

「變更新北市永和區樂華段295地號等33筆土地都市更新權利變換計畫案」

【核定版】



實施者：榮座建設股份有限公司  
規劃團隊：安邦工程顧問股份有限公司  
場域設計有限公司  
周錦鴻建築師事務所  
估價單位：宏大不動產估價師聯合事務所  
巨秉不動產估價師聯合事務所  
麗業不動產估價師聯合事務所

中華民國 113 年 9 月

核定版

本頁空白

核定版

## 壹、辦理緣起與法令依據

### 一、辦理緣起

本案更新單元內之建物以公寓式住宅為主，包括 1 棟九層樓建築以及 3 棟四層樓建築，並有多處磚造或鐵皮組合之臨時性建築結構。建築型態窳陋、鄰棟間隔不足、部分建築龜裂且現有巷道狹小，有妨礙公共安全、公共衛生之虞。鄰近地區為永和區重要商業軸帶（中山路沿線商圈、樂華商圈），周邊並有頂溪捷運站、永平高中及仁愛公園等公共設施，太平洋百貨公司亦設立於中山路與保生路路口附近，屬於永和區生活機能優越之地段。然因建物多興建於民國六〇年代，現況已逐漸呈現窳陋不堪使用，為使更新單元土地合理使用，經土地所有權人多年研議，擬採都市更新實施方式進行本案社區之重建，期以改善社區環境品質。

本案於 96 年 5 月 14 日向新北市政府申請都市更新事業計畫審議，經新北市都市更新審議委員會審查通過，於 101 年 1 月 10 日北府城更字第 1014230024 號函發布實施。並於民國 102 年 11 月 17 日舉辦變更都市更新事業計畫案暨擬訂都市更新權利變換計畫案公聽會，爰依都市更新條例第 19 條、第 25 條之 1 及第 29 條規定，擬訂本都市更新權利變換計畫送請審議。

### 二、法令依據

本更新單元內之私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積，均已超過五分之四同意與實施者以「協議合建」實施都市更新事業。故本案擬依據都市更新條例第 25 條之 1 規定，就達成合建協議部分，以「協議合建」方式實施之，其餘私有土地及公有土地則以「權利變換」方式辦理。

依據「都市更新條例」第 19 條、第 25 條之 1 及第 29 條規定，由實施者擬訂變更都市更新事業計畫暨擬訂權利變換計畫申請實施都市更新事業。



核定版

## 壹、辦理緣起與法令依據

### 一、辦理緣起

本案更新單元內之建物以公寓式住宅為主，包括 1 棟九層樓建築以及 3 棟四層樓建築，並有多處磚造或鐵皮組合之臨時性建築結構。建築型態窳陋、鄰棟間隔不足、部分建築龜裂且現有巷道狹小，有妨礙公共安全、公共衛生之虞。鄰近地區為永和區重要商業軸帶（中山路沿線商圈、樂華商圈），周邊並有頂溪捷運站、永平高中及仁愛公園等公共設施，太平洋百貨公司亦設立於中山路與保生路路口附近，屬於永和區生活機能優越之地段。然因建物多興建於民國六〇年代，現況已逐漸呈現窳陋不堪使用，為使更新單元土地合理使用，經土地所有權人多年研議，擬採都市更新實施方式進行本案社區之重建，期以改善社區環境品質。

本案於 96 年 5 月 14 日向新北市政府申請都市更新事業計畫審議，經新北市都市更新審議委員會審查通過，於 101 年 1 月 10 日北府城更字第 1014230024 號函發布實施。並於民國 107 年 8 月 31 日發布實施權利變換計畫，依都市更新條例第 83 條規定，都市更新案申請建築執照之相關法規適用，自擬訂權利變換計畫經核定之日起一年內為之。

本案於 108 年 5 月 28 日向新北市政府提出申請建築執照在案，其中為辦理本案建築執照容積移轉作業，需取得案內以協議合建方式實施之所有權人出具辦理容積移轉接受基地相關文件，惟因案內 295 地號土地所有權人未出具同意辦理容積移轉相關文件，致使本案尚無法取得建築執照辦理後續更新改建工程，恐將影響全體所有權人之更新權益，擬將 295 地號土地所有權人之實施方式改以權利變換方式分配，以利本案後續順利進行更新作業。

本次變更作業就 295 地號所有權人之實施方式改以權利變換方式辦理權利變換選配及書表調整，並因應建築設計調整，配合有關人行步道退縮獎勵面積微調及財務計畫調整。

現因配合變更實施方式內容，依 108 年 1 月 30 日公布施行之都市更新條例第 86 條第 2 項規定：「本條例中華民國 107 年 12 月 28 日修正之施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第 33 條及第 48 條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。」本案於 96 年 5 月 14 日報核事業計畫，故得適用都市更新條例修正前之規定，故擬依都市更新條例第 25 條之 1 及第 29 條規定申請變更權利

變換計畫，申請辦理變更項目包括：更新前權利關係人名冊（土地及建築物權屬更新）、更新後土地使用及建築計畫、土地改良物拆遷補償費（租金補貼期間調整）、權利變換所需費用、更新前後權利價值鑑價、共同負擔、更新後分配面積及位置、申請分配及公開抽籤作業方式、土地及建築物分配清冊及地籍整理計畫、實施進度等。

### 二、法令依據

本更新單元內之私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積，均已超過五分之四同意與實施者以「協議合建」實施都市更新事業。故本案擬依據都市更新條例第 25 條之 1 規定，就達成合建協議部分，以「協議合建」方式實施之，其餘私有土地及公有土地則以「權利變換」方式辦理。

依據「都市更新條例」第 19 條、第 25 條之 1 及第 29 條規定，由實施者擬訂變更都市更新事業計畫暨擬訂權利變換計畫申請實施都市更新事業。

核定版

## 貳、實施者姓名及住所或居所

本案實施者基本資料如下所述(實施者證明文件影本詳見附錄一)：

■公司名稱：榮座建設股份有限公司

■代表人：陳坤地

■統一編號：80177057

■連絡電話：(02) 2932-6988

■公司地址：臺北市羅斯福路 5 段 125 號 3 樓

核定版

## 參、權利變換地區範圍及面積

### 一、權利變換地區位置

本案更新單元位於新北市永和區中山路一段、和平街以及中山路一段 99 巷所圍成之部分街廓，請詳見圖 3-1 更新單元位置示意圖。

### 二、權利變換範圍總面積

更新單元範圍包括新北市永和區樂華段地號 295、296、297、298、300、301、302、303、304、305、306、307、308、309、310、311、312、313、314、315、316、317、318、507、508、509、520、521、522、523、524、528、529 等 33 筆土地，土地面積總計為 1,803.27 平方公尺，並位於新北市政府 101 年 1 月 10 日北府城更字第 1014230024 號函發布實施之更新事業計畫範圍。範圍請詳圖 3-2 更新單元地籍套繪圖及圖 3-3 更新單元地形套繪圖所示。

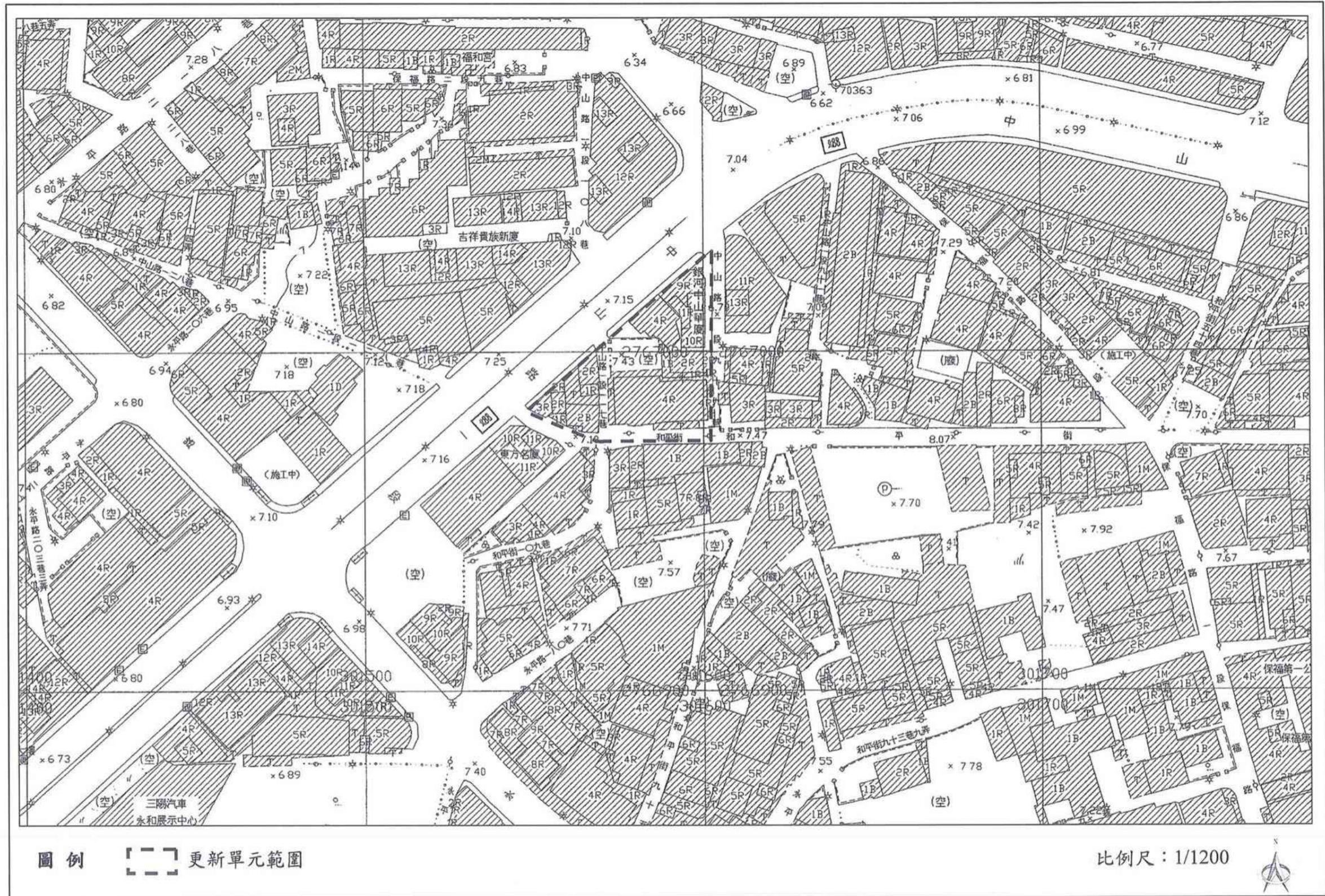


圖 3-1 更新單元位置示意圖

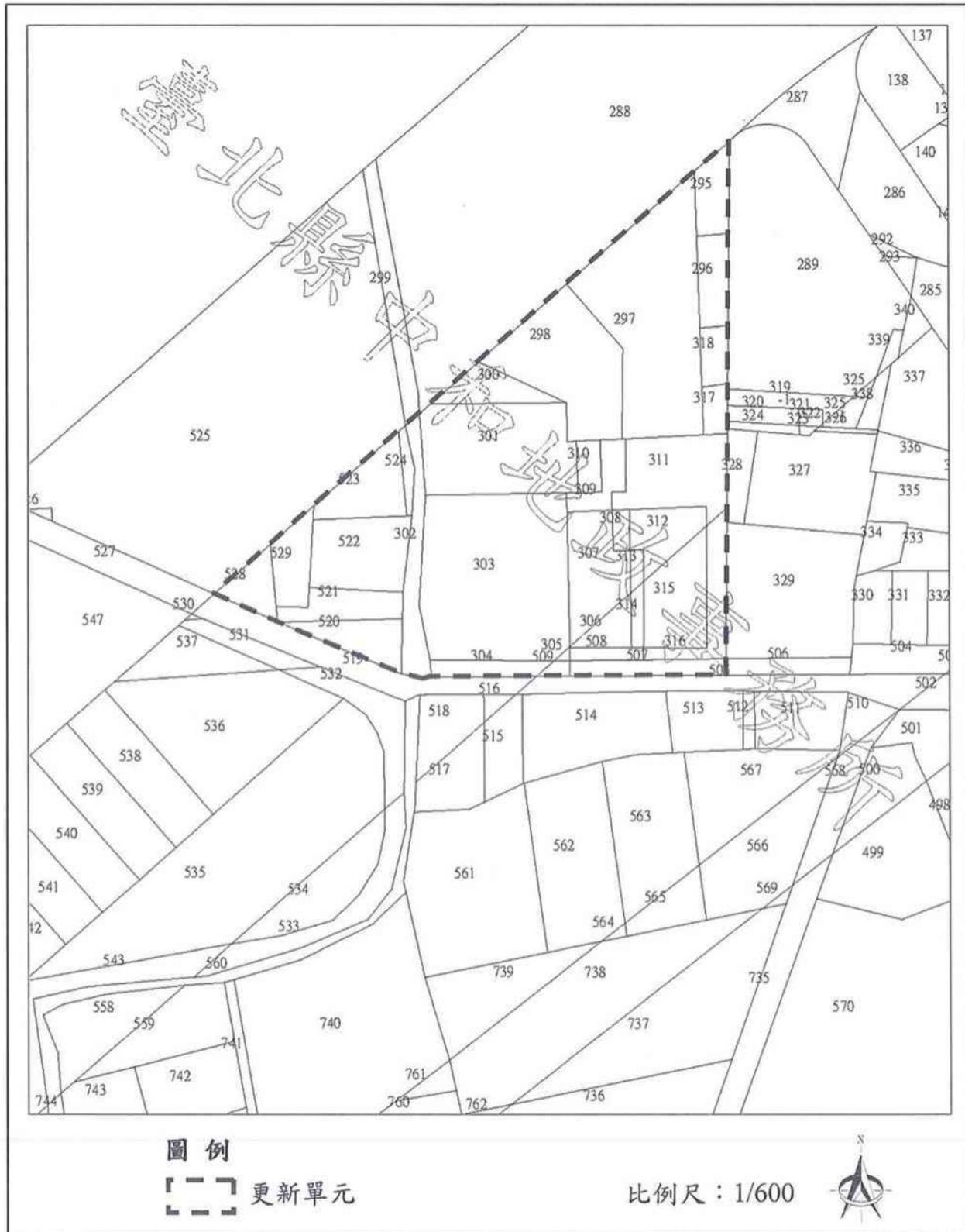


圖 3-2 更新單元地籍套繪圖

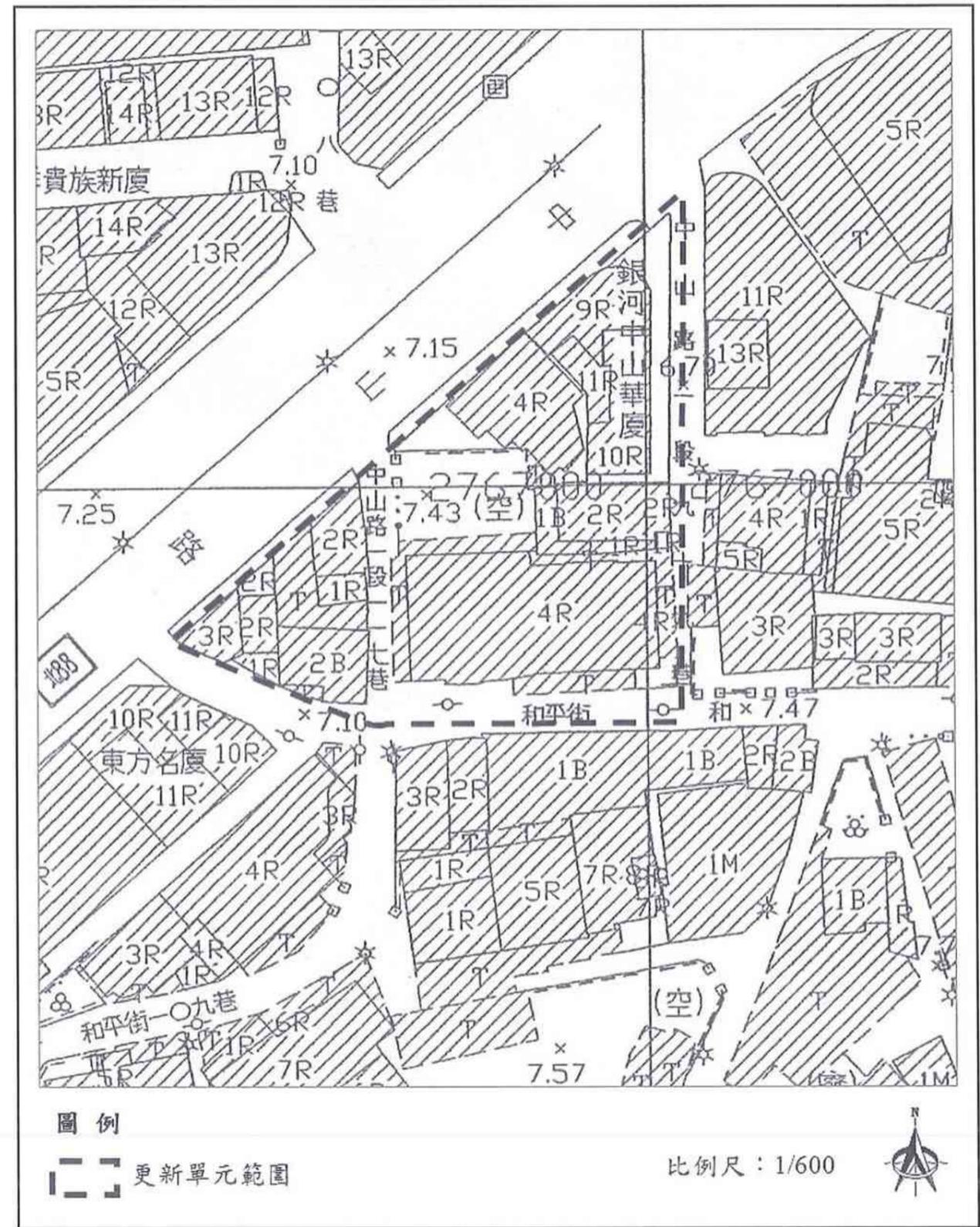


圖 3-3 更新單元地形套繪圖

核定版

### 肆、原有公共設施用地等土地面積

本更新權利變換範圍無公共設施用地。



切勿塗改

核定版

本頁空白

核定版

## 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，包含新北市永和區樂華段地號 295、296、297、298、300、301、302、303、304、305、306、307、308、309、310、311、312、313、314、315、316、317、318、507、508、509、520、521、522、523、524、528、529 等 33 筆土地，範圍內土地總面積為 1,803.27 m<sup>2</sup>。更新前土地所有權人共 50 人(單位)，其中公有土地所有權人共 1 人(單位)，為中華民國(管理單位為財政部國有財產署)所有，共有 6 筆土地(持分)(土地面積 115.21 m<sup>2</sup>)。私有所有權人共 49 人(共有 30 筆土地(持分)，土地面積 1,688.06 m<sup>2</sup>)。土地所有權人名冊詳表 5-1。

表 5-1 更新前土地所有權人名冊

編號	土地所有權人及權利變換關係人	標示部		所有權部			他項權利部			備註
		地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	權利種類	他項權利人	其他登記事項等
1	中華民國/財政部國有財產署	302	49.32	1	1 / 1	49.32				申請免繕發權利書狀：辦理書狀換給登記；註 2
		306	20.67	8	1 / 4	5.17				申請免繕發權利書狀：辦理收歸國有登記；註 2
		307	73.18	8	1 / 4	18.30				申請免繕發權利書狀：辦理收歸國有登記；註 2
		308	8.31	8	1 / 4	2.08				申請免繕發權利書狀：辦理收歸國有登記；註 2
		309	25.45	2	1 / 1	25.45				申請免繕發權利書狀：辦理收歸國有登記；註 2
		310	14.90	2	1 / 1	14.90				申請免繕發權利書狀：辦理收歸國有登記；註 2
2	任 萍	303	289.20	13	1 / 8	36.15	7	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	
		305	1.30	12	1 / 8	0.16	7	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	
3	何 源	522	82.54	1	1 / 1	82.54				
4	吳 英	297	255.23	15	624 / 10000	15.93				
5	李 桐	303	289.20	3	4 / 16	72.30				
		304	22.48	1	1 / 1	22.48				
		305	1.30	3	2 / 8	0.33				
		509	4.64	1	1 / 1	4.64				
6	李 祥	303	289.20	9	1 / 16	18.08				
7	李 毅	303	289.20	8	1 / 16	18.08				
		305	1.30	8	1 / 8	0.16				
8	邱 珠	306	20.67	6	1 / 4	5.17	13	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	
								最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	
		307	73.18	6	1 / 4	18.30	13	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	
								最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	
		308	8.31	6	1 / 4	2.08	13	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	
								最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	

核定版

## 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，包含新北市永和區樂華段地號 295、296、297、298、300、301、302、303、304、305、306、307、308、309、310、311、312、313、314、315、316、317、318、507、508、509、520、521、522、523、524、528、529 等 33 筆土地，範圍內土地總面積為 1,803.27 m<sup>2</sup>。更新前土地所有權人共 **66** 人(單位)，其中公有土地所有權人共 1 人(單位)，為中華民國(管理單位為財政部國有財產署)所有，共有 6 筆土地(持分)(土地面積 115.21 m<sup>2</sup>)。私有所有權人共 **65** 人(共有 30 筆土地(持分)，土地面積 1,688.06 m<sup>2</sup>)。土地所有權人名冊詳表 5-1。

表 5-1-1 更新前土地所有權人名冊

序號	所有權人/管理人	標示部		所有權部			他項權利部		備註
		地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	
1	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:任0萍	303	289.2	20	1/8	36.15	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	(信託財產)委託人:任0萍
		305	1.3	18	1/8	0.16	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	
2	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:何0慧	522	82.54	4	1/2	41.27			(信託財產)委託人:何0慧
3	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:何0傑	522	82.54	5	1/2	41.27			(信託財產)委託人:何0傑
4	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:吳0英	297	255.23	26	<b>624/10000</b>	15.93			(信託財產)委託人:吳0英
5	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:李0桐	303	289.2	23	4/16	72.3			(信託財產)委託人:李0桐
		304	22.48	2	1/1	22.48			
		305	1.3	21	1/4	0.33			
		509	4.64	2	1/1	4.64			
6	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:李0祥	303	289.2	17	1/16	18.08			(信託財產)委託人:李0祥
		305	1.3	15	<b>1/16</b>	<b>0.08</b>			
7	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:李0毅	303	289.2	16	1/16	18.08			(信託財產)委託人:李0毅
		305	1.3	15	<b>1/16</b>	<b>0.08</b>			
8	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:林0安	297	255.23	28	416/10000	10.62			(信託財產)委託人:林0安
9	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:邱0珠	306	20.67	9	1/4	5.17			(信託財產)委託人:邱0珠
		307	73.18	9	1/4	18.3			
		308	8.31	9	1/4	2.08			

核定版

編號	土地所有權人 及權利變換關係人	標示部		所有權部			他項權利部			備註 其他登記事項等		
		地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	權利種類	他項權利人			
9	邱 瑩	306	20.67	7	1 / 2	10.34	11	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司			
								14	最高限額抵押權	花旗〈台灣〉商業銀行股份有限公司		
		307	73.18	7	1 / 2	36.59		11	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司		
								14	最高限額抵押權	花旗〈台灣〉商業銀行股份有限公司		
		308	8.31	7	1 / 2	4.16		11	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司		
								14	最高限額抵押權	花旗〈台灣〉商業銀行股份有限公司		
10	俞 宏	298	146.14	5	1 / 4	36.54						
		300	34.33	2	1 / 1	34.33						
11	唐 儀	312	41.82	2	2 / 12	6.97	4	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司			
									最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司		
		313	5.96	2	2 / 12	0.99	5	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司			
										最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	
		314	8.91	2	2 / 12	1.49	4	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司			
										最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	
12	唐 德鳳	312	41.82	3	1 / 12	3.49	4	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司			
									最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司		
		313	5.96	3	1 / 12	0.50	5	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司			
										最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	
		314	8.91	3	1 / 12	0.74	4	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司			
										最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	
13	孫 文	301	162.72	2	1 / 1	162.72	1	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司			
14	徐 旺	303	289.20	7	1 / 8	36.15						
		305	1.30	7	1 / 8	0.16						
15	涂 月	297	255.23	6	624 / 10000	15.93	34	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司			
16	張 英	303	289.20	10	1 / 8	36.15						
		305	1.30	9	1 / 8	0.16						
17	張 金玉	297	255.23	10	624 / 10000	15.93						
18	張 泰	297	255.23	8	1044 / 10000	26.65						
19	張 貴妹	523	53.78	2	1 / 1	53.78						
		524	9.57	2	2 / 2	9.57						
20	許 義	298	146.14	2	1 / 4	36.54						
21	許 正	528	28.02	5	1 / 5	5.60						
22	許 煥	528	28.02	3	1 / 5	5.60						
23	許 明	528	28.02	4	1 / 5	5.60						

## 核定版

序號	所有權人/管理人	標示部		所有權部			他項權利部		備註
		地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記 次序	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	
11	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:俞0宏	298	146.14	13	1/4	36.54			(信託財產)委託人:俞0宏
		300	34.33	3	1/1	34.33			
12	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:唐0儀	312	41.82	13	1/4(委託持分2/12)	6.97	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	(信託財產)委託人:唐0儀委託持分2/12、唐0鳳委託持分1/12
		313	5.96	13	1/4(委託持分2/12)	0.99	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	
		314	8.91	13	1/4(委託持分2/12)	1.49	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	
		315	71.37	13	1/4(委託持分2/12)	11.90	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	
13	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:唐0德鳳	312	41.82	13	1/4(委託持分1/12)	3.49	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	(信託財產)委託人:唐0儀委託持分2/12、唐0鳳委託持分1/12
		313	5.96	13	1/4(委託持分1/12)	0.50	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	
		314	8.91	13	1/4(委託持分1/12)	0.74	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	
		315	71.37	13	1/4(委託持分1/12)	5.95	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	
14	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:徐0旺	303	289.2	15	1/8	36.15			(信託財產)委託人:徐0旺
		305	1.3	14	1/8	0.16			
15	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:張0英	303	289.2	21	1/8	36.15			(信託財產)委託人:張0英
		305	1.3	19	1/8	0.16			
16	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:張0金玉	297	255.23	34	<u>624/10000</u>	15.93			(信託財產)委託人:張0金玉
17	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:張0泰	297	255.23	30	<u>1044/10000</u>	26.65			(信託財產)委託人:張0泰
18	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:張0貴妹	523	53.78	3	1/1	53.78	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	(信託財產)委託人:張0貴妹
		524	9.57	4	1/1	9.57	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	
19	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:許0義	298	146.14	12	1/4	36.53			(信託財產)委託人:許0義
20	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:許0櫻	528	28.02	6	1/1(委託持分2/5)	11.21			(信託財產)委託人:許0櫻、許0煥、許0明、許0正
21	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:許0煥	528	28.02		1/1(委託持分1/5)	5.60			
22	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:許0明	528	28.02		1/1(委託持分1/5)	5.60			
23	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:許0正	528	28.02		1/1(委託持分1/5)	5.60			

核定版

編號	土地所有權人 及權利變換關係人	標示部		所有權部			他項權利部			備註
		地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	權利種類	他項權利人	其他登記事項等
24	許櫻	528	28.02	2	2 / 5	11.21				
25	郭琴	297	255.23	18	624 / 10000	15.93	29	抵押權	元大商業銀行股份有限公司	
							35	抵押權	元大商業銀行股份有限公司	
26	陳焜	297	255.23	3	624 / 10000	15.93				
27	陳誌	295	31.87	2	1 / 1	31.87				(信託財產)委託人：郭益
		296	33.44	1	1 / 1	33.44				
		297	255.23	2	416 / 10000	10.62	41	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	
28	陳慶	297	255.23	1	1676 / 10000	42.78	38	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	
		317	14.60	1	1 / 1	14.60				
		318	19.10	1	1 / 1	19.10				
29	陳仔	297	255.23	12	416 / 10000	10.62	40	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	
30	陳蓮	297	255.23	11	416 / 10000	10.62				
31	陳河	297	255.23	9	624 / 10000	15.93	28	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	
							30	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	
							37	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	
							42	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	
32	曾菊妹	520	40.44	1	1 / 1	40.44				
		521	39.58	1	1 / 1	39.58				
33	曾祥	303	289.20	2	1 / 16	18.08				
		305	1.30	2	1 / 16	0.08				
34	曾忠	297	255.23	16	416 / 10000	10.62	13	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	
35	曾潔	303	289.20	14	1 / 16	18.08				
		305	1.30	13	1 / 16	0.08				
		529	37.50	2	1 / 1	37.50				
36	黃梅	303	289.20	4	1 / 8	36.15				
		305	1.30	4	1 / 8	0.16				
37	黃琴	297	255.23	7	416 / 10000	10.62				
38	塗財	312	41.82	8	1 / 4	10.46				
		313	5.96	8	1 / 4	1.49				
		314	8.91	8	1 / 4	2.23				
		315	71.37	8	1 / 4	17.84				
		298	146.14	8	3 / 32	13.70	5	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	
39	董昌	298	146.14	7	2 / 16	18.27	4	最高限額抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	
40	董阿遠	298	146.14	4	2 / 16	18.27	4	最高限額抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	
41	廖金枝	297	255.23	19	208 / 10000	5.31				
42	蔡月	297	255.23	20	208 / 10000	5.31				
43	戴永	311	93.25	3	114171 / 1000000	10.65				
		312	41.82	9	1 / 8	5.23				

## 核定版

序號	所有權人/管理人	標示部		所有權部			他項權利部		備註
		地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記 次序	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	
24	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:郭0琴	297	255.23	25	<u>312/10000</u>	<u>7.96</u>			(信託財產)委託人:郭0琴
25	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:夏0、夏0	297	255.23	<u>42</u>	<u>312/10000</u>	<u>7.96</u>			(信託財產)委託人:夏0、夏0,委託持分各156/10000
26	郭0東(信託財產)委託人:郭0益	295	31.87	2	公共共有1/1	<u>31.87</u>			(信託財產)委託人:郭0益
27	郭0緯(信託財產)委託人:郭0益	295	31.87	2	公共共有1/1				(信託財產)委託人:郭0益
28	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:陳0慶	297	255.23	22	<u>1676/10000</u>	42.78	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	(信託財產)委託人:陳0慶
		317	14.6	2	1/1	14.6	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	
		318	19.1	2	1/1	19.1	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	
29	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:陳0仔	297	255.23	24	<u>416/10000</u>	10.62			(信託財產)委託人:陳0仔
30	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:陳0霖	297	255.23	23	624/10000	15.93			(信託財產)委託人:陳0霖
31	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:陳0蓮	297	255.23	33	<u>416/10000</u>	10.62			(信託財產)委託人:陳0蓮
32	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:陳0河	297	255.23	32	<u>624/10000</u>	15.93	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	(信託財產)委託人:陳0河
33	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:曾0祐	520	40.44	12	1/14	2.89			(信託財產)委託人:曾0祐
		521	39.58	12	1/14	2.83			
34	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:曾0睿	520	40.44	14	1/14	2.89			(信託財產)委託人:曾0睿
		521	39.58	14	1/14	2.83			
35	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:曾0祥	520	40.44	16	1/7	5.78			(信託財產)委託人:曾0祥
		521	39.58	16	1/7	5.65			
36	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:曾0潔	303	289.2	18	1/16	18.08			(信託財產)委託人:曾0潔
		305	1.3	16	1/16	0.08			
		529	37.5	3	1/1	37.5			
37	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:曾0連	520	40.44	17	1/7	5.78			(信託財產)委託人:曾0連
		521	39.58	17	1/7	5.65			
38	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:曾0倫	520	40.44	15	1/7	5.78			(信託財產)委託人:曾0倫
		521	39.58	15	1/7	5.65			
39	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:曾0祥	303	289.2	22	1/16	18.08			(信託財產)委託人:曾0祥
		305	1.3	20	1/16	0.08			
40	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:曾0棠	520	40.44	19	1/7	5.78			(信託財產)委託人:曾0棠
		521	39.58	19	1/7	5.65			
41	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:曾0蓉	520	40.44	13	1/7	5.78			(信託財產)委託人:曾0蓉
		521	39.58	13	1/7	5.65			
42	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:曾0儀	520	40.44	18	1/7	5.78			(信託財產)委託人:曾0儀
		521	39.58	18	1/7	5.65			
43	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:黃0梅	303	289.2	19	1/8	36.15			(信託財產)委託人:黃0梅
		305	1.3	17	1/8	0.16			
44	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:黃0琴	297	255.23	29	<u>416/10000</u>	10.62			(信託財產)委託人:黃0琴
45	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:廖0霈	298	146.14	14	3/32	13.7	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	(信託財產)委託人:廖0霈
							最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	

核定版

編號	土地所有權人 及權利變換關係人	標示部		所有權部			他項權利部			備註
		地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	權利種類	他項權利人	其他登記事項等
		313	5.96	9	1 / 8	0.75				
		314	8.91	9	1 / 8	1.11				
		315	71.37	9	1 / 8	8.92				
		316	42.70	3	1 / 2	21.35				
		507	29.94	3	738 / 10000	2.21				
44	戴 蓀	508	11.01	1	1 / 1	11.01				
45	戴 虎	312	41.82	7	1 / 8	5.23				
		313	5.96	7	1 / 8	0.75				
		314	8.91	7	1 / 8	1.11				
		315	71.37	7	1 / 8	8.92				
		316	42.70	2	1 / 2	21.35				
		507	29.94	2	1 / 2	14.97				
46	戴 台	311	93.25	2	392703 / 1000000	36.62				
		507	29.94	4	4262 / 10000	12.76				
47	戴 帆 註	311	93.25	1	493126 / 1000000	45.98				
		312	41.82	5	1 / 4	10.46				
		313	5.96	5	1 / 4	1.49				
		314	8.91	5	1 / 4	2.23				
		315	71.37	5	1 / 4	17.84				
48	戴 璋	298	146.14	6	2 / 32	9.13	5	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	
49	顧 宏	297	255.23	17	1040 / 10000	26.54				
50	廖 霽	298	146.14	8	3 / 32	13.70	5	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	
合計						1,803.27				

註1：依103年01月08日謄本資料填具。

核定版

序號	所有權人/管理人	標示部		所有權部			他項權利部		備註
		地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	
46	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:戴0永	311	93.25	4	114171/1000000	10.65			(信託財產)委託人:戴0永
		312	41.82	11	1/8	5.23			
		313	5.96	11	1/8	0.75			
		314	8.91	11	1/8	1.11			
		315	71.37	11	1/8	8.92			
		316	42.7	4	1/2	21.35			
		507	29.94	5	738/10000	2.21			
47	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:戴0虎	312	41.82	12	1/8	5.23			(信託財產)委託人:戴0虎
		313	5.96	12	1/8	0.75			
		314	8.91	12	1/8	1.11			
		315	71.37	12	1/8	8.92			
		316	42.7	5	1/2	21.35			
		507	29.94	6	1/2	14.97			
48	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:戴0台	311	93.25	5	392703/1000000	36.62			(信託財產)委託人:戴0台
		507	29.94	7	4262/10000	12.76			
49	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:顧0宏	297	255.23	27	<u>1040/10000</u>	26.54			(信託財產)委託人:顧0宏
50	中華民國/財政部國有財產署	302	49.32	1	1/1	49.32			申請免繕發權利書狀:辦理書狀換給登記
		306	20.67	8	1/4	5.17			
		307	73.18	8	1/4	18.3			
		308	8.31	8	1/4	2.08			
		309	25.45	2	1/1	25.45			
		310	14.9	2	1/1	14.9			
51	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:邱0瑩	306	20.67	7	1/2	10.34	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	(信託財產)委託人:邱0瑩
		307	73.18	7	1/2	36.59	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	
		308	8.31	7	1/2	4.16	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	
52	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:孫0文	301	162.72	2	1/1	162.72			(信託財產)委託人:孫0文
53	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:涂0月	297	255.23	38	<u>624/10000</u>	15.93			(信託財產)委託人:涂0月
54	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:陳0誌	296	33.44	1	1/1	33.44			(信託財產)委託人:陳0誌
		297	255.23	2	<u>416/10000</u>	<u>10.62</u>			
55	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:楊0淑	297	255.23	16	416/10000	10.62			(信託財產)委託人:楊0淑
56	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:塗0財	298	146.14	9	3/32	13.7	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	(信託財產)委託人:塗0財
							最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	
		312	41.82	8	1/4	10.46			
		313	5.96	8	1/4	1.49			
		314	8.91	8	1/4	2.23			
315	71.37	8	1/4	17.84					
57	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:董0昌	298	146.14	7	<u>1/4(委託持分2/16)</u>	18.27	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	(信託財產)委託人:董0昌
							最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	
58	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:董0軒	298	146.14	11	<u>1/4(委託持分1/16)</u>	9.13	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	(信託財產)委託人:董0軒
							最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	
59	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:董0翔	298	146.14	10	<u>1/4(委託持分1/16)</u>	9.13	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	(信託財產)委託人:董0翔
							最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	
60	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:榮座建設股份有限公司	312	41.82	10	1/4	10.46	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	(信託財產)委託人:榮座建設股份有限公司
		313	5.96	10	1/4	1.49	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	
		314	8.91	10	1/4	2.23	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	
		315	71.37	10	1/4	17.84	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	
61	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:戴0薇	508	11.01	5	<u>3/4(委託持分1/4)</u>	2.75			(信託財產)委託人:戴0薇
62	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:戴0康	508	11.01	2	1/4	2.75			(信託財產)委託人:戴0康
63	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:戴0績	508	11.01	3	<u>3/4(委託持分1/4)</u>	2.75			(信託財產)委託人:戴0績
64	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:戴0帆	311	93.25	1	493126/1000000	45.98			(信託財產)委託人:戴0帆
65	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:戴0薇	508	11.01	4	<u>3/4(委託持分1/4)</u>	2.75			(信託財產)委託人:戴0薇
66	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:戴0璋	298	146.14	6	2/32	9.13	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	(信託財產)委託人:戴0璋
							最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	

核定版

## 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

本案更新單元包括永和區樂華段建號 817 等，共計 39 筆合法建築物，其中永和區樂華段建號 734 現況已拆除（未辦理滅失登記），合法建築物所有權人共 40 人，其中 825 建號所有權人為中華民國，管理單位為財政部國有財產署，建物騰本面積 66.07 m<sup>2</sup>，其餘 39 筆皆為私有登記建物，建物騰本面積為 3,603.35 m<sup>2</sup>。名冊詳表 5-2 所示。

建號 734、814、819、820、824、825、826、827、832、1099、1101、1102、1103、1105、1108、1114、1116 等 17 筆建物，均有抵押權設定。

### (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外，查無地上權、永佃權、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舊違章建築戶。

核定版

## 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

本案更新單元包括永和區樂華段建號 817 等，共計 39 筆合法建築物，其中永和區樂華段建號 734 現況已拆除（未辦理滅失登記），合法建築物所有權人共 **47** 人，其中 825 建號所有權人為中華民國，管理單位為財政部國有財產署，建物騰本面積 66.07 m<sup>2</sup>，其餘 39 筆皆為私有登記建物，建物騰本面積為 3,603.35 m<sup>2</sup>。名冊詳表 5-2 所示。

建號 814、819、820、824、826、827、1099、1108 等 8 筆建物，均有抵押權設定。

### (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外，查無地上權、永佃權、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舊違章建築戶。

表 5-2 更新前建物所有權人名冊

編號	所有權人 (管理者)	標示部				所有權部			他項權利部			備註
		建號	建物門牌	座落地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利範圍	建物持分面積	登記次序	權利種類	他項權利人	
1	任 辛	814	和平街 96 號二樓	303	80.17	4	1 / 1	80.17	6	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	
2	吳 英	1104	中山路一段 101 號四樓	297	99.56	1	1 / 1	99.56				
		1116	中山路一段 101 號一至九樓	297	205.43	1	624 / 10000	12.82				
3	李 同	839	和平街 96 之 1 號二樓	303	89.85	2	1 / 1	89.85				
		840	和平街 96 之 1 號三樓	303	89.85	1	1 / 1	89.85				
4	李 段	838	和平街 96 之 1 號	303	89.85	1	1 / 1	89.85				
5	邱 朱	832	和平街 94 號三樓	306、307、 308	66.07	1	1 / 1	66.07	4	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	
6	邱 瑩	826	和平街 94 號四樓	306、307、 308	66.07	1	1 / 1	66.07	5	最高限額抵押權	花旗〈台灣〉商業銀行股份有限公司	
		827	和平街 94 號二樓	306、307、 308	66.07	1	1 / 1	66.07	2	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	
7	俞 宏	818	中山路一段 105 號二樓	298	95.07	2	1 / 1	95.07				
8	唐 義	824	和平街 92 號三樓	312、313、 314、315	75.67	2	2 / 3	50.45	3	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	
9	唐 德鳳	824	和平街 92 號三樓	312、313、 314、315	75.67	3	1 / 3	25.22	3	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	
										最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	
10	孫 文	734	中山路一段 117 巷 1 號	301	75.00	2	1 / 1	75.00	1	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	
11	徐 汪	816	和平街 96 號四樓	303	80.17	1	1 / 1	80.17				
12	涂 月	1114	中山路一段 101 號八樓	297	99.56	1	1 / 1	99.56	2	抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	
		1116	中山路一段 101 號一至九樓	297	205.43	1	624 / 10000	12.82				
13	張 英	815	和平街 96 號三樓	303	80.17	2	1 / 1	80.17				
14	張 金玉	1106	中山路一段 101 號七樓	297	99.56	1	1 / 1	99.56				
		1116	中山路一段 101 號一至九樓	297	205.43	1	624 / 10000	12.82				
15	張 泰	1112	中山路一段 101 號九樓	297	99.56	1	1 / 1	99.56				
		1113	中山路一段 101 號九樓之一	297	70.26	1	1 / 1	70.26				
		1116	中山路一段 101 號一至九樓	297	205.43	1	626 / 10000	12.86				
		1116	中山路一段 101 號一至九樓	297	205.43	1	418 / 10000	8.59				
16	許 義	817	中山路一段 105 號	298	95.07	1	1 / 1	95.07				
17	郭 琴	1102	中山路一段 101 號三樓	297	99.56	2	1 / 1	99.56	2	抵押權	元大商業銀行股份有限公司	
		1116	中山路一段 101 號一至九樓	297	205.43	2	624 / 10000	12.82	3	抵押權	元大商業銀行股份有限公司	
18	陳 焜	1100	中山路一段 101 號二樓	297	99.56	1	1 / 1	99.56				
		1116	中山路一段 101 號一至九樓	297	205.43	1	624 / 10000	12.82				
19	陳 誌	1103	中山路一段 101 號三樓之一	297	70.26	1	1 / 1	70.26	4	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	

## 核定版

表 5-2-1 更新前建物所有權人名冊

序號	所有權人/管理人	標示部				所有權部			他項權利部		備註
		建號	建物門牌號碼	座落地號	總面積	登記次序	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	
1	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:任0萍	814	和平街96號二樓	303	80.17	5	1/1	80.17	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	(信託財產)委託人:任0萍
2	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:吳0英	1104	中山路一段101號四樓	297	99.56	2	1/1	99.56			(信託財產)委託人:吳0英
		1116	中山路一段101號一至九樓	297	205.4	2	624/10000	12.82			
3	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:李0桐	839	和平街96之1號二樓	303	89.85	3	1/1	89.85			(信託財產)委託人:李0桐
		840	和平街96之1號三樓	303	89.85	2	1/1	89.85			
4	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:李0毅	838	和平街96之1號	303	89.85	2	1/6	14.98			(信託財產)委託人:李0毅
5	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:李0祥	838	和平街96之1號	303	89.85	2	1/6	14.98			
6	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:李0華	838	和平街96之1號	303	89.85	2	4/6(委託持分1/6)	14.98			(信託財產)委託人:李0華
7	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:李0珍	838	和平街96之1號	303	89.85	2	4/6(委託持分1/6)	14.98			(信託財產)委託人:李0珍
8	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:李0娟	838	和平街96之1號	303	89.85	2	4/6(委託持分1/6)	14.98			(信託財產)委託人:李0娟
9	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:李0雲	838	和平街96之1號	303	89.85	2	4/6(委託持分1/6)	14.98			(信託財產)委託人:李0雲
10	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:林0安	1107	中山路一段101號七樓之一	297	70.26	5	1/1	70.26			(信託財產)委託人:林0安
		1116	中山路一段101號一至九樓	297	205.4	3	416/20000	8.55			
11	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:邱0珠	832	和平街94號三樓	306、307、308	66.07	2	1/1	66.07			(信託財產)委託人:邱0珠
12	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:俞0宏	818	中山路一段105號二樓	298	95.07	3	1/1	95.07			(信託財產)委託人:俞0宏
13	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:唐0儀	824	和平街92號三樓	312、313、314、315	75.67	4	1/1(委託持分2/3)	50.45	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	(信託財產)委託人:唐0儀委託持分2/3、唐0鳳委託持分1/3
14	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:唐0德鳳	824	和平街92號三樓	312、313、314、315	75.67	4	1/1(委託持分1/3)	25.22	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	
15	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:徐0旺	816	和平街96號四樓	303	80.17	2	1/1	80.17			(信託財產)委託人:徐0旺
16	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:張0英	815	和平街96號三樓	303	80.17	3	1/1	80.17			(信託財產)委託人:張0英
17	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:張0金玉	1106	中山路一段101號七樓	297	99.56	2	1/1	99.56			(信託財產)委託人:張0金玉
		1116	中山路一段101號一至九樓	297	205.4	2	624/10000	12.82			
18	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:張0泰	1112	中山路一段101號九樓	297	99.56	2	1/1	99.56			(信託財產)委託人:張0泰
		1113	中山路一段101號九樓之一	297	70.26	2	1/1	70.26			
		1116	中山路一段101號一至九樓	297	205.4	2	626/10000	12.86			
		1116	中山路一段101號一至九樓	297	205.4	2	418/10000	8.59			
19	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:許0義	817	中山路一段105號	298	95.07	3	1/1	95.07			(信託財產)委託人:許0義
20	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:郭0琴	1102	中山路一段101號三樓	297	99.56	3	1/2	49.78			(信託財產)委託人:郭0琴
		1116	中山路一段101號一至九樓	297	205.4	3	312/10000	12.82			
21	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:夏0、夏0	1102	中山路一段101號三樓	297	99.56	7	1/2	49.78			(信託財產)委託人:夏0、夏0
		1116	中山路一段101號一至九樓	297	205.4	7	312/10000	12.82			

核定版

編號	所有權人 (管理者)	標示部				所有權部			他項權利部			備註
		建號	建物門牌	座落地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利範圍	建物持分面積	登記次序	權利種類	他項權利人	
		1116	中山路一段 101 號一至九樓	297	205.43	1	416 / 10000	8.55				
20	陳慶	1099	中山路一段 101 號	297	314.33	1	1 / 1	314.33	4	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	
		1116	中山路一段 101 號一至九樓	297	205.43	1	1676 / 10000	34.43				
21	陳仔	1101	中山路一段 101 號二樓之一	297	70.26	1	1 / 1	70.26	2	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	
		1116	中山路一段 101 號一至九樓	297	205.43	1	416 / 10000	8.55				
22	陳蓮	1109	中山路一段 101 號五樓之一	297	70.26	1	1 / 1	70.26				
		1116	中山路一段 101 號一至九樓	297	205.43	1	416 / 10000	8.55				
23	陳河	1108	中山路一段 101 號五樓	297	99.56	1	1 / 1	99.56	1	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	
									2	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	
									3	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	
									4	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	
		1116	中山路一段 101 號一至九樓	297	205.43	1	624 / 10000	12.82				
24	曾祥	841	和平街 96 之 1 號四樓	303	89.85	2	1 / 2	44.93				
25	曾忠	1105	中山路一段 101 號四樓之一	297	70.26	1	1 / 1	70.26	1	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	
		1116	中山路一段 101 號一至九樓	297	205.43	1	416 / 10000	8.55				
26	曾潔	841	和平街 96 之 1 號四樓	303	89.85	3	1 / 2	44.93				
27	黃梅	813	和平街 96 號一樓	303	80.17	1	1 / 1	80.17				
28	黃琴	1115	中山路一段 101 號八樓之一	297	70.26	1	1 / 1	70.26				
		1116	中山路一段 101 號一至九樓	297	205.43	1	416 / 10000	8.55				
29	塗財	823	和平街 92 號二樓	312、313、 314、315	66.07	2	1 / 1	66.07				
		819	中山路一段 105 號三樓	298	95.07	5	3 / 8	35.65	1	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	
30	董昌	820	中山路一段 105 號四樓	298	95.07	2	1 / 2	47.54	5	最高限額抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	
31	董阿遠	820	中山路一段 105 號四樓	298	95.07	1	1 / 2	47.54	5	最高限額抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	
32	廖金枝	1107	中山路一段 101 號七樓之一	297	70.26	2	1 / 2	35.13				
		1116	中山路一段 101 號一至九樓	297	205.43	2	208 / 10000	4.27				
33	蔡月	1107	中山路一段 101 號七樓之一	297	70.26	3	1 / 2	35.13				
		1116	中山路一段 101 號一至九樓	297	205.43	3	208 / 10000	4.27				
34	戴永	821	和平街 92 號	312、313、 314、315	66.07	3	1 / 2	33.04				
35	戴虎	821	和平街 92 號	312、313、 314、315	66.07	2	1 / 2	33.04				
36	戴帆	755	中山路一段 99 巷 8 號	311	117.58	1	1 / 1	117.58				
		822	和平街 92 號四樓	312、313、 314、315	66.07	1	1 / 1	66.07				註 5
37	中華民國/ 財政部國有	825	和平街 94 號一樓	306、307、 308	66.07	1	1 / 1	66.07				申請免繕發 權利書狀：辦

## 核定版

序號	所有權人/管理人	標示部				所有權部			他項權利部		備註
		建號	建物門牌號碼	座落地號	總面積	登記次序	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	
22	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:陳0慶	1099	中山路一段101號	297	314.3	2	1/1	314.33	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	(信託財產)委託人:陳0慶
		1116	中山路一段101號一至九樓	297	205.4	2	1676/10000	34.43			
23	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:陳0仔	1101	中山路一段101號二樓之一	297	70.26	2	1/1	70.26			(信託財產)委託人:陳0仔
		1116	中山路一段101號一至九樓	297	205.4	2	416/10000	8.55			
24	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:陳0霖	1100	中山路一段101號二樓	297	99.56	2	1/1	99.56			(信託財產)委託人:陳0霖
		1116	中山路一段101號一至九樓	297	205.4	2	624/10000	12.82			
25	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:陳0蓮	1109	中山路一段101號五樓之一	297	70.26	2	1/1	70.26			(信託財產)委託人:陳0蓮
		1116	中山路一段101號一至九樓	297	205.4	2	416/10000	8.55			
26	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:陳0河	1108	中山路一段101號五樓	297	99.56	2	1/1	99.56	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	(信託財產)委託人:陳0河
		1116	中山路一段101號一至九樓	297	205.4	2	624/10000	12.82			
27	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:曾0潔	841	和平街96之1號四樓	303	89.85	4	1/2	44.93			(信託財產)委託人:曾0潔
28	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:曾0祥	841	和平街96之1號四樓	303	89.85	5	1/2	44.93			(信託財產)委託人:曾0祥
29	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:黃0梅	813	和平街96號一樓	303	80.17	2	1/1	80.17			(信託財產)委託人:黃0梅
30	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:黃0琴	1115	中山路一段101號八樓之一	297	70.26	2	1/1	70.26			(信託財產)委託人:黃0琴
		1116	中山路一段101號一至九樓	297	205.4	2	416/10000	8.55			
31	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:廖0霏	819	中山路一段105號三樓	298	95.07	6	3/8	35.65	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	(信託財產)委託人:廖0霏
									最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	
32	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:戴0永	821	和平街92號	312、313、314、315	66.07	4	1/2	33.04			(信託財產)委託人:戴0永
33	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:戴0虎	821	和平街92號	312、313、314、315	66.07	5	1/2	33.04			(信託財產)委託人:戴0虎
34	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:顧0宏	1110	中山路一段101號六樓	297	169.8	2	1/1	169.82			(信託財產)委託人:顧0宏
		1116	中山路一段101號一至九樓	297	205.4	2	1040/10000	21.36			
35	中華民國/財政部國有財產署	825	和平街94號一樓	306、307、308	66.07	2	1/1	66.07			

核定版

編號	所有權人 (管理者)	標示部				所有權部			他項權利部			備註
		建號	建物門牌	座落地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利範圍	建物持分面積	登記次序	權利種類	他項權利人	
	財產署											理收歸國有 登記；註2
38	戴 璋	819	中山路一段 105 號三樓	298	95.07	3	2 / 8	23.77	1	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	
39	龔 宏	1110	中山路一段 101 號六樓	297	169.82	1	1 / 1	169.82				
		1116	中山路一段 101 號一至九樓	297	205.43	1	624 / 10000	12.82				
40	廖 霈	819	中山路一段 105 號三樓	298	95.07	4	3 / 8	35.65	1	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	
(共有部分未載明部分)		1116	中山路一段 101 號一至九樓	297	205.43	1	416 / 10000	8.55				
合計								3,669.42				

註1：依103年01月08日謄本資料填具。

註2：原所有權人戴趙玉香/財政部國有財產署北區分署所有306、307、308、309、310等5筆持分土地，業於103年4月2日辦理收歸國有，管理者為財政部國有財產署，無他項權利。

註3：原廖戴金枝、蔡銘月(建號1107)所有權於104.02.13贈與登記為林哲安。

註4：他項權利部依據105年10月21日土地登記第三類謄本修正。

註5：樂華段建號822於106年8月1日移轉登記予實施者(榮座建設股份有限公司)。

## 核定版

序號	所有權人/管理人	標示部				所有權部			他項權利部		備註
		建號	建物門牌號碼	座落地號	總面積	登記次序	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	
36	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:邱0瑩	826	和平街94號四樓	306、307、308	66.07	1	1/1	66.07	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	(信託財產)委託人:邱0瑩
		827	和平街94號二樓	306、307、308	66.07	1	1/1	66.07	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	
37	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:孫0文	734	中山路一段117巷1號	301	75	2	1/1	75			(信託財產)委託人:孫0文
38	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:涂0月	1114	中山路一段101號八樓	297	99.56	1	1/1	99.56			(信託財產)委託人:涂0月
		1116	中山路一段101號一至九樓	297	205.4	1	624/10000	12.82			
39	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:陳0誌	1103	中山路一段101號三樓之一	297	70.26	1	1/1	70.26			(信託財產)委託人:陳0誌
		1116	中山路一段101號一至九樓	297	205.4	1	416/10000	8.55			
40	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:楊0淑	1105	中山路一段101號四樓之一	297	70.26	1	1/1	70.26			(信託財產)委託人:楊0淑
		1116	中山路一段101號一至九樓	297	205.4	1	416/10000	8.55			
41	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:塗0財	819	中山路一段105號三樓	298	95.07	5	3/8	35.65	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	(信託財產)委託人:塗0財
		823	和平街92號二樓	312、313、314、315	66.07	2	1/1	66.07	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	
42	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:董0昌	820	中山路一段105號四樓	298	95.07	2	1/1(委託持分1/2)	47.54	最高限額抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	(信託財產)委託人:董0昌
									最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	
43	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:董0軒	820	中山路一段105號四樓	298	95.07	3	1/1(委託持分1/4)	11.88	最高限額抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	(信託財產)委託人:董0軒
									最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	
44	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:董0翔	820	中山路一段105號四樓	298	95.07	4	1/1(委託持分1/4)	11.88	最高限額抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	(信託財產)委託人:董0翔
									最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	
45	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:榮座建設股份有限公司	822	和平街92號四樓	312、313、314、315	66.07	1	1/1	66.07	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	(信託財產)委託人:榮座建設股份有限公司
46	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:戴0帆	755	中山路一段99巷8號	311	117.6	1	1/1	117.58			(信託財產)委託人:戴0帆
47	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:戴0璋	819	中山路一段105號三樓	298	95.07	3	2/8	23.77	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	(信託財產)委託人:戴0璋
									最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	
合計								3669.42			

核定版  
本頁空白

## 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

本案土地使用分區含商業區及住宅區，更新單元之土地使用分區管制依據 86.08.15 發布實施之「訂定永和都市計畫(土地使用分區管制要點)書」規定，商業區之建蔽率 80%、容積率 440%；住宅區之建蔽率 60%、容積率 300%。

## (二)申請容積獎勵後土地使用強度

本更新單元基地面積為 1,803.27 m<sup>2</sup>，法定容積為 7,667.63 m<sup>2</sup>，都市更新容積獎勵為 2,493.96 m<sup>2</sup>，容積移轉面積為 3,067.05 m<sup>2</sup>，總允建容積合計為 13,228.64 m<sup>2</sup>，其獎勵後土地使用強度如表 6-1 所示：

1. 獎勵後允建建蔽率=80.06%
2. 獎勵後平均容積率=獎勵後總容積÷更新單元面積  
=13,228.64÷1,803.27=733.59%

表 6-1 容積獎勵試算表

申請容積獎勵項目	申請獎勵樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	估法定容積百分比 (%)	
△F1 以原建築容積高於法定容積部分核計	131.86	1.72	
△F5 考量地方特性等相關獎勵	1-1 符合地域、風土及人文特色，並考量建築量體、造型、色彩與環境調和。	766.76	
	1-2 捷運車站、火車站站體及其出入口周圍五百公尺範圍內(需配合做規劃設計)。	1,073.47	14.00
	2 人行步道(人行步道之留設，應配合基地周圍相鄰街廓整體考量設置，車道及出入口之面積應予扣除。)	142.32	1.86
	4.二十年以上老舊四層樓以上公寓或集合住宅等更新重建環境改善。	379.55	4.95
都市更新申請獎勵容積合計	2,493.96	32.53	
檢核條件			
△F0+△F1+△F2+△F4+△F5+△F6=7,667.63+2,493.96=10,161.59 (m <sup>2</sup> ) < 11,350.18 (m <sup>2</sup> )			
本案符合規定			
另申請區外容積移轉，預計容積移轉數量為 3,067.05 m <sup>2</sup> ，占法定基準容積 40.00%			

事業計畫核准之各項都市更新建築獎勵容積額度計算說明如下，獎勵項目、額度及比例整理如表 6-1。

$$1.F0(\text{基準容積})=7,667.63 \text{ m}^2$$

$$2.\Delta F1=131.86 \text{ m}^2 (1.72\%)$$

中山路一段 101 號(中山華夏)共有九樓，現有容積擬依據本案建築師檢討後 1,547.52 m<sup>2</sup>計算(詳事業計畫附錄七之一)，其中使用執照圖面登載基地面積為 321.74 m<sup>2</sup>(詳事業計畫附錄七之一，現行計畫為商業區，法定容積為 321.74×440%=1,415.66 m<sup>2</sup>)，因此現況容積高於法定容積 131.86 m<sup>2</sup>(1,547.52 m<sup>2</sup>-1,415.66 m<sup>2</sup>)。

$$3.\Delta F5=2,557.37 \text{ m}^2 (30.83\%)$$

本項獎勵係考量地方特性、人行步道、保存具歷史性、紀念性及藝術價值之建築及更新單元規模等因素。其相關說明如下：

$$(1)\Delta F5-1-1=766.76 \text{ m}^2 (10\%)$$

符合地域、風土及人文特色，並考量建築量體、造型、色彩與環境調和，以法定容積之 10%為限。

本案為有效提昇環境及建築品質，本項獎勵除配合審議委員之建議外，擬納入以下規劃原則，以爭取法定容積之 10%之獎勵，其相關內容如下所述：

- A. 配合當地人文發展、地方歷史脈絡與產業特色及都市發展紋理等，並將上述元素融入建築量體、色彩及規劃設計者。例如為延續了中山路整條道路的商業活動以及原有居住活動，並符合原地主之土地座落位置，本案擬採取中山路沿街面留設 9 戶店鋪、店鋪規劃為二樓並有獨立樓梯、更新後房地按原位置分配為原則。
- B. 基地內提供公眾通行之通道。例如和平街現況寬度僅約 4 公尺、中山路一段 99 巷現況寬度更只有 1~4 公尺，加上基地左右兩側皆為 10~11 層集合住宅，不僅人車混雜相互干擾，在視覺上亦具有壓迫性。為留設公眾通行之通道、保持通道空間品質、降低視覺壓迫性，並考量都市紋理之調和，特將建築量體集中於基地中央，採基地三面皆退縮，呈現與中山路平行的 T 字型配置。
- C. 提出都市防災計畫，並提供公眾使用之防災設施、設備者，且載明防災設施(設備)設置之必要性、項目等相關說明。
- D. 提出綠建築計畫，以符合綠化量、水資源、日常節能、室內環境及污水與垃圾

核定版

## 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

本案土地使用分區含商業區及住宅區，更新單元之土地使用分區管制依據 86.08.15 發布實施之「訂定永和都市計畫（土地使用分區管制要點）書」規定，商業區之建蔽率 80%、容積率 440%；住宅區之建蔽率 60%、容積率 300%。

## (二)申請容積獎勵後土地使用強度

本更新單元基地面積為 1,803.27 m<sup>2</sup>，法定容積為 7,667.63 m<sup>3</sup>，都市更新容積獎勵為 2,506.99 m<sup>3</sup>，容積移轉面積為 3,067.05 m<sup>3</sup>，總允建容積合計為 13,241.67 m<sup>3</sup>，其獎勵後土地使用強度如表 6-1 所示：

1.獎勵後允建建蔽率=77.65%

2.獎勵後平均容積率=獎勵後總容積÷更新單元面積  
=13,241.67÷1,803.27=734.31%

表 6-1-1 容積獎勵試算表

申請容積獎勵項目		申請獎勵樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	估法定容積百 分比 (%)
△F1 以原建築容積高於法定容積部分核計		131.86	1.72
△F5 考量地方 特性等 相關獎 勵	1-1 符合地域、風土及人文特色，並考量建築量體、造型、色彩與環境調和。	766.76	10.00
	1-2 捷運車站、火車站站體及其出入口周圍五百公尺範圍內（需配合做規劃設計）。	1,073.47	14.00
	2 人行步道（人行步道之留設，應配合基地周圍相鄰街廓整體考量設置，車道及出入口之面積應予扣除。）	<b>155.35</b>	<b>2.03</b>
	4.二十年以上老舊四層樓以上公寓或集合住宅等更新重建環境改善。	379.55	4.95
都市更新申請獎勵容積合計		<b>2,506.99</b>	<b>32.7</b>
檢核條件 F0+ F1+ F2+ F4+ F5+ F6=7,667.63+ <b>2,506.99</b> = <b>10,174.62</b> (m <sup>3</sup> ) < 11,350.18 (m <sup>3</sup> ) 本案符合規定 另申請區外容積移轉，預計容積移轉數量為 3,067.05 m <sup>3</sup> ，占法定基準容積 40.00%			

事業計畫核准之各項都市更新建築獎勵容積額度計算說明如下，獎勵項目、額度及比例整理如表 6-1。

1.F0 (基準容積) =7,667.63 m<sup>3</sup>

2.△F1=131.86 m<sup>3</sup> (1.72%)

中山路一段 101 號（中山華夏）共有九樓，現有容積擬依據本案建築師檢討後 1,547.52 m<sup>3</sup>計算（詳事業計畫附錄七之一），其中使用執照圖面登載基地面積為 321.74 m<sup>2</sup>（詳事業計畫附錄七之一，現行計畫為商業區，法定容積為 321.74×440%=1,415.66 m<sup>3</sup>），因此現況容積高於法定容積 131.86 m<sup>3</sup>（1,547.52 m<sup>3</sup>-1,415.66 m<sup>3</sup>=131.86 m<sup>3</sup>）。

3.△F5=**2,375.13** m<sup>3</sup> (**30.98%**)

本項獎勵係考量地方特性、人行步道、保存具歷史性、紀念性及藝術價值之建築及更新單元規模等因素。其相關說明如下：

(1)△F5-1-1=766.76 m<sup>3</sup> (10%)

符合地域、風土及人文特色，並考量建築量體、造型、色彩與環境調和，以法定容積之 10%為限。

本案為有效提昇環境及建築品質，本項獎勵除配合審議委員之建議外，擬納入以下規劃原則，以爭取法定容積之 10%之獎勵，其相關內容如下所述：

A.配合當地人文發展、地方歷史脈絡與產業特色及都市發展紋理等，並將上述元素融入建築量體、色彩及規劃設計者。例如為延續了中山路整條道路的商業活動以及原有居住活動，並符合原地主之土地座落位置，本案擬採取中山路沿街面留設 8 戶店鋪、店鋪規劃為二樓並有獨立樓梯、更新後房地按原位置分配為原則。

B.基地內提供公眾通行之通道。例如和平街現況寬度僅約 4 公尺、中山路一段 99 巷現況寬度更只有 1~4 公尺，加上基地左右兩側皆為 10~11 層集合住宅，不僅人車混雜相互干擾，在視覺上亦具有壓迫性。為留設公眾通行之通道、保持通道空間品質、降低視覺壓迫性，並考量都市紋理之調和，特將建築量體集中於基地中央，採基地三面皆退縮，呈現與中山路平行的 T 字型配置。

C.提出都市防災計畫，並提供公眾使用之防災設施、設備者，且載明防災設施(設備)設置之必要性、項目等相關說明。

D.提出綠建築計畫，以符合綠化量、基地保水、日常節能、CO<sub>2</sub> 減量、廢棄物減

改善等五項指標，並承諾取得綠建築銀級標章。

(a) 綠建築保證金:

本案應於申報一樓樓版勘驗審查前，取得候選綠建築證書，綠建築保證金數額係參依 100 年 8 月 18 日「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」申請綠建築銀級標章得獲准之容積獎勵額度，占法定容積 6% (460.05 平方公尺)，乘以報核時(96 年 5 月 14 日)計畫書所載法定工程造價之單價 (1 萬 2,400 元/平方公尺) 後加計 5 倍核算，依審議通例核算繳納綠建築保證金新臺幣 2,852 萬 3,100 元予新北市都市更新基金，與新北市政府簽訂協議書，該項保證金應於核准使用執照前依協議書所載數額繳納完成，始得核發使用執照。

(b) 管理維護費用:

綠建築 (銀級) 管理維護費用以前項保證金之 5% 核算管理維護費用，總計為新臺幣 142 萬 6,155 元 (12,400 × 460.05 × 5 × 5%)，納入公寓大廈公共基金，為專款專用，不得挪作他用，並由社區管委會維護管理。

E. 為了留設出足夠的戶外空間，建築物採取集中配置的方式，並於 3F 及 16F 之高度各作一次量體退縮，靠中山路側之 15F 以下量體中央作內凹設計，以保障每戶之採光面充足，降低獨棟量體對環境造成過大的壓迫感。立面造型為新古典主義樣式，但是在樣式與配色方面力求精簡質樸，達到與週遭環境相調和的效果。

F. 建築物 16 層設置社區的公共設施空間，並將活動空間延續至戶外的綠化景觀平台，提供居民多樣化的休閒環境。

G. 建築規劃以「人性化」為設計基本原則，特別考量設置無障礙者使用空間，於門廳入口旁設置坡度比為 1/12 之殘障坡道，提供行動不便者及以自行車代步之住戶所使用，並於樓電梯間設有供行動不便者使用之升降機，符合無障礙環境使用之需求。

H. 社區主入口設置於兩條道路交界處，入口前留設島型景觀步道空間，一來以退縮處理交叉路口之緩衝關係，也與車道出入口區隔開來以滿足「人車分離」之理念。

(2)  $\Delta F5-1-2=1,073.47 \text{ m}^2$  (14%)

捷運車站、火車站站體及其出入口周圍五百公尺範圍內 (需配合做規劃設計)，以法定容積之 20% 為限。

本項獎勵配合捷運場站做規劃設計，預計申請容積獎勵比例為 14%。為有效配合捷運場站做規劃設計，擬針對以下情形申請本項獎勵：

A. 配合新北市政府交通局有關永和區之交通整體規劃。基地位於捷運頂溪站 500 公尺範圍內，本案擬提供新巴士、候車設施、公共自行車租借系統及其他交通改善措施等之經費，共新臺幣 1,500 萬元，透過捐獻交運改善基金之方式，襄

助新北市政府提昇運輸效率，利用本基金增建、維護、管理及改善之交通設備。前述新臺幣 1,500 萬元納入新北市政府都市更新基金專戶，實施者應於申報開工前提撥，並註記於建築執照上。

B. 在緊密城市的原則下，臺北都會捷運土地使用模式以尋求交通旅次極小化的混合使用模式發展為原則，允許一定程度的土地平面混合、立體複合使用。本案位於捷運場站周邊，除配合政策規劃為高強度發展之建築量體，並規劃完善人行步道與捷運周邊人行動線相串連，積極地引導土地使用發展，避免土地過度、低度與不當利用。

(3)  $\Delta F5-2=142.32 \text{ m}^2$  (1.86%)

法令無規定應留設騎樓或無遮簷人行道而自願沿街面留設二公尺以上人行步道者得依實際留設面積獎勵。

本案人行步道係配合基地周圍相鄰街廓整體考量設置，扣除法令規定應留設、不足一公尺寬、車道及出入口之面積，如圖 10-2 所示及計算，符合人行步道獎勵規定面積達 142.32  $\text{m}^2$ ，因此本項申請獎勵為法定容積之 1.86%，計 142.32  $\text{m}^2$ 。其相關內容分述如下：

A. 基地南面臨和平街側退縮 3~5M 人行步道，並加種行道樹與設置花台、座椅等街道家具，使原本僅有 6M 寬且為本基地周遭次要道路與社區主要出入口之和平街，達到人車分離的人性化設計，並做為沿和平街之其他基地辦理都市更新事業的標準與典範。

B. 為求開放空間集中與人行道之聯繫，沿著臨和平街與中山路一段 99 巷的步道空間旁留設帶狀的景觀綠地空間；一方面作為建築量體與道路之間的緩衝地帶，另一方面作為鄰近社區互動來往的公共空間，創造獨特的社區意象。

(4)  $\Delta F5-4=379.55 \text{ m}^2$  (4.95%)

二十年以上老舊四層樓以上公寓或集合住宅等更新重建環境改善，依合法建築物所座落之建築基地面積核計，以法定容積之 10% 為限。

清查本案更新單元二十年以上老舊四層樓以上公寓或集合住宅共有四筆 (詳事業計畫附錄三 73 使字第 1870 號、64 使字第 2344 號、65 使字第 157 號、65 使字第 926 號)，根據其使用執照存根計算，合法建築物所座落面積 892.50  $\text{m}^2$ ，佔基地總面積 49.49%，依據獎勵比例計算。本項申請獎勵為法定容積之 4.95%，計 379.55  $\text{m}^2$ 。

4. 申請獎勵容積額度計算

檢算「都市更新建築容積獎勵辦法」第四條規定：

量、水資源及汙水垃圾改善改善等七項指標，並承諾取得綠建築銀級標章。

(a) 綠建築保證金：

本案應於申報一樓樓版勘驗審查前，取得候選綠建築證書，綠建築保證金數額係參依 100 年 8 月 18 日「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」申請綠建築銀級標章得獲准之容積獎勵額度，占法定容積 6% (460.05 平方公尺)，乘以報核時(96 年 5 月 14 日)計畫書所載法定工程造價之單價 (1 萬 2,400 元/平方公尺) 後加計 5 倍核算，依審議通例核算繳納綠建築保證金新臺幣 2,852 萬 3,100 元予新北市都市更新基金，與新北市政府簽訂協議書，該項保證金應於核准使用執照前依協議書所載數額繳納完成，始得核發使用執照。

(b) 管理維護費用：

綠建築 (銀級) 管理維護費用以前項保證金之 5% 核算管理維護費用，總計為新臺幣 142 萬 6,155 元 (12,400×460.05×5%)，納入公寓大廈公共基金，為專款專用，不得挪作他用，並由社區管委會維護管理。

E. 為了留設出足夠的戶外空間，建築物採取集中配置的方式，並於 3F 及 16F 之高度各作一次量體退縮，靠中山路側之 **16~28F** 以下量體中央作內凹設計，以保障每戶之採光面充足，降低獨棟量體對環境造成過大的壓迫感。立面造型為現代樣式，但是在樣式與配色方面力求精簡質樸，達到與週遭環境相調和的效果。

F. 建築物 2 層設置社區的公共設施空間，並於屋突一層設置綠化景觀平台，提供居民多樣化的休閒環境。

G. 建築規劃以「人性化」為設計基本原則，特別考量設置無障礙者使用空間，於戶外人行步道、騎樓通達中山路一段之門廳入口至昇降機間皆採順平處理，提供行動不便者住戶所使用，符合無障礙環境使用之需求。

H. 社區提供兩向主入口，設置於中山路一段及兩條巷道交界處，入口前留設騎樓及島型景觀步道空間，一來以退縮處理交叉路口之緩衝關係，也與車道出入口區隔開來以滿足「人車分離」之理念。

(2)  $\Delta F5-1-2=1,073.47 \text{ m}^2$  (14%)

捷運車站、火車站站體及其出入口周圍五百公尺範圍內 (需配合做規劃設計)，以法定容積之 20% 為限。

本項獎勵配合捷運場站做規劃設計，預計申請容積獎勵比例為 14%。為有效配合捷運場站做規劃設計，擬針對以下情形申請本項獎勵：

A. 配合新北市政府交通局有關永和區之交通整體規劃。基地位於捷運頂溪站 500 公尺範圍內，本案擬提供新巴士、候車設施、公共自行車租借系統及其他交通改善措施等之經費，共新臺幣 1,500 萬元，透過捐獻交運改善基金之方式，襄助新北市政府提昇運輸效率，利用本基金增建、維護、管理及改善之交通設備。前述新臺幣 1,500 萬元納入新北市政府都市更新基金專戶，實施者應於申報開

工前提撥，並註記於建築執照上。

B. 在緊密城市的原則下，臺北都會捷運土地使用模式以尋求交通旅次極小化的混合使用模式發展為原則，允許一定程度的土地平面混合、立體複合使用。本案位於捷運場站周邊，除配合政策規劃為高強度發展之建築量體，並規劃完善人行步道與捷運周邊人行動線相串連，積極地引導土地使用發展，避免土地過度、低度與不當利用。

(3)  $\Delta F5-2=155.35 \text{ m}^2$  (2.03%)

法令無規定應留設騎樓或無遮簷人行道而自願沿街面留設二公尺以上人行步道者得依實際留設面積獎勵。

本案人行步道係配合基地周圍相鄰街廓整體考量設置，扣除法令規定應留設、不足一公尺寬、車道及出入口之面積，符合人行步道獎勵規定面積達 **155.35  $\text{m}^2$** ，因此本項申請獎勵為法定容積之 **2.03%**，計 **155.35  $\text{m}^2$** 。其相關內容分述如下：

A. 基地南面臨和平街側退縮 2M 人行步道，並加種行道樹與設置花台、座椅等街道家具，使原本僅有 6M 寬且為本基地周遭次要道路與社區主要出入口之和平街，達到人車分離的人性化設計，並做為沿和平街之其他基地辦理都市更新事業的標準與典範。

B. 為求開放空間集中與人行道之聯繫，沿著臨和平街與中山路一段 99 巷的步道空間旁留設帶狀的景觀綠地空間；一方面作為建築量體與道路之間的緩衝地帶，另一方面作為鄰近社區互動來往的公共空間，創造獨特的社區意象。

(4)  $\Delta F5-4=379.55 \text{ m}^2$  (4.95%)

二十年以上老舊四層樓以上公寓或集合住宅等更新重建環境改善，依合法建築物所座落之建築基地面積核計，以法定容積之 10% 為限。

清查本案更新單元二十年以上老舊四層樓以上公寓或集合住宅共有四筆 (詳事業計畫附錄三 73 使字第 1870 號、64 使字第 2344 號、65 使字第 157 號、65 使字第 926 號)，根據其使用執照存根計算，合法建築物所座落面積 892.50  $\text{m}^2$ ，佔基地總面積 49.49%，依據獎勵比例計算。本項申請獎勵為法定容積之 4.95%，計 379.55  $\text{m}^2$ 。

4. 申請獎勵容積額度計算

檢算「都市更新建築容積獎勵辦法」第四條規定：

## 核定版

## (1)九樓部分

依規定獎勵後之建築容積不得超過建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。

九樓部分基地面積=321.74 m<sup>2</sup>(商業區)

現有容積=1,547.52 m<sup>2</sup>

申請建築容積不得超過 1,547.52+321.74×440%×0.3=1,972.22 m<sup>2</sup>

## (2)其他部分

依規定獎勵後之建築容積不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積。

其他部分面積=總面積-九樓部分基地面積=1,803.27-321.74

=1,481.53 m<sup>2</sup>(商業區 1,290.99 m<sup>2</sup>；住宅區 190.54 m<sup>2</sup>)

申請建築容積不得超過 [(1,290.99×440%+190.54×300%)×1.5]=9,377.96 m<sup>2</sup>

## (3)獎勵後建築容積之上限

本案獎勵後建築容積之上限，即九樓部分及其他部分建築容積之上限總和，根據前兩項計算，獎勵後建築容積不得超過 11,350.18 m<sup>2</sup>。

$\Delta F_0+\Delta F_1+\Delta F_2+\Delta F_4+\Delta F_5+\Delta F_6 = 10,161.59 \text{ m}^2 < 11,350.18 \text{ m}^2 (= 1,972.22+9,377.96)$ ，本案符合規定。

## 5.申請區外容積移轉

本案依據「都市計畫容積移轉實施辦法」第八條規定辦理區外容積移轉，以購買公共設施保留地，預計容積移轉數量為 3,067.05 m<sup>2</sup>，占法定基準容積 40.00%。

## (三)預計容納戶數及人口數

本案更新後9戶店舖、109戶住宅(共118戶)，以民國102年12月新北市戶政服務網資料，新北市永和區平均戶量2.5274人/戶估計，更新後計畫容納人口數為 298人。實設汽車停車位118部；機車停車位99部，詳表6-2。

## 二、建築興建計畫

## (一)開發內容說明

本案基地由中山路一段、和平街與中山路一段 99 巷等三條道路環繞，大略呈三角形，考量都市紋理之調和，將建築量體集中於基地中央，呈現與中山路平行的 T 字型配置，相關建築平面說明如下：

## 1.地下室各層配置：

地下室各層停車位部份以坡道平面式設計，以達到出車迅速及安全之停車空間目的，一樓車道出入口自 6 公尺現有道路側出入，下地下室後以環繞中央電樓梯間服務核方式通達地下各層，並順車道二側安排停車位，各項機電設備及防空避難室亦因應建築法規需求分層設置。

## 2.地面層平面配置

基地位於捷運站用地周邊，為了促進公共交通運輸使用之方便，於社區入口附近留設自行車停車空間以供住戶停放，可利用基地周圍退縮之步道延續通往捷運站之路徑，達到轉乘運輸之便利性。

建築物的 1 層與 2 層在臨中山路部份規劃 9 間店舖，一方面符合原地主之土地座落位置，也延續了中山路整條道路的商業活動。為求開放空間的集中以及與道路之間的連續性，沿著臨和平街與中山路一段 99 巷的步道空間旁留設帶狀的景觀綠地空間；一方面作為建築量體與道路之間的緩衝地帶，另一方面作為鄰近社區互動來往的公共空間，創造獨特的社區意象，並於臨和平街與 99 巷交叉口設置退縮廣場及社區入口。

## 3.標準層平面配置

3 層以上為標準層，主要為住宅用途，因應建築法規中落物曲線退縮的規定而有三併~七併等不同的房型格局。其中 16 層設置作為社區的公共設施空間，將活動空間延續至戶外的綠化景觀平台，提供居民多樣化的休閒環境。

## 4.動線規劃

人行動線經由中山路一段 99 巷或和平街人行步道進入社區門廳，再藉由梯間之兩部升降機通往各樓層；汽車動線經由 6 公尺現有道路進出基地，機車動線考量本案基地限制，機車與汽車共用車道，並於出入口兩側設置觸動式警示裝置。

本案經事業計畫審議委員會核定之建築設計為地下 5 層、地上 23 層建築。除一層沿中山路一段路側作為店舖使用之外，其餘皆作為住宅使用。規劃建蔽率 48.54%、規劃容積率 733.26%，更新後預計興建 118 戶，其中住宅 109 戶、店舖 9 戶。其相關建築面積及圖面設計詳如表 6-2 及圖 6-1 至 6-22 所示。

## 核定版

## (1)九樓部分

依規定獎勵後之建築容積不得超過建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。

九樓部分基地面積=321.74 m<sup>2</sup>(商業區)

現有容積=1,547.52 m<sup>2</sup>

申請建築容積不得超過 1,547.52+321.74×440%×0.3=1,972.22 m<sup>2</sup>

## (2)其他部分

依規定獎勵後之建築容積不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積。

其他部分面積=總面積-九樓部分基地面積=1,803.27-321.74

=1,481.53 m<sup>2</sup>(商業區 1,290.99 m<sup>2</sup>；住宅區 190.54 m<sup>2</sup>)

申請建築容積不得超過 [(1,290.99×440%+190.54×300%) ×1.5] =9,377.96 m<sup>2</sup>

## (3)獎勵後建築容積之上限

本案獎勵後建築容積之上限，即九樓部分及其他部分建築容積之上限總和，根據前兩項計算，獎勵後建築容積不得超過 11,350.18 m<sup>2</sup>。

F0+ F1+ F2+ F4+ F5+ F6 = **10,174.62** m<sup>2</sup> < 11,350.18 m<sup>2</sup> (= 1,972.22+9,377.96)，本案符合規定。

## 5.申請區外容積移轉

本案依據「都市計畫容積移轉實施辦法」第八條規定辦理區外容積移轉，以購買公共設施保留地，預計容積移轉數量為 3,067.05 m<sup>2</sup>，占法定基準容積 40.00%。

## (三)預計容納戶數及人口數

本案更新後8戶店舖、182戶住宅(共190戶)，以民國102年12月新北市戶政服務網資料，新北市永和區平均戶量2.5274人/戶估計，更新後計畫容納人口數為480人。實設汽車停車位154部；機車停車位99部，詳表6-2。

## 二、建築興建計畫

## (一)開發內容說明

本案基地由中山路一段、和平街與中山路一段 99 巷等三條道路環繞，大略呈三角型，考量都市紋理之調和，將建築量體集中於基地中央，呈現與中山

路平行的 T 字型配置，相關建築平面說明如下：

## 1.地下室各層配置：

地下室各層停車位部份以坡道平面式設計，以達到出車迅速及安全之停車空間目的，一樓車道出入口自 6 公尺現有道路側出入，下地下室後以環繞中央電樓梯間服務核方式通達地下各層，並順車道二側安排停車位，各項機電設備及防空避難室亦因應建築法規需求分層設置。

## 2.地面層平面配置

基地位於捷運站用地周邊，為了促進公共交通運輸使用之方便，於社區入口附近留設自行車停車空間以供住戶停放，可利用基地周圍退縮之步道延續通往捷運站之路徑，達到轉乘運輸之便利性。

建築物的 1 層與 2 層在臨中山路部份規劃 8 間店舖，一方面符合原地主之土地座落位置，也延續了中山路整條道路的商業活動。為求開放空間的集中以及與道路之間的連續性，沿著臨和平街與中山路一段 99 巷的步道空間旁留設帶狀的景觀綠地空間；一方面作為建築量體與道路之間的緩衝地帶，另一方面作為鄰近社區互動來往的公共空間，創造獨特的社區意象，並於臨和平街與 99 巷交叉口設置退縮廣場及社區入口。

## 3.標準層平面配置

**3 層至 15 層主要為住宅用途，於 16 層至 28 層因應建築法規中落物曲線做兩側退縮，全棟住宅皆採七併格局。**

## 4.動線規劃

人行動線經由中山路一段之騎樓及中山路一段 99 巷或和平街人行步道進入社區門廳，再藉由梯間之三部升降機通往各樓層；汽車動線經由 6 公尺現有道路進出基地，機車動線考量本案基地限制，機車與汽車共用車道，並於出入口兩側設置觸動式警示裝置。

本案經事業計畫審議委員會核定之建築設計為地下 6 層、地上 28 層建築。除一層沿中山路一段路側作為店舖使用之外，其餘皆作為住宅使用。規劃建蔽率 52.46%、規劃容積率 734.13%，更新後預計興建 190 戶，其中住宅 182 戶、店舖 8 戶。其相關建築面積及圖面設計詳如表 6-2 及圖 6-1 至 6-22 所示。

