

擬訂新北市中和區圓通段 353 地號等 4 筆土地都市更新權利變換計畫案

【核定版】

新北市政府【新北府城更字第 1154554071 號】

實施者：創頂建設股份有限公司

規劃單位：弘傑開發事業股份有限公司

建築單位：杜力新建建築師事務所

估價單位：政大不動產估價師聯合事務所

環宇不動產估價師聯合事務所

中鼎不動產估價師事務所

中 華 民 國 1 1 5 年 4 月

目錄

都市更新權利變換計畫申請書	I	玖、 舊違章建築戶處理方案(本案無)	9-1
都市更新權利變換計畫切結書	II	壹拾、 權利變換所需費用	10-1
都市更新權利變換計畫委託書	III	一、 成本說明	10-1
資訊公開同意書	IV	二、 費用負擔計算	10-6
建築師簽證表	V	壹拾壹、 更新前後權利價值查估	11-1
新北市都市更新審議資料表	VI	一、 評價基準日	11-1
意見回應綜理表	綜-1	二、 專業估價者委任說明	11-1
壹、 辦理緣起與法令依據	1-1	三、 估價條件	11-1
一、 辦理緣起	1-1	四、 估價評定方式	11-2
二、 法令依據	1-1	五、 更新前後權利價值估價結果	11-2
貳、 實施者姓名及住所或居所	2-1	壹拾貳、 共同負擔	12-1
一、 實施者基本資料	2-1	一、 用地負擔(本案無)	12-1
參、 權利變換範圍	3-1	二、 費用負擔	12-1
一、 基地位置	3-1	三、 土地所有權人平均共同負擔比率	12-1
二、 基地總面積	3-1	四、 土地所有權人共同負擔額度	12-1
三、 實施權利變換範圍	3-1	壹拾參、 更新後分配面積及位置	13-1
肆、 原有公共設施用地與其他土地面積	4-1	一、 更新後供分配之土地	13-1
伍、 更新前權利關係人名冊	5-1	二、 更新後供分配之建築物及其土地應有部分	13-1
一、 更新前土地所有權人名冊	5-1	壹拾肆、 申請分配及公開抽籤作業方式	14-1
二、 更新前權利變換關係人名冊	5-4	一、 申請分配位置通知	14-1
三、 占有他人土地之舊違章建築戶名冊(本案無)	5-7	二、 公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果	14-1
陸、 更新後土地使用及建築計畫	6-1	壹拾伍、 不參與分配名冊	15-1
一、 土地使用計畫	6-1	一、 未達最小分配面積，不能參與權利變換者	15-1
二、 設計圖說	6-3	二、 不願參與權利變換分配，而領取現金補償者(本案無)	15-1
柒、 各項公共設施設計施工基準及權屬(本案無)	7-1	三、 現金補償之計算與發放(本案無)	15-1
捌、 土地改良物拆遷補償費	8-1	壹拾陸、 土地、建築物及權利金分配清冊	16-1
一、 土地改良物之補償與安置	8-1	一、 申請分配結果	16-1
二、 補償金發放時程	8-2	二、 實施者分配結果	16-1

壹拾柒、 地籍整理計畫 17-1

一、 地籍測量及建物測量 17-1

二、 土地、建物、權利金及他項權利登記 17-3

壹拾捌、 實施進度 18-1

壹拾玖、 其他應加表明事項 19-1

一、 專屬網頁及聯絡資訊 19-1

二、 新北市都市更新審議原則(112 年 8 月 8 日修訂發布)..... 19-2

附錄一、實施者證明文件..... 附錄-1

附錄二、相關合約與費用證明文件..... 附錄-3

附錄三、鄰房鑑定範圍評估..... 附錄-23

附錄四、車位對照表..... 附錄-29

附錄五、三家估價報告書摘要..... 附錄-30

表目錄

表 5-1 更新前土地所有權人名冊(核定版)	5-1	表 17-4 建物登記清冊表	17-6
表 5-2 更新前土地所有權人名冊(報核版)	5-2	表 17-5 土地他項權利登記清冊表	17-13
表 5-3 更新前合法建築物所有權人名冊(核定版)	5-4	表 17-6 建物他項權利登記清冊表	17-15
表 5-4 更新前合法建築物所有權人名冊(報核版)	5-6	表 17-7 土地限制登記清冊表	17-16
表 6-1 申請容積項目及額度一覽表	6-3	表 17-8 建物限制登記清冊表	17-16
表 6-2 建築興建計畫表	6-3	表 18-1 更新實施進度預定表	18-1
表 6-3 面積檢討表	6-4		
表 8-1 合法建築物拆遷補償費用明細表	8-1		
表 8-2 其他地上物領回拆遷補償費用明細表	8-2		
表 10-1 都市更新事業實施總經費成本明細表	10-1		
表 10-2 建築規劃設計費估算表	10-3		
表 10-3 營建工程計算表	10-3		
表 10-4 空氣汙染防制費計算表	10-3		
表 10-5 公寓大廈之公共基金估算表	10-4		
表 10-6 管理維護經費及委辦費明細表	10-4		
表 10-7 都市更新規劃費用提列基準計算表	10-4		
表 10-8 不動產估價費用提列基準計算表	10-4		
表 10-9 承攬契據之印花稅計算表	10-5		
表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表	11-2		
表 11-2 更新前各土地權利價值表	11-2		
表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表	11-2		
表 11-4 更新後各分配單元價值表	11-3		
表 11-5 更新後停車位價值表	11-4		
表 12-1 總費用負擔說明表	12-1		
表 12-2 費用共同負擔表	12-1		
表 13-1 更新後土地及建物總面積表	13-1		
表 13-2 更新後單元與車位表	13-1		
表 13-3 更新後土地及建築物之分配面積表	13-1		
表 13-4 更新後車位分配面積表	13-3		
表 15-1 更新後應分配權利價值未達最小分配單元價值名冊	15-1		
表 16-1 預計總銷售金額表	16-1		
表 16-2 土地及建築物分配清冊（土地所有權人及權利變換關係人）	16-2		
表 16-3 土地及建築物分配清冊（實施者）	16-5		
表 17-1 地籍整理計畫表	17-1		
表 17-2 辦理範圍邊界鑑界、分割測量土地清冊表	17-1		
表 17-3 土地登記清冊表	17-3		

圖目錄

圖 3-1 權利變換地區位置示意圖 3-1

圖 3-2 權利變換地區地籍套繪圖 3-2

圖 3-3 權利變換地區地形套繪圖 3-3

圖 6-1 土地使用分區圖 6-2

圖 6-2 一層平面圖(S=1/200) 6-5

圖 6-3 二層平面圖(S=1/200) 6-6

圖 6-4 三層平面圖(S=1/200) 6-7

圖 6-5 四~八層平面圖(S=1/200) 6-8

圖 6-6 九~十三層平面圖(S=1/200) 6-9

圖 6-7 十四層平面圖(S=1/200) 6-10

圖 6-8 屋突一~三層平面圖(S=1/200) 6-11

圖 6-9 屋頂平面圖(S=1/200) 6-12

圖 6-10 地下一層平面圖(進場)(S=1/200) 6-13

圖 6-11 地下一層平面圖(離場)(S=1/200) 6-14

圖 6-12 地下二層平面圖(S=1/200) 6-15

圖 6-13 地下三層平面圖(S=1/200) 6-16

圖 6-14 地下四層平面圖(S=1/200) 6-17

圖 6-15 外觀透視模擬圖 6-18

圖 6-16 共用專有圖(一) 6-19

圖 6-17 共用專有圖(二) 6-20

圖 6-18 共用專有圖(三) 6-21

圖 6-19 共用專有圖(四) 6-22

圖 6-20 共用專有圖(五) 6-23

圖 6-21 共用專有圖(六) 6-24

圖 13-1 更新後建物分配更新單元及位置對照圖 13-6

圖 13-2 更新後車位分配更新單元及位置對照圖 13-7

圖 17-1 權利變換後更新單元地籍套繪圖 17-2

都市更新權利變換計畫申請書

■ 案名：

「擬訂新北市中和區圓通段 353 地號等 4 筆土地都市更新權利變換計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

土地：本更新單元土地為新北市中和區圓通段 350、351-1、352 及 353 地號等 4 筆土地，土地總面積為 1,180.20 平方公尺。

合法建築物：本更新單元內合法建物為新北市中和區圓通段 1196、1197、1198、1199、1200、1201、1202、1203、1204、1205、1206、1207、1208、1209、1210、1211、1212、1213、1214、1215、1216、1217、1218、1219 及 1220 建號等 25 筆建物，總面積為 2,757.45 平方公尺。

其他土地改良物：本案其他土地改良物屬合法建築物增建，共 426.47 平方公尺

■ 使用分區：

「住宅區」

■ 申請理由及依據

依據「都市更新條例」第 32 條規定申請實施都市更新事業，檢具都市更新事業計畫書併同公聽會紀錄、與第 37 條規定同意比例之私有土地及私有合法建築物所有權人同意書及其他相關證明文件。

申請人：創頂建設股份有限公司

統一編號：24216769

代表人：陳明雄

聯絡地址：台北市大安區復興南路一段 390 號 8 樓之 6

聯絡電話：(02)2705-3272



中 華 民 國 1 1 2 年 9 月 2 8 日

切 結 書

一、立切結書人創頂建設股份有限公司、弘傑開發事業股份有限公司、普家地政士事務所，茲切結所檢附「擬訂新北市中和區圓通段 353 地號等 4 筆土地都市更新權利變換計畫案」之計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人創頂建設股份有限公司、弘傑開發事業股份有限公司、普家地政士事務所自行承擔，與 貴府無關。

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

此致

新北市政府

實施者：

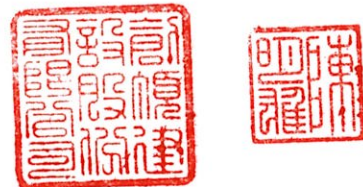
立切結書人：創頂建設股份有限公司

統一編號：24216769

代表人：陳明雄

聯絡地址：台北市大安區復興南路一段 390 號 8 樓之 6

聯絡電話：(02)2705-3272



規劃公司：

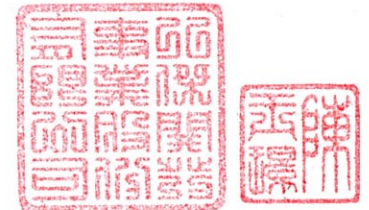
立切結書人：弘傑開發事業股份有限公司

統一編號：80670831

代表人：陳玉璟

聯絡地址：臺北市中山區建國北路二段 33 號 13 樓之 6

聯絡電話：(02) 2507-1910



地政士事務所：

立切結書人：普家地政士事務所

統一編號：77124768

代表人：李栩震

聯絡地址：臺北市大安區忠孝東路 3 段 249-1 號 5 樓

聯絡電話：(02)2781-7382

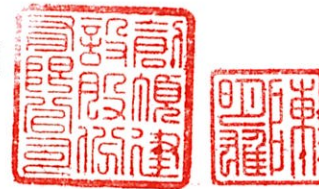


中 華 民 國 1 1 2 年 9 月 2 8 日

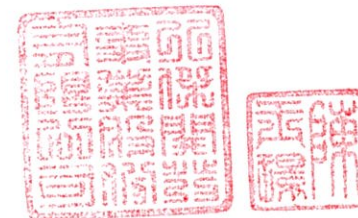
委 託 書

茲委託 弘傑開發事業股份有限公司、普家地政士事務所 全權代表本公司辦理「擬訂新北市中和區圓通段 353 地號等 4 筆土地都市更新權利變換計畫案」之一切申請手續及出席本案都市更新審議事宜。特立此委託書如上。

委託人：創頂建設股份有限公司
統一編號：24216769
代表人：陳明雄
聯絡地址：台北市大安區復興南路一段 390 號 8 樓之 6
聯絡電話：(02)2705-3272
聯繫窗口：鮑立中 先生



受託單位：弘傑開發事業股份有限公司
統一編號：80670831
代表人：陳玉璟
聯絡地址：臺北市中山區建國北路二段 33 號 13 樓之 6
聯絡電話：(02)2507-1910
聯繫窗口：羅盈盈 小姐



受託單位：普家地政士事務所
統一編號：77124768
代表人：李栩震
聯絡地址：臺北市大安區忠孝東路 3 段 249-1 號 5 樓
聯絡電話：(02)2781-7382
聯繫窗口：李栩震 先生



中 華 民 國 1 1 2 年 9 月 2 8 日

資訊公開同意書

本公司辦理「擬訂新北市中和區圓通段 353 地號等 4 筆土地都市更新權利變換計畫案」都市更新，同意下列事項：

有關審議中或審議完成案件，若本府有公務需求或地方立法機關或民意代表口頭或書面要求提供時，為保護個人資料安全，故除計畫書內涉及個人資料部分外，同意提供計畫書資料供參：

此致

新北市政府

委託人：創頂建設股份有限公司

統一編號：24216769

代表人：陳明雄

聯絡地址：台北市大安區復興南路一段 390 號 8 樓之 6

聯絡電話：(02)2705-3272

聯繫窗口：鮑立中 先生



受託單位：弘傑開發事業股份有限公司

統一編號：80670831

代表人：陳玉璟

聯絡地址：臺北市中山區建國北路二段 33 號 13 樓之 6

聯絡電話：(02)2507-1910

聯繫窗口：羅盈盈 小姐



受託單位：普家地政士事務所

統一編號：77124768

代表人：李栩震

聯絡地址：臺北市大安區忠孝東路 3 段 249-1 號 5 樓

聯絡電話：(02)2781-7382

聯繫窗口：李栩震 先生



中 華 民 國 1 1 2 年 9 月 2 8 日

新北市都市更新審議資料表				
案 名	擬訂新北市中和區圓通段 353 地號等 4 筆土地都市更新權利變換計畫案			法 令 適 用 日
實 施 者	實 施 者	創頂建設股份有限公司		評 價 基 準 日
及 規 劃	規 劃 團 隊	弘傑開發事業股份有限公司、杜力新建築師事務所、普家地政士事務所		
團 隊	估 價 團 隊	政大不動產估價師聯合事務所、環宇不動產估價師聯合事務所、中鼎不動產估價師事務所		

本資料	基地位置	中和區中興街 237 巷、中興街 263 巷、中興街 202 巷、中興街 180 巷、復興路所圍街廓					
	基地面積	m ²					
	更新前戶數	合法 25 戶					
	土地使用分區	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率		
		住宅區	1,180.20 m ²	50%	300%		
		道路用地	-	-	-		
	實施方式	權利變換					
	更新地區	-					
	公、私有土地比率	公有土地	-				
		私有土地	1,180.20 m ² (100.00%)				
	事業計畫報核時 同意比率		私有土地	私有合法建築物			
			面積 (m ²)	人數	面積 (m ²)	人數	
			私有計算總和	1,180.20	30	2,757.45	28
			排除總和	71.00	1	-	-
同意數			956.28	24	2,238.49	23	
同意比率	86.21%	82.76%	81.18%	82.14%			
劃建設計規	棟別數	1 幢 1 棟			單元戶數	76 戶	
	地上層	14 層			實設停車位數	50 部(含 1 部垃圾車位)	
	地下層	4 層			實設機車位數	79 部	
	建築物構造	鋼筋混凝土造			實設自行車位數	-輛	
公益設施	項目	日間照顧中心			樓層位置	1 及 2 層	
	面積 / 戶數	600 m ² (實設面積)/1 戶			捐贈車位數	汽車 4 部	
辦理歷程	時間	事由		時間	事由		
	112 年 2 月 24 日	估價者選任公開抽籤		114 年 9 月 3 日	聽證會		
	112 年 7 月 19 日	自辦公聽會		114 年 10 月 23 日	新北市都市更新及爭議處理審議會第 87 次會議		
	選配期間：112 年 7 月 20 日至 112 年 8 月 20 日，計 31 日			發布實施			
	112 年 9 月 2 日	公開抽籤					
	112 年 9 月 28 日	權利變換計畫報核					
	113 年 3 月 21 日起公展 30 日	公開展覽(30 日)					
	113 年 4 月 10 日	公辦公聽會					
	113 年 5 月 24 日	第 1 次專案小組					
	113 年 12 月 19 日	第 2 次專案小組					

獎勵適用獎勵類型及獎勵面積額度	建 築 容 積 獎 勵：108 年 5 月 15 日中央及 108 年 10 月 2 日新北版本									
	獎 勵 項 目			容 積 量 體 (m ²)			容 積 額 度 (%)			
	都市更新容積獎勵合計(中央 50%)			1,770.30			50%			
	其他容積獎勵項目									
	容積移轉									
	增額容積									
申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計			1,770.30			50%				
權利分配之處理	最小分配單元價值		7,564,395 元							
	更新前土地及合法建築物所有權人		31 人	參與分配者		27 人				
				不能分配者 (權利變換關係人)	4 人	合併選配		2 人		
						現金補償		- 人		
						與實施者協調後選配		2 人		
不願分配者		-								
地公所有配土	序	管 理 機 關	更 新 前 價 值	可 分 配 價 值		備 註				
			元	元						
			元	元						
估價結果	鑑 價 機 構		政大不動產估價師聯合事務所							
	更新前	土 地 均 價 (元 / 坪)		1,290,000 元						
		更新前土地總價(元)		460,543,545 元						
	更新後	店 面 均 價 (元 / 坪)		729,034 元/坪						
		辦公室均價(元/坪)		-						
		住 宅 均 價 (元 / 坪)		550,677 元/坪元						
		車 位 均 價 (元 / 個)		2,192,222 元						
		更新後總價(元)		1,541,156,250 元						
共同負擔比率	項 目		報 核 版 / 公 展 版		聽 證 版		核 定 版			
	更新後總權利價值(元)		1,516,362,338 元		1,541,156,250 元		1,541,156,250 元			
	共同負擔金額(元)		715,833,308 元		719,295,606 元		719,152,605 元			
	地主應分配權利價值(元)		800,529,030 元		821,860,644 元		822,003,645 元			
	共同負擔比率(%)		47.21%		46.67%		46.66%			

「擬訂新北市中和區圓通段 353 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」補正意見回應綜理表

依新北市政府都市更新處 115 年 2 月 23 日新北更事字第 1154551845 號函辦理。

項次	意見陳述	意見回應及處理情形	修正頁次
一	本案提經 114 年 10 月 23 日第 87 次新北市都市更新及爭議處理審議會審議, 查貴公司於 115 年 1 月 14 日檢送核定版計畫書報府續辦, 惟查計畫書部分內容尚須修正, 審查意見臚列如下: (一)協議書:請依協議書範本補充目錄及附件一、二。	遵照辦理, 已補充協議書內容。	詳協議書
二	(二)請依審議會決議補充實施者答辯並修正聽證結果做成決定綜理表。	遵照辦理, 已修正並檢附聽證結果做成決定綜理表。	詳聽證結果做成決定綜理表
三	(三)請於計畫書區分聽證會意見回應綜理表及聽證結果做成決定綜理表。	遵照辦理, 已修正。	P 綜-2

「擬訂新北市中和區圓通段 353 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」
新北市都市更新及爭議處理審議會第 87 次會議意見回應綜理表

依新北市政府民國 114 年 11 月 7 日新北府城更字第 1134615519 號
開會時間：民國 114 年 10 月 23 日(星期四)上午 9 時 30 分 開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室 主持人：陳委員純敬 記錄：李芳瑋

項目	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	事業計畫及權利變換計畫內容依專案小組審竣內容、作業單位初核意見及提會簡報通過。 (一)有關人民陳情意見部分請實施者再妥予溝通協調。	遵照辦理，實施者於會後有持續與陳情人溝通，並與其中一戶未同意戶簽訂契約，溝通紀錄詳事業計畫附錄九。	事業 P 附錄-33
	(二)請酌予增加基地北側綠化植栽及空間開放性。	經重新檢視景觀整體規劃，並綜合考量留設適當密度景觀空間，基地北側已無空間可增加綠化，故調整於基地東側(臨 8 公尺道路側)之 B1 店鋪前增加綠化植栽，且無設置圍牆，以維持空間開放性。	事業 P12-2
二	本案聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」，另涉及第 2 位陳述人所提意見請實施者詳實回應及說明，並補充答辯內容。	遵照辦理，已補充實施者答辯內容，詳聽證結果做成決定綜理表。	詳聽證結果做成決定綜理表、P 綜-3~P 綜-10
三	有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。	遵照辦理。	-
四	請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 9 點規定辦理。	遵照辦理。	-

「擬訂新北市中和區圓通段 353 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」聽證會意見回應綜理表

開會時間：民國 114 年 9 月 3 日(星期三)上午 10 時整 開會地點：新北市哈克中和館 1 樓（新北市中和區復興路 280 巷 6 號） 主持人：謝主任秘書惠琦 記錄：高婉玲

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	處理情形	修正頁次
1 自行發言	許○櫻(圓通段 353 地號)(含書面意見) 1. 空間使用價值歸零不值得。 2. 本戶有車庫，還種了喜歡的大樹。 3. 本戶登記有三間公司月收入 20000 沒了。我生活的好好的為甚麼要犧牲我的權利。 4. 收藏品太多沒地方放。 5. 我的房子為什麼 80%人同意我就要受害。 6. 大環境變異太大怕房子沒了建商跑了。	1. 有關所有權人目前使用空間經查部分為社區法定空地及占用他人的土地，重建後權利價值仍應以所有權人合法使用部分為主。 2. 本案更新後有車位可供選配，使用上無虞，且社區有喬木植栽，環境上將不亞於現況。 3. 該所有權人無與實施者簽署合建契約，故相關權利均依權利變換機制辦理，於重建時會發放租金補貼。 4. 本案提供租金補貼，後續相關藏品可移至該租用空間。 5. 都市更新權利變換係以客觀數值計算，所有權人更新後價值均為正報酬，應無所有權人權利受損之情形。 6. 本案建商亦持有更新單元範圍內土地，且有實際興建經驗，配合風險控管機制，將會讓本案興建風險降至最低。		陳述人所陳意見第 1 點建議不予採納，第 2 至 13 點建議無爭點，理由： 第 1 點意見涉及更新前權利價值部分，依都市更新條例第 3 條第 7 點規定，權利變換對象係更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，查陳述人占用社區法定空地之建物非屬合法建築物，不得納入權利變換；另針對土地改良物拆遷補償部分，已依都市更新權利變換實施辦法第 6 條規定，以評價基準日進行查估更新前後權利價值，查本案評價基準日為 112 年 4 月 30 日，且估價過程及結果業經審議充分討論，故建議不予採納，惟仍請實施者持續溝通協調。 第 2、3、4、5、6、8、9、10、11、12、13 點屬陳述人個人意見表達，且經審酌實施者答辯內容，故建議無爭點，惟仍請實施者持續溝通協調。	1. 實施者於聽證會後 114 年 9 月 12 日、114 年 9 月 22 日及 114 年 9 月 30 日均有與陳情人溝通；惟陳情人所提要求分配條件與實施者雙方尚未達成共識。 2. 實施者於 114 年 11 月及 114 年 12 月與陳情人連絡，惟尚未得到回應，後續實施者將持續溝通。	事業 P 附錄-33

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	處理情形	修正頁次
	7. 請大會告知不同意戶的權利有哪些。 8. 這次的都更對大家都有好處，我不偷不搶，自從都更後帶來我很多壞處，有考慮到我的心情嗎？ 9. 兩塊空地占比這麼大，是不是拿走了我的獎勵？只告訴我價值是多少，我辛苦了 37 年，還把我罵成罪人，各位住戶想一想，你們真的喜歡嗎？所有空間都變小。你們有考慮到我們這些不同意戶嗎，為什麼我的空地要給大家獎勵？ 10. 空地 60 坪享受所有好處，所有坪數 60 坪，我沒有出席因為我不高興，現在因為同意比達 80%，所以我來到會議，我非常反對都更，我的獲利我非常清楚，現在為了你們的獲利，不考慮我的感受，政府制訂的相當完美？1 樓的住戶都不同意，現在我變成唯一的受害者，趙小姐非常囂張，我使用的空間我非常滿意，不相信中華民國法律可以讓我變成公共利益受害者，更何況有空地受益人的情況下，這個都更真的有必要嗎？真的有考慮到我們嗎，政府的專業不夠好。當初選房我知道利益，如果我的房子拆了，中華民國可以還我一棟房子嗎？	7. 不管是否為同意戶，在權利變換的情形下，所有權人的權利都相同。 8. 更新前估價僅針對合法建築物估價，搭建出去非屬產權部分無法計算價值，另本案為協議合建及權利變換擇優，發言人會後可與公司洽商採協議合建，則相關條件將會依協議內容為準。 9~13. 本案希望所有權人皆可滿意，後續將與所有權人聯繫及洽談。		第 7 點為陳述人詢問都更不同意戶相關權利，因屬詢問性質，故建議無爭點。惟仍請實施者持續溝通協調並補充說明相關權利。		

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	處理情形	修正頁次
	11. 建商問題有講跟沒講一樣，以後要我住到新房子裡，還幫我抽了3樓沒有車位。我現在有車位，應該也不會補貼我，你們是按照房屋坪數給我補貼，我的空地都沒有補貼，你們只有用房屋、土地價值，當初訂法規時，沒有考慮一樓的價值，不希望因為戰爭而來，大多數人的意見不解決，只解決釘子戶，我希望政府好好思考。 12. 我是不是最大受害者，我是既得利益者我知道，我當初眼光好你們自己又不買，你們可以賠我當初的損失嗎，我現在獨門獨戶，要去跟你們去擠電梯，所有損失都在我身上，當初建商他們的土地違法使用，為何要處理我，我是外來的人我買的時候就是這樣，這樣公平嗎？如果你們是 我，你們覺得呢？如果建商願意將空地補助，我是願意好好談。 13. 我知道我的空地是違法的，我希望大家來使用，歡迎大家去告我，問題不是我造成的，是當初的建商跟法律的問題，我買的時候就是這樣，如果認為我自私沒有道理就不要理我，如果想來談就把條件訂好，不要一直問我，條件開給實施者，結果說太扯了不同意，那你來開條件阿，我就是要更多！當初建商蓋好了就是這樣，空地又不是我造成的，如果針對我可以啊，大家一起來，如果實施者有心就來談，我只知道我要什麼而已。					
2 自行發言	陳○蘭(圓通段 353 地號) 1. 我看了這份簡報，我現在居住空間還要再繳400多萬，加上裝潢、家具200多萬，回到當初講的，依原來面積*0.9加車位，實際來談都不是這樣的結果。	1. 本案所有地主皆係協議合建及權利變換擇優，如對於協議合建內容想繼續洽談，公司將派專員說明。		陳述人所陳意見第1點建議未便採納、第2、3點建議不予採納、第4、5、6、7、8點建議無爭點，理由：第1點陳述人所述事項涉及私約部分，非屬都更審議範疇，故建議未便採納。	實施者於114年9月12日、114年9月22日及114年10月20日均有與陳情人溝通，並有提供協議合建及權利變換數值予陳情人，陳情人於114年11月20日提出訴求，	事業 P 附錄-33

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	處理情形	修正頁次
	2. 之前從事會計，我看了都更土地價值，曾經比較過鄰案，已經相差 8 年，我們居然達不到高價位，當初車位 180 萬現在變成 200 萬，成本都在往上調高，更新後價值卻還是固定。 3. 超過 300%法定容積，這部分容積獎勵應該是住戶所有的，不曉得怎麼計算，簡報第 45 頁權利價值比例都稀釋掉，都更前比例很奇怪，更新後 2 樓以上都沒有在 129 萬以上的平均值，其他價值都被建商稀釋。 4. 租金補貼，表 3 拆遷安置費寫 36 個月，預估值第 6 項 115 年 5 月，這期間應該也要有拆遷安置費，我們等新屋交屋期間要住哪裡？36 個月太少。 5. 信託機制、續建機制部分，萬一都更帳號裡的資金不足以支付工程款項，該由誰負責？請實施者說明。 6. 創頂建設有請桃園技師公會來檢視房屋，111 年 3 月來檢測到 8 月，施工震動超大，導致我家廁所磁磚脫落，為什麼技師公會沒有再來檢視現況，當初答應會幫我處理，到現在都沒有下文。	3. 本案為 5 樓舊公寓，依過去建蔽率上限 60%計算，原容積上限為 60%*5=300%，無高於現法定容積率 300%之情形，故本案無原容大於法容之獎勵。 5. 本案採資金信託方式辦理，相關融資貸款均為專款專用，另加上實施者自有資金投入，萬一工程有問題，將由剩餘專款內啟動續建機制。 6. 有關鄰案造成鄰損部分，實施者應為潤隆建設，本案實施者後續將透過管道再協助予以了解。	2. 有關土地價值除因近鄰公設接近條件是否相當外，尚受價格日期、個別條件(如容積率、臨路、面積與發展潛力等)之差異影響，本案業已充分考量上述因素。另更新後價值業已依權變估價原則及歷次專案小組審議結果修正，更新後價值並無固定之情形。 4. 有關租金補貼部分，本案為協議合建及權利變換擇優，因發言人目前未與實施者簽約，故以權利變換方式辦理，並依規定計算安置期間為 36 個月，倘採協議合建之租金補貼期間則為自拆屋至交屋止。	第 2、3 點涉及估價部分，依都市更新權利變換實施辦法第 6 條規定，以評價基準日進行查估更新前後權利價值，查本案評價基準日為 112 年 4 月 30 日，且估價過程及結果業經審議充分討論，故建議不予採納。 第 4 點陳述人詢問更新期間安置部分，查本案由實施者提供租金補貼供住戶租屋，該金額係依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定以都市更新事業實際施工期間加 12 個月，且提列金額業經審議充分討論，屬詢問性質，故建議無爭點。 第 5 點陳述人詢問續建機制部分，經審酌實施者答辯內容，屬詢問性質，故建議無爭點。 第 6 點陳述人反應鄰損部分，經審酌實施者答辯內容係鄰地建案造成，故建議無爭點，惟仍請實施者依會上承諾協助了解。	後續實施者將持續溝通。	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	處理情形	修正頁次
	7. 估價有點不清楚，是否可以請估價師提供比例，營建成本都有提高，112 年要蓋，現在已經拖了幾年。	7. (1)有關本案土地價值部分，本案估價係依價格日期、估價條件、個別因素差異做計算，故與鄰地土地價值計算方式皆有所不同。 (2)本案總共 4 筆土地，353 地號之建物有申請危險建築獎勵，故為專屬獎勵，並已納入更新前權利價值考量，其他 3 筆土地無建物，故以法定容積評估。 (3)有關地主目前建物為 5 層樓區分所有建物，故依估價原則規定，須拆算區分所有建物立體化地價，故有 1 樓價值高於 5 樓之情形。 (4)本案估價基準日為 112 年 4 月 30 日，有關更新後權值及共同負擔費用係依估價基準日做計算。		第 7 點陳述人詢問估價部分，依都市更新權利變換實施辦法第 6 條規定，以評價基準日進行查估更新前後權利價值，查本案評價基準日為 112 年 4 月 30 日，估價過程及結果業經審議充分討論，屬詢問性質，故建議無爭點。		
	8. 有關信託和續建機制及財務結構應該公開透明，實施者是否可以提供定期的報表，給所有權人參考。		8. 本案採資金信託方式辦理，相關融資貸款均為專款專用，有關信託、續建機制及財務結構，實施者可協助所有權人了解相關內容，後續實施者也將持續與所有權人聯繫及洽談。	第 8 點陳述人索取資料部分，屬詢問性質，故建議無爭點，惟請實施者持續溝通說明。		
3 自行發言	駱○造(圓通段 353 地號) 今天因為我沒念書，因為到現在一直在拚，有錢人不知道沒錢的痛苦，兩個人靠微薄的收入在生活，都更不是要這樣拿錢放人。我沒讀書只剩下 2 個老人生活是個問題，那現在要怎麼辦？你們有讀書不知道沒讀書的痛苦，這是政府要檢討，兩個老人 40、50 歲才結婚，小孩賺得錢沒辦法養我們兩個老人，我們要怎麼生活？都更下去之後，到後來人不在了，都更下去之後處處都需要錢，錢不會從天上掉下來，政府要多方考慮人的收入，有的有有的沒有，沒有的死路一條。要了解社會實際狀況，接下來我們要怎麼要生活？	現房屋價格越來越高，要買一戶新屋較有壓力，現透過都更有機會改建新屋，應可減輕大家負擔。經查台端目前選配房屋為 14 樓 27 坪房屋及一部車位，另還有約 150 萬元之差額找補，改建期間還有房租補貼以及殘餘價值約 187 萬可以使用，未來雖有管理費，但領得之價值應足以支應多年管理費，可大大改善住戶之生活。		陳述人所陳意見建議無爭點，理由： 陳述人所陳意見屬個人意見表達，經審酌實施者答辯內容，故建議無爭點，惟仍請實施者持續溝通協調。	實施者於 114 年 9 月 12 日、114 年 9 月 22 日、114 年 10 月 20 日及 114 年 11 月 20 日均有與陳情人溝通，陳情人目前已無新意見。	事業 P 附錄-33

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	處理情形	修正頁次
4 自行發言	陳○芳(圓通段 353 地號) 1. 設計不見得會符合大家需求，而且是要按照法定處理，實施者一定不敢違法，還有都更處會幫我們把關，我想住戶大家心裡有數，1 樓當初在買時確實比較貴，1 樓買的時候有使用權，我不知道大家知不知道那是法定空地，使用權是所有住戶，我不知道當時許小姐是怎麼跟當時的建商談，那是你們私底下談的。法定空地是屬於大家的，所有權狀就是這樣，最近有相關判例佔用了法定空地 20、30 年。 2. 經過這麼久了，我們都沒有說什麼，我們都是好鄰居，我們也沒有要求許小姐將法空讓出來給大家使用，都更後大家也要住在一起。	地主發言多為意見陳述內容，故無回應。 地主發言多為意見陳述內容，故無回應。		陳述人所陳意見第 1 點至第 2 點建議無爭點，理由： 陳述人所陳意見屬個人意見表達，故建議無爭點。	敬悉。	—
5 作業單位代為宣讀	中和區公所(書面意見) 1. 基地周邊人行道及排水設施，建議實施者對於設計應考量暢行性、安全性及一致性，並納入低衝擊開發對策與降低後續維養成本作為，建議可徵詢本府養工處及水利局相關規範或注意事項。 2. 有關排水溝設計尺寸，請依內政部營建署下水道工程設施標準、雨水下水道設計指南及市區道路及附屬工程設計規劃，以確保排水系統於施工及完工後均維持排水系統功能，達到最佳排水效果。 3. 請以水理計算排水溝淨寬、淨深及洩水坡度需大於 1%，溝蓋請以平面式場鑄混凝土溝蓋施做，並注意上下游銜接平順。	1. (1)人行道部分依照市區道路人行道設計標準及無障礙設計規範於建照申請階段送審。 (2)有關基地周邊排水設施將依內政部營建署下水道工程設施標準、雨水下水道設計指南及市區道路及附屬工程設計規劃等相關規範辦理設計，並於建照申請階段將基地周邊計畫道路公共排水溝廢改道提送相關單位審查。 (3)因應低衝擊開發對策本案人行步道採透水鋪面外部空間降低環境衝擊。 2~6. 有關第二項至第六項之意見，後續於建造審查階段依相關規定辦理。		陳述人所陳意見第 1 點至第 7 點建議無爭點，理由： 陳述人所陳意見均係提醒實施者工程施作之相關注意事項，故建議無爭點，仍請實施者納入後續施工參考。	敬悉。	—

序 號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	處理情形	修正頁次
	4. 側溝斷面圖請標註鋼筋規格及間距，並標註溝寬及溝深。 5. 各管線皆需由溝底下方接管不得穿越排水溝或與溝底版共構。 6. 排水溝施工詳圖應標註各相關尺寸及規格，並補附施工位置平面圖（標示洩水坡度及方向）、鍍鋅隔柵蓋板詳圖及現場照片。 7. 另基址附近電桿、變電箱、架空纜線等公共設施，請實施者一併檢討整合，以減量及下地目標辦理，以維護都市景觀。	7. 有關第七項之意見基址附近電線桿、變電箱、架空纜線為台電供電設施，非實施者或開發單位權責，倘未來供電系統有更新或修改，本案配合辦理。				

「擬訂新北市中和區圓通段 353 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」補正意見回應綜理表

依新北市政府都市更新處 114 年 6 月 30 日新北更事字第 1144637925 號函辦理。

項次	意見陳述	意見回應及處理情形	修正頁次
一	貴公司於 114 年 6 月 9 日檢送旨案聽證版(補正版)計畫書報府續辦，惟查本案計畫書內容尚未依本處 114 年 5 月 7 日新北更事字第 1144635313 號函說明二(一)1、2、2(2)、(3)、(4)、(6)、(二)3 及之意見修正完竣，請貴公司儘速修正，並請逐條回應說明修正內容及相對應頁碼，倘仍有不明之處，請逕洽本處更新事業科。	遵照辦理，已修正。	綜-2
二	本案審查意見臚列如下，請據以修正都市更新事業權利變換計畫，並補送相關文件及資料： (一)權利變換計畫書:表 5-3 序號 21 及 29 誤繕及缺漏部分，請修正。 (二)其餘內容如前開號函補正意見辦理。	遵照辦理，已修正。	權變 P5-5
三	本案依「新北市都市更新案件審查作業要點」(以下簡稱本作業要點)第 8 點規定，應於會議紀錄送達翌日起 90 日內提請續審，貴公司前於 114 年 4 月 1 日檢送計畫書報府續辦，本處後以 114 年 5 月 7 日新北更事字第 1144635313 號函請貴公司於文到翌日起 30 日內提請續審(補正期限至 114 年 6 月 9 日)，雖貴公司前於 114 年 6 月 9 日提請續審，惟查計畫書仍未修正完竣，依本作業要點第 8 點第 2 項規定有展延之機會，故請貴公司於文到翌日起 90 日內依上開意見修正完竣報府續辦;若屆時貴公司仍未依審議結果修正完竣提請續審，將依「都市更新條例施行細則」第 20 條第 2 項規定駁回本案申請。	遵照辦理。	—

「擬訂新北市中和區圓通段 353 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」補正意見回應綜理表

依新北市政府都市更新處 114 年 5 月 7 日新北更事字第 1144635313 號函辦理。

項次	意見陳述	意見回應及處理情形	修正頁次
一	本案審查意見臚列如下，請據以修正都市更新事業計畫及權利變換計畫，並補送相關文件及資料： (一)事業計畫書： 1、綜-7 頁修正差異對照表:圖 10-2 地下一層公益設施(日照中心)配置圖之圖編號係屬誤植，請修正為圖 10-1。	遵照辦理，已修正為圖 10-2 地上一層公益設施(日照中心)配置圖。	P 綜-9
	2、第 11 章重建區段之土地使用計畫:第 11-1 頁水路改道經水利局核定文字請補充「詳附錄十四」。	遵照辦理，已修正。	事業 P11-1
	3、第 12 章都市設計或景觀計畫： (1)圖 12-2 基地北側屬現有通路範圍應配合現況情形鋪設柏油。	遵照辦理，已修正圖 12-2 地面層配置圖，針對基地北側道路截角，本案依新北市建築管理規則第 12 條，建築基地兩側面臨道路採等腰三角方式退讓設計，有利行人步行環境，並避免兩側車流轉向衝突，北側現有通路範圍配合現況鋪設柏油。	事業 P12-2
	(2)圖 12-4 之 1 樓北側應為日間照顧中心，請修正。	遵照辦理，已修正圖 12-4 建築樓層配置計畫圖。	事業 P12-4
	(3)圖 12-6 基地南側臨 4 米人行步道用地，請檢討提供車行之適法性。	考量基地南側人行步道用地係以行人通行為主，本案規劃停車場出入口於東側 8 米計畫道路，未來汽、機車由東側 8 米計畫道路進出。另經現場觀察現況週邊社區經由西側 6 米現有巷道進出，因此補充標示週邊社區進出動線，未來基地開發完成後，週邊社區仍可維持由西側 6 公尺現有巷道進出。	事業 P12-6
	(4)圖 12-7 除車道坡道使用車道磚外，車道緩衝空間應延續人行空間鋪面並以顏色區分，以強化銀髮族及行動不便者進出安全及便利性。	本案車道緩衝空間為延續人行空間採用車道磚，並採淺灰色以做為區分(人行步道為深灰色)，詳圖 12-23 景觀鋪面計畫。	事業 P12-25
	(5)圖 12-19 請補充剖面圖之編號。	遵照辦理，已修正圖 12-19 景觀剖面圖。	事業 P12-21
	(6)請調整圖面方向之一致性及解析度，以利辨識。	遵照辦理，已修正。	-
	4、第 17 章拆遷安置計畫:表 17-2 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表請依範本格式，於欄位補充拆遷安置費之安置月數。	遵照辦理，已補充以 36 個月計算。	事業 P17-1、權變 P8-1
	(二)權利變換計畫書： 1、涉及本案事業計畫書修正事項請通盤檢視後修正。	遵照辦理。	-
	2、審議資料表之共同負擔比率請修正為聽證版，相關數值誤植部分請釐清後修正。	遵照辦理，已修正。	權變 P-V
	3、第 6 章更新後土地使用及建築計畫:請調整圖面方向之一致性及解析度，以利辨識。	遵照辦理，已修正。	-
	4、第 10 章權利變換所需費用： (1)表 10-8 提列基準合計上限計算有誤，請修正。	經確認無誤為 2,678,500 元。	權變 P10-4
	(2)表 10-9 印花稅計算有誤，請修正。	經確認無誤為 456,852 元。	權變 P10-5
	(3)風險管理費率經實施者調降為 12.47%，惟計算式寫 12.48%，請釐清後修正。	遵照辦理，已修正。	權變 P10-6
	5、第 16 章土地、建築物及權利金分配清冊:實施者分配結果請依範本格式填寫，請刪除「實分配權利價值為 675,515,850 元」。	遵照辦理，已修正。	權變 P16-1
	(三)附件冊:請檢附新土地及建物謄本，並請確認是否有具動併同修正計畫書內相關清冊。	遵照辦理，已檢附新土地及建物謄本，併同修正計畫書清冊內容。	附件冊、事業 P 附錄-18~P 附錄-23、權變 P5-1~P5-7
二	本案依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 8 點規定,應於會議紀錄送達翌日起 90 日內提請續審(補正期限至 114 年 4 月 8 日)，貴公司雖於 114 年 4 月 1 日檢送計畫書報府續辦，惟查計畫書內容仍未修正完竣，故依前開作業要點第 8 點第 4 項規定，請貴公司於文到翌日起 30 日內修正完竣報府續辦;若屆時貴公司仍未依審議結果修正完竣提請續審，即依上開規定駁回該申請案件。	遵照辦理。	-

「擬訂新北市中和區圓通段 353 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」
第 2 次都市更新專案小組會議意見回應綜理表

依據新北市政府 114 年 1 月 8 日新北府城更字第 1144630045 號

開會時間：113 年 12 月 19 日（星期四）上午 9 時 30 分，開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

主持人：江委員明宜(汪俊男代)

記錄：高婉玲

項次	發言人	意見陳述	意見回應及處理情形	修正頁次
一	交通局(書面意見)	(一)承前次意見 1，本案基地共 76 戶(含住宅 73 戶、店鋪 2 戶、日照中心 1 戶)，設置汽車位 49 席、機車位 79 席，汽車位應核實設足並內化處理，且滿足汽車持有率及供需平衡，請評估增加汽車位或研提相關配套措施。	1. 本案經檢討基地停車需求為汽車 45 席及機車 79 席，基地實際設置汽車位 49 席及機車位 79 席，可滿足基地自需性停車需求。 2. 為鼓勵大眾運輸系統及綠色運具之使用，本案將捐贈公共自行車租賃系統設備代金予新北市政府，作為交通配套措施；捐贈代金同意函及切結書詳附錄十三。	1. 事業 P5-16、P11-8 2. 事業 P 附錄-59
		(二)承前次意見 2，停車場出入口破口寬度是否為 5.4 公尺，請釐清並標明於圖面，另仍未見進出最大型車輛轉彎軌跡分析，請補充。	1. 本案已標示停車場出入口處車道破口寬度為 5.45 公尺。 2. 本案基地最大車型為垃圾車(為 3.5 噸以下小貨車)，已補充地面層及地下一層垃圾車進出軌跡。	1. 事業 P11-14 2. 事業 P11-12~P11-14
二	水利局(書面意見)	有關本案都更案件申請水路改道部分，本局已邀請專業技師及相關單位召開審查會議審查完畢，後續請申請人依照本局 113 年 8 月 22 日新北水政字第 1131657044 號函轉審查委員及單位之複審意見修正辦理。	有關水路改道部分業依審查意見修正完竣，並於 114 年 3 月 27 日取得核定函，詳附錄十四。	事業附錄 P-60
三	衛生局	(一)經檢視本案公益設施部分業依前次意見修正。	敬悉。	-
		(二)現行法規尚無規定須於一層平面留設臨停空間，本案已於地下一層劃設 4 個機車及汽車位。另外，法規亦無嚴格要求車位數量，實務執行上係以該單位可收托長輩人數進行車位數推估。	敬悉，本案於地下一層設置 4 部汽車位及 4 部機車停車位供日間照顧中心使用，並於 114 年 1 月 24 日經新北市衛生局函覆表示同意；另依收托長輩人數檢討僅需 2 部汽車停車位及 2 部機車停車位，故本案實設車位數大於需求。	P5-15、P5-16、P 附錄-8
四	財團法人臺灣建築中心(會後書面意見)	(一)綠建築(銀級)： 1. 本案目前仍未檢附相關綠建築檢討評估資訊，如要申請綠建築，則請補充本案綠建築規劃內容、各指標項目檢討及各指標評估表。	遵照辦理，檢附相關綠建築檢討評估資訊。	事業 P 附錄-32~P 附錄-43
		2. 後續正式送件申請綠建築審查時，請依本中心規定檢附各指標項目完整之檢討書圖文件。	遵照辦理。	-
		(二)智慧建築(銀級)： 1. 相關法源依據依報告書 P.10-2「都市更新建築容積獎勵辦法」條例第 11 條，目前擬取得 2016 年版銀級智慧建築標章，惟智慧建築評估手冊 2024 年版於 113 年 12 月 1 日起實施，本案評估手冊適用版本請自行依「智慧建築標章申請審核認可及使用作業要點」第八點規定辦理。	本案智慧建築版本適用說明如下： 1. 依智慧建築標章申請審核認可及使用作業要點第八條、申請智慧建築標章或候選智慧建築證書評定基準，應依建築執照申請日或評定申請日之智慧建築評估手冊辦理。但建築執照另有記載法規適用日期、環境影響評估、都市更新或都市設計審議等另有規定者，得從其規定。 2. 2024 版智慧建築於中華民國 113 年 12 月 1 日起實施，本案事業計畫報核日期為 112 年 9 月 28 日，故本案智慧建築採用 2016 版檢討。	-
		2. 依報告書內容仍查無智慧建築相關規劃內容，建議補充評估手冊版本、各指標規劃說明書、各指標評估表及規劃內容等。	遵照辦理，檢附智慧建築相關規劃內容。	事業 P 附錄-44~P 附錄-57
		3. 依「複合使用建築物申請智慧建築標章暨候選智慧建築證書辦理原則」，該使用類別之總樓板面積達一千平方公尺以上或佔總樓地板面積 5.0%以上應分類檢討。	遵照辦理，檢附本案面積占比算式，辦公服務類面積 147.44m ² (占比 1.44%)，故納入住宿類檢討。	事業 P 附錄-57

項次	發言人	意見陳述	意見回應及處理情形	修正頁次
五	城鄉發展局 (計畫審議科)(書面意見)	依法令適用日本案適用土管版本為 111 年 9 月 12 日核定實施「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)」案之土管內容，查土管檢討表第 15 點內容與前開計畫案內之土管內容不符，請申請人釐清後修正，其餘內容本科無意見。	遵照辦理，已補充(五)內容，經確認本案無涉及。	事業 P6-19
六	都市更新處	(一)配合本市加速推動都市更新審查作業，市府 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 函自 112 年 9 月 1 日起執行新北市都市更新審議精進措施，請實施者及規劃團隊確實落實切結書與簽證內容，本府不再校對基礎文件資料與驗算數值正確性，倘因書圖內容有誤涉及變更作業，請自行承擔，不得以任何理由要求加速審議等行政作業。	遵照辦理。	-
		(二)請依 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 號函公告之計畫書圖範本製作本案計畫書圖(請至本府都市更新處網站下載，路徑：服務專區/都更審議專區/都更審查協檢機制/都更審查協檢機制【112 年 9 月 1 日起適用計畫書範本】)	遵照辦理。	-
		(三)地下一層車位應將公益設施汽車及機車位連續集中設置。	遵照辦理，地下一層車位已將公益設施汽車及機車位連續集中設置。	事業 P10-3
		(四)請整理歷次人陳意見及處理情形彙整成人陳綜理表，以利檢視。	遵照辦理，已檢附溝通紀錄詳事業計畫報告書附錄九	事業 P 附錄-31
		(五)權利變換計畫書部分： 1. 有關涉及地政士切結內容正確性之章節部分，請依 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 號函之計畫書範本補充至計畫內。	遵照辦理，已補充。	權變 P-IV
		2. 報告書封面請載明 3 家不動產估價師事務所名稱。	遵照辦理，已修正。	權變封面
		3. 審議資料表中權利分配之處理，其參與分配者請修正為 27 人、不能分配者請修正為 3 人、合併選配請修正為 2 人。	遵照辦理，已修正。	權變審議資料表
		4. 第拾陸章土地建築物及權利金分配清冊之實施者分配結果應為 719,353,898 元，請修正釐清。	經確認實施者應分配權利價值為 719,295,606 元，實分配權利價值為 675,515,850 元。	權變 P16-1
柒	委員綜合意見	一、規劃設計： (一)前次小組請實施者規劃及明確標示停車場出入口含破口寬度、緩衝空間、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施(反光鏡、警示燈)，惟本次報告書相關圖面仍未見進出最大型車輛轉彎軌跡分析，請補充。	遵照辦理，已於圖面標示破口寬度、緩衝空間、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施(反光鏡、警示燈)等相關尺寸及圖例，另本案基地最大車型為垃圾車(為 3.5 噸以下小貨車)，已補充地面層及地下一層垃圾車進出軌跡。	事業 P11-12~P11-14
		(二)本案基地共 76 戶(含住宅 73 戶、店舖 2 戶、日照中心 1 戶)，實設機車位(79 部)尚符合新北市都市更新審議原則規定，惟日照中心部分仍需視本府衛生局及交通局意見處理；另本案捐贈車位編號有調整，請修正。	1. 依新北市政府衛生局 114 年 1 月 24 日新北衛高字第 1140139841 號函:「本局無意見，同意依圖面修正」；另依新北市政府交通局 114 年 2 月 10 日新北交規字第 1140204833 號函:「貴公司擬捐贈本市公共自行車租賃系統設備代金作為停車位不足之替代方案一事，本局原則同意」，另實施者於 114 年 2 月 20 日檢附新北市政府辦理開發案提供公共自行車租賃站切結書予新北市政府交通局。 2. 本案捐贈車位編號為 B1-46、B1-47、B1-48、B1-49 共 4 部。	1. 事業 P 附錄-8、事業 P 附錄-59 2. 事業 P10-3
		二、財務計畫： (一)信託管理費用後續應依實際契約金額提列。	經確認本案信託費用為土地信託 800,000 元，已檢附契約，惟資金信託金額係以本更新案銀行建築融資款經核准後，按核貸額度之 0.2%支付信託報酬，目前暫無明確金額，故資金信託無提列共同負擔由實施者自行吸收，信託費用業依實際契約金額提列。	權變 P10-6、P 附錄-12~P 附錄-16
		三、估價報告書內容：	中鼎:已檢視後修正。	中鼎:P72

項次	發言人	意見陳述	意見回應及處理情形	修正頁次
		(一)事業計畫的回應綜 10 的第一點，有兩家估價報告書對於個別因素有修正，包含嫌惡設施及無尾巷等條件，但是另外中鼎估價卻表示沒有無尾巷，因此沒有修正，請三家估價報告書將這部分修正一致。		
		(二)政大估價師事務所估價報告書： 1.P.61，這邊更新本來是修正 10%，現在直接就改為 8%，這個修正落差比較大，請估價師再做補充說明。	經重新檢視案例區域條件與房價水準等考量，案例與標的區域環境差異幅度較不顯著，皆位於中和區南側靠山邊發展較早且新舊建物並存之住宅區域，故經審議意見後重新衡量修正，修正為 0%，並將案例與標的兩者間之差異於個別條件上反應並調整。	政大:P43-P45
		2.車位相關修正直接改到 205，請估價師再做補充說明。	政大：經檢視非屬政大報告書內容，經查詢後為中鼎估價報告書內容。 中鼎：已檢視後說明車位推論過程及價格結論。	政大：－ 中鼎：P122-P115、P134
		3.P.125 比較案例 27，價格日期應有誤植，請修正。	遵照辦理，已修正。	政大:P125
		4.P.215 比較案例 46，成交金額有落差，建議依照實價登錄資料去做登載。	遵照辦理，已修正。	政大:P215
		5.P.138，權重比例 0%應屬筆誤，請修正。	遵照辦理，已修正。	政大:P138
		(三)中鼎估價師事務所估價報告書： 中鼎報告書的建物產權分析表之建物面積有誤，請更正。	已檢視後修正建物產權分析表。	中鼎:P4、P27
		四、報告書內容： (一)人事行政管理費率、銷售管理費率及風險管理費率之文字說明請實施者酌作文字修正使之精確、精準。	遵照辦理，已修正。	權變 P10-6
		(二)本案風險管理機制係採資金信託，惟共同負擔項目僅登載土地信託及金額，無資金信託部分，請再釐清確認使品項一致，若不提資金信託部分，原則尊重。	經確認本案信託費用包含土地信託及資金信託，土地信託費用為 800,000 元，已檢附契約，惟資金信託金額係以本更新案銀行建築融資款經核准後，按核貸額度之 0.2%支付信託報酬，目前暫無明確金額，故資金信託無提列共同負擔由實施者自行吸收，信託費用業依實際契約金額提列。	權變 P10-6、P 附錄-12~P 附錄-16
		(三)建議將地政士的委託報價內容補充於計畫書內。	遵照辦理，已檢附。	權變 P 附錄-22
		(四)原有產權登記涉及預告登記部分，是否已與預告登記相關權利人進行溝通？請實施者將相關權利轉載及後續處理方式等溝通說明過程補充於計畫書內。	目前與所有權人尚在溝通，倘後續達成共識會再與預告登記請求權人(所有權人陳○文、預告登記請求權人陳○容)溝通，並依原有產權登載。	事業 P 附錄-31
		(五)共同負擔的總金額與各戶分攤後尾數有落差，請實施者確認總金額及權值比例等數值，以利後續新建完成階段執行；另外稅捐處推動權利變換計畫預審制度，建議實施者於送審前可考慮先請稅捐處進行審查。	遵照辦理，已確認詳權利變換報告書表 16-2。	權變 P16-2~P16-3
捌	會議結論	一、人民陳情： 考量本案尚有未同意戶部分，仍請實施者加強與所有權人溝通協調，有助於本案後續推動進程，並請實施者將協調歷程作為紀錄並載於計畫書內，並持續與未同意戶溝通協調，原則無意見。另請補充尚未同意戶分布圖及標示門牌。	遵照辦理，已更新溝通紀錄及補充尚未同意戶分布圖及標示門牌，詳事業計畫報告書附錄九。	事業 P 附錄-31
		二、更新單元範圍及相關法規檢討： (一)本案更新單元範圍劃定尚符合都市更新單元劃定基準規定，原則同意。	敬悉。	－
		(二)相關法規檢討誤植部分請實施者依審議科意見檢討修正後，原則同意。	敬悉。	－
		三、水道廢止或改道： 原則同意實施者依水利局審查意見修正，並請於聽證前完成相關審議並補	有關水路改道部分業依審查意見修正完竣，並於 114 年 3 月 27 日取得核定函，詳附錄十四。	事業附錄 P-60

項次	發言人	意見陳述	意見回應及處理情形	修正頁次
		充於計畫書內；倘因調整後涉及事業計畫內容異動，請續提專案小組討論。		
		四、捐贈公益性設施及交通規劃： (一)考量本案基地狹小但仍申請 50%之容積獎勵，恐致內部成本外部化且本府交通局表示停車位不足，請實施者說明本案都更公益性及停車供需等議題，確實檢討下列議題： 1. 前次小組請實施者評估地面層之長照臨停、接送及救護後送需求部分，經檢視本次規劃將臨停空間設置於基地北側，恐造成中興街 237 巷有多處車道破口，雖本府衛生局表示長照中心設置地面層之臨停車位非必要需求，惟考量銀髮族進出安全及便利性並避免造成周邊交通衝擊，仍請補充說明救護後送之相關配套措施。	本案規劃捐贈汽車位 4 席及機車位 4 席提供日間照顧中心使用，其中編號 49 車位為無障礙車位，未來若有救護後送需求，將規劃該無障礙車位彈性提供救護車輛臨停使用，救護車輛進入基地後將由社區管理人員協助引導至無障礙車位臨停。	事業 P11-12~P11-14
		2. 縱使本案將公益設施所需汽、機車位集中設置於地下一層，仍請實施者依建築技術規則及長照中心收托人數確實檢討地下層公益設施汽、機車位數量及設置大小，以滿足實際使用需求。	本案於地下一層設置 4 部汽車位及 4 部機車停車位供日間照顧中心使用，並於 114 年 1 月 24 日經新北市衛生局函覆表示同意；另依收托長輩人數檢討僅需 2 部汽車停車位及 2 部機車停車位，故本案實設車位數大於需求。	事業 P5-16、P 附錄-8
		3. 請確實調查基地周邊大眾運輸系統及公、私有停車場供需使用情形，並請依本府交通局意見核實設足汽車位，評估增加汽車位或研提相關配套措施，以滿足汽車持有率及供需平衡。	遵照辦理，本案經檢討基地停車需求為汽車 45 席及機車 79 席，基地實際設置汽車位 49 席及機車位 79 席，可滿足基地自需性停車需求；另考量鼓勵大眾運輸系統及綠色運具之使用，將捐贈交通基金予新北市政府，作為交通配套措施，依新北市政府交通局 114 年 2 月 10 日新北交規字第 1140204833 號函:「貴公司擬捐贈本市公共自行車租賃系統設備代金作為停車位不足之替代方案一事，本局原則同意」，實施者業於 114 年 2 月 20 日檢附新北市政府辦理開發案提供公共自行車租賃站切結書予新北市政府交通局。	事業 P5-16、事業 P 附錄-59
		4. 請於地面層規劃短時外送、物流停車空間及額外衍生之臨時停車需求或研提相關配套措施，以因應臨時停車之需求量。	遵照辦理，本案已於地面層規劃短時臨停空間(2M*2M)，未來將提供外送機車臨停使用。	事業 P11-14
		(二)上開 4 點檢討內容應經本府交通局及衛生局確認修正結果後，請將相關調查分析及檢討結果檢附於報告書內，始得續行下一階段程序；倘因調整後涉及事業計畫或權利變換計畫內容異動，續提專案小組討論。	1. 依新北市政府衛生局 114 年 1 月 24 日新北衛高字第 1140139841 號函:「本局無意見，同意依圖面修正」。 2. 另依新北市政府交通局 114 年 2 月 10 日新北交規字第 1140204833 號函:「貴公司擬捐贈本市公共自行車租賃系統設備代金作為停車位不足之替代方案一事，本局原則同意」，另實施者於 114 年 2 月 20 日檢附新北市政府辦理開發案提供公共自行車租賃站切結書予新北市政府交通局。	1. 事業 P 附錄-8 2. 事業 P 附錄-59
		五、容積獎勵： (一)本案申請「建築結構安全獎勵」法定容積 5.5%之獎勵值、「時程獎勵」法定容積 7%之獎勵值部分，經檢視符合中央都市更新建築容積獎勵辦法之申請項目，原則同意。	敬悉。	—
		(二)「綠建築(銀級)」之法定容積 6%及「智慧建築(銀級)」之法定容積 6%獎勵部分，請依財團法人台灣建築中心所提意見修正後，原則同意。	敬悉。	—
		(三)另申請「捐贈公益性設施」法定容積 27.67%之獎勵值，經本府衛生局表示已修正完竣，原則同意。	敬悉。	—
		六、建築規劃設計： (一)前次小組請實施者考慮東西側退縮部分併同周邊人行空間串連以及建築線與地籍線不一致需退縮 1 米部分，經檢視本次規劃經建築師簽證確認已配	敬悉。	—

項次	發言人	意見陳述	意見回應及處理情形	修正頁次
		合於地籍跟建築線不一致部分自行退縮 1 米建築及地面層退縮供作人行道使用，以串聯南側人行步道路型進行調整，原則無意見。		
		(二)基地北側現有巷道未辦理廢巷，爰請依照新北市的建築管理規則辦理道路截角退縮，除地下室不得位於截角退縮範圍內，併配合將周邊人行鋪面或是景觀規劃一併作調整，續請修正報告書相關圖面，修正後原則同意。	敬悉。	－
		(三)人行空間檢討涉及地面層進、排風口位置檢討，經實施者會上簡報第 47 頁說明，排風部分尚無對行人，尚符新北市都市更新審議原則第 12 點規定，原則無意見。	敬悉。	－
		(四)經實施者會上簡報第 48 頁說明，外牆室內側塗抹隔熱沙漿，以利降低外牆平均傳透率，並經檢討屋頂綠化檢討為 50.02%，尚符新北市都市更新審議原則第 13 點規定，原則無意見。	敬悉。	－
		(五)經實施者會上簡報第 49 頁說明綠覆率為 110.53%，尚符新北市都市更新審議原則第 14 點規定，原則無意見。	配合本次圖面修改綠覆率檢討如下： $=(98.38 \text{ m}^2 \times 1.5 + 35.00 \text{ m}^2 + 10 \text{ 株} \times 10) \div 234.53 \text{ m}^2 \times 100\%$ $=282.57 \div 234.53 \times 100\% = 120.48\%$	事業 P12-22
		(六)立面色彩、車道出入口位置、車道及人行步道鋪面等內容，經實施者會上簡報第 50 頁說明，鄰近外部環境取得協調，並於北側鄰地交界介面設置 3 公尺步道緩衝空間增加安全性，原則無意見。	敬悉。	－
		(七)本案申請銀級綠建築標章高於義務合格級綠建築標章部分，以銀級綠建築標章辦理，原則同意。	敬悉。	－
		七、財務計畫： 依 112 年 8 月 17 日修正發布「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」： (一)「開放空間管理維護費用」提列 25 萬 6,000 元、「公益設施管理維護費用」提列 450 萬元，原則同意。	有關開放空間管理維護費用依本次小組意見取消原一層 1 部臨停汽車位，改設置為 2 部臨停機車位，故修正開放空間面積為 186.00 m ² 、開放空間管理維護費用經核算為 372,000 元。	權變 P10-6
		(二)「綠建築管理維護費用」提列 93 萬 7,849 元、「智慧建築管理維護費用」提列 93 萬 7,849 元，經查尚符合「113 年 7 月 23 日市府公告協議書範本」，原則同意。	經確認本案綠建築管理維護費用提列 940,869 元、智慧建築管理維護費用提列 940,869 元。	權變 P10-4
		(三)本案實施者依共同負擔表之基地規模、人數與相關金額與之對應比率提列人事行政管理費率提列 4%、銷售管理費率提列 6%、風險管理費率提列 12.5%，原則同意。	敬悉。	－
		(四)信託管理費用依報價單提列 40 萬元，請於本案辦理聽證會前檢附實際合約影本，原則同意。	經確認本案信託費用包含土地信託及資金信託，土地信託費用為 800,000 元，已檢附契約，惟資金信託金額係以本更新案銀行建築融資款經核准後，按核貸額度之 0.2% 支付信託報酬，目前暫無明確金額，故資金信託無提列共同負擔由實施者自行吸收，信託費用業依實際契約金額提列。	權變 P10-6、P 附錄-12~P 附錄-16
		八、選配原則： 經實施者會上簡報第 57 頁說明，本案選配程序皆依法執行，具正當性無排他性，並經實施者同意共有 14 位所有權人超額選配，無限縮選配之情事，原則同意。	敬悉。	－

項次	發言人	意見陳述	意見回應及處理情形	修正頁次
		九、出資方式： 實施者會上簡報第 58 頁說明本案融資基金 70%，實施者自備資金 30%，原則無意見。	敬悉。	－
		十、風險控管機制： 實施者會上簡報第 58 頁說明關於風險控管機制，依都市更新條例第 36 條第 3 項規定採「資金信託」方式辦理，由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予金融機構或經政府許可之信託部執行履約管理，考量尚屬通案處理方式，故原則同意。	敬悉。	－
		十一、有關估價條件： 因涉及宗地劃分、更新前合併後土地之區段劃分等及更新前後估價條件等，請依委員意見修正後，原則同意。	敬悉。	－
		十二、估價-更新後權利價值評估： (一)本案原則同意下述更新後價格： 1. 更新後地面層之平均單價 69 萬 133 元/坪、2 樓以上平均單價為 54 萬 9,738 元/坪、車位平均價格為 219 萬 3,889 元/個。	經確認本案修正後車位平均價格為 2,192,222 元/個。	權變 P11-2
		2. 拆遷補償費單價為 RC 造(5F)9 萬元/坪、拆遷安置費用(租金補貼)補貼單價為公寓 1 樓 768-800/月/坪、住家 666-694/月/坪。	經確認本案拆遷補償費單價為 RC 造(5F)36,751 元/坪。	政大:P 附件-28
		(二)倘因配合審查意見修正更新後權利價值部分，請併同順修前述價格，修正後原則同意。	遵照辦理。	－
		十三、實施方式部分： 本案採權利變換方式實施，所有權人共 30 人，其 26 人採權利變換，惟 2 位所有權人重複選配及 3 位所有權人未於期限內提出，故以公開抽籤方式參與分配，相關分配結果請實施者充分告知所有權人且妥與溝通說明，並於計畫書中載明；另有 3 人未達最小分配面積單元，其中 2 人合併選配，餘 1 人差額價金，其分配結果，原則同意。	敬悉。	－
		十四、共同負擔比率： 考量本案區段條件、財務計畫內容及估價結果等內容，綜合決定本案共同負擔比率為 46.67%；倘因配合審查意見修正更新後權利價值部分，請併同順修共同負擔比率且不高於 46.67%，修正後原則同意。	遵照辦理，修正後共同負擔比例為 46.67%。	事業 P18-4、權變 P10-6
		十五、本案計畫書圖內容既經實施者及委託團隊簽署切結書，表示所附申請文件均正確且屬實，爰本審議僅就都市更新及都市設計等相關規定進行審議，涉及建築管理、結構、消防安全及其他相關法令部分仍應依規定辦理；另後續如有誤植、誤繕或登載不實者，皆由貴公司逕負相關法律責任。	遵照辦理。	－
		十六、請實施者依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 8 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成計畫書內容且請針對紀錄具體說明前後內容差異對照，並依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會後，提請大會審議。	遵照辦理。	－

【修正差異對照表】

項目	修正內容		修正原因	參考頁數
	修正前【第 2 次小組版】	修正後【聽證會版】	依「第 2 次都市更新專案小組會議」意見修正	
建築計畫	圖 10-1 地下一層公益設施(日照中心)配置圖 圖 10-2 地上一層公益設施(日照中心)配置圖 表 10-4 公共開放空間管理維護執行計畫表	圖 10-1 地下一層公益設施(日照中心)配置圖 圖 10-2 地上一層公益設施(日照中心)配置圖 表10-4公共開放空間管理維護執行計畫表	1. 公益設施汽車及機車位連續集中設置。 2. 規劃短時外送、物流停車空間。 3. 基地留設截角修正圖面。	事業 P10-3、P10-4、P10-6
	圖 11-9 地下一層平面圖	圖 11-9~11-10 地下一層平面圖	1. 公益設施汽車及機車位連續集中設置。 2. 進出最大型車輛轉彎軌跡分析	事業 P11-12~P11-13
	圖 11-10 一層平面圖	圖 11-11 一層平面圖	基地留設截角、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、地面層規劃短時外送、物流停車空間及額外衍生之臨時停車需求。	事業P11-14
	圖 12-2 地面層配置圖 圖 12-3 基地與周邊建案套繪圖 圖 12-6 地面層外部空間動線圖 圖 12-7 地面一層車行動線圖 圖 12-8 地下一層停車動線圖 圖 12-12 地面一層無障礙動線及設施位置圖 圖 12-13 地下一層無障礙動線及設施位置圖 圖 12-14 地下一層機車停車空間配置圖 圖 12-18 一層景觀配置圖 圖 12-20 綠化檢討圖 圖 12-21 屋頂植栽配置及鋪面設計圖 圖 12-22 景觀燈具照明配置 圖 12-23 景觀鋪面配置及街道傢俱配置圖	圖12-2地面層配置圖 圖12-3基地與周邊建案套繪圖 圖12-6地面層外部空間動線圖 圖12-7地面一層車行動線圖 圖12-8地下一層停車動線圖 圖12-12地面一層無障礙動線及設施位置圖 圖12-13地下一層無障礙動線及設施位置圖 圖12-14地下一層機車停車空間配置圖 圖12-18一層景觀配置圖 圖12-20綠化檢討圖 圖12-21屋頂植栽配置及鋪面設計圖 圖12-22景觀燈具照明配置 圖12-23景觀鋪面配置及街道傢俱配置圖	因基地留設截角及地下一層車位調整更新相關圖面。	事業P12-2~P12-3、P12-6~P12-8、P12-12~P12-15、P12-20、P12-22~P12-25
	1. 工程費用:469,534,354 元 2. 管理維護計畫相關經費及相關委辦費:8,083,738 元 3. 權利變換費用:68,695,146 元 4. 貸款利息:19,942,889 元 5. 稅捐:18,271,044 元 6. 管理費用:134,826,727 元 7. 更新總成本:719,353,898 元	1. 工程費用:469,534,354【無變動】 2. 管理維護計畫相關經費及相關委辦費:8,053,738 元【-30,000】 3. 權利變換費用:68,695,146 元【無變動】 4. 貸款利息:19,942,889 元【無變動】 5. 稅捐:18,270,682 元【-362 元】 6. 管理費用:134,798,797 元【-27,930】 7. 更新總成本:719,295,606 元【-58,292 元】	依本次小組意見取消原一層 1 部臨停汽車位，改設置為 2 部臨停機車位，及調整公益設施車位集中設置，將地下一層車位編號 45 大車位改為小車位，相關連動數據配合調整。	事業P18-1~P18-4 權變P10-1~P10-6
共同負擔	更新後總權利價值:1,541,231,250 元	更新後總權利價值:1,541,156,250 元【-75,000 元】		
總銷金額	更新後總權利價值:1,541,231,250 元	更新後總權利價值:1,541,156,250 元【-75,000 元】	因上述各項成本及收入調整而異動。	事業P18-4 權變P10-6
共同負擔比例	共同負擔費用平均負擔比例:46.67%	共同負擔費用平均負擔比例:46.67%【無變動】		

「擬訂新北市中和區圓通段 353 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」補正意見回應綜理表

依新北市政府都市更新處 113 年 10 月 14 日新北更事字第 1134612705 號函辦理。

項次	意見陳述	意見回應及處理情形	修正頁次
一	貴公司於 113 年 9 月 3 日檢送都市更新計畫書第 2 次專案小組版計畫書報府續辦，惟查本案計畫書內容尚未依前次專案小組會議紀錄柒七(三)3、8 及捌二、八(二)意見修正完竣，請貴公司儘速修正，並請逐條回應說明修正內容及相對應頁碼，倘仍有不明之處，請逕洽本處更新事業科。	遵照辦理，已補地下室建築線及地籍線不吻合退縮 1m 檢討線。	事業 P11-9~P11-12
二	另本案審查意見主要臚列如下，請據以修正都市更新事業計畫書、圖，並補送相關文件及資料： (一)事業計畫書： 1. 第伍章現況分析：(六)基地內受保護樹木檢討：請依範本補充說明；圖 5-4 請依範本規定製作圖例(合法建物為綠色、其他土地改良物為藍色)。	1. 遵照辦理，已補充基地內受保護樹木檢討內容。 2. 遵照辦理，已修正圖 5-4 合法建築物及其他土地改良物位置分布圖。	1. 事業 P5-3 2. 事業 P5-6
	2. 第拾章申請容積獎勵及額度：請補充容積獎勵上限檢討之章節內容；請刪除圖 10-4、10-5 單線檢討圖。	已載明容積獎勵上限檢討內容，另已刪除圖 10-4、10-5 單線檢討圖。	事業 P10-2
	3. 第拾壹章重建區段之土地使用計畫： (1) 表 11-2 面積計算表請依範本格式製作；表 11-1 建築興建計畫表內汽車位數量 49 部，惟 P.18-3 備註 2 登載汽車位數為 50 部，請釐清修正；表 11-1 建築興建計畫表及表 11-2 面積計算表位置錯置，請修正。	1. 遵照辦理，已修正表 11-2 面積計算表依範本格式製作。 2. 本案車位數量含垃圾車暫停車位合計為 50 部汽車位。 3. 表 11-1 建築興建計畫表及表 11-2 面積計算表位置錯置，已修正。	1. 事業 P11-8 2. 事業 P11-7 3. 事業 P11-7、P11-8
	(2) 請依範本補充 1 層平面圖(景觀圖)；另各層平面圖應含建築設計相關圖面及各單元面積計算，並標註各項設計尺寸，其字跡及圖面應清晰易辨讀。	遵照辦理，已補充 1 層平面圖(景觀圖)，各層平面圖已補建築設計相關圖面及各單元面積計算，並標註各項設計尺寸。	事業 P12-20
	(3) 請刪除圖 11-7、11-9、11-11、11-13、11-15、11-17、11-19、11-21、11-23、11-25、11-30 之單線檢討圖。	遵照辦理，已刪除各層單線檢討圖。	-
	4. 第拾貳章都市設計與景觀計畫： (1) 圖 12-1 請標示招牌設置位置；請調整圖 12-2 之解析度；圖 12-6 說明文字應清晰易辨讀。	1. 圖 12-1 已標示招牌設置位置。 2. 已調整圖 12-2 之解析度。 3. 已修改圖 12-6 說明文字內容。	事業 P12-1 事業 P12-2 事業 P12-6
	(2) 圖 12-8 請標示社區、店舖及公益設施出入口；另請以顏色區分公益設施汽機車位及公益設施動線。	遵照辦理，已增加標示圖 12-8 社區、店舖及公益設施出入口；及顏色區分公益設施汽機車位及公益設施動線。	事業 P12-8
	(3) 圖 12-12 請依範本標示順平處理部分及補充剖面圖。	遵照辦理，圖 12-12 已依範本標示順平處理部分及補充剖面圖。	事業 P12-12
	(4) P.12-23~P.12-24 請補充消防審查核定表及圖消防局核定之一層平面圖；請調整圖 12-24 解析度。	遵照辦理，已補充消防審查核定表及圖消防局核定之一層平面圖。	事業 P12-18~P12-19
	(5) 圖 12-27 請補充植栽數量，另請補充屋頂層綠化檢討圖說。	遵照辦理，已補充植栽數量，及補充屋頂層綠化檢討圖說。	事業 P12-23
	(6) 圖 12-28 請標示車道警示燈，並補充景觀燈及車道警示燈之示意圖、圖例及數量。	遵照辦理，已標示車道警示燈，並補充景觀燈及車道警示燈之示意圖、圖例及數量。	事業 P12-24
	(7) 圖 12-29 請補充鋪面索引表，另請補充屋頂層鋪面設計圖說。	遵照辦理，已補充一層鋪面索引表如圖 12-23 景觀鋪面配置及街道傢俱配置圖，及圖 12-21 屋頂層鋪面設計圖說。	事業 P12-23、P12-25
	(8) 請依範本補充街道傢俱配置圖。	遵照辦理，已依範本補充街道傢俱配置圖。	事業 P12-25
	(9) 請刪除 P.12-14~P.12-19 及圖 12-30 有關空調位置、屋脊裝飾物檢討、外牆設計裝飾柱檢討及基地保水檢討圖等內容。	遵照辦理，已刪除原 P.12-14~P.12-19 及圖 12-30 有關空調位置、屋脊裝飾物檢討、外牆設計裝飾柱檢討及基地保水檢討圖等內容。	-
	5. 第拾柒章拆遷安置計畫：P.17-3 三、其他土地改良物之補償後誤植(本案無)，請刪除。	遵照辦理，已修正。	事業 P17-3

項次	意見陳述	意見回應及處理情形	修正頁次
	6. 第拾捌章財務計畫： (1) 請補充管理維護計畫相關經費及相關委辦費之計算及證明文件(報價單或契約書)。	遵照辦理，已補充。	事業 P18-3
	(2) 依共同負擔提列基準規定得將資金信託部分全額計列、土地信託部分拆半計列，惟本案信託契約書僅見產權信託 80 萬元，爰請補充資金信託之證明文件或依前開規定下修提列費用。	有關資金信託部分已刪除提列。	-
	(3) 「人事行政管理費率」及「銷售管理費率」均以上限提列，請於計畫書中補充載明提列上限之必要性與合理性說明。	遵照辦理，已補充。	事業 P18-3
	7. 第拾玖章風險控管：請補充說明本案續建機制之內容、啟動時點、變更實施者方式，及若啟動續建機制後仍未能順利完工或交屋之處理方式等後續執行內容。	遵照辦理，已補充。	事業 P19-1
	8. 第貳拾肆章其他應加表明事項：請修正為內政部國土管理署。	遵照辦理，已修正。	事業 P24-1
	(二)權變計畫書： 1. 涉及本案事業計畫書修正事項請通盤檢視後修正。	遵照辦理。	-
	2. 第拾章權利變換所需費用： (1) 建築設計費用請補充挖方量體(立方公尺)及完整計算式；營建費用部分未採物價調整後數值，爰請刪除物價調整之相關檢討內容。	1. 已補充法定工程造價算式。 2. 本案營建費用規定單價為 36,693 元/m ² ，物調金額為 7,100 元，調整後之營建單價為 43,793 元/坪。	1. 權變 P10-3 2. -
	(2) 不動產估價費用依實際狀況認列，惟不得高於權利變換不動產估價提列基準，又提列金額計算有誤，請釐清修正後，併同修正表 10-1 及表 10-9 提列金額。	遵照辦理，不動產估價費用已修正為 2,678,500 元。	權變 P10-1、P10-4
	(3) 表 10-4 拆除工程級數應為第二級，請修正。	遵照辦理，已修正。	權變 P10-3
	(4) 營業稅計算中房屋評定標準價格乘上「坐落地段等級調整率」部分，請說明釐清。	已確認無誤。	-
	3. 第拾壹章更新前後權利價值查估：表 11-3 與估價報告書數值不一致，請釐清後併同修正表 12-2 及表 16-2 之更新前價值數值內容。	經確認表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表、表 12-2 費用共同負擔表及表 16-2 土地及建築物分配清冊（土地所有權人及權利變換關係人）無誤，提供修正後估價報告書	-
	4. 第拾捌章實施進度：表 18-1 請依範本項目載明。	遵照辦理，已修正。	事業 P22-1、權變 P18-1
三	配合本市加速推動都市更新審查作業，市府 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 號函自 112 年 9 月 1 日起執行新北市都市更新審議精進措施，請實施者及規劃團隊確實落實切結書與簽證內容，並依前揭函文之範本相關規定製作事業計畫及權利變換計畫書圖。	遵照辦理。	-
四	請至本處網頁「新北市都市更新案線上申請系統」更新個案資料填寫及上傳文件，操作方式可至本處網站參考線上申請操作手冊。	遵照辦理。	-
五	請於個案專屬網站更新及妥善告知相關權利人目前案件辦理進度。	遵照辦理。	-
六	本案依「新北市都市更新案件審查作業要點」(下稱作業要點)第 8 點規定，應於會議紀錄送達翌日起 90 日內提請續審(補正期限至 113 年 9 月 9 日)，然貴公司委託弘傑開發事業股份有限公司於 113 年 8 月 22 日依作業要點第 8 點第 2 項規定申請展延期限，本處同意准予辦理展延期限至 113 年 12 月 9 日，貴公司雖於 113 年 9 月 3 日檢送計畫書報府續辦，惟查計畫書內容仍未修正完竣，故依前開作業要點第 8 點第 2 項規定，請貴公司於 113 年 12 月 9 日前修正完竣報府續辦；若屆時貴公司仍未依審議結果修正完竣提請續審，即依上開規定駁回該申請案件。	遵照辦理。	-

