



擬訂新北市永和區福和段1007地號等18筆土地都市更新權利變換計畫案

【公開展覽版】

新北府城更字第1124617257號



實施者：源座建設開發股份有限公司
規劃單位：安邦工程顧問股份有限公司
建築設計：潤山建築師事務所
估價單位：禾仲不動產估價師聯合事務所
寶源不動產估價師事務所
友宏不動產估價師聯合事務所

中華民國一百一十三年四月

總目錄

相關證明文件

都市更新事業計畫申請書..... I
 都市更新事業計畫切結書..... II
 都市更新事業計畫委託書..... III
 資訊公開同意書..... IV
 新北市都市更新審議資料表..... V

歷次會議記錄綜理表

第三次退補正意見回應表..... 綜-1
 第二次退補正意見回應表..... 綜-3
 新北市政府工務局意見回應表..... 綜-6
 第一次退補正意見回應表..... 綜-8
 公聽會紀錄回應綜理表..... 綜-10

計畫書

壹、辦理緣起與法令依據..... 1-1
 貳、實施者姓名及住所或居所..... 2-1
 參、權利變換地區範圍..... 3-1
 肆、原有公共設施用地等土地面積..... 4-1
 伍、更新前權利關係人名冊..... 5-1
 陸、更新後土地使用及建築計畫..... 6-1
 柒、各項公共設施設計施工基準及權屬..... 7-1
 捌、土地改良物拆遷補償費..... 8-1
 玖、舊違章建築戶處理方案..... 9-1
 拾、權利變換所需費用..... 10-1
 拾壹、更新前後權利價值查估..... 11-1
 拾貳、共同負擔..... 12-1

拾參、更新後分配面積及位置..... 13-1
 拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式..... 14-1
 拾伍、不參與分配名冊..... 15-1
 拾陸、土地、建築物及權利金分配清冊..... 16-1
 拾柒、地籍整理計畫..... 17-1
 拾捌、實施進度..... 18-1
 拾玖、其他應加表明事項..... 19-1

附錄

附錄一 估價報告書摘要..... 附錄一-1
 附錄二 相關合約與費用證明文件..... 附錄二-1

圖目錄

圖 3-1 權利變換地區位置示意圖3-2

圖 3-2 權利變換地區地籍套繪圖3-3

圖 3-3 權利變換地區地形套繪圖3-4

圖 6-1 土地使用分區圖6-2

圖 6-2 地下六層平面圖6-5

圖 6-3 地下五層平面圖6-6

圖 6-4 地下四層平面圖6-7

圖 6-5 地下三層平面圖6-8

圖 6-6 地下二層平面圖6-9

圖 6-7 地下一層平面圖6-10

圖 6-8 一層平面圖6-11

圖 6-9 二層平面圖6-12

圖 6-10 三層平面圖6-13

圖 6-11 四至二十二層平面圖6-14

圖 6-12 屋突一層平面圖6-15

圖 6-13 屋突二、三層平面圖6-16

圖 6-14 北向及南向立面圖6-17

圖 6-15 東向及西向立面圖6-18

圖 6-16 長向剖面圖6-19

圖 6-17 短向剖面圖6-20

圖 6-18 建築物外觀透視模擬(實景模擬)6-21

圖 6-19 共專用圖說 16-22

圖 6-20 共專用圖說 26-23

圖 13-1 更新後建築物分配單元及位置對照圖 1-113-7

圖 13-1 更新後建築物分配單元及位置對照圖 1-213-8

圖 13-1 更新後建築物分配單元及位置對照圖 1-313-9

圖 13-2 更新後建築物分配單元及位置對照圖 213-10

圖 13-3 更新後建築物分配單元及位置對照圖 313-11

圖 13-4 更新後建築物分配單元及位置對照圖 413-12

圖 13-5 更新後建築物分配單元及位置對照圖 513-13

圖 13-6 更新後停車位分配單元及位置對照圖 113-14

圖 13-7 更新後停車位分配單元及位置對照圖 213-15

圖 13-8 更新後停車位分配單元及位置對照圖 313-16

圖 13-9 更新後停車位分配單元及位置對照圖 413-17

圖 13-10 更新後停車位分配單元及位置對照圖 513-18

圖 13-11 更新後停車位分配單元及位置對照圖 613-19

圖 13-12 更新後停車位分配單元及位置對照圖 713-20

圖 13-13 更新後停車位分配單元及位置對照圖 813-21

圖 17-1 權利變換後更新單元地籍套繪圖17-2

表目錄

表 5-1 更新前土地所有權人名冊	5-1	表 14-1 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表	14-2
表 5-2 更新前合法建築物所有權人名冊	5-5	表 15-1 更新後應分配權利價值未達最小分配單元價值名冊	15-1
表 6 1 土地使用強度表	6-1	表 15-2 不參與分配之之土地所有權人名冊	15-2
表 6 2 申請容積項目及額度一覽表	6-3	表 16-1 申請分配結果說明	16-1
表 6-3 建築興建計畫表	6-3	表 16-2 預計總銷售金額表	16-1
表 6-4 建築面積計算表	6-4	表 16-3 土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人)	16-2
表 8-1 地上物拆除面積及戶數一覽表	8-1	表 16-4 土地及建築物分配清冊(實施者)	16-5
表 8-2 合法建築物拆遷補償費用明細表	8-3	表 17-1 地籍整理計畫表	17-1
表 8-3 合法建築物拆遷安置費用明細表	8-5	表 17-2 土地登記清冊	17-3
表 8-4 非合法建築改良物補償費用明細表	8-8	表 17-3 建物登記清冊	17-6
表 10-1 都市更新權利變換地區範圍實施經費明細表	10-1	表 17-4 土地他項權利登記清冊	17-12
表 10-2 建築規劃設計費表	10-2	表 17-5 建物他項權利登記清冊	17-18
表 10-3 營建費用表	10-3	表 17-6 土地限制登記清冊	17-22
表 10-4 拆除更新前原建築物所需繳納空污費表	10-3	表 18-1 預估實施進度表	18-1
表 10-5 興建建築物所需繳納空污費表	10-3		
表 10-6 公寓大廈公共基金表	10-3		
表 10-7 都市更新規劃費用估算表	10-4		
表 10-8 銷售管理費率估算表	10-7		
表 11-1 專業估價者查估結果比較表	11-2		
表 11-2 更新前各土地權利價值表	11-3		
表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表	11-3		
表 11-4 更新後各分配單元價值表	11-5		
表 11-5 更新後停車位價值表	11-7		
表 12-1 總費用共同負擔表	12-1		
表 12-2 費用共同負擔表	12-1		
表 13-1 更新後土地及建築物分配面積表	13-1		
表 13-2 更新後車位分配面積表	13-4		

都市更新權利變換計畫申請書

■ 案 名：

「擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

土 地：新北市永和區福和段 1007、1008、1009、1010、1011、1012、1017、1018、1019、1020、1021、1036、1037、1038、1039、1040、1041、1042 地號等 18 筆土地，面積共計 2,172.00 平方公尺。

合法建築物：新北市永和區福和段 2728、3030、3031、3032、3033、3034、3035、3036、3037、3038、3039、3040、3041、3042、3043、3044、3045、3046、3047、3048、3049、3050、3051、3052、3053、3054、3055、3056、3057、3058、3059、3060、3061、3062、3063、3064、3065、3066、3067、3068、3069、3070、3071、3072、3073、3114、3115、3116、3117、3118、3119、3120、3121、3122、3123、3124、3125、3126、3127、3128、3129、3130、3131、3132、3133、3134、3135、3136、3137 等 69 筆建號，面積共計 6,028.50 平方公尺。

其他土地改良物：本案其他土地改良物屬合法建築物增建及新建非合法建築物，共 2,252.66 平方公尺

■ 使用分區：

「住宅區」。

■ 申請依據：

依據「都市更新條例」第 23 條、第 32 條及第 48 條規定申請都市更新權利變換計畫核定發布實施。檢具擬訂都市更新事業計畫及擬訂都市更新權利變換計畫書併同公聽會紀錄及其他相關證明文件。

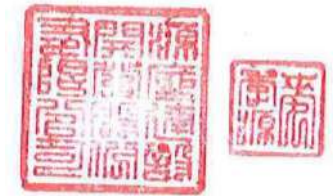
申 請 人：源座建設開發股份有限公司

統一編號：29161172

代 表 人：麥季源

聯絡地址：臺北市文山區羅斯福路五段 125 號 3 樓

聯絡電話：(02)2932-7899



中 華 民 國 1 1 2 年 6 月 3 0 日

切 結 書

一、立切結書人 源座建設開發股份有限公司、安邦工程顧問股份有限公司、安靜地政士聯合事務所，茲切結所檢附「新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案」之計畫書內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 源座建設開發股份有限公司、安邦工程顧問股份有限公司、安靜地政士聯合事務所 自行負擔，與 貴府無關。

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

此致

新北市政府

實施者：

立切結書人：源座建設開發股份有限公司

統一編號：29161172

代 表 人：麥季源

聯絡地址：臺北市文山區羅斯福路五段 125 號 3 樓

聯絡電話：(02)2932-7899



規劃公司：

立切結書人：安邦工程顧問股份有限公司

統一編號：23749274

代 表 人：郭建興

聯絡地址：新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1

聯絡電話：(02)8923-6788



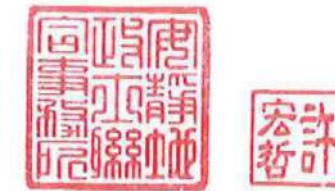
地政士事務所：

立切結書人：安靜地政士聯合事務所

代 表 人：許宏哲

聯絡地址：臺北市松山區復興北路 1 號 12 樓之 4

聯絡電話：(02)2771-1879



中 華 民 國 1 1 2 年 6 月 3 0 日

委 託 書

茲委託 安邦工程顧問股份有限公司、安靜地政士聯合事務所 全權代表本公司辦理「擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案」之一切申請手續，特立委託書如上。

委託人：源座建設開發股份有限公司

統一編號：29161172

代表人：麥季源

聯絡地址：臺北市文山區羅斯福路五段 125 號 3 樓

聯絡電話：(02)2932-7899

聯繫窗口：陳維臻(分機 18)



受託人：安邦工程顧問股份有限公司

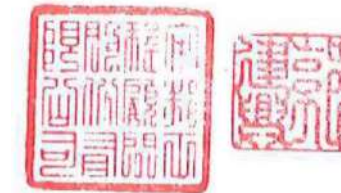
統一編號：23749274

代表人：郭建興

聯絡地址：新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1

聯絡電話：(02)8923-6788

聯繫窗口：賴政安(分機 214)



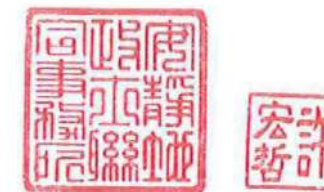
受託人：安靜地政士聯合事務所

代表人：許宏哲

聯絡地址：臺北市松山區復興北路 1 號 12 樓之 4

聯絡電話：(02)2771-1879

聯繫窗口：許宏哲



中 華 民 國 1 1 2 年 6 月 3 0 日

資訊公開同意書

本公司辦理「擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更權利變換業計畫案」，如貴府有公務需求要求提供相關資料時，為保護個人資料安全，除計畫書內涉及個人資料部分外，同意提供計畫書、圖資料供參：

此致

新北市政府

委託人：源座建設開發股份有限公司

統一編號：29161172

代表人：麥季源

聯絡地址：臺北市文山區羅斯福路五段 125 號 3 樓

聯絡電話：(02)2932-7899

聯繫窗口：陳維臻(分機 18)

受託人：安邦工程顧問股份有限公司

統一編號：23749274

代表人：郭建興

聯絡地址：新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1

聯絡電話：(02)8923-6788

聯繫窗口：賴政安(分機 214)

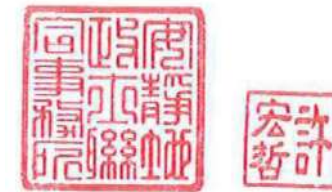
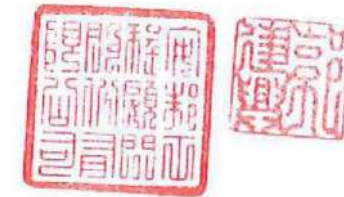
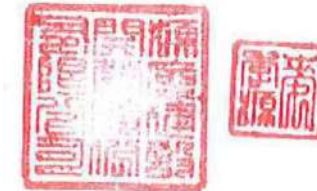
受託人：安靜地政士聯合事務所

代表人：許宏哲

聯絡地址：臺北市松山區復興北路 1 號 12 樓之 4

聯絡電話：(02)2771-1879

聯繫窗口：許宏哲



中 華 民 國 1 1 2 年 6 月 3 0 日

新北市都市更新審議資料表

案名實施者及規劃團隊	擬訂新北市永和區福和段1007地號(等)18筆土地都市更新權利變換計畫案	法令適用日	112年6月30日	
	實施者	源座建設開發股份有限公司	評價基準日	112年2月28日
	規劃團隊	安邦工程顧問股份有限公司、潤山建築師事務所、安靜地政士聯合事務所		
	估價團隊	禾仲不動產估價師聯合事務所、寶源不動產估價師事務所、友宏不動產估價師聯合事務所		

基本資料	基地位置	永和區永貞路、永貞路10巷及永貞路10巷1弄所圍街廓			
	基地面積	2,172.00 m ²			
	更新前戶數	合法69戶/違章0戶			
	土地使用分區(有申請都更二箭增額容積者,應分別載明調整前後之基準容積率)	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率
		住宅區	2,172.00 m ²	50%	300%
		道路用地	m ²	%	%
	實施方式	權利變換 無位於更新地區			
	公、私有土地比率	公有土地	國有:0 m ² (0%) 市有:0 m ² (0%)		
		私有土地	2,172.00 m ² (100%)		
	事業計畫報核時同意比(若涉及範圍調整,則以調整後比率計算)	私有土地面積(m ²)	私有合法建築物面積(m ²)	人	數
面積(m ²)			人	數	
私有計算總和		2,172.00	77	6,028.50	75
排除總和		0.33	1	0	0
同意數		1,819.79	64	5,064.79	63
同意比率	83.80%	84.21%	84.01%	84.00%	
設規建計劃築	棟別數	1幢1棟		單元戶數	172戶
	地上層	22層		實設停車位數	172部
	地下層	6層		實設機車位數	172部
	建築物構造	鋼骨鋼筋混凝土造		實設自行車位數	0輛
公益設施	項	--樓層位置		--層	
	面積/戶數	0m ² /0戶		捐贈車位數	汽車0部/機車0部
辦理歷程	時間	事由	時間	事由	
	111年5月12日	估價者選任公開抽籤	年 月 日	第2次專案小組	
	112年4月22日	自辦公聽會	年 月 日	聽證會	
	112年4月11日	選配期間: 112年4月22日至112年5月22日,計31日	年 月 日	新北市都市更新及爭議處理審議會第 次會議	
	112年5月27日	公開抽籤	年 月 日	發布實施	
	112年6月30日	權利變換計畫報核	年 月 日		
	年 月 日	公開展覽(30日)	年 月 日		
	年 月 日	自辦公聽會	年 月 日		
	年 月 日	第1次專案小組	年 月 日		
	年 月 日		年 月 日		

適用獎勵類額及獎	建築容積獎勵:108年5月15日中央及108年10月2日新北版本				
	獎勵項目	容積量體(m ²)	容積額度(%)		
	都市更新容積獎勵合計(中央39.97%+地方12.31%)	3,258.00 m ²	50.00%		
	其他容積獎勵項目				
	容積移轉(區內0%+區外29.6%)	1,928.74 m ²	29.60%		
增額容積					
申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計	5,186.74 m ²	79.60%			
權利分配之處理	最小分配單元價值	12,953,721元			
	更新前土地及合法建築物所有權人	77人	參與分配者	69人	
			不能分配者(權利變換關係人)	14人	
			不願分配者	0人	
合併選配現金補償與實施者協調後選配	8人	4人	2人		
分公配有情形地	序	管理機關	更新前價值	可分配價值	備註
			元	元	選配房屋: 戶部 選配車位: 部
估價結果	鑑價機構	禾仲不動產估價師聯合事務所(選定)			
	更新前	土地均價(元/坪)	1,750,000元/坪		
		更新前土地總價(元)	1,149,802,500元		
	更新後	店面均價(元/坪)	1,136,536元/坪		
		辦公室均價(元/坪)	--元/坪		
		住宅均價(元/坪)	642,042元/坪		
		車位均價(元/個)	2,355,030元/個		
更新後總價(元)	4,105,299,700元				
共同負擔比率	項	目	報核版	第 次小組版	核定版
	更新後總權利價值(元)	4,105,299,700元	元	元	元
	共同負擔金額(元)	2,475,372,689元	元	元	元
	地主應分配權利價值(元)	1,629,927,011元	元	元	元
共同負擔比率(%)	60.30%	%	%	%	

第三次退補正意見回應表

「擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案及擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案」

第三次退補正意見回應表

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
壹、依據新北市政府都市更新處 113 年 02 月 29 日新北更事字第 1134602349 號函辦理 一、復貴公司 112 年 12 月 26 日源座福和更字第 112122601 號函。 二、本案畸零地檢討說明部分，建築線指示圖核准編號誤繕，請釐清修正。	遵照辦理，已修正建築線指示圖核准編號。	事業計畫 p.附錄二-55
三、為加速都市更新效率，其餘關於貴公司所附文件本處僅就報核之計畫書圖及其附件冊提供意見，說明如下：(一)更新單元劃定基準：本案依前開劃定基準第 9 點規定涉及「建築物及地區環境評估指標」指標 6『更新單元內建築物結構及耐震能力有下列情形之樓地板面積比率達二分之一以上：(一)合法建築物經結構安全性能初步評估之評估分數為乙級或未達乙級...」檢核部分，請補充載明相關使用執照等佐證資料。	遵照辦理，已檢附相關使用執照、結構初評報告書基本資料及評估結果。	事業計畫 p.附錄二-30 至 p.附錄二-49
(二)計畫書圖內容： 1、有關本案建築興建計畫涉及面積計算表部分，其計算圖示及說明模糊不清，請併同修正。	遵照辦理，已調整本案面積計算表解析度。	事業計畫 p.11-4 權利變換計畫 p.6-4
2、有關本案合法建築物權屬清冊部分，部分建物門牌未辦理門牌整編致門牌號碼重複，請補充載明實際現況。	遵照辦理，已於計畫書中註明依據實際現況門牌或依據建物登記謄本登載之情形。	事業計畫 p.5-6、p.5-7 p.17-5、p.17-8 p.17-10
3、有關附件冊涉及權利變換參與意願及申請分配結果彙整表部分，應與計畫書分配清冊一致，請釐清補充載明。	遵照辦理，已補充說明本案分配結果於附件冊，並與計畫書內容一致。	--
(三)配合本市加速推動都市更新審查作業，市府 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 號函自 112 年 9 月 1 日起執行新北市都市更新審議精進措施，請實施者及規劃團隊確實落實切結書與簽證內容，並依前揭函文之範本相關規定製作事業計畫及權利變換計畫書圖。	遵照辦理，已依 112 年 9 月 1 日公告之書圖範本製作本案事業計畫及權利變換計畫書。	--
(四)請至本處網頁「新北市都市更新案線上申請系統」申請註冊，並完成個案資料填寫及上傳文件，操作方式可至本處網站參考線上申請操作手冊。	遵照辦理，已完成本案線上申請作業程序。	--
(五)請於個案專屬網站更新及妥善告知相關權利人目前案件辦理進度。	遵照辦理，將持續依據本案執行進度更新專屬網頁資訊。	--
(六)以上僅就卷附書面資料檢視結果，如有偽匿、不實之情形肇致他人生命財產安全之損害，當事人應依附其責任。	遵照辦理。	--
四、貴公司既屬擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫案之實施者，本處僅檢視報核之計畫書圖及其附件冊提供意見至於全案實質內容審查尚需經新北市都市更新及爭議處理審議會審議辦理，本處相關實質意見將專案小組時一併提供。	遵照辦理。	--

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
<p>五、依「都市更新條例施行細則」第 20 條規定,都市更新事業 之案件得補正者,應詳為列舉事由,通知申請人限期補正,屆期未補正或經通知補正仍不符規定者,駁回其申請;另依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 6 點第 1 項第 3 款規定,涉及法定空地是否重複利用或造成鄰地無法單獨建築檢討文件尚須修正者,補正期限為 15 日,並以 3 次為限,有關本案補正事項,請貴公司於文到翌日起算 15 日內補正後送府續辦,倘屆期仍未補正者,即依上開規定駁回該申請案件。其餘若有不明事項,請逕派員洽本處更新事業科。</p>	<p>遵照辦理。</p>	<p>--</p>

第二次退補正意見回應表

「擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案及擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案」

第二次退補正意見回應表

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
<p>壹、依據新北市政府都市更新處 112 年 12 月 8 日新北更事字第 1124624067 號函辦理</p> <p>一、依市府工務局 112 年 11 月 29 日新北工建字第 1122381047 號及本處 112 年 10 月 16 日新北更事字第 1124621645 號函續辦。</p> <p>二、為加速都市更新效率，關於貴公司所附文件本處僅就報核之計畫書圖及其附件冊提供意見，說明如下：</p> <p>(一)更新單元劃定基準：</p> <p>1、依 111 年 9 月 13 日新北市都市更新單元劃定基準第 5 點規定，劃定更新單元時，不得造成毗鄰土地無法單獨建築，有關更新單元範圍西側福和段 1037 地號與鄰地福和段 1043 地號交接處是否造成畸零地情事，依 112 年 10 月 6 日潤山建築師事務所畸零地檢討說明 1043 地號既成巷道鋪設現況(建築線指定範圍)與地界(65 使字 1762 號之私設通路)不符，建議後續建築線改道與地界相符。」仍有造成畸零地之情事，請貴公司納入本案範圍。</p> <p>2、另本案畸零地檢討說明部分，建築線指示圖核准編號誤繕，請併同釐清。</p>	<p>1.有關畸零地檢討說明，本案更新單元內 1036 地號至 1042 地號與鄰地 1043(部分)及 1044 地號為同一使用執照範圍，經調閱使照存根、建築執照套繪地籍圖及使照竣工圖，1043 地號(部分)屬 1044 地號之法定空地，故本案更新單元範圍無造成毗鄰土地無法單獨建築情形。緣此，本案更新單元範圍無納入 1043 地號，相關檢討經新北市政府工務局 112 年 11 月 29 日新北工建字第 1122381047 號說明四表示原則無意見，已於附錄檢附相關檢討內容說明。</p> <p>2.本案北側永貞路 10 巷為已指定建築線之現有巷道，另永貞路 10 巷 1 弄為 111 年申請核准指定建築線之現有巷道，已配合依建築線指示圖所載核准編號說明。</p>	<p>事業計畫 p.附錄二-43、 p.附錄二-58、 p.附錄二-63、 p.附錄二-64</p>
<p>(二)有關市府工務局 112 年 11 月 29 日新北工建字第 1122381047 號說明五(隨文檢附)，請貴公司依 112 年 9 月 13 日新北工建字第 1121755531 號函說明五補正事項確實逐項回復檢討。</p>	<p>遵照辦理，有關新北市政府工務局 112 年 9 月 13 日新北工建字第 1121755531 號函說明五之補正事項，依新北市政府都市更新處 112 年 9 月 22 日新北更事字第 1124620552 號函於專案小組時回應說明，有關建築技術規則檢討部分，已於回應表逐項回復，若涉及修正事項將於本案第一次專案小組回應說明。</p>	<p>p.綜-4</p>
<p>(三)配合本市加速推動都市更新審查作業，市府 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 號函自 112 年 9 月 1 日起執行新北市都市更新審議精進措施，請實施者及規劃團隊確實落實切結書與簽證內容，並依前揭函文之範本相關規定製作事業計畫及權利變換計畫書圖。</p>	<p>遵照辦理，本案計畫書圖格式已依 112 年 9 月 1 日公告之範本修正，並檢附相關申請書、切結書、委託書及資訊公開同意書正本。</p>	<p>--</p>
<p>(四)請至本處網頁「新北市都市更新案線上申請系統」申請註冊，並完成個案資料填寫及上傳文件，操作方式可至本處網站參考線上申請操作手冊。</p>	<p>遵照辦理，已配合完成本案線上個案資料填寫及文件上傳。</p>	<p>--</p>

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
(五)請於個案專屬網站更新及妥善告知相關權利人目前案件辦理進度。	遵照辦理，已配合更新專屬網站之辦理進度。	--
(六)以上僅就卷附書面資料檢視結果，如有偽匿、不實之情形肇致他人生命財產安全之損害，當事人應依附其責任	遵照辦理。	--
三、貴公司既屬擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫案之實施者，本處僅檢視報核之計畫書圖及其附件冊提供意見，至於全案實質內容審查尚需經新北市都市更新及爭議處理審議會審議辦理，本處相關實質意見將俟專案小組時一併提供。	遵照辦理。	--
四、依「都市更新條例施行細則」第 20 條規定，都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請；另依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 6 點第 1 項第 5 款規定，第 1 款至第 4 款以外情形補正者，第 1 次補正期限為 30 日，第 2 次補正期限為 15 日，有關本案補正事項，請貴公司於文到翌日起算 15 日內補正後送府續辦，倘屆期仍未補正者，即依上開規定駁回該申請案件。其餘若有不明事項，請逕派員洽本處更新事業科。	遵照辦理。	--
<p>貳、依據新北市政府都市更新處 112 年 12 月 8 日新北更事字第 1124624067 號函轉新北市政府工務局 112 年 11 月 29 日新北工建字第 1122381047 號函辦理</p> <p>一、依據貴處 112 年 10 月 26 日新北更事字第 1124622340 號及本局 112 年 9 月 13 日新北工建字第 1121755531 號函辦理。</p> <p>二、依建築法第 34 條及內政部營建署 95 年 10 月 3 日營署建管字第 0950051168 號函綜略：「為落實其規定意旨，基於行政與技術分立的原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責」。暨依內政部營建署 101 年 4 月 17 日營署建管字第 1010018351 號函(略以)：「有關容積率規定，係屬區域計畫或都市計畫土地使用管制事項，得由主管建築機關會同當地土地使用主管機關依區域計畫及都市計畫有關法令規定審查；惟容積率之計算，應依建築技術規則有關條文規定計算檢討，係屬技術部分，應由建築師設計簽證負責。」，合先敘明。</p>	遵照辦理。	--
三、有關是否造成畸零地部份，本局 96 年 10 月 4 日北府工建字第 0960654840 號函奉簽准處理方式(略)：「(一)申請基地無意合併相鄰私有土地則逕予核發	遵照辦理。	--

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
<p>建造執照，無需通知相鄰畸零地所有權人進行協議調處。...」101年1月19日北府工建字第1001905273號函奉簽准(略以:「...自101年1月10日起公有畸零地納入96年10月4日北府工建字第0960654840號函之適用說明如下(本市境內所屬市有土地不適用):(一)相鄰公有畸零地土地之建造執照核發時，一併副知財政部國有財產局(以下簡稱:國產局)，倘國產局未收獲建造執照核發通知書或收受後仍無通知續處原則，後續得依建築法第44、45條規定，於相鄰土地建築領得使用執照前提出『畸零地調處』事宜，以管理維護自身土地知權利與義務。」，依據前開函本局僅協助檢視是否造成市有畸零地產生，併予敘明。</p>		
<p>四、關於本案都市更新範圍是否涉及其他建築基地之法定空地重複使用及造成畸零地部分，業經本局112年9月13日新北工建字第1121755531號函回復在案，有關潤山建築師事務所函復檢討圖說明:「...『擬定新北市永和區福和段1007地號等18筆土地都市更新事業計畫』無法定空地重複使用及畸零地問題...」。經建築師簽證說明及圖說檢視，本局原則無意見。</p>	<p>遵照辦理，另已檢附相關檢討文件於計畫書附錄二。</p>	<p>附錄二</p>
<p>五、經檢視本次計畫書，本局協助檢視意見如下:業經本局112年9月13日新北工建字第1121755531號函回復在案，前次意見內容請逐項確實回復檢討。</p>	<p>遵照辦理，有關新北市政府工務局112年9月13日新北工建字第1121755531號函說明五之補正事項，依新北市政府都市更新處112年9月22日新北更事字第1124620552號函於專案小組時回應說明，有關建築技術規則檢討部分，已於回應表逐項回復，若涉及修正事項將於本案第一次專案小組回應說明。</p>	<p>p.綜-4</p>
<p>六、貴處既屬都市更新事業計畫主管機關，本局係協助檢視更新單元範圍是否涉及其他建築基地之法定空地及造成市有畸零地等事項提供意見，且該事項仍應由建築師設計簽證負責，以落實行政與技術分立原則。另涉及本局所轄業務之法令檢討部分，亦屬先行告知應注意事項，並提供業務單位作業參考，有關案件審查仍請貴管依權責辦理。</p>	<p>遵照辦理。</p>	<p>--</p>
<p>七、以上僅就卷附書面資料檢視結果，如有偽匿、不實之情形肇致他人生命財產安全之損害，當事人應依法負其責任。</p>	<p>遵照辦理。</p>	<p>--</p>
<p>八、檢還相關資料1份。</p>	<p>遵照辦理。</p>	<p>--</p>

新北市政府工務局意見回應表

「擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案及擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案」

新北市政府工務局意見回應表

單位意見	意見回應及處理情形	修正頁次
<p>壹、依據新北市政府都市更新處 112 年 9 月 22 日新北更事字第 1124620552 號函轉新北市政府工務局 112 年 9 月 13 日新北工建字第 1121755531 號函辦理</p> <p>一、復貴處 112 年 8 月 31 日新北更事字第 1124619982 號函。</p> <p>二、依建築法第 34 條及內政部營建署 95 年 10 月 3 日營署建管字第 0950051168 號函綜略：「為落實其規定意旨，基於行政與技術分立的原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責」。暨依內政部營建署 101 年 4 月 17 日營署建管字第 1010018351 號函(略以)：「有關容積率規定，係屬 區域計畫或都市計畫土地使用管制事項，得由主管建築機關會同當地土地使用主管機關依區域計畫及都市計畫有關法令規定審查；惟容積率之計算，應依建築技術規則有關條文規定計算檢討，係屬技術部分，應由建築師設計簽證負責。」，合先敘明。</p>	遵照辦理。	--
<p>三、有關是否造成畸零地部份，本局 96 年 10 月 4 日北府工建字第 0960654840 號函奉簽准處理方式(略)：「(一)申請基地無意合併相鄰私有土地則逕予核發建造執照，無需通知相鄰畸零地所有權人進行協議調處。...」101 年 1 月 19 日北府工建字第 1001905273 號函奉簽准(略以：「...自 101 年 1 月 10 日起公有畸零地納入 96 年 10 月 4 日北府工建字第 0960654840 號函之適用說明如下(本市境內所屬市有土地不適用)：(一)相鄰公有畸零地土地之建造執照核發時，一併副知財政部國有財產局(以下簡稱：國產局)，倘國產局未收獲建造執照核發通知書或收受後仍無通知續處原則，後續得依建築法第 44、45 條規定，於相鄰土地建築領得使用執照前提出『畸零地調處』事宜，以管理維護自身土地知權利與義務。」，依據前開函本局僅協助檢視是否造成市有畸零地產生，併予敘明。</p>	遵照辦理。	--
<p>四、關於本案都市更新範圍是否涉及其他建築基地之法定空地重複使用及造成畸零地部分，經查葉鈺山建築師事務所檢附圖資，尚需補正事項如下請協助轉知設計建築師釐清：</p> <p>(一)有關更新基地範圍內涉及建築執照部分請查明。</p> <p>(二)本案更新範圍內及毗鄰地號土地領有建築執照部分，請補充各案之配置圖及使照存根。</p> <p>(三)請檢附更新範圍內及周遭之土地及建物登記謄本。</p> <p>(四)請檢附新舊地號查詢、電子套繪、紙本套繪圖，以利釐清更新範圍內外執照分布。</p>	遵照辦理，已配合檢附建築執照配置圖、使照存根、範圍內及周邊土地及建物登記謄本、新舊地號查詢、電子套繪、紙本套繪及相關檢討說明文件。	附錄二
<p>五、經檢視本次計畫書，本局協助檢視意見如下：</p> <p>(一)本案建築法令適用日請於報告書封面敘明，俾利釐清相關建管法令適用。</p>	本案依新北市政府都市更新處 112 年 9 月 1 日公告之書圖格式範本製作，有關本案報核日(112 年 6 月 30 日)請檢閱申請書、審議資料表等證明文件，另已於計畫書相關章節說明本案法令適用日。	--
<p>(二)合法建物拆除部分是否涉及鄰房占用或共同壁，爰請釐清並依建照業務工作手冊檢討。</p>	遵照辦理，依新北市政府都市更新處 112 年 9 月 22 日新北更事字第 1124620552 號函，本次補正以新北市政府工務局說明四相關文件為主，說明五相關修正意見將於第一次專案小組時將併同檢討修正。	--

單位意見	意見回應及處理情形	修正頁次
(三)建築配置圖、平面圖及剖面圖請補標示空間名稱，平面圖家具及設備請移除，建築面積上色情形請確認，管委會空間應以集會、會議為主。	遵照辦理，依新北市政府都市更新處 112 年 9 月 22 日新北更事字第 1124620552 號函，本次補正以新北市政府工務局說明四相關文件為主，說明五相關修正意見將於第一次專案小組時將併同檢討修正。	--
(四)請補建築技術規則建築設計施工編第 164 條建築高度及北向日照檢討。	遵照辦理，本案已依規定檢討建築高度及北向日照。	事業計畫 p.12-23、 p.12-24
(五)各樓層梯廳免計容積部分其深度不得小於 2 公尺。	遵照辦理，依新北市政府都市更新處 112 年 9 月 22 日新北更事字第 1124620552 號函，本次補正以新北市政府工務局說明四相關文件為主，說明五相關修正意見將於第一次專案小組時將併同檢討修正。	--
(六)請補建築技術規則建築設計施工編第 96、97 條檢討。	遵照辦理，依新北市政府都市更新處 112 年 9 月 22 日新北更事字第 1124620552 號函，本次補正以新北市政府工務局說明四相關文件為主，說明五相關修正意見將於第一次專案小組時將併同檢討修正。	--
(七)地下室停車空間請依建築技術規則建築設計施工編第 61 條檢討標示及「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討。	遵照辦理，依新北市政府都市更新處 112 年 9 月 22 日新北更事字第 1124620552 號函，本次補正以新北市政府工務局說明四相關文件為主，說明五相關修正意見將於第一次專案小組時將併同檢討修正。	--
(八)請補建築技術規則建築設計施工編第 12 章高層建築檢討。	遵照辦理，本案已依建築設計施工編第 12 章高層建築檢討。	事業計畫 p.6-26
(九)陽台外裝飾性構造物及側牆請依新北市建照業務工作手冊、新北市建築物陽臺露臺外緣裝飾性構造物設計原則檢討，並請標示扶手高度。	遵照辦理，依新北市政府都市更新處 112 年 9 月 22 日新北更事字第 1124620552 號函，本次補正以新北市政府工務局說明四相關文件為主，說明五相關修正意見將於第一次專案小組時將併同檢討修正。	--
(十)提醒本案達結構外審標準，後續請提送外審單位審查。	遵照辦理，後續將配合辦理相關審查。	
六、貴處既屬都市更新事業計畫主管機關，本局係協助檢視更新單元範圍是否涉及其他建築基地之法定空地及造成市有畸零地等事項提供意見，且該事項仍應由建築師設計簽證負責，以落實行政與技術分立原則。另涉及本局所轄業務之法令檢討部分，亦屬先行告知應注意事項，並提供業務單位作業參考，有關案件審查仍請貴管依權責辦理。	遵照辦理。	--
七、以上僅就卷附書面資料檢視結果，如有偽匿、不實之情形肇致他人生命財產安全之損害，當事人應依法負其責任。	遵照辦理。	--
八、檢還相關資料 1 份。	遵照辦理。	--

第一次退補正意見回應表

「擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案及擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案」

第一次退補正意見回應表

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
<p>壹、依據新北市政府都市更新處 112 年 9 月 6 日新北更事字第 1124620172 號函辦理</p> <p>一、復貴公司 112 年 6 月 30 日源座福和更字第 112063001 號函。</p> <p>二、本案審查意見主要臚列如下，請據以修正都市更新事業計畫書、圖，並補送相關文件及資料：</p> <p>(一)法令檢討：本案涉及都市計畫及各項法規檢討部分，部分計畫書圖頁數錯置，請重新調整相關資料，以供檢核。</p>	遵照辦理，已修正法規檢討章節頁面順序。	事業計畫 p.6-3 至 p.6-34
<p>(二)更新單元劃定基準：</p> <p>1、請依 111 年 9 月 13 日新北市都市更新單元劃定基準所附劃定檢討表重新檢視檢討。</p>	遵照辦理，已修正依 111 年 9 月 13 日新北市都市更新單元劃定基準所附劃定檢討表檢討本案更新單元。	事業計畫 附錄二
<p>2、依前開劃定基準第 5 點規定,劃定更新單元時，不得成毗鄰土地無法單獨建築，查本案更新單元範圍內 65 使字第 0195 號使用執照，其部分土地位於範圍外，故本案基地是否涉及造成鄰地無法單獨建築及法定空地重複使用部分，請補充檢附建築師簽證檢討說明及相關佐證資料，另查更新單元範圍西側福和段 1037 地號與鄰地福和段 1043 地號交接處是否造成畸零地情事，併同補充載明更新單元範圍周邊土地之土地使用分區證明及相關清晰圖資等佐證資料。</p>	本案更新單元範圍內 65 使字第 0195 號使用執照，其部分土地位於範圍外，本案基地涉及造成鄰地無法單獨建築及法定空地重複使用部分，已於劃定更新單元法定空地檢討說明書內檢附建築師簽證檢討說明及相關佐證資料於已說明；更新單元範圍西側福和段 1037 地號與鄰地福和段 1043 地號交接處是否造成畸零地情事，已於劃定更新單元畸零地檢討說明書內補充載明更新單元範圍周邊土地之土地使用分區證明及相關清晰圖資等佐證資料於以已說明。	事業計畫 p.附錄二-47 至 p.附錄二-64
<p>3、查本案更新單元範圍內涵蓋部分現有巷道，請於計畫書中補充載明，並重新檢討建築物投影比率。</p>	已於畸零地檢討說明書說明本案更新單元範圍內涵蓋部分現有巷道建議後續處理方式；已於計畫書中補充載明，並重新檢討建築物投影比率。	事業計畫 p.11-1、p.11-2、 p.附錄二-5 至 p.附錄二-7
<p>4、本案依前開劃定基準第 9 點規定涉及「建築物及地區環境評估指標」指標 6「更新單元內建築物結構及耐震能力有下列情形之樓地板面積比率達二分之一以上：(一)合法建築物經結構安全性能初步評估之評估分數為乙級或未達乙級……」檢核部分，請檢附相關評估機構之報告書及市府工務局核備文等內容佐證，以供查核，請補充載明。</p>	遵照辦理，已補充檢附新北市工務局核備函文及相關結構初評報告書。	事業計畫 p.附錄二-29 至 p.附錄二-42
<p>(三)計畫書圖內容：</p> <p>1、有關本案重建區段之土地使用計畫涉及建築設計圖說部分，請以指北方向統一圖示，其計算圖示模糊不清，請併同修正。</p>	遵照辦理，考量所有權人閱覽便利性，相關圖面配合統一指北方向圖示，並修正計算文字之解析度促進可讀性。	事業計畫 p.11-4 至 p.11-15

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
<p>2、有關本案都市更新事業計畫內容應表明事項部分，涉及目錄、土地及合法建築物權屬清冊、比例尺標示、法定容積率、實施者實績、實施者專屬網站及房地產市場調查等事項未載明或誤繕及不一致部分，請修正。</p>	<p>遵照辦理，已配合修正目錄、土地及合法建築物權屬清冊、比例尺標示、法定容積率、實施者實績、實施者專屬網站及房地產市場調查等誤繕事項，並配合依 112 年 9 月 1 日書圖格式修正本案事業計畫及權利變換計畫。</p>	<p>事業計畫 VI、p.3-1、p.附錄四-2、 p.附錄四-3、p.附錄五-2 至 p.附錄五-4 p.5-23、p.6-1、p.24-1 權利變換計畫 X、p.2-1、p.5-1、p.5-3、 p.5-5 至 p.5-7、 p.6-4 至 p.6-15、p.19-1</p>
<p>3、有關本案都市更新權利變換計畫內容涉及財務計畫共同負擔、更新前後權利價值查估、更新後分配面積及位置、申請分配結果及土地及建築物分配清冊等章節內容，經查部分與估價報告書所查估內容不一致或誤繕等，請釐清修正並列表補充說明。</p>	<p>遵照辦理，有關共同負擔費用、更新前後權利價值查估、更新後分配面積及位置、申請分配結果及土地及建築物分配清冊等誤繕部分，已配合修正相關數值並補充說明。</p>	<p>事業計畫 p.18-1、p.18-6、 權利變換計畫 p.10-1、p.10-6、p.11-2、 p.11-5、p.11-7、p.12-1、 p.12-2、p.13-7 至 p.13-9、 p.13-14、p.13-15、p.15-1、 p.16-1、p.16-3、p.16-4</p>
<p>4、有關本案都市更新事業計畫同意書清冊，經查部分標示錯誤，另涉及更新後分配位置申請書與申請分配結果彙整不一致或誤繕等情事，請一併釐清修正。</p>	<p>遵照辦理，已修正事業計畫同意書清冊及補充新後分配位置申請書與申請分配結果一致。</p>	<p>--</p>
<p>三、修正計畫書內容請依「新北市都市更新相關計畫書範本及審查注意事項」辦理，其餘應補正之處，請逕洽本處更新事業科。</p>	<p>遵照辦理。</p>	<p>--</p>
<p>四、請依「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點」第 5 點規定於公開展覽前建置本案相關資訊專案網站(涉及個人資料部分予以隱去)，另依第 6 點規定設置本案專線電話，並將本案專案網站、網址及專線電話以書面方式通知本處。</p>	<p>遵照辦理，已於本案專案網頁更新本案資訊，後續將配合案件執行進度更新相關資料，另已於計畫書中載明本案專案網站網址及專線電話。</p>	<p>事業計畫 p.24-1 權利變換計畫 p.19-1</p>
<p>五、請貴公司於新北市都市更新案線上申請系統申請旨案事業計畫及權利變換計畫(網址：https://reurl.cc/Wk1955)。</p>	<p>遵照辦理，已於線上系統申請本案相關資訊。</p>	<p>--</p>
<p>六、依「都市更新條例施行細則」第 20 條規定，都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請；另依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 6 點第 1 項第 5 款規定，第 1 款至第 4 款以外情形補正者，第 1 次補正期限為 30 日，第 2 次補正期限為 15 日，有關本案補正事項，請貴公司於文到翌日起算 30 日內補正後送府續辦，倘屆期仍未補正者，即依上開規定駁回該申請案件。其餘若有不明事項，請逕派員洽本處更新事業科。</p>	<p>遵照辦理。</p>	<p>--</p>

公聽會紀錄回應綜理表

「擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案及擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案」公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 112 年 4 月 22 日（星期六）上午 10 時 30 分

開會地點：新北市永和區永利路 71 號(福和國民中學 4 樓新如意廳)

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
永和區永貞里 薛里長凌亞	<p>1.都更是件好事，在我的任內幾乎都在處理漏水、排水溝等相關糾紛，從三月底到現在，我也參加好幾場公聽會，表示我們這個里陸續有很多案子在進行，包括去年協助永利市場，也就是美麗華戲院那塊地，永和地區與其他區域不同，永和區的市場用地不得做多目標使用都更，只是大家都不清楚，一直希望可以都更，後來與城鄉局協調後，今年 1 月允許劃定為都更範圍，都更還是得靠每個人，大家一起齊心協力往前推進，這些過程中很重要是實施者，不論是開發商或是建商，他們的專業度是最重要的，如果他們的專業度不夠的話，都更推動會很漫長，而且也會不太順利，而且也容易讓民眾不信任。</p> <p>2.本案原本有包含到 52 號靠近永亨路的範圍，有沒有要從現在擴大到這個範圍，需要經過審議會審議才知道，目前劃定的範圍如果能順利進行都更，我覺得也是好事，因為目前永貞里的界線是在福和路，離區公所及國父紀念館改建後的行政園區不到 100 公尺，另外各里長近年也積極推動於永福橋設置捷運站，因此未來永貞里的發展可期，在這裡也提醒實施者，先前周邊有都更案未整合到既有電線桿，造成新大樓建成後電線無地下化，建議實施者留意未來相關問題，因此專業的實施者可協助處理相關問題，速度也會加快，在這邊祝福各位。</p>	<p>謝謝里長的關心及提醒，有關五大管線的檢討，實施者會在過程中納入檢討及規劃。另外針對尚未同意的住戶，實施者會持續溝通說明。</p>	--
台北市都市計畫技師公會 許監事敏郎	<p>1.看到大家這麼踴躍出席，真的非常高興，都市更新不容易但是非常需要去推動，更新後的利益也很大的一個重建事業，剛才里長所提到的我們這個地區未來有很大的利多，都更位於精華區，更新後房價會相對較高，對都更是較有利的，因為都更可以爭取容積獎勵，這個案子有綠建築、耐震標章、無障礙環境等等，建設公司也會考慮到未來銷售的市場及坪數，努力爭取最大的獎勵內容，另外也有申請容積移轉，爭取到的容積會在跟地主一起分享。</p> <p>2.目前階段是自辦公聽會，這個案子是採用事業計畫及權利變換計畫併送的方式進行，很多案件是先送事業計畫，核定後再送權利變換計畫，這樣時常會比較長一點，因為這案同意比率已經達到法定的同意比率規定，採用併送的方式，有機會縮短更新推動的時程，未來還是會先審議事業計畫內容，以確定獎勵的容積及建築設計，因為權利變換計畫中估價師的估價作業及財務計畫審</p>	<p>1.實施者於本案整合期間，多次與範圍內住戶說明討論本案建築規劃設計，考量住戶需求，本案擬申請 50%都市更新容積獎勵上限及 29.60%之容積移轉。</p> <p>2.考量整合期間多數住戶希望本案早日興建完成，實施者選擇以事權並送方式，以利縮短相關時程。</p> <p>3.有關本案規劃設計及權利變換相關內容，將以新北市政府核定之內容為準；實施者將會持續與尚未同意之住戶溝通說明。</p>	事業計畫 P.10-1

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>查，都以建築設計為依據。</p> <p>3.目前是準備要報核的版本，未來要經過更新處內部審查、專案小組及內外部委員的審議，最後經過審議會通過以後才是核定發布實施的版本，剛才預定的時程事權併送大約需要一年半到二年的時間，市政府的審查有一個原則，如果是百分之百同意，且零爭議的案件，他們會加速審查，期望本案可以達成 100%同意，有機會更早完成審議的相關程序，早日進行工程。</p>		
<p>黃○泰先生 (1036 地號土地 所有權人)</p>	<p>1.我們 10 巷巷口的有一個變電箱，請留意不要有里長提到的問題。</p> <p>2.本案未來的水泥材料是否都 100%使用河砂？不能使用經過過濾的海砂。</p>	<p>1.有關管線相關事項，於本案掛件後會針對五大管線進行檢討。</p> <p>2.本案新建工程不會使用過濾的海砂。</p>	<p>--</p>
<p>王○喻小姐 (1037 地號土地 所有權人，與先 生共同發言)</p>	<p>1.財務計畫共同負擔各項加總有相差。且共同負擔比率過高，雖然後續會經過市政府審議會審議，之後如果有變動是否會重新選屋？</p> <p>2.容積移轉的費用得出來的利潤是否有回到地主身上？以目前共同負擔比率看來是沒有回饋到地主身上。</p> <p>3.目前規劃建築地下層是 B5 還是 B6？估價簡報上寫 B5，其他部分寫 B6。</p> <p>4.目前新北市針對地下室開挖有規定基地面積 2 千以上有放寬開挖比率，假如放寬開挖比率的話，有助降低開挖成本，可以提高地主分配，本案是有否評估相關方案。</p> <p>5.選配原則有提到以原位置選配，目前建築設計圖 B5、C5 戶靠近電梯一側為臥房，未來使用上電梯是否會有噪音影響。</p> <p>6.目前前後坪數不平均，臨永貞路為一大一小，後面都是中的，對現況來說臨永貞路的是比較大的，後面是有小有大，這樣在選屋上是否會有很大的問題。</p> <p>7.選屋的時候，是否有簽協議合建的人以協議合建選屋，走權利變換以權利變換選屋？</p>	<p>簡報共同負擔費用部分總數無誤，獎勵相關委辦費及維護管理費為標示誤植，當日會議簡報已修正，相關內容會再由市政府審議確認。</p> <p>權利變換的財務計算皆已經納入相關費用，容積移轉費用列入共同負擔計算，容積取得的樓地板面積，也會計入更新後的總價值中，由地主共同分配及負擔，我們有模擬容移前後差異，容移後地主可以分配較多，會有邊際效益。</p> <p>本案設計地下 6 層，估價簡報中的文字敘述為誤植。</p> <p>有關開挖率放寬規定，實施者於整合前期有進行評估，未採用主因為放寬需經過都市設計審議，本案目前無需都市設計審議，若要經過都審，整體建築設計需再額外檢討，本案的車道出入口處除退縮 4 米外需再退縮 6 米，對本案車道坡度影響甚鉅，且放寬後停車效率並無較優，也無法滿足一戶一汽車位，因此採用現行設計地下六層方案，規劃較多的汽車停車位。</p> <p>有關電梯隔音部分感謝地主提供意見，實施者其他完工案件尚無相關問題產生，本案建築師及實施者會考量地主未來使用需求做整體規劃及檢討。</p> <p>本案在本次公聽會資料寄發前，建築規劃設計方案已經多次彙整多數地主意見並調整，有關房屋位置選擇涉及個別地主分配的價值，選配原則為配合地住需求盡量以原位置分配，若有其他需求，實施者可在選配期間協助協調。</p> <p>本案是以權利變換申請送件，然而權利變換的結果，尚需經過新北市政府及相關委員會審議才會定案，能順利召開本次公聽會，主要是經過一段時間的溝通協調，有額外的保障契約，才有 80%以上的住戶同意讓本案能順利進行，</p>	<p>--</p> <p>事業計畫 第 18 章</p> <p>--</p> <p>--</p> <p>--</p> <p>--</p> <p>--</p>

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		未來尚未同意的住戶是以權利變換方式分配，選配一個月的期間亦可與公司專案人員聯繫，我們都會持續與各位溝通協調。	
	8.想請問拆遷安置費為何同樣是二樓以上有不同金額，有的是 800 有的是 700，大多數住戶都是住在永和，永和租金其實蠻貴的，估價的方式為何？	拆遷安置費用部分會以周邊成交案例作為參考，本案前後側臨路寬度差異較大，前側永貞路為 18 米，後側為現有巷道且寬度較小，相關案例有反映此價差，因此參考相關案例，本案租金前側樓上為 800 元，後側樓上為 700 元。	--
	9.本案容積移轉費用提列的 1 億 3 千萬左右，大概佔共同負擔比 5%，這個對地主有甚麼利益，都更改建後會稀釋地主持分，蓋房子有價值的是土地，建物較無價值，花費這麼多容積移轉的費用稀釋地主持份，有沒有給地主的回饋機制？	容積移轉提列進入共同負擔，相對可以銷售的樓地板面積也轉換完更新後價值，共同負擔的分子分母皆已包含，分母為總銷售包含容積移轉，分子為共同負擔含容積移轉費用，容積移轉費用未來會以購買契約佐證，經由市政府確認；容積移轉確實會稀釋部分土地，然而前面有提到，我們有做容積移轉前後模擬，對地主而言可分配回之價值較多，且本案整體申請的容積獎勵項目及容積移轉，也已參考多數地主的需求規劃。	--
	10.我們附近永利路福和段 1096 地號在 111 年有一個公聽會，他們的共同負擔比是 53%，基地大小及建築規模相似，同樣區域位為何共同負擔比率差異到 7%？	所有權人所提永利路福和段案例為去年 2、3 月的情境，而本案評價基準日期為 112 年 2 月 28 日，近年物價指數、利率等相關波動皆較大，相關估價情境及整體基地條件不同，較難比較，目前更新後價格已接近市場行情，二樓以上均價為 64.2 萬，頂樓已經超過 70 萬，本案相關數據皆會經過市政府及委員會審議，依照提列標準檢核，部分成本可能會調整，如智慧建築、耐震標章等工程相關費用，都會經由審議會審議；另外現行市政府提列基準允許實施者提列的工程費用 SRC 僅 21 萬元/坪，且已經經過加成，本案樓層間高度設計 3.4 米，與一般 3.2、3.3 米不同，主要為配合地主需求及未來使用空間品質考量，提列的費用無法負擔實際發包金額，現行 SRC 發包金額已近 30 萬元/坪，實施者會遵守相關約定內容。	事業計畫 P.18-1~ P.18-3
	11.雖然今天是權變的公聽會，既然有提到協議合建，我們當初一開始就有提出合約不合理的地方，但是實施者沒有做部分修改，只有添加一個權利變換與協議合建擇優，目前你們說權利變換是預估，但你們預估值與協議合建地主分配的條件也差得太多，在預估值不準確的狀況下要我們選屋，是不是有點奇怪，這個案能不能到 100%同意沒有人說得定，也許到 95%剩下這 5%走權利變換要走更久，想里長剛才提到的，如果到時候永福橋那邊蓋了捷運站，這邊地價房價又上來了，這個時候是不是又會有爭議，你們協議合建的合約並沒有讓地主解約的條款，是不會有會拖更久？	有關住戶坪數的需求，多數地主需求都是相同的，原先在實施者團隊進場前，各位住戶是以危老方式自行整合，危老的獎勵上限較都更低且需要全部地主同意，進場後初期思考希望以協議合建方式進行，公司有開出相關條件，雖然今天是權利變換的公聽會，還是可以跟各位簡單說明，我們協議的條件是室內一坪換一坪，公設、停車位外加，相信多數地主都知道這個內容，可能在整合過程中，我們與尚未同意戶的溝通管道還不夠暢通，透過本次的公聽會交流，後續也可以持續跟我們專案人員洽詢。我們原意也希望採用 100%協議合建，因為新北市政府針對 100%協議合建有一個 106 專案，100%同意，零爭議，6 個月審議完成，但是因為在短時間無法整合至 100%，之前我們在四號公園的說明會有表達，整合至 80%以上沒有問題，考量時程因素，本案改以權利變換方式送件，我們在會上也有說明，公司已開出的契約條件與權變有差異的話，會以擇優方式處理。如同專家學者說明的，我們這些權變資料需要經過市政府審議，核定發布實施後會較為準確，真正定案的時間是在產權登記後，相關數據才會精確，而我們開給各位地主的條件是不變的，且已經明確載明擇優選擇，若後續尚未同意的住戶，可以在這一個月的選配期間，跟我們專案人員洽詢及討論。	--

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
林○涵小姐 (1009 地號土地 所有權人，先生 代為發言)	<p>1.我們關心的是能分配到多少，以目前 64 分來算，假設有 27 坪實際上只拿到 21 坪，扣掉公共設施，我目前持有的是實在的 27 坪，變成縮水，對我來說是一個損失，生活空間變少，之前說要合建，現在又變成要權變，可能之間有一些問題，本來是一坪換一坪加個車位，我現在拿不回一坪換一坪，還要減少 10%，我們是有異議的。</p> <p>2.你們說合建的有 80 幾%，現在又走權變，這個合約有沒有期限？是不是萬年合約？</p> <p>3.剛才提到有提到建築費用增加所以分配少，建完以後有一部份是你們要賣的，你們應該是要提高價格去賣才對，這是相對的，建築費增加售價應該要有比例上升，而不是限制分配比率。估價你們有請三家，也許是蠻有信用的公司，對我們來說我們是不懂得，我們是外行的，尊重你們的專業，我們主要是希望確認我們現有的權益，就是我們的坪數。</p>	<p>1.本次公聽會所說明的內容都是權利變換，契約相關條件請有疑義地主會後與專案人員或實施者洽詢，未來市政府審議過程中契約內容也不在審議事項中，若產生違約情形，皆屬民法由法院判決處理，對於沒有簽契約者都是以權利變換方式進行，若地主對於權利變換相關數據有疑義，未來審議過程都可以提出，如公辦公聽會、專案小組審議、聽證會及大會等各個程序及管道。本案合約經過很多次的會議討論，我們盡可能依照多數地主的需求調整合約內容，若對於合約有相關問題，會後可以再跟實施者溝通，而本案是以權利變換方式進行，實施者申請後會由公部門審議，尊重審議的結果。</p> <p>2.本案是以權利變換申請送件，權利變換相關內容尚需經過新北市政府及相關委員會審議，以新北市政府核定之內容為準。</p>	--
梁○華小姐 (1018 地號土地 所有權人，先生 代為發言)	<p>當初協議合建大家都很清楚，原住戶就是一坪換一坪加個車位，現在有部分沒有簽約的住戶是用權利變換，這樣讓我們這個案子目前只達到 80%以上，如果有達到 90%、100%案子會更快，原始我們危老的意願大家都是很希望可以盡早興建完成，很遺憾目前只有 80%左右的同意，關於其他住戶提供的分配建議，容積移轉到底有沒有確實給住戶分配，大家都希望可以分配得好一點，最起碼要保障我們一戶原來室內坪分得到，車位要一個，權變的價值根本沒辦法分不回我們原先的一戶，都要付錢給實施者，我想大家都不太同意，是不是可以有一個綜合版？盡量拉到 90%、100%，速度快將來也有捷運利多，公司給住戶的溫度可能還不夠，假設能給我們更好的溝通的話，有機會可以到 95%或 100%。</p>	<p>本次公聽會所說明的內容都是權利變換，契約相關條件請有疑義地主會後與專案人員或實施者洽詢，未來市政府審議過程中契約內容也不在審議事項中，若產生違約情形，皆屬民法由法院判決處理，對於沒有簽契約者都是以權利變換方式進行，若地主對於權利變換相關數據有疑義，未來審議過程都可以提出，如公辦公聽會、專案小組審議、聽證會及大會等各個程序及管道。本案合約經過很多次的會議討論，我們盡可能依照多數地主的需求調整合約內容，若對於合約有相關問題，會後可以再跟實施者溝通，而本案是以權利變換方式進行，實施者申請後會由公部門審議，尊重審議的結果。</p>	--
會議結論	<p>今日謝謝各位地主出席參與這次公聽會，未來有任何問題都可以利用書面或電話跟實施者、顧問團隊來進行接洽，謝謝各位</p>	--	--

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本更新單元範圍內主要為屋齡逾 43 年之之 4、5 層鋼筋混凝土造及加強磚造建築物，由於屋況老舊、區內無消防動線及停車空間配置，除影響整體都市景觀外，亦有妨礙公共安全、衛生環境之虞，亟需透過都市更新手段，改善都市空間與提升土地價值；在未來發展方面，本案鄰近地區永福橋，區位便利且生活機能良好；故為促進本基地有計畫之再開發利用，改善居住環境、強化地區消防及救災機能，並增進公共利益，爰依都市更新條例相關規定，擬訂都市更新事業計畫，以加速當地都市更新事業之實施。

本更新單元範圍內私有土地及合法建築物所有權人同意比率已達「都市更新條例」第 37 條規定，故依第 22 及 23 條規定得免擬具都市更新事業概要，並依第 32 條規定，於民國 112 年 4 月 22 日舉辦公聽會，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。

二、法令依據

本案採事業計畫及權利變換計畫併送方式，並依都市更新條例第 32 條及第 48 條規定辦理。。

貳、實施者姓名及住所或居所

本案實施者符合「都市更新條例」第 26 條規定，都市更新事業機構以公司法設立之股份有限公司為限，由其組織土地開發、都市更新、建築規劃設計等相關專業團隊，協助推動全案都市更新相關事宜。其基本資料如下所述：

源座建設開發股份有限公司(代表人：麥季源)

統一編號：29161172

聯絡地址：臺北市文山區羅斯福路五段 125 號 3 樓

聯絡電話：(02)8372-7555

資本總額：35,000,000 元

實收資本總額：35,000,000 元

營業項目：住宅及大樓開發租售業、特定專業區開發業、投資興建公共建設業、都市更新重建業、都市更新整建維護業、一般廣告服務業、室內裝潢業、機械批發業、國際貿易業、停車場經營業、除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

實績：源座建設開發股份有限公司為友座建築團隊旗下機構之一，友座建築團隊致力於台北市及新北市都市更新與危老重建業務，源座建設於 109 年於台北市大安區取得核准危老重建計畫，目前興建工程進行中。

實施者證明文件影本詳附錄一

參、權利變換地區範圍

一、基地位置

本更新單元位於新北市永和區永貞路(18 米計畫道路)以西、永貞路 10 巷 1 弄(6 米現有巷道)以東及永貞路 10 巷(6 米現有巷道)以南所圍成之部分區域，非屬於完整街廓；請詳見圖 3-1 權利變換地區位置示意圖。

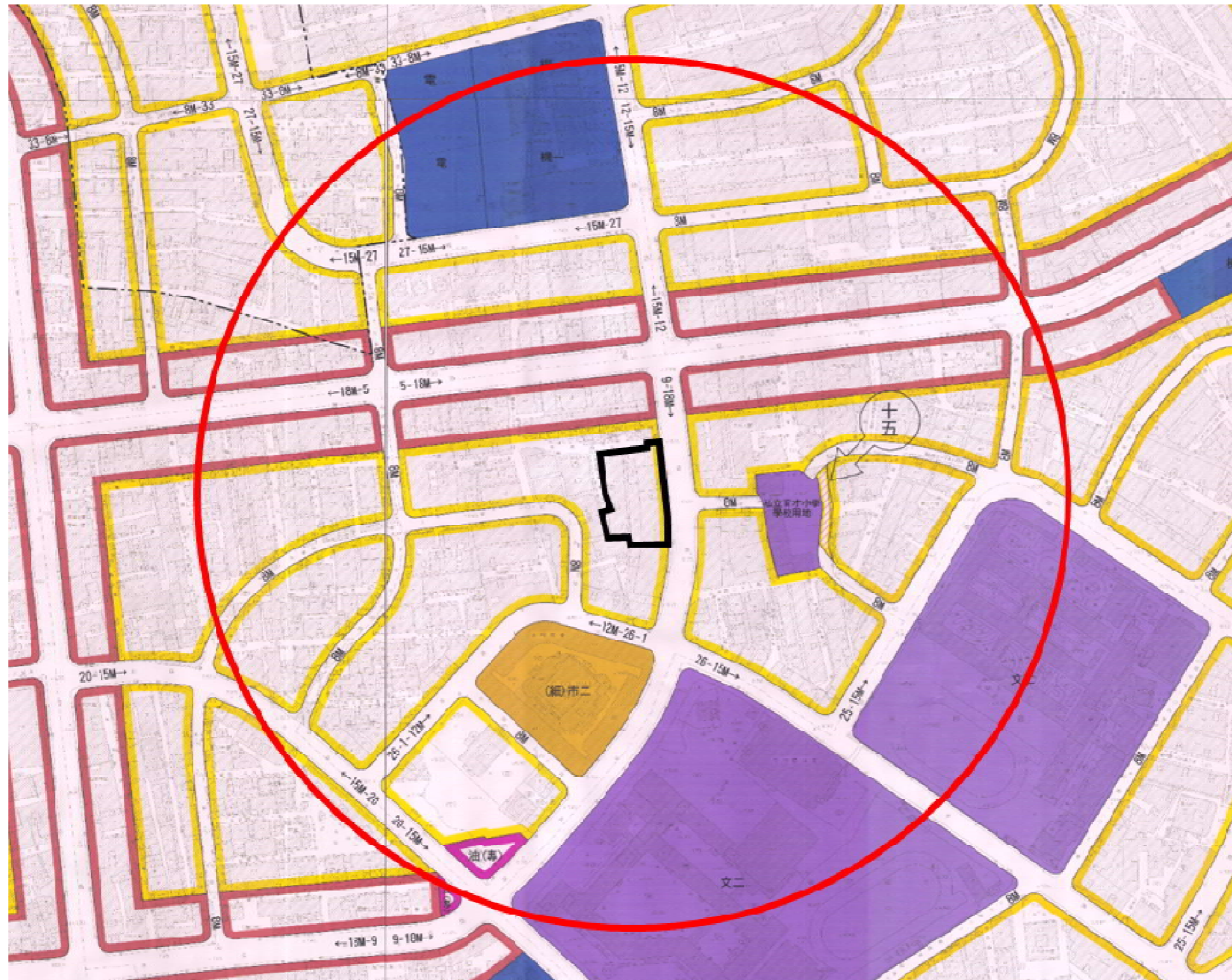
二、基地總面積

本權利變換範圍內土地包括新北市永和區福和段 1007、1008、1009、1010、1011、1012、1017、1018、1019、1020、1021、1036、1037、1038、1039、1040、1041、1042 地號等 18 筆土地，面積共計 2,172.00 平方公尺

本權利變換範圍內合法建築物包括新北市永和區福和段 2728、3030、3031、3032、3033、3034、3035、3036、3037、3038、3039、3040、3041、3042、3043、3044、3045、3046、3047、3048、3049、3050、3051、3052、3053、3054、3055、3056、3057、3058、3059、3060、3061、3062、3063、3064、3065、3066、3067、3068、3069、3070、3071、3072、3073、3114、3115、3116、3117、3118、3119、3120、3121、3122、3123、3124、3125、3126、3127、3128、3129、3130、3131、3132、3133、3134、3135、3136、3137 等 69 筆建號，面積共計 6,028.50 平方公尺；請詳見圖 3-2 權利變換地區地籍套繪圖及圖 3-3 權利變換地區地形套繪圖。

三、實施權利變換範圍

本案全區採權利變換方式實施。



圖

例

及

說

明

指北



權利變換範圍



250 公尺範圍線



圖 3-1 權利變換地區位置示意圖



圖


例

及

說

明

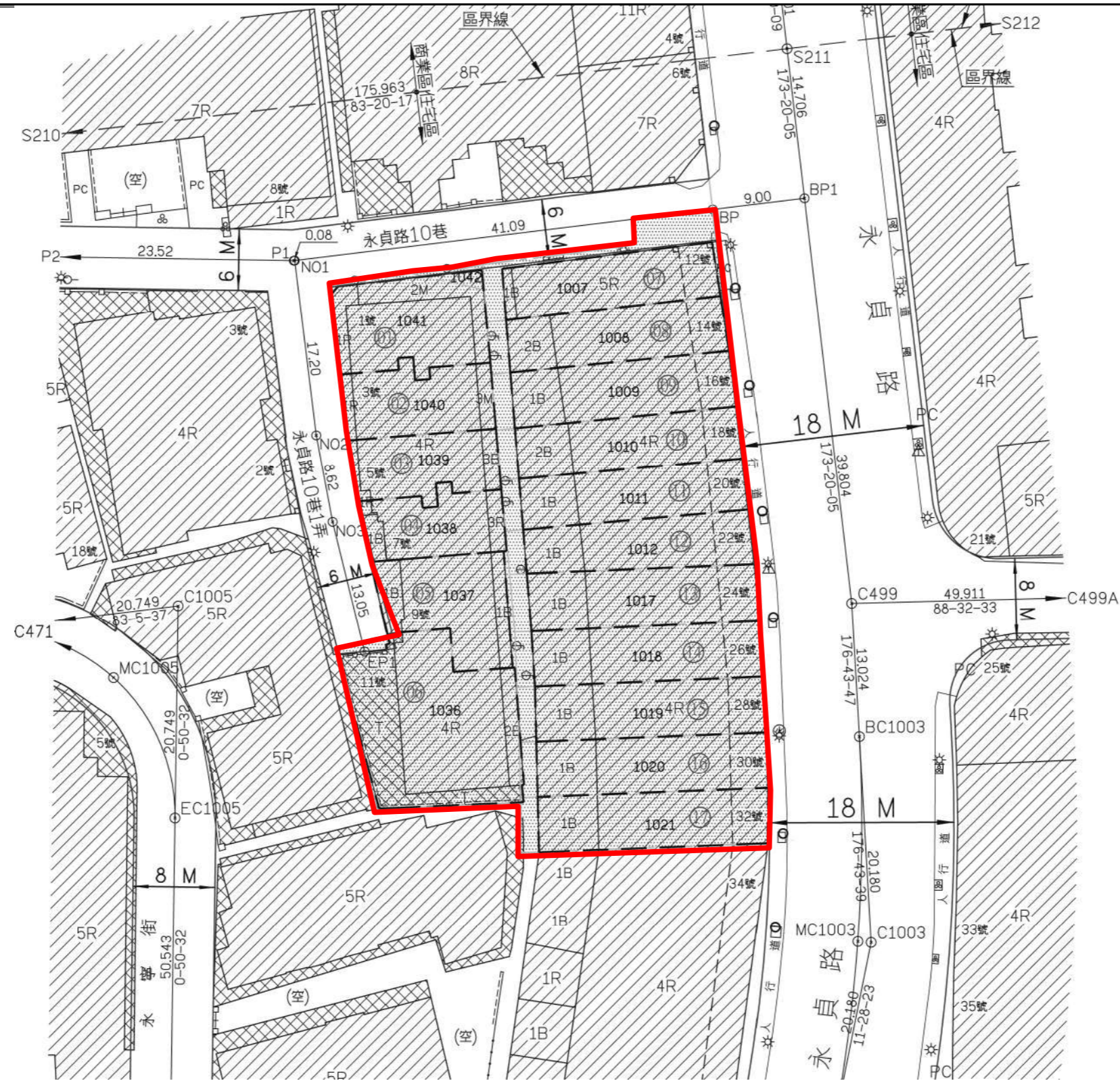
指北

 權利變換範圍

比例尺：1/500



圖 3-2 權利變換地區地籍套繪圖



圖

例

及

說

明

指北



權利變換範圍

比例尺：1/500



圖 3-3 權利變換地區地形套繪圖

肆、原有公共設施用地等土地面積

本權利變換範圍內土地使用分區皆為住宅區，無涉及原有公共設施用地。

伍、更新前權利關係人名冊

一、更新前土地所有權人名冊

本權利變換範圍同更新單元範圍，包含新北市永和區福和段 1007、1008、1009、1010、1011、1012、1017、1018、1019、1020、1021、1036、1037、1038、1039、1040、1041、1042 地號等 18 筆土地，面積共計 2,172.00 平方公尺，土地權屬均為私有，土地所有權人共計 77 人。請詳見表 5-1 更新前土地所有權人名冊及圖 3-2 權利變換地區地籍套繪圖。

表 5-1 更新前土地所有權人名冊

編號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m ²)	登記 次序	所有權人/管理者	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	福和段	1007	153.00	01	陳○鐘	1 / 5	30.60	抵押權 抵押權	新光人壽保險股份有限公司 新光人壽保險股份有限公司	陳○鐘 陳○鐘	陳○鐘 陳○鐘	--
				02	孫○鐘	1 / 5	30.60	--	--	--	--	--
				11	林○星	1 / 5	30.60	--	--	--	--	--
				12	吳○昇	1 / 5	30.60	最高限額抵押權 最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司 台北富邦商業銀行股份有限公司	吳○昇，債務額比例全部 吳○昇，債務額比例全部	吳○昇 吳○昇	--
				13	陳○娟	2 / 10	30.60	--	--	--	--	--
2	福和段	1008	123.00	01	張○賢	1 / 4	30.75	--	--	--	--	--
				03	方○華	1 / 4	30.75	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	方○歲，債務額比例全部	方○華	--
				04	江曾○美	1 / 4	30.75	--	--	--	--	--
				05	許○鼎	1 / 4	30.75	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	許○鼎，債務額比例全部	許○鼎	--
3	福和段	1009	128.00	02	林○涵	1 / 4	32.00	--	--	--	--	--
				03	張陳○妹	1 / 4	32.00	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	張○文，債務額比例全部	張陳○妹	--
				06	李○豐	1 / 4	32.00	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	李○豐	李○豐	--
				08	李○強	1 / 8	16.00	--	--	--	--	--
				09	李○明	1 / 8	16.00	--	--	--	--	--
4	福和段	1010	118.00	01	陳○榮	1 / 4	29.50	--	--	--	--	--
				08	李○強	1 / 8	14.75	--	--	--	--	--
				09	李○明	1 / 8	14.75	--	--	--	--	--
				10	許○淵	1 / 4	29.50	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	許○淵，債務額比例全部	許○淵	--
				11	蔡○翰	1 / 4	29.50	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	蔡○翰，債務額比例全部	蔡○翰	--
5	福和段	1011	119.00	02	雷○花	1 / 4	29.75	--	--	--	--	--
				03	阮○盛	1 / 4	29.75	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	阮○誠，債務額比例全部	阮○盛	--
				04	范○淇	1 / 4	29.75	--	--	--	--	--
				05	林○賓	1 / 4	29.75	--	--	--	--	--

擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案

編號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m ²)	登記 次序	所有權人/管理者	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
6	福和段	1012	114.00	04	許○珍	1 / 4	28.50	--	--	--	--	--
				05	范○淇	1 / 2	57.00	最高限額抵押權 最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司 國泰世華商業銀行股份有限公司	范○淇，債務額比例全部 范○淇，債務額比例全部	范○淇 范○淇	--
				06	盧○靜	1 / 4	28.50	--	--	--	--	--
7	福和段	1017	134.00	04	謝○康	1 / 4	33.50	--	--	--	--	--
				05	黃○龍	1 / 4	33.50	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃○龍	黃○龍	--
				06	吳○文	1 / 4	33.50	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	吳○文	吳○文	--
				07	林○喬	1 / 4	33.50	--	--	--	--	--
8	福和段	1018	130.00	03	梁○華	1 / 4	32.50	--	--	--	--	--
				04	于○福	1 / 4	32.50	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	于○福	于○福	--
				06	張○民	1 / 4	32.50	--	--	--	--	--
				09	趙○月	1 / 4	32.50	--	--	--	--	--
9	福和段	1019	131.00	01	邱○	1 / 4	32.75	--	--	--	--	--
				02	謝○文	1 / 4	32.75	--	--	--	--	--
				04	林○美	1 / 4	32.75	抵押權 最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司 永豐商業銀行股份有限公司	林○美 林○美，債務額比例全部	林○美 林○美	--
				05	陳○容	1 / 4	32.75	--	--	--	--	--
10	福和段	1020	132.00	01	陳○吉	1 / 4	33.00	抵押權 抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司 合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○吉 陳○吉	陳○吉 陳○吉	--
				05	蔡○如	1 / 8	16.50	抵押權	洪○珠	蔡○如	蔡○如	--
				06	張○娟	1 / 4	33.00	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	張○娟	張○娟	--
				07	曾○梅			--	--	--	--	註 2
				08	鄭蔡○子	1 / 8	16.50	--	--	--	--	註 3
				09	蔡○慧			--	--	--	--	註 2
				10	蔡○如			--	--	--	--	註 2
				11	方○妮	1 / 8	16.50	--	--	--	--	--
11	福和段	1021	132.00	01	陳○旺	1 / 4	33.00	最高限額抵押權 最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司 彰化商業銀行股份有限公司	陳○旺，債務額比例全部 陳○旺，債務額比例全部	陳○旺 陳○旺	--
				02	陳○吟	1 / 4	33.00	抵押權 普通抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司 陳○琴	陳○吟 陳○吟，債務額比例全部	陳○吟 陳○吟	--
				03	陳○琴	1 / 4	33.00	--	--	--	--	--
				04	陳○熏	1 / 4	33.00	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	陳○熏，債務額比例全部	陳○熏	--
12	福和段	1036	244.00	06	廖○發	1 / 4	61.00	--	--	--	--	--
				08	蘇○媛	1 / 4	61.00	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	蘇○媛，債務額比例全部	蘇○媛	--

擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案

編號	標示部			所有權部			他項權利部				備註	
	地段	地號	面積(m ²)	登記 次序	所有權人/管理者	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
				09	黃○娟	1 / 16	15.25	--	--	--	--	--
				10	黃○泰	1 / 8	30.50	--	--	--	--	--
				11	黃○佳	1 / 8	30.50	--	--	--	--	--
				12	陳○棠	1 / 16	15.25	--	--	--	--	--
				13	黃○聰	1 / 16	15.25	--	--	--	--	--
				14	林○儀	1 / 16	15.25	--	--	--	--	--
13	福和段	1037	114.00	01	陳○堂	1 / 4	28.50	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	陳○堂，債務額比例全部	陳○堂	--
				03	王鮑○立	1 / 4	28.50	--	--	--	--	--
				06	王○喻	1 / 4	28.50	最高限額抵押權 最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司 永豐商業銀行股份有限公司	王○喻，債務額比例全部 王○喻，債務額比例全部	王○喻 王○喻	--
				07	王○弘	1 / 4	28.50	最高限額抵押權 最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司 臺灣土地銀行股份有限公司	王○弘，債務額比例全部 王○弘，債務額比例全部	王○弘 王○弘	--
14	福和段	1038	82.00	01	許○源	1 / 4	20.50	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	許○源	許○源	--
				04	許○松	1 / 4	20.50	--	--	--	--	--
				05	駱○惠	1 / 4	20.50	最高限額抵押權 最高限額抵押權 最高限額抵押權	凱基商業銀行股份有限公司 凱基商業銀行股份有限公司 凱基商業銀行股份有限公司	駱○惠，債務額比例全部 駱○惠，債務額比例全部 駱○惠，債務額比例全部	駱○惠 駱○惠 駱○惠	--
				06	蘇○明	1 / 4	20.50	--	--	--	--	--
				01	江○秋	1 / 4	21.50	--	--	--	--	--
15	福和段	1039	86.00	03	鄒○紅	1 / 4	21.50	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	鄒○紅	鄒○紅	--
				04	徐○昌	1 / 4	21.50	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	徐○昌，債務額比例全部	徐○昌	--
				05	陳○杰	1 / 8	10.75	--	--	--	--	--
				06	陳○昇	1 / 8	10.75	--	--	--	--	--
				03	林○蓮	1 / 4	23.75	--	--	--	--	--
16	福和段	1040	95.00	05	謝吳○雲	1 / 4	23.75	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	謝吳○雲	謝吳○雲	--
				06	張○宏	1 / 4	23.75	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	張○宏	張○宏	--
				07	陳○漢	1 / 4	23.75	--	--	--	--	--
				02	張○忠	1 / 4	32.25	最高限額抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	張○忠，債務額比例全部	張○忠	--
17	福和段	1041	129.00	05	呂○野	1 / 4	32.25	最高限額抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	呂○野	呂○野	----
				06	朱○祥	1 / 4	32.25	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	朱○祥，債務額比例全部	朱○祥	--
				07	謝吳○雲	1 / 4	32.25	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	謝吳○雲，債務額比例全部	謝吳○雲	--
				06	詹○洛	1 / 24	0.33	--	--	--	--	註 4
18	福和段	1042	8.00	11	源座建設開發股份有限公司	23 / 24	7.67	--	--	--	--	

擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案

編號	標示部			所有權部			他項權利部				備註	
	地段	地號	面積(m ²)	登記 次序	所有權人/管理者	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
	合計		2,172.00	--	--	--	2,172.00	--	--	--	--	--

註 1：依民國 112 年 6 月 30 日土地登記謄本登載。

註 2：其他登記事項：(一般註記事項)登記次序 7~10 共同共有。

註 3：其他登記事項：(一般註記事項)106 年 3 月 27 日 106 北中地登字第 49350 號，未會同申請，欠繳登記費 139 元、書狀費，繳清後發狀。(一般註記事項)登記次序 7~10 共同共有。

註 4：其他登記事項：(限制登記事項)依臺灣板橋地方法院 89 年 9 月 14 日 89 年度民執全辰字第 2003 號函辦理查封登記，債權人：華信商業銀行股份有限公司，限制範圍：24 分之 1，債務人：詹○洛，
登記日期：89 年 9 月 15 日。

二、更新前權利變換關係人名冊

(一)更新前合法建築物所有權人名冊

本權利變換範圍包括新北市永和區福和段 2728、3030、3031、3032、3033、3034、3035、3036、3037、3038、3039、3040、3041、3042、3043、3044、3045、3046、3047、3048、3049、3050、3051、3052、3053、3054、3055、3056、3057、3058、3059、3060、3061、3062、3063、3064、3065、3066、3067、3068、3069、3070、3071、3072、3073、3114、3115、3116、3117、3118、3119、3120、3121、3122、3123、3124、3125、3126、3127、3128、3129、3130、3131、3132、3133、3134、3135、3136、3137 等 69 筆建號，面積共計 6,028.50 平方公尺，權屬均為私有，合法建築物所有權人數共計 75 人。請詳見表 5-2 更新前合法建築物所有權人名冊。

表 5-2 更新前合法建築物所有權人名冊

編號	標示部				所有權部						他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	坐落地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	共有面積(m ²)	合計持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	3030	永貞路 12 號	1007	96.58	01	孫○鍾	1 / 1	96.58	--	96.58	--	--	--	--	--
2	3032	永貞路 12 號 2 樓	1007	96.58	02	吳○昇	1 / 1	96.58	--	96.58	最高限額抵押權 最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司 台北富邦商業銀行股份有限公司	吳○昇，債務額比例全部 吳○昇，債務額比例全部	吳○昇 吳○昇	--
3	3031	永貞路 12 號 3 樓	1007	96.58	01	陳○鐘	1 / 1	96.58	--	96.58	抵押權 抵押權	新光人壽保險股份有限公司 新光人壽保險股份有限公司	陳○鐘 陳○鐘	陳○鐘 陳○鐘	--
4	3033	永貞路 12 號 4 樓	1007	96.58	07	陳○娟	1 / 1	96.58	--	96.58	--	--	--	--	--
5	3034	永貞路 12 號 5 樓	1007	96.58	03	林○星	1 / 1	96.58	--	96.58	--	--	--	--	--
6	3035	永貞路 14 號	1008	89.95	01	張○賢	1 / 1	89.95	--	89.95	--	--	--	--	--
7	3036	永貞路 12 號 2 樓	1008	89.95	01	江曾○美	1 / 1	89.95	--	89.95	--	--	--	--	--
8	3037	永貞路 14 號 3 樓	1008	89.95	02	許○鼎	1 / 1	89.95	--	89.95	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	許○鼎，債務額比例全部	許○鼎	--
9	3038	永貞路 14 號 4 樓	1008	89.95	01	方○華	1 / 1	89.95	--	89.95	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	方○歲，債務額比例全部	方○華	--
10	3039	永貞路 16 號	1009	89.95	03	李○強	1 / 2	44.98	--	44.98	--	--	--	--	--
					04	李○明	1 / 2	44.98	--	44.98	--	--	--	--	--
11	3040	永貞路 16 號 2 樓	1009	89.95	01	林○涵	1 / 1	89.95	--	89.95	--	--	--	--	--
12	3041	永貞路 16 號 3 樓	1009	89.95	02	李○豐	1 / 1	89.95	--	89.95	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	李○豐	李○豐	--
13	3042	永貞路 14 號 4 樓	1009	89.95	01	張陳○妹	1 / 1	89.95	--	89.95	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	張○文，債務額比例全部	張陳○妹	--
14	3043	永貞路 16 號	1010	83.98	01	陳○榮	1 / 1	83.98	--	83.98	--	--	--	--	--
15	3044	永貞路 18 號 2 樓	1010	83.98	04	許○淵	1 / 1	83.98	--	83.98	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	許○淵，債務額比例全部	許○淵	--
16	3045	永貞路 18 號 3 樓	1010	83.98	02	李○強	1 / 2	41.99	--	41.99	--	--	--	--	--
					03	李○明	1 / 2	41.99	--	41.99	--	--	--	--	--
17	3046	永貞路 18 號 4 樓	1010	83.98	01	蔡○翰	1 / 1	83.98	--	83.98	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	蔡○翰，債務額比例全部	蔡○翰	--
18	3048	永貞路 20 號	1011	82.01	01	范○淇	1 / 1	82.01	--	82.01	--	--	--	--	--
19	3049	永貞路 20 號 2 樓	1011	82.01	01	林○賓	1 / 1	82.01	--	82.01	--	--	--	--	--
20	3050	永貞路 18 號 3 樓	1011	82.01	01	雷○花	1 / 1	82.01	--	82.01	--	--	--	--	--

擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案

編號	標示部				所有權部						他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	坐落地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	共有面積(m ²)	合計持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
21	3051	永貞路 20 號 4 樓	1011	82.01	01	阮○盛	1 / 1	82.01	--	82.01	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	阮○誠，債務額比例全部	阮○盛	--
22	3052	永貞路 22 號	1012	81.14	03	盧○靜	1 / 1	81.14	--	81.14	--	--	--	--	--
23	3047	永貞路 22 號 2 樓	1012	81.14	02	許○珍	1 / 1	81.14	--	81.14	--	--	--	--	--
24	3053	永貞路 22 號 3 樓	1012	81.14	03	范○淇	1 / 1	81.14	--	81.14	最高限額抵押權 最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司 國泰世華商業銀行股份有限公司	范○淇，債務額比例全部 范○淇，債務額比例全部	范○淇 范○淇	--
25	3054	永貞路 22 號 4 樓	1012	81.14	02	范○淇	1 / 1	81.14	--	81.14	--	--	--	--	--
26	3055	永貞路 24 號	1017	84.10	03	謝○康	1 / 1	84.10	--	84.10	--	--	--	--	--
27	3056	永貞路 24 號 2 樓	1017	85.03	01	黃○龍	1 / 1	85.03	--	85.03	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃○龍	黃○龍	--
28	3057	永貞路 22 號 3 樓	1017	85.03	01	吳○文	1 / 1	85.03	--	85.03	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	吳○文	吳○文	--
29	3058	永貞路 24 號 4 樓	1017	89.81	02	林○喬	1 / 1	89.81	--	89.81	--	--	--	--	--
30	3067	永貞路 26 號	1018	84.10	03	張○民	1 / 1	84.10	--	84.10	--	--	--	--	--
31	3068	永貞路 26 號 2 樓	1018	85.03	01	梁○華	1 / 1	85.03	--	85.03	--	--	--	--	--
32	3069	永貞路 26 號 3 樓	1018	89.81	03	趙○月	1 / 1	89.81	--	89.81	--	--	--	--	--
33	3070	永貞路 26 號 4 樓	1018	89.81	01	于○福	1 / 1	89.81	--	89.81	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	于○福	于○福	--
34	3063	永貞路 28 號	1019	84.10	01	陳○容	1 / 1	84.10	--	84.10	--	--	--	--	--
35	3064	永貞路 26 號 2 樓	1019	85.03	01	邱○	1 / 1	85.03	--	85.03	--	--	--	--	--
36	3065	永貞路 26 號 3 樓	1019	85.03	01	林○美	1 / 1	85.03	--	85.03	抵押權 最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司 永豐商業銀行股份有限公司	林○美 林○美，債務額比例全部	林○美 林○美	--
37	3066	永貞路 26 號 4 樓	1019	85.03	01	謝○文	1 / 1	85.03	--	85.03	--	--	--	--	--
38	3059	永貞路 28 號	1020	84.10	01	陳○吉	1 / 1	84.10	--	84.10	抵押權 抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司 合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○吉 陳○吉	陳○吉 陳○吉	--
39	3060	永貞路 30 號 2 樓	1020	85.03	02	張○娟	1 / 1	85.03	--	85.03	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	張○娟	張○娟	--
40	3061	永貞路 30 號 3 樓	1020	85.03	02	蔡○如	1 / 2	42.52	--	42.52	抵押權	洪○珠	蔡○如	蔡○如	--
					03	曾○梅			--	--	--	--	--	--	註 2
					04	鄭蔡○子	1 / 2	42.52	--	42.52	--	--	--	--	註 3
					05	蔡○慧			--	--	--	--	--	--	註 2
41	3062	永貞路 30 號 4 樓	1020	85.03	02	方○妮	1 / 2	42.52	--	42.52	--	--	--	--	--
					03	方○淇	1 / 2	42.52	--	42.52	--	--	--	--	--
42	3071	永貞路 32 號	1021	84.10	01	陳○旺	1 / 1	84.10	--	84.10	最高限額抵押權 最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司 彰化商業銀行股份有限公司	陳○旺，債務額比例全部 陳○旺，債務額比例全部	陳○旺 陳○旺	--
43	3072	永貞路 32 號 2 樓	121	85.03	01	陳○吟	1 / 1	85.03	--	85.03	抵押權 普通抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司 陳○琴	陳秀吟 陳○吟，債務額比例全部	陳○吟 陳○吟	--
44	3073	永貞路 30 號 3 樓	1021	85.03	01	陳○琴	1 / 1	85.03	--	85.03	--	--	--	--	--
45	2728	永貞路 32 號 4 樓	1021	100.70	01	陳○熏	1 / 1	85.03	15.67	100.70	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	陳○熏，債務額比例全部	陳○熏	--

擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案

編號	標示部				所有權部						他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	坐落地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	共有面積(m ²)	合計持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
46	3134	永貞路 10 巷 1 弄 1 號	1041	79.52	02	謝吳○雲	1 / 1	79.52	--	79.52	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	謝吳○雲, 債務額比例全部	謝吳○雲	--
47	3135	永貞路 10 巷 1 弄 1 號 2 樓	1041	79.52	01	呂○野	1 / 1	79.52	--	79.52	最高限額抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	呂○野	呂○野	--
48	3136	永貞路 10 巷 1 弄 1 號 3 樓	1041	79.52	02	朱○祥	1 / 1	79.52	--	79.52	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	朱○祥, 債務額比例全部	朱○祥	--
49	3137	永貞路 10 巷 1 弄 1 號 4 樓	1041	79.52	01	張○忠	1 / 1	79.52	--	79.52	最高限額抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	張○忠, 債務額比例全部	張○忠	--
50	3130	永貞路 10 巷 1 弄 3 號	1040	79.52	01	謝吳○雲	1 / 1	79.52	--	79.52	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	謝吳○雲, 債務額比例全部	謝吳○雲	--
51	3131	永貞路 10 巷 1 弄 3 號 2 樓	1040	79.52	01	張○宏	1 / 1	79.52	--	79.52	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	張○宏	張○宏	--
52	3132	永貞路 10 巷 1 弄 3 號 3 樓	1040	79.52	01	林○蓮	1 / 1	79.52	--	79.52	--	--	--	--	--
53	3133	永貞路 10 巷 1 弄 3 號 4 樓	1040	79.52	01	陳○漢	1 / 1	79.52	--	79.52	--	--	--	--	--
54	3126	永貞路 10 巷 1 弄 5 號	1039	79.52	01	徐○昌	1 / 1	79.52	--	79.52	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	徐○昌, 債務額比例全部	徐○昌	--
55	3127	永貞路 10 巷 1 弄 5 號 2 樓	1039	79.52	01	鄒○紅	1 / 1	79.52	--	79.52	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	鄒○紅	鄒○紅	--
56	3128	永貞路 10 巷 1 弄 5 號 3 樓	1039	79.52	01	江○秋	1 / 1	79.52	--	79.52	--	--	--	--	--
57	3129	永貞路 10 巷 1 弄 5 號 4 樓	1039	79.52	02	陳○杰	1 / 2	39.76	--	39.76	--	--	--	--	--
					03	陳○昇	1 / 2	39.76	--	39.76	--	--	--	--	--
58	3122	永貞路 10 巷 1 弄 7 號	1038	67.06	01	許○源	1 / 1	67.06	--	67.06	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	許○源	許○源	--
59	3123	永貞路 10 巷 1 弄 7 號 2 樓	1038	67.06	01	許○松	1 / 1	67.06	--	67.06	--	--	--	--	--
60	3124	永貞路 10 巷 1 弄 7 號 3 樓	1038	67.06	02	駱○惠	1 / 1	67.06	--	67.06	最高限額抵押權	凱基商業銀行股份有限公司	駱○惠, 債務額比例全部	駱○惠	--
											最高限額抵押權	凱基商業銀行股份有限公司	駱○惠, 債務額比例全部	駱○惠	
											最高限額抵押權	凱基商業銀行股份有限公司	駱○惠, 債務額比例全部	駱○惠	
61	3125	永貞路 10 巷 1 弄 7 號 4 樓	1038	67.06	02	蘇○明	1 / 1	67.06	--	67.06	--	--	--	--	--
62	3118	永貞路 10 巷 1 弄 9 號	1037	83.00	01	陳○堂	1 / 1	83.00	--	83.00	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	陳○堂, 債務額比例全部	陳○堂	--
63	3119	永貞路 10 巷 1 弄 9 號 2 樓	1037	83.00	04	王○喻	1 / 1	83.00	--	83.00	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	王○喻, 債務額比例全部	王○喻	--
											最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	王○喻, 債務額比例全部	王○喻	
64	3120	永貞路 10 巷 1 弄 9 號 3 樓	1037	83.00	01	王鮑○立	1 / 1	83.00	--	83.00	--	--	--	--	--
65	3121	永貞路 10 巷 1 弄 9 號 4 樓	1037	83.00	02	王○弘	1 / 1	83.00	--	83.00	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	王○弘, 債務額比例全部	王○弘	--
											最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	王○弘, 債務額比例全部	王○弘	
66	3114	永貞路 10 巷 1 弄 11 號	1036	139.26	01	廖○發	1 / 1	139.26	--	139.26	--	--	--	--	--
67	3115	永貞路 10 巷 1 弄 11 號 2 樓	1036	139.26	03	蘇○媛	1 / 1	139.26	--	139.26	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	蘇○媛, 債務額比例全部	蘇○媛	--
68	3116	永貞路 10 巷 1 弄 11 號 3 樓	1036	139.26	02	黃○泰	1 / 2	69.63	--	69.63	--	--	--	--	--
					03	黃○佳	1 / 2	69.63	--	69.63	--	--	--	--	--
69	3117	永貞路 10 巷 1 弄 11 號 4 樓	1036	139.26	02	黃○娟	1 / 4	34.82	--	34.82	--	--	--	--	--
					03	陳○棠	1 / 4	34.82	--	34.82	--	--	--	--	--
					04	黃○聰	1 / 4	34.82	--	34.82	--	--	--	--	--
					05	林○儀	1 / 4	34.82	--	34.82	--	--	--	--	--
合計				6,028.50	--	--	--	--	--	6,028.50	--	--	--	--	--

註 1：依 112 年 6 月 30 日建物登記謄本登載。

註 2：其他登記事項：(一般註記事項)登記次序 3~6 共同共有。

註 3：其他登記事項：(一般註記事項)登記次序 3~6 共同共有。(一般註記事項)106 年 3 月 27 日 106 北中地登字第 49350 號，未會同申請，欠繳登記費 139 元、書狀費，繳清後發狀。

註 4：3036 建號現況門牌為永貞路 14 號 2 樓。

註 5：3042 建號現況門牌為永貞路 16 號 4 樓。

註 6：3043 建號現況門牌為永貞路 18 號。

註 7：3050 建號現況門牌為永貞路 20 號 3 樓。

註 8：3057 建號現況門牌為永貞路 24 號 3 樓。

註 9：3064 建號現況門牌為永貞路 28 號 2 樓。

註 10：3065 建號現況門牌為永貞路 28 號 3 樓。

註 11：3066 建號現況門牌為永貞路 28 號 4 樓。

註 12：3059 建號現況門牌為永貞路 30 號。

註 13：3073 建號現況門牌為永貞路 32 號 3 樓。

(二)更新前地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人名冊

本權利變換範圍內除抵押權、最高限額抵押權外，查無地上權、永佃權或耕地三七五租約...等他項權利關係。

三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊

本權利變換範圍內無占有他人土地之舊違章建戶。

陸、更新後土地使用及建築計畫

一、土地使用計畫

(一)都市計畫土地使用強度

本案建築基地土地使用分區屬住宅區；為符合辦理都市更新事業之需要，擬依「都市更新建築容積獎勵辦法」及「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」規定申請容積獎勵。

法定建築面積 $2,172.00 \text{ m}^2 \times 50\% = 1,086.00 \text{ m}^2$ ；

法定基準容積 $2,172.00 \text{ m}^2 \times 300\% = 6,516.00 \text{ m}^2$ 。

表 6-1 土地使用強度表

項目	使用分區	
	住宅區	總計
基地面積 (m ²) (依謄本登記面積為準)	2,172.00	2,172.00
法定建蔽率 (%)	50%	50%
基準容積率 (%)	300%	300%
允建建築面積 (m ²)	1,086.00	1,086.00
允建容積樓地板面積 (m ²)	6,516.00	6,516.00
備註	--	

