

變更新北市中和區民富段30地號等15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1144633333號】

為保護個人資料安全，本光碟版計畫書僅顯示
部分姓名，其餘內容與核定版計畫書相符



實施者：將捷建設股份有限公司
規劃單位：振皓工程顧問股份有限公司
建築設計：林長勲聯合建築師事務所

● 中華民國114年3月

《 目 錄 》

都市更新事業計畫暨權利變換計畫申請書	I	玖、舊違章建築戶處理方案【維持原核定內容】	9-1
切結書	II	拾、權利變換所需費用	10-1
委託書	III	一、權利變換地區成本說明	10-1
新北市都市更新審議資料表	IV	二、費用負擔計算	10-10
新北市都市更新及爭議處理審議會第 74 次會議紀錄回應綜理表	綜(審議會)-1	拾壹、更新前後權利價值鑑價	11-1
更新處審查意見回應綜理表	綜(審)-1	一、評價基準日【維持原核定內容】	11-1
壹、辦理緣起與法令依據【維持原核定內容】	1-1	二、鑑價結果比較	11-1
一、辦理緣起	1-1	三、鑑價結果選定【維持原核定內容】	11-1
二、法令依據	1-1	四、更新前後鑑價結果	11-1
貳、實施者姓名及住所或居所【維持原核定內容】	2-1	拾貳、共同負擔	12-1
參、權利變換地區範圍及面積【維持原核定內容】	3-1	一、用地負擔【維持原核定內容】	12-1
一、權利變換地區位置	3-1	二、費用負擔	12-1
二、權利變換範圍總面積	3-1	三、土地所有權人平均共同負擔比例	12-1
肆、原有公共設施用地、公有道路、溝渠、河川及未登記土地之面積【維持原核定內容】	4-1	四、土地所有權人共同負擔額度	12-1
伍、更新前權利關係人名冊	5-1	拾參、更新後分配面積及位置	13-1
一、更新前土地所有權人名冊	5-1	一、更新後供分配之土地	13-1
二、更新前權利變換關係人名冊	5-1	二、更新後供分配之建築物及其土地應有部份	13-1
三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊【維持原核定內容】	5-1	拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式【維持原核定內容】	14-1
陸、更新後土地使用及建築計畫	6-1	一、申請分配位置通知	14-1
一、土地使用計畫【維持原核定內容】	6-1	二、更新後房地選配原則	14-1
二、建築興建計畫	6-2	三、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果	14-1
柒、各項公共設施設計施工基準及權屬【維持原核定內容】	7-1	拾伍、不參與分配名冊【維持原核定內容】	15-1
捌、土地改良物拆遷補償費【維持原核定內容】	8-1	拾陸、土地及建築物分配清冊	16-1
一、法令依據	8-1	一、申請分配結果	16-1
二、土地改良物之補償與安置	8-1	二、實施者分配結果	16-1
三、補償金發放時程	8-1	三、現地安置戶【維持原核定內容】	16-1

拾柒、地籍整理計畫..... 17-1

 一、地界整理計畫【維持原核定內容】..... 17-1

 二、土地、建物及他項權利登記..... 17-1

拾捌、實施進度【維持原核定內容】..... 18-1

拾玖、其他應加表明事項【維持原核定內容】..... 19-1

 一、公告禁止事項..... 19-1

 二、申請建築執照相關事宜..... 19-1

 三、申請更新期間地價稅減免..... 19-1

 四、權利變換結果登記..... 19-1

 五、申請更新後稅捐減免..... 19-1

《 附 錄 》

附錄一、測量預先審查相關證明文件..... 附一-1

附錄二、估價報告書摘要..... 附二-1

《 圖目錄 》

圖 6-1 地上一層平面圖(原核定)..... 6-4

圖 6-1-1 地上一層平面圖(變更後)..... 6-5

圖 6-2 地上一層面積檢討圖(維持原核定)..... 6-6

圖 6-3 地上二層平面圖(維持原核定)..... 6-7

圖 6-4 地上二層面積檢討圖(維持原核定)..... 6-8

圖 6-5 地上三層平面圖(維持原核定)..... 6-9

圖 6-6 地上三層面積檢討圖(維持原核定)..... 6-10

圖 6-7 地上四層平面圖(維持原核定)..... 6-11

圖 6-8 地上四層面積檢討圖(維持原核定)..... 6-12

圖 6-9 地上五層平面圖(維持原核定)..... 6-13

圖 6-10 地上五層面積檢討圖(維持原核定)..... 6-14

圖 6-11 地上六層平面圖(原核定)..... 6-16

圖 6-11-1 地上六層平面圖(變更後)..... 6-17

圖 6-12 地上六層面積檢討圖(維持原核定)..... 6-18

圖 6-13 地上七層平面圖(原核定)..... 6-20

圖 6-13-1 地上七層平面圖(變更後)..... 6-21

圖 6-14 地上七層面積檢討圖(維持原核定)..... 6-22

圖 6-15 地上八層平面圖(原核定)..... 6-24

圖 6-15-1 地上八層平面圖(變更後)..... 6-25

圖 6-16 地上八層面積檢討圖(維持原核定)..... 6-26

圖 6-17 地上九層平面圖(原核定)..... 6-28

圖 6-17-1 地上九層平面圖(變更後)..... 6-29

圖 6-18 地上九層面積檢討圖(維持原核定)..... 6-30

圖 6-19 地上十層平面圖(原核定)..... 6-32

圖 6-19-1 地上十層平面圖(變更後)..... 6-33

圖 6-20 地上十層面積檢討圖(維持原核定)..... 6-34

圖 6-21 地上十一層平面圖(原核定)..... 6-36

圖 6-21-1 地上十一層平面圖(變更後)..... 6-37

圖 6-22 地上十一層面積檢討圖(維持原核定)..... 6-38

圖 6-23 屋突層平面圖(原核定)..... 6-40

圖 6-23-1 屋突層平面圖(變更後)..... 6-41

圖 6-24 屋突層面積檢討圖(維持原核定)..... 6-42

圖 6-25 地下一層平面圖(原核定)..... 6-44

圖 6-25-1 地下一層平面圖(變更後)..... 6-45

圖 6-26 地下一層面積檢討圖(維持原核定)..... 6-46

圖 6-27 地下二層平面圖(原核定)..... 6-48

圖 6-27-1 地下二層平面圖(變更後)..... 6-49

圖 6-28 地下二層面積檢討圖(維持原核定)..... 6-50

圖 6-29 東北向立面圖(維持原核定)..... 6-51

圖 6-30 東向立面圖(維持原核定)..... 6-52

圖 6-31 南向立面圖(維持原核定)..... 6-53

圖 6-32 西向立面圖(維持原核定)..... 6-54

圖 6-33 西南向立面圖(維持原核定)..... 6-55

圖 6-34 西北向立面圖(維持原核定)..... 6-56

圖 6-35 縱向剖面圖(原核定)..... 6-58

圖 6-35-1 縱向剖面圖(變更後)..... 6-59

圖 6-36 橫向剖面圖(維持原核定)..... 6-60

圖 13-1 更新後建築物分配單元及位置對照圖(原核定)..... 13-4

圖 13-1 更新後建築物分配單元及位置對照圖(變更後)..... 13-5

圖 13-2 地下一層更新後停車位分配單元及位置對照圖(維持原核定)..... 13-6

圖 13-3 地下二層更新後停車位分配單元及位置對照圖(原核定)..... 13-8

圖 13-3-1 地下二層更新後停車位分配單元及位置對照圖(變更後)..... 13-9

圖 17-1 權利變換後更新單元地籍套繪圖(維持原核定)..... 17-2

《 表目錄 》

表 5-1 更新前土地所有權人名冊(原核定)..... 5-4

表 5-1-1 更新前土地所有權人名冊(變更後)..... 5-5

表 5-2 更新前合法建築物所有權人名冊(原核定)..... 5-8

表 6-1 乙種工業區允許使用組別(維持原核定)..... 6-1

表 6-2 建築面積檢討表(維持原核定)..... 6-3

表 10-1 規劃設計監造費用估算表(原核定)..... 10-2

表 10-2 都市更新權利變換地區範圍實施經費明細表(原核定)..... 10-2

表 10-2-1 都市更新權利變換地區範圍實施經費明細表(變更後)..... 10-3

表 10-3 營建費用估算表(維持原核定)..... 10-4

表 10-4 特殊工程費用估算表(維持原核定)..... 10-4

表 10-5 營造工程費用估算表(維持原核定)..... 10-4

表 10-6 公寓大廈公共基金估算表(維持原核定)..... 10-5

表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表(原核定)..... 11-2

表 11-1-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表(變更後)..... 11-3

表 11-2 更新前各土地權利價值表(維持原核定)..... 11-2

表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表(原核定)..... 11-4

表 11-3-1 更新前各土地所有權人權利價值表(變更後)..... 11-5

表 11-4 更新後各分配單元價值表(原核定)..... 11-4

表 11-4-1 更新後各分配單元價值表(變更後)..... 11-5

表 11-5 更新後停車位價值表(維持原核定)..... 11-6

表 12-1 費用共同負擔表(原核定)..... 12-4

表 12-1-1 費用共同負擔表(變更版)..... 12-5

表 13-1 更新後土地及建築物分配面積表(原核定)..... 13-2

表 13-1-1 更新後土地及建築物分配面積表(變更後)..... 13-3

表 16-1 土地及建築物分配清冊（土地所有權人）(原核定)..... 16-4

表 16-1-1 土地及建築物分配清冊（土地所有權人）(變更後)..... 16-5

表 16-2 土地及建築物分配清冊（實施者）(原核定)..... 16-6

表 16-2-1 土地及建築物分配清冊（實施者）(變更後)..... 16-7

表 17-1 地籍整理計畫表(維持原核定)..... 17-1

表 17-2 土地登記清冊表(原核定)..... 17-4

表 17-2-1 土地登記清冊表(變更後)..... 17-5

表 17-3 建物登記清冊表(原核定)..... 17-8

表 17-3-1 建物登記清冊表(變更後)..... 17-9

表 17-4 土地他項權利登記清冊表(變更後)..... 17-15

表 17-5 建物他項權利登記清冊表(變更後)..... 17-15

都市更新權利變換計畫申請書

■ 案名：

「變更新北市中和區民富段30地號等15筆土地都市更新權利變換計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

土地： 新北市中和區民富段18、19、21、22、25、25-1、26、26-1、28、29、30、31、32、33及192地號，共15筆，土地面積合計為3,813.49平方公尺。

合法建築物： 新北市中和區民富段8、9、10、11及12建號，共5筆，總建物樓地板面積合計3,359.31 平方公尺。

其他土地改良物： 本案其他土地改良物屬合法建築物增建及新建非合法建築物，共1,043.73平方公尺。

■ 使用分區：

「乙種工業區」。

■ 申請依據：

本案業經 貴府110年8月17日新北府城更字第1104659062號函核定實施在案，並業由實施者於110年12月8日領得建造執照、111年5月31日申報開工。現依據建照執照第二次變更核准內容及第一次測量預先審查結果，爰依據108年1月30日修正前發布實施之「都市更新條例」第19條之1及第29條之1規定申請變更都市更新事業及權利變換計畫核定發布實施。。

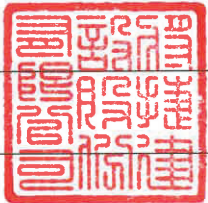
申請人： 將捷建設股份有限公司

統一編號： 24279412

代表人： 林莉婷

聯絡住址： 臺北市中山區松江路126號16樓

聯絡電話： (02) 2536-2666



中 華 民 國 1 1 3 年 1 0 月 1 5 日

切 結 書

一、立切結書人 將捷建設股份有限公司、振皓工程顧問股份有限公司、喬律地政士事務所，茲切結所檢附「變更新北市中和區民富段30地號等15筆土地都市更新權利變換計畫案」之計畫書內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 將捷建設股份有限公司、振皓工程顧問股份有限公司、喬律地政士事務所 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： 將捷建設股份有限公司

統一編號： 24279412

代表人： 林莉婷

聯絡住址： 臺北市中山區松江路126號16樓

聯絡電話： (02) 2536-2666



規劃公司：

立切結書人： 振皓工程顧問股份有限公司

統一編號： 12643008

代表人： 邱奕達

聯絡住址： 臺北市大安區仁愛路四段433號5樓

聯絡電話： (02) 8771-3456



地政士事務所：

立切結書人： 喬律地政士事務所

統一編號： 42379758

代表人： 劉哲良

聯絡住址： 臺北市中山區伊通街129號3樓之4

聯絡電話： 2503-5909



中 華 民 國 1 1 3 年 1 0 月 1 5 日

委 託 書

茲委託 振皓工程顧問股份有限公司、喬律地政士事務所 全權代表本公司辦理「變更新北市中和區民富段30地號等15筆土地都市更新權利變換計畫案」之一切申請手續，特立委託書如上。

委 託 人： 將捷建設股份有限公司
代 表 人： 林莉婷
聯絡地址： 臺北市中山區松江路126號16樓
聯絡電話： (02) 2536-2666
統一編號： 24279412
聯繫窗口： 廖先生

受 託 人： 振皓工程顧問股份有限公司
代 表 人： 邱奕達
聯絡地址： 臺北市大安區仁愛路四段433號5樓
聯絡電話： (02) 8771-3456
統一編號： 12643008
聯繫窗口： 張經理

受 託 人： 喬律地政士事務所
代 表 人： 劉哲良
聯絡地址： 臺北市中山區伊通街129號3樓之4
聯絡電話： 2503-5909
統一編號： 42379758
聯繫窗口： 劉代書

中 華 民 國 1 1 3 年 1 0 月 1 5 日

資訊公開同意書

本公司辦理「變更新北市中和區民富段30地號等15筆土地都市更新權利變換計畫案」，如貴府有公務需求要求提供相關資料時，為保護個人資料安全，除計畫書內涉及個人資料部分外，同意提供計畫書、圖資料供參：

此 致
新北市政府

委 託 人：將捷建設股份有限公司

代 表 人：林莉婷

聯絡地址：臺北市中山區松江路126號16樓

聯絡電話：(02) 2536-2666

統一編號：24279412

聯繫窗口：廖先生



受 託 人：振皓工程顧問股份有限公司

代 表 人：邱奕達

聯絡地址：臺北市大安區仁愛路四段433號5樓

聯絡電話：(02) 8771-3456

統一編號：12643008

聯繫窗口：張經理



受 託 人：喬律地政士事務所

代 表 人：劉哲良

聯絡地址：臺北市中山區伊通街129號3樓之4

聯絡電話：2503-5909

統一編號：42379758

聯繫窗口：劉代書



中 華 民 國 1 1 3 年 1 0 月 1 5 日

新北市都市更新審議資料表				
案 名	變更新北市中和區民富段30地號等15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	將捷建設股份有限公司		評 價 基 準 日
及 規 劃 團 隊	規 劃 團 隊	振皓工程顧問股份有限公司、林長勳聯合建築師事務所、喬律地政士事務所		
團 隊	估 價 團 隊	巨秉不動產估價師聯合事務所、政大不動產估價師聯合事務所、中信不動產估價師聯合事務所		

本資料	基地位置	中和區民生路一段、員山路611巷、員山路611巷11弄及員勝公園所圍街廓						
	基地面積	3,813.49m ²						
	更新前戶數	合法5戶/違章0戶						
	土地使用分區	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率			
		乙種工業區	3,813.49m ²	60%	210%			
	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	3,813.49m ² (100%)					
	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	3,813.49	11	3,359.31	10	
			排除總和	—	—	—	—	
			同意數	3,813.49	11	3,359.31	10	
	同意比率	100%	100%	100%	100%			
劃建設計規	棟別數	1幢1棟	單元戶數	49戶				
	地上層	11層	實設停車位數	75部				
	地下層	2層	實設機車位數	75部				
	建築物構造	鋼筋混凝土造	實設自行車位數	16輛				
公益設施	項目	—	樓層位置	—				
	面積/戶數	—	捐贈車位數	—				
辦理歷程	時間	事由	時間	事由				
	107年11月9日	擬訂事業計畫及權利變換計畫報核	113年10月15日	變更事業計畫暨權利變換計畫報核				
	108年5月10日	公開展覽(15日)	113年12月27日	新北市都市更新及爭議處理審議會第74次會議				
	108年5月17日	公辦公聽會	年 月 日	發布實施				
	110年2月3日	聽證會						
	110年8月17日	發布實施						

適用獎勵類型及獎勵面積額度	建築容積獎勵：107年1月8日「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」								
	獎	勵			項	目	容 積 量 體 (m ²)	容 積 額 度 (%)	
	原建築容積高於基準容積					399.40		— (以原容積計)	
	都市更新容積獎勵合計					2,340.00		29.22%	
	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					2,739.40		34.21%	
權利分配之處	最小分配單元價值			7,942,561元					
	更新前土地及合法建築物所有權人			12人	參與分配者		12人		
					不能分配者 (權利變換關係人)		0人	合併選配	4人
								現金補償	0人
								與實施者協調後選配	0人
不願分配者		0人							
公有土地分配情形	序	管 理 機 關		更新前價值		可分配價值		備 註	
	—	—		—		—		—	
估價結果	鑑 價 機 構			巨秉不動產估價師聯合事務所(選定)					
	更新前	土地均價(元/坪)		600,000元					
		更新前土地總價(元)		692,148,480元					
	更新後	地面層均價(元/坪)		594,989元					
		二樓以上(含廠、辦)均價(元/坪)		345,500元					
		車位均價(元/個)		1,536,000元					
		更新後總價(元)		1,791,173,690元					
共同負擔比率	項 目			原 核 定 版		變 更 報 核 版		變 更 核 定 版	
	更新後總權利價值(元)			1,791,173,690元		1,806,949,460元		1,806,949,460元	
	共同負擔金額(元)			948,476,671元		948,476,671元		948,476,671元	
	地主應分配權利價值(元)			842,697,019元		858,472,789元		858,472,789元	
	共同負擔比率(%)			52.95%		52.51%		52.51%	

「變更新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新權利變換計畫案」變更內容對照表

章節	變更項目	變更原因		變更原因	頁碼
		原核定	變更後		
伍、更新前權利關係人名冊	更新前土地所有權人名冊、 更新前權利變換關係人名冊	1. 合法建築物共計新北市中和區民富段 8、9、10、11 及 12 建號等 5 筆建物。	1. 原合法建築物共計 5 筆，已辦竣拆除作業，建物現已滅失。	1. 建築物已辦竣滅失。	5-3
		2. 中和區民富段 18、19、21、22、25、25-1、26 及 26-1 地號等 8 筆土地，產權皆屬中華民國，管理機關為交通部臺灣鐵路管理局。	2. 中和區民富段 18、19、21、22、25、25-1、26 及 26-1 地號等 8 筆土地，現已配合改制調整為國營臺灣鐵路股份有限公司。	2. 配合改制將中華民國/交通部臺灣鐵路管理局調整為國營臺灣鐵路股份有限公司。	5-5
陸、更新後土地使用及建築計畫	建築興建計畫	1. 圖 6-1：地上一層平面圖。	1. 圖 6-1-1：圍牆高度增加。	1. 圍牆高度依都設會專案小組委員意見由 60cm 調整為 120cm，增加 60cm。	6-5
		2. 圖 6-11、13、15、17、19、21：地上六至十一層平面圖。	2. 圖 6-11-1、13-1、15-1、17-1、19-1、21-1：柱型、尺寸調整。	2. 地上六層~十一層因考量施工性，柱 C10、C15 尺寸調整，柱 C19 位置調整。	6-17~ 6-37
		3. 圖 6-23：屋突層平面圖。	3. 圖 6-23-1：花台面積增加。	3. 屋頂花台面積原核准 549.94 m ² ，變更為 566.06 m ² ，面積增加 16.12 m ² 。	6-41
		4. 圖 6-25：地下一層平面圖。	4. 圖 6-25-1：樑尺寸變更。	4. 因應機電界面整合檢討，調整部份樑尺寸。	6-45
		5. 圖 6-27：地下二層平面圖。	5. 圖 6-27-1：新增支撐柱。	5. 筏基層、地下二層因結構技師檢討施工性新增一支柱。	6-49
拾、權利變換所需費用	權利變換地區成本說明	1. 共同負擔：948,476,671 元。	1. 共同負擔：948,822,553 元。	配合建築物第一次測量預先審查結果調整產權面，積併同修正稅捐及管理費用，增加之共同負擔金額由實施者自行吸收，仍依原核准提列。	10-3
		2. 讓售不動產契據之印花稅：275,012 元。	2. 讓售不動產契據之印花稅：275,498 元。		10-9
		3. 營業稅：12,589,834 元。	3. 營業稅：12,874,024 元。		10-9
		4. 人事行政管理費用：38,995,748 元。	4. 人事行政管理費用：39,009,982 元。		10-10
		5. 銷售管理費用：46,794,897 元。	5. 銷售管理費用：46,811,978 元。		10-10

章節	變更項目	變更原因		變更原因	頁碼
		原核定	變更後		
		6. 風險管理費用：81,971,070。	6. 風險管理費用：82,000,961 元。		10-10
拾壹、更新前後權利價值鑑價	鑑價結果比較	1. 地面層平均建坪單價： 594,934 元/坪 2. 二樓以上(含廠、辦)平均建坪單價： 345,500 元/坪 3. 更新後總權利價值： 1,791,173,690 元 4. 土地所有權人應分配權利價值： 842,697,019 元	1. 地面層平均建坪單價： 594,989 元/坪 2. 二樓以上(含廠、辦)平均建坪單價： 345,500 元/坪 3. 更新後總權利價值： 1,806,949,460 元 4. 土地所有權人應分配權利價值： 858,472,789 元	配合產權面積調整各單元價值，未異動各戶建坪單價。	11-3
拾貳、共同負擔	費用負擔	更新後房地總價值合計 1,791,173,690 元	更新後房地總價值合計 1,806,994,460 元	配合產權面積調整各單元價值，未異動各戶建坪單價。	12-3
	土地所有權人平均共同負擔比例	共同負擔比例為 52.95%	共同負擔比例為 52.51%	增加之共同負擔金額由實施者自行吸收，仍依原核准提列。惟配合更新後總價值調整共同負擔比例。	12-3
拾參、更新後分配面積及位置	更新後供分配之建築物及其土地應有部份	總產權面積 18,605.51 m ²	總產權面積 18,718.59 m ²	配合建築物第一次測量預先審查結果調整產權面積。	13-5
拾陸、土地及建築物分配清冊	申請分配結果	土地所有權人更新後應分配價值為 842,697,019 元	土地所有權人更新後應分配價值為 858,472,789 元	配合更新後總價值調整所有權人更新後應分配價值，未減損所有權人分回權益。	16-3
拾柒、地籍整理計畫	土地、建物及他項權利登記	1. 土地登記清冊表 2. 建物登記清冊表	1. 土地登記清冊表 2. 建物登記清冊表	1. 配合改制將中華民國/交通部臺灣鐵路管理局調整為國營臺灣鐵路股份有限公司。	17-5
				2. 配合建築物第一次測量預先審查結果調整產權面積。	17-9

「變更新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案」及「變更新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新權利變換計畫案」新北市都市更新及爭議處理審議會第 74 次會議紀錄回應綜理表

開會時間：民國 113 年 12 月 27 日（星期五）上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室（新北市板橋區中山路一段 161 號 28 樓都委會會議室）

依據新北市政府 113 年 12 月 23 日新北府城更字第 1134616291 號、114 年 1 月 8 日新北府城更字第 1144630125 號

項次	審查意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
一	同意變更事業計畫及變更權利變換計畫內容依提會簡報，照案通過。	敬悉。	—
二	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。	敬悉。	—
三	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。	—

「變更新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案」及「變更新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新權利變換計畫案」更新處審查意見回應綜理表

依據新北市政府都市更新處 113 年 11 月 18 日新北更事字第 1134614557 號

項次	審查意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
一	復貴公司 113 年 10 月 15 日 113 建 A028-0002 號函。	敬悉。	—
二	請依市府 113 年 5 月 22 日修正之變更事業計畫書及權利變換計畫範本製作計畫書內容，請通盤檢視後修正。	遵照辦理，業依範本製作計畫書內容。	—
三	請依新北市都市更新案件審查收費標準繳納基本項目審查費。	遵照辦理，業依規定繳款。	—
四	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，第一款至第四款以外情形補正者，第一次補正期限為 30 日，故有關本案補正事項，請貴公司會於文到翌日起算 30 日內補正後送府續辦，屆期未補正或補正仍不符規定者，即依上開規定駁回該申請案件。	遵照辦理。	—

壹、辦理緣起與法令依據

(維持原核定內容)

貳、實施者姓名及住所或居所

(維持原核定內容)

參、權利變換地區範圍及面積

(維持原核定內容)

肆、原有公共設施用地、公有道路、溝渠、河川及未登記土地之面積

(維持原核定內容)

本頁空白，以利對照

伍、更新前權利關係人名冊

一、更新前土地所有權人名冊

本更新單元坐落於新北市中和區民富段 18、19、21、22、25、25-1、26、26-1、28、29、30、31、32、33 及 192 地號等 15 筆土地，面積合計為 3,813.49 m²，土地所有權人計 12 人(詳表 5-1)。

註：報核時 18、21、25 及 25-1 地號尚未辦理逕為分割，嗣後於 108 年 1 月 28 日逕為分割完竣，分割後地號不變，爰配合修正更新單元土地總面積。

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

本更新單元內座落新北市中和區民富段 8、9、10、11 及 12 建號等 5 筆合法建築物，建物總樓地板面積合計 3,359.31 m²，合法建築物所有權人共計 10 人(詳見表 5-2)。

(二) 更新前地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人名冊

本案無地上權、永佃權及耕地三七五租約承租人。

三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊【維持原核定內容】

本案無占有他人土地之舊違章建築。

伍、更新前權利關係人名冊

一、更新前土地所有權人名冊

本更新單元坐落於新北市中和區民富段 18、19、21、22、25、25-1、26、26-1、28、29、30、31、32、33 及 192 地號等 15 筆土地，面積合計為 3,813.49 m²，土地所有權人計 12 人(詳表 5-1)。

註：報核時 18、21、25 及 25-1 地號尚未辦理逕為分割，嗣後於 108 年 1 月 28 日逕為分割完竣，分割後地號不變，爰配合修正更新單元土地總面積。

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

本更新單元內原合法建築物共計 5 筆，已辦竣拆除作業，建物現已滅失。

(二) 更新前地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人名冊

本案無地上權、永佃權及耕地三七五租約承租人。

三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊【維持原核定內容】

本案無占有他人土地之舊違章建築。

表 5-1 更新前土地所有權人名冊(原核定)

編號	所有權人(信託委託人/管理機關)	標示部		所有權部			他項權利部					備註
		地號	土地面積(m²)	登記次序	權利範圍	持分面積(m²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：大和塑膠工業股份有限公司)	28	1,116.59	0002	1/1	1,116.59	—	—	—	—	—	委託人：大和塑膠工業股份有限公司 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169110 號辦理
2	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局)	18	1.75	0002	1/1	1.75	—	—	—	—	—	—
		19	15.57	0002	1/1	15.57	—	—	—	—	—	—
		21	64.77	0002	1/1	64.77	—	—	—	—	—	—
		22	191.79	0002	1/1	191.79	—	—	—	—	—	—
		25	134.63	0002	1/1	134.63	—	—	—	—	—	—
		25-1	28.27	0002	1/1	28.27	—	—	—	—	—	—
		26	355.04	0002	1/1	355.04	—	—	—	—	—	—
		26-1	92.19	0002	1/1	92.19	—	—	—	—	—	—
3	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：啟昌實業股份有限公司)	29	599.75	0002	1/1	599.75	—	—	—	—	—	委託人：啟昌實業股份有限公司 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169120 號辦理
4	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：將捷建設股份有限公司)	30	168.28	0003	1/1	168.28	—	—	—	—	—	委託人：將捷建設股份有限公司 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 12 月 18 日收件 107 北中地登字第 217550 號辦理
5	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：陳■平)	192	507.22	0002	1/1	507.22	—	—	—	—	—	委託人：陳■平 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169200 號辦理
6	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■成)	31	171.50	0010	2000/10000	34.30	—	—	—	—	—	委託人：游■成 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169140 號辦理
		32	175.73	0010	2000/10000	35.15	—	—	—	—	—	
		33	190.41	0010	2000/10000	38.08	—	—	—	—	—	

表 5-1-1 更新前土地所有權人名冊(變更後)

編號	所有權人(信託委託人/管理機關)	標示部		所有權部			他項權利部					備註
		地號	土地面積(m²)	登記次序	權利範圍	持分面積(m²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：大和塑膠工業股份有限公司)	28	1,116.59	0002	1/1	1,116.59	—	—	—	—	—	委託人：大和塑膠工業股份有限公司 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169110 號辦理
2	國營臺灣鐵路股份有限公司	18	1.75	0003	1/1	1.75	—	—	—	—	—	—
		19	15.57	0003	1/1	15.57	—	—	—	—	—	—
		21	64.77	0003	1/1	64.77	—	—	—	—	—	—
		22	191.79	0003	1/1	191.79	—	—	—	—	—	—
		25	134.63	0003	1/1	134.63	—	—	—	—	—	—
		25-1	28.27	0003	1/1	28.27	—	—	—	—	—	—
		26	355.04	0003	1/1	355.04	—	—	—	—	—	—
		26-1	92.19	0003	1/1	92.19	—	—	—	—	—	—
3	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：啟昌實業股份有限公司)	29	599.75	0002	1/1	599.75	—	—	—	—	—	委託人：啟昌實業股份有限公司 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169120 號辦理
4	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：將捷建設股份有限公司)	30	168.28	0005	1/1	168.28	0006	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	將捷建設股份有限公司	將捷建設股份有限公司	委託人：將捷建設股份有限公司 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 111 年 4 月 20 日重中登字第 12940 號辦理
5	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：陳■平)	192	507.22	0002	1/1	507.22	—	—	—	—	—	委託人：陳■平 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169200 號辦理
6	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■成)	31	171.50	0010	2000/10000	34.30	—	—	—	—	—	委託人：游■成 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169140 號辦理
		32	175.73	0010	2000/10000	35.15	—	—	—	—	—	
		33	190.41	0010	2000/10000	38.08	—	—	—	—	—	

表 5-1 更新前土地所有權人名冊(原核定)(續)

編號	所有權人(信託委託人/管理機關)	標示部		所有權部			他項權利部					備註
		地號	土地面積(m²)	登記次序	權利範圍	持分面積(m²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
7	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■燕)	31	171.50	0016	3334/10000	57.18	—	—	—	—	—	委託人：游■燕 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169190 號辦理
		32	175.73	0016	3334/10000	58.59	—	—	—	—	—	
		33	190.41	0016	3334/10000	63.48	—	—	—	—	—	
8	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■華)	31	171.50	0015	1333/20000	11.43	—	—	—	—	—	委託人：游■華 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169180 號辦理
		32	175.73	0015	1333/20000	11.71	—	—	—	—	—	
		33	190.41	0015	1333/20000	12.69	—	—	—	—	—	
9	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■慧)	31	171.50	0013	1333/20000	11.43	—	—	—	—	—	委託人：游■慧 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169170 號辦理
		32	175.73	0013	1333/20000	11.71	—	—	—	—	—	
		33	190.41	0013	1333/20000	12.69	—	—	—	—	—	
10	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■宗)	31	171.50	0009	2000/10000	34.30	—	—	—	—	—	委託人：游■宗 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169130 號辦理
		32	175.73	0009	2000/10000	35.15	—	—	—	—	—	
		33	190.41	0009	2000/10000	38.08	—	—	—	—	—	
11	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■利)	31	171.50	0012	1333/20000	11.43	—	—	—	—	—	委託人：游■利 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169160 號辦理
		32	175.73	0012	1333/20000	11.71	—	—	—	—	—	
		33	190.41	0012	1333/20000	12.69	—	—	—	—	—	
12	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■杰)	31	171.50	0011	1333/20000	11.43	—	—	—	—	—	委託人：游■杰 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169150 號辦理
		32	175.73	0011	1333/20000	11.71	—	—	—	—	—	
		33	190.41	0011	1333/20000	12.69	—	—	—	—	—	
		合計				3,813.49	—	—	—	—	—	—

註：1.民富段 18、21、25 及 25-1 地號業於 108 年 1 月 28 日逕為分割完竣，分割後地號不變，爰配合修正土地面積。

2.民富段 30 地號原所有權人為達興光學股份有限公司，業於 107 年 12 月 20 日移轉予臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：將捷建設股份有限公司)。

資料來源：本計畫整理自 107 年 11 月 9 日(事業暨權利變換計畫報核當日)、108 年 5 月 27 日及 110 年 4 月 23 日申請之土地登記簿謄本。

表 5-1 更新前土地所有權人名冊(變更後)(續)

編號	所有權人(信託委託人/管理機關)	標示部		所有權部			他項權利部					備註
		地號	土地面積(m²)	登記次序	權利範圍	持分面積(m²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
7	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■燕)	31	171.50	0016	3334/10000	57.18	—	—	—	—	—	委託人：游■燕 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169190 號辦理
		32	175.73	0016	3334/10000	58.59	—	—	—	—	—	
		33	190.41	0016	3334/10000	63.48	—	—	—	—	—	
8	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■華)	31	171.50	0015	1333/20000	11.43	—	—	—	—	—	委託人：游■華 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169180 號辦理
		32	175.73	0015	1333/20000	11.71	—	—	—	—	—	
		33	190.41	0015	1333/20000	12.69	—	—	—	—	—	
9	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■慧)	31	171.50	0013	1333/20000	11.43	—	—	—	—	—	委託人：游■慧 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169170 號辦理
		32	175.73	0013	1333/20000	11.71	—	—	—	—	—	
		33	190.41	0013	1333/20000	12.69	—	—	—	—	—	
10	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■宗)	31	171.50	0009	2000/10000	34.30	—	—	—	—	—	委託人：游■宗 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169130 號辦理
		32	175.73	0009	2000/10000	35.15	—	—	—	—	—	
		33	190.41	0009	2000/10000	38.08	—	—	—	—	—	
11	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■利)	31	171.50	0012	1333/20000	11.43	—	—	—	—	—	委託人：游■利 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169160 號辦理
		32	175.73	0012	1333/20000	11.71	—	—	—	—	—	
		33	190.41	0012	1333/20000	12.69	—	—	—	—	—	
12	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■杰)	31	171.50	0011	1333/20000	11.43	—	—	—	—	—	委託人：游■杰 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169150 號辦理
		32	175.73	0011	1333/20000	11.71	—	—	—	—	—	
		33	190.41	0011	1333/20000	12.69	—	—	—	—	—	
合計						3,813.49	—	—	—	—	—	—

資料來源：本計畫整理自 113 年 9 月 9 日申請之土地登記簿謄本。

表 5-2 更新前合法建築物所有權人名冊(原核定)

編號	所有權人 (管理機關/信託委託人)	標示部				所有權部			他項權利部					備註
		建號	建物門牌	座落地號	建物面積(m²)	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	債務人	設定義務人	
1	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：大和塑膠工業股份有限公司)	8	員山路 611 巷 5 號	28	998.40	0002	1/1	998.40	—	—	—	—	—	委託人：大和塑膠工業股份有限公司 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169110 號辦理
2	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：啟昌實業股份有限公司)	9	員山路 611 巷 7 號	29	388.00	0002	1/1	388.00	—	—	—	—	—	委託人：啟昌實業股份有限公司 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169120 號辦理
3	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：將捷建設股份有限公司)	10	員山路 611 巷 5 之 1 號	30	548.90	0003	1/1	548.90	—	—	—	—	—	委託人：將捷建設股份有限公司 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 12 月 18 日收件 107 北中地登字第 217550 號辦理
4	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■成)	11	員山路 611 巷 5 之 2 號	31	558.55	0010	2000/10000	111.71	—	—	—	—	—	委託人：游■成 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169140 號辦理
		12	員山路 611 巷 9 號	32、33	865.46	0010	2000/10000	173.09	—	—	—	—	—	
5	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■燕)	11	員山路 611 巷 5 之 2 號	31	558.55	0016	3334/10000	186.22	—	—	—	—	—	委託人：游■燕 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169190 號辦理
		12	員山路 611 巷 9 號	32、33	865.46	0016	3334/10000	288.54	—	—	—	—	—	
6	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■華)	11	員山路 611 巷 5 之 2 號	31	558.55	0015	1333/20000	37.23	—	—	—	—	—	委託人：游■華 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169180 號辦理
		12	員山路 611 巷 9 號	32、33	865.46	0015	1333/20000	57.68	—	—	—	—	—	
7	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■慧)	11	員山路 611 巷 5 之 2 號	31	558.55	0013	1333/20000	37.23	—	—	—	—	—	委託人：游■慧 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169170 號辦理
		12	員山路 611 巷 9 號	32、33	865.46	0013	1333/20000	57.68	—	—	—	—	—	
8	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■宗)	11	員山路 611 巷 5 之 2 號	31	558.55	0009	2000/10000	111.71	—	—	—	—	—	委託人：游■宗 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169130 號辦理
		12	員山路 611 巷 9 號	32、33	865.46	0009	2000/10000	173.09	—	—	—	—	—	
9	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■利)	11	員山路 611 巷 5 之 2 號	31	558.55	0012	1333/20000	37.23	—	—	—	—	—	委託人：游■利 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169160 號辦理
		12	員山路 611 巷 9 號	32、33	865.46	0012	1333/20000	57.68	—	—	—	—	—	
10	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■杰)	11	員山路 611 巷 5 之 2 號	31	558.55	0011	1333/20000	37.23	—	—	—	—	—	委託人：游■杰 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169150 號辦理
		12	員山路 611 巷 9 號	32、33	865.46	0011	1333/20000	57.68	—	—	—	—	—	
合計								3,359.31						

註：民富段 10 建號原所有權人為達興光學股份有限公司，業於 107 年 12 月 20 日移轉予臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：將捷建設股份有限公司)。

資料來源：本計畫整理自 107 年 11 月 9 日(事業暨權利變換計畫報核當日)、108 年 5 月 27 日及 110 年 4 月 23 日申請之土地登記簿謄本。

變更後無此頁面

陸、更新後土地使用及建築計畫

一、土地使用計畫【維持原核定內容】

(一)都市計畫土地使用強度

本更新單元範圍包括新北市中和區民富段 18、19、21、22、25、25-1、26、26-1、28、29、30、31、32、33 及 192 地號等 15 筆土地，都市土地使用強度如下所示：

- 1.基地面積：3,813.49 m²。
- 2.土地使用分區：乙種工業區。
- 3.土地使用強度：法定建蔽率為 60%，法定容積率為 210%
- 4.法定建築面積：3,813.49 m²×60%=2,288.09 m²
- 5.法定容積樓地板面積：3,813.49 m²×210%=8,008.33 m²

(二)申請容積獎勵後土地使用強度及允許使用組別

本案基準容積計 8,008.33 m²，其中 30、31、32、33 地號等 4 筆土地以原建築容積加更新獎勵核算，更新後總允建容積共計 10,747.73 m²，允建容積率為 281.83%（詳事業計畫第拾章）。另依「都市計畫法新北市施行細則」規定本案乙種工業區允許使用組別如表 6-1 所示。

本案規劃地上 11 層之廠辦大樓，預計興建 49 戶，依行政院主計總處「105 年工業及服務業普查」，中和區工商業平均每單位員工人數為 6.66 人，以此推估本案更新後預計容納員工人數約 327 人。

表 6-1 乙種工業區允許使用組別(維持原核定)

都市計畫法新北市施行細則第 18、19 條規定
乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限： 一、第十九條規定限制之建築及使用： （一）煉油工業：以原油為原料之製造工業。 （二）放射性工業：包含放射性元素分裝、製造及處理工業。 （三）易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及相關之爆炸性工業。 （四）液化石油氣製造分裝業。 二、經營下列事業之工業： （一）火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。 （二）火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。 （三）使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。 （四）使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。 （五）煤氣或炭製造者。 （六）壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。 （七）高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氫、氬、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。 （八）氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純鹼、漂白粉、亞硝酸鈹、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋁化合物、氰化合物、三氯甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙炔、魚骸脂磺、酸鉍、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯胺（胺）、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農業、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。 （九）油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。 （十）屠宰場。 （十一）硫化油膠或可塑劑之製造者。 （十二）製紙漿及造紙者。 （十三）製革、製膠、毛皮或骨之精製者。 （十四）瀝青之精煉者。 （十五）以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物或其殘渣為原料之物品製造者。 （十六）電氣用炭素之製造者。 （十七）水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。 （十八）石棉工業（僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業）。 （十九）鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。 （二十）銅、鐵類之煉製者。 （二十一）放射性工業（放射性元素分裝、製造、處理）、原子能工業。 （二十二）以原油為原料之煉製工業。 （二十三）石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原

料之製造工業。

(二十四) 以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。

(二十五) 以煤為原料之煉製焦炭之工業。

(二十六) 經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。

三、供前款第一目、第二目、第六目及第七目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。

四、其他經本府認定有發生公害，並依法限制之建築物或土地之使用。

前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，指下列設施：

一、工廠必要附屬設施：

(一) 研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室（所）。

(二) 倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。

(三) 員工單身宿舍、備勤宿舍及員工餐廳。

(四) 其他經本府工業主管機關審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。

二、工業發展有關設施：

(一) 有線、無線及衛星廣播電視事業。

(二) 環境檢驗測定業。

(三) 消毒服務業。

(四) 樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。

(五) 廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。

(六) 營造業之施工機具及材料儲放設施。

(七) 倉儲業相關設施（賣場除外）。

(八) 冷凍空調工程業。

(九) 機械設備租賃業。

(十) 工業產品展示服務業。

(十一) 剪接錄音工作室。

(十二) 電影、電視設置及發行業。

(十三) 公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。

(十四) 汽車運輸業停車場及其附屬設施。

(十五) 機車、汽車及機械修理業。

(十六) 經核定之企業營運總部及其相關設施。

(十七) 經本府目的事業主管機關審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。

三、公共服務設施及公用事業設施：

(一) 警察及消防機構。

(二) 變電所、輸電線路設施鐵塔（桿、連接站）及其管路。

(三) 自來水或下水道抽水站。

(四) 自來水處理場（廠）或配水設施。

(五) 煤氣、天然氣加（整）壓站。

(六) 加油站、液化石油氣汽車加氣站。

(七) 電信設施。

(八) 廢棄物及廢（污）水處理設施或焚化爐。

(九) 土石方資源堆置處理。

(十) 醫療保健設施：醫療機構及護理機構、衛生所（站）及醫事機構。

(十一) 社會福利設施：兒童及少年福利機構（托嬰中心、早期療育機構）、老人長期照顧機構（長期照護型、養護型及失智照顧型）、老人日間照顧中心與身心障礙福利機構。

(十二) 幼兒園或兒童課後照顧服務中心。

(十三) 郵局。

(十四) 汽車駕駛訓練場。

(十五) 貨運站及其附屬設施。

(十六) 宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。

(十七) 電業相關之維修及其服務處所。

(十八) 再生能源發電設備及其輸變電相關設施（不含沼氣發電）。

(十九) 其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。

四、一般商業設施：

(一) 一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過單一建築基地總面積百分之十。

(二) 一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。

(三) 運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。

(四) 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。

(五) 大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。

(六) 倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。

(七) 旅館業及觀光旅館業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十，以使用整棟建築物為限，並應繳納代金予本府。

前項各款設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第二款至第四款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發許可條件作必要之規定。

第二項第三款設施，除第一目至第四目及第七目設施外，其使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十；第二項第四款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十。

二、建築興建計畫

■ 本案建築執照法規適用日為擬訂都市更新事業計畫報核日：107 年 11 月 9 日。

本案更新後規劃興建一棟地下二層、地上十一層之鋼筋混凝土造建築物，其中地上一層規劃 3 戶店鋪(G3)、二至十層設計 44 戶廠庫(C-2)、十一層為 2 戶一般事務所(G2)，共計 49 戶；地下一層為防空避難室暨汽、機車停車空間、地下二層為汽車停車空間，總設置汽車停車位 77 席，機車停車位 75 席，自行車停車位 16 席。建築面積檢討詳表 6-2，各層平面圖詳圖 6-1~6-28，各向立面、剖面圖詳圖 6-29~6-36。

表 6-2 建築面積檢討表(維持原核定)

基地概要	基地座落	新北市中和區民富段18,19,21,22,25,25-1,26,26-1,28,29,30,31,32,33,192地號 等15筆土地							相關檢討	總容積樓地板面積檢討	10746.85㎡ < 10747.73㎡ (OK)	
	騰本面積	3813.49㎡ (其中民富段30、31、32及33地號等4筆土地面積合計為705.92㎡)								162-2條免計面積檢討	1611.89㎡ < 10747.73*15% = 1612.16㎡ (OK)	
	使用面積	3813.49㎡ (含既有巷道面積 586.85㎡)								實設法定空地面積檢討	3813.49-586.85-1279.48=1947.16㎡ > 3813.49-586.85-1935.98=1290.66㎡ (OK)	
	基準容積	3813.49㎡x 210%=8008.33㎡								防空避難室面積檢討	2144.64㎡ > 1279.48㎡ (OK)	
	使用分區	乙種工業區								建築物總高度	4.5+0.45+4.45*9+4.2=49.2M	
都更獎勵容積	建蔽率 ≤ 40%				獎勵容積 = 560.58 ㎡ (7%)				停車空間檢討	汽車車位檢討：		
	開放空間退縮4M以上				獎勵容積 = 1047.78 ㎡ (13.08%)					1. 依變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)案 第六條檢討：		
	更新單元規模 (更新單元內建物總投影面積 / 更新單元土地面積 ≥ 1/3)				獎勵容積 = 660.68 ㎡ (8.25%)					建築物附屬小汽車停車空間應依建築技術規則規定設置 (依建築技術規則 第59條 第四類檢討)：		
	街角廣場				獎勵容積 = 70.96㎡ (0.89%)					汽車車位檢討 (店鋪)=(563.11-300)/150+1=2.75，取3部。		
	自行留設退縮步道				獎勵容積 = 0 ㎡					汽車車位檢討 (一般事務所)=(1268.26-300)/150+1=7.46，取8部。		
獎勵容積計算	獎勵容積合計 = 2340㎡ (29.22%)									汽車車位檢討 (一般廠庫)=(18614.14-2144.64*2-159.66*3-563.11-1268.26-500)/250+1=47.06，取48部。		
	本案申請都市更新容積獎勵為基準容積之29.22%，其中民富段30、31、32及33地號等4筆土地以原建築容積申請建築，其原建築容積 = 1881.83㎡，都更獎勵容積=2340㎡x(705.92/ 3813.49)=433.16㎡。允建容積=1881.83+433.16 =2314.99㎡。									法定汽車車位=3+8+48=59部，實設汽車車位共75部，符合規定。		
	其餘基地之允建容積 = (3813.49-705.92)x210%+2340x(3813.49-705.92) / 3813.49=8432.74 ㎡									2. 依新北市都市設計審議原則檢討：新建工程應符合一戶設置一汽車一機車，並以平面停車設計為原則。		
基地允建	允建建築面積	(3813.49㎡-586.85㎡) * 60% = 1935.98㎡								本案規劃戶數為49戶，法定汽車車位=49部，實設汽車車位共75部，符合規定。		
	允建容積	8432.74㎡ + 2314.99㎡ = 10747.73㎡ (容積率281.83%)								機車車位檢討：		
	設計建築面積	1279.48㎡ < 1935.98㎡ (OK)								1. 依變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)案 第六條：不得低於法定汽車停車位等輛數，		
	設計建蔽率	1279.48㎡/ (3813.49㎡-586.85㎡) =0.3965 x 100%=39.65% < 60% (OK)								本案法定汽車停車位為59部，故法定機車停車位為59部。實設機車車位共75部，符合規定。		
	設計容積率	10746.85㎡/ 3813.49㎡ = 281.81% ≤ 281.83% (OK)								2. 依新北市都市設計審議原則檢討：新建工程應符合一戶設置一汽車一機車，並以平面停車設計為原則。		
建築物概要表	層別	內容說明及用途		樓地板面積	容積樓地板面積	162-2條免計面積	一般廠庫面積	戶數	工程造價	本案規劃戶數為49戶，法定機車車位=49部，實設機車車位共75部，符合規定。		
	地下二層平面圖	停車空間		2144.64㎡						自行車停車空間檢討：		
	地下一層平面圖	防空避難室兼停車空間		2144.64㎡						1. 依新北市都市設計審議原則檢討：自行車數量以法定機車數量15%單層停放設置。		
		梯廳	182.59㎡							本案於地下一層設置16輛自行車停車空間 > 59*15%=8.85(輛)，符合規定。		
	一層平面圖	G-3 店鋪	563.11㎡	1262.08㎡	852.3㎡	169.51㎡	0㎡	3戶		裝卸車位檢討：		
		電梯、管委會、機電、停車	516.38㎡							本案為工廠類建築物，其裝卸車位數量依建築技術規則第 278條 檢討：		
	二層平面圖	C-2 一般廠庫		1216.18㎡	941.3㎡	153.26㎡	820.87㎡	4戶		本案規劃一般廠庫(作業場房)面積=820.87+883.79*6+862.39*2=7848.39㎡，裝卸車位數量檢討		
	三層平面圖	C-2 一般廠庫		1268.26㎡	997.43㎡	145.51㎡	883.79㎡	5戶		= (7848.39-1500)/4000+1=2.59，取 3 部，符合規定。		
	四層平面圖	C-2 一般廠庫		1268.26㎡	1003.75㎡	139.19㎡	883.79㎡	5戶		備註	總樓地板面積 = 18614.14㎡	
	五層平面圖	C-2 一般廠庫		1244.9㎡	976.03㎡	145.04㎡	862.39㎡	5戶			排水溝長度 = 249.61m	
	六層平面圖	C-2 一般廠庫		1244.9㎡	976.03㎡	145.04㎡	862.39㎡	5戶			工程造價 = 18614.14㎡*12960+249.61*680 = 241,408,989.2元	
	七層平面圖	C-2 一般廠庫		1268.26㎡	1003.75㎡	139.19㎡	883.79㎡	5戶			本案為乙種工業區，依都市計畫新北市施行細則 第18條 檢討其使用土地總面積： 1. 地上一層為一般零售業使用，該設施申請容積樓地板面積 = 563.11㎡，其使用土地總面積 = 563.11 / 10746.85x3813.49㎡ = 199.82㎡ ≤ 3813.49㎡x10%=381.35㎡，符合規定。 2. 地上十一層為一般事務所，該設施申請容積樓地板面積 = 997.65㎡，其使用土地總面積 = 997.65 / 10746.85x3813.49㎡ = 354.01㎡ ≤ 3813.49㎡x10%=381.35㎡，符合規定。 依新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點 第五條 規定檢討。 本案地上十一層為一般事務所，其基地面臨四十公尺之計畫道路(民生路一段)，且各設施單元面積分別為441.18㎡，439.83㎡ > 300㎡，且均未設置隔間，符合規定。	
	八層平面圖	C-2 一般廠庫		1268.26㎡	997.43㎡	145.51㎡	883.79㎡	5戶				
	九層平面圖	C-2 一般廠庫		1268.26㎡	997.43㎡	145.51㎡	883.79㎡	5戶				
	十層平面圖	C-2 一般廠庫		1268.26㎡	1003.75㎡	139.19㎡	883.79㎡	5戶				
	十一層平面圖	G-2 辦公場所		1268.26㎡	997.65㎡	144.94㎡	0㎡	2戶				
	屋突一~三層平面圖	梯廳、水箱、機械室		各159.66㎡								
	162-2條免計面積回計容積											
	總 計				18614.14㎡	10746.85㎡	1611.89㎡	7848.39㎡		49戶		