「擬訂新北市中和區圓通段 353 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」
第 1 次都市更新專案小組會議意見回應綜理表

依據新北市政府 113 年 6 月 4 日新北府城更字第 1134606877 號

開會時間：113 年 5 月 24 日（星期五）下午 3 時整，開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

主持人：江委員明宜

記錄：高婉玲

項次	發言人	意見陳述	意見回應及處理情形	修正頁次
壹 一	林○倫	(一)本案原先無納入公益設施獎勵時，有採取較高的耐震強度設計並納入獎勵申請範疇，想了解有無選擇「耐震設計獎勵」是否會影響建物耐震情形?以及對住戶的影響為何?亦或本案雖無申請「耐震設計獎勵」，但其建物之耐震情形仍有相關單位會把關監督?	1. 有關耐震設計的部分，在 921 地震之後，建築技術規則之耐震設計及建築物耐震設計規範及解說均有修正相關規定，現在新建物均需依前述規定檢討。 2. 本案都更容積獎勵已經申請到上限 50%，倘增加申請耐震獎勵，會增加本案共同負擔費用，或是申請耐震獎勵但其他獎勵不申請，因考量成本及共同負擔費用，故無增加申請耐震獎勵。	-
		(二)實務執行上，建物耐震設計會如何落實於建物施工之前、中、後階段?得以確保建物的耐震係數，保障住戶的居住安全。	本案施工前會依照現行耐震規範設計，結構材料需符合 CNS 規範，施工中各樓層施行勘驗及試驗，施工後確實維護。	-
二	許○櫻	(一)我的權利變換條件為 2 千 5 百萬，可是眾人說我不知足，但我要請各位委員考慮，我歷經租房買房的過程，好不容易選到我喜歡且現況屋齡僅有 34 年的房子，但建商看上後要來談都更，理論上我是很高興的，但其條件對我而言是非常不公平，這房子是游家人蓋的，我很高興這房子有車庫，讓我能過有品質的生活，收藏我喜歡的東西，但直到我接到存證信函說我佔用土地，我非常震驚，我合法買了很多使用空間，即使比人貴，但我開心居住在我喜歡的空間，但現在才知道可能土地不見得合法；現在被建商看上我們房子的利用價值，但我卻變成少數民族，被同學及朋友抱怨我不懂得知足，我很不開心被冠上這樣的稱呼。	有關存證信函目前是祭祀公業有針對所有權人佔用的部分，希望排除佔用，倘佔用別人的土地，地主是有權益提出，包括提及車庫部分，也是在法定空地上面。	-
		(二)請問你們拆除老百姓的房子是根據什麼法令規定?是根據你們的業績還是需求嗎?我合法使用我的房子及車庫，我為什麼需要跟你們合作呢?我對於現況生活有百分之兩百的滿意，我為什麼一定要跟你們合建呢?你們要拆我的房子，我就一定要退讓嗎?你們要給我 2 千 5 百萬，我就一定要領嗎?這樣合理嗎?就只因為建商有 80 坪的土地，就要來都更?我有 60 坪的空間哪裡有輸給你們?	目前尚未取得所有權人同意書，實施者於 113 年 6 月 1 日與所有權人溝通及說明，所有權人有提出訴求，目前尚未達到共識，後續仍會秉誠與所有權人溝通，實施者均依都市更新條例及權利變換實施辦法等相關規定及程序執行本案，實施者與所有權人溝通紀錄詳附錄九。	事業 P 附錄-31
三	陳○蘭	(一)依照本案權利變換的內容，是否一坪的成本就是 27 萬多？這樣會不會太高。工程費用的地方我是沒有去看，我就當作是把我們蓋很好很堅固的房子。	本案工程單價為 144,834 元/坪，並非一坪 27 萬。	權變 P10-3
		(二)另外，管理費用提列 6%，照理講我們土地都分給建商約 1200 多坪，建商自己銷售房子，為什麼銷管費用要由我們來承擔？還有風險費用、貸款費用這些，你還有什麼風險呢？貸款費付了、鄰房也鑑定了，說到鄰房，隔壁的創頂和潤隆的建案，鄰房測的是 399 戶，為什麼測到我們是 1000 多戶，這樣就增加很多成本阿！所以風險管理費那些我都覺得太不合理了！你們只是說依條文去撥，但實際上就影響到我們這些平民百姓。	有關管理費用說明如下： 1. 廣告銷售管理費：實施者為銷售更新後取得之房地費用（變現成本），需要廣告銷售方式協助處分所得資產，目前房地產市場變動較大，致使廣告銷售之成本亦較過去提高許多，本案實施者實際獲配之單元及車位總價值為 673,080,850 元，25 億以下部分以費率級距 6%計算，依規定計算後以 6%提列。 2. 風險管理費：本案基地形狀不方整，又涉及水道改道，基地條件有所限制造成設計上的難度等。本案未來可能面對的風險包括經濟不確定性、供應鏈	權變 P10-6、P 附錄-22

項次	發言人	意見陳述	意見回應及處理情形	修正頁次
			中斷、移工出口國政策緊縮或聘任移工相關法令的限制、環保法規的加嚴與等級提升、新技術要求與既有工程之磨合、政策變動、自然災害和氣候變遷等，故本案依規定提列風險管理費率 12.5%實屬必要。 有關鄰房鑑定費是以個案地下開挖深度 4 倍範圍計算，故個案鄰房鑑定費依個案調整。	
		(三)另外 7 億多的共同負擔費用大家都攤掉了，照理講那個 7 億多，就等於我們奉獻了 1200 多坪的土地給你們，那這 1200 多坪裡面，是不是你們要自蓋？那營建成本要自己負責，因為屬於你們土地的部分已經共同負擔了，我們 15 戶再加游家的，都已經攤在 7 億裡面，那個 7 億就等於我們土地 1200 多坪，我們的房產 1200 多坪，這部分就應該由你們自己成本來負擔阿！所以我覺得照這個太不合理了，我是最小間的沒錯，但是我要換回我原本的居住空間。	實施者於 113 年 6 月 1 日與所有權人溝通及說明，所有權人有提出訴求，目前尚未達到共識，後續仍會秉誠與所有權人溝通，實施者均依都市更新條例及權利變換實施辦法等相關規定及程序執行本案，實施者與所有權人溝通紀錄詳附錄九。	事業 P 附錄-30
四	陳○文	(一)本建案的住戶與建商彼此協商合意進行，就尚未簽約的 5 戶，建商也應盡力去溝通協商。但目前似乎停止協商，之前的溝通只有二、三次，而且每次只談一、兩分鐘，得不到具體的結論。而這 5 戶中有的完全不識字，有的高齡無法以眼力去看清文件，因此在未溝通完成之前，本案請暫停建案的程序進行。		
		(二)4/5 同意簽約權變的戶數基礎，應以當初的戶數為基礎，中途變更增加戶數，不應再計入。	有關同意書統計是以報核當日產權狀況統計。	-
		(三)頂樓加蓋雖無所有權但有使用權無礙於規定使用，當初買的計價，年年完稅具全，補助金額有待商定。例如秀朗橋頭有一建案，給的是 5F 的 0.75，本樓 241 號 5F 當初為忘 4/5 的關鍵同意戶給的也不同數。距一年多前，為了防止滲漏到整樓的雨水，已整修 45 萬。	有關增建部分有補償費，係依估價師查估金額補貼。	-
		(四)停車位及拆除費，住戶不應再繳。另外汙水處理系統是否有完善？	本案建物地下筏基設置汙水池排至公共汙水下水道，汙水處理系統完善。	-
		(五)改建後總價 15 億，建商 9 億(2/3)，住戶 6 億(1/3)比例不合理。總歸，雙方彼此再協商瞭解，清楚後再進程序，彼此無憾完事。畢竟憲法保障人民有居住遷徙自由。	有關財務計畫內容，後續依委員會審定結果為準。	-
五	駱○造(許○櫻代為發言)	(一)我幫 241 號代發言，因為他們年紀大了請我替他們發言。我們兩個是鄰居，首先他的問題是，實施者自己有土地為什麼不用自辦都更？而要用實施者來跟我們都更呢？因為據說有人自己自辦都更可以分到 7 成，我們只分到 5 成，為什麼你們來佔我們的使用年限，不能把利益給我們？	有關自辦都更是地主自己出錢來蓋房子。另本案跟大部分住戶談協議合建，考量地主權益故本案是以協議合建或權利變換讓地主擇優。	-
		(二)第二個，目前他的一樓是有給人家出租有收入的，如果都更以後，不管給他們多少房屋的租屋補貼，他們都不喜歡。因為他是我們那棟最後搬來的人，他們花的錢幾乎是我們五倍，所以他不要改變，他的收入沒有了，然後每個月還要付管理費，空間又少了 30%，他跟我一樣選到自己喜歡住的 1 樓非常自在。	敬悉。	-
		(三)再來就是我們這邊也才 25 戶，你們的土地 80 坪是非常大的，如果你們願意讓利，我們非常樂意跟你們合作，我不知道你們以前蓋過多大的案子，但是我們這是個小團體，就不能讓利嗎？一定要用政府給你們的利益來壓迫	目前尚未取得所有權人同意書，實施者於 113 年 6 月 1 日有與所有權人溝通，目前尚未達到共識，後續仍會秉誠與所有權人溝通，都更為多數決，倘若至核定尚未取得少數所有權人之同意，將進行代拆程序，惟代拆程序有規	事業 P 附錄-30

項次	發言人	意見陳述	意見回應及處理情形	修正頁次
		我們嗎？然後跟我們說如果不同意你們要拆屋，我們花錢買的為什麼你們可以拆我們的房子？我希望政府針對我們不滿意的部分給我們交代。	定實施者與所有權人之協調程序，希冀在協調過程中雙方能達到共識，實施者均依都市更新條例及權利變換實施辦法等相關規定及程序執行本案。實施者與所有權人溝通紀錄詳附錄九。	
貳一	本府交通局 (書面意見)	(一)基地共 84 戶(含住宅 81 戶、店鋪 2 戶、日照中心 1 戶)，設置汽車位 46 席、機車位 87 席，請檢討增設汽車位以滿足基地內部衍生需求(含住宅、店鋪客戶、員工、日照中心人員等)，停車需求不可外溢，汽車位請再檢討設足。	遵照辦理，本案已補充基地自需性停車需求分析，經分析基地停車需求為汽車位 45 席及機車位 79 席，基地實設汽車位 49 席及機車位 79 席，可滿足自需性停車需求，避免停車需求外部化，增加基地周邊停車供給之負擔。	事業 P5-17
		(二)請規劃及明確標示停車場出入口含破口寬度、緩衝空間、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施(反光鏡、警示燈)。	1. 本案停車場出入口破口寬度為 3.5 公尺，自路緣至地面層坡道位置之緩衝距離 7.82 公尺。 2. 已於出入口處補充標示 60 度視距分析及安全警示設施。 3. 本案進出最大車型為垃圾車(3.5 噸以下小貨車)，已於出入口處及地下一層補充垃圾車進出軌跡，經軌跡檢討垃圾車可順利進出。	事業 P12-7、P12-8
		(三)考量物流、送餐、日照中心接送臨停等需求，請於基地內地面層與車道出入口整併內化設置短時臨停空間。	遵照辦理，本案已於地面層留設短時臨停空間，未來若有外送機車送餐或救護車緊急接送等短時臨停需求，均可由管理人員協助引導至短時臨停空間進行臨停使用。	事業 P11-17
		(四)請套繪周邊建案規劃，於東西側退縮部分考量人行空間串連，並檢討與南側人行步道路型優化。	遵照辦理，已重新檢視人行動線之串連，並與南側人行步道路型優化。	事業 P12-2、P12-3
二	本府水利局 (書面意見)	有關本案中和區圓通段 353 地號等 4 筆土地涉及現有水路改道部分，案經 112 年 9 月 4 日新北水政字第 1121723654 號函會勘紀錄及 112 年 11 月 27 日新北水政字第 1122296101 號函復修正申請書在案，本案仍請申請人依函示修正後提送申請書圖，以利辦理後續作業。	本案有關水道之改道涉及新設置管線之水體計算、管路設計等事項，已於 112 年 8 月 14 日向新北市政府水利局提出申請，新北市政府水利局於 112 年 11 月 27 日、113 年 8 月 22 日發文補正，刻正依新北市政府水利局意見修正中；另依新北市政府水利局 113 年 8 月 22 日新北水政字第 1131657044 號函之農業局書面意見，本案需等待鄰案水保案結束後才得進行後續程序。	-
三	本府衛生局 (含書面意見)	(一)本案有西曬問題，請問是否設置外遮陽或其他設施，以達到節能及提升使用之舒適度。	本案東西兩側立面均有配置陽台、外露梁柱及格柵有遮陽效果，加上東西向對側鄰房 12 樓及 5 樓亦有遮蔽效果。	事業 P11-19
		(二)無障礙廁所內部須有洗面盆，如因空間擁擠，將洗面盆移到外面，提升使用效益並無不可，惟至少有一間須符合法令規定。	遵照辦理，於 A、B、C 區域均設置一處標準無障礙廁所，並將洗面盆設置於入口處之外側牆壁，符合法令規定。	事業 P11-19
		(三)B 區之洗面盆設在廁所之側面牆壁，不利使用，且未來此處可能做為單元空間，建議設在廁所入口處之外側牆壁之目標。		
		(四)規劃設計建議： 1. 接送規劃，本案目前的停車位與電梯之關係相當好。	敬悉。	-
		2. 本案與鄰近住宅區之關係如何，如果有走路來的長輩，請問其戶外通路之動線為何？其動線請注意應符合「建築物無障礙設施設計規範」戶外無障通路之規定。	遵照辦理，本案動線均符合「建築物無障礙設施設計規範」戶外無障通路之規定。	事業 P11-17
		3. 目前廁所採分散配置方式，有利長者使用，但是建議 A 區部分作為入口多功能活動空間，其廁所數量宜較多。	遵照辦理，A 區廁所數量已增加 1 具便器。	事業 P11-19
		4. 如果陽台可與多功能活動空間相鄰是最好，且陽台與室內出入口注意儘量平順，如果是鋁推拉門，最好鋁框埋入結構體及預先考慮截水處理(如果陽台可降板節水效果更佳)，以避免出入口高差。	遵照辦理，室內地坪與陽台或露台均以順平處理不設置鋁框軌道，洩水坡度排向兩側截水溝。	事業 P11-19
		5. 本案建議二樓宜考慮規劃一較大之多功能活動間，及四個小家單元(隔間無須施作，但事先稍作規劃較能掌握廁所及廚檯等位置之適當性)。	遵照辦理，已規劃一較大之多功能活動間，及四個小家單元(1 樓及 2 樓合計)	事業 P11-19

項次	發言人	意見陳述	意見回應及處理情形	修正頁次
		6. 目前預定在二樓留設中島廚檯位置 OK，惟日照僅需簡易廚房，建議不要用明火。	遵照辦理，已規劃中島廚檯採電爐。	事業 P11-19
		7. 室內空間宜設置充足之插座，尤其在多功能活動區常會有需使用電視或其他用電設備等，缺乏插座如使用延長線會有拌倒之危險。	遵照辦理，以牆面間隔 3 米設置雙連插座為原則，以利使用。	事業 P11-19
		8. 本案部分空間有西曬問題，建議事先考慮設置外遮陽或其他降低日曬之設施，對於後續節能與使用舒適性均有很大助益。	本案東西兩側立面均有配置陽台、外露梁柱及格柵有遮陽效果，加上東西向對側鄰房 12 樓及 5 樓亦有遮蔽效果。	事業 P11-19
		(五)廁所：廁所對日照中心而言是重中之重，尤其因涉及管線如位置或設置方式未盡妥適，未來不易改善，建議宜妥適規劃，以利後續使用。	遵照辦理，本案規劃廁所均位於大樓管道間附近管線配置合理。	事業 P11-19
		1. 一樓 一樓有 102 平方公尺，如果以每人 8 平方公尺估算，約可收托 12 人(未來營運單位可能會另有規劃，但目前還是依衛福部規定設置，讓未來使用更有彈性)，依據衛福便器與人數比為 1/6 之建議，需便器 2 個，所以目前的設置數量是 OK 的，但是空間太擠，建議刪除一般廁所中之小便器，且廁所內之廁間開門方向與廁間 設計等，請參考「廁所設計建議」稍做調整。	遵照辦理，已調整廁所空間及便器配置。	事業 P11-17
		2. 二樓 (1)二樓面積約 497 平方公尺，以每人 8 平方公尺估算，約可收托 60 人，依據衛福便器與人數比為 1/6 之建議，需便器 10 個。(2)原則上 30 個人為一單元，至少需設置一個無障礙廁所，建議可併設無障礙浴室，方便萬一長者弄髒身體須清洗及日照提供沐浴 服務。	遵照辦理，已增設為 10 個便器有 3 個無障礙廁所並加設沐浴設備。	事業 P11-19
		3. 廁所設計建議 (1)因長者小便需要較久時間且有些站立力較不穩，基本上日照並不鼓勵男性長者使用小便器，但有些男性長輩會堅持要使用小便器，建議設置一個小便器，與大便器之比例可為 1:5，所以本案最多設置兩個。	遵照辦理，已減少小便器改設置大便器。	事業 P11-19
		(2)廁所宜避免過於隱蔽，方便照服人員監看障者安全，而且通路宜寬敞平整，因長者五成以上使用行動輔具，所以通路寬度要在 150 公分以上。	遵照辦理，通路寬度 150 公分以上。	事業 P11-19
		(3)考慮長者萬一在廁間內有緊急狀況，所以廁間門宜採外開方式，或是在緊急狀況時可由外開啟之作法。	遵照辦理，廁間門修改採外開方式。	事業 P11-19
		(4)因日照收托之性別比例較難掌握，且廁所分開設置空間難免較擠，所以可不分性別設置，但考慮較佳隱私，小便器可設在廁間內或設在較內側，並須為無障礙小便器。本案有一個是小便器與大便器設在一起，這種作法亦 OK。	敬悉。	事業 P11-19
		(5)廁間之門淨寬宜在 70 公分以上，以利使用輔具長者進出，且大便器均需設置至少一側扶手。	遵照辦理，廁間之門淨寬 70 公分以上，且大便器均需設置至少一側扶手。	事業 P11-19
		(6)因日照之廁所長者常會不小心弄髒需沖洗，所以建議需設置良好之排氣設備，以儘量維持乾燥及避免異味。	遵照辦理，每間廁所均設置良好之排氣設備，以儘量維持乾燥。	事業 P11-19
		(7)每間廁間均需設置水龍頭，如果有兩個分別提供冷熱水更佳，長者如弄髒，可隨時清洗，且廁間門口宜設置截水溝，以避免水流到廁間外面。	遵照辦理，提供冷熱水，廁間門口宜設置截水溝。	事業 P11-19
		(8)除廁所應設置洗面盆之外，活動空間亦宜適度設置洗面盆，以利用餐、用點心等洗手及刷牙等便利性，洗面盆數量如可達到 1/5 最佳。	遵照辦理，活動空間已設置洗面盆。	事業 P11-19

項次	發言人	意見陳述	意見回應及處理情形	修正頁次
		(9)滑倒為高齡者常見問題，為降低滑倒風險，地面材料之防滑係數建議參考內政部 110 年 8 月函頒之「建築物地坪面磚防滑係數或等級指導原則」。	遵照辦理，地坪防滑係數依「建築物地坪面磚防滑係數或等級指導原則」辦理。	事業 P11-19
四	財團法人臺灣建築中心(含會後書面意見)	(一)綠建築(銀級) 1. 本案依「都市更新建築容積獎勵辦法」條例第 10 條申請銀級綠建築，然而依據新北市都市更新審議原則第 17 條取得銀級綠建築標章者，應一併取得建築能效標示第一級。	依 113 年 7 月 3 日新北府城更字第 11346080111 號函，有關建築能效標示第一級部分，適用於 114 年 7 月 1 日後報核之案件，本案報核日為 112 年 9 月 28 日，故本案無涉及。	-
		2. 本案依前揭條例需檢討評估綠建築，惟目前尚未檢附相關綠建築檢討評估資訊，如要申請綠建築，則請補充本案綠建築標章及建築能效初步規劃內容、各指標項目檢討及各指標評估表。	1. 遵照辦理，已補充。 2. 依 113 年 7 月 3 日新北府城更字第 11346080111 號函，有關建築能效標示第一級部分，適用於 114 年 7 月 1 日後報核之案件，本案報核日為 112 年 9 月 28 日，故本案無涉及。	詳綠建築報告書
		3. 本案依據小組提案單標示之法令適用日為 112 年 09 月 28 日，其應採用綠建築評估手冊-住宿類（2023 年版），但報告書 P.10-1 內提及本案依 2019 年版綠建築計畫檢討，其對應版本適用與設計說明內容不相符，請確認修正。	遵照辦理，已修正採 2023 年版本檢討。	詳綠建築報告書
		4. 後續正式送件申請綠建築審查時，請依本中心規定檢附各指標項目完整之檢討書圖文件。	遵照辦理，後續將依規定檢附各指標項目完整之檢討書圖文件送審。	-
		(二)智慧建築(銀級)： 1. 相關法源依據依報告書 P.10-2「都市更新建築容積獎勵辦法」條例第 11 條，申請銀級候選智慧建築證書。	敬悉。	-
		2. 依報告書內容查無智慧建築相關規劃內容，建議補充評估手冊版本(現行版本為 2016 年版)、各指標規劃說明書、各指標評估表及規劃內容等。	遵照辦理，已補充。	詳智慧建築報告書
		3. 依「複合使用建築物申請智慧建築標章暨候選智慧建築證書辦理原則」，該使用類別之總樓地板面積達一千平方公尺以上或佔總樓地板面積 5.0%以上應分類檢討。	遵照辦理，已補充檢討。	詳智慧建築報告書
五	台灣電力股份有限公司台北南區營業處	電桿地下化尚難依目前圖面進行評估，因需設置於公有地或是綠帶部分，爰須視現場狀況再進行評估。	敬悉，後續依相關規定辦理。	-
六	新北市中和區公所(書面意見)	(一)為免日後建築基地開發後造成外部積淹水事件發生，請開發單位應於開發前確認建築基地周邊外排水路，是否有流入建築基地內排水路徑，以免配置建築物後阻斷排水路徑。	經確認本案有雨水下水管及既有道路側溝行經本案基地範圍，故本案另立「中和區圓通段 340-6、349、350、351、351-1、352 及 353 地號等 7 筆土地水路改道申請書」排水改道申請案，將原途經基地內之雨水下水管，改道至基地範圍外，另廢除既有道路側溝，並新設雨水下水道系統與道路側溝以取代原有水路，經詳實調查與設計，確保基地及周遭無溢淹情形發生。	-
		(二)鑒於都市更新基地及周邊範圍之道路側溝通常屬老舊設施，建議都更案件審查時將周邊道路兩側側溝更新或新設納入應辦事項。	遵照辦理。	-
七	本府都市更新處	(一)本案計畫書內容既經實施者及委託團隊簽署切結書，表示所附申請文件均正確且屬實，爰本審議僅就都市更新等相關規定進行審議，涉及建築管理、結構、消防安全及其他相關法令部分仍應依規定辦理；另後續如有誤植、誤繕或登載不實者，皆由貴公司逕負相關法律責任。	遵照辦理。	-

項次	發言人	意見陳述	意見回應及處理情形	修正頁次
		(二)請依 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 號函公告之計畫書圖範本製作本案計畫書圖(請至本府都市更新處網站下載，路徑：服務專區/都更審議專區/都更審查協檢機制/都更審查協檢機制)。	敬悉。	-
		(三)事業計畫書部分： 1.有關事業計畫書第 2 章計畫地區範圍中圖 2-1 之圖例請補充 250 公尺範圍並在圖面上標示公共設施名稱(例如學校、公園及機關等)；圖 2-3 應以建築線指示圖(地形圖)作為底圖。	遵照辦理，已修正。	事業 P2-2、P2-4
		2.有關事業計畫書第 3 章實施者章節部分，請簡要敘明本案報核前 5 年實績，並檢附相關附件。	本案實施者無實績。	-
		3.有關事業計畫書第 5 章現況分析中圖 5-1 請依範本規定製作圖例顏色(私有地應標示為綠色)；P.5-3 之基地內無受保護樹木部分請載明相關公文；圖 5-4 應以建築線指示圖(地形圖)作為底圖，且請依範本規定製作圖例顏色(合法建物應為藍色)；圖 5-5 請以都市計畫之土地使用分區圖做為底圖；P.5-9 請補充鄰近道路停車位概況表；P.5-10~16 之圖號編碼錯誤；P.5-15 請依範本規定表 5-14，因本案屬事權併送案，爰本表應摘自估價報告書，並請補充一樓單價及價格日期。	1.圖 5-1 更新單元內公私有土地分布圖之私有土地以綠色標示。 2.已補充函詢公文，詳事業計畫附錄四。 3.圖 5-4 合法建築物及其他土地改良物位置分布圖已依範本製作。 4.圖 5-5 已修改以都市計畫之土地使用分區圖為底圖。 5.圖 5-7~16 之圖號編碼已配合修正。 6.遵照辦理，已修正表 5-20。	1.事業 P5-2 2.事業 P 附錄-10 3.事業 P5-6 4.事業 P5-7 5.事業 P5-10~P5-19 6.事業 P5-18
		4.有關事業計畫書第 6 章相關各項法規檢討之表 6-1 有缺漏及發布日期誤繕部分，請補充修正；P.6-16 土地使用分區管制要點適用 111 年 9 月 12 日核定實施「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)」案，請修正內容；各項法令請逐條詳實說明檢討結果，非僅以「依都市計畫規定辦理」、「依規定辦理」涵蓋或合併條文檢討之。	1.已修正及補充表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表。 2.已修正「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)」檢討內容。	1.事業 P6-1 2.事業 P6-16~P6-19
		5.事業計畫 P.10-1 申請「捐贈公益設施」之獎勵面積計算方式及說明與 P.10-4、P.10-5 圖面有不一致之情形，請併同釐清修正。	已補充說明本案實設公益設施面積為 600 m ² ，申請獎勵面積為室內淨面積不含樓電梯 544.23 m ² 。	事業 P10-4~P10-7
		6.事業計畫 P.10-2 之容積獎勵上限檢討計算錯誤，請併同釐清修正。	遵照辦理，已修正。	事業 P10-2
		7.請依範本製作事業計畫表 17-2 合法建築物拆遷補償費用明細表(刪除殘值單價、補充編號並請確實填寫各門牌之樓層數)。	遵照辦理，已修正。	事業 P17-1
		8.事業計畫 P.18-3 之法定工程造價計算金額不一致，請釐清更正；信託費用與附錄檢附之契約影本及表 18-1 登載金額不一致，請修正；另表 18-2 之表名請依範本修正。	1.已修正法定工程造價金額為一致。 2.經確認本案信託費用為土地信託 800,000 元，已檢附契約，資金信託銀行報價為 700,000 元，合計 1,500,000 元，信託費用與附錄檢附之契約影本金額為一致。 3.已修正 18-2 表名為整體更新事業開發收入表。	1.事業 P18-3 2.事業 P18-2、權變 P 附錄-11 3.事業 P18-3
		(四)權利變換計畫書部分：1.有關涉及地政士切結內容正確性之章節部分，請依 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 號函之計畫書範本補充至計畫內。	遵照辦理。	-
		2.涉及本案事業計畫書修正事項請通盤檢視後修正。	遵照辦理，已通盤檢視後修正。	-
		3.請依範本製作表 8-1 合法建築物拆遷補償費用明細表(刪除殘值單價、補充編號並請確實填寫各門牌之樓層數)。	遵照辦理，已修正。	權變 P8-1

項次	發言人	意見陳述	意見回應及處理情形	修正頁次
		4. 權利變換計畫表 6-1、表 6-3 之表名請依範本修正。另表 6-3 之機車停車數量檢討有關土管規定，請修正為 111 年 9 月 12 日核定實施「變更中和細部計畫（第二次通盤檢討）（配合主細拆離）（第二階段）」案，並檢核實檢討機車停車數量。	遵照辦理，已修正。	事業 P6-1、P6-2、P6-17
		5. 權利變換計畫 P. 10-6 信託費用與附錄檢附之契約影本及表 10-1 登載金額不一致，請修正。	經確認本案信託費用為土地信託 800,000 元，已檢附契約，資金信託銀行報價為 700,000 元，合計 1,500,000 元，表 10-1 信託金額與報價單及契約一致。	權變 P10-2、P 附錄-11
		6. 權利變換計畫第拾壹章之估價條件部分，因本案更新單元劃定基準之環境評估指標有關「現有停車位數量」載明有 4 輛停車位(76 使字第 1027 號)，且其謄本登載主要用途包含停車位，惟更新前估價條件卻表示其竣工圖無標示停車空間，請釐清後修正；另 P. 11-2 之表 11-1 之鑑價結果部分請補充店面及住宅建坪單價；表 11-3、表 11-4、表 11-5 與估價報告書不一致部分，請修正。	1. 經重新檢視使照竣工圖，一樓有三席室內停車位(已納入建物登記)，一席室外停車位(未納入建物登記)。已刪除該項估價條件，並依建物登記情形重新評估一樓建物含室內停車位之價值。 2. 表 11-1 之鑑價結果已補充住宅及店面建坪單價。 3. 表 11-3、11-4、11-5 已修正與估價報告書一致。	1. 權變 P11-1、領銜估價報告 P. V、P. 8 2. 權變 P11-2 3. 權變 P11-2~P11-4
		7. 表 12-2 更新前土地權利價值之數值與估價報告書不一致部分，請修正。權利變換計畫第拾肆章之申請分配期間應為 32 日，請修正。	遵照辦理，已修正。	權變 P12-1、P14-1
		8. 表 15-1、16-2 之更新前價值與估價報告書不一致部分，且 P. 15-1 所載未達最小分配面積之人數及相關內容與 P. 16-1 所載之分配結果內容不一致，請釐清後修正。	1. 已修正表 15-1、16-2 與估價報告書一致。 2. 本案共計有 30 位土地所有權人，其中計 26 位土地所有權人參與權利變換分配、4 位採合併選配後參與權利變換分配(其中 2 位為未達最小分配單元者)。	1. 權變 P15-1、估價報告書 2. 權變 P15-1、P16-1
參一	委員綜合意見-人民陳情	有關涉及本案權利變換分配、估價、相關規劃設計及費率等部分，請實施者與所有權人妥予溝通說明，並清楚說明參與本更新案之相關權利義務，俾利本案後續推動。	有關陳情人所提本案權利變換分配、估價、相關規劃設計及費率等部分意見實施者於 113 年 6 月 1 日與所有權人說明，後續仍會秉誠與所有權人溝通，希冀能達到共識。	事業 P 附錄-31
二	相關法規檢討及更新單元範圍	依都市計畫法新北市施行細則第 41 條規定地籍與建築線不符者，其建築物與建築線之最小距離不得小於 1 公尺，經查本案西北側及西南側係屬前述情形，請實施者再予檢討修正地下室開挖情形。	遵照辦理，有關現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符，本案已修改建築物自建築線退縮 1 公尺。	事業 P11-17
三	水道廢止或改道	本案涉及五大管線及排水溝改道部分，請依各委員及相關單位審查意見辦理。	遵照辦理，後續將依各委員及相關單位審查意見辦理，五大管線等相關管線設施函詢公文詳附錄四(三)。	事業 P 附錄-12
四	捐贈公益性設施	考量銀髮族進出安全及便利性，請實施者評估地面層之臨停、接送及救護後送之需求，續就整體空間規劃、出入口位置及人行動線進行調整，包含相關的軌跡線及警示燈等，並請依市府衛生局及委員意見修正。	本案已於地面層留設短時臨停空間，未來若有外送機車送餐或救護車緊急接送等短時臨停需求，均可由管理人員協助引導至短時臨停空間進行臨停使用。	事業 P11-17
五	建築容積獎勵	有關綠建築、智慧建築及住宅性能評估獎勵部分，其設計內容請依財團法人臺灣建築中心意見修正。	遵照辦理，後續將依財團法人臺灣建築中心意見修正。	-
六	建築規劃設計	(一)請補充套繪周邊建案之規劃，並請於東西側退縮部分考量人行空間串連，及檢討與南側人行步道路型優化。	遵照辦理，重新檢視人行動線之串連。	事業 P12-2、P12-3
		(二)更新後有 84 戶，設置汽車為 46 戶，請檢討汽車位滿足基地內部衍生需求，或另行評估因應小戶數規劃得減少車位數之折減依據。	遵照辦理，修正後為 76 戶，設置汽車位 49 部，目前規劃車位數可滿足基地內部衍生需求，詳表 5-19 基地停車供需檢討彙整表。	事業 P5-17
七	有關估價條件	因涉及宗地劃分、更新前合併後土地之區段劃分等及更新前後估價條件等，請依委員意見修正。	遵照辦理，已配合修正。	權變 P11-1

項次	發言人	意見陳述	意見回應及處理情形	修正頁次
八	財務計畫	(一)有關耐震設計成本及相關費率提列部分，請實施者再多與住戶進行溝通，併同下次專案小組討論。	有關陳情人所提耐震設計成本及相關費率提列部分意見，實施者於 113 年 6 月 1 日與所有權人說明，後續仍會秉誠與所有權人溝通，希冀能達到共識。	事業 P 附錄-31
		(二)信託管理費用後續應依實際契約金額提列。	本案已檢附契約，土地信託為 800,000 元，資金信託銀行報價為 700,000 元。	權變 P 附錄-11
九	-	選配條件中涉及超額選配文字請再做修正；風險控管機制，提請下次專案小組討論。	1. 有關超額選配的部分，本案為避免產生過大之差額價金找補，故訂定選配原則係以所有權人選配價值以不超過可分配價值 110%為原則，實際有超額選配需求之所有權人，實施者同意其選配價值超過可分配價值 110%選配，無限縮之情形；另選配價值超過可分配價值 110%選配之所有權人無重複選配之情形，故無影響其他所有權人之權益。 2. 風險控管機制配合下次專案小組審查後辦理。	-
十	報告書內容	(一)審議資料表登載公益設施之樓層位置(1 及 2 層)、面積 840.58 m ² 與事業計畫 p.11-8 樓層位置(地上 2 層)、面積 535.38 m ² 及權變計畫 p.6-3 樓層位置(地上 2 層)、面積 535.38 m ² ，敘述不同請再確認。	已補充說明本案實設公益設施面積為 600 m ² ，申請獎勵面積為室內淨面積不含樓電梯 544.23 m ² 。	事業 P10-4~P10-7
		(二)事業計畫 p.12-7 地下二層停車位規劃與權變計畫 p.6-15、6-16 之停車位置規劃似有不符，請再確認。	已修正事業計畫 P12-9 地下二層停車位與權變計畫 P6-14 為一致。	事業 P12-9、權變 P6-14
		(三)事業計畫 P.10-2 之容積獎勵上限檢討計算錯誤，請釐清修正。	遵照辦理，已修正。	事業 P10-2
十一	估價報告書內容	(一)三家估價報告書共通性修正意見如下： 1. 三家估價報告書指摘之基地臨路條及嫌惡設施不一致，請估價師再做確認。	政大 ：經重新檢視為 3 面臨路，現況無尾巷(部分都市計畫道路未開通)於嫌惡設施項目內進行調整。 環宇 ：經檢視為 3 面臨路，嫌惡設施為無尾巷，嫌惡設施於更新前評估考量。 中鼎 ：經檢視為 3 面臨路，臨路條件於比準基地比較法區域因素及個別因素條件中有修正，個別因素中嫌惡設施考量為無並無須調整。	領銜估價報告 P.44
		2. 他項權利部分，政大 p.7「19 項，計 73,290,000 元」，中鼎 p.5「20 項，計 78,090,000 元」，環宇 p.6「19 項」，三家敘述不一致，請再確認。	政大 ：經重新檢視為共計 19 項，合計 73,290,000 元無誤，請委員諒察。 環宇 ：已補充合計為 73,290,000 元 中鼎 ：經重新檢視修正為共計 19 項，合計 73,290,000 元。	-
		3. 政大 p.8~9，三至八層之規劃相同，其中三至七樓之同樓層 A2、A3 戶評估建坪單價相同，惟八層之 A2 戶評估單價略高於 A3 戶，請再確認。	經檢視原設計四至八樓圖面規劃相同，惟八樓 A3 規劃格局配置(有過梁)與其他樓層 A3 不同，故形成單價差異。現已重新配合新圖面規劃重新評估各層價值。	領銜估價報告 P.232、P.237
		4. 環宇 p.14，十一至十三層之規劃相同，其中十二至十三樓之同樓層 A6、A7 戶評估建坪單價相同，惟十一層之 A7 戶評估單價略高於 A6 戶，請再確認。	環宇 ：經重新檢視修正十一至十三樓 A6、A7 戶單價為相同。	環宇估價報告 P.13、14
		5. 政大跟環宇的部分，有共同採用華興段的案例。政大在區域修正有修正到 10%，而環宇沒有修正，請再確認。	政大 ：經重新檢視該案例，區域因素修正為 0%，並配合調整其他個別條件差異。	領銜估價報告 P.43
		6. 各項的距離落差也蠻大，環宇跟中鼎也有共同採用景福更新段的案例，在個別條件下也落差到 7%，這個部分也請兩家重新做檢視。包括這兩個案例都是只有四、五十坪的面積，本案是 300 多坪，所以是否再把這兩個案例做更換？	政大 ：已重新檢視公共設施接近條件並調整修正。 環宇 ：已重新檢視更換適宜案例。 中鼎 ：經重新檢視考量本案為 300 多坪基地，基地比較案例 1~3 皆已更換並重新試算。	領銜估價報告 P.44-45
		7. 三家在土開法的部分總銷售的面積落差也很大，政大跟環宇大概 1700 多坪，中鼎的部分總銷坪數有到 2618 坪，跟其他兩家落差很大。	政大 ：經重新檢視土開法規劃合理性後，並因應獎勵容積變更修正相關面積，不包含地下車位之銷售面積 1,710.83 坪(含地下車位則為 2,214.14 坪)。 環宇 ：經重新檢視不含車位之銷售面積為 1,781.12 坪，銷坪比(銷售面積/基準容積)約 1.62，符合多數建築規劃常態，爰維持原規劃，含地下	領銜估價報告 P.48-49

項次	發言人	意見陳述	意見回應及處理情形	修正頁次
			車位合計為 2,189.12 坪。 中鼎 ：經重新檢視土開法規劃合理性後，不含車位之銷售面積為 1,762.17 坪（含地下車位則為 2,404.79 坪），建築維持原規劃地上 14 樓、地下 4 層（地下車位合計規劃面積為 642.26 坪）。	
		8. 在利潤的方面，三家在建築設計上有 10 樓的、12 樓的跟 14 樓，而 10 樓的地下室都有超挖部分，將會導致成本增加，爰請三家估價師再行檢視建築成本之計算。	政大 ：經重新檢視後維持原規劃地上 12 樓、地下 3 層之規劃，並業已加計增建地下層之造價成本，請委員諒察。 環宇 ：原規劃地上 10 樓、地下 3 層之規劃，並依委員意見加計增建地下層之造價成本。 中鼎 ：經重新檢視後維持原規劃地上 14 樓、地下 4 層之規劃，並已加計增建地下層之造價成本，請委員諒察。	-
		9. 在車位部份，三家有寫 46 個車位跟 42 的車位，其中 4 個車位的落差應該是捐贈部分不納入銷售，請再做說明。	經檢視估價條件已載明不納入評估之捐贈車位編號，惟配合更新後車位數量變更，已調整相關文字。	領銜估價報告 P. III、P. 6
		10. 利率的部分，貸款利率三家也是落差蠻多的，也請一併做檢視。	政大 ：係以中央銀行 112 年 4 月 17 日發布五大銀行平均基準利率，自有資金利率以 1.575%、融資借貸利率改以 3.039%為參考依據。併同檢查其他相關基準日期指數之調整。 環宇 ：經重新檢視，修正以中央銀行 112 年 4 月 17 日發布五大銀行平均基準利率，自有資金利率以 1.575%、融資借貸利率為 3.039%。 中鼎 ：經重新檢視，修正以中央銀行 112 年 4 月 17 日發布五大銀行平均基準利率，自有資金利率以 1.575%、融資借貸利率以 3.039%為參考依據。	領銜估價報告 P. 77
		11. 政大的方面，區域跟距離的留設，請再做檢視。	政大 ：已併同其他相關意見重新修正區域因素調整，距離測量亦重新檢視。	領銜估價報告 P. 55-56、64-65、91-92、100-101、117-118、130-131、158-159、167-168、176-177、192-193
		12. 在更新的權利價值表，實施者的部分是否有信託？好像沒有信託的資料，包括前面摘要表店鋪的一樓還有其他樓層，有約定專用的部分都沒有列出來，請再做檢視。	政大 ：經檢視為誤植已修正，更新後權利價值表亦重新修正表格資料展現。	領銜估價報告 P. XIII、P. 148
		13. 在土地修正部分，包括 350 跟 351-1 這兩筆土地，修正的部分跟前面前後不一致。政大的部分，在更新前建物修正的事項，有部分沒有修，前後不一致的地方請一併檢視。環宇請補充停車方便 性的修正。	政大 ：已重新檢視土地與更新前建物各項條件差異後，調整修正邏輯。 環宇 ：停車方便性為於推估更新後車位單價時之檢視項目，該項目為考量停車難易、出入動線及鄰近電梯等因素進行調整。	領銜估價報告 P. 80、140
		14. 在各項接近條件，實際上標的名稱也請作補充。	政大 ：已併同其他相關意見重新檢視距離測量並補充分行/分店之名稱。	領銜估價報告 P. 56、65、92、101、118、131、159、168、177、193

項次	發言人	意見陳述	意見回應及處理情形	修正頁次
		15. 在土開方面，請補充做一樓跟停車位的推估。而在面積的修正部分，是否有修正 2%之必要？	政大 ：原已於土開法說明一樓與停車位之推估過程。 環宇 ：原已於土開法說明推估依據，考量一樓以住宅使用為主，以比準層依樓層效用比推估，車位係參酌更新後車位評估結果決定均價。 中鼎 ：原已於土開法說明一樓之推估過程；並補充停車位推估過程並於報告文 P. 92 說明「參考 P. 189 地下層車位價格推估均價」。	-
		(二)政大估價師事務所估價報告書 1. P. 35 四面臨路誤植，請修正。	經查應為三面臨路，已修正。	領銜估價報告 P. 36
		2. P. 42 比較標的 3 近四號公園區域因素-6%，比較標的 1 進華新街區域因素-10%，是否符合區域價格層次請檢視。	已重新檢視後調整區域因素。	領銜估價報告 P. 55、64、91、 100、117、130、 158、167、176、 192
		3. P. 42 比較標的 1 依地形圖所示臨路寬度不足 8 米，因現況照片無法判斷故請估價師再確認是否有誤植情況。	重新檢視現況為約 6~8M 不等寬道路，已調整描述為 7M 道路。	領銜估價報告 P. 38、44
		4. P. 64 未見對建築設計項目進行修正，請說明。	建築設計項目已併建材等級項目一併考量。另更新前土地係以法定容積為基礎，並考量結構安全專屬容積後評估，於土開法建物量體與實際更新後量體有差異，故於土開法各建物建築設計項目未予調整，而於都市更新後建物建築設計項目進行調整，請委員諒察。	-
		5. P. 131 中興街 241 號(1~5 樓)臨路有 4 米、6 米和 8 米三種，應有誤植請釐清；239 號 1 樓也請一併檢視。	已檢視後修正。	領銜估價報告 P. 140
		6. P. 209 比較標的 43 單層戶數 8 戶未修正是否誤植再請釐清。	已檢視後修正。	領銜估價報告 P. 221
		7. 17、32、42 號車位停車方便性評為超級劣並下修 15 萬是否洽當，請估價師斟酌。	已重新衡量修正幅度後調整。	領銜估價報告 P. 229
		(三)中鼎估價師事務所估價報告書 1. 電子檔估價師未簽證且未檢附估價師證明文件。	已檢視後於出具報告書版修正。	中鼎估價報告 P10 及附件最終頁
		2. 比較標的 1 為更新單元範圍，請確認是否因面臨計畫道路未達 8 米而有容積率不得超過 200%之情況，且該案例成交日期較為久遠，建議更換。	已檢視後修正，已更換比較標的 1 為條件較近似勘估標的之案例，並重新試算。	中鼎估價報告 P66~P74
		3. P. 95 自有及借貸資金利率請與政大報告書差異較大，請釐清。	經重新檢視，修正以中央銀行 112 年 4 月 17 日發布五大銀行平均基準利率，自有資金利率以 1.575%、融資借貸利率以 3.039%為參考依據。	中鼎估價報告 P93
		4. 在區域條件這邊有寫各項距離的修正，建議修正納入個別條件修正，包括修正邏輯好像相反。	已檢視後修正納入區域條件及個別條件，並重新檢視修正邏輯。	中鼎估價報告 P71~74, P80~87
		(四)環宇估價師事務所估價報告書 P. 51 比較標的 1、2 皆未達百坪，開發規模與勘估標的差異較大，建議至少更換一個案例。比較標的 3 價格與實價登錄不同請修正。	已依委員意見更換案例。	環宇估價報告 P. 47~53
十二	會議結論	請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第 8 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成續提下次小組審議，並請具體說明依小組意見修正計畫內容前後差異對照，以利委員審議。	遵照辦理。	-

【修正差異對照表】

項目	修正內容		修正原因	參考頁數
	修正前【第 1 次小組版】	修正後【第 2 次小組版】	依「第 1 次都市更新專案小組會議」意見修正	
建築計畫	表11-9面積計算表	表11-9面積計算表	1. 依都市計畫法新北市施行細則第41條，有關現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符，本案已修改西側建築線退縮1公尺建築，故影響各樓層面積及相關數值修改。 2. 依交通局意見汽車位數量重新檢討，故修改停車數量及減少戶數規劃。	事業P11-8
	圖 11-7~圖 11-31 各層平面圖 圖 11-32~圖 11-33 各向立面圖 圖 11-34 縱向及橫向剖面圖 圖 11-35~圖 11-39 透視圖	圖 11-7~圖 11-29 各層平面圖 圖 11-29~圖 11-30 各向立面圖 圖 11-31 縱向及橫向剖面圖 圖 11-32~圖 11-35 透視圖	1. 依都市計畫法新北市施行細則第41條，有關現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符，本案已修改西側建築線退縮1公尺建築，並留設1公尺人行步道。 2. 依交通局意見，於基地北側設置臨停車位，景觀鋪面配合調整。 3. 依衛生局意見，公益設施圖面調整。	P11-9~P11-39
	圖 12-2 地面層配置圖 圖 12-5~圖 12-8 車行及人行動線圖 圖 12-9 無障礙動線及設施位置圖 圖 12-10~圖 12-11 空調配置平立剖面圖 圖 12-16 地下一層及地下二層機車停車空間配置圖 圖 12-17~12-18 消防救災系統圖 圖 12-2~12-25 景觀計畫圖	圖 12-2 地面層配置圖 圖 12-3 基地與周邊建案套繪圖(新增圖面) 圖 12-6 圖~圖 12-11 車行及人行動線圖 圖 12-3~12-13 無障礙動線及設施位置圖 圖 12-14~圖 12-15 空調配置平立剖面圖 圖 12-4~圖 12-21 地下一層及地下二層機車停車空間配置圖 圖 12-5~12-23 消防救災系統圖 圖 12-24~12-30 景觀計畫圖	依都市計畫法新北市施行細則第41條，有關現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符，本案已修改西側建築線退縮1公尺建築，並留設1公尺人行步道，景觀植栽、車行及人行動線、無障礙動線及設施位置等圖面配合調整。	P12-2~P12-32
	附錄一_共專有圖	附錄一_共專有圖	配合圖面更新。	事業P附錄22~P附錄26
申請容積獎勵項目及額度	#7 公益設施=963.64 m ² (27.22%)	#7 公益設施=979.61m ² (27.67%)	本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 41 條規定地籍與建築線不符，故建築物自建築線退縮 1 公尺設計，影響建築設計調整公益設施室內面積，#7 公益設施獎勵調整為 979.61 m ² 。	事業P10-1~P10-7
	公共開放空間管理維護基金金額 256,000 元	公共開放空間管理維護基金金額402,000元	依都市計畫法新北市施行細則第 41 條，有關現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符，本案已修改西側建築線退縮 1 公尺建築，並留設 1 公尺人行步道，人行步道道留設面積修改，配合調整公共開放空間管理維護基金金額。	事業P10-8
共同負擔	1. 工程費用 :466, 773, 986 元	1. 工程費用 :469, 534, 354 【+2, 760, 368 元】	依都市計畫法新北市施行細則第 41 條，有關現況與地	事業P18-1~P18-3

項目	修正內容		修正原因	參考頁數
	修正前【第 1 次小組版】	修正後【第 2 次小組版】	依「第 1 次都市更新專案小組會議」 意見修正	
	2. 管理維護計畫相關經費及相關委辦費： 7,931,698 元 3. 權利變換費用：69,754,112 元 4. 貸款利息：19,888,935 元 5. 稅捐：17,724,797 元 6. 管理費用：133,759,780 元 7. 更新總成本：715,833,308 元	2. 管理維護計畫相關經費及相關委辦費： 8,083,738 【+152,040 元】 3. 權利變換費用：68,826,646 元 【-927,466 元】 4. 貸款利息：19,947,505 【+58,570 元】 5. 稅捐：18,250,540 元 【+525,743 元】 6. 管理費用：135,637,159 元 【+1,877,379 元】 7. 更新總成本：720,279,942 元 【+4,446,634 元】	籍分割成果及建築線指定成果不符，本案已修改西側建築線退縮 1 公尺建築，並留設 1 公尺人行步道，故各層面積配合調整，並依審查意見修正估價數值，相關連動數據配合調整。	權變P10-1~P10-6
總銷金額	更新後總權利價值：1,516,362,338 元	更新後總權利價值：1,541,231,250 元 【+24,868,912 元】		
共同負擔比例	共同負擔費用平均負擔比例：47.21%	共同負擔費用平均負擔比例：46.73% 【-0.48%】	因上述各項成本及收入調整而異動。	事業P18-3 權變P10-6

「擬訂新北市中和區圓通段 353 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」公辦公聽會記錄回應綜理表

開會時間：113 年 4 月 10 日（星期三）上午 10 時整

開會地點：新北哈客中和館 1 樓（新北市中和區復興路 280 巷 6 號）

項次	公民或團體/委員/機關	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	陳○芳 (中和區圓通段 353 地號)(含書面意見)	(一)根據事業計畫書上 20-1 頁，第 5 項「公益設施管理維護計畫」的第 2 列公益設施位置可獨立進出之內容，並設置獨立電表，由新北市政府相關單位管理維護與營運，依其可知二樓整層為日間托老中心，管理費用單價以每坪三分之一計算，非經使用單位同意不得任意變更，以確保公益設施使用單位權益，整個 2 樓及 4 個車位都是公益設施捐贈，捐贈空間 600 平方公尺，因社區管理委員會尚未成立，繳納金額管理費以三分之一計算，請實施者詳細說明相關法源依據。	1. 關於本案之托老中心，其僅在上班時間營業，而非全天照護。再者關於此項設計，其屬獨立設計，擁有獨立空間以及專用電梯，未來使用上並不會干涉社區公共空間。至於管理費部分，公益設施運作使用方式獨立，基於使用者付費概念，加上過去新北市有類似之捐贈案例，費用上是依照先前審議後的通則慣例，訂定為收取三分之一。其二 450 萬管理費編列在提列項目中，因應未來日照中心有設備更換需求時，可專款專用。 2. 此外捐出此公益設施之原因為，捐贈後整體社區可得 27.22%容積獎勵，換言之因整體具有獲利性，而對此付出相對成本，也是具合理性。	-
		(二)依照此捐贈計畫是否有涉及捐贈土地，或者是僅提供建物之部分，其土地捐贈持分多少?若土地有按比率捐贈，則這些土地等同地主捐贈，相關稅賦依據其課徵法規，是可以免徵，採協議合建時是否應適用?	關於本案捐贈部分，為依照相對應比例做捐贈，目前法規規範房地要一同做移轉，所以無法僅捐贈房屋。此外因有申請容積獎勵關係，此捐贈算有償移轉，土地增值稅可依相關稅法做申請，但現行計畫為實施權利變換，在稅務方面上就已有減免之規定。	-
		(三)公益設施管理維護費用為 450 萬為何會列入共同負擔成本?法源依據?此公益設施乃日間托老中心，屬國家長照 2.0 的福利政策之一，其相關費用是否應由其相關經費支應，此項為何加入提列費用當中，請實施者詳細說明。	1. 關於管理費用，只要是公益設施為獨立出入口，並未使用到社區公共空間，三分之一訂定標準為審議通則。 2. 新北市審議通則中，若公共設施有獨立出入口，因未使用到其他社區內公共區域，以往的審議會對案件都會下定審議內容，因此並非一定要有法規才可行，都市更新條例就已授權審議會，對於審議案件相關內容做規範。 3. 關於公益設施管理維護費率，因本案有申請公益設施獎勵之關係，相對來說地主也有受益，根據新北市共同負擔提列基準，管理費用是可被提列項目。	-
		(四)若地主介紹親朋好友購屋，此非代銷公司銷售，6%的銷售管理費用是否可以扣抵。	此部分無法扣抵。	-
		(五)台灣隨時都有發生六級以上的強震，尤其是台北盆地地質鬆軟，麻煩請實施者就本案建築物的防震設計說明一下：耐震係數為何?是否可耐六級以上的強震?各樓層鋼筋配置如何?樑柱尺寸?為維護施工品質，是否可請專業技師辦理結構外審?申請耐震標章是否可列入考慮?請實施者說明。	台灣對於地震方面在 921 後，有許多技術以及法規規範上的改進，對於耐震能力上又更為要求，本案目前結構設計部分皆在可成受六級之震度，對於新建案來說已相當足夠，而七級以上耐震設計較不符合經濟效益。結構設計方面，目前比較有問題的結構系統為騎樓轉角之設計，本案無此情形，建築師已經對此本案做足相當完整之檢討，基地形狀雖不太規則，但設計結構系統方正，樓層平均，梁柱貫穿，整體設計相當完善。 委外審查、申請耐震標章可否列入考量之部分，依本案僅申請一般性高度，而非極高樓層，地下室開挖程度也不深，沒有在外審規範之上，外審皆須花時間、金錢，對於時程上較為不利，以及外審方面也有可能會不符合原先之設計理念。其二梁柱尺寸設計上已經相當足夠，未來施作上較容易，施工品質上較為安全，目前對於外審沒有多做考量，也沒有申請耐震標章，對於整體費用將會增加相當多的成本以及負擔。	-

項次	公民或團體/委員/機關	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(六)本案戶數不多，依照規劃來看是 85 戶，未來繳納管理費相對要支出較多的金額，才有辦法維持社區運作，整個二樓捐出土地，後續又捐了 450 萬，而這 450 萬只能用在日間托管上，無法運用在其他部分，那管理費又收三分之一，根據辜先生說使用者付費方面，我也接受，在此還是要提出疑惑，法源根據為何？也許是依照先前案例，至於先前案例的法源為何？使用者付費方面，設施聲稱只營業 8 小時，但內部設備還會持續運轉？對於這部份還是要提出疑惑，而這部份其實還可以再做檢討，除非告訴地主，是根據什麼樣的條款，出來的數據才能讓我們沒有話講，就像 6%的管交費用，麻煩針對這部分再做檢討。 (七)新北市政府回應是有法源的，本案後續將進到審議委員會，我也想參與，其二能否計算本案捐贈多少土地，我們現在捐 450 萬，以及管理費三分之二要自行吸收，成本利益實際情況，地主們都不了解，麻煩實施者羅列。	1. 關於管理費用，只要是公益設施為獨立出入口，並未使用到社區公共空間，三分之一訂定標準為審議通則。 2. 新北市審議通則中，若公共設施有獨立出入口，因未使用到其他社區內公共區域，以往的審議會對案件都會下定審議內容，因此並非一定要有法規才可行，都市更新條例就已授權審議會，對於審議案件相關內容做規範。 3. 關於公益設施管理維護費率，因本案有申請公益設施獎勵之關係，相對來說地主也有受益，根據新北市共同負擔提列基準，管理費用是可被提列項目。	-
二	陳○蘭 (中和區圓通段 353 地號)(含書面意見)	(一)本案從一開始並未和地主溝通未來建造的形式，僅實施者自行規劃，在會議上說明，再讓地主們照單全收。經過這次地震後，對於重建上開始更加謹慎考慮安全疑慮。在規定上申請容積獎勵條件，有包含結構安全獎勵 10%、耐震設計獎勵 10%，為何不就此選擇出對地主們更好的決定，非應該足夠，而是更加強安全性。	關於耐震部分補充說明，獎勵機制當然可以多方去申請，但由於本案為權利變換，過程所造成多出來的成本皆為共同負擔，根據第一位陳情人也有提及，關於共同負擔太高的疑慮，大家都可以再多做考慮。而獎勵申請多寡之部分，若本案納入再多的獎勵，對此負擔成本會提高，而最多也只能符合獎勵 50% 的上限規範。成本為大家共同支出，對於此項都還可以再多做討論，實施者這邊都可以再做修正。	-
		(二)創頂和潤隆 337 地號合建案損鄰在先，要和我們談都更合建，理當拿出最大誠意來談，他們只是邊角的一塊「素地」，自建的話不合他們的經濟效益，故找我們都更合建以小搏大。也無推案紀錄，對於實施者資本額部分，今日份簡報撰寫 6000 萬，自行查詢經濟部網站，資本額顯示為 2990 萬，先前給予的附錄(115 頁)後，含實施者資料證明，標註上也是 2990 萬，持股方面有 5 萬股，換算成金額後為 50 萬之價值，對於此情形，我們很難放心。經這次地震後，我仔細觀察了屋內牆壁，皆無裂痕，耐震對於我們來說是很重要的，至於實施者給予防水保固兩年、門窗保固兩年，保固期間較短，都不足以讓我安心。	資本額與未來履約上的問題，先前在與各地主開說明會時，已經有做過很詳細的公司簡介說明，創頂目前資本額雖為 2990 萬，但其為國賓大集團的子公司，未來也是由整個集團在支持本案，希望地主能以整體性來看待。再者未來實施時，實施者會以土地向銀行來進行融資，銀行則以嚴謹的方式對公司做財務審核。	-
		(三)對於估價方面，113 年 1 月公告現值為每平方公尺 15 萬 4 仟元，以 337 地號做比較值，當時實施者給予公告現值為每平方公尺 12 萬 6 仟元，相差 136 萬 8000 多元。一旁的景安文匯建案，平均單價為 60 萬/坪，而目前本案預估價格僅只有 50 萬/坪，共同負擔費用幾乎已經擬定，該漲的價格都已成長，尤其這兩年漲幅最大。若以總銷金額來說，實施者拿回了 9 億，而所有權人 26 戶才拿 6 億，等於權益顛倒，若以整體比例來說，實施者拿了將近 6 成，既然營建成本都能隨物價調整，地主們 8、6、4 米道路和實施者在山坡下的用地，為何實施者土地價格估值較高？	1. 第一公告現值評估與目前估價的評估最大差異為，公告現值為了課稅，相關內容必須做簡化，盡量以區段方式去做評估，因此無法依照個別土地做出明確價格區分之概念；第二針對舉例，113 年公告現值部分，目前評估價格低於整體，但是價格評估日期依 112 年，若拿 113 年的來做比較可能會有些誤差，而差值來源為，因受新冠肺炎影響，導致不動產上的價格在期間都受到一定的影響，解封後生活恢復正常，房價又持續慢慢攀升，此外營建成本也慢慢增加、土地價格提升，故在價格上會受時間序列關係發生很大的波動。未來進行審議會時，審議委員會針對價格去做完整評估，看是否需要再做檢討。 2. 估價方面補充說明，以目前實價登錄在本案這區，就如同陳女士所說，平均單價皆為攀升情況，針對造價方面造成房價上漲，目前所看到的交易日期皆為 113 年，並非 112 年的 4 月 30 日前後所載的價格日期，這段期間發生了疫情、解封，因此最大價值差距還是會在這部分。在都更的權利變換當中，我們一定要訂定價格日期為基準，目前訂定日期為 112 年的 4 月 30 日，若房價未來發生漲跌情況，地主要自行吸收，而法規訂定最主要是在價格基準下，去討論權利變換的分配。	-

項次	公民或團體/委員/機關	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(四)實施者給予我們擇優條件，協議合建為 55、45 比例分配，還要加上營業稅，權利變換照估值，其中每一戶都有 100 多萬為拆遷補償費，拆除費用為何還要自己負擔？	實施者給予擇優的方式處理，若今天沒有簽約者會按照權利變換方式進行。拆遷補償費的部分，拆除皆要成本，已經給予補償，所以必須扣除，若不扣除，換做其他無此困擾的人必須負擔此成本，除非自行拆除。至於是否擇優，僅只有簽約的人需要考慮，權變有自行的遊戲規則，並不會與協議合建混合在一起，本案皆採權變方式申請，若未來審完後的結果，有簽約之住戶想要照合約方式進行，建 商願意做差額找補，僅是實施者另外再多提供的保障。	-
		(五)實施者給予我們擇優處理，如果有 10%的人選擇協議合建，協議合建中，拆遷費、營業稅應該扣抵掉，才來算我們權利變換的成本。		
		(六)都更既是政府的政策，要讓民眾有個安全住所，民眾也需要政府維護我們的居住正義，畢竟都更事千頭萬緒，又有許多眉角專業，且在知識、資訊不對等情況下，要如何將安身立命的唯一房子放心交給建商做都更，期待政府能制定、修改更周全的法令明確保障我們民眾居住權益，既然在方未能合意下，豈能強迫拆遷，況且憲法第十條規定人民有居住及遷徙之自由吧！	1. 有關於陳女士提及估價部份，後續都會在審議會上審議討論，所以目前並未最終版本，有關 2 樓以上均價、共同負擔、費用及比率部分，進到審議會程序上會再研議。 2. 本案於今日開完公聽會後，會進到專案小組審議，風險控管機制後續會做審查，而建築配置部分，也會有建築背景的委員來做審查，後續都會替地主們把關。	-
三	邱○環 (中和區圓通段 353 地號)(含書面意見)	(一)目前以去年 4 月 30 日作為估價基準，但更新後的公告價值，舉例公告 6 年後為 70 萬的話，現在估價價位為更新前，價差是會相當大的。	我們目前是以 112 年 4 月 30 日做評估，假設未來 117 年交屋，未來的市場價格也難以有確切數值，漲跌也沒有辦法保證，還是要看當時政經環境、社會背景，目前分配價值還是會依照現階段來做評估，若未來有任何價格浮動，坪 數仍然不會改變，不會造成地主資產上變化。若未來營建成本增加，會按照原先選擇的基礎做提列，讓整體計畫有一致性。	-
		(二)條文中的第五條，二樓到五樓的估價，為何選擇四樓作為基準，通常四樓為當中最低價位，為何不依二至五樓的平均價來作基準，這樣就無誰佔優勢之問題存在。政府是否有明文規定要選四樓？若說用門牌，三樓也有門牌，你不應該用整層最低價格來作基準，這樣大家的價值都屬於偏低，應該選擇中庸價格。	估價上需要有明確的門牌號，假設我依 239 號四樓作為比準戶，要在市場上找案例來與四樓做比較，最終才能決定四樓之價格，後續才與整棟其他戶調整其價格，並非以虛擬的方式隨意挑選，縱使選了四樓是最低價格，其他樓層假設房屋概況差不多，價格還是會比較高，對地主來說不會造成影響，原則上無論選哪一層樓為比準戶都是一樣的。	-
		(三)建商不得使用地主的土地作為融資擔保品。	本案會辦理信託，並非以地主的土地作為融資擔保品。	-
		(四)租金補貼載明日期，終止條件以通知交屋或完成交屋為宜。	本案採權利變換方式辦理，合法建築物之補償與安置依都市更新條例第 57 條規定辦理，其建物補償金額及租金補貼係由實施者委託政大不動產估價師聯合事務所評定之。	-
四	陳○文 (中和區圓通段 353 地號)(書面意見)	(一)創頂公司資本額 2900 萬或 64 萬，承建此工程不符法定資格，且第一次承建無資料徵詢。	資本額與未來履約上的問題，先前在與各地主開說明會時，已經有做過很詳細的公司簡介說明，創頂目前資本額雖為 2990 萬，但其為國賓大集團的子公司，未來也是由整個集團在支持本案，希望地主能以整體性來看待。再者未來實施時，實施者會以土地向銀行來進行融資，銀行會以嚴謹的方式對公司做財務審核。	-
		(二)建設公司提出的方案和屋主期待落差太大。	有關設計部分本案於報核前有召開地主說明會已與地主說明，會後實施者會再與所有權人溝通。	-
		(三)即使要溝通也不是坐下來談一、兩分鐘、二、三次就可下定論。	有關溝通的部分，會後實施者會與所有權人協商。	-
		(四)不允許屋主土地去貸款，或者最後 5 戶信託獨立專款專用。	本案會辦理信託，並非以地主的土地作為融資擔保品。	-
		(五)完善的汗水處理設備。	本案建物地下筏基設置汗水池排至公共汗水下水道，汗水處理系統完善。	-
		(六)頂樓加蓋補償再協商。	有關增建部分有補償費，係依估價師查估金額補貼，會後實施者會在與所有權人協商。	-

「擬訂新北市中和區圓通段 353 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」補正意見回應綜理表

依據新北市政府都市更新處 112 年 11 月 29 日新北更事字第 1124624062 號

項次	意見陳述	意見回應及處理情形	修正頁次
一	為加速都市更新效率，關於貴公司所附文件本處僅就報核之計畫書圖及其附件冊提供意見，說明如下： (一)新北市都市更新審議資料表:法令適用日請填寫，另本案未申請都更二箭(細則 39 條之 2)，故相關審查辦理進度其他部分請刪除該文字。	遵照辦理，已修正。	新北市都市更新審議資料表(P-V)
	(二)新北市都市更新單元劃定基準： 1. 新北都市更新單元劃定檢討表請填寫申請日期。	遵照辦理，已填寫。	詳劃定檢討表文件
	2. 更新單元內建築物屋齡檢討計算結果有誤，請修正。	遵照辦理，已修正。	詳劃定檢討表文件
	3. 更新單元重建區段建築物及地區環境評估指標檢核情形： (1) 本案採指標二:更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比率達 1/2 以上部分，請載明更新單元內建物之使用執照，並請依使用執照面積檢討本項指標。	遵照辦理，已修正。	詳劃定檢討表文件
	(2) 本案採指標六:更新單元內建築物結構及耐震能力有列情形之樓地板面積比率達 1/2 以上(經房屋健檢建築物耐震能力初步評估之評估分數為乙級或未達乙級)部分，所載面積與檢附評估報告書面積不一致，請釐清後修正。	遵照辦理，已修正與評估報告書面積一致。	詳劃定檢討表文件
	4. 建築師、專業技師切結書、畸零地檢討說明書及無涉及法定空地重複使用說明書案名與本案案名不一致請修正，另畸零地討請修正為無涉及鄰地無法單獨建築說明書。	遵照辦理，已修正。	詳劃定檢討表文件
	(三)事業計畫書部分： 1. 第貳章計畫地區範圍:請檢附建築師簽證檢討之鄰地無法單獨建築之檢討圖。	遵照辦理，已補充詳圖 2-7 鄰地無法單獨建築之檢討圖。	事業計畫 P2-7
	2. 第參章實施者:請簡要敘明本事業計畫報核前五年內實績，並於附錄檢附實績相關資料。	敬悉，本案已載明實施者實績於事業計畫第三章。	事業計畫 P3-1
	3. 附錄五土地權屬清冊:序號 16 圓通段 353 地號土地他項權利部之債務人及設定義務人漏植，請依土地登記謄本載明相關內容。	遵照辦理，已修正。	事業計畫 P 附錄-11
	4. 附錄六合法建物權屬清冊:編號 6 圓通段 1201 建號他項權利部之他項權利人誤植，請依建物登記本修正相關內容。	遵照辦理，已修正。	事業計畫 P 附錄-13
	(四)權利變換計畫書部分： 1. 第伍章更新前權利關人名冊:表 5-1 更新前土地所有權人名冊及表 5-2 更新前合法建築物所有權人名冊之序號 5 圓通段 353 地號及 1220 建號所有權人土地及建物登記本有限制登記事項，請於表格備註中載明相關內容。	遵照辦理，已修正。	權利變換 P5-1、P5-2
	2. 第拾壹章更新前後權利價值查:表 11-1 專業估價者查估結果比較表之中鼎不動產估價師事務所二樓以上平均建坪單價及表 11-5 更新後停車位價值表之車位權利價值，與估價報告書所載數值不一致，請釐清後修正。	遵照辦理，已修正。	權利變換 P11-2、P11-4
	3. 第拾陸章土地、建築物及權利金分配清冊:請載明章節名稱及說明分配結果相關內容。	遵照辦理，已補充。	權利變換 P16-1
	(五)配合本市加速推動都市更新審查作業，市府 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 函自 112 年 9 月 1 日起執行新北市都市更新審議精進措施，請實施者及規劃團隊確實落實切結書與簽證內容，並依前揭函文之範本相關規定製作事業計畫及權利變換計畫書圖。	遵照辦理。	-
	(六)請至本處網頁「新北市都市更新案線上申請系統」申請註冊，並完成個案資料填寫及上傳文件，操作方式可至本處網站參考線上申請操作手冊。	遵照辦理。	-

	(七)請於個案專屬網站更新及妥善告知相關權利人目前案件辦理進度。	遵照辦理。	—
項次	意見陳述	意見回應及處理情形	修正頁次
	(八)以上僅就卷附書面資料檢視結果，如有偽匿、不實之情形肇致他人生命財產安全之損害，當事人應依附其責任。	敬悉。	—
	(九)貴公司既屬擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫案之實施者，本處僅檢視報核之計畫書圖及其附件冊提供意見，至於全案實質內容審查尚需經新北市都市更新及爭議處理審議會審議辦理，本處相關實質意見將俟專案小組時一併提供。	敬悉。	—
二	依「都市更新條例施行細則」第 20 條第 2 項規定,都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正,屆期未補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請;另依新北市都市更新案件審查作業要點」第 6 點第 1 項第 5 款規定，第一次補正期限為 30 日，第二次補正期限為 15 日，故有關本案補正事項,請貴公司於文到翌日起算 30 日內補正後送府續辦，屆期未補正者，即依上開規定駁回該申請案件。	遵照辦理。	—

「擬訂新北市中和區圓通段 353 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」自辦公聽會記錄回應綜理表

開會時間：112 年 7 月 19 日（星期三）上午 10 時 30 分

開會地點：新北市中和區中興街 200 號 5 樓會議室（廣平游氏宗祠）

項次	公民或團體/委員/機關	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	林○仁	1. 本人已經選好房屋及車位，有無與其他人重複？	1. 本案選配期間為 112 年 7 月 20 日至 112 年 8 月 20 日為期 31 天，請地主於期間提出選配申請，保障自身權益。如果有地主選的房屋及車位有重複且協調不成，或沒有在選配期間內提出選配申請，實施者將於 112 年 9 月 2 日辦理公開抽籤，從剩餘的房屋及車位中由律師代為抽選。建議地主於選配期間，挑選權值相當且滿意的房屋及車位，確保權益。 2. 選配期間有 31 日，目前尚不知會不會有與他人重複，後續待選配期間結束會通知有重複的地主。	-
		2. 目前簽約幾戶？	本案目前已簽約有 20 戶。	-
		3. 如果現在房子有公司登記要改自用，要在甚麼時間點去改？	倘房屋有公司登記要改自用時間點，會後將與代書確認後再回復地主。	-
二	所有權人 陳○安 （邱○環委任）	先前有預選房屋，此次選屋要照之前預選的房屋去填寫嗎？	先前實施者有請地主預選，請地主依照之前預選結果填寫至選配文件。	-
三	林○倫	本案選屋後程序為何？	本案選屋至 8 月 20 日，倘有人重複則須在 9 月 2 日就剩餘房屋及車位來抽籤，目前本案同意比已超過法定門檻，本案預計 9 月底送件。	-
四	專家學者 陳錦麟 委員	本案無論是同意戶或未同意戶，請大家盡量將問題於前面階段提出，在合法範圍內委員均會裁決問題，審議速度始能加快。	敬悉。	-
		近期審查單位有推出審議精進制度，提供此資訊給各位參考。	敬悉。	-
		本案預計 9 月底報核，近期有修改營建成本單價，提醒留意本案是否適用。	本案評價基準日為 112 年 4 月 30 日，係依 110 年 9 月 8 日新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準之營建單價基準之營建成本提列。	-
		本案是否有續建機制，要與金融機構或建經公司確認，補充相關資料於報告書。	敬悉，本案實施風險控管方式為資金信託，並檢附信託契約書詳附錄二。	權變 P 附錄-3
		本案 2 樓設置公益設施，與住宅的分流及分管部分要說明。	本案 2 樓設置公益設施與集合住宅單元皆設置專屬出入口及樓電梯，並於公寓大廈管理規約內制定相關分流及分管規定。	-
		本案 1 樓規劃店面，依照以往審議經驗，提醒交通局可能會要求臨停車位。政府在 2030 年之前要達到節能低碳目標參考值，在綠建築及節能規劃等，譬如充電樁或充電設施等需要做加強。	本案一樓僅規劃 2 間小坪數店面(合計 149.66 m ²)留設臨停車位使用率不高。	-
			本案依規定申請智慧建築及綠建築指標符合節能低碳之目標。	-

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本案自行劃定更新單元與都市更新事業計畫一併辦理。

二、法令依據

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

貳、實施者姓名及住所或居所

一、實施者基本資料

實施者：創頂建設股份有限公司

統一編號：24212769

負責人：陳明雄

聯絡地址：台北市大安區復興南路一段 390 號 8 樓之 6

聯絡電話：(02)2705-3272

(實施者證明文件影本詳附錄一。)

參、權利變換範圍

一、基地位置

位於新北市中和區中興街 237 巷以西、中興街 263 巷以北、中興街 202 巷及中興街 180 巷以東、復興路以南所圍街廓，詳圖 3-1 權利變換範圍位置示意圖。

二、基地總面積

本案範圍包括新北市中和區圓通段 353 地號等 4 筆土地，面積共計 1,180.20 平方公尺。詳圖 3-2 權利變換地區地籍套繪圖、圖 3-3 權利變換地區地形套繪圖。