(二) 建築規劃面積檢討

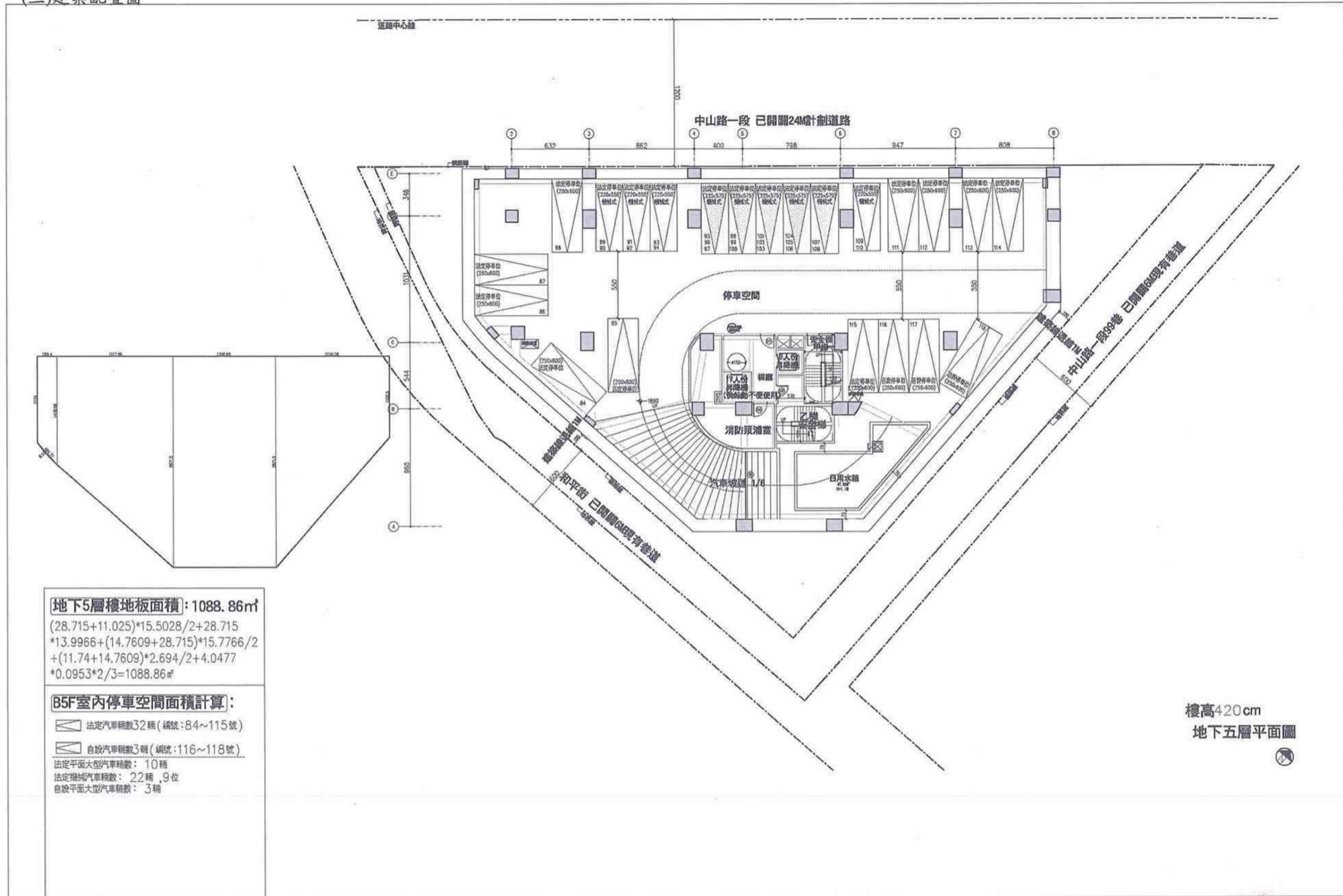
表 6-2 建築面積檢討表

基地位置		商業區面積 1612.73		住宅區面積 190.54		合計： 1443.72 m <sup>2</sup>	
基地面積		商業區面積 1612.73		住宅區面積 190.54		合計： 1443.72 m <sup>2</sup>	
使用分區		住宅區、商業區		住宅區		住宅區 190.54*60%= 114.324 m <sup>2</sup> 合計： 1443.72 m <sup>2</sup>	
都市計畫		24M 中山路一段		容積參轉		40.00%	
法定建築率		商業區80%、住宅區60%		法定建築面積 1443.72 m <sup>2</sup>			
法定容積率		商業區40%、住宅區300%		法定容積面積 7667.63 m <sup>2</sup>		2493.96 m <sup>2</sup> / 7667.63 * 100 = 32.53%	
開放空間	允許額外增加之樓地板面積	0.00 m <sup>2</sup>	=	0.00%			
開放空間	公共服務空間	0.00 m <sup>2</sup>	=	0.00%			0.00%
允建總容積		7667.63 m <sup>2</sup>	+ 3067.05 m <sup>2</sup>	=	2493.96 m <sup>2</sup>		0.00%
允建容積率		13228.64 m <sup>2</sup>	/ 1803.27 m <sup>2</sup>	*100%	=	733.59%	
建築物概況		樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	容積樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	機電設備空間 (m <sup>2</sup> )	陽台面積 (m <sup>2</sup> )	兩層高度 (m)	戶數
	地下層	1088.86 m <sup>2</sup>	-	16.60 m <sup>2</sup>	-	-	-
	地下1層	1088.86 m <sup>2</sup>	-	16.60 m <sup>2</sup>	-	4.20 M	-
	地下2層	1088.86 m <sup>2</sup>	-	16.60 m <sup>2</sup>	-	4.20 M	-
	地下3層	1088.86 m <sup>2</sup>	-	16.60 m <sup>2</sup>	-	4.20 M	-
	地下4層	1088.86 m <sup>2</sup>	-	16.60 m <sup>2</sup>	-	4.20 M	-
	小計	5444.30 m <sup>2</sup>	-	83.00 m <sup>2</sup>	-	3.60 M	-
	地上層	741.65 m <sup>2</sup>	680.78 m <sup>2</sup>	96.62 m <sup>2</sup>	44.24 m <sup>2</sup>	4.20 M	9 戶
	1層	882.68 m <sup>2</sup>	596.84 m <sup>2</sup>	148.94 m <sup>2</sup>	24.46 m <sup>2</sup>	3.60 M	9 戶
	2層	770.12 m <sup>2</sup>	699.75 m <sup>2</sup>	63.07 m <sup>2</sup>	54.63 m <sup>2</sup>	3.20 M	7 戶
	3層	770.12 m <sup>2</sup>	646.16 m <sup>2</sup>	63.07 m <sup>2</sup>	54.63 m <sup>2</sup>	3.20 M	7 戶
	4層	770.12 m <sup>2</sup>	646.16 m <sup>2</sup>	63.07 m <sup>2</sup>	54.63 m <sup>2</sup>	3.20 M	7 戶
	5層	770.12 m <sup>2</sup>	646.16 m <sup>2</sup>	63.07 m <sup>2</sup>	54.63 m <sup>2</sup>	3.20 M	7 戶
	6層	770.12 m <sup>2</sup>	646.16 m <sup>2</sup>	63.07 m <sup>2</sup>	54.63 m <sup>2</sup>	3.20 M	7 戶
	7層	770.12 m <sup>2</sup>	646.16 m <sup>2</sup>	63.07 m <sup>2</sup>	54.63 m <sup>2</sup>	3.20 M	7 戶
	8層	770.12 m <sup>2</sup>	646.16 m <sup>2</sup>	63.07 m <sup>2</sup>	54.63 m <sup>2</sup>	3.20 M	7 戶
	9層	770.12 m <sup>2</sup>	646.16 m <sup>2</sup>	63.07 m <sup>2</sup>	54.63 m <sup>2</sup>	3.20 M	7 戶
	10層	770.12 m <sup>2</sup>	646.16 m <sup>2</sup>	63.07 m <sup>2</sup>	54.63 m <sup>2</sup>	3.20 M	7 戶
	11層	770.12 m <sup>2</sup>	646.16 m <sup>2</sup>	63.07 m <sup>2</sup>	54.63 m <sup>2</sup>	3.20 M	7 戶
	12層	770.12 m <sup>2</sup>	646.16 m <sup>2</sup>	63.07 m <sup>2</sup>	54.63 m <sup>2</sup>	3.20 M	7 戶
	13層	770.12 m <sup>2</sup>	646.16 m <sup>2</sup>	63.07 m <sup>2</sup>	54.63 m <sup>2</sup>	3.20 M	7 戶
	14層	770.12 m <sup>2</sup>	646.16 m <sup>2</sup>	63.07 m <sup>2</sup>	54.63 m <sup>2</sup>	3.20 M	7 戶
	15層	770.12 m <sup>2</sup>	646.16 m <sup>2</sup>	63.07 m <sup>2</sup>	54.63 m <sup>2</sup>	3.20 M	7 戶
	16層	517.94 m <sup>2</sup>	454.34 m <sup>2</sup>	18.99 m <sup>2</sup>	31.62 m <sup>2</sup>	3.60 M	1 戶
	17層	500.59 m <sup>2</sup>	417.38 m <sup>2</sup>	60.12 m <sup>2</sup>	51.03 m <sup>2</sup>	3.60 M	4 戶
	18層	500.59 m <sup>2</sup>	417.38 m <sup>2</sup>	60.12 m <sup>2</sup>	51.03 m <sup>2</sup>	3.20 M	4 戶
	19層	500.59 m <sup>2</sup>	417.38 m <sup>2</sup>	60.12 m <sup>2</sup>	51.03 m <sup>2</sup>	3.20 M	4 戶
	20層	507.87 m <sup>2</sup>	423.49 m <sup>2</sup>	60.12 m <sup>2</sup>	49.64 m <sup>2</sup>	3.20 M	3 戶
	21層	497.29 m <sup>2</sup>	423.49 m <sup>2</sup>	60.12 m <sup>2</sup>	49.64 m <sup>2</sup>	3.20 M	3 戶
	22層	497.29 m <sup>2</sup>	407.42 m <sup>2</sup>	60.68 m <sup>2</sup>	49.44 m <sup>2</sup>	3.20 M	3 戶
	23層	358.42 m <sup>2</sup>	280.76 m <sup>2</sup>	60.68 m <sup>2</sup>	36.31 m <sup>2</sup>	2.80 M	3 戶
	小計	15522.45 m <sup>2</sup>	12503.00 m <sup>2</sup>	1940.09 m <sup>2</sup>	1148.63 m <sup>2</sup>	75.40 M	118 戶
	屋突一層	144.11 m <sup>2</sup>	-	-	-	3.00 M	-
	屋突二層	144.11 m <sup>2</sup>	-	-	-	3.00 M	-
	屋突三層	144.11 m <sup>2</sup>	-	-	-	3.00 M	-
	小計	432.33 m <sup>2</sup>	-	-	-	9.00 M	-
	合計	21399.07 m <sup>2</sup>	13222.57 m <sup>2</sup>	2023.09 m <sup>2</sup>	1148.63 m <sup>2</sup>	439.25 m	118 戶
設計總樓地板面積		21399.07 m <sup>2</sup>	<	允建建築面積 1443.72 m <sup>2</sup>			
設計建築面積		770.54 m <sup>2</sup>	/	基地面積 1803.27 m <sup>2</sup>	=	48.54%	<
法定空地面積		1803.27 m <sup>2</sup>	-	允建建築面積 1443.72 m <sup>2</sup>	=	359.55 m <sup>2</sup>	
設計容積率		13222.57 m <sup>2</sup>	/	設計建築面積 964.52 m <sup>2</sup>	=	838.75 m <sup>2</sup>	>
機電設備空間、管委會空間面積檢討		13222.57 m <sup>2</sup>	/	1803.27 m <sup>2</sup>	=	733.59%	>
設計容積率		2023.09 m <sup>2</sup>	>	法定機電空間( ) 7667.63 m <sup>2</sup>	+ 3067.05 m <sup>2</sup>	+ 2493.96 m <sup>2</sup>	*15% = 1984.30 m <sup>2</sup> ...計入容積 38.79 m <sup>2</sup>
工程估價		建築師費= 21399.07 m <sup>2</sup> x 12.400 = 265,348.523		合計			278,945,775
		圖章= 1148.63 m <sup>2</sup> x 6,700 = 7,692,850					
		排水溝= 0 x 690 = -					
		圍牆= 0 x 1,800 = -					
		圍牆= 439.25 m x 6,700 = 2,942,975					
		挖方= 22757.13 M <sup>3</sup> x 130 = 2,958,427					
		合計					
停車空間檢討		店舖面積= 1198.23 m <sup>2</sup>	>	法定容積率 = 15522.45 m <sup>2</sup>	- 1198.23 m <sup>2</sup>	=	14324.22 m <sup>2</sup>
		14324.22 m <sup>2</sup>	-	500.00 m <sup>2</sup>	=	13824.22	/ 150.00 = 93 (綜合住宅)
		1198.23 m <sup>2</sup>	-	300.00 m <sup>2</sup>	=	898.23	/ 6 (店舖) = 149.705 台
		合計					
		1198.23 m <sup>2</sup>	-	99 台	=	99 台	合計汽車停車位
		1088.86 m <sup>2</sup>	-	99 台	=	99 台	合計機車停車位
		1088.86 m <sup>2</sup>	/	1803.27 m <sup>2</sup>	=	60.38%	<
地下室開挖面積檢討		1088.86 m <sup>2</sup>	/	1803.27 m <sup>2</sup>	=	60.38%	<
備註		本表係依規劃時相關法令及規劃構思設計結果，實際數據資料以新北市都市更新委員會核定為準。					

表 6-2-1 建築面積檢討表

項目	內容					
申請基地空窗	新北永和區樂華段295地號等33筆土地					
使用分區及類別	住宅區、商業區					
基地面積(m <sup>2</sup> )	1803.27m <sup>2</sup>	住宅區：190.54m <sup>2</sup>	商業區：1612.73m <sup>2</sup>			
土地管制要點	建蔽率容積率：300%、440% 建蔽率容積率(%) 60%、80%					
基地建築面積(m <sup>2</sup> )	1429.57m <sup>2</sup>	(商業區-實設樓層)×80%	+	190.54m <sup>2</sup>	(住宅區)×60%	= 1257.98m <sup>2</sup>
容積率標準空窗面積(m <sup>2</sup> )	1803.27m <sup>2</sup>	×	300%、440%	=	7667.63m <sup>2</sup>	
容積率標準空窗面積(m <sup>2</sup> )	545.29m <sup>2</sup>					
都市更新獎勵面積(m <sup>2</sup> )	2506.99m <sup>2</sup>		32.70%			
容積移轉面積(m <sup>2</sup> )	3067.05m <sup>2</sup>		40.00%			
允溢容積標準空窗面積	13241.67m <sup>2</sup>		734.31%			
實設建築面積(m <sup>2</sup> )/實設建蔽率(%)	849.98m <sup>2</sup>					
實設容積標準空窗面積(m <sup>2</sup> )/實設容積率(%)	13238.31m <sup>2</sup>					
實設空窗面積(m <sup>2</sup> )	953.29m <sup>2</sup>					
各層面積計算						
地上層	B1F	1085.02	機電設備空間	樓高(m)	用途	備註
	B2F	1085.02		4.25	防空避難室、停車空間、機房	
	B3F	1085.02		2.8	停車空間	
	B4F	1085.02		2.8	停車空間	
	B5F	1085.02		2.8	停車空間	
	B6F	1085.02		4.2	停車空間	
	小計	6510.12		19.65		
地下層	1F	834.28	565.57	55.35	4.2	入口大廳、一般零售場所
	2F	877.13	557.44	281.80	3.4	一般零售場所、商業空窗
	3F	606.58	496.25	63.78	3.4	集合住宅
	4F	606.58	496.25	63.78	3.4	集合住宅
	5F	606.58	496.25	63.78	3.4	集合住宅
	6F	606.58	496.25	63.78	3.4	集合住宅
	7F	606.58	496.25	63.78	3.4	集合住宅
	8F	606.58	496.25	63.78	3.4	集合住宅
	9F	606.58	496.25	63.78	3.4	集合住宅
	10F	606.58	496.25	63.78	3.4	集合住宅
	11F	606.58	496.25	63.78	3.4	集合住宅
	12F	606.58	496.25	63.78	3.4	集合住宅
	13F	606.58	496.25	63.78	3.4	集合住宅
	14F	606.58	496.25	63.78	3.4	集合住宅
	15F	606.58	496.25	63.78	3.4	集合住宅
	16F	535.40	434.99	63.78	3.4	集合住宅
	17F	535.40	434.99	63.78	3.4	集合住宅
	18F	535.40	434.99	63.78	3.4	集合住宅
	19F	535.40	434.99	63.78	3.4	集合住宅
	20F	535.40	434.99	63.78	3.4	集合住宅
	21F	535.40	434.99	63.78	3.4	集合住宅
	22F	535.40	434.99	63.78	3.4	集合住宅
	23F	535.40	434.99	63.78	3.4	集合住宅
	24F	535.40	434.99	63.78	3.4	集合住宅
	25F	535.40	434.99	63.78	3.4	集合住宅
	26F	535.40	434.99	63.78	3.4	集合住宅
	27F	535.40	434.99	63.78	3.4	集合住宅
	28F	535.40	434.99	63.78	3.4	集合住宅
	小計	16557.15	13229.13	1995.43	96	
產案層	R1F	152.84			3.2	機房間、中樓消防泵浦室
	R2F	152.84			2.9	機房間、日用水箱
	R3F	152.84			2.9	機房間、日用水箱
	小計	458.52				
機電空窗檢討	容積率標準空窗	1986.25 m <sup>2</sup>	< 設計機電空窗	1995.43 m <sup>2</sup>	· 設計空窗總量 9.18 m <sup>2</sup>	
總樓地板面積總計(m <sup>2</sup> )	容積率標準空窗	23525.79	13238.31	1995.43	1233.47	
設計總樓地板面積	容積率標準空窗	13238.31m <sup>2</sup>	<	13241.67m <sup>2</sup>	...OK!	
設計建築面積	容積率標準空窗	849.98m <sup>2</sup>	<	1257.98m <sup>2</sup>	...OK!	
設計容積率	容積率標準空窗	849.98/(1803.27-183.16)*100%	=	52.46%	< 1257.98/(1803.27-183.16) = 77.65% ...OK!	
法定空窗面積檢討	容積率標準空窗	1FL 0.19 M	+	96.00 M	=	
法定空窗面積	容積率標準空窗	545.29m <sup>2</sup>	>	545.29m <sup>2</sup>	...OK!	
實設空窗面積	容積率標準空窗	953.29m <sup>2</sup>	>	953.29m <sup>2</sup>	...OK!	
機車	容積率標準空窗	容積率標準空窗	容積率標準空窗	容積率標準空窗	容積率標準空窗	
機車	容積率標準空窗	容積率標準空窗	容積率標準空窗	容積率標準空窗	容積率標準空窗	
汽車	容積率標準空窗	容積率標準空窗	容積率標準空窗	容積率標準空窗	容積率標準空窗	
汽車	容積率標準空窗	容積率標準空窗	容積率標準空窗	容積率標準空窗	容積率標準空窗	
工程地價	容積率標準空窗	容積率標準空窗	容積率標準空窗	容積率標準空窗	容積率標準空窗	

(三)建築配置圖



**地下5層樓地板面積：1088.86㎡**  
 $(28.715+11.025)*15.5028/2+28.715$   
 $*13.9966+(14.7609+28.715)*15.7766/2$   
 $+(11.74+14.7609)*2.694/2+4.0477$   
 $*0.0953*2/3=1088.86㎡$

**B5F室內停車空間面積計算：**

- ☐ 法定汽車輛數32輛(編號：84~115號)
- ☐ 自設汽車輛數3輛(編號：116~118號)

法定平面大型汽車輛數：10輛  
 法定機械汽車輛數：22輛,9位  
 自設平面大型汽車輛數：3輛

圖 6-1 B5 平面圖；SCALE A3=1/300

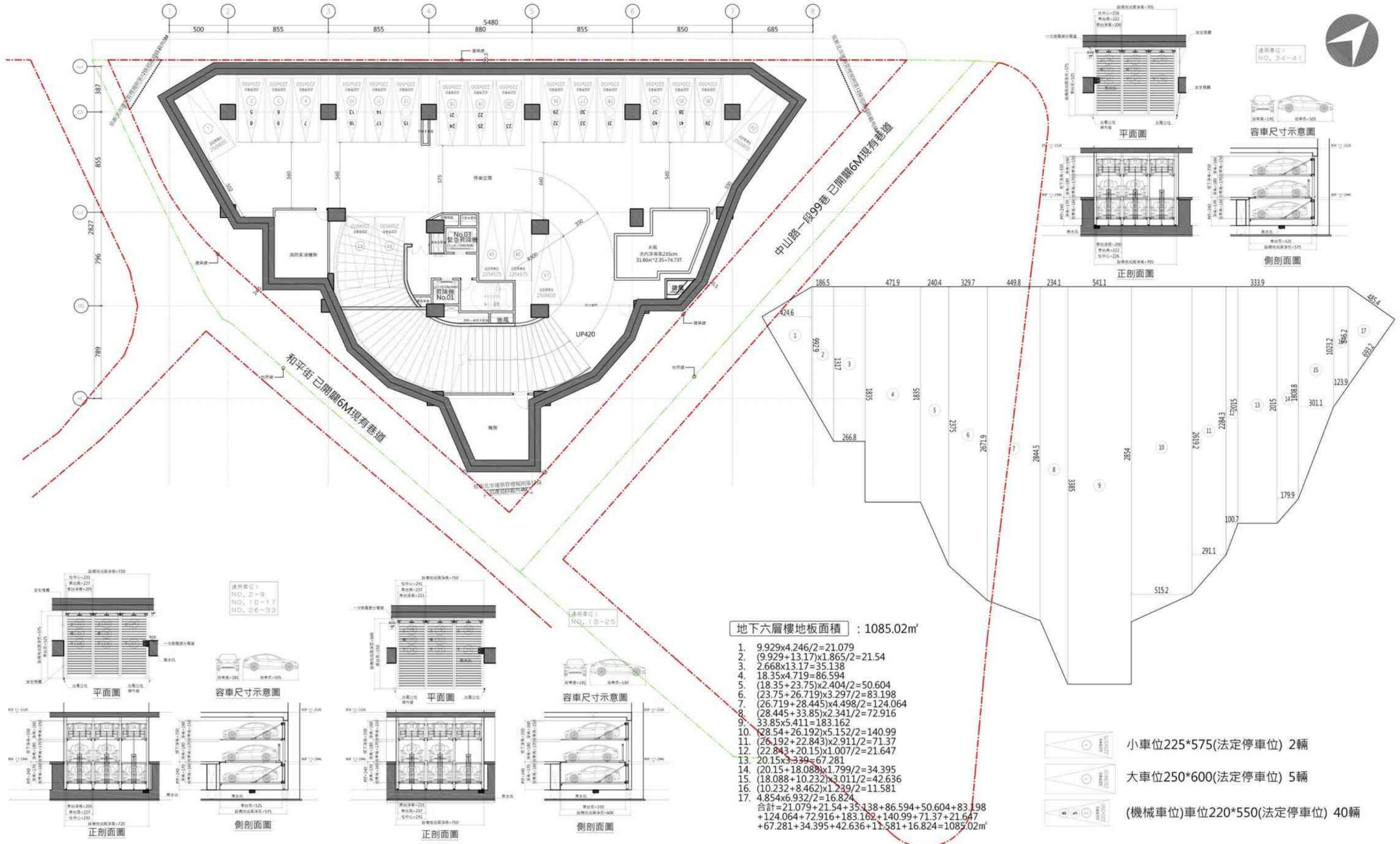
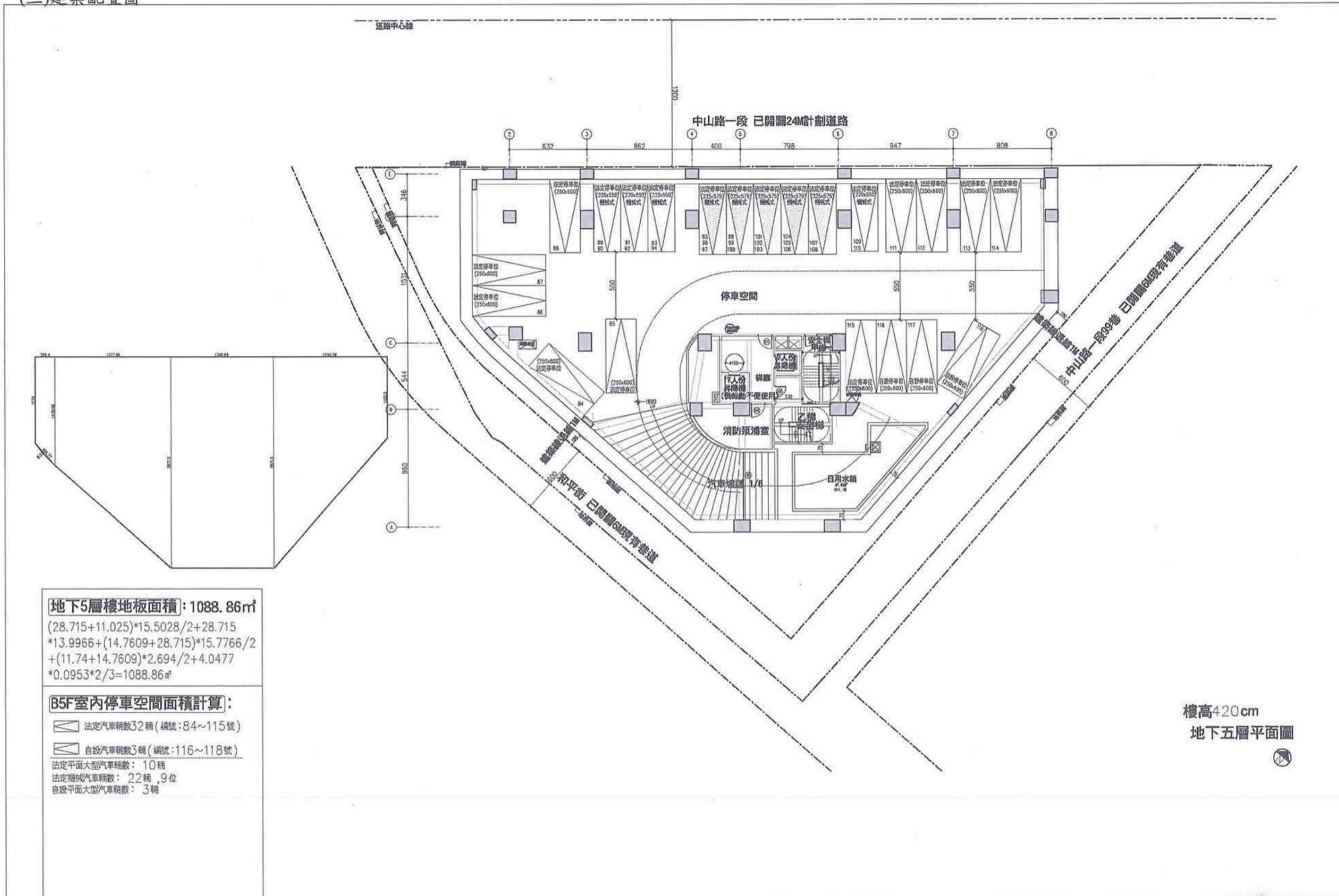


圖 6-1-1 B6 平面圖；SCALE A3=1/300

核定版

(三)建築配置圖



地下5層樓地板面積: 1088.86㎡

$(28.715+11.025) \times 15.5028 / 2 + 28.715$   
 $\times 13.9966 + (14.7609 + 28.715) \times 15.7766 / 2$   
 $+ (11.74 + 14.7609) \times 2.694 / 2 + 4.0477$   
 $+ 0.0953 \times 2 / 3 = 1088.86 \text{㎡}$

B5F室內停車空間面積計算:

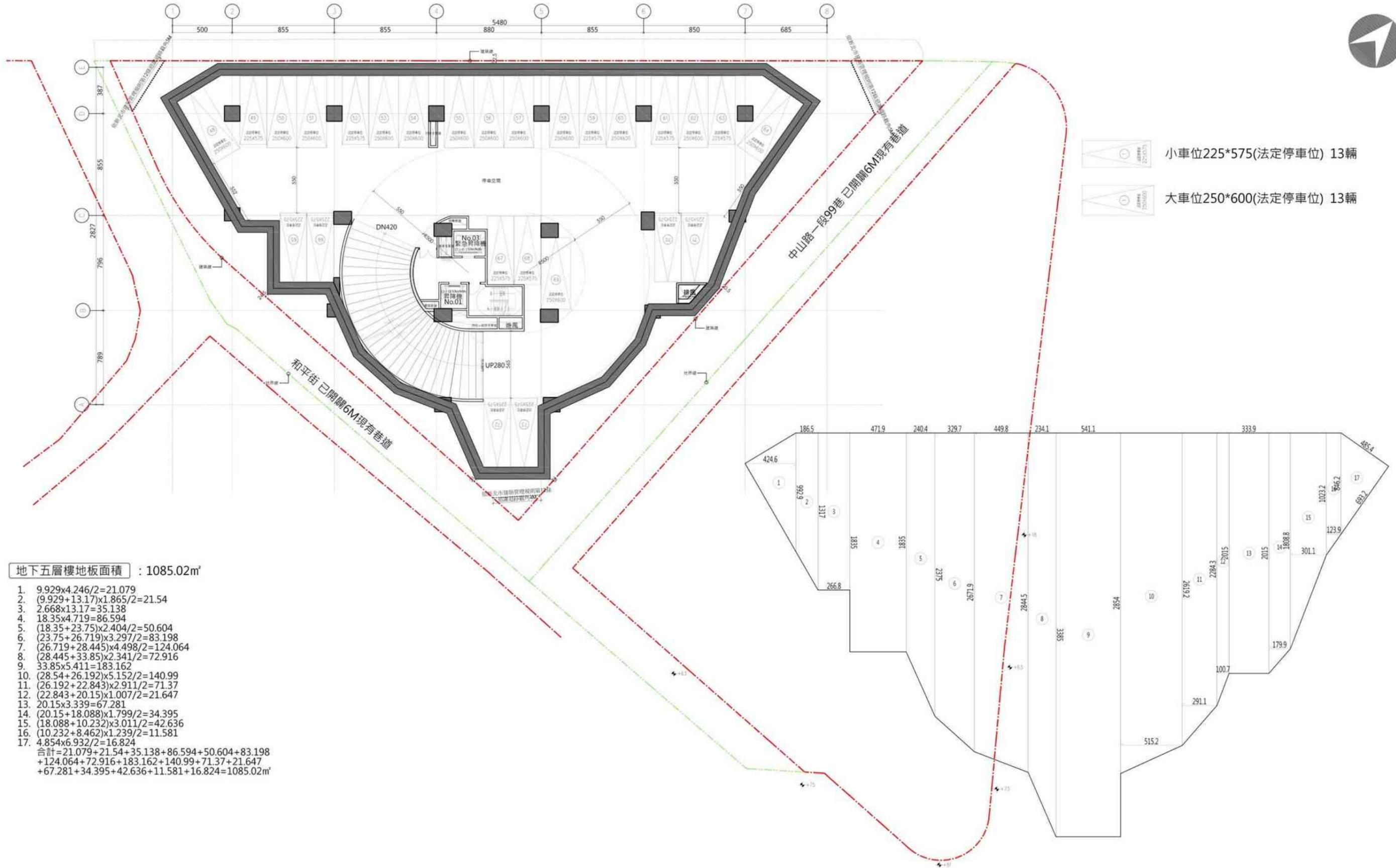
 法定汽車輛數32輛 (編號: 84~115號)

 自設汽車輛數3輛 (編號: 116~118號)

法定平面大型汽車輛數: 10輛  
 法定機械汽車輛數: 22輛, 9位  
 自設平面大型汽車輛數: 3輛

圖 6-1 B5 平面圖 ; SCALE A3=1/300

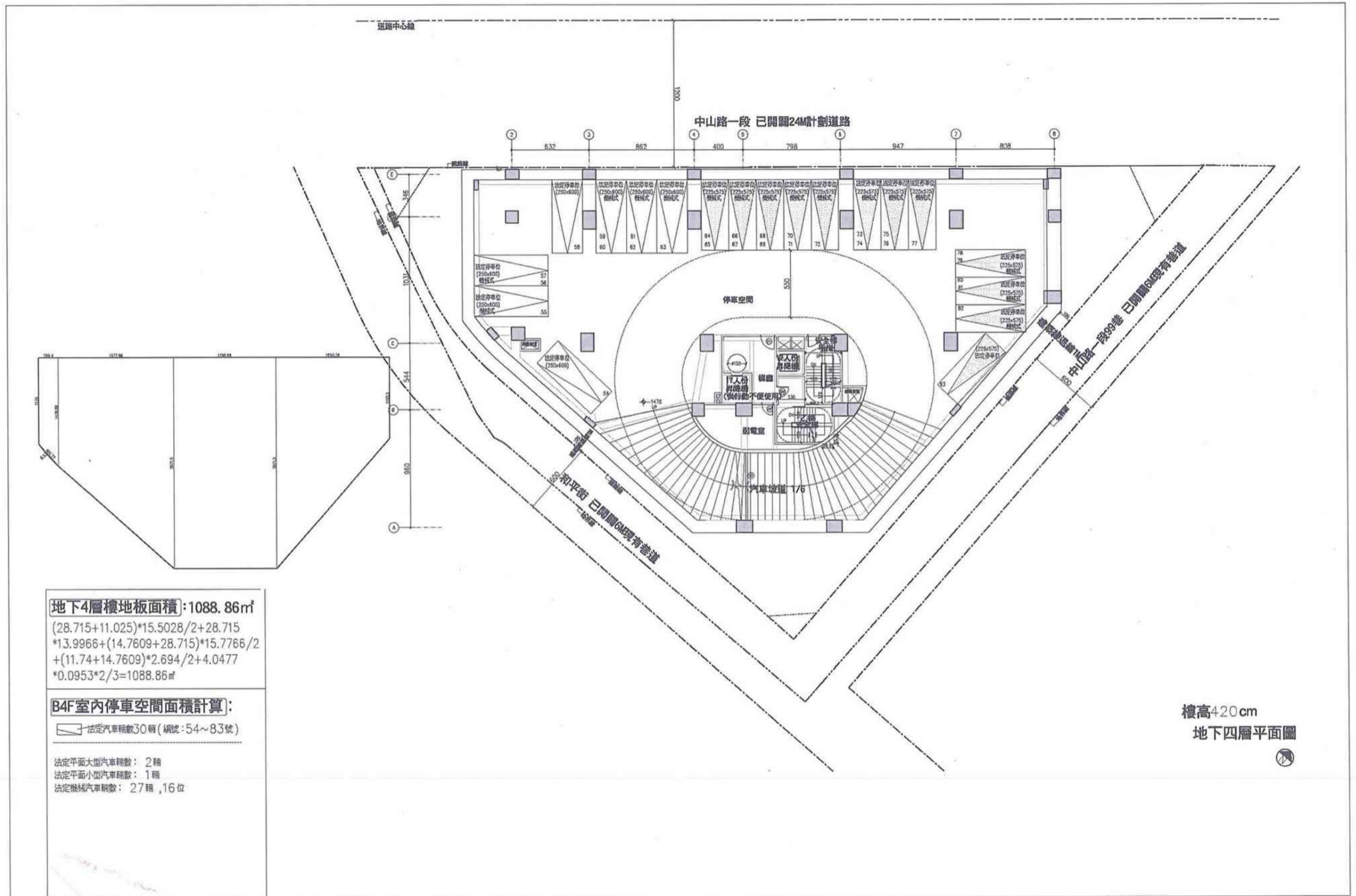
核定版



地下五層樓地板面積 : 1085.02m<sup>2</sup>

1.  $9.929 \times 4.246 / 2 = 21.079$
  2.  $(9.929 + 13.17) \times 1.865 / 2 = 21.54$
  3.  $2.668 \times 13.17 = 35.138$
  4.  $18.35 \times 4.719 = 86.594$
  5.  $(18.35 + 23.75) \times 2.404 / 2 = 50.604$
  6.  $(23.75 + 26.719) \times 3.297 / 2 = 83.198$
  7.  $(26.719 + 28.445) \times 4.498 / 2 = 124.064$
  8.  $(28.445 + 33.85) \times 2.341 / 2 = 72.916$
  9.  $33.85 \times 5.411 = 183.162$
  10.  $(28.54 + 26.192) \times 5.152 / 2 = 140.99$
  11.  $(26.192 + 22.843) \times 2.911 / 2 = 71.37$
  12.  $(22.843 + 20.15) \times 1.007 / 2 = 21.647$
  13.  $20.15 \times 3.339 = 67.281$
  14.  $(20.15 + 18.088) \times 1.799 / 2 = 34.395$
  15.  $(18.088 + 10.232) \times 3.011 / 2 = 42.636$
  16.  $(10.232 + 8.462) \times 1.239 / 2 = 11.581$
  17.  $4.854 \times 6.932 / 2 = 16.824$
- 合計 =  $21.079 + 21.54 + 35.138 + 86.594 + 50.604 + 83.198 + 124.064 + 72.916 + 183.162 + 140.99 + 71.37 + 21.647 + 67.281 + 34.395 + 42.636 + 11.581 + 16.824 = 1085.02\text{m}^2$

圖 6-1-2 B5 平面圖 : SCALE A3=1/300



**地下4層樓地板面積: 1088.86㎡**  
 $(28.715+11.025)*15.5028/2+28.715$   
 $*13.9966+(14.7609+28.715)*15.7766/2$   
 $+(11.74+14.7609)*2.694/2+4.0477$   
 $*0.0953*2/3=1088.86㎡$

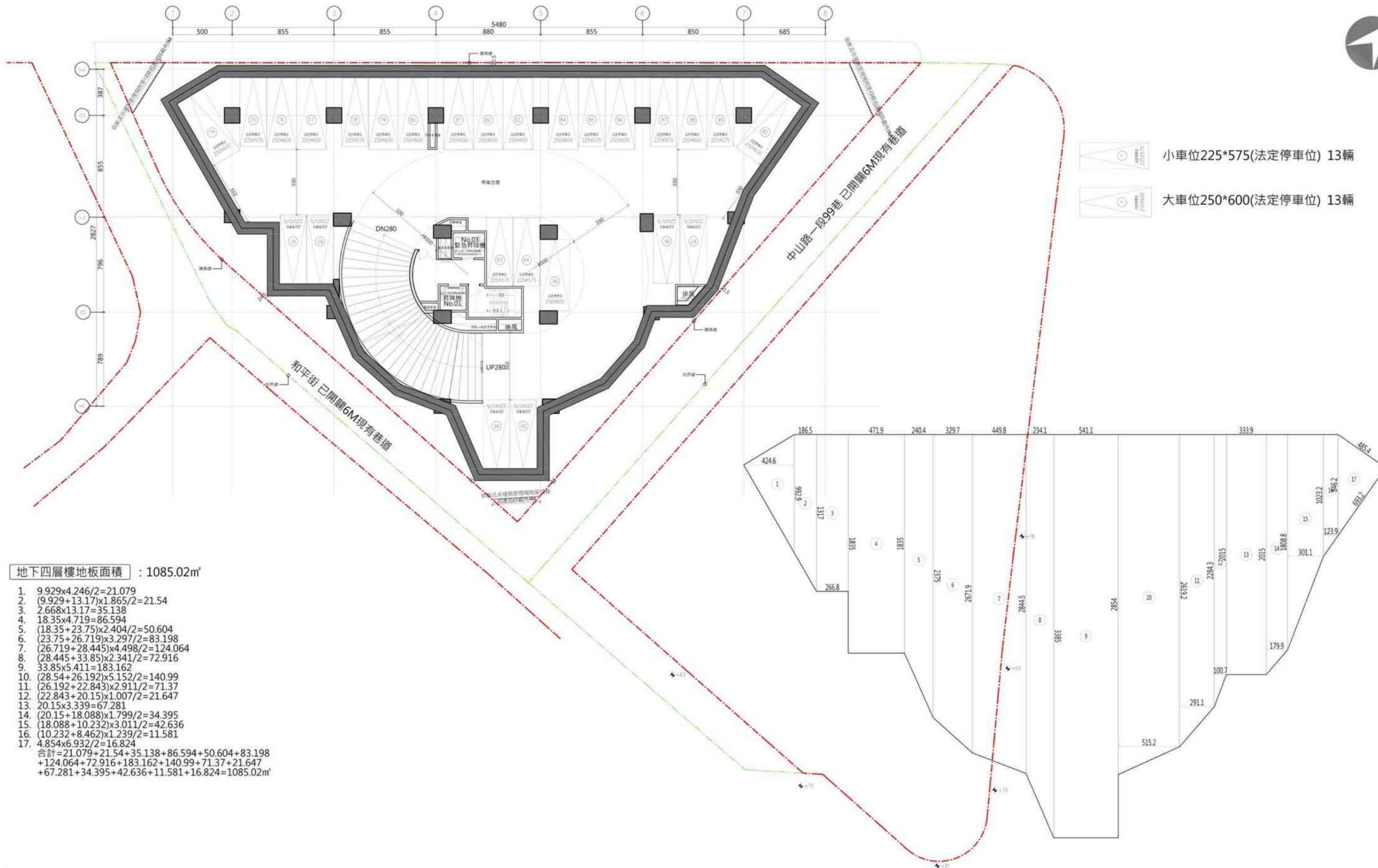
**B4F室內停車空間面積計算:**

法定汽車輛數30輛 (編號: 54~83號)

法定平面大型汽車輛數: 2輛  
 法定平面小型汽車輛數: 1輛  
 法定機械汽車輛數: 27輛, 16位

圖 6-2 B4 平面圖; SCALE A3=1/300

核准

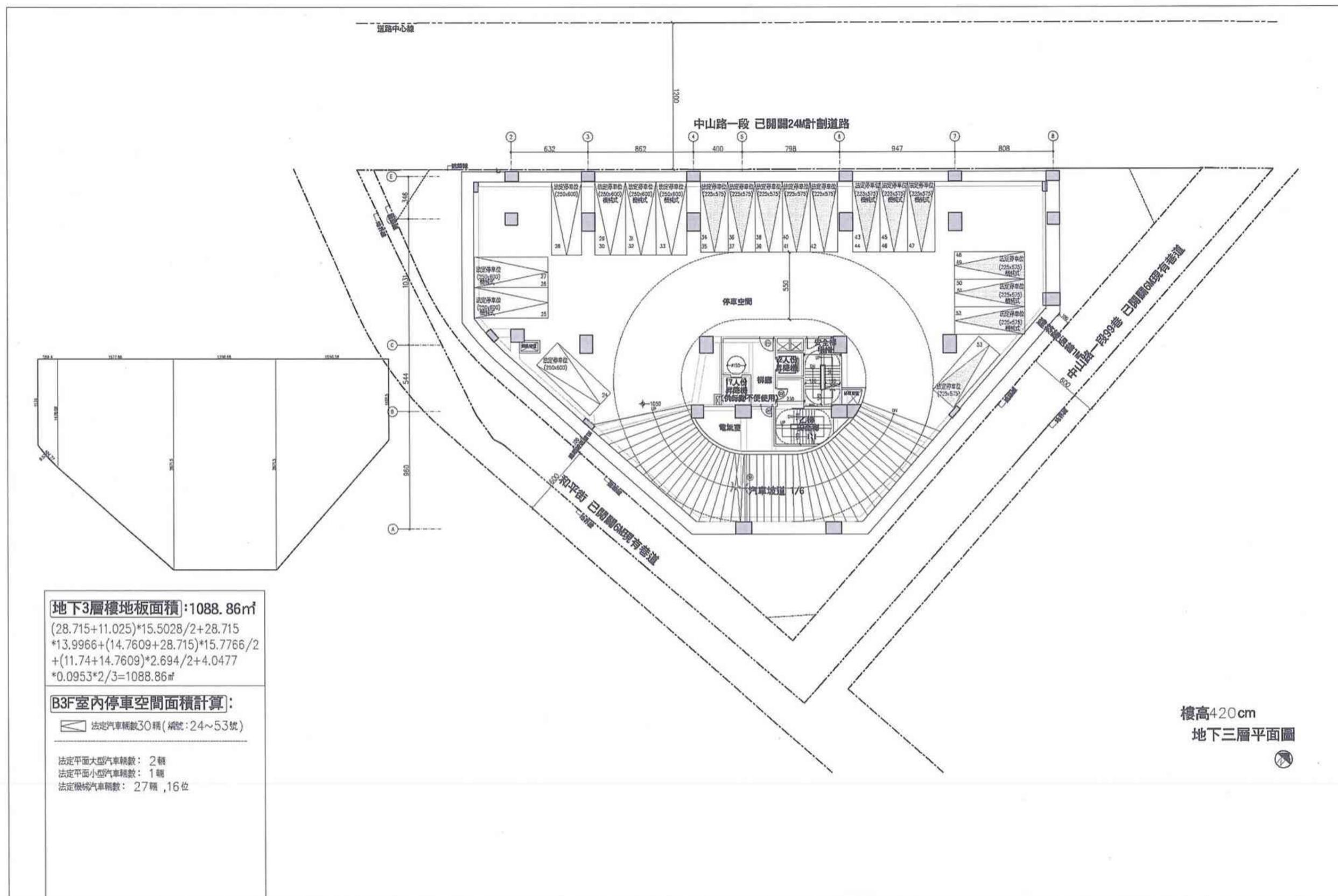


-  小車位225\*575(法定停車位) 13輛
-  大車位250\*600(法定停車位) 13輛

地下四層樓地板面積 : 1085.02m<sup>2</sup>

1.  $9.929 \times 4.246 / 2 = 21.079$
  2.  $(9.929 + 13.17) \times 1.865 / 2 = 21.54$
  3.  $2.668 \times 13.17 = 35.138$
  4.  $18.35 \times 4.719 = 86.594$
  5.  $(18.35 + 23.75) \times 2.404 / 2 = 50.604$
  6.  $(23.75 + 26.719) \times 3.297 / 2 = 83.198$
  7.  $(26.719 + 28.445) \times 4.498 / 2 = 124.064$
  8.  $(28.445 + 33.85) \times 2.341 / 2 = 72.916$
  9.  $33.85 \times 5.411 = 183.162$
  10.  $(28.54 + 26.192) \times 5.152 / 2 = 140.99$
  11.  $(26.192 + 22.843) \times 2.911 / 2 = 71.37$
  12.  $(22.843 + 20.15) \times 1.007 / 2 = 21.647$
  13.  $20.15 \times 3.339 = 67.281$
  14.  $(20.15 + 18.088) \times 1.799 / 2 = 34.395$
  15.  $(18.088 + 10.232) \times 3.011 / 2 = 42.636$
  16.  $(10.232 + 8.462) \times 1.239 / 2 = 11.581$
  17.  $4.854 \times 6.932 / 2 = 16.824$
- 合計 =  $21.079 + 21.54 + 35.138 + 86.594 + 50.604 + 83.198 + 124.064 + 72.916 + 183.162 + 140.99 + 71.37 + 21.647 + 67.281 + 34.395 + 42.636 + 11.581 + 16.824 = 1085.02\text{m}^2$

圖 6-2-1 B4 平面圖 : SCALE A3=1/300



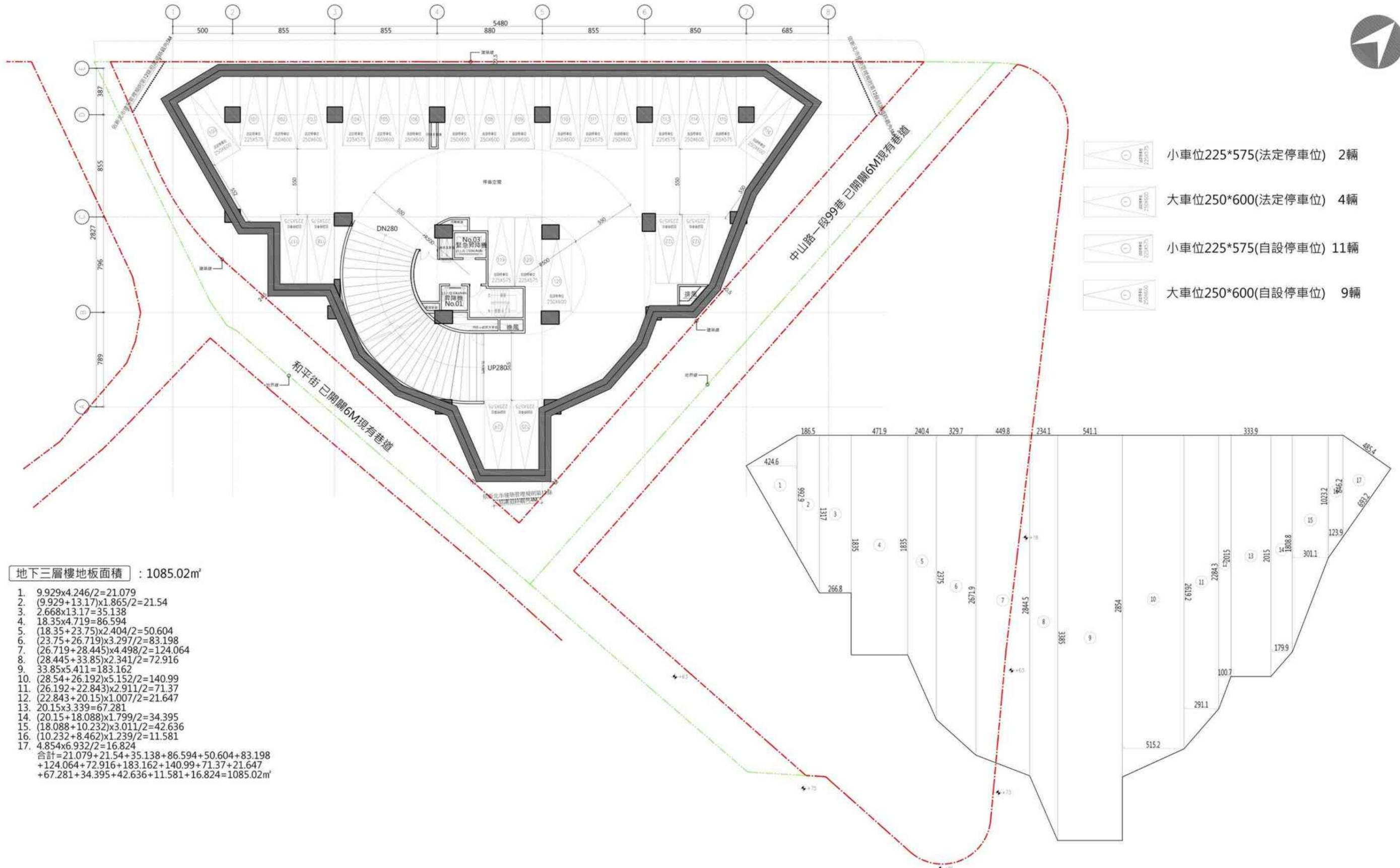
**地下3層樓地板面積：1088.86㎡**

$(28.715+11.025)*15.5028/2+28.715$   
 $*13.9966+(14.7609+28.715)*15.7766/2$   
 $+(11.74+14.7609)*2.694/2+4.0477$   
 $*0.0953*2/3=1088.86㎡$

**B3F室內停車空間面積計算：**

法定汽車輛數30輛 (編號：24~53號)

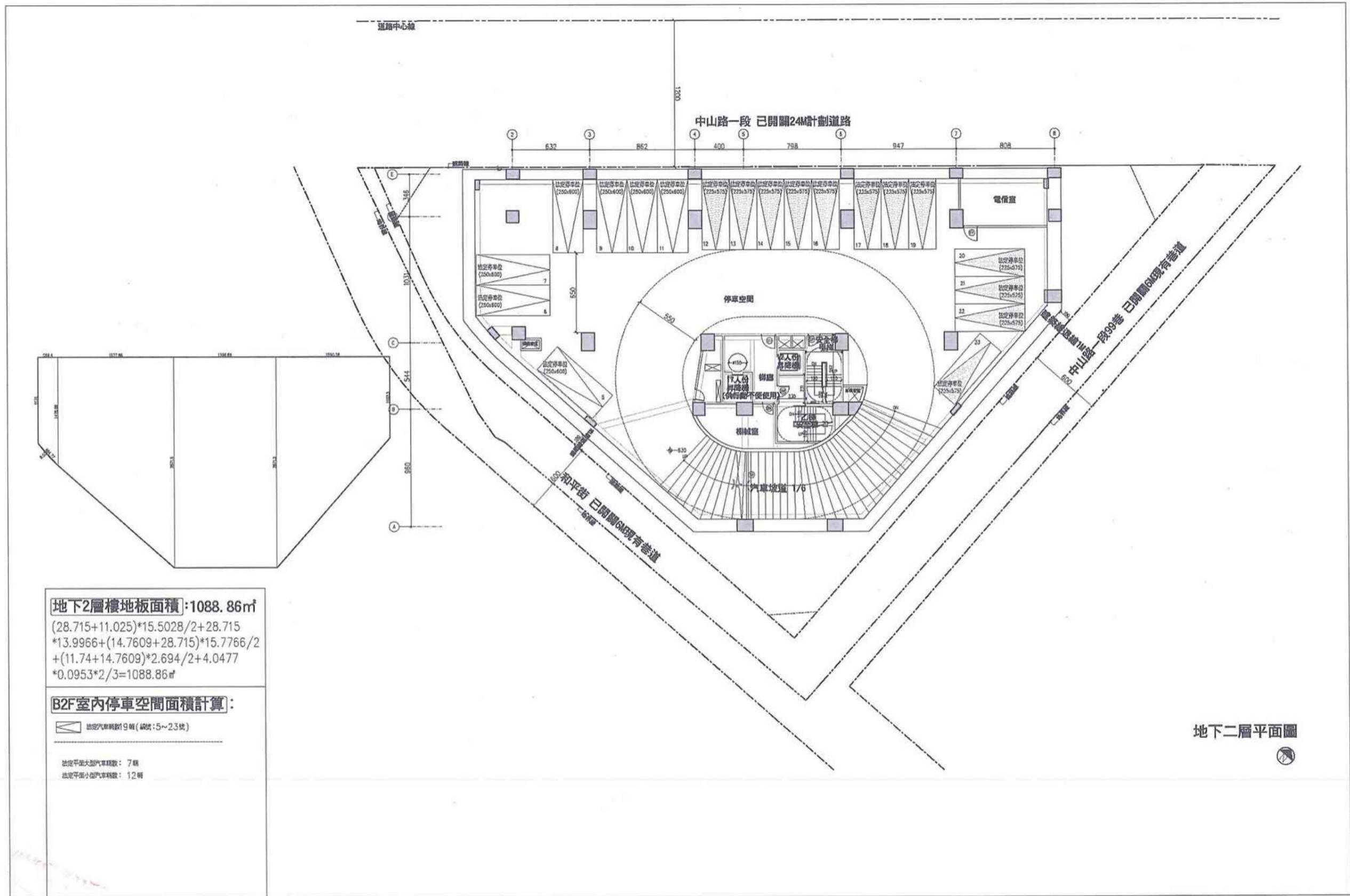
法定平面大型汽車輛數：2輛  
法定平面小型汽車輛數：1輛  
法定機械汽車輛數：27輛，16位



地下三層樓地板面積 : 1085.02m<sup>2</sup>

1. 9.929x4.246/2=21.079
  2. (9.929+13.17)x1.865/2=21.54
  3. 2.668x13.17=35.138
  4. 18.35x4.719=86.594
  5. (18.35+23.75)x2.404/2=50.604
  6. (23.75+26.719)x3.297/2=83.198
  7. (26.719+28.445)x4.498/2=124.064
  8. (28.445+33.85)x2.341/2=72.916
  9. 33.85x5.411=183.162
  10. (28.54+26.192)x5.152/2=140.99
  11. (26.192+22.843)x2.911/2=71.37
  12. (22.843+20.15)x1.007/2=21.647
  13. 20.15x3.339=67.281
  14. (20.15+18.088)x1.799/2=34.395
  15. (18.088+10.232)x3.011/2=42.636
  16. (10.232+8.462)x1.239/2=11.581
  17. 4.854x6.932/2=16.824
- 合計=21.079+21.54+35.138+86.594+50.604+83.198  
+124.064+72.916+183.162+140.99+71.37+21.647  
+67.281+34.395+42.636+11.581+16.824=1085.02m<sup>2</sup>

圖 6-3-1 B3 平面圖 ; SCALE A3=1/300



**地下2層樓地板面積: 1088.86㎡**  
 $(28.715+11.025)*15.5028/2+28.715$   
 $*13.9966+(14.7609+28.715)*15.7766/2$   
 $+(11.74+14.7609)*2.694/2+4.0477$   
 $*0.0953*2/3=1088.86㎡$

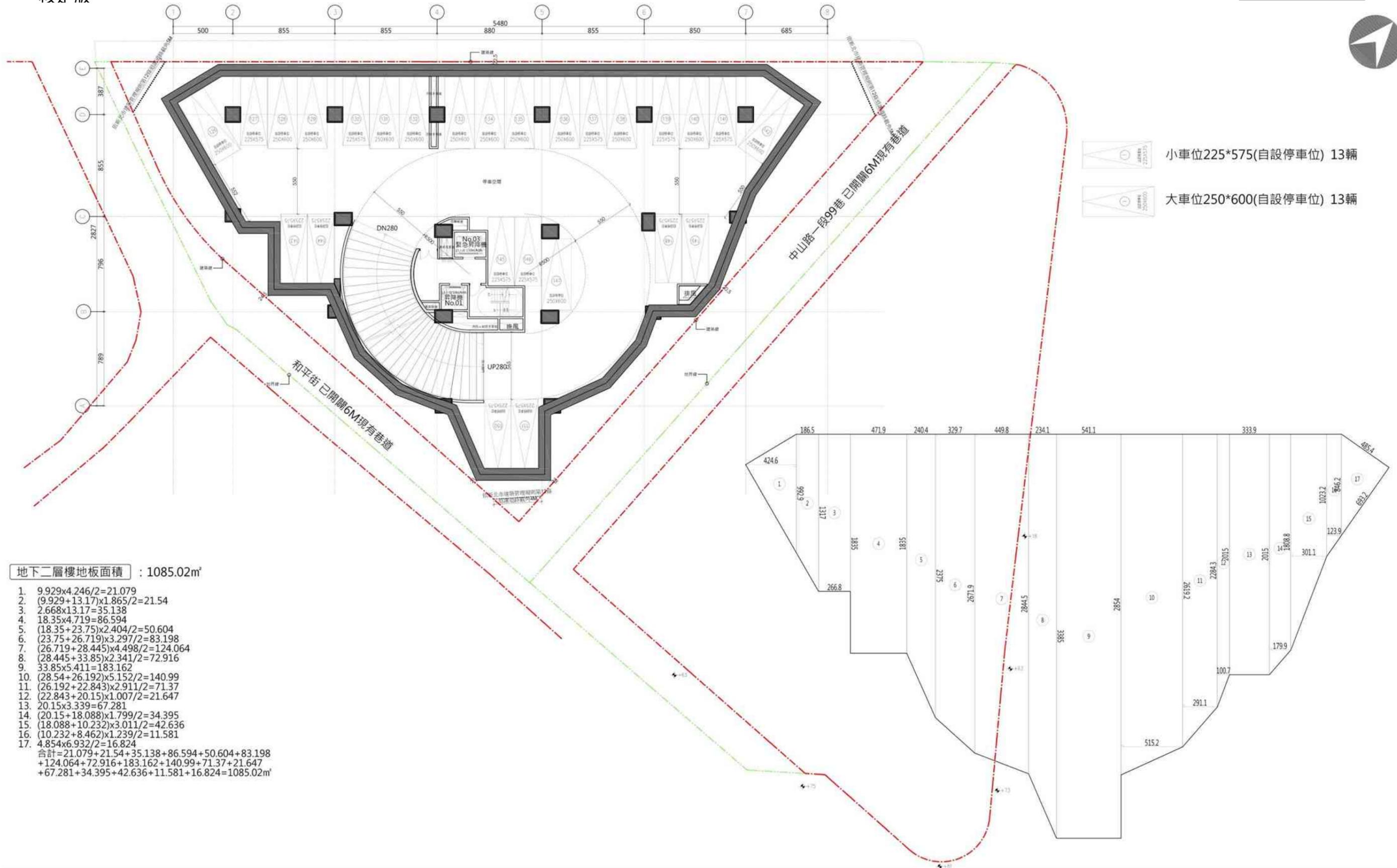
**B2F室內停車空間面積計算:**

法定汽車數量19輛(編號:5~23號)

法定平面大型汽車種類: 7輛  
 法定平面小型汽車種類: 12輛

地下二層平面圖

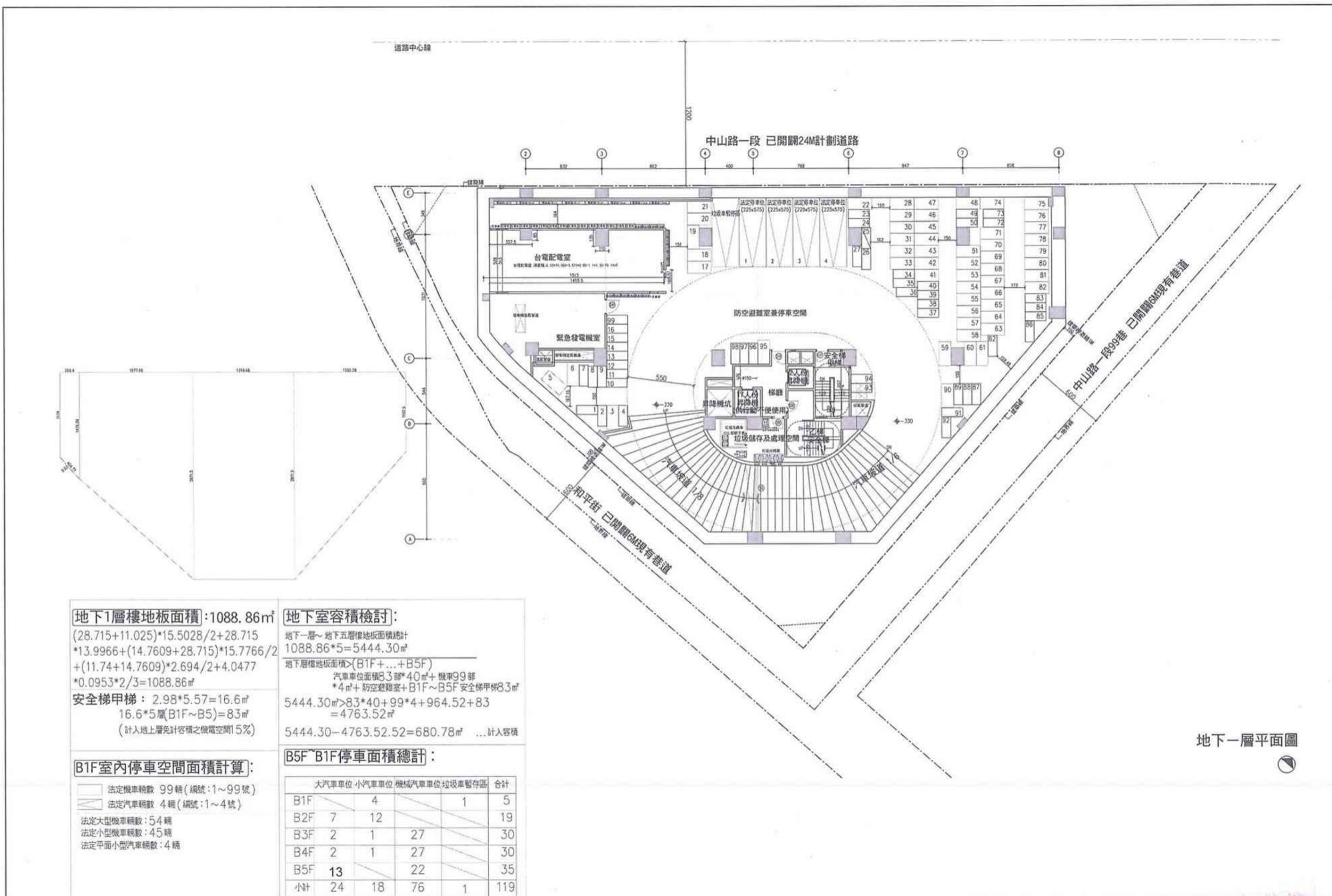
圖 6-4 B2 平面圖 ; SCALE A3=1/300



地下二層樓地板面積 : 1085.02m<sup>2</sup>

1.  $9.929 \times 4.246 / 2 = 21.079$
  2.  $(9.929 + 13.17) \times 1.865 / 2 = 21.54$
  3.  $2.668 \times 13.17 = 35.138$
  4.  $18.35 \times 4.719 = 86.594$
  5.  $(18.35 + 23.75) \times 2.404 / 2 = 50.604$
  6.  $(23.75 + 26.719) \times 3.297 / 2 = 83.198$
  7.  $(26.719 + 28.445) \times 4.498 / 2 = 124.064$
  8.  $(28.445 + 33.85) \times 2.341 / 2 = 72.916$
  9.  $33.85 \times 5.411 = 183.162$
  10.  $(28.54 + 26.192) \times 5.152 / 2 = 140.99$
  11.  $(26.192 + 22.843) \times 2.911 / 2 = 71.37$
  12.  $(22.843 + 20.15) \times 1.007 / 2 = 21.647$
  13.  $20.15 \times 3.339 = 67.281$
  14.  $(20.15 + 18.088) \times 1.799 / 2 = 34.395$
  15.  $(18.088 + 10.232) \times 3.011 / 2 = 42.636$
  16.  $(10.232 + 8.462) \times 1.239 / 2 = 11.581$
  17.  $4.854 \times 6.932 / 2 = 16.824$
- 合計 =  $21.079 + 21.54 + 35.138 + 86.594 + 50.604 + 83.198 + 124.064 + 72.916 + 183.162 + 140.99 + 71.37 + 21.647 + 67.281 + 34.395 + 42.636 + 11.581 + 16.824 = 1085.02\text{m}^2$

圖 6-4-1 B2 平面圖 ; SCALE A3=1/300



**地下1層樓地板面積**: 1088.86m<sup>2</sup>  
 (28.715+11.025)\*15.5028/2+28.715  
 \*13.9966+(14.7609+28.715)\*15.7766/2  
 +(11.74+14.7609)\*2.694/2+4.0477  
 \*0.0953\*2/3=1088.86m<sup>2</sup>  
**安全梯甲梯**: 2.98\*5.57=16.6m<sup>2</sup>  
 16.6\*5層(B1F~B5F)=83m<sup>2</sup>  
 (計入地上層免計容積之機電空間5%)

**地下室容積檢討**:  
 地下一層~地下五層樓地板面積總計  
 1088.86\*5=5444.30m<sup>2</sup>  
 地下層樓地板面積>(B1F+...+B5F)  
 汽車車位面積83部\*40m<sup>2</sup>+機車99部  
 \*4m<sup>2</sup>+防空避難室+B1F~B5F安全梯甲梯83m<sup>2</sup>  
 5444.30m<sup>2</sup>>83\*40+99\*4+964.52+83  
 =4763.52m<sup>2</sup>  
 5444.30-4763.52=680.78m<sup>2</sup> ...計入容積

**B1F室內停車空間面積計算**:

- 法定機車輛數 99輛 (編號:1~99號)
- 法定汽車輛數 4輛 (編號:1~4號)
- 法定大型機車輛數: 54輛
- 法定小型機車輛數: 45輛
- 法定平面小型汽車輛數: 4輛

**B5F~B1F停車面積總計**:

	大汽車車位	小汽車車位	機械汽車車位	垃圾車暫存器	合計
B1F		4		1	5
B2F	7	12			19
B3F	2	1	27		30
B4F	2	1	27		30
B5F	13		22		35
小計	24	18	76	1	119

地下一層平面圖

圖 6-5 B1 平面圖；SCALE A3=1/300

機車位90\*220 99輛

小車位225\*575(自設停車位) 3輛

大車位250\*600(自設停車位) 0輛

地下一層至六層停車位總計：

	大汽車車位	小汽車車位	機械汽車車位	垃圾車暫存區	自行車位(雙層)	合計
1F	0	0			92	
B1F	0	3		1		3
B2F	13	13				26
B3F	13	13				26
B4F	13	13				26
B5F	13	13				26
B6F	5	2	40			47
小計	57	57	40			154

地下一層樓地板面積：1085.02m<sup>2</sup>

- 9.929x4.246/2=21.079
  - (9.929+13.17)x1.865/2=21.54
  - 2.668x13.17=35.138
  - 18.35x4.719=86.594
  - (18.35+23.75)x2.404/2=50.604
  - (23.75+26.719)x3.297/2=83.198
  - (26.719+28.445)x4.498/2=124.064
  - (28.445+33.85)x2.341/2=72.916
  - 33.85x5.411=183.162
  - (28.54+26.192)x5.152/2=140.99
  - (26.192+22.843)x2.911/2=71.37
  - (22.843+20.15)x1.007/2=21.647
  - 20.15x3.339=67.281
  - (20.15+18.088)x1.799/2=34.395
  - (18.088+10.232)x3.011/2=42.636
  - (10.232+8.462)x1.239/2=11.581
  - 4.854x6.932/2=16.824
- 合計=21.079+21.54+35.138+86.594+50.604+83.198+124.064+72.916+183.162+140.99+71.37+21.647+67.281+34.395+42.636+11.581+16.824=1085.02m<sup>2</sup>

地下室容積檢討：

地下一層~地下六層樓地板面積+1F車道面積總計  
1085.02\*6+64.78=6574.9m<sup>2</sup>

地下層樓地板面積>(B1F+...+B6F)  
汽車車位面積129部\*40m<sup>2</sup>+機車99部  
\*4m<sup>2</sup>+防空避難室(設計建築面積+實設騎樓面積)

6574.9m<sup>2</sup><129\*40+99\*4+849.98+183.16  
=6589.14m<sup>2</sup>

6574.9-6589.14=-14.24m<sup>2</sup>...免計入容積

建築技術規則建築設計施工編 第59條

建築物新建、改建、變更用途或增建部分，依都市計畫法令或都市計畫書之規定，設置停車空間。其未規定者，依下表規定。

類	樓地板面積	設置標準
第一類	300m <sup>2</sup> 以下部分	免設
	超過300m <sup>2</sup> 部分	每滿150m <sup>2</sup> 設置1輛
第二類	500m <sup>2</sup> 以下部分	免設
	超過500m <sup>2</sup> 部分	每滿150m <sup>2</sup> 設置1輛

※本案依規定檢討：第一類(1,012.84-300)/150=5輛，  
第二類(15,354.7-500)/150=100輛。  
→應設法定車位105輛，實設法定車位105輛，自設車位49輛，合計154輛，符合規定。

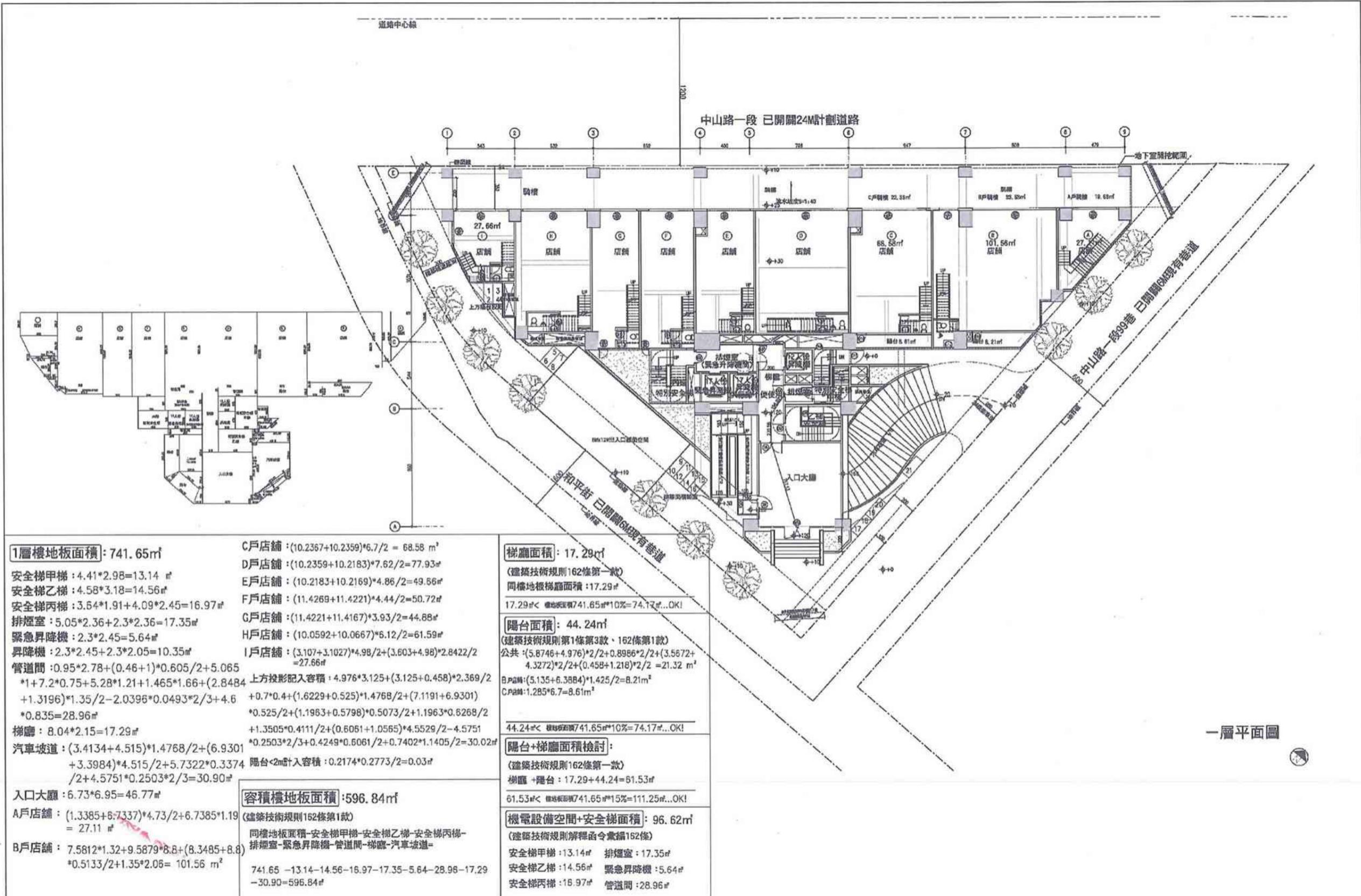
建築技術規則建築設計施工編 第60條(93.02.05~102.01.17)

停車空間及其應留設供汽車進出用之車道，規定如左：  
一、每輛停車位為寬二、五公尺，長六公尺；大型客車每輛停車位為寬四公尺，長十二公尺，但設置於室內之停車位，其三分之一車位數，每輛停車位寬度及長度各寬減二十五公分。  
二、機械停車設備每輛為寬二、二公尺，長五、五公尺及淨高一、八公尺。  
三、基地面積在一、五〇〇平方公尺以上者，其設於地面層以外樓層之停車空間應設汽車車道(坡道)。其供雙向通行且車道服務車位數未達五十輛者，得為單車道寬度；五十輛以上者，自第五十輛車位至汽車進出口及汽車進出口至道路間之通路寬度，應為雙車道寬度。  
四、實地容積管制地區，每輛停車空間(不含機械式停車空間)換算容積之樓地板面積，最大不得超過四十平方公尺。前項機械停車設備之規範，由內政部另定之。  
※本案依規定設置→大車位(2.5m\*6m)：57輛，小車位(2.25m\*5.75m)：57輛，機械車位40輛，且於1F→5F皆為雙車道，B6F車位數47輛，故設置單車道，符合規定。

臺北縣建築物機車停車空間設置要點

- 機車停車位、車道之寬度應依下列規定：  
(一) 停車位應為寬一公尺，長二公尺，其三分之一車位數，每輛停車位寬度及長度得各寬減二十五公分。  
(二) 車道寬度應為一、五公尺以上。
- ※本案機車停車位尺寸符合上述規定，且小車位49輛<99x1/2=49.5輛，符合規定。
- 供一〇〇輛以上機車停車位使用之坡道，應為機車專用。  
※本案設計99輛機車停車位，其餘機車位依都市更新審議原則停車位規定，改以自行車位代替，符合規定。
- 機車專用車道及汽機車併用車道坡度不得超過一比八，其表面應用粗面或其他不滑材料，機車坡道內側曲線半徑應為三公尺以上。  
※本案依規定設置坡度一比八車道，且車道內側曲線半徑大於三公尺，符合規定。
- 機車坡道高度每四公尺以內應設置平台，其深度應大於三公尺，坡道與平台連接處應平順。  
※無須設置機車專用車道。
- 機車停車空間之出入口，應依建築技術規則建築設計施工編第五十九條之一規定設置緩衝車道。  
※本案停車空間之出入口皆已留設兩米以上緩衝車道空間，符合規定。
- 原有合法建築物增設機車停車空間，須以坡道連接(通)路者，其坡度不得超過一比六，並應設置安全防護措施及樹立警告標誌。  
※本案屬新建建築物，無須檢討。
- 機車停車空間應設於地面層、地上二層、地下一層或地下二層，但因建築物情況特殊經臺北縣政府核定者，不在此限。  
※本案機車停車空間皆設置於地下一層，符合規定。
- 設置於地面層之機車停車空間，不得設置於騎樓及綠化範圍，且不得妨礙行人出入。室外機車停車空間距離建築物開口，共同或集中出入口不得小於二公尺，並應以高度一、五公尺以上之防火牆區隔，但距離達六公尺以上者，得免區隔。  
※本案機車停車空間皆設置於地下一層，無須檢討。
- 室內機車停車空間應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門、固定式防火窗與該處防火構造之樓地板自成一區劃。樓地板應為連續完整面，與樓地板交接處之外牆面高度應大於一八〇公分，且該外牆構造應具有與樓地板同等以上之防火時效。前項與樓地板交接處之外牆面高度，機車停車空間天花板高度達三公尺者，得減為一五〇公分；天花板高度達四、五公尺者，得減為一二〇公分；天花板高度達六公尺以上，得減為九〇公分。室內機車停車空間區劃牆應突出建築物外牆面一〇〇公分以上，但與其交接處之外牆面長度達二〇〇公分以上，且該外牆構造具有與防火區劃牆同等以上防火時效者，得免突出。  
※本案機車停車空間皆已設置高度一五〇公分防火時效之牆壁區劃，符合規定。

圖 6-5-1 B1 平面圖；SCALE A3=1/300



**1層樓地板面積: 741.65㎡**

- 安全梯甲梯: 4.41\*2.98=13.14 ㎡
- 安全梯乙梯: 4.58\*3.18=14.56 ㎡
- 安全梯丙梯: 3.64\*1.91+4.09\*2.45=16.97 ㎡
- 排煙室: 5.05\*2.36+2.3\*2.36=17.35 ㎡
- 緊急昇降機: 2.3\*2.45=5.64 ㎡
- 昇降機: 2.3\*2.45+2.3\*2.05=10.35 ㎡
- 管道間: 0.95\*2.78+(0.46+1)\*0.605/2+5.065\*1+7.2\*0.75+5.28\*1.21+1.465\*1.66+(2.8484+1.3196)\*1.35/2-2.0396\*0.0493\*2/3+4.6\*0.835=28.96 ㎡
- 梯廳: 8.04\*2.15=17.29 ㎡
- 汽車坡道: (3.4134+4.515)\*1.4768/2+(6.9301+3.3984)\*4.515/2+5.7322\*0.3374/2+4.5751\*0.2503\*2/3=30.90 ㎡
- 入口大廳: 6.73\*6.95=46.77 ㎡
- A戶店舖: (1.3385+6.7337)\*4.73/2+6.7385\*1.19=27.11 ㎡
- B戶店舖: 7.5812\*1.32+9.5879\*8.8+(8.3485+8.8)\*0.5133/2+1.35\*2.06=101.56 ㎡

- C戶店舖: (10.2367+10.2359)\*6.7/2=68.58 ㎡
- D戶店舖: (10.2359+10.2183)\*7.62/2=77.93 ㎡
- E戶店舖: (10.2183+10.2169)\*4.86/2=49.56 ㎡
- F戶店舖: (11.4269+11.4221)\*4.44/2=50.72 ㎡
- G戶店舖: (11.4221+11.4167)\*3.93/2=44.88 ㎡
- H戶店舖: (10.0592+10.0667)\*6.12/2=61.59 ㎡
- I戶店舖: (3.107+3.1027)\*4.98/2+(3.603+4.98)\*2.8422/2=27.66 ㎡

- 上方投影記入容積: 4.976\*3.125+(3.125+0.458)\*2.369/2+0.7\*0.4+(1.6229+0.525)\*1.4768/2+(7.1191+6.9301)\*0.525/2+(1.1963+0.5798)\*0.5073/2+1.1963\*0.6268/2+1.3505\*0.4111/2+(0.6061+1.0565)\*4.5529/2-4.5751\*0.2503\*2/3+0.4249\*0.6061/2+0.7402\*1.1405/2=30.02 ㎡
- 陽台<2m計入容積: 0.2174\*0.2773/2=0.03 ㎡

**容積樓地板面積: 596.84㎡**

- (建築技術規則162條第1款)
- 同樓地板面積-安全梯甲梯-安全梯乙梯-安全梯丙梯-排煙室-緊急昇降機-管道間-梯廳-汽車坡道=
- 741.65-13.14-14.56-16.97-17.35-5.64-28.96-17.29-30.90=596.84 ㎡

**梯廳面積: 17.29㎡**

(建築技術規則162條第一款)  
同樓地板梯廳面積: 17.29 ㎡  
17.29 ㎡ < 樓地板面積 741.65 ㎡ \* 10% = 74.17 ㎡...OK!

**陽台面積: 44.24㎡**

(建築技術規則第1條第3款、162條第1款)  
公共: (5.8746+4.976)\*2/2+0.8986\*2/2+(3.5672+4.3272)\*2/2+(0.458+1.218)\*2/2=21.32 ㎡  
B戶陽台: (5.135+6.3884)\*1.425/2=8.21 ㎡  
C戶陽台: 1.285\*6.7=8.61 ㎡

44.24 ㎡ < 樓地板面積 741.65 ㎡ \* 10% = 74.17 ㎡...OK!

**陽台+梯廳面積檢討:**

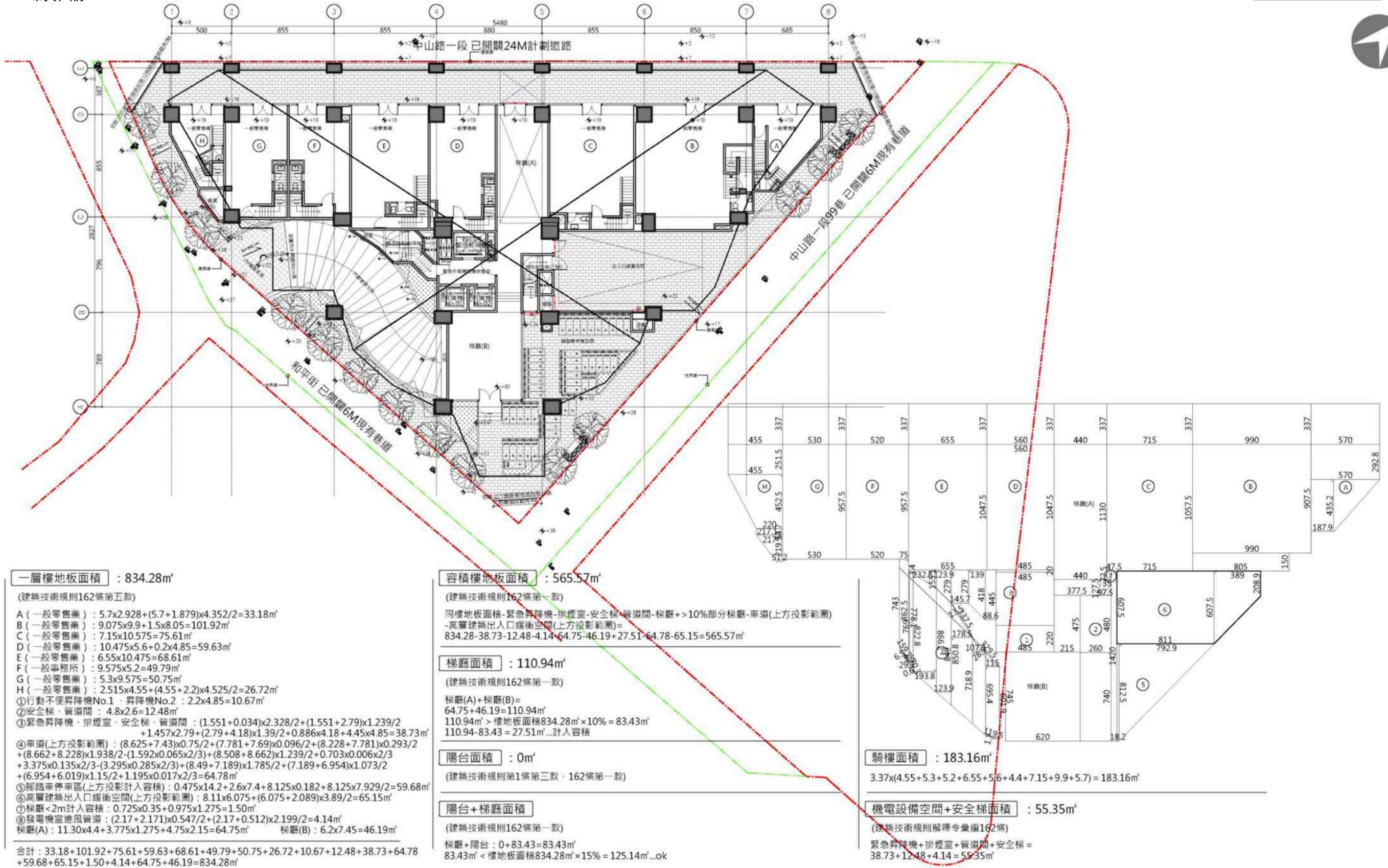
(建築技術規則162條第一款)  
梯廳+陽台: 17.29+44.24=61.53 ㎡  
61.53 ㎡ < 樓地板面積 741.65 ㎡ \* 15% = 111.25 ㎡...OK!

