

擬訂新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新權利變換計畫案

新北市政府 新北府城更字第1144641170號【公開展覽版】

實施者：新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會

規劃單位：君澤都市建築股份有限公司

建築單位：誠銘建築師事務所

估價單位：景瀚不動產估價師聯合事務所

中華民國 1 1 5 年 0 6 月



（本頁空白）

目 錄

都市更新權利變換計畫申請書 I

切結書 II

委託書 III

資訊公開同意書 IV

新北市都市更新審議資料表 V

自辦公聽會紀錄回應綜理表 綜-1

承辦科第一次補正意見 綜-2

承辦科第二次補正意見 綜-4

都市計畫變更諮詢會議意見 綜-5

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、權利變換範圍 3-1

 一、基地位置 3-1

 二、基地總面積 3-1

 三、實施權利變換範圍 3-1

肆、原有公共設施用地與其他土地面積 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 5-4

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 6-3

柒、各項公共設施設計施工基準及權屬 7-1

 一、興修或改善計畫 7-1

捌、土地改良物拆遷補償費 8-1

 一、土地改良物之補償與安置 8-1

 二、補償金發放時程 8-4

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、成本說明 10-1

 二、費用負擔計算 10-8

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 11-1

 五、更新前後權利價值估價結果 11-1

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 12-2

拾參、更新後分配面積及位置 13-1

 一、更新後供分配之土地及建物 13-1

 二、更新後供分配之建築物及其土地應有部分 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 17-3

拾捌、實施進度 18-1

拾玖、其他應加表明之事項 19-1

 一、專屬網頁及聯絡資訊 19-1

 二、新北市都市更新審議原則(112年08月08日修訂發布)..... 19-2

附 錄

- 附錄一：實施者證明文件
- 附錄二：3家估價報告書摘要
- 附錄三：鄰房鑑定範圍評估
- 附錄四：相關合約與費用證明文件

表目錄

表5-1	更新前土地所有權人名冊	5-1	表17-2	土地登記清冊表	17-3
表5-2	更新前合法建築物所有權人名冊	5-4	表17-3	建物登記清冊表	17-5
表6-1	土地使用強度表	6-4	表17-4	土地他項權利登記清冊表	17-14
表6-2	申請都市更新容積獎勵表	6-3	表17-5	建物他項權利登記清冊表	17-18
表6-3	建築興建計畫表	6-3	表18-1	都市更新事業實施進度表	18-1
表6-4	面積計算表	6-4			
表8-1	合法建築物拆遷補償及安置費用明細表	8-1			
表8-2	其他地上物領回拆遷補償費用明細表	8-3			
表10-1	都市更新事業實施總經費成本明細表	10-1			
表10-2	建築規劃設計費估算表	10-2			
表10-3	平均營建單價計算表	10-2			
表10-4	營建工程計算表	10-2			
表10-5	空氣汙染防制費計算表	10-5			
表10-6	公寓大廈之公共基金估算表	10-5			
表10-7	管理維護經費及委辦費明細表	10-5			
表10-8	都市更新規劃費用提列基準計算表	10-5			
表10-9	不動產估價費用提列基準計算表	10-6			
表10-10	承攬契據之印花稅計算表	10-7			
表11-1	專業估價者查估結果比較表	11-1			
表11-2	更新前各土地權利價值表	11-2			
表11-3	更新前各土地所有權人權利價值表	11-2			
表11-4	更新後各分配單元價值表	11-3			
表11-5	更新後停車位價值表	11-6			
表12-1	總費用負擔說明表	12-1			
表12-2	費用共同負擔表	12-2			
表13-1	更新後土地及建物總面積表	13-1			
表13-2	更新後單元與車位表	13-1			
表13-3	更新後土地及建築物分配面積表	13-1			
表13-4	更新後車位分配面積表	13-8			
表16-1	預計總銷售金額表	16-1			
表16-2	土地及建築物分配清冊（土地所有權人及權利變換關係人）	16-2			
表16-3	土地及建築物分配清冊（實施者）	16-8			
表17-1	地籍整理計畫表	17-1			

圖目錄

圖3-1 更新單元範圍位置示意圖3-2

圖3-2 更新單元地籍套繪圖3-3

圖3-3 權利變換地區地形套繪圖3-4

圖6-1 土地使用分區圖6-2

圖6-2 地上一層平面圖(景觀圖).....6-6

圖6-3 建築面積計算及檢討6-7

圖6-4 地上一層平面圖6-8

圖6-5 地上二層平面圖6-9

圖6-6 地上三至五層平面圖6-10

圖6-7 地上六至八層平面圖6-11

圖6-8 地上九至十九層平面圖6-12

圖6-9 屋突層平面圖6-13

圖6-10 地下一層平面圖6-14

圖6-11 地下二層平面圖6-15

圖6-12 地下三層平面圖6-16

圖6-13 地下四層平面圖6-17

圖6-14 地下五層平面圖6-18

圖6-15 東向及西向立面圖6-19

圖6-16 南向及北向立面圖6-20

圖6-17 剖面圖6-21

圖6-18 透視圖6-22

圖6-19 地下五層專有、共用平面圖6-23

圖6-20 地下四層專有、共用平面圖6-24

圖6-21 地下三層專有、共用平面圖6-25

圖6-22 地下二層專有、共用平面圖6-26

圖6-23 地下一層專有、共用平面圖6-27

圖6-24 地上一層專有、共用平面圖6-28

圖6-25 地上二層專有、共用平面圖6-29

圖6-26 地上三至五層專有、共用平面圖6-30

圖6-27 地上六至八層專有、共用平面圖6-31

圖6-28 地上九至十九層專有、共用平面圖6-32

圖6-29 屋突一至三層專有、共用平面圖6-33

圖6-30 屋頂層專有、共用平面圖6-34

圖13-1 更新後建物分配更新單元及位置對照圖(14F-19F)13-12

圖13-2 更新後建物分配更新單元及位置對照圖(9F-13F)13-13

圖13-3 更新後建物分配更新單元及位置對照圖(3F-8F)13-14

圖13-4 更新後建物分配更新單元及位置對照圖(1F-2F)13-15

圖13-5 地下二層更新後車位分配單元及位置對照圖13-16

圖13-6 地下三層更新後車位分配單元及位置對照圖13-17

圖13-7 地下四層更新後車位分配單元及位置對照圖13-18

圖13-8 地下五層更新後車位分配單元及位置對照圖13-19

圖 17-1 都市更新權利變換後地籍套繪圖17-1

都市更新權利變換計畫申請書

■ 案名：

「擬訂新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新事業計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

土地： 新北市蘆洲區光華段329地號，共1筆，1,930平方公尺。

合法建築物： 新北市蘆洲區光華段4464、4465、4466、4467、4468、4469、4470、4471、4472、4473、4474、4475、4476、4477、4478、4479、4480、4481、4482、4483、4484、4485、4486、4487、4488、4489、4490、4491、4492、4493、4494、4495、4496、4497、4498、4499、4500、4501、4502、4503、4504、4505、4506、4507、4508、4509、4510、4511、4512、4513、4514、4515、4516、4517、4518、4519、4520、4521、4522、4523、4524、4525、4526、4527、4528建號，共65筆，7,730.15平方公尺。

其他土地改良物： 本案其他土地改良物屬合法建築物增建及新建非合法建築物，共1,626.61平方公尺。

■ 使用分區：

「住宅區」。

■ 申請依據：

依據「都市更新條例」第22條、第32條及第37條規定申請都市更新事業計畫核定發布實施。

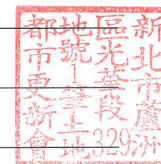
申請人： 新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會

統一編號： 60181607

代表人： 呂○嫻

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： 0911-581-101



中 華 民 國 1 1 4 年 0 8 月 2 9 日

切 結 書

立切結書人新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會、君澤都市建築股份有限公司、李林國際地政士事務所，茲切結所檢附「擬訂新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新權利變換計畫案」之計畫書內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會、君澤都市建築股份有限公司、李林國際地政士事務所自行承擔，如有不實並經貴府撤銷原授予之行政處分，本更新會不得異議，且不得要求任何賠償或補償。

此致

新北市政府

實施者：

立切結書人： 新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會
統一編號： 60181607
代表人： 呂○嫻
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： 0911-581-101



規劃公司：

立切結書人： 君澤都市建築股份有限公司
統一編號： 52616490
代表人： 劉○育
聯絡住址： 台北市大安區建國南路一段161號5樓
聯絡電話： (02) 2778-0095



地政士事務所：

立切結書人： 李林國際地政士事務所
統一編號： 17431947
代表人： 李○憲
聯絡住址： 台北市中正區和平西路一段143號4樓之一
聯絡電話： (02)2305-5008



中 華 民 國 1 1 4 年 0 8 月 2 9 日

委 託 書

茲委託 君澤都市建築股份有限公司、李林國際地政士事務所 全權代表本都市更新會辦理「擬訂新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新權利變換計畫案」之一切申請手續，特立委託書如上。

委 託 人： 新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會

代 表 人： 呂○嫻

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： 0911-581-101

統一編號： 60181607

聯繫窗口： 呂○嫻



受 託 人： 君澤都市建築股份有限公司

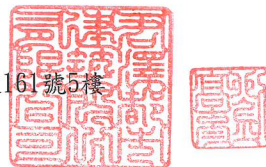
代 表 人： 劉○育

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

統一編號： 52616490

聯繫窗口： 陳○淋



受 託 人： 李林國際地政士事務所

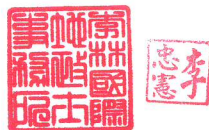
代 表 人： 李○憲

聯絡地址： 台北市中正區和平西路一段143號4樓之一

聯絡電話： (02)2305-5008

統一編號： 17431947

聯繫窗口： 劉○蓮



中 華 民 國 1 1 4 年 0 8 月 2 9 日

資訊公開同意書

本都市更新會辦理「擬訂新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新權利變換計畫案」，如貴府有公務需求要求提供相關資料時，為保護個人資料安全，除計畫書內涉及個人資料部分外，同意提供計畫書、圖資料供參：

此 致

新北市政府

委 託 人： 新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會

代 表 人： 呂○嫻

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： 0911-581-101

統一編號： 60181607

聯繫窗口： 呂○嫻



受 託 人： 君澤都市建築股份有限公司

代 表 人： 劉○育

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

統一編號： 52616490

聯繫窗口： 陳○淋



受 託 人： 李林國際地政士事務所

代 表 人： 李○憲

聯絡地址： 台北市中正區和平西路一段143號4樓之一

聯絡電話： (02)2305-5008

統一編號： 17431947

聯繫窗口： 劉○蓮



中 華 民 國 1 1 4 年 0 8 月 2 9 日

新北市都市更新審議資料表			
案 名	擬訂新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新事業計畫案	法 令 適 用 日	114年8月29日
實 施 者	實 施 者 新 北 市 蘆 洲 區 光 華 段 3 2 9 地 號 1 筆 土 地 都 市 更 新 會	評 價 基 準 日	114年3月10日
及 規 劃 團 隊	君澤都市建築股份有限公司、誠銘建築師事務所、李林國際地政士事務所		
估 價 團 隊	景瀚不動產估價師聯合事務所、巨秉不動產估價師聯合事務所、連邦不動產估價師聯合事務所，		

基本資料	基地位置	蘆洲區永樂街、永樂街38巷及永樂街26巷所圍街廓			
	基地面積	1,930m ²			
	更新前戶數	合法65戶/違章0戶			
	土地使用分區	分	區	面	積
	(有申請都更二箭增額容積者，應分別載明調整前後之基準容積率)	住宅區	1,930m ²	5	0
	實施方式	權利變換			
	更新地區	113年3月15日公告實施「劃定新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地更新地區」			
	公、私有土地比率	公有土地	國有：財政部國有財產署0m ² (0%)		
		私有土地	市有：新北市政府秘書處0m ² (0%)		
	事業計畫報核時同意比率 (若涉及範圍調整，則以調整後比率計算)	私有土地面積(m ²)	人	數	面
		私有計算總和	1,930	60	7,730.15
		排除總和	-	-	-
		同意數	1,839.41	57	7,376.90
		同意比率	95.31%	95.00%	95.43%
劃建設計	棟別數	1幢1棟		單元戶數	185戶
	地上層	19層		實設停車位數	123部
	地下層	5層		實設機車位數	185部
	建築物構造	RC造		實設自行車位數	28輛
公益設施	項目	-樓層位置		-層	
	面積/戶數	-m ² /戶		捐贈車位數	汽車-部/機車-部
辦理歷程	時間	事由		時間	事由
	114年6月28日	自辦公聽會		114年6月28日	自辦公聽會
	114年8月29日	事業計畫報核		114年8月29日	事業計畫報核

獎勵適用獎勵類項及獎勵面積額度	建築容積獎勵：108年5月15日中央及108年10月2日新北版本						
	獎 勵 項 目		容 積 量 體 (m ³)		容 積 額 度 (%)		
	都市更新容積獎勵合計 (中央○%+地方○%)		-		-		
	其他容積獎勵項目		3,346.92		50		
	容積移轉 (區內0%+區外23.4%)		903.24		23.4		
權利分配之處	增額容積		-		-		
	申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計		4,250.16		73.40		
	最小分配單元價值		8,861,704元				
	更新前土地及合法建物所有權人	60人	參與分配者		60人		
			不能分配者 (權利變換關係人)	0人	合併選配	0人	
現金補償					0人		
與實施者協調後選配					0人		
不願分配者	0人						
公有土地分配情形	序	管 理 機 關	更新前價值	可分配價值	備 註		
	-	-	-元	-元	選配房屋：-戶 車位：-部		
	-	-	元	-元	選配房屋：-戶 車位：-部		
估價結果	鑑 價 機 構		景瀚不動產估價師聯合事務所 (選定)				
	更新前	土地均價 (元 / 坪)		1,680,000元			
		更新前土地總價 (元)		980,826,000元			
	更新後	店面均價 (元 / 坪)		876,527元			
		住宅均價 (元 / 坪)		596,928元			
		車位均價 (元 / 個)		2,161,157元			
更新後總價 (元)		3,491,838,091元					
共同負擔比率	項 目		報核版 / 公展版	第 ○ 次 小 組 版	核 定 版		
	更新後總權利價值 (元)		3,491,838,091元	元	元		
	共同負擔金額 (元)		1,821,391,994元	元	元		
	地主應分配權利價值 (元)		1,670,446,097元	元	元		
	共同負擔比率 (%)		52.16%	%	%		



自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：114年6月28日（星期六）上午09時00分

開會地點：台灣新北市蘆洲區永平街1號4樓（新北市蘆洲區永平市民活動中心）

公民或團體/委員/機關	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
專家學者意見 （中泰不動產估價師聯合事務所 謝坤龍估價師）	一、很榮幸今日受邀參加蘆洲光華案公聽會，首先恭喜各位住戶突破80%比例的共識，且即將申請事業計畫及權利變換計畫報核作業，並開始進入選屋程序，住戶看清楚選配價值、建築設計規劃與自己偏好樓層。 另本案係經新北市政府工務局同意屬高氣離子鋼筋混凝土建築物，惟提醒本案估價師，應不宜將瑕疵屋況納入更新前各戶價值之估價條件。又本案更新後建築物樓層規劃設計為地上19樓，亦為本區高樓層之建築物，建議本案估價師將其樓層景觀反映於各樓層房屋單價中，以符合實際行情。		
住戶一	頂樓是否有曬衣間？	【規劃團隊回應】 本案已於頂層規劃曬被空間，並配合規劃休憩區座椅、吧檯等，供住戶停留。	
住戶二	樑柱位置是否有懸空？	【規劃團隊回應】 本案建築樑柱，考量整體美觀及實用性，皆以靠牆進行規劃設計，並無懸空。	
住戶三	本案是否規劃中繼機房（如水箱或消防水箱）？	【規劃團隊回應】 1. 依據內政部《建築技術規則》建築設計施工編內容第 251 條規定，高層建築物高度超過 60 公尺、約 14~15 層樓以上建築物，就得要設置消防用中繼水箱。一般來說，大樓的自來水是先送到大樓地下室蓄水，再由揚水馬達抽到樓頂，隨著近幾年機電設備大幅提升，現在的揚水馬達技術已可打到 250 公尺、約 65 層樓高度，因此就不再需要供水用的中繼水箱，但由於水錘效應的關係，原則上揚水馬達也不會打到那麼高。 又本案消防中繼機房規劃設置於屋突層，因屬「特殊用途設備」，依《建築法》及《建築技術規則》相關附表，若中繼水箱屬於公共給水、消防供水系統的一部分，其體積超過一定規模，則需進行專案審查。	
戶四	本案規劃設計為19層建築物，屬高層建築物，低樓層是否需設置灑水頭（自動灑水設備）？	【規劃團隊回應】 本案建築規劃設計為地上19層、地下5層之集合住宅，建築高度超過50公尺，屬高層建築，依《建築技術規則》第97條之1及《自動灑水設備設置標準》第2條規定，應設置自動灑水設備。	

「擬訂新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」承辦科第一次補正意見

依據：114年9月18日新北更發字第1144641956號函

項次	審查意見	意見回應及處理情形	附註
1	(一) 本案申請「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」(以下簡稱本專案計畫)，請依上開計畫內容補充：	遵照辦理，並已於變更都市計畫報告書中說明。	--
	1、申請書。 2、申請文件資料及說明：申請書依都市計畫法、都市更新條例第35條及相關規定，併同檢具變更都市計畫書、圖及相關證明文件。 3、事業計畫書之「與都市計畫之關係」章節敘明適用本專案相關內容。 4、應於事業計畫第5-1頁檢討同意比率結果，俾利檢核是否符合專案計畫。	1、已於114年10月23日發文申請。 2、有關申請文件資料及說明已載明於變更蘆洲細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(部分住宅區為住宅區(特1))(光華段329地號1筆土地)細部計畫案中。 3、已於事業計畫第6章節中將專案計畫之相關規定說明。 4、已將同意比率結果以「公告迅行劃定更新地區」進行法定比率說明，本案業符合前述同意比率。	-- 變更都市計畫報告書。 事業 P. 6-43 事業 P. 5-1
2	(二) 事業計畫書：		
	1、第5章未檢附更新單元地籍、地形套繪圖。 2、第5-4頁未檢討占有他人舊違章建築戶情形。 3、第5-8頁合法建築物、其他土地改良物、違章建築戶位置分布圖未標示其他土地改良物。 4、第陸章應依各項法規分項標示相對應頁數。 5、本案容積移轉尚未取得一階核准函。 6、未檢附「原建築容積」檢討證明文件。 7、事業計畫圖未核章並請合併為一張。	1、已於第5章檢附更新單元地籍、地形套繪圖。 2、已補充說明本案占有他人舊違章建築戶之情形。 3、已檢附合法建築物、其他土地改良物、違章建築戶位置分布圖，並於圖面標示本案相關建物之分布情形圖。 4、已將對應之法規項說明後，並標示頁碼。 5、已檢附取得一階核准函之函文。 6、已檢附「原建築容積」檢討證明文件。 7、已將位置圖、1層平面圖及地籍套繪圖合併為一張。	事業 P. 5-8 事業 P. 5-4 事業 P. 5-10 事業 CH6 事業附錄十三 事業附錄十二 事業附錄十五
3	(三) 權利變換計畫書：		
	1、第11-1頁建築物價值估算表與估價報告書不相符。 2、第11-1頁專業估價者查估結果比較表，景瀚不動產估價師聯合事務所二樓以上住宅平均建坪單價與估價報告書不相符。 3、第11-6頁更新後停車位價值表與估價報告書不相符。 4、第12-3頁編號39更新前權利價值誤繕。 5、第19-1頁內政部營建署更改為國土管理署。	1、已重新檢視對照估算表與估價報告書，並修正誤繕之相關數值。 2、已重新檢視相關數值，並修正二樓以上住宅平均建坪單價。 3、已重新檢視相關數值，並修正。 4、已重新檢視，並修正誤繕之編號39更新前權利價值。 5、已修正。	權變 P. 11-1 權變 P. 11-1 權變 P. 11-6 權變 P. 12-3 權變 P. 19-1
4	(四) 附件冊：		

項次	審查意見	意見回應及處理情形	附註
	1、 附件冊請以包邊方式製冊，避免資料毀損或遺失。 2、 地籍圖未標示更新單元範圍。 3、 土地使用分區證明書已過期限(報核前3個月)。 4、 私有土地所有權人清冊編號17李○珠應為2筆土地。	1、 已重新以包邊方式製冊。 2、 已於地籍圖上標示本案更新單元範圍。 3、 已檢附報核前及報核後之土地使用分區證明書，皆顯示未有變動。 4、 已將李○珠產權分裂計算，分別為編號17及編號60。	-- 附件冊附件二(一) 地籍圖謄本 附件冊附件二(五) 土地使用分區證明 附件冊附件三(一) 私有土地所有權人 及私有合法建築物 所有權人清冊及同 意比率
	5、 合法建築物所有權人清冊： (1) 表頭誤植，應為「建物持分面積」。 (2) 編號15面積誤植(應為117.83)。 (3) 同意人數比率誤植(應為95%)。	5、 遵示辦理皆已修正。 (1) 已修正誤繕之表頭。 (2) 已修正編號15產權面積。 (3) 已修正同意人數比率。	-- 附件冊附件三(一) 私有土地所有權人 及私有合法建築物 所有權人清冊及同 意比率
	6、 同意書： (1) 李○珠土地權利範圍誤植，另土地應分為2筆呈現。 (2) 李○實土地持分面積誤植。 (3) 李○琪、李○茹建物持分積誤植。 (4) 徐○琴土地權利範圍、持分面積誤植。	6、 遵示辦理皆已修正。 (1) 已將李○珠誤繕之權值修正，並分列2筆土地。 (2) 已將李○實誤繕之權值修正。 (3) 已將李○琪、李○茹建物持分之權值修正。 (4) 已將徐○琴土地權利範圍、持分面積修正。	-- 皆已於同意書中修 正數值，並提供。
	7、 估價選任通知單，會員大會開會通知單會議主旨未說明估價選任，請補充當日會議議程或會議簡報。	7、 已補充相關會員大會之會議簡報及資料。	附件冊附件四
	8、 公聽會： (1) 會議紀錄紀錄者未簽名、簽到簿更新會主委未簽名，另張貼於里辦公室會議紀錄未核章。 (2) 未檢附公聽會會議簡報。 (3) 公聽會通知未回執皆未檢附退信證明。 (4) 公聽會通知洪○昌、李○霞未檢附回執。	8、 遵示辦理皆已修正。 (1) 已補附相關人員之簽名。 (2) 已檢附當日會議簡報。 (3) 已檢附未回執之退信證明。 (4) 已檢附未回執或已回執之相關證明文件。	-- 附件冊附件五
5	9、 傳單傳遞照片未檢附全部門牌戶。	9、 已重新檢視，並補附門牌。	附件冊附件五
6	10、 選配： (1) 分配結果綜理表序號3、12、36、38、52、57未勾選是否願意參與權利變換。	10、 遵示辦理皆已修正。 (1) 已重新簽署並勾選分配結果綜理表。	-- 詳附件冊六(一)
	(2) 意願調查表：	(2) 已重新簽署並檢視意願調查表之資料。	詳附件冊六(二)

項次	審查意見	意見回應及處理情形	附註
	甲、未勾選願意：陳○晴、蔡○杰、李○連、李○傳、李○輝、李○奇。 乙、未填寫姓名、日期：陳○賓、熊○芳。 丙、產權誤植：李○奇、李○輝、李○珠。		
	(3) 更新後分配位置申請書，填寫缺漏及誤繕：林○碧、陳○賓、林○池、陳○齡、李○達、李○全、李○霞、陳○賢、陳郭○云、林○和、李○發、辜○雄、李○生、李○傳、呂○嫻。	(3) 已重新簽署並檢視更新後分配位置申請書之資料。	詳附件冊六(三)
	(4) 未檢附更新後合併選配綜理表。	(4) 已檢附。	詳附件冊六(四)
	(5) 更新後合併選配協議書立協議書人李○全未簽名。	(5) 已重新簽署。	詳附件冊六(四)
	(6) 公開抽籤通知單未檢附正本退信。	(6) 已檢附公開抽籤通知單退信證明。	詳附件冊六(五)
	(7) 公開抽前會議紀錄綜理表未勾選回執狀況，且未檢附正本退信。	(7) 已檢附並勾選回執狀況。	詳附件冊六(七)
	(8) 公開抽籤紀錄表第1頁未蓋騎縫章或由律師簽證。	(8) 已請律師重新檢附簽證資料。	詳附件冊六(七)
	(9) 未檢附公開抽籤現場紀錄照片。	(9) 已檢附公開抽籤現場紀錄照片。	詳附件冊六(七)
7	(五) 未檢附新北市都市更新單元劃定基準檢討表。	已檢附。	附件八
8	(六) 計畫書內圖片、文字及計算公式應印刷清晰，並彩色列印，以利作業單位查核。	遵照辦理。	--

「擬訂新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」承辦科第二次補正意見

依據：114年11月6日新北更發字第11446463867號函

項次	審查意見	意見回應及處理情形	附註
1	一、事業計畫書：		
	1、事業計畫書之「與都市計畫之關係」章節敘明適用「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」之檢討內容。 2、第5-10頁未標示其他土地改良物之範圍。	1、已補充說明「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」之檢討內容。 2、已標示其他土地改良物之範圍（臨時房屋）。	事業 P. 6-43 事業 P. 5-10
2	二、權利變換計畫書：		
	(一) 第11-1頁建築物價值估算表建築完成日期誤植。 (二) 第11-6頁更新後停車位價值表與估價報告書不相符。	(一) 已修正建築物價值估算表建築完成日期。 (二) 已修正更新後停車位價值表。	權變 P. 11-1 權變 P. 11-6
3	三、附件冊：		
	(一) 未檢附報核日前3個月內之土地使用分區證明書。 (二) 合法建築物同意清冊表頭誤植為土地持分面積。 (三) 公聽會簽到簿主任委員未簽名。 (四) 公聽會通知、公開抽籤通知、公開抽籤結果通知皆未檢附退信正本。 (五) 114年6月17日現場頭遞傳單照片永樂街36號照片解析度不佳。 (六) 權利變換意願調查表所有權人李素珠土地產權權利範圍為2筆，應分開填列以利核算。 (七) 更新後合併選配綜理表未登載李淑茹、李珍琪合併選配。 (八) 公開抽籤紀錄表第一頁律師未簽證。 (九) 未檢附公開抽籤現場紀錄照片。 (十) 未檢附新北市都市更新單元劃定基準檢討表。	(一) 已檢附報核前後土地使用分區證明書，皆無異動。 (二) 已修正建築物同意清冊表頭。 (三) 已檢附已簽明之簽到簿。 (四) 已檢附相關證明文件。 (五) 已重新檢附該門牌照片。 (六) 已分開產權。 (七) 已檢附李淑茹、李珍琪合併選配綜理表。 (八) 已檢附律師未簽證。 (九) 已檢附現場紀錄照片。 (十) 已檢附。	附件二(五) 附件三(一) 附件五(四) 附件五 附件五(三) 附件六(二) 附件六(四) 附件四(三) 附件四(三) 附件八

「擬訂新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地防災都更案」都市計畫變更諮詢會議意見

依據：115年2月5日新北府城更字第1154551452號函

項次	審查意見	意見回應及處理情形	附註
1	一、 本案申請原容積1.5倍建築(513%)，已達法定基準容積(200%)之2倍，並另申請容積移轉(23.4%)。考量基地周邊環境承載能力及交通影響，並衡酌防災專案以加速危險建築物重建為核心之政策精神，是否尚需透過容積移轉方式辦理，請申請單位併同相關影響因素一併檢討說明。	本案申請單位為「新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會，開發方式及經費來源由土地所有權人自行開發及籌措」，無出資者之角色。申請容積移轉後更新會應分配比例亦增加5.2%，顯示容積移轉之收益能直接回饋給更新會，減輕更新會財務壓力。	-
2	二、 政策適用與公益性：		
	(一)申請防災專案之公益性與必要性。 (二)申請防災專案辦理都市計畫變更調整基準容積之適用關係。	(一) 本案經新北市政府工務局109年5月20日新北工建字第1090932033號函備查「本市蘆洲區永樂街26巷1~7號(單)、28~36號(雙)及38巷2~8號(雙)，各附2至5樓，計65戶，高氣離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告」，鑑定結果為「有立即危險，建議拆除重建」。新北市政府於113年3月13日新北府城更字第1134602670號函核定本計畫為迅行劃定更新地區，.....。」；另於114年10月23日申請適用防災專案計畫，新北市政府於114年11月5日新北更發字第1144643995號函同意適用防災專案計畫。為落實本市都市防災政策推動與保障依法申請獎勵者之相關權益，爰依都市計畫法第27條第1項第2款規定變更細部計畫為因應。 (二) 依新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫，其執行方式為「1. 變更都市計畫並逕行申請建築執照之情形及2. 變更都市計畫並依都市更新條例辦理之情形」，本案採第2項執行方式辦理「變更都市計畫並依都市更新條例辦理之情形」，故辦理容積率調整（1.5 倍原建築容積或1.5 倍原基準容積），其調整幅度應以上開容積率額度為限，並限制其適用規範（僅適用依新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫申請之重建個案）。	修正於都計報告書 P. 1、P. 59
3	三、 環境承載與都市機能：		
	(一)補充本案居住密度、容納人口、交通道路系統、地區公共設施、災害分析(潛勢圖)等基礎條件分析，並應納入都市計畫(細部計畫書)內載明。	(一) 遵照辦理，已將居住密度、容納人口、交通道路系統、地區公共設施、災害分析等相關說明，並載入都計報告書。	人口現況分析 P. 14~P. 16；災害分析 P. 17~P. 24；地區公共設施 P. 27~P. 28；交

項次	審查意見	意見回應及處理情形	附註
	(二)說明變更後引入之人口規模，並評估其對交通、公共設施及周邊環境之影響。 (三)說明重建後對基地南側「大地兒童公園」之日照權是否造成影響。	(二) 遵照辦理。 (三) 遵照辦理。	通道路系統 P. 29~P. 48 變更後引入之人口規模，並評估其對交通、公共設施及周邊環境之影響 P. 16 南向公園日照權分析 P. 57
4	四、住宅市場與供需現況：		
	補充本案周遭之住宅供給量、空屋率等市場現況資料，以利評估新增住宅量之合理性與必要性。	遵照辦理。	修正於報告書 P49~57
5	五、財務可行性與容積移轉必要性：		
	(一)請試算未申請容積移轉情境下之財務計畫，以供比較並協助委員評估容積移轉之必要性。 (二)補充財務計畫自行籌措部分是否有出資者。	(一)本案申請單位為「新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地都市更新會，開發方式及經費來源由土地所有權人自行開發及籌措」，無出資者之角色。申請容積移轉後更新會應分配比例亦增加 5.2%，顯示容積移轉之收益能直接回饋給更新會，減輕更新會財務壓力。 (二)報告書 P68已載明本案主辦單位為新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會，開發方式及經費來源由土地所有權人自行開發及籌措，無出資者之角色。	-

「擬訂新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地防災都更案」人民陳情意見

依據:115年3月9日新北市蘆洲區永樂街30號1樓之土地及建物所有權人書面意見

項次	審查意見	意見回應及處理情形	附註
(三)具體反對及爭點說明：			
1	1. 一樓專有部分被切角，要求維持原狀 本人原有的一樓專有部分，於更新後設計中因留設走道而被削減，導致室內面積及使用價值明顯下降。 經查，本棟其他一樓店面均未遭切角，顯示本案設計並非不可避免。 請求事項： 請更新會保留本人人員有完整的一樓店面，不得以任何方式削減或切角。	有關本案平面圖配置，陳情人所屬1F-B1店面退縮與切角設計，經建築法規檢討後，皆符合法規之相關規定，先予敘明。 針對要求「保留原有完整一樓店面、不得以任何方式削減或切角」之訴求，更新會後續會再與建築師團隊討論後，針對您所提空間進行重新檢討，並考量店面使用效益及完整性，再予以協調。 綜上，因本案尚再審議階段，故建築圖面皆屬未經核定，最終仍以小組審議結論為主要依據。	-
2	2. 營造成本不透明，出資返還及找補計算基礎不明： 本人對依法出資返還有意願，但實際出資尚須更新會理事會確認，並非已獲准。 此外，更新會目前僅提供營造成本概算或總額，未揭露完整成本明細、單價及市場和理性說明，致本人無法確認計算是否正確。 請求事項： 請更新會補正並公開完整營造成本明細，作為權利變換計算及未來出資決策之依據。	本案目前已於114年8月29日報核，且以蘆洲光華段329地號範圍之全體住戶自主更新會模式辦理重建，並以權利變換方式送件，前開所載內容及提列之共同負擔成本，係依112年08月17日發布實施《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》計算營造成本，其營建單價是以112年4月為基準，皆以市府公告為依據，前述提列基準之數值，包含營造、管理、規劃費用、補貼費用等，皆須經過三家專業估價師、地政、建築師等專業者進行評估、設計，後續報請都市更新審議委員會（由專家學者組成）嚴格審核，確保成本符合市場行情與常規並未能反映市場價格，先予敘明。 再者，您所提營造成本，未來實際發包營造廠、銀行、代銷、信託機構時，會採取公開徵求或比價方式，相關發包合約與預算書皆會向會員（地主）公開閱覽，受全體會員監督。另有關找補的產生是因為「實際選配價值」與「應分配價值」的差額，但礙於本案是採都市更新之權利變換方式，且尚在審議未核定，無法實際列出未來實際發包營造廠、銀行、代銷、信託機構時所產生之成本，故無法於現階段提供完整成本明細。	-

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

新北市政府於107年3月21日及108年11月6日依序發布「新北市加速推動都市計畫內防災建築再生自治條例」及「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」，且隨著中央修正「都市更新條例」及新北市政府新訂「新北市高氣離子鋼筋混凝土建築物處理自治條例」，針對危險建築物強制拆除、限期停用法令日趨完備，新北市政府於111年9月1日發布「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」，促進危險建築物重建之目標，後為因應113年4月3日花蓮芮氏規模7.2強震，爰修正「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」，擴大適用對象納入「災害後危險建築物緊急危險標誌(紅色危險標誌)」及「災害後危險建築物緊急危險標誌(黃色危險標誌)」之震損合法建物，並按建物結構危險性調整同意門檻，以加速危險建物都更，讓住戶遠離危險居住環境。

然本更新單元位於蘆洲區光華段329地號等1筆土地之住宅區，土地面積共計0.193公頃，由永樂街、永樂街26巷及永樂街38巷所圍街廓，其建築物為民國76年興建之2幢7棟地上5層樓合法建築物，經新北市政府工務局109年5月20日新北工建字第1090932033號函備查「本市蘆洲區永樂街26巷1~7號(單)、28~36號(雙)及38巷2~8號(雙)，各附2至5樓，計65戶，高氣離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告」，鑑定結果為「有立即危險，建議拆除重建」。其建築物現況有多處裂縫變大、鋼筋鏽蝕裸露情況嚴重、混凝土崩壞及柱牆面有大面積掉落等狀況，不僅危害住戶生命安全，且有波及社區周邊人、車安全之疑慮，對於居民之生命財產威脅甚鉅。

爰此，為預防重大災害之發生，保障居民居住安全，並藉由都市更新改善居住及周邊環境，提升都市整體環境品質，新北市政府於113年3月13日新北府城更字第1134602670號函核定本計畫為訊行劃定更新地區，擬依都市更新條例第7條第1項第2款規定，劃定為更新地區，透過都市更新程序進行重建計畫。

二、法令依據

本案採權利變換方式實施，依都市更新條例第32條及第37條規定辦理。

貳、實施者姓名及住所或居所

實 施 者：新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會

理 事 長：呂逸嫻

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：0911-581-101

實施者證明文件影本詳附錄1。

參、權利變換範圍

一、基地位置

位於新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地，位於新北市蘆洲區永樂街26巷、永樂街、永樂街38巷及永樂街38巷10之1號鄰房以南所圍之街廓，詳圖3-1權利變換範圍位置示意圖。

二、基地總面積

本案範圍包括新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地，面積共計1,930平方公尺。詳圖3-2權利變換地區地籍套繪圖、圖3-3權利變換地區地形套繪圖。

三、實施權利變換範圍

本案全區採權利變換方式實施。



圖3-1更新單元範圍位置示意圖

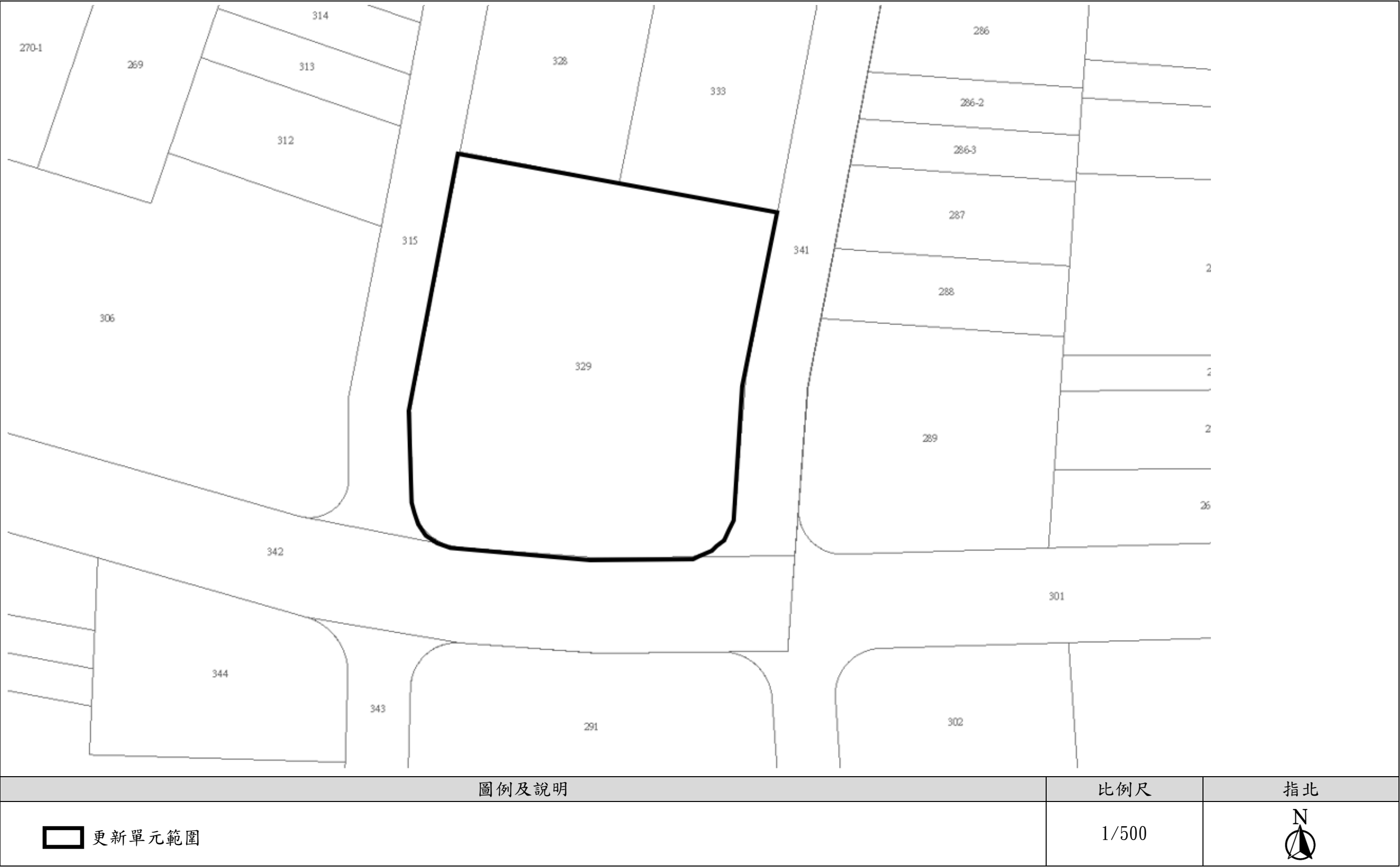


圖3-2更新單元地籍套繪圖



圖3-3權利變換地區地形套繪圖

肆、原有公共設施用地與其他土地面積

本案未涉及原有公共設施用地。

伍、更新前權利關係人名冊

一、更新前土地所有權人名冊

包括新北市蘆洲區光華段329 地號1筆土地，面積共1,930平方公尺，土地所有權人共計60位，詳表5-1 更新單元土地權屬清冊。

表5-1更新前土地所有權人名冊

序號	所有權人/管理人	標示部			所有權部			他項權利部			備註 (其他登記事項等)	
		地段	地號	面積 (m²)	登記次序	權利範圍	持分面積 (m²)	權利種類	登記次序	他項權利人		
1	林○錦	光 華	329	1930	5	1316/100000	25.40					
2	江○昌				7	1478/100000	28.53					
3	林○碧				8	1478/100000	28.53					
4	陳○霞				9	1522/100000	29.37	抵押權	2	新北市蘆洲區農會		
5	王○隆				10	1522/100000	29.37	抵押權	75-2	星展(台灣)商業銀行股份有限公司		
6	許○吉				11	1614/100000	31.15					
7	洪○昌				15	1614/100000	31.15					
8	洪○子				16	1402/100000	27.06	抵押權	41	華南商業銀行股份有限公司		
9	辜○雄				19	1402/100000	27.06	最高限額抵押權	140	臺灣土地銀行股份有限公司		
10	陳○齡				23	1694/100000	32.69					
11	李○祥				26	6088/100000	117.50					
12	李○蓮				29	1522/100000	29.37					
13	李○霞				30	1522/100000	29.37					
14	李○傳				31	1630/100000	31.46					
15	李○生				32	1630/100000	31.46					
16	李○實				33	4890/600000	31.46					
17	李○珠				36	3250/100000	62.73					
18	李○輝				38	3112/100000	60.06	抵押權	85	國泰世華商業銀行股份有限公司		
								最高限額抵押權	113	遠東國際商業銀行股份有限公司		
19	李○發				39	1556/100000	30.03					
20	黃○○蘭				44	1478/100000	28.53	最高限額抵押權	103	玉山商業銀行股份有限公司		
21	蕭○蕙				46	1614/100000	31.15					
22	王○珠				47	1694/100000	32.69	抵押權	78	台灣新光商業銀行股份有限公司		
23	徐○琴				52	1556/100000	30.03	抵押權	22	國泰人壽保險股份有限公司		
24	陳○薇				53	1478/100000	28.53	-	-	-		
25	陳○賢				54	1614/100000	31.15	抵押權	20	華南商業銀行股份有限公司		
26	吳○在	56	1614/100000	31.15	抵押權	45	台灣中小企業銀行股份有限公司					