三、實施權利變換範圍

本案全區採權利變換方式實施。

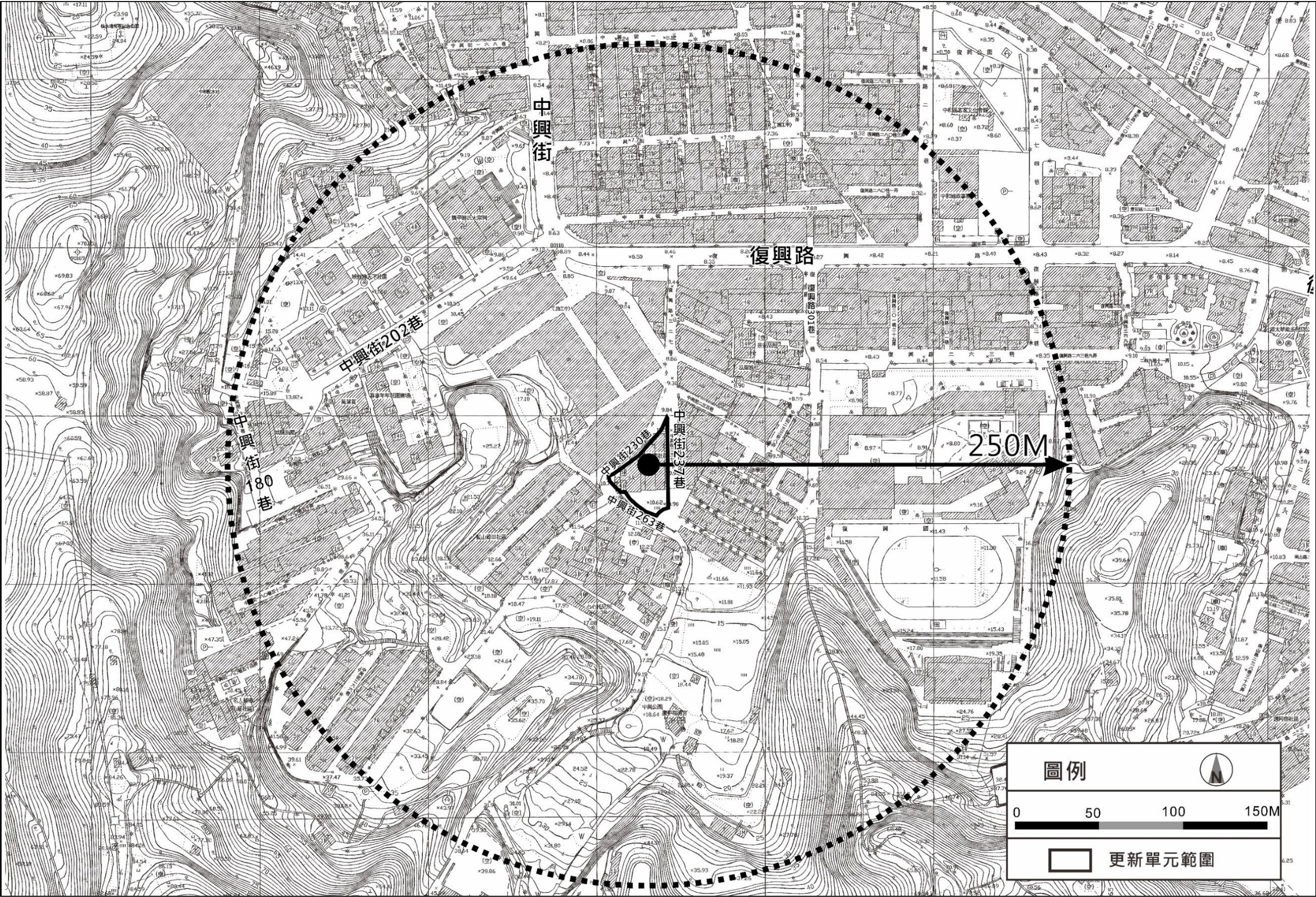


圖 3-1 權利變換地區位置示意圖

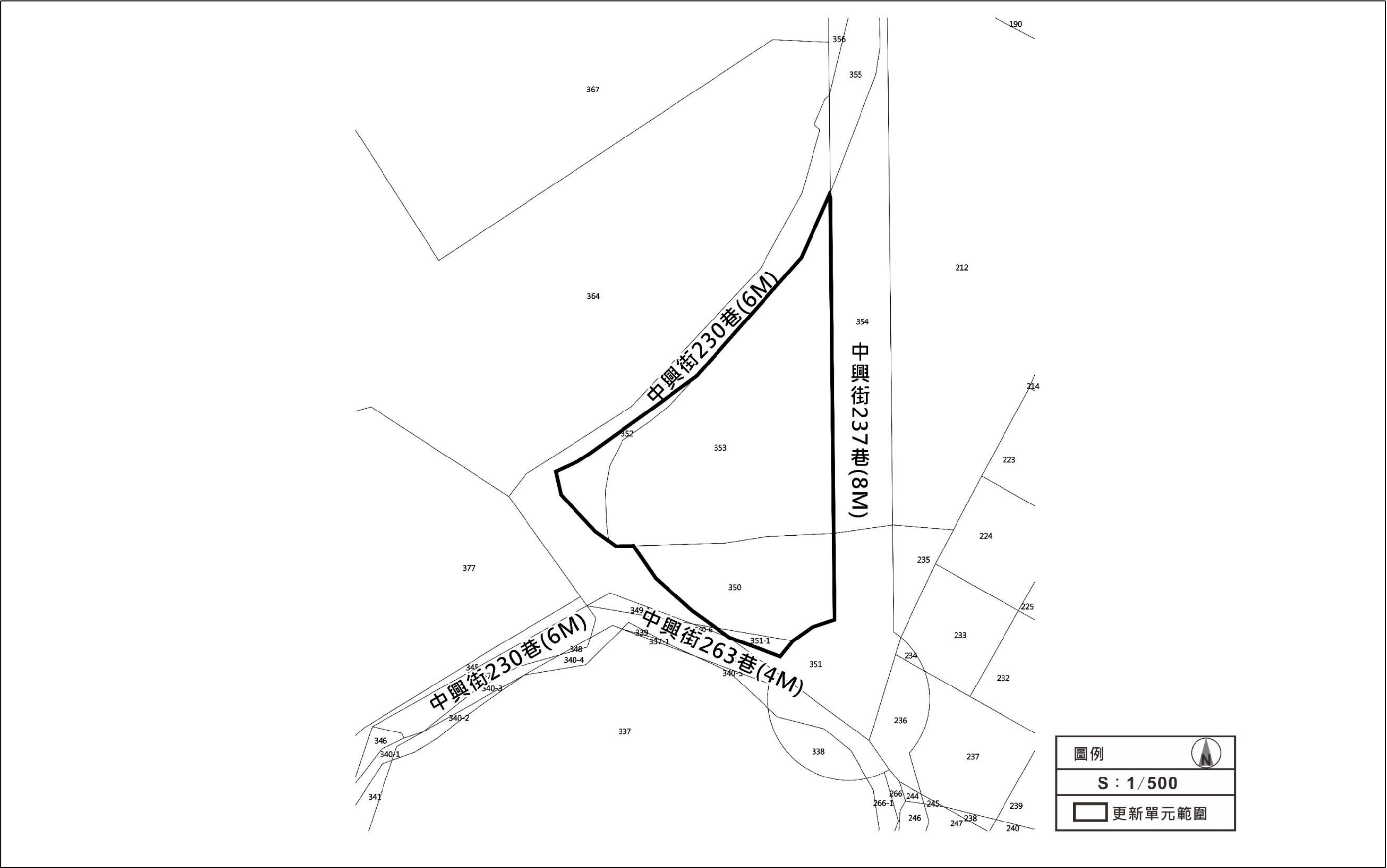


圖 3-2 權利變換地區地籍套繪圖

肆、原有公共設施用地與其他土地面積(本案無)

本案未涉及原有公共設施用地。

伍、更新前權利關係人名冊

一、更新前土地所有權人名冊

(一) 土地權屬

包括新北市中和區圓通段 353 地號等 4 筆土地，面積共 1,180.20 平方公尺，土地所有權人數共計 31 位，詳表 5-1 更新前土地所有權人名冊。

表 5-1 更新前土地所有權人名冊(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 (其他登記事項)
		地號	面積(m ²)	登記次序	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	登記次序	他項權利人	
1	邱○環	353	814.00	0028	3829/100000	31.17	抵押權	0036-000	陽信商業銀行股份有限公司	
2	祭祀公業法人新北市游光顯	352	71.00	0001	1/1	71.00				
3	許○櫻	353	814.00	0002	3829/100000	31.17	抵押權	0001-000	合作金庫商業銀行股份有限公司	
4	陳○蘭	353	814.00	0030	3649/100000	29.70				
5	陳○文	353	814.00	0025	3829/100000	31.17	最高限額抵押權	0057-000	臺灣新光商業銀行股份有限公司	(限制登記事項) 111 年 9 月 1 日 111 北中地登字第 154270 號，預告登記請求權人：陳○容，內容：保全標的物所有權移轉之請求權，義務人：陳○文，限制範圍：100000 分之 3829，111 年 9 月 2 日登記
6	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:方○莉)	353	814.00	0056	4365/100000	35.53				
7	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:何○宏)	353	814.00	0050	4365/100000	35.53	抵押權	0024-001	元大商業銀行股份有限公司	
8	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:余○英)	353	814.00	0051	4365/100000	35.53	最高限額抵押權	0054-000	中國信託商業銀行股份有限公司	
9	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳○庸)	353	814.00	0044	3829/100000	31.17				
10	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳○毅)	353	814.00	0043	4365/100000	35.53	抵押權	0011-000	新北市中和地區農會	
11	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳○金)	353	814.00	0049	3937/100000	32.05	抵押權	0004-000	合作金庫商業銀行股份有限公司	
12	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:沈○卿)	353	814.00	0054	3829/100000	31.17	抵押權	0018-000	臺灣中小企業銀行股份有限公司	
13	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:辛○峯)	353	814.00	0053	4220/100000	34.35	最高限額抵押權	0053-000	台北富邦商業銀行股份有限公司	
14	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林○仁)	353	814.00	0045	3937/100000	32.05	最高限額抵押權	0042-000	上海商銀儲蓄銀行股份有限公司	
							最高限額抵押權	0045-000	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	
							最高限額抵押權	0047-000	玉山商業銀行股份有限公司	
							最高限額抵押權	0049-000	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	
15	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林○芳)	353	814.00	0046	4365/100000	35.53				
16	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林○倫)	353	814.00	0058	3937/200000	16.02	最高限額抵押權	0039-000	合作金庫商業銀行股份有限公司	
17	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:柯○宗)	353	814.00	0047	4220/100000	34.35	最高限額抵押權	0058-000	臺灣土地銀行股份有限公司	
							最高限額抵押權	0059-000	臺灣土地銀行股份有限公司	
18	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:康○揮)	353	814.00	0040	4220/100000	34.35	最高限額抵押權	0056-000	台北富邦商業銀行股份有限公司	
19	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張○綺)	353	814.00	0059	3937/200000	16.02	最高限額抵押權	0039-000	合作金庫商業銀行股份有限公司	
20	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張○芳)	353	814.00	0042	3649/100000	29.70	抵押權	0009-000	新北市中和地區農會	

序號	所有權人/管理人	標示部		所有權部			他項權利部			備註 (其他登記事項)
		地號	面積(m ²)	登記次序	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	登記次序	他項權利人	
21	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張○○雄)	353	814.00	0057	3937/100000	32.05				
22	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:陳○芳)	353	814.00	0065	40971/1000000	33.35	最高限額抵押權	0007-000	國泰人壽保險股份有限公司	
23	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:創頂建設股份有限公司)	350	280.47	0329	1/1	280.47				
		351-1	14.73	0326	1/1	14.73				
24	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾○德)	353	814.00	0061	3649/300000	9.90				
25	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾○芬)	353	814.00	0062	3649/300000	9.90				原受益人因死亡而繼承，依 114 年 4 月 16 日收件 114 莊中登字第 4910 號申請信託內容變更，詳信託專簿
26	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾○斌)	353	814.00	0048	3937/100000	32.05				
27	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:葉○榮)	353	814.00	0041	4220/100000	34.35				
28	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:趙○楠)	353	814.00	0060	3649/300000	9.90				
29	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:劉○珠)	353	814.00	0052	3649/100000	29.70	抵押權	0008-000	新北市中和地區農會	
30	駱○造	353	814.00	0035	3649/100000	29.70				
31	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:羅○耕)	353	814.00	0066	1229/1000000	1.00	最高限額抵押權	0007-000	國泰人壽保險股份有限公司	
總計	31 人					1,180.20				

- 備註：
1. 本表為依據民國 114 年 5 月 21 日土地登記謄本之產權狀態登載。
 2. 所有權人臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾○芬)於 112 年 4 月 17 日產權異動，原受益人因死亡而繼承，依 114 年 4 月 16 日收件 114 莊中登字第 4910 號申請信託內容變更，詳信託專簿。
 3. 所有權人陳○芳於 113 年 12 月 26 日部分產權移轉予所有權人羅○耕。
 4. 更新單元基地均坐落於圓通段。

表 5-2 更新前土地所有權人名冊(報核版)

序號	所有權人/管理人	標示部		所有權部			他項權利部			備註 (其他登記事項)
		地號	面積(m ²)	登記次序	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	登記次序	他項權利人	
1	邱○環	353	814.00	0028	3829/100000	31.17	抵押權	0036-000	陽信商業銀行股份有限公司	
2	祭祀公業法人新北市游光顯	352	71.00	0001	1/1	71.00				
3	許○櫻	353	814.00	0002	3829/100000	31.17	抵押權	0001-000	合作金庫商業銀行股份有限公司	
4	陳○蘭	353	814.00	0030	3649/100000	29.70				
5	陳○文	353	814.00	0025	3829/100000	31.17	最高限額抵押權	0057-000	臺灣新光商業銀行股份有限公司	(限制登記事項) 111 年 9 月 1 日 111 北中地登字第 154270 號，預告登記請求權人：陳○容，內容：保全標的物所有權移轉之請求權，義務人：陳○文，限制範圍：100000 分之 3829，111 年 9 月 2 日登記
6	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:方○莉)	353	814.00	0056	4365/100000	35.53				
7	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:何○宏)	353	814.00	0050	4365/100000	35.53	抵押權	0024-001	元大商業銀行股份有限公司	

序號	所有權人/管理人	標示部		所有權部			他項權利部			備註 (其他登記事項)
		地號	面積(m ²)	登記次序	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	登記次序	他項權利人	
8	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:余○英)	353	814.00	0051	4365/100000	35.53	最高限額抵押權	0054-000	中國信託商業銀行股份有限公司	
9	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳○庸)	353	814.00	0044	3829/100000	31.17				
10	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳○毅)	353	814.00	0043	4365/100000	35.53	抵押權	0011-000	新北市中和地區農會	
11	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳○金)	353	814.00	0049	3937/100000	32.05	抵押權	0004-000	合作金庫商業銀行股份有限公司	
12	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:沈○卿)	353	814.00	0054	3829/100000	31.17	抵押權	0018-000	臺灣中小企業銀行股份有限公司	
13	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:辛○峯)	353	814.00	0053	4220/100000	34.35	最高限額抵押權	0053-000	台北富邦商業銀行股份有限公司	
14	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林○仁)	353	814.00	0045	3937/100000	32.05	最高限額抵押權	0042-000	上海商銀儲蓄銀行股份有限公司	
							最高限額抵押權	0045-000	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	
							最高限額抵押權	0047-000	玉山商業銀行股份有限公司	
							最高限額抵押權	0049-000	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	
15	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林○芳)	353	814.00	0046	4365/100000	35.53				
16	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林○倫)	353	814.00	0058	3937/200000	16.02	最高限額抵押權	0039-000	合作金庫商業銀行股份有限公司	
17	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:柯○宗)	353	814.00	0047	4220/100000	34.35	最高限額抵押權	0058-000	臺灣土地銀行股份有限公司	
							最高限額抵押權	0059-000	臺灣土地銀行股份有限公司	
18	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:康○揮)	353	814.00	0040	4220/100000	34.35	最高限額抵押權	0056-000	台北富邦商業銀行股份有限公司	
19	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張○綺)	353	814.00	0059	3937/200000	16.02	最高限額抵押權	0039-000	合作金庫商業銀行股份有限公司	
20	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張○芳)	353	814.00	0042	3649/100000	29.70	抵押權	0009-000	新北市中和地區農會	
21	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張○○雄)	353	814.00	0057	3937/100000	32.05				
22	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:陳○芳)	353	814.00	0055	422/10000	34.35				
23	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:創頂建設股份有限公司)	350	280.47	0329	1/1	280.47				
		351-1	14.73	0326	1/1	14.73				
24	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾○德)	353	814.00	0061	3649/300000	9.90				
25	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾○芬)	353	814.00	0062	3649/300000	9.90				
26	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾○斌)	353	814.00	0048	3937/100000	32.05				
27	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:葉○榮)	353	814.00	0041	4220/100000	34.35				
28	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:趙○楠)	353	814.00	0060	3649/300000	9.90				
29	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:劉○珠)	353	814.00	0052	3649/100000	29.70	抵押權	0008-000	新北市中和地區農會	
30	駱○造	353	814.00	0035	3649/100000	29.70				
總計	30 人					1,180.20				

備註：

- 1. 本表為依據民國 112 年 9 月 28 日土地登記謄本之產權狀態登載。
- 2. 更新單元基地均坐落於圓通段。

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

本包括新北市中和區圓通段 1196 建號等 25 筆建築物，建物共 2,757.45 平方公尺，合法建物所有權人共計 29 位，詳表 5-2 更新前合法建築物所有權人名冊。

表 5-3 更新前合法建築物所有權人名冊(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 (其他登記事項)
		建號	門牌	坐落地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	
1	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:何○宏)	1196	中興街 237 巷 6 號	353	120.18	0002	1/1	120.18	0001-001	抵押權	元大商業銀行股份有限公司	
2	邱○環	1217	中興街 239 號二樓	353	105.84	0002	1/1	105.84	0003-000	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	
3	許○櫻	1216	中興街 239 號	353	105.84	0001	1/1	105.84	0001-000	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	
4	陳○蘭	1212	中興街 241 號二樓	353	100.72	0002	1/1	100.72				
5	陳○文	1220	中興街 239 號五樓	353	105.84	0001	1/1	105.84	0003-000	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	(限制登記事項) 111 年 9 月 1 日 111 北中地登字第 154270 號，預告登記請求權人：陳○容，內容：保全標的物所有權移轉之請求權，義務人：陳○文，限制範圍：100000 分之 3829，111 年 9 月 2 日登記
6	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:方○莉)	1197	中興街 237 巷 6 號二樓	353	120.18	0002	1/1	120.18				
7	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:余○英)	1199	中興街 237 巷 6 號四樓	353	120.18	0002	1/1	120.18	0004-000	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	
8	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳○庸)	1218	中興街 239 號三樓	353	105.84	0002	1/1	105.84				
9	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳○毅)	1200	中興街 237 巷 6 號五樓	353	120.18	0002	1/1	120.18	0001-000	抵押權	新北市中和地區農會	
10	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳○金)	1205	中興街 237 巷 4 號五樓	353	107.31	0002	1/1	107.31	0001-000	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	
11	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:沈○卿)	1219	中興街 239 號四樓	353	105.84	0002	1/1	105.84	0001-000	抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	
12	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:辛○峯)	1207	中興街 237 巷 2 號二樓	353	117.44	0002	1/1	117.44	0003-000	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	
13	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林○仁)	1201	中興街 237 巷 4 號	353	107.31	0002	1/1	107.31	0004-000	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	
									0005-000	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	
									0006-000	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	
									0007-000	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	
14	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林○芳)	1198	中興街 237 巷 6 號三樓	353	120.18	0002	1/1	120.18				

序號	所有權人/管理人	標示部				所有權部			他項權利部			備註 (其他登記事項)
		建號	門牌	坐落地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	
15	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林○倫)	1203	中興街 237 巷 4 號三樓	353	107.31	0006	1/2	53.66	0008-000	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	
16	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:柯○宗)	1208	中興街 237 巷 2 號三樓	353	117.44	0002	1/1	117.44	0005-000	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	
									0006-000	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	
17	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:康○揮)	1206	中興街 237 巷 2 號	353	117.44	0002	1/1	117.44	0001-000	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	
18	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張○綺)	1203	中興街 237 巷 4 號三樓	353	107.31	0007	1/2	53.66	0008-000	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	
19	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張○芳)	1215	中興街 241 號五樓	353	100.72	0002	1/1	100.72	0001-000	抵押權	新北市中和地區農會	
20	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張○○雄)	1204	中興街 237 巷 4 號四樓	353	107.31	0003	1/1	107.31				
21	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:陳○芳)	1209	中興街 237 巷 2 號四樓	353	117.44	0005	11444/11744	114.44	0007-000	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	
22	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾○德)	1214	中興街 241 號四樓	353	100.72	0007	1/3	33.57				
23	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾○芬)	1214	中興街 241 號四樓	353	100.72	0008	1/3	33.57				委託人:曾○芬 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 4 月 11 日收件 112 北中地登字第 54330 號辦理 原受益人因死亡而繼承，依 114 年 4 月 16 日收件 114 莊中登字第 4910 號申請信託內容變更，詳信託專簿
24	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾○斌)	1202	中興街 237 巷 4 號二樓	353	107.31	0002	1/1	107.31				
25	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:葉○榮)	1210	中興街 237 巷 2 號五樓	353	117.44	0002	1/1	117.44				
26	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:趙○楠)	1214	中興街 241 號四樓	353	100.72	0006	1/3	33.57				
27	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:劉○珠)	1213	中興街 241 號三樓	353	100.72	0002	1/1	100.72	0001-000	抵押權	新北市中和地區農會	
28	駱○造	1211	中興街 241 號	353	100.72	0002	1/1	100.72				
29	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:羅○耕)	1209	中興街 237 巷 2 號四樓	353	117.44	0006	300/11744	3.00	0007-000	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	
合計	29 人							2,757.45				

- 備註：
1. 本表為依據民國 114 年 5 月 21 日建物登記謄本之產權狀態登載。
 2. 所有權人臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾○芬)於 112 年 4 月 17 日產權異動，原受益人因死亡而繼承，依 114 年 4 月 16 日收件 114 莊中登字第 4910 號申請信託內容變更，詳信託專簿。
 3. 所有權人陳○芳於 113 年 12 月 26 日部分產權移轉予所有權人羅○耕。

表 5-4 更新前合法建築物所有權人名冊(報核版)

序號	所有權人/管理人	標示部				所有權部			他項權利部			備註 (其他登記事項)
		建號	門牌	坐落地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	
1	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:何○宏)	1196	中興街 237 巷 6 號	353	120.18	0002	1/1	120.18	0001-001	抵押權	元大商業銀行股份有限公司	
2	邱○環	1217	中興街 239 號二樓	353	105.84	0002	1/1	105.84	0003-000	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	
3	許○櫻	1216	中興街 239 號	353	105.84	0001	1/1	105.84	0001-000	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	
4	陳○蘭	1212	中興街 241 號二樓	353	100.72	0002	1/1	100.72				
5	陳○文	1220	中興街 239 號五樓	353	105.84	0001	1/1	105.84	0003-000	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	(限制登記事項) 111 年 9 月 1 日 111 北中地登字第 154270 號, 預告登記請求權人: 陳○容, 內容: 保全標的物所有權移轉之請求權, 義務人: 陳○文, 限制範圍: 100000 分之 3829, 111 年 9 月 2 日登記
6	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:方○莉)	1197	中興街 237 巷 6 號二樓	353	120.18	0002	1/1	120.18				
7	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:余○英)	1199	中興街 237 巷 6 號四樓	353	120.18	0002	1/1	120.18	0004-000	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	
8	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳○庸)	1218	中興街 239 號三樓	353	105.84	0002	1/1	105.84				
9	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳○毅)	1200	中興街 237 巷 6 號五樓	353	120.18	0002	1/1	120.18	0001-000	抵押權	新北市中和地區農會	
10	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳○金)	1205	中興街 237 巷 4 號五樓	353	107.31	0002	1/1	107.31	0001-000	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	
11	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:沈○卿)	1219	中興街 239 號四樓	353	105.84	0002	1/1	105.84	0001-000	抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	
12	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:辛○峯)	1207	中興街 237 巷 2 號二樓	353	117.44	0002	1/1	117.44	0003-000	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	
13	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林○仁)	1201	中興街 237 巷 4 號	353	107.31	0002	1/1	107.31	0004-000	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	
									0005-000	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	
									0006-000	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	
									0007-000	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	
14	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林○芳)	1198	中興街 237 巷 6 號三樓	353	120.18	0002	1/1	120.18				
15	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林○倫)	1203	中興街 237 巷 4 號三樓	353	107.31	0006	1/2	53.66	0008-000	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	

序號	所有權人/管理人	標示部				所有權部			他項權利部			備註 (其他登記事項)
		建號	門牌	坐落地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	
16	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:柯○宗)	1208	中興街 237 巷 2 號三樓	353	117.44	0002	1/1	117.44	0005-000	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	
									0006-000	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	
17	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:康○揮)	1206	中興街 237 巷 2 號	353	117.44	0002	1/1	117.44	0001-000	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	
18	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張○綺)	1203	中興街 237 巷 4 號三樓	353	107.31	0007	1/2	53.66	0008-000	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	
19	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張○芳)	1215	中興街 241 號五樓	353	100.72	0002	1/1	100.72	0001-000	抵押權	新北市中和地區農會	
20	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張○○雄)	1204	中興街 237 巷 4 號四樓	353	107.31	0003	1/1	107.31				
21	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:陳○芳)	1209	中興街 237 巷 2 號四樓	353	117.44	0002	1/1	117.44				
22	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾○德)	1214	中興街 241 號四樓	353	100.72	0007	1/3	33.57				
23	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾○芬)	1214	中興街 241 號四樓	353	100.72	0008	1/3	33.57				
24	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾○斌)	1202	中興街 237 巷 4 號二樓	353	107.31	0002	1/1	107.31				
25	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:葉○榮)	1210	中興街 237 巷 2 號五樓	353	117.44	0002	1/1	117.44				
26	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:趙○楠)	1214	中興街 241 號四樓	353	100.72	0006	1/3	33.57				
27	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:劉○珠)	1213	中興街 241 號三樓	353	100.72	0002	1/1	100.72	0001-000	抵押權	新北市中和地區農會	
28	駱○造	1211	中興街 241 號	353	100.72	0002	1/1	100.72				
合計	28 人							2,757.45				

註 1：本表為依據民國 112 年 9 月 28 日土地登記謄本之產權狀態登載。

註 2：更新單元基地均坐落於圓通段。

（二）更新前地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人名冊(本案無)

三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊(本案無)

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

本案更新單元之土地使用分區、建蔽率及容積率如下表所列。

項目 \ 使用分區	住宅區	總計
基地面積 (m ²) (依謄本登記面積為準)	1,180.20	1,180.20
法定建蔽率 (%)	50%	50%
基準容積率 (%)	300%	300%
允建建築面積 (m ²) (m ²)	590.10	590.10
允建容積樓地板面積 (m ²)	3,540.60	3,540.60
備註	-	

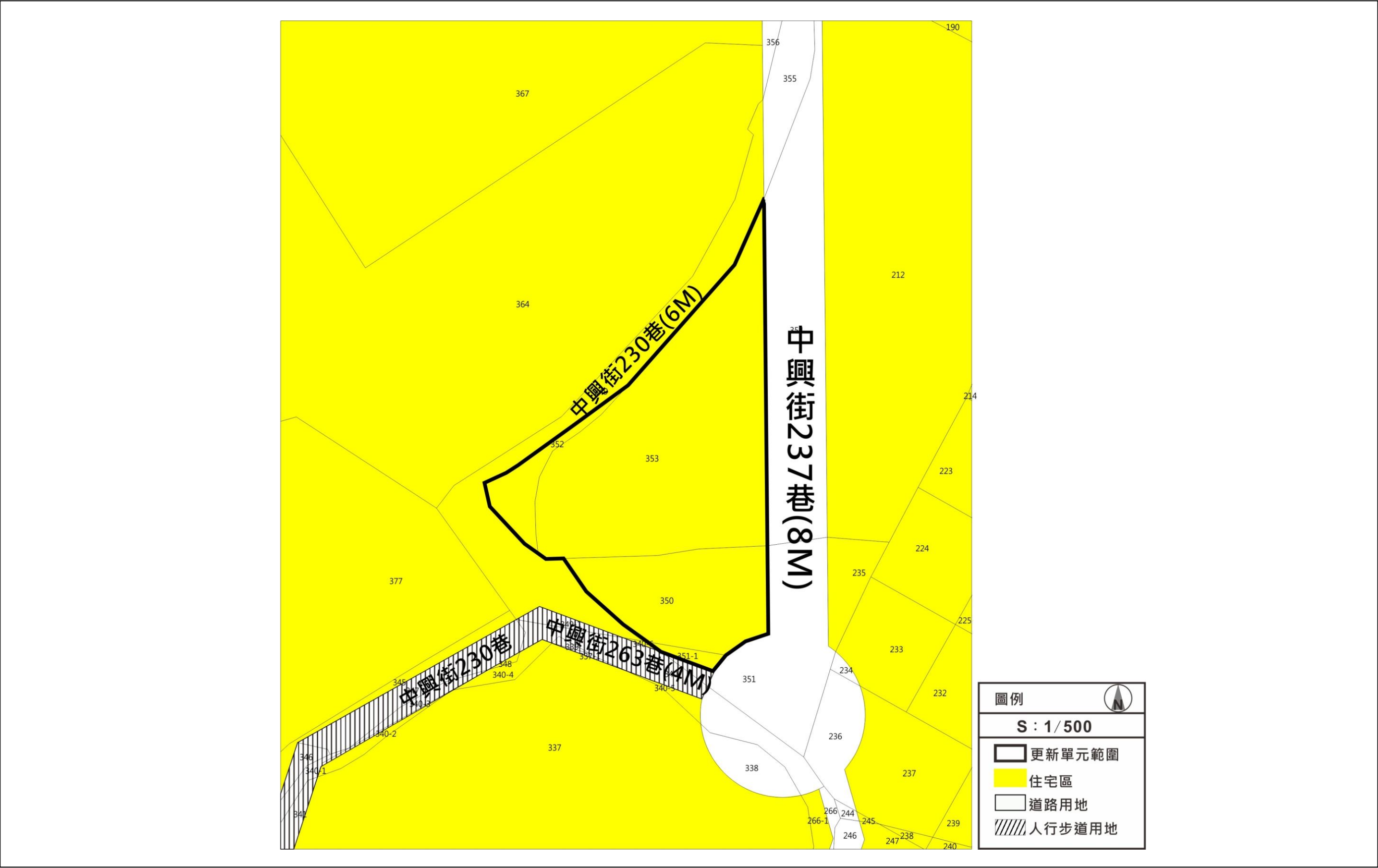


圖 6-1 土地使用分區圖

(二) 申請容積項目及額度

表 6-1 申請容積項目及額度一覽表

更新單元內建築基地面積		1,180.20 m²	
更新單元內之基準容積		3,540.60 m²	
申請容積項目（#容積獎勵辦法）		容積量體 （m²）	容積額度 （%）
中央 容獎項目	#5 原建築容積高於基準容積		
	#6 結構堪慮建築物	194.89	5.50
	#7 公益設施	979.61	27.67
	#8 協助開闢公共設施用地		
	#9 文資保存及維護		
	#10 綠建築	212.43	6.00
	#11 智慧建築	212.43	6.00
	#12 無障礙環境設計		
	#13 耐震設計		
	#14 時程	247.84	7.00
	#15 規模		
	#16 全體同意採協議合建實施		
	#17 處理舊違建戶		
新北市 容獎項目	#2 建築基地及建築物規劃設計		
	#3 捐贈都更基金		
	#4 留設無頂蓋街角廣場		
	#5 依都市更新計畫留設 4 公尺以上等寬之通道供不特定之公眾通行		
	#6 三十年以上四、五層樓以上合法建築		
	#7 受臨路寬度限制調降基準容積		
	#8 提供社會福利設施或其他公益設施		
都市更新容積獎勵合計（A）		1,847.20	52.17
其他容積獎勵項目（B）			
容積獎勵總計（A+B）（超過上限以上限計）		1,770.30	50.00
容積移轉（C）			
增額容積（D）			
申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計（A+B+C+D）		1,770.30	50.00

註：實際容積獎勵額度以新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準，本表僅供參考

二、設計圖說

本建築興建計畫說明如下，各層平面圖、各向立面圖、剖面圖等各項相關建築圖面由建築師簽證。

表 6-2 建築興建計畫表

項目		數值
棟別數		1 幢 1 棟
構造別		鋼筋混凝土
地上/地下層數		地上 14 層/地下 4 層
規劃單元	總單元	76 戶
	住宅單元	住宅 73 戶
	商業單元	店鋪 2 戶
	其他	公益設施 1 戶
汽車位	法定汽車位	45 部
	自設汽車位	4 部
	小計	49 部
機車位	法定機車位	79 部
	自設機車位	0 部
	小計	79 部
公益設施	項目	日間照顧中心(H-1)
	位於樓層	地上 2 層
	面積	實設面積 600.00 m²、申請獎勵面積(室內面積)544.23 m²

註：本表無計入垃圾車暫停車位(1 部)，含垃圾車暫停車位合計為 50 部汽車位。

表 6-3 面積檢討表

面積計算表									
1	基地地號		新北市中和區圓通段350,351-1,352,353地號等4筆土地						
2	基地使用分區		住宅區						
3	基地面積		1180.20 m ²						
4	建蔽率	法定建蔽率 (%)	50%						
		允建建築面積 (m ²)	= 1180.2 m ² x 50% = 590.10 m ²						
		設計建蔽率 (%)	48.34%						
		實設建築面積 (m ²)	570.48 m ²						
5	容積率	基準容積率 (%)	300%						
		基準容積 (m ²)	= 1180.2 m ² x 300% = 3540.60 m ²						
		允建容積率 (%)	450%						
		允建總容積樓地板面積 (m ²)	5310.90 m ²						
		實設容積率 (%)	449.99%						
		實設總樓地板面積 (m ²)	5310.82 m ²						
6	開挖率	法定開挖率 (%)	(500 x 70% + (1180.2 - 500) x 60%) / 1180.2 = 64.24%						
		開挖面積	721.45 m ²						
		實設開挖率 (%)	61.13%						
7	申請各項容積項目		總計	50% (1770.30m ²)	其他容獎	---	容積移轉	區內	---
			都市更新容獎	50% (1770.30m ²)	增額容積	---	0% (0m ²)	區外	---
8	樓層興建數及構造		地上十四層，地下四層，RC構造						
	各層面積計算		樓地板面積(m ²)	容積樓地板(m ²)	戶數(戶)	用途		樓高(m)	
	地下四層		721.45	0		停車空間、機房		3.00	
	地下三層		700.14	0		停車空間、機房		3.00	
	地下二層		721.45	0		停車空間、機房		3.20	
	地下一層		721.45	0		停車空間兼防空避難室、機房		3.50	
	一層		557.39	254.17	4	大廳、集合住宅、店鋪、公益設施		3.60	
	二層		498	0	0	公益設施		3.30	
	三層		513.51	422.74	6	集合住宅		3.20	
	四層		513.51	422.74	6	集合住宅		3.20	
	五層		513.51	422.74	6	集合住宅		3.20	
	六層		513.51	422.74	6	集合住宅		3.20	
	七層		513.51	422.74	6	集合住宅		3.20	
	八層		513.51	422.74	6	集合住宅		3.20	
	九層		513.51	422.74	6	集合住宅		3.20	
	十層		513.51	422.74	6	集合住宅		3.20	
	十一層		513.51	422.74	6	集合住宅		3.20	
	十二層		513.51	422.74	6	集合住宅		3.20	
	十三層		513.51	422.74	6	集合住宅		3.20	
	十四層		494.70	406.51	6	集合住宅		3.20	
	屋突一層		68.56	0		樓梯間		3.00	
	屋突二層		68.56	0		樓梯間、機械室		3.00	
	屋突三層		68.56	0		電梯機房、水箱		3.00	
	小計(m ²)		10268.87	5310.82	76				
	總樓地板面積總計(m ²)		10268.87 (m ²)						
9	汽車停車數量		法定汽車停車位45部+自設汽車停車位4部=實設汽車停車位49部						
10	機車停車數量		法定機車停車位79部+自設機車停車位0部=實設機車停車位79部						
11	裝卸車位或其他停車位數量		法定垃圾停車位1部						
11	總工程造價		166,347,586 元						

※本表所列數值僅為概估，應以新北市政府核定公告計畫內容為準

6-5

八米計畫道路(已開闢)

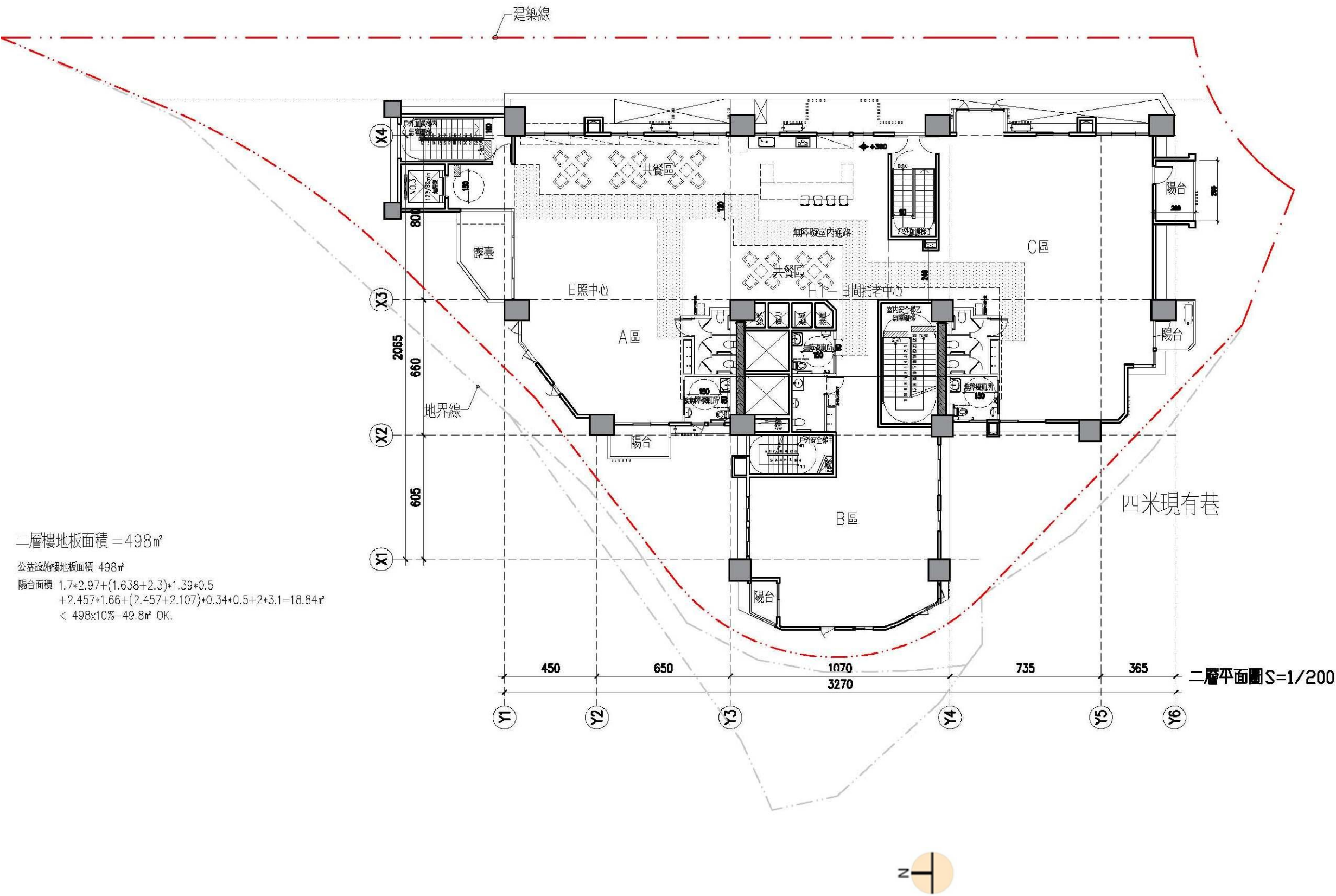
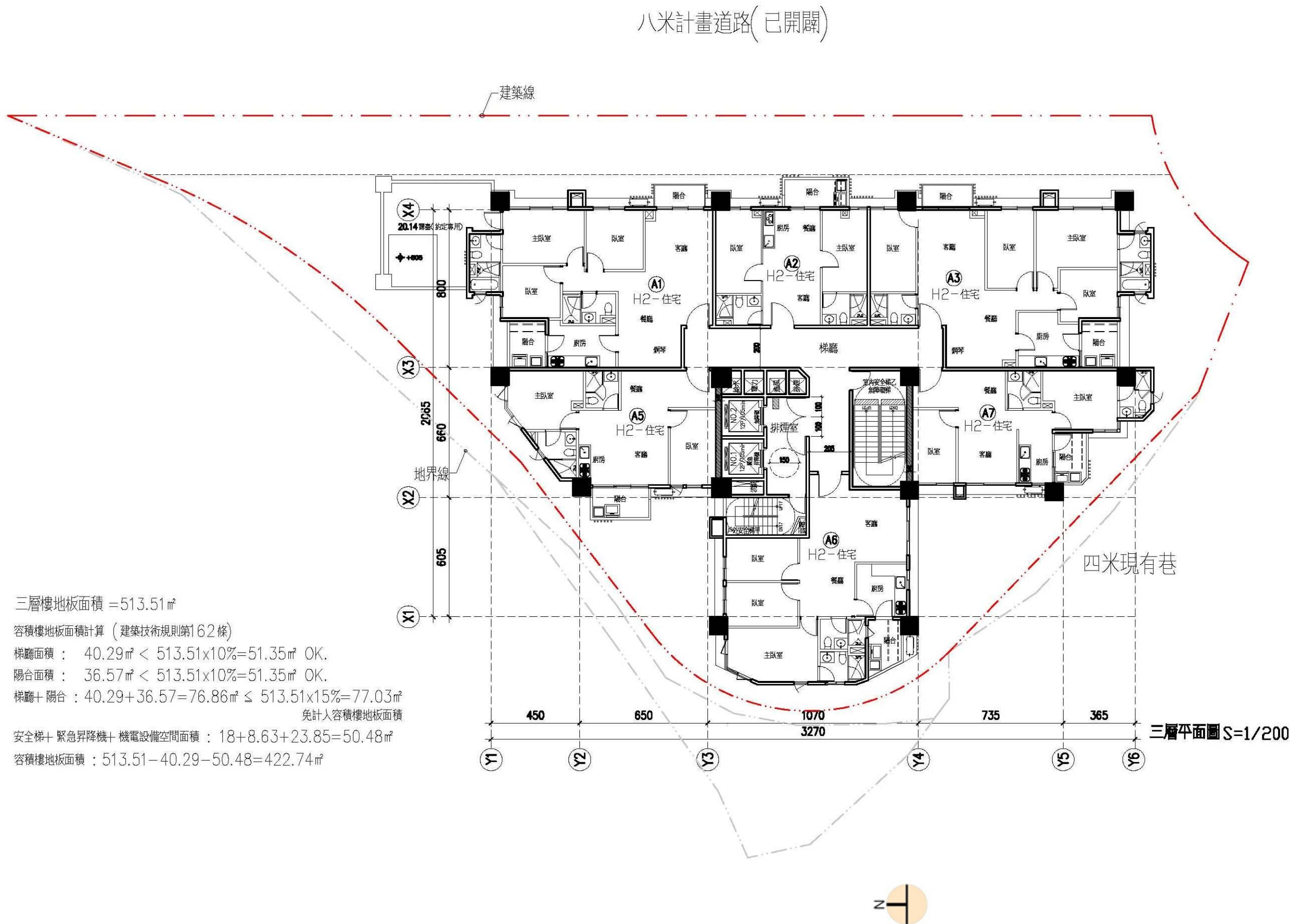


圖 6-3 二層平面圖(S=1/200)



三層樓地板面積 = 513.51㎡

容積樓地板面積計算 (建築技術規則第162條)

梯廳面積 : 40.29㎡ < 513.51×10%=51.35㎡ OK.

陽台面積 : 36.57㎡ < 513.51×10%=51.35㎡ OK.

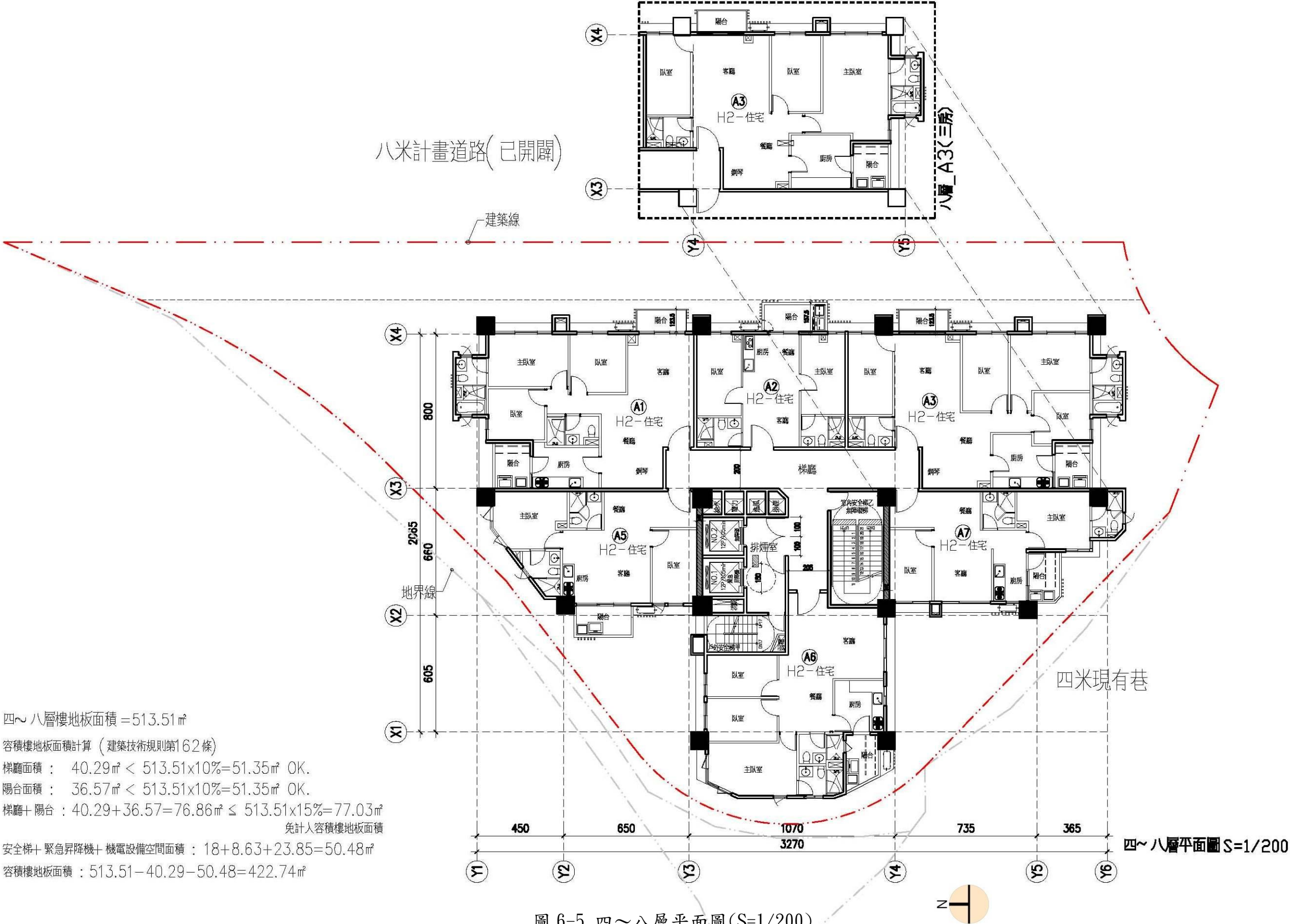
梯廳+陽台 : 40.29+36.57=76.86㎡ ≤ 513.51×15%=77.03㎡

免計入容積樓地板面積

安全梯+緊急昇降機+機電設備空間面積 : 18+8.63+23.85=50.48㎡

容積樓地板面積 : 513.51-40.29-50.48=422.74㎡

圖 6-4 三層平面圖(S=1/200)



八米計畫道路(已開闢)

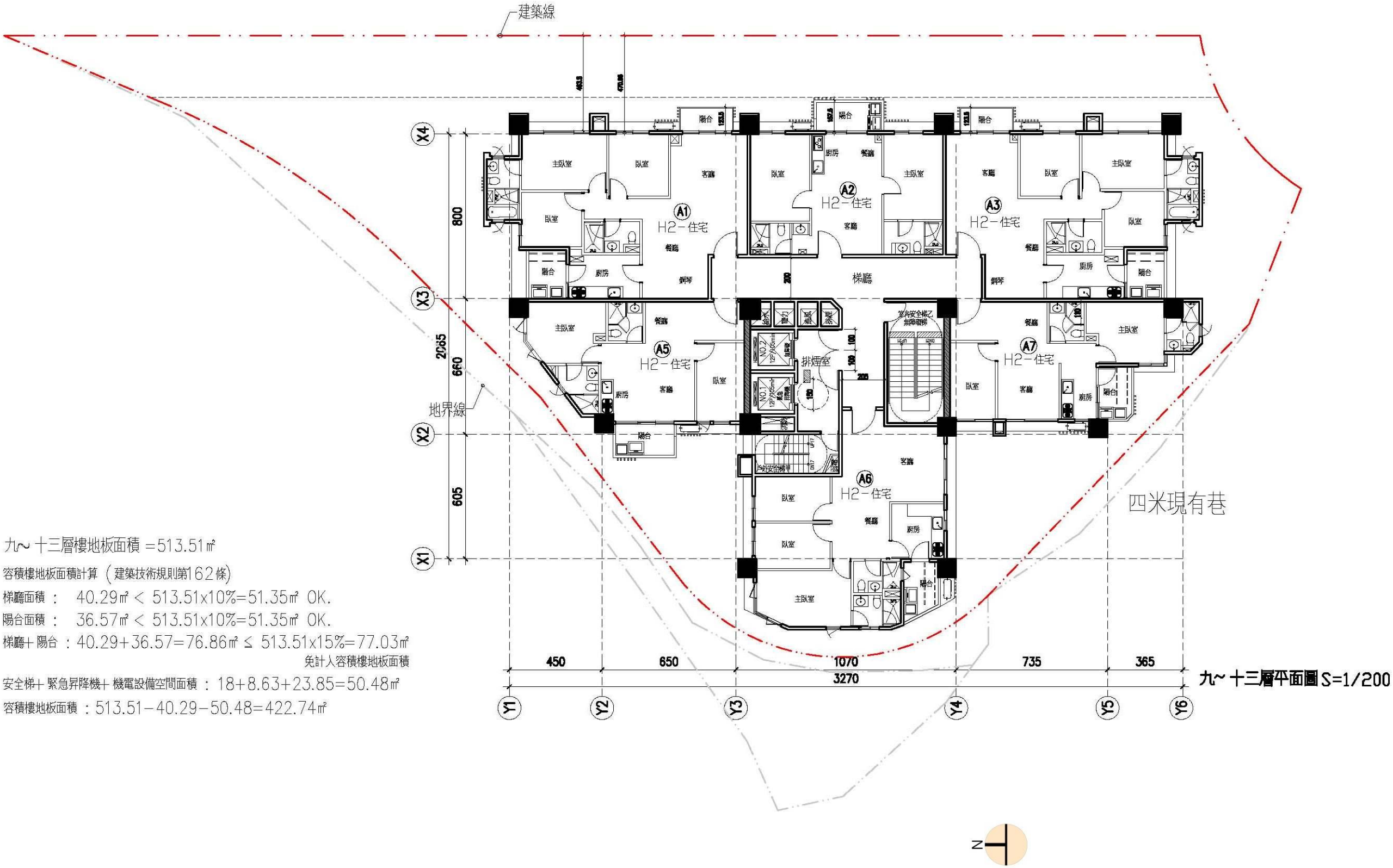


圖 6-6 九~十三層平面圖(S=1/200)

八米計畫道路(已開闢)

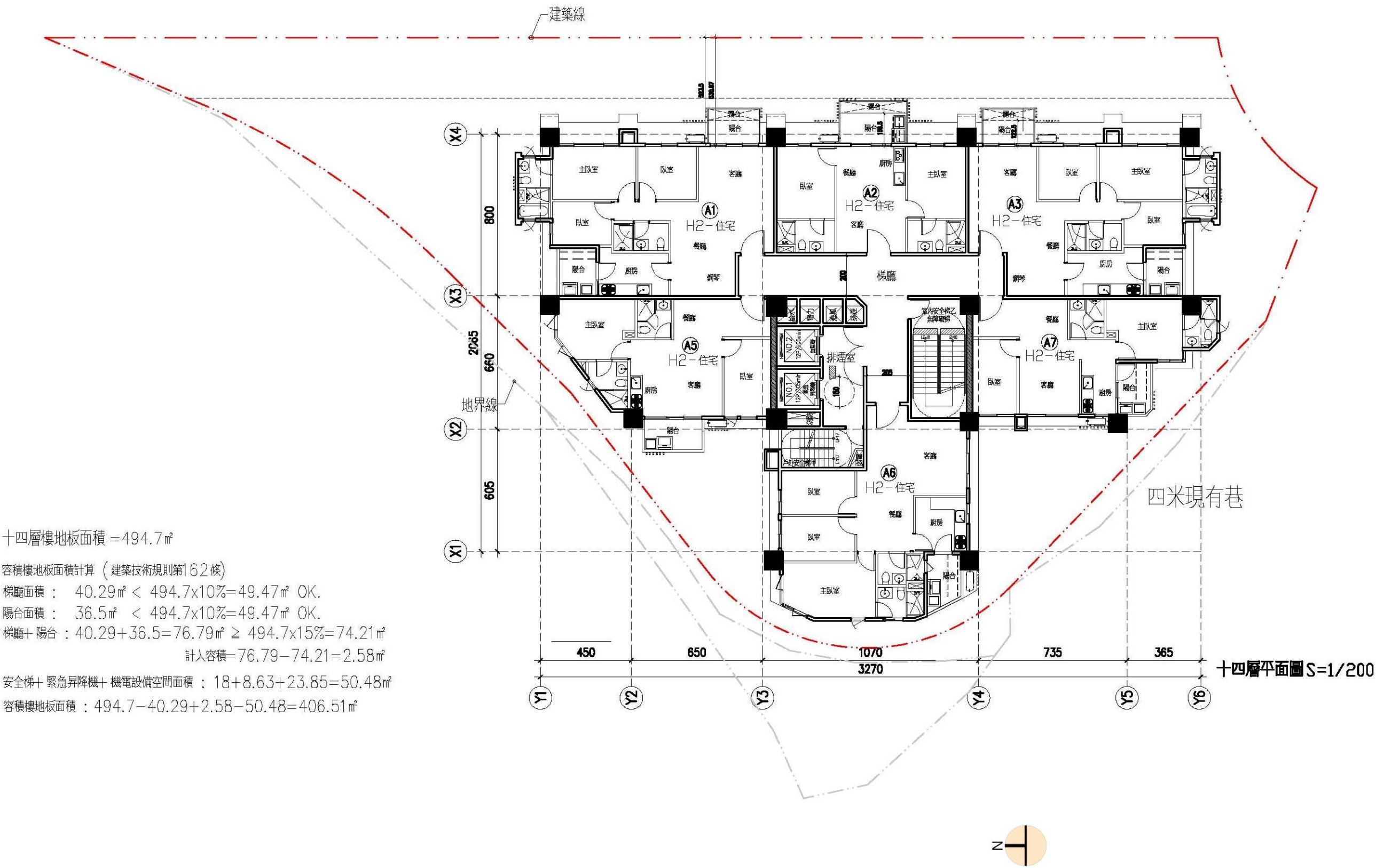


圖 6-7 十四層平面圖(S=1/200)

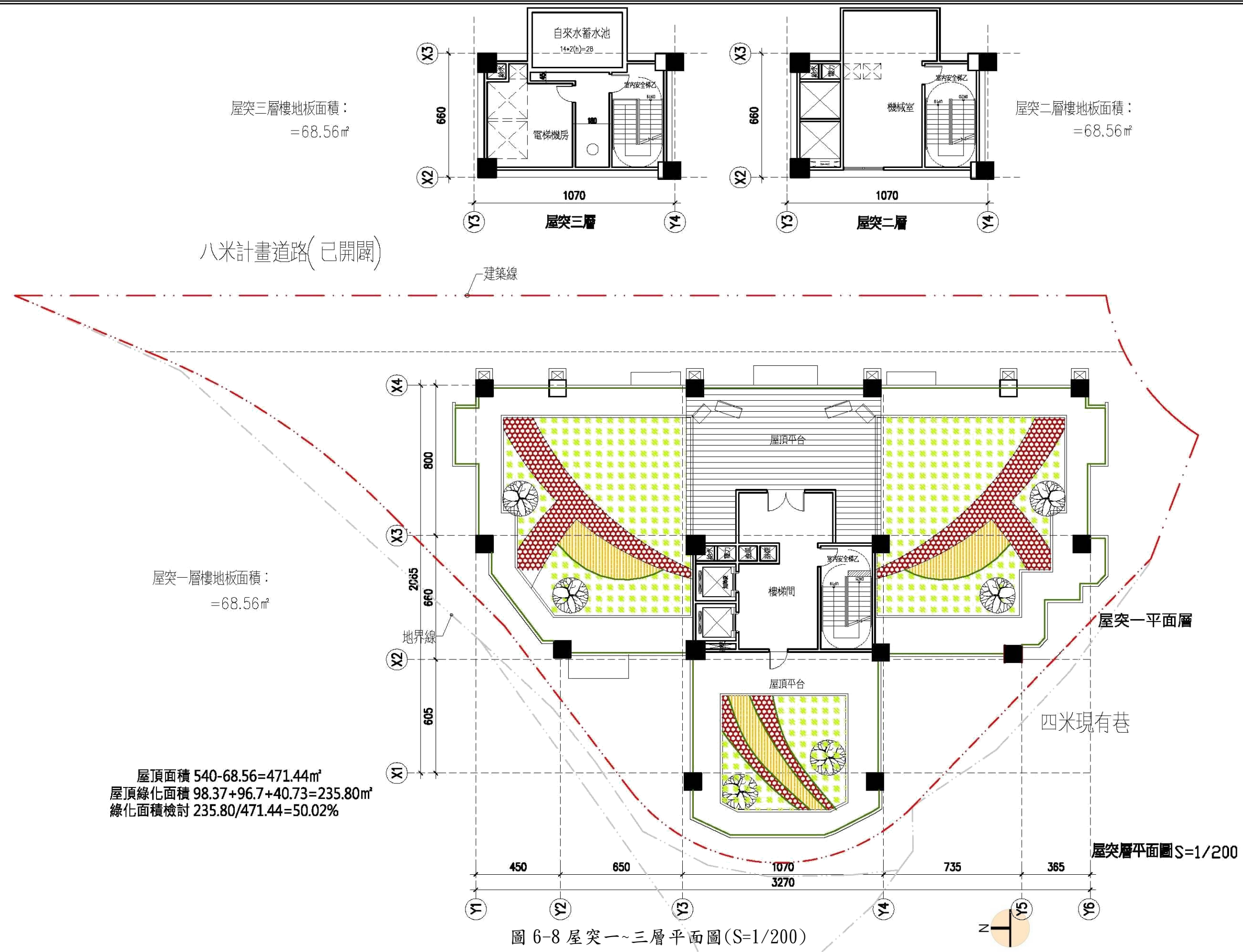


圖 6-8 屋突一~三層平面圖(S=1/200)

八米計畫道路(已開闢)

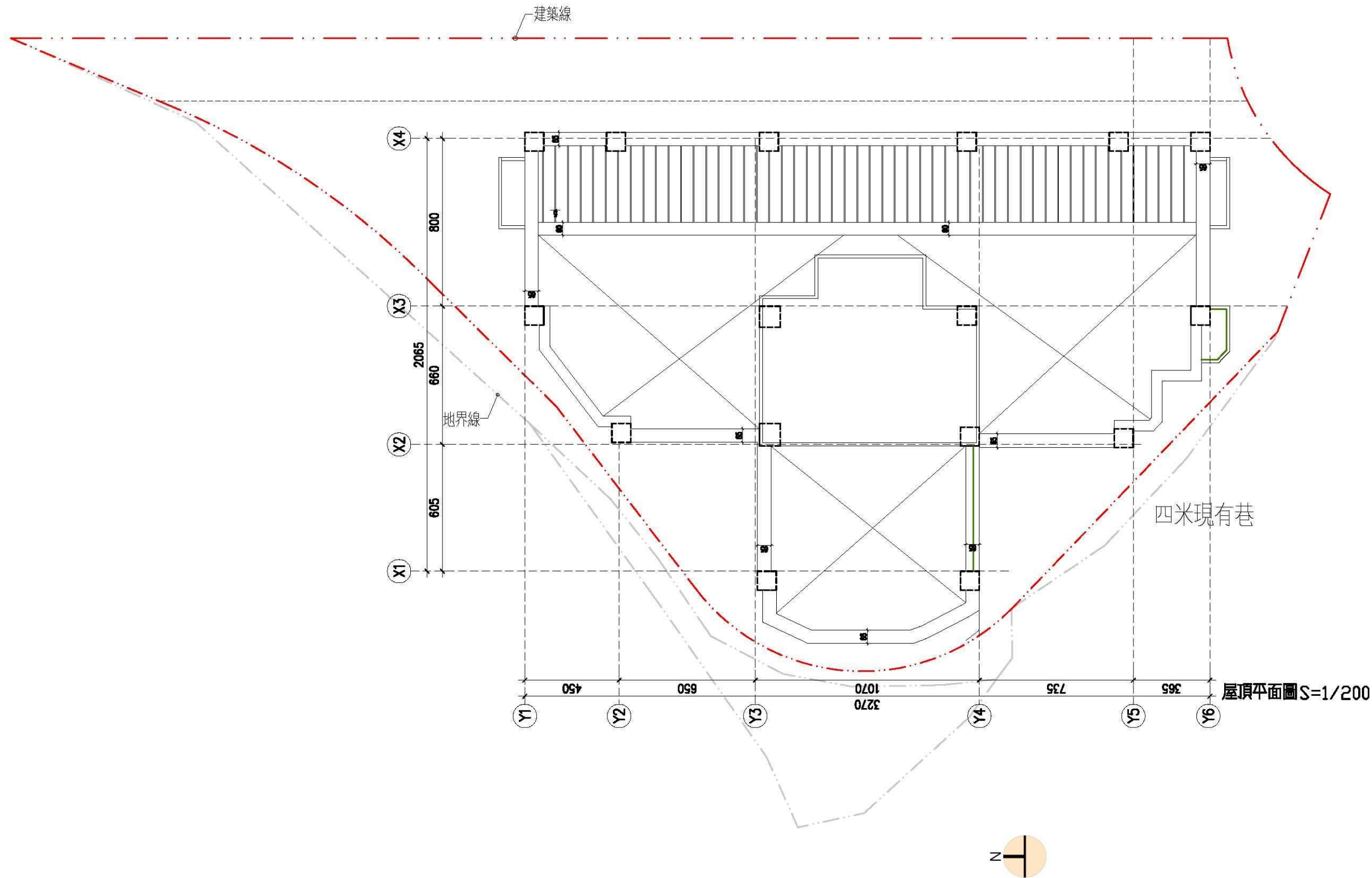
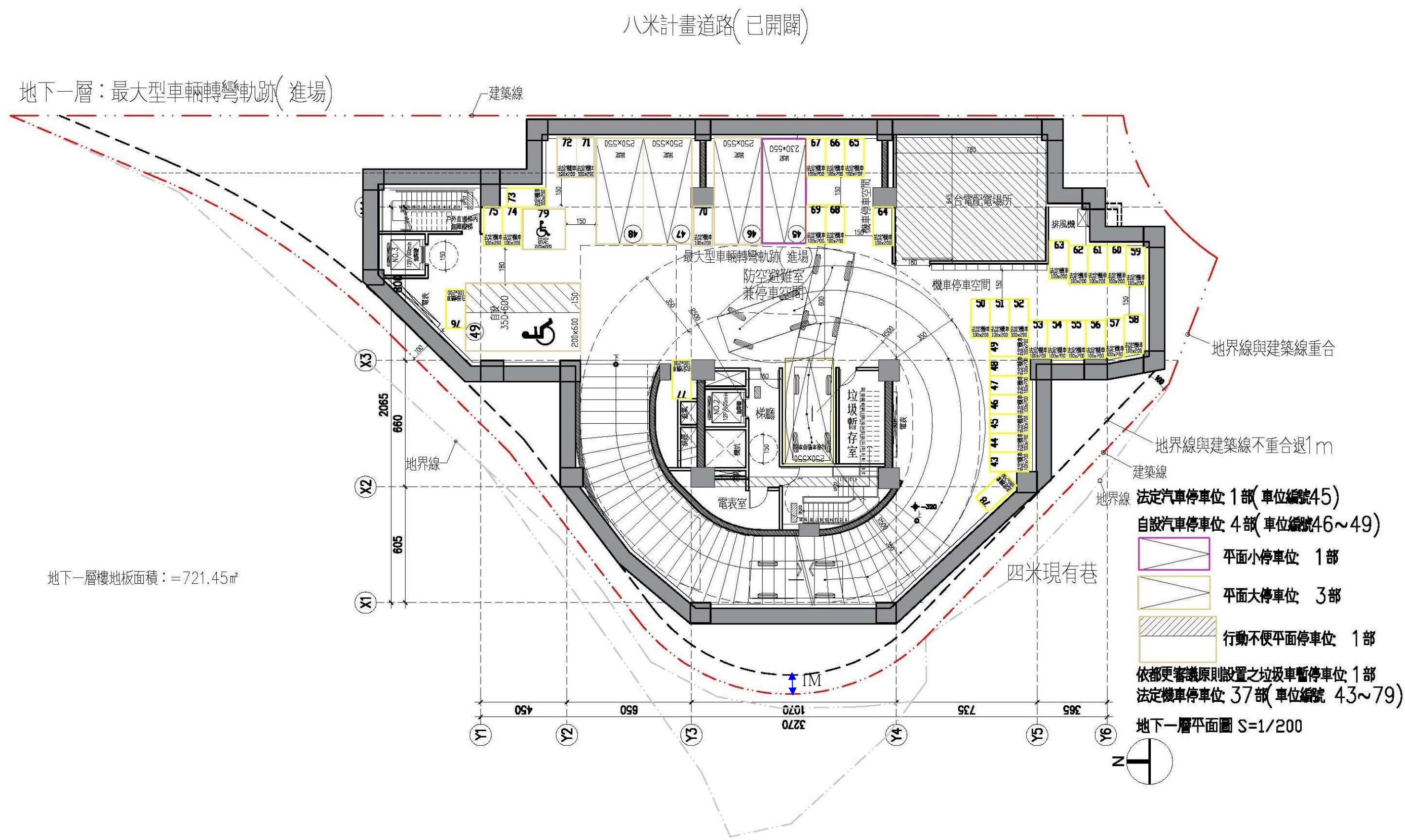
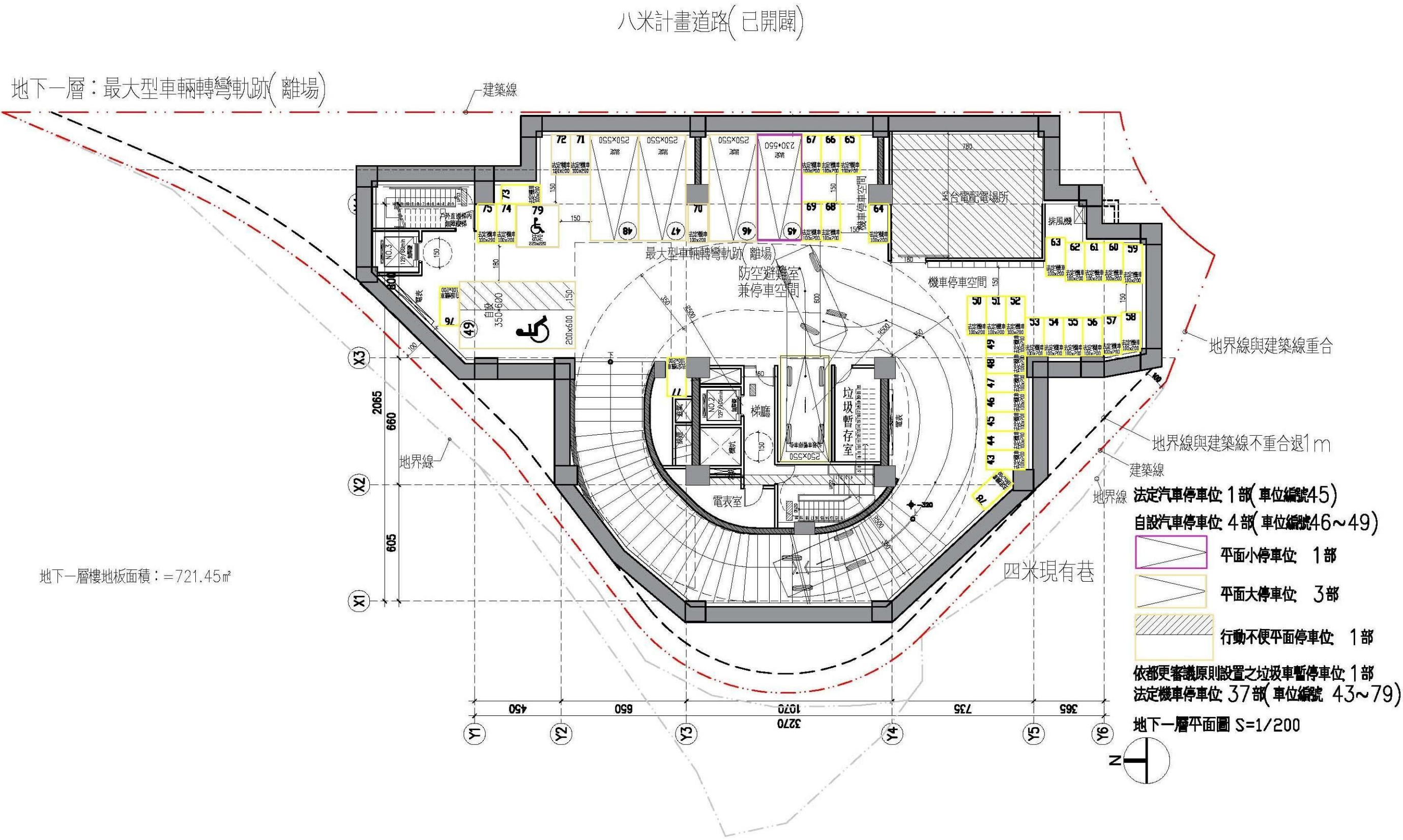


圖 6-9 屋頂平面圖(S=1/200)





八米計畫道路(已開闢)

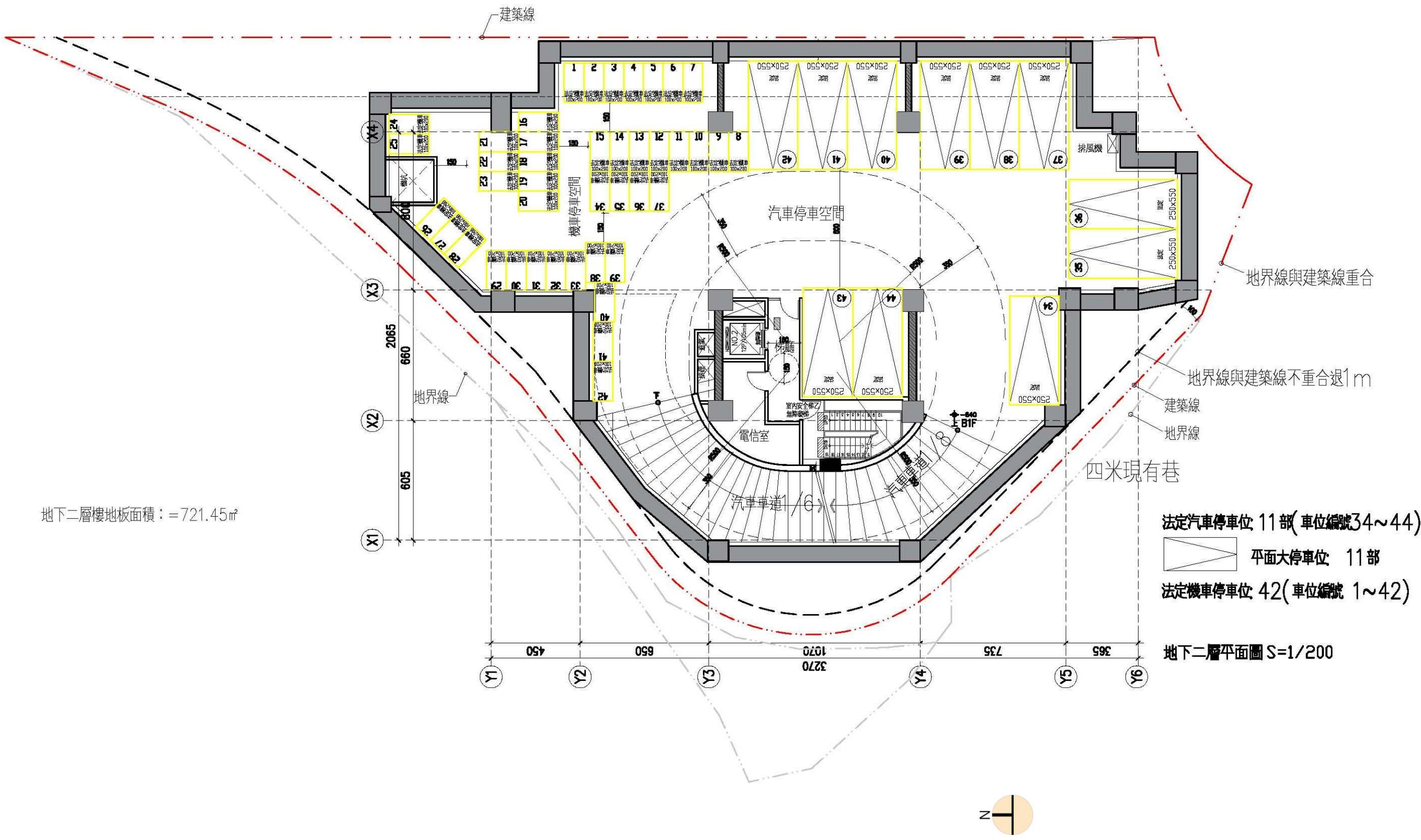


圖 6-12 地下二層平面圖(S=1/200)

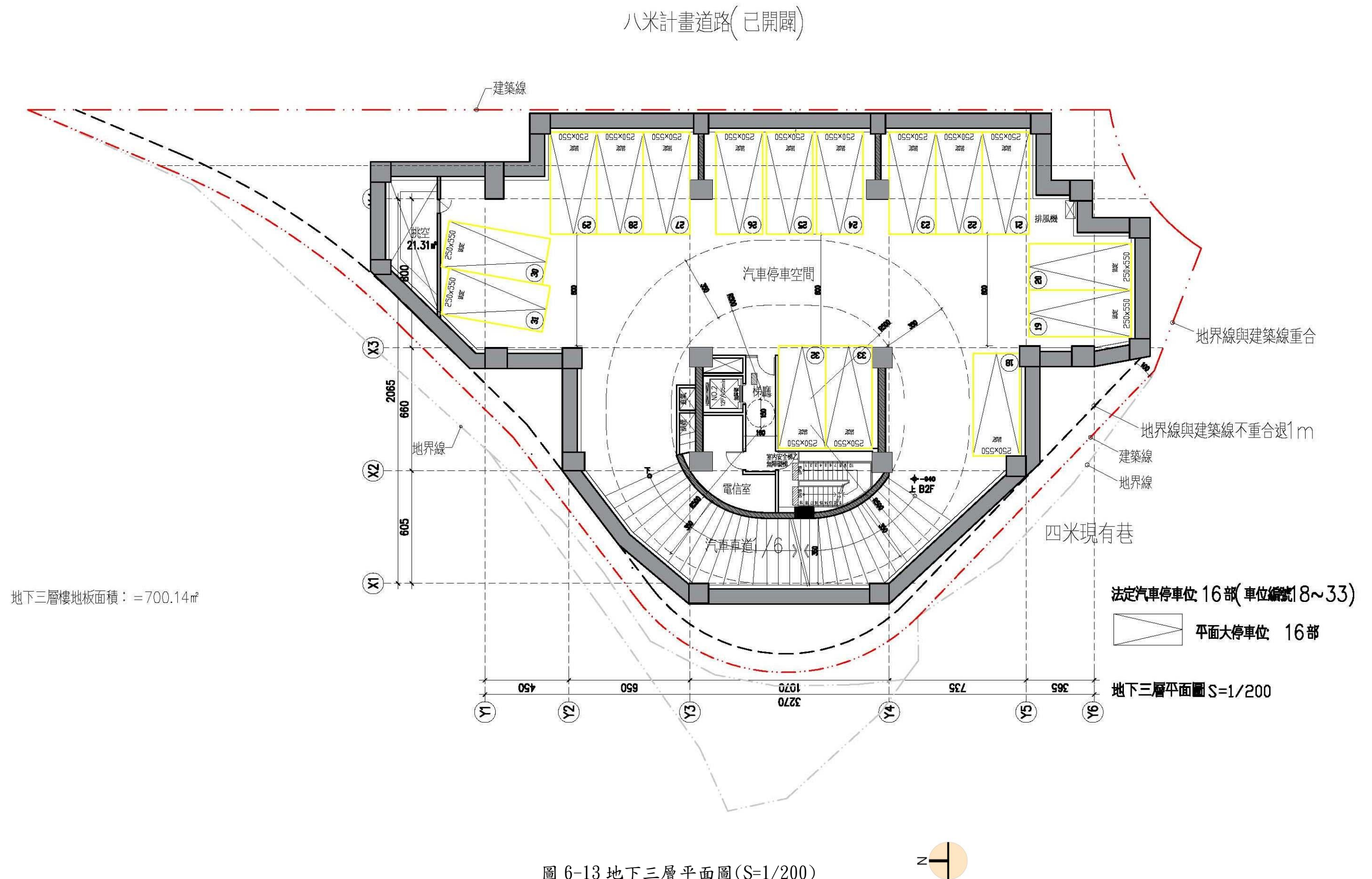






圖 6-15 外觀透視模擬圖

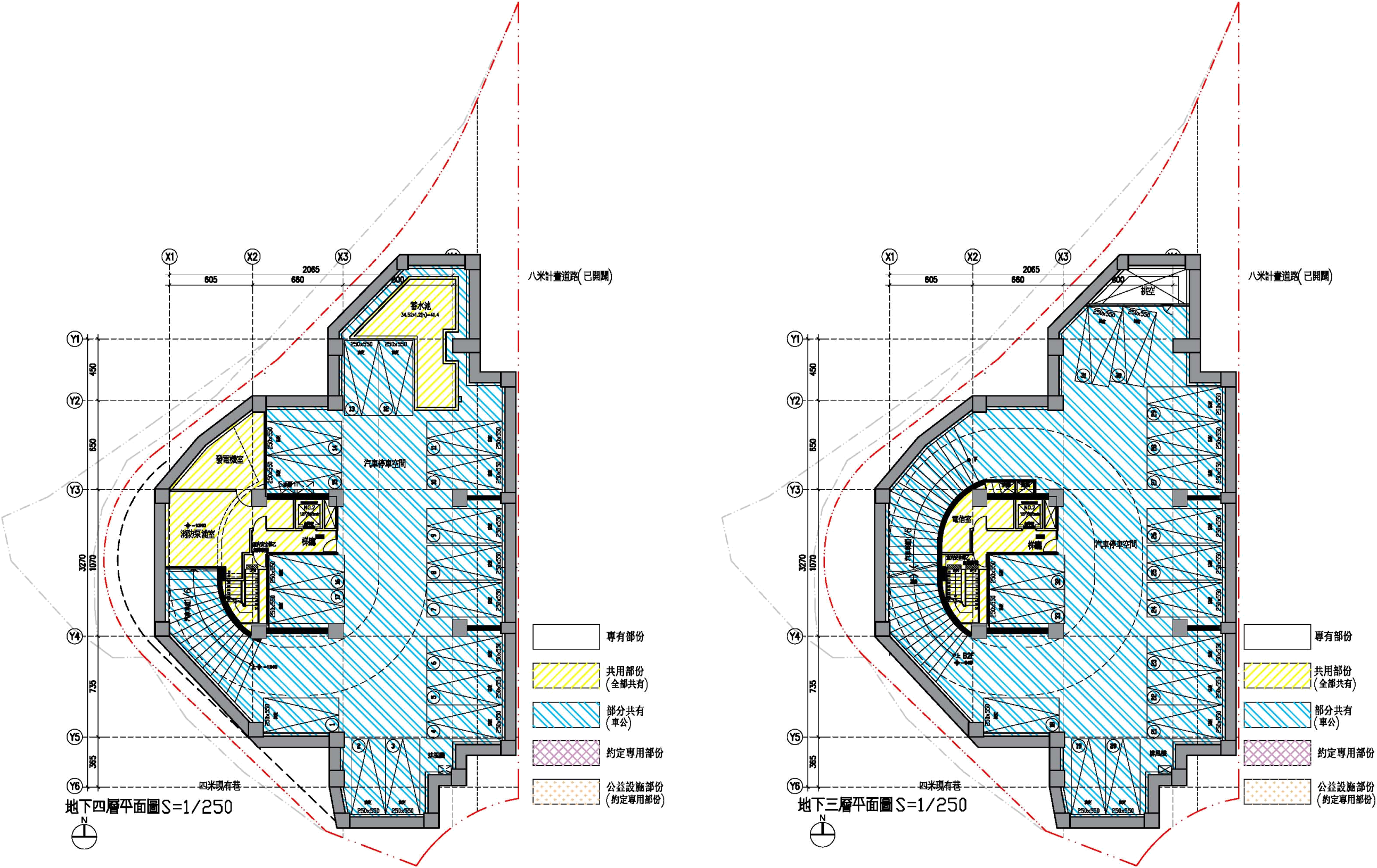


圖 6-16 共用專有圖(一)