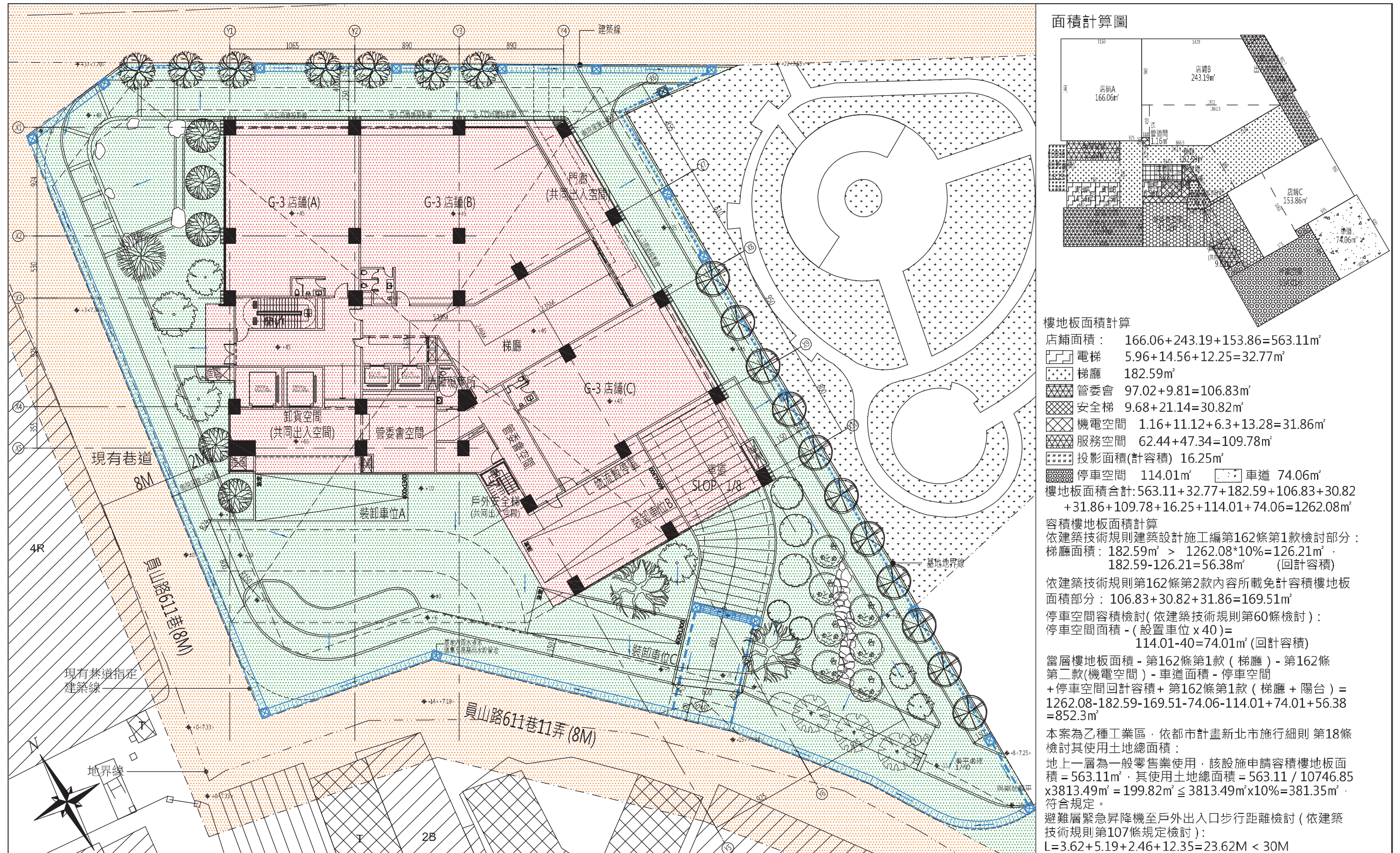
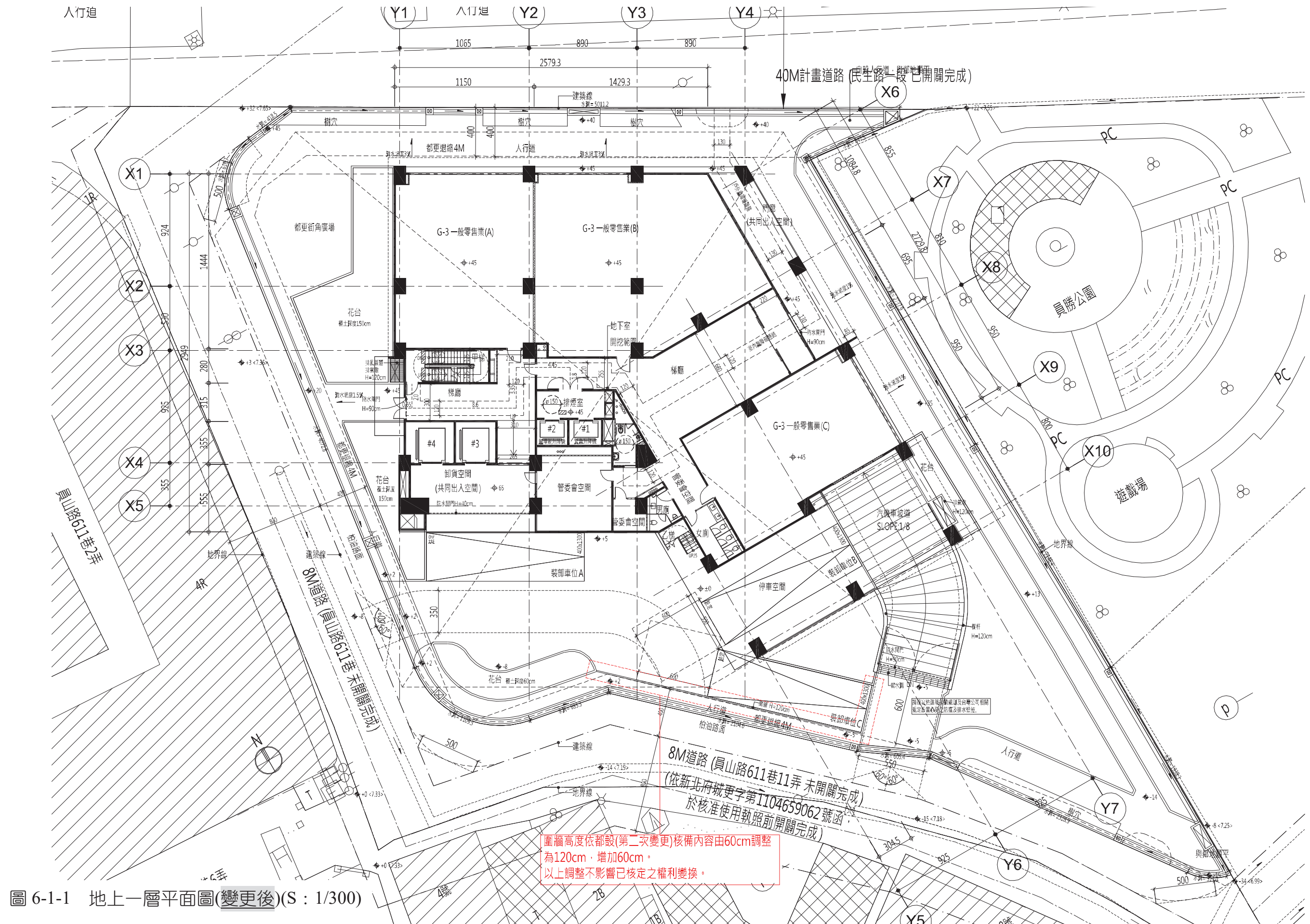
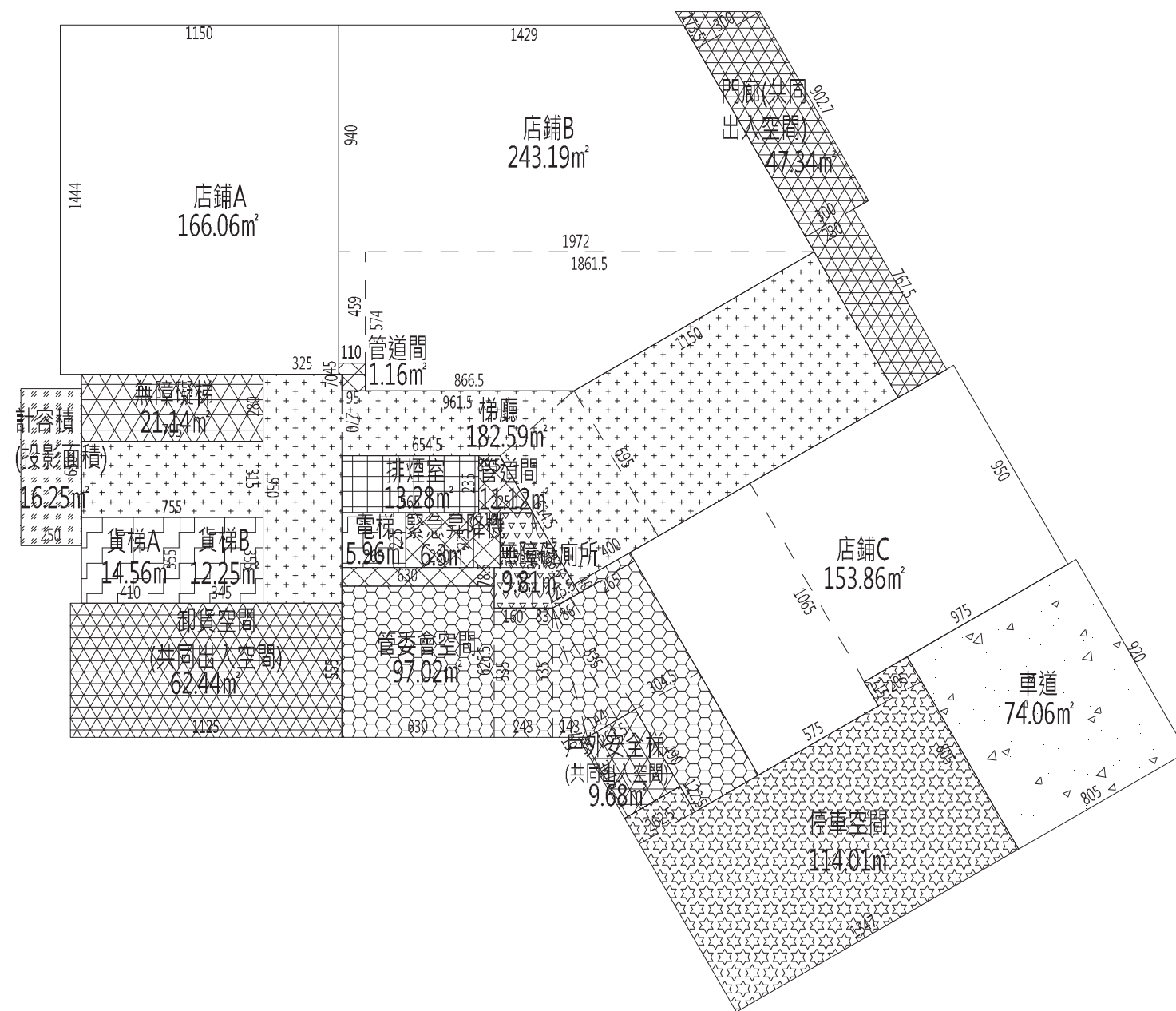


圖 6-1 地上一層平面圖(原核定)(S: 1/300)





樓地板面積計算

店鋪面積： $166.06 + 243.19 + 153.86 = 563.11\text{m}^2$

電梯 $5.96 + 14.56 + 12.25 = 32.77\text{m}^2$

梯廳 182.59m^2

管委會 $97.02 + 9.81 = 106.83\text{m}^2$

安全梯 $9.68 + 21.14 = 30.82\text{m}^2$

機電空間 $1.16 + 11.12 + 6.3 + 13.28 = 31.86\text{m}^2$

服務空間 $62.44 + 47.34 = 109.78\text{m}^2$

投影面積(計容積) 16.25m^2

停車空間 114.01m^2 車道 74.06m^2

樓地板面積合計： $563.11 + 32.77 + 182.59 + 106.83 + 30.82 + 31.86 + 109.78 + 16.25 + 114.01 + 74.06 = 1262.08\text{m}^2$

容積樓地板面積計算

依建築技術規則建築設計施工編第162條第1款檢討部分：

梯廳面積： $182.59\text{m}^2 > 1262.08 \times 10\% = 126.21\text{m}^2$
 $182.59 - 126.21 = 56.38\text{m}^2$ (回計容積)

依建築技術規則第162條第2款內容所載免計容積樓地板面積部分： $106.83 + 30.82 + 31.86 = 169.51\text{m}^2$

停車空間容積檢討(依建築技術規則第60條檢討)：

停車空間面積 - (設置車位 $\times 40$) =
 $114.01 - 40 = 74.01\text{m}^2$ (回計容積)

當層樓地板面積 - 第162條第1款(梯廳) - 第162條

第二款(機電空間) - 車道面積 - 停車空間

+ 停車空間回計容積 + 第162條第1款(梯廳 + 陽台) =
 $1262.08 - 182.59 - 169.51 - 74.06 - 114.01 + 74.01 + 56.38 = 852.3\text{m}^2$

本案為乙種工業區，依都市計畫新北市施行細則 第18條
 檢討其使用土地總面積：

地上一層為一般零售業使用，該設施申請容積樓地板面積 = 563.11m^2 ，其使用土地總面積 = $563.11 / 10746.85 \times 3813.49\text{m}^2 = 199.82\text{m}^2 \leq 3813.49\text{m}^2 \times 10\% = 381.35\text{m}^2$ ，符合規定。

避難層緊急昇降機至戶外出入口步行距離檢討(依建築技術規則第107條規定檢討)：

$L = 3.62 + 5.19 + 2.46 + 12.35 = 23.62\text{M} < 30\text{M}$

圖 6-2 地上一層面積檢討圖(維持原核定)(S: 1/300)

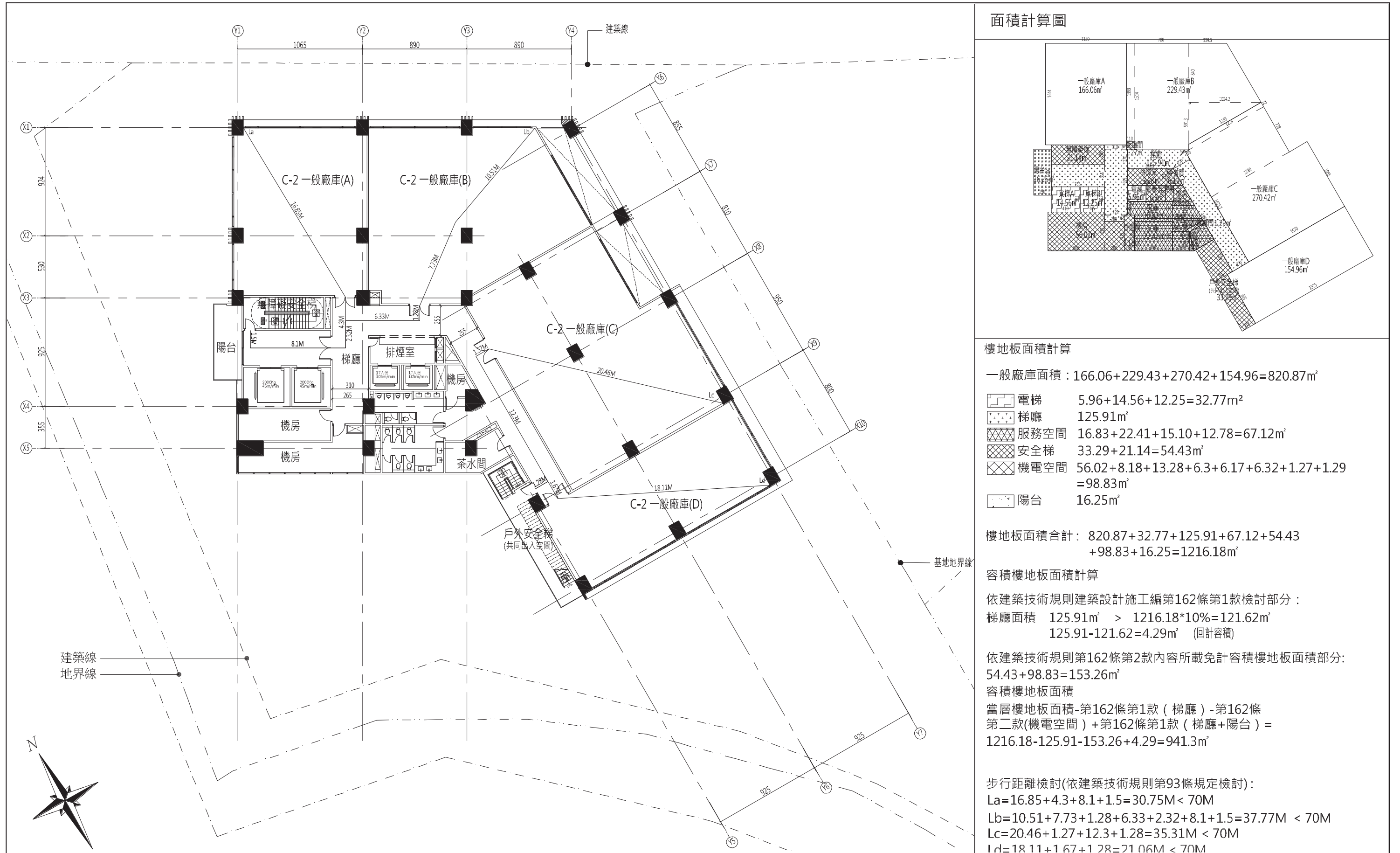
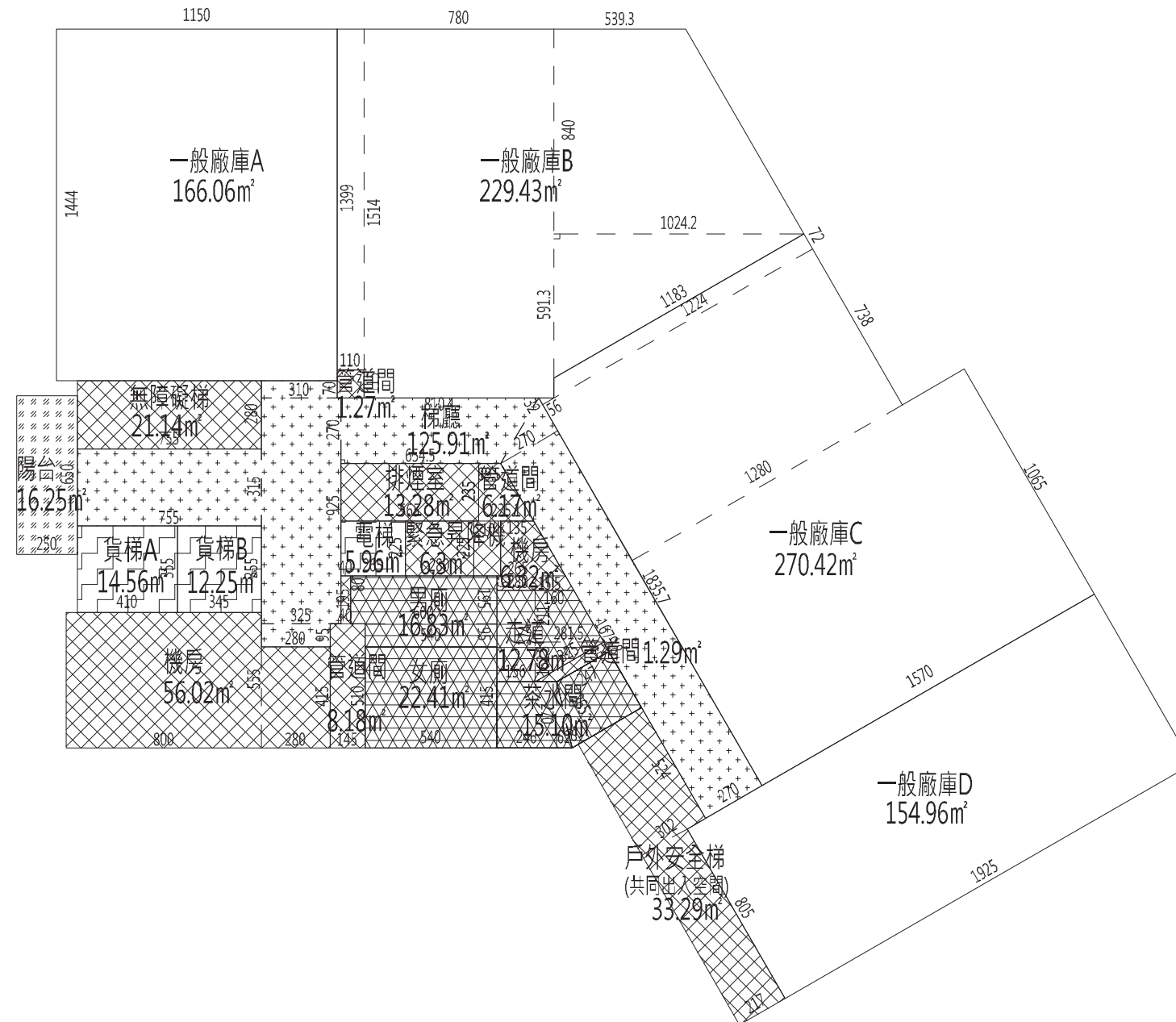


圖 6-3 地上二層平面圖(維持原核定)(S：1/300)



樓地板面積計算

一般廠庫面積： $166.06+229.43+270.42+154.96=820.87\text{m}^2$

電梯	$5.96+14.56+12.25=32.77\text{m}^2$
梯廳	125.91m^2
服務空間	$16.83+22.41+15.10+12.78=67.12\text{m}^2$
安全梯	$33.29+21.14=54.43\text{m}^2$
機電空間	$56.02+8.18+13.28+6.3+6.17+6.32+1.27+1.29=98.83\text{m}^2$
陽台	16.25m^2

樓地板面積合計： $820.87+32.77+125.91+67.12+54.43+98.83+16.25=1216.18\text{m}^2$

容積樓地板面積計算

依建築技術規則建築設計施工編第162條第1款檢討部分：

梯廳面積 $125.91\text{m}^2 > 1216.18 \times 10\% = 121.62\text{m}^2$
 $125.91 - 121.62 = 4.29\text{m}^2$ (回計容積)

依建築技術規則第162條第2款內容所載免計容積樓地板面積部分：
 $54.43+98.83=153.26\text{m}^2$

容積樓地板面積

當層樓地板面積-第162條第1款(梯廳)-第162條
 第二款(機電空間)+第162條第1款(梯廳+陽台)=
 $1216.18-125.91-153.26+4.29=941.3\text{m}^2$

步行距離檢討(依建築技術規則第93條規定檢討)：

$La=16.85+4.3+8.1+1.5=30.75\text{M} < 70\text{M}$

$Lb=10.51+7.73+1.28+6.33+2.32+8.1+1.5=37.77\text{M} < 70\text{M}$

$Lc=20.46+1.27+12.3+1.28=35.31\text{M} < 70\text{M}$

$Ld=18.11+1.67+1.28=21.06\text{M} < 70\text{M}$

圖 6-4 地上二層面積檢討圖(維持原核定)(S : 1/300)

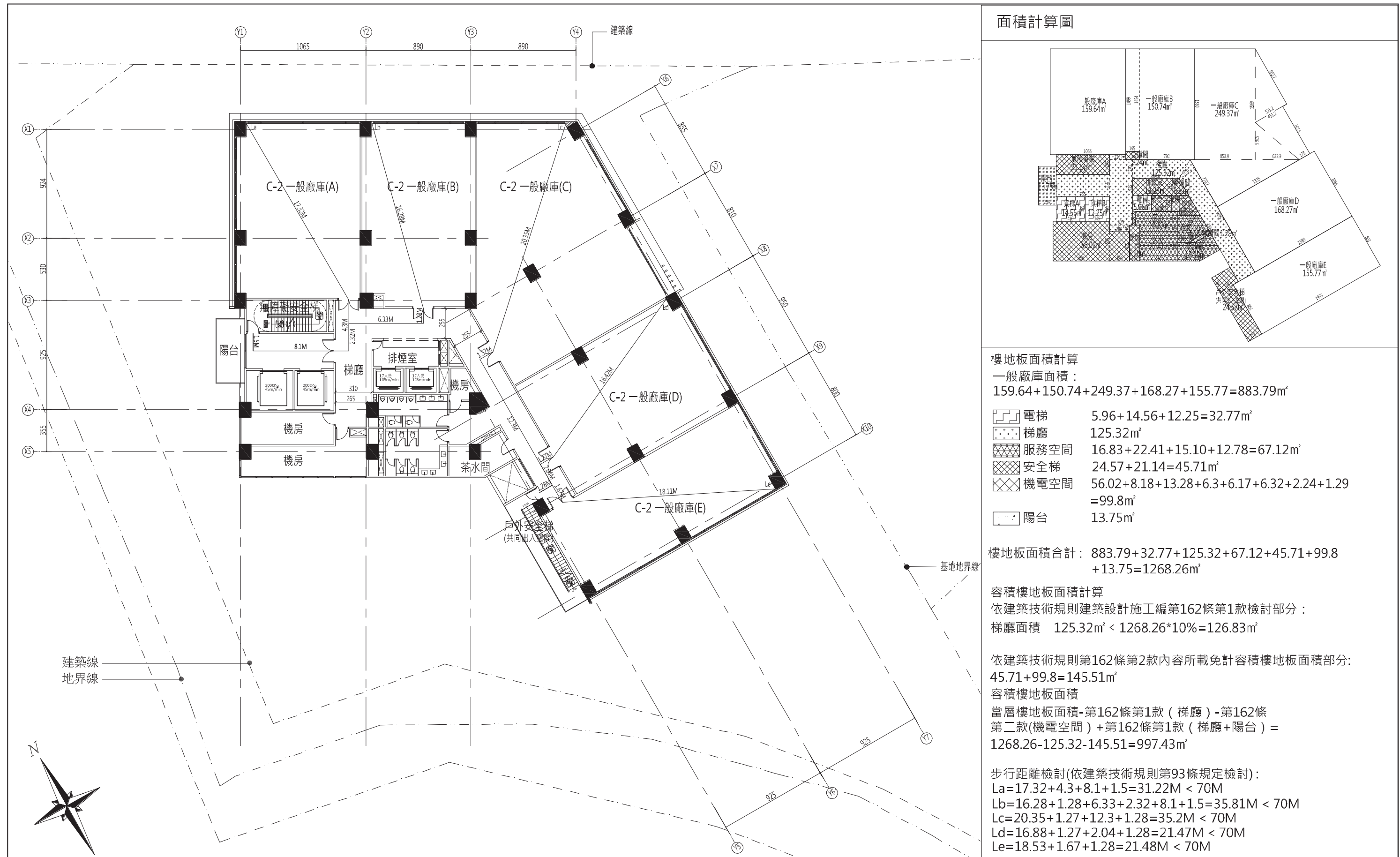
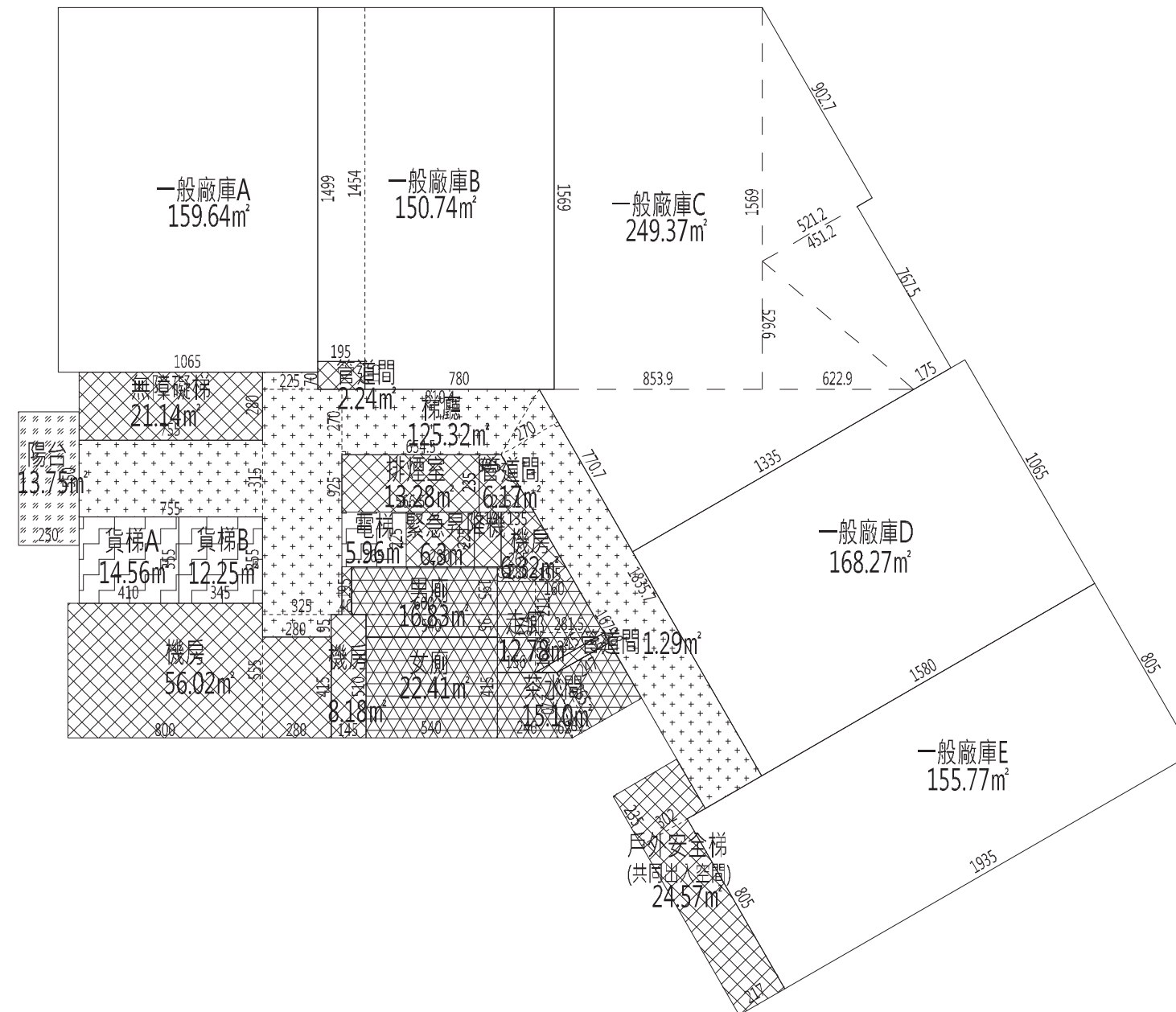


圖 6-5 地上三層平面圖(維持原核定)(S : 1/300)



樓地板面積計算

一般廠庫面積：

$$159.64 + 150.74 + 249.37 + 168.27 + 155.77 = 883.79\text{m}^2$$

電梯	5.96 + 14.56 + 12.25 = 32.77m²
梯廳	125.32m²
服務空間	16.83 + 22.41 + 15.10 + 12.78 = 67.12m²
安全梯	24.57 + 21.14 = 45.71m²
機電空間	56.02 + 8.18 + 13.28 + 6.3 + 6.17 + 6.32 + 2.24 + 1.29 = 99.8m²
陽台	13.75m²

$$\text{樓地板面積合計} : 883.79 + 32.77 + 125.32 + 67.12 + 45.71 + 99.8 + 13.75 = 1268.26\text{m}^2$$

容積樓地板面積計算

依建築技術規則建築設計施工編第162條第1款檢討部分：

$$\text{梯廳面積 } 125.32\text{m}^2 < 1268.26 \times 10\% = 126.83\text{m}^2$$

依建築技術規則第162條第2款內容所載免計容積樓地板面積部分：

$$45.71 + 99.8 = 145.51\text{m}^2$$

容積樓地板面積

$$\begin{aligned} &\text{當層樓地板面積} - \text{第162條第1款 (梯廳)} - \text{第162條} \\ &\text{第二款 (機電空間)} + \text{第162條第1款 (梯廳+陽台)} = \\ &1268.26 - 125.32 - 145.51 = 997.43\text{m}^2 \end{aligned}$$

步行距離檢討(依建築技術規則第93條規定檢討)：

$$La = 17.32 + 4.3 + 8.1 + 1.5 = 31.22\text{M} < 70\text{M}$$

$$Lb = 16.28 + 1.28 + 6.33 + 2.32 + 8.1 + 1.5 = 35.81\text{M} < 70\text{M}$$

$$Lc = 20.35 + 1.27 + 12.3 + 1.28 = 35.2\text{M} < 70\text{M}$$

$$Ld = 16.88 + 1.27 + 2.04 + 1.28 = 21.47\text{M} < 70\text{M}$$

$$Le = 18.53 + 1.67 + 1.28 = 21.48\text{M} < 70\text{M}$$

圖 6-6 地上三層面積檢討圖(維持原核定)(S : 1/300)

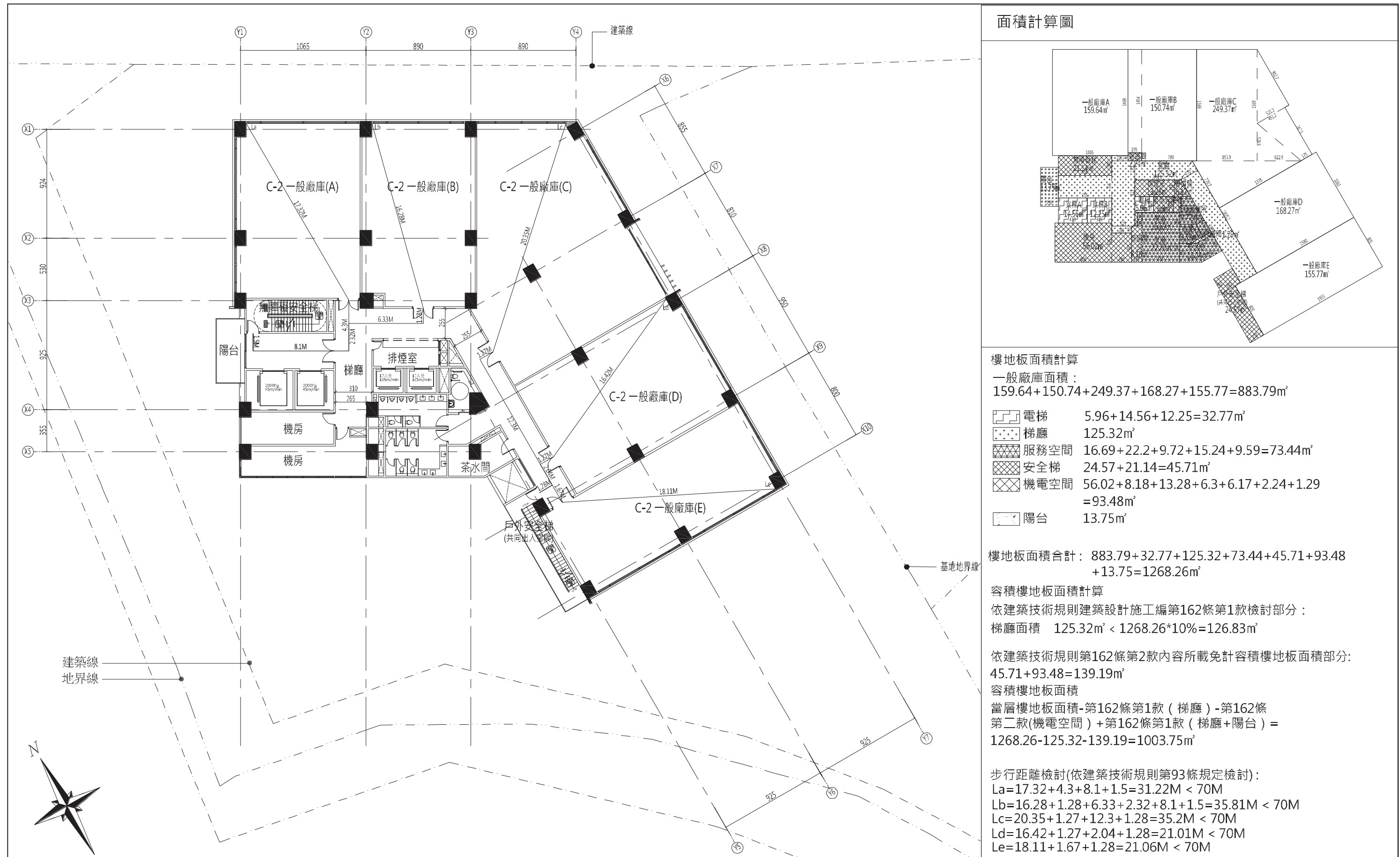


圖 6-7 地上四層平面圖(維持原核定)(S : 1/300)

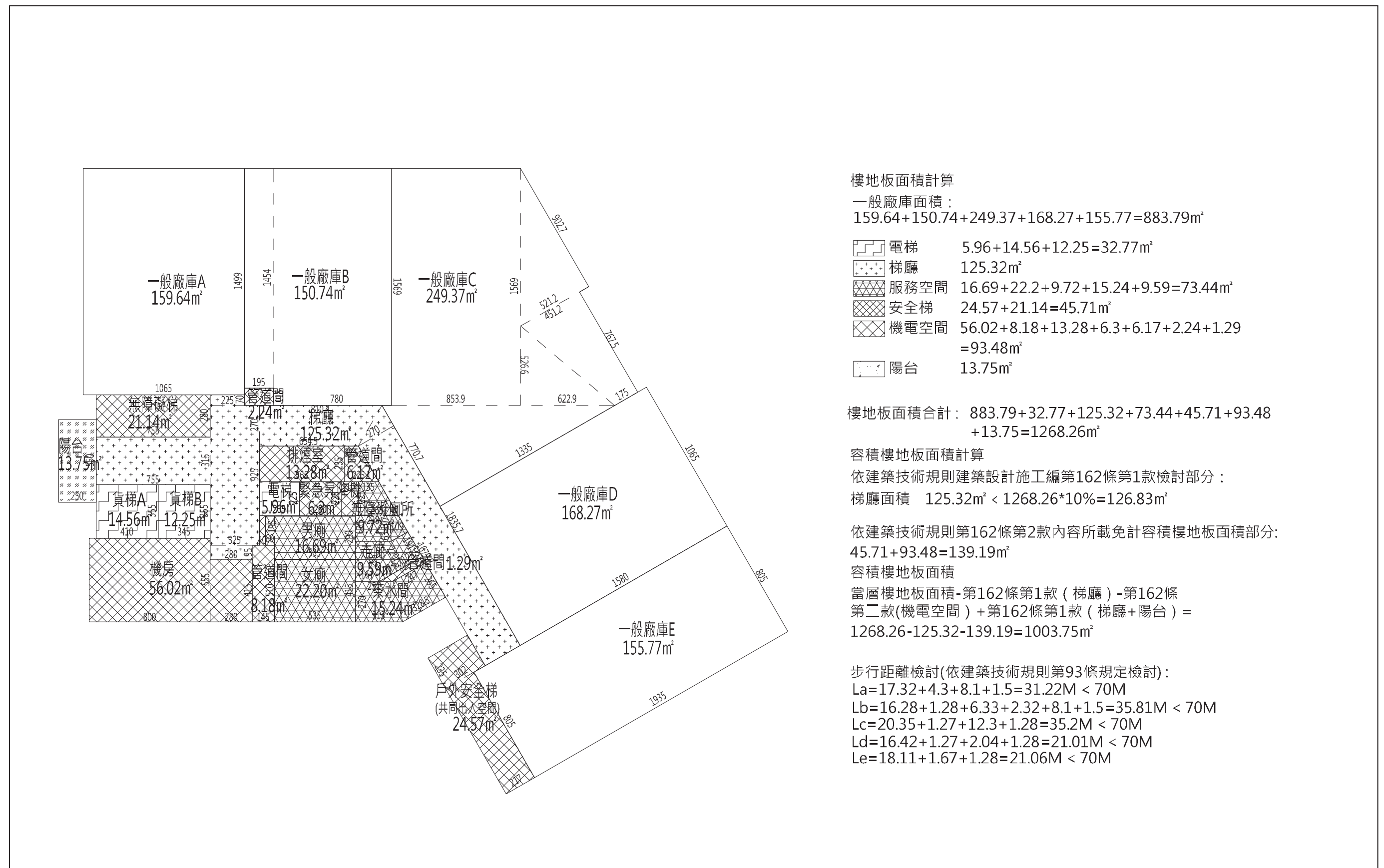


圖 6-8 地上四層面積檢討圖(維持原核定)(S : 1/300)

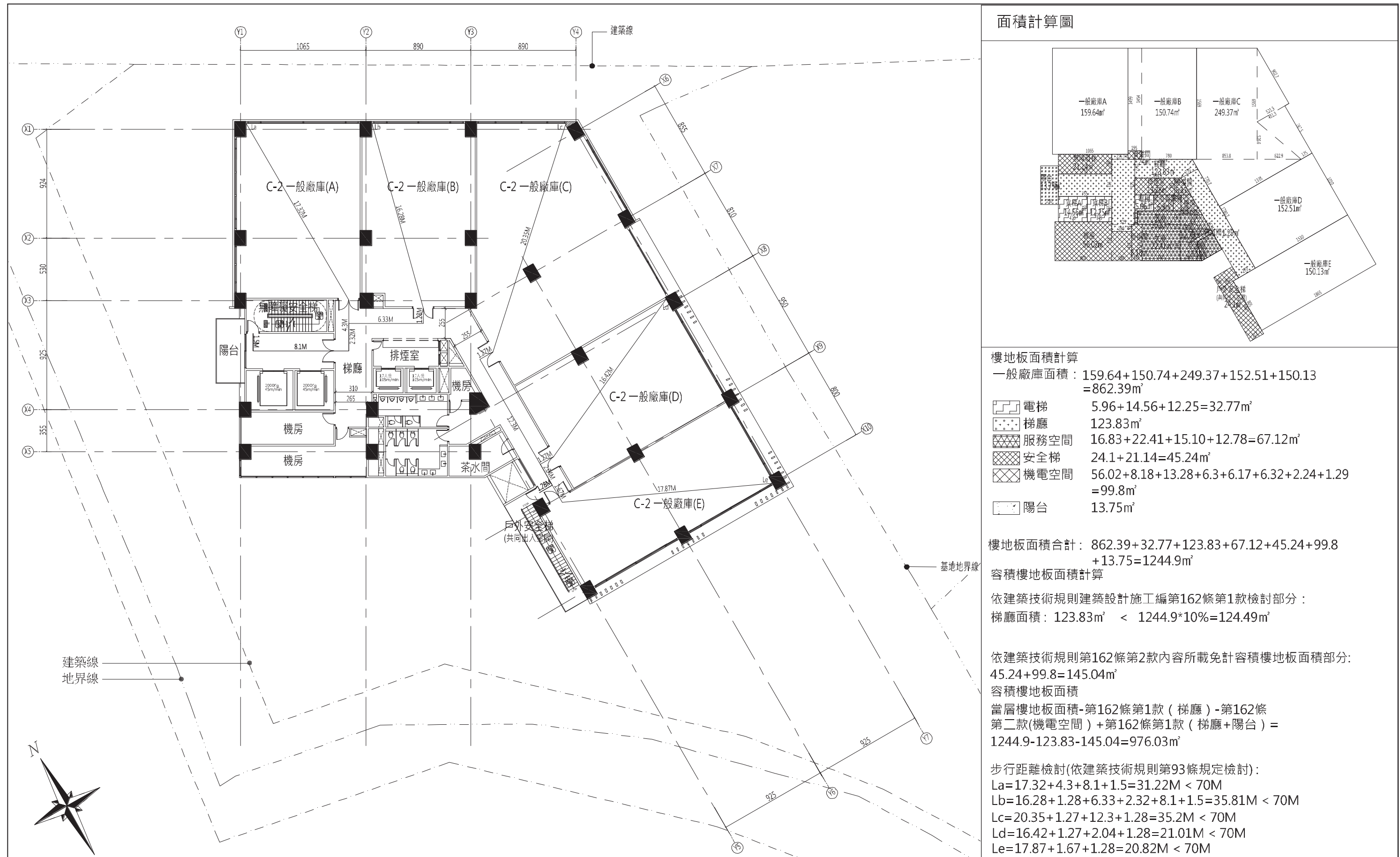
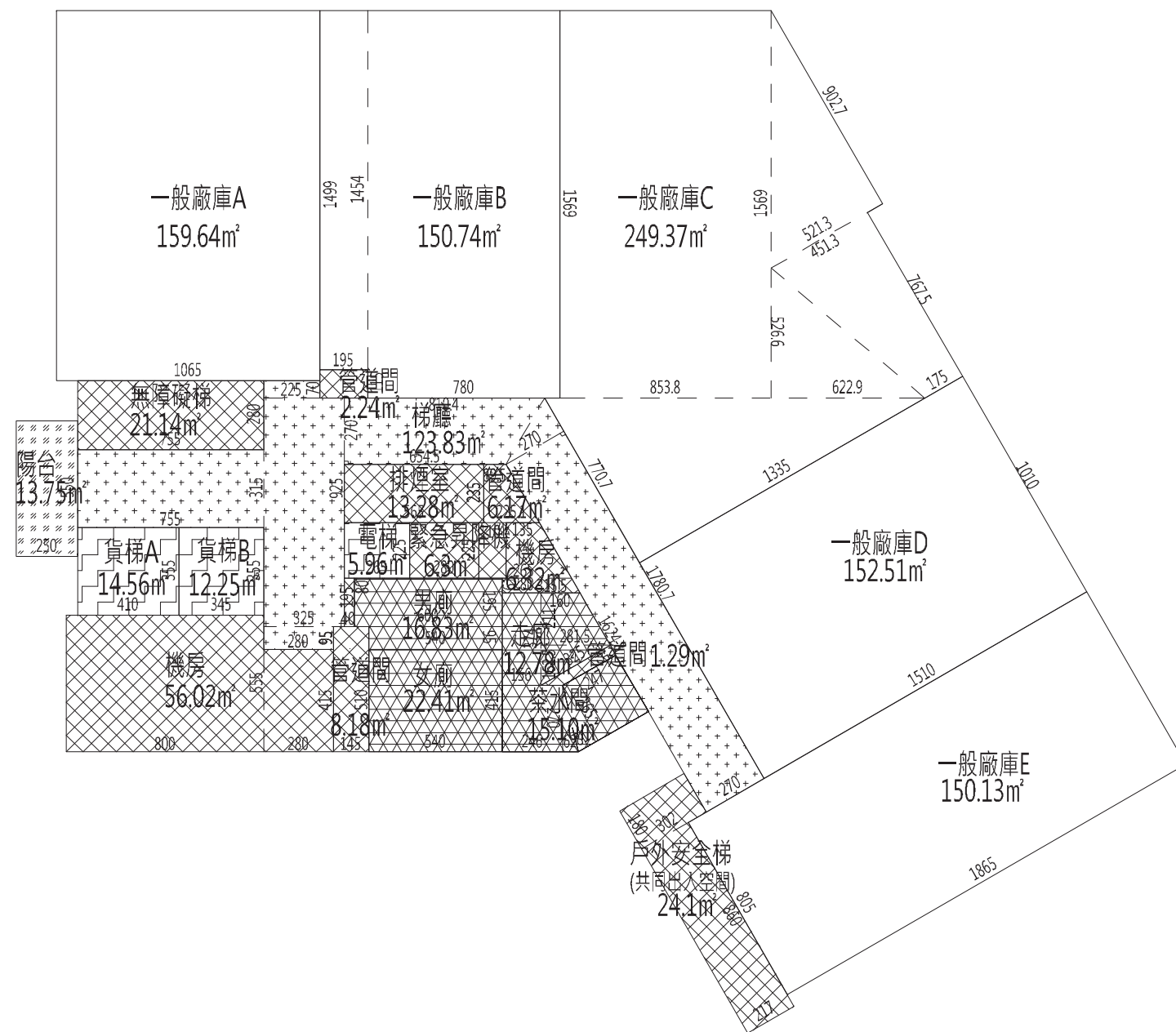


