

擬訂新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新權利變換計畫案

【送件版】



實施者：新北市新店區明德段 55 號地號等 11 筆土地
都市更新會
規劃單位：君澤都市建築股份有限公司
中華民國 112 年 1 月

都市更新權利變換計畫申請書

■ 案名：

「擬訂新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新權利變換計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

地號：新店區明德段 55、55-1、75-4、75-7、76、76-1、77、79、80、112-2、113 地號等 11 筆土地，面積共計 1,166 平方公尺。

建號：新店區明德段 464、465、466、467、468、469、470、471、472、592、593、594、595、596、597、598、599、600、601、602、603、2753、2754、2755、2756、3906、3907、3908、3909、3914 及 3915 建號計 32 筆，現況多為四、五層樓高之建築體，主要建材為鋼筋混凝土造。

■ 使用分區：第四種住宅區及道路用地

■ 申請理由及依據：

依據「都市更新條例」第 32 條及第 37 條規定申請辦理實施都市更新權利變換，檢具都市更新權利變換計畫書併同公聽會紀錄、土地及合法建物所有權人都市更新事業計畫同意書與其他相關證明文件。

■ 申請事項：

申請核准都市更新權利變換計畫。

申請人：新北市新店區明德段 55 號地號等 11 筆土地都市更新會

統一編號：42215355

代表人：張中侃

聯絡住址：新北市土城區裕民路 92 巷 25 弄 10 號 5 樓

聯絡電話：0935-372-643

中 華 民 國 1 1 2 年 1 月 7 日

都市更新權利變換計畫切結書

一、立切結書人新北市新店區明德段 55 號地號等 11 筆土地都市更新會，茲切結所檢附「擬訂新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新權利變換計畫案」計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人新北市新店區明德段 55 號地號等 11 筆土地都市更新會自行承擔，與 貴府無關。

二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致

新北市政府

立 切 結 書 人：新北市新店區明德段 55 號地號等 11 筆土地都市更新會

統 一 編 號：42215355

代 表 人：張中侃

聯 絡 住 址：新北市土城區裕民路 92 巷 25 弄 10 號 5 樓

聯 絡 電 話：0935-372-643

中 華 民 國 1 1 2 年 1 月 7 日

都市更新權利變換計畫委託書

茲委託君澤都市建築股份有限公司、楊貝聖建築師事務所全權代表本公司辦理「擬訂新北市新店區明德段 55 號地號等 11 筆土地都市更新權利變換計畫案」之一切申請手續及出席本案都市更新審議事宜。特立委託書如上。

委 託 人：新北市新店區明德段 55 號地號等 11 筆土地都市更新會

代 表 人：張中侃

聯 絡 地 址：新北市土城區裕民路 92 巷 25 弄 10 號 5 樓

聯 絡 電 話：0935-372-643

統 一 編 號：42215355

受 託 單 位：君澤都市建築股份有限公司

代 表 人：劉高育

聯 絡 地 址：臺北市大安區建國南路一段 161 號 5 樓

聯 絡 電 話：(02)2778-0095

統 一 編 號：52616490

受 託 單 位：楊貝聖建築師事務所

代 表 人：楊貝聖

聯 絡 地 址：新北市新莊區龍安路 10 號 8 樓之 1

聯 絡 電 話：0930-681-455

統 一 編 號：82156424

中 華 民 國 1 1 2 年 1 月 7 日

資訊公開同意書

本公司辦理「擬訂新北市新店區明德段 55 號地號等 11 筆土地都市更新權利變換計畫案」都市更新，同意下列事項：

有關審議中或審議完成案件，如貴府有公務需求或地方立法機關或民意代表口頭或書面要求提供時，為保護個人資料安全，故第 5 章之土地及合法建築物權屬資料清冊及涉及個人資料部分除外，同意提供計畫書資料供參。

此致

新北市政府

委 託 人：新北市新店區明德段 55 號地號等 11 筆土地都市更新會

代 表 人：張中侃

聯 絡 地 址：新北市土城區裕民路 92 巷 25 弄 10 號 5 樓

聯 絡 電 話：0935-372-643

統 一 編 號：42215355

受 託 單 位：君澤都市建築股份有限公司

代 表 人：劉高育

聯 絡 地 址：臺北市大安區建國南路一段 161 號 5 樓

聯 絡 電 話：(02)2778-0095

統 一 編 號：52616490

受 託 單 位：楊貝聖建築師事務所

代 表 人：楊貝聖

聯 絡 地 址：新北市新莊區龍安路 10 號 8 樓之 1

聯 絡 電 話：0930-681-455

統 一 編 號：82156424

中 華 民 國 1 1 2 年 1 月 7 日

新北市都市更新及都市設計審議建築師簽證表									
項次	項目				建築師檢核			備註	
1	區內公共設施配置及設計說明				☐ 符合 ☒ 無需檢討			詳第 頁	
2	各層平面檢討圖及面積計算相關數據				☒ 符合			詳第 6-3 至 6-18 頁	
3	各項立面圖，標示各層高度、高度比及深度比				☒ 符合			詳第 6-24 及 6-25 頁	
4	剖面圖，標示各層高度、高度比及深度比				☒ 符合			詳第 6-26 頁	
5	透視圖				☒ 符合			詳事業計畫報告書	
6	共專用圖說				☒ 符合			詳事業計畫報告書	
建築師簽章	姓名	楊貝聖	開業證書字號	新北市建開證字第 H000421 號	備註	1. 有關表列之建築圖說應依都市更新條例施行細則 23 條規定，以 1/500 以上比例尺表示。 2. 建築設計相關圖面及面積計算等線條、字跡應清楚，並加註相關說明標註各項設計之尺寸。 3. 本工程圖樣及說明書除規定項目及依法應交由登記開業之專業工業技師負責辦理項目外，其餘由本建築師簽證負責。 4. 涉及都市更新容積獎勵核給，如建築師有簽章不實，本府得撤銷有關獎勵容積。 5. 依法應交由依法登記開業之專業工業技師負責辦理之項目並已依法交由相關專業技師負責辦理，本建築師並負連帶責任。 6. 本報告書之書圖內容均屬事實，亦無侵犯他人智慧財產權之情事。			
	事務所名稱								

新 北 市 都 市 更 新 審 議 資 料 表														
檔名	(本欄由承辦科填寫)			法令適用基準日		112 年 1 月 7 日		請勾選送審類別 ☐ A:公開展覽 ☐ B:委員會審 ☐ C:核定						
案名	擬訂新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新權利變換計畫案							基地地號	新北市新店區明德段 55 地號 55、55-1、75-4、75-7、76、76-1、77、79、80、112-2、113 地號等 11 筆土地					
土地 使用 及 環 境 設 計 資 料	基 地 使 用 分 區		第四種住宅區		法定建蔽率	50.00%		適用獎勵類型及獎勵面積額度	都市更新建築容積獎勵辦法 #5 至#17 合計__954.13__m ²	#5 高於基準容積				
			道路用地			-				#6 建築物結構安全條件				
	基 地 面 積		1,166.00 m ²		實設建蔽率	37.75%				#7 捐贈社會福利設施或公益設施				
	總 樓 地 板 面 積		10,043.06 m ²		法定容積率	300%				#8 協助取得及開闢公共設施用地				
	工 業 使 用 容 積		0 m ³		實設容積率	481.74%				#9 文資保存或再利用維護				
	住 宅 使 用 容 積		6,620.95 m ³		住宅單元	83				#10 綠建築標章建築設計		272.61 m ²		
	商 業 使 用 容 積		303.75 m ³		商業單元	2				#11 智慧建築標章建築設計		272.61 m ²		
	其 它 使 用 容 積		0 m ³		其他單元	0				#12 無障礙環境設計		102.23 m ²		
	各 樓 層 使用概況		地 下 層		停車空間、地下一層防空避難室、台電變電廠所，地下二層電信機房，集合住宅儲藏室、停車空間，地下二層防停車空間，地下三~五層停車空間					#13 耐震設計		68.15 m ²		
			地面層與低層部		1 樓：大廳、梯廳、店鋪、集合住宅、管委會使用空間、樓電梯間 2 樓：梯廳、店鋪、集合住宅、樓電梯間、防災中心					#14 時程獎勵		238.53 m ²		
			標 準 層		3~18 層集合住宅、樓電梯間					#15 規模獎勵				
			頂 層 部		樓電梯間、電梯機房、水箱					#16 採協議合建實施				
		法定汽車停車位		43 輛	更新前後戶數（前/後）		29 戶/85 戶			新 北 市 都 市 更 新 建 築 容 積 獎 勵 辦 法 #2 至#8 合計_ 605.12__m ²	#17 處理佔有他人舊違建戶樓地板面積			
		實設汽車停車位		69 輛	安置戶數（合法/違章）		29 戶/0 戶				#2 建築基地及建築物規劃設計		511.15 m ²	
法定機車停車位		85 輛	提供公益設施樓層、種類				#3 捐贈都更基金							
實設機車停車位		85 輛	面積				#4 留設無頂蓋街角廣場							
法定裝卸停車位			開闢計畫道路情形				#5 依更新計畫留設4m 以上等寬之通道							
實設裝卸停車位			面積				#6 30 年以上四、五層樓以上合法建築		93.97 m ²					
地下層樓板面積 地下開挖規模		2,925.76 m ²	留設人行步道情形		北、東、南側各留設 4m 無遮簷人行道		#7 受臨道路寬限制調降基準法定容積							
		58.90%	面積		351.24 m ²		#8 提供社會福利設施或其他公益設施							
最大樓層數 建築物高度 屋頂突出物高度		18	更新後建物構造				其 他		容積移轉		511.15 m ²			
		61.75m												
		9.0m												
申請 資料	實施者		新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會				電話		0935-372-643					
	地 址		新北市土城區裕民路 92 巷 25 弄 10 號 5 樓				傳真							
	建築設計		楊貝聖建築師事務所				電話		0930-681-455					
	地 址		新北市新莊區龍安路 10 號 8 樓之 1				傳真							
辦理 過程	過程		日期	發文文號		備 註		過程		日期	發文文號		備 註	
	1	更新地區（單元）公告	-	-				4	申請事業計畫、權利變換計畫報核	112 年 1 月 7 日	明德更字第 1120107001 號			
	2	都市更新會核准立案	104 年 09 月 08 日	新北更事字第 104348737 號										
	3	自辦事業計畫、權利變換計畫公聽會	111 年 07 月 16 日	明德更字第 1110630001 號										

填表人(申請單位)：新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會

蓋章處：_____

填表日期：112 年 1 月 7 日

「擬訂新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：民國 111 年 7 月 16 日(星期六)下午 3 時 00 分

開會地點：新北市新店區民族路 110 號(大豐社福館)

發 表 人	公 聽 會 發 表 意 見	意 見 回 應 及 處 理 情 形	附 註
專 家 學 者	台北市都市更新學會黃映捷： 1. 很榮幸今天受邀來參加公聽會，首先恭喜大家有突破 80％比例的共識，往下申請事業計畫及權利變換計畫，明天開始選屋，大家看清楚選配價值、建築設計相關規劃跟自己偏好的樓層，並與家人好好商量、做好選擇，建議要有備案，與他人有重複的時候可以做更換。並預祝本案成功，大家可以早日回到重建好的家園。	1. 敬悉，感謝指導。	
居 民 代 表	國豐里顏榮宏里長： 1. 很高興本都更案可以順利進行，是大家的福氣，我上任 16 年，這是目前進展最快的案子，祝福大家建立美滿家園。 明德里許漢隆里長： 2. 我本人住在隔壁友座臻美，對本案原先的狀況也很清楚，敬祝本案順利成功，對住家附近品質有所提升。	1. 敬悉。	
土 地 所 有 權 人	1. 住戶吳慧瑜：請問每戶的樓板多高？ 2. 住戶李郁瑾（代：楊明德）：依目前規劃，自 3 樓以上～18 樓，每層 5 戶之規劃，請問： （1）送審後，有無可能再做變更為 4 戶或其他戶數之可能？ （2）目前最小坪數之規劃為 A 型戶（19.59 坪/室內 11.98 坪），感覺上太小，可否至少規劃為 21～22 坪左右？ （3）依現在估價師估出之各戶權利價值，在送審後，上下浮動之比例大概會有多少？ 3. 住戶郭欣瑤： （1）3 樓露臺戶沒有看到可以進出使用的門，請問是否可以使用？ （2）建坪的單價為什麼比市值高，地主戶不是應該比較優惠？ （3）車道高度規劃多高？ 4. 住戶蕭中岳： （1）評估後，餘下的車位，內部住戶是否可以選購？ （2）車位是否還有增加的空間，目前實質上還達不到 1 戶 1 車位，考量到是否好賣的情況下是否能再修改？ （3）興建前是否可以變更房內格局？ 5. 住戶葉斯裡（代：葉穎超）： （1）現有店面皆為 1 樓，分配後為 1、2 樓店面，希望調整為 1 樓。	1. 送審的東西均有可能會變動，設計是牽一髮動全身的東西，必須做整體的考量，目前無法確認會有多少變動，但中間一定會有逐漸修正，基本上都在法令規範內，幅度不會太大。目前因獎勵值還未確定，未來樓層高度也可能有變動。 2. A 戶型的調整我們會依住戶意見做整體考量後檢討是否可以修正及修正幅度。 3. 本案是自辦都更，大家住戶都是實施者，也都是建商、股東，若是價格有優惠，實際收益就會減少，最後權益受損的也是住戶大家。買賣應要一致，如果多數的住戶都有這樣的意見，還是要透過理事會及更新會的討論決定。 4. 房子要配有車位會比較好銷售，特別是在雙北地區，大家都是實施者的情況之下要考量未來銷售的情況，如果銷售後有多餘車位可以再討論是否由住戶承購。 5. 目前已規劃有 21 個倉儲車位，如果還需要多開挖一層增加，未來在停等上會有困難，一部車梯無法供應，又本案基地較小，沒有空間可以再設置。 6. 未來室內格局都可以透過客變調整，原有的基本配備如果都不需要可以退錢，有需要再增加的部分就會加價。 7. 現在建築規劃都有法令規範退縮、公設等，為方便使用所以規劃	

	(2) B3 設置垃圾車位，地下室沒有看到垃圾室空間，垃圾車應不可能下到 B3，應設置在 B1。 (3) 請說明機械車位進出方式，是否會影響坡道車輛的進出？ (4) 拆遷費、安置費每戶全額，店面與住宅分別為多少？ 6. 住戶顧尚智意見：請問設計師有關防震三級是什麼概念？	了 2 樓的店面，如果不要 2 樓，則必須增加 1 樓，而受限於建蔽率，1 樓店面目前已是最大值。 8. 目前都是依照法規權變計算方式提列拆遷費跟安置費，每個人的需求考量不同，如果住戶有不滿意的部分，也需要透過理事會及會員大會進行討論。 9. 關於中繼水箱，本案在平面圖上可看出本案沒有設置中繼水箱，而是因為法令上也沒有規定要設置中繼水箱，過去的舊公寓是因為馬達效益不夠，無法用單一馬達將水打到屋頂上。但現在設備的效力已經可以讓馬達直接打到 65 層，所以沒有設置中繼水箱的必要性。而且中繼水箱在使用上會產生低頻噪音，且容易透過鋼筋混凝土造成傳遞，為避免鄰近住戶安寧受到影響，本案不設置中繼水箱。 10. 設置灑水頭由消防法規，通常是 11 樓以上的樓層均需設置，本案屬於高層建築，按照消防法是每一層樓均需設置消防灑水頭，設置的位置與相關規範後續可以與相關技師討論並在設計上再做調整。 11. 二樓至六樓樓高是 3.45 公尺，七樓以上樓高是 3.3 公尺，整體來說樑下淨高會在 2.35 公尺以上，因本案要爭取智慧建築標章，標章的規範是室內的樑下淨高至少要達到 2.35 公尺，低樓層部分因結構行為的關係，高度會稍微高一些。 12. 三樓露臺是規劃落地窗，因此在圖面上不會是門的標示，看出去的視野會不一樣，也會較好利用。 13. 地下室二至四樓目前規劃的高度是 3 公尺，若採用無樑版設計，高度可以到 2.65 公尺，一般設計則為 2.1 至 2.3 公尺，這部分後續將與結構技師綜合考量成本後，再進行細部設計。 14. 車位是否可以增加取決於是否要開挖地下 5 層，目前開挖地下 4 層的車位配置已達到極限。本案戶型橫跨 20 坪至 40 坪，小戶型（30 坪以下）對於車位配置的需求性較低，大約可以以 7 折計算，故本案目前是配置 67 個車位。開挖第 5 層在造價的部分會有明顯的增加。 15. B2 的位置需要設置緊急發電機，需要排煙空間，會擠壓到垃圾放置空間，所以將垃圾車的位置設置到 B3。後續我們也會跟相關技師討論緊急發電機室的位置，是否可以作調整。 16. 目前都規劃有放寬車道空間，足以應付雙車交會，也會爭取暫停空間，將其影響降到最低。 17. 現在法令規範是耐震 5 級，防震設計則是在其之上，會整體檢討結構系統是否符合當地需求，目前本案目前規劃依「住宅性能評估實施辦法」規劃結構安全耐震設計的第三級。 18. 送件後新北市政府會匯集各類專家籌組專家小組來維護地主權	
--	---	--	--

		益，目前無法預測變動的比例會有多大，要看共同審議的結論，也要看未來都更大會後的意見方能定案。本案目前經由三家估價師專業評鑑，差異值應該不會過大。	
--	--	---	--

總目錄

相關證明書件目錄

權利變換計畫申請書	I
權利變換計畫切結書	II
權利變換計畫委託書	III
資訊公開同意書	IV
建築師簽證表	V
新北市都市更新審議資料表	VI
公聽會記錄回應綜理表	VII

計畫書內文目錄

壹、辦理緣起與法令依據	1-1
一、辦理緣起	1-1
二、法令依據	1-1
貳、實施者姓名及住所或居所	2-1
參、權利變換地區範圍	3-1
一、權利變換地區位置	3-1
二、權利變換範圍總面積	3-1
肆、原有公共設施用地等土地面積	4-1
伍、更新前權利關係人名冊	5-1
一、更新前土地所有權人名冊	5-1
二、更新前權利變換關係人名冊	5-1
陸、更新後土地使用及建築計畫	6-1
一、土地使用計畫	6-1
二、設計圖說	6-1

柒、各項公共設施設計施工基準及權屬	7-1
捌、土地改良物之補償費	8-1
一、法令依據	8-1
二、土地改良物之補償與安置	8-1
三、補償金發放時程	8-1
玖、舊違章建築戶處理方案	9-1
拾、權利變換所需費用	10-1
一、權利變換地區範圍成本說明	10-1
二、費用負擔計算	10-10
拾壹、更新前後權利價值查估	11-1
一、評價基準日	11-1
二、專業估價者委任說明	11-1
三、估價條件	11-1
四、估價評定方式	11-4
五、更新前後權利價值估價結果	11-4
拾貳、共同負擔	12-1
一、用地負擔	12-1
二、費用負擔	12-1
三、土地所有權人平均共同負擔比率	12-1
四、土地所有權人共同負擔額度	12-1
拾參、更新後分配面積及位置	13-1
一、更新後供分配之土地	13-1
二、更新後供分配之建築物及其土地應有部份	13-1
拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式	14-1
一、申請分配位置通知	14-1
二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果	14-1
拾伍、不參與分配名冊	15-1
一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者	15-1
二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者	15-1
三、現金補償之計算與發放	15-1

拾陸、土地、建築物及權利金分配清冊 16-1

 一、申請分配結果 16-1

 二、實施者分配結果 16-1

拾柒、地籍整理計畫 17-1

 一、地籍測量及建物測量 17-1

 二、土地、建物、權利金及他項權利登記..... 17-1

拾捌、實施進度 18-1

拾玖、其他應加表明之事項 19-1

 一、特別約定事項 19-1

附錄

附錄一：三家估價報告書摘要 附錄 1-1

附錄二：相關合約與費用證明文件 附錄 2-1

圖 目 錄

圖 3-1	權利變換地區位置示意圖	3-2
圖 3-2	權利變換地區地籍套繪圖	3-3
圖 3-3	更新單元地形現況套繪圖	3-4
圖 4-1	原有公共設施用地示意圖	4-2
圖 6-1	地下四層平面圖(1/200)	6-3
圖 6-2	地下三層平面圖(1/200)	6-4
圖 6-3	地下三、四層面積計算圖	6-5
圖 6-4	地下二層平面圖(1/200)	6-6
圖 6-5	地下一層平面圖(1/200)	6-7
圖 6-6	地下一、二層面積計算圖	6-8
圖 6-7	一層平面圖(1/200)	6-9
圖 6-8	一層面積計算圖	6-10
圖 6-9	二層平面圖(1/200)	6-11
圖 6-10	二層面積計算圖	6-12
圖 6-11	三層平面圖(1/200)	6-13
圖 6-12	三層面積計算圖	6-14
圖 6-13	四~十四層平面圖(1/200)	6-15
圖 6-14	四~十四層面積計算圖	6-16
圖 6-15	十五~十八層平面圖(1/200)	6-17
圖 6-16	十五~十八層面積計算圖	6-18
圖 6-17	屋突一層平面圖(1/200)	6-19
圖 6-18	屋突二層平面圖(1/200)	6-20
圖 6-19	屋突三層平面圖(1/200)	6-21
圖 6-20	屋突頂層平面圖(1/200)	6-22
圖 6-21	屋突面積計算圖	6-23

圖 6-22	正向立面圖(1/400)	6-24
圖 6-23	右向立面圖(1/400)	6-24
圖 6-24	左向立面圖(1/400)	6-25
圖 6-25	背向立面圖(1/400)	6-25
圖 6-26	橫向 A-A'剖面圖	6-26
圖 6-27	橫向 B-B'剖面圖	6-26
圖 10-1	鄰房鑑定範圍圖	10-7
圖 13-1	更新後建築物分配單元及位置對照圖	13-5
圖 13-2	更新後停車位分配單元及位置對照圖	13-6
圖 17-1	權利變換後更新單元地籍套繪圖	17-1

表 目 錄

表 3-1	權利變換範圍內土地使用分區面積表	3-1
表 4-1	原有公共設施用地等土地使用面積表	4-1
表 5-1	權利變換範圍內土地權屬清冊	5-2
表 5-2	權利變換範圍內建物權屬清冊	5-4
表 6-1	申請容積項目及額度一覽表	6-1
表 6-2	建築面積檢討表	6-2
表 8-1	合法建築物拆遷補償費用明細表	8-2
表 8-2	合法建築物拆遷安置費用明細表	8-3
表 8-3	其他土地改良物拆遷補償費用明細表	8-4
表 10-1	都市更新事業實施總經費成本明細表	10-1
表 10-2	新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表	10-3
表 10-3	建築設計費用計算表	10-3
表 10-4	營建工程費用明細表	10-4
表 10-5	營建成本分析表	10-4
表 10-6	空污費計算表	10-4
表 10-7	公寓大廈公共基金費明細表	10-5
表 10-8	鄰房鑑定費用計算表	10-6
表 10-9	鄰房鑑定範圍內建物門牌及戶數一覽表	10-6
表 10-10	地政機關行政規費估算表	10-8
表 10-11	貸款利息估算表	10-8
表 10-12	稅捐費用明細表	10-9
表 10-13	人事行政管理費用明細表	10-9
表 11-1	專業估價者查估結果比較表	11-4
表 11-2	更新前各土地權利價值表	11-5

表 11-3	更新前各土地所有權人權利價值表	11-6
表 11-4	更新後各分配單元價值表	11-8
表 11-5	更新後停車位價值表	11-10
表 12-1	費用共同負擔表	12-2
表 13-1	更新後土地及建築物分配面積表	13-2
表 13-2	更新後車位分配面積表	13-3
表 14-1	公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表第一階段地下二層車位編號 26	14-3
表 14-2	公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表第一階段地下二層車位編號 28	14-3
表 14-3	公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表第二階段分配單元 3F-B	14-3
表 14-4	公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表第二階段分配單元 3F-C	14-3
表 14-5	公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表第二階段分配單元 4F-D	14-4
表 14-6	公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表第二階段分配單元 5F-D	14-4
表 14-7	公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表第二階段分配單元 7F-D	14-4
表 14-8	公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表第二階段分配單元 10F-D3	14-5
表 14-9	公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表第二階段分配單元 12F-D	14-5
表 14-10	第二階段抽籤未中籤者作業紀錄處理情形	14-5
表 14-11	公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表第三階段分配單元 4F-B	14-6
表 14-12	第三階段抽籤未中籤者作業紀錄處理情形	14-6

表 14-13	第四階段抽籤未中籤者作業紀錄處理情形	14-6
表 15-1	不參與分配之土地所有權人名冊	15-1
表 16-1	土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人)	16-1
表 16-2	土地及建築物分配清冊(實施者)	16-4
表 17-1	地籍整理計畫表	17-1
表 17-2	土地登記清冊表	17-2
表 17-3	建物登記清冊表	17-4
表 17-4	土地他項權利登記清冊表	17-9
表 17-5	建物他項權利登記清冊表	17-12
表 18-1	都市更新事業暨權利變換計畫實施進度表	18-1

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本案基地位於新北市新店區民族路與明德路交叉口西南側街廓內，北側為民族路、東臨明德路、西南側為明德路 81 巷。更新單元內建物窳陋、管線老舊，未符合都市發展機能，為避免重大災害發生，並配合鄰地，已開發完成都市更新案之街區整體景觀，擬配合政府政策，透過都市更新方式重建，藉以復甦都市機能、進而改善居住環境品質、增進公共利益、重塑周邊整體都市景觀意象，俾利永續都市發展目標的達成。

本案同意比例已達第 22 條規定者得免擬具都市更新事業概要，並依第 27 條及第 32 條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。並依據第 48 條規定，將都市更新事業計畫與權利變換計畫一併辦理報核。

二、法令依據

依據「都市更新條例」第 32 條及第 48 條辦理。

(一)「都市更新條例」第 32 條

都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第 7 條第 2 項規定辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告 30 日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。

擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽 30 日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為 15 日。

前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記

請求權人；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。

(二)「都市更新條例」第 48 條

以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫，依第 32 條及第 33 條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項；變更時，亦同。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

(三)公聽會辦理情形

本案於 111 年 7 月 16 日下午 3 時 00 分召開自辦公聽會，說明本案權利變換計畫內容及更新前、後估價情形，到場參與之土地及建物所有權人意見皆已納入紀錄。另本案訂 111 年 7 月 17 日至 111 年 8 月 16 日作為本案權利變換選配期間，並於 111 年 8 月 27 日下午 2 時 00 分舉辦公開抽籤。

貳、實施者姓名及住所或居所

實施者：新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會

理事長：張中侃

統一編號：42215355

聯絡地址：新北市土城區裕民路 92 巷 25 弄 10 號 5 樓

聯絡電話：0935-372-643

參、權利變換地區範圍

一、權利變換地區位置

本案都市計畫基地位於新北市新店區民族路南側街廓，基地北側為民族路，東南側臨接明德路，西南側為明德路 81 巷，詳圖 3-1。

本基地位置非屬新北市公告之劃定更新地區，故依據都市更新條例第 11 條及新北市都市更新單元劃定基準，自行設定更新單元為「新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地更新單元」。

二、權利變換範圍總面積

本更新單元範圍包括新北市新店區明德段 55、55-1、75-4、75-7、76、76-1、77、79、80、112-2 及 113 地號等 11 筆土地，總面積為 1,166 m²，詳圖 3-2 及圖 3-3，使用分區面積參考表 3-1。

本案三面臨路但非屬完整街廓，因西側鄰地屬「擬定新北市新店區明德段 42 地號等 36 筆土地都市更新權利變換計畫案」已發布實施並完成興建，故以本更新單元申請實施更新計畫。

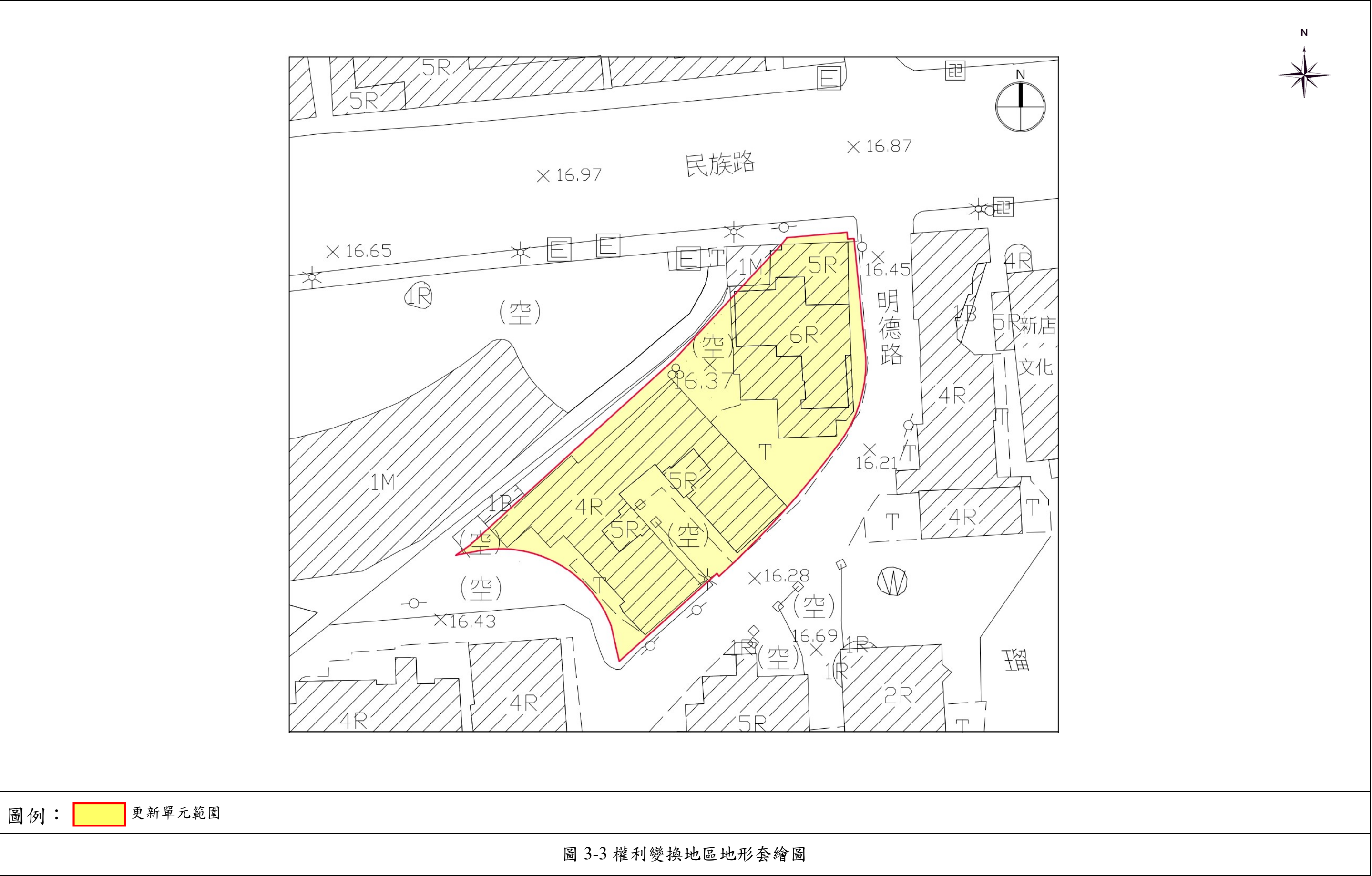
表 3-1 權利變換範圍內土地使用分區面積表

使用分區	面積 (m ²)	建蔽率 (%)	建築面積 (m ²)	容積率 (%)	法定容積 (m ²)
第四種住宅區	1,135.89	50	567.95	300	3,407.67
道路用地	30.11				
合計	1,166.00		567.95		3,407.67



圖例： 更新單元範圍 更新單元 250m 範圍

圖 3-1 權利變換地區位置示意圖



肆、原有公共設施用地等土地面積

本案更新範圍內有尚未徵收及開闢之私人所有道路用地，其地號為 55-1、76-1，面積為 30.11 m²，該土地將以區內容移方式申請容積移轉，詳表 4-1、圖 4-1。

表 4-1 原有公共設施用地等土地使用面積表

項目	面積 (m ²)	權屬	
		所有權人	管理人
原有公共設施用地			
(1) 道路用地	27.74	葉斯禔、蘇端淑、高美美、黃耀德、蔡翠娟、李郁瑾、吳春芳、林界明、林嘉櫻、李柔好、蕭亞、蕭中岳	同所有權人
(2) 道路用地	2.37	姚翔、陳志成、吳俊德、吳慧瑜、于精一	同所有權人
合計	30.11		

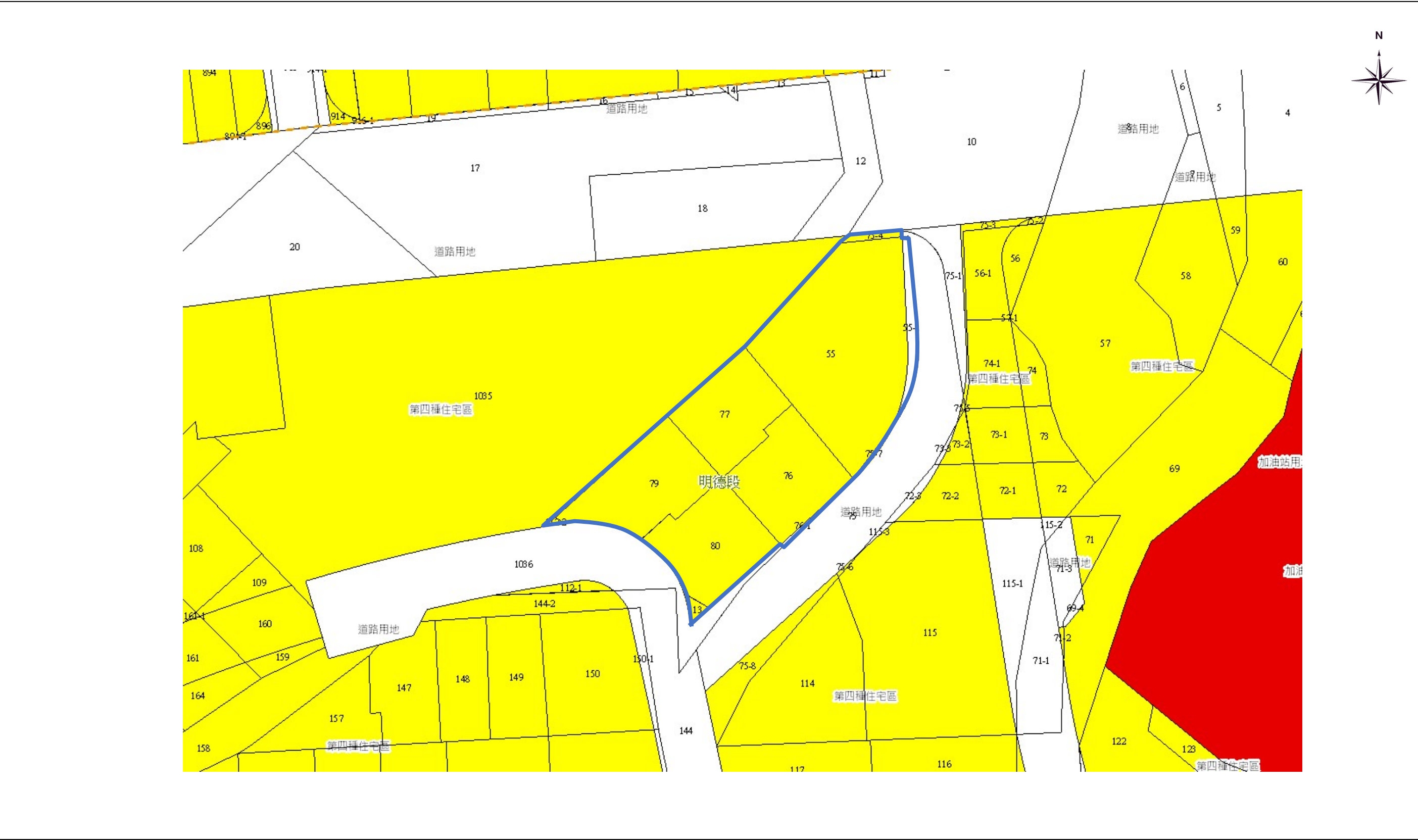


圖 4-1 原有公共設施用地示意圖

伍、更新前權利關係人名冊

一、更新前土地所有權人名冊

權利變換計畫範圍為新北市新店區明德段 55、55-1、75-4、75-7、76、76-1、77、79、80、112-2、113 地號等 11 筆土地，面積共 1,166.00 m²。

內含有 75-4、75-7 地號所有權人為中華民國（管理機關：財政部國有財產署），面積共 10.04 m²，其他皆為私有。

土地所有權人共 35 人，包含公有土地所有權人 1 人、私有土地所有權人 34 人。（詳表 5-1）

二、更新前權利變換關係人名冊

（一）更新前合法建築物所有權人名冊

本案內合法建築物包括新北市新店區明德段 464、465、466、467、468、469、470、471、472、542、592、593、594、595、596、597、598、599、600、601、602、603、2753、2754、2755、2756、3906、3908、3914 等 29 筆主建物建號及 3907、3909、3915 等 3 筆共有部分建號，計有 29 個門牌，總面積為 3,066.89 m²，產權均為私有，建物所有權人共 33 人。（詳表 5-2）

（二）更新前地上權、永佃權、耕地三七五租約租承人名冊

本權利變換地區範圍內之土地皆無地上權、永佃權、耕地三七五租約等。

表 5-1 權利變換範圍內土地權屬清冊

序號	標示部			所有權部					他項權利部				備註
	地段	地號	面積 (m ²)	登記 次序	所有權人/ 管理人	權力範圍		持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定 義務人	
						分子	分母						
1	明德	55	448.16	06	葉斯裡	1	10	44.82	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	葉斯裡	葉斯裡	
				10	蘇端淑	1	10	44.82					
				11	高美美	1	10	44.82	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	高美美，債務額比例全部	高美美	
				14	黃耀德	1	10	44.82	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	黃耀德，債務額比例全部	黃耀德	
				15	蔡翠娟	1	10	44.82	最高限額抵押權	花旗（台灣）商業銀行股份有限公司	盧震東，債務額比例全部	蔡翠娟	
				19	李郁瑾	1	10	44.82					
				20	吳春芳	1	10	44.82	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	吳春芳，債務額比例全部	吳春芳	
									最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	吳春芳，債務額比例全部	吳春芳	
				22	林界明	1	10	44.82	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	林界明，債務額比例全部	林界明	
				25	林嘉櫻	11	200	24.65	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	林嘉櫻，債務額比例全部	林嘉櫻	
				26	李柔妤	9	200	20.17	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	李柔妤，債務額比例全部	李柔妤	
				27	蕭亞	1	20	22.41	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	蕭亞，債務額比例全部; 蕭中岳，債務額比例全部	蕭亞、 蕭中岳	
				28	蕭中岳	1	20	22.41					
2	明德	55-1	27.74	6	葉斯裡	1	10	2.77	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	葉斯裡	葉斯裡	
				10	蘇端淑	1	10	2.77					
				11	高美美	1	10	2.77	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	高美美，債務額比例全部	高美美	
				14	黃耀德	1	10	2.77	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	黃耀德，債務額比例全部	黃耀德	
				15	蔡翠娟	1	10	2.77	最高限額抵押權	花旗（台灣）商業銀行股份有限公司	盧震東，債務額比例全部	蔡翠娟	
				19	李郁瑾	1	10	2.77					
				20	吳春芳	1	10	2.77	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	吳春芳，債務額比例全部	吳春芳	
									最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	吳春芳，債務額比例全部	吳春芳	
				22	林界明	1	10	2.77	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	林界明，債務額比例全部	林界明	
				25	林嘉櫻	11	200	1.53	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	林嘉櫻，債務額比例全部	林嘉櫻	
				26	李柔妤	9	200	1.25	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	李柔妤，債務額比例全部	李柔妤	
				27	蕭亞	1	20	1.39	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	蕭亞，債務額比例全部; 蕭中岳，債務額比例全部	蕭中岳、 蕭亞	
				28	蕭中岳	1	20	1.39					
3	明德	75-4	7.10	1	中華民國/ 財政部 有財產署	1	1	7.10					
4	明德	75-7	2.94	1	中華民國/ 財政部 有財產署	1	1	2.94					
5	明德	76	169.69	3	姚翔	1	4	42.42	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	姚翔，債務額比例全部	姚翔	
				5	陳志成	1	4	42.42					
				6	吳俊德	1	4	42.42	最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	吳俊德，債務額比例全部	吳俊德	

擬訂新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新權利變換計畫案

序號	標示部			所有權部					他項權利部				備註
	地段	地號	面積 (m ²)	登記 次序	所有權人/ 管理人	權力範圍		持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定 義務人	
						分子	分母						
				7	吳慧瑜	1	8	21.21					
				8	于精一	1	8	21.21					
6	明德	76-1	2.37	3	姚翔	1	4	0.59	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	姚翔，債務額比例全部	姚翔	
				5	陳志成	1	4	0.59					
				6	吳俊德	1	4	0.59	最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	吳俊德，債務額比例全部	吳俊德	
				7	吳慧瑜	1	8	0.30					
				8	于精一	1	8	0.30					
7	明德	77	152.52	4	呂紹渭	1	4	38.13	最高限額抵押權	花旗（台灣）商業銀行股份有限公司	呂紹渭	呂紹渭	
				6	陳韻如	1	4	38.13	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	陳韻如，債務額比例全部; 李柏賢，債務額比例全部	陳韻如	
									最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	李柏賢，債務額比例全部； 李俊毅，債務額比例全部	陳韻如	
				8	鄭朝陽	1	4	38.13					
				11	張中侃	1	4	38.13	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	張中侃，債務額比例全部	張中侃	
8	明德	79	178.48	8	孫宜平	1	4	44.62					
				9	顧尚智	1	16	11.16					
				10	顧尚偉	1	16	11.16					
				11	顧秀慧	1	16	11.16					
				12	顧同慧	1	16	11.16					
				19	潘惟佳	1	4	44.62					
				20	趙坤偉	10250	100000	18.29	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	趙坤偉，債務額比例全部	趙坤偉	
				21	郭欣瑤	14750	100000	26.33	最高限額抵押權	星展（台灣）商業銀行股份有限公司	郭欣瑤，債務額比例全部	郭欣瑤	
最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	郭欣瑤，債務額比例全部	郭欣瑤										
9	明德	80	169.18	1	許伯秋	1	4	42.30					
				2	鄭文敏	1	4	42.30					
				9	林于來鋒	1	4	42.30	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	林于來鋒	林于來鋒	
				11	呂鳴芳	1	4	42.30					
10	明德	112-2	1.34	4	潘惟佳	1	1	1.34					
11	明德	113	6.48	8	晏海玲	1	1	6.48					
總計			1166.00					1166.00					

表 5-2 權利變換範圍內建物權屬清冊

序 號	標示部							所有權部					他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	主建物	附屬 建物 （陽 台）	共有 部分	面積小 計（m²）	坐落地號	登記 次序	所有權人/ 管理人	權力範圍		持分面積 （m²）	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
										分子	分母						
1	464	明德路 91 號一樓	117.20			117.20	55	4	吳春芳	1	1	117.20	最高限額 抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	吳春芳，債務額 比例全部	吳春芳	
													最高限額 抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	吳春芳，債務額 比例全部	吳春芳	
2	465	明德路 91 號三樓	59.43	11.39	6.15	76.97	55、55-1	8	林嘉櫻	1	1	76.97	最高限額 抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	林嘉櫻，債務額 比例全部	林嘉櫻	
3	466	明德路 91 號四樓	117.20	20.93		138.13	55、55-1	2	蔡翠娟	1	1	138.13	最高限額 抵押權	花旗（台灣）商業銀行股份有限 公司	盧震東，債務額 比例全部	蔡翠娟	
4	467	明德路 91 號五樓	117.20	20.81		138.01	55、55-1	3	李郁瑾	1	1	138.01					
5	468	民族路 11 號	120.80			120.80	55	1	葉斯裡	1	1	120.80	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	葉斯裡	葉斯裡	
6	469	明德路 93 號二樓	120.80			120.80	55	3	蕭亞	1	2	60.40	最高限額 抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	蕭亞，債務額比 例全部； 蕭中岳，債務額 比例全部	蕭中岳、 蕭亞	
								4	蕭中岳	1	2	60.40					
7	470	明德路 93 號三樓	120.80	23.87		144.67	55	2	黃耀德	1	1	144.67	最高限額 抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	黃耀德，債務額 比例全部	黃耀德	
8	471	明德路 93 號四樓	120.80	23.87		144.67	55	1	蘇端淑	1	1	144.67					
9	472	明德路 93 號五樓	120.80			120.80	55	1	高美美	1	1	120.80	最高限額 抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	高美美，債務額 比例全部	高美美	
10	542	明德路 91 號二樓	62.16	4.51	4.92	71.59	55、55-1	5	林界明	1	1	66.67	最高限額 抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	林界明，債務額 比例全部	林界明	共有部分為 3909 建號
11	592	明德路 87 號一樓	93.23			93.23	77	2	陳韻如	1	1	93.23	最高限額 抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	陳韻如，債務額 比例全部；李柏 賢，債務額比例 全部	陳韻如	
													最高限額 抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	李柏賢，債務額 比例全部；李俊 毅，債務額比例 全部	陳韻如	
12	593	明德路 87 號四樓	93.23			93.23	77	3	鄭朝陽	1	1	93.23					
13	594	明德路 87 號二樓	93.23			93.23	77	1	呂紹渭	1	1	93.23	最高限額	花旗（台灣）商業銀行股份有限	呂紹渭	呂紹渭	

序 號	標示部							所有權部					他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	主建物	附屬 建物 （陽 台）	共有 部分	面積小 計（m²）	坐落地號	登記 次序	所有權人/ 管理人	權力範圍		持分面積 （m²）	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
										分子	分母						
													抵押權	公司			
14	595	明德路 87 號三樓	93.23	10.39		103.62	77	5	張中侃	1	1	103.62	最高限額 抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	張中侃，債務額 比例全部	張中侃	
15	596	明德路 85 號一樓	132.54			132.54	79	3	潘惟佳	1	1	132.54					
16	597	明德路 85 號二樓	132.54			132.54	79	2	顧尚智	1	4	33.14					
								3	顧尚偉	1	4	33.14					
								4	顧秀慧	1	4	33.14					
								5	顧同慧	1	4	33.14					
17	598	明德路 85 號三樓	77.85		3.15	77.85	79	7	郭欣瑤	1	1	77.85	最高限額 抵押權	星展（台灣）商業銀行股份有限 公司	郭欣瑤，債務額 比例全部	郭欣瑤	共有部分為 3907 建號
													最高限額 抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	郭欣瑤，債務額 比例全部	郭欣瑤	
18	599	明德路 85 號四樓	132.54	7.22		139.76	79	5	孫宜平	1	1	139.76					
19	600	明德路 83 號一樓	96.91			96.91	80	5	林于來鋒	1	1	96.91	最高限額 抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	林于來鋒	林于來鋒	
20	601	明德路 83 號二樓	96.91	11.41		108.32	80	1	許伯秋	1	1	108.32					
21	602	明德路 83 號三樓	96.91	11.41		108.32	80	1	鄭文敏	1	1	108.32					
22	603	明德路 83 號四樓	96.91	11.02		107.93	80	4	呂鳴芳	1	1	107.93					
23	2753	明德路 89 號一樓	96.91			96.91	76	2	吳俊德	1	1	96.91	最高限額 抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	吳俊德，債務額 比例全部	吳俊德	
24	2754	明德路 89 號二樓	96.91			96.91	76	3	陳志成	1	1	96.91					
25	2755	明德路 89 號三樓	96.91	8.64		105.55	76	2	姚翔	1	1	105.55	最高限額 抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	姚翔，債務額比 例全部	姚翔	
26	2756	明德路 89 號四樓	96.91			96.91	76	3	吳慧瑜	1	2	48.46					
								4	于精一	1	2	48.46					
27	3906	明德路 85 號三樓之 一	49.70	5.91	3.15	55.61	79	6	趙坤偉	1	1	55.61	最高限額 抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	趙坤偉，債務額 比例全部	趙坤偉	共有部分為 3907 建號
28	3907	明德路 86 號三樓之 共用部分	6.30			6.30	79										

序 號	標示部							所有權部				他項權利部				備註	
	建號	建物門牌號碼	主建物	附屬 建物 （陽 台）	共有 部分	面積小 計（m²）	坐落地號	登記 次序	所有權人/ 管理人	權力範圍		持分面積 （m²）	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
										分子	分母						
29	3908	明德路 85 號二樓之一	48.60	12.90	4.92	66.42	55、55-1		林界明	1	1	61.50	最高限額 抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	林界明，債務額 比例全部	林界明	共有部分為 3909 建號
30	3909	明德路 91 號二樓等			9.84	9.84			林界明	1	1	9.84					542、3908 建號 之共有部分
31	3914	明德路 91 號三樓之一	48.10	8.03	5.03	61.16	55、55-1		李柔妤	1	1	56.13	最高限額 抵押權	元大商業銀行股份有限公司	李柔妤，債務額 比例全部	李柔妤	
32	3915	明德路 91 號三樓等	11.18			11.18	55、55-1		林嘉櫻	55	100	6.15					465 建號之共 有部分
									李柔妤	45	100	5.03					3914 建號之共 有部分
合計						3066.89											

陸、更新後土地使用及建築計畫

一、土地使用計畫

（一）都市計畫土地使用強度

本更新單元重建區段共 11 筆土地，面積合計 1,166 m²，其中 55、75-4、75-7、76、77、79、80、112-2 及 113 地號等 9 筆土地屬第四種住宅區（建蔽率 50%，容積率 300%），面積合計 1,135.89 m²；另 55-1 及 76-1 地號土地為道路用地，合計面積為 30.11 m²。建蔽率為 50%，容積率為 300%，基準容積為 3407.67 m²。

（二）申請容積項目及額度

本更新單元申請都市更新容積獎勵為基準容積之 45.75%，獎勵容積樓地板面積為 1,559.01 m²；法定建築容積為 3,407.67 m²；辦理容積移轉為基準容積之 15%，移入容積樓地板面積為 511.15 m²。

- 1.總計獎勵後總允建建築容積為 5,477.83 m²。
- 2.獎勵後平均容積率為 5,477.83／1,135.89＝482.25%
- 3.更新單元預計戶數為住宅 83 戶，店鋪 2 戶，共 85 戶。
- 4.容納人口數以民國 108 年新店區平均戶量 2.35（人/戶）估計，預估更新後計畫容納人口數為 200 人。

二、設計圖說

本案預計興建地上 18 層之集合住宅，RC 構造，戶數為住宅 83 戶與店鋪 2 戶，合計 85 戶。地下室開挖至地下 4 層，除必要樓電梯間、機電水箱等設備空間外，其餘皆為汽機車停車位使用。

表 6-1 申請容積項目及額度一覽表

擬申請容積項目（#容積獎勵辦法）		擬申請容積額度（m ² ）	佔基準容積百分比（%）
中央容獎項目	#5 原建築容積高於基準容積	-	-
	#6 結構堪慮建築物	-	-
	#7 公益設施	-	-
	#8 協助開闢公共設施用地	-	-
	#9 文資保存及維護	-	-
	#10 綠建築	272.61	8.00
	#11 智慧建築	272.61	8.00
	#12 無障礙環境設計	102.23	3.00
	#13 耐震設計	68.15	2.00
	#14 時程	238.53	7.00
	#15 規模	-	-
	#16 全體同意採協議合建實施	-	-
	#17 處理舊違建戶	-	-
新北市容獎項目	#2 建築基地及建築物規劃設計	511.15	15.00
	#3 捐贈都更基金	-	-
	#4 留設無頂蓋街角廣場	-	-
	#5 依都市更新計畫留設 4 公尺以上等寬之通道供不特定之公眾通行	-	-
	#6 三十年以上四、五層樓以上合法建築	93.97	2.75
	#7 受臨路寬度限制調降基準容積	-	-
	#8 提供社會福利設施或其他公益設施	-	-
	都市更新容獎合計（A）	1559.25	45.75
其他容獎項目（B）		-	-
容積獎勵額度總計（A）+（B）		1559.25	45.75
容積移轉額度（C）		511.15	15.00
本案申請容積額度總計（A）+（B）+（C）		2070.40	60.75

表 6-2 建築面積檢討表

面積計算表											
基地位置		新北市新店區明德段55地號等11筆土地									
使用分區		第四種住宅區									
面前道路		22M民族路 / 8M明德路 / 8M明德路81巷									
贈本面積		1166.00㎡ (依登記簿記載)									
實測基地面積		合計 1166.00㎡ > 贈本面積採用贈本面積1166.00㎡									
使用面積		其他面積	1102.93㎡	騎樓地面積	32.96㎡	道路地面積	30.11㎡				
允建建蔽率		50%									
允建建築面積		1135.89㎡ x 50% = 567.95㎡									
允建容積率		300% + 182.25% = 482.25%									
允建容積樓地板面積		基準容積樓地板面積 FA:1135.89 x 300% = 3407.67㎡ 新北市都市更新獎勵值:45.75% 都市更新獎勵容積樓地板面積 FA:1135.89㎡ x 300% x 45.75% = 1559.01㎡ 容積移轉值 :15% 容移移轉容積樓地板面積 FA:1135.89㎡ x 300% x 15% = 511.15㎡ 允建容積樓地板面積 = 3407.67㎡ + 1559.01㎡ + 511.15㎡ = 5477.83㎡									
	樓別	用途	樓地板面積	機電空間	梯廳	陽台	車道	反計容積	容積樓地板面積	建築物高度	戶數
地下各層面積	地下四層	停車空間,水箱,消防機房	731.44 ㎡						0 ㎡	6.35 m	
	地下三層	停車空間,緊急發電機房	731.44 ㎡						0 ㎡	3.0 m	
	地下二層	停車空間,電信機房	731.44 ㎡						0 ㎡	3.0 m	
	地下一層	防空避難室兼停車空間 台電變電場所	731.44 ㎡						0 ㎡	3.6 m	
	小計		2925.76 ㎡								
地上各層面積											
	一層	店鋪,梯廳,樓電梯間 管委會使用空間	410.82 ㎡	126.16 ㎡	41.08 ㎡	3.8 ㎡	29.65 ㎡		213.93 ㎡	4.2 m	3 戶
	二層	店鋪,集合住宅,樓電梯間	391.12 ㎡	79.32 ㎡	30.76 ㎡	30.65 ㎡		2.74 ㎡	283.78 ㎡	3.45m	2 戶
	三層	集合住宅,樓電梯間	383.85 ㎡	38.92 ㎡	36.13 ㎡	21.33 ㎡			308.8 ㎡	3.45 m	5 戶
	四至七層	集合住宅,樓電梯間	383.85 ㎡	38.92 ㎡	36.13 ㎡	21.33 ㎡			308.8 ㎡	3.45 m	5 戶
	八至十四層	集合住宅,樓電梯間	各 383.85 ㎡	各 38.92 ㎡	各 36.13 ㎡	各 21.33 ㎡			各 308.8 ㎡	3.3 m	各 5 戶
	十五至十八層	集合住宅,樓電梯間	各 379.14 ㎡	各 38.92 ㎡	各 36.13 ㎡	各 21.09 ㎡		各 0.35 ㎡	各 304.44 ㎡	3.3 m	各 5 戶
	小計		6924.7 ㎡	828.2 ㎡	649.92 ㎡	374.77 ㎡	29.65 ㎡	4.14 ㎡	5421.07 ㎡	3.3 m	85 戶
屋突面積											
	屋突一層	樓電梯間	64.2 ㎡							3.1 m	
	屋突二層	樓梯間,電梯機房	64.2 ㎡							2.9 m	
	屋突三層	樓梯間,電梯機房,水箱	64.2 ㎡							3.0 m	
	小計		192.6 ㎡							9 m	
總計		10043.06 ㎡	828.2 ㎡	649.92 ㎡	374.77 ㎡	29.65 ㎡	4.14 ㎡	5421.07 ㎡		85 戶	
總樓地板面積		2925.76㎡ + 6924.7㎡ + 192.6㎡ = 10043.06㎡									
設計建築面積		428.83㎡ ≤ 567.95㎡OK!									
設計建蔽率		428.83㎡ / 1135.89㎡ x 100% =37.75% < 50%.....OK!									
機電空間面積		828.2㎡ ≥ 5478.16㎡ x 15% = 821.72㎡，故反計容積 828.2㎡ - 821.72㎡ = 6.48㎡.....OK!									
地下層容積檢討		平面式停車空間 2653.26㎡ ≥ 428.83㎡ + 40㎡ x 46 + 4㎡ x 85 = 2608.83㎡，故反計容積 2653.26㎡ - 2608.83㎡ = 44.43㎡.....OK! 倉儲式停車空間 304.81㎡ ≤ 40㎡ x 8 = 320㎡.....OK!									
容積樓地板面積		5421.07㎡ + 6.48㎡ + 44.43㎡ = 5471.98㎡ ≤ 5477.83㎡OK!									
設計容積率		5471.98㎡ / 1135.89㎡ x 100% = 481.74% < 482.25%.....OK!									
開挖率		500㎡ x 70% + (1135.89㎡-500㎡) x 60% = 731.53㎡ B1F~B4F最大樓地板面積 = 731.44㎡ ≤ 731.53㎡.....OK!									
應設法定空地		1135.89㎡ x 50% = 567.95㎡									
實設法定空地		1135.89㎡ - 428.83㎡ = 707.06㎡ > 567.95㎡.....OK!									
應設綠化面積		(1135.89㎡ - 428.83㎡(建築面積) - 48.09㎡(車道面積) - 348.34㎡(人行道無法綠化面積) - (29㎡+5.93㎡)(無障礙通路)) x 50% = 179.35㎡.....OK!									
實設綠化面積		213.26㎡ > 179.35㎡.....OK!									
停車空間檢討		依109年11月01日「變更新店都市計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）案」土地使用分區管制要點、「新北市都市更新審議原則」及建築技術規則規定：(取較高標準設置) 本案位於七張捷運站300M範圍內，規劃1F店鋪單元2戶(面積303.75㎡)，2F~18F住宅單元83戶(面積=2778.48(>66㎡者)+3842.47(<66㎡者)=6620.95㎡)，合計85戶： 應設汽車停車位：依建築技術規則第59條規定設置 店鋪使用：(303.75-300)/150=0.03，取1位 住宅使用：(6620.95-500)/150=40.81，取42位—合計1+42=43位 應設機車停車位：85位(新建工程應符合住宅單元一戶設置一機車位) 應設自行車停車數量：84x15%=12.6位，取13位(法定機車數量x15%) 故實設汽車停車位69位，機車停車位85位，自行車停車位13位…OK!									
工程造價		主體				合計					
		挖方									
		排水溝									