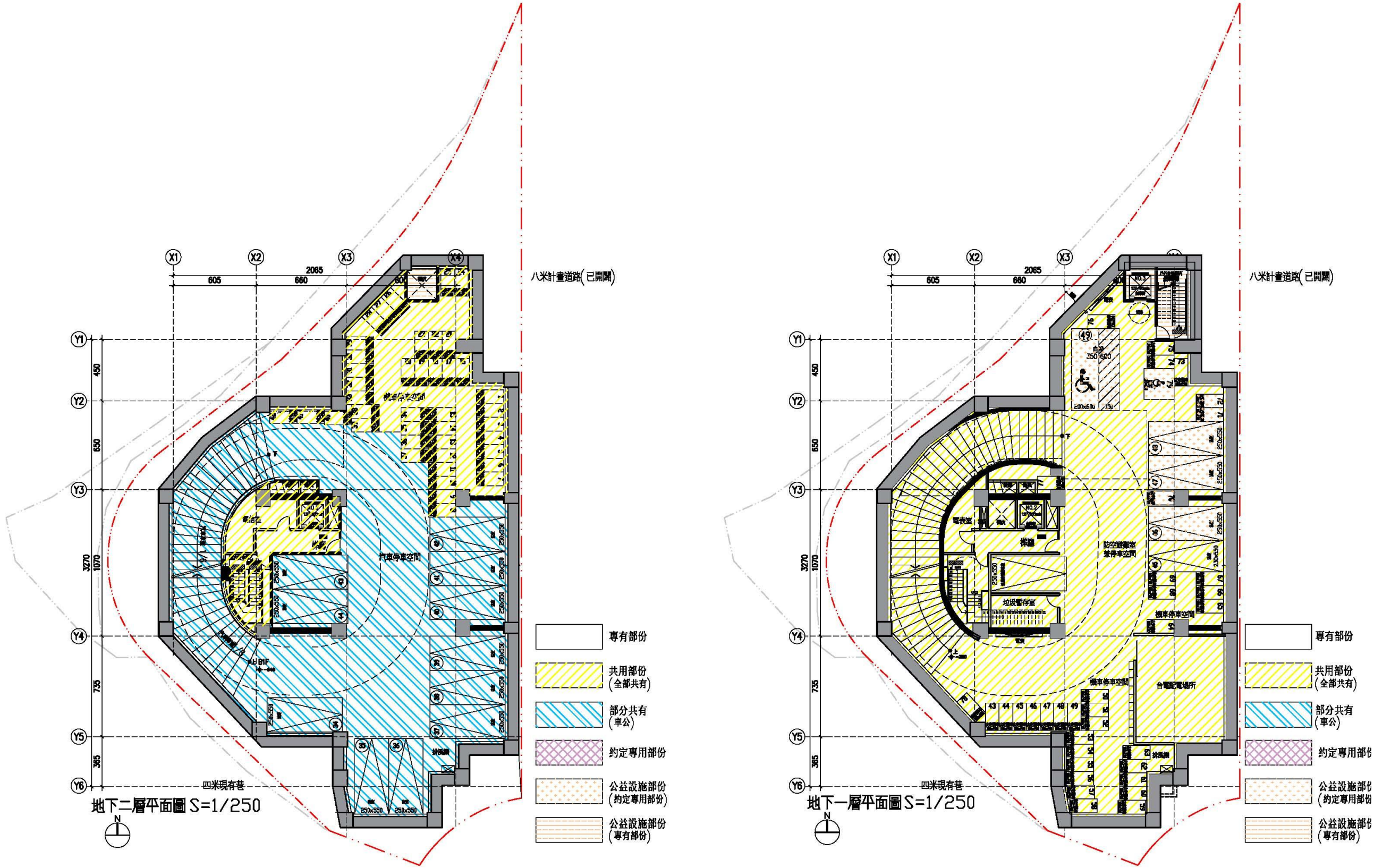


圖 6-17 共用專有圖(二)

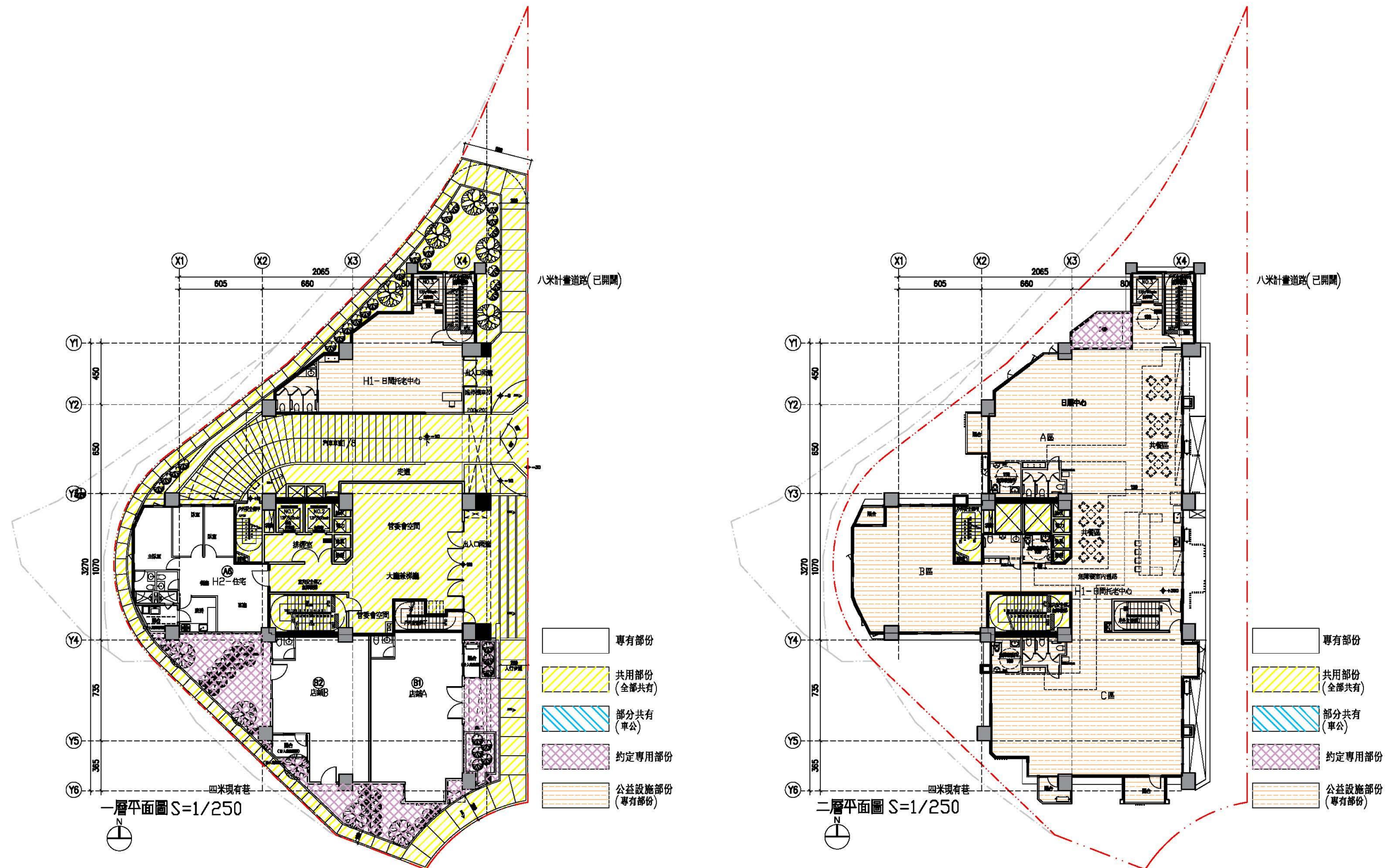


圖 6-18 共用專有圖(三)



圖 6-19 共用專有圖(四)

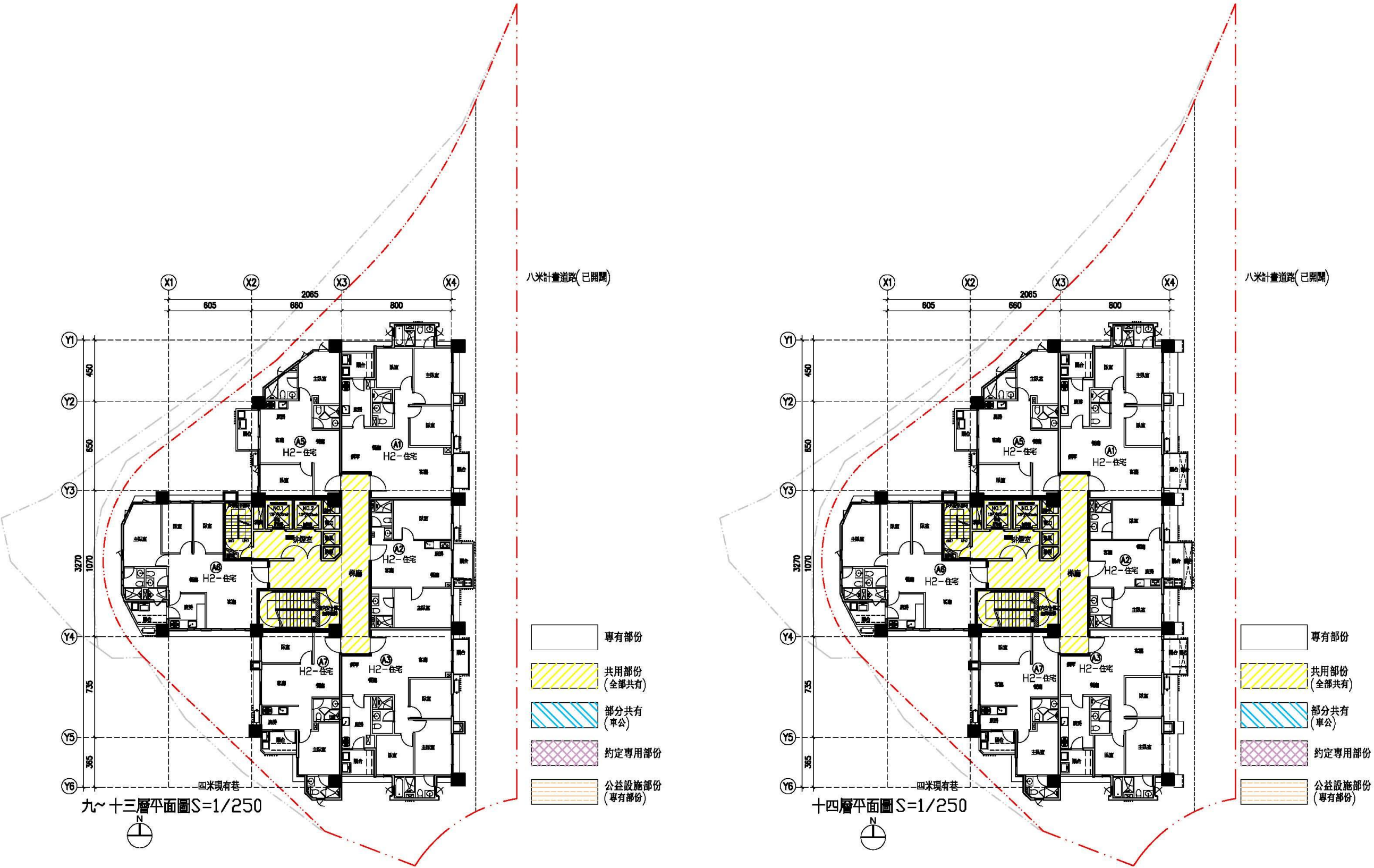


圖 6-20 共用專有圖(五)

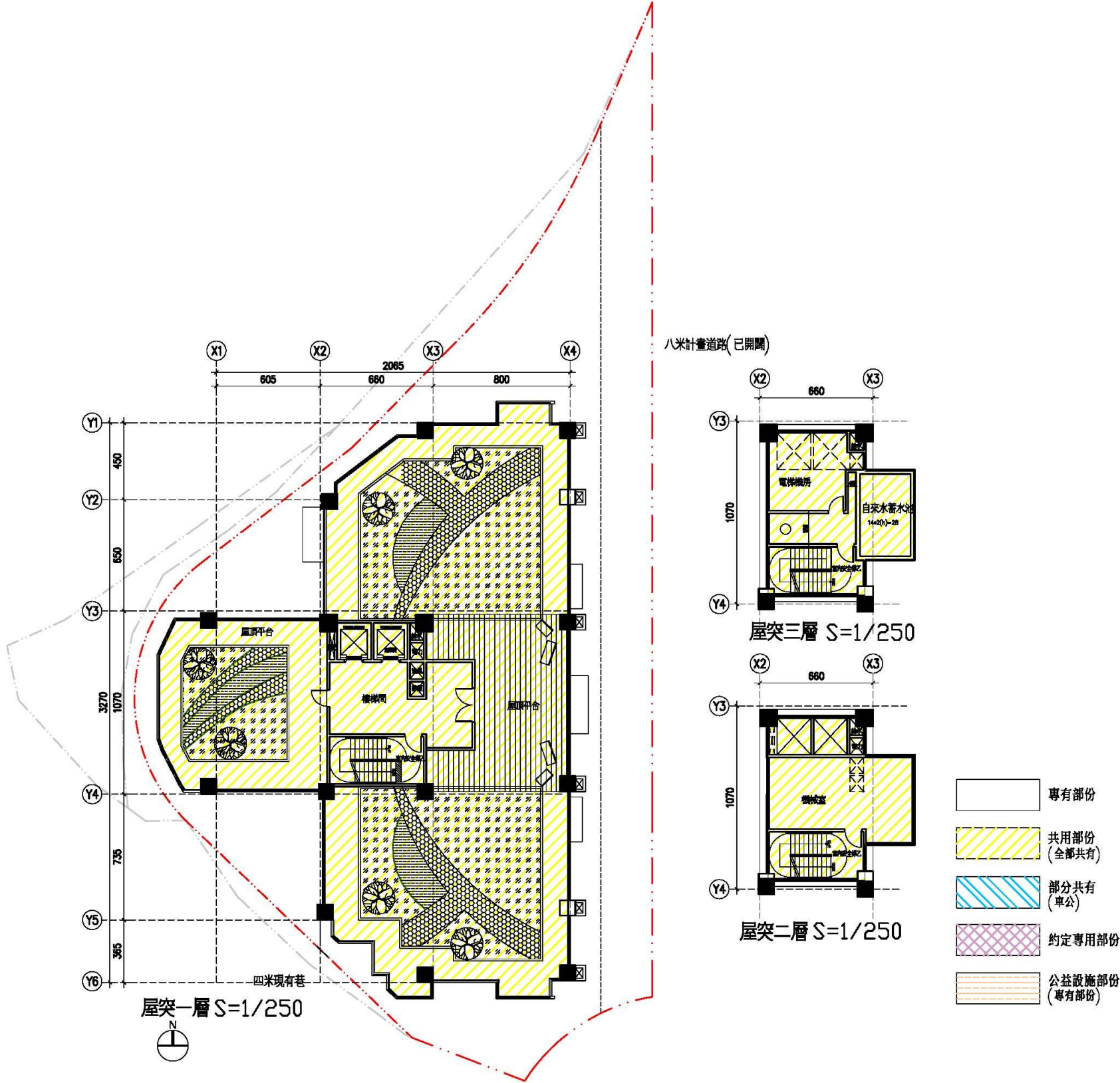


圖 6-21 共用專有圖(六)

柒、各項公共設施設計施工基準及權屬(本案無)

本案無涉及公共設施興修或改善計畫。

捌、土地改良物拆遷補償費

一、土地改良物之補償與安置

(一) 合法建築物之補償與安置

本案採權利變換方式辦理，合法建築物之補償與安置，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額及租金補貼由實施者委託政大不動產估價師聯合事務所查估後評定之，提列計 51,793,562 元。

表 8-1 合法建築物拆遷補償費用明細表

序 號	編 號	建 號	建物門牌	構造	層數	建物總面 積（㎡） （a）	所有權人/委託人 （或管理單位）	權利範圍	拆除費用單價 （元/㎡）	合法建物拆遷補償			合法建物拆遷安置費 D （36 個月）		應補償總價 C+D（元）
										殘餘價值 A（元）	拆除費用 B=a×b（元）	拆遷補償費 C=A-B（元）	單價 （元/坪）	總價（元）	
1	1	1196	中興街 237 巷 6 號	鋼筋混凝土造	005	120.18	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：何○宏）	1/1	1,050	1,335,899	126,189	1,209,710	792	1,036,404	2,246,114
2	2	1197	中興街 237 巷 6 號 二樓	鋼筋混凝土造	005	120.18	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：方○莉）	1/1	1,050	1,335,899	126,189	1,209,710	694	908,172	2,117,882
3	3	1198	中興街 237 巷 6 號 三樓	鋼筋混凝土造	005	120.18	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：林○芳）	1/1	1,050	1,335,899	126,189	1,209,710	687	898,992	2,108,702
4	4	1199	中興街 237 巷 6 號 四樓	鋼筋混凝土造	005	120.18	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：余○英）	1/1	1,050	1,335,899	126,189	1,209,710	680	889,848	2,099,558
5	5	1200	中興街 237 巷 6 號 五樓	鋼筋混凝土造	005	120.18	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：吳○毅）	1/1	1,050	1,335,899	126,189	1,209,710	687	898,992	2,108,702
6	6	1201	中興街 237 巷 4 號	鋼筋混凝土造	005	107.31	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：林○仁）	1/1	1,050	1,192,937	112,676	1,080,261	800	934,848	2,015,109
7	7	1202	中興街 237 巷 4 號 二樓	鋼筋混凝土造	005	107.31	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：曾○斌）	1/1	1,050	1,192,937	112,676	1,080,261	694	810,972	1,891,233
8	8	1203	中興街 237 巷 4 號 三樓	鋼筋混凝土造	005	107.31	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：林○倫）	1/2	1,050	596,468	56,338	540,130	687	401,400	941,530
							臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：張○綺）	1/2	1,050	596,469	56,338	540,131	687	401,400	941,531
9	9	1204	中興街 237 巷 4 號 四樓	鋼筋混凝土造	005	107.31	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：張○○雄）	1/1	1,050	1,192,937	112,676	1,080,261	680	794,628	1,874,889
10	10	1205	中興街 237 巷 4 號 五樓	鋼筋混凝土造	005	107.31	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：吳○金）	1/1	1,050	1,192,937	112,676	1,080,261	687	802,800	1,883,061
11	11	1206	中興街 237 巷 2 號	鋼筋混凝土造	005	117.44	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：康○揮）	1/1	1,050	1,305,396	123,312	1,182,084	792	1,012,752	2,194,836
12	12	1207	中興街 237 巷 2 號 二樓	鋼筋混凝土造	005	117.44	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：辛○峯）	1/1	1,050	1,305,763	123,312	1,182,451	694	887,688	2,070,139
13	13	1208	中興街 237 巷 2 號 三樓	鋼筋混凝土造	005	117.44	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：柯○宗）	1/1	1,050	1,305,763	123,312	1,182,451	687	878,724	2,061,175
14	14	1209	中興街 237 巷 2 號 四樓	鋼筋混凝土造	005	117.44	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：陳○芳）	11444/11744	1,050	1,272,407	120,162	1,152,245	680	847,542	1,999,787
							臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：羅○耕）	300/11744	1,050	33,356	3,150	30,206	680	22,218	52,424
15	15	1210	中興街 237 巷 2 號 五樓	鋼筋混凝土造	005	117.44	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：葉○榮）	1/1	1,050	1,305,763	123,312	1,182,451	687	878,724	2,061,175
16	16	1211	中興街 241 號	鋼筋混凝土造	005	100.72	駱○造	1/1	1,050	1,119,803	105,756	1,014,047	784	859,968	1,874,015
17	17	1212	中興街 241 號二樓	鋼筋混凝土造	005	100.72	陳○蘭	1/1	1,050	1,119,803	105,756	1,014,047	687	753,588	1,767,635
18	18	1213	中興街 241 號三樓	鋼筋混凝土造	005	100.72	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：劉○珠）	1/1	1,050	1,119,803	105,756	1,014,047	680	745,920	1,759,967
19	19	1214	中興街 241 號四樓	鋼筋混凝土造	005	100.72	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：趙○楠）	1/3	1,050	373,267	35,252	338,015	673	246,072	584,087

序號	編號	建號	建物門牌	構造	層數	建物總面積 (m ²) (a)	所有權人/委託人 (或管理單位)	權利範圍	拆除費用單價 (元/m ²)	合法建物拆遷補償			合法建物拆遷安置費 D (36 個月)		應補償總價 C+D (元)
										殘餘價值 A (元)	拆除費用 B=a×b (元)	拆遷補償費 C=A-B (元)	單價 (元/坪)	總價 (元)	
							臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:曾○德)	1/3	1,050	373,268	35,252	338,016	673	246,072	584,088
							臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:曾○芬)	1/3	1,050	373,268	35,252	338,016	673	246,072	584,088
20	20	1215	中興街 241 號五樓	鋼筋混凝土造	005	100.72	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:張○芳)	1/1	1,050	1,119,803	105,756	1,014,047	680	745,920	1,759,967
21	21	1216	中興街 239 號	鋼筋混凝土造	005	105.84	許○櫻	1/1	1,050	1,176,767	111,132	1,065,635	768	885,276	1,950,911
22	22	1217	中興街 239 號二樓	鋼筋混凝土造	005	105.84	邱○環	1/1	1,050	1,176,767	111,132	1,065,635	680	783,864	1,849,499
23	23	1218	中興街 239 號三樓	鋼筋混凝土造	005	105.84	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:吳○庸)	1/1	1,050	1,176,767	111,132	1,065,635	673	775,764	1,841,399
24	24	1219	中興街 239 號四樓	鋼筋混凝土造	005	105.84	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:沈○卿)	1/1	1,050	1,176,767	111,132	1,065,635	666	767,700	1,833,335
25	25	1220	中興街 239 號五樓	鋼筋混凝土造	005	105.84	陳○文	1/1	1,050	1,176,767	111,132	1,065,635	673	775,764	1,841,399
共 25 戶				合計		2,757.45				30,655,478	2,895,325	27,760,153		21,138,084	48,898,237

(二) 其他土地改良物之補償

依估價報告書。

表 8-2 其他地上物領回拆遷補償費用明細表

序號		建物門牌	受補償人	坐落地號	建物結構	拆除面積 (a) (m ²)	拆除面積(坪)	補償面積 (m ²)	補償面積 (坪)	殘餘價值 A (元)	拆除單價 (b) (元/m ²)	拆除費用 B= a×b (元)	應補償總價 (A-B) (元)	備註
合法建物增建部分	1	中興街 237 巷 6 號	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:何○宏)	353	鐵皮棚架	25.88	7.83	25.88	7.83	71,015	350	9,058	61,957	
	2	中興街 237 巷 6 號五樓	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳○毅)	353	鐵皮棚架	55.02	16.64	55.02	16.64	150,975	350	19,257	131,718	
	3	中興街 237 巷 4 號	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林○仁)	353	鐵皮棚架	21.40	6.47	21.4	6.47	58,722	350	7,490	51,232	
	4	中興街 237 巷 4 號五樓	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳○金)	353	鐵皮棚架	49.89	15.09	49.89	15.09	136,898	350	17,462	119,436	
	5	中興街 237 巷 2 號	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:康○揮)	353	鐵皮棚架	42.14	12.75	42.14	12.75	115,632	350	14,749	100,883	
	6	中興街 237 巷 2 號五樓	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:葉○榮)	353	鐵皮棚架	36.95	11.18	36.95	11.18	101,391	350	12,933	88,458	
	7	中興街 241 號	駱○造	353	鐵皮棚架	29.74	9.00	29.74	9.00	81,607	350	10,409	71,198	
	8	中興街 241 號五樓	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張○芳)	353	鐵皮棚架	66.76	20.19	66.76	20.19	183,189	350	23,366	159,823	
	9	中興街 239 號	許○櫻	353	鐵皮棚架	15.26	4.62	15.26	4.62	41,873	350	5,341	36,532	
	10	中興街 239 號五樓	陳○文	353	鐵皮棚架	83.43	25.24	83.43	25.24	228,932	350	29,201	199,731	
共 10 戶				合計		426.47	129	426.47	129.01	1,170,234		149,266	1,020,968	

二、補償金發放時程

本更新單元之事業計畫及權利變換計畫經主管機關核定公告實施後，實施者應以書面雙掛號通知或親自送達通知合法建築物所有權人及其他土地改良物所有權人搬遷，並進行補償金發放作業，而合法建築物所有權人及其他土地改良物應於預定拆遷日起 30 日內限期搬遷點交，若補償人不能受領或拒絕受領者，需依都市更新權利變換實施辦法第 25 條規定辦理法院提存，且視為已給付。

玖、舊違章建築戶處理方案(本案無)

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

壹拾、權利變換所需費用

一、成本說明

本案依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準（110 年 9 月 8 日）」核計，內容詳表 10-1。

表 10-1 都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目		數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	
壹、工程費用 (A)	一、重建費用	(一)拆除費用	—	式	—	—	0	元	
		(二)建築設計費用	1	式	—	—	11,846,831	元	
		(三)營建費用（含公益設施樓地板面積）	10,268.87	m ²	43,812	—	449,903,836	元	
		(四)工程管理費	—	式	—	元	0	元	
		(五)空氣污染防治費	1.拆除工程	3,183.92	m ²	0.56	元/m ²	1,783	元
			2.興建工程	570.48	m ²	2.47	元/m ² /月	33,818	元
		(六)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	1	式	累進費率	元	1,881,738	元
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	76	戶	75,000	元/戶	5,700,000	元
			3.建照執照相關規費	166,347,586	元	0.10	%	166,348	元
			4.其他	—	式	—	—	0	元
	重建費用小計:						469,534,354	元	
	二、公共及公益設施	(一)公共設施（道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場）	1.地上物拆遷補償費	—	m ²	—	元/m ²	0	元
			2.工程開闢費用	—	m ²	0	元/m ²	0	元
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本	—	元	—	%	0	元
		(二)公益設施認養捐贈費用	1.室內裝修費用	—	式	—	—	0	元
			2.公益設施認養經費	—	式	—	—	0	元
		(三)捐贈新北市城鄉發展基金	—	式	—	—	0	元	
		公共設施費用小計:						0	元
	工程費用（A）合計						469,534,354	元	
	貳、依規定留設公共開放空間及申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費（B）	管理維護費用	(一)開放空間	—	式	—	—	372,000	元
			(二)公益設施	1	式	—	—	4,500,000	元
			(三)綠建築標章	1	式	—	—	940,869	元
			(四)智慧建築標章	1	式	—	—	940,869	元
			(五)無障礙環境	—	式	—	—	0	元
			(六)耐震標章	—	式	—	—	0	元
		委辦費	(一)綠建築標章	1	式	—	—	600,000	元
			(二)智慧建築標章	—	式	—	—	700,000	元
(三)無障礙環境			—	式	—	—	0	元	
(四)耐震標章			—	式	—	—	0	元	
管理維護計畫相關經費及相關委辦費（B）合計						8,053,738	元		
參、權利變換費用 (C)		一、調查費	(一)都市更新規劃費用	1	式	—	—	6,700,000	元
			(二)不動產估價費用（含技師簽證費）	1	式	—	—	2,678,500	元
			(三)土地鑑界費	4	筆	4,000	元/筆	16,000	元
	(四)鑽探費用		2	孔	75,000	元/孔	150,000	元	
	(五)鄰房鑑定費用		1,109	戶	—	—	4,365,200	元	
	二、更新前土地及建物測量費用		—	式	—	—	202,650	元	
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	1.合法建築物	—	式	—	—	30,655,478	元
			2.非合法建築物	—	式	—	—	0	元
	(二)其他土地改良物		—	式	—	—	1,170,234	元	
	四、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用		—	式	—	—	0	元	
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費（租金補貼）		1	式	—	—	21,138,084	元

總項目	項目		數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位
	六、地籍整理費用		76	戶	20,000	元/戶	1,520,000	元
	七、審查費用		1	式	—	—	99,000	元
	八、其他必要業務費	交通影響評估	—	式	—	—	0	元
		都更二箭權利金	—	式	—	—	0	元
	權利變換費用（C）合計						68,695,146	元
肆、貸款利息（D）			—	式	—	—	19,942,889	元
伍、稅捐(E)	一、印花稅		456,852,423	元	0.10	%	456,852	元
	二、營業稅		1	式	5	%	17,816,929	元
	稅捐（E）合計						18,273,781	元
陸、管理費用(F)	一、行政作業費（F1）		—	—	—	—	0	元
	二、信託費用（F2）	1. 土地信託	800,000	元	50	%	400,000	元
		2. 資金信託	1	式	—	—	0	元
	三、人事行政管理費用（F3）		538,229,500	元	4.00	%	21,529,180	元
	四、銷售管理費（F4）		673,080,850	元	6.00	%	40,384,851	元
	五、風險管理費（F5）		580,101,569	元	12.47	%	72,338,666	元
	管理費用（F）合計：						134,652,697	元
柒、都市計畫變更負擔費用(G)	依都市計畫相關法令變更度市計畫、應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積、及辦理都市計畫變更所支付之委辦費		—	式	—	—	0	元
捌、容積移轉費用(H)	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費		—	式	—	—	0	元
本案更新總成本（A）+（B）+（C）+（D）+（E）+（F）+（G）+（H）總計：			—	—	—	—	719,152,605	元
本案共同負擔費用總計：			719,152,605	—	0	=	719,152,605	元

(一) 工程費用【A】：

1、重建費用：

(1) 建築設計費

依 112 年 7 月 17 日發布之「新北市建築物工程造價標準表」計算。
法定工程造價＝【總樓地板面積（平方公尺）×工程單價】＋【挖方（立方公尺）×工程單價】
＝10,268.87 m²×16,030 元+11,584.00m³×150 元
＝166,347,586 元

表 10-2 建築規劃設計費估算表

法定工程造價		166,347,586 元	
費率級距	採用費率	金額計算	
0－300 萬	8.00%	3,000,000×8.00%＝	240,000
300 萬－1,500 萬	7.50%	12,000,000×7.50%＝	900,000
1,500 萬－6,000 萬	7.25%	45,000,000×7.25%＝	3,262,500
6,000 萬以上	7.00%	(166,347,586－6,000 萬)×7.00%＝	7,444,331
		合計	11,846,831

(2) 營建費用

本案更新後興建 1 幢 1 棟地上 14 層，地下 4 層之鋼筋混凝土造建築物，本案係依 110 年 9 月 8 日新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準之營建單價基準，本案總營建費用金額為 449,903,836 元，平均營造工程單價為＝43,812 元/m²（約為 144,834 元/坪）。

物價調整

指數增減率

＝【(112/4 指數－109/8 指數)÷109/8 指數】×100%
＝【(109.60－89.94)÷89.94】×100%
＝21.86%

調整後之營建單價

＝(平均)營建單價±(平均)營建單價×(指數增減率之絕對值－2.5%)
＝43,793 元/坪

表 10-3 營建工程計算表

樓層數	樓高 (m)	樓地板面積 (m ²)	規定單價 (元/m ²)	物調金額 (元)	調整後之營建單價 (元/m ²)	加成比率	加成金額 (元)	加成後單價 (元/m ²)	金額 (元)
RF3	3.00	68.56	36,693	7,100	43,793	0.00%	0	43,793	3,002,449
RF2	3.00	68.56	36,693	7,100	43,793	0.00%	0	43,793	3,002,449
RF1	3.00	68.56	36,693	7,100	43,793	0.00%	0	43,793	3,002,449
14F	3.20	494.70	36,693	7,100	43,793	0.00%	0	43,793	21,664,398
13F	3.20	513.51	36,693	7,100	43,793	0.00%	0	43,793	22,488,144
12F	3.20	513.51	36,693	7,100	43,793	0.00%	0	43,793	22,488,144
11F	3.20	513.51	36,693	7,100	43,793	0.00%	0	43,793	22,488,144
10F	3.20	513.51	36,693	7,100	43,793	0.00%	0	43,793	22,488,144
9F	3.20	513.51	36,693	7,100	43,793	0.00%	0	43,793	22,488,144
8F	3.20	513.51	36,693	7,100	43,793	0.00%	0	43,793	22,488,144
7F	3.20	513.51	36,693	7,100	43,793	0.00%	0	43,793	22,488,144
6F	3.20	513.51	36,693	7,100	43,793	0.00%	0	43,793	22,488,144
5F	3.20	513.51	36,693	7,100	43,793	0.00%	0	43,793	22,488,144
4F	3.20	513.51	36,693	7,100	43,793	0.00%	0	43,793	22,488,144
3F	3.20	513.51	36,693	7,100	43,793	0.00%	0	43,793	22,488,144
2F	3.30	498.00	36,693	7,100	43,793	1.00%	400	44,193	22,008,114
1F	3.60	557.39	36,693	7,100	43,793	0.00%	0	43,793	24,409,781
B1F	3.50	721.45	36,693	7,100	43,793	0.00%	0	43,793	31,594,460
B2F	3.20	721.45	36,693	7,100	43,793	0.00%	0	43,793	31,594,460
B3F	3.00	700.14	36,693	7,100	43,793	0.00%	0	43,793	30,661,232
B4F	3.00	721.45	36,693	7,100	43,793	0.00%	0	43,793	31,594,460
小計		10,268.87							449,903,836
加計項目與費用									-
合計		10,268.87							449,903,836
單價		449,903,836	／		10,268.87	＝		43,812	元/m ²
						＝		144,834	元/坪

(3) 空氣汙染防制費

表 10-4 空氣汙染防制費計算表

項目	面積(m ²)	級數	費率(元/m ²)	期數(月)	合計(元)
拆除工程	3,183.92	第二級	0.56	1	1,783
建築工程	570.48	第一級	2.47	24	33,818
總計					35,601

(5) 其他必要費用

A. 公寓大廈公共基金

表 10-5 公寓大廈之公共基金估算表

法定工程造價	166,347,586 元		
費率級距	採用費率	金額計算	
0 萬元 - 1,000 萬元	2.00%	10,000,000 元×2.00%=	200,000 元
1,000 萬元 - 10,000 萬元	1.50%	90,000,000 元×1.50%=	1,350,000 元
10,000 萬元 - 100,000 萬元	0.50%	66,347,586 元×0.50%=	331,738 元
1,000,000,000 萬元以上	0.30%	-元×0.30%=	-
合計			1,881,738 元

B. 外接水、電、瓦斯管線工程費用

管線工程費用＝更新後總戶數 × 75,000 元
＝5,700,000 元

C. 建築執照相關規費

規費＝法定工程造價 × 0.1%
＝166,348 元

(二) 申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費【B】：

表 10-6 管理維護經費及委辦費明細表

公寓大廈公共基金		1,881,738 元	
項目		金額(元)	備註
管理維護項目	開放空間	372,000	留設面積 186 m ² ◆獎勵留設：6,500 元/m ² ◆義務留設：2,000 元/m ² ，本案留設人行步道無申請獎勵，故以 2,000 元/m ² 計算
	公益設施	4,500,000	捐贈面積 600 m ² ◆250 元/m ² ×30 年
	綠建築標章	940,869	公寓大廈公共基金×50%
	智慧建築標章	940,869	公寓大廈公共基金×50%
	綠建築標章	600,000	依契約提列
委辦費 (契約詳附錄二)	智慧建築標章	700,000	依契約提列
	合計	8,053,738	

(三) 權利變換費用【C】：

1、調查費

(1) 都市更新規劃費用

表 10-7 都市更新規劃費用提列基準計算表

更新單元面積(m ²)	1,180.20		權利人人數(人)	30	
更新面積規模 X			權屬情形 Y (累計方式計算)		
更新單元面積(m ²)	基準	金額	權利人人數(人)	基準	金額
	(萬元/m ²)	(萬元)		(萬元/人)	(萬元)
1,000 m ² - 2,000 m ² (面積小於 1,000 m ² 者，以 1,000 m ² 計算)	0.1	118.02	20 人以下，均以 20 人計算	6	120.00
2,000 m ² - 4,000 m ²	0.08		20 人 - 100 人	4	40.00
4,000 m ² - 6,000 m ²	0.06		100 人 - 200 人	2.5	
6,000 m ² - 10,000 m ²	0.04		200 人以上	1.5	
10,000 m ² 以上	0.02				
更新面積規模 X 小計		118.02	權屬情形 Y 小計		160.00
項目			認列標準 (萬元)		金額
					(萬元)
事業概要	都市更新事業概要		P1=150		
計畫擬訂	事業計畫及權利變換計畫申請報核		P2=300+X+Y		578.02
計畫執行與 成果報核	以權利變換方式實施		P3=150		150.00
額外項目	更新可行性評估		60		60.00
提列基準合計上限					788.02
實際契約金額(詳附錄二)					670.00

(2) 不動產估價費用 (含技師簽證費)

表 10-8 不動產估價費用提列基準計算表

更新前	主建物筆數	11	更新後	主建物筆數	76
	土地筆數	4			
1 家服務費用	400,000 + 更新前主建物筆數及土地筆數×4,500 + 更新後主建物筆數×4,500 = 809,500 元				
提列基準合計 上限	1 家服務費用 809,500 元×3 + 選定費用(1 家服務費用×30%)=2,678,500 元				
實際契約金額 (詳附錄二)	政大不動產估價師聯合事務所 (選定)		1,170,000 元		2,810,000 元
	中鼎不動產估價師事務所		820,000 元		
	環宇不動產估價師聯合事務所		820,000 元		

備註：

- 1. 本案估價師選定費用經計算低於 250,000 元，故估價師選定費用為 250,000 元。
- 2. 本案不動產估價費用因高於提列基準，故以提列基準 2,678,500 元提列。

(3) 土地鑑界費

鑑界費＝更新前土地筆數 × 4,000 元＝4 × 4,000 元
＝16,000 元

(4) 鑽探費用

本案土地面積 1,180.20 m²，每 600 m²鑽一孔，共鑽 2 孔。
鑽探費＝孔數 × 75,000 元
＝150,000 元

(5) 鄰房鑑定費

鑑定戶數共 1,109 戶，依「社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準」第 9 級計算(詳附錄二)。
鑑定費＝2,800 元/戶 ×1,109 戶＋1,260,000 元
＝4,365,200 元

2、更新前土地及建物測量費用
202,650 元（詳附錄二）

3、土地改良物拆遷補償費用

(1) 建築改良物

A. 合法建築物

30,655,478 元

B. 其他土地改良物

1,170,234 元

4、拆遷安置費（租金補貼）

21,138,084 元

5、地籍整理費用

地籍整理費＝更新後戶數 × 20,000 元
＝1,520,000 元

6、審查費用

99,000 元

(四) 貸款利息【D】：

施工期間 24 月、貸款期間 36 月（3 年）

貸款年利率＝（自有資金比率 30％ × 郵政儲金 0.710％＋70％ × 五大銀行平均 3.039％）＝2.340%

貸款利息＝（1）＋（2）＝19,942,889 元

(1)＝【合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費＋都市計畫變更負擔費用（G）＋容積移轉費用（H）】× 貸款年利率 2.340％ × 貸款期間 3 年
＝2,234,165 元

(2)＝【〔工程費用（A）－公寓大廈管理基金〕＋〔權利變換費用（C）－合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費〕】× 貸款年利率 2.340％ × 貸款期間 3 年× 0.5
＝17,708,724 元

(五) 稅捐【E】：

1、印花稅

表 10-9 承攬契據之印花稅計算表

項目	契約/提列金額(元)	扣除營業稅 5%(元)
建築設計費	11,846,831	
營建費用	-	428,479,844
綠建築標章委辦費	-	571,429
智慧建築標章委辦費	-	666,667
都市更新規劃費用	-	6,380,952
不動產估價費用	2,678,500	-
鑽探費用	150,000	-
鄰房鑑定費	4,365,200	-
更新前測量費用	-	193,000
地籍整理費	1,520,000	
合計	20,560,531	436,291,892
印花稅	扣除營業稅 5%合計 × 0.1%＝456,852 元	

2、營業稅

房屋評定標準價格

＝房屋現值總值 112,093,740 元＋車位現值總值 13,459,090 元
＝125,552,830 元

房屋現值總值

＝房屋產權面積 9,435.50 m²×調整後房屋構造標準單價第三類 9,900 元/m²×坐落地段等級調整率 120％
＝112,093,740 元

車位現值總值

＝車位產權面積 1,416.15 m²×調整後房屋構造標準單價第三類 9,900 元/m²×坐落地段等級調整率 120％×80％
＝13,459,090 元

營業稅

$= (\text{更新後總價值} - \text{共同負擔}) \times (\text{房屋評定標準價格} \div (\text{土地公告現值} + \text{房屋評定標準價格})) \times \text{營業稅稅率}$

$= (1,541,156,250 \text{ 元} - 719,152,605 \text{ 元}) \times (125,552,830 \text{ 元} \div (164,047,800 \text{ 元} + 125,552,830 \text{ 元})) \times 5\%$

$= 17,816,929 \text{ 元}$

(六) 管理費用【F】：

1、信託費用 (F2)

本案信託費用為土地信託 800,000 元，已檢附契約，惟資金信託金額係以本更新案銀行建築融資款經核准後，按核貸額度之 0.2% 支付信託報酬，目前暫無明確金額，故資金信託無提列共同負擔由實施者自行吸收。

信託費用 $= 800,000 \text{ 元} \times 50\% = 400,000 \text{ 元}$ 。(詳附錄二)

2、人事行政管理費用 (F3)

實施者為進行土地整合，人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用。本案土地比數為 4 筆，基地面積 1,180.20 平方公尺 (產權級別未滿 30 筆，基地面積未滿 500 m²，費率 4%)，依規定提列 4%。

人事行政管理費 $= \text{【工程費用 (A) + 權利變換費用 (C) + 都市計畫變更負擔費用 (G)】} \times 4\%$

$= 21,529,180 \text{ 元}$

3、銷售管理費用 (F4)

實施者為銷售更新後取得之房地費用 (變現成本)，需要廣告銷售方式協助處分所得資產，目前房地產市場變動較大，致使廣告銷售之成本亦較過去提高許多，本案實施者實際獲配之單元及車位總價值為 673,080,850 元，25 億以下部分以費率級距 6% 計算，依規定計算後以 6% 提列。

銷售管理費 $= \text{實施者實際獲配之單元及車位總價值} 673,080,850 \text{ 元} \times \text{費率 } 6\%$
 $= 40,384,851 \text{ 元}$

4、風險管理費用 (F5)

本案基地形狀不方整，且涉及水道改道，基地條件有所限制造成設計及施工上的難度等。加上 113 年 9 月中央銀行的貸款限令影響，實施者面臨自有資金準備提高與融資成本上升的財務風險，本案未來可能面對的風險包括經濟不確定性、供應鏈中斷、移工出口國政策緊縮或聘任移工相關法令的限制、環保法規的加嚴與等級提升、新技術要求與既有工程之磨合、政策變動、自然災害和氣候變遷等，實施者必須具有彈性且有效的風險管理策略和相關費用予以因應調控，才得以靈活應變以維持全案穩定性並能持續推動。本案風險管理費率依規定計算為 12.50%，實施者調降為 12.47%。

風險管理費用 $= \text{【工程費用 (A) + 權利變換費用 (C) + 貸款利息 (D) + 行政作業費用 (F1) + 信託費用 (F2) + 人事行政管理費用 (F3) + 都市計畫變更負擔費用 (G) + 容積移轉費用 (G)】} \times \text{費率 } 12.47\%$

$= 72,338,666 \text{ 元}$

二、費用負擔計算

本案共同負擔部分總計 719,152,605 元。

共同負擔比率： $719,152,605 \text{ 元} \div 1,541,156,250 \text{ 元} = 46.66\%$

壹拾壹、更新前後權利價值查估

一、評價基準日

本案以 112 年 4 月 30 日為評價基準日(價格日期)。

二、專業估價者委任說明

本案三家專業估價者因無法由實施者與土地所有權人共同指定，故由實施者指定一家政大不動產估價師聯合事務所，其餘二家為環宇不動產估價師聯合事務所、中鼎不動產估價師事務所，由實施者自本市專業估價者建議名單中，以公開、隨機方式選任之，選任過程如下：

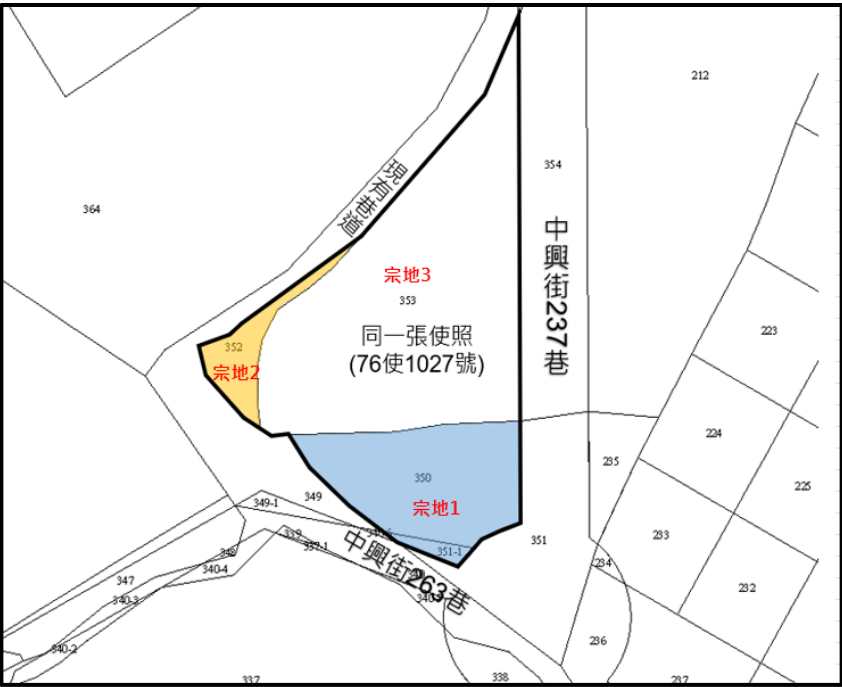
- (一) 通知日期：112 年 2 月 13 日以雙掛號寄送通知。
- (二) 選任日期：112 年 2 月 24 日(星期五)上午 10 時 30 分
- (三) 選任地點：新北市中和區中興街 200 號 5 樓會議室（廣平游氏宗祠）

三、估價條件

(一) 更新前估價條件：

- 1、更新前各權利人土地價值，係在價格日期當時，以各地號合併利用為前提評估更新前權利價值；除更新單元內 353 地號有「結構安全性能評估未達最低等級」之專屬獎勵外，在不考慮其他獎勵容積之前提下，以法定容積加計專屬容積獎勵所評估之價值，並須考慮專屬容積獎勵折減之情況。
- 2、更新前各宗土地之劃分以價格日期當時「毗鄰數筆土地為同一所有權人」或「同一張建築執照或使用執照」視為同一宗土地之原則，將更新單元內土地分宗如下：

編號	地號	劃分原則	備註
1	350、351-1	同一所有權人	
2	352	-	
3	353	同一張使用執照	76 使字 1027 號



- 3、評估更新前土地價值時，本次選定以整宗土地為比準單元，容積率以法定容積加計折減後之專屬容積獎勵計算(合計為 310.94%)。各宗土地折減後結果如下表所示：

編號	地號	申請面積(m ²)		以 50%上限分算面積(m ²)		折減後容積
		共享獎勵	專屬獎勵	共享獎勵	專屬獎勵	
1	350、351-1	413.28	-	396.08	-	300.00%
2	352	99.40		95.26	-	300.00%
3	353	1,139.63	194.89	1,092.18	186.78	315.86%
小計	350 地號等 4 筆	1,652.31	194.89	1,583.52	186.78	310.94%
合計	-	1,847.20		1,770.30		-

註：因本案都市更新容積獎勵合計為 52.17%，超過獎勵值上限 50%，故按各獎勵項目比例調整獎勵值為 50%。

- 4、評估更新前各宗土地價值時，更新單元西側現況現有巷道與指定之建築線未一致，以目前實際臨路條件為前提進行評估。
- 5、評估更新前各戶價格，地面層選定「中興街 237 巷 4 號」(1201 建號)為比準單元，樓上層住家選定「中興街 237 巷 4 號 4 樓」(1204 建號)為比準單元。
- 6、評估區分所有建物權利價值時，不考慮增建或違建對價格之影響，亦不評估增建或違建之價格。

(二) 更新後估價條件

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

- 2、更新後區分所有建物及其土地應有部分規劃有庭院及露台並設有約定專用之單元，本次評估考量其使用效益，評估該區分所有建物及其土地應有部分合理價值。
- 3、更新後區分所有建物及其土地應有部分，分別選定地面層 B1 做為一樓店面之比準單元、地面層 A6 做為一樓住宅之比準單元、第四層 A6 做為住宅之比準單元，地下二層坡道平面式編號 39 車位為之比準單元。
- 4、更新後一樓及二樓規劃日間照顧中心單元，暨車位編號 46、47、48、49 號為日間照顧中心之車位單元，皆屬捐贈之公益設施，另有一部垃圾車暫停車位，登記為大公，因上述單位皆非屬土地所有權人及權利變換關係人可選配單元，故不納入更新後總銷售金額評估。

四、估價評定方式

依據三家專業估價者之估價結果，因政大不動產估價師聯合事務所所評定之更新前、更新後之權利價值最高，對於土地所有權人應分配價值最有利，故以政大不動產估價師聯合事務所作為評定依據。

表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表

項目		政大不動產估價師 聯合事務所	環宇不動產估價師聯合 事務所	中鼎不動產估價師 事務所
更新前土地價值	土地平均單價（元/坪）	1,290,000	1,250,000	1,280,000
	更新前土地總價（元）	460,543,545	446,263,125	456,973,440
更新後房地價值	地面層平均建坪單價（元/坪）	690,133	673,050	683,459
	二樓以上住宅平均建坪單價（元/坪）	549,738	542,996	547,479
	店面平均建坪單價（元/坪）	729,034	700,984	722,126
	住宅平均建坪單價（元/坪）	550,677	544,094	548,360
	車位平均價格（元/個）	2,192,222	2,128,889	2,126,111
	更新後總權利價值（元）	1,541,156,250	1,519,685,108	1,531,839,251
土地所有權人應分配權利價值（元）		822,003,645	800,532,503	812,686,646

五、更新前後權利價值估價結果

（一）更新前估價結果

表 11-2 更新前各土地權利價值表

序號	地號	面積(㎡)	面積(坪)	土地單價 (元/坪)	更新前土地價值(元)	權利價值比率
1	350	280.47	84.84	1,230,588	104,405,747	22.6701%
2	351-1	14.73	4.46	1,230,588	5,483,284	1.1906%
3	352	71.00	21.48	1,197,365	25,716,398	5.5839%
4	353	814.00	246.24	1,319,626	324,938,116	70.5554%
合計		1,180.20	357.01	1,290,000	460,543,545	100.0000%

表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表

序號	土地所有權人及權利變換關係人	地號	面積(㎡)	權利範圍	持分面積 (㎡)	更新前土地 權利價值 (元)	更新前土地權 利價值合計 (元)	更新前土地權 利價值比率-歸 人
1	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:方○莉)	353	814.00	4365/100000	35.53	13,720,017	13,720,017	2.979092%
2	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:何○宏)	353	814.00	4365/100000	35.53	16,952,249	16,952,249	3.680922%
3	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:余○英)	353	814.00	4365/100000	35.53	13,450,998	13,450,998	2.920679%
4	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳○庸)	353	814.00	3829/100000	31.17	11,727,863	11,727,863	2.546526%
5	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳○毅)	353	814.00	4365/100000	35.53	13,585,508	13,585,508	2.949886%
6	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳○金)	353	814.00	3937/100000	32.05	12,131,653	12,131,653	2.634203%
7	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:沈○卿)	353	814.00	3829/100000	31.17	11,611,745	11,611,745	2.521313%
8	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:辛○峯)	353	814.00	4220/100000	34.35	13,276,409	13,276,409	2.882770%
9	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林○仁)	353	814.00	3937/100000	32.05	15,358,291	15,358,291	3.334818%
10	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林○芳)	353	814.00	4365/100000	35.53	13,585,508	13,585,508	2.949886%
11	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林○倫)	353	814.00	3937/200000	16.02	6,065,826	6,065,826	1.317102%
12	邱○環	353	814.00	3829/100000	31.17	11,843,979	11,843,979	2.571739%
13	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:柯○宗)	353	814.00	4220/100000	34.35	13,146,250	13,146,250	2.854507%
14	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:康○揮)	353	814.00	4220/100000	34.35	16,438,822	16,438,822	3.569439%
15	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張○綺)	353	814.00	3937/200000	16.02	6,065,826	6,065,826	1.317102%
16	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張○芳)	353	814.00	3649/100000	29.70	11,387,907	11,387,907	2.472710%
17	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張○○雄)	353	814.00	3937/100000	32.05	12,011,537	12,011,537	2.608122%
18	祭祀公業法人新北市游光顯	352	71.00	1/1	71.00	25,716,398	25,716,398	5.583923%
19	許○櫻	353	814.00	3829/100000	31.17	14,346,739	14,346,739	3.115175%
20	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:陳○芳)	353	814.00	40971/1000000	33.35	12,683,593	12,683,593	2.754049%
21	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:羅○耕)	353	814.00	1229/1000000	1.00	332,496	332,496	0.072196%
22	陳○蘭	353	814.00	3649/100000	29.70	11,500,658	11,500,658	2.497192%
23	陳○文	353	814.00	3829/100000	31.17	11,727,863	11,727,863	2.546526%

序號	土地所有權人及權利變換關係人	地號	面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比率-歸人
24	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:創頂建設股份有限公司)	350	280.47	1/1	280.47	104,405,747	109,889,031	23.860725%
		351-1	14.73	1/1	14.73	5,483,284		
25	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾○德)	353	814.00	3649/300000	9.90	3,758,385	3,758,385	0.816076%
26	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾○芬)	353	814.00	3649/300000	9.90	3,758,385	3,758,385	0.816076%
27	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾○斌)	353	814.00	3937/100000	32.05	12,251,768	12,251,768	2.660284%
28	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:葉○榮)	353	814.00	4220/100000	34.35	13,146,250	13,146,250	2.854507%
29	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:趙○楠)	353	814.00	3649/300000	9.90	3,758,385	3,758,385	0.816076%
30	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:劉○珠)	353	814.00	3649/100000	29.70	11,387,907	11,387,907	2.472710%
31	駱○造	353	814.00	3649/100000	29.70	13,925,299	13,925,299	3.023666%
合計			1,180.20		1,180.20	460,543,545	460,543,545	100.000000%

(二) 更新後估價結果

表 11-4 更新後各分配單元價值表

序號	分配單元代號	樓層	主要用途	建坪面積		建坪單價(元/坪)(不含約定專用)	露臺面積(m ²)	建坪單價(含約定專用,元/坪)	權利價值(元)(含露臺)
				(m ²)	(坪)				
1	1F-B1	1F	店舖	125.22	37.88	667,000		737,620	27,941,060
2	1F-B2	1F	店舖	110.17	33.33	654,000		719,276	23,973,460
3	1F-A6	1F	住宅	121.04	36.62	586,000		614,489	22,502,570
4	3F-A1	3F	住宅	139.64	42.24	532,000	20.14	557,519	23,549,610
5	3F-A2	3F	住宅	78.72	23.81	532,000		532,000	12,666,920
6	3F-A3	3F	住宅	157.02	47.50	532,000		532,000	25,270,000
7	3F-A5	3F	住宅	95.20	28.80	527,000		527,000	15,177,600
8	3F-A6	3F	住宅	122.91	37.18	527,000		527,000	19,593,860
9	3F-A7	3F	住宅	94.42	28.56	527,000		527,000	15,051,120
10	4F-A1	4F	住宅	139.64	42.24	527,000		527,000	22,260,480
11	4F-A2	4F	住宅	78.72	23.81	527,000		527,000	12,547,870
12	4F-A3	4F	住宅	157.02	47.50	527,000		527,000	25,032,500
13	4F-A5	4F	住宅	95.34	28.84	522,000		522,000	15,054,480
14	4F-A6	4F	住宅	122.89	37.17	522,000		522,000	19,402,740
15	4F-A7	4F	住宅	94.42	28.56	522,000		522,000	14,908,320
16	5F-A1	5F	住宅	139.64	42.24	532,000		532,000	22,471,680
17	5F-A2	5F	住宅	78.72	23.81	532,000		532,000	12,666,920
18	5F-A3	5F	住宅	157.02	47.50	532,000		532,000	25,270,000
19	5F-A5	5F	住宅	95.34	28.84	527,000		527,000	15,198,680
20	5F-A6	5F	住宅	122.89	37.17	527,000		527,000	19,588,590
21	5F-A7	5F	住宅	94.42	28.56	527,000		527,000	15,051,120
22	6F-A1	6F	住宅	139.64	42.24	538,000		538,000	22,725,120
23	6F-A2	6F	住宅	78.72	23.81	538,000		538,000	12,809,780
24	6F-A3	6F	住宅	157.02	47.50	538,000		538,000	25,555,000
25	6F-A5	6F	住宅	95.34	28.84	532,000		532,000	15,342,880
26	6F-A6	6F	住宅	122.89	37.17	532,000		532,000	19,774,440

序號	分配單元代號	樓層	主要用途	建坪面積		建坪單價(元/坪)(不含約定專用)	露臺面積(m ²)	建坪單價(含約定專用,元/坪)	權利價值(元)(含露臺)
				(m ²)	(坪)				
27	6F-A7	6F	住宅	94.42	28.56	532,000		532,000	15,193,920
28	7F-A1	7F	住宅	139.64	42.24	543,000		543,000	22,936,320
29	7F-A2	7F	住宅	78.72	23.81	543,000		543,000	12,928,830
30	7F-A3	7F	住宅	157.02	47.50	543,000		543,000	25,792,500
31	7F-A5	7F	住宅	95.34	28.84	538,000		538,000	15,515,920
32	7F-A6	7F	住宅	122.89	37.17	538,000		538,000	19,997,460
33	7F-A7	7F	住宅	94.42	28.56	538,000		538,000	15,365,280
34	8F-A1	8F	住宅	139.64	42.24	548,000		548,000	23,147,520
35	8F-A2	8F	住宅	78.72	23.81	548,000		548,000	13,047,880
36	8F-A3	8F	住宅	157.02	47.50	543,000		543,000	25,792,500
37	8F-A5	8F	住宅	95.34	28.84	543,000		543,000	15,660,120
38	8F-A6	8F	住宅	122.89	37.17	543,000		543,000	20,183,310
39	8F-A7	8F	住宅	94.42	28.56	543,000		543,000	15,508,080
40	9F-A1	9F	住宅	142.35	43.06	554,000		554,000	23,855,240
41	9F-A2	9F	住宅	93.66	28.33	554,000		554,000	15,694,820
42	9F-A3	9F	住宅	139.34	42.15	554,000		554,000	23,351,100
43	9F-A5	9F	住宅	95.20	28.80	548,000		548,000	15,782,400
44	9F-A6	9F	住宅	122.91	37.18	548,000		548,000	20,374,640
45	9F-A7	9F	住宅	94.42	28.56	548,000		548,000	15,650,880
46	10F-A1	10F	住宅	142.35	43.06	559,000		559,000	24,070,540
47	10F-A2	10F	住宅	93.66	28.33	559,000		559,000	15,836,470
48	10F-A3	10F	住宅	139.34	42.15	559,000		559,000	23,561,850
49	10F-A5	10F	住宅	95.20	28.80	553,000		553,000	15,926,400
50	10F-A6	10F	住宅	122.91	37.18	553,000		553,000	20,560,540
51	10F-A7	10F	住宅	94.42	28.56	553,000		553,000	15,793,680
52	11F-A1	11F	住宅	142.35	43.06	564,000		564,000	24,285,840
53	11F-A2	11F	住宅	93.66	28.33	564,000		564,000	15,978,120
54	11F-A3	11F	住宅	139.34	42.15	564,000		564,000	23,772,600
55	11F-A5	11F	住宅	95.20	28.80	559,000		559,000	16,099,200
56	11F-A6	11F	住宅	122.91	37.18	559,000		559,000	20,783,620
57	11F-A7	11F	住宅	94.42	28.56	559,000		559,000	15,965,040
58	12F-A1	12F	住宅	142.35	43.06	569,000		569,000	24,501,140
59	12F-A2	12F	住宅	93.66	28.33	569,000		569,000	16,119,770
60	12F-A3	12F	住宅	139.34	42.15	569,000		569,000	23,983,350
61	12F-A5	12F	住宅	95.20	28.80	564,000		564,000	16,243,200
62	12F-A6	12F	住宅	122.91	37.18	564,000		564,000	20,969,520
63	12F-A7	12F	住宅	94.42	28.56	564,000		564,000	16,107,840
64	13F-A1	13F	住宅	142.35	43.06	575,000		575,000	24,759,500
65	13F-A2	13F	住宅	93.66	28.33	575,000		575,000	16,289,750
66	13F-A3	13F	住宅	139.34	42.15	575,000		575,000	24,236,250
67	13F-A5	13F	住宅	95.20	28.80	569,000		569,000	16,387,200
68	13F-A6	13F	住宅	122.91	37.18	569,000		569,000	21,155,420
69	13F-A7	13F	住宅	94.42	28.56	569,000		569,000	16,250,640
70	14F-A1	14F	住宅	132.32	40.03	580,000	1.59	582,314	23,310,040
71	14F-A2	14F	住宅	85.11	25.75	580,000	2.07	584,722	15,056,590
72	14F-A3	14F	住宅	129.62	39.21	586,000	1.59	588,387	23,070,660
73	14F-A5	14F	住宅	95.20	28.80	574,000		574,000	16,531,200
74	14F-A6	14F	住宅	122.91	37.18	574,000		574,000	21,341,320
75	14F-A7	14F	住宅	94.42	28.56	574,000		574,000	16,393,440
合計				8,583.45	2,596.49		25.39		1,442,506,250

備註: 本表無計入公益設施面積 852.05 m²，含公益設施合計為 76 戶、9,435.50 m²。

表 11-5 更新後停車位價值表

樓層	車位形式及大小	數量（個）	車位權利價值（元/個）	價值（元）
B1	坡道平面/230*550/小車位	1	2,435,000	2,435,000
B2	坡道平面/250*550/大車位	11	2,355,455	25,910,000
B3	坡道平面/250*550/大車位	16	2,211,563	35,385,000
B4	坡道平面/250*550/大車位	17	2,054,118	34,920,000
合計		45	2,192,222	98,650,000

備註:本表無計入公益設施車位(4 部)及垃圾車暫停車位(1 部)，含公益設施車位及垃圾車暫停車位合計為 50 部汽車位。

壹拾貳、共同負擔

一、用地負擔(本案無)

本案無公共設施用地、無須提列至共同負擔費用。

二、費用負擔

表 12-1 總費用負擔說明表

項目		數值
負擔費用	A	719,152,605 元
更新後總價值	B	1,541,156,250 元
平均費用負擔比率	A/B	46.66%

上述費用負擔包括：合法建築物拆遷補償費用、拆遷安置費用及其他地上物之拆遷補償費用，共約 49,919,205 元，需於公告後 120 天內發放完畢。

三、土地所有權人平均共同負擔比率

本案土地所有權人平均共同負擔比率

＝平均公共設施用地負擔比率＋平均費用負擔比率

＝0%＋46.66%

＝46.66%

四、土地所有權人共同負擔額度

土地所有權人共同負擔總額為 719,152,605 元，由各土地所有權人依權利變換價值比例核算，詳表 12-2。

表 12-2 費用共同負擔表

編號	土地所有權人	地號	更新前土地權利價值（元）		更新前權利價值比率（%）	負擔方式		費用共同負擔合計（元）
			各筆土地	小計		現金繳納（元）	更新後房地折價抵付（元）	
1	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:方○莉)	353	13,720,017	13,720,017	2.979092%		21,424,219	21,424,219
2	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:何○宏)	353	16,952,249	16,952,249	3.680922%		26,471,447	26,471,447
3	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:余○英)	353	13,450,998	13,450,998	2.920679%		21,004,138	21,004,138
4	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳○庸)	353	11,727,863	11,727,863	2.546526%		18,313,411	18,313,411
5	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳○毅)	353	13,585,508	13,585,508	2.949886%		21,214,180	21,214,180
6	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳○金)	353	12,131,653	12,131,653	2.634203%		18,943,941	18,943,941
7	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:沈○卿)	353	11,611,745	11,611,745	2.521313%		18,132,089	18,132,089

編號	土地所有權人	地號	更新前土地權利價值（元）		更新前權利價值比率（%）	負擔方式		費用共同負擔合計（元）
			各筆土地	小計		現金繳納（元）	更新後房地折價抵付（元）	
8	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:辛○峯)	353	13,276,409	13,276,409	2.882770%		20,731,512	20,731,512
9	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林○仁)	353	15,358,291	15,358,291	3.334818%		23,982,434	23,982,434
10	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林○芳)	353	13,585,508	13,585,508	2.949886%		21,214,180	21,214,180
11	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林○倫)	353	6,065,826	6,065,826	1.317102%		9,471,970	9,471,970
12	邱○環	353	11,843,979	11,843,979	2.571739%		18,494,730	18,494,730
13	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:柯○宗)	353	13,146,250	13,146,250	2.854507%		20,528,265	20,528,265
14	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:康○揮)	353	16,438,822	16,438,822	3.569439%		25,669,715	25,669,715
15	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張○綺)	353	6,065,826	6,065,826	1.317102%		9,471,970	9,471,970
16	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張○芳)	353	11,387,907	11,387,907	2.472710%		17,782,559	17,782,559
17	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張○○雄)	353	12,011,537	12,011,537	2.608122%		18,756,376	18,756,376
18	祭祀公業法人新北市游光顯	352	25,716,398	25,716,398	5.583923%		40,156,929	40,156,929
19	許○櫻	353	14,346,739	14,346,739	3.115175%		22,402,865	22,402,865
20	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:陳○芳)	353	12,683,593	12,683,593	2.754049%		19,805,812	19,805,812
21	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:羅○耕)	353	332,496	332,496	0.072196%		519,203	519,203
22	陳○蘭	353	11,500,658	11,500,658	2.497192%		17,958,624	17,958,624
23	陳○文	353	11,727,863	11,727,863	2.546526%		18,313,411	18,313,411
24	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:創頂建設股份有限公司)	350	104,405,747	109,889,031	23.860725%		171,595,031	171,595,031
		351-1	5,483,284					
25	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾○德)	353	3,758,385	3,758,385	0.816076%		5,868,831	5,868,831
26	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾○芬)	353	3,758,385	3,758,385	0.816076%		5,868,831	5,868,831
27	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾○斌)	353	12,251,768	12,251,768	2.660284%		19,131,504	19,131,504
28	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:葉○榮)	353	13,146,250	13,146,250	2.854507%		20,528,265	20,528,265
29	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:趙○楠)	353	3,758,385	3,758,385	0.816076%		5,868,831	5,868,831
30	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:劉○珠)	353	11,387,907	11,387,907	2.472710%		17,782,559	17,782,559
31	駱○造	353	13,925,299	13,925,299	3.023666%		21,744,773	21,744,773
合計			460,543,545	460,543,545	100.000000%		719,152,605	719,152,605

壹拾參、更新後分配面積及位置

一、更新後供分配之土地

表 13-1 更新後土地及建物總面積表

項目	面積（㎡）
土地總面積	1,180.20
建物總面積	9,435.50

備註:本表計入公益設施面積 852.05 ㎡。

二、更新後供分配之建築物及其土地應有部分

表 13-2 更新後單元與車位表

項目		數量(戶)
規劃單元	住宅單元	73
	商業單元	2
	公益設施	1
車位		45

備註:本表無計入公益設施車位(4 部)及垃圾車暫停車位(1 部)，含公益設施車位及垃圾車暫停車位合計為 50 部汽車位。

表 13-3 更新後土地及建築物之分配面積表

序號	分類	樓層	戶別	土地應有部分		建物面積					
				總面積（㎡）	權利範圍	主建物 （㎡）	附屬建物(陽台) （㎡）	附屬建物(露台) （㎡）	共用部分 （㎡）	合計	
				1,180.20	1000000					（㎡）	（坪）
1	日間照顧中心	1、2F	日間照顧中心	121.40	102864	641.08	18.81	10.25	192.16	852.05	257.75
2	店鋪	1F	1F-B1	15.45	13088	80.93	3.03	-	41.26	125.22	37.88
3	店鋪	1F	1F-B2	13.59	11515	69.42	4.45	-	36.30	110.17	33.33
4	住宅	1F	1F-A6	14.93	12651	76.02	5.14	-	39.88	121.04	36.62
5	住宅	3F	3F-A1	17.23	14595	85.92	7.71	20.14	46.01	139.64	42.24
6	住宅	3F	3F-A2	9.71	8227	47.69	5.09	-	25.94	78.72	23.81
7	住宅	3F	3F-A3	19.37	16411	97.57	7.71	-	51.74	157.02	47.50
8	住宅	3F	3F-A5	11.74	9950	58.81	5.02	-	31.37	95.20	28.80
9	住宅	3F	3F-A6	15.16	12846	77.77	4.64	-	40.50	122.91	37.18
10	住宅	3F	3F-A7	11.65	9869	58.95	4.36	-	31.11	94.42	28.56
11	住宅	4F	4F-A1	17.23	14595	85.92	7.71	-	46.01	139.64	42.24
12	住宅	4F	4F-A2	9.71	8227	47.69	5.09	-	25.94	78.72	23.81
13	住宅	4F	4F-A3	19.37	16411	97.57	7.71	-	51.74	157.02	47.50
14	住宅	4F	4F-A5	11.76	9965	58.91	5.02	-	31.41	95.34	28.84
15	住宅	4F	4F-A6	15.16	12845	77.77	4.63	-	40.49	122.89	37.17
16	住宅	4F	4F-A7	11.65	9869	58.95	4.36	-	31.11	94.42	28.56
17	住宅	5F	5F-A1	17.23	14595	85.92	7.71	-	46.01	139.64	42.24
18	住宅	5F	5F-A2	9.71	8227	47.69	5.09	-	25.94	78.72	23.81
19	住宅	5F	5F-A3	19.37	16411	97.57	7.71	-	51.74	157.02	47.50
20	住宅	5F	5F-A5	11.76	9965	58.91	5.02	-	31.41	95.34	28.84
21	住宅	5F	5F-A6	15.16	12845	77.77	4.63	-	40.49	122.89	37.17
22	住宅	5F	5F-A7	11.65	9869	58.95	4.36	-	31.11	94.42	28.56
23	住宅	6F	6F-A1	17.23	14595	85.92	7.71	-	46.01	139.64	42.24
24	住宅	6F	6F-A2	9.71	8227	47.69	5.09	-	25.94	78.72	23.81

序號	分類	樓層	戶別	土地應有部分		建物面積					
				總面積（㎡）	權利範圍	主建物 （㎡）	附屬建物(陽台) （㎡）	附屬建物(露台) （㎡）	共用部分 （㎡）	合計	
				1,180.20	1000000					（㎡）	（坪）
25	住宅	6F	6F-A3	19.37	16411	97.57	7.71	-	51.74	157.02	47.50
26	住宅	6F	6F-A5	11.76	9965	58.91	5.02	-	31.41	95.34	28.84
27	住宅	6F	6F-A6	15.16	12845	77.77	4.63	-	40.49	122.89	37.17
28	住宅	6F	6F-A7	11.65	9869	58.95	4.36	-	31.11	94.42	28.56
29	住宅	7F	7F-A1	17.23	14595	85.92	7.71	-	46.01	139.64	42.24
30	住宅	7F	7F-A2	9.71	8227	47.69	5.09	-	25.94	78.72	23.81
31	住宅	7F	7F-A3	19.37	16411	97.57	7.71	-	51.74	157.02	47.50
32	住宅	7F	7F-A5	11.76	9965	58.91	5.02	-	31.41	95.34	28.84
33	住宅	7F	7F-A6	15.16	12845	77.77	4.63	-	40.49	122.89	37.17
34	住宅	7F	7F-A7	11.65	9869	58.95	4.36	-	31.11	94.42	28.56
35	住宅	8F	8F-A1	17.23	14595	85.92	7.71	-	46.01	139.64	42.24
36	住宅	8F	8F-A2	9.71	8227	47.69	5.09	-	25.94	78.72	23.81
37	住宅	8F	8F-A3	19.37	16411	97.57	7.71	-	51.74	157.02	47.50
38	住宅	8F	8F-A5	11.76	9965	58.91	5.02	-	31.41	95.34	28.84
39	住宅	8F	8F-A6	15.16	12845	77.77	4.63	-	40.49	122.89	37.17
40	住宅	8F	8F-A7	11.65	9869	58.95	4.36	-	31.11	94.42	28.56
41	住宅	9F	9F-A1	17.56	14879	87.74	7.71	-	46.90	142.35	43.06
42	住宅	9F	9F-A2	11.55	9789	57.71	5.09	-	30.86	93.66	28.33
43	住宅	9F	9F-A3	17.19	14564	85.72	7.71	-	45.91	139.34	42.15
44	住宅	9F	9F-A5	11.74	9950	58.81	5.02	-	31.37	95.20	28.80
45	住宅	9F	9F-A6	15.16	12846	77.77	4.64	-	40.50	122.91	37.18
46	住宅	9F	9F-A7	11.65	9869	58.95	4.36	-	31.11	94.42	28.56
47	住宅	10F	10F-A1	17.56	14879	87.74	7.71	-	46.90	142.35	43.06
48	住宅	10F	10F-A2	11.55	9789	57.71	5.09	-	30.86	93.66	28.33
49	住宅	10F	10F-A3	17.19	14564	85.72	7.71	-	45.91	139.34	42.15
50	住宅	10F	10F-A5	11.74	9950	58.81	5.02	-	31.37	95.20	28.80
51	住宅	10F	10F-A6	15.16	12846	77.77	4.64	-	40.50	122.91	37.18
52	住宅	10F	10F-A7	11.65	9869	58.95	4.36	-	31.11	94.42	28.56
53	住宅	11F	11F-A1	17.56	14879	87.74	7.71	-	46.90	142.35	43.06
54	住宅	11F	11F-A2	11.55	9789	57.71	5.09	-	30.86	93.66	28.33
55	住宅	11F	11F-A3	17.19	14564	85.72	7.71	-	45.91	139.34	42.15
56	住宅	11F	11F-A5	11.74	9950	58.81	5.02	-	31.37	95.20	28.80
57	住宅	11F	11F-A6	15.16	12846	77.77	4.64	-	40.50	122.91	37.18
58	住宅	11F	11F-A7	11.65	9869	58.95	4.36	-	31.11	94.42	28.56
59	住宅	12F	12F-A1	17.56	14879	87.74	7.71	-	46.90	142.35	43.06
60	住宅	12F	12F-A2	11.55	9789	57.71	5.09	-	30.86	93.66	28.33
61	住宅	12F	12F-A3	17.19	14564	85.72	7.71	-	45.91	139.34	42.15
62	住宅	12F	12F-A5	11.74	9950	58.81	5.02	-	31.37	95.20	28.80
63	住宅	12F	12F-A6	15.16	12846	77.77	4.64	-	40.50	122.91	37.18
64	住宅	12F	12F-A7	11.65	9869	58.95	4.36	-	31.11	94.42	28.56
65	住宅	13F	13F-A1	17.56	14879	87.74	7.71	-	46.90	142.35	43.06
66	住宅	13F	13F-A2	11.55	9789	57.71	5.09	-	30.86	93.66	28.33
67	住宅	13F	13F-A3	17.19	14564	85.72	7.71	-	45.91	139.34	42.15
68	住宅	13F	13F-A5	11.74	9950	58.81	5.02	-	31.37	95.20	28.80
69	住宅	13F	13F-A6	15.16	12846	77.77	4.64	-	40.50	122.91	37.18
70	住宅	13F	13F-A7	11.65	9869	58.95	4.36	-	31.11	94.42	28.56
71	住宅	14F	14F-A1	16.32	13830	81.03	7.69	1.59	43.60	132.32	40.03
72	住宅	14F	14F-A2	10.50	8896	52.02	5.05	2.07	28.04	85.11	25.75

序號	分類	樓層	戶別	土地應有部分		建物面積					
				總面積（㎡）	權利範圍	主建物 （㎡）	附屬建物(陽台) （㎡）	附屬建物(露台) （㎡）	共用部分 （㎡）	合計	
				1,180.20	1000000					（㎡）	（坪）
73	住宅	14F	14F-A3	15.99	13548	79.22	7.69	1.59	42.71	129.62	39.21
74	住宅	14F	14F-A5	11.74	9950	58.81	5.02	-	31.37	95.20	28.80
75	住宅	14F	14F-A6	15.16	12846	77.77	4.64	-	40.50	122.91	37.18
76	住宅	14F	14F-A7	11.65	9869	58.95	4.36	-	31.11	94.42	28.56
合計				1,180.20	1000000	5,969.51	445.66	35.64	3,020.33	9,435.50	2,854.24

備註：1. 本表土地應有部分持分面積計算，取小數點後三位，四捨五入至二位計之。
2. 實際面積依地政機關測量登記為準。
3. 本案建物總產權面積為 9,435.50 ㎡、車位總產權面積為 1,416.15 ㎡，合計 10,851.65 ㎡。