序號	所有權人/管理人	標示部			所有權部			他項權利部			備註 (其他登記事項等)	
		地段	地號	面積 (m ²)	登記次序	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	登記次序	他項權利人		
27	王○吉	光華	329	1930	57	1316/100000	25.40					
28	吳○正				59	1402/100000	27.06	抵押權	82	上海商業儲蓄銀行股份有限公司		
								最高限額抵押權	102	上海商業儲蓄銀行股份有限公司		
29	黃○潔				61	1522/100000	29.37					
30	林○利				62	1478/100000	28.53					
31	薛○竣				65	1614/100000	31.15	抵押權	57-1	元大商業銀行股份有限公司		
32	林○和				66	1402/100000						
33	林○池				67	1556/100000	30.03	最高限額抵押權	131	有限責任新北市淡水信用合作社		
34	李○全				68	9780/100000	31.46					
35	陳○賓				71	847/ 50000	32.69	抵押權	70	新光人壽保險股份有限公司		
36	李○男				75	847/ 50000	32.69	抵押權	73	新光人壽保險股份有限公司		
37	李○奇				76	847/ 50000	32.69	抵押權	74	新光人壽保險股份有限公司		
38	許○慶				77	1402/100000	27.06	最高限額抵押權	128	聯邦商業銀行股份有限公司		
								最高限額抵押權	129	聯邦商業銀行股份有限公司		
								最高限額抵押權	135	聯邦商業銀行股份有限公司		
39	李○芳				80	847/ 50000	32.69	最高限額抵押權	95	玉山商業銀行股份有限公司		
40	李○祐				83	1614/100000	31.15	最高限額抵押權	91	中國信託商業銀行股份有限公司		
41	李○茹				84	1556/100000	15.02	最高限額抵押權	120	上海商業儲蓄銀行股份有限公司		
42	李○琪				85	1556/100000	15.02					
43	蔡○杰				90	1402/100000	27.06					
44	廖○芬				93	1522/100000	29.37	最高限額抵押權	137	玉山商業銀行股份有限公司		
								最高限額抵押權	138	玉山商業銀行股份有限公司		
45	陳○真				94	1402/100000	27.06					
46	陳○如				95	1614/100000	31.15	最高限額抵押權	107	臺灣新光商業銀行股份有限公司		
47	蔡○吟				96	1402/100000	27.06	抵押權	44	台灣中小企業銀行股份有限公司		
48	林○民				97	1402/100000	27.06	最高限額抵押權	110	遠東國際商業銀行股份有限公司		
49	黃○婷				98	1402/100000	27.06	最高限額抵押權	111	台北富邦商業銀行股份有限公司		
50	熊○芳				100	1316/100000	25.40					
51	李○穎				101	1694/100000	32.69					
52	呂○嫻				104	1556/100000	30.03	最高限額抵押權	116	渣打國際商業銀行股份有限公司		
53	劉○月				105	1556/100000	30.03	最高限額抵押權	117	台北富邦商業銀行股份有限公司		
54	林○雄				106	1316/100000	25.40	最高限額抵押權	118	玉山商業銀行股份有限公司		
								最高限額抵押權	124	玉山商業銀行股份有限公司		

序號	所有權人/管理人	標示部			所有權部			他項權利部			備註 (其他登記事項等)
		地段	地號	面積 (m ²)	登記次序	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	登記次序	他項權利人	
55	陳○○玉	光華	329	1930	107	1316/100000	25.40	最高限額抵押權	112	新光人壽保險股份有限公司	
								普通抵押權	123	林惠玲	
56	洪○喜				108	1614/100000	31.15	最高限額抵押權	134	華南商業銀行股份有限公司	
57	嚴○蘭				109	1556/100000	30.03				
58	許○翔				110	847/50000	32.69	最高限額抵押權	130	安泰商業銀行股份有限公司	
59	李○達				111	4890/ 200000	47.19	最高限額抵押權	133	國泰世華商業銀行股份有限公司	
								最高限額抵押權	139	聯邦商業銀行股份有限公司	
60	李○珠				112	1694/100000	32.69				
61	陳○晴				113	1614/100000	31.15	最高限額抵押權	136	臺灣銀行股份有限公司	
合計						100000/100000	1930				

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

包括新北市蘆洲區光華段4509、4510、4511建號等65筆建築物，面積共7730.15平方公尺，合法建物所有權人共計60位，詳表5-2 更新前合法建築物所有權人名冊。

表5-2更新前合法建築物所有權人名冊

編號	所有權人/管理人	標示部				所有權部			他項權利部			備註 其他登記事項
		建號	門牌	坐落地號	面積 (㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積 (㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	
1	熊○芳	4464	永樂街 28 號	329	105.08	2	1/1	105.08				
2	王○吉	4465	永樂街 28 號 2 樓		105.08	1	1/1	105.08				
3	林○錦	4466	永樂街 28 號 3 樓		105.08	1	1/1	105.08				
4	林○雄	4467	永樂街 28 號 4 樓		105.08	4	1/1	105.08	3	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	
									4	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	
5	陳○○玉	4468	永樂街 28 號 5 樓		105.08	2	1/1	105.08	3	最高限額抵押權	新光人壽保險股份有限公司	
									4	普通抵押權	林○玲	
6	林○利	4469	永樂街 30 號		114.72	2	1/1	114.72				
7	黃○○蘭	4470	永樂街 30 號 2 樓		114.72	1	1/1	114.72	1	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	
8	江○昌	4471	永樂街 30 號 3 樓		114.72	1	1/1	114.72				
9	林○碧	4472	永樂街 30 號 4 樓		114.72	1	1/1	114.72				
10	陳○薇	4473	永樂街 30 號 5 樓		114.72	1	1/1	114.72				
11	陳○霞	4474	永樂街 32 號		117.83	1	1/1	117.83	1	抵押權	新北市蘆洲區農會	
12	王○隆	4475	永樂街 32 號 2 樓		117.83	1	1/1	117.83				
13	李○祥	4476	永樂街 32 號 3 樓		117.83	1	1/1	117.83				
		4478	永樂街 32 號 4 樓		117.83	2	1/1	117.83				
14	李○霞	4479	永樂街 32 號 5 樓		117.83	1	1/1	117.83				
15	李○祥	4477	永樂街 34 號		117.83	1	1/1	117.83				
		4480	永樂街 34 號 2 樓		117.83	2	1/1	117.83				
16	廖○芬	4481	永樂街 34 號 3 樓		117.83	4	1/1	117.83	7	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	
									8	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	
17	李○蓮	4482	永樂街 34 號 4 樓		117.83	1	1/1	117.83				
18	黃○潔	4483	永樂街 34 號 5 樓		117.83	2	1/1	117.83				
19	李○傳	4484	永樂街 36 號	124.56	1	1/2	62.28					
20	李○生				2	1/2	62.28					
21	李○傳	4485	永樂街 36 號 2 樓	124.56	1	1/2	62.28					
22	李○生				2	1/2	62.28					
23	李○全	4486	永樂街 36 號 3 樓	124.56	2	1/1	124.56					

編號	所有權人/管理人	標示部				所有權部			他項權利部			備註 其他登記事項
		建號	門牌	坐落地號	面積 (m²)	登記次序	權利範圍	持分面積 (m²)	登記次序	權利種類	他項權利人	
24	李○實	4487	永樂街 36 號 4 樓	329	124.56	1	1/2					
25	李○達	4487	永樂街 36 號 4 樓		124.56	3	1/2	62.28				
26		4488	永樂街 36 號 5 樓		124.56	1	1/1	124.56	2	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	
27	李○珠	4489	永樂街 38 巷 2 號		119.87	1	1/1	119.87				
28	李○珠	4490	永樂街 38 巷 2 號 2 樓		119.87	1	1/1	119.87				
29	李○穎	4492	永樂街 38 巷 2 號 3 樓		119.87	3	1/1	119.87				
30	陳○齡	4493	永樂街 38 巷 2 號 4 樓		119.87	1	1/1	119.87				
31	王○珠	4494	永樂街 38 巷 2 號 5 樓		119.87	1	1/1	119.87	2	抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	
32	徐○琴	4495	永樂街 38 巷 4 號		118.87	1	1/1	118.87	1	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	
33	李○珠	4491	永樂街 38 巷 4 號 2 樓		118.87	1	1/1	118.87				
34	李○茹	4496	永樂街 38 巷 4 號 3 樓		118.87	2	1/2	59.44	5	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	
35	李○琪					3	1/2	59.44				
36	林○池	4497	永樂街 38 巷 4 號 4 樓		118.87	2	1/1	118.87	4	最高限額抵押權	有限責任新北淡水信用合作社	
37	呂○嫻	4498	永樂街 38 巷 4 號 5 樓		118.87	2	1/1	118.87	2	最高限額抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	
38	李○輝	4499	永樂街 38 巷 6 號		118.87	2	1/1	118.87	2	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	
39	劉○月	4500	永樂街 38 巷 6 號 2 樓		118.87	4	1/1	118.87	2	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	
40	李○輝	4501	永樂街 38 巷 6 號 3 樓		118.87	1	1/1	118.87	1	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	
41	李○發	4502	永樂街 38 巷 6 號 4 樓		118.87	1	1/1	118.87				
42	嚴○蘭	4503	永樂街 38 巷 6 號 5 樓		118.87	3	1/1	118.87				
43	陳○賓	4504	永樂街 38 巷 8 號		120.70	2	1/1	120.70	3	抵押權	新光人壽保險股份有限公司	
44	李○奇	4505	永樂街 38 巷 8 號 2 樓		120.70	2	1/1	120.70	3	抵押權	新光人壽保險股份有限公司	
45	李○男	4506	永樂街 38 巷 8 號 3 樓		120.70	2	1/1	120.70	2	抵押權	新光人壽保險股份有限公司	
46	許○翔	4507	永樂街 38 巷 8 號 4 樓		120.70	4	1/1	120.70	9	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	
47	李○芳	4508	永樂街 38 巷 8 號 5 樓		120.70	4	1/1	120.70	4	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	
48	許○吉	4509	永樂街 26 巷 1 號		123.18	1	1/1	123.18				
48	洪○喜	4510	永樂街 26 巷 1 號 2 樓		123.18	3	1/1	123.18	5	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	
48	陳○晴	4511	永樂街 26 巷 1 號 3 樓		123.18	3	1/1	123.18	4	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	
49	李○祐	4512	永樂街 26 巷 1 號 4 樓		123.18	2	1/1	123.18	3	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	
50	吳○在	4513	永樂街 26 巷 1 號 5 樓		123.18	1	1/1	123.18	2	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	
51	陳○如	4514	永樂街 26 巷 7 號		123.18	2	1/1	123.18	1	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	
52	薛○竣	4515	永樂街 26 巷 7 號 2 樓		123.18	2	1/1	123.18	1-1	抵押權	元大商業銀行股份有限公司	
53	陳○賢	4516	永樂街 26 巷 7 號 3 樓		123.18	1	1/1	123.18	1	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	
54	洪○昌	4517	永樂街 26 巷 7 號 4 樓		123.18	1	1/1	123.18				

編號	所有權人/管理人	標示部				所有權部			他項權利部			備註 其他登記事項
		建號	建號	建號	建號	登記次序	權利範圍	持分面積 (㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	
55	蕭○蕙	4518	永樂街 26 巷 7 號 5 樓	329	123.18	1	1/1	123.18				
56	洪○子	4519	永樂街 26 巷 3 號		120.67	1	1/1	120.67	1	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	
57	吳○正	4520	永樂街 26 巷 3 號 2 樓		120.67	2	1/1	120.67	4	抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	
58	蔡○吟	4521	永樂街 26 巷 3 號 3 樓		120.67	2	1/1	120.67	1	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	
59	許○慶	4522	永樂街 26 巷 3 號 4 樓		120.67	4	1/1	120.67	5	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	
									6	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	
									7	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	
									8	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	
60	辜○雄	4523	永樂街 26 巷 3 號 5 樓		120.67	1	1/1	120.67	1	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	
61	林○和	4524	永樂街 26 巷 5 號		120.67	3	1/1	120.67				
62	蔡○杰	4525	永樂街 26 巷 5 號 2 樓		120.67	3	1/1	120.67				
63	林○民	4526	永樂街 26 巷 5 號 3 樓		120.67	3	1/1	120.67	3	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	
64	黃○婷	4527	永樂街 26 巷 5 號 4 樓	120.67	3	1/1	120.67	4	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司		
65	陳○真	4528	永樂街 26 巷 5 號 5 樓	120.67	3	1/1	120.67					
合計								7730.15				

陸、更新後土地使用及建築計畫

一、土地使用計畫

（一）都市計畫土地使用強度

本案更新單元之土地使用分區、建蔽率及容積率如下表所列。

表6-1 土地使用強度表

使用分區 項目	住宅區	總計
基地面積（m ² ） （依謄本登記面積為準）	1,930.00	1,930.00
法定建蔽率（%）	50	50
基準容積率（%）	200	200
允建建築面積（m ² ）	965	965
允建容積樓地板面積（m ² ）	3,860	3,860
備註	—	

(二) 申請容積項目及額度

表6-2申請都市更新容積獎勵表

更新單元內建築基地面積			1,930m ²
更新單元內之基準容積			3,860m ²
加給後基準容積/加給額度			6693.83m ² /346.83%
申請容積項目		容積量體 (m ²)	容積額度 (%)
中央容積 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	—	—
	#11 智慧建築	—	—
	#12 無障礙環境設計	—	—
	#13 耐震設計	—	—
	#14 時程	—	—
	#15 規模	—	—
	#16 全體同意採協議合建實施	—	—
	#17 處理舊違建戶	—	—
新北市 容獎項 目	#2 建築基地及建築物規劃設計	—	—
	#3 捐贈都更基金	—	—
	#4 留設無頂蓋街角廣場	—	—
	#5 依都市更新計畫留設4公尺以上等寬之通道 供不特定之公眾通行	—	—
	#6 三十年以上四、五層樓以上合法建築	—	—
	#7 受臨路寬度限制調降基準容積	—	—
	#8 提供社會福利設施或其他公益設施	—	—
都市更新容積獎勵合計 (A)		—	—
其他容積獎勵項目 (B)		3346.91	50%
容積獎勵總計 (A+B) (超過上限者應載明上限額度)		3346.91	50%/50%
容積移轉 (C)		451.62	23.40%
增額容積 (D)		—	—
申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計 (A+B+C+D)		3,798.53	73.40%

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

二、設計圖說

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

表6-3建築興建計畫表

項目		數值
棟別數		1幢1棟
構造別		鋼筋混凝土
地上/地下層數		地上19層/地下5層
規劃單元	總單元	185戶
	住宅單元	住宅175戶
	商業單元	店鋪10戶、辦公室0戶
	工業單元	作業廠房0戶
	其他	社會住宅0戶、公共化幼兒園0戶、管委會空間0戶
汽車位	法定汽車位	86部
	自設汽車位	37部
	小計	123部
機車位	法定機車位	185部
	自設機車位	0部
	小計	185部
裝卸車位	法定裝卸車位	0部
	自設裝卸位	2部
	小計	2部
自行車位	法定自行車位	28部
	自設自行車位	0部
	小計	28部
公益設施	項目	—
	位於樓層	—
	面積	—

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

面積計算表								
1	基地地號		蘆洲區光華段329地號等1筆土地					
2	基地使用分區		住宅區					
3	基地面積（m ² ）		住宅區1930m ²					
4	建蔽率	法定建蔽率（%）	50%					
		允建建築面積（m ² ）	= 1930m ² ×50%=965m ² （若涉及鄰房占用，應於建築面積內扣除占用部分）					
		設計建蔽率（%）	49.62%					
		實設建築面積（m ² ）	957.76m ² （若涉及鄰房占用，應包含占用部分）					
5	容積率	基準容積率（%）	200%（都市計畫法新北市施行細則第39條之2提高基準容積者，請載調整後基準容積率）					
		基準容積（m ² ）	1930m ² ×200%=3860m ²					
		原容積率（%）	346.831%					
		原容積樓地板面積（m ² ）	6693.83m ²					
		允建容積率（%）	567.05%					
		允建總容積樓地板面積（m ² ）	10943.99m ² （基準容積+都市更新建築容積獎勵+其他獎勵容積+容積移轉）					
		實設容積率（%）	567.01%（實設容積總樓地板面積÷基地面積）					
		實設總樓地板面積（m ² ）	20715.03m ²					
6	開挖率	法定開挖率（%）	62.59%					
		開挖面積（m ² ）	1207.59m ²					
		實設開挖率（%）	62.57%					
7	申請各項容積項目		總計	50%（3346.92m ² ）	其他容獎	0%（0m ² ）	容積移轉	區內 23.4%（903.24m ² ）
			都市更新容獎	50%（3346.92m ² ）	增額容積	0%（0m ² ）	23.4%（903.24m ² ）	區外 0%（0m ² ）
8	樓層興建數及構造		地上19層、地下5層、鋼筋混凝土造					
	各層面積計算		樓地板面積（m ² ）	容積樓地板面積（m ² ）	戶數（戶）	用途	樓高（m）	
	地下一層		1207.59	0		防空避難室兼停車空間、機房	3.5	
	地下二層		1207.59	0		停車空間、機房	2.9	
	地下三層		1207.59	0		停車空間、機房	2.9	
	地下四層		1207.59	0		停車空間、機房	2.9	
	地下五層		1207.59	0		停車空間、機房	3	
	一層		938.49	474.05	10	管委會使用空間、店鋪、車道	4.2	
	二層		646.92	511.72	5	集合住宅、一般事務所	3.5	
	三層		734.73	582.5	10	集合住宅	3.5	
	四層		734.73	582.5	10	集合住宅	3.5	
	五層		734.73	582.5	10	集合住宅	3.5	
	六層		734.73	582.5	10	集合住宅	3.5	
	七層		734.73	582.5	10	集合住宅	3.5	
	八層		734.73	582.5	10	集合住宅	3.5	

	九層	734.73	582.5	10	集合住宅	3.5
	十層	734.73	582.5	10	集合住宅	3.5
	十一層	734.73	582.5	10	集合住宅	3.5
	十二層	734.73	582.5	10	集合住宅	3.5
	十三層	734.73	582.5	10	集合住宅	3.5
	十四層	734.73	582.5	10	集合住宅	3.5
	十五層	734.73	582.5	10	集合住宅	3.5
	十六層	734.73	582.5	10	集合住宅	3.5
	十七層	734.73	582.5	10	集合住宅	3.5
	十八層	734.73	582.5	10	集合住宅	3.5
	十九層	734.73	582.5	10	集合住宅	3.5~3.6
	屋突一層	143	55			3
	屋突二層	143	0			2.7
	屋突三層	143	0			3.3
	小計（m ² ）	20715.03	10943.27	185		76.3
	總樓地板面積總計（m ² ）	20715.03m ²				
9	汽車停車數量	法定汽車停車位86部+自設汽車停車位37部=實設汽車停車位123部，含2部無障礙汽車位兼法定公共車位				
10	機車停車數量	法定機車停車位185部+自設機車停車位0部=實設機車停車位185部，含3部無障礙機車位				
11	裝卸車位或其他停車位數量	法定裝卸停車位0部+自設裝卸停車位2部=實設裝卸停車位2部				
12	自行車位數量	法定自行車位28部+自設自行車位0部=實設自行車位28部				

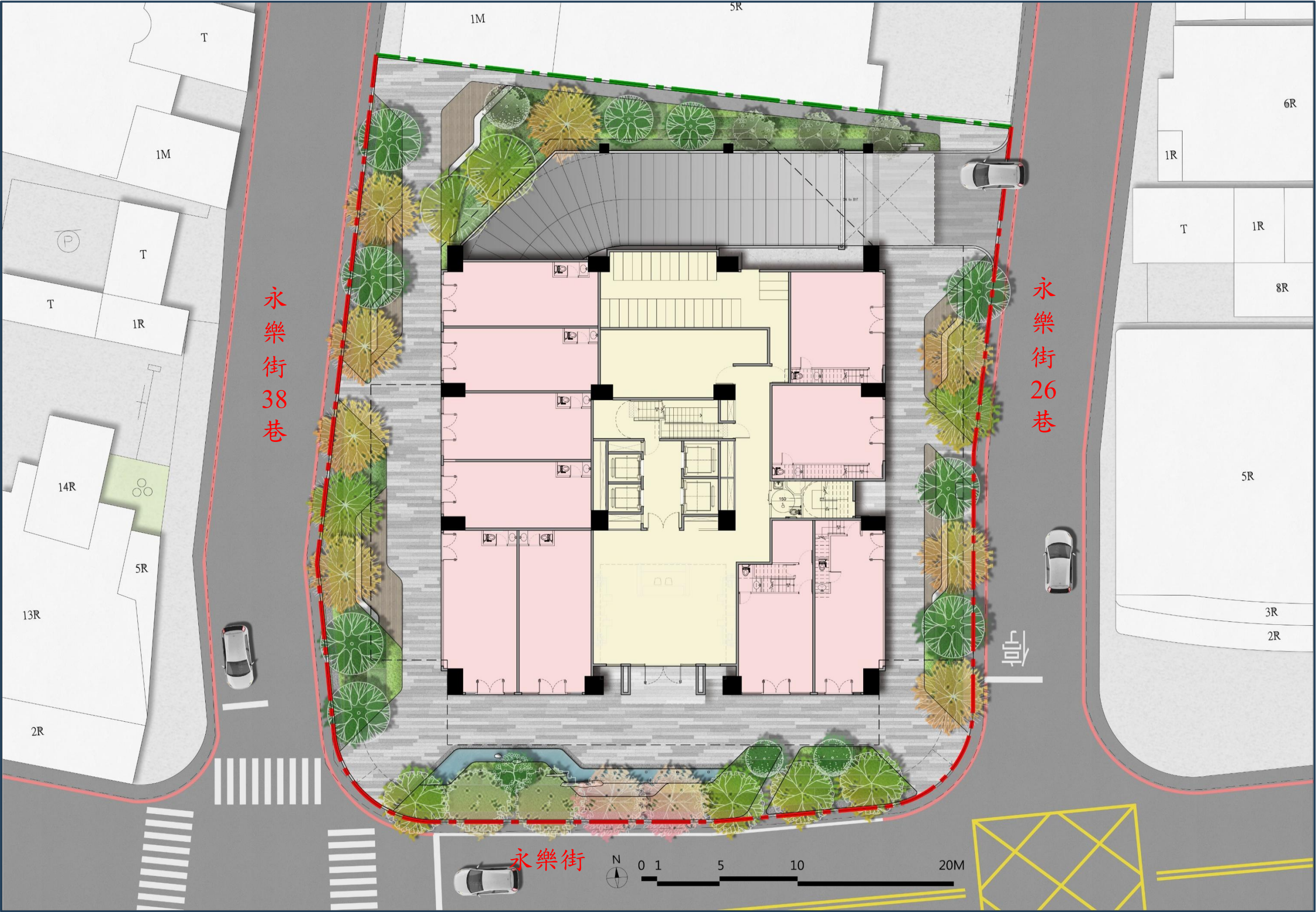


圖6-2 地上1層平面圖（景觀圖）

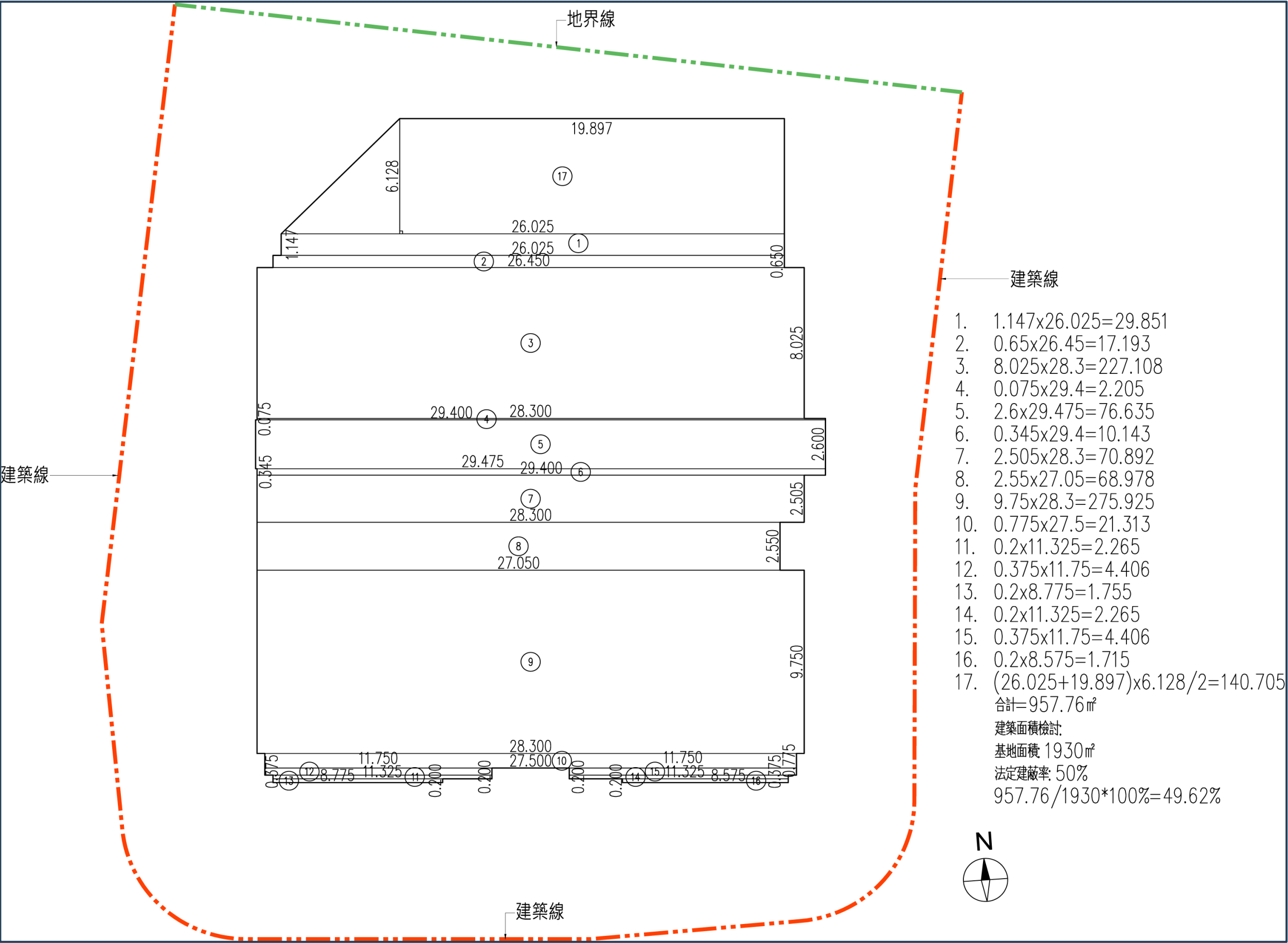


圖6-3 建築面積計算及檢討圖 S：1/200

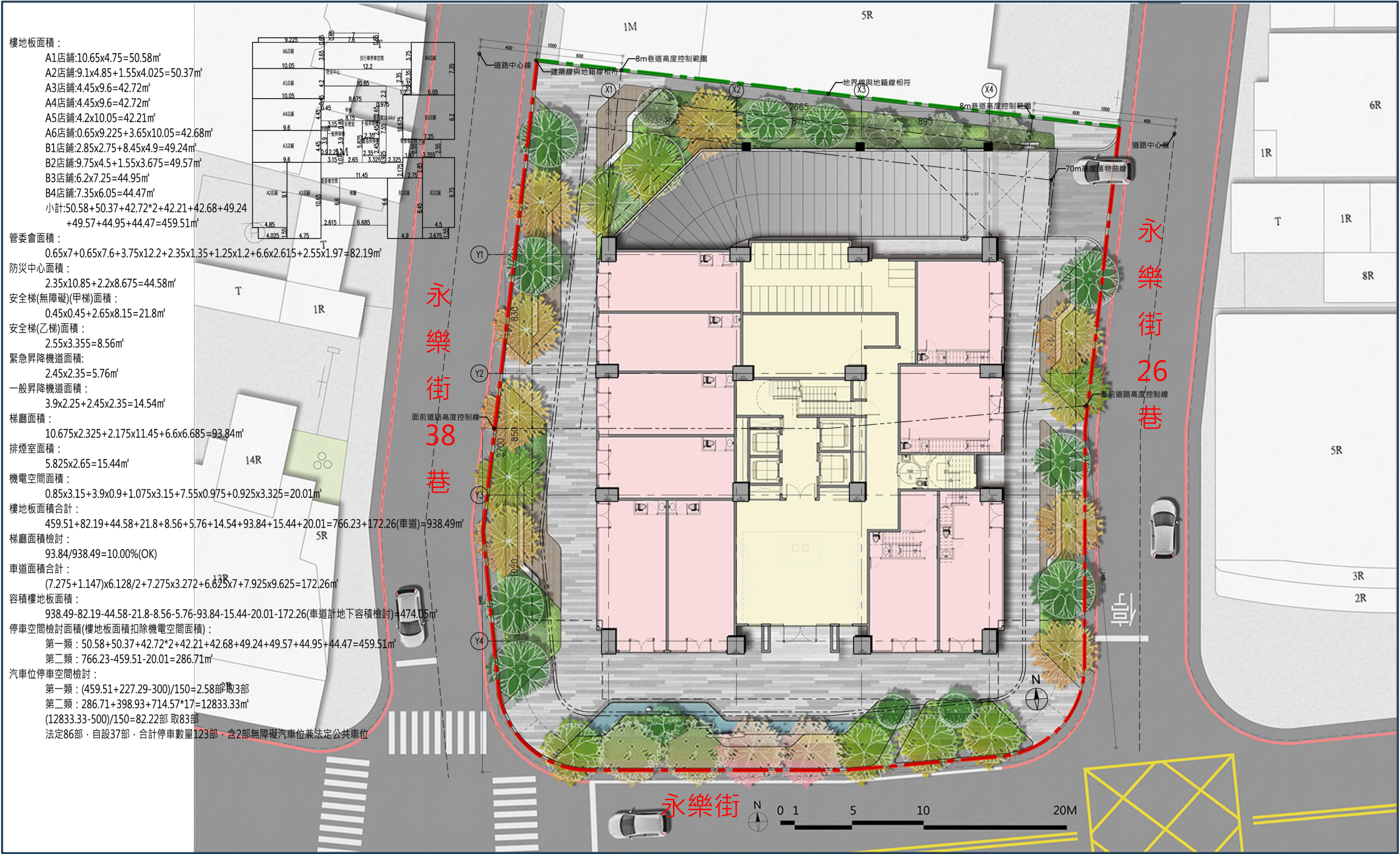


圖6-4 地上一層平面圖 S：1/300

樓地板面積：

A戶： $0.525 \times 6.8 + 0.85 \times 2.25 + 7.775 \times 8.15 = 68.85\text{m}^2$

B戶： $3.5 \times 9.2 + 2.35 \times 7.55 + 2.25 \times 5.4 = 62.1\text{m}^2$

C戶： $2.6 \times 5.125 + 5.3 \times 7.05 = 50.69\text{m}^2$

D戶： $4.15 \times 7.05 + 1.4 \times 6.3 = 38.08\text{m}^2$

E戶： $3.525 \times 9 + 1.925 \times 6.35 + 1.4 \times 2.7 + 1.25 \times 1.95 = 50.17\text{m}^2$

B1一般事務所： $2.8 \times 2.95 + 8.1 \times 4.9 = 47.95\text{m}^2$

B2一般事務所： $10.9 \times 4.1 = 44.69\text{m}^2$

B3一般事務所： $6.2 \times 9.2 + 1.4 \times 2.15 = 60.05\text{m}^2$

B4一般事務所： $7.35 \times 10.15 = 74.60\text{m}^2$

小計： $68.85 + 62.1 + 50.69 + 38.08 + 50.17 + 47.95 + 44.69 + 60.05 + 74.6 = 497.18\text{m}^2$

安全梯(無障礙)(甲梯)面積：

$2.65 \times 8.15 = 21.6\text{m}^2$

安全梯(乙梯)面積：

$2.55 \times 6.2 = 15.81\text{m}^2$

緊急昇降機道面積：

$2.45 \times 2.35 = 5.76\text{m}^2$

一般昇降機道面積：

$3.9 \times 2.25 + 2.45 \times 2.35 = 14.54\text{m}^2$

梯廳面積：

$10.925 \times 2.15 + 2.125 \times 13.4 + 1.825 \times 2.15 = 55.89\text{m}^2$

排煙室面積：

$5.825 \times 2.65 = 15.44\text{m}^2$

機電空間面積：

$0.85 \times 3.15 + 3.9 \times 0.9 + 1.075 \times 3.15 + 8.5 \times 0.95 + 0.925 \times 3.3 = 20.70\text{m}^2$

樓地板面積合計：

$497.18 + 21.6 + 15.81 + 5.76 + 14.54 + 55.89 + 15.44 + 20.7 = 646.92\text{m}^2$

梯廳面積檢討：

$55.89 / 646.92 = 8.64\% < 10\%(\text{OK})$

陽台面積： $7.94 + 5.2 + 3.68 + 5.45 + 3.68 + 4.53 + 0.85 \times 3.775 + 0.625 \times 7.55 + 0.85 \times 1.525 + 0.525 \times 1.35 = 40.41\text{m}^2$

陽台面積檢討：

$40.41 / 646.92 = 6.25\% < 10\%(\text{OK})$

梯廳+陽台面積檢討：

$(55.89 + 40.41) / 646.92 = 14.89\% < 15\%(\text{OK})$

容積樓地板面積：

$646.92 - 21.6 - 15.81 - 5.76 - 55.89 - 15.44 - 20.7 = 511.72\text{m}^2$

停車空間檢討面積(樓地板面積扣除機電空間面積)：

第一類： $47.95 + 44.69 + 60.05 + 74.6 = 227.29\text{m}^2$

第二類： $646.92 - 227.29 - 20.7 = 398.93\text{m}^2$

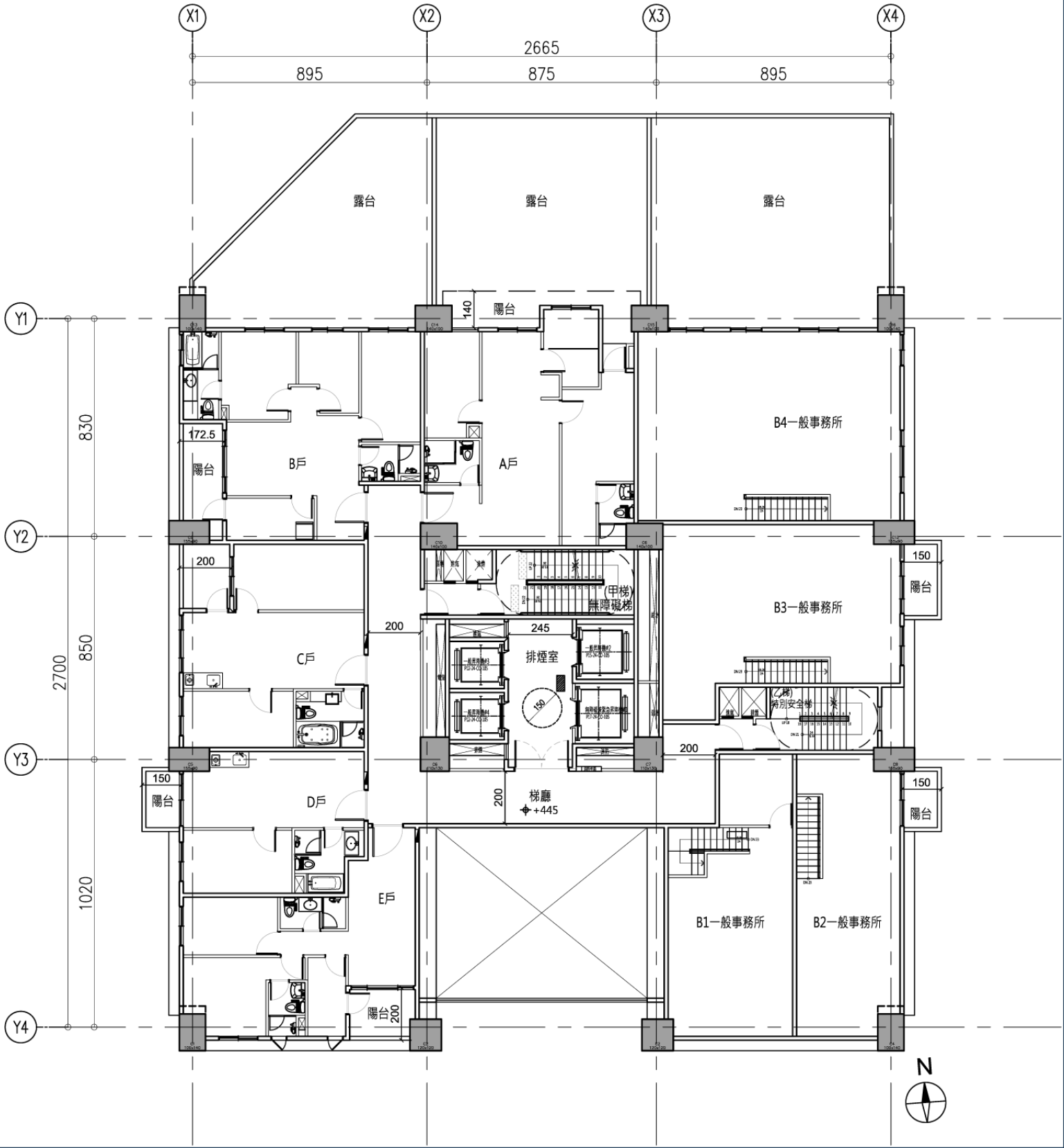
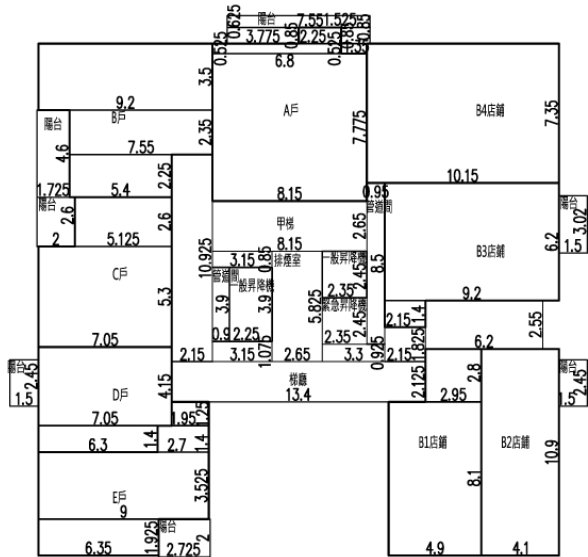