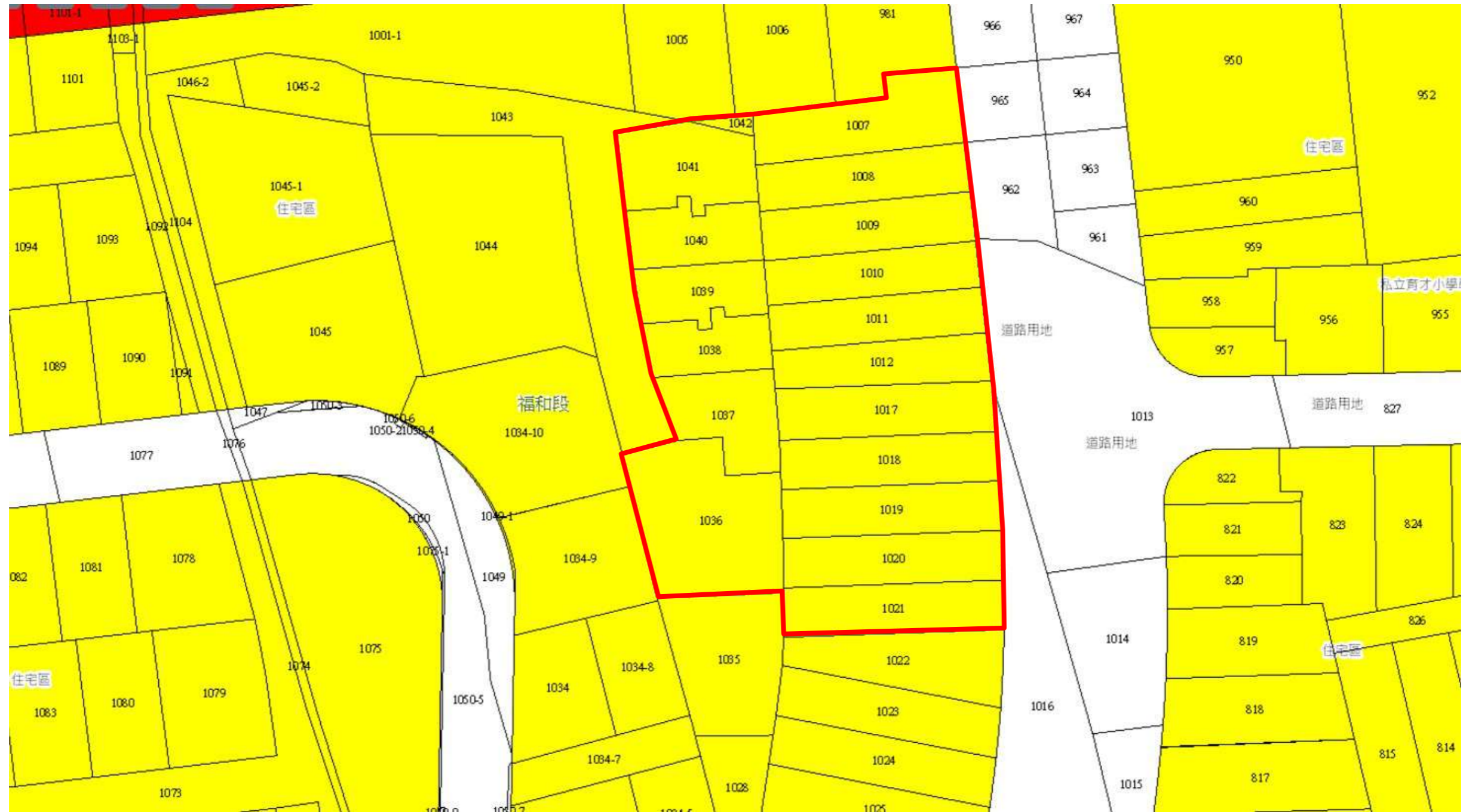



圖 例 及 說 明 指 北

 更新單元範圍

比例尺：1/500



圖 6-1 土地使用分區圖

(二)申請容積項目及額度

本案更新單元面積為 2,172.00 m²，使用分區為住宅區(建蔽率 50%、容積率 300%)，故基準容積為 6,516.00 m²，申請都市更新容積獎勵面積為 3,258.00 m²，容積移轉面積為 1,928.74 m²，總允建容積樓地板面積為 11,702.74 m²(詳見表 6-2)：

表 6-2 申請容積項目及額度一覽表

擬申請容積項目(#容積獎勵辦法)		擬申請獎勵面積(m ²)	佔基準容積百分比(%)	
中央容積獎勵項目	#5 原建築容積高於基準容積	--	--	
	#6 結構堪慮建築物	519.36m ²	7.97%	
	#7 公益設施	--	--	
	#8 協助開闢公共設施用地	--	--	
	#9 文資保存及維護	--	--	
	#10 綠建築	390.96m ²	6.00%	
	#11 智慧建築	390.96m ²	6.00%	
	#12 無障礙環境設計	195.48m ²	3.00%	
	#13 耐震設計	651.60m ²	10.00%	
	#14 時程	456.12m ²	7.00%	
	#15 規模	--	--	
	#16 全體同意採協議合建實施	--	--	
	#17 處理舊違建戶	--	--	
	新北市容積獎勵項目	#2 建築基地及建築物規劃設計	651.60m ²	10.00%
		#3 捐贈都更基金	--	--
		#4 留設無頂蓋街角廣場	--	--
		#5 依都市更新計畫留設 4 公尺以上等寬之通道供不特定之公眾通行	--	--
#6 三十年以上四、五層樓以上合法建築		120.66m ² 18.36m ²	2.13%	
#7 受臨路寬度限制調降基準容積		--	--	
更新容積獎勵合計(上限50%)		3,258.00m ²	50.00%	
其他獎勵容積	容積移轉	1,928.74m ²	29.60%	
合計		5,186.74m ²	79.60%	

二、設計圖說

本案建築量體設計為 1 棟地上 22 層、地下 6 層之鋼骨鋼筋混凝土造建築物。地下 1 至 6 層層為防空避難室兼停車空間；地上 1 層設計 9 戶店鋪，1 戶住家，其餘為管委會使用空間及門廳，地上 2 層以上為住宅；屋突層為樓梯間、機房及水箱使用。本案更新後預計規劃 9 戶店鋪，集合住宅 163 戶，共 172 戶。地下室容納 172 輛汽車、172 輛機車。周圍留設公共開放空間，並結合綠建築設計概念，注入綠帶景觀於原本密集之都市景觀中，以提供優質完善之社區空間，進而改善都市市容，以達都市更新之目標。

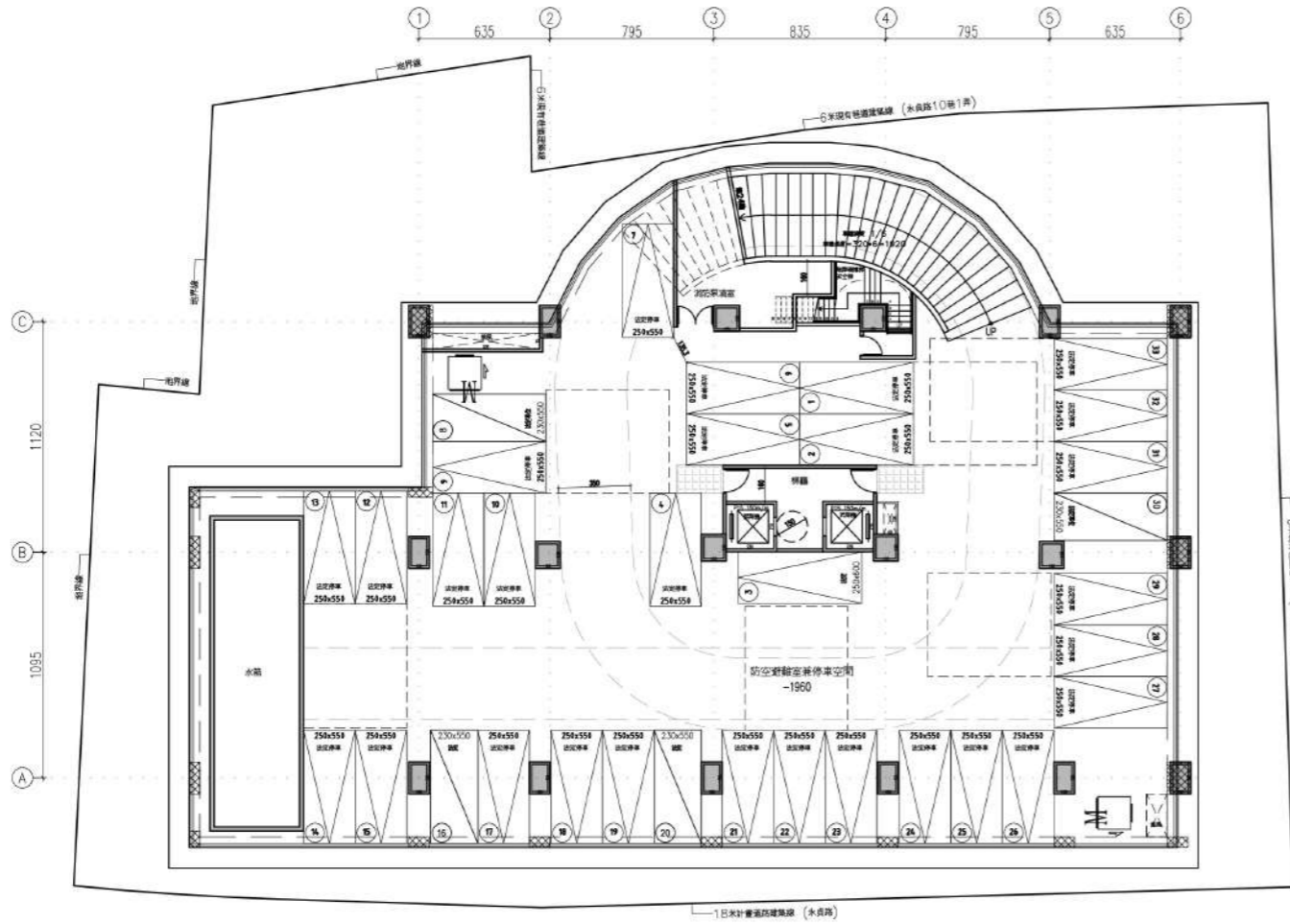
表 6-3 建築興建計畫表

項目		數值
棟別數		一幢一棟
構造別		鋼筋混凝土造
地上/地下層數		地上22層/地下1層
規劃單元	總單元	172戶
	住宅單元	住宅163戶
	商業單元	店鋪9戶
	工業單元	0戶
	其他	無
汽車位	法定汽車位	96部
	自設汽車位	76部
	小計	172部
機車位	法定機車位	172部
	自設機車位	0部
	小計	172部
裝卸車位	法定裝卸車位	0部
	自設裝卸位	0部
	小計	0部
自行車位	法定自行車位	0部
	自設自行車位	0部
	小計	0部

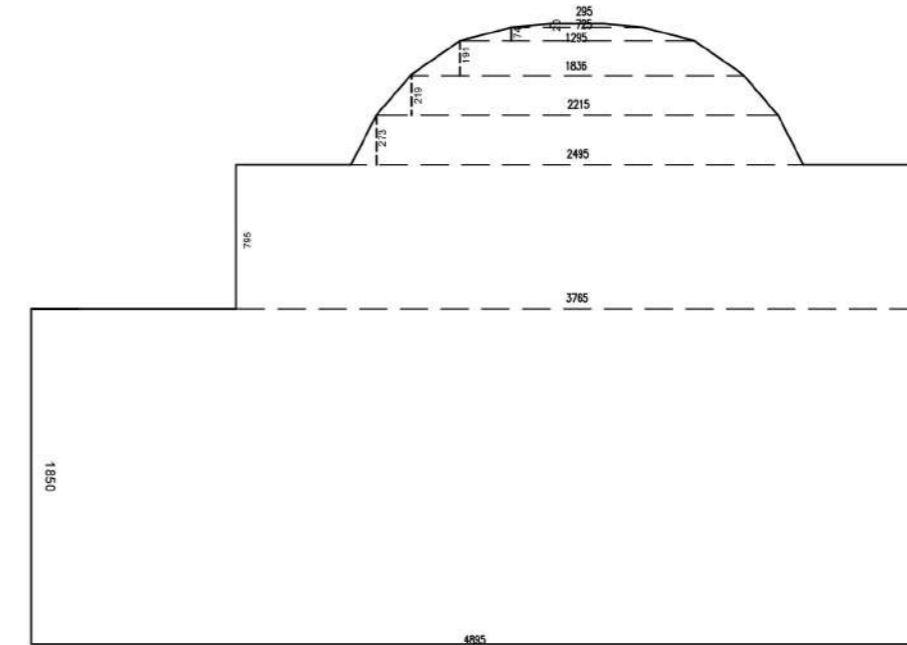
表 6-4 建築面積計算表 ※本表所列數值僅為概估，應以新北市政府核定公告計畫內容為準

2023.03.23-容移評點29.6%(B6F/22F)										
新北市永和區福和段1007、1008、1009、1010、1011、1012、1017、1018、1019、1020、1021、1036、1037、1038、1039、1040、1041、1042號等18筆土地										
樓本面積 2172㎡										
使用分區 住宅區：50/300%										
允建建築面積 2172㎡×50%=1086㎡										
基地 標準容積面積 2172㎡×300.0%=6516㎡										
概 都更獎勵面積 6516㎡×50%=3258㎡										
容積移轉 6516×29.6/100=1928.74㎡										
允建容積樓地板面積 6516+3258+1928.74=11702.74㎡										
允建容積樓地板面積 11702.74/2172×100=538.8%										
樓層別	項目	樓地板面積	陽台面積	樓梯樓待面積	機電面積	容積樓地板面積	戶數	用途	樓層高度	
地下層	地下六層	1351.99㎡	9.94㎡	105.54㎡	254.39㎡	695.56㎡	10戶	防空避難室兼停車空間	3.2M	
	地下五層	1351.99㎡	22.18㎡	4.4.22㎡	157.02㎡	240.91㎡	2戶	防空避難室兼停車空間	3.2M	
	地下四層	1351.99㎡	4.4.54㎡	54.4.3㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	防空避難室兼停車空間	3.2M	
	地下三層	1351.99㎡	4.4.54㎡	54.4.3㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	防空避難室兼停車空間	3.2M	
	地下二層	1351.99㎡	4.4.54㎡	54.4.3㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	防空避難室兼停車空間	3.2M	
	地下一層	1351.99㎡	4.4.54㎡	54.4.3㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	防空避難室兼停車空間	3.2M	
	合計	8111.94㎡								
	地上層	一層	1055.49㎡	9.94㎡	105.54㎡	254.39㎡	695.56㎡	10戶	店舖、營業會空間、防災中心、機電、車道	4.2(+0.3)M
		二層	44.2.28㎡	22.18㎡	4.4.22㎡	157.02㎡	240.91㎡	2戶	集合住宅、營業會空間、機電	3.4M
		三層	659.89㎡	4.4.54㎡	54.4.3㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	集合住宅	3.4M
四層		659.89㎡	4.4.54㎡	54.4.3㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	集合住宅	3.4M	
五層		659.89㎡	4.4.54㎡	54.4.3㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	集合住宅	3.4M	
六層		659.89㎡	4.4.54㎡	54.4.3㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	集合住宅	3.4M	
七層		659.89㎡	4.4.54㎡	54.4.3㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	集合住宅	3.4M	
八層		659.89㎡	4.4.54㎡	54.4.3㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	集合住宅	3.4M	
九層		659.89㎡	4.4.54㎡	54.4.3㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	集合住宅	3.4M	
十層		659.89㎡	4.4.54㎡	54.4.3㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	集合住宅	3.4M	
十一層		659.89㎡	4.4.54㎡	54.4.3㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	集合住宅	3.4M	
十二層		659.89㎡	4.4.54㎡	54.4.3㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	集合住宅	3.4M	
十三層		659.89㎡	4.4.54㎡	54.4.3㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	集合住宅	3.4M	
十四層		659.89㎡	4.4.54㎡	54.4.3㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	集合住宅	3.4M	
十五層		659.89㎡	4.4.54㎡	54.4.3㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	集合住宅	3.4M	
十六層		659.89㎡	4.4.54㎡	54.4.3㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	集合住宅	3.4M	
十七層		659.89㎡	4.4.54㎡	54.4.3㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	集合住宅	3.4M	
十八層		659.89㎡	4.4.54㎡	54.4.3㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	集合住宅	3.4M	
十九層		659.89㎡	4.4.54㎡	54.4.3㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	集合住宅	3.4M	
二十層		659.89㎡	4.4.54㎡	54.4.3㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	集合住宅	3.4M	
二十一層		659.89㎡	4.4.54㎡	54.4.3㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	集合住宅	3.4M	
二十二層		659.89㎡	4.4.54㎡	54.4.3㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	集合住宅	3.4M	
合計	14695.57㎡	922.92㎡	1238.36㎡	1755.41㎡	11701.67㎡	172戶				
屋突一層	122.85㎡							機械式、樓梯間	75.9M	
屋突二層	136.47㎡							機械式、樓梯間	3.2M	
屋突三層	14.3.95㎡							水箱	2.8M	
合計	403.27㎡								3M	
總樓地板面積	23210.78㎡								9M	
建築面積	1072.04㎡ < 2172㎡×50%=1086㎡									
建築率 (50%)	1072.04/2172×100=49.36% < 50%									
實設空地面積	2172-1072.04=1099.96㎡ > 2172×0.5=1086㎡									
機電設備面積檢討	1755.41㎡ ≤ 11702.74×15/100=1755.41㎡									
設計容積樓地板面積	11701.67㎡ ≤ 11702.74㎡									
設計容積率 (538.8%)	11701.67/2172×100=538.75% ≤ 538.8%									
戶數	10+2+8×20=172戶									
防空避難室面積檢討	1351.99㎡ > 1072.04㎡ (實設建築面積)									
停車空間檢討										
依建築技術規則第59條檢討：										
店舖 652.65/150=4.355輛										
住宅 (14,695.57-652.65-500)/150=90.2991輛										
法規汽車停車數量：5+91=96輛 自設汽車停車：76輛 實設：96+76=172輛(含3輛無障礙車位)										
依新北市都市更新審議原則檢討：										
機車停車數量實設=172輛 (含3輛無障礙車位) = 本案建築172戶										
(三)本案距離捷運站超過300M範圍，故免設置自行車停車位										
地下室開挖檢討	開挖面積檢討 1351.99㎡ < 500×(0.5+0.2)+(2172.0-500)×(0.5+0.1)=1353.2		㎡,OK!							
工程造價	建築	23210.78×174.20=4,043,317.88	元	合計	4,086,590.42元					
	排水溝	193.1×193.0=37,268.3	元	小計	4,327,254.4元					
	挖方	1351.99×19.5×150=395,457.1	元							

總面積=4.26×2×20+5.09+4.85=180.34㎡



N 地下六層平面圖 S=1:300



樓地板面積示意圖

圖例：

	法定大單位(250x550)	29部
	法定小單位(230x550)	4部
合計：		33部

■ 樓地板面積檢討：

$$48.95 \times 18.5 + 37.65 \times 7.95 + (22.15 + 24.95) \times 2.73 / 2 + (22.15 + 18.36) \times 2.19 / 2 + (18.36 + 12.95) \times 1.91 / 2 + (12.95 + 7.25) \times 0.74 / 2 + (2.95 + 7.25) \times 0.2 / 2 = 1351.98 \text{ m}^2$$

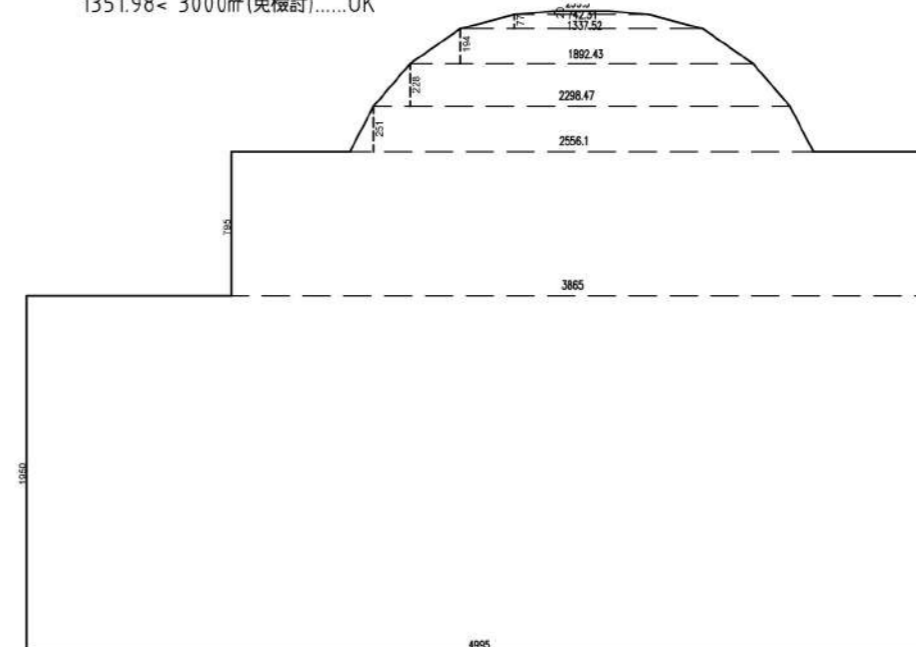
■ 樓梯數量檢討：依建築技術規則施工篇第89條第五款 第93條第一款、第96條第二款檢討
0 < 100m²，設置一安全梯

■ 防火區劃檢討(設自動滅火設備)：

$$1351.98 < 3000 \text{ m}^2 \text{ (免檢討) } \dots \text{OK}$$

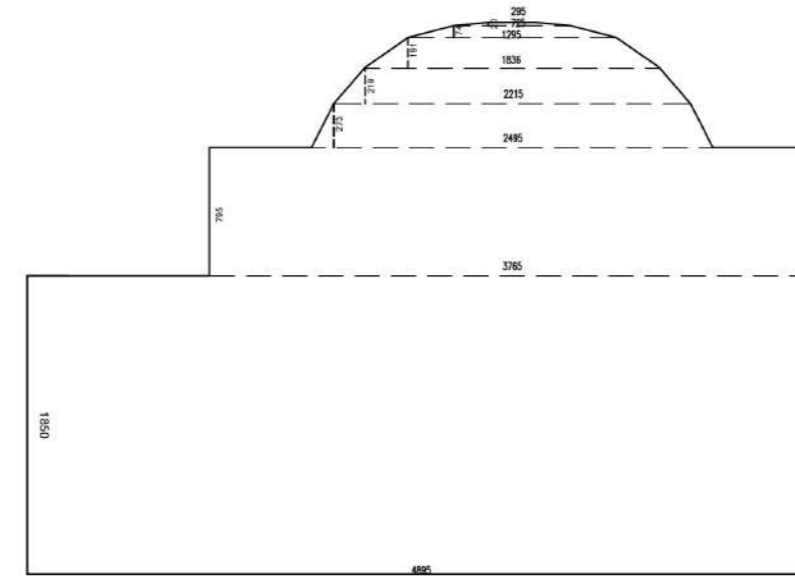
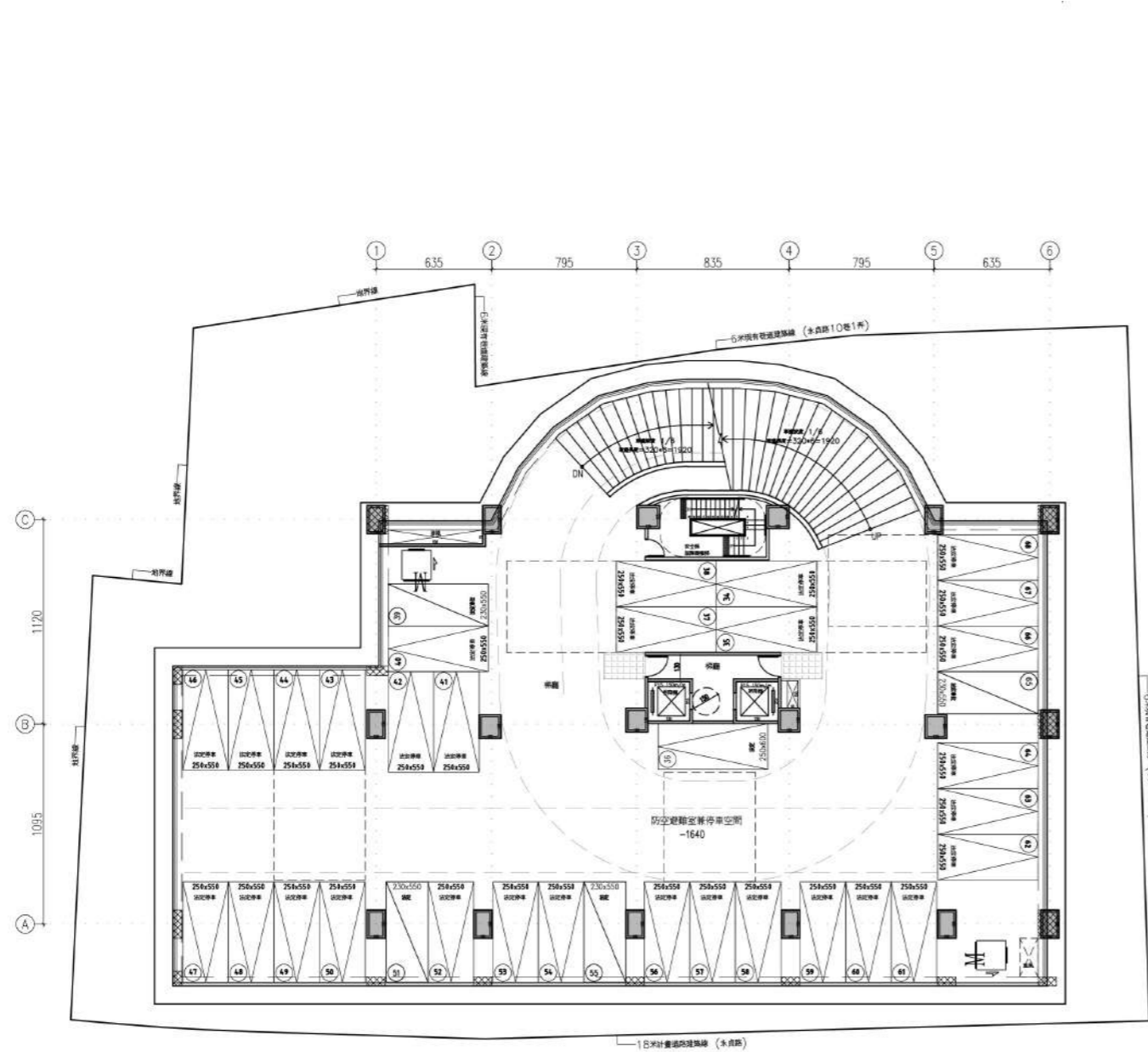
■ 挖方面積檢討：

$$49.95 \times 19.5 + 38.65 \times 7.95 + (25.56 + 22.98) \times 2.51 / 2 + (22.98 + 18.92) \times 2.28 / 2 + (18.92 + 13.37) \times 1.94 / 2 + (13.37 + 7.42) \times 1.94 / 2 + (7.42 + 2.99) \times 0.2 / 2 = 1431.73 \text{ m}^2$$



開挖面積示意圖

圖 6-2 地下六層平面圖



樓地板面積示意圖

圖例：

	法定大車位(250×550)	31部
	法定小車位(230×550)	4部
合計：		35部

■ 樓地板面積檢討：

$$48.95 \times 18.5 + 37.65 \times 7.95 + (22.15 + 24.95) \times 2.73 / 2 + (22.15 + 18.36) \times 2.19 / 2 + (18.36 + 12.95) \times 1.91 / 2 + (12.95 + 7.25) \times 0.74 / 2 + (2.95 + 7.25) \times 0.2 / 2 = 1351.98 \text{ m}^2$$

■ 樓梯數量檢討：依建築技術規則施工篇第89條第五款第93條第一款、第96條第二款檢討

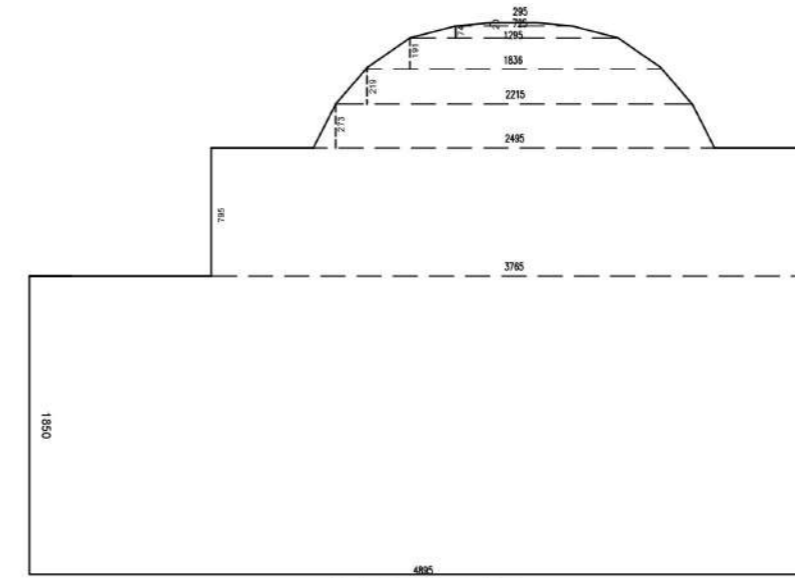
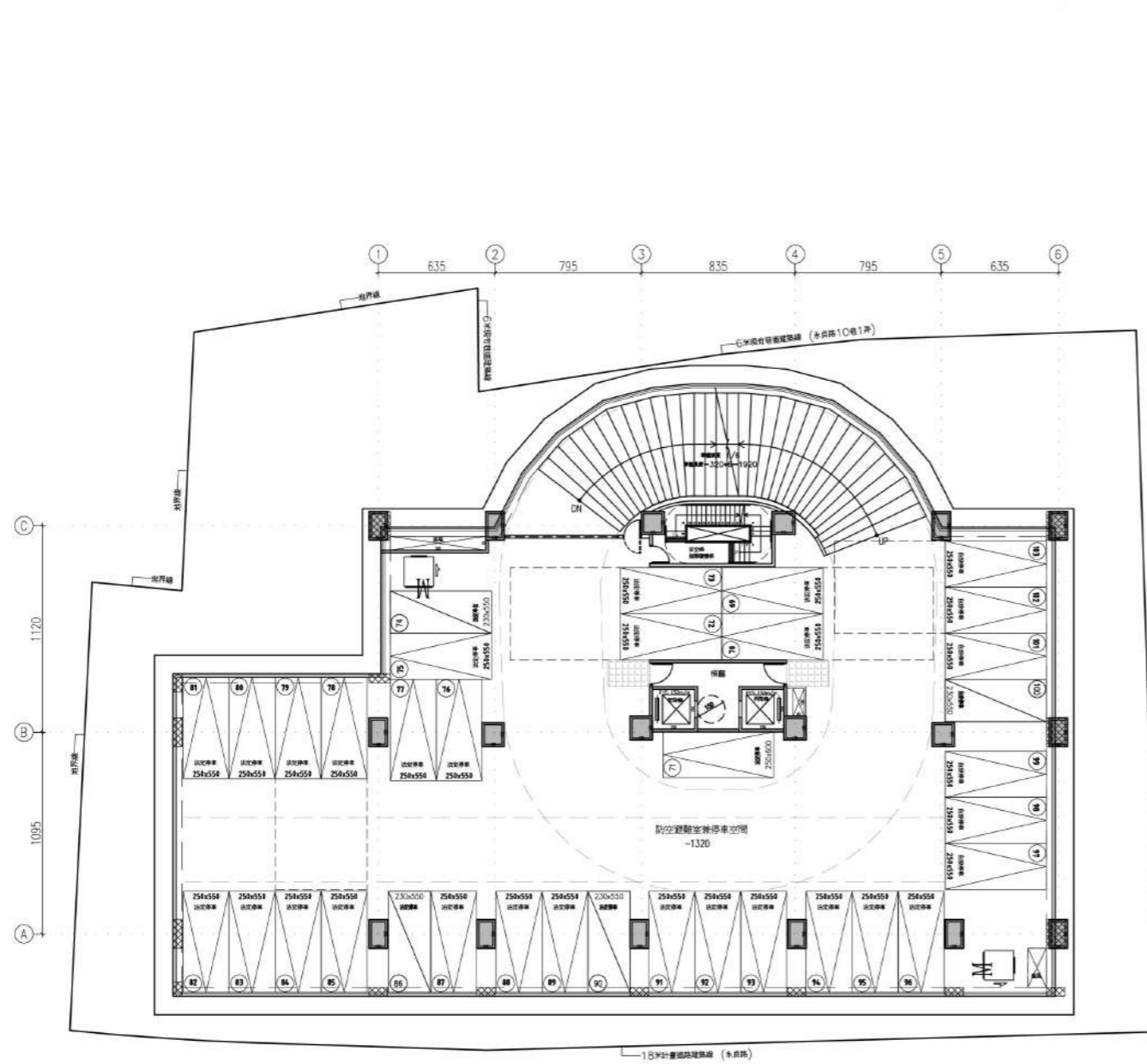
0 < 100m²，設置一安全梯

■ 防火區劃檢討(設自動滅火設備)：

1351.98 < 3000m²(免檢討).....OK

N 地下五層平面圖 S=1:300

圖 6-3 地下五層平面圖



樓地板面積示意圖

圖例：

	法定大車位(250×550)	25部
	自設大車位(250×550)	6部
	法定小車位(230×550)	3部
	自設小車位(230×550)	1部
合計：		35部

■ 樓地板面積檢討：

$$48.95 \times 18.5 + 37.65 \times 7.95 + (22.15 + 24.95) \times 2.73/2 + (22.15 + 18.36) \times 2.19/2 + (18.36 + 12.95) \times 1.91/2 + (12.95 + 7.25) \times 0.74/2 + (2.95 + 7.25) \times 0.2/2 = 1351.98 \text{ m}^2$$

■ 樓梯數量檢討：依建築技術規則施工篇第89條第五款第93條第一款、第96條第二款檢討

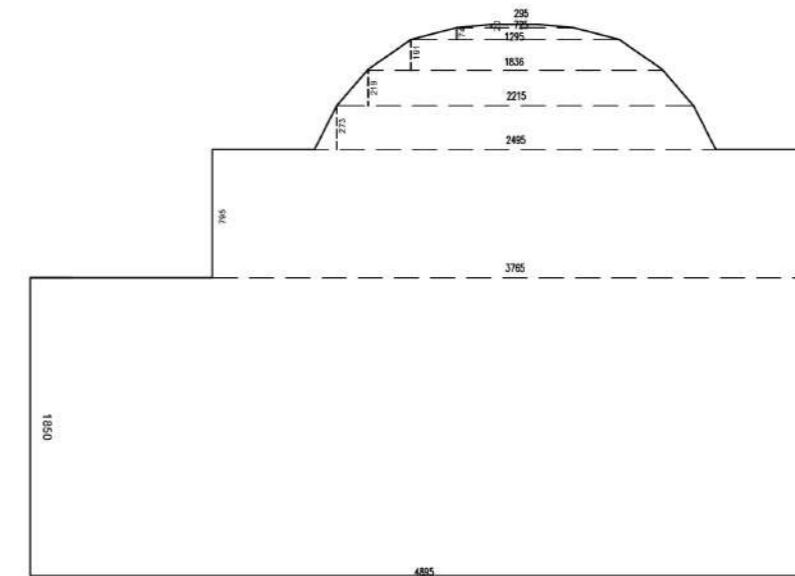
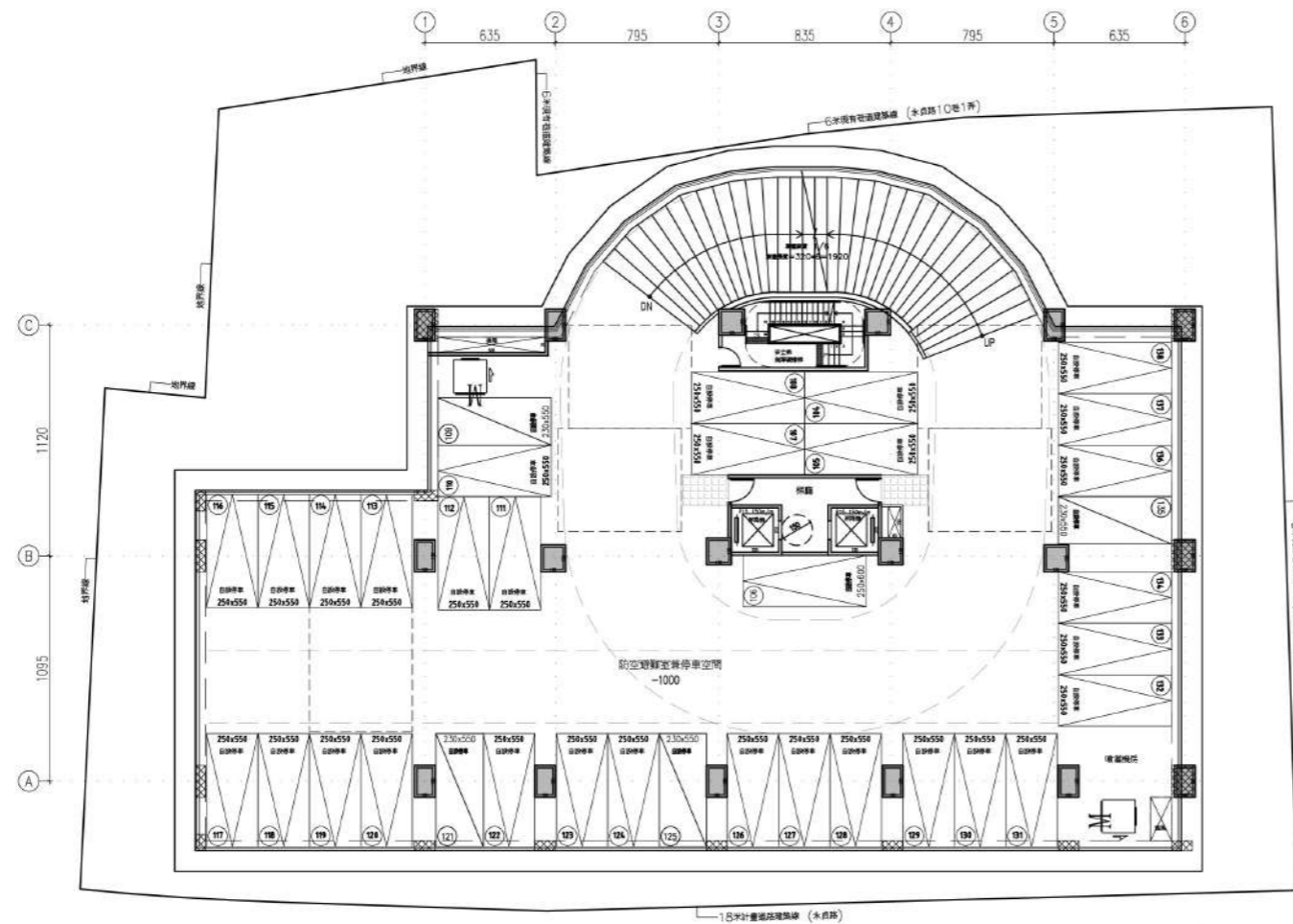
0 < 100m²，設置一安全梯

■ 防火區劃檢討(設自動滅火設備)：

1351.98 < 3000m²(免檢討).....OK

N 地下四層平面圖 S=1:300

圖 6-4 地下四層平面圖



樓地板面積示意圖

圖例：

	自設大車位(250×550)	31部
	自設小車位(230×550)	4部
合計：		35部

■ 樓地板面積檢討：

$$48.95 \times 18.5 + 37.65 \times 7.95 + (22.15 + 24.95) \times 2.73 / 2 + (22.15 + 18.36) \times 2.19 / 2 + (18.36 + 12.95) \times 1.91 / 2 + (12.95 + 7.25) \times 0.74 / 2 + (2.95 + 7.25) \times 0.2 / 2 = 1351.98 \text{ m}^2$$

■ 樓梯數量檢討：依建築技術規則施工篇第89條第五款第93條第一款、第96條第二款檢討

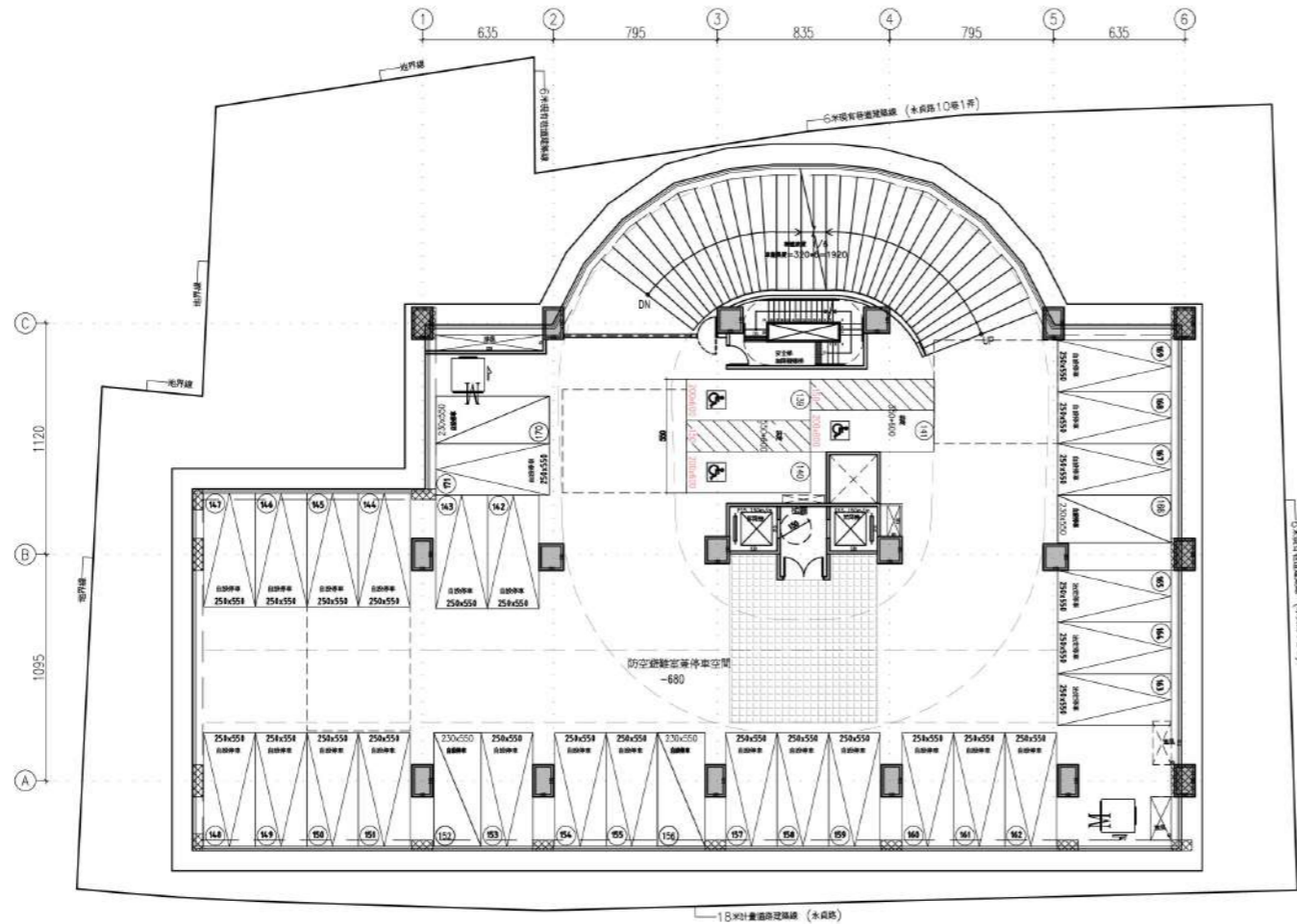
0 < 100m²，設置一安全梯

■ 防火區劃檢討(設自動滅火設備)：

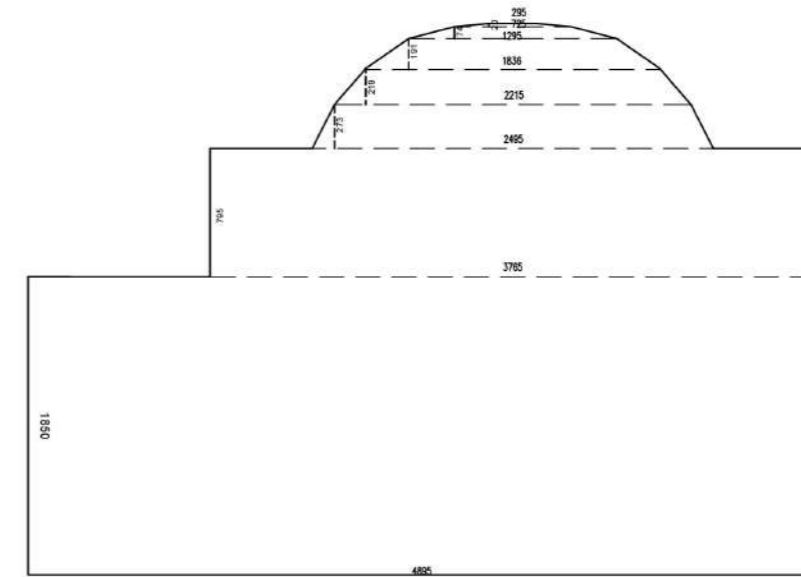
1351.98 < 3000m²(免檢討).....OK

N 地下三層平面圖 S=1:300

圖 6-5 地下三層平面圖



N 地下二層平面圖 S=1:300



樓地板面積示意圖

圖例：

	法定無障礙位(350×600)	3部
	自設大車位(250×550)	26部
	自設小車位(230×550)	4部

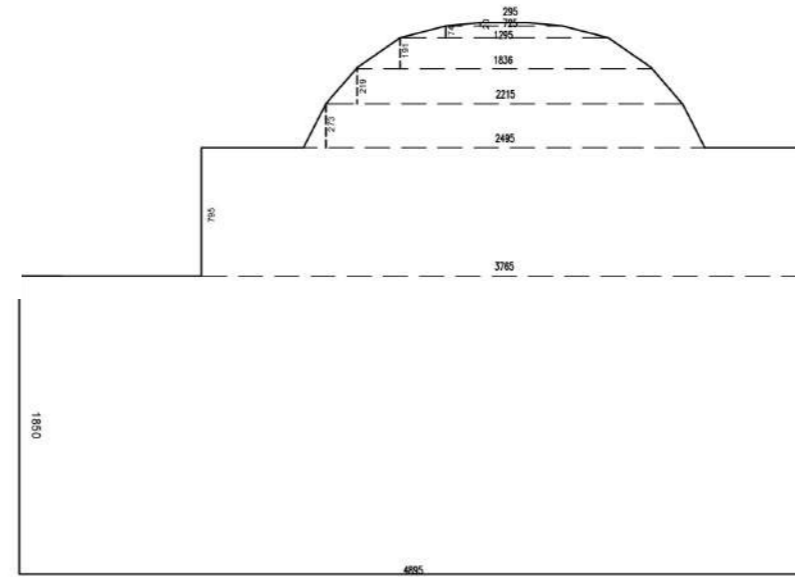
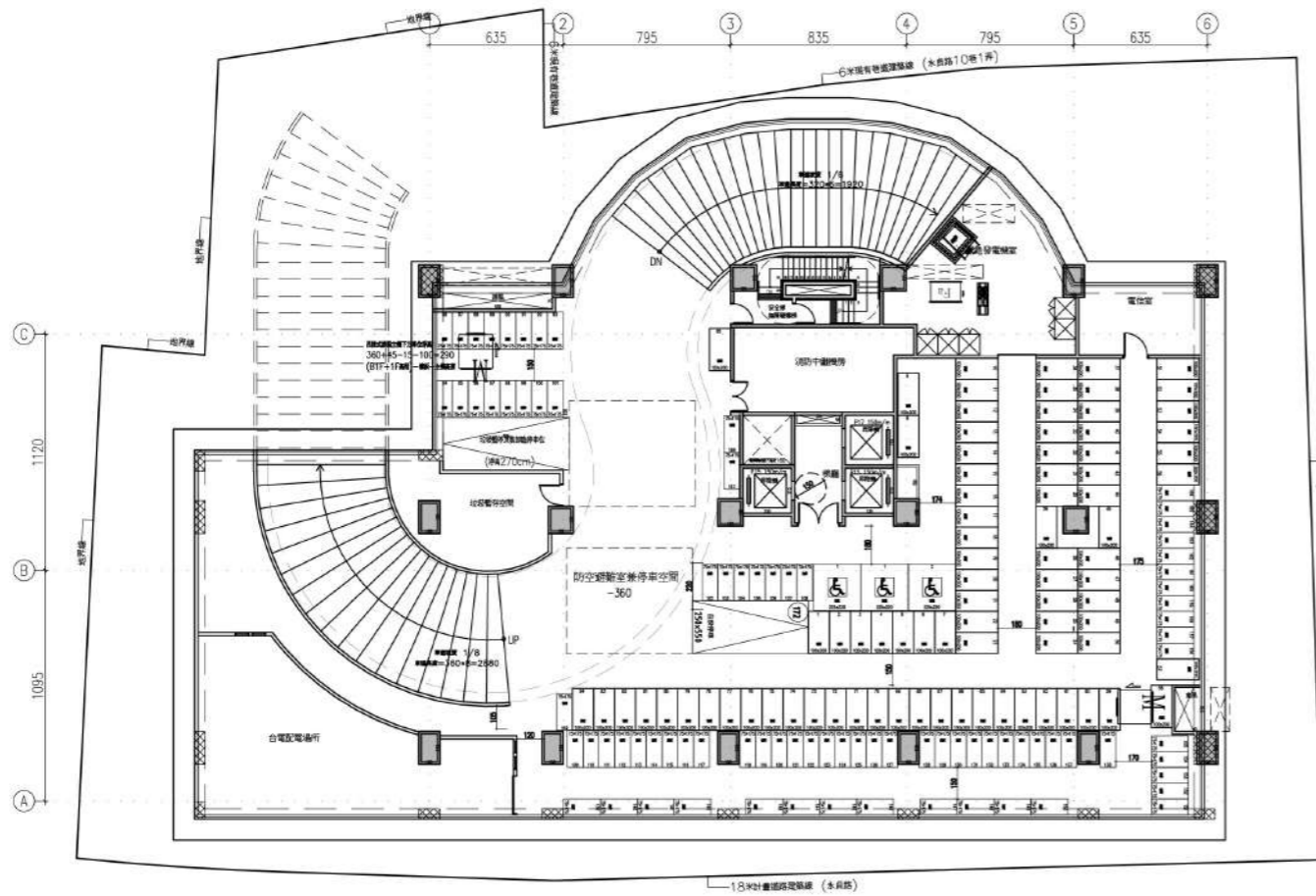
合計：33部

- 樓地板面積檢討：
 $48.95 \times 18.5 + 37.65 \times 7.95 + (22.15 + 24.95) \times 2.73 / 2 + (22.15 + 18.36) \times 2.19 / 2 + (18.36 + 12.95) \times 1.91 / 2 + (12.95 + 7.25) \times 0.74 / 2 + (2.95 + 7.25) \times 0.2 / 2 = 1351.98 \text{ m}^2$
- 防空避難室檢討：
 $1072.04 \text{ m}^2 \geq 1072.04 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$
- 防空避難室進出口檢討：依建築技術規則施工篇第144條檢討
 $1072.04 \text{ m}^2 > 240 \text{ m}^2$ ，設置兩處階梯式(包含汽車坡道)進出口...OK
- 樓梯數量檢討：依建築技術規則施工篇第89條第五款第93條第一款、第96條第二款檢討
 $0 < 100 \text{ m}^2$ ，設置一安全梯
- 防火區劃檢討(設自動滅火設備)：
 $1351.98 < 3000 \text{ m}^2$ (免檢討).....OK

圖 6-6 地下二層平面圖

擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案

- 小車位檢討:
20部 < $172 \times 1/5 = 34.4$OK
- 地下各層最大樓地板面積檢討: (依建築技術規則第230條)
 $1351.98\text{m}^2 < (1+0.5) \times 2172/2 = 1629\text{m}^2$OK
- 容積樓地板面積檢討:
 $1351.98 \times 6 = 8111.88$
 $8111.88 + 100.48 = 8212.3 < 172 \times 40 + 172 \times 4 + 1072.04 = 8640.04\text{m}^2$OK
- 防火區劃檢討(設自動滅火設備):
 $1351.98 < 3000\text{m}^2$ (免檢討).....OK
- 防空避難室進出口檢討:依建築技術規則施工篇第144條檢討
 $1072.04\text{m}^2 > 240\text{m}^2$, 設置兩處階梯式(包含汽車坡道)進出口...OK
- 垃圾儲藏空間檢討
依每人2kg之垃圾量作為設計依據
本案總戶合計172戶, 每戶以五人計算, $172 \times 5 = 860$, 每人以2kg計算, $860 \times 2 = 1720\text{kg}$
依據環保署廢管處之規定一立方公尺之垃圾量, 約為300kg之重量
 $1720\text{kg} / 300\text{kg} = 5.7\text{m}^3$ $29.94\text{m}^2 > 5.7\text{m}^2$OK
- 固定設施檢討:
電信機房: $5.87 \times 3.45 = 20.29$
水箱: $15.1 \times 4.35 = 65.69$
 $20.29 + 65.69 = 85.98 < 1351.98 / 4 = 338 \text{ m}^2$



樓地板面積示意圖

樓地板面積檢討:
 $48.95 \times 18.5 + 37.65 \times 7.95 + (22.15 + 24.95) \times 2.73/2$
 $+ (22.15 + 18.36) \times 2.19/2 + (18.36 + 12.95) \times 1.91/2 + (12.95 + 7.25) \times 0.74/2 + (2.95 + 7.25) \times 0.2/2 = 1351.98\text{m}^2$
 依建築技術規則第167之6條檢討:
 法定停車位數量介於一百五十一至二百五十輛.....無障礙停車位3輛...OK
 依新北市建築物機車停車空間設置要點檢討:
 無障礙機車停車位數量不得小於無障礙汽車停車位之法定數量.....無障礙機車停車位3輛...OK

圖例:

	無障礙停車位(225×220)	3部	$2.25 \times 2.0 \times 3 = 13.5\text{m}^2$	} 172部
	法定大機車位(100×200)	84部	$2 \times 1 \times 84 = 168\text{m}^2$	
	法定小機車位(75×175)	85部	$1.75 \times 0.75 \times 85 = 111.56\text{m}^2$	
			合計: $13.5 + 168 + 111.56 = 293.06\text{m}^2$	

小機車位檢討:
 85部 < $172 \times 1/2 = 86$ 部.....OK

圖例:

	自設停車位(250×550)	1部
	垃圾暫停及裝卸停車位(250×600)	1部
		1部

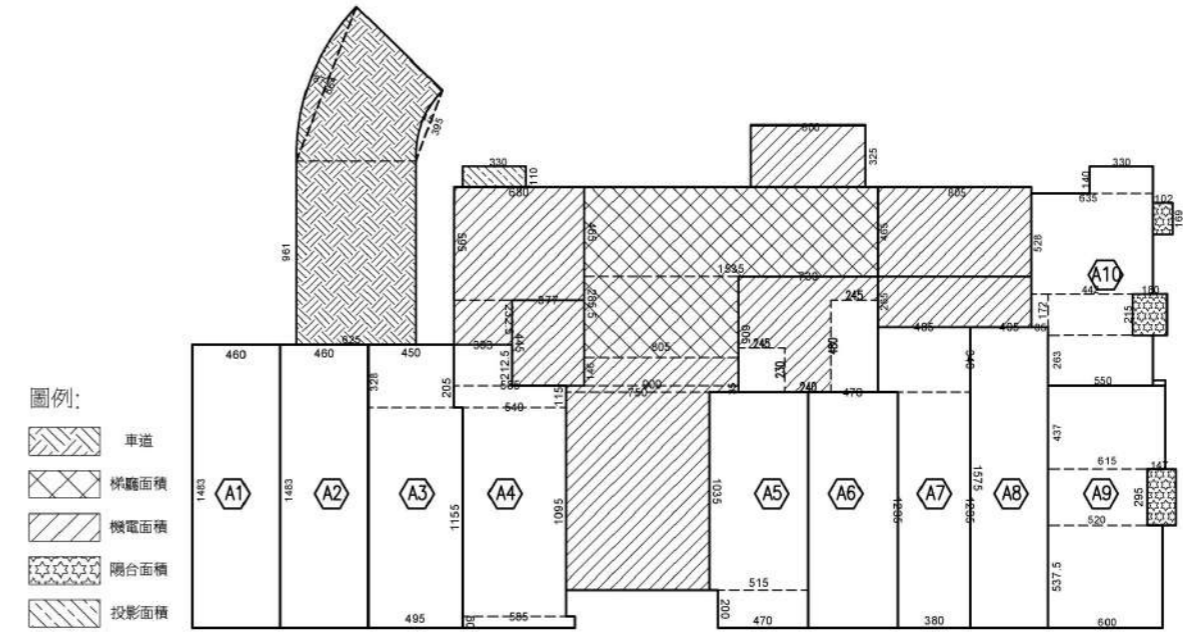
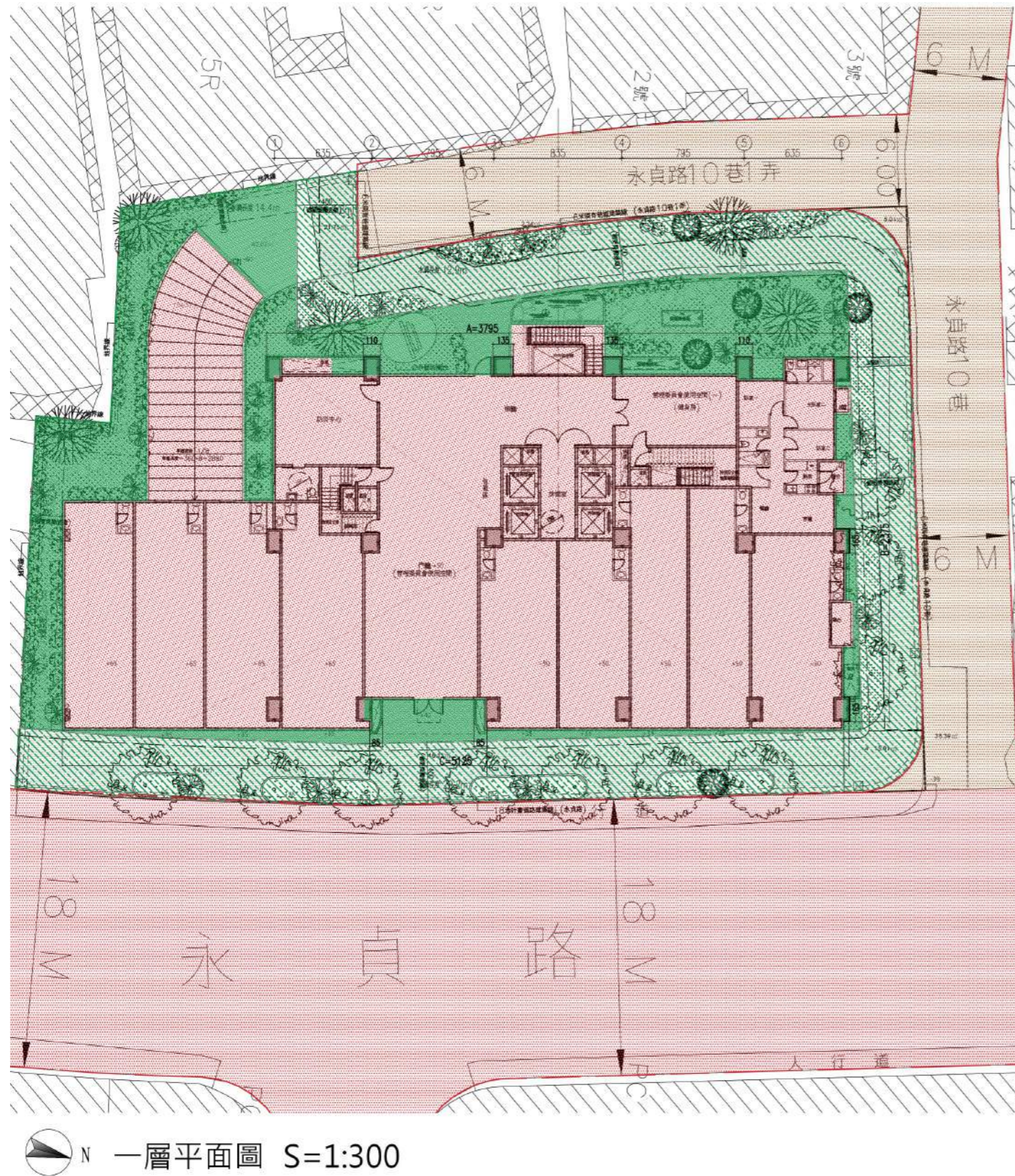
停車位數量檢討:

	B1F	B2F	B3F	B4F	B5F	B6F	合計
大車位(250×550)	1	26	31	31	31	29	150
小車位(230×550)		4	4	4	4	4	20
無障礙車位(350×600)		3					2
合計	1	33	35	35	35	33	172

$150 \times 2.5 \times 5.5 + 20 \times 2.3 \times 5.5 + 3 \times 3.5 \times 6 = 2378.5\text{m}^2$

地下一層平面圖 S=1:300

圖 6-7 地下一層平面圖



戶別	樓地板面積	陽合面積	梯廳面積
A1	4.6×14.83=68.54㎡		105.54 ㎡ < 1055.49×10/100=105.55㎡
A2	4.6×14.83=68.54㎡		
A3	4.95×11.55+2.05×4.5=72.25㎡		
A4	5.85×0.6+10.95×5.4+1.15×5.85+2.125×3.03=75.81㎡		
A5	2×4.7+10.35×5.15=62.7㎡		
A6	4.7×12.35=58.05㎡		
A7	12.35×3.8+4.85×3.4=63.42㎡		
A8	4.05×15.75=63.79㎡		
A9	5.375×6+2.95×5.2+6.15×4.375=74.5㎡	1.475×2.95=4.35㎡	
A10	2.625×6.15+2.85×5.275+6.15×4.45+3.425×0.125+1.4×2.775=62.86㎡	2.725×1.6+1.4×2.85=8.35㎡	
防災中心	6.8×5.95=40.12㎡		
機電空間	19.5+37.4+21.33+44.16+16.78+7.04=146.21㎡		
管委會空間	8.05×1.46+9×0.35+7.5×10.35=92.49 ㎡		
車道	9.61×6.25+(8.64+3.95)×6.25/2+3.95×0.45×2/3+8.64×0.87×2/3=100.48㎡		
合計	68.54+68.54+72.25+75.81+62.7+58.05+63.42+63.79+74.5+62.86+40.12+146.21+92.49+105.54=1055.49㎡	4.35+8.35=12.7 ㎡ < 1055.49×10/100=105.55㎡	12.27+105.54=117.81 ㎡ < 1055.49×15/100=158.32 ㎡
找規162條第二款面積檢討	19.5+92.49+21.33+26.77+40.12+16.78+37.4=254.39 ㎡		
容積樓地板面積檢討	1055.49-105.54-254.39=695.56 ㎡		
允建建築面積檢討	1072.04 ㎡ < 2172×50%=1086㎡		

■ 裝飾柱檢討:

A= 1.1+1.56+1.56+1.1=5.32m
 5.32m < 37.95*2/5=15.18m.....OK!
 B= 1.65+1.65=3.3m
 3.3m < 23.75*2/5=9.5m.....OK!
 C= 0.85+0.85=1.7m
 1.7m < 51.25*2/5=20.5 m.....OK!
 含結構裝飾柱最大寬度1.9M < 2M.....OK
 含結構裝飾柱最大深度1.65M < 2M.....OK
 純裝飾柱最大寬度0.85M < 1.5M.....OK
 純裝飾柱最大深度0M < 1.5M.....OK

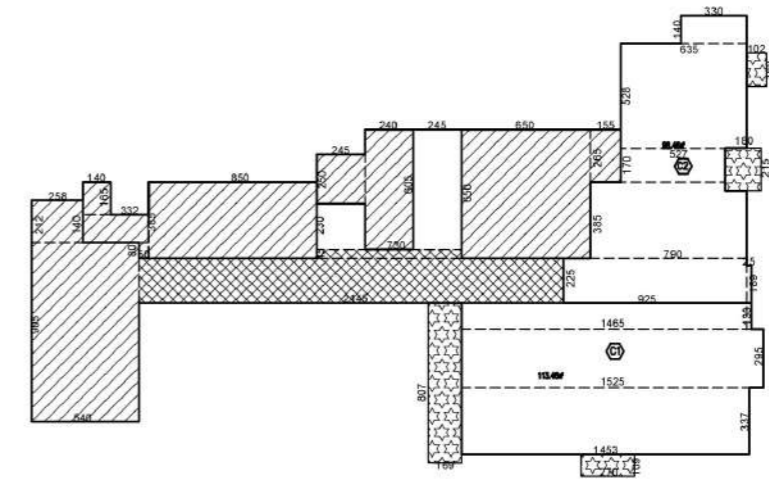
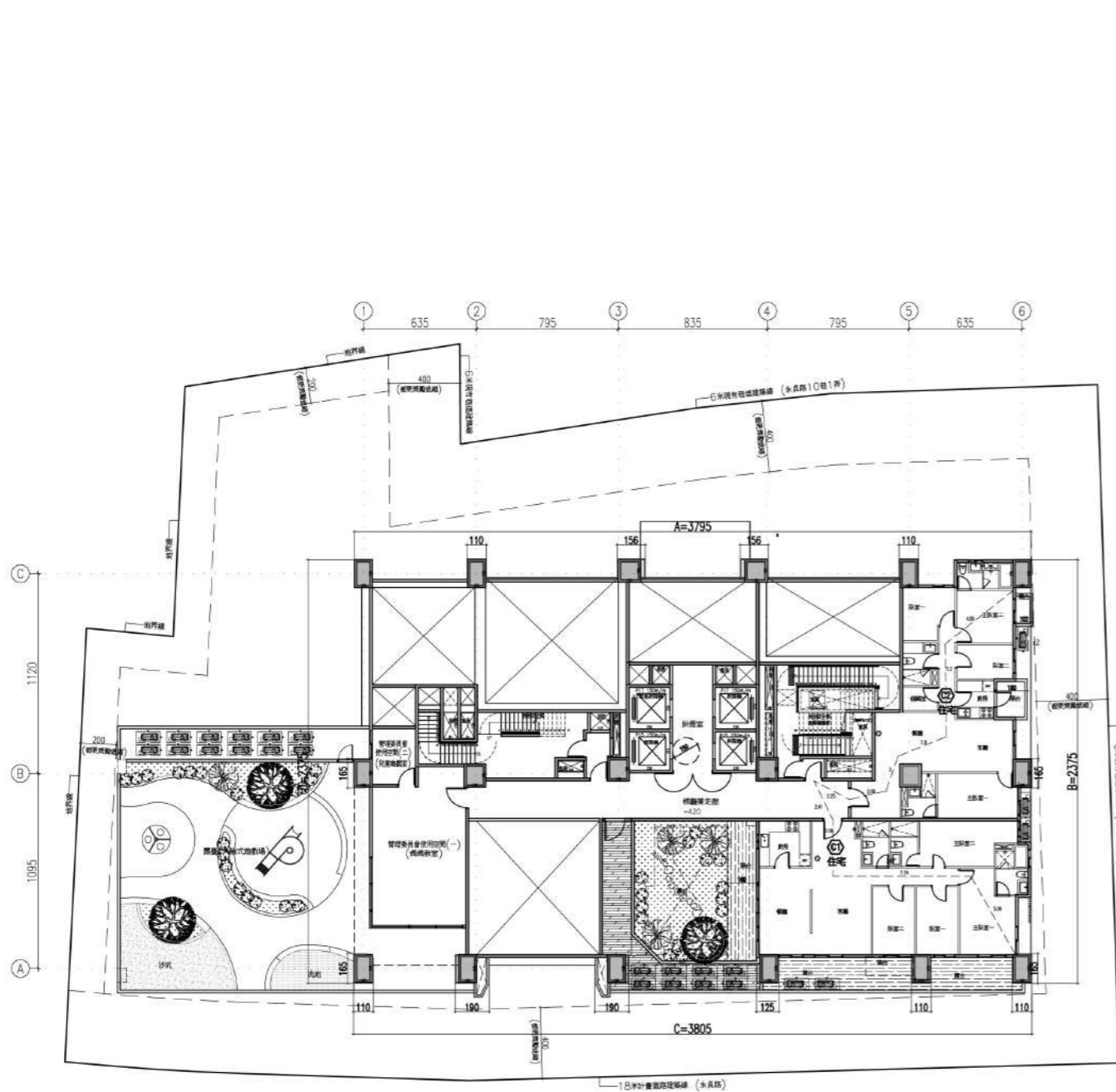
■ 排水溝長度:

29.2+13.9+12.9+4.8+14.4+14+4.7+23.3=117.2M

■ 建築技術規則第90條

直通樓梯於避難層向外出入口, 寬度1.2M±2M, 高度4.5M ≥ 1.8M.....OK

圖 6-8 一層平面圖



圖例:

- 梯廳面積
- 機電面積
- 陽台面積

戶別	樓地板面積	陽台面積	梯廳面積
C1	$14.65 \times 1.33 + 15.25 \times 2.95 + 14.53 \times 3.37 = 113.45 \text{ m}^2$	$2.7 \times 1.09 + 8.07 \times 1.69 = 16.59 \text{ m}^2$	$4.42 \text{ m}^2 < 4.42 \times 10 / 100 = 4.42 \text{ m}^2$
C2	$3.3 \times 1.4 + 6.35 \times 5.28 + 17 \times 5.27 + 3.85 \times 7.9 + 2.25 \times 9.25 + 0.25 \times 1.89 = 98.46 \text{ m}^2$	$1.02 \times 1.69 + 1.8 \times 2.15 = 5.59 \text{ m}^2$	
機電空間	$1.55 \times 2.65 + 6.5 \times 6.5 + 2.4 \times 6.05 + 2.4 \times 2.5 + 8.5 \times 3.85 + 1.4 \times 1.65 + 3.32 \times 1.4 + 0.5 \times 0.8 = 108.3 \text{ m}^2$		
管委會空間	$5.4 \times 9.05 + 2.58 + 2.12 = 53.57 \text{ m}^2$		
合計	$44.75 + 80.21 + 75.43 + 181.18 + 50.77 = 432.34 \text{ m}^2$	$16.59 + 5.59 = 22.18 \text{ m}^2$	$22.18 \text{ m}^2 < 432.34 \times 10 / 100 = 43.23 \text{ m}^2$
技規162條第二款面積檢討 $1755.41 - (254.39 + 67.2 \times 20) = 157.02 \text{ m}^2$			
容積樓地板面積檢討 $44.223 - 4.3 - 157.02 = 24.91 \text{ m}^2$			

■ 步行距離及重複步行距離檢討:

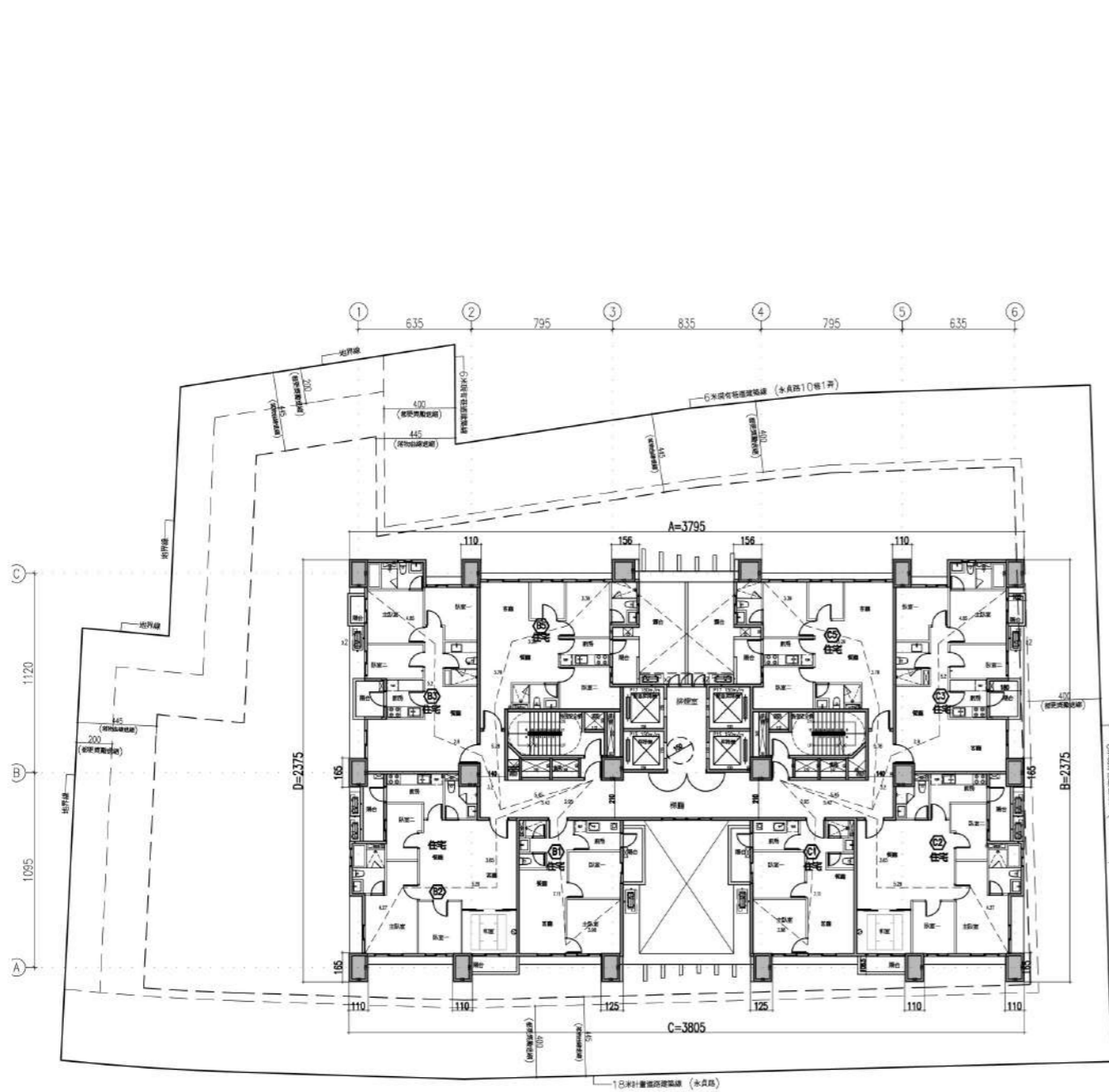
- C1戶: $2.41 + 3.18 + 7.74 + 5.06 = 18.39 < 25 \text{ m} \dots \text{OK}$
- C2戶: $3.79 + 2.56 + 3.67 + 5.21 + 3.06 = 18.29 < 25 \text{ m} \dots \text{OK}$

■ 裝飾柱檢討:




- A= $1.1 + 1.56 + 1.56 + 1.1 = 5.32 \text{ m}$
 $5.32 \text{ m} < 37.95 \times 2 / 5 = 15.18 \text{ m} \dots \text{OK!}$
 - B= $1.65 + 1.65 = 3.3 \text{ m}$
 $3.3 \text{ m} < 23.75 \times 2 / 5 = 9.5 \text{ m} \dots \text{OK!}$
 - C= $1.1 + 1.9 + 1.9 + 1.25 + 1.1 + 1.1 = 8.35 \text{ m}$
 $8.35 \text{ m} < 38.05 \times 2 / 5 = 15.22 \text{ m} \dots \text{OK!}$
 - D= $1.65 + 1.65 = 3.3 \text{ m}$
 $3.3 \text{ m} < 23.75 \times 2 / 5 = 9.5 \text{ m} \dots \text{OK!}$
- 含結構裝飾柱最大寬度 $1.9 \text{ M} < 2 \text{ M} \dots \text{OK}$
 含結構裝飾柱最大深度 $1.65 \text{ M} < 2 \text{ M} \dots \text{OK}$

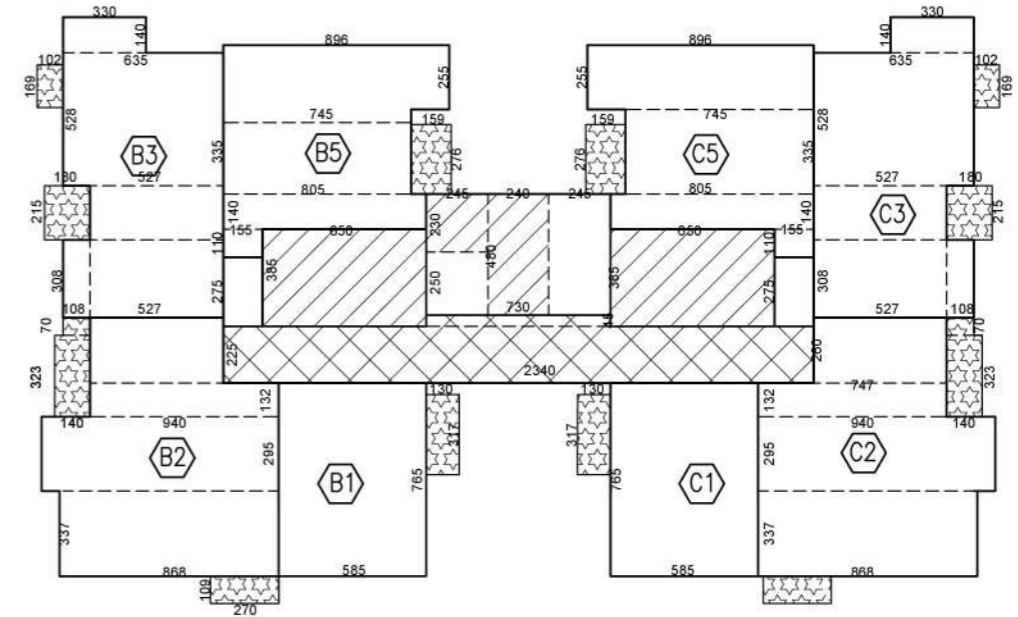
N 二層平面圖 S=1:300

圖 6-9 二層平面圖



圖例:

-  梯廳面積
-  機電面積
-  陽台面積



戶別	樓地板面積	陽台面積	梯廳面積
B1,C1	$5.85 \times 7.65 = 44.75 \text{ m}^2$	$1.3 \times 3.17 = 4.12$	$2.25 \times 23.4 + 0.45 \times 7.3 = 55.94$
B2,C2	$3.37 \times 8.68 + 2.95 \times 9.4 + 1.32 \times 7.47 + 2.6 \times 5.27 = 80.66 \text{ m}^2$	$2.7 \times 1.09 + 1.4 \times 3.23 + 1.08 \times 0.7 = 8.2$	$54.43 - 55.94 = -1.51$ (計入容積)
B3,C3	$3.3 \times 1.4 + 6.35 \times 5.28 + 5.27 \times 2.15 + 3.08 \times 5.27 + 3.08 \times 1.08 = 68.98 \text{ m}^2$	$1.02 \times 1.69 + 1.8 \times 2.15 = 5.59$	
B5,C5	$8.96 \times 2.55 + 7.45 \times 3.35 + 8.05 \times 1.4 + 1.55 \times 1.1 = 60.78 \text{ m}^2$	$1.59 \times 2.76 = 4.39$	$54.43 \text{ m}^2 - 656.89 \times 10 / 100 = 65.98 \text{ m}^2$
樓電梯間	$1.4 \times 7.3 + 23.4 \times 5 + 20.3 \times 1.1 = 149.55 \text{ m}^2$		$54.43 / 656.89 \times 100 = 8.29$ (8.3%)
合計	$2 \times (44.75 + 80.66 + 68.98 + 6.78) + 149.55 = 659.89 \text{ m}^2$	$2 \times (4.12 + 8.2 + 5.59 + 4.39) = 44.6 \text{ m}^2$ $\text{m}^2 - 659.89 \times 10 / 100 = 65.98 \text{ m}^2$	$44.54 + 54.43 = 98.97 \text{ m}^2 <$ $659.89 \times 15 / 100 = 98.98 \text{ m}^2$

技規162條第二款面積檢討
 $2.4 \times 4.8 + 2.45 \times 2.3 + 6.5 \times 3.85 + 6.5 \times 3.85 = 67.2 \text{ m}^2$
 容積樓地板面積檢討
 $659.89 - 54.43 - 67.2 = 538.26 \text{ m}^2$

■ 步行距離及重複步行距離檢討:

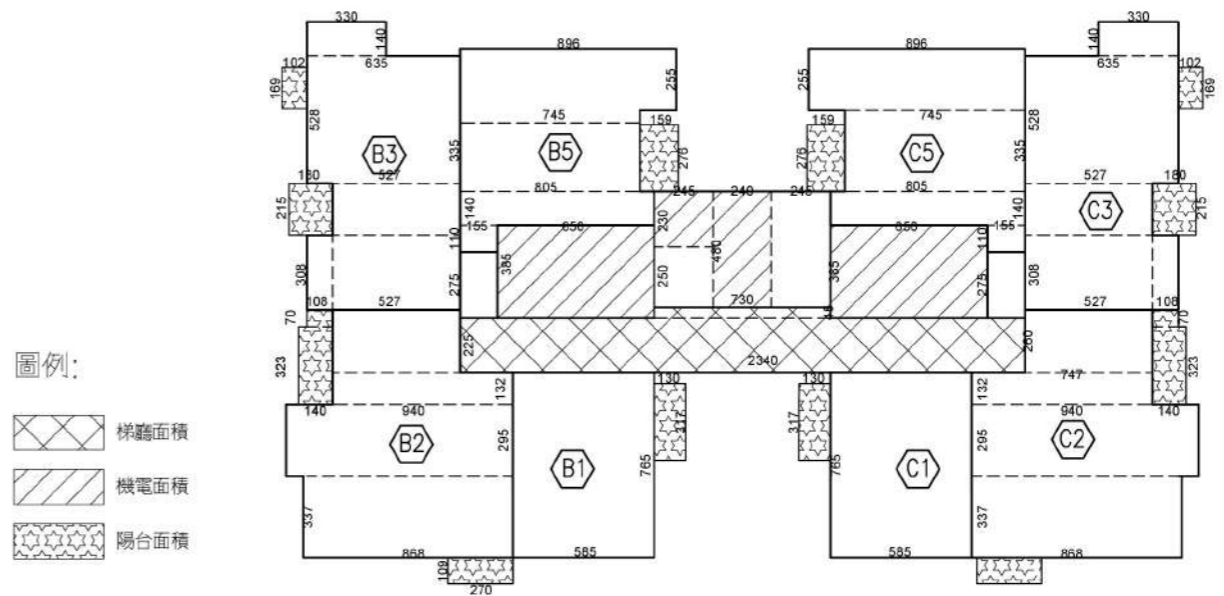
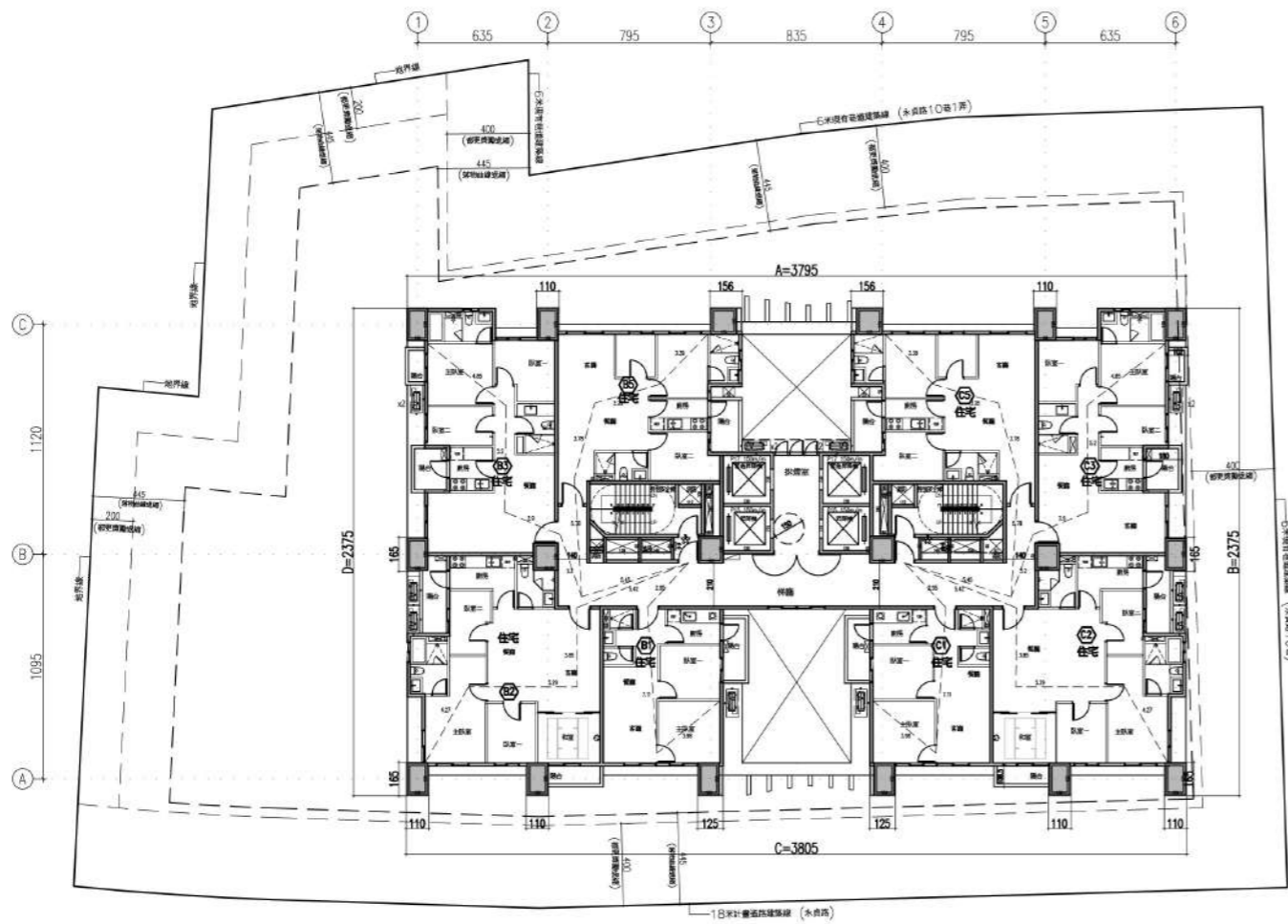
- B1戶: $2.95 + 7.11 + 3.98 = 14.04 < 25\text{m} \dots \text{OK}$
- B2戶: $5.42 + 3.85 + 5.29 + 4.27 = 18.83 < 25\text{m} \dots \text{OK}$
- B3戶: $3.2 + 2.9 + 5.2 + 4.85 + 5.45 = 21.6 < 25\text{m} \dots \text{OK}$
- B5戶: $5.45 + 5.78 + 3.78 + 3.28 + 3.39 = 21.68 < 25\text{m} \dots \text{OK}$
- C1戶: $2.95 + 7.11 + 3.98 = 14.04 < 25\text{m} \dots \text{OK}$
- C2戶: $5.42 + 3.85 + 5.29 + 4.27 = 18.83 < 25\text{m} \dots \text{OK}$
- C3戶: $3.2 + 2.9 + 5.2 + 4.85 + 5.45 = 21.6 < 25\text{m} \dots \text{OK}$
- C5戶: $5.45 + 5.78 + 3.78 + 3.28 + 3.39 = 21.68 < 25\text{m} \dots \text{OK}$

■ 裝飾柱檢討:

- A = $1.1 + 1.56 + 1.56 + 1.1 = 5.32\text{m}$
 $5.32\text{m} < 37.95 \times 2 / 5 = 15.18\text{m} \dots \text{OK!}$
 - B = $1.65 + 1.65 = 3.3\text{m}$
 $3.3\text{m} < 23.75 \times 2 / 5 = 9.5\text{m} \dots \text{OK!}$
 - C = $1.1 + 1.1 + 1.25 + 1.25 + 1.1 + 1.1 = 6.9\text{m}$
 $6.9\text{m} < 38.05 \times 2 / 5 = 15.22\text{m} \dots \text{OK!}$
 - D = $1.65 + 1.65 = 3.3\text{m}$
 $3.3\text{m} < 23.75 \times 2 / 5 = 9.5\text{m} \dots \text{OK!}$
- 合結構裝飾柱最大寬度 $1.65\text{M} < 2\text{M} \dots \text{OK}$
 合結構裝飾柱最大深度 $1.65\text{M} < 2\text{M} \dots \text{OK}$

N 三層平面圖 S=1:300

圖 6-10 三層平面圖



圖例:

- 陽台面積
- 機電面積
- 樓梯面積

戶別	樓地板面積	陽台面積	樓梯面積
B1,C1	$5.85 \times 7.65 = 44.75 \text{ m}^2$	$1.3 \times 3.17 = 4.12$	$2.25 \times 23.4 + 0.45 \times 7.3 = 55.94$
B2,C2	$3.37 \times 8.68 + 2.95 \times 9.4 + 1.32 \times 7.47 + 2.6 \times 5.27 = 80.66 \text{ m}^2$	$2.7 \times 1.09 + 1.4 \times 3.23 + 1.08 \times 0.7 = 8.2$	$54.43 - 55.94 = -1.51$ (計入容積)
B3,C3	$3.3 \times 1.4 + 6.35 \times 5.28 + 5.27 \times 2.15 + 3.08 \times 5.27 + 3.08 \times 1.08 = 68.98 \text{ m}^2$	$1.02 \times 1.69 + 1.8 \times 2.15 = 5.59$	$54.43 \text{ m}^2 - 656.89 \times 10 / 100 = 65.69 \text{ m}^2$
B5,C5	$8.96 \times 2.55 + 7.45 \times 3.35 + 8.05 \times 1.4 + 1.55 \times 1.1 = 60.78 \text{ m}^2$	$1.59 \times 2.76 = 4.39$	$54.43 / 656.89 \times 100 = 8.29$ (8.3%)
樓電梯間	$1.4 \times 7.3 + 23.4 \times 5 + 20.3 \times 1.1 = 149.55 \text{ m}^2$		$44.54 + 54.43 = 98.97 \text{ m}^2 < 659.89 \times 15 / 100 = 98.98 \text{ m}^2$
合計	$2 \times (44.75 + 80.66 + 68.98 + 60.78) + 149.55 = 659.89 \text{ m}^2$	$2 \times (4.12 + 8.2 + 5.59 + 4.39) = 44.6 \text{ m}^2 < 656.71 \times 10 / 100 = 65.67 \text{ m}^2$	

技規162條第二款面積檢討
 $2.4 \times 4.8 + 2.45 \times 2.3 + 6.5 \times 3.85 + 6.5 \times 3.85 = 67.2 \text{ m}^2$

容積樓地板面積檢討
 $659.89 - 54.43 - 67.2 = 538.26 \text{ m}^2$

■ 步行距離及重複步行距離檢討:

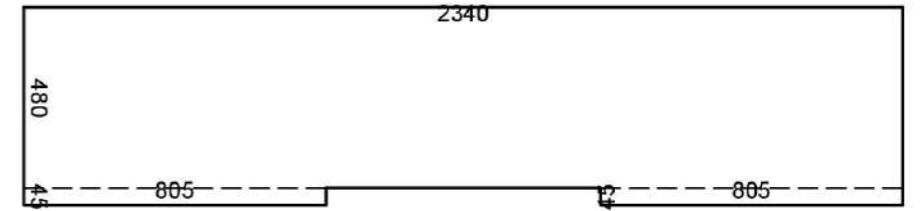
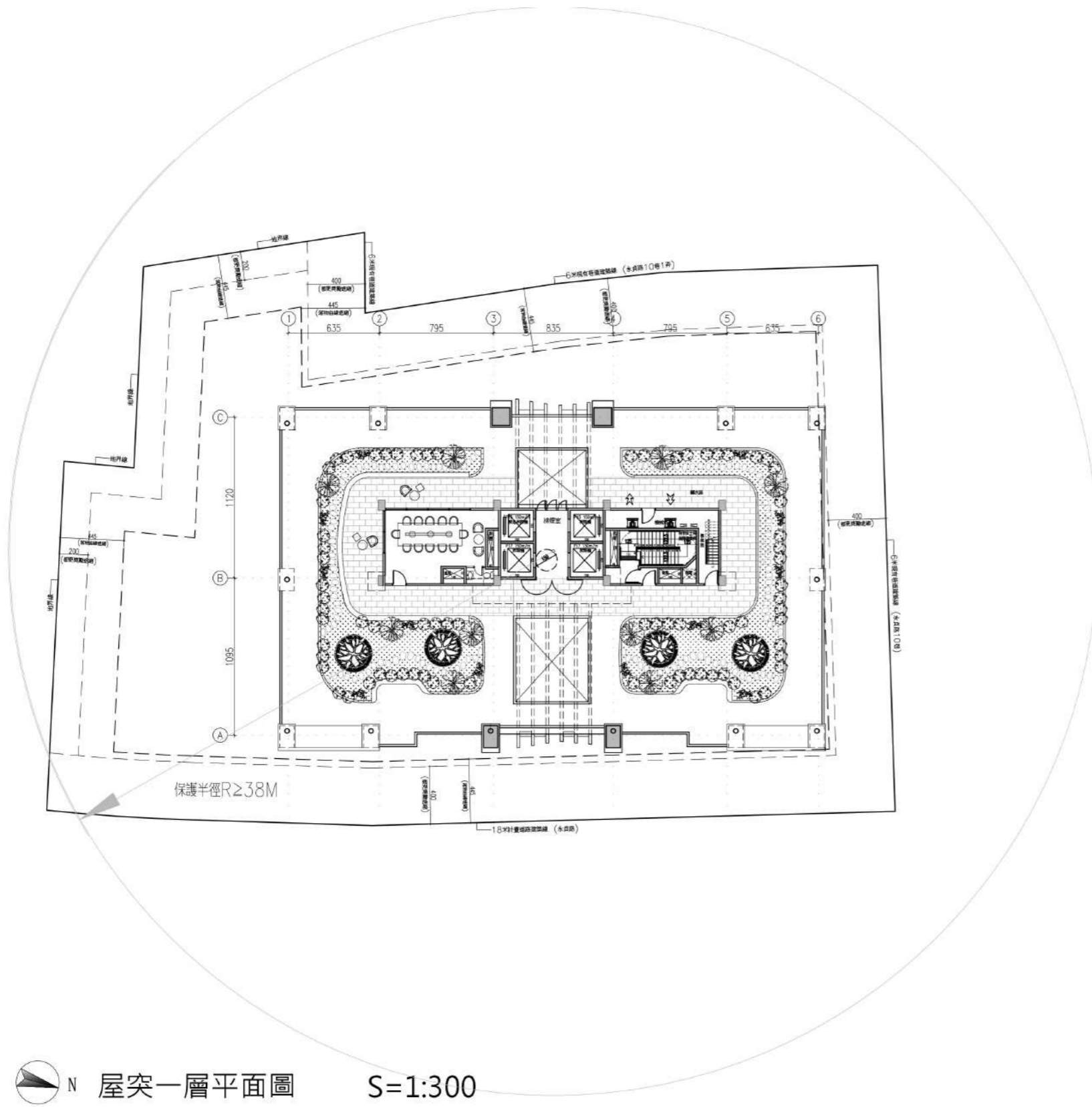
- B1戶: $2.95 + 7.11 + 3.98 = 14.04 < 25\text{m} \dots \text{OK}$
- B2戶: $5.42 + 3.85 + 5.29 + 4.27 = 18.83 < 25\text{m} \dots \text{OK}$
- B3戶: $3.2 + 2.9 + 5.2 + 4.85 + 5.45 = 21.6 < 25\text{m} \dots \text{OK}$
- B5戶: $5.45 + 5.78 + 3.78 + 3.28 + 3.39 = 21.68 < 25\text{m} \dots \text{OK}$
- C1戶: $2.95 + 7.11 + 3.98 = 14.04 < 25\text{m} \dots \text{OK}$
- C2戶: $5.42 + 3.85 + 5.29 + 4.27 = 18.83 < 25\text{m} \dots \text{OK}$
- C3戶: $3.2 + 2.9 + 5.2 + 4.85 + 5.45 = 21.6 < 25\text{m} \dots \text{OK}$
- C5戶: $5.45 + 5.78 + 3.78 + 3.28 + 3.39 = 21.68 < 25\text{m} \dots \text{OK}$

■ 裝飾柱檢討:

- A= $1.1 + 1.56 + 1.56 + 1.1 = 5.32\text{m}$
 $5.32\text{m} < 37.95 \times 2 / 5 = 15.18\text{m} \dots \text{OK!}$
 - B= $1.65 + 1.65 = 3.3\text{m}$
 $3.3\text{m} < 23.75 \times 2 / 5 = 9.5\text{m} \dots \text{OK!}$
 - C= $1.1 + 1.1 + 1.25 + 1.25 + 1.1 + 1.1 = 6.9\text{m}$
 $6.9\text{m} < 38.05 \times 2 / 5 = 15.22\text{m} \dots \text{OK!}$
 - D= $1.65 + 1.65 = 3.3\text{m}$
 $3.3\text{m} < 23.75 \times 2 / 5 = 9.5\text{m} \dots \text{OK!}$
- 含結構裝飾柱最大寬度 $1.65\text{M} < 2\text{M} \dots \text{OK}$
 含結構裝飾柱最大深度 $1.65\text{M} < 2\text{M} \dots \text{OK}$

N 四到二十二層平面圖 S=1:300

圖 6-11 四至二十二層平面圖



■ 樓地板面積檢討:

$$23.4 \times 4.8 + 0.45 \times 8.05 + 0.45 \times 8.05 = 119.56$$

$$119.56 \text{ m}^2 < 1085.91 \times 15 / 100 = 162.89 \text{ m}^2$$

圖 6-12 屋突一層平面圖

■ 依建築技術規則第一條第十款第五目檢討:

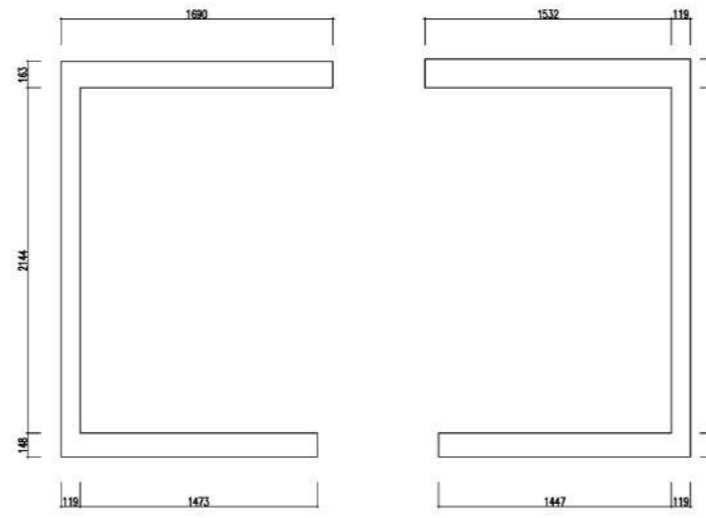
突出屋頂之三分之一以上透空結構，三分之二以上透空立體構架供景觀造型，屋頂綠化等公益及綠建築設施，其投影面積不計入第九款第一目屋頂突出物水平投影面積之和，但本目與第一目及第六目之屋頂突出物水平投影面積之和，以不超過建築面積百分之三十為限。

透空面積檢討:

$963.64 - (1.44 + 1.4 + 1.37 + 1.34 + 1.36 + 1.38 + 0.25 + 0.25 + 2.27 + 2.23 + 2.19 + 2.17 + 2.19 + 2.21 + 0.25 + 0.25 + 143.95 + 154.7) = 642.44 \text{ m}^2$
 $642.44 \text{ m}^2 > (154.7 + 642.44) * 2 / 3 = 531.4 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$

投影面積檢討:

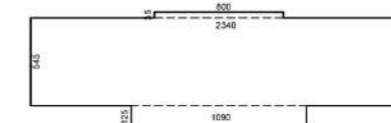
$143.95 + 154.7 = 298.65 \text{ m}^2$
 $298.65 \text{ m}^2 < 1072.04 * 30 / 100 = 321.61 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$



框架面積示意圖

立體構架檢討:

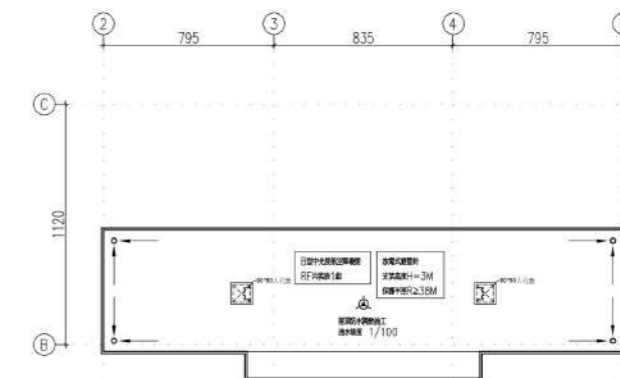
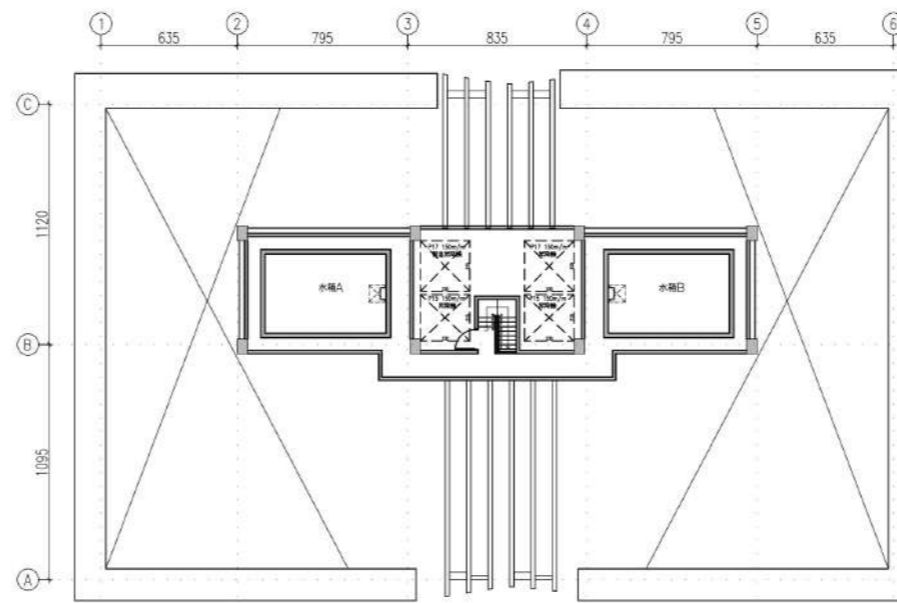
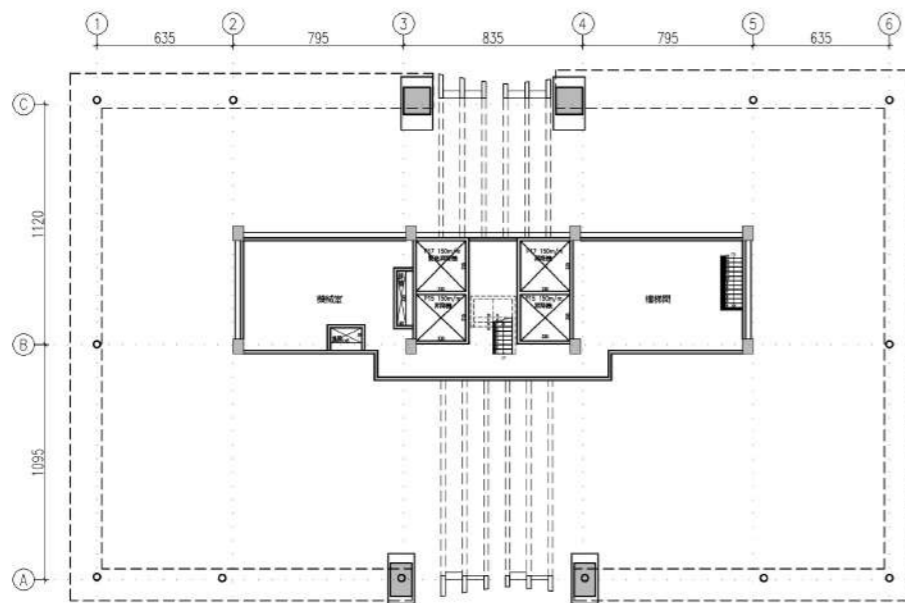
$14.47 * 1.48 + 1.19 * 1.48 + 21.44 * 1.19 + 1.19 * 1.78 + 15.32 * 1.78 + 16.9 * 1.63 + 21.44 * 1.19 + 1.48 * 1.19 + 14.73 * 1.48 = 154.7$



面積示意圖

■ R2F~R3F 樓地板面積檢討:

$8 * 0.35 + 23.4 * 5.45 + 10.9 * 1.25 = 143.95$
 $143.95 \text{ m}^2 < 1072.04 * 15 / 100 = 160.81 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$



N 屋突二至三層平面圖 S=1:300

圖 6-13 屋突二、三層平面圖

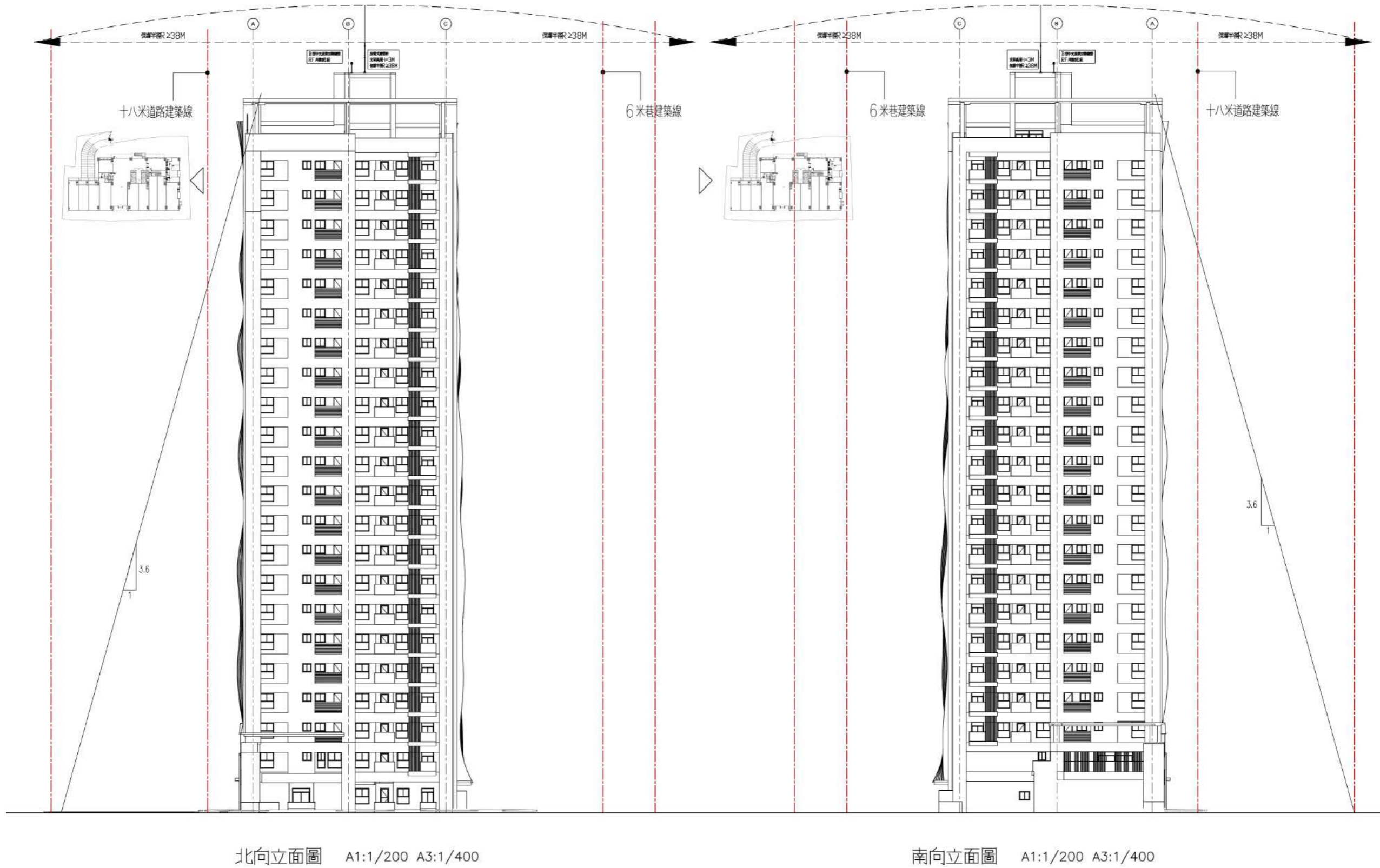


圖 6-14 北向及南向立面圖 S=1:400

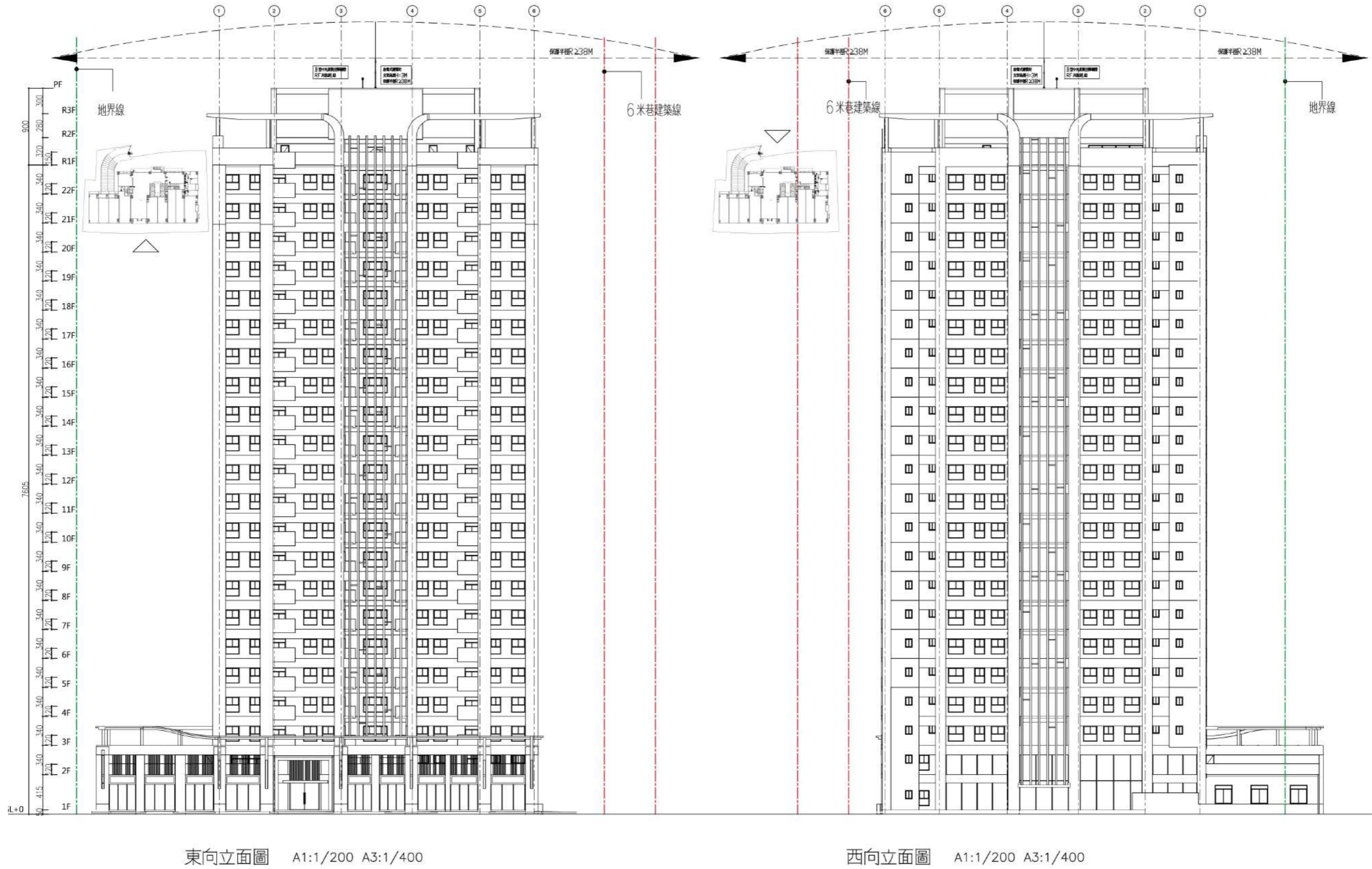
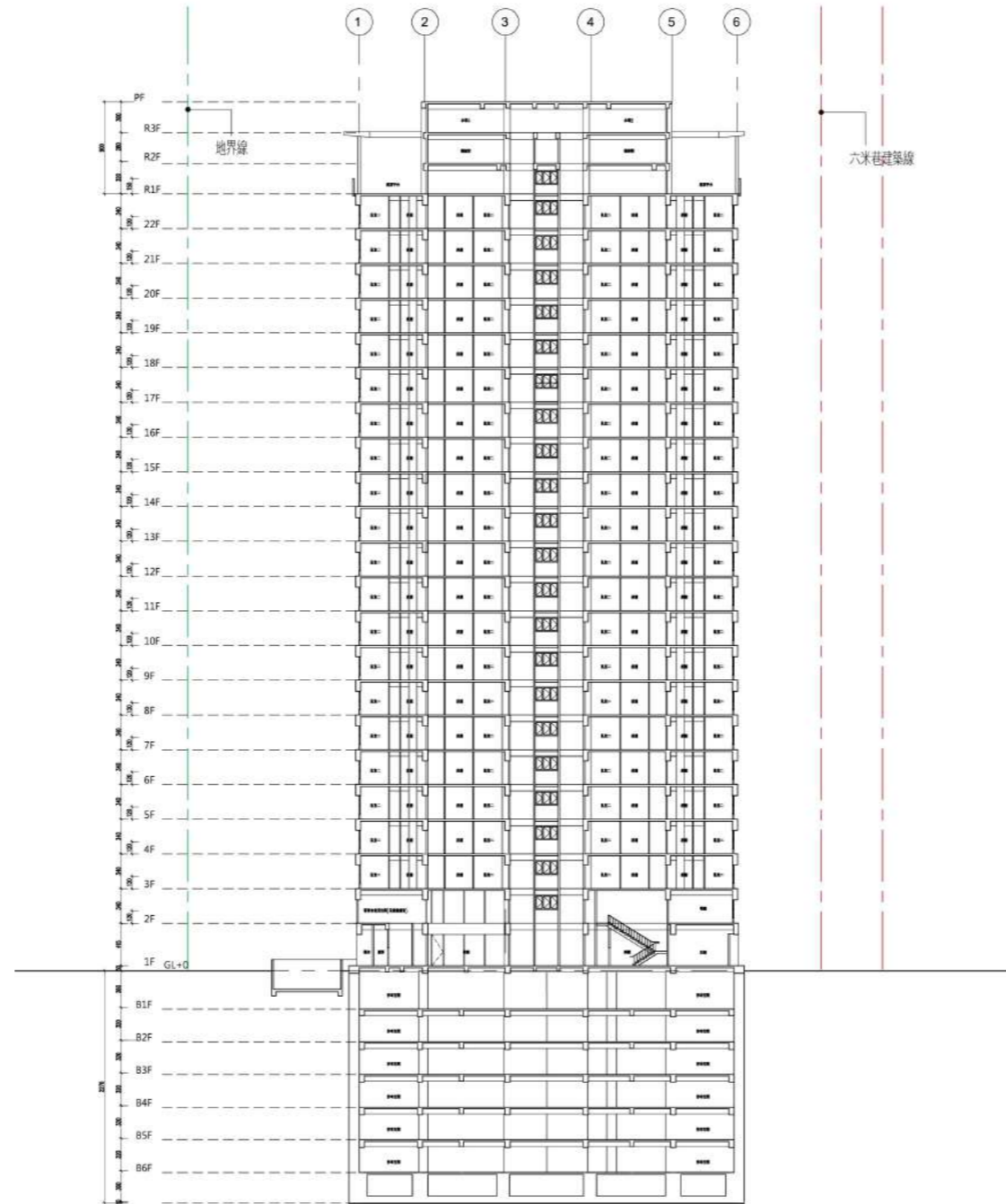
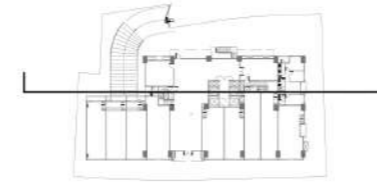
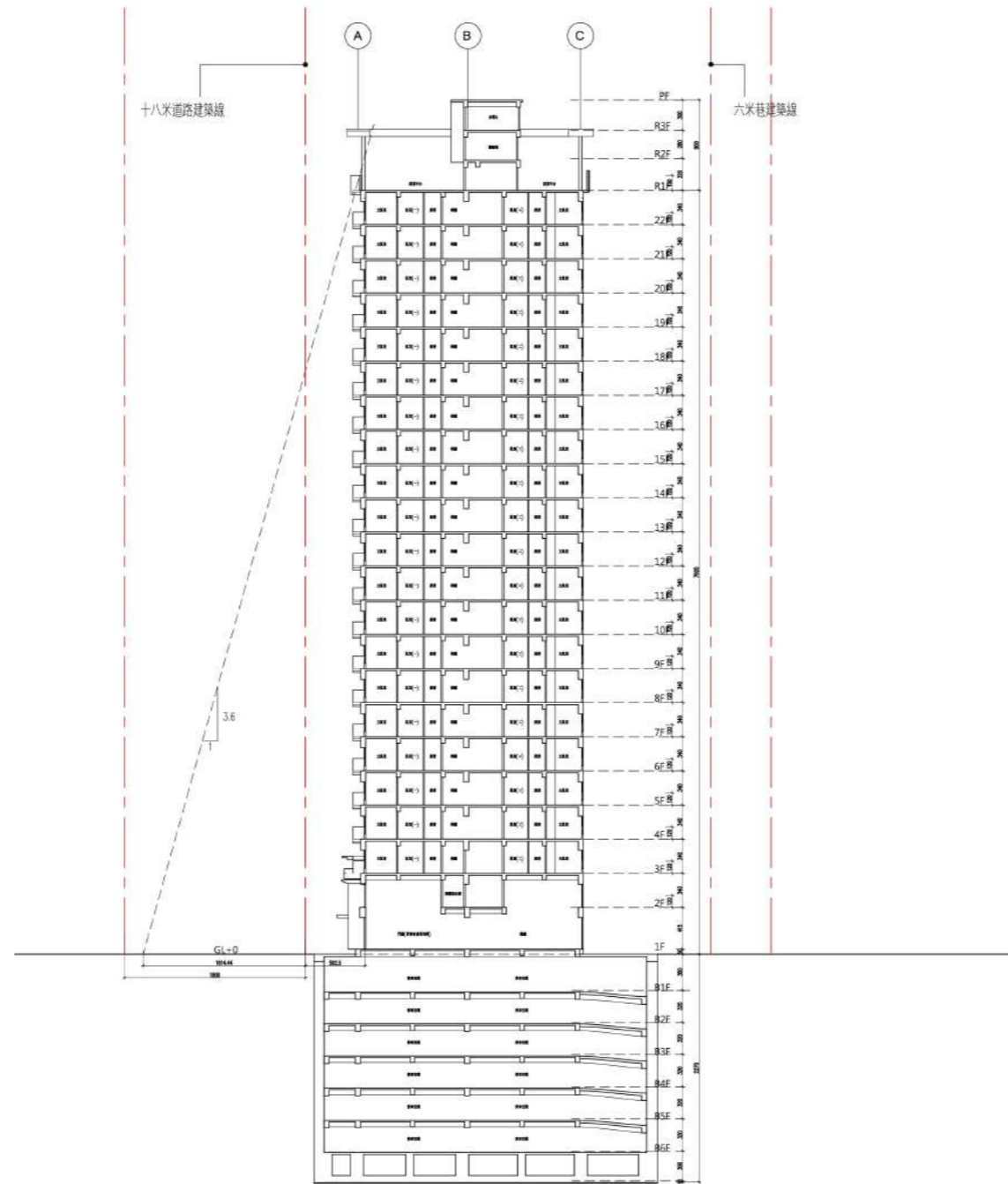
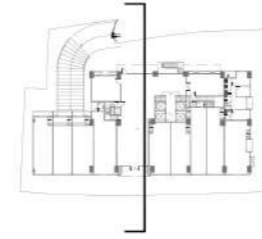


圖 6-15 東向及西向立面圖 S=1:400



長向剖面圖 A1:1/200 A3:1/400

圖 6-16 長向剖面圖

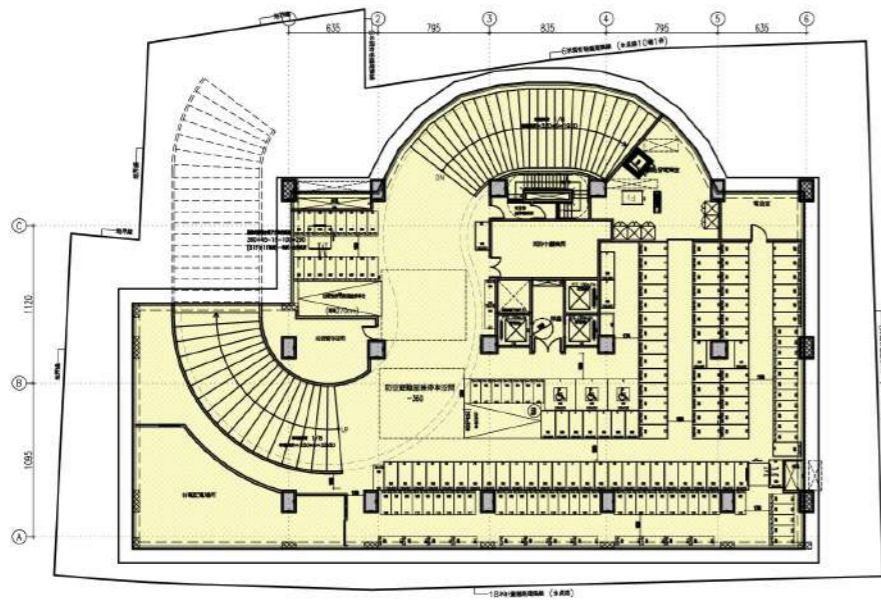


短向剖面圖 A1:1/200 A3:1/400

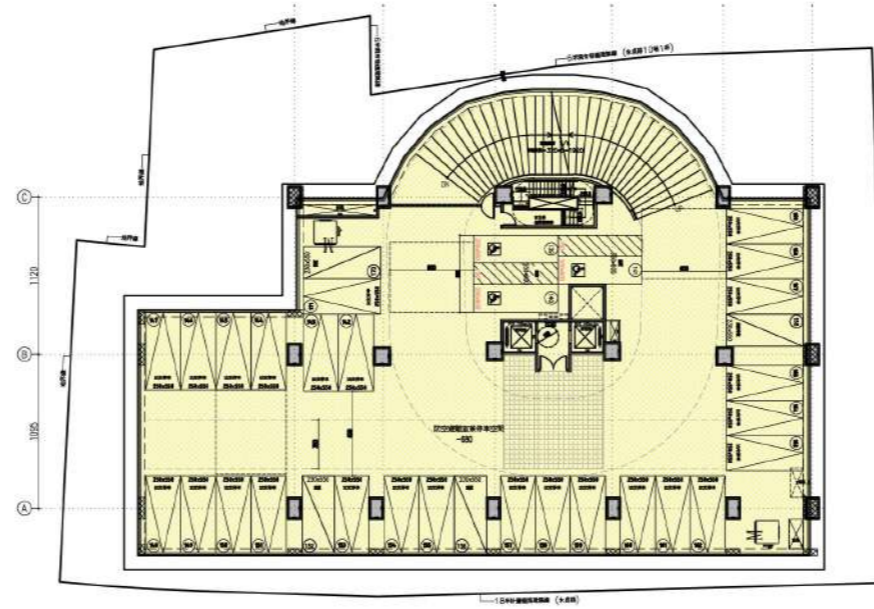
圖 6-17 短向剖面圖 s=1:400



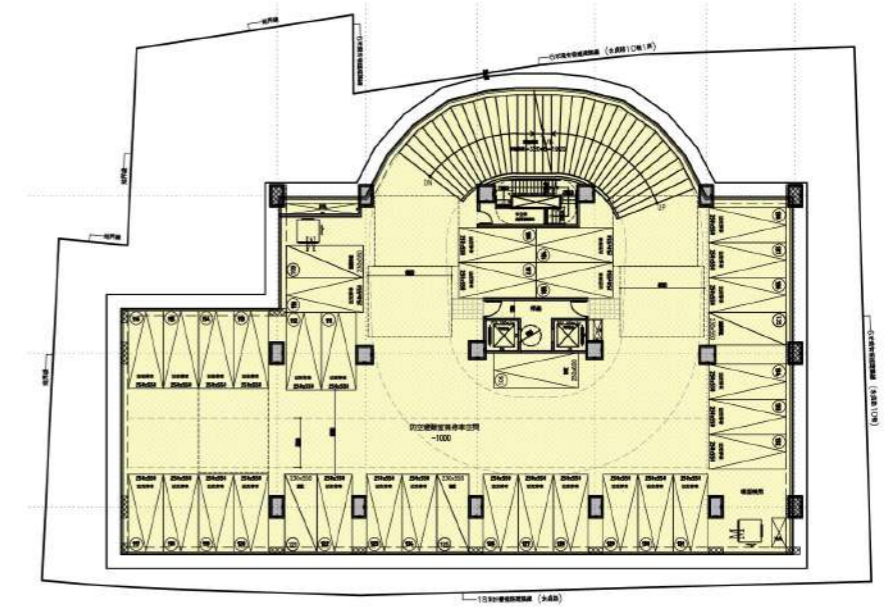
圖 6-18 建築物外觀透視模擬(實景模擬)



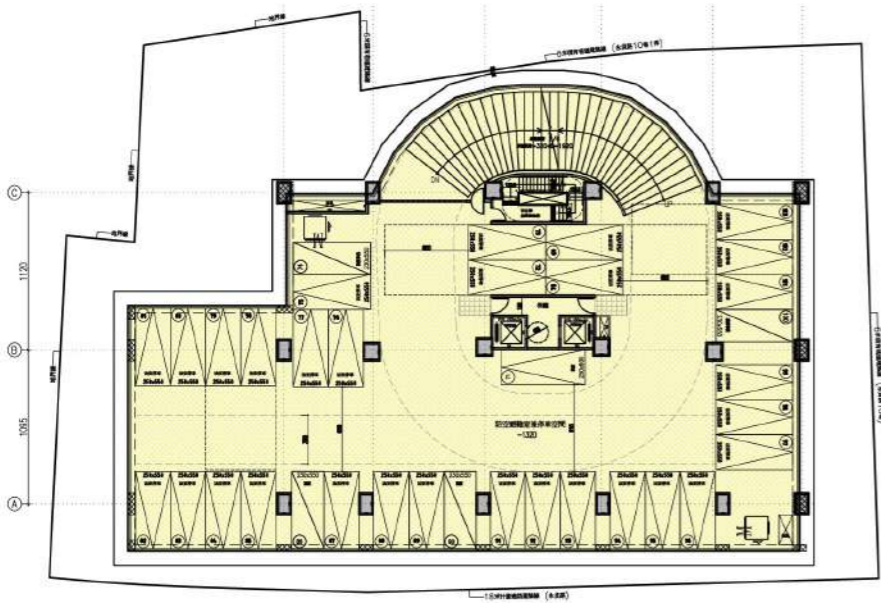
地下一層平面圖



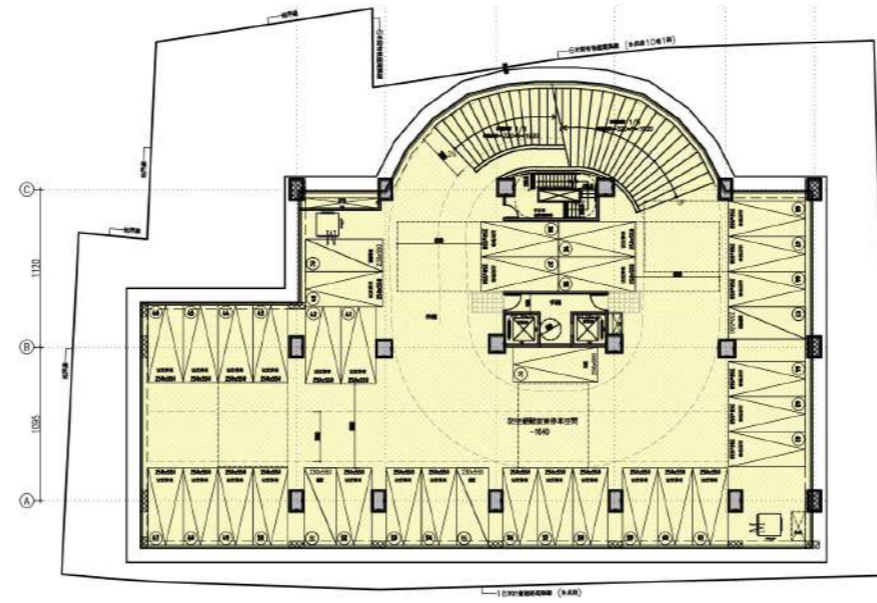
地下二層平面圖



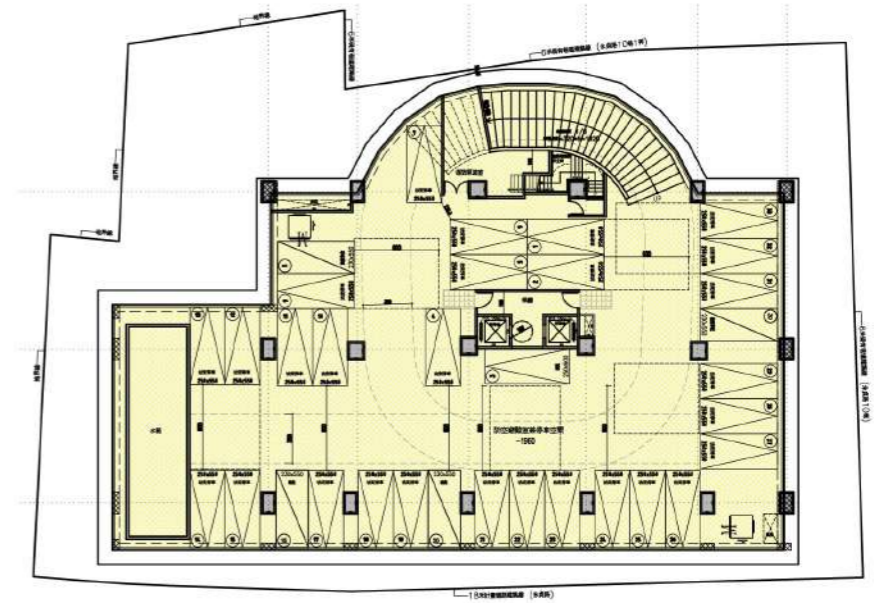
地下三層平面圖



地下四層平面圖



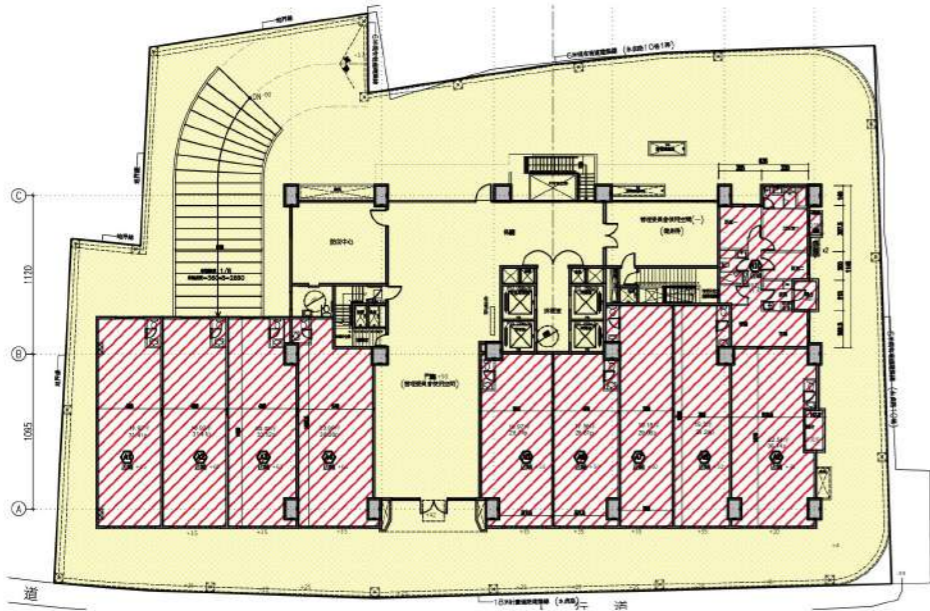
地下五層平面圖



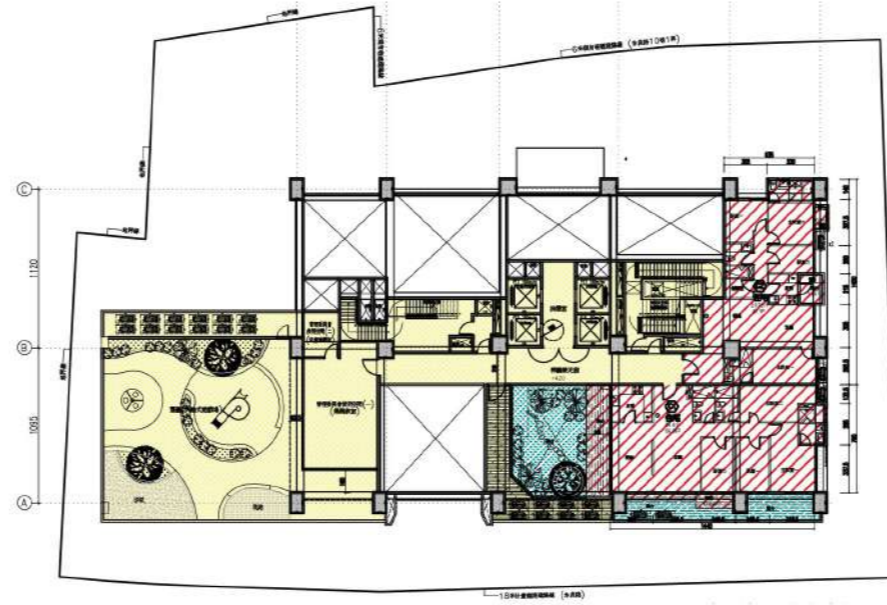
地下六層平面圖

共用部分
 專有部分
 約定專用

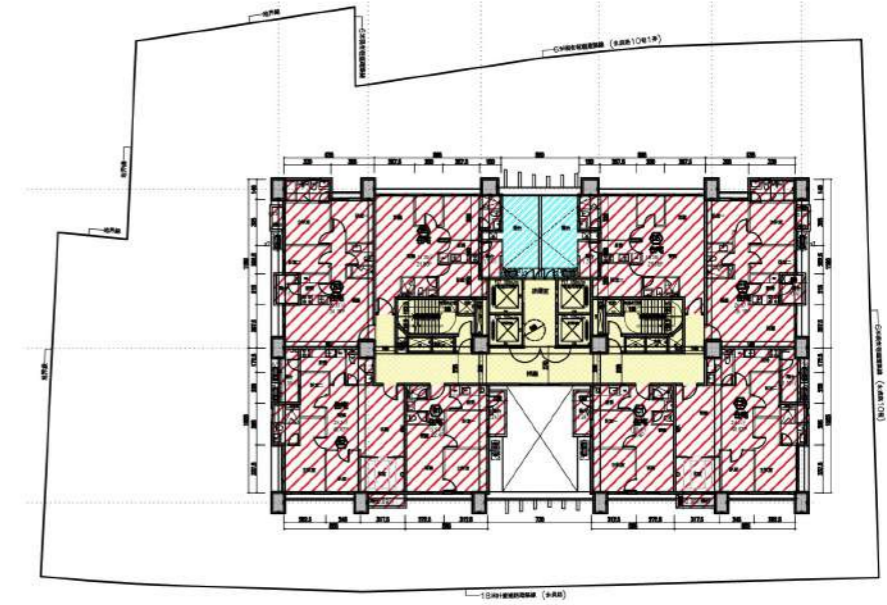
圖 6-19 共專用圖說 1



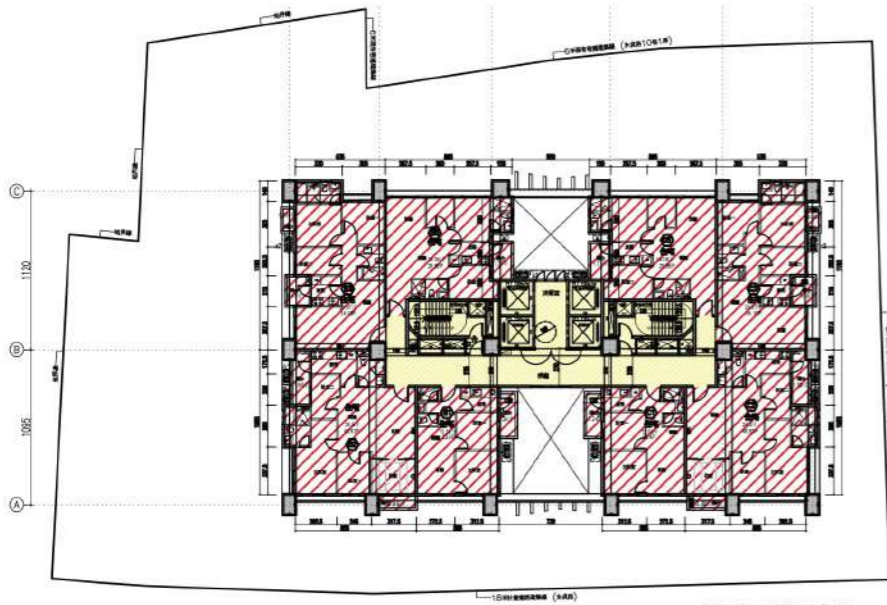
一層平面圖



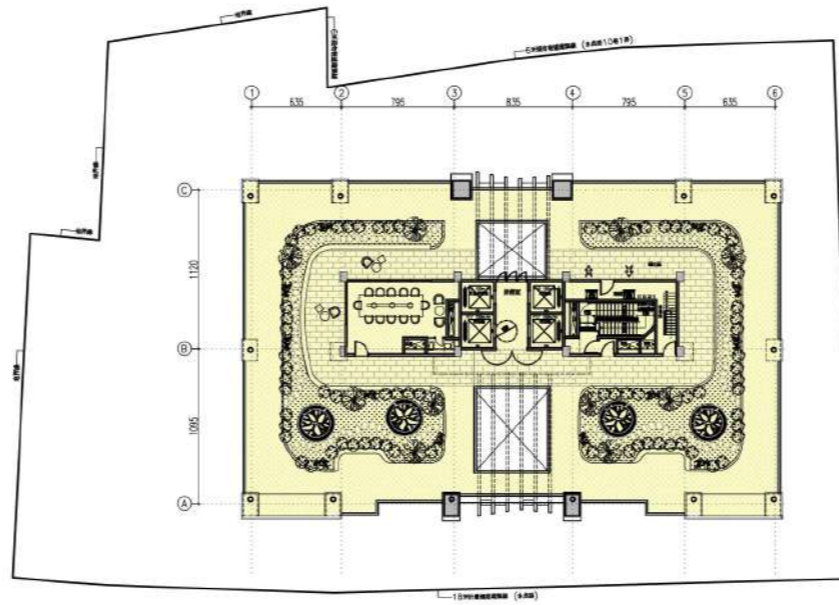
二層平面圖



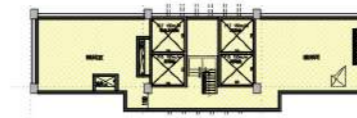
三層平面圖



四層至二十二層平面圖



屋凸一層平面圖



屋凸二層平面圖



屋凸三層平面圖



屋凸頂層平面圖

共用部分
 專有部分
 約定專用

圖 6-20 共專用圖說 2

柒、各項公共設施設計施工基準及權屬

本案無涉及公共設施興修或改善計畫。

捌、土地改良物拆遷補償費

依據「都市更新條例」第 36 條、「都市更新權利變換實施辦法」第 13 條規定及「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」辦理，補償單價由實施者委託三家專業估價者查估後評定之，經比較三家鑑價機構之鑑價結果，因禾仲不動產估價師聯合事務所查估之補償單價最高，對於土地所有權人之整體權利最為有利，故採其查估之補償單價及租金水準作為計算依據。實際數據應以權利變換計畫核定之內容為準。

一、地上物拆遷計畫

(一) 拆除方式及面積

本案地上物之拆除統一委託由實施者代為處理，總拆除樓地板面積共 8,281.16 m²。

表 8-1 地上物拆除面積及戶數一覽表

項目		戶數(戶)	面積(m ²)	備註
合法建築物	有合法建築物登記	69	6,028.50	依謄本面積計算
非合法建築物	合法建築物增建部分	54	2,252.66	依實測面積計算
合計			8,281.16	--

(二) 預定拆除時程

本案採部分協議合建部分權利變換方式辦理，預計拆遷時程依都市更新權利變換實施辦法第 24 條、第 25 條規定辦理。

二、合法建築物之補償與安置

(一) 合法建築物拆遷補償費

本案權利變換範圍內合法建築物之認定，以建物登記謄本或合法建築物相關證明為準，共計 69 筆建號。本案依據禾仲不動產估價師聯合事務所查估之合法建築物殘餘價值為 31,622,513 元。

(二) 合法建築物之代為拆除費用

合法建築物拆除工程費用以每戶實際拆除面積乘上單位樓地板拆除工程費用(鋼筋混凝土造規格 800 元/m²，加強磚造 500 元/m²)，共計 3,978,976 元。

(三) 合法建築物實際發放之拆遷補償

依據「都市更新條例」第 36 條第 2 項之規定，拆除費用於各戶建物之拆遷補償費內扣除，故實際補償總額為 27,643,537 元(請詳見表 8-2)。

拆遷補償發放對象為本案權利變換範圍內合法建築物所有權人，並以合法建物登記謄本或合法建築物相關證明文件所載之所有權人為準。

(四) 合法建築物拆遷安置費

本案以「權利變換」方式實施，依據禾仲不動產估價師聯合事務所查估之租金水準，一樓店面 1,500 元/坪/月，一樓住家 840 元/坪/月，鄰永貞路二樓以上 800 元/坪/月，其他住家 700 元/坪/月計算，並以合法建築物謄本登載之產權面積為依據，由住戶自行覓地安置，安置期間為都市更新權利變換計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加 12 個月，預估本案申報開工至取得使照之施工期間：地下 6 層(4+2×5)+地上 22 層(22×1)=36，再加 12 個月，共計 48 個月，總計 77,630,137 元(請詳見表 8-3)

三、非合法建築改良物之補償

(一) 非合法建築改良物之拆遷補償

根據測量技師實地測量結果為準，其他土地改良物面積為 2,252.66 m²。
本案依據禾仲不動產估價師聯合事務所查估之其他土地改良物殘餘價值為 6,564,091 元。

(二) 非合法建築改良物之代為拆除費用

拆除工程費用以每戶實際拆除面積乘上單位樓地板拆除工程費用(鋼筋混凝土 800 元/m²、加強磚造 500 元/m²、磚造 230 元/m²、鋼骨造 100 元/m²、鐵皮 100 元/m²)，其他土地改良物拆除工程費為 539,540 元。

(三) 非合法建築改良物實際發放之拆遷補償

依據「都市更新條例」第 36 條第 2 項之規定，拆除費用於各戶建物之拆遷補償費內扣除；另依 107 年 7 月 26 日「新北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」規定實施者代為拆除費用在應領補償金額內扣回，其拆遷補償費可以依未扣除拆除費用之額度提列共同負擔，故其他土地改良物實際補償總額為 6,024,551 元(請詳見表 8-4)。

四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

本案無占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置。

表 8-2 合法建築物拆遷補償費用明細表

序號	建號	建物門牌	主要建材	所有權人	持有面積 (m ²)	拆除面積 (m ²)	拆除單價 (元/m ²)	拆除費用 (元)	耐用年數	殘價率 (%)	已使用年數(年)	1-累計折舊率	補償單價 (元/坪)	補償費(元)	實際發放拆遷補償費(元)
1	3030	永貞路 12 號	鋼筋混凝土	孫○鍾	96.58	96.58	800	77,264	60	5%	43.5	31.13%	7,721	745,651	668,387
2	3032	永貞路 12 號 2 樓	鋼筋混凝土	吳○昇	96.58	96.58	800	77,264	60	5%	43.5	31.13%	7,721	745,651	668,387
3	3031	永貞路 12 號 3 樓	鋼筋混凝土	陳○鐘	96.58	96.58	800	77,264	60	5%	43.5	31.13%	7,721	745,651	668,387
4	3033	永貞路 12 號 4 樓	鋼筋混凝土	陳○娟	96.58	96.58	800	77,264	60	5%	43.5	31.13%	7,721	745,651	668,387
5	3034	永貞路 12 號 5 樓	鋼筋混凝土	林○星	96.58	96.58	800	77,264	60	5%	43.5	31.13%	7,721	745,651	668,387
6	3035	永貞路 14 號	鋼筋混凝土	張○賢	89.95	89.95	800	71,960	60	5%	44.5	29.54%	7,328	659,137	587,177
7	3036	永貞路 12 號 2 樓	鋼筋混凝土	江曾○美	89.95	89.95	800	71,960	60	5%	44.5	29.54%	7,328	659,137	587,177
8	3037	永貞路 14 號 3 樓	鋼筋混凝土	許○鼎	89.95	89.95	800	71,960	60	5%	44.5	29.54%	7,328	659,137	587,177
9	3038	永貞路 14 號 4 樓	鋼筋混凝土	方○華	89.95	89.95	800	71,960	60	5%	44.5	29.54%	7,328	659,137	587,177
10	3039	永貞路 16 號	鋼筋混凝土	李○強	44.98	44.98	800	35,980	60	5%	44.5	29.54%	7,328	329,568	293,588
11			鋼筋混凝土	李○明	44.98	44.98	800	35,980	60	5%	44.5	29.54%	7,328	329,568	293,588
12	3040	永貞路 16 號 2 樓	鋼筋混凝土	林○涵	89.95	89.95	800	71,960	60	5%	44.5	29.54%	7,328	659,137	587,177
13	3041	永貞路 16 號 3 樓	鋼筋混凝土	李○豐	89.95	89.95	800	71,960	60	5%	44.5	29.54%	7,328	659,137	587,177
14	3042	永貞路 14 號 4 樓	鋼筋混凝土	張陳○妹	89.95	89.95	800	71,960	60	5%	44.5	29.54%	7,328	659,137	587,177
15	3043	永貞路 16 號	鋼筋混凝土	陳○榮	83.98	83.98	800	67,184	60	5%	46.0	27.17%	6,739	565,915	498,731
16	3044	永貞路 18 號 2 樓	鋼筋混凝土	許○淵	83.98	83.98	800	67,184	60	5%	46.0	27.17%	6,739	565,915	498,731
17	3045	永貞路 18 號 3 樓	鋼筋混凝土	李○強	41.99	41.99	800	33,592	60	5%	46.0	27.17%	6,739	282,958	249,366
18			鋼筋混凝土	李○明	41.99	41.99	800	33,592	60	5%	46.0	27.17%	6,739	282,958	249,366
19	3046	永貞路 18 號 4 樓	鋼筋混凝土	蔡○翰	83.98	83.98	800	67,184	60	5%	46.0	27.17%	6,739	565,915	498,731
20	3048	永貞路 20 號	鋼筋混凝土	范○淇	82.01	82.01	800	65,608	60	5%	46.0	27.17%	6,739	552,640	487,032
21	3049	永貞路 20 號 2 樓	鋼筋混凝土	林○賓	82.01	82.01	800	65,608	60	5%	46.0	27.17%	6,739	552,640	487,032
22	3050	永貞路 18 號 3 樓	鋼筋混凝土	雷○花	82.01	82.01	800	65,608	60	5%	46.0	27.17%	6,739	552,640	487,032
23	3051	永貞路 20 號 4 樓	鋼筋混凝土	阮○盛	82.01	82.01	800	65,608	60	5%	46.0	27.17%	6,739	552,640	487,032
24	3052	永貞路 22 號	鋼筋混凝土	盧○靜	81.14	81.14	800	64,912	60	5%	46.0	27.17%	6,739	546,777	481,865
25	3047	永貞路 22 號 2 樓	鋼筋混凝土	許○珍	81.14	81.14	800	64,912	60	5%	46	27.17%	6,739	546,777	481,865
26	3053	永貞路 22 號 3 樓	鋼筋混凝土	范○淇	81.14	81.14	800	64,912	60	5%	46	27.17%	6,739	546,777	481,865
27	3054	永貞路 22 號 4 樓	鋼筋混凝土	范○淇	81.14	81.14	800	64,912	60	5%	46	27.17%	6,739	546,777	481,865
28	3055	永貞路 24 號	鋼筋混凝土	謝○康	84.10	84.10	800	67,280	60	5%	47	25.58%	6,346	533,694	466,414
29	3056	永貞路 24 號 2 樓	鋼筋混凝土	黃○龍	85.03	85.03	800	68,024	60	5%	47	25.58%	6,346	539,596	471,572
30	3057	永貞路 22 號 3 樓	鋼筋混凝土	吳○文	89.81	89.81	800	71,848	60	5%	47	25.58%	6,346	569,929	498,081
31	3058	永貞路 24 號 4 樓	鋼筋混凝土	林○喬	85.03	85.03	800	68,024	60	5%	47	25.58%	6,346	539,596	471,572
32	3067	永貞路 26 號	鋼筋混凝土	張○民	84.10	84.10	800	67,280	60	5%	47	25.58%	6,346	533,694	466,414
33	3068	永貞路 26 號 2 樓	鋼筋混凝土	梁○華	85.03	85.03	800	68,024	60	5%	47	25.58%	6,346	539,596	471,572
34	3069	永貞路 26 號 3 樓	鋼筋混凝土	趙○月	89.81	89.81	800	71,848	60	5%	47	25.58%	6,346	569,929	498,081

擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案

序號	建號	建物門牌	主要建材	所有權人	持有面積 (m ²)	拆除面積 (m ²)	拆除單價 (元/m ²)	拆除費用 (元)	耐用年數	殘價率 (%)	已使用年數(年)	1-累計折舊率	補償單價 (元/坪)	補償費(元)	實際發放拆遷補償費(元)
35	3070	永貞路 26 號 4 樓	鋼筋混凝土	于○福	89.81	89.81	800	71,848	60	5%	47	25.58%	6,346	569,929	498,081
36	3063	永貞路 28 號	加強磚造	陳○容	84.10	84.10	500	42,050	55	0%	47	14.55%	3,212	270,129	228,079
37	3064	永貞路 26 號 2 樓	加強磚造	邱○	85.03	85.03	500	42,515	55	0%	47	14.55%	3,212	273,116	230,601
38	3065	永貞路 26 號 3 樓	加強磚造	林○美	85.03	85.03	500	42,515	55	0%	47	14.55%	3,212	273,116	230,601
39	3066	永貞路 26 號 4 樓	加強磚造	謝○文	85.03	85.03	500	42,515	55	0%	47	14.55%	3,212	273,116	230,601
40	3059	永貞路 28 號	加強磚造	陳○吉	84.10	84.10	500	42,050	55	0%	47	14.55%	3,212	270,129	228,079
41	3060	永貞路 30 號 2 樓	加強磚造	張○娟	85.03	85.03	500	42,515	55	0%	47	14.55%	3,212	273,116	230,601
42	3061	永貞路 30 號 3 樓	加強磚造	蔡○如	42.52	42.52	500	21,258	55	0%	47	14.55%	3,212	136,558	115,300
43			加強磚造	曾○梅、鄭蔡○子、蔡○慧、蔡○如	42.52	42.52	500	21,258	55	0%	47	14.55%	3,212	136,558	115,300
44	3062	永貞路 30 號 4 樓	加強磚造	方○淇	42.52	42.52	500	21,258	55	0%	47	14.55%	3,212	136,558	115,300
45			加強磚造	方○妮	42.52	42.52	500	21,258	55	0%	47	14.55%	3,212	136,558	115,300
46	3071	永貞路 32 號	加強磚造	陳○旺	84.10	84.10	500	42,050	55	0%	47	14.55%	3,212	270,129	228,079
47	3072	永貞路 32 號 2 樓	加強磚造	陳○吟	85.03	85.03	500	42,515	55	0%	47	14.55%	3,212	273,116	230,601
48	3073	永貞路 30 號 3 樓	加強磚造	陳○琴	85.03	85.03	500	42,515	55	0%	47	14.55%	3,212	273,116	230,601
49	2728	永貞路 32 號 4 樓	加強磚造	陳○熏	100.70	100.70	500	50,350	55	0%	47	14.55%	3,212	323,448	273,098
50	3134	永貞路 10 巷 1 弄 1 號	加強磚造	謝吳○雲	79.52	79.52	500	39,760	55	0%	47	15.45%	3,413	271,382	231,622
51	3135	永貞路 10 巷 1 弄 1 號 2 樓	加強磚造	呂○野	79.52	79.52	500	39,760	55	0%	47	15.45%	3,413	271,382	231,622
52	3136	永貞路 10 巷 1 弄 1 號 3 樓	加強磚造	朱○祥	79.52	79.52	500	39,760	55	0%	47	15.45%	3,413	271,382	231,622
53	3137	永貞路 10 巷 1 弄 1 號 4 樓	加強磚造	張○忠	79.52	79.52	500	39,760	55	0%	47	15.45%	3,413	271,382	231,622
54	3130	永貞路 10 巷 1 弄 3 號	加強磚造	謝吳○雲	79.52	79.52	500	39,760	55	0%	47	15.45%	3,413	271,382	231,622
55	3131	永貞路 10 巷 1 弄 3 號 2 樓	加強磚造	張○宏	79.52	79.52	500	39,760	55	0%	47	15.45%	3,413	271,382	231,622
56	3132	永貞路 10 巷 1 弄 3 號 3 樓	加強磚造	林○蓮	79.52	79.52	500	39,760	55	0%	47	15.45%	3,413	271,382	231,622
57	3133	永貞路 10 巷 1 弄 3 號 4 樓	加強磚造	陳○漢	79.52	79.52	500	39,760	55	0%	47	15.45%	3,413	271,382	231,622
58	3126	永貞路 10 巷 1 弄 5 號	加強磚造	徐○昌	79.52	79.52	500	39,760	55	0%	47	15.45%	3,413	271,382	231,622
59	3127	永貞路 10 巷 1 弄 5 號 2 樓	加強磚造	鄒○紅	79.52	79.52	500	39,760	55	0%	47	15.45%	3,413	271,382	231,622
60	3128	永貞路 10 巷 1 弄 5 號 3 樓	加強磚造	江○秋	79.52	79.52	500	39,760	55	0%	47	15.45%	3,413	271,382	231,622
61	3129	永貞路 10 巷 1 弄 5 號 4 樓	加強磚造	陳○杰	39.76	39.76	500	19,880	55	0%	47	15.45%	3,413	135,691	115,811
62			加強磚造	陳○昇	39.76	39.76	500	19,880	55	0%	47	15.45%	3,413	135,691	115,811
63	3122	永貞路 10 巷 1 弄 7 號	加強磚造	許○源	67.06	67.06	500	33,530	55	0%	47	15.45%	3,413	228,859	195,329
64	3123	永貞路 10 巷 1 弄 7 號 2 樓	加強磚造	許○松	67.06	67.06	500	33,530	55	0%	47	15.45%	3,413	228,859	195,329
65	3124	永貞路 10 巷 1 弄 7 號 3 樓	加強磚造	駱○惠	67.06	67.06	500	33,530	55	0%	47	15.45%	3,413	228,859	195,329
66	3125	永貞路 10 巷 1 弄 7 號 4 樓	加強磚造	蘇○明	67.06	67.06	500	33,530	55	0%	47	15.45%	3,413	228,859	195,329

擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案

序號	建號	建物門牌	主要建材	所有權人	持有面積 (m ²)	拆除面積 (m ²)	拆除單價 (元/m ²)	拆除費用 (元)	耐用年數	殘價率 (%)	已使用年數(年)	1-累計折舊率	補償單價 (元/坪)	補償費(元)	實際發放拆遷補償費(元)
67	3118	永貞路 10 巷 1 弄 9 號	鋼筋混凝土	陳○堂	83.00	83.00	800	66,400	60	5%	47	26.38%	6,542	543,012	476,612
68	3119	永貞路 10 巷 1 弄 9 號 2 樓	鋼筋混凝土	王○喻	83.00	83.00	800	66,400	60	5%	47	26.38%	6,542	543,012	476,612
69	3120	永貞路 10 巷 1 弄 9 號 3 樓	鋼筋混凝土	王鮑○立	83.00	83.00	800	66,400	60	5%	47	26.38%	6,542	543,012	476,612
70	3121	永貞路 10 巷 1 弄 9 號 4 樓	鋼筋混凝土	王○弘	83.00	83.00	800	66,400	60	5%	47	26.38%	6,542	543,012	476,612
71	3114	永貞路 10 巷 1 弄 11 號	加強磚造	廖○發	139.26	139.26	500	69,630	55	0%	47	15.45%	3,413	475,260	405,630
72	3115	永貞路 10 巷 1 弄 11 號 2 樓	加強磚造	蘇○媛	139.26	139.26	500	69,630	55	0%	47	15.45%	3,413	475,260	405,630
73	3116	永貞路 10 巷 1 弄 11 號 3 樓	加強磚造	黃○泰	69.63	69.63	500	34,815	55	0%	47	15.45%	3,413	237,630	202,815
74			加強磚造	黃○佳	69.63	69.63	500	34,815	55	0%	47	15.45%	3,413	237,630	202,815
75	3117	永貞路 10 巷 1 弄 11 號 4 樓	加強磚造	黃○娟	34.82	34.82	500	17,408	55	0%	47	15.45%	3,413	118,815	101,407
76			加強磚造	陳○堂	34.82	34.82	500	17,408	55	0%	47	15.45%	3,413	118,815	101,407
77			加強磚造	林○儀	34.82	34.82	500	17,408	55	0%	47	15.45%	3,413	118,815	101,407
78			加強磚造	黃○聰	34.82	34.82	500	17,408	55	0%	47	15.45%	3,413	118,815	101,407
合計					6,028.50	6,028.50	--	3,978,976	--	--	--	--	--	31,622,513	27,643,537

註 1：本表所列相關內容應以權利變換計畫核定之內容為準。

註 2：本表門牌號碼依據 112 年 6 月 30 日之建物登記謄本登載。

註 3：3036 建號現況門牌為永貞路 14 號 2 樓。3042 建號現況門牌為永貞路 16 號 4 樓。3043 建號現況門牌為永貞路 18 號。3050 建號現況門牌為永貞路 20 號 3 樓。

註 4：3057 建號現況門牌為永貞路 24 號 3 樓。3064 建號現況門牌為永貞路 28 號 2 樓。3065 建號現況門牌為永貞路 28 號 3 樓。3066 建號現況門牌為永貞路 28 號 4 樓。

註 5：3059 建號現況門牌為永貞路 30 號。3073 建號現況門牌為永貞路 32 號 3 樓。

表 8-3 合法建築物拆遷安置費用明細表

序號	建號	建物門牌	主要建材	所有權人	持有面積 (m ²)	持有面積 (坪)	租金單價 (元/m ²)	安置期間 (月)	拆遷安置費(元)
1	3030	永貞路 12 號	鋼筋混凝土	孫○鍾	96.58	29.22	1500	48	2,103,512
2	3032	永貞路 12 號 2 樓	鋼筋混凝土	吳○昇	96.58	29.22	800	48	1,121,873
3	3031	永貞路 12 號 3 樓	鋼筋混凝土	陳○鐘	96.58	29.22	800	48	1,121,873
4	3033	永貞路 12 號 4 樓	鋼筋混凝土	陳○娟	96.58	29.22	800	48	1,121,873
5	3034	永貞路 12 號 5 樓	鋼筋混凝土	林○星	96.58	29.22	800	48	1,121,873
6	3035	永貞路 14 號	鋼筋混凝土	張○賢	89.95	27.21	1500	48	1,959,111
7	3036	永貞路 12 號 2 樓	鋼筋混凝土	江曾○美	89.95	27.21	800	48	1,044,859
8	3037	永貞路 14 號 3 樓	鋼筋混凝土	許○鼎	89.95	27.21	800	48	1,044,859
9	3038	永貞路 14 號 4 樓	鋼筋混凝土	方○華	89.95	27.21	800	48	1,044,859
10	3039	永貞路 16 號	鋼筋混凝土	李○強	44.98	13.60	1500	48	979,556
11			鋼筋混凝土	李○明	44.98	13.60	1500	48	979,556
12	3040	永貞路 16 號 2 樓	鋼筋混凝土	林○涵	89.95	27.21	800	48	1,044,859
13	3041	永貞路 16 號 3 樓	鋼筋混凝土	李○豐	89.95	27.21	800	48	1,044,859
14	3042	永貞路 14 號 4 樓	鋼筋混凝土	張陳○妹	89.95	27.21	800	48	1,044,859

擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案

序號	建號	建物門牌	主要建材	所有權人	持有面積 (m ²)	持有面積 (坪)	租金單價 (元/m ²)	安置期間 (月)	拆遷安置費(元)
15	3043	永貞路 16 號	鋼筋混凝土	陳○榮	83.98	25.40	1500	48	1,829,084
16	3044	永貞路 18 號 2 樓	鋼筋混凝土	許○淵	83.98	25.40	800	48	975,512
17	3045	永貞路 18 號 3 樓	鋼筋混凝土	李○強	41.99	12.70	800	48	487,756
18			鋼筋混凝土	李○明	41.99	12.70	800	48	487,756
19	3046	永貞路 18 號 4 樓	鋼筋混凝土	蔡○翰	83.98	25.40	800	48	975,512
20	3048	永貞路 20 號	鋼筋混凝土	范○淇	82.01	24.81	1500	48	1,786,178
21	3049	永貞路 20 號 2 樓	鋼筋混凝土	林○賓	82.01	24.81	800	48	952,628
22	3050	永貞路 18 號 3 樓	鋼筋混凝土	雷○花	82.01	24.81	800	48	952,628
23	3051	永貞路 20 號 4 樓	鋼筋混凝土	阮○盛	82.01	24.81	800	48	952,628
24	3052	永貞路 22 號	鋼筋混凝土	盧○靜	81.14	24.54	1500	48	1,767,229
25	3047	永貞路 22 號 2 樓	鋼筋混凝土	許○珍	81.14	24.54	800	48	942,522
26	3053	永貞路 22 號 3 樓	鋼筋混凝土	范○淇	81.14	24.54	800	48	942,522
27	3054	永貞路 22 號 4 樓	鋼筋混凝土	范○淇	81.14	24.54	800	48	942,522
28	3055	永貞路 24 號	鋼筋混凝土	謝○康	84.10	25.44	1500	48	1,831,698
29	3056	永貞路 24 號 2 樓	鋼筋混凝土	黃○龍	85.03	25.72	800	48	987,708
30	3057	永貞路 22 號 3 樓	鋼筋混凝土	吳○文	89.81	27.17	800	48	1,043,233
31	3058	永貞路 24 號 4 樓	鋼筋混凝土	林○喬	85.03	25.72	800	48	987,708
32	3067	永貞路 26 號	鋼筋混凝土	張○民	84.10	25.44	1500	48	1,831,698
33	3068	永貞路 26 號 2 樓	鋼筋混凝土	梁○華	85.03	25.72	800	48	987,708
34	3069	永貞路 26 號 3 樓	鋼筋混凝土	趙○月	89.81	27.17	800	48	1,043,233
35	3070	永貞路 26 號 4 樓	鋼筋混凝土	于○福	89.81	27.17	800	48	1,043,233
36	3063	永貞路 28 號	加強磚造	陳○容	84.10	25.44	1500	48	1,831,698
37	3064	永貞路 26 號 2 樓	加強磚造	邱○	85.03	25.72	800	48	987,708
38	3065	永貞路 26 號 3 樓	加強磚造	林○美	85.03	25.72	800	48	987,708
39	3066	永貞路 26 號 4 樓	加強磚造	謝○文	85.03	25.72	800	48	987,708
40	3059	永貞路 28 號	加強磚造	陳○吉	84.10	25.44	1500	48	1,831,698
41	3060	永貞路 30 號 2 樓	加強磚造	張○娟	85.03	25.72	800	48	987,708
42	3061	永貞路 30 號 3 樓	加強磚造	蔡○如	42.52	12.86	800	48	493,854
43			加強磚造	曾○梅、 鄭○蔡○ 子、蔡○ 慧、蔡○ 如	42.52	12.86	800	48	493,854
44	3062	永貞路 30 號 4 樓	加強磚造	方○淇	42.52	12.86	800	48	493,854
45			加強磚造	方○妮	42.52	12.86	800	48	493,854
46	3071	永貞路 32 號	加強磚造	陳○旺	84.10	25.44	1500	48	1,831,698

擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案

序號	建號	建物門牌	主要建材	所有權人	持有面積 (m ²)	持有面積 (坪)	租金單價 (元/m ²)	安置期間 (月)	拆遷安置費(元)
47	3072	永貞路 32 號 2 樓	加強磚造	陳○吟	85.03	25.72	800	48	987,708
48	3073	永貞路 30 號 3 樓	加強磚造	陳○琴	85.03	25.72	800	48	987,708
49	2728	永貞路 32 號 4 樓	加強磚造	陳○熏	100.70	30.46	800	48	1,169,731
50	3134	永貞路 10 巷 1 弄 1 號	加強磚造	謝吳○雲	79.52	24.05	840	48	969,890
51	3135	永貞路 10 巷 1 弄 1 號 2 樓	加強磚造	呂○野	79.52	24.05	700	48	808,241
52	3136	永貞路 10 巷 1 弄 1 號 3 樓	加強磚造	朱○祥	79.52	24.05	700	48	808,241
53	3137	永貞路 10 巷 1 弄 1 號 4 樓	加強磚造	張○忠	79.52	24.05	700	48	808,241
54	3130	永貞路 10 巷 1 弄 3 號	加強磚造	謝吳○雲	79.52	24.05	840	48	969,890
55	3131	永貞路 10 巷 1 弄 3 號 2 樓	加強磚造	張○宏	79.52	24.05	700	48	808,241
56	3132	永貞路 10 巷 1 弄 3 號 3 樓	加強磚造	林○蓮	79.52	24.05	700	48	808,241
57	3133	永貞路 10 巷 1 弄 3 號 4 樓	加強磚造	陳○漢	79.52	24.05	700	48	808,241
58	3126	永貞路 10 巷 1 弄 5 號	加強磚造	徐○昌	79.52	24.05	840	48	969,890
59	3127	永貞路 10 巷 1 弄 5 號 2 樓	加強磚造	鄒○紅	79.52	24.05	700	48	808,241
60	3128	永貞路 10 巷 1 弄 5 號 3 樓	加強磚造	江○秋	79.52	24.05	700	48	808,241
61	3129	永貞路 10 巷 1 弄 5 號 4 樓	加強磚造	陳○杰	39.76	12.03	700	48	404,121
62			加強磚造	陳○昇	39.76	12.03	700	48	404,121
63	3122	永貞路 10 巷 1 弄 7 號	加強磚造	許○源	67.06	20.29	840	48	817,917
64	3123	永貞路 10 巷 1 弄 7 號 2 樓	加強磚造	許○松	67.06	20.29	700	48	681,598
65	3124	永貞路 10 巷 1 弄 7 號 3 樓	加強磚造	駱○惠	67.06	20.29	700	48	681,598
66	3125	永貞路 10 巷 1 弄 7 號 4 樓	加強磚造	蘇○明	67.06	20.29	700	48	681,598
67	3118	永貞路 10 巷 1 弄 9 號	鋼筋混凝土	陳○堂	83.00	25.11	840	48	1,012,334
68	3119	永貞路 10 巷 1 弄 9 號 2 樓	鋼筋混凝土	王○喻	83.00	25.11	700	48	843,612
69	3120	永貞路 10 巷 1 弄 9 號 3 樓	鋼筋混凝土	王鮑○立	83.00	25.11	700	48	843,612
70	3121	永貞路 10 巷 1 弄 9 號 4 樓	鋼筋混凝土	王○弘	83.00	25.11	700	48	843,612
71	3114	永貞路 10 巷 1 弄 11 號	加強磚造	廖○發	139.26	42.13	840	48	1,698,526
72	3115	永貞路 10 巷 1 弄 11 號 2 樓	加強磚造	蘇○媛	139.26	42.13	700	48	1,415,439
73	3116	永貞路 10 巷 1 弄 11 號 3 樓	加強磚造	黃○泰	69.63	21.06	700	48	707,719
74			加強磚造	黃○佳	69.63	21.06	700	48	707,719
75	3117	永貞路 10 巷 1 弄 11 號 4 樓	加強磚造	黃○娟	34.82	10.53	700	48	353,860
76			加強磚造	陳○堂	34.82	10.53	700	48	353,860
77			加強磚造	林○儀	34.82	10.53	700	48	353,860
78			加強磚造	黃○聰	34.82	10.53	700	48	353,860
合計					6,028.50	1,823.62	--	--	77,630,137

註 1：本表所列相關內容應以權利變換計畫核定之內容為準。

註 2：本表門牌號碼依據 112 年 6 月 30 日之建物登記謄本登載。3036 建號現況門牌為永貞路 14 號 2 樓。3042 建號現況門牌為永貞路 16 號 4 樓。3043 建號現況門牌為永貞路 18 號。

註 3：3050 建號現況門牌為永貞路 20 號 3 樓。3057 建號現況門牌為永貞路 24 號 3 樓。3064 建號現況門牌為永貞路 28 號 2 樓。3065 建號現況門牌為永貞路 28 號 3 樓。

註 4：3066 建號現況門牌為永貞路 28 號 4 樓。3059 建號現況門牌為永貞路 30 號。3073 建號現況門牌為永貞路 32 號 3 樓。

表 8-4 非合法建築改良物補償費用明細表

序號	門牌號碼	座落地號	構造	實測面積 (m ²)	所有權人	拆除單價 (元/m ²)	拆除工程費用 (元)	耐用年數	殘價率	已使用年數	1-累計折舊率	營造單價 (元/坪)	補償單價 (元/m ²)	拆遷補償費 (元)	實際發放拆遷補償費 (元)
1	12 號	1007	磚造	5.2	孫○鍾	230	1,196	52	0%	43.5	16.35%	65,000	3,214	16,713	50,327
2			鋼筋混凝土	5.03		800	4,024	60	5%	43.5	31.13%	82,000	7,720	38,834	
3	12 號 2 樓	1007	鋼筋混凝土	5.03	吳○昇	800	4,024	60	5%	43.5	31.13%	82,000	7,720	38,834	34,810
4	12 號 3 樓	1007	鋼筋混凝土	5.03	陳○鐘	800	4,024	60	5%	43.5	31.13%	82,000	7,720	38,834	34,810
5	12 號 4 樓	1007	鋼筋混凝土	5.03	陳○娟	800	4,024	60	5%	43.5	31.13%	82,000	7,720	38,834	34,810
6	12 號 5 樓	1007	鋼筋混凝土	5.03	林○星	800	4,024	60	5%	43.5	31.13%	82,000	7,720	38,834	366,731
7			加強磚造	13.23		500	6,615	55	0%	43.5	20.91%	73,000	4,617	61,086	
8			鐵皮	44.58		100	4,458	50	8%	43.5	19.96%	55,000	3,321	148,043	
9			磚造	44.86		230	10,318	52	0%	43.5	16.35%	65,000	3,214	144,183	
10	14 號	1008	加強磚造	24.28	張○賢	500	12,140	55	0%	44.5	19.09%	73,000	4,216	102,358	90,218
11	14 號 2 樓	1008	磚造	24.28	江○曾	230	5,584	52	0%	44.5	14.42%	65,000	2,836	68,857	63,273
12	14 號 4 樓	1008	加強磚造	78.53	方○華	500	39,265	55	0%	44.5	19.09%	73,000	4,216	331,063	323,219
13			鐵皮	10.78		100	1,078	50	8%	44.5	18.12%	55,000	3,015	32,499	
14	16 號	1009	鐵皮	25.89	李○強	100	2,589	50	8%	44.5	18.12%	55,000	3,015	39,025	37,731
15					李○明			50	8%	44.5	18.12%	55,000	3,015	39,025	37,731
16	16 號 2 樓	1009	輕量鋼骨造	8.8	林○涵	100	880	50	0%	44.5	11.00%	55,000	1,830	16,105	15,225
17	16 號 4 樓	1009	磚造	91.68	張○陳	230	21,086	52	0%	44.5	14.42%	65,000	2,836	259,999	238,913
18	18 號	1010	加強磚造	27.78	陳○榮	500	13,890	55	0%	46.0	16.36%	73,000	3,613	100,383	86,493
19	18 號 2 樓	1010	磚造	27.78	許○淵	230	6,389	52	0%	46.0	11.54%	65,000	2,269	63,026	56,637
20	18 號 4 樓	1010	鐵皮	83.61	蔡○翰	100	8,361	50	8%	46.0	15.36%	55,000	2,556	213,667	205,306
21	20 號	1011	磚造	27.88	范○淇	230	6,412	52	0%	46.0	11.54%	65,000	2,269	63,253	56,841
22	20 號 4 樓	1011	鐵皮	82.89	阮○盛	100	8,289	50	8%	46.0	15.36%	55,000	2,556	211,827	203,538
23	22 號	1012	磚造	25.17	盧○靜	230	5,789	52	0%	46.0	11.54%	65,000	2,269	57,104	51,315
24	22 號 4 樓	1012	加強磚造	69.09	范○淇	500	34,545	55	0%	46.0	16.36%	73,000	3,614	249,657	215,112
25	24 號	1017	磚造	38.41	謝○康	230	8,834	52	0%	46.0	11.54%	65,000	2,269	87,143	78,309
26	24 號 3 樓	1017	磚造	5.86	吳○文	230	1,348	52	0%	46.0	11.54%	65,000	2,269	13,295	11,947
27	24 號 4 樓	1017	鋼筋混凝土	0.72	林○喬	800	576	60	5%	46.0	27.17%	82,000	6,739	4,852	233,499
28			鐵皮	93.35		100	9,335	50	8%	46.0	15.36%	55,000	2,556	238,558	
29	26 號	1018	磚造	37.85	張○民	230	8,706	52	0%	47.0	9.62%	65,000	1,891	71,560	62,854
30	26 號 2 樓	1018	磚造	4.95	梁○華	230	1,139	52	0%	47.0	9.62%	65,000	1,891	9,359	8,220
31	26 號 3 樓	1018	磚造	4.95	趙○月	230	1,139	52	0%	47.0	9.62%	65,000	1,891	9,359	8,220
32			鋼筋混凝土	0.72		800	576	60	5%	47.0	25.58%	82,000	6,346	4,569	
33	26 號 4 樓	1018	鋼筋混凝土	0.72	于○福	800	576	60	5%	47.0	25.58%	82,000	6,346	4,569	7,986

擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案

序號	門牌號碼	座落地號	構造	實測面積 (m ²)	所有權人	拆除單價(元/m ²)	拆除工程費用(元)	耐用年數	殘價率	已使用年數	1-累計折舊率	營造單價(元/坪)	補償單價(元/m ²)	拆遷補償費(元)	實際發放拆遷補償費(元)
34			鐵皮	90.9		100	9,090	50	8%	47.0	13.52%	55,000	2,249	204,470	258,052
35	28 號	1019	磚造	37.74	陳○容	230	8,680	52	0%	47.0	9.62%	65,000	1,891	71,352	
36	28 號 4 樓	1019	磚造	63.14	謝○文	230	14,522	52	0%	47.0	9.62%	65,000	1,891	119,374	104,852
37	30 號	1020	磚造	38.49	陳○吉	230	8,853	52	0%	47.0	9.62%	65,000	1,891	72,770	63,917
38	30 號 2 樓	1020	磚造	3.77	張○娟	230	867	52	0%	47.0	9.62%	65,000	1,891	7,128	6,261
39	30 號 4 樓	1020	鐵皮	27.83	方○淇	100	2,783	50	8%	47.0	13.52%	55,000	2,249	132,495	115,351
40			加強磚造	63.01	方○妮	500	31,505	55	0%	47.0	14.55%	73,000	3,212	132,495	
41	32 號	1021	磚造	38.4	陳○旺	230	8,832	52	0%	47.0	9.62%	65,000	1,891	72,600	63,768
42	32 號 4 樓	1021	鐵皮	36.43	陳○熏	100	3,643	50	8%	47.0	13.52%	55,000	2,249	81,945	223,096
43			加強磚造	53.39		500	26,695	55	0%	47.0	14.55%	73,000	3,212	171,489	
44	10 巷 1 弄 1 號	1041	加強磚造	51.44	謝吳○雲	500	25,720	55	0%	46.5	15.45%	73,000	3,413	175,552	149,832
45	10 巷 1 弄 1 號 2 樓	1041	輕量鋼骨造	33.93	呂○野	100	3,393	50	8%	46.5	14.44%	55,000	2,402	81,515	90,530
46			加強磚造	4.26		500	2,130	55	0%	46.5	15.45%	73,000	3,413	14,538	
47	10 巷 1 弄 1 號 3 樓	1041	磚造	4.26	朱○祥	230	980	52	0%	46.5	10.58%	65,000	2,080	8,859	7,879
48	10 巷 1 弄 1 號 4 樓	1041	輕量鋼骨造	80.67	張○忠	100	8,067	50	8%	46.5	14.44%	55,000	2,402	193,806	185,739
49	10 巷 1 弄 3 號	1040	加強磚造	15.38	謝吳○雲	500	7,690	55	0%	46.5	15.45%	73,000	3,413	52,488	44,798
50	10 巷 1 弄 3 號 2 樓	1040	加強磚造	9.39	張○宏	500	4,695	55	0%	46.5	15.45%	73,000	3,413	32,046	27,351
51	10 巷 1 弄 3 號 3 樓	1040	加強磚造	9.39	林○蓮	500	4,695	55	0%	46.5	15.45%	73,000	3,413	32,046	27,351
52	10 巷 1 弄 3 號 4 樓	1040	鐵皮	28.9	陳○漢	100	2,890	52	8%	46.5	17.73%	55,000	2,950	85,254	221,565
53			磚造	49.56		230	11,399	55	0%	46.5	15.45%	65,000	3,039	150,600	
54	10 巷 1 弄 5 號	1039	加強磚造	17.8	徐○昌	500	8,900	55	0%	46.5	15.45%	73,000	3,413	60,747	51,847
55	10 巷 1 弄 5 號 2 樓	1039	加強磚造	12.51	鄒○紅	500	6,255	55	0%	46.5	15.45%	73,000	3,413	42,694	36,439
56	10 巷 1 弄 5 號 3 樓	1039	磚造	12.51	江○秋	230	2,877	52	0%	46.5	10.58%	65,000	2,080	26,017	23,140
57	10 巷 1 弄 5 號 4 樓	1039	鐵皮	21.3	陳○杰	100	2,130	55	8%	46.5	22.22%	55,000	3,697	92,058	85,166
58			磚造	50.67	陳○昇	230	11,654	52	0%	46.5	10.58%	65,000	2,080	92,058	
59	10 巷 1 弄 7 號	1038	加強磚造	7.82	許○源	500	3,910	55	0%	46.5	15.45%	73,000	3,413	26,688	37,890
60			磚造	8.17		230	1,879	52	0%	46.5	10.58%	65,000	2,080	16,991	
61	10 巷 1 弄 7 號 2 樓	1038	加強磚造	6.75	許○松	500	3,375	55	0%	46.5	15.45%	73,000	3,413	23,036	19,661
62	10 巷 1 弄 7 號 3 樓	1038	加強磚造	6.75	駱○惠	500	3,375	55	0%	46.5	15.45%	73,000	3,413	23,036	19,661
63	10 巷 1 弄 7 號 4 樓	1038	鐵皮	62.89	蘇○明	100	6,289	55	8%	46.5	22.22%	55,000	3,697	232,476	226,187
64	10 巷 1 弄 9 號	1037	磚造	30.32	陳○堂	230	6,974	52	0%	46.5	10.58%	65,000	2,080	63,056	56,082
65	10 巷 1 弄 9 號 2 樓	1037	磚造	6.13	王○喻	230	1,410	52	0%	46.5	10.58%	65,000	2,080	12,748	11,338
66	10 巷 1 弄 9 號 4 樓	1037	鐵皮	83.43	王○弘	100	8,343	55	8%	46.5	22.22%	55,000	3,697	308,403	300,060
67	10 巷 1 弄 11 號	1036	鐵皮	84.08	廖○發	100	8,408	55	8%	46.5	22.22%	55,000	3,697	310,806	348,594
68			加強磚造	15.86		500	7,930	55	0%	46.5	15.45%	73,000	3,413	54,126	

擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案

序號	門牌號碼	座落地號	構造	實測面積 (m ²)	所有權人	拆除單價(元/m ²)	拆除工程費用(元)	耐用年數	殘價率	已使用年數	1-累計折舊率	營造單價(元/坪)	補償單價(元/m ²)	拆遷補償費(元)	實際發放拆遷補償費(元)
69	10巷1弄11號2樓	1036	磚造	15.86	蘇○媛	230	3,648	52	0%	46.5	10.58%	65,000	2,080	32,984	29,336
70	10巷1弄11號4樓	1036	鐵皮	65.41	黃○娟	100	6,541	55	8%	46.5	22.22%	55,000	2,832	99,510	93,555
71								陳○堂	55	8%	46.5	22.22%	55,000	2,832	99,510
72			磚造	75.13	林○儀	230	17,280	52	0%	46.5	10.58%	65,000	2,832	99,510	93,555
73								黃○聰	52	0%	46.5	10.58%	65,000	2,832	99,510
合計				2,252.66	--	--	539,540	--	--	--	--	--		6,564,091	6,024,551

註：本表所列相關內容應以權利變換計畫核定之內容為準。

玖、舊違章建築戶處理方案

本權利變換範圍內無占有他人土地之舊違章建築戶。

拾、權利變換所需費用

一、權利變換地區範圍成本說明

本案實施方式為權利變換，所有權人依照本案財務相關章節內容計算，實際金額應以權利變換計畫核定之內容為準。

本章財務計畫所提列費用，採權利變換方式由土地所有權人及權利變換關係人提供土地、建築物，實施者提供資金共同辦理都市更新事業，並依據相關法令程序執行信託機制。以下即針對本案財務計畫成本支出及資金收益進行分析說明，實際數據應以權利變換計畫核定之內容為準。

一、成本說明

本案更新後規劃地下 6 層、地上 22 層之鋼骨鋼筋混凝土造建築物，依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準(110 年 9 月 8 日)」核計工程費用、後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用、都市計畫變更負擔費用及容積移轉費用等 8 項，共計 2,475,372,689 元。

表 10-1 都市更新權利變換地區範圍實施經費明細表

總項目	項目	細項	數量	單價	總價	
壹、工程費用	一、	(一)拆除費用	0	0	0	
		(二)建築設計費用	1	28,808,633	28,808,633	
		(三)營建費用(含公益設施樓地板面積)	23,210.78	65,554	1,521,551,079	
		(四)工程管理費	0	0	0	
		(五)空氣污染防治費	1	100,981	100,981	
		(六)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	1	3,093,295	3,093,295
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費	172	75,000	12,900,000
			3.建照執照相關規費	1	408,659	408,659
			4.其他	0	0	0
		重建費用合計：				1,566,862,647
	二、	(一)公共設施(路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)	1.地上物拆遷補償費	0	0	0
			2.工程開闢費用	0	0	0
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本	0	0	0

	(二)公益設施認養捐贈費用	1.室內裝修費用	0	0	0
		2.公益設施認養經費	0	0	0
	(三)捐贈本市都市更新基金	0	0	0	
工程費用(A)合計：			1,566,862,647		
貳、依規定留設公共開放空間及申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費(B)	1	23,355,648	23,355,648		
參、權利變換費用	一、調查費	(一)都市更新規劃費	1	8,000,000	8,000,000
		(二)不動產估價費用(技師簽證費)	1	5,000,000	5,000,000
		(三)土地複丈費	18	4,000	72,000
		(四)鑽探費用	4	75,000	300,000
		(五)鄰房鑑定費用	1	3,546,600	3,546,600
	二、更新前土地及建物測量費用	1	75,000	75,000	
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	1	31,622,513	31,622,513
		(二)其他土地改良物	1	6,564,091	6,564,091
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費	0	0	0	
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費	1	77,630,137	77,630,137
六、地籍整理費		172	20,000	3,440,000	
七、審查費用		1	105,000	105,000	
八、其他必要業務費		0	0	0	
權利變換費用(C)合計：			136,355,341		
肆、貸款利息(D)	貸款利息(D)合計：		1	90,946,929	90,946,929
伍、稅捐(E)	一、印花稅		1	2,057,103	2,057,103
	二、營業稅		1	37,794,852	37,794,852
稅捐(E)合計：			39,851,955		
陸、管理費用(F)	一、行政作業費用		0	0	0
	二、信託費用		1	3,803,878	3,803,878
	三、人事行政管理費用	5.00%	1,703,217,988	85,160,899	
	四、銷售管理費用	6.00%	2,106,841,060	126,410,464	
	五、風險管理費用	13.00%	2,022,791,701	262,962,921	
管理費用(F)合計：			478,338,162		
柒、都市計畫變更負擔費用(G)	(G)合計：	0	0	0	
捌、容積移轉費用(H)	(H)合計：	1	139,662,007	139,662,007	
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)總計：			2,475,372,689		

註：本表所列有關財務計畫內容應以權利變換計畫核定之內容為準。

(一)工程費用

1.工程費用

(1)拆除費用

本更新單元內無未提列合法建築物拆遷補償費且屬無主之建築物。

(2)建築設計費用

建築規劃設計費包含建築、水電、消防、結構設計之簽證費用及監造費用，依據建築師公會標準編列，所需費用合計為 28,808,633 元。

表 10-2 建築規劃設計費表

法定總工程造价(元)		408,659,042	
級距	比例	計算基準(元)	金額(元)
三百萬元以下	8.00%	3,000,000	240,000
三百至一千五百萬元	7.50%	12,000,000	900,000
一千五百萬至六千萬元	7.25%	45,000,000	3,262,500
六千萬元以上	7.00%	348,659,042	24,406,133
總計		408,659,042	28,808,633

(3)營建費用

「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」之營建單價基準，本案規劃設計地下 6 層，地上 22 層一幢一棟鋼骨鋼筋混凝土造(SRC)建築物，總樓地板面積為 23,210.78 m² (7,021.26 坪)，建築物工程造价標準單價為 171,200 元/坪(51,788 元/m²)。

本案為事業計畫及權利變換計畫併送，報核日為 112 年 6 月，評價基準日為 112 年 2 月 28 日，物價基準日為 109 年 8 月，物價指數為 89.94，112 年 2 月物價指數為 109.21，指數增減率為 21.43%，物價調整率為 18.93%，另依超建樓層及高度加成計算調整後單價(計算至百元以下四捨五入)，本案營建費用合計 1,508,620,343 元，另本案擬申請銀級智慧建築，故依相關單據加計提列 12,930,736 元，營建費用總計為 1,521,551,079 元，平均營建單價為 1,521,551,079 / 23,210.78 m² = 65,554 元/m²(約 216,706 元/坪)。

表 10-3 營建費用表

樓層	面積(m ²)	面積(坪)	標準單價(元/坪)	營造物價指數調整	指數調整後單價	超建樓層加成	樓高	高度加成	調整後單價(百元以下四捨五入)	複價
B6	1,351.99	408.98	171,200	18.93%	203,600	40%	3.2	0.00%	285,000	116,558,438
B5	1,351.99	408.98	171,200	18.93%	203,600	30%	3.2	0.00%	264,700	108,256,205
B4	1,351.99	408.98	171,200	18.93%	203,600	0%	3.2	0.00%	203,600	83,267,712
B3	1,351.99	408.98	171,200	18.93%	203,600	0%	3.2	0.00%	203,600	83,267,712
B2	1,351.99	408.98	171,200	18.93%	203,600	0%	3.2	0.00%	203,600	83,267,712
B1	1,351.99	408.98	171,200	18.93%	203,600	0%	3.6	0.00%	203,600	83,267,712
1	1,055.49	319.29	171,200	18.93%	203,600	0%	4.2	6.00%	215,800	68,901,859
2	442.28	133.79	171,200	18.93%	203,600	0%	3.4	2.00%	207,700	27,788,121
3	659.89	199.62	171,200	18.93%	203,600	0%	3.4	2.00%	207,700	41,460,394
4	659.89	199.62	171,200	18.93%	203,600	0%	3.4	2.00%	207,700	41,460,394
5	659.89	199.62	171,200	18.93%	203,600	0%	3.4	2.00%	207,700	41,460,394
6	659.89	199.62	171,200	18.93%	203,600	0%	3.4	2.00%	207,700	41,460,394
7	659.89	199.62	171,200	18.93%	203,600	0%	3.4	2.00%	207,700	41,460,394
8	659.89	199.62	171,200	18.93%	203,600	0%	3.4	2.00%	207,700	41,460,394
9	659.89	199.62	171,200	18.93%	203,600	0%	3.4	2.00%	207,700	41,460,394
10	659.89	199.62	171,200	18.93%	203,600	0%	3.4	2.00%	207,700	41,460,394
11	659.89	199.62	171,200	18.93%	203,600	0%	3.4	2.00%	207,700	41,460,394
12	659.89	199.62	171,200	18.93%	203,600	0%	3.4	2.00%	207,700	41,460,394
13	659.89	199.62	171,200	18.93%	203,600	0%	3.4	2.00%	207,700	41,460,394
14	659.89	199.62	171,200	18.93%	203,600	0%	3.4	2.00%	207,700	41,460,394
15	659.89	199.62	171,200	18.93%	203,600	0%	3.4	2.00%	207,700	41,460,394
16	659.89	199.62	171,200	18.93%	203,600	0%	3.4	2.00%	207,700	41,460,394
17	659.89	199.62	171,200	18.93%	203,600	0%	3.4	2.00%	207,700	41,460,394
18	659.89	199.62	171,200	18.93%	203,600	0%	3.4	2.00%	207,700	41,460,394
19	659.89	199.62	171,200	18.93%	203,600	0%	3.4	2.00%	207,700	41,460,394
20	659.89	199.62	171,200	18.93%	203,600	0%	3.4	2.00%	207,700	41,460,394
21	659.89	199.62	171,200	18.93%	203,600	0%	3.4	2.00%	207,700	41,460,394
22	659.89	199.62	171,200	18.93%	203,600	0%	3.4	2.00%	207,700	41,460,394
T1	122.85	37.16	171,200	18.93%	203,600	0%	3.2	0.00%	203,600	7,566,209
T2	136.47	41.28	171,200	18.93%	203,600	0%	2.8	0.00%	203,600	8,405,051
T3	143.95	43.54	171,200	18.93%	203,600	0%	3.0	0.00%	203,600	8,865,737
小計	23,210.78	7,021.26	--	--	--	--	--	--	--	1,508,620,343
智慧建築設備費用加計										12,930,736

樓層	面積(m ²)	面積(坪)	標準單價(元/坪)	營造物價指數調整	指數調整後單價	超建樓層加成	樓高	高度加成	調整後單價(百元以下四捨五入)	複價
總計										1,521,551,079

註：本表所列有關財務計畫內容應以權利變換計畫核定之內容為準。

(4)空氣污染防治費

依據行政院環境保護署 102 年 7 月 5 日環署空字第 10220057266 號函之「營建工程空氣污染防治費收費費率」計算，拆除更新前原建築物屬第一級營建工程需繳納 2,954 元，另更新期間興建鋼筋混凝土造建築物屬第一級營建工程需繳納 98,027 元，合計需繳納 100,981 元。

表 10-4 拆除更新前原建築物所需繳納空污費表

項目	費率(元/m ²)	總樓地板面積(m ²)	合計(元)
拆除	0.49	6,028.50	2,954

表 10-5 興建建築物所需繳納空污費表

項目	費率(元/m ²)	建築面積(m ²)	工期(月)	合計(元)
興建	2.54	1,072.04	36	98,027

(5)公寓大廈公共基金

依據「公寓大廈管理條例」第 18 條及其施行細則第 5 條規定編列，合計為 3,093,295 元。

表 10-6 公寓大廈公共基金表

法定總工程造價(元)		408,659,042	
級距	比例	計算基準(元)	金額(元)
一千萬元以下	2.00%	10,000,000	200,000
一千至一億元	1.50%	90,000,000	1,350,000
一億至十億元	0.50%	308,659,042	1,543,295
總計			3,093,295

(6)外接水、電管線工程費用

本案規劃共 172 戶，以每戶自來水接管費、電力接管費及瓦斯接管費以 75,000 元核算，計 172 戶×75,000 元=12,900,000 元。

(7)建築執照相關規費

以法定工程造價之 0.1%計算，所需費用為 $408,659,042 \times 0.1\% = 408,659$ 元。

(8)其他

本案無提列其他工程費用或特殊工程費用。

2.公共設施

本案無提列公共設施相關費用。

(二)申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費建築執照相關規費

本案申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費建築執照相關規費共計 23,355,648 元，包含新北市公共開放空間管理維護基金、綠建築、智慧建築、無障礙環境及耐震標章相關委辦費與維護管理費用，其計算如下所列。

1.新北市公共開放空間管理維護基金

本案依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提供管理維護基金 3,119,800 元〔計算式： 623.96 m^2 (退縮人行道開放供公眾使用申請容積獎勵) $\times 5,000 \text{ 元/m}^2 = 3,119,800$ 元〕

2.綠建築委辦費用及管理維護基金

本案綠建築委辦費用依相關單據提列 630,000 元，綠建築管理維護基金以公寓大廈管理基金之 50%計算，即 1,546,648 元($3,093,295 \times 50\% = 1,546,648$)予管理委員會作為管理基金，專款專用於綠建築設施管理維護經費。

3.智慧建築委辦費用及管理維護基金

本案智慧建築委辦費用依相關單據提列 830,000 元，智慧建築管理維護基金以公寓大廈管理基金之 50%計算，即 1,546,648 元($3,093,295 \times 50\% = 1,546,648$)予管理委員會作為管理基金，專款專用於智慧建築設施管理維護經

費。

4.無障礙環境管理維護基金

本案無障礙環境管理維護基金以公寓大廈管理基金之 50%計算，即 1,546,648 元($3,093,295 \times 50\% = 1,546,648$)予管理委員會作為管理基金，專款專用於無障礙環境設施管理維護經費。

5.耐震設計委辦費用及管理維護基金

本案耐震設計標章委辦費用依相關單據提列 12,589,258 元，耐震設計管理維護基金以公寓大廈管理基金之 50%計算，即 1,546,648 元($3,093,295 \times 50\% = 1,546,648$)予管理委員會作為管理基金，專款專用於耐震設計管理維護經費。

本案申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費建築執照相關規費總計為 23,355,648 元。

(二)權利變換費用

1.都市更新規劃費用

本案依委託契約金額 800 萬元提列，未超出「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」認列標準。

表 10-7 都市更新規劃費用估算表

項目		更新規劃費認列標準(萬元)	說明
更新可行性評估		P0=60	更新單元面積 (m ²) : 2,172.00 m ² 。 權利人人數(人)，含土地、合法建物所有權人及違章建物所有權人：77 人。 X：面積單位費用認列標準： $2,000.00 \times 0.1 + 172 \times 0.08 = 213.76$ 。 Y：人數單位費用認列標準： $20 \times 6 + 57 \times 4 = 348$ 。 本案提列 800 萬元
都市更新事業概要		P1=0	
計畫擬訂	事業計畫及權利變換計畫併送	$P2 = 300 + X + Y = 300 + 213.76 + 348 = 861.76$	
計畫執行與成果報核	以權利變換方式實施	P3=150	
涉及多項審議，其更新規劃成本增加者	都市設計、容積移轉、加強山坡地審查	其他項目=80	
合計		1,151.76	