表 13-4 更新後車位分配面積表

序號	樓層	車位編號	車位屬性	大小	規格（公分）	車位價值（元/個）	土地持分
1	B4	B4-1	坡道平面	大車位	250*550	2,035,000	-
2	B4	B4-2	坡道平面	大車位	250*550	2,035,000	-
3	B4	B4-3	坡道平面	大車位	250*550	2,060,000	-
4	B4	B4-4	坡道平面	大車位	250*550	2,060,000	-
5	B4	B4-5	坡道平面	大車位	250*550	2,085,000	-
6	B4	B4-6	坡道平面	大車位	250*550	2,060,000	-
7	B4	B4-7	坡道平面	大車位	250*550	2,060,000	-
8	B4	B4-8	坡道平面	大車位	250*550	2,085,000	-
9	B4	B4-9	坡道平面	大車位	250*550	2,060,000	-
10	B4	B4-10	坡道平面	大車位	250*550	2,060,000	-
11	B4	B4-11	坡道平面	大車位	250*550	2,085,000	-
12	B4	B4-12	坡道平面	大車位	250*550	2,060,000	-
13	B4	B4-13	坡道平面	大車位	250*550	2,035,000	-
14	B4	B4-14	坡道平面	大車位	250*550	2,035,000	-
15	B4	B4-15	坡道平面	大車位	250*550	2,035,000	-
16	B4	B4-16	坡道平面	大車位	250*550	2,035,000	-
17	B4	B4-17	坡道平面	大車位	250*550	2,035,000	-
18	B3	B3-18	坡道平面	大車位	250*550	2,185,000	-
19	B3	B3-19	坡道平面	大車位	250*550	2,185,000	-
20	B3	B3-20	坡道平面	大車位	250*550	2,210,000	-
21	B3	B3-21	坡道平面	大車位	250*550	2,210,000	-
22	B3	B3-22	坡道平面	大車位	250*550	2,235,000	-
23	B3	B3-23	坡道平面	大車位	250*550	2,210,000	-
24	B3	B3-24	坡道平面	大車位	250*550	2,210,000	-
25	B3	B3-25	坡道平面	大車位	250*550	2,235,000	-
26	B3	B3-26	坡道平面	大車位	250*550	2,210,000	-
27	B3	B3-27	坡道平面	大車位	250*550	2,210,000	-
28	B3	B3-28	坡道平面	大車位	250*550	2,235,000	-
29	B3	B3-29	坡道平面	大車位	250*550	2,210,000	-
30	B3	B3-30	坡道平面	大車位	250*550	2,235,000	-
31	B3	B3-31	坡道平面	大車位	250*550	2,235,000	-

序號	樓層	車位編號	車位屬性	大小	規格（公分）	車位價值（元/個）	土地持分
32	B3	B3-32	坡道平面	大車位	250*550	2,185,000	-
33	B3	B3-33	坡道平面	大車位	250*550	2,185,000	-
34	B2	B2-34	坡道平面	大車位	250*550	2,335,000	-
35	B2	B2-35	坡道平面	大車位	250*550	2,335,000	-
36	B2	B2-36	坡道平面	大車位	250*550	2,360,000	-
37	B2	B2-37	坡道平面	大車位	250*550	2,360,000	-
38	B2	B2-38	坡道平面	大車位	250*550	2,385,000	-
39	B2	B2-39	坡道平面	大車位	250*550	2,360,000	-
40	B2	B2-40	坡道平面	大車位	250*550	2,360,000	-
41	B2	B2-41	坡道平面	大車位	250*550	2,385,000	-
42	B2	B2-42	坡道平面	大車位	250*550	2,360,000	-
43	B2	B2-43	坡道平面	大車位	250*550	2,335,000	-
44	B2	B2-44	坡道平面	大車位	250*550	2,335,000	-
45	B1	B1-45	坡道平面	小車位	230*550	2,435,000	-
46	B1	B1-46	坡道平面	大車位	250*550	公益設施車位不計價	-
47	B1	B1-47	坡道平面	大車位	250*550	公益設施車位不計價	
48	B1	B1-48	坡道平面	大車位	250*550	公益設施車位不計價	
49	B1	B1-49	坡道平面	大車位	350*600	公益設施車位不計價	
50	B1	-	坡道平面	大車位	250*550	垃圾車位不計價	
合計						98,650,000	-

戶別	14F	14F-A1	14F-A2	14F-A3	14F-A5	14F-A6	14F-A7
坪數（坪）		40.03	25.75	39.21	28.80	37.18	28.56
單價（元/坪）		582,314	584,722	588,387	574,000	574,000	574,000
總價（元）		23,310,040	15,056,590	23,070,660	16,531,200	21,341,320	16,393,440
姓名		創頂建設股份有限公司	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：創頂建設股份有限公司）	創頂建設股份有限公司	創頂建設股份有限公司	駱○造	創頂建設股份有限公司
戶別	13F	13F-A1	13F-A2	13F-A3	13F-A5	13F-A6	13F-A7
坪數（坪）		43.06	28.33	42.15	28.80	37.18	28.56
單價（元/坪）		575,000	575,000	575,000	569,000	569,000	569,000
總價（元）		24,759,500	16,289,750	24,236,250	16,387,200	21,155,420	16,250,640
姓名		創頂建設股份有限公司	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：創頂建設股份有限公司）	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：創頂建設股份有限公司）	創頂建設股份有限公司	創頂建設股份有限公司	創頂建設股份有限公司
戶別	12F	12F-A1	12F-A2	12F-A3	12F-A5	12F-A6	12F-A7
坪數（坪）		43.06	28.33	42.15	28.80	37.18	28.56
單價（元/坪）		569,000	569,000	569,000	564,000	564,000	564,000
總價（元）		24,501,140	16,119,770	23,983,350	16,243,200	20,969,520	16,107,840
姓名		創頂建設股份有限公司	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：創頂建設股份有限公司）	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：創頂建設股份有限公司）	創頂建設股份有限公司	創頂建設股份有限公司	創頂建設股份有限公司
戶別	11F	11F-A1	11F-A2	11F-A3	11F-A5	11F-A6	11F-A7
坪數（坪）		43.06	28.33	42.15	28.80	37.18	28.56
單價（元/坪）		564,000	564,000	564,000	559,000	559,000	559,000
總價（元）		24,285,840	15,978,120	23,772,600	16,099,200	20,783,620	15,965,040
姓名		創頂建設股份有限公司	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：創頂建設股份有限公司）	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：創頂建設股份有限公司）	創頂建設股份有限公司	祭祀公業法人新北市游光顯	創頂建設股份有限公司
戶別	10F	10F-A1	10F-A2	10F-A3	10F-A5	10F-A6	10F-A7
坪數（坪）		43.06	28.33	42.15	28.80	37.18	28.56
單價（元/坪）		559,000	559,000	559,000	553,000	553,000	553,000
總價（元）		24,070,540	15,836,470	23,561,850	15,926,400	20,560,540	15,793,680
姓名		創頂建設股份有限公司	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：柯○宗）	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：創頂建設股份有限公司）	創頂建設股份有限公司	創頂建設股份有限公司	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：葉○榮）
戶別	9F	9F-A1	9F-A2	9F-A3	9F-A5	9F-A6	9F-A7
坪數（坪）		43.06	28.33	42.15	28.80	37.18	28.56
單價（元/坪）		554,000	554,000	554,000	548,000	548,000	548,000
總價（元）		23,855,240	15,694,820	23,351,100	15,782,400	20,374,640	15,650,880
姓名		臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：何○宏）	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：柯○宗）	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：羅○耕）	創頂建設股份有限公司	邱○環	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：陳○芳）
戶別	8F	8F-A1	8F-A2	8F-A3	8F-A5	8F-A6	8F-A7
坪數（坪）		42.24	23.81	47.50	28.84	37.17	28.56
單價（元/坪）		548,000	548,000	543,000	543,000	543,000	543,000
總價（元）		23,147,520	13,047,880	25,792,500	15,660,120	20,183,310	15,508,080
姓名		臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：創頂建設股份有限公司）	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：林○仁）	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：林○芳）	祭祀公業法人新北市游光顯	創頂建設股份有限公司	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：曾○斌）
戶別	7F	7F-A1	7F-A2	7F-A3	7F-A5	7F-A6	7F-A7
坪數（坪）		42.24	23.81	47.50	28.84	37.17	28.56
單價（元/坪）		543,000	543,000	543,000	538,000	538,000	538,000
總價（元）		22,936,320	12,928,830	25,792,500	15,515,920	19,997,460	15,365,280
姓名		臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：吳○金）	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：趙○楠）	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：林○倫）、臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：張○綺）	創頂建設股份有限公司	創頂建設股份有限公司	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：余○英）

戶別	6F	6F-A1	6F-A2	6F-A3	6F-A5	6F-A6	6F-A7
坪數（坪）		42.24	23.81	47.50	28.84	37.17	28.56
單價（元/坪）		538,000	538,000	538,000	532,000	532,000	532,000
總價（元）		22,725,120	12,809,780	25,555,000	15,342,880	19,774,440	15,193,920
姓名		陳○蘭	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：吳○庸）	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：張○芳）	創頂建設股份有限公司	創頂建設股份有限公司	臺灣土地銀行股份有限公 司（委託人：吳○庸）
戶別	5F	5F-A1	5F-A2	5F-A3	5F-A5	5F-A6	5F-A7
坪數（坪）		42.24	23.81	47.50	28.84	37.17	28.56
單價（元/坪）		532,000	532,000	532,000	527,000	527,000	527,000
總價（元）		22,471,680	12,666,920	25,270,000	15,198,680	19,588,590	15,051,120
姓名		臺灣土地銀行股份有限公 司（委託人：辛○峯）	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：葉○榮）	臺灣土地銀行股份有限公司（委 託人：康○揮）	臺灣土地銀行股份有限公 司（委託人：曾○德）、臺灣 土地銀行股份有限公司（委 託人：曾○芬）	陳○文	臺灣土地銀行股份有限公 司（委託人：劉○珠）
戶別	4F	4F-A1	4F-A2	4F-A3	4F-A5	4F-A6	4F-A7
坪數（坪）		42.24	23.81	47.50	28.84	37.17	28.56
單價（元/坪）		527,000	527,000	527,000	522,000	522,000	522,000
總價（元）		22,260,480	12,547,870	25,032,500	15,054,480	19,402,740	14,908,320
姓名		臺灣土地銀行股份有限公 司（委託人：張○○雄）	臺灣土地銀行股份有限公司（委 託人：吳○毅）	臺灣土地銀行股份有限公司（委 託人：沈○卿）	創頂建設股份有限公司	臺灣土地銀行股份有限公 司（委託人：方○莉）	創頂建設股份有限公司
戶別	3F	3F-A1	3F-A2	3F-A3	3F-A5	3F-A6	3F-A7
坪數（坪）		42.24	23.81	47.50	28.80	37.18	28.56
單價（元/坪）		557,519	532,000	532,000	527,000	527,000	527,000
總價（元）		23,549,610	12,666,920	25,270,000	15,177,600	19,593,860	15,051,120
姓名		創頂建設股份有限公司	臺灣土地銀行股份有限公司（委 託人：林○仁）	許○櫻	創頂建設股份有限公司	創頂建設股份有限公司	創頂建設股份有限公司
戶別	1F	1F-B1	1F-B2	1F-A6	日間照顧中心（1F、2F）		
坪數（坪）		（店鋪）	（店鋪）				
單價（元/坪）		37.88	33.33				
總價（元）		737,620	719,276	614,489	-		
姓名		27,941,060	23,973,460	22,502,570	-		
姓名		創頂建設股份有限公司	創頂建設股份有限公司	創頂建設股份有限公司	新北市政府/（管理者：衛生 局）		

圖 13-1 更新後建物分配更新單元及位置對照圖

地下四層	車位編號	B4-1	B4-2	B4-3	B4-4	B4-5	B4-6	B4-7	B4-8	B4-9	B4-10
	車位單價（元/部）	2,035,000	2,035,000	2,060,000	2,060,000	2,085,000	2,060,000	2,060,000	2,085,000	2,060,000	2,060,000
	姓名	創頂建設股份有限公司	創頂建設股份有限公司	創頂建設股份有限公司	祭祀公業法人新北市游光顯	創頂建設股份有限公司	創頂建設股份有限公司	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：方○莉）	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：趙○楠）	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：何○宏）	創頂建設股份有限公司
	車位編號	B4-11	B4-12	B4-13	B4-14	B4-15	B4-16	B4-17			
	車位單價（元/部）	2,085,000	2,060,000	2,035,000	2,035,000	2,035,000	2,035,000	2,035,000			
	姓名	創頂建設股份有限公司	駱○造	陳○文	創頂建設股份有限公司	創頂建設股份有限公司	創頂建設股份有限公司	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：張○○雄）			
地下三層	車位編號	B3-18	B3-19	B3-20	B3-21	B3-22	B3-23	B3-24	B3-25	B3-26	B3-27
	車位單價（元/部）	2,185,000	2,185,000	2,210,000	2,210,000	2,235,000	2,210,000	2,210,000	2,235,000	2,210,000	2,210,000
	姓名	祭祀公業法人新北市游光顯	創頂建設股份有限公司	陳○蘭	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：康○揮）	創頂建設股份有限公司	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：曾○斌）	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：林○倫）、臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：張○綺）	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：辛○峯）	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：張○芳）	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：柯○宗）
	車位編號	B3-28	B3-29	B3-30	B3-31	B3-32	B3-33				
	車位單價（元/部）	2,235,000	2,210,000	2,235,000	2,235,000	2,185,000	2,185,000				
	姓名	創頂建設股份有限公司	創頂建設股份有限公司	邱○環	創頂建設股份有限公司	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：葉○榮）	創頂建設股份有限公司				
地下二層	車位編號	B2-34	B2-35	B2-36	B2-37	B2-38	B2-39	B2-40	B2-41	B2-42	B2-43
	車位單價（元/部）	2,335,000	2,335,000	2,360,000	2,360,000	2,385,000	2,360,000	2,360,000	2,385,000	2,360,000	2,335,000
	姓名	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：沈○卿）	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：創頂建設股份有限公司）	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：創頂建設股份有限公司）	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：創頂建設股份有限公司）	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：創頂建設股份有限公司）	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：吳○金）	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：林○芳）	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：余○英）	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：羅○耕）	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：吳○庸）
	車位編號	B2-44									
	車位單價（元/部）	2,335,000									
	姓名	創頂建設股份有限公司									
地下一層	車位編號	B1-45	B1-46	B1-47	B1-48	B1-49	-				
	車位單價（元/部）	2,435,000	公益設施車位不計價	公益設施車位不計價	公益設施車位不計價	公益設施車位不計價	垃圾車位不計價				
	姓名	臺灣土地銀行股份有限公司 （委託人：創頂建設股份有限公司）	新北市政府/ （管理者：新北市政府衛生局）	新北市政府/ （管理者：新北市政府衛生局）	新北市政府/ （管理者：新北市政府衛生局）	新北市政府/ （管理者：新北市政府衛生局）					

備註：本表無計入垃圾車暫停車位(1 部)，含垃圾車暫停車位合計為 50 部汽車位。

圖 13-2 更新後車位分配更新單元及位置對照圖

壹拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式

一、申請分配位置通知

(一) 申請分配期間

本案於 112 年 7 月 20 日（星期四）起至 112 年 8 月 20 日（星期日）止，共計 32 日，辦理本案權利變換分配，並對土地所有權人進行權利變換意願調查。

(二) 選配原則

- 1、受配人選配以「一房屋至多得選配一車位」為原則。
- 2、更新前原 1 樓所有權人優先選配更新後 1 樓住宅單元;其他所有權人則可自由選配更新後 3 樓以上任一單元。
- 3、本案公益設施(日間照顧中心)規劃於 1、2 樓，及公益設施車位為 B1 車位編號 46、47、48、49，不提供選配。
- 4、受配人選配房屋及車位權值，以不超過應分配權利價值 110%為原則，如受配人實選配價值與應分配權利價值有差異時，應與實施者就差額價金互為找補。
- 5、如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人則以公開抽籤為準。
- 6、本案將依內政部 100.12.7 台內營字第 1000810535 號函（略以）：「…，土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第 11 條有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第 11 條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，…。」辦理。

二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果

本案於 112 年 9 月 2 日(星期六)於新北市中和區中興街 200 號 5 樓會議室（廣平游氏宗祠）辦理公開抽籤作業。

序號	抽籤原因	權利人	抽籤結果		通知情形
			房屋單元	車位	
1	☒ 同一位置有二人以上申請分配 ☐ 未於規定期限內提出申請者	邱○環	9F-A6	B3-30	☒ 雙掛號，已收件 ☐ 雙掛號，無法送達 ☐ 其他：
2	☒ 同一位置有二人以上申請分配 ☐ 未於規定期限內提出申請者	陳○文	5F-A6	B4-13	☒ 雙掛號，已收件 ☐ 雙掛號，無法送達 ☐ 其他：
3	☐ 同一位置有二人以上申請分配 ☒ 未於規定期限內提出申請者	祭祀公業 法人新北市游光顯	8F-A5	B3-18	☒ 雙掛號，已收件 ☐ 雙掛號，無法送達 ☐ 其他：
			11F-A6	B4-4	
4	☐ 同一位置有二人以上申請分配 ☒ 未於規定期限內提出申請者	許○櫻	3F-A3	-	☒ 雙掛號，已收件 ☐ 雙掛號，無法送達 ☐ 其他：
5	☐ 同一位置有二人以上申請分配 ☒ 未於規定期限內提出申請者	駱○造	14F-A6	B4-12	☒ 雙掛號，已收件 ☐ 雙掛號，無法送達 ☐ 其他：

壹拾伍、不參與分配名冊

一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者

本案銷坪係數＝1＋（共用部分總面積 ÷ 主建物面積）＝1+(3,020.33 m² ÷5,969.51)＝1.51

最小分配面積＝室內面積 30.12 平方公尺 × 本案銷坪係數 1.51 × 0.3025＝13.76 坪

最小分配價值＝最小分配面積 × 二樓以上平均單價
＝13.76 坪 ×549,738 元/坪＝7,564,395 元

依前述規定計算本案最小分配單元價值為 7,564,395 元，計 4 位所有權人屬更新後未達最小分配單元價值，其中 2 位採合併選配、2 位與實施者協議後參與選配。

表 15-1 更新後應分配權利價值未達最小分配單元價值名冊

序號	未達最小分配單元價值者	更新前價值 （元）	權利價值 （元）	應分配價值 （元）	未達最小分配單元價值之處理方式
1	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾○德)	3,758,385	12,577,005	6,708,174	與所有權人臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾○芬)申請合併分配。
2	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾○芬)	3,758,385	12,577,005	6,708,174	與所有權人臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾○德)申請合併分配。
3	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:趙○楠)	3,758,385	12,577,005	6,708,174	以差額價金參與權利變換分配。
4	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:羅○耕)	332,496	1,112,660	593,457	以差額價金參與權利變換分配。

二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者(本案無)

本案無。

三、現金補償之計算與發放(本案無)

本案無。

壹拾陸、土地、建築物及權利金分配清冊

一、申請分配結果

依申請分配結果，本案共計有 31 位土地所有權人，其中計 27 位土地所有權人參與權利變換分配、4 位採合併選配後參與權利變換分配(其中 2 位為未達最小分配單元者)；無未達最小分配單元採領取補償金者。

表 16-1 預計總銷售金額表

項目		數量	單價	更新後價值（元）
1	店面	71. 21 坪	729, 034 元/坪	51, 914, 520
2	住宅	2, 525. 24 坪	550, 677 元/坪	1, 390, 591, 730
3	停車位	45 部	2, 192, 222 元/部	98, 650, 000
預計銷售總收入				1, 541, 156, 250
其他收入小計				-
整體更新事業開發收入 合計				1, 541, 156, 250

- 註：
- 1. 本表所列更新後價值為政大不動產估價師聯合事務所之估價結果。
 - 2. 本表無計入公益設施車位(4 部)及垃圾車暫停車位(1 部)，含公益設施車位及垃圾車暫停車位合計為 50 部汽車位。

本案更新後土地所有權人應分配權利價值計算公式如下：

＝更新後總價值－共同負擔費用

＝1, 541, 156, 250 元－719, 152, 605 元

＝822, 003, 645 元

二、實施者分配結果

除前開土地所有權人、權利變換關係人之分配單元外，其餘單元均分配予實施者，實施者應分配權利價值為 719, 152, 605 元。

表 16-2 土地及建築物分配清冊（土地所有權人及權利變換關係人）

序號	更新前	更新後																	
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	更新前土地權利價值比例(%)	受配人	可分配權利價值(元)A	共同負擔費用(元) B	應分配價值(元) C=A-B	分配單元								實分配權利價值(元) F=D+E	預計繳納差額價金		備註
								建築物				停車位					繳(元)	領(元)	
								單元編號	單元價值(元)	權利範圍	價值小計(元)D	車位編號	車位價值(元)	權利範圍	價值小計(元) E				
1	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:方○莉)	13,720,017	2.979092%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:方○莉)	45,912,466	21,424,219	24,488,247	4F-A6	19,402,740	1/1	19,402,740	B4-7	2,060,000	1/1	2,060,000	21,462,740		3,025,507	
2	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:何○宏)	16,952,249	3.680922%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:何○宏)	56,728,761	26,471,447	30,257,314	9F-A1	23,855,240	1/1	23,855,240	B4-9	2,060,000	1/1	2,060,000	25,915,240		4,342,074	
3	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:余○英)	13,450,998	2.920679%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:余○英)	45,012,225	21,004,138	24,008,087	7F-A7	15,365,280	1/1	15,365,280	B2-41	2,385,000	1/1	2,385,000	17,750,280		6,257,807	
4	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳○庸)	11,727,863	2.546526%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳○庸)	39,245,951	18,313,411	20,932,540	6F-A2	12,809,780	1/1	28,003,700	B2-43	2,335,000	1/1	2,335,000	30,338,700	9,406,160		
								6F-A7	15,193,920	1/1									
5	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳○毅)	13,585,508	2.949886%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳○毅)	45,462,347	21,214,180	24,248,168	4F-A2	12,547,870	1/1	12,547,870				-	12,547,870		11,700,298	
6	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳○金)	12,131,653	2.634203%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳○金)	40,597,188	18,943,941	21,653,247	7F-A1	22,936,320	1/1	22,936,320	B2-39	2,360,000	1/1	2,360,000	25,296,320	3,643,073		
7	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:沈○卿)	11,611,745	2.521313%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:沈○卿)	38,857,375	18,132,089	20,725,286	4F-A3	25,032,500	1/1	25,032,500	B2-34	2,335,000	1/1	2,335,000	27,367,500	6,642,214		
8	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:辛○峯)	13,276,409	2.882770%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:辛○峯)	44,427,983	20,731,512	23,696,471	5F-A1	22,471,680	1/1	22,471,680	B3-25	2,235,000	1/1	2,235,000	24,706,680	1,010,209		
9	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林○仁)	15,358,291	3.334818%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林○仁)	51,394,763	23,982,434	27,412,329	3F-A2	12,666,920	1/1	25,714,800				-	25,714,800		1,697,529	
								8F-A2	13,047,880	1/1					-				
10	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林○芳)	13,585,508	2.949886%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林○芳)	45,462,347	21,214,180	24,248,168	8F-A3	25,792,500	1/1	25,792,500	B2-40	2,360,000	1/1	2,360,000	28,152,500	3,904,332		
11	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林○倫)	6,065,826	1.317102%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林○倫)	20,298,592	9,471,970	10,826,622	7F-A3	25,792,500	1/2	12,896,250	B3-24	2,210,000	1/2	1,105,000	14,001,250	3,174,628		
12	邱○環	11,843,979	2.571739%	邱○環	39,634,520	18,494,730	21,139,790	9F-A6	20,374,640	1/1	20,374,640	B3-30	2,235,000	1/1	2,235,000	22,609,640	1,469,850		
13	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:柯○宗)	13,146,250	2.854507%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:柯○宗)	43,992,421	20,528,265	23,464,156	9F-A2	15,694,820	1/1	31,531,290	B3-27	2,210,000	1/1	2,210,000	33,741,290	10,277,134		
								10F-A2	15,836,470	1/1									

擬訂新北市中和區圓通段 353 地號等 4 筆土地都市更新權利變換計畫案

序號	更新前	更新後																	
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	更新前土地權利價值比例(%)	受配人	可分配權利價值(元)A	共同負擔費用(元) B	應分配價值(元) C=A-B	分配單元								實分配權利價值(元) F=D+E	預計繳納差額價金		備註
								建築物				停車位					繳(元)	領(元)	
								單元編號	單元價值(元)	權利範圍	價值小計(元)D	車位編號	車位價值(元)	權利範圍	價值小計(元) E				
14	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:康○揮)	16,438,822	3.569439%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:康○揮)	55,010,636	25,669,715	29,340,921	5F-A3	25,270,000	1/1	25,270,000	B3-21	2,210,000	1/1	2,210,000	27,480,000		1,860,921	
15	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張○綺)	6,065,826	1.317102%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張○綺)	20,298,592	9,471,970	10,826,622	7F-A3	25,792,500	1/2	12,896,250	B3-24	2,210,000	1/2	1,105,000	14,001,250	3,174,628		
16	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張○芳)	11,387,907	2.472710%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張○芳)	38,108,327	17,782,559	20,325,768	6F-A3	25,555,000	1/1	25,555,000	B3-26	2,210,000	1/1	2,210,000	27,765,000	7,439,232		
17	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張○○雄)	12,011,537	2.608122%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張○○雄)	40,195,233	18,756,376	21,438,857	4F-A1	22,260,480	1/1	22,260,480	B4-17	2,035,000	1/1	2,035,000	24,295,480	2,856,623		
18	祭祀公業法人新北市游光顯	25,716,398	5.583923%	祭祀公業法人新北市游光顯	86,056,982	40,156,929	45,900,052	8F-A5	15,660,120	1/1	36,443,740	B3-18	2,185,000	1/1	4,245,000	40,688,740		5,211,312	
								11F-A6	20,783,620	1/1		B4-4	2,060,000	1/1					
19	許○櫻	14,346,739	3.115175%	許○櫻	48,009,720	22,402,865	25,606,855	3F-A3	25,270,000	1/1	25,270,000				-	25,270,000		336,855	
20	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:陳○芳)	12,683,593	2.754049%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:陳○芳)	42,444,192	19,805,812	22,638,380	9F-A7	15,650,880	1/1	15,650,880				-	15,650,880		6,987,500	
21	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:羅○耕)	332,496	0.072196%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:羅○耕)	1,112,660	519,203	593,457	9F-A3	23,351,100	1/1	23,351,100	B2-42	2,360,000	1/1	2,360,000	25,711,100	25,117,643		
22	陳○蘭	11,500,658	2.497192%	陳○蘭	38,485,635	17,958,624	20,527,012	6F-A1	22,725,120	1/1	22,725,120	B3-20	2,210,000	1/1	2,210,000	24,935,120	4,408,108		
23	陳○文	11,727,863	2.546526%	陳○文	39,245,951	18,313,411	20,932,540	5F-A6	19,588,590	1/1	19,588,590	B4-13	2,035,000	1/1	2,035,000	21,623,590	691,050		
24	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:創頂建設股份有限公司)	109,889,031	23.860725%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:創頂建設股份有限公司)	367,731,062	171,595,031	196,136,030	8F-A1	23,147,520	1/1	182,145,800	B2-35	2,335,000	1/1	11,875,000	194,020,800		2,115,230	
							10F-A3	23,561,850	1/1	B2-36		2,360,000	1/1						
							11F-A2	15,978,120	1/1	B2-37		2,360,000	1/1						
							11F-A3	23,772,600	1/1	B2-38		2,385,000	1/1						
							12F-A2	16,119,770	1/1	B1-45		2,435,000	1/1						
							12F-A3	23,983,350	1/1										
							13F-A2	16,289,750	1/1										
							13F-A3	24,236,250	1/1										
							14F-A2	15,056,590	1/1										
25	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾○德)	3,758,385	0.816076%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾○德)	12,577,005	5,868,831	6,708,174	5F-A5	15,198,680	1/2	7,599,340				-	7,599,340	891,166		
26	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾○芬)	3,758,385	0.816076%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾○芬)	12,577,005	5,868,831	6,708,174	5F-A5	15,198,680	1/2	7,599,340				-	7,599,340	891,166		
27	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾○斌)	12,251,768	2.660284%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾○斌)	40,999,139	19,131,504	21,867,635	8F-A7	15,508,080	1/1	15,508,080	B3-23	2,210,000	1/1	2,210,000	17,718,080		4,149,555	

更新前		更新後																	
序號	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	更新前土地權利價值比例(%)	受配人	可分配權利價值(元)A	共同負擔費用(元) B	應分配價值(元) C=A-B	分配單元								實分配權利價值(元) F=D+E	預計繳納差額價金		備註
								建築物				停車位					繳(元)	領(元)	
								單元編號	單元價值(元)	權利範圍	價值小計(元)D	車位編號	車位價值(元)	權利範圍	價值小計(元) E				
28	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:葉○榮)	13,146,250	2.854507%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:葉○榮)	43,992,421	20,528,265	23,464,156	5F-A2	12,666,920	1/1	28,460,600	B3-32	2,185,000	1/1	2,185,000	30,645,600	7,181,444		
								10F-A7	15,793,680	1/1									
29	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:趙○楠)	3,758,385	0.816076%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:趙○楠)	12,577,005	5,868,831	6,708,174	7F-A2	12,928,830	1/1	12,928,830	B4-8	2,085,000	1/1	2,085,000	15,013,830	8,305,656		
30	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:劉○珠)	11,387,907	2.472710%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:劉○珠)	38,108,327	17,782,559	20,325,768	5F-A7	15,051,120	1/1	15,051,120				-	15,051,120		5,274,648	
31	駱○造	13,925,299	3.023666%	駱○造	46,599,419	21,744,773	24,854,645	14F-A6	21,341,320	1/1	21,341,320	B4-12	2,060,000	1/1	2,060,000	23,401,320		1,453,325	
合計					1,541,156,250	719,152,605	822,003,645				805,570,400				62,505,000	868,075,400	100,484,316	54,412,561	

表 16-3 土地及建築物分配清冊（實施者）

更新後														
序號	實施者名稱	應分配權利價值 (元)	分配單元								實分配權利價值 (元)C=A+B	預計繳納差額價金		備註
			建築物				停車位					繳(元)	領(元)	
			單元編號	單元價值(元)	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	車位價值(元)	權利範圍	價值小計(元) B				
1	創頂建設股份有限公司	719,152,605	1F-B1	27,941,060	1/1	636,935,850	B4-1	2,035,000	1/1	36,145,000	673,080,850		46,071,755	
			1F-B2	23,973,460	1/1		B4-2	2,035,000	1/1					
			1F-A6	22,502,570	1/1		B4-3	2,060,000	1/1					
			3F-A1	23,549,610	1/1		B4-5	2,085,000	1/1					
			3F-A5	15,177,600	1/1		B4-6	2,060,000	1/1					
			3F-A6	19,593,860	1/1		B4-10	2,060,000	1/1					
			3F-A7	15,051,120	1/1		B4-11	2,085,000	1/1					
			4F-A5	15,054,480	1/1		B4-14	2,035,000	1/1					
			4F-A7	14,908,320	1/1		B4-15	2,035,000	1/1					
			6F-A5	15,342,880	1/1		B4-16	2,035,000	1/1					
			6F-A6	19,774,440	1/1		B3-19	2,185,000	1/1					
			7F-A5	15,515,920	1/1		B3-22	2,235,000	1/1					
			7F-A6	19,997,460	1/1		B3-28	2,235,000	1/1					
			8F-A6	20,183,310	1/1		B3-29	2,210,000	1/1					
			9F-A5	15,782,400	1/1		B3-31	2,235,000	1/1					
			10F-A1	24,070,540	1/1		B3-33	2,185,000	1/1					
			10F-A5	15,926,400	1/1		B2-44	2,335,000	1/1					
			10F-A6	20,560,540	1/1									
			11F-A1	24,285,840	1/1									
			11F-A5	16,099,200	1/1									
			11F-A7	15,965,040	1/1									
			12F-A1	24,501,140	1/1									
			12F-A5	16,243,200	1/1									
			12F-A6	20,969,520	1/1									
			12F-A7	16,107,840	1/1									
			13F-A1	24,759,500	1/1									
			13F-A5	16,387,200	1/1									
			13F-A6	21,155,420	1/1									
			13F-A7	16,250,640	1/1									
			14F-A1	23,310,040	1/1									
			14F-A3	23,070,660	1/1									
			14F-A5	16,531,200	1/1									
			14F-A7	16,393,440	1/1									
合計		719,152,605				636,935,850				36,145,000	673,080,850		46,071,755	

壹拾柒、地籍整理計畫

一、地籍測量及建物測量

本案更新前計有新北市中和區圓通段 353 地號等 4 筆土地，土地面積計 1,180.20 平方公尺，屬住宅區。地籍整理後為 1 筆土地，新編之正式地號依未來地政機關登記為準。

表 17-1 地籍整理計畫表

序號	更新前地號	面積（m ² ）	分區	地籍整理後合併暫編地號	面積（m ² ）
1	350	280.47	住宅區	A	1,180.20
2	351-1	14.73	住宅區		
3	352	71.00	住宅區		
4	353	814.00	住宅區		
合計	4 筆	1,180.20			1,180.20

表 17-2 辦理範圍邊界鑑界、分割測量土地清冊表

序號	地號	面積（m ² ）	辦理項目	
			鑑界	分割
1	350	280.47	V	
2	351-1	14.73	V	
3	352	71.00	V	
4	353	814.00	V	
合計	4 筆	1,180.20		

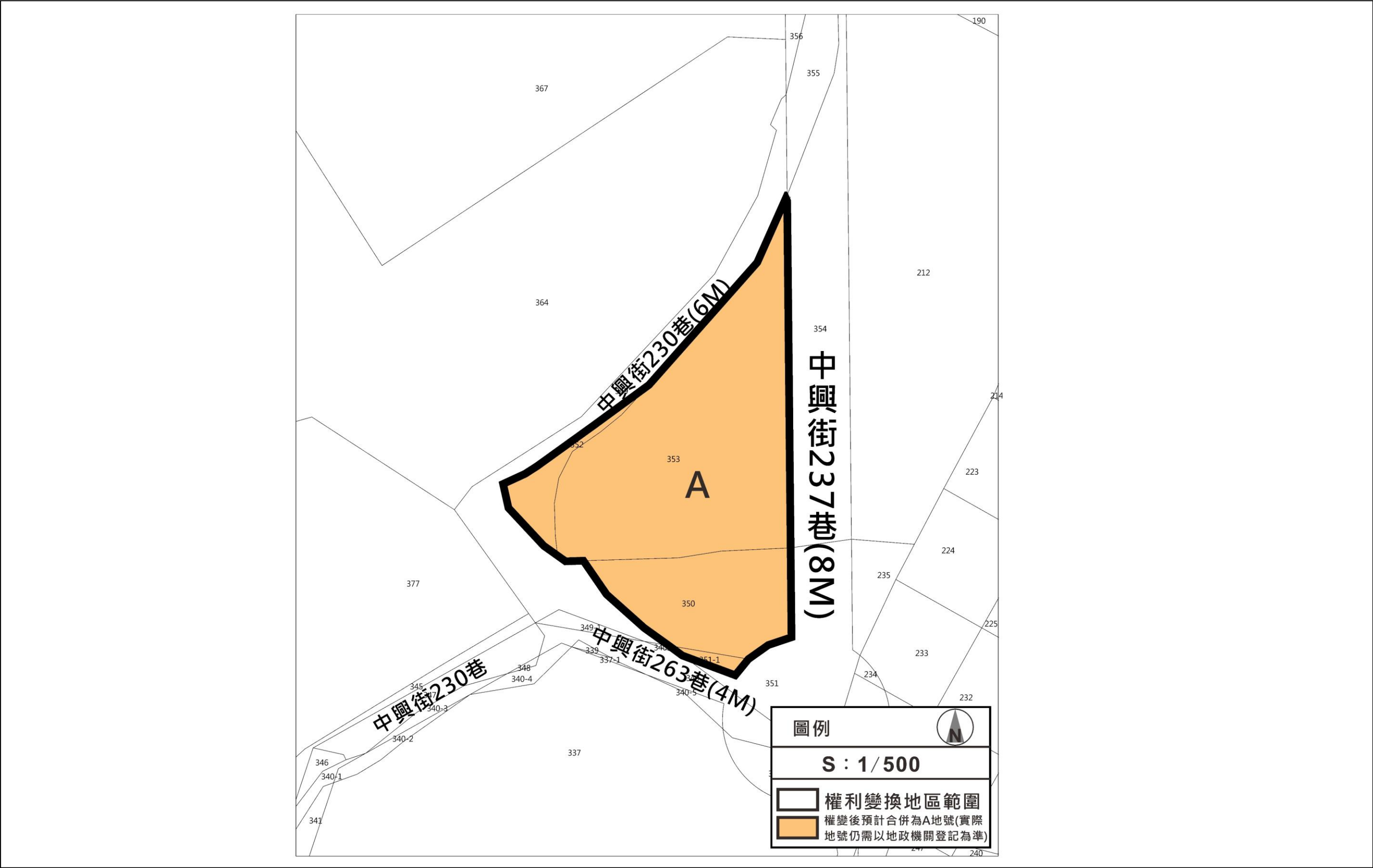


圖 17-1 權利變換後更新單元地籍套繪圖

二、土地、建物、權利金及他項權利登記

(一) 土地及建物登記清冊

本案更新後土地及建物登記內容，係依土地所有權人及權利變換關係人申請分配結果進行整編，更新後共計 76 戶（含住宅、店面及公益設施）及停車位 49 部（不含垃圾車暫停車位 1 部）。

表 17-3 土地登記清冊表

序號	土地更新前原載情形								土地更新後變動情形					他項權利、限制登記情形	備註
	標示部				所有權部				標示部		所有權部				
	行政區	段	地號	面積 (㎡)	登記 次序	所有權人/管理者	權利範圍	其他登記事項	地號	面積 (㎡)	所有權人/管理者	權利範圍	其他登記事項		
1	中和區	圓通段	350	280.47	0329	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:創頂建設股份有限公司)	1/1	委託人:創頂建設股份有限公司 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49240 號辦理	A	1180.20	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:方○莉)	12845/1000000	委託人:方○莉 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49180 號辦理		
2	中和區	圓通段	351-1	14.73	0326	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:創頂建設股份有限公司)	1/1	委託人:創頂建設股份有限公司 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49420 號辦理			臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:何○宏)	14879/1000000	委託人:何○宏 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49120 號辦理	依更新前轉載	
3	中和區	圓通段	352	71.00	0001	祭祀公業法人新北市游光顯	1/1				臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:余○英)	9869/1000000	委託人:余○英 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49130 號辦理	依更新前轉載	
4	中和區	圓通段	353	814.00	0002	許○櫻	3829/100000				臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳○庸)	18096/1000000	委託人:吳○庸 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49060 號辦理		
	中和區	圓通段			0025	陳○文	3829/100000	(限制登記事項) 111 年 9 月 1 日 111 北中地登字第 154270 號，預告登記請求權人：陳○容，內容：保全標的物所有權移轉之請求權，義務人：陳○文，限制範圍：100000 分之 3829，111 年 9 月 2 日登記			臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳○毅)	8227/1000000	委託人:吳○毅 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49050 號辦理	依更新前轉載	
	中和區	圓通段			0028	邱○環	3829/100000				臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳○金)	14595/1000000	委託人:吳○金 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49110 號辦理	依更新前轉載	
	中和區	圓通段			0030	陳○蘭	3649/100000				臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:沈○卿)	16411/1000000	委託人:沈○卿 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49160 號辦理	依更新前轉載	
	中和區	圓通段			0035	駱○造	3649/100000				臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:辛○峯)	14595/1000000	委託人:辛○峯 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49150 號辦理	依更新前轉載	
	中和區	圓通段			0040	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:康○揮)	4220/100000	委託人:康○揮 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49020 號辦理			臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林○仁)	16454/1000000	委託人:林○仁 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49070 號辦理	依更新前轉載	

序號	土地更新前原載情形								土地更新後變動情形					他項權利、限制登記情形	備註
	標示部				所有權部				標示部		所有權部				
	行政區	段	地號	面積 (㎡)	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍	其他登記事項	地號	面積 (㎡)	所有權人/管理者	權利範圍	其他登記事項		
	中和區	圓通段			0041	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:葉○榮)	4220/100000	委託人:葉○榮 信託財產， 信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49030 號辦理			臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林○芳)	16411/1000000	委託人:林○芳 信託財產，信託內容詳信託專簿，依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49080 號辦理		
	中和區	圓通段			0042	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張○芳)	3649/100000	委託人:張○芳 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49040 號辦理			臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林○倫)	16411/2000000	委託人:林○倫 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49200 號辦理	依更新前轉載	
	中和區	圓通段			0043	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳○毅)	4365/100000	委託人:吳○毅 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49050 號辦理			邱○環	12846/1000000		依更新前轉載	
	中和區	圓通段			0044	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳○庸)	3829/100000	委託人:吳○庸 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49060 號辦理			臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:柯○宗)	19578/1000000	委託人:柯○宗 信託財產，信託內容詳信託專簿，依 112 年 3 月 30 收件 112 北中地登字第 49090 號辦理	依更新前轉載	
	中和區	圓通段			0045	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林○仁)	3937/100000	委託人:林○仁 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49070 號辦理			臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:康○揮)	16411/1000000	委託人:康○揮 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49020 號辦理	依更新前轉載	
	中和區	圓通段			0046	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林○芳)	4365/100000	委託人:林○芳 信託財產，信託內容詳信託專簿，依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49080 號辦理			臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張○綺)	16411/2000000	委託人:張○綺 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49210 號辦理	依更新前轉載	
	中和區	圓通段			0047	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:柯○宗)	4220/100000	委託人:柯○宗 信託財產，信託內容詳信託專簿，依 112 年 3 月 30 收件 112 北中地登字第 49090 號辦理			臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張○芳)	16411/1000000	委託人:張○芳 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49040 號辦理	依更新前轉載	
	中和區	圓通段			0048	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾○斌)	3937/100000	委託人:曾○斌 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49100 號辦理			臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張○○雄)	14595/1000000	委託人:張○○雄 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49190 號辦理		
	中和區	圓通段			0049	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳○金)	3937/100000	委託人:吳○金 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49110 號辦理			祭祀公業法人新北市游光顯	22811/1000000			
	中和區	圓通段			0050	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:何○宏)	4365/100000	委託人:何○宏 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49120 號辦理			許○櫻	16411/1000000		依更新前轉載	
	中和區	圓通段			0051	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:余○英)	4365/100000	委託人:余○英 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49130 號辦理			臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:陳○芳)	9869/1000000	委託人:陳○芳 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 113 年 12 月 23 日收件 113 北中地登字第 215160 號辦理	依更新前轉載	
	中和區	圓通段			0052	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:劉○珠)	3649/100000	委託人:劉○珠 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49140 號辦理			臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:羅○耕)	14564/1000000	委託人:羅○耕 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 113 年 12 月 23 日收件 113 北中地登字第 215160 號辦理	依更新前轉載	

序號	土地更新前原載情形								土地更新後變動情形							他項權利、限制登記情形	備註
	標示部				所有權部				標示部		所有權部						
	行政區	段	地號	面積 (㎡)	登記 次序	所有權人/管理者	權利範圍	其他登記事項	地號	面積 (㎡)	所有權人/管理者	權利範圍	其他登記事項				
	中和區	圓通段			0053	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:辛○峯)	4220/100000	委託人:辛○峯 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49150 號辦理			陳○蘭	14595/1000000					
	中和區	圓通段			0054	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:沈○卿)	3829/100000	委託人:沈○卿 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49160 號辦理			陳○文	12845/1000000	(限制登記事項) 111 年 9 月 1 日 111 北中地登字第 154270 號，預告登記請求權人：陳○容，內容：保全標的物所有權移轉之請求權，義務人：陳○文，限制範圍：1000000 分之 12845，111 年 9 月 2 日登記	依更新前轉載			
	中和區	圓通段			0056	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:方○莉)	4365/100000	委託人:方○莉 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49180 號辦理			臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:創頂建設股份有限公司)	111114/1000000	委託人:創頂建設股份有限公司 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49240 號辦理				
	中和區	圓通段			0057	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張○ ○雄)	3937/100000	委託人:張○○雄 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49190 號辦理			臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾○德)	9965/2000000	委託人:曾○德 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49230 號辦理				
	中和區	圓通段			0058	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林○倫)	3937/200000	委託人:林○倫 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49200 號辦理			臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾○芬)	9965/2000000	委託人:曾○芬 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 4 月 11 日收件 112 北中地登字第 54330 號辦理 原受益人因死亡而繼承，依 114 年 4 月 16 日收件 114 莊中登字第 4910 號申請信託內容變更，詳信託專簿				
	中和區	圓通段			0059	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張○綺)	3937/200000	委託人:張○綺 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49210 號辦理			臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾○斌)	9869/1000000	委託人:曾○斌 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49100 號辦理				
	中和區	圓通段			0060	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:趙○楠)	3649/300000	委託人:趙○楠 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49220 號辦理			臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:葉○榮)	18096/1000000	委託人:葉○榮 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49030 號辦理				
	中和區	圓通段			0061	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾○德)	3649/300000	委託人:曾○德 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49230 號辦理			臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:趙○楠)	8227/1000000	委託人:趙○楠 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49220 號辦理				
	中和區	圓通段			0062	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾○芬)	3649/300000	委託人:曾○芬 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 4 月 11 日收件 112 北中地登字第 54330 號辦理 原受益人因死亡而繼承，依 114 年 4 月 16 日收件 114 莊中登字第 4910 號申請信託內容變更，詳信託專簿			臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:劉○珠)	9869/1000000	委託人:劉○珠 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49140 號辦理	依更新前轉載			

序號	土地更新前原載情形								土地更新後變動情形					他項權利、限制登記情形	備註
	標示部				所有權部				標示部		所有權部				
	行政區	段	地號	面積 (㎡)	登記 次序	所有權人/管理者	權利範圍	其他登記事項	地號	面積 (㎡)	所有權人/管理者	權利範圍	其他登記事項		
	中和區	圓通段			0065	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:陳○芳)	40971/1000000	委託人:陳○芳 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 113 年 12 月 23 日收件 113 北中地登字第 215160 號辦理			駱○造	12846/1000000			
	中和區	圓通段			0066	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:羅○耕)	1229/1000000	委託人:羅○耕 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 113 年 12 月 23 日收件 113 北中地登字第 215160 號辦理			新北市政府/(管理者:衛生局)	102864/1000000			
											創頂建設股份有限公司	387421/1000000			
合計				1,180.20											

表 17-4 建物登記清冊表

更新後變動情形																
項目		標示部										所有權部			他項權利、限制登記情形	備註
序號	分配單元編號/門牌	建物坐落			層次	層次面積 (m ²)	附屬建物面積(陽台) (m ²)	共有部分面積 (m ²)				所有權人 (管理者/受託人)	權利範圍	其他登記事項		
		權利種類	地號	分配基地權利範圍 (/1000000)				(1)1,868.12 m ² (2)1,152.21 m ² (3)1,416.15 m ²								
								大公(1)權利範圍(/1000000)	小公(2)權利範圍(/1000000)	車公(3)權利範圍(/49)	車位編號					
1	日間照顧中心	所有權	A	102864	1、2F	641.08	18.81	102864	-	4	B1-43、 B1-44、 B1-45、 B1-46	新北市政府/ (管理者:衛生局)	1/1			
2	1F-B1	所有權	A	13088	1	80.93	3.03	13088	14588	1	B4-1	創頂建設股份有限公司	1/1			
3	1F-B2	所有權	A	11515	1	69.42	4.45	11515	12835	1	B4-2	創頂建設股份有限公司	1/1			
4	1F-A6	所有權	A	12651	1	76.02	5.14	12651	14102	1	B4-3	創頂建設股份有限公司	1/1			
5	3F-A1	所有權	A	14595	3	85.92	7.71	14595	16269	1	B4-5	創頂建設股份有限公司	1/1			
6	3F-A2	所有權	A	8227	3	47.69	5.09	8227	9171			臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林○仁)	1/1	委託人:林○仁 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49070 號辦理	依更新前轉載	
7	3F-A3	所有權	A	16411	3	97.57	7.71	16411	18293			許○櫻	1/1		依更新前轉載	
8	3F-A5	所有權	A	9950	3	58.81	5.02	9950	11091	1	B4-6	創頂建設股份有限公司	1/1			
9	3F-A6	所有權	A	12846	3	77.77	4.64	12846	14319	1	B4-10	創頂建設股份有限公司	1/1			
10	3F-A7	所有權	A	9869	3	58.95	4.36	9869	11000	1	B4-11	創頂建設股份有限公司	1/1			
11	4F-A1	所有權	A	14595	4	85.92	7.71	14595	16269	1	B4-17	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張○○雄)	1/1	委託人:張○○雄 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49190 號辦理		
12	4F-A2	所有權	A	8227	4	47.69	5.09	8227	9171			臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳○毅)	1/1	委託人:吳○毅 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49050 號辦理	依更新前轉載	

更新後變動情形																
項目		標示部										所有權部			他項權利、限制登記情形	備註
序號	分配單元編號/門牌	建物坐落			層次	層次面積(m ²)	附屬建物面積(陽台)(m ²)	共有部分面積 (m ²)				所有權人 (管理者/受託人)	權利範圍	其他登記事項		
		權利種類	地號	分配基地權利範圍 (/1000000)				(1)1,868.12 m ² (2)1,152.21 m ² (3)1,416.15 m ²								
								大公(1)權利範圍(/1000000)	小公(2)權利範圍(/1000000)	車公(3)權利範圍(/49)	車位編號					
13	4F-A3	所有權	A	16411	4	97.57	7.71	16411	18293	1	B2-34	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:沈○卿)	1/1	委託人:沈○卿 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49160 號辦理	依更新前轉載	
14	4F-A5	所有權	A	9965	4	58.91	5.02	9965	11108	1	B4-14	創頂建設股份有限公司	1/1			
15	4F-A6	所有權	A	12845	4	77.77	4.63	12845	14317	1	B4-7	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:方○莉)	1/1	委託人:方○莉 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49180 號辦理		
16	4F-A7	所有權	A	9869	4	58.95	4.36	9869	11000	1	B4-15	創頂建設股份有限公司	1/1			
17	5F-A1	所有權	A	14595	5	85.92	7.71	14595	16269	1	B3-25	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:辛○峯)	1/1	委託人:辛○峯 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49150 號辦理	依更新前轉載	
18	5F-A2	所有權	A	8227	5	47.69	5.09	8227	9171	1	B3-32	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:葉○榮)	1/1	委託人:葉○榮 信託財產， 信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49030 號辦理		
19	5F-A3	所有權	A	16411	5	97.57	7.71	16411	18293	1	B3-21	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:康○揮)	1/1	委託人:康○揮 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49020 號辦理	依更新前轉載	
20	5F-A5	所有權	A	9965	5	58.91	5.02	9965	11108			臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾○德)	1/2	委託人:曾○德 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49230 號辦理		
												臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾○芬)	1/2	委託人:曾○芬 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 4 月 11 日收件 112 北中地登字第 54330 號辦理 原受益人因死亡而繼承，依 114 年 4 月 16 日收件 114 莊中登字第 4910 號申請信託內容變更，詳信託專簿		
21	5F-A6	所有權	A	12845	5	77.77	4.63	12845	14317	1	B4-13	陳○文	1/1	(限制登記事項) 111 年 9 月 1 日 111 北中地登字第 154270 號，預告登記請求	依更新前轉載	

更新後變動情形																
項目		標示部										所有權部			他項權利、限制登記情形	備註
序號	分配單元編號／門牌	建物坐落			層次	層次面積（㎡）	附屬建物面積（陽台）（㎡）	共有部分面積（㎡）				所有權人（管理者／受託人）	權利範圍	其他登記事項		
		權利種類	地號	分配基地權利範圍（／1000000）				（1）1,868.12 ㎡（2）1,152.21 ㎡（3）1,416.15 ㎡								
								大公（1）權利範圍（／1000000）	小公（2）權利範圍（／1000000）	車公（3）權利範圍（／49）	車位編號					
														權人：陳○容，內容：保全標的物所有權移轉之請求權，義務人：陳○文，限制範圍：全部，111 年 9 月 2 日登記		
22	5F-A7	所有權	A	9869	5	58.95	4.36	9869	11000			臺灣土地銀行股份有限公司（委託人：劉○珠）	1/1	委託人：劉○珠 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49140 號辦理	依更新前轉載	
23	6F-A1	所有權	A	14595	6	85.92	7.71	14595	16269	1	B3-20	陳○蘭	1/1			
24	6F-A2	所有權	A	8227	6	47.69	5.09	8227	9171	1	B2-43	臺灣土地銀行股份有限公司（委託人：吳○庸）	1/1	委託人：吳○庸 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49060 號辦理		
25	6F-A3	所有權	A	16411	6	97.57	7.71	16411	18293	1	B3-26	臺灣土地銀行股份有限公司（委託人：張○芳）	1/1	委託人：張○芳 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49040 號辦理	依更新前轉載	
26	6F-A5	所有權	A	9965	6	58.91	5.02	9965	11108	1	B4-16	創頂建設股份有限公司	1/1			
27	6F-A6	所有權	A	12845	6	77.77	4.63	12845	14317	1	B3-19	創頂建設股份有限公司	1/1			
28	6F-A7	所有權	A	9869	6	58.95	4.36	9869	11000			臺灣土地銀行股份有限公司（委託人：吳○庸）	1/1	委託人：吳○庸 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49060 號辦理		
29	7F-A1	所有權	A	14595	7	85.92	7.71	14595	16269	1	B2-39	臺灣土地銀行股份有限公司（委託人：吳○金）	1/1	委託人：吳○金 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49110 號辦理	依更新前轉載	
30	7F-A2	所有權	A	8227	7	47.69	5.09	8227	9171	1	B4-8	臺灣土地銀行股份有限公司（委託人：趙○楠）	1/1	委託人：趙○楠 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49220 號辦理		
31	7F-A3	所有權	A	16411	7	97.57	7.71	16411	18293	1	B3-24	臺灣土地銀行股份有限公司（委託人：林○倫）	1/2	委託人：林○倫 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49200 號辦理	依更新前轉載	
												臺灣土地銀行股份有限公司（委託人：張○綺）	1/2	委託人：張○綺 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 112 年 3 月 30 日收	依更新前轉載	

更新後變動情形																
項目		標示部										所有權部			他項權利、限制登記情形	備註
序號	分配單元編號/門牌	建物坐落			層次	層次面積 (m²)	附屬建物面積(陽台) (m²)	共有部分面積 (m²)				所有權人 (管理者/受託人)	權利範圍	其他登記事項		
								(1)1,868.12 m² (2)1,152.21 m²(3)1,416.15 m²								
		權利種類	地號	分配基地權利範圍 (/1000000)				大公 (1) 權利範圍 (/1000000)	小公 (2) 權利範圍 (/1000000)	車公 (3) 權利範圍 (/49)	車位編號					
														件 112 北中地登字第 49210 號辦理		
32	7F-A5	所有權	A	9965	7	58.91	5.02	9965	11108	1	B3-22	創頂建設股份有限公司	1/1			
33	7F-A6	所有權	A	12845	7	77.77	4.63	12845	14317	1	B3-28	創頂建設股份有限公司	1/1			
34	7F-A7	所有權	A	9869	7	58.95	4.36	9869	11000	1	B2-41	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:余○英)	1/1	委託人:余○英 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49130 號辦理	依更新前轉載	
35	8F-A1	所有權	A	14595	8	85.92	7.71	14595	16269	1	B2-35	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:創頂建設股份有限公司)	1/1	委託人:創頂建設股份有限公司 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49240 號辦理		
36	8F-A2	所有權	A	8227	8	47.69	5.09	8227	9171			臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林○仁)	1/1	委託人:林○仁 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49070 號辦理	依更新前轉載	
37	8F-A3	所有權	A	16411	8	97.57	7.71	16411	18293	1	B2-40	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林○芳)	1/1	委託人:林○芳 信託財產，信託內容詳信託專簿，依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49080 號辦理		
38	8F-A5	所有權	A	9965	8	58.91	5.02	9965	11108	1	B3-18	祭祀公業法人新北市游光顯	1/1			
39	8F-A6	所有權	A	12845	8	77.77	4.63	12845	14317	1	B3-29	創頂建設股份有限公司	1/1			
40	8F-A7	所有權	A	9869	8	58.95	4.36	9869	11000	1	B3-23	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾○斌)	1/1	委託人:曾○斌 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49100 號辦理		
41	9F-A1	所有權	A	14879	9	87.74	7.71	14879	16584	1	B4-9	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:何○宏)	1/1	委託人:何○宏 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49120 號辦理	依更新前轉載	
42	9F-A2	所有權	A	9789	9	57.71	5.09	9789	10912	1	B3-27	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:柯○宗)	1/1	委託人:柯○宗 信託財產，信託內容詳信託專簿，依 112 年 3 月 30 收件 112 北中地登字第 49090 號辦理	依更新前轉載	
43	9F-A3	所有權	A	14564	9	85.72	7.71	14564	16234	1	B2-42	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:羅○耕)	1/1	委託人:羅○耕 信託財產，信託內容詳信託專簿:依 113 年 12 月 23 日	依更新前轉載	

更新後變動情形																
項目		標示部										所有權部			他項權利、限制登記情形	備註
序號	分配單元編號/門牌	建物坐落			層次	層次面積(m ²)	附屬建物面積(陽台)(m ²)	共有部分面積 (m ²)				所有權人 (管理者/受託人)	權利範圍	其他登記事項		
		權利種類	地號	分配基地權利範圍 (/1000000)				(1)1,868.12 m ² (2)1,152.21 m ² (3)1,416.15 m ²								
								大公(1)權利範圍(/1000000)	小公(2)權利範圍(/1000000)	車公(3)權利範圍(/49)	車位編號					
														收件 113 北中地登字第 215160 號辦理		
44	9F-A5	所有權	A	9950	9	58.81	5.02	9950	11091	1	B3-31	創頂建設股份有限公司	1/1			
45	9F-A6	所有權	A	12846	9	77.77	4.64	12846	14319	1	B3-30	邱○環	1/1		依更新前轉載	
46	9F-A7	所有權	A	9869	9	58.95	4.36	9869	11000			臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:陳○芳)	1/1	委託人:陳○芳 信託財產, 信託內容詳信託專簿:依 113 年 12 月 23 日收件 113 北中地登字第 215160 號辦理	依更新前轉載	
47	10F-A1	所有權	A	14879	10	87.74	7.71	14879	16584	1	B3-33	創頂建設股份有限公司	1/1			
48	10F-A2	所有權	A	9789	10	57.71	5.09	9789	10912			臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:柯○宗)	1/1	委託人:柯○宗 信託財產, 信託內容詳信託專簿, 依 112 年 3 月 30 收件 112 北中地登字第 49090 號辦理	依更新前轉載	
49	10F-A3	所有權	A	14564	10	85.72	7.71	14564	16234	1	B2-36	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:創頂建設股份有限公司)	1/1	委託人:創頂建設股份有限公司 信託財產, 信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49240 號辦理		
50	10F-A5	所有權	A	9950	10	58.81	5.02	9950	11091	1	B2-44	創頂建設股份有限公司	1/1			
51	10F-A6	所有權	A	12846	10	77.77	4.64	12846	14319	1		創頂建設股份有限公司	1/1			
52	10F-A7	所有權	A	9869	10	58.95	4.36	9869	11000			臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:葉○榮)	1/1	委託人:葉○榮 信託財產, 信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49030 號辦理		
53	11F-A1	所有權	A	14879	11	87.74	7.71	14879	16584			創頂建設股份有限公司	1/1			
54	11F-A2	所有權	A	9789	11	57.71	5.09	9789	10912	1	B2-37	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:創頂建設股份有限公司)	1/1	委託人:創頂建設股份有限公司 信託財產, 信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49240 號辦理		
55	11F-A3	所有權	A	14564	11	85.72	7.71	14564	16234	1	B2-38	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:創頂建設股份有限公司)	1/1	委託人:創頂建設股份有限公司 信託財產, 信託內容詳信託專簿:依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49240 號辦理		
56	11F-A5	所有權	A	9950	11	58.81	5.02	9950	11091			創頂建設股份有限公司	1/1			
57	11F-A6	所有權	A	12846	11	77.77	4.64	12846	14319	1	B4-4	祭祀公業法人新北市游光顯	1/1			

更新後變動情形																
項目		標示部										所有權部			他項權利、限制登記情形	備註
序號	分配單元編號/門牌	建物坐落			層次	層次面積(m ²)	附屬建物面積(陽台)(m ²)	共有部分面積 (m ²)				所有權人 (管理者/受託人)	權利範圍	其他登記事項		
		權利種類	地號	分配基地權利範圍 (/1000000)				(1)1,868.12 m ² (2)1,152.21 m ² (3)1,416.15 m ²								
								大公(1)權利範圍(/1000000)	小公(2)權利範圍(/1000000)	車公(3)權利範圍(/49)	車位編號					
58	11F-A7	所有權	A	9869	11	58.95	4.36	9869	11000			創頂建設股份有限公司	1/1			
59	12F-A1	所有權	A	14879	12	87.74	7.71	14879	16584			創頂建設股份有限公司	1/1			
60	12F-A2	所有權	A	9789	12	57.71	5.09	9789	10912	1	B1-45	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:創頂建設股份有限公司)	1/1	委託人:創頂建設股份有限公司 信託財產,信託內容詳信託專簿:依112年3月30日收件112北中地登字第49240號辦理		
61	12F-A3	所有權	A	14564	12	85.72	7.71	14564	16234			臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:創頂建設股份有限公司)	1/1	委託人:創頂建設股份有限公司 信託財產,信託內容詳信託專簿:依112年3月30日收件112北中地登字第49240號辦理		
62	12F-A5	所有權	A	9950	12	58.81	5.02	9950	11091			創頂建設股份有限公司	1/1			
63	12F-A6	所有權	A	12846	12	77.77	4.64	12846	14319			創頂建設股份有限公司	1/1			
64	12F-A7	所有權	A	9869	12	58.95	4.36	9869	11000			創頂建設股份有限公司	1/1			
65	13F-A1	所有權	A	14879	13	87.74	7.71	14879	16584			創頂建設股份有限公司	1/1			
66	13F-A2	所有權	A	9789	13	57.71	5.09	9789	10912			臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:創頂建設股份有限公司)	1/1	委託人:創頂建設股份有限公司 信託財產,信託內容詳信託專簿:依112年3月30日收件112北中地登字第49240號辦理		
67	13F-A3	所有權	A	14564	13	85.72	7.71	14564	16234			臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:創頂建設股份有限公司)	1/1	委託人:創頂建設股份有限公司 信託財產,信託內容詳信託專簿:依112年3月30日收件112北中地登字第49240號辦理		
68	13F-A5	所有權	A	9950	13	58.81	5.02	9950	11091			創頂建設股份有限公司	1/1			
69	13F-A6	所有權	A	12846	13	77.77	4.64	12846	14319			創頂建設股份有限公司	1/1			
70	13F-A7	所有權	A	9869	13	58.95	4.36	9869	11000			創頂建設股份有限公司	1/1			
71	14F-A1	所有權	A	13830	14	81.03	7.69	13830	15415			創頂建設股份有限公司	1/1			
72	14F-A2	所有權	A	8896	14	52.02	5.05	8896	9916			臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:創頂建設股份有限公司)	1/1	委託人:創頂建設股份有限公司 信託財產,信託內容詳信託專簿:依112年3月30日收件112北中地登字第49240號辦理		
73	14F-A3	所有權	A	13548	14	79.22	7.69	13548	15101			創頂建設股份有限公司	1/1			
74	14F-A5	所有權	A	9950	14	58.81	5.02	9950	11091			創頂建設股份有限公司	1/1			
75	14F-A6	所有權	A	12846	14	77.77	4.64	12846	14319	1	B4-12	駱○造	1/1			
76	14F-A7	所有權	A	9869	14	58.95	4.36	9869	11000			創頂建設股份有限公司	1/1			
合計				1000000		5,969.51	445.66	1000000	1000000	49						

(二) 共有部分項目及權利範圍計算式說明

1、本案共有部分面積計 4,436.48 m²，地上一層至地上十四層面積小計 1,332.31 m²，地下一層至地下四層面積小計 1,474.15 m²，屋突一層至屋突三層面積小計 213.87 m²，車公面積小計 1,416.15 m²。

2、項目如下：

(1) 共用部分(大公)項目如下：

- A. 地下一層:台電配電室、機車停車區及車道、坡道
- B. 地下二層:電信室、管道間
- C. 地下三層:汽車停車區及車道、管道間
- D. 地下四層:消防泵浦室、發電機室、蓄水池

(2) 共用部分(小公)項目如下：

- A. 地下四～地下一層:住宅使用之樓電梯間、管道間
- B. 地上一層:住宅使用之樓電梯間、大廳、管委會空間、走道、管道間、出入口坡道、戶外空間
- C. 地上二～十四層:住宅使用之樓電梯間、管道間
- D. 屋突一～三層:住宅使用之樓電梯間、修閒區、曬衣區、管道間、機房、水池

(3) 共有部分(車公)：

車道、停車空間、地下一層防空避難室兼停車空間。

3、權利範圍計算方式：

- A. 共有部分(1)，各戶計算方式為各戶共有部分之權利範圍係依各戶之專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其各戶共有部分面積係共有部分總面積 1,868.12 平方公尺乘以該戶權利範圍而為計算。
- B. 共有部分(2)，各戶計算方式為各戶共有部分之權利範圍係依各戶之專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其各戶共有部分面積係共有部分總面積 1,152.21 平方公尺乘以該戶權利範圍而為計算。
- C. 由有分配(或購買)車位之戶別持分，共有 49 個車位，故每個車位面積計算方式為車位公設總面積 1,416.15 m²平方公尺乘以每個車位權利範圍 1/49 等於每一車位 28.90 平方公尺。

(三) 他項權利登記清冊

本案更新前設定之抵押權按原登記順序之先後，轉載於原土地所有權人應分配之土地及建築物。

表 17-5 土地他項權利登記清冊表

序 號	土地標示部					土地所有權部		更新前土地他項權利部										更新後土地他項權利部					備註 (收件年期 及字號)
	行 政 區	段	小 段	地 號	面 積 (㎡)	登 記 次 序	所 有 權 人	登 記 次 序	設 定 權 利 種 類	權 利 人	擔 保 債 權 總 金 額	設 定 權 利 範 圍	存 續 期 間	債 務 人 及 債 務 額 比 率	設 定 義 務 人	設 定 權 利 種 類	權 利 人	債 權 額 比 例	擔 保 債 權 總 金 額	擔 保 債 權 確 定 期 日	債 務 人 及 債 務 額 比 率	設 定 義 務 人	
1	中 和 區	圓 通 段	-	353	814.00	0001	許○櫻	0001- 000	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	最高限額新台幣 1,440,000 元正	3829/100000	自 076 年 10 月 12 日至 106 年 10 月 11 日	許○櫻	許○櫻	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	最高限額新台幣 1,440,000 元正	自 076 年 10 月 12 日至 106 年 10 月 11 日	許○櫻	許○櫻	北中地登字第 036879 號
2	中 和 區	圓 通 段	-	353	814.00	0001	陳○文	0003- 000	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	新台幣 3,000,000 元正	3829/100000	民國 141 年 8 月 15 日	陳○容，債務 額比例全部	陳○文	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	1/1	新台幣 3,000,000 元正	民國 141 年 8 月 15 日	陳○容，債務 額比例全部	陳○文	北中地登字第 144530 號
3	中 和 區	圓 通 段	-	353	814.00	0002	邱○環	0003- 000	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	最高限額新台幣 2,760,000 元正	3829/100000	自 095 年 07 月 07 日至 135 年 07 月 06 日	邱○環	邱○環	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	1/1	最高限額新台幣 2,760,000 元正	自 095 年 07 月 07 日至 135 年 07 月 06 日	邱○環	邱○環	北中地單字第 128840 號
4	中 和 區	圓 通 段	-	353	814.00	0002	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:康○揮)	0001- 000	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	新台幣 13,200,000 元正	4220/100000	民國 141 年 1 月 2 日	康○揮，債務 額比例全部	康○揮	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	1/1	新台幣 13,200,000 元正	民國 141 年 1 月 2 日	康○輝，債務 額比例全部	康○輝	北中地登字第 002250 號
5	中 和 區	圓 通 段	-	353	814.00	0002	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張○芳)	0001- 000	抵押權	新北市中和地區農會	本金最高限額新台幣 1,960,000 元正	3649/100000	自 076 年 10 月 21 日至 106 年 10 月 20 日	張○芳、羅○ 珠	張○芳	抵押權	新北市中和地區農會	1/1	本金最高限額新台幣 1,960,000 元正	自 076 年 10 月 21 日至 106 年 10 月 20 日	張○芳、羅○ 珠	張○芳	北中地登字第 038008 號
6	中 和 區	圓 通 段	-	353	814.00	0002	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳○毅)	0001- 000	抵押權	新北市中和地區農會	新台幣 1,680,000 元正	4365/100000	自 077 年 07 月 05 日至 107 年 07 月 04 日	吳○毅	吳○毅	抵押權	新北市中和地區農會	1/1	新台幣 1,680,000 元正	自 077 年 07 月 05 日至 107 年 07 月 04 日	吳○毅	吳○毅	北中地登字第 025628 號
7	中 和 區	圓 通 段	-	353	814.00	0002	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林○仁)	0004- 000	最高限額抵押權	上海商銀儲蓄銀行股份有限公司	最高限額新台幣 7,200,000 元正	3937/100000	民國 134 年 6 月 15 日	林○仁、新全實業有限公司，債務 額比例全部	林○仁	最高限額抵押權	上海商銀儲蓄銀行股份有限公司	1/1	最高限額新台幣 7,200,000 元正	民國 134 年 6 月 15 日	林○仁、新全實業有限公司，債務 額比例全部	林○仁	北中地單字第 145560 號
								0005- 000	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	新台幣 4,200,000 元正	3937/100000	民國 134 年 6 月 15 日	林○仁、新全實業有限公司，債務 額比例全部	林○仁	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	1/1	新台幣 4,200,000 元正	民國 134 年 6 月 15 日	林○仁、新全實業有限公司，債務 額比例全部	林○仁	北中地登字第 012560 號
								0006- 000	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	新台幣 3,600,000 元正	3937/100000	民國 133 年 12 月 17 日	林○仁，債務 額比例全部；新全實業有限公司，債務 額比例全部	林○仁	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	1/1	新台幣 3,600,000 元正	民國 133 年 12 月 17 日	林○仁，債務 額比例全部；新全實業有限公司，債務 額比例全部	林○仁	北中地登字第 290510 號
								0007- 000	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	新台幣 2,600,000 元正	3937/100000	民國 134 年 6 月 9 日	林○仁、新全實業有限公司，債務 額比例全部	林○仁	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	1/1	新台幣 2,600,000 元正	民國 134 年 6 月 9 日	林○仁、新全實業有限公司，債務 額比例全部	林○仁	重中登字第 016840 號

擬訂新北市中和區圓通段 353 地號等 4 筆土地都市更新權利變換計畫案

序 號	土地標示部					土地所有權部		更新前土地他項權利部										更新後土地他項權利部							備註 (收件年期 及字號)
	行政區	段	小段	地號	面積 (m²)	登記 次序	所有權人	登記 次序	設定權利 種類	權利人	擔保債權總金額	設定權利範圍	存續期間	債務人及債務 額比率	設定義務 人	設定權利種 類	權利人	債權額 比例	擔保債權總 金額	擔保債權確定 期日	債務人及 債務額比 率	設定義務 人			
8	中和區	圓通段	-	353	814.00	0002	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:柯○宗)	0005-000	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	新台幣 1,290,000 元正	4220/100000	民國 142 年 3 月 16 日	柯○宗，債務額比例全部	柯○宗	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	1/1	新台幣 1,290,000 元正	民國 142 年 3 月 16 日	柯○宗，債務額比例全部	柯○宗	店中登字第 006140 號		
								0005-000	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	新台幣 4,720,000 元正	4220/100000	民國 142 年 3 月 16 日	柯○宗，債務額比例全部	柯○宗	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	1/1	新台幣 4,720,000 元正	民國 142 年 3 月 16 日	柯○宗，債務額比例全部	柯○宗	店中登字第 006150 號		
9	中和區	圓通段	-	353	814.00	0002	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳○金)	0001-000	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	最高限額新台幣 1,200,000 元正	3937/100000	自 076 年 10 月 16 日至 106 年 10 月 15 日	吳○金	吳○金	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	最高限額新台幣 1,200,000 元正	自 076 年 10 月 16 日至 106 年 10 月 15 日	吳○金	吳○金	北中地登字第 037582 號		
10	中和區	圓通段	-	353	814.00	0002	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:何○宏)	0001-001	抵押權	元大商業銀行股份有限公司	本金最高限額新台幣 2,400,000 元正	4365/100000	自 086 年 04 月 01 日至 136 年 03 月 31 日	何○宏	何○宏	抵押權	元大商業銀行股份有限公司	1/1	本金最高限額新台幣 2,400,000 元正	自 086 年 04 月 01 日至 136 年 03 月 31 日	何○宏	何○宏	板中地登字第 000280 號		
11	中和區	圓通段	-	353	814.00	0002	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:余○英)	0004-000	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	新台幣 5,400,000 元正	4365/100000	民國 138 年 11 月 24 日	余○英，債務額比例全部	余○英	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	1/1	新台幣 5,400,000 元正	民國 138 年 11 月 24 日	余○英，債務額比例全部	余○英	汐中登字第 004990 號		
12	中和區	圓通段	-	353	814.00	0002	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:劉○珠)	0001-000	抵押權	新北市中和地區農會	本金最高限額新台幣 1,380,000 元正	3649/100000	自 076 年 10 月 12 日至 106 年 10 月 20 日	劉○珠	劉○珠	抵押權	新北市中和地區農會	1/1	本金最高限額新台幣 1,380,000 元正	自 076 年 10 月 12 日至 106 年 10 月 20 日	劉○珠	劉○珠	北中地登字第 038007 號		
13	中和區	圓通段	-	353	814.00	0002	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:辛○峯)	0003-000	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	新台幣 9,460,000 元正	4220/100000	民國 137 年 8 月 7 日	辛○峯，債務額比例全部	辛○峯	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	1/1	新台幣 9,460,000 元正	民國 137 年 8 月 7 日	辛○峯，債務額比例全部	辛○峯	北中地登字第 137790 號		
14	中和區	圓通段	-	353	814.00	0002	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:沈○卿)	0001-000	抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	最高限額新台幣 1,000,000 元正	3829/100000	自 083 年 01 月 18 日至 113 年 01 月 17 日	沈○卿	沈○卿	抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	1/1	最高限額新台幣 1,000,000 元正	自 083 年 01 月 18 日至 113 年 01 月 17 日	沈○卿	沈○卿	北中地登字第 002603 號		
15	中和區	圓通段	-	353	814.00	0006	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林○倫)	0008-000	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	新台幣 4,800,000 元正	3937/100000	127 年 03 月 30 日	林○倫，債務額比例全部、張○綺，債務額比例全部	林○倫、張○綺	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	新台幣 4,800,000 元正	127 年 03 月 30 日	林○倫，債務額比例全部、張○綺，債務額比例全部	林○倫、張○綺	北中地登字第 097000 號		
16	中和區	圓通段	-	353	814.00	0007	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張○綺)	0008-000	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	新台幣 4,800,000 元正	3937/100000	127 年 03 月 30 日	林○倫，債務額比例全部、張○綺，債務額比例全部	林○倫、張○綺	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	新台幣 4,800,000 元正	127 年 03 月 30 日	林○倫，債務額比例全部、張○綺，債務額比例全部	林○倫、張○綺	北中地登字第 097000 號		
17	中和區	圓通段	-	353	814.00	0005	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:陳○芳)	0007-000	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	新台幣 12,000,000 元正	422/10000	民國 143 年 7 月 14 日	陳○芳，債務額比例全部	陳○芳	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	新台幣 12,000,000 元正	民國 143 年 7 月 14 日	陳○芳，債務額比例全部	陳○芳	北中地登字第 125480 號		
18	中和區	圓通段	-	353	814.00	0006	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:羅○耕)	0007-000	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	新台幣 12,000,000 元正	422/10000	民國 143 年 7 月 14 日	陳○芳，債務額比例全部	陳○芳	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	新台幣 12,000,000 元正	民國 143 年 7 月 14 日	陳○芳，債務額比例全部	陳○芳	北中地登字第 125480 號		