圖6-5 地上二層平面圖 S：1/200

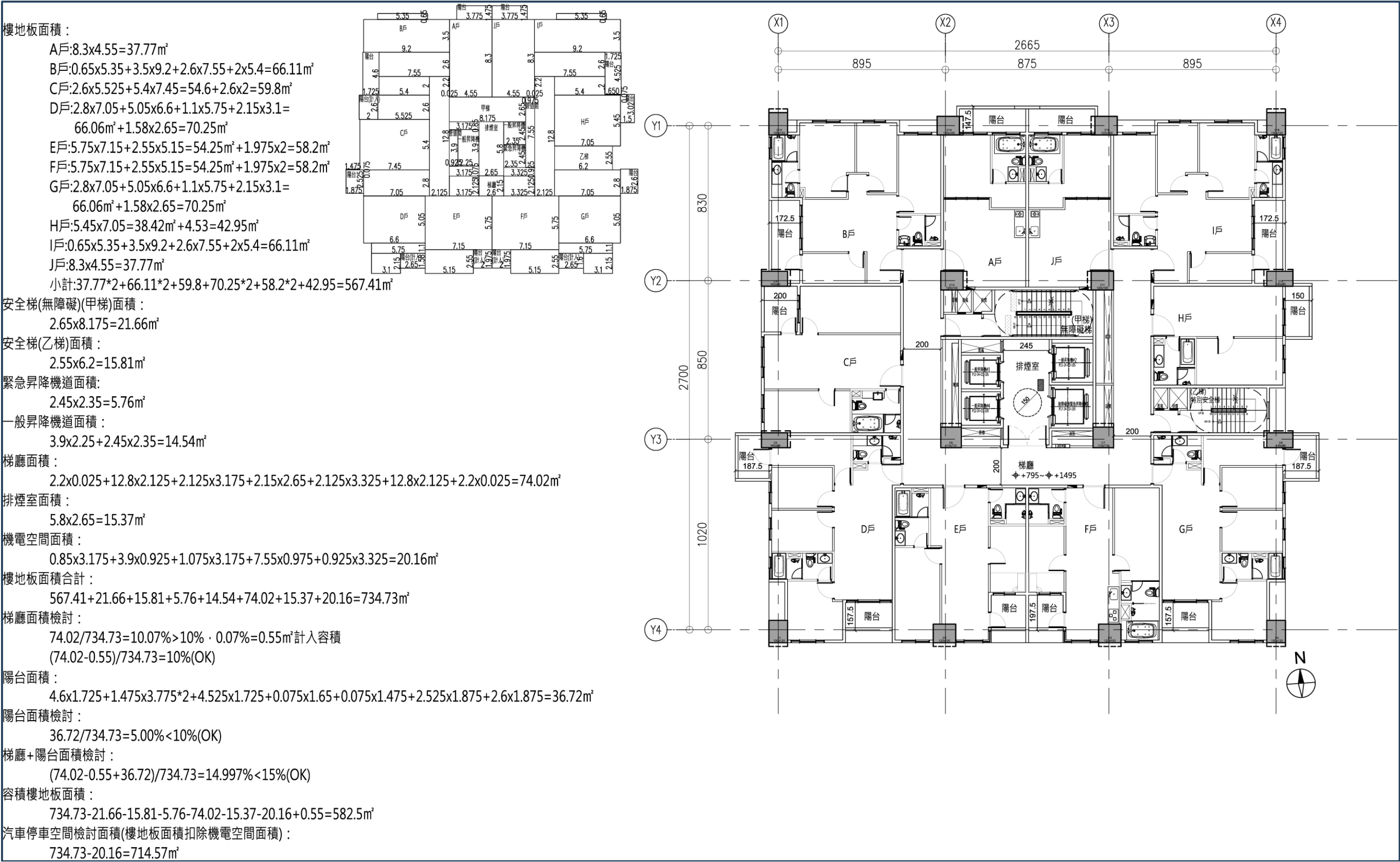


圖6-6 三至五層平面圖 S：1/200

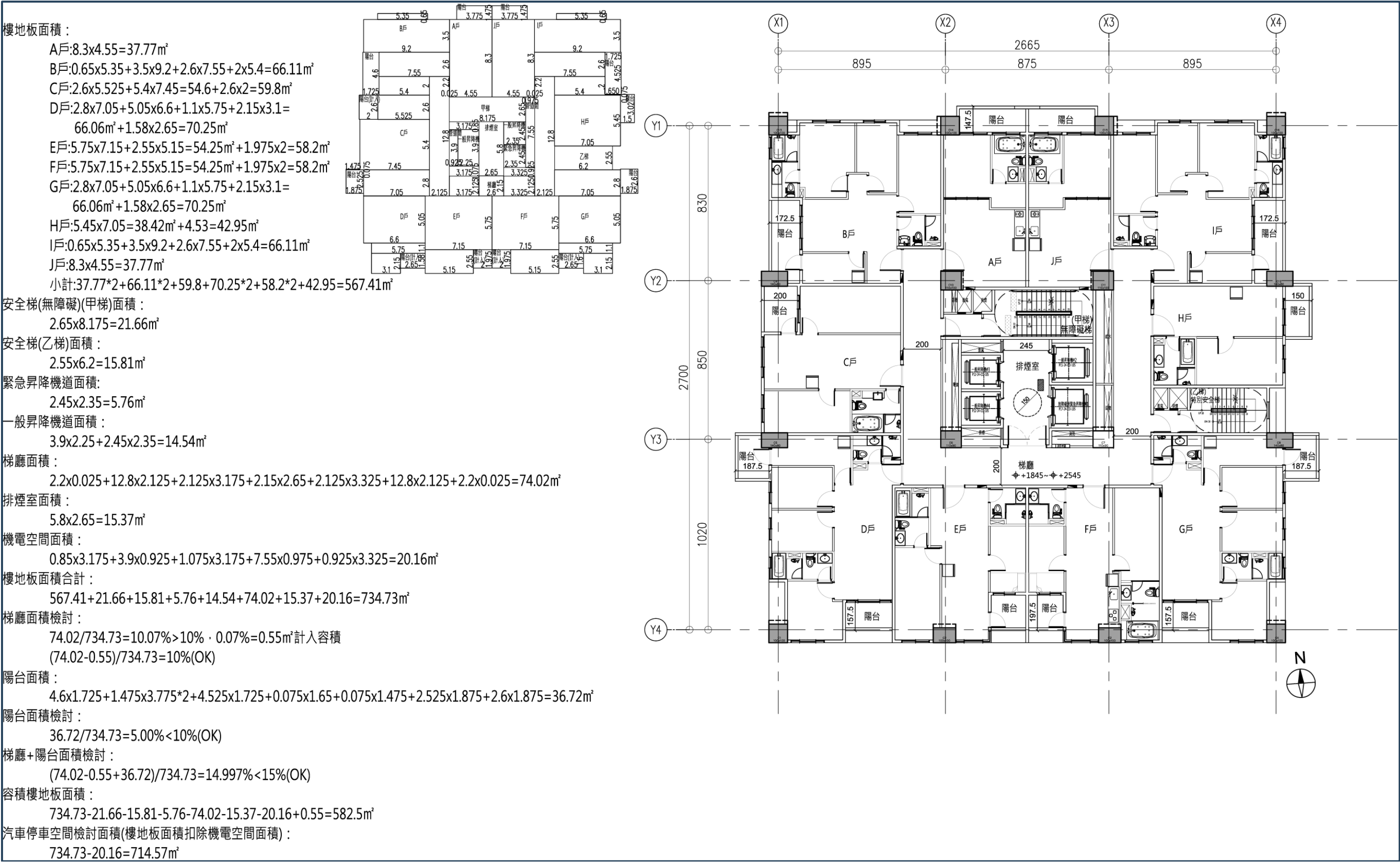


圖6-7 地上六至八層平面圖 S：1/200

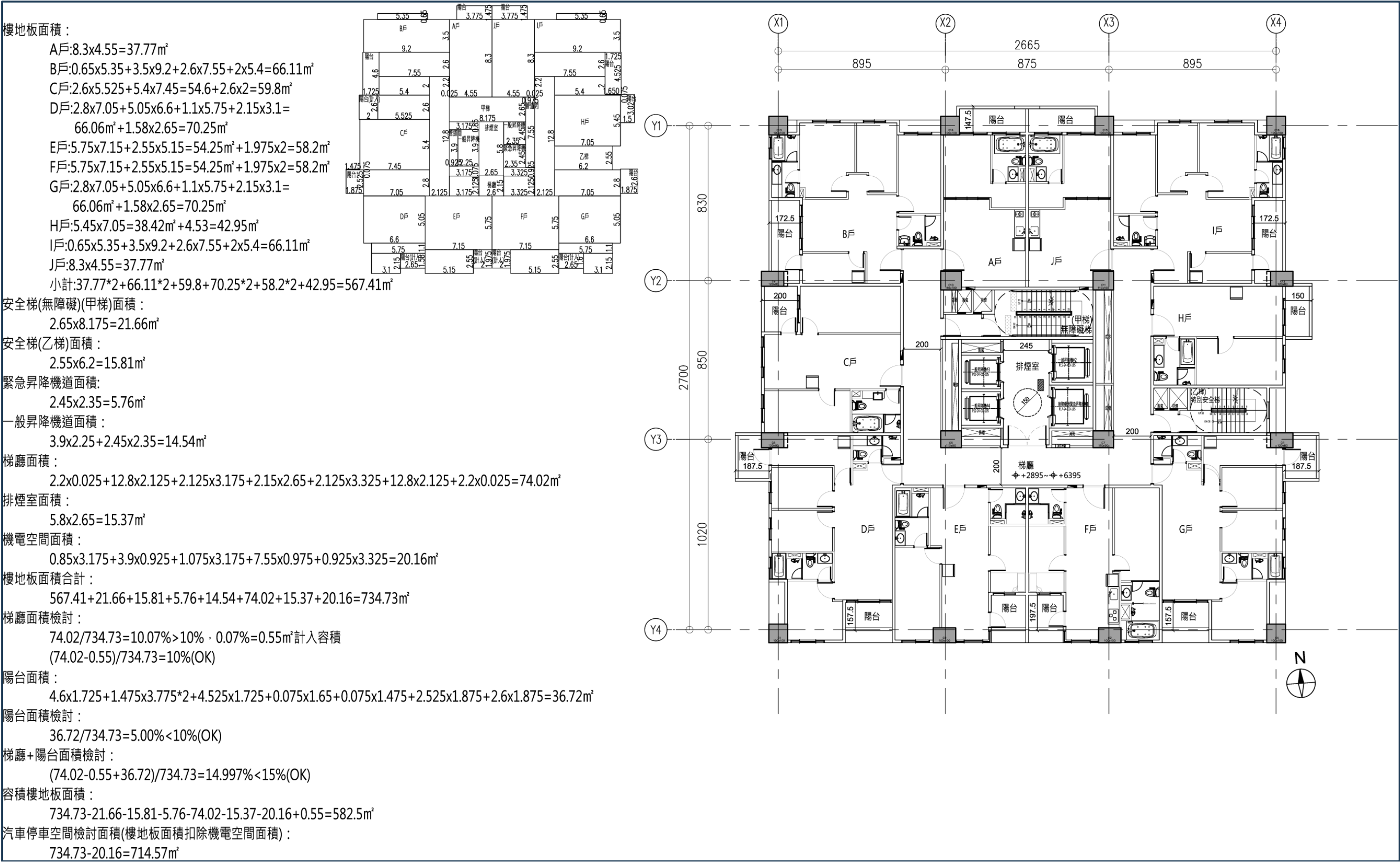


圖6-8 地上九至十九層平面圖 S：1/200

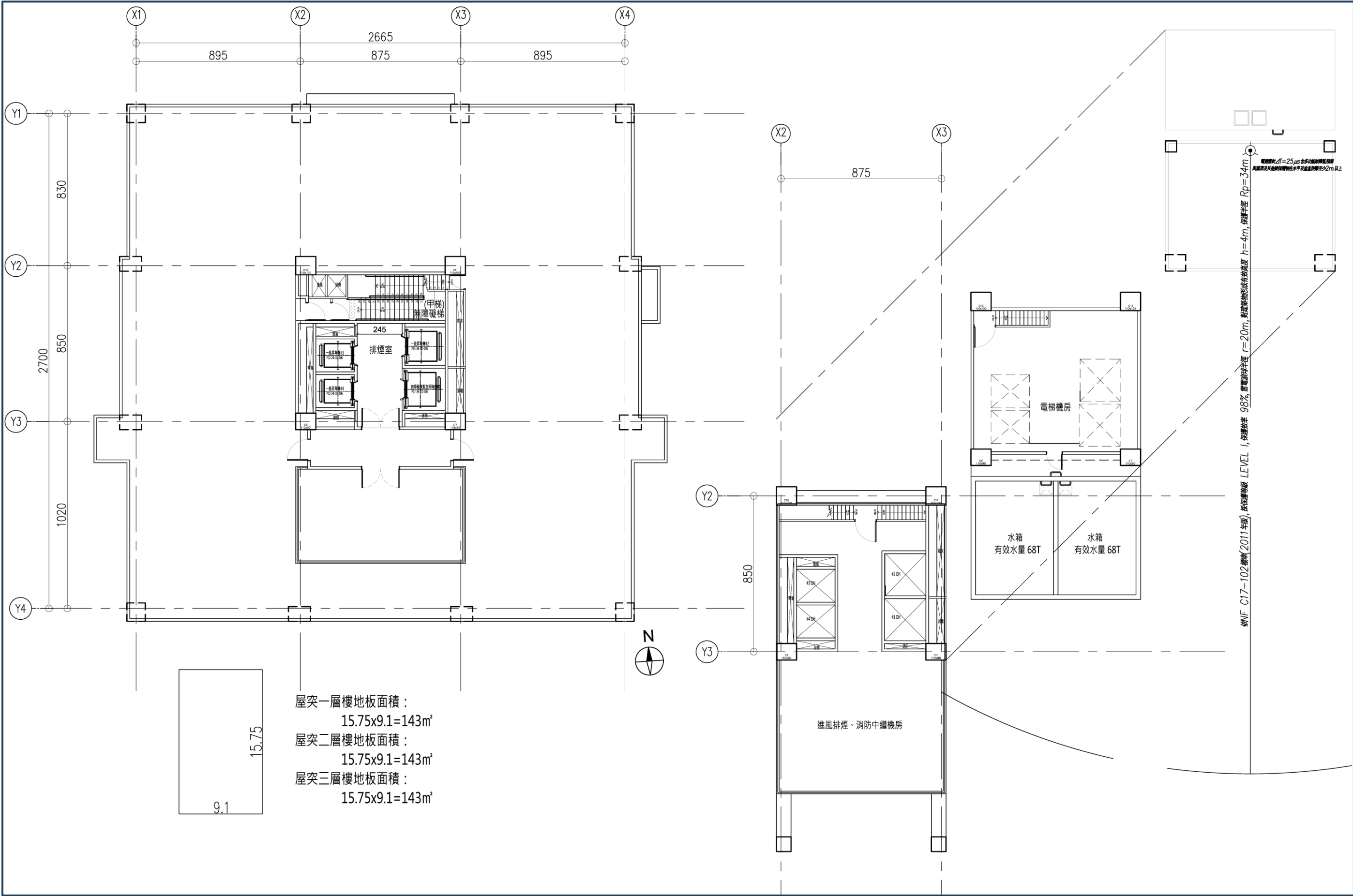


圖6-9 屋突層平面圖 S：1/200

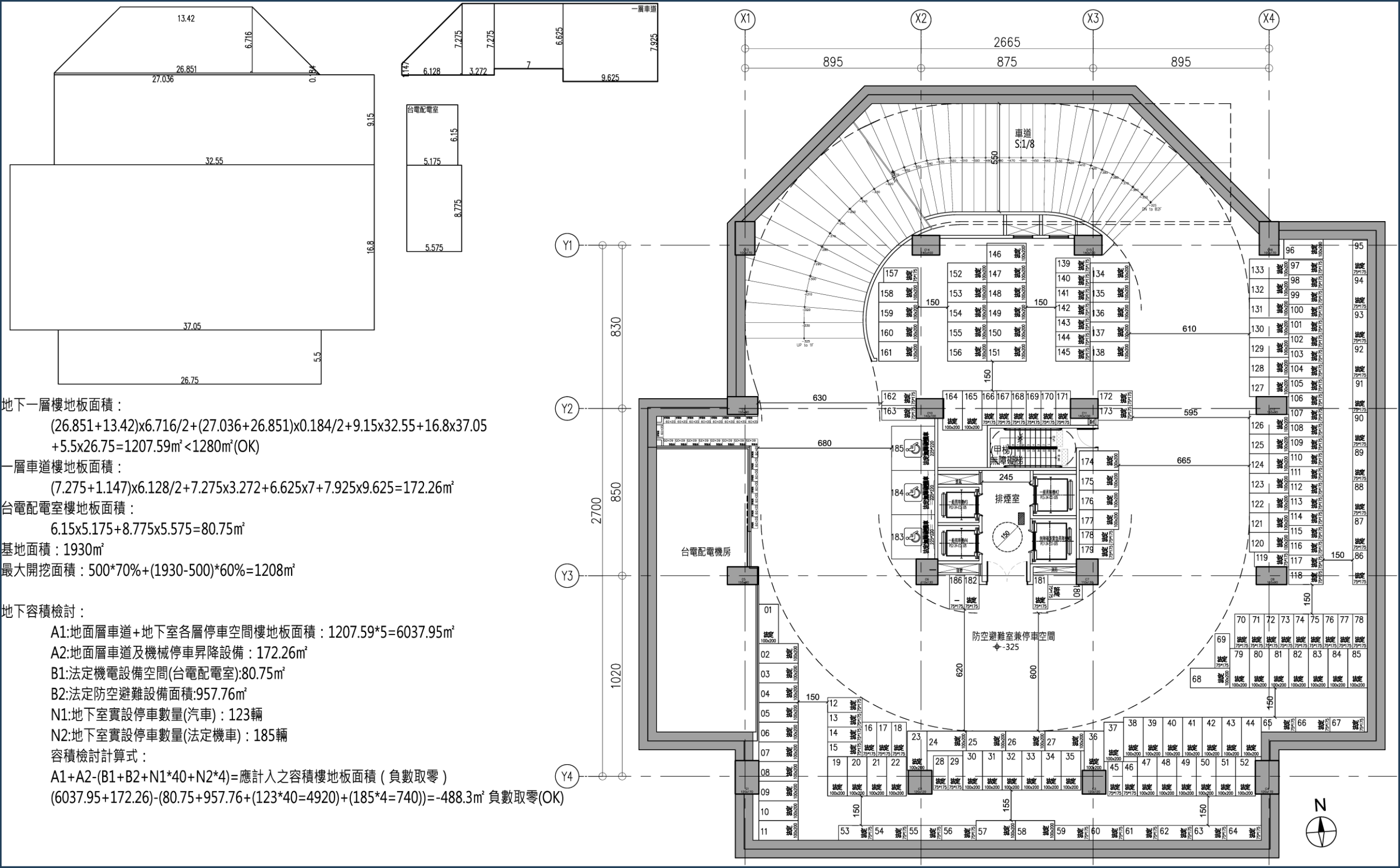


圖6-10 地下一層平面圖 S：1/200

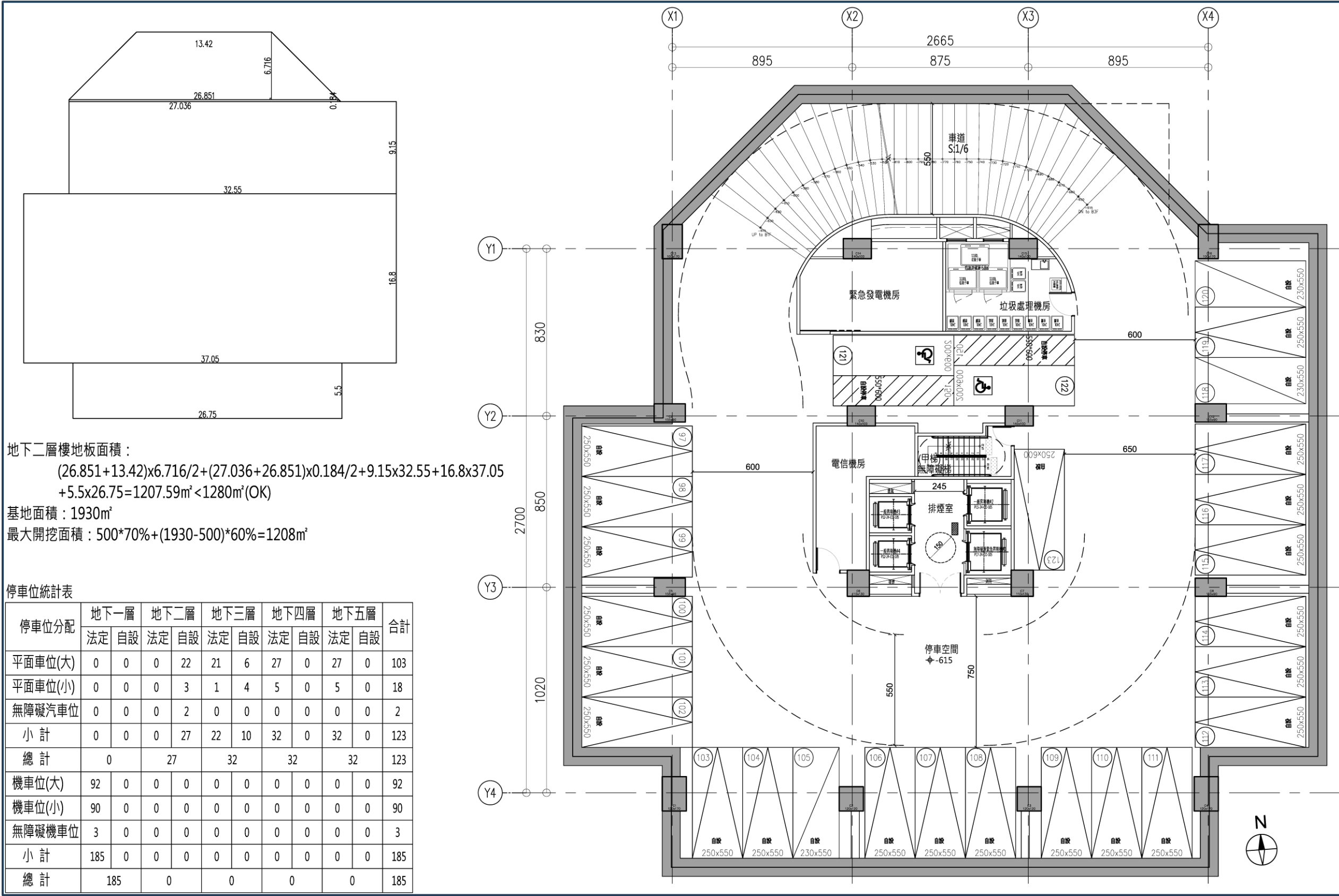


圖6-11 地下二層平面圖 S：1/200

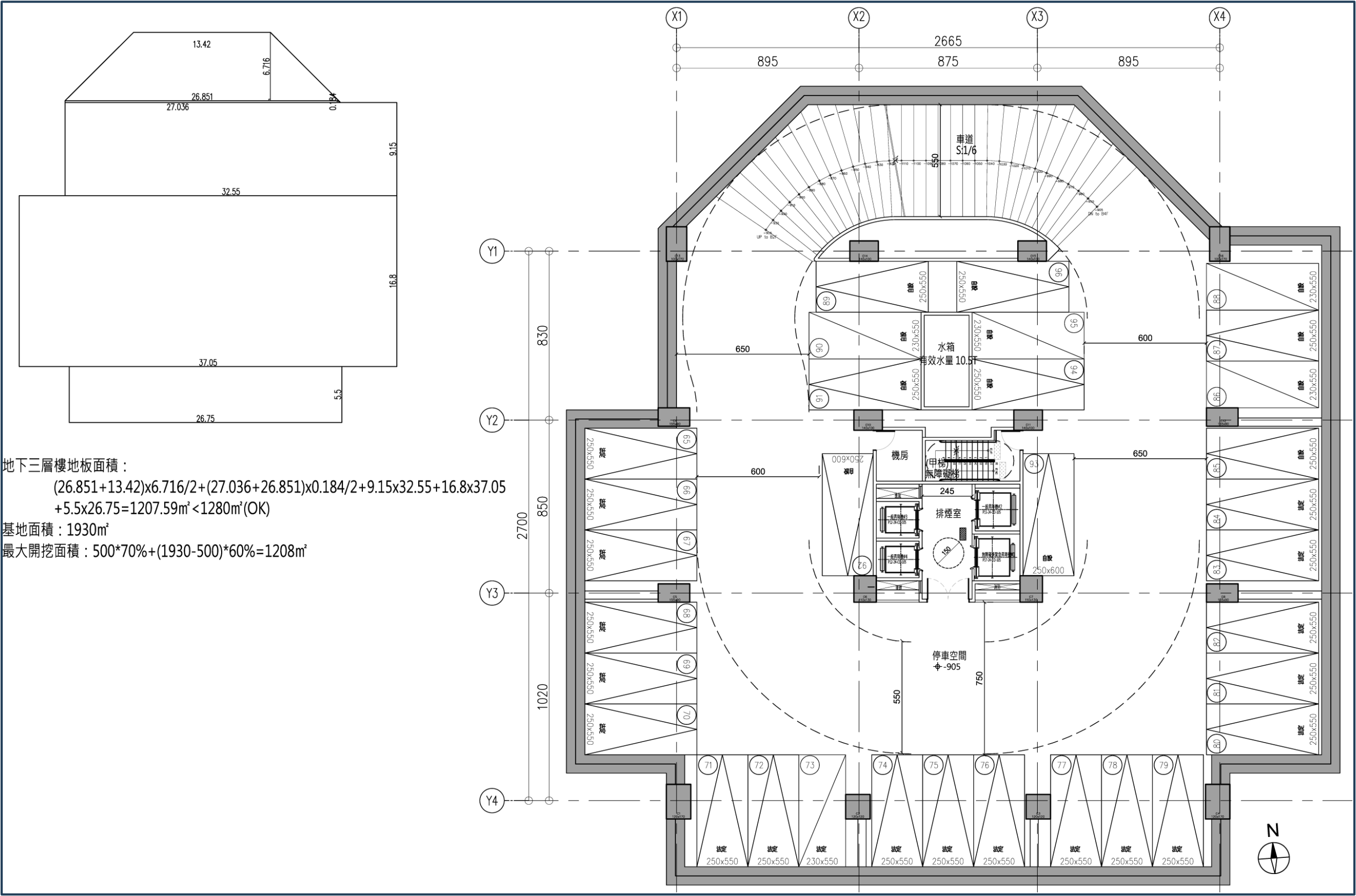


圖6-12 地下三層平面圖 S：1/200

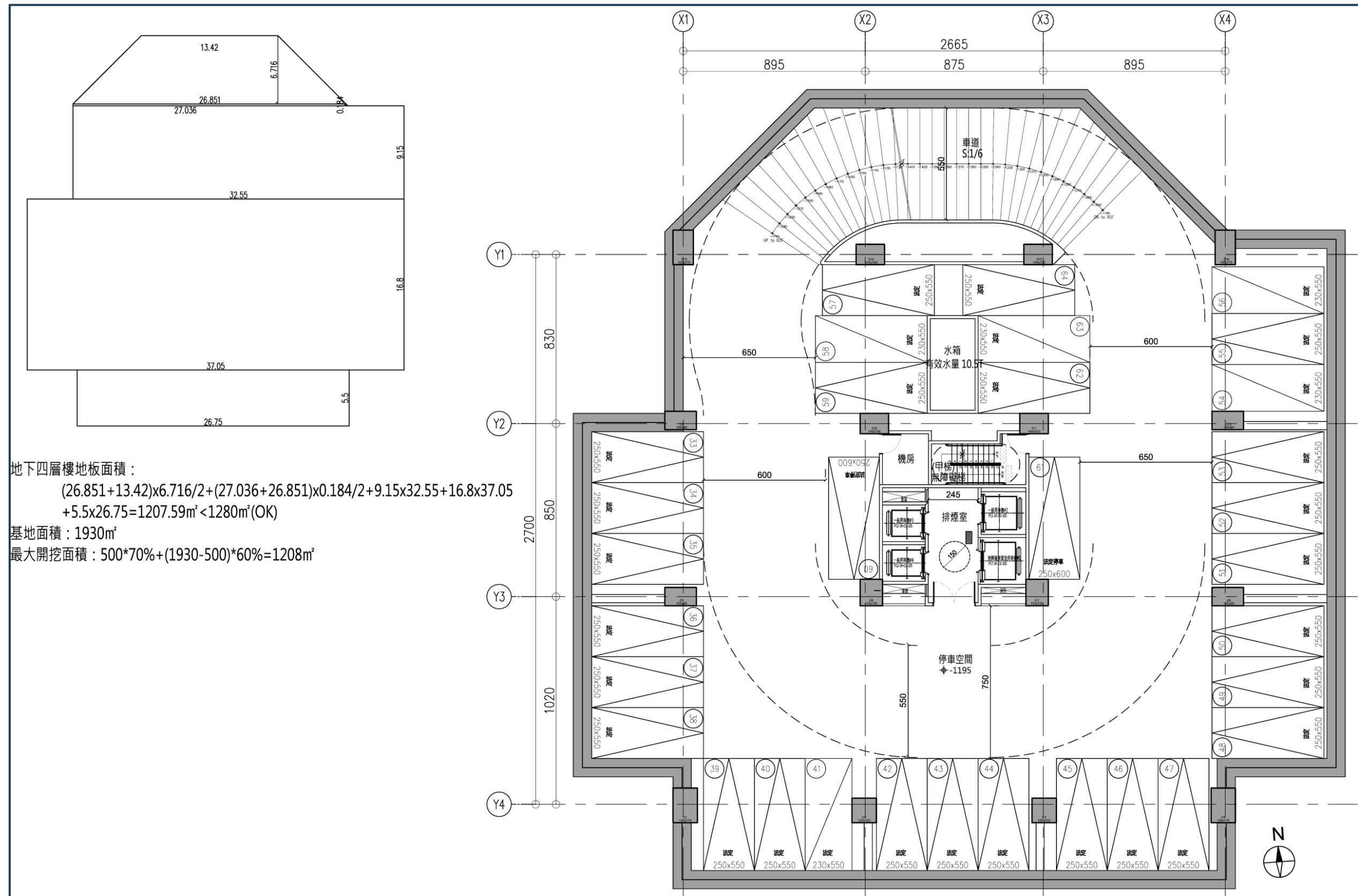


圖6-13 地下四層平面圖 S：1/200

6-18

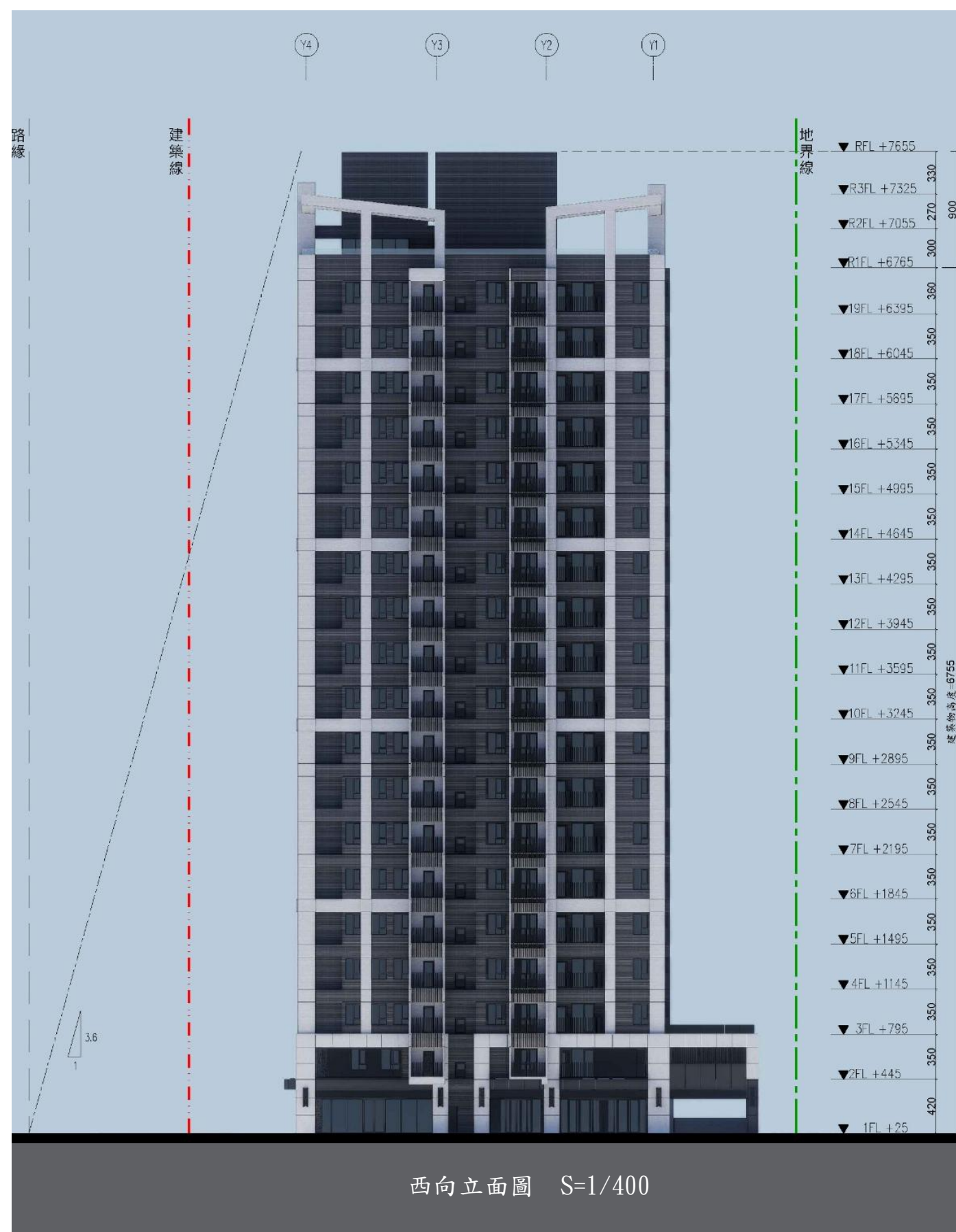
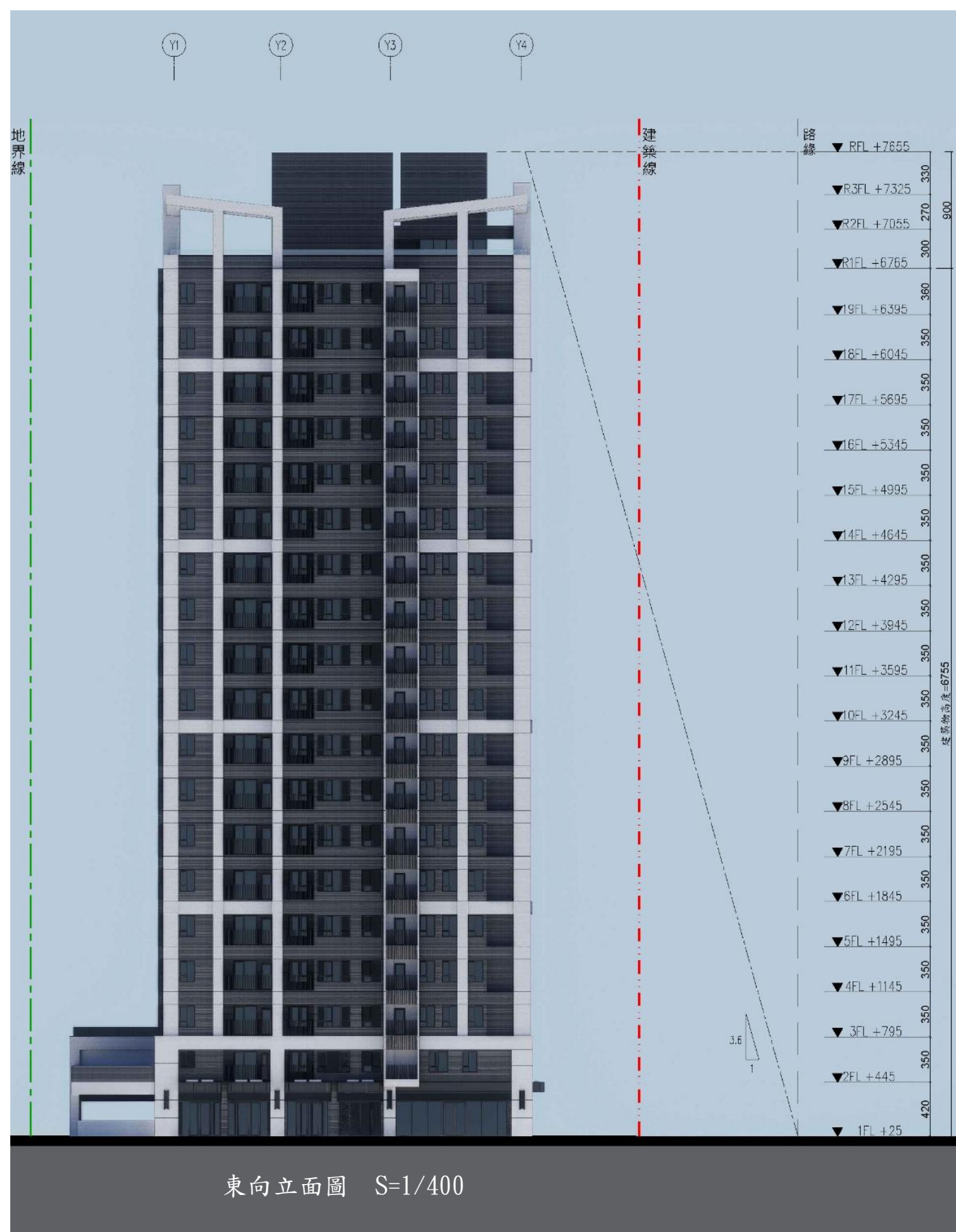