實施者：新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會 規劃單位：君澤都市建築股份有限公司

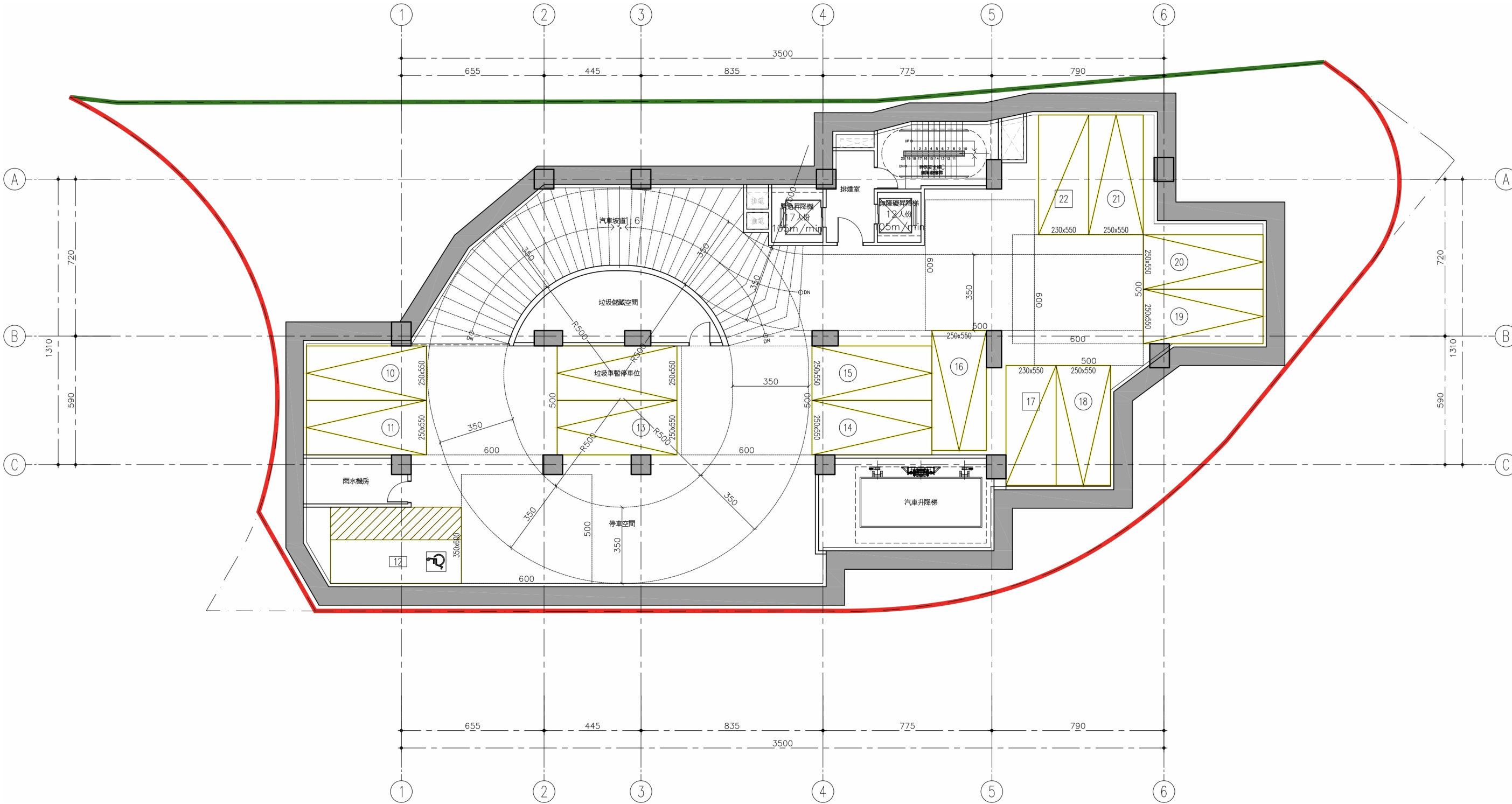


圖 6-2 地下三層平面圖 (1/200)

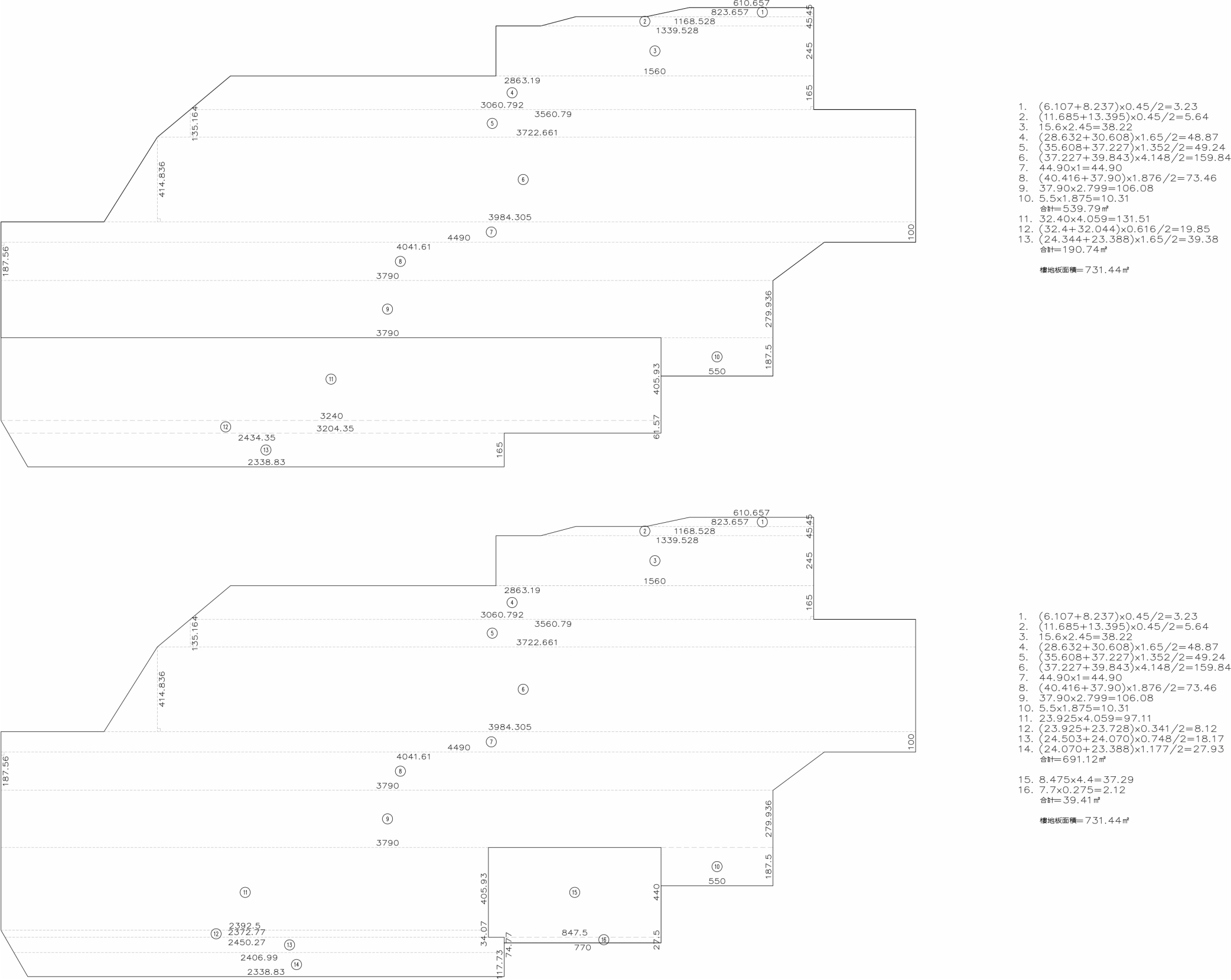


圖 6-3 地下三、四層面積計算圖

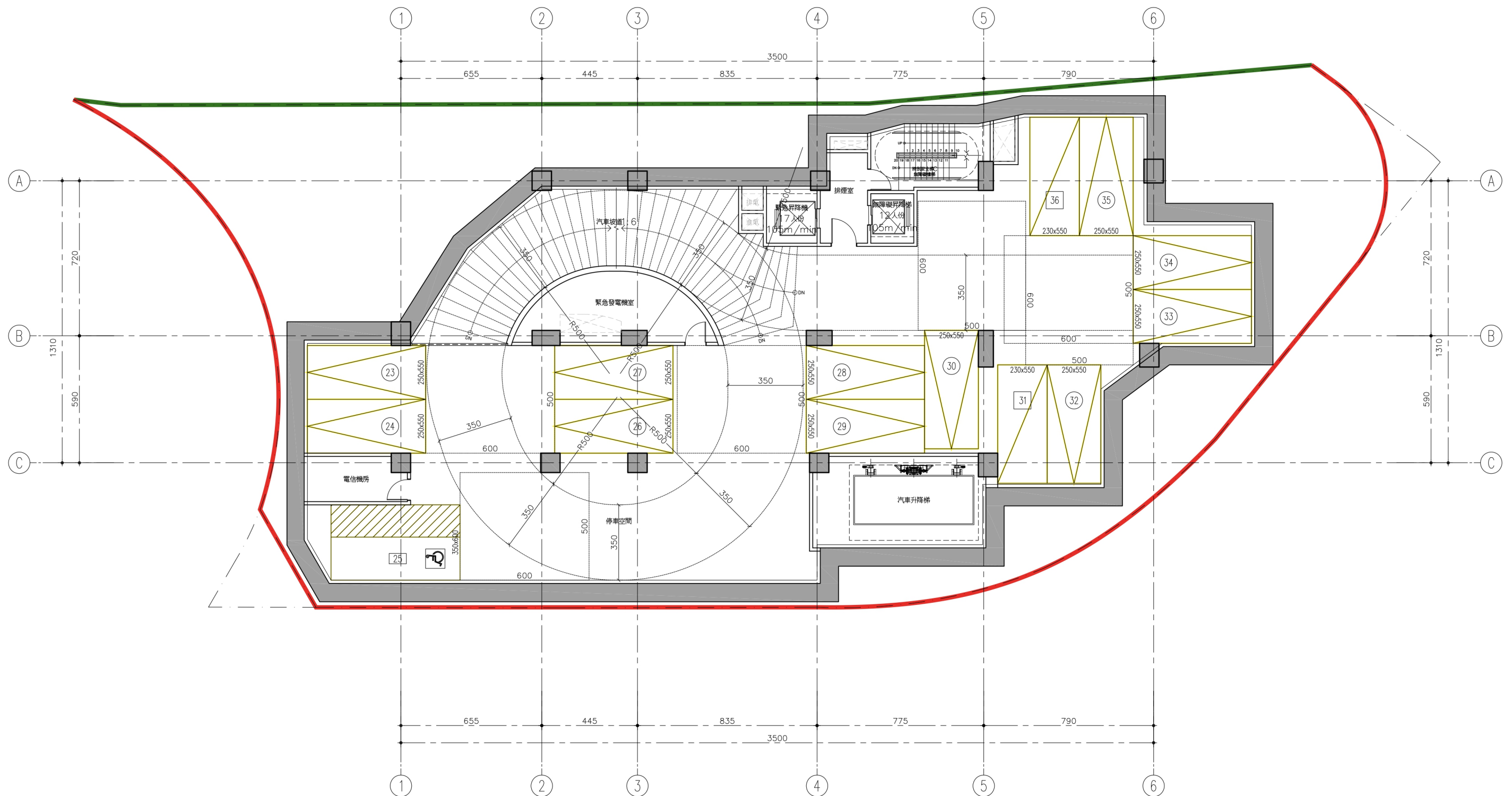


圖 6-4 地下二層平面圖 (1/200)

實施者：新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會 規劃單位：君澤都市建築股份有限公司

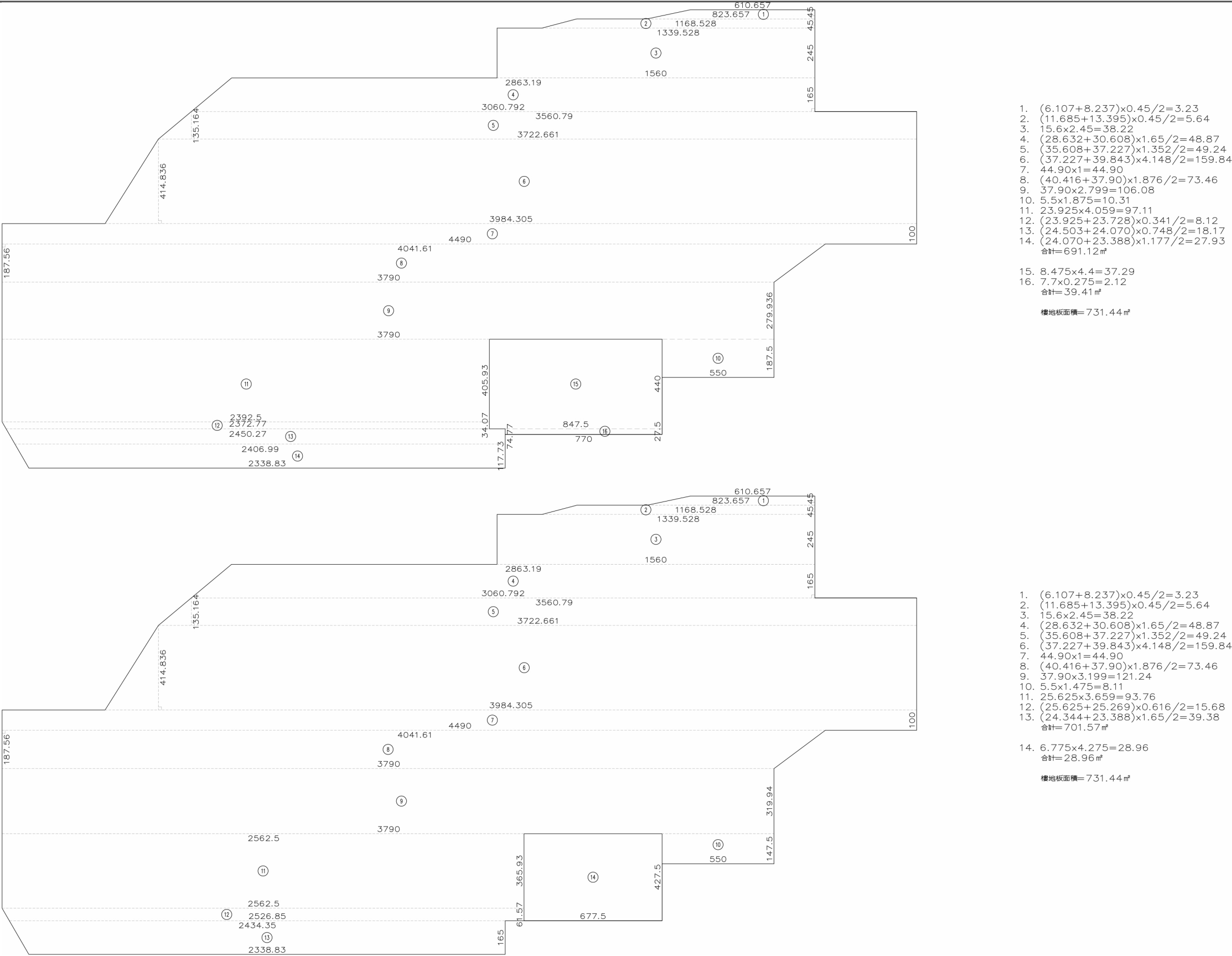


圖 6-6 地下一、二層面積計算圖

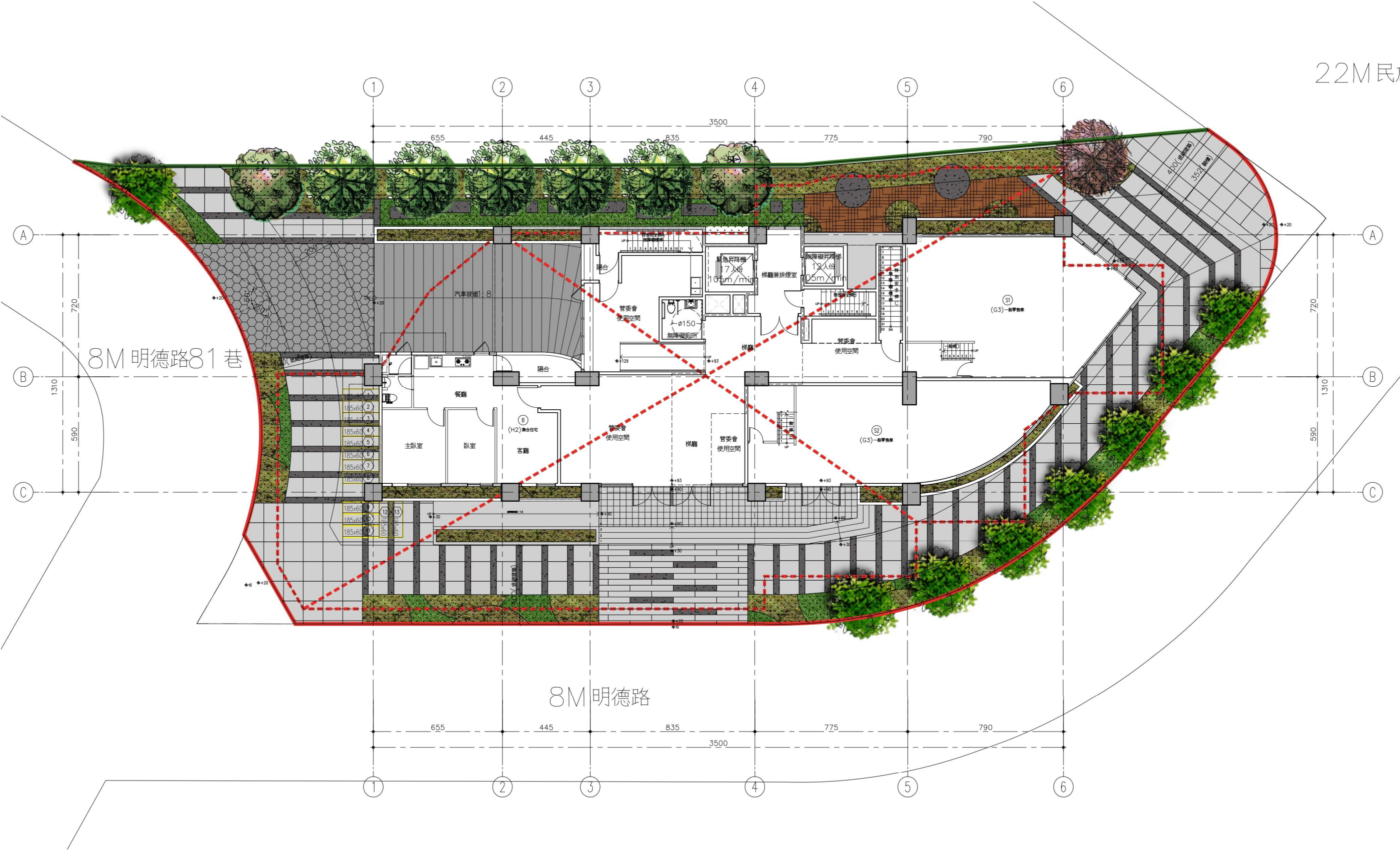
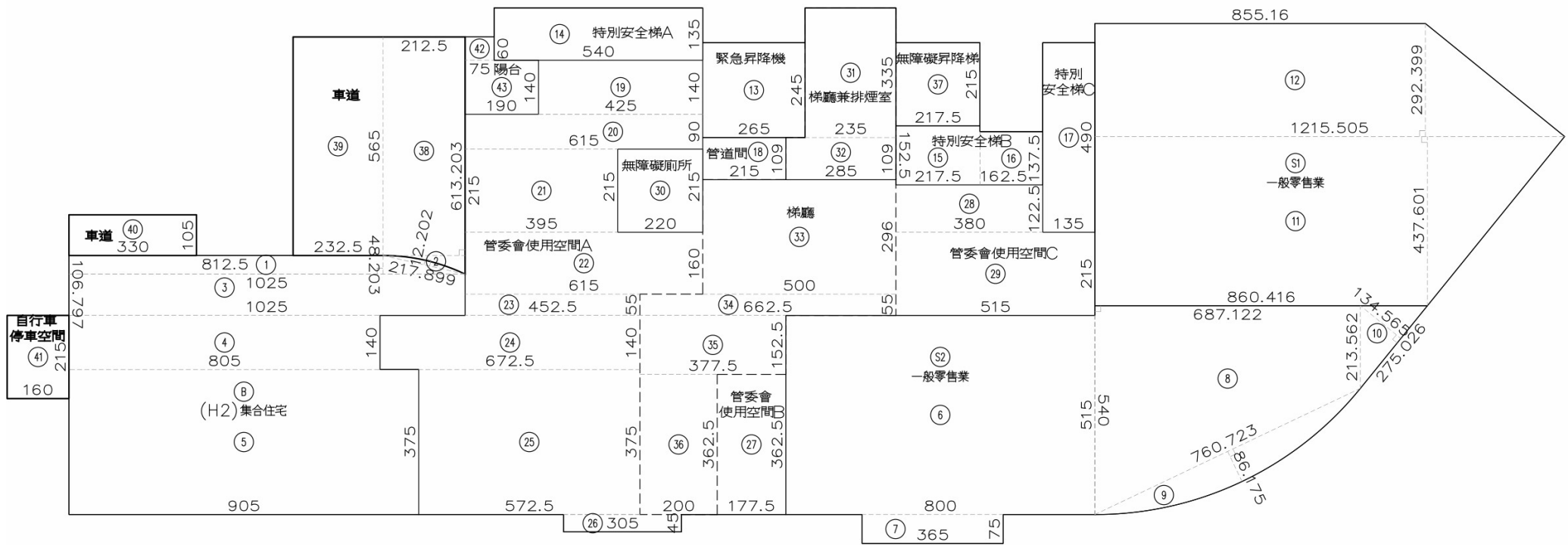


圖 6-7 一層平面圖 (1/200)

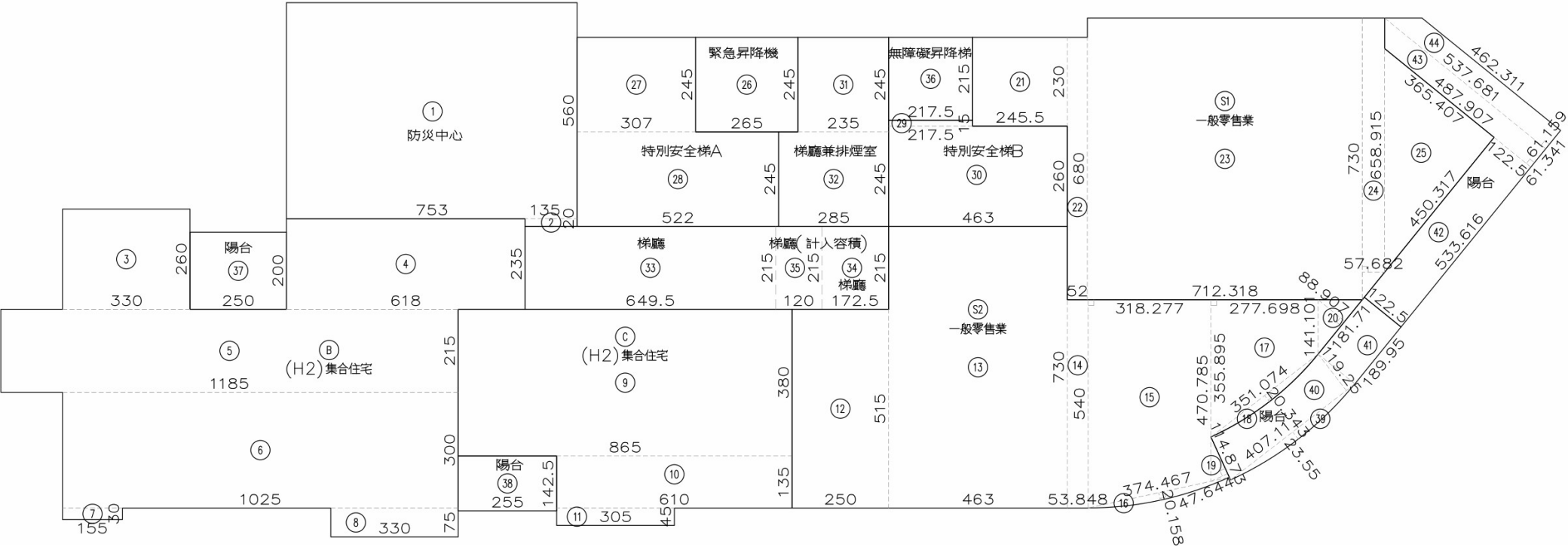


B 戶面積 1. $(8.125+10.25) \times 0.482 / 2 = 4.43$ 2. $2.179 \times 0.122 \times 2 / 3 = 0.18$ 3. $10.25 \times 1.068 = 10.95$ 4. $8.05 \times 1.4 = 11.27$ 5. $9.05 \times 3.75 = 33.94$ 合計 = 60.77 m ² S2 戶面積 6. $8 \times 5.15 = 41.2$ 7. $3.65 \times 0.75 = 2.74$ 8. $(2.136 + 5.4) \times 6.871 / 2 = 25.89$ 9. $7.607 \times 0.862 \times 2 / 3 = 4.37$ 10. $2.75 \times 1.346 / 2 = 1.85$ 合計 = 76.05 m ² S1 戶面積 11. $(12.155 + 8.604) \times 4.376 / 2 = 45.42$ 12. $(8.552 + 12.155) \times 2.924 / 2 = 30.27$ 合計 = 75.69 m ² 緊急昇降機 13. $2.65 \times 2.45 = 6.49$ 合計 = 6.49 m ² 特別安全梯A 14. $5.4 \times 1.35 = 7.29$ 合計 = 7.29 m ² 特別安全梯B 15. $2.175 \times 1.525 = 3.32$ 16. $1.625 \times 1.375 = 2.23$ 合計 = 5.55 m ² 特別安全梯C 17. $1.35 \times 4.9 = 6.62$ 合計 = 6.62 m ²	管道間 18. $2.65 \times 2.45 = 6.49$ 合計 = 6.49 m ² 管委會使用空間A 19. $4.25 \times 1.4 = 5.95$ 20. $6.15 \times 0.9 = 5.54$ 21. $3.95 \times 2.15 = 8.49$ 22. $6.15 \times 1.6 = 9.84$ 23. $4.525 \times 0.55 = 2.49$ 24. $6.725 \times 1.4 = 9.42$ 25. $5.725 \times 3.75 = 21.47$ 26. $3.05 \times 0.45 = 1.37$ 合計 = 64.57 m ² 管委會使用空間B 27. $1.775 \times 3.625 = 6.43$ 合計 = 6.43 m ² 管委會使用空間C 28. $3.8 \times 1.225 = 4.66$ 29. $5.15 \times 2.15 = 11.07$ 合計 = 15.73 m ² 無障礙廁所 30. $2.2 \times 2.15 = 4.73$ 合計 = 4.73 m ² 樓地板面積 = 410.82 m²	梯廳兼排煙室 31. $2.35 \times 3.35 = 7.87$ 32. $2.85 \times 1.09 = 3.11$ 合計 = 10.98 m ² 梯廳 33. $2.96 \times 5 = 14.8$ 34. $6.625 \times 0.55 = 3.64$ 35. $3.775 \times 1.525 = 5.76$ 36. $2 \times 3.625 = 7.25$ 合計 = 31.45 m ² 無障礙昇降梯 37. $2.175 \times 2.15 = 4.68$ 合計 = 4.68 m ² 車道 38. $(5.65 + 6.132) \times 2.125 / 2 - (2.179 \times 0.122 \times 2 / 3) = 12.34$ 39. $2.325 \times 5.65 = 13.14$ 合計 = 25.48 m ² 40. $3.3 \times 1.05 = 3.47$ 合計 = 3.47 m ² 自行車停車空間 41. $1.6 \times 2.15 = 3.44$ 合計 = 3.44 m ² 陽台 42. $0.75 \times 0.6 = 0.45$ 43. $1.9 \times 1.4 = 2.66$ 合計 = 3.11 m ²
---	---	---

圖 6-8 一層面積計算圖



圖 6-9 二層平面圖 (1/200)

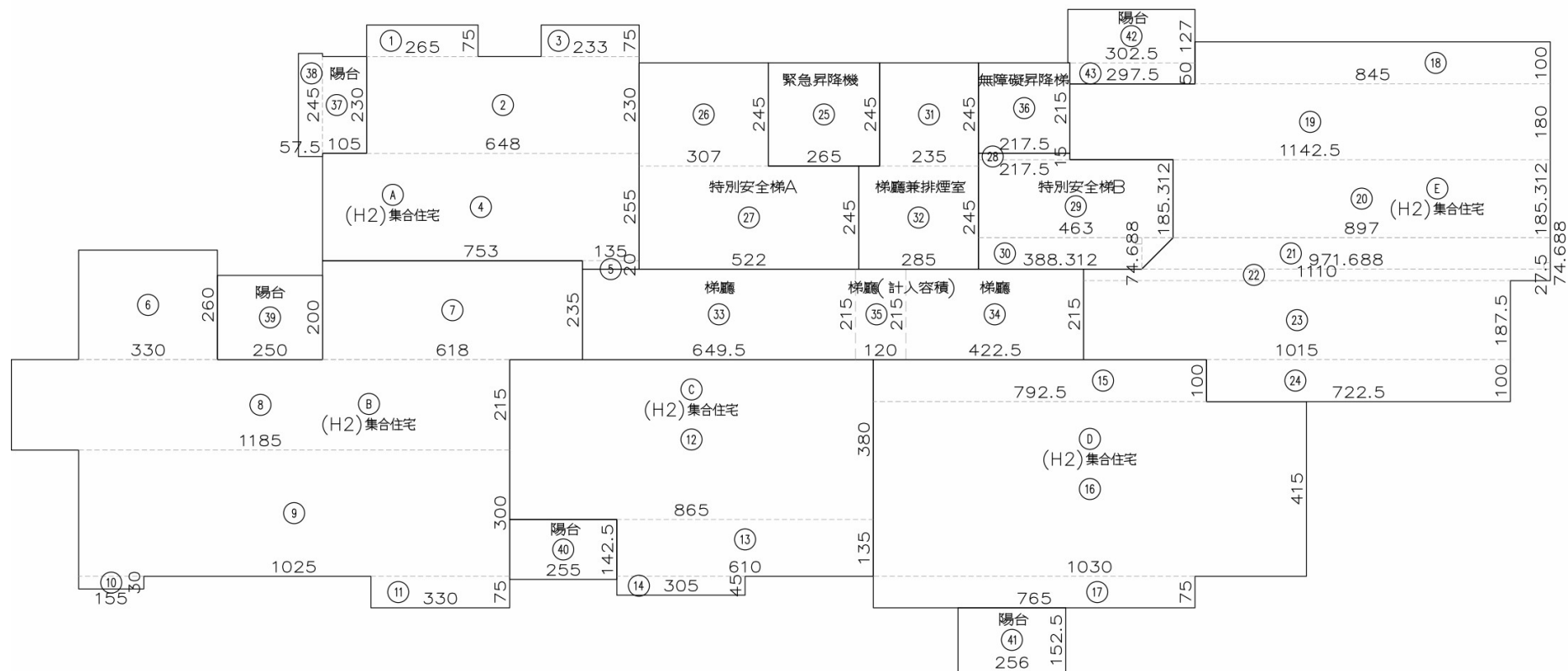


防災中心	緊急昇降機	B 戶陽台
1. 7.53x5.6=42.17	26. 2.65x2.45=6.49	37. 2.5x2=5
2. 1.35x0.2=0.27	合計=6.49㎡	合計=5㎡
合計=42.44㎡	特別安全梯A	C 戶陽台
B 戶面積	27. 3.07x2.45=7.52	38. 2.55x1.425=3.63
3. 3.3x2.6=8.58	28. 5.22x2.45=12.79	合計=3.63㎡
4. 6.18x2.35=14.52	合計=20.31㎡	S2 戶陽台
5. 11.85x2.15=25.48	特別安全梯B	39. 4.071x0.236x2/3=0.64
6. 10.25x3=30.75	29. 2.175x0.15=0.33	40. (3.511+4.071)x1.193/2
7. 1.55x0.3=0.47	30. 4.63x2.6=12.04	-3.511x0.203x2/3=4.05
8. 3.3x0.75=2.48	合計=12.37㎡	41. 1.9x1.225=2.33
合計=82.28㎡	梯廳	合計=7.02㎡
C 戶面積	31. 2.35x2.45=5.76	S1 戶陽台
9. 8.65x3.8=32.87	32. 2.85x2.45=6.98	42. 5.336x1.225=6.54
10. 6.1x1.35=8.24	合計=12.74㎡	43. (5.377+4.879)x0.613/2=3.14
11. 3.05x0.45=1.37	33. 6.495x2.15=13.96	44. (4.623+5.377)x0.612/2=3.06
合計=42.48㎡	合計=13.96㎡	合計=12.74㎡
S2 戶面積	34. 1.725x2.15=3.71	
12. 2.5x5.15=12.88	合計=3.71㎡	
13. 4.63x7.3=33.80	梯廳(計入容積)	
14. 0.538x5.4=2.91	35. 1.2x2.15=2.58	
15. (4.708+5.4)x3.183/2=16.09	合計=2.58㎡	
16. 3.745x0.202x2/3=0.50	無障礙昇降梯	
17. (1.411+3.559)x2.777/2=6.90	36. 2.175x2.15=4.68	
18. 3.511x0.203x2/3=0.48	合計=4.68㎡	
19. 0.476x1.149/2=0.27		
20. 1.817x0.889/2=0.81		
合計=74.64㎡		
S1 戶面積		
21. 2.455x2.3=5.65		
22. 0.52x6.8=3.54		
23. 7.123x7.3=52.00		
24. (6.589+7.3)x0.577/2=4.01		
25. 3.654x4.503/2=8.23		
合計=73.43㎡		

圖 6-10 二層面積計算圖



圖 6-11 三層平面圖 (1/200)



- A 戶面積
- 1. $2.65 \times 0.75 = 1.99$
 - 2. $6.48 \times 2.3 = 14.90$
 - 3. $2.33 \times 0.75 = 1.75$
 - 4. $7.53 \times 2.55 = 19.20$
 - 5. $1.35 \times 0.2 = 0.27$
 - 合計 = 38.11 m^2
- B 戶面積
- 6. $3.3 \times 2.6 = 8.58$
 - 7. $6.18 \times 2.35 = 14.52$
 - 8. $11.85 \times 2.15 = 25.48$
 - 9. $10.25 \times 3 = 30.75$
 - 10. $1.55 \times 0.3 = 0.47$
 - 11. $3.3 \times 0.75 = 2.48$
 - 合計 = 82.28 m^2
- C 戶面積
- 12. $8.65 \times 3.8 = 32.87$
 - 13. $6.1 \times 1.35 = 8.24$
 - 14. $3.05 \times 0.45 = 1.37$
 - 合計 = 42.48 m^2
- D 戶面積
- 15. $7.925 \times 1 = 7.93$
 - 16. $10.3 \times 4.15 = 42.75$
 - 17. $7.65 \times 0.75 = 5.74$
 - 合計 = 56.42 m^2
- E 戶面積
- 18. $8.45 \times 1 = 8.45$
 - 19. $11.425 \times 1.8 = 20.57$
 - 20. $8.97 \times 1.853 = 16.62$
 - 21. $(8.97 + 9.717) \times 0.747 / 2 = 6.98$
 - 22. $11.1 \times 0.275 = 3.05$
 - 23. $10.15 \times 1.875 = 19.03$
 - 24. $7.225 \times 1 = 7.23$
 - 合計 = 81.93 m^2

- 緊急昇降機
- 25. $2.65 \times 2.45 = 6.49$
 - 合計 = 6.49 m^2
- 特別安全梯A
- 26. $3.07 \times 2.45 = 7.52$
 - 27. $5.22 \times 2.45 = 12.79$
 - 合計 = 20.31 m^2
- 特別安全梯B
- 28. $2.175 \times 0.15 = 0.33$
 - 29. $4.63 \times 1.853 = 8.58$
 - 30. $(3.883 + 4.63) \times 0.747 / 2 = 3.18$
 - 合計 = 12.09 m^2
- 梯廳
- 31. $2.35 \times 2.45 = 5.76$
 - 32. $2.85 \times 2.45 = 6.98$
 - 合計 = 12.74 m^2
- 梯廳(計入容積)
- 33. $6.495 \times 2.15 = 13.96$
 - 合計 = 13.96 m^2
- 無障礙昇降梯
- 34. $4.225 \times 2.15 = 9.08$
 - 合計 = 9.08 m^2
- 樓地板面積 = 383.85 m^2

- A 戶陽台
- 37. $1.05 \times 2.3 = 2.42$
 - 38. $0.575 \times 2.45 = 1.41$
 - 合計 = 3.83 m^2
- B 戶陽台
- 39. $2.5 \times 2 = 5$
 - 合計 = 5 m^2
- C 戶陽台
- 40. $2.55 \times 1.425 = 3.63$
 - 合計 = 3.63 m^2
- D 戶陽台
- 41. $2.56 \times 1.525 = 3.90$
 - 合計 = 3.90 m^2
- E 戶陽台
- 42. $3.025 \times 1.27 = 3.84$
 - 43. $2.975 \times 0.5 = 1.49$
 - 合計 = 5.33 m^2

圖 6-12 三層面積計算圖



圖 6-13 四~十四層平面圖 (1/200)

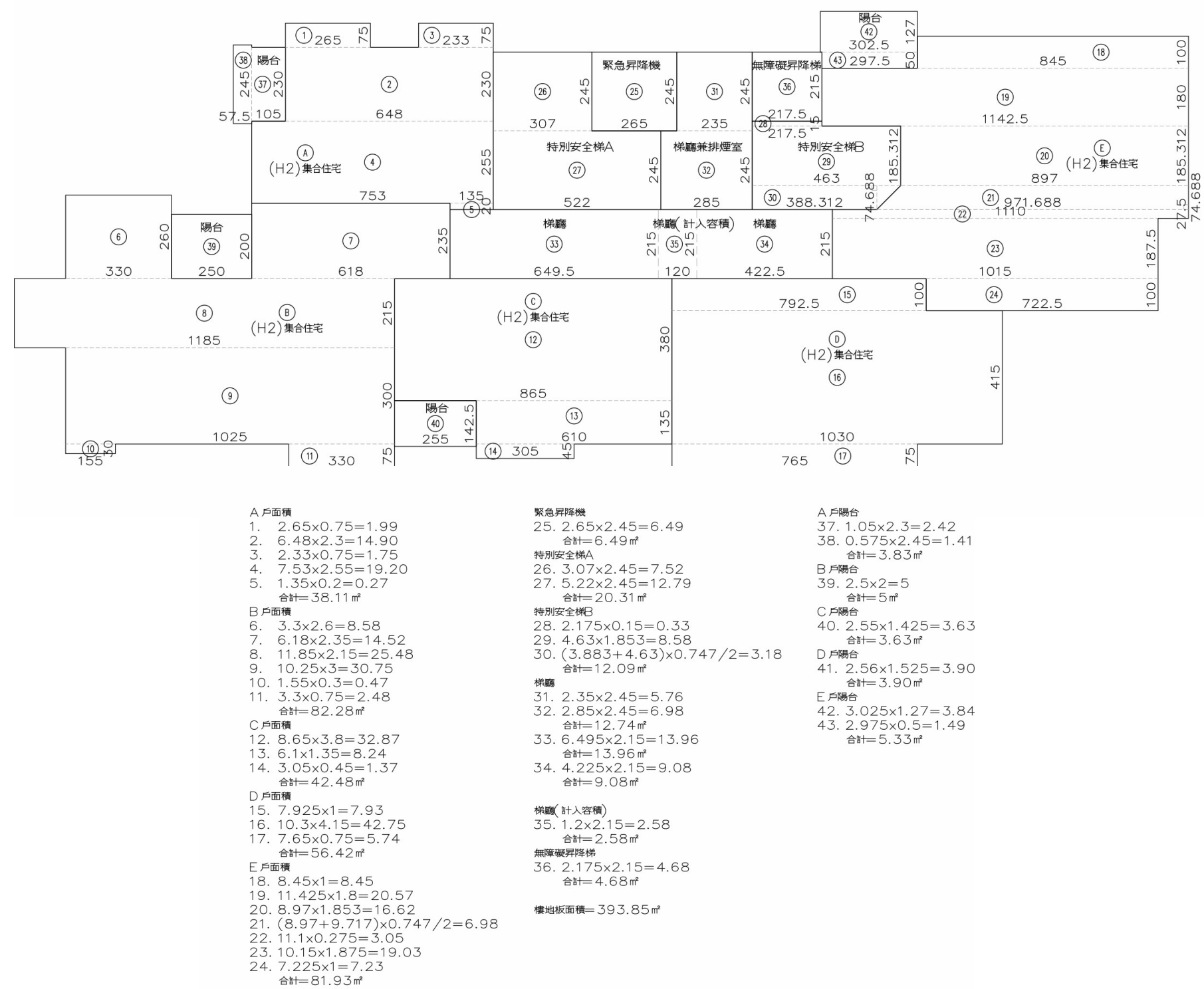


圖 6-14 四~十四層面積計算圖



圖 6-15 十五-十八層平面圖 (1/200)

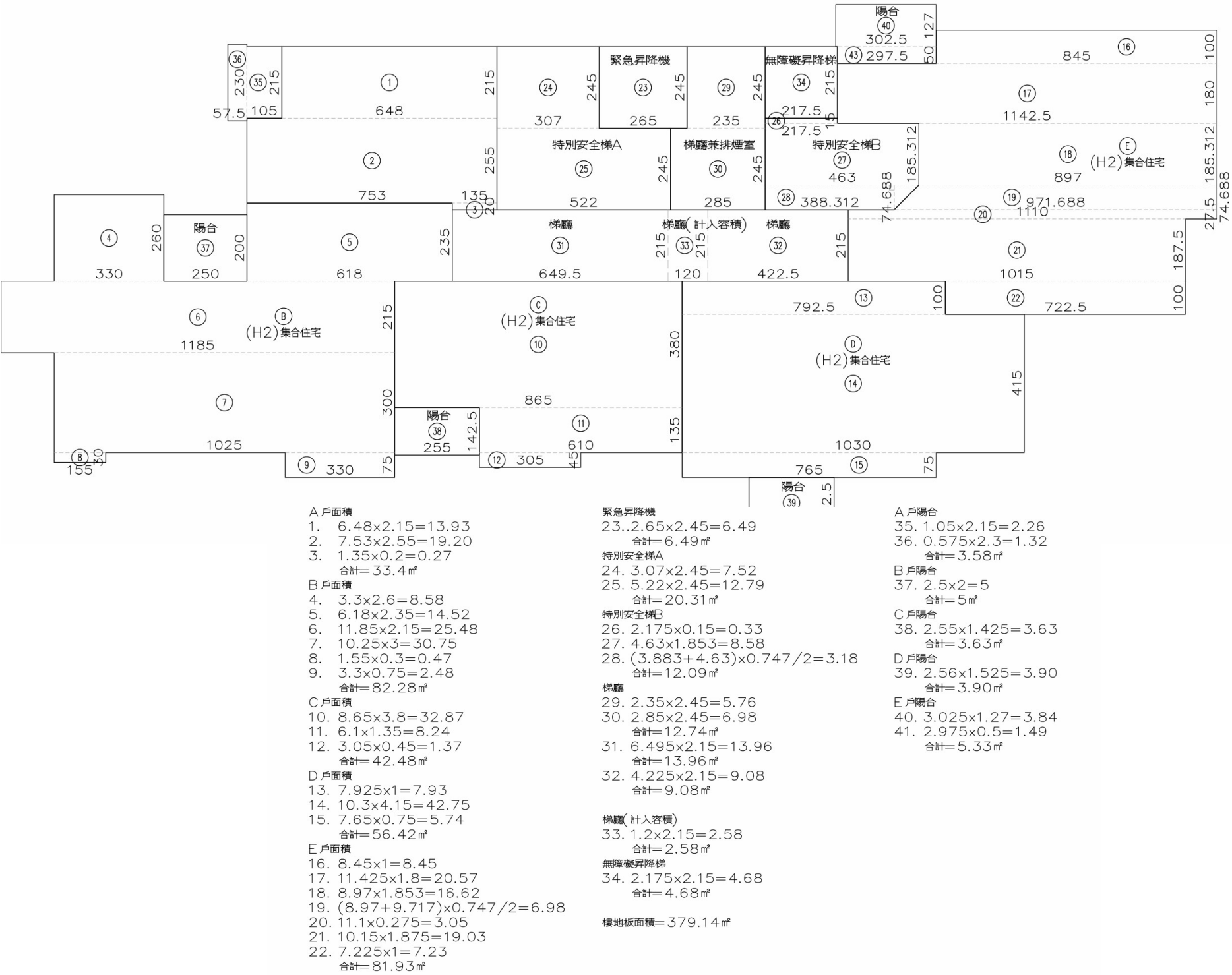


圖 6-16 十五-十八層面積計算圖

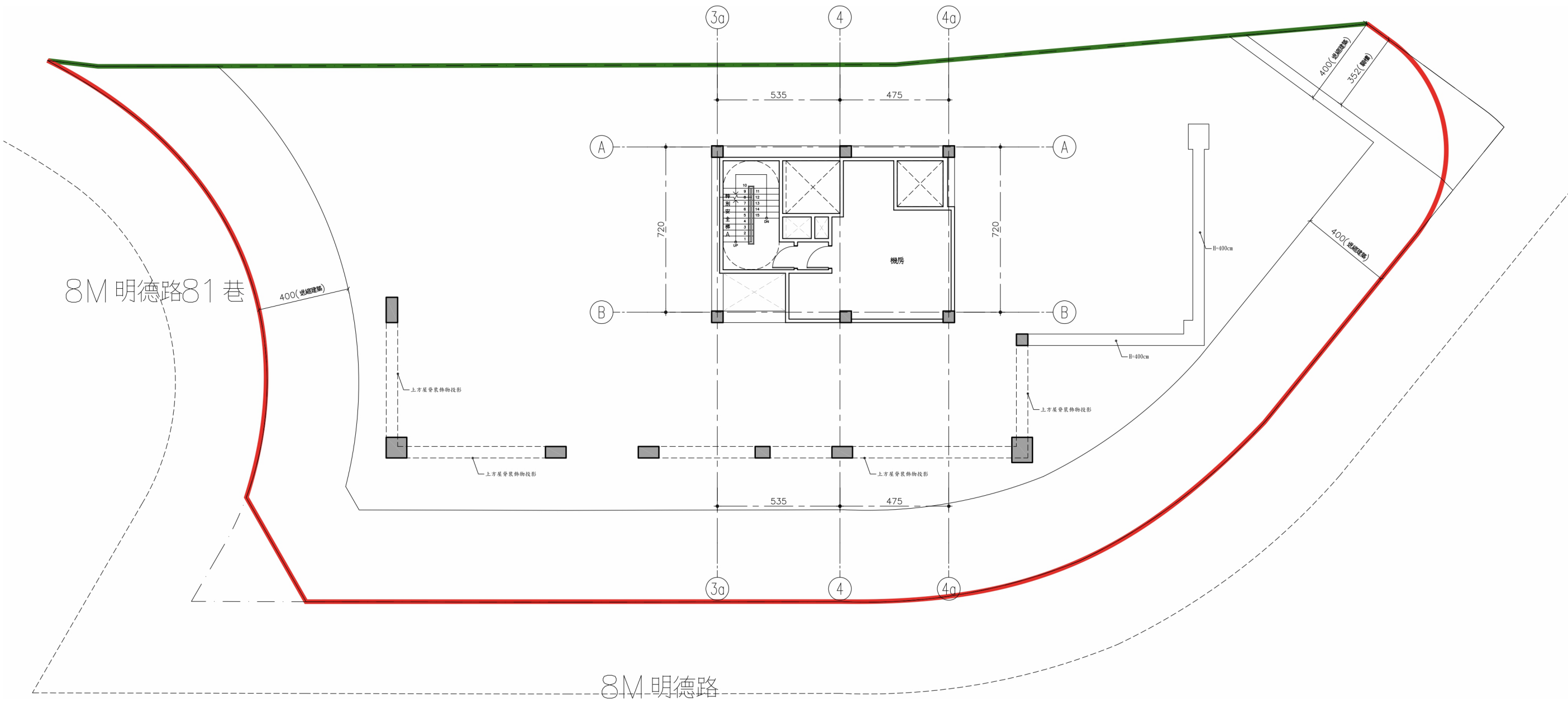


圖 6-18 屋突二層平面圖 (1/200)

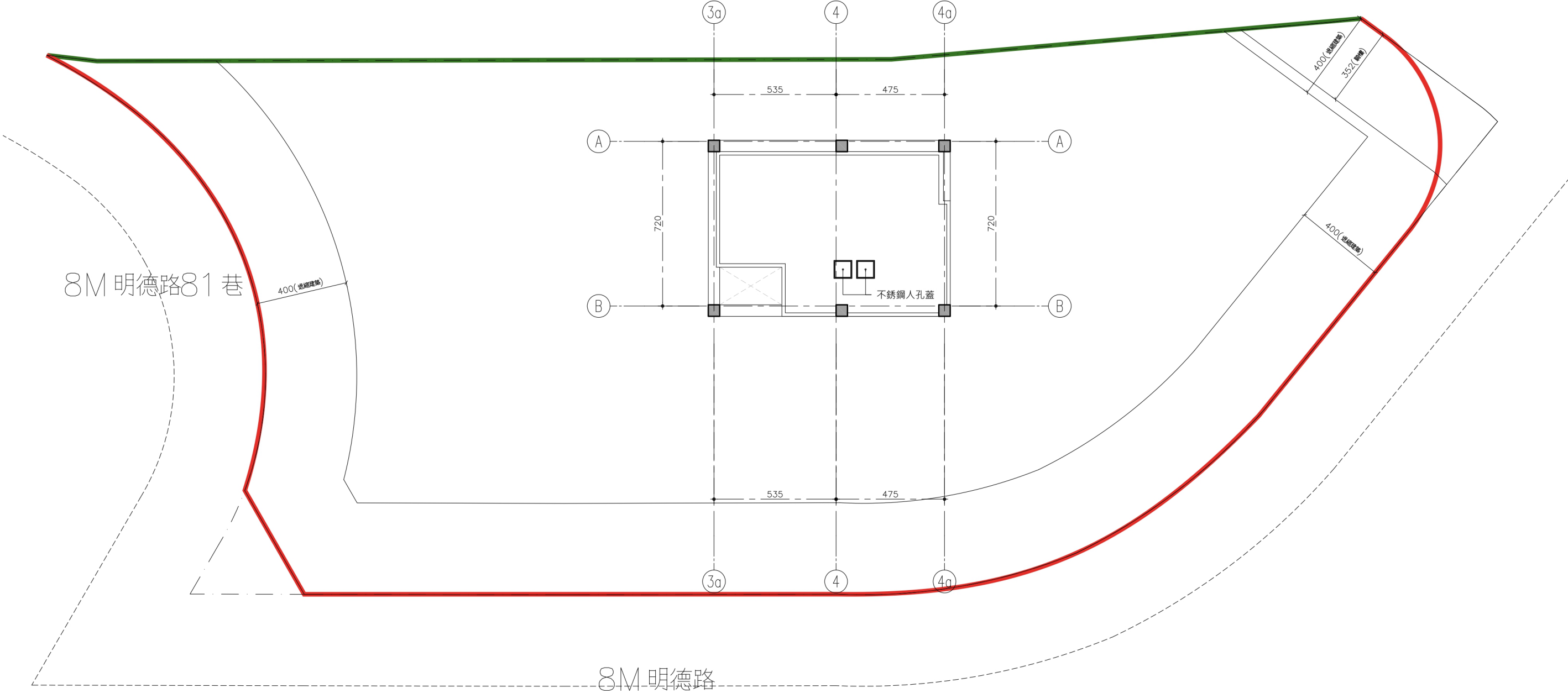
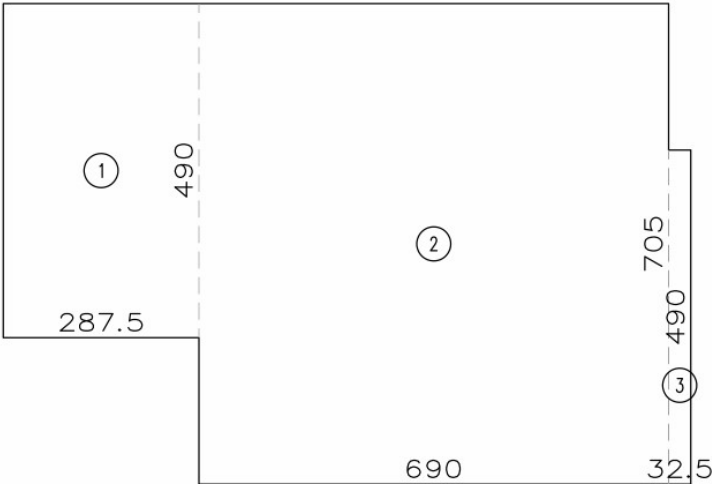
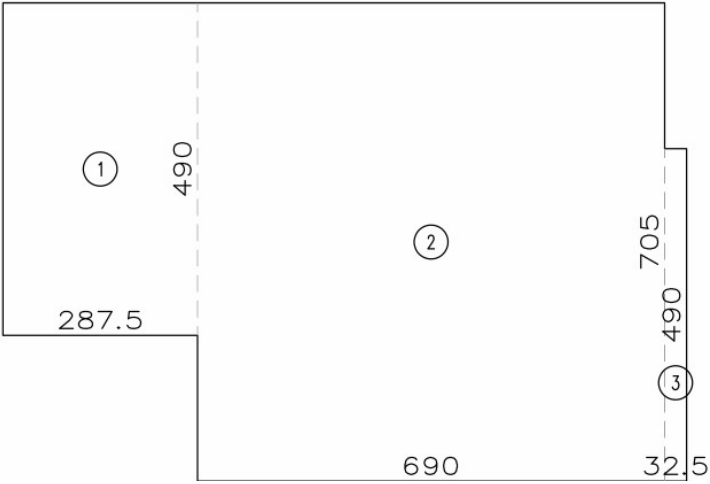