圖 6-9 地上五層平面圖(維持原核定)(S：1/300)



樓地板面積計算

一般廠庫面積： $159.64+150.74+249.37+152.51+150.13$
 $=862.39\text{m}^2$

電梯	$5.96+14.56+12.25=32.77\text{m}^2$
梯廳	123.83m^2
服務空間	$16.83+22.41+15.10+12.78=67.12\text{m}^2$
安全梯	$24.1+21.14=45.24\text{m}^2$
機電空間	$56.02+8.18+13.28+6.3+6.17+6.32+2.24+1.29$ $=99.8\text{m}^2$
陽台	13.75m^2

樓地板面積合計： $862.39+32.77+123.83+67.12+45.24+99.8$
 $+13.75=1244.9\text{m}^2$

容積樓地板面積計算

依建築技術規則建築設計施工編第162條第1款檢討部分：

梯廳面積： $123.83\text{m}^2 < 1244.9 \times 10\% = 124.49\text{m}^2$

依建築技術規則第162條第2款內容所載免計容積樓地板面積部分：

$45.24+99.8=145.04\text{m}^2$

容積樓地板面積

當層樓地板面積-第162條第1款(梯廳)-第162條
 第二款(機電空間)+第162條第1款(梯廳+陽台)=
 $1244.9-123.83-145.04=976.03\text{m}^2$

步行距離檢討(依建築技術規則第93條規定檢討)：

$\text{La}=17.32+4.3+8.1+1.5=31.22\text{M} < 70\text{M}$

$\text{Lb}=16.28+1.28+6.33+2.32+8.1+1.5=35.81\text{M} < 70\text{M}$

$\text{Lc}=20.35+1.27+12.3+1.28=35.2\text{M} < 70\text{M}$

$\text{Ld}=16.42+1.27+2.04+1.28=21.01\text{M} < 70\text{M}$

$\text{Le}=17.87+1.67+1.28=20.82\text{M} < 70\text{M}$

圖 6-10 地上五層面積檢討圖(維持原核定)(S : 1/300)

本頁空白，以利對照

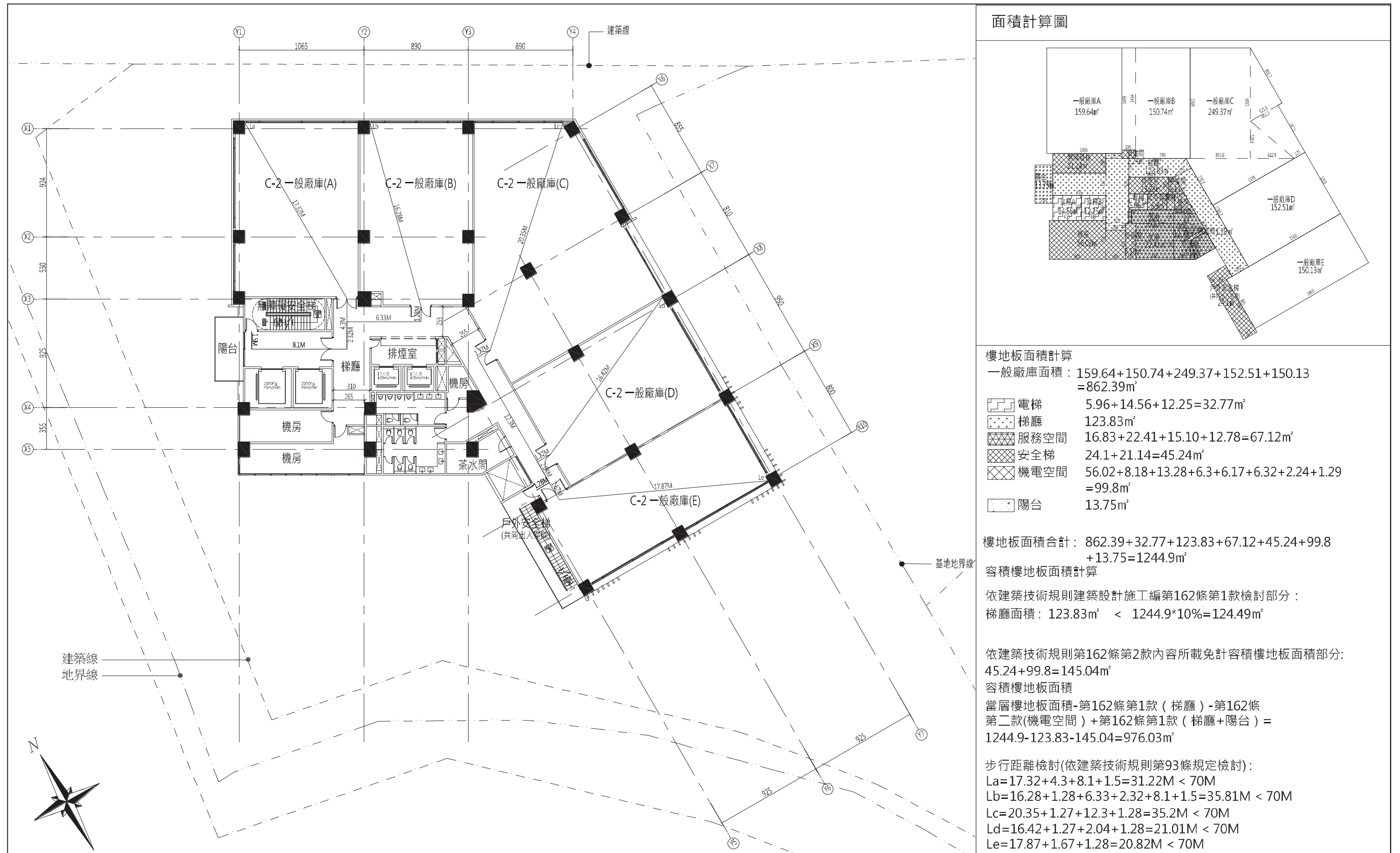


圖 6-11 地上六層平面圖(原核定)(S : 1/300)

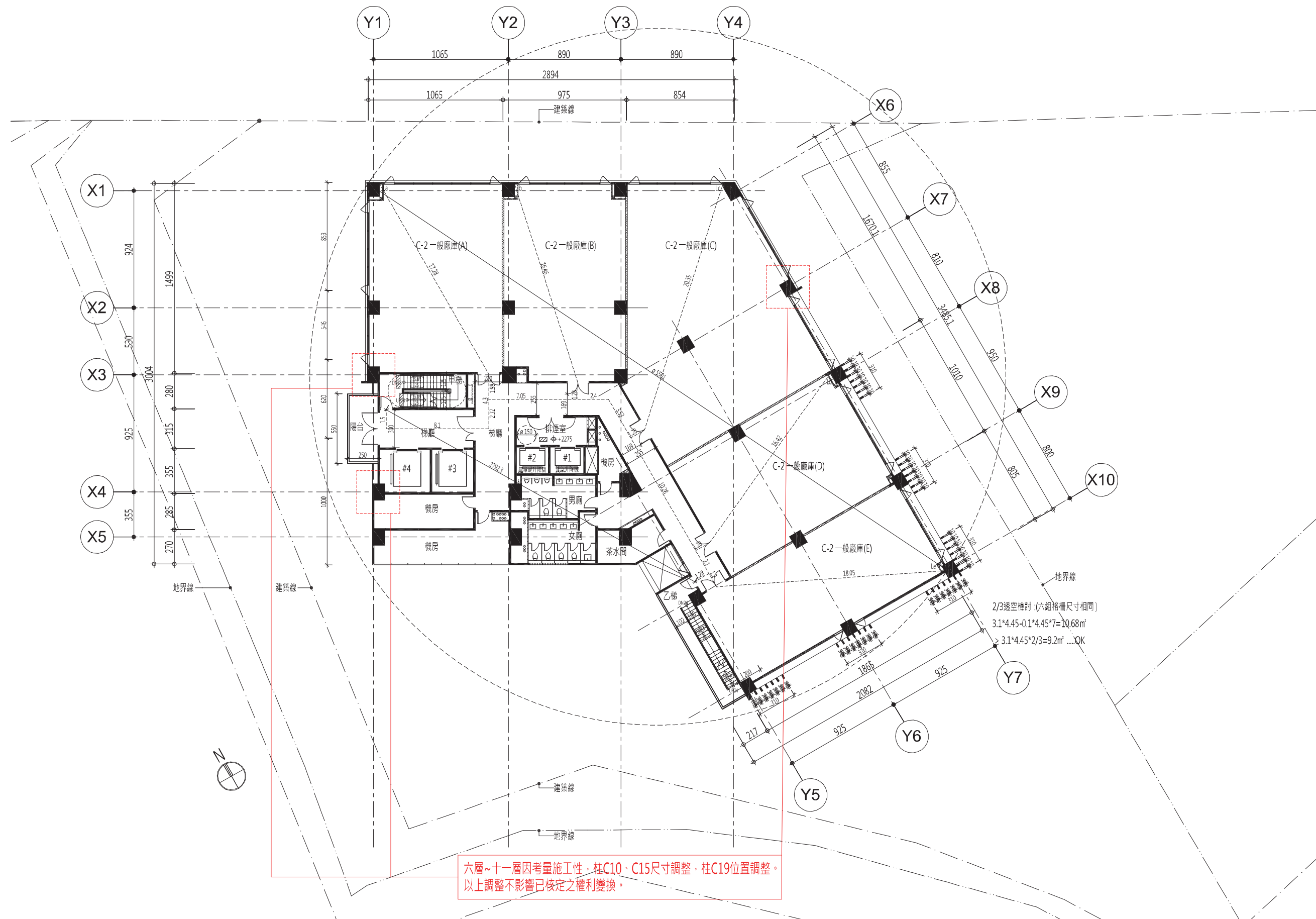


圖 6-11-1 地上六層平面圖(變更後)(S : 1/300)

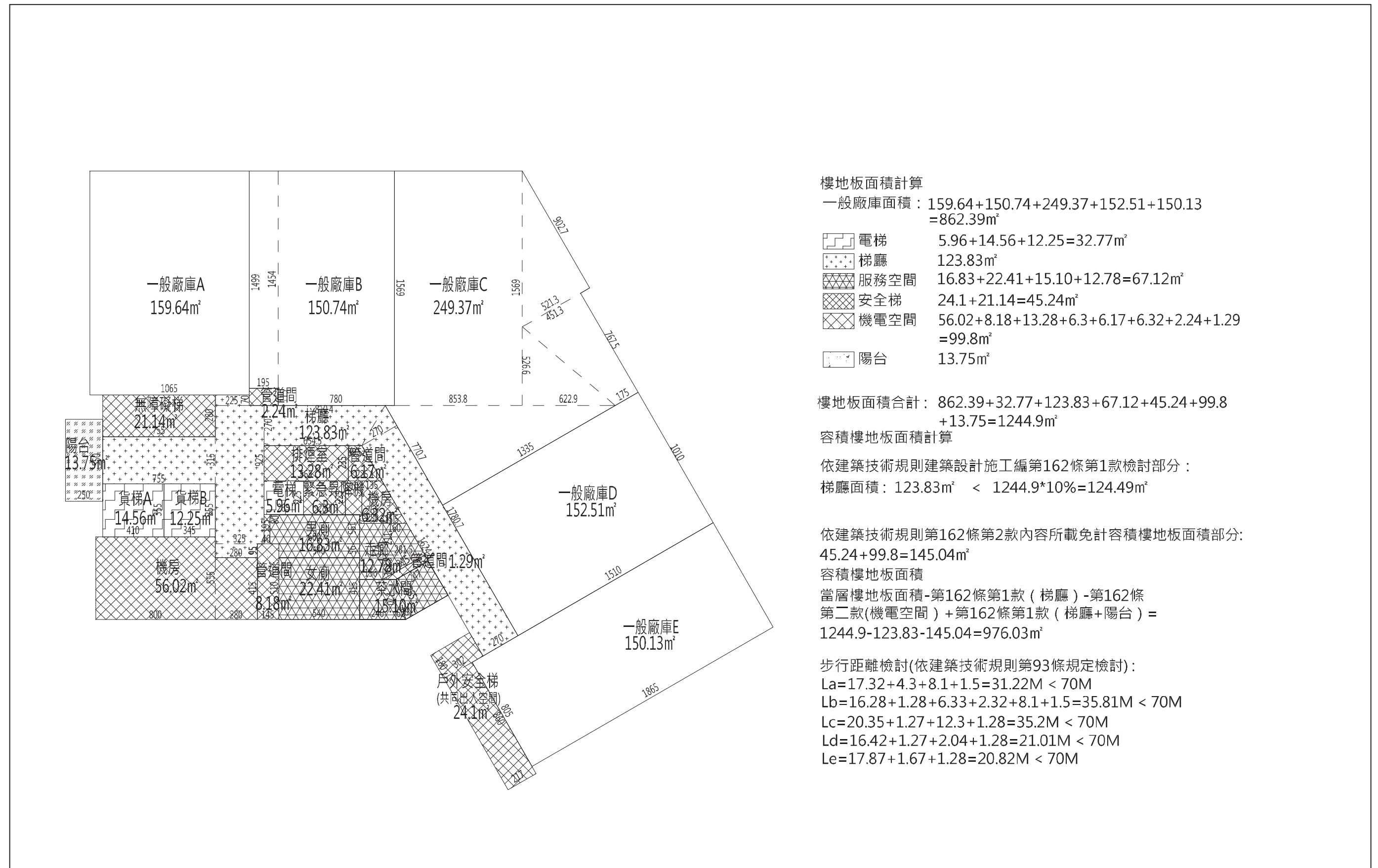


圖 6-12 地上六層面積檢討圖(維持原核定)(S：1/300)

本頁空白(無變更)，以利對照

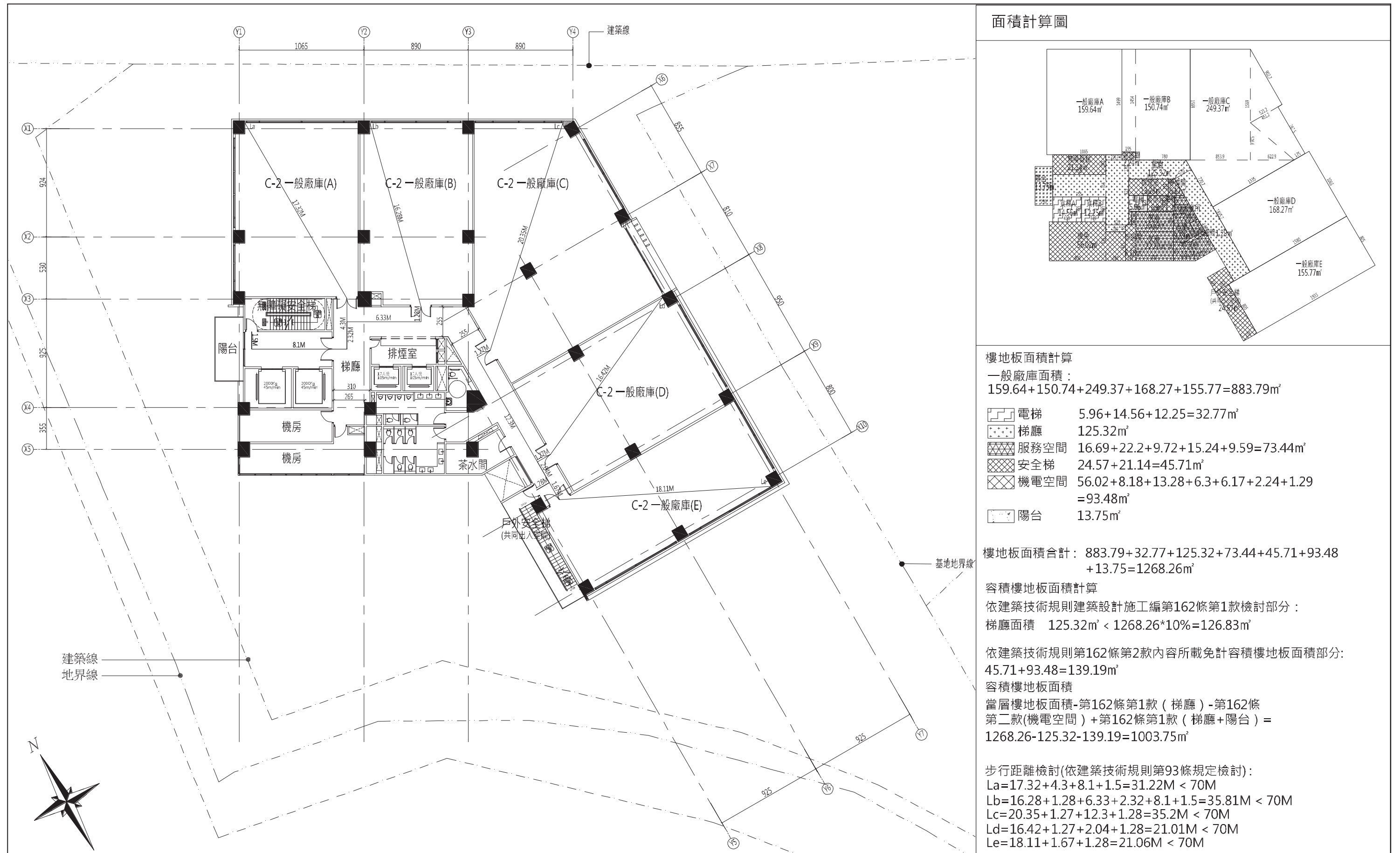


圖 6-13 地上七層平面圖(原核定)(S : 1/300)

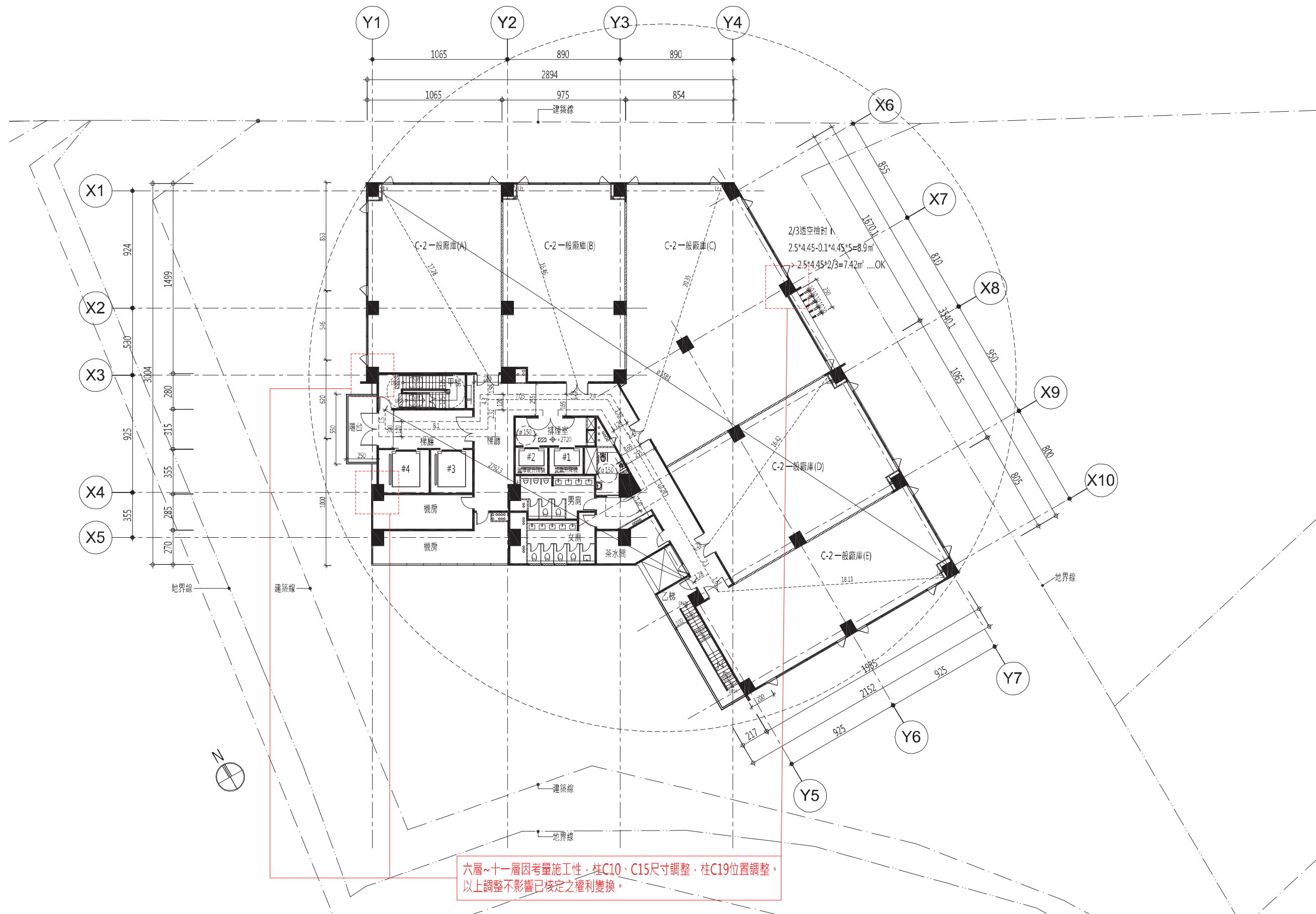
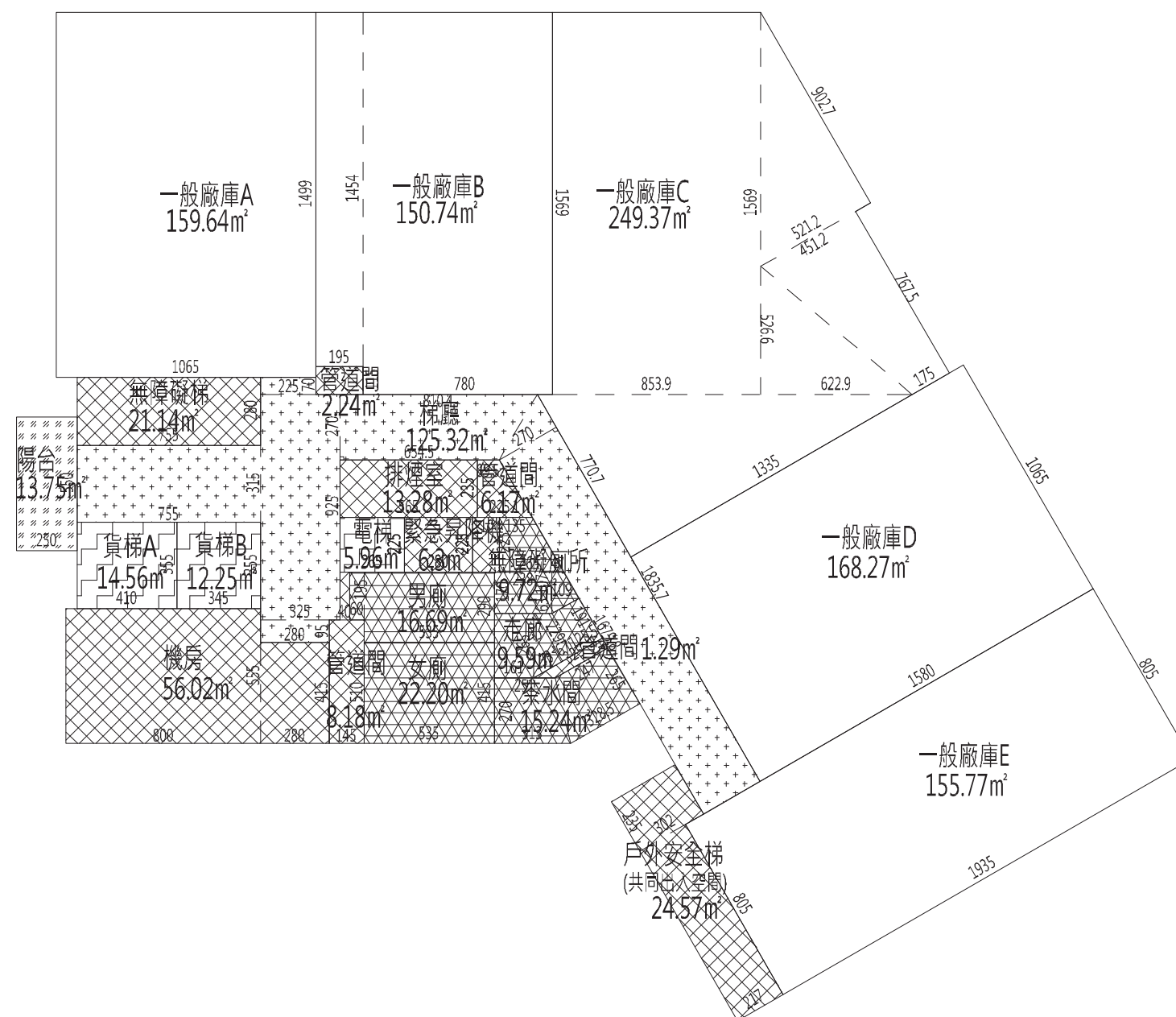


圖 6-13-1 地上七層平面圖(變更後)(S : 1/300)



樓地板面積計算

一般廠庫面積：

$$159.64+150.74+249.37+168.27+155.77=883.79\text{m}^2$$

 電梯 $5.96+14.56+12.25=32.77\text{m}^2$

	梯廳	125.32m ²
---	----	----------------------

服務空間 $16.69+22.2+9.72+15.24+9.59=73.44\text{m}^2$

	安全梯	$24.57+21.14=45.71\text{m}^2$
---	-----	-------------------------------

機電空間 $56.02+8.18+13.28+6.3+6.17+2.24+1.29$
 $=93.48\text{m}^2$

陽台	13.75m ²
----	---------------------

樓地板面積合計：883.79+32.77+125.32+73.44+45.71+93.48
+13.75=1268.26m²

容積樓地板面積計算

依建築技術規則建築設計施工編第162條第1款檢討部分：

梯廳面積 $125.32\text{m}^2 < 1268.26 \times 10\% = 126.83\text{m}^2$

依建築技術規則第162條第2款內容所載免計容積樓地板面積部分:

$$45.71+93.48=139.19\text{m}^2$$

容積樓地板面積

當層樓地板面積-第162條第1款(梯廳)-第162條
第二款(機電空間)+第162條第1款(梯廳+陽台)=
1268.26-125.32-139.19=1003.75m²

步行距離檢討(依建築技術規則第93條規定檢討):

$$L_a = 17.32 + 4.3 + 8.1 + 1.5 = 31.22\text{M} < 70\text{M}$$

$$Lb = 16.28 + 1.28 + 6.33 + 2.32 + 8.1 + 1.5 = 35.81 \text{ M} < 70 \text{ M}$$

$$L_c = 20.35 + 1.27 + 12.3 + 1.28 = 35.2 \text{ M} < 70 \text{ M}$$

$$L_d = 16.42 + 1.27 + 2.04 + 1.28 = 21.01 \text{ M} < 70 \text{ M}$$

$$L_e = 18.11 + 1.67 + 1.28 = 21.06 \text{ M} < 70 \text{ M}$$

圖 6-14 地上七層面積檢討圖(維持原核定)(S：1/300)

本頁空白(無變更)，以利對照

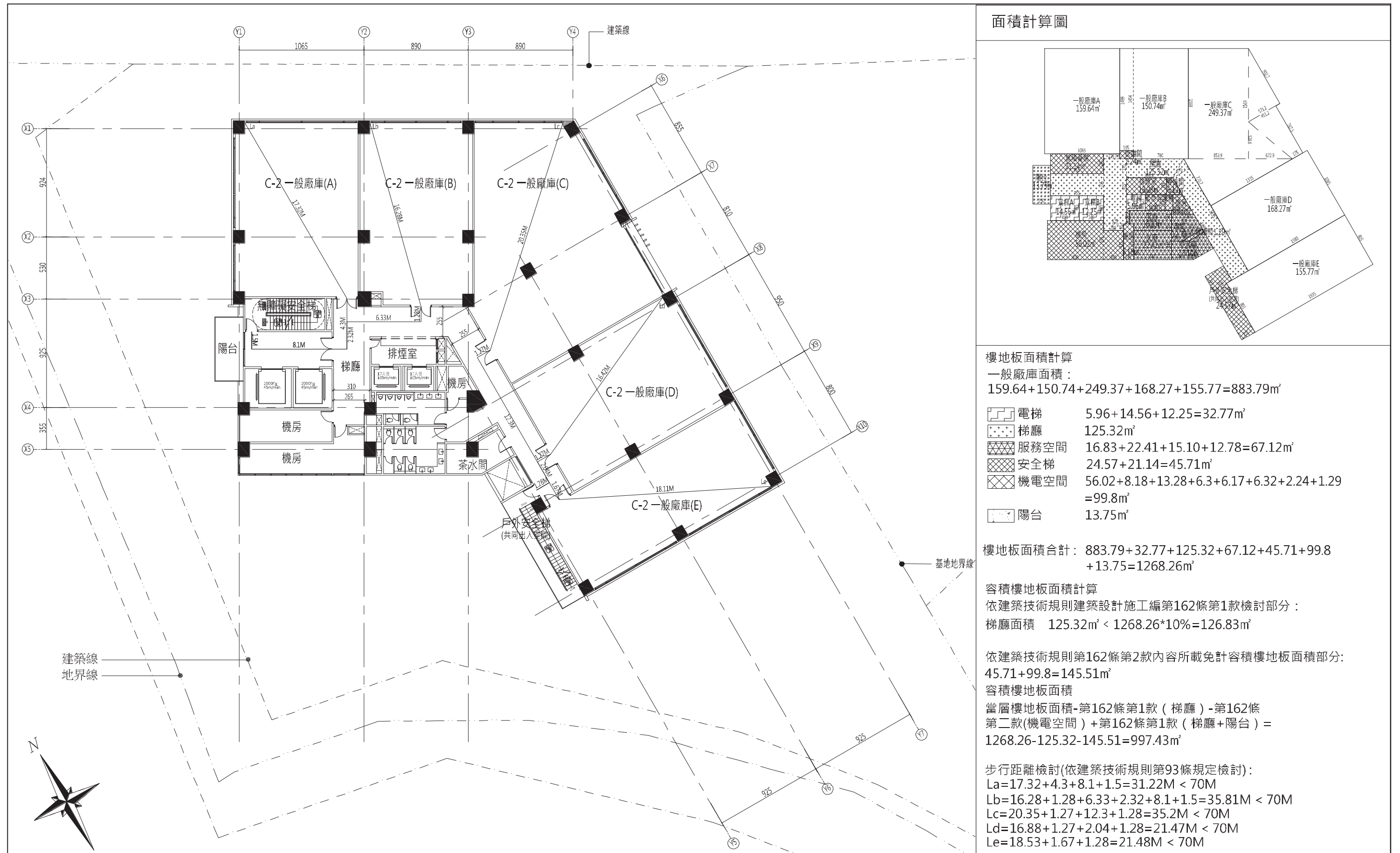


圖 6-15 地上八層平面圖(原核定)(S : 1/300)

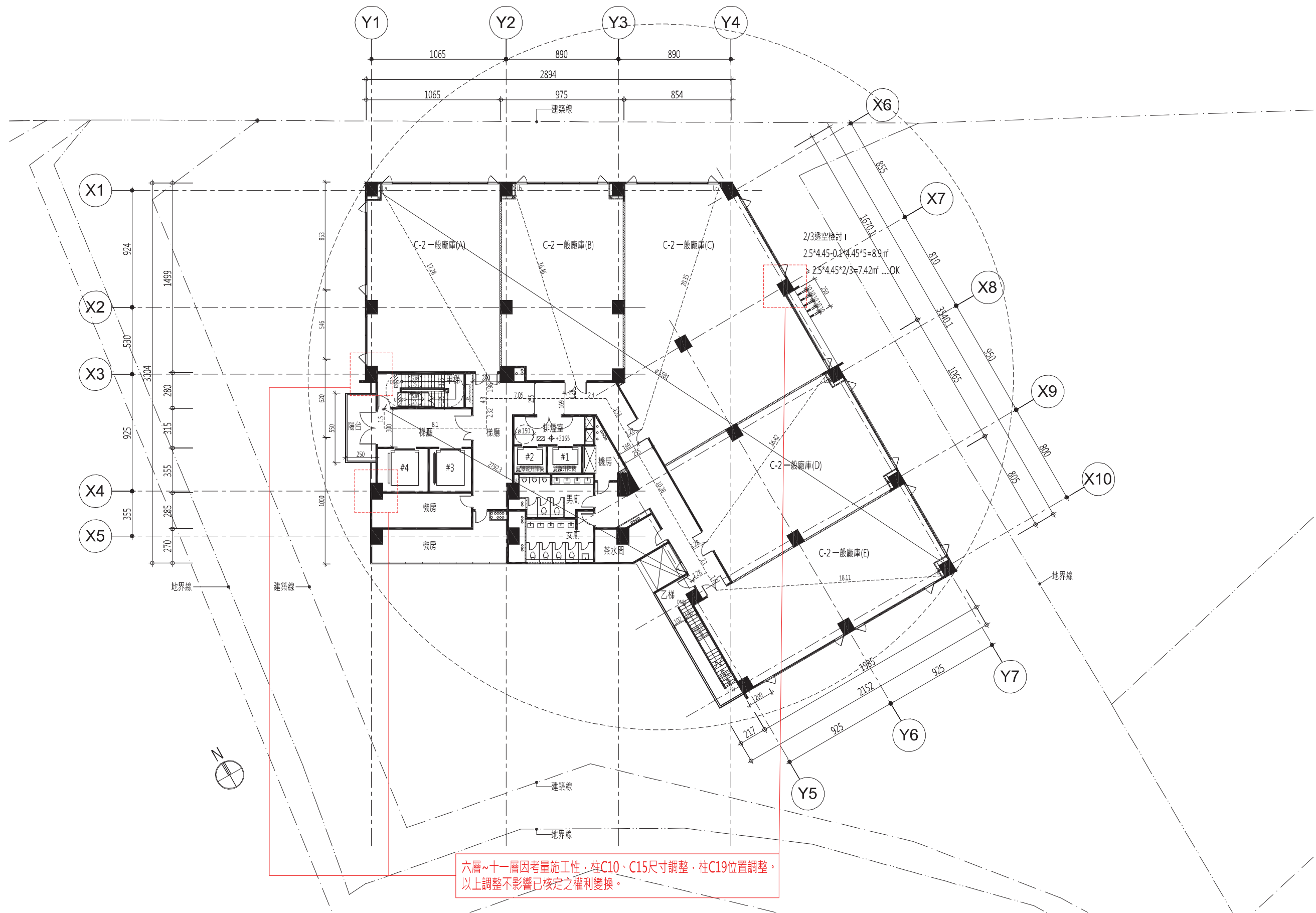


圖 6-15-1 地上八層平面圖(變更後)(S : 1/300)

本頁空白(無變更)，以利對照

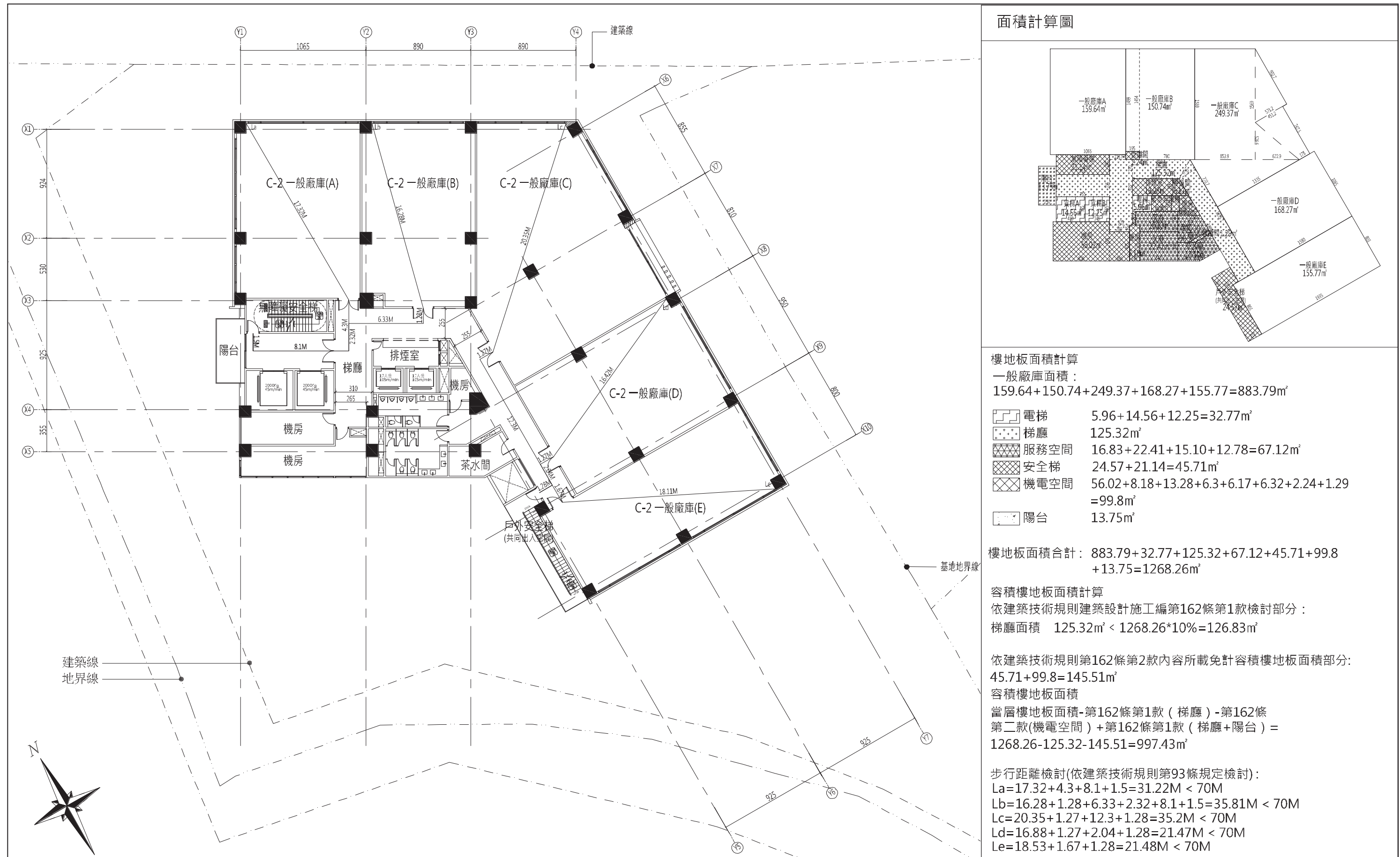


圖 6-17 地上九層平面圖(原核定)(S : 1/300)

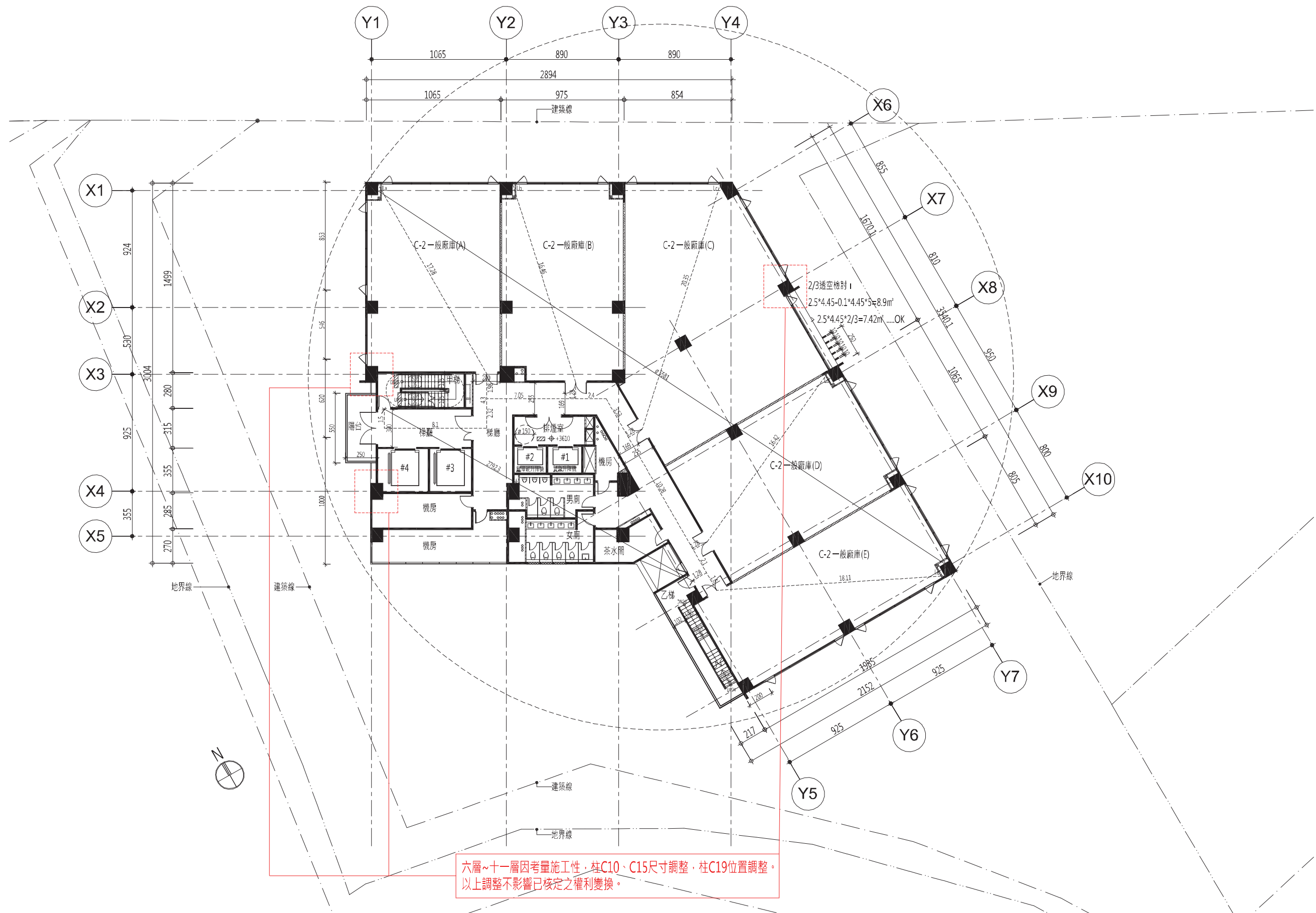
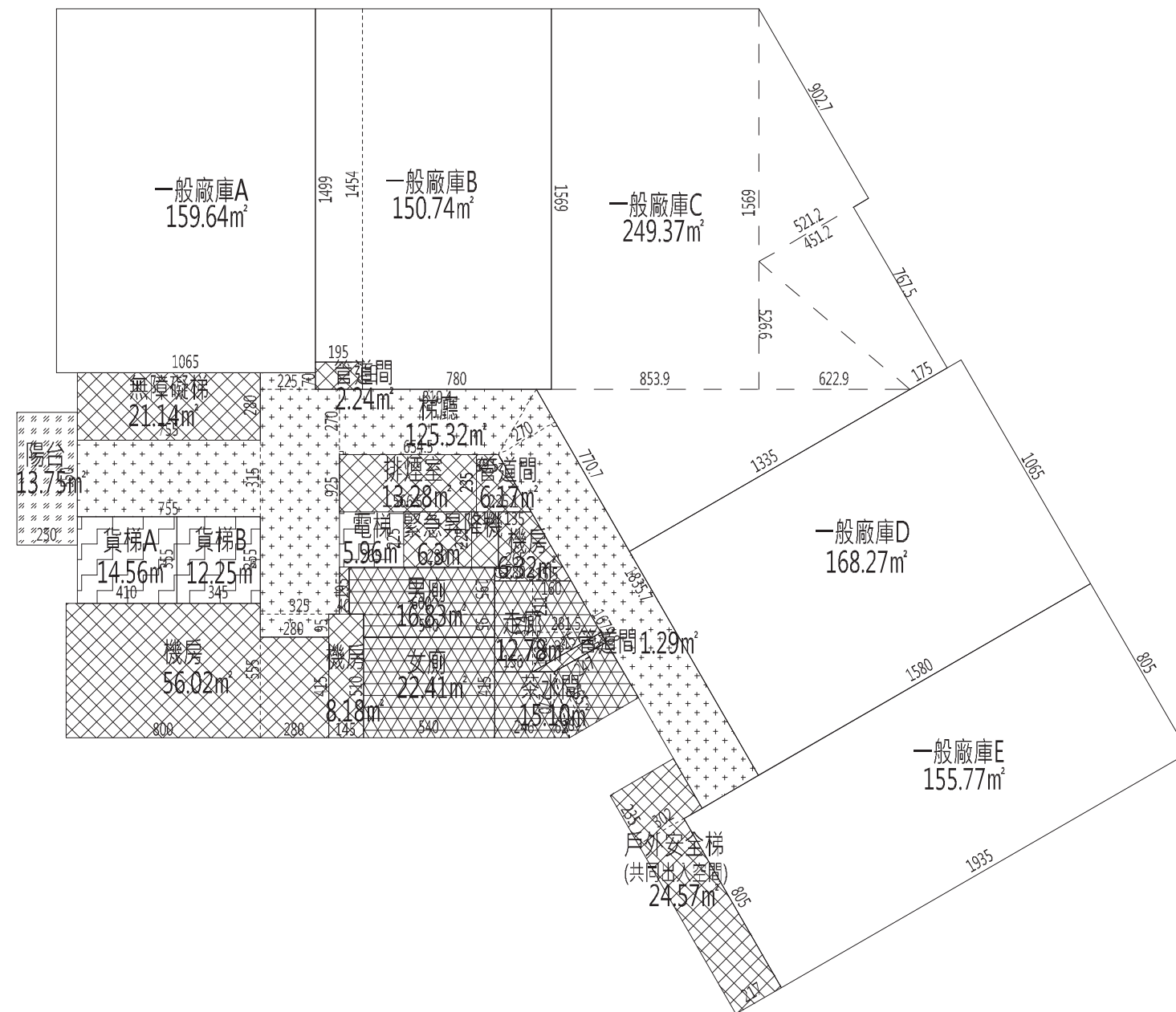