圖6-15 東向及西向立面圖

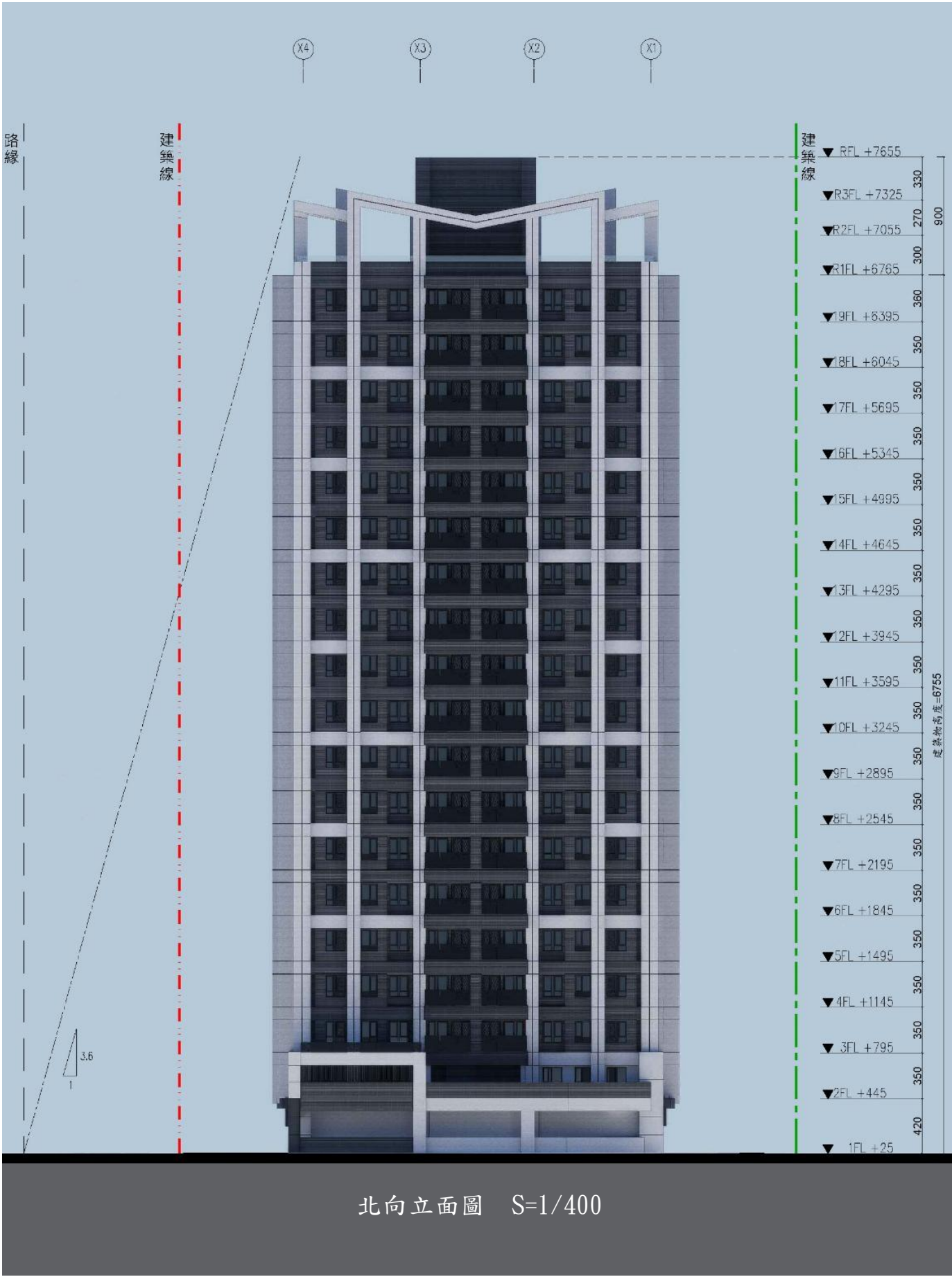
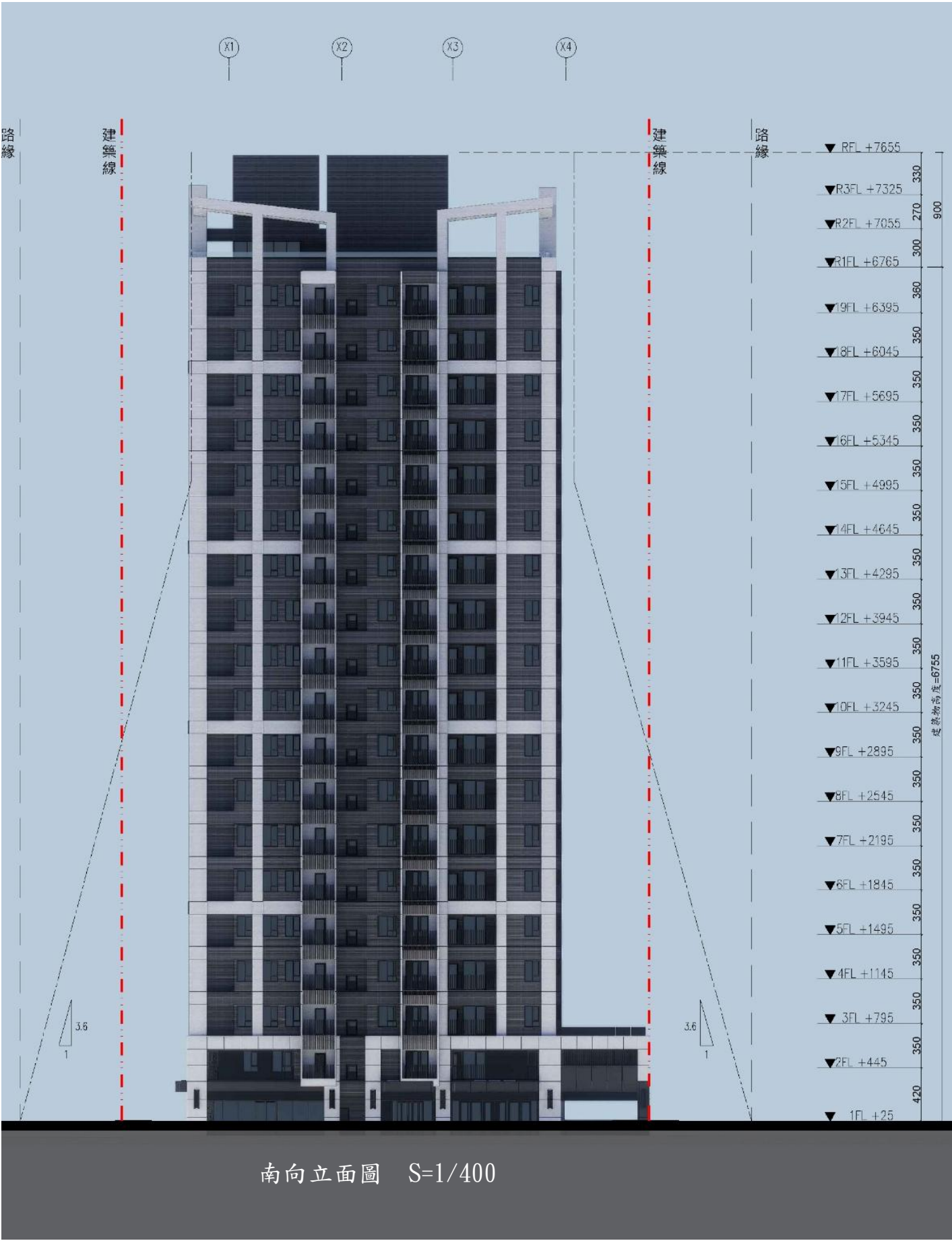


圖6-16 南向及北向立面圖

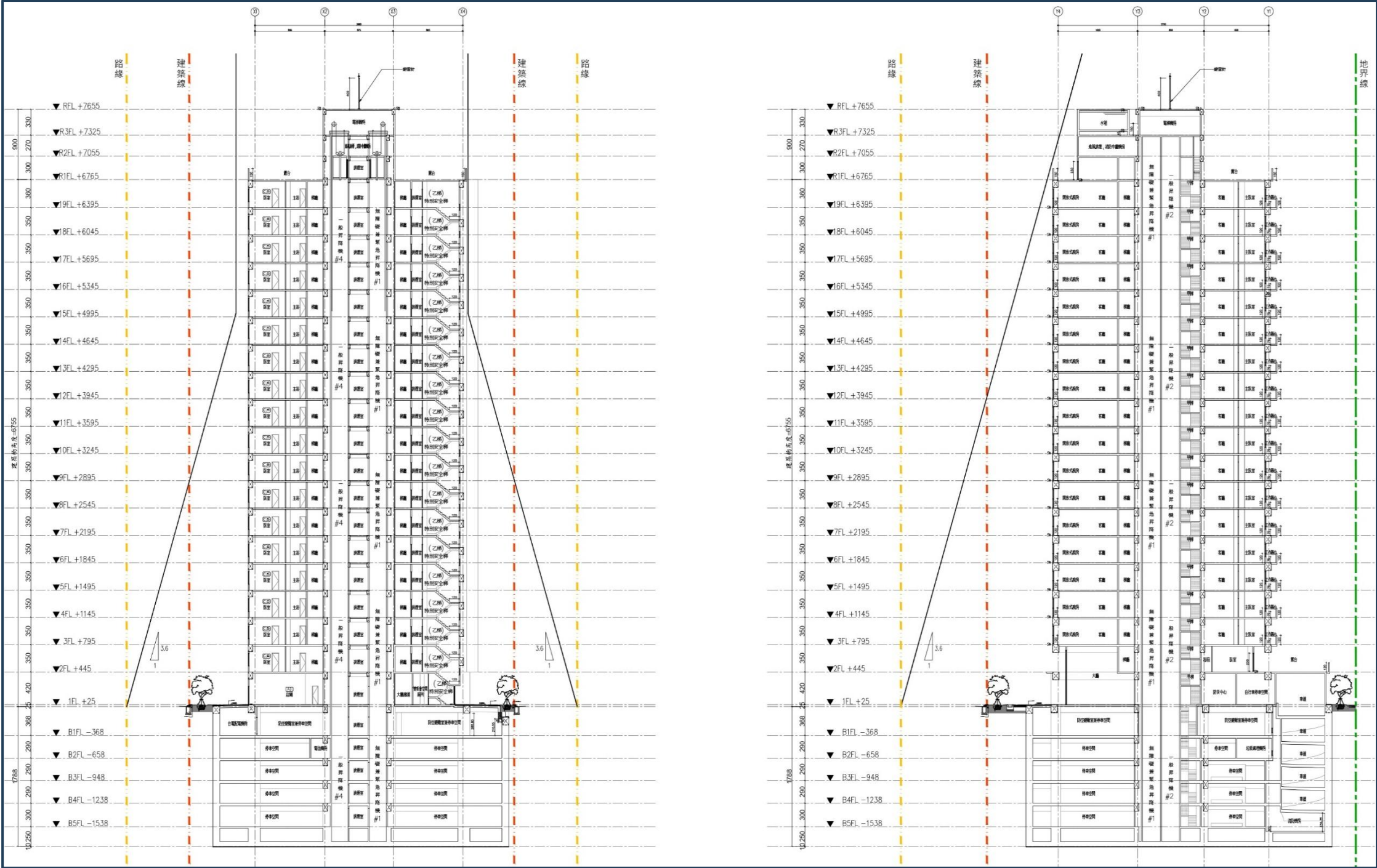


圖6-17 剖面圖 S：1/500



圖6-18 透視圖

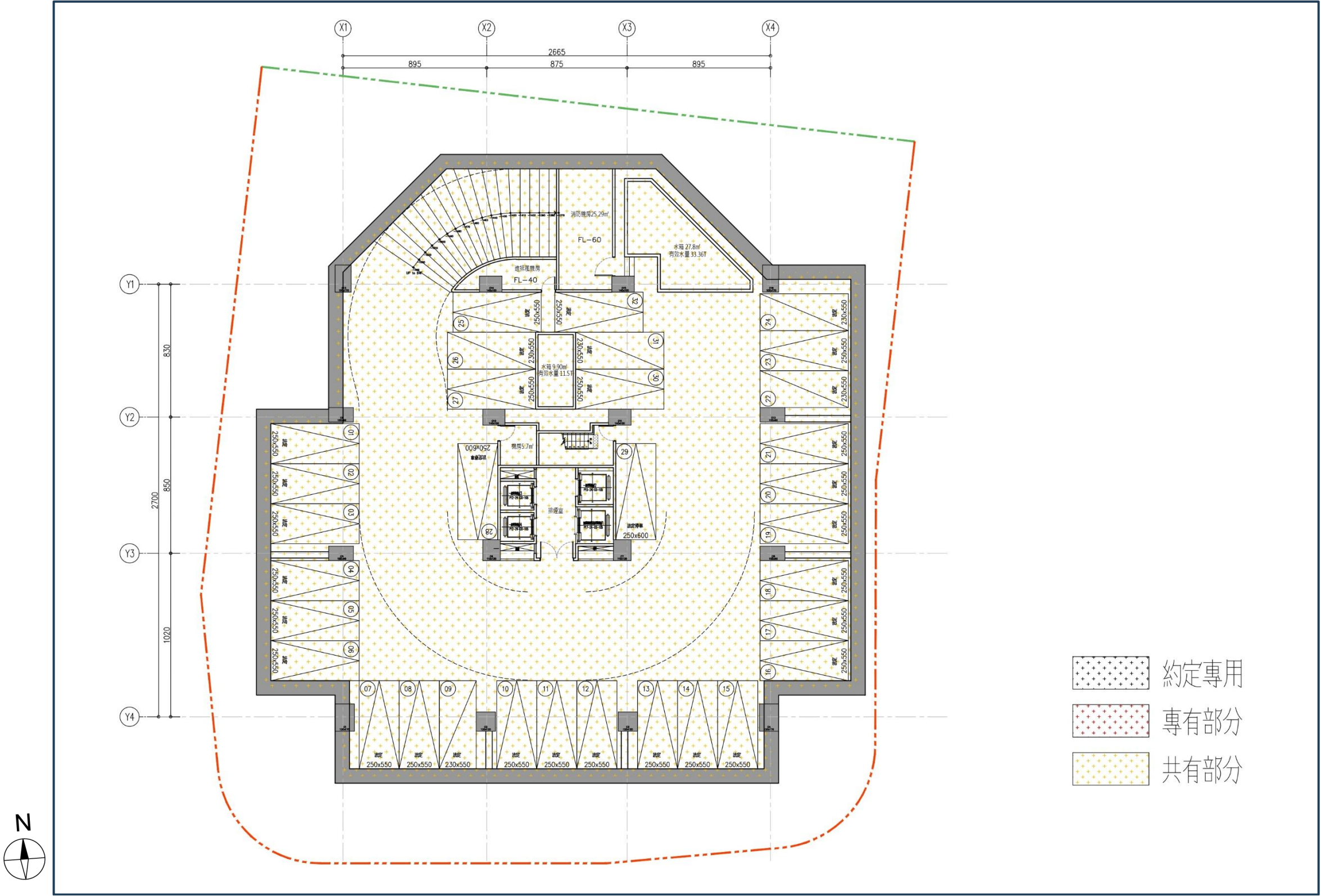


圖6-19 地下五層專有、共用平面圖

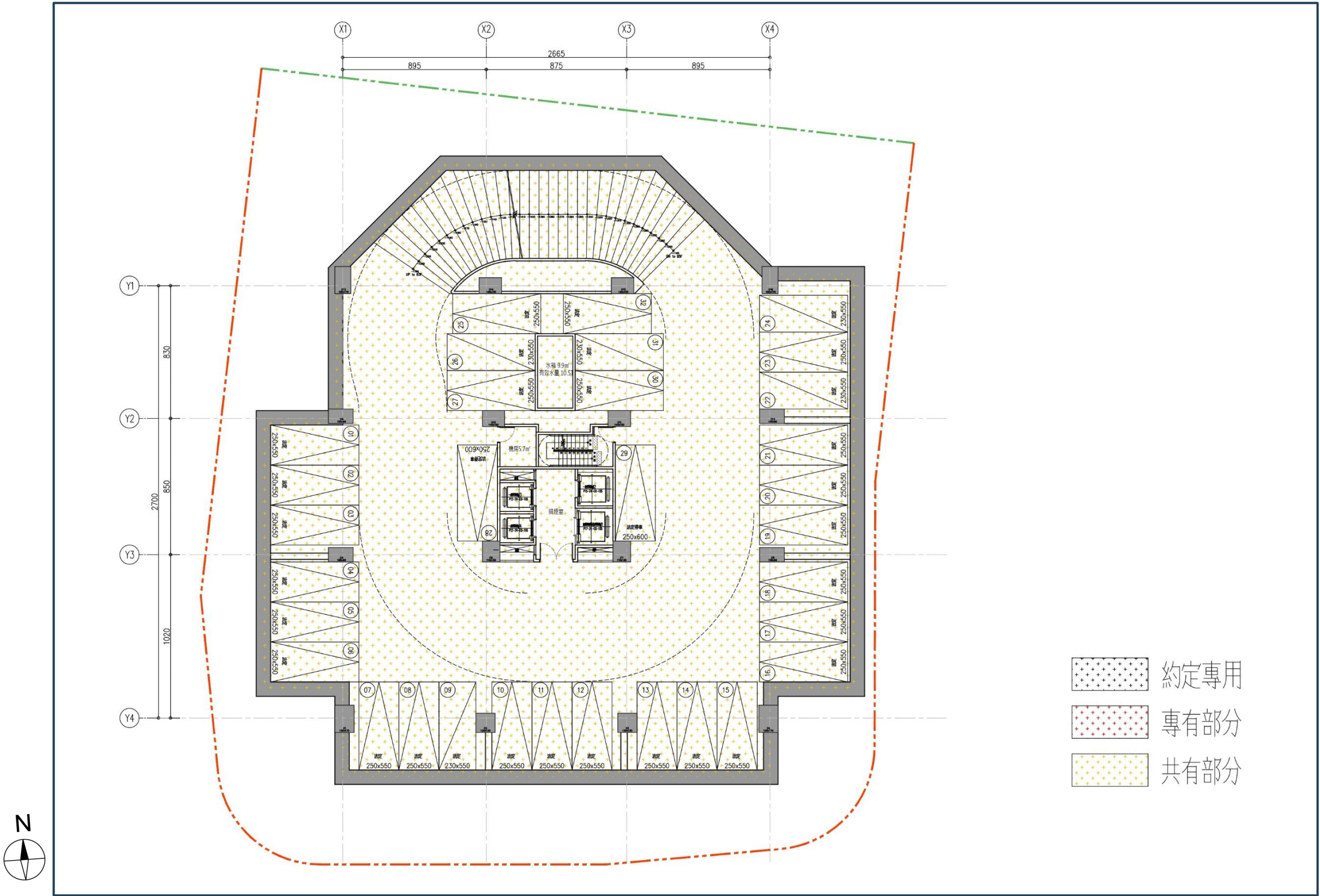


圖6-20 地下四層專有、共用平面圖

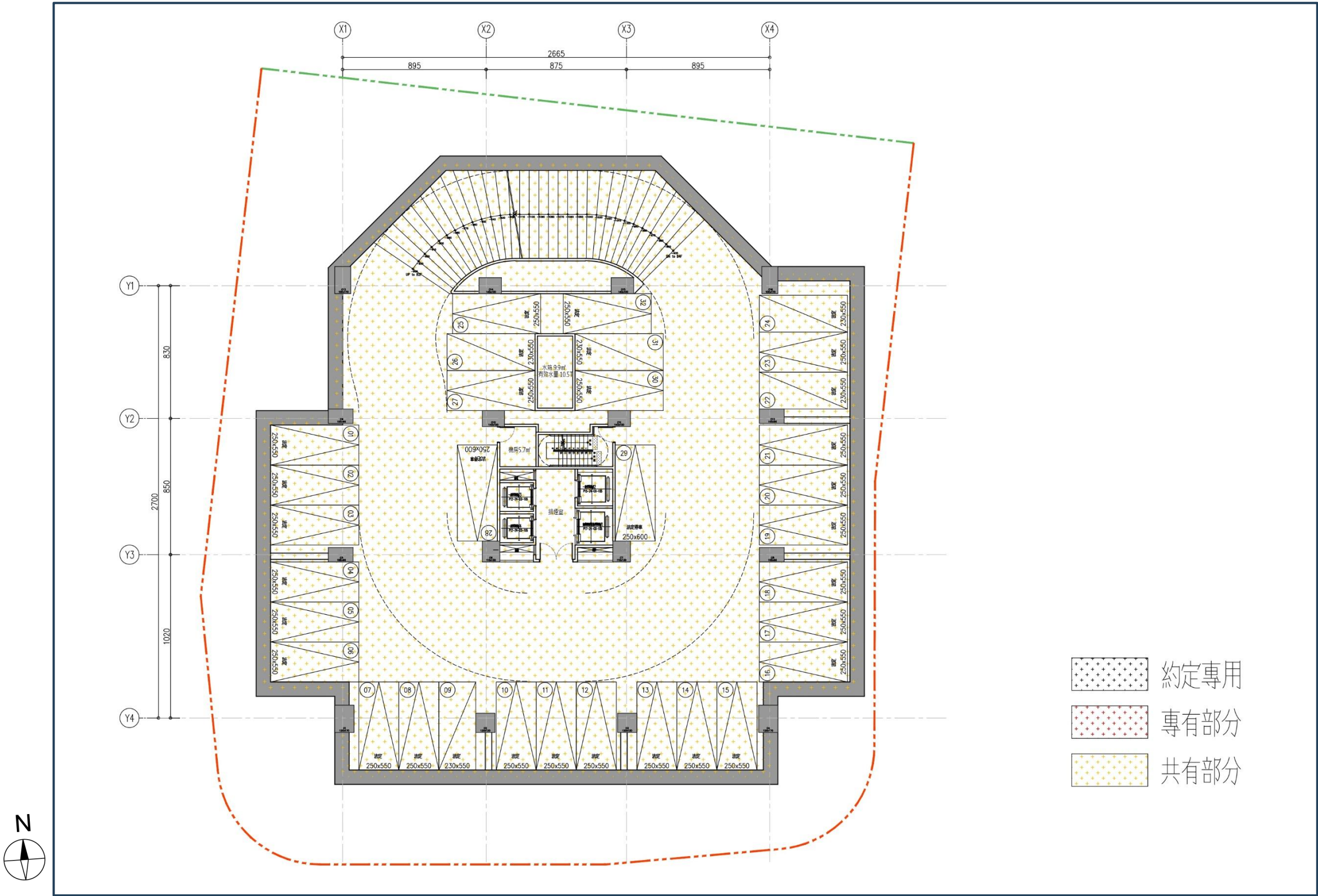


圖6-21 地下三層專有、共用平面圖

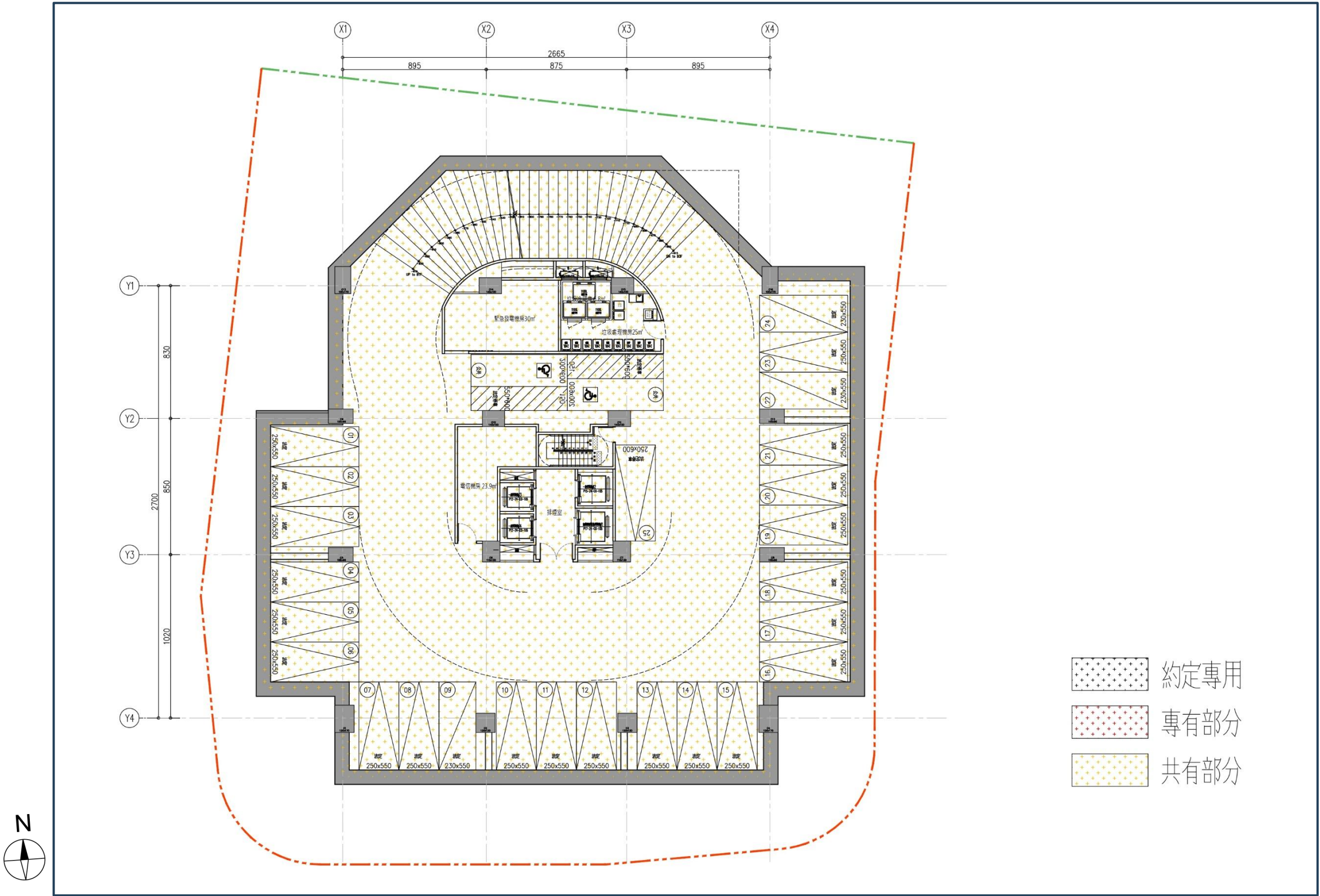


圖6-22 地下二層專有、共用平面圖

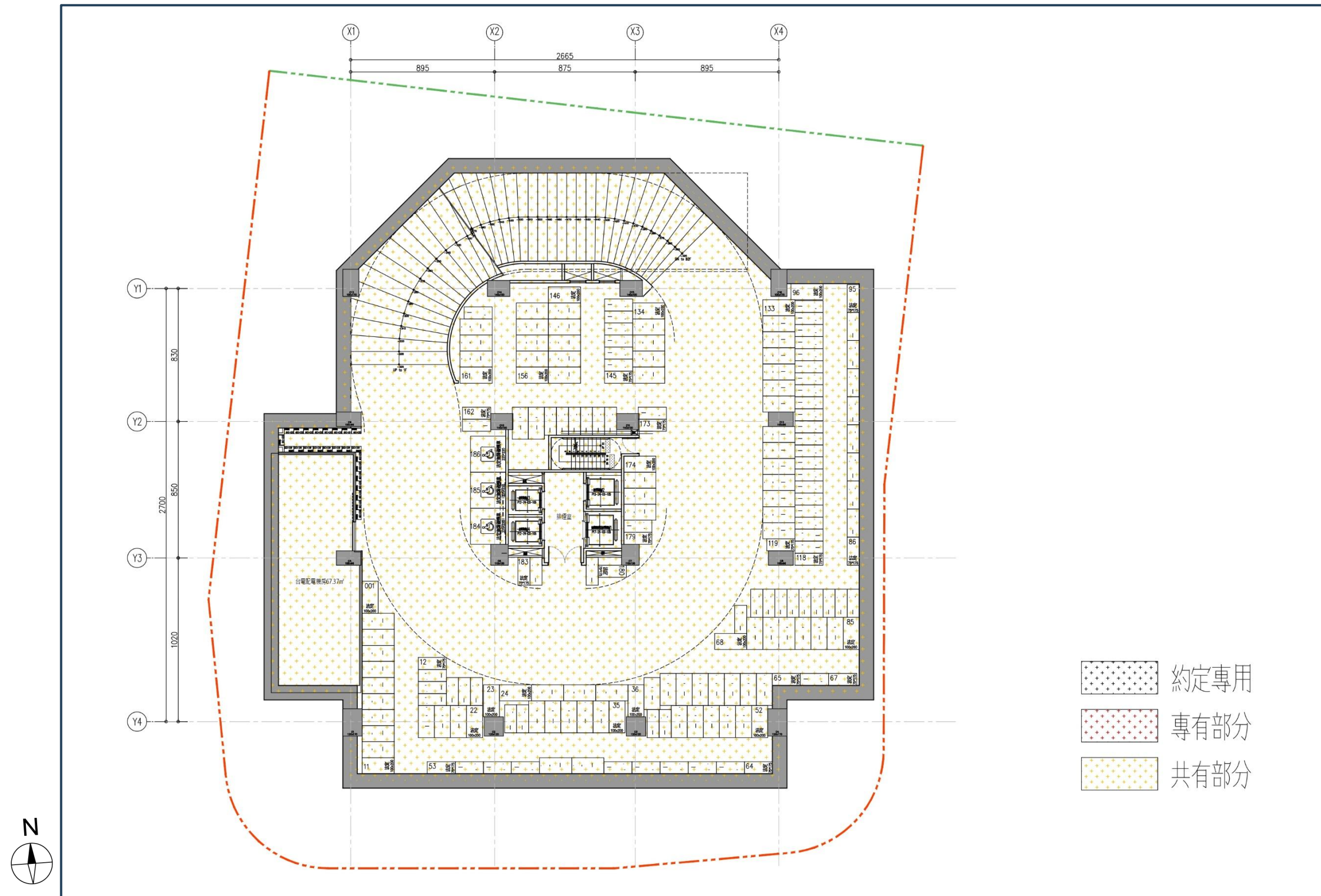


圖6-23 地下一層專有、共用平面圖

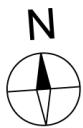


圖6-24 地上一層專有、共用平面圖

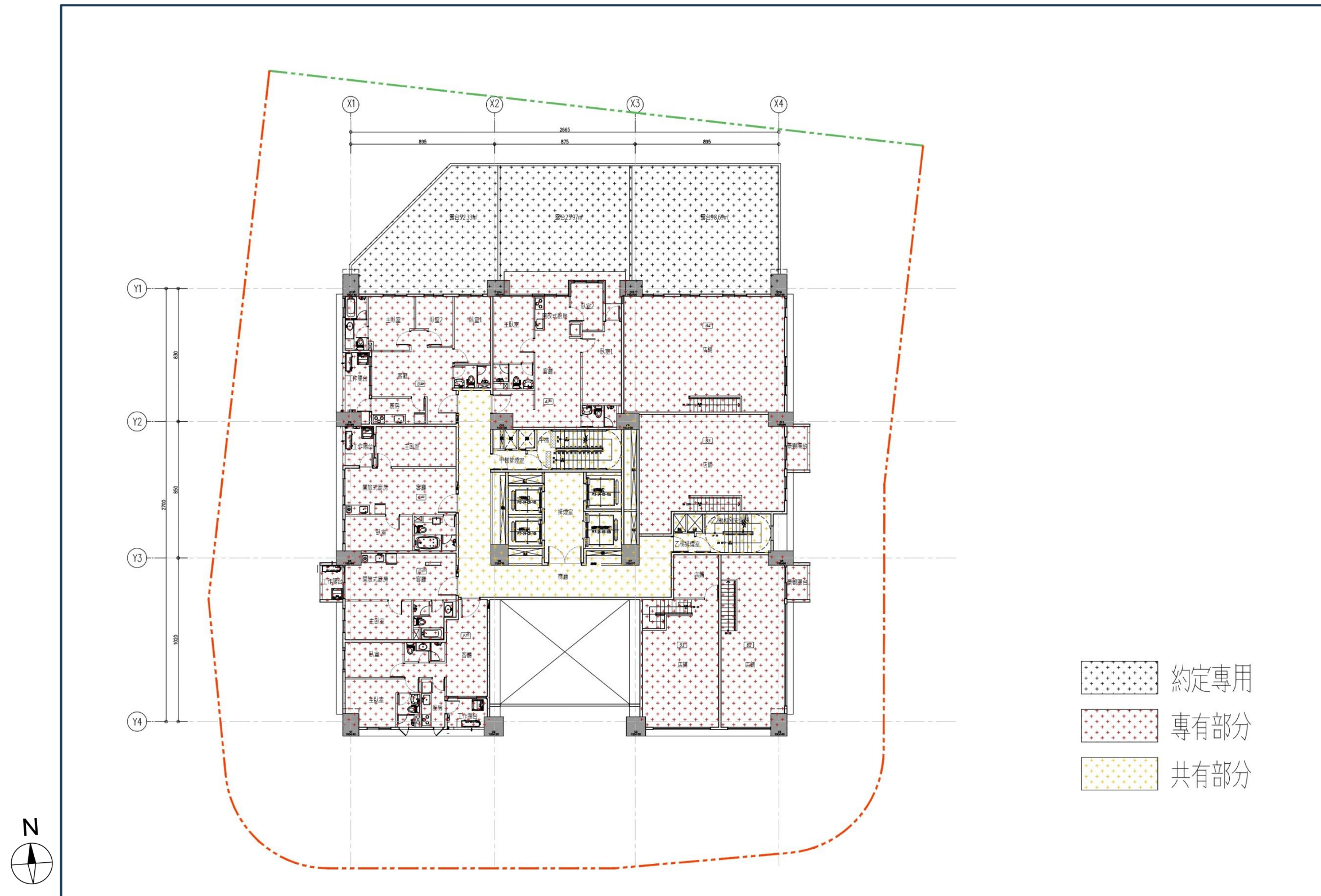


圖6-25 地上二層專有、共用平面圖

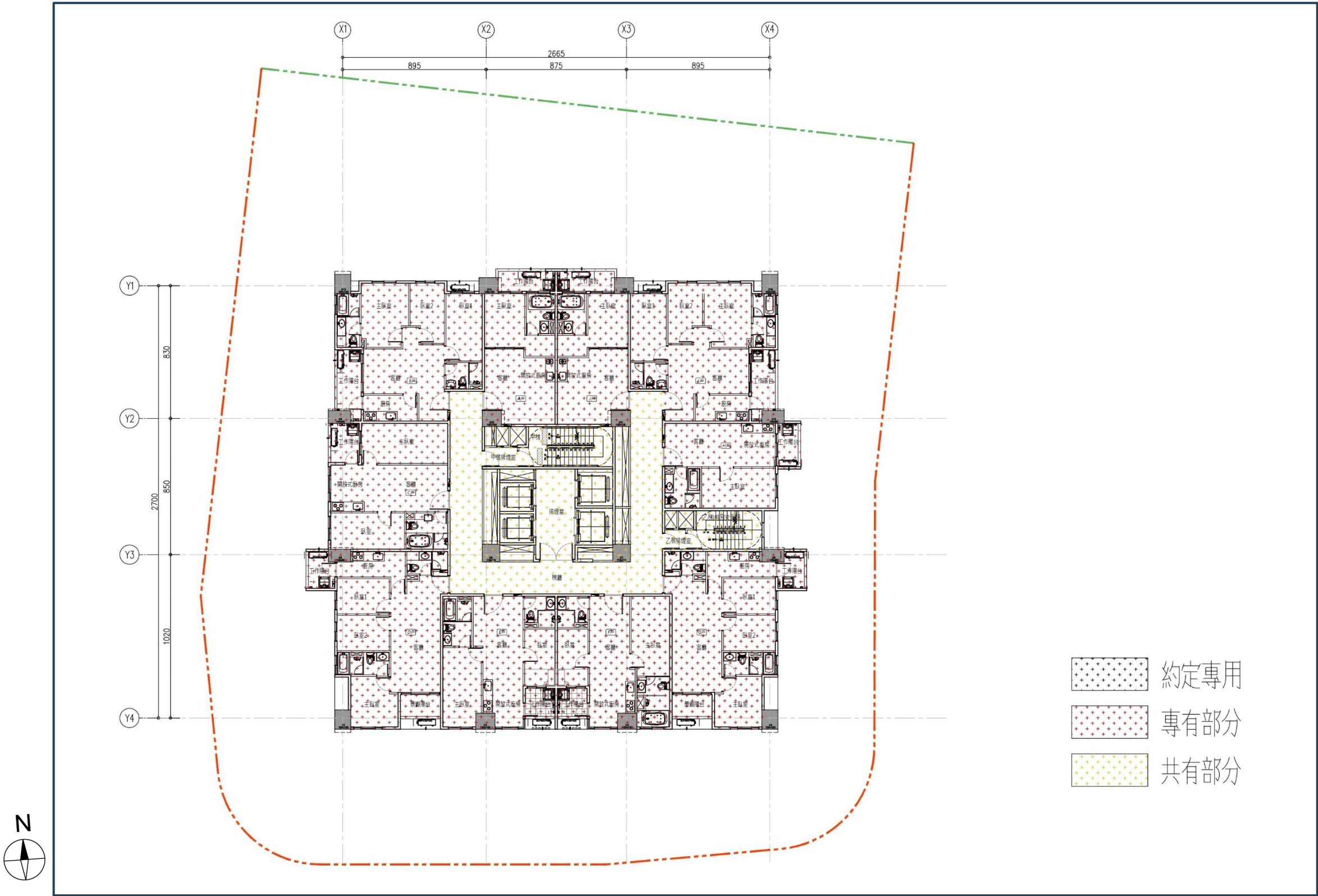
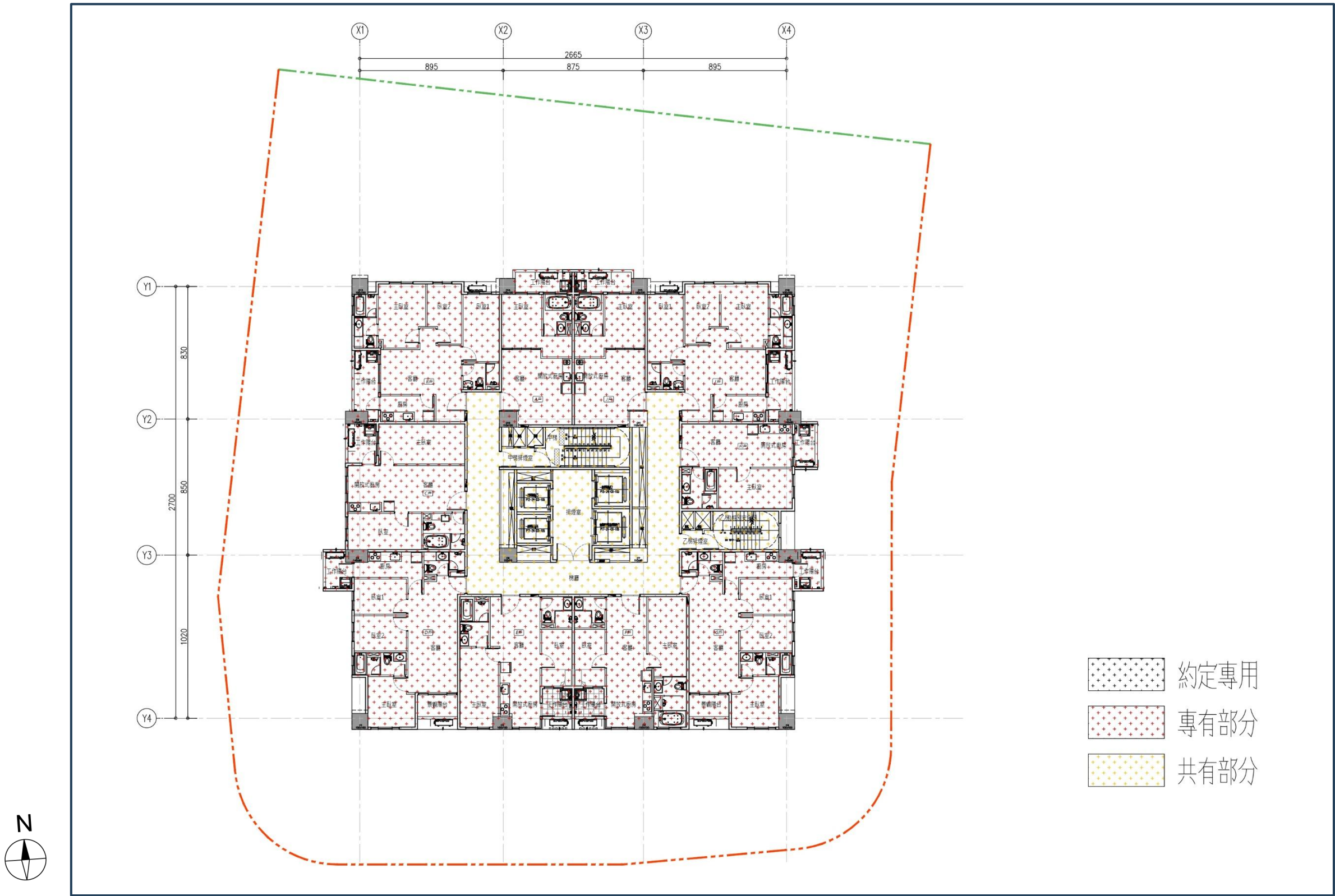