表 17-6 建物他項權利登記清冊表

序 號	更新後																		備註 (收件年度及字號)
	行政區	段	小段	戶別	建物門牌	建物坐落			所有權人 (管理機關/受託人)	設定權利 範圍	設定權利 種類	權利人	債權額 比例	擔保債權總金額(元)	擔保債權確定期 日	債務人及債務額 比例	設定 義務人		
						段	小段	地號											
1	中和區	圓通 段	-	3F-A2	-	圓通段	-	A	臺灣土地銀行股份有限 公司(委託人:林○仁)	1/1	最高限額抵 押權	上海商業儲蓄銀行股份 有限公司	1/1	新台幣 7,200,000 元 正	民國 134 年 6 月 15 日	林○仁、新全實業有限公司，債 務額比例全部	林○仁	北中地單字第 145560 號	
				1/1						最高限額抵 押權	上海商業儲蓄銀行股份 有限公司	1/1	新台幣 4,200,000 元 正	民國 134 年 6 月 15 日	林○仁、新全實業有限公司，債 務額比例全部	林○仁	北中地登字第 012560 號		
				1/1						最高限額抵 押權	玉山商業銀行股份有限 公司	1/1	新台幣 3,600,000 元 正	民國 133 年 12 月 17 日	林○仁，債務額比例全部、新全 實業有限公司，債務額比例全部	林○仁	北中地登字第 290510 號		
				1/1						最高限額抵 押權	上海商業儲蓄銀行股份 有限公司	1/1	新台幣 2,600,000 元 正	民國 134 年 6 月 9 日	林○仁、新全實業有限公司，債 務額比例全部	林○仁	重中登字第 016840 號		
2	中和區	圓通 段	-	3F-A3	-	圓通段	-	A	許○櫻	1/1	抵押權	合作金庫商業銀行股份 有限公司	1/1	最高限額新台幣 1,440,000 元正	自民國 076 年 10 月 12 日至 106 年 10 月 11 日	許○櫻	許○櫻	北中地登字第 036879 號	
3	中和區	圓通 段	-	4F-A2	-	圓通段	-	A	臺灣土地銀行股份有限 公司(委託人:吳○毅)	1/1	抵押權	新北市中和地區農會	1/1	本金最高限額新台幣 1,680,000 元正	自民國 077 年 07 月 05 日至 107 年 07 月 04 日	吳○毅	吳○毅	北中地登字第 025628 號	
4	中和區	圓通 段	-	4F-A3	-	圓通段	-	A	臺灣土地銀行股份有限 公司(委託人:沈○卿)	1/1	抵押權	臺灣中小企業銀行股份 有限公司	1/1	本金最高限額新台幣 1,000,000 元正	自民國 083 年 01 月 18 日至 113 年 01 月 17 日	沈○卿	沈○卿	北中地登字第 002603 號	
5	中和區	圓通 段	-	5F-A1	-	圓通段	-	A	臺灣土地銀行股份有限 公司(委託人:辛○峯)	1/1	最高限額抵 押權	台北富邦商業銀行股份 有限公司	1/1	新台幣 9,460,000 元 正	民國 137 年 8 月 7 日	辛○峯，債務額比例全部	辛○峯	北中地登字第 137790 號	
6	中和區	圓通 段	-	5F-A3	-	圓通段	-	A	臺灣土地銀行股份有限 公司(委託人:康○揮)	1/1	最高限額抵 押權	台北富邦商業銀行股份 有限公司	1/1	新台幣 13,200,000 元 正	民國 141 年 1 月 2 日	康○輝，債務額比例全部	康○輝	北中地登字第 002250 號	
7	中和區	圓通 段	-	5F-A6	-	圓通段	-	A	陳○文	1/1	最高限額抵 押權	臺灣新光商業銀行股份 有限公司	1/1	新台幣 3,000,000 元 正	民國 141 年 8 月 15 日	陳○容，債務額比例全部	陳○文	北中地登字第 144530 號	
8	中和區	圓通 段	-	5F-A7	-	圓通段	-	A	臺灣土地銀行股份有限 公司(委託人:劉○珠)	1/1	抵押權	新北市中和地區農會	1/1	本金最高限額新台幣 1,380,000 元正	自民國 076 年 10 月 21 日至 106 年 10 月 20 日	劉○珠	劉○珠	北中地登字第 038007 號	
9	中和區	圓通 段	-	6F-A3	-	圓通段	-	A	臺灣土地銀行股份有限 公司(委託人:張○芳)	1/1	抵押權	新北市中和地區農會	1/1	本金最高限額新台幣 1,960,000 元正	自民國 076 年 10 月 21 日至 106 年 10 月 20 日	張○芳、羅○珠	張○芳	北中地登字第 038008 號	
10	中和區	圓通 段	-	7F-A1	-	圓通段	-	A	臺灣土地銀行股份有限 公司(委託人:吳○金)	1/1	抵押權	合作金庫商業銀行股份 有限公司	1/1	最高限額新台幣 1,200,000 元正	自民國 076 年 10 月 16 日至 106 年 10 月 15 日	吳○金	吳○金	北中地登字第 037582 號	
11	中和區	圓通 段	-	7F-A3	-	圓通段	-	A	臺灣土地銀行股份有限 公司(委託人:林○倫)	1/2	最高限額抵 押權	合作金庫商業銀行股份 有限公司	1/1	新台幣 4,800,000 元 正	民國 127 年 3 月 30 日	林○倫，債務額比例全部、張○ 綺，債務額比例全部	林○倫、 張○綺	北中地登字第 097000 號	
12	中和區	圓通 段	-	7F-A3	-	圓通段	-	A	臺灣土地銀行股份有限 公司(委託人:張○綺)	1/2	最高限額抵 押權	合作金庫商業銀行股份 有限公司	1/1	新台幣 4,800,000 元 正	民國 127 年 3 月 30 日	林○倫，債務額比例全部、張○ 綺，債務額比例全部	林○倫、 張○綺	北中地登字第 097000 號	
13	中和區	圓通 段	-	7F-A7	-	圓通段	-	A	臺灣土地銀行股份有限 公司(委託人:余○英)	1/1	最高限額抵 押權	中國信託商業銀行股份 有限公司	1/1	新台幣 5,400,000 元 正	民國 138 年 11 月 24 日	余○英，債務額比例全部	余○英	汐中登字第 004990 號	
14	中和區	圓通 段	-	9F-A1	-	圓通段	-	A	臺灣土地銀行股份有限 公司(委託人:何○宏)	1/1	抵押權	元大商業銀行股份有限 公司	1/1	本金最高限額新台幣 2,400,000 元正	自民國 086 年 04 月 01 日至 136 年 03 月 31 日	何○宏	何○宏	板中登字第 000280 號	
15	中和區	圓通 段	-	9F-A6	-	圓通段	-	A	邱○環	1/1	抵押權	陽信商業銀行股份有限 公司	1/1	最高限額新台幣 2,760,000 元正	自民國 095 年 07 月 07 日至 135 年 07 月 06 日	邱○環	邱○環	北中地單字第 128840 號	
16	中和區	圓通 段	-	9F-A7	-	圓通段	-	A	臺灣土地銀行股份有限 公司(委託人:陳○芳)	1/1	最高限額抵 押權	國泰人壽保險股份有限 公司	1/1	新台幣 12,000,000 元 正	民國 143 年 7 月 14 日	陳○芳，債務額比例全部	陳○芳	北中地燈字第 125480	
17	中和區	圓通 段	-	9F-A3	-	圓通段	-	A	臺灣土地銀行股份有限 公司(委託人:羅○耕)	1/1	最高限額抵 押權	國泰人壽保險股份有限 公司	1/1	新台幣 12,000,000 元 正	民國 143 年 7 月 14 日	陳○芳，債務額比例全部	陳○芳	北中地燈字第 125480	
18	中和區	圓通 段	-	9F-A2 10F-A2	-	圓通段	-	A	臺灣土地銀行股份有限 公司(委託人:柯○宗)	1/1	最高限額抵 押權	臺灣土地銀行股份有限 公司	1/1	新台幣 1,290,000 元 正	民國 142 年 3 月 16 日	柯○宗，債務額比例全部	柯○宗	店中登字第 006140 號	

（四）限制登記清冊

表 17-7 土地限制登記清冊表

序 號	更 新 前											更新後								備 註	
	土地標示部					土地所有權部		權利範圍	權利種類	限制權利範圍	內 容	土地標示部				土地所有權部	權利範圍	權利種類	限制權利範圍		內 容
	行政區	段	小段	地號	面積㎡	登記次序	所有權人					段	小段	地號	面積㎡	所有權人					
1	中和區	圓通段	-	353	814.00	0025	陳○文	3829/100000	最高限額抵押權	100000分之3829	(限制登記事項) 111 年 9 月 1 日 111 北中地登字第 154270 號，預告登記請求權人：陳○容，內容：保全標的物所有權移轉之請求權，義務人：陳○文，限制範圍：100000 分之 3829，111 年 9 月 2 日登記	圓通段	-	A	1,180.20	陳○文	12845/1000000	最高限額抵押權	1000000分之12845	(限制登記事項) 111 年 9 月 1 日 111 北中地登字第 154270 號，預告登記請求權人：陳○容，內容：保全標的物所有權移轉之請求權，義務人：陳○文，限制範圍：1000000 分之 12845，111 年 9 月 2 日登記	

表 17-8 建物限制登記清冊表

序 號	更新前												更新後										備註	
	行政區	段	小 段	戶 別	建物門牌	建物坐落			所有權人 姓名或名 稱	權利 範圍	權利種類	限制權 利範圍	內 容	戶 別	建物 門牌	建物坐落			所有權 人姓名 或名稱	權利 範圍	權利種類	限制權 利範圍		內 容
						段	小 段	地 號								段	小 段	地 號						
1	中和區	圓通段	-	-	中興街 239 號五樓	圓通段	-	353	陳○文	1/1	最高限額 抵押權	全部	(限制登記事項) 111 年 9 月 1 日 111 北中地登字第 154270 號，預告登記請求權人：陳○容，內容：保全標的物所有權移轉之請求權，義務人：陳○文，限制範圍：全部，111 年 9 月 2 日登記	B4-13	-	圓通段	-	A	陳○文	1/1	最高限額 抵押權	全部	(限制登記事項) 111 年 9 月 1 日 111 北中地登字第 154270 號，預告登記請求權人：陳○容，內容：保全標的物所有權移轉之請求權，義務人：陳○文，限制範圍：全部，111 年 9 月 2 日登記	

壹拾捌、實施進度

表 18-1 更新實施進度預定表

序號	進度	年	112	115	115	115	115	115	115	115	115		117	117	117	118	118	118	118	118	118	118	118	118	118	118	118	119	119	119	119
		月	9	4	5	6	7	8	9	10	11		10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4
1	事業計畫及權利變換計畫報核		◎									↕																			
2	事業計畫及權利變換計畫核定公告			◎																											
3	申請拆除及建造執照				◎	◎	◎																								
4	改良物殘餘價值補償				◎																										
5	申請更新期間稅捐減免					◎																									
6	土地補償金發放作業						◎																								
7	地上物騰空拆除							◎	◎	◎																					
8	工程施工										◎		◎																		
9	申請使用執照													◎	◎																
10	送水送電															◎															
11	申請測量																◎														
12	釐正圖冊																	◎	◎												
13	接管																		◎	◎											
14	計算及找補差額價金																				◎	◎									
15	產權登記																					◎	◎	◎	◎						
16	申請更新後稅捐減免																									◎	◎				
17	更新成果備查																												◎	◎	

註：未來依實際進度為準。

壹拾玖、其他應加表明事項

一、專屬網頁及聯絡資訊

依新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點，設置專屬網頁提供相關訊息查詢，相關資訊將持續更新，其相關資訊與聯絡窗口如下：

實施者：創頂建設股份有限公司

連絡電話：(02)2705-3272

連絡地址：台北市大安區復興南路一段 390 號 8 樓之 6

專屬網站：<http://www.chuangding.com.tw/>

內政部國土管理署

電話：(02)8771-2345

網址：<https://www.nlma.gov.tw/>

新北市政府都市更新處

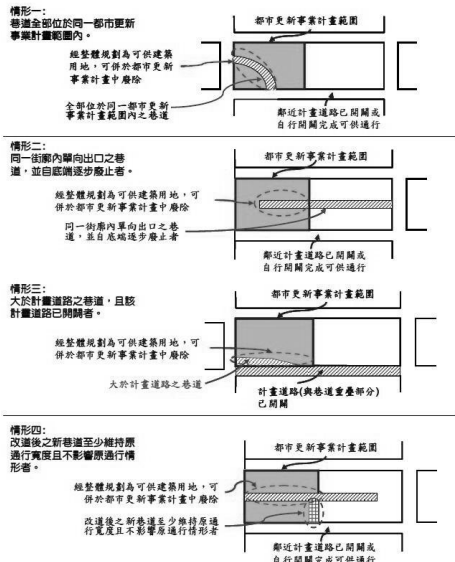
電話：(02)2950-6206

網址：<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>

二、新北市都市更新審議原則(112 年 8 月 8 日修訂發布)

項目	內容說明	檢討說明	檢討結果	頁碼
一、	新北市政府（以下簡稱本府）為增進審查都市更新案件之效率，加速推動都市更新事業實施，特訂定本原則。	依規定辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	—
二、	本原則所列事項，都市計畫、更新計畫或其他法令另有規定者，從其規定。			
三、	申請人於事業概要實施進度載明事業計畫報核之期限以一年為原則，倘因個案具特殊情事，申請人應提出說明並經新北市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）同意，則該期限最長得增加為二年。			
四、	事業概要範圍內有下列情形之一者，審議會應就其規劃構想先予審議確定，後續實施者應將事業概要審議結果載明於事業計畫：	本案無涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	—
（一）	涉及第十六點巷道及水道之廢止或改道。			
（二）	涉及都市更新條例（以下簡稱本條例）第三十五條主要計畫局部性之修正或細部計畫之擬定、變更。			
五、	依都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱容獎辦法）第六條第一項第二款規定申請容積獎勵者，應為合法建築物，其基地面積認定方式如下：	本案範圍內建物領有使用執照，故依使用執照所載建築基地面積計算。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	—
（一）	領有使用執照者，得依使用執照所載建築基地面積計算。			
（二）	未領有使用執照者，得依建物登記謄本所載之座落地號土地面積計算，且各棟建築物均應辦理結構安全性能評估。但有特殊情形者，得就個案認定之。			
六、	依容獎辦法第七條申請容積獎勵者，應符合新北市都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本市容獎辦法）第八條規定及下列規定：	1. 捐贈之公益設施(日間照顧中心)包含: (1)1、2F 之公益設施(日照中心)專用面積(含樓電梯) =600 m ² 。 (2)汽車停車位依技術規則檢討第 59 條第 2 類檢討公益設施樓地板面積=600 法定停車數量=600/150=4 輛，故實設 4 輛。 (3)機車停車位依 111 年 9 月 12 日核定實施「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)」規定，需同汽車數量，故實設 4 輛。 2. 捐贈公益設施及其停車空間之管理維護計畫將配合載明於買賣契約及公寓大廈規約草約。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	事 業 P10-3-P10-5 、P20-1
（一）	用途、規模及規劃設計需於辦理聽證前經本府目的事業主管機關及接管機關同意。			
（二）	捐贈公益設施以實際設置容積樓地板面積計算獎勵，應以建築物專有面積計算，並依民法第七百九十九條第四項、第五項規定計算區分所有建築物共有及基地應有部分，併同登記予本市。			
（三）	捐贈公益設施應一併捐贈汽、機車停車空間，以設立獨立連通之樓、電梯為原則，倘機關有其需求者，得依各受贈機關之設計需求辦理，該停車空間不計入獎勵，捐贈汽、機車停車位之數量依其數量依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討計算取大值，並以接近地面層集中配置為原則，且應於事業計畫中說明其共專有屬性及產權歸屬。			
（四）	捐贈公益設施及其停車空間之管理維護計畫應載明於買賣契約及公寓大廈規約草約。			
七、	依容獎辦法第八條申請容積獎勵者，協助開闢更新單元內或其周邊公共設施時，其開闢之規劃、施作方式應符合本府目的事業主管機關相關規定，並由各目的事業主管機關接管。	無申請本項容積獎勵。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	—
八、	依容獎辦法第十七條第一項及本市容獎辦法第九條申請容積獎勵者，舊違章建築戶之戶數依門牌數認定，同一居住單元內若有分戶者仍以一戶核計。	無申請本項容積獎勵。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	—
九、	依本市容獎辦法第二條規定申請容積獎勵者，應符合下列規定：	無申請本項容積獎勵。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	—
（一）	自建築線退縮之人行步道應符合第十二點規定，且退縮淨寬達四公尺以上者，其供人行之淨寬不得小於二點五公尺。			
（二）	自基地境界線退縮之空間僅得設置景觀植栽、街道家具、平面車道、停等空間。但位於本條例第七條迅行劃定之更新地區者，淨寬部分得設置停車場坡道。			
（三）	地上構造物及依建築技術規則規定設置之高層緩衝空間不得落於前二款退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣。但涉及鄰房占用致無法自建築線或基地境界線退縮者，得自鄰房占用外緣補足退縮寬度。			
（四）	退縮範圍內種植之喬木應選用米高徑五公分以上且樹冠直徑一點五公尺以上。前項所稱之地上構造物，指圍牆、建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮、花台、通排氣口等。			
十、	依本市容獎辦法第五條申請容積獎勵者，所留設通道應永久供不特定公眾通行使用，且淨空設計不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品、設置植栽等足以影響通行之其他障礙物等相關內容，及設置明確告示牌，並於公寓大廈規約草約載明留設位置及面積。	無申請本項容積獎勵。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	—
十一、	依本市容獎辦法第六條申請容積獎勵者，合法建築物樓層數之認定方式，同一使用執照範圍內，得依該範圍內樓層較高者認定獎勵額度。	本案同一使用執照範圍內合法建築為一棟五層樓建築，以此計算本項獎勵。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	—
十二、	供公眾通行之人行步道應符合下列規定：	-	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	事業 P12-12
（一）	應配合道路線型或以直線順平延續為原則，且與周邊公有人行道順平處理並應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於百分之四為原則。	地面層臨計畫道路側之人行道配合道路路型設置，並考量無障礙動線及坡度。		
（二）	車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質並與相鄰人行空間順平處理。	依規定鋪面應為防滑材質並與相鄰人行空間順平處理。		

項目	內容說明	檢討說明	檢討結果	頁碼
(三)	毗鄰公有人行道內已有硬體設施物（如候車亭、依法申請設置之廣告物）時，應考量開發案之統整性，共同規劃設計。	基地無臨接公有人行道。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	—
(四)	設置相關街道家具時，應考量人行空間之順暢，不得設置欄杆等類似構造物，且植栽應以不凸出地面阻礙通行為原則。	地面層除必要照明燈具外，無設置街道家具且人行道內無設置影響人行動線之植栽槽。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	事業 P12-24
(五)	供公眾使用之人行步道及綠化空間應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，不得設置投射燈。	地面層人行步道依規定設置人行高燈，無設置投射燈。		
(六)	地下室通風系統應結合建築物設計。倘有設置於建築物外部之必要者，排風方向不得面對人行空間。	遵照辦理，排風方向無面對人行空間。		
十三、	建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性。 建築物各立面應考量使用分區及使用用途合理規劃，以不影響都市景觀為原則，且建築外殼規劃為達節能效果，屋頂之設備空間應考量遮蔽及綠美化，且屋頂、露台及平台之綠能設施或設備不得低於百分之五十。 前項所稱綠能設施或設備，依都市計畫法新北市施行細則（以下簡稱本施行細則）第四十四條規定。	1. 立面外觀採米白暖色基調與鄰近外部環境取得協調。 2. 屋頂綠化面積檢討： 235.80 m ² ÷471.44 m ² ×100%=50.02%>50%，符合規定。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	事業 P12-1、 P12-23
十四、	植栽設計應依當地生態氣候等條件選擇適當之樹種，並符合綠覆率應達百分之百以上。但經審議會同意者，不在此限。 前項所稱綠覆率，指綠覆面積與實設空地之百分比，綠覆面積依附表計算。	經檢討綠覆率為(106.98 m ² ×1.5+28.7 m ² +10 株×10)÷234.53 m ² ×100%=123.30%，符合規定。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	事業 P12-22
十五、	商業區除土地使用分區管制要點另有規定外，應符合下列規定：	本案為住宅區，非屬商業區。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	—
(一)	商業使用之樓層應自地面層起連續設置。			
(二)	業使用之樓層不得做管委會空間使用，商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，並應提具相關計畫（如空間使用、設備系統等），其出入動線、垂直動線及住商門廳以獨立區分且空間大小合理為原則。			
(三)	商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，並依建造執照核准內容為準。標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。惟單元室內面積大於一百五十平方公尺者，得於單元內增設一處衛生設備。倘因消防公共安全有設置垂直消防管道間之需求者，考量社區後續管理維護，得經消防技師簽證後於臨接梯廳之共有部分設置，並依本府消防局相關規定辦理。 其他土地使用分區應作商業使用者，依前項規定檢討。			
十六、	工業區、產業專用區除土地使用分區管制要點另有規定外，應符合下列規定：	本案為住宅區，非屬工業區、產業專用區。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	—
(一)	申請各項建築容積獎勵額度超過基準容積百分之三十者，實施者應提出環境友善方案，並將承諾事項納入都市更新事業計畫載明。			
(二)	開放空間應配合本府政策留設綠色運具相關設施（備）使用。			
(三)	配合產業使用空間需求，規劃適當之大型裝卸車位及卸貨平台等，且人車動線應區隔、減少交織。			
(四)	產業使用標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。			
(五)	法定車位百分之三十應作為充電停車位，並合理集中設置。其餘停車位應納入充電停車位規劃，預留管線及相關機房空間。			
(六)	實施者應於都市更新事業計畫載明預計更新後產值及引入就業人口。另經審議會認為必要者，需配合規劃公共服務設施及公用事業設施。 前項第六款所稱公共服務設施及公用事業設施，依本施行細則第十八條規定。 其他土地使用分區應作產業空間使用者，依第一項規定檢討。			
十七、	都市更新案件應取得合格級綠建築標章。更新單元面積達二千平方公尺以上者，應取得銅級綠建築標章及銅級低碳建築標章，並與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫載明。但已依其他規定應申請較高之標章、等級者，不在此限。 依容獎辦法及相關規定取得銀級綠建築標章者，應一併取得建築能效標示第一級，並與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫載明。	1. 本案申請銀級綠建築。 2. 依民國 113 年 7 月 3 日公告之「新北市都市更新審議原則第 17 點規定涉及低碳建築標示與建築能效標示執行方式」所載，針對都更案取得銀級綠建築標章以上需一併取得建築能效標示第一級部分，114 年 7 月 1 日起申請報核之擬訂都市更新事業計畫案始適用之，本案申請銀級綠建築標章，惟事業計畫係於 112 年 9 月 28 日報核，故不適用建築能效標示第一級之規範。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	—
十八、	機車停車位之設置應符合住宅單元每戶應附設一機車位。但因情況特殊，實施者提出基地周圍公共交通設施具體分析與檢討，或接駁運輸計畫，經審議會同意者，得於數量百分之五十之範圍內改以自行車位替代。 汽車停車位之設置應符合下列原則：	規劃總戶數為 76 戶，實設機車停車位為 79 輛(含捐贈車位 4 輛)，符合規定。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	事業 P11-8
(一)	汽機車出入口應加設警示及管制號誌，且其鋪面應以不同顏色之材質處理，以利與人行道區隔。	本案以警告號誌與管制設施及設置 5.83M 緩衝空間避免衝突，鋪面材質採用止滑磚，鋪面表面均採用粗面或水沖面之具防滑處理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	事業 P12-7、 P12-25
(二)	汽機車坡道於地面層起始點至人行空間之緩衝距離留設至少應符合建築技術規則規定。	地面層之汽機坡道出入口自 2M 人行道間之緩衝距離為 5.83M，符合規定。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	事業 P11-14

項目	內容說明	檢討說明	檢討結果	頁碼
(三)	汽車位設置應以坡道平面式停車位為原則。但屬無申請容積移轉、已開挖至地下五層、屬危險建築物或因基地條件設置困難且經審議會同意者等四種樣態，得設置機械式停車位。	本案設置以坡道平面式停車位，地下層開挖至地下四層，無設置機械式停車位。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	事業 P11-9~P11-13
(四)	考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈規約加註不得銷售移轉。	1. 本案設置垃圾儲存空間設置於 B1F，故於鄰近垃圾處存空間及住宅梯廳處設置垃圾車位 1 部兼裝卸、訪客臨停。 2. 垃圾車位依規定無計入法定及自設停車數量，且於公寓大廈規約中註明該車位不得銷售移轉。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	事業 P11-12
	前項第三款所稱危險建築物係屬高氣離子鋼筋混凝土建築物或屬都市更新條例第六十五條耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建築物。	本案無涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	—
十九、	都市更新事業計畫範圍內，非屬計畫道路之現有巷道或由機關管理維護之現有通路(以下簡稱巷道)，巷道經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一，得經審議會同意，予以廢止或改道（附圖）：	本案範圍內無現有巷道或由機關管理維護之現有通路。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	—
(一)	巷道全部位於同一更新單元範圍內者。			
(二)	同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。			
(三)	大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。			
(四)	改道後之新巷道至少維持原通行寬度、不影響通行者且應維持原使用性質者。			
(五)	其他廢改道後對於周邊通行影響輕微，經審議會同意廢改道者。 			
(六)	都市更新事業計畫範圍內之溝渠或排水系統(以下簡稱水道)，其廢止或改道應符合下列規定：	本案基地內排水路業經新北市中和區公所於 110 年 1 月 25 日辦理現場會勘確認水路仍具有排水功能，依 110 年 1 月 28 日新北中工字第 1102214884 號函結論：「請創頂建設股份有限公司依新北市政府廢溝、廢水、廢溜豎水路改道申請標準作業項新北市政府水利局提出申請」辦理相關申請，故本案後續會依照相關規定辦理；有關水路改道部分業於 114 年 3 月 27 日新北水政字第 1140286278 號函經水利局核定。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	事業 P11-1、 附錄 P-59
(七)	水道之廢止應經其目的事業主管機關認定無需求，並經審議會同意。			
(八)	水道之改道涉及新設置管線之水體計算、管路設計等有關事項應另經其目的事業主管機關同意，且改道後之新水道下方不得設置地下室。	本案改道後無涉及地下室。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	事業 P11-5、 P11-12
二十、	事業計畫應於第一次專案小組審議時確認更新單元範圍。但有下列情形之一者，不在此限：	本案無涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	
(一)	避免造成毗鄰土地無法單獨建築。			
(二)	鄰地陳情納入更新單元範圍且經實施者同意。			
(三)	實施者自提修正更新單元範圍。			

項目	內容說明	檢討說明	檢討結果	頁碼
(四)	因法令檢討導致更新單元範圍變動。	本案無涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	
	經範圍諮詢會或專案小組結論應辦理鄰地協調者，應檢附相關文件證明。			
二十一、	更新單元範圍內公有土地者，應配合辦理下列事宜：			
(一)	更新單元範圍內公有公共設施保留地配合更新事業計畫併同開闢時，其屬得無償撥用者應優先以無償撥用方式辦理；屬有償撥用者，得以本條例第六十六條規定辦理。	1. 最小分配價值＝最小分配面積 × 二樓以上平均單價＝13.76 坪 ×549,738 元/坪＝7,564,395 元。 2. 本案最小分配單元價值為 7,564,395 元，計 4 位所有權人屬更新後未達最小分配單元價值，其中 2 位採合併選配、2 位與實施者協議後參與選配。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	權變 P15-1
(二)	實施者於應洽詢各公有土地主管機關同意參與都市更新，且依都市更新事業範圍內國有土地處理原則規定屬得讓售實施者之公有土地，於實施者繳價承購前，仍應依本條例相關規定，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選擇分配更新後房地。			
二十二、	最小分配面積單元價值及不願或不能分配應符合下列規定：	本案無。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	－
(一)	本條例第五十一條第一項之最小分配面積單元基準，係指室內樓地板面積三十點一二平方公尺另加計附屬建物及共有部分乘以二樓以上平均單價。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。			
(二)	不願參與分配且出具證明文件者，得以現金補償之；未表明不願參與者，若其未出具事業計畫同意書或未於期限內提出分配申請，仍應依本條例第五十一條及都市更新權利變換實施辦法第十七條規定分配之。	本案比較標的成交日期距價格日期為一年內。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	詳閱估價報告書。
二十三、	估價原則及條件規定如下：			
(一)	比較標的成交日期應至少距價格日期一年內，若無一年內相關案例者，得酌予放寬，並應敘明理由。	本案無涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	－
(二)	屬更新前合法建築物之陽台面積，無論是否登記均應採公平一致性處理原則，並納入估價條件。但視同有登記者須檢具相關證明文件。			
(三)	依本條例第三十五條及其施行細則第二十一條辦理者，更新前土地權利價值估價涉及土地使用分區條件設定部分，應納入事業計畫敘明。	本案皆採用相同行政區之案例。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	詳閱估價報告書。
(四)	估價報告書引用之案例，應以相同行政區或相鄰之行政區為準。倘相同行政區或相鄰之行政區內無相關案例，得放寬為價格相當之行政區，但應敘明理由。			
(五)	更新後建築物雨遮估價處理原則如下： 1、勘估標的設有雨遮且不登記者，更新後建物價值查估仍應考量雨遮之功能，將其效益納入評估，並於比較法增列調整項目方式處理。 2、勘估標的設有雨遮且辦理登記者，雨遮應納入估價評估。 3、事業計畫及權利變換計畫尚未核定者，如雨遮有辦理登記但未納入估價評估，將要求修正為納入估價評估。	依規定辦理，詳權利變換計畫報告書第壹拾壹章。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	權變 P11-1
(六)	更新前現有（既成）巷道估價原則如下： 1、更新前現況有現有（既成）巷道者視個案現況評估調整。 2、應於估價條件中敘明相關折減內容。			
(七)	提列營建單價基準加計提列項目二之事項者，應適度反映於更新後售價。	－	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	－
二十四、	選配事項應符合下列規定：			
(一)	有關權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理。	本案權利變換後應分配之土地及建築物位置，依選配原則方式處理	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	－
(二)	選配原則中不得規定下列事項： 1、限制所有權人僅能選配特定樓層之房屋單元或停車位，但保障更新前持有店鋪之所有權人選配店鋪不在此限。 2、其他經審議會認為有限縮選配之事項。			
(三)	辦理選配及公開抽籤作業時，應依內政部一百年十月十九日台內營字第一〇〇〇八〇九二二四號函規定，其事業計畫未表明分配方式者，不得對選配者加以限制；針對超額選配之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地，應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理。	■ 本案所有權人共計 31 位，參與抽籤人數：5 位 1、 同位置有二人以上申請分配： 2 位，未抽中的所有權人自由選配無對其限制及超額選配。 2、 所有權人於選配期間未提出選配申請：	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	－

項目	內容說明	檢討說明	檢討結果	頁碼
		3 位，故就其更新後應分配權利價值公開抽籤方式辦理，無對其限制及超額選配。		
二十五、	共同負擔提列原則規定如下：		☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	-
(一)	更新前建物內部修繕費用不得納入拆遷補償費。	遵照辦理，符合規定。		
(二)	共同負擔營建費用若加計其他特殊設備及工法或行政單位要求之設備，僅得提列該加計項目與未採該項目之差價，且應檢附建築相關細部設計及相關建材規格，詳載於事業及權利變換計畫書中，並合理反映於更新後價值。	本案無加計其他特殊設備及工法或行政單位要求之設備。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	-
(三)	各項管理費用應逐項提出合理說明，提列至上限者應說明其必要性。	本案管理費用說明如下： 1. 人事行政管理費用：實施者為進行土地整合，人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用。本案土地比數為 4 筆，基地面積 1,180.20 平方公尺（產權級別未滿 30 筆，基地面積未滿 500 m ² ，費率 4%），依規定提列 4%。 2. 銷售管理費用：實施者為銷售更新後取得之房地費用（變現成本），需要廣告銷售方式協助處分所得資產，目前房地產市場變動較大，致使廣告銷售之成本亦較過去提高許多，本案實施者實際獲配之單元及車位總價值為 673,080,850 元，25 億以下部分以費率級距 6%計算，依規定計算後以 6%提列。 3. 風險管理費用：本案基地形狀不方整，且涉及水道改道，基地條件有所限制造成設計及施工上的難度等。加上 113 年 9 月中央銀行的貸款限令影響，實施者面臨自有資金準備提高與融資成本上升的財務風險，本案未來可能面對的風險包括經濟不確定性、供應鏈中斷、移工出口國政策緊縮或聘任移工相關法令的限制、環保法規的加嚴與等級提升、新技術要求與既有工程之磨合、政策變動、自然災害和氣候變遷等，實施者必須具有彈性且有效的風險管理策略和相關費用予以因應調控，才得以靈活應變以維持全案穩定性並能持續推動。本案風險管理費率依規定計算為 12.50%，實施者調降為 12.47%。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	事業 P18-3、 權變 P10-6
(四)	辦理容積移轉取得送出基地之費用，所有權人得主張於其權利變換更新前價值比例範圍內，提供送出基地供實施者辦理。若實施者所提列容積移轉費用過高致所有權人異議者，實施者應提出估價或其他費用證明供審議會審議時參考。	本案無申請容移。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
(五)	依本條例第六十六條規定辦理更新地區範圍內容積移轉者，應於放樣勘驗前完成送出基地之土地改良物拆除及遷移作業，並於計畫書載明相關處理方式，且於事業計畫核定時與本府簽定協議書。			
(六)	實施者及所有權人對於共同負擔提列費用有異議者，得提出意見及相關佐證資料供審議會審議時參考。	敬悉。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	-
二十六、	核算容積移轉及都更容積獎勵面積時應計算至小數點下二位，其餘無條件捨去。	遵照辦理，符合規定。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	-
二十七、	本原則修正發布前已報核之事業計畫，其適用中華民國一百零八年五月十五日公布之容獎辦法者，應適用修正後第五點至第十一點規定。但已經專案小組審竣者，不在此限。	遵照辦理，符合規定。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	-
二十八、	本原則若執行上有疑義時，得經審議會作成共通性決議後據以執行。	敬悉。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	-

附錄一、實施者證明文件

共 4 頁第 1 頁

變更
時間
打✓

(公司印章)

(代表公司負責人印章)

股份有限公司變更登記表

變更預查編號
公司統一編號 24216769
公司聯絡電話 (02) 2705 3272
僑外投資事業 是 ☒ 否 ☐ 否 ☐ 否 ☐ 否 ☐ 否
陸資 是 ☒ 否 ☐ 否
開鎖性股份有限公司股東人數 _____ 人
複數表決權特別股 ☐ 有 ☒ 無
對於特定事項是否決權特別股 ☐ 有 ☒ 無
特別股股東被選為董事、監察人之禁止或限制 ☐ 有 ☒ 無
或當選一定名額之權利
原名稱 創頂投資 股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章,並勿超出框格。

一、公司名稱	中文	創頂建設	股份有限公司
	(變更後)	(章程所訂)	外文
V	二、(郵遞區號)公司所在地	(106)	台北市大安區復興南路一段 390 號 8 樓之 6
	(含鄉鎮市區村里)		
	三、代表公司負責人	陳明雄	四、每股金額(阿拉伯數字)
			10 元
	五、資本總額(阿拉伯數字)		200,000,000 元
	六、實收資本總額(阿拉伯數字)		150,000,000 元
	七、股 份 總 數	20,000,000 股	八、已發行股份
			總數 1. 普通股 15,000,000 股
	九、董事人數任期	1 人自 113 年 10 月 7 日至 116 年 10 月 6 日	2. 特別股 股
		(含獨立董事 人)	
	十、 ☒ 監察人人數任期	1 人自 113 年 10 月 7 日至 116 年 10 月 6 日	
	或		
	☐ 審計委員會	本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人	
V	十一、公司章程修正(訂定)日期	114 年 7 月 29 日	

※變更登記
日期文號 114 5 188 4 3 3 0 ※
備註

公務記載蓋章欄

臺北市政
府

114.8.18

公司登記表
專用章(20)

(一)申請表一式二份,於核對後,一份送還申請公司收執。
(二)為配合電腦作業,請打字或電腦打字列印填寫清楚,數字部份請採用阿拉伯數字,並請勿折疊、挖補、浮貼或塗改。
(三)※各欄如變更登記日期文號、編號等,申請人請勿填寫。
(四)違反公司法代作資金導致公司資本不實,公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
(五)為配合郵政作業,請於所在地加填郵遞區號。
(六)第十欄位請依公司章程內容,於「監察人任期」前註記■,並填寫人數任期;或於「審計委員會」前註記■,監察人之人數任期免填。
(七)閉鎖性股份有限公司應填列股東人數、以技術或勞務出資者應填列章程載明之核給股數與抵充金額(勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司)。

商 1302 - 1 綱
1071108 公告

共 4 頁第 2 頁

創頂建設

股份有限公司變更登記表

註:欄位不足請自行複製,未使用之欄位可自行刪除,若本頁不足使用,請複製全頁後自行增減欄位。

十二、本次股本增加明細	1. 現金 股、 元		
	2. 財產 股、 元		
	3. 技術 股、 元		
	4. 股份交換 股、 元		
	5. 認股權憑證轉換股份 股、 元		
資產增加	6. 資本公積 股、 元		
	7. 法定盈餘公積 股、 元		
權益科目調整	8. 股息及紅利 股、 元		
	9. 合併 股、 元		
併購	10. 分割受讓 股、 元		
	11. 股份轉換 股、 元		
	12. 收購 股、 元		
	13. 債權抵繳股款 股、 元		
其他	14. 公司債轉換股份 股、 元		
	15. 勞務 股、 元		
	股、 元		
	股、 元		
十三、本次股本減少明細	1. 彌補虧損 股、 元		
	2. 退還股款 股、 元		
	3. 註銷庫藏股 股、 元		
	4. 合併銷除股份 股、 元		
	5. 分割減資 股、 元		
	6. 收回特別股 股、 元		
	股、 元		
	股、 元		
十四、被併購公司資料明細			
併購種類	併購基準日	統一編號	被併購公司
	年 月 日		公司名稱
	年 月 日		

公務記載蓋章欄

臺北市政
府

114.8.18

公司登記表
專用章(20)

114 5 188 4 3 3 0

商 1302 - 2 綱

共 4 頁第 3 頁

創頂建設

股份有限公司變更登記表

註:欄位不足請自行複製,未使用之欄位可自行刪除,若本頁不足使用,請複製全頁後自行增減欄位。

所 營 事 業		
編號	代 碼	營 業 項 目 說 明
1.	H201010	一般投資業
2.	H701010	住宅及大樓開發租售業
3.	H701020	工業廠房開發租售業
4.	H701040	特定專業區開發業
5.	H701050	投資興建公共建設業
6.	H701060	新市鎮、新社區開發業
7.	H701070	區段徵收及市地重劃代辦業
8.	H701080	都市更新重建業
9.	H701090	都市更新整建維護業
10.	H702010	建築經理業
11.	H703090	不動產買賣業
12.	H703100	不動產租賃業
13.	H703110	老人住宅業
14.	E801010	室內裝潢業
15.	E801020	門窗安裝工程業
16.	E801030	室內輕鋼架工程業
17.	E801040	玻璃安裝工程業
18.	E801070	廚具、衛浴設備安裝工程業
19.	E901010	油漆工程業
20.	E903010	防蝕、防鏽工程業
21.	F111090	建材批發業
22.	F211010	建材零售業
23.	F401010	國際貿易業
24.	I401010	一般廣告服務業
25.	I501010	產品設計業
26.	I503010	景觀、室內設計業
27.	ZZ99999	除許可業務外,得經營法令非禁止或限制之業務
		(以下空白)

公務記載蓋章欄

臺北市政
府

114.8.18

公司登記表
專用章(20)

114 5 188 4 3 3 0

商 1302 - 3 綱

附錄-1

創頂建設股份有限公司變更登記表

註:欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。

變更 時請 打✓	董事、監察人 或 其他負責人 名單				
	編號	職 稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
	1	董事長	陳明雄		14,898,278
			(234) 新北市永和區保平路 4 號		
	2	監察人	黃福來		83,380
			(234) 新北市永和區仁愛路 306 巷 21 號		
			()		

變更 時請 打✓	經 理 人 名 單			
	編號	姓 名	身 分 證 號	到職日期(年月日)
		(郵遞區號) 住 所 或 居 所		
		()		
		()		

變更 時請 打✓	所 代 表 法 人			
	編號	董監事編號	所 代 表 法 人 名 稱	法 人 統 一 編 號
		(郵遞區號) 法 人 所 在 地		
		~		
		()		
		~		
		()		

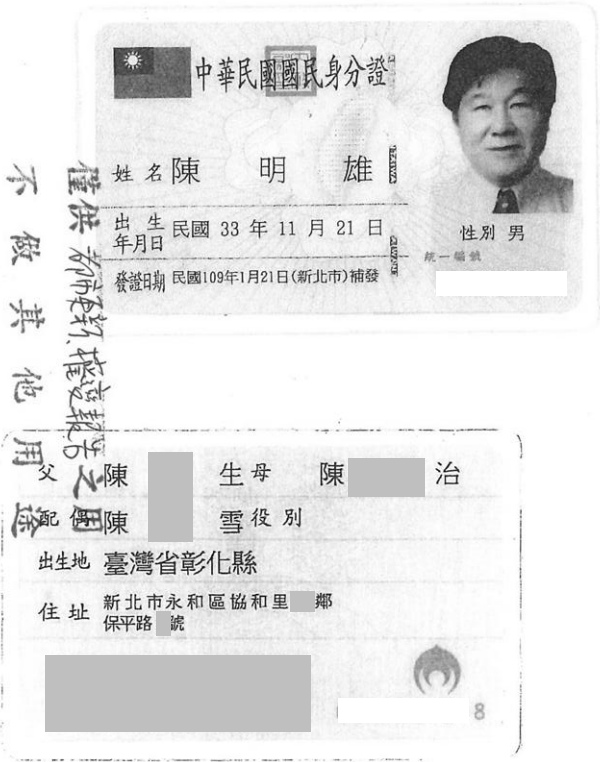
114.8.18

公司登記表
專用章(20)

公務記載蓋章欄

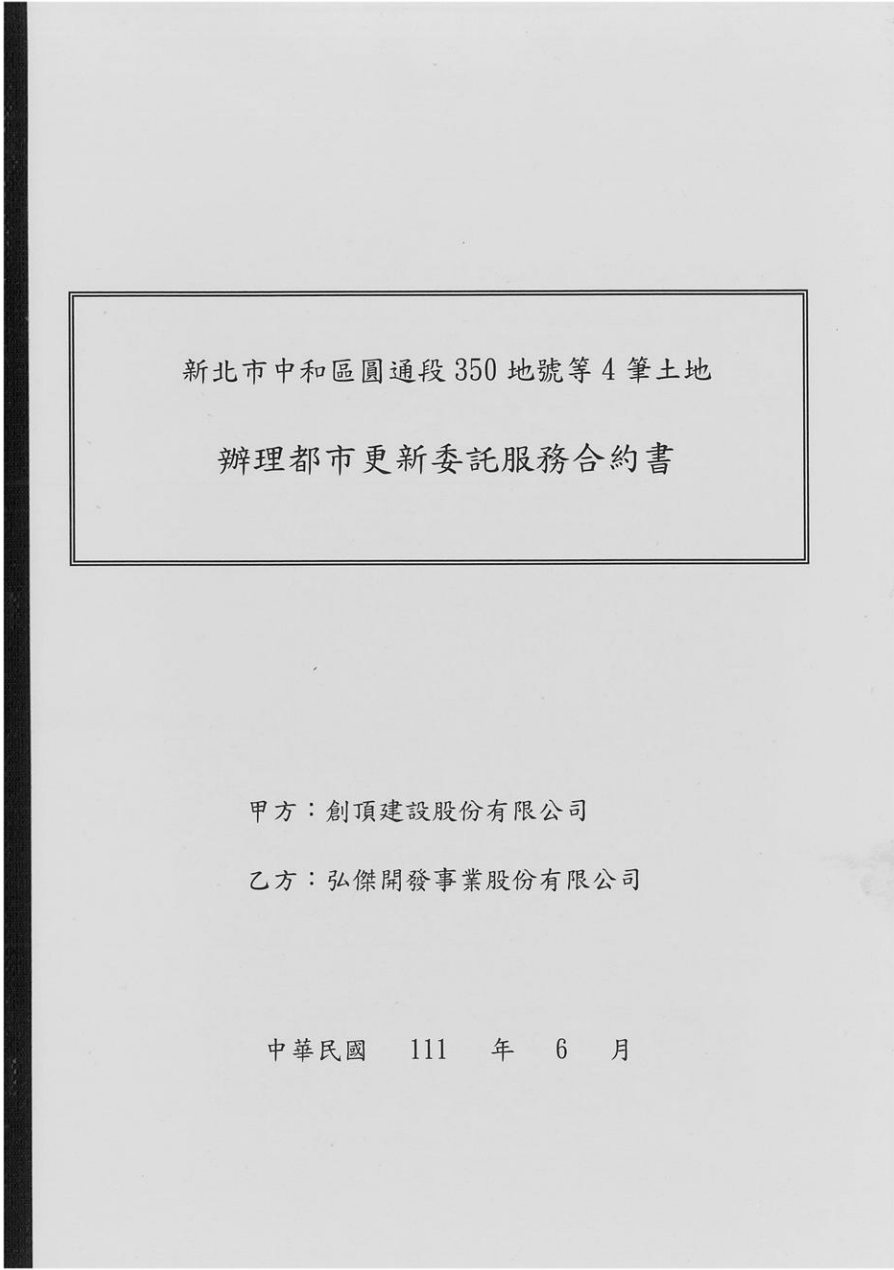
11451884330

商 1302 - 4網



附錄二、 相關合約與費用證明文件

一、都市更新規劃費用



辦理都市更新委託服務合約書

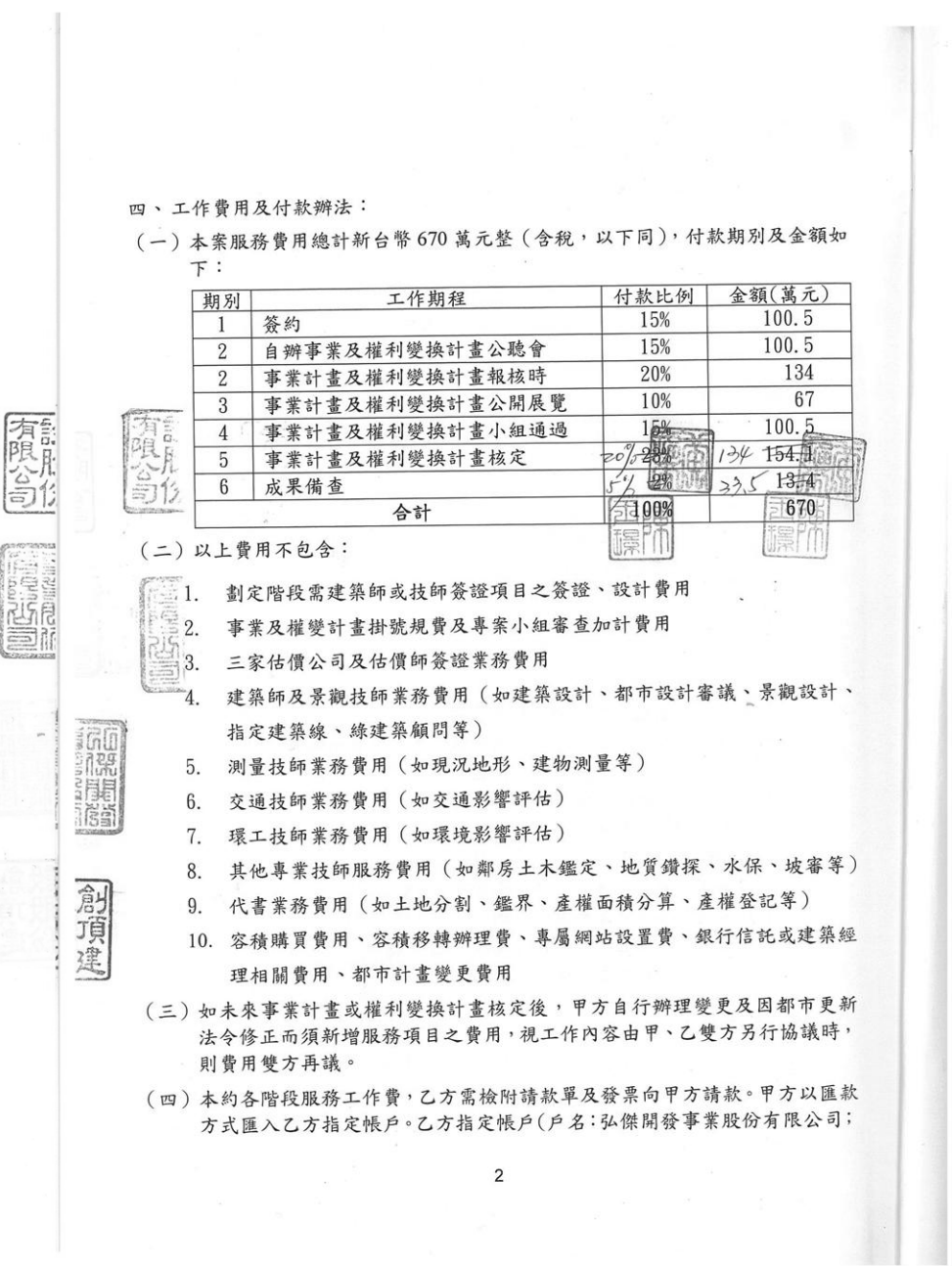
立合約書人 創頂建設股份有限公司 (以下簡稱甲方) 為委託
弘傑開發事業股份有限公司 (以下簡稱乙方)

辦理新北市中和區圓通段 350 地號等 4 筆土地都市更新案，經雙方協議訂定本契約，內容如下：

一、工作依據：
依「都市更新條例」、「新北市都市更新單元劃定基準」暨其相關法規、命令等規定項目製作並申請。

二、工作內容：
(一) 申請自行劃定更新單元
1. 製作相關法定書圖文件。
2. 公部門審核時之溝通與說明。
(二) 都市更新報核後(審議階段，本案以事權併送方式辦理)：
1. 承辦科意見修正。
2. 行政審核之溝通與說明。
3. 出席公展公聽會並協助簡報及答詢。
4. 出席小組會議、聽證會及更新審議大會，負責簡報並答詢。
5. 事業計畫及權利變換計畫書圖報府核定。
(三) 都市更新核定後(執行階段)：
1. 協助權利變換結果通知。
2. 協助拆遷通知與拆遷補償費發放。
3. 協助不願或不能參與者補償金發放。
4. 協助通知接管及差額價金繳納。
5. 協助地政士辦理權利變換後產權登記事宜。
(四) 建物完工取得使照後，辦理成果備查。

三、工作期限：
自合約書簽訂之日起至完成都市更新成果備查止。



銀行名稱：新光銀行長安分行，銀行帳戶：0611-10-1000993)。

五、合約變更與執行：

- (一) 合約自簽約之日起開始生效，任何修改應經由雙方協議並以書面方式為之；
甲方如增減規劃範圍工作內容時，亦應經由雙方協議並以書面方式為之。
- (二) 若因乙方因素致使未能履行本合約所規定之部份或全部工作任務，甲方得以書面方式通知乙方於 15 日後終止合約。
- (三) 本合約非因乙方因素而必須終止，乙方應於合約終止後 7 日內繳交所有正在進行或已完成之工作成果予甲方。甲方應依據乙方實際已完成之工作進度給付乙方相同比例之款項。
- (四) 甲方不能履行本合約所規定之付款責任，乙方得以書面方式通知甲方於 15 日後終止合約，甲方必須支付乙方合約終止之前因處理本約委任事項所支出之費用。

六、凡更新作業範圍區域內之資料圖表及參考資料，須經甲方方能取得者，則甲方必須提供或協助出具函向有關機關索取，以利乙方之作業。

七、辦理都市更新過程所需送審資料圖表等，須經甲方同意方可送審。

八、乙方依本約完成之文件、資料、圖說、規範等文件，其著作財產權屬甲方所有。

九、本案規劃過程中應提供甲方審核之計畫書，乙方應於規劃完成後提供 1 份核定報告書圖。

十、本合約如有未盡事宜，悉依民法誠信原則及相關法令規定之。

十一、本合約正本貳份，分由甲乙雙方各持壹份為憑。

立 約 人

甲方 公司名稱：創頂建設股份有限公司
負 責 人：黃福來
統一編號：24216769
公司地址：新北市永和區環河東路 3 段 94 號 1 樓
聯絡電話：02-2705-3272

乙方 公司名稱：弘傑開發事業股份有限公司
負 責 人：陳玉璟
統一編號：80670831
公司地址：臺北市中山區建國北路二段 33 號 13 樓之 6
聯絡電話：02-2507-1910

中 華 民 國 1 1 1 年 6 月 6 日

二、不動產估價費用
(一)政大

都市更新權利變換前後不動產權利價值評估

【新北市中和區圓通段 350 地號等 4 筆土地】

服務契約書

甲 方： 創頂建設股份有限公司

乙 方： 政大不動產估價師聯合事務所

委託都市更新權利變換前後不動產權利價值評估服務契約書

立契約書人：

甲 方： 創頂建設股份有限公司

乙 方： 政大不動產估價師聯合事務所

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

第一條：估價標的

更新單元範圍：新北市中和區圓通段 350 地號等 4 筆土地。

第二條：估價目的

都市更新權利變換更新前後不動產權利價值參考。

第三條：估價內容

一、更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利價值比例。

二、因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值。

三、更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。

四、配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。

五、配合本案相關權利變換計畫之公聽會、聽證會、幹事會、都市更新及爭議處理審議會及相關審議會等法定會議之列席說明。

六、配合相關會議之審查意見修正估價結果。

第四條：價格日期（評價基準日）

價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第五條：價格種類及估價條件

估價條件應於委託後續作業中由甲方以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於有條件之正常價格。另不動產估價報告書所載委託人為未來本更新案之實施者。

第六條：估價作業時間

一、自估價原則確定之日起，20 個工作天內提交評估都市更新前不動產價值明細表予甲方；自甲方提供更新後建築平面圖之日起，20 個工作天內提交評估都市更新後不動產價值明細表予甲方，經甲方同意之日起，20 個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書交送甲方。

二、如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容，乙方應自甲方通知之日起 10 個工作天內調整完成，並檢送報告書予甲方。

第七條：甲方配合事項

為使本專案進行順利，甲方應指派專人負責，配合乙方作業，並提供下列各項相關資料：

一、本案更新範圍內符合「都市更新條例」所規定之土地、建物所有權人及權利人之相關明細資料(包含產權清冊電子檔)。

二、評估標的最新地政單位核發之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖等(可以影本替代)。

三、更新後建築物分戶面積表與建築規劃設計圖說。

四、更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。

五、其他足以影響估價之相關證明文件。

六、除根據土地登記謄本登載之內容外，甲方應主動向乙方說明估價標的是否有租賃、地上權或者是第三人對標的物主張權利等其他產權糾紛等情事狀況，若因未說明而致使乙方估價時未考量，不得歸責于乙方。

七、甲方應於委託後帶領乙方進行現場勘察說明現況，以利估價作業進行。

八、估價條件（由乙方協助甲方擬具，並由實施者以函件方式提供乙方）。

第八條：乙方配合事項

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

二、乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本契約之各項服務內容及聯絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開或洩漏予第三人。

三、乙方應本於職業道德及追求專業之精神進行評估並力求估價結果之公正客觀。

四、甲方針對更新前後價值評估之報告內容，得要求乙方配合本更新案作業簡報說明及配合本更新案都市更新審議需要列席說明，惟甲方應於該會議5日前預先告知乙方。

第九條：估價服務費用

一、權利變換估價基本服務費用共計新台幣 820,000 元整；若選定乙方為權利變換價值基準，需加收領銜服務費用計新台幣 350,000 元整（以上費用已含 10% 執行業務所得稅）。

二、乙方若未被選定為權利變換價值基礎，甲方無須支付領銜服務費用。

第十條：付款辦法

一、各期付款辦法：

期款	付款比例	服務費用(新台幣)
第一期款	於簽約完成時，甲方應支付乙方基本估價服務費 20%。	計 164,000 元整。
第二期款	出具第一次更新前價值試算表時，甲方應支付乙方基本估價服務費用 20%。	計 164,000 元整。
第三期款	出具第一次更新後價值試算表時，甲方應支付乙方基本估價服務費用 20%。	計 164,000 元整。
第四期款	出具「都市更新權利變換估價報告書」時，甲方應支付乙方基本估價服務費用 30%。(如甲方已以書面或電子郵件通知出具估價報告書，且乙方已進行報告書製作完成時，則應支付本期款估價費用。)	計 246,000 元整。
	甲方若選定乙方作為權利變換價值基準，應於本階段同時壹次支付領銜服務費用。	計 350,000 元整。
第五期款	於權利變換審議通過，計畫公告實施後，支付乙方基本服務費用 10%。	計 82,000 元整。

二、服務費用支付方式：以現金或即期支票支付。

乙方應依甲方財會程序辦理請款作業，於各階段工作完成後，提送請款單及收據予甲方。

三、以上所列費用，請在各階段付款時，依給付執行業務報酬規定扣繳10%。

四、乙方除正常估價作業報酬外，不得以任何名目向甲方收取額外費用。

第十一條：委託契約範圍變動

一、若本案或審議要求有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過一年、更新後建築設計或產品用途大幅度變動等，使乙方應修改試算表或估價報告書者，乙方得要求加計服務費用，其費用視變動內容由雙方議定。

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

第十二條：工作成果提報

一、乙方完成工作後，應配合權利變換計畫審查出具估價報告書，30 本以內不另收費，若委託者另需增出報告書，超過每本加收新台幣 2,500 元工本費。

二、乙方出具正式估價報告書後，甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正。

第十三條：契約有效期限

本契約有效期限為自簽約日起一年內有效，如甲方逾有效期間仍未通知乙方出具報告書時，本契約即當然終止，無須通知。然甲方仍需依本契約第十條所載各期費用依比例核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用。

第十四條：契約之終止

委託期間，因可歸責於甲方之事由而終止本約全部或部分工作時，甲方不得要求退回已支付服務費用，如因甲方已通知乙方製作本契約相關之工作項目且乙方已進行製作者，甲方仍需依本約第十條所載各期費用依比例核算給付乙方已完成工作項目之服務費用。乙方處理本契約，如有未履行本契約所訂事項之情事者，甲方得終止本契約，乙方不得異議。甲方若於中途減少或終止本契約時，應以書面通知乙方，甲方並同意依已完成之工作項目支付乙方服務費用。

第十五條：未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，可另訂協議事項及依相關法令、習慣和平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第十六條：其他

本契約壹式二份，由雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

立契約書人

甲 方：創頂建設股份有限公司
代 表 人：黃福來
統一編號：24216769
地 址：新北市永和區環河東路三段 94 號 1 樓
電 話：(02)2705-3272



乙 方：政大不動產估價師聯合事務所
所 長：蕭麗敏
統一編號：48991156
地 址：臺北市大安區敦化南路二段 40 號 9 樓之 1
電 話：(02)2738-0088



中 華 民 國 1 1 2 年 2 月 24 日



(二)環宇

環宇不動產估價師聯合事務所



權利變換權利價值估價委託合約書

台中總公司：台中市民權路185號12F之5

台北分公司：台北市建國南路一段42號10F之4

桃園分公司：桃園市中平路98號8F之2

(04)22200854

(04)22232223

(02)87731163

(02)87731165

(03)2200811

(03)2208655

· 總 機

· 傳 真

· 總 機

· 傳 真

· 總 機

· 傳 真

「新北市中和區圓通段 350 地號等 4 筆土地更新單元」

權利變換權利價值估價委託合約書

立契約人：

甲方：創頂建設股份有限公司

乙方：環宇不動產估價師聯合事務所

甲乙雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

第一條 估價標的

更新單元：新北市中和區圓通段 350 地號等 4 筆土地。

第二條 估價目的

都市更新權利變換前後不動產權利價值參考。

第三條 估價內容

(一) 更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利價值比例。

(二) 更新前合法建築物所有權之土地改良物之殘餘價值。

(三) 更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。

(四) 其他有關權利變換估價所需之估價資料及表格。

(五) 配合相關會議之審查意見修正估價結果。

第四條 價格日期（估價基準日）

另由甲方於作業進行中規定。

第五條 價格種類及估價條件

價格種類依甲方要求評估之價格種類為都市更新條件下之正常價格；估價條件應由甲方於作業前以正式函文提供。

第六條 估價作業時間

合約完成後經甲方提供必要資料並通知乙方，乙方應於三十個工作天內提供估價結論，估價結論經甲方確認後，乙方應遵照估價結論，經甲方通知後三十個工作天內提供估價報告書。甲方如更新前後資料分次提供，更新前估價結論預計於資料提供後二十個工作天內完成。估價報告書修正期限依作業需要另訂之。若因非可歸責於乙方之因素導致工作時間延遲，甲方應延長乙方適當工作時間。

1

第七條 甲方提供相關資料

甲方基於乙方作業需要，應提供左列第一及二項相關必要資料：

一、更新前相關文件資料：

■ 一年內土地及建物登記謄本

■ 一年內土地地籍圖謄本

■ 一年內建物測量成果圖

■ 土地及合法建物產權清冊

■ 合法建物權利證明文件

■ 舊違章建築面積及權利人證明

■ 更新前使用現況約定及權利證明文件

■ 其他足以影響估價之相關證明文件

二、更新後相關文件資料：

■ 建築規劃設計圖說

■ 各分配單元預計登記產權面積明細

■ 建材設備說明書

■ 工程造價分析表

三、其他資料（甲方得提供之）：

■ 勘估標的近一年有買賣之成交價格

■ 不動產估價技術規則第三十四條規定，採用收益法所需蒐集之收益資料包括勘估標的近三年之租金收入，房屋稅、地價稅、保險費、管理費等。

■ 其他足以影響估價之相關證明文件

第八條 現場勘察

甲方另擇時間通知乙方共同會勘現場。

第九條 勘估標的產權描述

除根據土地建物登記謄本登載之所有權內容外，甲方應向乙方說明估價標的是否有其他租賃、公共設施專用、車位使用權及其他產權或糾紛等狀況，若未說明而致乙方估價時未考量，不得歸責予乙方。

第十條 服務費用

更新前後土地及建物價值評估不含領銜報告服務費用為新台幣捌拾貳萬元整（以上費用含 10%執行業務所得稅）。

第十一條 付款方式

第一期款：甲乙雙方經簽訂定本契約後，甲方應支付乙方基本估價服務費用 20%計新台幣壹拾陸萬肆仟元整。

第二期款：乙方完成『估價更新前價值試算表』提供給甲方後，甲方應支付乙方服務費用 20%計新台幣壹拾陸萬肆仟元整。

2

第三期款：乙方完成『估價更新後價值試算表』提供給甲方後，甲方應支付乙方服務費用 20%計新台幣壹拾陸萬肆仟元整。

第四期款：乙方完成『權利變換估價報告』出具給甲方後，甲方應支付乙方服務費用 30%計新台幣貳拾肆萬陸仟元整。

第五期款：甲方應於本案都市更新權利變換計劃經臺北市政府公告實施後，支付乙方服務費用 10%計新台幣捌萬貳仟元整。

第一期之簽約款服務費用甲方得以現金或即期支票或電匯方式於五個工作天內支付乙方。

其他各期服務費用乙方應於達到請款條件時，於每月底前檢附相關請款單向甲方請款，甲方應於次月 20 日前，以匯款方式或開立 30 天期內支票給付乙方。

第十二條 出席各項簡報會議

乙方有義務出席、說明、討論與本委託案有關之會議如下：

- 一、都市更新事業計劃相關審查會議。
- 二、權利變換估價會議。
- 三、權利變換公聽會。
- 四、權利變換審查會。

第十三條 乙方應本於職業道德及追求專業之精神進行評估並力求估價結果之公正客觀。

第十四條 工作成果提報

一、乙方完成工作後應提送不動產估價報告書正副本，數量視審議實際需求而定，其格式符合內政部訂定之不動產估價技術規則，且符合本案審查單位所需之估價資料及表格。

二、乙方出具正式估價報告書後，甲方因權利變換計畫或委託條件變動時，應由甲方函文通知乙方，要求乙方配合報告書修正。報告書修正之方式可以以下兩種方式進行：

- (一) 估價條件大幅變動，足以影響估價報告之完整性者，乙方應於相當作業時間修改整份報告書並於報告書中註明修改日期，送交新版本之估價報告書予甲方。
- (二) 估價條件未大幅變動，修改之內容未影響估價報告書之完整性者，乙方可以補充報告方式修正之。

第十五條 合約終止

一、本契約有效期限為自簽約日起一年內有效，如甲方逾有效期限間仍未通之出具報告書時，本契約即當然中止，無須通知。然甲方仍須依本契約第十一條所載完成之各期費用依比例核算給付乙方。

3

二、甲方作業途中因個案終止開發或其他原因單方要求終止契約，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應視本案進行狀況支付乙方損失。

三、乙方依雙方確認之估價結論出具估價報告書完成後，若非因乙方因素，甲方仍應支付乙方本約第十一條約定之第四期款。

第十六條 其他

- 一、乙方應於合約簽訂時提報負責本估價報告書簽章之估價師以下證書字號：不動產估價師證書字號、不動產估價師公會會員證書字號、開業證書字號。
- 二、乙方除正常估價作業報酬外，不得以任何名目向甲方收取額外費用。
- 三、若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於委任契約書所指定之內容，乙方可要求應加計服務費用。
- 四、乙方出具正式估價報告書後，倘因甲方或審議過程導致價格日期或估價條件大幅變動(第 14 條第二項第一款)，使乙方應修改估價報告書者，應加計已完成當時之總服務費用 30%。
- 五、乙方依第十四條提送估價報告書正副本，爾後如需增加額外數量每份以新台幣貳仟伍佰元整計算。
- 六、本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠信原則公平解決之。
- 七、本契約壹式貳份，由雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

立契約書人

甲方：創頂建設股份有限公司

負責人：黃福來

地址：新北市永和區環河東路三段 94 號 1 樓

統一編號：24216769

台北連絡電話：(02)2705-3272

乙方：環宇不動產估價師聯合事務所

負責人：趙惠美

北區通訊處：臺北市建國南路一段 42 號 10 樓之 4

統一編號：99871598

台北連絡電話：(02)8773-1163

中華民國 112 年 03 月 10 日

4

中鼎不動產估價師事務所
中鼎資產鑑定股份有限公司
電子信箱:jdasset@jdasset.tw

乙方：中鼎不動產估價師事務所

共 4 頁_第 1 頁

3. 一個月內建物測量成果圖（可以影本代替）
4. 價格日期（評價基準日）當時之土地及合法建物產權狀態清冊

（二）更新後相關文件資料：

1. 建築規劃設計圖說
2. 各分配單元預計登記產權面積明細
3. 建材設備說明書
4. 工程造價分析表
5. 工程進度表

二、其他資料

1. 舊違章建築面積、權利人證明及測量圖檔。
2. 建物使用執照
3. 原竣工圖說
4. 更新前使用現況約定及權利證明文件
5. 勘估標的近一年有買賣之成交價格。
6. 不動產估價技術規則第三十四條規定，採用收益法所需蒐集之收益資料包括勘估標的近三年之租金收入、房屋稅、地價稅、保險費、管理費等。
7. 其他足以影響估價之相關證明文件。

以上二、其他資料若不影響相關權利人價值則甲方無須提供；若該項資料影響相關權利人權益，但甲方無法提供，則乙方應於報告書中敘明。

三、估價條件（由乙方協助甲方擬具，並由實施者以函件方式提供乙方）

第九條：帶領現場勘察

甲方應於委託後約定一時間帶領乙方進行現場勘察說明現況，以利估價作業進行。

第十條：勘估標的產權描述

除根據土地建物登記簿本登載之內容外，甲方應向乙方說明估價標的是否有其他租賃、公共設施專用、單位使用權及其他產權糾紛等狀況，若未說明而致乙方估價時未考量，不得歸責于乙方。

第十一條：服務費用

一、基本服務費用為新台幣 820,000 元整；乙方若受選定為權利變換價值基礎，需加收領銜服務費用計新台幣 350,000 元。（以上費用含執行業務所得 10% 稅款）

二、估價服務費用支付時間：

（一）第一期款：簽約完成時，甲方應即支付乙方基本估價服務費用 20%，計新台幣 164,000 元整。

（二）第二期款：乙方出具更新前權利價值比例時，甲方應即支付乙方基本估價

共 4 頁_第 2 頁

服務費用 20%，計新台幣 164,000 元整。

（三）第三期款：乙方出具更新後權利價值比例時，甲方應即支付乙方基本估價服務費用 20%，計新台幣 164,000 元整。

（四）第四期款：乙方出具正式估價報告書時，甲方應即支付乙方基本估價服務費用 30%，計新台幣 246,000 元整；乙方若受選為本案價值基礎，甲方應同時支付全額領銜費用，計新台幣 350,000 元整。

（五）第五期款：於權利變換計畫通過臺北市政府都市更新審議委員會審查完成核定時，應支付基本估價服務費用 10%，計新台幣 82,000 元整。

約範圍變動：

若甲方有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過半年、更新後產品用途大幅度更動等，致使乙方應修改估價報告書者，或合約執行期間因政府相關法令及規定變動導致乙方作業事項增加，乙方得要求加計服務費用，其費用視變動內容由雙方議定。

四、服務費用支付方式：

乙方將於各階段工作完成後呈送收據予甲方，甲方於收到收據後三十日內以現金匯款或即期支票支付。【註：以上所列之費用，請在各階段付款時，依給付執行業務報酬規定扣繳 10%，並於次月十日前至銀行繳納代扣稅款】。

五、乙方除正常估價作業報酬外，不得以任何名目向甲方收取額外費用。

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

第十二條：乙方有義務出席下列有關估價內容之會議

一、權利變換估價會議。

二、權利變換公聽會。

三、權利變換審查會。

四、權利價值查估說明會。

五、更新一般說明會。

第十三條：工作成果提報

一、乙方完成工作後，應配合權利變換計畫審查過程出具估價報告書，其份數以 30 本為限，未來每增加一份報告書加收 2,500 元工本費。

二、乙方出具正式估價報告書後，甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正。

第十四條：乙方應本於職業道德及追求專業之精神進行評估並力求估價結果之公正客觀。

第十五條：合約有效期限

共 4 頁_第 3 頁

本約有效期限為自簽約日起二年內有效。逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視

本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十六條：合約之終(中)止

甲方於作業途中因個案停止開發或其他原因單方要求終(中)止契約，乙方不得要求退回已支付服務費用，並應視本案契約各期費用核算給付乙方已完成項目部分之服務費用。

第十七條：其他

本契約壹式貳份，由雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

第十八條：未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

立契約書人

甲 方：創頂建設股份有限公司

代 表 人：黃福來

地 址：新北市永和區環河東路三段 94 號 1 樓

電 話：(02)2705-3272

統一編號：24216769

乙 方：中鼎不動產估價師事務所

負 責 人：簡武池

地 址：臺北市中正區忠孝東路二段 100 號 6 樓之 5

電 話：02-2322-1605

統一編號：31813349

中 華 民 國 1 1 2 年 0 3 月 1 0 日

共 4 頁_第 4 頁

三、信託費用

創頂建設(股)公司都市更新案信託手續費報價單 112.2.9

都更地段:「新北市中和區圓通段 350 地號等 4 筆土地」

都更土地面積:1180.20 平方公尺(約 357.01 坪)

預估土地估值:403,420 仟元(土地每坪估價約 113 萬)

預估申請建築融資額度:預估造價 552,680 仟*60%=約 331,600 仟元

★預估信託手續費:約 205 萬元

(預估土地估值 403,420 仟元+預估建築融資額度約 331,600 仟元)*0.28%=2,058 仟元

★★預估信託手續費(優良客戶比照國賓大南勢段優惠):150 萬元

(預估土地估值 403,420 仟元+預估建築融資額度約 331,600 仟元)*0.20%=約 1,500 仟元





臺灣土地銀行
LAND BANK OF TAIWAN

中和區圓通段
350 地號等 4 筆土地
創頂建設(股)公司

總
約

信託契約書

委託人：柯子宗等人、創頂建設股份有限公司

受託人：臺灣土地銀行股份有限公司

信託報酬約定條款

立約人 創頂建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)
臺灣土地銀行股份有限公司 (以下簡稱丙方)

茲依據雙方簽訂之「新北市中和區圓通段」土地都市更新案(下稱本更新案)信託契約(下稱本契約)第十條約定,丙方處理信託事務之報酬計算標準及支付時期另行約定如下:

一、丙方處理本更新案信託事務之報酬由乙方依下列方式支付:

(一)產權管理:

- 1、本契約簽約時,應支付新臺幣800,000元整。
- 2、本契約存續期間如超過民國117年3月31日時,乙方應另按月支付丙方展期信託報酬(產權管理)新臺幣13,500元整至信託關係結束為止,不足一個月者按比例支付。

(二)資金控管:

- 1、本更新案銀行建築融資款經核准後,乙方應另按核貸額度之0.20%支付信託報酬。
- 2、本契約存續期間自融資款經核准撥貸後如逾5年,乙方應自第6年起另按月按核貸額度之0.0033%支付丙方展期信託報酬(資金控管)至信託關係結束為止,不足一個月者按比例支付。

二、信託目的完成時或因本契約約定事由致終止契約時,丙方應收取而尚未收取之報酬,乙方應一次支付,丙方已收取之信託報酬不予退還。

三、於信託財產交付歸屬權利人前,信託關係視為存續,丙方仍得依本條約定繼續收取信託報酬。

四、本約定條款正本一式3份,由乙方執1份,丙方執2份為憑。

立約人

乙 方:

創頂建設股份有限公司
代表人:董事長 黃福來
營利事業統一編號:24216769
地 址:新北市永和區環河東路3段94號1樓

丙 方:

臺灣土地銀行股份有限公司
代表人:董事長 謝娟娟
營利事業統一編號:03700301
代理人:信託部經理 范鳳麟
地 址:臺北市中正區館前路46號

中 華 民 國 年 月 日

112.3.20

都市更新類型(111年12月16日起適用)

告知事項:受託人臺灣土地銀行股份有限公司依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條規定,向臺端告知下列事項,請臺端詳閱:

一、蒐集個人資料之目的:信託業務、消費者客戶管理與服務;金融服務業依法令規定及金融監理需要,所為之蒐集處理及利用;犯罪預防(包括但不限於執行全球洗錢防制及打擊資恐措施)、刑事調查、美國洗錢防制法(AMLA)第6308條之相關事務。

二、蒐集之個人資料類別:姓名、國籍、身分證統一編號、性別、出生地、出生年月日、戶籍資料、住居所、通訊方式、職業及其他詳如相關業務申請書或契約書之內容,並以本行與客戶往來之相關業務、帳戶或服務及自客戶或第三人處(例如:財團法人金融聯合徵信中心)所實際蒐集之個人資料為準。

三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式:

(一)期間:(以期限最長者為準)

1. 特定目的存續期間。
2. 依相關法令所定(例如商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。

(二)地區:第三款「個人資料利用之對象」欄位所列之利用對象其國內及國外所在地。

(三)對象:

1. 本行(含受本行委託處理事務之委外機構)。
2. 依國內外法令規定利用之機構。
3. 其他業務相關之機構(例如:通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店等)。
4. 依國內外法令有權機關、金融監理機關、美國政府機關。
5. 客戶所同意之對象(例如本行共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與本行合作推廣業務之公司等)。

(四)方式:

1. 符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。
2. 國際傳輸。

四、依據個資法第三條規定,臺端就本行保有臺端之個人資料得行使下列權利:

(一)除有個資法第十條所規定之例外情形外,得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本,惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。

(二)得向本行請求補充或更正,惟依個資法施行細則第十九條規定,臺端應適當釋明其原因及事實。

(三)本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用臺端之個人資料,依個資法第十一條第四項規定,臺端得向本行請求停止蒐集。

(四)依個資法第十一條第二項規定,個人資料正確性有爭議者,得向本行請求停止處理或利用臺端之個人資料。惟依該項但書規定,本行因執行業務所必須並註明其爭議或經臺端書面同意者,不在此限。

(五)依個資法第十一條第三項規定,個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時,得向本行請求刪除、停止處理或利用臺端之個人資料。惟依該項但書規定,本行因執行業務所必須或經臺端書面同意者,不在此限。

五、臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利,有關如何行使之方式,得向本行客服(0800-231-590)洽詢。

六、臺端得自由選擇是否提供相關個人資料及類別,惟臺端所拒絕提供之個人資料及類別,如果是辦理業務審核或作業所需之資料,本行可能無法進行必要之業務審核或作業而無法提供臺端相關服務或無法提供較佳之服務,敬請見諒。

都市更新類型(111年12月16日起適用)

信託契約書

立約人 柯○宗等人 (以下合稱甲方)
創頂建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)
臺灣土地銀行股份有限公司 (以下簡稱丙方)

緣甲、乙雙方為「新北市中和區圓通段350地號等土地」都市更新案(以下簡稱本更新案)能順利興建完工交屋，茲共同委託丙方為本更新案土地及都市更新重建資金受託人，辦理有關信託管理及運用本更新案之土地產權與都市更新重建資金等事務，立約人特訂立本信託契約(以下簡稱本契約)，約定條款如下：

第一條：信託當事人

「委託人」：柯○宗等人(詳後附甲方簽約名冊)

創頂建設股份有限公司

「受益人」：本契約為自益信託，受益人即委託人。(其受益權比例及分配方式悉依本更新案合建契約或權利變換計畫分配之)

「受託人」：臺灣土地銀行股份有限公司

第二條：信託目的及信託事務內容

甲、乙方為達成本更新案工程順利興建完工取得建築物使用執照並辦妥建物所有權第一次登記，委託丙方辦理下列事項：

- (一)產權管理、處分。
- (二)辦理不動產物權相關之登記移轉事宜。(包含但不限於土地合併、分割、原有建物滅失、共有物分割及鑑界)
- (三)各項稅費繳納及收支之分別帳務管理。
- (四)信託存續期間對第五條信託專戶之資金控管。
- (五)以本更新案重建基地所有權人之名義，會同委託人出具都市更新事業計畫同意書予新北市政府。

第三條：信託存續期間

本契約之存續期間自本契約簽署完成日起至信託目的完成，將產權塗銷信託或歸屬登記完成時止。

第四條：信託財產

本契約之信託財產包含以下項目：

- (一)本更新案坐落之土地，即新北市中和區圓通段350、351-1、352、353地號等4筆土地，面積共1,180.2平方公尺，所有權全部。(實際以交付丙方及地政機關登記為準，如地號合併、分割則依合併、分割後之地號為準)
- (二)本更新案坐落基地上原有建物。(以地政機關登記為準)
- (三)第五條第二項第一款之銀行融資款。

都市更新類型(111年12月16日起適用)

(四)第五條第二項第二款之委託人自備款及第三款之存款利息所得。

(五)本更新案更新後甲、乙方應分配之土地及建物。

第五條：信託專戶

一、為便利丙方處理信託事務之現金收支，甲、乙方同意以丙方名義設立信託專戶於丙方所屬之新店分行。信託專戶係屬丙方所投保之中央存款保險股份有限公司理賠之項目(理賠對象、範圍及其金額上限，依存款保險條例相關規定辦理)。

二、前項信託專戶收入來源包括：

- (一)銀行融資款：乙方原向金融機構申請核准之建築融資款，乙方應於本契約生效後，通知核貸銀行依融資契約，逕將融資款存入信託專戶。
- (二)委託人自備款：信託存續期間，本更新案所需資金，及甲、乙方為支應第十一條各項應負擔費用存入信託專戶之款項。
- (三)存款利息所得：信託專戶存款利息所得。

第六條：資料提供及信託登記

- 一、甲、乙方應依第三十一條第一項約定備妥相關文件，交付乙方指定並經丙方同意之地政士辦理本更新案土地之信託移轉登記予丙方。
- 二、本契約生效後，甲、乙方應配合丙方因處理信託事務之需要，隨時提供相關資料、證件予丙方，並保證其資料、證件確屬真實及完整，如有錯誤、虛偽或疏漏致丙方受有損害，除確認因可歸責於甲方所致者由甲方負擔外，由乙方負一切法律及損害賠償責任。
- 三、乙方為處理本更新案原有建物拆除、工程興建、合併、分割、登記等事宜，如須丙方用印或提供證件辦理相關事項時，應以書面提出申請，除因不可歸責於丙方事由外，丙方應於收到申請之日起五個營業日內完成。但乙方提出之申請，經丙方檢視後認其申請不當時，得請乙方提出說明或更正之，丙方得合理展延用印或提供證件之時程，不受五個營業日之限制。