圖 6-17-1 地上九層平面圖(變更後)(S : 1/300)



樓地板面積計算

一般廠庫面積：

$$159.64 + 150.74 + 249.37 + 168.27 + 155.77 = 883.79\text{m}^2$$

$$\text{電梯} \quad 5.96 + 14.56 + 12.25 = 32.77\text{m}^2$$

$$\text{梯廳} \quad 125.32\text{m}^2$$

$$\text{服務空間} \quad 16.83 + 22.41 + 15.10 + 12.78 = 67.12\text{m}^2$$

$$\text{安全梯} \quad 24.57 + 21.14 = 45.71\text{m}^2$$

$$\text{機電空間} \quad 56.02 + 8.18 + 13.28 + 6.3 + 6.17 + 6.32 + 2.24 + 1.29 = 99.8\text{m}^2$$

$$\text{陽台} \quad 13.75\text{m}^2$$

$$\text{樓地板面積合計} : 883.79 + 32.77 + 125.32 + 67.12 + 45.71 + 99.8 + 13.75 = 1268.26\text{m}^2$$

容積樓地板面積計算

依建築技術規則建築設計施工編第162條第1款檢討部分：

$$\text{梯廳面積} \quad 125.32\text{m}^2 < 1268.26 \times 10\% = 126.83\text{m}^2$$

依建築技術規則第162條第2款內容所載免計容積樓地板面積部分：

$$45.71 + 99.8 = 145.51\text{m}^2$$

容積樓地板面積

$$\begin{aligned} &\text{當層樓地板面積} - \text{第162條第1款 (梯廳)} - \text{第162條} \\ &\text{第二款 (機電空間)} + \text{第162條第1款 (梯廳+陽台)} = \\ &1268.26 - 125.32 - 145.51 = 997.43\text{m}^2 \end{aligned}$$

步行距離檢討(依建築技術規則第93條規定檢討)：

$$La = 17.32 + 4.3 + 8.1 + 1.5 = 31.22\text{M} < 70\text{M}$$

$$Lb = 16.28 + 1.28 + 6.33 + 2.32 + 8.1 + 1.5 = 35.81\text{M} < 70\text{M}$$

$$Lc = 20.35 + 1.27 + 12.3 + 1.28 = 35.2\text{M} < 70\text{M}$$

$$Ld = 16.88 + 1.27 + 2.04 + 1.28 = 21.47\text{M} < 70\text{M}$$

$$Le = 18.53 + 1.67 + 1.28 = 21.48\text{M} < 70\text{M}$$

圖 6-18 地上九層面積檢討圖(維持原核定)(S : 1/300)

本頁空白(無變更)，以利對照

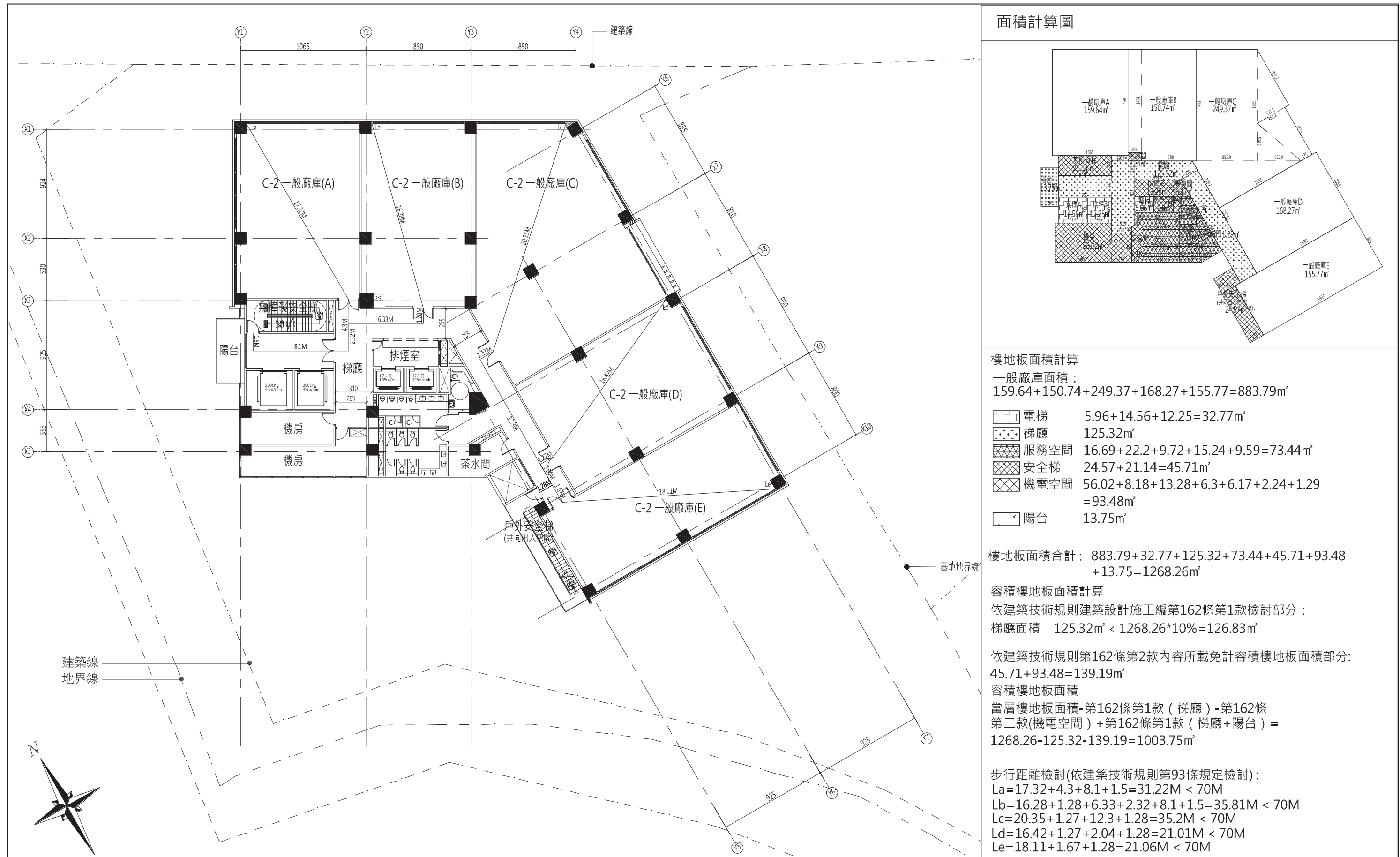


圖 6-19 地上十層平面圖(原核定)(S : 1/300)

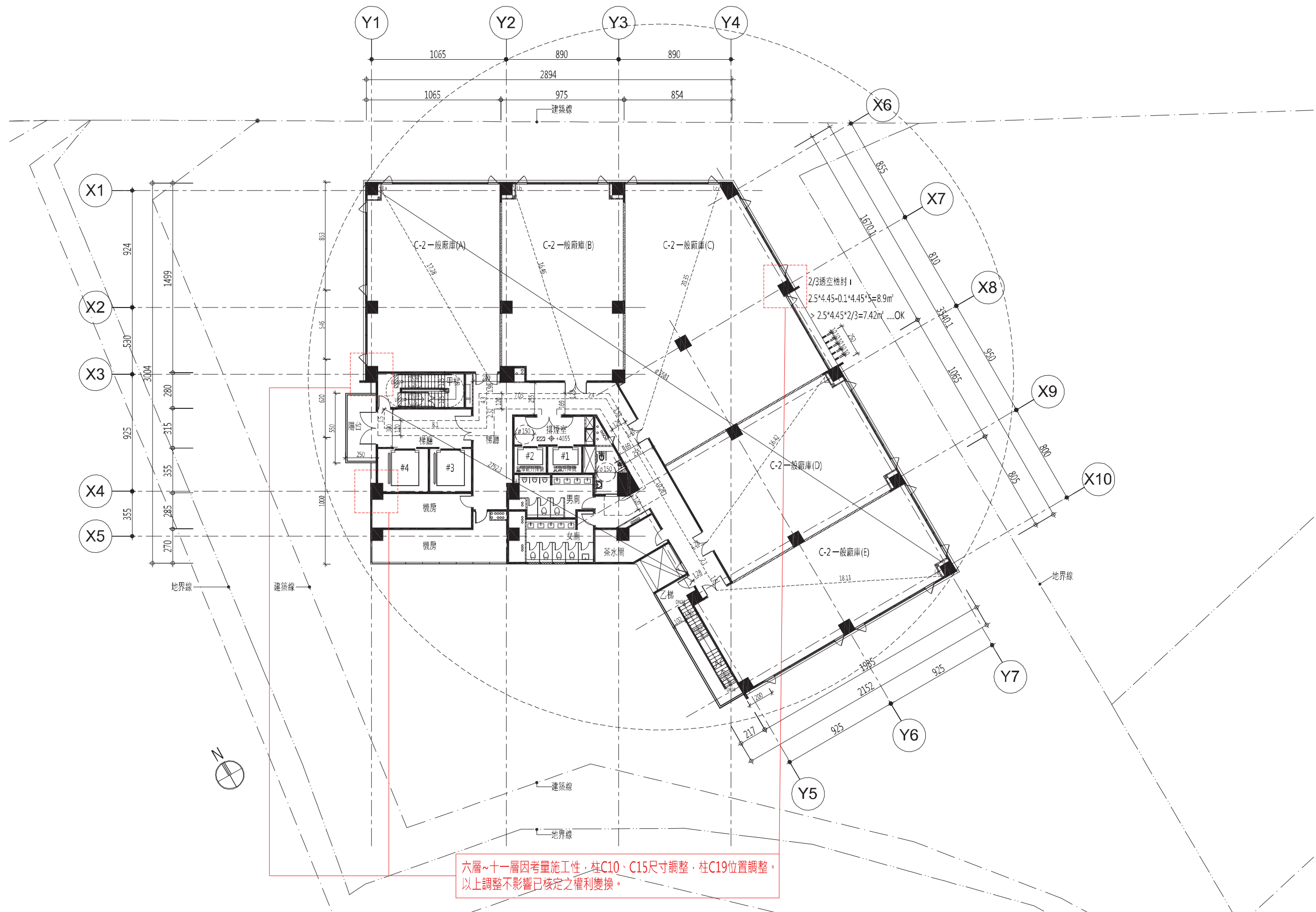
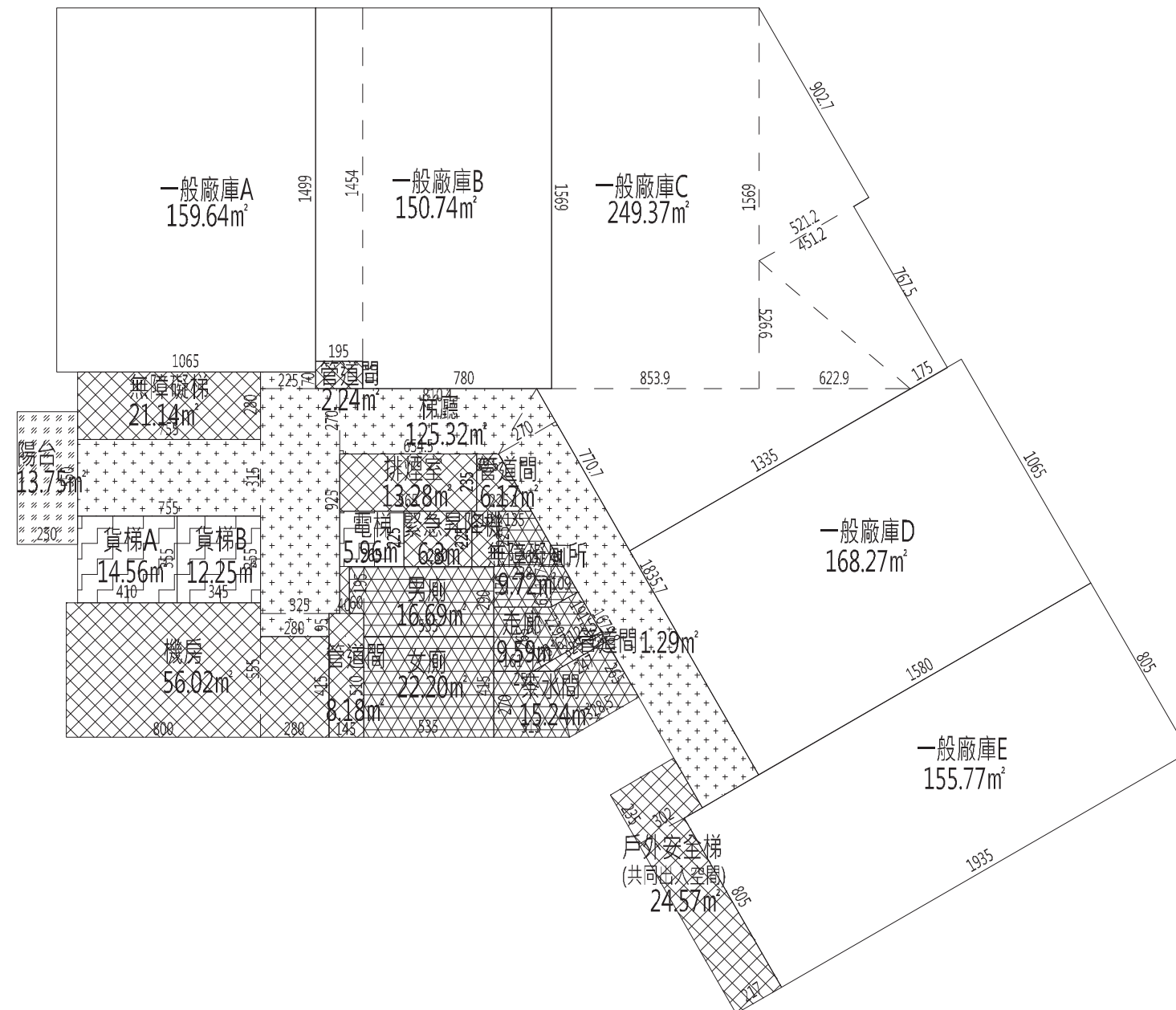


圖 6-19-1 地上十層平面圖(變更後)(S : 1/300)



樓地板面積計算

一般廠庫面積：

$$159.64 + 150.74 + 249.37 + 168.27 + 155.77 = 883.79\text{m}^2$$

$$\text{電梯} \quad 5.96 + 14.56 + 12.25 = 32.77\text{m}^2$$

$$\text{梯廳} \quad 125.32\text{m}^2$$

$$\text{服務空間} \quad 16.69 + 22.2 + 9.72 + 15.24 + 9.59 = 73.44\text{m}^2$$

$$\text{安全梯} \quad 24.57 + 21.14 = 45.71\text{m}^2$$

$$\text{機電空間} \quad 56.02 + 8.18 + 13.28 + 6.3 + 6.17 + 2.24 + 1.29 = 93.48\text{m}^2$$

$$\text{陽台} \quad 13.75\text{m}^2$$

$$\text{樓地板面積合計} : 883.79 + 32.77 + 125.32 + 73.44 + 45.71 + 93.48 + 13.75 = 1268.26\text{m}^2$$

容積樓地板面積計算

依建築技術規則建築設計施工編第162條第1款檢討部分：

$$\text{梯廳面積} \quad 125.32\text{m}^2 < 1268.26 \times 10\% = 126.83\text{m}^2$$

依建築技術規則第162條第2款內容所載免計容積樓地板面積部分：

$$45.71 + 93.48 = 139.19\text{m}^2$$

容積樓地板面積

$$\begin{aligned} &\text{當層樓地板面積-第162條第1款 (梯廳) -第162條} \\ &\text{第二款(機電空間) + 第162條第1款 (梯廳+陽台) =} \\ &1268.26 - 125.32 - 139.19 = 1003.75\text{m}^2 \end{aligned}$$

步行距離檢討(依建築技術規則第93條規定檢討)：

$$La = 17.32 + 4.3 + 8.1 + 1.5 = 31.22\text{M} < 70\text{M}$$

$$Lb = 16.28 + 1.28 + 6.33 + 2.32 + 8.1 + 1.5 = 35.81\text{M} < 70\text{M}$$

$$Lc = 20.35 + 1.27 + 12.3 + 1.28 = 35.2\text{M} < 70\text{M}$$

$$Ld = 16.42 + 1.27 + 2.04 + 1.28 = 21.01\text{M} < 70\text{M}$$

$$Le = 18.11 + 1.67 + 1.28 = 21.06\text{M} < 70\text{M}$$

圖 6-20 地上十層面積檢討圖(維持原核定)(S : 1/300)

本頁空白(無變更)，以利對照

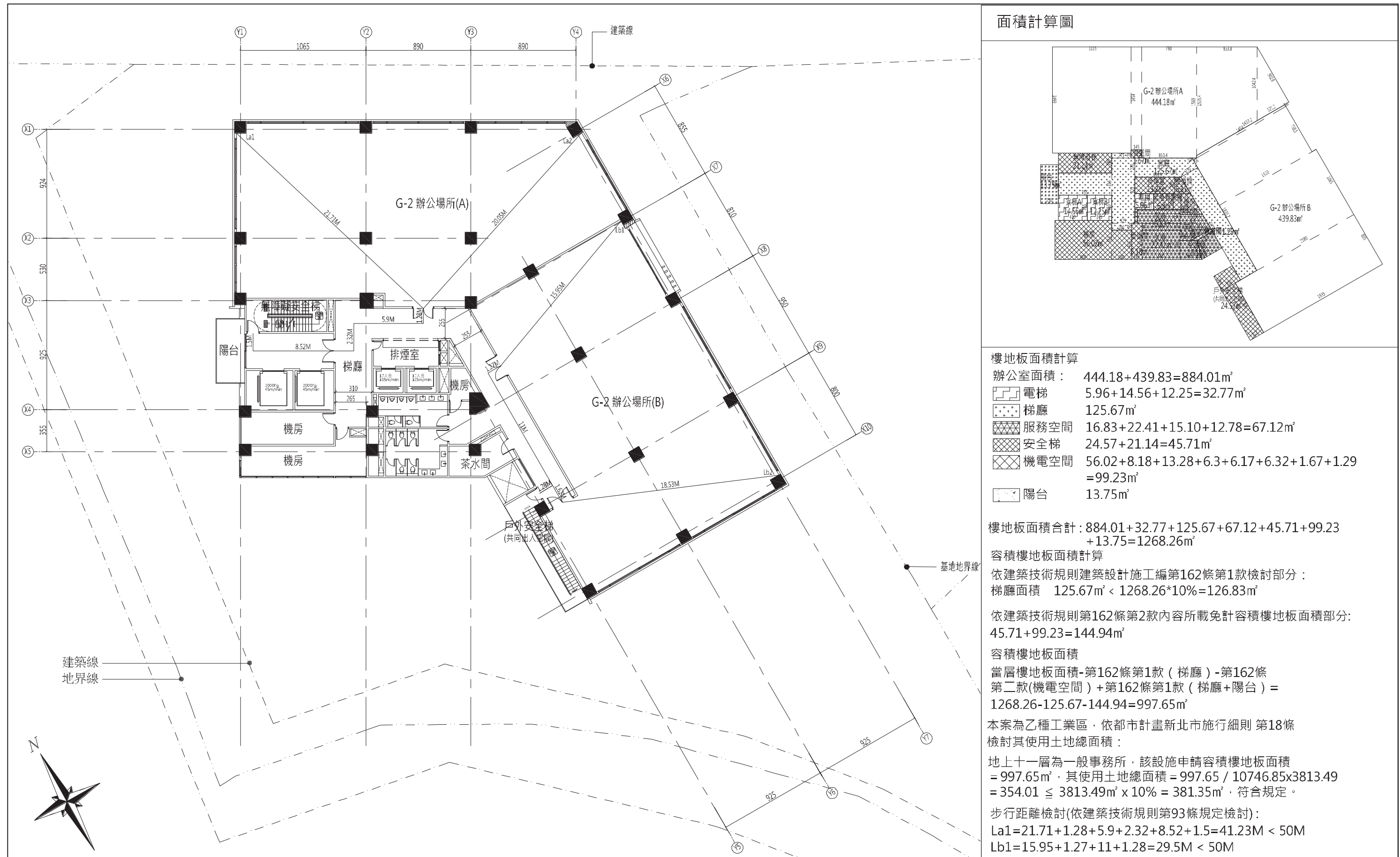
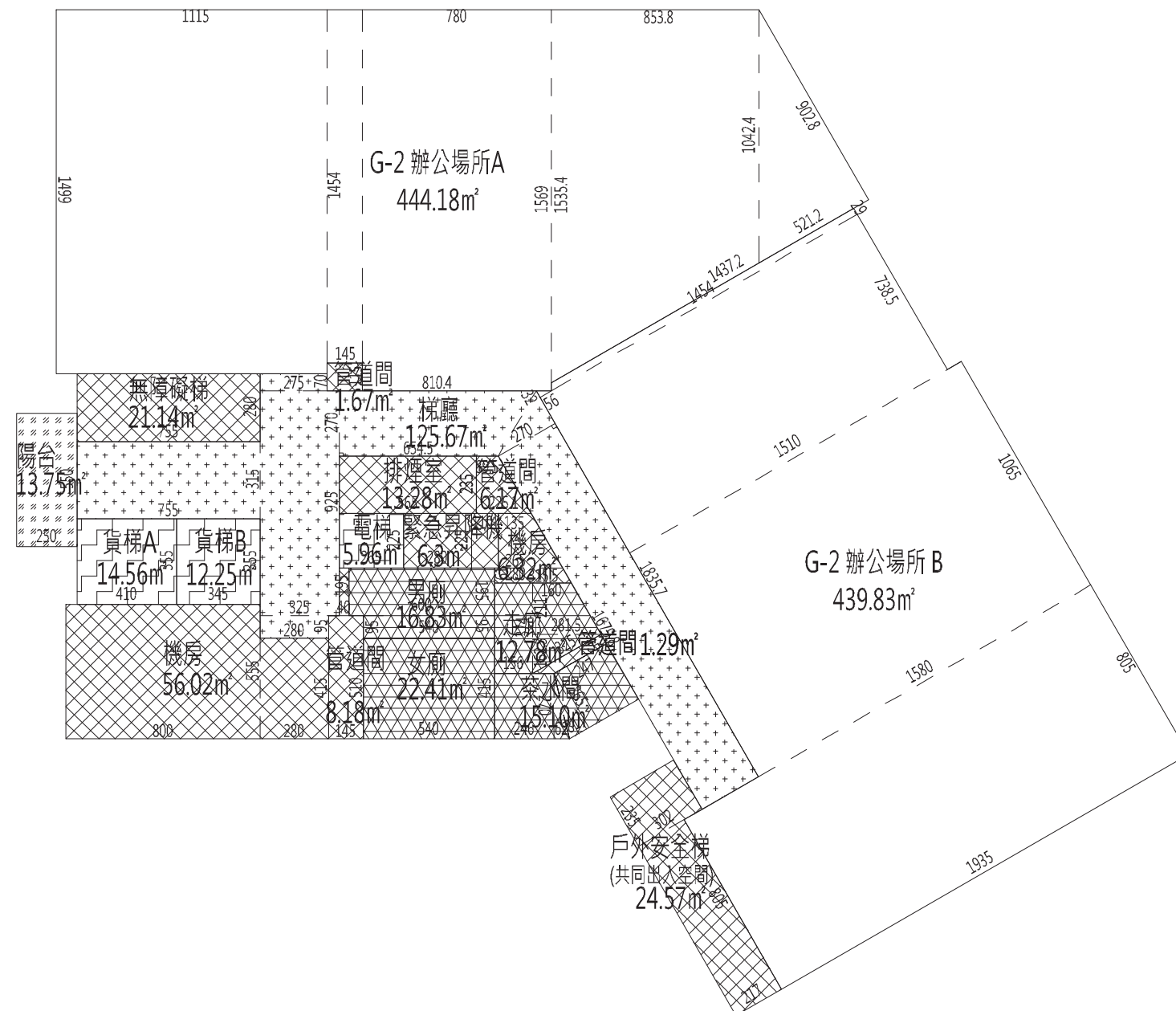


圖 6-21 地上十一層平面圖(原核定)(S：1/300)



樓地板面積計算

辦公室面積： $444.18+439.83=884.01\text{m}^2$

電梯： $5.96+14.56+12.25=32.77\text{m}^2$

梯廳： 125.67m^2

服務空間： $16.83+22.41+15.10+12.78=67.12\text{m}^2$

安全梯： $24.57+21.14=45.71\text{m}^2$

機電空間： $56.02+8.18+13.28+6.3+6.17+6.32+1.67+1.29=99.23\text{m}^2$

陽台： 13.75m^2

樓地板面積合計： $884.01+32.77+125.67+67.12+45.71+99.23+13.75=1268.26\text{m}^2$

容積樓地板面積計算

依建築技術規則建築設計施工編第162條第1款檢討部分：

梯廳面積 $125.67\text{m}^2 < 1268.26 \times 10\% = 126.83\text{m}^2$

依建築技術規則第162條第2款內容所載免計容積樓地板面積部分：

$45.71+99.23=144.94\text{m}^2$

容積樓地板面積

當層樓地板面積-第162條第1款(梯廳)-第162條第二款(機電空間)+第162條第1款(梯廳+陽台)=
 $1268.26-125.67-144.94=997.65\text{m}^2$

本案為乙種工業區，依都市計畫新北市施行細則第18條檢討其使用土地總面積：

地上十一層為一般事務所，該設施申請容積樓地板面積
 $= 997.65\text{m}^2$ ，其使用土地總面積 $= 997.65 / 10746.85 \times 3813.49$
 $= 354.01 \leq 3813.49\text{m}^2 \times 10\% = 381.35\text{m}^2$ ，符合規定。

步行距離檢討(依建築技術規則第93條規定檢討)：

$L_{a1}=21.71+1.28+5.9+2.32+8.52+1.5=41.23\text{M} < 50\text{M}$

$L_{b1}=15.95+1.27+11+1.28=29.5\text{M} < 50\text{M}$

圖 6-22 地上十一層面積檢討圖(維持原核定)(S：1/300)

本頁空白(無變更)，以利對照

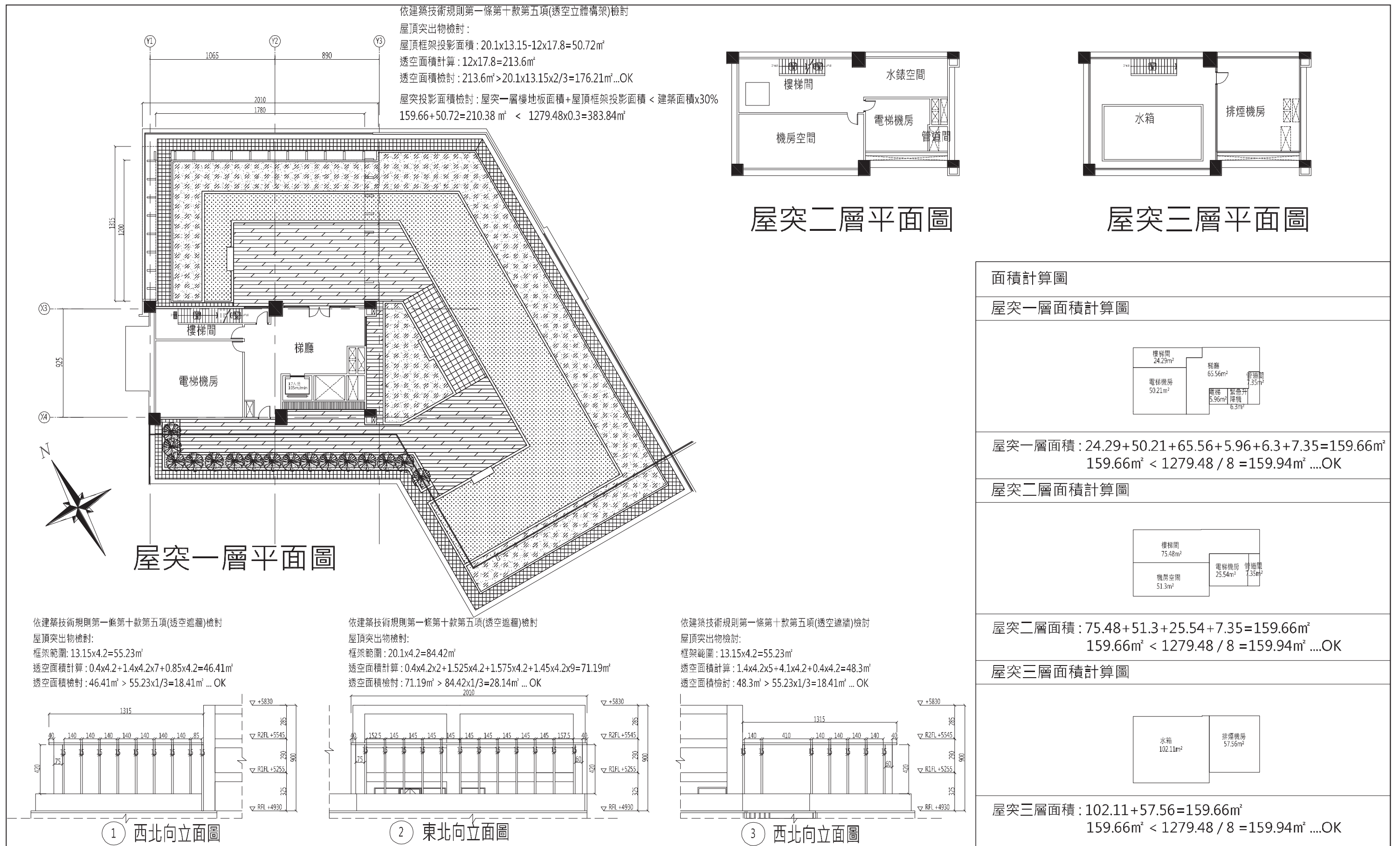
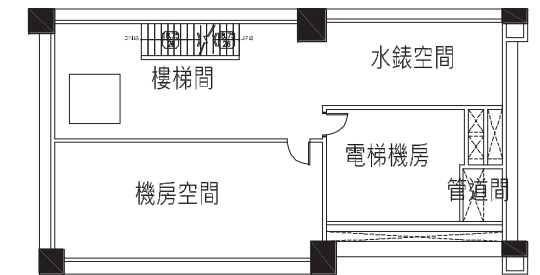
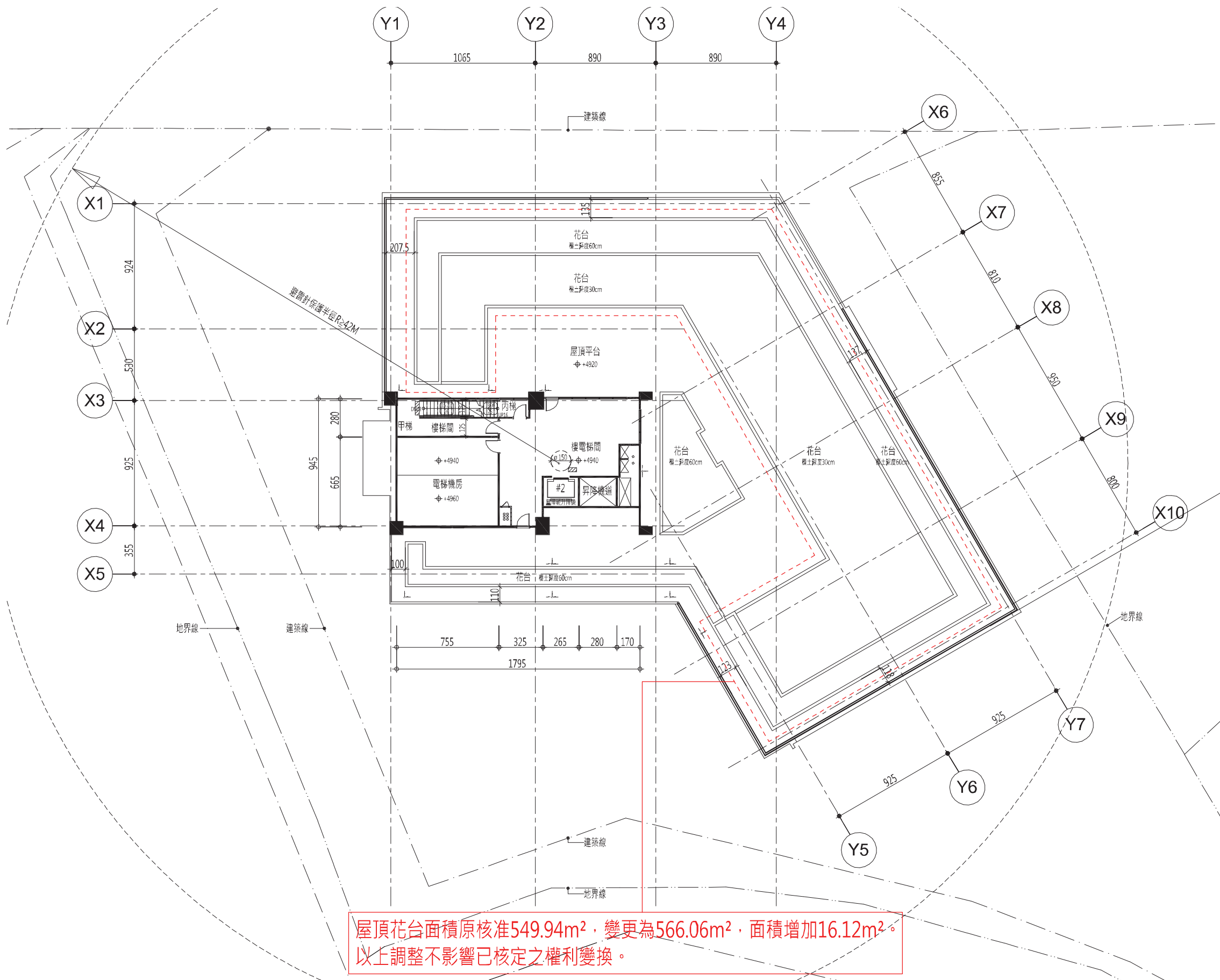
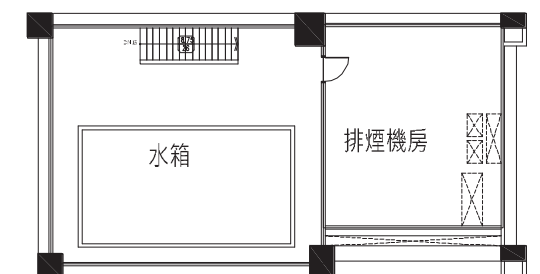


圖 6-23 屋突層平面圖(原核定)(S : 1/300)



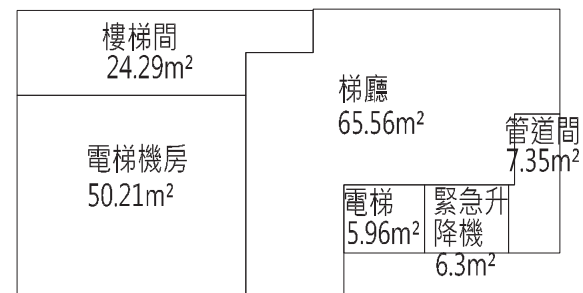
屋突二層平面圖



屋突三層平面圖

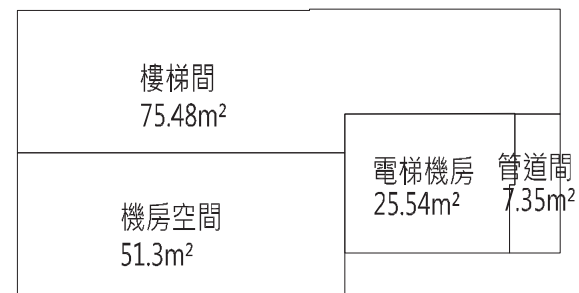
圖 6-23-1 屋突層平面圖(變更後)(S : 1/300)

屋突一層面積計算圖



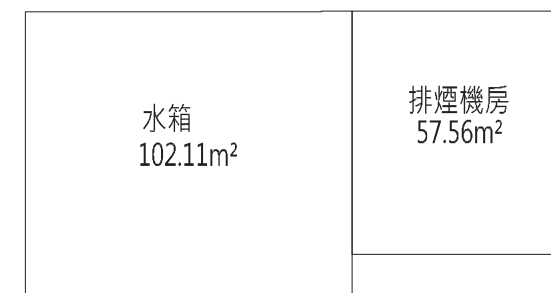
屋突一層面積： $24.29+50.21+65.56+5.96+6.3+7.35=159.66\text{m}^2$
 $159.66\text{m}^2 < 1279.48 / 8 = 159.94\text{m}^2 \dots \text{OK}$

屋突二層面積計算圖



屋突二層面積： $75.48+51.3+25.54+7.35=159.66\text{m}^2$
 $159.66\text{m}^2 < 1279.48 / 8 = 159.94\text{m}^2 \dots \text{OK}$

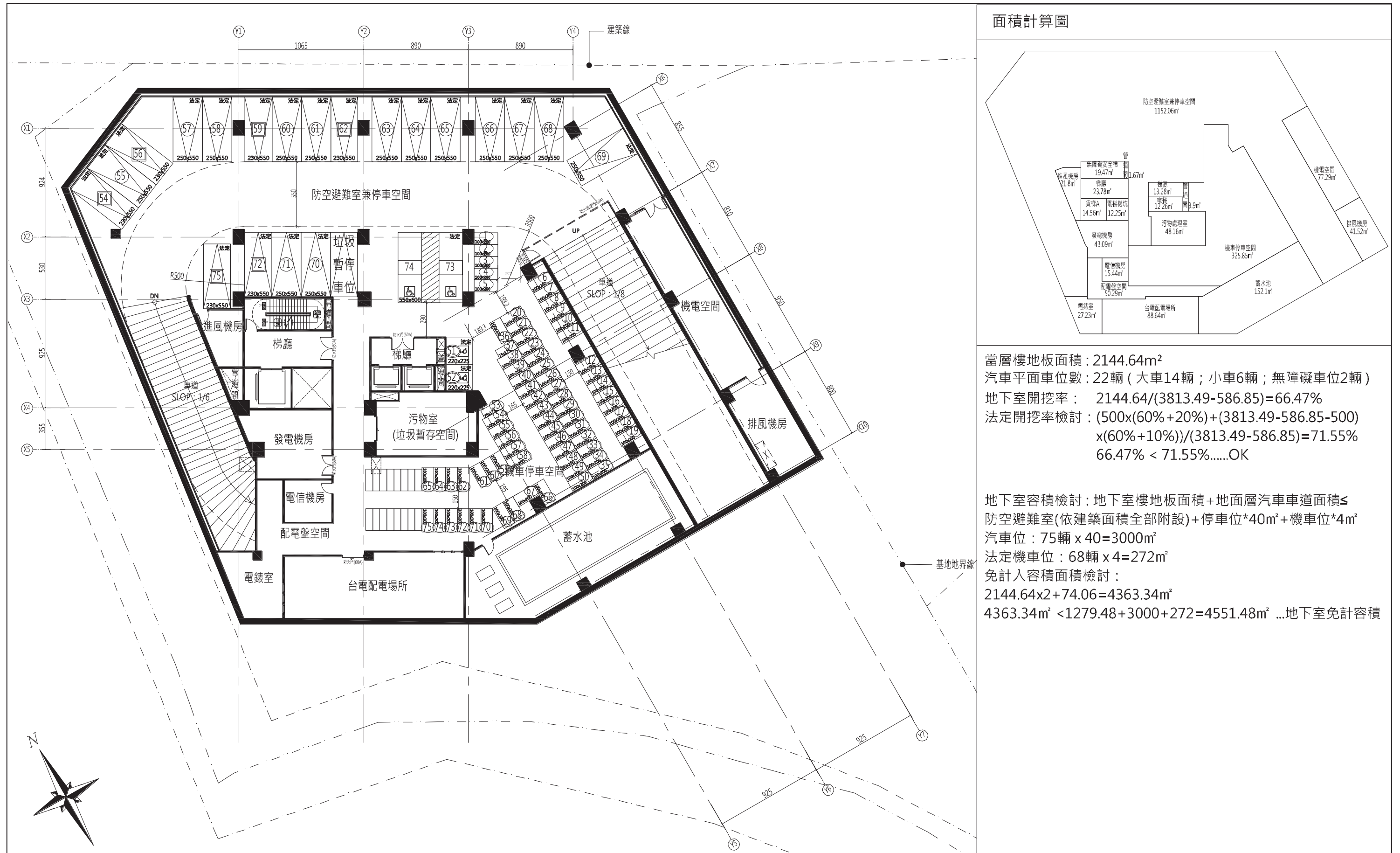
屋突三層面積計算圖



屋突三層面積： $102.11+57.56=159.66\text{m}^2$
 $159.66\text{m}^2 < 1279.48 / 8 = 159.94\text{m}^2 \dots \text{OK}$

圖 6-24 屋突層面積檢討圖(維持原核定)(S：1/300)

本頁空白(無變更)，以利對照



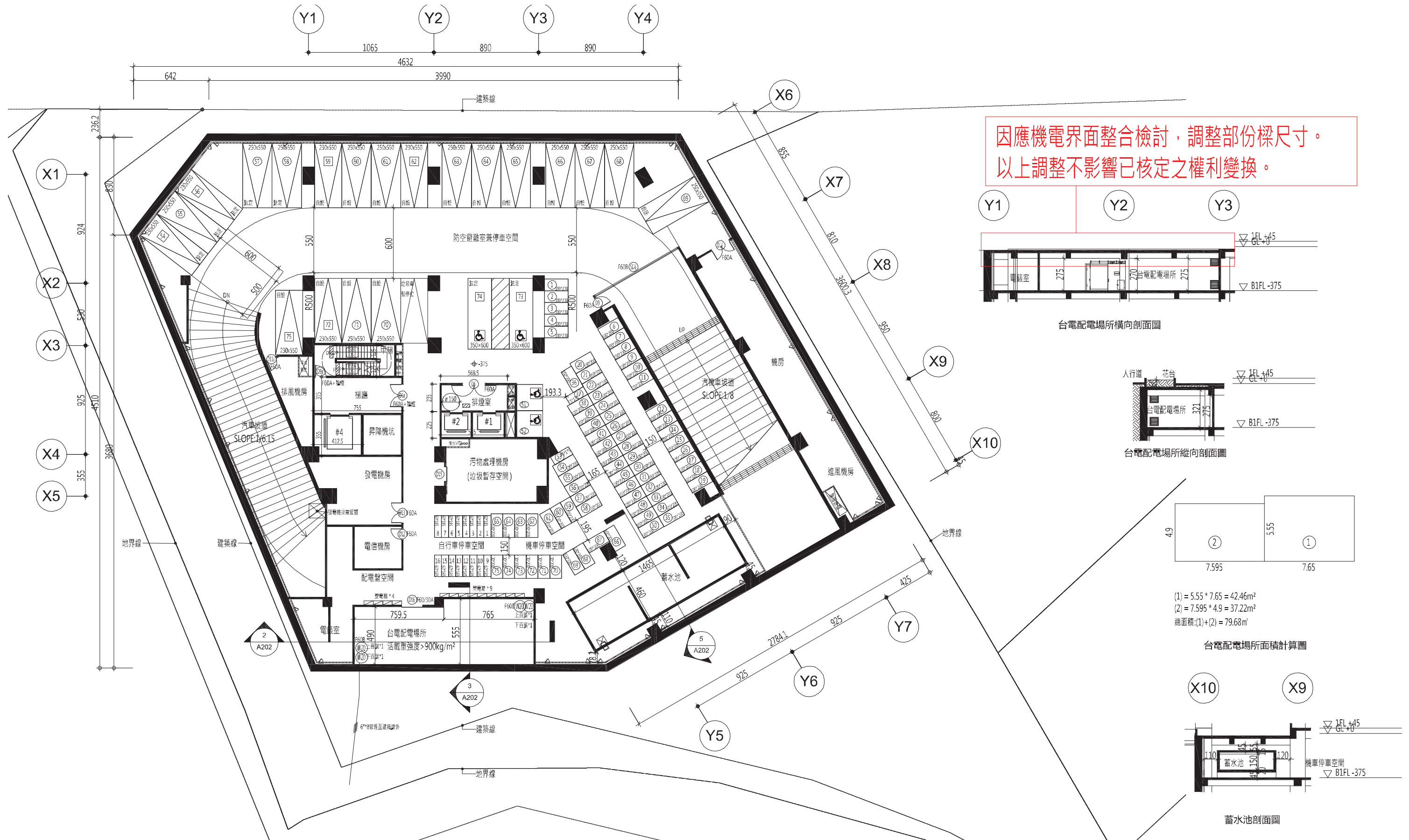


圖 6-25-1 地下一層平面圖(變更後)(S : 1/300)

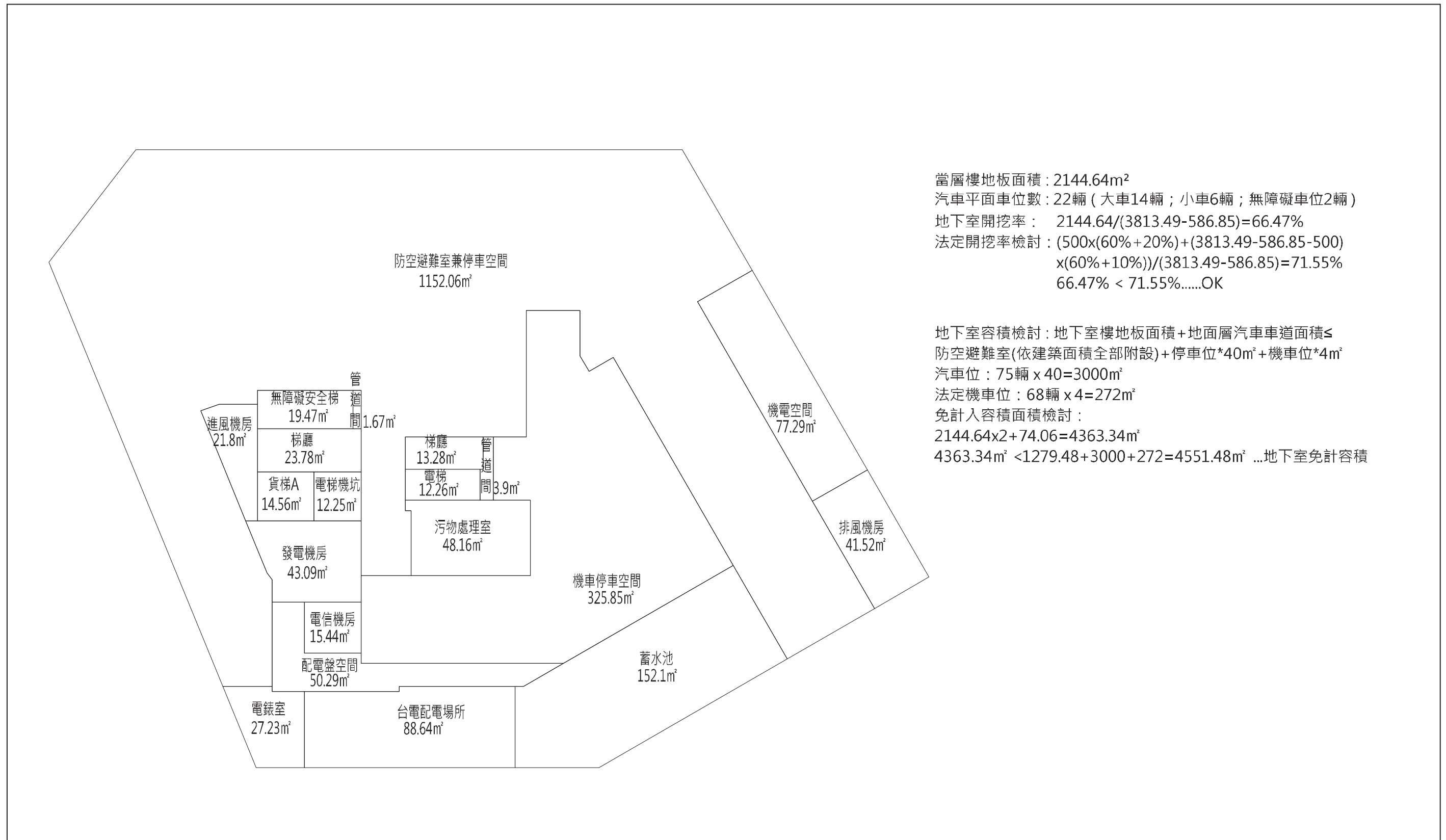


圖 6-26 地下一層面積檢討圖(維持原核定)(S : 1/300)