圖6-26 地上三至五層專有、共用平面圖



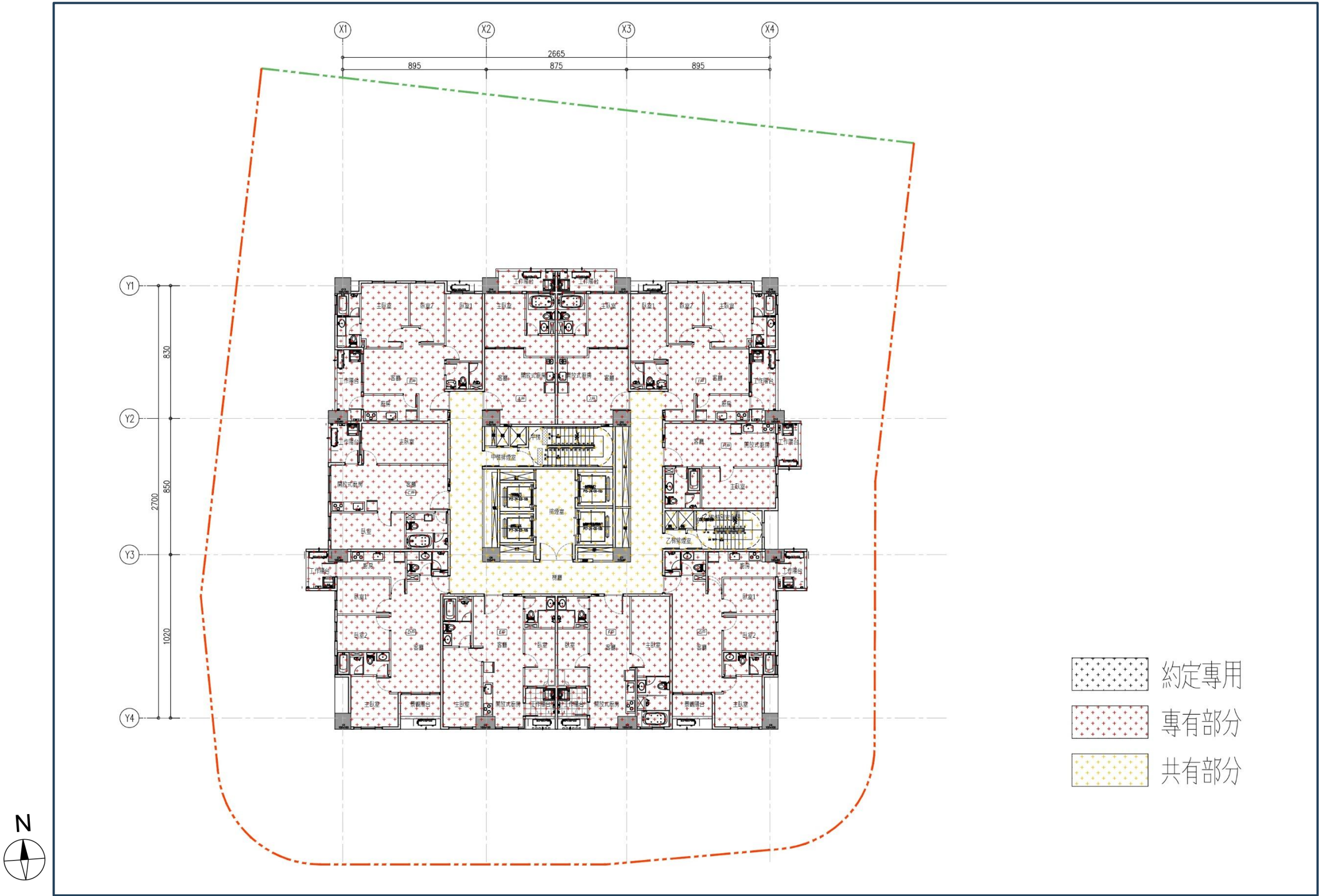


圖6-28 地上九至十九層專有、共用平面圖

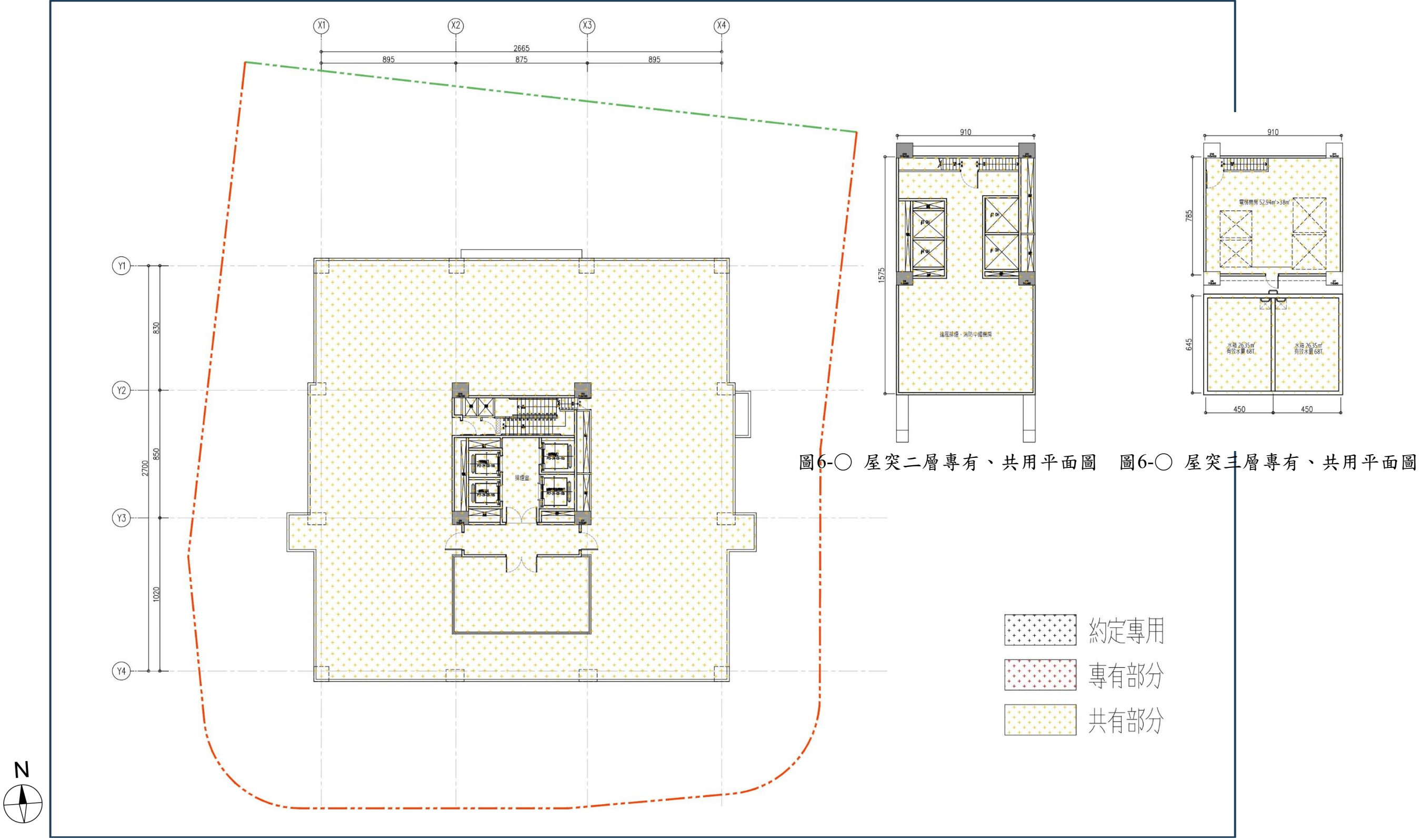


圖6-29 屋突一至三層專有、共用平面圖

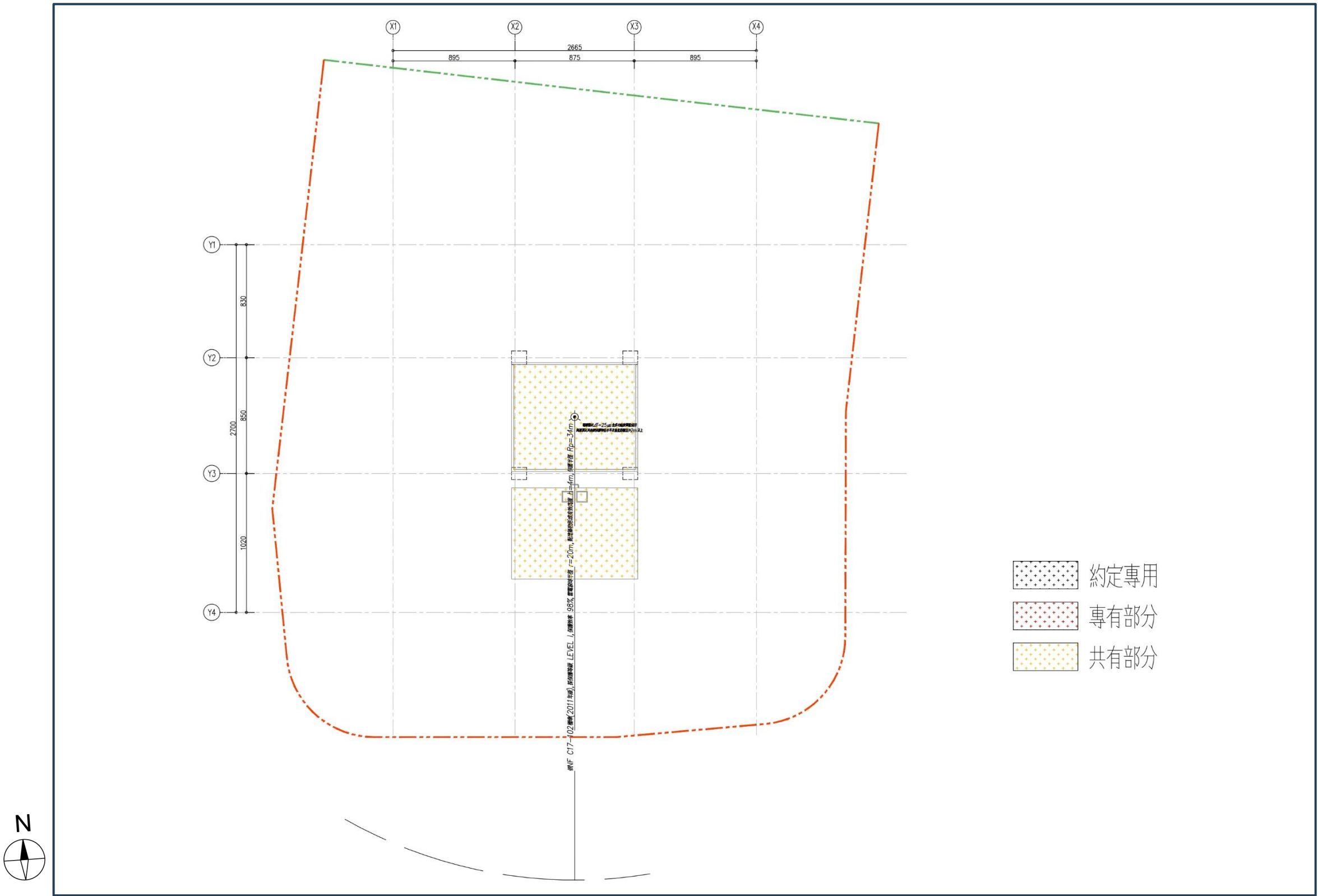


圖6-30 屋頂層專有、共用平面圖

柒、各項公共設施設計施工基準及權屬

本案無涉及公共設施興修或改善計畫。

捌、土地改良物拆遷補償費

一、土地改良物之補償與安置

(一) 合法建築物之補償與安置

本案採權利變換方式辦理，合法建築物之補償與安置，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額及租金補貼由實施者委託景瀚不動產估價師聯合事務所查估後評定之，提列計151,468,103元。

表8-1 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表

序 號	編 號	建 號	建物門牌	構造	層數	建物總面積 (m ²) (a)	所有權人/委託人 (或管理單位)	權利範圍	拆除單價 (元/m ²) (b)	合法建物拆遷補償			合法建物拆遷安置費 D (43個月)		應補償總價 C+D (元)
										殘餘價值 A (元)	拆除費用 B=a×b (元)	拆遷補償費 C=A-B (元)	單價 (元)	總價 (坪/ 元)	
1	1	4509	永樂街26巷1號	鋼筋混凝土	1樓	123.18	許○吉	1 / 1	1,050	1,040,614	129,339	911,275	1344	2,852,968	3,764,243
2	2	4510	永樂街26巷1號	鋼筋混凝土	2樓	123.18	洪○喜	1 / 1	1,050	1,040,614	129,339	911,275	724	1,160,039	2,071,314
3	3	4511	永樂街26巷1號	鋼筋混凝土	3樓	123.18	陳○晴	1 / 1	1,050	1,040,614	129,339	911,275	716	1,147,221	2,058,496
4	4	4512	永樂街26巷1號	鋼筋混凝土	4樓	123.18	李○祐	1 / 1	1,050	1,040,614	129,339	911,275	709	1,136,005	2,047,280
5	5	4513	永樂街26巷1號	鋼筋混凝土	5樓	123.18	吳○在	1 / 1	1,050	1,040,614	129,339	911,275	709	1,136,005	2,047,280
6	6	4519	永樂街26巷3號	鋼筋混凝土	1樓	120.67	洪○子	1 / 1	1,050	1,019,410	126,704	892,707	829	1,301,211	2,193,918
7	7	4520	永樂街26巷3號	鋼筋混凝土	2樓	120.67	吳○正	1 / 1	1,050	1,019,410	126,704	892,707	686	1,076,756	1,969,463
8	8	4521	永樂街26巷3號	鋼筋混凝土	3樓	120.67	蔡○吟	1 / 1	1,050	1,019,410	126,704	892,707	679	1,065,769	1,958,476
9	9	4522	永樂街26巷3號	鋼筋混凝土	4樓	120.67	許○慶	1 / 1	1,050	1,019,410	126,704	892,707	671	1,053,212	1,945,919
10	10	4523	永樂街26巷3號	鋼筋混凝土	5樓	120.67	辜○雄	1 / 1	1,050	1,019,410	126,704	892,707	671	1,053,212	1,945,919
11	11	4524	永樂街26巷5號	鋼筋混凝土	1樓	120.67	林○和	1 / 1	1,050	1,019,410	126,704	892,707	829	1,301,211	2,193,918
12	12	4525	永樂街26巷5號	鋼筋混凝土	2樓	120.67	蔡○杰	1 / 1	1,050	1,019,410	126,704	892,707	686	1,076,756	1,969,463
13	13	4526	永樂街26巷5號	鋼筋混凝土	3樓	120.67	林○民	1 / 1	1,050	1,019,410	126,704	892,707	679	1,065,769	1,958,476
14	14	4527	永樂街26巷5號	鋼筋混凝土	4樓	120.67	黃○婷	1 / 1	1,050	1,019,410	126,704	892,707	671	1,053,212	1,945,919
15	15	4528	永樂街26巷5號	鋼筋混凝土	5樓	120.67	陳○貞	1 / 1	1,050	1,019,410	126,704	892,707	671	1,053,212	1,945,919
16	16	4514	永樂街26巷7號	鋼筋混凝土	1樓	123.18	陳○如	1 / 1	1,050	1,040,614	129,339	911,275	1344	2,852,968	3,764,243
17	17	4515	永樂街26巷7號	鋼筋混凝土	2樓	123.18	薛○竣	1 / 1	1,050	1,040,614	129,339	911,275	720	1,153,630	2,064,905
18	18	4516	永樂街26巷7號	鋼筋混凝土	3樓	123.18	陳○賢	1 / 1	1,050	1,040,614	129,339	911,275	713	1,142,414	2,053,689
19	19	4517	永樂街26巷7號	鋼筋混凝土	4樓	123.18	洪○昌	1 / 1	1,050	1,040,614	129,339	911,275	705	1,129,596	2,040,871
20	20	4518	永樂街26巷7號	鋼筋混凝土	5樓	123.18	蕭○蕙	1 / 1	1,050	1,040,614	129,339	911,275	705	1,129,596	2,040,871
21	21	4464	永樂街28號	鋼筋混凝土	1樓	105.08	熊○芳	1 / 1	1,050	887,707	110,334	777,373	1680	2,939,242	3,716,615
22	22	4465	永樂街28號	鋼筋混凝土	2樓	105.08	王○吉	1 / 1	1,050	887,707	110,334	777,373	761	1,040,156	1,817,529
23	23	4466	永樂街28號	鋼筋混凝土	3樓	105.08	林○錦	1 / 1	1,050	887,707	110,334	777,373	754	1,030,588	1,807,961
24	24	4467	永樂街28號	鋼筋混凝土	4樓	105.08	林○雄	1 / 1	1,050	887,707	110,334	777,373	746	1,019,654	1,797,027
25	25	4468	永樂街28號	鋼筋混凝土	5樓	105.08	陳○○玉	1 / 1	1,050	887,707	110,334	777,373	746	1,019,654	1,797,027
26	26	4469	永樂街30號	鋼筋混凝土	1樓	114.72	林○利	1 / 1	1,050	969,145	120,456	848,689	1600	3,043,989	3,892,678
27	27	4470	永樂街30號	鋼筋混凝土	2樓	114.72	黃○○蘭	1 / 1	1,050	969,145	120,456	848,689	758	1,131,103	1,979,792
28	28	4471	永樂街30號	鋼筋混凝土	3樓	114.72	江○昌	1 / 1	1,050	969,145	120,456	848,689	750	1,119,165	1,967,854
29	29	4472	永樂街30號	鋼筋混凝土	4樓	114.72	林○碧	1 / 1	1,050	969,145	120,456	848,689	743	1,108,720	1,957,409
30	30	4473	永樂街30號	鋼筋混凝土	5樓	114.72	陳○薇	1 / 1	1,050	969,145	120,456	848,689	743	1,108,720	1,957,409
31	31	4474	永樂街32號	鋼筋混凝土	1樓	117.83	陳○霞	1 / 1	1,050	995,418	123,722	871,697	1600	3,108,714	3,980,411

序 號	編 號	建 號	建物門牌	構造	層數	建物總面積 (m ²) (a)	所有權人/委託人 (或管理單位)	權利範圍	拆除單價 (元/m ²) (b)	合法建物拆遷補償			合法建物拆遷安置費 D (43個月)		應補償總價 C+D (元)
										殘餘價值 A (元)	拆除費用 B=a×b (元)	拆遷補償費 C=A-B (元)	單價 (元)	總價 (坪/ 元)	
32	32	4475	永樂街32號	鋼筋混凝土	2樓	117.83	王○隆	1 / 1	1,050	995,418	123,722	871,697	758	1,161,767	2,033,464
33	33	4476	永樂街32號	鋼筋混凝土	3樓	117.83	李○祥	1 / 1	1,050	995,418	123,722	871,697	750	1,149,505	2,021,202
34	34	4478	永樂街32號	鋼筋混凝土	4樓	117.83	李○祥	1 / 1	1,050	995,418	123,722	871,697	743	1,138,777	2,010,474
35	35	4479	永樂街32號	鋼筋混凝土	5樓	117.83	李○霞	1 / 1	1,050	995,418	123,722	871,697	743	1,138,777	2,010,474
36	36	4477	永樂街34號	鋼筋混凝土	1樓	117.83	李○祥	1 / 1	1,050	995,418	123,722	871,697	1600	3,108,714	3,980,411
37	37	4480	永樂街34號	鋼筋混凝土	2樓	117.83	李○祥	1 / 1	1,050	995,418	123,722	871,697	758	1,161,767	2,033,464
38	38	4481	永樂街34號	鋼筋混凝土	3樓	117.83	廖○芬	1 / 1	1,050	995,418	123,722	871,697	750	1,149,505	2,021,202
39	39	4482	永樂街34號	鋼筋混凝土	4樓	117.83	李○蓮	1 / 1	1,050	995,418	123,722	871,697	743	1,138,777	2,010,474
40	40	4483	永樂街34號	鋼筋混凝土	5樓	117.83	黃○潔	1 / 1	1,050	995,418	123,722	871,697	743	1,138,777	2,010,474
41	41	4484	永樂街36號	鋼筋混凝土	1樓	124.56	李○傳	1 / 2	1,050	526,136.5	65,394	460,743	1712	1,705,696	2,166,439
42							李○生	1 / 2	1,050	526,136.5	65,394	460,743		1,705,696	2,166,439
43	42	4485	永樂街36號	鋼筋混凝土	2樓	124.56	李○傳	1 / 2	1,050	526,136.5	65,394	460,743	761	616,492	1,077,235
44							李○生	1 / 2	1,050	526,136.5	65,394	460,743		616,492	1,077,235
43	43	4486	永樂街36號	鋼筋混凝土	3樓	124.56	李○全	1 / 1	1,050	1,052,273	130,788	921,485	754	1,221,642	2,143,127
44	44	4487	永樂街36號	鋼筋混凝土	4樓	124.56	李○實	1 / 2	1,050	526,136.5	65,394	460,743	746	604,340	1,065,083
45							李○達	1 / 2	1,050	526,136.5	65,394	460,743		604,340	1,065,083
46	45	4488	永樂街36號	鋼筋混凝土	5樓	124.56	李○達	1 / 1	1,050	1,052,273	130,788	921,485	746	1,208,680	2,130,165
47	46	4489	永樂街38巷2號	鋼筋混凝土	1樓	119.87	李○珠	1 / 1	1,050	1,012,652	125,864	886,789	1584	3,128,917	4,015,706
48	47	4490	永樂街38巷2號	鋼筋混凝土	2樓	119.87	李○珠	1 / 1	1,050	1,012,652	125,864	886,789	716	1,116,394	2,003,183
49	48	4492	永樂街38巷2號	鋼筋混凝土	3樓	119.87	李○穎	1 / 1	1,050	1,012,652	125,864	886,789	709	1,105,479	1,992,268
50	49	4493	永樂街38巷2號	鋼筋混凝土	4樓	119.87	陳○齡	1 / 1	1,050	1,012,652	125,864	886,789	701	1,093,006	1,979,795
51	50	4494	永樂街38巷2號	鋼筋混凝土	5樓	119.87	王○珠	1 / 1	1,050	1,012,652	125,864	886,789	701	1,093,006	1,979,795
52	51	4495	永樂街38巷4號	鋼筋混凝土	1樓	118.87	徐○琴	1 / 1	1,050	1,004,204	124,814	879,391	1584	3,108,313	3,987,704
53	52	4491	永樂街38巷4號	鋼筋混凝土	2樓	118.87	李○珠	1 / 1	1,050	1,004,204	124,814	879,391	713	1,102,442	1,981,833
54	53	4496	永樂街38巷4號	鋼筋混凝土	3樓	118.87	李○茹	1 / 2	1,050	502,102	62,407	439,695	705	545,036	984,731
55							李○琪	1 / 2	1,050	502,102	62,407	439,695		545,036	984,731
56	54	4497	永樂街38巷4號	鋼筋混凝土	4樓	118.87	林○池	1 / 1	1,050	1,004,204	124,814	879,391	698	1,079,249	1,958,640
57	55	4498	永樂街38巷4號	鋼筋混凝土	5樓	118.87	呂○嫻	1 / 1	1,050	1,004,204	124,814	879,391	698	1,079,249	1,958,640
58	56	4499	永樂街38巷6號	鋼筋混凝土	1樓	118.87	李○輝	1 / 1	1,050	1,004,204	124,814	879,391	1584	3,108,313	3,987,704
59	57	4500	永樂街38巷6號	鋼筋混凝土	2樓	118.87	劉○月	1 / 1	1,050	1,004,204	124,814	879,391	713	1,102,442	1,981,833
60	58	4501	永樂街38巷6號	鋼筋混凝土	3樓	118.87	李○輝	1 / 1	1,050	1,004,204	124,814	879,391	705	1,090,072	1,969,463
61	59	4502	永樂街38巷6號	鋼筋混凝土	4樓	118.87	李○發	1 / 1	1,050	1,004,204	124,814	879,391	698	1,079,249	1,958,640
62	60	4503	永樂街38巷6號	鋼筋混凝土	5樓	118.87	嚴○蘭	1 / 1	1,050	1,004,204	124,814	879,391	698	1,079,249	1,958,640
63	61	4504	永樂街38巷8號	鋼筋混凝土	1樓	120.70	陳○賓	1 / 1	1,050	1,019,664	126,735	892,929	1584	3,146,018	4,038,947
64	62	4505	永樂街38巷8號	鋼筋混凝土	2樓	120.70	李○奇	1 / 1	1,050	1,019,664	126,735	892,929	724	1,136,684	2,029,613
65	63	4506	永樂街38巷8號	鋼筋混凝土	3樓	120.70	李○男	1 / 1	1,050	1,019,664	126,735	892,929	716	1,124,124	2,017,053
66	64	4507	永樂街38巷8號	鋼筋混凝土	4樓	120.70	許○翔	1 / 1	1,050	1,019,664	126,735	892,929	709	1,113,134	2,006,063
67	65	4508	永樂街38巷8號	鋼筋混凝土	5樓	120.70	李○芳	1 / 1	1,050	1,019,664	126,735	892,929	709	1,113,134	2,006,063
65			小計							65,303,665	8,104,310	57,199,356	-	94,268,748	151,468,103

(二) 其他土地改良物之補償

依估價報告書。

表8-2 其他地上物領回拆遷補償費用明細表

編號		建物門牌	受補償人	坐落地號	建築結構	拆除面積 (a) (m ²)	拆除單價 (b) (元/m ²)	殘餘價值 A (元)	拆除費用 B=a×b (元)	應補償總價 (A-B) (元)	備註
合法建物 增建部分	1	永樂街26巷1號1樓	許○吉	329	輕鋼架遮雨棚	6.35	350	3,226	2,222.5	1,003.5	
					鐵皮屋	10.01	350	7,575	3,503.5	4,071.5	
	2	永樂街26巷3號1樓	洪○子	329	輕鋼架遮雨棚	7.20	350	3,662	2,520	1,142	
					鐵皮屋	19.20	350	14,525	6,720	7,805	
					加強磚造	24.10	900	73,205	21,690	51,515	
	3	永樂街26巷3號3樓	蔡○吟	329	加強磚造	7.60	900	23,096	6,840	16,256	
	4	永樂街26巷5號5樓	陳○貞	329	輕鋼架遮雨棚	36.80	350	18,698	12,880	5,818	
					加強磚造	78.33	900	237,890	70,497	167,393	
	5	永樂街26巷7號1樓	陳○如	329	輕鋼架遮雨棚	24.91	350	12,667	8,718.5	3,948.5	
	6	永樂街26巷7號4樓	洪○昌	329	加強磚造	4.94	900	14,962	4,446	10,516	
	7	永樂街26巷7號5樓	蕭○蕙	329	加強磚造	123.23	900	374,358	110,907	263,451	
	8	永樂街28號1樓	熊○芳	329	加強磚造	17.42	900	52,920	15,678	37,242	
	9	永樂街28號2樓	王○吉	329	加強磚造	17.42	900	52,920	15,678	37,242	
	10	永樂街28號3樓	林○錦	329	加強磚造	17.42	900	52,920	15,678	37,242	
	11	永樂街28號4樓	林○雄	329	加強磚造	17.42	900	52,920	15,678	37,242	
	12	永樂街28號5樓	陳○○玉	329	加強磚造	17.42	900	52,920	15,678	37,242	
					輕鋼架遮雨棚	10.13	350	5,141	3,545.5	1,595.5	
					加強磚造	67.39	900	204,752	60,651	144,101	
	13	永樂街30號1樓	林○利	329	加強磚造	8.20	900	24,904	7,380	17,524	
	14	永樂街30號2樓	黃○○蘭	329	加強磚造	8.20	900	24,904	7,380	17,524	
	15	永樂街30號3樓	江○昌	329	加強磚造	8.20	900	24,904	7,380	17,524	
	16	永樂街30號5樓	陳○薇	329	輕鋼架遮雨棚	18.48	350	9,391	6,468	2,923	
	17				加強磚造	96.24	900	292,317	86,616	205,701	
	18	永樂街32號1樓	陳○霞	329	輕鋼架遮雨棚	16.40	350	8,333	5,740	2,593	
	19				加強磚造	8.20	900	24,904	7,380	17,524	
	20	永樂街32號2樓	王○隆	329	加強磚造	8.20	900	24,904	7,380	17,524	
	21	永樂街32號3樓	李○祥	329	加強磚造	8.20	900	24,904	7,380	17,524	
	22	永樂街32號4樓	李○祥	329	加強磚造	8.20	900	24,904	7,380	17,524	
	23	永樂街32號5樓	李○霞	329	輕鋼架遮雨棚	117.83	350	59,875	41,240.5	18,634.5	
	24	永樂街34號1樓	李○祥	329	輕鋼架遮雨棚	10.66	350	5,410	3,731	1,679	
					加強磚造	8.20	900	24,904	7,380	17,524	
	25	永樂街34號2樓	李○祥	329	加強磚造	8.20	900	24,904	7,380	17,524	
	26	永樂街34號3樓	廖○芬	329	加強磚造	8.20	900	24,904	7,380	17,524	
	27	永樂街34號4樓	李○蓮	329	加強磚造	8.20	900	24,904	7,380	17,524	
	28	永樂街34號5樓	黃○潔	329	加強磚造	8.20	900	24,904	7,380	17,524	
					輕鋼架遮雨棚	117.83	350	59,875	41,240.5	18,634.5	

編號		建物門牌	受補償人	坐落地號	建築結構	拆除面積（a） （㎡）	拆除單價（b） （元/㎡）	殘餘價值 A （元）	拆除費用 B= a×b （元）	應補償總價（A-B） （元）	備註
	29	永樂街36號1樓	李○傳	329	加強磚造	5.16	900	15,665	4,644	11,021	
	30		李○生								
	31	永樂街36號2樓	李○傳	329	加強磚造	5.16	900	15,665	4,644	11,021	
	32		李○生								
	33	永樂街36號3樓	李○全	329	加強磚造	5.16	900	15,665	4,644	11,021	
	34	永樂街36號4樓	李○實	329	加強磚造	5.16	900	15,665	4,644	11,021	
	35		李○達								
	36	永樂街36號5樓	李○達	329	加強磚造	5.16	900	15,665	4,644	11,021	
					加強磚造	129.78	900	394,241	116,802	277,439	
	37	永樂街38巷2號1樓	李○珠	329	輕鋼架遮雨棚	15.90	350	8,081	5,565	2,516	
					加強磚造	5.09	900	15,464	4,581	10,883	
	38	永樂街38巷2號5樓	王○珠	329	輕鋼架遮雨棚	104.27	350	52,987	36,494.5	16,492.5	
	39	永樂街38巷4號5樓	呂○嫻	329	輕鋼架遮雨棚	118.87	350	60,413	41,604.5	18,808.5	
	40	永樂街38巷6號5樓	嚴○蘭	329	輕鋼架遮雨棚	118.87	350	60,413	41,604.5	18,808.5	
	41	永樂街38巷8號1樓	陳○賓	329	鐵皮屋	4.20	350	3,175	1,470	1,705	
	42	永樂街38巷8號5樓	李○芳	329	輕鋼架遮雨棚	120.70	350	61,337	42,245	19,092	
共37戶			合計		--	1,626.61㎡	-	2,726,842元	980,714元	1,746,129元	-

二、補償金發放時程

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

玖、舊違章建築戶處理方案

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

拾、權利變換所需費用

一、成本說明

本案依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準（112 年 8 月 17 日）」核計工程費用、各項管理維護計畫經費及相關委辦費、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用、都市計畫變更負擔費用及容積移轉費用等 8 項，實際費用應以都市更新權利變換計畫審議結果為準。

(一)土地成本

本案依景瀚不動產估價師聯合事務所「新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新及權利變換不動產估價報告書」查估更新前土地價值為980,826,000元。

(二)更新事業實施經費

本案依據新北市政府112年8月17日新北府城更字第1124618235號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」之營建單價基準標準認列，施工工期預估25個月，估算都市更新事業實施總經費為1,821,391,995元。

表 10-1 都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目		數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	
壹、工程費用 (A)	一、重建費用	(一)拆除費用		—	式	—	元	—	元
		(二)建築設計費用		1	式	31,944,537	元	31,944,537	元
		(三)營建費用（含公益設施樓地板面積）		20720.03	m ²	49,521.98	元/m ²	1,026,096,985	元
		(四)工程管理費		1,026,096,985	式	2.5	%	25,652,425	元
		(五)空氣污染防 制費	1. 拆除工程	7,730.15	m ²	0.49	元/m ²	7576	元
			2. 建築工程	938.49	m ²	2.47	元/m ² /月		元
		(六)其他必要費 用	1. 公寓大廈公共基金	1	式	2,813,447	元	2,813,447	元
			2. 外接水、電、瓦斯管線工程費 用	185	戶	75000	元/戶	13,875,000	元
			3. 建築執照相關規費	352,689,305	元	0.1	%	352,689	元
			4. 其他	1	式	185,269	元	185,269	元
	重建費用小計			1,100,999,787					元
	二、公共及公益設 施	(一)公共設施 (請載明公設名 稱)	1. 地上物拆遷補償費	—	m ²	—	元/m ²	0	元
			2. 工程開闢費用	—	m ²	—	元/m ²	0	元
			3. 公共設施用地捐贈本市土地成 本	—	元	—	%	0	元
		(二)公益設施認 養捐贈費用	1. 室內裝修費用	—	式	—	—	0	元
			2. 公益設施認養經費	—	式	—	—	0	元
		(三)捐贈新北市城鄉發展基金		—	式	—	—	0	元
		公共設施費用小計			0				
	工程費用 (A) 合計			1,100,999,787					元

總項目	項目			數量	單位	單價／費率	單位	複價	單位
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）	管理維護費用	(一)開放空間		1	式	2,792,580	—	2,792,580	元
		(二)公益設施		—	式	—	—	—	元
		(三)綠建築標章		2,813,447	式	50	%	1,406,723	元
		(四)智慧建築標章		—	式	—	—	—	元
		(五)無障礙環境		—	式	—	—	—	元
		(六)耐震標章		2,813,447	式	50	%	1,406,723	元
	委辦費	(一)綠建築標章		1	式	1,000,000	元	1,000,000	元
		(二)智慧建築標章		—	式		元	—	元
		(三)無障礙環境		—	式		元	—	元
		(四)耐震標章		1	式	700,000	元	700,000	元
管理維護計畫相關經費及相關委辦費（B）合計				7,306,026					元
參、權利變換費用（C）	一、調查費	(一)都市更新規劃費用		1	式	10,530,000	—	10,530,000	元
		(二)不動產估價費用（含技師簽證費）		1	式	3,850,000	—	3,850,000	元
		(三)土地鑑界費		1	筆	4000	元／筆	4,000	元
		(四)鑽探費用		4	孔	75,000	元／孔	300,000	元
		(五)鄰房鑑定費		700	戶	4,428	元	3,100,000	元
	二、更新前土地及建物測量費用			1	式	163,000	元	163,000	元
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	1. 合法建築物	1	式	57,199,356	元	57,199,356	元
			2. 非合法建築物	—	式	—	—	—	元
		(二)其他土地改良物		1	式	1,746,129	元	1,746,129	元
	四、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用			—	式	—	—	—	元
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費（租金補貼）		1	式	94,268,748	—	94,268,748	元
	六、地籍整理費用			185	戶	16,000	元	3,040,000	元
	七、審查費用			1	式	99,000	—	99,000	元
	八、其他必要業務費			—	式	—	—	—	元
權利變換費用（C）合計				174,300,232					元
肆、貸款利息（D）				1	式	87,443,886	元	87,443,886	元
伍、稅捐（E）	一、印花稅			1,130,070,445	元	0.10	%	1,130,070	元
	二、營業稅			—	式	—	%	—	元
	稅捐（E）合計			1,130,070					元
陸、管理費用（F）	一、行政作業費用（F1）			—	—	—	—	—	元
	二、信託費用（F2）			1	式	1,085,849	元	1,085,849	元
	三、人事行政管理費用（F3）			1,275,600,019	元	5.00	%	63,780,001	元
	四、銷售管理費用（F4）			1,453,676,284	元	5.50	%	79,952,196	元
	五、風險管理費用（F5）			1,520,178,686	元	14.00	%	212,825,016	元
	管理費用（F）合計			367,415,711					元

總項目	項目	數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位
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	—	式	—	—	—	元
捌、容積移轉費用 (H)	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費	1	式	82,496,282	元	82,496,282	元
本案更新總成本 (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) 總計		1,821,391,994					元
本案共同負擔費用總計		1,821,391,994					元

(一) 工程費用【A】：

1. 重建費用：

(1) 建築設計費

依112年7月17日發布之「新北市建築物工程造價標準表」計算

- 法定工程造價＝【總樓地板面積（平方公尺）×工程單價】＋【挖方（立方公尺）×工程單價】＋【排水溝（公尺）×工程單價】
＝352,689,305元

表10-2建築規劃設計費估算表

法定工程造價		352,689,305 元	
費率級距	採用費率	金額計算	
0－300 萬	8.00％	3,000,000×8.00％＝	240,000
300 萬－1,500 萬	7.50％	12,000,000×7.50％＝	900,000
1,500 萬－6,000 萬	7.25％	45,000,000×7.25％＝	3,262,500
6,000 萬以上	7.00％	(法定工程造價－6,000 萬)×7.00％＝	20,488,251
合計			24,890,751

依100年4月25日通過之「新北市建築師公會建築師酬金標準表」，需經「都市更新審議委員會」審議之工程，其設計費除依附註1之標準上下限比率相加除以2收取外，其建築規劃費用，另按法定工程造價2%收取之＝352,689,305元 × 2%＝7,053,786元

24,890,751元 + 7,053,786元＝31,944,537元

(2) 營建費用

本案更新後興建1幢1棟地上19層，地下5層之鋼筋混凝土造建築物，本案總營建費用金額為1,026,096,985元，平均營造工程單價為47,626元/平方公尺（約為157,440元/坪）。

表10-3平均營建單價計算表（有不同樓層或構造級距者者應計算）

項目	樓上層面積 (含屋突) m ²	總樓地板面積		面積所占 比率	原營建 單價	平均營建單價
		m ²	坪			元 / 坪
A 棟-19F	14,509.28	20,640.03	6243.609	70.30%	157,442	157,442