第七條：興建資金之籌措

本更新案工程所需興建費用均由乙方負擔，並由丙方自信託專戶內支應控管。

第八條：信託財產之管理及運用

- 一、本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，丙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，而應依甲、乙方指定營運範圍或方法妥善管理信託財產。
- 二、本更新案信託財產之管理，僅限產權登記事項，有關不動產占有、使用上管理、維護、修繕及出租之簽約、租金之收取等事宜皆由甲、乙方自行辦理。如發生任何糾葛情事，均由甲、乙方自行處理解決。

都市更新類型(111年12月16日起適用)

- 三、信託專戶之款項應專款專用，除支付本契約約定之有關費用外，不得供作其他用途。
- 四、本更新案工程完工取得使用執照並辦妥建物所有權第一次登記後，乙方已預售之房地，應向銀行辦理分戶貸款核貸後優先償還融資銀行債權。如前述房地已售部分之分戶貸款不足以清償銀行之融資時，乙方應辦理未售房地部分追加第一順位抵押權登記予融資銀行。
- 五、甲方於信託存續期間就其依合建契約或本更新案權利變換計畫，可分得之房地所為之銷售或處分，概由甲方負責履行並負擔一切責任及費用，與丙方無關。

第九條：信託收益及分配

信託存續期間，本信託財產收入除支付本信託相關費用外，不作收益之分配。

第十條：受託人之報酬計算標準及支付時期

丙方處理信託事務之報酬由乙方支付，報酬計算標準及支付時期由乙方與丙方另行約定，該約定並視為本契約之一部分。

第十一條：委託人之費用負擔及支付

- 一、本契約甲、乙方應支付之費用，除信託報酬依前條辦理外，包括工程營建費用、保險費用、利息費用、設計監造費用、廣告費用、工程營建管理費用、房屋銷售費用、公寓大廈管理基金、地政士代辦費用、稅賦、規費、權利變換費用及其他因丙方處理信託事務所支付之必要費用或負擔之債務等。前開費用由甲、乙方依權利變換計畫規定或合建契約約定方式及約定比例分別負擔之；如未規定或約定，由甲、乙方連帶負擔。
- 二、本更新案請領前項費用時，應由乙方審核無誤後，檢附該等憑證影本洽丙方新店分行報請信託部自信託專戶撥付。
- 三、因本契約之運用收益與運用管理所須繳納之稅捐事宜，悉依中華民國稅法及有關規定辦理。
- 四、信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用時，甲、乙方應依丙方通知之期限及金額存入信託專戶。甲、乙方倘未依丙方通知存入款項，而由丙方就信託專戶餘額不足部分墊付者，甲、乙方應即償還，如未立即償還並應自丙方墊付日起至清償日止，按年息百分之五計付利息予丙方，惟丙方並無代墊一切費用、稅捐或債務之義務。
- 五、因不可歸責於丙方之事由，而有與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之情形時，縱以丙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，除確認因可歸責於甲方所致者由甲方負擔外，由乙方負擔之。

第十二條：信託契約之變更

第4頁

都市更新類型(111年12月16日起適用)

甲、乙方因情事變更需要變更本契約條款時，應經甲、乙方全體決議後，與丙方協議並以書面方式變更或修訂之。申請變更之委託人應支付契約變更費用新臺幣貳萬元整予丙方，並負擔辦理信託變更登記時，所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費用等。

第十三條：信託契約之終止

一、信託存續期間有下列情事之一者，得終止本契約：

- (一)因天災等不可抗力或其他不可歸責於任一方之事由，致信託目的之達成或信託事務之執行為不可能或有明顯困難無法克服時。
- (二)因甲、乙方全體決議，並經丙方同意時。
- (三)其他因任一委託人或受託人違反本契約各項約定，經任一他方以書面通知限期三十日內履行或改善，而逾期仍未履行或改善，致信託目的之達成或信託事務之執行為不可能或有明顯困難無法克服時。

二、除前項約定外，委託人或其繼承人未經受託人同意，不得單方申請塗銷信託登記。

三、第二十九條約定終止事由發生時，丙方得主張終止本契約。

第十四條：信託關係消滅時信託財產之分配及交付

一、信託關係消滅時，除法令另有規定外，丙方應將信託財產依下列方式分配並交付甲、乙方：

- (一)信託目的完成時，丙方應就信託財產範圍，依本更新案權利變換計畫或合建契約之分配約定，配合辦理房地所有權移轉登記予受益人或歸屬權利人。甲、乙方並同意於辦理塗銷信託登記時，提供相關文件交乙方指定並經丙方同意之地政士依土地、建築物權利變換名冊，及依甲、乙方與提供本更新案融資借款之金融機構間之貸款約定，併案辦理建物及土地應有部分追加設定第一順位抵押權登記及轉載融資銀行之原設定抵押權。
- (二)信託專戶內之款項於扣除第十一條甲、乙方各應負擔之費用後，如有剩餘者應分別撥入甲、乙方於丙方開立之帳戶。
- (三)依第十三條第一項終止契約者，丙方應將信託財產之不動產所有權辦理塗銷信託登記返還原產權委託人，信託專戶內之款項於扣除第十一條甲、乙方應負擔之費用後，如有剩餘者應撥入甲、乙方於丙方開立之帳戶。

二、甲、乙方交付丙方辦理信託財產分配及本更新案房地所有權移轉登記所依據之文件，甲、乙方應自行審核確保該等文件符合甲、乙方之約定及當事人真意，始得交付丙方，除該文件形式上有明顯瑕疵者外，丙方就該等文件及分配結果不負認定之責。

三、甲、乙方未依本契約約定繳清相關稅捐、費用及清償丙方因本契約負擔之一切債務前，丙方得拒絕交付信託財產，並得處分信託財產抵償之。

第十五條：未完工程之協助理

第5頁

都市更新類型(111年12月16日起適用)

- 一、本更新案工程於施工期間，非因不可抗力原因連續停止興建達一個月或累積停工達二個月以上，經丙方催告乙方於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建時，丙方得邀集全體委託人及融資銀行共商協助續建事宜，乙方如未能提出具體解決方案時，不得表示反對意見，並應無條件配合工程之交接。
- 二、為辦理本更新案工程續建需要，甲、乙方同意委託中國建築經理股份有限公司或另覓其他建設/建經公司辦理續建，俟續建完工後，丙方應先辦理結算並清償前項融資本息、信託費用、信託報酬、工程費用、續建相關費用及所有甲、乙方應負擔之費用後，就剩餘房地及款項則依本契約相關約定辦理。
- 三、本條未完工程之處理方式非為丙方之義務，亦不應被解釋為完工承諾之保證，倘續建確有困難，丙方得終止本契約。

第十六條：信託之結算表報

- 一、丙方應每年定期一次編製信託財產目錄清冊及收支計算表送交甲、乙方。
- 二、信託關係消滅時，丙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲、乙方之承認；甲、乙方如無具體正當理由不得拒絕承認，甲、乙方於收受前開文書後十日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十七條：風險告知及損益歸屬

本契約因信託法第六條撤銷之風險、委託人指示信託財產運用之風險、信託資金利率風險及委託人陳述不實之風險等，均由委託人自行承擔，受託人不負擔信託財產之損失，亦不保證最低之收益。

第十八條：瑕疵擔保責任

甲、乙方保證本契約所交付並移轉之信託財產，甲、乙方具有完全合法之所有權，且無任何物及權利上之瑕疵，如有違反，丙方因依法應繼受信託財產之瑕疵，致涉及訴訟所產生之費用(包括但不限於訴訟費、聲請費、執行費、規費、律師費用等)以及其他一切之相關費用，概由甲、乙方負擔，丙方得逕行處分信託財產抵償之。

第十九條：受託人之責任

- 一、丙方處理信託事務，應依信託法、信託業法及有關法律規定，以善良管理人之注意為之，並負忠實義務；對甲、乙方提供應保密之資料，負保密義務。
- 二、因甲、乙方之故意、過失，或因天災、地變、戰爭、法令變更，或因市場發生巨變及其他不可抗力事由，或其他不可歸責丙方之事由，致使本信託財產發生損失或損害時，丙方不負損害賠償及信託財產回復原狀之責。甲、乙方間因合建契約之約定所衍生權利義務應自行釐清，與丙方無涉。
- 三、丙方應自己處理信託事務，惟本契約另有約定或有不得已之事由者，得委任第三人辦理，丙方就委任第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

都市更新類型(111年12月16日起適用)

第二十條：企業型態委託人之告知義務(本更新案信託專戶未收受預售屋之預收款，並不符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之不動產開發信託類型)

- 一、委託人為企業型態者，於行銷、廣告、業務招攬或與客戶訂約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其客戶明確告知，本信託之受益人為委託人而非其客戶，且不得使客戶誤認受託人係為其受託管理信託財產。委託人與客戶訂有契約者，並應於契約中明定之。
- 二、經委託人之客戶請求時，委託人應提供前項所載之本契約約定條款影本。
- 三、委託人與客戶簽訂之買賣契約不得約定以信託專戶為預收款之收款帳戶，委託人於行銷、廣告、業務招攬及簽訂買賣契約時，不得有違反前述約定，致使客戶誤認之行為與情事。委託人與客戶間簽訂之買賣契約，仍由其自負履行之責任與義務，概與受託人無涉。

第二十一條：受益權轉讓之限制

本信託之受益權不得任意轉讓，且不得設定質權。

第二十二條：廣告之限制

委託人欲就受託人處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何廣告媒體時，應事先徵得受託人之書面同意，對尚未取得受託人同意之文義刊載，委託人應負一切法律責任。

第二十三條：個人資料保護

經受託人告知首揭告知事項所述內容，委託人已清楚瞭解並同意受託人於告知事項所述之目的範圍內蒐集、處理、利用或國際傳輸委託人之個人資料。除前述情形，受託人非經委託人同意或依其他法令規定，不得將其個人資料提供予第三人。

第二十四條：簽樣留存及通知

- 一、甲、乙方應將其基本資料與往來簽章樣式留存於丙方處，以作為本契約一切往來之依據，如基本資料與往來簽章樣式有變更時，應儘速通知丙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續而致受損害時，概由甲、乙方自負其責。
- 二、本契約存續期間，如受益人發生被繼承事實、公司合併或更名等事實時，受益人之繼承人、承受公司應儘速以書面通知丙方，如因通知遲延所發生之各項損失，與丙方無涉，概由受益人之繼承人或承受公司負責。
- 三、甲、乙方之住所如有變更，應即以書面通知丙方，如怠於通知，丙方將有關文書向本契約所載或丙方知悉之最後住所寄發後，經通常之郵遞期間，即視為送達。

第二十五條：適用法令及管轄法院

- 一、本契約適用中華民國法律，如因本契約涉訟時，立約人合意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

都市更新類型(111年12月16日起適用)

二、本契約如有未盡事宜，悉依中華民國法令及國內外金融慣例，相關法令及金融慣例未規定時，由甲、乙及丙方本誠信原則另行協議之。

第二十六條：附件之效力

本契約之附件及修訂、增補條款以及其他指示、協議、確認、同意等文書，均為本契約之一部分，與本契約之約定具有同一效力。

第二十七條：條款標題

本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。

第二十八條：爭議處理

一、爭議發生時，委託人得向受託人提出申訴，申訴方式如下：

- (一)申訴服務專線：0800-231-590
- (二)申訴傳真專線：(02)2375-3716
- (三)線上申訴路徑：土地銀行入口網站(<https://www.landbank.com.tw>)/關於土銀/意見交流/顧客申訴。

二、委託人如係金融消費者保護法所規範之金融消費者，倘不接受受託人申訴之處理結果者，或申訴逾30日仍未接獲受託人回覆時，得於收受處理結果或期限屆滿之日起60日內，向財團法人金融消費評議中心申請評議。

第二十九條：遵循防制洗錢及打擊資恐約定條款

為防制洗錢及打擊資恐之目的，簽署本契約之委託人、受益人、信託監察人及其他信託關係人(以下簡稱委託關係人)同意受託人得依「洗錢防制法」、「資恐防制法」、「金融機構防制洗錢辦法」、「銀行業及其他經金融監督管理委員會指定之金融機構防制洗錢及打擊資恐內部控制與稽核制度實施辦法」等法令及各業務同業公會規範暨受託人有關規定執行以下措施：

- (一)受託人為確認委託關係人及關聯人(包括但不限於委託關係人之高階管理人、實質受益人、信託之委託人、信託之監察人、信託之受益人及交易有關對象，以下同)是否為「資恐防制法」指定制裁之個人、法人或團體，以及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體(以下簡稱制裁名單)，委託關係人應即時提供資料供受託人確認，委託關係人如不配合，致受託人未能即時比對，受託人得暫緩或拒絕開戶、辦理各項申請或交易。
- (二)無論於開戶、辦理各項申請或交易前後，一經受託人發現委託關係人或關聯人為制裁名單者，無須事先通知，受託人即得拒絕業務往來或逕行終止業務關係。
- (三)委託關係人如不配合審視、拒絕提供關聯人資訊、對交易之性質與目的或資金來源、去向不願配合說明、拒絕提供審查所需資料或驗證文件等，受託人得暫時停止本契約所載之各項交易，並要求委託關係人於接獲受託人通知後30日內提供說明、審查所需資料及驗證文件，逾期未提供者，受託人得以書面終止本契約，並於書面通知到達時發生效力。

都市更新類型(111年12月16日起適用)

(四)委託關係人進行預約交易時，如因受託人依法進行姓名及名稱檢核作業程序發現委託關係人或關聯人為疑似制裁名單時，受託人得先暫停交易，經調查後如非制裁名單，始得完成後續交易。

(五)委託關係人或關聯人對於因前四款情形所生之損害或損失，不得向受託人請求賠償。

受託人因業務關係於美國開立有通匯帳戶，委託關係人同意受託人為配合美國洗錢防制法(Anti-Money Laundry Act of 2020)第6308條之規範，倘經美國財政部或司法部要求提供委託關係人或關聯人資料(包括但不限於委託關係人或關聯人於受託人往來所有業務帳戶紀錄)，受託人得配合辦理。

第三十條：其他

- 一、本契約之權利義務對立約人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼承、授權行為而有損對方權益，否則視為違約。
- 二、乙方與本更新案關係人所簽訂之各式契約(如委任契約書、工程承攬契約書、建築融資契約、預定房屋土地車位買賣契約等)，其權利義務均由乙方自行負擔履行，其依本契約約定須由丙方配合執行事項，丙方應配合執行。
- 三、乙方對於承購戶因買賣契約所涉之所有權利義務，概與丙方無涉，均應由乙方負責。如致丙方受有任何損害，應由乙方負擔一切相關費用並賠償丙方所受之損害。
- 四、本契約內容與合建契約書之約定事項如有牴觸時，甲、乙雙方同意依本契約之約定為之。本契約未有約定者，仍依合建契約書之相關約定辦理之。

第三十一條：特約事項

如於民國113年12月31日前，本更新案土地及建物所有權人未達80%以上人數與乙、丙方簽訂本契約時(以本契約簽約日土地及建物登記簿所載之所有權人數為準)，則委託人得依本契約第十三條第一項約定辦理信託契約終止事宜；另本更新案土地及建物所有權人簽訂本契約人數達80%以上時，始得辦理土地信託移轉登記予丙方。

第三十二條：契約份數

本契約由甲方各人及乙方各執正本1份，丙方執正本2份。其中乙、丙方收執之契約由全體甲方與乙、丙方共同簽署，甲方收執之契約由個別之甲方與乙、丙方共同簽署，契約條文內容均完全相同，且所有甲方持有之契約仍應合而構成同一契約。

都市更新類型(111年12月16日起適用)

委託人茲聲明已於簽約前經丙方充分說明契約重要內容、揭露風險及告知個人資料保護法第八條所定應告知事項，並於合理期間審閱本契約全部條款內容，充分瞭解並同意簽章於後。

立約人

甲方：(即委託人)

柯子宗等人(詳後附甲方簽約名冊)

乙方：(即委託人)

創頂建設股份有限公司

代表人：董事長 黃福來

營利事業統一編號：24216769

地址：新北市永和區環河東路3段94號1樓

丙方：(即受託人)

臺灣土地銀行股份有限公司

代表人：董事長 謝娟娟

營利事業統一編號：03700301

代理人：信託部經理 范鳳麟

地址：臺北市中正區館前路46號

中華民國 112 年 3 月 20 日

四、智慧建築合約

新北市中和區圓通段 350、351-1、352、353 地號等四筆土地都市更新案
智慧建築評估與標章申請輔導計畫

委託單位：創頂建設股份有限公司
執行單位：台灣綠建築設計顧問有限公司

中華民國 1 1 1 年 1 2 月 2 8 日

合 約 書

立合約書人：創頂建設股份有限公司（以下簡稱甲方）
台灣綠建築設計顧問有限公司（以下簡稱乙方）

茲因雙方為落實合作計畫，本於誠信同意訂立本合約，協議下列條款，以為共同遵守：

第一條：合作計畫名稱：新北市中和區圓通段 350、351-1、352、353 地號等四筆土地都市更新案智慧建築評估與標章申請輔導計畫（以下簡稱本計畫）

第二條：合作目的
輔導「新北市中和區圓通段 350、351-1、352、353 地號等四筆土地都市更新案」進行智慧建築設計，通過智慧建築分級評估銀級水準。

第三條：合約期間
自簽訂日起至取得智慧建築標章頒發日為止。

第四條：服務內容
本計畫輔導服務內容分為二個階段：
1. 候選智慧建築證書取得階段
(1)提出智慧建築設計指標內容建議
依照內政部建築研究所「智慧建築評估手冊」評估內容進行評定，於建築設計階段提出設計指標內容建議，供建築設計之參考。
步設定指標內容為：綜合佈線、資訊通信、系統整合、設施管理、安全防災、節能管理、健康舒適及智慧創新，以滿足銀級之目標。依據業主需求結合綠建築設計理念，並與相關技師充分溝通檢討，提供智慧建築設計最佳整合規劃服務。
(2)製作候選智慧建築證書送審報告書
依據台灣智慧建築標章評估指標，製作候選智慧建築證書送審報告書。並代辦申請程序，以及候選智慧建築申請審核時之溝通與說明。
2.智慧建築標章取得階段
(1)智慧建築施工查核與諮詢服務。
派員出席相關工作會議，接受諮詢並查核工程施工與變更設計是否影響智慧建築性能。
(2)製作智慧建築標章申請之報告書。
依據台灣智慧建築標章評估指標，製作智慧建築標章證書送審報告書。並代辦申請程序，以及智慧建築標章申請審核時之溝通與說明。

第五條：經費及付款方式
1. 本案總經費：共計新台幣 700,000 元整(含稅)。
2. 甲方得於任何時間暫停與終止本案，合約終止或解除，已請領之經費不予退還。
3. 付款方式：本案依計畫時程，分期付款。計畫時程、付款時間點、主要工作內容及費用如下表：

服務階段	總金額 (元)	付款時程	
		時程	費用 (元)
一 候選智慧建築證書申請階段	350,000	1.簽約(10%)	70,000
		2.候選智慧建築證書申請送件(20%)	140,000
		3.取得候選智慧建築證書(20%)	140,000
二 智慧建築標章申請階段	350,000	1.開工簡報說明後 (10%)	70,000
		2.智慧建築標章申請(20%)	140,000
		3.取得智慧建築標章(20%)	140,000
備註		■ 含稅。 ■ 未含候選智慧建築證書審查費與相關規費，以實報實銷為原則。 ■ 未含智慧建築標章申請審查費與相關規費，以實報實銷為原則。	

第六條：合作方式：
1. 甲方提供相關協力技師、廠商整合機制平台。
2. 甲方欲了解本案執行情形時，乙方應盡力協助並提供資料，且在甲方實際需要時，可以派員參與執行計畫。

第七條：技師簽證
相關切結書、授權書、簽證仍由原規劃設計技師負責，不在本服務項目內。

第八條：研發成果
1. 乙方應依本計畫所規劃之時程及內容，陸續將本合作計畫資料以書面方式交付甲方。
2. 因本計畫所產出之智慧財產權，全部歸屬甲、乙方共有，由甲、乙方共同管理及運用。

第九條：合約終止執行
1. 本案執行中，非因甲方專案時程延誤，而乙方有不能按本約第三條完成工作之虞時，甲方得催告乙方依約履行，乙方如未能於期限內依約

改善時，甲方得隨時終止合約。

2. 甲方得於任何時間暫停或終止本案，甲方應於決定暫停或終止日七天前以書面方式通知乙方，乙方則於收到甲方書面通知後，立即停止其服務工作，甲方並應依本合約第五條第三款，支付乙方截至本案暫停或終止之日前實際已完成之顧問服務費用。

第十條：合約修改

1. 本合約得經甲乙雙方同意以書面修改增訂，並應將經雙方簽署之書面附於本合約之後，作為本合約之一部分，並取代已修改增訂之原條文。

2. 本合約未規定事宜應依民法及其他相關規定辦理。

第十一條：合意管轄

1. 本合約應依中華民國之法律予以解釋及規範；甲乙雙方對於本合約、或因本合約而引起之疑義或糾紛，甲乙雙方同意先依誠信原則協議之。

2. 本合約如有爭議糾紛，無法於爭議發生後二十日內解決者，得於台北提付仲裁，依我國仲裁法及中華民國仲裁協會之仲裁規則解決之； 訟時則甲乙雙方同意以台北地方法院為第一審管轄法院。

第十二條：合約份數

本合約書正本壹式二份。由甲方、乙方各執正本一份為憑。

甲 方：創頂建設股份有限公司

統一編號：24216769

代 表 人：黃福來

登記地址：新北市永和區環河東路 3 段 94 號 1 樓

通訊地址：台北市大安區復興南路一段 390 號 8 樓之 6

電 話：(02)2709-5566

乙 方：台灣綠建築設計顧問有限公司

統一編號：29170329

代 表 人：黃蘭舒

地 址：新北市新店區安興路 127 號(1 樓)

電 話：(02)2211-0368

中 華 民 國 1 1 1 年 1 2 月 2 8 日

五、綠建築合約

新北中和區圓通段 350、351-1、352、353 地號等四筆土地都市更新案 綠建築評估與綠建築標章申請輔導計畫 委託單位：創頂建設股份有限公司 執行單位：台灣綠建築設計顧問有限公司 中華民國 1 1 1 年 1 1 月 2 8 日	合約書 立合約書人：創頂建設股份有限公司（以下簡稱甲方） 台灣綠建築設計顧問有限公司（以下簡稱乙方） 茲因雙方為落實合作計畫，本於誠信同意訂立本合約，協議下列條款，以為共同遵守： 第一條：合作計畫名稱：新北市中和區圓通段 350、351-1、352、353 地號等四筆土地都市更新案綠建築評估與綠建築標章申請輔導計畫（以下簡稱本計畫） 第二條：合作目的 輔導「新北市中和區圓通段 350、351-1、352、353 地號等四筆土地都市更新案」進行綠建築設計，通過綠建築標章分級評估銀級水準。 第三條：合約期間 自簽訂日起至取得綠建築標章頒發日為止。 第四條：服務內容 本計畫輔導服務內容分為二個階段： 1.候選綠建築證書取得階段 (1)提出爭取綠建築容積獎勵之設計指標內容建議 本于專業遵循法令並基於綠建築之生態、節能、減廢、健康之設計理念，於建築設計階段提出設計指標內容建議，供建築設計之參考。本案初步設定指標內容為：(1)綠化量指標、(2)基地保水指標、(3)日常節能指標、(4)水資源指標、(5)污水垃圾改善指標、(6)CO2 減量指標，以及(7)廢棄物減量指標，以滿足「銀」級之目標。 (2)協調綠建築設計內容 依據業主需求結合綠建築設計理念，並與相關技師充分溝通檢討，提供綠建築設計最佳整合規劃服務。 (3)建築技術規則第十七章「綠建築基準」之檢討 協助建築師製作符合建築技術規則第十七章「綠建築基準」之檢討報告書，供建照申請時做為附件之用。以利確保建照圖說具備綠建築性能。 (4)製作候選綠建築證書送審報告書 依據台灣綠建築標章評估指標，製作候選綠建築證書送審報告書。並代辦申請程序，以及候選綠建築證書審核時之溝通與說明。 2.綠建築標章取得階段	(1)綠建築施工查核與諮詢服務。 派員出席相關工作會議，接受諮詢並查核工程施工與變更設計是否影響綠建築性能。 (2)製作綠建築標章申請之報告書。 依據台灣綠建築標章評估指標，製作綠建築標章證書送審報告書。並代辦申請程序，以及綠建築標章申請審核時之溝通與說明。 第五條：經費及付款方式 1. 總經費：共計新台幣 600,000 元整。(含稅) 2. 甲方得於任何時間暫停與終止本案，合約終止或解除，已請領之經費不予退還。 3. 付款方式：本案依計畫時程，分期付款。計畫時程、付款時間點、主要工作內容及費用如下表： <table><tr><th rowspan="2">服務階段</th><th rowspan="2">總金額 (元)</th><th colspan="2">付款時程</th></tr><tr><th>時程</th><th>費用 (元)</th></tr><tr><td rowspan="3">一</td><td rowspan="3">候選綠建築證書取得階段 300,000</td><td>1.簽約(10%)</td><td>60,000</td></tr><tr><td>2.候選綠建築證書申請送件(20%)</td><td>120,000</td></tr><tr><td>3.取得候選綠建築證書(20%)</td><td>120,000</td></tr><tr><td rowspan="3">二</td><td rowspan="3">綠建築標章申請階段 300,000</td><td>1.開工簡報說明後(10%)</td><td>60,000</td></tr><tr><td>2.綠建築標章申請(20%)</td><td>120,000</td></tr><tr><td>3.取得綠建築標章(20%)</td><td>120,000</td></tr><tr><td>備註</td><td colspan="3">■ 含稅。 ■ 未含候選綠建築證書審查費與相關規費，以實報實銷為原則。 ■ 未含綠建築標章申請審查費與相關規費，以實報實銷為原則。</td></tr></table> 第六條：合作方式： 1.甲方提供相關協力技師、廠商整合機制平台。 2.甲方欲了解本案執行情形時，乙方應盡力協助並提供資料，且在甲方實際需要時，可以派員參與執行計畫。 第七條：技師簽證 相關切結書、授權書、簽證仍由原規劃設計技師負責，不在本服務項目內。 第八條：研發成果 1.乙方應依本計畫所規劃之時程及內容，陸續將本合作計畫資料以書面方式交付甲方。 2.因本計畫所產出之智慧財產權，全部歸屬甲、乙方共有，由甲、乙方	服務階段	總金額 (元)	付款時程		時程	費用 (元)	一	候選綠建築證書取得階段 300,000	1.簽約(10%)	60,000	2.候選綠建築證書申請送件(20%)	120,000	3.取得候選綠建築證書(20%)	120,000	二	綠建築標章申請階段 300,000	1.開工簡報說明後(10%)	60,000	2.綠建築標章申請(20%)	120,000	3.取得綠建築標章(20%)	120,000	備註	■ 含稅。 ■ 未含候選綠建築證書審查費與相關規費，以實報實銷為原則。 ■ 未含綠建築標章申請審查費與相關規費，以實報實銷為原則。		
服務階段	總金額 (元)	付款時程																										
		時程	費用 (元)																									
一	候選綠建築證書取得階段 300,000	1.簽約(10%)	60,000																									
		2.候選綠建築證書申請送件(20%)	120,000																									
		3.取得候選綠建築證書(20%)	120,000																									
二	綠建築標章申請階段 300,000	1.開工簡報說明後(10%)	60,000																									
		2.綠建築標章申請(20%)	120,000																									
		3.取得綠建築標章(20%)	120,000																									
備註	■ 含稅。 ■ 未含候選綠建築證書審查費與相關規費，以實報實銷為原則。 ■ 未含綠建築標章申請審查費與相關規費，以實報實銷為原則。																											

共同管理及運用。

第九條：合約終止執行

- 1. 本案執行中，非因甲方專案時程延誤，而乙方有不能按本約第三條完成工作之虞時，甲方得催告乙方依約履行，乙方如未能於期限內依約改善時，甲方得隨時終止合約。
- 2. 甲方得於任何時間暫停或終止本案，甲方應於決定暫停或終止日七天前以書面方式通知乙方，乙方則於收到甲方書面通知後，立即停止其服務工作，甲方並應依本合約第五條第三款，支付乙方截至本案暫停或終止之日前實際已完成之顧問服務費用。

第十條：合約修改

- 1. 本合約得經甲乙雙方同意以書面修改增訂，並應將經雙方簽署之書面附於本合約之後，作為本合約之一部分，並取代已修改增訂之原條文。
- 2. 本合約未規定事宜應依民法及其他相關規定辦理。

第十一條：合意管轄

- 1. 本合約應依中華民國之法律予以解釋及規範；甲乙雙方對於本合約、或因本合約而引起之疑義或糾紛，甲乙雙方同意先依誠信原則解決之。
- 2. 本合約如有爭議糾紛，無法於爭議發生後二十日內解決者，得於台北提付仲裁，依我國仲裁法及中華民國仲裁協會之仲裁規則解決之；涉訟時則甲乙雙方同意以台北地方法院為第一審管轄法院。

第十二條：合約份數

本合約正本二份，由甲乙雙方各存執一份。

甲 方：創頂建設股份有限公司

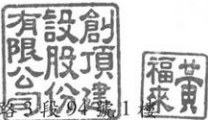
統一編號：24216769

代 表 人：黃福來

登記地址：新北市永和區環河東路一段 94 號 1 樓

通訊地址：台北市大安區復興南路一段 390 號 8 樓之 6

電 話：(02)2709-5566



乙 方：台灣綠建築設計顧問有限公司

統一編號：29170329

代 表 人：黃蘭舒

地 址：新北市新店區安興路 127 號 1 樓

電 話：(02)2211-0368



中 華 民 國 1 1 1 年 1 1 月 2 8 日

六、委託測量簡約

創頂建設股份有限公司

寶傑工程行

委託測量工程簡約

中華民國 111 年 2 月 21 日

創頂建設股份有限公司（以下簡稱甲方），委請寶傑工程行（以下簡稱乙方）辦理下列工作，經雙方議定條款如下：

1.工程名稱：新北市中和區圓通段 350、351-1、352、353 等 4 筆地號新建案-都更測量。

2. 乙方應辦工作事項：
詳 附件委託辦理建築線申請及更新前土地、建物測量估價單。

3.工作期限：111 年 3 月 20 日前提送建築線副本及都更測量報告書。

4.費用：貳拾萬貳仟陸佰伍拾圓整。(含稅)

5.付款辦法：取得建築線副本核可函及副本 6 份，給付工程款 50%。取得都更測量成果報告書，經審查無誤，給付工程款 50%。

6.協議條文：

1. 乙方應確實了解附件甲方與業主合約相關勞安衛生工作守則之規定，提供必要之資料並確實執行。

2. 乙方應派任具能力之人員駐工地，主持及管理施工、調查作業。

3. 工作人員之勞安及保險，由乙方自行依規定處理。如因在工作場地內發生意外事故、或殘障、或死亡，其一切實質或道義之責任由乙方負責，與甲方無涉。

4. 其它未盡事宜，參照附件甲方與業主合約辦理。

5. 本協議書一式二份，甲方保存一份，乙方執一份。

甲 方：創頂建設股份有限公司

代表人：黃 福 來

統一編號：24216769

電話：(02) 2705-3272

地址：新北市永和區 234 環河東路三段 94 號 1 樓

乙 方：寶傑工程行

代表人：蔡 銘 洲

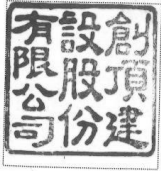
統一編號：15552542

電話：(02) 8660-7061

地址：新北市 234045 永和區中正路 428 巷 3 號 1 樓

甲方：創頂建設股份有限公司

乙方：寶傑工程行









七、五大銀行平均基準利率

時間	台銀	土銀	合庫	一銀	華銀	五大銀行平均基準利率
112.04	2.992	3.070	3.093	2.970	3.071	3.039

八、郵局大額存款利率

存款利率	
(固定)定期儲金 1 年~未滿 2 年期，500萬元(含)以上 大額存款金額: 105年03月17日- 500萬元(含)以上 099年03月01日- 1000萬元(含)以上	
日期	利率
112/03/29	0.710 %
111/12/21	0.585 %
111/09/28	0.460 %
111/06/22	0.335 %
111/03/23	0.210 %

九、營造工程物價指數

營造工程物價指數（總指數）銜接表													
											指數基期：民國110年=100		
民國年	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	累計平均
108	87.84	88.57	89.04	89.11	88.93	89.06	89.05	89.20	89.00	88.66	88.82	89.23	88.88
109	89.52	89.42	89.64	89.23	89.29	89.57	89.59	89.94	90.59	90.84	91.31	92.76	90.14
110	94.90	94.94	95.97	97.34	99.60	101.25	101.87	102.15	102.39	102.98	103.36	103.25	100.00
111	103.67	104.47	106.88	108.83	109.05	109.02	108.11	107.32	107.96	107.69	107.45	107.92	107.36
112	108.69	109.21	109.49	109.60									109.25

十、地政士委託契約

辦理地籍整理契約書

案名：新北市中和區圓通段小圓通都更案

立契約書人：創頂建設股份有限公司（以下簡稱甲方）

普家地政士事務所（以下簡稱乙方）

甲、乙雙方就「擬訂新北市中和區圓通段 353 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」因辦理地政機關地籍整理登記案件而產生之委託辦理之費用作成契約如後，甲、乙雙方以資遵守。

辦理項目	總計金額/元整	備註
地籍整理	1,520,000	收費明細每戶 20,000 元計算，本案為 76 戶*20,000 元計合計 1,520,000 元
登記規費	按照地政單位收取登記規費為準	以實際支出規費單據為憑，多退少補。

註：以上費用以戶數計價，若有增減均以實際登記為準。

立書人(甲方)：創頂建設股份有限公司

負責人：陳明雄

統一編號：24216769

登記地址：新北市永和區區保平路 2 號(1 樓)

聯絡地址：台北市大安區復興南路一段 390 號 8 樓之 6

電話：02-27053272

(乙方)：普家地政士事務所

地政士：李翔震

統一編號：77124768

登記地址：台北市大安區忠孝東路三段 249-1 號 5 樓

電話：02-27817382

中華民國一 一 三 年 十 二 月 二 十 日

附錄三、 鄰房鑑定範圍評估

編號	A 區門牌
1	中興里 028 鄰復興路 327 巷 4 號
2	中興里 028 鄰復興路 327 巷 4 號 二樓
3	中興里 028 鄰復興路 327 巷 4 號 三樓
4	中興里 028 鄰復興路 327 巷 4 號 四樓
5	中興里 028 鄰復興路 327 巷 4 號 五樓
6	中興里 028 鄰復興路 327 巷 6 號
7	中興里 028 鄰復興路 327 巷 6 號 二樓
8	中興里 028 鄰復興路 327 巷 6 號 三樓
9	中興里 028 鄰復興路 327 巷 6 號 四樓
10	中興里 028 鄰復興路 327 巷 6 號 五樓
11	中興里 028 鄰復興路 327 巷 8 號
12	中興里 028 鄰復興路 327 巷 8 號 二樓
13	中興里 028 鄰復興路 327 巷 8 號 三樓
14	中興里 028 鄰復興路 327 巷 8 號 四樓
15	中興里 028 鄰復興路 327 巷 8 號 五樓
16	中興里 028 鄰復興路 327 巷 10 號
17	中興里 028 鄰復興路 327 巷 10 號 二樓
18	中興里 028 鄰復興路 327 巷 10 號 三樓
19	中興里 028 鄰復興路 327 巷 10 號 四樓
20	中興里 028 鄰復興路 327 巷 10 號 五樓
21	中興里 028 鄰復興路 301 巷 16 號
22	中興里 028 鄰復興路 301 巷 16 號 二樓
23	中興里 028 鄰復興路 301 巷 16 號 三樓
24	中興里 028 鄰復興路 301 巷 16 號 四樓
25	中興里 028 鄰復興路 301 巷 16 號 五樓
26	中興里 028 鄰復興路 301 巷 16 號 六樓
27	中興里 028 鄰復興路 301 巷 16 號 七樓
28	中興里 028 鄰復興路 301 巷 18 號 二樓
29	中興里 028 鄰復興路 301 巷 18 號 三樓
30	中興里 028 鄰復興路 301 巷 18 號 四樓
31	中興里 028 鄰復興路 301 巷 18 號 五樓
32	中興里 028 鄰復興路 301 巷 18 號 六樓
33	中興里 028 鄰復興路 301 巷 18 號 七樓

編號	B 區門牌
1	中興里 027 鄰中興街 235 巷 1 號
2	中興里 027 鄰中興街 235 巷 1 號 二樓
3	中興里 027 鄰中興街 235 巷 1 號 三樓
4	中興里 027 鄰中興街 235 巷 1 號 四樓
5	中興里 027 鄰中興街 235 巷 1 號 五樓
6	中興里 027 鄰中興街 235 巷 3 號
7	中興里 027 鄰中興街 235 巷 3 號 二樓
8	中興里 027 鄰中興街 235 巷 3 號 三樓
9	中興里 027 鄰中興街 235 巷 3 號 四樓
10	中興里 027 鄰中興街 235 巷 3 號 五樓

編號	B 區門牌
11	中興里 027 鄰中興街 235 巷 5 號
12	中興里 027 鄰中興街 235 巷 5 號 二樓
13	中興里 027 鄰中興街 235 巷 5 號 三樓
14	中興里 027 鄰中興街 235 巷 5 號 四樓
15	中興里 027 鄰中興街 235 巷 5 號 五樓
16	中興里 031 鄰中興街 233 巷 6 號
17	中興里 031 鄰中興街 233 巷 6 號 二樓
18	中興里 031 鄰中興街 233 巷 6 號 三樓
19	中興里 031 鄰中興街 233 巷 6 號 四樓
20	中興里 027 鄰中興街 235 巷 7 號
21	中興里 027 鄰中興街 235 巷 7 號 二樓
22	中興里 027 鄰中興街 235 巷 7 號 三樓
23	中興里 027 鄰中興街 235 巷 7 號 四樓
24	中興里 027 鄰中興街 235 巷 7 號 五樓
25	中興里 031 鄰中興街 233 巷 8 弄 6 號
26	中興里 031 鄰中興街 233 巷 8 弄 6 號 二樓
27	中興里 031 鄰中興街 233 巷 8 弄 6 號 三樓
28	中興里 031 鄰中興街 233 巷 8 弄 6 號 四樓
29	中興里 031 鄰中興街 233 巷 8 弄 8 號
30	中興里 031 鄰中興街 233 巷 8 弄 8 號 二樓
31	中興里 031 鄰中興街 233 巷 8 弄 8 號 三樓
32	中興里 031 鄰中興街 233 巷 8 弄 8 號 四樓
33	中興里 031 鄰中興街 233 巷 8 弄 10 號
34	中興里 031 鄰中興街 233 巷 8 弄 10 號 二樓
35	中興里 031 鄰中興街 233 巷 8 弄 10 號 三樓
36	中興里 031 鄰中興街 233 巷 8 弄 10 號 四樓

編號	C 區門牌
1	中興里 027 鄰中興街 235 巷 2 號
2	中興里 027 鄰中興街 235 巷 2 號 二樓
3	中興里 027 鄰中興街 235 巷 2 號 三樓
4	中興里 027 鄰中興街 235 巷 2 號 四樓
5	中興里 027 鄰中興街 235 巷 2 號 五樓
6	中興里 027 鄰中興街 235 巷 4 號
7	中興里 027 鄰中興街 235 巷 4 號 二樓
8	中興里 027 鄰中興街 235 巷 4 號 三樓
9	中興里 027 鄰中興街 235 巷 4 號 四樓
10	中興里 027 鄰中興街 235 巷 4 號 五樓
11	中興里 027 鄰中興街 235 巷 6 號
12	中興里 027 鄰中興街 235 巷 6 號 二樓
13	中興里 027 鄰中興街 235 巷 6 號 三樓
14	中興里 027 鄰中興街 235 巷 6 號 四樓
15	中興里 027 鄰中興街 235 巷 6 號 五樓
16	中興里 031 鄰中興街 233 巷 8 弄 12 號
17	中興里 031 鄰中興街 233 巷 8 弄 12 號 二樓
18	中興里 031 鄰中興街 233 巷 8 弄 12 號 三樓
19	中興里 031 鄰中興街 233 巷 8 弄 12 號 四樓
20	中興里 026 鄰中興街 237 巷 1 號

編號	C 區門牌
21	中興里 026 鄰中興街 237 巷 1 號 二樓
22	中興里 026 鄰中興街 237 巷 1 號 三樓
23	中興里 026 鄰中興街 237 巷 1 號 四樓
24	中興里 026 鄰中興街 237 巷 1 號 五樓
25	中興里 026 鄰中興街 237 巷 3 號
26	中興里 026 鄰中興街 237 巷 3 號 二樓
27	中興里 026 鄰中興街 237 巷 3 號 三樓
28	中興里 026 鄰中興街 237 巷 3 號 四樓
29	中興里 026 鄰中興街 237 巷 3 號 五樓
30	中興里 026 鄰中興街 237 巷 5 號
31	中興里 026 鄰中興街 237 巷 5 號 二樓
32	中興里 026 鄰中興街 237 巷 5 號 三樓
33	中興里 026 鄰中興街 237 巷 5 號 四樓
34	中興里 026 鄰中興街 237 巷 5 號 五樓
35	中興里 031 鄰中興街 233 巷 8 弄 1 號

編號	D 區門牌
1	中興里 031 鄰中興街 233 巷 8 弄 11 號
2	中興里 031 鄰中興街 233 巷 8 弄 9 號
3	中興里 031 鄰中興街 233 巷 8 弄 7 號
4	中興里 031 鄰中興街 233 巷 8 弄 5 號
5	中興里 031 鄰中興街 233 巷 8 弄 3 號
6	中興里 031 鄰中興街 233 巷 8 弄 21 號
7	中興里 031 鄰中興街 233 巷 8 弄 19 號
8	中興里 031 鄰中興街 233 巷 8 弄 17 號
9	中興里 031 鄰中興街 233 巷 8 弄 15 號
10	中興里 031 鄰中興街 233 巷 8 弄 13 號
11	中興里 031 鄰中興街 233 巷 8 弄 31 號
12	中興里 031 鄰中興街 233 巷 8 弄 29 號
13	中興里 031 鄰中興街 233 巷 8 弄 27 號
14	中興里 031 鄰中興街 233 巷 8 弄 25 號
15	中興里 031 鄰中興街 233 巷 8 弄 23 號
16	中興里 031 鄰中興街 233 巷 8 弄 37 號
17	中興里 031 鄰中興街 233 巷 8 弄 35 號
18	中興里 031 鄰中興街 233 巷 8 弄 33 號

編號	E 區門牌
-	擬訂新北市中和區圓通段 337 地號等 24 筆土地都市更新事業計畫案(施工中)，275 戶

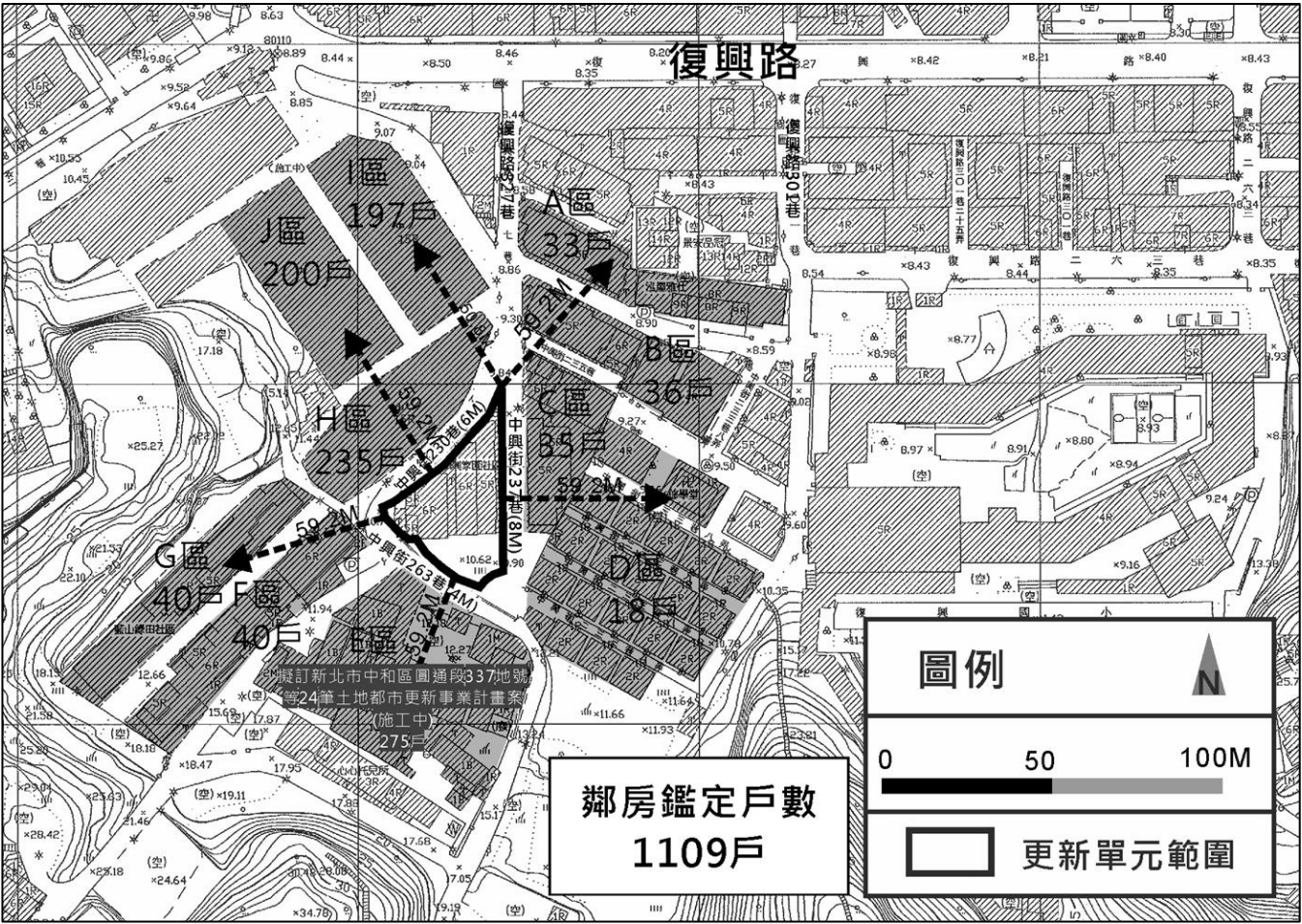
編號	F 區門牌
1	中興里 021 鄰中興街 230 巷 2 號
2	中興里 021 鄰中興街 230 巷 2 號 二樓
3	中興里 021 鄰中興街 230 巷 2 號 三樓
4	中興里 021 鄰中興街 230 巷 2 號 四樓
5	中興里 021 鄰中興街 230 巷 2 號 五樓
6	中興里 021 鄰中興街 230 巷 1 號

編號	F 區門牌
7	中興里 021 鄰中興街 230 巷 1 號 二樓
8	中興里 021 鄰中興街 230 巷 1 號 三樓
9	中興里 021 鄰中興街 230 巷 1 號 四樓
10	中興里 021 鄰中興街 230 巷 1 號 五樓
11	中興里 021 鄰中興街 230 巷 16 號
12	中興里 021 鄰中興街 230 巷 16 號 二樓
13	中興里 021 鄰中興街 230 巷 16 號 三樓
14	中興里 021 鄰中興街 230 巷 16 號 四樓
15	中興里 021 鄰中興街 230 巷 16 號 五樓
16	中興里 021 鄰中興街 230 巷 15 號
17	中興里 021 鄰中興街 230 巷 15 號 二樓
18	中興里 021 鄰中興街 230 巷 15 號 三樓
19	中興里 021 鄰中興街 230 巷 15 號 四樓
20	中興里 021 鄰中興街 230 巷 15 號 五樓
21	中興里 021 鄰中興街 230 巷 14 號
22	中興里 021 鄰中興街 230 巷 14 號 二樓
23	中興里 021 鄰中興街 230 巷 14 號 三樓
24	中興里 021 鄰中興街 230 巷 14 號 四樓
25	中興里 021 鄰中興街 230 巷 14 號 五樓
26	中興里 021 鄰中興街 230 巷 13 號
27	中興里 021 鄰中興街 230 巷 13 號 二樓
28	中興里 021 鄰中興街 230 巷 13 號 三樓
29	中興里 021 鄰中興街 230 巷 13 號 四樓
30	中興里 021 鄰中興街 230 巷 13 號 五樓
31	中興里 021 鄰中興街 230 巷 12 號
32	中興里 021 鄰中興街 230 巷 12 號 二樓
33	中興里 021 鄰中興街 230 巷 12 號 三樓
34	中興里 021 鄰中興街 230 巷 12 號 四樓
35	中興里 021 鄰中興街 230 巷 12 號 五樓
36	中興里 021 鄰中興街 230 巷 11 號
37	中興里 021 鄰中興街 230 巷 11 號 二樓
38	中興里 021 鄰中興街 230 巷 11 號 三樓
39	中興里 021 鄰中興街 230 巷 11 號 四樓
40	中興里 021 鄰中興街 230 巷 11 號 五樓

編號	G 區門牌
1	中興里 020 鄰中興街 230 巷 3 號
2	中興里 020 鄰中興街 230 巷 3 號 二樓
3	中興里 020 鄰中興街 230 巷 3 號 三樓
4	中興里 020 鄰中興街 230 巷 3 號 四樓
5	中興里 020 鄰中興街 230 巷 3 號 五樓
6	中興里 020 鄰中興街 230 巷 4 號
7	中興里 020 鄰中興街 230 巷 4 號 二樓
8	中興里 020 鄰中興街 230 巷 4 號 三樓
9	中興里 020 鄰中興街 230 巷 4 號 四樓
10	中興里 020 鄰中興街 230 巷 4 號 五樓
11	中興里 020 鄰中興街 230 巷 5 號
12	中興里 020 鄰中興街 230 巷 5 號 二樓

編號	I 區門牌
111	中興里 019 鄰中興街 212 號 三樓之 7
112	中興里 019 鄰中興街 212 號 三樓之 6
113	中興里 019 鄰中興街 212 號 三樓之 5
114	中興里 019 鄰中興街 212 號 三樓之 3
115	中興里 019 鄰中興街 212 號 三樓之 2
116	中興里 019 鄰中興街 212 號 三樓之 1
117	中興里 019 鄰中興街 212 號 四樓
118	中興里 019 鄰中興街 212 號 四樓之 7
119	中興里 019 鄰中興街 212 號 四樓之 6
120	中興里 019 鄰中興街 212 號 四樓之 5
121	中興里 019 鄰中興街 212 號 四樓之 3
122	中興里 019 鄰中興街 212 號 四樓之 2
123	中興里 019 鄰中興街 212 號 四樓之 1
124	中興里 019 鄰中興街 212 號 五樓
125	中興里 019 鄰中興街 212 號 五樓之 7
126	中興里 019 鄰中興街 212 號 五樓之 6
127	中興里 019 鄰中興街 212 號 五樓之 5
128	中興里 019 鄰中興街 212 號 五樓之 3
129	中興里 019 鄰中興街 212 號 五樓之 2
130	中興里 019 鄰中興街 212 號 五樓之 1
131	中興里 019 鄰中興街 212 號 六樓
132	中興里 019 鄰中興街 212 號 六樓之 7
133	中興里 019 鄰中興街 212 號 六樓之 6
134	中興里 019 鄰中興街 212 號 六樓之 5
135	中興里 019 鄰中興街 212 號 六樓之 3
136	中興里 019 鄰中興街 212 號 六樓之 2
137	中興里 019 鄰中興街 212 號 六樓之 1
138	中興里 019 鄰中興街 212 號 七樓
139	中興里 019 鄰中興街 212 號 七樓之 1
140	中興里 019 鄰中興街 212 號 七樓之 2
141	中興里 019 鄰中興街 212 號 七樓之 3
142	中興里 019 鄰中興街 212 號 七樓之 5
143	中興里 019 鄰中興街 212 號 七樓之 6
144	中興里 019 鄰中興街 212 號 七樓之 7
145	中興里 019 鄰中興街 212 號 八樓
146	中興里 019 鄰中興街 212 號 八樓之 7
147	中興里 019 鄰中興街 212 號 八樓之 6
148	中興里 019 鄰中興街 212 號 八樓之 5
149	中興里 019 鄰中興街 212 號 八樓之 3
150	中興里 019 鄰中興街 212 號 八樓之 2
151	中興里 019 鄰中興街 212 號 八樓之 1
152	中興里 019 鄰中興街 212 號 九樓
153	中興里 019 鄰中興街 212 號 九樓之 1
154	中興里 019 鄰中興街 212 號 九樓之 2
155	中興里 019 鄰中興街 212 號 九樓之 3
156	中興里 019 鄰中興街 212 號 九樓之 5
157	中興里 019 鄰中興街 212 號 九樓之 6
158	中興里 019 鄰中興街 212 號 九樓之 7

編號	I 區門牌
159	中興里 019 鄰中興街 212 號 十樓
160	中興里 019 鄰中興街 212 號 十樓之 7
161	中興里 019 鄰中興街 212 號 十樓之 6
162	中興里 019 鄰中興街 212 號 十樓之 5
163	中興里 019 鄰中興街 212 號 十樓之 3
164	中興里 019 鄰中興街 212 號 十樓之 2
165	中興里 019 鄰中興街 212 號 十樓之 1
166	中興里 019 鄰中興街 212 號 十一樓
167	中興里 019 鄰中興街 212 號 十一樓之 1
168	中興里 019 鄰中興街 212 號 十一樓之 2
169	中興里 019 鄰中興街 212 號 十一樓之 3
170	中興里 019 鄰中興街 212 號 十一樓之 5
171	中興里 019 鄰中興街 212 號 十一樓之 6
172	中興里 019 鄰中興街 212 號 十一樓之 7
173	中興里 019 鄰中興街 212 號 十二樓
174	中興里 019 鄰中興街 212 號 十二樓之 7
175	中興里 019 鄰中興街 212 號 十二樓之 6
176	中興里 019 鄰中興街 212 號 十二樓之 5
177	中興里 019 鄰中興街 212 號 十二樓之 3
178	中興里 019 鄰中興街 212 號 十二樓之 2
179	中興里 019 鄰中興街 212 號 十二樓之 1
180	中興里 019 鄰中興街 212 號 十三樓
181	中興里 019 鄰中興街 212 號 十三樓之 1
182	中興里 019 鄰中興街 212 號 十三樓之 2
183	中興里 019 鄰中興街 212 號 十三樓之 3
184	中興里 019 鄰中興街 212 號 十三樓之 5
185	中興里 019 鄰中興街 212 號 十三樓之 6
186	中興里 019 鄰中興街 212 號 十三樓之 7
187	中興里 019 鄰中興街 212 號 十四樓
188	中興里 019 鄰中興街 212 號 十四樓之 7
189	中興里 019 鄰中興街 212 號 十四樓之 6
190	中興里 019 鄰中興街 212 號 十四樓之 5
191	中興里 019 鄰中興街 212 號 十四樓之 3
192	中興里 019 鄰中興街 212 號 十四樓之 2
193	中興里 019 鄰中興街 212 號 十四樓之 1
194	中興里 019 鄰中興街 212 號 十五樓
195	中興里 019 鄰中興街 212 號 十五樓之 1
196	中興里 019 鄰中興街 212 號 十五樓之 2
197	中興里 019 鄰中興街 212 號 十五樓之 3
198	中興里 019 鄰中興街 212 號 十五樓之 5
199	中興里 019 鄰中興街 212 號 十五樓之 6
200	中興里 019 鄰中興街 212 號 十五樓之 7



鄰房戶數：

A 區 33 戶+B 區 36 戶+C 區 35 戶+D 區 18 戶+E 區 275 戶+F 區 40 戶+G 區 40 戶+H 區 235 戶+I 區 197 戶+J 區 200 戶=1, 109 戶

社團法人新北市土木技師公會

鑑定業務範圍及鑑定收費標準

100 年 4 月 8 日第二屆第四次理事會會議決議通過

100 年 8 月 1 日第二屆第五次理事會會議決議通過

一、土木建築相關工程工作物及結構體之鑑定：

鑑定費用依工程造價之百分之一至百分之五收取鑑定費用，繳交公會事業費費用依照標的物鑑定費用之 20% 收取，但事業費個案最低費用為新台幣肆仟元整，且全數之鑑定費用應由公會代收。鑑定內容包括：

1. 標的物受水災、颱風、地震等因素造成之損失估算。
2. 受鄰近工程影響之損失估算。
3. 擬標售標的物之現值估算。
4. 工程進行中或完工後，因糾紛而停止承攬契約，其已完成部份價值之估算。

二、土木建築相關工程工作物及結構體之設計及圖說之鑑核：

鑑定費用依工程造價之百分之一至百分之五收取鑑定費用，繳交公會事業費費用依照鑑定費用之 20% 收取，但事業費個案最低費用為新台幣肆仟元整；且全數鑑定費用應由公會代收。

三、土木建築相關工程工作及結構體之安全鑑定；鑑定內容包括：

1. 建築物或結構物之安全鑑定。
2. 增建或改建之建築物之安全鑑定。
3. 受鄰近工程影響致標的物發生傾斜、龜裂、或崩塌等現象之安全鑑定。
4. 受颱風、地震、水災等天然災害影響致結構物發生損壞現象之安全鑑定。
5. 工程進行中之標的物發生損壞，其責任歸屬之安全鑑定。
6. 工程進行中或完成後結構體之安全鑑定。
7. 公共工程標的物之安全鑑定。
8. 廣告牌、塔及其它各種標的物之安全鑑定。

●土木工程安全鑑定費用視其範圍責任及客觀條件，由鑑定技師參酌實際情形而定，但個案最低安全鑑定應繳交公會事業費費用為新台幣陸仟元整；且全數鑑定費用由公會代收。

●如標的物為建築物時，事業費收費依下表所列標準收取，但每戶面積以 100m² 為原則，個案最低安全鑑定應交公會事業費費用為新台幣陸仟元整；且全數鑑定費用由公會代收。

- 現況鑑定若會勘發文後，仍有未配合完成鑑定部份，不得依實作數量計價，而應依全部委託鑑定範圍全數計價。
- 地下室、中庭門廳、屋頂塔屋及增建部份計算方式：每層之面積超過 100 m² 以上，以 100 m² 為一單位戶累進計算。
- 透天厝之戶數計算：透天厝以『層』為計算基準，如同一門牌四層樓之透天厝，若每層樓低於 100 平方公尺，以四戶計之。
- 樓梯間計算方式：7 樓以下之大廈，樓梯間以每一直樓梯為一單位戶，超過 7 樓以上，以每 7 層樓梯間為一單位，以此累進計算。
- 鐵皮屋、工廠、大面積之辦公室及廠房、加油站之計算方式：面積超過 100 m² 以上，以 100 m² 為一單位戶。

五、建築物鑑定收費計算：

計量單位：以每 100M² 或以每戶為一單位。

計價單位：新台幣

符號說明：N=單位數(戶) P=鑑定費用(萬元)

(一) 安全、損壞及修復補強鑑定現況鑑定

第 1 級	$N \leq 10$	$P = 2N$ 且 $P \geq 3.0$
第 2 級	$10 < N \leq 20$	$P = 1.8N + 2.0$
第 3 級	$20 < N \leq 30$	$P = 1.7N + 4.0$
第 4 級	$30 < N \leq 40$	$P = 1.6N + 7.0$
第 5 級	$40 < N \leq 50$	$P = 1.5N + 11.0$
第 6 級	$50 < N \leq 75$	$P = 1.4N + 16.0$
第 7 級	$75 < N \leq 100$	$P = 1.3N + 23.5$
第 8 級	$100 < N$	$P = 1.2N + 33.5$

(註) 以上費用不含他項委辦費用

✓ (二) 現況鑑定

第 1 級	$N \leq 20$	$P = 0.8N$ 且 $P \geq 2.0$
第 2 級	$20 < N \leq 30$	$P = 0.72N + 1.6$
第 3 級	$30 < N \leq 50$	$P = 0.64N + 4.0$
第 4 級	$50 < N \leq 100$	$P = 0.56N + 8.0$
第 5 級	$100 < N \leq 200$	$P = 0.48N + 16.0$
第 6 級	$200 < N \leq 500$	$P = 0.42N + 28.0$
第 7 級	$500 < N \leq 800$	$P = 0.36N + 58.0$
第 8 級	$800 < N \leq 1000$	$P = 0.3N + 106.0$
第 9 級	$1000 < N$	$P = 0.28N + 126.0$

(三) 範例：

例 1：安全鑑定經核算為 110 單位時，為第 8 級
鑑定費用 = $1.2 \times 110 + 33.5 = 166.5$ 萬元
原計算式： $10 \times 2.0 + 10 \times 1.8 + 10 \times 1.7 + 10 \times 1.6 + 10 \times 1.5 + 25 \times 1.4 + 25 \times$

附錄四、 車位對照表

第一次小組修正版(原車位編號)	第二次小組修正版	備註
車位編號	車位編號	
B4-1	B4-1	
B4-2	B4-2	
B4-3	B4-3	
B4-4	B4-4	
B4-5	B4-5	
B4-6	B4-6	
B4-7	B4-7	
B4-8	B4-8	
B4-9	B4-9	
B4-10	B4-10	
B4-11	B4-11	
B4-12	B4-12	
B4-13	B4-13	
B4-14	B4-14	
B4-15	B4-15	
B4-16	B4-16	
B4-17	B4-17	
B3-18	B3-18	
B3-19	B3-19	
B3-20	B3-20	
B3-21	B3-21	
B3-22	B3-22	
B3-23	B3-23	
B3-24	B3-24	
B3-25	B3-25	
B3-26	B3-26	
B3-27	B3-27	
B3-28	B3-28	
B3-29	B3-29	
B3-30	B3-30	
B3-31	B3-31	
B3-32	B3-32	
X	B3-33	新增設車位
B2-33	B2-34	
B2-34	B2-35	

第一次小組修正版(原車位編號)	第二次小組修正版	備註
車位編號	車位編號	
B2-35	B2-36	
B2-36	B2-37	
B2-37	B2-38	
B2-38	B2-39	
B2-39	B2-40	
B2-40	B2-41	
B2-41	B2-42	
B2-42	B2-43	
X	B2-44	新增設車位
X	B1-45	新增設車位
X	B1-46	新增設車位
B1-43	B1-47	
B1-44	B1-48	
B1-45	X	車位取消
B1-46	B1-49	
B1-47	B1-50	

附錄五、 三家估價報告書摘要



不動產估價報告書摘要

擬訂新北市中和區圓通段 353 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

案件編號：GAA1120201

委託人：創頂建設股份有限公司

價格日期：民國 112 年 4 月 30 日

出具日期：114 年 12 月

版本：核定版

政大不動產估價師聯合事務所

臺北市大安區敦化南路二段 40 號 9 樓之 1

TEL：(02)2738-0088 FAX：(02)2378-0199





不動產估價報告書摘要(政大不動產估價師聯合事務所)

一、不動產估價報告書案號：GAA1120201

二、委託人：本估價報告書之委託人為創頂建設股份有限公司。

三、勘估標的基本資料：

更新單元名稱：擬訂新北市中和區圓通段 350 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

(一)更新前基本資料

1、勘估標的：

(1)土地標示：新北市中和區圓通段 350、351-1、352、353 地號等 4 筆土地。

(2)建物標示：新北市中和區圓通段 1196、1197、1198、1199、1200、1201、1202、1203、1204、1205、1206、1207、1208、1209、1210、1211、1212、1213、1214、1215、1216、1217、1218、1219、1220 建號等 25 筆建物。

(3)評估的權利價值種類：都市更新權利變換之權利價值。

2、土地面積：4 筆地號面積共計 1,180.20 平方公尺(約 357.0105 坪)。

3、建物面積：25 筆建號面積共計 2,757.45 平方公尺(約 834.13 坪)。

4、產權分析：

(1)所有權人及權利範圍：詳表一「土地產權分析表」與表二「建物產權分析表」。

(2)他項權利及耕地三七五租約：設有抵押權、普通抵押權及最高限額抵押權共 19 筆，金額合計 73,290,000 元，詳表三「他項權利分析及耕地三七五租約表」。

(3)依土地登記(簿)謄本登載，勘估標的有限制登記與一般註記情事，詳

如下表：

項次	地號	建號	所有權人/管理者	權利範圍	其他登記事項內容
1	350		臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:創頂建設股份有限公司)	1/1	委託人：創頂建設股份有限公司。信託財產，信託內容詳信託專簿：依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49240 號辦理
2	351-1		臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:創頂建設股份有限公司)	1/1	委託人：創頂建設股份有限公司。信託財產，信託內容詳信託專簿：依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49240 號辦理
3	353	1220	陳●文	3829/100000	(限制登記事項)111 年 9 月 1 日 111 北中地登字第 154270 號，預告登記請求權人：陳●容，內容：保全標的物所有權移轉之請求權，義務人：陳●文，限制範圍：100000 分之 3829，111 年 9 月 2 日登記。
4	353	1206	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:康●揮)	4220/100000	委託人：康●揮。信託財產，信託內容詳信託專簿：依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49020 號辦理
5	353	1210	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:葉●榮)	4220/100000	委託人：葉●榮。信託財產，信託內容詳信託專簿：依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49030 號辦理
6	353	1215	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張●芳)	3649/100000	委託人：張●芳。信託財產，信託內容詳信託專簿：依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49040 號辦理
7	353	1200	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳●毅)	4365/100000	委託人：吳●毅。信託財產，信託內容詳信託專簿：依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49050 號辦理
8	353	1218	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳●庸)	3829/100000	委託人：吳●庸。信託財產，信託內容詳信託專簿：依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49060 號辦理
9	353	1201	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林●仁)	3937/100000	委託人：林●仁。信託財產，信託內容詳信託專簿：依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49070 號辦理
10	353	1198	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林●芳)	4365/100000	委託人：林●芳。信託財產，信託內容詳信託專簿：依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49080 號辦理
11	353	1208	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:柯●宗)	4220/100000	委託人：柯●宗。信託財產，信託內容詳信託專簿：依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49090 號辦理
12	353	1202	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾●斌)	3937/100000	委託人：曾●斌。信託財產，信託內容詳信託專簿：依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49100 號辦理





項次	地號	建號	所有權人/管理者	權利範圍	其他登記事項內容
13	353	1205	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳●金)	3937/100000	委託人：吳●金。信託財產，信託內容詳信託專簿：依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49110 號辦理
14	353	1196	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:何●宏)	4365/100000	委託人：何●宏。信託財產，信託內容詳信託專簿：依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49120 號辦理
15	353	1199	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:余●英)	4365/100000	委託人：余●英。信託財產，信託內容詳信託專簿：依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49130 號辦理
16	353	1213	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:劉●珠)	3649/100000	委託人：劉●珠。信託財產，信託內容詳信託專簿：依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49140 號辦理
17	353	1207	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:辛●峯)	4220/100000	委託人：辛●峯。信託財產，信託內容詳信託專簿：依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49150 號辦理
18	353	1219	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:沈●卿)	3829/100000	委託人：沈●卿。信託財產，信託內容詳信託專簿：依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49160 號辦理
19	353	1209	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:陳●芳)	40971/1000000	委託人：陳●芳。信託財產，信託內容詳信託專簿：依 113 年 12 月 23 日收件 113 北中地登字第 215160 號辦理
20	353	1209	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:羅●耕)	129/1000000	委託人：羅●耕。信託財產，信託內容詳信託專簿：依 113 年 12 月 23 日收件 113 北中地登字第 215160 號辦理
20	353	1197	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:方●莉)	4365/100000	委託人：方●莉。信託財產，信託內容詳信託專簿：依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49180 號辦理
21	353	1204	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張●雄)	3937/100000	委託人：張●雄。信託財產，信託內容詳信託專簿：依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49190 號辦理
22	353	1203	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林●倫)	3937/200000	委託人：林●倫。信託財產，信託內容詳信託專簿：依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49200 號辦理
23	353	1203	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張●綺)	3937/200000	委託人：張●綺。信託財產，信託內容詳信託專簿：依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49210 號辦理
24	353	1214	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:趙●楠)	3649/300000	委託人：趙●楠。信託財產，信託內容詳信託專簿：依 112 年 3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49220 號辦理
25	353	1214	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾●德)	3649/300000	委託人：曾●德。信託財產，信託內容詳信託專簿：依 112 年

項次	地號	建號	所有權人/管理者	權利範圍	其他登記事項內容
					3 月 30 日收件 112 北中地登字第 49230 號辦理
26	353	1214	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾●芬)	3649/300000	委託人：曾●芬。信託財產，信託內容詳信託專簿：依 112 年 4 月 11 日收件 112 北中地登字第 54330 號辦理(一般註記事項)元受益人因死亡而繼承，依 114 年 4 月 16 日收件 114 莊中登字第 4910 號申請信託內容變更，詳信託專簿

(4)勘估標的是否有其他私權紛爭，本事務所無法得知，本報告係以不動產謄本資料為依據，且在無其他私權糾紛前提下評估。

5、建築型式：為 5 棟地上 5 層之鋼筋混凝土造公寓建築。

(二)更新後基本資料

1、建築型式：規劃興建 1 棟地上 14 層、地下 4 層之住宅大樓。

2、更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積：

(1)土地面積：1,180.20 平方公尺(約 357.0105 坪)。

(2)建物面積：10,887.29 平方公尺(約 3,293.41 坪)。

(3)停車位數：坡道平面式 49 個(含 4 個不計價之日照中心選配)。

3、建物構造：鋼筋混凝土造。

(三)評估內容：更新前後權利價值。

四、估價前提：

(一)估價目的：都市更新權利變換價值參考。

(二)價格種類：正常價格。

(三)價格日期：民國 112 年 4 月 30 日。

(四)勘察日期：民國 112 年 4 月 30 日。

(五)估價條件：

依委託者提供民國 113 年 8 月 22 日創頂圓通字第 1130822001 號函載明估價條件，如下：





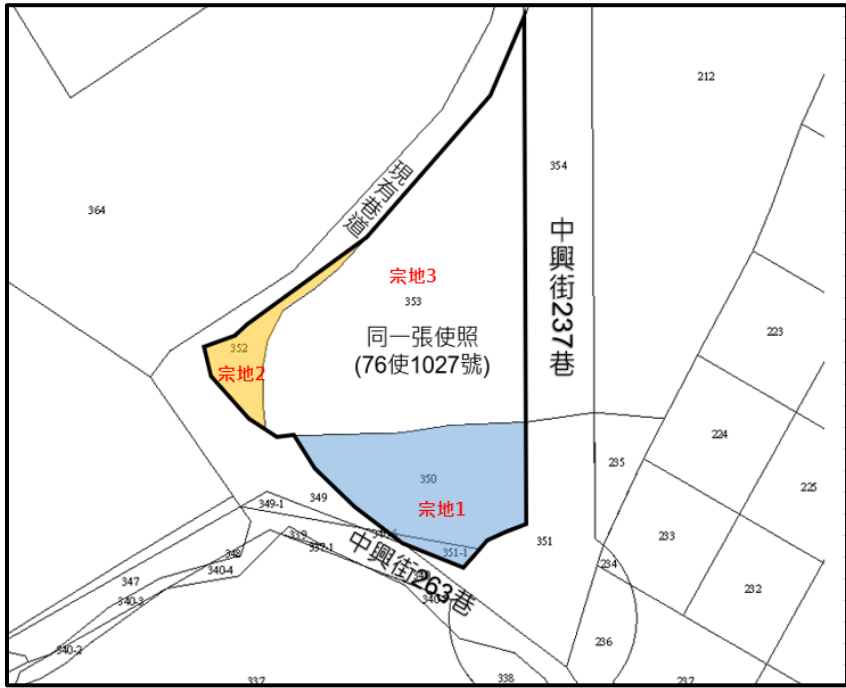
1、價格日期：民國 112 年 4 月 30 日

2、更新前估價條件：

(1)更新前各權利人土地價值，係在價格日期當時，以各地號合併利用為前提評估更新前權利價值；除更新單元內 353 地號有「結構安全性能評估未達最低等級」之專屬獎勵外，在不考慮其他獎勵容積之前提下，以法定容積加計專屬容積獎勵所評估之價值，並須考慮專屬容積獎勵折減之情況。

(2)更新前各宗土地之劃分以價格日期當時「毗鄰數筆土地為同一所有權人」或「同一張建築執照或使用執照」視為同一宗土地之原則，將更新單元內土地分宗如下：

編號	地號	劃分原則	備註
1	350、351-1	同一所有權人	
2	352		
3	353	同一張使用執照	76 使字 1027 號



(3)評估更新前土地價值時，本次選定以整宗土地為比準單元，容積率以

法定容積加計折減後之專屬容積獎勵計算(合計為 310.94%)。各宗土地折減後結果如下表所示：

編號	地號	申請面積(m ²)		以 50%上限分算面積(m ²)		折減後容積
		共享獎勵	專屬獎勵	共享獎勵	專屬獎勵	
1	350、351-1	413.28	-	396.08	-	300.00%
2	352	99.40		95.26	-	300.00%
3	353	1,139.63	194.89	1,092.18	186.78	315.86%
-	350 地號等 4 筆	1652.31	1,847.20	1583.52	1,770.30	310.94%

註：因本案都市更新容積獎勵合計為 52.17%，超過獎勵值上限 50%，故按各獎勵項目比例調整獎勵值為 50%。

(4)評估更新前各宗土地價值時，更新單元西側現況現有巷道與指定之建築線未一致，以目前實際臨路條件為前提進行評估。

(5)評估更新前各戶價格，地面層選定「中興街 237 巷 4 號」(1201 建號)為比準單元，樓上層住家選定「中興街 237 巷 4 號 4 樓」(1204 建號)為比準單元。

(6)評估區分所有建物權利價值時，不考慮增建或違建對價格之影響，亦不評估增建或違建之價格。

3、更新後估價條件：

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

(2)更新後區分所有建物及其土地應有部分規劃有庭院及露台並設有約定專用之單元，本次評估考量其使用效益，評估該區分所有建物及其土地應有部分合理價值。

(3)更新後區分所有建物及其土地應有部分，分別選定地面層 B1 做為一樓店面之比準單元、地面層 A6 做為一樓住宅之比準單元、第四層 A6



做為住宅之比準單元，地下二層坡道平面式編號 39 車位為之比準單元。

- (4)更新後一樓及二樓規劃日間照顧中心單元，暨車位編號 46、47、48、49 號為日間照顧中心之車位單元，皆屬捐贈之公益設施，另有一部垃圾車暫停車位，登記為大公，因上述單位皆非屬土地所有權人及權利變換關係人可選配單元，故不納入更新後總銷售金額評估。

五、評估價值結論：

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

- (一)更新前土地權利價值總額：新臺幣肆億陸仟零伍拾肆萬參仟伍佰肆拾伍元
(詳見表四)。(NT\$ 460,543,545 元)
- (二)更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：新臺幣壹拾伍億肆仟壹佰壹拾伍萬陸仟貳佰伍拾元(詳見表五)。(NT\$ 1,541,156,250 元)

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

六、不動產估價師：

黃志華

不動產估價師證書字號：(107) 台內估字第 000549 號

開業證書字號：(107) 北市估字第 000255 號

公會證書字號：(114) 北市估證字第 233 號



表一：土地產權分析表

序號	地號	土地總面積(m²)	所有權人(管理者)	持份分子	持份分母	持分面積(m²)	持分面積(坪)	登記建號
1	350	280.47	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:創頂建設股份有限公司)	1	1	280.47	84.8422	
2	351-1	14.73	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:創頂建設股份有限公司)	1	1	14.73	4.4558	
3	352	71.00	祭祀公業法人新北市游光顯	1	1	71.00	21.4775	
4-1	353	814.00	許 櫻	3829	100000	31.17	9.4283	1216
4-2	353		陳 文	3829	100000	31.17	9.4283	1220
4-3	353		邱 環	3829	100000	31.17	9.4283	1217
4-4	353		陳 蘭	3649	100000	29.70	8.9851	1212
4-5	353		駱 造	3649	100000	29.70	8.9851	1211
4-6	353		臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:康 揮)	4220	100000	34.35	10.3911	1206
4-7	353		臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:葉 榮)	4220	100000	34.35	10.3911	1210
4-8	353		臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張 芳)	3649	100000	29.70	8.9851	1215
4-9	353		臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳 毅)	4365	100000	35.53	10.7482	1200
4-10	353		臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳 庸)	3829	100000	31.17	9.4283	1218
4-11	353		臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林 仁)	3937	100000	32.05	9.6943	1201
4-12	353		臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林 芳)	4365	100000	35.53	10.7482	1198
4-13	353		臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:柯 宗)	4220	100000	34.35	10.3911	1208
4-14	353		臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾 斌)	3937	100000	32.05	9.6943	1202
4-15	353		臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳 金)	3937	100000	32.05	9.6943	1205
4-16	353		臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:何 宏)	4365	100000	35.53	10.7482	1196
4-17	353		臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:余 英)	4365	100000	35.53	10.7482	1199
4-18	353		臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:劉 珠)	3649	100000	29.70	8.9851	1213
4-19	353		臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:辛 峯)	4220	100000	34.35	10.3911	1207
4-20	353		臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:沈 卿)	3829	100000	31.17	9.4283	1219
4-21	353		臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:陳 芳)	40971	1000000	33.35	10.0885	1209
4-22	353		臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:羅 耕)	129	1000000	0.11	0.0318	1209
4-23	353		臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:方 莉)	4365	100000	35.53	10.7482	1197
4-24	353		臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張 雄)	3937	100000	32.05	9.6943	1204
4-25	353		臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林 倫)	3937	200000	16.02	4.8471	1203
4-26	353		臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張 綺)	3937	200000	16.02	4.8471	1203
4-27	353		臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:趙 楠)	3649	300000	9.90	2.9950	1214
4-28	353		臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾 德)	3649	300000	9.90	2.9950	1214
4-29	353		臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾 芬)	3649	300000	9.90	2.9950	1214
合計						1,179.30	356.7396	