2. 不動產估價費用

「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」認列標準
 $(40 + 87 \text{ 更新前主建物筆數及土地筆數}) \times 0.45 + 172(\text{更新後主建物筆數}) \times 0.45 \times 3 + (40 + 87(\text{更新前主建物筆數及土地筆數}) \times 0.45 + 172(\text{更新後主建物筆數}) \times 0.45) \times 30\%$ (選定費用至少 25 萬元) = 516.615 萬元。

本案不動產估價費用依相關單據提列 5,000,000 元，未超出「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」認列標準。

3. 土地鑑界費

土地鑑界費以每筆土地 4,000 元概估，所需費用估計為 = 18 筆 \times 4,000 元 = 72,000 元。

鑽探費用以每孔鑽探 75,000 元，每 600 m² 鑽 1 孔概估， $2,172.00 \text{ m}^2 \div 600 \text{ m}^2 = 4$ 孔，所需費用為 4 孔 \times 75,000 元 = 300,000 元。

5. 鄰房鑑定費用

土地鄰房鑑定範圍以開挖深度四倍評估，費用依相關單據提列 3,546,600 元。

6. 更新前土地及建物測量費用

本案測量費用依相關單據提列 75,000 元。

7. 土地改良物拆遷補償費用

本案合法建築物拆遷補償費用為 31,622,513 元；非合法建築物補償費用為 6,564,091 元，後續以權利變換計畫核定內容為準。

8. 占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費

本案無占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費。

9. 合法建築物拆遷安置費

本案合法建築物拆遷安置費用為 77,630,137 元，後續以權利變換計畫核定內容為準。

10. 地籍整理費用

包含更新後土地分割、建物滅失及登記規費、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，依規定提列每戶需 20,000 元，本案規劃共 172 戶，計 $172 \text{ 戶} \times 20,000 \text{ 元/戶} = 3,440,000$ 元

11. 審查費用

依「新北市都市更新案件審查收費標準」基本項目提列，本案更新單元範圍內土地及合法建築物之所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人之總和為 77 人，故提列 61 人以上申請事業計畫及申請權利變換計畫併送之審查費 105,000 元。

12. 其他必要業務費

本案無其他必要業務費。

(三) 貸款利息

依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定，有關都市更新工程費用及權利變換費用貸款年利率 = 自有資金比例 \times 郵政儲金一年期定存利率 + 融資比例 \times 評價基準日(112 年 2 月 28 日)當期五大銀行平均基準利率 = $30\% \times 0.585\% + 70\% \times 2.969\% = 2.2538\%$ 。

貸款期間為 48 個月(本案工期約 36 月，加上完成產權登記約 12 個月)， $48/12 = 4$ 年。

貸款利息 = {[合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費 + 都市計畫變更負擔費用 + 容積移轉費用] \times 貸款年利率 \times 貸款期間} + {[工程費用 - 公寓大廈管理基金 + (權利變換費用 - 合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)] \times 貸款年利率 \times 貸款期間 $\times 0.5$ } = {[38,186,604 元 + 0 元 + 139,662,007 元] $\times 2.2538\% \times 4$ } + {[1,566,862,647 元 - 3,093,295 元 + (136,355,341 元 - 38,186,604 元)] $\times 2.2538\% \times 4 \times 0.5$ } = 90,946,929 元。

(四)稅捐

稅捐包括印花稅及營業稅，共計 39,851,955 元。

1.印花稅

包含承攬契據、讓受不動產契據等印花稅，共計 2,057,103 元(1,601,500 元+455,603 元)。

(1)承攬契據之印花稅

(建築設計費+營建費用+公共設施開闢成本+都市更新規劃費用+不動產估價費用+鑽探費用+鄰房鑑定費+更新前測量費用+地籍整理費扣除行政規費+其他必要業務費+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用)/1.05×1‰=(28,808,633 元+1,521,551,079 元+0 元+8,000,000 元+5,000,000 元+300,000 元+3,546,600 元+75,000 元+3,440,000 元+0 元+0 元+139,662,007 元)/1.05×1‰=1,601,500 元。

(2)讓受不動產契據之印花稅

讓售不動產契據之印花稅=(更新後實施者實際獲配土地公告現值+更新後實施者獲配房屋現值)×1‰=(243,837,091 元+211,765,557 元)×1‰=455,603 元。實際以權利變換計畫核定內容為準。

更新後實施者獲配土地公告現值=實施者獲配土地面積×更新單元內土地平均公告現值=1,122.47 m²×217,233 元/m²=243,837,091 元；更新後實施者獲配房屋現值=獲配房屋現值+獲配停車場現值總值=197,839,858 元+13,925,699 元=211,765,557 元。

2.營業稅

依財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令釋，依公式擇一計算：

公式一：(主管機關核定之更新後總權利價值-共同負擔)×(不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔÷主管機關核定之更新後總權利價值)×5%

=(4,105,299,700 元- 2,475,372,689 元)×(2,428,721,754÷4,105,299,700)=48,210,127 元。

公式二：(更新後總價值-共同負擔)×(房屋評定標準價格/(土地公告現值+房屋評定標準價格))×5%=(4,105,299,700 元- 2,475,372,689 元)×(408,115,524/(471,830,127 元+408,115,524 元))×5%=37,794,852 元

房屋評定標準價格=房屋現值總值 382,745,411 元+停車場現值總值 25,370,113 元=408,115,524 元。

房屋現值總值=房屋產權面積×調整後房屋構造標準單價第三類(元/m²)×坐落地段等級調整率(永貞路)=18,357.09×13,900 元/m²×150%=382,745,411 元。

停車場現值總值=停車場面積×調整後房屋構造標準單價第四類(元/m²)×80%×坐落地段等級調整率=6,006.17×5,280 元/m²×80%×100%=25,370,113 元。

本案營業稅以 37,794,852 元提列，實際以權利變換計畫核定內容為準。

(五)管理費用

1.信託費用

本案依信託費用暫以營建費用 0.5%之 50%提列為 3,803,878 元，後續以實際簽約金額之 50%提列。為使本更新案順利興建完工，各土地所有權人應同意併同基地內其他土地共同辦理信託登記予金融機構或其指定之第三人以使土地集中處理。

2.人事行政管理費用

本案依規定未提列營建工程管理費，為保障施工品質及施工進度，尚須由實施者自行辦理工程督導、進度控管等事宜，且未來完工交屋後實施者秉持永續經營理念，將持續進行售後及保固服務；以上均須相關人員妥為處理，故依提列總表規定提列人事行政管理費。

本案人事行政管理費=(工程費用+權利變換費用+都市計畫變更負擔費用)×人事行政管理費率(依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定，本案產權級別為門牌戶數 69 戶+土地及合法建築物所有權人數聯

集 77 位/2=73，且本案基地面積為 2,172.00 m²，人事行政管理費率為 5.00%)，共 85,160,899 元 [(1,566,862,647 元 + 136,355,341 元 + 0 元) × 5.00%] = 85,160,899 元。

3. 銷售管理費用

未來銷售房地去化具有時程上之壓力，廣告銷售管理費率可議價之彈性很小，依提列總表規定提列廣告銷售管理費符合市場行情。

本案銷售管理費用 = 實施者實際獲配之房屋單元及車位價值 × 銷售管理費率，實施者實際獲配之房屋單元及車位價值總計為 2,106,841,060 元，25 億元以下部分銷售管理費率為 6.00%，共 126,410,464 元。

實施者分配總價值	2,106,841,060	
級距	銷售管理費率(%)	計算費用
25 億元以下部分	6.00	126,410,464
超過 25 億~50 億部分	5.50	-
超過 50 億部分	5.00	-
合計	銷售管理費率	6.00%

4. 風險管理費用

實施者需承擔本案順利完工交屋、營建工程成本波動、不動產市場景氣及政府政策變動之不確定因素以及分回房地去化等相關風險，考量前述因素承擔風險較大，故編列本項開發風險管理費用。

本案風險管理費用 = (工程費用 + 權利變換費用 + 貸款利息 + 信託費用 + 人事行政管理費用 + 都市計畫變更負擔費用 + 容積移轉費用) × 風險管理費率(依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定，本案產權級別為門牌戶數 69 戶 + 土地及合法建築物所有權人數聯集 77 位/2=73，總樓地板面積為 7,021.26 坪，風險管理費率為 13%)，共 262,962,921 元 [1,566,862,647 元 + 136,355,341 元 + 90,946,929 元 + 3,803,878 元 + 85,160,899 元 + 0 元 + 139,662,007 元] × 13%]。

(六) 都市計畫變更負擔費用

本案無涉及都市計畫變更。

(七) 容積移轉費用

本案自區外移入法定容積之 29.6%，1,928.74 m²，區外容積移轉所需之費用，暫以 112 年公告現值之 100% 提列 139,662,007 元，實際金額應以權利變換計畫核定之內容為準。

表 10-8 容積移轉費用估算表

序號	接受基地之地號	接受基地之面積(m ²)	接受基地之容積率(%)	接受基地可移入容積(m ²)	接受基地之土地公告現值(元/m ²)	容移成本(元)
1	1007	153.00	300%	135.86	248,982	11,275,920
2	1008	123.00	300%	109.22	245,669	8,944,336
3	1009	128.00	300%	113.66	244,669	9,270,038
4	1010	118.00	300%	104.78	244,588	8,542,987
5	1011	119.00	300%	105.67	243,841	8,589,073
6	1012	114.00	300%	101.23	245,679	8,290,209
7	1017	134.00	300%	118.99	242,912	9,634,882
8	1018	130.00	300%	115.44	242,730	9,340,270
9	1019	131.00	300%	116.33	242,467	9,401,920
10	1020	132.00	300%	117.22	241,993	9,455,170
11	1021	132.00	300%	117.22	241,801	9,447,668
12	1036	244.00	300%	216.67	167,000	12,061,433
13	1037	114.00	300%	101.23	167,000	5,635,260
14	1038	82.00	300%	72.82	167,000	4,053,432
15	1039	86.00	300%	76.37	167,000	4,251,161
16	1040	95.00	300%	84.36	167,000	4,696,050
17	1041	129.00	300%	114.55	167,000	6,376,741
18	1042	8.00	300%	7.10	167,000	395,457
合計		2,172.00		1,928.74	217,233	139,662,007
本案容積移轉費用(100%)						139,662,007

二、費用負擔計算

本案需由土地所有權人共同負擔之費用為 2,475,372,689 元，銷售面積為 5,553.01 坪，實施更新事業平均單價為 445,771 元/坪。

共同負擔比率：2,475,372,689 元 ÷ 4,105,299,700 元 = 60.30%。

拾壹、更新前後權利價值查估

依「都市更新權利變換實施辦法」第 6、7 條規定，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之；故由實施者委託三家鑑價機構，包括禾仲不動產估價師聯合事務所、寶源不動產估價師事務所及友宏不動產估價師聯合事務所，依據「不動產鑑價技術規則」，分別進行本案更新前後權利價值之估價工作。

一、評價基準日

以民國 112 年 2 月 28 日為評價基準日。

二、專業估價者委任說明

考量選任之公平性，非由實施者與土地所有權人共同指定，由實施者指定一家「禾仲不動產估價師聯合事務所」，另二家以公開、隨機方式選任，實施者依都市更新條例第 50 條與都市更新權利變換實施辦法第 6、7 條規定，於 111 年 4 月 28 日源座福和更字第 111042801 號函通知更新範圍內所有權人，訂於 111 年 5 月 12 日辦理專業估價者選任，並邀請見證人以新北市政府公告 111 年度新北市都市更新權利變換專業估價者建議名單辦理選任作業，選任結果為正取寶源不動產估價師事務所、友宏不動產估價師聯合事務所，備取為中華不動產估價師聯合事務所、戴德梁行不動產估價師事務所及信義不動產估價師聯合事務所。故實施者委託禾仲不動產估價師聯合事務所、寶源不動產估價師事務所及友宏不動產估價師聯合事務所為本案三家專業估價者。

三、估價條件

(一)更新前估價條件

- 更新前各權利人土地價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，在合併利用狀況且考量危險老舊建物獎勵之前提下，評估更新前合併後土地權利價值。

- 更先前合併前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一所有權人」或「同一張建築執照」視為同一宗土地。並同時考量危險老舊建物獎勵計算，劃分結果如下表所示：

坵塊編號	地號	土地面積(m ²)	說明	折減後容積(m ³)	含折減後容積率
1	1007	153.00	--	496.7841	324.70%
2	1008	123.00	同一建築執照	804.6547	320.58%
	1009	128.00			
3	1010	118.00	同一建築執照	1,125.2342	320.58%
	1011	119.00			
	1012	114.00			
4	1017	134.00	同一建築執照	2,112.6192	320.58%
	1018	130.00			
	1019	131.00			
	1020	132.00			
	1021	132.00			
5	1036	244.00	同一建築執照	2,404.3466	320.58%
	1037	114.00			
	1038	82.00			
	1039	86.00			
	1040	95.00			
	1041	129.00			
6	1042	8.00	--	--	300.00%
合計		2,172.00			320.79%

- 考慮更新前合併前各坵塊之個別條件後，本次比準地將全部更新單元合併為一宗視為比準地，評估比準地之合理價格後，再依各宗土地個別條件之優劣，給予各宗土地合併前價格，並依合併前各筆土地價值至合併前土地總值比例，分配合併後之土地總值，計算各宗土地更新前價值。
- 本案僅評估合法建物，違(增)建不予評估。
- 本案更新前區分所有建物部分附屬或共有建物登記不一情況，再權利價值比例公平分配之情況下，更新前權利價值計算時考量同棟建物如有登記附屬或共有建物面積者，其樓上各層應進行調整，故評估依據如下：

地號	建號	門牌	主建物面積(m ²)	附屬建物面積(m ²)	未登面積(m ²)	補登後總面積(m ²)	面積來源依據
1017	3055	永貞路 24 號	84.10	0	--	84.10	--
	3056	永貞路 24 號 2 樓	85.03	0	4.78	89.81	依同棟 4 樓陽台面積 4.78 m ²

地號	建號	門牌	主建物面積(m ²)	附屬建物面積(m ²)	未登面積(m ²)	補登後總面積(m ²)	面積來源依據
	3057	永貞路 22 號 3 樓	85.03	0	4.78	89.81	依同棟 4 樓陽台面積 4.78 m ²
	3058	永貞路 24 號 4 樓	85.03	4.78	--	89.81	--
1018	3067	永貞路 26 號	84.10	0	--	84.10	--
	3068	永貞路 26 號 2 樓	85.03	0	4.78	89.81	依同棟 3、4 樓陽台面積 4.78 m ²
	3069	永貞路 26 號 3 樓	85.03	4.78	--	89.81	--
	3070	永貞路 26 號 4 樓	85.03	4.78	--	89.81	依同棟 3、4 樓陽台面積 4.78 m ²
地號	建號	門牌	主建物面積(m ²)	共有部分面積(m ²)	未登面積(m ²)	補登後總面積(m ²)	面積來源依據
1021	3071	永貞路 32 號	84.10	--	--	84.10	--
	3072	永貞路 32 號 2 樓	85.03	--	15.67	100.70	依同棟 4 樓共有面積 15.67 m ²
	3073	永貞路 30 號 3 樓	85.03	--	15.67	100.70	依同棟 4 樓共有面積 15.67 m ²
	2728	永貞路 32 號 4 樓	85.03	15.67	--	100.70	--

6.更新單元內之更新前區分所有建物，選定永貞路 16 號(3039 建號)及永貞路 16 號 3 樓(3041 建號)，做為地面層店舖及樓上層或地面層住宅之比準單元。

(二)更新後估價條件

- 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。
- 更新後各戶價格評估，店面部分選定「1F-A5」為比準戶，住宅部分選定「11F-C5」為比準戶，停車位部分選定以「B3 坡道平面標準車位(550*250)」為比準車位再依個別條件差異評估其他單元及車位價格。

3.更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露台，並設有約定專用者，本次估價考量露臺使用效益評估整體更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價格。

四、估價評定方式

有關三家鑑價機構之鑑價結果比較請詳見表 11-1，另鑑價報告書摘要請詳見附錄一。經比較三家鑑價機構之鑑價結果，因禾仲不動產估價師聯合事務所查估之更新前土地價值及更新後房地總價值最高，其土地所有權人之應分配價值與比例最高，對於土地所有權人之整體權利最為有利，故採其鑑價結果為權利變換計算之依據。

表 11-1 專業估價者查估結果比較表

項目		禾仲不動產估價師聯合事務所	寶源不動產估價師事務所	友宏不動產估價師聯合事務所
更新前 土地價值	土地平均單價(元/坪)	1,750,000	1,680,000	1,700,000
	更新前土地總價(元)	1,149,802,500	1,103,810,400	1,116,951,000
更新後 房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)	1,136,536	1,068,710	1,067,244
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	642,042	641,125	638,597
	車位平均價格(元/個)	2,355,030	2,353,254	2,287,574
	更新後總權利價值(元)	4,105,299,700	4,091,807,837	4,067,003,693
土地所有權人應分配權利價值(元)		1,629,927,011	1,616,435,148	1,591,631,004

註：本表所列有關估價數據應以權利變換計畫核定之內容為準。

五、更新前後鑑價結果

(一)更新前估價結果

本案更新前土地總價值為 1,329,934,773 元，有關更新前各土地權利價值請詳見表 11-2，更新前各土地所有權人權利價值請詳見表 11-3。

表 11-2 更新前各土地權利價值表

序號	地號	土地面積(m ²)	土地面積(坪)	公告現值(112.01)		土地單價(元/坪)	土地價值(元)
				(元/m ²)	(元/坪)		
1	1007	153.00	46.2825	248,982	75,317	1,768,057	81,830,118
2	1008	123.00	37.2075	245,669	74,315	1,845,447	68,664,474
3	1009	128.00	38.7200	244,669	74,012	1,845,447	71,455,713
4	1010	118.00	35.6950	244,588	73,988	1,865,291	66,581,550
5	1011	119.00	35.9975	243,841	73,762	1,865,291	67,145,800
6	1012	114.00	34.4850	245,679	74,318	1,865,291	64,324,548
7	1017	134.00	40.5350	242,912	73,481	1,885,134	76,413,914
8	1018	130.00	39.3250	242,730	73,426	1,885,134	74,132,902
9	1019	131.00	39.6275	242,467	73,346	1,885,134	74,703,154
10	1020	132.00	39.9300	241,993	73,203	1,885,134	75,273,407
11	1021	132.00	39.9300	241,801	73,145	1,885,134	75,273,407
12	1036	244.00	73.8100	167,000	50,518	1,439,858	106,275,943
13	1037	114.00	34.4850	167,000	50,518	1,599,843	55,170,571
14	1038	82.00	24.8050	167,000	50,518	1,599,843	39,684,096
15	1039	86.00	26.0150	167,000	50,518	1,599,843	41,619,905
16	1040	95.00	28.7375	167,000	50,518	1,599,843	45,975,476
17	1041	129.00	39.0225	167,000	50,518	1,599,843	62,429,857
18	1042	8.00	2.4200	167,000	50,518	1,176,721	2,847,665
合計		2,172.00	657.03	--	--	1,750,000	1,149,802,500

註：本表所列有關估價數據應以權利變換計畫核定之內容為準。

表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表

序號	土地所有權人/管理單位	地號	面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
1	孫○鍾	1007	153.00	1/5	30.60	26,295,442	26,295,442	2.2870%
2	吳○昇	1007	153.00	1/5	30.60	13,951,394	13,951,394	1.2134%
3	陳○鐘	1007	153.00	1/5	30.60	13,815,944	13,815,944	1.2016%
4	陳○娟	1007	153.00	1/5	30.60	13,815,944	13,815,944	1.2016%
5	林○星	1007	153.00	2/10	30.60	13,951,394	13,951,394	1.2134%
6	張○賢	1008	123.00	1/4	30.75	26,229,267	26,229,267	2.2812%
7	方○華	1008	123.00	1/4	30.75	14,191,907	14,191,907	1.2343%
8	江○曾○美	1008	123.00	1/4	30.75	14,191,907	14,191,907	1.2343%
9	許○鼎	1008	123.00	1/4	30.75	14,051,393	14,051,393	1.2221%
10	林○涵	1009	128.00	1/4	32.00	14,768,814	14,768,814	1.2845%
11	張○陳○妹	1009	128.00	1/4	32.00	14,768,814	14,768,814	1.2845%
12	李○豐	1009	128.00	1/4	32.00	14,622,589	14,622,589	1.2717%
13	李○強	1009	128.00	1/8	16.00	13,647,748	20,460,322	1.7795%
		1010	118.00	1/8	14.75	6,812,574		
14	李○明	1009	128.00	1/8	16.00	13,647,748	20,460,322	1.7795%
		1010	118.00	1/8	14.75	6,812,574		
15	陳○榮	1010	118.00	1/4	29.50	25,433,606	25,433,606	2.2120%
16	蔡○翰	1010	118.00	1/4	29.50	13,761,398	13,761,398	1.1968%
17	許○淵	1010	118.00	1/4	29.50	13,761,398	13,761,398	1.1968%
18	雷○花	1011	119.00	1/4	29.75	13,740,614	13,740,614	1.1950%
19	阮○盛	1011	119.00	1/4	29.75	13,878,020	13,878,020	1.2070%
20	范○淇	1011	119.00	1/4	29.75	25,649,146	52,107,333	4.5319%
						13,163,277		
		1012	114.00	1/2	57.00	13,294,910		
21	林○賓	1011	119.00	1/4	29.75	13,878,020	13,878,020	1.2070%
22	盧○靜	1012	114.00	1/4	28.50	24,571,451	24,571,451	2.1370%
23	許○珍	1012	114.00	1/4	28.50	13,294,910	13,294,910	1.1563%
24	謝○康	1017	134.00	1/4	33.50	28,012,233	28,012,233	2.4363%
25	黃○龍	1017	134.00	1/4	33.50	16,187,317	16,187,317	1.4078%
26	吳○文	1017	134.00	1/4	33.50	16,027,047	16,027,047	1.3939%
27	林○喬	1017	134.00	1/4	33.50	16,187,317	16,187,317	1.4078%
28	梁○華	1018	130.00	1/4	32.50	15,704,114	15,704,114	1.3658%
29	于○福	1018	130.00	1/4	32.50	15,704,114	15,704,114	1.3658%

擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案

序號	土地所有權人/管理單位	地號	面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
30	張○民	1018	130.00	1/4	32.50	27,176,047	27,176,047	2.3635%
31	趙○月	1018	130.00	1/4	32.50	15,548,627	15,548,627	1.3523%
32	邱○	1019	131.00	1/4	32.75	15,506,319	15,506,319	1.3486%
33	謝○文	1019	131.00	1/4	32.75	15,506,319	15,506,319	1.3486%
34	林○美	1019	131.00	1/4	32.75	15,349,690	15,349,690	1.3350%
35	陳○容	1019	131.00	1/4	32.75	28,340,826	28,340,826	2.4648%
36	陳○吉	1020	132.00	1/4	33.00	28,557,169	28,557,169	2.4837%
37	蔡○如	1020	132.00	1/8	16.50	7,733,431	7,733,431	0.6726%
38	張○娟	1020	132.00	1/4	33.00	15,624,688	15,624,688	1.3589%
39	曾○梅	1020	132.00	1/8 (共同共有)	16.50	7,733,431	7,733,431	0.6726%
40	鄭蔡○子							
41	蔡○慧							
42	蔡○如							
43	方○妮	1020	132.00	1/8	16.50	7,812,344	7,812,344	0.6795%
44	方○淇	1020	132.00	1/8	16.50	7,812,344	7,812,344	0.6795%
45	陳○旺	1021	132.00	1/4	33.00	25,627,313	25,627,313	2.2288%
46	陳○吟	1021	132.00	1/4	33.00	16,604,045	16,604,045	1.4441%
47	陳○琴	1021	132.00	1/4	33.00	16,438,004	16,438,004	1.4296%
48	陳○熏	1021	132.00	1/4	33.00	16,604,045	16,604,045	1.4441%
49	廖○發	1036	244.00	1/4	61.00	28,526,699	28,526,699	2.4810%
50	蘇○媛	1036	244.00	1/4	61.00	26,009,639	26,009,639	2.2621%
51	黃○娟	1036	244.00	1/16	15.25	6,502,410	6,502,410	0.5655%
52	黃○泰	1036	244.00	1/8	30.50	12,864,983	12,864,983	1.1189%
53	黃○佳	1036	244.00	1/8	30.50	12,864,983	12,864,983	1.1189%
54	黃○聰	1036	244.00	1/16	15.25	6,502,410	6,502,410	0.5655%
55	林○儀	1036	244.00	1/16	15.25	6,502,410	6,502,410	0.5655%
56	陳○棠	1036	244.00	1/16	15.25	6,502,410	6,502,410	0.5655%
57	陳○堂	1037	114.00	1/4	28.50	14,767,879	14,767,879	1.2844%
58	王鮑○立	1037	114.00	1/4	28.50	13,374,684	13,374,684	1.1632%
59	王○弘	1037	114.00	1/4	28.50	13,514,004	13,514,004	1.1753%
60	王○喻	1037	114.00	1/4	28.50	13,514,004	13,514,004	1.1753%
61	許○源	1038	82.00	1/4	20.50	10,636,974	10,636,974	0.9251%
62	許○松	1038	82.00	1/4	20.50	9,716,467	9,716,467	0.8451%
63	駱○惠	1038	82.00	1/4	20.50	9,614,188	9,614,188	0.8362%

序號	土地所有權人/管理單位	地號	面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
62	蘇○明	1038	82.00	1/4	20.50	9,716,467	9,716,467	0.8451%
65	江○秋	1039	86.00	1/4	21.50	10,083,173	10,083,173	0.8769%
66	鄒○紅	1039	86.00	1/4	21.50	10,190,440	10,190,440	0.8863%
67	徐○昌	1039	86.00	1/4	21.50	11,155,852	11,155,852	0.9702%
68	陳○杰	1039	86.00	1/8	10.75	5,095,220	5,095,220	0.4431%
69	陳○昇	1039	86.00	1/8	10.75	5,095,220	5,095,220	0.4431%
70	陳○漢	1040	95.00	1/4	23.75	11,256,882	11,256,882	0.9790%
71	林○蓮	1040	95.00	1/4	23.75	11,138,389	11,138,389	0.9687%
72	謝吳○雲	1040	95.00	1/4	23.75	12,323,323	29,264,088	2.5451%
		1041	129.00	1/4	32.25	16,940,765		
73	張○宏	1040	95.00	1/4	23.75	11,256,882	11,256,882	0.9790%
74	張○忠	1041	129.00	1/4	32.25	15,215,317	15,215,317	1.3233%
75	呂○野	1041	129.00	1/4	32.25	15,215,317	15,215,317	1.3233%
76	朱○祥	1041	129.00	1/4	32.25	15,058,458	15,058,458	1.3097%
77	詹○洛	1042	8.00	1/24	0.33	118,653	118,653	0.0103%
78	源座建設開發股份有限公司	1042	8.00	23/24	7.67	2,729,012	2,729,012	0.2373%
合計			--	--	2,172.00	1,149,802,500	1,149,802,500	100.0000%

註 1：本表所列有關估價數據應以權利變換計畫核定之內容為準。

註 2：所有權人蔡○如持有之 1020 地號土地，權利範圍 8 分之 1 為獨立持分，額外權利範圍 8 分之 1 為共同共有，故無歸戶。

(二)更新後鑑價結果

本案更新後總價值為 4,105,299,700 元(3,707,299,700 元+398,000,000 元)，有關更新後各分配單元價值請詳見表 11-4，更新後停車位價值請詳見表 11-5。

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		建坪單價 (元/坪)	露台面積合計		更新後權利價值 (元)(含露台價值)
	樓層	戶別	(m ²)	(坪)		(m ²)	(坪)	
1	1F	A1	105.39	31.88	1,150,000	--	--	36,662,000
2	1F	A2	103.67	31.36	1,092,500	--	--	34,260,800
3	1F	A3	109.34	33.08	1,092,500	--	--	36,139,900
4	1F	A4	114.85	34.74	1,150,000	--	--	39,951,000
5	1F	A5	95.22	28.80	1,150,000	--	--	33,120,000
6	1F	A6	87.95	26.60	1,150,000	--	--	30,590,000
7	1F	A7	95.93	29.02	1,127,000	--	--	32,705,540
8	1F	A8	96.43	29.17	1,127,000	--	--	32,874,590
9	1F	A9	120.61	36.48	1,184,500	--	--	43,210,560
10	1F	A10	106.14	32.11	736,000	--	--	23,632,960
11	2F	C1	198.07	59.92	600,700	64.07	19.38	38,904,336
12	2F	C2	159.49	48.25	591,600	--	--	28,544,700
13	3F	B1	75.01	22.69	575,800	--	--	13,064,902
14	3F	B2	135.31	40.93	594,000	--	--	24,312,420
15	3F	B3	114.29	34.57	581,900	--	--	20,116,283
16	3F	B5	99.49	30.10	581,900	16.38	4.95	18,475,327
17	3F	C1	75.01	22.69	606,200	--	--	13,754,678
18	3F	C2	135.31	40.93	594,000	--	--	24,312,420
19	3F	C3	114.29	34.57	600,100	--	--	20,745,457
20	3F	C5	99.49	30.10	600,100	16.38	4.95	19,053,173
21	4F	B1	75.01	22.69	570,900	--	--	12,953,721
22	4F	B2	135.31	40.93	589,100	--	--	24,111,863
23	4F	B3	114.29	34.57	595,100	--	--	20,572,607
24	4F	B5	99.49	30.10	595,100	--	--	17,912,510
25	4F	C1	75.01	22.69	601,100	--	--	13,638,959
26	4F	C2	135.31	40.93	589,100	--	--	24,111,863
27	4F	C3	114.29	34.57	595,100	--	--	20,572,607
28	4F	C5	99.49	30.10	595,100	--	--	17,912,510
29	5F	B1	75.01	22.69	575,800	--	--	13,064,902

序號	分配單元代號		總產權面積合計		建坪單價 (元/坪)	露台面積合計		更新後權利價值 (元)(含露台價值)
	樓層	戶別	(m ²)	(坪)		(m ²)	(坪)	
30	5F	B2	135.31	40.93	594,000	--	--	24,312,420
31	5F	B3	114.29	34.57	600,100	--	--	20,745,457
32	5F	B5	99.49	30.10	600,100	--	--	18,063,010
33	5F	C1	75.01	22.69	606,200	--	--	13,754,678
34	5F	C2	135.31	40.93	594,000	--	--	24,312,420
35	5F	C3	114.29	34.57	600,100	--	--	20,745,457
36	5F	C5	99.49	30.10	600,100	--	--	18,063,010
37	6F	B1	75.01	22.69	580,600	--	--	13,173,814
38	6F	B2	135.31	40.93	599,000	--	--	24,517,070
39	6F	B3	114.29	34.57	605,200	--	--	20,921,764
40	6F	B5	99.49	30.10	605,200	--	--	18,216,520
41	6F	C1	75.01	22.69	611,300	--	--	13,870,397
42	6F	C2	135.31	40.93	599,000	--	--	24,517,070
43	6F	C3	114.29	34.57	605,200	--	--	20,921,764
44	6F	C5	99.49	30.10	605,200	--	--	18,216,520
45	7F	B1	75.01	22.69	585,400	--	--	13,282,726
46	7F	B2	135.31	40.93	604,000	--	--	24,721,720
47	7F	B3	114.29	34.57	610,200	--	--	21,094,614
48	7F	B5	99.49	30.10	610,200	--	--	18,367,020
49	7F	C1	75.01	22.69	616,400	--	--	13,986,116
50	7F	C2	135.31	40.93	604,000	--	--	24,721,720
51	7F	C3	114.29	34.57	610,200	--	--	21,094,614
52	7F	C5	99.49	30.10	610,200	--	--	18,367,020
53	8F	B1	75.01	22.69	599,700	--	--	13,607,193
54	8F	B2	135.31	40.93	618,400	--	--	25,311,112
55	8F	B3	114.29	34.57	624,600	--	--	21,592,422
56	8F	B5	99.49	30.10	624,600	--	--	18,800,460
57	8F	C1	75.01	22.69	630,900	--	--	14,315,121
58	8F	C2	135.31	40.93	618,400	--	--	25,311,112
59	8F	C3	114.29	34.57	624,600	--	--	21,592,422
60	8F	C5	99.49	30.10	624,600	--	--	18,800,460
61	9F	B1	75.01	22.69	604,600	--	--	13,718,374
62	9F	B2	135.31	40.93	623,500	--	--	25,519,855
63	9F	B3	114.29	34.57	629,800	--	--	21,772,186
64	9F	B5	99.49	30.10	629,800	--	--	18,956,980

擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 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		建坪單價 (元/坪)	露台面積合計		更新後權利價值 (元)(含露台價值)
	樓層	戶別	(m ²)	(坪)		(m ²)	(坪)	
65	9F	C1	75.01	22.69	636,100	--	--	14,433,109
66	9F	C2	135.31	40.93	623,500	--	--	25,519,855
67	9F	C3	114.29	34.57	629,800	--	--	21,772,186
68	9F	C5	99.49	30.10	629,800	--	--	18,956,980
69	10F	B1	75.01	22.69	609,500	--	--	13,829,555
70	10F	B2	135.31	40.93	628,500	--	--	25,724,505
71	10F	B3	114.29	34.57	634,900	--	--	21,948,493
72	10F	B5	99.49	30.10	634,900	--	--	19,110,490
73	10F	C1	75.01	22.69	641,200	--	--	14,548,828
74	10F	C2	135.31	40.93	628,500	--	--	25,724,505
75	10F	C3	114.29	34.57	634,900	--	--	21,948,493
76	10F	C5	99.49	30.10	634,900	--	--	19,110,490
77	11F	B1	75.01	22.69	614,400	--	--	13,940,736
78	11F	B2	135.31	40.93	633,600	--	--	25,933,248
79	11F	B3	114.29	34.57	640,000	--	--	22,124,800
80	11F	B5	99.49	30.10	640,000	--	--	19,264,000
81	11F	C1	75.01	22.69	646,400	--	--	14,666,816
82	11F	C2	135.31	40.93	633,600	--	--	25,933,248
83	11F	C3	114.29	34.57	640,000	--	--	22,124,800
84	11F	C5	99.49	30.10	640,000	--	--	19,264,000
85	12F	B1	75.01	22.69	619,300	--	--	14,051,917
86	12F	B2	135.31	40.93	638,700	--	--	26,141,991
87	12F	B3	114.29	34.57	645,100	--	--	22,301,107
88	12F	B5	99.49	30.10	645,100	--	--	19,417,510
89	12F	C1	75.01	22.69	651,600	--	--	14,784,804
90	12F	C2	135.31	40.93	638,700	--	--	26,141,991
91	12F	C3	114.29	34.57	645,100	--	--	22,301,107
92	12F	C5	99.49	30.10	645,100	--	--	19,417,510
93	13F	B1	75.01	22.69	624,200	--	--	14,163,098
94	13F	B2	135.31	40.93	643,700	--	--	26,346,641
95	13F	B3	114.29	34.57	650,200	--	--	22,477,414
96	13F	B5	99.49	30.10	650,200	--	--	19,571,020
97	13F	C1	75.01	22.69	656,700	--	--	14,900,523
98	13F	C2	135.31	40.93	643,700	--	--	26,346,641
99	13F	C3	114.29	34.57	650,200	--	--	22,477,414

序號	分配單元代號		總產權面積合計		建坪單價 (元/坪)	露台面積合計		更新後權利價值 (元)(含露台價值)
	樓層	戶別	(m ²)	(坪)		(m ²)	(坪)	
100	13F	C5	99.49	30.10	650,200	--	--	19,571,020
101	14F	B1	75.01	22.69	629,100	--	--	14,274,279
102	14F	B2	135.31	40.93	648,800	--	--	26,555,384
103	14F	B3	114.29	34.57	655,400	--	--	22,657,178
104	14F	B5	99.49	30.10	655,400	--	--	19,727,540
105	14F	C1	75.01	22.69	661,900	--	--	15,018,511
106	14F	C2	135.31	40.93	648,800	--	--	26,555,384
107	14F	C3	114.29	34.57	655,400	--	--	22,657,178
108	14F	C5	99.49	30.10	655,400	--	--	19,727,540
109	15F	B1	75.01	22.69	634,100	--	--	14,387,729
110	15F	B2	135.31	40.93	653,900	--	--	26,764,127
111	15F	B3	114.29	34.57	660,500	--	--	22,833,485
112	15F	B5	99.49	30.10	660,500	--	--	19,881,050
113	15F	C1	75.01	22.69	667,100	--	--	15,136,499
114	15F	C2	135.31	40.93	653,900	--	--	26,764,127
115	15F	C3	114.29	34.57	660,500	--	--	22,833,485
116	15F	C5	99.49	30.10	660,500	--	--	19,881,050
117	16F	B1	75.01	22.69	639,000	--	--	14,498,910
118	16F	B2	135.31	40.93	658,900	--	--	26,968,777
119	16F	B3	114.29	34.57	665,600	--	--	23,009,792
120	16F	B5	99.49	30.10	665,600	--	--	20,034,560
121	16F	C1	75.01	22.69	672,300	--	--	15,254,487
122	16F	C2	135.31	40.93	658,900	--	--	26,968,777
123	16F	C3	114.29	34.57	665,600	--	--	23,009,792
124	16F	C5	99.49	30.10	665,600	--	--	20,034,560
125	17F	B1	75.01	22.69	643,900	--	--	14,610,091
126	17F	B2	135.31	40.93	664,000	--	--	27,177,520
127	17F	B3	114.29	34.57	670,700	--	--	23,186,099
128	17F	B5	99.49	30.10	670,700	--	--	20,188,070
129	17F	C1	75.01	22.69	677,400	--	--	15,370,206
130	17F	C2	135.31	40.93	664,000	--	--	27,177,520
131	17F	C3	114.29	34.57	670,700	--	--	23,186,099
132	17F	C5	99.49	30.10	670,700	--	--	20,188,070
133	18F	B1	75.01	22.69	648,800	--	--	14,721,272
134	18F	B2	135.31	40.93	669,100	--	--	27,386,263

擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 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		建坪單價 (元/坪)	露台面積合計		更新後權利價值 (元)(含露台價值)
	樓層	戶別	(m ²)	(坪)		(m ²)	(坪)	
135	18F	B3	114.29	34.57	675,800	--	--	23,362,406
136	18F	B5	99.49	30.10	675,800	--	--	20,341,580
137	18F	C1	75.01	22.69	682,600	--	--	15,488,194
138	18F	C2	135.31	40.93	669,100	--	--	27,386,263
139	18F	C3	114.29	34.57	675,800	--	--	23,362,406
140	18F	C5	99.49	30.10	675,800	--	--	20,341,580
141	19F	B1	75.01	22.69	653,700	--	--	14,832,453
142	19F	B2	135.31	40.93	674,200	--	--	27,595,006
143	19F	B3	114.29	34.57	681,000	--	--	23,542,170
144	19F	B5	99.49	30.10	681,000	--	--	20,498,100
145	19F	C1	75.01	22.69	687,800	--	--	15,606,182
146	19F	C2	135.31	40.93	674,200	--	--	27,595,006
147	19F	C3	114.29	34.57	681,000	--	--	23,542,170
148	19F	C5	99.49	30.10	681,000	--	--	20,498,100
149	20F	B1	75.01	22.69	658,600	--	--	14,943,634
150	20F	B2	135.31	40.93	679,200	--	--	27,799,656
151	20F	B3	114.29	34.57	686,100	--	--	23,718,477
152	20F	B5	99.49	30.10	686,100	--	--	20,651,610
153	20F	C1	75.01	22.69	692,900	--	--	15,721,901
154	20F	C2	135.31	40.93	679,200	--	--	27,799,656
155	20F	C3	114.29	34.57	686,100	--	--	23,718,477
156	20F	C5	99.49	30.10	686,100	--	--	20,651,610
157	21F	B1	75.01	22.69	663,600	--	--	15,057,084
158	21F	B2	135.31	40.93	684,300	--	--	28,008,399
159	21F	B3	114.29	34.57	691,200	--	--	23,894,784
160	21F	B5	99.49	30.10	691,200	--	--	20,805,120
161	21F	C1	75.01	22.69	698,100	--	--	15,839,889
162	21F	C2	135.31	40.93	684,300	--	--	28,008,399
163	21F	C3	114.29	34.57	691,200	--	--	23,894,784
164	21F	C5	99.49	30.10	698,900	--	--	21,036,890
165	22F	B1	75.01	22.69	670,900	--	--	15,222,721
166	22F	B2	135.31	40.93	691,900	--	--	28,319,467
167	22F	B3	114.29	34.57	698,900	--	--	24,160,973
168	22F	B5	99.49	30.10	698,900	--	--	21,036,890
169	22F	C1	75.01	22.69	705,900	--	--	16,016,871

序號	分配單元代號		總產權面積合計		建坪單價 (元/坪)	露台面積合計		更新後權利價值 (元)(含露台價值)
	樓層	戶別	(m ²)	(坪)		(m ²)	(坪)	
170	22F	C2	135.31	40.93	691,900	--	--	28,319,467
171	22F	C3	114.29	34.57	698,900	--	--	24,160,973
172	22F	C5	99.49	30.10	698,900	--	--	21,036,890
地面層平均建坪合計			1,035.53	313.24	1,095,477	--	--	343,147,350
二樓以上平均建坪合計			17,321.56	5,239.77	642,042	--	--	3,364,152,350
總計			18,357.09	5,553.01	--	--	--	3,707,299,700

註：本表所列有關估價數據應以權利變換計畫核定之內容為準。

表 11-5 更新後停車位價值表

樓層	類型	尺寸	數量(個)	車位價格(元/ 個)	更新後權利價值 (元)
B1	坡道平面	250*550	1	2,800,000	2,800,000
B2	坡道平面	250*550	24	2,600,000	62,400,000
	坡道平面	250*550	2	2,550,000	5,100,000
	坡道平面	230*550	4	2,550,000	10,200,000
B3	坡道平面	250*600	1	2,600,000	2,600,000
	坡道平面	250*550	26	2,500,000	65,000,000
	坡道平面	250*550	4	2,450,000	9,800,000
	坡道平面	230*550	4	2,400,000	9,600,000
B4	坡道平面	250*600	1	2,500,000	2,500,000
	坡道平面	250*550	26	2,400,000	62,400,000
	坡道平面	250*550	4	2,350,000	9,400,000
	坡道平面	230*550	4	2,300,000	9,200,000
B5	坡道平面	250*600	1	2,350,000	2,350,000
	坡道平面	250*550	26	2,250,000	58,500,000
	坡道平面	250*550	4	2,200,000	8,800,000
	坡道平面	230*550	4	2,150,000	8,600,000
B6	坡道平面	250*600	1	2,200,000	2,200,000
	坡道平面	250*550	23	2,100,000	48,300,000
	坡道平面	250*550	5	2,050,000	10,250,000
	坡道平面	230*550	4	2,000,000	8,000,000
合計	--	--	169	--	398,000,000

註：本表所列有關估價數據應以權利變換計畫核定之內容為準。

註：本案 B2 層另規劃有 3 部無障礙車位，無障礙車位歸屬於共用部分，無計入更新後停車位價值。

拾貳、共同負擔

一、用地負擔

本權利變換範圍無涉及「都市更新條例」第 51 條規定之公共設施用地，無須提列至共同負擔費用。

二、費用負擔

(一)費用負擔總額

本案費用負擔為 2,475,372,689 元。實施者墊付共同負擔費用後，由土地所有權人以更新後土地及建築物折價抵付之。

(二)更新後總價值

本案更新後總價值為 4,105,299,700 元。

(三)平均費用負擔比率

平均費用負擔比率

= 費用負擔總額 ÷ 更新後總價值 × 100%

= 2,475,372,689 元 ÷ 4,105,299,700 元

= 60.30%

三、土地所有權人平均共同負擔比率

土地所有權人平均共同負擔比率

= 平均公共設施用地負擔比率 + 平均費用負擔比率

= 0% + 60.30%

= 60.30%

表 12-1 總費用共同負擔表

項目		數值
負擔費用	A	2,475,372,689 元
更新後總價值	B	4,105,299,700 元
平均費用負擔比率	A/B	60.30%

四、土地所有權人共同負擔額度

共同負擔金額由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率負擔之(請詳見表 12-2)。

表 12-2 費用共同負擔表

編號	土地所有權人/管理單位	權利價值(元)	權利價值比例(%)	負擔方式		費用共同負擔合計(元)
				繳納金額(元)	更新後房地折價抵付(元)	
1	孫○鍾	26,295,442	2.2870%	56,610,608	56,610,608	56,610,608
2	吳○昇	13,951,394	1.2134%	30,035,506	30,035,506	30,035,506
3	陳○鐘	13,815,944	1.2016%	29,743,900	29,743,900	29,743,900
4	陳○娟	13,815,944	1.2016%	29,743,900	29,743,900	29,743,900
5	林○星	13,951,394	1.2134%	30,035,506	30,035,506	30,035,506
6	張○賢	26,229,267	2.2812%	56,468,142	56,468,142	56,468,142
7	方○華	14,191,907	1.2343%	30,553,298	30,553,298	30,553,298
8	江曾○美	14,191,907	1.2343%	30,553,298	30,553,298	30,553,298
9	許○鼎	14,051,393	1.2221%	30,250,790	30,250,790	30,250,790
10	林○涵	14,768,814	1.2845%	31,795,303	31,795,303	31,795,303
11	張陳○妹	14,768,814	1.2845%	31,795,303	31,795,303	31,795,303
12	李○豐	14,622,589	1.2717%	31,480,500	31,480,500	31,480,500
13	李○強	20,460,322	1.7795%	44,048,367	44,048,367	44,048,367
14	李○明	20,460,322	1.7795%	44,048,367	44,048,367	44,048,367
15	陳○榮	25,433,606	2.2120%	54,755,189	54,755,189	54,755,189
16	蔡○翰	13,761,398	1.1968%	29,626,470	29,626,470	29,626,470
17	許○淵	13,761,398	1.1968%	29,626,470	29,626,470	29,626,470
18	雷○花	13,740,614	1.1950%	29,581,724	29,581,724	29,581,724
19	阮○盛	13,878,020	1.2070%	29,877,541	29,877,541	29,877,541
20	范○淇	52,107,333	4.5319%	112,180,195	112,180,195	112,180,195
21	林○賓	13,878,020	1.2070%	29,877,541	29,877,541	29,877,541
22	盧○靜	24,571,451	2.1370%	52,899,084	52,899,084	52,899,084
23	許○珍	13,294,910	1.1563%	28,622,183	28,622,183	28,622,183

擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案

編號	土地所有權人/管理單位	權利價值(元)	權利價值比例(%)	負擔方式		費用共同負擔合計(元)
				繳納金額(元)	更新後房地折價抵付(元)	
24	謝○康	28,012,233	2.4363%	60,306,632	60,306,632	60,306,632
25	黃○龍	16,187,317	1.4078%	34,849,152	34,849,152	34,849,152
26	吳○文	16,027,047	1.3939%	34,504,112	34,504,112	34,504,112
27	林○喬	16,187,317	1.4078%	34,849,152	34,849,152	34,849,152
28	梁○華	15,704,114	1.3658%	33,808,880	33,808,880	33,808,880
29	于○福	15,704,114	1.3658%	33,808,880	33,808,880	33,808,880
30	張○民	27,176,047	2.3635%	58,506,434	58,506,434	58,506,434
31	趙○月	15,548,627	1.3523%	33,474,137	33,474,137	33,474,137
32	邱○	15,506,319	1.3486%	33,383,054	33,383,054	33,383,054
33	謝○文	15,506,319	1.3486%	33,383,054	33,383,054	33,383,054
34	林○美	15,349,690	1.3350%	33,045,852	33,045,852	33,045,852
35	陳○容	28,340,826	2.4648%	61,014,050	61,014,050	61,014,050
36	陳○吉	28,557,169	2.4837%	61,479,807	61,479,807	61,479,807
37	蔡○如	7,733,431	0.6726%	16,649,054	16,649,054	16,649,054
38	張○娟	15,624,688	1.3589%	33,637,886	33,637,886	33,637,886
39	曾○梅	7,733,431 (公司共有)	0.6726% (公司共有)	16,649,054 (公司共有)	16,649,054 (公司共有)	16,649,054 (公司共有)
40	鄭蔡○子					
41	蔡○慧					
42	蔡○如					
43	方○妮	7,812,344	0.6795%	16,818,943	16,818,943	16,818,943
44	方○淇	7,812,344	0.6795%	16,818,943	16,818,943	16,818,943
45	陳○旺	25,627,313	2.2288%	55,172,215	55,172,215	55,172,215
46	陳○吟	16,604,045	1.4441%	35,746,313	35,746,313	35,746,313
47	陳○琴	16,438,004	1.4296%	35,388,848	35,388,848	35,388,848
48	陳○熏	16,604,045	1.4441%	35,746,313	35,746,313	35,746,313
49	廖○發	28,526,699	2.4810%	61,414,209	61,414,209	61,414,209
50	蘇○媛	26,009,639	2.2621%	55,995,312	55,995,312	55,995,312
51	黃○娟	6,502,410	0.5655%	13,998,828	13,998,828	13,998,828
52	黃○泰	12,864,983	1.1189%	27,696,607	27,696,607	27,696,607
53	黃○佳	12,864,983	1.1189%	27,696,607	27,696,607	27,696,607
54	黃○聰	6,502,410	0.5655%	13,998,828	13,998,828	13,998,828
55	林○儀	6,502,410	0.5655%	13,998,828	13,998,828	13,998,828
56	陳○棠	6,502,410	0.5655%	13,998,828	13,998,828	13,998,828
57	陳○堂	14,767,879	1.2844%	31,793,290	31,793,290	31,793,290
58	王鮑○立	13,374,684	1.1632%	28,793,925	28,793,925	28,793,925

編號	土地所有權人/管理單位	權利價值(元)	權利價值比例(%)	負擔方式		費用共同負擔合計(元)
				繳納金額(元)	更新後房地折價抵付(元)	
59	王○弘	13,514,004	1.1753%	29,093,863	29,093,863	29,093,863
60	王○喻	13,514,004	1.1753%	29,093,863	29,093,863	29,093,863
61	許○源	10,636,974	0.9251%	22,899,998	22,899,998	22,899,998
62	許○松	9,716,467	0.8451%	20,918,268	20,918,268	20,918,268
63	駱○惠	9,614,188	0.8362%	20,698,075	20,698,075	20,698,075
64	蘇○明	9,716,467	0.8451%	20,918,268	20,918,268	20,918,268
65	江○秋	10,083,173	0.8769%	21,707,738	21,707,738	21,707,738
66	鄒○紅	10,190,440	0.8863%	21,938,669	21,938,669	21,938,669
67	徐○昌	11,155,852	0.9702%	24,017,074	24,017,074	24,017,074
68	陳○杰	5,095,220	0.4431%	10,969,335	10,969,335	10,969,335
69	陳○昇	5,095,220	0.4431%	10,969,335	10,969,335	10,969,335
70	陳○漢	11,256,882	0.9790%	24,234,578	24,234,578	24,234,578
71	林○蓮	11,138,389	0.9687%	23,979,478	23,979,478	23,979,478
72	謝吳○雲	29,264,088	2.5451%	63,001,710	63,001,710	63,001,710
73	張○宏	11,256,882	0.9790%	24,234,578	24,234,578	24,234,578
74	張○忠	15,215,317	1.3233%	32,756,565	32,756,565	32,756,565
75	呂○野	15,215,317	1.3233%	32,756,565	32,756,565	32,756,565
76	朱○祥	15,058,458	1.3097%	32,418,868	32,418,868	32,418,868
77	詹○洛	118,653	0.0103%	255,444	255,444	255,444
78	源座建設開發股份有限公司	2,729,012	0.2373%	5,875,202	5,875,202	5,875,202
合計		1,149,802,500	100.0000%	--	2,475,372,689	2,475,372,689

註 1：各土地所有權人之費用共同負擔＝費用共同負擔×土地所有權人之權利價值比率。

註 2：表中登載之更新前土地權利價值比例僅列至小數點後四位數，實際數字應以表 11-3 各所有權人更新前土地權利價值，除以全體所有權人更新前土地權利價值之總數計算。

註 3：本表所列有關估價數據應以權利變換計畫核定之內容為準。

拾參、更新後分配面積及位置

一、更新後供分配之土地

本案權利變換範圍內土地包括新北市永和區福和段 1007、1008、1009、1010、1011、1012、1017、1018、1019、1020、1021、1036、1037、1038、1039、1040、1041、1042 地號等 18 筆土地，面積共計 2,172.00 m²；為簡化土地持有關係，更新後依土地使用分區地籍整理為 1 筆地號，新編之正式地號依未來地政機關登記為準。

二、更新後供分配之建築物及其土地應有部份

本案建築量體設計為 1 棟地上 22 層、地下 6 層之鋼骨鋼筋混凝土造建築物。地下 1 至 6 層層為防空避難室兼停車空間；地上 1 層設計 9 戶店鋪，1 戶住家，其餘為管委會使用空間及門廳，地上 2 層以上為住宅。本案更新後各單元土地持分比例請詳見表 13-1、表 13-2；更新後土地及建築物由土地所有權人及權利變換關係人依選配原則申請分配，其餘單元則折價抵付予實施者，更新後建築物及停車位之分配單元與位置請詳見圖 13-1 至圖 13-2。

表 13-1 更新後土地及建築物分配面積表

編號	分配單元代號	土地應有部份			建物面積			
		總面積(m ²)	權利範圍		主建物(m ²)	附屬建物(m ²)	共有部分(m ²)	合計(m ²)
1	1F-A1	12.49	575	/100000	70.01		35.38	105.39
2	1F-A2	12.29	566	/100000	68.89		34.78	103.67
3	1F-A3	12.95	596	/100000	72.62		36.72	109.34
4	1F-A4	13.62	627	/100000	76.30		38.55	114.85
5	1F-A5	11.29	520	/100000	63.24		31.98	95.22
6	1F-A6	10.43	480	/100000	58.40		29.55	87.95
7	1F-A7	11.36	523	/100000	63.71		32.22	95.93
8	1F-A8	11.42	526	/100000	64.09		32.34	96.43
9	1F-A9	14.29	658	/100000	76.04	4.08	40.49	120.61
10	1F-A10	12.58	579	/100000	65.14	5.37	35.63	106.14
11	2F-C1	23.46	1080	/100000	115.80	15.88	66.39	198.07
12	2F-C2	18.90	870	/100000	100.62	5.37	53.50	159.49
13	3F-B1	8.86	408	/100000	45.77	4.07	25.17	75.01
14	3F-B2	16.01	737	/100000	82.29	7.67	45.35	135.31
15	3F-B3	13.53	623	/100000	70.62	5.37	38.30	114.29
16	3F-B5	11.77	542	/100000	62.05	4.12	33.32	99.49
17	3F-C1	8.86	408	/100000	45.77	4.07	25.17	75.01
18	3F-C2	16.01	737	/100000	82.29	7.67	45.35	135.31
19	3F-C3	13.53	623	/100000	70.62	5.37	38.30	114.29
20	3F-C5	11.77	542	/100000	62.05	4.12	33.32	99.49
21	4F-B1	8.86	408	/100000	45.77	4.07	25.17	75.01
22	4F-B2	16.01	737	/100000	82.29	7.67	45.35	135.31
23	4F-B3	13.53	623	/100000	70.62	5.37	38.30	114.29
24	4F-B5	11.77	542	/100000	62.05	4.12	33.32	99.49
25	4F-C1	8.86	408	/100000	45.77	4.07	25.17	75.01
26	4F-C2	16.01	737	/100000	82.29	7.67	45.35	135.31
27	4F-C3	13.53	623	/100000	70.62	5.37	38.30	114.29
28	4F-C5	11.77	542	/100000	62.05	4.12	33.32	99.49
29	5F-B1	8.86	408	/100000	45.77	4.07	25.17	75.01
30	5F-B2	16.01	737	/100000	82.29	7.67	45.35	135.31
31	5F-B3	13.53	623	/100000	70.62	5.37	38.30	114.29
32	5F-B5	11.77	542	/100000	62.05	4.12	33.32	99.49
33	5F-C1	8.86	408	/100000	45.77	4.07	25.17	75.01

擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案

編號	分配單元代號	土地應有部份			建物面積			
		總面積(m ²)	權利範圍		主建物(m ²)	附屬建物(m ²)	共有部分(m ²)	合計(m ²)
34	5F-C2	16.01	737	/100000	82.29	7.67	45.35	135.31
35	5F-C3	13.53	623	/100000	70.62	5.37	38.30	114.29
36	5F-C5	11.77	542	/100000	62.05	4.12	33.32	99.49
37	6F-B1	8.86	408	/100000	45.77	4.07	25.17	75.01
38	6F-B2	16.01	737	/100000	82.29	7.67	45.35	135.31
39	6F-B3	13.53	623	/100000	70.62	5.37	38.30	114.29
40	6F-B5	11.77	542	/100000	62.05	4.12	33.32	99.49
41	6F-C1	8.86	408	/100000	45.77	4.07	25.17	75.01
42	6F-C2	16.01	737	/100000	82.29	7.67	45.35	135.31
43	6F-C3	13.53	623	/100000	70.62	5.37	38.30	114.29
44	6F-C5	11.77	542	/100000	62.05	4.12	33.32	99.49
45	7F-B1	8.86	408	/100000	45.77	4.07	25.17	75.01
46	7F-B2	16.01	737	/100000	82.29	7.67	45.35	135.31
47	7F-B3	13.53	623	/100000	70.62	5.37	38.30	114.29
48	7F-B5	11.77	542	/100000	62.05	4.12	33.32	99.49
49	7F-C1	8.86	408	/100000	45.77	4.07	25.17	75.01
50	7F-C2	16.01	737	/100000	82.29	7.67	45.35	135.31
51	7F-C3	13.53	623	/100000	70.62	5.37	38.30	114.29
52	7F-C5	11.77	542	/100000	62.05	4.12	33.32	99.49
53	8F-B1	8.86	408	/100000	45.77	4.07	25.17	75.01
54	8F-B2	16.01	737	/100000	82.29	7.67	45.35	135.31
55	8F-B3	13.53	623	/100000	70.62	5.37	38.30	114.29
56	8F-B5	11.77	542	/100000	62.05	4.12	33.32	99.49
57	8F-C1	8.86	408	/100000	45.77	4.07	25.17	75.01
58	8F-C2	16.01	737	/100000	82.29	7.67	45.35	135.31
59	8F-C3	13.53	623	/100000	70.62	5.37	38.30	114.29
60	8F-C5	11.77	542	/100000	62.05	4.12	33.32	99.49
61	9F-B1	8.86	408	/100000	45.77	4.07	25.17	75.01
62	9F-B2	16.01	737	/100000	82.29	7.67	45.35	135.31
63	9F-B3	13.53	623	/100000	70.62	5.37	38.30	114.29
64	9F-B5	11.77	542	/100000	62.05	4.12	33.32	99.49
65	9F-C1	8.86	408	/100000	45.77	4.07	25.17	75.01
66	9F-C2	16.01	737	/100000	82.29	7.67	45.35	135.31
67	9F-C3	13.53	623	/100000	70.62	5.37	38.30	114.29

編號	分配單元代號	土地應有部份			建物面積			
		總面積(m ²)	權利範圍		主建物(m ²)	附屬建物(m ²)	共有部分(m ²)	合計(m ²)
68	9F-C5	11.77	542	/100000	62.05	4.12	33.32	99.49
69	10F-B1	8.86	408	/100000	45.77	4.07	25.17	75.01
70	10F-B2	16.01	737	/100000	82.29	7.67	45.35	135.31
71	10F-B3	13.53	623	/100000	70.62	5.37	38.30	114.29
72	10F-B5	11.77	542	/100000	62.05	4.12	33.32	99.49
73	10F-C1	8.86	408	/100000	45.77	4.07	25.17	75.01
74	10F-C2	16.01	737	/100000	82.29	7.67	45.35	135.31
75	10F-C3	13.53	623	/100000	70.62	5.37	38.30	114.29
76	10F-C5	11.77	542	/100000	62.05	4.12	33.32	99.49
77	11F-B1	8.86	408	/100000	45.77	4.07	25.17	75.01
78	11F-B2	16.01	737	/100000	82.29	7.67	45.35	135.31
79	11F-B3	13.53	623	/100000	70.62	5.37	38.30	114.29
80	11F-B5	11.77	542	/100000	62.05	4.12	33.32	99.49
81	11F-C1	8.86	408	/100000	45.77	4.07	25.17	75.01
82	11F-C2	16.01	737	/100000	82.29	7.67	45.35	135.31
83	11F-C3	13.53	623	/100000	70.62	5.37	38.30	114.29
84	11F-C5	11.77	542	/100000	62.05	4.12	33.32	99.49
85	12F-B1	8.86	408	/100000	45.77	4.07	25.17	75.01
86	12F-B2	16.01	737	/100000	82.29	7.67	45.35	135.31
87	12F-B3	13.53	623	/100000	70.62	5.37	38.30	114.29
88	12F-B5	11.77	542	/100000	62.05	4.12	33.32	99.49
89	12F-C1	8.86	408	/100000	45.77	4.07	25.17	75.01
90	12F-C2	16.01	737	/100000	82.29	7.67	45.35	135.31
91	12F-C3	13.53	623	/100000	70.62	5.37	38.30	114.29
92	12F-C5	11.77	542	/100000	62.05	4.12	33.32	99.49
93	13F-B1	8.86	408	/100000	45.77	4.07	25.17	75.01
94	13F-B2	16.01	737	/100000	82.29	7.67	45.35	135.31
95	13F-B3	13.53	623	/100000	70.62	5.37	38.30	114.29
96	13F-B5	11.77	542	/100000	62.05	4.12	33.32	99.49
97	13F-C1	8.86	408	/100000	45.77	4.07	25.17	75.01
98	13F-C2	16.01	737	/100000	82.29	7.67	45.35	135.31
99	13F-C3	13.53	623	/100000	70.62	5.37	38.30	114.29
100	13F-C5	11.77	542	/100000	62.05	4.12	33.32	99.49
101	14F-B1	8.86	408	/100000	45.77	4.07	25.17	75.01

擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案

編號	分配單元代號	土地應有部份			建物面積			
		總面積(m ²)	權利範圍		主建物(m ²)	附屬建物(m ²)	共有部分(m ²)	合計(m ²)
102	14F-B2	16.01	737	/100000	82.29	7.67	45.35	135.31
103	14F-B3	13.53	623	/100000	70.62	5.37	38.30	114.29
104	14F-B5	11.77	542	/100000	62.05	4.12	33.32	99.49
105	14F-C1	8.86	408	/100000	45.77	4.07	25.17	75.01
106	14F-C2	16.01	737	/100000	82.29	7.67	45.35	135.31
107	14F-C3	13.53	623	/100000	70.62	5.37	38.30	114.29
108	14F-C5	11.77	542	/100000	62.05	4.12	33.32	99.49
109	15F-B1	8.86	408	/100000	45.77	4.07	25.17	75.01
110	15F-B2	16.01	737	/100000	82.29	7.67	45.35	135.31
111	15F-B3	13.53	623	/100000	70.62	5.37	38.30	114.29
112	15F-B5	11.77	542	/100000	62.05	4.12	33.32	99.49
113	15F-C1	8.86	408	/100000	45.77	4.07	25.17	75.01
114	15F-C2	16.01	737	/100000	82.29	7.67	45.35	135.31
115	15F-C3	13.53	623	/100000	70.62	5.37	38.30	114.29
116	15F-C5	11.77	542	/100000	62.05	4.12	33.32	99.49
117	16F-B1	8.86	408	/100000	45.77	4.07	25.17	75.01
118	16F-B2	16.01	737	/100000	82.29	7.67	45.35	135.31
119	16F-B3	13.53	623	/100000	70.62	5.37	38.30	114.29
120	16F-B5	11.77	542	/100000	62.05	4.12	33.32	99.49
121	16F-C1	8.86	408	/100000	45.77	4.07	25.17	75.01
122	16F-C2	16.01	737	/100000	82.29	7.67	45.35	135.31
123	16F-C3	13.53	623	/100000	70.62	5.37	38.30	114.29
124	16F-C5	11.77	542	/100000	62.05	4.12	33.32	99.49
125	17F-B1	8.86	408	/100000	45.77	4.07	25.17	75.01
126	17F-B2	16.01	737	/100000	82.29	7.67	45.35	135.31
127	17F-B3	13.53	623	/100000	70.62	5.37	38.30	114.29
128	17F-B5	11.77	542	/100000	62.05	4.12	33.32	99.49
129	17F-C1	8.86	408	/100000	45.77	4.07	25.17	75.01
130	17F-C2	16.01	737	/100000	82.29	7.67	45.35	135.31
131	17F-C3	13.53	623	/100000	70.62	5.37	38.30	114.29
132	17F-C5	11.77	542	/100000	62.05	4.12	33.32	99.49
133	18F-B1	8.86	408	/100000	45.77	4.07	25.17	75.01
134	18F-B2	16.01	737	/100000	82.29	7.67	45.35	135.31
135	18F-B3	13.53	623	/100000	70.62	5.37	38.30	114.29

編號	分配單元代號	土地應有部份			建物面積			
		總面積(m ²)	權利範圍		主建物(m ²)	附屬建物(m ²)	共有部分(m ²)	合計(m ²)
136	18F-B5	11.77	542	/100000	62.05	4.12	33.32	99.49
137	18F-C1	8.86	408	/100000	45.77	4.07	25.17	75.01
138	18F-C2	16.01	737	/100000	82.29	7.67	45.35	135.31
139	18F-C3	13.53	623	/100000	70.62	5.37	38.30	114.29
140	18F-C5	11.77	542	/100000	62.05	4.12	33.32	99.49
141	19F-B1	8.86	408	/100000	45.77	4.07	25.17	75.01
142	19F-B2	16.01	737	/100000	82.29	7.67	45.35	135.31
143	19F-B3	13.53	623	/100000	70.62	5.37	38.30	114.29
144	19F-B5	11.77	542	/100000	62.05	4.12	33.32	99.49
145	19F-C1	8.86	408	/100000	45.77	4.07	25.17	75.01
146	19F-C2	16.01	737	/100000	82.29	7.67	45.35	135.31
147	19F-C3	13.53	623	/100000	70.62	5.37	38.30	114.29
148	19F-C5	11.77	542	/100000	62.05	4.12	33.32	99.49
149	20F-B1	8.86	408	/100000	45.77	4.07	25.17	75.01
150	20F-B2	16.01	737	/100000	82.29	7.67	45.35	135.31
151	20F-B3	13.53	623	/100000	70.62	5.37	38.30	114.29
152	20F-B5	11.77	542	/100000	62.05	4.12	33.32	99.49
153	20F-C1	8.86	408	/100000	45.77	4.07	25.17	75.01
154	20F-C2	16.01	737	/100000	82.29	7.67	45.35	135.31
155	20F-C3	13.53	623	/100000	70.62	5.37	38.30	114.29
156	20F-C5	11.77	542	/100000	62.05	4.12	33.32	99.49
157	21F-B1	8.86	408	/100000	45.77	4.07	25.17	75.01
158	21F-B2	16.01	737	/100000	82.29	7.67	45.35	135.31
159	21F-B3	13.53	623	/100000	70.62	5.37	38.30	114.29
160	21F-B5	11.77	542	/100000	62.05	4.12	33.32	99.49
161	21F-C1	8.86	408	/100000	45.77	4.07	25.17	75.01
162	21F-C2	16.01	737	/100000	82.29	7.67	45.35	135.31
163	21F-C3	13.53	623	/100000	70.62	5.37	38.30	114.29
164	21F-C5	11.77	542	/100000	62.05	4.12	33.32	99.49
165	22F-B1	8.86	408	/100000	45.77	4.07	25.17	75.01
166	22F-B2	16.01	737	/100000	82.29	7.67	45.35	135.31
167	22F-B3	13.53	623	/100000	70.62	5.37	38.30	114.29
168	22F-B5	11.77	542	/100000	62.05	4.12	33.32	99.49
169	22F-C1	8.86	408	/100000	45.77	4.07	25.17	75.01

編號	分配單元代號	土地應有部份			建物面積			
		總面積(m ²)	權利範圍		主建物(m ²)	附屬建物(m ²)	共有部分(m ²)	合計(m ²)
170	22F-C2	16.01	737	/100000	82.29	7.67	45.35	135.31
171	22F-C3	13.53	623	/100000	70.62	5.37	38.30	114.29
172	22F-C5	11.77	542	/100000	62.05	4.12	33.32	99.49
合計		2,172.00	100000	/100000	11,324.06	879.90	6,153.13	18,357.09

註 1：本表所列相關數據依未來地政機關登記為準。

表 13-2 更新後車位分配面積表

樓層	車位編號	大小	規格(公分)	車公權利範圍	車位價格(元/個)	
地下一層	172	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,800,000	
	171	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,600,000	
	170	坡道平面(小)	230*550	272/10000	2,550,000	
	169	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,600,000	
	168	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,600,000	
	167	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,600,000	
	166	坡道平面(小)	230*550	272/10000	2,550,000	
	165	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,600,000	
	164	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,600,000	
	163	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,600,000	
	162	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,600,000	
	161	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,600,000	
	160	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,600,000	
	159	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,600,000	
	158	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,600,000	
	地下二層	157	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,600,000
		156	坡道平面(小)	230*550	272/10000	2,550,000
155		坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,600,000	
154		坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,600,000	
153		坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,600,000	
152		坡道平面(小)	230*550	272/10000	2,550,000	
151		坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,600,000	
150		坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,600,000	
149		坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,600,000	
148		坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,550,000	
147		坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,550,000	
146		坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,600,000	
145		坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,600,000	
144		坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,600,000	
143		坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,600,000	
142		坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,600,000	
141		坡道平面(無障礙)	無障礙車位	--	0	
140	坡道平面(無障礙)	無障礙車位	--	0		
139	坡道平面(無障礙)	無障礙車位	--	0		
地下三層	138	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,500,000	

擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案

樓層	車位編號	大小	規格(公分)	車公權利範圍	車位價格(元/個)
地下三層	137	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,500,000
	136	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,500,000
	135	坡道平面(小)	230*550	272/10000	2,400,000
	134	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,500,000
	133	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,500,000
	132	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,500,000
	131	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,500,000
	130	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,500,000
	129	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,500,000
	128	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,500,000
	127	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,500,000
	126	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,500,000
	125	坡道平面(小)	230*550	272/10000	2,400,000
	124	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,500,000
	123	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,500,000
	122	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,500,000
	121	坡道平面(小)	230*550	272/10000	2,400,000
	120	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,500,000
	119	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,500,000
	118	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,500,000
	117	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,450,000
	116	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,450,000
	115	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,500,000
	114	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,500,000
	113	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,500,000
	112	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,500,000
	111	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,500,000
	110	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,500,000
	109	坡道平面(小)	230*550	272/10000	2,400,000
	108	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,500,000
	107	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,450,000
	106	坡道平面(大)	250*600	295/10000	2,600,000
105	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,450,000	
104	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,500,000	
地下四層	103	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,400,000
	102	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,400,000

樓層	車位編號	大小	規格(公分)	車公權利範圍	車位價格(元/個)	
地下四層	101	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,400,000	
	100	坡道平面(小)	230*550	272/10000	2,300,000	
	99	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,400,000	
	98	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,400,000	
	97	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,400,000	
	96	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,400,000	
	95	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,400,000	
	94	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,400,000	
	93	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,400,000	
	92	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,400,000	
	91	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,400,000	
	90	坡道平面(小)	230*550	272/10000	2,300,000	
	89	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,400,000	
	88	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,400,000	
	87	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,400,000	
	86	坡道平面(小)	230*550	272/10000	2,300,000	
	85	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,400,000	
	84	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,400,000	
	83	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,400,000	
	82	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,350,000	
	81	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,350,000	
	80	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,400,000	
	79	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,400,000	
	78	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,400,000	
	77	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,400,000	
	76	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,400,000	
	75	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,400,000	
	74	坡道平面(小)	230*550	272/10000	2,300,000	
	73	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,400,000	
	72	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,350,000	
	71	坡道平面(大)	250*600	295/10000	2,500,000	
	70	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,350,000	
	69	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,400,000	
	地下五層	68	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,250,000
		67	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,250,000
		66	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,250,000

擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案

樓層	車位編號	大小	規格(公分)	車公權利範圍	車位價格(元/個)
地下五層	65	坡道平面(小)	230*550	272/10000	2,150,000
	64	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,250,000
	63	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,250,000
	62	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,250,000
	61	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,250,000
	60	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,250,000
	59	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,250,000
	58	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,250,000
	57	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,250,000
	56	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,250,000
	55	坡道平面(小)	230*550	272/10000	2,150,000
	54	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,250,000
	53	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,250,000
	52	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,250,000
	51	坡道平面(小)	230*550	272/10000	2,150,000
	50	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,250,000
	49	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,250,000
	48	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,250,000
	47	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,200,000
	46	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,200,000
	45	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,250,000
	44	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,250,000
	43	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,250,000
	42	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,250,000
	41	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,250,000
	40	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,250,000
	39	坡道平面(小)	230*550	272/10000	2,150,000
	38	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,250,000
	37	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,200,000
	36	坡道平面(大)	250*600	295/10000	2,350,000
	35	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,200,000
	34	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,250,000
	地下六層	33	坡道平面(大)	250*550	295/10000
32		坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,100,000
31		坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,100,000
30		坡道平面(小)	230*550	272/10000	2,000,000

樓層	車位編號	大小	規格(公分)	車公權利範圍	車位價格(元/個)
地下六層	29	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,100,000
	28	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,100,000
	27	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,100,000
	26	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,100,000
	25	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,100,000
	24	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,100,000
	23	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,100,000
	22	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,100,000
	21	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,100,000
	20	坡道平面(小)	230*550	272/10000	2,000,000
	19	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,100,000
	18	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,100,000
	17	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,100,000
	16	坡道平面(小)	230*550	272/10000	2,000,000
	15	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,100,000
	14	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,050,000
	13	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,050,000
	12	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,100,000
	11	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,100,000
	10	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,100,000
	9	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,100,000
	8	坡道平面(小)	230*550	272/10000	2,000,000
	7	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,050,000
	6	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,100,000
	5	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,050,000
	4	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,100,000
	3	坡道平面(大)	250*600	295/10000	2,200,000
	2	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,050,000
	1	坡道平面(大)	250*550	295/10000	2,100,000
合計		--			398,000,000

註：本表所列相關數據依未來地政機關登記為準。

22F	單元編號	產權面積(坪)	22F-C1	22.69	22F-C2	40.93	22F-C3	34.57	22F-C5	30.10	22F-B1	22.69	22F-B2	40.93	22F-B3	34.57	22F-B5	30.10
	受配人姓名		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司	
	每坪單價(元)		705,900		691,900		698,900		698,900		670,900		691,900		698,900		698,900	
	該戶總價(元)		16,016,871		28,319,467		24,160,973		21,036,890		15,222,721		28,319,467		24,160,973		21,036,890	
21F	單元編號	產權面積(坪)	21F-C1	22.69	21F-C2	40.93	21F-C3	34.57	21F-C5	30.10	21F-B1	22.69	21F-B2	40.93	21F-B3	34.57	21F-B5	30.10
	受配人姓名		蔡○如		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司	
	每坪單價(元)		698,100		684,300		691,200		698,900		663,600		684,300		691,200		691,200	
	該戶總價(元)		15,839,889		28,008,399		23,894,784		21,036,890		15,057,084		28,008,399		23,894,784		20,805,120	
20F	單元編號	產權面積(坪)	20F-C1	22.69	20F-C2	40.93	20F-C3	34.57	20F-C5	30.10	20F-B1	22.69	20F-B2	40.93	20F-B3	34.57	20F-B5	30.10
	受配人姓名		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司	
	每坪單價(元)		692,900		679,200		686,100		686,100		658,600		679,200		686,100		686,100	
	該戶總價(元)		15,721,901		27,799,656		23,718,477		20,651,610		14,943,634		27,799,656		23,718,477		20,651,610	
19F	單元編號	產權面積(坪)	19F-C1	22.69	19F-C2	40.93	19F-C3	34.57	19F-C5	30.10	19F-B1	22.69	19F-B2	40.93	19F-B3	34.57	19F-B5	30.10
	受配人姓名		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		李○豐		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司	
	每坪單價(元)		687,800		674,200		681,000		681,000		653,700		674,200		681,000		681,000	
	該戶總價(元)		15,606,182		27,595,006		23,542,170		20,498,100		14,832,453		27,595,006		23,542,170		20,498,100	
18F	單元編號	產權面積(坪)	18F-C1	22.69	18F-C2	40.93	18F-C3	34.57	18F-C5	30.10	18F-B1	22.69	18F-B2	40.93	18F-B3	34.57	18F-B5	30.10
	受配人姓名		張陳○妹		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司	
	每坪單價(元)		682,600		669,100		675,800		675,800		648,800		669,100		675,800		675,800	
	該戶總價(元)		15,488,194		27,386,263		23,362,406		20,341,580		14,721,272		27,386,263		23,362,406		20,341,580	
17F	單元編號	產權面積(坪)	17F-C1	22.69	17F-C2	40.93	17F-C3	34.57	17F-C5	30.10	17F-B1	22.69	17F-B2	40.93	17F-B3	34.57	17F-B5	30.10
	受配人姓名		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司	
	每坪單價(元)		677,400		664,000		670,700		670,700		643,900		664,000		670,700		670,700	
	該戶總價(元)		15,370,206		27,177,520		23,186,099		20,188,070		14,610,091		27,177,520		23,186,099		20,188,070	
16F	單元編號	產權面積(坪)	16F-C1	22.69	16F-C2	40.93	16F-C3	34.57	16F-C5	30.10	16F-B1	22.69	16F-B2	40.93	16F-B3	34.57	16F-B5	30.10
	受配人姓名		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		張○宏		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司	
	每坪單價(元)		672,300		658,900		665,600		665,600		639,000		658,900		665,600		665,600	
	該戶總價(元)		15,254,487		26,968,777		23,009,792		20,034,560		14,498,910		26,968,777		23,009,792		20,034,560	
15F	單元編號	產權面積(坪)	15F-C1	22.69	15F-C2	40.93	15F-C3	34.57	15F-C5	30.10	15F-B1	22.69	15F-B2	40.93	15F-B3	34.57	15F-B5	30.10
	受配人姓名		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司	
	每坪單價(元)		667,100		653,900		660,500		660,500		634,100		653,900		660,500		660,500	
	該戶總價(元)		15,136,499		26,764,127		22,833,485		19,881,050		14,387,729		26,764,127		22,833,485		19,881,050	

圖 13-1 更新後建築物分配單元及位置對照圖 1-1

擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案

14F	單元編號	產權面積(坪)	14F-C1	22.69	14F-C2	40.93	14F-C3	34.57	14F-C5	30.10	14F-B1	22.69	14F-B2	40.93	14F-B3	34.57	14F-B5	30.10
	受配人姓名		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		吳○文		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司	
	每坪單價(元)		661,900		648,800		655,400		655,400		629,100		648,800		655,400		655,400	
	該戶總價(元)		15,018,511		26,555,384		22,657,178		19,727,540		14,274,279		26,555,384		22,657,178		19,727,540	
13F	單元編號	產權面積(坪)	13F-C1	22.69	13F-C2	40.93	13F-C3	34.57	13F-C5	30.10	13F-B1	22.69	13F-B2	40.93	13F-B3	34.57	13F-B5	30.10
	受配人姓名		源座建設開發股份有限公司		林○喬		陳○堂		源座建設開發股份有限公司		張○忠		吳○昇		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司	
	每坪單價(元)		656,700		643,700		650,200		650,200		624,200		643,700		650,200		650,200	
	該戶總價(元)		14,900,523		26,346,641		22,477,414		19,571,020		14,163,098		26,346,641		22,477,414		19,571,020	
12F	單元編號	產權面積(坪)	12F-C1	22.69	12F-C2	40.93	12F-C3	34.57	12F-C5	30.10	12F-B1	22.69	12F-B2	40.93	12F-B3	34.57	12F-B5	30.10
	受配人姓名		李○明		李○明		李○強		李○強		源座建設開發股份有限公司		范○淇		謝○文		源座建設開發股份有限公司	
	每坪單價(元)		651,600		638,700		645,100		645,100		619,300		638,700		645,100		645,100	
	該戶總價(元)		14,784,804		26,141,991		22,301,107		19,417,510		14,051,917		26,141,991		22,301,107		19,417,510	
11F	單元編號	產權面積(坪)	11F-C1	22.69	11F-C2	40.93	11F-C3	34.57	11F-C5	30.10	11F-B1	22.69	11F-B2	40.93	11F-B3	34.57	11F-B5	30.10
	受配人姓名		源座建設開發股份有限公司		江○曾○美		黃○娟&黃○聰&林○儀&陳○棠		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		許○淵		黃○娟&黃○聰&林○儀&陳○棠		陳○吉	
	每坪單價(元)		646,400		633,600		640,000		640,000		614,400		633,600		640,000		640,000	
	該戶總價(元)		14,666,816		25,933,248		22,124,800		19,264,000		13,940,736		25,933,248		22,124,800		19,264,000	
10F	單元編號	產權面積(坪)	10F-C1	22.69	10F-C2	40.93	10F-C3	34.57	10F-C5	30.10	10F-B1	22.69	10F-B2	40.93	10F-B3	34.57	10F-B5	30.10
	受配人姓名		陳○吉		林○賓		趙○月		黃○泰		邱○		方○妮&方○琪		陳○杰&陳○昇		源座建設開發股份有限公司	
	每坪單價(元)		641,200		628,500		634,900		634,900		609,500		628,500		634,900		634,900	
	該戶總價(元)		14,548,828		25,724,505		21,948,493		19,110,490		13,829,555		25,724,505		21,948,493		19,110,490	
9F	單元編號	產權面積(坪)	9F-C1	22.69	9F-C2	40.93	9F-C3	34.57	9F-C5	30.10	9F-B1	22.69	9F-B2	40.93	9F-B3	34.57	9F-B5	30.10
	受配人姓名		雷○花		廖○發		梁○華		許○珍		邱○		于○福		范○淇		源座建設開發股份有限公司	
	每坪單價(元)		636,100		623,500		629,800		629,800		604,600		623,500		629,800		629,800	
	該戶總價(元)		14,433,109		25,519,855		21,772,186		18,956,980		13,718,374		25,519,855		21,772,186		18,956,980	
8F	單元編號	產權面積(坪)	8F-C1	22.69	8F-C2	40.93	8F-C3	34.57	8F-C5	30.10	8F-B1	22.69	8F-B2	40.93	8F-B3	34.57	8F-B5	30.10
	受配人姓名		源座建設開發股份有限公司		陳○鐘		林○蓮		黃○佳		源座建設開發股份有限公司		陳○琴		徐○昌		王○喻	
	每坪單價(元)		630,900		618,400		624,600		624,600		599,700		618,400		624,600		624,600	
	該戶總價(元)		14,315,121		25,311,112		21,592,422		18,800,460		13,607,193		25,311,112		21,592,422		18,800,460	
7F	單元編號	產權面積(坪)	7F-C1	22.69	7F-C2	40.93	7F-C3	34.57	7F-C5	30.10	7F-B1	22.69	7F-B2	40.93	7F-B3	34.57	7F-B5	30.10
	受配人姓名		阮○盛		廖○發		朱○祥		陳○旺		源座建設開發股份有限公司		許○鼎		許○源		江○秋	
	每坪單價(元)		616,400		604,000		610,200		610,200		585,400		604,000		610,200		610,200	
	該戶總價(元)		13,986,116		24,721,720		21,094,614		18,367,020		13,282,726		24,721,720		21,094,614		18,367,020	

圖 13-1 更新後建築物分配單元及位置對照圖 1-2

擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案

6F	單元編號	產權面積(坪)	6F-C1	22.69	6F-C2	40.93	6F-C3	34.57	6F-C5	30.10	6F-B1	22.69	6F-B2	40.93	6F-B3	34.57	6F-B5	30.10				
	受配人姓名		源座建設開發股份有限公司		謝吳○雲		陳○漢		陳○旺		蘇○明		方○華		陳○吟		王鮑○立					
	每坪單價(元)		611,300		599,000		605,200		605,200		580,600		599,000		605,200		605,200					
	該戶總價(元)		13,870,397		24,517,070		20,921,764		18,216,520		13,173,814		24,517,070		20,921,764		18,216,520					
5F	單元編號	產權面積(坪)	5F-C1	22.69	5F-C2	40.93	5F-C3	34.57	5F-C5	30.10	5F-B1	22.69	5F-B2	40.93	5F-B3	34.57	5F-B5	30.10				
	受配人姓名		駱○惠		林○星		呂○野		鄒○紅		源座建設開發股份有限公司		林○涵		蘇○媛		蘇○媛					
	每坪單價(元)		606,200		594,000		600,100		600,100		575,800		594,000		600,100		600,100					
	該戶總價(元)		13,754,678		24,312,420		20,745,457		18,063,010		13,064,902		24,312,420		20,745,457		18,063,010					
4F	單元編號	產權面積(坪)	4F-C1	22.69	4F-C2	40.93	4F-C3	34.57	4F-C5	30.10	4F-B1	22.69	4F-B2	40.93	4F-B3	34.57	4F-B5	30.10				
	受配人姓名		源座建設開發股份有限公司		陳○娟		黃○龍		王○弘		源座建設開發股份有限公司		張○娟		林○美		陳○旺					
	每坪單價(元)		601,100		589,100		595,100		595,100		570,900		589,100		595,100		595,100					
	該戶總價(元)		13,638,959		24,111,863		20,572,607		17,912,510		12,953,721		24,111,863		20,572,607		17,912,510					
3F	單元編號	產權面積(坪)	3F-C1	22.69	3F-C2	40.93	3F-C3	34.57	3F-C5	30.10	3F-B1	22.69	3F-B2	40.93	3F-B3	34.57	3F-B5	30.10				
	受配人姓名		源座建設開發股份有限公司		蔡○翰		許○松		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司		源座建設開發股份有限公司					
	每坪單價(元)		606,200		594,000		600,100		632,996		575,800		594,000		581,900		613,798					
	該戶總價(元)		13,754,678		24,312,420		20,745,457		19,053,173		13,064,902		24,312,420		20,116,283		18,475,327					
2F	單元編號	產權面積(坪)	2F-C1	59.92	2F-C2	48.25																
	受配人姓名		源座建設開發股份有限公司		陳○熏																	
	每坪單價(元)		649,271		591,600																	
	該戶總價(元)		38,904,336		28,544,700																	
1F	單元編號	產權面積(坪)	1F-A1	31.88	1F-A2	31.36	1F-A3	33.08	1F-A4	34.74	1F-A5	28.80	1F-A6	26.60	1F-A7	29.02	1F-A8	29.17	1F-A9	36.48	1F-A10	32.11
	受配人姓名		源座建設開發股份有限公司(地主)		陳○容		張○民		謝○康		盧○靜		范○淇		陳○榮		張○賢		孫○鍾		謝吳○雲	
	每坪單價(元)		1,150,000		1,092,500		1,092,500		1,150,000		1,150,000		1,150,000		1,127,000		1,127,000		1,184,500		736,000	
	該戶總價(元)		36,662,000		34,260,800		36,139,900		39,951,000		33,120,000		30,590,000		32,705,540		32,874,590		43,210,560		23,632,960	

圖 13-1 更新後建築物分配單元及位置對照圖 1-3

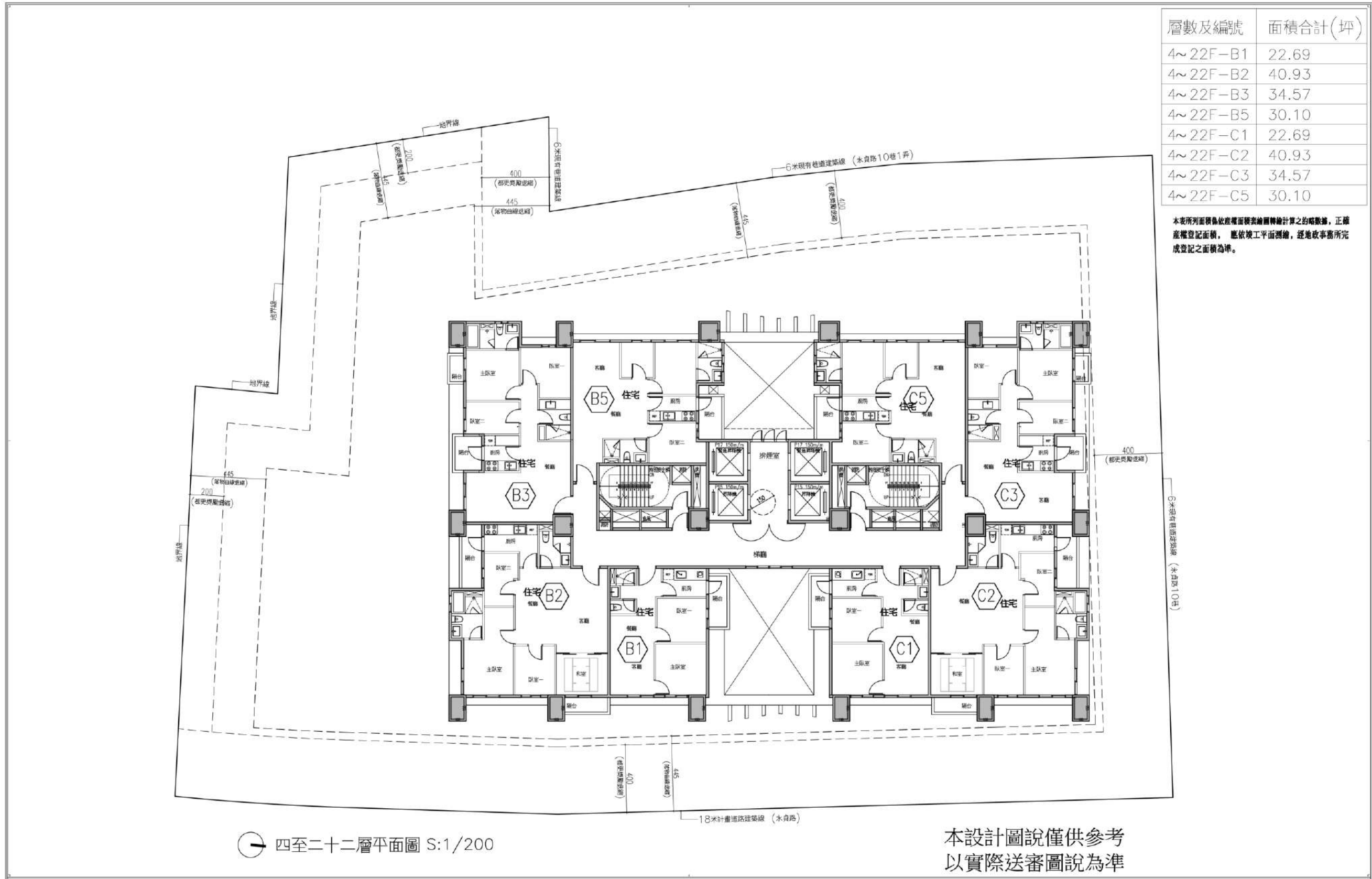
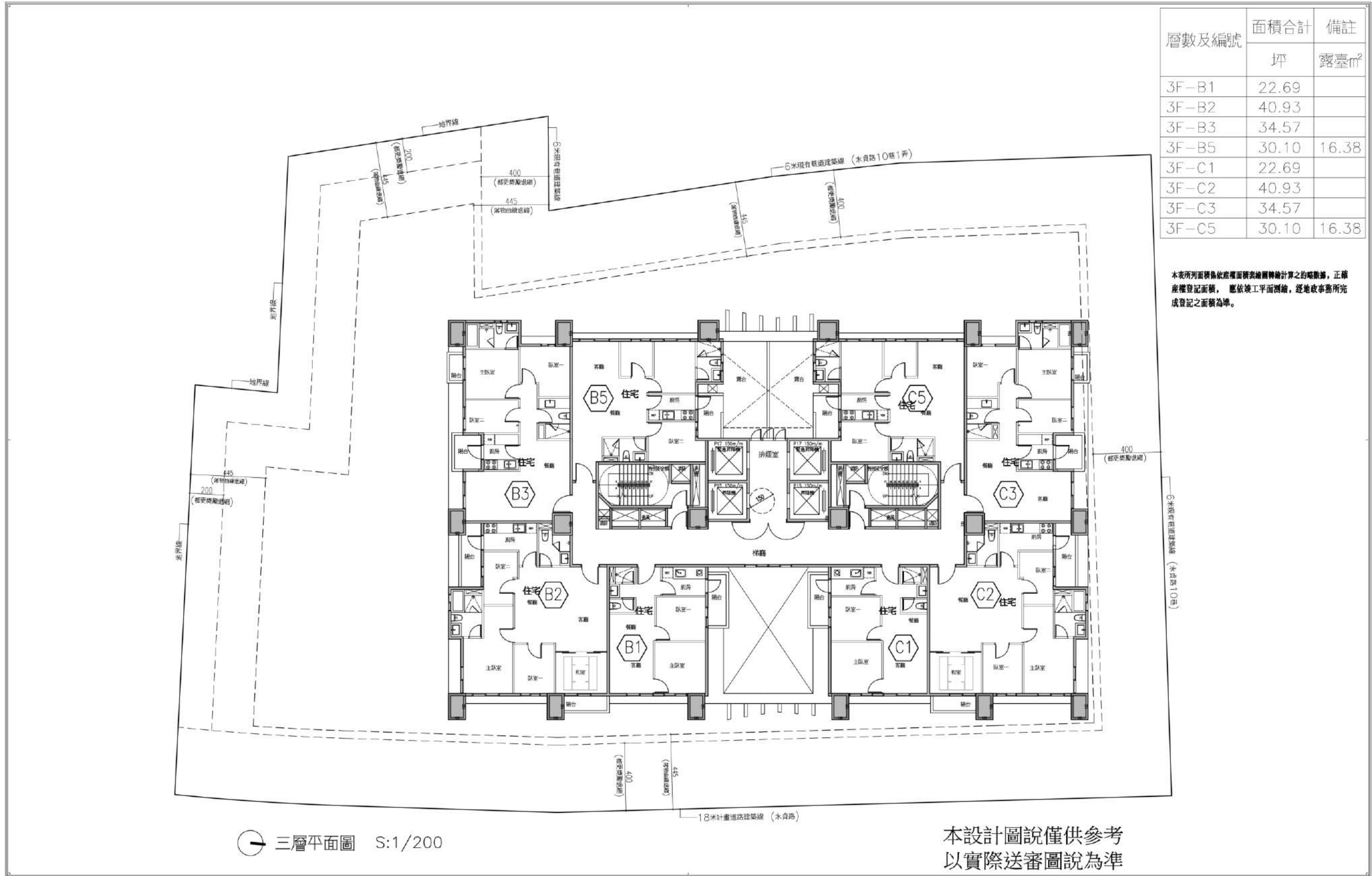


圖 13-2 更新後建築物分配單元及位置對照圖 2



層數及編號	面積合計	備註
	坪	
3F-B1	22.69	
3F-B2	40.93	
3F-B3	34.57	
3F-B5	30.10	16.38
3F-C1	22.69	
3F-C2	40.93	
3F-C3	34.57	
3F-C5	30.10	16.38