資料來源：本計畫整理

● 物價調整

指數增減率＝【(112.2調整日當月總指數 B－109.60本表物價基準日當月總指數 C) ÷109.60本表物價基準日當月總指數 C】×100%
＝2.39%

表10-4營建工程計算表

棟別	樓層數	樓高 (m)	樓地板面積 (坪)	調整後之 營建單價 (元/坪)	加成 比率	加成金 額 (元)	加成後 單價 (元/ 坪)	金額(元)
A	R1-R3	3	131.29	157,440	－	0	157,400	20,664,259
	1F	4.2	283.89	157,440	6%	94,00	166,900	47,381,779
	2F-18F	3.5	3,974.04	157,440	3%	4,700	162,200	644,589,665
	B1-B4	3.0	1,502.87	157,440	－	0	157,400	236,551,867
	B5	3.0	375.71	157,440	30%	47,200	204,700	76,909,414
合計								1,026,096,985

(3) 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」

- 營建費用×2.5%(工期內) 25,652,425元

(4) 空氣污染防制費

表10-5空氣汙染防制費計算表

項目	面積(m ²)	級數	費率(元/m ²)	期數(月)	合計(元)
拆除工程	7730.15	第 1 級	0.49	2	7,576
建築工程	938.49	第 1 級	2.47	31	71,860
總計					79,436

(5) 其他必要費用

A. 公寓大廈公共基金

表10-6公寓大廈之公共基金估算表

法定工程造價		352,689,305 元	
費率級距	採用費率	金額計算	
0 萬 - 1,000 萬	2.00%	10,000,000×2.00%=	200,000
1,000 萬 - 10,000 萬	1.50%	90,000,000×1.50%=	1,350,000
10,000 萬 - 100,000 萬	0.50%	252,689,305 元×0.50%=	1,263,477
合計			2,813,447

B. 外接水、電、瓦斯管線工程費用

- 管線工程費用=185戶 × 75,000元
=13,875,000元

C. 建築執照相關規費

- 規費=法定工程造價 × 0.1%
=352,689元

D. 其他（結構外審）

- 規費=15萬元加工程造價之萬分之一
=150,000(352,689,305×0.0001)
=185,269元

(二) 申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費【B】：

表10-7管理維護經費及委辦費明細表

公寓大廈公共基金		元	
項目		金額(元)	備註
管理維護項目	開放空間	2,792,580	留設面積○○m ² ◆獎勵留設：5,000元/m ² ◆義務留設：1,625元/m ²
	綠建築標章	1,406,723	公寓大廈公共基金×50%
	住宅結構安全性能	1,406,723	
委辦費 (契約詳附錄○)	綠建築標章	1,000,000	依契約提列
	住宅結構安全性能	700,000	
合計		7,306,026元	

權利變換費用【C】：

1. 調查費

(1) 都市更新規劃費用

表10-8都市更新規劃費用提列基準計算表

更新單元面積		1,930.00m ²	權利人人數		60人
更新面積規模X			權屬情形Y（累計方式計算）		
更新單元面積(m ²)	基準 (萬元 /m ²)	金額 (萬元)	權利人人數(人)	基準 (萬元 /人)	金額 (萬元)
1,000m ² - 2,000m ² (面積小於1,000m ² 者， 以1,000m ² 計算)	0.1	1,930,000	20人以下，均以 20人計算	6	1,200,000
2,000m ² - 4,000m ²	0.08	-	20人 - 100人	4	1,600,000
4,000m ² - 6,000m ²	0.06	-	100人 - 200人	2.5	-
6,000m ² - 10,000m ²	0.04	-	200人以上	1.5	-
10,000m ² 以上	0.02	-			-

更新面積規模 X 小計		1, 930, 000	權屬情形 Y 小計	2, 800, 000
項目			認列標準（萬元）	金額（萬元）
註三：於未經劃定應實施更新之地區，逕透過事業概要或事業計畫自行劃定更新單元者，則本項費用 P1 或 P2 調整增加五十萬元。			五十萬	500, 000
事業概要	都市更新事業概要		P1=150	-
計畫擬訂	事業計畫及權利變換計畫申請報核		P2=300+X+Y	7, 730, 000
計畫執行與成果報核	以權利變換方式實施		P3=150	1, 500, 000
協助籌組設立都市更新團體(都市更新會)			五十萬	500, 000
設計多項審議，期更新規劃成本增加者	都市設計、容積移轉、加強山坡地審查(註)		三十萬	300, 000
提列基準合計上限				10, 530, 000

(2) 不動產估價費用（含技師簽證費）

表 10-9 不動產估價費用提列基準計算表

更新前	主建物筆數	65	更新後	主建物筆數	185
	土地筆數	1			
1家服務費用	400,000＋更新前主建物筆數及土地筆數×4,500＋更新後主建物筆數×4,500 ＝1,529,500元				
提列基準合計 上限	1家服務費用1,529,500元×3＋選定費用(1家服務費用×30%)				
實際契約金額 (詳附錄○)	景瀚不動產估價師聯合事務所(選定)		1,550,000元		3,850,000元
	巨秉不動產估價師聯合事務所		1,150,000元		
	連邦不動產估價師聯合事務所		1,150,000元		

(3) 土地鑑界費

- 鑑界費=1(更新前土地筆數) × 4, 000 元
=4, 000元

(4) 鑽探費用

本案土地面積 1930 m²，每 600 m²鑽一孔，共鑽 4 孔。

- 鑽探費=4(孔數) × 75, 000 元
=30, 000元

(5) 鄰房鑑定費

鑑定戶數共 700 戶，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」之鑑定收費標準第 7 級計算(詳附錄○)。

- 鑑定費=3, 600 ×700 戶 +58 萬
=3, 100, 000元

2. 更新前土地及建物測量費用

163, 000 元（詳附錄○）

3. 土地改良物拆遷補償費用

(1) 建築改良物

合法建築物

57, 199, 356 元

(2) 其他土地改良物

1, 746, 129 元

4. 占有他人土地舊違章建築戶處理方案費用

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（租金補貼）

94,268,748 元

6. 地籍整理費用

- 地籍整理費＝185(更新後戶數) × 16,000 元
＝3,040,000 元

7. 審查費用

99,000 元

(三) 貸款利息【D】：

- 施工期間 31 月、貸款期間 43 月（114 年）
- 貸款年利率＝（自有資金比率 0% × 郵政儲金 1.225%+100% × 五大銀行平均 3.264%）
- 貸款利息＝（1）＋（2）＝87,443,886 元
（1）＝【合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費 57,199,356＋都市計畫變更負擔費用 300,000（G）＋容積移轉費用 82,496,282（H）】
× 貸款年利率 3.264% × 貸款期間 43 年
＝16,373,890 元
（2）＝【〔工程費用 1,100,999,787（A）－公寓大廈管理基金 2,813,447〕＋〔權利變換費用 174,300,232（C）－合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費 57,199,356〕】× 貸款年利率 3.264%
× 貸款期間 43 年 × 0.5
＝71,069,996 元

(四) 稅捐【E】：

印花稅

表 10-10 承攬契據之印花稅計算表

項目	契約/提列金額	扣除營業稅5%
建築設計費	31,944,537	31,944,537
營建費用	1,026,096,985	1,026,096,985
工程管理費	25,652,425	25,652,425
外接水電瓦斯工程管線	13,875,000	13,875,000
都市更新規劃費用	10,530,000	10,530,000
不動產估價費用	3,850,000	3,850,000
鑽探費用	300,000	300,000
更新前測量費用	163,000	163,000
鄰房鑑定費	3,100,000	3,100,000
地籍整理費	3,700,000	3,700,000
信託費用	10,858,498	10,858,498
合計	1,130,070,445	1,130,070,445
印花稅	扣除營業稅5%合計 × 0.1%＝1,130,070 元	

(五) 管理費用【F】：

1. 信託費用（F2）

10,858,498 元

2. 人事行政管理費用（F3）

- 人事行政管理費＝【工程費用 1,100,999,787（A）＋權利變換費用 174,300,232（C）＋都市計畫變更負擔費用 300,000（G）】× 費率 5.0%
＝63,780,001 元

3. 銷售管理費用（F4）

- 銷售管理費＝【工程費用（A）1,100,999,787＋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 7,306,026(B)+權利變換費用 174,300,232(C)+貸款利息 87,443,886(D)+稅捐 1,130,070(E) +容積移轉費用 82,496,282(H)】× 費率 5.5%
＝79,952,196 元

4. 風險管理費用 (F5)

- 人事行政管理費 = 【工程費用 1,100,999,787 (A) + 權利變換費用
174,300,232 (C) + 貸款利息 87,443,886 (D) + 行政作業費用 0 (F1) +
信託費用 10,858,498 (F2) + 人事行政管理費用 63,780,001 (F3) + 都市
計畫變更負擔費用 300,000 (G) + 容積移轉費用 82,496,282 (G)】× 費
率 14.00%

= 212,825,016 元

(六) 都市計畫變更負擔費用【G】：

300,000 元

(七) 容積移轉費用【H】：

- 容積移轉費用 = (容積移轉面積 × 更新單元平均公告現值 × 市場調整比例 /
法定容積)

81,277,125 元

二、費用負擔計算

本案共同負擔部分總計 1,821,391,994 元。

- 共同負擔比率：1,821,391,994 元 ÷ 3,491,838,091 元 = 52.16%

拾壹、更新前後權利價值查估

一、評價基準日

本案以114年3月10日為評價基準日（價格日期）。

二、專業估價者委任說明

本案三家專業估價者因無法由實施者與土地所有權人共同指定，故由實施者指定一家景瀚不動產估價師聯合事務所，其餘二家為巨秉不動產估價師聯合事務所、連邦不動產估價師聯合事務所，由實施者自本市專業估價者建議名單中，以公開、隨機方式選任之，選任過程如下：

- （一）通知日期：114年1月23日以雙掛號寄送通知。
- （二）選任日期：114年2月15日（星期六）下午兩點
- （三）選任地點：新北市蘆洲區永平街1號4樓（永平市民活動中心）

三、估價條件

（一）更新前估價條件：

（1）更新前各權利人土地權利價值，係以原定容積率為依據之土地素地價格為基礎，評估土地更新前權利價值。

分宗編號	地號	土地面積 (㎡)	土地面積 (坪)	原容積 (㎡)	原容積率 (%)
整宗	329	1,930.00	583.8250	6,349.70	329.00

（2）更新前各區分所有建物之權利價值，選定永樂街 32 號 1 樓（4474 建號）及永樂街 32 號 3 樓（4476 建號）分別為地面層及樓上層比準戶，且依騰本登載內容為準，其室內維護保養情形以一般屋況評估。

（3）本案更新前區分所有建物有土地持分面積與建物持分面積比例不一致之情況，故依據建物產權面積比例計算合理之土地持分面積，最後依據實際土地持分面積與合理土地持分面積進行價值找補之計算。本次以固定期間收益法且無支付地租進行各戶建物使用權價值評估，分算土地建物權利價值；進行建物使用權計算時，依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布「第一號估價作業通則：延長建物經濟耐用年數及合法建物所有權可收益年數之調整原則」規定內容延長並加計經濟耐用年數來推算可收益年數，調整結果如下表：

地號	建號	建築完成日期 (民國/月/日)	構造	屋齡 (年)	經濟耐用 年數(年)	加計年數 (年)	尚可使用年數 (年)
329	4509等 65戶	77/12/10	鋼筋 混凝土	36.3	50.0	20	33.7

（二）更新後估價條件：

- （1）權利變換後區分所有權人建物及其土地應有部分，應考量評估更新權利變換後建物之建築計畫、基準樓層、裝潢情況、工項設備條件及市場租金等因素，以比較法與收益法為主，結合成本法進行更新建物權利價值之最終合理估價。
- （2）本次評估店面以1F-A1戶作為店面比準單元；住宅以6F-E 戶作為住宅比準單元；車位以地下二層250cm×550cm 坡道平面車位作為車位比準單元
- （3）各權利人於更新後建物及其土地應有部分分配完成後，應依其持分比例及更新前土地及建物合併計算結果予以權利價值調整，以確保更新後區分所有權人及其土地及建物之新分配權利價值。

四、估價評定方式

依據三家專業估價者之估價結果，因**景瀚不動產估價師聯合事務所**所評定之更新前、更新後之權利價值最高，對於土地所有權人應分配權利價值最有利，故以不動產估價師（聯合）事務所作為評定依據。

表11-1專業估價者查估結果比較表

項目		（選定） 景瀚不動產估價師 聯合事務所	巨秉不動產估價師 聯合事務所	連邦不動產估價師 聯合事務所
更新前 土地價值	土地平均單價(元/坪)	1,680,000元	1,630,000元	1,630,000元
	更新前土地總價(元)	980,826,000元	951,634,750元	951,634,750元
更新後 房地價值	地面層及第二層店鋪平均建坪單價(元/坪)	876,527元	863,417元	935,773元
	二樓以上住宅平均建坪單價(元/坪)	596,928元	592,951元	588,092元
	車位平均價格(元/個)	2,161,157元	2,128,926元	2,111,983元
	更新後總權利價值(元)	3,491,838,091元	3,464,049,286元	3,423,161,564元
土地所有權人應分配權利價值(元)		1,695,294,775元	1,667,505,970元	1,601,769,570元

五、更新前後權利價值估價結果

（一）更新前估價結果

表11-2 更新前各土地權利價值表

序號	地號	面積(m²)	面積(坪)	土地單價 (元/坪)	更新前土地價值 (元)	權利價值比率
1	329地號	1,930.00	583.8250	1,680,000	980, 826, 000	100%
合計		1,930.00	583.8250	1,680,000	980, 826, 000	100%

表11-3 更新前各土地所有權人權利價值表

序號	土地所有權人及權利變換關係人	地號	面積(m²)	權利範圍	持分面積(m²)	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比率-歸人
1	許○吉	329	1,930	1,614 /100,000	37.26	21,455,923	21,455,923	2.1875%
2	洪○喜			1,614 /100,000	37.26	14,006,596	14,006,596	1.4280%
3	陳○晴			1,614 /100,000	37.26	13,862,872	13,862,872	1.4134%
4	李○祐			1,614 /100,000	37.26	13,719,148	13,719,148	1.3987%
5	吳○在			1,614 /100,000	37.26	13,719,148	13,719,148	1.3987%
6	洪○子			1,402 /100,000	36.50	14,493,062	14,493,062	1.4776%
7	吳○正			1,402 /100,000	36.50	11,817,955	11,817,955	1.2049%
8	蔡○吟			1,402 /100,000	36.50	11,677,159	11,677,159	1.1905%
9	許○慶			1,402 /100,000	36.50	11,536,365	11,536,365	1.1762%
10	辜○雄			1,402 /100,000	36.50	11,536,365	11,536,365	1.1762%
11	林○和			1,402 /100,000	36.50	14,493,062	14,493,062	1.4776%
12	蔡○杰			1,402 /100,000	36.50	11,817,955	11,817,955	1.2049%
13	林○民			1,402 /100,000	36.50	11,677,159	11,677,159	1.1905%
14	黃○婷			1,402 /100,000	36.50	11,536,365	11,536,365	1.1762%
15	陳○貞			1,402 /100,000	36.50	11,536,365	11,536,365	1.1762%
16	陳○如			1,614 /100,000	37.26	21,455,922	21,455,922	2.1875%
17	薛○竣			1,614 /100,000	37.26	13,934,734	13,934,734	1.4207%
18	陳○賢			1,614 /100,000	37.26	13,791,010	13,791,010	1.4061%
19	洪○昌			1,614 /100,000	37.26	13,647,286	13,647,286	1.3914%
20	蕭○蕙			1,614 /100,000	37.26	13,647,286	13,647,286	1.3914%
21	熊○芳			1,316 /100,000	31.79	21,874,829	21,874,829	2.2302%
22	王○吉			1,316 /100,000	31.79	12,154,142	12,154,142	1.2392%
23	林○錦			1,316 /100,000	31.79	12,031,538	12,031,538	1.2267%
24	林○雄			1,316 /100,000	31.79	11,908,932	11,908,932	1.2142%
25	陳○○玉			1,316 /100,000	31.79	11,908,932	11,908,932	1.2142%
26	林○利			1,478 /100,000	34.70	23,152,200	23,152,200	2.3605%
27	黃○○蘭	329	1,930	1,478 /100,000	34.70	13,478,563	13,478,563	1.3742%

序號	土地所有權人及權利變換關係人	地號	面積(m²)	權利範圍	持分面積(m²)	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比率-歸人
28	江○昌			1,478 /100,000	34.70	13,344,710	13,344,710	1.3606%
29	林○碧			1,478 /100,000	34.70	13,210,858	13,210,858	1.3469%
30	陳○薇			1,478 /100,000	34.70	13,210,858	13,210,858	1.3469%
31	陳○霞			1,522 /100,000	35.64	23,812,449	23,812,449	2.4278%
32	王○隆			1,522 /100,000	35.64	13,870,288	13,870,288	1.4141%
33	李○祥			1,522 /100,000	35.64	13,732,807	13,732,807	6.6282%
34	李○祥			1,522 /100,000	35.64	13,595,326	13,595,326	-
35	李○霞			1,522 /100,000	35.64	13,595,326	13,595,326	1.3861%
36	李○祥			1,522 /100,000	35.64	23,812,449	23,812,449	-
37	李○祥			1,522 /100,000	35.64	13,870,288	13,870,288	-
38	廖○芬			1,522 /100,000	35.64	13,732,807	13,732,807	1.4001%
39	李○蓮			1,522/100,000	35.64	13,595,326	13,595,326	1.3861%
40	黃○潔			1,522/100,000	35.64	13,595,326	13,595,326	1.3861%
41	李○傳			815/100,000	18.84	13,233,189	13,233,189	2.1075%
42	李○生			815/100,000	18.84	13,233,189	13,233,189	2.8511%
43	李○傳			815/100,000	18.84	7,438,122	7,438,122	-
44	李○生			815 /100,000	18.84	7,438,122	7,438,122	-
45	李○全			1,630/100,000	37.68	14,730,910	14,730,910	1.5019%
46	李○實			815/100,000	18.84	7,292,788	7,292,788	0.7435%
47	李○達			815 /100,000	18.84	7,292,788	7,292,788	2.2306%
48	李○達			1,630 /100,000	37.68	14,585,576	14,585,576	-
49	李○珠			1,694 /100,000	36.26	24,985,593	24,985,593	5.3629%
50	李○珠			1,694 /100,000	36.26	14,316,393	14,316,393	-
51	李○穎			1,694 /100,000	36.26	14,176,531	14,176,531	1.4454%
52	陳○齡			1,694 /100,000	36.26	14,036,670	14,036,670	1.4311%
53	王○珠			1,694 /100,000	36.26	14,036,670	14,036,670	1.4311%
54	徐○琴			1,556/100,000	35.96	23,946,076	23,946,076	2.4414%
55	李○珠			1,556 /100,000	35.96	13,298,246	13,298,246	-
56	李○茹			778/100,000	17.98	6,579,776	6,579,776	0.6708%
57	李○琪			778 /100,000	17.98	6,579,775	6,579,775	0.6708%
58	林○池			1,556 /100,000	35.96	13,020,856	13,020,856	1.3275%
59	呂○嫻			1,556 /100,000	35.96	13,020,856	13,020,856	1.3275%
60	李○輝			1,556 /100,000	35.96	23,946,076	23,946,076	3.7831%
61	劉○月	329	1,930	1,556 /100,000	35.96	13,298,246	13,298,246	1.3558%

序號	土地所有權人及權利變換關係人	地號	面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比率-歸人
62	李○輝			1,556 /100,000	35.96	13,159,551	13,159,551	-
63	李○發			1,556 /100,000	35.96	13,020,856	13,020,856	1.3275%
64	嚴○蘭			1,556 /100,000	35.96	13,020,856	13,020,856	1.3275%
65	陳○賓			1,694 /100,000	36.51	25,081,480	25,081,480	2.5572%
66	李○奇			1,694 /100,000	36.51	14,477,817	14,477,817	1.4761%
67	李○男			1,694 /100,000	36.51	14,336,987	14,336,987	1.4617%
68	許○翔			1,694 /100,000	36.51	14,196,157	14,196,157	1.4474%
69	李○芳			1,694/100,000	36.51	14,196,157	14,196,157	1.4474%
合計			1,930	100,000/100,000	1,930	980,826,000	980,826,000	100.0000%

（二）更新後估價結果

表11-4更新後各分配單元價值表

序號	分配單元代號	樓層	主要用途	建坪面積		建坪單價(元/坪)	權利價值(元) (含露臺)
				(m ²)	(坪)		
1	A1	1F	店鋪	77.96	23.58	1000000	23,581,621
2	A2	1F	店鋪	78.50	23.75	1040000	24,697,627
3	A3	1F	店鋪	65.75	19.89	980000	19,490,134
4	A4	1F	店鋪	65.75	19.89	990000	19,689,013
5	A5	1F	店鋪	64.93	19.64	980000	19,247,454
6	A6	1F	店鋪	65.72	19.88	980000	19,481,241
7	B1	1F	店鋪	76.00	22.99	975000	22,414,065
0	B1	2F	店鋪	74.74	22.61	775000	17,522,652
8	B2	1F	店鋪	77.61	23.48	1020000	23,946,129
0	B2	2F	店鋪	75.35	22.79	820000	18,689,849
9	B3	1F	店鋪	69.62	21.06	810000	17,059,408
0	B3	2F	店鋪	99.15	29.99	610000	18,295,146
10	B4	1F	店鋪	68.92	20.85	800000	16,677,444
0	B4	2F	店鋪	192.01	58.08	600000	24,504,235
11	A	2F	住宅	176.70	53.45	513000	20,872,462
12	B	2F	住宅	164.55	49.78	543000	20,113,249
13	C	2F	住宅	86.05	26.03	543000	14,134,757
14	D	2F	住宅	64.18	19.41	537000	10,425,137
15	E	2F	住宅	87.03	26.33	581000	15,295,925

序號	分配單元代號	樓層	主要用途	建坪面積		建坪單價(元/坪)	權利價值(元) (含露臺)
				(m ²)	(坪)		
16	A	3F	住宅	66.29	20.05	519000	10,408,020
17	B	3F	住宅	114.72	34.70	543000	18,843,108
18	C	3F	住宅	92.05	27.85	543000	15,120,358
19	D	3F	住宅	116.27	35.17	578000	20,329,948
20	E	3F	住宅	89.64	27.12	578000	15,672,565
21	F	3F	住宅	89.64	27.12	578000	15,672,565
22	G	3F	住宅	116.37	35.20	578000	20,347,433
23	H	3F	住宅	65.97	19.96	537000	10,717,085
24	I	3F	住宅	114.72	34.70	537000	18,634,897
25	J	3F	住宅	66.29	20.05	519000	10,408,020
26	A	4F	住宅	66.29	20.05	513000	10,287,696
27	B	4F	住宅	114.72	34.70	537000	18,634,897
28	C	4F	住宅	92.05	27.85	537000	14,953,282
29	D	4F	住宅	116.27	35.17	572000	20,118,911
30	E	4F	住宅	89.64	27.12	572000	15,509,874
31	F	4F	住宅	89.64	27.12	572000	15,509,874
32	G	4F	住宅	116.37	35.20	572000	20,136,214
33	H	4F	住宅	65.97	19.96	531000	10,597,341
34	I	4F	住宅	114.72	34.70	531000	18,426,686
35	J	4F	住宅	66.29	20.05	513000	10,287,696
36	A	5F	住宅	66.29	20.05	525000	10,528,344
37	B	5F	住宅	114.72	34.70	549000	19,051,319
38	C	5F	住宅	92.05	27.85	549000	15,287,433
39	D	5F	住宅	116.27	35.17	584000	20,540,986
40	E	5F	住宅	89.64	27.12	584000	15,835,256
41	F	5F	住宅	89.64	27.12	584000	15,835,256
42	G	5F	住宅	116.37	35.20	584000	20,558,652
43	H	5F	住宅	65.97	19.96	543000	10,836,829
44	I	5F	住宅	114.72	34.70	543000	18,843,108
45	J	5F	住宅	66.29	20.05	525000	10,528,344
46	A	6F	住宅	66.29	20.05	543000	10,889,316
47	B	6F	住宅	114.72	34.70	555000	19,259,530
48	C	6F	住宅	92.05	27.85	555000	15,454,509

序號	分配單元代號	樓層	主要用途	建坪面積		建坪單價 (元/坪)	權利價值(元) (含露臺)
				(m²)	(坪)		
49	D	6F	住宅	116.27	35.17	590000	20,752,023
50	E	6F	住宅	89.64	27.12	590000	15,997,947
51	F	6F	住宅	89.64	27.12	590000	15,997,947
52	G	6F	住宅	116.37	35.20	590000	20,769,871
53	H	6F	住宅	65.97	19.96	555000	11,076,317
54	I	6F	住宅	114.72	34.70	555000	19,259,530
55	J	6F	住宅	66.29	20.05	543000	10,889,316
56	A	7F	住宅	66.29	20.05	549000	11,009,640
57	B	7F	住宅	114.72	34.70	561000	19,467,741
58	C	7F	住宅	92.05	27.85	561000	15,621,585
59	D	7F	住宅	116.27	35.17	596000	20,963,061
60	E	7F	住宅	89.64	27.12	596000	16,160,638
61	F	7F	住宅	89.64	27.12	596000	16,160,638
62	G	7F	住宅	116.37	35.20	596000	20,981,090
63	H	7F	住宅	65.97	19.96	561000	11,196,061
64	I	7F	住宅	114.72	34.70	561000	19,467,741
65	J	7F	住宅	66.29	20.05	549000	11,009,640
66	A	8F	住宅	66.29	20.05	555000	11,129,964
67	B	8F	住宅	114.72	34.70	566000	19,641,251
68	C	8F	住宅	92.05	27.85	566000	15,760,815
69	D	8F	住宅	116.27	35.17	602000	21,174,099
70	E	8F	住宅	89.64	27.12	602000	16,323,329
71	F	8F	住宅	89.64	27.12	602000	16,323,329
72	G	8F	住宅	116.37	35.20	602000	21,192,309
73	H	8F	住宅	65.97	19.96	566000	11,295,847
74	I	8F	住宅	114.72	34.70	566000	19,641,251
75	J	8F	住宅	66.29	20.05	555000	11,129,964
76	A	9F	住宅	66.29	20.05	561000	11,250,288
77	B	9F	住宅	114.72	34.70	572000	19,849,462
78	C	9F	住宅	92.05	27.85	572000	15,927,890
79	D	9F	住宅	116.27	35.17	608000	21,385,136
80	E	9F	住宅	89.64	27.12	608000	16,486,020
81	F	9F	住宅	89.64	27.12	608000	16,486,020

序號	分配單元代號	樓層	主要用途	建坪面積		建坪單價 (元/坪)	權利價值(元) (含露臺)
				(m²)	(坪)		
82	G	9F	住宅	116.37	35.20	608000	21,403,528
83	H	9F	住宅	65.97	19.96	572000	11,415,591
84	I	9F	住宅	114.72	34.70	572000	19,849,462
85	J	9F	住宅	66.29	20.05	561000	11,250,288
86	A	10F	住宅	66.29	20.05	566000	11,350,558
87	B	10F	住宅	114.72	34.70	578000	20,057,673
88	C	10F	住宅	92.05	27.85	578000	16,094,966
89	D	10F	住宅	116.27	35.17	614000	21,596,174
90	E	10F	住宅	89.64	27.12	614000	16,648,711
91	F	10F	住宅	89.64	27.12	614000	16,648,711
92	G	10F	住宅	116.37	35.20	614000	21,614,747
93	H	10F	住宅	65.97	19.96	578000	11,535,335
94	I	10F	住宅	114.72	34.70	578000	20,057,673
95	J	10F	住宅	66.29	20.05	566000	11,350,558
96	A	11F	住宅	66.29	20.05	572000	11,470,881
97	B	11F	住宅	114.72	34.70	584000	20,265,884
98	C	11F	住宅	92.05	27.85	584000	16,262,042
99	D	11F	住宅	116.27	35.17	620000	21,807,211
100	E	11F	住宅	89.64	27.12	620000	16,811,402
101	F	11F	住宅	89.64	27.12	620000	16,811,402
102	G	11F	住宅	116.37	35.20	620000	21,825,966
103	H	11F	住宅	65.97	19.96	584000	11,655,079
104	I	11F	住宅	114.72	34.70	584000	20,265,884
105	J	11F	住宅	66.29	20.05	572000	11,470,881
106	A	12F	住宅	66.29	20.05	578000	11,591,205
107	B	12F	住宅	114.72	34.70	590000	20,474,095
108	C	12F	住宅	92.05	27.85	590000	16,429,118
109	D	12F	住宅	116.27	35.17	625000	21,983,076
110	E	12F	住宅	89.64	27.12	625000	16,946,978
111	F	12F	住宅	89.64	27.12	625000	16,946,978
112	G	12F	住宅	116.37	35.20	625000	22,001,982
113	H	12F	住宅	65.97	19.96	590000	11,774,823
114	I	12F	住宅	114.72	34.70	590000	20,474,095

序號	分配單元 代號	樓層	主要用 途	建坪面積		建坪單價 (元/坪)	權利價值(元) (含露臺)
				(m²)	(坪)		
115	J	12F	住宅	66.29	20.05	578000	11,591,205
116	A	13F	住宅	66.29	20.05	584000	11,711,529
117	B	13F	住宅	114.72	34.70	596000	20,682,306
118	C	13F	住宅	92.05	27.85	596000	16,596,194
119	D	13F	住宅	116.27	35.17	631000	22,194,113
120	E	13F	住宅	89.64	27.12	631000	17,109,669
121	F	13F	住宅	89.64	27.12	631000	17,109,669
122	G	13F	住宅	116.37	35.20	631000	22,213,201
123	H	13F	住宅	65.97	19.96	596000	11,894,567
124	I	13F	住宅	114.72	34.70	596000	20,682,306
125	J	13F	住宅	66.29	20.05	584000	11,711,529
126	A	14F	住宅	66.29	20.05	590000	11,831,853
127	B	14F	住宅	114.72	34.70	602000	20,890,517
128	C	14F	住宅	92.05	27.85	602000	16,763,269
129	D	14F	住宅	116.27	35.17	637000	22,405,151
130	E	14F	住宅	89.64	27.12	637000	17,272,360
131	F	14F	住宅	89.64	27.12	637000	17,272,360
132	G	14F	住宅	116.37	35.20	637000	22,424,420
133	H	14F	住宅	65.97	19.96	602000	12,014,311
134	I	14F	住宅	114.72	34.70	602000	20,890,517
135	J	14F	住宅	66.29	20.05	590000	11,831,853
136	A	15F	住宅	66.29	20.05	596000	11,952,177
137	B	15F	住宅	114.72	34.70	608000	21,098,729
138	C	15F	住宅	92.05	27.85	608000	16,930,345
139	D	15F	住宅	116.27	35.17	643000	22,616,188
140	E	15F	住宅	89.64	27.12	643000	17,435,051
141	F	15F	住宅	89.64	27.12	643000	17,435,051
142	G	15F	住宅	116.37	35.20	643000	22,635,639
143	H	15F	住宅	65.97	19.96	608000	12,134,055
144	I	15F	住宅	114.72	34.70	608000	21,098,729
145	J	15F	住宅	66.29	20.05	596000	11,952,177
146	A	16F	住宅	66.29	20.05	602000	12,072,501
147	B	16F	住宅	114.72	34.70	614000	21,306,940
148	C	16F	住宅	92.05	27.85	614000	17,097,421
149	D	16F	住宅	116.27	35.17	649000	22,827,226
150	E	16F	住宅	89.64	27.12	649000	17,597,742
151	F	16F	住宅	89.64	27.12	649000	17,597,742
152	G	16F	住宅	116.37	35.20	649000	22,846,858
153	H	16F	住宅	65.97	19.96	614000	12,253,799
154	I	16F	住宅	114.72	34.70	614000	21,306,940
155	J	16F	住宅	66.29	20.05	602000	12,072,501
156	A	17F	住宅	66.29	20.05	608000	12,192,825
157	B	17F	住宅	114.72	34.70	620000	21,515,151
158	C	17F	住宅	92.05	27.85	620000	17,264,497
159	D	17F	住宅	116.27	35.17	655000	23,038,263
160	E	17F	住宅	89.64	27.12	655000	17,760,433
161	F	17F	住宅	89.64	27.12	655000	17,760,433
162	G	17F	住宅	116.37	35.20	655000	23,058,077
163	H	17F	住宅	65.97	19.96	620000	12,373,543
164	I	17F	住宅	114.72	34.70	620000	21,515,151
165	J	17F	住宅	66.29	20.05	608000	12,192,825
166	A	18F	住宅	66.29	20.05	614000	12,313,149
167	B	18F	住宅	114.72	34.70	625000	21,688,660
168	C	18F	住宅	92.05	27.85	625000	17,403,726
169	D	18F	住宅	116.27	35.17	661000	23,249,301
170	E	18F	住宅	89.64	27.12	661000	17,923,124
171	F	18F	住宅	89.64	27.12	661000	17,923,124
172	G	18F	住宅	116.37	35.20	661000	23,269,296
173	H	18F	住宅	65.97	19.96	625000	12,473,330
174	I	18F	住宅	114.72	34.70	625000	21,688,660
175	J	18F	住宅	66.29	20.05	614000	12,313,149
176	A	19F	住宅	66.29	20.05	620000	12,433,473
177	B	19F	住宅	114.72	34.70	631000	21,896,871
178	C	19F	住宅	92.05	27.85	631000	17,570,802
179	D	19F	住宅	116.27	35.17	667000	23,460,338
180	E	19F	住宅	89.64	27.12	667000	18,085,815

序號	分配單元代號	樓層	主要用途	建坪面積		建坪單價 (元/坪)	權利價值(元) (含露臺)
				(m²)	(坪)		
181	F	19F	住宅	89.64	27.12	667000	18,085,815
182	G	19F	住宅	116.37	35.20	667000	23,480,515
183	H	19F	住宅	65.97	19.96	631000	12,593,074
184	I	19F	住宅	114.72	34.70	631000	21,896,871
185	J	19F	住宅	66.29	20.05	620000	12,433,473
總計				17,385.62	5,259.15	-	3,230,338,091

表11-5更新後停車位價值表

樓層	車位形式及大小	數量（個）	車位權利價值（元/個）	價值（元）
B2	坡道平面車位-大 (250cm*550cm)	1	2,300,000	48,450,000
		10	2,400,000	
		7	2,450,000	
		2	2,500,000	
B2	坡道平面車位-大 (250cm*600cm)	1	2,500,000	2,500,000
B2	坡道平面車位-小 (230cm*550cm)	1	2,250,000	9,400,000
		1	2,350,000	
		2	2,400,000	
B3	坡道平面車位-大 (250cm*550cm)	3	2,150,000	54,250,000
		12	2,250,000	
		7	2,300,000	
		2	2,350,000	
B3	坡道平面車位-大 (250cm*600cm)	2	2,350,000	4,700,000
B3	坡道平面車位-小 (230cm*550cm)	2	2,050,000	12,900,000
		1	2,100,000	
		1	2,200,000	
		2	2,250,000	
B4	坡道平面車位-大 (250cm*550cm)	3	2,000,000	4,400,000
		12	2,100,000	
		7	2,150,000	
		2	2,200,000	
B4	坡道平面車位-大 (250cm*600cm)	2	2,200,000	50,650,000
B4	坡道平面車位-小 (230cm*550cm)	2	1,900,000	12,000,000
		1	1,950,000	
		1	2,050,000	
		2	2,100,000	
B5	坡道平面車位-大 (250cm*550cm)	3	1,850,000	47,050,000
		12	1,950,000	

樓層	車位形式及大小	數量（個）	車位權利價值（元/個）	價值（元）
		7	2,000,000	
		2	2,050,000	
B5	坡道平面車位-大 (250cm*600cm)	2	2,050,000	4,100,000
B5	坡道平面車位-小 (230cm*550cm)	2	1,750,000	11,100,000
		1	1,800,000	
		1	1,900,000	
		2	1,950,000	
B2	如：坡道平面(大)-無障 礙車位	2	列入大公，無對外銷售	
總計	-	123	2,161,157	261,500,000

拾貳、共同負擔

一、用地負擔

本案無公共設施用地，無須提列至共同負擔費用。

二、費用負擔

表12-1總費用負擔說明表

項目		數值
負擔費用	A	1, 821, 391, 994元
更新後總價值	B	3, 491, 838, 091元
平均費用負擔比率	A/B	52.16%

上述費用負擔包括：合法建築物拆遷補償費用、拆遷安置費用及其他地上物之拆遷補償費用，共約153,214,233元，需於公告後120天內發放完畢。

三、土地所有權人平均共同負擔比率

土地所有權人平均負擔比率
＝平均公共設施用地負擔比率＋平均費用負擔比率
＝0%＋52.16%＝52.16%

四、土地所有權人共同負擔額度

共同負擔費用由土地所有權人及其權利變換關係人按其更新前權利價值比率負擔之。

表12-2費用共同負擔表

編號	土地所有權人	地號	更新前土地權利價值（元）		更新前權利價值比率（％）	負擔方式		費用共同負擔合計（元）
			各筆土地	小計		現金繳納（元）	更新後房地折價抵付（元）	
1	許○吉	329	21,455,923	21,455,923	2.1875%	-	39,843,608	39,843,608
2	洪○喜		14,006,596	14,006,596	1.4280%	-	26,010,222	26,010,222
3	陳○晴		13,862,872	13,862,872	1.4134%	-	25,743,327	25,743,327
4	李○祐		13,719,148	13,719,148	1.3987%	-	25,476,431	25,476,431
5	吳○在		13,719,148	13,719,148	1.3987%	-	25,476,431	25,476,431
6	洪○子		14,493,062	14,493,062	1.4776%	-	26,913,588	26,913,588
7	吳○正		11,817,955	11,817,955	1.2049%	-	21,945,920	21,945,920
8	蔡○吟		11,677,159	11,677,159	1.1905%	-	21,684,462	21,684,462
9	許○慶		11,536,365	11,536,365	1.1762%	-	21,423,008	21,423,008
10	辜○雄		11,536,365	11,536,365	1.1762%	-	21,423,008	21,423,008
11	林○和		14,493,062	14,493,062	1.4776%	-	26,913,588	26,913,588
12	蔡○杰		11,817,955	11,817,955	1.2049%	-	21,945,920	21,945,920
13	林○民		11,677,159	11,677,159	1.1905%	-	21,684,462	21,684,462
14	黃○婷		11,536,365	11,536,365	1.1762%	-	21,423,008	21,423,008
15	陳○貞		11,536,365	11,536,365	1.1762%	-	21,423,008	21,423,008
16	陳○如		21,455,922	21,455,922	2.1875%	-	39,843,606	39,843,606
17	薛○竣		13,934,734	13,934,734	1.4207%	-	25,876,774	25,876,774
18	陳○賢		13,791,010	13,791,010	1.4061%	-	25,609,879	25,609,879
19	洪○昌		13,647,286	13,647,286	1.3914%	-	25,342,984	25,342,984
20	蕭○蕙		13,647,286	13,647,286	1.3914%	-	25,342,984	25,342,984
21	熊○芳		21,874,829	21,874,829	2.2302%	-	40,621,515	40,621,515
22	王○吉		12,154,142	12,154,142	1.2392%	-	22,570,218	22,570,218
23	林○錦		12,031,538	12,031,538	1.2267%	-	22,342,543	22,342,543
24	林○雄		11,908,932	11,908,932	1.2142%	-	22,114,864	22,114,864
25	陳○○玉		11,908,932	11,908,932	1.2142%	-	22,114,864	22,114,864
26	林○利		23,152,200	23,152,200	2.3605%	-	42,993,591	42,993,591
27	黃○○蘭		13,478,563	13,478,563	1.3742%	-	25,029,666	25,029,666
28	江○昌		13,344,710	13,344,710	1.3606%	-	24,781,101	24,781,101
29	林○碧		13,210,858	13,210,858	1.3469%	-	24,532,538	24,532,538