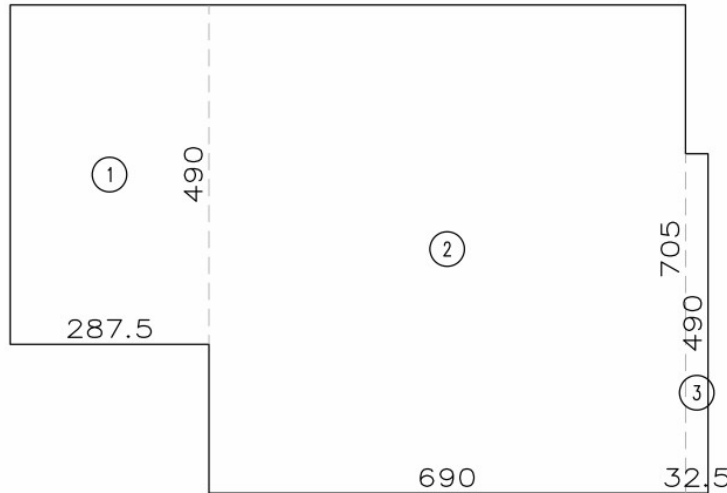
圖 6-20 屋突頂層平面圖（1/200）



屋突一層



屋突二層



屋突三層

圖 6-21 屋突面積計算圖

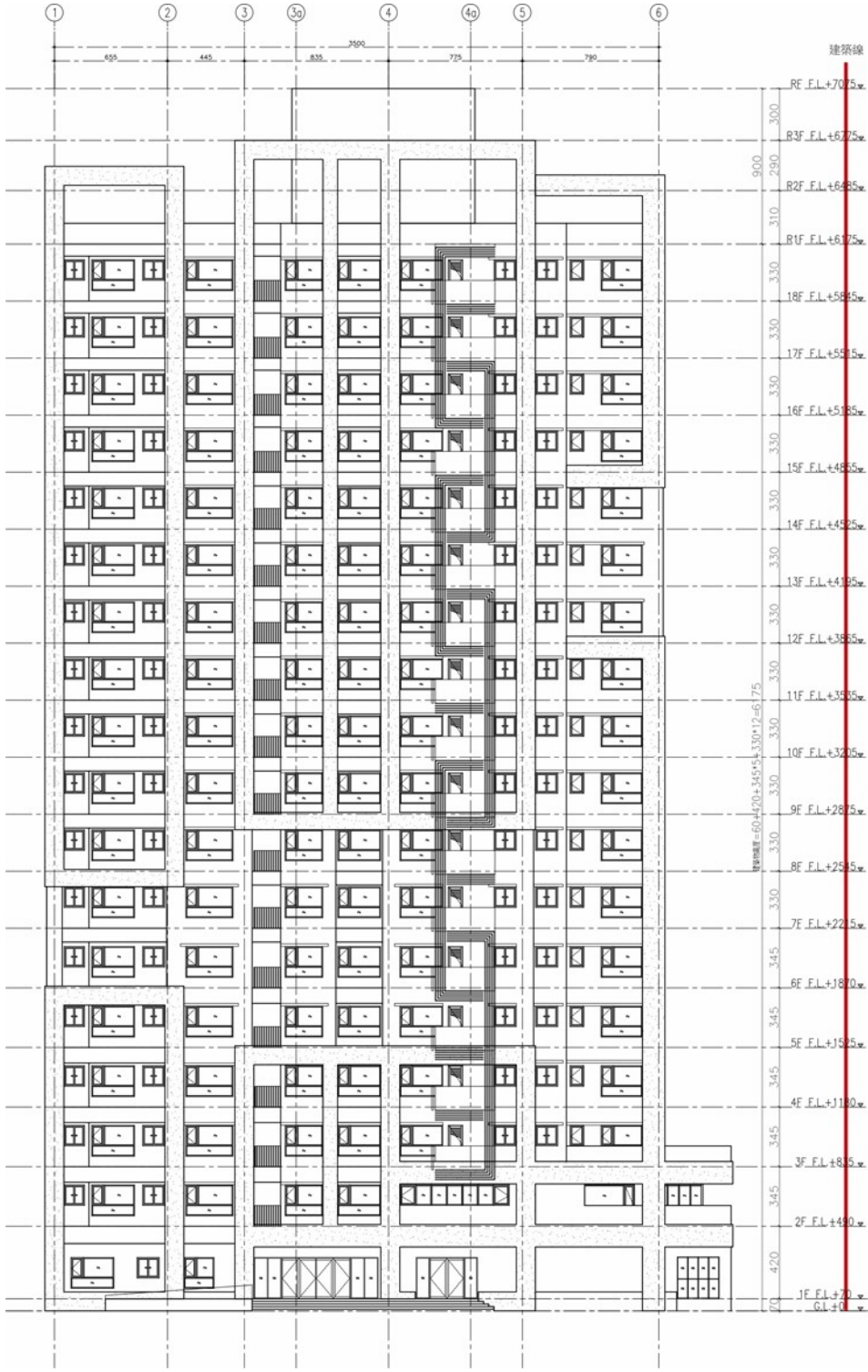


圖 6-22 正向立面圖（1/400）

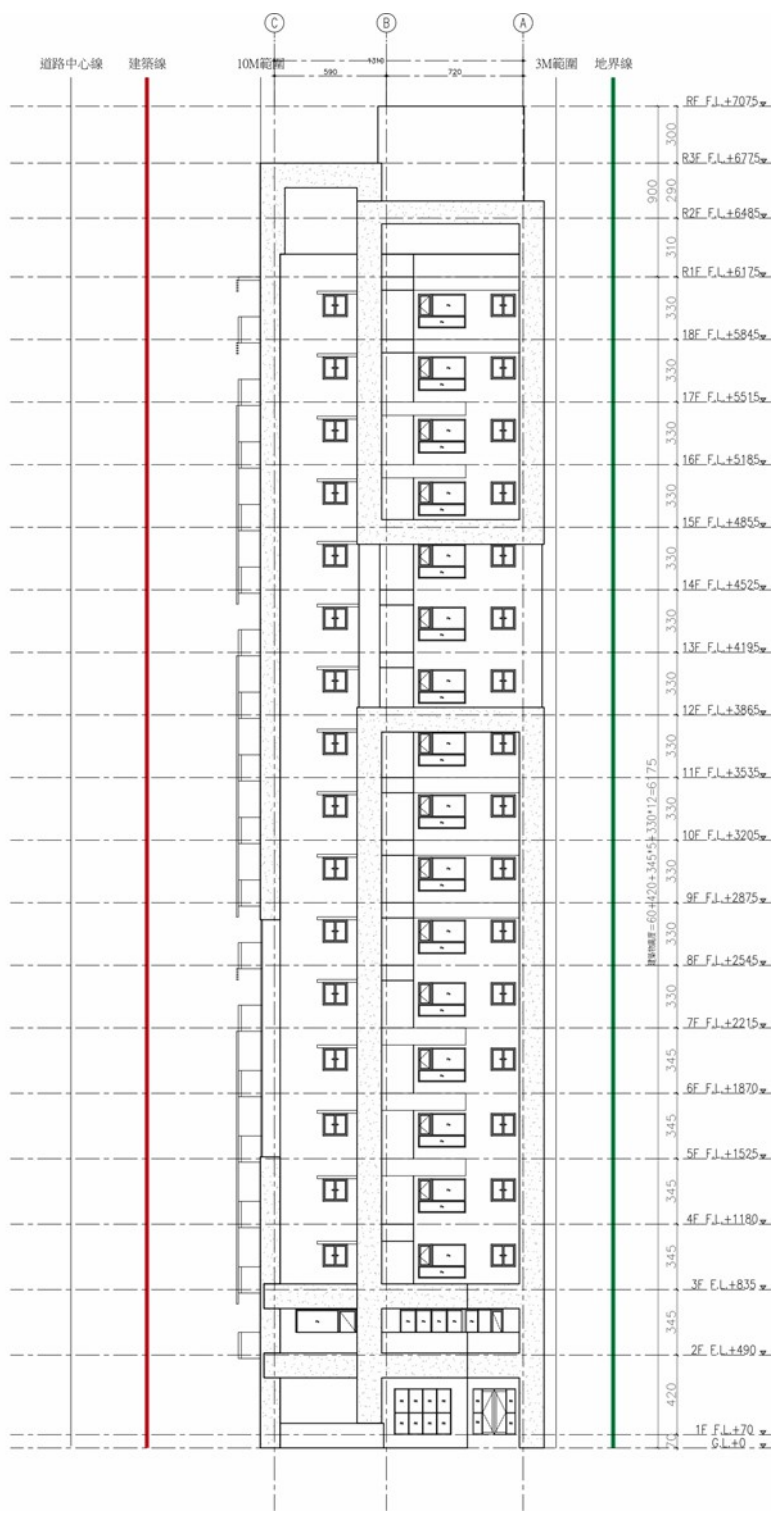


圖 6-23 右向立面圖（1/400）



圖 6-24 左向立面圖 (1/400)

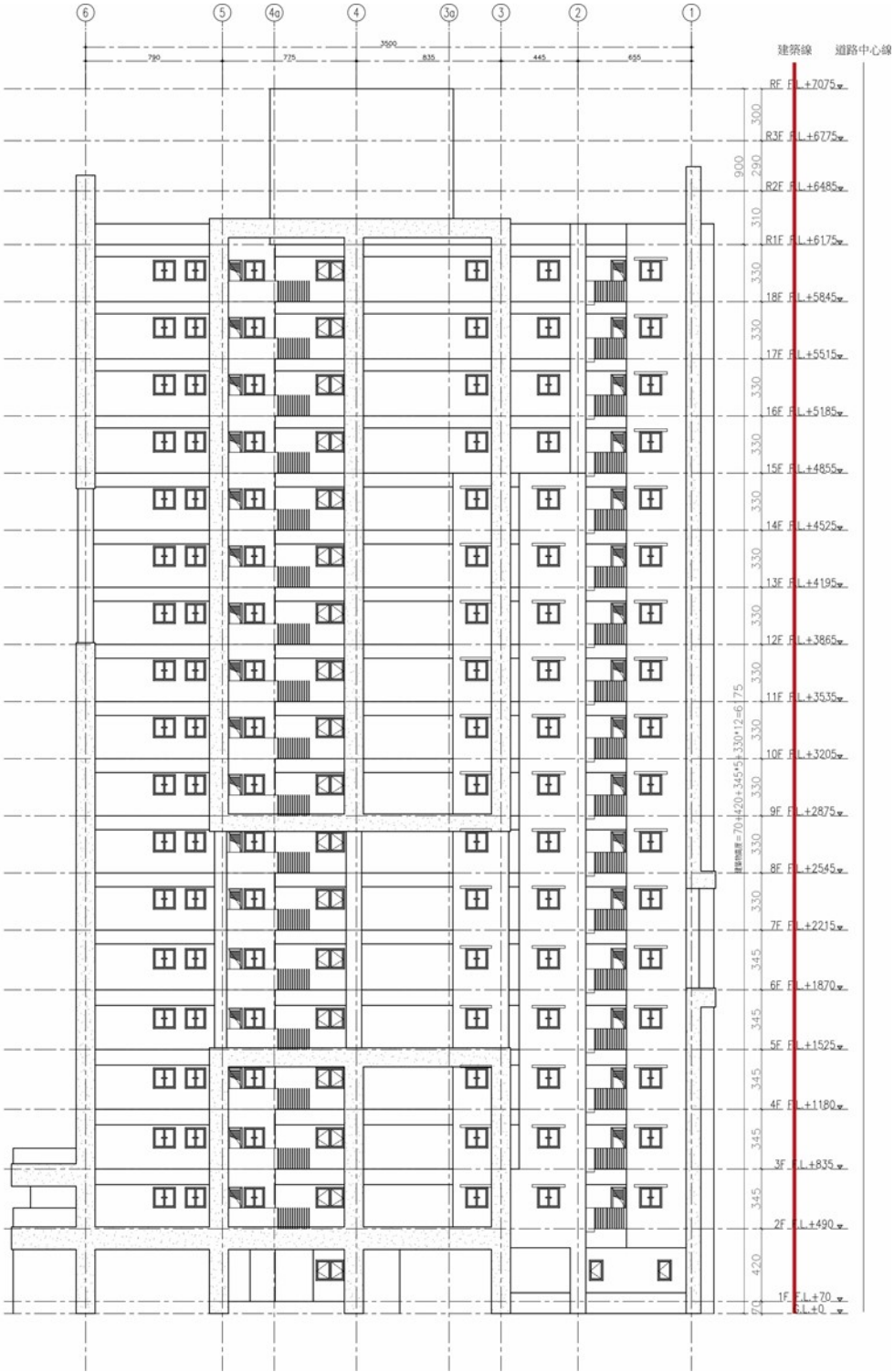


圖 6-25 背向立面圖 (1/400)

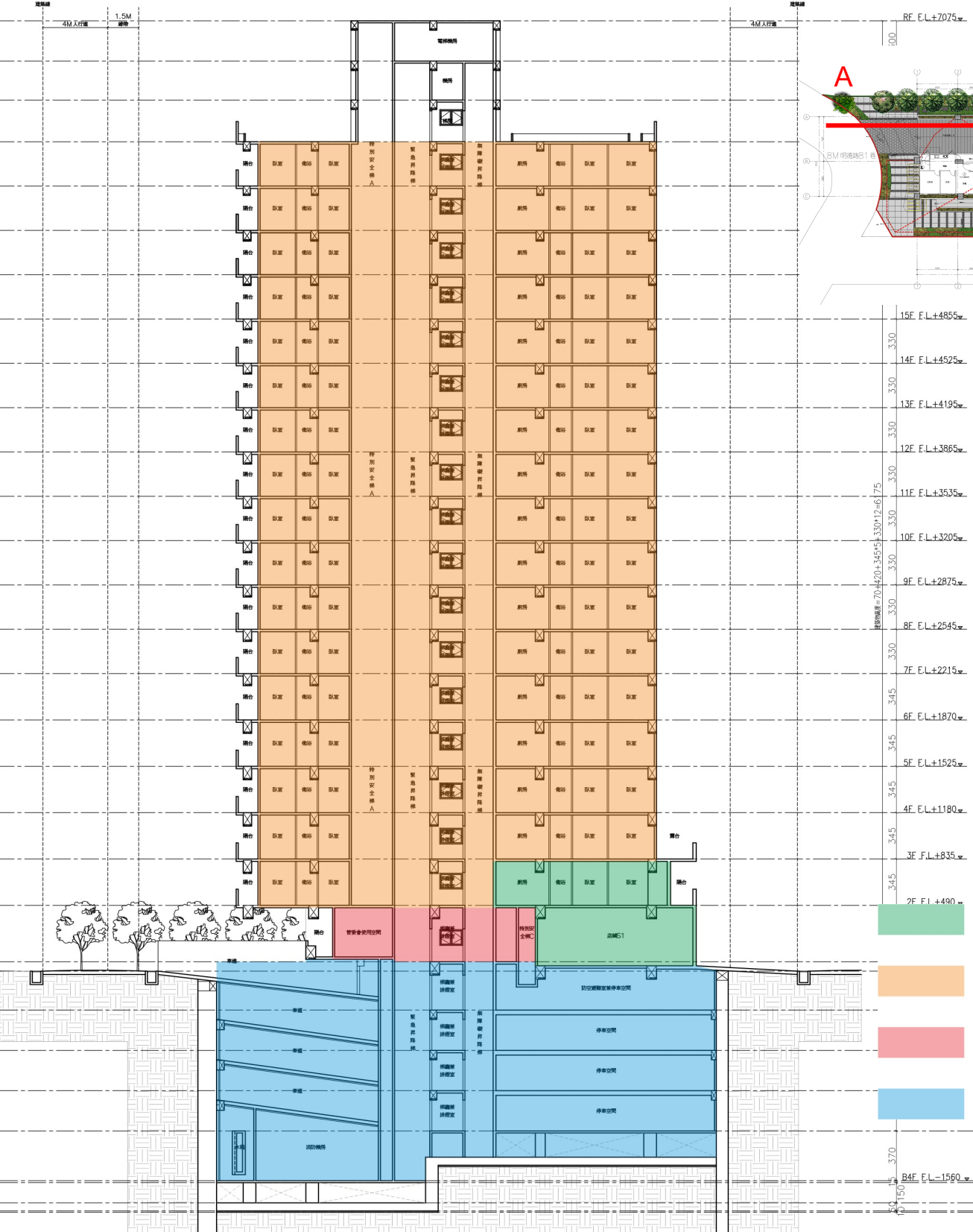


圖 6-26 橫向 A-A' 剖面圖

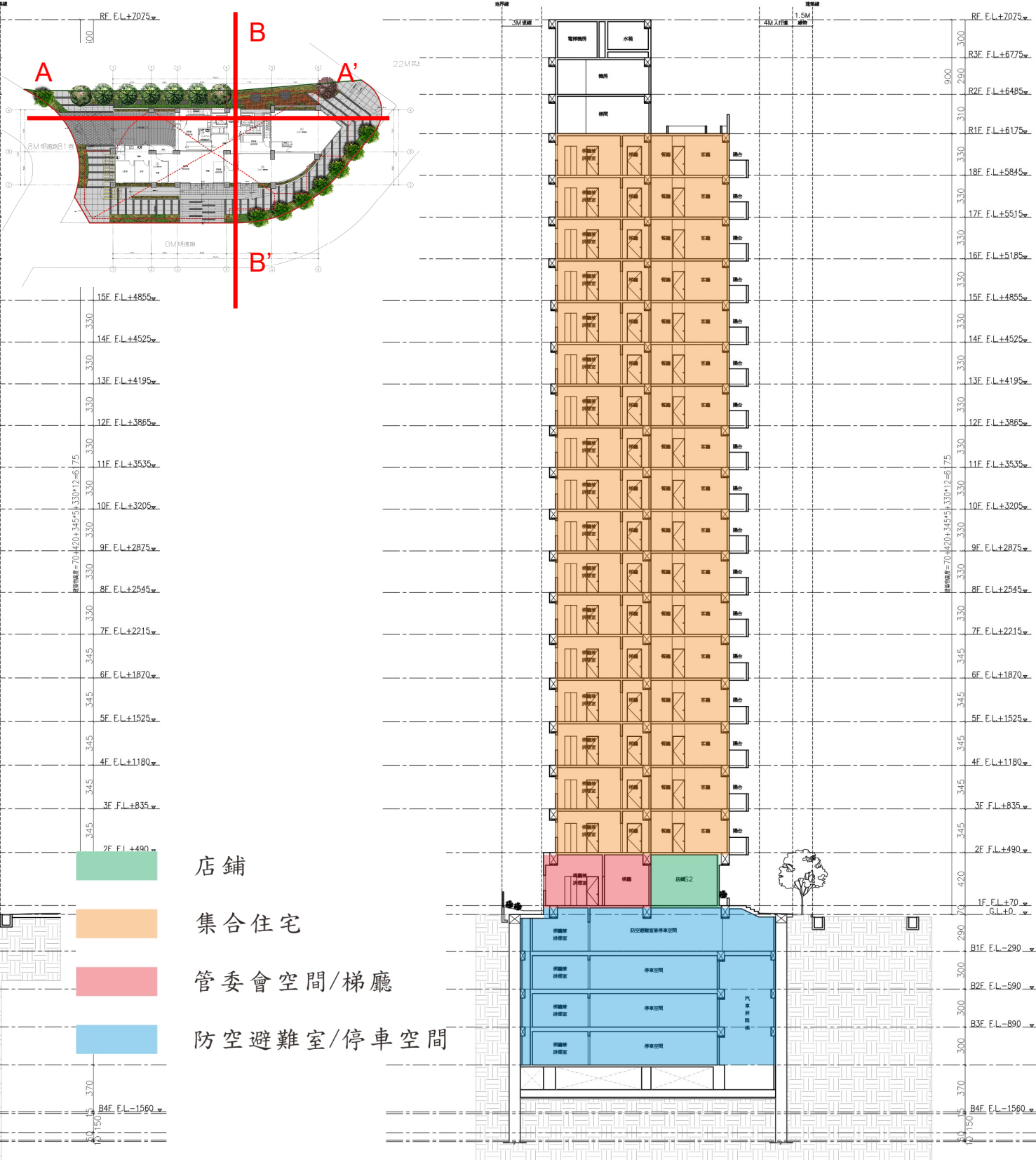


圖 6-27 橫向 B-B' 剖面圖

柒、各項公共設施設計施工基準及權屬

本案無公共設施設計施工等事宜。

捌、土地改良物之補償費

一、法令依據

本案依都市更新條例（以下稱本條例）第 57 條規定，權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人，限期 30 日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，由實施者代為拆除或由實施者請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之。

前項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之。又前項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

二、土地改良物之補償與安置

（一）合法建築物之補償與安置

建築物拆遷補償價值發放對象為本案合法建築物所有權人，除依都市更新條例第 57 條規定提列拆遷補償價值外，另委由專業估價師查定合法建築物之殘餘價值（詳表 8-1）。

拆遷安置補償標準依據新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準之權利變換拆遷安置費基準提列，由專業估價師查估當地市場租金水準（詳表 8-2），安置期間共計 40 個月。

（二）其他土地改良物之補償

本案更新單元範圍內合法建築物增建部分補償面積以實測面積為準，其拆遷補償價值依本條例第 57 條規定提列，並委由估價師查定本案其他土地改良物之殘餘價值（詳連邦不動產估價師聯合事務所估價報告書、表 8-3）。

三、補償金發放時程

（一）拆遷補償費預計發放時程

依據都市更新權利變換實施辦法（以下稱本辦法）第 25 條規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，其補償金額準用本條例第 50 條規定評

定之。又該補償金額為扣除本條例第 57 條第 5 項規定代為拆除或遷移費用之餘額，由實施者於權利變換計畫核定發布實施之日起 10 日內，通知受補償人或代管機關領取。因本案實施者為都市更新會，相關資金之籌措須待權利變換計畫核定後，始可依核定之計畫進行融資，爰本辦法第 10 條第 3 項及第 25 條第 3 項規定，不受同條第 2 項 30 日內領取期限之限制，實際發放時間依融資情況調整之。

（二）拆遷安置費預計發放時程

本案拆遷安置補償費預定於搬遷截止日（原則上為預定公告拆遷日起 30 天）前配合拆遷並完成房舍騰空點交予實施者後始得發放，發放期日共計 40 個月，採逐月發放。未領取者，由實施者辦理提存。

表 8-1 合法建築物拆遷補償費用明細表

序號	編號	門牌	建號	謄本或實測面積(m ²)	補償面積(m ²)	補償面積(坪)	補償單價(元/坪)	補償總價(元)	所有權人(管理單位)	權利範圍		拆除費用(元)	實際領取金額(元)
										分子	分母		
1	1	明德路83號一樓	600	96.91	96.91	29.32	89,000	703,777	林子來鋒	1	1	101,756	602,022
2	2	明德路83號二樓	601	108.32	108.32	32.77	89,000	786,588	許伯秋	1	1	113,736	672,852
3	3	明德路83號三樓	602	108.32	108.32	32.77	89,000	786,588	鄭文敏	1	1	113,736	786,588
4	4	明德路83號四樓	603	107.93	107.93	32.65	89,000	783,708	呂鳴芳	1	1	113,327	783,708
5	5	明德路85號	596	132.54	132.54	40.09	89,000	962,290	潘惟佳	1	1	139,167	962,290
6	6	明德路85號二樓	597	139.76	139.76	42.28	89,000	1,014,860	顧尚智	1	4	146,748	217,028
	7								顧尚偉	1	4		217,028
	8								顧秀慧	1	4		217,028
	9								顧同慧	1	4		217,028
7	10	明德路85號三樓	598	77.85	77.85	23.55	89,000	565,278	郭欣瑤	1	1	81,743	565,278
8	11	明德路85號三樓之1	3906	55.61	55.61	16.82	89,000	403,736	趙坤偉	1	1	58,391	403,736
9	12	明德路85號三樓等共有部分	3907	6.30	6.30	1.91	89,000	45,846	郭欣瑤	1	2	6,615	19,616
	13								趙坤偉	1	2		19,616
10	14	明德路85號四樓	599	139.76	139.76	42.28	89,000	1,014,860	孫宜平	1	1	146,748	868,112
11	15	明德路87號一樓	592	93.23	93.23	28.20	89,000	676,893	陳韻如	1	1	97,892	579,002
12	16	明德路87號二樓	593	103.62	103.62	31.35	89,000	752,503	呂紹渭	1	1	108,801	643,702
13	17	明德路87號三樓	594	103.62	103.62	31.35	89,000	752,503	張中侃	1	1	108,801	643,702
14	18	明德路87號四樓	595	103.62	103.62	31.35	89,000	752,503	鄭朝陽	1	1	108,801	643,702
15	19	明德路89號	2753	96.91	96.91	29.32	89,000	703,777	吳俊德	1	1	101,756	602,022
16	20	明德路89號二樓	2754	105.55	105.55	31.93	89,000	766,425	陳志成	1	1	110,828	655,598
17	21	明德路89號三樓	2755	105.55	105.55	31.93	89,000	766,425	姚翔	1	1	110,828	655,598
18	22	明德路89號四樓	2756	105.55	105.55	31.93	89,000	766,425	吳慧瑜	1	2	110,828	327,799
	23								于精一	1	2		327,799
19	24	明德路91號一樓	464	117.20	117.20	35.45	91,000	838,102	吳春芳	1	1	123,060	715,042
20	25	明德路91號二樓	542	66.67	66.67	20.17	91,000	476,855	林界明	1	1	70,004	406,852
21	26	明德路91號二樓之1	3908	61.50	61.50	18.60	91,000	439,737	林界明	1	1	64,575	375,162
22	27	明德路91號二樓共有	3909	9.84	9.84	2.98	91,000	70,454	林界明	1	1	10,332	60,122
23	28	明德路91號三樓	465	70.82	70.82	21.42	91,000	506,407	林嘉櫻	1	1	74,361	432,046
24	29	明德路91號三樓之1	3914	56.13	56.13	16.98	91,000	401,438	李柔妤	1	1	58,937	342,502
25	30	明德路91號三樓等	3915	11.18	11.18	3.38	91,000	79,910	林嘉櫻	55	100	11,739	37,494
	31								李柔妤	45	100		30,677
26	32	明德路91號四樓	466	138.13	138.13	41.72	91,000	987,754	蔡翠娟	1	1	145,037	842,718
27	33	明德路91號五樓	467	138.01	138.01	41.75	91,000	987,045	李郁瑾	1	1	144,911	842,135
28	34	民族路11號一樓	468	120.80	120.80	36.54	91,000	863,871	葉斯浬	1	1	126,840	737,031
29	35	明德路93號二樓	469	144.67	144.67	43.76	91,000	1,034,565	蕭亞	1	2	151,904	441,331
	36								蕭中岳	1	2		441,331
30	37	明德路93號三樓	470	144.67	144.67	43.76	91,000	1,034,565	黃耀德	1	1	151,904	882,662
31	38	明德路93號四樓	471	144.67	144.67	43.76	91,000	1,034,565	蘇端淑	1	1	151,904	882,662
32	39	明德路93號五樓	472	144.67	144.67	43.76	91,000	1,034,565	高美美	1	1	151,904	882,662

表 8-2 合法建築物拆遷安置費用明細表

序號	編號	門牌	受安置人	拆遷安置費用（元）
1	1	明德路 83 號	林于來鋒	1,782,640
2	2	明德路 83 號二樓	許伯秋	1,048,640
3	3	明德路 83 號三樓	鄭文敏	1,038,160
4	4	明德路 83 號四樓	呂鳴芳	1,034,360
5	5	明德路 85 號	潘惟佳	1,539,440
6	6	明德路 85 號二樓	顧尚智	331,050
	7		顧尚偉	331,050
	8		顧秀慧	331,050
	9		顧同慧	331,050
7	10	明德路 85 號三樓	郭欣瑤	768,640
8	11	明德路 85 號三樓之 1	趙坤偉	568,640
9	12	明德路 85 號四樓	孫宜平	1,312,360
10	13	明德路 87 號一樓	陳韻如	1,082,880
11	14	明德路 87 號二樓	呂紹渭	981,880
12	15	明德路 87 號三樓	張中侃	973,120
13	16	明德路 87 號四樓	鄭朝陽	973,120
14	17	明德路 89 號	吳俊德	1,759,200
15	18	明德路 89 號二樓	陳志成	1,031,960
16	19	明德路 89 號三樓	姚翔	1,021,760
17	20	明德路 89 號四樓	吳慧瑜	510,880
	21		于精一	510,880
18	22	明德路 91 號一樓	吳春芳	2,382,240
19	23	明德路 91 號二樓	林界明	693,120
20	24	明德路 91 號二樓之 1	林界明	649,320
21	25	明德路 91 號三樓	林嘉櫻	744,960
22	26	明德路 91 號三樓之 1	李柔妤	586,080
23	27	明德路 91 號四樓	蔡翠娟	1,296,840
24	28	明德路 91 號五樓	李郁瑾	1,295,920
25	29	民族路 11 號	葉斯檉	2,923,200
26	30	明德路 93 號二樓	蕭亞	714,160
	31		蕭中岳	714,160
27	32	明德路 93 號三樓	黃耀德	1,414,320
28	33	明德路 93 號四樓	蘇端淑	1,400,320
29	34	明德路 93 號五樓	高美美	1,400,320

表 8-3 其他土地改良物補償費用明細表

序號	編號	門牌	補償面積 (RC/㎡)	補償單價 (元/㎡)	補償面積 (R/㎡)	補償單價 (元/㎡)	補償面積 (T/㎡)	補償單價 (元/㎡)	應補償總 價(元)	拆除費用 (元)	實際領取金 額(元)	受補償人
1	1	明德路83號地下一樓	28.04	7,261				629	203,598	29,442	174,156	林于來鋒
2		明德路83號	17.30				25.86		141,881	27,216	114,665	
3	2	明德路83號二樓	2.02						14,667	2,121	12,546	許伯秋
4	3	明德路83號三樓	2.02						14,667	2,121	12,546	鄭文敏
5	4	明德路83號四樓	2.02						14,667	2,121	12,546	呂鳴芳
6		明德路83號四樓頂					110.34		69,404	38,619	30,785	
7	5	明德路85號地下一樓	28.14						204,325	29,547	174,778	潘惟佳
8		明德路85號	6.70						48,649	7,035	41,614	
9	6	明德路85號二樓	6.70						48,649	7,035	10,403	顧尚智
	7				10,403	顧尚偉						
	8				10,403	顧秀慧						
	9				10,403	顧同慧						
10	10	明德路85號三樓	6.70						48,649	7,035	41,614	郭欣瑤
11	11	明德路85號四樓	6.70						48,649	7,035	41,614	孫宜平
12		明德路85號四樓頂				146.46	92,123		51,261	40,862		
13	12	明德路87號地下一樓	28.58						207,519	30,009	177,510	陳韻如
14		明德路87號一樓	4.64				21.14		46,988	12,271	34,717	
15	13	明德路87號四樓頂					103.62		65,177	36,267	28,910	鄭朝陽
16	14	明德路89號地下一樓	28.58						207,519	30,009	177,510	吳俊德
17		明德路89號一樓	2.02				42.34		41,299	29,486	11,813	
18	15	明德路89號四樓頂					105.55		66,391	36,943	14,724	吳慧瑜
	16				14,724	于精一						
19	17	明德路91號地下一樓	35.81	7,152					256,113	37,601	218,513	吳春芳
20		明德路91號一樓	34.65				77.28		296,426	274,865	21,561	
21	18	明德路91號二樓	1.15						8,225	1,208	7,017	林界明
22		明德路91號二樓之1	2.01						14,376	2,111	12,265	
23	19	明德路91號三樓	0.70						5,006	735	4,271	林嘉櫻
24	20	明德路91號三樓之一	2.38						17,022	2,499	14,523	李柔妤
25	21	明德路91號四樓	3.08						22,028	3,234	18,794	蔡翠娟
26	22	明德路91號五樓	3.08						22,028	3,234	18,794	李郁瑾
27		明德路91號五樓頂	70.44						503,787	73,962	429,825	
28		明德路91號六樓頂					54.38		34,205	19,033	15,172	葉斯堃
29	23	民族路11號地下一樓	38.79						277,426	40,730	236,697	
30		明德路93號一樓	7.80		34.51	0	11.12		62,780	43,141	19,639	
31	24	明德路93號二樓	9.20				15.79		75,730	15,187	30,272	蕭亞
	25				30,272	蕭中岳						
32	26	明德路93號三樓	3.55						25,390	3,728	21,662	黃耀德
33	27	明德路93號四樓	3.55						25,390	3,728	21,662	蘇端淑
34	28	明德路93號五樓	3.55						25,390	3,728	21,662	高美美
35	29	明德路93號五樓頂	63.00						450,576	66,150	384,426	

玖、舊違章建築戶處理方案

本案無舊違章建築戶，故無舊違章建築戶處理等事宜。

拾、權利變換所需費用

一、權利變換地區範圍成本說明

本案更新事業之實施經費認列標準係依民國 110 年 9 月 8 日修正之「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表」估算，共分為工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及申請容積移轉所支付之費用等 6 項，實施都市更新事業費用總計為 771,505,412 元（詳表 10-1）

表 10-1 都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目	細項	數量	單價	總價	
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)拆除費用				
		(二)建築設計費用			14,022,755	
		(三)營建費用(含公益設施樓地板面積)			486,443,244	
		(四)工程管理費			9,471,914	
		(五)空氣污染防制費			29,658	
		(六)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金			1,817,792
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費			6,375,000
			3.建照執照相關規費			153,558
			4.其他			165,356
		重建費用(A)合計：				518,479,277
	二、公共及公益設施	(一)公共設施(道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)	1.地上物拆遷補償費			-
			2.工程開闢費用			-
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本			-
		(二)公益設施認養捐贈費用	1.室內裝修費用			-
			2.公益設施認養經費			-
		(三)捐贈本市都市更新基金				-
		工程費用（A）合計：				518,479,277
	貳、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費(B)					8,666,349
	參、權利變換費用(C)	一、調查費	(一)都市更新規劃費			9,436,188
(二)不動產估價費用(技師簽證費)					3,350,000	
(三)土地鑑界費					44,000	
(四)鑽探費用					150,000	
(五)鄰房鑑定費用					1,976,800	
二、更新前土地及建物測量費用				90,000		
三、土地改良物 拆遷補償費用		(一)建築改良物			19,983,275	
		(二)其他土地改良物			2,726,276	

總項目	項目	細項	數量	單價	總價
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費				-
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼)			35,477,720
	六、地籍整理費	更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用			6,045,431
	七、審查費用				99,000
	八、其他必要業務費				-
	權利變換費用（C）合計：				79,328,290
肆、貸款利息(D)	貸款利息（D）合計：				28,943,194
伍、稅捐(E)	一、印花稅				521,490
	二、營業稅				-
	稅捐（E）合計：				521,490
陸、管理費用(F)	一、行政作業費用(F1)				-
	二、信託費用(F2)				10,000,000
	三、人事行政管理費用(F3)				26,903,609
	四、銷售管理費用(F4)				58,512,763
	五、風險管理費用(F5)				-
	管理費用（F）合計：				95,416,371
柒、都市計畫變更負擔費用(G)	依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積，及辦理都市計畫變更所支付之委辦費				-
捌、容積移轉費用(H)	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費				40,099,990
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)總計：					771,505,412

1.工程費用

(1) 重建費用

A.拆除費用

本案無未提列合法建築物拆遷補償費且屬無主之建築物，故無此項費用。

B.建築設計費用

委任建築師規劃設計，包括建築、水電、消防、結構及都市設計之設計簽證費用及監造費用、申請建照等費用，依據新北市建築師公會建築師酬金標準（107.4.23）編列，所需費用共為 14,022,755 元（詳表 10-3）。其中法定工程造價之單價可參考表 10-2。

表 10-2 新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表

構 造 類 別		單 位	單價（元）
鋼筋混凝土	一至五層建築物	平方公尺	8,120
	六至十層建築物	平方公尺	11,180
	十一至十五層建築物	平方公尺	13,580
	十六至二十層建築物	平方公尺	15,290
	二十一至三十層建築物	平方公尺	16,050
	三十一層以上建築物	平方公尺	17,690

（109 年 7 月 28 日新北府工建字第 1091367739 號令）

表 10-3 建築設計費用估算表

法定總工程造價=總樓地板面積（㎡）×工程造價標準單價 15,290 元=153,558,387 元		
酬金費率級距	比例	金額（元）
總工程費 3,000,000 元以下部分	8.00%	240,000
總工程費 3,000,000～15,000,000 元部分	7.50%	900,000
總工程費 15,000,000～60,000,000 元部分	7.25%	3,262,500
總工程費 60,000,000 元以上部分	7.00%	6,549,087
建築設計費用	2.00%	3,071,168
合計：		14,022,755

C.營建費用

本更新單元未來建築規劃為地下 4 層、地上 18 層之鋼筋混凝土造建築，總樓地板面積為 10,043.06 ㎡。

營建單價參酌「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」之鋼筋混凝土造 16～20 層、總樓地板面積 2,500 坪以上未滿 7,500 坪之工程造價標準單價 133,200 元/坪；依「地上十六層以上建築物其地下樓層數超過四層」加計地下層加成估算，本案並無地下層超建加成。

另本案地上層高度 1 樓為 4.2m，2 至 7 樓為 3.45m，8 至 18 樓為 3.3m，均得按標準單價每增加 0.1m 該層加計造價 1%進行計算。一樓供商業使用，設計樓高為 4.2m，須加計造價 6%計算；另有部分住宅使用，另以加計造價 10%計算之。

又經由考量物價指數調整後加成單價為 158,100 元/坪。相關內容詳表 10-4；本案預估營造成本約為 486,443,244 元，詳表 10-5。本案總樓地板面積為 10,043.06 坪，故平均營建單價約為 160,118 元/坪。

D.工程管理費

依據「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」，本案依實際狀況提列 9,471,914 元（契約詳附錄二）。

E.空氣污染防制費

依「營建工程空氣污染防制費收費費率」計算，本案屬第一級營建工程，採第一級費率計算。本案興建期間為 28 個月，合法建物拆除已於第八章土地改良物之補償費章節中計算扣除，本案財務部分僅計算興建建築物之空汙費為 29,658 元，相關內容詳表 10-6 所示。

興建工程營建空氣污染防制費：【428.83 ㎡（建築面積）×2.47 元/㎡（費率）×28（工期）=29,658 元】

表 10-4 營造工程費用明細表

樓層	樓地板面積		標準單價 (元/坪)	加 成 率 (%)	加 成 後 單 價 (元/坪)	總 價 (元)
	m ²	坪				
R1	64.20	19.42	158,100	-	158,100	3,070,381
R2	64.20	19.42	158,100	-	158,100	3,070,381
R3	64.20	19.42	158,100	-	158,100	3,070,381
F1 (商)	347.46	105.11	158,100	6	167,600	17,615,875
F1 (住)	63.36	19.17	158,100	10	173,900	3,333,037
F2~F7	2,310.37	698.89	158,100	2.5	162,100	113,289,571
F8~F18	4,203.51	1,271.56	158,100	1	159,700	203,068,415
B1~B4	2,925.76	885.04	158,100	-	158,100	139,925,203
合計	10,043.06	3,038.03	-			486,443,244
平均單價	160,118 元/坪					
【註】物價指數調整後單價計算： 109 年 8 月物價調整基準日當月營造工程物價總指數 (C) = 109.48 111 年 6 月營造工程物價總指數 (B) = 132.70 指數增減率 (D) = ((B-C) / C) ×100% = 21.21% 調整金額＝工程造價標準單價 × ((D)－2.5%) ＝133,200 元/坪× (21.21%－2.5%) ＝24,900 元/坪 (百位數以下四捨五入) 物價指數調整後平均單價＝133,200 元/坪＋24,900 元/坪 ＝158,100 元/坪						

表 10-5 營建成本分析表

工程項目	單位	價格 (元)	成本百分比 (%)
一、建築工程			
1. 假設工程	一式	9,728,865	2.30
2. 基礎工程	一式	52,239,774	12.35
3. 結構體工程	一式	149,316,925	35.30
4. 外部裝修工程	一式	34,262,524	8.10
5. 內部裝修工程	一式	32,993,542	7.80
6. 門窗工程	一式	8,882,877	2.10
7. 防水隔熱工程	一式	5,498,924	1.30
8. 雜項工程	一式	3,264,677	5.50
9. 景觀工程 (庭園及綠化工程)	一式	10,574,853	2.50
10. 設備工程 (電梯、廚具等)	一式	16,919,765	4.00
小計		343,682,726	81.25
二、機電工程			
1. 電氣工程	一式	21,995,695	5.20
2. 弱電工程	一式	11,843,836	2.80
3. 給排水工程	一式	10,786,350	2.55
4. 生活廢水工程	一式	5,075,930	1.20
5. 消防設備工程	一式	21,995,695	5.20
6. 通風工程	一式	7,613,894	1.80
小計		79,311,400	18.75
合計 (小計一 + 小計二)		422,994,126	100.00
利潤 (含保險) 10%		42,299,412	
營業稅 (5%)		21,149,706	
總計		486,443,244	

表 10-6 空污費計算表

項目	費率	總樓地板面積 (m ²)	建築面積 (m ²)	工期 (月)	小計
興建	2.47 元/m ² /月	-	428.83	28	29,658
合計					29,658

F.其他必要費用

a.公寓大廈公共基金

依據「公寓大廈管理條例」第 18 條及施行細則第 5 條規定編列，公寓大廈公共基金約需 1,817,792 元，詳表 10-7。

表 10-7 公寓大廈公共基金費明細表

總工程造價：153,558,387		
費率級距	費率（％）	金額計算（元）
0 萬元~1,000 萬元	2.0	200,000
1,000 萬元~10,000 萬元	1.5	1,350,000
10,000 萬元~100,000 萬元	0.5	267,792
合計		1,817,792

b.外接水、電、瓦斯管線工程費用

本案規劃更新後之住宅及店舖共 85 戶，其外接水、電、瓦斯管線工程費用以更新後戶數每戶 75,000 元計之，合計需 6,375,000 元。

c.建照執照相關規費

以總工程造價之 0.1％估計提列，合計約需 153,558 元。
 $153,558,387 \text{ 元} \times 0.1\% = 153,558 \text{ 元}$

(2) 公共設施興闢費

本案無公共及公益設施相關費用。

d.其他：結構外審費用

本案建築物高度超過 50 公尺，依據「新北市申請建築許可涉特殊結構委託審查原則」（以下稱本原則）需進行結構外審，依據本原則第 7 條規定之審查費用計算方式為：每一審查案件之審查費用為 150,000 元加工程造價之萬分之一。本項費用為 165,356 元。
 $\text{審查費} = 150,000 + 153,558,387 \times 1/10000 = 165,356 \text{ 元}$

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) 申請綠建築標章、智慧建築標章、耐震標章、無障礙住宅建築標章

委辦費

本案申請黃金級綠建築標章、黃金級智慧建築標章、第三級耐震標章、第二級無障礙住宅建築標章，相關必要申請經費合計提列為 4,460,000 元（詳附錄二）。

(2) 公共開放空間管理維護基金

依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」估算。本案無遮簷人行步道為 351.24 m²，以 1,625 元/m² 計算該範圍面積管理維護費用。

$\text{管理維護費用} = 351.24 \text{ m}^2 \times 1,625 = 570,765 \text{ 元}$

(3) 申請綠建築設計、智慧建築設計、耐震設計、無障礙住宅建築標設

計之各項獎勵項目維護費用

依據民國 110 年 3 月 16 日新北市政府公告之申請「綠建築標章」、「智慧建築標章」、「耐震標章」、「無障礙住宅建築標章」等容積獎勵協議書範本第 6 條之規定，各項維護費用以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定提列之公共基金 50%分別計算之。

$\text{管理維護費用} = 1,817,792 \times 50\% \times 4 \text{ (項)} = 3,635,584 \text{ 元}$

本項費用合計為 8,666,349 元。

3.權利變換費用

權利變換費用包括調查費、更新前土地及建物測量費用、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費用、合法建築物及其他土地改良物拆遷安置費用（建物租金補貼）及地籍整理費用等，合計為 80,398,865 元。

(1) 調查費

A.都市更新規劃費

為都市更新事業計畫之研擬規劃費，本案依合約提列為 9,436,188 元（低於上限 11,231,760 元）。（合約詳附錄二）

B.不動產估價費用（含技師簽證費）

本案委由三家估價師事務所估價，依合約服務費用均為 950,000 元（低於上限 976,000 元/每家），其中一家另計簽證費用 500,000 元。（合約詳附錄二）

本案不動產估價費用總共為 3,350,000 元。

C.土地鑑界費

本案提列更新單元內土地合併複丈費依地政單位收費標準每筆 4,000 元提列，本案更新前為 11 筆土地，合計費用為 44,000 元。

D.鑽探費用

依「新北市都市更新審議原則」以每孔七萬五千元提列，鑽探費用＝鑽探孔數×75,000 元/孔，本案預計施作 2 孔，共提列 150,000 元。

E.鄰房鑑定費

本案地下室開挖深度約 15.95m，以開發基地深度之 4 倍（約 63.80m，詳圖 10-1）作為鄰房鑑定範圍半徑，週邊約 404 戶鄰房之安全進行鄰房鑑定。所需費用依「社團法人新北土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收標準」（詳表 10-8）計算，經費預估計約 1,976,800 元。

本案鑑定戶數為 404 戶，屬第 6 級，鄰房鑑定費用 P=4,200 元 x404+280,000=1,976,800 元。

表 10-8 鄰房鑑定費用計算表

級別	鑑定戶數 N	鑑定費用（萬元）P
第 1 級	$N \leq 20$	$P = 0.8N$ 且 $P \geq 2.0$
第 2 級	$20 < N \leq 30$	$P = 0.72N + 1.6$
第 3 級	$30 < N \leq 50$	$P = 0.64N + 4.0$
第 4 級	$50 < N \leq 100$	$P = 0.56N + 8.0$
第 5 級	$100 < N \leq 200$	$P = 0.48N + 16.0$
第 6 級	$200 < N \leq 500$	$P = 0.42N + 28.0$
第 7 級	$500 < N \leq 800$	$P = 0.36N + 58.0$
第 8 級	$800 < N \leq 1000$	$P = 0.3N + 106.0$
第 9 級	$1000 < N$	$P = 0.28N + 126.0$

表 10-9 鄰房鑑定範圍內建物門牌及戶數一覽表

編號	建物門牌	編號	建物門牌
A區51戶		254-257	建國路102巷18號1-4樓
1-5	民族路12號1-5樓	E區1戶	
6-10	民族路14號1-5樓	258	民族路7之1號
11	民族路14之1號	F區56戶	
12-16	民族路16號1-5樓	259-262	明德路75巷2號1-4樓
17-21	民族路16之1號1-5樓	263-267	明德路75巷4號1-5樓
22-26	民族路18號1-5樓	268-272	明德路75巷6號1-5樓
27-31	民族路20號1-5樓	273-276	明德路75巷8號1-4樓
32-36	明德路101號1-5樓	277-280	明德路75巷10號1-4樓
37-41	明德路103號1-5樓	281-284	明德路75巷12號1-4樓
42-46	明德路105號1-5樓	285-289	明德路75巷14號1-5樓
47-51	明德路107號1-5樓	290-293	明德路77號1-4樓
B區38戶		294-297	明德路79號1-4樓
52-56	民族路6號1-5樓	298-301	明德路81巷1號1-4樓
57-63	民族路6之1號1-7樓	302-305	明德路81巷3號1-4樓
64-69	民族路6之1號2-7樓之1	306-309	明德路81巷5號1-4樓
70-74	明德路54號1-5樓	310-313	明德路81巷7號1-4樓
75-79	明德路56號1-5樓	314	明德路81巷12號
80-84	明德路58號1-5樓	G區46戶	
85-89	民族路2之1號1-5樓	315-319	明德路26巷16號1-5樓
C區114戶		320-324	明德路26巷18號1-5樓
90-99	民族路15號5-14樓	325-329	明德路34號1-5樓
100-108	民族路17號6-14樓	330-334	明德路36號1-5樓
109-118	民族路19號5-14樓	335-339	明德路38號1-5樓
119-128	民族路21號5-14樓	340-344	明德路40號1-5樓
129-131	民族路23號2-4樓	345-349	明德路40之1號1-5樓
132-141	民族路25號5-14樓	350-354	明德路42號1-5樓
142-146	民族路27號5-9樓	355-359	明德路42之1號1-5樓
147-158	民族路29號5-14、16、17樓	360	明德路44號
159-171	民族路31號5-17樓	H區18戶	
172-184	民族路33號5-17樓	361	民族路7號
185-188	民族路35號1-4樓	362	民族路9號
189-191	建國路102巷22號2-4樓	363-366	明德路46號1-4樓
192-195	建國路102巷20號1-4樓	367-370	明德路48號1-4樓
196-199	建國路102巷24號1-4樓	371-374	明德路50號1-4樓
197-203	建國路102巷26號1-4樓	375-378	明德路52號1-4樓
D區54戶		I區8戶	
204-216	民族路37號1-13樓	379-382	明德路26巷14號1-4樓
217-223	民族路39號1樓、8-13樓	383-386	明德路26巷12號1-4樓
224-230	民族路41號1樓、8-13樓	J區18戶	
231-243	民族路43號1-13樓	387-391	明德路71號1-5樓
244	民族路45之1號	392-396	明德路73號1-5樓
245	民族路45之2號	397-400	明德路75巷1號1-4樓
246-249	建國路102巷14號1-4樓	401-404	明德路75巷3號1-4樓
250-253	建國路102巷16號1-4樓	共計404戶	
備註：整理自新北市門牌加值應用系統（查詢時間：111年10月31日）			

(2) 更新前土地及建物測量費用

本案委託佳興測量工程有限公司進行更新前合法土地及建築物測量作業，費用計 90,000 元。（合約詳附錄二）

(3) 土地改良物拆遷補償費用

本案合法建築物及其他土地改良物殘餘價值，由實施者委託之估價師事務所評定。

A. 建築改良物

本更新單元內合法建築物經評定後之拆遷補償費概估為 19,983,275 元。

B. 其他土地改良物

本更新單元內之建築改良物經評定後之拆遷補償費概估為 2,726,276 元。

(4) 占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費

本更新單元內無占有他人土地之舊違章建築戶。

(5) 拆遷安置費－合法建築物拆遷安置費（建物租金補貼）

依據本更新單元事業計畫第拾柒章拆遷安置計畫，提列合法建築物之拆遷安置費為 35,477,720 元。

(6) 地籍整理費

依據「新北市都市更新審議原則」，更新完成後辦理土地登記所需之相關代書費用及地政作業規費，以每戶 2 萬元計，並另加計地政機關行政規費（項目詳表 10-10）更新後共 85 戶，本案地籍整理費為 1. (0) + 2. (307,117 元) + 3. (53,019 元) + 4. (1,976,448 元) + 5. (1,976,448 元) + 6. (20,800 元) + 7. (11,600 元) + 85 (戶) × 20,000 元，合計共需 6,045,431 元。

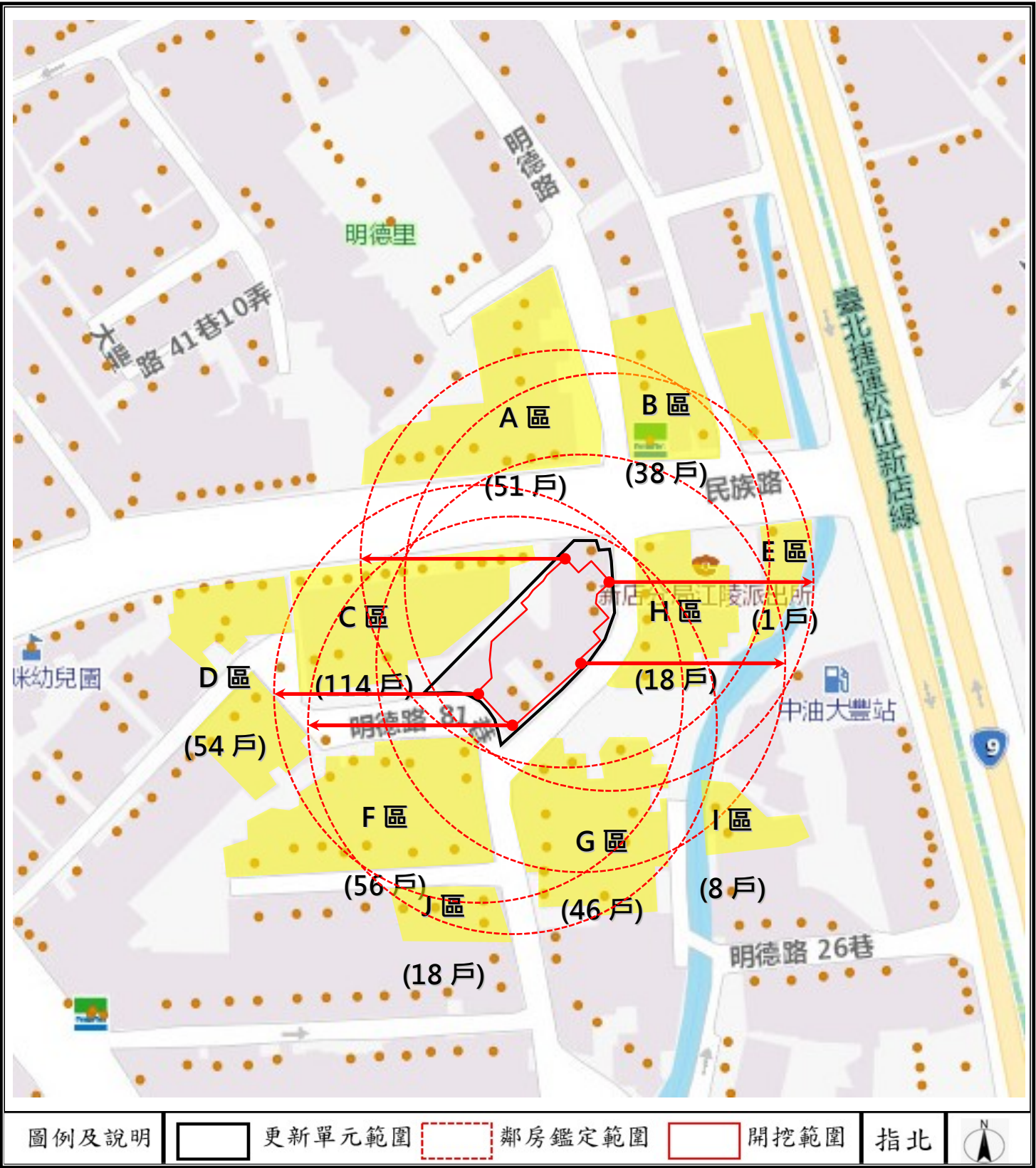


圖 10-1 鄰房鑑定範圍圖

表 10-10 地政機關行政規費估算表

項目	行政規費
1.所有權移轉登記	不願或不能參與更新地號之申報地價 x 千分之一
2.建物所有權第一次登記	使用執照所載造價 x 千分之二
3.權利變換登記	權利變換登記地號之申報地價 x 千分之一
4.信託登記	信託契約所載土地及建物價值 x 千分之一
5.塗銷信託登記	信託契約所載土地及建物價值 x 千分之一
6.建物第一次測量	位置測量費四千+轉繪費（更新後建號數減一）x 二百
7.建物滅失	更新前建號數 x 四百
8.土地分割	分割地號數 x 八百

(7) 審查費用

依據「新北市都市更新案件審查收費標準」第 2 條之規定，本案為一併申請事業計畫及權利變換計畫，審查費為 99,000 元。

4.貸款利息

貸款利息依中央銀行 111 年 6 月公布之五大銀行（包括台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行）平均基準利率 2.44 %計算，貸款期間依規定不得超過施工期間（地下 4 層，地上 18 層之施工期間 28 個月）加 12 個月，以 40 個月計算，年期以折半計之，合計貸款利息需 28,943,194 元（詳表 10-11）。

5.稅捐

本案依據新北市都市更新權利變換計畫內有關費用提列總表之稅捐費用印花稅及營業稅，其印花稅為承攬契據之印花稅，計算方式如下：

(1) 承攬契據之印花稅

包含建築師設計費用、營建費用、都市更新規劃費、不動產估價費用、鑽探費用及更新前測量費用、地籍整理費、容積移轉費用，印花稅以前述款項總額的 0.1%計算，共計 521,540,418 元×1%= 521,540 元（詳表 10-12）。

(2) 土地所有權人分配房屋之營業稅

表 10-11 貸款利息估算表

項目	數值	單位
合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費	35,477,720	元
都市計畫變更負擔費用（G）	0	元
容積移轉費用（H）	40,099,990	元
小計（I1）	75,577,710	元
利率（R）	2.44	%
貸款期間（T）	40	月
利息（S1=I1xRxT/12）	6,146,987	元
工程費用（A）	518,479,277	元
公寓大廈公共基金	-1,817,792	元
權利變換費用（C）	79,378,690	元
合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費	-35,477,720	元
小計（I2）	560,562,456	元
利率（R）	2.44	%
貸款期間（T）	40	月
利息（S2=I2xRxT/12x0.5）	22,796,207	元
合計（S=S1+S2）	28,943,194	元

本案依據財政部「核釋都市更新以權利變換方式實施之營業稅課徵規定」第 4 條「土地及合法建築物所有權人依都市更新條例第 10 條第 1 項規定自行組織更新團體實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按所有權人獲配比率分配更新後房地之應有部分或現金，參照本部 76 年 8 月 7 日台財稅第 760071994 號函規定，得免辦稅籍登記及免課徵營業稅。」可免提列營業稅。

表 10-12 稅捐費用明細表

項目	單位（元）
建築設計費用	14,022,755
營建費用	486,443,244
都市更新規劃費	9,436,188
不動產估價費用	3,350,000
鑽探費用	150,000
更新前土地及建物測量費用	116,000
鄰房鑑定費用	1,976,800
地籍整理費用	6,045,431
小計	521,540,418
費率	0.10%
合計	521,540

6.管理費用

(1) 行政作業費用

本案未提列行政作業費用。

(2) 信託費用

本案為自組都市更新會，後續始得與銀行辦理信託作業，目前信託費用暫估計 10,000,000 元。

(3) 人事行政管理費用

人事行政管理費為工程費用、權利變換費用及都市計畫變更負擔費用 3 項費用總和，又本案之管理費率依產權級別及更新單元基地面積計算為 4.5%，故此項費用合計為 26,903,609 元。

人事行政管理費用=(工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用)×4.5% = 597,857,967x4.5% = 26,903,609 元（詳表 10-13）。

表 10-13 人事行政管理費用明細表

項目	單位（元）
工程費用(A)	518,479,277
權利變換費用(C)	79,378,690
都市計畫變更負擔費用(G)	0
小計(I)	597,857,967
管理費率	4.5%
合計	26,903,609

(4) 銷售管理費用

銷售管理費為實施者實際獲配之單元及車位總價值 x 銷售管理費率，本案之實施者獲配之單元及車位總價值為 975,272,711 元，採費率 6%計之，為 58,512,763 元。

(5) 風險管理費用

本案為自組更新會，風險管理費用暫不提列。

7.容積移轉費用

依「都市計畫容積移轉實施辦法」第八條：接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之 30%為原則。位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之 40%。

本案依上述規定，申請自更新單元外移入 416.94 m²，占基準容積之 12.24%。購買容積之成本費用暫依新北市新店區市場行情提列，合計費用為 40,099,990 元。