註：面積(m²)及面積(坪)僅表列至小數點後第二位未四捨五入，請使用報告書者注意。





表二：建物產權分析表

序號	建號	建物門牌	所有權人(管理者)	主建物面積 (m²)	停車場 (m²)	陽台(m²)	平台(m²)	建物面積(m²)	建物面積 (坪)	持份分子	持份分母	持分面積(m²)	持分面積 (坪)	座落地號
1	1196	中興街 237 巷 6 號	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:何宏)	94.84	10.25	0	15.09	120.18	36.3545	1	1	120.18	36.3545	353
2	1197	中興街 237 巷 6 號二樓	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:方莉)	105.09	0	15.09	0	120.18	36.3545	1	1	120.18	36.3545	353
3	1198	中興街 237 巷 6 號三樓	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林芳)	105.09	0	15.09	0	120.18	36.3545	1	1	120.18	36.3545	353
4	1199	中興街 237 巷 6 號四樓	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:余英)	105.09	0	15.09	0	120.18	36.3545	1	1	120.18	36.3545	353
5	1200	中興街 237 巷 6 號五樓	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳毅)	105.09	0	15.09	0	120.18	36.3545	1	1	120.18	36.3545	353
6	1201	中興街 237 巷 4 號	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林仁)	84.59	10.25	0	12.47	107.31	32.4613	1	1	107.31	32.4613	353
7	1202	中興街 237 巷 4 號二樓	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾斌)	94.84	0	12.47	0	107.31	32.4613	1	1	107.31	32.4613	353
8-1	1203	中興街 237 巷 4 號三樓	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林倫)	94.84	0	12.47	0	107.31	32.4613	1	2	53.66	16.2306	353
8-2			臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張綺)							1	2	53.66	16.2306	353
9	1204	中興街 237 巷 4 號四樓	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張雄)	94.84	0	12.47	0	107.31	32.4613	1	1	107.31	32.4613	353
10	1205	中興街 237 巷 4 號五樓	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳金)	94.84	0	12.47	0	107.31	32.4613	1	1	107.31	32.4613	353
11	1206	中興街 237 巷 2 號	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:康揮)	96.71	10.25	0	10.48	117.44	35.5256	1	1	117.44	35.5256	353
12	1207	中興街 237 巷 2 號二樓	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:辛峯)	106.96	0	10.48	0	117.44	35.5256	1	1	117.44	35.5256	353
13	1208	中興街 237 巷 2 號三樓	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:柯宗)	106.96	0	10.48	0	117.44	35.5256	1	1	117.44	35.5256	353
14-1	1209	中興街 237 巷 2 號四樓	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:陳芳)	106.96	0	10.48	0	117.44	35.5256	11,444	11,744	114.44	34.6181	353
14-2			臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:羅耕)							300	11,744	3.00	0.9075	353
15	1210	中興街 237 巷 2 號五樓	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:葉榮)	106.96	0	10.48	0	117.44	35.5256	1	1	117.44	35.5256	353
16	1211	中興街 241 號	駱造	88.64	0	0	12.08	100.72	30.4678	1	1	100.72	30.4678	353
17	1212	中興街 241 號二樓	陳蘭	88.64	0	12.08	0	100.72	30.4678	1	1	100.72	30.4678	353
18	1213	中興街 241 號三樓	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:劉珠)	88.64	0	12.08	0	100.72	30.4678	1	1	100.72	30.4678	353
19-1	1214	中興街 241 號四樓	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:趙楠)	88.64	0	12.08	0	100.72	30.4678	1	3	33.57	10.1559	353
19-2			臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾德)							1	3	33.57	10.1559	353
19-3			臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾芬)							1	3	33.57	10.1559	353
20	1215	中興街 241 號五樓	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張芳)	88.64	0	12.08	0	100.72	30.4678	1	1	100.72	30.4678	353
21	1216	中興街 239 號	許櫻	93.76	0	0	12.08	105.84	32.0166	1	1	105.84	32.0166	353
22	1217	中興街 239 號二樓	邱環	93.76	0	12.08	0	105.84	32.0166	1	1	105.84	32.0166	353
23	1218	中興街 239 號三樓	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳庸)	93.76	0	12.08	0	105.84	32.0166	1	1	105.84	32.0166	353
24	1219	中興街 239 號四樓	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:沈卿)	93.76	0	12.08	0	105.84	32.0166	1	1	105.84	32.0166	353
25	1220	中興街 239 號五樓	陳文	93.76	0	12.08	0	105.84	32.0166	1	1	105.84	32.0166	353
合計								2,757.45	834.13			2,757.45	834.13	

註：面積(m²)及面積(坪)僅表列至小數點後第二位未四捨五入，請使用報告書者注意。





表三：他項權利分析及耕地三七五租約表

項次	權利種類	順位	設定標的		設定日期	權利價值（元）	權利人
			地號	建號			
1	抵押權	1	0353-0000	01216-000	76/10/14	1,440,000	合作金庫商業銀行股份有限公司
2	最高限額抵押權	1	0353-0000	01220-000	111/8/16	3,000,000	臺灣新光商業銀行股份有限公司
3	抵押權	1	0353-0000	01217-000	95/7/7	2,760,000	陽信商業銀行股份有限公司
4	最高限額抵押權	1	0353-0000	01206-000	111/1/5	13,200,000	台北富邦商業銀行股份有限公司
5	抵押權	1	0353-0000	01215-000	76/10/22	1,960,000	新北市中和地區農會
6	抵押權	1	0353-0000	01200-000	77/7/7	1,680,000	新北市中和地區農會
7	最高限額抵押權	1	0353-0000	01201-000	100/9/13	7,200,000	上海商業儲蓄銀行股份有限公司
8	最高限額抵押權	2	0353-0000	01201-000	103/1/15	4,200,000	上海商業儲蓄銀行股份有限公司
9	最高限額抵押權	3	0353-0000	01201-000	103/12/19	3,600,000	玉山商業銀行股份有限公司
10	最高限額抵押權	4	0353-0000	01201-000	104/6/11	2,600,000	上海商業儲蓄銀行股份有限公司
11	最高限額抵押權	1	0353-0000	01208-000	112/3/17	1,290,000	臺灣土地銀行股份有限公司
12	最高限額抵押權	2	0353-0000	01208-000	112/3/17	4,720,000	臺灣土地銀行股份有限公司
13	最高限額抵押權	1	0353-0000	01209-000	113/7/15	12,000,000	國泰人壽保險股份有限公司
14	抵押權	1	0353-0000	01205-000	76/10/19	1,200,000	合作金庫商業銀行股份有限公司
15	抵押權	1	0353-0000	01196-000	107/1/11	2,400,000	元大商業銀行股份有限公司
16	最高限額抵押權	1	0353-0000	01199-000	108/11/26	5,400,000	中國信託商業銀行股份有限公司
17	抵押權	1	0353-0000	01213-000	76/10/22	1,380,000	新北市中和地區農會
18	最高限額抵押權	1	0353-0000	01207-000	107/8/8	9,460,000	台北富邦商業銀行股份有限公司
19	抵押權	1	0353-0000	01219-000	83/1/19	1,000,000	臺灣中小企業銀行股份有限公司
20	最高限額抵押權	1	0353-0000	01203-000	97/4/11	4,800,000	合作金庫商業銀行股份有限公司
合計						85,290,000	





表四：更新前土地權利價值表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號		更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	權利人更新前土地權利價值比例
		地號	建號			
1-1	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:創頂建設股份有限公司)	350		104,405,747	109,889,031	23.8607%
1-2	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:創頂建設股份有限公司)	351-1		5,483,284		
2	祭祀公業法人新北市游光顯	352		25,716,398	25,716,398	5.5839%
3-1	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:何●宏)	353	1196	16,952,249	16,952,249	3.6809%
3-2	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:方●莉)	353	1197	13,720,017	13,720,017	2.9791%
3-3	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林●芳)	353	1198	13,585,508	13,585,508	2.9499%
3-4	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:余●英)	353	1199	13,450,998	13,450,998	2.9207%
3-5	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳●毅)	353	1200	13,585,508	13,585,508	2.9499%
3-6	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林●仁)	353	1201	15,358,291	15,358,291	3.3348%
3-7	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾●斌)	353	1202	12,251,768	12,251,768	2.6603%
3-8	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林●倫)	353	1203	6,065,826	6,065,826	1.3171%
3-9	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張●綺)	353	1203	6,065,826	6,065,826	1.3171%
3-10	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張●雄)	353	1204	12,011,537	12,011,537	2.6081%
3-11	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳●金)	353	1205	12,131,653	12,131,653	2.6342%
3-12	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:康●揮)	353	1206	16,438,822	16,438,822	3.5694%
3-13	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:辛●峯)	353	1207	13,276,409	13,276,409	2.8828%
3-14	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:柯●宗)	353	1208	13,146,250	13,146,250	2.8545%
3-15	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:陳●芳)	353	1209	12,683,593	12,683,593	2.7540%
3-16	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:羅●耕)	353	1209	332,496	332,496	0.0722%

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號		更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	權利人更新前土地權利價值比例
		地號	建號			
3-17	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:葉●榮)	353	1210	13,146,250	13,146,250	2.8545%
3-18	駱●造	353	1211	13,925,299	13,925,299	3.0237%
3-19	陳●蘭	353	1212	11,500,658	11,500,658	2.4972%
3-20	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:劉●珠)	353	1213	11,387,907	11,387,907	2.4727%
3-21	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾●德)	353	1214	3,758,385	3,758,385	0.8161%
3-22	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾●芬)	353	1214	3,758,385	3,758,385	0.8161%
3-23	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:趙●楠)	353	1214	3,758,385	3,758,385	0.8161%
3-24	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張●芳)	353	1215	11,387,907	11,387,907	2.4727%
3-25	許●櫻	353	1216	14,346,739	14,346,739	3.1152%
3-26	邱●環	353	1217	11,843,979	11,843,979	2.5717%
3-27	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳●庸)	353	1218	11,727,863	11,727,863	2.5465%
3-28	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:沈●卿)	353	1219	11,611,745	11,611,745	2.5213%
3-29	陳●文	353	1220	11,727,863	11,727,863	2.5465%
合計				460,543,545	460,543,545	100.0000%

註：更新前土地權利價值僅表列至個位未四捨五入，請使用報告書者注意。

表五：更新後各單元建築物之權利價值表

分配單元代號	規劃用途	土地持分面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	備註
1F-B1	店舖	4.67	37.88	737,620	27,941,060	比準單元
1F-B2	店舖	4.11	33.33	719,276	23,973,460	
1F-A6	住家	4.52	36.62	614,489	22,502,570	比準單元
3F-A1	住家	5.21	42.24	557,519	23,549,610	
3F-A2	住家	2.94	23.81	532,000	12,666,920	
3F-A3	住家	5.86	47.50	532,000	25,270,000	
3F-A5	住家	3.55	28.80	527,000	15,177,600	
3F-A6	住家	4.59	37.18	527,000	19,593,860	





分配單元代號	規劃用途	土地持分面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	備註
3F-A7	住家	3.52	28.56	527,000	15,051,120	
4F-A1	住家	5.21	42.24	527,000	22,260,480	
4F-A2	住家	2.94	23.81	527,000	12,547,870	
4F-A3	住家	5.86	47.50	527,000	25,032,500	
4F-A5	住家	3.56	28.84	522,000	15,054,480	
4F-A6	住家	4.59	37.17	522,000	19,402,740	比準單元
4F-A7	住家	3.52	28.56	522,000	14,908,320	
5F-A1	住家	5.21	42.24	532,000	22,471,680	
5F-A2	住家	2.94	23.81	532,000	12,666,920	
5F-A3	住家	5.86	47.50	532,000	25,270,000	
5F-A5	住家	3.56	28.84	527,000	15,198,680	
5F-A6	住家	4.59	37.17	527,000	19,588,590	
5F-A7	住家	3.52	28.56	527,000	15,051,120	
6F-A1	住家	5.21	42.24	538,000	22,725,120	
6F-A2	住家	2.94	23.81	538,000	12,809,780	
6F-A3	住家	5.86	47.50	538,000	25,555,000	
6F-A5	住家	3.56	28.84	532,000	15,342,880	
6F-A6	住家	4.59	37.17	532,000	19,774,440	
6F-A7	住家	3.52	28.56	532,000	15,193,920	
7F-A1	住家	5.21	42.24	543,000	22,936,320	
7F-A2	住家	2.94	23.81	543,000	12,928,830	
7F-A3	住家	5.86	47.50	543,000	25,792,500	
7F-A5	住家	3.56	28.84	538,000	15,515,920	
7F-A6	住家	4.59	37.17	538,000	19,997,460	
7F-A7	住家	3.52	28.56	538,000	15,365,280	
8F-A1	住家	5.21	42.24	548,000	23,147,520	
8F-A2	住家	2.94	23.81	548,000	13,047,880	
8F-A3	住家	5.86	47.50	543,000	25,792,500	
8F-A5	住家	3.56	28.84	543,000	15,660,120	
8F-A6	住家	4.59	37.17	543,000	20,183,310	
8F-A7	住家	3.52	28.56	543,000	15,508,080	
9F-A1	住家	5.31	43.06	554,000	23,855,240	
9F-A2	住家	3.49	28.33	554,000	15,694,820	

分配單元代號	規劃用途	土地持分面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	備註
9F-A3	住家	5.20	42.15	554,000	23,351,100	
9F-A5	住家	3.55	28.80	548,000	15,782,400	
9F-A6	住家	4.59	37.18	548,000	20,374,640	
9F-A7	住家	3.52	28.56	548,000	15,650,880	
10F-A1	住家	5.31	43.06	559,000	24,070,540	
10F-A2	住家	3.49	28.33	559,000	15,836,470	
10F-A3	住家	5.20	42.15	559,000	23,561,850	
10F-A5	住家	3.55	28.80	553,000	15,926,400	
10F-A6	住家	4.59	37.18	553,000	20,560,540	
10F-A7	住家	3.52	28.56	553,000	15,793,680	
11F-A1	住家	5.31	43.06	564,000	24,285,840	
11F-A2	住家	3.49	28.33	564,000	15,978,120	
11F-A3	住家	5.20	42.15	564,000	23,772,600	
11F-A5	住家	3.55	28.80	559,000	16,099,200	
11F-A6	住家	4.59	37.18	559,000	20,783,620	
11F-A7	住家	3.52	28.56	559,000	15,965,040	
12F-A1	住家	5.31	43.06	569,000	24,501,140	
12F-A2	住家	3.49	28.33	569,000	16,119,770	
12F-A3	住家	5.20	42.15	569,000	23,983,350	
12F-A5	住家	3.55	28.80	564,000	16,243,200	
12F-A6	住家	5.20	37.18	564,000	20,969,520	
12F-A7	住家	3.55	28.56	564,000	16,107,840	
13F-A1	住家	4.59	43.06	575,000	24,759,500	
13F-A2	住家	3.52	28.33	575,000	16,289,750	
13F-A3	住家	5.31	42.15	575,000	24,236,250	
13F-A5	住家	3.49	28.80	569,000	16,387,200	
13F-A6	住家	5.20	37.18	569,000	21,155,420	
13F-A7	住家	3.55	28.56	569,000	16,250,640	
14F-A1	住家	4.94	40.03	582,314	23,310,040	
14F-A2	住家	3.18	25.75	584,722	15,056,590	
14F-A3	住家	4.84	39.21	588,387	23,070,660	
14F-A5	住家	3.55	28.80	574,000	16,531,200	
14F-A6	住家	4.59	37.18	574,000	21,341,320	





分配單元代號	規劃用途	土地持分面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	備註
14F-A7	住家	3.52	28.56	574,000	16,393,440	
合計		320.9292	2,596.45	555,569	1,442,506,250	

表六：更新後車位權利價值表

車位編號	樓層	車位尺寸(cm)	車位單價(元/個)
1	B4	250*550	2,035,000
2	B4	250*550	2,035,000
3	B4	250*550	2,060,000
4	B4	250*550	2,060,000
5	B4	250*550	2,085,000
6	B4	250*550	2,060,000
7	B4	250*550	2,060,000
8	B4	250*550	2,085,000
9	B4	250*550	2,060,000
10	B4	250*550	2,060,000
11	B4	250*550	2,085,000
12	B4	250*550	2,060,000
13	B4	250*550	2,035,000
14	B4	250*550	2,035,000
15	B4	250*550	2,035,000
16	B4	250*550	2,035,000
17	B4	250*550	2,035,000
18	B3	250*550	2,185,000
19	B3	250*550	2,185,000
20	B3	250*550	2,210,000
21	B3	250*550	2,210,000
22	B3	250*550	2,235,000
23	B3	250*550	2,210,000
24	B3	250*550	2,210,000
25	B3	250*550	2,235,000
26	B3	250*550	2,210,000
27	B3	250*550	2,210,000
28	B3	250*550	2,235,000

車位編號	樓層	車位尺寸(cm)	車位單價(元/個)
29	B3	250*550	2,210,000
30	B3	250*550	2,235,000
31	B3	250*550	2,235,000
32	B3	250*550	2,185,000
33	B3	250*550	2,185,000
34	B2	250*550	2,335,000
35	B2	250*550	2,335,000
36	B2	250*550	2,360,000
37	B2	250*550	2,360,000
38	B2	250*550	2,385,000
39	B2	250*550	2,360,000
40	B2	250*550	2,360,000
41	B2	250*550	2,385,000
42	B2	250*550	2,360,000
43	B2	250*550	2,335,000
44	B2	250*550	2,335,000
45	B1	230*550	2,435,000
合計			98,650,000

表七：更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地價格(元/坪)	比準地土地總價(元)	整體更新單元土地權利單價(元/坪)	整體更新單元土地權利總價(元)
	1,290,000	460,543,545	1,290,000	460,543,545
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	車位平均價格(元/個)	更新後總權利價值(元)
	690,133	549,738	2,192,222	1,541,156,250
	店面平均建坪單價(元/坪)	住宅平均建坪單價(元/坪)		
	729,034	550,677		



擬訂新北市中和區圓通段353地號等4筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案
都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

委託人：創頂建設股份有限公司
估價單位：中鼎不動產估價師事務所

出件版本：核定版
出件日期：中華民國114年12月

都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書案號及都市更新案號：

- (一) 不動產估價報告書事務所案號：JDR-11203012。
(二) 不動產估價報告書都市更新案號：

二、委託人：

創頂建設股份有限公司。

三、勘估標的基本資料：

(一) 更新前基本資料

1. 勘估標的內容：

- (1) 土地標示：新北市中和區圓通段350、351-1、352、353地號等4筆土地。
(2) 建物標示：新北市中和區中興街237巷2號、4號、6號1~5樓(一樓~五樓為住家使用)共15戶、中興街239號1~5樓(一樓~五樓為住家使用)共5戶、中興街241號1~5樓(一樓~五樓為住家使用)共5戶；合計共25戶。
(3) 評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

2. 產權分析：(依據委託者所提供之產權清冊)

(1) 所有權人及權利範圍：

摘要附表一：土地產權分析表

編號	地號	土地面積 (㎡)	所有權人 (價格日期)	持分分 子	持分分 母	持分面 積(㎡)	持分面 積(坪)	備註
1	350	280.47	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人: 創頂建設股份有限公司)	1	1	280.47	84.84	住宅區
2	351-1	14.73	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人: 創頂建設股份有限公司)	1	1	14.73	4.46	住宅區
3	352	71.00	祭祀公業法人新北市游光顯	1	1	71.00	21.48	住宅區
4	353	814.00	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人: 何●宏)	4365	100000	35.53	10.75	住宅區
5	353	814.00	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人: 方●莉)	4365	100000	35.53	10.75	住宅區

檔案編號：JDR-11203012

不動產估價報告 1

編號	地號	土地面積 (㎡)	所有權人 (價格日期)	持分分 子	持分分 母	持分面 積(㎡)	持分面 積(坪)	備註
6	353	814.00	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人: 林●芳)	4365	100000	35.53	10.75	住宅區
7	353	814.00	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人: 余●英)	4365	100000	35.53	10.75	住宅區
8	353	814.00	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人: 吳●毅)	4365	100000	35.53	10.75	住宅區
9	353	814.00	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人: 林●仁)	3937	100000	32.05	9.69	住宅區
10	353	814.00	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人: 曾●斌)	3937	100000	32.05	9.69	住宅區
11	353	814.00	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人: 林●倫)	3937	200000	16.02	4.85	住宅區
12	353	814.00	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人: 張●綺)	3937	200000	16.02	4.85	住宅區
13	353	814.00	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人: 張●雄)	3937	100000	32.05	9.69	住宅區
14	353	814.00	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人: 吳●金)	3937	100000	32.05	9.69	住宅區
15	353	814.00	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人: 康●揮)	4220	100000	34.35	10.39	住宅區
16	353	814.00	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人: 辛●棠)	4220	100000	34.35	10.39	住宅區
17	353	814.00	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人: 柯●宗)	4220	100000	34.35	10.39	住宅區
18	353	814.00	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人: 陳●芳)	40971	1000000	33.35	10.09	住宅區
19	353	814.00	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人: 羅●耕)	1229	1000000	1.00	0.30	住宅區
20	353	814.00	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人: 葉●榮)	4220	100000	34.35	10.39	住宅區
21	353	814.00	駱●造	3649	100000	29.70	8.99	住宅區
22	353	814.00	陳●蘭	3649	100000	29.70	8.99	住宅區
23	353	814.00	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人: 劉●珠)	3649	100000	29.70	8.99	住宅區
24	353	814.00	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人: 曾●德)	3649	300000	9.90	3.00	住宅區
25	353	814.00	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人: 曾●芬)	3649	300000	9.90	3.00	住宅區

檔案編號：JDR-11203012

不動產估價報告 2

編號	地號	土地面積 (㎡)	所有權人 (價格日期)	持分分 子	持分分 母	持分面 積(㎡)	持分面 積(坪)	備註
26	353	814.00	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人: 趙楠)	3649	300000	9.90	3.00	住宅區
27	353	814.00	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人: 張芳)	3649	100000	29.70	8.99	住宅區
28	353	814.00	許櫻	3829	100000	31.17	9.43	住宅區
29	353	814.00	邱環	3829	100000	31.17	9.43	住宅區
30	353	814.00	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人: 吳庸)	3829	100000	31.17	9.43	住宅區
31	353	814.00	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人: 沈卿)	3829	100000	31.17	9.43	住宅區
32	353	814.00	陳文	3829	100000	31.17	9.43	住宅區
總計						1,180.20	357.01	

摘要附表二：建物產權分析表

編號	建號	地號	主建物面積(m ²)	附屬建物面積(m ²)陽台	附屬建物面積(m ²)平台	總面積(m ²)	建物門牌	所有權人	持分		權利面積(坪)	樓層/總樓層	構造	建物完成日期	備註
1	1196	353	105.09	0.00	15.09	120.18	中興街 237 巷 6 號	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:何宏)	1	1	36.3545	1/5	鋼筋混凝土造	76/7/28	
2	1197	353	105.09	15.09	0.00	120.18	中興街 237 巷 6 號二樓	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:方莉)	1	1	36.3545	2/5	鋼筋混凝土造	76/7/28	
3	1198	353	105.09	15.09	0.00	120.18	中興街 237 巷 6 號三樓	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林芳)	1	1	36.3545	3/5	鋼筋混凝土造	76/7/28	
4	1199	353	105.09	15.09	0.00	120.18	中興街 237 巷 6 號四樓	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:余英)	1	1	36.3545	4/5	鋼筋混凝土造	76/7/28	
5	1200	353	105.09	15.09	0.00	120.18	中興街 237 巷 6 號五樓	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳毅)	1	1	36.3545	5/5	鋼筋混凝土造	76/7/28	
6	1201	353	94.84	0.00	12.47	107.31	中興街 237 巷 4 號	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林仁)	1	1	32.4613	1/5	鋼筋混凝土造	76/7/28	
7	1202	353	94.84	12.47	0.00	107.31	中興街 237 巷 4 號二樓	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾斌)	1	1	32.4613	2/5	鋼筋混凝土造	76/7/28	
8	1203	353	94.84	12.47	0.00	107.31	中興街 237 巷 4 號三樓	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:林倫)	1	2	16.2306	3/5	鋼筋混凝土造	76/7/28	
								臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張綺)	1	2	16.2306	3/5	鋼筋混凝土造	76/7/28	
9	1204	353	94.84	12.47	0.00	107.31	中興街 237 巷 4 號四樓	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張雄)	1	1	32.4613	4/5	鋼筋混凝土造	76/7/28	
10	1205	353	94.84	12.47	0.00	107.31	中興街 237 巷 4 號五樓	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳金)	1	1	32.4613	5/5	鋼筋混凝土造	76/7/28	
11	1206	353	106.96	0.00	10.48	117.44	中興街 237 巷 2 號	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:康揮)	1	1	35.5256	1/5	鋼筋混凝土造	76/7/28	
12	1207	353	106.96	10.48	0.00	117.44	中興街 237 巷 2 號二樓	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:辛峯)	1	1	35.5256	2/5	鋼筋混凝土造	76/7/28	
13	1208	353	106.96	10.48	0.00	117.44	中興街 237 巷 2 號三樓	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:柯宗)	1	1	35.5256	3/5	鋼筋混凝土造	76/7/28	
14	1209	353	106.96	10.48	0.00	117.44	中興街 237 巷 2 號四樓	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:陳芳)	11444	11744	32.4250	4/5	鋼筋混凝土造	76/7/28	
								臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:羅耕)	300	11744	3.1006	4/5	鋼筋混凝土造	76/7/28	
15	1210	353	106.96	10.48	0.00	117.44	中興街 237 巷 2 號五樓	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:葉榮)	1	1	35.5256	5/5	鋼筋混凝土造	76/7/28	
16	1211	353	88.64	0.00	12.08	100.72	中興街 241 號	駱 造	1	1	30.4678	1/5	鋼筋混凝土造	76/7/28	
17	1212	353	88.64	12.08	0.00	100.72	中興街 241 號二樓	陳 蘭	1	1	30.4678	2/5	鋼筋混凝土造	76/7/28	
18	1213	353	88.64	12.08	0.00	100.72	中興街 241 號三樓	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:劉珠)	1	1	30.4678	3/5	鋼筋混凝土造	76/7/28	
19	1214	353	88.64	12.08	0.00	100.72	中興街 241 號四樓	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾德)	1	3	10.1559	4/5	鋼筋混凝土造	76/7/28	
								臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:曾芬)	1	3	10.1559	4/5	鋼筋混凝土造	76/7/28	
								臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:趙楠)	1	3	10.1559	4/5	鋼筋混凝土造	76/7/28	
20	1215	353	88.64	12.08	0.00	100.72	中興街 241 號五樓	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:張芳)	1	1	30.4678	5/5	鋼筋混凝土造	76/7/28	
21	1216	353	93.76	0.00	12.08	105.84	中興街 239 號	許 櫻	1	1	32.0166	1/5	鋼筋混凝土造	76/7/28	
22	1217	353	93.76	12.08	0.00	105.84	中興街 239 號二樓	邱 環	1	1	32.0166	2/5	鋼筋混凝土造	76/7/28	
23	1218	353	93.76	12.08	0.00	105.84	中興街 239 號三樓	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:吳庸)	1	1	32.0166	3/5	鋼筋混凝土造	76/7/28	
24	1219	353	93.76	12.08	0.00	105.84	中興街 239 號四樓	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:沈卿)	1	1	32.0166	4/5	鋼筋混凝土造	76/7/28	
25	1220	353	93.76	12.08	0.00	105.84	中興街 239 號五樓	陳 文	1	1	32.0166	5/5	鋼筋混凝土造	76/7/28	
總計											834.1286				

(2) 他項權利及耕地三七五租約：設有設有抵押權19筆，金額合計73,290,000元。

摘要附表三：他項權利分析及耕地三七五租約表

項目	權利總類	順位	設定標的(註)		存續期間	權利價值(元)	權利人
			土地	建物			
1	抵押權	1	353	1196	自民國 086 年 04 月 01 日至 136 年 03 月 31 日	本金最高限額新台幣 2,400,000 元正	元大商業銀行股份有限公司
2	最高限額抵押權	1	353	1199	民國 138 年 11 月 24 日	新台幣 5,400,000 元正	中國信託商業銀行股份有限公司
3	抵押權	1	353	1200	自民國 077 年 07 月 05 日至 107 年 07 月 04 日	本金最高限額新台幣 1,680,000 元正	新北市中和地區農會
4	最高限額抵押權	1	353	1201	民國 134 年 6 月 15 日	新台幣 7,200,000 元正	上海商業儲蓄銀行股份有限公司
5	最高限額抵押權	2	353	1201	民國 134 年 6 月 15 日	新台幣 4,200,000 元正	上海商業儲蓄銀行股份有限公司
6	最高限額抵押權	3	353	1201	民國 133 年 12 月 17 日	新台幣 3,600,000 元正	玉山商業銀行股份有限公司
7	最高限額抵押權	4	353	1201	民國 134 年 6 月 9 日	新台幣 2,600,000 元正	上海商業儲蓄銀行股份有限公司
8	最高限額抵押權	1	353	1203	民國 127 年 3 月 30 日	新台幣 4,800,000 元正	合作金庫商業銀行股份有限公司
9	抵押權	1	353	1205	自民國 076 年 10 月 16 日至 106 年 10 月 15 日	最高限額新台幣 1,200,000 元正	合作金庫商業銀行股份有限公司
10	最高限額抵押權	1	353	1206	民國 141 年 1 月 2 日	新台幣 13,200,000 元正	台北富邦商業銀行股份有限公司
11	最高限額抵押權	1	353	1207	民國 137 年 8 月 7 日	新台幣 9,460,000 元正	台北富邦商業銀行股份有限公司
12	最高限額抵押權	1	353	1208	民國 142 年 3 月 16 日	新台幣 1,290,000 元正	臺灣土地銀行股份有限公司
13	最高限額抵押權	2	353	1208	民國 142 年 3 月 16 日	新台幣 4,720,000 元正	臺灣土地銀行股份有限公司
14	抵押權	1	353	1213	自民國 076 年 10 月 21 日至 106 年 10 月 20 日	本金最高限額新台幣 1,380,000 元正	新北市中和地區農會
15	抵押權	1	353	1215	自民國 076 年 10 月 21 日至 106 年 10 月 20 日	本金最高限額新台幣 1,960,000 元正	新北市中和地區農會
16	抵押權	1	353	1216	自民國 076 年 10 月 12 日至 106 年 10 月 11 日	最高限額新台幣 1,440,000 元正	合作金庫商業銀行股份有限公司
17	抵押權	1	353	1217	自民國 095 年 07 月 07 日至 135 年 07 月 06 日	最高限額新台幣 2,760,000 元正	陽信商業銀行股份有限公司
18	抵押權	1	353	1219	自民國 083 年 01 月 18 日至 113 年 01 月 17 日	本金最高限額新台幣 1,000,000 元正	臺灣中小企業銀行股份有限公司
19	最高限額抵押權	1	353	1220	民國 141 年 8 月 15 日	新台幣 3,000,000 元正	臺灣新光商業銀行股份有限公司
總計						金額合計新台幣 73,290,000 元正	

註：土地之地區、地段為中和區圓通段。

3. 建築型式：勘估標的現況為鋼筋混凝土地上5層連棟式公寓住家，合法產權建物約共計25戶。

(二) 更新後基本資料

1. 建築型式：地上14層，地下4層之店鋪住宅大樓。
2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積：

依委託者提供更新後建物不含地下停車位之預計產權面積合計為2,596.45坪，各戶面積詳見後附更新後各單元建築物及其土地應有部分權利價值表。(摘要附表5)

3. 建物構造：鋼筋混凝土造。

(三) 評估內容：更新前後權利價值

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

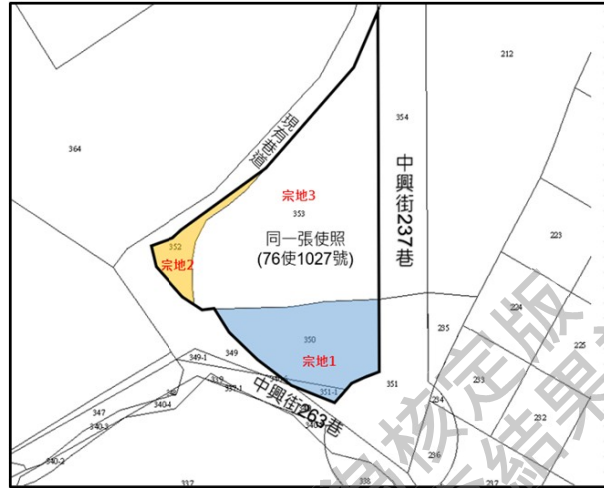
四、估價前提：

- (一) 估價目的：都市更新權利變換價值參考。
- (二) 價格種類：正常價格。
- (三) 價格日期：民國112年04月30日。
- (四) 勘察日期：民國112年05月20日。
- (五) 估價條件：

1. 更新前估價條件

- (1) 更新前各權利人土地價值，係在價格日期當時，以各地號合併利用為前提評估更新前權利價值；除更新單元內353地號有「結構安全性能評估未達最低等級」之專屬獎勵外，在不考慮其他獎勵容積之前提下，以法定容積加計專屬容積獎勵所評估之價值，並須考慮專屬容積獎勵折減之情況。
- (2) 更新前各宗土地之劃分以價格日期當時「毗鄰數筆土地為同一所有權人」或「同一張建築執照或使用執照」視為同一宗土地之原則，將更新單元內土地分宗如下：

編號	分宗	地號	土地面積(m ²)	土地面積(坪)	使用分區	土地劃分原則
A	1-1	350	280.47	84.8422	住宅區	同一所有權人
	1-2	351-1	14.73	4.4558	住宅區	
B	2	352	71.00	21.4775	住宅區	
C	3	323	814.00	246.2350	住宅區	同一使用執照
合計			1,180.20	357.0105		



(3) 評估更新前土地價值時，本次選定以整宗土地為比準單元，容積率以法定容積加計折減後之專屬容積獎勵計算(合計為310.94%)。各宗土地折減後結果如下表所示：

編號	地號	申請面積(m ²)		以50%上限分算面積(m ²)		折減後容積
		共享獎勵	專屬獎勵	共享獎勵	專屬獎勵	
1	350、351-1	413.28	-	396.08	-	300.00%
2	352	99.4	-	95.26	-	300.00%
3	353	1,139.63	194.89	1,092.18	186.78	315.86%
-	350地號等4筆	1652.31	1,847.20	1583.52	1,770.30	310.94%

註：因本案都市更新容積獎勵合計為52.17%，超過獎勵值上限50%，故按各獎勵項目比例調整獎勵值為50%。

- (4) 評估更新前各宗土地價值時，更新單元西側現況現有巷道與指定之建築線未一致，以目前實際臨路條件為前提進行評估。
- (5) 評估更新前各戶價格，地面層選定「中興街237巷4號」(1201建號)為比準單元，樓上層住家選定「中興街237巷4號4樓」(1204建號)為比準單元。

- (6) 評估區分所有建物權利價值時，不考慮增建或違建對價格之影響，亦不評估增建或違建之價格。

2. 更新後估價條件

- (1) 更新後區分所有建物及其土地應有部分，依本案所提之都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。
- (2) 更新後區分所有建物及其土地應有部分規劃有庭院及露台並設有約定專用之單元，本次評估考量其使用效益，評估該區分所有建物及其土地應有部分合理價值。
- (3) 更新後區分所有建物及其土地應有部分，分別選定地面層B1做為一樓店面之比準單元、地面層A6做為一樓住宅之比準單元、第四層A6做為住宅之比準單元，地下二層坡道平面式編號39車位為之比準單元。
- (4) 更新後一樓及二樓規劃日間照顧中心單元，暨車位編號46、47、48、49號為日間照顧中心之車位單元，皆屬捐贈之公益設施，另有一部垃圾車暫停車位，登記為大公，因上述單位皆非屬土地所有權人及權利變換關係人可選配單元，故不納入更新後總銷售金額評估。

五、評估價值結論：

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

(一) 更新前土地權利價值總額：新臺幣456,973,440元(詳摘要附表四)

(二) 更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：新臺幣1,531,839,251元(詳見摘要附表五及摘要附表六)

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

不動產估價師：簡武池

估價師簽章：簡武池

不動產估價師證書字號：(91)台內估字第000091號

不動產估價師開業字號：(100)北市估字第000172號

不動產估價師公會字號：(113)北市估證字第0162號



摘要附表四：更新前土地權利價值表

序號	土地所有權人及權利變換關係人	價值來源 地號	價值來源 建號	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值比例(%)
1	祭祀公業法人新北市游光顯	352	(空白)	24,431,116	5.346288%
2	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：創頂建設股份有限公司)	350	(空白)	103,267,419	22.598123%
3	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：創頂建設股份有限公司)	351-1	(空白)	5,423,468	1.186823%
4	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：何●宏)	353	1196	16,855,568	3.688522%
5	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：方●莉)	353	1197	13,683,183	2.994306%
6	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：林●芳)	353	1198	13,549,034	2.964950%
7	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：余●英)	353	1199	13,414,885	2.935594%
8	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：吳●毅)	353	1200	13,549,034	2.964950%
9	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：林●仁)	353	1201	15,134,523	3.311904%
10	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：曾●斌)	353	1202	12,217,861	2.673648%
11	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：林●倫)	353	1203	6,049,039	1.323718%
12	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：張●綺)	353	1203	6,049,039	1.323718%
13	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：張●雄)	353	1204	11,978,294	2.621223%
14	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：吳●金)	353	1205	12,098,077	2.647436%
15	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：康●揮)	353	1206	16,489,161	3.608341%
16	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：辛●峯)	353	1207	13,371,219	2.926039%
17	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：柯●宗)	353	1208	13,240,129	2.897352%
18	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：陳●芳)	353	1209	12,447,853	2.723977%
19	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：羅●耕)	353	1209	326,316	0.071408%

序號	土地所有權人及權利變換關係人	價值來源 地號	價值來源 建號	更新前土地權 利價值(元)	更新前土地權 利價值比例(%)
20	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人: 葉榮)	353	1210	13,240,129	2.897352%
21	駱造	353	1211	13,468,814	2.947395%
22	陳蘭	353	1212	11,467,551	2.509457%
23	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人: 劉珠)	353	1213	11,355,123	2.484854%
24	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人: 曾德)	353	1214	3,747,566	0.820084%
25	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人: 曾芬)	353	1214	3,747,566	0.820084%
26	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人: 趙江楠)	353	1214	3,747,566	0.820084%
27	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人: 張芳)	353	1215	11,355,123	2.484854%
28	許櫻	353	1216	14,011,953	3.066251%
29	邱環	353	1217	11,932,350	2.611169%
30	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人: 吳庸)	353	1218	11,814,208	2.585316%
31	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人: 沈卿)	353	1219	11,696,065	2.559463%
32	陳文	353	1220	11,814,208	2.585316%
總計				456,973,440	100.000000%

註:摘要附表四:更新前土地權利價值表所有權人/管理人以(113.12.26業主提供土地及建物謄本)表示。

摘要附表五：更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表

序號	分配單元代 號		規劃用途	土地持分 面積	建物持分 面積	建坪單價	權利價值	備註 (露臺坪)
	樓層	戶別		(坪)	(坪)	(元/坪)	(元)	
1	1F	B1	店舖	4.67	37.88	741,072	28,071,800	1樓店舖比準戶
2	1F	B2	店舖	4.11	33.33	700,595	23,350,828	
3	1F	A6	住宅	4.52	36.62	608,267	22,274,755	1樓住家比準戶
4	3F	A1	住宅	5.21	42.24	555,481	23,463,515	
5	3F	A2	住宅	2.94	23.81	530,000	12,619,300	
6	3F	A3	住宅	5.86	47.50	536,000	25,460,000	
7	3F	A5	住宅	3.55	28.80	515,000	14,832,000	
8	3F	A6	住宅	4.59	37.18	525,000	19,519,500	
9	3F	A7	住宅	3.52	28.56	525,000	14,994,000	
10	4F	A1	住宅	5.21	42.24	525,000	22,176,000	
11	4F	A2	住宅	2.94	23.81	525,000	12,500,250	
12	4F	A3	住宅	5.86	47.50	530,000	25,175,000	
13	4F	A5	住宅	3.56	28.84	510,000	14,708,400	
14	4F	A6	住宅	4.59	37.17	520,000	19,328,400	4樓住家比準戶
15	4F	A7	住宅	3.52	28.56	520,000	14,851,200	
16	5F	A1	住宅	5.21	42.24	530,000	22,387,200	
17	5F	A2	住宅	2.94	23.81	530,000	12,619,300	
18	5F	A3	住宅	5.86	47.50	536,000	25,460,000	
19	5F	A5	住宅	3.56	28.84	515,000	14,852,600	
20	5F	A6	住宅	4.59	37.17	525,000	19,514,250	
21	5F	A7	住宅	3.52	28.56	525,000	14,994,000	
22	6F	A1	住宅	5.21	42.24	536,000	22,640,640	
23	6F	A2	住宅	2.94	23.81	536,000	12,762,160	
24	6F	A3	住宅	5.86	47.50	541,000	25,697,500	
25	6F	A5	住宅	3.56	28.84	520,000	14,996,800	
26	6F	A6	住宅	4.59	37.17	530,000	19,700,100	
27	6F	A7	住宅	3.52	28.56	530,000	15,136,800	
28	7F	A1	住宅	5.21	42.24	541,000	22,851,840	
29	7F	A2	住宅	2.94	23.81	541,000	12,881,210	
30	7F	A3	住宅	5.86	47.50	546,000	25,935,000	
31	7F	A5	住宅	3.56	28.84	525,000	15,141,000	
32	7F	A6	住宅	4.59	37.17	536,000	19,923,120	
33	7F	A7	住宅	3.52	28.56	536,000	15,308,160	
34	8F	A1	住宅	5.21	42.24	546,000	23,063,040	
35	8F	A2	住宅	2.94	23.81	546,000	13,000,260	

序號	分配單元代號		規劃用途	土地持分面積 (坪)	建物持分面積 (坪)	建坪單價 (元/坪)	權利價值 (元)	備註 (露臺坪)
	樓層	戶別						
36	8F	A3	住宅	5.86	47.50	552,000	26,220,000	
37	8F	A5	住宅	3.56	28.84	530,000	15,285,200	
38	8F	A6	住宅	4.59	37.17	541,000	20,108,970	
39	8F	A7	住宅	3.52	28.56	541,000	15,450,960	
40	9F	A1	住宅	5.31	43.06	551,000	23,726,060	
41	9F	A2	住宅	3.49	28.33	551,000	15,609,830	
42	9F	A3	住宅	5.20	42.15	557,000	23,477,550	
43	9F	A5	住宅	3.55	28.80	535,000	15,408,000	
44	9F	A6	住宅	4.59	37.18	546,000	20,300,280	
45	9F	A7	住宅	3.52	28.56	546,000	15,593,760	
46	10F	A1	住宅	5.31	43.06	557,000	23,984,420	
47	10F	A2	住宅	3.49	28.33	557,000	15,779,810	
48	10F	A3	住宅	5.20	42.15	562,000	23,688,300	
49	10F	A5	住宅	3.55	28.80	540,000	15,552,000	
50	10F	A6	住宅	4.59	37.18	551,000	20,486,180	
51	10F	A7	住宅	3.52	28.56	551,000	15,736,560	
52	11F	A1	住宅	5.31	43.06	562,000	24,199,720	
53	11F	A2	住宅	3.49	28.33	562,000	15,921,460	
54	11F	A3	住宅	5.20	42.15	568,000	23,941,200	
55	11F	A5	住宅	3.55	28.80	545,000	15,696,000	
56	11F	A6	住宅	4.59	37.18	556,000	20,672,080	
57	11F	A7	住宅	3.52	28.56	556,000	15,879,360	
58	12F	A1	住宅	5.31	43.06	567,000	24,415,020	
59	12F	A2	住宅	3.49	28.33	567,000	16,063,110	
60	12F	A3	住宅	5.20	42.15	573,000	24,151,950	
61	12F	A5	住宅	3.55	28.80	550,000	15,840,000	
62	12F	A6	住宅	4.59	37.18	562,000	20,895,160	
63	12F	A7	住宅	3.52	28.56	562,000	16,050,720	
64	13F	A1	住宅	5.31	43.06	572,000	24,630,320	
65	13F	A2	住宅	3.49	28.33	572,000	16,204,760	
66	13F	A3	住宅	5.20	42.15	578,000	24,362,700	
67	13F	A5	住宅	3.55	28.80	555,000	15,984,000	
68	13F	A6	住宅	4.59	37.18	567,000	21,081,060	
69	13F	A7	住宅	3.52	28.56	567,000	16,193,520	
70	14F	A1	住宅	4.94	40.03	585,335	23,430,959	
71	14F	A2	住宅	3.18	25.75	582,685	15,004,143	

序號	分配單元代號		規劃用途	土地持分面積 (坪)	建物持分面積 (坪)	建坪單價 (元/坪)	權利價值 (元)	備註 (露臺坪)
	樓層	戶別						
72	14F	A3	住宅	4.84	39.21	591,408	23,189,121	
73	14F	A5	住宅	3.55	28.80	561,000	16,156,800	
74	14F	A6	住宅	4.59	37.18	572,000	21,266,960	
75	14F	A7	住宅	3.52	28.56	572,000	16,336,320	
總計				320.29	2,596.45		1,436,164,251	(含露台總價)

摘要附表六：更新後車位權利價值表

車位 編號	樓層 層次	車位形式及大小(平面)	車位權利價值	車位 (位)	車位權利價值小計	備註
			(元)		(元)	
46~49	B1	坡道平面 250*550	不計價	4	不計價	
45	B1	坡道平面 230*550	2,350,000	1	2,350,000	
34~44	B2	坡道平面 250*550	2,268,182	11	24,950,000	比準車位 39 號
18~33	B3	坡道平面 250*550	2,129,688	16	34,075,000	
1~17	B4	坡道平面 250*550	2,017,647	17	34,300,000	
總計			2,128,333	45	95,775,000	

摘要附表七：更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地價格(宗地 A+B+C)(元/坪)	比準地土地總價 (元)	整體更新單元土地權利 單價(元/坪)	整體更新單元土地權 利總價(元)
	1,280,000	456,973,440	1,280,000	456,973,440
更新後	地面層平均建坪單價 (元/坪)	二樓以上平均建坪 單價(元/坪)	車位平均價格(元/個)	更新後總權利價值 (元)
	683,459	547,479	2,126,111	1,531,839,251
	店面平均建坪單價(元 /坪)	住宅平均建坪單價 (元/坪)		
	722,126	548,360		

都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書案號：環字 A120415

二、委託人

創頂建設股份有限公司。

三、勘估標的基本資料：

(一)更新前基本資料：

1. 勘估標的內容：

(1)土地標示：新北市中和區圓通段 350、351-1、352、353 地號等

共 4 筆土地。(詳附件 1、2)

(2)土地使用分區：住宅區。(詳附件 3)

(3)建物標示：新北市中和區圓通段 1196、1197、1198、1199、1200、

1201、1202、1203、1204、1205、1206、1207、1208、1209、1210、

1211、1212、1213、1214、1215、1216、1217、1218、1219、1220、

建號等共 25 筆建物。(詳附件 2)

(4)建物門牌：新北市中和區中興街 239、241 號一~五樓；237 巷 2、

4、6 號一~五樓共 25 戶。(詳附件 4)

(5)評估權利種類：都市更新權利變換評估。

2. 產權分析：

(1)所有權人及權利範圍：

表一：土地產權分析表

土地 序號	地號	面積 (㎡)	所有權 人序號	所有權人	權利範圍	持分面積 (㎡)	持分面積 (坪)
1	350	280.47	1-1	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:創頂建設股份有限公司)	1/1	280.47	84.8422
2	351-1	14.73	1-2	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:創頂建設股份有限公司)	1/1	14.73	4.4558
3	352	71.00	2	祭祀公業法人新北市游光顯	1/1	71.00	21.4775
4	353	814.00	3	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:康●揮)	4220/100000	34.35	10.3911
			4	許●櫻	3829/100000	31.17	9.4283
			5	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:葉●榮)	4220/100000	34.35	10.3911
			6	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:張●芳)	3649/100000	29.70	8.9851
			7	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:吳●毅)	4365/100000	35.53	10.7482
			8	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:吳●庸)	3829/100000	31.17	9.4283
			9	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:林●仁)	3937/100000	32.05	9.6943
			10	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:林●芳)	4365/100000	35.53	10.7482
			11	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:柯●宗)	4220/100000	34.35	10.3911
			12	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:曾●斌)	3937/100000	32.05	9.6943
			13	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:吳●金)	3937/100000	32.05	9.6943
			14	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:何●宏)	4365/100000	35.53	10.7482
			15	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:余●英)	4365/100000	35.53	10.7482
			16	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:劉●珠)	3649/100000	29.70	8.9851
			17	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:辛●峯)	4220/100000	34.35	10.3911
			18	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:沈●卿)	3829/100000	31.17	9.4283
			19	陳●文	3829/100000	31.17	9.4283
			20	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:陳●芳)	40971/1000000	33.35	10.0885
			21	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:羅●耕)	1229/1000000	1.00	0.3026
			22	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:方●莉)	4365/100000	35.53	10.7482

土地 序號	地號	面積 (㎡)	所有權 人序號	所有權人	權利範圍	持分面積 (㎡)	持分面積 (坪)
4 筆	合計	1,180.20	23	邱●環	3829/100000	31.17	9.4283
			24	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:張●雄)	3937/100000	32.05	9.6943
			25	陳●蘭	3649/100000	29.70	8.9851
			26	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:林●倫)	3937/200000	16.02	4.8471
			27	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:張●綺)	3937/200000	16.02	4.8471
			28	駱●造	3649/100000	29.70	8.9851
			29	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:曾●德)	3649/300000	9.90	2.9950
			30	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:曾●芬)	3649/300000	9.90	2.9950
			31	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:趙●楠)	3649/300000	9.90	2.9950
			-	-	-	1,180.20	357.0105

表二：建物產權分析表

序 號	建號	門牌	主建物 (㎡)	附屬 建物(㎡)	合計 (㎡)	樓 層 數	總 層 數	建築完成日期	主要 建材	所有權人	權利 範圍	持分 面積 (㎡)	持分 面積 (坪)	坐落 地號
1	1196	中興街 237 巷 6 號	105.09	0.00	120.18	1	5	76 年 7 月 28 日	鋼筋混凝土	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:何●宏)	1/1	120.18	36.35	353
2	1197	中興街 237 巷 6 號 二樓	105.09	15.09	120.18	2	5	76 年 7 月 28 日	鋼筋混凝土	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:方●莉)	1/1	120.18	36.35	353
3	1198	中興街 237 巷 6 號 三樓	105.09	15.09	120.18	3	5	76 年 7 月 28 日	鋼筋混凝土	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:林●芳)	1/1	120.18	36.35	353
4	1199	中興街 237 巷 6 號 四樓	105.09	15.09	120.18	4	5	76 年 7 月 28 日	鋼筋混凝土	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:余●英)	1/1	120.18	36.35	353
5	1200	中興街 237 巷 6 號 五樓	105.09	15.09	120.18	5	5	76 年 7 月 28 日	鋼筋混凝土	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:吳●毅)	1/1	120.18	36.35	353
6	1201	中興街 237 巷 4 號	94.84	0.00	107.31	1	5	76 年 7 月 28 日	鋼筋混凝土	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:林●仁)	1/1	107.31	32.46	353
7	1202	中興街 237 巷 4 號 二樓	94.84	12.47	107.31	2	5	76 年 7 月 28 日	鋼筋混凝土	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:曾●斌)	1/1	107.31	32.46	353
8	1203	中興街 237 巷 4 號 三樓	94.84	12.47	107.31	3	5	76 年 7 月 28 日	鋼筋混凝土	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:林●倫)	1/2	53.66	16.23	353
9	1204	中興街 237 巷 4 號 四樓	94.84	12.47	107.31	4	5	76 年 7 月 28 日	鋼筋混凝土	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:張●雄)	1/1	107.31	32.46	353
10	1205	中興街 237 巷 4 號 五樓	94.84	12.47	107.31	5	5	76 年 7 月 28 日	鋼筋混凝土	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:吳●金)	1/1	107.31	32.46	353
11	1206	中興街 237 巷 2 號	106.96	0.00	117.44	1	5	76 年 7 月 28 日	鋼筋混凝土	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:康●揮)	1/1	117.44	35.53	353
12	1207	中興街 237 巷 2 號 二樓	106.96	10.48	117.44	2	5	76 年 7 月 28 日	鋼筋混凝土	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:辛●峯)	1/1	117.44	35.53	353
13	1208	中興街 237 巷 2 號 三樓	106.96	10.48	117.44	3	5	76 年 7 月 28 日	鋼筋混凝土	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:柯●宗)	1/1	117.44	35.53	353
14	1209	中興街 237 巷 2 號	106.96	10.48	117.44	4	5	76 年 7 月 28 日	鋼筋混凝土	臺灣土地銀行股份有限公司	11444/	114.44	34.62	353

(2)他項權利及耕地三七五租約：整理如下表。

表三：他項權利分析及耕地三七五租約表

序號	權利種類	擔保債權總金額	存續期間/擔保債權 確定期日	權利人	共同擔 保地號	共同擔 保建號
1	抵押權	最高限額新台幣 1,440,000 元正	自 076 年 10 月 12 日至 106 年 10 月 11 日	合作金庫商業銀行股份有 限公司	353	1216
2	最高限額 抵押權	新台幣 3,000,000 元正	民國 141 年 8 月 15 日	臺灣新光商業銀行股份有 限公司	353	1220
3	抵押權	最高限額新台幣 2,760,000 元正	自 095 年 07 月 07 日至 135 年 07 月 06 日	陽信商業銀行股份有限公 司	353	1217
4	最高限額 抵押權	新台幣 13,200,000 元正	民國 141 年 1 月 2 日	台北富邦商業銀行股份有 限公司	353	1206
5	抵押權	本金最高限額新台幣 1,960,000 元正	自 076 年 10 月 21 日至 106 年 10 月 20 日	新北市中和地區農會	353	1215
6	抵押權	新台幣 1,680,000 元正	自 077 年 07 月 05 日至 107 年 07 月 04 日	新北市中和地區農會	353	1200
7	最高限額 抵押權	最高限額新台幣 7,200,000 元正	民國 134 年 6 月 15 日	上海商銀儲蓄銀行股份有 限公司	353	1201
8	最高限額 抵押權	新台幣 4,200,000 元正	民國 134 年 6 月 15 日	上海商業儲蓄銀行股份有 限公司	353	1201
9	最高限額 抵押權	新台幣 3,600,000 元正	民國 133 年 12 月 17 日	玉山商業銀行股份有限公 司	353	1201
10	最高限額 抵押權	新台幣 2,600,000 元正	民國 134 年 6 月 9 日	上海商業儲蓄銀行股份有 限公司	353	1201
11	最高限額 抵押權	新台幣 1,290,000 元正	民國 142 年 3 月 16 日	臺灣土地銀行股份有限公 司	353	1208
12	最高限額 抵押權	新台幣 4,720,000 元正	民國 142 年 3 月 16 日	臺灣土地銀行股份有限公 司	353	1208
13	抵押權	最高限額新台幣 1,200,000 元正	自 076 年 10 月 16 日至 106 年 10 月 15 日	合作金庫商業銀行股份有 限公司	353	1205
14	抵押權	本金最高限額新台幣 2,400,000 元正	自 086 年 04 月 01 日至 136 年 03 月 31 日	元大商業銀行股份有限公 司	353	1196
15	最高限額 抵押權	新台幣 5,400,000 元正	民國 138 年 11 月 24 日	中國信託商業銀行股份有 限公司	353	1199
16	抵押權	本金最高限額新台幣 1,380,000 元正	自 076 年 10 月 12 日至 106 年 10 月 20 日	新北市中和地區農會	353	1213
17	最高限額 抵押權	新台幣 9,460,000 元正	民國 137 年 8 月 7 日	台北富邦商業銀行股份有 限公司	353	1207
18	抵押權	最高限額新台幣 1,000,000 元正	自 083 年 01 月 18 日至 113 年 01 月 17 日	臺灣中小企業銀行股份有 限公司	353	1219
19	最高限額 抵押權	新台幣 4,800,000 元正	127 年 03 月 30 日	合作金庫商業銀行股份有 限公司	353	1203
合計	-	73,290,000 元	-	-	-	-

	四樓	106.96		10.48	117.44	5	5	76 年 7 月 28 日	鋼筋混凝土 上造	臺灣土地銀行股份有限公 司(委託人:羅●耕)	11744 300/ 11744	3.00	0.91	353
15	中興街 237 巷 2 號 五樓	88.64	106.96	0.00	117.44	5	5	76 年 7 月 28 日	鋼筋混凝土 上造	臺灣土地銀行股份有限公 司(委託人:葉●紫)	1/1	117.44	35.53	353
16	中興街 241 號	88.64	88.64	12.08	100.72	1	5	76 年 7 月 28 日	鋼筋混凝土 上造	駱●造	1/1	100.72	30.47	353
17	中興街 241 號二樓	88.64	88.64	12.08	100.72	2	5	76 年 7 月 28 日	鋼筋混凝土 上造	陳●蘭	1/1	100.72	30.47	353
18	中興街 241 號三樓	88.64	88.64	12.08	100.72	3	5	76 年 7 月 28 日	鋼筋混凝土 上造	臺灣土地銀行股份有限公 司(委託人:劉●珠)	1/1	100.72	30.47	353
19	中興街 241 號四樓	88.64	88.64	12.08	100.72	4	5	76 年 7 月 28 日	鋼筋混凝土 上造	臺灣土地銀行股份有限公 司(委託人:趙●楠)	1/3	33.57	10.15	353
20	中興街 241 號五樓	88.64	88.64	12.08	100.72	5	5	76 年 7 月 28 日	鋼筋混凝土 上造	臺灣土地銀行股份有限公 司(委託人:曾●德)	1/3	33.57	10.15	353
21	中興街 239 號	93.76	93.76	0.00	105.84	1	5	76 年 7 月 28 日	鋼筋混凝土 上造	臺灣土地銀行股份有限公 司(委託人:曾●芬)	1/1	105.84	32.02	353
22	中興街 239 號二樓	93.76	93.76	12.08	105.84	2	5	76 年 7 月 28 日	鋼筋混凝土 上造	許●櫻	1/1	105.84	32.02	353
23	中興街 239 號三樓	93.76	93.76	12.08	105.84	3	5	76 年 7 月 28 日	鋼筋混凝土 上造	臺灣土地銀行股份有限公 司(委託人:吳●庸)	1/1	105.84	32.02	353
24	中興街 239 號四樓	93.76	93.76	12.08	105.84	4	5	76 年 7 月 28 日	鋼筋混凝土 上造	臺灣土地銀行股份有限公 司(委託人:沈●卿)	1/1	105.84	32.02	353
25	中興街 239 號五樓	93.76	93.76	12.08	105.84	5	5	76 年 7 月 28 日	鋼筋混凝土 上造	陳●文	1/1	105.84	32.02	353
小計	-	-	-	-	2,757.45	-	-	-	-	-	-	2,757.45	834.13	-

(3)依委託者提供標的土地及建物清冊勘估標的無受申請假扣押、查封等情事。

3. 現況使用：353 地號現況坐落 25 筆登記建物，現況為 5 棟 5 層樓鋼筋混凝土造公寓、352 地號為道路通行使用、350 及 351-1 地號為閒置土地。(詳附件 4、5、6)

(二)更新後基本資料：

1. 建築型式：地上 14 層，地下 4 層之住宅大樓。(詳附件 7)

2. 更新後供分配之建築物面積：

更新後不含車位建物總面積 8,583.45 m²(約 2,596.45 坪)，另有地下 1~4 層銷售車位共 45 席。

註：建物總面積合計坪為各戶取位後加總，故與平方公尺直接換算有尾數差異。

3. 建物結構及建材設施：鋼筋混凝土造，預計取得銀級綠建築標章、銀級智慧建築標章。

(三)評估內容：

都市更新前、後權利價值評估。

四、估價前提：

(一)估價目的：都市更新權利變換價值參考。

(二)價格種類：正常價格。

(三)價格日期：民國 112 年 4 月 30 日。

(四)勘察日期：民國 112 年 3 月 30 日。

(五)估價條件：

依委託者提供之估價條件函載明估價條件如下：(詳附件 9)

1. 更新前估價條件：

(1)更新前各權利人土地價值，係在價格日期當時，以各地號合併利用為前提評估更新前權利價值；除更新單元內 353 地號有「結構安全性能評估未達最低等級」之專屬獎勵外，在不考慮其他

獎勵容積之前提下，以法定容積加計專屬容積獎勵所評估之價值，並須考慮專屬容積獎勵折減之情況。

(2)更新前各宗土地之劃分以價格日期當時「毗鄰數筆土地為同一所有權人」或「同一張建築執照或使用執照」視為同一宗土地之原則，將更新單元內土地分宗如下：

編號	地號	劃分原則	備註
1	350、351-1	同一所有權人	
2	352		
3	353	同一張使用執照	76 使字 1027 號



(3)評估更新前土地價值時，本次選定以整宗土地為比準單元，容積率以法定容積加計折減後之專屬容積獎勵計算(合計為 310.94%)。各宗土地折減後結果如下表所示：

編號	地號	申請面積(m ²)		50%上限分算面積(m ²)		折減後容積
		共享獎勵	專屬獎勵	共享獎勵	專屬獎勵	
1	350、351-1	413.28	-	396.08	-	300.00%
2	352	99.40		95.26	-	300.00%
3	353	1,139.63	194.89	1,092.18	186.78	315.86%
-	350 地號等 4 筆	1652.31	1,847.20	1583.52	1,770.30	310.94%

註：因本案都市更新容積獎勵合計為 52.17%，超過獎勵值上限 50%，故按各獎勵項目比例調整獎勵值為 50%。

- (4)評估更新前各宗土地價值時，更新單元西側現況現有巷道與指定之建築線未一致，以目前實際臨路條件為前提進行評估。
- (5)評估更新前各戶價格，地面層選定「中興街 237 巷 4 號」(1201 建號)為比準單元，樓上層住家選定「中興街 237 巷 4 號 4 樓」(1204 建號)為比準單元。
- (6)評估區分所有建物權利價值時，不考慮增建或違建對價格之影響，亦不評估增建或違建之價格。

2. 更新後估價條件：

- (1)更新後區分所有建物及其土地應有部分，依本案所提之都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。
- (2)更新後區分所有建物及其土地應有部分規劃有庭院及露台並設有約定專用之單元，本次評估考量其使用效益，評估該區分所有建物及其土地應有部分合理價值。
- (3)更新後區分所有建物及其土地應有部分，分別選定地面層 B1 做為一樓店面之比準單元、地面層 A6 做為一樓住宅之比準單元、第四層 A6 做為住宅之比準單元，地下二層坡道平面式編號 39 車位為之比準單元。
- (4)更新後一樓及二樓規劃日間照顧中心單元，暨車位編號 46、47、48、49 號為日間照顧中心之車位單元，皆屬捐贈之公益設施，另有一部垃圾車暫停車位，登記為大公，因上述單位皆非屬土地所有權人及權利變換關係人可選配單元，故不納入更新後總銷售金額評估。

註：更新前估價條件(3)係依不動產估價師公會全聯會六號公報，考量容積貢獻將 353 地號上因建物所貢獻之建築物結構安全性能評估未達最低等級，適用「都市更新建築容積獎勵辦法」第六條第 1 項第 2 款，得申請原基地基準容積 8%之容積獎勵 194.89 m^2 ($814.00 \text{ m}^2 \times 300\% \times 8\% = 194.89 \text{ m}^2$) 視為專屬容積，於更新前評估時歸屬於該地號，並依前述範本規定進行折減為 186.78 m^2 。

五、評估價值結論：

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

(一)更新前土地權利價值總額：新臺幣 446,263,125 元(詳見表四)

(二)更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：新臺幣 1,519,685,108 元(詳見表五、表六、表七)

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

不動產估價師： 趙惠美 (簽名)

不動產估價師：趙惠美 證照字號：(九十一)台內估字第 000064 號
 不動產估價師開業證書 證照字號：(一〇一)中市地估字第 000027 號
 台中市不動產估價師公會 證照字號：(一一四)中估師證字第 016 號



表四：更新前土地權利價值表

土地序號	權利價值來源地號	權利價值來源建號	建物門牌	所有權人序號	所有權人	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值小計(元)	更新前土地權利價值比例
1	350	-	-	1-1	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:創頂建設股份有限公司)	101,854,347	107,203,602	24.0225%
2	351-1	-	-	1-2	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:創頂建設股份有限公司)	5,349,255		
3	352	-	-	2	祭祀公業法人新北市游光顯	24,387,335	24,387,335	5.4648%
4	353	1196	中興街 237 巷 6 號	3	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:何●宏)	16,369,767	16,369,767	3.6682%
		1197	中興街 237 巷 6 號二樓	4	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:方●莉)	13,252,196	13,252,196	2.9696%
		1198	中興街 237 巷 6 號三樓	5	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:林●芳)	13,147,573	13,147,573	2.9461%
		1199	中興街 237 巷 6 號四樓	6	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:余●英)	13,008,077	13,008,077	2.9149%
		1200	中興街 237 巷 6 號五樓	7	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:吳●毅)	13,147,573	13,147,573	2.9461%
		1201	中興街 237 巷 4 號	8	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:林●仁)	14,690,337	14,690,337	3.2919%
		1202	中興街 237 巷 4 號二樓	9	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:曾●斌)	11,834,010	11,834,010	2.6518%
		1203	中興街 237 巷 4 號三樓	10	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:林●倫)	5,870,292	5,870,292	1.3154%
		1203	中興街 237 巷 4 號三樓	11	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:張●綺)	5,870,292	5,870,292	1.3154%
		1204	中興街 237 巷 4 號四樓	12	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:張●雄)	11,616,016	11,616,016	2.6030%
		1205	中興街 237 巷 4 號五樓	13	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:吳●金)	11,740,584	11,740,584	2.6309%
		1206	中興街 237 巷 2 號	14	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:康●輝)	16,011,431	16,011,431	3.5879%
		1207	中興街 237 巷 2 號二樓	15	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:辛●峯)	12,953,247	12,953,247	2.9026%
		1208	中興街 237 巷 2 號三樓	16	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:柯●宗)	12,850,984	12,850,984	2.8797%
		1209	中興街 237 巷 2 號四樓	17	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:陳●芳)	12,389,839	12,389,839	2.7764%
		1209	中興街 237 巷 2 號四樓	18	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:羅●耕)	324,795	324,795	0.0728%
		1210	中興街 237 巷 2 號五樓	19	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:葉●榮)	12,850,984	12,850,984	2.8797%
		1211	中興街 241 號	20	駱●造	13,154,817	13,154,817	2.9478%
		1212	中興街 241 號二樓	21	陳●蘭	11,108,512	11,108,512	2.4892%
		1213	中興街 241 號三樓	22	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:劉●珠)	11,020,813	11,020,813	2.4696%
		1214	中興街 241 號四樓	23	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:趙●楠)	3,634,627	3,634,627	0.8145%
		1214	中興街 241 號四樓	24	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:曾●德)	3,634,627	3,634,627	0.8145%
		1214	中興街 241 號四樓	25	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:曾●芬)	3,634,627	3,634,627	0.8145%
		1215	中興街 241 號五樓	26	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:張●芳)	11,020,813	11,020,813	2.4696%

土地序號	權利價值來源地號	權利價值來源建號	建物門牌	所有權人序號	所有權人	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值小計(元)	更新前土地權利價值比例
		1216	中興街 239 號	27	許●櫻	13,701,118	13,701,118	3.0702%
		1217	中興街 239 號二樓	28	邱●環	11,581,439	11,581,439	2.5952%
		1218	中興街 239 號三樓	29	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:吳●庸)	11,458,559	11,458,559	2.5677%
		1219	中興街 239 號四樓	30	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人:沈●卿)	11,335,679	11,335,679	2.5401%
		1220	中興街 239 號五樓	31	陳●文	11,458,560	11,458,560	2.5677%
4 筆	合計	-	-	31 人	-	446,263,125	446,263,125	100.0000%

表五：更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表

序 號	樓 層	戶 別	規劃用途	土地持分面積		建物銷售面積		推估總價 (含露臺)	推估單價 (含露臺)	備註
				(㎡)	(坪)	(㎡)	(坪)	(元)	(元/坪)	
1	1	B1	店鋪	15.45	4.67	125.22	37.88	26,989,050	712,488	約定專用庭院 12.05 坪，以 1/4 建坪 165,000 元/坪
2	1	B2	店鋪	13.59	4.11	110.17	33.33	22,928,000	687,909	約定專用庭院 9.98 坪，以 1/4 建坪 160,000 元/坪
3	1	A6	集合住宅	14.93	4.52	121.04	36.62	2,2657,968	618,732	約定專用庭院 5.35 坪，以 1/3 建坪 196,667 元/坪
4	3	A1	集合住宅	17.23	5.21	139.64	42.24	22,577,700	534,510	約定專用露臺 6.09 坪，以 1/3 建坪 170,000 元/坪
5	3	A2	集合住宅	9.71	2.94	78.72	23.81	12,381,200	520,000	-
6	3	A3	集合住宅	19.37	5.86	157.02	47.50	24,225,000	510,000	-
7	3	A5	集合住宅	11.74	3.55	95.20	28.80	14,976,000	520,000	-
8	3	A6	集合住宅	15.16	4.59	122.91	37.18	19,333,600	520,000	-
9	3	A7	集合住宅	11.65	3.52	94.42	28.56	14,851,200	520,000	-
10	4	A1	集合住宅	17.23	5.21	139.64	42.24	21,331,200	505,000	-
11	4	A2	集合住宅	9.71	2.94	78.72	23.81	12,262,150	515,000	-
12	4	A3	集合住宅	19.37	5.86	157.02	47.50	23,987,500	505,000	-
13	4	A5	集合住宅	11.76	3.56	95.34	28.84	14,852,600	515,000	-
14	4	A6	集合住宅	15.16	4.59	122.89	37.17	19,142,550	515,000	-
15	4	A7	集合住宅	11.65	3.52	94.42	28.56	14,708,400	515,000	-
16	5	A1	集合住宅	17.23	5.21	139.64	42.24	21,964,800	520,000	-
17	5	A2	集合住宅	9.71	2.94	78.72	23.81	12,643,110	531,000	-
18	5	A3	集合住宅	19.37	5.86	157.02	47.50	24,700,000	520,000	-
19	5	A5	集合住宅	11.76	3.56	95.34	28.84	15,141,000	525,000	-
20	5	A6	集合住宅	15.16	4.59	122.89	37.17	19,737,270	531,000	-
21	5	A7	集合住宅	11.65	3.52	94.42	28.56	15,165,360	531,000	-
22	6	A1	集合住宅	17.23	5.21	139.64	42.24	22,176,000	525,000	-
23	6	A2	集合住宅	9.71	2.94	78.72	23.81	12,762,160	536,000	-
24	6	A3	集合住宅	19.37	5.86	157.02	47.50	24,937,500	525,000	-
25	6	A5	集合住宅	11.76	3.56	95.34	28.84	15,285,200	530,000	-

序 號	樓 層	戶 別	規劃用途	土地持分面積		建物銷售面積		推估總價 (含露臺)	推估單價 (含露臺)	備註
				(㎡)	(坪)	(㎡)	(坪)	(元)	(元/坪)	
26	6	A6	集合住宅	15.16	4.59	122.89	37.17	19,923,120	536,000	-
27	6	A7	集合住宅	11.65	3.52	94.42	28.56	15,308,160	536,000	-
28	7	A1	集合住宅	17.23	5.21	139.64	42.24	22,387,200	530,000	-
29	7	A2	集合住宅	9.71	2.94	78.72	23.81	12,881,210	541,000	-
30	7	A3	集合住宅	19.37	5.86	157.02	47.50	25,175,000	530,000	-
31	7	A5	集合住宅	11.76	3.56	95.34	28.84	15,458,240	536,000	-
32	7	A6	集合住宅	15.16	4.59	122.89	37.17	20,108,970	541,000	-
33	7	A7	集合住宅	11.65	3.52	94.42	28.56	15,450,960	541,000	-
34	8	A1	集合住宅	17.23	5.21	139.64	42.24	22,598,400	535,000	-
35	8	A2	集合住宅	9.71	2.94	78.72	23.81	13,000,260	546,000	-
36	8	A3	集合住宅	19.37	5.86	157.02	47.50	25,412,500	535,000	-
37	8	A5	集合住宅	11.76	3.56	95.34	28.84	15,602,440	541,000	-
38	8	A6	集合住宅	15.16	4.59	122.89	37.17	20,294,820	546,000	-
39	8	A7	集合住宅	11.65	3.52	94.42	28.56	15,593,760	546,000	-
40	9	A1	集合住宅	17.56	5.31	142.35	43.06	23,252,400	540,000	-
41	9	A2	集合住宅	11.55	3.49	93.66	28.33	15,468,180	546,000	-
42	9	A3	集合住宅	17.19	5.20	139.34	42.15	22,761,000	540,000	-
43	9	A5	集合住宅	11.74	3.55	95.20	28.80	15,724,800	546,000	-
44	9	A6	集合住宅	15.16	4.59	122.91	37.18	20,486,180	551,000	-
45	9	A7	集合住宅	11.65	3.52	94.42	28.56	15,736,560	551,000	-
46	10	A1	集合住宅	17.56	5.31	142.35	43.06	23,510,760	546,000	-
47	10	A2	集合住宅	11.55	3.49	93.66	28.33	15,609,830	551,000	-
48	10	A3	集合住宅	17.19	5.20	139.34	42.15	23,013,900	546,000	-
49	10	A5	集合住宅	11.74	3.55	95.20	28.80	15,868,800	551,000	-
50	10	A6	集合住宅	15.16	4.59	122.91	37.18	20,709,260	557,000	-
51	10	A7	集合住宅	11.65	3.52	94.42	28.56	15,907,920	557,000	-
52	11	A1	集合住宅	17.56	5.31	142.35	43.06	23,726,060	551,000	-
53	11	A2	集合住宅	11.55	3.49	93.66	28.33	15,751,480	556,000	-
54	11	A3	集合住宅	17.19	5.20	139.34	42.15	23,224,650	551,000	-
55	11	A5	集合住宅	11.74	3.55	95.20	28.80	16,012,800	556,000	-
56	11	A6	集合住宅	15.16	4.59	122.91	37.18	20,895,160	562,000	-
57	11	A7	集合住宅	11.65	3.52	94.42	28.56	16,050,720	562,000	-
58	12	A1	集合住宅	17.56	5.31	142.35	43.06	23,941,360	556,000	-
59	12	A2	集合住宅	11.55	3.49	93.66	28.33	15,893,130	561,000	-
60	12	A3	集合住宅	17.19	5.20	139.34	42.15	23,435,400	556,000	-
61	12	A5	集合住宅	11.74	3.55	95.20	28.80	16,156,800	561,000	-
62	12	A6	集合住宅	15.16	4.59	122.91	37.18	21,081,060	567,000	-
63	12	A7	集合住宅	11.65	3.52	94.42	28.56	16,193,520	567,000	-
64	13	A1	集合住宅	17.56	5.31	142.35	43.06	24,156,660	561,000	-

序 號	樓 層	戶 別	規劃用途	土地持分面積		建物銷售面積		推估總價 (含露臺) (元)	推估單價 (含露臺) (元/坪)	備註
				(㎡)	(坪)	(㎡)	(坪)			
65	13	A2	集合住宅	11.55	3.49	93.66	28.33	16,063,110	567,000	-
66	13	A3	集合住宅	17.19	5.20	139.34	42.15	23,646,150	561,000	-
67	13	A5	集合住宅	11.74	3.55	95.20	28.80	16,329,600	567,000	-
68	13	A6	集合住宅	15.16	4.59	122.91	37.18	21,266,960	572,000	-
69	13	A7	集合住宅	11.65	3.52	94.42	28.56	16,336,320	572,000	-
70	14	A1	集合住宅	16.32	4.94	132.32	40.03	22,988,680	574,286	約定專用露臺 0.48 坪，以 1/3 建坪 190,667 元/坪
71	14	A2	集合住宅	10.50	3.18	85.11	25.75	14,849,120	576,665	約定專用露臺 0.63 坪，以 1/3 建坪 190,667 元/坪
72	14	A3	集合住宅	15.99	4.84	129.62	39.21	22,519,640	574,334	約定專用露臺 0.48 坪，以 1/3 建坪 190,667 元/坪
73	14	A5	集合住宅	11.74	3.55	95.20	28.80	16,473,600	572,000	-
74	14	A6	集合住宅	15.16	4.59	122.91	37.18	21,452,860	577,000	-
75	14	A7	集合住宅	11.65	3.52	94.42	28.56	16,479,120	577,000	-
合計	-	-	-	1058.80	320.29	8583.45	2596.45	1,423,885,108	-	-

註 1：土地持分合計不含公益設施日間照顧中心之土地持分 121.40 ㎡。

註 2：土地及建物總面積合計坪為各戶取位後加總，故與平方公尺直接換算有尾數差異。

表六：更新後車位權利價值表

編號	樓層	車格大小	車位單價(元/個)	編號	樓層	車格大小	車位單價(元/個)
1	B4	250*550	2,000,000	24	B3	250*550	2,150,000
2	B4	250*550	2,000,000	25	B3	250*550	2,150,000
3	B4	250*550	2,000,000	26	B3	250*550	2,150,000
4	B4	250*550	2,000,000	27	B3	250*550	2,150,000
5	B4	250*550	2,050,000	28	B3	250*550	2,150,000
6	B4	250*550	2,050,000	29	B3	250*550	2,100,000
7	B4	250*550	2,050,000	30	B3	250*550	2,100,000
8	B4	250*550	2,050,000	31	B3	250*550	2,100,000
9	B4	250*550	2,050,000	32	B3	250*550	2,100,000
10	B4	250*550	2,050,000	33	B3	250*550	2,100,000
11	B4	250*550	2,050,000	34	B2	250*550	2,250,000
12	B4	250*550	2,000,000	35	B2	250*550	2,250,000
13	B4	250*550	2,000,000	36	B2	250*550	2,250,000
14	B4	250*550	2,000,000	37	B2	250*550	2,250,000
15	B4	250*550	2,050,000	38	B2	250*550	2,300,000
16	B4	250*550	2,000,000	39	B2	250*550	2,300,000
17	B4	250*550	2,000,000	40	B2	250*550	2,300,000
18	B3	250*550	2,100,000	41	B2	250*550	2,300,000
19	B3	250*550	2,100,000	42	B2	250*550	2,300,000
20	B3	250*550	2,100,000	43	B2	250*550	2,250,000
21	B3	250*550	2,100,000	44	B2	250*550	2,250,000
22	B3	250*550	2,150,000	45	B1	230*550	2,450,000
23	B3	250*550	2,150,000				
合計(元)				95,800,000			

表七：更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地價格 (元/坪)	比準地土地總價 (元)	整體更新單元土地 權利單價 (元/坪)	整體更新單元土 地權利總價(元)
	1,250,000	446,263,125	1,250,000	446,263,125
更新後	地面層平均建坪單 價(元/坪)	二樓以上平均建坪 單價(元/坪)	車位平均價格 (元/個)	更新後總權利價 值(元)
	673,050	542,996	2,128,889	1,519,685,108
	店面平均建坪單價 (元/坪)	住宅平均建坪單價 (元/坪)		
	700,984	544,094		