本頁空白(無變更)，以利對照

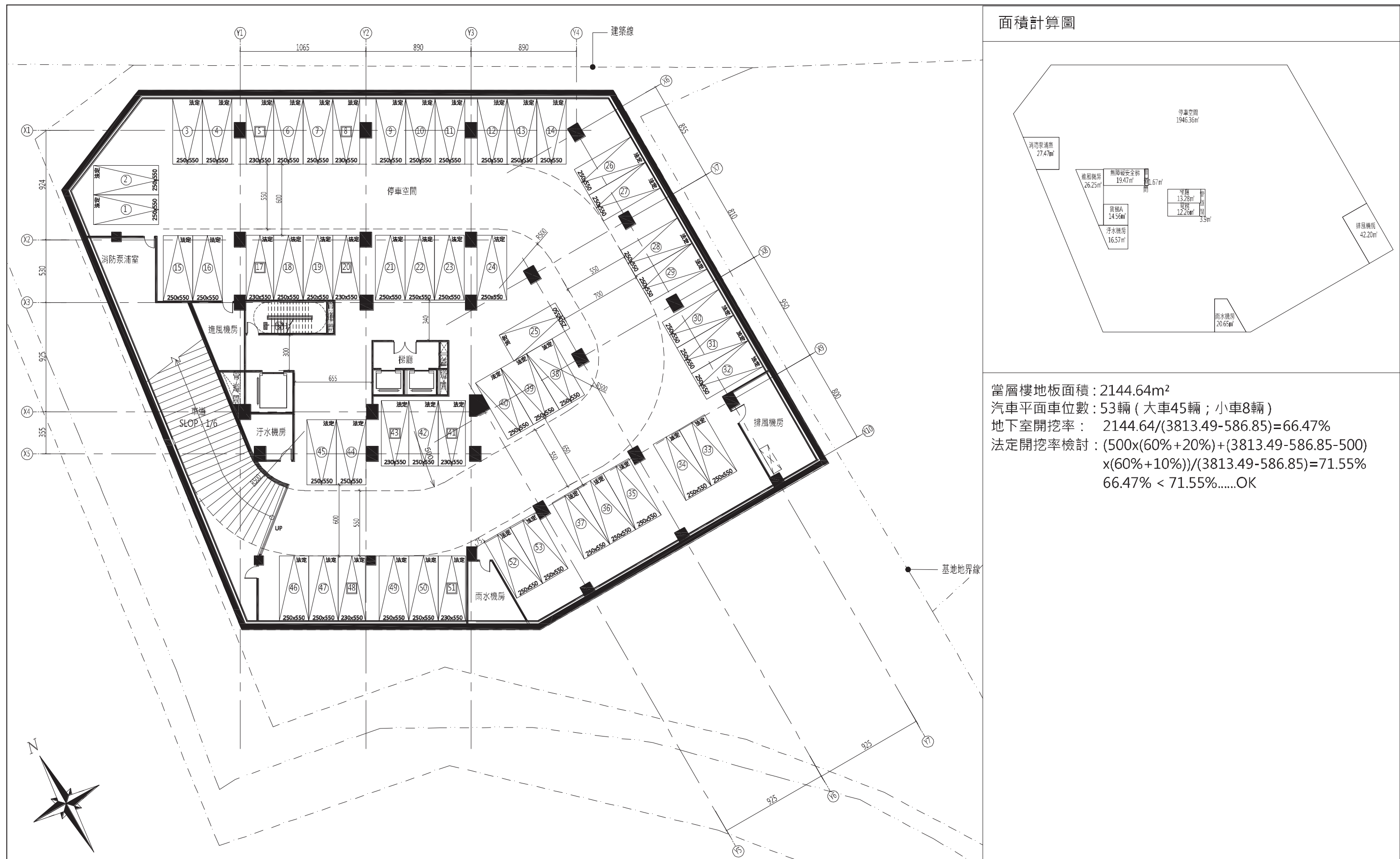


圖 6-27 地下二層平面圖(原核定)(S : 1/300)

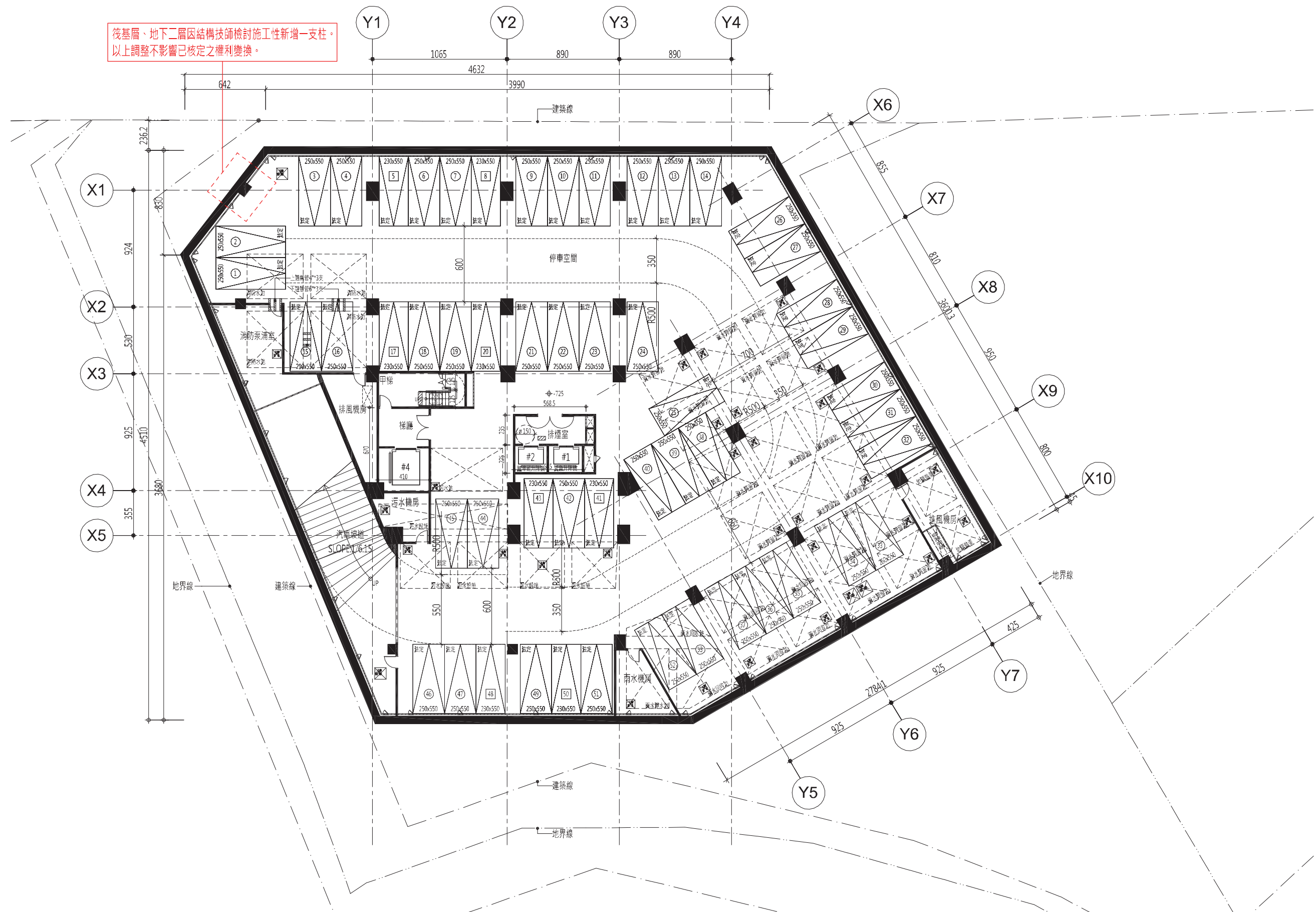


圖 6-27-1 地下二層平面圖(變更後)(S : 1/300)

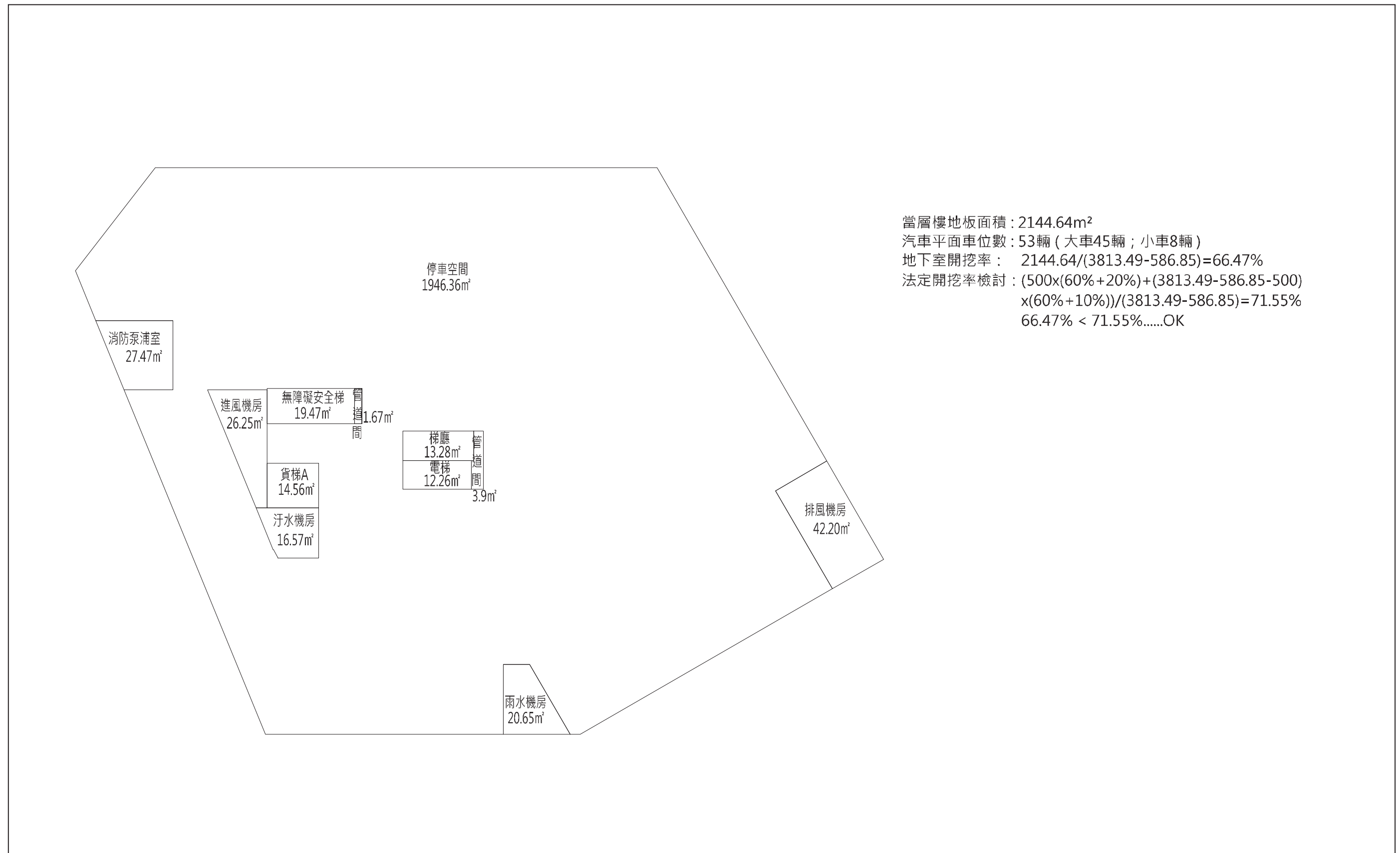
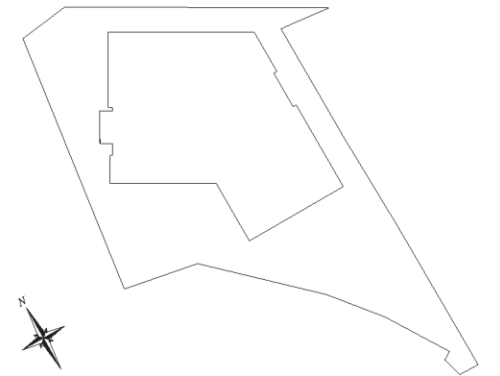


圖 6-28 地下二層面積檢討圖(維持原核定)(S：1/300)



6-51



圖 6-30 東向立面圖(維持原核定)(S : 1/300)

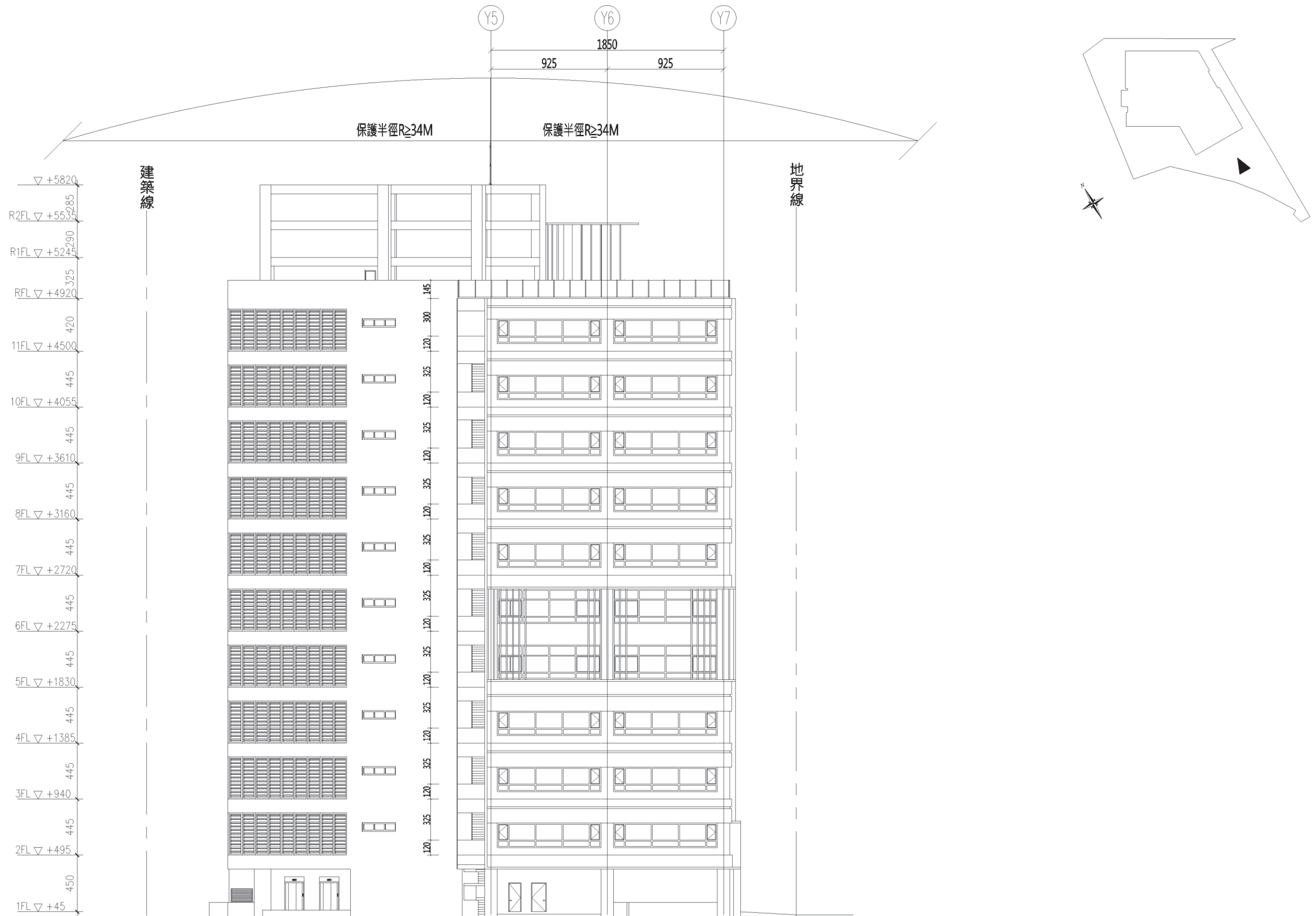


圖 6-31 南向立面圖(維持原核定)(S : 1/300)



圖 6-32 西向立面圖(維持原核定)(S : 1/300)

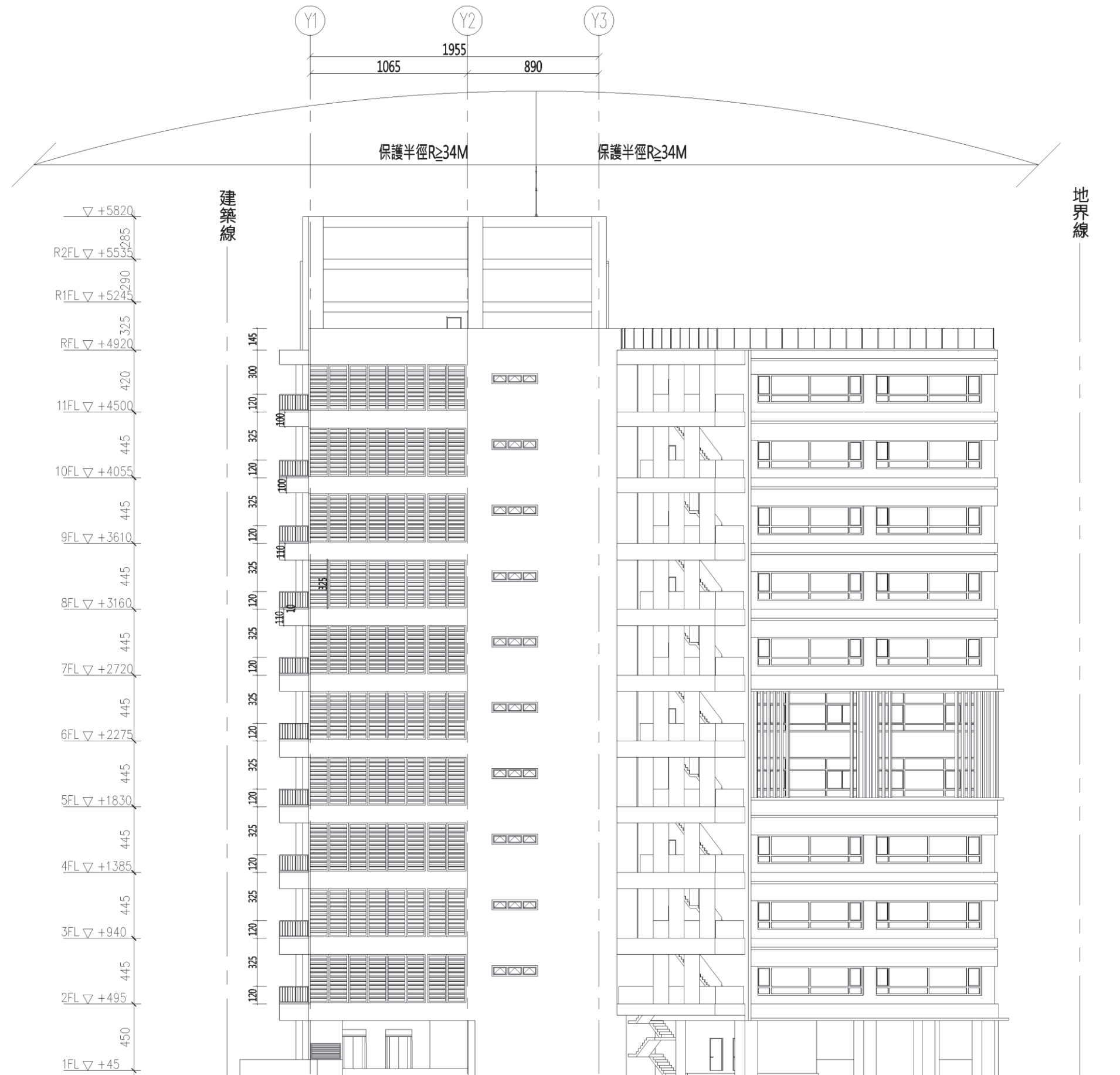


圖 6-33 西南向立面圖(維持原核定)(S : 1/300)

本頁空白(無變更)，以利對照

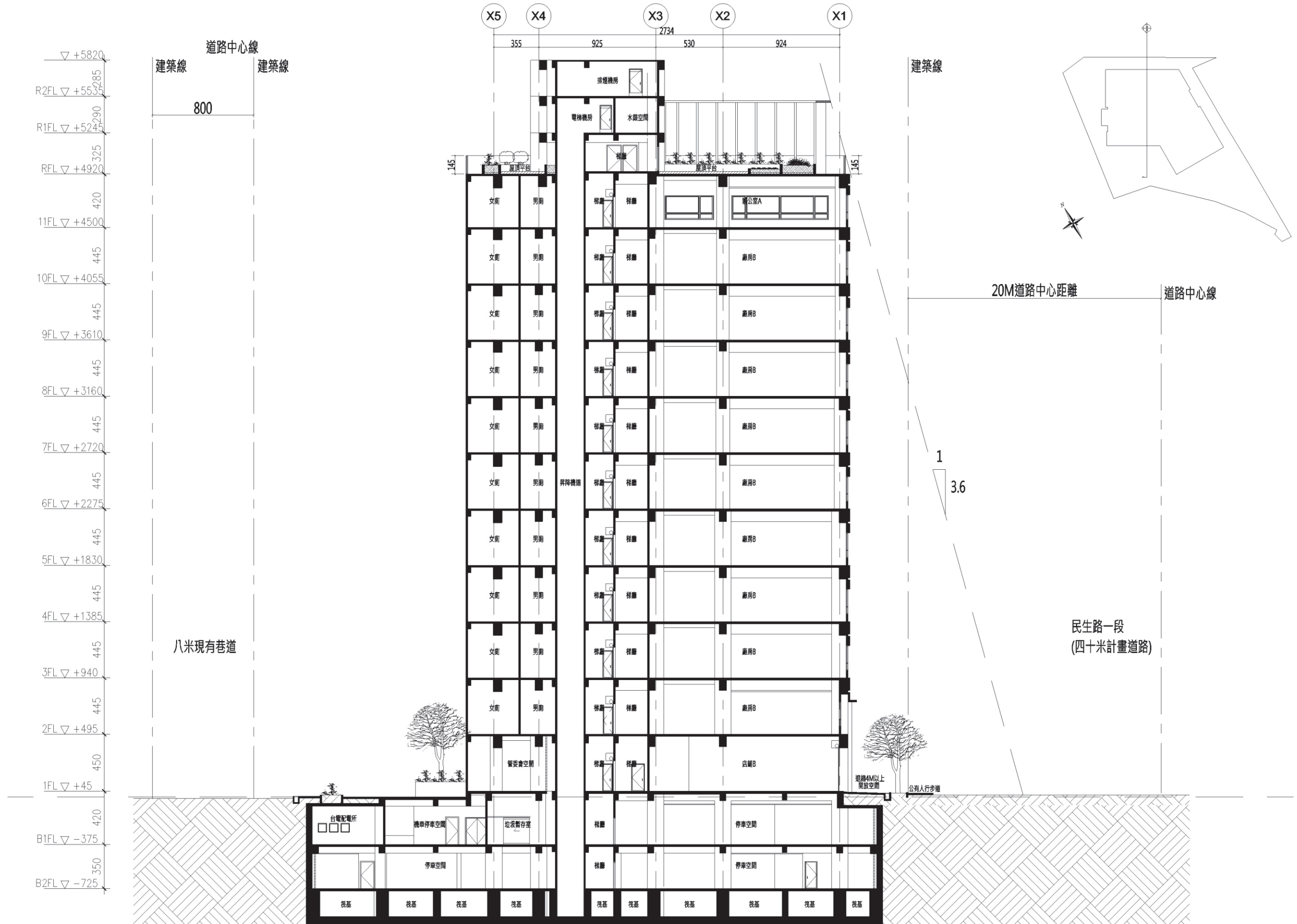
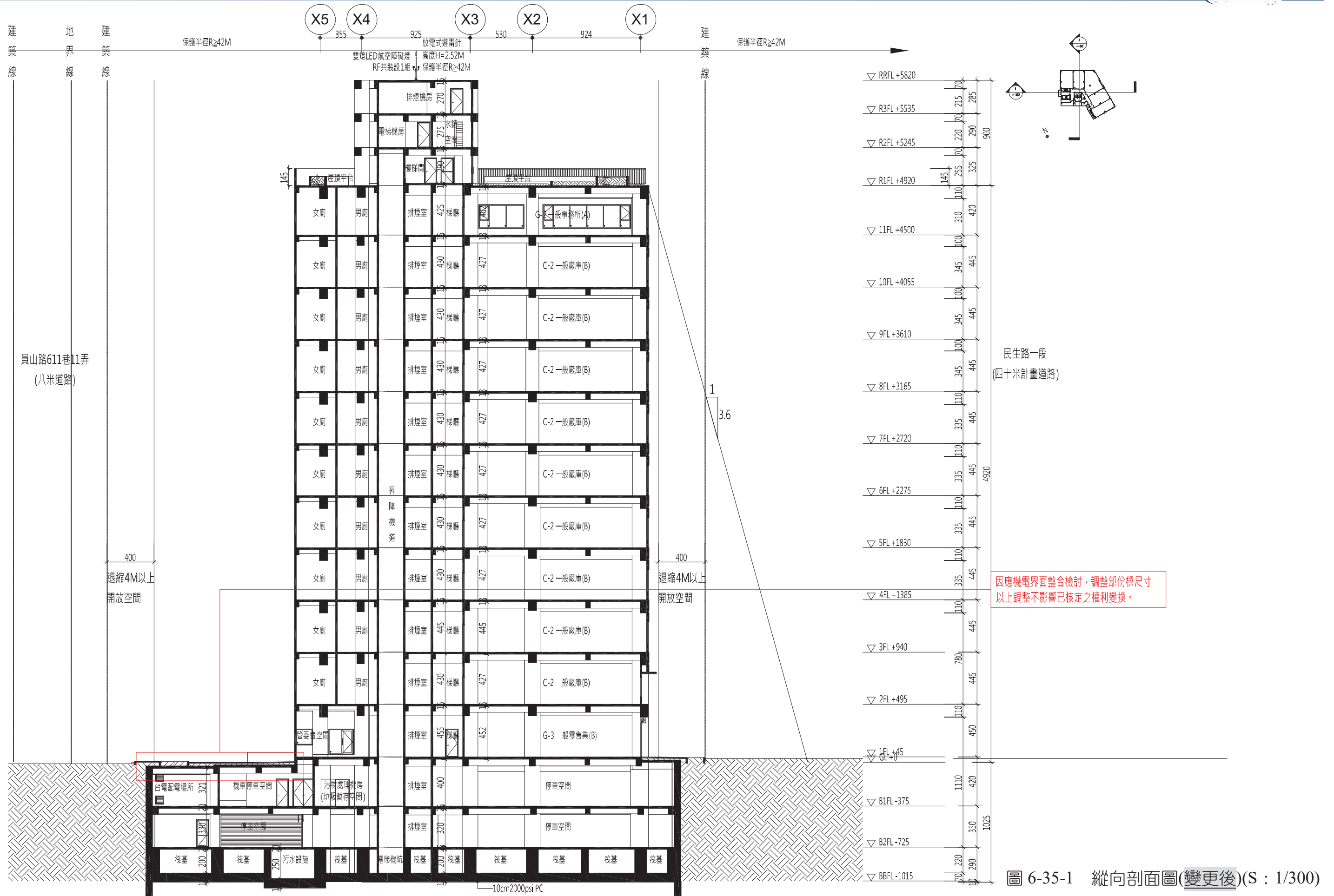


圖 6-35 縱向剖面圖(原核定)(S : 1/300)



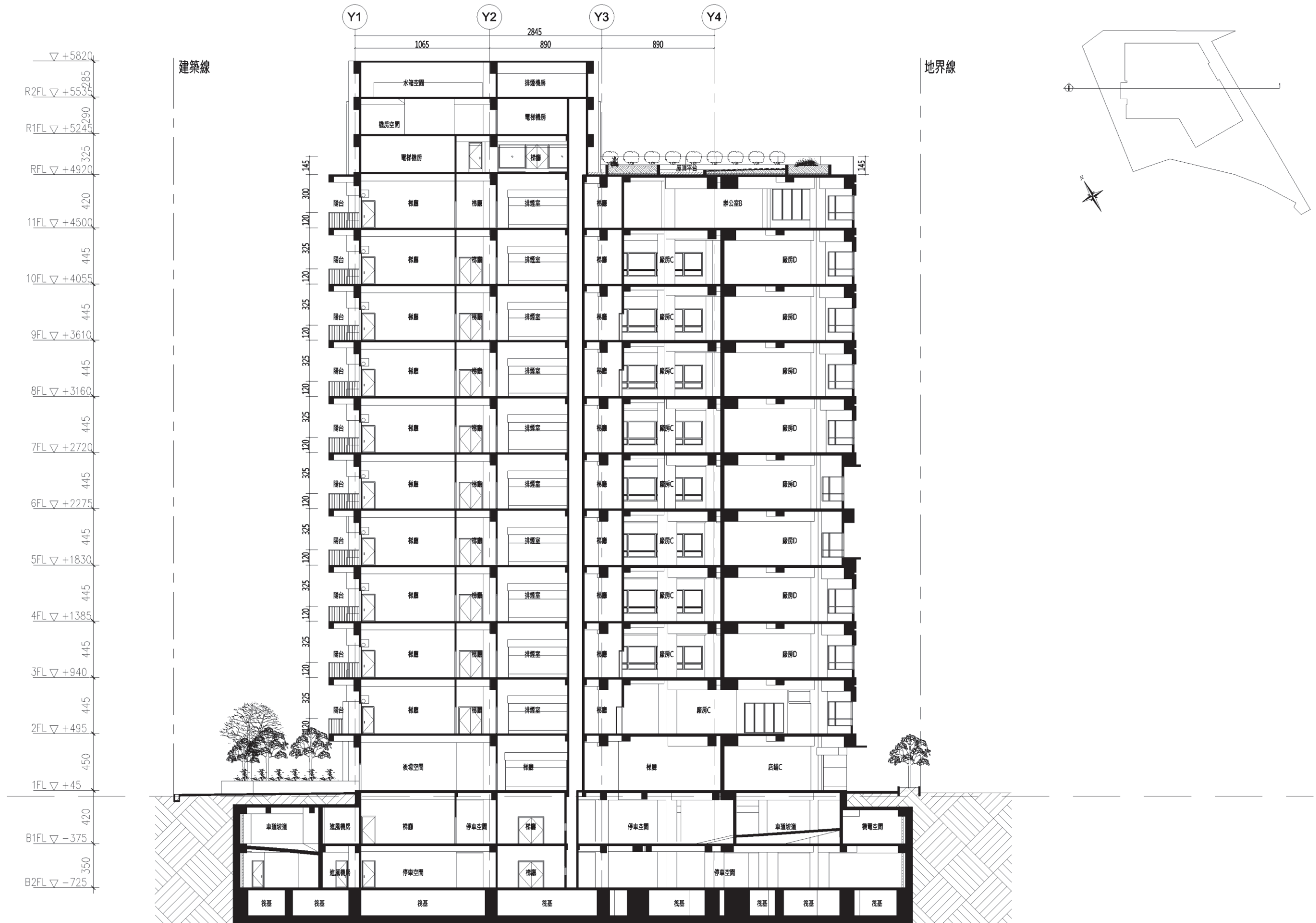


圖 6-36 橫向剖面圖(維持原核定)(S : 1/300)

柒、各項公共設施設計施工基準及權屬

(維持原核定內容)

捌、土地改良物拆遷補償費

(維持原核定內容)

玖、舊違章建築戶處理方案

(維持原核定內容)

本頁空白，以利對照

拾、權利變換所需費用

一、權利變換地區成本說明

依據「都市更新條例」第 30 條及 104 年 1 月 16 日修正發布之「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，相關都市更新實施所需費用及項目包含工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用。全案提列金額總計為 948,476,671 元，分述如下：

(一) 工程費用

本案相鄰公共設施皆已興闢完成，且未提供公益設施空間，故工程費用包括重建費用與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，總計約為 701,669,710 元，詳述如下：

1. 重建費用

(1) 建築設計費用

本案法定工程造價為 241,415,844 元，建築設計費用合約金額為 29,192,027 元(詳權利變換計畫-附錄一，P.附一-3)，為增益所有權人分回之權益，爰參照新北市建築師公會建築師酬金標準表以建築設計費中級費率提列，金額合計 17,101,609 元(詳表 10-1)。

表 10-1 規劃設計監造費用估算表(維持原核定)

法定工程造價：241,415,844 元			
費率級距	標準費率(%)	平均費率(%)	金額(元)
總工程費三百萬以下部分	7.0%~9.0%	8.00%	240,000
總工程費超過三百萬至一千五百萬元部分	6.0%~9.0%	7.50%	900,000
總工程費超過一千五百萬至六千萬元部分	5.5%~9.0%	7.25%	3,262,500
總工程費超過六千萬元部分	5.0%~9.0%	7.00%	12,699,109
總計			17,101,609

表 10-2 都市更新權利變換地區範圍實施經費明細表(原核定)

總項目	項目		數量	單價/費率	總價(元)		
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費用		241,415,844 元	7%~8%	17,101,609	
		(二)營建費用(含特殊工程)		18,614.14 m²	約 35,970 元/m²	669,545,735	
		(三)空氣污染防制費		1 式	56,191 元/式	56,191	
		(四)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金		241,415,844 元	0.5~2%	2,257,079
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費		49 戶	75,000 元/戶	3,675,000
			3.建築執照相關規費		241,415,844 元	1‰	241,416
			4.智慧建築管理維護費		241,415,844 元	2%	4,828,180
	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		開放空間管理維護基金	792.90 m²	5,000 元/m²	3,964,500	
	工程費用(A)合計			—	—	701,669,710	
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費		1 式	6,510,000 元/式	6,510,000	
		(二)不動產估價費用(含技師簽證費)		1 式	1,900,000 元/式	1,900,000	
		(三)土地鑑界費		15 筆	4,000 元/筆	60,000	
		(四)鑽探費用		7 孔	75,000 元/孔	525,000	
		(五)鄰房鑑定費		328 戶	約 5,053.66 元/戶	1,657,600	
	二、更新前土地及建物測量費用		1 式	200,000 元/式	200,000		
	三、土地改良物拆遷補償費用		4,403.04 m²	4,049.77 元/m²	17,831,315		
	四、合法建築物拆遷安置費		3,359.31 m²	500 元/坪/月	14,734,774		
	五、地籍整理費		49 戶	20,000~29,000 元/式	1,376,000		
	六、審查費用		1 式	93,000 元/式	93,000		
權利變換費用(B)合計			—	—	44,887,689		
參、貸款利息(C)合計			—	—	19,827,172		
肆、稅捐(D)合計	一、承攬契據之印花稅		665,538,994 元	1‰	665,539		
	二、讓售不動產契據之印花稅		275,012,006 元	1‰	275,012		
	三、營業稅		251,796,685 元	5%	12,589,834		
	稅捐(D)合計			—	—	13,530,385	
伍、管理費用(E)	一、信託費用		1 式	800,000 元/式	800,000		
	二、人事行政管理費用		779,914,956	5%	38,995,748		
	三、銷售管理費用		779,914,956	6%	46,794,897		
	四、風險管理費用		819,710,704	10%	81,971,070		
	管理費用(E)合計			—	—	168,561,715	
共同負擔(A)+(B)+(C)+(D)+(E)合計			—	—	948,476,671		

拾、權利變換所需費用

一、權利變換地區成本說明

依據「都市更新條例」第 30 條及 104 年 1 月 16 日修正發布之「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，相關都市更新實施所需費用及項目包含工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用。全案提列金額總計為 948,822,553 元，分述如下：

(一) 工程費用

本案相鄰公共設施皆已興闢完成，且未提供公益設施空間，故工程費用包括重建費用與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，總計約為 701,669,710 元，詳述如下：

1. 重建費用

(1)建築設計費用

本案法定工程造價為 241,415,844 元，建築設計費用合約金額為 29,192,027 元(詳權利變換計畫-附錄一，P.附一-3)，為增益所有權人分回之權益，爰參照新北市建築師公會建築師酬金標準表以建築設計費中級費率提列，金額合計 17,101,609 元（詳表 10-1）。

表 10-1 規劃設計監造費用估算表(維持原核定)

法定工程造價：241,415,844 元			
費率級距	標準費率(%)	平均費率(%)	金額(元)
總工程費三百萬以下部分	7.0%~9.0%	8.00%	240,000
總工程費超過三百萬至一千五百萬元部分	6.0%~9.0%	7.50%	900,000
總工程費超過一千五百萬至六千萬元部分	5.5%~9.0%	7.25%	3,262,500
總工程費超過六千萬元部分	5.0%~9.0%	7.00%	12,699,109
總計			17,101,609

表 10-2-1 都市更新權利變換地區範圍實施經費明細表(變更後)

總項目	項目			數量	單價/費率	總價(元)	
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費用		241,415,844 元	7%~8%	17,101,609	
		(二)營建費用(含特殊工程)		18,614.14 m²	約 35,970 元/m²	669,545,735	
		(三)空氣污染防治費		1 式	56,191 元/式	56,191	
		(四)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金		241,415,844 元	0.5~2%	2,257,079
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費		49 戶	75,000 元/戶	3,675,000
			3.建築執照相關規費		241,415,844 元	1‰	241,416
			4.智慧建築管理維護費		241,415,844 元	2%	4,828,180
	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		開放空間管理維護基金	792.90 m²	5,000 元/m²	3,964,500	
	工程費用(A)合計			—	—	701,669,710	
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費		1 式	6,510,000 元/式	6,510,000	
		(二)不動產估價費用(含技師簽證費)		1 式	1,900,000 元/式	1,900,000	
		(三)土地鑑界費		15 筆	4,000 元/筆	60,000	
		(四)鑽探費用		7 孔	75,000 元/孔	525,000	
		(五)鄰房鑑定費		328 戶	約 5,053.66 元/戶	1,657,600	
	二、更新前土地及建物測量費用		1 式	200,000 元/式	200,000		
	三、土地改良物拆遷補償費用		4,403.04 m²	4,049.77 元/m²	17,831,315		
	四、合法建築物拆遷安置費		3,359.31 m²	500 元/坪/月	14,734,774		
	五、地籍整理費		49 戶	20,000~29,000 元/式	1,376,000		
	六、審查費用		1 式	93,000 元/式	93,000		
	權利變換費用(B)合計			—	—	44,887,689	
參、貸款利息(C)合計			—	—	19,827,172		
肆、稅捐(D)合計	一、承攬契據之印花稅		665,538,994 元	1‰	665,539		
	二、讓售不動產契據之印花稅		275,497,552 元	1‰	275,498		
	三、營業稅		257,480,484 元	5%	12,874,024		
	稅捐(D)合計			—	—	13,815,061	
伍、管理費用(E)	一、信託費用		1 式	800,000 元/式	800,000		
	二、人事行政管理費用		780,199,632 元	5%	39,009,982		
	三、銷售管理費用		780,199,632 元	6%	46,811,978		
	四、風險管理費用		820,009,614 元	10%	82,000,961		
	管理費用(E)合計			—	—	168,622,921	
共同負擔(A)+(B)+(C)+(D)+(E)合計			—	—	948,822,553(註)		

註：配合建築物第一次測量預先審查結果，調整各戶面積及總價(各戶單價未變動)，致使更新成本增加，均由實施者自行吸收，共同負擔費用仍依 948,476,671 提列。

(2)營建費用

本案預計興建地上 11 層、地下 2 層之鋼筋混凝土造大樓，總樓地板面積約 18,614.14 m²(約 5,630.78 坪)。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」之營建單價基準，本案標準單價為 109,200 元/坪，其物價基準日為 103 年 4 月，物價指數 104.46，權利變換估價基準日為 107 年 7 月，物價指數 106.26(詳附錄一，P.附一-2)，指數增減率未逾 2.5%，故不進行物價指數調整；考量機具設備實際高度需求，本案規劃 1 樓店舖高度為 4.5M，2 樓以上廠庫高度均為 4.45M，11 樓辦公室高度為 4.2M，樓層高度均逾標準高度，爰依規定加成營建單價，營建費用合計為 669,545,735 元（詳表 10-3、表 10-5）。

本案更新後主要作為廠庫使用，活載重須達 0.5t/m²以上，高於住宅使用活載重為 0.2t/m²；考量車床設備重量及避免建築物傾斜與結構受損之虞，特強化地上 2 至 6 層承重係數至 0.8 t/m²，地上 7 至 11 層承重係數提高至 0.5 t/m²，經結構技師評估樓板厚度由 15CM 增加至 18CM、鋼筋量預估增加 398t、混凝土量預估增加 634m³、模板量預估增加 3,949 m²、連續壁預估增加 92 m²，相關工程差額合計 15,582,413 元(詳附錄一，P.附一-1)，業經第三次小組委員認為費用尚屬合理，原則同意提列，惟考量所有權人分回之權益，特殊工程費用(15,582,413 元)由實施者自行吸收，不提列共同負擔。

表 10-3 營建費用估算表(維持原核定)

構造別	樓層	標準單價 (元/坪)	超高 加成	加成後單 價(元/坪)	樓地板面積 (m ²)	營建費用(元)
RC	地上 1 層(超高)	109,200	9%	119,028	1,262.08	45,442,415
	地上 2~10 層(超高)	109,200	12.5%	122,850	11,315.54	420,509,512
	地上 11 層(超高)	109,200	10%	120,120	1,268.26	46,083,876
	屋突層	109,200	—	109,200	478.98	15,822,146
	地下 1~2 層	109,200	—	109,200	4,289.28	141,687,786
總計					18,614.14	669,545,735

表 10-4 特殊工程費用估算表(維持原核定)

項目	數量			增加價格
	0.2t/m ²	0.5~0.8t/m ²	增加數量	
鋼筋	2,915 t	3,313 t	398 t	11,130,415
混凝土	12,051 m ³	12,685 m ³	634 m ³	1,775,962
模板	75,020 m ²	78,969 m ²	3,949 m ²	2,171,642
連續壁	1,742 m ²	1,834 m ²	92 m ²	504,394
小計	—	—	—	15,582,413

表 10-5 營造工程費用估算表(維持原核定)

工程項目	單位	單項成本(複價)	平均造價(元/m ²)	成本百分比(%)
壹、建築工程				
假設工程	式	34,111,727	1,833	5.09%
基礎工程	式	47,350,313	2,544	7.07%
結構體工程	式	200,847,632	10,790	30.00%
外部裝修工程	式	59,405,518	3,191	8.87%
內部裝修工程	式	56,821,304	3,053	8.49%
門窗工程	式	36,821,028	1,978	5.50%
防水隔熱工程	式	10,667,117	573	1.59%
雜項工程	式	11,044,976	593	1.65%
景觀工程(含庭園及綠化工程)	式	16,953,148	911	2.53%
設備工程(電梯、廚具)	式	22,811,050	1,225	3.41%
小計(壹)	—	496,833,812	—	74.20%
貳、機電工程				
電器工程	式	33,649,836	1,808	5.03%
弱電設備工程	式	10,655,044	572	1.59%
給排水工程	式	24,211,064	1,301	3.62%
生活廢水工程	式	1,892,137	102	0.28%
消防設備工程	式	8,993,553	483	1.34%
通風工程及空調設備	式	3,457,831	186	0.52%
小計(貳)	—	82,859,465	—	12.38%
合計(壹+貳)	—	579,693,277	—	86.58%
管理費(含保險、利潤) 10%	—	57,969,328	—	8.66%
營業稅 5%	—	31,883,130	—	4.76%
總計	—	669,545,735	35,970	100.00%

(3)空氣污染防治費

依「空氣污染防治法」第 16 條第 1 項規定，從事營建工程者各級主管機關得向營建業主徵收空氣污染防治費，須繳納包括拆除工程(第二級)及建築工程之空氣污染防治費（第一級）共 56,191 元。

- 建築工程：建築面積×費率×工期=1,279.48×2.47×17=53,725 元
- 拆除工程：拆除總樓地板面積×費率=4,403.04×0.56=2,466 元
- 空氣污染防治費合計：53,725+2,466=56,191 元

(4)其他必要費用

A.公寓大廈公共基金

依公寓大廈管理條例施行細則第 5 條提列公寓大廈公共基金，金額為 2,257,079 元（詳表 10-6）。

表 10-6 公寓大廈公共基金估算表(維持原核定)

法定工程造價：241,415,844 元		
費率級距	費率(%)	金額(元)
1000 萬元以下部分	2.0%	200,000
超過 1000 萬元至 1 億元部分	1.5%	1,350,000
超過 1 億元至 10 億元部分	0.5%	707,079
總計		2,257,079

B. 外接水、電、瓦斯管線工程費用

本案預計興建戶數為 49 戶，預估外接水、電、瓦斯管線工程費用每戶約 75,000 元，共計 3,675,000 元。

- 外接管線工程費用：49(更新後戶數)×75,000=3,675,000 元

C. 建築執照相關規費

依建築法相關規定，建築執照核發時繳交之規費以法定工程造價之 1‰計算，故本案相關之建築執照規費為 241,416 元。

- 建築執照規費：241,415,844 (法定工程造價)×1‰=241,416 元

D. 合格級智慧建築管理維護基金

依「新北市都市更新審議原則」規定，都市更新案應取得合格級

智慧建築，並應提列法定工程造價之百分之二作為管理維護費用，金額計為 4,828,317 元，惟經 110 年 3 月 3 日第 21 次都市更新及爭議處理審議會決議提列金額為 4,828,180 元，其餘差額由實施者自行吸收。

- 合格級智慧建築管理維護基金：241,415,844 (法定工程造價)×2%=4,828,317 元(僅提列 4,828,180 元，差額由實施者自行吸收)

2.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

(1)開放空間管理維護基金

依據 104 年 3 月 19 日發布之「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」，為落實公共開放空間之管理維護工作，保障公眾使用安全及公益性，供公眾使用之開放空間應設置管理維護基金，本案依規定提列申請獎勵之開放空間管理維護費用 3,964,500 元。另考量開放空間管理維護之一致性，另參照前述規定以 1,625 元/m²計算無申請獎勵之人行步道開放空間及道路截角，合計 340,422 元，惟考量所有權人分回之權益及都市更新穩定性，由實施者自行吸收無申請獎勵之管維費用，未來一併撥入公寓大廈公共基金。

- 申請獎勵之開放空間管理維護基金：[721.94 m²(人行步道獎勵)+70.96 m²(街角廣場獎勵)]×5,000 元/m²=3,964,500 元
- 無申請獎勵之開放空間管理維護基金：[195.89 m²(無獎勵人行步道)+13.60 m²(道路截角)]×1,625 元/m²=340,422 元(實施者自行吸收)

(二)權利變換費用

主要包括調查費、測量費、拆遷補償費與安置費及地籍整理費，總計約為 44,887,689 元，詳述如下：

1. 調查費

(1)都市更新規劃費用

都市更新規劃費用包含可行性評估、都市更新事業計畫、都市更新權利變換計畫、計畫執行與成果報核等工作，參照「規劃費提列基準」

提列，標準金額合計為 8,750,792 元，本案依實際合約金額(含稅)提列 6,510,000 元(詳附錄一，P.附一-4)，未逾標準金額，故以合約金額提列。

另因應本案實際需求，更新規劃單位提供相關法令檢討、中和通檢影響分析、獎勵評估、及權利變換模擬分析等作業，故本案更新可行性評估費用以 60 萬元提列實屬合理，惟仍依實際合約金額提列。