二、費用負擔計算

本案之共同負擔費用包括工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用、容積移轉費用等，總計 771,505,412 元，總建築面積為 3,038.03 坪，且範圍內無任何抵充之公共設施用地，故實施更新事業平均負擔費用為 253,949 元/坪。

項目	金額（元）
更新後總價值（銷售總額）	1,976,447,702
共同負擔費用	771,505,412
更新後可分配之土地及建築物總價值	1,204,942,290

拾壹、更新前後權利價值查估

依都市更新條例第 50 條規定，權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。

本案委託之估價機構，為連邦不動產估價師聯合事務所（以下簡稱連邦）、宏大不動產估價師聯合事務所（以下簡稱宏大）及麗業不動產估價師聯合事務所（以下簡稱麗業），等三家專業估價機構進行估價作業。

一、評價基準日

依據「都市更新權利變換實施辦法第 13 條」規定：「都市更新條例第 50 條之評價基準日，應由實施者訂之，其日期限於權利變換計畫報核日前 6 個月內。」

本案以民國 111 年 8 月 1 日訂為評價基準日。

二、專業估價者委任說明

本案之專業估價者委任，因未能取得全體共同指定意願書，故依據都市更新條例第 50 條第 2 項及都市更新權利變換實施辦法第 6 條及第 7 條規定，由實施者指定一家，其餘兩家自新北市政府公告之新北市都市更新權利變換專業估價者建議名單中，以公開、隨機方式辦理專業估價者選任作業。

- (一)以新北市政府公告之新北市都市更新權利變換專業估價者建議名單內事務所為抽籤對象，並以附件所載各該事務所之簽證估價者人數為籤數。
- (二)實施者依都市更新權利變換實施辦法第 7 條規定選任正取 2 家為宏大不動產估價師聯合事務所及麗業不動產估價師聯合事務所，備取 3 家為歐亞不動產估價師聯合事務所、遠見不動產估價師事務所及廣福不動產估價師事務所。
- (三)依都市更新權利變換實施辦法第 3 條規定，將專業估價者選任過程及委任結果納入權利變換計畫書內，並於自辦公聽會中說明。相關檢附文件詳附件四。

三、估價條件

- (一)權利變換前估價條件

1.更新前各權利人土地權利價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，在合併利用狀況且無任何獎勵容積下，評估各宗土地更新前權利價值。惟下述地號有合法建築物四、五樓層之獎勵容積，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布第六號公報「不動產估價技術公報—都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之規定精神，應考量整體土地權利分配公平性，於評估該部分土地更新前土地權利價值時加計該項獎勵，並應進行容積折減。

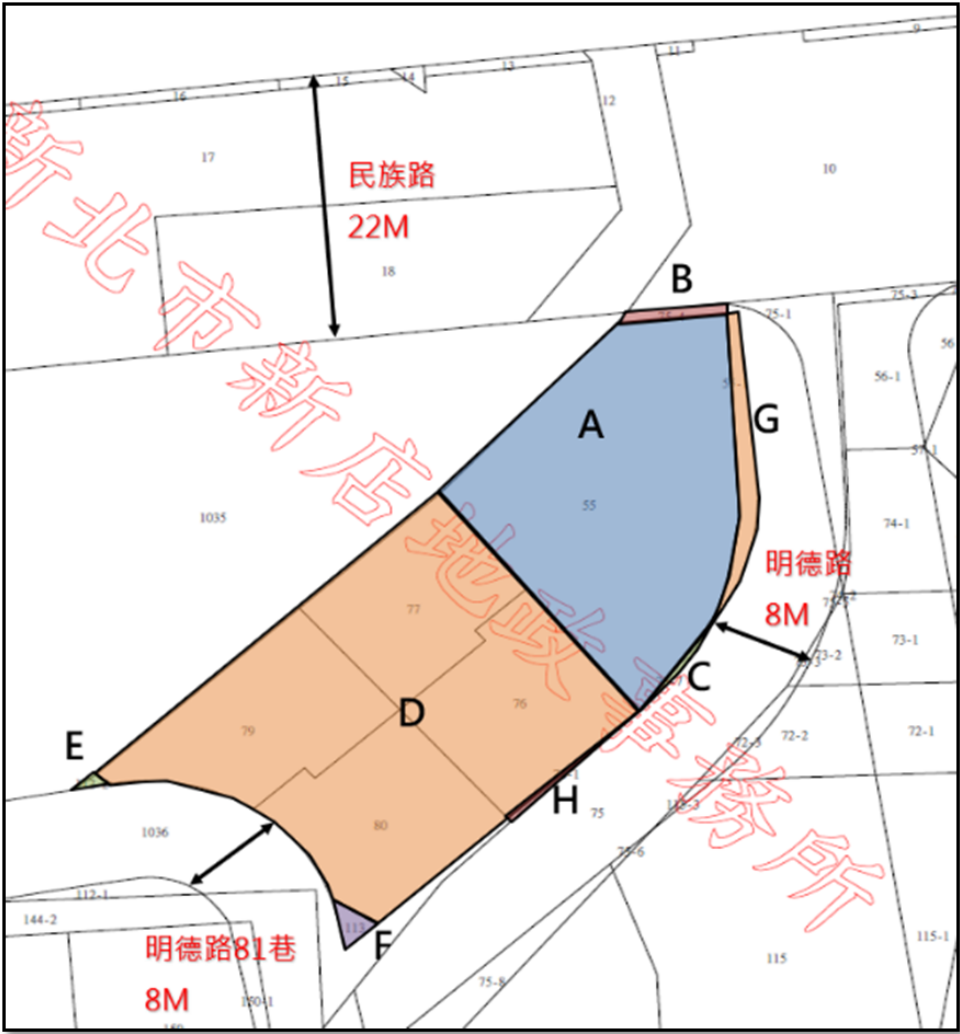
地號	使用分區	法定建蔽率(%)	法定容積率(%)	土地面積(㎡)	土地面積(坪)	法定容積(㎡)	合法建築物四五樓層獎勵容積(%)	合法建築物四五樓層獎勵容積(㎡)	備註
55	第四種住宅區	50	300	448.16	135.5684	1,344.48	4	53.78	五層樓建物坐落
76	第四種住宅區	50	300	169.69	51.3312	509.07	2	10.18	四層樓建物坐落
77	第四種住宅區	50	300	152.52	46.1373	457.56	2	9.15	四層樓建物坐落
79	第四種住宅區	50	300	178.48	53.9902	535.44	2	10.71	四層樓建物坐落
80	第四種住宅區	50	300	169.18	51.1770	507.54	2	10.15	四層樓建物坐落
合計								93.97	

註：上述面積(坪)依土地產權清冊整理而成，僅顯示至小數點第四位。

2.更新單元內土地進行坵塊分宗之原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一張使用執照視為同一宗土地」，劃分結果如下：

坵塊編號	同一宗土地之地號	各宗土地面積(m ²)	各宗土地面積(坪)	視為同一宗土地之原因	備註
A	55	448.16	135.5684	同一張使用執照	66 使字第 2578 號
B	75-4	7.10	2.1478	-	
C	75-7	2.94	0.8894	-	
D	76、77、79、80	669.87	202.6357	同一張使用執照	67 使字第 896 號
E	112-2	1.34	0.4054	-	
F	113	6.48	1.9602	-	
G	55-1	27.74	8.3914	-	道路用地
H	76-1	2.37	0.7169	-	道路用地
合計		1,166.00	352.7150		

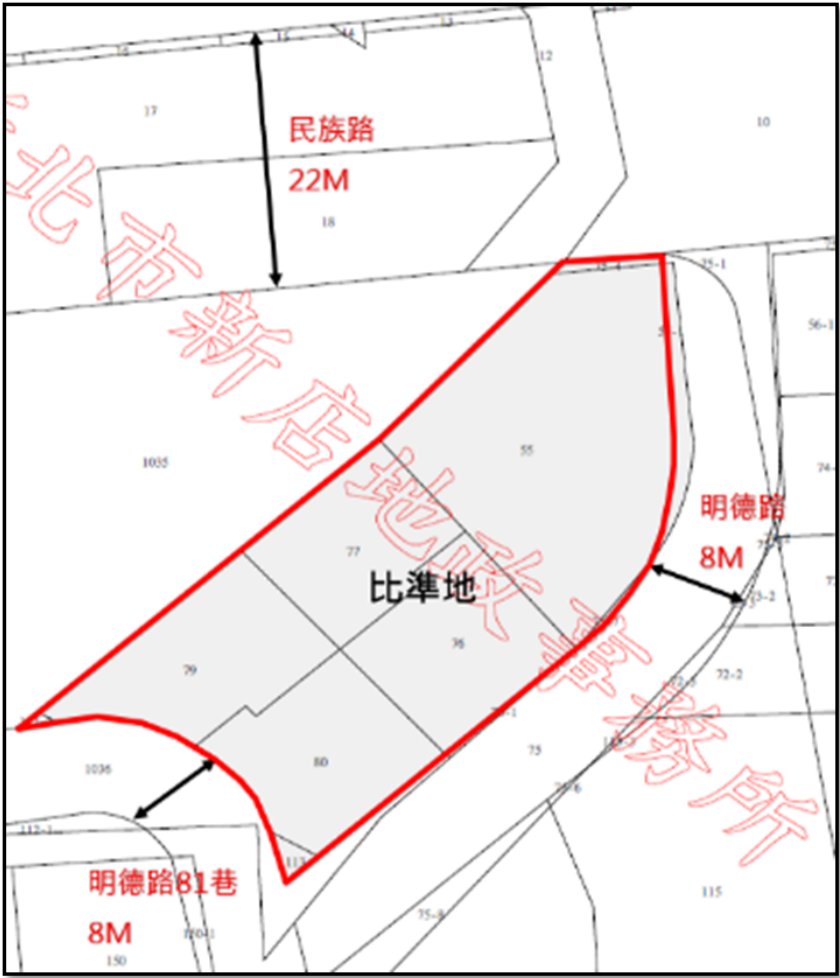
註：上述面積(坪)依土地產權清冊整理而成，僅顯示至小數點第四位。



宗地	地段	地號	面積(m ²)	面積(坪)	容積率
比準地	明德段	55 號等 9 筆土地(整宗建築用地)	1,135.89	343.6067	305.79%

註：上述面積(坪)依土地產權清冊整理而成，僅顯示至小數點第四位。

3.本次選定法定容積之更新單元 55 地號等 9 筆土地為比準地價格評估，並在評估比準地之合理價格後，做為更新前各宗土地素地價格評估之基礎，依各宗土地個別條件優劣調整土地合併前價格，計算各宗土地之權利價值比例。



4.更新單元範圍內 55-1、76-1 地號為私有道路用地，面積共計 30.11 m²，以區內容積移轉方式辦理都市更新；本案依其可貢獻之容積計算其價值並予以適當折減。

5.本案更新前區分所有建物依其使用執照及竣工圖所登載之用途進行各戶價格評估;評估更新前區分所有建物各戶價格時,本次選定民族路 11 號(468 建號)為店面比準戶;選定明德路 93 號四樓(471 建號)為住宅比準戶。

6.本案更新前區分所有建物地面層部分戶別室內含停車空間,本次評估地面層各戶價格時,依使用執照竣工圖所載面積進行建物及車位價格分算。

建號	建物門牌	該建號全部面積(m ²)	室內車位數量(個)	車格面積	室內車位面積(m ²)	建物面積(m ²)
600	明德路 83 號	96.91	2	230cm*550cm	25.30	71.61
2753	明德路 89 號	96.91	1	230cm*550cm	12.65	84.26
464	明德路 91 號一樓	117.20	1	250cm*600cm	15.00	102.20
468	民族路 11 號	120.80	1	250cm*600cm	15.00	105.80

7.更新單元內 55、76、77、79 地號坐落之合法建物有部分面積未登記情況,依使用執照竣工圖所載,更新前權利價值計算時應考量相關未登記之面積,故評估依據如下表:

地號	建號	門牌	主建物面積(m ²)	附屬建物面積(m ²)	附屬建物未登面積(m ²)	補登後總面積(m ²)	來源依據
55	469	明德路 93 號二樓	120.80	-	23.87	144.67	依竣工圖標示推估
	470	明德路 93 號三樓	120.80	23.87	0.00	144.67	
	471	明德路 93 號四樓	120.80	23.87	0.00	144.67	
	472	明德路 93 號五樓	120.80	-	23.87	144.67	依竣工圖標示推估
76	2754	明德路 89 號二樓	96.91	-	8.64	105.55	依竣工圖標示推估
	2755	明德路 89 號三樓	96.91	8.64	0.00	105.55	
	2756	明德路 89 號四樓	96.91	-	8.64	105.55	依竣工圖標示推估
77	594	明德路 87 號二樓	93.23	-	10.39	103.62	依竣工圖標示推估
	595	明德路 87 號三樓	93.23	10.39	0.00	103.62	
	593	明德路 87 號四樓	93.23	-	10.39	103.62	依竣工圖標示推估
79	597	明德路 85 號二樓	132.54	-	7.22	139.76	依竣工圖標示推估
	599	明德路 85 號四樓	132.54	7.22	0.00	139.76	

8.本案更新前合法建物屋齡約為 44.2~44.8 年,依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報規定,鋼筋混凝土造建物耐用年數為 50 年。考量本案將評估建物使用權價值,故依建物目前之維護使用情形,並依據台北市不動產估價師公會所發佈之「第五號估價作業通則:建物經濟耐用年數

調整及加計通則」,鋼筋混凝土造合法建物則將經濟耐用年數由 50 年延長至 70 年進行評估,詳下表:

地號	使用執照號碼	建築完成日期	屋齡(年)	尚可使用年數(年)	延長後經濟耐用年數(年)
76、77、79、80	67 使字第 896 號	民國 67 年 4 月 7 日	44.2	25.8	70
55	66 使字第 2578 號	民國 66 年 9 月 26 日	44.8	25.2	70

9.本案更新單元內 55、76、77、79、80 地號有土地持分面積與建物持分面積不一之情形,須依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布第六號公報「不動產估價技術公報—都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之規定進行評估。

地號	建號	門牌	專有建物面積(m ²)	土地持分面積(m ²)	合理土地持分面積(m ²)	土地面積找補(m ²)	土地面積找補(坪)	備註
80	600	明德路 83 號	96.91	42.30	38.90	3.40	1.0272	同棟有土建持分不一之情形
80	601	明德路 83 號二樓	108.32	42.30	43.48	(1.18)	(0.3582)	
80	602	明德路 83 號三樓	108.32	42.30	43.48	(1.18)	(0.3582)	
80	603	明德路 83 號四樓	107.93	42.30	43.32	(1.03)	(0.3108)	
79	596	明德路 85 號	132.54	44.62	42.87	1.75	0.5298	同棟有土建持分不一之情形
79	597	明德路 85 號二樓	139.76	44.62	45.20	(0.58)	(0.1766)	
79	598	明德路 85 號三樓	81.00	26.33	26.20	0.13	0.0385	
79	3906	明德路 85 號三樓之 1	58.76	18.29	19.01	(0.71)	(0.2151)	
79	599	明德路 85 號四樓	139.76	44.62	45.20	(0.58)	(0.1766)	同棟有土建持分不一之情形
77	592	明德路 87 號一樓	93.23	38.13	35.19	2.94	0.8897	
77	594	明德路 87 號二樓	103.62	38.13	39.11	(0.98)	(0.2966)	
77	595	明德路 87 號三樓	103.62	38.13	39.11	(0.98)	(0.2966)	
77	593	明德路 87 號四樓	103.62	38.13	39.11	(0.98)	(0.2966)	同棟有土建持分不一之情形
76	2753	明德路 89 號	96.91	42.42	39.76	2.66	0.8043	
76	2754	明德路 89 號二樓	105.55	42.42	43.31	(0.89)	(0.2681)	
76	2755	明德路 89 號三樓	105.55	42.42	43.31	(0.89)	(0.2681)	
76	2756	明德路 89 號四樓	105.55	42.42	43.31	(0.89)	(0.2681)	同棟有土建持分不一之情形
55	464	明德路 91 號一樓	117.20	44.82	38.37	6.45	1.9505	
55、55-1	542	明德路 91 號二樓	71.59	22.41	23.44	(1.03)	(0.3112)	
55、55-1	3908	明德路 91 號二樓之 1	66.42	22.41	21.74	0.66	0.2008	
55、55-1	465	明德路 91 號三樓	76.97	24.65	25.20	(0.55)	(0.1660)	
55	3914	明德路 91 號三樓之 1	61.16	20.17	20.02	0.14	0.0438	

地號	建號	門牌	專有建物面積(m²)	土地持分面積(m²)	合理土地持分面積(m²)	土地面積找補(m²)	土地面積找補(坪)	備註
55、55-1	466	明德路 91 號四樓	138.13	44.82	45.22	(0.40)	(0.1222)	
55、55-1	467	明德路 91 號五樓	138.01	44.82	45.18	(0.36)	(0.1103)	
55	468	民族路 11 號	120.80	44.82	39.55	5.27	1.5940	
55	469	明德路 93 號二樓	144.67	44.82	47.36	(2.54)	(0.7699)	
55	470	明德路 93 號三樓	144.67	44.82	47.36	(2.54)	(0.7699)	
55	471	明德路 93 號四樓	144.67	44.82	47.36	(2.54)	(0.7699)	
55	472	明德路 93 號五樓	144.67	44.82	47.36	(2.54)	(0.7699)	

（二）權利變換後估價條件

- 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.評估更新後各戶價格，建物選定以「1F-S1 戶」作為店面比準戶、以「4F-B 戶」作為住宅比準戶、車位選定地下二層坡道平面大車位（250cm×550cm）（編號 24 號）做為車位比準單元。
- 3.更新後區分所有建物及其土地應有部分規劃有露台，並設有約定專用，故本次評估考量露台使用效益，評估該區分所有建物及其土地應有部分合理價值。

四、估價評定方式

本案委託之三家估價機構，依更新前土地價值、更新後房地價值進行比較，其結果顯示連邦對於本案更新前、後之各項估價總值較高，宏大次之、麗業最低。

表 11-1 專業估價者查估結果比較表

項目		連邦不動產估價師聯合事務所	宏大不動產估價師聯合事務所	麗業不動產估價師聯合事務所
更新前土地價值	土地平均單價（元/坪）	1,784,688	1,755,338	1,754,945
	土地權利總價（元）	629,486,294	619,134,052	618,995,425
更新後房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)	1,010,693	1,006,399	971,750
	二樓以上平均建坪單價（元/坪）	692,801	676,760	672,016
	車位平均價格（元/個）	2,093,824	2,035,075	2,053,731
	更新後總權利價值（元）	1,976,447,702	1,930,139,167	1,916,128,921
土地所有權人應分配權利價值（元）		1,204,942,290	1,158,633,755	1,144,623,509

五、更新前後權利價值估價結果

（一）更新前估價結果

本案之估價工作由連邦、宏大、麗業等三家不動產估價公司分別進行，以更新前房地權利價值及更新後房地總價值予以評估作為權利變換估算之基準，三家估價公司評估結果之差異均在 10%範圍內。在考量所有權人權益與市場合理性的情況下，選定連邦不動產估價師聯合事務所之鑑定結果作為本案權利變換之執行依據。

更新前土地共計 11 筆，各筆土地權利價值如表 11-2 所示。土地所有權人人數共計 35 位，其所持分之土地及權利價值情形詳見表 11-3。

表 11-2 更新前各土地權利價值表

序 號	地 號	土地面積 (m ²)	土地面積 (坪)	公告現值		土地單價 (元/坪)	土地價值 (元)
				(元/m ²)	(元/坪)		
1	55	448.16	135.57	227,355	68,775	1,873,197	253,946,308
2	55-1	27.74	8.39	229,407	69,396	1,214,276	10,189,416
3	75-4	7.10	2.15	236,000	71,390	1,852,129	3,977,909
4	75-7	2.94	0.89	212,000	64,130	1,660,595	1,476,850
5	76	169.69	51.33	212,000	64,130	1,756,092	90,142,378
6	76-1	2.37	0.72	212,000	64,130	1,122,539	804,776
7	77	152.52	46.14	215,101	65,068	1,720,971	79,400,940
8	79	178.48	53.99	212,000	64,130	1,756,092	94,811,784
9	80	169.18	51.18	212,000	64,130	1,773,653	90,770,171
10	112-2	1.34	0.41	212,000	64,130	1,660,595	673,122
11	113	6.48	1.96	212,000	64,130	1,679,748	3,292,643
合計		1,166.00	352.72				629,486,294

表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表

序號	土地所有權人	地號	面積（㎡）	權利範圍	持分面積（㎡）	更新前土地權利價值（元）	更新前土地權利價值合計（元）	更新前土地權利價值比率（％）	備註
1	于精一	76	169.69	1/8	21.21	9,933,717	10,034,314	1.5940	
		76-1	2.37	1/8	0.30	100,597			
2	中華民國/財政部國 有財產署	75-4	7.10	1/1	7.10	3,977,909	5,454,759	0.8665	
		75-7	2.94	1/1	2.94	1,476,850			
3	吳俊德	76	169.69	1/4	42.42	30,329,232	30,530,426	4.8501	
		76-1	2.37	1/4	0.59	201,194			
4	吳春芳	55	448.16	1/10	44.82	35,019,939	36,038,880	5.7251	
		55-1	27.74	1/10	2.77	1,018,941			
5	吳慧瑜	76	169.69	1/8	21.21	9,933,717	10,034,314	1.5940	
		76-1	2.37	1/8	0.30	100,597			
6	呂紹渭	77	152.52	1/4	38.13	19,038,039	19,038,039	3.0244	
7	呂鳴芳	80	169.18	1/4	42.30	19,885,870	19,885,870	3.1591	
8	李柔妤	55	448.16	9/200	20.17	9,842,342	10,300,867	1.6364	
		55-1	27.74	9/200	1.25	458,525			
9	李郁瑾	55	448.16	1/10	44.82	21,495,579	22,514,520	3.5766	
		55-1	27.74	1/10	2.77	1,018,941			
10	林于來鋒	80	169.18	1/4	42.30	30,881,707	30,881,707	4.9059	
11	林界明	55	448.16	1/10	44.82	11,127,644	23,276,828	3.6977	
						11,130,243			
		55-1	27.74	1/10	2.77	1,018,941			
12	林嘉櫻	55	448.16	11/200	24.65	12,199,897	12,760,315	2.0271	
		55-1	27.74	11/200	1.53	560,418			
13	姚翔	76	169.69	1/4	42.42	19,867,434	20,068,628	3.1881	
		76-1	2.37	1/4	0.59	201,194			
14	孫宜平	79	178.48	1/4	44.62	22,301,839	22,301,839	3.5429	
15	晏海玲	113	6.48	1/1	6.48	3,292,643	3,292,643	0.5231	
16	高美美	55	448.16	1/10	44.82	22,280,095	23,299,036	3.7013	
		55-1	27.74	1/10	2.77	1,018,941			

序號	土地所有權人	地號	面積（㎡）	權利範圍	持分面積（㎡）	更新前土地權利價值（元）	更新前土地權利價值合計（元）	更新前土地權利價值比率（％）	備註
17	張中侃	77	152.52	1/4	38.13	18,831,063	18,831,063	2.9915	
18	許伯秋	80	169.18	1/4	42.30	20,108,654	20,108,654	3.1945	
19	郭欣瑤	79	178.48	14750/100000	26.33	13,264,552	13,264,552	2.1072	
20	陳志成	76	169.69	1/4	42.42	20,078,278	20,279,472	3.2216	
		76-1	2.37	1/4	0.59	201,194			
21	陳韻如	77	152.52	1/4	38.13	22,700,775	22,700,775	3.6062	
22	黃耀德	55	448.16	1/10	44.82	22,523,605	23,542,546	3.7400	
		55-1	27.74	1/10	2.77	1,018,941			
23	葉斯樑	55	448.16	1/10	44.82	41,785,545	42,804,486	6.7999	
		55-1	27.74	1/10	2.77	1,018,941			
24	趙坤偉	79	178.48	10250/100000	18.29	9,483,521	9,483,521	1.5065	
25	潘惟佳	79	178.48	1/4	44.62	27,217,588	27,890,710	4.4307	
		112-2	1.34	1/1	1.34	673,122			
26	蔡翠娟	55	448.16	1/10	44.82	21,494,206	22,513,147	3.5764	
		55-1	27.74	1/10	2.77	1,018,941			
27	鄭文敏	80	169.18	1/4	42.30	19,893,940	19,893,940	3.1603	
28	鄭朝陽	77	152.52	1/4	38.13	18,831,063	18,831,063	2.9915	
29	蕭中岳	55	448.16	1/20	22.41	11,383,559	11,893,030	1.8893	
		55-1	27.74	1/20	1.39	509,471			
30	蕭亞	55	448.16	1/20	22.41	11,383,559	11,893,030	1.8893	
		55-1	27.74	1/20	1.39	509,471			
31	蘇端淑	55	448.16	1/10	44.82	22,280,095	23,299,036	3.7013	
		55-1	27.74	1/10	2.77	1,018,941			
32	顧同慧	79	178.48	1/16	11.16	5,636,071	5,636,071	0.8953	
33	顧秀慧	79	178.48	1/16	11.16	5,636,071	5,636,071	0.8953	
34	顧尚偉	79	178.48	1/16	11.16	5,636,071	5,636,071	0.8953	
35	顧尚智	79	178.48	1/16	11.16	5,636,071	5,636,071	0.8953	
合計						629,486,294	629,486,294	100.0000	

(二) 更新後估價結果

本案更新後共規劃有 85 個分配單元(戶)(含 2 戶店面)及 67 個分配停車位，其更新後分配單元總價值為 1,836,197,702 元，停車位總價值為 140,250,000 元，更新後總價值為 1,976,447,702 元。

表 11-4 更新後各分配單元價值表

序號	分配單元代號	總產權面積合計		單價(元/坪)	分配單元價值(元)	序號	分配單元代號	總產權面積合計		單價(元/坪)	分配單元價值(元)
		(m ²)	(坪)					(m ²)	(坪)		
1	1F/2F-S1	245.94	74.40	977,427	72,720,561	24	6F-D	91.24	27.60	655,000	18,078,424
2	1F/2F-S2	235.66	71.29	825,403	58,842,967	25	6F-E	133.03	40.24	674,000	27,123,397
3	1F-B	93.99	28.43	781,000	22,204,830	26	7F-A	64.12	19.39	668,000	12,955,721
4	2F-B	133.01	40.24	611,000	24,584,391	27	7F-B	133.01	40.24	674,000	27,119,279
5	2F-C	69.72	21.09	624,000	13,159,527	28	7F-C	69.72	21.09	662,000	13,960,908
6	3F-A	64.12	19.39	624,000	12,102,351	29	7F-D	91.24	27.60	668,000	18,437,233
7	3F-B	133.01	40.24	630,000	25,348,881	30	7F-E	133.03	40.24	687,000	27,646,549
8	3F-C	69.72	21.09	636,000	13,412,595	31	8F-A	64.12	19.39	674,000	13,072,090
9	3F-D	91.24	27.60	670,202	18,98,014	32	8F-B	133.01	40.24	680,000	27,360,697
10	3F-E	133.03	40.24	687,910	27,683,151	33	8F-C	69.72	21.09	668,000	14,087,442
11	4F-A	64.12	19.39	624,000	12,102,351	34	8F-D	91.24	27.60	674,000	18,602,836
12	4F-B	133.01	40.24	630,000	25,348,881	35	8F-E	133.03	40.24	693,000	27,888,003
13	4F-C	69.72	21.09	630,000	13,286,061	36	9F-A	64.12	19.39	680,000	13,188,459
14	4F-D	91.24	27.60	636,000	17,554,012	37	9F-B	133.01	40.24	687,000	27,642,351
15	4F-E	133.03	40.24	655,000	26,358,791	38	9F-C	69.72	21.09	674,000	14,213,976
16	5F-A	64.12	19.39	643,000	12,470,852	39	9F-D	91.24	27.60	680,000	18,768,440
17	5F-B	133.01	40.24	649,000	26,113,371	40	9F-E	133.03	40.24	699,000	28,129,458
18	5F-C	69.72	21.09	643,000	13,560,218	41	10F-A	64.12	19.39	687,000	13,324,222
19	5F-D	91.24	27.60	649,000	17,912,820	42	10F-B	133.01	40.24	693,000	27,,83,769
20	5F-E	133.03	40.24	668,000	26,881,943	43	10F-C	69.72	21.09	680,000	14,340,510
21	6F-A	64.12	19.39	662,000	12,839,353	44	10F-D	91.24	27.60	687,000	18,961,645
22	6F-B	133.01	40.24	662,000	26,636,443	45	10F-E	133.03	40.24	706,000	28,411,155
23	6F-C	69.72	21.09	649,000	13,686,752	46	11F-A	64.12	19.39	693,000	13,440,591

序號	分配單元代號	總產權面積合計		單價(元/坪)	分配單元價值(元)	序號	分配單元代號	總產權面積合計		單價(元/坪)	分配單元價值(元)
		(m ²)	(坪)					(m ²)	(坪)		
47	11F-B	133.01	40.24	699,000	28,125,187	67	15F-B	133.01	40.24	725,000	29,171,331
48	11F-C	69.72	21.09	687,000	14,488,133	68	15F-C	69.72	21.09	712,000	15,015,358
49	11F-D	91.24	27.60	693,000	19,127,249	69	15F-D	91.24	27.60	718,000	19,817,265
50	11F-E	133.03	40.24	712,000	28,652,609	70	15F-E	133.03	40.24	743,000	29,900,125
51	12F-A	64.12	19.39	699,000	13,556,960	71	16F-A	56.44	17.07	725,000	12,377,402
52	12F-B	133.01	40.24	706,000	28,406,841	72	16F-B	133.01	40.24	731,000	29,412,749
53	12F-C	69.72	21.09	693,000	14,614,667	73	16F-C	69.72	21.09	718,000	15,141,892
54	12F-D	91.24	27.60	699,000	19,292,853	74	16F-D	91.24	27.60	725,000	20,010,470
55	12F-E	133.03	40.24	718,000	28,894,064	75	16F-E	133.03	40.24	750,000	30,181,822
56	13F-A	64.12	19.39	706,000	13,692,724	76	17F-A	56.44	17.07	731,000	12,479,835
57	13F-B	133.01	40.24	712,000	28,648,259	77	17F-B	133.01	40.24	737,000	29,654,167
58	13F-C	69.72	21.09	699,000	14,741,201	78	17F-C	69.72	21.09	725,000	15,289,515
59	13F-D	91.24	27.60	706,000	19,486,057	79	17F-D	91.24	27.60	731,000	20,176,073
60	13F-E	133.03	40.24	731,000	29,417,216	80	17F-E	133.03	40.24	756,000	30,423,276
61	14F-A	64.12	19.39	712,000	13,809,092	81	18F-A	56.44	17.07	737,000	12,582,269
62	14F-B	133.01	40.24	718,000	28,889,677	82	18F-B	133.01	40.24	743,000	29,895,585
63	14F-C	69.72	21.09	706,000	14,888,824	83	18F-C	69.72	21.09	731,000	15,416,049
64	14F-D	91.24	27.60	712,000	19,651,661	84	18F-D	91.24	27.60	737,000	20,341,677
65	14F-E	133.03	40.24	737,000	29,658,670	85	18F-E	133.03	40.24	762,000	30,664,731
66	15F-A	56.44	17.07	718,000	12,257,896	總計		8,605.49	2,603.16		1,836,197,702

表 11-5 更新後停車位價值表

樓層	編號	車位形式及大小	數量（個）	車位權利價值（元/個）	價值（元）	樓層	編號	車位形式及大小	數量（個）	車位權利價值（元/個）	價值(元)
B1	39	平面250*550*210	1	2,750,000	2,750,000	B3	10	平面250*550*210	1	2,400,000	2,400,000
B1	38	平面250*550*210	1	2,700,000	2,700,000	B4	9	平面230*550*210	1	2,250,000	2,250,000
B1	37	平面250*550*210	1	2,700,000	2,700,000	B4	8	平面250*550*210	1	2,300,000	2,300,000
B2	36	平面230*550*210	1	2,450,000	2,450,000	B4	7	平面250*550*210	1	2,300,000	2,300,000
B2	35	平面250*550*210	1	2,500,000	2,500,000	B4	6	平面250*550*210	1	2,300,000	2,300,000
B2	34	平面250*550*210	1	2,500,000	2,500,000	B4	5	平面250*550*210	1	2,300,000	2,300,000
B2	33	平面250*550*210	1	2,500,000	2,500,000	B4	4	平面230*550*210	1	2,250,000	2,250,000
B2	32	平面250*550*210	1	2,500,000	2,500,000	B4	3	平面250*550*210	1	2,350,000	2,350,000
B2	31	平面230*550*210	1	2,450,000	2,450,000	B4	2	平面250*550*210	1	2,350,000	2,350,000
B2	30	平面250*550*210	1	2,550,000	2,550,000	B4	1	平面250*550*210	1	2,300,000	2,300,000
B2	29	平面250*550*210	1	2,500,000	2,500,000	B4	M1	機械220*530*180	1	1,700,000	1,700,000
B2	28	平面250*550*210	1	2,550,000	2,550,000	B4	M2	機械220*530*180	1	1,700,000	1,700,000
B2	27	平面250*550*210	1	2,500,000	2,500,000	B4	M3	機械220*530*180	1	1,700,000	1,700,000
B2	26	平面250*550*210	1	2,550,000	2,550,000	B4	M4	機械220*530*180	1	1,600,000	1,600,000
B2	24	平面250*550*210	1	2,500,000	2,500,000	B4	M5	機械220*530*180	1	1,600,000	1,600,000
B2	23	平面250*550*210	1	2,500,000	2,500,000	B4	M6	機械220*530*180	1	1,600,000	1,600,000
B3	22	平面230*550*210	1	2,350,000	2,350,000	B4	M7	機械220*530*180	1	1,500,000	1,500,000
B3	21	平面250*550*210	1	2,400,000	2,400,000	B4	M8	機械220*530*180	1	1,500,000	1,500,000
B3	20	平面250*550*210	1	2,400,000	2,400,000	B4	M9	機械220*530*180	1	1,500,000	1,500,000
B3	19	平面250*550*210	1	2,400,000	2,400,000	B4	S1	機械(倉儲)220*530*160	1	1,700,000	1,700,000
B3	18	平面250*550*210	1	2,400,000	2,400,000	B4	S2	機械(倉儲)220*530*160	1	1,700,000	1,700,000
B3	17	平面250*550*210	1	2,350,000	2,350,000	B4	S3	機械(倉儲)220*530*160	1	1,700,000	1,700,000
B3	16	平面250*550*210	1	2,450,000	2,450,000	B4	S4	機械(倉儲)220*530*160	1	1,700,000	1,700,000
B3	15	平面250*550*210	1	2,450,000	2,450,000	B4	S5	機械(倉儲)220*530*160	1	1,700,000	1,700,000
B3	14	平面250*550*210	1	2,400,000	2,400,000	B4	S6	機械(倉儲)220*530*160	1	1,700,000	1,700,000
B3	13	平面250*550*210	1	2,350,000	2,350,000	B4	S7	機械(倉儲)220*530*160	1	1,700,000	1,700,000
B3	11	平面250*550*210	1	2,400,000	2,400,000	B4	S8	機械(倉儲)220*530*160	1	1,700,000	1,700,000

樓層	編號	車位形式及大小	數量（個）	車位權利價值（元/個）	價值（元）	樓層	編號	車位形式及大小	數量（個）	車位權利價值（元/個）	價值(元)
B4	S9	機械(倉儲)220*530*160	1	1,700,000	1,700,000	B4	S16	機械(倉儲)220*530*160	1	1,700,000	1,700,000
B4	S10	機械(倉儲)220*530*160	1	1,700,000	1,700,000	B4	S17	機械(倉儲)220*530*160	1	1,700,000	1,700,000
B4	S11	機械(倉儲)220*530*160	1	1,700,000	1,700,000	B4	S18	機械(倉儲)220*530*160	1	1,700,000	1,700,000
B4	S12	機械(倉儲)220*530*160	1	1,700,000	1,700,000	B4	S19	機械(倉儲)220*530*160	1	1,700,000	1,700,000
B4	S13	機械(倉儲)220*530*160	1	1,700,000	1,700,000	B4	S20	機械(倉儲)220*530*160	1	1,700,000	1,700,000
B4	S14	機械(倉儲)220*530*160	1	1,700,000	1,700,000	B4	S21	機械(倉儲)220*530*160	1	1,700,000	1,700,000
B4	S15	機械(倉儲)220*530*160	1	1,700,000	1,700,000	總計			67		140,250,000

=39.03%

拾貳、共同負擔

一、用地負擔

(一) 列入共同負擔之公共設施用地項目及面積

本權利變換範圍無都市更新條例第 51 條所定須列入共同負擔之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等 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

本權利變換範圍內土地所有權人無須負擔任何公共設施用地。

(四) 平均公共設施用地負擔比率

本權利變換範圍內土地所有權人無須負擔任何公共設施用地，故無公共設施用地負擔比率。

二、費用負擔

(一) 費用負擔總額

本案執行之共同負擔費用包括重建費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及容積移轉費用等，總計為 771,505,412 元，其費用全部由實施者負擔，而土地所有權人依都市更新條例第 51 條規定，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

(二) 更新後總價值

本案更新後總價值，包括房地及停車位，銷售總額為 1,976,447,702 元。
更新後總價值扣除由實施者支付之共同負擔費用後，土地所有權人更新後可分配之土地及建築物總價值為 1,204,942,290 元。

(三) 平均費用負擔比率

平均費用負擔比率 = 共同負擔費用 / 更新後總價值
= 771,505,412 / 1,976,447,702

三、土地所有權人平均共同負擔比率

土地所有權人平均共同負擔比率 = 平均公共設施用地負擔比率 + 平均費用負擔比率
= 0% + 39.03%
= 39.03%

四、土地所有權人共同負擔額度

本案共同負擔費用共計 771,505,412 元，依各土地所有權人之權利價值比率各自負擔費用負擔，如表 12-1 所示。

表 12-1 費用共同負擔表

編號	土地所有權人	權利價值（元）	權利價值比率（％）	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	于精一	10,250,786	1.6284%		12,563,477	12,563,477
2	中華民國 管理者：財政部國有財產署	5,454,759	0.8665%		6,685,413	6,685,413
3	吳俊德	29,235,702	4.6444%		35,831,602	35,831,602
4	吳春芳	34,789,279	5.5266%		42,638,128	42,638,128
5	吳慧瑜	10,250,786	1.6284%		12,563,477	12,563,477
6	呂紹渭	19,038,368	3.0244%		23,333,636	23,333,636
7	呂鳴芳	20,302,759	3.2253%		24,883,288	24,883,288
8	李柔妤	10,480,211	1.6649%		12,844,663	12,844,663
9	李郁瑾	22,883,391	3.6352%		28,046,139	28,046,139
10	林于來鋒	29,632,423	4.7074%		36,317,828	36,317,828
11	林界明	23,673,720	3.7608%		29,014,775	29,014,775
12	林嘉櫻	12,983,046	2.0625%		15,912,166	15,912,166
13	姚翔	20,501,570	3.2569%		25,126,953	25,126,953
14	孫宜平	22,316,720	3.5452%		27,351,621	27,351,621
15	晏海玲	3,292,643	0.5231%		4,035,500	4,035,500
16	高美美	23,717,707	3.7678%		29,068,686	29,068,686
17	張中侃	18,839,836	2.9929%		23,090,313	23,090,313
18	許伯秋	20,522,628	3.2602%		25,152,761	25,152,761
19	郭欣瑤	13,267,470	2.1077%		16,260,759	16,260,759
20	陳志成	20,708,310	3.2897%		25,380,335	25,380,335
21	陳韻如	22,682,900	3.6034%		27,800,415	27,800,415
22	黃耀德	23,955,665	3.8056%		29,360,330	29,360,330
23	葉斯樺	40,859,087	6.4909%		50,077,352	50,077,352
24	趙坤偉	9,477,363	1.5056%		11,615,562	11,615,562
25	潘惟佳	27,874,037	4.4281%		34,162,730	34,162,730
26	蔡翠娟	22,882,284	3.6351%		28,044,782	28,044,782
27	鄭文敏	20,312,361	3.2268%		24,895,056	24,895,056
28	鄭朝陽	18,839,836	2.9929%		23,090,313	23,090,313
29	蕭中岳	12,096,812	1.9217%		14,825,987	14,825,987
30	蕭亞	12,096,812	1.9217%		14,825,987	14,825,987
31	蘇端淑	23,717,707	3.7678%		29,068,686	29,068,686
32	顧同慧	5,637,329	0.8955%		6,909,173	6,909,173
33	顧秀慧	5,637,329	0.8955%		6,909,173	6,909,173
34	顧尚偉	5,637,329	0.8955%		6,909,173	6,909,173
35	顧尚智	5,637,329	0.8955%		6,909,173	6,909,173
合計		629,486,294	100.0000%		771,505,412	771,505,412

拾參、更新後分配面積及位置

一、更新後供分配之土地

本案更新前共計有新北市新店區明德段 55、55-1、75-4、75-7、76、76-1、77、79、80、112-2 及 113 地號等 11 筆土地，總面積為 1,166 m²，土地使用分區為第四種住宅區及道路用地。更新後，地籍仍維持原地號。

本案更新後土地計採共同持分方式，各戶持分比例詳表 13-1 更新後土地及建築物分配面積表。

二、更新後供分配之建築物及其土地應有部份

本案預計興建地上 18 層之集合住宅，RC 構造，戶數共為 85 戶。地下室開挖至地下 4 層，除必要樓電梯間、機電設備外，其餘皆為汽機車停車位使用，其可供分配方式可分為以下二部分說明。

(一) 折價抵付共同負擔

本案共同負擔費用，由土地所有權人以更新後土地及建築物折價抵付予實施者。

(二) 土地所有權人及權利變換關係人申請分配

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

表 13-1 更新後土地及建築物分配面積表

分配單元 代號	土地應有部份		建物面積				
	總面積 (㎡)	權利範圍	主建物 (㎡)	附屬建物 (㎡)	共用部分 (㎡)	其他 (露臺/㎡)	合計 (㎡)
1FL-S1	15.66	1343/100000	77.94	-	37.69	-	115.63
1FL-S2	15.18	1302/100000	75.51	-	36.52	-	112.03
1FL-B	12.73	1092/100000	63.36	-	30.63	-	93.99
2FL-S1	17.65	1514/100000	75.68	12.16	42.47	-	130.31
2FL-S2	16.76	1437/100000	77.66	5.67	40.31	-	123.63
2FL-B	18.03	1546/100000	85.08	4.57	43.37	-	133.01
2FL-C	9.44	810/100000	43.72	3.27	22.72	-	69.72
3FL-A	8.69	745/100000	39.61	3.61	20.90	-	64.12
3FL-B	18.03	1546/1000000	85.08	4.57	43.37	-	133.01
3FL-C	9.44	810/100000	43.72	3.27	22.72	-	69.72
3FL-D	12.36	1060/100000	57.76	3.75	29.73	11.58	91.24
3FL-E	18.03	1546/100000	84.99	4.68	43.37	15.62	133.03
4FL-A	8.69	745/100000	39.61	3.61	20.90	-	64.12
4FL-B	18.03	1546/1000000	85.08	4.57	43.37	-	133.01
4FL-C	9.44	810/100000	43.72	3.27	22.72	-	69.72
4FL-D	12.36	1060/100000	57.76	3.75	29.73	-	91.24
4FL-E	18.03	1546/100000	84.99	4.68	43.37	-	133.03
5FL-A	8.69	745/100000	39.61	3.61	20.90	-	64.12
5FL-B	18.03	1546/1000000	85.08	4.57	43.37	-	133.01
5FL-C	9.44	810/100000	43.72	3.27	22.72	-	69.72
5FL-D	12.36	1060/100000	57.76	3.75	29.73	-	91.24
5FL-E	18.03	1546/100000	84.99	4.68	43.37	-	133.03
6FL-A	8.69	745/100000	39.61	3.61	20.90	-	64.12
6FL-B	18.03	1546/1000000	85.08	4.57	43.37	-	133.01
6FL-C	9.44	810/100000	43.72	3.27	22.72	-	69.72
6FL-D	12.36	1060/100000	57.76	3.75	29.73	-	91.24
6FL-E	18.03	1546/100000	84.99	4.68	43.37	-	133.03
7FL-A	8.69	745/100000	39.61	3.61	20.90	-	64.12
7FL-B	18.03	1546/1000000	85.08	4.57	43.37	-	133.01
7FL-C	9.44	810/100000	43.72	3.27	22.72	-	69.72
7FL-D	12.36	1060/100000	57.76	3.75	29.73	-	91.24
7FL-E	18.03	1546/100000	84.99	4.68	43.37	-	133.03

分配單元 代號	土地應有部份		建物面積				
	總面積 (㎡)	權利範圍	主建物 (㎡)	附屬建物 (㎡)	共用部分 (㎡)	其他 (露臺/㎡)	合計 (㎡)
8FL-A	8.69	745/100000	39.61	3.61	20.90	-	64.12
8FL-B	18.03	1546/1000000	85.08	4.57	43.37	-	133.01
8FL-C	9.44	810/100000	43.72	3.27	22.72	-	69.72
8FL-D	12.36	1060/100000	57.76	3.75	29.73	-	91.24
8FL-E	18.03	1546/100000	84.99	4.68	43.37	-	133.03
9FL-A	8.69	745/100000	39.61	3.61	20.90	-	64.12
9FL-B	18.03	1546/1000000	85.08	4.57	43.37	-	133.01
9FL-C	9.44	810/100000	43.72	3.27	22.72	-	69.72
9FL-D	12.36	1060/100000	57.76	3.75	29.73	-	91.24
9FL-E	18.03	1546/100000	84.99	4.68	43.37	-	133.03
10FL-A	8.69	745/100000	39.61	3.61	20.90	-	64.12
10FL-B	18.03	1546/1000000	85.08	4.57	43.37	-	133.01
10FL-C	9.44	810/100000	43.72	3.27	22.72	-	69.72
10FL-D	12.36	1060/100000	57.76	3.75	29.73	-	91.24
10FL-E	18.03	1546/100000	84.99	4.68	43.37	-	133.03
11FL-A	8.69	745/100000	39.61	3.61	20.90	-	64.12
11FL-B	18.03	1546/1000000	85.08	4.57	43.37	-	133.01
11FL-C	9.44	810/100000	43.72	3.27	22.72	-	69.72
11FL-D	12.36	1060/100000	57.76	3.75	29.73	-	91.24
11FL-E	18.03	1546/100000	84.99	4.68	43.37	-	133.03
12FL-A	8.69	745/100000	39.61	3.61	20.90	-	64.12
12FL-B	18.03	1546/1000000	85.08	4.57	43.37	-	133.01
12FL-C	9.44	810/100000	43.72	3.27	22.72	-	69.72
12FL-D	12.36	1060/100000	57.76	3.75	29.73	-	91.24
12FL-E	18.03	1546/100000	84.99	4.68	43.37	-	133.03
13FL-A	8.69	745/100000	39.61	3.61	20.90	-	64.12
13FL-B	18.03	1546/1000000	85.08	4.57	43.37	-	133.01
13FL-C	9.44	810/100000	43.72	3.27	22.72	-	69.72
13FL-D	12.36	1060/100000	57.76	3.75	29.73	-	91.24
13FL-E	18.03	1546/100000	84.99	4.68	43.37	-	133.03
14FL-A	8.69	745/100000	39.61	3.61	20.90	-	64.12
14FL-B	18.03	1546/1000000	85.08	4.57	43.37	-	133.01
14FL-C	9.44	810/100000	43.72	3.27	22.72	-	69.72
14FL-D	12.36	1060/100000	57.76	3.75	29.73	-	91.24

分配單元 代號	土地應有部份		建物面積				
	總面積 (㎡)	權利範圍	主建物 (㎡)	附屬建物 (㎡)	共用部分 (㎡)	其他 (露臺/㎡)	合計 (㎡)
14FL-E	18.03	1546/100000	84.99	4.68	43.37	-	133.03
15FL-A	7.65	656/100000	34.67	3.36	18.40	-	56.44
15FL-B	18.03	1546/1000000	85.08	4.57	43.37	-	133.01
15FL-C	9.44	810/100000	43.72	3.27	22.72	-	69.72
15FL-D	12.36	1060/100000	57.76	3.75	29.73	-	91.24
15FL-E	18.03	1546/100000	84.99	4.68	43.37	-	133.03
16FL-A	7.65	656/100000	34.67	3.36	18.40	-	56.44
16FL-B	18.03	1546/1000000	85.08	4.57	43.37	-	133.01
16FL-C	9.44	810/100000	43.72	3.27	22.72	-	69.72
16FL-D	12.36	1060/100000	57.76	3.75	29.73	-	91.24
16FL-E	18.03	1546/100000	84.99	4.68	43.37	-	133.03
17FL-A	7.65	656/100000	34.67	3.36	18.40	-	56.44
17FL-B	18.03	1546/1000000	85.08	4.57	43.37	-	133.01
17FL-C	9.44	810/100000	43.72	3.27	22.72	-	69.72
17FL-D	12.36	1060/100000	57.76	3.75	29.73	-	91.24
17FL-E	18.03	1546/100000	84.99	4.68	43.37	-	133.03
18FL-A	7.65	656/100000	34.67	3.36	18.40	-	56.44
18FL-B	18.03	1546/1000000	85.08	4.57	43.37	-	133.01
18FL-C	9.44	810/100000	43.72	3.27	22.72	-	69.72
18FL-D	12.36	1060/100000	57.76	3.75	29.73	-	91.24
18FL-E	18.03	1546/100000	84.99	4.68	43.37	-	133.03
總計	1166.00	100000/100000	5457.93	342.56	2805.00		8605.9

表 13-2 更新後車位分配面積表

樓層	車位編號	車位屬性	大小 (㎡)	規格 (公分)	車位價值 (元)	土地持分
B1	39	平面	20.37	250*550*210	2,750,000	196/10000
B1	38	平面	20.37	250*550*210	2,700,000	196/10000
B1	37	平面	20.37	250*550*210	2,700,000	196/10000
B2	36	平面	18.74	230*550*210	2,450,000	181/10000
B2	35	平面	20.37	250*550*210	2,500,000	196/10000
B2	34	平面	20.37	250*550*210	2,500,000	196/10000
B2	33	平面	20.37	250*550*210	2,500,000	196/10000
B2	32	平面	20.37	250*550*210	2,500,000	196/10000
B2	31	平面	18.74	230*550*210	2,450,000	181/10000
B2	30	平面	20.37	250*550*210	2,550,000	196/10000
B2	29	平面	20.37	250*550*210	2,500,000	196/10000
B2	28	平面	20.37	250*550*210	2,550,000	196/10000
B2	27	平面	20.37	250*550*210	2,500,000	196/10000
B2	26	平面	20.37	250*550*210	2,550,000	196/10000
B2	24	平面	20.37	250*550*210	2,500,000	196/10000
B2	23	平面	20.37	250*550*210	2,500,000	196/10000
B3	22	平面	18.74	230*550*210	2,350,000	181/10000
B3	21	平面	20.37	250*550*210	2,400,000	196/10000
B3	20	平面	20.37	250*550*210	2,400,000	196/10000
B3	19	平面	20.37	250*550*210	2,400,000	196/10000
B3	18	平面	20.37	250*550*210	2,400,000	196/10000
B3	17	平面	18.74	230*550*210	2,350,000	181/10000
B3	16	平面	20.37	250*550*210	2,450,000	196/10000
B3	15	平面	20.37	250*550*210	2,450,000	196/10000
B3	14	平面	20.37	250*550*210	2,400,000	196/10000
B3	13	平面	20.37	250*550*210	2,350,000	196/10000
B3	11	平面	20.37	250*550*210	2,400,000	196/10000
B3	10	平面	20.37	250*550*210	2,400,000	196/10000
B4	9	平面	18.74	230*550*210	2,250,000	181/10000
B4	8	平面	20.37	250*550*210	2,300,000	196/10000
B4	7	平面	20.37	250*550*210	2,300,000	196/10000
B4	6	平面	20.37	250*550*210	2,300,000	196/10000
B4	5	平面	20.37	250*550*210	2,300,000	196/10000
B4	4	平面	18.74	230*550*210	2,250,000	181/10000

樓層	車位編號	車位屬性	大小（㎡）	規格（公分）	車位價值（元）	土地持分
B4	3	平面	20.37	250*550*210	2,350,000	196/10000
B4	2	平面	20.37	250*550*210	2,350,000	196/10000
B4	1	平面	20.37	250*550*210	2,300,000	196/10000
B4	M1	機械	4.84	220*530*180	1,700,000	103/10000
B4	M2	機械	4.84	220*530*180	1,700,000	103/10000
B4	M3	機械	4.84	220*530*180	1,700,000	103/10000
B4	M4	機械	4.84	220*530*180	1,600,000	103/10000
B4	M5	機械	4.84	220*530*180	1,600,000	103/10000
B4	M6	機械	4.84	220*530*180	1,600,000	103/10000
B4	M7	機械	4.84	220*530*180	1,500,000	103/10000
B4	M8	機械	4.84	220*530*180	1,500,000	103/10000
B4	M9	機械	4.84	220*530*180	1,500,000	103/10000
B4	S1	機械（倉儲）	2.59	220*530*160	1,700,000	91/10000
B4	S2	機械（倉儲）	2.59	220*530*160	1,700,000	91/10000
B4	S3	機械（倉儲）	2.59	220*530*160	1,700,000	91/10000
B4	S4	機械（倉儲）	2.59	220*530*160	1,700,000	91/10000
B4	S5	機械（倉儲）	2.59	220*530*160	1,700,000	91/10000
B4	S6	機械（倉儲）	2.59	220*530*160	1,700,000	91/10000
B4	S7	機械（倉儲）	2.59	220*530*160	1,700,000	91/10000
B4	S8	機械（倉儲）	2.59	220*530*160	1,700,000	91/10000
B4	S9	機械（倉儲）	2.59	220*530*160	1,700,000	91/10000
B4	S10	機械（倉儲）	2.59	220*530*160	1,700,000	91/10000
B4	S11	機械（倉儲）	2.59	220*530*160	1,700,000	91/10000
B4	S12	機械（倉儲）	2.59	220*530*160	1,700,000	91/10000
B4	S13	機械（倉儲）	2.59	220*530*160	1,700,000	91/10000
B4	S14	機械（倉儲）	2.59	220*530*160	1,700,000	91/10000
B4	S15	機械（倉儲）	2.59	220*530*160	1,700,000	91/10000
B4	S16	機械（倉儲）	2.59	220*530*160	1,700,000	91/10000
B4	S17	機械（倉儲）	2.59	220*530*160	1,700,000	91/10000
B4	S18	機械（倉儲）	2.59	220*530*160	1,700,000	91/10000
B4	S19	機械（倉儲）	2.59	220*530*160	1,700,000	91/10000
B4	S20	機械（倉儲）	2.59	220*530*160	1,700,000	91/10000
B4	S21	機械（倉儲）	2.59	220*530*160	1,700,000	91/10000
總計					140,250,000	10000/10000