編號	土地 所有權人	地號	更新前土地權利價值（元）		更新前權利價值比率 （％）	負擔方式		費用共同負擔合計 （元）
			各筆土地	小計		現金繳納（元）	更新後房地折價抵付（元）	
30	陳○薇	329	13,210,858	13,210,858	1.3469%	-	24,532,538	24,532,538
31	陳○霞		23,812,449	23,812,449	2.4278%	-	44,219,672	44,219,672
32	王○隆		13,870,288	13,870,288	1.4141%	-	25,757,098	25,757,098
33	李○祥		65,010,870	65,010,870	6.6282%	-	120,725,060	120,725,060
34	李○霞		13,595,326	13,595,326	1.3861%	-	25,246,494	25,246,494
35	廖○芬		13,732,807	13,732,807	1.4001%	-	25,501,796	25,501,796
36	李○蓮		13,595,326	13,595,326	1.3861%	-	25,246,494	25,246,494
37	黃○潔		13,595,326	13,595,326	1.3861%	-	25,246,494	25,246,494
38	李○傳		20,671,311	20,671,311	2.1075%	-	38,386,585	38,386,585
39	李○生		20,671,311	20,671,311	2.1075%	-	38,386,585	38,386,585
40	李○全		14,730,910	14,730,910	1.5019%	-	27,355,272	27,355,272
41	李○實		7,292,788	7,292,788	0.7435%	-	13,542,693	13,542,693
42	李○達		21,878,364	21,878,364	2.2306%	-	40,628,080	40,628,080
43	李○珠		52,600,232	52,600,232	5.3629%	-	97,678,530	97,678,530
44	李○穎		14,176,531	14,176,531	1.4454%	-	26,325,791	26,325,791
45	陳○齡		14,036,670	14,036,670	1.4311%	-	26,066,069	26,066,069
46	王○珠		14,036,670	14,036,670	1.4311%	-	26,066,069	26,066,069
47	徐○琴		23,946,076	23,946,076	2.4414%	-	44,467,817	44,467,817
48	李○茹		6,579,776	6,579,776	0.6708%	-	12,218,631	12,218,631
49	李○琪		6,579,775	6,579,775	0.6708%	-	12,218,630	12,218,630
50	林○池		13,020,856	13,020,856	1.3275%	-	24,179,705	24,179,705
51	呂○嫻		13,020,856	13,020,856	1.3275%	-	24,179,705	24,179,705
52	李○輝		37,105,627	37,105,627	3.7831%	-	68,905,078	68,905,078
53	劉○月		13,298,246	13,298,246	1.3558%	-	24,694,817	24,694,817
54	李○發		13,020,856	13,020,856	1.3275%	-	24,179,705	24,179,705
55	嚴○蘭		13,020,856	13,020,856	1.3275%	-	24,179,705	24,179,705
56	陳○賓		25,081,480	25,081,480	2.5572%	-	46,576,260	46,576,260
57	李○奇		14,477,817	14,477,817	1.4761%	-	26,885,278	26,885,278
58	李○男		14,336,987	14,336,987	1.4617%	-	26,623,757	26,623,757
59	許○翔		14,196,157	14,196,157	1.4474%	-	26,362,236	26,362,236
60	李○芳		14,196,157	14,196,157	1.4474%	-	26,362,236	26,362,236
合計			980,826,000	980,826,000	100%		1,821,391,994	1,821,391,994

拾參、更新後分配面積及位置

一、更新後供分配之土地及建物

表13-1更新後土地及建物總面積表

項目	面積（m ² ）
土地總面積	1,930
建物總面積	

二、更新後供分配之建築物及其土地應有部分

表13-2更新後單元與車位表

項目		數量
規劃單元	住宅單元	175
	商業單元	10
	其他	0
車位		123

表13-3更新後土地及建築物分配面積表

序號	分類	樓層	戶別	土地應有部分		建物面積				
				總面積 （m ² ）	權利範圍	主建物 （m ² ）	附屬建物 （m ² ）	共用部分 （m ² ）	合計	
									（m ² ）	（坪）
1	店鋪	1F	A1	8.68	450/100000	51.08	－	26.88	77.96	23.58
2	店鋪	1F	A2	8.74	453/100000	51.43	－	27.07	78.50	23.75
3	店鋪	1F	A3	7.31	379/100000	43.05	－	22.70	65.75	19.89
4	店鋪	1F	A4	7.31	379/100000	43.05	－	22.70	65.75	19.89
5	店鋪	1F	A5	7.24	375/100000	42.53	－	22.40	64.93	19.64
6	店鋪	1F	A6	7.31	379/100000	43.02	－	22.70	65.72	19.88
7	店鋪	1F	B1	8.45	438/100000	49.75	－	26.28	76.03	23.00
8	店鋪	1F	B2	8.62	447/100000	50.79	－	26.78	77.57	23.46
9	店鋪	1F	B3	7.74	401/100000	45.56	－	24.09	69.65	21.07
10	店鋪	1F	B4	7.66	397/100000	45.1	－	23.79	68.89	20.84
11	店鋪	2F	B1	8.30	430/100000	48.93	－	25.78	74.71	22.60
12	店鋪	2F	B2	8.36	433/100000	45.82	3.49	26.08	75.39	22.81
13	店鋪	2F	B3	11.00	570/100000	60.58	4.3	34.24	99.12	29.98
14	店鋪	2F	B4	12.87	667/100000	75.92	－	40.11	116.03	35.10
15	住宅	2F	A	13.37	693/100000	69.53	9.3	41.61	120.44	36.43
16	住宅	2F	B	7.35	624/100000	38.11	5.29	22.89	66.29	20.05

序號	分類	樓層	戶別	土地應有部分		建物面積				
				總面積 (㎡)	權利範圍	主建物 (㎡)	附屬建物 (㎡)	共用部分 (㎡)	合計	
									(㎡)	(坪)
17	住宅	2F	C	12.04	495/100000	63.52	7.47	37.43	108.42	32.80
18	住宅	2F	D	12.74	369/100000	67.63	7.47	39.62	114.72	34.70
19	住宅	2F	E	9.55	501/100000	51.43	4.86	29.76	86.05	26.03
20	住宅	3F	A	7.35	381/100000	38.11	5.29	22.89	66.29	20.05
21	住宅	3F	B	12.74	660/100000	67.63	7.47	39.62	114.72	34.70
22	住宅	3F	C	10.23	530/100000	55.34	4.86	31.85	92.05	27.85
23	住宅	3F	D	12.89	668/100000	67.55	8.51	40.21	116.27	35.17
24	住宅	3F	E	9.96	516/100000	55.02	3.66	30.96	89.64	27.12
25	住宅	3F	F	9.96	516/100000	55.02	3.66	30.96	89.64	27.12
26	住宅	3F	G	12.91	669/100000	67.62	8.54	40.21	116.37	35.20
27	住宅	3F	H	7.31	379/100000	38.9	4.28	22.79	65.97	19.96
28	住宅	3F	I	12.74	660/100000	67.63	7.47	39.62	114.72	34.70
29	住宅	3F	J	7.35	381/100000	38.11	5.29	22.89	66.29	20.05
30	住宅	4F	A	7.35	381/100000	38.11	5.29	22.89	66.29	20.05
31	住宅	4F	B	12.74	660/100000	67.63	7.47	39.62	114.72	34.70
32	住宅	4F	C	10.23	530/100000	55.34	4.86	31.85	92.05	27.85
33	住宅	4F	D	12.89	668/100000	67.55	8.51	40.21	116.27	35.17
34	住宅	4F	E	9.96	516/100000	55.02	3.66	30.96	89.64	27.12
35	住宅	4F	F	9.96	516/100000	55.02	3.66	30.96	89.64	27.12
36	住宅	4F	G	12.91	669/100000	67.62	8.54	40.21	116.37	35.20
37	住宅	4F	H	7.31	379/100000	38.9	4.28	22.79	65.97	19.96
38	住宅	4F	I	12.74	660/100000	67.63	7.47	39.62	114.72	34.70
39	住宅	4F	J	7.35	381/100000	38.11	5.29	22.89	66.29	20.05
40	住宅	5F	A	7.35	381/100000	38.11	5.29	22.89	66.29	20.05
41	住宅	5F	B	12.74	660/100000	67.63	7.47	39.62	114.72	34.70
42	住宅	5F	C	10.23	530/100000	55.34	4.86	31.85	92.05	27.85
43	住宅	5F	D	12.89	668/100000	67.55	8.51	40.21	116.27	35.17
44	住宅	5F	E	9.96	516/100000	55.02	3.66	30.96	89.64	27.12
45	住宅	5F	F	9.96	516/100000	55.02	3.66	30.96	89.64	27.12
46	住宅	5F	G	12.91	669/100000	67.62	8.54	40.21	116.37	35.20
47	住宅	5F	H	7.31	379/100000	38.9	4.28	22.79	65.97	19.96
48	住宅	5F	I	12.74	660/100000	67.63	7.47	39.62	114.72	34.70
49	住宅	5F	J	7.35	381/100000	38.11	5.29	22.89	66.29	20.05
50	住宅	6F	A	7.35	381/100000	38.11	5.29	22.89	66.29	20.05

序號	分類	樓層	戶別	土地應有部分		建物面積				
				總面積 (㎡)	權利範圍	主建物 (㎡)	附屬建物 (㎡)	共用部分 (㎡)	合計	
									(㎡)	(坪)
51	住宅	6F	B	12.74	660/100000	67.63	7.47	39.62	114.72	34.70
52	住宅	6F	C	10.23	530/100000	55.34	4.86	31.85	92.05	27.85
53	住宅	6F	D	12.89	668/100000	67.55	8.51	40.21	116.27	35.17
54	住宅	6F	E	9.96	516/100000	55.02	3.66	30.96	89.64	27.12
55	住宅	6F	F	9.96	516/100000	55.02	3.66	30.96	89.64	27.12
56	住宅	6F	G	12.91	669/100000	67.62	8.54	40.21	116.37	35.20
57	住宅	6F	H	7.31	379/100000	38.9	4.28	22.79	65.97	19.96
58	住宅	6F	I	12.74	660/100000	67.63	7.47	39.62	114.72	34.70
59	住宅	6F	J	7.35	381/100000	38.11	5.29	22.89	66.29	20.05
60	住宅	7F	A	7.35	381/100000	38.11	5.29	22.89	66.29	20.05
61	住宅	7F	B	12.74	660/100000	67.63	7.47	39.62	114.72	34.70
62	住宅	7F	C	10.23	530/100000	55.34	4.86	31.85	92.05	27.85
63	住宅	7F	D	12.89	668/100000	67.55	8.51	40.21	116.27	35.17
64	住宅	7F	E	9.96	516/100000	55.02	3.66	30.96	89.64	27.12
65	住宅	7F	F	9.96	516/100000	55.02	3.66	30.96	89.64	27.12
66	住宅	7F	G	12.91	669/100000	67.62	8.54	40.21	116.37	35.20
67	住宅	7F	H	7.31	379/100000	38.9	4.28	22.79	65.97	19.96
68	住宅	7F	I	12.74	660/100000	67.63	7.47	39.62	114.72	34.70
69	住宅	7F	J	7.35	381/100000	38.11	5.29	22.89	66.29	20.05
70	住宅	8F	A	7.35	381/100000	38.11	5.29	22.89	66.29	20.05
71	住宅	8F	B	12.74	660/100000	67.63	7.47	39.62	114.72	34.70
72	住宅	8F	C	10.23	530/100000	55.34	4.86	31.85	92.05	27.85
73	住宅	8F	D	12.89	668/100000	67.55	8.51	40.21	116.27	35.17
74	住宅	8F	E	9.96	516/100000	55.02	3.66	30.96	89.64	27.12
75	住宅	8F	F	9.96	516/100000	55.02	3.66	30.96	89.64	27.12
76	住宅	8F	G	12.91	669/100000	67.62	8.54	40.21	116.37	35.20
77	住宅	8F	H	7.31	379/100000	38.9	4.28	22.79	65.97	19.96
78	住宅	8F	I	12.74	660/100000	67.63	7.47	39.62	114.72	34.70
79	住宅	8F	J	7.35	381/100000	38.11	5.29	22.89	66.29	20.05
80	住宅	9F	A	7.35	381/100000	38.11	5.29	22.89	66.29	20.05
81	住宅	9F	B	12.74	660/100000	67.63	7.47	39.62	114.72	34.70
82	住宅	9F	C	10.23	530/100000	55.34	4.86	31.85	92.05	27.85
83	住宅	9F	D	12.89	668/100000	67.55	8.51	40.21	116.27	35.17
84	住宅	9F	E	9.96	516/100000	55.02	3.66	30.96	89.64	27.12

序號	分類	樓層	戶別	土地應有部分		建物面積				
				總面積 (㎡)	權利範圍	主建物 (㎡)	附屬建物 (㎡)	共用部分 (㎡)	合計	
									(㎡)	(坪)
85	住宅	9F	F	9.96	516/100000	55.02	3.66	30.96	89.64	27.12
86	住宅	9F	G	12.91	669/100000	67.62	8.54	40.21	116.37	35.20
87	住宅	9F	H	7.31	379/100000	38.9	4.28	22.79	65.97	19.96
88	住宅	9F	I	12.74	660/100000	67.63	7.47	39.62	114.72	34.70
89	住宅	9F	J	7.35	381/100000	38.11	5.29	22.89	66.29	20.05
90	住宅	10F	A	7.35	381/100000	38.11	5.29	22.89	66.29	20.05
91	住宅	10F	B	12.74	660/100000	67.63	7.47	39.62	114.72	34.70
92	住宅	10F	C	10.23	530/100000	55.34	4.86	31.85	92.05	27.85
93	住宅	10F	D	12.89	668/100000	67.55	8.51	40.21	116.27	35.17
94	住宅	10F	E	9.96	516/100000	55.02	3.66	30.96	89.64	27.12
95	住宅	10F	F	9.96	516/100000	55.02	3.66	30.96	89.64	27.12
96	住宅	10F	G	12.91	669/100000	67.62	8.54	40.21	116.37	35.20
97	住宅	10F	H	7.31	379/100000	38.9	4.28	22.79	65.97	19.96
98	住宅	10F	I	12.74	660/100000	67.63	7.47	39.62	114.72	34.70
99	住宅	10F	J	7.35	381/100000	38.11	5.29	22.89	66.29	20.05
100	住宅	11F	A	7.35	381/100000	38.11	5.29	22.89	66.29	20.05
101	住宅	11F	B	12.74	660/100000	67.63	7.47	39.62	114.72	34.70
102	住宅	11F	C	10.23	530/100000	55.34	4.86	31.85	92.05	27.85
103	住宅	11F	D	12.89	668/100000	67.55	8.51	40.21	116.27	35.17
104	住宅	11F	E	9.96	516/100000	55.02	3.66	30.96	89.64	27.12
105	住宅	11F	F	9.96	516/100000	55.02	3.66	30.96	89.64	27.12
106	住宅	11F	G	12.91	669/100000	67.62	8.54	40.21	116.37	35.20
107	住宅	11F	H	7.31	379/100000	38.9	4.28	22.79	65.97	19.96
108	住宅	11F	I	12.74	660/100000	67.63	7.47	39.62	114.72	34.70
109	住宅	11F	J	7.35	381/100000	38.11	5.29	22.89	66.29	20.05
110	住宅	12F	A	7.35	381/100000	38.11	5.29	22.89	66.29	20.05
111	住宅	12F	B	12.74	660/100000	67.63	7.47	39.62	114.72	34.70
112	住宅	12F	C	10.23	530/100000	55.34	4.86	31.85	92.05	27.85
113	住宅	12F	D	12.89	668/100000	67.55	8.51	40.21	116.27	35.17
114	住宅	12F	E	9.96	516/100000	55.02	3.66	30.96	89.64	27.12
115	住宅	12F	F	9.96	516/100000	55.02	3.66	30.96	89.64	27.12
116	住宅	12F	G	12.91	669/100000	67.62	8.54	40.21	116.37	35.20
117	住宅	12F	H	7.31	379/100000	38.9	4.28	22.79	65.97	19.96
118	住宅	12F	I	12.74	660/100000	67.63	7.47	39.62	114.72	34.70

序號	分類	樓層	戶別	土地應有部分		建物面積				
				總面積 (㎡)	權利範圍	主建物 (㎡)	附屬建物 (㎡)	共用部分 (㎡)	合計	
									(㎡)	(坪)
119	住宅	12F	J	7.35	381/100000	38.11	5.29	22.89	66.29	20.05
120	住宅	13F	A	7.35	381/100000	38.11	5.29	22.89	66.29	20.05
121	住宅	13F	B	12.74	660/100000	67.63	7.47	39.62	114.72	34.70
122	住宅	13F	C	10.23	530/100000	55.34	4.86	31.85	92.05	27.85
123	住宅	13F	D	12.89	668/100000	67.55	8.51	40.21	116.27	35.17
124	住宅	13F	E	9.96	516/100000	55.02	3.66	30.96	89.64	27.12
125	住宅	13F	F	9.96	516/100000	55.02	3.66	30.96	89.64	27.12
126	住宅	13F	G	12.91	669/100000	67.62	8.54	40.21	116.37	35.20
127	住宅	13F	H	7.31	379/100000	38.9	4.28	22.79	65.97	19.96
128	住宅	13F	I	12.74	660/100000	67.63	7.47	39.62	114.72	34.70
129	住宅	13F	J	7.35	381/100000	38.11	5.29	22.89	66.29	20.05
130	住宅	14F	A	7.35	381/100000	38.11	5.29	22.89	66.29	20.05
131	住宅	14F	B	12.74	660/100000	67.63	7.47	39.62	114.72	34.70
132	住宅	14F	C	10.23	530/100000	55.34	4.86	31.85	92.05	27.85
133	住宅	14F	D	12.89	668/100000	67.55	8.51	40.21	116.27	35.17
134	住宅	14F	E	9.96	516/100000	55.02	3.66	30.96	89.64	27.12
135	住宅	14F	F	9.96	516/100000	55.02	3.66	30.96	89.64	27.12
136	住宅	14F	G	12.91	669/100000	67.62	8.54	40.21	116.37	35.20
137	住宅	14F	H	7.31	379/100000	38.9	4.28	22.79	65.97	19.96
138	住宅	14F	I	12.74	660/100000	67.63	7.47	39.62	114.72	34.70
139	住宅	14F	J	7.35	381/100000	38.11	5.29	22.89	66.29	20.05
140	住宅	15F	A	7.35	381/100000	38.11	5.29	22.89	66.29	20.05
141	住宅	15F	B	12.74	660/100000	67.63	7.47	39.62	114.72	34.70
142	住宅	15F	C	10.23	530/100000	55.34	4.86	31.85	92.05	27.85
143	住宅	15F	D	12.89	668/100000	67.55	8.51	40.21	116.27	35.17
144	住宅	15F	E	9.96	516/100000	55.02	3.66	30.96	89.64	27.12
145	住宅	15F	F	9.96	516/100000	55.02	3.66	30.96	89.64	27.12
146	住宅	15F	G	12.91	669/100000	67.62	8.54	40.21	116.37	35.20
147	住宅	15F	H	7.31	379/100000	38.9	4.28	22.79	65.97	19.96
148	住宅	15F	I	12.74	660/100000	67.63	7.47	39.62	114.72	34.70
149	住宅	15F	J	7.35	381/100000	38.11	5.29	22.89	66.29	20.05
150	住宅	16F	A	7.35	381/100000	38.11	5.29	22.89	66.29	20.05
151	住宅	16F	B	12.74	660/100000	67.63	7.47	39.62	114.72	34.70
152	住宅	16F	C	10.23	530/100000	55.34	4.86	31.85	92.05	27.85

序號	分類	樓層	戶別	土地應有部分		建物面積				
				總面積 (㎡)	權利範圍	主建物 (㎡)	附屬建物 (㎡)	共用部分 (㎡)	合計	
									(㎡)	(坪)
153	住宅	16F	D	12.89	668/100000	67.55	8.51	40.21	116.27	35.17
154	住宅	16F	E	9.96	516/100000	55.02	3.66	30.96	89.64	27.12
155	住宅	16F	F	9.96	516/100000	55.02	3.66	30.96	89.64	27.12
156	住宅	16F	G	12.91	669/100000	67.62	8.54	40.21	116.37	35.20
157	住宅	16F	H	7.31	379/100000	38.9	4.28	22.79	65.97	19.96
158	住宅	16F	I	12.74	660/100000	67.63	7.47	39.62	114.72	34.70
159	住宅	16F	J	7.35	381/100000	38.11	5.29	22.89	66.29	20.05
160	住宅	17F	A	7.35	381/100000	38.11	5.29	22.89	66.29	20.05
161	住宅	17F	B	12.74	660/100000	67.63	7.47	39.62	114.72	34.70
162	住宅	17F	C	10.23	530/100000	55.34	4.86	31.85	92.05	27.85
163	住宅	17F	D	12.89	668/100000	67.55	8.51	40.21	116.27	35.17
164	住宅	17F	E	9.96	516/100000	55.02	3.66	30.96	89.64	27.12
165	住宅	17F	F	9.96	516/100000	55.02	3.66	30.96	89.64	27.12
166	住宅	17F	G	12.91	669/100000	67.62	8.54	40.21	116.37	35.20
167	住宅	17F	H	7.31	379/100000	38.9	4.28	22.79	65.97	19.96
168	住宅	17F	I	12.74	660/100000	67.63	7.47	39.62	114.72	34.70
169	住宅	17F	J	7.35	381/100000	38.11	5.29	22.89	66.29	20.05
170	住宅	18F	A	7.35	381/100000	38.11	5.29	22.89	66.29	20.05
171	住宅	18F	B	12.74	660/100000	67.63	7.47	39.62	114.72	34.70
172	住宅	18F	C	10.23	530/100000	55.34	4.86	31.85	92.05	27.85
173	住宅	18F	D	12.89	668/100000	67.55	8.51	40.21	116.27	35.17
174	住宅	18F	E	9.96	516/100000	55.02	3.66	30.96	89.64	27.12
175	住宅	18F	F	9.96	516/100000	55.02	3.66	30.96	89.64	27.12
176	住宅	18F	G	12.91	669/100000	67.62	8.54	40.21	116.37	35.20
177	住宅	18F	H	7.31	379/100000	38.9	4.28	22.79	65.97	19.96
178	住宅	18F	I	12.74	660/100000	67.63	7.47	39.62	114.72	34.70
179	住宅	18F	J	7.35	381/100000	38.11	5.29	22.89	66.29	20.05
180	住宅	19F	A	7.35	381/100000	38.11	5.29	22.89	66.29	20.05
181	住宅	19F	B	12.74	660/100000	67.63	7.47	39.62	114.72	34.70
182	住宅	19F	C	10.23	530/100000	55.34	4.86	31.85	92.05	27.85
183	住宅	19F	D	12.89	668/100000	67.55	8.51	40.21	116.27	35.17
184	住宅	19F	E	9.96	516/100000	55.02	3.66	30.96	89.64	27.12
185	住宅	19F	F	9.96	516/100000	55.02	3.66	30.96	89.64	27.12
186	住宅	19F	G	12.91	669/100000	67.62	8.54	40.21	116.37	35.20

序號	分類	樓層	戶別	土地應有部分		建物面積				
				總面積 (㎡)	權利範圍	主建物 (㎡)	附屬建物 (㎡)	共用部分 (㎡)	合計	
									(㎡)	(坪)
187	住宅	19F	H	7.31	379/100000	38.9	4.28	22.79	65.97	19.96
188	住宅	19F	I	12.74	660/100000	67.63	7.47	39.62	114.72	34.70
189	住宅	19F	J	7.35	381/100000	38.11	5.29	22.89	66.29	20.05
總計				1930	100000/100000	10337.26	1041.52	6006.83	17385.61	5259.15

表13-4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/個）	土地持分
B2	-	坡道平面	無障礙車位	-	不計價	-
B2	-	坡道平面	無障礙車位	-	不計價	-
B2	121	坡道平面	250×600	大車位	2,500,000	
B2	120	坡道平面	230×550	小車位	2,250,000	
B2	119	坡道平面	250×550	中車位	2,400,000	
B2	118	坡道平面	230×550	小車位	2,350,000	
B2	117	坡道平面	250×550	中車位	2,450,000	
B2	116	坡道平面	250×550	中車位	2,400,000	
B2	115	坡道平面	250×550	中車位	2,450,000	
B2	114	坡道平面	250×550	中車位	2,450,000	
B2	113	坡道平面	250×550	中車位	2,400,000	
B2	112	坡道平面	250×550	中車位	2,400,000	
B2	111	坡道平面	250×550	中車位	2,450,000	
B2	110	坡道平面	250×550	中車位	2,400,000	
B2	109	坡道平面	250×550	中車位	2,500,000	
B2	108	坡道平面	250×550	中車位	2,500,000	
B2	107	坡道平面	250×550	中車位	2,400,000	
B2	106	坡道平面	250×550	中車位	2,500,000	
B2	105	坡道平面	230×550	中車位	2,400,000	
B2	104	坡道平面	250×550	中車位	2,400,000	
B2	103	坡道平面	250×550	中車位	2,450,000	
B2	102	坡道平面	250×550	中車位	2,400,000	
B2	101	坡道平面	250×550	中車位	2,400,000	
B2	100	坡道平面	250×550	中車位	2,450,000	
B2	99	坡道平面	250×550	中車位	2,450,000	
B2	98	坡道平面	250×550	中車位	2,400,000	
B2	97	坡道平面	250×550	中車位	2,300,000	
B3	96	坡道平面	250×550	中車位	2,150,000	
B3	95	坡道平面	230×550	中車位	2,050,000	
B3	94	坡道平面	250×550	中車位	2,250,000	
B3	93	坡道平面	250×600	大車位	2,350,000	
B3	92	坡道平面	250×600	大車位	2,350,000	
B3	91	坡道平面	250×550	中車位	2,250,000	
B3	90	坡道平面	230×550	小車位	2,050,000	
B3	89	坡道平面	250×550	中車位	2,150,000	
B3	88	坡道平面	230×550	小車位	2,100,000	
B3	87	坡道平面	250×550	中車位	2,250,000	
B3	86	坡道平面	230×550	小車位	2,200,000	

樓層	車位編號	車位屬性	大小	規格（公分）	車位價值（元/個）	土地持分
B3	85	坡道平面	250×550	中車位	2, 300, 000	
B3	84	坡道平面	250×550	中車位	2, 250, 000	
B3	83	坡道平面	250×550	中車位	2, 300, 000	
B3	82	坡道平面	250×550	中車位	2, 300, 000	
B3	81	坡道平面	250×550	中車位	2, 250, 000	
B3	80	坡道平面	250×550	中車位	2, 250, 000	
B3	79	坡道平面	250×550	中車位	2, 300, 000	
B3	78	坡道平面	250×550	中車位	2, 250, 000	
B3	77	坡道平面	250×550	中車位	2, 350, 000	
B3	76	坡道平面	250×550	中車位	2, 350, 000	
B3	75	坡道平面	250×550	中車位	2, 250, 000	
B3	74	坡道平面	250×550	中車位	2, 350, 000	
B3	73	坡道平面	230×550	中車位	2, 250, 000	
B3	72	坡道平面	250×550	中車位	2, 250, 000	
B3	71	坡道平面	250×550	中車位	2, 300, 000	
B3	70	坡道平面	250×550	中車位	2, 250, 000	
B3	69	坡道平面	250×550	中車位	2, 250, 000	
B3	68	坡道平面	250×550	中車位	2, 300, 000	
B3	67	坡道平面	250×550	中車位	2, 300, 000	
B3	66	坡道平面	250×550	中車位	2, 250, 000	
B3	65	坡道平面	250×550	中車位	2, 150, 000	
B4	64	坡道平面	250×550	中車位	2, 000, 000	
B4	63	坡道平面	230×550	中車位	1, 900, 000	
B4	62	坡道平面	250×550	中車位	2, 100, 000	
B4	61	坡道平面	250×600	大車位	2, 200, 000	
B4	60	坡道平面	250×600	大車位	2, 200, 000	
B4	59	坡道平面	250×550	中車位	2, 100, 000	
B4	58	坡道平面	230×550	小車位	1, 900, 000	
B4	57	坡道平面	250×550	中車位	2, 000, 000	
B4	56	坡道平面	230×550	小車位	1, 950, 000	
B4	55	坡道平面	250×550	中車位	2, 100, 000	
B4	54	坡道平面	230×550	小車位	2, 050, 000	
B4	53	坡道平面	250×550	中車位	2, 150, 000	
B4	52	坡道平面	250×550	中車位	2, 100, 000	
B4	51	坡道平面	250×550	中車位	2, 150, 000	
B4	50	坡道平面	250×550	中車位	2, 150, 000	
B4	49	坡道平面	250×550	中車位	2, 100, 000	
B4	48	坡道平面	250×550	中車位	2, 100, 000	
B4	47	坡道平面	250×550	中車位	2, 150, 000	

樓層	車位編號	車位屬性	大小	規格（公分）	車位價值（元/個）	土地持分
B4	46	坡道平面	250×550	中車位	2, 100, 000	
B4	45	坡道平面	250×550	中車位	2, 200, 000	
B4	44	坡道平面	250×550	中車位	2, 200, 000	
B4	43	坡道平面	250×550	中車位	2, 100, 000	
B4	42	坡道平面	250×550	中車位	2, 200, 000	
B4	41	坡道平面	230×550	中車位	2, 100, 000	
B4	40	坡道平面	250×550	中車位	2, 100, 000	
B4	39	坡道平面	250×550	中車位	2, 150, 000	
B4	38	坡道平面	250×550	中車位	2, 100, 000	
B4	37	坡道平面	250×550	中車位	2, 100, 000	
B4	36	坡道平面	250×550	中車位	2, 150, 000	
B4	35	坡道平面	250×550	中車位	2, 150, 000	
B4	34	坡道平面	250×550	中車位	2, 100, 000	
B4	33	坡道平面	250×550	中車位	2, 000, 000	
B5	32	坡道平面	250×550	中車位	1, 850, 000	
B5	31	坡道平面	230×550	小車位	1, 750, 000	
B5	30	坡道平面	250×550	中車位	1, 950, 000	
B5	29	坡道平面	250×600	大車位	2, 050, 000	
B5	28	坡道平面	250×600	大車位	2, 050, 000	
B5	27	坡道平面	250×550	中車位	1, 950, 000	
B5	26	坡道平面	230×550	小車位	1, 750, 000	
B5	25	坡道平面	250×550	中車位	1, 850, 000	
B5	24	坡道平面	230×550	小車位	1, 800, 000	
B5	23	坡道平面	250×550	中車位	1, 950, 000	
B5	22	坡道平面	230×550	中車位	1, 950, 000	
B5	21	坡道平面	250×550	中車位	2, 000, 000	
B5	20	坡道平面	250×550	中車位	1, 950, 000	
B5	19	坡道平面	250×550	中車位	2, 000, 000	
B5	18	坡道平面	250×550	中車位	2, 000, 000	
B5	17	坡道平面	250×550	中車位	1, 950, 000	
B5	16	坡道平面	250×550	中車位	1, 950, 000	
B5	15	坡道平面	250×550	中車位	2, 000, 000	
B5	14	坡道平面	250×550	中車位	1, 950, 000	
B5	13	坡道平面	250×550	中車位	2, 050, 000	
B5	12	坡道平面	250×550	中車位	2, 050, 000	
B5	11	坡道平面	250×550	中車位	1, 950, 000	
B5	10	坡道平面	250×550	中車位	2, 050, 000	
B5	9	坡道平面	230×550	小車位	1, 950, 000	
B5	8	坡道平面	250×550	中車位	1, 950, 000	

樓層	車位編號	車位屬性	大小	規格（公分）	車位價值（元/個）	土地持分
B5	7	坡道平面	250×550	中車位	2, 000, 000	
B5	6	坡道平面	250×550	中車位	1, 950, 000	
B5	5	坡道平面	250×550	中車位	1, 950, 000	
B5	4	坡道平面	250×550	中車位	2, 000, 000	
B5	3	坡道平面	250×550	中車位	2, 000, 000	
B5	2	坡道平面	250×550	中車位	1, 950, 000	
B5	1	坡道平面	250×550	中車位	1, 850, 000	
總計					261, 500, 000	

19F	單元編號	19F-A	19F-B	19F-C	19F-D	19F-E	19F-F	19F-G	19F-H	19F-I	19F-J
	分配人	更新會	更新會	更新會	更新會	更新會	更新會	更新會	更新會	更新會	更新會
	面積(坪)	20.05	34.70	27.85	35.17	27.12	27.12	35.20	19.96	34.70	20.05
	單價(元/坪)	620,000	631,000	631,000	667,000	667,000	667,000	667,000	631,000	631,000	620,000
	總價(元)	12,433,473	21,896,871	17,570,802	23,460,338	18,085,815	18,085,815	23,480,515	12,593,074	21,896,871	12,433,473
18F	單元編號	18F-A	18F-B	18F-C	18F-D	18F-E	18F-F	18F-G	18F-H	18F-I	18F-J
	分配人	李○霞、 李○全	李○全	更新會	黃○潔	更新會	更新會	更新會	更新會	更新會	更新會
	面積(坪)	20.05	34.70	27.85	35.17	27.12	27.12	35.20	19.96	34.70	20.05
	單價(元/坪)	614,000	625,000	625,000	661,000	661,000	661,000	661,000	625,000	625,000	614,000
	總價(元)	12,313,149	21,688,660	17,403,726	23,249,301	17,923,124	17,923,124	23,269,296	12,473,330	21,688,660	12,313,149
17F	單元編號	17F-A	17F-B	17F-C	17F-D	17F-E	17F-F	17F-G	17F-H	17F-I	17F-J
	分配人	更新會	更新會	更新會	呂○嫻	更新會	更新會	更新會	更新會	更新會	更新會
	面積(坪)	20.05	34.70	27.85	35.17	27.12	27.12	35.20	19.96	34.70	20.05
	單價(元/坪)	608,000	620,000	620,000	655,000	655,000	655,000	655,000	620,000	620,000	608,000
	總價(元)	12,192,825	21,515,151	17,264,497	23,038,263	17,760,433	17,760,433	23,058,077	12,373,543	21,515,151	12,192,825
16F	單元編號	16F-A	16F-B	16F-C	16F-D	16F-E	16F-F	16F-G	16F-H	16F-I	16F-J
	分配人	更新會	許○翔	更新會	李○發	許○吉	更新會	嚴○蘭	李○實	林○和	更新會
	面積(坪)	20.05	34.70	27.85	35.17	27.12	27.12	35.20	19.96	34.70	20.05
	單價(元/坪)	602,000	614,000	614,000	649,000	649,000	649,000	649,000	614,000	614,000	602,000
	總價(元)	12,072,501	21,306,940	17,097,421	22,827,226	17,597,742	17,597,742	22,846,858	12,253,799	21,306,940	12,072,501
15F	單元編號	15F-A	15F-B	15F-C	15F-D	15F-E	15F-F	15F-G	15F-H	15F-I	15F-J
	分配人	更新會	更新會	更新會	陳○晴	更新會	更新會	更新會	更新會	李○琪、 李○茹	更新會
	面積(坪)	20.05	34.70	27.85	35.17	27.12	27.12	35.20	19.96	34.70	20.05
	單價(元/坪)	596,000	608,000	608,000	643,000	643,000	643,000	643,000	608,000	608,000	596,000
	總價(元)	11,952,177	21,098,729	16,930,345	22,616,188	17,435,051	17,435,051	22,635,639	12,134,055	21,098,729	11,952,177
14F	單元編號	14F-A	14F-B	14F-C	14F-D	14F-E	14F-F	14F-G	14F-H	14F-I	14F-J
	分配人	更新會	更新會	更新會	更新會	更新會	更新會	更新會	更新會	更新會	更新會

圖13-1更新後建物分配更新單元及位置對照圖(14F-19F)

	面積(坪)	20.05	34.70	27.85	35.17	27.12	27.12	35.20	19.96	34.70	20.05
	單價(元/坪)	590,000	602,000	602,000	637,000	637,000	637,000	637,000	602,000	602,000	590,000
	總價(元)	11,831,853	20,890,517	16,763,269	22,405,151	17,272,360	17,272,360	22,424,420	12,014,311	20,890,517	11,831,853
13F	單元編號	13F-A	13F-B	13F-C	13F-D	13F-E	13F-F	13F-G	13F-H	13F-I	13F-J
	分配人	更新會	更新會	更新會	李○穎	更新會	更新會	薛○竣	更新會	林○池	更新會
	面積(坪)	20.05	34.70	27.85	35.17	27.12	27.12	35.20	19.96	34.70	20.05
	單價(元/坪)	584,000	596,000	596,000	631,000	631,000	631,000	631,000	596,000	596,000	584,000
	總價(元)	11,711,529	20,682,306	16,596,194	22,194,113	17,109,669	17,109,669	22,213,201	11,894,567	20,682,306	11,711,529
12F	單元編號	12F-A	12F-B	12F-C	12F-D	12F-E	12F-F	12F-G	12F-H	12F-I	12F-J
	分配人	更新會	更新會	更新會	李○珠	更新會	更新會	洪○喜	李○佑	蔡○吟	更新會
	面積(坪)	20.05	34.70	27.85	35.17	27.12	27.12	35.20	19.96	34.70	20.05
	單價(元/坪)	578,000	590,000	590,000	625,000	625,000	625,000	625,000	590,000	590,000	578,000
	總價(元)	11,591,205	20,474,095	16,429,118	21,983,076	16,946,978	16,946,978	22,001,982	11,774,823	20,474,095	11,591,205
11F	單元編號	11F-A	11F-B	11F-C	11F-D	11F-E	11F-F	11F-G	11F-H	11F-I	11F-J
	分配人	更新會	更新會	更新會	徐○琴	更新會	更新會	黃○○蘭	李○達	林○民	更新會
	面積(坪)	20.05	34.70	27.85	35.17	27.12	27.12	35.20	19.96	34.70	20.05
	單價(元/坪)	572,000	584,000	584,000	620,000	620,000	620,000	620,000	584,000	584,000	572,000
	總價(元)	11,470,881	20,265,884	16,262,042	21,807,211	16,811,402	16,811,402	21,825,966	11,655,079	20,265,884	11,470,881
10F	單元編號	10F-A	10F-B	10F-C	10F-D	10F-E	10F-F	10F-G	10F-H	10F-I	10F-J
	分配人	更新會	李○奇	更新會	李○輝	李○輝	更新會	江○昌	李○生	吳○正	更新會
	面積(坪)	20.05	34.70	27.85	35.17	27.12	27.12	35.20	19.96	34.70	20.05
	單價(元/坪)	566,000	578,000	578,000	614,000	614,000	614,000	614,000	578,000	578,000	566,000
	總價(元)	11,350,558	20,057,673	16,094,966	21,596,174	16,648,711	16,648,711	21,614,747	11,535,335	20,057,673	11,350,558
9F	單元編號	9F-A	9F-B	9F-C	9F-D	9F-E	9F-F	9F-G	9F-H	9F-I	9F-J
	分配人	更新會	李○男	更新會	李○芳	陳○霞	更新會	吳○在	李○佑	蔡○杰	更新會
	面積(坪)	20.05	34.70	27.85	35.17	27.12	27.12	35.20	19.96	34.70	20.05
	單價(元/坪)	561,000	572,000	572,000	608,000	608,000	608,000	608,000	572,000	572,000	561,000
	總價(元)	11,250,288	19,849,462	15,927,890	21,385,136	16,486,020	16,486,020	21,403,528	11,415,591	19,849,462	11,250,288

圖13-2更新後建物分配更新單元及位置對照圖(9F-13F)