本表所列面積係依據權面積套繪圖繪計算之約略數據，正確產權登記面積，應依竣工平面測繪，經地政事務所完成登記之面積為準。

圖 13-3 更新後建築物分配單元及位置對照圖 3

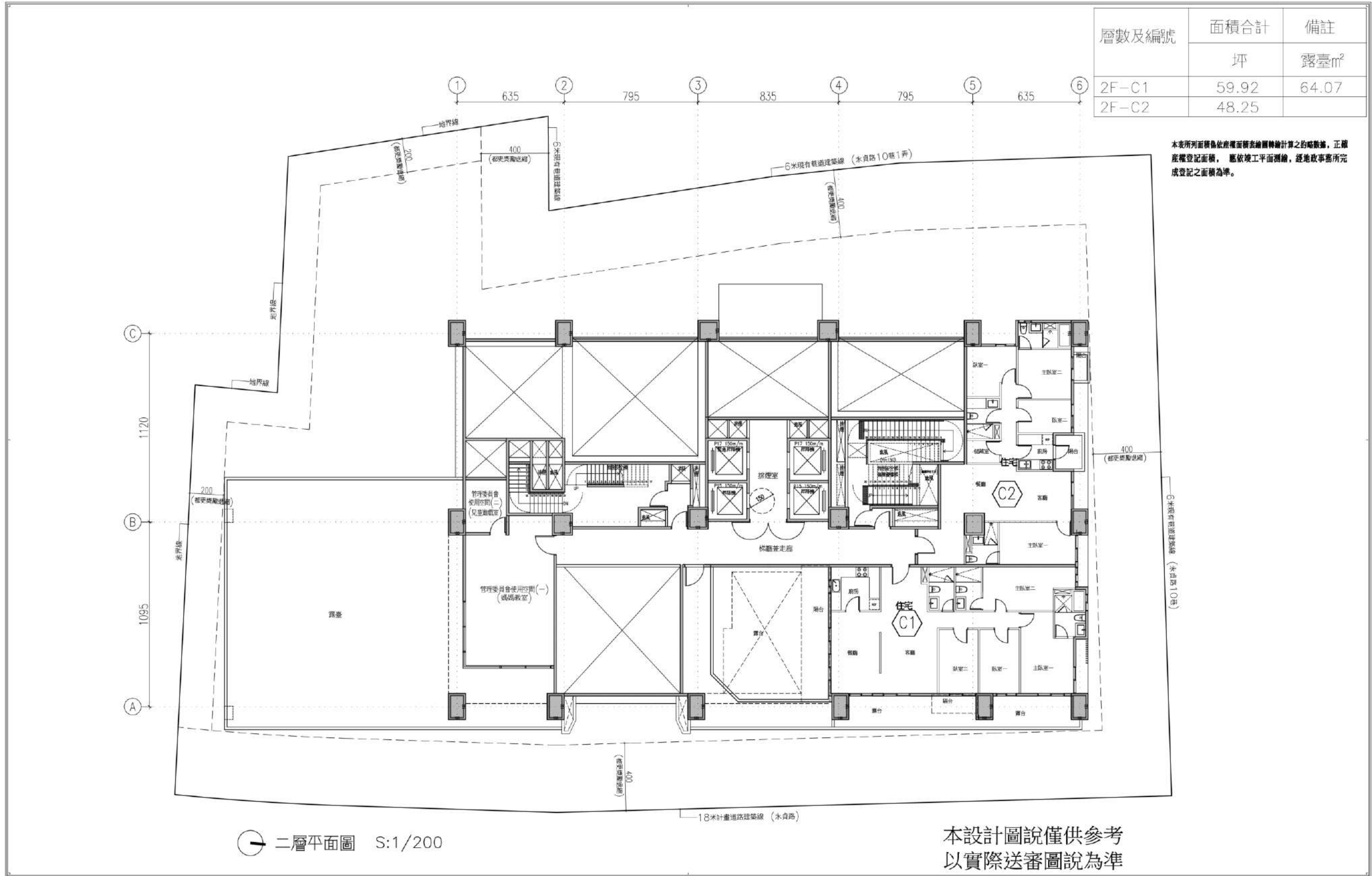


圖 13-4 更新後建築物分配單元及位置對照圖 4

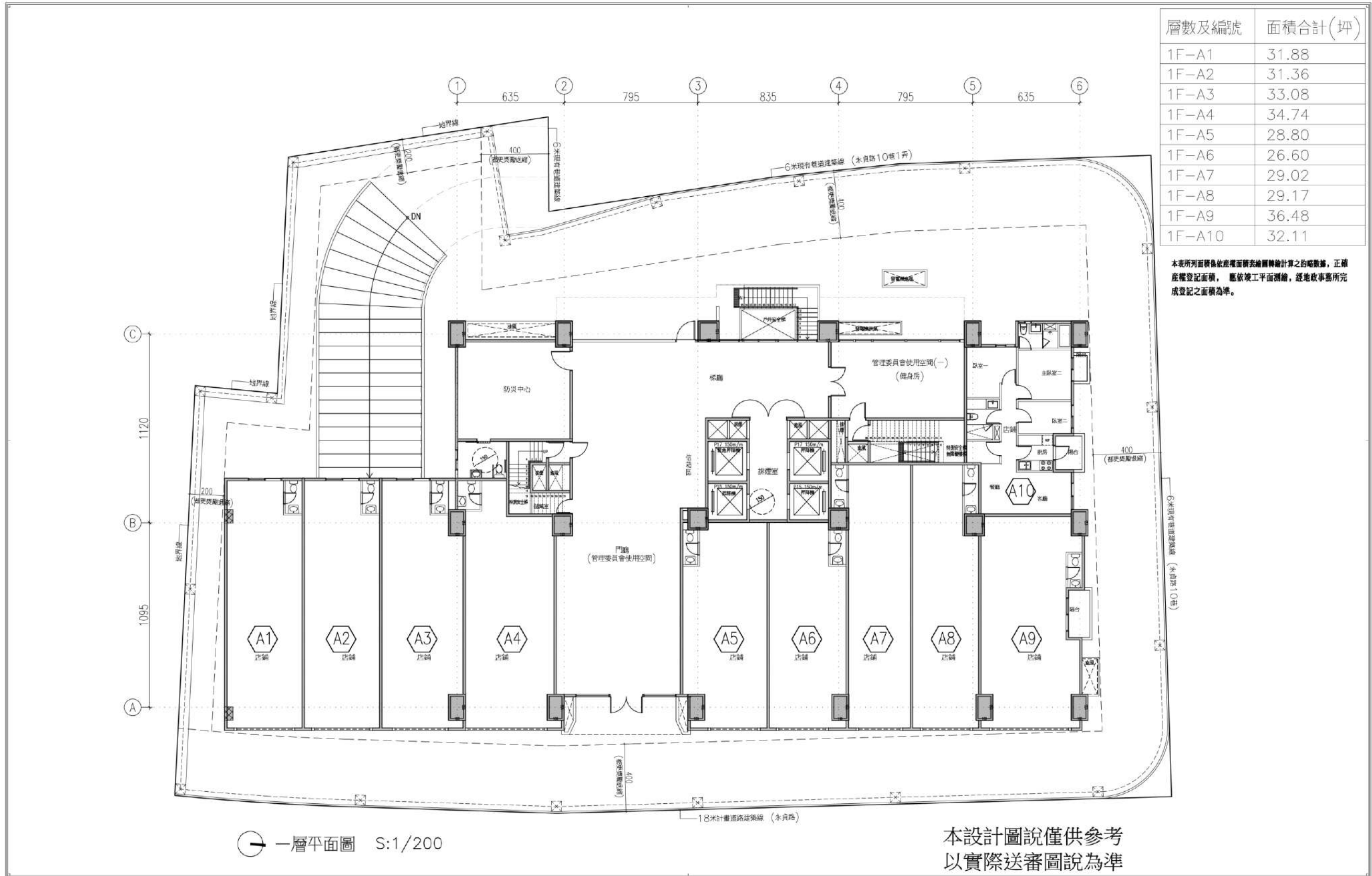


圖 13-5 更新後建築物分配單元及位置對照圖 5

B1	車位編號	172							
	受配人姓名	陳○堂							
	車位大小	250*550							
	該車位總價(元)	2,800,000							
B2	車位編號	171	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司
	受配人姓名	陳○琴	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司
	車位大小	250*550	230*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550
	該車位總價(元)	2,600,000	2,550,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000
	車位編號	165	164	158	157	156	155	154	160
	受配人姓名	陳○琴	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	黃○娟&黃○聰&林○儀&陳○棠	范○淇	范○淇	林○喬	林○喬
	車位大小	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550
	該車位總價(元)	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000
	車位編號	159	158	157	156	155	154	154	160
	受配人姓名	陳○娟	林○星	廖○發	源座建設開發股份有限公司	徐○昌	徐○昌	陳○容	陳○容
	車位大小	250*550	250*550	250*550	230*550	250*550	250*550	250*550	250*550
	該車位總價(元)	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,550,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000
	車位編號	153	152	151	150	149	148	148	148
	受配人姓名	蔡○如	源座建設開發股份有限公司	蘇○媛	蘇○媛	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司
	車位大小	250*550	230*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550
	該車位總價(元)	2,600,000	2,550,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000
車位編號	147	146	145	144	143	142	142	142	
受配人姓名	源座建設開發股份有限公司	陳○吉	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	呂○野	蔡○翰	蔡○翰	蔡○翰	
車位大小	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	
該車位總價(元)	2,550,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	
車位編號	141	140	139	139	139	139	139	139	
受配人姓名	無障礙車位	無障礙車位	無障礙車位	無障礙車位	無障礙車位	無障礙車位	無障礙車位	無障礙車位	
車位大小	無障礙車位	無障礙車位	無障礙車位	無障礙車位	無障礙車位	無障礙車位	無障礙車位	無障礙車位	
該車位總價(元)	無障礙車位	無障礙車位	無障礙車位	無障礙車位	無障礙車位	無障礙車位	無障礙車位	無障礙車位	
B3	車位編號	138	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司
	受配人姓名	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司
	車位大小	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550
	該車位總價(元)	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000
	車位編號	132	131	130	129	128	127	127	127
	受配人姓名	許○淵	林○寶	源座建設開發股份有限公司	陳○榮	許○松	林○蓮	林○蓮	林○蓮
	車位大小	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550
	該車位總價(元)	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000
	車位編號	126	125	124	123	122	121	121	121
	受配人姓名	陳○杰	范○淇	方○華	江○曾○美	雷○花	李○強	李○強	李○強
	車位大小	250*550	230*550	250*550	250*550	250*550	230*550	230*550	230*550
	該車位總價(元)	2,500,000	2,400,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000
	車位編號	120	119	118	117	116	115	115	115
	受配人姓名	陳○鐘	陳○漢	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司
	車位大小	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550
	該車位總價(元)	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,450,000	2,450,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000
車位編號	114	113	112	111	110	109	109	109	
受配人姓名	源座建設開發股份有限公司	朱○祥	李○明	李○明	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	
車位大小	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	
該車位總價(元)	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	
車位編號	108	107	106	105	104	104	104	104	
受配人姓名	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	方○妮&方○琪	張○民	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	
車位大小	250*550	250*550	250*600	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	
該車位總價(元)	2,500,000	2,450,000	2,600,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	
車位編號	108	107	106	105	104	104	104	104	
受配人姓名	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	方○妮&方○琪	張○民	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	
車位大小	250*550	250*550	250*600	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	
該車位總價(元)	2,500,000	2,450,000	2,600,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	

圖 13-6 更新後停車位分配單元及位置對照圖 1

B4	單位編號	103	102	101	100	99	98
	受配人姓名	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	林○涵	源座建設開發股份有限公司	吳○昇	源座建設開發股份有限公司
	單位大小	250*550	250*550	250*550	230*550	250*550	250*550
	該單位總價(元)	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,300,000	2,400,000	2,400,000
	單位編號	97	96	95	94	93	92
	受配人姓名	張○宏	謝吳○雲	許○珍	黃○佳	黃○泰	謝○康
	單位大小	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550
	該單位總價(元)	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000
	單位編號	91	90	89	88	87	86
	受配人姓名	孫○鍾	李○強	黃○娟&黃○聰&林○儀&陳○棠	陳○吟	謝○文	源座建設開發股份有限公司
	單位大小	250*550	230*550	250*550	250*550	250*550	230*550
	該單位總價(元)	2,400,000	2,300,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,300,000
B5	單位編號	85	84	83	82	81	80
	受配人姓名	源座建設開發股份有限公司(地主)	張○賢	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司
	單位大小	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550
	該單位總價(元)	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,350,000	2,350,000	2,400,000
	單位編號	79	78	77	76	75	74
	受配人姓名	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	王○弘	陳○薰	趙○月	黃○龍
	單位大小	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	230*550
	該單位總價(元)	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,300,000
	單位編號	73	72	71	70	69	
	受配人姓名	源座建設開發股份有限公司	盧○靜	阮○盛	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	
	單位大小	250*550	250*550	250*600	250*550	250*550	
	該單位總價(元)	2,400,000	2,350,000	2,500,000	2,350,000	2,400,000	
B6	單位編號	68	67	66	65	64	63
	受配人姓名	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	陳○旺	陳○旺
	單位大小	250*550	250*550	250*550	230*550	250*550	250*550
	該單位總價(元)	2,250,000	2,250,000	2,250,000	2,150,000	2,250,000	2,250,000
	單位編號	62	61	60	59	58	57
	受配人姓名	陳○旺	吳○文	源座建設開發股份有限公司	廖○發	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司
	單位大小	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550
	該單位總價(元)	2,250,000	2,150,000	2,250,000	2,250,000	2,250,000	2,150,000
	單位編號	56	55	54	53	52	51
	受配人姓名	駱○惠	林○美	源座建設開發股份有限公司	蘇○明	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司
	單位大小	250*550	230*550	250*550	250*550	250*550	230*550
	該單位總價(元)	2,250,000	2,150,000	2,250,000	2,250,000	2,250,000	2,150,000
B6	單位編號	50	49	48	47	46	45
	受配人姓名	于○福	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司
	單位大小	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550
	該單位總價(元)	2,250,000	2,250,000	2,250,000	2,200,000	2,200,000	2,250,000
	單位編號	44	43	42	41	40	39
	受配人姓名	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	謝吳○雲	謝吳○雲	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司
	單位大小	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	230*550
	該單位總價(元)	2,250,000	2,250,000	2,250,000	2,250,000	2,250,000	2,150,000
	單位編號	38	37	36	35	34	
	受配人姓名	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	江○秋	張○焜	源座建設開發股份有限公司	
	單位大小	250*550	250*550	250*600	250*550	250*550	
	該單位總價(元)	2,250,000	2,200,000	2,350,000	2,200,000	2,250,000	
B6	單位編號	33	32	31	30	29	28
	受配人姓名	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司
	單位大小	250*550	250*550	250*550	230*550	250*550	250*550
	該單位總價(元)	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,000,000	2,100,000	2,100,000
	單位編號	27	26	25	24	23	22
	受配人姓名	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	張○忠
	單位大小	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550
	該單位總價(元)	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000
	單位編號	21	20	19	18	17	16
	受配人姓名	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司
	單位大小	250*550	230*550	250*550	250*550	250*550	230*550
	該單位總價(元)	2,100,000	2,000,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,000,000
B6	單位編號	15	14	13	12	11	10
	受配人姓名	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司
	單位大小	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550
	該單位總價(元)	2,100,000	2,050,000	2,050,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000
	單位編號	9	8	7	6	5	4
	受配人姓名	陳○吉	源座建設開發股份有限公司	許○源	張陳○妹	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司
	單位大小	250*550	230*550	250*550	250*550	250*550	250*550
	該單位總價(元)	2,100,000	2,000,000	2,050,000	2,100,000	2,050,000	2,100,000
	單位編號	3	2	1			
	受配人姓名	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司	源座建設開發股份有限公司			
	單位大小	250*600	250*550	250*550			
	該單位總價(元)	2,200,000	2,050,000	2,100,000			

圖 13-7 更新後停車位分配單元及位置對照圖 2

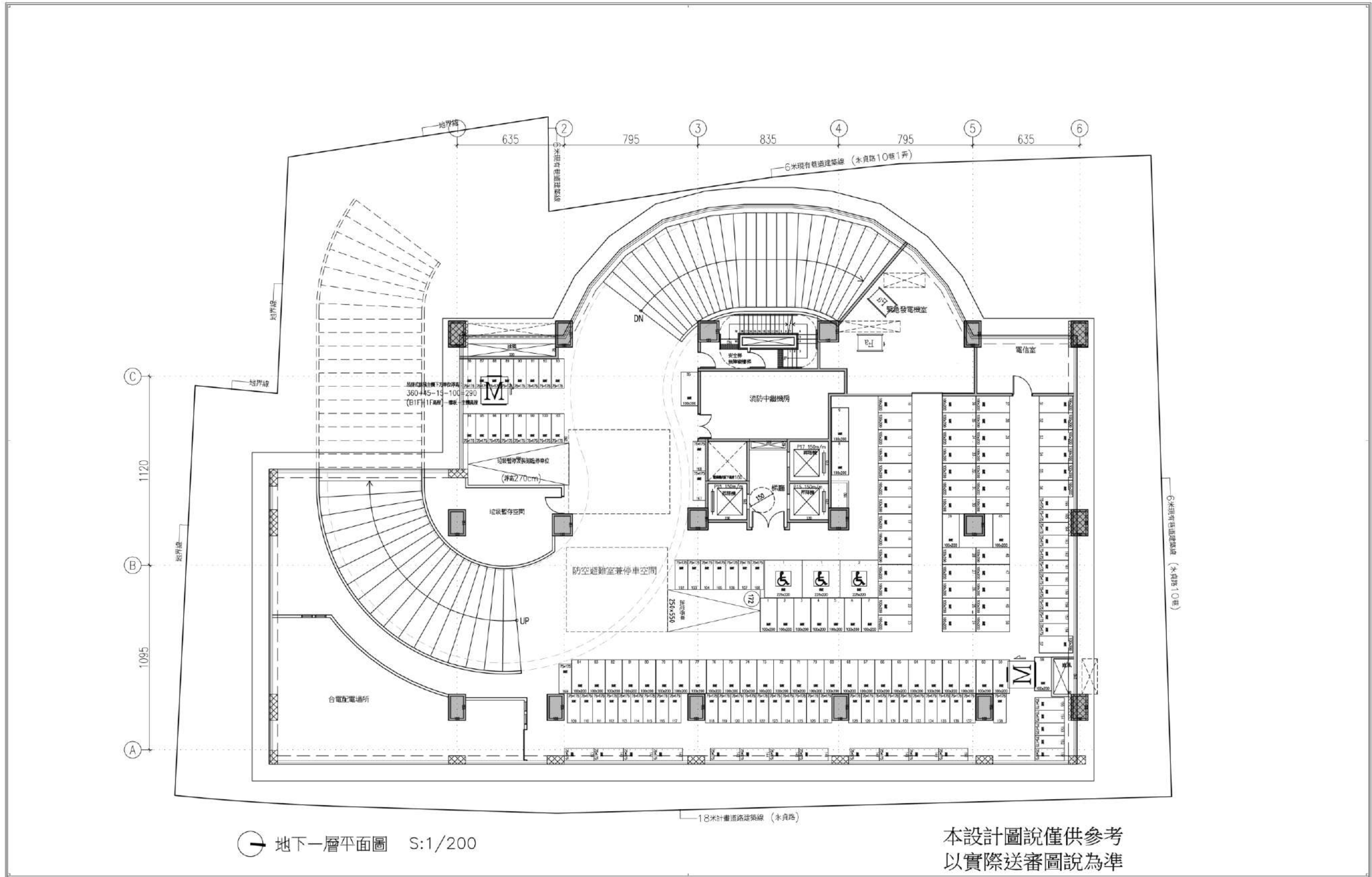


圖 13-8 更新後停車位分配單元及位置對照圖 3

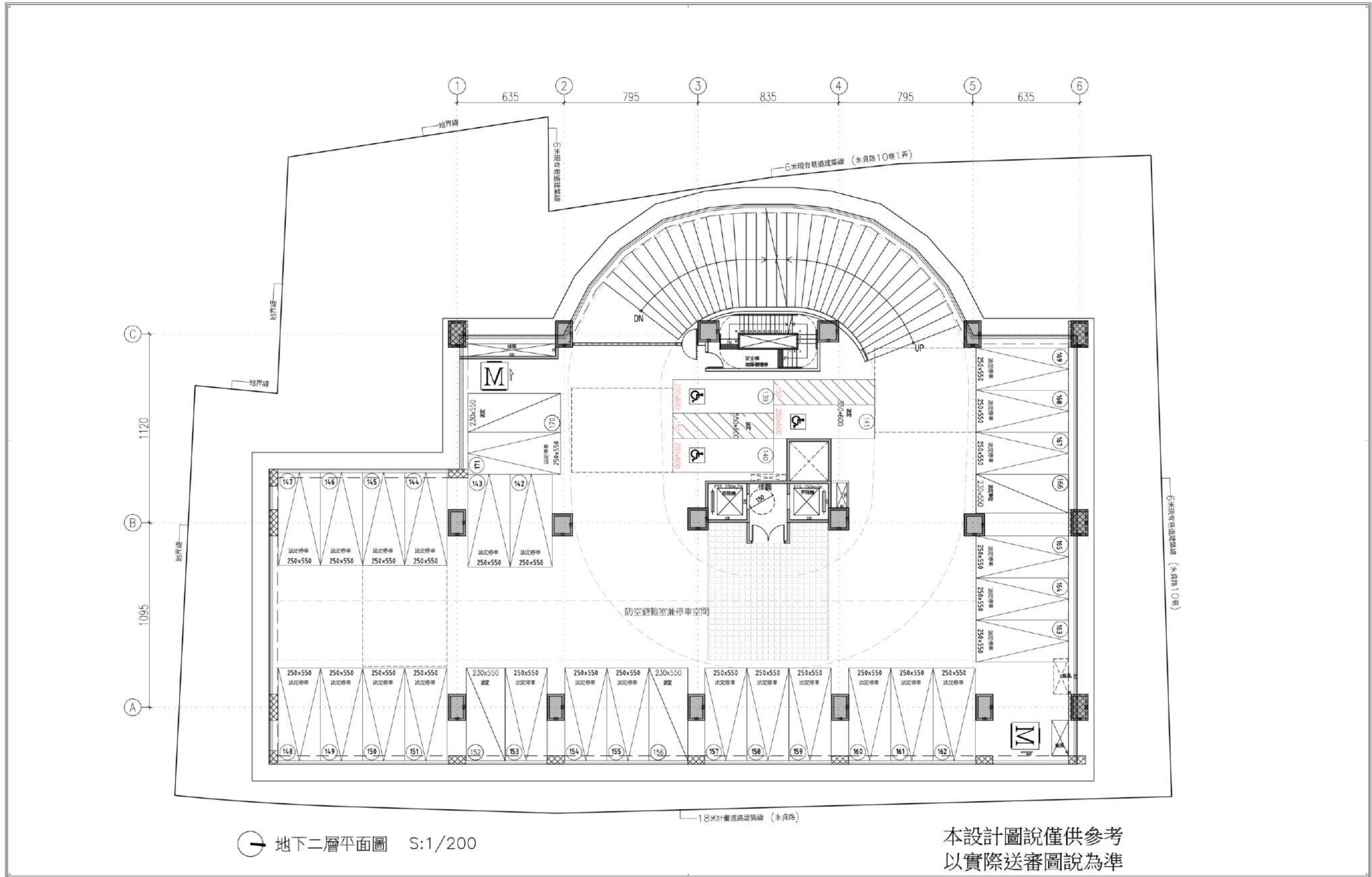


圖 13-9 更新後停車位分配單元及位置對照圖 4

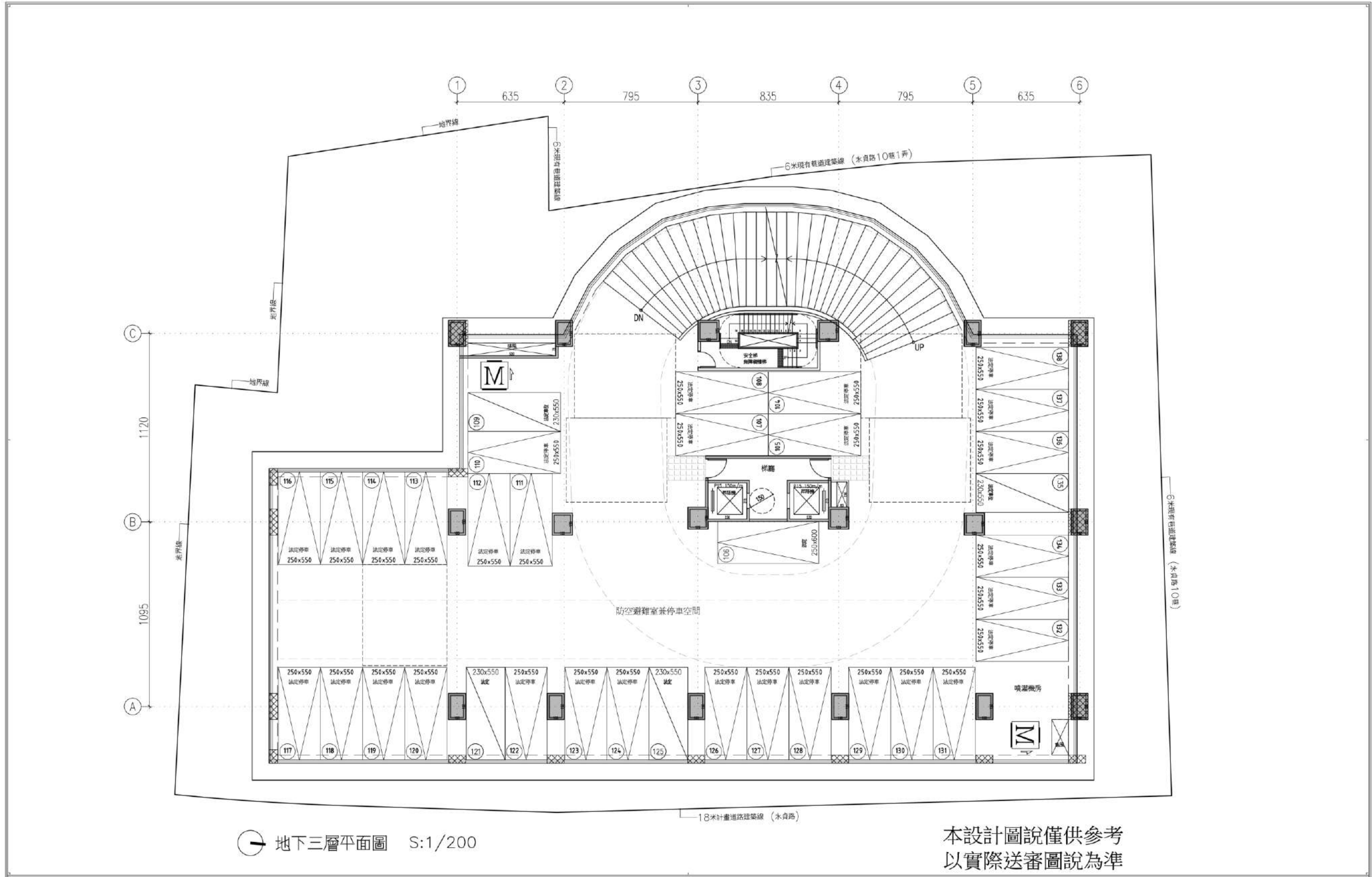


圖 13-10 更新後停車位分配單元及位置對照圖 5

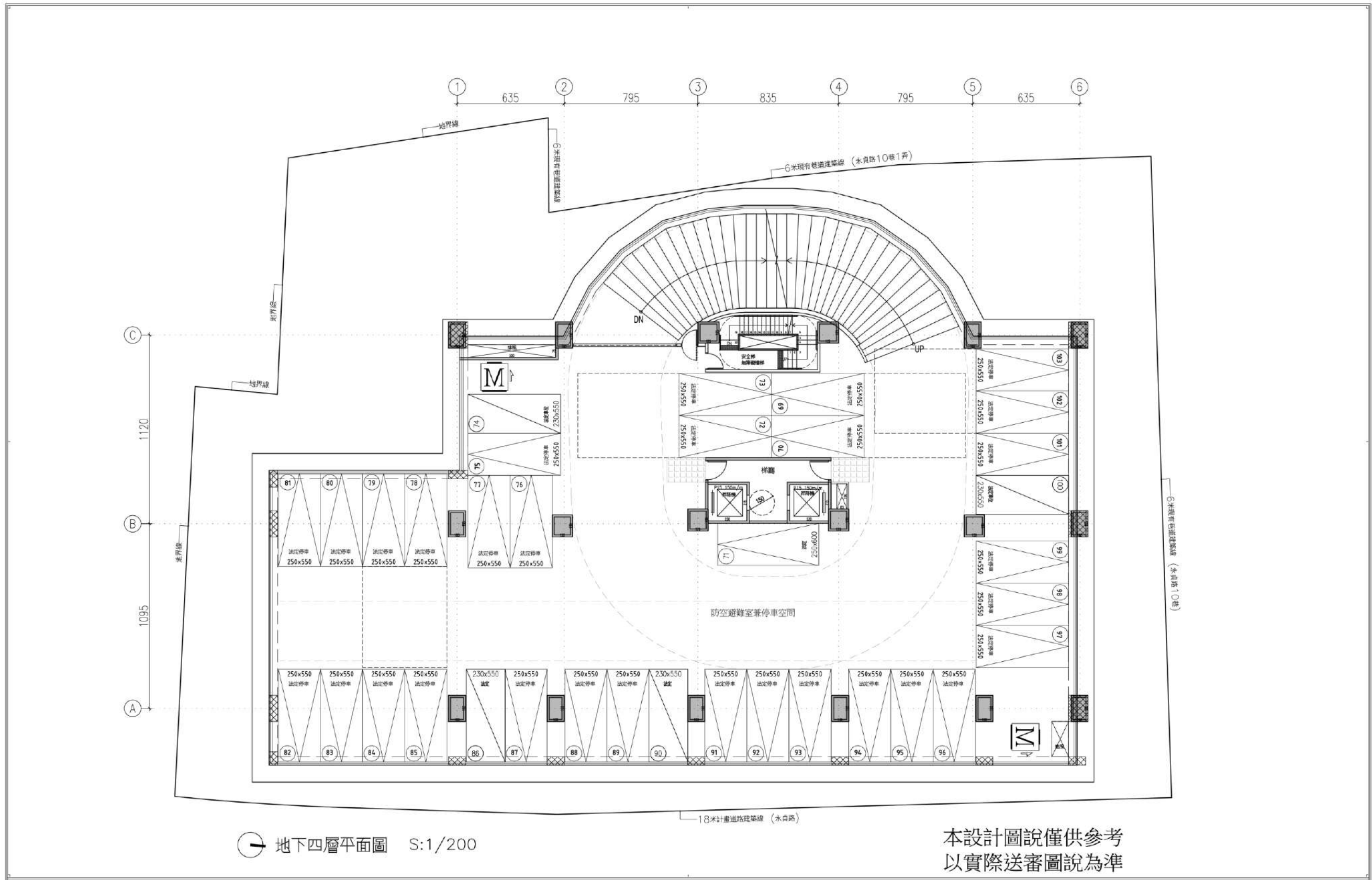


圖 13-11 更新後停車位分配單元及位置對照圖 6

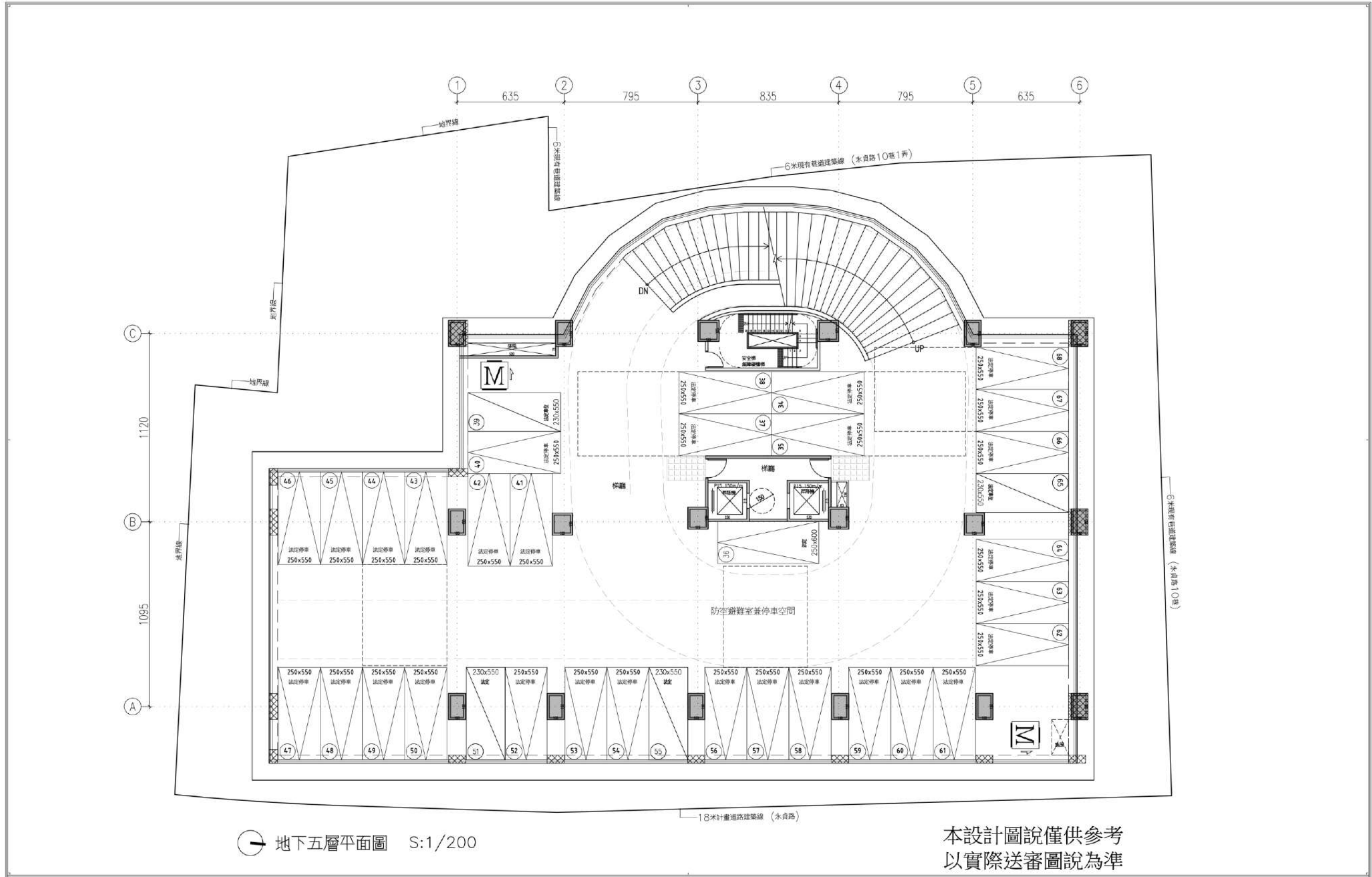


圖 13-12 更新後停車位分配單元及位置對照圖 7

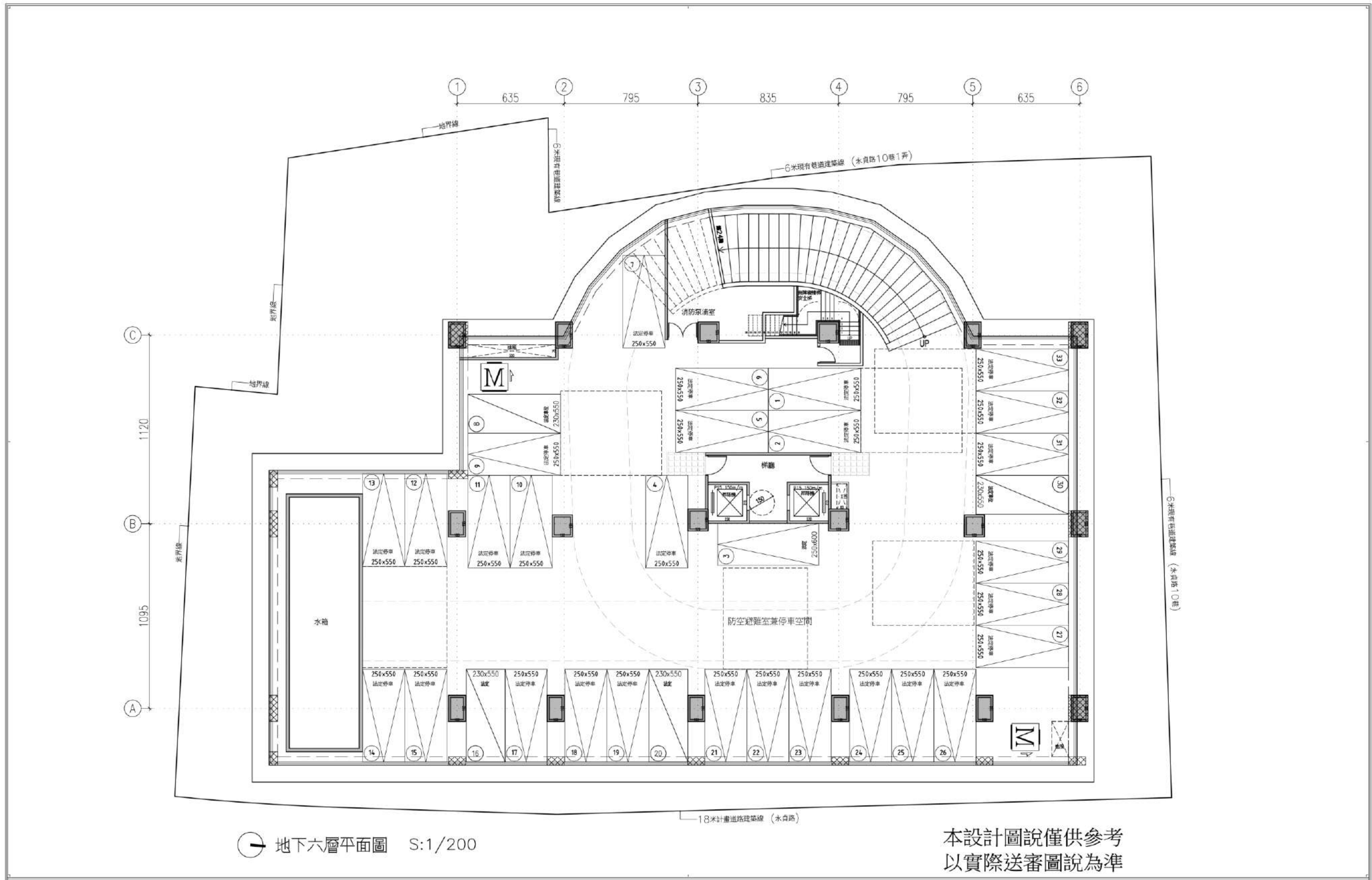


圖 13-13 更新後停車位分配單元及位置對照圖 8

拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式

一、申請分配位置通知

(一)申請分配期間

依「都市更新權利變換實施辦法」第 5 條及第 17 條規定，實施者於民國 112 年 4 月 11 日以雙掛號方式寄發權利變換意願及更新後申請分配位置調查函，通知土地所有權人及權利變換關係人於民國 112 年 4 月 22 日至 112 年 5 月 22 日期間辦理權利變換意願調查與分配位置之申請。

(二)選配原則

- 1.全區單元除一樓店面由原店面所有權人依原位次優先選配外，住宅單元以更新前原座落位次選配為原則(例如：臨永貞路、臨永貞路 10 巷 1 弄、永貞路及永貞路 10 巷交叉口邊間、永貞路 10 巷及永貞路 10 巷 1 弄交叉口邊間)，減少重複選配之情事；一戶單元以選配一席汽車停車位為原則。
- 2.考量後續財務執行之穩定性，避免因差額找補金額過大造成財務波動，申請分配單元總價值以不超過更新後應分配權利價值之 110% 為原則；申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之 110% 者，應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。
- 3.所有權人屬更新後應分配價值未達最小分配單元價值者，應與其他所有權人合併應分配權利價值共同申請選配；申請分配單元應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。
- 4.所有權人應於實施者訂定之選配期間內繳回權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書、更新後合併分配協議書(無合併分配則免)。
- 5.實施者於選配期間屆滿後，依本原則第四點整理選配意願調查結果及下列規定辦理，以確保所有權人權益。

(1)更新後應分配價值未達最小分配單元價值，不願參與分配或未於選配期間提出選配意願者，依相關法令規定領取現金補償(更新前土地權利價值扣除土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅等法定清償後之金額)。

(2)如有同一位置有二人以上申請分配者(重複選配)或更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願者之情形，依相關法令規定辦理公開抽籤。

二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果

本案選配期間為民國 112 年 4 月 22 日至 112 年 5 月 22 日止，實施者於選配期間屆滿後，依權利變換申請分配結果，視需要辦理公開抽籤，並於前開通知函訂定公開抽籤時間為民國 112 年 5 月 27 日(星期六)上午 11 時整，於新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1 召開。由主持人宣布公告選配期間屆滿之權利變換意願調查與更新後申請分配結果，並經見證人(律師)確認無誤。

(一)抽籤事由

本案以權利變換方式參與之所有權人共計 77 位，有 8 位所有權人於權利變換意願調查期間未表達意願，其中 2 位所有權人出具林○賓及王○喻於意願調查期間出具申請書，其他 6 位所有權人中，2 位所有權人(曾○梅、詹○洛)應分配之土地及建築物因折價抵付共同負擔後，應分配之土地及建築物未達最小分配面積(價值)，依都市更新條例第 51 條，以現金補償方式辦理，而曾○梅與鄭蔡○子、蔡○慧、蔡○如(部分)屬共同共有情形，雖鄭蔡○子、蔡○慧、蔡○如於權利變換意願調查期間有表達意願且出具同意書，仍依相關規定就共同共有部分採現金補償方式辦理，剩餘 4 位所有權人(李○豐、張陳○妹、陳○吉、張○忠)應分配之土地及建築物因折價抵付共同負擔後，應分配之土地及建築物已達最小分配面積(價值)，故依相關規定以公開抽籤方式辦理。另於權利變換意願調查期間有同一位置有二人以上申請分配情形，共計有 8 位所有權人，依相關規定以公開抽籤方式辦理。

(二)抽籤方式

1. 由主席宣讀發生重複選配單元之名冊，並依名冊次序，將重複選配同一單元之「被抽籤人姓名籤」置入籤筒內，由主席或被抽籤人協調抽籤者抽出一名「被抽籤人姓名籤」，該被抽出者即為該重複選配單元之最終選配人。經見證人在旁見證抽籤程序，以確認各重複選配單元之最終選配人。經見證人確認重複選配單元之最終選配人後，其餘非為最終選配人(以下簡稱尚未抽中者)得在不影響其他所有權人權益之前提下，提出其他尚未被選配之房屋或汽車停車位之選擇，其餘未表達意願之尚未抽中者則併同辦理「代為抽籤」。
2. 由主席替未表達意願之尚未抽中者與未表達意願者代為抽籤尚未被選配之單元，先將「被抽籤人姓名籤」置入籤筒內，經見證人在旁見證抽籤過程，再由主席依序抽出「被抽籤人姓名籤」，決定公開抽籤之順序。
3. 由主席將尚無人申請分配之房屋單元及汽車停車位「單元籤」，分別置入「房屋單元籤筒」及「汽車停車位籤筒」後，進行代為抽籤程序。
4. 依本案自辦公聽會所揭露之選配原則，為避免造成差額價金過大，其選配單元之價值以不超過應分配權利價值之 110%，故代為抽籤抽出之房屋單元，其價值不超過該被抽籤人應分配權利價值之 110%，若大於該等價值之 110%，則將該單元籤暫置於籤筒外，另再於籤筒內繼續代為抽籤，直到抽出價值不大於該等價值之 110%為止；該被抽籤人應分配權利價值之 110%扣除抽出之房屋單元價值後，其剩餘價值若大於無人申請分配之汽車停車位最低價值，再續行汽車停車位代為抽籤程序，若抽出之汽車停車位大於剩餘價值，則將該單元籤暫置於籤筒外，另再於籤筒內繼續代為抽籤，直到抽出價值不大於其剩餘價值為止。

(三)抽籤結果

本案公開抽籤結果及通知情形請詳見表 14-1。

表 14-1 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表

序號	抽籤原因	權利人	抽籤結果		通知情形
			分配戶別	分配車位編號	
1	<input checked="" type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配位置 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	林○賓	10F-C2	B3-131 (自選)	<input type="checkbox"/> 雙掛號，已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號，無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他；雙掛號，已收件
2	<input checked="" type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配位置 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	吳○昇	13F-B2 (自選)	--	<input type="checkbox"/> 雙掛號，已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號，無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他；雙掛號，已收件
3	<input checked="" type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配位置 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	江曾○美	11F-C2	B3-123	<input type="checkbox"/> 雙掛號，已收件未回覆 <input checked="" type="checkbox"/> 雙掛號，無法送達(招領逾期) <input type="checkbox"/> 其他
4	<input checked="" type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配位置 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	林○喬	13F-C2 (自選)	--	<input type="checkbox"/> 雙掛號，已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號，無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他；雙掛號，已收件
5	<input checked="" type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配位置 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	陳○榮	--	B3-129	<input type="checkbox"/> 雙掛號，已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號，無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他；雙掛號，已收件
6	<input checked="" type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配位置 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	林○蓮	--	B3-127 (自選)	<input type="checkbox"/> 雙掛號，已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號，無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他；雙掛號，已收件
7	<input checked="" type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配位置 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	王○喻	--	B3-109 (自選)	<input type="checkbox"/> 雙掛號，已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號，無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他；雙掛號，已收件
8	<input checked="" type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配位置 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	黃○龍	--	B4-74	<input type="checkbox"/> 雙掛號，已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號，無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他；雙掛號，已收件
9	<input type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配位置 <input checked="" type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	李○豐	19F-C5	--	<input type="checkbox"/> 雙掛號，已收件未回覆 <input checked="" type="checkbox"/> 雙掛號，無法送達(招領逾期) <input type="checkbox"/> 其他

序號	抽籤原因	權利人	抽籤結果		通知情形
			分配戶別	分配車位編號	
10	<input type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配位置 <input checked="" type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	張○忠	13F-B1	B6-22	<input type="checkbox"/> 雙掛號，已收件未回覆 <input checked="" type="checkbox"/> 雙掛號，無法送達(招領逾期) <input type="checkbox"/> 其他
11	<input type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配位置 <input checked="" type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	張陳○妹	18F-C1	B6-6	<input checked="" type="checkbox"/> 雙掛號，已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號，無法送達 <input type="checkbox"/> 其他；雙掛號，收件人拒收
12	<input type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配位置 <input checked="" type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	陳○吉	11F-B5、 10F-C1	B2-146、B6-9	<input type="checkbox"/> 雙掛號，已收件未回覆 <input checked="" type="checkbox"/> 雙掛號，無法送達(招領逾期) <input type="checkbox"/> 其他

拾伍、不參與分配名冊

依「都市更新條例」第 51 條規定，權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。

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 51 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，其價值達到以室內面積 46 平方公尺(另加計附屬建物及共有部分)乘以二樓以上平均單價者，不得列為不能參與分配。

依前述規定計算(46 m²×1.568×0.3025×642,042 元/坪=14,027,800)，其價值為 14,027,800 元，然本案目前規劃最小分配面積單元(4 樓 B1 戶)之價值為 12,953,721 元，低於其規定標準，考量部分所有權人應分配價值較小，為保障所有權人權益，故更新後應分配權利價值(E 項)若達到 12,953,721 元，則可參與選配。

以權利變換方式參與本案之土地所有權人，應分配之土地及建築物因折價抵付共同負擔後，應分配之土地及建築物未達最小分配面積(價值)單元者共計 14 位，其中 8 位於權利變換意願調查期間，在不影響他人權益下已與其他未達最小分配單元之所有權人合併選配，其他 6 位中有 4 位於權利變換意願調查期間提出權利變換意願調查表與更新後分配位置申請書，剩餘 2 位未於選配期間提出權利變換意願調查表與更新後分配位置申請書或合併分配協議書且未於公開抽籤會現場表達意見，其中蔡○如(獨立持分部分)及源座建設開發股份有限公司與實施者達成協議，在不影響他人權益下進行選配，而蔡○如(共同共有部分)、鄭蔡○子、蔡○慧及曾○梅屬共同共有，因曾○梅未於權利變換意願調查期間提出權利變換意願調查表與更新後分配位置申請書或合併分配協議書且未於公開抽籤會現場表達意見，故蔡○如(共同共有部分)、鄭蔡○子、蔡○慧、曾○梅

及詹○洛依相關規定以現金補償方式辦理。

表 15-1 更新後應分配權利價值未達最小分配單元價值名冊

序號	未達最小分配單元價值者	更新前價值(元)	可分配價值(元)	應分配價值(元)	未達最小分配單元價值之處理方式
1	蔡○如	7,733,431	27,611,744	10,962,690	以差額價金參與權利變換分配。
2	曾○梅、鄭○貞子、蔡○慧、蔡○如(共同共有)	7,733,431	27,611,744	10,962,690	鄭蔡○子、蔡○慧、蔡○如已於申請分配前間繳回繳回權利變換意願調查表與更新後分配位置申請書，惟曾○梅未於申請分配期間繳回，故依「都市更新條例」第 52 條規定領取現金補償。
3	方○妮	7,812,344	27,893,498	11,074,555	與所有權人方○淇申請合併分配。
4	方○淇	7,812,344	27,893,498	11,074,555	與所有權人方○妮申請合併分配。
5	陳○杰	5,095,220	18,192,172	7,222,838	與所有權人陳○昇申請合併分配。
6	陳○昇	5,095,220	18,192,172	7,222,838	與所有權人陳○杰申請合併分配。
7	黃○娟	6,502,410	23,216,457	9,217,629	與所有權人黃○聰、林○儀、陳○棠申請合併分配。
8	黃○聰	6,502,410	23,216,457	9,217,629	與所有權人黃○娟、林○儀、陳○棠申請合併分配。
9	林○儀	6,502,410	23,216,457	9,217,629	與所有權人黃○娟、黃○聰、陳○棠申請合併分配。
10	陳○棠	6,502,410	23,216,457	9,217,629	與所有權人黃○娟、黃○聰、林○儀申請合併分配。
11	詹○初洛	118,653	423,643	168,199	未於申請分配期間繳回權利變換意願調查表與更新後分配位置申請書，故依「都市更新條例」第 52 條規定領取現金補償。
12	源座建設開發股份有限公司	2,729,012	9,743,771	3,868,569	以差額價金參與權利變換分配。

二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者

依據權利變換意願調查結果，本案無所有權人表示不願參與權利變換分配。

三、現金補償之計算與發放

(一)現金補償金額計算

依內政部 93 年 3 月 30 日營署都字第 0930019617 號函示略以：「都市更新條例」第 31 條第 1 項所稱以權利變換方式實施都市更新事業時，對不願或不能參與者之現金補償數額應以權利變換前之權利價值計算，無須扣除共同負擔，本部 90 年 9 月 27 日台內營字第 9085560 號業已明釋。

故本案依前開規定，土地所有權人應分配之土地及建築物因折價抵付共同負擔後，應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元或不願參與權利變換分配者，得以現金補償之(以更新前合併後土地權利價值計算)，請詳見表 15-1。

表 15-2 不參與分配之之土地所有權人名冊

序號	姓名	不願	不能	現金補償金額(元)	備註
1	曾○梅、鄭○子、蔡○子、蔡○慧、蔡○如(共同共有)	--	V	7,733,431	為本案土地所有權人，因其更新後應分配權利價值未達最小分配單元，其中蔡○如、鄭○子、蔡○慧於意願調查期間有表達意願且繳納申請書，惟曾○梅意願調查期間提出權利變換意願調查表與更新後分配位置申請書或合併分配協議書且未於公開抽籤會現場表達意見，故依「都市更新條例」第 51 條規定領取現金補償。
2	詹○洛	--	V	118,653	為本案土地所有權人，因其更新後應分配權利價值未達最小分配單元，無與其他土地所有權人申請合併分配，故依「都市更新條例」第 51 條規定領取現金補償。
合計		共 5 位		7,852,084	--

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

(二)實際發放金額

補償金之發放，應先扣除以下項目始得發放：

1.土地增值稅及欠稅

依 108 年 6 月 17 日「都市更新權利變換實施辦法」第 9 條規定，本條例第 52 條第 1 項但書規定之現金補償數額，以依本條例第 50 條第 1 項規定評定之權利變換前權利價值依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算；實施者應於實施權利變換計畫公告時，造具清冊檢同有關資料，向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值。

2.代為清償費用

依「都市更新條例」第 40 條規定，權利變換範圍內設有抵押權、典權或限制登記之土地及合法建築物，其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償、回贖或提存後，消滅或終止，並由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理塗銷登記。

(三)補償費用發放時間

依 108 年 6 月 17 日「都市更新權利變換實施辦法」第 10 條規定，由實施者於權利變換計畫核定發布實施之日起 2 個月內，通知受補償人或代管機關於受通知之日起 30 日內領取，逾期不領者，依法提存。

拾陸、土地、建築物及權利金分配清冊

一、申請分配結果

本案共 77 位土地所有權人，依據申請分配結果，計有 71 位土地所有權人參與權利變換，並申請分配單元及停車位。其餘 6 位所有權人中 2 位所有權人(曾○梅、詹○洛)應分配之土地及建築物因折價抵付共同負擔後，應分配之土地及建築物未達最小分配面積(價值)，依都市更新條例第 51 條，以現金補償方式辦理，而曾○梅與鄭蔡○子、蔡○慧、蔡○如(部分)屬共同共有情形，雖鄭蔡○子、蔡○慧、蔡○如於權利變換意願調查期間有表達意願且出具同意書，仍依相關規定就共同共有部分採現金補償方式辦理，剩餘 4 位所有權人(李○豐、張陳○妹、陳○吉、張○忠)應分配之土地及建築物因折價抵付共同負擔後，應分配之土地及建築物已達最小分配面積(價值)，故依相關規定以公開抽籤方式辦理。

表 16-1 申請分配結果說明

序號	所有權人	是否達最小分配單元	是否於申請分配期間繳回相關文件	處理方式	備註
1	曾○梅、鄭○貞子、蔡○慧、蔡○如(共同共有)	否	鄭蔡○子、蔡○慧、蔡○如繳回，曾○梅未繳回	現金補償	共同共有部分無全體表達意願及繳回相關文件，故依「都市更新條例」第 51 條規定領取現金補償。
2	詹○洛	否	否	現金補償	依「都市更新條例」第 51 條規定領取現金補償。
3	李○豐	是	否	公開抽籤	未於申請分配期間表達意見及繳回相關文件，以公開抽籤方式辦理。
4	張陳○妹	是	否	公開抽籤	未於申請分配期間表達意見及繳回相關文件，以公開抽籤方式辦理。
5	陳○吉	是	否	公開抽籤	未於申請分配期間表達意見及繳回相關文件，以公開抽籤方式辦理。
6	張○忠	是	否	公開抽籤	未於申請分配期間表達意見及繳回相關文件，以公開抽籤方式辦理。

本案更新後銷售總面積為 5,553.01 坪、停車位共 172 部，依據禾仲不動產估價師聯合事務所之估價結果，更新後總價值為 4,105,299,700 元(請詳見表 16-1)。

$$\begin{aligned} & \text{本案更新後土地所有權人應分配權利價值} \\ & = \text{更新後總價值} - \text{共同負擔} \\ & = 4,105,299,700 \text{ 元} - 2,475,372,689 \text{ 元} \\ & = 1,629,927,011 \text{ 元} \end{aligned}$$

表 16-2 預計總銷售金額表

項目		數量		更新後價值(元)
1	住宅	5,271.88 坪	17,427.70 m ²	3,387,785,310
2	一樓店舖	281.13 坪	929.39 m ²	319,514,390
3	停車位		169 部	398,000,000
預計銷售總收入				4,105,299,700

註：本表所列更新後價值為禾仲不動產估價師聯合事務所之估價結果。

二、實施者分配結果

除前開土地所有權人及權利變換關係人之分配單元外，其餘單元均分配予實施者(請詳見表 16-2)，實施者應分配權利價值為 2,475,372,689 元，亦等同土地所有權人及權利變換關係人以更新後房地抵付予實施者之權利價值。

三、與實施者協議出資之人分配結果

本案無與實施者協議出資之人。

四、現地安置戶

本案無現地安置戶。

表 16-3 土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人)

序號	更新前				更新後												備註
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比率(%)	受配人姓名	應分配權利價值(元)	分配單元				停車位				實際分配權利價值(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		繳納(元)	領回(元)	
1	孫○鍾	26,295,442	2.2870%	孫○鍾	37,275,664	1F-A9	43,210,560	1/1	43,210,560	B4-91	2,400,000	1/1	2,400,000	45,610,560	8,334,896	--	--
2	吳○昇	13,951,394	1.2134%	吳○昇	19,777,096	13F-B2	26,346,641	1/1	26,346,641	B4-99	2,400,000	1/1	2,400,000	28,746,641	8,969,545	--	--
3	陳○鐘	13,815,944	1.2016%	陳○鐘	19,585,086	8F-C2	25,311,112	1/1	25,311,112	B3-120	2,500,000	1/1	2,500,000	27,811,112	8,226,026	--	--
4	陳○娟	13,815,944	1.2016%	陳○娟	19,585,086	4F-C2	24,111,863	1/1	24,111,863	B2-159	2,600,000	1/1	2,600,000	26,711,863	7,126,777	--	--
5	林○星	13,951,394	1.2134%	林○星	19,777,096	5F-C2	24,312,420	1/1	24,312,420	B2-158	2,600,000	1/1	2,600,000	26,912,420	7,135,324	--	--
6	張○賢	26,229,267	2.2812%	張○賢	37,181,856	1F-A8	32,874,590	1/1	32,874,590	B4-84	2,400,000	1/1	2,400,000	35,274,590	--	1,907,266	--
7	方○華	14,191,907	1.2343%	方○華	20,118,040	6F-B2	24,517,070	1/1	24,517,070	B3-124	2,500,000	1/1	2,500,000	27,017,070	6,899,030	--	--
8	江曾○美	14,191,907	1.2343%	江曾○美	20,118,040	11F-C2	25,933,248	1/1	25,933,248	B3-123	2,500,000	1/1	2,500,000	28,433,248	8,315,208	--	--
9	許○鼎	14,051,393	1.2221%	許○鼎	19,918,851	7F-B2	24,721,720	1/1	24,721,720	B3-133	2,500,000	1/1	2,500,000	27,221,720	7,302,869	--	--
10	林○涵	14,768,814	1.2845%	林○涵	20,935,847	5F-B2	24,312,420	1/1	24,312,420	B4-101	2,400,000	1/1	2,400,000	26,712,420	5,776,573	--	--
11	張陳○妹	14,768,814	1.2845%	張陳○妹	20,935,847	18F-C1	15,488,194	1/1	15,488,194	B6-6	2,100,000	1/1	2,100,000	17,588,194	--	3,347,653	--
12	李○豐	14,622,589	1.2717%	李○豐	20,728,562	19F-C5	20,498,100	1/1	20,498,100	--	--	--	--	20,498,100	--	230,462	--
13	李○強	20,460,322	1.7795%	李○強	29,003,965	12F-C3	22,301,107	1/1	22,301,107	B4-90	2,300,000	1/1	2,300,000	46,418,617	17,414,652	--	--
						12F-C5	19,417,510	1/1	19,417,510	B3-121	2,400,000	1/1	2,400,000				
14	李○明	20,460,322	1.7795%	李○明	29,003,965	12F-C1	14,784,804	1/1	14,784,804	B3-111	2,500,000	1/1	2,500,000	45,926,795	16,922,830	--	--
						12F-C2	26,141,991	1/1	26,141,991	B3-112	2,500,000	1/1	2,500,000				
15	陳○榮	25,433,606	2.2120%	陳○榮	36,053,950	1F-A7	32,705,540	1/1	32,705,540	B3-129	2,500,000	1/1	2,500,000	35,205,540	--	848,410	--
16	蔡○翰	13,761,398	1.1968%	蔡○翰	19,507,763	3F-C2	24,312,420	1/1	24,312,420	B2-142	2,600,000	1/1	2,600,000	26,912,420	7,404,657	--	--
17	許○淵	13,761,398	1.1968%	許○淵	19,507,763	11F-B2	25,933,248	1/1	25,933,248	B3-132	2,500,000	1/1	2,500,000	28,433,248	8,925,485	--	--
18	雷○花	13,740,614	1.1950%	雷○花	19,478,300	9F-C1	14,433,109	1/1	14,433,109	B3-122	2,500,000	1/1	2,500,000	16,933,109	--	2,545,191	--
19	阮○盛	13,878,020	1.2070%	阮○盛	19,673,083	7F-C1	13,986,116	1/1	13,986,116	B4-71	2,500,000	1/1	2,500,000	16,486,116	--	3,186,967	--
20	范○淇	52,107,333	4.5319%	范○淇	73,865,859	1F-A6	30,590,000	1/1	30,590,000	B2-162	2,600,000	1/1	2,600,000	86,104,177	12,238,318	--	--
						9F-B3	21,772,186	1/1	21,772,186	B2-161	2,600,000	1/1	2,600,000				
						12F-B2	26,141,991	1/1	26,141,991	B3-125	2,400,000	1/1	2,400,000				
21	林○賓	13,878,020	1.2070%	林○賓	19,673,083	10F-C2	25,724,505	1/1	25,724,505	B3-131	2,500,000	1/1	2,500,000	28,224,505	8,551,422	--	--
22	盧○靜	24,571,451	2.1370%	盧○靜	34,831,783	1F-A5	33,120,000	1/1	33,120,000	B4-72	2,350,000	1/1	2,350,000	35,470,000	638,217	--	--
23	許○珍	13,294,910	1.1563%	許○珍	18,846,483	9F-C5	18,956,980	1/1	18,956,980	B4-95	2,400,000	1/1	2,400,000	21,356,980	2,510,497	--	--
24	謝○康	28,012,233	2.4363%	謝○康	39,709,337	1F-A4	39,951,000	1/1	39,951,000	B4-92	2,400,000	1/1	2,400,000	42,351,000	2,641,663	--	--
25	黃○龍	16,187,317	1.4078%	黃○龍	22,946,676	4F-C3	20,572,607	1/1	20,572,607	B4-74	2,300,000	1/1	2,300,000	22,872,607	--	74,069	--
26	吳○文	16,027,047	1.3939%	吳○文	22,719,482	14F-C3	22,657,178	1/1	22,657,178	B5-61	2,250,000	1/1	2,250,000	24,907,178	2,187,696	--	--
27	林○喬	16,187,317	1.4078%	林○喬	22,946,676	13F-C2	26,346,641	1/1	26,346,641	B2-160	2,600,000	1/1	2,600,000	28,946,641	5,999,965	--	--
28	梁○華	15,704,114	1.3658%	梁○華	22,261,701	9F-C3	21,772,186	1/1	21,772,186	--	--	--	--	21,772,186	--	489,515	--
29	于○福	15,704,114	1.3658%	于○福	22,261,701	9F-B2	25,519,855	1/1	25,519,855	B5-50	2,250,000	1/1	2,250,000	27,769,855	5,508,154	--	--

擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案

序號	更新前				更新後												備註
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比率(%)	受配人姓名	應分配權利價值(元)	分配單元				停車位				實際分配權利價值(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		繳納(元)	領回(元)	
30	張○民	27,176,047	2.3635%	張○民	38,523,984	1F-A3	36,139,900	1/1	36,139,900	B3-105	2,450,000	1/1	2,450,000	38,589,900	65,916	--	--
31	趙○月	15,548,627	1.3523%	趙○月	22,041,287	10F-C3	21,948,493	1/1	21,948,493	B4-75	2,400,000	1/1	2,400,000	24,348,493	2,307,206	--	--
32	邱○	15,506,319	1.3486%	邱○	21,981,313	9F-B1	13,718,374	1/1	13,718,374	--	--	--	--	27,547,929	5,566,616	--	--
						10F-B1	13,829,555	1/1	13,829,555	--	--	--	--				
33	謝○文	15,506,319	1.3486%	謝○文	21,981,313	12F-B3	22,301,107	1/1	22,301,107	B4-87	2,400,000	1/1	2,400,000	24,701,107	2,719,794	--	--
34	林○美	15,349,690	1.3350%	林○美	21,759,280	4F-B3	20,572,607	1/1	20,572,607	B5-55	2,150,000	1/1	2,150,000	22,722,607	963,327	--	--
35	陳○容	28,340,826	2.4648%	陳○容	40,175,141	1F-A2	34,260,800	1/1	34,260,800	B2-154	2,600,000	1/1	2,600,000	36,860,800	--	3,314,341	--
36	陳○吉	28,557,169	2.4837%	陳○吉	40,481,823	11F-B5	19,264,000	1/1	19,264,000	B2-146	2,600,000	1/1	2,600,000	38,512,828	--	1,968,995	--
						10F-C1	14,548,828	1/1	14,548,828	B6-9	2,100,000	1/1	2,100,000				
37	蔡○如	7,733,431	0.6726%	蔡○如	10,962,690	21F-C1	15,839,889	1/1	15,839,889	B2-153	2,600,000	1/1	2,600,000	18,439,889	7,477,199	--	--
38	張○娟	15,624,688	1.3589%	張○娟	22,149,109	4F-B2	24,111,863	1/1	24,111,863	B5-35	2,200,000	1/1	2,200,000	26,311,863	4,162,754	--	--
39	方○妮	7,812,344	0.6795%	方○妮	11,074,555	10F-B2	25,724,505	1/2	12,862,253	B3-106	2,600,000	1/2	1,300,000	14,162,253	3,087,698	--	--
40	方○淇	7,812,344	0.6795%	方○淇	11,074,555			1/2	12,862,253			1/2	1,300,000	14,162,253	3,087,698	--	--
41	陳○旺	25,627,313	2.2288%	陳○旺	36,328,543	7F-C5	18,367,020	1/1	18,367,020	B5-62	2,250,000	1/1	2,250,000	61,246,050	24,917,507	--	--
						4F-B5	17,912,510	1/1	17,912,510	B5-63	2,250,000	1/1	2,250,000				
						6F-C5	18,216,520	1/1	18,216,520	B5-64	2,250,000	1/1	2,250,000				
42	陳○吟	16,604,045	1.4441%	陳○吟	23,537,417	6F-B3	20,921,764	1/1	20,921,764	B4-88	2,400,000	1/1	2,400,000	23,321,764	--	215,653	--
43	陳○琴	16,438,004	1.4296%	陳○琴	23,302,043	8F-B2	25,311,112	1/1	25,311,112	B2-165	2,600,000	1/1	2,600,000	27,911,112	4,609,069	--	--
44	陳○熏	16,604,045	1.4441%	陳○熏	23,537,417	2F-C2	28,544,700	1/1	28,544,700	B4-76	2,400,000	1/1	2,400,000	30,944,700	7,407,283	--	--
45	廖○發	28,526,699	2.4810%	廖○發	40,438,629	7F-C2	24,721,720	1/1	24,721,720	B5-59	2,250,000	1/1	2,250,000	55,091,575	14,652,946	--	--
						9F-C2	25,519,855	1/1	25,519,855	B2-157	2,600,000	1/1	2,600,000				
46	蘇○媛	26,009,639	2.2621%	蘇○媛	36,870,517	5F-B3	20,745,457	1/1	20,745,457	B2-150	2,600,000	1/1	2,600,000	44,008,467	7,137,950	--	--
						5F-B5	18,063,010	1/1	18,063,010	B2-151	2,600,000	1/1	2,600,000				
47	黃○泰	12,864,983	1.1189%	黃○泰	18,237,031	10F-C5	19,110,490	1/1	19,110,490	B4-93	2,400,000	1/1	2,400,000	21,510,490	3,273,459	--	--
48	黃○佳	12,864,983	1.1189%	黃○佳	18,237,031	8F-C5	18,800,460	1/1	18,800,460	B4-94	2,400,000	1/1	2,400,000	21,200,460	2,963,429	--	--
49	黃○娟	6,502,410	0.5655%	黃○娟	4,608,815	11F-B3	22,124,800	1/4	5,531,200	B2-163	2,600,000	1/4	650,000	6,181,200	1,572,385	--	--
				黃麗娟	4,608,815	11F-C3	22,124,800	1/4	5,531,200	B4-89	2,400,000	1/4	600,000	6,131,200	1,522,385	--	--
50	黃○聰	6,502,410	0.5655%	黃○聰	4,608,815	11F-B3	22,124,800	1/4	5,531,200	B2-163	2,600,000	1/4	650,000	6,181,200	1,572,385	--	--
				黃奕聰	4,608,815	11F-C3	22,124,800	1/4	5,531,200	B4-89	2,400,000	1/4	600,000	6,131,200	1,522,385	--	--
51	林○儀	6,502,410	0.5655%	林○儀	4,608,815	11F-B3	22,124,800	1/4	5,531,200	B2-163	2,600,000	1/4	650,000	6,181,200	1,572,385	--	--
				林宛儀	4,608,815	11F-C3	22,124,800	1/4	5,531,200	B4-89	2,400,000	1/4	600,000	6,131,200	1,522,385	--	--
52	陳○棠	6,502,410	0.5655%	陳○棠	4,608,815	11F-B3	22,124,800	1/4	5,531,200	B2-163	2,600,000	1/4	650,000	6,181,200	1,572,385	--	--
				陳淑棠	4,608,815	11F-C3	22,124,800	1/4	5,531,200	B4-89	2,400,000	1/4	600,000	6,131,200	1,522,385	--	--
53	陳○堂	14,767,879	1.2844%	陳○堂	20,934,521	13F-C3	22,477,414	1/1	22,477,414	B1-172	2,800,000	1/1	2,800,000	25,277,414	4,342,893	--	--

擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案

序號	更新前				更新後												備註
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比率(%)	受配人姓名	應分配權利價值(元)	分配單元				停車位				實際分配權利價值(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		繳納(元)	領回(元)	
54	王鮑○立	13,374,684	1.1632%	王鮑○立	18,959,568	6F-B5	18,216,520	1/1	18,216,520	B3-134	2,500,000	1/1	2,500,000	20,716,520	1,756,952	--	--
55	王○弘	13,514,004	1.1753%	王○弘	19,157,064	4F-C5	17,912,510	1/1	17,912,510	B4-77	2,400,000	1/1	2,400,000	20,312,510	1,155,446	--	--
56	王○喻	13,514,004	1.1753%	王○喻	19,157,064	8F-B5	18,800,460	1/1	18,800,460	B3-109	2,400,000	1/1	2,400,000	21,200,460	2,043,396	--	--
57	許○源	10,636,974	0.9251%	許○源	15,078,669	7F-B3	21,094,614	1/1	21,094,614	B6-7	2,050,000	1/1	2,050,000	23,144,614	8,065,945	--	--
58	許○松	9,716,467	0.8451%	許○松	13,773,785	3F-C3	20,745,457	1/1	20,745,457	B3-128	2,500,000	1/1	2,500,000	23,245,457	9,471,672	--	--
59	駱○惠	9,614,188	0.8362%	駱○惠	13,628,797	5F-C1	13,754,678	1/1	13,754,678	B5-56	2,250,000	1/1	2,250,000	16,004,678	2,375,881	--	--
60	蘇○明	9,716,467	0.8451%	蘇○明	13,773,785	6F-B1	13,173,814	1/1	13,173,814	B5-53	2,250,000	1/1	2,250,000	15,423,814	1,650,029	--	--
61	江○秋	10,083,173	0.8769%	江○秋	14,293,617	7F-B5	18,367,020	1/1	18,367,020	B5-36	2,350,000	1/1	2,350,000	20,717,020	6,423,403	--	--
62	鄒○紅	10,190,440	0.8863%	鄒○紅	14,445,675	5F-C5	18,063,010	1/1	18,063,010	--	--	--	--	18,063,010	3,617,335	--	--
63	徐○昌	11,155,852	0.9702%	徐○昌	15,814,215	8F-B3	21,592,422	1/1	21,592,422	B2-155	2,600,000	1/1	2,600,000	24,192,422	8,378,207	--	--
64	陳○杰	5,095,220	0.4431%	陳○杰	7,222,838	10F-B3	21,948,493	2/3	14,632,329	B3-126	2,500,000	1/1	2,500,000	17,132,329	9,909,491	--	註 2
65	陳○昇	5,095,220	0.4431%	陳○昇	7,222,838			1/3	7,316,164	--	--	--	--	7,316,164	93,327	--	註 2
66	陳○漢	11,256,882	0.9790%	陳○漢	15,957,433	6F-C3	20,921,764	1/1	20,921,764	B3-119	2,500,000	1/1	2,500,000	23,421,764	7,464,331	--	--
67	林○蓮	11,138,389	0.9687%	林○蓮	15,789,460	8F-C3	21,592,422	1/1	21,592,422	B3-127	2,500,000	1/1	2,500,000	24,092,422	8,302,962	--	--
68	謝吳○雲	29,264,088	2.5451%	謝吳○雲	41,483,931	1F-A10	23,632,960	1/1	23,632,960	B5-41	2,250,000	1/1	2,250,000	55,050,030	13,566,099	--	--
						6F-C2	24,517,070	1/1	24,517,070	B5-42	2,250,000	1/1	2,250,000				
						B4-96	2,400,000	1/1	2,400,000								
69	張○宏	11,256,882	0.9790%	張○宏	15,957,433	16F-C3	23,009,792	1/1	23,009,792	B4-97	2,400,000	1/1	2,400,000	25,409,792	9,452,359	--	--
70	張○忠	15,215,317	1.3233%	張○忠	21,568,797	13F-B1	14,163,098	1/1	14,163,098	B6-22	2,100,000	1/1	2,100,000	16,263,098	5,305,699	--	--
71	呂○野	15,215,317	1.3233%	呂○野	21,568,797	5F-C3	20,745,457	1/1	20,745,457	B2-143	2,600,000	1/1	2,600,000	23,345,457	1,776,660	--	--
72	朱○祥	15,058,458	1.3097%	朱○祥	21,346,438	7F-C3	21,094,614	1/1	21,094,614	B3-113	2,500,000	1/1	2,500,000	23,594,614	2,248,176	--	--
73	源座建設開發股份有限公司	2,729,012	0.2373%	源座建設開發股份有限公司	3,868,569	1F-A1	36,662,000	1/1	36,662,000	B4-85	2,400,000	1/1	2,400,000	39,062,000	35,193,431	--	--
以下為現金補償																	
1	曾○梅、鄭蔡○子、蔡○慧、蔡○如(公司共有)	7,733,431	0.6726%	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	註 1
2	詹○洛	118,653	0.0103%	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	註 1
合計	共 77 位	1,149,802,500	100%	共 73 位	1,618,796,122		1,814,008,640		1,814,008,640		184,450,000		184,450,000	1,998,458,640	403,096,738	23,434,220	--

本表所列有關更新前權利價值應以權利變換計畫核定之內容為準，更新後相關數據應以地政機關地籍及建築物測量結果後之計算金額為準。

註 1：屬未達最小分配面積，不能參與權利變換分配者，由實施者繼承其更新後應分配權利價值。

註 2：所有權人陳○昇與陳○杰協議合併選配房屋單元，惟車位單元由陳○杰單獨持有。

表 16-4 土地及建築物分配清冊(實施者)

序號	受配人姓名	應分配權利價值 (元)	更新後								實際分配權利價 值(元)C=A+B	預計繳納差額價金		備註
			分配單元				停車位					繳納(元)	領回(元)	
			建築物		停車位		建築物		停車位					
單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	車位價值	權利範圍	價值小計(元)B							
1	源座建設開發股 份有限公司	2,475,372,689	2F-C1	38,904,336	1/1	38,904,336	B2-171	2,600,000	1/1	2,600,000	2,106,841,060	--	368,531,629	--
			3F-B1	13,064,902	1/1	13,064,902	B2-170	2,550,000	1/1	2,550,000				
			3F-B2	24,312,420	1/1	24,312,420	B2-169	2,600,000	1/1	2,600,000				
			3F-B3	20,116,283	1/1	20,116,283	B2-168	2,600,000	1/1	2,600,000				
			3F-B5	18,475,327	1/1	18,475,327	B2-167	2,600,000	1/1	2,600,000				
			3F-C1	13,754,678	1/1	13,754,678	B2-166	2,550,000	1/1	2,550,000				
			3F-C5	19,053,173	1/1	19,053,173	B2-164	2,600,000	1/1	2,600,000				
			4F-B1	12,953,721	1/1	12,953,721	B2-156	2,550,000	1/1	2,550,000				
			4F-C1	13,638,959	1/1	13,638,959	B2-152	2,550,000	1/1	2,550,000				
			5F-B1	13,064,902	1/1	13,064,902	B2-149	2,600,000	1/1	2,600,000				
			6F-C1	13,870,397	1/1	13,870,397	B2-148	2,550,000	1/1	2,550,000				
			7F-B1	13,282,726	1/1	13,282,726	B2-147	2,550,000	1/1	2,550,000				
			8F-B1	13,607,193	1/1	13,607,193	B2-145	2,600,000	1/1	2,600,000				
			8F-C1	14,315,121	1/1	14,315,121	B2-144	2,600,000	1/1	2,600,000				
			9F-B5	18,956,980	1/1	18,956,980	B3-138	2,500,000	1/1	2,500,000				
			10F-B5	19,110,490	1/1	19,110,490	B3-137	2,500,000	1/1	2,500,000				
			11F-B1	13,940,736	1/1	13,940,736	B3-136	2,500,000	1/1	2,500,000				
			11F-C1	14,666,816	1/1	14,666,816	B3-135	2,400,000	1/1	2,400,000				
			11F-C5	19,264,000	1/1	19,264,000	B3-130	2,500,000	1/1	2,500,000				
			12F-B1	14,051,917	1/1	14,051,917	B3-118	2,500,000	1/1	2,500,000				
			12F-B5	19,417,510	1/1	19,417,510	B3-117	2,450,000	1/1	2,450,000				
			13F-B3	22,477,414	1/1	22,477,414	B3-116	2,450,000	1/1	2,450,000				
			13F-B5	19,571,020	1/1	19,571,020	B3-115	2,500,000	1/1	2,500,000				
			13F-C1	14,900,523	1/1	14,900,523	B3-114	2,500,000	1/1	2,500,000				
			13F-C5	19,571,020	1/1	19,571,020	B3-110	2,500,000	1/1	2,500,000				
			14F-B1	14,274,279	1/1	14,274,279	B3-108	2,500,000	1/1	2,500,000				
			14F-B2	26,555,384	1/1	26,555,384	B3-107	2,450,000	1/1	2,450,000				
			14F-B3	22,657,178	1/1	22,657,178	B3-104	2,500,000	1/1	2,500,000				
14F-B5	19,727,540	1/1	19,727,540	B4-103	2,400,000	1/1	2,400,000							
14F-C1	15,018,511	1/1	15,018,511	B4-102	2,400,000	1/1	2,400,000							
14F-C2	26,555,384	1/1	26,555,384	B4-100	2,300,000	1/1	2,300,000							
14F-C5	19,727,540	1/1	19,727,540	B4-98	2,400,000	1/1	2,400,000							
15F-B1	14,387,729	1/1	14,387,729	B4-86	2,300,000	1/1	2,300,000							

序號	受配人姓名	應分配權利價值 (元)	更新後								實際分配權利價 值(元)C=A+B	預計繳納差額價金		備註
			分配單元				分配單元					繳納(元)	領回(元)	
			建築物				停車位							
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							
			15F-B2	26,764,127	1/1	26,764,127	B4-83	2,400,000	1/1	2,400,000				
			15F-B3	22,833,485	1/1	22,833,485	B4-82	2,350,000	1/1	2,350,000				
			15F-B5	19,881,050	1/1	19,881,050	B4-81	2,350,000	1/1	2,350,000				
			15F-C1	15,136,499	1/1	15,136,499	B4-80	2,400,000	1/1	2,400,000				
			15F-C2	26,764,127	1/1	26,764,127	B4-79	2,400,000	1/1	2,400,000				
			15F-C3	22,833,485	1/1	22,833,485	B4-78	2,400,000	1/1	2,400,000				
			15F-C5	19,881,050	1/1	19,881,050	B4-73	2,400,000	1/1	2,400,000				
			16F-B1	14,498,910	1/1	14,498,910	B4-70	2,350,000	1/1	2,350,000				
			16F-B2	26,968,777	1/1	26,968,777	B4-69	2,400,000	1/1	2,400,000				
			16F-B3	23,009,792	1/1	23,009,792	B5-68	2,250,000	1/1	2,250,000				
			16F-B5	20,034,560	1/1	20,034,560	B5-67	2,250,000	1/1	2,250,000				
			16F-C1	15,254,487	1/1	15,254,487	B5-66	2,250,000	1/1	2,250,000				
			16F-C2	26,968,777	1/1	26,968,777	B5-65	2,150,000	1/1	2,150,000				
			16F-C5	20,034,560	1/1	20,034,560	B5-60	2,250,000	1/1	2,250,000				
			17F-B1	14,610,091	1/1	14,610,091	B5-58	2,250,000	1/1	2,250,000				
			17F-B2	27,177,520	1/1	27,177,520	B5-57	2,250,000	1/1	2,250,000				
			17F-B3	23,186,099	1/1	23,186,099	B5-54	2,250,000	1/1	2,250,000				
			17F-B5	20,188,070	1/1	20,188,070	B5-52	2,250,000	1/1	2,250,000				
			17F-C1	15,370,206	1/1	15,370,206	B5-51	2,150,000	1/1	2,150,000				
			17F-C2	27,177,520	1/1	27,177,520	B5-49	2,250,000	1/1	2,250,000				
			17F-C3	23,186,099	1/1	23,186,099	B5-48	2,250,000	1/1	2,250,000				
			17F-C5	20,188,070	1/1	20,188,070	B5-47	2,200,000	1/1	2,200,000				
			18F-B1	14,721,272	1/1	14,721,272	B5-46	2,200,000	1/1	2,200,000				
			18F-B2	27,386,263	1/1	27,386,263	B5-45	2,250,000	1/1	2,250,000				
			18F-B3	23,362,406	1/1	23,362,406	B5-44	2,250,000	1/1	2,250,000				
			18F-B5	20,341,580	1/1	20,341,580	B5-43	2,250,000	1/1	2,250,000				
			18F-C2	27,386,263	1/1	27,386,263	B5-40	2,250,000	1/1	2,250,000				
			18F-C3	23,362,406	1/1	23,362,406	B5-39	2,150,000	1/1	2,150,000				
			18F-C5	20,341,580	1/1	20,341,580	B5-38	2,250,000	1/1	2,250,000				
			19F-B1	14,832,453	1/1	14,832,453	B5-37	2,200,000	1/1	2,200,000				
			19F-B2	27,595,006	1/1	27,595,006	B5-34	2,250,000	1/1	2,250,000				
			19F-B3	23,542,170	1/1	23,542,170	B6-33	2,100,000	1/1	2,100,000				
			19F-B5	20,498,100	1/1	20,498,100	B6-32	2,100,000	1/1	2,100,000				
			19F-C1	15,606,182	1/1	15,606,182	B6-31	2,100,000	1/1	2,100,000				

擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案

序號	受配人姓名	應分配權利價值 (元)	更新後							實際分配權利價 值(元)C=A+B	預計繳納差額價金		備註	
			分配單元								繳納(元)	領回(元)		
			建築物			停車位			價值小計(元)B					
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							
			19F-C2	27,595,006	1/1	27,595,006	B6-30	2,000,000	1/1	2,000,000				
			19F-C3	23,542,170	1/1	23,542,170	B6-29	2,100,000	1/1	2,100,000				
			20F-B1	14,943,634	1/1	14,943,634	B6-28	2,100,000	1/1	2,100,000				
			20F-B2	27,799,656	1/1	27,799,656	B6-27	2,100,000	1/1	2,100,000				
			20F-B3	23,718,477	1/1	23,718,477	B6-26	2,100,000	1/1	2,100,000				
			20F-B5	20,651,610	1/1	20,651,610	B6-25	2,100,000	1/1	2,100,000				
			20F-C1	15,721,901	1/1	15,721,901	B6-24	2,100,000	1/1	2,100,000				
			20F-C2	27,799,656	1/1	27,799,656	B6-23	2,100,000	1/1	2,100,000				
			20F-C3	23,718,477	1/1	23,718,477	B6-21	2,100,000	1/1	2,100,000				
			20F-C5	20,651,610	1/1	20,651,610	B6-20	2,000,000	1/1	2,000,000				
			21F-B1	15,057,084	1/1	15,057,084	B6-19	2,100,000	1/1	2,100,000				
			21F-B2	28,008,399	1/1	28,008,399	B6-18	2,100,000	1/1	2,100,000				
			21F-B3	23,894,784	1/1	23,894,784	B6-17	2,100,000	1/1	2,100,000				
			21F-B5	20,805,120	1/1	20,805,120	B6-16	2,000,000	1/1	2,000,000				
			21F-C2	28,008,399	1/1	28,008,399	B6-15	2,100,000	1/1	2,100,000				
			21F-C3	23,894,784	1/1	23,894,784	B6-14	2,050,000	1/1	2,050,000				
			21F-C5	21,036,890	1/1	21,036,890	B6-13	2,050,000	1/1	2,050,000				
			22F-B1	15,222,721	1/1	15,222,721	B6-12	2,100,000	1/1	2,100,000				
			22F-B2	28,319,467	1/1	28,319,467	B6-11	2,100,000	1/1	2,100,000				
			22F-B3	24,160,973	1/1	24,160,973	B6-10	2,100,000	1/1	2,100,000				
			22F-B5	21,036,890	1/1	21,036,890	B6-8	2,000,000	1/1	2,000,000				
			22F-C1	16,016,871	1/1	16,016,871	B6-5	2,050,000	1/1	2,050,000				
			22F-C2	28,319,467	1/1	28,319,467	B6-4	2,100,000	1/1	2,100,000				
			22F-C3	24,160,973	1/1	24,160,973	B6-3	2,200,000	1/1	2,200,000				
			22F-C5	21,036,890	1/1	21,036,890	B6-2	2,050,000	1/1	2,050,000				
							B6-1	2,100,000	1/1	2,100,000				
合計	共 1 位	2,475,372,689	共 92 個			1,893,291,060	共 93 部		--	213,550,000	2,106,841,060	--	368,531,629	--

註 1：實施者應分配權利價值為 2,475,372,689 元，亦等於土地所有權人以更新後房地抵付予實施者之權利價值。

註 2：本表所列有關更新後相關數據應以地政機關地籍及建築物測量結果後之計算金額為準。

拾柒、地籍整理計畫

物登記簿轉載於更新後原載情形欄內(請詳見表 17-6)。

一、地籍測量及建物測量

依都市更新權利變換實施辦法第 28 條規定，俟本案權利變換計畫核定發布實施後，視地籍整理計畫之需要，向新北市政府申請囑託該管登記機關辦理實施權利變換地區範圍邊界之鑑界、分割測量及登記。

權利變換工程實施完竣，申領建築物使用執照時，並得辦理實地埋設界樁，向新北市政府申請囑託該管登記機關依權利變換計畫中之土地及建築物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖，辦理地籍測量及建築物測量。測量後之面積，如與土地及建築物分配清冊所載面積不符時，實施者應依地籍測量或建築物測量結果，釐正相關圖冊之記載。

本案更新前共計有新北市永和區福和段 1007、1008、1009、1010、1011、1012、1017、1018、1019、1020、1021、1036、1037、1038、1039、1040、1041、1042 地號等 18 筆土地，土地面積為 2,172.00 平方公尺。地籍整理後為 1 筆，新編之正式地號依未來地政機關登記為準(請詳見表 17-1、圖 17-1)。

表 17-1 地籍整理計畫表

序號	更新前地號	面積(m ²)	土地使用分區	地籍整理後暫編地號	面積(m ²)
1	1007	153.00	住宅區	A	2,172.00
2	1008	123.00			
3	1009	128.00			
4	1010	118.00			
5	1011	119.00			
6	1012	114.00			
7	1017	134.00			
8	1018	130.00			
9	1019	131.00			
10	1020	132.00			
11	1021	132.00			
12	1036	244.00			
13	1037	114.00			
14	1038	82.00			
15	1039	86.00			
16	1040	95.00			
17	1041	129.00			
18	1042	8.00			
合計		2,172.00	--	1 筆	2,172.00

註：更新後正式地號依未來地政機關登記為準。

二、土地、建物、權利金及他項權利登記

(一)土地及建物登記清冊

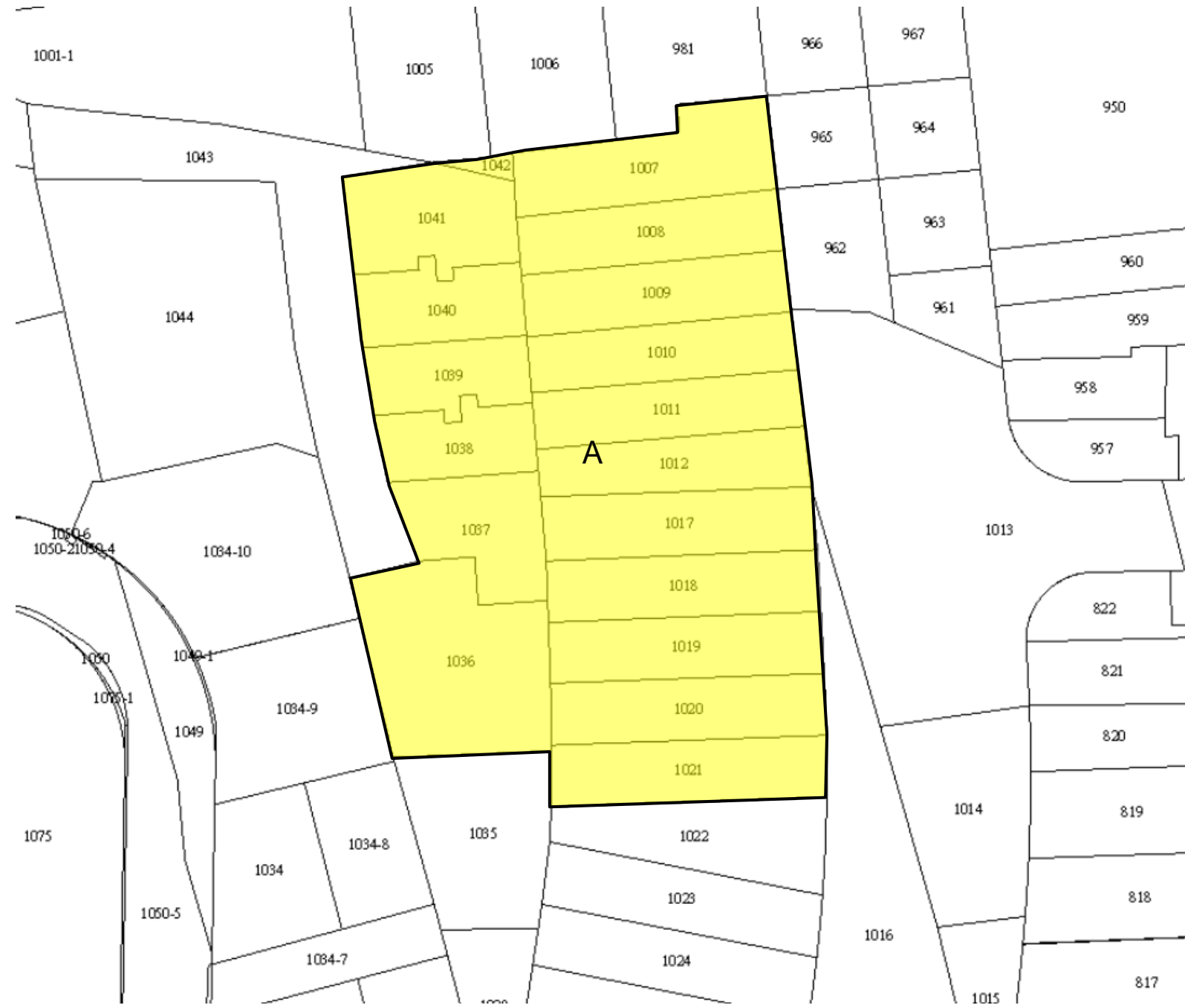
本案更新後土地及建築物登記內容，係依土地所有權人及權利變換關係人申請分配及公開抽籤結果進行整編。(請詳見表 17-2 及表 17-3)。

(二)他項權利登記清冊

更新前設定之抵押權按原登記順序之先後，轉載於原土地所有權人應分配之土地及建築物(請詳見表 17-4 及表 17-5)。

(三)限制登記清冊

本案更新後依更新前設有法院查封、假扣押、假處分或破產登記之土地，及其他法律所為禁止處分之登記土地，按更新前所載之土地，逐筆由土地或建



圖

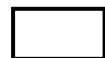
例

及

說

明

指北



權利變換範圍



住宅區範圍

比例尺：1/500



圖 17-1 權利變換後更新單元地籍套繪圖

表 17-2 土地登記清冊

序號	土地更新前原載情形									土地更新後變動情形							
	土地標示部				土地所有權部					土地標示部		土地所有權部				他項權利、限制登記情形	備註
	行政區	段	小段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理單位	權利範圍	其他登記事項	地號	面積(m ²)	所有權人/管理單位	權利範圍	其他登記事項			
1	永和區	福和段	--	1007	153.00	1	陳○鐘	1/5	--	A	2,172.00	孫○鍾	658/100000	--	--	--	
						2	孫○鍾	1/5	--			吳○昇	737/100000	--	最高限額抵押權	--	
						11	林○星	1/5	--			陳○鐘	737/100000	--	抵押權	--	
						12	吳○昇	1/5	--			陳○娟	737/100000	--	--	--	
						13	陳○娟	1/5	--			林○星	737/100000	--	--	--	
2	永和區	福和段	--	1008	123.00	1	張○賢	1/4	--	張○賢	526/100000	--	--	--	--		
						3	方○華	1/4	--	方○華	737/100000	--	最高限額抵押權	--			
						4	江曾○美	1/4	--	江曾○美	737/100000	--	--	--			
						5	許○鼎	1/4	--	許○鼎	737/100000	--	最高限額抵押權	--			
3	永和區	福和段	--	1009	128.00	2	林○涵	1/4	--	林○涵	737/100000	--	--	--	--		
						3	張陳○妹	1/4	--	張陳○妹	408/100000	--	最高限額抵押權	--			
						6	李○豐	1/4	--	李○豐	542/100000	--	抵押權	--			
						8	李○強	1/8	--	李○強	1165/100000	--	--	--			
						9	李○明	1/8	--	李○明	1145/100000	--	--	--			
4	永和區	福和段	--	1010	118.00	1	陳○榮	1/4	--	陳○榮	523/100000	--	--	--	--		
						8	李○強	1/8	--	蔡○翰	737/100000	--	最高限額抵押權	--			
						9	李○明	1/8	--	許○淵	737/100000	--	最高限額抵押權	--			
						10	許○淵	1/4	--	雷○花	408/100000	--	--	--			
						11	蔡○翰	1/4	--	阮○盛	408/100000	--	最高限額抵押權	--			
5	永和區	福和段	--	1011	119.00	2	雷○花	1/4	--	范○淇	1840/100000	--	--	--	--		
						3	阮○盛	1/4	--	林○賓	737/100000	--	--	--			
						4	范○淇	1/4	--	盧○靜	520/100000	--	--	--			
						5	林○賓	1/4	--	許○珍	542/100000	--	--	--			
6	永和區	福和段	--	1012	114.00	4	許○珍	1/4	--	謝○康	627/100000	--	--	--	--		
						5	范○淇	1/2	--	黃○龍	623/100000	--	抵押權	--			
						6	盧○靜	1/4	--	吳○文	623/100000	--	抵押權	--			
7	永和區	福和段	--	1017	134.00	4	謝○康	1/4	--	林○喬	737/100000	--	--	--	--		
						5	黃○龍	1/4	--	梁○華	623/100000	--	--	--			
						6	吳○文	1/4	--	于○福	737/100000	--	抵押權	--			
						7	林○喬	1/4	--	張○民	596/100000	--	--	--			
8	永和區	福和段	--	1018	130.00	3	梁○華	1/4	--	趙○月	623/100000	--	--	--	--		
						4	于○福	1/4	--	邱○	816/100000	--	--	--			
						6	張○民	1/4	--	謝○文	623/100000	--	--	--			

擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 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											
	土地標示部					土地所有權部				土地標示部		土地所有權部			他項權利、限制登記情形	備註					
	行政區	段	小段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理單位	權利範圍	其他登記事項	地號	面積(m ²)	所有權人/管理單位	權利範圍	其他登記事項							
9	永和區	福和段	--	1019	131.00	9	趙○月	1/4	--			林○美	623/100000	--	抵押權	--					
						1	邱○	1/4	--			陳○容	566/100000	--	--	--					
						2	謝○文	1/4	--			陳○吉	950/100000	--	抵押權	--					
						4	林○美	1/4	--			蔡○如	408/100000	--	抵押權	--					
						5	陳○容	1/4	--			張○娟	737/100000	--	抵押權	--					
10	永和區	福和段	--	1021	132.00	1	陳○吉	1/4	--	登記次序 7~10 公司 共有		方○妮	737/200000	--	--	--					
						5	蔡○如	1/8	--			方○淇	737/200000	--	--	--					
						6	張○娟	1/4	--			陳○旺	1626/100000	--	最高限額抵押權	--					
						7	曾○梅	1/8	--			陳○吟	623/100000	--	抵押權	--					
						8	鄭蔡○子					陳○琴	737/100000	--	--	--					
						9	蔡○慧					陳○熏	870/100000	--	最高限額抵押權	--					
													10	蔡○如	1/8	--	廖○發	1474/100000	--	--	--
													11	方○妮			1/8	--	蘇○媛	1165/100000	--
					12	方○淇	1/8	--	黃○泰	542/100000	--	--	--								
11	永和區	福和段	--	1021	132.00	1	陳○旺	1/4	--			黃○佳	542/100000	--	--	--					
						2	陳○吟	1/4	--			黃○娟	1246/400000	--	--	--					
						3	陳○琴	1/4	--			黃○聰	1246/400000	--	--	--					
						4	陳○熏	1/4	--			林○儀	1246/400000	--	--	--					
12	永和區	福和段	--	1036	244.00	6	廖○發	1/4	--			陳○棠	1246/400000	--	--	--					
						8	蘇○媛	1/4	--			陳○堂	623/100000	--	最高限額抵押權	--					
						9	黃○娟	1/16	--			王鮑○立	542/100000	--	--	--					
						10	黃○泰	1/8	--			王○弘	542/100000	--	最高限額抵押權	--					
						11	黃○佳	1/8	--			王○喻	542/100000	--	最高限額抵押權	--					
						12	陳○棠	1/16	--			許○源	623/100000	--	抵押權	--					
						13	黃○聰	1/16	--			許○松	623/100000	--	--	--					
13	永和區	福和段	--	1037	114.00	14	林○儀	1/16	--			駱○惠	408/100000	--	最高限額抵押權	--					
						1	陳○堂	1/4	--			蘇○明	408/100000	--	--	--					
						3	王鮑○立	1/4	--			江○秋	542/100000	--	--	--					
						6	王○喻	1/4	--			鄒○紅	542/100000	--	抵押權	--					
14	永和區	福和段	--	1038	82.00	7	王○弘	1/4	--			徐○昌	623/100000	--	最高限額抵押權	--					
						1	許○源	1/4	--			陳○杰	623/200000	--	--	--					
						4	許○松	1/4	--			陳○昇	623/200000	--	--	--					
						5	駱○惠	1/4	--			陳○漢	623/100000	--	--	--					
					6	蘇○明	1/4	--	林○蓮	623/100000	--	--	--								

擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 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						
	土地標示部				土地所有權部					土地標示部		土地所有權部			他項權利、限制登記情形	備註
	行政區	段	小段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理單位	權利範圍	其他登記事項	地號	面積(m ²)	所有權人/管理單位	權利範圍	其他登記事項		
15	永和區	福和段	--	1039	86.00	1	江○秋	1/4	--			謝吳○雲	1316/100000	--	抵押權	--
						3	鄒○紅	1/4	--			張○宏	623/100000	--	抵押權	--
						4	徐○昌	1/4	--			張○忠	408/100000	--	最高限額抵押權	--
						5	陳○杰	1/8	--			呂○野	623/100000	--	最高限額抵押權	--
						6	陳○昇	1/8	--			朱○祥	623/100000	--	最高限額抵押權	--
16	永和區	福和段	--	1040	95.00	3	林○蓮	1/4	--			源座建設開發股份有限公司	52254/100000	--	--	--
						5	謝吳○雲	1/4	--			--	--	--	--	--
						6	張○宏	1/4	--			--	--	--	--	--
						7	陳○漢	1/4	--			--	--	--	--	--
17	永和區	福和段	--	1041	129.00	2	張○忠	1/4	--			--	--	--	--	--
						5	呂○野	1/4	--			--	--	--	--	--
						6	朱○祥	1/4	--			--	--	--	--	--
						7	謝吳○雲	1/4	--			--	--	--	--	--
18	永和區	福和段	--	1042	8.00	6	詹○洛	1/24	限制登記			--	--	--	--	--
						11	源座建設開發股份有限公司	23/24	--			--	--	--	--	--
合計				18 筆	2,172.00	--				1 筆	2,172.00	--	100000/100000	--	--	--

註 1：本清冊倘有未詳列事項詳原土地登記簿記載；另有關更新後新編之正式地號、土地持分依未來地政機關登記為準。

註 2：土地更新後權利範圍包括源座建設開發股份有限公司(實施者)之土地持分。

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			他項權利、限制 登記情形	備註
序號	分配單元編號	建物坐落			層次	層次面積 (m ²)	附屬建物面積(m ²)		共有部分面積(m ²)			所有權人/管理單位	權利 範圍		
		權利 種類	地 號	分擔基地 權利範圍 /100000			陽台	大公 6,153.13 m ² 權利範圍/100000	車公 6,006.17 m ² 權利範圍/100000	車位編號					
1	1F-A1	所有權	A	575	1F	70.01	0.00	291	295	B4-85	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
2	1F-A2	所有權	A	566	1F	68.89	0.00	286	295	B2-154	陳○容	1/1	--	--	--
3	1F-A3	所有權	A	596	1F	72.62	0.00	302	295	B3-105	張○民	1/1	--	--	--
4	1F-A4	所有權	A	627	1F	76.3	0.00	317	295	B4-92	謝○康	1/1	--	--	--
5	1F-A5	所有權	A	520	1F	63.24	0.00	263	295	B4-72	盧○靜	1/1	--	--	--
6	1F-A6	所有權	A	480	1F	58.4	0.00	243	295	B2-162	范○淇	1/1	--	--	--
7	1F-A7	所有權	A	523	1F	63.71	0.00	265	295	B3-129	陳○榮	1/1	--	--	--
8	1F-A8	所有權	A	526	1F	64.09	0.00	266	295	B4-84	張○賢	1/1	--	--	--
9	1F-A9	所有權	A	658	1F	76.04	4.08	333	295	B4-91	孫○鍾	1/1	--	--	--
10	1F-A10	所有權	A	579	1F	65.14	5.37	293	295	B5-41	謝吳○雲	1/1	--	抵押權	--
11	2F-C1	所有權	A	1080	2F	115.8	15.88	546	295	B2-171	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
12	2F-C2	所有權	A	870	2F	100.62	5.37	440	295	B4-76	陳○熏	1/1	--	最高限額抵押權	--
13	3F-B1	所有權	A	408	3F	45.77	4.07	207	272	B2-170	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
14	3F-B2	所有權	A	737	3F	82.29	7.67	373	295	B2-169	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
15	3F-B3	所有權	A	623	3F	70.62	5.37	315	295	B2-168	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
16	3F-B5	所有權	A	542	3F	62.05	4.12	274	295	B2-167	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
17	3F-C1	所有權	A	408	3F	45.77	4.07	207	272	B2-166	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
18	3F-C2	所有權	A	737	3F	82.29	7.67	373	295	B2-142	蔡○翰	1/1	--	最高限額抵押權	--
19	3F-C3	所有權	A	623	3F	70.62	5.37	315	295	B3-128	許○松	1/1	--	--	--
20	3F-C5	所有權	A	542	3F	62.05	4.12	274	295	B2-164	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
21	4F-B1	所有權	A	408	4F	45.77	4.07	207	272	B2-156	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
22	4F-B2	所有權	A	737	4F	82.29	7.67	373	295	B5-35	張○娟	1/1	--	抵押權	--
23	4F-B3	所有權	A	623	4F	70.62	5.37	315	272	B5-55	林○美	1/1	--	抵押權	--
24	4F-B5	所有權	A	542	4F	62.05	4.12	274	295	B5-63	陳○旺	1/1	--	最高限額抵押權	--
25	4F-C1	所有權	A	408	4F	45.77	4.07	207	272	B2-152	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
26	4F-C2	所有權	A	737	4F	82.29	7.67	373	295	B2-159	陳○娟	1/1	--	--	--
27	4F-C3	所有權	A	623	4F	70.62	5.37	315	272	B4-74	黃○龍	1/1	--	抵押權	--
28	4F-C5	所有權	A	542	4F	62.05	4.12	274	295	B4-77	王○弘	1/1	--	最高限額抵押權	--
29	5F-B1	所有權	A	408	5F	45.77	4.07	207	295	B2-149	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
30	5F-B2	所有權	A	737	5F	82.29	7.67	373	295	B4-101	林○涵	1/1	--	--	--
31	5F-B3	所有權	A	623	5F	70.62	5.37	315	295	B2-150	蘇○媛	1/1	--	最高限額抵押權	--

更新後變動情形																
項目		標示部									所有權部			他項權利、限制 登記情形	備註	
序號	分配單元編號	建物坐落			層次	層次面積 (m ²)	附屬建物面積(m ²)		共有部分面積(m ²)			所有權人/管理單位	權利 範圍			其他 登記 事項
		權利 種類	地 號	分擔基地 權利範圍 /100000			陽台	大公 6,153.13 m ² 權利範圍/100000	車公 6,006.17 m ² 權利範圍/100000	車位編號						
32	5F-B5	所有權	A	542	5F	62.05	4.12	274	295	B2-151	蘇○媛	1/1	--	最高限額抵押權	--	
33	5F-C1	所有權	A	408	5F	45.77	4.07	207	295	B5-56	駱○惠	1/1	--	最高限額抵押權	--	
34	5F-C2	所有權	A	737	5F	82.29	7.67	373	295	B2-158	林○星	1/1	--	--	--	
35	5F-C3	所有權	A	623	5F	70.62	5.37	315	295	B2-143	呂○野	1/1	--	最高限額抵押權	--	
36	5F-C5	所有權	A	542	5F	62.05	4.12	274	--	--	鄒○紅	1/1	--	抵押權	--	
37	6F-B1	所有權	A	408	6F	45.77	4.07	207	295	B5-53	蘇○明	1/1	--	--	--	
38	6F-B2	所有權	A	737	6F	82.29	7.67	373	295	B3-124	方○華	1/1	--	最高限額抵押權	--	
39	6F-B3	所有權	A	623	6F	70.62	5.37	315	295	B4-88	陳○吟	1/1	--	抵押權	--	
40	6F-B5	所有權	A	542	6F	62.05	4.12	274	295	B3-134	王鮑○立	1/1	--	--	--	
41	6F-C1	所有權	A	408	6F	45.77	4.07	207	295	B2-148	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--	
42	6F-C2	所有權	A	737	6F	82.29	7.67	373	295	B5-42	謝吳○雲	1/1	--	抵押權	--	
									295	B4-96						
43	6F-C3	所有權	A	623	6F	70.62	5.37	315	295	B3-119	陳○漢	1/1	--	--	--	
44	6F-C5	所有權	A	542	6F	62.05	4.12	274	295	B5-64	陳○旺	1/1	--	最高限額抵押權	--	
45	7F-B1	所有權	A	408	7F	45.77	4.07	207	295	B2-147	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--	
46	7F-B2	所有權	A	737	7F	82.29	7.67	373	295	B3-133	許○鼎	1/1	--	最高限額抵押權	--	
47	7F-B3	所有權	A	623	7F	70.62	5.37	315	295	B6-7	許○源	1/1	--	抵押權	--	
48	7F-B5	所有權	A	542	7F	62.05	4.12	274	295	B5-36	江○秋	1/1	--	--	--	
49	7F-C1	所有權	A	408	7F	45.77	4.07	207	295	B4-71	阮○盛	1/1	--	最高限額抵押權	--	
50	7F-C2	所有權	A	737	7F	82.29	7.67	373	295	B5-59	廖○發	1/1	--	--	--	
51	7F-C3	所有權	A	623	7F	70.62	5.37	315	295	B3-113	朱○祥	1/1	--	最高限額抵押權	--	
52	7F-C5	所有權	A	542	7F	62.05	4.12	274	295	B5-62	陳○旺	1/1	--	最高限額抵押權	--	
53	8F-B1	所有權	A	408	8F	45.77	4.07	207	295	B2-145	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--	
54	8F-B2	所有權	A	737	8F	82.29	7.67	373	295	B2-165	陳○琴	1/1	--	--	--	
55	8F-B3	所有權	A	623	8F	70.62	5.37	315	295	B2-155	徐○昌	1/1	--	最高限額抵押權	--	
56	8F-B5	所有權	A	542	8F	62.05	4.12	274	272	B3-109	王○喻	1/1	--	最高限額抵押權	--	
57	8F-C1	所有權	A	408	8F	45.77	4.07	207	295	B2-144	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--	
58	8F-C2	所有權	A	737	8F	82.29	7.67	373	295	B3-120	陳○鐘	1/1	--	抵押權	--	
59	8F-C3	所有權	A	623	8F	70.62	5.37	315	295	B3-127	林○蓮	1/1	--	--	--	
60	8F-C5	所有權	A	542	8F	62.05	4.12	274	295	B4-94	黃○佳	1/1	--	--	--	
61	9F-B1	所有權	A	408	9F	45.77	4.07	207	--	--	邱○	1/1	--	--	--	
62	9F-B2	所有權	A	737	9F	82.29	7.67	373	295	B5-50	于○福	1/1	--	抵押權	--	

更新後變動情形															
項目		標示部									所有權部			他項權利、限制 登記情形	備註
序號	分配單元編號	建物坐落			層次	層次面積 (m ²)	附屬建物面積(m ²)		共有部分面積(m ²)			所有權人/管理單位	權利 範圍		
		權利 種類	地 號	分擔基地 權利範圍 /100000			陽台	大公 6,153.13 m ² 權利範圍/100000	車公 6,006.17 m ² 權利範圍/100000	車位編號					
63	9F-B3	所有權	A	623	9F	70.62	5.37	315	295	B2-161	范○淇	1/1	--	--	--
64	9F-B5	所有權	A	542	9F	62.05	4.12	274	295	B3-138	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
65	9F-C1	所有權	A	408	9F	45.77	4.07	207	295	B3-122	雷○花	1/1	--	--	--
66	9F-C2	所有權	A	737	9F	82.29	7.67	373	295	B2-157	廖○發	1/1	--	--	--
67	9F-C3	所有權	A	623	9F	70.62	5.37	315	--	--	梁○華	1/1	--	--	--
68	9F-C5	所有權	A	542	9F	62.05	4.12	274	295	B4-95	許○珍	1/1	--	--	--
69	10F-B1	所有權	A	408	10F	45.77	4.07	207	--	--	邱○	1/1	--	--	--
70	10F-B2	所有權	A	737	10F	82.29	7.67	373	295	B3-106	方○妮	1/2	--	--	--
											方○琪	1/2	--	--	--
71	10F-B3	所有權	A	623	10F	70.62	5.37	315	295	B3-126	陳○杰	2/3	--	--	註 3
										--	陳○昇	1/3	--	--	註 3
72	10F-B5	所有權	A	542	10F	62.05	4.12	274	295	B3-137	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
73	10F-C1	所有權	A	408	10F	45.77	4.07	207	295	B6-9	陳○吉	1/1	--	抵押權	--
74	10F-C2	所有權	A	737	10F	82.29	7.67	373	295	B3-131	林○賓	1/1	--	--	--
75	10F-C3	所有權	A	623	10F	70.62	5.37	315	295	B4-75	趙○月	1/1	--	--	--
76	10F-C5	所有權	A	542	10F	62.05	4.12	274	295	B4-93	黃○泰	1/1	--	--	--
77	11F-B1	所有權	A	408	11F	45.77	4.07	207	295	B3-136	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
78	11F-B2	所有權	A	737	11F	82.29	7.67	373	295	B3-132	許○淵	1/1	--	最高限額抵押權	--
79	11F-B3	所有權	A	623	11F	70.62	5.37	315	295	B2-163	黃○娟	1/4	--	--	--
											黃○聰	1/4	--	--	--
											林○儀	1/4	--	--	--
											陳○棠	1/4	--	--	--
80	11F-B5	所有權	A	542	11F	62.05	4.12	274	295	B2-146	陳○吉	1/1	--	抵押權	--
81	11F-C1	所有權	A	408	11F	45.77	4.07	207	272	B3-135	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
82	11F-C2	所有權	A	737	11F	82.29	7.67	373	295	B3-123	江曾○美	1/1	--	--	--
83	11F-C3	所有權	A	623	11F	70.6	5.37	315	295	B4-89	黃○娟	1/4	--	--	--
											黃○聰	1/4	--	--	--
											林○儀	1/4	--	--	--
											陳○棠	1/4	--	--	--
84	11F-C5	所有權	A	542	11F	62.05	4.12	274	295	B3-130	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
85	12F-B1	所有權	A	408	12F	45.77	4.07	207	295	B3-118	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
86	12F-B2	所有權	A	737	12F	82.29	7.67	373	272	B3-125	范○淇	1/1	--	--	--

更新後變動情形															
項目		標示部									所有權部			他項權利、限制 登記情形	備註
序號	分配單元編號	建物坐落			層次	層次面積 (m ²)	附屬建物面積(m ²)		共有部分面積(m ²)		車位編號	所有權人/管理單位	權利 範圍		
		權利 種類	地 號	分擔基地 權利範圍 /100000			陽台	大公 6,153.13 m ² 權利範圍/100000	車公 6,006.17 m ² 權利範圍/100000						
87	12F-B3	所有權	A	623	12F	70.62	5.37	315	295	B4-87	謝○文	1/1	--	--	--
88	12F-B5	所有權	A	542	12F	62.05	4.12	274	295	B3-117	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
89	12F-C1	所有權	A	408	12F	45.77	4.07	207	295	B3-111	李○明	1/1	--	--	--
90	12F-C2	所有權	A	737	12F	82.29	7.67	373	295	B3-112	李○明	1/1	--	--	--
91	12F-C3	所有權	A	623	12F	70.62	5.37	315	272	B4-90	李○強	1/1	--	--	--
92	12F-C5	所有權	A	542	12F	62.05	4.12	274	272	B3-121	李○強	1/1	--	--	--
93	13F-B1	所有權	A	408	13F	45.77	4.07	207	295	B6-22	張○忠	1/1	--	最高限額抵押權	--
94	13F-B2	所有權	A	737	13F	82.29	7.67	373	295	B4-99	吳○昇	1/1	--	最高限額抵押權	--
95	13F-B3	所有權	A	623	13F	70.62	5.37	315	295	B3-116	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
96	13F-B5	所有權	A	542	13F	62.05	4.12	274	295	B3-115	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
97	13F-C1	所有權	A	408	13F	45.77	4.07	207	295	B3-114	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
98	13F-C2	所有權	A	737	13F	82.29	7.67	373	295	B2-160	林○喬	1/1	--	--	--
99	13F-C3	所有權	A	623	13F	70.62	5.37	315	295	B1-172	陳○堂	1/1	--	最高限額抵押權	--
100	13F-C5	所有權	A	542	13F	62.05	4.12	274	295	B3-110	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
101	14F-B1	所有權	A	408	14F	45.77	4.07	207	295	B3-108	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
102	14F-B2	所有權	A	737	14F	82.29	7.67	373	295	B3-107	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
103	14F-B3	所有權	A	623	14F	70.62	5.37	315	295	B3-104	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
104	14F-B5	所有權	A	542	14F	62.05	4.12	274	295	B4-103	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
105	14F-C1	所有權	A	408	14F	45.77	4.07	207	295	B4-102	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
106	14F-C2	所有權	A	737	14F	82.29	7.67	373	272	B4-100	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
107	14F-C3	所有權	A	623	14F	70.62	5.37	315	295	B5-61	吳○文	1/1	--	抵押權	--
108	14F-C5	所有權	A	542	14F	62.05	4.12	274	295	B4-98	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
109	15F-B1	所有權	A	408	15F	45.77	4.07	207	272	B4-86	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
110	15F-B2	所有權	A	737	15F	82.29	7.67	373	295	B4-83	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
111	15F-B3	所有權	A	623	15F	70.62	5.37	315	295	B4-82	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
112	15F-B5	所有權	A	542	15F	62.05	4.12	274	295	B4-81	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
113	15F-C1	所有權	A	408	15F	45.77	4.07	207	295	B4-80	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
114	15F-C2	所有權	A	737	15F	82.29	7.67	373	295	B4-79	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
115	15F-C3	所有權	A	623	15F	70.62	5.37	315	295	B4-78	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
116	15F-C5	所有權	A	542	15F	62.05	4.12	274	295	B4-73	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
117	16F-B1	所有權	A	408	16F	45.77	4.07	207	295	B4-70	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
118	16F-B2	所有權	A	737	16F	82.29	7.67	373	295	B4-69	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--

更新後變動情形															
項目		標示部									所有權部			他項權利、限制 登記情形	備註
序號	分配單元編號	建物坐落			層次	層次面積 (m ²)	附屬建物面積(m ²)		共有部分面積(m ²)		車位編號	所有權人/管理單位	權利 範圍		
		權利 種類	地 號	分擔基地 權利範圍 /100000			陽台	大公 6,153.13 m ² 權利範圍/100000	車公 6,006.17 m ² 權利範圍/100000						
119	16F-B3	所有權	A	623	16F	70.62	5.37	315	295	B5-68	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
120	16F-B5	所有權	A	542	16F	62.05	4.12	274	295	B5-67	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
121	16F-C1	所有權	A	408	16F	45.77	4.07	207	295	B5-66	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
122	16F-C2	所有權	A	737	16F	82.29	7.67	373	272	B5-65	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
123	16F-C3	所有權	A	623	16F	70.62	5.37	315	295	B4-97	張○宏	1/1	--	抵押權	--
124	16F-C5	所有權	A	542	16F	62.05	4.12	274	295	B5-60	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
125	17F-B1	所有權	A	408	17F	45.77	4.07	207	295	B5-58	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
126	17F-B2	所有權	A	737	17F	82.29	7.67	373	295	B5-57	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
127	17F-B3	所有權	A	623	17F	70.62	5.37	315	295	B5-54	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
128	17F-B5	所有權	A	542	17F	62.05	4.12	274	295	B5-52	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
129	17F-C1	所有權	A	408	17F	45.77	4.07	207	272	B5-51	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
130	17F-C2	所有權	A	737	17F	82.29	7.67	373	295	B5-49	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
131	17F-C3	所有權	A	623	17F	70.62	5.37	315	295	B5-48	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
132	17F-C5	所有權	A	542	17F	62.05	4.12	274	295	B5-47	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
133	18F-B1	所有權	A	408	18F	45.77	4.07	207	295	B5-46	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
134	18F-B2	所有權	A	737	18F	82.29	7.67	373	295	B5-45	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
135	18F-B3	所有權	A	623	18F	70.62	5.37	315	295	B5-44	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
136	18F-B5	所有權	A	542	18F	62.05	4.12	274	295	B5-43	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
137	18F-C1	所有權	A	408	18F	45.77	4.07	207	295	B6-6	張陳○妹	1/1	--	最高限額抵押權	--
138	18F-C2	所有權	A	737	18F	82.29	7.67	373	295	B5-40	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
139	18F-C3	所有權	A	623	18F	70.62	5.37	315	272	B5-39	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
140	18F-C5	所有權	A	542	18F	62.05	4.12	274	295	B5-38	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
141	19F-B1	所有權	A	408	19F	45.77	4.07	207	295	B5-37	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
142	19F-B2	所有權	A	737	19F	82.29	7.67	373	295	B5-34	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
143	19F-B3	所有權	A	623	19F	70.62	5.37	315	295	B6-33	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
144	19F-B5	所有權	A	542	19F	62.05	4.12	274	295	B6-32	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
145	19F-C1	所有權	A	408	19F	45.77	4.07	207	295	B6-31	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
146	19F-C2	所有權	A	737	19F	82.29	7.67	373	272	B6-30	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
147	19F-C3	所有權	A	623	19F	70.62	5.37	315	295	B6-29	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
148	19F-C5	所有權	A	542	19F	62.05	4.12	274	--	--	李○豐	1/1	--	抵押權	--
149	20F-B1	所有權	A	408	20F	45.77	4.07	207	295	B6-28	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
150	20F-B2	所有權	A	737	20F	82.29	7.67	373	295	B6-27	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--

擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 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			他項權利、限制 登記情形	備註
序號	分配單元編號	建物坐落			層次	層次面積 (m ²)	附屬建物面積(m ²)		共有部分面積(m ²)			所有權人/管理單位	權利 範圍		
		權利 種類	地 號	分擔基地 權利範圍 /100000			陽台	大公 6,153.13 m ² 權利範圍/100000	車公 6,006.17 m ² 權利範圍/100000	車位編號					
151	20F-B3	所有權	A	623	20F	70.62	5.37	315	295	B6-26	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
152	20F-B5	所有權	A	542	20F	62.05	4.12	274	295	B6-25	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
153	20F-C1	所有權	A	408	20F	45.77	4.07	207	295	B6-24	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
154	20F-C2	所有權	A	737	20F	82.29	7.67	373	295	B6-23	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
155	20F-C3	所有權	A	623	20F	70.62	5.37	315	295	B6-21	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
156	20F-C5	所有權	A	542	20F	62.05	4.12	274	272	B6-20	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
157	21F-B1	所有權	A	408	21F	45.77	4.07	207	295	B6-19	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
158	21F-B2	所有權	A	737	21F	82.29	7.67	373	295	B6-18	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
159	21F-B3	所有權	A	623	21F	70.62	5.37	315	295	B6-17	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
160	21F-B5	所有權	A	542	21F	62.05	4.12	274	272	B6-16	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
161	21F-C1	所有權	A	408	21F	45.77	4.07	207	295	B2-153	蔡○如	1/1	--	抵押權	--
162	21F-C2	所有權	A	737	21F	82.29	7.67	373	295	B6-15	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
163	21F-C3	所有權	A	623	21F	70.62	5.37	315	295	B6-14	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
164	21F-C5	所有權	A	542	21F	62.05	4.12	274	295	B6-13	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
165	22F-B1	所有權	A	408	22F	45.77	4.07	207	295	B6-12	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
166	22F-B2	所有權	A	737	22F	82.29	7.67	373	295	B6-11	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
167	22F-B3	所有權	A	623	22F	70.62	5.37	315	295	B6-10	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
168	22F-B5	所有權	A	542	22F	62.05	4.12	274	272	B6-8	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
169	22F-C1	所有權	A	408	22F	45.77	4.07	207	295	B6-5	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
170	22F-C2	所有權	A	737	22F	82.29	7.67	373	295	B6-4	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
171	22F-C3	所有權	A	623	22F	70.62	5.37	315	295	B6-3	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
172	22F-C5	所有權	A	542	22F	62.05	4.12	274	295	B6-2	源座建設開發股份有限公司	1/1	--	--	--
									295	B6-1					
合計	172 戶	--	--	100000	--	11324.06	879.9	50605	49395	--		--	--	--	--

註 1：本清冊倘有未詳列事項詳原建物登記簿記載；另有關更新後建物登記內容依未來地政機關登記為準。

註 2：更新後共有部分權利範圍大公加車公合計為 100000。

註 3：所有權人陳佑昇與陳佑杰協議合併選配房屋單元，惟車位單元由陳佑杰單獨持有。

表 17-4 土地他項權利登記清冊

序號	土地標示部				土地所有權部		更新前土地他項權利部					更新後土地他項權利部					備註(收件年期及字號)					
	行政區	段	小段	地號	面積(m ²)	所有權人	登記次序	設定權利種類	擔保債權總金額(元)	設定權利範圍	存續期間/擔保債權確定日期	債務人及債務額比例	設定義務人	設定權利種類	權利人	債權額比例		擔保債權總金額(元)	設定權利範圍	存續期間/擔保債權確定日期	債務人及債務額比例	設定義務人
1	永和區	福和段		1007	153.00	陳○鐘	1	抵押權	1,200,000	1/5	自 092 年 02 月 21 日至 122 年 02 月 20 日	陳○鐘	陳○鐘	抵押權	新光人壽保險股份有限公司	1/1	1,200,000	737/10	自 092 年 02 月 21 日至 122 年 02 月 20 日	陳○鐘	陳○鐘	民國 092 年 2 月 21 日，北中登字第 059480 號
								抵押權	2,400,000	1/5	自 095 年 06 月 19 日至 125 年 06 月 18 日	陳○鐘	陳○鐘	抵押權	新光人壽保險股份有限公司	1/1	2,400,000	0000	自 095 年 06 月 19 日至 125 年 06 月 18 日	陳○鐘	陳○鐘	民國 095 年 26 月 19 日，店中登字第 005420 號
2	永和區	福和段		1007	153.00	吳○昇	12	最高限額抵押權	4,200,000	1/5	民國 129 年 07 月 15 日	吳○昇，債務額比例全部	吳○昇	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	1/1	4,200,000	737/10	民國 129 年 07 月 15 日	吳○昇，債務額比例全部	吳○昇	民國 099 年 07 月 22 日，北中地單字第 130130 號
								最高限額抵押權	830,000	1/5	民國 134 年 8 月 14 日	吳○昇，債務額比例全部	吳○昇	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	1/1	830,000	0000	民國 134 年 8 月 14 日	吳○昇，債務額比例全部	吳○昇	民國 104 年 08 月 22 日，北中地登字第 146460 號
3	永和區	福和段		1008	123.00	方○華	3	最高限額抵押權	7,800,000	1/4	民國 141 年 9 月 7 日	方○華，債務額比例全部	方○華	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	1/1	7,800,000	737/10 0000	民國 141 年 9 月 7 日	方○華，債務額比例全部	方○華	民國 111 年 09 月 08 日，北中地登字第 158110 號
4	永和區	福和段		1008	123.00	許○鼎	5	抵押權	5,520,000	1/4	民國 142 年 4 月 27 日	許○鼎，債務額比例全部	許○鼎	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	1/1	5,520,000	737/10 0000	民國 142 年 4 月 27 日	許○鼎，債務額比例全部	許○鼎	民國 112 年 05 月 01 日，重中登字第 016440 號
5	永和區	福和段		1009	128.00	張陳○妹	3	最高限額抵押權	3,000,000	1/4	民國 131 年 10 月 25 日	張○文，債務額比例全部	張陳○妹	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	1/1	3,000,000	408/10 0000	民國 131 年 10 月 25 日	張○文，債務額比例全部	張陳○妹	民國 101 年 10 月 29 日，北中地登字第 246900 號
6	永和區	福和段		1009	128.00	李○豐	6	抵押權	2,760,000	1/4	自 092 年 03 月 03 日至 142 年 03 月 02 日	李○豐	李○豐	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	1/1	2,760,000	542/10 0000	自 092 年 03 月 03 日至 142 年 03 月 02 日	李○豐	李○豐	民國 092 年 03 月 04 日，北中地登字第 069180 號

擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案

序號	土地標示部				土地所有權部		更新前土地他項權利部						更新後土地他項權利部						備註(收件年期及字號)			
	行政區	段	小段	地號	面積(m ²)	所有權人	登記次序	設定權利種類	擔保債權總金額(元)	設定權利範圍	存續期間/擔保債權確定日期	債務人及債務額比例	設定義務人	設定權利種類	權利人	債權額比例	擔保債權總金額(元)	設定權利範圍		存續期間/擔保債權確定日期	債務人及債務額比例	設定義務人
7	永和區	福和段	--	1010	118.00	許○淵	10	最高限額抵押權	9,120,000	1/4	民國 139 年 11 月 9 日	許○淵, 債務額比例全部	許○淵	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	1/1	9,120,000	737/10000	民國 139 年 11 月 9 日	許○淵, 債務額比例全部	許○淵	民國 109 年 11 月 12 日, 重中登字第 038740 號
8	永和區	福和段	--	1010	118.00	蔡○翰	11	最高限額抵押權	8,160,000	1/4	民國 140 年 4 月 19 日	蔡○翰, 債務額比例全部	蔡○翰	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	1/1	8,160,000	737/10000	民國 140 年 4 月 19 日	蔡○翰, 債務額比例全部	蔡○翰	民國 110 年 04 月 28 日, 北中地登字第 082400 號
9	永和區	福和段	--	1011	119.00	阮○盛	3	最高限額抵押權	5,100,000	1/4	民國 133 年 1 月 2 日	阮○誠, 債務額比例全部	阮○盛	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	1/1	5,100,000	408/10000	民國 133 年 1 月 2 日	阮○誠, 債務額比例全部	阮○盛	民國 103 年 01 月 03 日, 店中登字第 000090 號
10	永和區	福和段	--	1012	114.00	范○淇	5	最高限額抵押權	2,400,000	1/4	民國 130 年 6 月 23 日	范○淇, 債務額比例全部	范○淇	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	1/1	2,400,000	1840/100000	民國 130 年 6 月 23 日	范○淇, 債務額比例全部	范○淇	民國 100 年 06 月 24 日, 北中地單字第 108520 號
								最高限額抵押權	2,400,000	1/4	民國 131 年 1 月 18 日	范○淇, 債務額比例全部	范○淇	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	1/1	2,400,000		民國 131 年 1 月 18 日	范○淇, 債務額比例全部	范○淇	民國 101 年 01 月 19 日, 北中地單字第 008110 號
11	永和區	福和段	--	1017	134.00	黃○龍	5	抵押權	500,000	1/4	自 072 年 02 月 03 日至 102 年 02 月 02 日	黃○龍	黃○龍	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	500,000	623/10000	自 072 年 02 月 03 日至 102 年 02 月 02 日	黃○龍	黃○龍	民國 072 年 02 月 04 日, 北中地登字第 004221 號
12	永和區	福和段	--	1017	134.00	吳○文	6	抵押權	1,800,000	1/4	自 079 年 02 月 16 日至 109 年 02 月 15 日	吳○文	吳○文	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	1/1	1,800,000	623/10000	自 079 年 02 月 16 日至 109 年 02 月 15 日	吳○文	吳○文	民國 079 年 02 月 17 日, 北中地登字第 006868 號
13	永和區	福和段	--	1018	130.00	于○福	4	抵押權	840,000	1/4	自 076 年 10 月 19 日至 106 年 10 月 18 日	于○福	于○福	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	1/1	840,000	737/10000	自 076 年 10 月 19 日至 106 年 10 月 18 日	于○福	于○福	民國 076 年 10 月 20 日, 北中地登字第 037718 號

擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案

序號	土地標示部				土地所有權部		更新前土地他項權利部					更新後土地他項權利部					備註(收件年期及字號)					
	行政區	段	小段	地號	面積(m ²)	所有權人	登記次序	設定權利種類	擔保債權總金額(元)	設定權利範圍	存續期間/擔保債權確定日期	債務人及債務額比例	設定義務人	設定權利種類	權利人	債權額比例		擔保債權總金額(元)	設定權利範圍	存續期間/擔保債權確定日期	債務人及債務額比例	設定義務人
14	永和區	福和段		1019	131.00	林○美	4	抵押權	2,640,000	1/4	自 080 年 01 月 30 日至 110 年 01 月 29 日	林○美	林○美	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	1/1	2,640,000	623/10000	自 080 年 01 月 30 日至 110 年 01 月 29 日	林○美	林○美	民國 095 年 11 月 15 日，北中地登字第 336941 號
								最高限額抵押權	3,600,000	1/4	民國 135 年 12 月 22 日	林○美，債務額比例全部	林○美	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	1/1	3,600,000		民國 135 年 12 月 22 日	林○美，債務額比例全部	林○美	民國 105 年 12 月 23 日，北中地登字第 205250 號
15	永和區	福和段		1020	132.00	陳○吉	1	抵押權	1,200,000	1/4	自 084 年 06 月 26 日至 114 年 06 月 25 日	陳○吉	陳○吉	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	1,200,000	950/10000	自 084 年 06 月 26 日至 114 年 06 月 25 日	陳○吉	陳○吉	民國 084 年 06 月 28 日，北中地登字第 031127 號
								抵押權	2,400,000	1/4	自 091 年 01 月 16 日至 131 年 01 月 15 日	陳○吉	陳○吉	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	2,400,000		自 091 年 01 月 16 日至 131 年 01 月 15 日	陳○吉	陳○吉	民國 091 年 01 月 18 日，北中地登字第 023750 號
16	永和區	福和段		1020	132.00	蔡○如	5	抵押權	1,700,000	1/8	自 085 年 02 月 12 日至 088 年 02 月 11 日	蔡○如	蔡○如	抵押權	洪○珠	1/1	1,700,000	408/10000	自 085 年 02 月 12 日至 088 年 02 月 11 日	蔡○如	蔡○如	民國 085 年 02 月 14 日，北中地登字第 008617 號
17	永和區	福和段		1020	132.00	張○娟	6	抵押權	1,800,000	1/4	自 095 年 07 月 17 日至 135 年 07 月 16 日	張○娟	張○娟	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	1/1	1,800,000	737/10000	自 095 年 07 月 17 日至 135 年 07 月 16 日	張○娟	張○娟	民國 095 年 07 月 17 日，北中地單字第 134380 號
18	永和區	福和段		1021	132.00	陳○旺	1	最高限額抵押權	1,550,000	1/4	民國 140 年 7 月 13 日	陳○旺，債務額比例全部	陳○旺	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	1/1	1,550,000	1626/100000	民國 140 年 7 月 13 日	陳○旺，債務額比例全部	陳○旺	民國 110 年 07 月 15 日，重中登字第 022310 號
								最高限額抵押權	7,820,000	1/4	民國 140 年 7 月 13 日	陳○旺，債務額比例全部	陳○旺	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	1/1	7,820,000		民國 140 年 7 月 13 日	陳○旺，債務額比例全部	陳○旺	民國 110 年 07 月 15 日，重中登字第 022310 號

擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案

序號	土地標示部				土地所有權部		更新前土地他項權利部					更新後土地他項權利部					備註(收件年期及字號)					
	行政區	段	小段	地號	面積(m ²)	所有權人	登記次序	設定權利種類	擔保債權總金額(元)	設定權利範圍	存續期間/擔保債權確定日期	債務人及債務額比例	設定義務人	設定權利種類	權利人	債權額比例		擔保債權總金額(元)	設定權利範圍	存續期間/擔保債權確定日期	債務人及債務額比例	設定義務人
19	永和區	福和段		1021	132.00	陳○吟	2	抵押權	4,200,000	1/4	自 096 年 04 月 17 日至 126 年 04 月 16 日	陳○吟	陳○吟	抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	1/1	4,200,000	623/100000	自 096 年 04 月 17 日至 126 年 04 月 16 日	陳○吟	陳○吟	民國 096 年 04 月 19 日，重中登字第 010900 號
								普通抵押權	2,000,000	1/4	擔保債務人對抵押人於民國 99 年 3 月 10 日所立借貸契約	陳○吟，債務額比例全部	陳○吟	普通抵押權	陳○琴	1/1	2,000,000		擔保債務人對抵押人於民國 99 年 3 月 10 日所立借貸契約	陳○吟，債務額比例全部	陳○吟	民國 099 年 09 月 18 日，北中地登字第 242230 號
20	永和區	福和段		1021	132.00	陳○熏	4	最高限額抵押權	3,780,000	1/4	民國 135 年 5 月 2 日	陳○熏，債務額比例全部	陳○熏	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	1/1	3,780,000	870/100000	民國 135 年 5 月 2 日	陳○熏，債務額比例全部	陳○熏	民國 099 年 10 月 04 日，北中地單字第 167920 號
21	永和區	福和段		1036	244.00	蘇○媛	8	最高限額抵押權	7,200,000	1/4	民國 128 年 8 月 5 日	蘇○媛，債務額比例全部	蘇○媛	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	1/1	7,200,000	1165/100000	民國 128 年 8 月 5 日	蘇○媛，債務額比例全部	蘇○媛	民國 098 年 08 月 14 日，北中地登字第 215600 號
22	永和區	福和段		1037	114.00	陳○堂	1	最高限額抵押權	12,000,000	1/4	民國 142 年 5 月 31 日	陳○堂，債務額比例全部	陳○堂	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	1/1	12,000,000	623/100000	民國 142 年 5 月 31 日	陳○堂，債務額比例全部	陳○堂	民國 112 年 06 月 08 日，淡中登字第 001830 號
23	永和區	福和段		1037	114.00	王○喻	6	最高限額抵押權	9,720,000	1/4	民國 141 年 5 月 1 日	王○喻，債務額比例全部	王○喻	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	1/1	9,720,000	542/100000	民國 141 年 5 月 1 日	王○喻，債務額比例全部	王○喻	民國 111 年 05 月 02 日，北中地登字第 081470 號
								最高限額抵押權	480,000	1/4	民國 141 年 5 月 1 日	王○喻，債務額比例全部	王○喻	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	1/1	480,000		民國 141 年 5 月 1 日	王○喻，債務額比例全部	王○喻	民國 111 年 05 月 02 日，北中地登字第 081470 號

擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案

序號	土地標示部				土地所有權部		更新前土地他項權利部						更新後土地他項權利部						備註(收件年期及字號)			
	行政區	段	小段	地號	面積(m ²)	所有權人	登記次序	設定權利種類	擔保債權總金額(元)	設定權利範圍	存續期間/擔保債權確定日期	債務人及債務額比例	設定義務人	設定權利種類	權利人	債權額比例	擔保債權總金額(元)	設定權利範圍		存續期間/擔保債權確定日期	債務人及債務額比例	設定義務人
24	永和區	福和段		1037	114.00	王○弘	7	最高限額抵押權	3,780,000	1/4	民國 140 年 11 月 9 日	王○弘, 債務額比例全部	王○弘	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	1/1	3,780,000	542/10000	民國 140 年 11 月 9 日	王○弘, 債務額比例全部	王○弘	民國 110 年 11 月 11 日, 北中地登字第 202190 號
								最高限額抵押權	4,620,000	1/4	民國 141 年 9 月 22 日	王○弘, 債務額比例全部	王○弘	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	1/1	4,620,000		民國 141 年 9 月 22 日	王○弘, 債務額比例全部	王○弘	民國 111 年 09 月 23 日, 北中地登字第 164860 號
25	永和區	福和段		1038	82.00	許○源	1	抵押權	100,000	1/4	自 066 年 01 月 27 日至 081 年 01 月 26 日	許○源	許○源	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	1/1	100,000	623/10000	自 066 年 01 月 27 日至 081 年 01 月 26 日	許○源	許○源	民國 066 年 02 月 26 日, 北中地登字第 008181 號
26	永和區	福和段		1038	82.00	駱○惠	5	最高限額抵押權	170,000	1/4	民國 138 年 12 月 5 日	駱○惠, 債務額比例全部	駱○惠	最高限額抵押權	凱基商業銀行股份有限公司	1/1	170,000	408/10000	民國 138 年 12 月 5 日	駱○惠, 債務額比例全部	駱○惠	民國 108 年 12 月 06 日, 北中地登字第 208380 號
								最高限額抵押權	1,520,000	1/4	民國 138 年 12 月 5 日	駱○惠, 債務額比例全部	駱○惠	最高限額抵押權	凱基商業銀行股份有限公司	1/1	1,520,000		民國 138 年 12 月 5 日	駱○惠, 債務額比例全部	駱○惠	民國 108 年 12 月 06 日, 北中地登字第 208380 號
								最高限額抵押權	840,000	1/4	民國 140 年 5 月 20 日	駱○惠, 債務額比例全部	駱○惠	最高限額抵押權	凱基商業銀行股份有限公司	1/1	840,000		民國 140 年 5 月 20 日	駱○惠, 債務額比例全部	駱○惠	民國 110 年 05 月 21 日, 北中地登字第 101500 號
27	永和區	福和段		1039	86.00	鄒○紅	3	抵押權	1,440,000	1/4	自 086 年 03 月 27 日至 126 年 03 月 26 日	鄒○紅	鄒○紅	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	1/1	1,440,000	542/10000	自 086 年 03 月 27 日至 126 年 03 月 26 日	鄒○紅	鄒○紅	民國 086 年 03 月 28 日, 北中地登字第 017435 號
28	永和區	福和段		1039	86.00	徐○昌	4	最高限額抵押權	3,600,000	1/4	民國 131 年 8 月 9 日	徐○昌, 債務額比例全部	徐○昌	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	1/1	3,600,000	623/10000	民國 131 年 8 月 9 日	徐○昌, 債務額比例全部	徐○昌	民國 101 年 08 月 13 日, 北中地登字第 181870 號

擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案

序 號	土地標示部				土地所有權部		更新前土地他項權利部					更新後土地他項權利部						備註(收件年 期及字號)				
	行 政 區	段	小 段	地 號	面 積 (m ²)	所 有 權 人	登 記 次 序	設 定 權 利 種 類	擔 保 債 權 總 金 額 (元)	設 定 權 利 範 圍	存 續 期 間/ 擔 保 債 權 確 定 日 期	債 務 人 及 債 務 額 比 例	設 定 義 務 人	設 定 權 利 種 類	權 利 人	債 權 額 比 例	擔 保 債 權 總 金 額 (元)		設 定 權 利 範 圍	存 續 期 間/ 擔 保 債 權 確 定 日 期	債 務 人 及 債 務 額 比 例	設 定 義 務 人
29	永 和 區	福 和 段	--	1040	95.00	謝吳○雲	5	抵押權	4,200,000	1/4	自 084 年 06 月 17 日 至 114 年 06 月 16 日	謝吳○雲	謝吳○雲	抵押權	國泰世華商業 銀行股份有限 公司	1/1	4,200,000	1316/1 00000	自 084 年 06 月 17 日至 114 年 06 月 16 日	謝吳○雲	謝吳○雲	民國 084 年 06 月 20 日， 北中地登字 第 029250 號
30	永 和 區	福 和 段	--	1040	95.00	張○宏	6	抵押權	2,020,000	1/4	自 090 年 12 月 13 日 至 140 年 12 月 12 日	張○宏	張○宏	抵押權	彰化商業銀行 股份有限公司	1/1	2,020,000	623/10 0000	自 090 年 12 月 13 日至 140 年 12 月 12 日	張○宏	張○宏	民國 090 年 12 月 17 日， 北中地登字 第 474010 號
31	永 和 區	福 和 段	--	1041	129.00	張○忠	2	最高限 額抵押 權	3,450,000	1/4	民國 140 年 12 月 26 日	張○忠，債 務額比例 全部	張○忠	最高限 額抵押 權	花旗(台灣)商 業銀行股份有 限公司	1/1	3,450,000	408/10 0000	民國 140 年 12 月 26 日	張○忠，債 務額比例 全部	張○忠	民國 098 年 10 月 08 日， 北中地登字 第 241745 號
32	永 和 區	福 和 段	--	1041	129.00	呂○野	5	最高限 額抵押 權	5,100,000	1/4	自 096 年 08 月 30 日 至 146 年 08 月 29 日	呂○野	呂○野	最高限 額抵押 權	臺灣中小企業 銀行股份有限 公司	1/1	5,100,000	623/10 0000	自 096 年 08 月 30 日至 146 年 08 月 29 日	呂○野	呂○野	民國 096 年 08 月 30 日， 北中地單字 第 148000 號
33	永 和 區	福 和 段	--	1041	129.00	朱○祥	6	最高限 額抵押 權	4,800,000	1/4	民國 128 年 8 月 4 日	朱○祥，債 務額比例 全部	朱○祥	最高限 額抵押 權	合作金庫商業 銀行股份有限 公司	1/1	4,800,000	623/10 0000	民國 128 年 8 月 4 日	朱○祥，債 務額比例 全部	朱○祥	民國 098 年 08 月 11 日， 北中地登字 第 212660 號
34	永 和 區	福 和 段	--	1041	129.00	謝吳○雲	7	最高限 額抵押 權	2,400,000	1/4	民國 134 年 11 月 11 日	謝吳○雲，債 務額比例 全部	謝吳○雲	最高限 額抵押 權	第一商業銀行 股份有限公司	1/1	2,400,000	1316/1 00000	民國 134 年 11 月 11 日	謝吳○雲，債 務額比例 全部	謝吳○雲	民國 104 年 11 月 13 日， 北中地登字 第 196120 號
合計					34 位	--	--	151,670,000	--	--	--	--	--	--	--	151,670,000	--	--	--	--	--	--

註：本清冊倘有未詳列事項詳原土地登記簿記載，另有關更新後土地他項權利登記內容依未來地政機關登記為準。

表 17-5 建物他項權利登記清冊

序號	分配單元編號	建物坐落			所有權人	更新後							備註(收件年期及字號)	
		段	小段	地號		設定權利種類	設定權利範圍	權利人	債權額比例	擔保債權總金額(元)	存續期間/擔保債權確定日期	債務人及債務額比例		設定義務人
1	8F-C2	福和段	--	A	陳○鐘	抵押權	1/1	新光人壽保險股份有限公司	1/1	1,200,000	自 092 年 02 月 21 日至 122 年 02 月 20 日	陳○鐘	陳○鐘	民國 092 年 2 月 21 日，北中登字第 059480 號
						抵押權	1/1	新光人壽保險股份有限公司	1/1	2,400,000	自 095 年 06 月 19 日至 125 年 06 月 18 日	陳○鐘	陳○鐘	民國 095 年 26 月 19 日，店中登字第 005420 號
2	13F-B2	福和段	--	A	吳○昇	最高限額抵押權	1/1	台北富邦商業銀行股份有限公司	1/1	4,200,000	民國 129 年 07 月 15 日	吳○昇，債務額比例全部	吳○昇	民國 099 年 07 月 22 日，北中地單字第 130130 號
						最高限額抵押權	1/1	台北富邦商業銀行股份有限公司	1/1	830,000	民國 134 年 8 月 14 日	吳○昇，債務額比例全部	吳○昇	民國 104 年 08 月 22 日，北中地登字第 146460 號
3	6F-B2	福和段	--	A	方○華	最高限額抵押權	1/1	國泰世華商業銀行股份有限公司	1/1	7,800,000	民國 141 年 9 月 7 日	方○歲，債務額比例全部	方○華	民國 111 年 09 月 08 日，北中地登字第 158110 號
4	7F-B2	福和段	--	A	許○鼎	最高限額抵押權	1/1	兆豐國際商業銀行股份有限公司	1/1	5,520,000	民國 142 年 4 月 27 日	許○鼎，債務額比例全部	許○鼎	民國 112 年 05 月 01 日，重中登字第 016440 號
5	18F-C1	福和段	--	A	張陳○妹	最高限額抵押權	1/1	華南商業銀行股份有限公司	1/1	3,000,000	民國 131 年 10 月 25 日	張○文，債務額比例全部	張陳○妹	民國 101 年 10 月 29 日，北中地登字第 246900 號
6	19F-C5	福和段	--	A	李○豐	抵押權	1/1	臺灣土地銀行股份有限公司	1/1	2,760,000	自 092 年 03 月 03 日至 142 年 03 月 02 日	李○豐	李○豐	民國 092 年 03 月 04 日，北中地登字第 069180 號
7	11F-B2	福和段	--	A	許○淵	最高限額抵押權	1/1	兆豐國際商業銀行股份有限公司	1/1	9,120,000	民國 139 年 11 月 9 日	許○淵，債務額比例全部	許○淵	民國 109 年 11 月 12 日，重中登字第 038740 號
8	3F-C2	福和段	--	A	蔡○翰	最高限額抵押權	1/1	臺灣土地銀行股份有限公司	1/1	8,160,000	民國 140 年 4 月 19 日	蔡○翰，債務額比例全部	蔡○翰	民國 110 年 04 月 28 日，北中地登字第 082400 號
9	7F-C1	福和段	--	A	阮○盛	最高限額抵押權	1/1	永豐商業銀行股份有限公司	1/1	5,100,000	民國 133 年 1 月 2 日	阮○誠，債務額比例全部	阮○盛	民國 103 年 01 月 03 日，店中登字第 000090 號

擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案

序號	更新後											備註(收件年期及字號)		
	分配單元編號	建物坐落			所有權人	設定權利種類	設定權利範圍	權利人	債權額比例	擔保債權總金額(元)	存續期間/擔保債權確定日期		債務人及債務額比例	設定義務人
		段	小段	地號										
10	1F-A6	福和段	--	A	范○淇	最高限額抵押權	1/1	國泰世華商業銀行股份有限公司	1/1	2,400,000	民國 130 年 6 月 23 日	范○淇，債務額比例全部	范○淇	民國 100 年 06 月 24 日，北中地單字第 108520 號
	9F-B3					最高限額抵押權	1/1	國泰世華商業銀行股份有限公司	1/1	2,400,000	民國 131 年 1 月 18 日	范○淇，債務額比例全部	范○淇	民國 101 年 01 月 19 日，北中地單字第 008110 號
	12F-B2													
11	4F-C3	福和段	--	A	黃○龍	抵押權	1/1	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	500,000	自 072 年 02 月 03 日至 102 年 02 月 02 日	黃○龍	黃○龍	民國 072 年 02 月 04 日，北中地登字第 004221 號
12	14F-C3	福和段	--	A	吳○文	抵押權	1/1	彰化商業銀行股份有限公司	1/1	1,800,000	自 079 年 02 月 16 日至 109 年 02 月 15 日	吳○文	吳○文	民國 079 年 02 月 17 日，北中地登字第 006868 號
13	9F-B2	福和段	--	A	于○福	抵押權	1/1	第一商業銀行股份有限公司	1/1	840,000	自 076 年 10 月 19 日至 106 年 10 月 18 日	于○福	于○福	民國 076 年 10 月 20 日，北中地登字第 037718 號
14	4F-B3	福和段	--	A	林○美	抵押權	1/1	永豐商業銀行股份有限公司	1/1	2,640,000	自 080 年 01 月 30 日至 110 年 01 月 29 日	林○美	林○美	民國 095 年 11 月 15 日，北中地登字第 336941 號
						最高限額抵押權	1/1	永豐商業銀行股份有限公司	1/1	3,600,000	民國 135 年 12 月 22 日	林○美，債務額比例全部	林○美	民國 105 年 12 月 23 日，北中地登字第 205250 號
15	11F-B5	福和段	--	A	陳○吉	抵押權	1/1	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	1,200,000	自 084 年 06 月 26 日至 114 年 06 月 25 日	陳○吉	陳○吉	民國 084 年 06 月 28 日，北中地登字第 031127 號
	10F-C1					抵押權	1/1	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	2,400,000	自 091 年 01 月 16 日至 131 年 01 月 15 日	陳○吉	陳○吉	民國 091 年 01 月 18 日，北中地登字第 023750 號
16	21F-C1	福和段	--	A	蔡○如	抵押權	1/1	洪○珠	1/1	1,700,000	自 085 年 02 月 12 日至 088 年 02 月 11 日	蔡○如	蔡○如	民國 085 年 02 月 14 日，北中地登字第 008617 號
17	4F-B2	福和段	--	A	張○娟	抵押權	1/1	華南商業銀行股份有限公司	1/1	1,800,000	自 095 年 07 月 17 日至 135 年 07 月 16 日	張○娟	張○娟	民國 095 年 07 月 17 日，北中地單字第 134380 號

擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案

序號	更新後												備註(收件年期及字號)	
	分配單元編號	建物坐落			所有權人	設定權利種類	設定權利範圍	權利人	債權額比例	擔保債權總金額(元)	存續期間/擔保債權確定日期	債務人及債務額比例		設定義務人
		段	小段	地號										
18	7F-C5	福和段	--	A	陳○旺	最高限額抵押權	1/1	彰化商業銀行股份有限公司	1/1	1,550,000	民國 140 年 7 月 13 日	陳○旺，債務額比例全部	陳○旺	民國 110 年 07 月 15 日，重中登字第 022310 號
	4F-B5					最高限額抵押權	1/1	彰化商業銀行股份有限公司	1/1	7,820,000	民國 140 年 7 月 13 日	陳○旺，債務額比例全部	陳○旺	民國 110 年 07 月 15 日，重中登字第 022310 號
	6F-C5					最高限額抵押權	1/1	彰化商業銀行股份有限公司	1/1	7,820,000	民國 140 年 7 月 13 日	陳○旺，債務額比例全部	陳○旺	民國 110 年 07 月 15 日，重中登字第 022310 號
19	6F-B3	福和段	--	A	陳○吟	抵押權	1/1	渣打國際商業銀行股份有限公司	1/1	4,200,000	自 096 年 04 月 17 日至 126 年 04 月 16 日	陳○吟	陳○吟	民國 096 年 04 月 19 日，重中登字第 010900 號
						普通抵押權	1/1	陳秀琴	1/1	2,000,000	擔保債務人對抵押人於民國 99 年 3 月 10 日所立借貸契約	陳○吟，債務額比例全部	陳○吟	民國 099 年 09 月 18 日，北中地登字第 242230 號
20	2F-C2	福和段	--	A	陳○熏	最高限額抵押權	1/1	彰化商業銀行股份有限公司	1/1	3,780,000	民國 135 年 5 月 2 日	陳○熏，債務額比例全部	陳○熏	民國 099 年 10 月 04 日，北中地單字第 167920 號
21	5F-B3	福和段	--	A	蘇○媛	最高限額抵押權	1/1	台北富邦商業銀行股份有限公司	1/1	7,200,000	民國 128 年 8 月 5 日	蘇○媛，債務額比例全部	蘇○媛	民國 098 年 08 月 14 日，北中地登字第 215600 號
22	13F-C3	福和段	--	A	陳○堂	最高限額抵押權	1/1	台北富邦商業銀行股份有限公司	1/1	12,000,000	民國 142 年 5 月 31 日	陳○堂，債務額比例全部	陳○堂	民國 112 年 06 月 08 日，淡中登字第 001830 號
23	8F-B5	福和段	--	A	王○喻	最高限額抵押權	1/1	永豐商業銀行股份有限公司	1/1	9,720,000	民國 141 年 5 月 1 日	王○喻，債務額比例全部	王○喻	民國 111 年 05 月 02 日，北中地登字第 081470 號
						最高限額抵押權	1/1	永豐商業銀行股份有限公司	1/1	480,000	民國 141 年 5 月 1 日	王○喻，債務額比例全部	王○喻	民國 111 年 05 月 02 日，北中地登字第 081470 號
24	4F-C5	福和段	--	A	王○弘	最高限額抵押權	1/1	臺灣土地銀行股份有限公司	1/1	3,780,000	民國 140 年 11 月 9 日	王○弘，債務額比例全部	王○弘	民國 110 年 11 月 11 日，北中地登字第 202190 號
						最高限額抵押權	1/1	臺灣土地銀行股份有限公司	1/1	4,620,000	民國 141 年 9 月 22 日	王○弘，債務額比例全部	王○弘	民國 111 年 09 月 23 日，北中地登字第 164860 號
25	7F-B3	福和段	--	A	許○源	抵押權	1/1	臺灣銀行股份有限公司	1/1	100,000	自 066 年 01 月 27 日至 081 年 01 月 26 日	許○源	許○源	民國 066 年 02 月 26 日，北中地登

擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案

序號	更新後												備註(收件年期及字號)	
	分配單元編號	建物坐落			所有權人	設定權利種類	設定權利範圍	權利人	債權額比例	擔保債權總金額(元)	存續期間/擔保債權確定日期	債務人及債務額比例		設定義務人
		段	小段	地號										
														字第 008181 號
26	5F-C1	福和段	--	A	駱○惠	最高限額抵押權	1/1	凱基商業銀行股份有限公司	1/1	170,000	民國 138 年 12 月 5 日	駱○惠，債務額比例全部	駱○惠	民國 108 年 12 月 06 日，北中地登字第 208380 號
						最高限額抵押權	1/1	凱基商業銀行股份有限公司	1/1	1,520,000	民國 138 年 12 月 5 日	駱○惠，債務額比例全部	駱○惠	民國 108 年 12 月 06 日，北中地登字第 208380 號
						最高限額抵押權	1/1	凱基商業銀行股份有限公司	1/1	840,000	民國 140 年 5 月 20 日	駱○惠，債務額比例全部	駱○惠	民國 110 年 05 月 21 日，北中地登字第 101500 號
27	5F-C5	福和段	--	A	鄒○紅	抵押權	1/1	第一商業銀行股份有限公司	1/1	1,440,000	自 086 年 03 月 27 日至 126 年 03 月 26 日	鄒○紅	鄒○紅	民國 086 年 03 月 28 日，北中地登字第 017435 號
28	8F-B3	福和段	--	A	徐○昌	最高限額抵押權	1/1	華南商業銀行股份有限公司	1/1	3,600,000	民國 131 年 8 月 9 日	徐○昌，債務額比例全部	徐○昌	民國 101 年 08 月 13 日，北中地登字第 181870 號
29	1F-A10	福和段	--	A	謝吳○雲	抵押權	1/1	國泰世華商業銀行股份有限公司	1/1	4,200,000	自 084 年 06 月 17 日至 114 年 06 月 16 日	謝吳○雲	謝吳○雲	民國 084 年 06 月 20 日，北中地登字第 029250 號
30	16F-C3	福和段	--	A	張○宏	抵押權	1/1	彰化商業銀行股份有限公司	1/1	2,020,000	自 090 年 12 月 13 日至 140 年 12 月 12 日	張○宏	張○宏	民國 090 年 12 月 17 日，北中地登字第 474010 號
31	13F-B1	福和段	--	A	張○忠	最高限額抵押權	1/1	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	1/1	3,450,000	民國 140 年 12 月 26 日	張○忠，債務額比例全部	張○忠	民國 098 年 10 月 08 日，北中地登字第 241745 號
32	5F-C3	福和段	--	A	呂○野	最高限額抵押權	1/1	臺灣中小企業銀行股份有限公司	1/1	5,100,000	自 096 年 08 月 30 日至 146 年 08 月 29 日	呂○野	呂○野	民國 096 年 08 月 30 日，北中地單字第 148000 號
33	7F-C3	福和段	--	A	朱○祥	最高限額抵押權	1/1	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	4,800,000	民國 128 年 8 月 4 日	朱○祥，債務額比例全部	朱○祥	民國 098 年 08 月 11 日，北中地登字第 212660 號
34	1F-A10	福和段	--	A	謝吳○雲	最高限額抵押權	1/1	第一商業銀行股份有限公司	1/1	2,400,000	民國 134 年 11 月 11 日	謝吳○雲，債務額比例全部	謝吳○雲	民國 104 年 11 月 13 日，北中地登字第 196120 號

擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案

序號	更新後												備註(收件年期及字號)	
	分配單元編號	建物坐落			所有權人	設定權利種類	設定權利範圍	權利人	債權額比例	擔保債權總金額(元)	存續期間/擔保債權確定日期	債務人及債務額比例		設定義務人
合計	39 戶	--	--	--	34 位	--	--	--	--	151,670,000	--	--	--	--

註：本清冊倘有未詳列事項詳原建物登記簿記載，另有關更新後建物他項權利登記內容依未來地政機關登記為準。

表 17-6 土地限制登記清冊表

序號	更新前原載情形										更新後變更情形								備註	
	土地標示部				土地所有權部		權利範圍	權利種類	限制權利範圍	內容	土地標示部				所有權人	權利範圍	權利種類	限制權利範圍		內容
	段	小段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人					段	小段	地號	面積(m ²)						
1	福和段	--	1042	8.00	06	詹○洛	1/24	所有權	1/1	(限制登記事項)依臺灣板橋地方法院 89 年 9 月 14 日 89 年度民執全辰字第 2003 號函辦理查封登記，債權人：華信商業銀行股份有限公司，限制範圍：24 分之 1，債務人：詹○洛，登記日期：89 年 9 月 15 日	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

註 1：本表倘有未詳列事項詳原土地登記簿記載，另本表所列有關更新後新編之正式地號、土地限制登記內容依未來地政機關登記為準。

註 2：該所有權人應分配之土地及建築物因折價抵付共同負擔後，應分配之土地及建築物未達最小分配價值，故以現金補償方式辦理。

拾捌、實施進度

本案以權利變換方式辦理，自計畫核定公告實施至地上物騰空拆除約 6 個月，工程施工期約 36 個月，申請使用執照至更新成果備查約 12 個月，更新時程共計 54 個月。各期作業進度表列如下：

表 18-1 預估實施進度表

序 號	進度	113 年		114 年								117 年					118 年										
		11 月	12 月	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	
1	事業計畫及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	產權登記及成立管委會																										
15	申請更新後稅捐減免																										
16	更新成果備查																										

註：上表實施進度僅為預估，未來應配合實際行政作業及審查時間而調整。

拾玖、其他應加表明事項

一、更新專屬網站

本案專屬網站網址如下，將依案件進度定期更新網站資訊：

<https://reurl.cc/eDyeWm>

二、更新服務處設立情形

本案實施者已設有專員與更新單元範圍內相關權利人負責說明及告知本案進度，並提供聯絡方式讓相關權利人能隨時瞭解本案實質內容與更新進度，諮詢專線(02)2932-7899 (分機 18，陳小姐；另實施者亦於「臺北市文山區羅斯福路五段 125 號 3 樓，星期一至五，上午十點至下午五點」提供諮詢服務；除實施者聯絡專線外，有關法令諮詢及本案相關資訊，亦可洽詢新北市政府都市更新處(02)2950-6206，或至更新處網站查詢。

三、都市更新法令諮詢

除實施者已設有專員與更新單元範圍內相關權利人負責說明及告知本案進度外，亦可透過政府官方管道洽詢都市更新相關法令內容。

內政部營建署

電話：(02)8771-2345

網址：<https://www.cpami.gov.tw/>

新北市政府都市更新處

電話：(02)2950-6206

網址：<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>

附錄一 估價報告書摘要

擬訂新北市永和區福和段
1007地號等18筆土地都市更新
事業計畫及權利變換計畫案
不動產估價報告書

實施者：源座建設開發股份有限公司
版本：送件版
出件日期：民國112年06月


禾仲不動產估價師聯合事務所
He-Chung Real Estate Appraisers Firm
臺北市中山區南京東路二段150號2樓
2F., No. 150, Sec. 2, Nanjing E. Rd., Zhongshan Dist.,
Taipei City 10695, Taiwan (R.O.C.)
TEL: (02)2506-1990 FAX: (02)2506-1980



不動產估價報告書摘要

- 一、不動產估價報告書事務所案號：(112)禾仲估字第05030號
- 二、委託人：源座建設開發股份有限公司
- 三、勘估標的之基本資料
 - 更新單元名稱：擬訂新北市永和區福和段1007地號等18筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
 - (一)更新前基本資料
 - 1.勘估標的內容：
 - (1)土地標示：新北市永和區福和段1007地號等18筆土地。
 - (2)建物標示：新北市永和區福和段2728建號等69筆建物。
 - (3)土地使用分區：住宅區。
 - (4)評估權利種類：都市更新權利變換之權利價值
 - 2.產權分析：
 - (1)所有權人及權利範圍：

表一：土地產權狀況表

土地產權狀況表							
編號	地號 (福和段)	土地面積 (㎡)	所有權人	權利範圍	持分面積		登記建號
				分子 / 分母	(㎡)	(坪)	
1	1007	153.00	孫	1 / 5	30.60	9.26	3030
			吳	1 / 5	30.60	9.26	3032
			陳	1 / 5	30.60	9.26	3031
			陳	2 / 10	30.60	9.26	3033
			林	1 / 5	30.60	9.26	3034
2	1008	123.00	張	1 / 4	30.75	9.30	3035
			江	1 / 4	30.75	9.30	3036
			許	1 / 4	30.75	9.30	3037

永和區福和段
1007地號18筆土地
都市更新案

土地產權狀況表								
編號	地號 (福和段)	土地面積 (m ²)	所有權人	權利範圍	持分面積		登記建號	
				分子 / 分母	(m ²)	(坪)		
3	1009	128.00	方	1 / 4	30.75	9.30	3038	
			李	1 / 8	16.00	4.84	3039	
			李	1 / 8	16.00	4.84	3039	
			林	1 / 4	32.00	9.68	3040	
			李	1 / 4	32.00	9.68	3041	
			張	1 / 4	32.00	9.68	3042	
4	1010	118.00	陳	1 / 4	29.50	8.92	3043	
			許	1 / 4	29.50	8.92	3044	
			李	1 / 8	14.75	4.46	3045	
			李	1 / 8	14.75	4.46	3045	
5	1011	119.00	蔡	1 / 4	29.50	8.92	3046	
			范	1 / 4	29.75	9.00	3048	
			林	1 / 4	29.75	9.00	3049	
6	1012	114.00	雷	1 / 4	29.75	9.00	3050	
			阮	1 / 4	29.75	9.00	3051	
			盧	1 / 4	28.50	8.62	3052	
7	1017	134.00	許	1 / 4	28.50	8.62	3047	
			范	1 / 2	57.00	17.24	3053、 3054	
			謝	1 / 4	33.50	10.13	3055	
			黃	1 / 4	33.50	10.13	3056	
			吳	1 / 4	33.50	10.13	3057	
8	1018	130.00	林	1 / 4	33.50	10.13	3058	
			張	1 / 4	32.50	9.83	3067	
			梁	1 / 4	32.50	9.83	3068	
			趙	1 / 4	32.50	9.83	3069	
			于	1 / 4	32.50	9.83	3070	
9	1019	131.00	陳	1 / 4	32.75	9.91	3063	
			丘	1 / 4	32.75	9.91	3064	
			林	1 / 4	32.75	9.91	3065	
			謝	1 / 4	32.75	9.91	3066	
10	1020	132.00	陳	1 / 4	33.00	9.98	3059	
			張	1 / 4	33.00	9.98	3060	
			蔡	1 / 8	16.50	4.99	3061	
			曾					
			鄭	共同共有	16.50	4.99	3061	
			蔡	1 / 8	16.50	4.99	3062	
			方	1 / 8	16.50	4.99	3062	
			方	1 / 8	16.50	4.99	3062	
11	1021	132.00	陳	1 / 4	33.00	9.98	3071	
			陳	1 / 4	33.00	9.98	3072	
			陳	1 / 4	33.00	9.98	3073	
			陳	1 / 4	33.00	9.98	2728	

永和區福和段
1007地號18筆土地
都市更新案

土地產權狀況表							
編號	地號 (福和段)	土地面積 (m ²)	所有權人	權利範圍	持分面積		登記建號
				分子 / 分母	(m ²)	(坪)	
12	1036	244.00	廖	1 / 4	61.00	18.45	3114
			蘇	1 / 4	61.00	18.45	3115
			黃	1 / 8	30.50	9.23	3116
			黃	1 / 8	30.50	9.23	3116
			黃	1 / 16	15.25	4.61	3117
			黃	1 / 16	15.25	4.61	3117
			林	1 / 16	15.25	4.61	3117
			陳	1 / 16	15.25	4.61	3117
			陳	1 / 4	28.50	8.62	3118
			王	1 / 4	28.50	8.62	3119
13	1037	114.00	王	1 / 4	28.50	8.62	3120
			王	1 / 4	28.50	8.62	3121
			許	1 / 4	20.50	6.20	3122
14	1038	82.00	許	1 / 4	20.50	6.20	3123
			駱	1 / 4	20.50	6.20	3124
			蘇	1 / 4	20.50	6.20	3125
15	1039	86.00	徐	1 / 4	21.50	6.50	3126
			鄒	1 / 4	21.50	6.50	3127
			江	1 / 4	21.50	6.50	3128
			陳	1 / 8	10.75	3.25	3129
16	1040	95.00	陳	1 / 8	10.75	3.25	3129
			謝	1 / 4	23.75	7.18	3130
			張	1 / 4	23.75	7.18	3131
			林	1 / 4	23.75	7.18	3132
17	1041	129.00	陳	1 / 4	23.75	7.18	3133
			謝	1 / 4	32.25	9.76	3134
			呂	1 / 4	32.25	9.76	3135
			朱	1 / 4	32.25	9.76	3136
18	1042	8.00	張	1 / 4	32.25	9.76	3137
			詹	1 / 24	0.33	0.10	--
			源座建設開發股份有限公司	23 / 24	7.67	2.32	--
合計		2,172.00	--	--	2,172.00	657.03	--

註：1.本表之持分面積係顯示至小數點後第2位。

2.本表產權狀態係依據實施者提供於之相關騰本產權資料及清冊。

3.編號18所有權人詹初洛之其他登記事項：(限制登記事項)依臺灣板橋地方法院89年9月14日89年度民執全辰字第2003號函辦理查封登記，債權人：華信商業銀行股份有限公司，限制範圍：24分之1，債務人：詹初洛，登記日期：89年9月15日。

表二：建物產權狀況表

編號	(福和段)		建物面積(m ²)		建物門牌	所有權人	權利範圍		權利面積 (m ²)	權利面積 (坪)	樓層數/ 總樓層數	構造別	建築完成 日期		
	座落 地號	建號	主建物	附屬 建物			共有 部分	總面積						分子	分母
1	3030	1007	96.58	0.00	0.00	96.58	永貞路12號	孫	1 / 1	96.58	29.22	1/5	鋼筋混凝土造	68/05/12	
2	3032	1007	96.58	0.00	0.00	96.58	永貞路12號2樓	吳	1 / 1	96.58	29.22	2/5	鋼筋混凝土造	68/05/12	
3	3031	1007	96.58	0.00	0.00	96.58	永貞路12號3樓	陳	1 / 1	96.58	29.22	3/5	鋼筋混凝土造	68/05/12	
4	3033	1007	96.58	0.00	0.00	96.58	永貞路12號4樓	陳	1 / 1	96.58	29.22	4/5	鋼筋混凝土造	68/05/12	
5	3034	1007	96.58	0.00	0.00	96.58	永貞路12號5樓	林	1 / 1	96.58	29.22	5/5	鋼筋混凝土造	68/05/12	
6	3035	1008	89.95	0.00	0.00	89.95	永貞路14號	張	1 / 1	89.95	27.21	1/4	鋼筋混凝土造	67/09/07	
7	3036	1008	89.95	0.00	0.00	89.95	永貞路12號2樓	江曾	1 / 1	89.95	27.21	2/4	鋼筋混凝土造	67/09/07	
8	3037	1008	89.95	0.00	0.00	89.95	永貞路14號3樓	許	1 / 1	89.95	27.21	3/4	鋼筋混凝土造	67/09/07	
9	3038	1008	89.95	0.00	0.00	89.95	永貞路14號4樓	方	1 / 1	89.95	27.21	4/4	鋼筋混凝土造	67/09/07	
10	3039	1009	89.95	0.00	0.00	89.95	永貞路16號	李	1 / 2	44.98	13.60	1/4	鋼筋混凝土造	67/09/07	
11	3040	1009	89.95	0.00	0.00	89.95	永貞路16號2樓	李	1 / 2	44.98	13.60	1/4	鋼筋混凝土造	67/09/07	
12	3041	1009	89.95	0.00	0.00	89.95	永貞路16號3樓	林	1 / 1	89.95	27.21	2/4	鋼筋混凝土造	67/09/07	
13	3042	1009	89.95	0.00	0.00	89.95	永貞路16號4樓	李	1 / 1	89.95	27.21	3/4	鋼筋混凝土造	67/09/07	
14	3043	1010	83.98	0.00	0.00	83.98	永貞路14號4樓	張陳	1 / 1	89.95	27.21	4/4	鋼筋混凝土造	67/09/07	
15	3044	1010	83.98	0.00	0.00	83.98	永貞路16號	陳	1 / 1	83.98	25.40	1/4	鋼筋混凝土造	65/12/17	
16	3045	1010	83.98	0.00	0.00	83.98	永貞路18號2樓	許	1 / 1	83.98	25.40	2/4	鋼筋混凝土造	65/12/17	
17	3046	1010	83.98	0.00	0.00	83.98	永貞路18號3樓	李	1 / 2	41.99	12.70	3/4	鋼筋混凝土造	65/12/17	
18	3048	1011	82.01	0.00	0.00	82.01	永貞路18號4樓	李	1 / 2	41.99	12.70	3/4	鋼筋混凝土造	65/12/17	
19	3049	1011	82.01	0.00	0.00	82.01	永貞路20號	蔡	1 / 1	83.98	25.40	4/4	鋼筋混凝土造	65/12/17	
20	3050	1011	82.01	0.00	0.00	82.01	永貞路20號2樓	范	1 / 1	82.01	24.81	1/4	鋼筋混凝土造	65/12/17	
21	3051	1011	82.01	0.00	0.00	82.01	永貞路20號4樓	林	1 / 1	82.01	24.81	2/4	鋼筋混凝土造	65/12/17	
								雷	1 / 1	82.01	24.81	3/4	鋼筋混凝土造	65/12/17	
								阮	1 / 1	82.01	24.81	4/4	鋼筋混凝土造	65/12/17	

建物產權狀況表

編號	(福和段)		建物面積(m ²)		建物門牌	所有權人	權利範圍		權利面積 (m ²)	權利面積 (坪)	樓層數/ 總樓層數	構造別	建築完成 日期		
	座落 地號	建號	主建物	附屬 建物			共有 部分	總面積						分子	分母
22	3052	1012	81.14	0.00	0.00	81.14	永貞路22號	盧	1 / 1	81.14	24.54	1/4	鋼筋混凝土造	65/12/17	
23	3047	1012	81.14	0.00	0.00	81.14	永貞路22號2樓	許	1 / 1	81.14	24.54	2/4	鋼筋混凝土造	65/12/17	
24	3053	1012	81.14	0.00	0.00	81.14	永貞路22號3樓	范	1 / 1	81.14	24.54	3/4	鋼筋混凝土造	65/12/17	
25	3054	1012	81.14	0.00	0.00	81.14	永貞路22號4樓	范	1 / 1	81.14	24.54	4/4	鋼筋混凝土造	65/12/17	
26	3055	1017	84.10	0.00	0.00	84.10	永貞路24號	謝	1 / 1	84.10	25.44	1/4	鋼筋混凝土造	65/01/24	
27	3056	1017	85.03	0.00	0.00	85.03	永貞路24號2樓	黃	1 / 1	85.03	25.72	2/4	鋼筋混凝土造	65/01/24	
28	3057	1017	85.03	0.00	0.00	85.03	永貞路22號3樓	吳	1 / 1	85.03	25.72	3/4	鋼筋混凝土造	65/01/24	
29	3058	1017	85.03	4.78	0.00	89.81	永貞路24號4樓	林	1 / 1	89.81	27.17	4/4	鋼筋混凝土造	65/01/24	
30	3067	1018	84.10	0.00	0.00	84.10	永貞路26號	張	1 / 1	84.10	25.44	1/4	鋼筋混凝土造	65/01/24	
31	3068	1018	85.03	0.00	0.00	85.03	永貞路26號2樓	梁	1 / 1	85.03	25.72	2/4	鋼筋混凝土造	65/01/24	
32	3069	1018	85.03	4.78	0.00	89.81	永貞路26號3樓	趙	1 / 1	89.81	27.17	3/4	鋼筋混凝土造	65/01/24	
33	3070	1018	85.03	0.00	0.00	85.03	永貞路26號4樓	于	1 / 1	85.03	25.72	4/4	鋼筋混凝土造	65/01/24	
34	3063	1019	84.10	0.00	0.00	84.10	永貞路28號	陳	1 / 1	84.10	25.44	1/4	加強磚造	65/01/24	
35	3064	1019	85.03	0.00	0.00	85.03	永貞路26號2樓	邱	1 / 1	85.03	25.72	2/4	加強磚造	65/01/24	
36	3065	1019	85.03	0.00	0.00	85.03	永貞路26號3樓	林	1 / 1	85.03	25.72	3/4	加強磚造	65/01/24	
37	3066	1019	85.03	0.00	0.00	85.03	永貞路26號4樓	謝	1 / 1	85.03	25.72	4/4	加強磚造	65/01/24	
38	3059	1020	84.10	0.00	0.00	84.10	永貞路28號1樓	陳	1 / 1	84.10	25.44	1/4	加強磚造	65/01/24	
39	3060	1020	85.03	0.00	0.00	85.03	永貞路30號2樓	張	1 / 1	85.03	25.72	2/4	加強磚造	65/01/24	
								蔡	1 / 2	42.52	12.86				
								曾							
40	3061	1020	85.03	0.00	0.00	85.03	永貞路30號3樓	鄭蔡	公共共有	42.52	12.86	3/4	加強磚造	65/01/24	
								蔡	1 / 2						
41	3062	1020	85.03	0.00	0.00	85.03	永貞路30號4樓	方	1 / 2	42.52	12.86	4/4	加強磚造	65/01/24	

建物產權狀況表														
編號	(福和段)		建物面積(㎡)			建物門牌	所有權人	權利範圍		權利面積 (㎡)	權利面積 (坪)	樓層數/ 總樓層數	構造別	建築完成 日期
	建號	座落 地號	主建物	附屬 建物	共有 部分			分子	分母					
42	3071	1021	84.10	0.00	0.00	84.10	永貞路32號	方	1 / 2	42.52	12.86			
							永貞路32號2樓	陳	1 / 1	84.10	25.44	1/4	加強磚造	65/01/24
43	3072	1021	85.03	0.00	0.00	85.03	永貞路32號3樓	陳	1 / 1	85.03	25.72	2/4	加強磚造	65/01/24
44	3073	1021	85.03	0.00	0.00	85.03	永貞路30號3樓	陳	1 / 1	85.03	25.72	3/4	加強磚造	65/01/24
45	2728	1021	85.03	0.00	15.67	100.70	永貞路32號4樓	陳	1 / 1	100.70	30.46	4/4	加強磚造	65/01/24
46	3134	1041	79.52	0.00	0.00	79.52	永貞路10巷1弄 1號	謝吳	1 / 1	79.52	24.05	1/4	加強磚造	65/08/30
47	3135	1041	79.52	0.00	0.00	79.52	永貞路10巷1弄 1號2樓	呂	1 / 1	79.52	24.05	2/4	加強磚造	65/08/30
48	3136	1041	79.52	0.00	0.00	79.52	永貞路10巷1弄 1號3樓	朱	1 / 1	79.52	24.05	3/4	加強磚造	65/08/30
49	3137	1041	79.52	0.00	0.00	79.52	永貞路10巷1弄 1號4樓	張	1 / 1	79.52	24.05	4/4	加強磚造	65/08/30
20	3130	1040	79.52	0.00	0.00	79.52	永貞路10巷1弄 3號	謝吳	1 / 1	79.52	24.05	1/4	加強磚造	65/08/30
51	3131	1040	79.52	0.00	0.00	79.52	永貞路10巷1弄 3號2樓	張	1 / 1	79.52	24.05	2/4	加強磚造	65/08/30
52	3132	1040	79.52	0.00	0.00	79.52	永貞路10巷1弄 3號3樓	林	1 / 1	79.52	24.05	3/4	加強磚造	65/08/30
53	3133	1040	79.52	0.00	0.00	79.52	永貞路10巷1弄 3號4樓	陳	1 / 1	79.52	24.05	4/4	加強磚造	65/08/30
54	3126	1039	79.52	0.00	0.00	79.52	永貞路10巷1弄 5號	徐	1 / 1	79.52	24.05	1/4	加強磚造	65/08/30

建物產權狀況表														
編號	(福和段)		建物面積(㎡)			建物門牌	所有權人	權利範圍		權利面積 (㎡)	權利面積 (坪)	樓層數/ 總樓層數	構造別	建築完成 日期
	建號	座落 地號	主建物	附屬 建物	共有 部分			分子	分母					
55	3127	1039	79.52	0.00	0.00	79.52	永貞路10巷1弄 5號2樓	鄒	1 / 1	79.52	24.05	2/4	加強磚造	65/08/30
56	3128	1039	79.52	0.00	0.00	79.52	永貞路10巷1弄 5號3樓	江	1 / 1	79.52	24.05	3/4	加強磚造	65/08/30
57	3129	1039	79.52	0.00	0.00	79.52	永貞路10巷1弄 5號4樓	陳	1 / 2	39.76	12.03	4/4	加強磚造	65/08/30
							永貞路10巷1弄 5號4樓	陳	1 / 2	39.76	12.03			
58	3122	1038	67.06	0.00	0.00	67.06	永貞路10巷1弄 7號	許	1 / 1	67.06	20.29	1/4	加強磚造	65/08/30
59	3123	1038	67.06	0.00	0.00	67.06	永貞路10巷1弄 7號2樓	許	1 / 1	67.06	20.29	2/4	加強磚造	65/08/30
60	3124	1038	67.06	0.00	0.00	67.06	永貞路10巷1弄 7號3樓	略	1 / 1	67.06	20.29	3/4	加強磚造	65/08/30
61	3125	1038	67.06	0.00	0.00	67.06	永貞路10巷1弄 7號4樓	蘇	1 / 1	67.06	20.29	4/4	加強磚造	65/08/30
62	3118	1037	83.00	0.00	0.00	83.00	永貞路10巷1弄 9號	陳	1 / 1	83.00	25.11	1/4	鋼筋混凝土造	65/08/30
63	3119	1037	83.00	0.00	0.00	83.00	永貞路10巷1弄 9號2樓	王	1 / 1	83.00	25.11	2/4	鋼筋混凝土造	65/08/30
64	3120	1037	83.00	0.00	0.00	83.00	永貞路10巷1弄 9號3樓	王	1 / 1	83.00	25.11	3/4	鋼筋混凝土造	65/08/30
65	3121	1037	83.00	0.00	0.00	83.00	永貞路10巷1弄 9號4樓	王	1 / 1	83.00	25.11	4/4	鋼筋混凝土造	65/08/30
66	3114	1036	139.26	0.00	0.00	139.26	永貞路10巷1弄 11號	廖	1 / 1	139.26	42.13	1/4	加強磚造	65/08/30

編號	(福和段)		建物面積(m ²)		建物門牌	所有權人	權利範圍		權利面積(m ²)	權利面積(坪)	樓層數/總樓層數	構造別	建築完成日期
	座落地號	建號	主建物	附屬建物			分子	分母					
67	3115	1036	139.26	0.00	永貞路10巷1弄11號2樓	蘇	1	1	139.26	42.13	2/4	加強磚造	65/08/30
68	3116	1036	139.26	0.00	永貞路10巷1弄11號3樓	黃	1	2	69.63	21.06	3/4	加強磚造	65/08/30
69	3117	1036	139.26	0.00	永貞路10巷1弄11號4樓	黃	1	4	69.63	21.06	4/4	加強磚造	65/08/30
	合計		5,998.49	9.56					6,023.72	1,822.18			

註：1.本表之持分面積係計算至小數點後第2位，其餘四捨五入。

2.本表產權狀態係依據實施者提供於之相關謄本產權資料及清冊。

(2)他項權利及耕地三七五租約：設有抵押權及最高限額抵押權共 46 筆，金額合計新臺幣 151,670,000 元。

表三：他項權利分析表

編號	權利種類	順位	設定標的(福和段)		存續期間	債權金額(元)	權利人
			地號	建號			
1	抵押權	1	1007	3031	92/02/21	1,200,000	新光人壽保險(股)公司
2	抵押權	2	1007	3031	95/06/19	2,400,000	新光人壽保險(股)公司
3	最高限額抵押權	1	1007	3032	99/07/22	4,200,000	台北富邦商業銀行(股)公司
4	最高限額抵押權	2	1007	3032	104/08/20	830,000	台北富邦商業銀行(股)公司
5	抵押權	1	1008	3037	93/07/26	4,080,000	遠東國際商業銀行(股)公司
6	最高限額抵押權	1	1008	3038	111/09/08	7,800,000	國泰世華商業銀行(股)公司
7	抵押權	1	1009	3041	92/03/04	2,760,000	臺灣土地銀行(股)公司
8	最高限額抵押權	1	1009	3042	101/10/29	3,000,000	華南商業銀行(股)公司
9	最高限額抵押權	1	1010	3044	109/11/12	9,120,000	兆豐國際商業銀行(股)公司
10	最高限額抵押權	1	1010	3046	110/04/28	8,160,000	臺灣土地銀行(股)公司
11	最高限額抵押權	1	1011	3051	103/01/13	5,100,000	永豐商業銀行(股)公司
12	最高限額抵押權	1	1012	3053	100/06/24	2,400,000	國泰世華商業銀行(股)公司
13	最高限額抵押權	2	1012	3053	101/01/19	2,400,000	國泰世華商業銀行(股)公司
14	抵押權	1	1017	3056	72/02/04	500,000	合作金庫商業銀行(股)公司
15	抵押權	1	1017	3057	79/02/17	1,800,000	彰化商業銀行(股)公司
16	抵押權	1	1018	3070	76/10/20	840,000	第一商業銀行股份有限公司
17	抵押權	1	1019	3065	95/11/15	2,640,000	永豐商業銀行(股)公司
18	最高限額抵押權	2	1019	3065	105/12/23	3,600,000	永豐商業銀行(股)公司
19	抵押權	1	1020	3059	84/06/28	1,200,000	合作金庫商業銀行(股)公司
20	抵押權	1	1020	3061	85/02/14	1,700,000	洪
21	抵押權	2	1020	3059	91/01/18	2,400,000	合作金庫商業銀行(股)公司
22	抵押權	1	1020	3060	95/07/17	1,800,000	華南商業銀行(股)公司
23	抵押權	1	1021	3072	96/04/19	4,200,000	渣打國際商業銀行(股)公司
24	普通抵押權	2	1021	3072	99/09/08	2,000,000	陳
25	最高限額抵押權	1	1021	2728	99/10/04	3,780,000	彰化商業銀行(股)公司
26	最高限額抵押權	1	1021	3071	110/07/15	1,550,000	彰化商業銀行(股)公司
27	最高限額抵押權	2	1021	3071	110/07/15	7,820,000	彰化商業銀行(股)公司
28	最高限額抵押權	1	1036	3115	98/08/14	7,200,000	台北富邦商業銀行(股)公司
29	最高限額抵押權	1	1037	3118	100/08/22	6,000,000	國泰世華商業銀行(股)公司
30	最高限額抵押權	2	1037	3118	104/11/12	950,000	國泰世華商業銀行(股)公司
31	最高限額抵押權	1	1037	3121	110/11/11	3,780,000	臺灣土地銀行(股)公司
32	最高限額抵押權	1	1037	3119	111/05/02	9,720,000	永豐商業銀行(股)公司
33	最高限額抵押權	2	1037	3119	111/05/02	480,000	永豐商業銀行(股)公司
34	最高限額抵押權	2	1037	3121	111/09/23	4,620,000	臺灣土地銀行(股)公司
35	抵押權	1	1038	3122	66/02/26	100,000	臺灣銀行(股)公司
36	最高限額抵押權	1	1038	3124	108/12/06	170,000	凱基商業銀行(股)公司
37	最高限額抵押權	2	1038	3124	108/12/06	1,520,000	凱基商業銀行(股)公司

他項權利產權狀況表							
編號	權利種類	順位	設定標的 (福和段)		存續期間	債權金額 (元)	權利人
			地號	建號			
38	最高限額抵押權	3	1038	3124	110/05/21	840,000	凱基商業銀行(股)公司
39	抵押權	1	1039	3127	86/03/28	1,440,000	第一商業銀行(股)公司
40	最高限額抵押權	1	1039	3126	101/08/13	3,600,000	華南商業銀行(股)公司
41	抵押權	1	1040	3130	84/06/20	4,200,000	國泰世華商業銀行(股)公司
42	抵押權	1	1040	3131	90/12/17	2,020,000	彰化商業銀行(股)公司
43	最高限額抵押權	1	1041	3137	98/10/08	3,450,000	花旗(台灣)商業銀行(股)公司
44	最高限額抵押權	1	1041	3135	96/08/03	5,100,000	臺灣中小企業銀行(股)公司
45	最高限額抵押權	1	1041	3136	98/08/11	4,800,000	合作金庫商業銀行(股)公司
46	最高限額抵押權	1	1041	3134	104/11/13	2,400,000	第一商業銀行(股)公司
合計						151,670,000	--

註：1.本表產權狀態係依據實施者提供於之相關謄本產權資料及清冊。

(3) 依土地或建物登記(簿)謄本上登載勘估標的無假扣
押、查封、預告登記等限制登記之情事。

3. **建築型式**：更新單元內之建築型式為公寓。

(二) 更新後基本資料

1. 建築型式：地上22層；地下6層之店面住宅大樓。
2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積：總銷售面積共計18,357.09 m²(5,553.01 坪)(不含地下室車位)；地下室車位可銷售車位共169個。
各單元面積詳見(估價基本事項說明-表五)

(三) 評估內容：

更新前後權利價值

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(詳見表四)
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(詳見表五)

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112年02月28日
- (四) 勘察日期：民國112年03月20日
- (五) 估價條件：

依委託者源座建設開發股份有限公司所發函之估價
條件如下：

- 一、價格日期：民國112年02月28日
- 二、更新前估價條件

- (一) 更新前各權利人土地權利價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，在合併利用狀況且考量危險老舊建物獎勵之前提下，評估更新前合併後土地權利價值。
- (二) 更新前合併前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一所有權人」或「同一張建築執照」視為同一宗土地。並同時考量量危險老舊建物獎勵計算，劃分結果如下表所示：

坵塊編號	地號	土地面積 (m ²)	說明	折減後容積(m ²)	含折減後容積率
1	1007	153.00	--	496.7841	324.70%
2	1008	123.00	同一建築執照	804.6547	320.58%
	1009	128.00			
3	1010	118.00	同一建築執照	1,125.2342	320.58%
	1011	119.00			
	1012	114.00			
4	1017	134.00	同一建築執照	2,112.6192	320.58%
	1018	130.00			
	1019	131.00			
	1020	132.00			
5	1021	132.00	同一建築執照	2,404.3466	320.58%
	1036	244.00			
	1037	114.00			
	1038	82.00			

坵塊編號	地號	土地面積(m ²)	說明	折減後容積(m ³)	含折減後容積率
	1039	86.00			
	1040	95.00			
	1041	129.00			
6	1042	8.00	--	--	300.00%
合計		2,172.00			320.79%

(三)考慮更新前合併前各坵塊之個別條件後，本次比準地將全部更新單元合併為一宗視為比準地，評估比準地之合理價格後，再依各宗土地個別條件之優劣，給予各宗土地合併前價格，並依合併前各筆土地價值占合併前土地總值比例，分配合併後之土地總值，計算各宗土地更新前價值。

(四)本案僅評估合法建物，違(增)建不予評估。

(五)本案更新前區分所有建物有部分附屬或共有建物登記不一情況，在權利價值比例公平分配之情況下，更新前權利價值計算時考量同棟建物如有登記附屬或共有建物面積者其樓上各層應進行調整，故評估依據如下表：

地號	建號	門牌	主建物面積(m ²)	附屬建物面積(m ²)	未登面積(m ²)	補登後總面積(m ²)	面積來源依據
1017	3055	永貞路 24 號	84.10	0	--	84.10	--
	3056	永貞路 24 號 2 樓	85.03	0	4.78	89.81	依同棟 4 樓陽台面積 4.78 m ²
	3057	永貞路 22 號 3 樓	85.03	0	4.78	89.81	依同棟 4 樓陽台面積 4.78 m ²
	3058	永貞路 24 號 4 樓	85.03	4.78	--	89.81	--
1018	3067	永貞路 26 號	84.10	0	--	84.10	--
	3068	永貞路 26 號 2 樓	85.03	0	4.78	89.81	依同棟 3、4 樓陽台面積 4.78 m ²
	3069	永貞路 26 號 3 樓	85.03	4.78	--	89.81	--
	3070	永貞路 26 號 4 樓	85.03	4.78	--	89.81	--
1021	3071	永貞路 32 號	84.10	--	--	84.10	--

地號	建號	門牌	主建物面積(m ²)	附屬建物面積(m ²)	未登面積(m ²)	補登後總面積(m ²)	面積來源依據
	3072	永貞路 32 號 2 樓	85.03	--	15.67	100.70	依同棟 4 樓共有面積 15.67 m ²
	3073	永貞路 30 號 3 樓	85.03	--	15.67	100.70	依同棟 4 樓共有面積 15.67 m ²
	2728	永貞路 32 號 4 樓	85.03	15.67	--	100.70	--

(六)更新單元內之更新前區分所有建物，選定永貞路 16 號(3039 建號)及永貞路 16 號 3 樓(3041 建號)，做為地面層店舖及樓上層或地面層住宅之比準單元。

三、更新後估價條件

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

(二)更新後各戶價格評估，店面部分選定「1F-A5」為比準戶，住宅部分選定「11F-C5」為比準戶，停車位部分選定以「B3 坡道平面標準車位(550*250)」為比準車位，再依個別條件差異評估其他單元及車位價格。

(三)更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露台，並設有約定專用者。本次估價考量露台使用效益評估整體更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

五、評估價值結論

經本所不動產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，及專業意見分析後，最終價格決定如下：

(一)更新前土地權利價值總額：

新臺幣 1,149,802,500 元。(各權利人部分詳見表四)

(二)更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額(含車位)：

新臺幣 4,105,299,700 元。(詳見表五)

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

不動產估價師

林啟忠



【台北市不動產估價師公會：(一一二)北市估證字第二四一號】

【不動產估價師證書字號：(一〇六)台內估字第〇〇〇五二三號】

【台北市政府不動產估價師開業證書字號：(一〇七)北市估字第〇〇〇二六二號】

表四之一：更新前各地號之權利價值及比例(歸地)

編號	地段	地號	土地面積(m ²)	土地面積(坪)	各筆土地權利價值(元)	各宗土地權利價值比率(%)
1	福和段	1007	153.0000	46.2825	81,830,118	7.1169%
2	福和段	1008	123.0000	37.2075	68,664,474	5.9718%
3	福和段	1009	128.0000	38.7200	71,455,713	6.2146%
4	福和段	1010	118.0000	35.6950	66,581,550	5.7907%
5	福和段	1011	119.0000	35.9975	67,145,800	5.8398%
6	福和段	1012	114.0000	34.4850	64,324,548	5.5944%
7	福和段	1017	134.0000	40.5350	76,413,914	6.6458%
8	福和段	1018	130.0000	39.3250	74,132,902	6.4474%
9	福和段	1019	131.0000	39.6275	74,703,154	6.4970%
10	福和段	1020	132.0000	39.9300	75,273,407	6.5466%
11	福和段	1021	132.0000	39.9300	75,273,407	6.5466%
12	福和段	1036	244.0000	73.8100	106,275,943	9.2430%
13	福和段	1037	114.0000	34.4850	55,170,571	4.7983%
14	福和段	1038	82.0000	24.8050	39,684,096	3.4514%
15	福和段	1039	86.0000	26.0150	41,619,905	3.6197%
16	福和段	1040	95.0000	28.7375	45,975,476	3.9986%
17	福和段	1041	129.0000	39.0225	62,429,857	5.4296%
18	福和段	1042	8.0000	2.4200	2,847,665	0.2477%
合計					1,149,802,500	100.0000%

表四之二：更新前各權利人土地之權利價值及比例(歸人)

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明		更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值小計(元)	土地權利價值比例(%)		
		地號	建號					
1	孫	1007	3030	26,295,442	26,295,442	2.2870%		
2	吳		3032	13,951,394		1.2134%		
3	陳		3031	13,815,944		1.2016%		
4	陳		3033	13,815,944		1.2016%		
5	林		3034	13,951,394		1.2134%		
6	張		1008	3035		26,229,267	26,229,267	2.2812%
7	方			3038		14,191,907		1.2343%
8	江			3036		14,191,907		1.2343%
9	許			3037		14,051,393		1.2221%
10	林		1009	3040		14,768,814	14,768,814	1.2845%
11	張	3042		14,768,814	1.2845%			
12	李	3041		14,622,589	1.2717%			
13	李	1009	3039	13,647,748	20,460,322	1.7795%		
			1010	6,812,574				
14	李	1010	3039	13,647,748	20,460,322	1.7795%		
			3045	6,812,574				
15	陳	1010	3043	25,433,606	25,433,606	2.2120%		
16	蔡		3046	13,761,398			1.1968%	