18F	單元編號	A	B	C	D	E
	產權面積（坪）	17.07	40.24	21.09	27.60	40.24
	每坪單價（元）	737,000	743,000	731,000	737,000	762,000
	該戶總價（元）	12,582,269	29,895,585	15,416,049	20,341,677	30,664,731
17F	單元編號	A	B	C	D	E
	產權面積（坪）	17.07	40.24	21.09	27.60	40.24
	每坪單價（元）	731,000	737,000	725,000	731,000	756,000
	該戶總價（元）	12,479,835	29,654,167	15,289,515	20,176,073	30,423,276
16F	單元編號	A	B	C	D	E
	產權面積（坪）	17.07	40.24	21.09	27.60	40.24
	每坪單價（元）	725,000	731,000	718,000	725,000	750,000
	該戶總價（元）	12,377,402	29,412,749	15,141,892	20,010,470	30,181,822
15F	單元編號	A	B	C	D	E
	產權面積（坪）	17.07	40.24	21.09	27.60	40.24
	每坪單價（元）	718,000	725,000	712,000	718,000	743,000
	該戶總價（元）	12,257,896	29,171,331	15,015,358	19,817,265	29,900,125
14F	單元編號	A	B	C	D	E
	產權面積（坪）	19.39	40.24	21.09	27.60	40.24
	每坪單價（元）	712,000	718,000	706,000	712,000	737,000
	該戶總價（元）	13,809,092	28,889,677	14,888,824	19,651,661	29,658,670
13F	單元編號	A	B	C	D	E
	產權面積（坪）	19.39	40.24	21.09	27.60	40.24
	每坪單價（元）	706,000	712,000	699,000	706,000	731,000
	該戶總價（元）	13,692,724	28,648,259	14,741,201	9,486,057	29,417,216
12F	單元編號	A	B	C	D	E
	產權面積（坪）	19.39	40.24	21.09	27.60	40.24
	每坪單價（元）	699,000	706,000	693,000	699,000	718,000
	該戶總價（元）	13,556,960	28,406,841	4,614,667	19,292,853	28,894,064
11F	單元編號	A	B	C	D	E
	產權面積（坪）	19.39	40.24	21.09	27.60	40.24
	每坪單價（元）	693,000	699,000	687,000	693,000	712,000
	該戶總價（元）	13,440,591	28,125,187	14,488,133	19,127,249	28,652,609
10F	單元編號	A	B	C	D	E
	產權面積（坪）	19.39	40.24	21.09	27.60	40.24
	每坪單價（元）	687,000	693,000	680,000	687,000	706,000
	該戶總價（元）	13,324,222	27,883,769	14,340,510	18,961,645	28,411,155
9F	單元編號	A	B	C	D	E
	產權面積（坪）	19.39	40.24	21.09	27.60	40.24
	每坪單價（元）	680,000	687,000	674,000	680,000	699,000
	該戶總價（元）	13,188,459	27,642,351	14,213,976	18,768,440	28,129,458
8F	單元編號	A	B	C	D	E
	產權面積（坪）	19.39	40.24	21.09	27.60	40.24
	每坪單價（元）	674,000	680,000	668,000	674,000	693,000
	該戶總價（元）	13,072,090	27,360,697	14,087,442	18,602,836	27,888,003
7F	單元編號	A	B	C	D	E
	產權面積（坪）	19.39	40.24	21.09	27.60	40.24
	每坪單價（元）	668,000	674,000	662,000	668,000	687,000
	該戶總價（元）	12,955,721	27,119,279	13,960,908	18,437,233	27,646,549
6F	單元編號	A	B	C	D	E
	產權面積（坪）	19.39	40.24	21.09	27.60	40.24
	每坪單價（元）	662,000	662,000	649,000	655,000	674,000
	該戶總價（元）	12,839,353	26,636,443	13,686,752	18,078,424	27,123,397
5F	單元編號	A	B	C	D	E
	產權面積（坪）	19.39	40.24	21.09	27.60	40.24
	每坪單價（元）	643,000	649,000	643,000	649,000	668,000
	該戶總價（元）	12,470,852	26,113,371	13,560,218	17,912,820	26,881,943
4F	單元編號	A	B	C	D	E
	產權面積（坪）	19.39	40.24	21.09	27.60	40.24
	每坪單價（元）	624,000	630,000	630,000	636,000	655,000
	該戶總價（元）	12,102,351	25,348,881	13,286,061	17,554,012	26,358,791
3F	單元編號	A	B	C	D	E
	產權面積（坪）	19.39	40.24	21.09	27.60	40.24
	每坪單價（元）	624,000	630,000	636,000	670,202	687,910
	該戶總價（元）	12,102,351	25,348,881	13,412,595	18,498,014	27,683,151
2F	單元編號		B	C	S1	S2
	產權面積（坪）		40.24	21.09	39.42	37.40
	每坪單價（元）		611,000	624,000	780,000	660,000
	該戶總價（元）		24,584,391	13,159,527	30,745,967	24,683,247
1F	單元編號		B		S1	S2
	產權面積（坪）		28.43		34.98	33.89
	每坪單價（元）		781,000		1,200,000	1,008,000
	該戶總價（元）		22,204,830		41,974,594	34,159,720

圖 13-1 更新後建築物分配單元及位置對照圖

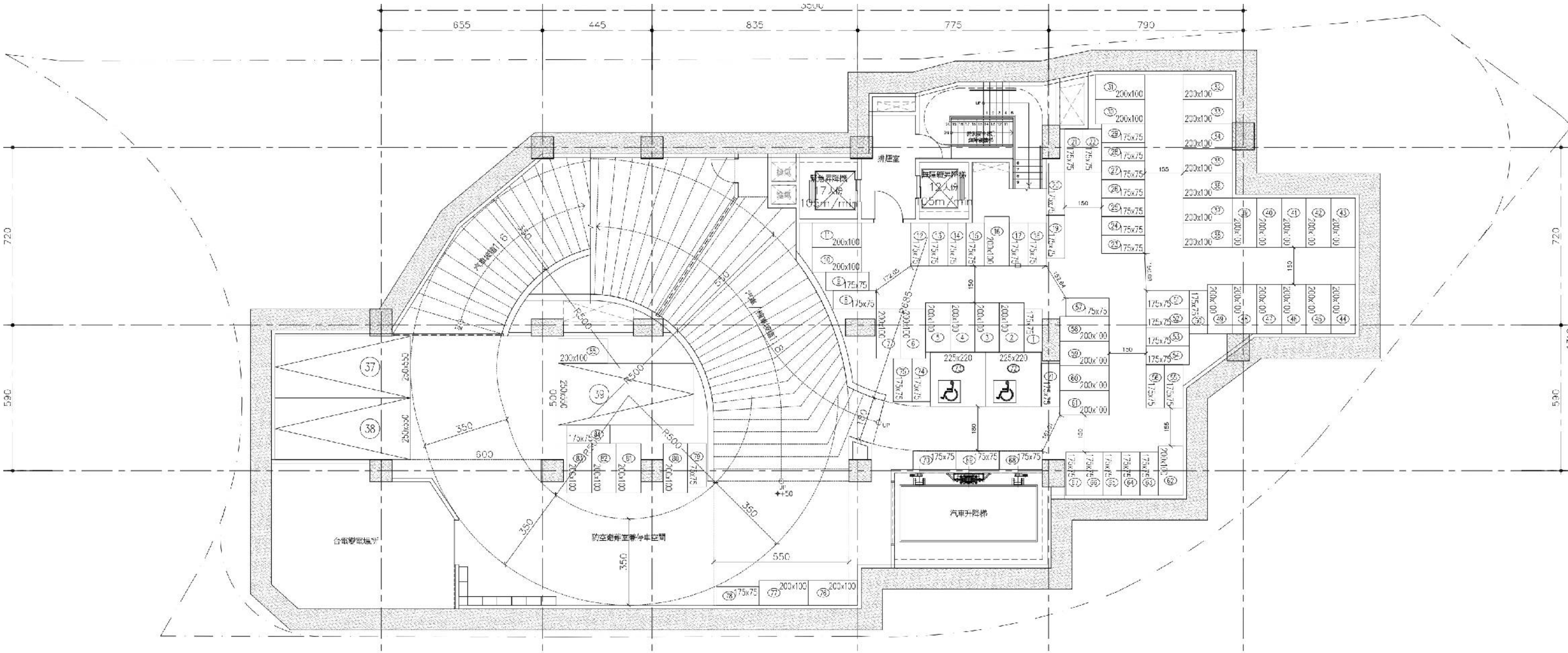


圖 13-2 更新後停車位分配單元及位置對照圖

拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式

一、申請分配位置通知

實施者於 111 年 6 月 30 日以明德更字號第 1110630002 號函，以雙掛號方式發出權利變換意願調查及申請分配通知，請各土地所有權人於 111 年 7 月 17 日至 111 年 8 月 16 日內，就分配位置（詳圖 13-1 更新後建築物分配單元及位置對照圖及 13-2 更新後停車位分配單元及位置對照圖）提出申請。

（一）於申請分配期限內提出申請者

本案共計 30 位土地所有權人或權利變換關係人於規定期限內提出申請。

（二）未於申請分配期限內提出申請者

本案共計 19 位土地所有權人或權利變換關係人未於規定期限內提出申請或雖提出分配位置之申請，惟與其他權利關係人位置重複，依「都市更新權利變換實施辦法」第 17 條規定，實施者於 111 年 8 月 18 日以明德更字第 1110818001 號函，以雙掛號方式發出通知本案於 111 年 8 月 27 日辦理公開抽籤。

二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果

（一）抽籤時間

本案於 111 年 8 月 27 日（星期六）下午二時辦理公開抽籤。

（二）抽籤地點

新北市新店區中興路三段 219 號（天下一家社教服務中心）202 教室。

（三）辦理依據

依都市更新權利變換實施辦法第 17 條規定辦理。

（四）抽籤事由

第一階段，已於 111 年 7 月 17 日至 111 年 8 月 16 日期間，申請分配停車位，但同一停車位有二人以上申請分配者：地下二層車位編號 26：蘇端淑、蕭亞；地下二層車位編號 28：鄭朝陽、吳春芳。

第二階段，已於 111 年 7 月 17 日至 111 年 8 月 16 日期間，依本案選配原則申請分配單元，但同一分配單元有二人以上申請分配者：3F-B：鄭朝陽、孫宜平；3F-C：鄭朝陽、孫宜平；4F-D：顧尚偉、顧秀慧（合併分配）、鄭文敏；5F-D：顧尚智，顧同慧（合併分配）、鄭文敏；7F-D：蔡翠娟、張中侃；10F-D：吳慧瑜、蕭中岳；12F-D：于精一、林界明。

第三階段，已於 111 年 7 月 17 日至 111 年 8 月 16 日期間：

- 1.有提出申請分配車位/單元，但同一分配車位/單元有二人以上申請分配，且於第一/第二階段未抽到而再申請分配者：地下二層車位編號 26：蘇端淑；地下二層車位編號 28：鄭朝陽；3F-B：孫宜平；3F-C：鄭朝陽；4F-B：鄭文敏；5F-D：鄭文敏；7F-D：蔡翠娟；10F-D：吳慧瑜；12F-D：林界明。
- 2.未申請分配且完成報到者：無。

第四階段（本階段均由律師代抽），於 111 年 7 月 17 日至 111 年 8 月 16 日期間：

- 1.有提出申請分配車位/單元，但同一分配車位/單元有二人以上申請分配且未完成報到者：無。
- 2.未申請且未完成報到者：吳俊德、呂鳴芳、陳志成。
- 3.已完成報到，但在前述階段抽籤程序中，以任何形式表明放棄再申請分配及再抽籤者：無。
- 4.前述階段經由律師代為抽籤，未抽到者：無。

（五）抽籤程序

第一階段：依停車位編號，自小到大，自平面→機械平面→機械倉儲。
（例：B4-5→B3-14→B2-35→B4-M7→B4-S16）

第二階段：自一樓起，低樓層往高樓層，單元編號由 A→E 順序。

（例：3F-C→10F-B→10F-E→15F-D）

第三階段：就剩餘未分配車位/單元現場開放再申請分配，若同一車位/單元有二人以上申請分配者，依第一/第二階段順序辦理。

第四階段：先抽名字，依其可分配權利價值，再抽對應之分配單元。

於第一至三階段申請同一分配車位/單元者，依報到號碼牌次序（由小至大），決定正式抽籤順序；未完成報到由律師代抽者，由完成報到者先抽。

(六) 抽籤結果

表 14-1 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第一階段 地下二層車位編號 26

序號	抽籤原因	權利人	抽籤結果	通知情形
1	■同一位置有二人以上申請分配 □未於規定期限內提出申請者	蘇端淑	未中籤	□雙掛號，已收件未回覆 □雙掛號，無法送達： ■其他：雙掛號寄出，已收到回執
2	■同一位置有二人以上申請分配 □未於規定期限內提出申請者	蕭亞	B2-26	■雙掛號，已收件未回覆 □雙掛號，無法送達： □其他：雙掛號寄出，已收到回執

表 14-2 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第一階段 地下二層車位編號 28

序號	抽籤原因	權利人	抽籤結果	通知情形
1	■同一位置有二人以上申請分配 □未於規定期限內提出申請者	鄭朝陽	未中籤	□雙掛號，已收件未回覆 □雙掛號，無法送達： ■其他：雙掛號寄出，已收到回執
2	■同一位置有二人以上申請分配 □未於規定期限內提出申請者	吳春芳	B2-28	□雙掛號，已收件未回覆 □雙掛號，無法送達： ■其他：雙掛號寄出，已收到回執

表 14-3 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第二階段 分配單元 3F-B

序號	抽籤原因	權利人	抽籤結果	通知情形
1	■同一位置有二人以上申請分配 □未於規定期限內提出申請者	鄭朝陽	未中籤	□雙掛號，已收件未回覆 □雙掛號，無法送達： ■其他：雙掛號寄出，已收到回執
2	■同一位置有二人以上申請分配 □未於規定期限內提出申請者	孫宜平	3F-B	□雙掛號，已收件未回覆 □雙掛號，無法送達： ■其他：雙掛號寄出，已收到回執

表 14-4 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第二階段 分配單元 3F-C

序號	抽籤原因	權利人	抽籤結果	通知情形
1	■同一位置有二人以上申請分配 □未於規定期限內提出申請者	鄭朝陽	3F-C	□雙掛號，已收件未回覆 □雙掛號，無法送達： ■其他：雙掛號寄出，已收到回執
2	■同一位置有二人以上申請分配 □未於規定期限內提出申請者	孫宜平	未中籤	□雙掛號，已收件未回覆 □雙掛號，無法送達： ■其他：雙掛號寄出，已收到回執

表 14-5 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第二階段 分配單元 4F-D

序號	抽籤原因	權利人	抽籤結果	通知情形
1	■同一位置有二人以上申請分配 □未於規定期限內提出申請者	顧尚偉	4F-D	□雙掛號，已收件未回覆 □雙掛號，無法送達： ■其他：雙掛號寄出，已收到回執
2	■同一位置有二人以上申請分配 □未於規定期限內提出申請者	顧秀慧	4F-D	□雙掛號，已收件未回覆 □雙掛號，無法送達： ■其他：雙掛號寄出，已收到回執
3	■同一位置有二人以上申請分配 □未於規定期限內提出申請者	鄭文敏	未中籤	□雙掛號，已收件未回覆 □雙掛號，無法送達： ■其他：雙掛號寄出，已收到回執

表 14-6 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第二階段 分配單元 5F-D

序號	抽籤原因	權利人	抽籤結果	通知情形
1	■同一位置有二人以上申請分配 □未於規定期限內提出申請者	顧尚智	5F-D	□雙掛號，已收件未回覆 □雙掛號，無法送達： ■其他：雙掛號寄出，已收到回執
2	■同一位置有二人以上申請分配 □未於規定期限內提出申請者	顧同慧	5F-D	□雙掛號，已收件未回覆 □雙掛號，無法送達： ■其他：雙掛號寄出，已收到回執
3	■同一位置有二人以上申請分配 □未於規定期限內提出申請者	鄭文敏	未中籤	□雙掛號，已收件未回覆 □雙掛號，無法送達： ■其他：雙掛號寄出，已收到回執

表 14-7 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第二階段 分配單元 7F-D

序號	抽籤原因	權利人	抽籤結果	通知情形
1	■同一位置有二人以上申請分配 □未於規定期限內提出申請者	蔡翠娟	未中籤	□雙掛號，已收件未回覆 □雙掛號，無法送達： ■其他：雙掛號寄出，已收到回執
2	■同一位置有二人以上申請分配 □未於規定期限內提出申請者	張中侃	7F-D	□雙掛號，已收件未回覆 □雙掛號，無法送達： ■其他：雙掛號寄出，已收到回執

表 14-8 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第二階段 分配單元 10F-D

序號	抽籤原因	權利人	抽籤結果	通知情形
1	■同一位置有二人以上申請分配 □未於規定期限內提出申請者	蕭中岳	10F-D	■雙掛號，已收件未回覆 □雙掛號，無法送達： □其他：雙掛號寄出，已收到回執
2	■同一位置有二人以上申請分配 □未於規定期限內提出申請者	吳慧瑜	未中籤	□雙掛號，已收件未回覆 □雙掛號，無法送達： ■其他：雙掛號寄出，已收到回執

表 14-9 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第二階段 分配單元 12F-D

序號	抽籤原因	權利人	抽籤結果	通知情形
1	■同一位置有二人以上申請分配 □未於規定期限內提出申請者	林界明	未中籤	□雙掛號，已收件未回覆 □雙掛號，無法送達： ■其他：雙掛號寄出，已收到回執
2	■同一位置有二人以上申請分配 □未於規定期限內提出申請者	于精一	12F-D	□雙掛號，已收件未回覆 □雙掛號，無法送達： ■其他：雙掛號寄出，已收到回執

表 14-10 第二階段抽籤未中籤者作業紀錄處理情形

序號	權利人	重新選配方式	選配車位/單元	選配結果
1	蘇端淑	權利人自行選擇尚未申請分配之車位	B2-23	未與他人選配結果重複，確認所選汽車停車位
2	鄭朝陽	權利人自行選擇尚未申請分配之車位	B1-38	未與他人選配結果重複，確認所選汽車停車位
		權利人自行選擇尚未申請分配之單元	4F-B	同一位置有二人以上申請分配，需進行抽籤
3	孫宜平	權利人自行選擇尚未申請分配之單元	3F-A	未與他人選配結果重複，確認所選住宅單元
4	鄭文敏	權利人自行選擇尚未申請分配之單元	4F-A、4F-B	未與他人選配結果重複，確認所選住宅單元（4F-A） 同一位置有二人以上申請分配，需進行抽籤（4F-B）
5	蔡翠娟	權利人自行選擇尚未申請分配之單元	7F-A	未與他人選配結果重複，確認所選住宅單元
6	吳慧瑜	權利人自行選擇尚未申請分配之單元	12F-C	未與他人選配結果重複，確認所選住宅單元
7	林界明	權利人自行選擇尚未申請分配之單元	11F-B	未與他人選配結果重複，確認所選住宅單元

表 14-11 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第三階段 分配單元 4F-B

序號	抽籤原因	權利人	抽籤結果	通知情形
1	■同一位置有二人以上申請分配 □未於規定期限內提出申請者	鄭朝陽	未中籤	□雙掛號，已收件未回覆 □雙掛號，無法送達： ■其他：雙掛號寄出，已收到回執
2	■同一位置有二人以上申請分配 □未於規定期限內提出申請者	鄭文敏	4F-B	□雙掛號，已收件未回覆 □雙掛號，無法送達： ■其他：雙掛號寄出，已收到回執

表 14-12 第三階段抽籤未中籤者作業紀錄處理情形

序號	權利人	重新選配方式	選配單元	選配結果
1	鄭朝陽	權利人自行選擇尚未申請分配之單元	2F-C	未與他人選配結果重複，確認所選住宅單元

表 14-13 第四階段代為抽籤作業紀錄處理情形

序號	權利人	選配方式	分配車位	分配單元	選配結果
1	吳俊德	未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式辦理	B4-S14	14F-E、12F-A	由律師代抽，確認所選汽車車位及住宅單元
2	呂鳴芳	未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式辦理	B4-M4	13F-A、14F-A	由律師代抽，確認所選汽車車位及住宅單元
3	陳志成	未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式辦理	B4-S5	11F-E	由律師代抽，確認所選汽車車位及住宅單元

拾伍、不參與分配名冊

一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者

(一) 最小分配單元價值

依據新北市都市更新審議原則第 19 條第 1 項規定之最小面積單元基準，係指室內樓地板面積 46 m²另加計附屬建物及共有部分×2 樓以上平均單價。又本案 1、2 樓均因所有權人提議而規劃有住宅單元，故以本案估價基準日（111 年 8 月 1 日）之住宅平均建坪單價（元/坪）進行以下估算：

$$=46\text{ m}^2 \div [1-32.6\% (\text{本案平均公共設施比例})] \times 693,952\text{ 元} (\text{住宅平均單價})$$
$$=46\text{ m}^2 \div 67.4\% \times 0.3025 \times 693,952\text{ 元}$$
$$=68.25 \times 209,920\text{ 元} =156,569,322\text{ 元}$$

(二) 最小設計單元面積

本案之最小設計單元為 15F~18F 的 A 單元，產權面積為 56.44 m²，其中包含主建物面積 34.67 m²（約 10.48 坪），附屬建物面積及共用部分面積為 21.77 m²；但因樓層價值調整，本案設計單元價值最小者為 3F 及 4F 的 A 單元，產權面積為 64.12 m²，其中包含主建物面積 39.61 m²（約 11.98 坪），附屬建物面積及共用部分面積為 24.51 m²，單元價值均為 12,102,351 元。

(三) 不能參與權利變換者

本案計畫範圍內有 75-4、75-7 地號 2 筆國有土地，面積合計 10.04 m²，依財政部國有財產署北區分署於 111 年 7 月 7 日台財產北改字第 11100206530 號函敘明，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 5 點規定，該分署得於本案事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 46 條第 3 項第 3 款規定讓售實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點第 1 項規定略以，於實施者繳價承購前，該分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房地。又因此 2 筆國有土地經估價後之應分配權利價值未達最小分配面積，且經該分署表示因受政府歲出預算限制，難以補繳差額價金方式參與選配，爰依都市更新條例第 52 條等相關規定領取現金補償。

又 113 地號之私有土地，面積 6.8 m²，所有權人為晏海玲，經估價後之權值亦小於最小分配單元面積與價值，不能參與權利變換。惟土地權人表明欲取得本案範圍內更新後建物之意願，須待後續與實施者進行協議。

二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者

本案無表達不願參與權利變換分配者。

三、現金補償之計算與發放

(一) 現金補償金額計算

依據都市更新權利變換實施辦法第 9 條規定之現金補償數額，以依都市更新條例第 50 條第 1 項規定評定之權利變換前權利價值依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算。

表 15-1 不參與分配之土地所有權人名冊

序號	姓名	不願	不能	現金補償額度（元）	備註
1	中華民國/財政部國有財產署		✓	5,454,759	
2	晏海玲		✓	3,292,643	
合計				8,787,402	

(二) 實際發放金額

依上表估價評定之權利變換前權利價值金額發放，惟實際金額依審議結果為準。

(三) 補償費用發放時間

依據都市更新權利變換實施辦法第 10 條規定，權利變換範圍內土地所有權人及合法建築物所有權人於權利變換後未受土地及建築物分配或不願參與分配者，其應領之補償金由實施者於權利變換計畫核定發布實施之日起 2 個月內，通知受補償人或代管機關於受通知之日起 30 日內領取。又依都市更新條例第 52 條第 4 項規定，逾期不領取者，依法提存之。因本案實施者為都市更新會，相關資金之籌措須待權利變換計畫核定後，始可依核定之

計畫進行融資，爰本辦法第 10 條第 3 項及第 25 條第 3 項規定，不受同條第 2 項 30 日內領取期限之限制，實際發放時間依融資情況調整之。

拾陸、土地、建築物及權利金分配清冊

一、申請分配結果

本案土地所有權人及權利變換關係人之應分配權利價值及分配結果，詳表 16-1 土地及建築物分配清冊（土地所有權人及權利變換關係人）。

二、實施者分配結果

除前開土地所有權人及權利變換關係人之分配單元外，其餘單元均分配予實施者，詳表 16-2 土地及建築物分配清冊（實施者）。

表 16-1 土地及建築物分配清冊（土地所有權人及權利變換關係人）

序號	更新前			更新後													
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比率	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		備註
						單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計(元) B		繳	領	
1	于精一	10,034,314	1.62844%	于精一	19,621,723	12F-D	19,292,853	1/1	19,292,853	B3-11	1/1	2,400,000	2,400,000	21,692,853	2,071,130		
2	吳俊德	30,530,426	4.64437%	吳俊德	55,962,034	14F-E	29,658,670	1/1	29,658,670	B4-S14	1/1	1,700,000	1,700,000	44,915,630	-	11,046,405	
						12F-A	13,556,960										
3	吳春芳	36,038,880	5.52661%	吳春芳	66,592,512	S2	58,842,967	1/1	58,842,967	B2-28	1/1	2,550,000	2,550,000	75,079,719	-	8,487,207	
						6F-C	13,686,752	1/1	13,686,752	-	-	-	-	-			
4	吳慧瑜	10,034,314	1.62844%	吳慧瑜	19,621,723	12F-C	14,614,667	1/1	14,614,667	-	-	-	-	14,614,667		5,007,056	
5	呂紹渭	19,038,039	3.02443%	呂紹渭	36,442,628	8F-C	14,087,442	1/1	14,087,442	B2-36	1/1	2,450,000	2,450,000	36,547,912		105,284	
						16F-D	20,010,470	1/1	20,010,470	-	-	-	-				
6	呂鳴芳	19,885,870	3.22529%	呂鳴芳	38,862,884	13F-A	13,692,724	1/1	13,692,724	B4-M4	1/1	1,600,000	1,600,000	29,101,816	-	9,761,068	
						14F-A	13,809,092	1/1	13,809,092								
7	李柔妤	10,300,867	1.66488%	李柔妤	20,060,881	17F-D	20,176,073	1/1	20,176,073	B2-29	1/1	2,500,000	2,500,000	22,676,073	2,615,192		
8	李郁瑾	22,514,520	3.63525%	李郁瑾	43,802,646	15F-D	19,817,265	1/1	19,817,265	B2-34	1/1	2,500,000	2,500,000	22,317,265		21,485,381	
9	林于來鋒	30,881,707	4.70740%	林于來鋒	56,721,425	1F-B	22,204,830	1/1	22,204,830	B3-15	1/1	2,450,000	2,450,000	54,554,955	-	2,166,470	
						15F-E	29,900,125	1/1	29,900,125								
10	林界明	23,276,828	3.76080%	林界明	45,315,469	11F-D	19,127,249	1/1	19,127,249	B3-21	1/1	2,400,000	2,400,000	52,002,436	6,686,967		
						11F-B	28,125,187	1/1	28,125,187	B3-22	1/1	2,350,000	2,350,000				
11	林嘉櫻	12,760,315	2.06248%	林嘉櫻	24,851,726	5F-B	26,113,371	1/1	26,113,371	B4-9	1/1	2,250,000	2,250,000	28,363,371	3,511,645		
12	姚翔	20,068,628	3.25687%	姚翔	39,243,442	13F-C	14,741,201	1/1	14,741,201	B2-32	1/1	2,500,000	2,500,000	36,727,258		2,516,184	
						13F-D	19,486,057	1/1	19,486,057								
13	孫宜平	22,301,839	3.54523%	孫宜平	42,717,943	3F-A	12,102,351	1/1	12,102,351	B1-39	1/1	2,750,000	2,750,000	40,201,232	-	2,516,711	
						3F-B	25,348,881	1/1	25,348,881								

序號	更新前			更新後													
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比率	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		備註
						單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計(元) B		繳	領	
14	高美美	23,299,036	3.76779%	高美美	45,399,667	9F-D	18,768,440	1/1	18,768,440	B3-19	1/1	2,400,000	2,400,000	49,579,595	4,179,928		
						10F-E	28,411,155	1/1	28,411,155								
15	張中侃	18,831,063	2.99289%	張中侃	36,062,604	6F-D	18,078,424	1/1	18,078,424	B3-20	1/1	2,400,000	2,400,000	38,915,657	2,853,053	-	
						7F-D	18,437,233	1/1	18,437,233								
16	許伯秋	20,108,654	3.26022%	許伯秋	39,283,750	10F-B	27,883,769	1/1	27,883,769	B2-33	1/1	2,500,000	2,500,000	30,383,769		8,899,981	
17	郭欣瑤	13,264,552	2.10767%	郭欣瑤	25,396,162	14F-D	19,651,661	1/1	19,651,661	B3-13	1/1	2,350,000	2,350,000	22,001,661		3,394,501	
18	陳志成	20,279,472	3.28972%	陳志成	39,639,177	11F-E	28,652,609	1/1	28,652,609	B4-S5	1/1	1,700,000	1,700,000	30,352,609		9,286,568	
19	陳韻如	22,700,775	3.60340%	陳韻如	43,418,873	9F-B	27,642,351	1/1	27,642,351	B2-27	1/1	2,500,000	2,500,000	30,142,351		13,276,522	
20	黃耀德	23,542,546	3.80559%	黃耀德	45,855,158	15F-B	29,171,331	1/1	29,171,331	B2-30	1/1	2,550,000	2,550,000	46,736,689	881,530	-	
						15F-C	15,015,358	1/1	15,015,358								
21	葉斯樑	42,804,486	6.49086%	葉斯樑	78,211,142	S1	72,720,561	1/1	72,720,561	B3-14	1/1	2,400,000	2,400,000	75,120,561		3,090,581	
22	趙坤偉	9,483,521	1.50557%	趙坤偉	18,141,262	3F-D	18,498,014	1/1	18,498,014	B2-24	1/1	2,500,000	2,500,000	20,998,014	2,856,752		
23	潘惟佳	27,890,710	4.42806%	潘惟佳	53,355,579	18F-A	12,582,269	1/1	12,582,269	B2-35	1/1	2,500,000	2,500,000	50,839,995	-	2,515,584	
						18F-C	15,416,049	1/1	15,416,049								
						18F-D	20,341,677	1/1	20,341,677								
24	蔡翠娟	22,513,147	3.63507%	蔡翠娟	43,800,527	7F-B	27,119,279	1/1	27,119,279	B3-16	1/1	2,450,000	2,450,000	42,525,000	-	1,275,527	
						7F-A	12,955,721	1/1	12,955,721								
25	鄭文敏	19,893,940	3.22682%	鄭文敏	38,881,264	4F-A	12,102,351	1/1	12,102,351	B4-3	1/1	2,350,000	2,350,000	39,801,232	919,968		
						4F-B	25,348,881	1/1	25,348,881								
26	鄭朝陽	18,831,063	2.99289%	鄭朝陽	36,062,604	2F-B	24,584,391	1/1	24,584,391	B1-38	1/1	2,700,000	2,700,000	40,696,986	4,634,382		
						3F-C	13,412,595	1/1	13,412,595								
27	蕭中岳	11,893,030	1.92170%	蕭中岳	23,155,326	10F-D	18,961,645	1/1	18,961,645	-	-	-	-	22,597,309		558,017	
						7F-E	27,646,549	1204/10000	3,328,644	B2-26	1204/10000	2,550,000	307,020				
28	蕭亞	11,893,030	1.92170%	蕭亞	23,155,326	7F-E	27,646,549	8796/10000	24,317,905	B2-26	8796/10000	2,550,000	2,242,980	26,560,885	3,405,558		
29	蘇端淑	23,299,036	3.76779%	蘇端淑	45,399,667	8F-D	18,602,836	1/1	46,490,839	B2-23	1/1	2,500,000	2,500,000	48,990,839	3,591,172		
						8F-E	27,888,003	1/1	27,888,003								
30	顧同慧	5,636,071	0.89554%	顧同慧	10,790,793	5F-D	17,912,820	1/2	8,956,410	-	-	-	-	8,956,410		1,834,383	
31	顧尚智	5,636,071	0.89554%	顧尚智	10,790,793	5F-D	17,912,820	1/2	8,956,410	-	-	-	-	8,956,410		1,834,383	
32	顧秀慧	5,636,071	0.89554%	顧秀慧	10,790,793	4F-D	17,554,012	1/2	8,777,006	-	-	-	-	8,777,006		2,013,787	
33	顧尚偉	5,636,071	0.89554%	顧尚偉	10,790,793	4F-D	17,554,012	1/2	8,777,006	-	-	-	-	8,777,006		2,013,787	
小計		620,738,892	98.61039%		1,188,198,296				1,063,755,171	-	-		66,750,000	1,130,505,171	38,207,278	95,900,403	

序號	更新前			更新後													
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比率	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		備註
						單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計(元) B		繳	領	
															(元)	(元)	
以下為領取權利金																	
34	中華民國/財政部國有財產署	5,454,759	0.86654%	中華民國/財政部國有財產署	10,441,323												經協議領取權利金
35	晏海玲	3,292,643	0.52307%	晏海玲	6,302,671												經協議領取權利金
小計		8,747,402	1.38961%		16,743,994												
合計		629,486,294	100%		1,204,942,290				1,063,755,171				66,750,000	1,130,505,171	38,207,278	95,900,403	

註：表內共同持有部分之預計繳納差額價金=共同持有土地所有權人之應分配權利價值-實質分配權利價值計算之。

表 16-2 土地及建築物分配清冊（實施者）

序 號	更新後													
	實施者名稱	應分配權利 價值(元)	分配單元								實分配權利價值 (元)C=A+B	預計繳納差額價金		備註
			建築物				停車位					繳 (元)	領 (元)	
			單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計(元) B				
1	新北市新店 區明德段 55 地號等 11 筆 土地都市更 新會	771,505,412	2F-C	13,159,527	1/1	13,159,527	B1-37	1/1	2,700,000	2,700,000	873,826,300	102,320,888	0	
			3F-E	27,683,151	1/1	27,683,151	B2-31	1/1	2,450,000	2,450,000				
			4F-C	13,286,061	1/1	13,286,061	B3-18	1/1	2,400,000	2,400,000				
			4F-E	26,358,791	1/1	26,358,791	B3-17	1/1	2,350,000	2,350,000				
			5F-A	12,470,852	1/1	12,470,852	B3-10	1/1	2,400,000	2,400,000				
			5F-C	13,560,218	1/1	13,560,218	B4-8	1/1	2,300,000	2,300,000				
			5F-E	26,881,943	1/1	26,881,943	B4-7	1/1	2,300,000	2,300,000				
			6F-A	12,839,353	1/1	12,839,353	B4-6	1/1	2,300,000	2,300,000				
			6F-B	26,636,443	1/1	26,636,443	B4-5	1/1	2,300,000	2,300,000				
			6F-E	27,123,397	1/1	27,123,397	B4-4	1/1	2,250,000	2,250,000				
			7F-C	13,960,908	1/1	13,960,908	B4-2	1/1	2,350,000	2,350,000				
			8F-A	13,072,090	1/1	13,072,090	B4-1	1/1	2,300,000	2,300,000				
			8F-B	27,360,697	1/1	27,360,697	B4-M1	1/1	1,700,000	1,700,000				
			9F-A	13,188,459	1/1	13,188,459	B4-M2	1/1	1,700,000	1,700,000				
			9F-C	14,213,976	1/1	14,213,976	B4-M3	1/1	1,700,000	1,700,000				
			9F-E	28,129,458	1/1	28,129,458	B4-M5	1/1	1,600,000	1,600,000				
			10F-A	13,324,222	1/1	13,324,222	B4-M6	1/1	1,600,000	1,600,000				
			10F-B	27,883,769	1/1	27,883,769	B4-M7	1/1	1,500,000	1,500,000				
			10F-C	14,340,510	1/1	14,340,510	B4-M8	1/1	1,500,000	1,500,000				
			11F-A	13,440,591	1/1	13,440,591	B4-M9	1/1	1,500,000	1,500,000				
			11F-C	14,488,133	1/1	14,488,133	B4-S1	1/1	1,700,000	1,700,000				
			12F-B	28,406,841	1/1	28,406,841	B4-S2	1/1	1,700,000	1,700,000				
			12F-E	28,894,064	1/1	28,894,064	B4-S3	1/1	1,700,000	1,700,000				
			13F-B	28,648,259	1/1	28,648,259	B4-S4	1/1	1,700,000	1,700,000				
			13F-E	29,417,216	1/1	29,417,216	B4-S6	1/1	1,700,000	1,700,000				
			14F-B	28,889,677	1/1	28,889,677	B4-S7	1/1	1,700,000	1,700,000				
			14F-C	14,888,824	1/1	14,888,824	B4-S8	1/1	1,700,000	1,700,000				
			15F-A	12,257,896	1/1	12,257,896	B4-S9	1/1	1,700,000	1,700,000				
			16F-A	12,377,402	1/1	12,377,402	B4-S10	1/1	1,700,000	1,700,000				
			16F-B	29,412,749	1/1	29,412,749	B4-S11	1/1	1,700,000	1,700,000				

序 號	更新後													
	實施者名稱	應分配權利 價值(元)	分配單元								實分配權利價值 (元)C=A+B	預計繳納差額價金		備註
			建築物				停車位					繳	領	
			單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計(元) B		(元)	(元)	
			16F-C	15,141,892	1/1	15,141,892	B4-S12	1/1	1,700,000	1,700,000				
			16F-E	30,181,822	1/1	30,181,822	B4-S13	1/1	1,700,000	1,700,000				
			17F-A	12,479,835	1/1	12,479,835	B4-S15	1/1	1,700,000	1,700,000				
			17F-B	29,654,167	1/1	29,654,167	B4-S16	1/1	1,700,000	1,700,000				
			17F-C	15,289,515	1/1	15,289,515	B4-S17	1/1	1,700,000	1,700,000				
			17F-E	30,423,276	1/1	30,423,276	B4-S18	1/1	1,700,000	1,700,000				
			18F-B	29,895,585	1/1	29,895,585	B4-S19	1/1	1,700,000	1,700,000				
			18F-E	30,664,731	1/1	30,664,731	B4-S20	1/1	1,700,000	1,700,000				
合 計		771,505,412		800,326,300		800,326,300			73,500,000	73,500,000	873,826,300	102,320,888		

一、地籍測量及建物測量

表 17-1 地籍整理計畫表

序號	更新前地號	面積 (m ²)	分區	更新後合併暫編地號	面積 (m ²)
1	55	448.16	第四種住宅區	55	448.16
2	55-1	27.74	道路用地	55-1	27.74
3	75-4	7.10	第四種住宅區	75-4	7.10
4	75-7	2.94	第四種住宅區	75-7	2.94
5	76	169.69	第四種住宅區	76	169.69
6	76-1	2.37	道路用地	76-1	2.37
7	77	152.52	第四種住宅區	77	152.52
8	79	178.48	第四種住宅區	79	178.48
9	80	169.18	第四種住宅區	80	169.18
10	112-2	1.34	第四種住宅區	112-2	1.34
11	113	6.48	第四種住宅區	113	6.48
合計		1,166.00	-	-	

二、土地、建物、權利金及他項權利登記

(一) 土地及建物登記清冊

(二) 他項權利登記清冊

（三）限制登記清冊

本案更新前土地及建物無限制登記內容。

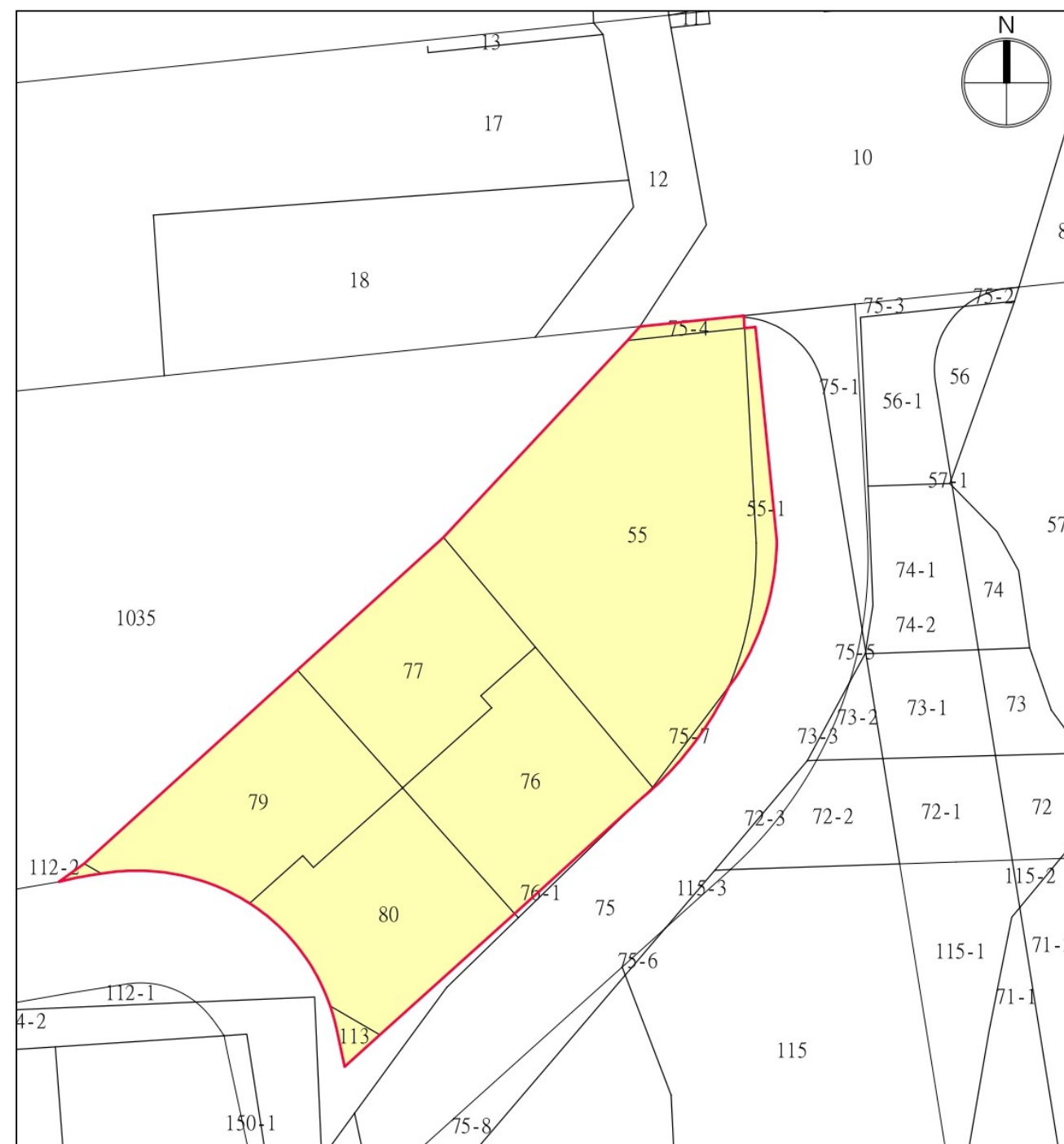


圖 17-1 權利變換後更新單元地籍套繪圖

表 17-2 土地登記清冊表

序 號	土地更新前原載情形									土地更新後變動情形							他項權利、 限制登記情形	備註
	標示部					所有權部				標示部				所有權部				
	行政區	段	小段	地號	面積（m ² ）	登記 次序	所有權人 （管理者/受託人）	權利 範圍	其他 登記 事項	段	小段	地號	面積 （m ² ）	所有權人 （管理者/受託人）	權利範圍	其他 登記事 項		
1	新店	明德	-	55	448.16	6	葉斯樺	1/10	-	明德	-	A	1166.00	葉斯樺	2857/100000		抵押權	
2	新店	明德	-	55-1	27.74	6	葉斯樺	1/10	-									
3	新店	明德	-	55	448.16	10	蘇端淑	1/10		明德	-	A	1166.00	蘇端淑	2606/100000			
4	新店	明德	-	55-1	27.74	10	蘇端淑	1/10										
5	新店	明德	-	55	448.16	11	高美美	1/10		明德	-	A	1166.00	高美美	2606/100000		最高限額抵押權	
6	新店	明德	-	55-1	27.74	11	高美美	1/10										
7	新店	明德	-	55	448.16	14	黃耀德	1/10		明德	-	A	1166.00	黃耀德	2356/100000		最高限額抵押權	
8	新店	明德	-	55-1	27.74	14	黃耀德	1/10										
9	新店	明德	-	55	448.16	15	蔡翠娟	1/10		明德	-	A	1166.00	蔡翠娟	2291/100000		最高限額抵押權	
10	新店	明德	-	55-1	27.74	15	蔡翠娟	1/10										
11	新店	明德	-	55	448.16	19	李郁瑾	1/10		明德	-	A	1166.00	李郁瑾	1060/100000		抵押權	
12	新店	明德	-	55-1	27.74	19	李郁瑾	1/10										
13	新店	明德	-	55	448.16	20	吳春芳	1/10		明德	-	A	1166.00	吳春芳	3549/100000		最高限額抵押權、 最高限額抵押權	
14	新店	明德	-	55-1	27.74	20	吳春芳	1/10										
15	新店	明德	-	55	448.16	22	林界明	1/10		明德	-	A	1166.00	林界明	2606/100000		最高限額抵押權	
16	新店	明德	-	55-1	27.74	22	林界明	1/10										
17	新店	明德	-	55	448.16	25	林嘉櫻	11/200		明德	-	A	1166.00	林嘉櫻	1546/100000		最高限額抵押權	
18	新店	明德	-	55-1	27.74	25	林嘉櫻	11/200										
19	新店	明德	-	55	448.16	26	李柔妤	9/200		明德	-	A	1166.00	李柔妤	1060/100000		最高限額抵押權	
20	新店	明德	-	55-1	27.74	26	李柔妤	9/200										
21	新店	明德	-	55	448.16	27	蕭亞	1/20		明德	-	A	1166.00	蕭亞	13598616 /1000000000		最高限額抵押權	
22	新店	明德	-	55-1	27.74	27	蕭亞	1/20										
23	新店	明德	-	55	448.16	28	蕭中岳	1/20		明德	-	A	1166.00	蕭中岳	12461384 /1000000000		最高限額抵押權	
24	新店	明德	-	55-1	27.74	28	蕭中岳	1/20										
25	新店	明德	-	76	169.69	3	姚翔	1/4		明德	-	A	1166.00	姚翔	1870/100000		最高限額抵押權	
26	新店	明德	-	76-1	2.37	3	姚翔	1/4										
27	新店	明德	-	76	169.69	5	陳志成	1/4		明德	-	A	1166.00	陳志成	1546/100000			
28	新店	明德	-	76-1	2.37	5	陳志成	1/4										
29	新店	明德	-	76	169.69	6	吳俊德	1/4		明德	-	A	1166.00	吳俊德	2291/100000		抵押權	
30	新店	明德	-	76-1	2.37	6	吳俊德	1/4										

擬訂新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新權利變換計畫案

序 號	土地更新前原載情形									土地更新後變動情形							他項權利、 限制登記情形	備註
	標示部					所有權部				標示部				所有權部				
	行政區	段	小段	地號	面積（m ² ）	登記 次序	所有權人 （管理者/受託人）	權利 範圍	其他 登記 事項	段	小段	地號	面積 （m ² ）	所有權人 （管理者/受託人）	權利範圍	其他 登記事 項		
31	新店	明德	-	76	169.69	7	吳慧瑜	1/8		明德	-	A	1166.00	吳慧瑜	810/100000			
32	新店	明德	-	76-1	2.37	7	吳慧瑜	1/8										
33	新店	明德	-	76	169.69	8	于精一	1/8										
34	新店	明德	-	76-1	2.37	8	于精一	1/8										
35	新店	明德	-	77	152.52	4	呂紹渭	1/4		明德	-	A	1166	呂紹渭	1870/100000		最高限額抵押權	
36	新店	明德	-	77	152.52	6	陳韻如	1/4		明德	-	A	1166	陳韻如	1546/100000		最高限額抵押權、 最高限額抵押權	
37	新店	明德	-	77	152.52	8	鄭朝陽	1/4		明德	-	A	1166	鄭朝陽	2356/100000			
38	新店	明德	-	77	152.52	11	張中侃	1/4		明德	-	A	1166	張中侃	2120/100000		最高限額抵押權	
39	新店	明德	-	79	178.48	8	孫宜平	1/4		明德	-	A	1166	孫宜平	2291/100000			
40	新店	明德	-	79	178.48	9	顧尚智	1/16		明德	-	A	1166	顧尚智	530/100000			
41	新店	明德	-	79	178.48	10	顧尚偉	1/16		明德	-	A	1166	顧尚偉	530/100000			
42	新店	明德	-	79	178.48	11	顧秀慧	1/16		明德	-	A	1166	顧秀慧	530/100000			
43	新店	明德	-	79	178.48	12	顧同慧	1/16		明德	-	A	1166	顧同慧	530/100000			
44	新店	明德	-	79	178.48	19	潘惟佳	1/4		明德	-	A	1166.00	潘惟佳	2526/100000			
45	新店	明德	-	112-2	1.34	4	潘惟佳	1/1										
46	新店	明德	-	79	178.48	20	趙坤偉	10250/100000		明德	-	A	1166	趙坤偉	1060/100000		最高限額抵押權	
47	新店	明德	-	79	178.48	21	郭欣瑤	14750/100000		明德	-	A	1166	郭欣瑤	1060/100000		最高限額抵押權、 最高限額抵押權	
48	新店	明德	-	80	169.18	1	許伯秋	1/4		明德	-	A	1166	許伯秋	1546/100000			
49	新店	明德	-	80	169.18	2	鄭文敏	1/4		明德	-	A	1166	鄭文敏	2291/100000			
50	新店	明德	-	80	169.18	9	林于來鋒	1/4		明德	-	A	1166	林于來鋒	2638/100000		最高限額抵押權	
51	新店	明德	-	80	169.18	11	呂鳴芳	1/4		明德	-	A	1166	呂鳴芳	1490/100000			
52										明德	-	A	1166	更新會	42366/100000			
以下為領取權利金																		
53	新店區	明德	-	113	6.48	8	晏海玲	1/1										領取 權利金
54	新店區	明德	-	75-4	7.10	1	中華民國/ 財政部國有財產署	1/1										領取 權利金
55	新店區	明德	-	75-7	2.94	1	中華民國/ 財政部國有財產署	1/1										領取 權利金
合計															100000/100000			

表 17-3 建物登記清冊表

更新後變動情形																
項目		標示部									所有權部			他項權利、 限制登記情形	備註	
序 號	分配單元 編號/門牌	建物坐落			層 次	層 次 面 積 (㎡)	附屬建物面積 (㎡)		共用部分面積 (㎡)			所有權人 (管理者/受託人)	權 利 範 圍			其他 登記 事項
		權 利 種 類	地 號	分擔基地 權利範圍			雨 遮	陽 台	共有部分 (1) 權利範圍	共有部分 (2) 權利範 圍	車 位 編 號					
1	1F-S1	所有權	A	2857/100000	1 層	77.94		0.00	285771/10000000	196/10000	B3-14	葉斯堉	1/1		抵押權	
					2 層	75.68		12.16								
2	1F-S2	所有權	A	2739/100000	1 層	75.51		0.00	273900/10000000	196/10000	B2-28	吳春芳	1/1		最高限額抵押權、 最高限額抵押權	
					2 層	77.66		5.67								
3	1F-B	所有權	A	1092/100000	1 層	63.36		0.00	109200/10000000	196/10000	B3-15	林于來鋒	1/1		最高限額抵押權	
4	2F-B	所有權	A	1546/100000	2 層	85.08		4.57	154600/10000000	196/10000	B1-38	鄭朝陽	1/1			
5	2F-C	所有權	A	810/100000	2 層	43.72		3.27	81000/10000000			新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會	1/1			
6	3F-A	所有權	A	745/100000	3 層	39.61		3.61	74499/10000000			孫宜平	1/1			
7	3F-B	所有權	A	1546/100000	3 層	85.08		4.57	154599/10000000	196/10000	B1-39	孫宜平	1/1			
8	3F-C	所有權	A	810/100000	3 層	43.72		3.27	80999/10000000			鄭朝陽	1/1			
9	3F-D	所有權	A	1060/100000	3 層	57.76		3.75	105999/10000000	196/10000	B2-24	趙坤偉	1/1		最高限額抵押權	
10	3F-E	所有權	A	1546/100000	3 層	84.99		4.68	154599/10000000			新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會	1/1			
11	4F-A	所有權	A	745/100000	4 層	39.61		3.61	74499/10000000			鄭文敏	1/1			
12	4F-B	所有權	A	1546/100000	4 層	85.08		4.57	154599/10000000	196/10000	B4-3	鄭文敏	1/1			
13	4F-C	所有權	A	810/100000	4 層	43.72		3.27	80999/10000000			新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會	1/1			
14	4F-D	所有權	A	1060/100000	4 層	57.76		3.75	105999/10000000			顧秀慧	1/2			
												顧尚偉	1/2			
16	4F-E	所有權	A	1546/100000	4 層	84.99		4.68	154599/10000000			新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會	1/1			
17	5F-A	所有權	A	745/100000	5 層	39.61		3.61	74499/10000000			新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會	1/1			
18	5F-B	所有權	A	1546/100000	5 層	85.08		4.57	154599/10000000	181/10000	B4-9	林嘉櫻	1/1		最高限額抵押權	
19	5F-C	所有權	A	810/100000	5 層	43.72		3.27	80999/10000000			新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會	1/1			

更新後變動情形																
項目		標示部										所有權部			他項權利、 限制登記情形	備註
序 號	分配單元 編號/門牌	建物坐落			層次	層次面積 (㎡)	附屬建物面積 (㎡)		共用部分面積 (㎡)			所有權人 (管理者/受託人)	權利 範圍	其他 登記 事項		
		權利 種類	地 號	分擔基地 權利範圍			雨遮	陽台	共有部分 (1) 權利範圍	共有部分 (2) 權利範圍	車位 編號					
20	5F-D	所有權	A	1060/100000	5 層	57.76		3.75	105999/10000000			顧同慧	1/2			
												顧尚智	1/2			
21	5F-E	所有權	A	1546/100000	5 層	84.99		4.68	154599/10000000			新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會	1/1			
22	6F-A	所有權	A	745/100000	6 層	39.61		3.61	74499/10000000			新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會	1/1			
23	6F-B	所有權	A	1546/100000	6 層	85.08		4.57	154599/10000000			新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會	1/1			
24	6F-C	所有權	A	810/100000	6 層	43.72		3.27	80999/10000000			吳春芳	1/1		最高限額抵押權、 最高限額抵押權	
25	6F-D	所有權	A	1060/100000	6 層	57.76		3.75	105999/10000000			張中侃	1/1		最高限額抵押權	
26	6F-E	所有權	A	1546/100000	6 層	84.99		4.68	154599/10000000			新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會	1/1			
27	7F-A	所有權	A	745/100000	7 層	39.61		3.61	74499/10000000			蔡翠娟	1/1		最高限額抵押權	
28	7F-B	所有權	A	1546/100000	7 層	85.08		4.57	154599/10000000	196/10000	B3-16	蔡翠娟	1/1		最高限額抵押權	
29	7F-C	所有權	A	810/100000	7 層	43.72		3.27	80999/10000000			新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會	1/1			
30	7F-D	所有權	A	1060/100000	7 層	57.76		3.75	105999/10000000	196/10000	B3-20	張中侃	1/1		最高限額抵押權	
31	7F-E	所有權	A	1546/100000	7 層	84.99		4.68	154599/10000000	196/10000	B2-26	蕭中岳	1204/10000		最高限額抵押權	
												蕭亞	8796/10000			
32	8F-A	所有權	A	745/100000	8 層	39.61		3.61	74499/10000000			新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會	1/1			
33	8F-B	所有權	A	1546/100000	8 層	85.08		4.57	154599/10000000			新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會	1/1			
34	8F-C	所有權	A	810/100000	8 層	43.72		3.27	80999/10000000	181/10000	B2-36	呂紹渭	1/1		最高限額抵押權	
35	8F-D	所有權	A	1060/100000	8 層	57.76		3.75	105999/10000000			蘇端淑	1/1			
36	8F-E	所有權	A	1546/100000	8 層	84.99		4.68	154599/10000000	196/10000	B2-23	蘇端淑	1/1			
37	9F-A	所有權	A	745/100000	9 層	39.61		3.61	74499/10000000			新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會	1/1			
38	9F-B	所有權	A	1546/100000	9 層	85.08		4.57	154599/10000000	196/10000	B2-27	陳韻如	1/1		最高限額抵押權、 最高限額抵押權	

更新後變動情形																
項目		標示部										所有權部			他項權利、 限制登記情形	備註
序 號	分配單元 編號/門牌	建物坐落			層 次	層 次 面 積 (㎡)	附屬建物面積 (㎡)		共用部分面積 (㎡)			所有權人 (管理者/受託人)	權 利 範 圍	其他 登記 事項		
		權 利 種 類	地 號	分擔基地 權利範圍			雨 遮	陽 台	共有部分 (1) 權利範圍	共有部分 (2) 權利範 圍	車 位 編 號					
39	9F-C	所有權	A	810/100000	9 層	43.72		3.27	80999/10000000			新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會	1/1			
40	9F-D	所有權	A	1060/100000	9 層	57.76		3.75	105999/10000000			高美美	1/1		最高限額抵押權	
41	9F-E	所有權	A	1546/100000	9 層	84.99		4.68	154599/10000000			新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會	1/1			
42	10F-A	所有權	A	745/100000	10 層	39.61		3.61	74499/10000000			新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會	1/1			
43	10F-B	所有權	A	1546/100000	10 層	85.08		4.57	154599/10000000	196/10000	B2-33	許伯秋	1/1			
44	10F-C	所有權	A	810/100000	10 層	43.72		3.27	80999/10000000			新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會	1/1			
45	10F-D	所有權	A	1060/100000	10 層	57.76		3.75	105999/10000000			蕭中岳	1/1		最高限額抵押權	
46	10F-E	所有權	A	1546/100000	10 層	84.99		4.68	154599/10000000	196/10000	B3-19	高美美	1/1		最高限額抵押權	
47	11F-A	所有權	A	745/100000	11 層	39.61		3.61	74499/10000000			新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會	1/1			
48	11F-B	所有權	A	1546/100000	11 層	85.08		4.57	154599/10000000	181/10000	B3-22	林界明	1/1		最高限額抵押權	
49	11F-C	所有權	A	810/100000	11 層	43.72		3.27	80999/10000000			新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會	1/1			
50	11F-D	所有權	A	1060/100000	11 層	57.76		3.75	105999/10000000	196/10000	B3-21	林界明	1/1		最高限額抵押權	
51	11F-E	所有權	A	1546/100000	11 層	84.99		4.68	154599/10000000	91/10000	B4-S5	陳志成	1/1			
52	12F-A	所有權	A	745/100000	12 層	39.61		3.61	74499/10000000			吳俊德	1/1		最高限額抵押權	
53	12F-B	所有權	A	1546/100000	12 層	85.08		4.57	154599/10000000			新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會	1/1			
54	12F-C	所有權	A	810/100000	12 層	43.72		3.27	80999/10000000			吳慧瑜	1/1			
55	12F-D	所有權	A	1060/100000	12 層	57.76		3.75	105999/10000000	196/10000	B3-11	于精一	1/1			
56	12F-E	所有權	A	1546/100000	12 層	84.99		4.68	154599/10000000			新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會	1/1			
57	13F-A	所有權	A	745/100000	13 層	39.61		3.61	74499/10000000			呂鳴芳	1/1			
58	13F-B	所有權	A	1546/100000	13 層	85.08		4.57	154599/10000000			新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會	1/1			
59	13F-C	所有權	A	810/100000	13 層	43.72		3.27	80999/10000000			姚翔	1/1		最高限額抵押權	
60	13F-D	所有權	A	1060/100000	13 層	57.76		3.75	105999/10000000	196/10000	B2-32	姚翔	1/1		最高限額抵押權	