**機電設備空間+安全梯面積: 96.62㎡**

(建築技術規則解釋函令彙編162條)  
安全梯甲梯: 13.14 ㎡ 排煙室: 17.35 ㎡  
安全梯乙梯: 14.56 ㎡ 緊急昇降機: 5.64 ㎡  
安全梯丙梯: 16.97 ㎡ 管道間: 28.96 ㎡

一層平面圖

圖 6-6 1F 平面圖; SCALE A3=1/300



一層樓地板面積 : 834.28m<sup>2</sup>

(建築技術規則162條第五款)

- A (一般零售業) : 5.7x2.928+(5.7+1.879)x4.352/2=33.18m<sup>2</sup>
  - B (一般零售業) : 9.075x9.9+1.5x8.05=101.92m<sup>2</sup>
  - C (一般零售業) : 7.15x10.575=75.61m<sup>2</sup>
  - D (一般零售業) : 10.475x5.6+0.2x4.85=59.63m<sup>2</sup>
  - E (一般零售業) : 6.55x10.475=68.61m<sup>2</sup>
  - F (一般零售業) : 9.575x5.2=49.79m<sup>2</sup>
  - G (一般零售業) : 5.3x9.575=50.75m<sup>2</sup>
  - H (一般零售業) : 2.515x4.55+(4.55+2.2)x4.525/2=26.72m<sup>2</sup>
  - ①行動不便昇降機No.1、昇降機No.2 : 2.2x4.85=10.67m<sup>2</sup>
  - ②安全梯、管道間 : 4.8x2.6=12.48m<sup>2</sup>
  - ③緊急昇降機、排煙室、安全梯、管道間 : (1.551+0.034)x2.328/2+(1.551+2.79)x1.239/2+1.457x2.79+(2.79+4.18)x1.39/2+0.886x4.18+4.45x4.85=38.73m<sup>2</sup>
  - ④車道(上方投影範圍) : (8.625+7.43)x0.75/2+(7.781+7.69)x0.096/2+(8.228+7.781)x0.293/2+(8.662+8.228)x1.938/2-(1.592x0.065x2/3)+(8.508+8.662)x1.239/2+0.703x0.006x2/3+3.375x0.135x2/3-(3.295x0.285x2/3)+(8.49+7.189)x1.785/2+(7.189+6.954)x1.073/2+(6.954+6.019)x1.15/2+1.195x0.017x2/3=64.78m<sup>2</sup>
  - ⑤腳踏車停車區(上方投影計入容積) : 0.475x14.2+2.6x7.4+8.125x0.182+8.125x7.929/2=59.68m<sup>2</sup>
  - ⑥高層建築出入口緩衝空間(上方投影範圍) : 8.11x6.075+(6.075+2.089)x3.89/2=65.15m<sup>2</sup>
  - ⑦梯廳<2m計入容積 : 0.725x0.35+0.975x1.275=1.50m<sup>2</sup>
  - ⑧發電機室進風管道 : (2.17+2.171)x0.547/2+(2.17+0.512)x2.199/2=4.14m<sup>2</sup>
  - 梯廳(A) : 11.30x4.4+3.775x1.275+4.75x2.15=64.75m<sup>2</sup>      梯廳(B) : 6.2x7.45=46.19m<sup>2</sup>
- 合計 : 33.18+101.92+75.61+59.63+68.61+49.79+50.75+26.72+10.67+12.48+38.73+64.78+59.68+65.15+1.50+4.14+64.75+46.19=834.28m<sup>2</sup>

容積樓地板面積 : 565.57m<sup>2</sup>

(建築技術規則162條第一款)

同樓地板面積-緊急昇降機-排煙室-安全梯-管道間-梯廳+>10%部分梯廳-車道(上方投影範圍)-高層建築出入口緩衝空間(上方投影範圍)=834.28-38.73-12.48-4.14-64.75-46.19+27.51-64.78-65.15=565.57m<sup>2</sup>

梯廳面積 : 110.94m<sup>2</sup>

(建築技術規則162條第一款)

梯廳(A)+梯廳(B)=64.75+46.19=110.94m<sup>2</sup>  
110.94m<sup>2</sup> > 樓地板面積834.28m<sup>2</sup> × 10% = 83.43m<sup>2</sup>  
110.94-83.43 = 27.51m<sup>2</sup>...計入容積

陽台面積 : 0m<sup>2</sup>

(建築技術規則第1條第三款、162條第一款)

陽台+梯廳面積

(建築技術規則162條第一款)

梯廳+陽台 : 0+83.43=83.43m<sup>2</sup>  
83.43m<sup>2</sup> < 樓地板面積834.28m<sup>2</sup> × 15% = 125.14m<sup>2</sup>...ok

騎樓面積 : 183.16m<sup>2</sup>

3.37x(4.55+5.3+5.2+6.55+5.6+4.4+7.15+9.9+5.7)=183.16m<sup>2</sup>

機電設備空間+安全梯面積 : 55.35m<sup>2</sup>

(建築技術規則解釋令彙編162條)

緊急昇降機+排煙室+管道間+安全梯 = 38.73+12.48+4.14 = 55.35m<sup>2</sup>

圖 6-6-1 1F 平面圖 ; SCALE A3=1/300

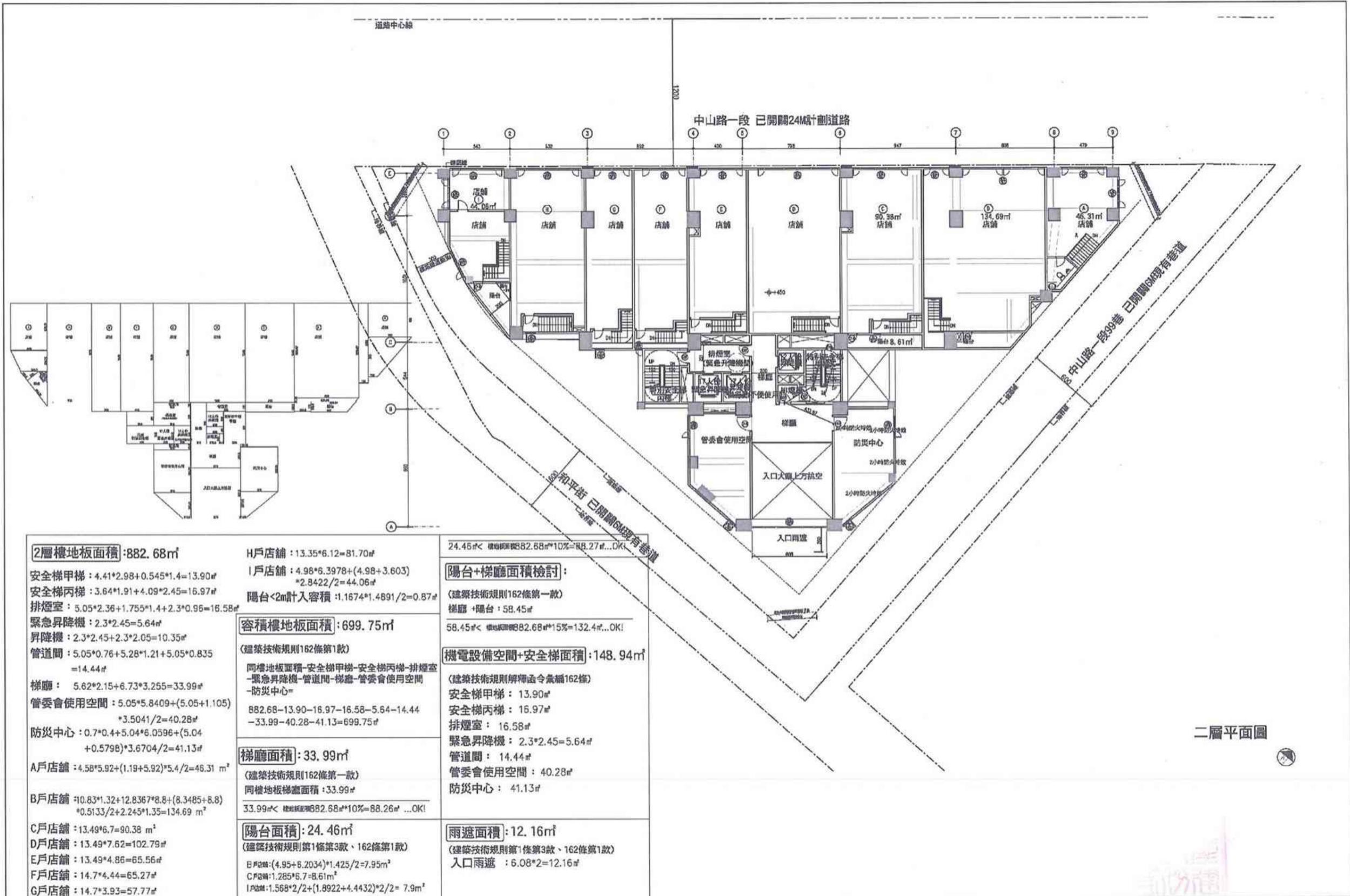


圖 6-7 2F 平面圖；SCALE A3=1/300

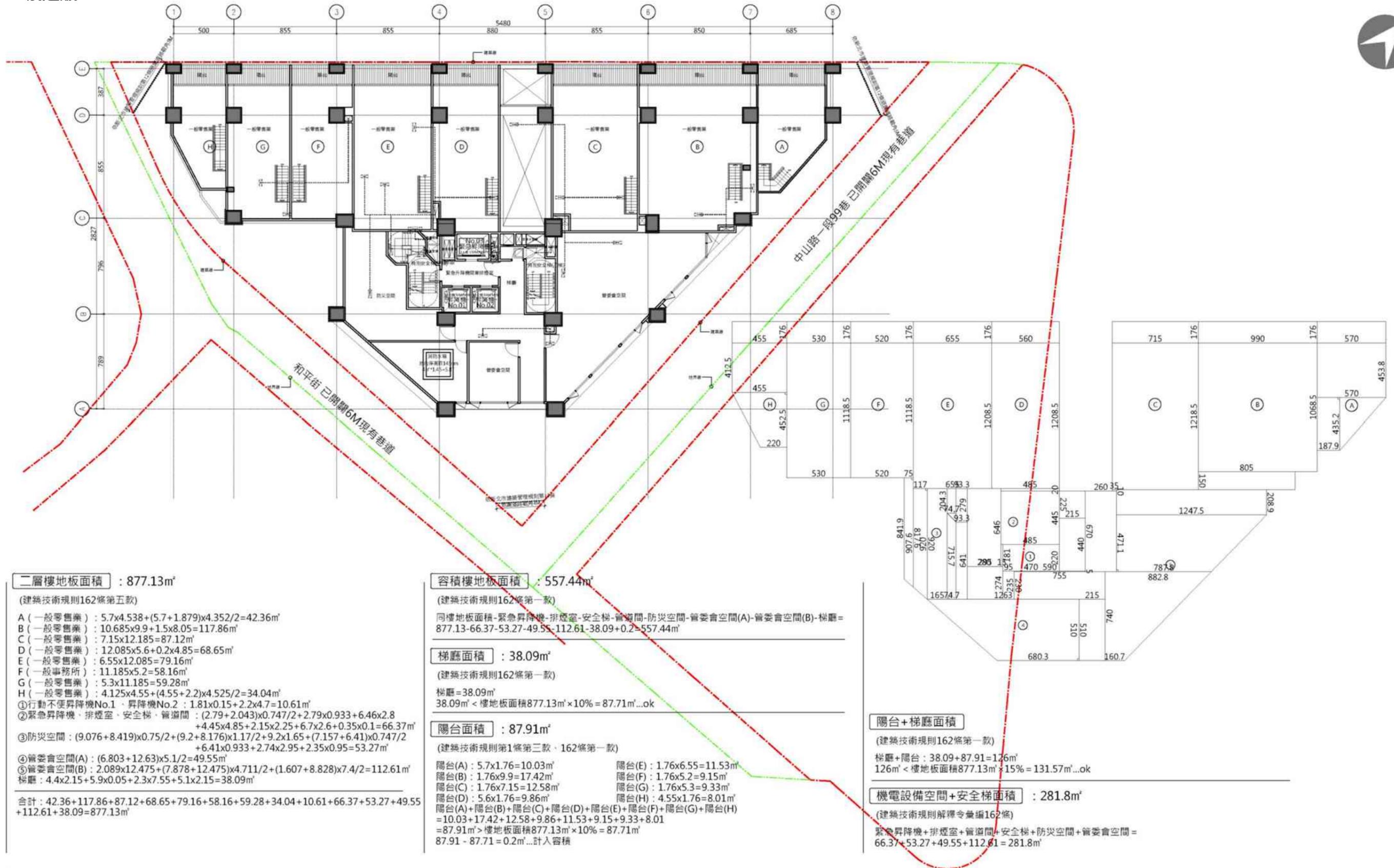
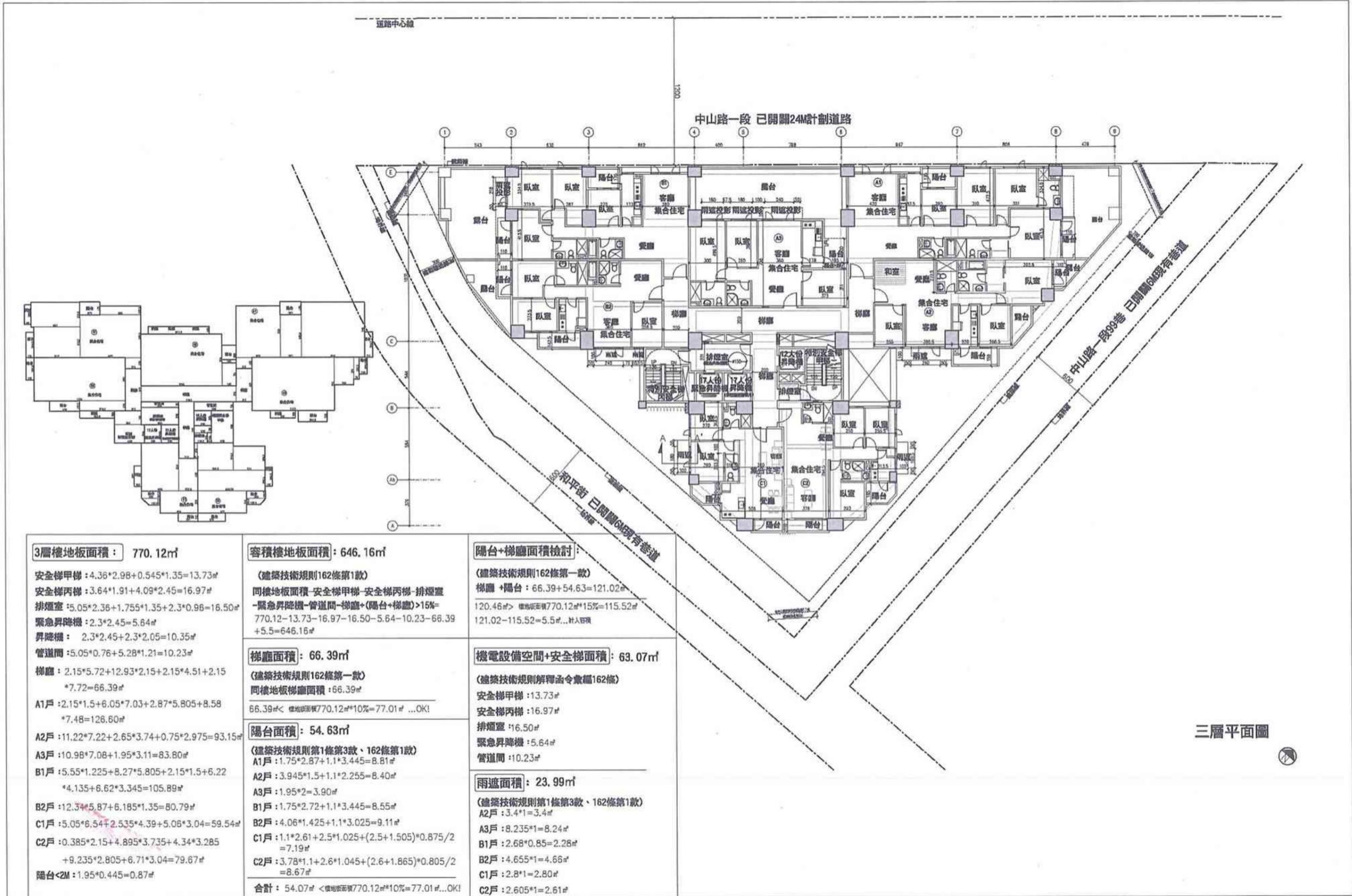


圖 6-7-1 2F 平面圖 ; SCALE A3=1/300



<p><b>3層樓地板面積： 770.12㎡</b></p> <p>安全梯甲梯：4.36*2.98+0.545*1.35=13.73㎡          安全梯丙梯：3.64*1.91+4.09*2.45=16.97㎡          排煙室：5.05*2.36+1.755*1.35+2.3*0.96=16.50㎡          緊急昇降機：2.3*2.45=5.64㎡          昇降機：2.3*2.45+2.3*2.05=10.35㎡          管道間：5.05*0.76+5.28*1.21=10.23㎡          梯廳：2.15*5.72+12.93*2.15+2.15*4.51+2.15*7.72=66.39㎡          A1戶：2.15*1.5+6.05*7.03+2.87*5.805+8.58*7.48=126.60㎡          A2戶：11.22*7.22+2.65*3.74+0.75*2.975=93.15㎡          A3戶：10.98*7.08+1.95*3.11=83.80㎡          B1戶：5.55*1.225+8.27*5.805+2.15*1.5+6.22*4.135+6.62*3.345=105.89㎡          B2戶：12.3*4.57+6.185*1.35=80.79㎡          C1戶：5.05*6.54+2.535*4.39+5.06*3.04=59.54㎡          C2戶：0.385*2.15+4.895*3.735+4.34*3.285+9.235*2.805+6.71*3.04=79.67㎡          陽台&lt;2M：1.95*0.445=0.87㎡</p>	<p><b>容積樓地板面積： 646.16㎡</b></p> <p>(建築技術規則162條第1款)          同樓地板面積-安全梯甲梯-安全梯丙梯-排煙室-緊急昇降機-管道間-梯廳+(陽台+梯廳)&gt;15%=          770.12-13.73-16.97-16.50-5.64-10.23-66.39+5.5=646.16㎡</p> <p><b>梯廳面積： 66.39㎡</b></p> <p>(建築技術規則162條第一款)          同樓地板梯廳面積：66.39㎡          66.39㎡&lt; 樓地板面積770.12㎡*10%=77.01㎡ ...OK!</p> <p><b>陽台面積： 54.63㎡</b></p> <p>(建築技術規則第1條第3款、162條第1款)          A1戶：1.75*2.87+1.1*3.445=8.81㎡          A2戶：3.945*1.5+1.1*2.255=8.40㎡          A3戶：1.95*2=3.90㎡          B1戶：1.75*2.72+1.1*3.445=8.55㎡          B2戶：4.06*1.425+1.1*3.025=9.11㎡          C1戶：1.1*2.61+2.5*1.025+(2.5+1.505)*0.875/2=7.19㎡          C2戶：3.78*1.1+2.6*1.045+(2.6+1.865)*0.805/2=8.67㎡          合計：54.07㎡ &lt; 樓地板面積770.12㎡*10%=77.01㎡...OK!</p>	<p><b>陽台+梯廳面積檢討：</b></p> <p>(建築技術規則162條第一款)          梯廳+陽台：66.39+54.63=121.02㎡          120.46㎡ &gt; 樓地板面積770.12㎡*15%=115.52㎡          121.02-115.52=5.5㎡...計入容積</p> <p><b>機電設備空間+安全梯面積： 63.07㎡</b></p> <p>(建築技術規則解釋函令彙編162條)          安全梯甲梯：13.73㎡          安全梯丙梯：16.97㎡          排煙室：16.50㎡          緊急昇降機：5.64㎡          管道間：10.23㎡</p> <p><b>雨遮面積： 23.99㎡</b></p> <p>(建築技術規則第1條第3款、162條第1款)          A2戶：3.4*1=3.4㎡          A3戶：8.235*1=8.24㎡          B1戶：2.68*0.85=2.28㎡          B2戶：4.655*1=4.66㎡          C1戶：2.8*1=2.80㎡          C2戶：2.605*1=2.61㎡</p>
--	---	--

三層平面圖

圖 6-8 3F 平面圖；SCALE A3=1/300

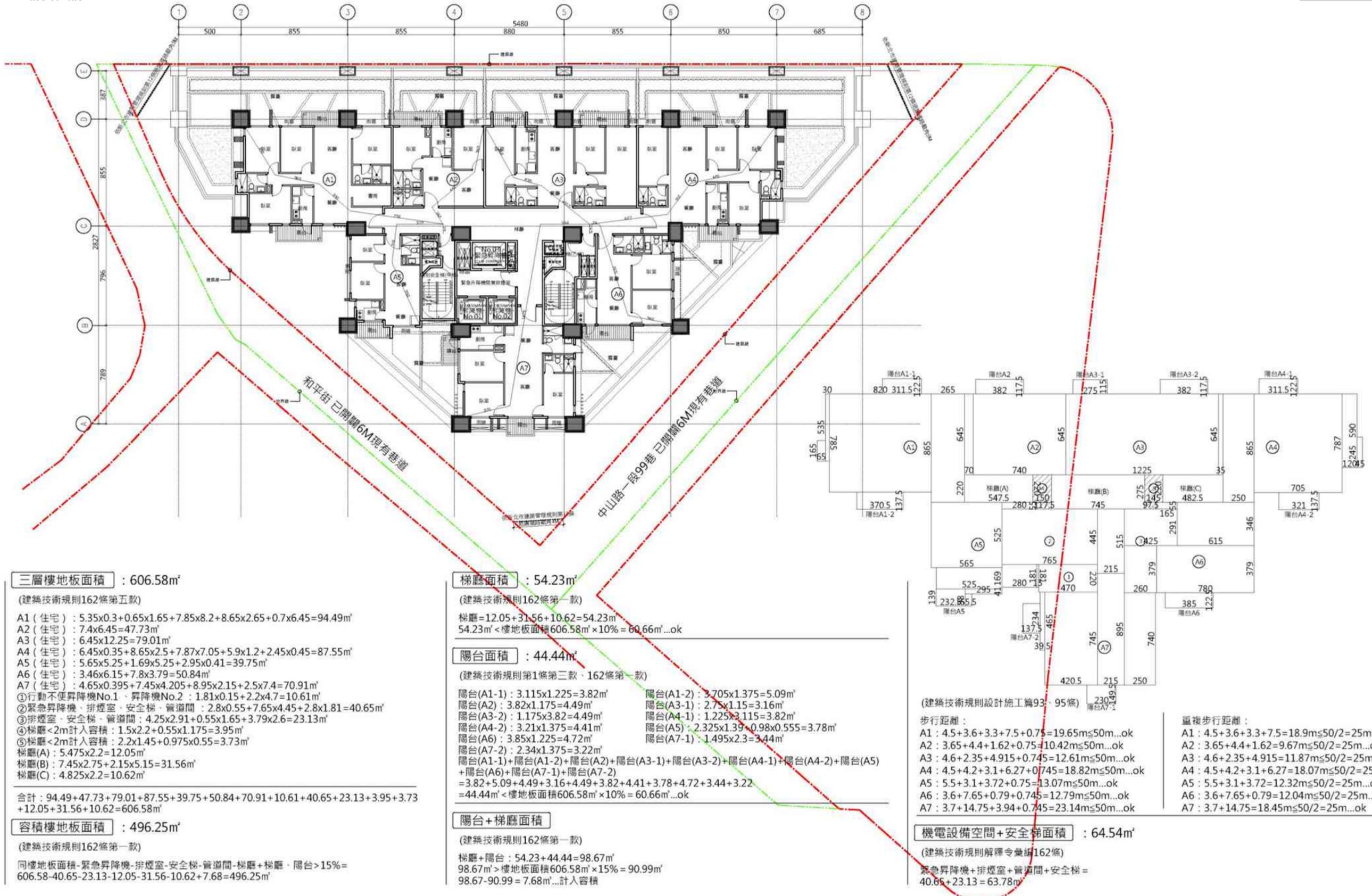
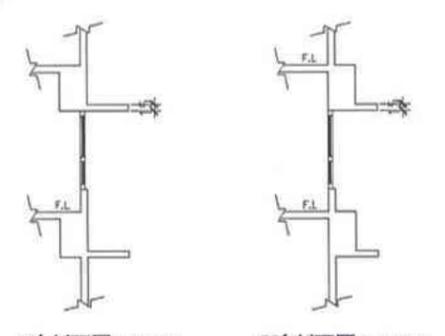
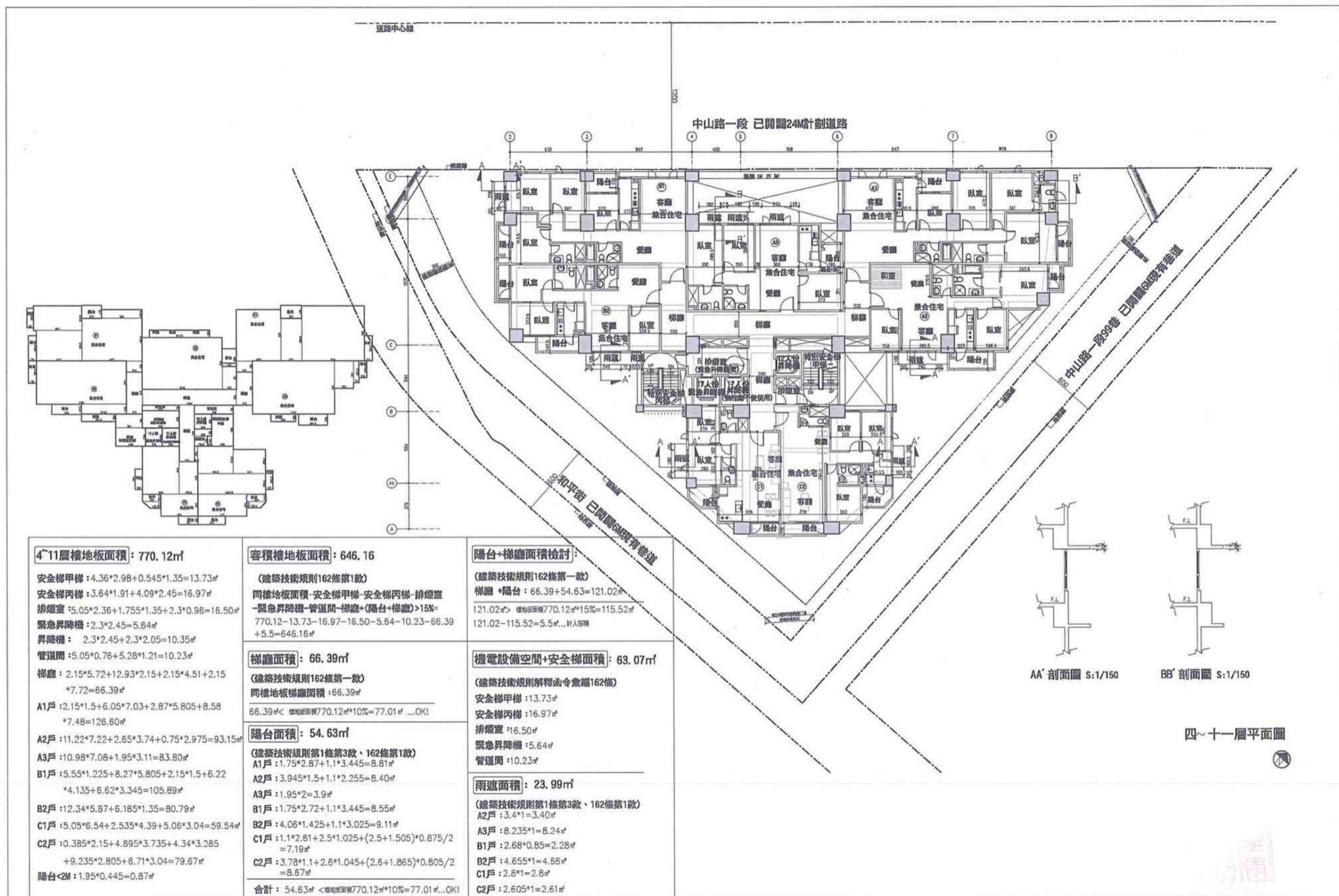


圖 6-8-1 3F 平面圖；SCALE A3=1/300



AA' 剖面圖 S:1/150      BB' 剖面圖 S:1/150

四~十一層平面圖

<p><b>4~11層樓地板面積：770.12㎡</b></p> <p>安全梯甲梯：4.36*2.98+0.545*1.35=13.73㎡          安全梯丙梯：3.64*1.91+4.09*2.45=16.97㎡          排煙室：5.05*2.36+1.755*1.35+2.3*0.96=16.50㎡          緊急昇降機：2.3*2.45=5.64㎡          昇降機：2.3*2.45+2.3*2.05=10.35㎡          管道間：5.05*0.76+5.28*1.21=10.23㎡          梯廳：2.15*5.72+12.93*2.15+2.15*4.51+2.15*7.72=66.39㎡          A1戶：2.15*1.5+6.05*7.03+2.87*5.805+8.58*7.48=126.60㎡          A2戶：11.22*7.22+2.65*3.74+0.75*2.975=93.15㎡          A3戶：10.98*7.08+1.95*3.11=83.80㎡          B1戶：5.55*1.225+8.27*5.805+2.15*1.5+6.22*4.135+6.62*3.345=105.89㎡          B2戶：12.34*5.87+6.185*1.35=80.79㎡          C1戶：5.05*6.54+2.535*4.39+5.06*3.04=59.54㎡          C2戶：0.385*2.15+4.895*3.735+4.34*3.285+9.235*2.805+6.71*3.04=79.67㎡          陽台&lt;2M：1.95*0.445=0.87㎡</p>	<p><b>容積樓地板面積：646.16</b></p> <p>(建築技術規則162條第1款)          同樓地板面積-安全梯甲梯-安全梯丙梯-排煙室-緊急昇降機-管道間-梯廳+(陽台+梯廳)&gt;15%=770.12-13.73-16.97-16.50-5.64-10.23-66.39+5.5=646.16㎡</p> <p><b>梯廳面積：66.39㎡</b></p> <p>(建築技術規則162條第1款)          同樓地板梯廳面積：66.39㎡          66.39㎡ &lt; 樓地板面積770.12㎡*10%=77.01㎡ ...OK!</p> <p><b>陽台面積：54.63㎡</b></p> <p>(建築技術規則第1條第3款、162條第1款)          A1戶：1.75*2.87+1.1*3.445=8.81㎡          A2戶：3.945*1.5+1.1*2.255=8.40㎡          A3戶：1.95*2=3.9㎡          B1戶：1.75*2.72+1.1*3.445=8.55㎡          B2戶：4.06*1.425+1.1*3.025=9.11㎡          C1戶：1.1*2.61+2.5*1.025+(2.5+1.505)*0.875/2=7.19㎡          C2戶：3.78*1.1+2.6*1.045+(2.6+1.865)*0.805/2=8.67㎡          合計：54.63㎡ &lt; 樓地板面積770.12㎡*10%=77.01㎡...OK!</p>	<p><b>陽台+梯廳面積檢討：</b></p> <p>(建築技術規則162條第1款)          梯廳+陽台：66.39+54.63=121.02㎡          121.02㎡ &gt; 樓地板面積770.12㎡*15%=115.52㎡          121.02-115.52=5.5㎡...計入容積</p> <p><b>機電設備空間+安全梯面積：63.07㎡</b></p> <p>(建築技術規則解釋函令彙編162條)          安全梯甲梯：13.73㎡          安全梯丙梯：16.97㎡          排煙室：16.50㎡          緊急昇降機：5.64㎡          管道間：10.23㎡</p> <p><b>雨遮面積：23.99㎡</b></p> <p>(建築技術規則第1條第3款、162條第1款)          A2戶：3.4*1=3.40㎡          A3戶：8.235*1=8.24㎡          B1戶：2.68*0.85=2.28㎡          B2戶：4.655*1=4.66㎡          C1戶：2.8*1=2.8㎡          C2戶：2.605*1=2.61㎡</p>
---	---	--

圖 6-9 4F~11F 平面圖；SCALE A3=1/300

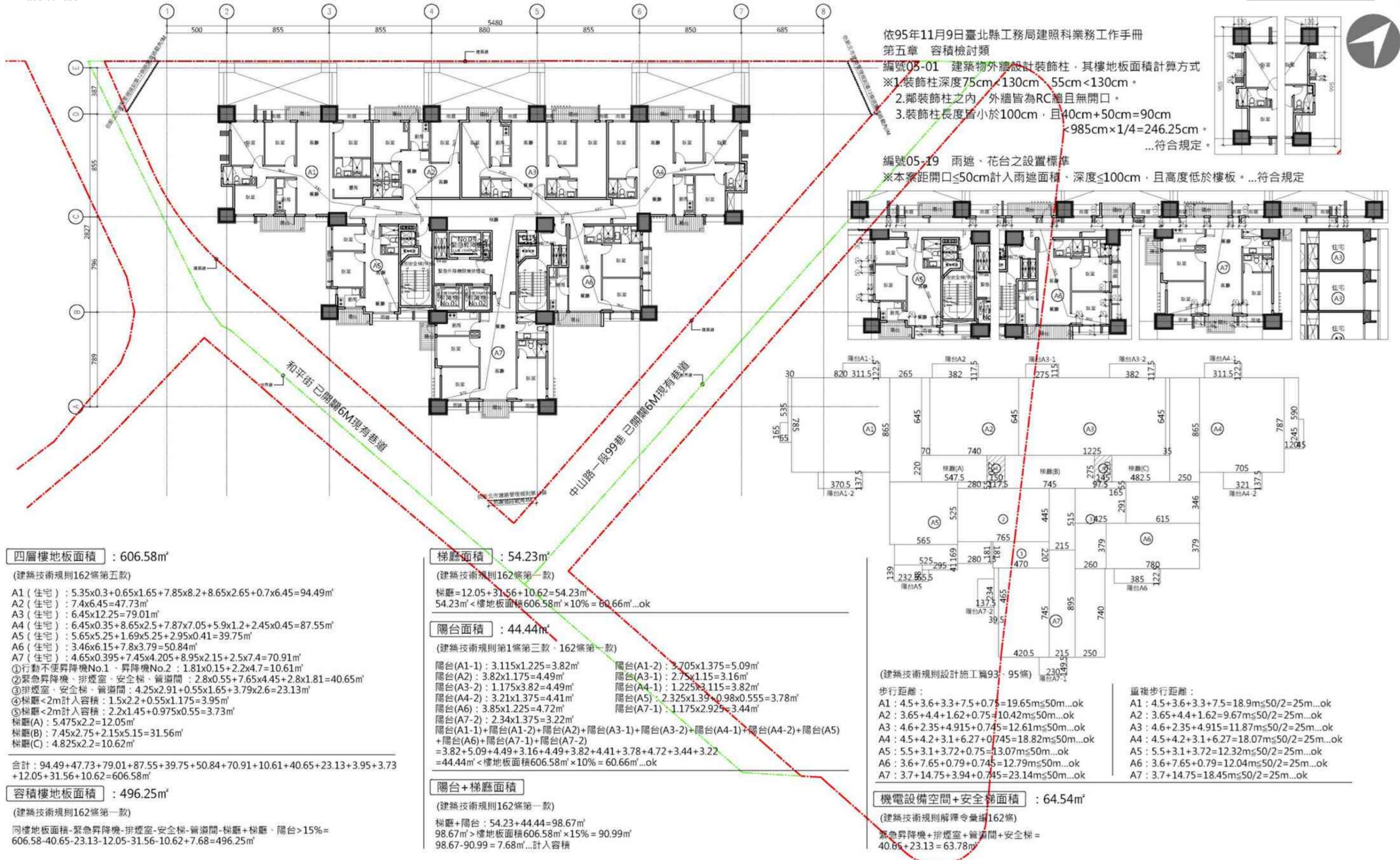


圖 6-9-1 4F 平面圖；SCALE A3=1/300

本頁空白

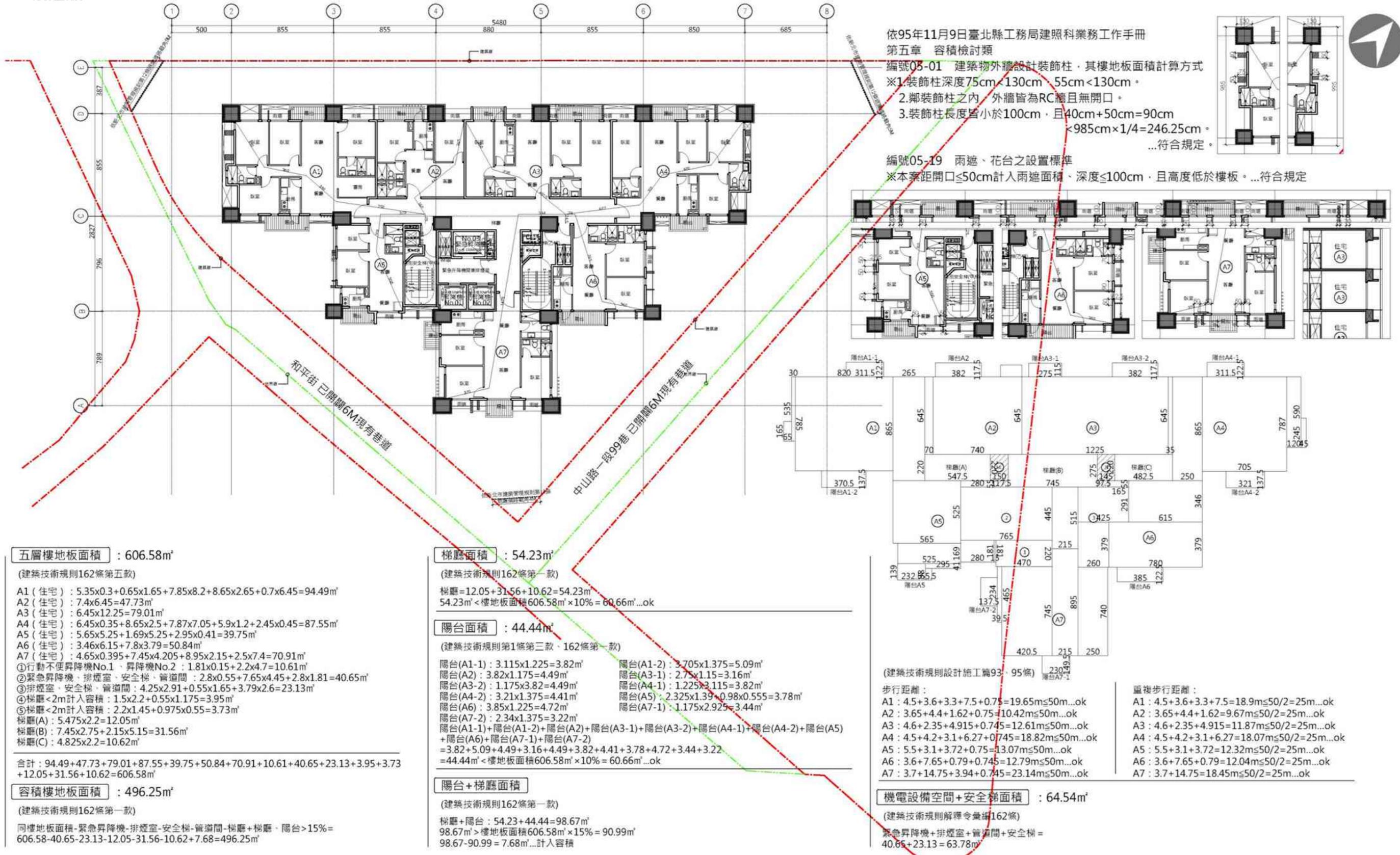


圖 6-9-2 5F 平面圖；SCALE A3=1/300

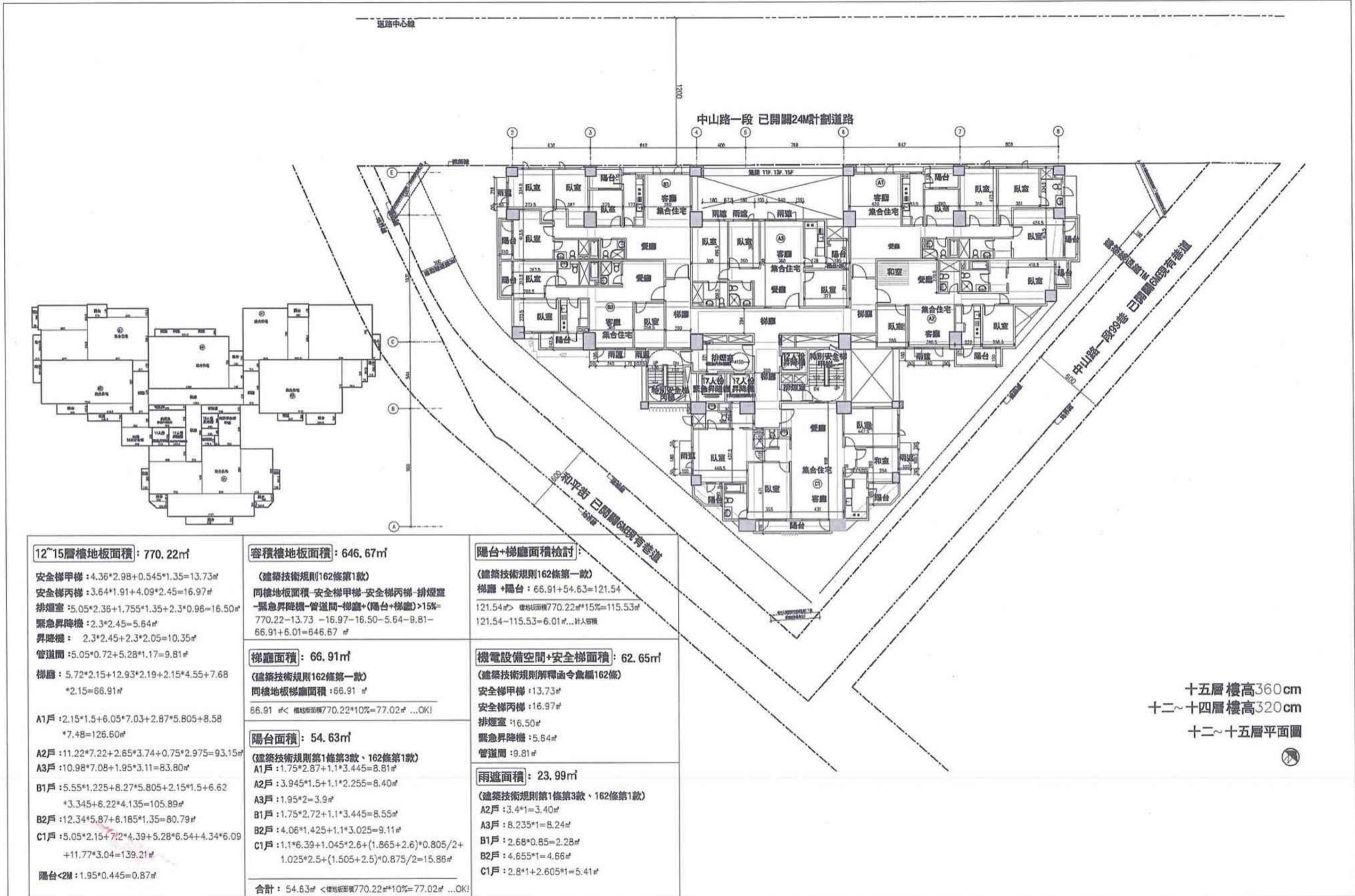


圖 6-10 12F~15F 平面圖；SCALE A3=1/300

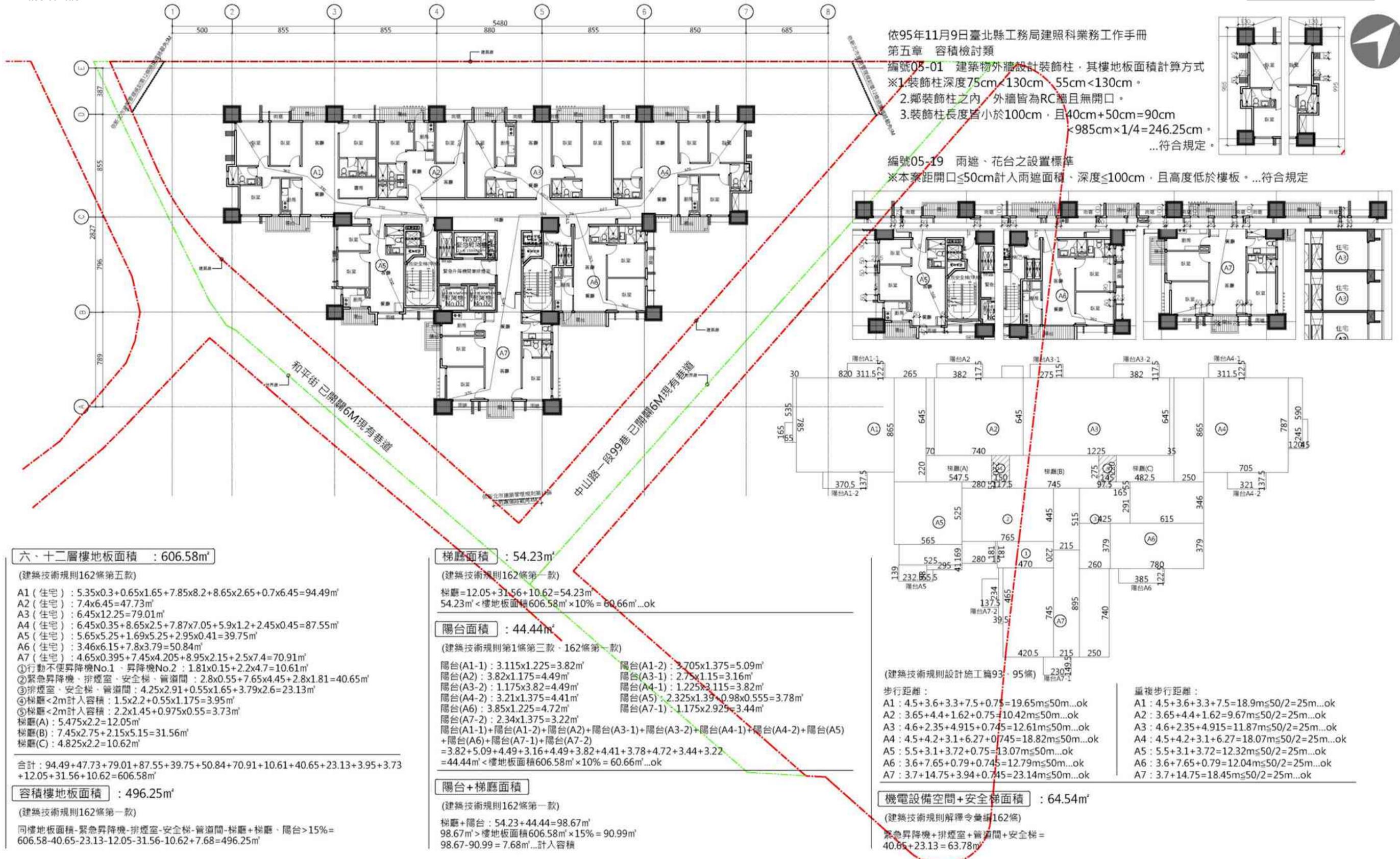


圖 6-10-1 6、12F 平面圖；SCALE A3=1/300

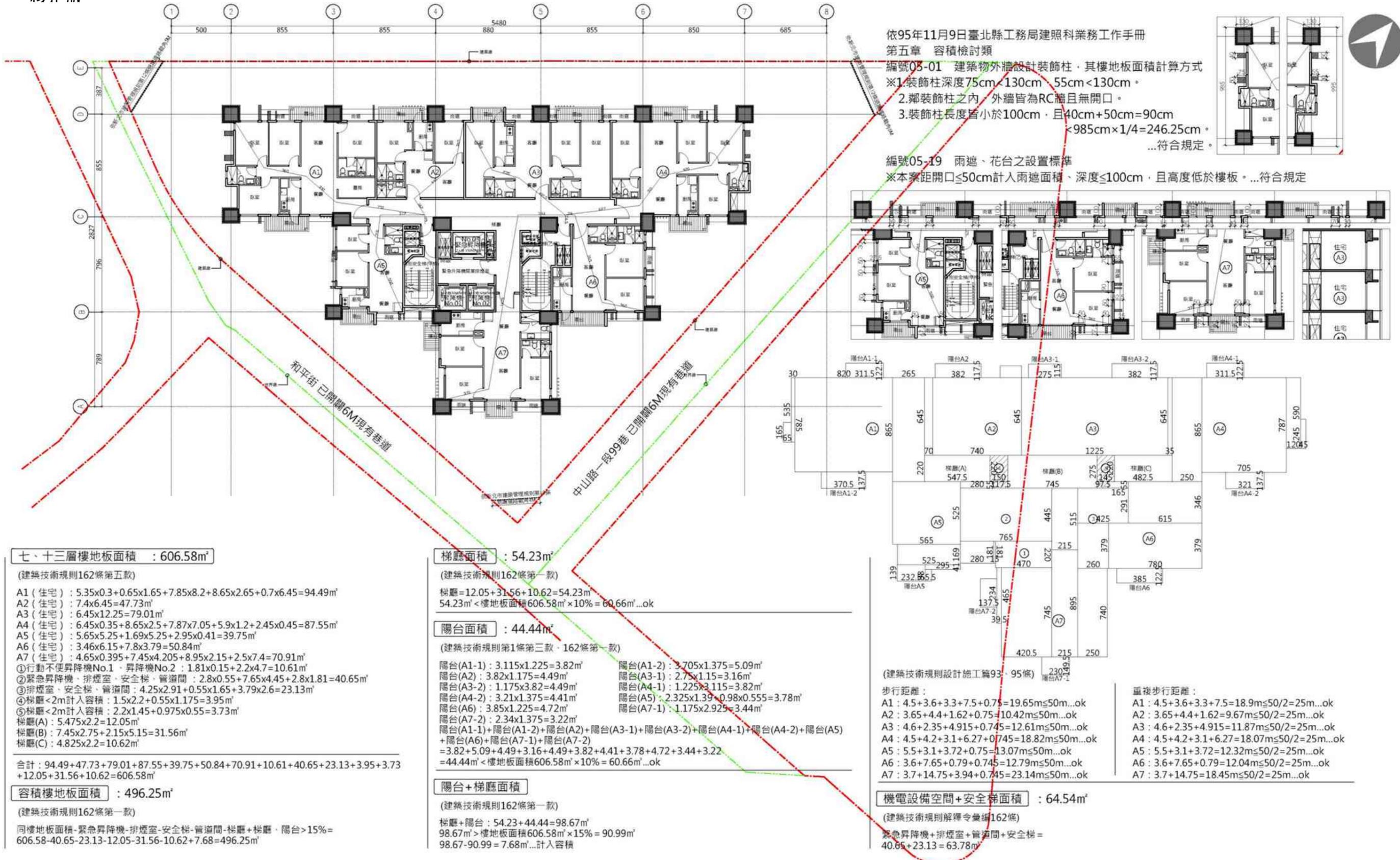


圖 6-10-2 7、13F 平面圖；SCALE A3=1/300

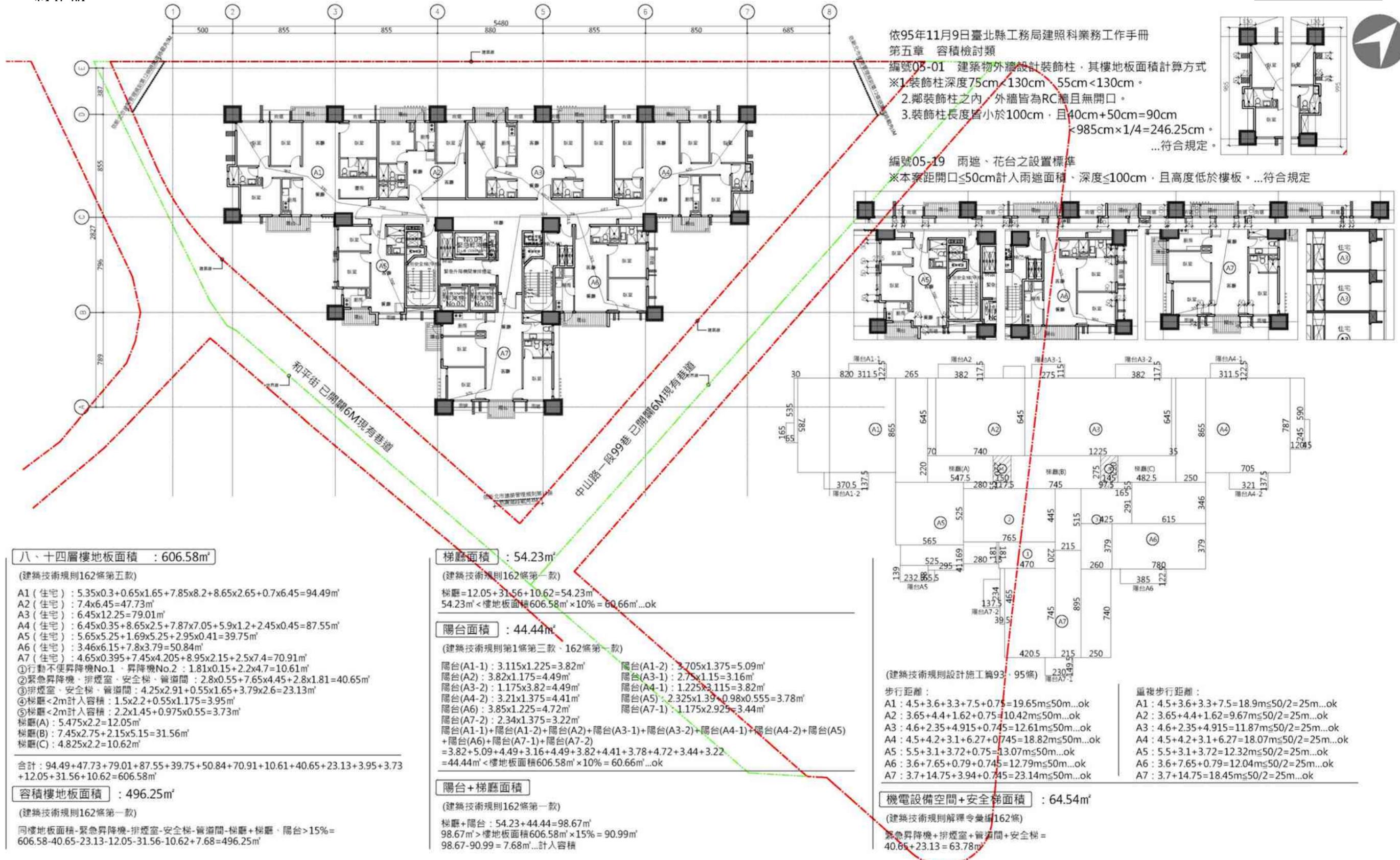


圖 6-10-3 8、14F 平面圖；SCALE A3=1/300

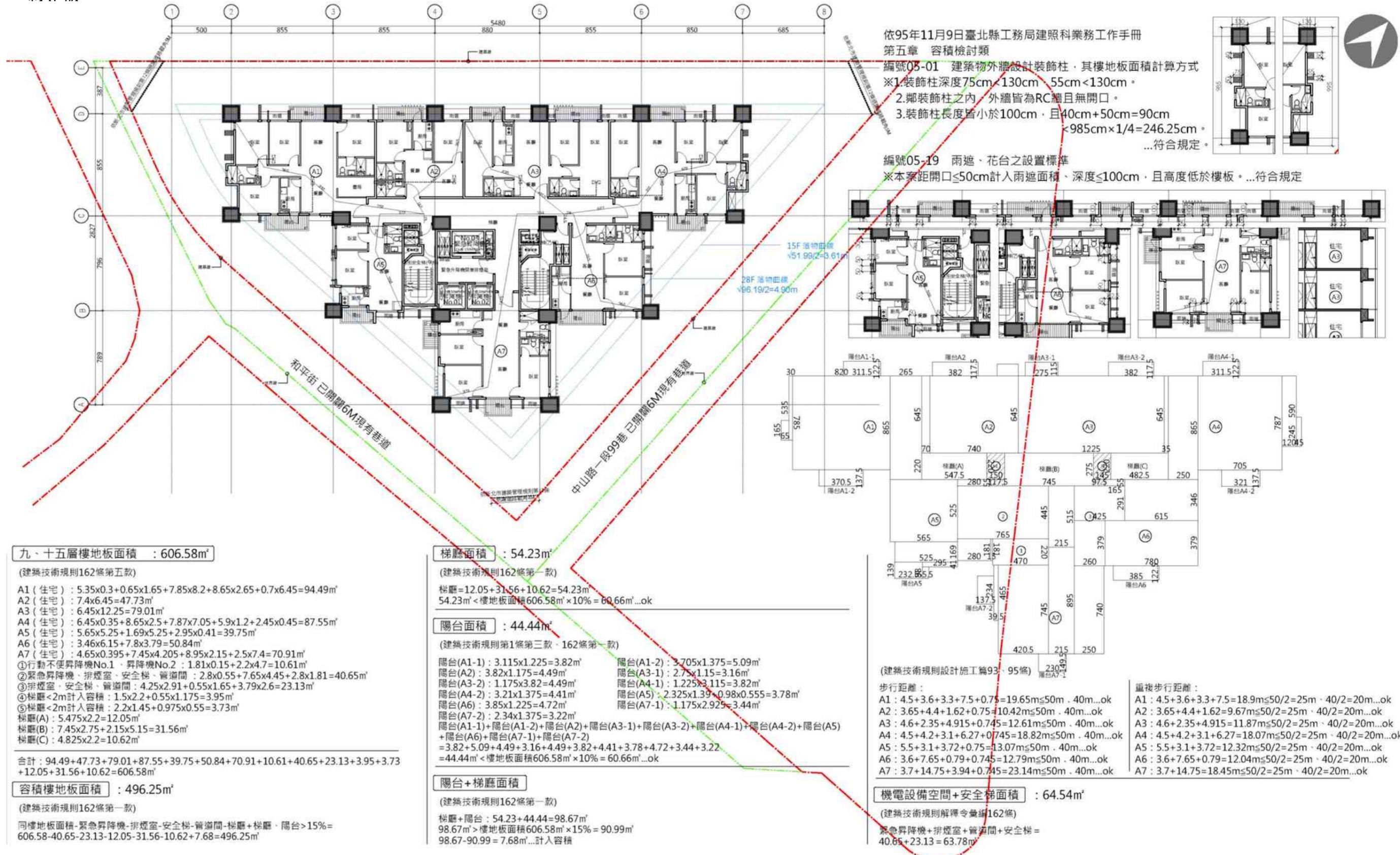


圖 6-10-4 9、15F 平面圖；SCALE A3=1/300

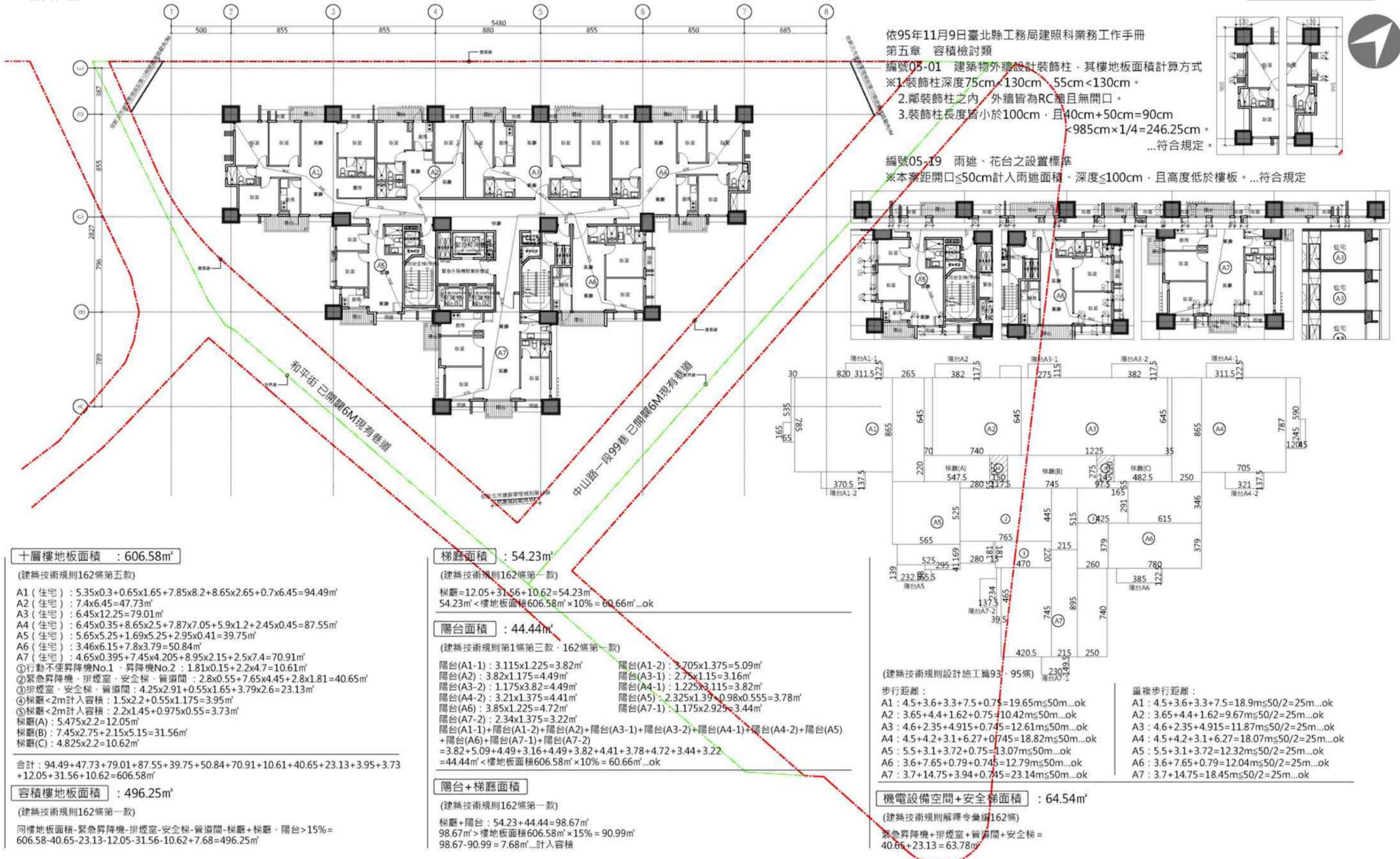
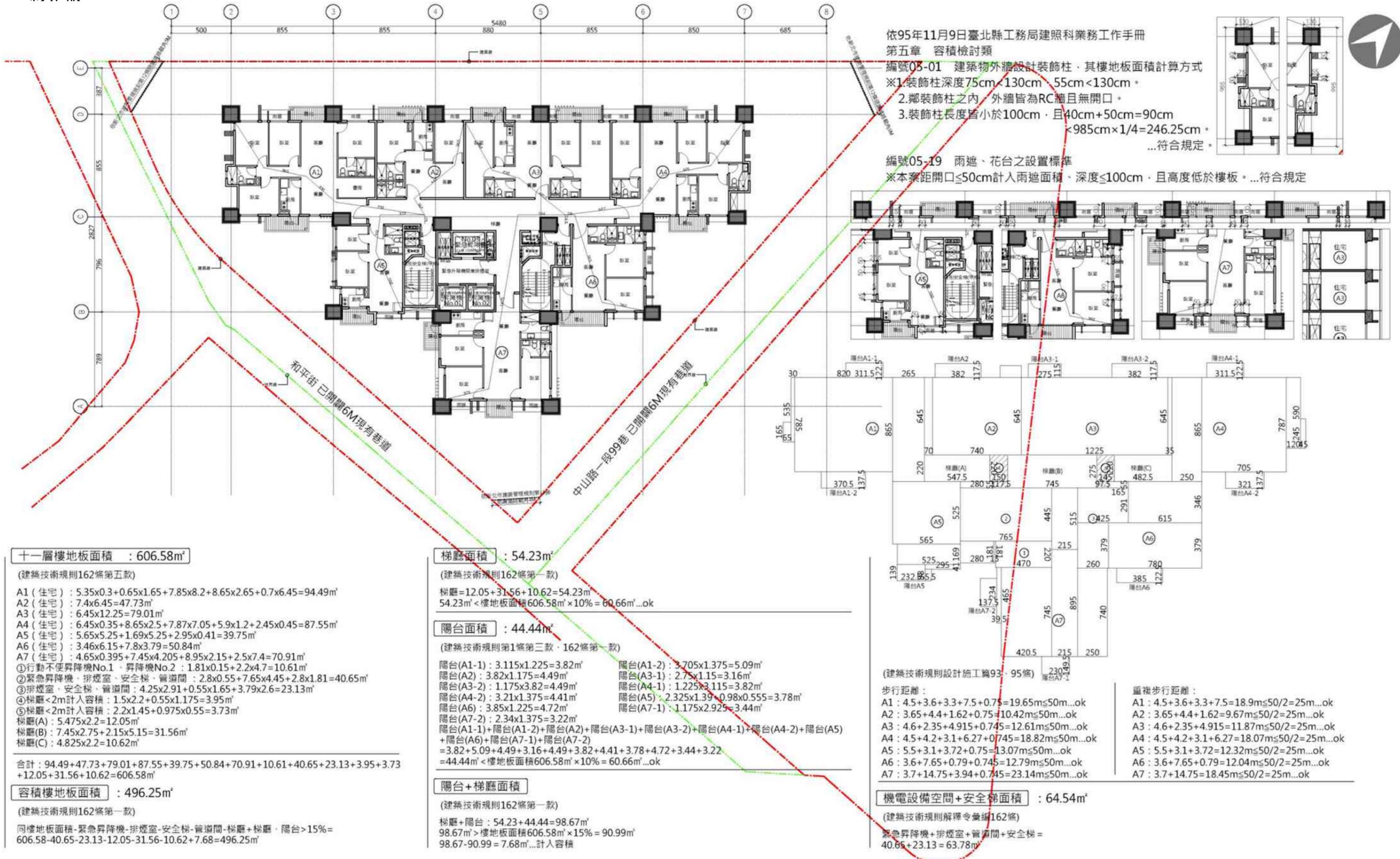
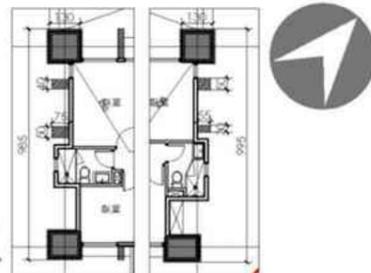


圖 6-10-5 10F 平面圖；SCALE A3=1/300



依95年11月9日臺北縣工務局建照科業務工作手冊  
 第五章 容積檢討類  
 編號05-01 建築物外牆設計裝飾柱，其樓地板面積計算方式  
 ※1.裝飾柱深度75cm×130cm 55cm<130cm。  
 2.鄰裝飾柱之內，外牆皆為RC牆且無開口。  
 3.裝飾柱長度皆小於100cm，且40cm+50cm=90cm  
 <985cm×1/4=246.25cm。  
 ...符合規定。

編號05-19 雨遮、花台之設置標準  
 ※本案距開口≤50cm計入雨遮面積，深度≤100cm，且高度低於樓板。...符合規定



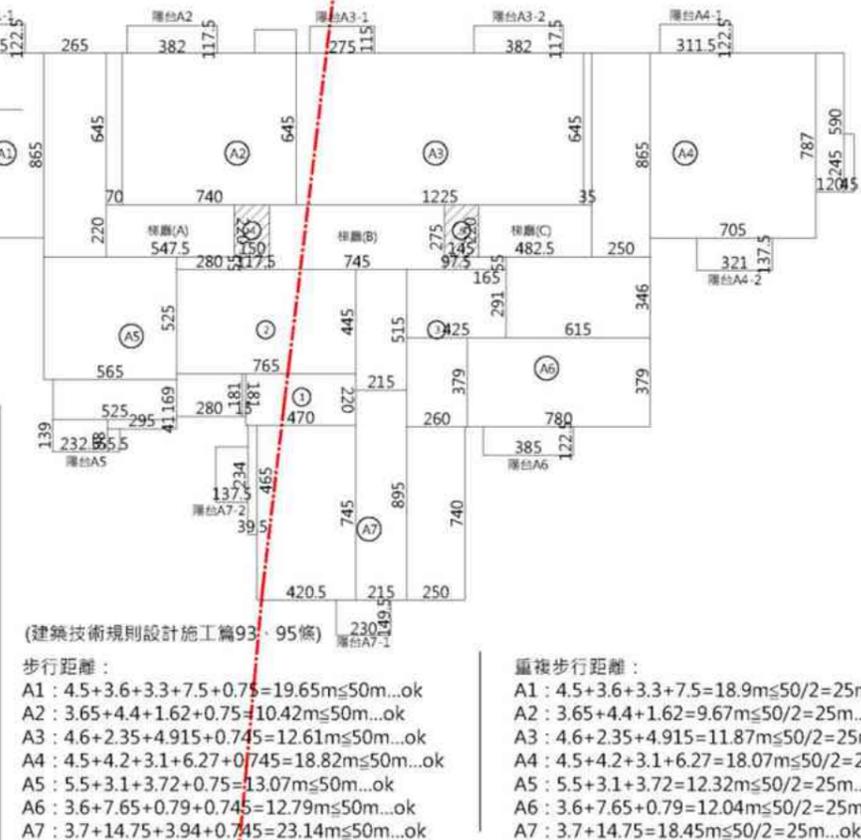
**十一層樓地板面積 : 606.58m<sup>2</sup>**  
 (建築技術規則162條第五款)  
 A1 (住宅) : 5.35x0.3+0.65x1.65+7.85x8.2+8.65x2.65+0.7x6.45=94.49m<sup>2</sup>  
 A2 (住宅) : 7.4x6.45=47.73m<sup>2</sup>  
 A3 (住宅) : 6.45x12.25=79.01m<sup>2</sup>  
 A4 (住宅) : 6.45x0.35+8.65x2.5+7.87x7.05+5.9x1.2+2.45x0.45=87.55m<sup>2</sup>  
 A5 (住宅) : 5.65x5.25+1.69x5.25+2.95x0.41=39.75m<sup>2</sup>  
 A6 (住宅) : 3.46x6.15+7.8x3.79=50.84m<sup>2</sup>  
 A7 (住宅) : 4.65x0.395+7.45x4.205+8.95x2.15+2.5x7.4=70.91m<sup>2</sup>  
 ①行動不便昇降機No.1、昇降機No.2 : 1.81x0.15+2.2x4.7=10.61m<sup>2</sup>  
 ②緊急昇降機、排煙室、安全梯、管道間 : 2.8x0.55+7.65x4.45+2.8x1.81=40.65m<sup>2</sup>  
 ③排煙室、安全梯、管道間 : 4.25x2.91+0.55x1.65+3.79x2.6=23.13m<sup>2</sup>  
 ④梯廳<2m計入容積 : 1.5x2.2+0.55x1.175=3.95m<sup>2</sup>  
 ⑤梯廳<2m計入容積 : 2.2x1.45+0.975x0.55=3.73m<sup>2</sup>  
 梯廳(A) : 5.475x2.2=12.05m<sup>2</sup>  
 梯廳(B) : 7.45x2.75+2.15x5.15=31.56m<sup>2</sup>  
 梯廳(C) : 4.825x2.2=10.62m<sup>2</sup>  
 合計 : 94.49+47.73+79.01+87.55+39.75+50.84+70.91+10.61+40.65+23.13+3.95+3.73+12.05+31.56+10.62=606.58m<sup>2</sup>

**容積樓地板面積 : 496.25m<sup>2</sup>**  
 (建築技術規則162條第一款)  
 同樓地板面積-緊急昇降機-排煙室-安全梯-管道間-梯廳+梯廳+陽台>15%=  
 606.58-40.65-23.13-12.05-31.56-10.62+7.68=496.25m<sup>2</sup>

**梯廳面積 : 54.23m<sup>2</sup>**  
 (建築技術規則162條第一款)  
 梯廳=12.05+31.56+10.62=54.23m<sup>2</sup>  
 54.23m<sup>2</sup><樓地板面積606.58m<sup>2</sup>×10%=60.66m<sup>2</sup>...ok

**陽台面積 : 44.44m<sup>2</sup>**  
 (建築技術規則第1條第三款、162條第一款)  
 陽台(A1-1) : 3.115x1.225=3.82m<sup>2</sup> 陽台(A1-2) : 3.705x1.375=5.09m<sup>2</sup>  
 陽台(A2) : 3.82x1.175=4.49m<sup>2</sup> 陽台(A3-1) : 2.75x1.15=3.16m<sup>2</sup>  
 陽台(A3-2) : 1.175x3.82=4.49m<sup>2</sup> 陽台(A4-1) : 1.225x3.115=3.82m<sup>2</sup>  
 陽台(A4-2) : 3.21x1.375=4.41m<sup>2</sup> 陽台(A5) : 2.325x1.39+0.98x0.555=3.78m<sup>2</sup>  
 陽台(A6) : 3.85x1.225=4.72m<sup>2</sup> 陽台(A7-1) : 1.175x2.925=3.44m<sup>2</sup>  
 陽台(A7-2) : 2.34x1.375=3.22m<sup>2</sup>  
 陽台(A1-1)+陽台(A1-2)+陽台(A2)+陽台(A3-1)+陽台(A3-2)+陽台(A4-1)+陽台(A4-2)+陽台(A5)+陽台(A6)+陽台(A7-1)+陽台(A7-2)  
 =3.82+5.09+4.49+3.16+4.49+3.82+4.41+3.78+4.72+3.44+3.22  
 =44.44m<sup>2</sup><樓地板面積606.58m<sup>2</sup>×10%=60.66m<sup>2</sup>...ok

**陽台+梯廳面積**  
 (建築技術規則162條第一款)  
 梯廳+陽台 : 54.23+44.44=98.67m<sup>2</sup>  
 98.67m<sup>2</sup>>樓地板面積606.58m<sup>2</sup>×15%=90.99m<sup>2</sup>  
 98.67-90.99=7.68m<sup>2</sup>...計入容積



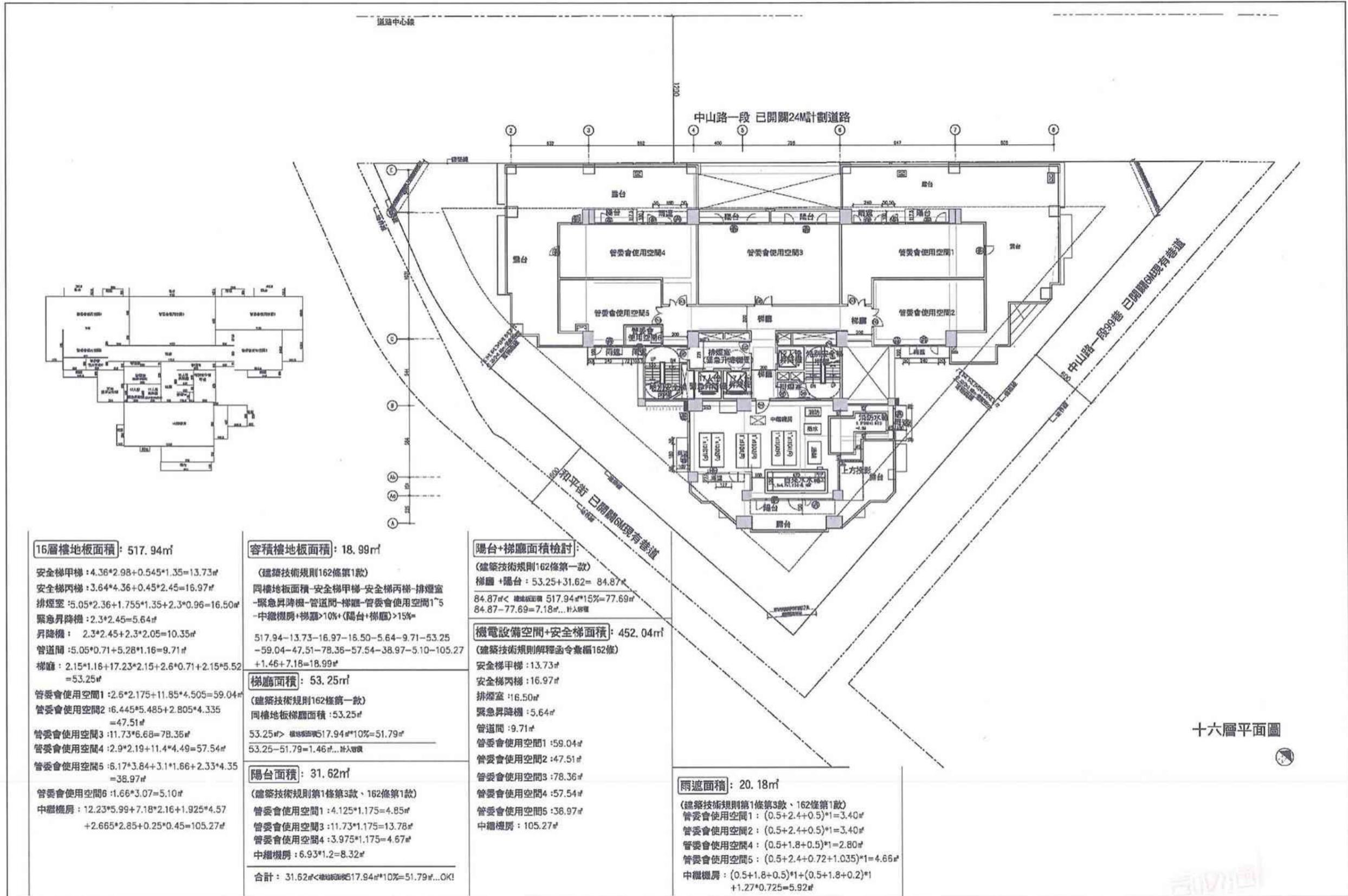
(建築技術規則設計施工篇93、95條)  
 步行距離：  
 A1 : 4.5+3.6+3.3+7.5+0.75=19.65m≤50m...ok  
 A2 : 3.65+4.4+1.62+0.75=10.42m≤50m...ok  
 A3 : 4.6+2.35+4.915+0.745=12.61m≤50m...ok  
 A4 : 4.5+4.2+3.1+6.27+0.745=18.82m≤50m...ok  
 A5 : 5.5+3.1+3.72+0.75=13.07m≤50m...ok  
 A6 : 3.6+7.65+0.79+0.745=12.79m≤50m...ok  
 A7 : 3.7+14.75+3.94+0.745=23.14m≤50m...ok

重複步行距離：  
 A1 : 4.5+3.6+3.3+7.5=18.9m≤50/2=25m...ok  
 A2 : 3.65+4.4+1.62=9.67m≤50/2=25m...ok  
 A3 : 4.6+2.35+4.915=11.87m≤50/2=25m...ok  
 A4 : 4.5+4.2+3.1+6.27=18.07m≤50/2=25m...ok  
 A5 : 5.5+3.1+3.72=12.32m≤50/2=25m...ok  
 A6 : 3.6+7.65+0.79=12.04m≤50/2=25m...ok  
 A7 : 3.7+14.75=18.45m≤50/2=25m...ok

**機電設備空間+安全梯面積 : 64.54m<sup>2</sup>**  
 (建築技術規則解釋令彙編162條)  
 緊急昇降機+排煙室+管道間+安全梯=  
 40.65+23.13=63.78m<sup>2</sup>

圖 6-10-6 11F 平面圖；SCALE A3=1/300

本頁空白



十六層平面圖

**16層樓地板面積** : 517.94㎡

安全梯甲梯 :  $4.36 \times 2.98 + 0.545 \times 1.35 = 13.73 \text{㎡}$   
 安全梯丙梯 :  $3.64 \times 4.36 + 0.45 \times 2.45 = 16.97 \text{㎡}$   
 排煙室 :  $5.05 \times 2.36 + 1.755 \times 1.35 + 2.3 \times 0.96 = 16.50 \text{㎡}$   
 緊急昇降機 :  $2.3 \times 2.45 = 5.64 \text{㎡}$   
 昇降機 :  $2.3 \times 2.45 + 2.3 \times 2.05 = 10.35 \text{㎡}$   
 管道間 :  $5.05 \times 0.71 + 5.28 \times 1.16 = 9.71 \text{㎡}$   
 梯廳 :  $2.15 \times 1.16 + 17.23 \times 2.15 + 2.6 \times 0.71 + 2.15 \times 5.52 = 53.25 \text{㎡}$   
 管委會使用空間1 :  $2.6 \times 2.175 + 11.85 \times 4.505 = 59.04 \text{㎡}$   
 管委會使用空間2 :  $6.445 \times 5.485 + 2.805 \times 4.335 = 47.51 \text{㎡}$   
 管委會使用空間3 :  $11.73 \times 6.68 = 78.36 \text{㎡}$   
 管委會使用空間4 :  $2.9 \times 2.19 + 11.4 \times 4.49 = 57.54 \text{㎡}$   
 管委會使用空間5 :  $6.17 \times 3.84 + 3.1 \times 1.66 + 2.33 \times 4.35 = 38.97 \text{㎡}$   
 管委會使用空間6 :  $1.66 \times 3.07 = 5.10 \text{㎡}$   
 中繼機房 :  $12.23 \times 5.99 + 7.18 \times 2.16 + 1.925 \times 4.57 + 2.665 \times 2.85 + 0.25 \times 0.45 = 105.27 \text{㎡}$

**容積樓地板面積** : 18.99㎡

(建築技術規則162條第1款)  
 同樓地板面積-安全梯甲梯-安全梯丙梯-排煙室-緊急昇降機-管道間-梯廳-管委會使用空間1~5-中繼機房+梯廳>10%+(陽台+梯廳)>15%  
 $517.94 - 13.73 - 16.97 - 16.50 - 5.64 - 9.71 - 53.25 - 59.04 - 47.51 - 78.36 - 57.54 - 38.97 - 5.10 - 105.27 + 1.46 + 7.18 = 18.99 \text{㎡}$

**梯廳面積** : 53.25㎡

(建築技術規則162條第1款)  
 同樓地板梯廳面積 : 53.25㎡  
 $53.25 \text{㎡} > 517.94 \text{㎡} \times 10\% = 51.79 \text{㎡}$   
 $53.25 - 51.79 = 1.46 \text{㎡}$ ...計入容積

**陽台面積** : 31.62㎡

(建築技術規則第1條第3款、162條第1款)  
 管委會使用空間1 :  $4.125 \times 1.175 = 4.85 \text{㎡}$   
 管委會使用空間3 :  $11.73 \times 1.175 = 13.78 \text{㎡}$   
 管委會使用空間4 :  $3.975 \times 1.175 = 4.67 \text{㎡}$   
 中繼機房 :  $6.93 \times 1.2 = 8.32 \text{㎡}$

合計 :  $31.62 \text{㎡} < 517.94 \text{㎡} \times 10\% = 51.79 \text{㎡}$ ...OK!