- P2 (計畫擬定→事業計畫+權利變換計畫): $2,000,000 + [\text{更新單元面積} \times X (\text{元}/\text{m}^2) + \text{權利人人數} \times Y (\text{元}/\text{人})] = 2,000,000 + [(2,000 \text{ m}^2 \times 1,000 \text{ 元}/\text{m}^2 + 1,813.49 \text{ m}^2 \times 800 \text{ 元}/\text{m}^2) + (20 \text{ 人} \times 60,000 \text{ 元}/\text{人})] = 6,650,792 \text{ 元}$
- P3 (計畫執行與成果報核): 1,500,000 元
- 其他項目 (另外加計): 更新可行性評估計 600,000 元
- P2+P3+其他項目: 6,650,792 元 + 1,500,000 元 + 600,000 元 = 8,750,792 元 > 合約金額 6,510,000 元

(2)不動產估價費用 (含技師簽證費)

依據「都市更新權利變換實施辦法」第 6 條，由實施者委託三家專業估價師辦理都市更新相關權利價值估算，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」之標準金額計 2,160,000 元，本案依實際合約金額提列 1,900,000 元(詳附錄一，P.附一-5~7)。

- 不動產估價費用: 不動產估價服務費用+不動產估價簽證費用
 $= [400,000 + 15(\text{更新前土地筆數}) \times 2,500 + 49(\text{更新後主建物筆數}) \times 2,500] + [15(\text{更新前土地筆數}) \times 2,500 + 49(\text{更新後主建物筆數}) \times 2,500] = 720,000 \text{ 元}$
- 三家估價師標準費用合計= $720,000 \times 3 = 2,160,000 \text{ 元} > 1,900,000 \text{ 元}$
- 三家估價師合約金額: $900,000 + 500,000 + 500,000 = 1,900,000 \text{ 元}$

(3)土地鑑界費

包括更新前土地鑑界、複丈，地政機關收取之行政費用，以更新前土地 15 筆，每筆 4,000 元初估，約計 60,000 元。

- 土地鑑界費: $15(\text{更新前土地筆數}) \times 4,000 = 60,000 \text{ 元}$

(4)鑽探費用

依「建築技術規則」構造篇第 65 條規定，每 600 m²鑽乙孔，同一基地之調查點數不得少於 2 孔。本案基地面積為 3,813.49 m²，至少需要 7 孔，每孔以 75,000 元提列，故所需費用約為 525,000 元。

- 鑽探孔數: $\text{土地面積}/600 \text{ m}^2 = 3,813.49 \text{ m}^2/600 \text{ m}^2 \approx 7 \text{ 孔}(\text{無條件進位})$
- 鑽探費用: $\text{鑽探孔數} \times \text{單價} = 7 \text{ 孔} \times 75,000 = 525,000 \text{ 元}$

(5)鄰房鑑定費

由於建築物工程施工可能對周圍建築物結構造成影響，故擬委請鑑定機構對鄰房進行鑑定，依「新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序」規定，以建築物開挖深度四倍為鑑定範圍，初估本案影響半徑為 40.40M、影響戶數為 328 戶(詳附錄二)，另依「新北市土木技師公會鑑定收費標準」，以每戶 4,200 元計算並加計 280,000 元，鄰房鑑定費計為 1,657,600 元。

- 影響半徑: $\text{開挖深度} \times 4 = 10.1 \times 4 = 40.4\text{M}$
- 鄰房鑑定費: $4200 \times 328(\text{戶}) + 280,000 = 1,657,600 \text{ 元}$

2.更新前土地及建物測量費用

本案委託測量技師辦理更新前土地及建物測量，其服務費用以實際合約金額 200,000 元提列 (詳附錄一，P.附一-8)。

3.土地改良物拆遷補償費用

本更新單元範圍內之地上物包括合法建築物、非合法建築物(增建)及其他土地改良物，依估價師鑑價結果，本案土地改良物拆遷補償費用總計 17,831,315 元 (詳「捌、土地改良物拆遷補償費」之表 8-1、8-3、8-4)。

4.合法建築物拆遷安置費

合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼)依「新北市都市更新權利變換拆遷安置提列基準」規定，由估價師查估周邊租金水準，補償面積以地政機關登記為準，安置期間為施工期間加計 12 個月，共發放 29 個月，

本頁空白，以利對照

金額合計為 14,734,774 元。(詳事業計畫「拾肆、拆遷安置計畫」表 14-2)。

5.地籍整理費

地籍整理費包括更新完成後，土地之分割、合併登記與地政士作業費用等，更新完成後共計有 49 戶，每戶以 20,000 元計算，並加計信託登記與信託塗銷作業，每戶 9,000 元，惟公有分回單元不辦理信託作業，故費用合計為 1,376,000 元。

- 地籍整理費：49(更新後總戶數)×20,000 + (49-5)(扣除公有分回戶數)×9,000 = 1,376,000 元

6.審查費用

本案係採都市更新事業計畫與權利變換計畫一併報核，故依據 107 年 9 月 12 日修正之「新北市都市更新案件審查收費標準」基本項目提列，計 93,000 元。

- 一併報核都市更新事業計畫及權利變換計畫審查費用：93,000 元

(三) 貸款利息

本案依 3 成自有資金及 7 成融資金額計算貸款利息，估價基準日為 107 年 7 月 30 日，融資金額利息以中央銀行公布之五大銀行平均基準利率 2.63% 計算，自有資金利率則以郵政儲金 1 年期固定存款利率 1.040% 計算(詳附錄一，P.附一-9)；貸款期間以權利變換計畫核定公告至產權登記完成預計約 29 個月，本案貸款利息總計 19,827,172 元。

- 施工期間：11(地上總樓層數)+4(地下一層)+2(地下二層)=17 月
- 貸款期間：施工期間+12 月=17+12=29 月
- 貸款利率：70%×2.63%+30%×1.040%=2.153%
- 貸款利息(1)：拆遷補償費×貸款年利率×貸款期間=17,831,315×2.153%×29/12=927,778 元
- 貸款利息(2)：(工程費用-公寓大廈公共基金+權利變換費用-拆遷補償費)×貸款年利率×貸款期間×0.5 = (701,669,710 -2,257,079+44,887,689 -17,831,315)×2.153%×29/12×0.5=18,899,394 元
- 貸款利息合計：927,778+18,899,394=19,827,172 元

(四) 稅捐

未來實際應繳納稅捐包括印花稅及土地所有權人分配房屋之營業稅，其中印花稅依「印花稅法」第 5 條規定，細分為「承攬契據」及「讓售不動產契據」之印花稅，本案稅捐合計約 13,530,385 元。

1. 承攬契據之印花稅

承攬契據之印花稅以實施更新事業期間，承包各種工程、規劃、調查等契約費用之總金額 1‰ 計，共 665,539 元。

- (建築設計費+營建費用+都市更新規劃費+不動產估價費用+鑽探費用+鄰房鑑定費+測量費用+地籍整理費+基地開挖施工對捷運影響分析費用)/1.05=(17,101,609+669,545,735+6,510,000+1,900,000+525,000+1,657,600+200,000+1,376,000)/1.05=665,538,994 元
- 承攬契據之印花稅=665,538,994×1‰=665,539 元

2.讓售不動產契據之印花稅

更新後實施者分回之不動產，買賣不動產所立向主管機關申請物權登記之契據應繳納印花稅，故以實施者實際獲配之土地公告現值及房屋現值之 1‰ 計，約 275,012 元。

- 讓售不動產契據之印花稅=(實施者實際獲配之土地面積×土地公告現值+實施者實際獲配之房屋面積×房屋評定現值)×1‰
=(1,926.58 m² ×100,030.56 元/m²+9,420.23 m²×8,736 元/m²)×1‰
=275,012 元

3.土地所有權人分配房屋之營業稅

因都市更新之權利變換視為合建分屋、物物交換，故土地所有權人分回房屋應繳納營業稅，並營業稅率以 5% 核算，共計 12,589,834 元。

- 更新後總價值：1,791,173,690 元
- 共同負擔比率：52.95%
- 土地公告現值總值：381,465,553 元
- 房屋評定標準單價：7,280 元/m² ×120%=8,736 元/m²

金額合計為 14,734,774 元。(詳事業計畫「拾肆、拆遷安置計畫」表 14-2)。

5.地籍整理費

地籍整理費包括更新完成後，土地之分割、合併登記與地政士作業費用等，更新完成後共計有 49 戶，每戶以 20,000 元計算，並加計信託登記與信託塗銷作業，每戶 9,000 元，惟公有分回單元不辦理信託作業，故費用合計為 1,376,000 元。

- 地籍整理費：49(更新後總戶數)×20,000+(49-5)(扣除公有分回戶數)×9,000=1,376,000 元

6.審查費用

本案係採都市更新事業計畫與權利變換計畫一併報核，故依據 107 年 9 月 12 日修正之「新北市都市更新案件審查收費標準」基本項目提列，計 93,000 元。

- 一併報核都市更新事業計畫及權利變換計畫審查費用：93,000 元

(三) 貸款利息

本案依 3 成自有資金及 7 成融資金額計算貸款利息，估價基準日為 107 年 7 月 30 日，融資金額利息以中央銀行公布之五大銀行平均基準利率 2.63% 計算，自有資金利率則以郵政儲金 1 年期固定存款利率 1.040% 計算(詳附錄一，P.附一-9)；貸款期間以權利變換計畫核定公告至產權登記完成預計約 29 個月，本案貸款利息總計 19,827,172 元。

- 施工期間：11(地上總樓層數)+4(地下一層)+2(地下二層)=17 月
- 貸款期間：施工期間+12 月=17+12=29 月
- 貸款利率：70%×2.63%+30%×1.040%=2.153%
- 貸款利息(1)：拆遷補償費×貸款年利率×貸款期間=17,831,315×2.153%×29/12=927,778 元
- 貸款利息(2)：(工程費用-公寓大廈公共基金+權利變換費用-拆遷補償費)×貸款年利率×貸款期間×0.5 = (701,669,710 -2,257,079+44,887,689 -17,831,315)×2.153%×29/12×0.5=18,899,394 元
- 貸款利息合計：927,778+18,899,394=19,827,172 元

(四) 稅捐

未來實際應繳納稅捐包括印花稅及土地所有權人分配房屋之營業稅，其中印花稅依「印花稅法」第 5 條規定，細分為「承攬契據」及「讓售不動產契據」之印花稅，本案稅捐合計約 13,530,385 元。

1. 承攬契據之印花稅

承攬契據之印花稅以實施更新事業期間，承包各種工程、規劃、調查等契約費用之總金額 1‰ 計，共 665,539 元。

- (建築設計費+營建費用+都市更新規劃費+不動產估價費用+鑽探費用+鄰房鑑定費+測量費用+地籍整理費+基地開挖施工對捷運影響分析費用)/1.05=(17,101,609 +669,545,735 +6,510,000 +1,900,000 +525,000 +1,657,600 +200,000 +1,376,000)/1.05=665,538,994 元
- 承攬契據之印花稅=665,538,994×1‰=665,539 元

2.讓售不動產契據之印花稅

更新後實施者分回之不動產，買賣不動產所立向主管機關申請物權登記之契據應繳納印花稅，故以實施者實際獲配之土地公告現值及房屋現值之 1‰ 計，約 275,498 元。

- 讓售不動產契據之印花稅=(實施者實際獲配之土地面積×土地公告現值+實施者實際獲配之房屋面積×房屋評定現值)×1‰

$$=(1,926.58 \text{ m}^2 \times 100,030.56 \text{ 元/m}^2 + 9,475.81 \text{ m}^2 \times 8,736 \text{ 元/m}^2) \times 1\text{‰}$$

$$=275,498 \text{ 元}$$

3.土地所有權人分配房屋之營業稅

因都市更新之權利變換視為合建分屋、物物交換，故土地所有權人分回房屋應繳納營業稅，並營業稅率以 5% 核算，共計 12,874,024 元。

- 更新後總價值：1,806,949,460 元
- 共同負擔比率：52.51%
- 土地公告現值總值：381,465,553 元
- 房屋評定標準單價：7,280 元/m² × 120%=8,736 元/m²

- 房屋評定標準價格：總產權登記面積 × 房屋評定標準價格
 $= 18,605.51 \text{ m}^2 \times 8,736 \text{ 元/m}^2 = 162,537,735 \text{ 元}$
- 土地所有權人分配房屋之營業稅： $1,791,173,690 \times (100\% - 52.95\%) \times [162,537,735 / (162,537,735 + 381,465,553)] \times 5\% = 12,589,834 \text{ 元}$

(五) 管理費用

管理費用包括信託費用、人事行政管理費、銷售管理費與風險管理費用等，金額總計為 168,561,715 元，詳述如下：

1. 信託費用

為保證所有權人之權益，本案已委託信託銀行辦理土地及資金之信託，且信託範圍不包含國有土地，依合約費用應為 800,000 元加計融資金額之 0.18%，惟考量所有權人分回之權益及都市更新穩定性，僅提列信託費用 800,000 元，後續融資加計之信託費用由實施者自行吸收（詳附錄一，P.附一-10）。

2. 人事行政管理費用

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」，本案土地及合法建築物所有權人數為 12 人，建物門牌計 5 戶，且公有土地面積比例約 23.18%，故人事行政管理費率以 5% 計算，合計 38,995,748 元。

- 產權級別： $(\text{門牌戶數} + \text{土地及合法建築物所有權人數聯集}) \div 2$
 $= (5 \text{ 戶} + 12 \text{ 人}) \div 2 = 8.5 \text{ 筆}$
- 人事行政管理費用： $(\text{工程費用} + \text{權利變換費用} + \text{貸款利息} + \text{稅捐}) \times 5\% = (701,669,710 + 44,887,689 + 19,827,172 + 13,530,385) \times 5\%$
 $= 779,914,956 \times 5\% = 38,995,748 \text{ 元}$

3. 銷售管理費用

本案建築物興建完成後，折價抵付共同負擔之土地及建築物需委託代銷公司辦理銷售，因稅制修法及景氣變動，現銷售市場觀望氣息濃厚，造成銷售期間延長，且目前委託代銷公司銷售市場行情約為總銷金額之

6%，故本案銷售管理費用係依新北市共同負擔提列標準，以工程費用、權利變換費用、貸款利息及稅捐等費用總計乘以銷售費率計算，合計 46,794,897 元。

- 銷售管理費用： $(\text{工程費用} + \text{權利變換費用} + \text{貸款利息} + \text{稅捐}) \times 6\% = (701,669,710 + 44,887,689 + 19,827,172 + 13,530,385) \times 6\%$
 $= 779,914,956 \times 6\% = 46,794,897 \text{ 元}$

4. 風險管理費用

都市更新權利變換折價抵付共同負擔之樓地板面積，須完全銷售才能償付開發成本，但因市場變動及成本變動可能引發銷售金額不足償付情況，此即開發風險。另建築物現況均為營業中之工廠，有關案內廠房營運與安置、配合有關都市計畫規劃更新後產品及串聯周邊交通系統等，實施者投入大量管理成本及可行性分析。

另考量所有權人分回之權益，風險管理費費率以 10% 計算，並依規定以工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、信託費用及人事行政管理費用等費用總額估算，共計 81,971,070 元。

- 風險管理費用： $(\text{工程費用} + \text{權利變換費用} + \text{貸款利息} + \text{稅捐} + \text{信託費用} + \text{人事行政管理費用}) \times 10\% = (701,669,710 + 44,887,689 + 19,827,172 + 13,530,385 + 800,000 + 38,995,748) \times 10\% = 819,710,704 \times 10\% = 81,971,070 \text{ 元}$

二、費用負擔計算

本案都市更新事業實施經費金額總計為 948,476,671 元，將由權利變換範圍內土地所有權人共同負擔。本案更新後興建之總樓地板面積計 18,614.14 m^2 (約 5,630.78 坪)，實施更新事業平均成本單價約 168,445 元/坪。

- 房屋評定標準價格：總產權登記面積 × 房屋評定標準價格
 $= 18,718.58 \text{ m}^2 \times 8,736 \text{ 元/m}^2 = 163,525,515 \text{ 元}$
- 土地所有權人分配房屋之營業稅： $1,806,949,460 \times (100\% - 52.51\%) \times [163,525,515 / (163,525,515 + 381,465,553)] \times 5\% = 12,874,024 \text{ 元}$

(五) 管理費用

管理費用包括信託費用、人事行政管理費、銷售管理費與風險管理費用等，金額總計為 168,622,921 元，詳述如下：

1. 信託費用

為保證所有權人之權益，本案已委託信託銀行辦理土地及資金之信託，且信託範圍不包含國有土地，依合約費用應為 800,000 元加計融資金額之 0.18%，惟考量所有權人分回之權益及都市更新穩定性，僅提列信託費用 800,000 元，後續融資加計之信託費用由實施者自行吸收（詳附錄一，P.附一-10）。

2. 人事行政管理費用

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」，本案土地及合法建築物所有權人數為 12 人，建物門牌計 5 戶，且公有土地面積比例約 23.18%，故人事行政管理費率以 5% 計算，合計 39,009,982 元。

- 產權級別：(門牌戶數+土地及合法建築物所有權人數聯集) ÷ 2
 $= (5 \text{ 戶} + 12 \text{ 人}) \div 2 = 8.5 \text{ 筆}$
- 人事行政管理費用：(工程費用 + 權利變換費用 + 貸款利息 + 稅捐) × 5%
 $= (701,669,710 + 44,887,689 + 19,827,172 + 13,815,061) \times 5\%$
 $= 780,199,632 \times 5\% = 39,009,982 \text{ 元}$

3. 銷售管理費用

本案建築物興建完成後，折價抵付共同負擔之土地及建築物需委託代銷公司辦理銷售，因稅制修法及景氣變動，現銷售市場觀望氣息濃厚，造成銷售期間延長，且目前委託代銷公司銷售市場行情約為總銷金額之

6%，故本案銷售管理費用係依新北市共同負擔提列標準，以工程費用、權利變換費用、貸款利息及稅捐等費用總計乘以銷售費率計算，合計 46,811,978 元。

- 銷售管理費用：(工程費用 + 權利變換費用 + 貸款利息 + 稅捐) × 6%
 $= (701,669,710 + 44,887,689 + 19,827,172 + 13,815,061) \times 6\%$
 $= 780,199,632 \times 6\% = 46,811,978 \text{ 元}$

4. 風險管理費用

都市更新權利變換折價抵付共同負擔之樓地板面積，須完全銷售才能償付開發成本，但因市場變動及成本變動可能引發銷售金額不足償付情況，此即開發風險。另建築物現況均為營業中之工廠，有關案內廠房營運與安置、配合有關都市計畫規劃更新後產品及串聯周邊交通系統等，實施者投入大量管理成本及可行性分析。

另考量所有權人分回之權益，風險管理費費率以 10% 計算，並依規定以工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、信託費用及人事行政管理費用等費用總額估算，共計 82,000,961 元。

- 風險管理費用：(工程費用 + 權利變換費用 + 貸款利息 + 稅捐 + 信託費用 + 人事行政管理費用) × 10%
 $= (701,669,710 + 44,887,689 + 19,827,172 + 13,815,061 + 800,000 + 39,009,982) \times 10\%$
 $= 820,009,614 \times 10\% = 82,000,961 \text{ 元}$

二、費用負擔計算

本案都市更新事業實施經費金額總計為 948,822,553 元，將由權利變換範圍內土地所有權人共同負擔。本案更新後興建之總樓地板面積計 18,614.14 m²(約 5,630.78 坪)，實施更新事業平均成本單價約 168,506 元/坪。

本頁空白，以利對照

拾壹、更新前後權利價值鑑價

一、評價基準日【維持原核定內容】

本案評價基準日為民國 107 年 7 月 30 日。

二、鑑價結果比較

本案依「都市更新權利變換實施辦法」第 6 條規定，由實施者委託巨秉、政大及中信等三家不動產估價師聯合事務所辦理更新前後價值之估算，並依「不動產估價師法」第 41 條規定，三家鑑價結果差異均在 20%範圍內。

經三家鑑價結果，本案更新前土地平均單價分別為巨秉 60 萬元/坪、政大 59.6 萬元/坪及中信 59 萬元/坪；更新後房地價值以巨秉鑑估之價值最高，地面層平均單價約 594,934 元/坪，二樓以上平均單價約 345,500 元/坪，地下汽車停車位平均價格約 1,536,000 元/席，更新後總價值合計 1,791,173,690 元；另政大鑑估之更新後房地總價值為 1,703,159,770 元，中信為 1,647,532,001 元（詳表 11-1）。

表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表(原核定)

項目		巨秉不動產估價師 聯合事務所	政大不動產估價師 聯合事務所	中信不動產估價師 聯合事務所
更新前 土地價值	土地平均單價(元/坪)	600,000	596,000	590,000
	更新前土地總價(元)	692,148,480	687,533,680	680,612,200
更新後 房地價值	地面層平均建坪單價 (元/坪)	594,934	595,712	571,839
	二樓以上(含廠、辦) 平均建坪單價(元/坪)	345,500	324,662	315,888
	車位平均價格(元/席)	1,536,000	1,597,867	1,450,533
	更新後總權利價值(元)	1,791,173,690	1,703,159,770	1,647,532,001
土地所有權人應分配權利價值(元)		842,697,019	754,683,099	699,055,330

資料來源：整理自本案三家估價報告書。

三、鑑價結果選定【維持原核定內容】

依三家估價師事務所鑑估結果顯示，巨秉不動產估價師聯合事務所估算更新後總權利價值最高，扣除共同負擔後之土地所有權人可分回權利價值最多，對地主最為有利，故選定巨秉不動產估價師聯合事務所作為本案權利變換計算依據。

四、更新前後鑑價結果

(一) 更新前鑑價結果

本權利變換範圍內共計 15 筆土地，依巨秉聯合不動產估價師事務所估價結果，更新前土地總價值為 692,148,480 元（詳表 11-2）。其中，土地所有權人共 12 人，依估價結果，更新前權利價值比例總計 100%（詳表 11-3）。

表 11-2 更新前各土地權利價值表(維持原核定)

序號	地號	土地面積		公告現值		土地單價 (元/坪)	土地價值 (元)
		(m ²)	(坪)	(元/m ²)	(元/坪)		
1	18	1.75	0.53	141,000	42,653	599,861	317,551
2	19	15.57	4.71	141,000	42,653	599,861	2,825,298
3	21	64.77	19.59	141,000	42,653	599,861	11,753,022
4	22	191.79	58.02	139,970	42,341	599,861	34,801,791
5	25	134.63	40.73	141,000	42,653	599,861	24,429,663
6	25-1	28.27	8.55	141,000	42,653	599,861	5,129,812
7	26	355.04	107.40	118,637	35,888	599,861	64,424,777
8	26-1	92.19	27.89	111,787	33,816	599,861	16,728,595
9	28	1,116.59	337.77	93,580	28,308	566,535	191,357,664
10	29	599.75	181.42	90,000	27,225	573,200	103,992,480
11	30	168.28	50.90	90,000	27,225	766,488	39,017,866
12	31	171.50	51.88	90,000	27,225	666,512	34,577,795
13	32	175.73	53.16	90,000	27,225	666,512	35,430,647
14	33	190.41	57.60	90,000	27,225	666,512	38,390,425
15	192	507.22	153.43	90,000	27,225	579,865	88,971,094
合計	-	3,813.49	1,153.58	100,031	30,259	600,000	692,148,480

註：民富段 18、21、25 及 25-1 地號等 4 筆土地業於 108 年 1 月 28 日逕為分割完竣。

資料來源：本計畫整理自巨秉不動產估價師聯合事務所估價報告書。

拾壹、更新前後權利價值鑑價

一、評價基準日【維持原核定內容】

本案評價基準日為民國 107 年 7 月 30 日。

二、鑑價結果比較

本案依「都市更新權利變換實施辦法」第 6 條規定，由實施者委託巨秉、政大及中信等三家不動產估價師聯合事務所辦理更新前後價值之估算，並依「不動產估價師法」第 41 條規定，三家鑑價結果差異均在 20%範圍內。

經三家鑑價結果，本案更新前土地平均單價分別為巨秉 60 萬元/坪、政大 59.6 萬元/坪及中信 59 萬元/坪；更新後房地價值以巨秉鑑估之價值最高，地面層平均單價約 594,989 元/坪，二樓以上平均單價約 345,500 元/坪，地下汽車停車位平均價格約 1,536,000 元/席，更新後總價值合計 1,806,949,460 元；另政大鑑估之更新後房地總價值為 1,719,759,490 元，中信為 1,662,022,404 元（詳表 11-1）。

表 11-1-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表(變更後)

項目		巨秉不動產估價師 聯合事務所	政大不動產估價師 聯合事務所	中信不動產估價師 聯合事務所
更新前 土地價值	土地平均單價(元/坪)	600,000	596,000	590,000
	更新前土地總價(元)	692,148,480	687,533,680	680,612,200
更新後 房地價值	地面層平均建坪單價 (元/坪)	594,989	595,727	571,876
	二樓以上(含廠、辦) 平均建坪單價(元/坪)	345,500	325,039	315,888
	車位平均價格(元/席)	1,536,000	1,597,867	1,450,533
	更新後總權利價值(元)	1,806,949,460	1,719,759,490	1,662,022,404
土地所有權人應分配權利價值(元)		858,472,789	771,282,819	713,545,733

註：本表係配合建物第一次測量預先審查結果調整各單元面積及價值，未異動各戶建坪單價。

資料來源：整理自本案三家估價報告書。

三、鑑價結果選定【維持原核定內容】

依三家估價師事務所鑑估結果顯示，巨秉不動產估價師聯合事務所估算更新後總權利價值最高，扣除共同負擔後之土地所有權人可分回權利價值最多，對地主最為有利，故選定巨秉不動產估價師聯合事務所作為本案權利變換計算依據。

四、更新前後鑑價結果

(一) 更新前鑑價結果

本權利變換範圍內共計 15 筆土地，依巨秉聯合不動產估價師事務所估價結果，更新前土地總價值為 692,148,480 元（詳表 11-2）。其中，土地所有權人共 12 人，依估價結果，更新前權利價值比例總計 100%（詳表 11-3）。

表 11-2 更新前各土地權利價值表(維持原核定)

序號	地號	土地面積		公告現值		土地單價 (元/坪)	土地價值 (元)
		(m²)	(坪)	(元/m²)	(元/坪)		
1	18	1.75	0.53	141,000	42,653	599,861	317,551
2	19	15.57	4.71	141,000	42,653	599,861	2,825,298
3	21	64.77	19.59	141,000	42,653	599,861	11,753,022
4	22	191.79	58.02	139,970	42,341	599,861	34,801,791
5	25	134.63	40.73	141,000	42,653	599,861	24,429,663
6	25-1	28.27	8.55	141,000	42,653	599,861	5,129,812
7	26	355.04	107.40	118,637	35,888	599,861	64,424,777
8	26-1	92.19	27.89	111,787	33,816	599,861	16,728,595
9	28	1,116.59	337.77	93,580	28,308	566,535	191,357,664
10	29	599.75	181.42	90,000	27,225	573,200	103,992,480
11	30	168.28	50.90	90,000	27,225	766,488	39,017,866
12	31	171.50	51.88	90,000	27,225	666,512	34,577,795
13	32	175.73	53.16	90,000	27,225	666,512	35,430,647
14	33	190.41	57.60	90,000	27,225	666,512	38,390,425
15	192	507.22	153.43	90,000	27,225	579,865	88,971,094
合計	-	3,813.49	1,153.58	100,031	30,259	600,000	692,148,480

註：民富段 18、21、25 及 25-1 地號等 4 筆土地業於 108 年 1 月 28 日逕為分割完竣。

資料來源：本計畫整理自巨秉不動產估價師聯合事務所估價報告書。

表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表(原核定)

序號	土地所有權人 (管理機關/信託委託人)	地號	面積(㎡)	權利範圍	持分面積 (㎡)	更新前土地權利 價值(元)	更新前土地權利價 值合計(元)	更新前土地權利價 值比例合計(%)
1	臺灣土地銀行股份有限 公司(委託人：大和塑膠 工業股份有限公司)	28	1,116.59	1/1	1,116.59	191,357,664	191,357,664	27.646910%
2	中華民國(交通部臺灣鐵 路管理局)	19	15.57	1/1	15.57	2,825,298	160,410,509	23.175737%
		21	64.77	1/1	64.77	11,753,022		
		22	191.79	1/1	191.79	34,801,791		
		25	134.63	1/1	134.63	24,429,663		
		18	1.75	1/1	1.75	317,551		
		25-1	28.27	1/1	28.27	5,129,812		
		26	355.04	1/1	355.04	64,424,777		
		26-1	92.19	1/1	92.19	16,728,595		
3	臺灣土地銀行股份有限 公司(委託人：啟昌實業 股份有限公司)	29	599.75	1/1	599.75	103,992,480	103,992,480	15.024591%
4	臺灣土地銀行股份有限 公司(委託人：將捷建設 股份有限公司)	30	168.28	1/1	168.28	39,017,866	39,017,866	5.637210%
5	臺灣土地銀行股份有限 公司(委託人：陳■平)	192	507.22	1/1	507.22	88,971,094	88,971,094	12.854336%
6	臺灣土地銀行股份有限 公司(委託人：游■成)	31	171.50	2000/10000	34.30	6,915,559	21,679,773	3.132243%
		32	175.73	2000/10000	35.15	7,086,129		
		33	190.41	2000/10000	38.08	7,678,085		
7	臺灣土地銀行股份有限 公司(委託人：游■燕)	31	171.50	3334/10000	57.18	11,528,237	36,140,181	5.221449%
		32	175.73	3334/10000	58.59	11,812,577		
		33	190.41	3334/10000	63.48	12,799,367		
8	臺灣土地銀行股份有限 公司(委託人：游■華)	31	171.50	1333/20000	11.43	2,304,610	7,224,785	1.043820%
		32	175.73	1333/20000	11.71	2,361,453		
		33	190.41	1333/20000	12.69	2,558,722		
9	臺灣土地銀行股份有限 公司(委託人：游■慧)	31	171.50	1333/20000	11.43	2,304,610	7,224,785	1.043820%
		32	175.73	1333/20000	11.71	2,361,453		
		33	190.41	1333/20000	12.69	2,558,722		
10	臺灣土地銀行股份有限 公司(委託人：游■宗)	31	171.50	2000/10000	34.30	6,915,559	21,679,773	3.132243%
		32	175.73	2000/10000	35.15	7,086,129		
		33	190.41	2000/10000	38.08	7,678,085		
11	臺灣土地銀行股份有限 公司(委託人：游■利)	31	171.50	1333/20000	11.43	2,304,610	7,224,785	1.043820%
		32	175.73	1333/20000	11.71	2,361,453		
		33	190.41	1333/20000	12.69	2,558,722		
12	臺灣土地銀行股份有限 公司(委託人：游■杰)	31	171.50	1333/20000	11.43	2,304,610	7,224,785	1.043820%
		32	175.73	1333/20000	11.71	2,361,453		
		33	190.41	1333/20000	12.69	2,558,722		
合計					3,813.49	692,148,480	692,148,480	100.00%

(二) 更新後鑑價結果

更新後分配單元價值總計為 1,675,973,690 元，各分配單元價值詳見表 11-5；更新後停車位總價值合計 115,200,000 元，各車位價值詳見表 11-6，故更新後總權利價值共計 1,791,173,690 元。

表 11-4 更新後各分配單元價值表(原核定)

序號	樓層	分配單元代號	總產權面積合計		各戶建物單 價(元/坪)	更新後總權利 價值(元)
			(m ²)	(坪)		
1	1F	店舖A-1F	224.87	68.02	660,000	44,893,200
2	1F	店舖B-1F	327.16	98.97	601,000	59,480,970
3	1F	店舖C-1F	207.88	62.88	515,000	32,383,200
4	2F	廠庫A-2F	280.96	84.99	344,000	29,236,560
5	2F	廠庫B-2F	386.93	117.05	326,000	38,158,300
6	2F	廠庫C-2F	454.91	137.61	345,000	47,475,450
7	2F	廠庫D-2F	262.66	79.45	347,000	27,569,150
8	3F	廠庫A-3F	269.95	81.66	337,000	27,519,420
9	3F	廠庫B-3F	253.44	76.67	332,000	25,454,440
10	3F	廠庫C-3F	420.10	127.08	320,000	40,665,600
11	3F	廠庫D-3F	282.63	85.50	339,000	28,984,500
12	3F	廠庫E-3F	264.06	79.88	344,000	27,478,720
13	4F	廠庫A-4F	269.95	81.66	330,000	26,947,800
14	4F	廠庫B-4F	253.44	76.67	325,000	24,917,750
15	4F	廠庫C-4F	420.10	127.08	314,000	39,903,120
16	4F	廠庫D-4F	282.63	85.50	332,000	28,386,000
17	4F	廠庫E-4F	264.06	79.88	337,000	26,919,560
18	5F	廠庫A-5F	269.95	81.66	337,000	27,519,420
19	5F	廠庫B-5F	253.44	76.67	332,000	25,454,440
20	5F	廠庫C-5F	420.10	127.08	320,000	40,665,600
21	5F	廠庫D-5F	256.46	77.58	339,000	26,299,620
22	5F	廠庫E-5F	254.72	77.05	344,000	26,505,200
23	6F	廠庫A-6F	269.95	81.66	342,000	27,927,720
24	6F	廠庫B-6F	253.44	76.67	337,000	25,837,790
25	6F	廠庫C-6F	420.10	127.08	325,000	41,301,000

表 11-3-1 更新前各土地所有權人權利價值表(變更後)

序號	土地所有權人 (管理機關/信託委託人)	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 值比例合計(%)
1	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：大和塑膠工業股份有限公司)	28	1,116.59	1/1	1,116.59	191,357,664	191,357,664	27.646910%
2	國營臺灣鐵路股份有限公司	19	15.57	1/1	15.57	2,825,298	160,410,509	23.175737%
		21	64.77	1/1	64.77	11,753,022		
		22	191.79	1/1	191.79	34,801,791		
		25	134.63	1/1	134.63	24,429,663		
		18	1.75	1/1	1.75	317,551		
		25-1	28.27	1/1	28.27	5,129,812		
		26	355.04	1/1	355.04	64,424,777		
		26-1	92.19	1/1	92.19	16,728,595		
3	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：啟昌實業股份有限公司)	29	599.75	1/1	599.75	103,992,480	103,992,480	15.024591%
4	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：將捷建設股份有限公司)	30	168.28	1/1	168.28	39,017,866	39,017,866	5.637210%
5	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：陳■平)	192	507.22	1/1	507.22	88,971,094	88,971,094	12.854336%
6	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■成)	31	171.50	2000/10000	34.30	6,915,559	21,679,773	3.132243%
		32	175.73	2000/10000	35.15	7,086,129		
		33	190.41	2000/10000	38.08	7,678,085		
7	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■燕)	31	171.50	3334/10000	57.18	11,528,237	36,140,181	5.221449%
		32	175.73	3334/10000	58.59	11,812,577		
		33	190.41	3334/10000	63.48	12,799,367		
8	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■華)	31	171.50	1333/20000	11.43	2,304,610	7,224,785	1.043820%
		32	175.73	1333/20000	11.71	2,361,453		
		33	190.41	1333/20000	12.69	2,558,722		
9	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■慧)	31	171.50	1333/20000	11.43	2,304,610	7,224,785	1.043820%
		32	175.73	1333/20000	11.71	2,361,453		
		33	190.41	1333/20000	12.69	2,558,722		
10	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■宗)	31	171.50	2000/10000	34.30	6,915,559	21,679,773	3.132243%
		32	175.73	2000/10000	35.15	7,086,129		
		33	190.41	2000/10000	38.08	7,678,085		
11	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■利)	31	171.50	1333/20000	11.43	2,304,610	7,224,785	1.043820%
		32	175.73	1333/20000	11.71	2,361,453		
		33	190.41	1333/20000	12.69	2,558,722		
12	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■杰)	31	171.50	1333/20000	11.43	2,304,610	7,224,785	1.043820%
		32	175.73	1333/20000	11.71	2,361,453		
		33	190.41	1333/20000	12.69	2,558,722		
合計					3,813.49	692,148,480	692,148,480	100.00%

(二) 更新後鑑價結果

更新後分配單元價值總計為 1,691,749,460 元，各分配單元價值詳見表 11-5；更新後停車位總價值合計 115,200,000 元，各車位價值詳見表 11-6，故更新後總權利價值共計 1,806,949,460 元。

表 11-4-1 更新後各分配單元價值表(變更後)

序號	樓層	分配單元代號	總產權面積合計		各戶建物 單價(元/坪)	更新後總 權利價值(元)
			(m ²)	(坪)		
1	1F	店舖A-1F	227.49	68.81	660,000	45,414,600
2	1F	店舖B-1F	330.98	100.12	601,000	60,172,120
3	1F	店舖C-1F	209.74	63.45	515,000	32,676,750
4	2F	廠庫A-2F	283.57	85.78	344,000	29,508,320
5	2F	廠庫B-2F	390.53	118.14	326,000	38,513,640
6	2F	廠庫C-2F	459.15	138.89	345,000	47,917,050
7	2F	廠庫D-2F	265.11	80.20	347,000	27,829,400
8	3F	廠庫A-3F	272.46	82.42	337,000	27,772,170
9	3F	廠庫B-3F	255.81	77.38	332,000	25,690,160
10	3F	廠庫C-3F	424.01	128.26	320,000	41,043,200
11	3F	廠庫D-3F	285.26	86.29	339,000	29,252,310
12	3F	廠庫E-3F	266.51	80.62	344,000	27,733,280
13	4F	廠庫A-4F	272.46	82.42	330,000	27,195,300
14	4F	廠庫B-4F	255.81	77.38	325,000	25,148,500
15	4F	廠庫C-4F	424.01	128.26	314,000	40,273,640
16	4F	廠庫D-4F	285.26	86.29	332,000	28,648,280
17	4F	廠庫E-4F	266.51	80.62	337,000	27,168,940
18	5F	廠庫A-5F	272.46	82.42	337,000	27,772,170
19	5F	廠庫B-5F	255.81	77.38	332,000	25,690,160
20	5F	廠庫C-5F	424.01	128.26	320,000	41,043,200
21	5F	廠庫D-5F	258.86	78.30	339,000	26,543,700
22	5F	廠庫E-5F	257.10	77.77	344,000	26,752,880
23	6F	廠庫A-6F	272.46	82.42	342,000	28,184,220
24	6F	廠庫B-6F	255.81	77.38	337,000	26,077,060
25	6F	廠庫C-6F	424.01	128.26	325,000	41,684,500

表 11-4 更新後各分配單元價值表(原核定)(續)

序號	樓層	分配單元代號	總產權面積合計		各戶建物單價(元/坪)	更新後總權利價值(元)
			(m²)	(坪)		
26	6F	廠庫D-6F	256.46	77.58	344,000	26,687,520
27	6F	廠庫E-6F	254.72	77.05	349,000	26,890,450
28	7F	廠庫A-7F	269.95	81.66	349,000	28,499,340
29	7F	廠庫B-7F	253.44	76.67	343,000	26,297,810
30	7F	廠庫C-7F	420.10	127.08	329,000	41,809,320
31	7F	廠庫D-7F	282.63	85.50	349,000	29,839,500
32	7F	廠庫E-7F	264.06	79.88	354,000	28,277,520
33	8F	廠庫A-8F	269.95	81.66	354,000	28,907,640
34	8F	廠庫B-8F	253.44	76.67	348,000	26,681,160
35	8F	廠庫C-8F	420.10	127.08	334,000	42,444,720
36	8F	廠庫D-8F	282.63	85.50	354,000	30,267,000
37	8F	廠庫E-8F	264.06	79.88	359,000	28,676,920
38	9F	廠庫A-9F	269.95	81.66	359,000	29,315,940
39	9F	廠庫B-9F	253.44	76.67	353,000	27,064,510
40	9F	廠庫C-9F	420.10	127.08	339,000	43,080,120
41	9F	廠庫D-9F	282.63	85.50	359,000	30,694,500
42	9F	廠庫E-9F	264.06	79.88	364,000	29,076,320
43	10F	廠庫A-10F	269.95	81.66	364,000	29,724,240
44	10F	廠庫B-10F	253.44	76.67	358,000	27,447,860
45	10F	廠庫C-10F	420.10	127.08	344,000	43,715,520
46	10F	廠庫D-10F	282.63	85.50	364,000	31,122,000
47	10F	廠庫E-10F	264.06	79.88	369,000	29,475,720
48	11F	辦公室A-11F	749.79	226.81	378,000	85,734,180
49	11F	辦公室B-11F	741.53	224.31	385,000	86,359,350
合計			15,487.09	4,684.91	-	1,675,973,690

資料來源：本計畫整理自巨秉不動產估價師聯合事務所估價報告書。

表 11-5 更新後停車位價值表(維持原核定)

樓層	坡道平面類型	尺寸(cm)	停車難易度	數量(席)	車位單價(元/席)	車位價值(元)
地下一層	無障礙車位	275×600	正常	2	1,700,000	3,400,000
	大車位	250×550	正常	14	1,600,000	22,400,000
	小車位	230×550	正常	6	1,500,000	9,000,000
地下二層	子母車位	250×550	正常	2	2,200,000	4,400,000
	大車位	250×550	佳	7	1,600,000	11,200,000
		250×550	正常	32	1,500,000	48,000,000
		250×550	差	4	1,400,000	5,600,000
	小車位	230×550	正常	8	1,400,000	11,200,000
總 計				75	1,536,000	115,200,000

資料來源：本計畫整理自巨秉不動產估價師聯合事務所估價報告書。

表 11-4 更新後各分配單元價值表(變更後)(續)

序號	樓層	分配單元代號	總產權面積合計		各戶建物 單價(元/坪)	更新後總 權利價值(元)
			(m²)	(坪)		
26	6F	廠庫D-6F	258.86	78.30	344,000	26,935,200
27	6F	廠庫E-6F	257.10	77.77	349,000	27,141,730
28	7F	廠庫A-7F	272.46	82.42	349,000	28,761,090
29	7F	廠庫B-7F	255.81	77.38	343,000	26,541,340
30	7F	廠庫C-7F	424.01	128.26	329,000	42,197,540
31	7F	廠庫D-7F	285.26	86.29	349,000	30,115,210
32	7F	廠庫E-7F	266.51	80.62	354,000	28,539,480
33	8F	廠庫A-8F	272.46	82.42	354,000	29,173,140
34	8F	廠庫B-8F	255.81	77.38	348,000	26,928,240
35	8F	廠庫C-8F	424.01	128.26	334,000	42,838,840
36	8F	廠庫D-8F	285.26	86.29	354,000	30,546,660
37	8F	廠庫E-8F	266.51	80.62	359,000	28,942,580
38	9F	廠庫A-9F	272.46	82.42	359,000	29,585,190
39	9F	廠庫B-9F	255.81	77.38	353,000	27,315,140
40	9F	廠庫C-9F	424.01	128.26	339,000	43,480,140
41	9F	廠庫D-9F	285.26	86.29	359,000	30,978,110
42	9F	廠庫E-9F	266.51	80.62	364,000	29,345,680
43	10F	廠庫A-10F	272.46	82.42	364,000	29,997,240
44	10F	廠庫B-10F	255.81	77.38	358,000	27,702,040
45	10F	廠庫C-10F	424.01	128.26	344,000	44,121,440
46	10F	廠庫D-10F	285.26	86.29	364,000	31,409,560
47	10F	廠庫E-10F	266.51	80.62	369,000	29,748,780
48	11F	辦公室A-11F	756.80	228.93	378,000	86,535,540
49	11F	辦公室B-11F	748.44	226.40	385,000	87,164,000
合計			15,632.56	4,728.85	-	1,691,749,460

資料來源：本計畫整理自巨秉不動產估價師聯合事務所估價報告書。

表 11-5 更新後停車位價值表(維持原核定)

樓層	坡道平面類型	尺寸(cm)	停車難易度	數量(席)	車位單價(元/席)	車位價值(元)
地下一層	無障礙車位	275×600	正常	2	1,700,000	3,400,000
	大車位	250×550	正常	14	1,600,000	22,400,000
	小車位	230×550	正常	6	1,500,000	9,000,000
地下二層	子母車位	250×550	正常	2	2,200,000	4,400,000
	大車位	250×550	佳	7	1,600,000	11,200,000
		250×550	正常	32	1,500,000	48,000,000
		250×550	差	4	1,400,000	5,600,000
	小車位	230×550	正常	8	1,400,000	11,200,000
總 計				75	1,536,000	115,200,000

資料來源：本計畫整理自巨秉不動產估價師聯合事務所估價報告書。

本頁空白，以利對照

拾貳、共同負擔

一、用地負擔【維持原核定內容】

（一）列入共同負擔之公共設施用地項目及面積

本權利變換範圍內無「都市更新條例」第 30 條所列之 7 項公共設施用地。

（二）抵充之公有土地用地面積

本權利變換範圍內無可供抵充之公有土地。

（三）土地所有權人負擔公共設施用地面積

本權利變換範圍內無土地所有權人需負擔之公共設施用地。

（四）平均公共設施用地負擔比例

本案無公共設施用地負擔。

二、費用負擔

（一）費用負擔總額

本案共同負擔費用依「都市更新條例」及「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列，總計共計 948,476,671 元（詳權利變換計畫書第拾章）。

（二）更新後總價值

本案依「都市更新權利變換實施辦法」第 6 條規定，委請三家不動產估價師鑑估，並選定巨秉不動產估價師聯合事務所估價結果，作為本案權利變換分配依據，其估算之更新後房地總價值合計 1,791,173,690 元。

（三）平均費用負擔比例

本案平均費用負擔比例為 52.95%。

$$\begin{aligned} \text{平均費用負擔比例} &= (\text{費用負擔總額} \div \text{更新後總價值}) \times 100\% \\ &= 948,476,671 \text{ 元} \div 1,791,173,690 \text{ 元} \times 100\% = 52.95\% \end{aligned}$$

三、土地所有權人平均共同負擔比例

本案土地所有權人平均共同負擔比例為 52.95%。

$$\begin{aligned} \text{平均共同負擔比例} &= \text{平均公共設施用地負擔比例} + \text{平均費用負擔比例} \\ &= 0\% + 52.95\% = 52.95\% \end{aligned}$$

四、土地所有權人共同負擔額度

本都市更新事業執行費用負擔，將依「都市更新條例」及相關規定，由參與權利變換之土地所有權人及權利變換關係人按其更新前權利價值比例計算，其共同負擔費用詳見表 12-1。

拾貳、共同負擔

一、用地負擔【維持原核定內容】

（一）列入共同負擔之公共設施用地項目及面積

本權利變換範圍內無「都市更新條例」第 30 條所列之 7 項公共設施用地。

（二）抵充之公有土地用地面積

本權利變換範圍內無可供抵充之公有土地。

（三）土地所有權人負擔公共設施用地面積

本權利變換範圍內無土地所有權人需負擔之公共設施用地。

（四）平均公共設施用地負擔比例

本案無公共設施用地負擔。

二、費用負擔

（一）費用負擔總額

本案共同負擔費用依「都市更新條例」及「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列，總計共計 948,822,553 元（詳權利變換計畫書第拾章）（本次變更係配合建物第一次測量預先審查結果，增加之成本由實施者自行吸收，仍維持原核定費用 948,476,671 元提列）。

（二）更新後總價值

本案依「都市更新權利變換實施辦法」第 6 條規定，委請三家不動產估價師鑑估，並選定巨秉不動產估價師聯合事務所估價結果，作為本案權利變

換分配依據，其估算之更新後房地總價值合計 1,806,994,460 元。

（三）平均費用負擔比例

本案平均費用負擔比例為 52.51%。

$$\begin{aligned} \text{平均費用負擔比例} &= (\text{費用負擔總額} \div \text{更新後總價值}) \times 100\% \\ &= 948,476,671 \text{ 元} \div 1,806,949,460 \text{ 元} \times 100\% = 52.51\% \end{aligned}$$

三、土地所有權人平均共同負擔比例

本案土地所有權人平均共同負擔比例為 52.51%。

$$\begin{aligned} \text{平均共同負擔比例} &= \text{平均公共設施用地負擔比例} + \text{平均費用負擔比例} \\ &= 0\% + 52.51\% = 52.51\% \end{aligned}$$

四、土地所有權人共同負擔額度

本都市更新事業執行費用負擔，將依「都市更新條例」及相關規定，由參與權利變換之土地所有權人及權利變換關係人按其更新前權利價值比例計算，其共同負擔費用詳見表 12-1-1。

表 12-1 費用共同負擔表(原核定)