更新後變動情形																
項目		標示部										所有權部			他項權利、 限制登記情形	備註
序 號	分配單元 編號/門牌	建物坐落			層 次	層 次 面 積 (㎡)	附屬建物面積 (㎡)		共用部分面積 (㎡)			所有權人 (管理者/受託人)	權 利 範 圍	其 他 登 記 事 項		
		權 利 種 類	地 號	分擔基地 權利範圍			雨 遮	陽 台	共有部分 (1) 權利範圍	共有部分 (2) 權利範 圍	車 位 編 號					
61	13F-E	所有權	A	1546/100000	13 層	84.99		4.68	154599/10000000			新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會	1/1			
62	14F-A	所有權	A	745/100000	14 層	39.61		3.61	74499/10000000	103/10000	B4-M4	呂鳴芳	1/1			
63	14F-B	所有權	A	1546/100000	14 層	85.08		4.57	154599/10000000			新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會	1/1			
64	14F-C	所有權	A	810/100000	14 層	43.72		3.27	80999/10000000			新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會	1/1			
65	14F-D	所有權	A	1060/100000	14 層	57.76		3.75	105999/10000000	196/10000	B3-13	郭欣瑤	1/1		最高限額抵押權、 最高限額抵押權	
66	14F-E	所有權	A	1546/100000	14 層	84.99		4.68	154599/10000000	91/10000	B4-S14	吳俊德	1/1		最高限額抵押權	
67	15F-A	所有權	A	656/100000	15 層	34.67		3.36	65600/10000000			新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會	1/1			
68	15F-B	所有權	A	1546/100000	15 層	85.08		4.57	154599/10000000	196/10000	B2-30	黃耀德	1/1		最高限額抵押權	
69	15F-C	所有權	A	810/100000	15 層	43.72		3.27	80999/10000000			黃耀德	1/1		最高限額抵押權	
70	15F-D	所有權	A	1060/100000	15 層	57.76		3.75	105999/10000000	196/10000	B2-34	李郁瑾	1/1			
71	15F-E	所有權	A	1546/100000	15 層	84.99		4.68	154599/10000000			林于來鋒	1/1			
72	16F-A	所有權	A	656/100000	16 層	34.67		3.36	65600/10000000			新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會	1/1			
73	16F-B	所有權	A	1546/100000	16 層	85.08		4.57	154599/10000000			新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會	1/1			
74	16F-C	所有權	A	810/100000	16 層	43.72		3.27	80999/10000000			新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會	1/1			
75	16F-D	所有權	A	1060/100000	16 層	57.76		3.75	105999/10000000			呂紹渭	1/1			
76	16F-E	所有權	A	1546/100000	16 層	84.99		4.68	154599/10000000			新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會	1/1			
77	17F-A	所有權	A	656/100000	17 層	34.67		3.36	65600/10000000			新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會	1/1			
78	17F-B	所有權	A	1546/100000	17 層	85.08		4.57	154599/10000000			新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會	1/1			

更新後變動情形																
項目		標示部										所有權部			他項權利、 限制登記情形	備註
序 號	分配單元 編號/門牌	建物坐落			層 次	層 次 面 積 (m ²)	附屬建物面積 (m ²)		共用部分面積 (m ²)			所有權人 (管理者/受託人)	權利 範圍	其他 登記 事項		
		權利 種類	地 號	分擔基地 權利範圍			雨遮	陽台	共有部分 (1) 權利範圍	共有部分 (2) 權利範圍	車位 編號					
79	17F-C	所有權	A	810/100000	17 層	43.72		3.27	80999/10000000			新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會	1/1			
80	17F-D	所有權	A	1060/100000	17 層	57.76		3.75	105999/10000000	196/10000	B2-29	李柔妤	1/1		最高限額抵押權	
81	17F-E	所有權	A	1546/100000	17 層	84.99		4.68	154599/10000000			新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會	1/1			
82	18F-A	所有權	A	656/100000	18 層	34.67		3.36	65601/10000000			潘惟佳	1/1			
83	18F-B	所有權	A	1546/100000	18 層	85.08		4.57	154600/10000000			新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會	1/1			
84	18F-C	所有權	A	810/100000	18 層	43.72		3.27	81000/10000000			潘惟佳	1/1			
85	18F-D	所有權	A	1060/100000	18 層	57.76		3.75	106000/10000000	196/10000	B2-35	潘惟佳	1/1			
86	18F-E	所有權	A	1546/100000	18 層	84.99		4.68	154600/10000000	4860/10000	B1-37、 B2-31、 B3-18、 B3-17、 B3-10、 B4-4~8、 B4-2、 B4-1、 B4-M1~3、 B4-M5~9、 B4-S1~4、 B4-S6~13、 B4-S15~21	新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會	1/1			
合計				100000/100000		5457.75	342.75	342.75	10000000/10000000	10000/10000						

表 17-4 土地他項權利登記清冊表

編號	更新前											更新後土地他項權利部									
	土地標示部					土地所有權部		土地他項權利部													
	行政區	段	小段	地號	面積 (m ²)	登記 次序	所有 權人	設定權 利種類	擔保債權 總金額 (元)	設定 權利 範圍	存續期間/擔保債 權確定期日	設定義 務人	設定 權利 種類	權利人	債權 額比 率	擔保 債權 總金額 (元)	設定 權利範圍	擔保債權 確定期日	債務人及債 務額比率	設定 義務人	原登記收 件字號
1	新店	明德	-	55	448.16	6	葉斯裡	抵押權	8,400,000	1/10	自 89 年 11 月 01 日 至 129 年 10 月 31 日	葉斯裡	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	1/1	8,400,000	2857/100000	自 89 年 11 月 01 日 至 129 年 10 月 31 日	葉斯裡	葉斯裡	新登字 第 285960 號
2	新店	明德	-	55-1	27.74	6	葉斯裡	抵押權	8,400,000	1/10	自 89 年 11 月 01 日 至 129 年 10 月 31 日	葉斯裡									
3	新店	明德	-	55	448.16	11	高美美	最高限額 抵押權	720,000	1/10	民國 126 年 11 月 21 日	高美美	最高限額 抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	720,000	2606/100000	民國 126 年 11 月 21 日	高美美，債務 額比例全部	高美美	簡易字 第 129550 號
4	新店	明德	-	55-1	27.74	11	高美美	最高限額 抵押權	720,000	1/10	民國 126 年 11 月 21 日	高美美									
5	新店	明德	-	55	448.16	14	黃耀德	最高限額 抵押權	2,400,000	1/10	民國 128 年 8 月 2 日	黃耀德	最高限額 抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	1/1	2,400,000	2356/100000	民國 128 年 8 月 2 日	黃耀德，債務 額比例全部	黃耀德	簡易字 第 066760 號
6	新店	明德	-	55-1	27.74	14	黃耀德	最高限額 抵押權	2,400,000	1/10	民國 128 年 8 月 2 日	黃耀德									
7	新店	明德	-	55	448.16	15	蔡翠娟	最高限額 抵押權	9,600,000	1/10	民國 133 年 6 月 19 日	蔡翠娟	最高限額 抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	1/1	9,600,000	2291/100000	民國 133 年 6 月 19 日	盧震東，債務 額比例全部	蔡翠娟	板店登字 第 005320 號
8	新店	明德	-	55-1	27.74	15	蔡翠娟	最高限額 抵押權	9,600,000	1/10	民國 133 年 6 月 19 日	蔡翠娟									
9	新店	明德	-	55	448.16	20	吳春芳	最高限額 抵押權	2,300,000	1/10	民國 137 年 7 月 9 日	吳春芳	最高限額 抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	1/1	2,300,000	3549/100000	民國 137 年 7 月 9 日	吳春芳，債務 額比例全部	吳春芳	簡易字 第 053150 號
10	新店	明德	-	55	448.16	20	吳春芳	最高限額 抵押權	12,110,000	1/10	民國 137 年 7 月 9 日	吳春芳									
11	新店	明德	-	55	448.16	20	吳春芳	最高限額 抵押權	2,300,000	1/10	民國 137 年 7 月 9 日	吳春芳	最高限額 抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	1/1	12,110,000	3549/100001	民國 137 年 7 月 9 日	吳春芳，債務 額比例全部	吳春芳	簡易字 第 053160 號
12	新店	明德	-	55	448.16	20	吳春芳	最高限額 抵押權	12,110,000	1/10	民國 137 年 7 月 9 日	吳春芳									
13	新店	明德	-	55	448.16	22	林界明	最高限額 抵押權	13,410,000	1/10	民國 132 年 9 月 1 日	林界明	最高限額 抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	13,410,000	2606/100000	民國 132 年 9 月 1 日	林界明，債務 額比例全部	林界明	新登字 第 150280 號
14	新店	明德	-	55-1	27.74	22	林界明	最高限額 抵押權	13,410,000	1/10	民國 132 年 9 月 1 日	林界明									

編號	更新前												更新後土地他項權利部									
	土地標示部					土地所有權部		土地他項權利部														
	行政區	段	小段	地號	面積 (m ²)	登記次序	所有權人	設定權利種類	擔保債權總金額 (元)	設定權利範圍	存續期間/擔保債權確定期日	設定義務人	設定權利種類	權利人	債權額比率	擔保債權總金額 (元)	設定權利範圍	擔保債權確定期日	債務人及債務額比率	設定義務人	原登記收件字號	
15	新店	明德	-	55	448.16	25	林嘉櫻	最高限額抵押權	11,520,000	11/200	民國 133 年 11 月 16 日	林嘉櫻	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	1/1	11,520,000	1546/100000	民國 133 年 11 月 16 日	林嘉櫻，債務額比例全部	林嘉櫻	簡易字第 103740 號	
16	新店	明德	-	55-1	27.74	25	林嘉櫻	最高限額抵押權	11,520,000	11/200	民國 133 年 11 月 16 日	林嘉櫻										
17	新店	明德	-	55	448.16	26	李柔妤	最高限額抵押權	8,720,000	9/200	民國 134 年 12 月 8 日	李柔妤	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	1/1	8,720,000	1060/100000	民國 134 年 12 月 8 日	李柔妤，債務額比例全部	李柔妤	汐店登字第 000030 號	
18	新店	明德	-	55-1	27.74	26	李柔妤	最高限額抵押權	8,720,000	9/200	民國 134 年 12 月 8 日	李柔妤										
19	新店	明德	-	55	448.16	27、28	蕭亞、蕭中岳	最高限額抵押權	12,000,000	1/10	民國 140 年 11 月 14 日	蕭亞、蕭中岳	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	1/1	12,000,000	26060000/1000000000	民國 140 年 11 月 14 日	蕭亞，債務額比例全部；蕭中岳，債務額比例全部	蕭中岳、蕭亞	新登字第 129990 號	
20	新店	明德	-	55-1	27.74	27、28	蕭亞、蕭中岳	最高限額抵押權	12,000,000	1/10	民國 140 年 11 月 14 日	蕭中岳、蕭亞										
21	新店	明德	-	76	169.69	3	姚翔	最高限額抵押權	1,200,000	1/4	民國 137 年 10 月 22 日	姚翔	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	1/1	1,200,000	1870/100000	民國 137 年 10 月 22 日	姚翔，債務額比例全部	姚翔	重店登字第 020370 號	
22	新店	明德	-	76-1	2.37	3	姚翔	最高限額抵押權	1,200,000	1/4	民國 137 年 10 月 22 日	姚翔										
23	新店	明德	-	76	169.69	6	吳俊德	最高限額抵押權	4,000,000	1/4	民國 141 年 01 月 10 日	吳俊德	最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	1/1	4,000,000	2291/100000	民國 141 年 01 月 10 日	吳俊德，債務額比例全部	吳俊德	新登字第 034945 號	
24	新店	明德	-	76-1	2.37	6	吳俊德	最高限額抵押權	4,000,000	1/4	民國 141 年 01 月 10 日	吳俊德										
25	新店	明德	-	77	152.52	4	呂紹渭	最高限額抵押權	6,120,000	1/4	民國 130 年 3 月 14 日	呂紹渭	最高限額抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	1/1	6,120,000	1870/100000	民國 130 年 3 月 14 日	呂紹渭	呂紹渭	新登字第 152257 號	
26	新店	明德	-	77	152.52	6	陳韻如	最高限額抵押權	10,000,000	1/4	民國 133 年 7 月 29 日	陳韻如	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	1/1	10,000,000	1546/100000	民國 133 年 7 月 29 日	陳韻如，債務額比例全部；李柏賢，債務額比例全部	陳韻如	簡易字第 071940 號	

編號	更新前												更新後土地他項權利部									
	土地標示部					土地所有權部		土地他項權利部														
	行政區	段	小段	地號	面積 (m ²)	登記 次序	所有 權人	設定權 利種類	擔保債權 總金額 (元)	設定 權利 範圍	存續期間/擔保債 權確定期日	設定義 務人	設定 權利 種類	權利人	債權 額比 率	擔保 債權 總金額 (元)	設定 權利範圍	擔保債權 確定期日	債務人及債 務額比率	設定 義務人	原登記收 件字號	
27	新店	明德	-	77	152.52	6	陳韻如	最高限額 抵押權	3,000,000	1/4	民國 134 年 12 月 13 日	陳韻如	最高限額 抵押權	臺灣土地銀行股份有限 公司	1/1	3,000,000	1546/100000	民國 134 年 12 月 13 日	李柏賢，債務 額比例全 部；李俊毅， 債務額比例 全部	陳韻如	簡易字 第 096270 號	
28	新店	明德	-	77	152.52	11	張中侃	最高限額 抵押權	12,180,000	1/4	民國 131 年 3 月 2 日	張中侃	最高限額 抵押權	台北富邦商 業銀行股份 有限公司	1/1	12,180,000	2120/100000	民國 131 年 3 月 2 日	台北富邦商 業銀行股份 有限公司	張中侃	新登字 第 027420 號	
29	新店	明德	-	79	178.48	20	趙坤偉	最高限額 抵押權	8,550,000	1025 0/100 000	民國 139 年 6 月 10 日	趙坤偉	最高限額 抵押權	玉山商業銀 行股份有限 公司	1/1	8,550,000	1060/100000	民國 139 年 6 月 10 日	趙坤偉，債務 額比例全部	趙坤偉	重店登字 第 013210 號	
30	新店	明德	-	79	178.48	21	郭欣瑤	最高限額 抵押權	10,790,000	2950 0/200 000	民國 140 年 1 月 31 日	郭欣瑤	最高限額 抵押權	星展(台灣)商 業銀行股份 有限公司	1/1	10,790,000	1060/100000	民國 140 年 1 月 31 日	郭欣瑤，債務 額比例全部	郭欣瑤	新登字第 015590 號	
31	新店	明德	-	79	178.48	21	郭欣瑤	最高限額 抵押權	1,800,000	1475 0/100 000	民國 141 年 6 月 26 日	郭欣瑤	最高限額 抵押權	國泰世華商 業銀行股份 有限公司	1/1	1,800,000	1060/100000	民國 141 年 6 月 26 日	郭欣瑤，債務 額比例全部	郭欣瑤	新登字第 076380 號	
32	新店	明德	-	80	169.18	9	林于來 鋒	最高限額 抵押權	5,000,000	1/4	自 84 年 10 月 24 日至 134 年 10 月 23 日	林于來 鋒	最高限額 抵押權	臺灣土地銀行股份有限 公司	1/1	5,000,000	2638/100000	自 84 年 10 月 24 日至 134 年 10 月 23 日	林于來鋒	林于來 鋒	新登字第 375930 號	

表 17-5 建物他項權利登記清冊表

編號	分配單元編號	更新後																	原共同擔保土地登記收件字號 (轉載抵押權、典權)
		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	債權額比率	擔保債權總金額(元)	擔保債權確定期日	債務人及債務額比率	設定義務人	
1	1F-S1	新店	明德	-	S1	暫無	明德	-	A	葉斯樺	1/1	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	1/1	8,400,000	自 89 年 11 月 01 日至 129 年 10 月 31 日	葉斯樺	葉斯樺	新登字第 285960 號
2	1F-S2	新店	明德	-	S2	暫無	明德	-	A	吳春芳	1/1	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	1/1	2,300,000	民國 137 年 7 月 9 日	吳春芳，債務額比例全部	吳春芳	簡易字第 053150 號
											1/1	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	1/1	12,110,000	民國 137 年 7 月 9 日	吳春芳，債務額比例全部	吳春芳	簡易字第 053160 號
3	1F-B	新店	明德	-	B	暫無	明德	-	A	林子來鋒	1/1	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	1/1	5,000,000	自 84 年 10 月 24 日至 134 年 10 月 23 日	林子來鋒	林子來鋒	新登字第 375930 號
4	3F-D	新店	明德	-	D	暫無	明德	-	A	趙坤偉	1/1	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	1/1	8,550,000	民國 139 年 6 月 10 日	趙坤偉，債務額比例全部	趙坤偉	重店登字第 013210 號
5	5F-B	新店	明德	-	B	暫無	明德	-	A	林嘉櫻	1/1	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	1/1	11,520,000	民國 133 年 11 月 16 日	林嘉櫻，債務額比例全部	林嘉櫻	簡易字第 103740 號
6	6F-C	新店	明德	-	C	暫無	明德	-	A	吳春芳	1/1	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	1/1	2,300,000	民國 137 年 7 月 9 日	吳春芳，債務額比例全部	吳春芳	簡易字第 053150 號
											1/1	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	1/1	12,110,000	民國 137 年 7 月 9 日	吳春芳，債務額比例全部	吳春芳	簡易字第 053160 號
7	6F-D	新店	明德	-	D	暫無	明德	-	A	張中侃	1/1	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	1/1	12,180,000	民國 131 年 3 月 2 日	張中侃，債務額比例全部	張中侃	新登字第 027420 號
8	7F-A	新店	明德	-	A	暫無	明德	-	A	蔡翠娟	1/1	最高限額抵押權		1/1	9,600,000	民國 133 年 6 月 19 日	盧震東，債務額比例全部	蔡翠娟	板店登字第 005320 號
9	7F-B	新店	明德	-	B	暫無	明德	-	A	蔡翠娟	1/1	最高限額抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	1/1	9,600,000	民國 133 年 6 月 19 日	盧震東，債務額比例全部	蔡翠娟	板店登字第 005320 號
10	7F-D	新店	明德	-	D	暫無	明德	-	A	張中侃	1/1	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	1/1	12,180,000	民國 131 年 3 月 2 日	張中侃，債務額比例全部	張中侃	新登字第 027420 號
11	7F-E	新店	明德	-	E	暫無	明德	-	A	蕭中岳、蕭亞	1/1	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	1/1	12,000,000	民國 140 年 11 月 14 日	蕭亞，債務額比例全部；蕭中岳，債務額比例全部	蕭中岳、蕭亞	新登字第 129990 號
12	8F-C	新店	明德	-	C	暫無	明德	-	A	呂紹渭	1/1	最高限額抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	1/1	6,120,000	民國 130 年 3 月 14 日	呂紹渭	呂紹渭	新登字第 152257 號
13	9F-B	新店	明德	-	B	暫無	明德	-	A	陳韻如	1/1	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	1/1	10,000,000	民國 133 年 7 月 29 日	陳韻如，債務額比例全部；李柏賢，債務額比例全部	陳韻如	簡易字第 071940 號

編號	分配單元編號	更新後																	
		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	債權額比率	擔保債權總金額(元)	擔保債權確定期日	債務人及債務額比率	設定義務人	原共同擔保土地登記收件字號 (轉載抵押權、典權)
							段	小段	地號										
											1/1	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	1/1	3,000,000	民國 134 年 12 月 13 日	李柏賢，債務額比例全部； 李俊毅，債務額比例全部	陳韻如	簡易字第 096270 號
14	9F-D	新店	明德	-	D	暫無	明德	-	A	高美美	1/1	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	720,000	民國 126 年 11 月 21 日	高美美，債務額比例全部	高美美	簡易字第 129550 號
15	10F-D	新店	明德	-	D	暫無	明德	-	A	蕭中岳	1/1	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	1/1	12,000,000	民國 140 年 11 月 14 日	蕭亞，債務額比例全部；蕭中岳，債務額比例全部	蕭中岳、蕭亞	新登字第 129990 號
16	10F-E	新店	明德	-	E	暫無	明德	-	A	高美美	1/1	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	720,000	民國 126 年 11 月 21 日	高美美，債務額比例全部	高美美	簡易字第 129550 號
17	11F-B	新店	明德	-	B	暫無	明德	-	A	林界明	1/1	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	13,410,000	民國 132 年 9 月 1 日	林界明，債務額比例全部	林界明	新登字第 150280 號
18	11F-D	新店	明德	-	D	暫無	明德	-	A	林界明	1/1	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	13,410,000	民國 132 年 9 月 1 日	林界明，債務額比例全部	林界明	新登字第 150280 號
19	12F-A	新店	明德	-	A	暫無	明德	-	A	吳俊德	1/1	最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	1/1	4,000,000	民國 141 年 01 月 10 日	吳俊德，債務額比例全部	吳俊德	新登字第 034945 號
20	13F-C	新店	明德	-	C	暫無	明德	-	A	姚翔	1/1	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	1/1	1,200,000	民國 137 年 10 月 22 日	姚翔，債務額比例全部	姚翔	重店登字第 020370 號
21	13F-D	新店	明德	-	D	暫無	明德	-	A	姚翔	1/1	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	1/1	1,200,000	民國 137 年 10 月 22 日	姚翔，債務額比例全部	姚翔	重店登字第 020370 號
22	14F-D	新店	明德	-	D	暫無	明德	-	A	郭欣瑤	1/1	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	1/1	10,790,000	民國 140 年 1 月 31 日	郭欣瑤，債務額比例全部	郭欣瑤	新登字第 015590 號
											1/1	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	1/1	1,800,000	民國 141 年 6 月 26 日	郭欣瑤，債務額比例全部	郭欣瑤	新登字第 076380 號
23	14F-E	新店	明德	-	E	暫無	明德	-	A	吳俊德	1/1	最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	1/1	4,000,000	民國 141 年 01 月 10 日	吳俊德，債務額比例全部	吳俊德	新登字第 034945 號
24	14F-E	新店	明德	-	E	暫無	明德	-	A	吳俊德	1/1	最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	1/1	4,000,000	民國 141 年 01 月 10 日	吳俊德，債務額比例全部	吳俊德	新登字第 034945 號
25	15F-B	新店	明德	-	B	暫無	明德	-	A	黃耀德	1/1	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	1/1	2,400,000	民國 128 年 8 月 2 日	黃耀德，債務額比例全部	黃耀德	簡易字第 066760 號

編號	分配單元編號	更新後																	
		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	債權額比率	擔保債權總金額(元)	擔保債權確定期日	債務人及債務額比率	設定義務人	原共同擔保土地登記收件字號 (轉載抵押權、典權)
26	15F-C	新店	明德	-	C	暫無	明德	-	A	黃耀德	1/1	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	1/1	2,400,000	民國 128 年 8 月 2 日	黃耀德，債務額比例全部	黃耀德	簡易字第 066760 號
27	16F-D	新店	明德	-	D	暫無	明德	-	A	呂紹渭	1/1	最高限額抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	1/1	6,120,000	民國 130 年 3 月 14 日	呂紹渭	呂紹渭	新登字第 152257 號
28	17F-D	新店	明德	-	D	暫無	明德	-	A	李柔妤	1/1	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	1/1	8,720,000	民國 134 年 12 月 8 日	李柔妤，債務額比例全部	李柔妤	汐店登字第 000030 號

拾捌、實施進度

本案自都市更新事業暨權利變換計畫審竣並核定公告起算，預計民國 113 年 8 月核定公告，至民國 117 年 4 月交屋及成果備查，預計約需 3 年 8 個月時間完成本都市更新案都市更新事業暨權利變換計畫之整體建築開發，更新實施預定進度與工作階段如下表：

表 18-1 都市更新事業暨權利變換計畫實施進度表

序號	進度	113 年					114 年					115 年					116 年					117 年				
		4 月	5-8 月		9-12 月		1-12 月					1-12 月					1-4 月		5-8 月		9-12 月		1-4 月			
1	事業計畫暨權變計畫核定公告																									
2	申請拆除與建造執照																									
3	改良物殘餘價值補償																									
4	申請更新期間稅捐減免																									
5	土地補償金發放作業																									
6	地上物騰空拆除																									
7	工程施工																									
8	申請使用執照																									
9	送水送電																									
10	申請測量																									
11	釐正圖冊																									
12	接管																									
13	計算及找補差額價金																									
14	產權登記																									
15	申請更新後稅捐減免																									
16	更新成果備查																									

註：本表時程為預估，實際依本案都市更新事業計畫暨權利變換計畫審竣核定結果為準。

拾玖、其他應加表明之事項

一、本案專屬網頁與專線電話

本案專屬網頁為 <https://www.jize.com.tw/New%20Taipei%20City.html>。有關本案之會員大會、理監事會、事業計畫及權利變換計畫、公聽會等相關進度內容均公開於網站以供查閱。

本案專線電話為(02)2778-0095。

二、依都市更新條例第 54 條，請求新北市政府都市更新處於本案權利變換計畫書核定後，公告禁止下列事項：

(一) 土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。

(二) 建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。

前項禁止期限，以申請日起算，最長不得超過二年

附錄一：三家估價報告書摘要

1.連邦不動產估價師聯合事務所

2.宏大不動產估價師聯合事務所

3.麗業不動產估價師聯合事務所

「擬訂新北市新店區明德段
55 地號等 11 筆土地都市更新
事業計畫暨權利變換計畫案」
不動產估價報告書

委託人：君澤都市建築股份有限公司

估價單位：聯邦不動產估價師聯合事務所

出件版本：送件版

出件日期：民國 112 年 1 月

都市更新權利變換不動產估價報告摘要



一、前言：

本次因配合都市更新審議程序及委託人提供最新之估價條件內容，本次將不動產估價報告書版本修正為送件版，並依舊案連邦估價第 11104010 號修改報告書，特此說明。

二、不動產估價報告書案號：連邦估價第 11104010-1 號。

三、委託人：君澤都市建築股份有限公司。

四、勘估標的基本資料：

更新單元名稱：擬訂新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案。

(一) 更新前基本資料：

1. 勘估標的內容：

- (1) 土地標示：新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地。
- (2) 建物標示：新北市新店區明德段 600 建號 (門牌：明德路 83 號) 等 34 筆建物。
- (3) 評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

2. 更新前不動產產品型態：素地及公寓產品。

3. 土地使用分區：第四種住宅區、道路用地。

4. 產權分析：參考委託人提供土地及建物產權清冊，整理後之結果請見摘要表一~三。

編號	地號	面積(m²)	面積(坪)	所有權人/管理機關	權利範圍		權利範圍	持有面積(m²)	持有面積(坪)				
				吳俊德	1	4	1/4	42.42	12.8328				
				吳慧瑜	1	8	1/8	21.21	6.4164				
				于精一	1	8	1/8	21.21	6.4164				
5	77	152.52	46.1373	呂紹渭	1	4	1/4	38.13	11.5343				
				陳韻如	1	4	1/4	38.13	11.5343				
				鄭朝陽	1	4	1/4	38.13	11.5343				
				張中侃	1	4	1/4	38.13	11.5343				
				孫宜平	1	4	1/4	44.62	13.4976				
6	79	178.48	53.9902	顧尚智	1	16	1/16	11.16	3.3744				
				顧尚偉	1	16	1/16	11.16	3.3744				
				顧秀慧	1	16	1/16	11.16	3.3744				
				顧同慧	1	16	1/16	11.16	3.3744				
				潘惟佳	1	4	1/4	44.62	13.4976				
				趙坤偉	10250	100000	10250/100000	18.29	5.5340				
				郭欣瑤	14750	100000	14750/100000	26.33	7.9636				
				許伯秋	1	4	1/4	42.30	12.7942				
7	80	169.18	51.1770	鄭文敏	1	4	1/4	42.30	12.7942				
				林于來鋒	1	4	1/4	42.30	12.7942				
				呂鳴芳	1	4	1/4	42.30	12.7942				
				潘惟佳	1	1	1/1	1.34	0.4054				
8	112-2	1.34	0.4054	晏海玲	1	1	1/1	6.48	1.9602				
9	113	6.48	1.9602	葉斯裡	1	10	1/10	2.77	0.8391				
10	55-1	27.74	8.3914	蘇端淑	1	10	1/10	2.77	0.8391				
				高美美	1	10	1/10	2.77	0.8391				
				蕭亞	1	20	1/20	1.39	0.4196				
				蕭中岳	1	20	1/20	1.39	0.4196				
				黃耀德	1	10	1/10	2.77	0.8391				
				蔡翠娟	1	10	1/10	2.77	0.8391				
				李郁瑾	1	10	1/10	2.77	0.8391				
				吳春芳	1	10	1/10	2.77	0.8391				
				林界明	1	10	1/10	2.77	0.8391				
				林嘉櫻	11	200	11/200	1.53	0.4615				
				李柔婷	9	200	9/200	1.25	0.3776				
				11	76-1	2.37	0.7169	姚翔	1	4	1/4	0.59	0.1792
								陳志成	1	4	1/4	0.59	0.1792
吳俊德	1	4	1/4					0.59	0.1792				
吳慧瑜	1	8	1/8					0.30	0.0896				
于精一	1	8	1/8					0.30	0.0896				
總計		1,166.00	352.7150					1,166.00	352.7150				

註：上述權利狀態係依實施者提供之土地登記簿本及土地清冊整理。持分面積係採計算機連續計算，持有面積(m²)僅顯示至小數點後第二位，持有面積(坪)僅顯示至小數點後第四位，於此敘明。

摘要表一：土地產權分析表

編號	地號	面積(m ²)	面積(坪)	所有權人/管理機關	權利範圍	權利範圍	持有面積(m ²)	持有面積(坪)
1	55	448.16	135.5684	葉斯裡	1	10	44.82	13.5568
				蘇端淑	1	10	44.82	13.5568
				高美美	1	10	44.82	13.5568
				蕭亞	1	20	22.41	6.7784
				蕭中岳	1	20	22.41	6.7784
				黃耀德	1	10	44.82	13.5568
				蔡翠娟	1	10	44.82	13.5568
				李郁瑾	1	10	44.82	13.5568
				吳春芳	1	10	44.82	13.5568
				林界明	1	20	22.41	6.7784
				林界明	1	20	22.41	6.7784
				林嘉櫻	11	200	24.65	7.4563
2	75-4	7.10	2.1478	中華民國 管理者:財政部國有財產署	1	1	7.10	2.1478
3	75-7	2.94	0.8894	中華民國 管理者:財政部國有財產署	1	1	2.94	0.8894
4	76	169.69	51.3312	姚翔	1	4	42.42	12.8328
				陳志成	1	4	42.42	12.8328

摘要表二：建物產權分析表

建號	建物門牌	主建物	附屬建物(陽台)	共有部分(m ²)	面積小計(m ²)	座落地號	所有權人	權利範圍	持分面積(m ²)
464	明德路 91 號一樓	117.20			117.20	55	吳春芳	1 / 1	117.20
465	明德路 91 號三樓	59.43	11.39	6.15	76.97	55、55-1	林嘉櫻	1 / 1	76.97
466	明德路 91 號四樓	117.20	20.93		138.13	55、55-1	蔡翠娟	1 / 1	138.13
467	明德路 91 號五樓	117.20	20.81		138.01	55、55-1	李郁瑾	1 / 1	138.01
468	民族路 11 號	120.80			120.80	55	葉斯裡	1 / 1	120.80
469	明德路 93 號二樓	120.80			120.80	55	蕭亞	1 / 2	60.40
							蕭中岳	1 / 2	60.40
470	明德路 93 號三樓	120.80	23.87		144.67	55	黃耀德	1 / 1	144.67
471	明德路 93 號四樓	120.80	23.87		144.67	55	蘇端淑	1 / 1	144.67
472	明德路 93 號五樓	120.80			120.80	55	高美美	1 / 1	120.80
542	明德路 91 號二樓	62.16	4.51	4.92	71.59	55、55-1	林界明	1 / 1	71.59

建號	建物門牌	主建物	附屬建物 (陽台)	共有部分 (m²)	面積小計 (m²)	座落地號	所有權人	權利範圍	持分面積 (m²)
592	明德路 87 號一樓	93.23			93.23	77	陳韻如	1 / 1	93.23
593	明德路 87 號四樓	93.23			93.23	77	鄭朝陽	1 / 1	93.23
594	明德路 87 號二樓	93.23			93.23	77	呂紹淵	1 / 1	93.23
595	明德路 87 號三樓	93.23	10.39		103.62	77	張中侃	1 / 1	103.62
596	明德路 85 號	132.54			132.54	79	潘惟佳	1 / 1	132.54
597	明德路 85 號二樓	132.54			132.54	79	顧尚智	1 / 4	33.14
							顧尚偉	1 / 4	33.14
							顧秀慧	1 / 4	33.14
							顧同慧	1 / 4	33.14
598	明德路 85 號三樓	77.85		3.15	81.00	79	郭欣瑤	1 / 1	81.00
599	明德路 85 號四樓	132.54	7.22		139.76	79	孫宜平	1 / 1	139.76
600	明德路 83 號	96.91			96.91	80	林于來鋒	1 / 1	96.91
601	明德路 83 號二樓	96.91	11.41		108.32	80	許伯秋	1 / 1	108.32
602	明德路 83 號三樓	96.91	11.41		108.32	80	鄭文敏	1 / 1	108.32
603	明德路 83 號四樓	96.91	11.02		107.93	80	呂鳴芳	1 / 1	107.93
2753	明德路 89 號	96.91			96.91	76	吳俊德	1 / 1	96.91
2754	明德路 89 號二樓	96.91			96.91	76	陳志成	1 / 1	96.91
2755	明德路 89 號三樓	96.91	8.64		105.55	76	姚翔	1/1	105.55
2756	明德路 89 號四樓	96.91			96.91	76	吳慧瑜	1/2	48.46
							于精一	1/2	48.46
3906	明德路 85 號三樓之一	49.70	5.91	3.15	58.76	79	趙坤偉	1 / 1	58.76
3908	明德路 91 號二樓之一	48.60	12.9	4.92	66.42	55、55-1	林界明	1/1	66.42
3914	明德路 91 號三樓之一	48.10	8.03	5.03	61.16	55	李柔妤	1/1	61.16
合計		2,847.26	192.31	27.32	3,066.89				3,066.89

註：上述權利狀態係依實施者提供之建物登記謄本及建物清冊整理。總面積係採計算機連續計算，持分面積(m²)僅係顯示至小數點後第二位，於此敘明。

摘要表三：他項權利分析及耕地三七五租約表

標示部			所有權部		他項權利部			
建號	建物門牌號碼	坐落地號	登記 次序	所有權人/ 管理人	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務 人
464	明德路 91 號一樓	55	4	吳春芳	最高限額抵押權 最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司 上海商業儲蓄銀行股份有限公司	吳春芳	吳春芳
465	明德路 91 號三樓	55、55-1	8	林嘉櫻	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	林嘉櫻，債務額比例全部	林嘉櫻
3915	明德路 91 號三樓等							
466	明德路 91 號四樓	55、55-1	2	蔡翠娟	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	盧震東，債務額比例全部	蔡翠娟
467	明德路 91 號五樓	55、55-1	3	李郁瑾	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	李郁瑾	李郁瑾
468	民族路 11 號	55	1	葉斯裡	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	葉斯裡	葉斯裡
469	明德路 93 號二樓	55	3	蕭亞	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	蕭亞、蕭中岳，債務額比例全部	蕭亞 蕭中岳
			4	蕭中岳				
470	明德路 93 號三樓	55	2	黃耀德	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	黃耀德，債務額比例全部	黃耀德
471	明德路 93 號四樓	55	1	蘇端淑				
472	明德路 93 號五樓	55	1	高美美	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	高美美，債務額比例全部	高美美
542	明德路 91 號二樓	55、55-1	5	林界明	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	林界明，債務額比例全部	林界明
3908	明德路 85 號二樓之一	55、55-1	5		最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	林界明，債務額比例全部	林界明
3909	明德路 91 號二樓等	55、55-1						

標示部			所有權部		他項權利部			
建號	建物門牌號碼	坐落地號	登記 次序	所有權人/ 管理人	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務 人
592	明德路 87 號	77	2	陳韻如	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	陳韻如，債務額比例全部；李柏賢，債務額比例全部	陳韻如
					最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	李俊毅，債務額比例全部；李柏賢，債務額比例全部	陳韻如
593	明德路 87 號四樓	77	3	鄭朝陽				
594	明德路 87 號二樓	77	1	呂紹淵	最高限額抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	呂紹淵	呂紹淵
595	明德路 87 號三樓	77	5	張中侃	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	張中侃，債務額比例全部	張中侃
596	明德路 85 號	79	3	潘惟佳				
597	明德路 85 號二樓	79	2	顧尚智				
			3	顧尚偉				
			4	顧秀慧				
			5	顧同慧				
598	明德路 85 號三樓	79	5	郭欣瑤	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	郭文洋，債務額比例全部	郭文洋、陳正芬
3907	明德路 86 號三樓之共用部分							
599	明德路 85 號四樓	79	5	孫宜平				
600	明德路 83 號	80	5	林于來鋒	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	林于來鋒	林于來鋒
601	明德路 83 號二樓	80	1	許伯秋				
602	明德路 83 號三樓	80	1	鄭文敏				
603	明德路 83 號四樓	80	4	呂鳴芳				
2753	明德路 89 號一樓	76	2	吳俊德	抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	吳俊德	吳俊德
2754	明德路 89 號二樓	76	3	陳志成				
2755	明德路 89 號三樓	76	2	姚翔	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	姚翔	姚翔
2756	明德路 89 號四樓	76	3	吳慧瑜				
			4	于精一				
3906	明德路 85 號三樓之一	79	6	趙坤偉	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	趙坤偉，務額比例全部	趙坤偉
3907	明德路 86 號三樓之共用部分	79.00						
3914	明德路 91 號三樓之一	55	7	李柔妤	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司、張**	李柔妤，債務額比例全部	李柔妤
3915	明德路 91 號三樓等	55						

註：上述權利狀態係依實施者提供之清冊整理，於此敘明

（二）更新後基本資料：

1. 建築形式：更新後建物為地上 18 層，地下 4 層之店面住宅大樓。
2. 建物構造：鋼筋混凝土造。
3. 更新後供分配建築物面積：

樓層	類型	面積 (坪)
1F	店面	68.87
2F	店面	76.82
1F~18F	住宅	2,457.48
B1~B4	停車位	67 個

五、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 111 年 8 月 1 日。

(四) 勘察日期：民國 111 年 5 月 20 日等多次現地勘察

(五) 評估內容：

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

(六) 估價條件：

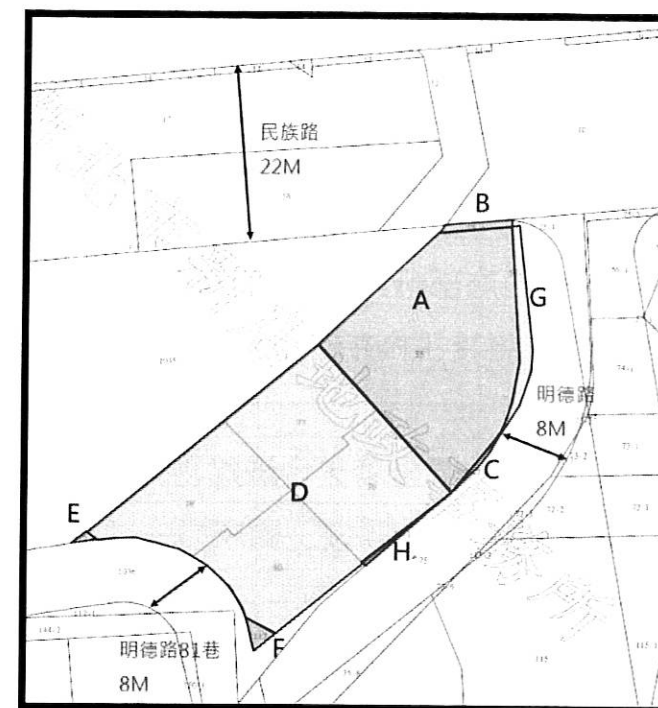
依委託者提供之估價條件如下：

■更新前估價條件：

1. 更新前各權利人土地權利價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，在合併利用狀況且無任何獎勵容積下，評估各宗土地更新前權利價值。惟更新單元範圍內 55、76、77、79、80 地號有合法建築物四五樓層之獎勵容積，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布第六號公報「不動產估價技術公報-都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之規定精神，應考量整體土地權利分配公平性，於評估該部分土地更新前土地權利價值時加計該項獎勵，並應進行容積折減。
2. 更新單元內土地進行坵塊分宗之原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一張使用執照視為同一宗土地」，劃分結果如下：

坵塊編號	同一宗土地之地號	各宗土地面積 (m ²)	各宗土地面積(坪)	視為同一宗土地之原因	備註
A	55	448.16	135.5684	--	
B	75-4	7.10	2.1478	--	
C	75-7	2.94	0.8894	--	
D	76、77、79、80	669.87	202.6357	同一張使用執照	67 使字第 896 號
E	112-2	1.34	0.4054	--	
F	113	6.48	1.9602	--	
G	55-1	27.74	8.3914	--	道路用地
H	76-1	2.37	0.7169	--	道路用地
合計		1,166.00	352.7150		

註：上述面積(坪)依土地產權清冊整理而成，僅顯示至小數點第四位。



3. 本次選定法定容積之更新單元 55 地號等 9 筆土地(整宗建築用地)為比準地價格評估，並在評估比準地之合理價格後，做為更新前各宗土地素地價格評估之基礎，依各宗土地個別條件優劣調整土地合併前價格，計算各宗土地之權利價值比例。



4. 更新單元範圍內 55-1、76-1 地號為私有道路用地，面積共計 30.11 m²，以區內容積移轉方式辦理都市更新；本案依其可貢獻之容積計算其價值並予以適當折減。

5. 本案更新前區分所有建物依其使用執照及竣工圖所登載之用途進行各戶價格評估；評估更新前區分所有建物各戶價格時，本次選定民族路 11 號(468 建號)為地面層比準戶；選定明德路 93 號四樓(471 建號)為樓上層比準戶。
6. 本案更新前區分所有建物地面層部分戶別室內含停車空間，本次評估地面層各戶價格時，依使用執照竣工圖所載面積進行建物及車位價格分算。
7. 更新單元內 55、76、77、79 地號坐落之合法建物有部分面積未登記情況；考量公平原則下，本次依使用執照竣工圖所載，於更新前權利價值計算時考量相關未登記之面積。
8. 本案更新前合法建物屋齡約為 44.2~44.8 年，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報規定，鋼筋混凝土造建物耐用年數為 50 年。考量本案將評估建物使用權價值，故依建物目前之維護使用情形，並依據台北市不動產估價師公會所發佈之「第五號估價作業通則：建物經濟耐用年數調整及加計通則」，鋼筋混凝土造合法建物則將經濟耐用年數由 50 年延長至 70 年進行評估。
9. 本案更新單元內 55、76、77、79、80 地號有土地持分面積與建物持分面積不一之情形，須依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布第六號公報「不動產估價技術公報-都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之規定進行評估。

■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. 評估更新後各戶價格，建物選定以「1F-S1 戶」作為店面比準戶、以「4F-B 戶」作為住宅比準戶、車位選定地下二層坡道平面大車位(250cm×550cm)(編號 24 號)做為車位比準單元。
3. 更新後區分所有建物及其土地應有部分規劃有露台，並設有約定專用，故本次評估考量露台使用效益，評估該區分所有建物及其土地應有部分合理價值。

六、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：新臺幣 629,486,294 元。(詳見摘要表四、五)

(二) 更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：新臺幣 1,976,447,702 元。(詳見摘要表六~八)

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：賴昇鋒

不動產估價師證書字號：(一〇七)台內估字第〇〇〇五五五號

不動產估價師開業證書字號：(一〇七)北市估字第〇〇〇二六〇號

臺北市不動產估價師公會會員字號：(一一二)北市估證字第二二九號

助理估價人員
估價部襄理

王聖喆

摘要表四：更新前各土地權利價值及比例(歸地)

編號	分宗編號	地號	面積(m²)	面積(坪)	合併後各筆土地單價 (元/坪)	更新前合併後各筆 土地總額(元)	合併後各筆土地更新前 權利價值比例
1	A	55	448.16	135.5684	1,873,197	253,946,308	40.3418%
2	B	75-4	7.10	2.14775	1,852,129	3,977,909	0.6319%
3	C	75-7	2.94	0.88935	1,660,595	1,476,850	0.2346%
4	D	76	169.69	51.331225	1,756,092	90,142,378	14.3200%
5		77	152.52	46.1373	1,720,971	79,400,940	12.6136%
6		79	178.48	53.9902	1,756,092	94,811,784	15.0618%
7		80	169.18	51.17695	1,773,653	90,770,171	14.4197%
8	E	112-2	1.34	0.40535	1,660,595	673,122	0.1069%
9	F	113	6.48	1.9602	1,679,748	3,292,643	0.5231%
10	G	55-1	27.74	8.39135	1,214,276	10,189,413	1.6187%
11	H	76-1	2.37	0.716925	1,122,539	804,776	0.1278%
			1,166.00	352.7150		629,486,294	100.0000%

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四位，於此敘明。

摘要表五：更新前各土地權利價值及比例(歸人)

編號	權利人/權利關係人	權利價值來源說明及地號	建物門牌	更新前權利價值 (元)	更新前權利價值 小計(元)	更新前權利價值 比例	更新前權利價值 比例小計
1	于精一	2756 建號房地價值	明德路 89 號四樓	10,150,189	10,250,786	1.6125%	1.6284%
2	于精一	76-1 地號土地價值		100,597		0.0160%	
3	中華民國 管理者:財政部國有財產署	75-4 地號土地價值		3,977,909	5,454,759	0.6319%	0.8665%
4	中華民國 管理者:財政部國有財產署	75-7 地號土地價值		1,476,850		0.2346%	
5	吳俊德	2753 建號房地價值	明德路 89 號	29,034,508	29,235,702	4.6124%	4.6444%
6	吳俊德	76-1 地號土地價值		201,194		0.0320%	
7	吳春芳	464 建號房地價值	明德路 91 號一樓	33,770,338	34,789,279	5.3647%	5.5266%
8	吳春芳	55-1 地號土地價值		1,018,941		0.1619%	
9	吳慧瑜	2756 建號房地價值	明德路 89 號四樓	10,150,189	10,250,786	1.6125%	1.6284%
10	吳慧瑜	76-1 地號土地價值		100,597		0.0160%	
11	呂紹渭	594 建號房地價值	明德路 87 號二樓	19,038,368	19,038,368	3.0244%	3.0244%
12	呂鳴芳	603 建號房地價值	明德路 83 號四樓	20,302,759	20,302,759	3.2253%	3.2253%
13	李柔妤	3914 建號房地價值	明德路 91 號三樓之 1	10,021,686	10,480,211	1.5920%	1.6649%
14	李柔妤	55-1 地號土地價值		458,525		0.0728%	
15	李郁瑾	467 建號房地價值	明德路 91 號五樓	21,864,450	22,883,391	3.4734%	3.6352%
16	李郁瑾	55-1 地號土地價值		1,018,941		0.1619%	
17	林子來鋒	600 建號房地價值	明德路 83 號	29,632,423	29,632,423	4.7074%	4.7074%
18	林界明	542 建號房地價值	明德路 91 號二樓	11,334,876	23,673,720	1.8007%	3.7608%
19	林界明	3908 建號房地價值	明德路 91 號二樓之 1	11,319,903		1.7983%	
20	林界明	55-1 地號土地價值		1,018,941		0.1619%	
21	林嘉櫻	465 建號房地價值	明德路 91 號三樓	12,422,628	12,983,046	1.9735%	2.0625%
22	林嘉櫻	55-1 地號土地價值		560,418		0.0890%	
23	姚翔	2755 建號房地價值	明德路 89 號三樓	20,300,376	20,501,570	3.2249%	3.2569%
24	姚翔	76-1 地號土地價值		201,194		0.0320%	
25	孫宜平	599 建號房地價值	明德路 85 號四樓	22,316,720	22,316,720	3.5452%	3.5452%
26	晏海玲	113 地號土地價值		3,292,643	3,292,643	0.5231%	0.5231%
27	高美美	472 建號房地價值	明德路 93 號五樓	22,698,766	23,717,707	3.6059%	3.7678%
28	高美美	55-1 地號土地價值		1,018,941		0.1619%	
29	張中侃	595 建號房地價值	明德路 87 號三樓	18,839,836	18,839,836	2.9929%	2.9929%
30	許伯秋	601 建號房地價值	明德路 83 號二樓	20,522,628	20,522,628	3.2602%	3.2602%

編號	權利人/權利關係人	權利價值來源說明及地號	建物門牌	更新前權利價值 (元)	更新前權利價值 小計(元)	更新前權利價值 比例	更新前權利價值 比例小計
31	郭欣瑤	598 建號房地價值	明德路 85 號三樓	13,267,470	13,267,470	2.1077%	2.1077%
32	陳志成	2754 建號房地價值	明德路 89 號二樓	20,507,116	20,708,310	3.2578%	3.2897%
33	陳志成	76-1 地號土地價值		201,194		0.0320%	
34	陳韻如	592 建號房地價值	明德路 87 號一樓	22,682,900	22,682,900	3.6034%	3.6034%
35	黃耀德	470 建號房地價值	明德路 93 號三樓	22,936,724	23,955,665	3.6437%	3.8056%
36	黃耀德	55-1 地號土地價值		1,018,941		0.1619%	
37	葉斯裡	468 建號房地價值	民族路 11 號	39,840,146	40,859,087	6.3290%	6.4909%
38	葉斯裡	55-1 地號土地價值		1,018,941		0.1619%	
39	趙坤偉	3906 建號房地價值	明德路 85 號三樓之 1	9,477,363	9,477,363	1.5056%	1.5056%
40	潘惟佳	596 建號房地價值	明德路 85 號	27,200,915	27,874,037	4.3211%	4.4281%
41	潘惟佳	112-2 地號土地價值		673,122		0.1069%	
42	蔡翠娟	466 建號房地價值	明德路 91 號四樓	21,863,343	22,882,284	3.4732%	3.6351%
43	蔡翠娟	55-1 地號土地價值		1,018,941		0.1619%	
44	鄭文敏	602 建號房地價值	明德路 83 號三樓	20,312,361	20,312,361	3.2268%	3.2268%
45	鄭朝陽	593 建號房地價值	明德路 87 號四樓	18,839,836	18,839,836	2.9929%	2.9929%
46	蕭中岳	469 建號房地價值	明德路 93 號二樓	11,587,341	12,096,812	1.8408%	1.9217%
47	蕭中岳	55-1 地號土地價值		509,471		0.0809%	
48	蕭亞	469 建號房地價值	明德路 93 號二樓	11,587,341	12,096,812	1.8408%	1.9217%
49	蕭亞	55-1 地號土地價值		509,471		0.0809%	
50	蘇端淑	471 建號房地價值	明德路 93 號四樓	22,698,766	23,717,707	3.6059%	3.7678%
51	蘇端淑	55-1 地號土地價值		1,018,941		0.1619%	
52	顧同慧	597 建號房地價值	明德路 85 號二樓	5,637,329	5,637,329	0.8955%	0.8955%
53	顧秀慧	597 建號房地價值	明德路 85 號二樓	5,637,329	5,637,329	0.8955%	0.8955%
54	顧尚偉	597 建號房地價值	明德路 85 號二樓	5,637,329	5,637,329	0.8955%	0.8955%
55	顧尚智	597 建號房地價值	明德路 85 號二樓	5,637,329	5,637,329	0.8955%	0.8955%
合計				629,486,294	629,486,294	100.0000%	100.0000%

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四位，於此敘明。

摘要表六：更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表

編號	樓層	戶別	使用用途	面積 (坪)	建坪單價 (元/坪)	權利價值(元) 不含露台	露台面積 (坪)	露台使用價值 (元)	權利價值(元) (含露台)	備註
1	1F	S1	店面	34.98	1,200,000	41,974,594	-		41,974,594	店舖比準戶
1	2F	S1	店面	39.42	780,000	30,745,967	-		30,745,967	
2	1F	S2	店面	33.89	1,008,000	34,159,720	-		34,159,720	
2	2F	S2	店面	37.40	660,000	24,683,247	-		24,683,247	
3	1F	B	住宅	28.43	781,000	22,204,830	-		22,204,830	
4	2F	B	住宅	40.24	611,000	24,584,391	-		24,584,391	
5	2F	C	住宅	21.09	624,000	13,159,527	-		13,159,527	
6	3F	A	住宅	19.39	624,000	12,102,351	-		12,102,351	
7	3F	B	住宅	40.24	630,000	25,348,881	-		25,348,881	
8	3F	C	住宅	21.09	636,000	13,412,595	-		13,412,595	
9	3F	D	住宅	27.60	643,000	17,747,216	3.50	750,798	18,498,014	總價內含露臺價格，露臺單價以 1/3 建坪價計算。
10	3F	E	住宅	40.24	662,000	26,640,488	4.73	1,042,663	27,683,151	總價內含露臺價格，露臺單價以 1/3 建坪價計算。
11	4F	A	住宅	19.39	624,000	12,102,351	-		12,102,351	
12	4F	B	住宅	40.24	630,000	25,348,881	-		25,348,881	住宅比準戶
13	4F	C	住宅	21.09	630,000	13,286,061	-		13,286,061	
14	4F	D	住宅	27.60	636,000	17,554,012	-		17,554,012	
15	4F	E	住宅	40.24	655,000	26,358,791	-		26,358,791	
16	5F	A	住宅	19.39	643,000	12,470,852	-		12,470,852	
17	5F	B	住宅	40.24	649,000	26,113,371	-		26,113,371	
18	5F	C	住宅	21.09	643,000	13,560,218	-		13,560,218	
19	5F	D	住宅	27.60	649,000	17,912,820	-		17,912,820	
20	5F	E	住宅	40.24	668,000	26,881,943	-		26,881,943	
21	6F	A	住宅	19.39	662,000	12,839,353	-		12,839,353	

編號	樓層	戶別	使用用途	面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)不含露台	露台面積(坪)	露台使用價值(元)	權利價值(元)(含露台)	備註
22	6F	B	住宅	40.24	662,000	26,636,443	-		26,636,443	
23	6F	C	住宅	21.09	649,000	13,686,752	-		13,686,752	
24	6F	D	住宅	27.60	655,000	18,078,424	-		18,078,424	
25	6F	E	住宅	40.24	674,000	27,123,397	-		27,123,397	
26	7F	A	住宅	19.39	668,000	12,955,721	-		12,955,721	
27	7F	B	住宅	40.24	674,000	27,119,279	-		27,119,279	
28	7F	C	住宅	21.09	662,000	13,960,908	-		13,960,908	
29	7F	D	住宅	27.60	668,000	18,437,233	-		18,437,233	
30	7F	E	住宅	40.24	687,000	27,646,549	-		27,646,549	
31	8F	A	住宅	19.39	674,000	13,072,090	-		13,072,090	
32	8F	B	住宅	40.24	680,000	27,360,697	-		27,360,697	
33	8F	C	住宅	21.09	668,000	14,087,442	-		14,087,442	
34	8F	D	住宅	27.60	674,000	18,602,836	-		18,602,836	
35	8F	E	住宅	40.24	693,000	27,888,003	-		27,888,003	
36	9F	A	住宅	19.39	680,000	13,188,459	-		13,188,459	
37	9F	B	住宅	40.24	687,000	27,642,351	-		27,642,351	
38	9F	C	住宅	21.09	674,000	14,213,976	-		14,213,976	
39	9F	D	住宅	27.60	680,000	18,768,440	-		18,768,440	
40	9F	E	住宅	40.24	699,000	28,129,458	-		28,129,458	
41	10F	A	住宅	19.39	687,000	13,324,222	-		13,324,222	
42	10F	B	住宅	40.24	693,000	27,883,769	-		27,883,769	
43	10F	C	住宅	21.09	680,000	14,340,510	-		14,340,510	
44	10F	D	住宅	27.60	687,000	18,961,645	-		18,961,645	
45	10F	E	住宅	40.24	706,000	28,411,155	-		28,411,155	
46	11F	A	住宅	19.39	693,000	13,440,591	-		13,440,591	
47	11F	B	住宅	40.24	699,000	28,125,187	-		28,125,187	
48	11F	C	住宅	21.09	687,000	14,488,133	-		14,488,133	
49	11F	D	住宅	27.60	693,000	19,127,249	-		19,127,249	
50	11F	E	住宅	40.24	712,000	28,652,609	-		28,652,609	
51	12F	A	住宅	19.39	699,000	13,556,960	-		13,556,960	
52	12F	B	住宅	40.24	706,000	28,406,841	-		28,406,841	
53	12F	C	住宅	21.09	693,000	14,614,667	-		14,614,667	
54	12F	D	住宅	27.60	699,000	19,292,853	-		19,292,853	
55	12F	E	住宅	40.24	718,000	28,894,064	-		28,894,064	
56	13F	A	住宅	19.39	706,000	13,692,724	-		13,692,724	
57	13F	B	住宅	40.24	712,000	28,648,259	-		28,648,259	
58	13F	C	住宅	21.09	699,000	14,741,201	-		14,741,201	
59	13F	D	住宅	27.60	706,000	19,486,057	-		19,486,057	
60	13F	E	住宅	40.24	731,000	29,417,216	-		29,417,216	
61	14F	A	住宅	19.39	712,000	13,809,092	-		13,809,092	
62	14F	B	住宅	40.24	718,000	28,889,677	-		28,889,677	
63	14F	C	住宅	21.09	706,000	14,888,824	-		14,888,824	
64	14F	D	住宅	27.60	712,000	19,651,661	-		19,651,661	
65	14F	E	住宅	40.24	737,000	29,658,670	-		29,658,670	
66	15F	A	住宅	17.07	718,000	12,257,896	-		12,257,896	
67	15F	B	住宅	40.24	725,000	29,171,331	-		29,171,331	
68	15F	C	住宅	21.09	712,000	15,015,358	-		15,015,358	
69	15F	D	住宅	27.60	718,000	19,817,265	-		19,817,265	
70	15F	E	住宅	40.24	743,000	29,900,125	-		29,900,125	
71	16F	A	住宅	17.07	725,000	12,377,402	-		12,377,402	
72	16F	B	住宅	40.24	731,000	29,412,749	-		29,412,749	
73	16F	C	住宅	21.09	718,000	15,141,892	-		15,141,892	
74	16F	D	住宅	27.60	725,000	20,010,470	-		20,010,470	
75	16F	E	住宅	40.24	750,000	30,181,822	-		30,181,822	
76	17F	A	住宅	17.07	731,000	12,479,835	-		12,479,835	
77	17F	B	住宅	40.24	737,000	29,654,167	-		29,654,167	
78	17F	C	住宅	21.09	725,000	15,289,515	-		15,289,515	