**陽台+梯廳面積檢討** :

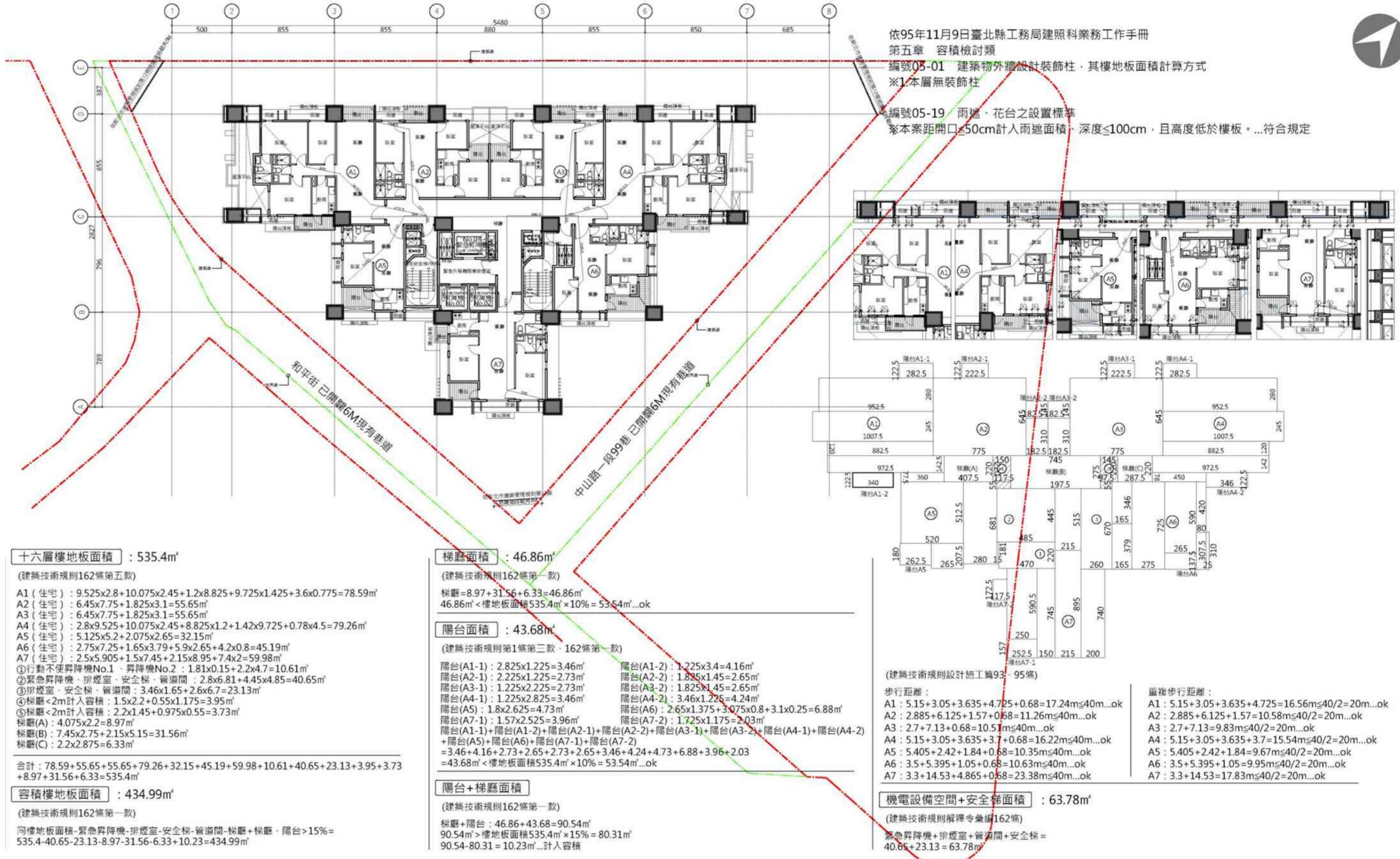
(建築技術規則162條第1款)  
 梯廳 + 陽台 :  $53.25 + 31.62 = 84.87 \text{㎡}$   
 $84.87 \text{㎡} < 517.94 \text{㎡} \times 15\% = 77.69 \text{㎡}$   
 $84.87 - 77.69 = 7.18 \text{㎡}$ ...計入容積

**機電設備空間+安全梯面積** : 452.04㎡

(建築技術規則解釋函令彙編162條)  
 安全梯甲梯 : 13.73㎡  
 安全梯丙梯 : 16.97㎡  
 排煙室 : 16.50㎡  
 緊急昇降機 : 5.64㎡  
 管道間 : 9.71㎡  
 管委會使用空間1 : 59.04㎡  
 管委會使用空間2 : 47.51㎡  
 管委會使用空間3 : 78.36㎡  
 管委會使用空間4 : 57.54㎡  
 管委會使用空間5 : 38.97㎡  
 中繼機房 : 105.27㎡

**雨遮面積** : 20.18㎡

(建築技術規則第1條第3款、162條第1款)  
 管委會使用空間1 :  $(0.5 + 2.4 + 0.5) \times 1 = 3.40 \text{㎡}$   
 管委會使用空間2 :  $(0.5 + 2.4 + 0.5) \times 1 = 3.40 \text{㎡}$   
 管委會使用空間4 :  $(0.5 + 1.8 + 0.5) \times 1 = 2.80 \text{㎡}$   
 管委會使用空間5 :  $(0.5 + 2.4 + 0.72 + 1.035) \times 1 = 4.66 \text{㎡}$   
 中繼機房 :  $(0.5 + 1.8 + 0.5) \times 1 + (0.5 + 1.8 + 0.2) \times 1 + 1.27 \times 0.725 = 5.92 \text{㎡}$



依95年11月9日臺北縣工務局建照科業務工作手冊  
 第五章 容積檢討類  
 編號05-01 建築物外牆設計裝飾柱，其樓地板面積計算方式  
 ※1.本層無裝飾柱

編號05-19 雨遮、花台之設置標準  
 ※本案距開口 $\leq 50\text{cm}$ 計入雨遮面積，深度 $\leq 100\text{cm}$ ，且高度低於樓板，...符合規定

**十六層樓地板面積** : 535.4m<sup>2</sup>  
 (建築技術規則162條第五款)  
 A1 (住宅) : 9.525x2.8+10.075x2.45+1.2x8.825+9.725x1.425+3.6x0.775=78.59m<sup>2</sup>  
 A2 (住宅) : 6.45x7.75+1.825x3.1=55.65m<sup>2</sup>  
 A3 (住宅) : 6.45x7.75+1.825x3.1=55.65m<sup>2</sup>  
 A4 (住宅) : 2.8x9.525+10.075x2.45+8.825x1.2+1.42x9.725+0.78x4.5=79.26m<sup>2</sup>  
 A5 (住宅) : 5.125x5.2+2.075x2.65=32.15m<sup>2</sup>  
 A6 (住宅) : 2.75x7.25+1.65x3.79+5.9x2.65+4.2x0.8=45.19m<sup>2</sup>  
 A7 (住宅) : 2.5x5.905+1.5x7.45+2.15x8.95+7.4x2=59.98m<sup>2</sup>  
 ①行動不便昇降機No.1、昇降機No.2 : 1.81x0.15+2.2x4.7=10.61m<sup>2</sup>  
 ②緊急昇降機、排煙室、安全梯、管道間 : 2.8x6.81+4.45x4.85=40.65m<sup>2</sup>  
 ③排煙室、安全梯、管道間 : 3.46x1.65+2.6x6.7=23.13m<sup>2</sup>  
 ④梯廳<2m計入容積 : 1.5x2.2+0.55x1.175=3.95m<sup>2</sup>  
 ⑤梯廳<2m計入容積 : 2.2x1.45+0.975x0.55=3.73m<sup>2</sup>  
 梯廳(A) : 4.075x2.2=8.97m<sup>2</sup>  
 梯廳(B) : 7.45x2.75+2.15x5.15=31.56m<sup>2</sup>  
 梯廳(C) : 2.2x2.875=6.33m<sup>2</sup>  
 合計 : 78.59+55.65+79.26+32.15+45.19+59.98+10.61+40.65+23.13+3.95+3.73+8.97+31.56+6.33=535.4m<sup>2</sup>

**梯廳面積** : 46.86m<sup>2</sup>  
 (建築技術規則162條第一款)  
 梯廳=8.97+31.56+6.33=46.86m<sup>2</sup>  
 46.86m<sup>2</sup><樓地板面積535.4m<sup>2</sup>×10%=53.54m<sup>2</sup>...ok

**陽台面積** : 43.68m<sup>2</sup>  
 (建築技術規則第1條第三款、162條第一款)  
 陽台(A1-1) : 2.825x1.225=3.46m<sup>2</sup>      陽台(A1-2) : 1.225x3.4=4.16m<sup>2</sup>  
 陽台(A2-1) : 2.225x1.225=2.73m<sup>2</sup>      陽台(A2-2) : 1.825x1.45=2.65m<sup>2</sup>  
 陽台(A3-1) : 1.225x2.225=2.73m<sup>2</sup>      陽台(A3-2) : 1.825x1.45=2.65m<sup>2</sup>  
 陽台(A4-1) : 1.225x2.825=3.46m<sup>2</sup>      陽台(A4-2) : 3.46x1.225=4.24m<sup>2</sup>  
 陽台(A5) : 1.8x2.625=4.73m<sup>2</sup>              陽台(A6) : 2.65x1.375+3.075x0.8+3.1x0.25=6.88m<sup>2</sup>  
 陽台(A7-1) : 1.57x2.525=3.96m<sup>2</sup>      陽台(A7-2) : 1.725x1.175=2.03m<sup>2</sup>  
 陽台(A1-1)+陽台(A1-2)+陽台(A2-1)+陽台(A2-2)+陽台(A3-1)+陽台(A3-2)+陽台(A4-1)+陽台(A4-2)+陽台(A5)+陽台(A6)+陽台(A7-1)+陽台(A7-2)  
 =3.46+4.16+2.73+2.65+2.73+2.65+3.46+4.24+4.73+6.88+3.96+2.03  
 =43.68m<sup>2</sup><樓地板面積535.4m<sup>2</sup>×10%=53.54m<sup>2</sup>...ok

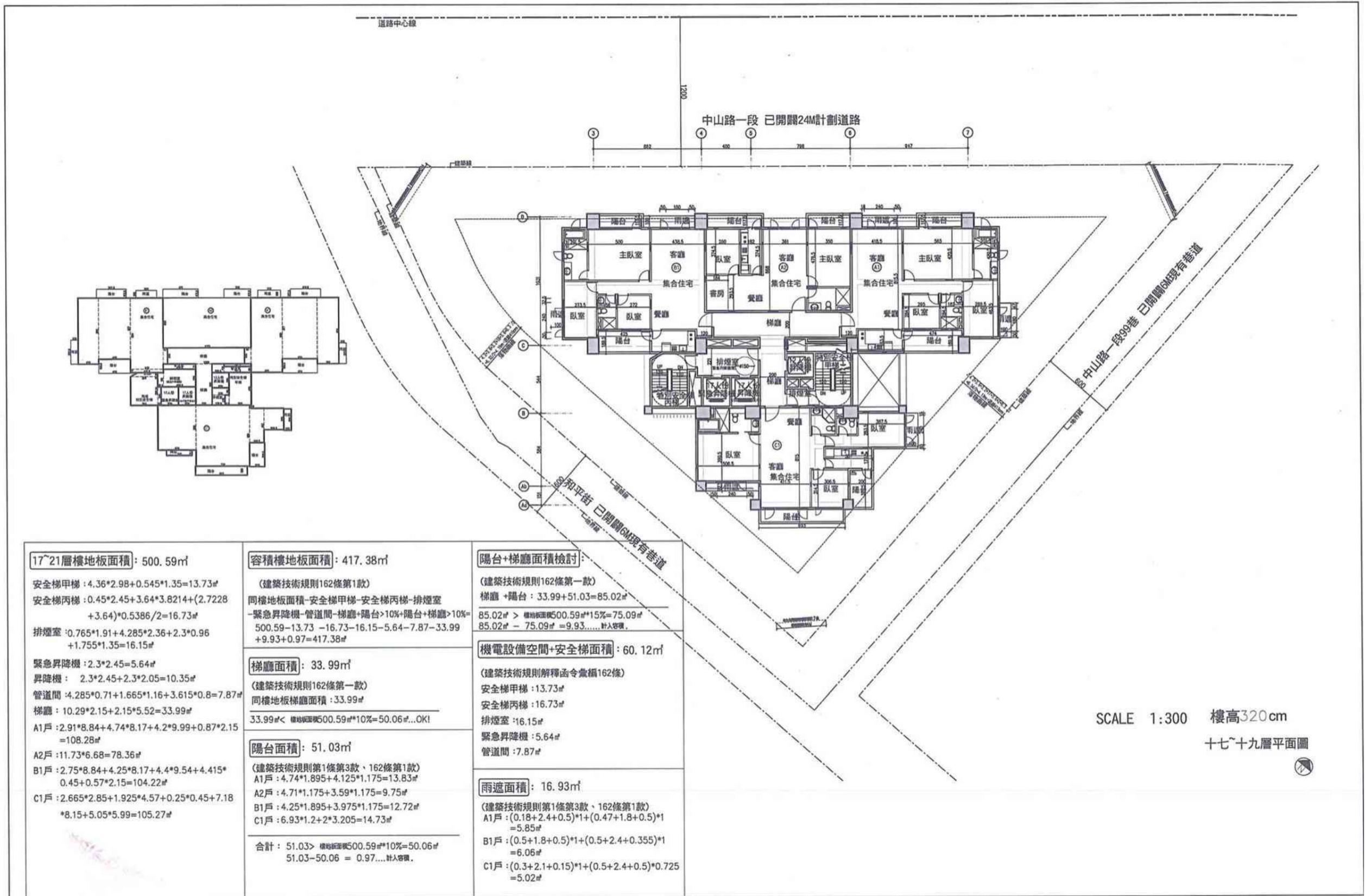
**陽台+梯廳面積**  
 (建築技術規則162條第一款)  
 梯廳+陽台 : 46.86+43.68=90.54m<sup>2</sup>  
 90.54m<sup>2</sup>>樓地板面積535.4m<sup>2</sup>×15%=80.31m<sup>2</sup>  
 90.54-80.31=10.23m<sup>2</sup>...計入容積

**容積樓地板面積** : 434.99m<sup>2</sup>  
 (建築技術規則162條第一款)  
 同樓地板面積-緊急昇降機-排煙室-安全梯-管道間-梯廳+梯廳+陽台>15%=  
 535.4-40.65-23.13-8.97-31.56-6.33+10.23=434.99m<sup>2</sup>

(建築技術規則設計施工篇93-95條)  
 步行距離：  
 A1 : 5.15+3.05+3.635+4.725+0.68=17.24m $\leq$ 40m...ok  
 A2 : 2.885+6.125+1.57+0.68=11.26m $\leq$ 40m...ok  
 A3 : 2.7+7.13+0.68=10.51m $\leq$ 40m...ok  
 A4 : 5.15+3.05+3.635+3.7+0.68=16.22m $\leq$ 40m...ok  
 A5 : 5.405+2.42+1.84+0.68=10.35m $\leq$ 40m...ok  
 A6 : 3.5+5.395+1.05+0.68=10.63m $\leq$ 40m...ok  
 A7 : 3.3+14.53+4.865+0.68=23.38m $\leq$ 40m...ok  
 重複步行距離：  
 A1 : 5.15+3.05+3.635+4.725=16.56m $\leq$ 40/2=20m...ok  
 A2 : 2.885+6.125+1.57=10.58m $\leq$ 40/2=20m...ok  
 A3 : 2.7+7.13=9.83m $\leq$ 40/2=20m...ok  
 A4 : 5.15+3.05+3.635+3.7=15.54m $\leq$ 40/2=20m...ok  
 A5 : 5.405+2.42+1.84=9.67m $\leq$ 40/2=20m...ok  
 A6 : 3.5+5.395+1.05=9.95m $\leq$ 40/2=20m...ok  
 A7 : 3.3+14.53=17.83m $\leq$ 40/2=20m...ok

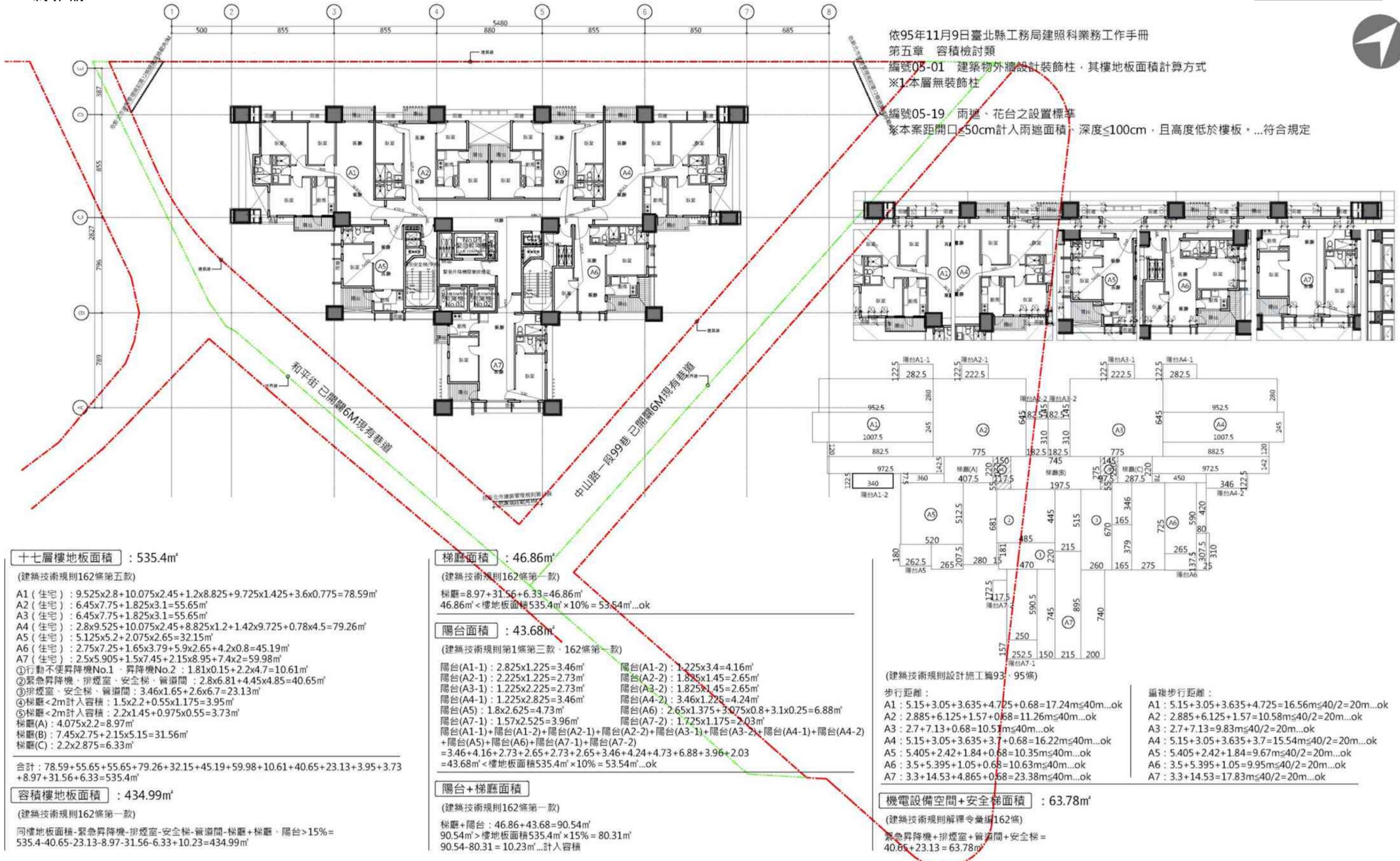
**機電設備空間+安全梯面積** : 63.78m<sup>2</sup>  
 (建築技術規則解釋令彙編162條)  
 緊急昇降機+排煙室+管道間+安全梯=  
 40.65+23.13=63.78m<sup>2</sup>

圖 6-11-1 16F 平面圖；SCALE A3=1/300



SCALE 1:300 樓高320cm  
十七~十九層平面圖

圖 6-12 17F~19F 平面圖 ; SCALE A3=1/300



**十七層樓地板面積** : 535.4m<sup>2</sup>  
 (建築技術規則162條第五款)  
 A1 (住宅) : 9.525x2.8+10.075x2.45+1.2x8.825+9.725x1.425+3.6x0.775=78.59m<sup>2</sup>  
 A2 (住宅) : 6.45x7.75+1.825x3.1=55.65m<sup>2</sup>  
 A3 (住宅) : 6.45x7.75+1.825x3.1=55.65m<sup>2</sup>  
 A4 (住宅) : 2.8x9.525+10.075x2.45+8.825x1.2+1.42x9.725+0.78x4.5=79.26m<sup>2</sup>  
 A5 (住宅) : 5.125x5.2+2.075x2.65=32.15m<sup>2</sup>  
 A6 (住宅) : 2.75x7.25+1.65x3.79+5.9x2.65+4.2x0.8=45.19m<sup>2</sup>  
 A7 (住宅) : 2.5x5.905+1.5x7.45+2.15x8.95+7.4x2=59.98m<sup>2</sup>  
 ①行動不便昇降機No.1、昇降機No.2 : 1.81x0.15+2.2x4.7=10.61m<sup>2</sup>  
 ②緊急昇降機、排煙室、安全梯、管道間 : 2.8x6.81+4.45x4.85=40.65m<sup>2</sup>  
 ③排煙室、安全梯、管道間 : 3.46x1.65+2.6x6.7=23.13m<sup>2</sup>  
 ④梯廳<2m計入容積 : 1.5x2.2+0.55x1.175=3.95m<sup>2</sup>  
 ⑤梯廳<2m計入容積 : 2.2x1.45+0.975x0.55=3.73m<sup>2</sup>  
 梯廳(A) : 4.075x2.2=8.97m<sup>2</sup>  
 梯廳(B) : 7.45x2.75+2.15x5.15=31.56m<sup>2</sup>  
 梯廳(C) : 2.2x2.875=6.33m<sup>2</sup>  
 合計 : 78.59+55.65+55.65+79.26+32.15+45.19+59.98+10.61+40.65+23.13+3.95+3.73+8.97+31.56+6.33=535.4m<sup>2</sup>

**容積樓地板面積** : 434.99m<sup>2</sup>  
 (建築技術規則162條第一款)  
 同樓地板面積-緊急昇降機-排煙室-安全梯-管道間-梯廳+梯廳、陽台>15%=  
 535.4-40.65-23.13-8.97-31.56-6.33+10.23=434.99m<sup>2</sup>

**梯廳面積** : 46.86m<sup>2</sup>  
 (建築技術規則162條第一款)  
 梯廳=8.97+31.56+6.33=46.86m<sup>2</sup>  
 46.86m<sup>2</sup><樓地板面積535.4m<sup>2</sup>×10%=53.54m<sup>2</sup>...ok

**陽台面積** : 43.68m<sup>2</sup>  
 (建築技術規則第1條第三款、162條第一款)  
 陽台(A1-1) : 2.825x1.225=3.46m<sup>2</sup> 陽台(A1-2) : 1.225x3.4=4.16m<sup>2</sup>  
 陽台(A2-1) : 2.225x1.225=2.73m<sup>2</sup> 陽台(A2-2) : 1.825x1.45=2.65m<sup>2</sup>  
 陽台(A3-1) : 1.225x2.225=2.73m<sup>2</sup> 陽台(A3-2) : 1.825x1.45=2.65m<sup>2</sup>  
 陽台(A4-1) : 1.225x2.825=3.46m<sup>2</sup> 陽台(A4-2) : 3.46x1.225=4.24m<sup>2</sup>  
 陽台(A5) : 1.8x2.625=4.73m<sup>2</sup> 陽台(A6) : 2.65x1.375+3.075x0.8+3.1x0.25=6.88m<sup>2</sup>  
 陽台(A7-1) : 1.57x2.525=3.96m<sup>2</sup> 陽台(A7-2) : 1.725x1.175=2.03m<sup>2</sup>  
 陽台(A1-1)+陽台(A1-2)+陽台(A2-1)+陽台(A2-2)+陽台(A3-1)+陽台(A3-2)+陽台(A4-1)+陽台(A4-2)+陽台(A5)+陽台(A6)+陽台(A7-1)+陽台(A7-2)  
 =3.46+4.16+2.73+2.65+2.73+2.65+3.46+4.24+6.88+3.96+2.03  
 =43.68m<sup>2</sup><樓地板面積535.4m<sup>2</sup>×10%=53.54m<sup>2</sup>...ok

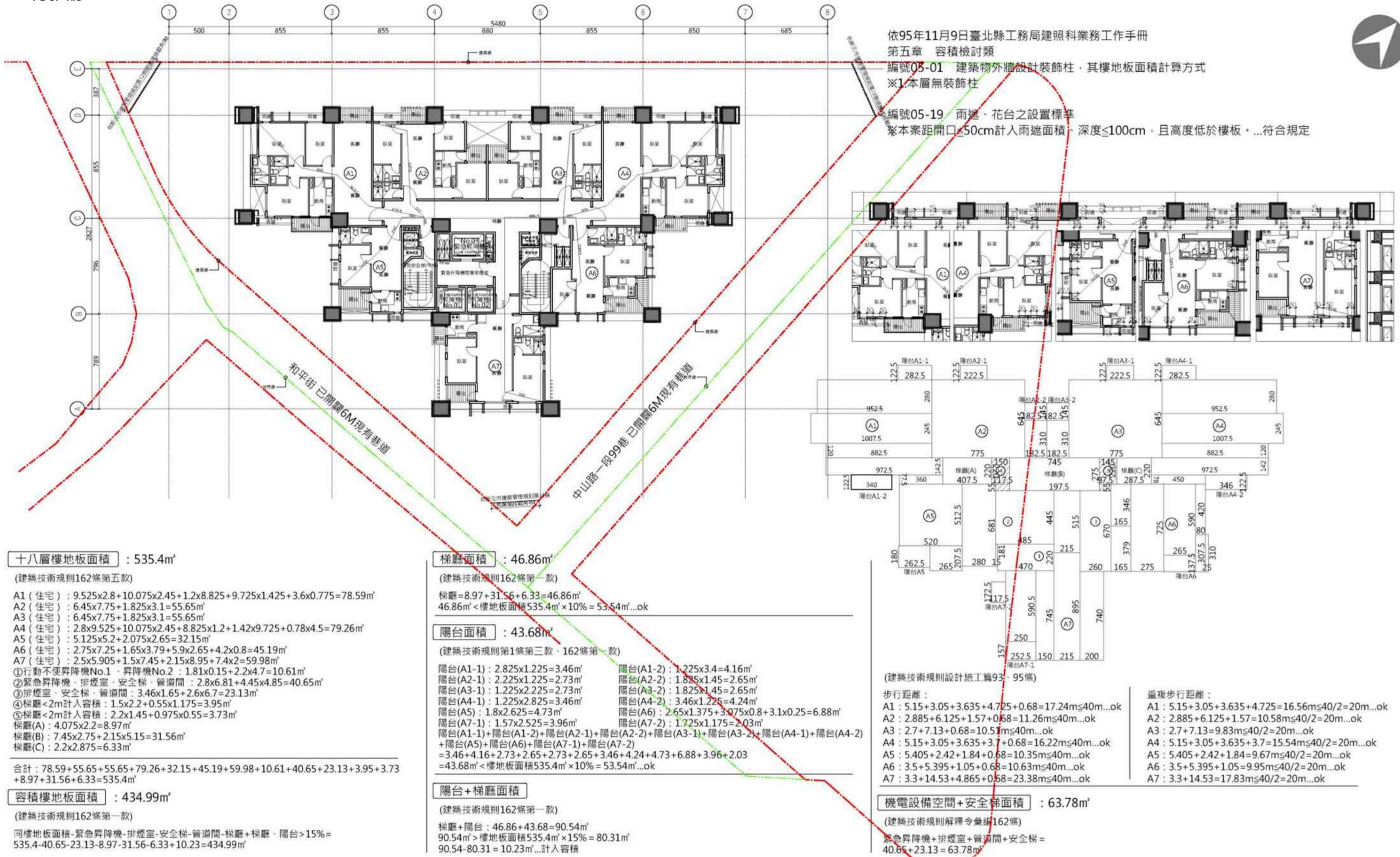
**陽台+梯廳面積**  
 (建築技術規則162條第一款)  
 梯廳+陽台 : 46.86+43.68=90.54m<sup>2</sup>  
 90.54m<sup>2</sup>>樓地板面積535.4m<sup>2</sup>×15%=80.31m<sup>2</sup>  
 90.54-80.31=10.23m<sup>2</sup>...計入容積

**機電設備空間+安全梯面積** : 63.78m<sup>2</sup>  
 (建築技術規則解釋令彙編162條)  
 緊急昇降機+排煙室+管道間+安全梯=  
 40.65+23.13=63.78m<sup>2</sup>

(建築技術規則設計施工篇93、95條)  
 步行距離 :  
 A1 : 5.15+3.05+3.635+4.725+0.68=17.24m≤40m...ok  
 A2 : 2.885+6.125+1.57+0.68=11.26m≤40m...ok  
 A3 : 2.7+7.13+0.68=10.51m≤40m...ok  
 A4 : 5.15+3.05+3.635+3.7+0.68=16.22m≤40m...ok  
 A5 : 5.405+2.42+1.84+0.68=10.35m≤40m...ok  
 A6 : 3.5+5.395+1.05+0.68=10.63m≤40m...ok  
 A7 : 3.3+14.53+4.865+0.68=23.38m≤40m...ok

重複步行距離 :  
 A1 : 5.15+3.05+3.635+4.725=16.56m≤40/2=20m...ok  
 A2 : 2.885+6.125+1.57=10.58m≤40/2=20m...ok  
 A3 : 2.7+7.13=9.83m≤40/2=20m...ok  
 A4 : 5.15+3.05+3.635+3.7=15.54m≤40/2=20m...ok  
 A5 : 5.405+2.42+1.84=9.67m≤40/2=20m...ok  
 A6 : 3.5+5.395+1.05=9.95m≤40/2=20m...ok  
 A7 : 3.3+14.53=17.83m≤40/2=20m...ok

圖 6-12-1 17F 平面圖 ; SCALE A3=1/300



依95年11月9日臺北縣工務局建照科業務工作手冊  
 第五章 容積檢討類  
 編號05-01 建築物外牆設計裝飾柱，其樓地板面積計算方式  
 ※1.本層無裝飾柱

編號05-19 雨遮、花台之設置標準  
 ※本案距開口 $\leq 50\text{cm}$ 計入雨遮面積，深度 $\leq 100\text{cm}$ ，且高度低於樓板，...符合規定

**十八層樓地板面積** : 535.4m<sup>2</sup>

(建築技術規則162條第五款)  
 A1 (住宅) : 9.525x2.8+10.075x2.45+1.2x8.825+9.725x1.425+3.6x0.775=78.59m<sup>2</sup>  
 A2 (住宅) : 6.45x7.75+1.825x3.1=55.65m<sup>2</sup>  
 A3 (住宅) : 6.45x7.75+1.825x3.1=55.65m<sup>2</sup>  
 A4 (住宅) : 2.8x9.525+10.075x2.45+8.825x1.2+1.42x9.725+0.78x4.5=79.26m<sup>2</sup>  
 A5 (住宅) : 5.125x5.2+2.075x2.65=32.15m<sup>2</sup>  
 A6 (住宅) : 2.75x7.25+1.65x3.79+5.9x2.65+4.2x0.8=45.19m<sup>2</sup>  
 A7 (住宅) : 2.5x5.905+1.5x7.45+2.15x8.95+7.4x2=59.98m<sup>2</sup>  
 ①行動不便昇降機No.1·昇降機No.2 : 1.81x0.15+2.2x4.7=10.61m<sup>2</sup>  
 ②緊急昇降機·排煙室·安全梯·管道間 : 2.8x6.81+4.45x4.85=40.65m<sup>2</sup>  
 ③排煙室·安全梯·管道間 : 3.46x1.65+2.6x6.7=23.13m<sup>2</sup>  
 ④梯廳 $< 2\text{m}$ 計入容積 : 1.5x2.2+0.55x1.175=3.95m<sup>2</sup>  
 ⑤梯廳 $< 2\text{m}$ 計入容積 : 2.2x1.45+0.975x0.55=3.73m<sup>2</sup>  
 梯廳(A) : 4.075x2.2=8.97m<sup>2</sup>  
 梯廳(B) : 7.45x2.75+2.15x5.15=31.56m<sup>2</sup>  
 梯廳(C) : 2.2x2.875=6.33m<sup>2</sup>  
 合計 : 78.59+55.65+79.26+32.15+45.19+59.98+10.61+40.65+23.13+3.95+3.73+8.97+31.56+6.33=535.4m<sup>2</sup>

**梯廳面積** : 46.86m<sup>2</sup>

(建築技術規則162條第一款)  
 梯廳=8.97+31.56+6.33=46.86m<sup>2</sup>  
 46.86m<sup>2</sup> < 樓地板面積535.4m<sup>2</sup> × 10% = 53.54m<sup>2</sup>...ok

**陽台面積** : 43.68m<sup>2</sup>

(建築技術規則第1條第三款、162條第一款)  
 陽台(A1-1) : 2.825x1.225=3.46m<sup>2</sup>      陽台(A1-2) : 1.225x3.4=4.16m<sup>2</sup>  
 陽台(A2-1) : 2.225x1.225=2.73m<sup>2</sup>      陽台(A2-2) : 1.825x1.45=2.65m<sup>2</sup>  
 陽台(A3-1) : 1.225x2.225=2.73m<sup>2</sup>      陽台(A3-2) : 1.825x1.45=2.65m<sup>2</sup>  
 陽台(A4-1) : 1.225x2.825=3.46m<sup>2</sup>      陽台(A4-2) : 3.46x1.225=4.24m<sup>2</sup>  
 陽台(A5) : 1.8x2.625=4.73m<sup>2</sup>              陽台(A6) : 2.65x1.375+3.075x0.8+3.1x0.25=6.88m<sup>2</sup>  
 陽台(A7-1) : 1.57x2.525=3.96m<sup>2</sup>      陽台(A7-2) : 1.725x1.175=2.03m<sup>2</sup>  
 陽台(A1-1)+陽台(A1-2)+陽台(A2-1)+陽台(A2-2)+陽台(A3-1)+陽台(A3-2)+陽台(A4-1)+陽台(A4-2)+陽台(A5)+陽台(A6)+陽台(A7-1)+陽台(A7-2)  
 =3.46+4.16+2.73+2.65+2.73+2.65+3.46+4.24+4.73+6.88+3.96+2.03  
 =43.68m<sup>2</sup> < 樓地板面積535.4m<sup>2</sup> × 10% = 53.54m<sup>2</sup>...ok

**陽台+梯廳面積**

(建築技術規則162條第一款)  
 梯廳+陽台 : 46.86+43.68=90.54m<sup>2</sup>  
 90.54m<sup>2</sup> > 樓地板面積535.4m<sup>2</sup> × 15% = 80.31m<sup>2</sup>  
 90.54-80.31 = 10.23m<sup>2</sup>...計入容積

**容積樓地板面積** : 434.99m<sup>2</sup>

(建築技術規則162條第一款)  
 同樓地板面積-緊急昇降機-排煙室-安全梯-管道間-梯廳+梯廳·陽台>15%  
 535.4-40.65-23.13-8.97-31.56-6.33+10.23=434.99m<sup>2</sup>

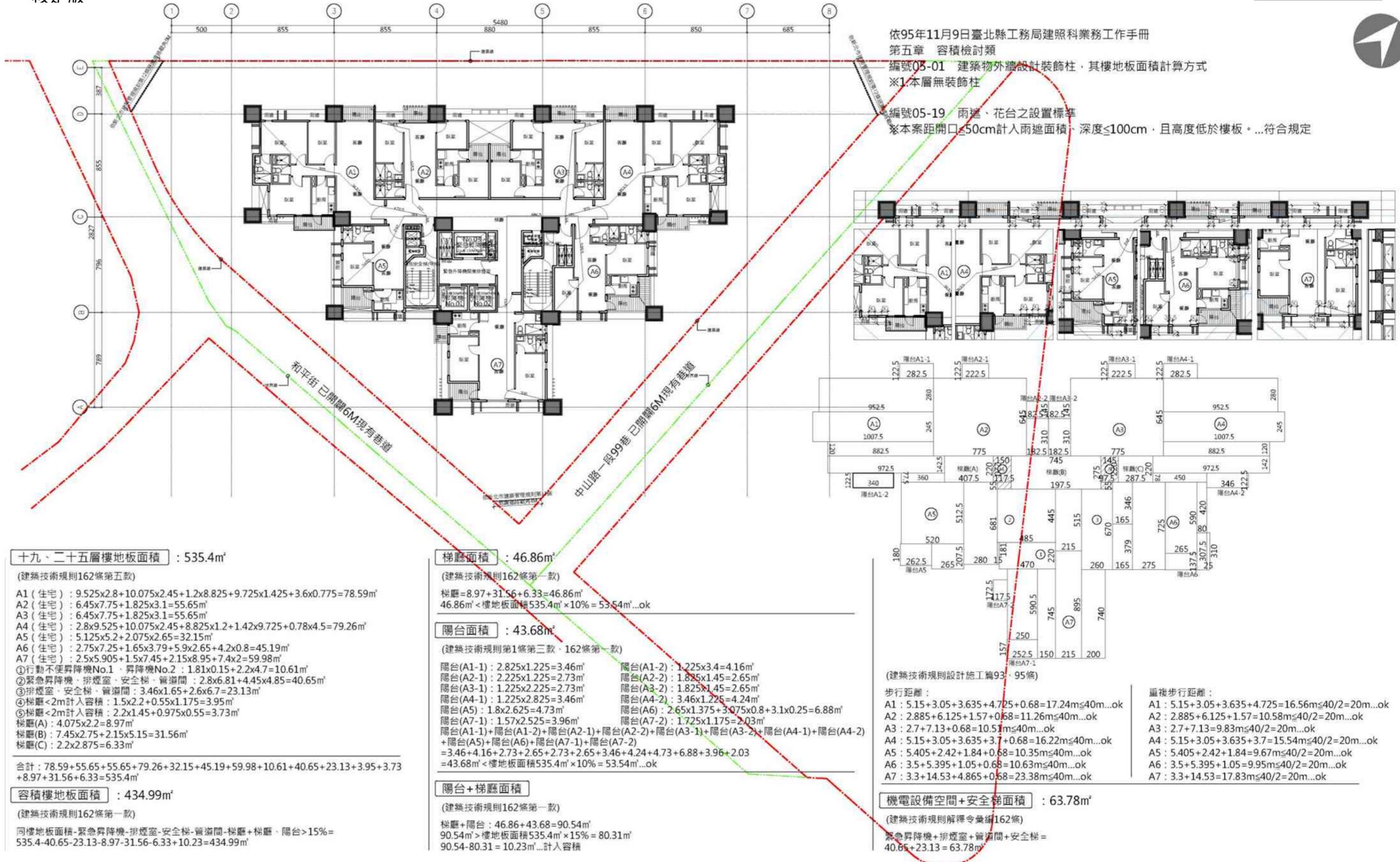
**機電設備空間+安全梯面積** : 63.78m<sup>2</sup>

(建築技術規則解釋令第162條)  
 緊急昇降機+排煙室+管道間+安全梯 = 40.65+23.13 = 63.78m<sup>2</sup>

步行距離：  
 A1 : 5.15+3.05+3.635+4.725+0.68=17.24m $\leq$ 40m...ok  
 A2 : 2.885+6.125+1.57+0.68=11.26m $\leq$ 40m...ok  
 A3 : 2.7+7.13+0.68=10.51m $\leq$ 40m...ok  
 A4 : 5.15+3.05+3.635+3.7+0.68=16.22m $\leq$ 40m...ok  
 A5 : 5.405+2.42+1.84+0.68=10.35m $\leq$ 40m...ok  
 A6 : 3.5+5.395+1.05+0.68=10.63m $\leq$ 40m...ok  
 A7 : 3.3+14.53+4.865+0.68=23.38m $\leq$ 40m...ok

重複步行距離：  
 A1 : 5.15+3.05+3.635+4.725=16.56m $\leq$ 40/2=20m...ok  
 A2 : 2.885+6.125+1.57=10.58m $\leq$ 40/2=20m...ok  
 A3 : 2.7+7.13=9.83m $\leq$ 40/2=20m...ok  
 A4 : 5.15+3.05+3.635+3.7=15.54m $\leq$ 40/2=20m...ok  
 A5 : 5.405+2.42+1.84=9.67m $\leq$ 40/2=20m...ok  
 A6 : 3.5+5.395+1.05=9.95m $\leq$ 40/2=20m...ok  
 A7 : 3.3+14.53=17.83m $\leq$ 40/2=20m...ok

圖 6-12-2 18F 平面圖；SCALE A3=1/300



依95年11月9日臺北縣工務局建照科業務工作手冊  
 第五章 容積檢討類  
 編號05-01 建築物外牆設計裝飾柱，其樓地板面積計算方式  
 ※1.本層無裝飾柱

編號05-19 兩遮、花台之設置標準  
 ※本案距開口 $\geq 50\text{cm}$ 計入兩遮面積，深度 $\leq 100\text{cm}$ ，且高度低於樓板。...符合規定

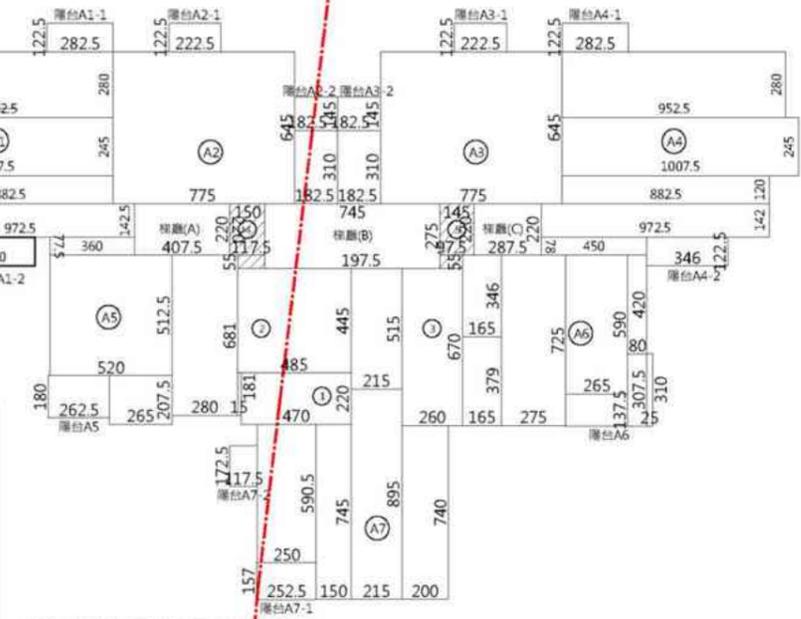
**十九、二十五層樓地板面積** : 535.4m<sup>2</sup>  
 (建築技術規則162條第五款)  
 A1 (住宅) : 9.525x2.8+10.075x2.45+1.2x8.825+9.725x1.425+3.6x0.775=78.59m<sup>2</sup>  
 A2 (住宅) : 6.45x7.75+1.825x3.1=55.65m<sup>2</sup>  
 A3 (住宅) : 6.45x7.75+1.825x3.1=55.65m<sup>2</sup>  
 A4 (住宅) : 2.8x9.525+10.075x2.45+8.825x1.2+1.42x9.725+0.78x4.5=79.26m<sup>2</sup>  
 A5 (住宅) : 5.125x5.2+2.075x2.65=32.15m<sup>2</sup>  
 A6 (住宅) : 2.75x7.25+1.65x3.79+5.9x2.65+4.2x0.8=45.19m<sup>2</sup>  
 A7 (住宅) : 2.5x5.905+1.5x7.45+2.15x8.95+7.4x2=59.98m<sup>2</sup>  
 ①行動不便昇降機No.1、昇降機No.2 : 1.81x0.15+2.2x4.7=10.61m<sup>2</sup>  
 ②緊急昇降機、排煙室、安全梯、管道間 : 2.8x6.81+4.45x4.85=40.65m<sup>2</sup>  
 ③排煙室、安全梯、管道間 : 3.46x1.65+2.6x6.7=23.13m<sup>2</sup>  
 ④梯廳<2m計入容積 : 1.5x2.2+0.55x1.175=3.95m<sup>2</sup>  
 ⑤梯廳<2m計入容積 : 2.2x1.45+0.975x0.55=3.73m<sup>2</sup>  
 梯廳(A) : 4.075x2.2=8.97m<sup>2</sup>  
 梯廳(B) : 7.45x2.75+2.15x5.15=31.56m<sup>2</sup>  
 梯廳(C) : 2.2x2.875=6.33m<sup>2</sup>  
 合計 : 78.59+55.65+55.65+79.26+32.15+45.19+59.98+10.61+40.65+23.13+3.95+3.73+8.97+31.56+6.33=535.4m<sup>2</sup>

**梯廳面積** : 46.86m<sup>2</sup>  
 (建築技術規則162條第一款)  
 梯廳=8.97+31.56+6.33=46.86m<sup>2</sup>  
 46.86m<sup>2</sup><樓地板面積535.4m<sup>2</sup>×10%=53.54m<sup>2</sup>...ok

**陽台面積** : 43.68m<sup>2</sup>  
 (建築技術規則第1條第三款、162條第一款)  
 陽台(A1-1) : 2.825x1.225=3.46m<sup>2</sup> 陽台(A1-2) : 1.225x3.4=4.16m<sup>2</sup>  
 陽台(A2-1) : 2.225x1.225=2.73m<sup>2</sup> 陽台(A2-2) : 1.825x1.45=2.65m<sup>2</sup>  
 陽台(A3-1) : 1.225x2.225=2.73m<sup>2</sup> 陽台(A3-2) : 1.825x1.45=2.65m<sup>2</sup>  
 陽台(A4-1) : 1.225x2.825=3.46m<sup>2</sup> 陽台(A4-2) : 3.46x1.225=4.24m<sup>2</sup>  
 陽台(A5) : 1.8x2.625=4.73m<sup>2</sup> 陽台(A6) : 2.65x1.375+3.075x0.8+3.1x0.25=6.88m<sup>2</sup>  
 陽台(A7-1) : 1.57x2.525=3.96m<sup>2</sup> 陽台(A7-2) : 1.725x1.175=2.03m<sup>2</sup>  
 陽台(A1-1)+陽台(A1-2)+陽台(A2-1)+陽台(A2-2)+陽台(A3-1)+陽台(A3-2)+陽台(A4-1)+陽台(A4-2)+陽台(A5)+陽台(A6)+陽台(A7-1)+陽台(A7-2)  
 =3.46+4.16+2.73+2.65+2.73+2.65+3.46+4.24+4.73+6.88+3.96+2.03  
 =43.68m<sup>2</sup><樓地板面積535.4m<sup>2</sup>×10%=53.54m<sup>2</sup>...ok

**容積樓地板面積** : 434.99m<sup>2</sup>  
 (建築技術規則162條第一款)  
 同樓地板面積-緊急昇降機-排煙室-安全梯-管道間-梯廳+梯廳+陽台>15%=  
 535.4-40.65-23.13-8.97-31.56-6.33+10.23=434.99m<sup>2</sup>

**陽台+梯廳面積**  
 (建築技術規則162條第一款)  
 梯廳+陽台 : 46.86+43.68=90.54m<sup>2</sup>  
 90.54m<sup>2</sup>>樓地板面積535.4m<sup>2</sup>×15%=80.31m<sup>2</sup>  
 90.54-80.31=10.23m<sup>2</sup>...計入容積

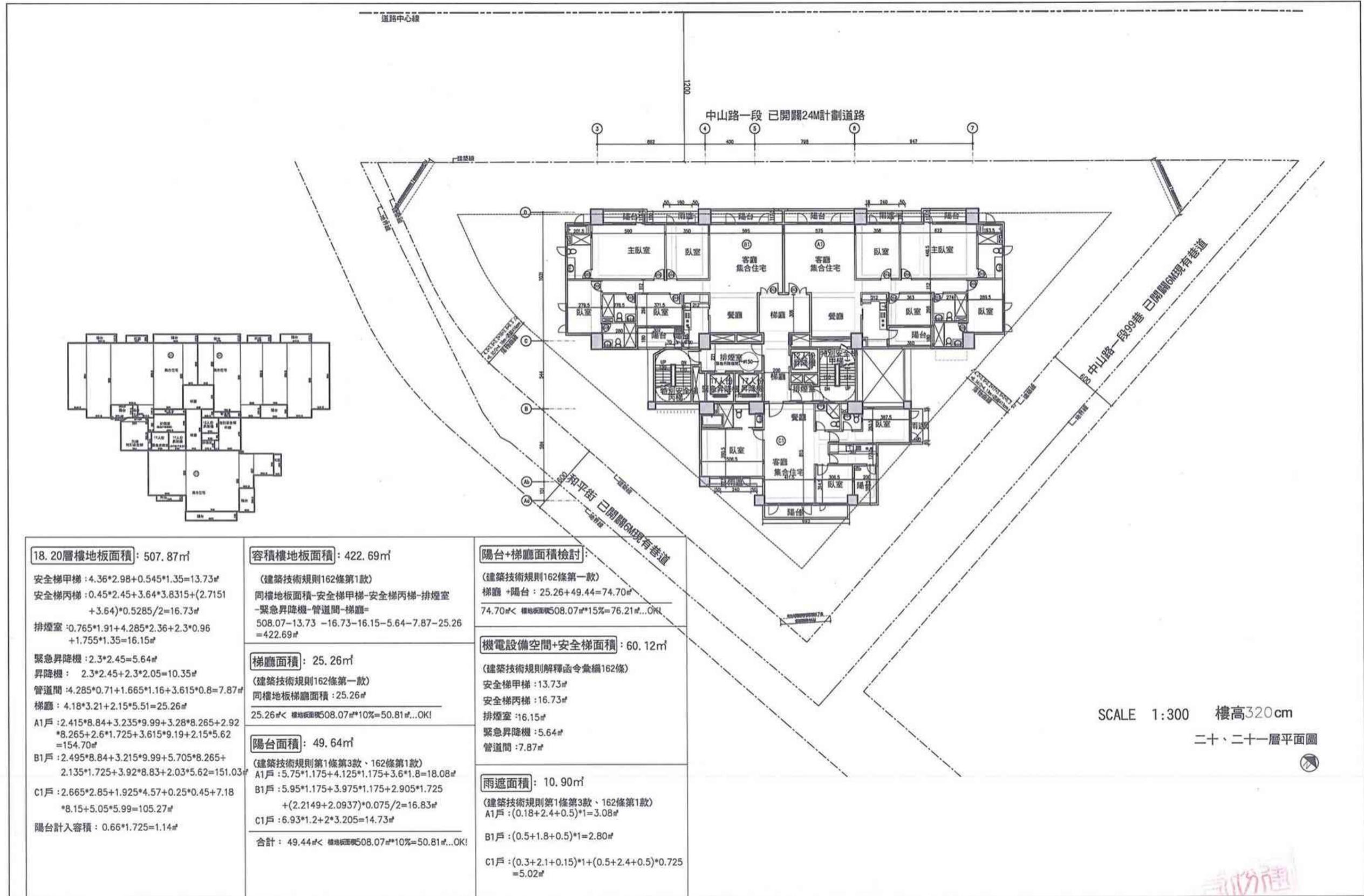


(建築技術規則設計施工篇93、95條)  
 步行距離 :  
 A1 : 5.15+3.05+3.635+4.725+0.68=17.24m $\leq$ 40m...ok  
 A2 : 2.885+6.125+1.57+0.68=11.26m $\leq$ 40m...ok  
 A3 : 2.7+7.13+0.68=10.51m $\leq$ 40m...ok  
 A4 : 5.15+3.05+3.635+3.7+0.68=16.22m $\leq$ 40m...ok  
 A5 : 5.405+2.42+1.84+0.68=10.35m $\leq$ 40m...ok  
 A6 : 3.5+5.395+1.05+0.68=10.63m $\leq$ 40m...ok  
 A7 : 3.3+14.53+4.865+0.68=23.38m $\leq$ 40m...ok

重複步行距離 :  
 A1 : 5.15+3.05+3.635+4.725=16.56m $\leq$ 40/2=20m...ok  
 A2 : 2.885+6.125+1.57=10.58m $\leq$ 40/2=20m...ok  
 A3 : 2.7+7.13=9.83m $\leq$ 40/2=20m...ok  
 A4 : 5.15+3.05+3.635+3.7=15.54m $\leq$ 40/2=20m...ok  
 A5 : 5.405+2.42+1.84=9.67m $\leq$ 40/2=20m...ok  
 A6 : 3.5+5.395+1.05=9.95m $\leq$ 40/2=20m...ok  
 A7 : 3.3+14.53=17.83m $\leq$ 40/2=20m...ok

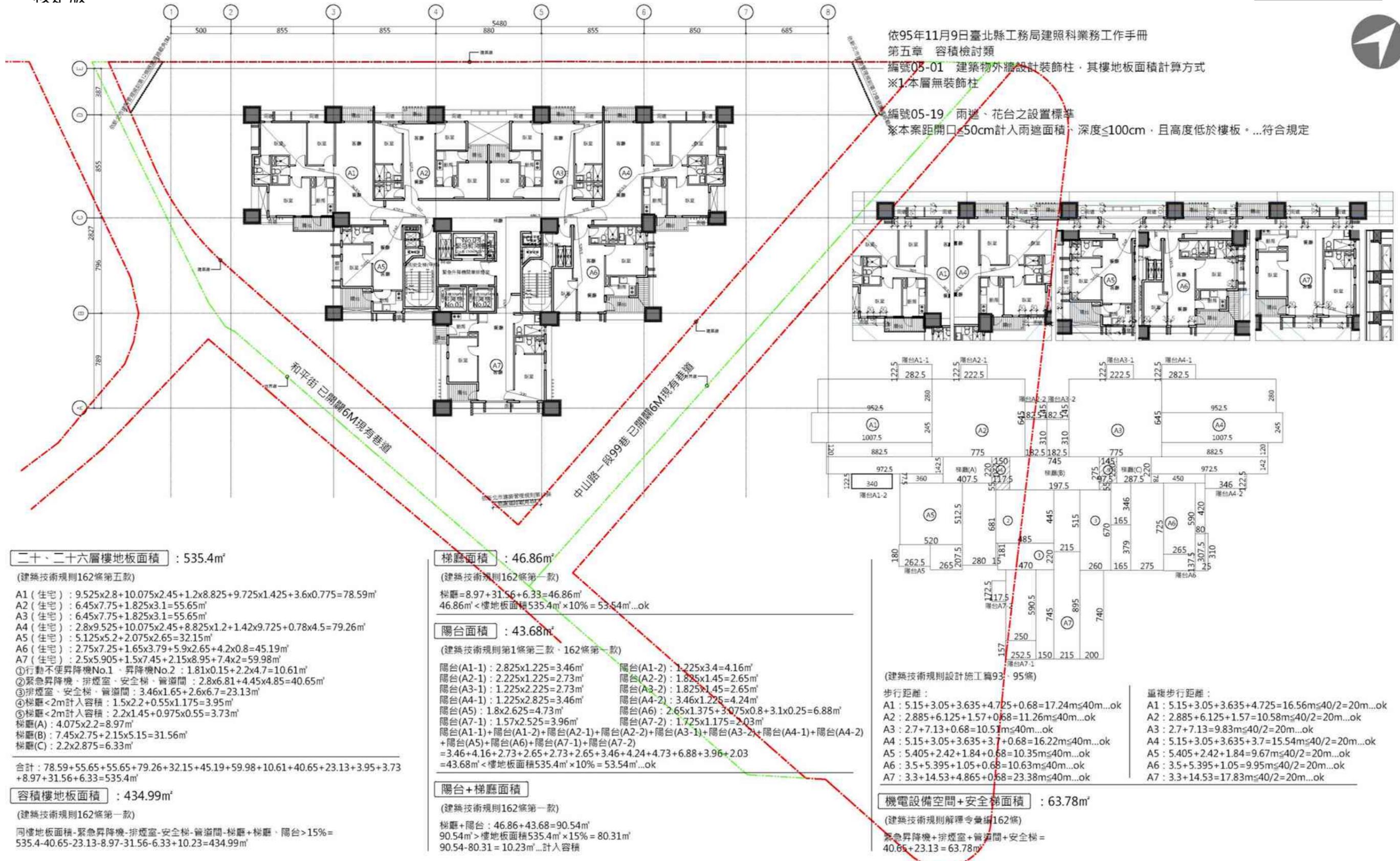
**機電設備空間+安全梯面積** : 63.78m<sup>2</sup>  
 (建築技術規則解釋令彙編162條)  
 緊急昇降機+排煙室+管道間+安全梯=  
 40.65+23.13=63.78m<sup>2</sup>

圖 6-12-3 19、25F 平面圖 ; SCALE A3=1/300



SCALE 1:300 樓高320cm  
二十、二十一層平面圖

圖 6-13 20F~21F 平面圖；SCALE A3=1/300



**二十、二十六層樓地板面積** : 535.4m<sup>2</sup>  
 (建築技術規則162條第五款)  
 A1 (住宅) : 9.525x2.8+10.075x2.45+1.2x8.825+9.725x1.425+3.6x0.775=78.59m<sup>2</sup>  
 A2 (住宅) : 6.45x7.75+1.825x3.1=55.65m<sup>2</sup>  
 A3 (住宅) : 6.45x7.75+1.825x3.1=55.65m<sup>2</sup>  
 A4 (住宅) : 2.8x9.525+10.075x2.45+8.825x1.2+1.42x9.725+0.78x4.5=79.26m<sup>2</sup>  
 A5 (住宅) : 5.125x5.2+2.075x2.65=32.15m<sup>2</sup>  
 A6 (住宅) : 2.75x7.25+1.65x3.79+5.9x2.65+4.2x0.8=45.19m<sup>2</sup>  
 A7 (住宅) : 2.5x5.905+1.5x7.45+2.15x8.95+7.4x2=59.98m<sup>2</sup>  
 ①行動不便昇降機No.1、昇降機No.2 : 1.81x0.15+2.2x4.7=10.61m<sup>2</sup>  
 ②緊急昇降機、排煙室、安全梯、管道間 : 2.8x6.81+4.45x4.85=40.65m<sup>2</sup>  
 ③排煙室、安全梯、管道間 : 3.46x1.65+2.6x6.7=23.13m<sup>2</sup>  
 ④梯廳<2m計入容積 : 1.5x2.2+0.55x1.175=3.95m<sup>2</sup>  
 ⑤梯廳<2m計入容積 : 2.2x1.45+0.975x0.55=3.73m<sup>2</sup>  
 梯廳(A) : 4.075x2.2=8.97m<sup>2</sup>  
 梯廳(B) : 7.45x2.75+2.15x5.15=31.56m<sup>2</sup>  
 梯廳(C) : 2.2x2.875=6.33m<sup>2</sup>  
 合計 : 78.59+55.65+55.65+79.26+32.15+45.19+59.98+10.61+40.65+23.13+3.95+3.73+8.97+31.56+6.33=535.4m<sup>2</sup>

**梯廳面積** : 46.86m<sup>2</sup>  
 (建築技術規則162條第一款)  
 梯廳=8.97+31.56+6.33=46.86m<sup>2</sup>  
 46.86m<sup>2</sup><樓地板面積535.4m<sup>2</sup>×10%=53.54m<sup>2</sup>...ok

**陽台面積** : 43.68m<sup>2</sup>  
 (建築技術規則第1條第三款、162條第一款)  
 陽台(A1-1) : 2.825x1.225=3.46m<sup>2</sup>      陽台(A1-2) : 1.225x3.4=4.16m<sup>2</sup>  
 陽台(A2-1) : 2.225x1.225=2.73m<sup>2</sup>      陽台(A2-2) : 1.825x1.45=2.65m<sup>2</sup>  
 陽台(A3-1) : 1.225x2.225=2.73m<sup>2</sup>      陽台(A3-2) : 1.825x1.45=2.65m<sup>2</sup>  
 陽台(A4-1) : 1.225x2.825=3.46m<sup>2</sup>      陽台(A4-2) : 3.46x1.225=4.24m<sup>2</sup>  
 陽台(A5) : 1.8x2.625=4.73m<sup>2</sup>      陽台(A6) : 2.65x1.375+3.075x0.8+3.1x0.25=6.88m<sup>2</sup>  
 陽台(A7-1) : 1.57x2.525=3.96m<sup>2</sup>      陽台(A7-2) : 1.725x1.175=2.03m<sup>2</sup>  
 陽台(A1-1)+陽台(A1-2)+陽台(A2-1)+陽台(A2-2)+陽台(A3-1)+陽台(A3-2)+陽台(A4-1)+陽台(A4-2)+陽台(A5)+陽台(A6)+陽台(A7-1)+陽台(A7-2)  
 =3.46+4.16+2.73+2.65+2.73+2.65+3.46+4.24+4.73+6.88+3.96+2.03  
 =43.68m<sup>2</sup><樓地板面積535.4m<sup>2</sup>×10%=53.54m<sup>2</sup>...ok

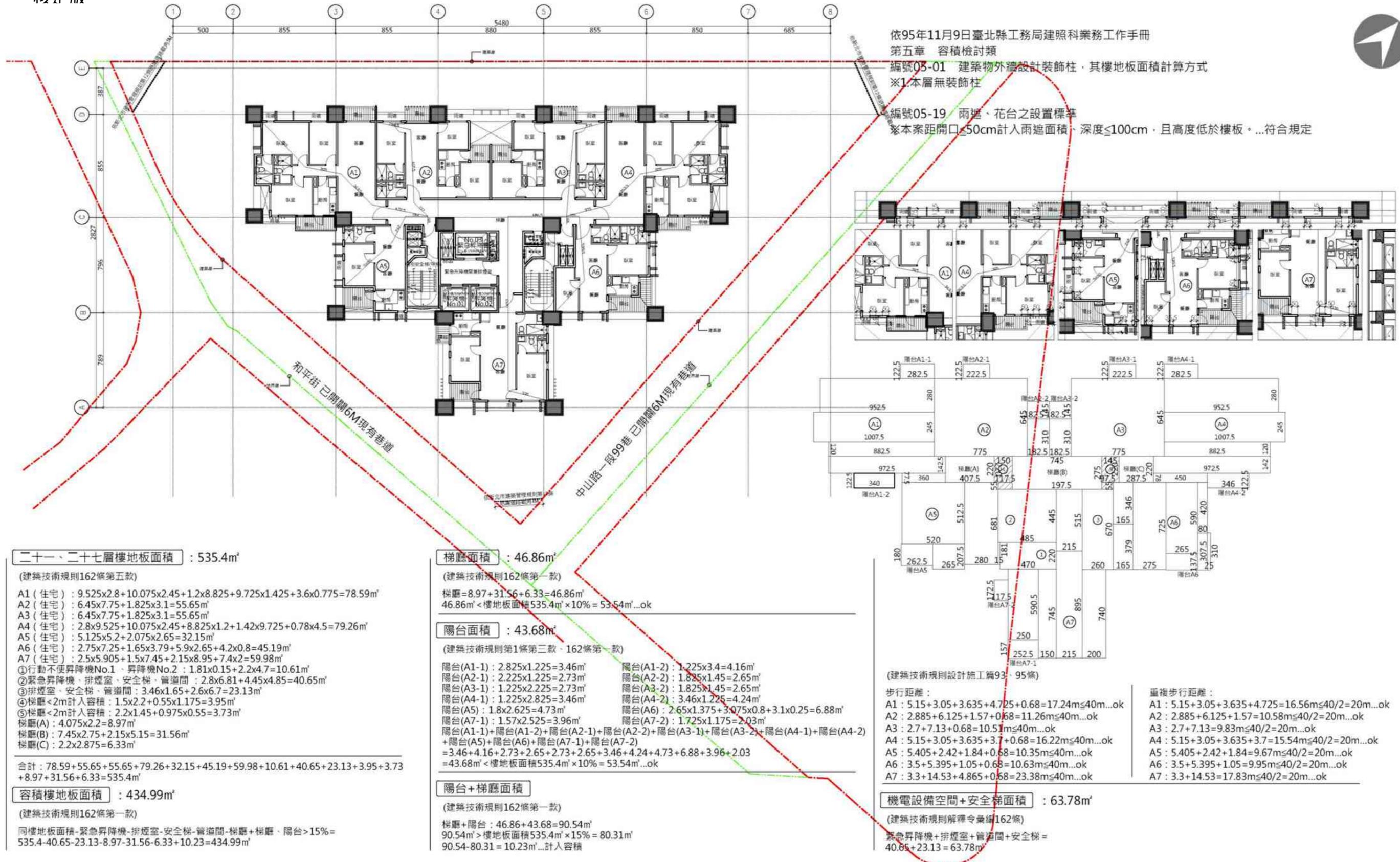
**容積樓地板面積** : 434.99m<sup>2</sup>  
 (建築技術規則162條第一款)  
 同樓地板面積-緊急昇降機-排煙室-安全梯-管道間-梯廳+梯廳+陽台>15%=  
 535.4-40.65-23.13-8.97-31.56-6.33+10.23=434.99m<sup>2</sup>

**陽台+梯廳面積**  
 (建築技術規則162條第一款)  
 梯廳+陽台 : 46.86+43.68=90.54m<sup>2</sup>  
 90.54m<sup>2</sup>>樓地板面積535.4m<sup>2</sup>×15%=80.31m<sup>2</sup>  
 90.54-80.31=10.23m<sup>2</sup>...計入容積

**機電設備空間+安全梯面積** : 63.78m<sup>2</sup>  
 (建築技術規則解釋令彙編162條)  
 緊急昇降機+排煙室+管道間+安全梯=  
 40.65+23.13=63.78m<sup>2</sup>

(建築技術規則設計施工篇93、95條)  
 步行距離 :  
 A1 : 5.15+3.05+3.635+4.725+0.68=17.24m≤40m...ok  
 A2 : 2.885+6.125+1.57+0.68=11.26m≤40m...ok  
 A3 : 2.7+7.13+0.68=10.51m≤40m...ok  
 A4 : 5.15+3.05+3.635+3.7+0.68=16.22m≤40m...ok  
 A5 : 5.405+2.42+1.84+0.68=10.35m≤40m...ok  
 A6 : 3.5+5.395+1.05+0.68=10.63m≤40m...ok  
 A7 : 3.3+14.53+4.865+0.68=23.38m≤40m...ok  
 重複步行距離 :  
 A1 : 5.15+3.05+3.635+4.725=16.56m≤40/2=20m...ok  
 A2 : 2.885+6.125+1.57=10.58m≤40/2=20m...ok  
 A3 : 2.7+7.13=9.83m≤40/2=20m...ok  
 A4 : 5.15+3.05+3.635+3.7=15.54m≤40/2=20m...ok  
 A5 : 5.405+2.42+1.84=9.67m≤40/2=20m...ok  
 A6 : 3.5+5.395+1.05=9.95m≤40/2=20m...ok  
 A7 : 3.3+14.53=17.83m≤40/2=20m...ok

圖 6-13-1 20、26F 平面圖 ; SCALE A3=1/300



依95年11月9日臺北縣工務局建照科業務工作手冊  
 第五章 容積檢討類  
 編號05-01 建築物外牆設計裝飾柱，其樓地板面積計算方式  
 ※1本層無裝飾柱  
 編號05-19 兩遮、花台之設置標準  
 ※本案距開口 $\geq 50\text{cm}$ 計入兩遮面積，深度 $\leq 100\text{cm}$ ，且高度低於樓板。...符合規定

**二十一、二十七層樓地板面積** : 535.4m<sup>2</sup>  
 (建築技術規則162條第五款)  
 A1 (住宅) : 9.525x2.8+10.075x2.45+1.2x8.825+9.725x1.425+3.6x0.775=78.59m<sup>2</sup>  
 A2 (住宅) : 6.45x7.75+1.825x3.1=55.65m<sup>2</sup>  
 A3 (住宅) : 6.45x7.75+1.825x3.1=55.65m<sup>2</sup>  
 A4 (住宅) : 2.8x9.525+10.075x2.45+8.825x1.2+1.42x9.725+0.78x4.5=79.26m<sup>2</sup>  
 A5 (住宅) : 5.125x5.2+2.075x2.65=32.15m<sup>2</sup>  
 A6 (住宅) : 2.75x7.25+1.65x3.79+5.9x2.65+4.2x0.8=45.19m<sup>2</sup>  
 A7 (住宅) : 2.5x5.905+1.5x7.45+2.15x8.95+7.4x2=59.98m<sup>2</sup>  
 ①行動不便升降機No.1、升降機No.2 : 1.81x0.15+2.2x4.7=10.61m<sup>2</sup>  
 ②緊急升降機、排煙室、安全梯、管道間 : 2.8x6.81+4.45x4.85=40.65m<sup>2</sup>  
 ③排煙室、安全梯、管道間 : 3.46x1.65+2.6x6.7=23.13m<sup>2</sup>  
 ④梯廳<2m計入容積 : 1.5x2.2+0.55x1.175=3.95m<sup>2</sup>  
 ⑤梯廳<2m計入容積 : 2.2x1.45+0.975x0.55=3.73m<sup>2</sup>  
 梯廳(A) : 4.075x2.2=8.97m<sup>2</sup>  
 梯廳(B) : 7.45x2.75+2.15x5.15=31.56m<sup>2</sup>  
 梯廳(C) : 2.2x2.875=6.33m<sup>2</sup>  
 合計 : 78.59+55.65+55.65+79.26+32.15+45.19+59.98+10.61+40.65+23.13+3.95+3.73+8.97+31.56+6.33=535.4m<sup>2</sup>

**容積樓地板面積** : 434.99m<sup>2</sup>  
 (建築技術規則162條第一款)  
 同樓地板面積-緊急升降機-排煙室-安全梯-管道間-梯廳+梯廳、陽台>15%=  
 535.4-40.65-23.13-8.97-31.56-6.33+10.23=434.99m<sup>2</sup>

**梯廳面積** : 46.86m<sup>2</sup>  
 (建築技術規則162條第一款)  
 梯廳=8.97+31.56+6.33=46.86m<sup>2</sup>  
 46.86m<sup>2</sup><樓地板面積535.4m<sup>2</sup>×10%=53.54m<sup>2</sup>...ok

**陽台面積** : 43.68m<sup>2</sup>  
 (建築技術規則第1條第三款、162條第一款)  
 陽台(A1-1) : 2.825x1.225=3.46m<sup>2</sup> 陽台(A1-2) : 1.225x3.4=4.16m<sup>2</sup>  
 陽台(A2-1) : 2.225x1.225=2.73m<sup>2</sup> 陽台(A2-2) : 1.825x1.45=2.65m<sup>2</sup>  
 陽台(A3-1) : 1.225x2.225=2.73m<sup>2</sup> 陽台(A3-2) : 1.825x1.45=2.65m<sup>2</sup>  
 陽台(A4-1) : 1.225x2.825=3.46m<sup>2</sup> 陽台(A4-2) : 3.46x1.225=4.24m<sup>2</sup>  
 陽台(A5) : 1.8x2.625=4.73m<sup>2</sup> 陽台(A6) : 2.65x1.375+3.075x0.8+3.1x0.25=6.88m<sup>2</sup>  
 陽台(A7-1) : 1.57x2.525=3.96m<sup>2</sup> 陽台(A7-2) : 1.725x1.175=2.03m<sup>2</sup>  
 陽台(A1-1)+陽台(A1-2)+陽台(A2-1)+陽台(A2-2)+陽台(A3-1)+陽台(A3-2)+陽台(A4-1)+陽台(A4-2)+陽台(A5)+陽台(A6)+陽台(A7-1)+陽台(A7-2)  
 =3.46+4.16+2.73+2.65+2.73+2.65+3.46+4.24+6.88+3.96+2.03  
 =43.68m<sup>2</sup><樓地板面積535.4m<sup>2</sup>×10%=53.54m<sup>2</sup>...ok

**陽台+梯廳面積**  
 (建築技術規則162條第一款)  
 梯廳+陽台 : 46.86+43.68=90.54m<sup>2</sup>  
 90.54m<sup>2</sup>>樓地板面積535.4m<sup>2</sup>×15%=80.31m<sup>2</sup>  
 90.54-80.31=10.23m<sup>2</sup>...計入容積

陽台A1-1 陽台A2-1 陽台A3-1 陽台A4-1  
 陽台A1-2 陽台A2-2 陽台A3-2 陽台A4-2  
 陽台A5 陽台A6 陽台A7-1 陽台A7-2

(建築技術規則設計施工篇93、95條)  
 步行距離 :  
 A1 : 5.15+3.05+3.635+4.725+0.68=17.24m $\leq$ 40m...ok  
 A2 : 2.885+6.125+1.57+0.68=11.26m $\leq$ 40m...ok  
 A3 : 2.7+7.13+0.68=10.51m $\leq$ 40m...ok  
 A4 : 5.15+3.05+3.635+3.7+0.68=16.22m $\leq$ 40m...ok  
 A5 : 5.405+2.42+1.84+0.68=10.35m $\leq$ 40m...ok  
 A6 : 3.5+5.395+1.05+0.68=10.63m $\leq$ 40m...ok  
 A7 : 3.3+14.53+4.865+0.68=23.38m $\leq$ 40m...ok

重複步行距離 :  
 A1 : 5.15+3.05+3.635+4.725=16.56m $\leq$ 40/2=20m...ok  
 A2 : 2.885+6.125+1.57=10.58m $\leq$ 40/2=20m...ok  
 A3 : 2.7+7.13=9.83m $\leq$ 40/2=20m...ok  
 A4 : 5.15+3.05+3.635+3.7=15.54m $\leq$ 40/2=20m...ok  
 A5 : 5.405+2.42+1.84=9.67m $\leq$ 40/2=20m...ok  
 A6 : 3.5+5.395+1.05=9.95m $\leq$ 40/2=20m...ok  
 A7 : 3.3+14.53=17.83m $\leq$ 40/2=20m...ok

**機電設備空間+安全梯面積** : 63.78m<sup>2</sup>  
 (建築技術規則解釋令彙編162條)  
 緊急升降機+排煙室+管道間+安全梯=  
 40.65+23.13=63.78m<sup>2</sup>

圖 6-13-2 21、27F 平面圖；SCALE A3=1/300

本頁空白

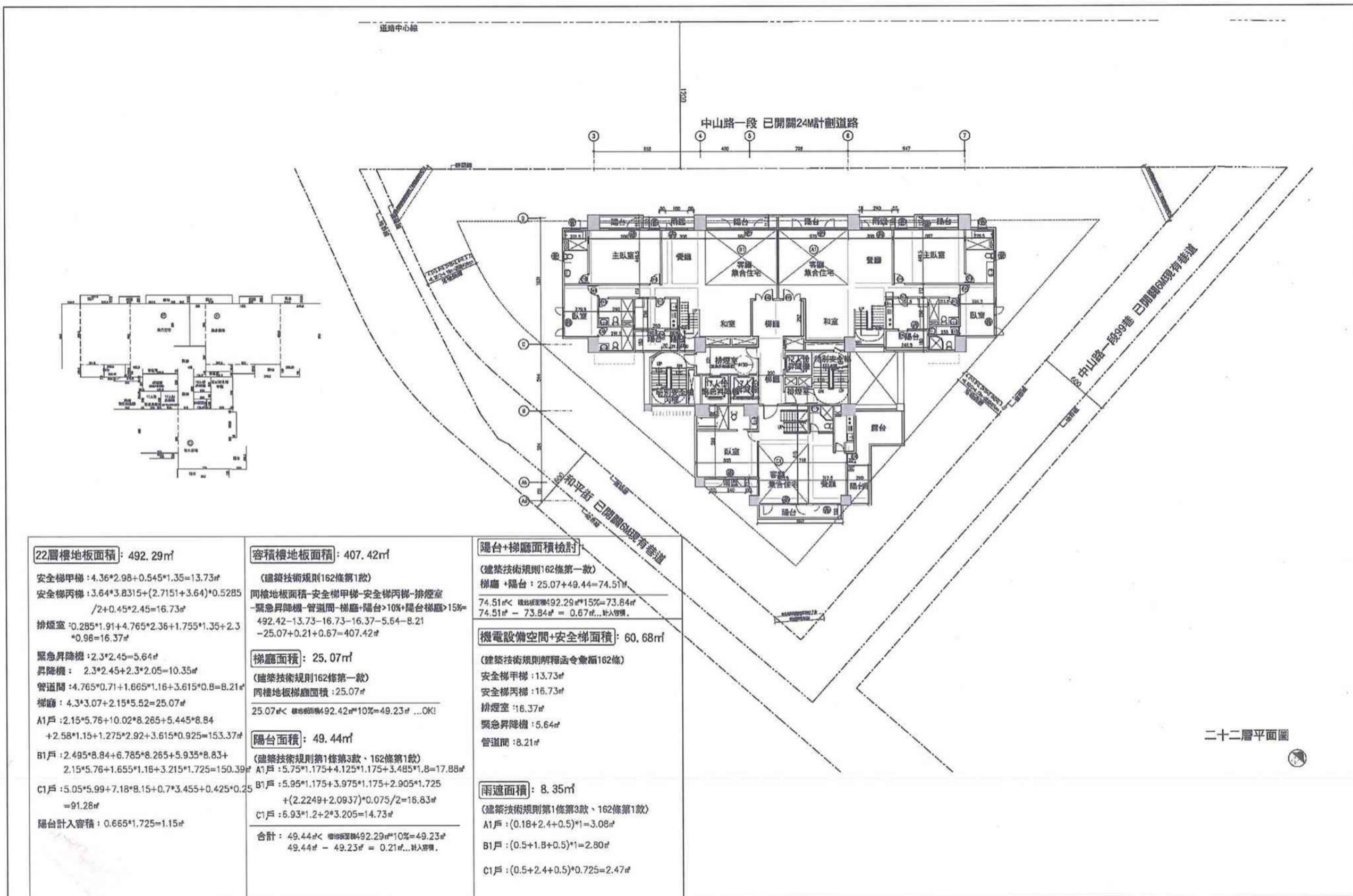
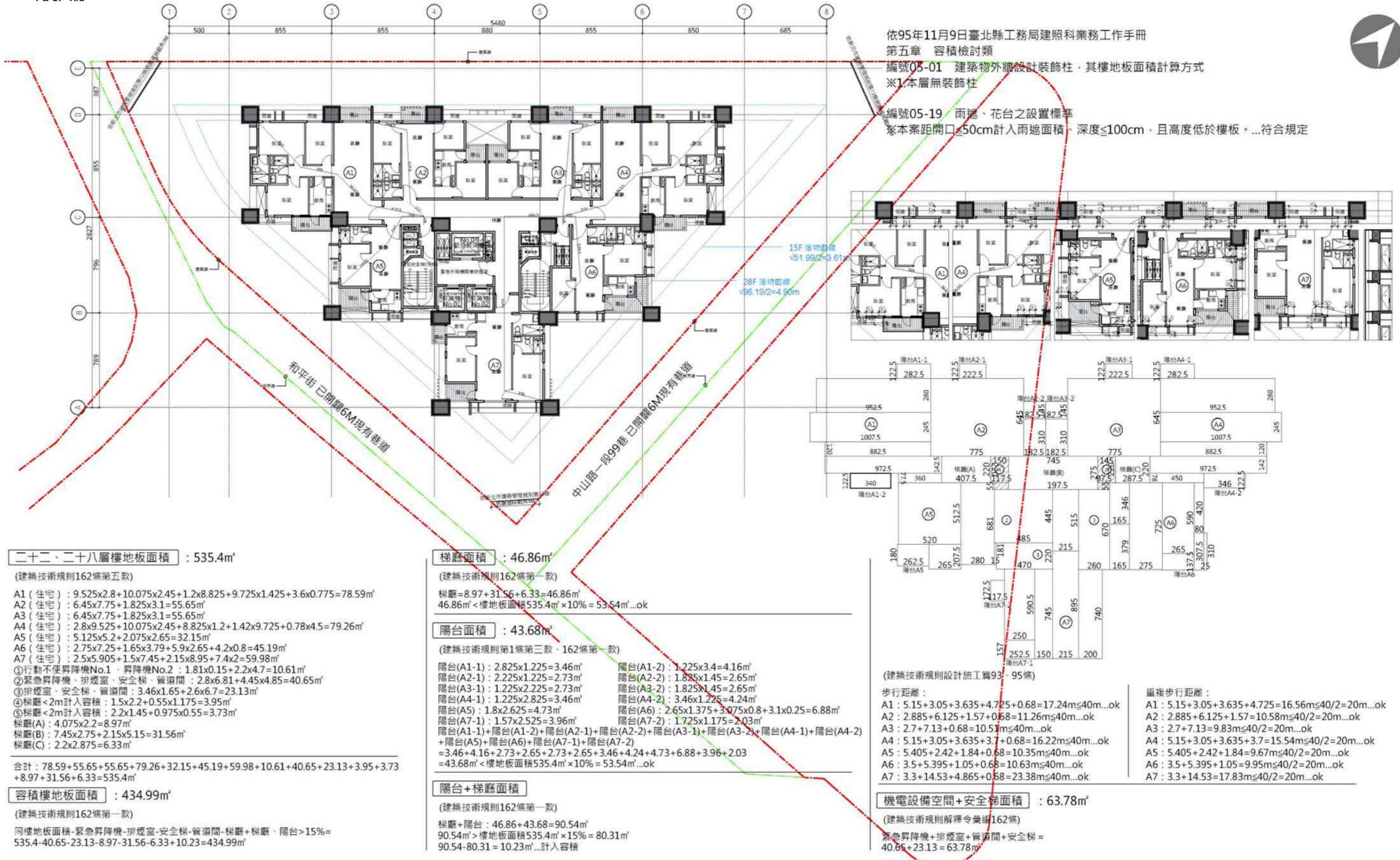


圖 6-14 22F 平面圖 ; SCALE A3=1/300



依95年11月9日臺北縣工務局建照科業務工作手冊  
 第五章 容積檢討類  
 編號05-01 建築物外牆設計裝飾柱，其樓地板面積計算方式  
 ※1.本層無裝飾柱

編號05-19 雨遮、花台之設置標準  
 ※本案距開口 $\leq 50\text{cm}$ 計入雨遮面積，深度 $\leq 100\text{cm}$ ，且高度低於樓板。...符合規定

**二十二、二十八層樓地板面積** : 535.4m<sup>2</sup>

(建築技術規則162條第五款)

- A1 (住宅) : 9.525x2.8+10.075x2.45+1.2x8.825+9.725x1.425+3.6x0.775=78.59m<sup>2</sup>
- A2 (住宅) : 6.45x7.75+1.825x3.1=55.65m<sup>2</sup>
- A3 (住宅) : 6.45x7.75+1.825x3.1=55.65m<sup>2</sup>
- A4 (住宅) : 2.8x9.525+10.075x2.45+8.825x1.2+1.42x9.725+0.78x4.5=79.26m<sup>2</sup>
- A5 (住宅) : 5.125x5.2+2.075x2.65=32.15m<sup>2</sup>
- A6 (住宅) : 2.75x7.25+1.65x3.79+5.9x2.65+4.2x0.8=45.19m<sup>2</sup>
- A7 (住宅) : 2.5x5.905+1.5x7.45+2.15x8.95+7.4x2=59.98m<sup>2</sup>
- ①行動不便昇降機No.1、昇降機No.2 : 1.81x0.15+2.2x4.7=10.61m<sup>2</sup>
- ②緊急昇降機、排煙室、安全梯、管道間 : 2.8x6.81+4.45x4.85=40.65m<sup>2</sup>
- ③排煙室、安全梯、管道間 : 3.46x1.65+2.6x6.7=23.13m<sup>2</sup>
- ④梯廳<2m計入容積 : 1.5x2.2+0.55x1.175=3.95m<sup>2</sup>
- ⑤梯廳<2m計入容積 : 2.2x1.45+0.975x0.55=3.73m<sup>2</sup>
- 梯廳(A) : 4.075x2.2=8.97m<sup>2</sup>
- 梯廳(B) : 7.45x2.75+2.15x5.15=31.56m<sup>2</sup>
- 梯廳(C) : 2.2x2.875=6.33m<sup>2</sup>

合計 : 78.59+55.65+55.65+79.26+32.15+45.19+59.98+10.61+40.65+23.13+3.95+3.73+8.97+31.56+6.33=535.4m<sup>2</sup>

**容積樓地板面積** : 434.99m<sup>2</sup>

(建築技術規則162條第一款)

同樓地板面積-緊急昇降機-排煙室-安全梯-管道間-梯廳+梯廳、陽台>15%=  
 535.4-40.65-23.13-8.97-31.56-6.33+10.23=434.99m<sup>2</sup>

**梯廳面積** : 46.86m<sup>2</sup>

(建築技術規則162條第一款)

梯廳=8.97+31.56+6.33=46.86m<sup>2</sup>  
 46.86m<sup>2</sup><樓地板面積535.4m<sup>2</sup>×10%=53.54m<sup>2</sup>...ok

**陽台面積** : 43.68m<sup>2</sup>

(建築技術規則第1條第三款、162條第一款)

- 陽台(A1-1) : 2.825x1.225=3.46m<sup>2</sup>
- 陽台(A1-2) : 1.225x3.4=4.16m<sup>2</sup>
- 陽台(A2-1) : 2.225x1.225=2.73m<sup>2</sup>
- 陽台(A2-2) : 1.825x1.45=2.65m<sup>2</sup>
- 陽台(A3-1) : 1.225x2.225=2.73m<sup>2</sup>
- 陽台(A3-2) : 1.825x1.45=2.65m<sup>2</sup>
- 陽台(A4-1) : 1.225x2.825=3.46m<sup>2</sup>
- 陽台(A4-2) : 3.46x1.225=4.24m<sup>2</sup>
- 陽台(A5) : 1.8x2.625=4.73m<sup>2</sup>
- 陽台(A6) : 2.65x1.375+3.075x0.8+3.1x0.25=6.88m<sup>2</sup>
- 陽台(A7-1) : 1.57x2.525=3.96m<sup>2</sup>
- 陽台(A7-2) : 1.725x1.175=2.03m<sup>2</sup>
- 陽台(A1-1)+陽台(A1-2)+陽台(A2-1)+陽台(A2-2)+陽台(A3-1)+陽台(A3-2)+陽台(A4-1)+陽台(A4-2)+陽台(A5)+陽台(A6)+陽台(A7-1)+陽台(A7-2)  
 =3.46+4.16+2.73+2.65+2.73+2.65+3.46+4.24+4.73+6.88+3.96+2.03  
 =43.68m<sup>2</sup><樓地板面積535.4m<sup>2</sup>×10%=53.54m<sup>2</sup>...ok

**陽台+梯廳面積**

(建築技術規則162條第一款)

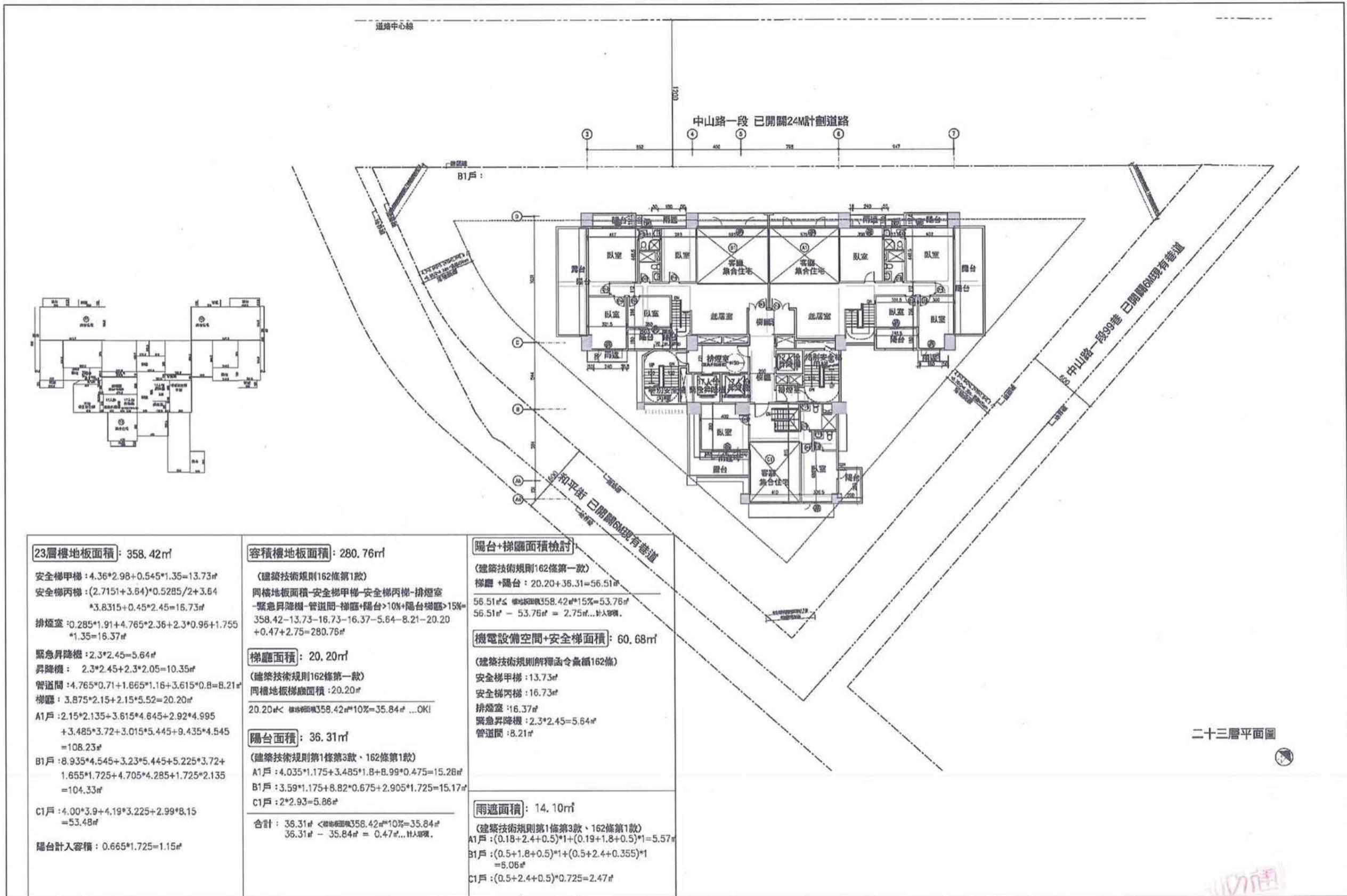
梯廳+陽台 : 46.86+43.68=90.54m<sup>2</sup>  
 90.54m<sup>2</sup>>樓地板面積535.4m<sup>2</sup>×15%=80.31m<sup>2</sup>  
 90.54-80.31=10.23m<sup>2</sup>...計入容積

**機電設備空間+安全梯面積** : 63.78m<sup>2</sup>

(建築技術規則解釋令彙編162條)

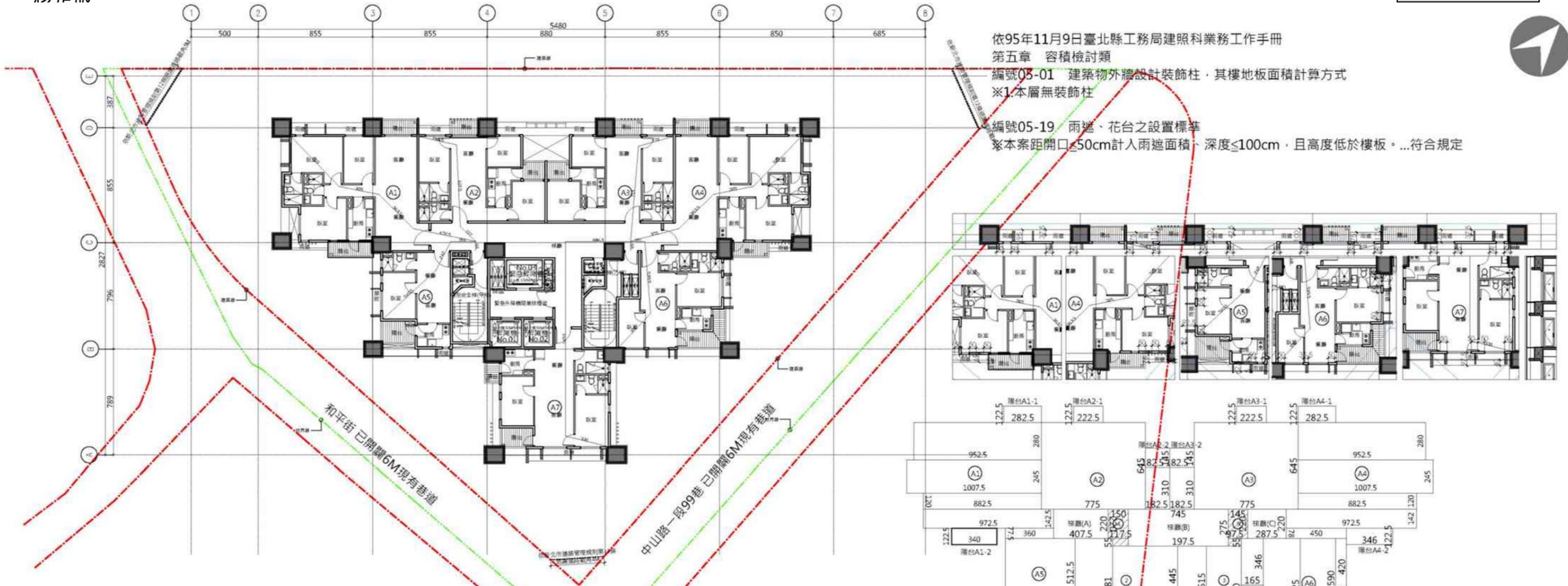
緊急昇降機+排煙室+管道間+安全梯=  
 40.65+23.13=63.78m<sup>2</sup>

圖 6-14-1 22、28F 平面圖；SCALE A3=1/300



二十三層平面圖

圖 6-15 23F 平面圖；SCALE A3=1/300



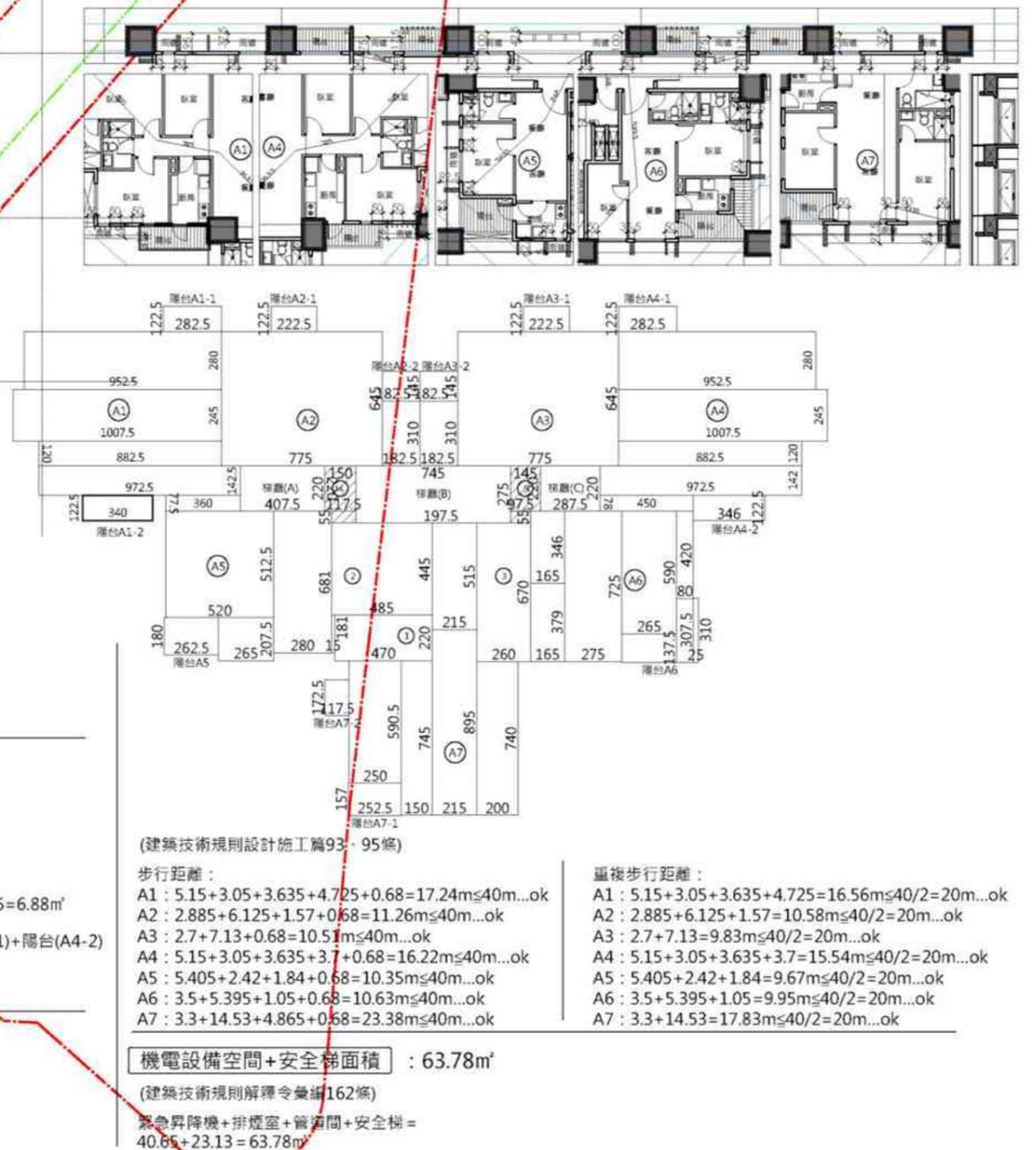
**二十三層樓地板面積** : 535.4m<sup>2</sup>  
 (建築技術規則162條第五款)  
 A1 (住宅) : 9.525x2.8+10.075x2.45+1.2x8.825+9.725x1.425+3.6x0.775=78.59m<sup>2</sup>  
 A2 (住宅) : 6.45x7.75+1.825x3.1=55.65m<sup>2</sup>  
 A3 (住宅) : 6.45x7.75+1.825x3.1=55.65m<sup>2</sup>  
 A4 (住宅) : 2.8x9.525+10.075x2.45+8.825x1.2+1.42x9.725+0.78x4.5=79.26m<sup>2</sup>  
 A5 (住宅) : 5.125x5.2+2.075x2.65=32.15m<sup>2</sup>  
 A6 (住宅) : 2.75x7.25+1.65x3.79+5.9x2.65+4.2x0.8=45.19m<sup>2</sup>  
 A7 (住宅) : 2.5x5.905+1.5x7.45+2.15x8.95+7.4x2=59.98m<sup>2</sup>  
 ①行動不便升降機No.1、昇降機No.2 : 1.81x0.15+2.2x4.7=10.61m<sup>2</sup>  
 ②緊急昇降機、排煙室、安全梯、管道間 : 2.8x6.81+4.45x4.85=40.65m<sup>2</sup>  
 ③排煙室、安全梯、管道間 : 3.46x1.65+2.6x6.7=23.13m<sup>2</sup>  
 ④梯廳<2m計入容積 : 1.5x2.2+0.55x1.175=3.95m<sup>2</sup>  
 ⑤梯廳<2m計入容積 : 2.2x1.45+0.975x0.55=3.73m<sup>2</sup>  
 梯廳(A) : 4.075x2.2=8.97m<sup>2</sup>  
 梯廳(B) : 7.45x2.75+2.15x5.15=31.56m<sup>2</sup>  
 梯廳(C) : 2.2x2.875=6.33m<sup>2</sup>  
 合計 : 78.59+55.65+55.65+79.26+32.15+45.19+59.98+10.61+40.65+23.13+3.95+3.73+8.97+31.56+6.33=535.4m<sup>2</sup>

**容積樓地板面積** : 434.99m<sup>2</sup>  
 (建築技術規則162條第一款)  
 同樓地板面積-緊急昇降機-排煙室-安全梯-管道間-梯廳+梯廳+陽台>15%=  
 535.4-40.65-23.13-8.97-31.56-6.33+10.23=434.99m<sup>2</sup>

**梯廳面積** : 46.86m<sup>2</sup>  
 (建築技術規則162條第一款)  
 梯廳=8.97+31.56+6.33=46.86m<sup>2</sup>  
 46.86m<sup>2</sup><樓地板面積535.4m<sup>2</sup>×10%=53.54m<sup>2</sup>...ok