序號	土地所有權人 (管理機關/信託委託人)	更新前土地權利 價值(元)	更新前土地權利 價值比例(%)	負擔方式		費用共同負擔合計(元)
				現金繳納(元)	更新後房地折價抵付(元)	
1	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：大和塑膠工業股份有限公司)	191,357,664	27.646910%	-	262,224,487	262,224,487
2	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局)	160,410,509	23.175737%	-	219,816,456	219,816,456
3	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：啟昌實業股份有限公司)	103,992,480	15.024591%	-	142,504,743	142,504,743
4	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：將捷建設股份有限公司)	39,017,866	5.637210%	-	53,467,626	53,467,626
5	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：陳■平)	88,971,094	12.854336%	-	121,920,382	121,920,382
6	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■成)	21,679,773	3.132243%	-	29,708,595	29,708,595
7	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■燕)	36,140,181	5.221449%	-	49,524,227	49,524,227
8	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■華)	7,224,785	1.043820%	-	9,900,390	9,900,390
9	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■慧)	7,224,785	1.043820%	-	9,900,390	9,900,390
10	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■宗)	21,679,773	3.132243%	-	29,708,595	29,708,595
11	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■利)	7,224,785	1.043820%	-	9,900,390	9,900,390
12	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■杰)	7,224,785	1.043820%	-	9,900,390	9,900,390
合計		692,148,480	100.000000%	-	948,476,671	948,476,671

表 12-1-1 費用共同負擔表(變更後)

序號	土地所有權人 (管理機關/信託委託人)	更新前土地 權利價值(元)	更新前土地權利 價值比例(%)	負擔方式		費用共同負擔合計(元)
				現金繳納(元)	更新後房地折價抵付(元)	
1	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：大和塑膠工業股份有限公司)	191,357,664	27.646910%	-	262,224,487	262,224,487
2	國營臺灣鐵路股份有限公司	160,410,509	23.175737%	-	219,816,456	219,816,456
3	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：啟昌實業股份有限公司)	103,992,480	15.024591%	-	142,504,743	142,504,743
4	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：將捷建設股份有限公司)	39,017,866	5.637210%	-	53,467,626	53,467,626
5	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：陳■平)	88,971,094	12.854336%	-	121,920,382	121,920,382
6	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■成)	21,679,773	3.132243%	-	29,708,595	29,708,595
7	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■燕)	36,140,181	5.221449%	-	49,524,227	49,524,227
8	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■華)	7,224,785	1.043820%	-	9,900,390	9,900,390
9	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■慧)	7,224,785	1.043820%	-	9,900,390	9,900,390
10	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■宗)	21,679,773	3.132243%	-	29,708,595	29,708,595
11	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■利)	7,224,785	1.043820%	-	9,900,390	9,900,390
12	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■杰)	7,224,785	1.043820%	-	9,900,390	9,900,390
合計		692,148,480	100.000000%	-	948,476,671	948,476,671

本頁空白，以利對照

拾參、更新後分配面積及位置

一、更新後供分配之土地

本案更新前包括新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地，面積總計 3,813.49 m²；更新後將依地籍整理計畫，將權利變換範圍內 15 筆土地後合併為一宗地號，惟地號編定及登記面積仍以未來地政機關登記為準。本案更新後之土地採共同持分方式，其持分比例詳表 13-1。

二、更新後供分配之建築物及其土地應有部份

本案更新後興建一棟地下二層、地上十一層之鋼筋混凝土造建築物，其中一樓 3 戶為店舖使用、二至十樓 44 戶為廠庫使用、十一樓 2 戶為辦公室使用，共計 49 戶單元；地上一層 2 席車位計入公設，地下一、二層共 75 席車位，供土地所有權人申請分配與折價抵付共同負擔（詳如表 13-1、圖 13-1~3）。其分配方式如下說明：

（一）折價抵付共同負擔

依據「都市更新條例」第 30 條，本案共同負擔費用由土地所有權人及權利變換關係人以更新後之土地及建築物折價抵付予實施者。

（二）土地所有權人申請分配房地與停車位

本案更新後土地及建築物扣除折價抵付予實施者後，土地所有權人得按其應分配價值自行選擇土地及建築物位置。

表 13-1 更新後土地及建築物分配面積表(原核定)

序號	分配單元編號	土地總面積 (m ²)	土地持分 (X/10,000)	建物面積		
				主建物(m ²)	共同使用(m ²)	合計(m ²)
1	店舖A-1F	3,813.49	178	168.01	56.86	224.87
2	店舖B-1F		259	244.26	82.90	327.16
3	店舖C-1F		165	155.15	52.73	207.88
4	廠庫A-2F		178	168.01	112.95	280.96
5	廠庫B-2F		245	231.23	155.70	386.93
6	廠庫C-2F		288	272.05	182.86	454.91
7	廠庫D-2F		166	157.02	105.64	262.66
8	廠庫A-3F		171	161.57	108.38	269.95
9	廠庫B-3F		160	151.47	101.97	253.44
10	廠庫C-3F		266	251.27	168.83	420.10
11	廠庫D-3F		179	169.07	113.56	282.63
12	廠庫E-3F		167	157.83	106.23	264.06
13	廠庫A-4F		171	161.57	108.38	269.95
14	廠庫B-4F		160	151.47	101.97	253.44
15	廠庫C-4F		266	251.27	168.83	420.10
16	廠庫D-4F		179	169.07	113.56	282.63
17	廠庫E-4F		167	157.83	106.23	264.06
18	廠庫A-5F		171	161.57	108.38	269.95
19	廠庫B-5F		160	151.47	101.97	253.44
20	廠庫C-5F		266	251.27	168.83	420.10
21	廠庫D-5F		163	153.27	103.19	256.46
22	廠庫E-5F		162	152.14	102.58	254.72
23	廠庫A-6F		171	161.57	108.38	269.95
24	廠庫B-6F		160	151.47	101.97	253.44
25	廠庫C-6F		266	251.27	168.83	420.10
26	廠庫D-6F		163	153.27	103.19	256.46
27	廠庫E-6F		162	152.14	102.58	254.72
28	廠庫A-7F		171	161.57	108.38	269.95
29	廠庫B-7F		160	151.47	101.97	253.44
30	廠庫C-7F		266	251.27	168.83	420.10

拾參、更新後分配面積及位置

一、更新後供分配之土地

本案更新前包括新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地，面積總計 3,813.49 m²；更新後將依地籍整理計畫，將權利變換範圍內 15 筆土地後合併為一宗地號，惟地號編定及登記面積仍以未來地政機關登記為準。本案更新後之土地採共同持分方式，其持分比例詳表 13-1-1。

二、更新後供分配之建築物及其土地應有部份

本案更新後興建一棟地下二層、地上十一層之鋼筋混凝土造建築物，其中一樓 3 戶為店舖使用、二至十樓 44 戶為廠庫使用、十一樓 2 戶為辦公室使用，共計 49 戶單元；地上一層 2 席車位計入公設，地下一、二層共 75 席車位，供土地所有權人申請分配與折價抵付共同負擔（詳如表 13-1-1、圖 13-1-1~3-1）。其分配方式如下說明：

（一）折價抵付共同負擔

依據「都市更新條例」第 30 條，本案共同負擔費用由土地所有權人及權利變換關係人以更新後之土地及建築物折價抵付予實施者。

（二）土地所有權人申請分配房地與停車位

本案更新後土地及建築物扣除折價抵付予實施者後，土地所有權人得按其應分配價值自行選擇土地及建築物位置。

表 13-1-1 更新後土地及建築物分配面積表(變更後)

序號	分配單元編號	土地總面積(m ²)	土地持分(X/10,000)	建物面積		
				主建物(m ²)	共同使用(m ²)	合計(m ²)
1	店舖A-1F	3,813.49	178	168.01	59.48	227.49
2	店舖B-1F		259	244.26	86.72	330.98
3	店舖C-1F		165	154.58	55.16	209.74
4	廠庫A-2F		178	168.01	115.56	283.57
5	廠庫B-2F		245	231.23	159.30	390.53
6	廠庫C-2F		288	272.05	187.10	459.15
7	廠庫D-2F		166	157.02	108.09	265.11
8	廠庫A-3F		171	161.57	110.89	272.46
9	廠庫B-3F		160	151.47	104.34	255.81
10	廠庫C-3F		266	251.27	172.74	424.01
11	廠庫D-3F		179	169.07	116.19	285.26
12	廠庫E-3F		167	157.83	108.68	266.51
13	廠庫A-4F		171	161.57	110.89	272.46
14	廠庫B-4F		160	151.47	104.34	255.81
15	廠庫C-4F		266	251.27	172.74	424.01
16	廠庫D-4F		179	169.07	116.19	285.26
17	廠庫E-4F		167	157.83	108.68	266.51
18	廠庫A-5F		171	161.57	110.89	272.46
19	廠庫B-5F		160	151.47	104.34	255.81
20	廠庫C-5F		266	251.27	172.74	424.01
21	廠庫D-5F		163	153.27	105.59	258.86
22	廠庫E-5F		162	152.14	104.96	257.10
23	廠庫A-6F		171	161.57	110.89	272.46
24	廠庫B-6F		160	151.47	104.34	255.81
25	廠庫C-6F		266	251.27	172.74	424.01
26	廠庫D-6F		163	153.27	105.59	258.86
27	廠庫E-6F		162	152.14	104.96	257.10
28	廠庫A-7F		171	161.57	110.89	272.46
29	廠庫B-7F		160	151.47	104.34	255.81
30	廠庫C-7F		266	251.27	172.74	424.01

表 13-1 更新後土地及建築物分配面積表(原核定)(續)

序號	分配單元編號	土地總面積 (m²)	土地持分 (X/10,000)	建物面積		
				主建物(m²)	共同使用(m²)	合計(m²)
31	廠庫D-7F	3,813.49	179	169.07	113.56	282.63
32	廠庫E-7F		167	157.83	106.23	264.06
33	廠庫A-8F		171	161.57	108.38	269.95
34	廠庫B-8F		160	151.47	101.97	253.44
35	廠庫C-8F		266	251.27	168.83	420.10
36	廠庫D-8F		179	169.07	113.56	282.63
37	廠庫E-8F		167	157.83	106.23	264.06
38	廠庫A-9F		171	161.57	108.38	269.95
39	廠庫B-9F		160	151.47	101.97	253.44
40	廠庫C-9F		266	251.27	168.83	420.10
41	廠庫D-9F		179	169.07	113.56	282.63
42	廠庫E-9F		167	157.83	106.23	264.06
43	廠庫A-10F		171	161.57	108.38	269.95
44	廠庫B-10F		160	151.47	101.97	253.44
45	廠庫C-10F		266	251.27	168.83	420.10
46	廠庫D-10F		179	169.07	113.56	282.63
47	廠庫E-10F		167	157.83	106.23	264.06
48	辦公室A-11F		475	448.16	301.63	749.79
49	辦公室B-11F		469	443.27	298.26	741.53
小計			9,925	9,373.86	6,113.23	15,487.09
車位			75	-	3,118.42	3,118.42
合計			10,000	9,373.86	9,231.65	18,605.51

11F	單元編號	辦公室A-11F	辦公室B-11F			
	產權面積(坪)	226.81	224.31			
	每坪單價(元/坪)	378,000	385,000			
	該戶總價(元)	85,734,180	86,359,350			
10F	單元編號	廠庫A-10F	廠庫B-10F	廠庫C-10F	廠庫D-10F	廠庫E-10F
	產權面積(坪)	81.66	76.67	127.08	85.50	79.88
	每坪單價(元/坪)	364,000	358,000	344,000	364,000	369,000
	該戶總價(元)	29,724,240	27,447,860	43,715,520	31,122,000	29,475,720
9F	單元編號	廠庫A-9F	廠庫B-9F	廠庫C-9F	廠庫D-9F	廠庫E-9F
	產權面積(坪)	81.66	76.67	127.08	85.50	79.88
	每坪單價(元/坪)	359,000	353,000	339,000	359,000	364,000
	該戶總價(元)	29,315,940	27,064,510	43,080,120	30,694,500	29,076,320
8F	單元編號	廠庫A-8F	廠庫B-8F	廠庫C-8F	廠庫D-8F	廠庫E-8F
	產權面積(坪)	81.66	76.67	127.08	85.50	79.88
	每坪單價(元/坪)	354,000	348,000	334,000	354,000	359,000
	該戶總價(元)	28,907,640	26,681,160	42,444,720	30,267,000	28,676,920
7F	單元編號	廠庫A-7F	廠庫B-7F	廠庫C-7F	廠庫D-7F	廠庫E-7F
	產權面積(坪)	81.66	76.67	127.08	85.50	79.88
	每坪單價(元/坪)	349,000	343,000	329,000	349,000	354,000
	該戶總價(元)	28,499,340	26,297,810	41,809,320	29,839,500	28,277,520
6F	單元編號	廠庫A-6F	廠庫B-6F	廠庫C-6F	廠庫D-6F	廠庫E-6F
	產權面積(坪)	81.66	76.67	127.08	77.58	77.05
	每坪單價(元/坪)	342,000	337,000	325,000	344,000	349,000
	該戶總價(元)	27,927,720	25,837,790	41,301,000	26,687,520	26,890,450
5F	單元編號	廠庫A-5F	廠庫B-5F	廠庫C-5F	廠庫D-5F	廠庫E-5F
	產權面積(坪)	81.66	76.67	127.08	77.58	77.05
	每坪單價(元/坪)	337,000	332,000	320,000	339,000	344,000
	該戶總價(元)	27,519,420	25,454,440	40,665,600	26,299,620	26,505,200
4F	單元編號	廠庫A-4F	廠庫B-4F	廠庫C-4F	廠庫D-4F	廠庫E-4F
	產權面積(坪)	81.66	76.67	127.08	85.50	79.88
	每坪單價(元/坪)	330,000	325,000	314,000	332,000	337,000
	該戶總價(元)	26,947,800	24,917,750	39,903,120	28,386,000	26,919,560
3F	單元編號	廠庫A-3F	廠庫B-3F	廠庫C-3F	廠庫D-3F	廠庫E-3F
	產權面積(坪)	81.66	76.67	127.08	85.50	79.88
	每坪單價(元/坪)	337,000	332,000	320,000	339,000	344,000
	該戶總價(元)	27,519,420	25,454,440	40,665,600	28,984,500	27,478,720
2F	單元編號	廠庫A-2F	廠庫B-2F	廠庫C-2F	廠庫D-2F	
	產權面積(坪)	84.99	117.05	137.61	79.45	
	每坪單價(元/坪)	344,000	326,000	345,000	347,000	
	該戶總價(元)	29,236,560	38,158,300	47,475,450	27,569,150	
1F	單元編號	店舖A-1F	店舖B-1F	店舖C-1F		
	產權面積(坪)	68.02	98.97	62.88		
	每坪單價(元/坪)	660,000	601,000	515,000		
	該戶總價(元)	44,893,200	59,480,970	32,383,200		

圖 13-1 更新後建築物分配單元及位置對照圖(原核定)

表 13-1-1 更新後土地及建築物分配面積表(變更後)(續)

序號	分配單元編號	土地總面積 (m²)	土地持分 (X/10,000)	建物面積		
				主建物(m²)	共同使用(m²)	合計(m²)
31	廠庫D-7F	3,813.49	179	169.07	116.19	285.26
32	廠庫E-7F		167	157.83	108.68	266.51
33	廠庫A-8F		171	161.57	110.89	272.46
34	廠庫B-8F		160	151.47	104.34	255.81
35	廠庫C-8F		266	251.27	172.74	424.01
36	廠庫D-8F		179	169.07	116.19	285.26
37	廠庫E-8F		167	157.83	108.68	266.51
38	廠庫A-9F		171	161.57	110.89	272.46
39	廠庫B-9F		160	151.47	104.34	255.81
40	廠庫C-9F		266	251.27	172.74	424.01
41	廠庫D-9F		179	169.07	116.19	285.26
42	廠庫E-9F		167	157.83	108.68	266.51
43	廠庫A-10F		171	161.57	110.89	272.46
44	廠庫B-10F		160	151.47	104.34	255.81
45	廠庫C-10F		266	251.27	172.74	424.01
46	廠庫D-10F		179	169.07	116.19	285.26
47	廠庫E-10F		167	157.83	108.68	266.51
48	辦公室A-11F		475	448.17	308.63	756.80
49	辦公室B-11F		469	443.27	305.17	748.44
小計			9,925	9,373.30	6,259.26	15,632.56
車位			75	-	3,086.03	3,086.03
合計			10,000	9,373.30	9,345.29	18,718.59

11F	單元編號	辦公室A-11F	辦公室B-11F			
	產權面積(坪)	228.93	226.40			
	每坪單價(元/坪)	378,000	385,000			
	該戶總價(元)	86,535,540	87,164,000			
10F	單元編號	廠庫A-10F	廠庫B-10F	廠庫C-10F	廠庫D-10F	廠庫E-10F
	產權面積(坪)	82.42	77.38	128.26	86.29	80.62
	每坪單價(元/坪)	364,000	358,000	344,000	364,000	369,000
	該戶總價(元)	29,997,240	27,702,040	44,121,440	31,409,560	29,748,780
9F	單元編號	廠庫A-9F	廠庫B-9F	廠庫C-9F	廠庫D-9F	廠庫E-9F
	產權面積(坪)	82.42	77.38	128.26	86.29	80.62
	每坪單價(元/坪)	359,000	353,000	339,000	359,000	364,000
	該戶總價(元)	29,585,190	27,315,140	43,480,140	30,978,110	29,345,680
8F	單元編號	廠庫A-8F	廠庫B-8F	廠庫C-8F	廠庫D-8F	廠庫E-8F
	產權面積(坪)	82.42	77.38	128.26	86.29	80.62
	每坪單價(元/坪)	354,000	348,000	334,000	354,000	359,000
	該戶總價(元)	29,173,140	26,928,240	42,838,840	30,546,660	28,942,580
7F	單元編號	廠庫A-7F	廠庫B-7F	廠庫C-7F	廠庫D-7F	廠庫E-7F
	產權面積(坪)	82.42	77.38	128.26	86.29	80.62
	每坪單價(元/坪)	349,000	343,000	329,000	349,000	354,000
	該戶總價(元)	28,761,090	26,541,340	42,197,540	30,115,210	28,539,480
6F	單元編號	廠庫A-6F	廠庫B-6F	廠庫C-6F	廠庫D-6F	廠庫E-6F
	產權面積(坪)	82.42	77.38	128.26	78.30	77.77
	每坪單價(元/坪)	342,000	337,000	325,000	344,000	349,000
	該戶總價(元)	28,184,220	26,077,060	41,684,500	26,935,200	27,141,730
5F	單元編號	廠庫A-5F	廠庫B-5F	廠庫C-5F	廠庫D-5F	廠庫E-5F
	產權面積(坪)	82.42	77.38	128.26	78.30	77.77
	每坪單價(元/坪)	337,000	332,000	320,000	339,000	344,000
	該戶總價(元)	27,772,170	25,690,160	41,043,200	26,543,700	26,752,880
4F	單元編號	廠庫A-4F	廠庫B-4F	廠庫C-4F	廠庫D-4F	廠庫E-4F
	產權面積(坪)	82.42	77.38	128.26	86.29	80.62
	每坪單價(元/坪)	330,000	325,000	314,000	332,000	337,000
	該戶總價(元)	27,195,300	25,148,500	40,273,640	28,648,280	27,168,940
3F	單元編號	廠庫A-3F	廠庫B-3F	廠庫C-3F	廠庫D-3F	廠庫E-3F
	產權面積(坪)	82.42	77.38	128.26	86.29	80.62
	每坪單價(元/坪)	337,000	332,000	320,000	339,000	344,000
	該戶總價(元)	27,772,170	25,690,160	41,043,200	29,252,310	27,733,280
2F	單元編號	廠庫A-2F	廠庫B-2F	廠庫C-2F	廠庫D-2F	
	產權面積(坪)	85.78	118.14	138.89	80.20	
	每坪單價(元/坪)	344,000	326,000	345,000	347,000	
	該戶總價(元)	29,508,320	38,513,640	47,917,050	27,829,400	
1F	單元編號	店舖A-1F	店舖B-1F	店舖C-1F		
	產權面積(坪)	68.81	100.12	63.45		
	每坪單價(元/坪)	660,000	601,000	515,000		
	該戶總價(元)	45,414,600	60,172,120	32,676,750		

圖 13-1-1 更新後建築物分配單元及位置對照圖(變更後)

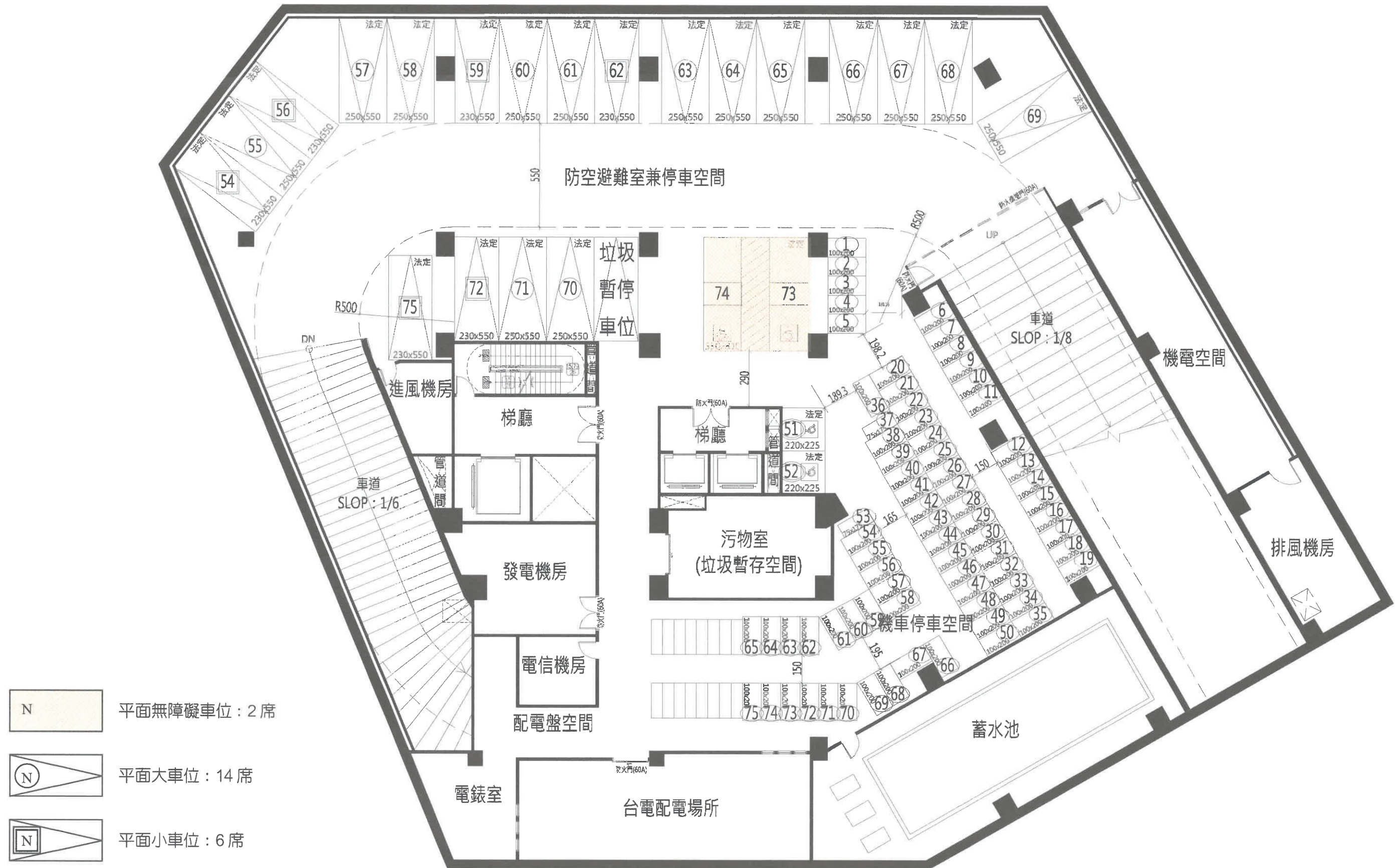


圖 13-2 地下一層更新後停車位分配單元及位置對照圖(維持原核定)

本頁空白(無變更)，以利對照

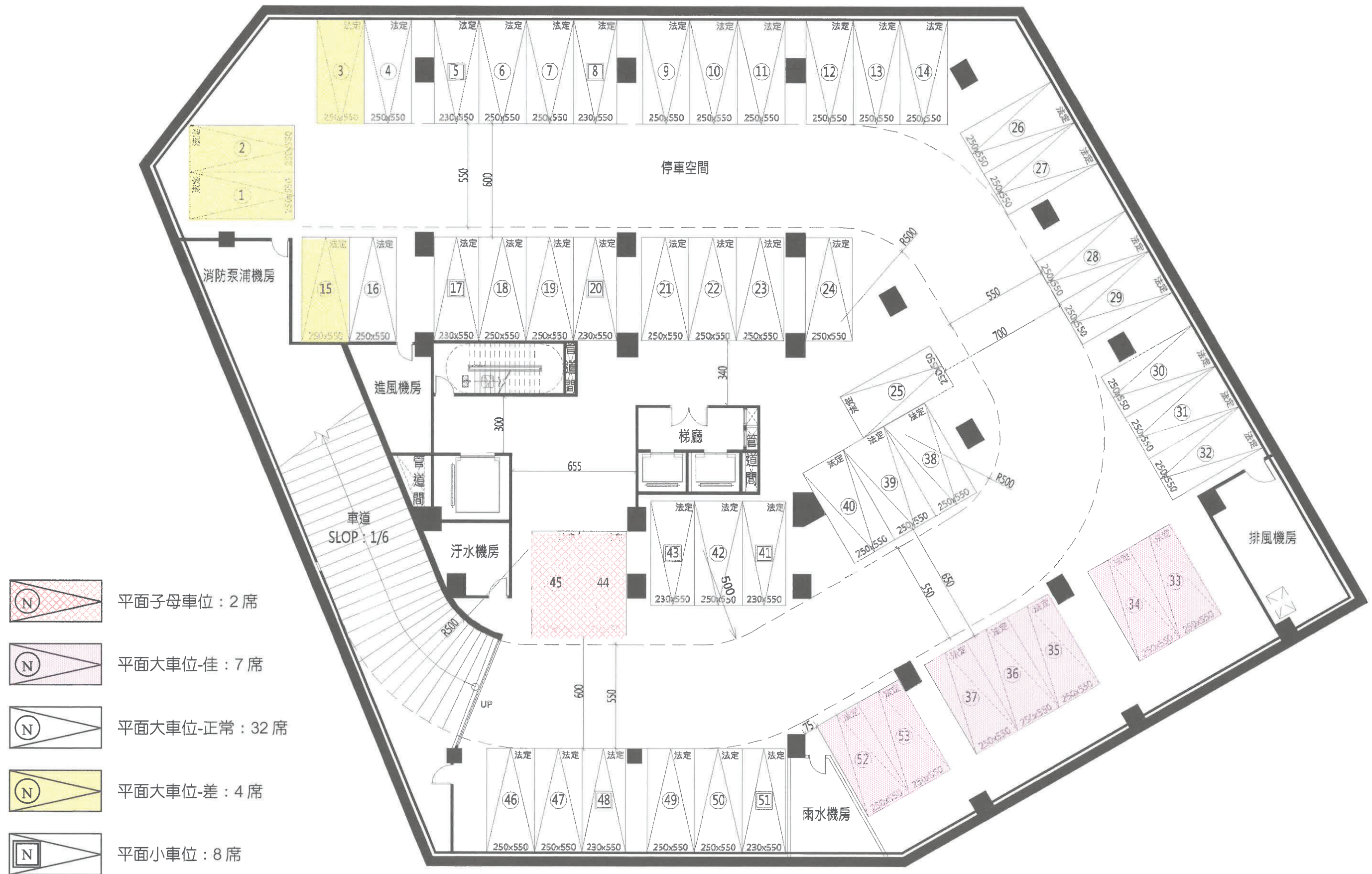


圖 13-3 地下二層更新後停車位分配單元及位置對照圖

筏基層、地下二層因結構技師檢討施工性新增一支柱。
以上調整不影響已核定之權利變換。



拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式

(維持原核定內容)

拾伍、不參與分配名冊

(維持原核定內容)

本頁空白，以利對照

拾陸、土地及建築物分配清冊

一、申請分配結果

依領銜估價師估價結果，本案更新後總價值共計 1,791,173,690 元，共同負擔費用計 948,476,671 元，故土地所有權人更新後應分配價值為 842,697,019 元。

本案土地所有權人共 12 人，依據權利變換參與意願調查結果，均參與權利變換選屋分配，分配結果詳見表 16-1。

二、實施者分配結果

本案更新後土地及建築物扣除前述土地所有權人分配內容外，剩餘單元均由實施者獲配，分配結果詳見表 16-2。

三、現地安置戶【維持原核定內容】

本權利變換範圍內無舊違章建築戶，故無現地安置需求。

拾陸、土地及建築物分配清冊

一、申請分配結果

依領銜估價師估價結果，本案更新後總價值共計 1,806,949,460 元，共同負擔費用計 948,476,671 元，故土地所有權人更新後應分配價值為 858,472,789 元。

本案土地所有權人共 12 人，依據權利變換參與意願調查結果，均參與權利變換選屋分配，分配結果詳見表 16-1-1。

二、實施者分配結果

本案更新後土地及建築物扣除前述土地所有權人分配內容外，剩餘單元均由實施者獲配，分配結果詳見表 16-2-1。

三、現地安置戶【維持原核定內容】

本權利變換範圍內無舊違章建築戶，故無現地安置需求。

表 16-1 土地及建築物分配清冊(土地所有權人)(原核定)

序 號	更新前			更新後												
	所有權人 (管理機關/信託委託人)	土地權利 價值(元)	土地權利價值 比例	受配人姓名	應分配權利 價值(元)	分配單元				停車位				實分配權利價值 (元) C=A+B	預計繳納差額價金	
						單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元) A	車位編號	車位價值	權利範圍	價值小計(元) B		繳(元)	領(元)
1	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：大和塑膠工業股份有限公司)	191,357,664	27.646910%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：大和塑膠工業股份有限公司)	232,979,682	廠庫A-9F	29,315,940	1/1	29,315,940	B1-69	1,600,000	1/1	1,600,000	290,289,810	57,310,128	-
廠庫B-9F	27,064,510	1/1	27,064,510	B2-21	1,500,000	1/1	1,500,000									
廠庫C-9F	43,080,120	1/1	43,080,120	B2-22	1,500,000	1/1	1,500,000									
				B2-23	1,500,000	1/1	1,500,000									
廠庫D-9F	30,694,500	1/1	30,694,500	B2-25	1,500,000	1/1	1,500,000									
廠庫E-9F	29,076,320	1/1	29,076,320	B2-33	1,600,000	1/1	1,600,000									
廠庫A-10F	29,724,240	1/1	29,724,240	B2-34	1,600,000	1/1	1,600,000									
				B2-35	1,600,000	1/1	1,600,000									
辦公室A-11F	85,734,180	1/1	85,734,180	B2-36	1,600,000	1/1	1,600,000									
				B2-37	1,600,000	1/1	1,600,000									
2	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局)	160,410,509	23.175737%	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局)	195,301,242	廠庫A-2F	29,236,560	1/1	29,236,560	B1-61	1,600,000	1/1	1,600,000	184,123,960	-	11,177,282
						廠庫B-2F	38,158,300	1/1	38,158,300	B1-62	1,500,000	1/1	1,500,000			
						廠庫C-2F	47,475,450	1/1	47,475,450	B1-63	1,600,000	1/1	1,600,000			
										B1-64	1,600,000	1/1	1,600,000			
						廠庫D-2F	27,569,150	1/1	27,569,150	B1-65	1,600,000	1/1	1,600,000			
										B1-66	1,600,000	1/1	1,600,000			
						廠庫D-3F	28,984,500	1/1	28,984,500	B1-67	1,600,000	1/1	1,600,000			
										B1-68	1,600,000	1/1	1,600,000			
3	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：啟昌實業股份有限公司)	103,992,480	15.024591%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：啟昌實業股份有限公司)	126,611,783	廠庫B-10F	27,447,860	1/1	27,447,860	B2-38	1,500,000	1/1	1,500,000	139,461,100	12,849,317	-
						廠庫C-10F	43,715,520	1/1	43,715,520	B2-39	1,500,000	1/1	1,500,000			
						廠庫D-10F	31,122,000	1/1	31,122,000	B2-40	1,500,000	1/1	1,500,000			
						廠庫E-10F	29,475,720	1/1	29,475,720	B2-52	1,600,000	1/1	1,600,000			
4	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：將捷建設股份有限公司)	39,017,866	5.637210%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：將捷建設股份有限公司)	47,504,604	廠庫C-6F	41,301,000	1/1	41,301,000	B2-24	1,500,000	1/1	1,500,000	42,801,000	-	4,703,604
5	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：陳■平)	88,971,094	12.854336%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：陳■平)	108,323,110	辦公室B-11F	86,359,350	1/1	86,359,350	B2-9	1,500,000	1/1	1,500,000	90,859,350	-	17,463,760
										B2-10	1,500,000	1/1	1,500,000			
										B2-11	1,500,000	1/1	1,500,000			
6	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■成)	21,679,773	3.132243%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■成)	26,395,319	廠庫D-5F	26,299,620	1/1	26,299,620	B2-26	1,500,000	1/1	1,500,000	27,799,620	1,404,301	-
7	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■燕)	36,140,181	5.221449%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■燕)	44,000,996	廠庫C-8F	42,444,720	1/1	42,444,720	B2-30	1,500,000	1/1	1,500,000	46,944,720	2,943,724	-
										B2-31	1,500,000	1/1	1,500,000			
										B2-32	1,500,000	1/1	1,500,000			
8	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■華)	7,224,785	1.043820%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■華)	8,796,241	廠庫A-8F	28,907,640	1/4	7,226,910	B2-28	1,500,000	1/4	375,000	7,976,910	-	819,331
										B2-29	1,500,000	1/4	375,000			
9	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■慧)	7,224,785	1.043820%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■慧)	8,796,241	廠庫A-8F	28,907,640	1/4	7,226,910	B2-28	1,500,000	1/4	375,000	7,976,910	-	819,331
										B2-29	1,500,000	1/4	375,000			
10	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■宗)	21,679,773	3.132243%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■宗)	26,395,319	廠庫E-5F	26,505,200	1/1	26,505,200	B2-27	1,500,000	1/1	1,500,000	28,005,200	1,609,881	-
11	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■利)	7,224,785	1.043820%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■利)	8,796,241	廠庫A-8F	28,907,640	1/4	7,226,910	B2-28	1,500,000	1/4	375,000	7,976,910	-	819,331
										B2-29	1,500,000	1/4	375,000			
12	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■杰)	7,224,785	1.043820%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■杰)	8,796,241	廠庫A-8F	28,907,640	1/4	7,226,910	B2-28	1,500,000	1/4	375,000	7,976,910	-	819,331
										B2-29	1,500,000	1/4	375,000			
合計		692,148,480	100.00%	-	842,697,019	-	-	-	829,692,400	-	-	-	52,500,000	882,192,400	76,117,351	36,621,970

表 16-1-1 土地及建築物分配清冊(土地所有權人)(變更後)

序 號	所有權人 (管理機關/信託委託人)	更新前		受配人姓名	應分配權利 價值(元)	更新後										實分配權利價值 (元) C=A+B	預計繳納差額價金	
		土地權利 價值(元)	土地權利價值 比例			分配單元				停車位				繳(元)	領(元)			
						單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元) A	車位編號	車位價值	權利範圍	價值小計(元) B					
1	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：大和塑膠工業股份有限公司)	191,357,664	27.646910%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：大和塑膠工業股份有限公司)	237,341,195	廠庫A-9F	29,585,190	1/1	29,585,190	B1-69	1,600,000	1/1	1,600,000	292,837,040	55,495,845	-		
						廠庫B-9F	27,315,140	1/1	27,315,140	B2-21	1,500,000	1/1	1,500,000					
						廠庫C-9F	43,480,140	1/1	43,480,140	B2-22	1,500,000	1/1	1,500,000					
										B2-23	1,500,000	1/1	1,500,000					
						廠庫D-9F	30,978,110	1/1	30,978,110	B2-25	1,500,000	1/1	1,500,000					
						廠庫E-9F	29,345,680	1/1	29,345,680	B2-33	1,600,000	1/1	1,600,000					
						廠庫A-10F	29,997,240	1/1	29,997,240	B2-34	1,600,000	1/1	1,600,000					
						辦公室A-11F	86,535,540	1/1	86,535,540	B2-35	1,600,000	1/1	1,600,000					
B2-36	1,600,000	1/1	1,600,000															
B2-37	1,600,000	1/1	1,600,000															
2	國營臺灣鐵路股份有限公司	160,410,509	23.175737%	國營臺灣鐵路股份有限公司	198,957,392	廠庫A-2F	29,508,320	1/1	29,508,320	B1-61	1,600,000	1/1	1,600,000	185,720,720	-	13,236,672		
						廠庫B-2F	38,513,640	1/1	38,513,640	B1-62	1,500,000	1/1	1,500,000					
										B1-63	1,600,000	1/1	1,600,000					
						廠庫C-2F	47,917,050	1/1	47,917,050	B1-64	1,600,000	1/1	1,600,000					
										B1-65	1,600,000	1/1	1,600,000					
						廠庫D-2F	27,829,400	1/1	27,829,400	B1-66	1,600,000	1/1	1,600,000					
										B1-67	1,600,000	1/1	1,600,000					
						廠庫D-3F	29,252,310	1/1	29,252,310	B1-68	1,600,000	1/1	1,600,000					
3	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：啟昌實業股份有限公司)	103,992,480	15.024591%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：啟昌實業股份有限公司)	128,982,028	廠庫B-10F	27,702,040	1/1	27,702,040	B2-38	1,500,000	1/1	1,500,000	140,681,820	11,699,792	-		
						廠庫C-10F	44,121,440	1/1	44,121,440	B2-39	1,500,000	1/1	1,500,000					
										B2-40	1,500,000	1/1	1,500,000					
						廠庫D-10F	31,409,560	1/1	31,409,560	B2-52	1,600,000	1/1	1,600,000					
廠庫E-10F	29,748,780	1/1	29,748,780	B2-53	1,600,000	1/1	1,600,000											
4	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：將捷建設股份有限公司)	39,017,866	5.637210%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：將捷建設股份有限公司)	48,393,916	廠庫C-6F	41,684,500	1/1	41,684,500	B2-24	1,500,000	1/1	1,500,000	43,184,500	-	5,209,416		
5	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：陳■平)	88,971,094	12.854336%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：陳■平)	110,350,980	辦公室B-11F	87,164,000	1/1	87,164,000	B2-9	1,500,000	1/1	1,500,000	91,664,000	-	18,686,980		
										B2-10	1,500,000	1/1	1,500,000					
										B2-11	1,500,000	1/1	1,500,000					
6	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■成)	21,679,773	3.132243%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■成)	26,889,455	廠庫D-5F	26,543,700	1/1	26,543,700	B2-26	1,500,000	1/1	1,500,000	28,043,700	1,154,245	-		
7	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■燕)	36,140,181	5.221449%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■燕)	44,824,720	廠庫C-8F	42,838,840	1/1	42,838,840	B2-30	1,500,000	1/1	1,500,000	47,338,840	2,514,120	-		
										B2-31	1,500,000	1/1	1,500,000					
										B2-32	1,500,000	1/1	1,500,000					
8	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■華)	7,224,785	1.043820%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■華)	8,960,912	廠庫A-8F	29,173,140	1/4	7,293,285	B2-28	1,500,000	1/4	375,000	8,043,285	-	917,627		
										B2-29	1,500,000	1/4	375,000					
9	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■慧)	7,224,785	1.043820%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■慧)	8,960,912	廠庫A-8F	29,173,140	1/4	7,293,285	B2-28	1,500,000	1/4	375,000	8,043,285	-	917,627		
										B2-29	1,500,000	1/4	375,000					
10	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■宗)	21,679,773	3.132243%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■宗)	26,889,455	廠庫E-5F	26,752,880	1/1	26,752,880	B2-27	1,500,000	1/1	1,500,000	28,252,880	1,363,425	-		
11	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■利)	7,224,785	1.043820%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■利)	8,960,912	廠庫A-8F	29,173,140	1/4	7,293,285	B2-28	1,500,000	1/4	375,000	8,043,285	-	917,627		
										B2-29	1,500,000	1/4	375,000					
12	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■杰)	7,224,785	1.043820%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■杰)	8,960,912	廠庫A-8F	29,173,140	1/4	7,293,285	B2-28	1,500,000	1/4	375,000	8,043,285	-	917,627		
										B2-29	1,500,000	1/4	375,000					
合計		692,148,480	100.00%	-	858,472,789	-	-	-	837,396,640	-	-	-	52,500,000	889,896,640	72,227,427	40,803,576		

表 16-2 土地及建築物分配清冊(實施者)(原核定)

序 號	更新後												
	實施者名稱	應分配權利價值 (元)	分配單元				停車位				實分配權利價值 (元) C=A+B	預計繳納差額價金	
			單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元) A	車位編號	車位價值	權利範圍	價值小計(元) B		繳(元)	領(元)
1	將捷建設股份有限 公司	948,476,671	店舖A-1F	44,893,200	1/1	44,893,200	B2-1	1,400,000	1/1	1,400,000	908,981,290	-	39,495,381
			店舖B-1F	59,480,970	1/1	59,480,970	B2-2	1,400,000	1/1	1,400,000			
			店舖C-1F	32,383,200	1/1	32,383,200	B2-3	1,400,000	1/1	1,400,000			
			廠庫A-3F	27,519,420	1/1	27,519,420	B2-4	1,500,000	1/1	1,500,000			
			廠庫B-3F	25,454,440	1/1	25,454,440	B2-5	1,400,000	1/1	1,400,000			
			廠庫C-3F	40,665,600	1/1	40,665,600	B2-6	1,500,000	1/1	1,500,000			
			廠庫E-3F	27,478,720	1/1	27,478,720	B2-7	1,500,000	1/1	1,500,000			
			廠庫A-4F	26,947,800	1/1	26,947,800	B2-8	1,400,000	1/1	1,400,000			
			廠庫B-4F	24,917,750	1/1	24,917,750	B2-12	1,500,000	1/1	1,500,000			
			廠庫C-4F	39,903,120	1/1	39,903,120	B2-13	1,500,000	1/1	1,500,000			
			廠庫D-4F	28,386,000	1/1	28,386,000	B2-14	1,500,000	1/1	1,500,000			
			廠庫E-4F	26,919,560	1/1	26,919,560	B2-15	1,400,000	1/1	1,400,000			
			廠庫A-5F	27,519,420	1/1	27,519,420	B2-16	1,500,000	1/1	1,500,000			
			廠庫B-5F	25,454,440	1/1	25,454,440	B2-17	1,400,000	1/1	1,400,000			
			廠庫C-5F	40,665,600	1/1	40,665,600	B2-18	1,500,000	1/1	1,500,000			
			廠庫A-6F	27,927,720	1/1	27,927,720	B2-19	1,500,000	1/1	1,500,000			
			廠庫B-6F	25,837,790	1/1	25,837,790	B2-20	1,400,000	1/1	1,400,000			
			廠庫D-6F	26,687,520	1/1	26,687,520	B2-41	1,400,000	1/1	1,400,000			
			廠庫E-6F	26,890,450	1/1	26,890,450	B2-42	1,500,000	1/1	1,500,000			
							B2-43	1,400,000	1/1	1,400,000			
							B2-44	2,200,000	1/1	2,200,000			
							B2-45	2,200,000	1/1	2,200,000			
							B2-46	1,500,000	1/1	1,500,000			
							B2-47	1,500,000	1/1	1,500,000			
							B2-48	1,400,000	1/1	1,400,000			
							B2-49	1,500,000	1/1	1,500,000			
							B2-50	1,500,000	1/1	1,500,000			
							B2-51	1,400,000	1/1	1,400,000			
							B1-54	1,500,000	1/1	1,500,000			

表 16-2-1 土地及建築物分配清冊(實施者)(變更後)

序 號	更新後																
	實施者名稱	應分配權利 價值(元)	分配單元				停車位				實分配權利價值 (元) C=A+B	預計繳納差額價金					
			單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元) A	車位編號	車位價值	權利範圍	價值小計(元) B		繳(元)	領(元)				
1	將捷建設股份 有限公司	948,476,671	店舖A-1F	45,414,600	1/1	45,414,600	B2-1	1,400,000	1/1	1,400,000	917,052,820	-	31,423,851				
			店舖B-1F	60,172,120	1/1	60,172,120	B2-2	1,400,000	1/1	1,400,000				B2-3	1,400,000	1/1	1,400,000
			店舖C-1F	32,676,750	1/1	32,676,750	B2-4	1,500,000	1/1	1,500,000				B2-5	1,400,000	1/1	1,400,000
			廠庫A-3F	27,772,170	1/1	27,772,170	B2-6	1,500,000	1/1	1,500,000				B2-7	1,500,000	1/1	1,500,000
			廠庫B-3F	25,690,160	1/1	25,690,160	B2-8	1,400,000	1/1	1,400,000				B2-12	1,500,000	1/1	1,500,000
			廠庫C-3F	41,043,200	1/1	41,043,200	B2-13	1,500,000	1/1	1,500,000				B2-14	1,500,000	1/1	1,500,000
			廠庫E-3F	27,733,280	1/1	27,733,280	B2-15	1,400,000	1/1	1,400,000				B2-16	1,500,000	1/1	1,500,000
			廠庫A-4F	27,195,300	1/1	27,195,300	B2-17	1,400,000	1/1	1,400,000				B2-18	1,500,000	1/1	1,500,000
			廠庫B-4F	25,148,500	1/1	25,148,500	B2-19	1,500,000	1/1	1,500,000				B2-20	1,400,000	1/1	1,400,000
			廠庫C-4F	40,273,640	1/1	40,273,640	B2-41	1,400,000	1/1	1,400,000				B2-42	1,500,000	1/1	1,500,000
			廠庫D-4F	28,648,280	1/1	28,648,280	B2-43	1,400,000	1/1	1,400,000				B2-44	2,200,000	1/1	2,200,000
			廠庫E-4F	27,168,940	1/1	27,168,940	B2-45	2,200,000	1/1	2,200,000				B2-46	1,500,000	1/1	1,500,000
			廠庫A-5F	27,772,170	1/1	27,772,170	B2-47	1,500,000	1/1	1,500,000				B2-48	1,400,000	1/1	1,400,000
			廠庫B-5F	25,690,160	1/1	25,690,160	B2-49	1,500,000	1/1	1,500,000				B2-50	1,500,000	1/1	1,500,000
			廠庫C-5F	41,043,200	1/1	41,043,200	B2-51	1,400,000	1/1	1,400,000				B1-54	1,500,000	1/1	1,500,000
			廠庫A-6F	28,184,220	1/1	28,184,220											
			廠庫B-6F	26,077,060	1/1	26,077,060											
			廠庫D-6F	26,935,200	1/1	26,935,200											
			廠庫E-6F	27,141,730	1/1	27,141,730											

表 16-2 土地及建築物分配清冊(實施者)(原核定)(續)

序 號	更新後												
	實施者名稱	應分配權利價值 (元)	分配單元				停車位				實分配權利價值 (元) C=A+B	預計繳納差額價金	
			單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元) A	車位編號	車位價值	權利範圍	價值小計(元) B		繳(元)	領(元)
1	將捷建設股份有限 公司	948,476,671	廠庫A-7F	28,499,340	1/1	28,499,340	B1-55	1,600,000	1/1	1,600,000	908,981,290	-	39,495,381
							B1-56	1,500,000	1/1	1,500,000			
			廠庫B-7F	26,297,810	1/1	26,297,810	B1-57	1,600,000	1/1	1,600,000			
			廠庫C-7F	41,809,320	1/1	41,809,320	B1-58	1,500,000	1/1	1,500,000			
							B1-59	1,500,000	1/1	1,500,000			
			廠庫D-7F	29,839,500	1/1	29,839,500	B1-60	1,600,000	1/1	1,600,000			
							B1-70	1,600,000	1/1	1,600,000			
			廠庫E-7F	28,277,520	1/1	28,277,520	B1-71	1,600,000	1/1	1,600,000			
			廠庫B-8F	26,681,160	1/1	26,681,160	B1-72	1,500,000	1/1	1,500,000			
			廠庫D-8F	30,267,000	1/1	30,267,000	B1-73	1,700,000	1/1	1,700,000			
B1-74	1,700,000	1/1					1,700,000						
廠庫E-8F	28,676,920	1/1	28,676,920	B1-75	1,600,000	1/1	1,600,000						
合計		948,476,671	-	-	-	846,281,290	-	-	-	62,700,000	908,981,290	-	39,495,381