永和區福和段
1007地號18筆土地
都市更新案

編號	土地所有權人及 權利變換關係人	權利價值來源說明		更新前土地權 利價值(元)	更新前土地權利 價值小計(元)	土地權利價 值比例(%)
		地號	建號			
17	許		3044	13,761,398	13,761,398	1.1968%
18	雷		3050	13,740,614	13,740,614	1.1950%
19	阮	1011	3051	13,878,020	13,878,020	1.2070%
			3048	25,649,146		
20	范	1012	3053	13,163,277	52,107,333	4.5319%
		1012	3054	13,294,910		
21	林	1011	3049	13,878,020	13,878,020	1.2070%
22	盧	1012	3052	24,571,451	24,571,451	2.1370%
23	許		3047	13,294,910	13,294,910	1.1563%
24	謝		3055	28,012,233	28,012,233	2.4363%
25	黃	1017	3056	16,187,317	16,187,317	1.4078%
26	吳		3057	16,027,047	16,027,047	1.3939%
27	林		3058	16,187,317	16,187,317	1.4078%
28	梁		3068	15,704,114	15,704,114	1.3658%
29	千	1018	3070	15,704,114	15,704,114	1.3658%
30	張		3067	27,176,047	27,176,047	2.3635%
31	趙		3069	15,548,627	15,548,627	1.3523%
32	丘		3064	15,506,319	15,506,319	1.3486%
33	謝	1019	3066	15,506,319	15,506,319	1.3486%
34	林		3065	15,349,690	15,349,690	1.3350%
35	陳		3063	28,340,826	28,340,826	2.4648%
36	陳		3059	28,557,169	28,557,169	2.4837%
37	蔡		3061	7,733,431	7,733,431	0.6726%
38	張	1020	3060	15,624,688	15,624,688	1.3589%
39	曾 鄭 蔡		3061	7,733,431	7,733,431	0.6726%
40	方	1020	3062	7,812,344	7,812,344	0.6795%
41	方		3062	7,812,344	7,812,344	0.6795%
42	陳		3071	25,627,313	25,627,313	2.2288%
43	陳	1021	3072	16,604,045	16,604,045	1.4441%
44	陳		3073	16,438,004	16,438,004	1.4296%
45	陳		2728	16,604,045	16,604,045	1.4441%
46	廖		3114	28,526,699	28,526,699	2.4810%
47	蘇		3115	26,009,639	26,009,639	2.2621%
48	黃	1036	3117	6,502,410	6,502,410	0.5655%
49	黃		3116	12,864,983	12,864,983	1.1189%
50	黃		3116	12,864,983	12,864,983	1.1189%
51	黃		3117	6,502,410	6,502,410	0.5655%
52	林		3117	6,502,410	6,502,410	0.5655%
53	陳		3117	6,502,410	6,502,410	0.5655%
54	陳		3118	14,767,879	14,767,879	1.2844%
55	王 魚	1037	3120	13,374,684	13,374,684	1.1632%
56	王		3121	13,514,004	13,514,004	1.1753%

永和區福和段
1007地號18筆土地
都市更新案

編號	土地所有權人及 權利變換關係人	權利價值來源說明		更新前土地權 利價值(元)	更新前土地權利 價值小計(元)	土地權利價 值比例(%)
		地號	建號			
57	王		3119	13,514,004	13,514,004	1.1753%
58	許		3122	10,636,974	10,636,974	0.9251%
59	許	1038	3123	9,716,467	9,716,467	0.8451%
60	駱		3124	9,614,188	9,614,188	0.8362%
61	蘇		3125	9,716,467	9,716,467	0.8451%
62	江		3128	10,083,173	10,083,173	0.8769%
63	鄒		3127	10,190,440	10,190,440	0.8863%
64	徐	1039	3126	11,155,852	11,155,852	0.9702%
65	陳		3129	5,095,220	5,095,220	0.4431%
66	陳		3129	5,095,220	5,095,220	0.4431%
67	陳		3133	11,256,882	11,256,882	0.9790%
68	林	1040	3132	11,138,389	11,138,389	0.9687%
			3130	12,323,323	29,264,088	2.5451%
69	謝	1041	3134	16,940,765		
70	張	1040	3131	11,256,882	11,256,882	0.9790%
71	張		3137	15,215,317	15,215,317	1.3233%
72	呂	1041	3135	15,215,317	15,215,317	1.3233%
73	朱		3136	15,058,458	15,058,458	1.3097%
74	唐		--	118,653	118,653	0.0103%
75	源座建設開發股 份有限公司	1042	--	2,729,012	2,729,012	0.2373%
合計				1,149,802,500	1,149,802,500	100.0000%

註：1.上表編號 39 所有權人曾秋梅、鄭蔡貞子、蔡淑慧、蔡博如係為共同共有
1/8 之 1020 地號、1/2 之 3061 建號之產權。

永和區福和段
1007地號18筆土地
都市更新案

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

編號	分配單元		土地持分/100000	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	建物價值(元)(不含露台)	露台(坪)	露台單價(元/坪)	露台總價(元)	建物總價(元)(含露台)	調整後建坪單價(元/坪)(含露台)	備註
	樓別	戶別										
1	1F	A1	575	31.88	1,150,000	36,662,000				36,662,000	1,150,000	
2	1F	A2	566	31.36	1,092,500	34,260,800				34,260,800	1,092,500	
3	1F	A3	596	33.08	1,092,500	36,139,900				36,139,900	1,092,500	
4	1F	A4	627	34.74	1,150,000	39,951,000				39,951,000	1,150,000	
5	1F	A5	520	28.80	1,150,000	33,120,000				33,120,000	1,150,000	店面 比準戶
6	1F	A6	480	26.60	1,150,000	30,590,000				30,590,000	1,150,000	
7	1F	A7	523	29.02	1,127,000	32,705,540				32,705,540	1,127,000	
8	1F	A8	526	29.17	1,127,000	32,874,590				32,874,590	1,127,000	
9	1F	A9	658	36.48	1,184,500	43,210,560				43,210,560	1,184,500	
10	1F	A10	579	32.11	736,000	23,632,960				23,632,960	736,000	
11	2F	C1	1080	59.92	600,700	35,993,944	19.38	150,175	2,910,392	38,904,336	649,271	
12	2F	C2	870	48.25	591,600	28,544,700				28,544,700	591,600	
13	3F	B1	408	22.69	575,800	13,064,902				13,064,902	575,800	
14	3F	B2	737	40.93	594,000	24,312,420				24,312,420	594,000	
15	3F	B3	623	34.57	581,900	20,116,283				20,116,283	581,900	
16	3F	B5	542	30.10	581,900	17,515,190	4.95	193,967	960,137	18,475,327	613,798	
17	3F	C1	408	22.69	606,200	13,754,678				13,754,678	606,200	
18	3F	C2	737	40.93	594,000	24,312,420				24,312,420	594,000	
19	3F	C3	623	34.57	600,100	20,745,457				20,745,457	600,100	
20	3F	C5	542	30.10	600,100	18,063,010	4.95	200,033	990,163	19,053,173	632,996	
21	4F	B1	408	22.69	570,900	12,953,721				12,953,721	570,900	
22	4F	B2	737	40.93	589,100	24,111,863				24,111,863	589,100	
23	4F	B3	623	34.57	595,100	20,572,607				20,572,607	595,100	
24	4F	B5	542	30.10	595,100	17,912,510				17,912,510	595,100	
25	4F	C1	408	22.69	601,100	13,638,959				13,638,959	601,100	
26	4F	C2	737	40.93	589,100	24,111,863				24,111,863	589,100	
27	4F	C3	623	34.57	595,100	20,572,607				20,572,607	595,100	
28	4F	C5	542	30.10	595,100	17,912,510				17,912,510	595,100	
29	5F	B1	408	22.69	575,800	13,064,902				13,064,902	575,800	
30	5F	B2	737	40.93	594,000	24,312,420				24,312,420	594,000	
31	5F	B3	623	34.57	600,100	20,745,457				20,745,457	600,100	
32	5F	B5	542	30.10	600,100	18,063,010				18,063,010	600,100	
33	5F	C1	408	22.69	606,200	13,754,678				13,754,678	606,200	
34	5F	C2	737	40.93	594,000	24,312,420				24,312,420	594,000	
35	5F	C3	623	34.57	600,100	20,745,457				20,745,457	600,100	
36	5F	C5	542	30.10	600,100	18,063,010				18,063,010	600,100	
37	6F	B1	408	22.69	580,600	13,173,814				13,173,814	580,600	
38	6F	B2	737	40.93	599,000	24,517,070				24,517,070	599,000	
39	6F	B3	623	34.57	605,200	20,921,764				20,921,764	605,200	
40	6F	B5	542	30.10	605,200	18,216,520				18,216,520	605,200	
41	6F	C1	408	22.69	611,300	13,870,397				13,870,397	611,300	
42	6F	C2	737	40.93	599,000	24,517,070				24,517,070	599,000	

永和區福和段
1007地號18筆土地
都市更新案

編號	分配單元		土地持分/100000	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	建物價值(元)(不含露台)	露台(坪)	露台單價(元/坪)	露台總價(元)	建物總價(元)(含露台)	調整後建坪單價(元/坪)(含露台)	備註
	樓別	戶別										
43	6F	C3	623	34.57	605,200	20,921,764				20,921,764	605,200	
44	6F	C5	542	30.10	605,200	18,216,520				18,216,520	605,200	
45	7F	B1	408	22.69	585,400	13,282,726				13,282,726	585,400	
46	7F	B2	737	40.93	604,000	24,721,720				24,721,720	604,000	
47	7F	B3	623	34.57	610,200	21,094,614				21,094,614	610,200	
48	7F	B5	542	30.10	610,200	18,367,020				18,367,020	610,200	
49	7F	C1	408	22.69	616,400	13,986,116				13,986,116	616,400	
50	7F	C2	737	40.93	604,000	24,721,720				24,721,720	604,000	
51	7F	C3	623	34.57	610,200	21,094,614				21,094,614	610,200	
52	7F	C5	542	30.10	610,200	18,367,020				18,367,020	610,200	
53	8F	B1	408	22.69	599,700	13,607,193				13,607,193	599,700	
54	8F	B2	737	40.93	618,400	25,311,112				25,311,112	618,400	
55	8F	B3	623	34.57	624,600	21,592,422				21,592,422	624,600	
56	8F	B5	542	30.10	624,600	18,800,460				18,800,460	624,600	
57	8F	C1	408	22.69	630,900	14,315,121				14,315,121	630,900	
58	8F	C2	737	40.93	618,400	25,311,112				25,311,112	618,400	
59	8F	C3	623	34.57	624,600	21,592,422				21,592,422	624,600	
60	8F	C5	542	30.10	624,600	18,800,460				18,800,460	624,600	
61	9F	B1	408	22.69	604,600	13,718,374				13,718,374	604,600	
62	9F	B2	737	40.93	623,500	25,519,855				25,519,855	623,500	
63	9F	B3	623	34.57	629,800	21,772,186				21,772,186	629,800	
64	9F	B5	542	30.10	629,800	18,956,980				18,956,980	629,800	
65	9F	C1	408	22.69	636,100	14,433,109				14,433,109	636,100	
66	9F	C2	737	40.93	623,500	25,519,855				25,519,855	623,500	
67	9F	C3	623	34.57	629,800	21,772,186				21,772,186	629,800	
68	9F	C5	542	30.10	629,800	18,956,980				18,956,980	629,800	
69	10F	B1	408	22.69	609,500	13,829,555				13,829,555	609,500	
70	10F	B2	737	40.93	628,500	25,724,505				25,724,505	628,500	
71	10F	B3	623	34.57	634,900	21,948,493				21,948,493	634,900	
72	10F	B5	542	30.10	634,900	19,110,490				19,110,490	634,900	
73	10F	C1	408	22.69	641,200	14,548,828				14,548,828	641,200	
74	10F	C2	737	40.93	628,500	25,724,505				25,724,505	628,500	
75	10F	C3	623	34.57	634,900	21,948,493				21,948,493	634,900	
76	10F	C5	542	30.10	634,900	19,110,490				19,110,490	634,900	
77	11F	B1	408	22.69	614,400	13,940,736				13,940,736	614,400	
78	11F	B2	737	40.93	633,600	25,933,248				25,933,248	633,600	
79	11F	B3	623	34.57	640,000	22,124,800				22,124,800	640,000	
80	11F	B5	542	30.10	640,000	19,264,000				19,264,000	640,000	
81	11F	C1	408	22.69	646,400	14,666,816				14,666,816	646,400	
82	11F	C2	737	40.93	633,600	25,933,248				25,933,248	633,600	
83	11F	C3	623	34.57	640,000	22,124,800				22,124,800	640,000	
84	11F	C5	542	30.10	640,000	19,264,000				19,264,000	640,000	住宅 比準戶
85	12F	B1	408	22.69	619,300	14,051,917				14,051,917	619,300	

永和區福和段
1007地號18筆土地
都市更新案

編號	分配單元		土地持分 /100000	建坪面積 (坪)	建坪單價 (元/坪)	建物價值(元) (不含露台)	露台 (坪)	露台單價 (元/坪)	露台總價 (元)	建物總價(元) (含露台)	調整後建 坪單價 (元/坪) (含露台)	備註
	樓別	戶別										
86	12F	B2	737	40.93	638,700	26,141,991				26,141,991	638,700	
87	12F	B3	623	34.57	645,100	22,301,107				22,301,107	645,100	
88	12F	B5	542	30.10	645,100	19,417,510				19,417,510	645,100	
89	12F	C1	408	22.69	651,600	14,784,804				14,784,804	651,600	
90	12F	C2	737	40.93	638,700	26,141,991				26,141,991	638,700	
91	12F	C3	623	34.57	645,100	22,301,107				22,301,107	645,100	
92	12F	C5	542	30.10	645,100	19,417,510				19,417,510	645,100	
93	13F	B1	408	22.69	624,200	14,163,098				14,163,098	624,200	
94	13F	B2	737	40.93	643,700	26,346,641				26,346,641	643,700	
95	13F	B3	623	34.57	650,200	22,477,414				22,477,414	650,200	
96	13F	B5	542	30.10	650,200	19,571,020				19,571,020	650,200	
97	13F	C1	408	22.69	656,700	14,900,523				14,900,523	656,700	
98	13F	C2	737	40.93	643,700	26,346,641				26,346,641	643,700	
99	13F	C3	623	34.57	650,200	22,477,414				22,477,414	650,200	
100	13F	C5	542	30.10	650,200	19,571,020				19,571,020	650,200	
101	14F	B1	408	22.69	629,100	14,274,279				14,274,279	629,100	
102	14F	B2	737	40.93	648,800	26,555,384				26,555,384	648,800	
103	14F	B3	623	34.57	655,400	22,657,178				22,657,178	655,400	
104	14F	B5	542	30.10	655,400	19,727,540				19,727,540	655,400	
105	14F	C1	408	22.69	661,900	15,018,511				15,018,511	661,900	
106	14F	C2	737	40.93	648,800	26,555,384				26,555,384	648,800	
107	14F	C3	623	34.57	655,400	22,657,178				22,657,178	655,400	
108	14F	C5	542	30.10	655,400	19,727,540				19,727,540	655,400	
109	15F	B1	408	22.69	634,100	14,387,729				14,387,729	634,100	
110	15F	B2	737	40.93	653,900	26,764,127				26,764,127	653,900	
111	15F	B3	623	34.57	660,500	22,833,485				22,833,485	660,500	
112	15F	B5	542	30.10	660,500	19,881,050				19,881,050	660,500	
113	15F	C1	408	22.69	667,100	15,136,499				15,136,499	667,100	
114	15F	C2	737	40.93	653,900	26,764,127				26,764,127	653,900	
115	15F	C3	623	34.57	660,500	22,833,485				22,833,485	660,500	
116	15F	C5	542	30.10	660,500	19,881,050				19,881,050	660,500	
117	16F	B1	408	22.69	639,000	14,498,910				14,498,910	639,000	
118	16F	B2	737	40.93	658,900	26,968,777				26,968,777	658,900	
119	16F	B3	623	34.57	665,600	23,009,792				23,009,792	665,600	
120	16F	B5	542	30.10	665,600	20,034,560				20,034,560	665,600	
121	16F	C1	408	22.69	672,300	15,254,487				15,254,487	672,300	
122	16F	C2	737	40.93	658,900	26,968,777				26,968,777	658,900	
123	16F	C3	623	34.57	665,600	23,009,792				23,009,792	665,600	
124	16F	C5	542	30.10	665,600	20,034,560				20,034,560	665,600	
125	17F	B1	408	22.69	643,900	14,610,091				14,610,091	643,900	
126	17F	B2	737	40.93	664,000	27,177,520				27,177,520	664,000	
127	17F	B3	623	34.57	670,700	23,186,099				23,186,099	670,700	
128	17F	B5	542	30.10	670,700	20,188,070				20,188,070	670,700	
129	17F	C1	408	22.69	677,400	15,370,206				15,370,206	677,400	

永和區福和段
1007地號18筆土地
都市更新案

編號	分配單元		土地持分 /100000	建坪面積 (坪)	建坪單價 (元/坪)	建物價值(元) (不含露台)	露台 (坪)	露台單價 (元/坪)	露台總價 (元)	建物總價(元) (含露台)	調整後建 坪單價 (元/坪) (含露台)	備註
	樓別	戶別										
130	17F	C2	737	40.93	664,000	27,177,520				27,177,520	664,000	
131	17F	C3	623	34.57	670,700	23,186,099				23,186,099	670,700	
132	17F	C5	542	30.10	670,700	20,188,070				20,188,070	670,700	
133	18F	B1	408	22.69	648,800	14,721,272				14,721,272	648,800	
134	18F	B2	737	40.93	669,100	27,386,263				27,386,263	669,100	
135	18F	B3	623	34.57	675,800	23,362,406				23,362,406	675,800	
136	18F	B5	542	30.10	675,800	20,341,580				20,341,580	675,800	
137	18F	C1	408	22.69	682,600	15,488,194				15,488,194	682,600	
138	18F	C2	737	40.93	669,100	27,386,263				27,386,263	669,100	
139	18F	C3	623	34.57	675,800	23,362,406				23,362,406	675,800	
140	18F	C5	542	30.10	675,800	20,341,580				20,341,580	675,800	
141	19F	B1	408	22.69	653,700	14,832,453				14,832,453	653,700	
142	19F	B2	737	40.93	674,200	27,595,006				27,595,006	674,200	
143	19F	B3	623	34.57	681,000	23,542,170				23,542,170	681,000	
144	19F	B5	542	30.10	681,000	20,498,100				20,498,100	681,000	
145	19F	C1	408	22.69	687,800	15,606,182				15,606,182	687,800	
146	19F	C2	737	40.93	674,200	27,595,006				27,595,006	674,200	
147	19F	C3	623	34.57	681,000	23,542,170				23,542,170	681,000	
148	19F	C5	542	30.10	681,000	20,498,100				20,498,100	681,000	
149	20F	B1	408	22.69	658,600	14,943,634				14,943,634	658,600	
150	20F	B2	737	40.93	679,200	27,799,656				27,799,656	679,200	
151	20F	B3	623	34.57	686,100	23,718,477				23,718,477	686,100	
152	20F	B5	542	30.10	686,100	20,651,610				20,651,610	686,100	
153	20F	C1	408	22.69	692,900	15,721,901				15,721,901	692,900	
154	20F	C2	737	40.93	679,200	27,799,656				27,799,656	679,200	
155	20F	C3	623	34.57	686,100	23,718,477				23,718,477	686,100	
156	20F	C5	542	30.10	686,100	20,651,610				20,651,610	686,100	
157	21F	B1	408	22.69	663,600	15,057,084				15,057,084	663,600	
158	21F	B2	737	40.93	684,300	28,008,399				28,008,399	684,300	
159	21F	B3	623	34.57	691,200	23,894,784				23,894,784	691,200	
160	21F	B5	542	30.10	691,200	20,805,120				20,805,120	691,200	
161	21F	C1	408	22.69	698,100	15,839,889				15,839,889	698,100	
162	21F	C2	737	40.93	684,300	28,008,399				28,008,399	684,300	
163	21F	C3	623	34.57	691,200	23,894,784				23,894,784	691,200	
164	21F	C5	542	30.10	698,900	21,036,890				21,036,890	698,900	
165	22F	B1	408	22.69	670,900	15,222,721				15,222,721	670,900	
166	22F	B2	737	40.93	691,900	28,319,467				28,319,467	691,900	
167	22F	B3	623	34.57	698,900	24,160,973				24,160,973	698,900	
168	22F	B5	542	30.10	698,900	21,036,890				21,036,890	698,900	
169	22F	C1	408	22.69	705,900	16,016,871				16,016,871	705,900	
170	22F	C2	737	40.93	691,900	28,319,467				28,319,467	691,900	
171	22F	C3	623	34.57	698,900	24,160,973				24,160,973	698,900	
172	22F	C5	542	30.10	698,900	21,036,890				21,036,890	698,900	
合計	172 戶		100,000	5,553.01	--	3,702,439,008	29.28	166,007	4,860,692	3,707,299,700	--	--

永和區福和段
1007地號18筆土地
都市更新案

表六：更新後車位權利價值表

樓層	型式	尺寸	位置 優劣	數量	車位單價 (元/個)	車位總價(元)	備註 (車位號)
B1	坡道平面	250*550	普通	1	2,800,000	2,800,000	
B2	坡道平面	250*550	普通	24	2,600,000	62,400,000	
	坡道平面	250*550	稍劣	2	2,550,000	5,100,000	147.148
B3	坡道平面	230*550	普通	4	2,550,000	10,200,000	
	坡道平面	250*600	普通	1	2,600,000	2,600,000	106
	坡道平面	250*550	普通	26	2,500,000	65,000,000	比準車位
	坡道平面	250*550	稍劣	4	2,450,000	9,800,000	105.107.116 .117
B4	坡道平面	230*550	普通	4	2,400,000	9,600,000	
	坡道平面	250*600	普通	1	2,500,000	2,500,000	71
	坡道平面	250*550	普通	26	2,400,000	62,400,000	
	坡道平面	250*550	稍劣	4	2,350,000	9,400,000	70.72.81.82
B5	坡道平面	230*550	普通	4	2,300,000	9,200,000	
	坡道平面	250*600	普通	1	2,350,000	2,350,000	36
	坡道平面	250*550	普通	26	2,250,000	58,500,000	
	坡道平面	250*550	稍劣	4	2,200,000	8,800,000	35.37.46.47
B6	坡道平面	230*550	普通	4	2,150,000	8,600,000	
	坡道平面	250*600	普通	1	2,200,000	2,200,000	3
	坡道平面	250*550	普通	23	2,100,000	48,300,000	
	坡道平面	250*550	稍劣	5	2,050,000	10,250,000	2.5.7.13.14
可銷售車位合計				169	--	398,000,000	--

表七：更新前後權利價值分析表

更新前	更新前合併前比準 地土地單價(元/坪)	更新前合併前比準 地土地總價(元)	更新前更新範圍 土地單價(元/坪)	整體更新單元土 地權利總價(元)	
	1,750,000	1,149,802,500	1,750,000	1,149,802,500	
更新後	1樓店舖平均 建坪單價 (元/坪)	1+2樓以上住家 平均建坪單價 (元/坪)	2樓以上住家 平均建坪單價 (元/坪)	車位平均單價 (元/個)	更新後總權利 價值(元)
	1,136,536	642,614	642,042	2,355,030	4,105,299,700

都市更新權利變換不動產估價報告書摘要



「擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新 事業計畫及權利變換計畫案」

都市更新權利變換 不動產估價報告書

實施者：源座建設開發股份有限公司
估價單位：友宏不動產估價師聯合事務所
版本：送件版
出件日期：民國 112 年 06 月



一、不動產估價報告書案號：112-都更第 1121093 號

二、實施者：源座建設開發股份有限公司

三、勘估標的基本資料：

更新單元名稱：新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地

(一)更新前基本資料：

1. 勘估標的內容：

- (1)土地標示：新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地
- (2)建物標示：新北市永和區福和段 3030 建號等 69 筆建物
- (3)土地使用分區：住宅區
- (4)評估權利種類：都市更新權利變換之權利價值

2. 產權分析：

(1)所有權人及權利範圍：

表一：土地產權分析表

編號	地號	土地面積 (m ²)	所有權人及權利變換關係人	權利範圍	土地持分面積		登記建號	備註
					(m ²)	(坪)		
1	1007	153	孫	1 / 5	30.60	9.26	3030	
			吳	1 / 5	30.60	9.26	3032	
			陳	1 / 5	30.60	9.26	3031	
			陳	1 / 5	30.60	9.26	3033	
			林	1 / 5	30.60	9.26	3034	
2	1008	123	張	1 / 4	30.75	9.30	3035	
			江	1 / 4	30.75	9.30	3036	
			許	1 / 4	30.75	9.30	3037	
			方	1 / 4	30.75	9.30	3038	
3	1009	128	李	1 / 8	16.00	4.84	3039	
			李	1 / 8	16.00	4.84	3039	
			林	1 / 4	32.00	9.68	3040	
			李	1 / 4	32.00	9.68	3041	
4	1010	118	張	1 / 4	32.00	9.68	3042	
			陳	1 / 4	29.50	8.92	3043	
			許	1 / 4	29.50	8.92	3044	
			李	1 / 8	14.75	4.46	3045	

編號	地號	土地面積 (m ²)	所有權人及權利變換關係人	權利範圍	土地持分面積		登記建號	備註
					(m ²)	(坪)		
4	1010	118	李蔡	1 / 8	14.75	4.46	3045	
					29.50	8.92	3046	
5	1011	119	范林雷阮	1 / 4	29.75	9.00	3048	
					29.75	9.00	3049	
					29.75	9.00	3050	
					29.75	9.00	3051	
6	1012	114	盧許范	1 / 4	28.50	8.62	3052	
					28.50	8.62	3047	
					57.00	17.24	3053-3054	
7	1017	134	謝黃吳林	1 / 4	33.50	10.13	3055	
					33.50	10.13	3056	
					33.50	10.13	3057	
					33.50	10.13	3058	
8	1018	130	張梁趙于	1 / 4	32.50	9.83	3067	
					32.50	9.83	3068	
					32.50	9.83	3069	
					32.50	9.83	3070	
9	1019	131	陳丘林謝	1 / 4	32.75	9.91	3063	
					32.75	9.91	3064	
					32.75	9.91	3065	
					32.75	9.91	3066	
10	1020	132	張蔡 (公共共有)	1 / 8	33.00	9.98	3059	
					33.00	9.98	3060	
					16.50	4.99	3061	
					16.50	4.99	3062	
					16.50	4.99	3062	
11	1021	132	陳陳陳	1 / 4	33.00	9.98	3071	
					33.00	9.98	3072	
					33.00	9.98	3073	
					33.00	9.98	2728	
12	1036	244	廖蘇黃黃黃林陳	1 / 4	61.00	18.45	3114	
					61.00	18.45	3115	
					30.50	9.23	3116	
					30.50	9.23	3116	
					15.25	4.61	3117	
					15.25	4.61	3117	
					15.25	4.61	3117	
13	1037	114	陳王王	1 / 4	28.50	8.62	3118	
					28.50	8.62	3119	
					28.50	8.62	3120	
					28.50	8.62	3121	
14	1038	82	許許駱	1 / 4	20.50	6.20	3122	
					20.50	6.20	3123	
					20.50	6.20	3124	

編號	地號	土地面積 (m ²)	所有權人及權利變換關係人	權利範圍	土地持分面積		登記建號	備註
					(m ²)	(坪)		
14	1038	82	蘇	1 / 4	20.50	6.20	3125	
15	1039	86	徐鄒江陳陳	1 / 4	21.50	6.50	3126	
					21.50	6.50	3127	
					21.50	6.50	3128	
					10.75	3.25	3129	
					10.75	3.25	3129	
16	1040	95	謝張林	1 / 4	23.75	7.18	3130	
					23.75	7.18	3131	
					23.75	7.18	3132	
					23.75	7.18	3133	
17	1041	129	謝呂朱張	1 / 4	32.25	9.76	3134	
					32.25	9.76	3135	
					32.25	9.76	3136	
					32.25	9.76	3137	
18	1042	8	源座建設開發股份有限公司	23 / 24	7.67	2.32	--	
合計		2172	--	--	2172.00	657.03	--	

表二：建物產權分析表

編號	建號	座落地號	主建物	附屬建物	共有部分	總面積	建物門牌	所有權人	權利範圍	權利面積(m ²)	權利面積(坪)	樓層數/總樓層數	構造別	建築完成日期
2	3032	1007	96.58	0.00	0.00	96.58	永貞路12號2樓	吳	1 / 1	96.58	29.22	2/5	鋼筋混凝土造	68/05/12
3	3031	1007	96.58	0.00	0.00	96.58	永貞路12號3樓	陳	1 / 1	96.58	29.22	3/5	鋼筋混凝土造	68/05/12
4	3033	1007	96.58	0.00	0.00	96.58	永貞路12號4樓	陳	1 / 1	96.58	29.22	4/5	鋼筋混凝土造	68/05/12
5	3034	1007	96.58	0.00	0.00	96.58	永貞路12號5樓	林	1 / 1	96.58	29.22	5/5	鋼筋混凝土造	68/05/12
6	3035	1008	89.95	0.00	0.00	89.95	永貞路14號	張	1 / 1	89.95	27.21	1/4	鋼筋混凝土造	67/09/07
7	3036	1008	89.95	0.00	0.00	89.95	永貞路12號2樓	江秀	1 / 1	89.95	27.21	2/4	鋼筋混凝土造	67/09/07
8	3037	1008	89.95	0.00	0.00	89.95	永貞路14號3樓	許	1 / 1	89.95	27.21	3/4	鋼筋混凝土造	67/09/07
9	3038	1008	89.95	0.00	0.00	89.95	永貞路14號4樓	方	1 / 1	89.95	27.21	4/4	鋼筋混凝土造	67/09/07
10	3039	1009	89.95	0.00	0.00	89.95	永貞路16號	李	1 / 2	44.98	13.60	1/4	鋼筋混凝土造	67/09/07
11	3040	1009	89.95	0.00	0.00	89.95	永貞路16號2樓	李	1 / 2	44.98	13.60	2/4	鋼筋混凝土造	67/09/07

編號	建號	座落地號	主建物	附屬建物	共有部分	總面積	建物門牌	所有權人	權利範圍	權利面積(m ²)	權利面積(坪)	樓層數/總樓層數	構造別	建築完成日期
12	3041	1009	89.95	0.00	0.00	89.95	永貞路16號3樓	李	1/1	89.95	27.21	3/4	鋼筋混凝土造	67/09/07
13	3042	1009	89.95	0.00	0.00	89.95	永貞路14號4樓	張	1/1	89.95	27.21	4/4	鋼筋混凝土造	67/09/07
14	3043	1010	83.98	0.00	0.00	83.98	永貞路16號	陳	1/1	83.98	25.40	1/4	鋼筋混凝土造	65/12/17
15	3044	1010	83.98	0.00	0.00	83.98	永貞路18號2樓	許	1/1	83.98	25.40	2/4	鋼筋混凝土造	65/12/17
16	3045	1010	83.98	0.00	0.00	83.98	永貞路18號3樓	李	1/2	41.99	12.70	3/4	鋼筋混凝土造	65/12/17
17	3046	1010	83.98	0.00	0.00	83.98	永貞路18號4樓	蔡	1/1	83.98	25.40	4/4	鋼筋混凝土造	65/12/17
18	3048	1011	82.01	0.00	0.00	82.01	永貞路20號	范	1/1	82.01	24.81	1/4	鋼筋混凝土造	65/12/17
19	3049	1011	82.01	0.00	0.00	82.01	永貞路20號2樓	林	1/1	82.01	24.81	2/4	鋼筋混凝土造	65/12/17
20	3050	1011	82.01	0.00	0.00	82.01	永貞路18號3樓	雷	1/1	82.01	24.81	3/4	鋼筋混凝土造	65/12/17
21	3051	1011	82.01	0.00	0.00	82.01	永貞路20號4樓	阮	1/1	82.01	24.81	4/4	鋼筋混凝土造	65/12/17
22	3052	1012	81.14	0.00	0.00	81.14	永貞路22號	盧	1/1	81.14	24.54	1/4	鋼筋混凝土造	65/12/17
23	3047	1012	81.14	0.00	0.00	81.14	永貞路22號2樓	許	1/1	81.14	24.54	2/4	鋼筋混凝土造	65/12/17
24	3053	1012	81.14	0.00	0.00	81.14	永貞路22號3樓	范	1/1	81.14	24.54	3/4	鋼筋混凝土造	65/12/17
25	3054	1012	81.14	0.00	0.00	81.14	永貞路22號4樓	范	1/1	81.14	24.54	4/4	鋼筋混凝土造	65/12/17
26	3055	1017	84.1	0.00	0.00	84.10	永貞路24號	謝	1/1	84.10	25.44	1/4	鋼筋混凝土造	65/01/24
27	3056	1017	85.03	0.00	0.00	85.03	永貞路24號2樓	黃	1/1	85.03	25.72	2/4	鋼筋混凝土造	65/01/24
28	3057	1017	85.03	0.00	0.00	85.03	永貞路22號3樓	吳	1/1	85.03	25.72	3/4	鋼筋混凝土造	65/01/24
29	3058	1017	85.03	4.78	0.00	89.81	永貞路24號4樓	林	1/1	89.81	27.17	4/4	鋼筋混凝土造	65/01/24
30	3067	1018	84.1	0.00	0.00	84.10	永貞路26號	張	1/1	84.10	25.44	1/4	鋼筋混凝土造	65/01/24
31	3068	1018	85.03	0.00	0.00	85.03	永貞路26號2樓	梁	1/1	85.03	25.72	2/4	鋼筋混凝土造	65/01/24
32	3069	1018	85.03	4.78	0.00	89.81	永貞路26號3樓	趙	1/1	89.81	27.17	3/4	鋼筋混凝土造	65/01/24
33	3070	1018	85.03	4.78	0.00	89.81	永貞路26號4樓	于	1/1	89.81	25.72	4/4	鋼筋混凝土造	65/01/24
34	3063	1019	84.1	0.00	0.00	84.10	永貞路28號	陳	1/1	84.10	25.44	1/4	加強磚造	65/01/24
35	3064	1019	85.03	0.00	0.00	85.03	永貞路26號2樓	邱	1/1	85.03	25.72	2/4	加強磚造	65/01/24

編號	建號	座落地號	主建物	附屬建物	共有部分	總面積	建物門牌	所有權人	權利範圍	權利面積(m ²)	權利面積(坪)	樓層數/總樓層數	構造別	建築完成日期
36	3065	1019	85.03	0.00	0.00	85.03	永貞路26號3樓	林	1/1	85.03	25.72	3/4	加強磚造	65/01/24
37	3066	1019	85.03	0.00	0.00	85.03	永貞路26號4樓	謝	1/1	85.03	25.72	4/4	加強磚造	65/01/24
38	3059	1020	84.1	0.00	0.00	84.10	永貞路28號1樓	陳	1/1	84.10	25.44	1/4	加強磚造	65/01/24
39	3060	1020	85.03	0.00	0.00	85.03	永貞路30號2樓	張	1/1	85.03	25.72	2/4	加強磚造	65/01/24
40	3061	1020	85.03	0.00	0.00	85.03	永貞路30號3樓	蔡曾、鄭蔡、蔡、蔡(公共共有)	1/2	42.52	12.86	3/4	加強磚造	65/01/24
41	3062	1020	85.03	0.00	0.00	85.03	永貞路30號4樓	方方	1/2	42.52	12.86	4/4	加強磚造	65/01/24
42	3071	1021	84.1	0.00	0.00	84.10	永貞路32號	陳	1/1	84.10	25.44	1/4	加強磚造	65/01/24
43	3072	1021	85.03	0.00	0.00	85.03	永貞路32號2樓	陳	1/1	85.03	25.72	2/4	加強磚造	65/01/24
44	3073	1021	85.03	0.00	0.00	85.03	永貞路30號3樓	陳	1/1	85.03	25.72	3/4	加強磚造	65/01/24
45	2728	1021	85.03	0.00	15.67	100.70	永貞路32號4樓	陳	1/1	100.70	30.46	4/4	加強磚造	65/01/24
46	3134	1041	79.52	0.00	0.00	79.52	永貞路10巷1弄1號	呂	1/1	79.52	24.05	1/4	加強磚造	65/08/30
47	3135	1041	79.52	0.00	0.00	79.52	永貞路10巷1弄1號2樓	呂	1/1	79.52	24.05	2/4	加強磚造	65/08/30
48	3136	1041	79.52	0.00	0.00	79.52	永貞路10巷1弄1號3樓	朱	1/1	79.52	24.05	3/4	加強磚造	65/08/30
49	3137	1041	79.52	0.00	0.00	79.52	永貞路10巷1弄1號4樓	張	1/1	79.52	24.05	4/4	加強磚造	65/08/30
50	3130	1040	79.52	0.00	0.00	79.52	永貞路10巷1弄3號	張	1/1	79.52	24.05	1/4	加強磚造	65/08/30
51	3131	1040	79.52	0.00	0.00	79.52	永貞路10巷1弄3號2樓	張	1/1	79.52	24.05	2/4	加強磚造	65/08/30
52	3132	1040	79.52	0.00	0.00	79.52	永貞路10巷1弄3號3樓	林	1/1	79.52	24.05	3/4	加強磚造	65/08/30
53	3133	1040	79.52	0.00	0.00	79.52	永貞路10巷1弄3號4樓	陳	1/1	79.52	24.05	4/4	加強磚造	65/08/30
54	3126	1039	79.52	0.00	0.00	79.52	永貞路10巷1弄5號	徐	1/1	79.52	24.05	1/4	加強磚造	65/08/30

編號	建號	座落地號	主建物	附屬建物	共有部分	總面積	建物門牌	所有權人	權利範圍	權利面積(m ²)	權利面積(坪)	樓層數/總樓層數	構造別	建築完成日期
55	3127	1039	79.52	0.00	0.00	79.52	永貞路10巷1弄5號2樓	鄒	1/1	79.52	24.05	2/4	加強磚造	65/08/30
56	3128	1039	79.52	0.00	0.00	79.52	永貞路10巷1弄5號3樓	江	1/1	79.52	24.05	3/4	加強磚造	65/08/30
57	3129	1039	79.52	0.00	0.00	79.52	永貞路10巷1弄5號4樓	陳陳	1/2	39.76	12.03	4/4	加強磚造	65/08/30
								1/2	39.76	12.03				
58	3122	1038	67.06	0.00	0.00	67.06	永貞路10巷1弄7號	許	1/1	67.06	20.29	1/4	加強磚造	65/08/30
59	3123	1038	67.06	0.00	0.00	67.06	永貞路10巷1弄7號2樓	許	1/1	67.06	20.29	2/4	加強磚造	65/08/30
60	3124	1038	67.06	0.00	0.00	67.06	永貞路10巷1弄7號3樓	路	1/1	67.06	20.29	3/4	加強磚造	65/08/30
61	3125	1038	67.06	0.00	0.00	67.06	永貞路10巷1弄7號4樓	蘇	1/1	67.06	20.29	4/4	加強磚造	65/08/30
62	3118	1037	83	0.00	0.00	83.00	永貞路10巷1弄9號	陳	1/1	83.00	25.11	1/4	鋼筋混凝土造	65/08/30
63	3119	1037	83	0.00	0.00	83.00	永貞路10巷1弄9號2樓	王	1/1	83.00	25.11	2/4	鋼筋混凝土造	65/08/30
64	3120	1037	83	0.00	0.00	83.00	永貞路10巷1弄9號3樓	王	1/1	83.00	25.11	3/4	鋼筋混凝土造	65/08/30
65	3121	1037	83	0.00	0.00	83.00	永貞路10巷1弄9號4樓	王	1/1	83.00	25.11	4/4	鋼筋混凝土造	65/08/30
66	3114	1036	139.26	0.00	0.00	139.26	永貞路10巷1弄11號	廖	1/1	139.26	42.13	1/4	加強磚造	65/08/30
67	3115	1036	139.26	0.00	0.00	139.26	永貞路10巷1弄11號2樓	蘇	1/1	139.26	42.13	2/4	加強磚造	65/08/30
68	3116	1036	139.26	0.00	0.00	139.26	永貞路10巷1弄11號3樓	黃黃	1/2	69.63	21.06	3/4	加強磚造	65/08/30
								1/2	69.63	21.06				
69	3117	1036	139.26	0.00	0.00	139.26	永貞路10巷1弄11號4樓	林陳	1/4	34.82	10.53	4/4	加強磚造	65/08/30
									1/4	34.82	10.53			
									1/4	34.82	10.53			
									1/4	34.82	10.53			
合計			5998.49	9.56	15.67	6023.72	--	--	--	6023.72	1822.18	--	--	--

(2)他項權利：設有抵押權共 46 筆，金額合計新台幣 151,670,000

元。

表三：他項權利分析表

編號	權利種類	順位	設定標的		存續期間	債權金額(元)	權利人
			地號	建號			
1	抵押權	一	1007	3031	92/02/21	1,200,000	新光人壽保險股份有限公司
2	抵押權	二	1007	3031	95/06/19	2,400,000	新光人壽保險股份有限公司
3	最高限額抵押權	一	1007	3032	99/07/22	4,200,000	台北富邦商業銀行股份有限公司
4	最高限額抵押權	二	1007	3032	104/08/20	830,000	台北富邦商業銀行股份有限公司
5	抵押權	一	1008	3037	93/07/26	4,080,000	遠東國際商業銀行股份有限公司
6	最高限額抵押權	一	1008	3038	111/09/08	7,800,000	國泰世華商業銀行股份有限公司

編號	權利種類	順位	設定標的		存續期間	債權金額(元)	權利人	
			地號	建號				
7	抵押權	一	1009	3041	92/03/04	2,760,000	臺灣土地銀行股份有限公司	
8	最高限額抵押權	一	1009	3042	101/10/29	3,000,000	華南商業銀行股份有限公司	
9	最高限額抵押權	一	1010	3044	109/11/12	9,120,000	兆豐國際商業銀行股份有限公司	
10	最高限額抵押權	一	1010	3046	110/04/28	8,160,000	臺灣土地銀行股份有限公司	
11	最高限額抵押權	一	1011	3051	103/01/13	5,100,000	永豐商業銀行股份有限公司	
12	最高限額抵押權	一	1012	3053	100/06/24	2,400,000	國泰世華商業銀行股份有限公司	
13	最高限額抵押權	二	1012	3053	101/01/19	2,400,000	國泰世華商業銀行股份有限公司	
14	抵押權	一	1017	3056	72/02/04	500,000	合作金庫商業銀行股份有限公司	
15	抵押權	一	1017	3057	79/02/17	1,800,000	彰化商業銀行股份有限公司	
16	抵押權	一	1018	3070	76/10/20	840,000	第一商業銀行股份有限公司	
17	抵押權	一	1019	3065	95/11/15	2,640,000	永豐商業銀行股份有限公司	
18	最高限額抵押權	二	1019	3065	105/12/23	3,600,000	永豐商業銀行股份有限公司	
19	抵押權	一	1020	3059	84/06/28	1,200,000	合作金庫商業銀行股份有限公司	
20	抵押權	一	1020	3061	85/02/14	1,700,000	洪: ˊ	
21	抵押權	二	1020	3059	91/01/18	2,400,000	合作金庫商業銀行股份有限公司	
22	抵押權	一	1020	3060	95/07/17	1,800,000	華南商業銀行股份有限公司	
23	抵押權	一	1021	3072	96/04/19	4,200,000	渣打國際商業銀行股份有限公司	
24	普通抵押權	二	1021	3072	99/09/08	2,000,000	陳: ˊ	
25	最高限額抵押權	一	1021	2728	99/10/04	3,780,000	彰化商業銀行股份有限公司	
26	最高限額抵押權	一	1021	3071	110/07/15	1,550,000	彰化商業銀行股份有限公司	
27	最高限額抵押權	二	1021	3071	110/07/15	7,820,000	彰化商業銀行股份有限公司	
28	最高限額抵押權	一	1036	3115	98/08/14	7,200,000	台北富邦商業銀行股份有限公司	
29	最高限額抵押權	一	1037	3118	100/08/22	6,000,000	國泰世華商業銀行股份有限公司	
30	最高限額抵押權	二	1037	3118	104/11/12	950,000	國泰世華商業銀行股份有限公司	
31	最高限額抵押權	一	1037	3121	110/11/11	3,780,000	臺灣土地銀行股份有限公司	
32	最高限額抵押權	一	1037	3119	111/05/02	9,720,000	永豐商業銀行股份有限公司	
33	最高限額抵押權	二	1037	3119	111/05/02	480,000	永豐商業銀行股份有限公司	
34	最高限額抵押權	二	1037	3121	111/09/23	4,620,000	臺灣土地銀行股份有限公司	
35	抵押權	一	1038	3122	66/02/26	100,000	臺灣銀行股份有限公司	
36	最高限額抵押權	一	1038	3124	108/12/06	170,000	凱基商業銀行股份有限公司	
37	最高限額抵押權	二	1038	3124	108/12/06	1,520,000	凱基商業銀行股份有限公司	
38	最高限額抵押權	三	1038	3124	110/05/21	840,000	凱基商業銀行股份有限公司	
39	抵押權	一	1039	3127	86/03/28	1,440,000	第一商業銀行股份有限公司	
40	最高限額抵押權	一	1039	3126	101/08/13	3,600,000	華南商業銀行股份有限公司	
41	抵押權	一	1040	3130	84/06/20	4,200,000	國泰世華商業銀行股份有限公司	
42	抵押權	一	1040	3131	90/12/17	2,020,000	彰化商業銀行股份有限公司	
43	最高限額抵押權	一	1041	3137	98/10/08	3,450,000	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	
44	最高限額抵押權	一	1041	3135	96/08/03	5,100,000	臺灣中小企業銀行股份有限公司	
45	最高限額抵押權	一	1041	3136	98/08/11	4,800,000	合作金庫商業銀行股份有限公司	
46	最高限額抵押權	一	1041	3134	104/11/13	2,400,000	第一商業銀行股份有限公司	
合計						--	151,670,000	--

3. 建築型式：更新前建物為 1 至 4 層及 5 層樓公寓。

(二) 更新後基本資料：

1. 建築型式：地上 22 層、地下 6 層之店面住宅大樓
2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部份面積(不含車位)：

18,357.09 m²(5,553.01 坪)，各分配單元面積詳表五。

3. 建物構造：鋼骨鋼筋混凝土造

(三) 評估內容

1. 更新前土地所有權人及權利變換關係人之土地權利價值及土地權利價值比例。
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 112 年 02 月 28 日
- (四) 勘察日期：民國 112 年 02 月 28 日
- (五) 估價條件：依委託者提供民國 112 年 4 月 17 日福和(112)字第 001 號函載明估價條件如下：

1.更新前估價條件：

- (1) 更新前各權利人土地權利價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，在合併利用狀況且考量危險老舊建物獎勵之前提下，評估更新前合併後土地權利價值。
- (2) 更新前合併前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一所有權人」或「同一張建築執照」視為同一宗土地。並同時考量危險老舊建物獎勵計算，劃分結果如下表所示：

坵塊編號	地號	土地面積(m ²)	說明	折減後容積(m ²)	含折減後容積率
1	1007	153.00	--	496.7841	324.70%
2	1008	123.00	同一建築執照	804.6547	320.58%
	1009	128.00			
3	1010	118.00	同一建築執照	1,125.2342	320.58%
	1011	119.00			
	1012	114.00			
4	1017	134.00	同一建築執照	2,112.6192	320.58%
	1018	130.00			
	1019	131.00			
	1020	132.00			
	1021	132.00			
5	1036	244.00	同一建築執照	2,404.3466	320.58%
	1037	114.00			
	1038	82.00			
	1039	86.00			
	1040	95.00			
	1041	129.00			
6	1042	8.00	--	--	300.00%
合計		2,172.00			320.79%

- (3) 考慮更新前合併前各坵塊之個別條件後，本次比準地將全部更新單元合併為一宗視為比準地，評估比準地之合理價格後，再依各宗土地個別條件之優劣，給予各宗土地合併前價格，並依合併前各筆土地價值占合併前土地總值比例，分配合併後之土地總值，計算各宗土地更新前價值。
- (4) 本案僅評估合法建物，違(增)建不予評估。
- (5) 本案更新前區分所有建物有部分附屬或共有建物登記不一情況，在權利價值比例公平分配之情況下，更新前權利價值計算時考量同棟建物如有登記附屬或共有建物面積者其樓上各層應進行調整，故評估依據如下表：

地號	建號	門牌	主建物面積(m ²)	附屬建物面積(m ²)	未登面積(m ²)	補登後總面積(m ²)	面積來源依據
1017	3055	永貞路24號	84.10	0	--	84.10	--
	3056	永貞路24號2樓	85.03	0	4.78	89.81	依同棟4樓陽台面積4.78 m ²
	3057	永貞路22號3樓	85.03	0	4.78	89.81	依同棟4樓陽台面積4.78 m ²
	3058	永貞路24號4樓	85.03	4.78	--	89.81	--
1018	3067	永貞路26號	84.10	0	--	84.10	--
	3068	永貞路26號2樓	85.03	0	4.78	89.81	依同棟3、4樓陽台面積4.78 m ²
	3069	永貞路26號3樓	85.03	4.78	--	89.81	--
	3070	永貞路26號4樓	85.03	4.78	--	89.81	--
1021	3071	永貞路32號	84.10	--	--	84.10	--
	3072	永貞路32號2樓	85.03	--	15.67	100.70	依同棟4樓共有面積15.67 m ²
	3073	永貞路30號3樓	85.03	--	15.67	100.70	依同棟4樓共有面積15.67 m ²
	2728	永貞路32號4樓	85.03	15.67	--	100.70	--

(6) 更新單元內之更新前區分所有建物，選定永貞路16號(3039建號)及永貞路16號3樓(3041建號)，做為地面層店舖及樓上層或地面層住宅之比準單元。

2.更新後估價條件：

- (1) 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。
- (2) 更新後各戶價格評估，店面部分選定「1F-A5」為比準戶，住宅部分選定「11F-C5」為比準戶，停車位部分選定以「B3坡道平面標準車位(550*250)」為比準車位，再依個別條件差異評估其他戶及車位價格。
- (3) 更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露台，並設有約定專用者。本次估價考量露台使用效益評估整體更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

五、評估價值結論

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

(一)更新前土地權利價值總額：新臺幣 1,116,951,000 元。(詳見表四)

(二)更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：

新臺幣 4,067,003,693 元。(詳見表五、表六)

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

友宏不動產估價師聯合事務所

不動產估價師：王澤仁  (簽章)

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

表四：更新前土地權利價值表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	門牌	權利價值來源說明地號及建號	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	孫	永貞路12號	1007 3,030	26,697,044	26,697,044	2.3902%	
2	吳	永貞路12號2樓	1007 3,032	13,622,318	13,622,318	1.2196%	
3	陳	永貞路12號3樓	1007 3,031	13,487,444	13,487,444	1.2075%	
4	陳	永貞路12號4樓	1007 3,033	13,352,569	13,352,569	1.1954%	
5	林	永貞路12號5樓	1007 3,034	13,487,444	13,487,444	1.2075%	
6	張	永貞路14號	1008 3,035	25,066,281	25,066,281	2.2442%	
7	方	永貞路14號4樓	1008 3,038	13,105,241	13,105,241	1.1733%	
8	江	永貞路12號2樓	1008 3,036	13,105,241	13,105,241	1.1733%	
9	許	永貞路14號3樓	1008 3,037	12,975,486	12,975,486	1.1617%	
10	林	永貞路16號2樓	1009 3,040	13,637,974	13,637,974	1.2210%	
11	張	永貞路14號4樓	1009 3,042	13,637,974	13,637,974	1.2210%	
12	李	永貞路16號3樓	1009 3,041	13,502,946	13,502,946	1.2089%	
13	李	永貞路16號	1009 3,039	13,042,618	19,349,341	1.7323%	
		永貞路18號3樓	1010 3,045	6,306,724			
14	李	永貞路16號	1009 3,039	13,042,618	19,349,341	1.7323%	
		永貞路18號3樓	1010 3,045	6,306,724			
15	陳	永貞路16號	1010 3,043	24,245,051	24,245,051	2.1706%	
16	蔡	永貞路18號4樓	1010 3,046	12,739,580	12,739,580	1.1406%	
17	許	永貞路18號2樓	1010 3,044	12,739,580	12,739,580	1.1406%	
18	雷	永貞路18號3樓	1011 3,050	12,695,527	12,695,527	1.1366%	
19	阮	永貞路20號4樓	1011 3,051	12,822,483	12,822,483	1.1480%	
20	范	永貞路20號	1011 3,048	24,525,450	48,971,275	4.3844%	
		永貞路22號3樓	1012 3,053	12,162,102			
		永貞路22號4樓	1012 3,054	12,283,723			
21	林	永貞路20號2樓	1011 3,049	12,822,483	12,822,483	1.1480%	
22	盧	永貞路22號	1012 3,052	23,494,970	23,494,970	2.1035%	
23	許	永貞路22號2樓	1012 3,047	12,283,723	12,283,723	1.0998%	
24	謝	永貞路24號	1017 3,055	27,025,423	27,025,423	2.4196%	
25	黃	永貞路24號2樓	1017 3,056	15,166,211	15,166,211	1.3578%	
26	吳	永貞路22號3樓	1017 3,057	15,016,050	15,016,050	1.3444%	
27	林	永貞路24號4樓	1017 3,058	15,166,211	15,166,211	1.3578%	
28	梁	永貞路26號2樓	1018 3,068	14,741,149	14,741,149	1.3198%	
29	于	永貞路26號4樓	1018 3,070	14,741,149	14,741,149	1.3198%	
30	張	永貞路26號	1018 3,067	26,135,985	26,135,985	2.3399%	
31	趙	永貞路26號3樓	1018 3,069	14,595,198	14,595,198	1.3067%	
32	戶	永貞路26號2樓	1019 3,064	14,550,675	14,550,675	1.3027%	
33	謝	永貞路26號4樓	1019 3,066	14,550,675	14,550,675	1.3027%	
34	林	永貞路26號3樓	1019 3,065	14,406,608	14,406,608	1.2898%	
35	陳	永貞路28號	1019 3,063	27,245,627	27,245,627	2.4393%	
36	陳	永貞路28號1樓	1020 3,059	27,453,610	27,453,610	2.4579%	
37	蔡	永貞路30號3樓	1020 3,061	7,258,292	7,258,292	0.6498%	
38	張	永貞路30號2樓	1020 3,060	14,661,748	14,661,748	1.3127%	
39	曾 鄭 蔡 蔡	公共共有 (公共共有) 公共共有 公共共有	永貞路30號3樓	1020 3,061	7,258,292	7,258,292	0.6498%

編號	土地所有權人及權利變換關係人	門牌	權利價值來源說明地號及建號	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(%)
40	方	永貞路30號4樓	1020 3,062	7,330,874	7,330,874	0.6563%
41	方	永貞路30號4樓	1020 3,062	7,330,874	7,330,874	0.6563%
42	陳	永貞路32號	1021 3,071	24,659,106	24,659,106	2.2077%
43	陳	永貞路32號2樓	1021 3,072	15,596,334	15,596,334	1.3963%
44	陳	永貞路30號3樓	1021 3,073	15,441,915	15,441,915	1.3825%
45	陳	永貞路32號4樓	1021 2,728	15,596,334	15,596,334	1.3963%
46	廖	永貞路10巷1弄11號	1036 3,114	31,103,599	31,103,599	2.7847%
47	蘇	永貞路10巷1弄11號2樓	1036 3,115	27,317,072	27,317,072	2.4457%
48	黃	永貞路10巷1弄11號4樓	1036 3,117	6,829,268	6,829,268	0.6114%
49	黃	永貞路10巷1弄11號3樓	1036 3,116	13,523,304	13,523,304	1.2107%
50	黃	永貞路10巷1弄11號3樓	1036 3,116	13,523,304	13,523,304	1.2107%
51	黃	永貞路10巷1弄11號4樓	1036 3,117	6,829,268	6,829,268	0.6114%
52	林	永貞路10巷1弄11號4樓	1036 3,117	6,829,268	6,829,268	0.6114%
53	陳	永貞路10巷1弄11號4樓	1036 3,117	6,829,268	6,829,268	0.6114%
54	陳	永貞路10巷1弄9號	1037 3,118	15,490,162	15,490,162	1.3868%
55	王	永貞路10巷1弄9號3樓	1037 3,120	13,469,705	13,469,705	1.2059%
56	王	永貞路10巷1弄9號4樓	1037 3,121	13,604,403	13,604,403	1.2180%
57	王	永貞路10巷1弄9號2樓	1037 3,119	13,604,403	13,604,403	1.2180%
58	許	永貞路10巷1弄7號	1038 3,122	11,027,182	11,027,182	0.9873%
59	許	永貞路10巷1弄7號2樓	1038 3,123	9,684,741	9,684,741	0.8671%
60	駱	永貞路10巷1弄7號3樓	1038 3,124	9,588,854	9,588,854	0.8585%
61	蘇	永貞路10巷1弄7號4樓	1038 3,125	9,684,741	9,684,741	0.8671%
62	江	永貞路10巷1弄5號3樓	1039 3,128	10,056,602	10,056,602	0.9004%
63	鄒	永貞路10巷1弄5號2樓	1039 3,127	10,157,168	10,157,168	0.9094%
64	徐	永貞路10巷1弄5號	1039 3,126	11,565,092	11,565,092	1.0354%
65	陳	永貞路10巷1弄5號4樓	1039 3,129	5,078,584	5,078,584	0.4547%
66	陳	永貞路10巷1弄5號4樓	1039 3,129	5,078,584	5,078,584	0.4547%
67	陳	永貞路10巷1弄3號4樓	1040 3,133	11,220,128	11,220,128	1.0045%
68	林	永貞路10巷1弄3號3樓	1040 3,132	11,109,037	11,109,037	0.9946%

編號	土地所有權人及權利變換關係人	門牌	權利價值來源說明地號及建號	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(%)
69	謝步	永貞路10巷1弄3號	1040 3,130	12,775,392	30,303,732	2.7131%
		永貞路10巷1弄1號	1041 3,134	17,528,340		
70	張	永貞路10巷1弄3號2樓	1040 3,131	11,220,128	11,220,128	1.0045%
71	張	永貞路10巷1弄1號4樓	1041 3,137	15,394,456	15,394,456	1.3783%
72	呂	永貞路10巷1弄1號2樓	1041 3,135	15,394,456	15,394,456	1.3783%
73	朱	永貞路10巷1弄1號3樓	1041 3,136	15,242,035	15,242,035	1.3646%
74	詹	--	1042 --	128,033	128,033	0.0115%
75	源座建設開發股份有限公司	--	1042 --	2,944,768	2,944,768	0.2636%
合計		--	--	1,116,951,000	1,116,951,000	100.0000%

表五：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)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	露台(坪)	露台單價(元/坪)	露台總價(元)	單元總價(元)(含露台總價)	修正後建坪單價(元/坪)	備註
	樓別	戶別											
1	1F	A1	一般零售業	3.78	31.88	1,105,500	35,243,340				35,243,340	1,105,500	
2	1F	A2	一般零售業	3.72	31.36	1,083,500	33,978,560				33,978,560	1,083,500	
3	1F	A3	一般零售業	3.92	33.08	1,083,500	35,842,180				35,842,180	1,083,500	
4	1F	A4	一般零售業	4.12	34.74	1,100,000	38,214,000				38,214,000	1,100,000	
5	1F	A5	一般零售業	3.42	28.80	1,100,000	31,680,000				31,680,000	1,100,000	店面-比準單元
6	1F	A6	一般零售業	3.15	26.60	1,100,000	29,260,000				29,260,000	1,100,000	
7	1F	A7	一般零售業	3.44	29.02	1,122,000	32,560,440				32,560,440	1,122,000	
8	1F	A8	一般零售業	3.46	29.17	1,122,000	32,728,740				32,728,740	1,122,000	
9	1F	A9	一般零售業	4.32	36.48	1,166,000	42,535,680				42,535,680	1,166,000	
10	1F	A10	住家	3.80	32.11	693,261	22,260,611				22,260,611	693,261	
11	2F	C1	住家	7.10	59.92	593,454	35,559,764	19.38	148,364	2,875,294	38,435,058	641,440	
12	2F	C2	住家	5.72	48.25	599,556	28,928,577				28,928,577	599,556	
13	3F	B1	住家	2.68	22.69	579,742	13,154,346				13,154,346	579,742	
14	3F	B2	住家	4.84	40.93	588,848	24,101,549				24,101,549	588,848	
15	3F	B3	住家	4.09	34.57	597,954	20,671,270				20,671,270	597,954	
16	3F	B5	住家	3.56	30.10	594,919	17,907,062	4.95	198,306	981,615	18,888,677	627,531	
17	3F	C1	住家	2.68	22.69	597,954	13,567,576				13,567,576	597,954	
18	3F	C2	住家	4.84	40.93	594,919	24,350,035				24,350,035	594,919	
19	3F	C3	住家	4.09	34.57	597,954	20,671,270				20,671,270	597,954	
20	3F	C5	住家	3.56	30.10	594,919	17,907,062	4.95	198,306	981,615	18,888,677	627,531	
21	4F	B1	住家	2.68	22.69	576,710	13,085,550				13,085,550	576,710	
22	4F	B2	住家	4.84	40.93	585,768	23,975,484				23,975,484	585,768	
23	4F	B3	住家	4.09	34.57	594,827	20,563,169				20,563,169	594,827	
24	4F	B5	住家	3.56	30.10	591,807	17,813,391				17,813,391	591,807	
25	4F	C1	住家	2.68	22.69	594,827	13,496,625				13,496,625	594,827	
26	4F	C2	住家	4.84	40.93	591,807	24,222,661				24,222,661	591,807	
27	4F	C3	住家	4.09	34.57	594,827	20,563,169				20,563,169	594,827	
28	4F	C5	住家	3.56	30.10	591,807	17,813,391				17,813,391	591,807	
29	5F	B1	住家	2.68	22.69	580,955	13,181,869				13,181,869	580,955	
30	5F	B2	住家	4.84	40.93	590,080	24,151,974				24,151,974	590,080	
31	5F	B3	住家	4.09	34.57	599,205	20,714,517				20,714,517	599,205	
32	5F	B5	住家	3.56	30.10	596,163	17,944,506				17,944,506	596,163	
33	5F	C1	住家	2.68	22.69	599,205	13,595,961				13,595,961	599,205	
34	5F	C2	住家	4.84	40.93	596,163	24,400,952				24,400,952	596,163	

編號	分配單元		規劃用途	土地持 份面積 (坪)	建坪面 積(坪)	建坪單價 (元/坪)	權利價值(元)	露台 (坪)	露台單 價(元/ 坪)	露台總價 (元)	單元總價 (元)(含露 臺 總價)	修正後建 坪單價 (元/坪)	備註
	樓別	戶 別											
35	5F	C3	住家	4.09	34.57	599,205	20,714,517				20,714,517	599,205	
36	5F	C5	住家	3.56	30.10	596,163	17,944,506				17,944,506	596,163	
37	6F	B1	住家	2.68	22.69	597,456	13,556,277				13,556,277	597,456	
38	6F	B2	住家	4.84	40.93	606,647	24,830,062				24,830,062	606,647	
39	6F	B3	住家	4.09	34.57	615,839	21,289,554				21,289,554	615,839	
40	6F	B5	住家	3.56	30.10	612,775	18,444,528				18,444,528	612,775	
41	6F	C1	住家	2.68	22.69	615,839	13,973,387				13,973,387	615,839	
42	6F	C2	住家	4.84	40.93	600,520	24,579,284				24,579,284	600,520	
43	6F	C3	住家	4.09	34.57	603,583	20,865,864				20,865,864	603,583	
44	6F	C5	住家	3.56	30.10	612,775	18,444,528				18,444,528	612,775	
45	7F	B1	住家	2.68	22.69	601,790	13,654,615				13,654,615	601,790	
46	7F	B2	住家	4.84	40.93	611,048	25,010,195				25,010,195	611,048	
47	7F	B3	住家	4.09	34.57	620,306	21,443,978				21,443,978	620,306	
48	7F	B5	住家	3.56	30.10	617,220	18,578,322				18,578,322	617,220	
49	7F	C1	住家	2.68	22.69	620,306	14,074,743				14,074,743	620,306	
50	7F	C2	住家	4.84	40.93	604,876	24,757,575				24,757,575	604,876	
51	7F	C3	住家	4.09	34.57	607,962	21,017,246				21,017,246	607,962	
52	7F	C5	住家	3.56	30.10	617,220	18,578,322				18,578,322	617,220	
53	8F	B1	住家	2.68	22.69	606,123	13,752,931				13,752,931	606,123	
54	8F	B2	住家	4.84	40.93	615,448	25,190,287				25,190,287	615,448	
55	8F	B3	住家	4.09	34.57	624,773	21,598,403				21,598,403	624,773	
56	8F	B5	住家	3.56	30.10	621,665	18,712,117				18,712,117	621,665	
57	8F	C1	住家	2.68	22.69	624,773	14,176,099				14,176,099	624,773	
58	8F	C2	住家	4.84	40.93	609,232	24,935,866				24,935,866	609,232	
59	8F	C3	住家	4.09	34.57	612,340	21,168,594				21,168,594	612,340	
60	8F	C5	住家	3.56	30.10	621,665	18,712,117				18,712,117	621,665	
61	9F	B1	住家	2.68	22.69	610,457	13,851,269				13,851,269	610,457	
62	9F	B2	住家	4.84	40.93	619,849	25,370,420				25,370,420	619,849	
63	9F	B3	住家	4.09	34.57	629,241	21,752,861				21,752,861	629,241	
64	9F	B5	住家	3.56	30.10	626,110	18,845,911				18,845,911	626,110	
65	9F	C1	住家	2.68	22.69	629,241	14,277,478				14,277,478	629,241	
66	9F	C2	住家	4.84	40.93	626,110	25,626,682				25,626,682	626,110	
67	9F	C3	住家	4.09	34.57	629,241	21,752,861				21,752,861	629,241	
68	9F	C5	住家	3.56	30.10	626,110	18,845,911				18,845,911	626,110	
69	10F	B1	住家	2.68	22.69	614,791	13,949,608				13,949,608	614,791	
70	10F	B2	住家	4.84	40.93	624,249	25,550,512				25,550,512	624,249	
71	10F	B3	住家	4.09	34.57	633,708	21,907,286				21,907,286	633,708	
72	10F	B5	住家	3.56	30.10	630,555	18,979,706				18,979,706	630,555	
73	10F	C1	住家	2.68	22.69	633,708	14,378,835				14,378,835	633,708	
74	10F	C2	住家	4.84	40.93	630,555	25,808,616				25,808,616	630,555	
75	10F	C3	住家	4.09	34.57	633,708	21,907,286				21,907,286	633,708	
76	10F	C5	住家	3.56	30.10	630,555	18,979,706				18,979,706	630,555	
77	11F	B1	住家	2.68	22.69	619,125	14,047,946				14,047,946	619,125	
78	11F	B2	住家	4.84	40.93	628,650	25,730,645				25,730,645	628,650	
79	11F	B3	住家	4.09	34.57	638,175	22,061,710				22,061,710	638,175	

編號	分配單元		規劃用途	土地持 份面積 (坪)	建坪面 積(坪)	建坪單價 (元/坪)	權利價值(元)	露台 (坪)	露台單 價(元/ 坪)	露台總價 (元)	單元總價 (元)(含露 臺 總價)	修正後建 坪單價 (元/坪)	備註
	樓別	戶 別											
80	11F	B5	住家	3.56	30.10	635,000	19,113,500				19,113,500	635,000	
81	11F	C1	住家	2.68	22.69	638,175	14,480,191				14,480,191	638,175	
82	11F	C2	住家	4.84	40.93	635,000	25,990,550				25,990,550	635,000	
83	11F	C3	住家	4.09	34.57	638,175	22,061,710				22,061,710	638,175	
84	11F	C5	住家	3.56	30.10	635,000	19,113,500				19,113,500	635,000	住宅-比準單元
85	12F	B1	住家	2.68	22.69	623,459	14,146,285				14,146,285	623,459	
86	12F	B2	住家	4.84	40.93	633,051	25,910,777				25,910,777	633,051	
87	12F	B3	住家	4.09	34.57	642,642	22,216,134				22,216,134	642,642	
88	12F	B5	住家	3.56	30.10	639,445	19,247,295				19,247,295	639,445	
89	12F	C1	住家	2.68	22.69	642,642	14,581,547				14,581,547	642,642	
90	12F	C2	住家	4.84	40.93	639,445	26,172,484				26,172,484	639,445	
91	12F	C3	住家	4.09	34.57	642,642	22,216,134				22,216,134	642,642	
92	12F	C5	住家	3.56	30.10	639,445	19,247,295				19,247,295	639,445	
93	13F	B1	住家	2.68	22.69	627,793	14,244,623				14,244,623	627,793	
94	13F	B2	住家	4.84	40.93	637,451	26,090,869				26,090,869	637,451	
95	13F	B3	住家	4.09	34.57	647,109	22,370,558				22,370,558	647,109	
96	13F	B5	住家	3.56	30.10	643,890	19,381,089				19,381,089	643,890	
97	13F	C1	住家	2.68	22.69	647,109	14,682,903				14,682,903	647,109	
98	13F	C2	住家	4.84	40.93	643,890	26,354,418				26,354,418	643,890	
99	13F	C3	住家	4.09	34.57	647,109	22,370,558				22,370,558	647,109	
100	13F	C5	住家	3.56	30.10	643,890	19,381,089				19,381,089	643,890	
101	14F	B1	住家	2.68	22.69	632,127	14,342,962				14,342,962	632,127	
102	14F	B2	住家	4.84	40.93	641,852	26,271,002				26,271,002	641,852	
103	14F	B3	住家	4.09	34.57	651,577	22,525,017				22,525,017	651,577	
104	14F	B5	住家	3.56	30.10	648,335	19,514,884				19,514,884	648,335	
105	14F	C1	住家	2.68	22.69	651,577	14,784,282				14,784,282	651,577	
106	14F	C2	住家	4.84	40.93	648,335	26,536,352				26,536,352	648,335	
107	14F	C3	住家	4.09	34.57	651,577	22,525,017				22,525,017	651,577	
108	14F	C5	住家	3.56	30.10	648,335	19,514,884				19,514,884	648,335	
109	15F	B1	住家	2.68	22.69	636,461	14,441,300				14,441,300	636,461	
110	15F	B2	住家	4.84	40.93	646,252	26,451,094				26,451,094	646,252	
111	15F	B3	住家	4.09	34.57	656,044	22,679,441				22,679,441	656,044	
112	15F	B5	住家	3.56	30.10	652,780	19,648,678				19,648,678	652,780	
113	15F	C1	住家	2.68	22.69	656,044	14,885,638				14,885,638	656,044	
114	15F	C2	住家	4.84	40.93	652,780	26,718,285				26,718,285	652,780	
115	15F	C3	住家	4.09	34.57	656,044	22,679,441				22,679,441	656,044	
116	15F	C5	住家	3.56	30.10	652,780	19,648,678				19,648,678	652,780	
117	16F	B1	住家	2.68	22.69	640,794	14,539,616				14,539,616	640,794	
118	16F	B2	住家	4.84	40.93	650,653	26,631,227				26,631,227	650,653	
119	16F	B3	住家	4.09	34.57	660,511	22,833,865				22,833,865	660,511	
120	16F	B5	住家	3.56	30.10	657,225	19,782,473				19,782,473	657,225	
121	16F	C1	住家	2.68	22.69	660,511	14,986,995				14,986,995	660,511	
122	16F	C2	住家	4.84	40.93	657,225	26,900,219				26,900,219	657,225	
123	16F	C3	住家	4.09	34.57	660,511	22,833,865				22,833,865	660,511	
124	16F	C5	住家	3.56	30.10	657,225	19,782,473				19,782,473	657,225	

編號	分配單元		規劃用途	土地持份面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	露台(坪)	露台單價(元/坪)	露台總價(元)	單元總價(元)(含露台總價)	修正後建坪單價(元/坪)	備註
	樓別	戶別											
125	17F	B1	住家	2.68	22.69	645,128	14,637,954				14,637,954	645,128	
126	17F	B2	住家	4.84	40.93	655,053	26,811,319				26,811,319	655,053	
127	17F	B3	住家	4.09	34.57	664,978	22,988,289				22,988,289	664,978	
128	17F	B5	住家	3.56	30.10	661,670	19,916,267				19,916,267	661,670	
129	17F	C1	住家	2.68	22.69	664,978	15,088,351				15,088,351	664,978	
130	17F	C2	住家	4.84	40.93	661,670	27,082,153				27,082,153	661,670	
131	17F	C3	住家	4.09	34.57	664,978	22,988,289				22,988,289	664,978	
132	17F	C5	住家	3.56	30.10	661,670	19,916,267				19,916,267	661,670	
133	18F	B1	住家	2.68	22.69	649,462	14,736,293				14,736,293	649,462	
134	18F	B2	住家	4.84	40.93	659,454	26,991,452				26,991,452	659,454	
135	18F	B3	住家	4.09	34.57	669,446	23,142,748				23,142,748	669,446	
136	18F	B5	住家	3.56	30.10	666,115	20,050,062				20,050,062	666,115	
137	18F	C1	住家	2.68	22.69	669,446	15,189,730				15,189,730	669,446	
138	18F	C2	住家	4.84	40.93	666,115	27,264,087				27,264,087	666,115	
139	18F	C3	住家	4.09	34.57	669,446	23,142,748				23,142,748	669,446	
140	18F	C5	住家	3.56	30.10	666,115	20,050,062				20,050,062	666,115	
141	19F	B1	住家	2.68	22.69	653,796	14,834,631				14,834,631	653,796	
142	19F	B2	住家	4.84	40.93	663,854	27,171,544				27,171,544	663,854	
143	19F	B3	住家	4.09	34.57	673,913	23,297,172				23,297,172	673,913	
144	19F	B5	住家	3.56	30.10	670,560	20,183,856				20,183,856	670,560	
145	19F	C1	住家	2.68	22.69	673,913	15,291,086				15,291,086	673,913	
146	19F	C2	住家	4.84	40.93	670,560	27,446,021				27,446,021	670,560	
147	19F	C3	住家	4.09	34.57	673,913	23,297,172				23,297,172	673,913	
148	19F	C5	住家	3.56	30.10	670,560	20,183,856				20,183,856	670,560	
149	20F	B1	住家	2.68	22.69	658,130	14,932,970				14,932,970	658,130	
150	20F	B2	住家	4.84	40.93	668,255	27,351,677				27,351,677	668,255	
151	20F	B3	住家	4.09	34.57	678,380	23,451,597				23,451,597	678,380	
152	20F	B5	住家	3.56	30.10	675,005	20,317,651				20,317,651	675,005	
153	20F	C1	住家	2.68	22.69	678,380	15,392,442				15,392,442	678,380	
154	20F	C2	住家	4.84	40.93	675,005	27,627,955				27,627,955	675,005	
155	20F	C3	住家	4.09	34.57	678,380	23,451,597				23,451,597	678,380	
156	20F	C5	住家	3.56	30.10	675,005	20,317,651				20,317,651	675,005	
157	21F	B1	住家	2.68	22.69	662,464	15,031,308				15,031,308	662,464	
158	21F	B2	住家	4.84	40.93	672,655	27,531,769				27,531,769	672,655	
159	21F	B3	住家	4.09	34.57	682,847	23,606,021				23,606,021	682,847	
160	21F	B5	住家	3.56	30.10	679,450	20,451,445				20,451,445	679,450	
161	21F	C1	住家	2.68	22.69	682,847	15,493,798				15,493,798	682,847	
162	21F	C2	住家	4.84	40.93	679,450	27,809,889				27,809,889	679,450	
163	21F	C3	住家	4.09	34.57	682,847	23,606,021				23,606,021	682,847	
164	21F	C5	住家	3.56	30.10	679,450	20,451,445				20,451,445	679,450	
165	22F	B1	住家	2.68	22.69	669,893	15,199,872				15,199,872	669,893	
166	22F	B2	住家	4.84	40.93	680,199	27,840,545				27,840,545	680,199	
167	22F	B3	住家	4.09	34.57	690,505	23,870,758				23,870,758	690,505	
168	22F	B5	住家	3.56	30.10	687,070	20,680,807				20,680,807	687,070	
169	22F	C1	住家	2.68	22.69	690,505	15,667,558				15,667,558	690,505	

編號	分配單元		規劃用途	土地持份面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	露台(坪)	露台單價(元/坪)	露台總價(元)	單元總價(元)(含露台總價)	修正後建坪單價(元/坪)	備註
	樓別	戶別											
170	22F	C2	住家	4.84	40.93	687,070	28,121,775				28,121,775	687,070	
171	22F	C3	住家	4.09	34.57	690,505	23,870,758				23,870,758	690,505	
172	22F	C5	住家	3.56	30.10	687,070	20,680,807				20,680,807	687,070	
合計				656.7500	5,553.01	661,905	3,675,565,169			4,838,524	3,680,403,693	662,776	--

表六：更新後車位權利價值表

樓層	車位形式	車位大小	數量(個)	單價(個/元)	總價(元)	備註
B1	坡道平面(大)	250*550	1	2,600,000	2,600,000	
B2	坡道平面(大)	250*550	26	2,500,000	65,000,000	
	坡道平面(小)	230*550	4	2,400,000	9,600,000	
B3	坡道平面(加大)	250*600	1	2,450,000	2,450,000	
	坡道平面(大)	250*550	30	2,400,000	72,000,000	比準車位
	坡道平面(小)	230*550	4	2,300,000	9,200,000	
B4	坡道平面(加大)	230*600	1	2,350,000	2,350,000	
	坡道平面(大)	250*550	30	2,300,000	69,000,000	
B5	坡道平面(小)	230*550	4	2,200,000	8,800,000	
	坡道平面(加大)	250*600	1	2,250,000	2,250,000	
	坡道平面(大)	250*550	30	2,200,000	66,000,000	
B6	坡道平面(小)	230*550	4	2,100,000	8,400,000	
	坡道平面(加大)	250*600	1	2,150,000	2,150,000	
B6	坡道平面(大)	250*550	28	2,100,000	58,800,000	
	坡道平面(小)	230*550	4	2,000,000	8,000,000	
合計	--	--	169	--	386,600,000	

表七：更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地(元/坪)	比準地土地總價(元)	整體更新單元土地權利單價(元/坪)	整體更新單元土地權利總價(元)
		1,700,000	1,116,951,000	1,700,000
更新後	一樓平均建坪單價(元/坪)	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	車位單價(元/個)	更新後總權利價值(元)
	1,067,244	638,597	2,342,157	4,067,003,693



寶源不動產估價師事務所

擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案

都市更新權利變換
不動產估價報告書

委託人：源座建設開發股份有限公司
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 112 年 02 月 28 日
勘察日期：中華民國 111 年 03 月 10 日

委託人：源座建設開發股份有限公司
估價單位：寶源不動產估價師事務所
版本：送件版

估價報告摘要

- 一、不動產估價報告書案號：112 年第 11210010 號
- 二、委託人：源座建設開發股份有限公司
- 三、勘估標的基本資料：

更新單元名稱：新北市永和區福和段 1007 地號等 18 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：永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地。
 - (2) 建物標示：永和區福和段 3030 建號等 69 筆建物。
 - (3) 土地使用分區：住宅區。
 - (4) 評估權利種類：都市更新權利變換之權利價值。
- 2. 產權分析：
 - (1) 所有權人及權利範圍：

表一：土地產權分析表

編號	地號	土地面積(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	備註
1	1007	153.00	陳孫林吳陳張方江許林張蔭李李李	1	5	30.60	9.26	3031	
				1	5	30.60	9.26	3030	
				1	5	30.60	9.26	3034	
				1	5	30.60	9.26	3032	
				2	10	30.60	9.26	3033	
2	1008	123.00	張方江蔭許林張蔭李李李	1	4	30.75	9.30	3035	
				1	4	30.75	9.30	3038	
				1	4	30.75	9.30	3036	
				1	4	30.75	9.30	3037	
3	1009	128.00	林張蔭李李李李	1	4	32.00	9.68	3040	
				1	4	32.00	9.68	3042	
				1	4	32.00	9.68	3041	
				1	8	16.00	4.84	3039	
				1	8	16.00	4.84	3039	
4	1010	118.00	陳蔡許李李李	1	4	29.50	8.92	3043	
				1	4	29.50	8.92	3046	
				1	4	29.50	8.92	3044	
				1	8	14.75	4.46	3045	
				1	8	14.75	4.46	3045	
5	1011	119.00	雷阮范林盧	1	4	29.75	9.00	3050	
				1	4	29.75	9.00	3051	
				1	4	29.75	9.00	3048	
				1	4	29.75	9.00	3049	
6	1012	114.00	盧	1	4	28.50	8.62	3052	

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	備註
			許	1	4	28.50	8.62	3047	
			范	1	2	57.00	17.24	3053、3054	
7	1017	134.00	謝	1	4	33.50	10.13	3055	
			黃	1	4	33.50	10.13	3056	
			吳	1	4	33.50	10.13	3057	
			林	1	4	33.50	10.13	3058	
8	1018	130.00	梁	1	4	32.50	9.83	3068	
			于	1	4	32.50	9.83	3070	
			張	1	4	32.50	9.83	3067	
			趙	1	4	32.50	9.83	3069	
9	1019	131.00	王	1	4	32.75	9.91	3064	
			謝	1	4	32.75	9.91	3066	
			林	1	4	32.75	9.91	3065	
			陳	1	4	32.75	9.91	3063	
10	1020	132.00	陳	1	4	33.00	9.98	3059	
			蔡	1	8	16.50	4.99	3061	
			張	1	4	33.00	9.98	3060	
			曾	1	8	16.50	4.99	3061	
			鄭	1	8	16.50	4.99	3062	
			蔡	1	8	16.50	4.99	3062	
			方	1	4	33.00	9.98	3071	
11	1021	132.00	陳	1	4	33.00	9.98	3072	
			陳	1	4	33.00	9.98	3073	
			陳	1	4	33.00	9.98	2728	
12	1036	244.00	廖	1	4	61.00	18.45	3114	
			蘇	1	4	61.00	18.45	3115	
			黃	1	16	15.25	4.61	3117	
			黃	1	8	30.50	9.23	3116	
			黃	1	8	30.50	9.23	3116	
			黃	1	16	15.25	4.61	3117	
			林	1	16	15.25	4.61	3117	
			陳	1	16	15.25	4.61	3117	
13	1037	114.00	陳	1	4	28.50	8.62	3118	
			王	1	4	28.50	8.62	3120	
			王	1	4	28.50	8.62	3121	
			王	1	4	28.50	8.62	3119	
14	1038	82.00	許	1	4	20.50	6.20	3122	
			許	1	4	20.50	6.20	3123	
			駱	1	4	20.50	6.20	3124	
			蘇	1	4	20.50	6.20	3125	
15	1039	86.00	江	1	4	21.50	6.50	3128	
			鄒	1	4	21.50	6.50	3127	
			徐	1	4	21.50	6.50	3126	
			陳	1	8	10.75	3.25	3129	

報告存檔編號：11210010

第 3 頁

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	備註
			陳	1	8	10.75	3.25	3129	
16	1040	95.00	陳	1	4	23.75	7.18	3133	
			林	1	4	23.75	7.18	3132	
			謝	1	4	23.75	7.18	3130	
			張	1	4	23.75	7.18	3131	
17	1041	129.00	張	1	4	32.25	9.76	3137	
			呂	1	4	32.25	9.76	3135	
			朱	1	4	32.25	9.76	3136	
			謝	1	4	32.25	9.76	3134	
18	1042	8.00	詹	1	24	0.33	0.10		
			源座建設	23	24	7.67	2.32		
合計		2,172.00				2,172.00	657.03		

表二：建物產權分析表

編號	建號	地號	主建物面積(m ²)	騎樓面積(m ²)	附屬建物(m ²)	共有部分(m ²)	總面積(m ²)	建物門牌	所有權人	持分	權利面積(坪)	樓層數/總樓層數	構造別	建築完成日期(民國/月/日)	備註
1	3030	1007	74.93	16.85	4.80	0.00	96.58	永貞路 12 號	孫	1	29.22	1/5	鋼筋混凝土造	68/5/12	
2	3032	1007	91.78	0.00	4.80	0.00	96.58	永貞路 12 號二樓	吳	1	29.22	2/5	鋼筋混凝土造	68/5/13	
3	3031	1007	91.78	0.00	4.80	0.00	96.58	永貞路 12 號三樓	陳	1	29.22	3/5	鋼筋混凝土造	68/5/14	
4	3033	1007	91.78	0.00	4.80	0.00	96.58	永貞路 12 號四樓	陳	1	29.22	4/5	鋼筋混凝土造	68/5/15	
5	3034	1007	91.78	0.00	4.80	0.00	96.58	永貞路 12 號五樓	林	1	29.22	5/5	鋼筋混凝土造	68/5/16	
6	3035	1008	65.58	19.07	5.30	0.00	89.95	永貞路 14 號	張	1	27.21	1/4	鋼筋混凝土造	67/9/7	
7	3036	1008	84.65	0.00	5.30	0.00	89.95	永貞路 12 號二樓(應為 14 號)	江	1	27.21	2/4	鋼筋混凝土造	67/9/7	
8	3037	1008	84.65	0.00	5.30	0.00	89.95	永貞路 14 號三樓	許	1	27.21	3/4	鋼筋混凝土造	67/9/7	
9	3038	1008	84.65	0.00	5.30	0.00	89.95	永貞路 14 號四樓	方	1	27.21	4/4	鋼筋混凝土造	67/9/7	
10	3039	1009	65.58	19.07	5.30	0.00	89.95	永貞路 16 號	李	1/2	13.60	1/4	鋼筋混凝土造	67/9/7	
11	3040	1009	84.65	0.00	5.30	0.00	89.95	永貞路 16 號二樓	林	1	27.21	2/4	鋼筋混凝土造	67/9/7	
12	3041	1009	84.65	0.00	5.30	0.00	89.95	永貞路 16 號三樓	李	1	27.21	3/4	鋼筋混凝土造	67/9/7	
13	3042	1009	84.65	0.00	5.30	0.00	89.95	永貞路 14 號四樓(應為 16 號)	張	1	27.21	4/4	鋼筋混凝土造	67/9/7	
14	3043	1010	61.56	17.29	5.13	0.00	83.98	永貞路 16 號(應為 18 號)	陳	1	25.40	1/4	鋼筋混凝土造	65/12/17	
15	3044	1010	78.85	0.00	5.13	0.00	83.98	永貞路 18 號二樓	許	1	25.40	2/4	鋼筋混凝土造	65/12/17	
16	3045	1010	78.85	0.00	5.13	0.00	83.98	永貞路 18 號三樓	李	1/2	12.70	3/4	鋼筋混凝土造	65/12/17	
									李	1/2	12.70				

報告存檔編號：11210010

第 4 頁

編號	建號	地號	主建物面積(m ²)	騎樓面積(m ²)	附屬建物(m ²)	共有部分(m ²)	總面積(m ²)	建物門牌	所有權人	持分	權利面積(坪)	樓層數/總樓層數	構造別	建築完成日期(民國/月/日)	備註
17	3046	1010	78.85	0.00	5.13	0.00	83.98	永貞路 18 號四樓	蔡	1	25.40	4/4	鋼筋混凝土造	65/12/17	
18	3048	1011	60.12	16.88	5.01	0.00	82.01	永貞路 20 號	范	1	24.81	1/4	鋼筋混凝土造	65/12/17	
19	3049	1011	77.00	0.00	5.01	0.00	82.01	永貞路 20 號二樓	林	1	24.81	2/4	鋼筋混凝土造	65/12/17	
20	3050	1011	77.00	0.00	5.01	0.00	82.01	永貞路 18 號三樓(應為 20 號)	雷	1	24.81	3/4	鋼筋混凝土造	65/12/17	
21	3051	1011	77.00	0.00	5.01	0.00	82.01	永貞路 20 號四樓	阮	1	24.81	4/4	鋼筋混凝土造	65/12/17	
22	3052	1012	58.80	17.79	4.55	0.00	81.14	永貞路 22 號	盧	1	24.54	1/4	鋼筋混凝土造	65/12/17	
23	3047	1012	76.59	0.00	4.55	0.00	81.14	永貞路 22 號二樓	許	1	24.54	2/4	鋼筋混凝土造	65/12/17	
24	3053	1012	76.59	0.00	4.55	0.00	81.14	永貞路 22 號三樓	范	1	24.54	3/4	鋼筋混凝土造	65/12/17	
25	3054	1012	76.59	0.00	4.55	0.00	81.14	永貞路 22 號四樓	范	1	24.54	4/4	鋼筋混凝土造	65/12/17	
26	3055	1017	66.00	18.10	0.00	0.00	84.10	永貞路 24 號	謝	1	25.44	1/4	鋼筋混凝土造	65/1/24	
27	3056	1017	85.03	0.00	0.00	0.00	85.03	永貞路 24 號二樓	黃	1	25.72	2/4	鋼筋混凝土造	65/1/24	
28	3057	1017	85.03	0.00	0.00	0.00	85.03	永貞路 22 號三樓(應為 24 號)	吳	1	25.72	3/4	鋼筋混凝土造	65/1/24	
29	3058	1017	85.03	0.00	4.78	0.00	89.81	永貞路 24 號四樓	林	1	27.17	4/4	鋼筋混凝土造	65/1/24	
30	3067	1018	66.00	18.10	0.00	0.00	84.10	永貞路 26 號	張	1	25.44	1/4	鋼筋混凝土造	65/1/24	
31	3068	1018	85.03	0.00	0.00	0.00	85.03	永貞路 26 號二樓	梁	1	25.72	2/4	鋼筋混凝土造	65/1/24	
32	3069	1018	85.03	0.00	4.78	0.00	89.81	永貞路 26 號三樓	趙	1	27.17	3/4	鋼筋混凝土造	65/1/24	
33	3070	1018	85.03	0.00	4.78	0.00	89.81	永貞路 26 號四樓	于	1	27.17	4/4	鋼筋混凝土造	65/1/24	
34	3063	1019	66.00	18.10	0.00	0.00	84.10	永貞路 28 號	陳	1	25.44	1/4	加強磚造	65/1/24	
35	3064	1019	85.03	0.00	0.00	0.00	85.03	永貞路 26 號二樓	邱	1	25.72	2/4	加強磚造	65/1/24	
36	3065	1019	85.03	0.00	0.00	0.00	85.03	永貞路 26 號三樓	林	1	25.72	3/4	加強磚造	65/1/24	
37	3066	1019	85.03	0.00	0.00	0.00	85.03	永貞路 26 號四樓	謝	1	25.72	4/4	加強磚造	65/1/24	
38	3059	1020	66.00	18.10	0.00	0.00	84.10	永貞路 28 號 1 樓(應為 30 號)	陳	1	25.44	1/4	加強磚造	65/1/24	
39	3060	1020	85.03	0.00	0.00	0.00	85.03	永貞路 30 號二樓	張	1	25.72	2/4	加強磚造	65/1/24	
40	3061	1020	85.03	0.00	0.00	0.00	85.03	永貞路 30 號三樓	蔡曾鄭蔡	1/2	12.86	3/4	加強磚造	65/1/24	
41	3062	1020	85.03	0.00	0.00	0.00	85.03		方	1/2	12.86	4/4		65/1/24	

報告存檔編號：11210010

第 5 頁

編號	建號	地號	主建物面積(m ²)	騎樓面積(m ²)	附屬建物(m ²)	共有部分(m ²)	總面積(m ²)	建物門牌	所有權人	持分	權利面積(坪)	樓層數/總樓層數	構造別	建築完成日期(民國/月/日)	備註
								永貞路 30 號四樓	方	1/2	12.86		加強磚造		
42	3071	1021	66.00	18.10	0.00	0.00	84.10	永貞路 32 號	陳	1	25.44	1/4	加強磚造	65/1/24	
43	3072	1021	85.03	0.00	0.00	0.00	85.03	永貞路 32 號二樓	陳	1	25.72	2/4	加強磚造	65/1/24	
44	3073	1021	85.03	0.00	0.00	0.00	85.03	永貞路 30 號三樓(應為 32 號)	陳	1	25.72	3/4	加強磚造	65/1/24	
45	2728	1021	85.03	0.00	0.00	15.67	100.70	永貞路 32 號四樓	陳	1	30.46	4/4	加強磚造	65/1/24	
46	3134	1041	67.62	11.90	0.00	0.00	79.52	永貞路 10 巷 1 弄 1 號	謝	1	24.05	1/4	加強磚造	65/8/30	
47	3135	1041	67.62	0.00	11.90	0.00	79.52	永貞路 10 巷 1 弄 1 號二樓	呂	1	24.05	2/4	加強磚造	65/8/30	
48	3136	1041	67.62	0.00	11.90	0.00	79.52	永貞路 10 巷 1 弄 1 號三樓	朱	1	24.05	3/4	加強磚造	65/8/30	
49	3137	1041	67.62	0.00	11.90	0.00	79.52	永貞路 10 巷 1 弄 1 號四樓	張	1	24.05	4/4	加強磚造	65/8/30	
50	3130	1040	67.62	11.90	0.00	0.00	79.52	永貞路 10 巷 1 弄 3 號	謝	1	24.05	1/4	加強磚造	65/8/30	
51	3131	1040	67.62	0.00	11.90	0.00	79.52	永貞路 10 巷 1 弄 3 號二樓	張	1	24.05	2/4	加強磚造	65/8/30	
52	3132	1040	67.62	0.00	11.90	0.00	79.52	永貞路 10 巷 1 弄 3 號三樓	林	1	24.05	3/4	加強磚造	65/8/30	
53	3133	1040	67.62	0.00	11.90	0.00	79.52	永貞路 10 巷 1 弄 3 號四樓	陳	1	24.05	4/4	加強磚造	65/8/30	
54	3126	1039	67.62	0.00	11.90	0.00	79.52	永貞路 10 巷 1 弄 5 號	徐	1	24.05	1/4	加強磚造	65/8/30	
55	3127	1039	67.62	0.00	11.90	0.00	79.52	永貞路 10 巷 1 弄 5 號二樓	鄒	1	24.05	2/4	加強磚造	65/8/30	
56	3128	1039	67.62	0.00	11.90	0.00	79.52	永貞路 10 巷 1 弄 5 號三樓	江	1	24.05	3/4	加強磚造	65/8/30	
57	3129	1039	67.62	0.00	11.90	0.00	79.52	永貞路 10 巷 1 弄 5 號四樓	陳	1/2	12.03	4/4	加強磚造	65/8/30	
58	3122	1038	55.66	11.40	0.00	0.00	67.06	永貞路 10 巷 1 弄 7 號	許	1	20.29	1/4	加強磚造	65/8/30	
59	3123	1038	55.66	0.00	11.40	0.00	67.06	永貞路 10 巷 1 弄 7 號二樓	許	1	20.29	2/4	加強磚造	65/8/30	
60	3124	1038	55.66	0.00	11.40	0.00	67.06	永貞路 10 巷 1 弄 7 號三樓	駱	1	20.29	3/4	加強磚造	65/8/30	
61	3125	1038	55.66	0.00	11.40	0.00	67.06	永貞路 10 巷 1 弄 7 號四樓	蘇	1	20.29	4/4	加強磚造	65/8/30	

報告存檔編號：11210010

第 6 頁

編號	建號	地號	主建物面積(m ²)	騎樓面積(m ²)	附屬建物(m ²)	共有部分(m ²)	總面積(m ²)	建物門牌	所有權人	持分	權利面積(坪)	樓層數/總樓層數	構造別	建築完成日期(民國/月/日)	備註
62	3118	1037	65.80	17.20	0.00	0.00	83.00	永貞路10巷1弄9號	陳	1	25.11	1/4	鋼筋混凝土造	65/8/30	
63	3119	1037	65.80	0.00	17.20	0.00	83.00	永貞路10巷1弄9號二樓	王	1	25.11	2/4	鋼筋混凝土造	65/8/30	
64	3120	1037	65.80	0.00	17.20	0.00	83.00	永貞路10巷1弄9號三樓	王	1	25.11	3/4	鋼筋混凝土造	65/8/30	
65	3121	1037	65.80	0.00	17.20	0.00	83.00	永貞路10巷1弄9號四樓	王	1	25.11	4/4	鋼筋混凝土造	65/8/30	
66	3114	1036	113.26	0.00	26.00	0.00	139.26	永貞路10巷1弄11號	廖	1	42.13	1/4	加強磚造	65/8/30	
67	3115	1036	113.26	0.00	26.00	0.00	139.26	永貞路10巷1弄11號二樓	蘇	1	42.13	2/4	加強磚造	65/8/30	
68	3116	1036	113.26	0.00	26.00	0.00	139.26	永貞路10巷1弄11號三樓	黃	1/2	21.06	3/4	加強磚造	65/8/30	
									黃	1/2	21.06				
									黃	1/4	10.53				
									黃	1/4	10.53				
									林	1/4	10.53				
									陳	1/4	10.53				
合計			5,088.16	249.85	396.30	15.67	6,028.50				1,823.62				

(2) 他項權利：設有抵押權 46 筆，金額合計 151,670,000 元。

表三：他項權利分析表

編號	權利種類	順位	設定標的地號	建號	存續期間	債權金額(元)	權利人
1	抵押權	1	1007	3031	92/02/21	1,200,000	新光人壽保險股份有限公司
2	抵押權	2	1007	3031	95/06/19	2,400,000	新光人壽保險股份有限公司
3	最高限額抵押權	1	1007	3032	99/07/22	4,200,000	台北富邦商業銀行股份有限公司
4	最高限額抵押權	2	1007	3032	104/08/20	830,000	台北富邦商業銀行股份有限公司
5	抵押權	1	1008	3037	93/07/26	4,080,000	遠東國際商業銀行股份有限公司
6	最高限額抵押權	1	1008	3038	111/09/08	7,800,000	國泰世華商業銀行股份有限公司
7	抵押權	1	1009	3041	92/03/04	2,760,000	臺灣土地銀行股份有限公司
8	最高限額抵押權	1	1009	3042	101/10/29	3,000,000	華南商業銀行股份有限公司
9	最高限額抵押權	1	1010	3044	109/11/12	9,120,000	兆豐國際商業銀行股份有限公司
10	最高限額抵押權	1	1010	3046	110/04/28	8,160,000	臺灣土地銀行股份有限公司
11	最高限額抵押權	1	1011	3051	103/01/13	5,100,000	永豐商業銀行股份有限公司
12	最高限額抵押權	1	1012	3053	100/06/24	2,400,000	國泰世華商業銀行股份有限公司
13	最高限額抵押權	2	1012	3053	101/01/19	2,400,000	國泰世華商業銀行股份有限公司
14	抵押權	1	1017	3056	72/02/04	500,000	合作金庫商業銀行股份有限公司
15	抵押權	1	1017	3057	79/02/17	1,800,000	彰化商業銀行股份有限公司
16	抵押權	1	1018	3070	76/10/20	840,000	第一商業銀行股份有限公司
17	抵押權	1	1019	3065	95/11/15	2,640,000	永豐商業銀行股份有限公司
18	最高限額抵押權	2	1019	3065	105/12/23	3,600,000	永豐商業銀行股份有限公司
19	抵押權	1	1020	3059	84/06/28	1,200,000	合作金庫商業銀行股份有限公司