**陽台面積** : 43.68m<sup>2</sup>  
 (建築技術規則第1條第三款、162條第一款)  
 陽台(A1-1) : 2.825x1.225=3.46m<sup>2</sup> 陽台(A1-2) : 1.225x3.4=4.16m<sup>2</sup>  
 陽台(A2-1) : 2.225x1.225=2.73m<sup>2</sup> 陽台(A2-2) : 1.825x1.45=2.65m<sup>2</sup>  
 陽台(A3-1) : 1.225x2.225=2.73m<sup>2</sup> 陽台(A3-2) : 1.825x1.45=2.65m<sup>2</sup>  
 陽台(A4-1) : 1.225x2.825=3.46m<sup>2</sup> 陽台(A4-2) : 3.46x1.225=4.24m<sup>2</sup>  
 陽台(A5) : 1.8x2.625=4.73m<sup>2</sup> 陽台(A6) : 2.65x1.375+3.075x0.8+3.1x0.25=6.88m<sup>2</sup>  
 陽台(A7-1) : 1.57x2.525=3.96m<sup>2</sup> 陽台(A7-2) : 1.725x1.175=2.03m<sup>2</sup>  
 陽台(A1-1)+陽台(A1-2)+陽台(A2-1)+陽台(A2-2)+陽台(A3-1)+陽台(A3-2)+陽台(A4-1)+陽台(A4-2)+陽台(A5)+陽台(A6)+陽台(A7-1)+陽台(A7-2)=3.46+4.16+2.73+2.65+2.73+2.65+3.46+4.24+4.73+6.88+3.96+2.03=43.68m<sup>2</sup><樓地板面積535.4m<sup>2</sup>×10%=53.54m<sup>2</sup>...ok

**陽台+梯廳面積**  
 (建築技術規則162條第一款)  
 梯廳+陽台 : 46.86+43.68=90.54m<sup>2</sup>  
 90.54m<sup>2</sup>>樓地板面積535.4m<sup>2</sup>×15%=80.31m<sup>2</sup>  
 90.54-80.31=10.23m<sup>2</sup>...計入容積

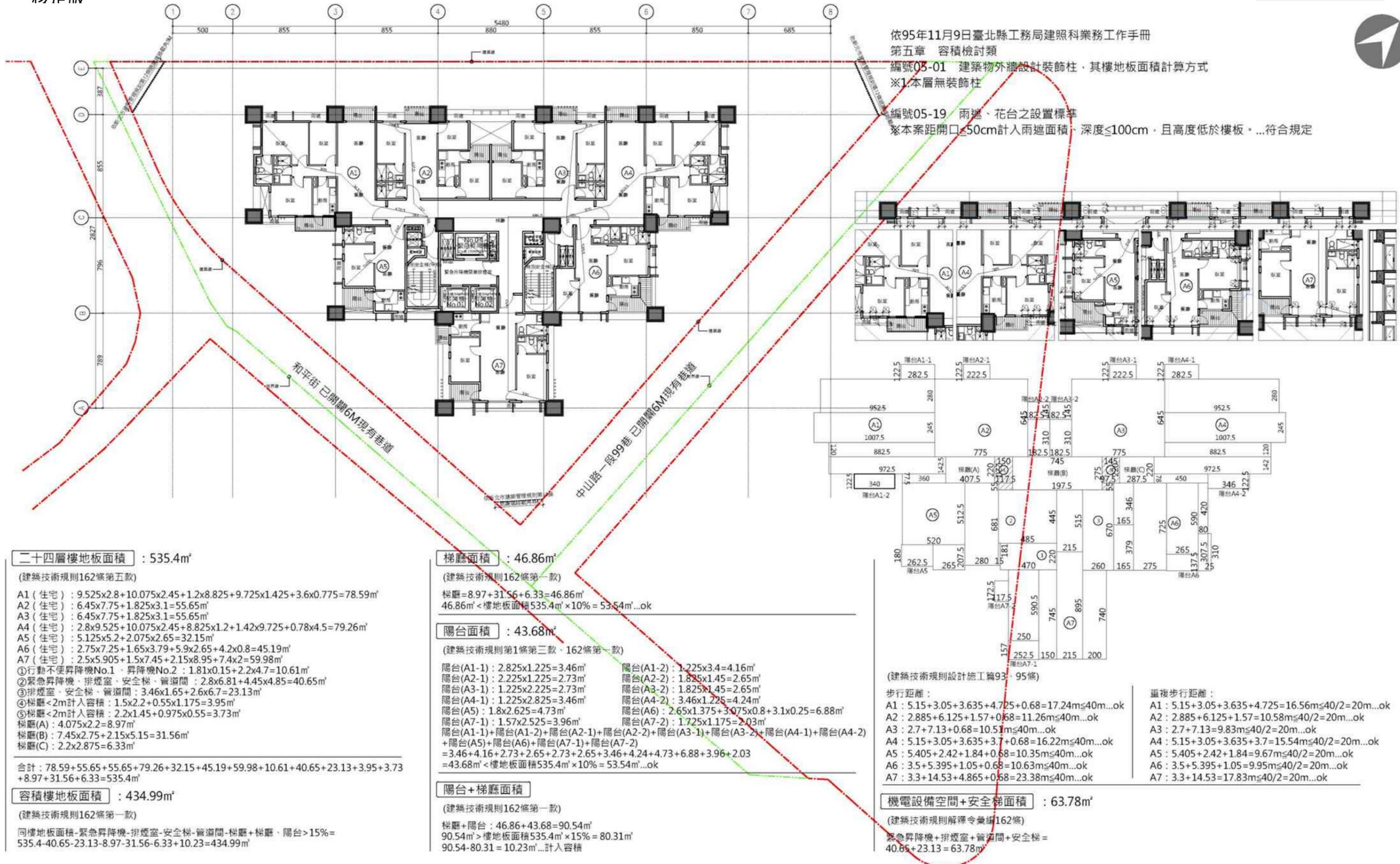


(建築技術規則設計施工篇93-95條)  
 步行距離：  
 A1 : 5.15+3.05+3.635+4.725+0.68=17.24m≤40m...ok  
 A2 : 2.885+6.125+1.57+0.68=11.26m≤40m...ok  
 A3 : 2.7+7.13+0.68=10.51m≤40m...ok  
 A4 : 5.15+3.05+3.635+3.7+0.68=16.22m≤40m...ok  
 A5 : 5.405+2.42+1.84+0.68=10.35m≤40m...ok  
 A6 : 3.5+5.395+1.05+0.68=10.63m≤40m...ok  
 A7 : 3.3+14.53+4.865+0.68=23.38m≤40m...ok

重複步行距離：  
 A1 : 5.15+3.05+3.635+4.725=16.56m≤40/2=20m...ok  
 A2 : 2.885+6.125+1.57=10.58m≤40/2=20m...ok  
 A3 : 2.7+7.13=9.83m≤40/2=20m...ok  
 A4 : 5.15+3.05+3.635+3.7=15.54m≤40/2=20m...ok  
 A5 : 5.405+2.42+1.84=9.67m≤40/2=20m...ok  
 A6 : 3.5+5.395+1.05=9.95m≤40/2=20m...ok  
 A7 : 3.3+14.53=17.83m≤40/2=20m...ok

**機電設備空間+安全梯面積** : 63.78m<sup>2</sup>  
 (建築技術規則解釋令彙編162條)  
 緊急昇降機+排煙室+管道間+安全梯=  
 40.65+23.13=63.78m<sup>2</sup>

圖 6-15-1 23F 平面圖 ; SCALE A3=1/300



**二十四層樓地板面積** : 535.4m<sup>2</sup>  
 (建築技術規則162條第五款)  
 A1 (住宅) : 9.525x2.8+10.075x2.45+1.2x8.825+9.725x1.425+3.6x0.775=78.59m<sup>2</sup>  
 A2 (住宅) : 6.45x7.75+1.825x3.1=55.65m<sup>2</sup>  
 A3 (住宅) : 6.45x7.75+1.825x3.1=55.65m<sup>2</sup>  
 A4 (住宅) : 2.8x9.525+10.075x2.45+8.825x1.2+1.42x9.725+0.78x4.5=79.26m<sup>2</sup>  
 A5 (住宅) : 5.125x5.2+2.075x2.65=32.15m<sup>2</sup>  
 A6 (住宅) : 2.75x7.25+1.65x3.79+5.9x2.65+4.2x0.8=45.19m<sup>2</sup>  
 A7 (住宅) : 2.5x5.905+1.5x7.45+2.15x8.95+7.4x2=59.98m<sup>2</sup>  
 ①行動不便昇降機No.1、昇降機No.2 : 1.81x0.15+2.2x4.7=10.61m<sup>2</sup>  
 ②緊急昇降機、排煙室、安全梯、管道間 : 2.8x6.81+4.45x4.85=40.65m<sup>2</sup>  
 ③排煙室、安全梯、管道間 : 3.46x1.65+2.6x6.7=23.13m<sup>2</sup>  
 ④梯廳<2m計入容積 : 1.5x2.2+0.55x1.175=3.95m<sup>2</sup>  
 ⑤梯廳<2m計入容積 : 2.2x1.45+0.975x0.55=3.73m<sup>2</sup>  
 梯廳(A) : 4.075x2.2=8.97m<sup>2</sup>  
 梯廳(B) : 7.45x2.75+2.15x5.15=31.56m<sup>2</sup>  
 梯廳(C) : 2.2x2.875=6.33m<sup>2</sup>  
 合計 : 78.59+55.65+55.65+79.26+32.15+45.19+59.98+10.61+40.65+23.13+3.95+3.73+8.97+31.56+6.33=535.4m<sup>2</sup>

**容積樓地板面積** : 434.99m<sup>2</sup>  
 (建築技術規則162條第一款)  
 同樓地板面積-緊急昇降機-排煙室-安全梯-管道間-梯廳+梯廳+陽台>15%=  
 535.4-40.65-23.13-8.97-31.56-6.33+10.23=434.99m<sup>2</sup>

**梯廳面積** : 46.86m<sup>2</sup>  
 (建築技術規則162條第一款)  
 梯廳=8.97+31.56+6.33=46.86m<sup>2</sup>  
 46.86m<sup>2</sup><樓地板面積535.4m<sup>2</sup>×10%=53.54m<sup>2</sup>...ok

**陽台面積** : 43.68m<sup>2</sup>  
 (建築技術規則第1條第三款、162條第一款)  
 陽台(A1-1) : 2.825x1.225=3.46m<sup>2</sup>      陽台(A1-2) : 1.225x3.4=4.16m<sup>2</sup>  
 陽台(A2-1) : 2.225x1.225=2.73m<sup>2</sup>      陽台(A2-2) : 1.825x1.45=2.65m<sup>2</sup>  
 陽台(A3-1) : 1.225x2.225=2.73m<sup>2</sup>      陽台(A3-2) : 1.825x1.45=2.65m<sup>2</sup>  
 陽台(A4-1) : 1.225x2.825=3.46m<sup>2</sup>      陽台(A4-2) : 3.46x1.225=4.24m<sup>2</sup>  
 陽台(A5) : 1.8x2.625=4.73m<sup>2</sup>              陽台(A6) : 2.65x1.375+3.075x0.8+3.1x0.25=6.88m<sup>2</sup>  
 陽台(A7-1) : 1.57x2.525=3.96m<sup>2</sup>        陽台(A7-2) : 1.725x1.175=2.03m<sup>2</sup>  
 陽台(A1-1)+陽台(A1-2)+陽台(A2-1)+陽台(A2-2)+陽台(A3-1)+陽台(A3-2)+陽台(A4-1)+陽台(A4-2)+陽台(A5)+陽台(A6)+陽台(A7-1)+陽台(A7-2)  
 =3.46+4.16+2.73+2.65+2.73+2.65+3.46+4.24+4.73+6.88+3.96+2.03  
 =43.68m<sup>2</sup><樓地板面積535.4m<sup>2</sup>×10%=53.54m<sup>2</sup>...ok

**陽台+梯廳面積**  
 (建築技術規則162條第一款)  
 梯廳+陽台 : 46.86+43.68=90.54m<sup>2</sup>  
 90.54m<sup>2</sup>>樓地板面積535.4m<sup>2</sup>×15%=80.31m<sup>2</sup>  
 90.54-80.31=10.23m<sup>2</sup>...計入容積

**機電設備空間+安全梯面積** : 63.78m<sup>2</sup>  
 (建築技術規則解釋令彙編162條)  
 緊急昇降機+排煙室+管道間+安全梯=  
 40.65+23.13=63.78m<sup>2</sup>

步行距離 :  
 A1 : 5.15+3.05+3.635+4.725+0.68=17.24m≤40m...ok  
 A2 : 2.885+6.125+1.57+0.68=11.26m≤40m...ok  
 A3 : 2.7+7.13+0.68=10.51m≤40m...ok  
 A4 : 5.15+3.05+3.635+3.7+0.68=16.22m≤40m...ok  
 A5 : 5.405+2.42+1.84+0.68=10.35m≤40m...ok  
 A6 : 3.5+5.395+1.05+0.68=10.63m≤40m...ok  
 A7 : 3.3+14.53+4.865+0.68=23.38m≤40m...ok

重複步行距離 :  
 A1 : 5.15+3.05+3.635+4.725=16.56m≤40/2=20m...ok  
 A2 : 2.885+6.125+1.57=10.58m≤40/2=20m...ok  
 A3 : 2.7+7.13=9.83m≤40/2=20m...ok  
 A4 : 5.15+3.05+3.635+3.7=15.54m≤40/2=20m...ok  
 A5 : 5.405+2.42+1.84=9.67m≤40/2=20m...ok  
 A6 : 3.5+5.395+1.05=9.95m≤40/2=20m...ok  
 A7 : 3.3+14.53=17.83m≤40/2=20m...ok

圖 6-15-1 24F 平面圖 ; SCALE A3=1/300

本頁空白

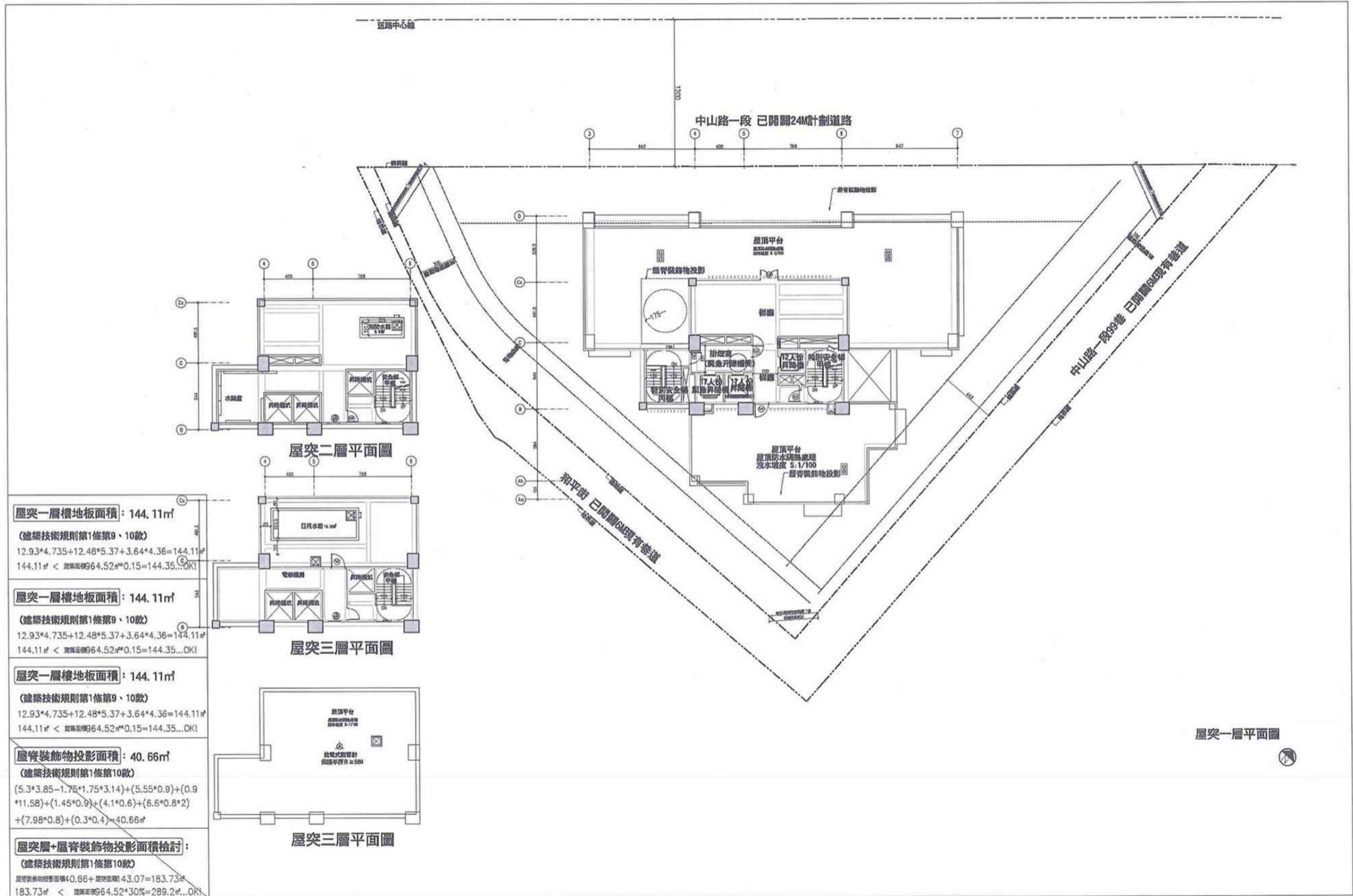


圖 6-16 屋突各層平面圖；SCALE A3=1/300

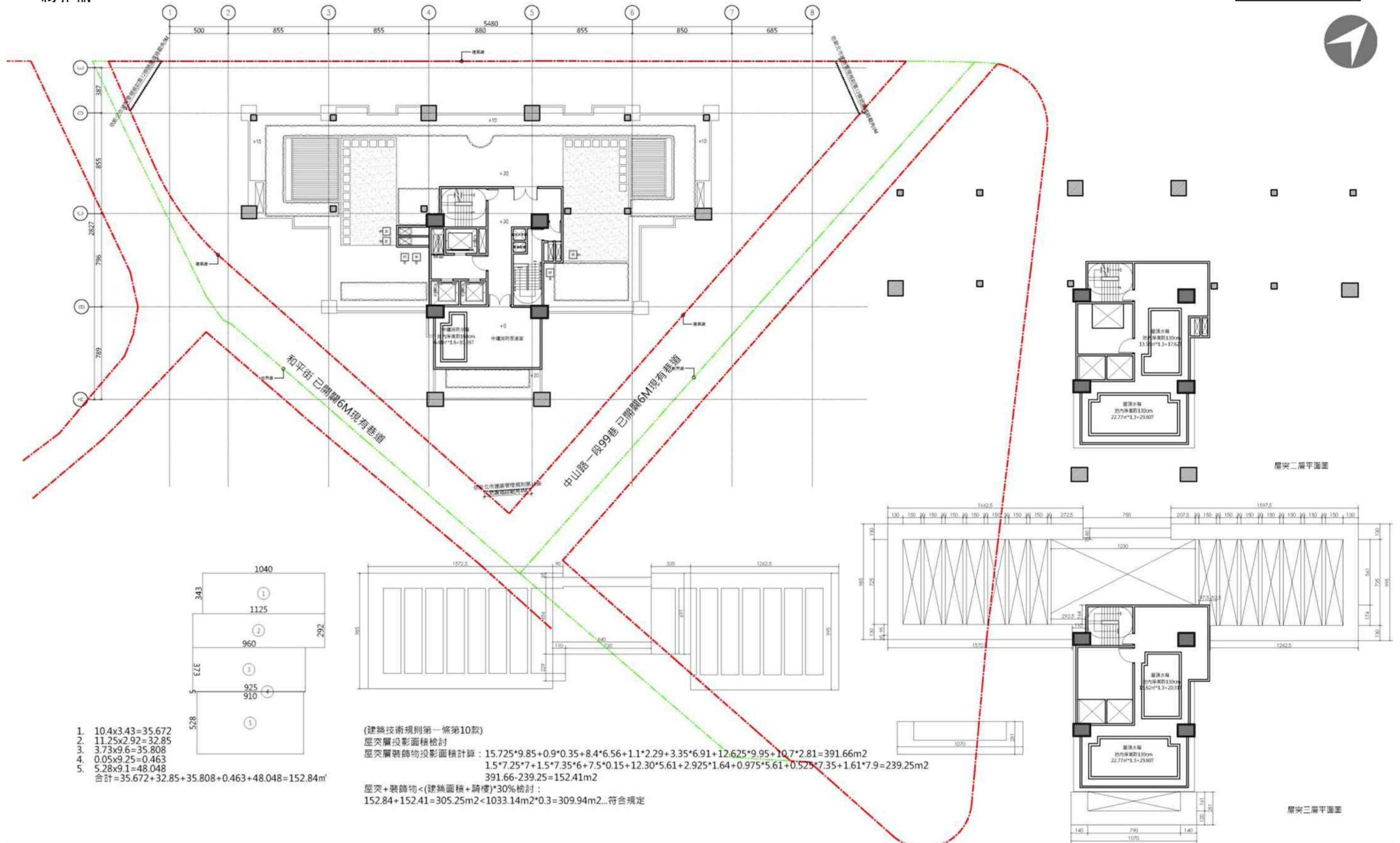
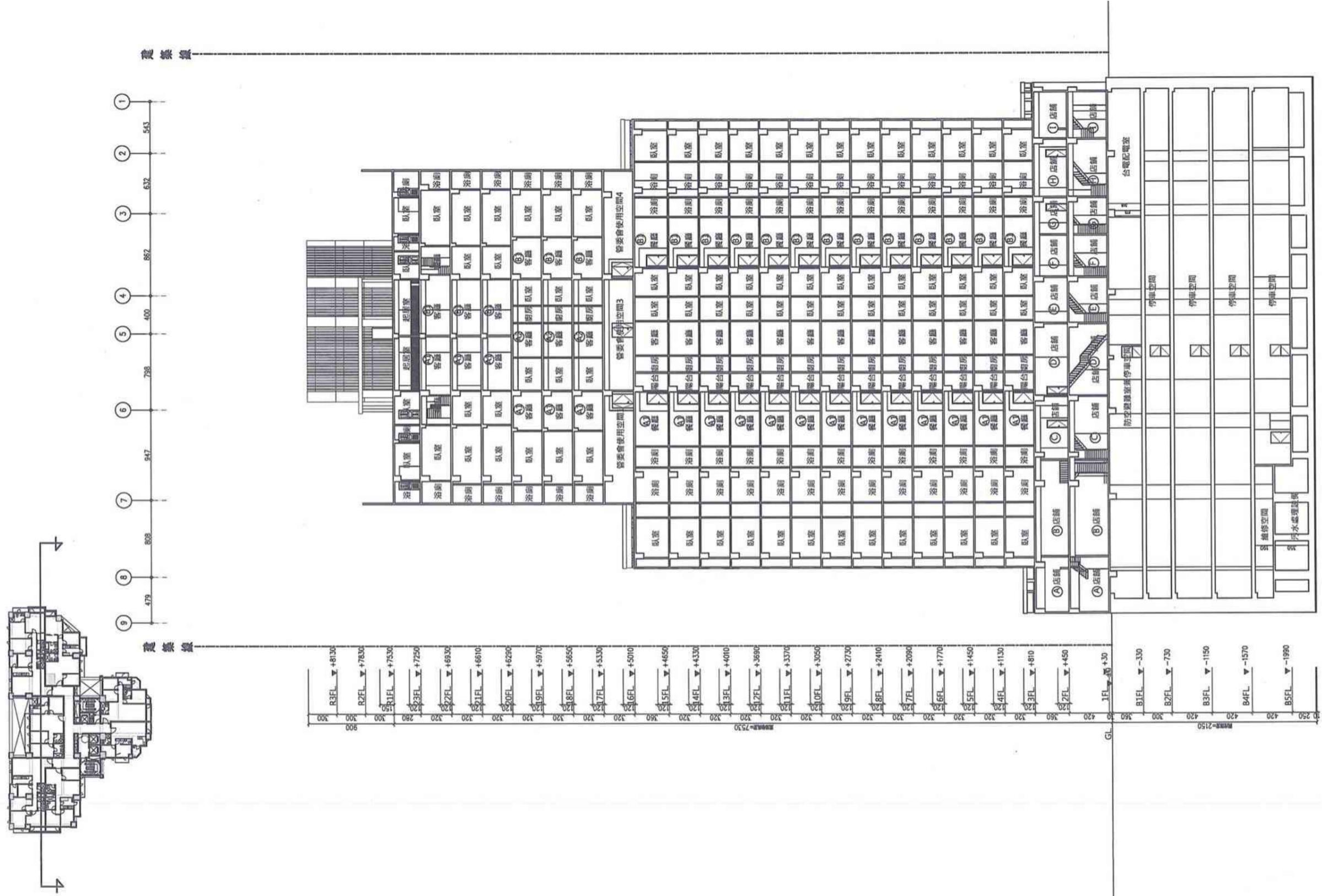


圖 6-16-1 屋突層平面圖；SCALE A3=1/300



橫向剖面圖 S:1/400

圖 6-17 橫向剖面圖 (S : 1/400)

核定版

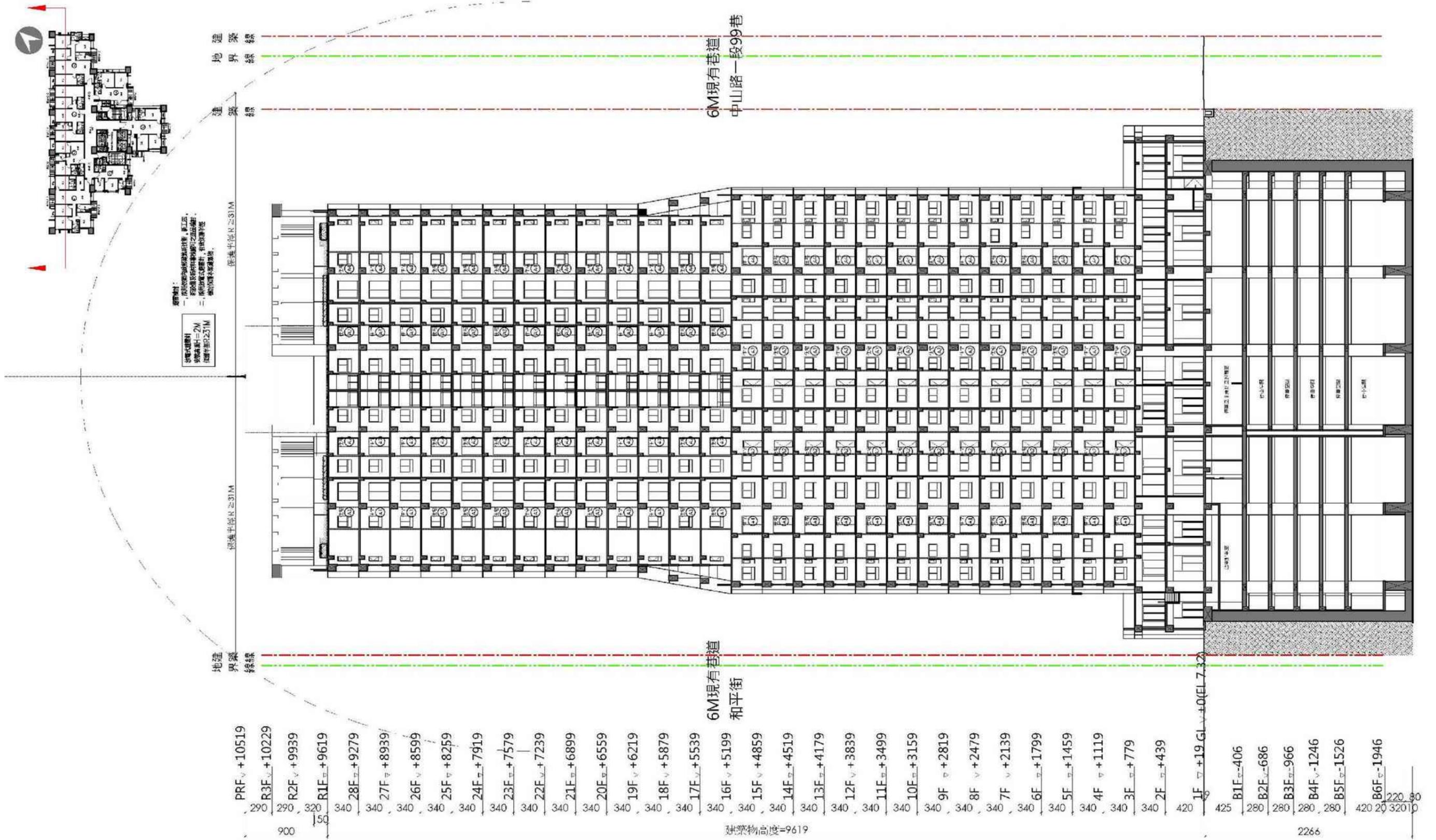
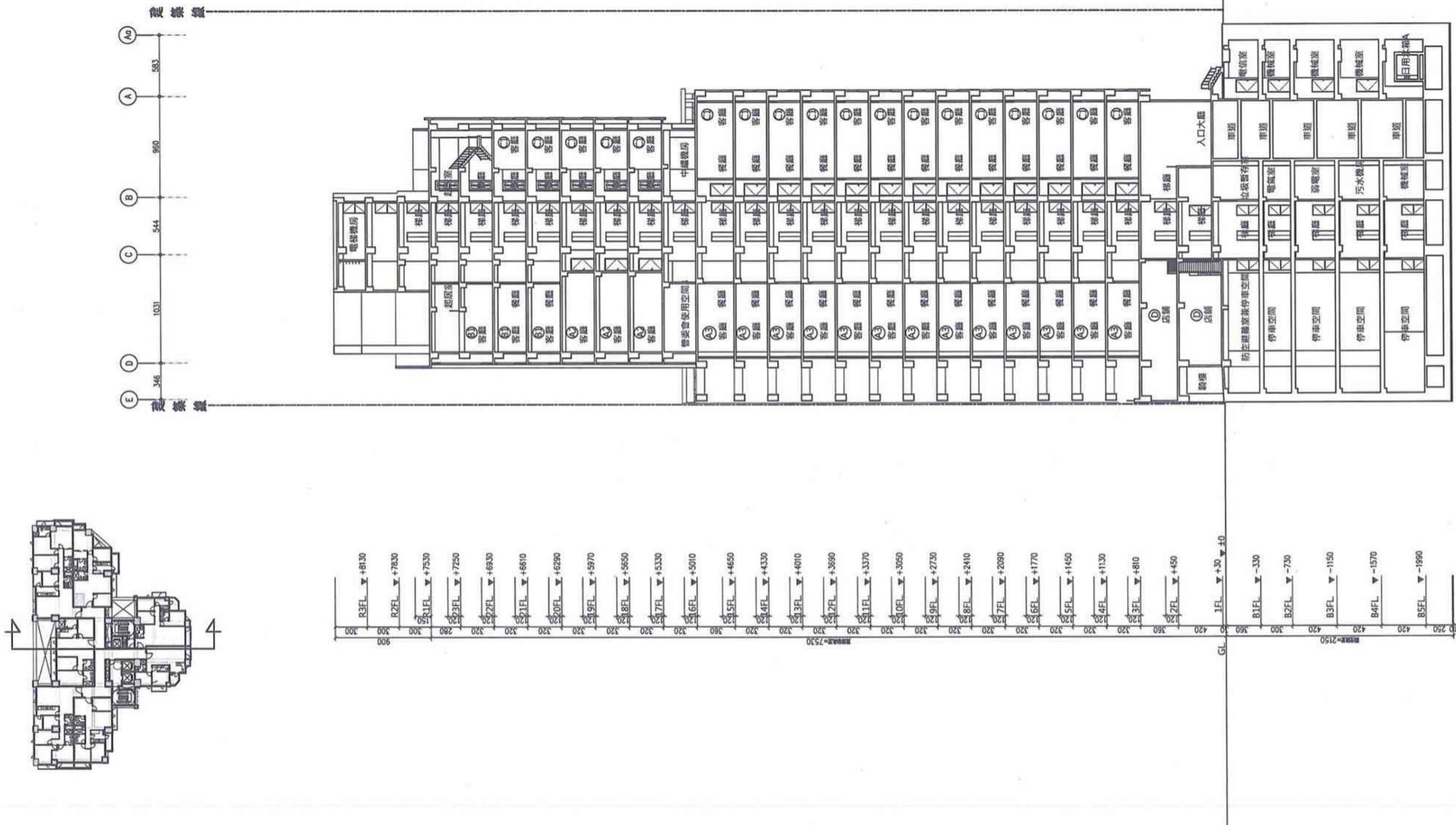


圖 6-17-1 橫向剖面圖 (S : 1/400)



縱向剖面圖 S:1/400

圖 6-18 縱向剖面圖 (S : 1/400)

核定版

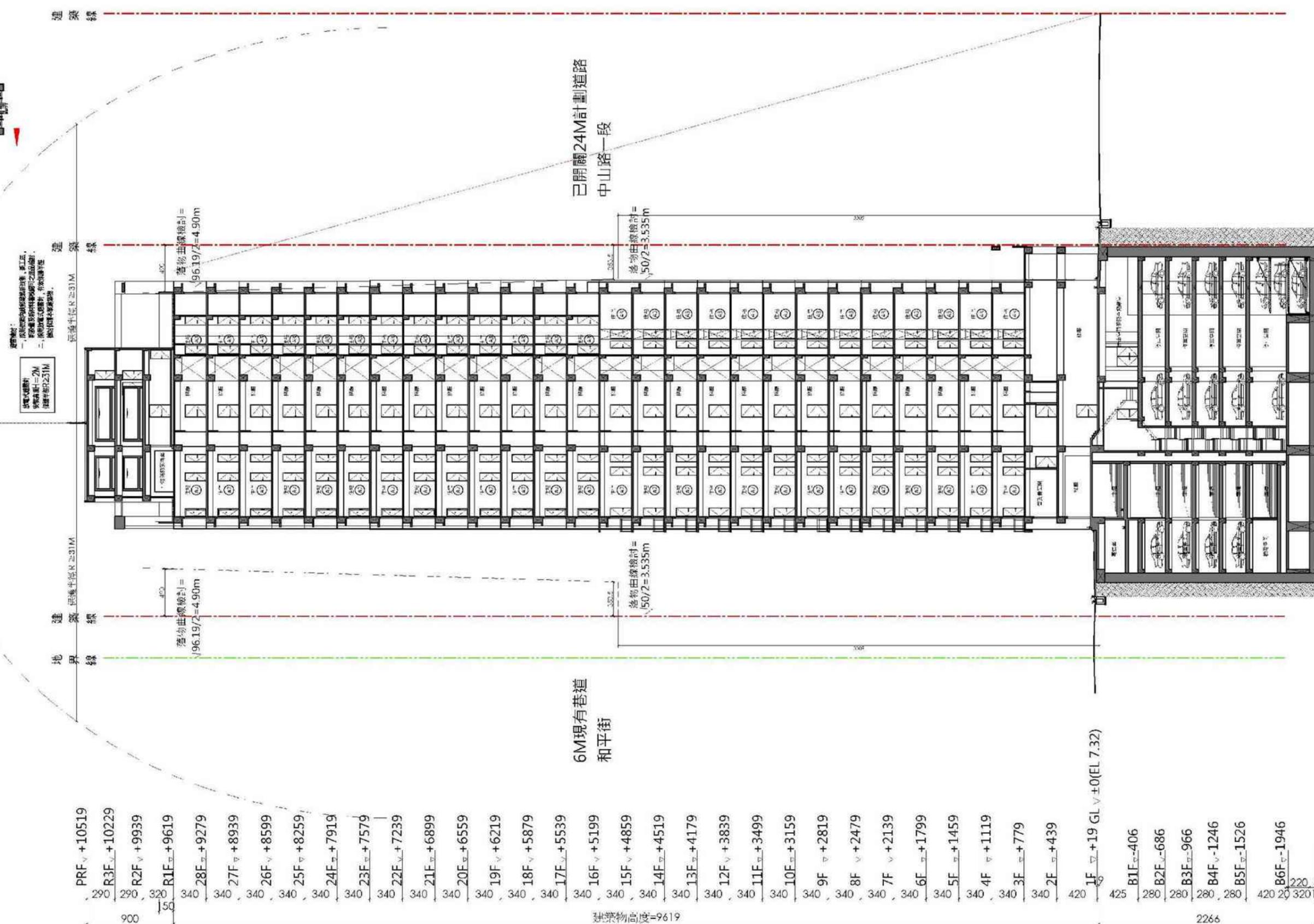


圖 6-18-1 橫向剖面圖 (S : 1/400)

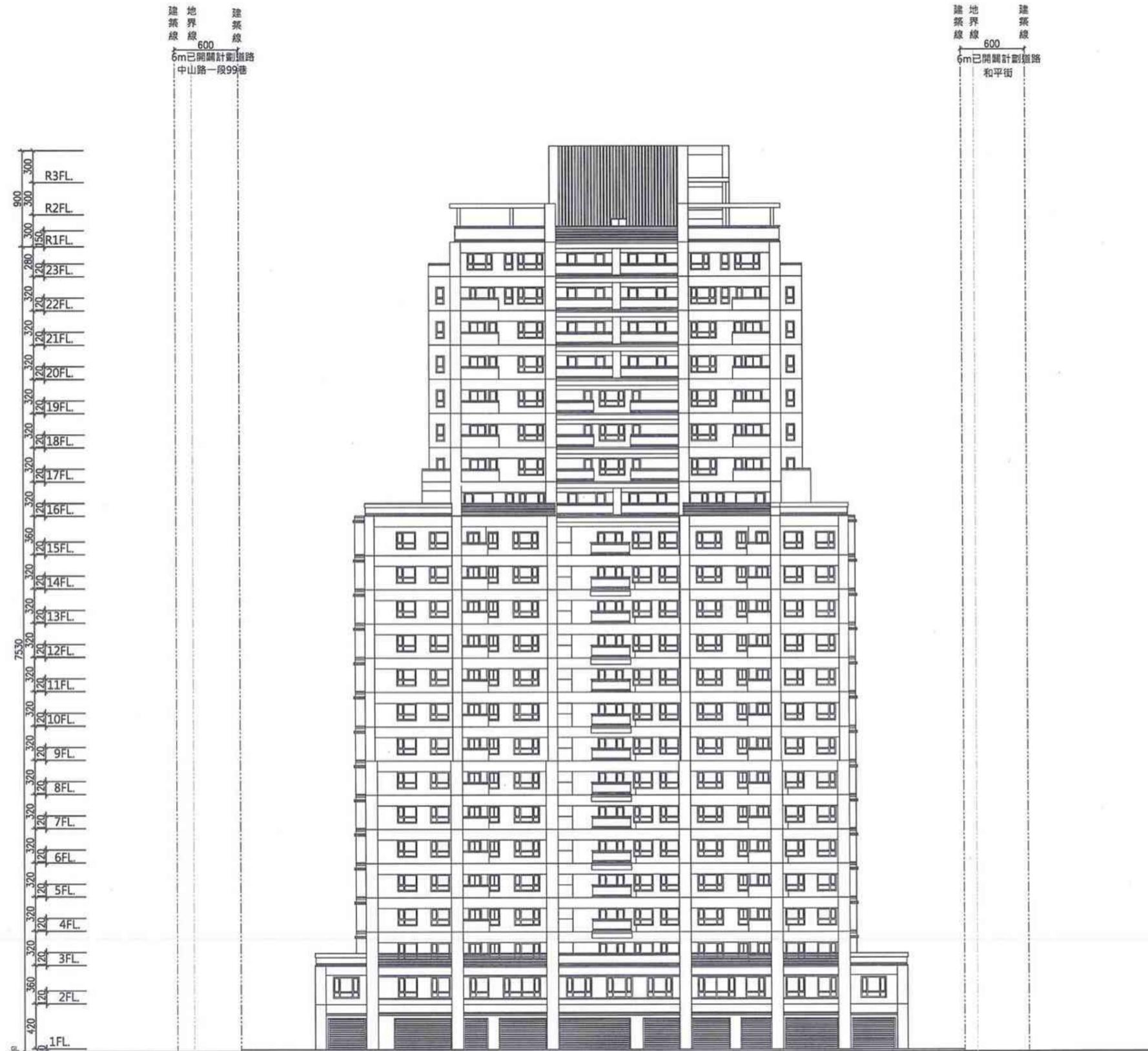


圖 6-19 西北向立面圖

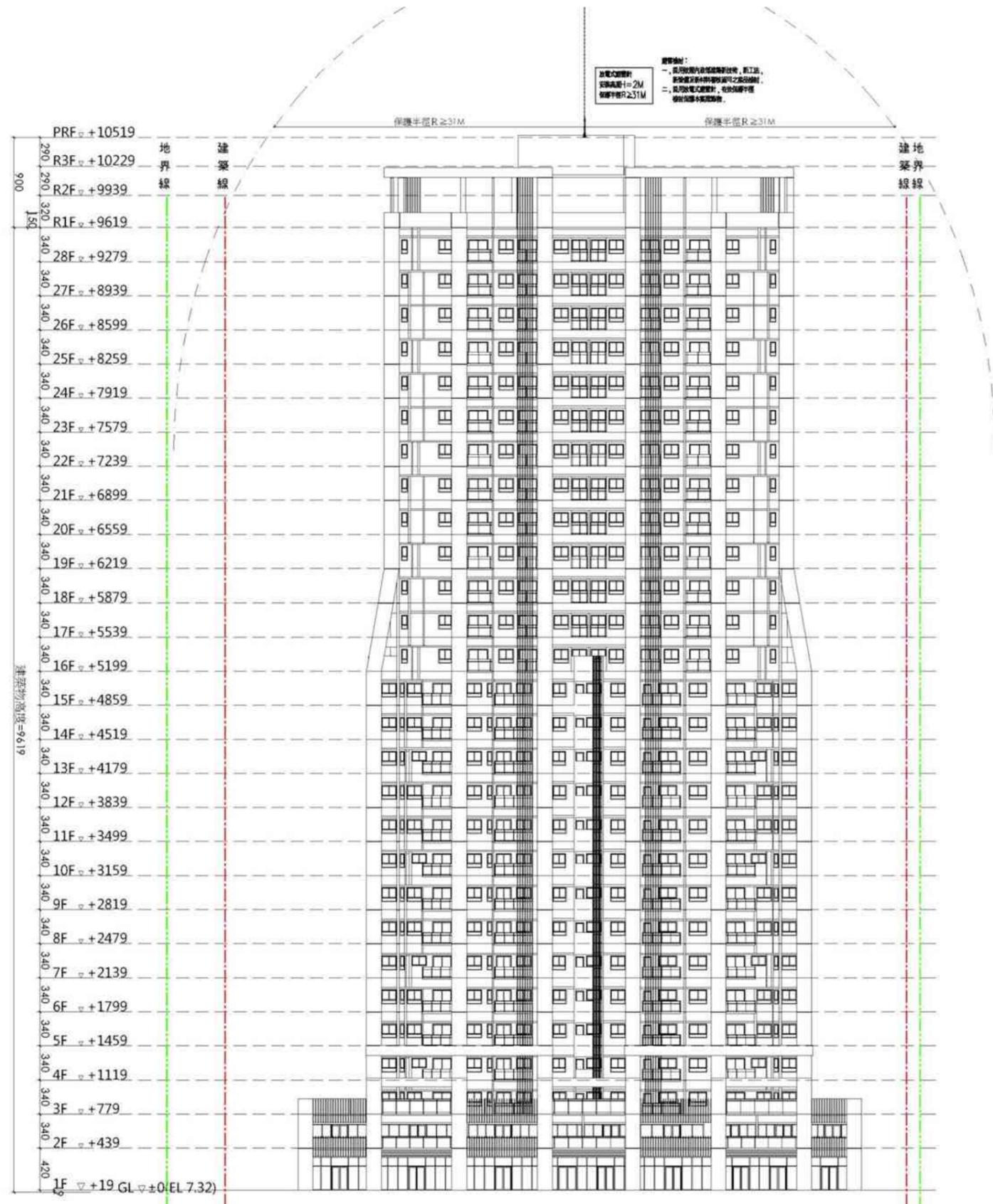


圖 6-19-1 西北向立面圖

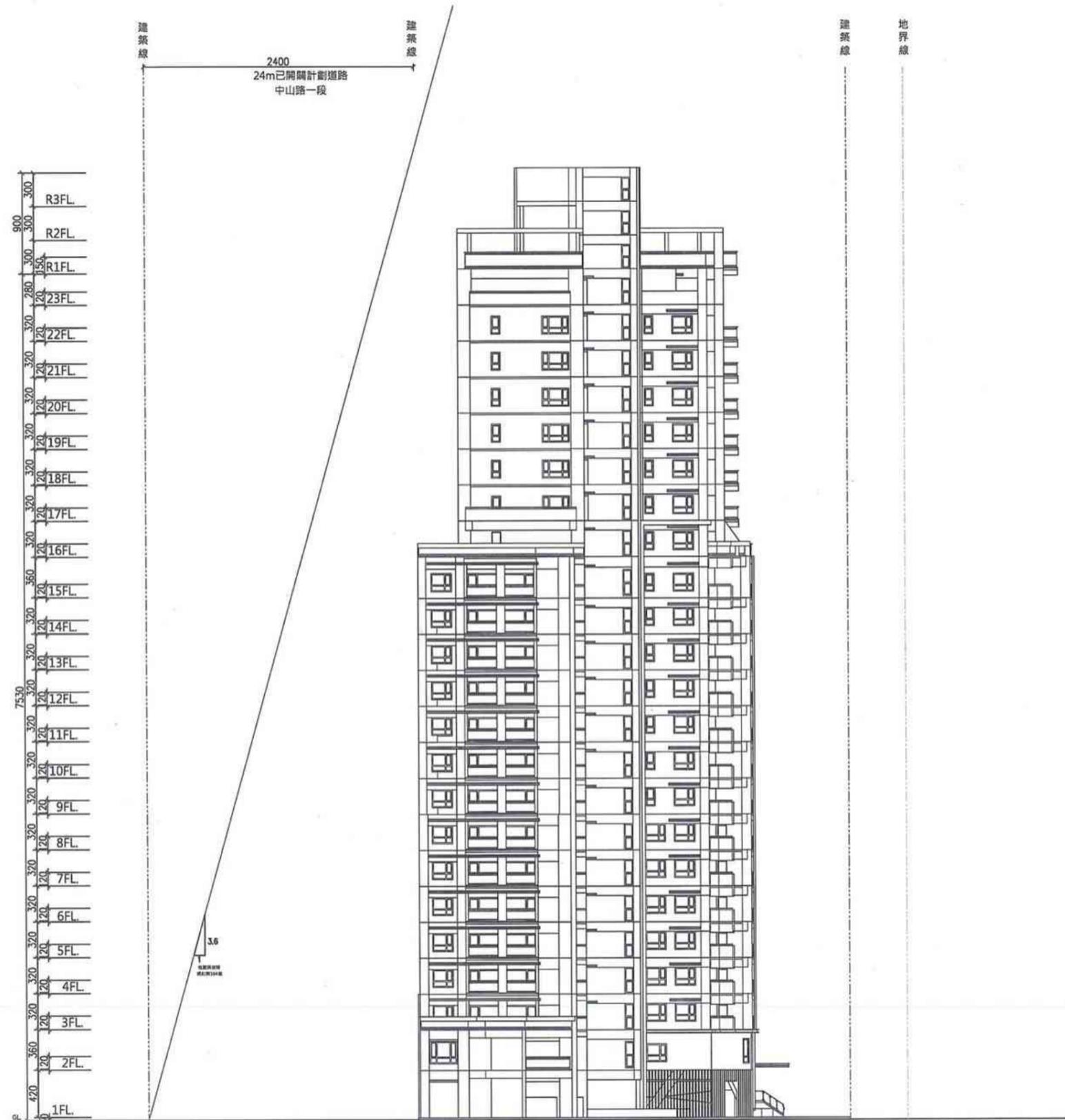


圖 6-20 西南向立面圖

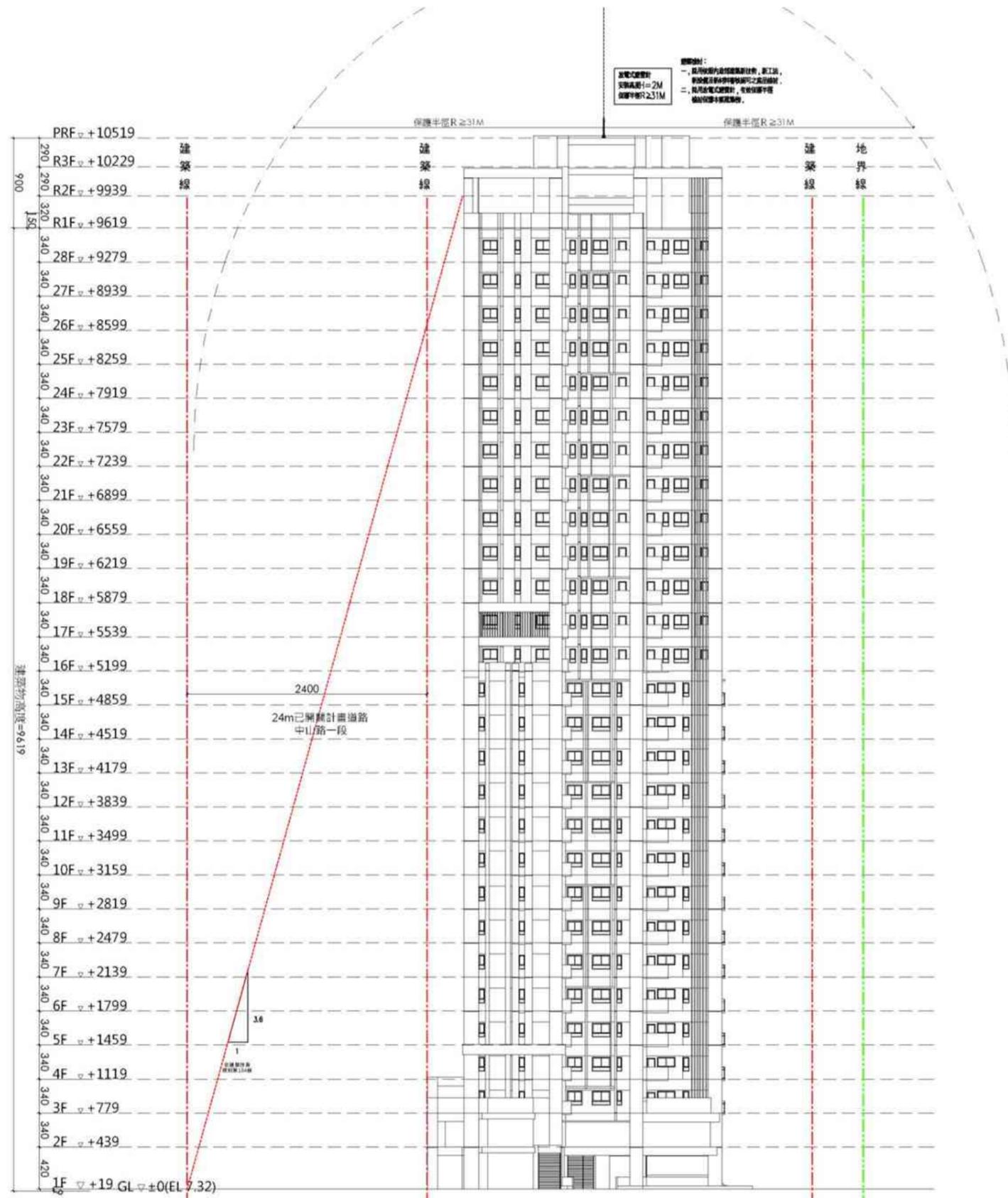


圖 6-20-1 西南向立面圖

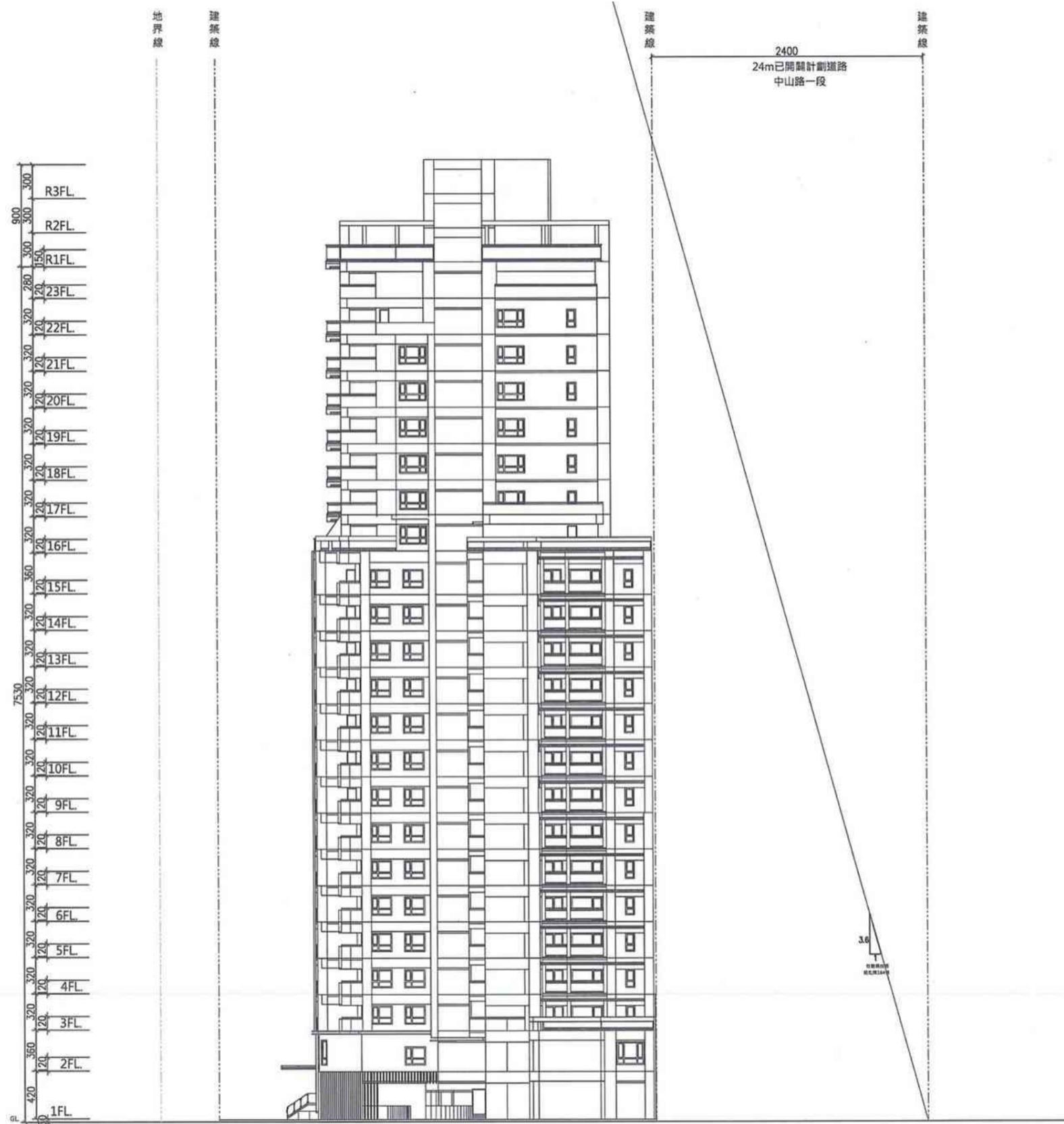


圖 6-21 東北向立面圖

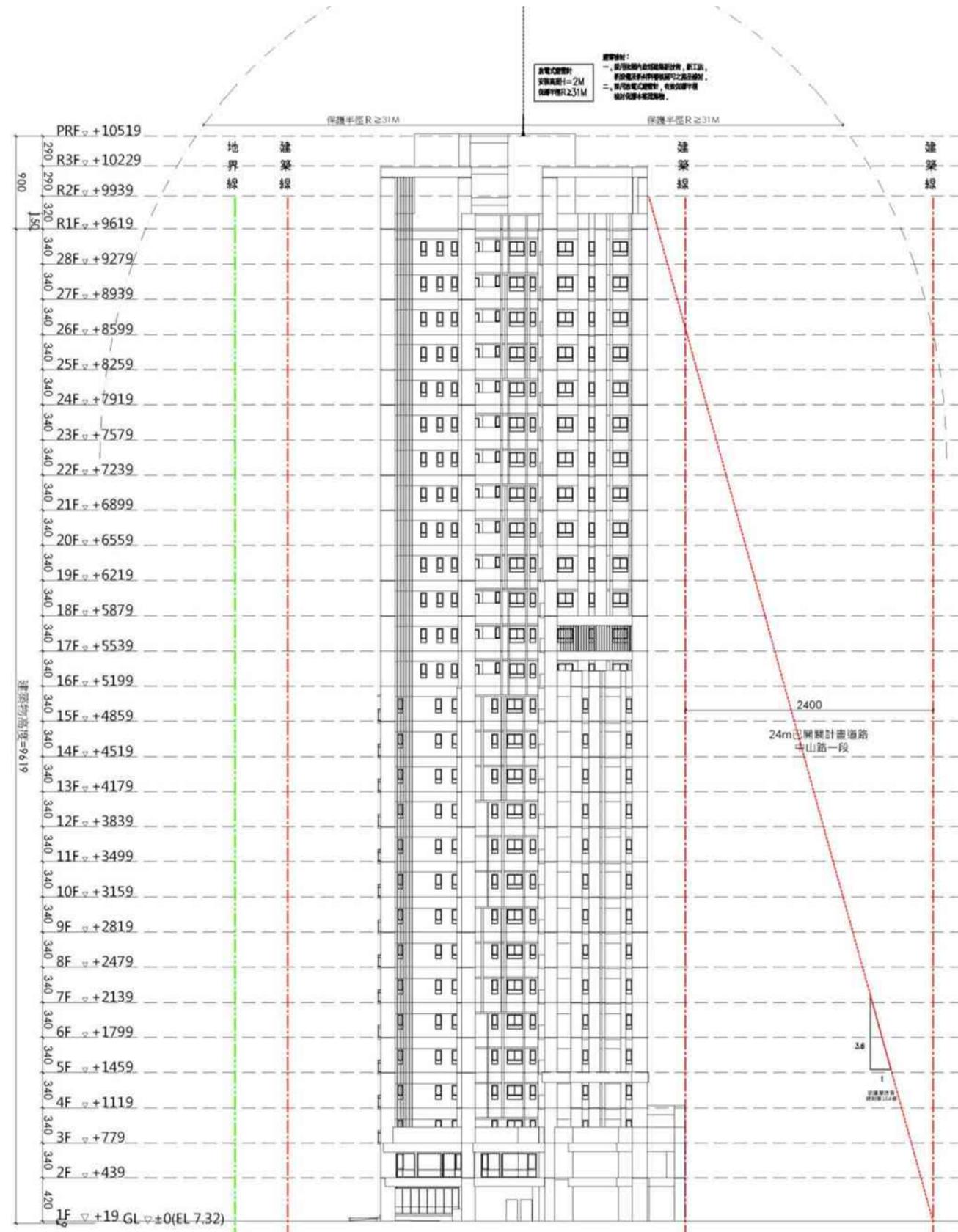


圖 6-21-1 東北向立面圖

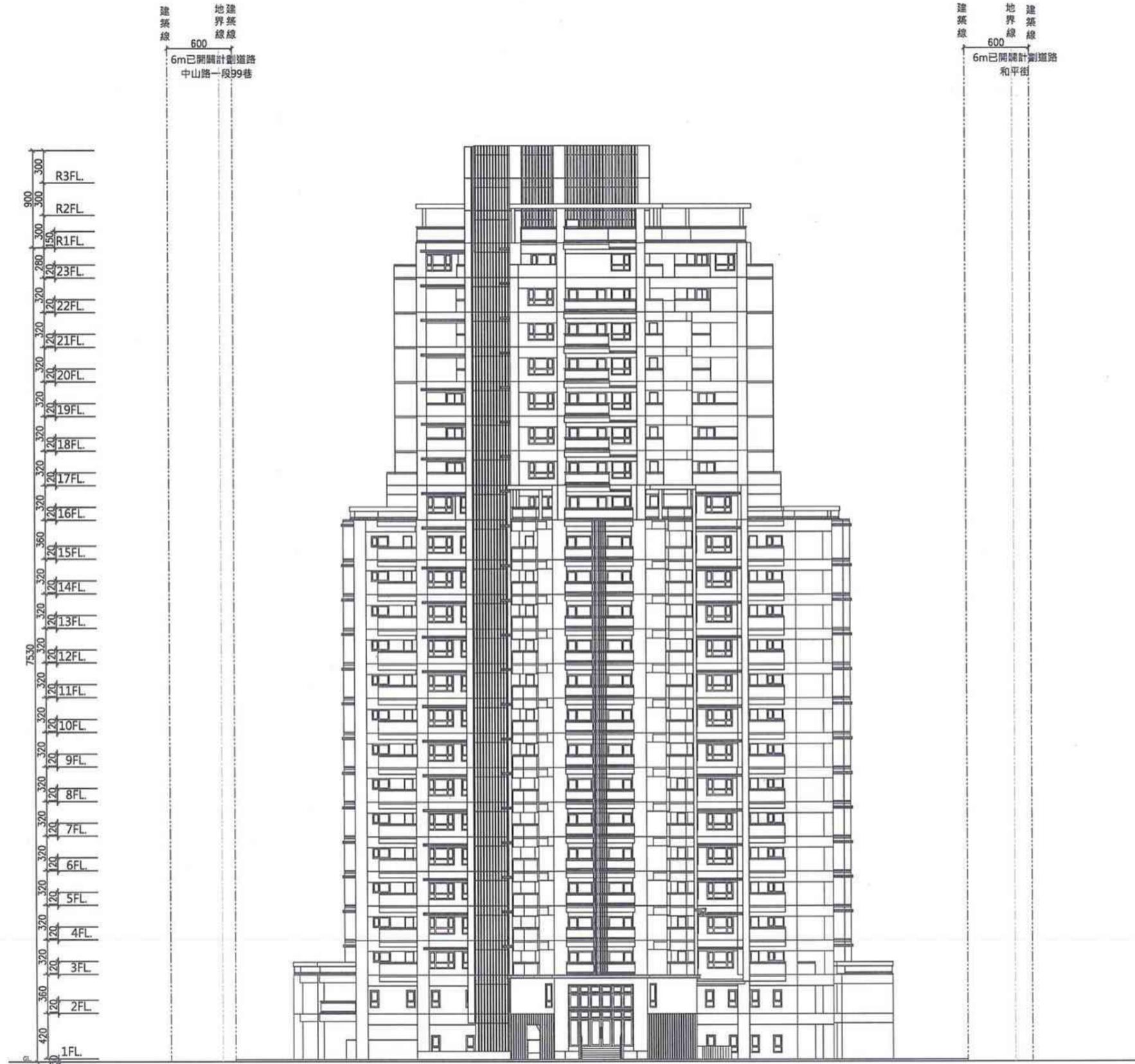


圖 6-22 東南向立面圖

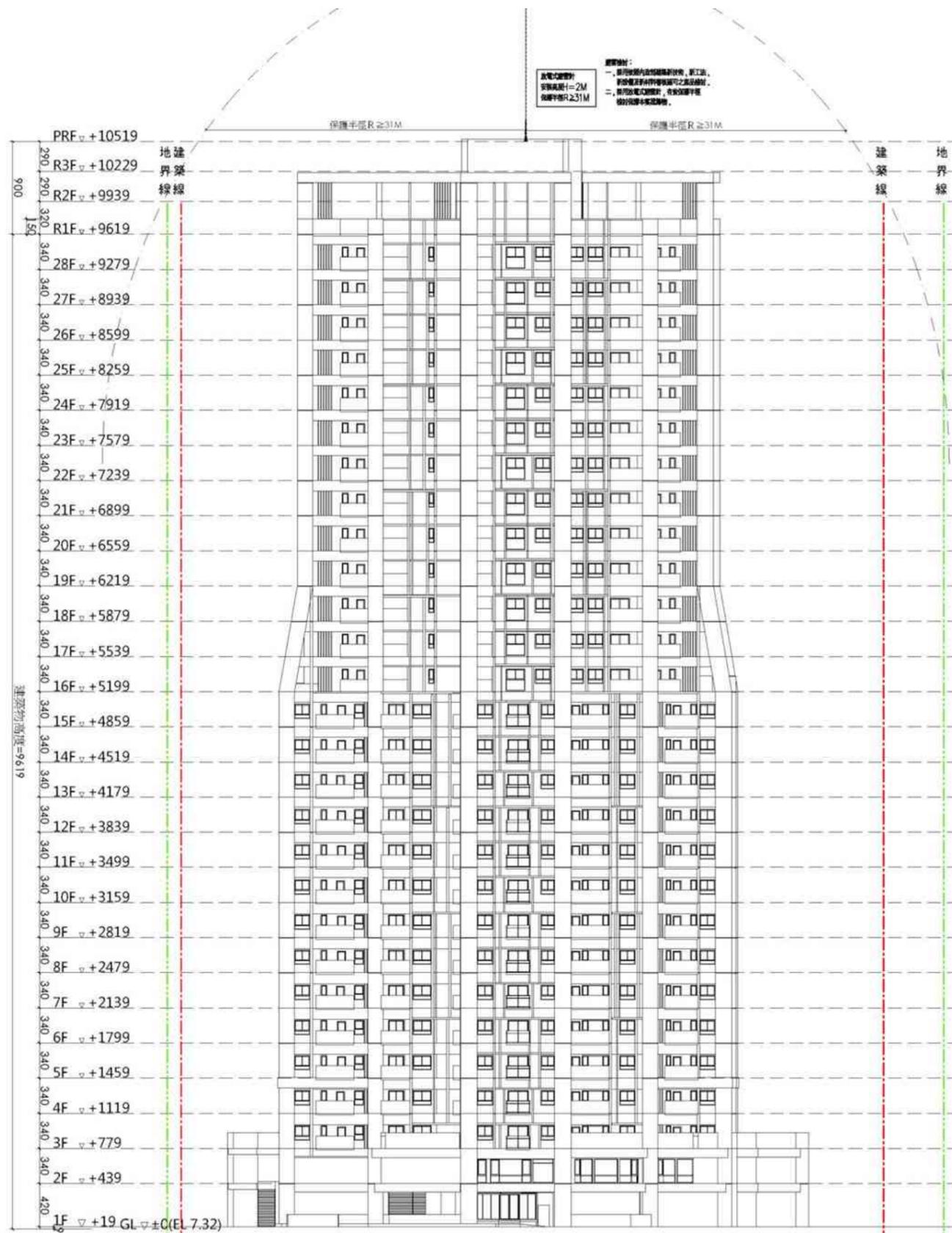


圖 6-22-1 東南向立面圖

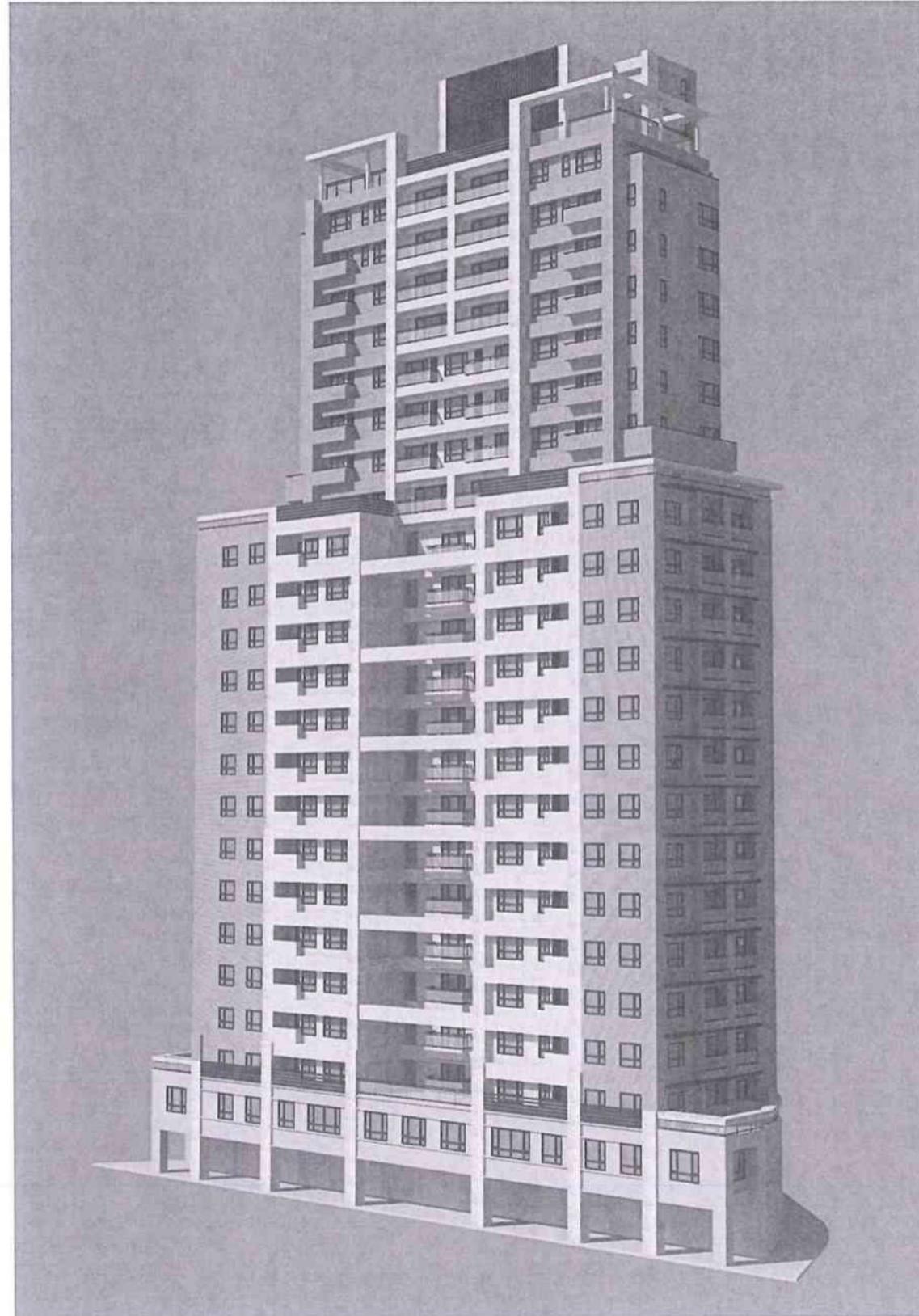


圖 6-23 外觀透視圖



圖 6-23-1 外觀透視圖

核定版

## 柒、各項公共設施設計施工基準及權屬

本案無涉及興闢公共設施。

## 捌、土地改良物拆遷補償費

### 一、法令依據

拆遷安置計畫主要分為建築物拆遷補償及拆遷安置兩部分。建築物拆遷補償部分，擬由實施者委託三家專業估價者查估後，選定其中一家專業估價者評定之殘餘價值與「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償自治條例」拆遷標準金額比較，考量所有權人權益，選定適當金額作為拆遷補償費用。

### 二、地上物拆遷計畫

#### (一)拆除方式及面積

本案地上物之拆除擬由實施者統一代為拆除，拆除戶數部分：合法建築物共 40 戶(包含其增建部分)。合法建築物面積依據土地登記謄本為 3,669.42 m<sup>2</sup>，扣除建號 734 (現況已拆除) 以面積 3,594.42 m<sup>2</sup> 認定為補償範圍；其他土地改良物依實測面積 1,024.60 m<sup>2</sup> 認定為補償範圍，總拆除樓地板面積共 4,619.02 m<sup>2</sup>。

表 8-1 地上物拆除戶數面積一覽表

項目	戶數	面積(m <sup>2</sup> )	備註
合法建築物	40	3,594.42	依謄本面積計算
其他改良物	5	1,024.60	依實測面積計算
合計	45	4,619.02	

#### (二)拆除工程費用

代為拆除費用包括拆除及廢土清運，以機械式拆除鋼筋混凝土(含廢棄土方處理)估計約為 600~1,100 元/m<sup>2</sup>，本案以每平方公尺 800 元估計；以機械式拆除加強磚造(含廢棄土方處理)估計約為 400~500 元/m<sup>2</sup>，本案以每平方公尺 400 元估計。合法建築物面積 3,594.42 m<sup>2</sup>，代為拆除費用 2,189,096 元；其他土地改良物面積 1,024.60 m<sup>2</sup>，代為拆除費用 409,840 元。代為拆除費用總計新台幣 2,678,220 元。

#### (三)預定拆除時程

##### 1.拆遷公告及通知

實施者依據「都市更新權利變換實施辦法」第 18 條規定，應於權利變換計畫核定發布後，以書面方式通知土地所有權人及權利變換關係人及占有他人土地之舊違建築戶，有關更新後應分配之土地及建築物、應領之補償金額，以及舊違章建築戶處理方案。

另依「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條規定，權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換核定發布日起 10 日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日。如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。

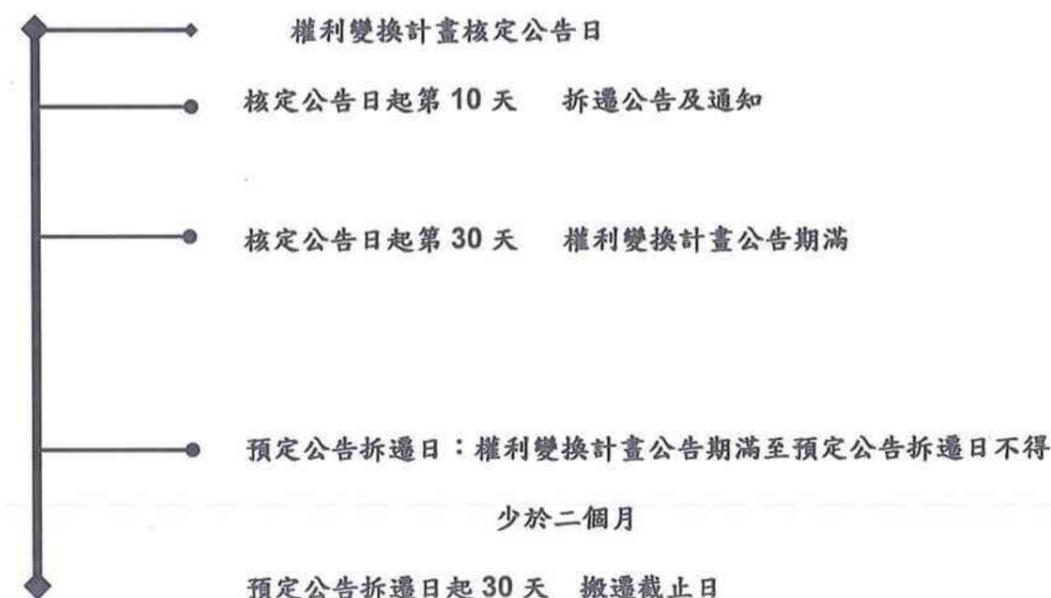
### 2.公告拆遷日

本案公告拆遷日係依「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條規定辦理，即權利變換計畫公告期滿起至預定公告拆遷日，不得少於二個月，地上物之所有權人、管理人或使用人，應於公告拆遷日起 30 日內應自行搬遷，並將地上物騰空點交予實施者。逾期未搬遷者，實施者得依據都市更新條例第 36 條規定，請求臺北市政府代為遷移。

### 3.地上物拆除

自預定公告拆遷日起 30 天為搬遷截止日，截止日之後開始拆除地上物，預計 10 日內拆除完畢。

相關拆除時程預定如下：



### 三、合法建築物之補償與安置

#### (一)合法建築物殘餘價值補償

本案權利變換範圍內合法建築物之認定以有建築謄本登記者為原則或領有使用執照，共計 39 筆建號。

##### 1.建築物拆遷補償之查定

本更新單元內之土地及建築物由原所有權人提供辦理，其權利價值係由三家專業估價者查估後，選定其中一家查估結果為準。合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費，本案更新單元範圍內之建築物拆遷補償費，係以成本法之定額折舊計算建物成本價格。合法建築物按不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載之耐用年數及折舊標準計算建物價值；建材已屆其經濟耐用年數、或違章增建部分依更新時程推算更新前建物尚可使用五年為前提進行評估。計算方法說明如下：

◎建物累計折舊額之計算，以定額法為原則，公式如下：

年折舊率=(1-殘值率)/耐用年數

折舊後現值率=1-年折舊率×已使用年數

成本單價=重建單價×折舊後現值率

總價=成本單價×建物面積

1.建物經濟耐用年數、殘餘價格率：本案更新前建物個別建材之經濟耐用年數及殘餘價格率如下表所示：

表 8-2 建物耐用年數及殘餘價格率表

項目	耐用年數	殘餘價格率
鋼筋混凝土造	50	5%
加強磚造、磚造	25	0%
鋼筋水泥	62	0%
磚造 1、2R、臨時房屋(磚)	62	0%
石綿瓦、鐵皮	62	0%

註：已超過耐用年數者，均延長 5~10 年不等。

2.重建單價：建材依新北市地價調查用建築改良物標準單價表之規定，酌予現況，予以定價，如表所示：

表 8-3 建物耐用年數及殘餘價格率表

構造	評估重置成本(元/坪)
鋼筋混凝土造 9R	72,000
加強磚造 4R	57,000
加強磚造 1R	47,000
鋼筋混凝土造 3R	41,000
鋼筋混凝土造 2R	40,000
鋼筋水泥(頂樓加蓋)	38,000
磚造 1、2R、臨時房屋(磚)	25,000
石綿瓦(頂樓加蓋)、鐵皮	20,000

##### 3.建物現值

=建物總成本-建物總折舊額

=產權登記或實測面積×重置成本單價×殘餘價值率

##### 4.建築物拆遷工程費

地上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計算(拆除鋼筋混凝土以 800 元/m<sup>2</sup>計；拆除加強磚造以 400 元/m<sup>2</sup>計)，共計 2,189,107 元(詳見表 8-2)。

##### 3.合法建築物拆除補償價值

實際補償總額為合法建築物拆遷補償金額扣除拆除工程費用，總計實際發放補償總額為 22,151,822 元。

本頁空白

## 核定版

## 4. 殘餘價值補償發放對象

殘餘價值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所載之所有權人或已領取使用執照之建築物所有權人為準。

## 5. 殘餘價值補償發放時程

本案合法建築物殘餘價值之發放依「都市更新權利變換實施辦法」第 20 條規定，應於權利變換計畫核定發布日起 15 日內發放完畢。應受補償人拒絕受領或不能受領者，或應受補償人所在地不明者，實施者得將補償金額提存。

## (二) 合法建築物現住戶之拆遷安置補償

## 1. 現住戶拆遷安置補償標準

本案拆遷安置費用補助原則以每坪單價估算。合法建築物面積依據土地登記謄本為 3,669.42 m<sup>2</sup>，扣除建號 734（現況已拆除）以面積 3,594.42 m<sup>2</sup>認定為補償範圍。根據現況調查商業使用（包括中山路一段 101 號、105 號）面積 443.83 m<sup>2</sup>，住宅使用面積 3,150.59 m<sup>2</sup>。依據宏大不動產估價師聯合事務所提供之鄰近區域租金參考資料，以商業使用租金每坪每月 1,320 元、住宅使用租金每坪每月 650 元，其間包含搬遷 1 個月、拆除 1 個月、工程施工 28 個月、產權登記與交屋 6 個月，本案擬補貼 36 個月，拆遷安置費用總計新台幣 28,681,419 元。

## 2. 拆遷安置補償發放對象

拆遷安置補償發放對象為合法建築物所有權人，且具有實際居住事實者。

## 3. 拆遷安置費發放時程

本案拆遷安置補償費預定於拆遷日前一次發放完畢。逾期未領補償金者得依法辦理提存。

## 核定版

## 4. 殘餘價值補償發放對象

殘餘價值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所載之所有權人或已領取使用執照之建築物所有權人為準。

## 5. 殘餘價值補償發放時程

本案合法建築物殘餘價值之發放依「都市更新權利變換實施辦法」第 20 條規定，應於權利變換計畫核定發布日起 15 日內發放完畢。應受補償人拒絕受領或不能受領者，或應受補償人所在地不明者，實施者得將補償金額提存。

## (二) 合法建築物現住戶之拆遷安置補償

## 1. 現住戶拆遷安置補償標準

本案拆遷安置費用補助原則以每坪單價估算。合法建築物面積依據土地登記謄本為 3,669.42 m<sup>2</sup>，扣除建號 734（現況已拆除）以面積 3,594.42 m<sup>2</sup> 認定為補償範圍。根據現況調查商業使用（包括中山路一段 101 號、105 號）面積 443.83 m<sup>2</sup>，住宅使用面積 3,150.59 m<sup>2</sup>。依據宏大不動產估價師聯合事務所提供之鄰近區域租金參考資料，以商業使用租金每坪每月 1,320 元、住宅使用租金每坪每月 650 元，其間包含搬遷 1 個月、拆除 1 個月、工程施工 **42 個月(地上 28 層+地下 6 層施工期間(地下一層 4 個月+地下層每層 2 個月 x5)=42 個月)**、產權登記與交屋 6 個月，本案擬補貼 **50 個月**，拆遷安置費用總計新台幣 **39,835,304 元**

## 2. 拆遷安置補償發放對象

拆遷安置補償發放對象為合法建築物所有權人，且具有實際居住事實者。

## 3. 拆遷安置費發放時程

本案拆遷安置補償費預定於拆遷日前一次發放完畢。逾期未領補償金者得依法辦理提存。

核定版

表 8-2 合法建築物拆遷補償費用明細表

序號	門牌	建號	構造	拆除面積(m <sup>2</sup> )	拆除單價	補償面積(m <sup>2</sup> )	成本價格率(%)	補償單價(元/坪)	所有權人	權利範圍	應補償總價(元)	拆除費用(元)	實際補償總額(元)
1	中山路一段 99 巷 8 號	755	加強磚造	117.58	400	117.58	9.0%	47,000	戴琴帆	1/1	150,419	47,032	103,387
2	和平街 96 號一樓	813	加強磚造	80.17	400	80.17	21.0%	57,000	黃小梅	1/1	290,273	32,068	258,205
3	和平街 96 號二樓	814	加強磚造	80.17	400	80.17	21.0%	57,000	任正萍	1/1	290,273	32,068	258,205
4	和平街 96 號三樓	815	加強磚造	80.17	400	80.17	21.0%	57,000	張秀英	1/1	290,273	32,068	258,205
5	和平街 96 號四樓	816	加強磚造	80.17	400	80.17	21.0%	57,000	徐來旺	1/1	290,273	32,068	258,205
6	和平街 96 之 1 號	838	加強磚造	89.85	400	89.85	21.0%	57,000	李鴻毅	1/1	325,225	35,940	289,285
7	和平街 96 之 1 號二樓	839	加強磚造	89.85	400	89.85	21.0%	57,000	李茂桐	1/1	325,225	35,940	289,285
8	和平街 96 之 1 號三樓	840	加強磚造	89.85	400	89.85	21.0%	57,000	李茂桐	1/1	325,225	35,940	289,285
9	和平街 96 之 1 號四樓	841	加強磚造	89.85	400	89.85	21.0%	57,000	曾鑫祥	1/2	162,612	17,970	144,642
									曾雲祥	1/2	162,612	17,970	144,642
10	中山路一段 105 號	817	加強磚造	95.07	400	95.07	21.0%	57,000	許忠義	1/1	344,138	38,028	306,110
11	中山路一段 105 號二樓	818	加強磚造	95.07	400	95.07	21.0%	57,000	俞肇宏	1/1	344,138	38,028	306,110
12	中山路一段 105 號三樓	819	加強磚造	95.07	400	95.07	21.0%	57,000	戴鳳璋	2/8	86,034	9,507	76,527
									廖子霽	3/8	129,051	14,261	114,790
									塗枝財	3/8	129,051	14,261	114,790
13	中山路一段 105 號四樓	820	加強磚造	95.07	400	95.07	21.0%	57,000	董林阿遠	1/2	172,069	19,014	153,055
									董其昌	1/2	172,069	19,014	153,055
14	和平街 92 號一樓	821	加強磚造	66.07	400	66.07	21.0%	57,000	戴幼虎	1/2	119,580	13,214	106,366
									戴久永	1/2	119,580	13,214	106,366
15	和平街 92 號二樓	823	加強磚造	66.07	400	66.07	21.0%	57,000	塗枝財	1/1	239,161	26,428	212,733
16	和平街 92 號三樓	824	加強磚造	75.67	400	75.67	21.0%	57,000	唐心儀	1/2	182,662	15,134	167,528
									唐錢德鳳	1/2	91,331	15,134	76,197
17	和平街 92 號四樓	822	加強磚造	66.07	400	66.07	21.0%	57,000	戴琴帆	1/1	239,161	26,428	212,733
18	和平街 94 號一樓	825	加強磚造	66.07	400	66.07	21.0%	57,000	中華民國/財政部國有財產署	1/1	239,161	26,428	212,733
19	和平街 94 號二樓	827	加強磚造	66.07	400	66.07	21.0%	57,000	邱貴瑩	1/1	239,161	26,428	212,733
20	和平街 94 號三樓	832	加強磚造	66.07	400	66.07	21.0%	57,000	邱貴珠	1/1	239,161	26,428	212,733
21	和平街 94 號四樓	826	加強磚造	66.07	400	66.07	21.0%	57,000	邱貴瑩	1/1	239,161	26,428	212,733
22	中山路一段 101 號	1099	鋼筋混凝土造	348.76	800	348.76	45.0%	72,000	陳忠慶	1/1	3,417,876	279,009	3,138,867
23	中山路一段 101 號二樓	1100	鋼筋混凝土造	112.38	800	112.38	45.0%	72,000	陳和焜	1/1	1,100,952	89,904	1,011,048
24	中山路一段 101 號二樓之一	1101	鋼筋混凝土造	78.81	800	78.81	45.0%	72,000	陳芳仔	1/1	772,092	63,045	709,047
25	中山路一段 101 號三樓	1102	鋼筋混凝土造	112.38	800	112.38	45.0%	72,000	郭秀琴	1/1	1,100,952	89,904	1,011,048
26	中山路一段 101 號三樓之一	1103	鋼筋混凝土造	78.81	800	78.81	45.0%	72,000	陳和誌	1/1	772,092	63,045	709,047
27	中山路一段 101 號四樓	1104	鋼筋混凝土造	112.38	800	112.38	45.0%	72,000	吳素英	1/1	1,100,952	89,904	1,011,048
28	中山路一段 101 號四樓之一	1105	鋼筋混凝土造	78.81	800	78.81	45.0%	72,000	曾煥忠	1/1	772,092	63,045	709,047
29	中山路一段 101 號五樓	1108	鋼筋混凝土造	112.38	800	112.38	45.0%	72,000	陳錦河	1/1	1,100,952	89,904	1,011,048
30	中山路一段 101 號五樓之一	1109	鋼筋混凝土造	78.81	800	78.81	45.0%	72,000	陳瑞蓮	1/1	772,092	63,045	709,047
31	中山路一段 101 號六樓	1110	鋼筋混凝土造	191.18	800	191.18	45.0%	72,000	顧思宏	1/1	1,873,692	152,948	1,720,744
32	中山路一段 101 號七樓	1106	鋼筋混凝土造	112.38	800	112.38	45.0%	72,000	張陳金玉	1/1	1,100,952	89,904	1,011,048
33	中山路一段 101 號七樓之一	1107	鋼筋混凝土造	78.81	800	78.81	45.0%	72,000	戴廖金枝	1/2	386,046	31,523	354,523
									蔡銘月	1/2	386,046	31,523	354,523
34	中山路一段 101 號八樓	1114	鋼筋混凝土造	112.38	800	112.38	45.0%	72,000	涂阿月	1/1	1,100,952	89,904	1,011,048
35	中山路一段 101 號八樓之一	1115	鋼筋混凝土造	78.81	800	78.81	45.0%	72,000	黃雅琴	1/1	772,092	63,045	709,047
36	中山路一段 101 號九樓	1112	鋼筋混凝土造	112.42	800	112.42	45.0%	72,000	張博泰	1/1	1,101,600	89,936	1,011,664
37	中山路一段 101 號九樓之一	1113	鋼筋混凝土造	78.85	800	78.85	45.0%	72,000	張博泰	1/1	772,416	63,078	709,338
				3594.42		3594.42			合計		24,340,929	2,189,107	22,151,822

註 1：原所有權人戴趙玉香(財政部國有財產署北區分署)所有建號 825 等 1 筆持分建物，業於 103 年 4 月 2 日辦理收歸國有，管理者為財政部國有財產署，無他項權利。