表 16-2-1 土地及建築物分配清冊(實施者)(續)(變更後)

序 號	更新後												
	實施者名稱	應分配權利 價值(元)	分配單元				停車位				實分配權利價值 (元) C=A+B	預計繳納差額價金	
			單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元) A	車位編號	車位價值	權利範圍	價值小計(元) B		繳(元)	領(元)
1	將捷建設股份 有限公司	948,476,671	廠庫A-7F	<u>28,761,090</u>	1/1	<u>28,761,090</u>	B1-55	1,600,000	1/1	1,600,000	<u>917,052,820</u>	-	<u>31,423,851</u>
							B1-56	1,500,000	1/1	1,500,000			
			廠庫B-7F	<u>26,541,340</u>	1/1	<u>26,541,340</u>	B1-57	1,600,000	1/1	1,600,000			
			廠庫C-7F	<u>42,197,540</u>	1/1	<u>42,197,540</u>	B1-58	1,500,000	1/1	1,500,000			
							B1-59	1,500,000	1/1	1,500,000			
			廠庫D-7F	<u>30,115,210</u>	1/1	<u>30,115,210</u>	B1-60	1,600,000	1/1	1,600,000			
							B1-70	1,600,000	1/1	1,600,000			
			廠庫E-7F	<u>28,539,480</u>	1/1	<u>28,539,480</u>	B1-71	1,600,000	1/1	1,600,000			
			廠庫B-8F	<u>26,928,240</u>	1/1	<u>26,928,240</u>	B1-72	1,500,000	1/1	1,500,000			
			廠庫D-8F	<u>30,546,660</u>	1/1	<u>30,546,660</u>	B1-73	1,700,000	1/1	1,700,000			
B1-74	1,700,000	1/1					1,700,000						
廠庫E-8F	<u>28,942,580</u>	1/1	<u>28,942,580</u>	B1-75	1,600,000	1/1	1,600,000						
合計		948,476,671	-	-	-	<u>854,352,820</u>	-	-	-	62,700,000	<u>917,052,820</u>	-	<u>31,423,851</u>

拾柒、地籍整理計畫

一、地界整理計畫

俟本案權利變換計畫實施完竣並申領建築物使用執照後，配合土地與建築物登記程序，由新北市政府以本計畫所載之土地及建物分配清冊、更新後土地及建築物配置圖，辦理地籍測量與建築物測量。若測量結果與本計畫所載內容不符時，應依實測結果釐正相關圖冊之記載。

本案更新前包括新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地，面積總計 3,813.49 m²，使用分區均為乙種工業區。故更新後權利變換範圍內之土地將依土地使用分區合併為 1 筆土地，並暫編為民富段 A 地號，惟實際地號及登記面積仍以未來地政機關登記為準。(參表 17-1、圖 17-1)。

二、土地、建物及他項權利登記

(一) 土地及建物登記清冊

本案更新後土地及建物登載內容，係依土地所有權人及權利變換關係人申請權利變換分配結果進行整編，登記清冊詳見表 17-2、17-3。

(二) 他項權利登記清冊

本案更新前各筆土地及建築物均無設定抵押權等他項權利。

表 17-1 地籍整理計畫表(維持原核定)

序號	更新前地號	面積(m ²)	使用分區	更新後合併 暫編地號	面積 (m ²)
1	18	1.75	乙種工業區	A	3,813.49
2	19	15.57	乙種工業區		
3	21	64.77	乙種工業區		
4	22	191.79	乙種工業區		
5	25	134.63	乙種工業區		
6	25-1	28.27	乙種工業區		
7	26	355.04	乙種工業區		
8	26-1	92.19	乙種工業區		
9	28	1,116.59	乙種工業區		
10	29	599.75	乙種工業區		
11	30	168.28	乙種工業區		
12	31	171.50	乙種工業區		
13	32	175.73	乙種工業區		
14	33	190.41	乙種工業區		
15	192	507.22	乙種工業區		
合計		3,813.49	—	—	3,813.49

註：民富段 18、21、25 及 25-1 地號等 4 筆土地業於 108 年 1 月 28 日逕為分割完竣。



圖 17-1 權利變換後更新單元地籍套繪圖(維持原核定)

本頁空白(無變更)，以利對照

表 17-2 土地登記清冊表(原核定)

序號	土地更新前原載情形						土地更新後變動情形								
	標示部			所有權部			標示部		所有權部		備註				
	地段	地號	土地面積 (m ²)	登記 次序	所有權人(管理機關/信託委託人)	權利範圍	地號	土地面積 (m ²)	所有權人(管理機關/信託委託 人)	權利範圍	權利種類	登記 次序	他項 權利人	原共同擔保土地登記收件字 號(轉載抵押權、典權)	
1	民富段	18	1.75	0002	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局)	1/1	A	3,813.49	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：大和塑膠工業股份 有限公司)	1599/10000	-	-	-	-	
2	民富段	19	15.57	0002	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局)	1/1									
3	民富段	21	64.77	0002	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局)	1/1									
4	民富段	22	191.79	0002	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局)	1/1			中華民國(交通部臺灣鐵路管 理局)	1064/10000	-	-	-	-	
5	民富段	25	134.63	0002	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局)	1/1									
6	民富段	25-1	28.27	0002	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局)	1/1									
7	民富段	26	355.04	0002	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局)	1/1			臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：啟昌實業股份有限 公司)	777/10000	-	-	-	-	
8	民富段	26-1	92.19	0002	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局)	1/1									
9	民富段	28	1,116.59	0002	臺灣土地銀行股份有限公司(委託 人：大和塑膠工業股份有限公司)	1/1									
10	民富段	29	599.75	0002	臺灣土地銀行股份有限公司(委託 人：啟昌實業股份有限公司)	1/1			臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：陳■平)	472/10000	-	-	-	-	
11	民富段	30	168.28	0003	臺灣土地銀行股份有限公司(委託 人：將捷建設股份有限公司)	1/1									
12	民富段	31	171.50	0009	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■宗)	2000/10000									臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■成)
	民富段	31	171.50	0010	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■成)	2000/10000									
	民富段	31	171.50	0011	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■杰)	1333/20000									
	民富段	31	171.50	0012	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■利)	1333/20000			臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■燕)	269/10000	-	-	-	-	
	民富段	31	171.50	0013	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■慧)	1333/20000									
	民富段	31	171.50	0015	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■華)	1333/20000									
	民富段	31	171.50	0016	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■燕)	3334/10000									

表 17-2-1 土地登記清冊表(變更後)

序號	土地更新前原載情形						土地更新後變動情形							
	標示部			所有權部			標示部		所有權部	備註				
	地段	地號	土地面積 (m ²)	登記 次序	所有權人(管理機關/信託委託人)	權利範圍	地號	土地面積 (m ²)	所有權人(管理機關 /信託委託人)	權利範圍	權利種類	登記 次序	他項 權利人	原共同擔保土地登記收件字 號(轉載抵押權、典權)
1	民富段	18	1.75	0002	國營臺灣鐵路股份有限公司	1/1	A	3,813.49	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：大和塑膠工業股份 有限公司)	1599/10000	-	-	-	-
2	民富段	19	15.57	0002	國營臺灣鐵路股份有限公司	1/1								
3	民富段	21	64.77	0002	國營臺灣鐵路股份有限公司	1/1								
4	民富段	22	191.79	0002	國營臺灣鐵路股份有限公司	1/1			國營臺灣鐵路股份有限公司	1064/10000	-	-	-	-
5	民富段	25	134.63	0002	國營臺灣鐵路股份有限公司	1/1								
6	民富段	25-1	28.27	0002	國營臺灣鐵路股份有限公司	1/1								
7	民富段	26	355.04	0002	國營臺灣鐵路股份有限公司	1/1			臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：啟昌實業股份有限 公司)	777/10000	-	-	-	-
8	民富段	26-1	92.19	0002	國營臺灣鐵路股份有限公司	1/1								
9	民富段	28	1,116.59	0002	臺灣土地銀行股份有限公司(委託 人：大和塑膠工業股份有限公司)	1/1								
10	民富段	29	599.75	0002	臺灣土地銀行股份有限公司(委託 人：啟昌實業股份有限公司)	1/1			臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：陳■平)	472/10000	-	-	-	-
11	民富段	30	168.28	0003	臺灣土地銀行股份有限公司(委託 人：將捷建設股份有限公司)	1/1								
12	民富段	31	171.50	0009	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■宗)	2000/10000			臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■成)	164/10000	-	-	-	-
	民富段	31	171.50	0010	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■成)	2000/10000								
	民富段	31	171.50	0011	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■杰)	1333/20000								
	民富段	31	171.50	0012	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■利)	1333/20000			臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■燕)	269/10000	-	-	-	-
	民富段	31	171.50	0013	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■慧)	1333/20000								
	民富段	31	171.50	0015	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■華)	1333/20000								
	民富段	31	171.50	0016	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■燕)	3334/10000								

表 17-2 土地登記清冊表(原核定)(續)

序號	土地更新前原載情形						土地更新後變動情形							
	標示部			所有權部			標示部		所有權部			備註		
	地段	地號	土地面積 (m ²)	登記 次序	所有權人(管理機關/信託委託人)	權利範圍	地號	土地面積 (m ²)	所有權人(管理機關/信託委託 人)	權利範圍	權利種類	登記 次序	他項 權利人	原共同擔保土地登記收件字 號(轉載抵押權、典權)
13	民富段	32	175.73	0009	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■宗)	2000/10000	A	3,813.49	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■華)	173/40000	-	-	-	-
	民富段	32	175.73	0010	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■成)	2000/10000								
	民富段	32	175.73	0011	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■杰)	1333/20000								
	民富段	32	175.73	0012	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■利)	1333/20000			臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■慧)	173/40000	-	-	-	-
	民富段	32	175.73	0013	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■慧)	1333/20000								
	民富段	32	175.73	0015	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■華)	1333/20000			臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■宗)	163/10000	-	-	-	-
	民富段	32	175.73	0016	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■燕)	3334/10000								
14	民富段	33	190.41	0009	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■宗)	2000/10000			臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■利)	173/40000	-	-	-	-
	民富段	33	190.41	0010	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■成)	2000/10000								
	民富段	33	190.41	0011	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■杰)	1333/20000			臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■杰)	173/40000	-	-	-	-
	民富段	33	190.41	0012	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■利)	1333/20000								
	民富段	33	190.41	0013	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■慧)	1333/20000			臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：將捷建設股份有限 公司)	267/10000	-	-	-	-
	民富段	33	190.41	0015	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■華)	1333/20000								
	民富段	33	190.41	0016	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■燕)	3334/10000			將捷建設股份有限公司	5052/10000	-	-	-	-
15	民富段	192	507.22	0002	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：陳■平)	1/1								
合計			3,813.49	-	-	-	-	3,813.49	-	10000/10000	-	-	-	-

表 17-2-1 土地登記清冊表(變更後)(續)

序號	土地更新前原載情形						土地更新後變動情形							
	標示部			所有權部			標示部		所有權部		備註			
	地段	地號	土地面積 (m ²)	登記 次序	所有權人(管理機關/信託委託人)	權利範圍	地號	土地面積 (m ²)	所有權人(管理機關 /信託委託人)	權利範圍	權利種類	登記 次序	他項 權利人	原共同擔保土地登記收件字 號(轉載抵押權、典權)
13	民富段	32	175.73	0009	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■宗)	2000/10000	A	3,813.49	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■華)	173/40000	-	-	-	-
	民富段	32	175.73	0010	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■成)	2000/10000			臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■慧)	173/40000	-	-	-	-
	民富段	32	175.73	0011	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■杰)	1333/20000			臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■宗)	163/10000	-	-	-	-
	民富段	32	175.73	0012	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■利)	1333/20000			臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■利)	173/40000	-	-	-	-
	民富段	32	175.73	0013	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■慧)	1333/20000			臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■杰)	173/40000	-	-	-	-
	民富段	32	175.73	0015	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■華)	1333/20000			臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：將捷建設股份有限公司)	267/10000	最高限額 抵押權	0006	臺灣土地 銀行股份 有限公司	重中登字第012930號
	民富段	32	175.73	0016	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■燕)	3334/10000			將捷建設股份有限公司	5052/10000	-	-	-	-
14	民富段	33	190.41	0009	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■宗)	2000/10000								
	民富段	33	190.41	0010	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■成)	2000/10000								
	民富段	33	190.41	0011	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■杰)	1333/20000								
	民富段	33	190.41	0012	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■利)	1333/20000								
	民富段	33	190.41	0013	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■慧)	1333/20000								
	民富段	33	190.41	0015	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■華)	1333/20000								
	民富段	33	190.41	0016	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■燕)	3334/10000								
15	民富段	192	507.22	0002	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：陳■平)	1/1								
合計			3,813.49	-	-	-	-	3,813.49	-	10000/10000	-	-	-	-

表 17-3 建物登記清冊表(原核定)

更新後變動情形														
序 號	分配代號		標示部							所有權部		備註		
			建物坐落		層 次	主建物面積 (m²)	共用部分 (大公)面積	共用部分 (小公)面積	共用部分 (車公)面積	所有權人(管理機關/信託委託人)	權利 範圍	他項權利部/其他登記事項情形		
	單元	車位	主建物分擔基 地權利範圍 (X/10,000)	車位分擔基 地權利範圍 (X/10,000)			3,176.28m²	2,936.95m²	3,118.42m²			權利 種類	登記 次序	權利人
							權利範圍 (X/10,000)	權利範圍 (X/10,000)	權利範圍 (X/10,000)					
1	店舖A-1F	B2-1	178	1	1	168.01	179	-	134	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
2	店舖B-1F	B2-2、B2-3	259	2	1	244.26	261	-	268	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
3	店舖C-1F	B2-4	165	1	1	155.15	166	-	134	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
4	廠庫A-2F	B1-61	178	1	2	168.01	179	191	135	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局)	1/1	-	-	-
5	廠庫B-2F	B1-62、B1-63	245	2	2	231.23	247	263	259	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局)	1/1	-	-	-
6	廠庫C-2F	B1-64、B1-65	288	2	2	272.05	290	309	270	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局)	1/1	-	-	-
7	廠庫D-2F	B1-66	166	1	2	157.02	168	178	135	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局)	1/1	-	-	-
8	廠庫A-3F	B2-5、B2-6	171	2	3	161.57	172	183	258	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
9	廠庫B-3F	B2-7	160	1	3	151.47	162	172	134	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
10	廠庫C-3F	B2-8、B2-12	266	2	3	251.27	268	285	258	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
11	廠庫D-3F	B1-67、B1-68	179	2	3	169.07	180	192	270	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局)	1/1	-	-	-
12	廠庫E-3F	B2-13	167	1	3	157.83	168	180	134	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
13	廠庫A-4F	B2-14、B2-15	171	2	4	161.57	172	183	268	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
14	廠庫B-4F	B2-16	160	1	4	151.47	162	172	134	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
15	廠庫C-4F	B2-17、B2-18	266	2	4	251.27	268	285	258	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
16	廠庫D-4F	B2-19、B2-20	179	2	4	169.07	180	192	258	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
17	廠庫E-4F	B2-41	167	1	4	157.83	168	180	124	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
18	廠庫A-5F	B2-42、B2-43	171	2	5	161.57	172	183	259	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
19	廠庫B-5F	B2-44	160	1	5	151.47	162	172	135	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
20	廠庫C-5F	B2-45、B2-46	266	2	5	251.27	268	285	270	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
21	廠庫D-5F	B2-26	163	1	5	153.27	164	174	134	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■成)	1/1	-	-	-
22	廠庫E-5F	B2-27	162	1	5	152.14	163	173	134	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■宗)	1/1	-	-	-
23	廠庫A-6F	B2-47、B2-48	171	2	6	161.57	172	183	259	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
24	廠庫B-6F	B2-49	160	1	6	151.47	162	172	135	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-

表 17-3-1 建物登記清冊表(變更後)

更新後變動情形														
序 號	分配代號		標示部							所有權部		備註		
			建物坐落		層次	主建物面積 (m ²)	共用部分 (大公)面積	共用部分 (小公)面積	共用部分 (車公)面積	所有權人(管理機關/信託委託人)	權利 範圍	他項權利部/其他登記事項情形		
	單元	車位	主建物分擔 基地權利範圍 (X/10,000)	車位分擔基 地權利範圍 (X/10,000)			3,322.75m ²	2,936.50m ²	3,086.03m ²			權利 種類	登記 次序	權利人
							權利範圍 (X/10,000)	權利範圍 (X/10,000)	權利範圍 (X/10,000)					
1	店舖A-1F	B2-1	178	1	1	168.01	179	-	134	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
2	店舖B-1F	B2-2、B2-3	259	2	1	244.26	261	-	268	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
3	店舖C-1F	B2-4	165	1	1	154.58	166	-	134	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
4	廠庫A-2F	B1-61	178	1	2	168.01	179	191	135	國營臺灣鐵路股份有限公司	1/1	-	-	-
5	廠庫B-2F	B1-62、B1-63	245	2	2	231.23	247	263	259	國營臺灣鐵路股份有限公司	1/1	-	-	-
6	廠庫C-2F	B1-64、B1-65	288	2	2	272.05	290	309	270	國營臺灣鐵路股份有限公司	1/1	-	-	-
7	廠庫D-2F	B1-66	166	1	2	157.02	168	178	135	國營臺灣鐵路股份有限公司	1/1	-	-	-
8	廠庫A-3F	B2-5、B2-6	171	2	3	161.57	172	183	258	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
9	廠庫B-3F	B2-7	160	1	3	151.47	162	172	134	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
10	廠庫C-3F	B2-8、B2-12	266	2	3	251.27	268	285	258	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
11	廠庫D-3F	B1-67、B1-68	179	2	3	169.07	180	192	270	國營臺灣鐵路股份有限公司	1/1	-	-	-
12	廠庫E-3F	B2-13	167	1	3	157.83	168	180	134	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
13	廠庫A-4F	B2-14、B2-15	171	2	4	161.57	172	183	268	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
14	廠庫B-4F	B2-16	160	1	4	151.47	162	172	134	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
15	廠庫C-4F	B2-17、B2-18	266	2	4	251.27	268	285	258	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
16	廠庫D-4F	B2-19、B2-20	179	2	4	169.07	180	192	258	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
17	廠庫E-4F	B2-41	167	1	4	157.83	168	180	124	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
18	廠庫A-5F	B2-42、B2-43	171	2	5	161.57	172	183	259	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
19	廠庫B-5F	B2-44	160	1	5	151.47	162	172	135	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
20	廠庫C-5F	B2-45、B2-46	266	2	5	251.27	268	285	270	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
21	廠庫D-5F	B2-26	163	1	5	153.27	164	174	134	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■成)	1/1	-	-	-
22	廠庫E-5F	B2-27	162	1	5	152.14	163	173	134	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■宗)	1/1	-	-	-
23	廠庫A-6F	B2-47、B2-48	171	2	6	161.57	172	183	259	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
24	廠庫B-6F	B2-49	160	1	6	151.47	162	172	135	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-

表 17-3 建物登記清冊表(原核定)(續)

更新後變動情形														
序 號	分配代號		標示部							所有權部		備註		
			建物坐落		層 次	主建物面積 (m²)	共用部分 (大公)面積	共用部分 (小公)面積	共用部分 (車公)面積	所有權人(管理機關/信託委託人)	權利 範圍	他項權利部/其他登記事項情形		
	主建物分擔基 地權利範圍 (X/10,000)	車位分擔基 地權利範圍 (X/10,000)	3,176.28m²	2,936.95m²			3,118.42m²	權利 種類	登記 次序			權利人		
			單元	車位			權利範圍 (X/10,000)						權利範圍 (X/10,000)	權利範圍 (X/10,000)
25	廠庫C-6F	B2-24	266	1	6	251.27	268	285	134	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：將捷建設股份有限公司)	1/1	-	-	-
26	廠庫D-6F	B2-50、B2-51	163	2	6	153.27	164	174	259	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
27	廠庫E-6F	B1-54	162	1	6	152.14	163	173	124	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
28	廠庫A-7F	B1-55、B1-56	171	2	7	161.57	172	183	259	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
29	廠庫B-7F	B1-57	160	1	7	151.47	162	172	135	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
30	廠庫C-7F	B1-58、B1-59	266	2	7	251.27	268	285	259	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
31	廠庫D-7F	B1-60、B1-70	179	2	7	169.07	180	192	270	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
32	廠庫E-7F	B1-71	167	1	7	157.83	168	180	135	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
33	廠庫A-8F	B2-28、B2-29	171	2	8	161.57	172	183	268	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■華)	1/4	-	-	-
										臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■慧)	1/4	-	-	-
										臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■利)	1/4	-	-	-
										臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■杰)	1/4	-	-	-
34	廠庫B-8F	B1-72	160	1	8	151.47	162	172	124	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
35	廠庫C-8F	B2-30、B2-31、 B2-32	266	3	8	251.27	268	285	405	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■燕)	1/1	-	-	-
36	廠庫D-8F	B1-73、B1-74	179	2	8	169.07	180	192	324	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
37	廠庫E-8F	B1-75	167	1	8	157.83	168	180	124	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
38	廠庫A-9F	B1-69	171	1	9	161.57	172	183	135	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：大和塑膠工業股份有限公司)	1/1	-	-	-
39	廠庫B-9F	B2-21	160	1	9	151.47	162	172	134	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：大和塑膠工業股份有限公司)	1/1	-	-	-
40	廠庫C-9F	B2-22、B2-23	266	2	9	251.27	268	285	268	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：大和塑膠工業股份有限公司)	1/1	-	-	-

表 17-3-1 建物登記清冊表(變更後)(續)

更新後變動情形														
序 號	分配代號		標示部							所有權部		備註		
			建物坐落		層 次	主建物面積 (m²)	共用部分 (大公)面積	共用部分 (小公)面積	共用部分 (車公)面積	所有權人(管理機關/信託委託人)	權利 範圍	他項權利部/其他登記事項情形		
	3,322.75m²	2,936.50m²					3,086.03m²	權利 種類	登記 次序			權利人		
	單元	車位	主建物分擔 基地權利範圍 (X/10,000)	車位分擔基 地權利範圍 (X/10,000)			權利範圍 (X/10,000)						權利範圍 (X/10,000)	權利範圍 (X/10,000)
25	廠庫C-6F	B2-24	266	1	6	251.27	268	285	134	臺灣土地銀行股份有限公司(委託 人：將捷建設股份有限公司)	1/1	最高限額 抵押權	0006	臺灣土地銀行 股份有限公司
26	廠庫D-6F	B2-50、B2-51	163	2	6	153.27	164	174	259	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
27	廠庫E-6F	B1-54	162	1	6	152.14	163	173	124	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
28	廠庫A-7F	B1-55、B1-56	171	2	7	161.57	172	183	259	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
29	廠庫B-7F	B1-57	160	1	7	151.47	162	172	135	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
30	廠庫C-7F	B1-58、B1-59	266	2	7	251.27	268	285	259	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
31	廠庫D-7F	B1-60、B1-70	179	2	7	169.07	180	192	270	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
32	廠庫E-7F	B1-71	167	1	7	157.83	168	180	135	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
33	廠庫A-8F	B2-28、B2-29	171	2	8	161.57	172	183	268	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■華)	1/4	-	-	-
										臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■慧)	1/4	-	-	-
										臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■利)	1/4	-	-	-
										臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■杰)	1/4	-	-	-
34	廠庫B-8F	B1-72	160	1	8	151.47	162	172	124	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
35	廠庫C-8F	B2-30、B2-31、 B2-32	266	3	8	251.27	268	285	405	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■燕)	1/1	-	-	-
36	廠庫D-8F	B1-73、B1-74	179	2	8	169.07	180	192	324	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
37	廠庫E-8F	B1-75	167	1	8	157.83	168	180	124	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
38	廠庫A-9F	B1-69	171	1	9	161.57	172	183	135	臺灣土地銀行股份有限公司(委託 人：大和塑膠工業股份有限公司)	1/1	-	-	-
39	廠庫B-9F	B2-21	160	1	9	151.47	162	172	134	臺灣土地銀行股份有限公司(委託 人：大和塑膠工業股份有限公司)	1/1	-	-	-
40	廠庫C-9F	B2-22、B2-23	266	2	9	251.27	268	285	268	臺灣土地銀行股份有限公司(委託 人：大和塑膠工業股份有限公司)	1/1	-	-	-

表 17-3 建物登記清冊表(原核定)(續)

更新後變動情形														
序 號	分配代號		標示部							所有權部		備註		
			建物坐落		層次	主建物面積 (m²)	共用部分 (大公)面積	共用部分 (小公)面積	共用部分 (車公)面積	所有權人(管理機關/信託委託人)	權利 範圍	他項權利部/其他登記事項情形		
	3,176.28m²	2,936.95m²					3,118.42m²	權利 種類	登記 次序			權利人		
	單元	車位	主建物分擔基 地權利範圍 (X/10,000)	車位分擔基 地權利範圍 (X/10,000)			權利範圍 (X/10,000)						權利範圍 (X/10,000)	權利範圍 (X/10,000)
41	廠庫D-9F	B2-25	179	1	9	169.07	180	192	134	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：大和塑膠工業股份有限公司)	1/1	-	-	-
42	廠庫E-9F	B2-33	167	1	9	157.83	168	180	135	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：大和塑膠工業股份有限公司)	1/1	-	-	-
43	廠庫A-10F	B2-34	171	1	10	161.57	172	183	135	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：大和塑膠工業股份有限公司)	1/1	-	-	-
44	廠庫B-10F	B2-38	160	1	10	151.47	162	172	135	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：啟昌實業股份有限公司)	1/1	-	-	-
45	廠庫C-10F	B2-39、B2-40	266	2	10	251.27	268	285	270	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：啟昌實業股份有限公司)	1/1	-	-	-
46	廠庫D-10F	B2-52	179	1	10	169.07	180	192	135	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：啟昌實業股份有限公司)	1/1	-	-	-
47	廠庫E-10F	B2-53	167	1	10	157.83	168	180	135	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：啟昌實業股份有限公司)	1/1	-	-	-
48	辦公室A-11F	B2-35、B2-36、 B2-37	475	3	11	448.16	479	509	405	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：大和塑膠工業股份有限公司)	1/1	-	-	-
49	辦公室B-11F	B2-9、B2-10、 B2-11	469	3	11	443.27	473	504	402	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：陳■平)	1/1	-	-	-
合計			9925	75	-	9,373.86	10000	10000	10000	-	-	-	-	-

表 17-3-1 建物登記清冊表(變更後)(續)

更新後變動情形														
序 號	分配代號		標示部							所有權部		備註		
			建物坐落		層 次	主建物面積 (㎡)	共用部分 (大公)面積	共用部分 (小公)面積	共用部分 (車公)面積	所有權人(管理機關/信託委託人)	權利 範圍	他項權利部/其他登記事項情形		
	3,322.75㎡	2,936.50㎡					3,086.03㎡	權利 種類	登記 次序			權利人		
	單元	車位	主建物分擔 基地權利範圍 (X/10,000)	車位分擔基 地權利範圍 (X/10,000)			權利範圍 (X/10,000)						權利範圍 (X/10,000)	權利範圍 (X/10,000)
41	廠庫D-9F	B2-25	179	1	9	169.07	180	192	134	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：大和塑膠工業股份有限公司)	1/1	-	-	-
42	廠庫E-9F	B2-33	167	1	9	157.83	168	180	135	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：大和塑膠工業股份有限公司)	1/1	-	-	-
43	廠庫A-10F	B2-34	171	1	10	161.57	172	183	135	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：大和塑膠工業股份有限公司)	1/1	-	-	-
44	廠庫B-10F	B2-38	160	1	10	151.47	162	172	135	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：啟昌實業股份有限公司)	1/1	-	-	-
45	廠庫C-10F	B2-39、B2-40	266	2	10	251.27	268	285	270	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：啟昌實業股份有限公司)	1/1	-	-	-
46	廠庫D-10F	B2-52	179	1	10	169.07	180	192	135	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：啟昌實業股份有限公司)	1/1	-	-	-
47	廠庫E-10F	B2-53	167	1	10	157.83	168	180	135	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：啟昌實業股份有限公司)	1/1	-	-	-
48	辦公室A-11F	B2-35、B2-36、 B2-37	475	3	11	448.17	479	509	405	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：大和塑膠工業股份有限公司)	1/1	-	-	-
49	辦公室B-11F	B2-9、B2-10、 B2-11	469	3	11	443.27	473	504	402	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：陳■平)	1/1	-	-	-
合計			9925	75	-	9,373.30	10000	10000	10000	-	-	-	-	-

本頁空白，以利對照

表 17-4 土地他項權利登記清冊表(變更後)

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
	行政區	段	小段	地號	面積(㎡)	登記 次序	所有權人(管理機關/受託人)	登記 次序	設定權利 種類	權利人	擔保債權總金 額(元)	設定權 利範圍	存續期間	債務人及債務額比例	設定義務人	設定權利 種類	權利人	債權額 比例	擔保債權總金 額(元)	擔保債權確 定期日	債務人及債務額比例	設定義務人	(收件年 期及字號)
1	中和區	民富段		30	168.28	0005	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：將捷建設股份有限公司)	0006	最高限額 抵押權	臺灣土地銀行股 份有限公司	670,560,000	1/1	民國141年 4月19日	將捷建設股份有限公司 ・債務額比例全部	將捷建設股份 有限公司	最高限額 抵押權	臺灣土地銀行股 份有限公司	1/1	670,560,000	民國141年 4月19日	將捷建設股份有限公司 ・債務額比例全部	將捷建設股份 有限公司	收件年 期：民國111年 字號：重中登字第012930號

表 17-5 建物他項權利登記清冊表(變更後)

序 號	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(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	(收件年度及字號)
						段	小段	地號										
1	中和區	民富段		廠庫C	廠庫C-6F	民富段		A	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：將捷建設股份有限公司)	1/1	最高限額 抵押權	臺灣土地銀行股 份有限公司	1/1	670,560,000	民國141年 4月19日	將捷建設股份有限公司 ・債務額比例全部	將捷建設股份 有限公司	收件年期：民國111年 字號：重中登字第012930號

拾捌、實施進度

(維持原核定內容)

拾玖、其他應加表明事項

(維持原核定內容)

收件字號：建物測量字第030920號等52件

第 1 頁，共 2 頁

中和地政事務所
章) 11. 9. 00
年 月

主任(簽字)

林泳玲

附錄二、估價報告書摘要

- 巨秉不動產估價師聯合事務所

變更新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地
都市更新權利變換計畫案不動產估價報告書摘要

實施者：將捷建設股份有限公司

出件版本：核定版

出件日期：民國 114 年 03 月

專業 · 負責 · 公正 · 誠信

巨秉不動產估價師聯合事務所

G-Beam Real Estate Appraisers Firm

10491 臺北市中山區長安東路二段 81 號 9 樓之 5

9F.-5, No. 81, Sec. 2, Chang'an E. Rd.,

Zhongshan Dist., Taipei City 104, Taiwan (R.O.C.)

TEL: (02) 2503-3331 FAX: (02) 2503-3381

都市更新權利變換不動產估價報告摘要

一、前言：

本報告係依實施者「變更新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新權利變換計畫案」計畫內容進行都市更新權利變換不動產估價，評估結果係基於計畫內容所載相關產權、面積、規劃開發條件等相關資料進行評估，上述資料及估價日期、估價條件等如有異動，報告書所評估之結果亦應隨之異動，特此敘明。

二、不動產估價報告書案號：107 秉估字第 10704005-1 號。

三、勘估標的基本資料：

更新單元名稱：變更新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新權利變換計畫案

(一)更新前基本資料：

1. 勘估標的內容：
- (1) 土地標示：新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地。

(2) 建物標示：新北市中和區民富段 8、9、10、11、12 建號等 5 棟建物座落。

(3) 評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值。
2. 土地使用分區：乙種工業區。
3. 產權分析：參考委託人提供產權清冊，整理後詳見下摘要表一～二。

摘要表一：土地產權分析表

編號	地號	土地面積 (㎡)	土地面積 (坪)	所有權人(信託委託人)	權利範圍	使用 分區
1	18	1.75	0.5294	中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	全部	乙工
2	19	15.57	4.7099	中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	全部	乙工
3	21	64.77	19.5929	中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	全部	乙工
4	22	191.79	58.0165	中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	全部	乙工
5	25	134.63	40.7256	中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	全部	乙工
6	25-1	28.27	8.5517	中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	全部	乙工
7	26	355.04	107.3996	中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	全部	乙工
8	26-1	92.19	27.8875	中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	全部	乙工
9	28	1,116.59	337.7685	大和塑膠工業股份有限公司	全部	乙工
10	29	599.75	181.4244	啟昌實業股份有限公司	全部	乙工
11	30	168.28	50.9047	將捷建設股份有限公司(註)	全部	乙工

編號	地號	土地面積 (㎡)	土地面積 (坪)	所有權人(信託委託人)	權利範圍	使用 分區
12	31	171.50	51.8788	游宗	2000/10000	乙工
				游成	2000/10000	乙工
				游杰	1333/20000	乙工
				游利	1333/20000	乙工
				游華	1333/20000	乙工
				游慧	1333/20000	乙工
				游燕	3334/10000	乙工
13	32	175.73	53.1583	游宗	2000/10000	乙工
				游成	2000/10000	乙工
				游杰	1333/20000	乙工
				游利	1333/20000	乙工
				游華	1333/20000	乙工
				游慧	1333/20000	乙工
				游燕	3334/10000	乙工
14	33	190.41	57.5990	游宗	2000/10000	乙工
				游成	2000/10000	乙工
				游杰	1333/20000	乙工
				游利	1333/20000	乙工
				游華	1333/20000	乙工
				游慧	1333/20000	乙工
				游燕	3334/10000	乙工
15	192	507.22	153.4341	陳平	全部	乙工
合計		3,813.49	1,153.5807			

註：價格日期當時所有權人為達興光學股份有限公司，目前所有權人為將捷建設股份有限公司，已信託於台灣土地銀行股份有限公司。

摘要表二：建物產權分析表

編號	建號	坐落地號	門牌	建物面積 (㎡)	所有權人	持分範圍	持分面積 (㎡)	樓層 數/總 樓層	構造 別	建築完成 日期 (民國/月/日)
1	8	28	員山路 611 巷 5 號	998.40	大和塑膠工業股份有限公司	全部	998.40	1-2/2	加強磚造	56/01/15
2	9	29	員山路 611 巷 7 號	388.00	啟昌實業股份有限公司	全部	388.00	1-2/2	加強磚造	62/03/13
3	10	30	員山路 611 巷 5 之 1 號	548.90	將捷建設股份有限公司(註)	全部	548.90	1-5/5	鋼筋混凝土造	69/12/22

編號	建號	坐落地號	門牌	建物面積 (㎡)	所有權人	持分範圍	持分面積 (㎡)	樓層 數/總 樓層	構造 別	建築完成 日期 (民國/月/日)
4	11	31	員山路 611 巷 5 之 2 號	558.55	游宗	2000/10000	111.71	1-5/5	鋼筋 混凝 土造	69/12/22
					游成	2000/10000	111.71			
					游杰	1333/20000	37.23			
					游利	1333/20000	37.23			
					游華	1333/20000	37.23			
					游慧	1333/20000	37.23			
					游燕	3334/10000	186.22			
5	12	32、 33	員山路 611 巷 9 號	865.46	游宗	2000/10000	173.09	1-4/4	加強 磚造	64/01/27
					游成	2000/10000	173.09			
					游杰	1333/20000	57.68			
					游利	1333/20000	57.68			
					游華	1333/20000	57.68			
					游慧	1333/20000	57.68			
					游燕	3334/10000	288.54			
合計				3,359.31			3,359.31			

註 1：價格日期當時所有權人為達興光學股份有限公司，目前所有權人為將捷建設股份有限公司，已信託於台灣土地銀行股份有限公司。

註 2：更新前建物現況已拆除(滅失)，故所有權人以核定版為準。

(二) 更新後基本資料：

1. 建築形式、構造及面積：更新後興建一地上 11 層、地下 2 層樓之店面、廠庫、辦公混合大樓，建築結構及建材為鋼筋混凝土造第二級，產品型態、戶別及面積表列如下：

產品型態	樓層分佈	產權面積(坪;個)	備註
店面	1F	232.38	
廠庫、辦公	2~11F	4,496.34	--
總計		4,728.72	
供分配停車位	B1~B2	75 個	本案地下層車位 75 部皆為坡道平面型式。

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 107 年 07 月 30 日。
- (四) 勘察日期：民國 107 年 07 月 30 日。
- (五) 評估內容：

1. 更新前土地權利價值及土地權利價值比例。
2. 更新後建築物及其土地應有部分面積權利價值。

(六) 估價條件：

- 價格日期：民國 107 年 07 月 30 日
- 更新前估價條件：

1. 更新前土地之權利價值評估，在合併利用情況且無任何容積獎勵條件下，以法定容積評估各宗土地權利價值。但本案更新前部分土地原容積高於法定容積，因此依規定更新前土地權利價值須將原容積納入更新前權利價值評估，但須予以折減評估之。
2. 另更新前各宗土地劃分方式，本案基地多屬透天或空地型態，故本次劃分原則，依『相鄰土地為同一所有權人』之情況下劃分，本次評估劃分宗地為 6 筆，另該 6 筆宗地之地號、含原容積折減後之容積率與合併後土地容積率計算如下表：

宗地	地號	所有權人	土地面積 (㎡)	法定容積 樓地板 (㎡)	都更獎勵 容積樓地 板(㎡)	可申請 原容積 值 (㎡)	折減後 原容積 (㎡)(註1)	法定容積率 +折減後原容積 (㎡)	折減後 容積率
1	18、19、21、 22、25、 25-1、 26、26-1	中華民國 /交通部 臺灣鐵路 管理局	884.01	1,856.42	542.44	-		1,856.42	210.0%
2	28	大和塑膠工業 股份有限公司	1,116.59	2,344.84	685.15	-		2,344.84	210.0%
3	29	啟昌實業 股份有限公司	599.75	1,259.48	368.01	-		1,259.48	210.0%
4	30	將捷建設股份 有限公司(註2)	168.28	353.39	103.26	162.46	125.73	479.11	284.7%
5	31、 32、33	游宗等 7 人	537.64	1,129.04	329.90	236.94	183.36	1,312.40	244.1%
6	192	陳平	507.22	1,065.16	311.24			1,065.16	210.0%
合計			3,813.49	8,008.33	2,340.00	399.40	309.08	8,317.41	218.1%

註 1：折減幅度以不含原容積之其他共享獎勵容積率總和(29.22%)為基礎進行折減。

註 2：價格日期當時所有權人為達興光學股份有限公司，目前所有權人為將捷建設股份有限公司，已信託於台灣土地銀行股份有限公司。

3. 另考慮上述更新前合併前各宗地之個別條件後，本次比準地將全部更新單元合併為一宗為視為比準地(容積為 218.1%之條件下)，評估比準地之合理價格後，再依各宗土地各別條件之優劣，給予各宗土地合併前價格，並依合併前各筆土地價值占合併前土地總值比例，分配合併後之土地總值，計算各宗土地合理更新前價值。

●更新後估價條件：

1. 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。
2. 更新後各戶價格評估，店鋪部分選定以「1F-A 戶」為比準戶，樓上層部分選定「4F-D 戶」為比準戶，停車位部分選定以「B1 坡道平面大車位」為比準車位。

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，最終決定如下。

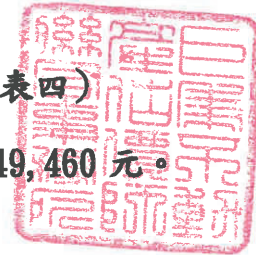
(一) 更新前土地權利價值總額：新台幣 692,148,480 元。(詳見摘要表四)

(二) 更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：新台幣 1,806,949,460 元。
(詳見摘要表六)

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時，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：陳高文

不動產估價師證書字號：(113) 台內估字第000695號
不動產估價師開業證書字號：(113) 北市估字第000343號
台北市不動產估價師公會會員字號：(114) 北市估證字第307號



摘要表三：更新前各土地權利價值及比例（歸地）

編號	地號	面積 (㎡)	合併後 面積 (㎡)	合併後 面積 (坪)	更新前 土地單價 (元/坪)	更新前 土地權利價值 (元)	合併前各地號 權值比例
1	18	1.75	884.01	267.4130	599,861	317,551	0.045879%
2	19	15.57				2,825,298	0.408192%
3	21	64.77				11,753,022	1.698049%
4	22	191.79				34,801,791	5.028082%
5	25	134.63				24,429,663	3.529541%
6	25-1	28.27				5,129,812	0.741143%
7	26	355.04				64,424,777	9.307942%
8	26-1	92.19				16,728,595	2.416908%
9	28	1,116.59	1,116.59	337.7685	566,535	191,357,664	27.646910%
10	29	599.75	599.75	181.4244	573,200	103,992,480	15.024591%
11	30	168.28	168.28	50.9047	766,488	39,017,866	5.637210%
12	31	171.50	537.64	162.6361	666,512	34,577,795	4.995719%
13	32	175.73				35,430,647	5.118937%
14	33	190.41				38,390,425	5.546559%
15	192	507.22	507.22	153.4341	579,865	88,971,094	12.854336%
合計		3,813.49	3,813.49	1,153.5807		692,148,480	100.000000%

註：上表權利價值比例係採計算機連續計算，僅係顯示至百分比小數點後第六位，於此敘明。

摘要表四：更新前各土地權利價值及比例（歸人）

編號	土地所有權人及 權利變換關係人	權利價值來源 說明及地號	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	大和塑膠工業股份有限公司	28	191,357,664	191,357,664	27.646910%
2	中華民國/ 交通部臺灣鐵路管理局	19	2,825,298	160,410,509	0.408192%
		21	11,753,022		1.698049%
		22	34,801,791		5.028082%
		25	24,429,663		3.529541%
		18	317,551		0.045879%
		25-1	5,129,812		0.741143%
		26	64,424,777		9.307942%
		26-1	16,728,595		2.416908%
3	啟昌實業股份有限公司	29	103,992,480	103,992,480	15.024591%
4	將捷建設股份有限公司(註2)	30	39,017,866	39,017,866	5.637210%
5	陳■平	192	88,971,094	88,971,094	12.854336%
6	游■成	31	6,915,559	21,679,773	0.999144%
		32	7,086,129		1.023787%
		33	7,678,085		1.109312%

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 權利價值小計 (元)	更新前土地 權利價值比例 (%)
7	游■燕	31	11,528,237	36,140,181	1.665573%
		32	11,812,577		1.706654%
		33	12,799,367		1.849223%
8	游■華	31	2,304,610	7,224,785	0.332965%
		32	2,361,453		0.341177%
		33	2,558,722		0.369678%
9	游■慧	31	2,304,610	7,224,785	0.332965%
		32	2,361,453		0.341177%
		33	2,558,722		0.369678%
10	游■宗	31	6,915,559	21,679,773	0.999144%
		32	7,086,129		1.023787%
		33	7,678,085		1.109312%
11	游■利	31	2,304,610	7,224,785	0.332965%
		32	2,361,453		0.341177%
		33	2,558,722		0.369678%
12	游■杰	31	2,304,610	7,224,785	0.332965%
		32	2,361,453		0.341177%
		33	2,558,722		0.369678%
總計			692,148,480	692,148,480	100.000000%

註1：上表權利價值比例係採計算機連續計算，僅係顯示至百分比小數點後第六位，於此敘明。

註2：價格日期當時所有權人為達興光學股份有限公司，目前所有權人為將捷建設股份有限公司，已信託於台灣土地銀行股份有限公司。

摘要表五：更新後之建築物及其土地權利價值評估結果(依產品別及樓層區分)

樓層	登記用途	面積(坪)/車位數(個)	總價 (元)	平均單價 (元/坪,元/個)
1F	店面	232.38	138,263,470	594,989
2~11F	廠辦	4,496.34	1,553,485,990	345,500
地上層小計		4,728.72	1,691,749,460	357,761
B1~B2	停車空間	75	115,200,000	1,536,000
合計			1,806,949,460	

摘要表六：更新後各單位之建築物及其土地權利價值評估結果(依各選配單元)

編號	樓層	戶別	面積(坪)	單價(元/坪)	總價(元)
1	1F	店鋪A	68.81	660,000	45,414,600
2	1F	店鋪B	100.12	601,000	60,172,120
3	1F	店鋪C	63.45	515,000	32,676,750
4	2F	廠庫A	85.78	344,000	29,508,320
5	2F	廠庫B	118.14	326,000	38,513,640
6	2F	廠庫C	138.89	345,000	47,917,050

編號	樓層	戶別	面積(坪)	單價(元/坪)	總價(元)
7	2F	廠庫 D	80.20	347,000	27,829,400
8	3F	廠庫 A	82.41	337,000	27,772,170
9	3F	廠庫 B	77.38	332,000	25,690,160
10	3F	廠庫 C	128.26	320,000	41,043,200
11	3F	廠庫 D	86.29	339,000	29,252,310
12	3F	廠庫 E	80.62	344,000	27,733,280
13	4F	廠庫 A	82.41	330,000	27,195,300
14	4F	廠庫 B	77.38	325,000	25,148,500
15	4F	廠庫 C	128.26	314,000	40,273,640
16	4F	廠庫 D	86.29	332,000	28,648,280
17	4F	廠庫 E	80.62	337,000	27,168,940
18	5F	廠庫 A	82.41	337,000	27,772,170
19	5F	廠庫 B	77.38	332,000	25,690,160
20	5F	廠庫 C	128.26	320,000	41,043,200
21	5F	廠庫 D	78.30	339,000	26,543,700
22	5F	廠庫 E	77.77	344,000	26,752,880
23	6F	廠庫 A	82.41	342,000	28,184,220
24	6F	廠庫 B	77.38	337,000	26,077,060
25	6F	廠庫 C	128.26	325,000	41,684,500
26	6F	廠庫 D	78.30	344,000	26,935,200
27	6F	廠庫 E	77.77	349,000	27,141,730
28	7F	廠庫 A	82.41	349,000	28,761,090
29	7F	廠庫 B	77.38	343,000	26,541,340
30	7F	廠庫 C	128.26	329,000	42,197,540
31	7F	廠庫 D	86.29	349,000	30,115,210
2	7F	廠庫 E	80.62	354,000	28,539,480
33	8F	廠庫 A	82.41	354,000	29,173,140
34	8F	廠庫 B	77.38	348,000	26,928,240
35	8F	廠庫 C	128.26	334,000	42,838,840
36	8F	廠庫 D	86.29	354,000	30,546,660
37	8F	廠庫 E	80.62	359,000	28,942,580
38	9F	廠庫 A	82.41	359,000	29,585,190
39	9F	廠庫 B	77.38	353,000	27,315,140
40	9F	廠庫 C	128.26	339,000	43,480,140
41	9F	廠庫 D	86.29	359,000	30,978,110
42	9F	廠庫 E	80.62	364,000	29,345,680
43	10F	廠庫 A	82.41	364,000	29,997,240
44	10F	廠庫 B	77.38	358,000	27,702,040
45	10F	廠庫 C	128.26	344,000	44,121,440
46	10F	廠庫 D	86.29	364,000	31,409,560
47	10F	廠庫 E	80.62	369,000	29,748,780

編號	樓層	戶別	面積(坪)	單價(元/坪)	總價(元)
48	11F	辦公室 A	228.93	378,000	86,535,540
49	11F	辦公室 B	226.40	385,000	87,164,000
合計			4,728.72	357,761	1,691,749,460

摘要表七：更新後地下層供分配車位價值評估結果

樓層	尺寸	坡平類型	數量	總價(元)	均價(元/部)
B1	200*600	無障礙車位	2	3,400,000	1,700,000
	250*550	大車位	14	22,400,000	1,600,000
	230*550	小車位	6	9,000,000	1,500,000
B2	250*550	子母車位	2	4,400,000	2,200,000
	250*550	大車位	43	64,800,000	1,506,977
	230*550	小車位	8	11,200,000	1,400,000
合計			75	115,200,000	1,536,000

摘要表八：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平均單價 (元/坪)	整體更新單元土地權利總價 (元)
	600,000	692,148,480	600,000	692,148,480
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)
	594,989	345,500	1,536,000	1,806,949,460