編號	樓層	戶別	使用用途	面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)不含露台	露台面積(坪)	露台使用價值(元)	權利價值(元)(含露台)	備註
79	17F	D	住宅	27.60	731,000	20,176,073	-		20,176,073	
80	17F	E	住宅	40.24	756,000	30,423,276	-		30,423,276	
81	18F	A	住宅	17.07	737,000	12,582,269	-		12,582,269	
82	18F	B	住宅	40.24	743,000	29,895,585	-		29,895,585	
83	18F	C	住宅	21.09	731,000	15,416,049	-		15,416,049	
84	18F	D	住宅	27.60	737,000	20,341,677	-		20,341,677	
85	18F	E	住宅	40.24	762,000	30,664,731	-		30,664,731	
合計				2,603.16		1,834,404,241	8.23	1,793,461	1,836,197,702	

摘要表七：更新後車位權利價值表

樓層	車位形式	車位數量(個)	車位價格小計(元)	車位單價(元/個)
B1F	坡道平面式車位(大)	3	8,150,000	2,716,667
B2F	坡道平面式車位(大)	11	27,650,000	2,513,636
	坡道平面式車位(小)	2	4,900,000	2,450,000
B3F	坡道平面式車位(大)	10	24,050,000	2,405,000
	坡道平面式車位(小)	2	4,700,000	2,350,000
B4F	坡道平面式車位(大)	7	16,200,000	2,314,286
	坡道平面式車位(小)	2	4,500,000	2,250,000
	坡道機械式車位	9	14,400,000	1,600,000
	倉儲式車位	21	35,700,000	1,700,000
合計		67	140,250,000	2,093,284

摘要表八：更新前後權利價值分析表

更新前	更新前合併前比準地土地單價(元/坪)	更新前合併前比準地土地總價(元)	更新前合併後土地單價(建地)(元/坪)	整體更新單元土地權利總價(含道路用地)(元)
	1,800,000	618,492,105	1,800,000	629,486,294
更新後	1F+2F 店舖平均建坪單價(元/坪)	1F~18F 住宅平均建坪單價(元/坪)	車位平均價格(元/個)	更新後總權利價值(元)
	903,073	693,652	2,093,284	1,976,447,702

摘要

案 號：111宏估務字第11105052號

委 託 人：新北市新店區明德段55地號等11筆土地都市更新會

勘估標的：擬訂新北市新店區明德段55地號等11筆土地都市
更新事業計畫暨權利變換計畫案

價格日期：民國111年8月1日

勘察日期：民國111年6月6日

專 業 · 負 責 · 公 正 · 誠 信

宏大不動產估價師聯合事務所

事務所地址：臺北市中山北路一段27號5樓

電話：(02)2542-5511(代表號) 傳真：(02)2542-5440

臺中聯絡處地址：臺中市西屯路二段256巷6號18樓之2

電話：(04)2708-2855(代表號) 傳真：(04)2708-2822

高雄聯絡處地址：高雄市中正四路211號12樓之4

電話：(07)211-8001(代表號) 傳真：(07)211-8003

都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書案號：111宏估務字第11105052號

二、委託人：新北市新店區明德段55地號等11筆土地都市更新會

三、勘估標的基本資料：

■ 更新單元名稱：擬訂新北市新店區明德段55地號等11筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

(一)更新前基本資料：

1、勘估標的內容：

(1)土地標示：新北市新店區明德段55地號等11筆土地。

(2)建物標示：新北市新店區明德段464建號等32筆建物。

(3)評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

2、產權分析：(依委託者提供之產權清冊整理如下)

(1)所有權人及權利範圍：

表一：土地產權分析表

編號	地號	土地面積 (m ²)	土地所有權人/管理者 (信託受託人)	權利範圍 (分子)	權利範圍 (分母)	土地持分 面積(m ²)	登記 建號
1	55	448.16	吳春芳	1	10	44.82	464
			李柔妤	9	200	20.17	3914
			李郁瑾	1	10	44.82	3915
			林界明	1	10	44.82	467
			林嘉櫻	11	200	24.65	542
			高美美	1	10	44.82	3908
			黃耀德	1	10	44.82	3909
			葉斯攄	1	10	44.82	465
			蔡翠娟	1	10	44.82	466
			蕭亞	1	20	22.41	469
			蕭中岳	1	20	22.41	469
			蘇端淑	1	10	44.82	471

編號	地號	土地面積 (m²)	土地所有權人/管理者 (信託受託人)	權利範圍 (分子)	權利範圍 (分母)	土地持分 面積(m²)	登記 建號
2	75-4	7.10	中華民國/財政部國有財產署	1	1	7.10	
3	75-7	2.94	中華民國/財政部國有財產署	1	1	2.94	
4	76	169.69	姚翔	1	4	42.42	2755
			陳志成	1	4	42.42	2754
			吳俊德	1	4	42.42	2753
			吳慧瑜	1	8	21.21	2756
			于精一	1	8	21.21	2756
5	77	152.52	呂紹渭	1	4	38.13	594
			陳韻如	1	4	38.13	592
			鄭朝陽	1	4	38.13	593
			張中侃	1	4	38.13	595
6	79	178.48	孫宜平	1	4	44.62	599
			顧尚智	1	16	11.16	597
			顧尚偉	1	16	11.16	597
			顧秀慧	1	16	11.16	597
			顧同慧	1	16	11.16	597
			潘惟佳	1	4	44.62	596
			趙坤偉	10250	100000	18.29	3906 3907
			郭欣瑤	14750	100000	26.33	598 3907
7	80	169.18	許伯秋	1	4	42.30	601
			鄭文敏	1	4	42.30	602
			林子來鋒	1	4	42.30	600
			呂鳴芳	1	4	42.30	603
8	112-2	1.34	潘惟佳	1	1	1.34	
9	113	6.48	晏海玲	1	1	6.48	
10	55-1	27.74	吳春芳	1	10	2.77	
			李柔妤	9	200	1.25	
			李郁瑾	1	10	2.77	
			林界明	1	10	2.77	
			林嘉櫻	11	200	1.53	
			高美美	1	10	2.77	
			黃耀德	1	10	2.77	
			葉斯攄	1	10	2.77	
			蔡翠娟	1	10	2.77	
			蕭亞	1	20	1.39	
			蕭中岳	1	20	1.39	
			蘇端淑	1	10	2.77	
11	76-1	2.37	姚翔	1	4	0.59	
			陳志成	1	4	0.59	
			吳俊德	1	4	0.59	
			吳慧瑜	1	8	0.30	
			于精一	1	8	0.30	
合計		1,166.00				1,166.00	



表二：建物產權分析表

編號	建號	建物門牌	地號	建物總面積 (㎡)(登記面積)	未登記部分 面積(㎡)	建物總面積(㎡)(加計未 登記部分面積)	層次/層數	主要 建材	建築完成日期 (民國)	建物所有權人 /管理者 (信託受託人)	權利 範圍 (分子)	權利 範圍 (分母)	持分面積(㎡)	持分面積 (坪)
1	464	明德路91號一樓	55	117.20		117.20	1/5	鋼筋混凝土造	66年9月27日	吳春芳	1	1	117.20	35.45
2	465	明德路91號三樓	55、55-1	70.82		70.82	3/5	鋼筋混凝土造	66年9月27日	林嘉櫻	1	1	70.82	21.42
3	466	明德路91號四樓	55、55-1	138.13		138.13	4/5	鋼筋混凝土造	66年9月27日	蔡翠娟	1	1	138.13	41.78
4	467	明德路91號五樓	55、55-1	138.01		138.01	5/5	鋼筋混凝土造	66年9月27日	李郁瑾	1	1	138.01	41.75
5	468	民族路11號	55	120.80		120.80	1/5	鋼筋混凝土造	66年9月27日	葉斯樞	1	1	120.80	36.54
6	469	明德路93號二樓	55	120.80	23.87	144.67	2/5	鋼筋混凝土造	66年9月27日	蕭亞	1	2	72.34	21.88
	469	明德路93號二樓	55	120.80	23.87	144.67	2/5	鋼筋混凝土造	66年9月27日	蕭中岳	1	2	72.34	21.88
7	470	明德路93號三樓	55	144.67		144.67	3/5	鋼筋混凝土造	66年9月27日	黃耀德	1	1	144.67	43.76
8	471	明德路93號四樓	55	144.67		144.67	4/5	鋼筋混凝土造	66年9月27日	蘇端淑	1	1	144.67	43.76
9	472	明德路93號五樓	55	120.80	23.87	144.67	5/5	鋼筋混凝土造	66年9月27日	高美美	1	1	144.67	43.76
10	542	明德路91號二樓	55、55-1	66.67		66.67	2/5	鋼筋混凝土造	66年9月27日	林界明	1	1	66.67	20.17
11	592	明德路87號一樓	77	93.23		93.23	1/4	鋼筋混凝土造	67年4月7日	陳韻如	1	1	93.23	28.20
12	593	明德路87號四樓	77	93.23	10.39	103.62	4/4	鋼筋混凝土造	67年4月7日	鄭朝陽	1	1	103.62	31.35
13	594	明德路87號二樓	77	93.23	10.39	103.62	2/4	鋼筋混凝土造	67年4月7日	呂紹渭	1	1	103.62	31.35
14	595	明德路87號三樓	77	103.62		103.62	3/4	鋼筋混凝土造	67年4月7日	張中侃	1	1	103.62	31.35
15	596	明德路85號一樓	79	132.54		132.54	1/4	鋼筋混凝土造	67年4月7日	潘惟佳	1	1	132.54	40.09
16	597	明德路85號二樓	79	132.54	7.22	139.76	2/4	鋼筋混凝土造	67年4月7日	顧尚智	1	4	34.94	10.57
	597	明德路85號二樓	79	132.54	7.22	139.76	2/4	鋼筋混凝土造	67年4月7日	顧尚偉	1	4	34.94	10.57
	597	明德路85號二樓	79	132.54	7.22	139.76	2/4	鋼筋混凝土造	67年4月7日	顧秀慧	1	4	34.94	10.57
	597	明德路85號二樓	79	132.54	7.22	139.76	2/4	鋼筋混凝土造	67年4月7日	顧同慧	1	4	34.94	10.57
17	598	明德路85號三樓	79	77.85		77.85	3/4	鋼筋混凝土造	67年4月7日	郭欣瑤	1	1	77.85	23.55
18	599	明德路85號四樓	79	139.76		139.76	4/4	鋼筋混凝土造	67年4月7日	孫宜平	1	1	139.76	42.28
19	600	明德路83號一樓	80	96.91		96.91	1/4	鋼筋混凝土造	67年4月7日	林于來鋒	1	1	96.91	29.32
20	601	明德路83號二樓	80	108.32		108.32	2/4	鋼筋混凝土造	67年4月7日	許伯秋	1	1	108.32	32.77
21	602	明德路83號三樓	80	108.32		108.32	3/4	鋼筋混凝土造	67年4月7日	鄭文敏	1	1	108.32	32.77
22	603	明德路83號四樓	80	107.93		107.93	4/4	鋼筋混凝土造	67年4月7日	呂鳴芳	1	1	107.93	32.65
23	2753	明德路89號一樓	76	96.91		96.91	1/4	鋼筋混凝土造	67年4月7日	吳俊德	1	1	96.91	29.32
24	2754	明德路89號二樓	76	96.91	8.64	105.55	2/4	鋼筋混凝土造	67年4月7日	陳志成	1	1	105.55	31.93
25	2755	明德路89號三樓	76	105.55		105.55	3/4	鋼筋混凝土造	67年4月7日	姚翔	1	1	105.55	31.93
26	2756	明德路89號四樓	76	96.91	8.64	105.55	4/4	鋼筋混凝土造	67年4月7日	吳慧瑜	1	2	52.78	15.96
	2756	明德路89號四樓	76	96.91	8.64	105.55	4/4	鋼筋混凝土造	67年4月7日	于精一	1	2	52.78	15.96
27	3906	明德路85號三樓之一	79	55.61		55.61	3/4	鋼筋混凝土造	67年4月7日	趙坤偉	1	1	55.61	16.82
28	3907	明德路86號三樓之共用部分	79	3.15		3.15	3/4	鋼筋混凝土造	67年4月7日	趙坤偉	1	1	3.15	0.95
	3907	明德路86號三樓之共用部分	79	3.15		3.15	3/4	鋼筋混凝土造	67年4月7日	郭欣瑤	1	1	3.15	0.95
29	3908	明德路91號二樓之一	55、55-1	61.50		61.50	2/5	鋼筋混凝土造	66年9月27日	林界明	1	1	61.50	18.60
30	3909	明德路91號二樓等	55、55-1	9.84		9.84	2/5	鋼筋混凝土造	66年9月27日	林界明	1	1	9.84	2.98
31	3914	明德路91號三樓之一	55	56.13		56.13	3/5	鋼筋混凝土造	66年9月27日	李柔妤	1	1	56.13	16.98
32	3915	明德路91號三樓等	55	5.03		5.03	3/5	鋼筋混凝土造	66年9月27日	李柔妤	1	1	5.03	1.52
	3915	明德路91號三樓等	55	6.15		6.15	3/5	鋼筋混凝土造	66年9月27日	林嘉櫻	1	1	6.15	1.86
合計				3,066.89		3,159.91							3,159.91	955.87

(2)他項權利及耕地三七五租約：

設有抵押權及最高限額抵押權二十筆，金額合計143,820,000元。

表三：他項權利分析表

項目	權利種類	設定標的 (地號)	設定標的 (建號)	擔保債權確定日期 /存續期間 (民國年/月/日)	權利價值 (元)	權利人
1	抵押權	55、55-1	468	自089年11月01日 至129年10月31日	8,400,000	陽信商業銀行股份 有限公司
2	最高限額 抵押權	55、55-1	472	民國126年11月21日	720,000	國泰人壽保險股份 有限公司
3	最高限額 抵押權	55、55-1	470	民國128年8月2日	2,400,000	台北富邦商業銀行 股份有限公司
4	最高限額 抵押權	55、55-1	542、3908	民國132年9月1日	13,410,000	國泰人壽保險股份 有限公司
5	最高限額 抵押權	55、55-1	466	民國133年6月19日	9,600,000	台新國際商業銀行 股份有限公司
6	最高限額 抵押權	55、55-1	465	民國133年11月16日	11,520,000	台北富邦商業銀行 股份有限公司
7	最高限額 抵押權	55、55-1	3914	民國134年12月8日	8,720,000	元大商業銀行股份 有限公司
8	最高限額 抵押權	55、55-1	464	民國137年7月9日	2,300,000	上海商業儲蓄銀行 股份有限公司
9	最高限額 抵押權	55、55-1	464	民國137年7月9日	12,110,000	上海商業儲蓄銀行 股份有限公司
10	最高限額 抵押權	55、55-1	469	民國140年11月14日	12,000,000	中國信託商業銀行 股份有限公司
11	最高限額 抵押權	76、76-1	2753	民國141年01月10日	4,000,000	瑞興商業銀行股份 有限公司
12	最高限額 抵押權	76、76-1	2755	民國137年10月22日	1,200,000	中國信託商業銀行 股份有限公司
13	最高限額 抵押權	77	594	民國130年3月14日	6,120,000	花旗〈台灣〉商業 銀行股份有限公司
14	最高限額 抵押權	77	595	民國131年3月2日	12,180,000	台北富邦商業銀行 股份有限公司
15	最高限額 抵押權	77	592	民國133年7月29日	10,000,000	臺灣土地銀行股份 有限公司
16	最高限額 抵押權	中華段975、 975-1、明德段77	中華段3772、 明德段592	民國134年12月13日	3,000,000	臺灣土地銀行股份 有限公司
17	最高限額 抵押權	79	3906	民國139年6月10日	8,550,000	玉山商業銀行股份 有限公司
18	最高限額 抵押權	79	598	民國140年1月31日	10,790,000	星展〈台灣〉商業 銀行股份有限公司
19	最高限額 抵押權	79	598	民國141年6月26日	1,800,000	國泰世華商業銀行 股份有限公司
20	最高限額 抵押權	80	600	自084年10月24日 至134年10月23日	5,000,000	臺灣土地銀行股份 有限公司
合計					143,820,000	

3、建築型式：四、五層樓公寓。

(二)更新後基本資料：

1、建築型式：地上十八層、地下四層之店面住宅大樓。

2、更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積：

依委託者提供更新後之產權面積為2,603.16坪(不含地下層車位面積)，各單元面積詳見表五。

3、建物構造：鋼筋混凝土造。

(三)評估內容：

■ 更新前後權利價值：

1、更新前土地所有權人及權利變換關係人之土地權利價值及土地權利價值比例。

2、更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值。

四、估價前提：

(一)估價目的：都市更新權利變換價值參考。

(二)價格種類：正常價格。

(三)價格日期：民國111年8月1日。

(四)勘察日期：民國111年6月6日。

(五)估價條件：

依委託人民國111年12月30日提供明德更字第1111230002號函載明之估價條件如下：

■ 價格日期：民國111年8月1日。

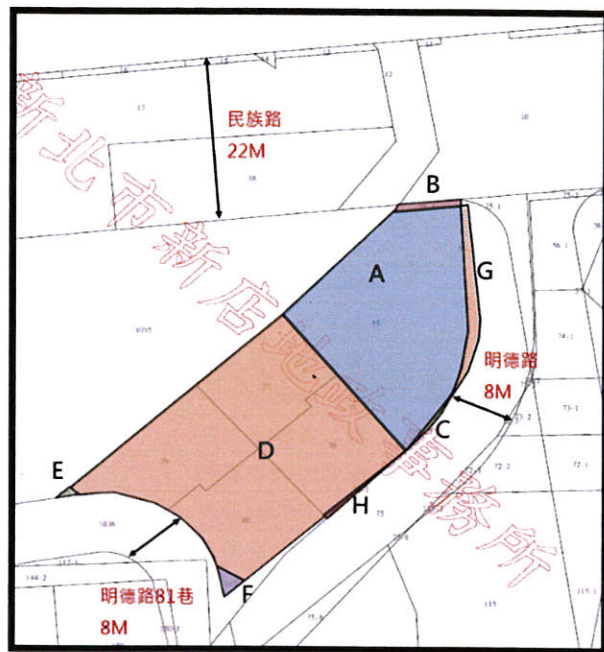
■ 更新前估價條件：

1、更新前各權利人土地權利價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，在合併利用狀況且無任何獎勵容積下，評估各宗土地更新前權利價值。惟更新單元範圍內55、76、77、79、80地號有合法建築物四五樓層之獎勵容積，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布第六號公報「不動產估價技術公報-都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之規定精神，應考量整體土地權利分配公平性，於評估該部分土地更新前土地權利價值時加計該項獎勵，並應進行容積折減。

2、更新單元內土地進行坵塊分宗之原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一張使用執照視為同一宗土地」，劃分結果如下：

坵塊編號	同一宗土地之地號	各宗土地面積(m ²)	各宗土地面積(坪)	視為同一宗土地之原因	備註
A	55	448.16	135.5684	--	
B	75-4	7.10	2.1478	--	
C	75-7	2.94	0.8894	--	
D	76、77、79、80	669.87	202.6357	同一張使用執照	67使字第896號
E	112-2	1.34	0.4054	--	
F	113	6.48	1.9602	--	
G	55-1	27.74	8.3914	--	道路用地
H	76-1	2.37	0.7169	--	道路用地
合計		1,166.00	352.7150		

註：上述面積(坪)依土地產權清冊整理而成，僅顯示至小數點第四位。



3、本次選定法定容積之更新單元55地號等9筆土地(整宗建築用地)為比準地價格評估，並在評估比準地之合理價格後，做為更新前各宗土地素地價格評估之基礎，依各宗土地個別條件優劣調整土地合併前價格，計算各宗土地之權利價值比例。



- 更新單元範圍內55-1、76-1地號為私有道路用地，面積共計30.11m²，以區內容積移轉方式辦理都市更新；本案依其可貢獻之容積計算其價值並予以適當折減。
- 本案更新前區分所有建物依其使用執照及竣工圖所登載之用途進行各戶價格評估；評估更新前區分所有建物各戶價格時，本次選定民族路11號(468建號)為地面層比準戶；選定明德路93號四樓(471建號)為樓上層比準戶。
- 本案更新前區分所有建物地面層部分戶別室內含停車空間，本次評估地面層各戶價格時，依使用執照竣工圖所載面積進行建物及車位價格分算。
- 更新單元內55、76、77、79地號坐落之合法建物有部分面積未登記情況；考量公平原則下，本次依使用執照竣工圖所載，於更新前權利價值計算時考量相關未登記之面積。

8、本案更新前合法建物屋齡約為44.2~44.8年，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報規定，鋼筋混凝土造建物耐用年數為50年。考量本案將評估建物使用權價值，故依建物目前之維護使用情形，並依據台北市不動產估價師公會所發佈之「第五號估價作業通則：建物經濟耐用年數調整及加計通則」，鋼筋混凝土造合法建物則將經濟耐用年數由50年延長至70年進行評估。

9、本案更新單元內55、76、77、79、80地號有土地持分面積與建物持分面積不一之情形，須依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布第六號公報「不動產估價技術公報-都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之規定進行評估。

■ 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、評估更新後各戶價格，建物選定以「1F-S1戶」作為店面比準戶、以「4F-B戶」作為住宅比準戶、車位選定地下二層坡道平面大車位(250cm×550cm)(編號24號)做為車位比準單元。
- 3、更新後區分所有建物及其土地應有部分規劃有露台，並設有約定專用，故本次評估考量露台使用效益，評估該區分所有建物及其土地應有部分合理價值。

■ 估價評定方式：

1、土地價值：

- (1)比準地：比較法及土地開發分析法
- (2)合併後整宗基地：比較法及土地開發分析法

2、更新前建物：

- (1)地面層比準戶：比較法及收益法
- (2)樓上層比準戶：比較法及收益法

3、更新後建物：

- (1)店面比準戶：比較法及收益法
- (2)住宅比準戶：比較法及收益法
- (3)車位比準單元：比較法

五、評估價值結論：

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

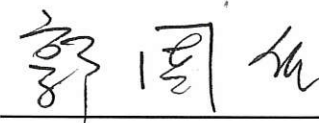
1、更新前土地權利價值總額：新臺幣619,134,052元(詳見表四)

2、更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：

新臺幣1,930,139,167元(詳見表五及表六)

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

不動產估價師：郭國任



不動產估價師證書字號：(九一)台內估字第〇〇〇〇〇六號

不動產估價師開業證號：(九一)北市估字第〇〇〇〇〇二號

臺北市不動產估價師公會入會證號：(一一二)北市估證字第〇二六號

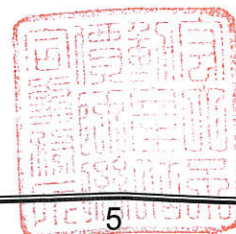
不動產估價師：田捷克



不動產估價師證書字號：(一〇七)台內估字第〇〇〇五六九號

不動產估價師開業證號：(一一〇)北市估字第〇〇〇二九五號

臺北市不動產估價師公會入會證號：(一一二)北市估證字第二六九號



表四：更新前土地權利價值表

編號	權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	土地權利範圍(分子/分母)	權利價值來源說明及建號	建物權利範圍(分子/分母)	備註	更新前土地權利價值(元)	價值比例	更新前土地權利價值小計(元)	更新前土地權利價值比例
1	于精一	76	1/8	2756	1/2		10,165,477	1.6419%	10,265,638	1.6581%
	于精一	76-1	1/8			道路用地	100,161	0.0162%		
2	中華民國/財政部國有財產署	75-4	1/1				3,805,579	0.6147%	5,231,510	0.8450%
	中華民國/財政部國有財產署	75-7	1/1				1,425,931	0.2303%		
3	吳俊德	76	1/4	2753	1/1		28,963,487	4.6781%	29,163,809	4.7104%
	吳俊德	76-1	1/4			道路用地	200,322	0.0324%		
4	吳春芳	55	1/10	464	1/1		32,650,673	5.2736%	33,665,560	5.4375%
	吳春芳	55-1	1/10			道路用地	1,014,887	0.1639%		
5	吳慧瑜	76	1/8	2756	1/2		10,165,476	1.6419%	10,265,637	1.6581%
	吳慧瑜	76-1	1/8			道路用地	100,161	0.0162%		
6	呂紹渭	77	1/4	594	1/1		18,934,152	3.0582%	18,934,152	3.0582%
7	呂鳴芳	80	1/4	603	1/1		20,373,204	3.2906%	20,373,204	3.2906%
8	李柔妤	55	9/200	3914	1/1		9,766,937	1.5775%	10,223,636	1.6513%
	李柔妤	55-1	9/200			道路用地	456,699	0.0738%		
9	李郁瑾	55	1/10	467	1/1		21,309,176	3.4418%	22,324,062	3.6057%
	李郁瑾	55-1	1/10			道路用地	1,014,886	0.1639%		
10	林子來鋒	80	1/4	600	1/1		29,268,208	4.7273%	29,268,208	4.7273%
11	林界明	55	1/20	542	1/1		11,058,077	1.7861%	23,209,789	3.7488%
	林界明	55	1/20	3908	1/1		11,136,826	1.7988%		
	林界明	55-1	1/10			道路用地	1,014,886	0.1639%		
12	林嘉櫻	55	11/200	465	1/1		12,241,583	1.9772%	12,799,770	2.0674%
	林嘉櫻	55-1	11/200			道路用地	558,187	0.0902%		
13	姚翔	76	1/4	2755	1/1		20,542,184	3.3179%	20,742,506	3.3502%
	姚翔	76-1	1/4			道路用地	200,322	0.0324%		
14	孫宜平	79	1/4	599	1/1		21,826,501	3.5253%	21,826,501	3.5253%
15	晏海玲	113	1/1				3,180,036	0.5136%	3,180,036	0.5136%
16	高美美	55	1/10	472	1/1		22,155,461	3.5785%	23,170,347	3.7424%
	高美美	55-1	1/10			道路用地	1,014,886	0.1639%		
17	張中侃	77	1/4	595	1/1		18,736,889	3.0263%	18,736,889	3.0263%
18	許伯秋	80	1/4	601	1/1		20,808,722	3.3609%	20,808,722	3.3609%
19	郭欣瑤	79	14750/100000	598	1/1		13,099,125	2.1157%	13,099,125	2.1157%
20	陳志成	76	1/4	2754	1/1		20,542,184	3.3179%	20,742,506	3.3502%
	陳志成	76-1	1/4			道路用地	200,322	0.0324%		
21	陳韻如	77	1/4	592	1/1		21,638,460	3.4950%	21,638,460	3.4950%

編號	權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	土地權利範圍(分子/分母)	權利價值來源說明及建號	建物權利範圍(分子/分母)	備註	更新前土地權利價值(元)	價值比例	更新前土地權利價值小計(元)	更新前土地權利價值比例
22	黃耀德	55	1/10	470	1/1		22,624,085	3.6541%	23,638,971	3.8181%
	黃耀德	55-1	1/10			道路用地	1,014,886	0.1639%		
23	葉斯裡	55	1/10	468	1/1		38,055,056	6.1465%	39,069,942	6.3104%
	葉斯裡	55-1	1/10			道路用地	1,014,886	0.1639%		
24	趙坤偉	79	10250/100000	3906	1/1		9,090,279	1.4682%	9,090,279	1.4682%
25	潘惟佳	79	1/4	596	1/1		25,787,919	4.1652%	26,415,201	4.2665%
	潘惟佳	112-2	1/1				627,282	0.1013%		
26	蔡翠娟	55	1/10	466	1/1		21,535,479	3.4783%	22,550,365	3.6422%
	蔡翠娟	55-1	1/10			道路用地	1,014,886	0.1639%		
27	鄭文敏	80	1/4	602	1/1		20,595,659	3.3265%	20,595,659	3.3265%
28	鄭朝陽	77	1/4	593	1/1		18,539,627	2.9944%	18,539,627	2.9944%
29	蕭中岳	55	1/20	469	1/2		11,429,199	1.8460%	11,936,642	1.9280%
	蕭中岳	55-1	1/20			道路用地	507,443	0.0820%		
30	蕭亞	55	1/20	469	1/2		11,429,198	1.8460%	11,936,641	1.9280%
	蕭亞	55-1	1/20			道路用地	507,443	0.0820%		
31	蘇端淑	55	1/10	471	1/1		22,389,774	3.6163%	23,404,660	3.7802%
	蘇端淑	55-1	1/10			道路用地	1,014,886	0.1639%		
32	顧同慧	79	1/16	597	1/4		5,571,500	0.8999%	5,571,500	0.8999%
33	顧秀慧	79	1/16	597	1/4		5,571,500	0.8999%	5,571,500	0.8999%
34	顧尚偉	79	1/16	597	1/4		5,571,499	0.8999%	5,571,499	0.8999%
35	顧尚智	79	1/16	597	1/4		5,571,499	0.8999%	5,571,499	0.8999%
合計							619,134,052	100.0000%	619,134,052	100.0000%

註：權利價值表僅表列小數點後六位，但實際結果為小數點後十位，請使用報告者注意。

表五：更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表

編號	樓層別	戶別	土地持分面積(m ²)	建物面積合計(坪)	建坪單價(元/坪)	總權利價值(元)(不含露台價值)	露台單價(元/坪)	露台總價(元)	總權利價值(元)(含露台價值)
1	1F	S1	15.66	34.98	1,200,000	41,974,594			41,974,594
	2F	S1	17.65	39.42	742,000	29,248,087			29,248,087
2	1F	S2	15.18	33.89	1,020,000	34,566,383			34,566,383
	2F	S2	16.76	37.40	634,000	23,710,877			23,710,877
3	1F	B	12.73	28.43	752,000	21,380,323			21,380,323
4	2F	B	18.03	40.24	620,000	24,946,517			24,946,517
5	2F	C	9.44	21.09	614,000	12,948,637			12,948,637
6	3F	A	8.69	19.39	620,000	12,024,771			12,024,771
7	3F	B	18.03	40.24	626,000	25,187,935			25,187,935
8	3F	C	9.44	21.09	620,000	13,075,171			13,075,171
9	3F	D	12.36	27.60	626,000	17,278,005	208,667	730,949	18,008,954
10	3F	E	18.03	40.24	645,000	25,956,367	215,000	1,015,886	26,972,253
11	4F	A	8.69	19.39	620,000	12,024,771			12,024,771
12	4F	B	18.03	40.24	620,000	24,946,517			24,946,517
13	4F	C	9.44	21.09	614,000	12,948,637			12,948,637
14	4F	D	12.36	27.60	620,000	17,112,402			17,112,402
15	4F	E	18.03	40.24	639,000	25,714,912			25,714,912
16	5F	A	8.69	19.39	639,000	12,393,272			12,393,272
17	5F	B	18.03	40.24	639,000	25,711,008			25,711,008
18	5F	C	9.44	21.09	626,000	13,201,705			13,201,705
19	5F	D	12.36	27.60	639,000	17,636,814			17,636,814
20	5F	E	18.03	40.24	651,000	26,197,821			26,197,821
21	6F	A	8.69	19.39	645,000	12,509,641			12,509,641
22	6F	B	18.03	40.24	651,000	26,193,843			26,193,843
23	6F	C	9.44	21.09	632,000	13,328,239			13,328,239
24	6F	D	12.36	27.60	645,000	17,802,418			17,802,418
25	6F	E	18.03	40.24	658,000	26,479,518			26,479,518
26	7F	A	8.69	19.39	651,000	12,626,010			12,626,010
27	7F	B	18.03	40.24	658,000	26,475,498			26,475,498
28	7F	C	9.44	21.09	638,000	13,454,773			13,454,773
29	7F	D	12.36	27.60	651,000	17,968,022			17,968,022
30	7F	E	18.03	40.24	671,000	27,002,670			27,002,670
31	8F	A	8.69	19.39	658,000	12,761,773			12,761,773
32	8F	B	18.03	40.24	664,000	26,716,916			26,716,916
33	8F	C	9.44	21.09	644,000	13,581,307			13,581,307
34	8F	D	12.36	27.60	658,000	18,161,226			18,161,226
35	8F	E	18.03	40.24	677,000	27,244,124			27,244,124
36	9F	A	8.69	19.39	664,000	12,878,142			12,878,142
37	9F	B	18.03	40.24	670,000	26,958,333			26,958,333
38	9F	C	9.44	21.09	651,000	13,728,930			13,728,930
39	9F	D	12.36	27.60	664,000	18,326,830			18,326,830
40	9F	E	18.03	40.24	683,000	27,485,579			27,485,579
41	10F	A	8.69	19.39	670,000	12,994,511			12,994,511
42	10F	B	18.03	40.24	677,000	27,239,988			27,239,988
43	10F	C	9.44	21.09	657,000	13,855,464			13,855,464
44	10F	D	12.36	27.60	670,000	18,492,434			18,492,434
45	10F	E	18.03	40.24	690,000	27,767,276			27,767,276
46	11F	A	8.69	19.39	676,000	13,110,880			13,110,880
47	11F	B	18.03	40.24	683,000	27,481,406			27,481,406

編號	樓層別	戶別	土地持分面積(m ²)	建物面積合計(坪)	建坪單價(元/坪)	總權利價值(元)(不含露台價值)	露台單價(元/坪)	露台總價(元)	總權利價值(元)(含露台價值)
48	11F	C	9.44	21.09	663,000	13,981,997			13,981,997
49	11F	D	12.36	27.60	676,000	18,658,038			18,658,038
50	11F	E	18.03	40.24	696,000	28,008,731			28,008,731
51	12F	A	8.69	19.39	683,000	13,246,643			13,246,643
52	12F	B	18.03	40.24	689,000	27,722,823			27,722,823
53	12F	C	9.44	21.09	669,000	14,108,531			14,108,531
54	12F	D	12.36	27.60	683,000	18,851,242			18,851,242
55	12F	E	18.03	40.24	703,000	28,290,428			28,290,428
56	13F	A	8.69	19.39	689,000	13,363,012			13,363,012
57	13F	B	18.03	40.24	696,000	28,004,478			28,004,478
58	13F	C	9.44	21.09	675,000	14,235,065			14,235,065
59	13F	D	12.36	27.60	689,000	19,016,846			19,016,846
60	13F	E	18.03	40.24	709,000	28,531,882			28,531,882
61	14F	A	8.69	19.39	695,000	13,479,381			13,479,381
62	14F	B	18.03	40.24	702,000	28,245,896			28,245,896
63	14F	C	9.44	21.09	681,000	14,361,599			14,361,599
64	14F	D	12.36	27.60	695,000	19,182,450			19,182,450
65	14F	E	18.03	40.24	716,000	28,813,579			28,813,579
66	15F	A	7.65	17.07	701,000	11,967,667			11,967,667
67	15F	B	18.03	40.24	708,000	28,487,314			28,487,314
68	15F	C	9.44	21.09	687,000	14,488,133			14,488,133
69	15F	D	12.36	27.60	701,000	19,348,054			19,348,054
70	15F	E	18.03	40.24	722,000	29,055,034			29,055,034
71	16F	A	7.65	17.07	708,000	12,087,173			12,087,173
72	16F	B	18.03	40.24	715,000	28,768,968			28,768,968
73	16F	C	9.44	21.09	694,000	14,635,756			14,635,756
74	16F	D	12.36	27.60	708,000	19,541,259			19,541,259
75	16F	E	18.03	40.24	729,000	29,336,731			29,336,731
76	17F	A	7.65	17.07	714,000	12,189,606			12,189,606
77	17F	B	18.03	40.24	721,000	29,010,386			29,010,386
78	17F	C	9.44	21.09	700,000	14,762,290			14,762,290
79	17F	D	12.36	27.60	714,000	19,706,862			19,706,862
80	17F	E	18.03	40.24	735,000	29,578,185			29,578,185
81	18F	A	7.65	17.07	720,000	12,292,040			12,292,040
82	18F	B	18.03	40.24	727,000	29,251,804			29,251,804
83	18F	C	9.44	21.09	706,000	14,888,824			14,888,824
84	18F	D	12.36	27.60	720,000	19,872,466			19,872,466
85	18F	E	18.03	40.24	742,000	29,859,882			29,859,882
合計			1,166.00	2,603.16		1,792,042,332		1,746,835	1,793,789,167

註：建物坪數表列僅為小數點後二位數值，實際數值仍以實施者提供面積為據，故此表總價為面積與單價相乘之結果，請使用報告者注意。

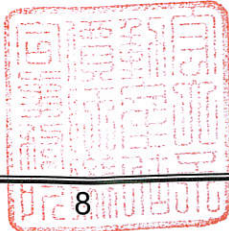
表六：更新後車位權利價值表

樓層	編號	車位尺寸	車位型式	單價
B1	39	250*550*210	坡道平面	2,600,000
B1	38	250*550*210	坡道平面	2,600,000
B1	37	250*550*210	坡道平面	2,600,000
B2	36	230*550*210	坡道平面	2,300,000
B2	35	250*550*210	坡道平面	2,400,000
B2	34	250*550*210	坡道平面	2,400,000
B2	33	250*550*210	坡道平面	2,400,000
B2	32	250*550*210	坡道平面	2,400,000
B2	31	230*550*210	坡道平面	2,300,000
B2	30	250*550*210	坡道平面	2,400,000
B2	29	250*550*210	坡道平面	2,400,000
B2	28	250*550*210	坡道平面	2,400,000
B2	27	250*550*210	坡道平面	2,400,000
B2	26	250*550*210	坡道平面	2,400,000
B2	24	250*550*210	坡道平面	2,400,000
B2	23	250*550*210	坡道平面	2,400,000
B3	22	230*550*210	坡道平面	2,200,000
B3	21	250*550*210	坡道平面	2,300,000
B3	20	250*550*210	坡道平面	2,300,000
B3	19	250*550*210	坡道平面	2,300,000
B3	18	250*550*210	坡道平面	2,300,000
B3	17	230*550*210	坡道平面	2,200,000
B3	16	250*550*210	坡道平面	2,300,000
B3	15	250*550*210	坡道平面	2,300,000
B3	14	250*550*210	坡道平面	2,300,000
B3	13	250*550*210	坡道平面	2,300,000
B3	11	250*550*210	坡道平面	2,300,000
B3	10	250*550*210	坡道平面	2,300,000
B4	9	230*550*210	坡道平面	2,100,000
B4	8	250*550*210	坡道平面	2,200,000
B4	7	250*550*210	坡道平面	2,200,000
B4	6	250*550*210	坡道平面	2,200,000
B4	5	250*550*210	坡道平面	2,200,000
B4	4	230*550*210	坡道平面	2,100,000
B4	3	250*550*210	坡道平面	2,200,000
B4	2	250*550*210	坡道平面	2,200,000
B4	1	250*550*210	坡道平面	2,200,000
B4	M1	220*530*180	坡道機械	1,700,000
B4	M2	220*530*180	坡道機械	1,700,000
B4	M3	220*530*180	坡道機械	1,700,000
B4	M4	220*530*180	坡道機械	1,650,000
B4	M5	220*530*180	坡道機械	1,650,000
B4	M6	220*530*180	坡道機械	1,650,000
B4	M7	220*530*180	坡道機械	1,600,000

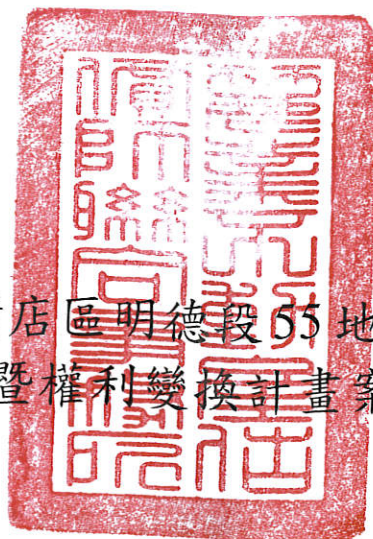
樓層	編號	車位尺寸	車位型式	單價
B4	M8	220*530*180	坡道機械	1,600,000
B4	M9	220*530*180	坡道機械	1,600,000
B4	S1	220*530*160	機械(倉儲)	1,700,000
B4	S2	220*530*160	機械(倉儲)	1,700,000
B4	S3	220*530*160	機械(倉儲)	1,700,000
B4	S4	220*530*160	機械(倉儲)	1,700,000
B4	S5	220*530*160	機械(倉儲)	1,700,000
B4	S6	220*530*160	機械(倉儲)	1,700,000
B4	S7	220*530*160	機械(倉儲)	1,700,000
B4	S8	220*530*160	機械(倉儲)	1,700,000
B4	S9	220*530*160	機械(倉儲)	1,700,000
B4	S10	220*530*160	機械(倉儲)	1,700,000
B4	S11	220*530*160	機械(倉儲)	1,700,000
B4	S12	220*530*160	機械(倉儲)	1,700,000
B4	S13	220*530*160	機械(倉儲)	1,700,000
B4	S14	220*530*160	機械(倉儲)	1,700,000
B4	S15	220*530*160	機械(倉儲)	1,700,000
B4	S16	220*530*160	機械(倉儲)	1,700,000
B4	S17	220*530*160	機械(倉儲)	1,700,000
B4	S18	220*530*160	機械(倉儲)	1,700,000
B4	S19	220*530*160	機械(倉儲)	1,700,000
B4	S20	220*530*160	機械(倉儲)	1,700,000
B4	S21	220*530*160	機械(倉儲)	1,700,000
合計	67			136,350,000

表七：更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地 單價(元/坪)	比準地土地 總價(元)	住宅區合併後 土地土地權利 單價(元/坪)	住宅區合併後 土地土地權利 總價(元)	道路用地土地 權利總價(元)	整體更新單元 土地權利總價 (元)
	1,770,000	608,183,903	1,770,000	608,183,903	10,950,149	619,134,052
更新後	地面層店面 平均建坪單價 (元/坪)	第二層店面 平均建坪單價 (元/坪)	住家單元 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)	
	1,111,425	689,419	677,235	2,035,075	1,930,139,167	



「擬訂新北市新店區明德段55地號等11筆土地都市
更新事業計畫暨權利變換計畫案」估價報告書摘要



委 託 人：君澤都市建築股份有限公司
估 價 單 位：麗業不動產估價師聯合事務所
出 件 日 期：中華民國 112 年 01 月
版 本：送件版



麗業不動產估價師聯合事務所
Elite Real Estate Appraisers Joint Firm

都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書事務所案號：VR42203C001

二、委託人：君澤都市建築股份有限公司

三、勘估標的基本資料

更新單元名稱：擬訂新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

(一)更新前基本資料

1.勘估標的內容

(1)土地標示：新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地土地。

(2)建物標示：新北市新店區明德段 600 建號等 29 筆建物。

(3)評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

2.產權分析

(1)土地所有權人及權利範圍：

表一土地產權分析表

編號	地號	土地面積(m ²)	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積(m ²)	土地持分面積(坪)	備註
1	55	448.16	葉斯裡	1	10	44.82	13.5581	
			蘇端淑	1	10	44.82	13.5581	
			高美美	1	10	44.82	13.5581	
			黃耀德	1	10	44.82	13.5581	
			蔡翠娟	1	10	44.82	13.5581	
			李郁瑾	1	10	44.82	13.5581	
			吳春芳	1	10	44.82	13.5581	
			林界明	1	10	44.82	13.5581	
			林嘉櫻	11	200	24.65	7.4566	
			李柔好	9	200	20.17	6.1014	
			蕭亞	1	20	22.41	6.7790	
			蕭中岳	1	20	22.41	6.7790	
			葉斯裡	1	10	2.77	0.8379	
			蘇端淑	1	10	2.77	0.8379	
2	55-1	27.74	高美美	1	10	2.77	0.8379	
			蕭玄圓	1	10	2.77	0.8379	
			黃耀德	1	10	2.77	0.8379	
			蔡翠娟	1	10	2.77	0.8379	
			李郁瑾	1	10	2.77	0.8379	
			吳春芳	1	10	2.77	0.8379	
			林界明	1	10	2.77	0.8379	
			林嘉櫻	11	200	1.53	0.4628	
			李柔好	9	200	1.25	0.3781	

編號	地號	土地面積(m ²)	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積(m ²)	土地持分面積(坪)	備註
3	75-4	7.1	中華民國/ 財政部國有財產署	1	1	7.10	2.1478	
4	75-7	2.94	中華民國/ 財政部國有財產署	1	1	2.94	0.8894	
5	76	169.69	姚翔	1	4	42.42	12.8321	
			陳志成	1	4	42.42	12.8321	
			吳俊德	1	4	42.42	12.8321	
			吳慧瑜	1	8	21.21	6.4160	
			于精一	1	8	21.21	6.4160	
6	76-1	2.37	姚翔	1	4	0.59	0.1785	
			陳志成	1	4	0.59	0.1785	
			吳俊德	1	4	0.59	0.1785	
			吳慧瑜	1	8	0.30	0.0908	
			于精一	1	8	0.30	0.0908	
7	77	152.52	呂紹渭	1	4	38.13	11.5343	
			陳韻如	1	4	38.13	11.5343	
			鄭朝陽	1	4	38.13	11.5343	
			張中侃	1	4	38.13	11.5343	
8	79	178.48	孫宜平	1	4	44.62	13.4976	
			顧尚智	1	16	11.16	3.3759	
			顧尚偉	1	16	11.16	3.3759	
			顧秀慧	1	16	11.16	3.3759	
			顧同慧	1	16	11.16	3.3759	
			潘惟佳	1	4	44.62	13.4976	
			趙坤偉	10250	100000	18.29	5.5327	
			郭欣瑤	14750	100000	26.33	7.9648	
9	80	169.18	許伯秋	1	4	42.30	12.7958	
			鄭文敏	1	4	42.30	12.7958	
			林于來鋒	1	4	42.30	12.7958	
			呂鳴芳	1	4	42.30	12.7958	
10	112-2	1.34	潘惟佳	1	1	1.34	0.4054	
11	113	6.48	晏海玲	1	1	6.48	1.9602	
合計		1,166.00				1,166.00	352.7271	

(2) 建物所有權人及權利範圍：

表二建物產權分析表

編號	建號	座落地號	建物門牌	登記面積 (m ²)	所有權人	分子/分 母	持分面積 (m ²)	持分面積 (坪)
1	464	55	明德路 91 號一樓	117.20	吳春芳	1 1	117.20	35.45
2	465	55、55-1	明德路 91 號三樓	76.97	林嘉櫻	1 1	76.97	23.28
3	466	55、55-1	明德路 91 號四樓	138.13	蔡翠娟	1 1	138.13	41.78
4	467	55、55-1	明德路 91 號五樓	138.01	李郁瑾	1 1	138.01	41.75
5	468	55	民族路 11 號	120.80	葉斯樺	1 1	120.80	36.54
6	469	55	明德路 93 號二樓	120.80	蕭亞	1 2	60.40	18.27
					蕭中岳	1 2	60.40	18.27
7	470	55	明德路 93 號三樓	144.67	黃耀德	1 1	144.67	43.76
8	471	55	明德路 93 號四樓	144.67	蘇端淑	1 1	144.67	43.76
9	472	55	明德路 93 號五樓	120.80	高美美	1 1	120.80	36.54
10	542	55、55-1	明德路 91 號二樓	71.59	林界明	1 1	71.59	21.66
11	592	77	明德路 87 號一樓	93.23	陳韻如	1 1	93.23	28.20
12	593	77	明德路 87 號四樓	93.23	鄭朝陽	1 1	93.23	28.20
13	594	77	明德路 87 號二樓	93.23	呂紹渭	1 1	93.23	28.20
14	595	77	明德路 87 號三樓	103.62	張中侃	1 1	103.62	31.35
15	596	79	明德路 85 號	132.54	潘惟佳	1 1	132.54	40.09
16	597	79	明德路 85 號二樓	132.54	顧尚智	1 4	33.14	10.02
					顧尚偉	1 4	33.14	10.02
					顧秀慧	1 4	33.14	10.02
					顧同慧	1 4	33.14	10.02
17	598	79	明德路 85 號三樓	81.00	郭欣瑤	1 1	81.00	24.50
18	599	79	明德路 85 號四樓	139.76	孫宜平	1 1	139.76	42.28
19	600	80	明德路 83 號	96.91	林子來鋒	1 1	96.91	29.32
20	601	80	明德路 83 號二樓	108.32	許伯秋	1 1	108.32	32.77
21	602	80	明德路 83 號三樓	108.32	鄭文敏	1 1	108.32	32.77
22	603	80	明德路 83 號四樓	107.93	呂鳴芳	1 1	107.93	32.65
23	2753	76	明德路 89 號	96.91	吳俊德	1 1	96.91	29.32
24	2754	76	明德路 89 號二樓	96.91	陳志成	1 1	96.91	29.32
25	2755	76	明德路 89 號三樓	105.55	姚翔	1 1	105.55	31.93
26	2756	76	明德路 89 號四樓	96.91	吳慧瑜	1 2	48.46	14.66
					于精一	1 2	48.46	14.66
27	3906	79	明德路 85 號三樓之 1	58.76	趙坤偉	1 1	58.76	17.77
28	3908	55、55-1	明德路 91 號二樓之 1	66.42	林界明	1 1	66.42	20.09
29	3914	55	明德路 91 號三樓之 1	61.16	李柔好	1 1	61.16	18.50
合計				3,066.89			3,066.89	927.72

(3) 他項權利：設有抵押權 2 筆，金額合計 147,420,000 元。詳見他項權利分析表。

表三他項權利分析表

編號	權利種類	順位	設定標的		存續期間	債權金額(元)	權利人
			地號	建號			
1	最高限額抵押權	一	55、55-1	464	民國137年7月9日	2,300,000	上海商業儲蓄銀行股份有限公司
2	最高限額抵押權	二	55、55-1	464	民國137年7月9日	12,110,000	上海商業儲蓄銀行股份有限公司
3	最高限額抵押權	一	55、55-1	465	民國133年11月16日	11,520,000	台北富邦商業銀行股份有限公司
4	最高限額抵押權	一	55、55-1	466	民國133年6月19日	9,600,000	台新國際商業銀行股份有限公司
5	抵押權	一	55、55-1	467	自94年5月31日至134年5月30日	3,000,000	兆豐國際商業銀行股份有限公司
6	抵押權	一	55、55-1	468	自89年11月1日至129年10月31日	8,400,000	陽信商業銀行股份有限公司
7	最高限額抵押權	一	55、55-1	469	民國140年11月14日	12,000,000	中國信託商業銀行股份有限公司
8	最高限額抵押權	一	55、55-1	470	民國128年8月2日	2,400,000	台北富邦商業銀行股份有限公司
9	最高限額抵押權	一	55、55-1	472	民國126年11月21日	720,000	國泰人壽保險股份有限公司
10	最高限額抵押權	一	55、55-1	542、3908	民國132年9月1日	13,410,000	國泰人壽保險股份有限公司
11	最高限額抵押權	一	77	592	民國133年7月29日	10,000,000	臺灣土地銀行股份有限公司
12	最高限額抵押權	二	中華段975、975-1、明德段77	中華段3772、明德段592	民國134年12月13日	3,000,000	臺灣土地銀行股份有限公司
13	最高限額抵押權	一	77	594	民國130年3月14日	6,120,000	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司
14	最高限額抵押權	一	77	595	民國131年3月2日	12,180,000	台北富邦商業銀行股份有限公司
15	最高限額抵押權	一	77	598	民國140年1月31日	10,790,000	星展(台灣)商業銀行股份有限公司
16	最高限額抵押權	一	80	600	自84年10月24日至134年10月23日	5,000,000	臺灣土地銀行股份有限公司
17	最高限額抵押權	一	76、76-1	2753	民國141年1月10日	4,000,000	瑞典商業銀行股份有限公司
18	抵押權	一	76、76-1	2755	民國137年10月22日	1,200,000	中國信託商業銀行股份有限公司
19	最高限額抵押權	一	79	3906	民國139年6月10日	8,550,000	玉山商業銀行股份有限公司
20	最高限額抵押權	一	55、55-1	3914	民國134年12月8日	8,720,000	元大商業銀行股份有限公司
21	最高限額抵押權	一	55、55-1	3914	民國112年1月5日	2,400,000	張**
合計						147,420,000	

3. 建築型式：勘估標的建築型式為公寓住宅、店面。

(二) 更新後基本資料

1. 建築型式：地上 18 層、地下 4 層之店面住宅大樓。

2. 建物面積：8,605.49 平方公尺，核算為 2,603.16 坪（不含車位產權面積）。詳見表五更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表。

3. 建物構造：鋼骨鋼筋混凝土造第三級

(三) 評估內容：

1. 更新前土地所有權人及權利變換關係人之土地權利價值及權利價值比例。

2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值。

四、估價基本事項

(一) 估價目的：都市更新權利變換價值參考

(二) 價格種類：正常價格

(三) 價格日期：民國 111 年 08 月 01 日

(四) 勘察日期：民國 111 年 05 月 20 日

(五) 估價條件：

依委託者提供民國 111 年 12 月 30 日明德更字第 1111230002 號函所載之估價條件如下：

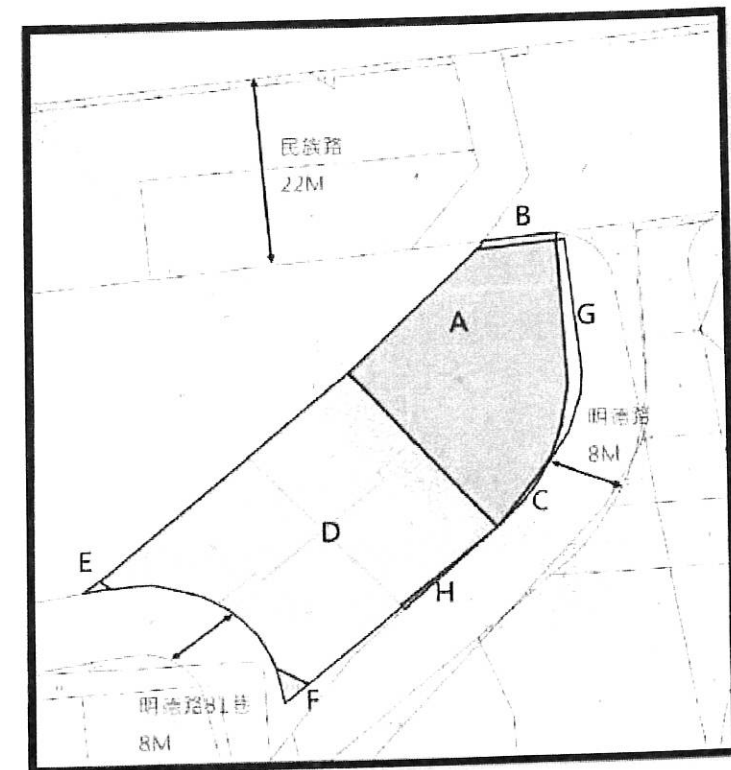
1. 更新前估價條件：

(1) 更新前各權利人土地權利價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，在合併利用狀況且無容積獎勵容積下，評估各宗土地更新前權利價值。惟更新單元範圍內 55、76、77、79、80 地號有合法建築物四五樓層之獎勵容積，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布第六號公報「不動產估價技術公報-都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之規定精神，應考量整體土地權利分配公平性，於評估該部分土地更新前土地權利價值時加計該項獎勵，並應進行容積折減。

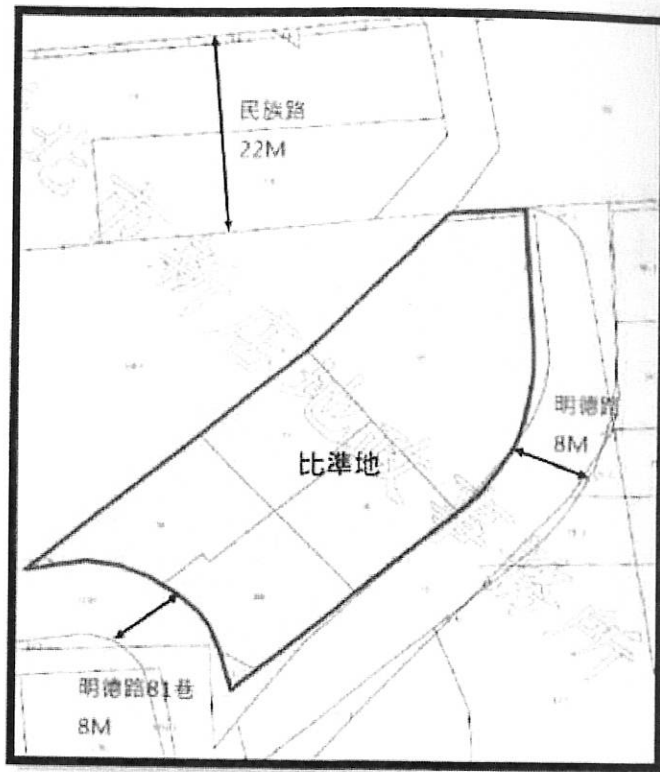
(2) 更新單元內土地進行坵塊分宗之原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一張使用執照視為同一宗土地」，劃分結果如下：