註 2：樂華段建號 822(和平街 92 號四樓)於 106 年 8 月 1 日移轉登記予實施者(榮座建設股份有限公司)。

核定版  
本頁空白

本頁無變更

## 核定版

表 8-3 合法建築物拆遷安置費用明細表

序號	門牌	所有權人/ 管理單位	拆除面積 (m <sup>2</sup> )	拆除面積 (坪)	租金水準(元 /坪/月)	安置時間 (月)	安置費用(月)
1	中山路一段 99 巷 8 號	戴琴帆	117.58	35.57	650	36	832,290
2	和平街 96 號一樓	黃小梅	80.17	24.25	650	36	567,483
3	和平街 96 號二樓	任正萍	80.17	24.25	650	36	567,483
4	和平街 96 號三樓	張秀英	80.17	24.25	650	36	567,483
5	和平街 96 號四樓	徐來旺	80.17	24.25	650	36	567,483
6	和平街 96 之 1 號	李鴻毅	89.85	27.18	650	36	636,003
7	和平街 96 之 1 號二樓	李茂桐	89.85	27.18	650	36	636,003
8	和平街 96 之 1 號三樓	李茂桐	89.85	27.18	650	36	636,003
9	和平街 96 之 1 號四樓	曾彥潔 曾雲祥	89.85	27.18	650	36	636,003
10	中山路一段 105 號	許忠義	95.07	28.76	1,320	36	1,366,675
11	中山路一段 105 號二樓	俞肇宏	95.07	28.76	650	36	672,953
12	中山路一段 105 號三樓	戴鳳璋 廖子霏 塗枝財	95.07	28.76	650	36	672,953
13	中山路一段 105 號四樓	董林阿遠 董其昌	95.07	28.76	650	36	672,953
14	和平街 92 號一樓	戴久永 戴幼虎	66.07	19.99	650	36	467,676
15	和平街 92 號二樓	塗枝財	66.07	19.99	650	36	467,676
16	和平街 92 號三樓	唐心儀 唐錢德鳳	75.67	22.89	650	36	535,630
17	和平街 92 號四樓 註 2	戴琴帆	66.07	19.99	650	36	467,676
18	和平街 94 號一樓	中華民國/ 財政部國有 財產署(註 1)	66.07	19.99	650	36	467,676
19	和平街 94 號二樓	邱貴瑩	66.07	19.99	650	36	467,676
20	和平街 94 號三樓	邱貴珠	66.07	19.99	650	36	467,676

序號	門牌	所有權人/ 管理單位	拆除面積 (m <sup>2</sup> )	拆除面積 (坪)	租金水準(元 /坪/月)	安置時間 (月)	安置費用(月)
21	和平街 94 號四樓	邱貴瑩	66.07	19.99	650	36	467,676
22	中山路一段 101 號	陳忠慶	348.76	105.50	1,320	36	5,013,360
23	中山路一段 101 號二樓	陳和焜	112.38	33.99	650	36	795,474
24	中山路一段 101 號二樓之一	陳芳仔	78.81	23.84	650	36	557,827
25	中山路一段 101 號三樓	郭秀琴	112.38	33.99	650	36	795,474
26	中山路一段 101 號三樓之一	陳和誌	78.81	23.84	650	36	557,827
27	中山路一段 101 號四樓	吳素英	112.38	33.99	650	36	795,474
28	中山路一段 101 號四樓之一	曾煥忠	78.81	23.84	650	36	557,827
29	中山路一段 101 號五樓	陳錦河	112.38	33.99	650	36	795,474
30	中山路一段 101 號五樓之一	陳瑞蓮	78.81	23.84	650	36	557,827
31	中山路一段 101 號六樓	顧思宏	191.18	57.83	650	36	1,353,301
32	中山路一段 101 號七樓	張陳金玉	112.38	33.99	650	36	795,474
33	中山路一段 101 號七樓之一	廖戴金枝 蔡銘月	78.81	23.84	650	36	557,827
34	中山路一段 101 號八樓	涂阿月	112.38	33.99	650	36	795,474
35	中山路一段 101 號八樓之一	黃雅琴	78.81	23.84	650	36	557,827
36	中山路一段 101 號九樓	張博泰	112.42	34.01	650	36	795,764
37	中山路一段 101 號九樓之一	張博泰	78.85	23.85	650	36	558,118
合計			3,594.42	1,087.31			30,034,745

註 1：原所有權人戴趙玉香(財政部國有財產署北區分署)所有建號 825(和平街 94 號一樓)等 1 筆持分建物，業於 103 年 4 月 2 日辦理收歸國有，管理者為財政部國有財產署，無他項權利。  
註 2：樂華段建號 822(和平街 92 號四樓)於 106 年 8 月 1 日移轉登記予實施者(榮座建設股份有限公司)。

核定版

表 8-3-1 合法建築物拆遷安置費用明細表

序號	門牌	所有權人/管理單位	拆除面積(m <sup>2</sup> )	拆除面積(坪)	租金水準(元/坪/月)	安置時間(月)	安置費用(月)
1	中山路一段 99 巷 8 號	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:戴琴帆	117.58	35.57	650	50	1,155,958
2	和平街 96 號一樓	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:黃小梅	80.17	24.25	650	50	788,171
3	和平街 96 號二樓	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:任正萍	80.17	24.25	650	50	788,171
4	和平街 96 號三樓	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:張秀英	80.17	24.25	650	50	788,171
5	和平街 96 號四樓	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:徐來旺	80.17	24.25	650	50	788,171
6	和平街 96 之 1 號	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:李鴻毅	89.85	27.18	650	50	883,338
7	和平街 96 之 1 號二樓	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:李茂桐	89.85	27.18	650	50	883,338
8	和平街 96 之 1 號三樓	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:李茂桐	89.85	27.18	650	50	883,338
9	和平街 96 之 1 號四樓	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:曾彥潔	89.85	27.18	650	50	883,338
		臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:曾雲祥					
10	中山路一段 105 號	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:許志強	95.07	28.76	1,320	50	1,898,073
11	中山路一段 105 號二樓	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:俞肇宏	95.07	28.76	650	50	934,657
12	中山路一段 105 號三樓	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:廖于霽	95.07	28.76	650	50	934,657
		臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:戴鳳璋					
		臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:塗枝財					
13	中山路一段 105 號四樓	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:董其昌	95.07	28.76	650	50	934,657
		臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:董定軒					
		臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:董睿翔					
14	和平街 92 號	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:戴久永	66.07	19.99	650	50	649,551
		臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:戴幼虎					
15	和平街 92 號二樓	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:塗枝財	66.07	19.99	650	50	649,551
16	和平街 92 號三樓	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:唐心儀	75.67	22.89	650	50	743,931
		臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:唐錢德鳳					
17	和平街 92 號四樓	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:榮座建設股份有限公司	66.07	19.99	650	50	649,551
18	和平街 94 號一樓	中華民國/財政部國有財產署	66.07	19.99	650	50	649,551
19	和平街 94 號二樓	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:邱貴瑩	66.07	19.99	650	50	649,551
20	和平街 94 號三樓	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:邱貴珠	66.07	19.99	650	50	649,551
21	和平街 94 號四樓	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:邱貴瑩	66.07	19.99	650	50	649,551
22	中山路一段 101 號	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:陳忠慶	348.76	105.50	1,320	50	6,962,993
23	中山路一段 101 號二樓	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:陳柏霖	112.38	33.99	650	50	1,104,836
24	中山路一段 101 號二樓之一	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:陳芳仔	78.81	23.84	650	50	774,801
25	中山路一段 101 號三樓	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:郭秀琴	112.38	33.99	650	50	1,104,836
26	中山路一段 101 號三樓之一	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:陳和誌	78.81	23.84	650	50	774,801
27	中山路一段 101 號四樓	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:吳素英	112.38	33.99	650	50	1,104,836
28	中山路一段 101 號四樓之一	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:楊美淑	78.81	23.84	650	50	774,801
29	中山路一段 101 號五樓	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:陳錦河	112.38	33.99	650	50	1,104,836
30	中山路一段 101 號五樓之一	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:陳瑞蓮	78.81	23.84	650	50	774,801
31	中山路一段 101 號六樓	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:顧思宏	191.18	57.83	650	50	1,879,538
32	中山路一段 101 號七樓	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:張陳金玉	112.38	33.99	650	50	1,104,836
33	中山路一段 101 號七樓之一	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:林哲安	78.81	23.84	650	50	774,801
34	中山路一段 101 號八樓	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:涂阿月	112.38	33.99	650	50	1,104,836
35	中山路一段 101 號八樓之一	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:黃雅琴	78.81	23.84	650	50	774,801
36	中山路一段 101 號九樓	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:張博泰	112.42	34.01	650	50	1,105,229
37	中山路一段 101 號九樓之一	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:張博泰	78.85	23.85	650	50	775,194
合計			3,594.42	1,087.31			39,835,304

註 1：原所有權人戴趙玉香(財政部國有財產署北區分署)所有建號 825(和平街 94 號一樓)等 1 筆持分建物，業於 103 年 4 月 2 日辦理收歸國有，管理者為財政部國有財產署，無他項權利。

註 2：樂華段建號 822(和平街 92 號四樓)於 106 年 8 月 1 日移轉登記予實施者(榮座建設股份有限公司)。

#### 四、其他土地改良物之補償

##### (一)其他土地改良物殘餘價值補償

本更新單元內其他土地改良物包括 5 戶現住戶及合法建築物屋主之屋頂加蓋或棚搭增建，僅就其價值補償，與容積獎勵無關。

##### 1. 拆遷補償之查定

本案其他土地改良物拆除補償費，應補償其價值或建築物之殘餘價值，更新單元內合法建物以外之土地改良物（違章建築物），因無法判定其經歷年數，故將其視為與合法建物相同之剩餘耐用年數。

建物現值

= 建物總成本 - 建物總折舊額

= 產權登記或實測面積 × 重置成本單價 × 殘餘價值率

##### 2. 建築物拆遷工程費

地上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(400 元/m<sup>2</sup>)計算共 1,024.60 m<sup>2</sup>，代為拆除費用 409,840 元。

拆除工程費 = 拆除面積 × 拆除單價

= 1,024.60 (m<sup>2</sup>) × 400 (元/m<sup>2</sup>)

= 409,840 (元)

##### 3. 其他土地改良物拆除補償價值

實際補償總額為合法建築物拆遷補償金額扣除拆除工程費用，總計實際發放補償總額為 8,435,721 元。

其他土地改良物拆除補償價值 = 其他土地改良物拆遷補償金額 - 拆除工程費用

= 5,471,119 (元) - 409,840 (元) = 5,061,279 (元)

##### 4. 殘餘價值補償發放對象

本案屋頂加蓋或棚搭增建殘餘價值發放對象，為其相對應之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所載之所有權人或已領取使用執照之建築物所有權人為準。

本案 5 戶未領有使用執照之建築物殘餘價值發放對象，為相對應之本案權利變換範圍內土地所有權人，並以土地登記謄本所載之所有權人為準。

##### 5. 殘餘價值補償發放時程

本案其他土地改良物餘價值之發放時程同合法建物殘餘價值補償發放時程。

核定版

表 8-4 其他土地改良物補償費用明細表

序號	門牌	構造	屋齡(年)	拆除面積(m <sup>2</sup> )	拆除單價	補償面積(m <sup>2</sup> )	成本價格率(%)	補償單價(元/坪)	所有權人	權利範圍	應補償總價(元)	拆除費用(元)	實際應補償總額(元)
1	中山路一段 105 號	臨時房屋(磚)	37	11.24	400	11.24	21.00%	25,000	許忠義	1/1	59,010	4,496	54,514
2	中山路一段 99 巷 8 號	磚造 2B	52	34.04	400	34.04	16.00%	25,000	戴琴帆	1/1	136,160	13,616	122,544
3	和平街 92 號 1 樓	臨時房屋(磚)	37	4.91	400	4.91	21.00%	25,000	戴幼虎	1/2	12,889	982	11,907
									戴永久	1/2	12,889	982	11,907
4	和平街 96 號 1 樓	臨時房屋(磚)	38	11.64	400	11.64	21.00%	25,000	黃小梅	1/1	61,110	4,656	56,454
5	和平街 96-1 號	臨時房屋(磚)	38	35.40	400	35.40	21.00%	25,000	李鴻毅	1/1	185,850	14,160	171,690
6	中山路一段 119 號	鋼筋水泥 2R	52	87.12	400	87.12	16.00%	40,000	張葉貴妹	1/1	557,568	34,848	522,720
7	中山路一段 117 巷 2 號	石綿瓦(頂樓加蓋)	52	15.34	400	15.34	16.00%	20,000	何榮源	1/1	49,088	6,136	42,952
8	中山路一段 117 巷 2 號	磚造 1B	52	31.44	400	31.44	16.00%	25,000	何榮源	1/1	125,760	12,576	113,184
9	中山路一段 121 號	磚造 1B	52	45.37	400	45.37	16.00%	25,000	何榮源	1/1	181,480	18,148	163,332
10	中山路一段 123 號	鋼筋水泥 2R	52	76.66	400	76.66	16.00%	40,000	曾雲祥	1/1	490,624	30,664	459,960
11	中山路一段 123 號	鐵皮	52	30.91	400	30.91	16.00%	20,000	曾雲祥	1/1	98,912	12,364	86,548
12	中山路一段 123 號	磚造 1B	52	3.76	400	3.76	16.00%	25,000	曾雲祥	1/1	15,040	1,504	13,536
13	中山路一段 123 號	鋼筋水泥 1R	52	11.11	400	11.11	16.00%	25,000	曾雲祥	1/1	44,440	4,444	39,996
14	中山路一段 125 號	鋼筋水泥 3R	52	162.77	400	162.77	16.00%	41,000	許萬壽	1/1	1,067,771	65,108	1,002,663
15	中山路一段 125 號	磚造(頂樓加蓋)	52	54.09	400	54.09	16.00%	25,000	許萬壽	1/1	216,360	21,636	194,724
16	和平街 98 號	磚造 1B	52	3.76	400	3.76	16.00%	25,000	曾侯菊妹	1/1	15,040	1,504	13,536
17	和平街 98 號	磚造 2B	52	58.52	400	58.52	16.00%	25,000	曾侯菊妹	1/1	234,080	23,408	210,672
18	和平街 98 號	磚造 2B	52	56.82	400	56.82	16.00%	25,000	曾侯菊妹	1/1	227,280	22,728	204,552
19	中山路一段 101 號	鋼筋水泥(頂樓加蓋)	29	15.93	400	15.93	26.00%	38,000	張博泰	1/1	157,388	6,372	151,016
20	中山路一段 101 號	磚造(頂樓加蓋)	29	68.07	400	68.07	26.00%	25,000	張博泰	1/1	442,455	27,228	415,227
21	中山路一段 105 號	磚造(頂樓加蓋)	37	113.92	400	113.92	21.00%	25,000	董林阿遠	1/1	598,080	45,568	552,512
22	和平街 96 號	鋼筋水泥(頂樓加蓋)	38	91.78	400	91.78	21.00%	25,000	徐來旺	1/1	481,845	36,712	445,133
	合計			1,024.60		1,024.60					5,471,119	409,840	5,061,279

言物世

核定版

## 玖、舊違章建築戶處理方案

本更新權利變換範圍內無涉及舊違章建築戶。

核定版  
本頁空白

核定版

## 拾、權利變換所需費用

## 一、成本說明

本案都市更新事業實施費用參循「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」進行試算參考。都市更新事業實施費用之總額為 1,717,233,859 元（參見表 10-1），茲就各項目分別說明如下：

表 10-1 都市更新事業實施總成本表

項目	單位	單價(元)	建設公司		說明			
			數量	複價(元)				
壹、工程費用(A)	(一)新建工程	1.營建費用	m <sup>2</sup>	51,177	21,399.07	1,095,148,342	營建費用=總樓地板面積×工程造價。	
		2.建築設計費用	式	19,728,704	1	19,728,704	按建築師公會建築師酬金標準計算。	
		3.空氣污染防治費	式	68,970	1	68,970	依空氣污染防治費收費辦法規定核計。	
	(二)其他必要費用	1.公寓大廈管理基金	式	2,444,729	1	2,444,729	依公寓大廈管理條例施行細則規定核計。	
		2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	戶	75,000	118	8,850,000	更新後戶數×75,000 元/戶。	
		3.建築相關規費	式	278,946	1	278,946	法定造價之 0.1%。	
	重建費用(A1)合計：						1,126,519,690	
	二、公共及公益設施(A2)	認養及捐贈費用(都市更新基金)	式	15,000,000	1	15,000,000		
		公共設施費用(A2)合計：					15,000,000	
	工程費用(A)合計：		式	1,141,519,690	1		1,141,519,690	
貳、權利變換費用(B)	一、都市更新規劃費用	式	5,500,000	1	5,500,000	5,500,000	以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。	
	二、不動產估價費用(含技師簽證費)	式	596,667	3	1,790,000	1,790,000	以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。	
	三、土地複丈費用	筆	4,000	33	132,000	132,000	更新前地號數×4,000 元/筆	
	四、鑽探費用	式	75,000	3	225,000	225,000	鑽探費用=鑽探孔數×75,000 元/孔。	
	五、鄰房鑑定費	式	3,183,600	1	3,183,600	3,183,600	以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。	
	六、環境影響評估費用	式	2,920,000	1	2,920,000	2,920,000		
	七、更新前測量費用(含技師簽證費)	式	194,000	1	194,000	194,000	以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。	
	八、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費	式	29,812,048	1	29,812,048	29,812,048	拆遷補償費用除由三家專業估價者按不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載之耐用年數及折舊標準查估之外，前述金額並以「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」拆遷標準金額為上限。	
	九、合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼)	戶	28,681,419	1	28,681,419	28,681,419	以雙方協議合約內容為準。	
	十、地籍整理費用	筆	20,000	118	2,360,000	2,360,000	原則以更新後每戶 20,000 元計列。	
權利變換費用(B)合計：						74,798,067		
參、貸款利息(C)	式	46,186,904	1	46,186,904	46,186,904	依平均利率 2.42% 計算。		
肆、稅捐(D)	一、印花稅	式	1,143,262	1	1,143,262	1,143,262	含承攬契據之印花稅。稅率千分之一。	
	稅捐(D)合計：					1,143,262		
伍、管理費用(E)	一、信託管理費(E2)	式	2,516,000	1	2,516,000	2,516,000	以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。	
	一、總務及人事管理費(E3)	%		5.00	63,182,396	63,182,396	人事行政管理費=(A+B+C+D)×人事行政管理費率。	
	三、銷售管理費(E4)	%		6.00	75,818,875	75,818,875	銷售管理費=(A+B+C+D)×費率。	
	四、風險管理費(E5)	%		11.23%	149,456,754	149,456,754	風險管理費=(A+B+C+D+E1+E2+E3)×風險費率 11.23%	
	管理費用(E)合計：						290,802,863	
陸、容移費用(F)	一、容積取得成本	式	162,783,073	1	162,783,073	162,783,073	依公告現值 89% 提列費用。	
	容積移轉費用小計(F)：					162,783,073		
共同負擔費用總計=(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)						1,717,233,859		

核定版

## 拾、權利變換所需費用

## 一、成本說明

本案都市更新事業實施費用參循「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」(100.11.8.版本)進行計算。都市更新事業實施費用之總額為 **2,132,845,628 元** (參見表 10-1)，茲就各項目分別說明如下：

表 10-1 都市更新事業實施總成本表

項目	單位	單價(元)	建設公司		說明			
			數量	複價(元)				
壹、工程費用(A)	一、重建費用(A)	1.營建費用	m <sup>2</sup>	55,572	23,525.79	1,307,383,031	營建費用=總樓地板面積×工程造價。	
		2.建築設計費用	式	29,387,885	1	29,387,885	按建築師公會建築師酬金標準計算。	
		3.空氣污染防治費	式	92,940	1	92,940	依空氣污染防治費收費辦法規定核計。	
		(二)其他必要費用	1.公寓大廈管理基金	式	3,134,671	1	3,134,671	依公寓大廈管理條例施行細則規定核計。
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	戶	75,000	190	14,250,000	更新後戶數×75,000 元/戶。
			3.建築相關規費	式	416,935	1	416,935	法定造價之 0.1%。
	重建費用(A1)合計：						1,354,665,462	
	二、公共及公益設施費用(B)	(三)認養及捐贈費用(都市更新基金)	式	15,000,000	1	15,000,000		
		公共設施費用(A2)合計：						15,000,000
	工程費用(A)合計：		式	1,369,665,462	1.00	1,369,665,462		
貳、權利變換費用(B)	一、都市更新規劃費用		式	5,500,000	1	5,500,000	以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。	
	二、不動產估價費用(含技師簽證費)		式	1,063,333	3	3,190,000	以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。	
	三、土地複丈費用		筆	4,000	33	132,000	更新前地號數×4,000 元/筆	
	四、鑽探費用		式	75,000	3	225,000	鑽探費用=鑽探孔數×75,000 元/孔。	
	五、鄰房鑑定費		式	3,183,600	1	3,183,600	以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。	
	六、環境影響評估費用		式	2,920,000	1	2,920,000		
	七、更新前測量費用(含技師簽證費)		式	194,000	1	194,000	以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。	
	八、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費		式	29,812,048	1	29,812,048	拆遷補償費用除由三家專業估價者按不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載之耐用年數及折舊標準查估之外，前述金額並以「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」拆遷標準金額為上限。	
	九、拆遷安置費	1.合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼)	式	39,835,304	1	39,835,304	已協議戶係依照協議內容辦理，本提列內容係依提列標準，不影響參與權利變換所有權人之權益。	
	十、地籍整理費用		戶	20,000	190	3,800,000	原則以更新後每戶 20,000 元計列。	
權利變換費用(B)合計：						88,791,952		
參、貸款利息(C)		式	76,883,909	1	76,883,909	依平均利率 2.42% 計算。		
肆、稅捐(D)	一、印花稅		式	1,302,853	1	1,302,853	含承攬契據之印花稅。稅率千分之一。	
	二、營業稅		式	63,667,364	1	63,667,364	依財政部 109.09.14 台財稅字第 10900611910 號令辦理。	
	稅捐(D)合計：						64,970,217	
伍、管理費用(E)	一、信託管理費(E2)		式	2,516,000	1	2,516,000	以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。	
	一、總務及人事管理費(E3)		%		5.00	80,015,577	人事行政管理費=(A+B+C+D)×人事行政管理費率。	
	三、銷售管理費(E4)		%		6.00	96,018,693	銷售管理費=(A+B+C+D)×費率。	
	四、風險管理費(E5)		%		11.23%	188,983,283	風險管理費=(A+B+C+D+E1+E2+E3)×風險費率 11.23%	
	管理費用(E)合計：						367,533,553	
陸、容移費用(F)	一、容積取得成本		式	165,000,535	1	165,000,535	依公告現值 89% 提列費用。	
	容積移轉費用小計(F)：						165,000,535	
共同負擔費用總計=(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)							2,132,845,628	

## 核定版

## (一) 工程費用

## 1. 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 19,728,704 元。

表 10-2 建築規劃設計費表

法定總工程造价(元)		278,945,775	
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%	218,945,775	15,326,204
總計			19,728,704

## 2. 營建費用

本更新單元內重建之 23 層（地下 5 層）建築物擬以鋼骨鋼筋混凝土結構興建，參循「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」鋼骨鋼筋混凝土造第三級營建單價每坪 157,991 元，基準日營建工程物價指數 94.50。目前最新一期營建工程物價指數 100.08(民國 102 年 8 月)，指數增減率 5.90% 高於 2.5%，調整營建工程物價指數 3.40% 每坪 163,363 元。本案每平方公尺營建成本單價即以 49,417.21 元提列，再針對地下層超建酌於微調。預計興建總樓地板面積 21,399.07 平方公尺，地下層超建調整 37,665,900 元，總計營建費用為 1,095,148,342 元。

表 10-3 營建費用表

項目	樓層	面積(m <sup>2</sup> )	單價(元/m <sup>2</sup> )	金額(元)
第三級 24 層	B5~R3F	21,399.07	49,417.21	1,057,482,442
地下層超建第一層	B4	1,088.86	49,417.21×0.3	16,142,529
地下層超建第二層	B5	1,088.86	49,417.21×0.4	21,523,371
總計				1,095,148,342

## 3. 空氣污染防治費

依據環保署(93)環署空字第 0930038434A 號函之「營建工程空氣污染防治費收費率」計算，拆除更新前原建築物預計工期 1 個月，屬於第一級拆除工程，共需繳納 2,263 元；另更新期間興建鋼筋混凝土構

造建築物，預計工期 28 個月，需繳納 66,706 元，合計需繳納 68,970 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 <sup>2</sup> )	總樓地板面積(m <sup>2</sup> )	合計(元)
拆除	0.49	4,619.02	2,263

表 10-5 興建建築物所需繳納空污費表

項目	費率(元/m <sup>2</sup> )	建築面積(m <sup>2</sup> )	工期(月)	合計(元)
興建	2.47	964.52	28	66,706

## 4. 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 6 條規定編列，合計為 2,444,729 元。

表 10-6 公寓大廈公共基金表

法定總工程造价(元)		278,945,775	
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%	178,945,775	894,729
總計			2,444,729

## 5. 外接水、電、瓦斯管線工程費用

本更新單元內共計興建 118 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，計需 118×75,000=8,850,000 元。

## 6. 建築執照相關規費

以法定工程造价之 0.1% 計算，所需費用為 278,945,775 × 0.1% = 278,946 元。

## 7. 捐獻費用

永和區公所目前已有接駁公車服務附近居民，故捐獻接駁公車之營運基金 15,000,000 元，納入新北市政府都市更新基金專戶。

核定版

(一) 工程費用

1. 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 **29,387,885** 元。

表 10-2 建築規劃設計費表

法定總工程造價(元)	<b>416,934,067</b>		
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%	<b>356,934,067</b>	<b>24,985,385</b>
總計			<b>29,387,885</b>

2. 營建費用

本更新單元內重建之 **28** 層(地下 **6** 層)建築物擬以鋼骨鋼筋混凝土結構興建，參循「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」鋼骨鋼筋混凝土造第三級營建單價每坪 **168,349** 元，基準日營建工程物價指數 94.50。目前最新一期營建工程物價指數 100.08(民國 102 年 8 月)，指數增減率 5.90% 高於 2.5%，調整營建工程物價指數 3.40% 每坪 **174,072** 元。本案每平方公尺營建成本單價即以 **52,658** 元提列，再針對地下層超建酌於微調。預計興建總樓地板面積 **23,525.79** 平方公尺，地下層超建調整 **68,561,981** 元，總計營建費用為 **1,307,383,031** 元。

表 10-3-1 營建費用表 (變更後)

項目	樓層	面積(m <sup>2</sup> )	單價(元/m <sup>2</sup> )	金額(元)
第三級 <b>28</b> 層	B6~R3F	<b>23,525.79</b>	<b>52,658</b>	<b>1,238,821,050</b>
地下層超建第一層	B4	<b>1,085.02</b>	<b>52,658</b> ×0.3	<b>17,140,495</b>
地下層超建第二層	B5	<b>1,085.02</b>	<b>52,658</b> ×0.4	<b>22,853,994</b>
地下層超建第三層	B6	<b>1,085.02</b>	<b>52,658</b> ×0.5	<b>28,567,492</b>
總計				<b>1,307,383,031</b>

3. 空氣污染防治費

依據環保署(93)環署空字第 0930038434A 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預計工期 1 個月，屬於第一級拆除工程，共需繳納 **2,264** 元；另更新期間興建鋼筋混凝土構造建築物，預計工期 **42** 個月(地上 **28** 層+地下 **6** 層施工期間(地下一層 **4** 個月+地下層每層 **2** 個月 x5)=**42** 個月)，需繳納 **90,676** 元，合計需繳納 **92,940** 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 <sup>2</sup> )	總樓地板面積(m <sup>2</sup> )	合計(元)
拆除	0.49	4,619.02	<b>2,264</b>

表 10-5 興建建築物所需繳納空污費表

項目	費率 (元/m <sup>2</sup> )	建築面積(m <sup>2</sup> )	工期(月)	合計(元)
興建	<b>2.54</b>	<b>849.98</b>	<b>42</b>	<b>90,676</b>

4. 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 6 條規定編列，合計為 **3,134,671** 元。

表 10-6 公寓大廈公共基金表 (變更後)

法定總工程造價(元)	<b>416,934,067</b>		
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%	<b>316,934,067</b>	<b>1,584,671</b>
總計			<b>3,134,671</b>

5. 外接水、電、瓦斯管線工程費用

本更新單元內共計興建 **190** 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，計需 **190**×75,000=**14,250,000** 元。

6. 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 **416,934,067**×0.1%=**416,935** 元。

7. 捐獻費用

永和區公所目前已有接駁公車服務附近居民，故捐獻接駁公車之營運基金 15,000,000 元，納入新北市政府都市更新基金專戶。

## (二) 權利變換費用

## 1. 都市更新規劃費用

都市更新規劃費用估計為 5,500,000 元，符合規定。權利變換計畫將依據實施者委託契約實際金額提列，且認列金額不得高於「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」(本案未申請都市更新計畫最高可認列金額不含 P2 為  $P1+P3+P4=30$  萬元+492.33 萬元+150 萬元=672.33 萬元)。

## 2. 不動產估價費用

不動產估價費用估計為 1,790,000 元，符合規定。權利變換計畫將依據實施者委託契約實際金額提列，且認列金額不得高於「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」(本案可認列金額為 3 家估價師服務費用 =  $3 \times (25+39 \times 0.25+115 \times 0.25) = 3 \times 102 = 306$  萬元)。

## 3. 土地複丈費用

土地複丈費用以每筆土地 4,000 元概估，所需費用估計為  $=33 \times 4,000 = 132,000$  元。權利變換計畫將依據實施者委託契約實際金額提列。

## 4. 鑽探費用

地質鑽探費用暫依市場行情編列；每 600 m<sup>2</sup>一孔，共需 1,803.27 m<sup>2</sup>+600=3.01，本案規劃為 3 孔，每孔為 75,000 元，所需費用 225,000 元。

## 5. 更新前土地及建物測量費用

更新前土地及建物測量費用所需費用依據實施者委託契約實際金額提列，計 194,000 元。

## 6. 拆遷補償費用

本案合法建築物之拆遷補償費用為 24,340,929 元、非合法建築物之拆遷補償費用為 5,471,119 元，合計拆遷補償費用為 29,812,048 元。

## 7. 合法建築物拆遷安置費 (建物租金補貼)

根據本案拆遷安置計畫，參循「新北市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準」計算，本案擬提列補貼 36 個月租金，拆遷安置費用總計新台幣 28,681,419 元

表 10-7 合法建築物拆遷安置費用

項目	面積 (m <sup>2</sup> )	租金水準 (元/坪)	期間 (月)	合計(元)
住宅拆遷安置費	3,150.59	650	36	22,301,451
營業拆遷安置費	443.83	1,320	36	6,379,967
總計				28,681,419

## 8. 地籍整理費用

包含更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用，依經驗每戶需 20,000 元計，共 118 戶，合計需  $118 \times 20,000 = 2,360,000$  元。

## 9. 環境影響評估費

環境影響評估費用為本案已於 99 年 1 月 26 日審查通過之新北市政府辦理環境影響評估審查之作業費用，含規劃階段環境監測費、報告書圖製作費及審查規費。(依新北市政府環境保護局 106 年 12 月 15 日新北環規字第 1062492545 號函表示，本案業經新北市政府於 105 年 2 月 25 日以新北環規字第 10502651551 號公告新增審查結論在案，本案建築規劃量體無須實施環境影響評估)，所需費用依據實施者委託契約實際金額提列，計 2,920,000 元。

## 10. 鄰房鑑定費用

本案鄰房鑑定範圍為本案開挖深度四倍範圍，所需費用依合約提列為 3,183,600 元(詳附錄五)。

## (三) 貸款利息

本案貸款利息認列項目包括工程費用、公共及公益設施開關費用及權利變換費用，其中自有資金佔 30%，貸款利息以貸款年期 3 年，折半計算之。

自有資金佔 30%，年息以中央銀行最近一次(102.08.30.)統計五大銀行(目前係為台灣銀行、合作金庫銀行、第一商業銀行、華南銀行及彰化銀行)平均存款利率(一年期定存利率)1.36%計算。融資資金佔 70%，年息以中央銀行最近一次統計五大銀行平均基準利率 2.88%計算。

## 核定版

## (二) 權利變換費用

## 1. 都市更新規劃費用

都市更新規劃費用估計為 5,500,000 元，符合規定。權利變換計畫將依據實施者委託契約實際金額提列，且認列金額不得高於「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」(本案未申請都市更新計畫最高可認列金額不含 P2 為  $P1+P3+P4=30$  萬元+492.33 萬元+150 萬元=672.33 萬元)。

## 2. 不動產估價費用

不動產估價費用估計為 **3,190,000 元(原案已核定金額為 1,790,000 元，因應本次重新辦理估價，增補合約費用 1,400,000 元，增補合約詳權利變換計畫附錄五)**，各次作業費用符合規定。權利變換計畫將依據實施者委託契約實際金額提列，且認列金額不得高於「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」(本案可認列金額為 3 家估價師服務費用 =  $3 \times (25 + \text{更新前主建物筆數 } 39 \times 0.25 + \text{更新後主建物筆數 } 190 \times 0.25 + \text{簽證費用加計(更新後主建物筆數)} 190 \times 0.25) = 3 \times 128.25 = 384.75$  萬元)。

## 3. 土地複丈費用

土地複丈費用以每筆土地 4,000 元概估，所需費用估計為  $= 33 \times 4,000 = 132,000$  元。權利變換計畫將依據實施者委託契約實際金額提列。

## 4. 鑽探費用

地質鑽探費用暫依市場行情編列；每 600 m<sup>2</sup>一孔，共需 1,803.27 m<sup>2</sup> ÷ 600 = 3.01，本案規劃為 3 孔，每孔為 75,000 元，所需費用 225,000 元。

## 5. 更新前土地及建物測量費用

更新前土地及建物測量費用所需費用依據實施者委託契約實際金額提列，計 194,000 元。

## 6. 拆遷補償費用

本案合法建築物之拆遷補償費用為 24,340,929 元、非合法建築物之拆遷補償費用為 5,471,119 元，合計拆遷補償費用為 29,812,048 元。

## 7. 合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼)

根據本案拆遷安置計畫，參循「新北市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準」計算，本案擬提列補貼 **50** 個月租金，拆遷安置費用總計新台幣 **39,835,304** 元。

表 10-7 合法建築物拆遷安置費用(變更後)

項目	面積(m <sup>2</sup> )	租金水準(元/坪)	期間(月)	合計(元)
住宅拆遷安置費	3,150.59	650	<b>50</b>	<b>30,974,238</b>
營業拆遷安置費	443.83	1,320	<b>50</b>	<b>8,861,066</b>
總計				<b>39,835,304</b>

## 8. 地籍整理費用

包含更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用，依經驗每戶需 20,000 元計，共 **190** 戶，合計需  $190 \times 20,000 = 3,800,000$  元。

## 9. 環境影響評估費

環境影響評估費用為本案已於 99 年 1 月 26 日審查通過之新北市政府辦理環境影響評估審查之作業費用，含規劃階段環境監測費、報告書圖製作費及審查規費。(依新北市政府環境保護局 106 年 12 月 15 日新北環規字第 1062492545 號函表示，本案業經新北市政府於 105 年 2 月 25 日以新北環規字第 10502651551 號公告新增審查結論在案，本案建築規劃量體無須實施環境影響評估)，所需費用依據實施者委託契約實際金額提列，計 2,920,000 元。

## 10. 鄰房鑑定費用

本案鄰房鑑定範圍為本案開挖深度四倍範圍，所需費用依合約提列為 3,183,600 元。

## (三) 貸款利息

本案貸款利息認列項目包括工程費用、公共及公益設施開闢費用及權利變換費用，其中自有資金佔 30%，貸款利息以貸款年期 4.17 年(50 個月，**地上 28 層+地下 6 層施工期間(地下一層 4 個月+地下層每層 2 個月 x5)=42 個月外加 8 個月共計 50 個月**)，折半計算之。

自有資金佔 30%，年息以中央銀行最近一次(102.08.30.)統計五大銀行(目前係為台灣銀行、合作金庫銀行、第一商業銀行、華南銀行及彰化銀行)平均存款利率(一年期定存利率)1.36%計算。融資資金佔 70%，年息以中央銀行最近一次統計五大銀行平均基準利率 2.88%計算。

## 核定版

貸款年利率：自有資金比例×一年期定存利率+融資資金比例×平均基準利率＝  
30%×1.36%+70%×2.88%＝2.42%

A＝（工程費用-公寓大廈管理基金+權利變換費用-拆遷補償費-建物租金補貼）  
×貸款年利率×貸款期間×0.5

$$= (1,141,519,690 - 2,444,729 + 74,798,067 - 29,812,048 - 28,681,419) \times 2.42\% \times 3 \times 0.5 = 41,940,278$$

B＝（拆遷補償費+建物租金補貼）×貸款年利率×貸款期間

$$= (29,812,048 + 28,681,419) \times 2.42\% \times 3 = 4,246,626$$

貸款利息＝A+B＝41,940,278 + 4,246,626＝46,186,904

為了讓所有住戶安心參與都市更新，實施者自有資金將以專款專用的方式投入30%，另外70%融資資金將搭配都市更新信託，由銀行依照改建進度撥款，確保所有權人權利。未來視金融情勢變化，前述基準利率平均值如遇變動幅度大於50%時，加碼上限應重新召開會議確定。

## (四) 稅捐

本案稅捐包括印花稅，其計算說明如下：

（建築設計費+營建費用+公共設施工程+都市更新規劃費+不動產估價費+測量費+土地複丈費+鑽探費用+鄰房鑑定費+地籍整理費）×1‰

$$= (19,728,704 + 1,095,148,342 + 15,000,000 + 5,500,000 + 1,790,000 + 194,000 + 132,000 + 225,000 + 3,183,600 + 2,360,000) \times 1\text{‰} = 1,143,262 \text{ (元)}$$

## (五) 管理費用

## 1. 信託費用

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及實施者資金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，依工程進度撥款。有關與金融機構之信託協議內容應經各土地所有權人事先審閱後簽訂，並依「信託管理協議」內容辦理相關信託手續，信託費用及衍生稅費則由實施者支付，受託人需定期向信託人（受益人）報告財務狀況及進度。本案信託費用未納入國有地部分，依臺灣土地銀行105.01.06提供報價提列信託費用2,516,000元。

## 2. 總務及人事管理費用

實施者執行計畫核定後相關補償金發放、地上物拆除、工程施工等相關作業，均有相關人員之行政管理費用，即實施者於計畫執行階段所發生執行勞務所需要之管理費用。本案總務及人事管理費用包含人事、行政管理及總務等費用，以工程費用、權利變換費用、貸款利息及稅捐等合計之5%計列（費率以國內公開發行之營建公司平均管理費用，採營業收入5%為上限，本案採5%計算），所需費用為(1,141,519,690 + 74,798,067 + 46,186,904 + 1,143,262)×5%＝63,182,396元。

## 3. 銷售管理費用

本案辦理更新後，實施者所取得之可銷售樓地板之銷售成本，採用一般房屋代銷公司銷售費用收費行情編列。本案參考目前代辦公司之收費行情，以工程費用、權利變換費用、貸款利息及稅捐等合計之6%計列，所需費用為(1,141,519,690 + 74,798,067 + 46,186,904 + 1,143,262)×6%＝75,818,875元。

## 4. 風險管理費用

根據中央銀行102年9月26日發布之中央銀行理監事聯席會議決議新聞稿所示，其內文亦提醒目前房貸支出占家庭所得比率逾三成，借款人宜留意未來利率變動之風險；未來如遇利率調整仍可能影響房地產市場之狀況，對成本償付產生不可預期性之風險。本項費用之費率額度，以不超過國稅局各年度所訂定建築開發同業利潤標準編列。風險管理費用以工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、信託費用、總務及人事管理費用等合計之11.23%計，所需費用為(1,141,519,690 + 74,798,067 + 46,186,904 + 1,143,262 + 2,516,000 + 63,182,396) × 11.23% = 149,285,592元。

## (六) 容積移轉費用

容積移轉費用包括購買容積移轉成本、衍生之貸款利息，共計提列162,783,073元。

## 1. 區外容積移轉依公告現值計算成本

本案自區外移入法定容積之40%，容積移轉總成本以103年1月土地公告現值之89%估算。更新單元內土地平均公告現值為244,688元/m<sup>2</sup>（詳表15-8），作為申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值。預計移轉3,067.05 m<sup>2</sup>容積於本案，占法定容積之40%。

＝送出基地之土地面積×申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值

**計算方式一(原核定架構)：**

貸款年利率：自有資金比例×一年期定存利率+融資資金比例×平均基準利率=30%×1.36%+70%×2.88%=2.42%

$A = (\text{工程費用} - \text{公寓大廈管理基金} + \text{權利變換費用} - \text{拆遷補償費} - \text{建物租金補貼}) \times \text{貸款年利率} \times \text{貸款期間} \times 0.5$

$$= (1,369,665,462 - 3,134,671 + 88,791,952 - 29,812,048 - 39,835,304) \times 2.42\% \times 4.17(50 \text{ 個月}) \times 0.5 = 69,861,134$$

$$B = (\text{拆遷補償費} + \text{建物租金補貼}) \times \text{貸款年利率} \times \text{貸款期間} \\ = (29,812,048 + 39,835,304) \times 2.42\% \times 4.17(50 \text{ 個月}) \\ = 7,022,775$$

$$\text{貸款利息} = A + B = 69,861,134 + 7,022,775 = 76,883,909$$

**計算方式二(100年版本)：**

$(\text{工程費用}(A) + \text{權利變換費用}(B)) \times \text{年息百分率} \times \text{更新前間, 折半計算。}$

$$(1,369,662,963 + 88,791,952) \times 2.88\% \times 4.17(50 \text{ 個月}) \times 0.5 \\ = 87,507,445 \text{ 元}$$

計算方式二高於本案原核定提列架構(計算方式一)之金額，為符合審議之一致性及穩定性，實施者承諾以原核定之架構計算以較低之金額提列，超出部份由實施者自行吸收。

為了讓所有住戶安心參與都市更新，實施者自有資金將以專款專用的方式投入 30%，另外 70% 融資資金將搭配都市更新信託，由銀行依照改建進度撥款，確保所有權人權利。未來視金融情勢變化，前述基準利率平均值如遇變動幅度大於 50% 時，加碼上限應重新召開會議確定。

**(四) 稅捐**

本案稅捐包印花稅及營業稅，其計算說明如下：

**1. 印花稅扣除營業稅(5%)後計算**

$(\text{建築設計費} + \text{營建費用} + \text{公共設施工程} + \text{都市更新規劃費} + \text{不動產估價費} + \text{測量費} + \text{土地複丈費} + \text{鑽探費用} + \text{鄰房鑑定費} + \text{地籍整理費}) \div 1.05 \times 1\%$

$$= (29,387,885 + 1,307,383,031 + 15,000,000 + 5,500,000 + 3,190,000 \\ + 194,000 + 132,000 + 225,000 + 3,183,600 + 3,800,000) \div 1.05 \times 1\% \\ = 1,302,853(\text{元})。$$

**2. 營業稅(依 108 年 10 月 3 日新北府城更字第 1084219115 號函示，依 104 年 1 月 16 日修正發布之提列共同負擔項目及金額基準所示營**

**業稅稅基計算式核算)**

$$\text{更新後總權利價值} \times (1 - \text{共同負擔比例}) \times (\text{房屋評定標準價格} / (\text{土地公告現值} + \text{房屋評定標準價格})) \times \text{營業稅稅率 } 5\% = 4,229,882,486 \text{ 元} \\ (1 - 50.43\%) \times (682,777,247 \text{ 元} / (441,238,854 \text{ 元} + 682,777,247 \text{ 元})) \times 5\% \\ = 63,667,364 \text{ 元}$$

$$\text{房屋評定標準價格} = \text{房屋現值總值 } 587,825,466 \text{ 元} + \text{車位現值總值 } 94,951,781 \text{ 元} = 682,777,247 \text{ 元。}$$

$$\text{房屋現值總值} = \text{房屋產權面積} \times \text{調整後房屋構造標準單價第三類(住宅)} (\text{元}/\text{m}^2) \times \text{坐落地段等級調整率} = 22,539.32(\text{m}^2) \times 16,300 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 160\% \\ = 587,825,466 \text{ 元。}$$

$$\text{車位現值總值} = \text{車位產權面積} \times \text{調整後房屋構造標準單價第四類(停車場)} (\text{元}/\text{m}^2) \times \text{坐落地段等級調整率} = 4,550.99(\text{m}^2) \times 16,300 \text{ 元}/\text{m}^2 \\ \times 160\% \times 80\% (\text{地下室 8 折}) = 94,951,781 \text{ 元。}$$

**(五) 管理費用****1. 信託費用**

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及實施者資金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，依工程進度撥款。有關與金融機構之信託協議內容應經各土地所有權人事先審閱後簽訂，並依「信託管理協議」內容辦理相關信託手續，信託費用及衍生稅費則由實施者支付，受託人需定期向信託人(受益人)報告財務狀況及進度。本案信託費用未納入國有地部分，依臺灣土地銀行 105.01.06 提供合約提列信託費用 2,516,000 元。

**2. 總務及人事管理費用**

實施者執行計畫核定後相關補償金發放、地上物拆除、工程施工等相關作業，均有相關人員之行政管理費用，即實施者於計畫執行階段所發生執行勞務所需要之管理費用。本案總務及人事管理費用包含人事、行政管理及及總務等費用，以工程費用、權利變換費用、貸款利息及稅捐等合計之 5% 計列(費率以國內公開發行之營建公司平均管理費用，採營業收入 5% 為上限，本案採 5% 計算)，所需費用為  $(1,369,665,462 + 88,791,952 + 76,883,909 + 64,970,217) \times 5\% = 80,015,577 \text{ 元。}$

## 3.銷售管理費用

本案辦理更新後，實施者所取得之可銷售樓地板之銷售成本，採用一般房屋代銷公司銷售費用收費行情編列。本案參考目前代辦公司之收費行情，以工程費用、權利變換費用、貸款利息及稅捐等合計之6%計列，所需費用為

$$(1,369,665,462+88,791,952+76,883,909+64,970,217) \times 6\% = \underline{96,018,693} \text{ 元。}$$

## 4.風險管理費用

根據中央銀行 102 年 9 月 26 日發布之中央銀行理監事聯席會議決議新聞稿所示，其內文亦提醒目前房貸支出占家庭所得比率逾三成，借款人宜留意未來利率變動之風險；未來如遇利率調整仍可能影響房地產市場之狀況，對成本償付產生不可預期性之風險。本項費用之費率額度，以不超過國稅局各年度所訂定建築開發同業利潤標準編列。風險管理費用以工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、信託費用、總務及人事管理費用等合計之 11.23% 計，所需費用為

$$(1,369,665,462+88,791,952+76,883,783+64,970,217+2,516,000+80,015,577) \times 11.23\% = \underline{188,983,283} \text{ 元。}$$

(六) 容積移轉費用

容積移轉費用包括購買容積移轉成本、衍生之貸款利息，共計提列 165,000,535 元。

1. 區外容積移轉依公告現值計算成本

本案自區外移入法定容積之 40%，容積移轉總成本以 103 年 1 月土地公告現值之 89% 估算。更新單元內土地平均公告現值為 244,688 元/m<sup>2</sup>(詳表 15-8)，作為申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值。預計移轉 3,067.05 m<sup>2</sup>容積於本案，占法定容積之 40%。

= 送出基地之土地面積 × 申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值

核定版

本頁空白



## 核定版

$\text{=接受基地移入之容積} \times \text{申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值} \div \text{接受基地之容積率} = (7,667.63 \times 40\%) \times 244,688 \div 425.21\% = 176,495,542 \text{ 元}$

以公告現值之 89% 估算  $= 176,495,542 \times 89\% = 157,081,032 \text{ 元}$

註：本案容積移轉土地實際購買金額為 157,601,775 元，雖高於提列費用，本案仍以 **157,081,032** 提列。

## 2. 購買區外容積移轉衍生之貸款利息

本案自有資金佔 30%，年息以中央銀行最近一次(102.08.30.)統計五大銀行（目前係為台灣銀行、合作金庫銀行、第一商業銀行、華南銀行及彰化銀行）平均存款利率(一年期定存利率)1.36%計算。融資資金佔 70%，年息以中央銀行最近一次統計五大銀行平均基準利率 2.88%計算。共提列 5,702,041 元。

貸款年利率：自有資金比例 $\times$ 一年期定存利率+融資資金比例 $\times$ 平均基準利率 $= 30\% \times 1.36\% + 70\% \times 2.88\% = 2.42\%$

容積移轉衍生之貸款利息 $=$ 購買區外容積費用 $\times$ 貸款年利率 $\times$ 貸款期間 $\times 0.5 = 157,081,032 \times 2.42\% \times 3 \times 0.5 = 5,702,041$

註：依據核定版計畫書所載，原將容積移轉費用納入重建工程費用(其他必要費用)，再以重建費用計算利息。本變更事業計畫僅調整項次說明。

## 3. 容積移轉費用

容積移轉費用合計提列 $=$ 區外容積移轉成本+區外容積移轉衍生之貸款利息 $= 157,081,032 + 5,702,041 = 162,783,073 \text{ 元}$

表 10-8 更新單元內住宅區土地公告現值表

地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	103年1月土地公告現值(元/m <sup>2</sup> )	公告現值總值(元)
樂華段	295	31.87	293,000	9,337,910
樂華段	296	33.44	293,000	9,797,920
樂華段	297	255.23	284,079	72,505,483
樂華段	298	146.14	293,000	42,819,020
樂華段	300	34.33	293,000	10,058,690
樂華段	301	162.72	293,000	47,676,960
樂華段	302	49.32	263,347	12,988,274
樂華段	303	289.2	226,778	65,584,198
樂華段	304	22.48	175,000	3,934,000
樂華段	305	1.3	133,000	172,900
樂華段	306	20.67	133,000	2,749,110
樂華段	307	73.18	175,000	12,806,500

地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	103年1月土地公告現值(元/m <sup>2</sup> )	公告現值總值(元)
樂華段	308	8.31	175,000	1,454,250
樂華段	309	25.45	209,975	5,343,864
樂華段	310	14.9	271,512	4,045,529
樂華段	311	93.25	176,522	16,460,677
樂華段	312	41.82	175,000	7,318,500
樂華段	313	5.96	175,000	1,043,000
樂華段	314	8.91	133,000	1,185,030
樂華段	315	71.37	133,000	9,492,210
樂華段	316	42.7	133,000	5,679,100
樂華段	317	14.6	175,000	2,555,000
樂華段	318	19.1	268,185	5,122,334
樂華段	507	29.94	133,000	3,982,020
樂華段	508	11.01	133,000	1,464,330
樂華段	509	4.64	133,000	617,120
樂華段	520	40.44	284,492	11,504,856
樂華段	521	39.58	293,000	11,596,940
樂華段	522	82.54	293,000	24,184,220
樂華段	523	53.78	293,000	15,757,540
樂華段	524	9.57	293,000	2,804,010
樂華段	528	28.02	293,000	8,209,860
樂華段	529	37.5	293,000	10,987,500
合計		1,803.27	244,688	441,238,854

## 二、費用負擔計算

實施者於更新後應分配房地或停車位價值，應等於更新事業共同負擔。

本案更新事業實施者共同負擔部分總計 1,717,233,859 元。共同負擔部分於更新後按其負擔費用比例取回等值房地面積或停車位。

## 核定版

$\text{=接受基地移入之容積} \times \text{申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值} \div \text{接受基地之容積率} = (7,667.63 \times 40\%) \times 244,688 \div 425.21\% = 176,495,542 \text{ 元}$

以公告現值之 89% 估算  $= 176,495,542 \times 89\% = 157,081,032 \text{ 元}$

註：本案容積移轉土地實際購買金額為 157,601,775 元，雖高於提列費用，本案仍以 157,081,032 提列。

**2. 購買區外容積移轉衍生之貸款利息**

本案自有資金佔 30%，年息以中央銀行最近一次(102.08.30.)統計五大銀行（目前係為台灣銀行、合作金庫銀行、第一商業銀行、華南銀行及彰化銀行）平均存款利率(一年期定存利率)1.36%計算。融資資金佔 70%，年息以中央銀行最近一次統計五大銀行平均基準利率 2.88%計算。共提列 **7,919,502** 元。

貸款年利率：自有資金比例 $\times$ 一年期定存利率+融資資金比例 $\times$ 平均基準利率 $= 30\% \times 1.36\% + 70\% \times 2.88\% = 2.42\%$

容積移轉衍生之貸款利息 $=$ 購買區外容積費用 $\times$ 貸款年利率 $\times$ 貸款期間 $\times 0.5 = 157,081,032 \times 2.42\% \times 4.17(50 \text{ 個月}) \times 0.5 = 7,919,503$

注：依據核定版計畫書所載，原將容積移轉費用納入重建工程費用(其他必要費用)，再以重建費用計算利息。本變更事業計畫僅調整項次說明。

**3. 容積移轉費用**

容積移轉費用合計提列 $=$ 區外容積移轉成本+區外容積移轉衍生之貸款利息 $= 157,081,032 + 7,919,503 = 165,000,535 \text{ 元}$

表 10-8 更新單元內土地公告現值表 (變更後)

地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	103年1月土地公告現值(元/m <sup>2</sup> )	公告現值總值(元)
樂華段	295	31.87	293,000	9,337,910
樂華段	296	33.44	293,000	9,797,920
樂華段	297	255.23	284,079	72,505,483
樂華段	298	146.14	293,000	42,819,020
樂華段	300	34.33	293,000	10,058,690
樂華段	301	162.72	293,000	47,676,960
樂華段	302	49.32	263,347	12,988,274
樂華段	303	289.2	226,778	65,584,198
樂華段	304	22.48	175,000	3,934,000
樂華段	305	1.3	133,000	172,900
樂華段	306	20.67	133,000	2,749,110
樂華段	307	73.18	175,000	12,806,500
樂華段	308	8.31	175,000	1,454,250
樂華段	309	25.45	209,975	5,343,864
樂華段	310	14.9	271,512	4,045,529
樂華段	311	93.25	176,522	16,460,677
樂華段	312	41.82	175,000	7,318,500
樂華段	313	5.96	175,000	1,043,000
樂華段	314	8.91	133,000	1,185,030
樂華段	315	71.37	133,000	9,492,210
樂華段	316	42.7	133,000	5,679,100
樂華段	317	14.6	175,000	2,555,000
樂華段	318	19.1	268,185	5,122,334
樂華段	507	29.94	133,000	3,982,020
樂華段	508	11.01	133,000	1,464,330
樂華段	509	4.64	133,000	617,120
樂華段	520	40.44	284,492	11,504,856
樂華段	521	39.58	293,000	11,596,940
樂華段	522	82.54	293,000	24,184,220
樂華段	523	53.78	293,000	15,757,540
樂華段	524	9.57	293,000	2,804,010
樂華段	528	28.02	293,000	8,209,860
樂華段	529	37.5	293,000	10,987,500
合計		1,803.27	244,688	441,238,854

**二、費用負擔計算**

實施者於更新後應分配房地或停車位價值，應等於更新事業共同負擔。

本案更新事業實施者共同負擔部分總計 **2,132,845,628** 元。共同負擔部分於更新後按其負擔費用比例取回等值房地面積或停車位。

核定版

本頁空白

## 拾壹、更新前後權利價值鑑價

依都市更新權利變換實施辦法第 6 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。

本案委託三家鑑價機構，包括宏大不動產估價師聯合事務所、巨秉不動產估價師聯合事務所、麗業不動產估價師聯合事務所，依據「不動產鑑價技術規則」，分別進行更新前後權利價值之查鑑工作。

### 一、評價基準日

以民國 102 年 08 月 30 日為評價基準日。

### 二、鑑價結果比較

三家鑑價機構之鑑價結果比較表詳見表 11-1；鑑價報告書摘要，詳見附錄二。

表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表

項目		宏大不動產估價師聯合事務所	巨秉不動產估價師聯合事務所	麗業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)	2,030,000	2,000,000	1,980,000
	更新前土地總價(元)	1,107,340,640	1,090,976,000	1,080,068,616
更新後房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)	907,233	881,857	927,965
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	555,711	543,019	544,469
	車位平均價格(元/個)	1,530,508	1,643,220	1,603,051
	更新後總權利價值(元)	3,745,874,309	3,676,386,915	3,693,690,386
土地所有權人應分配權利價值(元)		2,028,640,450	1,959,153,056	1,976,456,527

## 三、鑑價結果選定

三家鑑價機構之鑑價結果，因宏大不動產估價師聯合事務所之更新前土地價值及更新後房地總價值最高，且土地所有權人之應分配價值與比例最高，就整體而言對於原土地所有權人之權益最為有利，故採用其鑑價結果作為權利變換計算之依據。

另依新北市政府 107 年 2 月 5 日新北府城更字第 1073530723 號函新北市都市更新審議委員會第 75 次會議紀錄決議事項第六點第(四)項：「有關財政部國有財產署及參與權利變換權利人分配部分，實施者於會中承諾以更新前最有利之估值處理，故請於計畫書中補充載明。」調整更新前各土地權利價值，國有土地部分以巨秉不動產估價師聯合事務所估計價值為三家估價單位中最高；戴士蓀部分以麗業不動產估價師聯合事務所估計價值為三家估價單位中最高；故本案參與權利變換權利人權利價值比例，各以三家估價更新前最有利估值處理。

## 四、更新前後鑑價結果

### (一)更新前鑑價結果

本案更新前土地總價為 1,107,340,640 元，詳見表 11-2；更新前各土地所有權人權利價值詳見表 11-2。

表 11-2 更新前各土地權利價值表

序號	地號	土地面積(m <sup>2</sup> )	土地面積(坪)	公告現值(102.01)		土地單價(元/坪)	土地價值(元)
				(元/m <sup>2</sup> )	(元/坪)		
1	295	31.87	9.6407	255,000	842,975	795,667	7,670,705
2	296	33.44	10.1156	255,000	842,975	757,588	7,663,460
3	297	255.23	77.2071	247,289	817,484	3,044,395	235,048,589
4	298	146.14	44.2074	255,000	842,975	2,360,445	104,348,683
5	300	34.33	10.3848	255,000	842,975	2,025,493	21,034,337
6	301	162.72	49.2228	255,000	842,975	1,905,347	93,786,499
7	302	49.32	14.9193	229,367	758,238	1,688,113	25,185,462
8	303	289.20	87.4830	197,758	653,745	2,141,998	187,388,414
9	304	22.48	6.8002	153,000	505,785	1,639,569	11,149,398
10	305	1.30	0.3933	113,000	373,554	2,141,998	842,234
11	306	20.67	6.2527	113,000	373,554	1,868,939	11,685,727

## 拾壹、更新前後權利價值鑑價

依都市更新權利變換實施辦法第 6 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。

本案委託三家鑑價機構，包括宏大不動產估價師聯合事務所、巨秉不動產估價師聯合事務所、麗業不動產估價師聯合事務所，依據「不動產鑑價技術規則」，分別進行更新前後權利價值之查鑑工作。

### 一、評價基準日

以民國 102 年 08 月 30 日為評價基準日。

### 二、鑑價結果比較

三家鑑價機構之鑑價結果比較表詳見表 11-1；鑑價報告書摘要，詳見附錄二。

表 11-1-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表

項目		宏大不動產估價師聯合事務所	巨秉不動產估價師聯合事務所	麗業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)	2,079,000	2,000,000	1,980,000
	更新前土地總價(元)	1,134,071,995	1,090,976,000	1,080,068,616
更新後房地價值	地面層(1+2 樓)平均建坪單價(元/坪)	772,379	747,516	781,135
	三樓以上住家平均建坪單價(元/坪)	572,546	553,787	542,363
	車位平均價格(元/個)	1,855,844	1,851,299	1,929,870
	更新後總權利價值(元)	4,229,082,486	4,099,424,900	4,059,584,082
土地所有權人應分配權利價值(元)		2,096,236,858	1,966,579,272	1,927,538,454

## 三、鑑價結果選定

三家鑑價機構之鑑價結果，因宏大不動產估價師聯合事務所之更新前土地價值及更新後房地總價值最高，且土地所有權人之應分配價值與比例最高，就整體而言對於原土地所有權人之權益最為有利，故採用其鑑價結果作為權利變換計算之依據。

另依新北市政府 107 年 2 月 5 日新北府城更字第 1073530723 號函新北市都市更新審議委員會第 75 次會議紀錄決議事項第六點第(四)項：「有關財政部國有財產署及參與權利變換權利人分配部分，實施者於會中承諾以更新前最有利之估值處理，故請於計畫書中補充載明。」調整更新前各土地權利價值，故本案參與權利變換權利人權利價值比例，各以三家估價更新前最有利估值處理。

## 四、更新前後鑑價結果

### (一)更新前鑑價結果

本案更新前土地總價為 1,134,071,995 元，詳見表 11-2；更新前各土地所有權人權利價值詳見表 11-2。

表 11-2 更新前各土地權利價值表

序號	地號	土地面積(m <sup>2</sup> )	土地面積(坪)	公告現值(102.01)		土地單價(元/坪)	土地價值(元)
				(元/m <sup>2</sup> )	(元/坪)		
1	295	31.87	9.64	255,000	842,975	1,658,139	15,985,582
2	296	33.44	10.12	255,000	842,975	1,599,845	16,773,074
3	297	255.23	77.21	247,289	817,484	2,731,298	215,494,543
4	298	146.14	44.21	255,000	842,975	2,360,445	106,887,266
5	300	34.33	10.38	255,000	842,975	2,025,492	21,557,789
6	301	162.72	49.22	255,000	842,975	1,905,346	96,076,485
7	302	49.32	14.92	229,367	758,238	1,688,113	25,797,087
8	303	289.2	87.48	197,758	653,745	2,141,998	192,033,994
9	304	22.48	6.80	153,000	505,785	1,639,569	11,422,565
10	305	1.3	0.39	113,000	373,554	2,141,998	863,223
11	306	20.67	6.25	113,000	373,554	1,868,939	11,933,364

核定版

序號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	土地面積(坪)	公告現值(102.01)		土地單價(元/坪)	土地價值(元)
				(元/m <sup>2</sup> )	(元/坪)		
12	307	73.18	22.1370	153,000	505,785	1,868,939	41,372,511
13	308	8.31	2.5138	153,000	505,785	1,868,939	4,697,951
14	309	25.45	7.6986	183,233	605,729	1,615,297	12,435,527
15	310	14.90	4.5073	236,426	781,574	1,615,297	7,280,467
16	311	93.25	28.2081	154,316	510,136	1,808,259	51,007,550
17	312	41.82	12.6506	153,000	505,785	1,868,939	23,643,010
18	313	5.96	1.8029	153,000	505,785	1,868,939	3,369,511
19	314	8.91	2.6953	113,000	373,554	1,868,939	5,037,164
20	315	71.37	21.5894	113,000	373,554	1,868,939	40,349,267
21	316	42.70	12.9168	113,000	373,554	1,199,033	15,487,556
22	317	14.60	4.4165	153,000	505,785	856,822	3,784,153
23	318	19.10	5.7778	233,549	772,063	800,379	4,624,352
24	507	29.94	9.0569	113,000	373,554	1,199,033	10,859,406
25	508	11.01	3.3305	113,000	373,554	1,180,830	3,932,753
26	509	4.64	1.4036	113,000	373,554	1,639,569	2,301,299
27	520	40.44	12.2331	247,646	818,664	1,832,531	22,417,534
28	521	39.58	11.9730	255,000	842,975	1,832,531	21,940,709
29	522	82.54	24.9684	255,000	842,975	1,783,987	44,543,123
30	523	53.78	16.2685	255,000	842,975	2,146,852	34,925,854
31	524	9.57	2.8949	255,000	842,975	2,146,852	6,214,923
32	528	28.02	8.4761	255,000	842,975	2,098,309	17,785,263
33	529	37.50	11.3438	255,000	842,975	2,074,037	23,527,249
合計		1,803.27	545.49	--	--	--	1,107,340,640

## 核定版

序號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	土地面積 (坪)	公告現值(102.01)		土地單價(元/ 坪)	土地價值(元)
				(元/m <sup>2</sup> )	(元/坪)		
12	307	73.18	22.14	153,000	505,785	1,868,939	42,248,844
13	308	8.31	2.51	153,000	505,785	1,868,939	4,797,594
14	309	25.45	7.70	183,233	605,729	1,615,297	12,746,285
15	310	14.9	4.51	236,426	781,574	1,615,297	7,462,462
16	311	93.25	28.21	154,316	510,136	1,808,259	52,273,384
17	312	41.82	12.65	153,000	505,785	1,868,939	24,143,846
18	313	5.96	1.80	153,000	505,785	1,868,939	3,440,874
19	314	8.91	2.70	113,000	373,554	1,868,939	5,143,990
20	315	71.37	21.59	113,000	373,554	1,868,939	41,203,880
21	316	42.7	12.92	113,000	373,554	1,199,033	15,817,651
22	317	14.6	4.42	153,000	505,785	1,599,845	7,323,173
23	318	19.1	5.78	233,549	772,063	1,599,845	9,580,314
24	507	29.94	9.06	113,000	373,554	1,199,033	11,090,877
25	508	11.01	3.33	113,000	373,554	1,180,830	4,014,344
26	509	4.64	1.40	113,000	373,554	1,639,569	2,357,683
27	520	40.44	12.23	247,646	818,664	1,832,531	22,978,882
28	521	39.58	11.97	255,000	842,975	1,832,531	22,490,212
29	522	82.54	24.97	255,000	842,975	1,783,987	45,638,293
30	523	53.78	16.27	255,000	842,975	2,146,852	35,789,242
31	524	9.57	2.89	255,000	842,975	2,146,852	6,368,595
32	528	28.02	8.48	255,000	842,975	2,098,308	18,228,156
33	529	37.5	11.34	255,000	842,975	2,074,036	24,108,442
合計		1,803.27	545.49	--	--	--	1,134,071,995

## 核定版

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/管理機關	地號	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)				更新前土地權利價值比例(%)	備註
							宏大版	巨乘版	麗業版	估值選定版		
1	中華民國/財政部 國有財產署	302	49.32	1 / 1	49.32	27,028,902	60,832,836	64,579,473	62,374,074	64,579,473 (巨乘版)	5.8109%	註 2 註 4
		306	20.67	1 / 4	5.17	3,347,180						
		307	73.18	1 / 4	18.30	11,850,462						
		308	8.31	1 / 4	2.08	1,345,650						
		309	25.45	1 / 1	25.45	13,249,983						
		310	14.9	1 / 1	14.90	7,757,296						
2	戴 蓀	508	11.01	1 / 1	11.01	4,200,523	3,932,753	3,532,275	4,200,523 (麗業版)	0.3780%	註 4	
3	任 萍	303	289.2	1 / 8	36.15	21,100,500	1,042,575,051	1,022,864,252	1,013,494,019	1,042,575,051	93.8111%	
		305	1.3	1 / 8	0.16	94,357						
4	何 源	522	82.54	1 / 1	82.54	44,543,123						
5	吳 英	297	255.23	624 / 10000	15.93	12,809,424						
6	李 桐	303	289.2	4 / 16	72.30	48,416,738						
		304	22.48	1 / 1	22.48	11,149,398						
		305	1.3	2 / 8	0.33	217,613						
		509	4.64	1 / 1	4.64	2,301,299						
7	李 祥	303	289.2	1 / 16	18.08	12,947,187						
8	李 毅	303	289.2	1 / 16	18.08	14,626,013						
		305	1.3	1 / 8	0.16	131,609						
9	邱 珠	306	20.67	1 / 4	5.17	2,799,545						
		307	73.18	1 / 4	18.30	9,911,235						
		308	8.31	1 / 4	2.08	1,125,406						
10	邱 瑩	306	20.67	1 / 2	10.34	5,662,717						
		307	73.18	1 / 2	36.59	20,049,191						
		308	8.31	1 / 2	4.16	2,276,716						
11	俞 宏	298	146.14	1 / 4	36.54	22,199,252						
		300	34.33	1 / 1	34.33	21,034,337						
12	唐 儀	312	41.82	2 / 12	6.97	3,788,328						
		313	5.96	2 / 12	0.99	539,932						
		314	8.91	2 / 12	1.49	807,113						
		315	71.37	2 / 12	11.90	6,465,169						
13	唐 鳳	312	41.82	1 / 12	3.49	1,894,193						
		313	5.96	1 / 12	0.50	269,880						
		314	8.91	1 / 12	0.74	403,563						
		315	71.37	1 / 12	5.95	3,232,635						
14	孫 文	301	162.72	1 / 1	162.72	93,786,499						
15	徐 旺	303	289.2	1 / 8	36.15	21,099,925						
		305	1.3	1 / 8	0.16	94,932						
16	涂 月	297	255.23	624 / 10000	15.93	13,449,895						
17	張 英	303	289.2	1 / 8	36.15	20,861,508						
		305	1.3	1 / 8	0.16	93,859						
18	張 玉	297	255.23	624 / 10000	15.93	13,321,801						
19	張 泰	297	255.23	1044 / 10000	26.65	22,877,954						

核定版

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/管理機關	地號	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	更新前土地權利價值(元)(小計)				更新前土地權利價值比例(%)	備註
						宏大	巨乘	麗業	估值選定版		
1	中華民國/財政部國有財產署	302	49.32	1/1	49.32	62,274,733	64,579,473	62,993,140	64,579,473	5.6829%	註 1
		309	20.67	1/4	5.17						
		310	73.18	1/4	18.3						
		306	8.31	1/4	2.08						
		307	25.45	1/1	25.45						
		308	14.9	1/1	14.9						
2	郭 O 東、郭 O 緯 (信託財產) 委託人: 郭 O 益	295	31.87	公同共有 1/1	31.87	15,985,582	14,845,778	14,690,704	15,985,582	1.4067%	註 1
3	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產) 委託人: 榮座建設股份有限公司	312	41.82	1/4	10.46	17,917,086	17,281,222	16,086,695	17,917,086	1.5767%	註 1
		313	5.96	1/4	1.49						
		314	8.91	1/4	2.23						
		315	71.37	1/4	17.84						
4	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產) 委託人: 任 O 萍	303	289.2	1/8	36.15	1,037,894,594	994,269,527	986,298,077	1,037,894,594	91.3337%	註 2
		305	1.3	1/8	0.16						
5	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產) 委託人: 何 O 慧	522	82.54	1/2	41.27						
6	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產) 委託人: 何 O 傑	522	82.54	1/2	41.27						
7	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產) 委託人: 吳 O 英	297	255.23	624/10000	15.93						
8	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產) 委託人: 李 O 桐	303	289.2	4/16	72.3						
		305	22.48	1/1	22.48						
		304	1.3	1/4	0.33						
		509	4.64	1/1	4.64						
9	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產) 委託人: 李 O 祥	303	289.2	1/16	18.08						
		305	1.3	1/16	0.08						
10	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產) 委託人: 李 O 毅	303	289.2	1/16	18.08						
		305	1.3	1/16	0.08						
11	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產) 委託人: 李 O 華	838(建號)									
12	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產) 委託人: 李 O 珍	838(建號)									
13	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產) 委託人: 李 O 娟	838(建號)									
14	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產) 委託人: 李 O 雲	838(建號)									
15	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產) 委託人: 林 O 安	297	255.23	416/10000	10.62						
16	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產) 委託人: 邱 O 珠	306	20.67	1/4	5.17						
		307	73.18	1/4	18.3						
		308	8.31	1/4	2.08						
17	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產) 委託人: 邱 O 瑩	306	20.67	1/2	10.34						
		307	73.18	1/2	36.59						
		308	8.31	1/2	4.16						
18	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產) 委託人: 俞 O 宏	298	146.14	1/4	36.54						
		300	34.33	1/1	34.33						
19	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產) 委託人: 唐 O 儀	312	41.82	1/4(委託持分 2/12)	6.97						
		313	5.96	1/4(委託持分 2/12)	0.99						
		314	8.91	1/4(委託持分 2/12)	1.49						
		315	71.37	1/4(委託持分 2/12)	11.90						
20	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產) 委託人: 唐 O 德鳳	312	41.82	1/4(委託持分 1/12)	3.49						
		313	5.96	1/4(委託持分 1/12)	0.50						
		314	8.91	1/4(委託持分 1/12)	0.74						
		315	71.37	1/4(委託持分 1/12)	5.95						
21	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產) 委託人: 孫 O 文	301	162.72	1/1	162.72						
22	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產) 委託人: 徐 O 旺	303	289.2	1/8	36.15						
		305	1.3	1/8	0.16						
23	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產) 委託人: 涂 O 月	297	255.23	624/10000	15.93						
24	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產) 委託人: 張 O 英	303	289.2	1/8	36.15						
		305	1.3	1/8	0.16						
25	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產) 委託人: 張 O 金玉	297	255.23	624/10000	15.93						
26	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產) 委託人: 張 O 泰	297	255.23	1044/10000	26.65						

## 核定版

序號	土地所有權人/管理機關	地號	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)				更新前土地權利價值比例(%)	備註
							宏大版	巨乘版	麗業版	估值選定版		
20	張菊妹	523	53.78	1 / 1	53.78	34,925,854						
		524	9.57	2 / 2	9.57	6,214,923						
21	許義	298	146.14	1 / 4	36.54	37,689,940						
22	許正	528	28.02	1 / 5	5.60	3,557,053						
23	許煥	528	28.02	1 / 5	5.60	3,557,053						
24	許明	528	28.02	1 / 5	5.60	3,557,053						
25	許嬰	528	28.02	2 / 5	11.21	7,114,104						
26	郭琴	297	255.23	624 / 10000	15.93	12,937,518						
27	陳焜	297	255.23	624 / 10000	15.93	13,065,612						
28	陳誌	295	31.87	1 / 1	31.87	7,670,705						
		296	33.44	1 / 1	33.44	7,663,460						
		297	255.23	416 / 10000	10.62	8,621,319						
29	陳慶	297	255.23	1676 / 10000	42.78	59,632,219						
		317	14.6	1 / 1	14.60	3,784,153						
		318	19.1	1 / 1	19.10	4,624,352						
30	陳仔	297	255.23	416 / 10000	10.62	8,711,124						
31	陳蓮	297	255.23	416 / 10000	10.62	8,711,124						
32	陳河	297	255.23	624 / 10000	15.93	13,065,612						
33	曾信妹	520	40.44	1 / 1	40.44	22,417,534						
		521	39.58	1 / 1	39.58	21,940,709						
34	曾祥	303	289.2	1 / 16	18.08	12,154,216						
		305	1.3	1 / 16	0.08	54,684						
35	曾忠	297	255.23	416 / 10000	10.62	8,531,513						
36	曾潔	303	289.2	1 / 16	18.08	12,154,216						
		305	1.3	1 / 16	0.08	54,684						
		529	37.5	1 / 1	37.50	23,527,249						
37	黃梅	303	289.2	1 / 8	36.15	24,020,536						
		305	1.3	1 / 8	0.16	108,072						
38	黃琴	297	255.23	416 / 10000	10.62	8,980,540						
39	塗財	312	41.82	1 / 4	10.46	5,729,685						
		313	5.96	1 / 4	1.49	816,534						
		314	8.91	1 / 4	2.23	1,220,724						
		315	71.37	1 / 4	17.84	9,778,475						
40	董昌	298	146.14	2 / 16	18.27	11,221,600						
41	董丁遠	298	146.14	2 / 16	18.27	11,221,600						
42	廖枝	297	255.23	208 / 10000	5.31	4,445,368						
43	蔡月	297	255.23	208 / 10000	5.31	4,445,368						
44	戴永	311	93.25	114171 / 1000000	10.65	5,570,527						
		312	41.82	1 / 8	5.23	3,250,461						
		313	5.96	1 / 8	0.75	463,324						
		314	8.91	1 / 8	1.11	692,519						
		315	71.37	1 / 8	8.92	5,547,347						
		316	42.7	1 / 2	21.35	7,743,778						
		507	29.94	738 / 10000	2.21	801,424						

核定版

序號	土地所有權人/管理機關	地號	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	更新前土地權利價值(元)(小計)				更新前土地權利價值比例(%)	備註
						宏大	巨業	麗業	估價選定版		
27	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:張○貴妹	523	53.78	1/1	53.78						
		524	9.57	1/1	9.57						
28	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:許○義	298	146.14	1/2	73.07						
29	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:許○正	528	28.02	1/1(委託持分 1/5)	5.60						
30	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:許○煥	528	28.02	1/1(委託持分 1/5)	5.60						
31	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:許○明	528	28.02	1/1(委託持分 1/5)	5.60						
32	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:許○櫻	528	28.02	1/1(委託持分 2/5)	11.21						
33	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:郭○琴	297	255.23	<b>312/10000</b>	<b>7.96</b>						
34	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:夏○、夏○	297	255.23	<b>312/10000</b>	<b>7.96</b>						
35	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:陳○霖	297	255.23	624/10000	15.93						
36	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:陳○誌	296	33.44	1/1	33.44						
		297	255.23	<b>416/10000</b>	<b>10.62</b>						
37	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:陳○慶	297	255.23	<b>1676/10000</b>	42.78						
		317	14.6	1/1	14.6						
		318	19.1	1/1	19.1						
38	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:陳○仔	297	255.23	<b>416/10000</b>	10.62						
39	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:陳○蓮	297	255.23	<b>416/10000</b>	10.62						
40	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:陳○河	297	255.23	<b>624/10000</b>	15.93						
41	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:曾○祐	520	40.44	1/14	2.89						
		521	39.58	1/14	2.83						
42	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:曾○睿	520	40.44	1/14	2.89						
		521	39.58	1/14	2.83						
43	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:曾○祥	520	40.44	1/7	5.78						
		521	39.58	1/7	5.65						
44	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:曾○連	520	40.44	1/7	5.78						
		521	39.58	1/7	5.65						
45	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:曾○倫	520	40.44	1/7	5.78						
		521	39.58	1/7	5.65						
46	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:曾○棠	520	40.44	1/7	5.78						
		521	39.58	1/7	5.65						
47	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:曾○蓉	520	40.44	1/7	5.78						
		521	39.58	1/7	5.65						
48	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:曾○儀	520	40.44	1/7	5.78						
		521	39.58	1/7	5.65						
49	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:曾○祥	303	289.2	1/16	18.08						
		305	1.3	1/16	0.08						
50	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:楊○淑	297	255.23	416/10000	10.62						
51	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:曾○潔	303	289.2	1/16	18.08						
		305	1.3	1/16	0.08						
		529	37.5	1/1	37.5						
52	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:黃○梅	303	289.2	1/8	36.15						
		305	1.3	1/8	0.16						
53	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:黃○琴	297	255.23	<b>416/10000</b>	10.62						
54	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:塗○財	298	146.14	3/32	13.7						
		312	41.82	1/4	10.46						
		313	5.96	1/4	1.49						
		314	8.91	1/4	2.23						
		315	71.37	1/4	17.84						
55	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:董○昌	298	146.14	<b>1/4(委託持分 2/16)</b>	18.27						
56	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:董○軒	298	146.14	<b>1/4(委託持分 1/16)</b>	<b>9.13</b>						
57	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:董○翔	298	146.14	<b>1/4(委託持分 1/16)</b>	<b>9.13</b>						
58	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:戴○永	311	93.25	114171/1000000	10.65						
		312	41.82	1/8	5.23						
		313	5.96	1/8	0.75						
		314	8.91	1/8	1.11						
		315	71.37	1/8	8.92						
		316	42.7	1/2	21.35						
		507	29.94	738/10000	2.21						

核定版

序號	土地所有權人/管理機關	地號	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)				更新前土地權利價值比例(%)	備註
							宏大版	巨乘版	麗業版	估值選定版		
45	戴 虎	312	41.82	1 / 8	5.23	3,250,667						
		313	5.96	1 / 8	0.75	463,324						
		314	8.91	1 / 8	1.11	692,519						
		315	71.37	1 / 8	8.92	5,547,141						
		316	42.7	1 / 2	21.35	7,743,778						
		507	29.94	1 / 2	14.97	5,429,703						
46	戴 台	311	93.25	392703 / 1000000	36.62	19,160,405						
		507	29.94	4262 / 10000	12.76	4,628,279						
47	戴 帆	311	93.25	493126 / 1000000	45.98	26,276,618						註 3
		312	41.82	1 / 4	10.46	5,729,686						
		313	5.96	1 / 4	1.49	816,534						
		314	8.91	1 / 4	2.23	1,220,724						
		315	71.37	1 / 4	17.84	9,778,476						
48	戴 璋	298	146.14	1 / 4	36.54	22,016,292						
49	顧 宏	297	255.23	1040 / 10000	26.54	21,442,199						
合計		-	-	-	1,803.27	1,111,355,047	1,107,340,640	1,090,976,000	1,080,068,616	1,111,355,047	100.00%	

註 1：所有權人戴鳳璋所持有 298 地號(持分面積 1/4)已於 102 年 12 月 17 日將前述產權 3/8 交易給廖于霽、3/8 交易給塗枝財。廖戴金枝、蔡銘月(地號 297)所有權於 104.02.13 贈與登記為林哲安。原曾侯菊妹(地號 520、521)所有權於 103.7.21 分割繼承登記為曾川睿、曾川祐、曾金祥、曾美連、曾麗蓉、曾馨儀，104.2.24 贈與登記為曾國倫、曾鈺棠。原何榮源(地號 522)所有權於 105.5.13 繼承登記為何順傑、何佳慧。由於估價報告已完成且相關權利人皆簽署變更事業計畫同意書參與協議合建，不影響權利變換相關權利人之選配。

註 2：原所有權人戴趙玉香(財政部國有財產署北區分署)所有 306、307、308、309、310 等 5 筆持分土地，業於 103 年 4 月 2 日辦理收歸國有，管理者為財政部國有財產署，無他項權利。

註 3：樂華段地號 312、313、314、315 於 106 年 8 月 1 日移轉登記予實施者(榮座建設股份有限公司)。

註 4：依新北市政府 107 年 2 月 5 日新北府城更字第 1073530723 號函新北市都市更新審議委員會第 75 次會議紀錄決議事項第六點第(四)項：「有關財政部國有財產署及參與權利變換權利人分配部分，實施者於會中承諾以更新前最有利之估值處理，故請於計畫書中補充載明。」調整更新前各土地權利價值，國有土地部分以巨乘不動產估價師聯合事務所估計價值為三家估價單位中最高；戴士蓀部分以麗業不動產估價師聯合事務所估計價值為三家估價單位中最高；故本案參與權利變換權利人權利價值比例，各以三家估價更新前最有利估值選定處理。

## 核定版

序號	土地所有權人/管理機關	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面 積(m <sup>2</sup> )	更新前土地權利價值(元)(小計)				更新前土地 權利價值比 例(%)	備註
						宏大	巨乘	麗業	估值選定版		
59	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:戴○虎	312	41.82	1/8	5.23						
		313	5.96	1/8	0.75						
		314	8.91	1/8	1.11						
		315	71.37	1/8	8.92						
		316	42.7	1/2	21.35						
		507	29.94	1/2	14.97						
60	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:戴○台	311	93.25	392703/1000000	36.62						
		507	29.94	4262/10000	12.76						
61	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:戴○帆	311	93.25	493126/1000000	45.98						
62	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:戴○薇	508	11.01	<u>3/4(委託持分 1/4)</u>	2.75						
63	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:戴○康	508	11.01	1/4	2.75						
64	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:戴○績	508	11.01	<u>3/4(委託持分 1/4)</u>	2.75						
65	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:戴○薇	508	11.01	<u>3/4(委託持分 1/4)</u>	2.75						
66	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:戴○璋	298	146.14	2/32	9.13						
67	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:顧○宏	297	255.23	<u>1040/10000</u>	26.54						
68	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:廖○霈	298	146.14	3/32	13.7						
	合計				1803.27				1,136,376,735	100.0000%	

註1:參與權利變換部分所有權人。

註2:參與協議合建部分所有權人。

註3:依新北市政府107年2月5日新北府城更字第1073530723號函新北市都市更新審議委員會第75次會議紀錄決議事項第六點第(四)項:「有關財政部國有財產署及參與權利變換權利人分配部分,實施者於會中承諾以更新前最有利之估值處理,故請於計畫書中補充載明。」調整更新前各土地權利價值,國有土地以巨乘不動產估價師聯合事務所估計價值為三家估價單位中最高;其餘參與權利變換所有權人以宏大不動產估價師聯合事務所估計價值為三家估價單位中最高;故本案參與權利變換權利人權利價值比例,各以三家估價更新前最有利估值選定處理。

(二)更新後鑑價結果

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)	更新後總權利價值(元)
		(㎡)	(坪)		
1	A-1,2F	131.24	39.70	749,034	29,736,707
2	B-1,2F	391.14	118.32	780,514	92,350,339
3	C-1,2F	270.45	81.81	772,541	63,202,460
4	D-1,2F	273.54	82.75	776,784	64,275,665
5	E-1,2F	179.15	54.19	765,020	41,458,659
6	F-1,2F	178.41	53.97	765,000	41,286,304
7	G-1,2F	159.56	48.27	764,195	36,885,340
8	H-1,2F	224.69	67.97	771,831	52,460,391
9	I-1,2F	138.80	41.99	753,407	31,633,317
10	A1-3F	205.35	62.12	520,000	33,821,814
11	A1-4F	205.35	62.12	515,000	31,990,963
12	A1-5F	205.35	62.12	525,000	32,612,147
13	A1-6F	205.35	62.12	530,000	32,922,739
14	A1-7F	205.35	62.12	536,000	33,295,449
15	A1-8F	205.35	62.12	541,000	33,606,041
16	A1-9F	205.35	62.12	546,000	33,916,633
17	A1-10F	205.35	62.12	551,000	34,227,225
18	A1-11F	205.35	62.12	556,000	34,537,817
19	A1-12F	205.35	62.12	561,000	34,848,408
20	A1-13F	205.35	62.12	567,000	35,221,119
21	A1-14F	205.35	62.12	577,000	35,842,302
22	A1-15F	205.35	62.12	583,000	36,215,013
23	A1-17F	194.88	58.95	594,000	35,017,013
24	A1-18F	194.88	58.95	599,000	35,311,769
25	A1-19F	194.88	58.95	604,000	35,606,525
26	A1-20F	272.72	82.50	615,000	50,736,147
27	A1-21F	272.72	82.50	621,000	51,231,134
28	A1-22F	462.57	139.93	635,981	88,991,156
29	A2-3F	157.51	47.65	489,000	23,632,099
30	A2-4F	157.51	47.65	484,000	23,061,039
31	A2-5F	157.51	47.65	499,000	23,775,741
32	A2-6F	157.51	47.65	504,000	24,013,975

序號	分配單元代號	總產權面積合計		建坪單價(元/坪)	更新後總權利價值(元)
		(㎡)	(坪)		
33	A2-7F	157.51	47.65	509,000	24,252,208
34	A2-8F	157.51	47.65	514,000	24,490,442
35	A2-9F	157.51	47.65	519,000	24,728,676
36	A2-10F	157.51	47.65	523,000	24,919,263
37	A2-11F	157.51	47.65	528,000	25,157,497
38	A2-12F	157.51	47.65	533,000	25,395,731
39	A2-13F	157.51	47.65	538,000	25,633,965
40	A2-14F	157.51	47.65	543,000	25,872,199
41	A2-15F	157.51	47.65	548,000	26,110,433
42	A2-17F	131.26	39.71	576,000	22,870,742
43	A2-18F	131.26	39.71	586,000	23,267,804
44	A2-19F	131.26	39.71	591,000	23,466,335
45	A3-3F	133.83	40.48	510,000	23,509,967
46	A3-4F	145.10	43.89	505,000	22,165,839
47	A3-5F	145.10	43.89	515,000	22,604,766
48	A3-6F	145.10	43.89	520,000	22,824,230
49	A3-7F	145.10	43.89	525,000	23,043,694
50	A3-8F	145.10	43.89	530,000	23,263,158
51	A3-9F	145.10	43.89	535,000	23,482,621
52	A3-10F	145.10	43.89	540,000	23,702,085
53	A3-11F	145.10	43.89	545,000	23,921,549
54	A3-12F	145.10	43.89	550,000	24,141,013
55	A3-13F	145.10	43.89	555,000	24,360,476
56	A3-14F	145.10	43.89	566,000	24,843,297
57	A3-15F	145.10	43.89	571,000	25,062,760
58	B1-3F	173.50	52.48	520,000	29,084,985
59	B1-4F	176.59	53.42	515,000	27,510,515
60	B1-5F	176.59	53.42	525,000	28,044,699
61	B1-6F	176.59	53.42	530,000	28,311,792
62	B1-7F	176.59	53.42	536,000	28,632,303
63	B1-8F	176.59	53.42	541,000	28,899,395
64	B1-9F	176.59	53.42	546,000	29,166,487
65	B1-10F	176.59	53.42	551,000	29,433,580
66	B1-11F	176.59	53.42	556,000	29,700,672
67	B1-12F	176.59	53.42	561,000	29,967,764
68	B1-13F	176.59	53.42	567,000	30,288,275