報告存檔編號：11210010

第 7 頁

編號	權利種類	順位	設定標的地號	建號	存續期間	債權金額(元)	權利人
20	抵押權	1	1020	3061	85/02/14	1,700,000	洪
21	抵押權	2	1020	3059	91/01/18	2,400,000	合作金庫商業銀行股份有限公司
22	抵押權	1	1020	3060	95/07/17	1,800,000	華南商業銀行股份有限公司
23	抵押權	1	1021	3072	96/04/19	4,200,000	渣打國際商業銀行股份有限公司
24	普通抵押權	2	1021	3072	99/09/08	2,000,000	陳
25	最高限額抵押權	1	1021	2728	99/10/04	3,780,000	彰化商業銀行股份有限公司
26	最高限額抵押權	1	1021	3071	110/07/15	1,550,000	彰化商業銀行股份有限公司
27	最高限額抵押權	2	1021	3071	110/07/15	7,820,000	彰化商業銀行股份有限公司
28	最高限額抵押權	1	1036	3115	98/08/14	7,200,000	台北富邦商業銀行股份有限公司
29	最高限額抵押權	1	1037	3118	100/08/22	6,000,000	國泰世華商業銀行股份有限公司
30	最高限額抵押權	2	1037	3118	104/11/12	950,000	國泰世華商業銀行股份有限公司
31	最高限額抵押權	1	1037	3121	110/11/11	3,780,000	臺灣土地銀行股份有限公司
32	最高限額抵押權	1	1037	3119	111/05/02	9,720,000	永豐商業銀行股份有限公司
33	最高限額抵押權	2	1037	3119	111/05/02	480,000	永豐商業銀行股份有限公司
34	最高限額抵押權	2	1037	3121	111/09/23	4,620,000	臺灣土地銀行股份有限公司
35	抵押權	1	1038	3122	66/02/26	100,000	臺灣銀行股份有限公司
36	最高限額抵押權	1	1038	3124	108/12/06	170,000	凱基商業銀行股份有限公司
37	最高限額抵押權	2	1038	3124	108/12/06	1,520,000	凱基商業銀行股份有限公司
38	最高限額抵押權	3	1038	3124	110/05/21	840,000	凱基商業銀行股份有限公司
39	抵押權	1	1039	3127	86/03/28	1,440,000	第一商業銀行股份有限公司
40	最高限額抵押權	1	1039	3126	101/08/13	3,600,000	華南商業銀行股份有限公司
41	抵押權	1	1040	3130	84/06/20	4,200,000	國泰世華商業銀行股份有限公司
42	抵押權	1	1040	3131	90/12/17	2,020,000	彰化商業銀行股份有限公司
43	最高限額抵押權	1	1041	3137	98/10/08	3,450,000	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司
44	最高限額抵押權	1	1041	3135	96/08/03	5,100,000	臺灣中小企業銀行股份有限公司
45	最高限額抵押權	1	1041	3136	98/08/11	4,800,000	合作金庫商業銀行股份有限公司
46	最高限額抵押權	1	1041	3134	104/11/13	2,400,000	第一商業銀行股份有限公司
合計						151,670,000	

(二)更新後基本資料：

1. 建築型式：地上 22 層及地下 5 層之店面住宅大樓，1 樓規劃為店面及管委會空間，2 樓以上規劃為純住宅。
2. 建物構造：鋼骨鋼筋混凝土造。
3. 更新後總面積(不含車位面積)：18,357.09 m²(5,553.01 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

報告存檔編號：11210010

第 8 頁

(二)價格種類：正常價格

(三)價格日期：中華民國 112 年 02 月 28 日

(四)勘察日期：中華民國 112 年 03 月 10 日

(五)估價條件：

依委託者源座建設開發股份有限公司提供中華民國112年4月17日福和(112)字第001號函，條件如下：

1. 價格日期：中華民國 112 年 02 月 28 日

2. 更新前估價條件：

- (1) 更新前各權利人土地權利價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，在合併利用狀況且考量危險老舊建物獎勵之前提下，評估更新前合併後土地權利價值。
- (2) 更新前合併前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一所有權人」或「同一張建築執照」視為同一宗土地。並同時考量危險老舊建物獎勵計算，劃分結果如下表所示：

坵塊編號	地號	土地面積(m ²)	說明	折減後容積(m ²)	含折減後容積率
1	1007	153.00	--	496.7841	324.70%
2	1008	123.00	同一建築執照	804.6547	320.58%
	1009	128.00			
3	1010	118.00	同一建築執照	1,125.2342	320.58%
	1011	119.00			
	1012	114.00			
4	1017	134.00	同一建築執照	2,112.6192	320.58%
	1018	130.00			
	1019	131.00			
	1020	132.00			
	1021	132.00			
5	1036	244.00	同一建築執照	2,404.3466	320.58%
	1037	114.00			
	1038	82.00			
	1039	86.00			
	1040	95.00			
6	1041	129.00			
6	1042	8.00	--	--	300.00%
合計		2,172.00			320.79%

- (3) 考慮更新前合併前各坵塊之個別條件後，本次比準地將全部更新單元合併為一宗視為比準地，評估比準地之合理價格後，再依各宗土地個別條件之優劣，給予各宗土地合併前價

格，並依合併前各筆土地價值占合併前土地總值比例，分配合併後之土地總值，計算各宗土地更新前價值。

(4) 本案僅評估合法建物，違(增)建不予評估。

(5) 本案更新前區分所有建物有部分附屬或共有建物登記不一情況，在權利價值比例公平分配之情況下，更新前權利價值計算時考量同棟建物如有登記附屬或共有建物面積者其樓上各層應進行調整，故評估依據如下表：

地號	建號	門牌	主建物面積(m ²)	附屬建物面積(m ²)	未登面積(m ²)	補登後總面積(m ²)	面積來源依據
1017	3055	永貞路 24 號	84.10	0	--	84.10	--
	3056	永貞路 24 號 2 樓	85.03	0	4.78	89.81	依同棟 4 樓陽台面積 4.78 m ²
	3057	永貞路 22 號 3 樓	85.03	0	4.78	89.81	依同棟 4 樓陽台面積 4.78 m ²
	3058	永貞路 24 號 4 樓	85.03	4.78	--	89.81	--
1018	3067	永貞路 26 號	84.10	0	--	84.10	--
	3068	永貞路 26 號 2 樓	85.03	0	4.78	89.81	依同棟 3、4 樓陽台面積 4.78 m ²
	3069	永貞路 26 號 3 樓	85.03	4.78	--	89.81	--
	3070	永貞路 26 號 4 樓	85.03	4.78	--	89.81	依同棟 3、4 樓陽台面積 4.78 m ²
1021	3071	永貞路 32 號	84.10	--	--	84.10	--
	3072	永貞路 32 號 2 樓	85.03	--	15.67	100.70	依同棟 4 樓共有面積 15.67 m ²
	3073	永貞路 30 號 3 樓	85.03	--	15.67	100.70	依同棟 4 樓共有面積 15.67 m ²
	2728	永貞路 32 號 4 樓	85.03	15.67	--	100.70	--

(6) 更新單元內之更新前區分所有建物，選定永貞路16號(3039建號)及永貞路16號3樓(3041建號)，做為地面層店舖及樓上層或地面層住宅之比準單元。

3. 更新後估價條件：

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

(2) 更新後各戶價格評估，店面部分選定「1F-A5」為比準戶，住宅部分選定「11F-C5」為比準戶，停車位部分選定以「B3坡道

平面標準車位(550*250)」為比準車位，再依個別條件差異評估其他戶及車位價格。

- (3) 更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露台，並設有約定專用者。本次估價考量露台使用效益評估整體更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

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 1,103,810,400 元**。(詳見表四)

(二)更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：

新台幣 4,091,807,837 元。(詳見表五、表六)

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

簽證估價師：

葉紫光



(簽章)

【不動產估價師證書字號：(九十六)台內估字第○○○三一四號】

【宜蘭縣不動產估價師開業證書字號：(一〇四)宜縣估字第○○○○四三號】

【台北市不動產估價師公會：(一一二)北市估證字第○三號】

表四：更新前土地權利價值表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)	備註
1	于	福和段 1018	15,478,321	15,478,321	1.4023%	
2	方	福和段 1008	13,745,222	13,745,222	1.2453%	
3	方	福和段 1020	7,767,850	7,767,850	0.7037%	
4	方	福和段 1020	7,767,850	7,767,850	0.7037%	
5	王	福和段 1037	12,363,367	12,363,367	1.1201%	
6	王	福和段 1037	12,249,710	12,249,710	1.1098%	
7	王	福和段 1037	12,123,425	12,123,425	1.0983%	
8	朱	福和段 1041	13,894,492	13,894,492	1.2588%	
9	江	福和段 1008	13,881,314	13,881,314	1.2576%	
10	江	福和段 1039	9,027,809	9,027,809	0.8179%	
11	吳	福和段 1007	13,971,310	13,971,310	1.2657%	
12	吳	福和段 1017	15,796,611	15,796,611	1.4311%	
13	呂	福和段 1041	14,169,487	14,169,487	1.2837%	
14	李	福和段 1009	14,162,348	14,162,348	1.2830%	
15	李	福和段 1009	12,399,922	19,122,187	1.7324%	
		福和段 1010	6,722,265			
16	李	福和段 1009	12,399,922	19,122,187	1.7324%	
		福和段 1010	6,722,265			
17	阮	福和段 1011	13,694,050	13,694,050	1.2406%	
18	林	福和段 1007	13,700,022	13,700,022	1.2412%	
19	林	福和段 1009	14,445,595	14,445,595	1.3087%	
20	林	福和段 1036	6,717,979	6,717,979	0.6086%	
21	林	福和段 1040	9,972,580	9,972,580	0.9035%	
22	林	福和段 1011	13,829,634	13,829,634	1.2529%	
23	林	福和段 1019	15,148,151	15,148,151	1.3724%	
24	林	福和段 1017	15,954,577	15,954,577	1.4454%	
25	丘	福和段 1019	15,457,296	15,457,296	1.4004%	
26	范	福和段 1011	23,267,531	49,374,983	4.4731%	
		福和段 1012	26,107,452			
27	孫	福和段 1007	23,752,735	23,752,735	2.1519%	
28	徐	福和段 1039	10,833,371	10,833,371	0.9815%	
29	張	福和段 1040	10,172,032	10,172,032	0.9215%	
30	張	福和段 1041	14,039,226	14,039,226	1.2719%	
31	張	福和段 1008	23,831,101	23,831,101	2.1590%	
32	張	福和段 1018	24,627,116	24,627,116	2.2311%	
33	張	福和段 1009	14,303,971	14,303,971	1.2959%	
34	張	福和段 1020	15,692,628	15,692,628	1.4217%	
35	梁	福和段 1018	15,631,572	15,631,572	1.4161%	
36	許	福和段 1012	13,248,557	13,248,557	1.2003%	
37	許	福和段 1010	13,713,420	13,713,420	1.2424%	
38	許	福和段 1008	13,609,131	13,609,131	1.2329%	
39	許	福和段 1038	8,783,436	8,783,436	0.7957%	
40	許	福和段 1038	10,331,299	10,331,299	0.9360%	
41	陳	福和段 1021	16,441,591	16,441,591	1.4895%	
42	陳	福和段 1007	13,564,380	13,564,380	1.2289%	

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)	備註
43	陳	福和段 1037	14,548,109	14,548,109	1.3180%	
44	陳	福和段 1040	10,077,556	10,077,556	0.9130%	
45	陳	福和段 1039	4,561,420	4,561,420	0.4132%	
46	陳	福和段 1039	4,561,420	4,561,420	0.4132%	
47	陳	福和段 1021	16,607,668	16,607,668	1.5046%	
48	陳	福和段 1021	16,275,515	16,275,515	1.4745%	
49	陳	福和段 1019	25,700,541	25,700,541	2.3283%	
50	陳	福和段 1020	25,548,241	25,548,241	2.3145%	
51	陳	福和段 1036	6,717,979	6,717,979	0.6086%	
52	陳	福和段 1007	13,700,022	13,700,022	1.2412%	
53	陳	福和段 1010	23,072,004	23,072,004	2.0902%	
54	陳	福和段 1021	22,830,569	22,830,569	2.0683%	
55	曾 鄭 蔡 蔡	福和段 1020	7,689,387	7,689,387	0.6966%	
56	黃	福和段 1036	13,307,181	13,307,181	1.2056%	
57	黃	福和段 1017	16,112,543	16,112,543	1.4597%	
58	黃	福和段 1036	6,717,979	6,717,979	0.6086%	
59	黃	福和段 1036	13,307,181	13,307,181	1.2056%	
60	黃	福和段 1036	6,717,979	6,717,979	0.6086%	
61	源	福和段 1042	2,748,831	2,748,831	0.2490%	
62	詹	福和段 1042	119,514	119,514	0.0108%	
63	鄒	福和段 1039	9,208,366	9,208,366	0.8342%	
64	雷	福和段 1011	13,558,466	13,558,466	1.2283%	
65	廖	福和段 1036	31,937,232	31,937,232	2.8934%	
66	趙	福和段 1018	15,325,071	15,325,071	1.3884%	
67	蔡	福和段 1010	13,578,974	13,578,974	1.2302%	
68	蔡	福和段 1020	7,689,387	7,689,387	0.6966%	
69	盧	福和段 1012	22,289,904	22,289,904	2.0194%	
70	駱	福和段 1038	8,609,416	8,609,416	0.7800%	
71	謝	福和段 1040	11,967,096	28,640,485	2.5947%	
		福和段 1041	16,673,389			
72	謝	福和段 1017	25,384,874	25,384,874	2.2997%	
73	謝	福和段 1019	15,302,723	15,302,723	1.3864%	
74	蘇	福和段 1038	8,691,847	8,691,847	0.7874%	
75	蘇	福和段 1036	27,158,093	27,158,093	2.4604%	
合計			1,103,810,400	1,103,810,400	100.0000%	

表五：更新後各單元建築物及其土地應有部份之權利價值表

分配單元代號	樓層	戶別	規劃用途	土地持分面積(m ²)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	建坪總價(元)	露台(坪)	露台單價(元/坪)	露台總價(元)	含露臺單價(元/坪)	含露臺總價(元)	備註
	1F	A1	店舖	12.49	31.88	1,100,000	35,068,000	0.00	366,667	0	1,100,000	35,068,000	
	1F	A2	店舖	12.29	31.36	1,100,000	34,496,000	0.00	366,667	0	1,100,000	34,496,000	
	1F	A3	店舖	12.95	33.08	1,089,000	36,024,120	0.00	363,000	0	1,089,000	36,024,120	
	1F	A4	店舖	13.62	34.74	1,089,000	37,831,860	0.00	363,000	0	1,089,000	37,831,860	
	1F	A5	店舖	11.29	28.80	1,100,000	31,680,000	0.00	366,667	0	1,100,000	31,680,000	
	1F	A6	店舖	10.43	26.60	1,100,000	29,260,000	0.00	366,667	0	1,100,000	29,260,000	
	1F	A7	店舖	11.36	29.02	1,100,000	31,922,000	0.00	366,667	0	1,100,000	31,922,000	
	1F	A8	店舖	11.42	29.17	1,100,000	32,087,000	0.00	366,667	0	1,100,000	32,087,000	
	1F	A9	店舖	14.29	36.48	1,144,000	41,733,120	0.00	381,333	0	1,144,000	41,733,120	
	1F	A10	集合住宅	12.58	32.11	768,000	24,660,480	0.00	256,000	0	768,000	24,660,480	
	2F	C1	集合住宅	23.46	59.92	604,000	36,191,680	19.38	151,000	2,926,557	652,841	39,118,237	
	2F	C2	集合住宅	18.90	48.25	604,000	29,143,000	0.00	201,333	0	604,000	29,143,000	
	3F	B1	集合住宅	8.86	22.69	632,000	14,340,080	0.00	210,667	0	632,000	14,340,080	
	3F	B2	集合住宅	16.01	40.93	607,000	24,844,510	0.00	202,333	0	607,000	24,844,510	
	3F	B3	集合住宅	13.53	34.57	600,000	20,742,000	0.00	200,000	0	600,000	20,742,000	
	3F	B5	集合住宅	11.77	30.10	600,000	18,060,000	4.95	200,000	990,990	632,923	19,050,990	
	3F	C1	集合住宅	8.86	22.69	632,000	14,340,080	0.00	210,667	0	632,000	14,340,080	
	3F	C2	集合住宅	16.01	40.93	607,000	24,844,510	0.00	202,333	0	607,000	24,844,510	
	3F	C3	集合住宅	13.53	34.57	600,000	20,742,000	0.00	200,000	0	600,000	20,742,000	
	3F	C5	集合住宅	11.77	30.10	600,000	18,060,000	4.95	200,000	990,990	632,923	19,050,990	
	4F	B1	集合住宅	8.86	22.69	629,000	14,272,010	0.00	209,667	0	629,000	14,272,010	
	4F	B2	集合住宅	16.01	40.93	610,000	24,967,300	0.00	203,333	0	610,000	24,967,300	
	4F	B3	集合住宅	13.53	34.57	597,000	20,638,290	0.00	199,000	0	597,000	20,638,290	
	4F	B5	集合住宅	11.77	30.10	597,000	17,969,700	0.00	199,000	0	597,000	17,969,700	
	4F	C1	集合住宅	8.86	22.69	629,000	14,272,010	0.00	209,667	0	629,000	14,272,010	
	4F	C2	集合住宅	16.01	40.93	604,000	24,721,720	0.00	201,333	0	604,000	24,721,720	
	4F	C3	集合住宅	13.53	34.57	597,000	20,638,290	0.00	199,000	0	597,000	20,638,290	
	4F	C5	集合住宅	11.77	30.10	597,000	17,969,700	0.00	199,000	0	597,000	17,969,700	
	5F	B1	集合住宅	8.86	22.69	632,000	14,340,080	0.00	210,667	0	632,000	14,340,080	
	5F	B2	集合住宅	16.01	40.93	613,000	25,090,090	0.00	204,333	0	613,000	25,090,090	
	5F	B3	集合住宅	13.53	34.57	600,000	20,742,000	0.00	200,000	0	600,000	20,742,000	
	5F	B5	集合住宅	11.77	30.10	600,000	18,060,000	0.00	200,000	0	600,000	18,060,000	
	5F	C1	集合住宅	8.86	22.69	632,000	14,340,080	0.00	210,667	0	632,000	14,340,080	
	5F	C2	集合住宅	16.01	40.93	607,000	24,844,510	0.00	202,333	0	607,000	24,844,510	
	5F	C3	集合住宅	13.53	34.57	600,000	20,742,000	0.00	200,000	0	600,000	20,742,000	
	5F	C5	集合住宅	11.77	30.10	600,000	18,060,000	0.00	200,000	0	600,000	18,060,000	
	6F	B1	集合住宅	8.86	22.69	635,000	14,408,150	0.00	211,667	0	635,000	14,408,150	
	6F	B2	集合住宅	16.01	40.93	623,000	25,499,390	0.00	207,667	0	623,000	25,499,390	
	6F	B3	集合住宅	13.53	34.57	616,000	21,295,120	0.00	205,333	0	616,000	21,295,120	
	6F	B5	集合住宅	11.77	30.10	616,000	18,541,600	0.00	205,333	0	616,000	18,541,600	
	6F	C1	集合住宅	8.86	22.69	635,000	14,408,150	0.00	211,667	0	635,000	14,408,150	
	6F	C2	集合住宅	16.01	40.93	610,000	24,967,300	0.00	203,333	0	610,000	24,967,300	
	6F	C3	集合住宅	13.53	34.57	604,000	20,880,280	0.00	201,333	0	604,000	20,880,280	
	6F	C5	集合住宅	11.77	30.10	616,000	18,541,600	0.00	205,333	0	616,000	18,541,600	
	7F	B1	集合住宅	8.86	22.69	638,000	14,476,220	0.00	212,667	0	638,000	14,476,220	
	7F	B2	集合住宅	16.01	40.93	626,000	25,622,180	0.00	208,667	0	626,000	25,622,180	
	7F	B3	集合住宅	13.53	34.57	619,000	21,398,830	0.00	206,333	0	619,000	21,398,830	

分配單元代號		規劃用途	土地持 分面積 (m ²)	建坪面 積(坪)	建坪單價 (元/坪)	建坪總價(元)	露台 (坪)	露台單價 (元/坪)	露台總價 (元)	含露台單 價(元/坪)	含露台總價 (元)	備註
樓層	戶別											
7F	B5	集合住宅	11.77	30.10	619,000	18,631,900	0.00	206,333	0	619,000	18,631,900	
7F	C1	集合住宅	8.86	22.69	638,000	14,476,220	0.00	212,667	0	638,000	14,476,220	
7F	C2	集合住宅	16.01	40.93	613,000	25,090,090	0.00	204,333	0	613,000	25,090,090	
7F	C3	集合住宅	13.53	34.57	607,000	20,983,990	0.00	202,333	0	607,000	20,983,990	
7F	C5	集合住宅	11.77	30.10	619,000	18,631,900	0.00	206,333	0	619,000	18,631,900	
8F	B1	集合住宅	8.86	22.69	641,000	14,544,290	0.00	213,667	0	641,000	14,544,290	
8F	B2	集合住宅	16.01	40.93	629,000	25,744,970	0.00	209,667	0	629,000	25,744,970	
8F	B3	集合住宅	13.53	34.57	623,000	21,537,110	0.00	207,667	0	623,000	21,537,110	
8F	B5	集合住宅	11.77	30.10	623,000	18,752,300	0.00	207,667	0	623,000	18,752,300	
8F	C1	集合住宅	8.86	22.69	641,000	14,544,290	0.00	213,667	0	641,000	14,544,290	
8F	C2	集合住宅	16.01	40.93	616,000	25,212,880	0.00	205,333	0	616,000	25,212,880	
8F	C3	集合住宅	13.53	34.57	610,000	21,087,700	0.00	203,333	0	610,000	21,087,700	
8F	C5	集合住宅	11.77	30.10	623,000	18,752,300	0.00	207,667	0	623,000	18,752,300	
9F	B1	集合住宅	8.86	22.69	645,000	14,635,050	0.00	215,000	0	645,000	14,635,050	
9F	B2	集合住宅	16.01	40.93	632,000	25,867,760	0.00	210,667	0	632,000	25,867,760	
9F	B3	集合住宅	13.53	34.57	626,000	21,640,820	0.00	208,667	0	626,000	21,640,820	
9F	B5	集合住宅	11.77	30.10	626,000	18,842,600	0.00	208,667	0	626,000	18,842,600	
9F	C1	集合住宅	8.86	22.69	645,000	14,635,050	0.00	215,000	0	645,000	14,635,050	
9F	C2	集合住宅	16.01	40.93	632,000	25,867,760	0.00	210,667	0	632,000	25,867,760	
9F	C3	集合住宅	13.53	34.57	626,000	21,640,820	0.00	208,667	0	626,000	21,640,820	
9F	C5	集合住宅	11.77	30.10	626,000	18,842,600	0.00	208,667	0	626,000	18,842,600	
10F	B1	集合住宅	8.86	22.69	648,000	14,703,120	0.00	216,000	0	648,000	14,703,120	
10F	B2	集合住宅	16.01	40.93	635,000	25,990,550	0.00	211,667	0	635,000	25,990,550	
10F	B3	集合住宅	13.53	34.57	629,000	21,744,530	0.00	209,667	0	629,000	21,744,530	
10F	B5	集合住宅	11.77	30.10	629,000	18,932,900	0.00	209,667	0	629,000	18,932,900	
10F	C1	集合住宅	8.86	22.69	648,000	14,703,120	0.00	216,000	0	648,000	14,703,120	
10F	C2	集合住宅	16.01	40.93	635,000	25,990,550	0.00	211,667	0	635,000	25,990,550	
10F	C3	集合住宅	13.53	34.57	629,000	21,744,530	0.00	209,667	0	629,000	21,744,530	
10F	C5	集合住宅	11.77	30.10	629,000	18,932,900	0.00	209,667	0	629,000	18,932,900	
11F	B1	集合住宅	8.86	22.69	651,000	14,771,190	0.00	217,000	0	651,000	14,771,190	
11F	B2	集合住宅	16.01	40.93	638,000	26,113,340	0.00	212,667	0	638,000	26,113,340	
11F	B3	集合住宅	13.53	34.57	632,000	21,848,240	0.00	210,667	0	632,000	21,848,240	
11F	B5	集合住宅	11.77	30.10	632,000	19,023,200	0.00	210,667	0	632,000	19,023,200	
11F	C1	集合住宅	8.86	22.69	651,000	14,771,190	0.00	217,000	0	651,000	14,771,190	
11F	C2	集合住宅	16.01	40.93	638,000	26,113,340	0.00	212,667	0	638,000	26,113,340	
11F	C3	集合住宅	13.53	34.57	632,000	21,848,240	0.00	210,667	0	632,000	21,848,240	
11F	C5	集合住宅	11.77	30.10	632,000	19,023,200	0.00	210,667	0	632,000	19,023,200	
12F	B1	集合住宅	8.86	22.69	654,000	14,839,260	0.00	218,000	0	654,000	14,839,260	
12F	B2	集合住宅	16.01	40.93	641,000	26,236,130	0.00	213,667	0	641,000	26,236,130	
12F	B3	集合住宅	13.53	34.57	635,000	21,951,950	0.00	211,667	0	635,000	21,951,950	
12F	B5	集合住宅	11.77	30.10	635,000	19,113,500	0.00	211,667	0	635,000	19,113,500	
12F	C1	集合住宅	8.86	22.69	654,000	14,839,260	0.00	218,000	0	654,000	14,839,260	
12F	C2	集合住宅	16.01	40.93	641,000	26,236,130	0.00	213,667	0	641,000	26,236,130	
12F	C3	集合住宅	13.53	34.57	635,000	21,951,950	0.00	211,667	0	635,000	21,951,950	
12F	C5	集合住宅	11.77	30.10	635,000	19,113,500	0.00	211,667	0	635,000	19,113,500	
13F	B1	集合住宅	8.86	22.69	657,000	14,907,330	0.00	219,000	0	657,000	14,907,330	
13F	B2	集合住宅	16.01	40.93	645,000	26,399,850	0.00	215,000	0	645,000	26,399,850	
13F	B3	集合住宅	13.53	34.57	638,000	22,055,660	0.00	212,667	0	638,000	22,055,660	
13F	B5	集合住宅	11.77	30.10	638,000	19,203,800	0.00	212,667	0	638,000	19,203,800	

報告存檔編號：11210010

第 15 頁

分配單元代號		規劃用途	土地持 分面積 (m ²)	建坪面 積(坪)	建坪單價 (元/坪)	建坪總價(元)	露台 (坪)	露台單價 (元/坪)	露台總價 (元)	含露台單 價(元/坪)	含露台總價 (元)	備註
樓層	戶別											
13F	C1	集合住宅	8.86	22.69	657,000	14,907,330	0.00	219,000	0	657,000	14,907,330	
13F	C2	集合住宅	16.01	40.93	645,000	26,399,850	0.00	215,000	0	645,000	26,399,850	
13F	C3	集合住宅	13.53	34.57	638,000	22,055,660	0.00	212,667	0	638,000	22,055,660	
13F	C5	集合住宅	11.77	30.10	638,000	19,203,800	0.00	212,667	0	638,000	19,203,800	
14F	B1	集合住宅	8.86	22.69	660,000	14,975,400	0.00	220,000	0	660,000	14,975,400	
14F	B2	集合住宅	16.01	40.93	648,000	26,522,640	0.00	216,000	0	648,000	26,522,640	
14F	B3	集合住宅	13.53	34.57	641,000	22,159,370	0.00	213,667	0	641,000	22,159,370	
14F	B5	集合住宅	11.77	30.10	641,000	19,294,100	0.00	213,667	0	641,000	19,294,100	
14F	C1	集合住宅	8.86	22.69	660,000	14,975,400	0.00	220,000	0	660,000	14,975,400	
14F	C2	集合住宅	16.01	40.93	648,000	26,522,640	0.00	216,000	0	648,000	26,522,640	
14F	C3	集合住宅	13.53	34.57	641,000	22,159,370	0.00	213,667	0	641,000	22,159,370	
14F	C5	集合住宅	11.77	30.10	641,000	19,294,100	0.00	213,667	0	641,000	19,294,100	
15F	B1	集合住宅	8.86	22.69	664,000	15,066,160	0.00	221,333	0	664,000	15,066,160	
15F	B2	集合住宅	16.01	40.93	651,000	26,645,430	0.00	217,000	0	651,000	26,645,430	
15F	B3	集合住宅	13.53	34.57	645,000	22,297,650	0.00	215,000	0	645,000	22,297,650	
15F	B5	集合住宅	11.77	30.10	645,000	19,414,500	0.00	215,000	0	645,000	19,414,500	
15F	C1	集合住宅	8.86	22.69	664,000	15,066,160	0.00	221,333	0	664,000	15,066,160	
15F	C2	集合住宅	16.01	40.93	651,000	26,645,430	0.00	217,000	0	651,000	26,645,430	
15F	C3	集合住宅	13.53	34.57	645,000	22,297,650	0.00	215,000	0	645,000	22,297,650	
15F	C5	集合住宅	11.77	30.10	645,000	19,414,500	0.00	215,000	0	645,000	19,414,500	
16F	B1	集合住宅	8.86	22.69	660,000	14,975,400	0.00	220,000	0	660,000	14,975,400	
16F	B2	集合住宅	16.01	40.93	654,000	26,768,220	0.00	218,000	0	654,000	26,768,220	
16F	B3	集合住宅	13.53	34.57	648,000	22,401,360	0.00	216,000	0	648,000	22,401,360	
16F	B5	集合住宅	11.77	30.10	648,000	19,504,800	0.00	216,000	0	648,000	19,504,800	
16F	C1	集合住宅	8.86	22.69	660,000	14,975,400	0.00	220,000	0	660,000	14,975,400	
16F	C2	集合住宅	16.01	40.93	654,000	26,768,220	0.00	218,000	0	654,000	26,768,220	
16F	C3	集合住宅	13.53	34.57	648,000	22,401,360	0.00	216,000	0	648,000	22,401,360	
16F	C5	集合住宅	11.77	30.10	648,000	19,504,800	0.00	216,000	0	648,000	19,504,800	
17F	B1	集合住宅	8.86	22.69	664,000	15,066,160	0.00	221,333	0	664,000	15,066,160	
17F	B2	集合住宅	16.01	40.93	657,000	26,891,010	0.00	219,000	0	657,000	26,891,010	
17F	B3	集合住宅	13.53	34.57	651,000	22,505,070	0.00	217,000	0	651,000	22,505,070	
17F	B5	集合住宅	11.77	30.10	651,000	19,595,100	0.00	217,000	0	651,000	19,595,100	
17F	C1	集合住宅	8.86	22.69	664,000	15,066,160	0.00	221,333	0	664,000	15,066,160	
17F	C2	集合住宅	16.01	40.93	657,000	26,891,010	0.00	219,000	0	657,000	26,891,010	
17F	C3	集合住宅	13.53	34.57	651,000	22,505,070	0.00	217,000	0	651,000	22,505,070	
17F	C5	集合住宅	11.77	30.10	651,000	19,595,100	0.00	217,000	0	651,000	19,595,100	
18F	B1	集合住宅	8.86	22.69	667,000	15,134,230	0.00	222,333	0	667,000	15,134,230	
18F	B2	集合住宅	16.01	40.93	660,000	27,013,800	0.00	220,000	0	660,000	27,013,800	
18F	B3	集合住宅	13.53	34.57	654,000	22,608,780	0.00	218,000	0	654,000	22,608,780	
18F	B5	集合住宅	11.77	30.10	654,000	19,685,400	0.00	218,000	0	654,000	19,685,400	
18F	C1	集合住宅	8.86	22.69	667,000	15,134,230	0.00	222,333	0	667,000	15,134,230	

分配單元代號		規劃用途	土地持 分面積 (m)	建坪面 積(坪)	建坪單價 (元/坪)	建坪總價(元)	露台 (坪)	露台單價 (元/坪)	露台總價 (元)	含露台單 價(元/坪)	含露台總價 (元)	備註
樓層	戶別											
19F	C2	集合住宅	16.01	40.93	664,000	27,177,520	0.00	221,333	0	664,000	27,177,520	
19F	C3	集合住宅	13.53	34.57	657,000	22,712,490	0.00	219,000	0	657,000	22,712,490	
19F	C5	集合住宅	11.77	30.10	657,000	19,775,700	0.00	219,000	0	657,000	19,775,700	
20F	B1	集合住宅	8.86	22.69	676,000	15,338,440	0.00	225,333	0	676,000	15,338,440	
20F	B2	集合住宅	16.01	40.93	670,000	27,423,100	0.00	223,333	0	670,000	27,423,100	
20F	B3	集合住宅	13.53	34.57	664,000	22,954,480	0.00	221,333	0	664,000	22,954,480	
20F	B5	集合住宅	11.77	30.10	664,000	19,986,400	0.00	221,333	0	664,000	19,986,400	
20F	C1	集合住宅	8.86	22.69	676,000	15,338,440	0.00	225,333	0	676,000	15,338,440	
20F	C2	集合住宅	16.01	40.93	670,000	27,423,100	0.00	223,333	0	670,000	27,423,100	
20F	C3	集合住宅	13.53	34.57	664,000	22,954,480	0.00	221,333	0	664,000	22,954,480	
20F	C5	集合住宅	11.77	30.10	664,000	19,986,400	0.00	221,333	0	664,000	19,986,400	
21F	B1	集合住宅	8.86	22.69	683,000	15,497,270	0.00	227,667	0	683,000	15,497,270	
21F	B2	集合住宅	16.01	40.93	676,000	27,668,680	0.00	225,333	0	676,000	27,668,680	
21F	B3	集合住宅	13.53	34.57	670,000	23,161,900	0.00	223,333	0	670,000	23,161,900	
21F	B5	集合住宅	11.77	30.10	670,000	20,167,000	0.00	223,333	0	670,000	20,167,000	
21F	C1	集合住宅	8.86	22.69	683,000	15,497,270	0.00	227,667	0	683,000	15,497,270	
21F	C2	集合住宅	16.01	40.93	676,000	27,668,680	0.00	225,333	0	676,000	27,668,680	
21F	C3	集合住宅	13.53	34.57	670,000	23,161,900	0.00	223,333	0	670,000	23,161,900	
21F	C5	集合住宅	11.77	30.10	670,000	20,167,000	0.00	223,333	0	670,000	20,167,000	
22F	B1	集合住宅	8.86	22.69	689,000	15,633,410	0.00	229,667	0	689,000	15,633,410	
22F	B2	集合住宅	16.01	40.93	683,000	27,955,190	0.00	227,667	0	683,000	27,955,190	
22F	B3	集合住宅	13.53	34.57	676,000	23,369,320	0.00	225,333	0	676,000	23,369,320	
22F	B5	集合住宅	11.77	30.10	676,000	20,347,600	0.00	225,333	0	676,000	20,347,600	
22F	C1	集合住宅	8.86	22.69	689,000	15,633,410	0.00	229,667	0	689,000	15,633,410	
22F	C2	集合住宅	16.01	40.93	683,000	27,955,190	0.00	227,667	0	683,000	27,955,190	
22F	C3	集合住宅	13.53	34.57	676,000	23,369,320	0.00	225,333	0	676,000	23,369,320	
22F	C5	集合住宅	11.77	30.10	676,000	20,347,600	0.00	225,333	0	676,000	20,347,600	
合計			2,172.00	5,553.01		3,689,199,300	29.29		4,908,537	665,244	3,694,107,837	

表六：更新後車位權利價值表

停放樓層	型態	尺寸	個數	車位單價(元/個)	車位總價(元)
B1	坡道平面	250*550	1	2,700,000	2,700,000
B2	坡道平面	250*550	24	2,600,000	62,400,000
	坡道平面	250*550	2	2,550,000	5,100,000
B3	坡道平面	230*550	4	2,500,000	10,000,000
	坡道平面	250*600	1	2,600,000	2,600,000
	坡道平面	250*550	26	2,500,000	65,000,000
B4	坡道平面	250*550	4	2,450,000	9,800,000
	坡道平面	230*550	4	2,400,000	9,600,000
	坡道平面	250*600	1	2,500,000	2,500,000
	坡道平面	250*550	26	2,400,000	62,400,000
B5	坡道平面	250*550	4	2,350,000	9,400,000
	坡道平面	230*550	4	2,300,000	9,200,000
	坡道平面	250*600	1	2,350,000	2,350,000
B6	坡道平面	250*550	26	2,250,000	58,500,000
	坡道平面	250*550	4	2,200,000	8,800,000
	坡道平面	230*550	4	2,150,000	8,600,000
總計	坡道平面	250*600	1	2,200,000	2,200,000
	坡道平面	250*550	23	2,100,000	48,300,000
	坡道平面	250*550	5	2,050,000	10,250,000
總計			169	2,353,254	397,700,000

表七：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)
	1,680,000	1,103,810,400	1,680,000	1,103,810,400
更新後	1樓平均建坪單價 (元/坪)	2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)
	1,068,710	641,125	2,353,254	4,091,807,837

附錄二 相關合約與費用證明文件

新北市永和區福和段 1007 地號等 18
筆土地辦理都市更新申請案
委託規劃合約書

甲方：源座建設開發股份有限公司
乙方：安邦工程顧問股份有限公司

『新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地辦理都市更新申請案』

委託規劃合約書

立合約書人 源座建設開發股份有限公司（以下簡稱甲方）
安邦工程顧問股份有限公司（以下簡稱乙方）

茲就甲方委託乙方辦理新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新申請案規劃事宜，經甲乙雙方同意後訂立本合約書條款如下：

第一條 委託規劃案名稱

「新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地辦理都市更新申請案」（以下簡稱本案）。

第二條 委託規劃範圍

本案規劃範圍座落於永和區永貞路、永貞路 10 巷附近，包含永和區福和段 1007、1008、1009、1010、1011、1012、1017、1018、1019、1020、1021、1036、1037、1038、1039、1040、1041、1042 地號等 18 筆土地，面積為 2,674.00 平方公尺。如附圖一；實際申請範圍及面積應由乙方及建築師依專業判斷建議並經甲方同意後辦理。

第三條 委託工作事項內容

一、都市更新事業計畫作業。

- (一)計畫緣起與目標。
- (二)計畫地區範圍。
- (三)現況分析。
- (四)與都市計畫之關係。
- (五)處理方式及區段劃分。
- (六)區內公共設施興修或改善計畫(彙整建築師提供資料)。
- (七)整建或維護計畫(彙整建築師提供資料)。
- (八)保存或維護計畫(彙整建築師提供資料)。
- (九)重建區段之土地使用計畫(彙整建築師提供資料)。
- (十)拆遷安置計畫。
- (十一)實施方式及有關費用分擔(權利變換分配及選配原則)。

- (十二)公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則。
- (十三)維護管理及保固事項、風險控管方案(彙整業方提供資料)。
- (十四)效益評估。
- (十五)實施進度及風險控管方案。
- (十六)相關單位配合辦理事項及其他應加表明之事項。
- (十七)建築設計圖說(彙整建築師提供資料)。
- (十八)舉辦自辦公聽會。
- (十九)協助辦理公辦公聽會及聽證會。
- (二十)都市更新事業計畫書圖製作。
- (二十一)完成更新事業計畫審查。

二、都市更新權利變換計畫作業。

- (一)計畫緣起與目標。
- (二)都市更新權利變換範圍。
- (三)實施都市更新權利變換範圍之土地使用及建築計畫(彙整建築師提供資料)。
- (四)更新前權利關係人名冊。
- (五)土地改良物拆遷補償費。
- (六)占有他人土地之舊違章建築戶處理。
- (七)更新前後權利價值估價(彙整估價師提供資料)。
- (八)都市更新權利變換有關費用及共同負擔。
- (九)更新後分配及公開抽籤過程(協助辦理抽籤作業)。
- (十)更新後分配結果。
- (十一)地籍整理計畫。
- (十二)實施進度。
- (十三)相關單位配合辦理事項及其他應表明事項。
- (十四)建築設計圖說(彙整建築師提供資料)。
- (十五)舉辦自辦公聽會。
- (十六)協助辦理公辦公聽會及聽證會。
- (十七)都市更新權利變換計畫書圖製作。
- (十八)完成權利變換計畫審查。

三、更新成果備查作業。

- (一)更新成果基本資料。
- (二)更新前、後公共設施興修或改善成果差異分析報告。
- (三)更新前後建築物重建、整建或維護成果差異分析結果。
- (四)現住戶拆遷安置成果報告。
- (五)權利變換有關分配結果清冊報告。
- (六)財務結算成果報告(彙整業方提供資料)。
- (七)後續管理維護之計畫。
- (八)附錄(建造執照、拆除執照、使用執照、開工申報書、接通水、電證明、產權登記完成函、建築成果對照書圖、公寓大廈管理組織報備證明、住戶規約)(彙整業方提供資料)。
- (九)更新成果書圖製作。
- (十)完成更新成果報告審查。

四、其他行政作業

- (一)公聽會登報、郵寄通知及公告。
- (二)申請土地及建物謄本。
- (三)公聽會協助辦理、場地租借及佈置。
- (四)邀請政府相關單位及學者專家。
- (五)政府單位行政程序協調及公文作業。

第四條 合約總價及付款辦法

- 一、本案都市更新申請作業費用總計為新臺幣捌佰萬元整(含稅)。
- 二、有關都市更新申請作業，合約付款方式按作業進度，由甲方分七期撥付乙方，各期付款方式如下：
 - (一)第一期款：甲、乙雙方簽訂本案合約後七日內，甲方給付乙方新臺幣伍拾伍萬元整，以作為工作開展之費用。
 - (二)第二期款：乙方於辦理都市更新事業計畫暨權利變換計畫公聽會(含選配說明會)後七日內，甲方給付乙方新臺幣伍拾伍萬元整。
 - (三)第三期款：乙方擬具都市更新事業計畫(併同更新單元劃定)暨權利變換計畫，送新北市政府申請審議之日起七日內，甲方給付乙方新臺幣壹佰陸拾萬元整。

- (四) 第四期款：都市更新事業計畫(併同更新單元劃定)暨權利變換計畫，經新北市政府辦理公開展覽，於辦理公開展覽後七日內，甲方給付乙方新台幣壹佰陸拾萬元整。
- (五) 第五期款：都市更新事業計畫(併同更新單元劃定)暨權利變換計畫，經新北市都市更新審議委員會審議通過，於收到審議會會議記錄後七日內，甲方給付乙方新台幣壹佰陸拾萬元整。
- (六) 第六期款：都市更新事業計畫(併同更新單元劃定)暨權利變換計畫，經新北市政府核定發佈實施後七日內，甲方給付乙方新台幣壹佰陸拾萬元整。
- (七) 第七期款：乙方擬具更新成果報告書併甲方提供之竣工書圖，送新北市政府申請備查，經新北市政府備查後七日內，甲方給付乙方新台幣伍拾萬元整。

三、上開費用包含：土地及建物騰本申請費、自辦公聽會場地租借、登報與雙掛號通知土地及建物所有權人郵寄費、公聽會傳單郵寄費、專家學者出席費、聽證會出席費、歷次報告書圖製作費、報告書光碟製作費。

四、上開費用不包含：建築設計、監造費與都市設計審議等建築師辦理業務、都市更新獎勵相關文件(原容積檢討證明文件、建築物結構安全性評估相關函文、綠建築計畫說明及圖面、智慧型建築說明及圖面、住宅性能評估(無障礙環境設計、建築物耐震設計)說明及圖面、捐贈社會福利設施或公益設施相關函文、捐贈新北市都市更新基金同意相關文件、其他目的事業主管機關同意函文)(視爭取獎勵項目委託相關專業顧問辦理)、不動產估價師選任作業、三家不動產估價報告與簽證費、土地及建物測量與簽證費、地質鑽探費、銷坪計算與產權登記等代書費、都市更新事業概要作業費、變更都市更新事業計畫作業、釐正或變更權利變換計畫結果圖冊作業費、都市更新計畫稽考作業、環境影響與交通影響評估書圖製作及審議費、竣工書圖製作費。

第五條 工作進度及作業成果

- 一、本合約規定之履約期限，除另有約定外，一律按日連續計算，並計入例假日、紀念日或其他休息日。
- 二、乙方應於甲方提供本合約第六條第二項第一款及第二款都市更新事業計畫及權利變換計畫階段所示資料之日起，三十日內提送都市更新事業計畫相關文件予甲方審查。

- 三、乙方應依甲方審查意見於十五日內修改完成，提供甲方都市更新事業計畫及權利變換計畫相關文件向新北市政府申請審議。
- 四、乙方應於接獲新北市政府審查意見後三十日內完成都市更新事業計畫及權利變換計畫相關文件修訂與再製作。
- 五、辦理更新成果備查作業時，於接獲新北市政府正式核准都市更新事業計畫及權利變換計畫公文後，乙方應於甲方提供本合約第六條第二項第三款更新成果備查階段所示資料之日起，三十日內提送更新成果報告書相關文件向新北市政府申請備查。
- 六、於接獲新北市政府核發更新成果備查公文後，完成本合約。
- 七、本案辦理期間，因應各主管機關之要求，需由乙方增加其他工作項目時，其工作期限與費用由甲乙雙方另行約定。

第六條 甲方之責任

- 一、甲方應適時協助乙方，協調相關主管機關，以順利推動本案。
- 二、工作進行期間，甲方須因應乙方要求，提供下列各項資料以利作業：
 - (一)都市更新事業計畫作業階段
 - 1. 申請基本資料(包括申請者、實施者證明文件，土地所有權人、合法建築物所有權人、土地總面積、合法建築物總面積均超過掛件申請所需比例之同意書正本等)。
 - 2. 土地及合法建築物產權清冊及土地權利證明文件確認。
 - 3. 建築線指示圖(建築師或測量技師辦理)。
 - 4. 需調閱並清查鄰近建築物使用執照後，依據建築師專業判斷本案更新單元範圍並不包含毗鄰建築物之法定空地，且不會造成毗鄰土地形成畸零地並提出簽證之說明文件(建築師辦理)。
 - 5. 占用他人土地舊違章建築戶處理協議書(如有此情形)。
 - 6. 建築物測量成果報告書圖(測量技師辦理)。
 - 7. 建築興建計畫(棟數、樓層、配置、結構、施工方法、使用建材及設備等說明及建築面積檢討表、各層平面檢討圖、各向立面圖、剖面圖)。
 - 8. 都市設計與景觀計畫(包括建築物之量體、造型、色彩、座落方位、人車動線設計原則、景觀植栽設計構想、視覺景觀模擬等說明及示意圖)。

9. 防災與逃生避難計畫（包括消防車救災活動空間規劃、逃生避難計畫、動線規劃及配置等說明及示意圖）。
 10. 都市更新獎勵相關文件(原容積檢討證明、住宅性能評估說明及圖面、智慧型建築說明及圖面、綠建築計畫說明及圖面、捐贈社會福利設施或公益設施相關函文、建築物結構安全條件相關函文、捐贈新北市都市更新基金同意相關文件、其他目的事業主管機關同意函文)(視爭取獎勵項目委託相關專業技師辦理)。
 11. 其他獎勵證明文件(容積移轉、海砂屋獎勵、輻射屋獎勵)。
 12. 相關合約與費用證明文件(特殊因素工程施作圖及報價單、更新單元鄰房鑑定範圍圖、市有建築物管理單位同意證明文件、規劃單位合約影本或報價單、鑑價機構合約影本或報價單、測量單位合約影本或報價單、購入容積之實際支付成本證明、申請容積移轉委辦合約影本或報價單、都市計畫變更委辦合約影本或報價單、信託管理單位合約影本、建築工程建材設備等級表；視實際需求提供)。
 13. 實施風險控管方案。
 14. 維護管理及保固事項、住戶管理規約。
 15. 交通影響評估相關書圖資料(如有需要)。
- (二) 都市更新權利變換計畫作業階段
1. 更新後土地及建築物配置圖（比例尺以可放置 A3 圖紙為準，其不小於五百分之一）(建築師辦理)。
 2. 更新後建築物設計圖（包括各樓層平面圖、剖面圖、側視圖、透視圖，比例尺以可放置 A3 圖紙為準，其不小於五百分之一）(建築師辦理)。
 3. 建築物各單元銷售面積（土地代書辦理）。
 4. 土地及建築物鑑價報告（三家不動產估價單位辦理）。
 5. 土地及建築物分配之面積、位置及清冊之確認（地主選配，必要時辦理抽籤）。
 6. 不參與分配土地所有權人名冊之確認。
 7. 估價師選任作業文件(簽到簿、選任紀錄、通知文件)
- (三) 更新成果備查作業階段
1. 都市更新事業計畫成果備查申請函用印。
 2. 重建區段內建築物竣工平面、立面書圖及照片。

3. 公共設施興修或改善之竣工書圖及照片。
 4. 建築物設計圖說。
 5. 更新前後建築物面積成果差異對照表。
 6. 土地及建物分配清冊。
 7. 重建費用結算明細表及財務報表。
 8. 管理委員會申請報備書。
 9. 管理委員會申請書。
 10. 區分所有權人會議會議記錄、簽到簿。
 11. 確定之住戶規約。
- (四) 其他
1. 協同出(列)席相關會議、會勘及協助審議期間之重大問題克服。
 2. 申請規費、回饋金及其他費用之負擔。
 3. 申請文件之用印。
 4. 其他應由甲方配合協助事項。

第七條 乙方之責任：

- 一、乙方應依甲方之指示辦理本案，其工作內容應符合甲方之開發計畫目的為目標。
- 二、乙方應對本合約第三條所提之工作事項內容負責，並應自始至終維護甲方之權益，並在符合相關法令規定之原則下作最經濟及爭取甲方最大權益處理。
- 三、工作期間乙方有義務向甲方報告已完成之進度及內容，並依甲方要求舉行工作報告會議。
- 四、甲方所提供之資料暨乙方因本工作所知悉甲方之秘密，乙方有代為保密之義務。
- 五、乙方非經甲方同意不得以甲方及其負責人之名義對外做類似廣告之宣傳活動。
- 六、乙方如有違反本合約或其他法令之行為，甲方得隨時終止本合約；乙方不得再行請求任何未領之報酬或已支出之費用，並賠償甲方因此所產生之損害。
- 七、如有逾期，每逾一日，需賠償服務酬金總額千分之壹予甲方以彌補損失；若逾期超過三十日，甲方得要求解約，雙方就已完成之工作成果，雙方協議結算服務酬金並互為找補。但因政令改變、天災等不可抗拒

因素、甲方資料提供因素，或因甲方與土地所有權人協議因素，而致逾期者，不在此限。

第八條 延滯付款：

甲方未依第四條付款辦法規定期限付款達三十日以上時，乙方得暫時停止工作；達六十日以上時，乙方得以書面通知甲方終止本合約，雙方協議結算服務酬金並互為找補。

第九條 合約終止：

本合約因政策或法令變更、災變或所有權人不配合等，不可抗力因素而停止本合約執行時，甲方應以書面通知乙方終止本合約，並依雙方協議結算服務酬金。

第十條 合約修訂及特別約定：

本合約條文如有未盡事宜，經雙方同意後補充之，並以書面為憑，視為合約之一部分。

若更新單元範圍有調整或擴大之需要，有關服務費用由甲乙雙方另行協議。

第十一條 訴訟管轄：

如發生爭執，雙方同意以臺北地方法院為第一審管轄法院。

第十二條 合約份數：

本合約正本貳份由甲乙雙方各持壹份；副本貳份由甲乙雙方各持壹份；印花稅由甲乙雙方自貼。

立合約書人

甲 方：源座建設開發股份有限公司

負 責 人：麥季源

統 一 編 號：29161172

聯 絡 地 址：臺北市文山區羅斯福路5段125號3樓

聯 絡 電 話：(02) 2932-7899

乙 方：安邦工程顧問股份有限公司

負 責 人：郭建興

統 一 編 號：23749274

聯 絡 地 址：新北市永和區保生路1號4樓之1

聯 絡 電 話：(02) 8923-6788

中 華 民 國 1 1 2 年 1 月 1 8 日

更新前測量費用

工程委託合約書

立合約書人(甲方)源座建設開發股份有限公司
(乙方)國興測量有限公司

經雙方同意訂立合約如左：

- 一、工程名稱：新北市永和區福和段1007等18筆地號建築線申請工程。
- 二、工程地點：新北市永和區福和段1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 等18筆地號。
- 三、工程總價：全部工程總價新台幣柒萬伍仟元整(含稅)。
詳細估價單附後。
- 四、付款辦法：乙方交付新北市政府核發之建築線文件後，一次付清。
- 五、工程期限：
 - (一)、開工期限：乙方應於簽定合約後，經甲方通知開工之日起三日內正式開工。
 - (二)、完工期限：本工程限於開工日起三十日內完成測量及建築線書圖繪製工作，並向新北市政府提出申請指定建築線，申請至核准時間九十日。
- 六、繳交成果：工作完成乙方應提送新北市政府核發之建築線文件五份及電腦圖檔光碟片一份給予甲方。
- 七、合約分存：本合約書正本二份，雙方各執一份，每份合約附估價單一份。

立合約書人

甲方：(商號)：源座建設開發股份有限公司

(負責人)：麥季源

(地址)：台北市文山區羅斯福路5段125號3樓

(電話)：(02) 2931-7366

(統編)：29161172

乙方：(商號)：國興測量有限公司

(負責人)：謝仁川

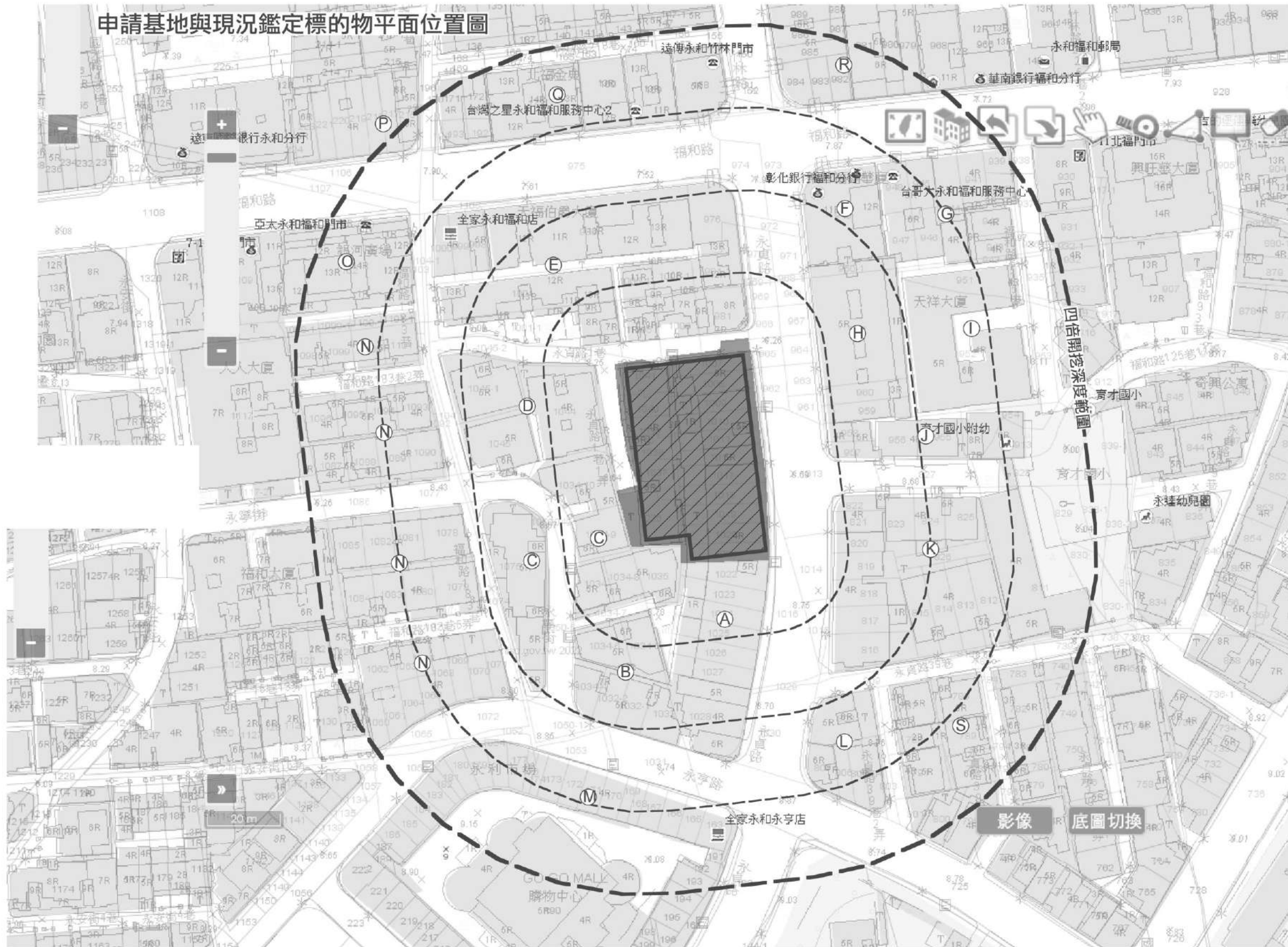
(地址)：新北市板橋區文化路1段52巷24號1樓

(電話)：(02)2966-8751

(統編)：22302731

中華民國 110 年 月 日

鄰房鑑定費用單據



社團法人臺灣省土木技師公會

新北市三重區三和路四段16號11樓之2 Fax : 02-2987-3272

【建議標的】現況鑑定報價資料(四倍範圍)

有效日期：民國111年06月15日

編號	鑑定項目	單元數	單價
壹	新北市永和區福和段新建工程施工前鄰房現況鑑定		
	鑑定標的內容：		
A	新北市永和區永貞路32號、34號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區永貞路36號、38號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區永貞路40號、42號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區永貞路46號、48號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區永貞路50號、52號1樓至4樓+頂樓 (50)	50	2,300
B	新北市永和區永亨路51號、53號1樓至5樓+頂樓+地下層 新北市永和區永亨路55號、57號1樓至5樓+頂樓+地下層 新北市永和區永寧街2號、4號1樓至5樓+頂樓+地下層 (42)	42	2,300
C	新北市永和區永寧街6號、8號1樓至5樓+頂樓+地下層 新北市永和區永寧街10號、12號1樓至5樓+頂樓+地下層 新北市永和區永寧街14號、16號1樓至5樓+頂樓+地下層 (42) 新北市永和區永亨路49號1樓至5樓+頂樓+地下層 新北市永和區永寧街1號、3號、5號1樓至5樓+頂樓+地下層 (28)	70	2,300
D	新北市永和區永貞路10巷1弄2號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區永貞路10巷3號、5號1樓至4樓+頂樓 (15) 新北市永和區永寧街18號、20號1樓至5樓+頂樓+地下層 (14) 新北市永和區永貞路10巷7號、9號1樓至5樓+頂樓+地下層 (14)	43	2,300
E	【80永使字第01224號】總鑑定面積為21198㎡ 新北市永和區福和路183巷1號1樓至11樓 新北市永和區永貞路10巷8號、10號1樓至11樓 新北市永和區永貞路10巷12號、14號1樓至11樓 新北市永和區福和路147號、153號、161號、169號1樓至2樓 新北市永和區福和路149號、151號、159號、165號、167號1樓至11樓 新北市永和區福和路155號1樓 新北市永和區福和路157號1樓至11樓 新北市永和區福和路147號至169號地下1樓至地下3樓 (212)	212	2,300
F	【79永使字第01242號】總鑑定面積為6693㎡ 新北市永和區福和路139號1樓至11樓 新北市永和區福和路139號5樓之1至11樓之1 新北市永和區福和路139號6樓之2至11樓之2 新北市永和區福和路139號8樓之3至10樓之3 新北市永和區福和路139號、139之1號地下1樓至地下2樓 (67)	67	2,300
G	新北市永和區福和路127號、129號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區福和路131號、131之1號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區福和路135號、135之1號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區福和路137號、137之1號1樓至4樓+頂樓 (40)	40	2,300
H	新北市永和區永貞路3號、5號1樓至5樓+頂樓+地下層 新北市永和區永貞路7號、9號1樓至5樓+頂樓+地下層 新北市永和區永貞路11號、13號1樓至5樓+頂樓+地下層 新北市永和區永貞路15號、17號1樓至5樓+頂樓+地下層 (56)	56	2,300
I	新北市永和區福和路125巷2號、4號1樓至4樓+頂樓 (10) 新北市永和區福和路125巷6號、8號1樓至5樓+頂樓+地下層 新北市永和區福和路125巷8之1號、10號1樓至5樓+頂樓+地下層 新北市永和區福和路125巷12號、12之1號1樓至5樓+頂樓+地下層 新北市永和區福和路125巷14號、16號、18號1樓至5樓+頂樓+地下層 (63)	73	2,300

J	新北市永和區永貞路19號、21號1樓至5樓+頂樓+地下層 (14) 新北市永和區永貞路23巷1號、3號1樓至4樓+頂樓 (10) 新北市永和區福和路125巷20號1樓至7樓+頂樓+地下層 (9)	33	2,300
K	新北市永和區永貞路25號、27號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區永貞路29號、31號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區永貞路33號、35號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區永貞路37號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區永貞路23巷2號、4號、6號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區永貞路39巷1號、3號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區永貞路39巷5號、7號1樓至4樓+頂樓 (70)	70	2,300
L	新北市永和區永貞路41號、43號1樓至5樓+頂樓+地下層 (14) 新北市永和區永亨路59號、61號1樓至6樓+頂樓+地下層 新北市永和區永亨路63號、65號1樓至6樓+頂樓+地下層 (32)	46	2,300
M	【永利市場】 新北市永和區永亨路36號、38號、40號、42號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區永亨路44號、46號、48號、50號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區永亨路52號、54號、56號、58號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區永亨路60號、62號、64號、66號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區永貞路54號、56號、58號、60號1樓至4樓+頂樓 (100)	100	2,300
N	新北市永和區永亨路41號1樓 新北市永和區永亨路43號、45號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區永亨路47號1樓 新北市永和區永亨路33號1樓 新北市永和區永亨路35號、37號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區永亨路39號1樓至4樓+頂樓 (28) 新北市永和區福和路183巷6弄5號、7號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區福和路183巷6弄2號、4號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區福和路183巷6弄6號、8號1樓至4樓+頂樓 (30) 新北市永和區永寧街65號、67號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區永寧街69號、71號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區永寧街46號、48號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區永寧街50號、52號1樓至4樓+頂樓 (40) 新北市永和區福和路183巷2弄1號、3號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區福和路183巷2弄5號、7號1樓至5樓+頂樓+地下層 新北市永和區福和路183巷2弄2號、4號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區福和路183巷2弄6號、8號1樓至5樓+頂樓+地下層 (48)	146	2,300
O	【71永使字第00764號】(銀河廣場大廈) 新北市永和區福和路185號、187號1樓至2樓 新北市永和區福和路189號1樓至12樓+地下1樓 新北市永和區福和路189號2樓之1至12樓之1 新北市永和區福和路189號5樓之2至6樓之2 新北市永和區福和路189號5樓之5、6樓之4 新北市永和區福和路191號1樓至2樓 新北市永和區福和路193號1樓至12樓+地下1樓 新北市永和區福和路193號2樓之1至12樓之1 新北市永和區福和路193號2樓之2至12樓之2 新北市永和區福和路193號4樓之3至11樓之3 新北市永和區福和路193號5樓之4、6樓之4、8樓之4至11樓之4 新北市永和區福和路193號5樓之5、6樓之5、8樓之5至11樓之5 新北市永和區福和路193號5樓之6、6樓之6、9樓之6至11樓之6 新北市永和區福和路193號5樓之7、9樓之7至11樓之7 新北市永和區福和路195號、197號、199號1樓至2樓 (104)	104	2,300
P	新北市永和區福和路200號、202號1樓至5樓+頂樓 (6) 新北市永和區福和路204號、206號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區福和路208號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區福和路210號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區福和路212號1樓至4樓+頂樓 (30)	36	2,300

Q	新北市永和區福和路194號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區福和路196號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區福和路186號1樓至4樓 新北市永和區福和路188號1樓至11樓+地下1樓 新北市永和區福和路188號2樓之1至11樓之1 新北市永和區福和路188號7樓之2至9樓之2 新北市永和區福和路188號7樓之3至8樓之3 新北市永和區福和路190號1樓至11樓+地下1樓 新北市永和區福和路190號2樓之1至11樓之1 新北市永和區福和路190號8樓之2至9樓之2 新北市永和區福和路190號8樓之3 新北市永和區福和路192號1樓(北福金典社區)(67) 新北市永和區福和路182號1樓至12樓+地下1樓 新北市永和區福和路182號3樓之1、5樓之1至12樓之1 新北市永和區福和路184號1樓至12樓+地下1樓 新北市永和區福和路184號3樓之1至12樓之1(45) 新北市永和區福和路178號1樓至11樓+地下1樓 新北市永和區福和路178號8樓之1至9樓之1 新北市永和區福和路180號1樓至11樓+地下1樓 新北市永和區福和路180號8樓之1(27) 新北市永和區竹林路222號1樓至5樓+地下1樓+頂樓 新北市永和區竹林路222之1號1樓(8)	147	2,300
R	新北市永和區竹林路241號1樓至5樓+地下1樓+頂樓 新北市永和區竹林路243號1樓至5樓+地下1樓+頂樓 新北市永和區福和路170號1樓 新北市永和區福和路172號1樓至5樓+地下1樓+頂樓 新北市永和區福和路174號1樓至5樓+地下1樓+頂樓(29) 新北市永和區福和路168號1樓至5樓+地下1樓+頂樓 新北市永和區福和路166號1樓至5樓+地下1樓+頂樓 新北市永和區福和路164號1樓至5樓+地下1樓+頂樓 新北市永和區福和路162號1樓至5樓+地下1樓+頂樓(28) 新北市永和區福和路160號1樓至11樓+地下1樓 新北市永和區福和路160號4樓之1至7樓之1 新北市永和區福和路158號1樓至11樓+地下1樓 新北市永和區福和路158號3樓之1、5樓之1至10樓之1(35)	92	2,300
S	新北市永和區永貞路41號、43號1樓至5樓+頂樓 新北市永和區永貞路59號1樓至6樓+頂樓 新北市永和區永貞路61號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區永貞路63號、65號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區永貞路39巷2弄1號1樓至5樓+頂樓 新北市永和區永貞路39巷2弄3號1樓至2樓+頂樓 新北市永和區永貞路39巷2弄5號1樓至5樓+頂樓 新北市永和區永貞路39巷4弄2號1樓至5樓+頂樓 新北市永和區永貞路39巷4弄6號、8號1樓至5樓+地下1樓+頂樓 新北市永和區永亨路67號、69號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區永亨路67之1號1樓 新北市永和區永貞路39巷4弄3號1樓至5樓+地下1樓+頂樓 新北市永和區永貞路39巷4弄5號、7號1樓至5樓+地下1樓+頂樓 新北市永和區永貞路39巷4弄1號、6弄2號1樓至5樓+地下1樓+頂樓	115	2,300

(包含鑑定標的物頂樓、增建、公共設施及測量紀錄) 總鑑定門牌為 1542 單元
 總鑑定費用為 3,546,600 元(未稅)

服務範圍：
 貴公司擬申請新北市永和區福和段新建工程現況鑑定乙案，鑑定標的清查數量如上表所示；該方案報價如下：


鑑定方案	鑑定範圍	鑑定單元	計價費用	總鑑定費用(未稅)
建議方案	四倍開挖範圍	1542單元	2,300元	3,546,600元

因應都更規範，建議以四倍範圍作為施作範圍。

付款方式：
 1.業主簽認後，由本事務所會依貴公司提供之內容，製作鑑定申請書、鑑定委任書，傳真(mail)致貴公司用印。
 2.鑑定費用以現金或即期支票支付公會

報價單位：社團法人臺灣省土木技師公會
 報價日期：111年06月15日
 連絡人：黃已申 0928-227-753 (報價單位印)

綠建築相關單據



綠建築 評估申請案 報價單

工程名稱 新北市永和區福和段集合住宅都市更新案
 客戶名稱 友產建設
 客戶承辦 陳小姐
 聯絡電話 02-2932-7899

基地面積：± 2,172.00 m²
 樓地板面積：± 24,071.71 m²

申請等級：銀級
 申請類別：住宿類
 申請版本：2019

2022年5月16日

台北市 10595 松山區南京西路四段1號2樓
 Tel 02 5576 0708 Fax 02 2712 5200
 代表人 張鈞順 0983-598-046
 統一編號 54730102
 Mail syuanfong.gc@gmail.com

聯絡人 張鈞順 0983-598-046
 Mail syuanfong.gc@gmail.com

項目 / 內容	單位	數量	單價	總價	備註
一 執行綠建築專章申請作業					
1 都更報告書綠建築章製作	式	1	80,000	80,000	第 1 期款 (候選與都更報告費用20%)： 合約簽訂後
2 申請作業					第 2 期款 (候選與都更報告費用30%)： 送審報告書掛件後(候選)
1) 審查單位諮詢、預審與補件			0		第 3 期款 (候選與都更報告費用50%)： 審查委員會評定會議紀錄後(候選)
2) 委員審查意見回應與修正			0		
3) 報告書打字排版			0		
二 執行綠建築專章申請作業					
1 技術規程綠建築專章申請報告書製作	式	1	10,000	10,000	第 4 期款 (標準費用 60%)： 送審報告書掛件後(標準)
1) 基地綠化			0		第 5 期款 (標準費用 40%)： 審查委員會評定會議紀錄後(標準)
2) 基地保水			0		
3) 外殼節能 (同候選)			0		
4) 綠建材			0		
5) 雨水貯留			10,000		
2 申請作業					
1) 審查單位諮詢、預審與補件			0		
2) 委員審查意見回應與修正			0		
3) 報告書打字排版與印刷費用			0		
三 執行候選證書申請作業					
1 候選證書申請報告書製作	式	1	270,000	270,000	
1) 綠化量指標			30,000		
2) 基地保水指標			30,000		
3) 日常節能指標	外殼節能 辦公類		30,000		
	住宅類		20,000		
	空調節能 (列印與行政管理)		10,000		
	照明節能		30,000		
4) 二氧化碳減量指標			20,000		
5) 廢棄物減量指標			20,000		
6) 室內環境指標			40,000		
7) 水資源指標			20,000		
8) 汗水垃圾改善指標			20,000		
2 申請作業					
1) 審查單位諮詢、預審與補件			0		
2) 委員審查意見回應與修正			0		
3) 大會審查意見與修正			0		
4) 內政部領證作業			0		
5) 報告書打字排版與印刷費用			0		
四 執行標準證書申請作業					
1 標準證書申請報告書製作	式	1	270,000	270,000	
1) 綠化量指標			30,000		
2) 基地保水指標			30,000		
3) 日常節能指標	外殼節能 辦公類		30,000		
	住宅類		20,000		
	空調節能 (列印與行政管理)		10,000		
	照明節能		30,000		
4) 二氧化碳減量指標			20,000		
5) 廢棄物減量指標			20,000		
6) 室內環境指標			40,000		
7) 水資源指標			20,000		
8) 汗水垃圾改善指標			20,000		
2 申請作業					
1) 審查單位諮詢、預審與補件			0		
2) 委員審查意見回應與修正			0		
3) 現場查核			0		
4) 大會審查意見與修正			0		
5) 內政部領證作業			0		


5) 報告書打字排版與印刷費用			0	
總計			NT\$630,000 (含稅)	

說明:

- 本案為配合建築階段，以符合「2019版・住宿類・銀級」以上之分級作評估申請。
- 本報價僅針對技術規則專章報告、綠建築候選證書、綠建築標準與評定報告書製作等作業，依專案需求進行報價，並依報價項目進行評估申請作業；空調報價僅針對調整、紙本相關費用，不含空調節能報告書、空調技師簽證、各項審查評定規費與換證規費等相關費用。
- 本報價不包含空調節能評估，若有需求，請另委由本工程之空調技師簽證及評估。
- 本服務得依據評估結果，建議業主調整細部設計使其合格，或調整部分指標申請項目。
- 相關衍生之簽證、用印及設計施工規範或型錄，由業主委託相關建築師配合辦理提供。
- 完成階段工作後（詳報價表格備註欄）一個月內完成請款。
- 本報價有效期限自報價日起一個月內計之。
- 確認報價後請簽名傳回，隨即開始相關作業執行。

同意報價簽名欄：

報價確認簽名欄：



智慧建築相關單據



台北市 10595 松山區南京西路四段1號2樓
Tel 02 5576 0708 Fax 02 2712 5200
代表人 張鈞嘯 0983-598-046
統一編號 54730102
Mail syuanfong.gc@gmail.com

智慧建築 評估申請案 報價單

工程名稱 新北市永和區福和段集合住宅都市更新案
客戶名稱 友產建設
客戶承辦 陳小姐
聯絡電話 02-2932-7899
基地面積：± 2,172.00 m²
樓地板面積：± 24,071.71 m²
申請等級：銀級
申請類別：住宿類
申請版本：2016
2022年5月16日

項目 / 內容	單位	數量	單價	總價	備註
一 規劃設計期間相關諮詢與評估	式	1		0	
1 智慧建築系統架構設計方案之評估					
2 黃金級智慧建築改善對策說明資料製作					
二 地方政府綠建築相關報告書製作	式	1	80,000	80,000	
1 都更報告書智慧建築章節製作					
三 執行候選智慧建築證書申請作業	式	1	360,000	360,000	第1期款(候選與都更報告費用20%)： 合約簽訂後 第2期款(候選與都更報告費用30%)： 送審報告書掛件後(候選) 第3期款(候選與都更報告費用50%)： 審查委員會評定會議紀錄後(候選) 第4期款(標準費用 60%)： 送審報告書掛件後(標準) 第5期款(標準費用 40%)： 審查委員會評定會議紀錄後(標準)
1 候選智慧建築證書申請報告書製作					
1) 綜合佈線指標					
2) 資訊通信指標					
3) 系統整合指標					
4) 設施管理指標					
5) 安全防災指標					
6) 節能管理指標					
7) 健康舒適指標					
8) 智慧創新指標					
2 申請作業					
1) 審查單位諮詢、預審與補件					
2) 委員審查意見回應與修正					
3) 大會審查意見與修正					
4) 報告書打字排版與印刷費用					
三 執行智慧建築標準申請作業	式	1	390,000	390,000	
1 智慧建築標準申請報告書製作					
1) 綜合佈線指標					
2) 資訊通信指標					
3) 系統整合指標					
4) 設施管理指標					
5) 安全防災指標					
6) 節能管理指標					
7) 健康舒適指標					
8) 智慧創新指標					
2 申請作業					
1) 審查單位諮詢、預審與補件					
2) 委員審查意見回應與修正					
3) 大會審查意見與修正					
4) 智慧建築標準現場查核					
5) 評定書至內政部領證作業					
6) 報告書打字排版與印刷費用					
總計				NT\$830,000 (含稅)	

說明：

1. 本服務費用不含候選智慧建築證書、智慧建築標準相關審查及規費等費用。
2. 業主或設計單位須負責提供撰寫報告時所需之相關規劃圖書與設備規範型錄。
3. 本服務得依據評估結果，建議業主調整細部設計使其合格，或調整部分指標申請項目。
4. 相關衍生之簽證、用印及設計施工規範或型錄，由業主委託相關建築師配合辦理提供。
5. 完成階段工作內容後一個月內須完成請款。
6. 本報價有效期限自報價日起一個月內計之。
7. 確認報價後請簽名傳回，隨即開始相關作業執行。

同意報價簽名欄：	報價確認簽名欄：
----------	--------------

工程預算概估單

工程名稱：永和區福和段集合住宅都市更新案

工程地點：新北市永和區福和段

項次	名稱	單位	數量	單價	總價	備註
Item	Description	Unit	Quantity	Unit Price	Amount	Remarks
監控設備工程						
(一)	數位式防災彩色影像對講系統	式	1	6,725,419	6,725,419	
(二)	CCTV 數位錄影監視系統	式	1	956,613	956,613	
(三)	門禁管制系統	式	1	480,615	480,615	
(四)	中央監控系統	式	1	1,172,529	1,172,529	
(五)	停車管制系統	式	1	693,240	693,240	
(六)	住家資訊整合箱系統工程	式	1	755,160	755,160	
(七)	4G/5G地下室行動電話改善工程	式	1	2,020,160	2,020,160	
(八)	社區網頁伺服器建置工程	式	1	127,000	127,000	
小計					12,930,736	未稅
總計					12,930,736	未稅

耐震標章相關單據

新北市永和區福和段 1020 等 18 筆地號都更案
耐震標章及特別監督費用估算表

一、耐震設計標章：

申請費用 = 基本費用 + 審查費用；以下列基本費用(各費用別固定價)+ 審查費用(工程造價萬分之五)計價。申請費用計算方式如表一。

表一、耐震設計標章申請費用計算表

費用別	於本會已另申請 結構外審個案	性能設計審查個案	一般個案
基本費用	50,000	50,000	70,000
審查費用	工程造價 × $\frac{5}{10,000}$		
備註	※總計每案申請費用最低為 10 萬元整		

本案工程造價 = 本案規劃地下六層、地上二十三層之鋼骨鑄筋混凝土(SRC)構造，總樓地板面積 24,025M²，建築物法定工程造價 = 24,025 × 17,420 元 = 418,515,500 元。

耐震設計標章申請費用 = 50,000 元(於本會同時申請結構外審)
+ 418,515,500 元 × $\frac{5}{10,000}$ = 259,258 元。

二、耐震標章：

耐震標章申請費用 = 基本費用 + 查核費用；基本費用 = 各費用別固定價 + 基本單位價(以單層樓地板為計算基礎，樓地板面積 600 平方公尺為一基本單位，每逾一基本單位收取新臺幣壹萬元)。查核費用係按申請個案實際現場查核次數計費，每案基本費用及單次查核費用詳如表二。

(單層面積係以申請案基地內各棟同一樓層之樓地板面積總合計算，如因各層樓地板面積不同時，得以各層總合取平均值計算之。)

表二、耐震標章申請費用計算表

費用別	層樓地板面積 ≤ 1,500 m ²	1,500 m ² < 單層樓地板面積 ≤ 4,500 m ²	單層樓地板面積 > 4,500 m ²
基本固定價	50,000	60,000	70,000
費用基本單位價	[(單層樓地板面積 - 600) ÷ 600] × 10,000		
單次查核費用	30,000		

註：	(1)若執行之單層樓面積 > 4,500 m ² ，需分多次施作結構工項(如綁鋼筋、混凝土澆置等)，本會於執行中可視實際施工狀況，增加查核次數與費用。 (2)若與特別監督計畫書撰寫之駐地時程不符(需延期者)，於執行中可視實際之工期增加查核次數與費用。
----	---

本案地下層樓地板面積約 1352 M²，地上層約 671 M²，平均約為 816.11 M² 採 ≤ 1,500 m² 方式計費。

三、現場施工查證頻率

現場查證次數依個案單層面積，申請個案單層面積以幢為單位(以建築平面圖為準)，基地內各幢依每幢各棟同一樓層之總樓地板面積和，如各層樓地板面積不同時，得採各樓層面積總合之平均值計算。

現場施工查證頻率計畫表

查證階段頻率/ 單層樓地板面積大小	單層樓地板面積 A(M ²)			備註
	A ≤ 1,500	1,500 ≤ A ≤ 4,500	A > 4,500	
擋土設施(含連續壁)	1 次	1 次	1 次	
施工開挖及安全支撐	1 次	1 次	1 次	非屬結構體特別監督抽驗項目，視個案契約需求而定。
基礎結構	1 次	1 次	1 次	
地下各層結構體	1 次/層	增加 1 次	增加 1 次	
一樓結構體	1 次	增加 1 次	增加 1 次	
二樓結構體	1 次	增加 1 次	增加 1 次	
地上各層結構體	1 次/3 層	增加 1 次/3 層	1 次/2 層	
屋頂版	1 次	增加 1 次	增加 1 次	

本案查證次數：

連續壁工程	× 1 次(1 人/次)
基礎(筏基)結構體	× 1 次(1 人/次)
地下六層~地下一層結構體	× 6 次(1 人/次)
一樓(RC)結構體	× 1 次(1 人/次)

二樓(RC)結構體	× 1 次(1 人/次)
三樓~二十三樓(RC)結構體	× 7 次(21/3 · 1 人/次)
屋頂層結構體	× 1 次(1 人/次)
屋突一層~屋突三層及總查證	× 1 次(1 人/次)
合計	= 19 次

基本單位價：[(816.11 - 600)÷600] = 0.36 不足 1 單位，以 1 單位計

耐震標章申請費用 = 50,000 元(固定價)+10,000 元(基本單位價)
+19 次×30,000 元/次 = 630,000 元。

四、耐震特別監督人費用：

耐震特別監督人費用以結構體施工期間之人/月數計價，本案規劃為地下六層、地上二十三層之鋼骨鋼筋混凝土(SRC)構造。預計連續壁工程工期 3 個月，擋土支撐及開挖 3 個月，地下六層~地上一層樓版(含筏基)結構體工期 9 個月，地上二層~地上二十三層及屋頂層結構體工期 23 個月，屋突三層結構體工期 1 個月，耐震標章取得階段(文書&審查) 4 個月，共計 43 個月結構體工期(含特別監督報告整理)。

特別監督技師人力：

1. 連續壁工程階段 = 1 駐地技師(人/月) × 工期 3 個月 = 3(人/月)。
 2. 擋土支撐及開挖階段 = 1 駐地技師(人/月) × 工期 3 個月 = 3(人/月)。
 3. 地下六層~地上一層樓板(含筏基)結構體階段 = 1 駐地技師(人/月) × 工期 9 個月 = 9(人/月)。
 4. 地上二層~地上二十三層及屋頂層結構體階段 = 1 駐地技師(人/月) × 工期 23 個月 = 23(人/月)。
 5. 屋突三層結構體階段+特別監督總查證成果彙整 = 1 駐地技師(人/月) × 工期 5 個月 = 5(人/月)。
- 共計 = 43(人/月)。

本案耐震特別監督費用 240,000 元(人/月)計算 = 240,000(人/月)
×43(人/月) = 10,320,000 元 計價。

總計：

一、耐震設計標章：

259,258 元(公會規費)+420,000 元(設計單位費用) = 679,258 元

二、耐震標章：

630,000 元(公會規費)+960,000 元(特別監督單位費用) = 1,590,000 元

三、耐震特別監督人費用：10,320,000 元。

合計：12,589,258 元

註：1.有關耐震特別監督人費用，因與實際工期有關，可採 24 萬(人/月)

計算之，若工期可縮短，上述費用亦可減少。

2.上述費用不包含結構設計及結構評估費用。

一年期郵政定存利率及五大銀行平均基準利率(評價基準日為 112 年 2 月 28 日)

2023/6/28 下午3:03 列印畫面

存款利率

(固定)定期儲蓄 1 年~未滿 2 年期·500萬元(含)以上
 大額存款金額: 105年03月17日- 500萬元(含)以上
 099年03月01日- 1000萬元(含)以上

日期	利率
112/03/29	0.710 %
111/12/21	0.585 %
111/09/28	0.460 %
111/06/22	0.335 %
111/03/23	0.210 %
109/03/25	0.130 %
105/07/06	0.210 %
104/12/23	0.290 %
104/09/30	0.360 %
100/07/06	0.510 %
100/04/07	0.430 %
100/01/07	0.340 %
99/10/06	0.300 %
99/07/01	0.270 %
99/03/01	0.240 %

確認列印

about:blank 1/1

首頁 > 貨幣政策與支付系統 > 利率及準備率 > 利率 > 「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」

「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」

小 ● 大 發布日期：2023-02-16

五大銀行平均存款利率	一個月期	0.975
	三個月期	1.036
	六個月期	1.202
	九個月期	1.315
	一年期	1.450
	二年期	1.462
	三年期	1.467
五大銀行平均基準利率	2.969	

- 五大銀行為台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行。
- 存款利率為一般定期存款固定利率。

新北市永和區福和段1007地號等18筆土地
土地更新單元
都市更新前後不動產價值評估委託契約書

甲方：源座建設開發股份有限公司

乙方：禾仲不動產估價師聯合事務所

都市更新權利變換不動產估價合約書

源座建設開發股份有限公司 (以下簡稱甲方)
立合約書人：
禾仲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「新北市永和區福和段1007地號等18筆土地」之都市更新前後不動產價值評估案，經雙方協議訂立此合約書，其條文如下：

- 第一條 勘估標的：新北市永和區福和段1007地號等18筆土地更新單元
第二條 估價目的：都市更新權利變換價值參考。
第三條 估價前提：更新前後不動產價值評估之相關資料應由甲方提供。
一、更新前相關文件資料：一個月內土地及建物登記簿謄本、土地地籍圖謄本、建物測量成果圖、價格日期(評價基準日)當時之土地及合法建物產權狀態清冊、竣工圖。
二、更新後：建築設計圖說(包含平面圖、立面圖、配置圖)、建材設備、建物工程造價、更新後各建號單元、車位及分配公設後之總銷售面積分坪表。
三、估價原則、估價日期確定。
四、估價條件(由乙方協助甲方擬具，並由甲方以函件方式提供乙方)
第四條 估價報告書之委託者載明為都市更新之實施者。
第五條 工作內容：
一、更新前各宗土地之權利價值。
二、更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。
三、更新後分配單元(含建築物及其土地應有部分)之權利價值。
四、配合相關會議之審查意見修正估價結果。
五、更新單元內合法建物拆遷補償費及其他改良物拆遷補償費之計算
第六條 服務費用：
一、本案都市更新前後不動產價值評估案服務費用共計新台幣壹佰伍拾萬元整(含稅)。
二、若甲方選中乙方為都市更新權利變換計畫書內之主要權利價值依據，另增計服務費用伍拾萬元整(含稅)。

第七條 付款方式：

第一期款：甲方應於本合約簽訂後，支付契約總價款之30%，計新台幣肆拾伍萬元整。

第二期款：於出具更新前各筆土地價值及各權利變換關係人之權利價值比例，支付契約總價款之15%，計新台幣貳拾貳萬伍仟元整。

第三期款：於出具更新後各分配單元權利價值後，支付契約總價款之15%，計新台幣貳拾貳萬伍仟元整。

第四期款：乙方接受甲方通知出具不動產估價報告書並送交甲方後，甲方應支付契約總價款之30%，計新台幣肆拾伍萬元整。如經評選為權利變換之主要依據時，應另給付領銜費新台幣伍拾萬元整。

第五期款：本案之「都市更新權利變換計畫」經新北市都市更新審議委員會審核通過後，甲方應支付契約總價款之10%，計新台幣壹拾伍萬元整。

第八條 工作期限：

- 一、乙方應於甲方提供第三條之資料並完成簽約後二十日內完成都市更新前後權利價值評估(底稿一份)交予甲方。
- 二、乙方應於甲方同意評估權利價值底稿後七日內出具正式不動產估價報告書送達甲方。
- 三、如經都市更新審議結果要求調整不動產估價報告書內容，乙方應自甲方通知後七個工作天調整完成，出具不動產估價報告書並送交甲方確認。
- 四、若因甲方提供資料時程延誤，或其他不可歸責於乙方之原因致時程延誤，乙方可適當延長工作期限。
- 五、若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於合約書所指定之工作內容，乙方可要求應加計服務費用。
- 六、合約執行期間甲方有估價條件之大幅度變動，如更新後產品用途或設計規劃大幅度更動等，使乙方應修改不動產估價報告書者，視變動內容由雙方議定服務費用。
- 七、乙方出席都市更新條例第五十三條規定進行權利價值異議調解、調處、訴願或行政訴訟之相關會議，乙方得向甲方另行收取出席費用，費用另計。

第九條 工作成果：

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

第十條 乙方應配合事項：

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

第十一條 (合約之解除與終止)

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

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

第十二條 本約有效期限為自簽約日起三年內有效。逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十三條 本合約書若有未盡事宜，由雙方協議辦理之。

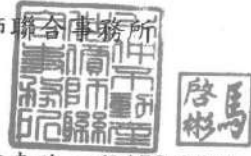
第十四條 本合約書計正本貳份，由甲乙雙方各執乙份。

立合約書人

甲 方：源座建設開發股份有限公司
代表人：麥季源
統一編號：29161172
地 址：臺北市文山區羅斯福路5段125號3樓



乙 方：禾仲不動產估價師聯合事務所
代表人：馬啓彬
統一編號：88271148
地 址：臺北市中山區南京東路二段150號2樓



中 華 民 國 1 1 2 年 4 月 6 日

新北市永和區福和段1007地號等18筆土地
土地更新單元
都市更新前後不動產價值評估委託契約書

甲方：源座建設開發股份有限公司

乙方：寶源不動產估價師事務所

都市更新權利變換不動產估價合約書

源座建設開發股份有限公司 (以下簡稱甲方)
立合約書人：
寶源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「新北市永和區福和段1007地號等18筆土地」之都市更新前後不動產價值評估案，經雙方協議訂立此合約書，其條文如下：

第一條 勘估標的：新北市永和區福和段1007地號等18筆土地更新單元

第二條 估價目的：都市更新權利變換價值參考。

第三條 估價前提：更新前後不動產價值評估之相關資料應由甲方提供。

一、更新前相關文件資料：一個月內土地及建物登記簿謄本、土地地籍圖謄本、建物測量成果圖、價格日期(評價基準日)當時之土地及合法建物產權狀態清冊、竣工圖。

二、更新後：建築設計圖說(包含平面圖、立面圖、配置圖)、建材設備、建物工程造價、更新後各建號單元、車位及分配公設後之總銷售面積分坪表。

三、估價原則、估價日期確定。

四、估價條件(由乙方協助甲方擬具，並由甲方以函件方式提供乙方)

第四條 估價報告書之委託者載明為都市更新之實施者。

第五條 工作內容：

一、更新前各宗土地之權利價值。

二、更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。

三、更新後分配單元(含建築物及其土地應有部分)之權利價值。

四、配合相關會議之審查意見修正估價結果。

五、更新單元內合法建物拆遷補償費及其他改良物拆遷補償費之計算

第六條 服務費用：

一、本案都市更新前後不動產價值評估案服務費用共計新台幣壹佰貳拾萬元整(含稅)。

二、若甲方選中乙方為都市更新權利變換計畫書內之主要權利價值依據，另增計服務費用伍拾萬元整(含稅)。

事務所

寶源不動產估價師事務所

第七條 付款方式：

第一期款：甲方應於本合約簽訂後，支付契約總價款之30%，計新台幣參拾陸萬元整。

第二期款：於出具更新前各筆土地價值及各權利變換關係人之權利價值比例，支付契約總價款之15%，計新台幣壹拾捌萬元整。

第三期款：於出具更新後各分配單元權利價值後，支付契約總價款之15%，計新台幣壹拾捌萬元整。

第四期款：乙方接受甲方通知出具不動產估價報告書並送交甲方後，甲方應支付契約總價款之30%，計新台幣參拾陸萬元整。如經評選為權利變換之主要依據時，應另給付領銜費新台幣伍拾萬元整。

第五期款：本案之「都市更新權利變換計畫」經新北市都市更新審議委員會審核通過後，甲方應支付契約總價款之10%，計新台幣壹拾貳萬元整。

第八條 工作期限：

- 一、乙方應於甲方提供第三條之資料並完成簽約後二十日內完成都市更新前後權利價值評估(底稿一份)交予甲方。
- 二、乙方應於甲方同意評估權利價值底稿後七日內出具正式不動產估價報告書送達甲方。
- 三、如經都市更新審議結果要求調整不動產估價報告書內容，乙方應自甲方通知後七個工作天調整完成，出具不動產估價報告書並送交甲方確認。
- 四、若因甲方提供資料時程延誤，或其他不可歸責於乙方之原因致時程延誤，乙方可適當延長工作期限。
- 五、若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於合約書所指定之工作內容，乙方可要求應加計服務費用。
- 六、合約執行期間甲方有估價條件之大幅度變動，如更新後產品用途或設計規劃大幅度更動等，使乙方應修改不動產估價報告書者，視變動內容由雙方議定服務費用。
- 七、乙方出席都市更新條例第五十三條規定進行權利價值異議調解、調處、訴願或行政訴訟之相關會議，乙方得向甲方另行收取出席費用，費用另計。

第九條 工作成果：

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

第十條 乙方應配合事項：

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

第十一條 (合約之解除與終止)

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

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

第十二條 本約有效期限為自簽約日起三年內有效。逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十三條 本合約書若有未盡事宜，由雙方協議辦理之。

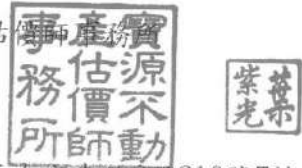
第十四條 本合約書計正本貳份，由甲乙雙方各執乙份。

立合約書人

甲 方：源座建設開發股份有限公司
代 表 人：麥季源
統一編號：29161172
地 址：臺北市文山區羅斯福路5段125號3樓



乙 方：寶源不動產估價事務所
代 表 人：葉紫光
統一編號：48947928
地 址：台北市中山區南京東路2段216號7樓



中 華 民 國 1 1 2 年 4 月 6 日

新北市永和區福和段1007地號等18筆土地
土地更新單元
都市更新前後不動產價值評估委託契約書

甲方：源座建設開發股份有限公司

乙方：友宏不動產估價師聯合事務所

都市更新權利變換不動產估價合約書

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

茲因甲方委託乙方辦理「新北市永和區福和段1007地號等18筆土地」之都市更新前後不動產價值評估案，經雙方協議訂立此合約書，其條文如下：

第一條 勘估標的：新北市永和區福和段1007地號等18筆土地更新單元

第二條 估價目的：都市更新權利變換價值參考。

第三條 估價前提：更新前後不動產價值評估之相關資料應由甲方提供。

- 一、更新前相關文件資料：一個月內土地及建物登記簿謄本、土地地籍圖謄本、建物測量成果圖、價格日期(評價基準日)當時之土地及合法建物產權狀態清冊、竣工圖。
- 二、更新後：建築設計圖說(包含平面圖、立面圖、配置圖)、建材設備、建物工程造價、更新後各建號單元、車位及分配公設後之總銷售面積分坪表。
- 三、估價原則、估價日期確定。
- 四、估價條件(由乙方協助甲方擬具，並由甲方以函件方式提供乙方)

第四條 估價報告書之委託者載明為都市更新之實施者。

第五條 工作內容：

- 一、更新前各宗土地之權利價值。
- 二、更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。
- 三、更新後分配單元(含建築物及其土地應有部分)之權利價值。
- 四、配合相關會議之審查意見修正估價結果。
- 五、更新單元內合法建物拆遷補償費及其他改良物拆遷補償費之計算

第六條 服務費用：

- 一、本案都市更新前後不動產價值評估案服務費用共計新台幣壹佰捌拾萬元整(含稅)。
- 二、若甲方選中乙方為都市更新權利變換計畫書內之主要權利價值依據，另增計服務費用伍拾萬元整(含稅)。

第七條 付款方式：

第一期款：甲方應於本合約簽訂後，支付契約總價款之30%，計新台幣伍拾肆萬元整。

第二期款：於出具更新前各筆土地價值及各權利變換關係人之權利價值比例及容移代金之試算，支付契約總價款之15%，計新台幣貳拾柒萬元整。

第三期款：於出具更新後各分配單元權利價值後，支付契約總價款之15%，計新台幣貳拾柒萬元整。

第四期款：乙方接受甲方通知出具不動產估價報告書並送交甲方後，甲方應支付契約總價款之30%，計新台幣伍拾肆萬元整。如經評選為權利變換之主要依據時，應另給付領銜費新台幣伍拾萬元整。

第五期款：本案之「都市更新權利變換計畫」經新北市都市更新審議委員會審核通過後，甲方應支付契約總價款之10%，計新台幣壹拾捌萬元整。

第八條 工作期限：

一、乙方應於甲方提供第三條之資料並完成簽約後二十日內完成都市更新前後權利價值評估(底稿一份)交予甲方。

二、乙方應於甲方同意評估權利價值底稿後七日內出具正式不動產估價報告書送達甲方。

三、如經都市更新審議結果要求調整不動產估價報告書內容，乙方應自甲方通知後七個工作天調整完成，出具不動產估價報告書並送交甲方確認。

四、若因甲方提供資料時程延誤，或其他不可歸責於乙方之原因致時程延誤，乙方可適當延長工作期限。

五、若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於合約書所指定之工作內容，乙方可要求應加計服務費用。

六、合約執行期間甲方有估價條件之大幅度變動，如更新後產品用途或設計規劃大幅度更動等，使乙方應修改不動產估價報告書者，視變動內容由雙方議定服務費用。

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

第九條 工作成果：

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

第十條 乙方應配合事項：

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

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

三、乙方有義務出席下列有關估價內容之會議

(1)權利變換估價會議。

(2)權利變換公聽會。

(3)聽證會

(4)權利變換審查會。

第十一條 (合約之解除與終止)

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

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

第十二條 本約有效期限為自簽約日起三年內有效。逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十三條 本合約書若有未盡事宜，由雙方協議辦理之。

第十四條 本合約書計正本貳份，由甲乙雙方各執乙份。

立合約書人

甲 方：源座建設開發股份有限公司

代 表 人：麥季源

統一編號：29161172

地 址：臺北市文山區羅斯福路5段125號3樓



乙 方：友宏不動產估價師聯合事務所

代 表 人：楊瓊慈

統一編號：31749023

地 址：新北市板橋區民權路100號



源座建設開發股份有限公司

友宏不動產估價師聯合事務所

中 華 民 國 1 1 2 年 4 月 6 日