坵塊編號	同一宗土地之地號	各宗土地面積(m ²)	各宗土地面積(坪)	視為同一宗土地之原因	備註
A	55	448.16	135.5684	--	
B	75-4	7.10	2.1478	--	
C	75-7	2.94	0.8894	--	
D	76、77、79、80	669.87	202.6357	同一張使用執照	67 使字第 896 號
E	112-2	1.34	0.4054	--	
F	113	6.48	1.9602	--	
G	55-1	27.74	8.3914	--	道路用地
H	76-1	2.37	0.7169	--	道路用地
合計		1,166.00	352.7150		

註：上述面積(坪)依土地產權清冊整理而成，僅顯示至小數點第四位。



(3) 本次選定法定容積之更新單元內 55 地號等 9 筆土地(整宗建築用地)為比準地價格評估，並在評估比準地之合理價格後，做為更新前各宗土地素地價格評估之基礎，依各宗土地個別條件優劣調整土地合併前價格，計算各宗土地之權利價值比例。



- (4)更新單元範圍內 55-1、76-1 地號為私有道路用地，面積共計 30.11m²，以區內容積移轉方式辦理都市更新；本案依其可貢獻之容積計算其價值並予以適當折減。
- (5)本案更新前區分所有建物依其使用執照及竣工圖所登載之用途進行各戶價格評估；評估更新前區分所有建物各戶價格時，本次選定民族路 11 號(468 建號)為地面層比準戶；選定明德路 93 號 4 樓(471 建號)為樓上層比準戶。
- (6)本案更新前區分所有建物地面層部分戶別室內含停車空間，本次估價評估地面層各戶價格時，依使用執照竣工圖所載面積進行建物及車位價格分算。
- (7)更新單元內 55、76、77、79 地號坐落之合法建物有部分面積未登記情形；考量公平原則下，本次依使用執照竣工圖所載，於更新前權利價值計算時考量相關未登記之面積。
- (8)本案更新前合法建物屋齡約為 44.2~44.8 年，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報規定，鋼筋混凝土造建物耐用年數為 50 年。考量本案將評估建物使用權價值，故依建物目前之維護使用情形並依據台北市不動產估價師公會所發布之「第五號估價作業通則:建物經濟耐用年數調整及加計通則」，

鋼筋混凝土造合法建物則將經濟耐用年數由 50 年延長至 70 年進行評估。

- (9)本案更新單元內 55、76、77、79、80 地號有土地持分面積與建物持分面積不一之情形，須依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布第六號公報「不動產估價技術公報-都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之規定進行評估。

2.更新後估價條件

- (1)權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關連性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。
- (2)評估更新後各戶價格，建物選定以「1F-S1 戶」作為店面比準戶、以「4F-B 戶」作為住宅比準戶、車位選定地下二層坡道平面大車位(250cmx550cm)(編號 24 號)做為車位比準單元。
- (3)更新後區分所有建物及其土地應有部分規劃有露台，並設有約定專用，故本次評估考量露台使用效益，評估該區分所有建物及其土地應有部分合理價值。

(六)估價方法：比較法、收益法、土地開發分析法、成本法。

五、評估價值結論

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素，於最有效使用情況下，經專業意見分析後，最終價格決定如下：

- (一)更新前土地權利價值總額：新臺幣 618,995,425 元（更新前各權利人土地權利價值及權利價值比例，詳如表四更新前土地權利價值表所示）。
- (二)更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：新臺幣 1,916,128,921 元（含車位總價）（詳如表五更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表、表七更新前後權利價值分析表所示）。

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

麗業不動產估價師聯合事務所

不動產估價師



不動產估價師證書字號：(104)台內估字第000475號
台北市不動產估價師開業證書字號：(105)北市估字第000226號
台北市不動產估價師公會會員證書字號：(111)北市估證字第205號

表四：更新前土地權利價值表

編號	權利人	權利價值來源		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(%)
		地號	建號			
1	于精一	76	2756	9,878,150	9,977,043	1.6118%
		76-1		98,893		
2	中華民國 管理者： 財政部國有財產署	75-4		3,963,242	5,422,746	0.8761%
		75-7		1,459,504		
3	吳俊德	76	2753	28,548,409	28,746,195	4.6440%
		76-1		197,786		
4	吳春芳	55	464	33,102,267	34,104,305	5.5096%
		55-1		1,002,038		
5	吳慧瑜	76	2756	9,878,150	9,977,043	1.6118%
		76-1		98,893		
6	呂紹渭	77	594	18,925,120	18,925,120	3.0574%
7	呂鳴芳	80	603	19,770,627	19,770,627	3.1940%
8	李柔妤	55	3914	10,006,560	10,457,478	1.6894%
		55-1		450,917		
9	李郁瑾	55	467	22,290,913	23,292,951	3.7630%
		55-1		1,002,038		
10	林于來鋒	80	600	29,118,198	29,118,198	4.7041%
11	林界明	55	542	11,327,810	23,729,045	3.8335%
	林界明	55	3908	11,399,196		
	林界明	55-1		1,002,038		
12	林嘉櫻	55	465	12,535,321	13,086,442	2.1141%
		55-1		551,121		
13	姚翔	76	2755	19,958,708	20,156,494	3.2563%
		76-1		197,786		
14	孫宜平	79	599	21,993,009	21,993,009	3.5530%
15	晏海玲	113		3,107,697	3,107,697	0.5021%
16	高美美	55	472	22,463,756	23,465,794	3.7909%
		55-1		1,002,038		
17	張中侃	77	595	18,734,508	18,734,508	3.0266%
18	許伯秋	80	601	20,186,717	20,186,717	3.2612%
19	郭欣瑤	79	598	13,328,104	13,328,104	2.1532%
20	陳志成	76	2754	20,161,116	20,358,902	3.2890%
		76-1		197,786		
21	陳韻如	77	592	21,651,831	21,651,831	3.4979%
22	黃耀德	55	470	22,463,756	23,465,794	3.7909%
		55-1		1,002,038		
23	葉斯裡	55	468	38,078,906	39,080,944	6.3136%
		55-1		1,002,038		
24	趙坤偉	79	3906	9,247,664	9,247,664	1.4940%

編號	權利人	權利價值來源		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(%)
		地號	建號			
25	潘惟佳	79	596	25,991,342	26,633,983	4.3028%
		112-2		642,641		
26	蔡翠娟	55	466	22,071,624	23,073,662	3.7276%
		55-1		1,002,038		
27	鄭文敏	80	602	19,982,812	19,982,812	3.2283%
28	鄭朝陽	77	593	18,543,895	18,543,895	2.9958%
29	蕭中岳	55	469	11,348,344	11,849,363	1.9143%
		55-1		501,019		
30	蕭亞	55	469	11,348,344	11,849,363	1.9143%
		55-1		501,019		
31	蘇端淑	55	471	22,230,824	23,232,862	3.7533%
		55-1		1,002,038		
32	顧同慧	79	597	5,611,209	5,611,209	0.9065%
33	顧秀慧	79	597	5,611,209	5,611,209	0.9065%
34	顧尚偉	79	597	5,611,209	5,611,209	0.9065%
35	顧尚智	79	597	5,611,209	5,611,209	0.9065%
合計				618,995,425	618,995,425	100.0000%

表五：更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表

樓層	戶別	用途	土地持分面積(m ²)	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪) (不含露台)	露台單價(元/坪)	總價(元)
1 F	S1	店鋪	33.31	34.98		1,150,000		40,225,652
2 F	S1	店鋪		39.42		805,000		31,731,415
1 F	S2	店鋪	31.94	33.89		978,000		33,143,062
2 F	S2	店鋪		37.40		684,000		25,580,820
1 F	B	住宅	30.76	28.43		745,000		21,181,304
2 F	B	住宅		40.24		620,000		24,946,517
2 F	C	住宅	9.44	21.09		633,000		13,349,328
3 F	A	住宅	8.69	19.39		621,000		12,044,166
3 F	B	住宅	18.03	40.24		627,000		25,228,172
3 F	C	住宅	9.44	21.09		627,000		13,222,794
3 F	D	住宅	12.36	27.60	3.50	633,000	211,000	18,210,332
3 F	E	住宅	18.03	40.24	4.73	646,000	215,000	27,012,495
4 F	A	住宅	8.69	19.39		621,000		12,044,166
4 F	B	住宅	18.03	40.24		627,000		25,228,172
4 F	C	住宅	9.44	21.09		621,000		13,096,260
4 F	D	住宅	12.36	27.60		627,000		17,305,606
4 F	E	住宅	18.03	40.24		640,000		25,755,155
5 F	A	住宅	8.69	19.39		627,000		12,160,535
5 F	B	住宅	18.03	40.24		633,000		25,469,590
5 F	C	住宅	9.44	21.09		627,000		13,222,794
5 F	D	住宅	12.36	27.60		633,000		17,471,210
5 F	E	住宅	18.03	40.24		646,000		25,996,609
6 F	A	住宅	8.69	19.39		633,000		12,276,904
6 F	B	住宅	18.03	40.24		640,000		25,751,244
6 F	C	住宅	9.44	21.09		633,000		13,349,328
6 F	D	住宅	12.36	27.60		640,000		17,664,414
6 F	E	住宅	18.03	40.24		652,000		26,238,064
7 F	A	住宅	8.69	19.39		639,000		12,393,272
7 F	B	住宅	18.03	40.24		646,000		25,992,662
7 F	C	住宅	9.44	21.09		639,000		13,475,862
7 F	D	住宅	12.36	27.60		646,000		17,830,018
7 F	E	住宅	18.03	40.24		659,000		26,519,761
8 F	A	住宅	8.69	19.39		646,000		12,529,036
8 F	B	住宅	18.03	40.24		652,000		26,234,080
8 F	C	住宅	9.44	21.09		646,000		13,623,485
8 F	D	住宅	12.36	27.60		652,000		17,995,622
8 F	E	住宅	18.03	40.24		665,000		26,761,215

樓層	戶別	用途	土地持分面積(m ²)	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪) (不含露台)	露台單價(元/坪)	總價(元)
9 F	A	住宅	8.69	19.39		652,000		12,645,405
9 F	B	住宅	18.03	40.24		658,000		26,475,498
9 F	C	住宅	9.44	21.09		652,000		13,750,019
9 F	D	住宅	12.36	27.60		658,000		18,161,226
9 F	E	住宅	18.03	40.24		672,000		27,042,912
10 F	A	住宅	8.69	19.39		658,000		12,761,773
10 F	B	住宅	18.03	40.24		665,000		26,757,152
10 F	C	住宅	9.44	21.09		658,000		13,876,553
10 F	D	住宅	12.36	27.60		665,000		18,354,431
10 F	E	住宅	18.03	40.24		678,000		27,284,367
11 F	A	住宅	8.69	19.39		664,000		12,878,142
11 F	B	住宅	18.03	40.24		671,000		26,998,570
11 F	C	住宅	9.44	21.09		664,000		14,003,086
11 F	D	住宅	12.36	27.60		671,000		18,520,035
11 F	E	住宅	18.03	40.24		684,000		27,525,821
12 F	A	住宅	8.69	19.39		670,000		12,994,511
12 F	B	住宅	18.03	40.24		677,000		27,239,988
12 F	C	住宅	9.44	21.09		670,000		14,129,620
12 F	D	住宅	12.36	27.60		677,000		18,685,638
12 F	E	住宅	18.03	40.24		691,000		27,807,518
13 F	A	住宅	8.69	19.39		677,000		13,130,275
13 F	B	住宅	18.03	40.24		683,000		27,481,406
13 F	C	住宅	9.44	21.09		677,000		14,277,243
13 F	D	住宅	12.36	27.60		683,000		18,851,242
13 F	E	住宅	18.03	40.24		697,000		28,048,973
14 F	A	住宅	8.69	19.39		683,000		13,246,643
14 F	B	住宅	18.03	40.24		690,000		27,763,060
14 F	C	住宅	9.44	21.09		683,000		14,403,777
14 F	D	住宅	12.36	27.60		690,000		19,044,447
14 F	E	住宅	18.03	40.24		703,000		28,290,428
15 F	A	住宅	7.65	17.07		689,000		11,762,800
15 F	B	住宅	18.03	40.24		696,000		28,004,478
15 F	C	住宅	9.44	21.09		689,000		14,530,311
15 F	D	住宅	12.36	27.60		696,000		19,210,051
15 F	E	住宅	18.03	40.24		710,000		28,572,125
16 F	A	住宅	7.65	17.07		695,000		11,865,233
16 F	B	住宅	18.03	40.24		702,000		28,245,896
16 F	C	住宅	9.44	21.09		695,000		14,656,845

樓層	戶別	用途	土地持分面積(m ²)	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪) (不含露台)	露台單價(元/坪)	總價(元)
16 F	D	住宅	12.36	27.60		702,000		19,375,655
16 F	E	住宅	18.03	40.24		716,000		28,813,579
17 F	A	住宅	7.65	17.07		701,000		11,967,667
17 F	B	住宅	18.03	40.24		709,000		28,527,550
17 F	C	住宅	9.44	21.09		701,000		14,783,379
17 F	D	住宅	12.36	27.60		709,000		19,568,859
17 F	E	住宅	18.03	40.24		723,000		29,095,276
18 F	A	住宅	7.65	17.07		708,000		12,087,173
18 F	B	住宅	18.03	40.24		715,000		28,768,968
18 F	C	住宅	9.44	21.09		708,000		14,931,002
18 F	D	住宅	12.36	27.60		715,000		19,734,463
18 F	E	住宅	18.03	40.24		729,000		29,336,731
合計				2,603.16	8.23			1,778,528,921

表六：更新後車位權利價值表

樓層	類型	車位大小	數量	單價(元/個)	總價(元)
B1	坡道平面	250*550*210	3	2,633,333	7,900,000
B2	坡道平面	250*550*210	11	2,486,364	27,350,000
	坡道平面	230*550*210	2	2,475,000	4,950,000
B3	坡道平面	250*550*210	10	2,375,000	23,750,000
	坡道平面	230*550*210	2	2,375,000	4,750,000
B4	坡道平面	250*550*210	7	2,271,429	15,900,000
	坡道平面	230*550*210	2	2,275,000	4,550,000
	坡道機械	220*530*180	9	1,650,000	14,850,000
	倉儲式	220*530*160	21	1,600,000	33,600,000
合計			67	2,053,731	137,600,000

表七：更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地單價 (元/坪)	比準地土地總價(元)		整體更新單元土地 單價(元/坪)	更新前土地權利價 值總額(元)
	1,770,000	608,183,903		1,770,000	618,995,425
更新後	店面平均建坪單 價(元/坪)	1樓住宅建 坪單價(元 /坪)	2樓以上住 宅平均建 坪單價(元 /坪)	汽車停車位平均單 價(元/個)	更新後建築物及其 土地應有部分權利 價值總額(元)
	897,015	745,000	669,673	2,053,731	1,916,128,921

附錄二：相關合約與費用證明文件

1.不動產估價合約



新
北
市
新
店
區
明
德
段
55
地
號
等
11
筆
土
地
都
市
更
新
權
利
變
換
不
動
產
價
值
評
估
服
務
契
約
書

甲方：君澤都市建築股份有限公司

乙方：連邦不動產估價師聯合事務所



立契約書人 君澤都市建築股份有限公司 (以下簡稱甲方)
連邦不動產估價師聯合事務所 (以下簡稱乙方)

茲因甲方委託乙方辦理新北市新店區明德段55地號等11筆土地都市更新權利變換不動產價值評估案(以下稱本案)，經雙方同意訂立本委託契約(以下稱本約)，共同遵守相關約定如后：

第一條 工作內容

(一) 更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。
(二) 更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。
(三) 配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。
(四) 提供合法建築改良物權利人之建築物拆遷補償費與租金補貼。
(五) 配合本案相關權利變換計畫之地主說明會、公聽會、聽證會、幹事會或專案小組、都市更新及爭議處理審議會及相關審議會議等法定會議列席說明。
(六) 配合相關法定會議之審查意見修正估價結果。
(七) 配合出席本案非上班時段(夜間及例假日)之非法定會議五次(包含工作會議、參與業主之價格說明會、地主及相關權利人之價格說明會等)。

第二條 價格日期
價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第三條 價格種類及估價條件
估價條件應於委託後續作業中由委託人以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於正常價格。另不動產估價報告書所載委託人為未來本案更新案之實施者。

第四條 服務費用
基本估價服務費用為新臺幣950,000元，受選定為權利變換基礎領銜服務費用500,000元，乙方若未被選定為權利變換價值基礎，甲方無須支付領銜服務費用(以上費用已含10%執行業務所得稅)。

第五條 付款辦法
(一) 各期付款辦法

期款	付款比例	服務費用(新臺幣)
第一期款	委託時，甲方應支付乙方基本服務費用 10%。乙方同意 110 年 3 月簽訂之合約已支付費用可於本案服務費用中折抵。折抵金額為新台幣 100,000 元整。本期可折抵 95,000 元整。	計 95,000 元整。
第二期款	出具更新前價值試算表後，甲方應支付乙方基本服務費用 20%。乙方同意 110 年 3 月簽訂之合約已支付費用可於本案服務費用中折抵。折抵金額為新台幣 100,000 元整。本期可折抵 5,000 元整。	計 190,000 元整。
第三期款	出具更新後價值試算表後，甲方應支付乙方基本服務費用 20%。 乙方若受選定為權利變換價值基礎，甲方應於本階段同時支付領銜服務費用 50%。	計 190,000 元整。 計 250,000 元整。
第四期款	出具「都市更新權利變換估價報告書」時，甲方應支付乙方基本估價服務費用 30%。 (如甲方已以書面或電子郵件通知出具估價報告書，且乙方已進行報告書製作完成時，則應支付本期款估價費用。) 乙方若受選定為權利變換價值基礎，甲方應於本階段同時支付領銜服務費用 50%。	計 285,000 元整。 計 250,000 元整。
第五期款	於權利變換計畫審議通過並公告實施後，甲方應支付乙方基本估價服務費用 20%。	計 190,000 元整。

第2頁



- (二) 配合出席本案相關非法定會議五次，超出前項約定時另收費如下：
1. 平日上班時段：每次(二小時)另酌收 6,000 元整。
 2. 平日夜間時段：每次(二小時)另酌收 10,000 元整。
 3. 例假日時段：每次(二小時)另酌收 12,000 元整。
- (三) 費用支付方式：
- 於工作完成當月底，乙方提送請款單及收據予甲方請款，甲方於次月 20 日前以即期支票或匯款一次給付予乙方。【註：以上所列之費用，請在各階段付款時，依給付執行業務報酬規定扣繳 10%，並於次月十日前至銀行繳納代扣稅款】。
- 乙方銀行帳戶資料如下：
- 匯款帳戶：連邦不動產估價師聯合事務所連琳育
- 匯款銀行：元大銀行 松山分行
- 匯款帳號：21032000164379
- (四) 委託後，如因故得要求取消委託，但甲方已通知出具估價報告書且乙方已進行報告書製作完成時，則應支付該期款全額估價費用。
- 第六條 甲方配合事項
- 為使本專案進行順利，甲方應指派專人負責，配合乙方作業，提供下列各項相關資料：
- (一) 本案更新範圍內之土地、建物所有權人及權利人之相關明細資料(包含價格日期當時之產權清冊 excel 電子檔)。
- (二) 評估標之最新之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖(建物測量成果圖)、建物使用執照或建築執照、建物地籍套繪圖及竣工圖等(可以影本替代)。
- (三) 更新後建築物分戶面積表(含約定專用面積)之 excel 電子檔與建築規劃設計圖說。
- (四) 更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。
- (五) 除根據登記謄本登載之內容外，甲方應主動向乙方說明估價標的是否有地上權或者是第三人對標的物主張權利或其他產權糾紛等情事狀況並提供相關資料，若因未說明而致使乙方估價時未考量，不得歸責予乙方。
- (六) 預計申請都市更新獎勵容積之細項及內容。
- (七) 其他足以影響估價之相關證明文件。
- 第七條 乙方配合事項
- (一) 乙方應秉持一貫公正誠信原則，以專業負責之精神，運用適合國內之專業相關法律、學理及實務，並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素，盡最大努力執行本專案之評鑑分析。
- (二) 乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本約之各項服務內容及聯絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開。
- (三) 甲方針對更新前後價值評估之報告內容，得要求乙方配合本案作業簡報說明及配合本案都市更新審議需要列席說明，惟甲方應於該會議七日前預先告知乙方。
- (四) 乙方出席都市更新條例第53條規定進行權利價值異議調解、調處、訴願或行政訴訟之相關會議，乙方得向甲方另行收取出席費用，費用另計。
- 第八條 工作期限
- (一) 自資料齊備及估價原則確定之次日起，二十個工作天內交送評估更新前不動產價值試算表予甲方；自甲方提供更新後分戶面積表及更新後建築平面圖之次日起，十五個工作天內交送評估更新後不動產價值試算表予甲方，經甲方同意並通知之次日起，十五個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書交送甲方。
- (二) 如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容，乙方應自甲方資料齊備之



- 次日起十個工作天內調整完成，並檢送報告書予甲方，如為大幅度變動費用另議。
- 第九條 工作成果提報
- (一) 乙方配合權利變換計畫審查出具之估價報告書35本以內不另收費，超過後每本報告書酌收工本費新臺幣貳仟伍佰元整 (NT\$2,500)。
- (二) 乙方出具估價報告書後，若甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正，如為大幅度變動費用另議。
- 第十條 委託契約範圍變動
- (一) 若本案或審議要求有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過半年、更新後產品用途大幅度變動等(如新增不同使用用途之單元或改變更新單元產品型態時而需更換比較案例時)，使乙方應修改試算表或估價報告書者，或於合約執行期間因政府相關法令及規定變動導致乙方作業事項增加，乙方得要求增加估價服務費用，其費用視變動內容另議。
- (二) 若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於委任契約書所指定之工作內容，乙方可要求應加計服務費用。
- 第十一條 委託契約之終(中)止
- (一) 委託期間，甲方若因不可歸責於乙方之事由而終(中)止本約時，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依本約第五條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目之服務費用。
- (二) 委託期間，若本案於事業計畫及權利變換計畫階段，業經市府駁回，則雙方得逕行視為契約終止，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依本約第五條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目之服務費用。
- 第十二條 本約有效期限為自簽約日起二年內有效。逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。
- 第十三條 甲方同意乙方蒐集其個人暨其不動產產權相關資料，用於製作不動產估價報告書、相關顧問報告書及合約履行後之客戶關係維繫與市場、行銷等不動產訊息提供。
- 第十四條 本約如有未盡事宜，得依法律、慣例處理，亦可由雙方協議辦理之。
- 第十五條 本約計正本壹式貳份，甲乙雙方各持壹份，自簽約日起生效。
- (以下空白)

立契約書人

甲 方：君澤都市建築股份有限公司

代 表 人：劉高育

統一編號：52616490

地 址：台北市大安區建國南路一段161號5樓

電 話：(02)2778-0095

乙 方：連邦不動產估價師聯合事務所

所 長：連琳育

統一編號：72958467

地 址：臺北市信義區松安路55號69號10F

電 話：(02)2726-9889

中 華 民 國

— — — 年 四 月

日

連邦

LinkU

連邦不動產估價師聯合事務所

琳育

君澤都市建築股份有限公司

劉高育

委託都市更新權利變換前後權利價值評估

服務契約書

新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地

都市更新不動產估價案

甲方： 君澤都市建築股份有限公司

乙方： 宏大不動產估價師聯合事務所

附錄-2-3

實施者：新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會 規劃單位：君澤都市建築股份有限公司

立契約書人 君澤都市建築股份有限公司 (以下併稱甲方)
宏大不動產估價師聯合事務所 (以下簡稱乙方)

茲因甲方委託乙方辦理**新北市新店區明德段55地號等11筆土地**更新單元都市更新前後不動產價值評估案(以下簡稱本案),經雙方同意訂立本委託契約,共同遵守相關約定如后:

第一條 工作內容

- (一)更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。
- (二)更新後各建築單元及其土地應有部分之權利價值。
- (三)配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。
- (四)提供合法建築改良物權利人之建築物拆遷補償費與租金補貼。
- (五)配合本案相關權利變換計畫之必要地主說明會、公聽會、聽證會、都市更新及爭議處理審議會及相關審議會等法定會議之列席說明。
- (六)配合相關會議之審查意見修正估價結果。

第二條 價格日期

價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第三條 價格種類及估價條件

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

第四條 估價服務費用

- 一、權利變換估價基本服務費用計新臺幣壹**\$950,000元整**(含10%所得稅扣繳,下同);若選定乙方為權利變換價格基礎,需加收領銜服務費用計新臺幣**\$550,000元整**(含稅)。
- 二、乙方若未被選定為權利變換價值基礎,甲方無須支付領銜款。

第五條 付款辦法

- (一)各期付款辦法
第一期款:於簽約時,甲方應支付乙方基本服務費用 10%,計新臺幣**\$95,000 元整**。

第二期款:提供第一次更新前價值試算表時,甲方應支付乙方基本服務費用 20%,計新臺幣**\$190,000 元整**。

第三期款:提供第一次更新後價值試算表時,甲方應支付乙方基本服務費用 20%,計新臺幣**\$190,000 元整**。

第四期款:1. 出具正式估價報告書時,甲方應支付乙方基本服務費用 30%,計新臺幣**\$285,000 元整**;
2. 若選定乙方作為權利變換價格之基礎,應於本階段同時壹次支付領銜服務費用,計新臺幣**\$550,000 元整**。

第五期款:權利變換計畫通過新北市政府都市更新審議委員會審查完成核定並公告實施後,支付乙方基本服務費用 20%,計新臺幣**\$190,000 元整**。

(二)配合出席本案相關非法定會議之住戶說明五次,會議次數超出前項約定時,平日時段(限三小時)每次酌收費用 6,000 元整,例假日時段每次酌收費用 12,000 元整。

(三)服務費用支付方式:以現金或即期支票支付。

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

(四)以上所列費用,請在各階段付款時,依給付執行業務報酬規定扣繳 10%。

(五)乙方除正常估價作業報酬外,不得以任何名目向甲方收取額外費用。

第六條 甲方配合事項

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

- (一)本案更新範圍內符合「都市更新條例」所規定之土地、建物所有權人及權利人之相關明細資料(包含產權清冊電子檔)。
- (二)評估標的最新地政單位核發之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖等(可以影本替代)。
- (三)更新後建築物分戶面積表與建築規劃設計圖說。
- (四)更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。
- (五)其他足以影響估價之相關證明文件。
- (六)除根據土地登記謄本登載之內容外,甲方應主動向乙方說明估價標的是否有租賃、地上權或者是第三人對標的物主張權利等其他產權糾紛等情事狀況,若因甲方未知而致使乙方估價時未考量,乙方仍應配合修正調整之。

第七條 乙方配合事項

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

- (二) 乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本契約之各項服務內容及聯絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開。
- (三) 甲方針對更新前後價值評估之報告內容，得要求乙方配合本更新案作業簡報說明及配合本更新案都市更新審議需要列席說明，惟甲方應配合於該會議五日前預先告知乙方。

第八條 工作期限

- (一) 自估價原則確定之日起，二十個工作天內交送評估都市更新前不動產價值明細表予甲方；自甲方提供更新後建築平面圖之日起，十五個工作天內交送評估都市更新後不動產價值明細表予甲方，經甲方同意之日起，十五個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書交送甲方。
- (二) 如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容，乙方應自甲方通知之日起七個工作天內調整完成，並檢送報告書予甲方。

第九條 成果報告份數

- (一) 配合權利變換計畫審查過程出具估價報告書，其份數以35本為限，每增加一份報告書酌收新臺幣2,500元整。
- (二) 如本案地主要求(非為配合權利變換計畫審查過程)出具估價報告書，則每份另酌收工本費2,500元整(需隱匿個資)。

第十條 委託契約範圍變動

- (一) 除配合主管機關審議要求修改外，若甲方有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過半年、更新後產品用途大幅度更動等，使本所應修改估價報告書者，致乙方作業事項增加，乙方得要求增加估價服務費用，其費用視變動內容由甲乙雙方另行議定。
- (二) 若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於委任契約書所指定之工作內容乙方可要求應加計服務費用。

第十一條 委託契約之終(中)止

- (一) 委託期間，甲方得以書面通知乙方終止本契約，甲方若因不可歸責於乙方之事由而終(中)止本契約時，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依本約第五條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用。
- (二) 委託期間，若本案於事業計畫及權利變換計畫階段，業經市府駁回，則雙方得逕行視為契約終止，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依本約第五條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用。

第十二條 出具之不動產報告書上載明之委託人為本案實施者。

- 第十三條 本約有效期限為自簽約日起二年內有效，但不可歸責甲方之因素應予扣除。逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須依本契約第五條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目部份之服務費用。
- 第十四條 本約如有未盡事宜，得依法律、慣例處理，亦可由雙方協議辦理之。
- 第十五條 本約計正本壹式貳份，甲乙雙方各持壹份，自簽約日起生效。

立契約書人

甲 方：君澤都市建築股份有限公司
代 表 人：劉高育
統一編號：52616490
登記地址：臺北市大安區建國南路1段161號5樓
連絡電話：(02) 2778-0095



乙 方：宏大不動產估價師聯合事務所
所 長：卓輝華
統一編號：14929090
地 址：臺北市中山區中山北路一段27號5樓
連絡電話：(02)2542-5511



中 華 民 國 一 一 一 年 四 月 日

案號：_____

都市更新權利變換前後不動產權利價值評估

【新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地】

服務契約書

甲 方： 君澤都市建築股份有限公司
乙 方： 麗業不動產估價師聯合事務所

委託都市更新權利變換前後不動產權利價值評估服務契約書

立契約書人：

甲 方： 君澤都市建築股份有限公司
乙 方： 麗業不動產估價師聯合事務所

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

- 第一條：估價標的
更新單元範圍：新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地。
- 第二條：估價目的
都市更新權利變換更新前後不動產權利價值參考。
- 第三條：估價內容
一、更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利價值比例。
二、因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值。
三、更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。
四、配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。
五、配合本案相關權利變換計畫之公聽會、聽證會、幹事會、都市更新及爭議處理審議會及相關審議會議等法定會議之列席說明。
六、配合相關會議之審查意見修正估價結果。
- 第四條：價格日期（評價基準日）
價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。
- 第五條：價格種類及估價條件
估價條件應於委託後續作業中由甲方以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於有條件之正常價格。另不動產估價報告書所載委託人為未來本更新案之實施者。
- 第六條：估價作業時間
一、自估價原則確定之日起，20 個工作天內提交評估都市更新前不動產價值明細表予甲方；自甲方提供更新後建築平面圖之日起，20 個工作天內提交評估都市更新後不動產價值明細表予甲方，經甲方同意之日起，20 個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書交送甲方。
二、如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容，乙方應自甲方通知之日起 10 個工作天內調整完成，並檢送報告書予甲方。

第七條：甲方配合事項

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

- 一、本案更新範圍內符合「都市更新條例」所規定之土地、建物所有權人及權利人之相關明細資料(包含產權清冊電子檔)。
- 二、評估標的最新地政單位核發之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖等(可以影本替代)。
- 三、更新後建築物分戶面積表與建築規劃設計圖說。
- 四、更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。
- 五、其他足以影響估價之相關證明文件。
- 六、除根據土地登記謄本登載之內容外，甲方應主動向乙方說明估價標的是否有租賃、地上權或者是第三人對標的物主張權利等其他產權糾紛等情事狀況，若因未說明而致使乙方估價時未考量，不得歸責予乙方。
- 七、甲方應於委託後帶領乙方進行現場勘察說明現況，以利估價作業進行。
- 八、估價條件（由乙方協助甲方擬具，並由實施者以函件方式提供乙方）。

第八條：乙方配合事項

- 一、乙方應秉持一貫公正誠信原則，以專業負責之精神，運用適合國內之專業相關法律、學理及實務，並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素，盡最大努力執行本專案之評鑑分析。
- 二、乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本契約之各項服務內容及聯絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開或洩漏予第三人。
- 三、乙方應本於職業道德及追求專業之精神進行評估並力求估價結果之公正客觀。
- 四、甲方針對更新前後價值評估之報告內容，得要求乙方配合本更新案作業簡報說明及配合本更新案都市更新審議需要列席說明，惟甲方應於該會議5日前預先告知乙方。

第九條：估價服務費用

- 一、權利變換估價基本服務費用共計新台幣 950,000 元整；若選定乙方為權利變換價值基準，需加收領銜服務費用計新台幣 500,000 元整（以上費用已含 10%執行業務所得稅）。

二、乙方若未被選定為權利變換價值基礎，甲方無須支付領銜服務費用。

第十條：付款辦法

一、各期付款辦法：

期款	付款比例	服務費用(新台幣)
第一期款	於簽約完成時，甲方應支付乙方基本估價服務費 10%。	計 95,000 元整。
第二期款	出具第一次更新前價值試算表時，甲方應支付乙方基本估價服務費用 20%。	計 190,000 元整。
第三期款	出具第一次更新後價值試算表時，甲方應支付乙方基本估價服務費用 20%。	計 190,000 元整。
第四期款	出具「都市更新權利變換估價報告書」時，甲方應支付乙方基本估價服務費用 30%。(如甲方已以書面或電子郵件通知出具估價報告書，且乙方已進行報告書製作完成時，則應支付本期款估價費用。)	計 285,000 元整。
	甲方若選定乙方作為權利變換價值基準，應於本階段同時壹次支付領銜服務費用。	計 500,000 元整。
第五期款	於權利變換審議通過，計畫公告實施後，支付乙方基本服務費用 20%。	計 190,000 元整。

二、配合出席本案非上班時段(夜間及例假日)之非法定會議5次(包含工作會議、參與業主之價格說明會、地主及相關權利人之價格說明會等)；超過5次則非上班時段之夜間時段每次酌收新台幣6,000元整，非上班時段之例假日時段每次酌收新台幣10,000元整。

三、服務費用支付方式：以現金或即期支票支付。

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

四、以上所列費用，請在各階段付款時，依給付執行業務報酬規定扣繳10%。

五、乙方除正常估價作業報酬外，不得以任何名目向甲方收取額外費用。

第十一條：委託契約範圍變動

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

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

第十二條：工作成果提報

- 一、乙方完成工作後，應配合權利變換計畫審查出具估價報告書，35 本以內不另收費，若委託者另需增出報告書，超過每本加收新台幣貳仟伍佰元工本費。
- 二、乙方出具正式估價報告書後，甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正。

第十三條：契約有效期限

本契約有效期限為自簽約日起二年內有效，如甲方逾有效期間仍未通知乙方出具報告書時，本契約即當然終止，無須通知。然甲方仍需依本契約第十條所載各期費用依比例核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用。

第十四條：契約之終止

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

第十五條：未盡事宜之處置

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

第十六條：其他

本契約壹式二份，由雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

立契約書人

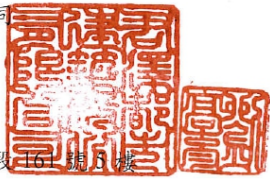
甲 方：君澤都市建築股份有限公司

代 表 人：劉高育

統一編號：52616490

地 址：臺北市大安區建國南路1段161號6樓

電 話：02-2778-0095



乙 方：麗業不動產估價師聯合事務所

所 長：陳玉霖

統一編號：48735071

地 址：台北市大安區羅斯福路三段65號6樓

電 話：02-2369-0028



中 華 民 國 1 1 1 年 0 4 月 日

2.測量合約

估價單

君澤都市建築股份有限公司 台照

E-mail:jize@jzlc.com.tw TEL:2778-0095#821

TO:周小姐

工程名稱:新北市新店區明德段55地號等11筆土地都市更新案測量工程

項	目	單位	數量	單價	金額	備考	
建物平面測量(含違章增建)	戶	35	00	1,500	00	52,500	00
建物平面圖整合繪製	戶	35	00	400	00	14,000	00
測量技師簽證費	式	1	00	10,000	00	10,000	00
都更審查成果簿製作	式	1	00	9,214	00	9,214	00
營業稅	式	1	00	5	%	4,286	00
合計						90,000	00

總計新台幣:玖萬元整

說明:1.本估價單如蒙貴司同意,於簽訂合約完成並預付工程款50%後,即日安排測量事宜。(都更測量依實際戶數計算)

2.本工程於都市更新規劃範圍內建物測量完成並製作都更審查成果簿一份交予貴公司,經認可後再製作都更審查成果簿四份(含測量技師簽證)及資料光碟一份交予貴司同時開立發票請領全部工程尾款。

佳興測量工程有限公司

佳興土地開發有限公司

璽慶土地開發有限公司

連絡處:新北市板橋區漢生東路299巷23號1樓

TEL:(02)8951-9138 FAX:(02)8951-9127

負責人:李宗達

TEL:0935-192-189

E-mail:da921001@gmail.com

簽章:

中華民國111年3月3日

C:\TXT\1110303w.xls

3.綠建築、智慧建築、住宅性能標章委託合約

YPSA・楊貝聖建築師事務所

報價單

案名:新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新案

報價日期:111 年 08 月 31 日

委託人:吉澤建設開發股份有限公司

聯絡人:李明蓉 小姐

電話:02-2778-0095

一、基地位置及基本資訊:

本案基地座落於新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地,土地面積合計為 1135.89 m²,土地使用分區為第四種住宅區,本案預計辦理都市更新及容積移轉,興建地下 4 層、地上 18 層之鋼筋混凝土構造集合住宅大樓,總樓地板面積預估為 10156.63 m²(約 3072.38 坪)。

二、工作內容及時程:

(一)申請綠建築標章-黃金級。

(二)申請智慧建築標章-黃金級。

(三)申請住宅性能標章(八大項)包含結構安全性能-第三級及無障礙環境-第二級。

三、服務費用:

總規劃費用:

服務費用:	
綠建築標章-黃金級	\$ 1,170,000 元
智慧建築標章-黃金級	\$ 1,690,000 元
住宅性能標章(八大項)	\$ 1,600,000 元
小計(B)	\$ 4,460,000 元
總服務費用:新台幣 4,460,000 元	
(含稅)(計算至萬元)	

備註一:本服務費用包含相關政府機關行政/審查規費。

四、本報價單經委託人核可後,另行簽訂委任契約。

五、敬請委託人確認後回傳本所,以方便本所後續作業事宜。

委託人簽章:

(簽章)

報價人:YPSA・楊貝聖建築師事務所

楊貝聖 建築師

統編:82156424

手機:0930-681455

地址:新北市新莊區龍安路 10-1 號 8 樓

中華民國 1 1 1 年 0 8 月 3 1 日

4.都市更新專案管理委任合約

都市更新專案管理委任契約書



君澤都市建築股份有限公司

都市更新專案管理委任契約書

立契約書人

新北市新店區明德段55地號等11筆土地都市更新會（以下簡稱甲方）

君澤都市建築股份有限公司（以下簡稱乙方）

茲就甲方及其會員所有土地及合法建築物，以自地自建、自行出資或配合融資以此給付重建費用方式執行本都市更新重建（以下簡稱本專案），故在此委任乙方協助辦理本都市更新相關重建事宜，甲、乙雙方訂定下列條款以資共同遵守：

第一條、委託辦理都市更新標的

更新範圍內總土地及其地上物：更新範圍地籍圖（詳附件一）。
新北市新店區明德段55地號等11筆土地，面積共約1166平方公尺（約352.72坪）。
實際範圍與面積依日後地政鑑界結果為準及依新北市政府核定之更新單元範圍為準；若需變更範圍時經甲、乙雙方協調後，在不損害甲、乙雙方權益下，甲、乙雙方同意變更範圍另訂協議之。

第二條、委任原則

本專案係由更新單元內所有權人採自地自建、自行出資、權利變換方式參與都市更新重建。
本案係由甲方（更新會）擔任實施者為本案實質決策方，乙方與甲方簽任委任契約後，由乙方協助甲方執行本案重建相關事宜。

第三條、都市更新作業之啟動

甲、乙雙方同意於完成簽約後，乙方將派員了解會員（甲方更新會之會員，下簡述：會員）需求後，提供建築設計圖資於大會上討論獎勵預估值與設計方案，依本契約後續內容執行。

第四條、甲方委任乙方辦理事項

一、建築規劃設計（詳細工作範圍參考附件三）：

1. 建築企劃與產品定位、建材設備及相關事項之擬定與建議。

2. 協助甲方整合銷售計畫，統合甲方與其會員之需求，並與設計單位溝通以利設計之共識。

3. 乙方將向甲方說明設計理念與相關法令限制，並出席甲方指示之會員說明會議，其會議安排一個月一次為原則。

4. 協助甲方安排地質鑽探、測量、建築設計申請程序並提供意見與相關影響檢討說明。

二、都市更新（詳細工作範圍參考附件四）：

1. 協助都市更新事業計畫與權利變換計畫之申辦。

2. 協助都市更新選屋之各項流程（含選屋時抽籤時之律師見證等安排），並與協助甲方調解各會員選配之疑義。

3. 協助甲方與估價師溝通擬定合法之估價原則，並向甲方說

1

附錄-2-10

實施者：新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會 規劃單位：君澤都市建築股份有限公司

- 明估價相關法令限制，並出席甲方指示之會員說明會議，其會議安排一個月一次為原則。
4. 協助甲方舉辦相關公聽會與聽證會。
 5. 提供甲方各項成本試算(共同負擔敏感度分析)，以利甲方決策。

三、工程管理(詳細工作範圍參考附件五)

1. 規劃設計階段

- (1) 協助甲方建立基本需求、並對設計規劃單位提出說明檢討。
- (2) 依甲方之需求對設計團隊進行溝通協調相關作業。
- (3) 配合及協助甲方檢討設計規劃及要求，對設計規劃、建材、成本管控，以符合甲方執行需求。
- (4) 協助甲方檢核各項施工規範及建材規定及介面檢討。
- (5) 協助甲方管控各設計單位之整合及進度協助對設計單位計價。

2. 工程發包階段

- (1) 協助甲方檢討審查建築師提出預定工期進度。
- (2) 協助甲方檢討審查建築師提出之預算。
- (3) 協助甲方建立良好施工團隊並建立遴選機制。
- (4) 協助甲方訂定工程委任契約。
- (5) 協助甲方發包作業。
 - A. 協助招標文件之審查。
 - B. 協助招標作業之招標文件之說明澄清補充或修正及工程相關問題。
 - C. 協助投標廠商資格之訂定、審查、分析及評比作業。
 - D. 協助各項工程發包時審查參與投標之承包商、設備商之條件、資歷、能力，提出審查及評比建議。
 - E. 協助甲方投標資料之審查及評比。
 - F. 投標廠商之施工計畫書之分析及評比。
 - G. 協助辦理有關器材設備零件之採購。
 - H. 相關會議之參與。
- (6) 協助甲方開標作業。
- (7) 協助甲方與廠商簽訂契約。

3. 施工前階段

- (1) 審查施工單位整體工程預定進度。
- (2) 審查施工單位各項施工計畫。
- (3) 訂立施工單位施工作業標準作業流程。
- (4) 建立施工單位品質管理制度。

- (5) 審查施工單位安全衛生管理制度。
4. 施工中階段:乙方需派員長駐工地依合約執行各項審查作業
 - (1) 審查督導施工單位各項預定進度。
 - (2) 審查督導施工單位各工項施工計畫。
 - (3) 查核施工單位施工作業標準規定。
 - (4) 查核督導施工品質管理。
 - (5) 查核督導施工單位安全衛生管理。
 - (6) 每月月底向業主提報工程進度執行狀況報告及改善建議,並得視需要或應業主要求,隨時召開諮詢顧問會議。
 - (7) 查核施工單位不合格品檢討。
 - (8) 檢討工程變更設計相關事宜。
 - (9) 督導檢核施工單位及各項作業文件建檔。
 - (10) 審核施工單位計價資料。
5. 完工交屋階段乙方協助甲方進行以下事項
 - (1) 審核施工單位竣工圖面。
 - (2) 審核施工單位工程結算。
 - (3) 審查施工單位驗收計畫
 - A. 檢核施工單位各項驗收計畫,並對計畫內查驗重點及順序等作成適當建議供業主參考。
 - B. 整合及督導施工單位所有工程各項設施、設備移交清點、測試運轉及改善等工作。
 - (4) 配合甲方執行工程竣工驗收作業。
 - (5) 協助甲方驗收與交屋作業。

6. 各項文件審查需經甲方核准後方可執行

四、全案管理(行政管理):

1. 協助甲方營運更新會

- (1) 協助甲方依法舉辦理事會、會員大會定期會議、彙整與建檔各項邀請資料與會議紀錄。
- (2) 協助甲方向會員說明重建專案相關事宜。
- (3) 依甲方指示之會議主旨協助安排會議場地與準備會議資料(含簡報與紙本資料)。
- (4) 上述各項會議一個月乙次為原則,如因特殊需求時,甲、乙雙方得協調調整之。
- (5) 協助理監事會依議定之共同負擔費用預算額度執行會務推廣。

2. 專案服務與溝通

- (1) 設立駐點服務處,並編製專案人員駐守,駐點服務處將設置1年(預計於事業計畫公聽會後設立,設立時間將視案件推動實際需求調整之)。

	(2) 指派專案人員，將於上班時間協助甲方執行本案相關疑義說與溝通。
	(3) 蒐集本案會員之意見，提供甲方執行相關之決策。
3. 專案管理	(1) 協助甲方擬定短、中、長期規劃，檢視與匯報其進度。
	(2) 協助甲方統合本案各廠商，依甲方之需求溝通，並監督其成效與進度。
	(3) 協助執行本案各項公文檔案管理與協助收發。
	(4) 依甲方指示執行相關行政出納帳務管理。
	(5) 協助甲方彙整重要法令訊息與會員說明。
	(6) 基本契約審閱與法律事務諮詢。
	(7) 協助擬定房屋銷售規劃。
	(8) 協助甲方遴選優良營造廠商，後續辦理工程發包及委託興建之作業。
4. 財務會計	(1) 協助整理其更新會稅務等相關會計憑證及帳務，統合後交由簽證會計師編制相關報表，於每一會計年度終了後三個月內編製資產負債表、收支明細表及其他經直轄市、縣（市）主管機關指定之報表，經監事查核通過，報請會員大會承認後送請直轄市、縣（市）主管機關備查。
	(2) 協助本案相關廠商請款之事宜。
	(3) 協助與說明本案之相關更新會稅務規劃。
	(4) 協助擬定本案成本分析與現金流量表。
五、 廠商遴選：	
1.	本案之廠商遴選事宜(容移、建經、銀行、代銷、營造或其他必要之廠商)，乙方將協助甲方擬定招標資格與條件，編制招標文件，協助舉辦招標說明會。
2.	協助其合約擬定、議價、溝通或修改合約等相關事宜。
3.	廠商進度追蹤，重大事項跟催與回報。
4. 其他協助事宜	(1) 銀行與信託單位:協助甲方執行信託、授信、對保等廠商之執行程序。
	(2) 容移單位:協助遴選容移標的物，並提供其諮詢如價格與地點之適宜性。
	(3) 地政士單位:協助確認各項銷售面積規畫，以利未來地政單位銷售面積計算之誤差值降低。
	(4) 代銷單位:協助擬定合理之銷售目標，並偕同甲方審閱廣告提案，並提供甲方銷售與成本間之評估相關資料。

	(5) 營造單位:協助編列工程預算與審查施工計畫等相關事宜。
第五條、 甲方之權利義務	
一、	甲方應出席(或委任他人出席)本案執行相關討論會議，如無故不出席2次或其2次會議中因任何因素未使議題達其決策時，為確保甲方之會員權益，防止案件進度有所延誤，乙方應發函通知理監事召開會員大會以利後續作業，若理監事仍然未召開會員大會，乙方得經1/2更新會會員同意主動召開會員大會，確認本案執行方向。
二、	信託管理:為確保本案專案順利更新重建完成，甲方同意於都市更新發布實施前，辦理不動產信託之服務內容等相關事宜，將甲方其會員參與本專案的不動產信託登記在信託銀行或銀行指定配合之建經公司名下。
三、 出資方式	1. 甲方及其會員同意本案將依新北市政府核定公告實施之權利變換計畫所載之更新前權利價值比例，共同分攤都更重建之總費用。
	2. 待本案更新計畫核定後，甲方及其會員應配合辦理相關融資程序且甲方及其會員知悉，如有本專案不動產目前尚未清償之貸款(以下簡稱前胎貸款)，均須配合辦理前胎貸款轉貸至辦理更新改建費用之貸款銀行。
四、	法定估價師選任原則，係由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。為使程序進行順利，甲方同意由乙方推薦提供一間優良估價師事務所，經甲、乙雙方共同確認後選任之，另兩間則就新北市都市更新權利變換專業估價者建議名單中，由乙方協助甲方以公開方式抽籤隨機選任。
五、	甲方及其會員有於乙方通知期限內用印並繳交各階段事業計畫同意書、權利變換意願調查表、房屋車位選配文件、信託、融資設定、事業計畫申請書、權利變換計畫申請書、補助款申請等本案執行所須必要書表、文件、公文之義務。
第六條、 乙方之權利義務	
一、	乙方應依都市更新條例、新北市都市更新自治條例等都市更新相關法律規定，辦理本專案都市更新事業計畫及權利變換計畫之報核及審議程序。
二、	協助更新會決議，協助執行都市更新重建之相關事務。
三、	乙方應以公開、公平、公正，並盡善良管理人之責任管理及協調專案廠商執行各項作業。
第七條、 服務酬金及付款方式	
一、	酬金計算基準甲方委任乙方都市更新重建顧問及執行服務費用，係依104年發布「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」之建築設計費用(含鑽探、鑑界、測量、獎勵值相關審查作業)、都市更新規劃費用、不動產估價費

用、人事行政管理費、工程管理費之五大項目為提列依據，倘若本案更新事業報核時與前述 104 年發布「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」有所異，應以報核日提列為準，甲、乙雙方同意另以補充協議書另訂之，雙方同意本合約金額將依新法標準調整。

二、本合約總金額為新台幣陸仟壹佰伍拾伍萬柒仟陸佰肆拾陸圓整（未稅），其付款期數與金額如附件二。

三、甲、乙雙方協議，本案之政府補助款將優先償還本契約的服務酬金及「代墊費用」，甲方同意符合政府規範下配合乙方按相關程序申請，並於乙方通知期限內交付相關申請書表與撥款，另本契約服務酬金無法即期支付時，其應付未付之款額，甲方無條件同意乙方可就應付未付之款額提列風險管理費用與利息（五大銀行平均基準利率）等相關費用併載入本案權利變換中，必要時乙方得要求代墊款者以出資者之名義參與分配，甲方同意以房地抵付乙方應收未收之款項。有關風險管理費因法定標準為 12%，雙方協議若於簽約日起其 3 年內權變計畫核定，風管費率將酌減至 6%；6 年內權變計畫核定，風管費率酌減至 8%；6 年以上權變計畫核定，風管費率酌減至 12%。如：假設更新會應付未付款 100 萬，本案於簽約起算 3 年內權變計畫核定，應付而未付款之總額 9% 風險管理費 9 萬，利息費（依前次銀行平均基準利率計算）2 萬，共計 11 萬（乙方可選配之房地價值為 11 萬）。

四、有關建築執照掛件及領照階段之預繳酬金相關事宜，將由甲方代墊建築師公會規定須繳納之設計費用；乙方於建築師公會退費後，七日內無息退還甲方。

五、本服務酬金不含下列各項費用：

1. 土地及建築物所有權人整合。
2. 倘都市計畫變更審議所要求之回饋金、保證金。
3. 其他廠商委任之佣金。
4. 其他非屬委任內容中之費用。
5. 購買公共設施用地(容積移轉)。

第八條、契約生效、啟動及終止

- 一、本契約自雙方簽定之日起生效，至本專案結算時終止。
- 二、簽約後如因政府之相關法令規章、重大政策變異，或甲方要求乙方提供本契約規定外之服務或變更本契約之辦理範圍，甲、乙雙方應立就增加之作業項目重新共同協商議價。
- 三、本案若因甲方之決策延誤或其他非歸屬乙方責任之情事，致使本案延宕或終止時，甲方不得以此歸咎乙方為失職進而要求解約或賠償。
- 四、本案若因可歸屬乙方責任之情事導致本案延宕(超過法定補正期間)或使其終止時，甲方得要求解約或賠償。
- 五、因甲方之需而有提前終止情形或不可歸責於乙方之事由而停止執行契約時，甲方應於兩週前以書面通知乙方，於雙方合意之

時間交接一切工作，甲方應清償應給付乙方之費用，其費用如下述：

1. 含交接日為止之完成階段作業費用。
2. 未完成之階段工作，費用按已發生之工作內容之百分比計算之，其付款期數與金額如附件二。
3. 本約第八條第三款應加計之風險管理費與利息等。

六、因乙方之需而有提前終止情形或不可歸責於甲方之事由而停止執行契約時，乙方應於兩週前以書面通知甲方，於雙方合意之時間交接一切工作，其費用如下述：

1. 含交接日為止之完成階段作業。
2. 本案服務酬金及代墊費用視甲、乙雙方協議達成共識下清算

七、甲方同意本件都更案之政府補助款將優先償還本契約的服務酬金及「代墊費用」，如有前開第五、六款事由，乙方得通知主管機關，於乙方通知後，甲方同意不受領政府補助款。於兩造就服務酬金及代墊費用之清償金額成立協議、達成和解或經判決確定者，乙方得依協議、和解、判決請求主管機關將應清償之金額以政府補助款給付。

第九條、違約罰責

甲、乙雙方如有下列情形之一時，以違約論，併應賠償受損方及本案其他所有權人之一切損失：

- 一、甲方及其會員自簽訂本契約後，不得向主管機關申請解散更新會、變更本案規劃單位與設計單位，或以其他方式、範圍執行重建相關之事宜。甲方如有上述之行為應依契約之約定支付服務酬金，於乙方請款之日起一個月內支付之，逾期未付者，乙方得停止委任事務之履行，嗣甲方支付後繼續履行。甲方於乙方請款後逾一個月未支付服務酬金，自乙方請款日起滿六個月之期間，乙方得終止委任契約。甲方除應支付積欠之酬金、及代墊費用外，並同意支付總合約金額 5% 為懲罰性違約金參佰零柒萬柒仟捌佰捌拾貳圓整。
- 二、乙方簽訂本契約後，不得向主管機關解散公司、轉讓本案相關權利義務與他方。乙方如有上述之行為並同意支付總合約金額 5% 為懲罰性違約金參佰零柒萬柒仟捌佰捌拾貳圓整，依本契約第八條第七款辦理完成後得始終止合約。
- 三、甲、乙雙方如未於通知期限內配合辦理合約所載之義務，致本專案時程延宕、無法建築或無法履行本約時。
- 四、甲方未經乙方同意，擅將乙方提供之資料及契約書內容提供予第三人；乙方未經甲方同意，擅將甲方提供之資料及契約書內容提供予第三人。

第十條、其他約定事項

- 一、本契約關於事業計畫及權利變換相關約定，本約有約定者從其約定，如有未盡事宜均依相關法規規定辦理。
- 二、甲方知悉本案申請獎勵值系數與基地條件、甲方決策相關，且須視主管機關審議結果為依據。
- 三、本案實施者(起造人)為甲方，故乙方僅得就本合約內容協助甲方與會員、公私部門溝通協調。
- 四、甲乙雙方確認雙方就本契約權利及義務，均以本契約書內容之條文為準；雙方不得以簽約前受僱人或任何第三人之書面、言詞陳述等而未經載明於本契約書中之任何事項，爭執或主張權利。
- 五、本契約內之一切規定及權利義務，對於甲方及其會員、會員之繼受人均具有同等效力。
- 六、為使本專案順利重建完成，甲、乙雙方同意於本契約有效期間，不得任意終止本契約。

第十一條、通知送達

甲、乙雙方之間所有徵詢、洽商或通知事項，均應以書面為之，並按本契約上所載地址掛號郵寄。甲方如有地址變更，應立即以書面通知乙方，如因未通知而發生有拒收、無法送達、退回等情事，均以第一次投遞通知郵寄日期為送達日，甲方不得異議。

第十二條、管轄法院

對於本契約之履行，甲、乙雙方如有書面諮詢事項，應以本契約所載之地址，掛號付郵為之，如因本契約涉訟時，雙方同意以臺北地方法院為第一審管轄法院。

本契約附件

- 附件一、更新單元範圍地籍圖
- 附件二、合約金額與付款期數
- 附件三、建築設計服務範圍
- 附件四、都市更新委辦工作細項
- 附件五、工程管理委辦工作細項

備註一：甲、乙雙方簽定本契約前，已審閱七日以上，並充分瞭解本契約書及其附件之所有內容無誤。

備註二：甲方簽定本契約同時，已確實知悉、了解並同意，有關本專案甲方提供會員方之個人資料，將運用於本專案郵寄、會議通知與其他相關事務使用；甲方提供之都市更新申辦必要書類，也將由乙方代為轉交主管機關。

立契約書約人

甲 方： 新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會

理 事 長： 張中侃

統一編號： 42215355

聯絡地址： 新北市新店區明德路 87 號 3 樓

聯絡電話： 0935-372-643

乙 方： 君澤都市建築股份有限公司

負 責 人： 劉高育

統一編號： 52616490

聯絡地址： 台北市大安區建國南路一段 161 號 5 樓

聯絡電話： 02-2778-0095