## 核定版

## (二)更新後鑑價結果

表 11-4-1 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)	更新後總權利價值(元)
		(m <sup>2</sup> )	(坪)		
1	1F-A	154.63	46.77	756,101	35,362,860
2	1F-B	383.05	115.87	780,488	90,435,160
3	1F-C	284.62	86.10	777,785	66,967,300
4	1F-D	221.09	66.88	771,602	51,604,740
5	1F-E	253.73	76.76	780,500	59,911,180
6	1F-F	190.21	57.54	765,047	44,020,800
7	1F-G	194.22	58.76	764,816	44,940,600
8	1F-H	121.18	36.66	762,864	27,966,600
9	3F-A1	168.37	50.93	525,000	29,858,598
10	3F-A2	82.32	24.90	510,000	14,136,843
11	3F-A3	135.36	40.95	515,000	23,528,887
12	3F-A4	156.50	47.34	525,000	28,530,009
13	3F-A5	70.57	21.35	488,000	10,979,757
14	3F-A6	90.36	27.33	488,000	14,491,923
15	3F-A7	127.33	38.52	493,000	20,574,641
16	4F-A1	168.37	50.93	520,000	26,483,600
17	4F-A2	82.32	24.90	504,000	12,549,600
18	4F-A3	135.36	40.95	510,000	20,884,500
19	4F-A4	156.50	47.34	520,000	24,616,800
20	4F-A5	70.57	21.35	484,000	10,333,400
21	4F-A6	90.36	27.33	484,000	13,227,720
22	4F-A7	127.33	38.52	499,000	19,221,480
23	5F-A1	168.37	50.93	530,000	26,992,900
24	5F-A2	82.32	24.90	514,000	12,798,600
25	5F-A3	135.36	40.95	520,000	21,294,000
26	5F-A4	156.50	47.34	530,000	25,090,200
27	5F-A5	70.57	21.35	493,000	10,525,550
28	5F-A6	90.36	27.33	499,000	13,637,670
29	5F-A7	127.33	38.52	509,000	19,606,680
30	6F-A1	168.37	50.93	536,000	27,298,480
31	6F-A2	82.32	24.90	519,000	12,923,100
32	6F-A3	135.36	40.95	525,000	21,498,750
33	6F-A4	156.50	47.34	536,000	25,374,240
34	6F-A5	70.57	21.35	498,000	10,632,300
35	6F-A6	90.36	27.33	503,000	13,746,990
36	6F-A7	127.33	38.52	514,000	19,799,280
37	7F-A1	168.37	50.93	541,000	27,553,130
38	7F-A2	82.32	24.90	525,000	13,072,500
39	7F-A3	135.36	40.95	530,000	21,703,500
40	7F-A4	156.50	47.34	541,000	25,610,940
41	7F-A5	70.57	21.35	503,000	10,739,050
42	7F-A6	90.36	27.33	509,000	13,910,970
43	7F-A7	127.33	38.52	519,000	19,991,880

序號	分配單元代號	總產權面積合計		建坪單價(元/坪)	更新後總權利價值(元)
		(m <sup>2</sup> )	(坪)		
44	8F-A1	168.37	50.93	546,000	27,807,780
45	8F-A2	82.32	24.90	530,000	13,197,000
46	8F-A3	135.36	40.95	535,000	21,908,250
47	8F-A4	156.50	47.34	546,000	25,847,640
48	8F-A5	70.57	21.35	513,000	10,952,550
49	8F-A6	90.36	27.33	513,000	14,020,290
50	8F-A7	127.33	38.52	524,000	20,184,480
51	9F-A1	168.37	50.93	551,000	28,062,430
52	9F-A2	82.32	24.90	535,000	13,321,500
53	9F-A3	135.36	40.95	540,000	22,113,000
54	9F-A4	156.50	47.34	551,000	26,084,340
55	9F-A5	70.57	21.35	518,000	11,059,300
56	9F-A6	90.36	27.33	518,000	14,156,940
57	9F-A7	127.33	38.52	529,000	20,377,080
58	10F-A1	168.37	50.93	556,000	28,317,080
59	10F-A2	82.32	24.90	540,000	13,446,000
60	10F-A3	135.36	40.95	545,000	22,317,750
61	10F-A4	156.50	47.34	556,000	26,321,040
62	10F-A5	70.57	21.35	523,000	11,166,050
63	10F-A6	90.36	27.33	523,000	14,293,590
64	10F-A7	127.33	38.52	534,000	20,569,680
65	11F-A1	168.37	50.93	562,000	28,622,660
66	11F-A2	82.32	24.90	545,000	13,570,500
67	11F-A3	135.36	40.95	550,000	22,522,500
68	11F-A4	156.50	47.34	562,000	26,605,080
69	11F-A5	70.57	21.35	528,000	11,272,800
70	11F-A6	90.36	27.33	528,000	14,430,240
71	11F-A7	127.33	38.52	539,000	20,762,280
72	12F-A1	168.37	50.93	567,000	28,877,310
73	12F-A2	82.32	24.90	550,000	13,695,000
74	12F-A3	135.36	40.95	555,000	22,727,250
75	12F-A4	156.50	47.34	567,000	26,841,780
76	12F-A5	70.57	21.35	533,000	11,379,550
77	12F-A6	90.36	27.33	533,000	14,566,890
78	12F-A7	127.33	38.52	544,000	20,954,880
79	13F-A1	168.37	50.93	572,000	29,131,960
80	13F-A2	82.32	24.90	555,000	13,819,500
81	13F-A3	135.36	40.95	561,000	22,972,950
82	13F-A4	156.50	47.34	572,000	27,078,480
83	13F-A5	70.57	21.35	538,000	11,486,300
84	13F-A6	90.36	27.33	538,000	14,703,540
85	13F-A7	127.33	38.52	549,000	21,147,480
86	14F-A1	168.37	50.93	583,000	29,692,190
87	14F-A2	82.32	24.90	566,000	14,093,400
88	14F-A3	135.36	40.95	571,000	23,382,450

核定版

序號	分配單元代號	總產權面積合計		建坪單價(元/坪)	更新後總權利價值(元)
		(m <sup>2</sup> )	(坪)		
69	B1-14F	176.59	53.42	577,000	30,822,460
70	B1-15F	176.59	53.42	583,000	31,142,971
71	B1-17F	187.40	56.69	594,000	33,672,969
72	B1-18F	187.40	56.69	599,000	33,956,412
73	B1-19F	187.40	56.69	604,000	34,239,854
74	B1-20F	264.40	79.98	615,000	49,188,315
75	B1-21F	264.40	79.98	621,000	49,668,201
76	B1-22F	450.19	136.18	635,582	86,555,106
77	B2-3F	141.34	42.76	489,000	21,520,258
78	B2-4F	141.34	42.76	484,000	20,693,589
79	B2-5F	141.34	42.76	494,000	21,121,143
80	B2-6F	141.34	42.76	499,000	21,334,920
81	B2-7F	141.34	42.76	503,000	21,505,941
82	B2-8F	141.34	42.76	514,000	21,976,250
83	B2-9F	141.34	42.76	519,000	22,190,027
84	B2-10F	141.34	42.76	523,000	22,361,048
85	B2-11F	141.34	42.76	528,000	22,574,825
86	B2-12F	141.34	42.76	533,000	22,788,602
87	B2-13F	141.34	42.76	538,000	23,002,378
88	B2-14F	141.34	42.76	543,000	23,216,155
89	B2-15F	141.34	42.76	548,000	23,429,932
90	C1-3F	105.35	31.87	484,000	15,424,294
91	C1-4F	105.35	31.87	489,000	15,583,635
92	C1-5F	105.35	31.87	499,000	15,902,319
93	C1-6F	105.35	31.87	504,000	16,061,661
94	C1-7F	105.35	31.87	509,000	16,221,003
95	C1-8F	105.35	31.87	514,000	16,380,345
96	C1-9F	105.35	31.87	524,000	16,699,029
97	C1-10F	105.35	31.87	529,000	16,858,370
98	C1-11F	105.35	31.87	534,000	17,017,712
99	C1-12F	243.64	73.70	550,000	40,535,605
100	C1-13F	243.64	73.70	555,000	40,904,111
101	C1-14F	243.64	73.70	560,000	41,272,616
102	C1-15F	243.64	73.70	554,000	40,830,409
103	C1-17F	190.12	57.51	553,000	31,803,749
104	C1-18F	190.12	57.51	569,000	32,723,930

序號	分配單元代號	總產權面積合計		建坪單價(元/坪)	更新後總權利價值(元)
		(m <sup>2</sup> )	(坪)		
105	C1-19F	190.12	57.51	574,000	33,011,486
106	C1-20F	190.12	57.51	579,000	33,299,043
107	C1-21F	190.12	57.51	584,000	33,586,599
108	C1-22F	285.25	86.29	608,398	52,497,492
109	C2-3F	138.29	41.83	484,000	20,247,039
110	C2-4F	138.29	41.83	489,000	20,456,203
111	C2-5F	138.29	41.83	499,000	20,874,530
112	C2-6F	138.29	41.83	504,000	21,083,693
113	C2-7F	138.29	41.83	509,000	21,292,857
114	C2-8F	138.29	41.83	514,000	21,502,021
115	C2-9F	138.29	41.83	524,000	21,920,348
116	C2-10F	138.29	41.83	529,000	22,129,512
117	C2-11F	138.29	41.83	534,000	22,338,675
合計		20599.98	6231.49		3,565,274,309

## 核定版

序號	分配單元 代號	總產權面積合計		建坪單價(元/ 坪)	更新後總權利價值(元)
		(m <sup>2</sup> )	(坪)		
89	14F-A4	156.50	47.34	583,000	27,599,220
90	14F-A5	70.57	21.35	542,000	11,571,700
91	14F-A6	90.36	27.33	542,000	14,812,860
92	14F-A7	127.33	38.52	554,000	21,340,080
93	15F-A1	168.37	50.93	588,000	29,946,840
94	15F-A2	82.32	24.90	571,000	14,217,900
95	15F-A3	135.36	40.95	577,000	23,628,150
96	15F-A4	156.50	47.34	588,000	27,835,920
97	15F-A5	70.57	21.35	548,000	11,699,800
98	15F-A6	90.36	27.33	548,000	14,976,840
99	15F-A7	127.33	38.52	559,000	21,532,680
100	16F-A1	137.01	41.45	593,000	25,644,786
101	16F-A2	98.30	29.74	576,000	17,421,802
102	16F-A3	98.30	29.74	576,000	17,421,802
103	16F-A4	137.32	41.54	593,000	25,677,228
104	16F-A5	61.78	18.69	547,000	10,223,430
105	16F-A6	82.41	24.93	552,000	13,761,360
106	16F-A7	113.04	34.19	558,000	19,078,020
107	17F-A1	137.01	41.45	599,000	24,828,550
108	17F-A2	98.30	29.74	581,000	17,278,940
109	17F-A3	98.30	29.74	581,000	17,278,940
110	17F-A4	137.32	41.54	599,000	24,882,460
111	17F-A5	61.78	18.69	551,000	10,298,190
112	17F-A6	82.41	24.93	557,000	13,886,010
113	17F-A7	113.04	34.19	563,000	19,248,970
114	18F-A1	137.01	41.45	604,000	25,035,800
115	18F-A2	98.30	29.74	586,000	17,427,640
116	18F-A3	98.30	29.74	586,000	17,427,640
117	18F-A4	137.32	41.54	604,000	25,090,160
118	18F-A5	61.78	18.69	556,000	10,391,640
119	18F-A6	82.41	24.93	562,000	14,010,660
120	18F-A7	113.04	34.19	568,000	19,419,920
121	19F-A1	139.47	42.19	609,000	25,693,710
122	19F-A2	98.30	29.74	591,000	17,576,340
123	19F-A3	98.30	29.74	591,000	17,576,340
124	19F-A4	141.76	42.88	609,000	26,113,920
125	19F-A5	61.78	18.69	561,000	10,485,090
126	19F-A6	82.41	24.93	567,000	14,135,310
127	19F-A7	113.04	34.19	573,000	19,590,870
128	20F-A1	139.47	42.19	615,000	25,946,850
129	20F-A2	98.30	29.74	596,000	17,725,040
130	20F-A3	98.30	29.74	596,000	17,725,040
131	20F-A4	141.76	42.88	615,000	26,371,200
132	20F-A5	61.78	18.69	566,000	10,578,540
133	20F-A6	82.41	24.93	572,000	14,259,960

序號	分配單元 代號	總產權面積合計		建坪單價(元/ 坪)	更新後總權利價值(元)
		(m <sup>2</sup> )	(坪)		
134	20F-A7	113.04	34.19	578,000	19,761,820
135	21F-A1	139.47	42.19	620,000	26,157,800
136	21F-A2	98.30	29.74	601,000	17,873,740
137	21F-A3	98.30	29.74	601,000	17,873,740
138	21F-A4	141.76	42.88	620,000	26,585,600
139	21F-A5	61.78	18.69	570,000	10,653,300
140	21F-A6	82.41	24.93	577,000	14,384,610
141	21F-A7	113.04	34.19	583,000	19,932,770
142	22F-A1	139.47	42.19	625,000	26,368,750
143	22F-A2	98.30	29.74	606,000	18,022,440
144	22F-A3	98.30	29.74	606,000	18,022,440
145	22F-A4	141.76	42.88	625,000	26,800,000
146	22F-A5	61.78	18.69	576,000	10,765,440
147	22F-A6	82.41	24.93	582,000	14,509,260
148	22F-A7	113.04	34.19	588,000	20,103,720
149	23F-A1	139.47	42.19	630,000	26,579,700
150	23F-A2	98.30	29.74	612,000	18,200,880
151	23F-A3	98.30	29.74	612,000	18,200,880
152	23F-A4	141.76	42.88	630,000	27,014,400
153	23F-A5	61.78	18.69	580,000	10,840,200
154	23F-A6	82.41	24.93	587,000	14,633,910
155	23F-A7	113.04	34.19	593,000	20,274,670
156	24F-A1	139.47	42.19	635,000	26,790,650
157	24F-A2	98.30	29.74	617,000	18,349,580
158	24F-A3	98.30	29.74	617,000	18,349,580
159	24F-A4	141.76	42.88	635,000	27,228,800
160	24F-A5	61.78	18.69	585,000	10,933,650
161	24F-A6	82.41	24.93	591,000	14,733,630
162	24F-A7	113.04	34.19	598,000	20,445,620
163	25F-A1	139.47	42.19	641,000	27,043,790
164	25F-A2	98.30	29.74	622,000	18,498,280
165	25F-A3	98.30	29.74	622,000	18,498,280
166	25F-A4	141.76	42.88	641,000	27,486,080
167	25F-A5	61.78	18.69	590,000	11,027,100
168	25F-A6	82.41	24.93	596,000	14,858,280
169	25F-A7	113.04	34.19	603,000	20,616,570
170	26F-A1	139.47	42.19	646,000	27,254,740
171	26F-A2	98.30	29.74	627,000	18,646,980
172	26F-A3	98.30	29.74	627,000	18,646,980
173	26F-A4	141.76	42.88	646,000	27,700,480
174	26F-A5	61.78	18.69	595,000	11,120,550
175	26F-A6	82.41	24.93	601,000	14,982,930
176	26F-A7	113.04	34.19	608,000	20,787,520
177	27F-A1	139.47	42.19	651,000	27,465,690
178	27F-A2	98.30	29.74	632,000	18,795,680
179	27F-A3	98.30	29.74	632,000	18,795,680
180	27F-A4	141.76	42.88	651,000	27,914,880

## 核定版

序號	分配單元 代號	總產權面積合計		建坪單價(元/ 坪)	更新後總權利價值(元)
		(㎡)	(坪)		
181	27F-A5	61.78	18.69	600,000	11,214,000
182	27F-A6	82.41	24.93	606,000	15,107,580
183	27F-A7	113.04	34.19	613,000	20,958,470
184	28F-A1	139.47	42.19	662,000	27,929,780
185	28F-A2	98.30	29.74	642,000	19,093,080
186	28F-A3	98.30	29.74	642,000	19,093,080
187	28F-A4	141.76	42.88	662,000	28,386,560
188	28F-A5	61.78	18.69	609,000	11,382,210
189	28F-A6	82.41	24.93	616,000	15,356,880
190	28F-A7	113.04	34.19	622,000	21,266,180
	合計	22,138.34	6,696.94		3,943,282,486

核定版

本頁空白

本頁無變更

核定版

表 11-5 更新後停車位價值表

樓層	類型	數量(個)	車位價格(元/個)	價值(元)	
B1	平面車道	小	4	2,400,000	9,600,000
B2	平面車道	大	7	2,400,000	16,800,000
		小	12	2,300,000	27,600,000
B3	平面車道	大	2	2,300,000	4,600,000
		小	1	2,200,000	2,200,000
	機械	三個車位循環	3	1,300,000	3,900,000
		五個車位循環	15	1,250,000	18,750,000
		九個車位循環	9	1,200,000	10,800,000
B4	平面車道	大	2	2,200,000	4,400,000
		小	1	2,100,000	2,100,000
	機械	三個車位循環	3	1,200,000	3,600,000
		五個車位循環	15	1,150,000	17,250,000
		九個車位循環	9	1,100,000	9,900,000
B5	平面車道	大	13	2,100,000	27,300,000
	機械	二個車位循環	2	1,100,000	2,200,000
		六個車位循環	6	1,050,000	6,300,000
		十四個車位循環	14	950,000	13,300,000
合計		118	1,530,508	180,600,000	

核定版

表 11-5-1 更新後停車位價值表

樓層	類型	數量(個)	車位價格(元/個)	價值(元)
B1	坡道平面(225*575)	3	2,400,000	7,200,000
B2	坡道平面(250*600)	13	2,400,000	31,200,000
	坡道平面(225*575)	13	2,300,000	29,900,000
B3	坡道平面(250*600)	13	2,300,000	29,900,000
	坡道平面(225*575)	13	2,200,000	28,600,000
B4	坡道平面(250*600)	13	2,200,000	28,600,000
	坡道平面(225*575)	13	2,100,000	27,300,000
B5	坡道平面(250*600)	13	2,100,000	27,300,000
	坡道平面(225*575)	13	2,000,000	26,000,000
B6	坡道平面(250*600)	5	2,000,000	10,000,000
	坡道平面(225*575)	2	1,900,000	3,800,000
	坡道機械(八個車位循環)(220*550)	40	900,000	36,000,000
合計		154	1,855,844	285,800,000

核定版

本頁空白

核定版

## 拾貳、共同負擔

## 一、用地負擔

本案無用地負擔。

## 二、費用負擔

## (一)費用負擔總額

本案共同負擔為 1,717,233,859 元。實施者支付上述共同負擔費用後，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

本案更新後土地及建物總價值為 3,745,874,309 元，本案可分配之總價值 3,745,874,309 元。

## (三)平均費用負擔比例

平均費用負擔比例

$$= \text{費用負擔總額} \div \text{更新後總價值} \times 100\%$$

$$= 1,717,233,859 \div 3,745,874,309 \times 100\%$$

$$= 45.84\%$$

## 三、土地所有權人平均共同負擔比例

本案平均費用共同負擔比例為平均費用負擔比例。

土地所有權人平均共同負擔比例  
=45.84%

## 四、土地所有權人共同負擔額度

共同負擔金額由土地所有權人及其權利變換關係人，按其更新前權利價值比例負擔之，詳見表 12-1。

表 12-1 費用共同負擔表

編號	土地所有權人	權利價值(元)	權利價值比例(%)	負擔方式		費用共同負擔合計(元)
				現金繳納(元)	更新後房地折價抵付(元)	
1	中華民國/財政部國有財產署	64,579,473	5.8109%	-	99,786,345	99,786,345
2	戴士蓀	4,200,523	0.3780%	-	6,490,527	6,490,527
3	任正萍	1,042,575,051	93.8111%	-	1,610,956,987	1,610,956,987
4	何榮源					
5	吳素英					
6	李茂桐					
7	李鴻祥					
8	李鴻毅					
9	邱貴珠					
10	邱貴瑩					
11	俞肇宏					
12	唐心儀					
13	唐錢德鳳					
14	孫經文					
15	徐來旺					
16	涂阿月					
17	張秀英					
18	張陳金玉					
19	張博泰					
20	張葉貴妹					
21	許忠義					
22	許鵬正					
23	許鵬煥					
24	許麗明					
25	許麗櫻					
26	郭秀琴					
27	陳和焜					
28	陳和誌					
29	陳忠慶					
30	陳芳仔					
31	陳瑞蓮					
32	陳錦河					

核定版

拾貳、共同負擔

一、用地負擔

本案無用地負擔。

二、費用負擔

(一)費用負擔總額

本案共同負擔為 **2,132,845,628** 元。實施者支付上述共同負擔費用後，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

本案更新後土地及建物總價值為 **4,229,082,486** 元，本案可分配之總價值 **4,229,082,486** 元。

(三)平均費用負擔比例

平均費用負擔比例

$$= \text{費用負擔總額} \div \text{更新後總價值} \times 100\%$$

$$= \frac{2,132,845,628}{4,229,082,486} \times 100\%$$

$$= \underline{\underline{50.43\%}}$$

三、土地所有權人平均共同負擔比例

本案平均費用共同負擔比例為平均費用負擔比例。

土地所有權人平均共同負擔比例

$$= \underline{\underline{50.43\%}}$$

四、土地所有權人共同負擔額度

共同負擔金額由土地所有權人及其權利變換關係人，按其更新前權利價值比例負擔之，詳見表 12-1。

表 12-1-1 費用共同負擔表(變更後)

序號	土地所有權人/管理機關	更新前土地權利價值(元)(小計)	更新前土地權利價值比例(%)	負擔方式		費用共同負擔合計(元)
				現金繳納(元)	更新後房地折價抵付(元)	
1	中華民國/財政部國有財產署	64,579,473	5.6829%	-	121,208,084	121,208,084
2	郭耀東、郭毅緯(信託財產)委託人:郭金益	15,985,582	1.4067%	-	30,003,059	30,003,059
3	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:榮座建設股份有限公司	17,917,086	1.5767%		33,628,266	33,628,266
4	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:任正萍	1,037,894,594	91.3337%	-	1,948,006,219	1,948,006,219
5	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:何佳慧					
6	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:何順傑					
7	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:吳素英					
8	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:李茂桐					
9	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:李鴻祥					
10	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:李鴻毅					
11	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:李美華					
12	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:李愛珍					
13	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:李美娟					
14	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:李美雲					
15	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:林哲安					
16	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:邱貴珠					
17	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:邱貴瑩					
18	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:俞肇宏					
19	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:唐心儀					
20	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:唐錢德鳳					
21	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:孫經文					
22	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:徐來旺					
23	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:涂阿月					
24	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:張秀英					
25	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:張陳金玉					
26	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:張博泰					
27	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:張葉貴妹					
28	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:許忠義					
29	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:許鵬正					
30	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:許鵬煥					
31	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:許麗明					
32	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:許麗櫻					
33	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:郭秀琴					
34	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:夏鼎、夏寧					
35	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:陳柏霖					
36	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:陳和誌					
37	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:陳忠慶					
38	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:陳芳仔					
39	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:陳瑞蓮					
40	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人:陳錦河					

核定版

編號	土地所有權人	權利價值(元)	權利價值比例 (%)	負擔方式		費用共同負擔合計 (元)
				現金繳納 (元)	更新後房地折價 抵付(元)	
33	曾侯菊妹					
34	曾雲祥					
35	曾煥忠					
36	曾彥潔					
37	黃小梅					
38	黃雅琴					
39	塗枝財					
40	董其昌					
41	董林阿遠					
42	廖戴金枝					
43	蔡銘月					
44	戴久永					
45	戴幼虎					
46	戴帆台					
47	戴琴帆					
48	戴鳳璋					
49	顧思宏					
合計	--	1,111,355,047	100.0000%	-	1,717,233,859	1,717,233,859

註 1:各土地所有權人之費用共同負擔計算式為:費用共同負擔x土地所有權人之權利價值比例。

註 2:所有權人戴鳳璋所持有 298 地號(持分面積 1/4)已於 102 年 12 月 17 日將前述產權 3/8 交易給廖于霈、3/8 交易給塗枝財，由於估價報告已完成且相關權利人皆簽署變更事業計畫同意書參與協議合建，不影響權利變換相關權利人之選配。

註 3:原所有權人戴趙玉香/財政部國有財產署北區分署所有 306、307、308、309、310 等 5 筆持分土地，業於 103 年 4 月 2 日辦理收歸國有，管理者為財政部國有財產署。

註 4:戴琴帆持有樂華段地號 312、313、314、315 於 106 年 8 月 1 日移轉登記予實施者(榮座建設股份有限公司)。

核定版

序號	土地所有權人/管理機關	更新前土地權利價值(元)(小計)	更新前土地權利價值比例(%)	負擔方式		費用共同負擔合計(元)
				現金繳納(元)	更新後房地折價抵付(元)	
41	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產)委託人:曾川祐					
42	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產)委託人:曾川睿					
43	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產)委託人:曾金祥					
44	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產)委託人:曾美連					
45	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產)委託人:曾國倫					
46	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產)委託人:曾鈺棠					
47	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產)委託人:曾麗蓉					
48	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產)委託人:曾馨儀					
49	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產)委託人:曾雲祥					
50	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產)委託人:楊美淑					
51	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產)委託人:曾彥潔					
52	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產)委託人:黃小梅					
53	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產)委託人:黃雅琴					
54	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產)委託人:塗枝財					
55	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產)委託人:董其昌					
56	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產)委託人:董定軒					
57	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產)委託人:董睿翔					
58	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產)委託人:戴久永					
59	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產)委託人:戴幼虎					
60	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產)委託人:戴帆台					
61	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產)委託人:戴琴帆					
62	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產)委託人:戴依薇					

序號	土地所有權人/管理機關	更新前土地權利價值(元)(小計)	更新前土地權利價值比例(%)	負擔方式		費用共同負擔合計(元)
				現金繳納(元)	更新後房地折價抵付(元)	
63	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產)委託人:戴哲康					
64	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產)委託人:戴哲續					
65	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產)委託人:戴詩薇					
66	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產)委託人:戴鳳璋					
67	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產)委託人:顧思宏					
68	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產)委託人:廖于霈					
合計		1,136,376,735	100.0000%		2,132,845,628	2,132,845,628

註:各土地所有權人之費用共同負擔計算式為:費用共同負擔x土地所有權人之權利價值比例。

核定版

本頁空白

核定版

## 拾參、更新後分配面積及位置

## 一、更新後供分配之土地

本案更新前共計有新北市永和區樂華段 295 地號等 33 筆土地，土地面積 1,803.27 m<sup>2</sup>。為簡化更新後土地持有關係，更新後將商業區土地合併成一筆地號，住宅區亦合併成一筆地號，故合併後本更新範圍共計 2 筆土地，新編之正式地號依未來地政機關登記為準。

本案更新後住宅用地之土地計畫採共同持分方式，各戶持分比例詳見表 13-1。

## 二、更新後供分配之建築物及其土地應有部分

本案更新後規劃興建鋼骨鋼筋混凝土造地上 23 層、地下 5 層之集合住宅，1 樓作為入口門廳及店鋪使用，2 樓至 23 樓標準層規劃為集合住宅，計有 9 戶店鋪，108 戶住宅，合計 118 個單元，實際分配單元 117 個（1 戶管委會使用）；地下層作為防空避難室兼停車空間使用，共規劃 118 個汽車停車位。其可分為以下分配方式說明：

## (一)折價抵付共同負擔

本案共同負擔費用，由土地所有權人以更新後土地及建築物折價抵付予實施者。

## (二)土地所有權人及權利變換關係人申請分配

更新後土地及建築物由土地所有權人及權利變換關係人自行選擇，其餘單元則折價抵付予實施者。

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	土地應有部分		建物面積			
		總面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	主建物(m <sup>2</sup> )	附屬建物(m <sup>2</sup> )	共同使用(m <sup>2</sup> )	合計(m <sup>2</sup> )
1	A-1,2F	12.24	679/100000	76.68	19.90	34.66	131.24
2	B-1,2F	36.50	2024/100000	239.14	48.67	103.33	391.14
3	C-1,2F	25.25	1400/100000	160.53	38.53	71.39	270.45
4	D-1,2F	25.52	1415/100000	181.32	19.98	72.24	273.54
5	E-1,2F	16.72	927/100000	115.6	16.28	47.27	179.15
6	F-1,2F	16.66	924/100000	116.47	14.87	47.07	178.41
7	G-1,2F	14.90	826/100000	104.25	13.19	42.12	159.56
8	H-1,2F	20.97	1163/100000	144.79	20.56	59.34	224.69
9	I-1,2F	12.95	718/100000	75.98	26.15	36.67	138.80
10	A1-3F	17.56	974/100000	130.39	8.15	66.81	205.35
11	A1-4F	17.56	974/100000	130.39	8.15	66.81	205.35
12	A1-5F	17.56	974/100000	130.39	8.15	66.81	205.35
13	A1-6F	17.56	974/100000	130.39	8.15	66.81	205.35
14	A1-7F	17.56	974/100000	130.39	8.15	66.81	205.35
15	A1-8F	17.56	974/100000	130.39	8.15	66.81	205.35
16	A1-9F	17.56	974/100000	130.39	8.15	66.81	205.35
17	A1-10F	17.56	974/100000	130.39	8.15	66.81	205.35
18	A1-11F	17.56	974/100000	130.39	8.15	66.81	205.35
19	A1-12F	17.56	974/100000	130.39	8.15	66.81	205.35
20	A1-13F	17.56	974/100000	130.39	8.15	66.81	205.35
21	A1-14F	17.56	974/100000	130.39	8.15	66.81	205.35
22	A1-15F	17.56	974/100000	130.39	8.15	66.81	205.35
23	A1-17F	16.68	925/100000	113.25	18.22	63.41	194.88
24	A1-18F	16.68	925/100000	113.25	18.22	63.41	194.88
25	A1-19F	16.68	925/100000	113.25	18.22	63.41	194.88
26	A1-20F	23.33	1294/100000	159.81	24.16	88.75	272.72
27	A1-21F	23.33	1294/100000	159.81	24.16	88.75	272.72
28	A1-22F	39.56	2194/100000	271.43	40.59	150.55	462.57
29	A2-3F	13.47	747/100000	95.17	11.08	51.26	157.51
30	A2-4F	13.47	747/100000	95.17	11.08	51.26	157.51
31	A2-5F	13.47	747/100000	95.17	11.08	51.26	157.51
32	A2-6F	13.47	747/100000	95.17	11.08	51.26	157.51
33	A2-7F	13.47	747/100000	95.17	11.08	51.26	157.51
34	A2-8F	13.47	747/100000	95.17	11.08	51.26	157.51

核定版

## 拾參、更新後分配面積及位置

## 一、更新後供分配之土地

本案更新前共計有新北市永和區樂華段 295 地號等 33 筆土地，土地面積 1,803.27 m<sup>2</sup>。為簡化更新後土地持有關係，更新後將商業區土地合併成一筆地號，住宅區亦合併成一筆地號，故合併後本更新範圍共計 2 筆土地，新編之正式地號依未來地政機關登記為準。

本案更新後住宅用地之土地計畫採共同持分方式，各戶持分比例詳見表 13-1。

## 二、更新後供分配之建築物及其土地應有部分

本案更新後規劃興建鋼骨鋼筋混凝土造地上 28 層、地下 6 層之集合住宅，1 樓作為入口門廳及店鋪使用，2 樓至 28 樓標準層規劃為集合住宅，計有 8 戶店鋪，182 戶住宅，合計 190 個單元，實際分配單元 190 個（1 戶管委會使用）；地下層作為防空避難室兼停車空間使用，共規劃 154 個汽車停車位。其可分為以下分配方式說明：

## (一)折價抵付共同負擔

本案共同負擔費用，由土地所有權人以更新後土地及建築物折價抵付予實施者。

## (二)土地所有權人及權利變換關係人申請分配

更新後土地及建築物由土地所有權人及權利變換關係人自行選擇，其餘單元則折價抵付予實施者。

表 13-1-1 更新後土地及建築物分配面積表

編號	分配單元代號	土地應有部分		建物面積				合計(m <sup>2</sup> )
		總面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	主建物(m <sup>2</sup> )	附屬建物(m <sup>2</sup> )(陽台)	附屬建物(m <sup>2</sup> )(雨遮)	共同使用(m <sup>2</sup> )	
1	1F-A	13.09	726/100000	99.9	10.65		44.08	154.63
2	1F-B	32.44	1799/100000	257.12	16.68		109.25	383.05
3	1F-C	24.11	1337/100000	190.37	13.09		81.16	284.62
4	1F-D	18.74	1039/100000	148.49	9.56		63.04	221.09
5	1F-E	21.49	1192/100000	170.33	11.04		72.36	253.73
6	1F-F	16.12	894/100000	127.23	8.76		54.22	190.21
7	1F-G	16.45	912/100000	129.9	8.93		55.39	194.22
8	1F-H	10.26	569/100000	78.45	8.15		34.58	121.18
9	3F-A1	13.47	747/100000	101.28	8.40	4.03	54.66	164.34
10	3F-A2	6.58	365/100000	49.78	4.20	1.64	26.70	80.68
11	3F-A3	10.82	600/100000	81.43	7.32	2.64	43.97	132.72
12	3F-A4	12.51	694/100000	94.52	7.75	3.41	50.82	153.09
13	3F-A5	5.64	313/100000	42.07	3.62	1.96	22.92	68.61
14	3F-A6	7.23	401/100000	53.67	4.54	2.81	29.34	87.55
15	3F-A7	10.19	565/100000	76.83	6.31	2.84	41.35	124.49
16	4F-A1	13.47	747/100000	101.28	8.40	4.03	54.66	164.34
17	4F-A2	6.58	365/100000	49.78	4.20	1.64	26.70	80.68
18	4F-A3	10.82	600/100000	81.43	7.32	2.64	43.97	132.72
19	4F-A4	12.51	694/100000	94.52	7.75	3.41	50.82	153.09
20	4F-A5	5.64	313/100000	42.07	3.62	1.96	22.92	68.61
21	4F-A6	7.23	401/100000	53.67	4.54	2.81	29.34	87.55
22	4F-A7	10.19	565/100000	76.83	6.31	2.84	41.35	124.49
23	5F-A1	13.47	747/100000	101.28	8.40	4.03	54.66	164.34
24	5F-A2	6.58	365/100000	49.78	4.20	1.64	26.70	80.68
25	5F-A3	10.82	600/100000	81.43	7.32	2.64	43.97	132.72
26	5F-A4	12.51	694/100000	94.52	7.75	3.41	50.82	153.09
27	5F-A5	5.64	313/100000	42.07	3.62	1.96	22.92	68.61
28	5F-A6	7.23	401/100000	53.67	4.54	2.81	29.34	87.55
29	5F-A7	10.19	565/100000	76.83	6.31	2.84	41.35	124.49
30	6F-A1	13.47	747/100000	101.28	8.40	4.03	54.66	164.34
31	6F-A2	6.58	365/100000	49.78	4.20	1.64	26.70	80.68
32	6F-A3	10.82	600/100000	81.43	7.32	2.64	43.97	132.72
33	6F-A4	12.51	694/100000	94.52	7.75	3.41	50.82	153.09
34	6F-A5	5.64	313/100000	42.07	3.62	1.96	22.92	68.61
35	6F-A6	7.23	401/100000	53.67	4.54	2.81	29.34	87.55
36	6F-A7	10.19	565/100000	76.83	6.31	2.84	41.35	124.49
37	7F-A1	13.47	747/100000	101.28	8.40	4.03	54.66	164.34
38	7F-A2	6.58	365/100000	49.78	4.20	1.64	26.70	80.68
39	7F-A3	10.82	600/100000	81.43	7.32	2.64	43.97	132.72
40	7F-A4	12.51	694/100000	94.52	7.75	3.41	50.82	153.09
41	7F-A5	5.64	313/100000	42.07	3.62	1.96	22.92	68.61
42	7F-A6	7.23	401/100000	53.67	4.54	2.81	29.34	87.55
43	7F-A7	10.19	565/100000	76.83	6.31	2.84	41.35	124.49
44	8F-A1	13.47	747/100000	101.28	8.40	4.03	54.66	164.34
45	8F-A2	6.58	365/100000	49.78	4.20	1.64	26.70	80.68

核定版

編號	分配單元 代號	土地應有部分		建物面積			
		總面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	主建物(m <sup>2</sup> )	附屬建物(m <sup>2</sup> )	共同使用(m <sup>2</sup> )	合計(m <sup>2</sup> )
35	A2-9F	13.47	747/100000	95.17	11.08	51.26	157.51
36	A2-10F	13.47	747/100000	95.17	11.08	51.26	157.51
37	A2-11F	13.47	747/100000	95.17	11.08	51.26	157.51
38	A2-12F	13.47	747/100000	95.17	11.08	51.26	157.51
39	A2-13F	13.47	747/100000	95.17	11.08	51.26	157.51
40	A2-14F	13.47	747/100000	95.17	11.08	51.26	157.51
41	A2-15F	13.47	747/100000	95.17	11.08	51.26	157.51
42	A2-17F	11.23	623/100000	79.24	9.31	42.71	131.26
43	A2-18F	11.23	623/100000	79.24	9.31	42.71	131.26
44	A2-19F	11.23	623/100000	79.24	9.31	42.71	131.26
45	A3-3F	11.45	635/100000	85.84	4.44	43.55	133.83
46	A3-4F	12.41	688/100000	85.84	12.06	47.2	145.10
47	A3-5F	12.41	688/100000	85.84	12.06	47.2	145.10
48	A3-6F	12.41	688/100000	85.84	12.06	47.2	145.10
49	A3-7F	12.41	688/100000	85.84	12.06	47.2	145.10
50	A3-8F	12.41	688/100000	85.84	12.06	47.2	145.10
51	A3-9F	12.41	688/100000	85.84	12.06	47.2	145.10
52	A3-10F	12.41	688/100000	85.84	12.06	47.2	145.10
53	A3-11F	12.41	688/100000	85.84	12.06	47.2	145.10
54	A3-12F	12.41	688/100000	85.84	12.06	47.2	145.10
55	A3-13F	12.41	688/100000	85.84	12.06	47.2	145.10
56	A3-14F	12.40	688/100000	85.84	12.06	47.2	145.10
57	A3-15F	12.40	688/100000	85.84	12.06	47.2	145.10
58	B1-3F	14.84	823/100000	109.13	7.9	56.47	173.50
59	B1-4F	15.11	838/100000	109.13	9.98	57.48	176.59
60	B1-5F	15.11	838/100000	109.13	9.98	57.48	176.59
61	B1-6F	15.11	838/100000	109.13	9.98	57.48	176.59
62	B1-7F	15.11	838/100000	109.13	9.98	57.48	176.59
63	B1-8F	15.11	838/100000	109.13	9.98	57.48	176.59
64	B1-9F	15.11	838/100000	109.13	9.98	57.48	176.59
65	B1-10F	15.11	838/100000	109.13	9.98	57.48	176.59
66	B1-11F	15.11	838/100000	109.13	9.98	57.48	176.59
67	B1-12F	15.11	838/100000	109.13	9.98	57.48	176.59
68	B1-13F	15.11	838/100000	109.13	9.98	57.48	176.59
69	B1-14F	15.11	838/100000	109.13	9.98	57.48	176.59
70	B1-15F	15.11	838/100000	109.13	9.98	57.48	176.59

編號	分配單元 代號	土地應有部分		建物面積			
		總面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	主建物(m <sup>2</sup> )	附屬建物(m <sup>2</sup> )	共同使用(m <sup>2</sup> )	合計(m <sup>2</sup> )
71	B1-17F	16.03	889/100000	109.1	17.32	60.98	187.40
72	B1-18F	16.03	889/100000	109.1	17.32	60.98	187.40
73	B1-19F	16.03	889/100000	109.1	17.32	60.98	187.40
74	B1-20F	22.61	1254/100000	156.26	22.12	86.02	264.40
75	B1-21F	22.61	1254/100000	156.26	22.12	86.02	264.40
76	B1-22F	38.68	2145/100000	263.71	39.97	146.51	450.19
77	B2-3F	12.10	671/100000	82.66	12.7	45.98	141.34
78	B2-4F	12.10	671/100000	82.66	12.7	45.98	141.34
79	B2-5F	12.10	671/100000	82.66	12.7	45.98	141.34
80	B2-6F	12.10	671/100000	82.66	12.7	45.98	141.34
81	B2-7F	12.10	671/100000	82.66	12.7	45.98	141.34
82	B2-8F	12.10	671/100000	82.66	12.7	45.98	141.34
83	B2-9F	12.10	671/100000	82.66	12.7	45.98	141.34
84	B2-10F	12.10	671/100000	82.66	12.7	45.98	141.34
85	B2-11F	12.10	671/100000	82.66	12.7	45.98	141.34
86	B2-12F	12.10	671/100000	82.66	12.7	45.98	141.34
87	B2-13F	12.10	671/100000	82.66	12.7	45.98	141.34
88	B2-14F	12.10	671/100000	82.66	12.7	45.98	141.34
89	B2-15F	12.10	671/100000	82.66	12.7	45.98	141.34
90	C1-3F	9.02	500/100000	61.81	9.26	34.28	105.35
91	C1-4F	9.02	500/100000	61.81	9.26	34.28	105.35
92	C1-5F	9.01	500/100000	61.81	9.26	34.28	105.35
93	C1-6F	9.01	500/100000	61.81	9.26	34.28	105.35
94	C1-7F	9.01	500/100000	61.81	9.26	34.28	105.35
95	C1-8F	9.01	500/100000	61.81	9.26	34.28	105.35
96	C1-9F	9.01	500/100000	61.81	9.26	34.28	105.35
97	C1-10F	9.01	500/100000	61.81	9.26	34.28	105.35
98	C1-11F	9.01	500/100000	61.81	9.26	34.28	105.35
99	C1-12F	20.84	1156/100000	144.66	19.73	79.25	243.64
100	C1-13F	20.84	1156/100000	144.66	19.73	79.25	243.64
101	C1-14F	20.84	1156/100000	144.66	19.73	79.25	243.64
102	C1-15F	20.84	1156/100000	144.66	19.73	79.25	243.64
103	C1-17F	16.26	902/100000	109.6	18.67	61.85	190.12
104	C1-18F	16.26	902/100000	109.6	18.67	61.85	190.12
105	C1-19F	16.26	902/100000	109.6	18.67	61.85	190.12
106	C1-20F	16.26	902/100000	109.6	18.67	61.85	190.12

## 核定版

編號	分配單元代號	土地應有部分		建物面積				
		總面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	主建物(m <sup>2</sup> )	附屬建物(m <sup>2</sup> )(陽台)	附屬建物(m <sup>2</sup> )(雨遮)	共同使用(m <sup>2</sup> )	合計(m <sup>2</sup> )
46	8F-A3	10.82	600/100000	81.43	7.32	2.64	43.97	132.72
47	8F-A4	12.51	694/100000	94.52	7.75	3.41	50.82	153.09
48	8F-A5	5.64	313/100000	42.07	3.62	1.96	22.92	68.61
49	8F-A6	7.23	401/100000	53.67	4.54	2.81	29.34	87.55
50	8F-A7	10.19	565/100000	76.83	6.31	2.84	41.35	124.49
51	9F-A1	13.47	747/100000	101.28	8.40	4.03	54.66	164.34
52	9F-A2	6.58	365/100000	49.78	4.20	1.64	26.70	80.68
53	9F-A3	10.82	600/100000	81.43	7.32	2.64	43.97	132.72
54	9F-A4	12.51	694/100000	94.52	7.75	3.41	50.82	153.09
55	9F-A5	5.64	313/100000	42.07	3.62	1.96	22.92	68.61
56	9F-A6	7.23	401/100000	53.67	4.54	2.81	29.34	87.55
57	9F-A7	10.19	565/100000	76.83	6.31	2.84	41.35	124.49
58	10F-A1	13.47	747/100000	101.28	8.40	4.03	54.66	164.34
59	10F-A2	6.58	365/100000	49.78	4.20	1.64	26.70	80.68
60	10F-A3	10.82	600/100000	81.43	7.32	2.64	43.97	132.72
61	10F-A4	12.51	694/100000	94.52	7.75	3.41	50.82	153.09
62	10F-A5	5.64	313/100000	42.07	3.62	1.96	22.92	68.61
63	10F-A6	7.23	401/100000	53.67	4.54	2.81	29.34	87.55
64	10F-A7	10.19	565/100000	76.83	6.31	2.84	41.35	124.49
65	11F-A1	13.47	747/100000	101.28	8.40	4.03	54.66	164.34
66	11F-A2	6.58	365/100000	49.78	4.20	1.64	26.70	80.68
67	11F-A3	10.82	600/100000	81.43	7.32	2.64	43.97	132.72
68	11F-A4	12.51	694/100000	94.52	7.75	3.41	50.82	153.09
69	11F-A5	5.64	313/100000	42.07	3.62	1.96	22.92	68.61
70	11F-A6	7.23	401/100000	53.67	4.54	2.81	29.34	87.55
71	11F-A7	10.19	565/100000	76.83	6.31	2.84	41.35	124.49
72	12F-A1	13.47	747/100000	101.28	8.40	4.03	54.66	164.34
73	12F-A2	6.58	365/100000	49.78	4.20	1.64	26.70	80.68
74	12F-A3	10.82	600/100000	81.43	7.32	2.64	43.97	132.72
75	12F-A4	12.51	694/100000	94.52	7.75	3.41	50.82	153.09
76	12F-A5	5.64	313/100000	42.07	3.62	1.96	22.92	68.61
77	12F-A6	7.23	401/100000	53.67	4.54	2.81	29.34	87.55
78	12F-A7	10.19	565/100000	76.83	6.31	2.84	41.35	124.49
79	13F-A1	13.47	747/100000	101.28	8.40	4.03	54.66	164.34
80	13F-A2	6.58	365/100000	49.78	4.20	1.64	26.70	80.68
81	13F-A3	10.82	600/100000	81.43	7.32	2.64	43.97	132.72
82	13F-A4	12.51	694/100000	94.52	7.75	3.41	50.82	153.09
83	13F-A5	5.64	313/100000	42.07	3.62	1.96	22.92	68.61
84	13F-A6	7.23	401/100000	53.67	4.54	2.81	29.34	87.55
85	13F-A7	10.19	565/100000	76.83	6.31	2.84	41.35	124.49
86	14F-A1	13.47	747/100000	101.28	8.40	4.03	54.66	164.34
87	14F-A2	6.58	365/100000	49.78	4.20	1.64	26.70	80.68
88	14F-A3	10.82	600/100000	81.43	7.32	2.64	43.97	132.72
89	14F-A4	12.51	694/100000	94.52	7.75	3.41	50.82	153.09

編號	分配單元代號	土地應有部分		建物面積				
		總面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	主建物(m <sup>2</sup> )	附屬建物(m <sup>2</sup> )(陽台)	附屬建物(m <sup>2</sup> )(雨遮)	共同使用(m <sup>2</sup> )	合計(m <sup>2</sup> )
90	14F-A5	5.64	313/100000	42.07	3.62	1.96	22.92	68.61
91	14F-A6	7.23	401/100000	53.67	4.54	2.81	29.34	87.55
92	14F-A7	10.19	565/100000	76.83	6.31	2.84	41.35	124.49
93	15F-A1	13.47	747/100000	101.28	8.40	4.03	54.66	164.34
94	15F-A2	6.58	365/100000	49.78	4.20	1.64	26.70	80.68
95	15F-A3	10.82	600/100000	81.43	7.32	2.64	43.97	132.72
96	15F-A4	12.51	694/100000	94.52	7.75	3.41	50.82	153.09
97	15F-A5	5.64	313/100000	42.07	3.62	1.96	22.92	68.61
98	15F-A6	7.23	401/100000	53.67	4.54	2.81	29.34	87.55
99	15F-A7	10.19	565/100000	76.83	6.31	2.84	41.35	124.49
100	16F-A1	10.96	608/100000	82.32	7.24	2.94	44.51	134.07
101	16F-A2	7.86	436/100000	58.02	4.97	3.40	31.91	94.90
102	16F-A3	7.86	436/100000	58.02	4.97	3.40	31.91	94.90
103	16F-A4	10.98	609/100000	82.49	7.31	2.92	44.60	134.40
104	16F-A5	4.94	274/100000	33.11	5.81	2.80	20.06	58.98
105	16F-A6	6.58	365/100000	46.29	7.65	1.70	26.77	80.71
106	16F-A7	9.03	501/100000	65.37	7.24	3.71	36.72	109.33
107	17F-A1	10.96	608/100000	82.32	7.24	2.94	44.51	134.07
108	17F-A2	7.86	436/100000	58.02	4.97	3.40	31.91	94.90
109	17F-A3	7.86	436/100000	58.02	4.97	3.40	31.91	94.90
110	17F-A4	10.98	609/100000	82.49	7.31	2.92	44.60	134.40
111	17F-A5	4.94	274/100000	33.11	5.81	2.80	20.06	58.98
112	17F-A6	6.58	365/100000	46.29	7.65	1.70	26.77	80.71
113	17F-A7	9.03	501/100000	65.37	7.24	3.71	36.72	109.33
114	18F-A1	10.96	608/100000	82.32	7.24	2.94	44.51	134.07
115	18F-A2	7.86	436/100000	58.02	4.97	3.40	31.91	94.90
116	18F-A3	7.86	436/100000	58.02	4.97	3.40	31.91	94.90
117	18F-A4	10.98	609/100000	82.49	7.31	2.92	44.60	134.40
118	18F-A5	4.94	274/100000	33.11	5.81	2.80	20.06	58.98
119	18F-A6	6.58	365/100000	46.29	7.65	1.70	26.77	80.71
120	18F-A7	9.03	501/100000	65.37	7.24	3.71	36.72	109.33
121	19F-A1	11.16	619/100000	83.99	7.24	2.94	45.30	136.53
122	19F-A2	7.86	436/100000	58.02	4.97	3.40	31.91	94.90
123	19F-A3	7.86	436/100000	58.02	4.97	3.40	31.91	94.90
124	19F-A4	11.34	629/100000	85.49	7.31	2.92	46.04	138.84
125	19F-A5	4.94	274/100000	33.11	5.81	2.80	20.06	58.98
126	19F-A6	6.58	365/100000	46.29	7.65	1.70	26.77	80.71
127	19F-A7	9.03	501/100000	65.37	7.24	3.71	36.72	109.33
128	20F-A1	11.16	619/100000	83.99	7.24	2.94	45.30	136.53
129	20F-A2	7.86	436/100000	58.02	4.97	3.40	31.91	94.90
130	20F-A3	7.86	436/100000	58.02	4.97	3.40	31.91	94.90
131	20F-A4	11.34	629/100000	85.49	7.31	2.92	46.04	138.84
132	20F-A5	4.94	274/100000	33.11	5.81	2.80	20.06	58.98
133	20F-A6	6.58	365/100000	46.29	7.65	1.70	26.77	80.71
134	20F-A7	9.03	501/100000	65.37	7.24	3.71	36.72	109.33
135	21F-A1	11.16	619/100000	83.99	7.24	2.94	45.30	136.53

## 核定版

編號	分配單元代號	土地應有部分		建物面積			
		總面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	主建物(m <sup>2</sup> )	附屬建物(m <sup>2</sup> )	共同使用(m <sup>2</sup> )	合計(m <sup>2</sup> )
107	C1-21F	16.26	902/100000	109.6	18.67	61.85	190.12
108	C1-22F	28.74	1594/100000	151.7	24.17	109.38	285.25
109	C2-3F	11.83	656/100000	82.85	10.47	44.97	138.29
110	C2-4F	11.83	656/100000	82.85	10.47	44.97	138.29
111	C2-5F	11.83	656/100000	82.85	10.47	44.97	138.29
112	C2-6F	11.83	656/100000	82.85	10.47	44.97	138.29
113	C2-7F	11.83	656/100000	82.85	10.47	44.97	138.29
114	C2-8F	11.83	656/100000	82.85	10.47	44.97	138.29
115	C2-9F	11.83	656/100000	82.85	10.47	44.97	138.29
116	C2-10F	11.83	656/100000	82.85	10.47	44.97	138.29
117	C2-11F	11.83	656/100000	82.85	10.47	44.97	138.29
合計		1,781.83	98820/100000	12,408.56	1,591.72	6,599.70	20,599.98

備註:房屋單元(117戶)所占土地應有部分之權利範圍總計為 98820/100000, 停車位(118個)所占土地應有部份之權利範圍為 118/10000, 合計為 10000/10000。

表 13-2 更新後停車位清冊

樓層	車位	編號	車位編號	大小	規格(公分)	車位價格(元/個)	土地持分(/10000)
地下一層	車位	1	車位 1	小車位	225×575	2,400,000	1
地下一層	車位	2	車位 2	小車位	225×575	2,400,000	1
地下一層	車位	3	車位 3	小車位	225×575	2,400,000	1
地下一層	車位	4	車位 4	小車位	225×575	2,400,000	1
小計		--		4 個	--	<b>9,600,000</b>	4
地下二層	車位	5	車位 5	大車位	250×600	2,400,000	1
地下二層	車位	6	車位 6	大車位	250×600	2,400,000	1
地下二層	車位	7	車位 7	大車位	250×600	2,400,000	1
地下二層	車位	8	車位 8	大車位	250×600	2,400,000	1
地下二層	車位	9	車位 9	大車位	250×600	2,400,000	1
地下二層	車位	10	車位 10	大車位	250×600	2,400,000	1
地下二層	車位	11	車位 11	大車位	250×600	2,400,000	1
地下二層	車位	12	車位 12	小車位	225×575	2,300,000	1
地下二層	車位	13	車位 13	小車位	225×575	2,300,000	1
地下二層	車位	14	車位 14	小車位	225×575	2,300,000	1
地下二層	車位	15	車位 15	小車位	225×575	2,300,000	1
地下二層	車位	16	車位 16	小車位	225×575	2,300,000	1
地下二層	車位	17	車位 17	小車位	225×575	2,300,000	1
地下二層	車位	18	車位 18	小車位	225×575	2,300,000	1
地下二層	車位	19	車位 19	小車位	225×575	2,300,000	1
地下二層	車位	20	車位 20	小車位	225×575	2,300,000	1
地下二層	車位	21	車位 21	小車位	225×575	2,300,000	1
地下二層	車位	22	車位 22	小車位	225×575	2,300,000	1
地下二層	車位	23	車位 23	小車位	225×575	2,300,000	1
小計		--		19 個	--	<b>44,400,000</b>	19
地下三層	車位	24	車位 24	大車位	250×600	2,300,000	1
地下三層	車位	25	車位 25	機械車位	250×600	1,300,000	1
地下三層	車位	26	車位 26	機械車位	250×600	1,300,000	1
地下三層	車位	27	車位 27	機械車位	250×600	1,300,000	1
地下三層	車位	28	車位 28	大車位	250×600	2,300,000	1
地下三層	車位	29	車位 29	機械車位	250×600	1,250,000	1
地下三層	車位	30	車位 30	機械車位	250×600	1,250,000	1
地下三層	車位	31	車位 31	機械車位	250×600	1,250,000	1
地下三層	車位	32	車位 32	機械車位	250×600	1,250,000	1

## 核定版

編號	分配單元代號	土地應有部分		建物面積				
		總面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	主建物(m <sup>2</sup> )	附屬建物(m <sup>2</sup> )(陽台)	附屬建物(m <sup>2</sup> )(雨遮)	共同使用(m <sup>2</sup> )	合計(m <sup>2</sup> )
136	21F-A2	7.86	436/100000	58.02	4.97	3.40	31.91	94.90
137	21F-A3	7.86	436/100000	58.02	4.97	3.40	31.91	94.90
138	21F-A4	11.34	629/100000	85.49	7.31	2.92	46.04	138.84
139	21F-A5	4.94	274/100000	33.11	5.81	2.80	20.06	58.98
140	21F-A6	6.58	365/100000	46.29	7.65	1.70	26.77	80.71
141	21F-A7	9.03	501/100000	65.37	7.24	3.71	36.72	109.33
142	22F-A1	11.16	619/100000	83.99	7.24	2.94	45.30	136.53
143	22F-A2	7.86	436/100000	58.02	4.97	3.40	31.91	94.90
144	22F-A3	7.86	436/100000	58.02	4.97	3.40	31.91	94.90
145	22F-A4	11.34	629/100000	85.49	7.31	2.92	46.04	138.84
146	22F-A5	4.94	274/100000	33.11	5.81	2.80	20.06	58.98
147	22F-A6	6.58	365/100000	46.29	7.65	1.70	26.77	80.71
148	22F-A7	9.03	501/100000	65.37	7.24	3.71	36.72	109.33
149	23F-A1	11.16	619/100000	83.99	7.24	2.94	45.30	136.53
150	23F-A2	7.86	436/100000	58.02	4.97	3.40	31.91	94.90
151	23F-A3	7.86	436/100000	58.02	4.97	3.40	31.91	94.90
152	23F-A4	11.34	629/100000	85.49	7.31	2.92	46.04	138.84
153	23F-A5	4.94	274/100000	33.11	5.81	2.80	20.06	58.98
154	23F-A6	6.58	365/100000	46.29	7.65	1.70	26.77	80.71
155	23F-A7	9.03	501/100000	65.37	7.24	3.71	36.72	109.33
156	24F-A1	11.16	619/100000	83.99	7.24	2.94	45.30	136.53
157	24F-A2	7.86	436/100000	58.02	4.97	3.40	31.91	94.90
158	24F-A3	7.86	436/100000	58.02	4.97	3.40	31.91	94.90
159	24F-A4	11.34	629/100000	85.49	7.31	2.92	46.04	138.84
160	24F-A5	4.94	274/100000	33.11	5.81	2.80	20.06	58.98
161	24F-A6	6.58	365/100000	46.29	7.65	1.70	26.77	80.71
162	24F-A7	9.03	501/100000	65.37	7.24	3.71	36.72	109.33
163	25F-A1	11.16	619/100000	83.99	7.24	2.94	45.30	136.53
164	25F-A2	7.86	436/100000	58.02	4.97	3.40	31.91	94.90
165	25F-A3	7.86	436/100000	58.02	4.97	3.40	31.91	94.90
166	25F-A4	11.34	629/100000	85.49	7.31	2.92	46.04	138.84
167	25F-A5	4.94	274/100000	33.11	5.81	2.80	20.06	58.98
168	25F-A6	6.58	365/100000	46.29	7.65	1.70	26.77	80.71
169	25F-A7	9.03	501/100000	65.37	7.24	3.71	36.72	109.33
170	26F-A1	11.16	619/100000	83.99	7.24	2.94	45.30	136.53
171	26F-A2	7.86	436/100000	58.02	4.97	3.40	31.91	94.90
172	26F-A3	7.86	436/100000	58.02	4.97	3.40	31.91	94.90
173	26F-A4	11.34	629/100000	85.49	7.31	2.92	46.04	138.84
174	26F-A5	4.94	274/100000	33.11	5.81	2.80	20.06	58.98
175	26F-A6	6.58	365/100000	46.29	7.65	1.70	26.77	80.71
176	26F-A7	9.03	501/100000	65.37	7.24	3.71	36.72	109.33
177	27F-A1	11.16	619/100000	83.99	7.24	2.94	45.30	136.53
178	27F-A2	7.86	436/100000	58.02	4.97	3.40	31.91	94.90
179	27F-A3	7.86	436/100000	58.02	4.97	3.40	31.91	94.90
180	27F-A4	11.34	629/100000	85.49	7.31	2.92	46.04	138.84
181	27F-A5	4.94	274/100000	33.11	5.81	2.80	20.06	58.98

編號	分配單元代號	土地應有部分		建物面積				
		總面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	主建物(m <sup>2</sup> )	附屬建物(m <sup>2</sup> )(陽台)	附屬建物(m <sup>2</sup> )(雨遮)	共同使用(m <sup>2</sup> )	合計(m <sup>2</sup> )
182	27F-A6	6.58	365/100000	46.29	7.65	1.70	26.77	80.71
183	27F-A7	9.03	501/100000	65.37	7.24	3.71	36.72	109.33
184	28F-A1	11.16	619/100000	83.99	7.24	2.94	45.30	136.53
185	28F-A2	7.86	436/100000	58.02	4.97	3.40	31.91	94.90
186	28F-A3	7.86	436/100000	58.02	4.97	3.40	31.91	94.90
187	28F-A4	11.34	629/100000	85.49	7.31	2.92	46.04	138.84
188	28F-A5	4.94	274/100000	33.11	5.81	2.80	20.06	58.98
189	28F-A6	6.58	365/100000	46.29	7.65	1.70	26.77	80.71
190	28F-A7	9.03	501/100000	65.37	7.24	3.71	36.72	109.33
合計		1,779.11	98660/100000	13,276.09	1,222.15	522.60	7,117.50	21,615.74

備註:房屋單元(190戶)所占土地應有部分之權利範圍總計為 98660/100000, 停車位(154個)所占土地應有部份之權利範圍為 1340/100000, 合計為 100000/100000。

表 13-2 更新後停車位清冊

樓層	車位編號	大小	規格(公分)	車位價格(元/個)	土地持分(/100000)
地下六層	車位 1	大車位	250×600	2,000,000	10
地下六層	車位 2	機械車位	220×550	900,000	5
地下六層	車位 3	機械車位	220×550	900,000	5
地下六層	車位 4	機械車位	220×550	900,000	5
地下六層	車位 5	機械車位	220×550	900,000	5
地下六層	車位 6	機械車位	220×550	900,000	5
地下六層	車位 7	機械車位	220×550	900,000	5
地下六層	車位 8	機械車位	220×550	900,000	5
地下六層	車位 9	機械車位	220×550	900,000	5
地下六層	車位 10	機械車位	220×550	900,000	5
地下六層	車位 11	機械車位	220×550	900,000	5
地下六層	車位 12	機械車位	220×550	900,000	5
地下六層	車位 13	機械車位	220×550	900,000	5
地下六層	車位 14	機械車位	220×550	900,000	5
地下六層	車位 15	機械車位	220×550	900,000	5

## 核定版

樓層	車位	編號	車位編號	大小	規格(公分)	車位價格(元/個)	土地持分 (/10000)
地下三層	車位	33	車位 33	機械車位	250×600	1,250,000	1
地下三層	車位	34	車位 34	機械車位	225×575	1,200,000	1
地下三層	車位	35	車位 35	機械車位	225×575	1,200,000	1
地下三層	車位	36	車位 36	機械車位	225×575	1,200,000	1
地下三層	車位	37	車位 37	機械車位	225×575	1,200,000	1
地下三層	車位	38	車位 38	機械車位	225×575	1,200,000	1
地下三層	車位	39	車位 39	機械車位	225×575	1,200,000	1
地下三層	車位	40	車位 40	機械車位	225×575	1,200,000	1
地下三層	車位	41	車位 41	機械車位	225×575	1,200,000	1
地下三層	車位	42	車位 42	機械車位	225×575	1,200,000	1
地下三層	車位	43	車位 43	機械車位	225×575	1,250,000	1
地下三層	車位	44	車位 44	機械車位	225×575	1,250,000	1
地下三層	車位	45	車位 45	機械車位	225×575	1,250,000	1
地下三層	車位	46	車位 46	機械車位	225×575	1,250,000	1
地下三層	車位	47	車位 47	機械車位	225×575	1,250,000	1
地下三層	車位	48	車位 48	機械車位	225×575	1,250,000	1
地下三層	車位	49	車位 49	機械車位	225×575	1,250,000	1
地下三層	車位	50	車位 50	機械車位	225×575	1,250,000	1
地下三層	車位	51	車位 51	機械車位	225×575	1,250,000	1
地下三層	車位	52	車位 52	機械車位	225×575	1,250,000	1
地下三層	車位	53	車位 53	小車位	225×575	2,200,000	1
小計		--		30 個	--	<b>40,250,000</b>	30
地下四層	車位	54	車位 54	大車位	250×600	2,200,000	1
地下四層	車位	55	車位 55	機械車位	250×600	1,200,000	1
地下四層	車位	56	車位 56	機械車位	250×600	1,200,000	1
地下四層	車位	57	車位 57	機械車位	250×600	1,200,000	1
地下四層	車位	58	車位 58	大車位	250×600	2,200,000	1
地下四層	車位	59	車位 59	機械車位	250×600	1,150,000	1
地下四層	車位	60	車位 60	機械車位	250×600	1,150,000	1
地下四層	車位	61	車位 61	機械車位	250×600	1,150,000	1
地下四層	車位	62	車位 62	機械車位	250×600	1,150,000	1
地下四層	車位	63	車位 63	機械車位	250×600	1,150,000	1
地下四層	車位	64	車位 64	機械車位	225×575	1,100,000	1
地下四層	車位	65	車位 65	機械車位	225×575	1,100,000	1
地下四層	車位	66	車位 66	機械車位	225×575	1,100,000	1
地下四層	車位	67	車位 67	機械車位	225×575	1,100,000	1

樓層	車位	編號	車位編號	大小	規格(公分)	車位價格(元/個)	土地持分 (/10000)
地下四層	車位	68	車位 68	機械車位	225×575	1,100,000	1
地下四層	車位	69	車位 69	機械車位	225×575	1,100,000	1
地下四層	車位	70	車位 70	機械車位	225×575	1,100,000	1
地下四層	車位	71	車位 71	機械車位	225×575	1,100,000	1
地下四層	車位	72	車位 72	機械車位	225×575	1,100,000	1
地下四層	車位	73	車位 73	機械車位	225×575	1,150,000	1
地下四層	車位	74	車位 74	機械車位	225×575	1,150,000	1
地下四層	車位	75	車位 75	機械車位	225×575	1,150,000	1
地下四層	車位	76	車位 76	機械車位	225×575	1,150,000	1
地下四層	車位	77	車位 77	機械車位	225×575	1,150,000	1
地下四層	車位	78	車位 78	機械車位	225×575	1,150,000	1
地下四層	車位	79	車位 79	機械車位	225×575	1,150,000	1
地下四層	車位	80	車位 80	機械車位	225×575	1,150,000	1
地下四層	車位	81	車位 81	機械車位	225×575	1,150,000	1
地下四層	車位	82	車位 82	機械車位	225×575	1,150,000	1
地下四層	車位	83	車位 83	小車位	225×575	2,100,000	1
地下四層		--		30 個	--	<b>37,250,000</b>	30
地下四層	車位	84	車位 84	大車位	250×600	2,100,000	1
地下四層	車位	85	車位 85	大車位	250×600	2,100,000	1
地下四層	車位	86	車位 86	大車位	250×600	2,100,000	1
地下四層	車位	87	車位 87	大車位	250×600	2,100,000	1
地下四層	車位	88	車位 88	大車位	250×600	2,100,000	1
地下四層	車位	89	車位 89	機械車位	220×550	1,050,000	1
地下四層	車位	90	車位 90	機械車位	220×550	1,050,000	1
地下四層	車位	91	車位 91	機械車位	220×550	1,050,000	1
地下四層	車位	92	車位 92	機械車位	220×550	1,050,000	1
地下四層	車位	93	車位 93	機械車位	220×550	1,050,000	1
地下四層	車位	94	車位 94	機械車位	225×575	1,050,000	1
地下四層	車位	95	車位 95	機械車位	225×575	950,000	1
地下四層	車位	96	車位 96	機械車位	225×575	950,000	1
地下四層	車位	97	車位 97	機械車位	225×575	950,000	1
地下四層	車位	98	車位 98	機械車位	225×575	950,000	1
地下四層	車位	99	車位 99	機械車位	225×575	950,000	1
地下四層	車位	100	車位 100	機械車位	225×575	950,000	1
地下四層	車位	101	車位 101	機械車位	225×575	950,000	1
地下四層	車位	102	車位 102	機械車位	225×575	950,000	1

## 核定版

樓層	車位編號	大小	規格(公分)	車位價格(元/個)	土地持分(/100000)
地下六層	車位 16	機械車位	220×550	900,000	5
地下六層	車位 17	機械車位	220×550	900,000	5
地下六層	車位 18	機械車位	220×550	900,000	5
地下六層	車位 19	機械車位	220×550	900,000	5
地下六層	車位 20	機械車位	220×550	900,000	5
地下六層	車位 21	機械車位	220×550	900,000	5
地下六層	車位 22	機械車位	220×550	900,000	5
地下六層	車位 23	機械車位	220×550	900,000	5
地下六層	車位 24	機械車位	220×550	900,000	5
地下六層	車位 25	機械車位	220×550	900,000	5
地下六層	車位 26	機械車位	220×550	900,000	5
地下六層	車位 27	機械車位	220×550	900,000	5
地下六層	車位 28	機械車位	220×550	900,000	5
地下六層	車位 29	機械車位	220×550	900,000	5
地下六層	車位 30	機械車位	220×550	900,000	5
地下六層	車位 31	機械車位	220×550	900,000	5
地下六層	車位 32	機械車位	220×550	900,000	5
地下六層	車位 33	機械車位	220×550	900,000	5
地下六層	車位 34	機械車位	220×550	900,000	5
地下六層	車位 35	機械車位	220×550	900,000	5
地下六層	車位 36	機械車位	220×550	900,000	5
地下六層	車位 37	機械車位	220×550	900,000	5
地下六層	車位 38	機械車位	220×550	900,000	5
地下六層	車位 39	機械車位	220×550	900,000	5
地下六層	車位 40	機械車位	220×550	900,000	5
地下六層	車位 41	機械車位	220×550	900,000	5
地下六層	車位 42	大車位	250×600	2,000,000	10
地下六層	車位 43	大車位	250×600	2,000,000	10
地下六層	車位 44	大車位	250×600	2,000,000	10
地下六層	車位 45	小車位	225×575	1,900,000	10
地下六層	車位 46	小車位	225×575	1,900,000	10
地下六層	車位 47	大車位	250×600	2,000,000	10
小計		47 個	--	<b>49,800,000</b>	270
地下五層	車位 48	大車位	250×600	2,100,000	10
地下五層	車位 49	小車位	225×575	2,000,000	10
地下五層	車位 50	大車位	250×600	2,100,000	10
地下五層	車位 51	大車位	250×600	2,100,000	10
地下五層	車位 52	小車位	225×575	2,000,000	10
地下五層	車位 53	大車位	250×600	2,100,000	10
地下五層	車位 54	大車位	250×600	2,100,000	10
地下五層	車位 55	大車位	250×600	2,100,000	10

樓層	車位編號	大小	規格(公分)	車位價格(元/個)	土地持分(/100000)
地下五層	車位 56	大車位	250×600	2,100,000	10
地下五層	車位 57	大車位	250×600	2,100,000	10
地下五層	車位 58	大車位	250×600	2,100,000	10
地下五層	車位 59	小車位	225×575	2,000,000	10
地下五層	車位 60	大車位	250×600	2,100,000	10
地下五層	車位 61	小車位	225×575	2,000,000	10
地下五層	車位 62	大車位	250×600	2,100,000	10
地下五層	車位 63	小車位	225×575	2,000,000	10
地下五層	車位 64	大車位	250×600	2,100,000	10
地下五層	車位 65	小車位	225×575	2,000,000	10
地下五層	車位 66	小車位	225×575	2,000,000	10
地下五層	車位 67	小車位	225×575	2,000,000	10
地下五層	車位 68	小車位	225×575	2,000,000	10
地下五層	車位 69	大車位	250×600	2,100,000	10
地下五層	車位 70	小車位	225×575	2,000,000	10
地下五層	車位 71	小車位	225×575	2,000,000	10
地下五層	車位 72	小車位	225×575	2,000,000	10
地下五層	車位 73	小車位	225×575	2,000,000	10
小計		26 個	--	<b>53,300,000</b>	260
地下四層	車位 74	大車位	250×600	2,200,000	10
地下四層	車位 75	小車位	225×575	2,100,000	10
地下四層	車位 76	大車位	250×600	2,200,000	10
地下四層	車位 77	大車位	250×600	2,200,000	10
地下四層	車位 78	小車位	225×575	2,100,000	10
地下四層	車位 79	大車位	250×600	2,200,000	10
地下四層	車位 80	大車位	250×600	2,200,000	10
地下四層	車位 81	大車位	250×600	2,200,000	10
地下四層	車位 82	大車位	250×600	2,200,000	10
地下四層	車位 83	大車位	250×600	2,200,000	10
地下四層	車位 84	大車位	250×600	2,200,000	10
地下四層	車位 85	小車位	225×575	2,100,000	10
地下四層	車位 86	大車位	250×600	2,200,000	10
地下四層	車位 87	小車位	225×575	2,100,000	10
地下四層	車位 88	大車位	250×600	2,200,000	10
地下四層	車位 89	小車位	225×575	2,100,000	10
地下四層	車位 90	大車位	250×600	2,200,000	10
地下四層	車位 91	小車位	225×575	2,100,000	10
地下四層	車位 92	小車位	225×575	2,100,000	10
地下四層	車位 93	小車位	225×575	2,100,000	10
地下四層	車位 94	小車位	225×575	2,100,000	10
地下四層	車位 95	大車位	250×600	2,200,000	10

## 核定版

樓層	車位	編號	車位編號	大小	規格(公分)	車位價格(元/個)	土地持分 (/10000)
地下四層	車位	103	車位 103	機械車位	225×575	950,000	1
地下四層	車位	104	車位 104	機械車位	225×575	950,000	1
地下四層	車位	105	車位 105	機械車位	225×575	950,000	1
地下四層	車位	106	車位 106	機械車位	225×575	950,000	1
地下四層	車位	107	車位 107	機械車位	225×575	950,000	1
地下四層	車位	108	車位 108	機械車位	225×575	950,000	1
地下四層	車位	109	車位 109	機械車位	220×550	1,100,000	1
地下四層	車位	110	車位 110	機械車位	220×550	1,100,000	1
地下四層	車位	111	車位 111	大車位	250×600	2,100,000	1
地下四層	車位	112	車位 112	大車位	250×600	2,100,000	1
地下四層	車位	113	車位 113	大車位	250×600	2,100,000	1
地下四層	車位	114	車位 114	大車位	250×600	2,100,000	1
地下四層	車位	115	車位 115	大車位	250×600	2,100,000	1
地下四層	車位	116	車位 116	大車位	250×600	2,100,000	1
地下四層	車位	117	車位 117	大車位	250×600	2,100,000	1
地下四層	車位	118	車位 118	大車位	250×600	2,100,000	1
小計		--		35 個	--	<b>49,100,000</b>	35
總計						<b>180,600,000</b>	118

備註:房屋單元(117 戶)所占土地應有部分之權利範圍總計為 98820/100000，停車位  
(118 個)所占土地應有部份之權利範圍為 118/10000，合計為 10000/10000。

## 核定版

樓層	車位編號	大小	規格(公分)	車位價格(元/個)	土地持分(/100000)
地下四層	車位 96	小車位	225×575	2,100,000	10
地下四層	車位 97	小車位	225×575	2,100,000	10
地下四層	車位 98	小車位	225×575	2,100,000	10
地下四層	車位 99	小車位	225×575	2,100,000	10
小計		26 個	--	<b>55,900,000</b>	260
地下三層	車位 100	大車位	250×600	2,300,000	10
地下三層	車位 101	小車位	225×575	2,200,000	10
地下三層	車位 102	大車位	250×600	2,300,000	10
地下三層	車位 103	大車位	250×600	2,300,000	10
地下三層	車位 104	小車位	225×575	2,200,000	10
地下三層	車位 105	大車位	250×600	2,300,000	10
地下三層	車位 106	大車位	250×600	2,300,000	10
地下三層	車位 107	大車位	250×600	2,300,000	10
地下三層	車位 108	大車位	250×600	2,300,000	10
地下三層	車位 109	大車位	250×600	2,300,000	10
地下三層	車位 110	大車位	250×600	2,300,000	10
地下三層	車位 111	小車位	225×575	2,200,000	10
地下三層	車位 112	大車位	250×600	2,300,000	10
地下三層	車位 113	小車位	225×575	2,200,000	10
地下三層	車位 114	大車位	250×600	2,300,000	10
地下三層	車位 115	小車位	225×575	2,200,000	10
地下三層	車位 116	大車位	250×600	2,300,000	10
地下三層	車位 117	小車位	225×575	2,200,000	10
地下三層	車位 118	小車位	225×575	2,200,000	10
地下三層	車位 119	小車位	225×575	2,200,000	10
地下三層	車位 120	小車位	225×575	2,200,000	10
地下三層	車位 121	大車位	250×600	2,300,000	10
地下三層	車位 122	小車位	225×575	2,200,000	10
地下三層	車位 123	小車位	225×575	2,200,000	10
地下三層	車位 124	小車位	225×575	2,200,000	10
地下三層	車位 125	小車位	225×575	2,200,000	10
		26 個	--	<b>58,500,000</b>	260
地下二層	車位 126	大車位	250×600	2,400,000	10
地下二層	車位 127	小車位	225×575	2,300,000	10
地下二層	車位 128	大車位	250×600	2,400,000	10
地下二層	車位 129	大車位	250×600	2,400,000	10
地下二層	車位 130	小車位	225×575	2,300,000	10
地下二層	車位 131	大車位	250×600	2,400,000	10
地下二層	車位 132	大車位	250×600	2,400,000	10
地下二層	車位 133	大車位	250×600	2,400,000	10
地下二層	車位 134	大車位	250×600	2,400,000	10

樓層	車位編號	大小	規格(公分)	車位價格(元/個)	土地持分(/100000)
地下二層	車位 135	大車位	250×600	2,400,000	10
地下二層	車位 136	大車位	250×600	2,400,000	10
地下二層	車位 137	小車位	225×575	2,300,000	10
地下二層	車位 138	大車位	250×600	2,400,000	10
地下二層	車位 139	小車位	225×575	2,300,000	10
地下二層	車位 140	大車位	250×600	2,400,000	10
地下二層	車位 141	小車位	225×575	2,300,000	10
地下二層	車位 142	大車位	250×600	2,400,000	10
地下二層	車位 143	小車位	225×575	2,300,000	10
地下二層	車位 144	小車位	225×575	2,300,000	10
地下二層	車位 145	小車位	225×575	2,300,000	10
地下二層	車位 146	小車位	225×575	2,300,000	10
地下二層	車位 147	大車位	250×600	2,400,000	10
地下二層	車位 148	小車位	225×575	2,300,000	10
地下二層	車位 149	小車位	225×575	2,300,000	10
地下二層	車位 150	小車位	225×575	2,300,000	10
地下二層	車位 151	小車位	225×575	2,300,000	10
小計		26 個	--	<b>61,100,000</b>	260
地下一層	車位 152	小車位	225×575	2,400,000	10
地下一層	車位 153	小車位	225×575	2,400,000	10
地下一層	車位 154	小車位	225×575	2,400,000	10
小計		3 個	--	<b>7,200,000</b>	30
總計				<b>285,800,000</b>	1340

備註:房屋單元(190 戶)所占土地應有部分之權利範圍總計為 98660/100000，停車位(154 個)所占土地應有部份之權利範圍為 1340/100000，合計為 100000/100000。



28F	單元編號	產權面積(坪)	受配人姓名	28F-A1	42.19	28F-A2	29.74	28F-A3	29.74	28F-A4	42.88	28F-A5	18.69	28F-A6	24.93	28F-A7	34.19
	每坪單價(元)		受配人姓名														
	該戶總價(元)		受配人姓名														
27F	單元編號	產權面積(坪)	受配人姓名	27F-A1	42.19	27F-A2	29.74	27F-A3	29.74	27F-A4	42.88	27F-A5	18.69	27F-A6	24.93	27F-A7	34.19
	每坪單價(元)		受配人姓名														
	該戶總價(元)		受配人姓名														
26F	單元編號	產權面積(坪)	受配人姓名	26F-A1	42.19	26F-A2	29.74	26F-A3	29.74	26F-A4	42.88	26F-A5	18.69	26F-A6	24.93	26F-A7	34.19
	每坪單價(元)		受配人姓名														
	該戶總價(元)		受配人姓名														
25F	單元編號	產權面積(坪)	受配人姓名	25F-A1	42.19	25F-A2	29.74	25F-A3	29.74	25F-A4	42.88	25F-A5	18.69	25F-A6	24.93	25F-A7	34.19
	每坪單價(元)		受配人姓名														
	該戶總價(元)		受配人姓名														
24F	單元編號	產權面積(坪)	受配人姓名	24F-A1	42.19	24F-A2	29.74	24F-A3	29.74	24F-A4	42.88	24F-A5	18.69	24F-A6	24.93	24F-A7	34.19
	每坪單價(元)		受配人姓名														
	該戶總價(元)		受配人姓名														
23F	單元編號	產權面積(坪)	受配人姓名	23F-A1	42.19	23F-A2	29.74	23F-A3	29.74	23F-A4	42.88	23F-A5	18.69	23F-A6	24.93	23F-A7	34.19
	每坪單價(元)		受配人姓名														
	該戶總價(元)		受配人姓名														
22F	單元編號	產權面積(坪)	受配人姓名	22F-A1	42.19	22F-A2	29.74	22F-A3	29.74	22F-A4	42.88	22F-A5	18.69	22F-A6	24.93	22F-A7	34.19
	每坪單價(元)		受配人姓名														
	該戶總價(元)		受配人姓名														
21F	單元編號	產權面積(坪)	受配人姓名	21F-A1	42.19	21F-A2	29.74	21F-A3	29.74	21F-A4	42.88	21F-A5	18.69	21F-A6	24.93	21F-A7	34.19
	每坪單價(元)		受配人姓名														
	該戶總價(元)		受配人姓名														
20F	單元編號	產權面積(坪)	受配人姓名	20F-A1	42.19	20F-A2	29.74	20F-A3	29.74	20F-A4	42.88	20F-A5	18.69	20F-A6	24.93	20F-A7	34.19
	每坪單價(元)		受配人姓名														
	該戶總價(元)		受配人姓名														
19F	單元編號	產權面積(坪)	受配人姓名	19F-A1	42.19	19F-A2	29.74	19F-A3	29.74	19F-A4	42.88	19F-A5	18.69	19F-A6	24.93	19F-A7	34.19
	每坪單價(元)		受配人姓名														
	該戶總價(元)		受配人姓名														
18F	單元編號	產權面積(坪)	受配人姓名	18F-A1	41.45	18F-A2	29.74	18F-A3	29.74	18F-A4	41.54	18F-A5	18.69	18F-A6	24.93	18F-A7	34.19
	每坪單價(元)		受配人姓名														
	該戶總價(元)		受配人姓名														
17F	單元編號	產權面積(坪)	受配人姓名	17F-A1	41.45	17F-A2	29.74	17F-A3	29.74	17F-A4	41.54	17F-A5	18.69	17F-A6	24.93	17F-A7	34.19
	每坪單價(元)		受配人姓名														
	該戶總價(元)		受配人姓名														
16F	單元編號	產權面積(坪)	受配人姓名	16F-A1	41.45	16F-A2	29.74	16F-A3	29.74	16F-A4	41.54	16F-A5	18.69	16F-A6	24.93	16F-A7	34.19
	每坪單價(元)		受配人姓名														
	該戶總價(元)		受配人姓名														
15F	單元編號	產權面積(坪)	受配人姓名	15F-A1	50.93	15F-A2	24.90	15F-A3	40.95	15F-A4	47.34	15F-A5	21.35	15F-A6	27.33	15F-A7	38.52
	每坪單價(元)		受配人姓名														
	該戶總價(元)		受配人姓名														
14F	單元編號	產權面積(坪)	受配人姓名	14F-A1	50.93	14F-A2	24.90	14F-A3	40.95	14F-A4	47.34	14F-A5	21.35	14F-A6	27.33	14F-A7	38.52
	每坪單價(元)		受配人姓名														
	該戶總價(元)		受配人姓名														
13F	單元編號	產權面積(坪)	受配人姓名	13F-A1	50.93	13F-A2	24.90	13F-A3	40.95	13F-A4	47.34	13F-A5	21.35	13F-A6	27.33	13F-A7	38.52
	每坪單價(元)		受配人姓名														
	該戶總價(元)		受配人姓名														
12F	單元編號	產權面積(坪)	受配人姓名	12F-A1	50.93	12F-A2	24.90	12F-A3	40.95	12F-A4	47.34	12F-A5	21.35	12F-A6	27.33	12F-A7	38.52
	每坪單價(元)		受配人姓名														
	該戶總價(元)		受配人姓名														
11F	單元編號	產權面積(坪)	受配人姓名	11F-A1	50.93	11F-A2	24.90	11F-A3	40.95	11F-A4	47.34	11F-A5	21.35	11F-A6	27.33	11F-A7	38.52
	每坪單價(元)		受配人姓名														
	該戶總價(元)		受配人姓名														
10F	單元編號	產權面積(坪)	受配人姓名	10F-A1	50.93	10F-A2	24.90	10F-A3	40.95	10F-A4	47.34	10F-A5	21.35	10F-A6	27.33	10F-A7	38.52
	每坪單價(元)		受配人姓名														
	該戶總價(元)		受配人姓名														
9F	單元編號	產權面積(坪)	受配人姓名	9F-A1	50.93	9F-A2	24.90	9F-A3	40.95	9F-A4	47.34	9F-A5	21.35	9F-A6	27.33	9F-A7	38.52
	每坪單價(元)		受配人姓名														
	該戶總價(元)		受配人姓名														
8F	單元編號	產權面積(坪)	受配人姓名	8F-A1	50.93	8F-A2	24.90	8F-A3	40.95	8F-A4	47.34	8F-A5	21.35	8F-A6	27.33	8F-A7	38.52
	每坪單價(元)		受配人姓名														
	該戶總價(元)		受配人姓名														
7F	單元編號	產權面積(坪)	受配人姓名	7F-A1	50.93	7F-A2	24.90	7F-A3	40.95	7F-A4	47.34	7F-A5	21.35	7F-A6	27.33	7F-A7	38.52
	每坪單價(元)		受配人姓名														
	該戶總價(元)		受配人姓名														
6F	單元編號	產權面積(坪)	受配人姓名	6F-A1	50.93	6F-A2	24.90	6F-A3	40.95	6F-A4	47.34	6F-A5	21.35	6F-A6	27.33	6F-A7	38.52
	每坪單價(元)		受配人姓名														
	該戶總價(元)		受配人姓名														
5F	單元編號	產權面積(坪)	受配人姓名	5F-A1	50.93	5F-A2	24.90	5F-A3	40.95	5F-A4	47.34	5F-A5	21.35	5F-A6	27.33	5F-A7	38.52
	每坪單價(元)		受配人姓名														
	該戶總價(元)		受配人姓名														
4F	單元編號	產權面積(坪)	受配人姓名	4F-A1	50.93	4F-A2	24.90	4F-A3	40.95	4F-A4	47.34	4F-A5	21.35	4F-A6	27.33	4F-A7	38.52
	每坪單價(元)		受配人姓名														
	該戶總價(元)		受配人姓名														
3F	單元編號	產權面積(坪)	受配人姓名	3F-A1	50.93	3F-A2	24.90	3F-A3	40.95	3F-A4	47.34	3F-A5	21.35	3F-A6	27.33	3F-A7	38.52
	每坪單價(元)		受配人姓名														
	該戶總價(元)		受配人姓名														
1F	單元編號	產權面積(坪)	受配人姓名	1F-A	46.77	1F-B	115.87	1F-C	86.10	1F-D	66.88	1F-E	76.76	1F-F	57.54	1F-G	58.76
	每坪單價(元)		受配人姓名														
	該戶總價(元)		受配人姓名														
2F	單元編號	產權面積(坪)	受配人姓名	2F-A	756.101	2F-B	780.488	2F-C	777.765	2F-D	771.602	2F-E	780.500	2F-F	765.047	2F-G	764.816
	每坪單價(元)		受配人姓名														
	該戶總價(元)		受配人姓名														
	每坪單價(元)		受配人姓名														
	該戶總價(元)		受配人姓名														

圖 13-1-1 更新後建築物分配單元及位置對照圖(變更後)

## 核定版

車位編號	產權面積(m <sup>2</sup> )	車位1	34.92	車位2	34.92	車位3	34.92	車位4	34.92	車位5	40.09	車位6	40.09	車位7	40.09	車位8	40.09	車位9	40.09	車位10	40.09
受配人姓名		實施者(權利變換)		實施者(權利變換)						財政部國有財產署											
該車位總價(元)		2,400,000		2,400,000		2,400,000		2,400,000		2,400,000		2,400,000		2,400,000		2,400,000		2,400,000		2,400,000	
車位編號	產權面積(m <sup>2</sup> )	車位11	40.09	車位12	34.92	車位13	34.92	車位14	34.92	車位15	34.92	車位16	34.92	車位17	34.92	車位18	34.92	車位19	34.92	車位20	34.92
受配人姓名								財政部國有財產署													
該車位總價(元)		2,400,000		2,300,000		2,300,000		2,300,000		2,300,000		2,300,000		2,300,000		2,300,000		2,300,000		2,300,000	
車位編號	產權面積(m <sup>2</sup> )	車位21	34.92	車位22	34.92	車位23	34.92	車位24	40.09	車位25	20.03	車位26	20.03	車位27	20.03	車位28	40.09	車位29	20.03	車位30	20.03
受配人姓名								財政部國有財產署													
該車位總價(元)		2,300,000		2,300,000		2,300,000		2,300,000		1,300,000		1,300,000		1,300,000		2,300,000		1,250,000		1,250,000	
車位編號	產權面積(m <sup>2</sup> )	車位31	20.03	車位32	20.03	車位33	20.03	車位34	20.03	車位35	20.03	車位36	20.03	車位37	20.03	車位38	20.03	車位39	20.03	車位40	20.03
受配人姓名																					
該車位總價(元)		1,250,000		1,250,000		1,250,000		1,200,000		1,200,000		1,200,000		1,200,000		1,200,000		1,200,000		1,200,000	
車位編號	產權面積(m <sup>2</sup> )	車位41	20.03	車位42	20.03	車位43	20.03	車位44	20.03	車位45	20.03	車位46	20.03	車位47	20.03	車位48	20.03	車位49	20.03	車位50	20.03
受配人姓名																					
該車位總價(元)		1,200,000		1,200,000		1,250,000		1,250,000		1,250,000		1,250,000		1,250,000		1,250,000		1,250,000		1,250,000	
車位編號	產權面積(m <sup>2</sup> )	車位51	20.03	車位52	20.03	車位53	34.92	車位54	40.09	車位55	20.03	車位56	20.03	車位57	20.03	車位58	40.09	車位59	20.03	車位60	20.03
受配人姓名							財政部國有財產署									財政部國有財產署					
該車位總價(元)		1,250,000		1,250,000		2,200,000		2,200,000		1,200,000		1,200,000		1,200,000		2,200,000		1,150,000		1,150,000	
車位編號	產權面積(m <sup>2</sup> )	車位61	20.03	車位62	20.03	車位63	20.03	車位64	20.03	車位65	20.03	車位66	20.03	車位67	20.03	車位68	20.03	車位69	20.03	車位70	20.03
受配人姓名																					
該車位總價(元)		1,150,000		1,150,000		1,150,000		1,100,000		1,100,000		1,100,000		1,100,000		1,100,000		1,100,000		1,100,000	
車位編號	產權面積(m <sup>2</sup> )	車位71	20.03	車位72	20.03	車位73	20.03	車位74	20.03	車位75	20.03	車位76	20.03	車位77	20.03	車位78	20.03	車位79	20.03	車位80	20.03
受配人姓名																					
該車位總價(元)		1,100,000		1,100,000		1,150,000		1,150,000		1,150,000		1,150,000		1,150,000		1,150,000		1,150,000		1,150,000	
車位編號	產權面積(m <sup>2</sup> )	車位81	20.03	車位82	20.03	車位83	34.92	車位84	40.09	車位85	40.09	車位86	40.09	車位87	40.09	車位88	40.09	車位89	20.03	車位90	20.03
受配人姓名																					
該車位總價(元)		1,150,000		1,150,000		2,100,000		2,100,000		2,100,000		2,100,000		2,100,000		2,100,000		2,100,000		1,050,000	
車位編號	產權面積(m <sup>2</sup> )	車位91	20.03	車位92	20.03	車位93	20.03	車位94	20.03	車位95	20.03	車位96	20.03	車位97	20.03	車位98	20.03	車位99	20.03	車位100	20.03
受配人姓名																					
該車位總價(元)		1,050,000		1,050,000		1,050,000		1,050,000		950,000		950,000		950,000		950,000		950,000		950,000	
車位編號	產權面積(m <sup>2</sup> )	車位101	20.03	車位102	20.03	車位103	20.03	車位104	20.03	車位105	20.03	車位106	20.03	車位107	20.03	車位108	20.03	車位109	20.03	車位110	20.03
受配人姓名																					
該車位總價(元)		950,000		950,000		950,000		950,000		950,000		950,000		950,000		950,000		1,100,000		1,100,000	
車位編號	產權面積(m <sup>2</sup> )	車位111	40.09	車位112	40.09	車位113	40.09	車位114	40.09	車位115	40.09	車位116	40.09	車位117	40.09	車位118	40.09				
受配人姓名																					
該車位總價(元)		2,100,000		2,100,000		2,100,000		2,100,000		2,100,000		2,100,000		2,100,000		2,100,000					

圖 13-2 更新後停車位分配單元及位置對照圖

註：原所有權人戴趙玉香/財政部國有財產署北區分署所有 306、307、308、309、310 等 5 筆持分土地，業於 103 年 4 月 2 日辦理收歸國有，管理者為財政部國有財產署。

車位編號	產權面積(m <sup>2</sup> )	車位1	36.57	車位2	18.28	車位3	18.28	車位4	18.28	車位5	18.28	車位6	18.28	車位7	18.28	車位8	18.28	車位9	18.28	車位10	18.28	
受配人姓名				郭東、郭緯(信託財產)委託人:郭益																		
該車位總價(元)		2,000,000		900,000		900,000		900,000		900,000		900,000		900,000		900,000		900,000		900,000		
車位編號	產權面積(m <sup>2</sup> )	車位11	18.28	車位12	18.28	車位13	18.28	車位14	18.28	車位15	18.28	車位16	18.28	車位17	18.28	車位18	18.28	車位19	18.28	車位20	18.28	
受配人姓名																協議合建戶		協議合建戶		協議合建戶		
該車位總價(元)		900,000		900,000		900,000		900,000		900,000		900,000		900,000		900,000		900,000		900,000		
車位編號	產權面積(m <sup>2</sup> )	車位21	18.28	車位22	18.28	車位23	18.28	車位24	18.28	車位25	18.28	車位26	18.28	車位27	18.28	車位28	18.28	車位29	18.28	車位30	18.28	
受配人姓名		協議合建戶		協議合建戶		協議合建戶		協議合建戶		協議合建戶		協議合建戶		協議合建戶		協議合建戶		協議合建戶		協議合建戶		
該車位總價(元)		900,000		900,000		900,000		900,000		900,000		900,000		900,000		900,000		900,000		900,000		
車位編號	產權面積(m <sup>2</sup> )	車位31	18.28	車位32	18.28	車位33	18.28	車位34	18.28	車位35	18.28	車位36	18.28	車位37	18.28	車位38	18.28	車位39	18.28	車位40	18.28	
受配人姓名		協議合建戶		協議合建戶		協議合建戶		協議合建戶		協議合建戶												
該車位總價(元)		900,000		900,000		900,000		900,000		900,000		900,000		900,000		900,000		900,000		900,000		
車位編號	產權面積(m <sup>2</sup> )	車位41	18.28	車位42	36.57	車位43	36.57	車位44	36.57	車位45	31.55	車位46	31.55	車位47	36.57	車位48	36.57	車位49	31.55	車位50	36.57	
受配人姓名					郭東、郭緯(信託財產)委託人:郭益													協議合建戶				
該車位總價(元)		900,000		2,000,000		2,000,000		2,000,000		1,900,000		1,900,000		2,000,000		2,100,000		2,000,000		2,100,000		
車位編號	產權面積(m <sup>2</sup> )	車位51	36.57	車位52	36.57	車位53	31.55	車位54	36.57	車位55	36.57	車位56	36.57	車位57	36.57	車位58	36.57	車位59	31.55	車位60	36.57	
受配人姓名		協議合建戶				協議合建戶				協議合建戶				協議合建戶				協議合建戶				
該車位總價(元)		2,100,000		2,100,000		2,000,000		2,100,000		2,100,000		2,100,000		2,100,000		2,100,000		2,000,000		2,100,000		
車位編號	產權面積(m <sup>2</sup> )	車位61	31.55	車位62	36.57	車位63	31.55	車位64	36.57	車位65	31.55	車位66	31.55	車位67	31.55	車位68	31.55	車位69	36.57	車位70	31.55	
受配人姓名		協議合建戶				協議合建戶												協議合建戶				
該車位總價(元)		2,000,000		2,100,000		2,000,000		2,100,000		2,000,000		2,000,000		2,000,000		2,000,000		2,100,000		2,000,000		
車位編號	產權面積(m <sup>2</sup> )	車位71	31.55	車位72	31.55	車位73	31.55	車位74	36.57	車位75	31.55	車位76	36.57	車位77	36.57	車位78	36.57	車位79	31.55	車位80	36.57	
受配人姓名										協議合建戶				協議合建戶				協議合建戶				
該車位總價(元)		2,000,000		2,000,000		2,000,000		2,200,000		2,100,000		2,200,000		2,200,000		2,200,000		2,100,000		2,200,000		
車位編號	產權面積(m <sup>2</sup> )	車位81	36.57	車位82	36.57	車位83	36.57	車位84	36.57	車位85	31.55	車位86	36.57	車位87	31.55	車位88	36.57	車位89	31.55	車位90	36.57	
受配人姓名		協議合建戶								協議合建戶				協議合建戶				協議合建戶				
該車位總價(元)		2,200,000		2,200,000		2,200,000		2,200,000		2,100,000		2,200,000		2,100,000		2,200,000		2,100,000		2,200,000		
車位編號	產權面積(m <sup>2</sup> )	車位91	31.55	車位92	31.55	車位93	31.55	車位94	31.55	車位95	36.57	車位96	31.55	車位97	31.55	車位98	31.55	車位99	31.55	車位100	36.57	
受配人姓名		協議合建戶				協議合建戶				協議合建戶				協議合建戶				協議合建戶				
該車位總價(元)		2,100,000		2,100,000		2,100,000		2,100,000		2,200,000		2,100,000		2,100,000		2,100,000		2,100,000		2,300,000		
車位編號	產權面積(m <sup>2</sup> )	車位101	31.55	車位102	36.57	車位103	36.57	車位104	36.57	車位105	31.55	車位106	36.57	車位107	36.57	車位108	36.57	車位109	36.57	車位110	36.57	
受配人姓名		協議合建戶				協議合建戶								協議合建戶				協議合建戶				
該車位總價(元)		2,200,000		2,300,000		2,300,000		2,300,000		2,200,000		2,300,000		2,300,000		2,300,000		2,300,000		2,300,000		
車位編號	產權面積(m <sup>2</sup> )	車位111	31.55	車位112	36.57	車位113	31.55	車位114	36.57	車位115	31.55	車位116	36.57	車位117	31.55	車位118	31.55	車位119	31.55	車位120	31.55	
受配人姓名		協議合建戶				協議合建戶																
該車位總價(元)		2,200,000		2,300,000		2,200,000		2,300,000		2,200,000		2,300,000		2,200,000		2,200,000		2,200,000		2,200,000		
車位編號	產權面積(m <sup>2</sup> )	車位121	36.57	車位122	31.55	車位123	31.55	車位124	31.55	車位125	31.55	車位126	36.57	車位127	31.55	車位128	36.57	車位129	36.57	車位130	36.57	
受配人姓名		協議合建戶				協議合建戶								協議合建戶				協議合建戶				
該車位總價(元)		2,300,000		2,200,000		2,200,000		2,200,000		2,200,000		2,400,000		2,300,000		2,400,000		2,400,000		2,400,000		
車位編號	產權面積(m <sup>2</sup> )	車位131	31.55	車位132	36.57	車位133	36.57	車位134	36.57	車位135	36.57	車位136	36.57	車位137	31.55	車位138	36.57	車位139	31.55	車位140	36.57	
受配人姓名		協議合建戶		中華民國/財政部國有財產署		協議合建戶		中華民國/財政部國有財產署		協議合建戶		中華民國/財政部國有財產署		協議合建戶		中華民國/財政部國有財產署		協議合建戶				
該車位總價(元)		2,300,000		2,400,000		2,400,000		2,400,000		2,400,000		2,400,000		2,300,000		2,400,000		2,300,000		2,400,000		
車位編號	產權面積(m <sup>2</sup> )	車位141	31.55	車位142	36.57	車位143	31.55	車位144	31.55	車位145	31.55	車位146	31.55	車位147	36.57	車位148	31.55	車位149	31.55	車位150	31.55	
受配人姓名		協議合建戶				協議合建戶				協議合建戶				協議合建戶				協議合建戶				
該車位總價(元)		2,300,000		2,400,000		2,300,000		2,300,000		2,300,000		2,300,000		2,400,000		2,300,000		2,300,000		2,300,000		
車位編號	產權面積(m <sup>2</sup> )	車位151	31.55	車位152	31.55	車位153	31.55	車位154	31.55													
受配人姓名		協議合建戶				協議合建戶																
該車位總價(元)		2,300,000		2,400,000		2,400,000		2,400,000														

圖 13-2-1 更新後停車位分配單元及位置對照圖

核定版

本頁空白

## 拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式

### 一、申請分配位置通知

本案依都市更新權利變換實施辦法第 5 條及第 11 條規定，於民國 102 年 11 月 06 日以雙掛號寄發權利變換意願調查表及申請分配通知，並於民國 102 年 11 月 07 日至 102 年 12 月 18 日之間，針對權利變換關係人辦理權利變換意願調查及分配位置申請；且訂定公開抽籤日為民國 102 年 12 月 26 日下午 2 時整，於新北市永和區大新街 45 巷 1 之 1 號 3 樓(大新、光明市民活動中心)召開。

### 二、申請合併分配戶

依據申請分配結果，除與實施者協議之外，並無申請合併分配戶。

### 三、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果

#### (一)抽籤事由

依據申請分配結果，實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇；未於規定期限內(民國 102 年 11 月 06 日至 102 年 12 月 18 日)提出申請者，如更新後應分配價值達最小分配面積，則應以公開抽籤方式辦理。本次申請分配截止規定期限內，並無申請分配位置重覆情形，另有 1 人其更新後應分配價值達最小分配面積但未表示分配意見，故辦理公開抽籤程序。

#### (二)抽籤方式

可選配但未於規定期限內提出申請分配者及未表達意願之尚未抽中者共 1 人，其抽籤程序如下：

- 1.由主持人將未被選配之剩餘房屋單元及汽車停車位之「單元籤」分別置入「房屋單元籤筒」及「汽車停車位籤筒」，後，進行抽籤程序。為避免造成鉅額差額價金產生，本抽籤結果之房屋單元價值以不超過其應分配權利價值或選配後剩餘價值之 110% 內為原則。
- 2.本抽籤程序以先抽出一房屋單元，再抽出一汽車停車位之順序(抽出汽車停車位數不大於抽出之房屋單元數)，先判斷剩餘價值是否可抽房屋單元或汽車停車位，後續則依此方式類推，並繼續代為抽籤，直到其剩餘應分配價值之 110% 低於其餘尚無人選配之房屋單元價值或其剩餘應分配價值低於其餘尚無人選配之汽車停車位價值時，則所剩餘應分配價值以找補差額價金方式辦理。

- 3.代為抽籤抽出之房屋單元，其價值不得大於該剩餘價值之 110%，若大於剩餘價值之 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剩餘價值之 110% 以上為止；代為抽籤抽出之汽車停車位，其價值不得大於該剩餘價值，若大於剩餘價值，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該剩餘價值為止。

#### (三)抽籤結果

- 1.無申請分配位置重覆情形。
- 2.更新後應分配價值達最小分配面積但未表示分配意見者，以抽籤方式決定其最終分配結果，其抽籤結果詳表 14-1 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表(未於規定期限內提出申請分配者)。

表 14-1 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表(未於規定期限內提出申請分配者)

序號	抽籤原因	權利人	抽籤結果	通知情形	備註
1	<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	戴香/財政部國有財產署北區分署	房屋單元: A1-18F  汽車停車位:車位 110	<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，戴趙退回，財政部國有財產署北區分署已收件有回覆。	財政部國有財產署北區分署(遺產管理人)表示未經法院同意處分該 5 筆遺產土地。業於 103 年 4 月 2 日辦理收歸國有。

註 1：考量整體更新事業未來得以順利依都市更新條例第 57 條規定辦理成果報核，對於未於期限內提出申請者，擬挑選尚無人申請且價值總額不大於其可分配權利價值之房屋單元，由主席代為抽籤，經見證人(律師)確認無誤，以避免應繳納差額價金過度短收之疑。

註 2：原所有權人戴香(財政部國有財產署北區分署)所有 306、307、308、309、310 等 5 筆持分土地，業於 103 年 4 月 2 日辦理收歸國有，管理者為財政部國有財產署。

註 3：依國有財產署北區分署 105.03.17 台財產北改字第 10500064290 號函略以：「…重新改選如下…(一)房屋單元：C2-3F、C2-4F、C2-5F、C2-6F，共計 4 戶。(二)車位單元：維持原申請分配之地下二層編號 5，另申請分配地下三層編號 24、地下四層編號 54、58，共計 4 席」。

核定版

## 拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式

## 一、申請分配位置通知

原核定案依都市更新權利變換實施辦法第 5 條及第 11 條規定，於民國 102 年 11 月 06 日以雙掛號寄發權利變換意願調查表及申請分配通知，並於民國 102 年 11 月 07 日至 102 年 12 月 18 日之間，針對權利變換關係人辦理權利變換意願調查及分配位置申請；且訂定公開抽籤日為民國 102 年 12 月 26 日下午 2 時整，於新北市永和區大新街 45 巷 1 之 1 號 3 樓(大新、光明市民活動中心)召開。

本案為辦理本次參與權利變換關係人選配作業，於 108 年 7 月 15 日以雙掛號寄發權利變換意願調查表及申請分配通知，並於民國 108 年 7 月 18 日至 108 年 8 月 19 日之間，針對權利變換關係人辦理權利變換意願調查及分配位置申請；且訂定公開抽籤日為民國 108 年 8 月 21 日下午 2 時整，於新北市永和區大新街 45 巷 1 之 1 號 3 樓(大新、光明市民活動中心)召開。

後於 110 年因建築設計調整，為顧及所有權人權益，重新辦理公聽會及選配作業，於 110 年 9 月 2 日以雙掛號寄發權利變換意願調查表及申請分配通知，並於民國 110 年 9 月 6 日至 110 年 10 月 15 日之間，針對權利變換關係人辦理權利變換意願調查及分配位置申請；且訂定公開抽籤日為民國 110 年 10 月 19 日上午 10 時整，於新北市永和區中山路一段 105 號 1 樓召開。

## 二、申請合併分配戶

依據申請分配結果，除與實施者協議之外，並無申請合併分配戶。

## 三、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果

## (一)抽籤事由

依據申請分配結果，實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇；未於規定期限內(民國 102 年 11 月 06 日至 102 年 12 月 18 日)提出申請者，如更新後應分配價值達最小分配面積，則應以公開抽籤方式辦理。本次申請分配截止規定期限內，並無申請分配位置重覆情形，另有 1 人其更新後應分配價值達最小分配面積但未表示分配意見，故辦理公開抽籤程序。

本次申請分配結果，未於規定期限內(民國 110 年 9 月 6 日至 110 年 10 月 15 日)提出申請者，如更新後應分配價值達最小分配面積，則應以公開抽籤方式辦理。本次申請分配截止規定期限內，並無申請分配位置重覆情形，

另有 1 組所有權人其更新後應分配價值達最小分配面積但未表示分配意見，故辦理公開抽籤程序。

## (二)抽籤方式

可選配但未於規定期限內提出申請分配者及未表達意願之尚未抽中者共 1 人，其抽籤程序如下：

- 1.經律師見證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。
- 2.依本案核准之事業計畫所揭露分配原則，實際選配後找補以不超過 1 個分配單元為原則，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，若大於該等價值，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該等價值為止；該被抽籤人應分配權利價值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

- 1.無申請分配位置重覆情形。
- 2.更新後應分配價值達最小分配面積但未表示分配意見者，以抽籤方式決定其最終分配結果，其抽籤結果詳表 14-1 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表(未於規定期限內提出申請分配者)。

表 14-1 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表(未於規定期限內提出申請分配者)

序號	抽籤原因	權利人	抽籤結果	通知情形	備註
1	<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	郭○東,郭○緯(公司共有 1 分之 1)(信託委託人:郭○益)	房屋單元: 20F-A5 21F-A5 汽車停車位: B6-2 B6-43	<input type="checkbox"/> 雙掛號，已收件未回覆 <input checked="" type="checkbox"/> 雙掛號，無法送達 <input type="checkbox"/> 其他。	以雙掛號郵件寄發無人收信，經郵局招領亦未經領取。

註 1：考量整體更新事業未來得以順利依都市更新條例第 57 條規定辦理成果報核，對於未於期限內提出申請者，擬挑選尚無人申請且價值總額不大於其可分配權利價值之房屋單元，由主席代為抽籤，經見證人(律師)確認無誤，以避免應繳納差額價金過度短收之疑。

核定版

本頁空白

## 拾伍、不參與分配名冊

依都市更新權利變換實施辦法第 5 條規定，實施者為擬定權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：一、參與分配更新後土地及建築物之意願；二、更新後土地及建築物分配位置之意願。本案依前述規定，於 102 年 11 月 07 日至 102 年 12 月 18 日期間，針對土地所有權人辦理權利變換意願調查及分配位置申請。

## 一、未達最小分配面積，不能參與權利變換分配者

依據都市更新條例第 31 條規定，土地及建築物扣除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，無法分配者，得以現金補償之。本案最小建築單元面積，扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後不得小於 46 m<sup>2</sup>。

本案之最小分配面積單元及最小分配價值單元皆位於 C1-3F，面積為 31 坪，權利價值為 15,424,294 元。另以權利變換後應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值達到以室內樓地板面積 46 平方公尺(另加計附屬建物及共有部分)乘以 2 樓以上平均單價者，不得列為不能參與分配，本案公設比約 30%，以樓地板面積 46 平方公尺換算後乘以 2 樓以上平均單價計算如下：

$$46 \text{ m}^2 \div 0.7 \times 0.3025 = 19.88 \text{ 坪(暫以不加計附屬建物計算)}$$

$$19.88 \times 555,711 \text{ (元)(二樓以上平均單價)} = 11,047,535 \text{ (元)}$$

本案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，經協議後共有 1 人(戴士蓀)。

## 二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者

經權利變換意願調查後，排除協議合建所有權人，本案參與權利變換所有權人共三人(單位)，其權利變換意願說明如下：

1. 願意參與且已達最小分配面積(價值)單元，共 1 人(中華民國/財政部國有財產署)。
2. 無表達意願且未達最小分配面積(價值)單元，共 1 人(戴士蓀)。
3. 無表達意願且已達最小分配面積(價值)單元，共 1 人(戴趙玉香/財政部國有財產署北區分署，已於 103 年 4 月 2 日辦理收歸國有)。

為維護本案土地所有權人權益，無主動表達不願意者視為願意參與權利變換分配，其領取之現金補償即為其更新後應分配之權利價值。

本案無不願參與權利變換分配領取現金補償者。

## 三、現金補償之計算與發放

## (一)現金補償金額計算

依據都市更新條例第 31 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例，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因未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之」。

依前開規定，本案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，不能參與權利變換分配者，得以現金補償之，然為維護本案土地所有權人之權益，本案之補償金發放以更新後應分配權利價值計算，並依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算之，唯實際應扣稅額及代償費用依發放當時相關單位查核數額計算之。詳見表 15-1 權利價值未達最小分配面積(價值)單元之土地所有權人名冊。

表 15-1 權利價值未達最小分配面積(價值)單元之土地所有權人名冊

序號	姓名	應分配權利價值(元)	不願	不能	現金補償金額(元)	備註
1	戴 蓀	7,667,532		√	7,667,532	權利價值未達最小分配面積(價值)單元，將領取現金補償。

## (二)實際發放金額

本案依據「都市更新權利變換實施辦法」第 7-1 條規定，不參與權利變換之土地所有權人或權利關係人之現金補償數額以依本辦法第 6 條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。依第 7-2 條規定，其應領之補償金於發放或提存後，由實施者列冊送請主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記。

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。

實際應扣稅額及代償費用，依發放當時相關單位查報數額計算之。

核定版  
拾伍、不參與分配名冊

依都市更新權利變換實施辦法第 5 條規定，實施者為擬定權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：一、參與分配更新後土地及建築物之意願；二、更新後土地及建築物分配位置之意願。本案依前述規定，於 **110 年 9 月 6 日至 110 年 10 月 15 日** 期間，針對土地所有權人辦理權利變換意願調查及分配位置申請。

**一、未達最小分配面積，不能參與權利變換分配者**

依據都市更新條例第 31 條規定，土地及建築物扣除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，無法分配者，得以現金補償之。本案最小建築單元面積，扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後不得小於 46 m<sup>2</sup>。

本案之最小分配價值單元位於 **16 樓 A5 戶**，面積為 31 坪，權利價值為 **10,223,430 元**。另以權利變換後應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值達到以室內樓地板面積 46 平方公尺(另加計附屬建物及共有部分)乘以 2 樓以上平均單價者，不得列為不能參與分配，本案公設比約 **32.5%**，以樓地板面積 46 平方公尺換算後乘以 2 樓以上平均單價計算如下：

$$46 \text{ m}^2 \div (1 - 32.5\%) \times 0.3025 = 20.61 \text{ 坪 (暫以不加計附屬建物計算)}$$

$$\underline{20.61 \times 572,546 \text{ (元) (二樓以上平均單價)}} = \underline{11,800,173 \text{ (元)}}$$

本案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，無應分配之土地及建築物未達最小分配面積(價值)單元者。

**二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者**

經權利變換意願調查後，排除協議合建所有權人，本案參與權利變換所有權人共三人(單位)，其權利變換意願說明如下：

1. 願意參與且已達最小分配面積(價值)單元，共 2 人(中華民國/財政部國有財產署、臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人：榮座建設股份有限公司)。
2. 無表達意願且未達最小分配面積(價值)單元，共 **0** 人。
3. 無表達意願且已達最小分配面積(價值)單元，共 1 人(郭○東、郭○緯(公司共有，信託財產)委託人：郭○益)。

本案無不願參與權利變換分配領取現金補償者。

**三、現金補償之計算與發放**

本案無不願參與權利變換分配領取現金補償者。

(三)補償費用發放時間

如以更新前權利價值補償，則補償費用依「都市更新權利變換實施辦法」第 7-1 條規定，以實施者委託三家專業估價者查估之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，並由實施者於權利變換計畫發布實施後二個月內，通知受補償人於通知之日起三十日內領取。

本頁空白

核定版

本頁空白

核定版

## 拾陸、土地及建築物分配清冊

### 一、申請分配結果

#### (一)土地所有權人

依據申請分配結果，50 位土地所有權人中，共有 48 位土地所有權人參與協議合建分配，參與權利變換分配土地所有權人有 2 位，詳見表 16-1 土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人)、表 16-2 領取現金補償金清冊。

#### (二)權利變換關係人

本案無權利變換關係人。

#### (三)土地所有權人及權利變換關係人應分配權利價值

更新後之房屋土地，可銷售總面積為 6,231.49 坪、停車位共 118 個，依據宏大不動產估價師聯合事務所之估價結果，預計總銷售金額為 3,745,874,309 元。

本案更新後土地所有權人應分配權利價值計算公式如下：

土地所有權人更新後應分配權利價值

=銷售總收入-都市更新總成本

=3,745,874,309-1,717,233,859

=2,028,640,450 (元)

### 二、實施者分配結果

除土地所有權人之分配單元外，其餘單元均分配予實施者。

### 三、現地安置戶

本案無現地安置戶。

核定版

## 拾陸、土地及建築物分配清冊

### 一、申請分配結果

#### (一)土地所有權人

依據申請分配結果，**66**位土地所有權人中，共有**3**位土地所有權人參與權利變換分配，參與協議合建分配土地所有權人有**63**位，詳見表 16-1 土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人)、表 16-2 領取現金補償金清冊。

#### (二)權利變換關係人

本案無權利變換關係人。

#### (三)土地所有權人及權利變換關係人應分配權利價值

更新後之房屋土地，可銷售總面積為**6,696.94**坪、停車位共**154**個，依據宏大不動產估價師聯合事務所之估價結果，預計總銷售金額為**4,229,082,486**元。

本案更新後土地所有權人應分配權利價值計算公式如下：

土地所有權人更新後應分配權利價值

=銷售總收入-都市更新總成本

=**4,229,082,486** - **2,132,845,628**

=**2,096,236,858**(元)

### 二、實施者分配結果

除土地所有權人之分配單元外，其餘單元均分配予實施者。

### 三、現地安置戶

本案無現地安置戶。

核定版

表 16-1 土地及建築物分配清冊(參與權利變換部分之土地所有權人及權利變換關係人)

序號	更新前				更新後										備註		
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比例	受配人姓名	應分配權利價值(元)	分配單元				停車位				實分配權利價值(元)C=A+B		預計繳納差額價金	
						單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	車位價值	權利範圍	價值小計(元)B			繳(元)	領(元)
1	中華民國/財政部國有財產署	64,579,473	5.8109%	中華民國/財政部國有財產署	117,881,798	A2-5F	23,775,741	1 / 1	106,437,206	車位 5	2,400,000	1 / 1	11,400,000	117,837,206		44,592	註 5
C2-3F	20,247,039	1 / 1	車位 14	2,300,000	1 / 1												
C2-4F	20,456,203	1 / 1	車位 24	2,300,000	1 / 1												
C2-5F	20,874,530	1 / 1	車位 54	2,200,000	1 / 1												
C2-6F	21,083,693	1 / 1	車位 58	2,200,000	1 / 1												
2	戴 蓀	4,200,523	0.3780%	榮座建設股份有限公司	7,667,532											7,667,532	註 3
合計			6.1889%		125,549,330				82,661,465				11,400,000	117,837,206		7,712,124	

註 1：表中各權利價值及相關差額價金以四捨五入至整數位(元)後登載。

註 2：原所有權人戴 香(財政部國有財產署北區分署)所有 306、307、308、309、310 等 5 筆持分土地，業於 103 年 4 月 2 日辦理收歸國有，管理者為財政部國有財產署。

註 3：不能參與者領取補償金後，辦理所有權移轉登記予榮座建設股份有限公司。

註 4：榮座建設股份有限公司(折價抵付部分)，其應分配權利價值為參與權利變換者折價抵付、以及不能參與分配者之所有權移轉部分。

註 5：依新北市政府 107 年 2 月 5 日新北府城更字第 1073530723 號函新北市都市更新審議委員會第 75 次會議紀錄決議事項第六點第(四)項：「有關財政部國有財產署及參與權利變換權利人分配部分，實施者於會中承諾以更新前最有利之估值處理，故請於計畫書中補充載明。」調整更新前各土地權利價值後，因應參與權利變換所有權人應分配權利價值異動，財政部國有財產署北區分署於 107 年 3 月 23 日台財產北改字第 10700069890 號函加選房屋單元 A2-5F 及車位單元地下二層編號 14 車位。

表 16-2 土地及建築物分配清冊(參與權利變換部分之實施者)

序號	更新後											備註		
	受配人姓名	應分配權利價值(元)	分配單元				停車位				實分配權利價值(元)C=A+B		預計繳納差額價金	
			單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	車位價值	權利範圍	價值小計(元)B			繳(元)	領(元)
1	榮座建設股份有限公司	106,276,872	C1-19F	33,011,486	1 / 1	99,897,128	車位 1	2,400,000	1 / 1	4,800,000	104,697,128	-	1,579,744	註 4
C1-20F	33,299,043	1 / 1	車位 2	2,400,000	1 / 1									
C1-21F	33,586,599	1 / 1												
合計		106,276,872				99,897,128				4,800,000	104,697,128	-	1,579,744	

註 1：表中各權利價值及相關差額價金以四捨五入至整數位(元)後登載。

註 2：原所有權人戴 香(財政部國有財產署北區分署)所有 306、307、308、309、310 等 5 筆持分土地，業於 103 年 4 月 2 日辦理收歸國有，管理者為財政部國有財產署。

註 3：不能參與者領取補償金後，辦理所有權移轉登記予榮座建設股份有限公司。

註 4：榮座建設股份有限公司(折價抵付部分)，其應分配權利價值為參與權利變換者折價抵付、以及不能參與分配者之所有權移轉部分。

表 16-1-1 土地及建築物分配清冊(參與權利變換部分之土地所有權人及權利變換關係人)

序號	更新前				更新後												備註
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比例	受配人姓名	應分配權利價值(元)	分配單元				停車位				實分配權利價值(元)C=A+B	預計繳納差額價金		
						單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	車位價值	權利範圍	價值小計(元)B		繳(元)	領(元)	
1	中華民國/財政部國有財產署	64,579,473	5.6829%	中華民國/財政部國有財產署	119,127,634	25F-A1	27,043,790	1 / 1	102,401,180	車位 132	2,400,000	1 / 1	9,600,000	112,001,180	-	7,126,454	
						25F-A4	27,486,080	1 / 1		車位 134	2,400,000	1 / 1					
						25F-A7	20,616,570	1 / 1		車位 136	2,400,000	1 / 1					
						26F-A1	27,254,740	1 / 1		車位 138	2,400,000	1 / 1					
2	郭○東、郭○緯(信託財產)委託人：郭○益	15,985,582	1.4067%	郭○東、郭○緯(信託財產)委託人：郭○益	29,488,078	20F-A5	10,578,540	1 / 1	21,231,840	車位 2	900,000	1 / 1	2,900,000	24,131,840	-	5,356,238	
						21F-A5	10,653,300	1 / 1		車位 43	2,000,000	1 / 1					
合計		80,565,055	7.0896%		148,615,712				123,633,020				12,500,000	136,133,020	0	12,482,692	

註 1：表中各權利價值及相關差額價金以四捨五入至整數位(元)後登載。

註 2：原所有權人戴○香(財政部國有財產署北區分署)所有 306、307、308、309、310 等 5 筆持分土地，業於 103 年 4 月 2 日辦理收歸國有，管理者為財政部國有財產署。

註 3：依新北市政府 107 年 2 月 5 日新北府城更字第 1073530723 號函新北市都市更新審議委員會第 75 次會議紀錄決議事項第六點第(四)項：「有關財政部國有財產署及參與權利變換權利人分配部分，實施者於會中承諾以更新前最有利之估值處理，故請於計畫書中補充載明。」。

表 16-2-1 土地及建築物分配清冊(參與權利變換部分之實施者-)

序號	更新前				更新後												備註
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比例	受配人姓名	應分配權利價值(元)	分配單元				停車位				實分配權利價值(元)C=A+B	預計繳納差額價金		
						單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	車位價值	權利範圍	價值小計(元)B		繳(元)	領(元)	
1	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人：榮座建設股份有限公司	17,917,086	1.5767%	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人：榮座建設股份有限公司	33,051,061	28F-A5	11,382,210	1 / 1	32,648,390					32,648,390	-	402,671	
						28F-A7	21,266,180	1 / 1									

註 1：表中各權利價值及相關差額價金以四捨五入至整數位(元)後登載。

註 2：原所有權人戴○香(財政部國有財產署北區分署)所有 306、307、308、309、310 等 5 筆持分土地，業於 103 年 4 月 2 日辦理收歸國有，管理者為財政部國有財產署。

註 3：不能參與者領取補償金後，辦理所有權移轉登記予榮座建設股份有限公司。

註 4：榮座建設股份有限公司(折價抵付部分)，其應分配權利價值為參與權利變換者折價抵付、以及不能參與分配者之所有權移轉部分。

核定版

表 16-3 土地及建築物分配清冊(參與協議合建部分之土地所有權人、權利變換關係人及實施者)

序號	更新前				更新後										備註				
	參與協議合建之原土地所有權人	土地權利價值(元)	權利價值比例	受配人姓名	應分配權利價值(元)	分配單元				停車位				實分配權利價值(元)C=A+B		預計繳納差額價金			
						單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	車位價值	權利範圍	價值小計(元)B			繳(元)	領(元)		
1	任	1,042,575,051	93.8111%	任	3,514,048,107	A-1,2F、B-1,2F、C-1,2F、D-1,2F、E-1,2F、F-1,2F、G-1,2F、H-1,2F、I-1,2F、A1-3F、A1-4F、A1-5F、A1-6F、A1-7F、A1-8F、A1-9F、A1-10F、A1-11F、A1-12F、A1-13F、A1-14F、A1-15F、A1-17F、A1-18F、A1-19F、A1-20F、A1-21F、A1-22F、A2-3F、A2-4F、A2-6F、A2-7F、A2-8F、A2-9F、A2-10F、A2-11F、A2-12F、A2-13F、A2-14F、A2-15F、A2-17F、A2-19F、A2-20F、A3-3F、A3-4F、A3-5F、A3-6F、A3-7F、A3-8F、A3-9F、A3-10F、A3-11F、A3-12F、A3-13F、A3-14F、A3-15F、B1-3F、B1-4F、B1-5F、B1-6F、B1-7F、B1-8F、B1-9F、B1-10F、B1-11F、B1-12F、B1-13F、B1-14F、B1-15F、B1-17F、B1-18F、B1-19F、B1-20F、B1-21F、B1-22F、B2-3F、B2-4F、B2-5F、B2-6F、B2-7F、B2-8F、B2-9F、B2-10F、B2-11F、B2-12F、B2-13F、B2-14F、B2-15F、C1-3F、C1-4F、C1-5F、C1-6F、C1-7F、C1-8F、C1-9F、C1-10F、C1-11F、C1-12F、C1-13F、C1-14F、C1-15F、C1-17F、C1-18F、C1-22F、C2-6F、C2-7F、C2-8F、C2-9F、C2-10F、C2-11F	3,358,939,975	1 / 1	3,382,715,716	車位 3、車位 4、車位 6~車位 13、車位 15~車位 23、車位 25~車位 53、車位 55~車位 57、車位 59~車位 118	164,400,000	1 / 1	164,400,000	3,523,339,975	9,291,868	0			
2	何			何															
3	吳			吳															
4	李			李															
5	李			李															
6	李			李															
7	邱			邱															
8	邱			邱															
9	俞			俞															
10	唐			唐															
11	唐			唐															
12	孫			孫															
13	徐			徐															
14	涂			涂															
15	張			張															
16	張			張															
17	張			張															
18	張			張															
19	許			許															
20	許			許															
21	許			許															
22	許			許															
23	許			許															
24	郭			郭															
25	陳			陳															
26	陳			陳															
27	陳			陳															
28	陳			陳															
29	陳			陳															
30	陳			陳															
31	曾			曾															
32	曾			曾															
33	曾			曾															
34	曾			曾															
35	黃			黃															
36	黃			黃															
37	塗			塗															
38	董			董															
39	董			董															
40	廖			廖															
41	蔡			蔡															
42	戴			戴															
43	戴			戴															
44	戴			戴															
45	戴			戴															
46	戴			戴															
47	鄭			鄭															
48				榮座建設股份有限公司															
		1,042,575,051	93.8111%		3,514,048,107				3,358,939,975			3,382,715,716		164,400,000		164,400,000	3,523,339,975	9,291,868	0

註 1：表中各權利價值及相關差額價金以四捨五入至整數位(元)後登載。  
 註 2：所有權人 所持有 298 地號(持分面積 1/4)已於 102 年 12 月 17 日將前述產權 3/8 交易給 、3/8 交易給 ，由於估價報告已完成且相關權利人皆簽署變更事業計畫同意書參與協議合建，不影響權利變換相關權利人之選配。  
 註 3：所有權人 樂華段地號 312、313、314、315 於 106 年 8 月 1 日移轉登記予實施者(榮座建設股份有限公司)。  
 註 4：本案採協議合建方式實施之所有權人及實施者榮座建設股份有限公司依其合建契約分配更新後房地。

表 16-3-1 土地及建築物分配清冊(參與協議合建部分之土地所有權人、權利變換關係人及實施者)

序號	更新前				更新後												
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比例	受配人姓名	應分配權利價值(元)	分配單元				停車位				實分配權利價值(元)C=A+B	預計繳納差額價金		
						單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	車位價值	權利範圍	價值小計(元)B		繳(元)	領(元)	
1	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:任○萍	1,037,894,594	91.3337%	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:任○萍	4,047,415,713	1F-A,1F-B,1F-C,1F-D,1F-E,1F-F,1F-G,1F-H,3F-A1,3F-A2,3F-A3,3F-A4,3F-A5,3F-A6,3F-A7,4F-A1,4F-A2,4F-A3,4F-A4,4F-A5,4F-A6,4F-A7,5F-A1,5F-A2,5F-A3,5F-A4,5F-A5,5F-A6,5F-A7,6F-A1,6F-A2,6F-A3,6F-A4,6F-A5,6F-A6,6F-A7,7F-A1,7F-A2,7F-A3,7F-A4,7F-A5,7F-A6,7F-A7,8F-A1,8F-A2,8F-A3,8F-A4,8F-A5,8F-A6,8F-A7,9F-A1,9F-A2,9F-A3,9F-A4,9F-A5,9F-A6,9F-A7,10F-A1,10F-A2,10F-A3,10F-A4,10F-A5,10F-A6,10F-A7,11F-A1,11F-A2,11F-A3,11F-A4,11F-A5,11F-A6,11F-A7,12F-A1,12F-A2,12F-A3,12F-A4,12F-A5,12F-A6,12F-A7,13F-A1,13F-A2,13F-A3,13F-A4,13F-A5,13F-A6,13F-A7,14F-A1,14F-A2,14F-A3,14F-A4,14F-A5,14F-A6,14F-A7,15F-A1,15F-A2,15F-A3,15F-A4,15F-A5,15F-A6,15F-A7,16F-A1,16F-A2,16F-A3,16F-A4,16F-A5,16F-A6,16F-A7,17F-A1,17F-A2,17F-A3,17F-A4,17F-A5,17F-A6,17F-A7,18F-A1,18F-A2,18F-A3,18F-A4,18F-A5,18F-A6,18F-A7,19F-A1,19F-A2,19F-A3,19F-A4,19F-A5,19F-A6,19F-A7,20F-A1,20F-A2,20F-A3,20F-A4,20F-A6,20F-A7,21F-A1,21F-A2,21F-A3,21F-A4,21F-A6,21F-A7,22F-A1,22F-A2,22F-A3,22F-A4,22F-A5,22F-A6,22F-A7,23F-A1,23F-A2,23F-A3,23F-A4,23F-A5,23F-A6,23F-A7,24F-A1,24F-A2,24F-A3,24F-A4,24F-A5,24F-A6,24F-A7,25F-A2,25F-A3,25F-A5,25F-A6,26F-A2,26F-A3,26F-A4,26F-A5,26F-A6,26F-A7,27F-A1,27F-A2,27F-A3,27F-A4,27F-A5,27F-A6,27F-A7,28F-A1,28F-A2,28F-A3,28F-A4,28F-A6	3,787,001,076			3,787,001,076	車位 1,車位 3,車位 4,車位 5,車位 6,車位 7,車位 8,車位 9,車位 10,車位 11,車位 12,車位 13,車位 14,車位 15,車位 16,車位 17,車位 18,車位 19,車位 20,車位 21,車位 22,車位 23,車位 24,車位 25,車位 26,車位 27,車位 28,車位 29,車位 30,車位 31,車位 32,車位 33,車位 34,車位 35,車位 36,車位 37,車位 38,車位 39,車位 40,車位 41,車位 42,車位 44,車位 45,車位 46,車位 47,車位 48,車位 49,車位 50,車位 51,車位 52,車位 53,車位 54,車位 55,車位 56,車位 57,車位 58,車位 59,車位 60,車位 61,車位 62,車位 63,車位 64,車位 65,車位 66,車位 67,車位 68,車位 69,車位 70,車位 71,車位 72,車位 73,車位 74,車位 75,車位 76,車位 77,車位 78,車位 79,車位 80,車位 81,車位 82,車位 83,車位 84,車位 85,車位 86,車位 87,車位 88,車位 89,車位 90,車位 91,車位 92,車位 93,車位 94,車位 95,車位 96,車位 97,車位 98,車位 99,車位 100,車位 101,車位 102,車位 103,車位 104,車位 105,車位 106,車位 107,車位 108,車位 109,車位 110,車位 111,車位 112,車位 113,車位 114,車位 115,車位 116,車位 117,車位 118,車位 119,車位 120,車位 121,車位 122,車位 123,車位 124,車位 125,車位 126,車位 127,車位 128,車位 129,車位 130,車位 131,車位 133,車位 135,車位 137,車位 139,車位 140,車位 141,車位 142,車位 143,車位 144,車位 145,車位 146,車位 147,車位 148,車位 149,車位 150,車位 151,車位 152,車位 153,車位 154	274,100,000		274,100,000	4,061,101,076	13,685,363	
2																	
3																	
4																	
5																	
6																	
7																	
8																	
9																	
10																	
11																	
12																	
13																	
14																	
15																	
16																	
17																	
18																	
19																	
20																	
21																	
22																	
23																	
24																	
25																	
26																	
27																	
28																	
29																	
30																	
31																	

序號	更新前				更新後												
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比例	受配人姓名	應分配權利價值(元)	分配單元				停車位				實分配權利價值(元)C=A+B	預計繳納差額價金		
						單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	車位價值	權利範圍	價值小計(元)B		繳(元)	領(元)	
32	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:陳○霖			臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:陳○霖													
33	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:陳○誌			臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:陳○誌													
34	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:陳○慶			臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:陳○慶													
35	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:陳○仔			臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:陳○仔													
36	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:陳○蓮			臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:陳○蓮													
37	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:陳○河			臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:陳○河													
38	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:曾○祐			臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:曾○祐													
39	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:曾○睿			臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:曾○睿													
40	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:曾○祥			臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:曾○祥													
41	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:曾○連			臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:曾○連													
42	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:曾○倫			臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:曾○倫													
43	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:曾○棠			臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:曾○棠													
44	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:曾○蓉			臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:曾○蓉													
45	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:曾○儀			臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:曾○儀													
46	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:曾○祥			臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:曾○祥													
47	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:楊○淑			臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:楊○淑													
48	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:曾○潔			臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:曾○潔													
49	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:黃○梅			臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:黃○梅													
50	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:黃○琴			臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:黃○琴													
51	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:塗○財			臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:塗○財													
52	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:董○昌			臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:董○昌													
53	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:董○軒			臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:董○軒													
54	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:董○翔			臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:董○翔													
55	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:戴○永			臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:戴○永													
56	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:戴○虎			臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:戴○虎													
57	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:戴○台			臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:戴○台													
58	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:戴○帆			臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:戴○帆													
59	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:戴○薇			臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:戴○薇													
60	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:戴○康			臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:戴○康													
61	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:戴○績			臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:戴○績													
62	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:戴○薇			臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:戴○薇													
63	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:戴○璋			臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人:戴○璋													

變更後

序號	更新前			更新後										備註				
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比例	受配人姓名	應分配權利價值(元)	分配單元				停車位					實分配權利價值(元)C=A+B	預計繳納差額價金		
						單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	車位價值	權利範圍	價值小計(元)B			繳(元)	領(元)	
64	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人：顧○宏			臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人：顧○宏														
65	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人：廖○霏			臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產) 委託人：廖○霏														
66	-			榮座建設股份有限公司(實施者)														
	總計	1,037,894,594	91.3337%		4,047,415,713				3,787,001,076				274,100,000	4,061,101,076	13,685,363	0		

- 註 1：表中各權利價值及相關差額價金以四捨五入至整數位(元)後登載。  
 註 2：本案採協議合建方式實施之所有權人及實施者榮座建設股份有限公司依其合建契約分配更新後房地。  
 註 3：為使原核定參與權利變換所有權人符合原核定權利價值比例，自協議合建部分移轉權利價值。  
 註 4：序號 8~11 為建號 838 建物所有權人，無持分土地。

## 拾柒、地籍整理計畫

## 一、地界整理計畫

本案權利變換實施完竣並申領建築物使用執照後，將配合土地與建物登記程序，函請新北市政府以本計畫所載之土地及建物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建物配置圖，辦理地籍測量及建築物測量。若測量結果與本案計畫書所載之面積不符時，應依實測之結果，釐正相關圖冊之記載。

本案更新前地籍範圍包括永和區樂華段地號 295、296、297、298、300、301、302、303、304、305、306、307、308、309、310、311、312、313、314、315、316、317、318、507、508、509、520、521、522、523、524、528、529 等 33 筆土地，土地面積總計為 1,803.27 m<sup>2</sup>，位於永和區中山路一段、中山路一段 99 巷以及和平街所圍成之部分街廓。

為簡化更新後土地持有關係，擬於更新後合併為兩宗土地，故合併後本更新範圍共計 2 筆土地，土地使用分區為商業區及住宅區，新編之正式地號依未來地政機關登記為準。詳見表 17-1 地籍整理計畫表、圖 17-1 權利變換後更新單元地籍圖所示。

表 17-1 地籍整理計畫表

序號	更新前地號	面積(m <sup>2</sup> )	分區	更新後合併暫編地號	面積(m <sup>2</sup> )
1	295	31.87	商業區	A	1,612.73
2	296	33.44			
3	297	255.23			
4	298	146.14			
5	300	34.33			
6	301	162.72			
7	302	49.32			
8	303	289.20			
9	304	22.48			
10	307	73.18			
11	308	8.31			
12	309	25.45			
13	310	14.90			
14	311	93.25			
15	312	41.82			
16	313	5.96			
17	317	14.60			
18	318	19.10			
19	520	40.44			
20	521	39.58			
21	522	82.54			
22	523	53.78			
23	524	9.57			
24	528	28.02			
25	529	37.50			
26	305	1.30	住宅區	B	190.54
27	306	20.67			
28	314	8.91			
29	315	71.37			
30	316	42.70			
31	507	29.94			
32	508	11.01			
33	509	4.64			
合計		1,803.27			1,803.27

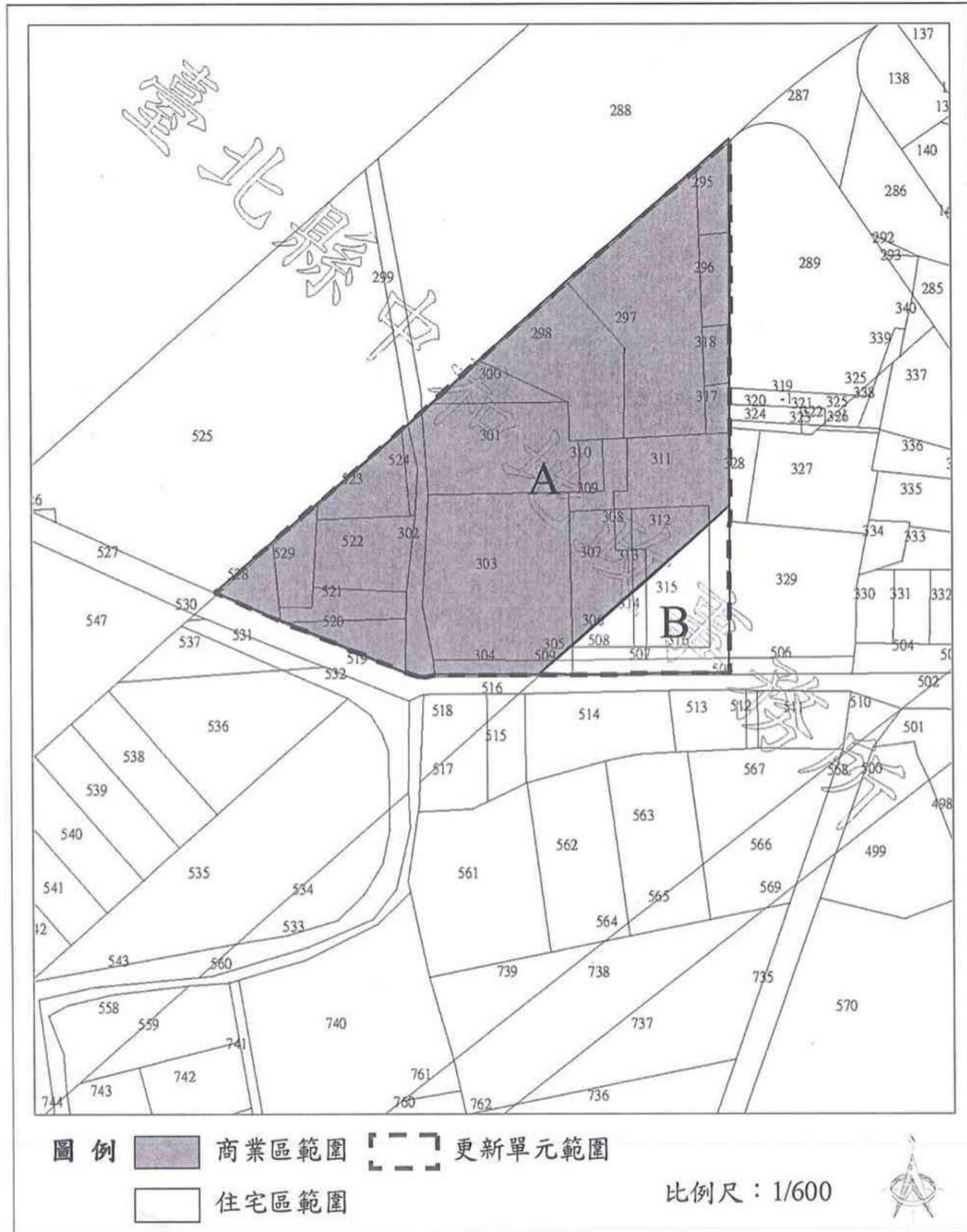


圖 17-1 權利變換後更新單元地籍圖

## 二、土地、建物及他項權利登記

### (一)土地及建物登記清冊

本案更新後土地及建築物登記內容，係依參與權利變換之土地及合法建物所有權人申請分配結果及公開抽籤結果登記。詳見表 17-2 土地登記清冊與表 17-3 建物登記清冊所示。

### (二)他項權利登記清冊

本案參與權利變換之土地及合法建物所有權人，於辦理都市更新前所設定之他項權利登記事項，將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。本案參與權利變換之權利變換關係人無他項權利登記。

### (三)限制登記清冊

本案參與權利變換之私有土地及合法建築物所有權人，於辦理都市更新前所設定之限制登記事項，將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。本案參與權利變換之權利變換關係人無限制登記。

核定版

本頁空白

核定版

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					
	標示部				所有權部			標示部		所有權部			備註
	鄉鎮市區	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人/管理人	權利範圍	他項權利部/其他登記事項情形	
1	永和區	樂華段	302	49.32	1	中華民國/財政部國有財產署	1 / 1	A	1,612.73	中華民國/財政部國有財產署	3421 / 100000		
	永和區	樂華段	306	20.67	8		1 / 4	B	190.54	中華民國/財政部國有財產署	3421 / 100000		
	永和區	樂華段	307	73.18	8		1 / 4						
	永和區	樂華段	308	8.31	8		1 / 4						
	永和區	樂華段	309	25.45	2		1 / 1						
	永和區	樂華段	310	14.90	2		1 / 1						
2	永和區	樂華段	508	11.01	1	戴 蓀	1 / 1						
3								A	1,612.73	榮座建設股份有限公司	2726 / 100000		
								B	190.54	榮座建設股份有限公司	2726 / 100000		
合計								A	1,612.73		6147 / 100000		
								B	190.54		6147 / 100000		

註 1：本清冊尚有未詳列事項詳原土地登記簿記載。

註 2：本清冊倘有他項權利、限制登記或預告登記等須轉載者，請於備註欄填寫。

註 3：本案共 50 位土地所有權人，共有 48 位土地所有權人參與協議合建分配，2 位(中華民國/財政部國有財產署、戴 )參與權利變換分配；其中戴 權利價值未達最小分配面積(價值)單元，將領取現金補償。

註 4：原所有權人戴 香(財政部國有財產署北區分署)所有 306、307、308、309、310 等 5 筆持分土地，業於 103 年 4 月 2 日辦理收歸國有，管理者為財政部國有財產署。

註 5：本案採協議合建方式實施之所有權人及實施者榮座建設股份有限公司依其合建契約分配更新後房地。

## 核定版

表 17-2-1 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				
	標示部				所有權部			標示部		所有權部		備註 他項權利部/其他登記事項情形
	鄉鎮市區	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人/管理人	權利範圍	
1	永和區	樂華段	302	49.32	1	中華民國/財政部國有財產署	1 / 1	A	1,612.73	中華民國/財政部國有財產署	2408 / 100000	
	永和區	樂華段	306	20.67	8		1 / 4	B	190.54	中華民國/財政部國有財產署	2408 / 100000	
	永和區	樂華段	307	73.18	8		1 / 4					
	永和區	樂華段	308	8.31	8		1 / 4					
	永和區	樂華段	309	25.45	2		1 / 1					
	永和區	樂華段	310	14.90	2		1 / 1					
2	永和區	樂華段	295	31.87	2	郭○東、郭○緯(信託財產)委託人：郭○益	1/1(共同共有)	A	1,612.73	郭○東、郭○緯(信託財產)委託人：郭○益	563 / 100000	
								B	190.54	郭○東、郭○緯(信託財產)委託人：郭○益	563 / 100000	
3	永和區	樂華段	312	41.82	10	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人：榮座建設股份有限公司	1 / 4	A	1,612.73	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人：榮座建設股份有限公司	775 / 100000	
	永和區	樂華段	313	5.96	10		1 / 4	B	190.54	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產)委託人：榮座建設股份有限公司	775 / 100000	
	永和區	樂華段	314	8.91	10		1 / 4					
	永和區	樂華段	315	71.37	10		1 / 4					
合計								A	1,612.73		3746 / 100000	
								B	190.54		3746 / 100000	

註 1：本清冊尚有未詳列事項詳原土地登記簿記載。

註 2：本清冊倘有他項權利、限制登記或預告登記等須轉載者，請於備註欄填寫。

註 3：本案共 50 位土地所有權人，共有 48 位土地所有權人參與協議合建分配，2 位(中華民國/財政部國有財產署、戴○蓀)參與權利變換分配；其中戴○蓀權利價值未達最小分配面積(價值)單元，將領取現金補償。

註 4：原所有權人戴○香(財政部國有財產署北區分署)所有 306、307、308、309、310 等 5 筆持分土地，業於 103 年 4 月 2 日辦理收歸國有，管理者為財政部國有財產署。

註 5：本案採協議合建方式實施之所有權人及實施者榮座建設股份有限公司依其合建契約分配更新後房地。

核定版

表 17-3 建物登記清冊(參與權利變換部分之土地所有權人、權利變換關係人及實施者)

項目		標示部										所有權部			備註		
序號	分配單元編號	建物坐落				層次	主建物面積(m <sup>2</sup> )	附屬建物面積(m <sup>2</sup> )	共用部分				所有權人(管理者)	權利範圍	他項權利部/其他登記事項情形		
		權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍	車位分擔基地權利範圍				(大公-主建物)		(大公-停車位)						
									權利範圍	面積	權利範圍	面積					
1	A2-5F	所有權	A,B	747 / 100000		5F	95.17	11.08	413	100000	26.71			中華民國/財政部國有財產署	1 / 1		
2	C1-19F	所有權	A,B	902 / 100000		19F	109.6	18.67	498	100000	32.20			榮座建設股份有限公司	1 / 1		
3	C1-20F	所有權	A,B	902 / 100000		20F	109.6	18.67	498	100000	32.20			榮座建設股份有限公司	1 / 1		
4	C1-21F	所有權	A,B	902 / 100000		21F	109.6	18.67	498	100000	32.20			榮座建設股份有限公司	1 / 1		
5	C2-3F	所有權	A,B	656 / 100000		3F	82.85	10.47	362	100000	23.41			中華民國/財政部國有財產署	1 / 1		
6	C2-4F	所有權	A,B	656 / 100000		4F	82.85	10.47	362	100000	23.41			中華民國/財政部國有財產署	1 / 1		
7	C2-5F	所有權	A,B	656 / 100000		5F	82.85	10.47	362	100000	23.41			中華民國/財政部國有財產署	1 / 1		
8	C2-6F	所有權	A,B	656 / 100000		6F	82.85	10.47	362	100000	23.41			中華民國/財政部國有財產署	1 / 1		
9	車位 1	所有權			1 / 10000	地下一層						54	10000	10.55	榮座建設股份有限公司	1 / 1	
10	車位 2	所有權			1 / 10000	地下一層						54	10000	10.55	榮座建設股份有限公司	1 / 1	
11	車位 5	所有權			1 / 10000	地下二層						62	10000	12.12	中華民國/財政部國有財產署	1 / 1	
12	車位 14	所有權			1 / 10000	地下二層						54	10000	10.55	中華民國/財政部國有財產署	1 / 1	
13	車位 24	所有權			1 / 10000	地下三層						62	10000	12.12	中華民國/財政部國有財產署	1 / 1	
14	車位 54	所有權			1 / 10000	地下四層						62	10000	12.12	中華民國/財政部國有財產署	1 / 1	
	車位 58	所有權			1 / 10000	地下四層						62	10000	12.12	中華民國/財政部國有財產署	1 / 1	
合計				6077 / 100000	7 / 10000				3355	100000	216.95	410	10000	80.13			

註 1：本清冊尚有未詳列事項詳原土地登記簿記載。

註 2：本清冊倘有他項權利、限制登記或預告登記等須轉載者，請於備註欄填寫。

註 3：原所有權人戴香(財政部國有財產署北區分署)所有 306、307、308、309、310 等 5 筆持分土地，業於 103 年 4 月 2 日辦理收歸國有，管理者為財政部國有財產署。

註 4：本案採協議合建方式實施之所有權人及實施者榮座建設股份有限公司(協議合建部分)依其合建契約分配更新後房地。

核定版

表 17-3-1 建物登記清冊(參與權利變換部分之土地所有權人、權利變換關係人及實施者)

項目		標示部											所有權部		他項權利部/ 其他登記事 項情形			
序 號	分配單元 編號	建物坐落(土地)					層 次	主建物 面積	附屬建物面 積(m <sup>2</sup> )		共用部分(公設一面積共 7,058.97M <sup>2</sup> )		車公	共用部分(公設二 面積共 4,646.89 M <sup>2</sup> )		所有權人/管理者	權利 範圍	
		權利種 類	地 號	主建物分擔基 地權利範圍 /10 萬	車位編 號	車位分擔基 地權利範圍 /10 萬			陽台	雨遮	含車位持分(公設 一+車位)/10 萬	公設一持 分/10 萬		車位持分 (/10 萬)				公設二持分(/10 萬)
132	20F-A5	所有權	A,B	274	車位 2	5	20F	33.11	5.81	2.80	358	103	255	278	郭○東、郭○緯 (信託財產) 委託人：郭○益	1 / 1		
139	21F-A5	所有權	A,B	274	車位 43	10	21F	33.11	5.81	2.80	613	103	510	278	郭○東、郭○緯 (信託財產) 委託人：郭○益	1 / 1		
163	25F-A1	所有權	A,B	619	車位 132	10	25F	83.99	7.24	2.94	743	233	510	627	中華民國/財政部國有財產署	1 / 1		
166	25F-A4	所有權	A,B	629	車位 134	10	25F	85.49	7.31	2.92	747	237	510	637	中華民國/財政部國有財產署	1 / 1		
169	25F-A7	所有權	A,B	501	車位 136	10	25F	65.37	7.24	3.71	699	189	510	508	中華民國/財政部國有財產署	1 / 1		
170	26F-A1	所有權	A,B	619	車位 138	10	26F	83.99	7.24	2.94	743	233	510	627	中華民國/財政部國有財產署	1 / 1		
188	28F-A5	所有權	A,B	274			28F	33.11	5.81	2.80	103	103		278	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產)委託人：榮座建 設股份有限公司	1 / 1		
190	28F-A7	所有權	A,B	501			28F	65.37	7.24	3.71	189	189		508	臺灣土地銀行股份有限公司 (信託財產)委託人：榮座建 設股份有限公司	1 / 1		

註 1：本清冊尚有未詳列事項詳原土地登記簿記載。

註 2：本清冊倘有他項權利、限制登記或預告登記等須轉載者，請於備註欄填寫。

註 3：原所有權人戴○香(財政部國有財產署北區分署)所有 306、307、308、309、310 等 5 筆持分土地，業於 103 年 4 月 2 日辦理收歸國有，管理者為財政部國有財產署。

註 4：本案採協議合建方式實施之所有權人及實施者榮座建設股份有限公司(協議合建部分)依其合建契約分配更新後房地。

核定版

本頁空白

核定版

拾捌、實施進度

序號	進度	107年								110年								111年		
		5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
1	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	土地補償發放作業																			
6	地上物騰空拆除																			
7	工程施工																			
8	申請使用執照																			
9	送水送電																			
10	申請測量																			
11	釐正圖冊																			
12	接管																			
13	計算及找補差額價金																			
14	產權登記																			
15	申請更新後稅捐減免																			
16	更新成果備查																			

核定版  
拾捌、實施進度

項次	作業項目 工作月份	時程																	
		107年	110年		110~111年	113年	114年						114年~118年	119年					
		8	9	10	11月~11月	12	1	2	3	4	5	6	7月~/12月	1	2	3	4	5	6
1	變更事業計畫核定公告	■																	
2	變更事業及權利變換計畫選配作業及公聽會		■	■															
3	申請變更事業計畫及權利變換計畫報核			■															
4	變更事業及權利變換計畫審查期間				■	■													
5	變更事業及權利變換計畫核定公告					■													
6	申請拆除及建造執照						■	■	■	■	■	■							
7	改良物殘餘價值補償						■	■	■	■	■								
8	申請更新期間稅捐減免						■	■	■	■	■								
9	土地補償金發放作業						■	■	■	■	■								
10	地上物騰空拆除										■	■							
11	工程施工												■	■					
12	申請使用執照														■	■			
13	送水送電																■		
14	申請測量																■	■	
15	釐正圖冊																		■
16	接管																		■
17	計算及找補差額價金																		■
18	產權登記																		■
19	申請更新後稅捐減免																		■
20	更新成果備查																		■

註. 本表進度為預估參考，時程須依實際作業程序調整。

核定版

## 拾玖、其他應表明事項

### 一、公有地處理

本案國有土地為樂華段地號 302、306、307、308、309、310 等 6 筆土地，管理單位為財政部國有財產署，土地面積共 115.21 m<sup>2</sup>。

依據財政部國有財產署北區分署中華民國 103 年 9 月 26 日台財產北改自地 10300241260 號函(詳附錄四)意見表示，本案原僅涉及經管同段 302 地號國有土地，惟因代管之私有土地業於 103 年 4 月 2 日辦理收歸國有登記完竣，爰案內國有財產署經管之國有房地變更為同段 302 地號等 6 筆國有(持分)土地及同段 825 建號房屋，土地持分面積合計 115.21 平方公尺，因本案採協議合建，部分權利變換方式辦理，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(以下簡稱處理原則)第 7 點第 2 項規定，本處得於都市更新事業計畫核定後，依都市更新條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售實施者，惟依 104 年 8 月 24 日公布修正之「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 12 點第 1 項規定，依處理原則第 7 點第 2 項規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。另上開 825 建號房屋。依處理原則第 14 點規定，應併同坐落之國有土地處理。

財政部國有財產署經管之國有土地(同段地號 302、306、307、308、309、310 等 6 筆土地，面積共 115.21 m<sup>2</sup>)，擬以「權利變換」方式實施。

另依新北市政府中華民國 104 年 2 月 17 日新北城更字第 1043431378 號函第 1 次都市更新專案小組會議紀錄，及新北市政府中華民國 104 年 11 月 19 日新北城更字第 1043441167 號函第 2 次都市更新專案小組會議紀錄，有關財政部國有財產署北區分署意見表示：「……，則本案國有土地不同意參與信託…」，本案信託費用並未納入國有地部分。

核定版

## 貳拾、計畫執行

本案以都市更新條例第 25 條之 1 方式實施部分權利變換、部分協議合建，有關計畫核定後之執行，包括登記清冊、申請建築執照、釐正圖冊、產權登記等，以權利變換方式實施主要是依照都市更新條例、都市更新條例施行細則及都市更新權利變換實施辦法所規定辦理，而以協議合建方式實施，除依都市更新條例、都市更新條例施行細則辦理之外，其他事項則簽訂之依據協議合建契約、信託契約內容辦理。

### 一、部分權利變換、部分協議合建執行機制

執行機制以權利變換計畫核定公告、工程施工為里程碑，共分為「權利變換計畫核定前」、「申請使用執照前」及「申請使用執照後」三個階段，以下就各階段之作業項目與實施方式說明。執行流程表請詳見表 20-1。

表 20-1 部分權利變換、部分協議合建執行流程表

階段	項次	作業項目	實施方式			
			依權利變換(依相關法令辦理)	備註/說明	依協議合建(權利義務依合建契約、信託契約內容辦理)	備註/說明
權利變換計畫核定前	1	權利變換計畫書第 16 章：土地及建物分配清冊	1.表明分配內容、差額價金 2.土地所有權人/受配人：參與權利變換者、不能參與分配、實施者(折價抵付部分)	※依據新北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項製作	1.僅列可分配單元、總差額價金 2.土地所有權人/受配人：參與協議合建者、實施者(協議合建部分)	※依據新北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項製作
	2	權利變換計畫書第 17 章：登記清冊	登載參與權利變換部分之登記清冊(含實施者折價抵付部分)	※依據新北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項製作	不登載於計畫書中，於產權登記時併案辦理	
	3	簽訂信託契約	1.國有土地：不納入信託 2.不能參與者：領取補償金並完成所有權移轉登記後，依登記簿謄本登載所有權人簽訂信託契約		1.簽訂信託類型：不動產信託—都市更新類型 2.於信託契約載明：容積移轉等事項相關權利義務	※檢附信託草約 ※建議於取得建造執照前，簽署信託契約完成
權利變換計畫核定公告						
申請使用執照前	1	拆遷公告及通知	詳權利變換計畫書「捌、土地改良物拆遷補償費」	※都市更新條例第 36 條、都市更新權利變換實施辦法第 18 條、第 19 條	由實施者與土地及合法建築物所有權人雙方協議，更新完成後依雙方協議內容分配應有之相關權利	
	2	依地籍整理計畫確認範圍邊界	實施者檢附地籍整理計畫申請都市更新機關囑託登記機關辦理，僅針對參與權利變換部分整理	※建議取得參與權利變換所有權人土地合併同意書 ※謄本登記名義：由地籍整理改為合併 ※需於使照核准前辦理完成	1.以土地合併方式辦理 2.須檢附土地所有權人土地合併同意書	※謄本登記名義：合併 ※需於使照核准前辦理完成
	3	申請拆除執照、建造執照、辦理容積移轉	1.建築執照：依實施者名義申請 2.容積移轉：得由實施者提出申請	※都市更新條例 34 條 ※都市計畫容積移轉實施辦法第 16 條	1.建築執照：以土地所有權人及實施者名義申請 2.容積移轉：以土地所有權人提出申請	※本案依協議合建契約辦理
	4	改良物殘餘價值補償、補償金發放	1.補償金數額依專業估價者評定之權利變換前權利價值扣除依法定清償順序之稅賦後計算 2.不能參與分配者領取補償金後，辦理所有權移轉登記	※都市更新權利變換實施辦法 7-1 條 ※都市更新權利變換實施辦法 7-2 條	補償費用依雙方協議內容辦理	
	5	申請建物滅失登記	由實施者檢附相關資料，函請主管登記機關逕為辦理建物全部勘查	※本案參與權利變換範圍僅 825 建號共 1 戶	由信託單位協助辦理	※需於信託契約載明
	6	申請更新期間稅捐	1.由實施者申請	※都市更新條例第 46 條	1.由實施者申請	※都市更新條例第 46 條

階段	項次	作業項目	實施方式			
			依權利變換(依相關法令辦理)	備註/說明	依協議合建(權利義務依合建契約、信託契約內容辦理)	備註/說明
		減免	2.函請主管機關認定後,送請主管稅捐機關辦理都市更新期間地價稅減徵或免徵	※都市更新條例施行細則第 21 條第 2 項	2.函請主管機關認定後,送請主管稅捐機關辦理都市更新期間地價稅減徵或免徵	※都市更新條例施行細則第 21 條第 2 項
工程施工						
申請 使用 執照 後	1	申請使用執照	依實施者名義申請	※都市更新權利變換實施辦法 34 條	起造人：土地所有權人及實施者	※本案依協議合建契約辦理
	2	申請測量	申領建築物使用執照並實地埋設界樁後,由實施者依權變計畫分配清冊送請主管機關囑託該管登記機關辦理地籍測量及建築物測量		登記機關收到主管機關囑託公文後,再由地政士檢送參與協議合建部分相關資料,併案辦理測量	※依地籍測量實施規則第 261 條辦理
	3	釐正圖冊	釐正產權面積、登載參與權利變換部分	※產權變動須於釐正時辦理簡易變更	釐正產權面積部分,不表明詳細分配內容	※代書協助提供相關登記書表
	4	申報稅籍、申請更新後稅捐減免	1.由實施者申請 2.核發建築物使用執照之次月,送請主管稅捐機關辦理地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅之減徵	※都市更新條例第 46 條 ※都市更新條例施行細則第 23 條	1.核發建築物使用執照之次月,送請主管稅捐機關辦理地價稅、房屋稅之減徵 2.已於本案合建契約第 7 條表明稅捐負擔方式	※都市更新條例第 46 條 ※都市更新條例施行細則第 23 條 ※由代書申報稅籍
	5	接管與繳納差額價金	僅囑託參與權利變換部分	※都市更新權利變換實施辦法第 25、26 條	依雙方協議內容辦理	
	6	產權登記	實施者依據權利變換結果,列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更登記	※都市更新條例第 43 條	登記機關收到主管機關囑託公文後,再由地政士檢送參與協議合建部分登記資料,併案辦理登記	
	7	更新成果備查	依規定書圖格式辦理成果備查、另需檢附參與權利變換分配清冊		依規定書圖格式辦理成果備查	

註：實際办理流程、執行程序應以新北市政府及相關單位實際辦理情形為主。

階段	項次	作業項目	實施方式			
			依權利變換(依相關法令辦理)	備註/說明	依協議合建(權利義務依合建契約、信託契約內容辦理)	備註/說明
	6	減免	2.函請主管機關認定後，送請主管稅捐機關辦理都市更新期間地價稅減徵或免徵	※都市更新條例施行細則第 21 條第 2 項	2.函請主管機關認定後，送請主管稅捐機關辦理都市更新期間地價稅減徵或免徵	※都市更新條例施行細則第 21 條第 2 項
工程施工						
申請使用執照後	1	申請使用執照	依實施者名義申請	※都市更新權利變換實施辦法 34 條	起造人：土地所有權人及實施者	※本案依協議合建契約辦理
	2	申請測量	申領建築物使用執照並實地界址樁後，由實施者依權變計畫分配清冊送請主管機關囑託該管登記機關辦理地籍測量及建築物測量		登記機關收到主管機關囑託公文後，再由地政士檢送參與協議合建部分相關資料，併案辦理測量	※依地籍測量實施規則第 261 條辦理
	3	釐正圖冊	釐正產權面積、登載參與權利變換部分	※產權變動須於釐正時辦理簡易變更	釐正產權面積部分，不表明詳細分配內容	※代書協助提供相關登記書表
	4	申報稅籍、申請更新後稅捐減免	1.由實施者申請 2.核發建築物使用執照之次月，送請主管稅捐機關辦理地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅之減徵，另依 108 年 1 月 30 日修正發布都市更新條例第 67 條規定申請房屋稅減徵。	※都市更新條例第 46 條 ※都市更新條例施行細則第 23 條 ※108 年 1 月 30 日修正發布都市更新條例第 67 條	1.核發建築物使用執照之次月，送請主管稅捐機關辦理地價稅、房屋稅之減徵，另依 108 年 1 月 30 日修正發布都市更新條例第 67 條規定，申請房屋稅、土地增值稅及契稅之減徵。 2.已於本案合建契約第 7 條表明稅捐負擔方式	※都市更新條例第 46 條 ※都市更新條例施行細則第 23 條 ※108 年 1 月 30 日修正發布都市更新條例第 67 條 ※由代書申報稅籍
	5	接管與繳納差額價金	僅囑託參與權利變換部分	※都市更新權利變換實施辦法第 25、26 條	依雙方協議內容辦理	
	6	產權登記	實施者依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更登記	※都市更新條例第 43 條	登記機關收到主管機關囑託公文後，再由地政士檢送參與協議合建部分登記資料，併案辦理登記	
	7	更新成果備查	依規定書圖格式辦理成果備查、另需檢附參與權利變換分配清冊		依規定書圖格式辦理成果備查	

## 核定版

## (一) 權利變換計畫核定前

應於權利變換核定前確立土地所有權人、權利變換關係人及實施者應分配權利價值、分配結果及土地、建物產權更新前後變動之情形，並於申請使用執照後，依據權利變換實施辦法第 23 條第 3 項釐正相關圖冊，以利辦理後續有關稅捐減免、產權登記等事宜。

## 1. 權利變換報告書第 16 章：土地及建物分配清冊

依據新北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項，應於分配清冊說明土地所有權人及權利變換關係人之應分配權利價值、更新後分配單元、預計繳納差額價金。詳表 16-1、16-2、16-3。

- (1) 依權利變換實施：僅針對參與權利變換者、不能參與分配及實施者(折價抵付部分)詳細表列其更新後分配單元、預計繳納差額價金。
- (2) 依協議合建實施：列出其餘可分配之單元、總分配權利價值及總差額價金，不表明參與協議合建者、實施者(協議合建部分)之分配情形，並加註依其所簽訂之協議合建契約分配更新後房地。

## 2. 權利變換報告書第 17 章：登記清冊

依據新北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項，應於登記清冊說明土地及建物更新前後變動情形。

- (1) 依權利變換實施：登載參與權利變換部分(含實施者折價抵付部分)。
- (2) 依協議合建實施：協議合建者之登記部分，則不列表，並加註表示「本案採協議合建方式實施之所有權人及實施者榮座建設股份有限公司依其合建契約分配更新後房地」，於產權登記時依分配協議書併案辦理登記。

## 3. 簽訂信託契約

信託契約將於取得建造執照前全數簽訂完成。

- (1) 依權利變換實施：本案僅國有土地及不能參與分配者以權利變換方式實施。其中國有土地已表明不同意參與信託(詳拾玖、其他應表明事項)，不能參與者，則於領取補償金並完成所有權移轉登記後，依登記簿謄本登載之所有權人簽訂信託契約。
- (2) 依協議合建實施：參與協議合建者則與信託契約銀行簽訂不動產信託(都市更新類型)，並於信託契約載明容積移轉申請、建物滅失、土地合併等相關由信託銀行協助處理事項。

## (二) 申請使用執照前

權利變換計畫核定至工程施工完工期間，應完成更新前地上物拆除、整理地籍、申請建築執照、補償金發放以及辦理稅捐減免等事項。其中不能參與分配者將於本階段完成所有權移轉登記。

## 1. 拆遷公告及通知

- (1) 依權利變換實施：依據都市更新條例第 36 條、都市更新權利變換實施辦法第 18 條、19 條規定，應於權利變換核定發布日起 10 日內通知有關地上物拆遷補償事宜，惟自行拆遷期限應於預定公告拆遷日並取得拆除執照後為之。

通知公告項目應包括應行拆除遷移之土地改良物、土地改良物拆遷補償費領取日期與地點、預定公告拆遷日及自行拆遷期限。詳捌、土地改良物拆遷補償費。

- (2) 依協議合建實施：權利變換計畫核定後，由實施者協調相關權利人公告拆遷計畫，待更新單元內土地改良物完成點交予與更新事業實施者，實施者即進行拆除整地之工程。至於各土地所有權人現有租賃或其他項權利之設定等相關情形，於更新前由其自行處理完成，若確有困難無法處置時，由實施者視其需求，協助土地所有權人研擬解決方案，以促進都市更新業務之推展。

## 2. 依地籍整理計畫確認範圍邊界

- (1) 依權利變換實施：由實施者檢附都市更新權利變換實施辦法第 3 條第 1 項第 16 款之地籍整理計畫，申請各級主管機關囑託該管登記機關確認地籍整理區之範圍邊界。
- (2) 依協議合建實施：協議合建部分以土地合併方式辦理，需檢附土地所有權人土地合併同意書。
- (3) 以土地合併方式辦理：若權利變換部分依地籍整理辦理，參與協議合建範圍以土地合併方式辦理，則同一使用分區內將有兩筆地號，考量後續申請建築執照、稅捐計算、產權登記等合建分屋之交換問題，建議取得參與權利變換所有權人土地合併同意書後，以土地合併方式辦理，可合併為一筆土地(同一使用分區)，謄本登記名義為「合併」。

### 3.申請拆除執照、建照執照、辦理容積移轉

於拆除及施工前應先請領拆除執照與建造執照，以利施工。容積移轉於此時併同向新北市政府申請。

#### (1)依權利變換實施：

- a.建築執照：依據都市更新條例第 34 條，依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件。
- b.容積移轉：依據都市計畫容積移轉實施辦法第 16 條，接受基地以都市更新權利變換實施重建者，得由實施者提出申請，並得免附接受基地土地所有權狀影本。

#### (2)依協議合建實施：

- a.建築執照：依建築法及直轄市、縣(市)管理自治條例規定，以參與協議合建之土地所有權人及實施者名義申請，本案將依協議合建契約內容辦理。
- b.容積移轉：依據都市計畫容積移轉實施辦法第 16 條，應由接受基地所有權人向該管直轄市、縣(市)主管機關申請許可。本案以更新單元範圍內參與協議合建之土地所有權人為接受基地所有權人提出申請，並由信託銀行協助辦理。

### 4.改良物殘餘價值補償、補償金發放

包含發給拆遷補償費、不參與者補償金發放及所有權移轉登記、現住戶安置、拆遷。

- (1)依權利變換實施：依據都市更新條例第 36 條、都市更新權利變換實施辦法第 18 條、第 19 條辦理。詳權利變換計畫書捌、土地改良物拆遷補償費。
- (2)依協議合建實施：由實施者與土地及合法建築物所有權人雙方協議，並由土地及合法建築物所有人自行覓地安置，更新完成後再依雙方協議內容分配應有之相關權利。

### 5.申請建物滅失登記

應於權利變換計畫發布實施、原建物之全部或部分拆除後，申請建造執照前，向主管登記機關(地政機關)申請。

- (1)依權利變換實施：由實施者檢附相關資料(申請函、建物登記清冊、建物拆除執照影本、建物拆除執照附圖影本、實施者證明文件、建物所有權狀)，函請主管登記機關逕為辦理建物全部勘查。登記機關於登記完畢後，建物所有權狀同時公告註銷。
- (2)依協議合建實施：依據土地登記規則第 31 條，建物滅失得由建物所有權人、建物管理人申請，或由土地所有權人、其他權利人代位申請，並依據土地

登記規則第 37 條得委託代理人為之。本案將於信託契約載明由信託單位協助辦理。

### 6.申請更新期間稅捐減免

權利變換工程申報開工後，由實施者檢具相關申請文件，函請直轄市、縣(市)主管機關認定本更新事業之更新期間地價稅減徵或免徵範圍，並備文轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理。

- (1)依權利變換實施：依都市更新條例施行細則第 21 條第 2 項規定，由實施者申請直轄市、縣(市)主管機關認定後，轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理都市更新期間地價稅減徵或免徵。
- (2)依協議合建實施：依都市更新條例施行細則第 21 條第 2 項規定，由實施者申請直轄市、縣(市)主管機關認定後，轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理都市更新期間地價稅減徵或免徵。

### (三)申請使用執照後

工程施工完竣後，得申領建築物使用執照、申請建物第一次測量，並依測量釐正權利變換結果圖冊，辦理接管與繳納差額價金，於權利變換產權登記並於取得使用執照六個月內製作都市更新成果報告書及竣工書圖送請直轄市、(縣)市主管機關備查。

#### 1.申請使用執照

- (1)依權利變換實施：依據都市更新條例第 34 條，依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件。
- (2)依協議合建實施：依建築法及直轄市、縣(市)管理自治條例規定，以參與協議合建之土地所有權人及實施者名義申請，本案將依協議合建契約內容辦理。

#### 2.申請測量

- (1)依權利變換實施：依權利變換辦法第 23 條規定，權利變換工程實施完竣，實施者申領建築物使用執照時，得辦理實地埋設界樁。實地埋設界樁後，實施者依權變計畫分配清冊送請主管機關囑託該管登記機關辦理地籍測量及建築物測量。本案僅囑託測量參與權利變換之更新後房地。
- (2)依協議合建實施：依地籍測量實施規則第 261 條規定，申請建物測量，由建物所有權人或管理人向建物所在地登記機關為之，前項申請，得以書面委託代理人為之。登記機關收到主管機關囑託測量(參與權利變換部分)公文後，再由本案委託之地政士檢送參與協議合建部分相關資料，併案辦理建

## 核定版

物第一次測量。

## 3.釐正圖冊

依都市更新條例第 29 條之 1 辦理變更權利變換計畫。

(1)依權利變換實施：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，主管機關應依地籍測量或建築物測量結果，釐正參與權利變換範圍內之登記清冊、更新後房地總價、土地及建物分配清冊（繳納或補償之差額價金）、新建房屋申報清冊。

(2)依協議合建實施：僅釐正更新後房地總價部分。

## 4.申報稅籍、申請更新後稅捐減免

建築主管機關核發建物使用執照之次日起，或更新後權利變換登記日起，由實施者向主管稅捐稽徵機關列冊申請房屋申報稅籍、申請更新後稅捐減免。

(1)依權利變換實施：依都市更新條例施行細則第 23 條，更新地區內之土地及建築物依規定減免稅捐時，應由實施者列冊，檢同有關證明文件，向主管稅捐稽徵機關申請辦理。

(2)依協議合建實施：依都市更新條例施行細則第 23 條，更新地區內之土地及建築物依規定減免稅捐時，由實施者列冊，檢同有關證明文件，向主管稅捐稽徵機關申請辦理，並於合建契約表明稅捐負擔方式。

## 5.接管與繳納差額價金

(1)依權利變換實施：接管與繳納差額價金：依都市更新權利變換實施辦法第 25 條，權利變換完成後，實際分配之土地及建築物面積與應分配面積有差異時，應按評價基準日評定更新後權利價值，計算應繳納或補償之差額價金，由實施者通知土地所有權人及權利變換關係人應於接管之日起三十日內繳納或領取。並依都市更新條例第 42 條，逾期不接管者，自限期屆滿之翌日起，視為已接管。

(2)依協議合建實施：有關原土地所有權人之權利義務關係，依其簽訂之合建契約內容辦理。

## 6.產權登記

(1)依權利變換實施：依據都市更新條例第 43 條，經權利變換之土地及建築物，實施者依權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更登記。

(2)依協議合建實施：登記機關收到主管機關囑託登記(參與權利變換部分)公文後，再由地政士檢送參與協議合建部分登記資料，併案辦理權利變更登記。

## 7.更新成果備查

依據更新條例第 57 條規定，實施者應於都市更新事業計畫完成後 6 個月內，檢具竣工書圖及更新成果報告，送請當地直轄市、(縣)市主管機關備查。

(1)依權利變換實施：依規定書圖格式辦理成果備查、另需檢附參與權利變換分配清冊。

(2)依協議合建實施：依規定書圖格式辦理成果備查。

## 核定版

物第一次測量。

## 3. 釐正圖冊

依都市更新條例第 29 條之 1 辦理變更權利變換計畫。

(1)依權利變換實施：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，主管機關應依地籍測量或建築物測量結果，釐正參與權利變換範圍內之登記清冊、更新後房地總價、土地及建物分配清冊（繳納或補償之差額價金）、新建房屋申報清冊。

(2)依協議合建實施：僅釐正更新後房地總價部分。

## 4. 申報稅籍、申請更新後稅捐減免

建築主管機關核發建物使用執照之次日起，或更新後權利變換登記日起，由實施者向主管稅捐稽徵機關列冊申請房屋申報稅籍、申請更新後稅捐減免。

(1)依權利變換實施：依都市更新條例施行細則第 23 條，更新地區內之土地及建築物依規定減免稅捐時，應由實施者列冊，檢同有關證明文件，向主管稅捐稽徵機關申請辦理，另依 108 年 1 月 30 日修正發布都市更新條例第 67 條規定申請房屋稅減免。

(2)依協議合建實施：依都市更新條例施行細則第 23 條，更新地區內之土地及建築物依規定減免稅捐時，由實施者列冊，檢同有關證明文件，向主管稅捐稽徵機關申請辦理，並於合建契約表明稅捐負擔方式，另依 108 年 1 月 30 日修正發布都市更新條例第 67 條規定，申請房屋稅、土地增值稅及契稅之減免。

## 5. 接管與繳納差額價金

(1)依權利變換實施：接管與繳納差額價金：依都市更新權利變換實施辦法第 25 條，權利變換完成後，實際分配之土地及建築物面積與應分配面積有差異時，應按評價基準日評定更新後權利價值，計算應繳納或補償之差額價金，由實施者通知土地所有權人及權利變換關係人應於接管之日起三十日內繳納或領取。並依都市更新條例第 42 條，逾期不接管者，自限期屆滿之翌日起，視為已接管。

(2)依協議合建實施：有關原土地所有權人之權利義務關係，依其簽訂之合建契約內容辦理。

## 6. 產權登記

(1)依權利變換實施：依據都市更新條例第 43 條，經權利變換之土地及建築物，實施者依權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權

利變更登記。

(2)依協議合建實施：登記機關收到主管機關囑託登記(參與權利變換部分)公文後，再由地政士檢送參與協議合建部分登記資料，併案辦理權利變更登記。

## 7. 更新成果備查

依據更新條例第 57 條規定，實施者應於都市更新事業計畫完成後 6 個月內，檢具竣工書圖及更新成果報告，送請當地直轄市、(縣)市主管機關備查。

(1)依權利變換實施：依規定書圖格式辦理成果備查、另需檢附參與權利變換分配清冊。

(2)依協議合建實施：依規定書圖格式辦理成果備查。