8F	單元編號	8F-A	8F-B	8F-C	8F-D	8F-E	8F-F	8F-G	8F-H	8F-I	8F-J
	分配人	更新會	劉○月	更新會	李○蓮	蕭○蕙	更新會	洪○子	李○生	辜○雄	李○生
	面積(坪)	20.05	34.70	27.85	35.17	27.12	27.12	35.20	19.96	34.70	20.05
	單價(元/坪)	555,000	566,000	566,000	602,000	602,000	602,000	602,000	566,000	566,000	555,000
	總價(元)	11,129,964	19,641,251	15,760,815	21,174,099	16,323,329	16,323,329	21,192,309	11,295,847	19,641,251	11,129,964
7F	單元編號	7F-A	7F-B	7F-C	7F-D	7F-E	7F-F	7F-G	7F-H	7F-I	7F-J
	分配人	更新會	更新會	更新會	廖○芬	陳○賓	更新會	王○吉	李○達	黃○婷	更新會
	面積(坪)	20.05	34.70	27.85	35.17	27.12	27.12	35.20	19.96	34.70	20.05
	單價(元/坪)	549,000	561,000	561,000	596,000	596,000	596,000	596,000	561,000	561,000	549,000
	總價(元)	11,009,640	19,467,741	15,621,585	20,963,061	16,160,638	16,160,638	20,981,090	11,196,061	19,467,741	11,009,640
6F	單元編號	6F-A	6F-B	6F-C	6F-D	6F-E	6F-F	6F-G	6F-H	6F-I	6F-J
	分配人	更新會	洪○昌	李○霞	李○祥	更新會	更新會	王○隆	王○珠	許○慶	更新會
	面積(坪)	20.05	34.70	27.85	35.17	27.12	27.12	35.20	19.96	34.70	20.05
	單價(元/坪)	543,000	555,000	555,000	590,000	590,000	590,000	590,000	555,000	555,000	543,000
	總價(元)	10,889,316	19,259,530	15,454,509	20,752,023	15,997,947	15,997,947	20,769,871	11,076,317	19,259,530	10,889,316
5F	單元編號	5F-A	5F-B	5F-C	5F-D	5F-E	5F-F	5F-G	5F-H	5F-I	5F-J
	分配人	陳○如	李○傳	更新會	林○利	陳○真	陳○薇	陳○○玉	王○珠	林○碧	陳○如
	面積(坪)	20.05	34.70	27.85	35.17	27.12	27.12	35.20	19.96	34.70	20.05
	單價(元/坪)	525,000	549,000	549,000	584,000	584,000	584,000	584,000	543,000	543,000	525,000
	總價(元)	10,528,344	19,051,319	15,287,433	20,540,986	15,835,256	15,835,256	20,558,652	10,836,829	18,843,108	10,528,344
4F	單元編號	4F-A	4F-B	4F-C	4F-D	4F-E	4F-F	4F-G	4F-H	4F-I	4F-J
	分配人	更新會	陳○齡	更新會	李○祥	李○珠	更新會	林○雄	李○達	陳○如	更新會
	面積(坪)	20.05	34.70	27.85	35.17	27.12	27.12	35.20	19.96	34.70	20.05
	單價(元/坪)	513,000	537,000	537,000	572,000	572,000	572,000	572,000	531,000	531,000	513,000
	總價(元)	10,287,696	18,634,897	14,953,282	20,118,911	15,509,874	15,509,874	20,136,214	10,597,341	18,426,686	10,287,696
3F	單元編號	3F-A	3F-B	3F-C	3F-D	3F-E	3F-F	3F-G	3F-H	3F-I	3F-J
	分配人	更新會	李○傳	陳○賢	李○祥	李○祥	更新會	林○錦	陳○賢	更新會	更新會
	面積(坪)	20.05	34.70	27.85	35.17	27.12	27.12	35.20	19.96	34.70	20.05
	單價(元/坪)	519,000	543,000	543,000	578,000	578,000	578,000	578,000	537,000	537,000	519,000

圖13-3更新後建物分配更新單元及位置對照圖(3F-8F)

	總價(元)	10,408,020	18,843,108	15,120,358	20,329,948	15,672,565	15,672,565	20,347,433	10,717,085	18,634,897	10,408,020
2F	單元編號	2F-A	2F-B	2F-C	2F-D	2F-E	-	2F-B1	2F-B2	2F-B3	2F-B4
	分配人	更新會	更新會	更新會	更新會	李○珠	-	更新會	更新會	更新會	更新會
	面積(坪)	36.43	32.80	26.03	19.41	26.33	-	22.61	22.79	29.99	35.09
	單價(元/坪)	572,909	613,281	543,000	537,000	581,000	-	775,000	820,000	610,000	698,268
	總價(元)	20,872,462	20,113,249	14,134,757	10,425,137	15,295,925	-	17,522,652	18,689,849	18,295,146	24,504,235
1F	單元編號	1F-A1	1F-A2	1F-A3	1F-A4	1F-A5	1F-A6	1F-B1	1F-B2	1F-B3	1F-B4
	分配人	陳○霞	李○祥	李○珠	徐○琴	李○輝	陳○賓	林○利	熊○芳	許○吉	更新會
	面積(坪)	23.58	23.75	19.89	19.89	19.64	19.88	22.99	23.48	21.06	20.85
	單價(元/坪)	1,000,000	1,040,000	980,000	990,000	980,000	980,000	975,000	1,020,000	810,000	800,000
	總價(元)	23,581,621	24,697,627	19,490,134	19,689,013	19,247,454	19,481,241	22,414,065	23,946,129	17,059,408	16,677,444

圖13-4更新後建物分配更新單元及位置對照圖(1F-2F)

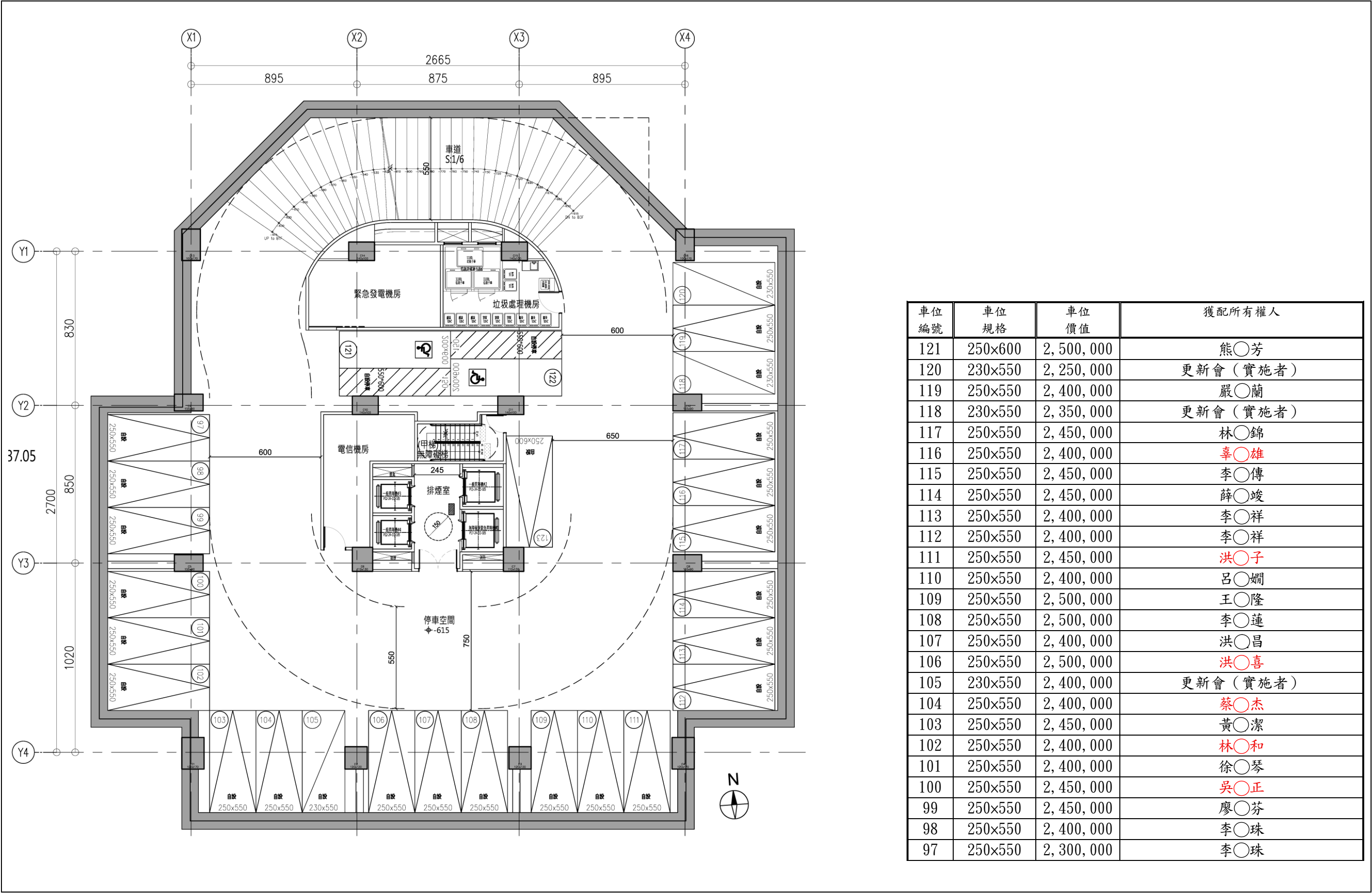
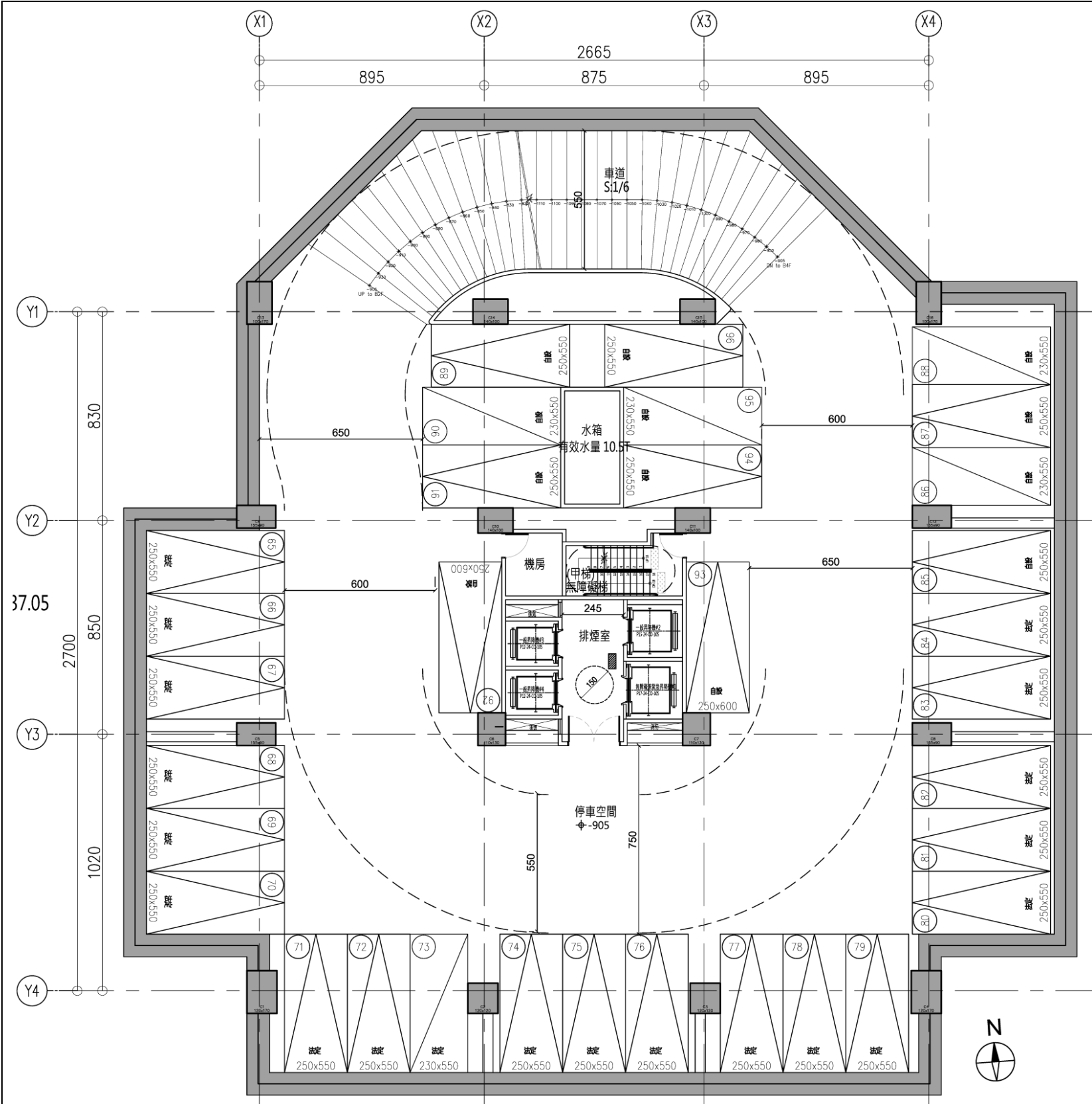


圖13-5地下二層更新後車位分配單元及位置對照圖



車位編號	車位規格	車位價值	獲配所有權人
96	250×550	2, 250, 000	更新會（實施者）
95	230×550	2, 350, 000	更新會（實施者）
94	250×550	2, 350, 000	李○霞
93	250×600	2, 250, 000	陳○如
92	250×600	2, 050, 000	李○男
91	250×550	2, 150, 000	陳○晴
90	230×550	2, 100, 000	更新會（實施者）
89	250×550	2, 250, 000	江○昌
88	230×550	2, 200, 000	更新會（實施者）
87	250×550	2, 300, 000	李○穎
86	230×550	2, 250, 000	更新會（實施者）
85	250×550	2, 300, 000	李○輝
84	250×550	2, 300, 000	更新會（實施者）
83	250×550	2, 250, 000	李○達
82	250×550	2, 250, 000	李○輝
81	250×550	2, 300, 000	陳○真
80	250×550	2, 250, 000	劉○月
79	250×550	2, 350, 000	林○雄
78	250×550	2, 350, 000	蕭○蕙
77	250×550	2, 250, 000	許○慶
76	250×550	2, 350, 000	蔡○吟
75	250×550	2, 250, 000	李○祐
74	250×550	2, 250, 000	陳○齡
73	230×550	2, 300, 000	林○池
72	250×550	2, 250, 000	陳○賓
71	250×550	2, 250, 000	黃○○蘭
70	250×550	2, 300, 000	黃○婷
69	250×550	2, 300, 000	李○珠
68	250×550	2, 250, 000	陳○薇
67	250×550	2, 150, 000	李○全
66	250×550	2, 250, 000	更新會（實施者）
65	250×550	2, 350, 000	許○翔

圖13-6地下三層更新後車位分配單元及位置對照圖

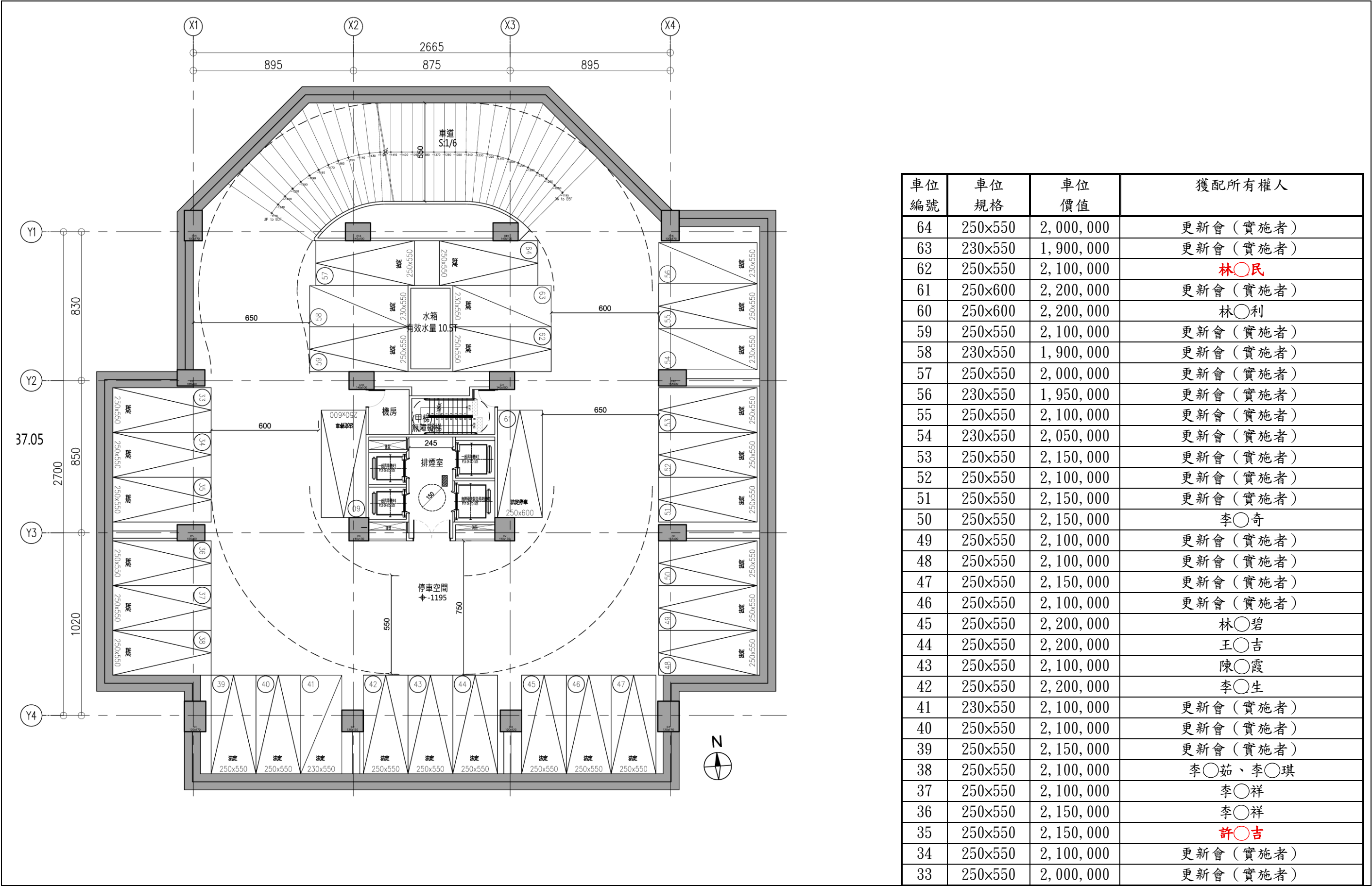


圖13-7地下四層更新後車位分配單元及位置對照圖

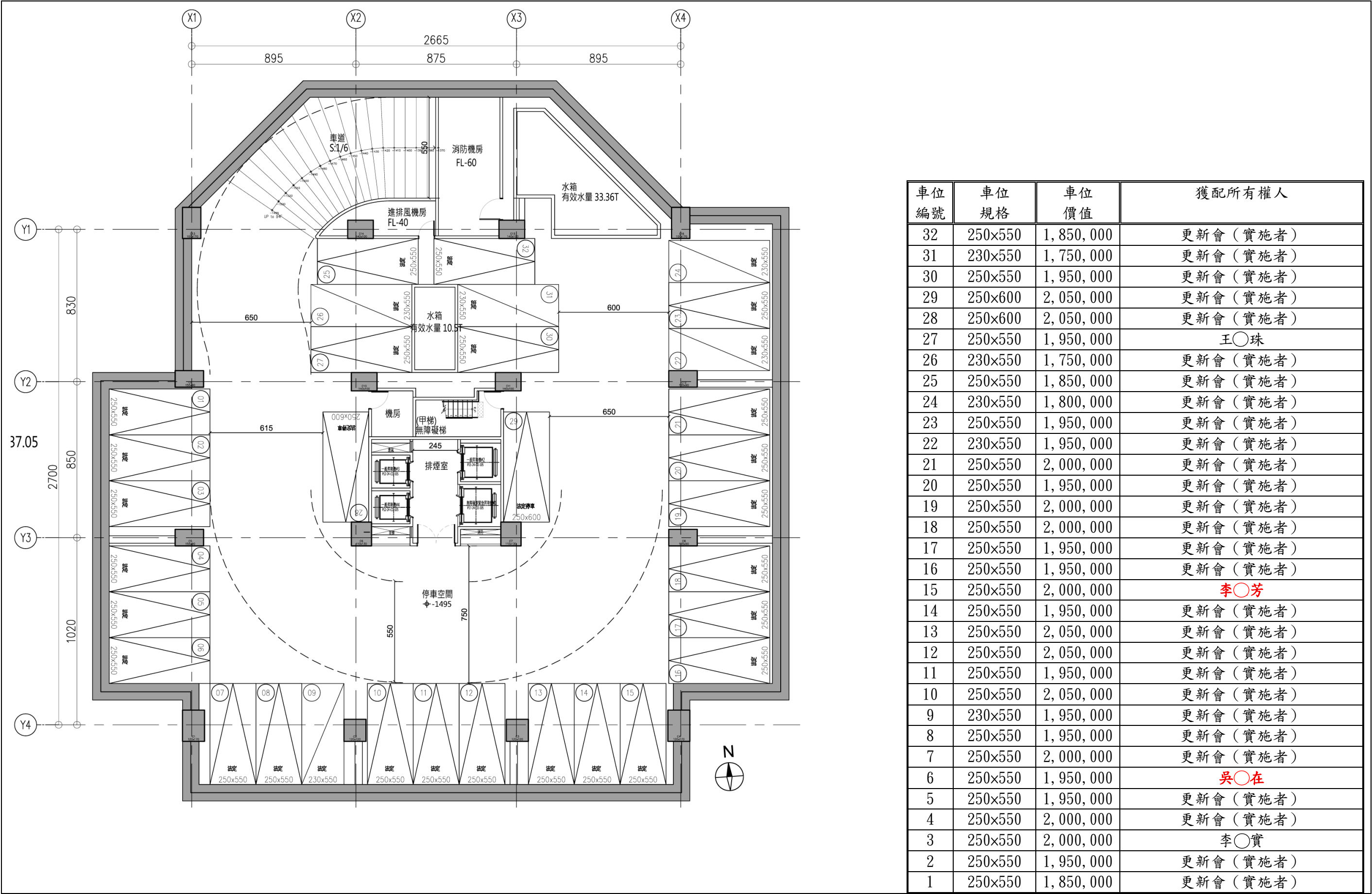


圖13-8地下五層更新後車位分配單元及位置對照圖

拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式

一、申請分配位置通知

(一) 申請分配期間

本案於114年7月2日（星期三）至114年8月5日（星期二），計35日，辦理本案權利變換分配，並對土地所有權人進行權利變換意願調查。

(二) 選配原則

1. 更新前持有1樓土地所有權人原位次優先選配更新後1樓店舖。
2. 更新後2樓以上住宅單元由所有權人按原位次優先選配。
3. 更新前一戶單元以選配一席汽車停車位為原則。
4. 殘障車位為更新後全體區分所有權人共用（屬公共設施），不納入選配範圍。
5. 考量避免產生鉅額差額價金，造成所有權人找補負擔，申請分配單元總價值以不超過更新後應分配權利價值之100%為原則。
6. 如有同一位置有二人以上申請分配者或逾選配期限未申請選配者（應分配權利價值大於最小分配單元價值），依相關法令規定辦理公開抽籤。
7. 更新後應分配價值未達最小分配單元價值或不願參與分配者，依相關法令規定領取現金補償。其屬更新後應分配價值未達最小分配單元價值者，除現金補償外，亦可選擇與其他所有權人合併應分配權利價值共同申請選配，並一同出具「更新後合併分配協議書」。
8. 土地所有權人應於申請分配期限內進行選配，並依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函，超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，且不宜併同抽籤處理。
9. 倘因個人需求，欲申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之100%者，應與選配期間內與實施者取得共識，且應以不影響其他所有權人優先選配權益，故不得與優先選配者重複選配。

二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果

本案於114年8月16日（星期六）於新北市蘆洲區永平街1號4樓（新北市蘆洲區永平市民活動中心）辦理公開抽籤作業。

本案於公開抽籤會議進入第一階段前，會中2位所有權人與實施者表示，不與其他所有權人申請分配同一位置，故先行改選其他車位，詳如下表：

表14-0公開抽籤會議前自行改選車位彙整表

編號	所有權人	房/車	原選配單元編號	改選之配單元編號
1	蔡○杰	車位	B2-109	B2-104
2	李○珠	車位	B2-99	B3-69

因原先申請分配同一車位之所有權人蔡○杰、李○珠二人，業已於會中改選其他車位，故編號 B2-99車位由僅剩選配人廖○芬逕予承配取得，惟 B2-109車位仍有二人申請分配，故一同參與第一階段抽籤作業。

公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第一階段 地下三層車位編號67

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	陳○薇	未中籤	□雙掛號，已收件未回覆 □雙掛號，無法送達 （原因：_____） ■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	李○全	B3-67	□雙掛號，已收件未回覆 □雙掛號，無法送達 （原因：_____） ■其他：雙掛號寄出，已收到回執

公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第一階段 地下三層車位編號92

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○利	未中籤	□雙掛號，已收件未回覆 □雙掛號，無法送達 （原因：_____） ■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	李○男	B3-92	□雙掛號，已收件未回覆 □雙掛號，無法送達 （原因：_____） ■其他：雙掛號寄出，已收到回執

公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第一階段 地下三層車位編號94

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○民	未中籤	☐ 雙掛號，已收件未回覆 ☐ 雙掛號，無法送達 （原因：_____） ■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	李○霞	B3-94	☐ 雙掛號，已收件未回覆 ☐ 雙掛號，無法送達 （原因：_____） ■其他：雙掛號寄出，已收到回執

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109

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	陳○賓	未中籤	☐ 雙掛號，已收件未回覆 ☐ 雙掛號，無法送達 （原因：_____） ■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	王○隆	B2-109	☐ 雙掛號，已收件未回覆 ☐ 雙掛號，無法送達 （原因：_____） ■其他：雙掛號寄出，已收到回執

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115

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	嚴○蘭	未中籤	☐ 雙掛號，已收件未回覆 ☐ 雙掛號，無法送達 （原因：_____） ■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	李○傳	B2-115	☐ 雙掛號，已收件未回覆 ☐ 雙掛號，無法送達 （原因：_____） ■其他：雙掛號寄出，已收到回執

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121

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	許○翔	未中籤	☐ 雙掛號，已收件未回覆 ☐ 雙掛號，無法送達 （原因：_____） ■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	熊○芳	B2-121	☐ 雙掛號，已收件未回覆 ☐ 雙掛號，無法送達 （原因：_____） ■其他：雙掛號寄出，已收到回執

第一階段抽籤未中籤者作業紀錄處理情形

編號	權利人	重新選配方式	選配車位/單元	選配結果
1	陳○薇	權利人自行選擇尚未申請分配之車位	B3-68	未與他人選配結果重複， 確認所選汽車停車位
2	林○利	權利人自行選擇尚未申請分配之車位	B4-60	未與他人選配結果重複， 確認所選汽車停車位
3	林○民	權利人自行選擇尚未申請分配之車位	B4-62	未與他人選配結果重複， 確認所選汽車停車位
4	陳○賓	權利人自行選擇尚未申請分配之車位	B3-72	未與他人選配結果重複， 確認所選汽車停車位
5	嚴○蘭	權利人自行選擇尚未申請分配之車位	B2-119	未與他人選配結果重複， 確認所選汽車停車位
6	許○翔	權利人自行選擇尚未申請分配之車位	B3-68	未與他人選配結果重複， 確認所選汽車停車位

拾伍、不參與分配名冊

一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者

本案銷坪係數＝1＋（6,006.83÷11,378.78）＝1.53

最小分配面積＝室內面積30.12平方公尺×本案銷坪係數1.53×0.3025
＝13.94坪

最小分配價值＝最小分配面積×二樓以上平均單價
＝13.94坪×596,928元＝8,861,704元

依前述規定計算本案最小分配單元價值為8,321,176元，計0位所有權人屬更新後未達最小分配單元價值，其中0位採合併選配、0位與實施者協議後參與選配、0位領取現金補償。

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

本案無所有權人屬不能參與權利變換及不願參與權利變換者。

拾陸、土地、建築物及權利金分配清冊

一、申請分配結果

依申請分配結果，本案共計有60位土地所有權人，其中計60位土地所有權人參與權利變換分配、4位採合併選配後參與權利變換分配。

表16-1 預計總銷售金額表

項目		數量		更新後價值（元）
1	2F~19住宅	4,967.66坪	16,421.59m ²	2,945,042,073 元
2	1F~2F 店鋪	348.48坪	1,151.97m ²	285,296,018 元
3	停車位	部		261,500,000 元
預計銷售總收入				3,491,838,091 元

註：本表所列更新後價值為景瀚不動產估價師（聯合）事務所之估價結果。

本案更新後土地所有權人應分配權利價值計算公式如下：

＝更新後總價值－共同負擔費用

＝3,491,838,091元－1,821,391,994元

＝1,670,446,097元

二、實施者分配結果

除前開土地所有權人、權利變換關係人之分配單元外，其餘單元均分配予實施者，共計1,797,332,575元。

表16-2土地及建築物分配清冊（土地所有權人及權利變換關係人）

序 號	更新前			更新後															
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比率	受配人	應分配權利價值(元) A	共同負擔費用(元) B	可分配價值(元) C=A-B	分配單元								實分配權利價值(元) F=D+E	預計繳納差額價金		備註
								建築物				停車位					繳(元)	領(元)	
								單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)D	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計(元)E				
1	許○吉	21,455,923	2.1875%	許○吉	76,385,219	39,843,608	36,541,612	16-E 1F-B3	17,597,742 17,059,408	1/1	34,657,150	B4-35	1/1	2,150,000	2,150,000	36, 807, 150		265, 538	
2	洪○喜	14,006,596	1.4280%	洪○喜	49,864,875	26,010,222	23,854,653	12F-G	22,001,982	1/1	22,001,982	B2-106	1/1	2,500,000	2,500,000	24, 501, 982	647, 329		
3	陳○晴	13,862,872	1.4134%	陳○晴	49,353,203	25,743,327	23,609,876	15F-D	22,616,188	1/1	22,616,188	B3-91	1/1	2,250,000	2,250,000	24, 866, 188	1, 256, 312		
4	李○祐	13,719,148	1.3987%	李○祐	48,841,531	25,476,431	23,365,100	9F-H 12F-H	11,415,591 11,774,823	1/1	23,190,414	B3-75	1/1	2,250,000	2,250,000	25, 440, 414	2, 075, 314		
5	吳○在	13,719,148	1.3987%	吳○在	48,841,531	25,476,431	23,365,100	9F-G	21,403,528	1/1	21,403,528	B5-6	1/1	1,950,000	1,950,000	23,353,528		11, 572	
6	洪○子	14,493,062	1.4776%	洪○子	51,596,742	26,913,588	24,683,154	8F-G	21,192,309	1/1	21,192,309	B2-111	1/1	2,450,000	2,450,000	23,642,309		1, 040, 845	
7	吳○正	11,817,955	1.2049%	吳○正	42,073,095	21,945,920	20,127,175	10F-I	20,057,673	1/1	20,057,673	B2-100	1/1	2,450,000	2,450,000	22,507,673	2, 380, 498		
8	蔡○吟	11,677,159	1.1905%	蔡○吟	41,571,847	21,684,462	19,887,385	12F-I	20,474,095	1/1	20,474,095	B3-76	1/1	2,350,000	2,350,000	22,824,095	2, 936, 710		
9	許○慶	11,536,365	1.1762%	許○慶	41,070,607	21,423,008	19,647,599	6F-I	19,259,530	1/1	19,259,530	B3-77	1/1	2,350,000	2,350,000	21,609,530	1, 961, 931		
10	辜○雄	11,536,365	1.1762%	辜○雄	41,070,607	21,423,008	19,647,599	8F-I	19,641,251	1/1	19,641,251	B2-116	1/1	2,400,000	2,400,000	22,041,251	2, 393, 652		
11	林○和	14,493,062	1.4776%	林○和	51,596,742	26,913,588	24,683,154	16F-I	21,306,940	1/1	21,306,940	B2-102	1/1	2,400,000	2,400,000	23,706,940		976, 214	

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	應分配權利價值(元) A	共同負擔費用(元) B	可分配價值(元) C=A-B	分配單元								實分配權利價值(元) F=D+E	預計繳納差額價金		備註
								建築物				停車位					繳(元)	領(元)	
								單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)D	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計(元)E				
12	蔡○杰	11,817,955	1.2049%	蔡○杰	42,073,095	21,945,920	20,127,175	9F-I	19,849,462	1/1	19,849,462	B2-104	1/1	2,400,000	2,400,000	22,249,462	2, 122, 287		
13	林○民	11,677,159	1.1905%	林○民	41,571,847	21,684,462	19,887,385	11F-I	20,265,884	1/1	20,265,884	B4-62	1/1	2,100,000	2,100,000	22,365,884	2, 478, 499		
14	黃○婷	11,536,365	1.1762%	黃○婷	41,070,607	21,423,008	19,647,599	7F-I	19,467,741	1/1	19,467,741	B3-70	1/1	2,250,000	2,250,000	21,717,741	2, 070, 142		
15	陳○貞	11,536,365	1.1762%	陳○貞	41,070,607	21,423,008	19,647,599	5F-E	15,835,256	1/1	15,835,256	B3-81	1/1	2,250,000	2,250,000	18,085,256		1, 562, 343	
16	陳○如	21,455,922	2.1875%	陳○如	76,385,216	39,843,606	36,541,610	4F-I	18,426,686	1/1	39,483,374	B3-93	1/1	2,350,000	2,350,000	41, 833, 374	5, 291, 764		
								5F-A	10,528,344										
								5F-J	10,528,344										
17	薛○竣	13,934,734	1.4207%	薛○竣	49,609,039	25,876,774	23,732,264	13F-G	22,213,201	1/1	22,213,201	B2-114	1/1	2,450,000	2,450,000	24, 663, 201	930, 937		
18	陳○賢	13,791,010	1.4061%	陳○賢	49,097,367	25,609,879	23,487,488	3F-C	15,120,358	1/1	25,837,443	-	-	-	-	25, 837, 443	2, 349, 955		
								3F-H	10,717,085										
19	洪○昌	13,647,286	1.3914%	洪○昌	48,585,695	25,342,984	23,242,711	6F-B	19,259,530	1/1	19,259,530	B2-107	1/1	2,400,000	2,400,000	21,659,530		1, 583, 181	
20	蕭○蕙	13,647,286	1.3914%	蕭○蕙	48,585,695	25,342,984	23,242,711	8F-E	16,323,329	1/1	16,323,329	B3-78	1/1	2,250,000	2,250,000	18,573,329		4,669,382	
21	熊○芳	21,874,829	2.2302%	熊○芳	77,876,566	40,621,515	37,255,051	1F-B2	23,946,129	1/1	23,946,129	B2-121	1/1	2,500,000	2,500,000	26,446,129		10,808,922	
22	王○吉	12,154,142	1.2392%	王○吉	43,269,954	22,570,218	20,699,736	7F-G	20,981,090	1/1	20,981,090	B4-44	1/1	2,200,000	2,200,000	23,181,090	2,481,354		
23	林○錦	12,031,538	1.2267%	林○錦	42,833,472	22,342,543	20,490,929	3F-G	20,347,433	1/1	20,347,433	B2-117	1/1	2,450,000	2,450,000	22,797,433	2,306,504		

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	應分配權利價值 (元) A	共同負擔費用 (元) B	可分配價值 (元) C=A-B	分配單元								實分配權利價值 (元) F=D+E	預計繳納差額價金		備註
								建築物				停車位					繳(元)	領(元)	
								單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計 (元)D	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計 (元) E				
24	林○雄	11,908,932	1.2142%	林○雄	42,396,982	22,114,864	20,282,118	4F-G	20,136,214	1/1	20,136,214	B3-79	1/1	2,300,000	2,300,000	22,436,214	2,154,096		
25	陳○玉	11,908,932	1.2142%	陳○玉	42,396,982	22,114,864	20,282,118	5F-G	20,558,652	1/1	20,558,652	-	-	-		20,558,652	276, 534		
26	林○利	23,152,200	2.3605%	林○利	82,424,134	42,993,591	39,430,543	5F-D 1F-B1	20,540,986 22,414,065	1/1	42,955,051	B4-60	1/1	2,200,000	2,200,000	45, 155, 051	5, 724, 508		
27	黃○蘭	13,478,563	1.3742%	黃○蘭	47,985,025	25,029,666	22,955,359	11F-G	21,825,966	1/1	21,825,966	B3-71	1/1	2,300,000	2,300,000	24,125,966	1, 170, 607		
28	江○昌	13,344,710	1.3606%	江○昌	47,508,495	24,781,101	22,727,394	10F-G	21,614,747	1/1	21,614,747	B3-89	1/1	2,150,000	2,150,000	23,764,747	1, 037, 353		
29	林○碧	13,210,858	1.3469%	林○碧	47,031,968	24,532,538	22,499,430	5F-I	18,843,108	1/1	18,843,108	B4-45	1/1	2,200,000	2,200,000	21,043,108		1, 456, 322	
30	陳○薇	13,210,858	1.3469%	陳○薇	47,031,968	24,532,538	22,499,430	5F-F	15,835,256	1/1	15,835,256	B3-68	1/1	2,300,000	2,300,000	18,135,256		4, 364, 174	
31	陳○霞	23,812,449	2.4278%	陳○霞	84,774,686	44,219,672	40,555,014	1F-A1 9F-E	23,581,621 16,486,020	1/1	40,067,641	B4-43	1/1	2,100,000	2,100,000	42, 167, 641	1, 612, 627		
32	王○隆	13,870,288	1.4141%	王○隆	49,379,605	25,757,098	23,622,506	6F-G	20,769,871	1/1	20,769,871	B2-109	1/1	2,500,000	2,500,000	23, 269, 871		352, 635	
33	李○祥	65,010,870	6.6282%	李○祥	231,445,162	120,725,060	110,720,101	1F-A2 3F-D 3F-E	24,697,627 20,329,948 15,672,565	1/1	101,571,074	B2-112 B2-113 B4-37	1/1	2,400,000 2,400,000 2,100,000	9, 050, 000	110, 621, 074		99, 027	

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	應分配權利價值(元) A	共同負擔費用(元) B	可分配價值(元) C=A-B	分配單元								實分配權利價值(元) F=D+E	預計繳納差額價金		備註	
								建築物				停車位					繳(元)	領(元)		
								單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)D	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計(元)E					
								4F-D	20,118,911			B4-36		2,150,000						
								6F-D	20,752,023											
34	李○霞	13,595,326	1.3861%	李○霞	48,400,712	25,246,494	23,154,218	6F-C	15,454,509	1/1	22,965,530	B3-94	1/1	2, 250, 000	2,250,000	25, 215, 530	2, 061, 312			
								18F-A	7,511,021	610/1000										
35	廖○芬	13,732,807	1.4001%	廖○芬	48,890,158	25,501,796	23,388,362	7F-D	20,963,061	1/1	20,963,061	B2-99	1/1	2, 450, 000	2,450,000	23,413,061	24, 699			
36	李○蓮	13,595,326	1.3861%	李○蓮	48,400,712	25,246,494	23,154,218	8F-D	21,174,099	1/1	21,174,099	B2-108	1/1	2, 500, 000	2,500,000	23,674,099	519, 881			
37	黃○潔	13,595,326	1.3861%	黃○潔	48,400,712	25,246,494	23,154,218	18-D	23,249,301	1/1	23,249,301	B2-103	1/1	2, 450, 000	2, 450, 000	25,699,301	2, 545, 083			
38	李○傳	20,671,311	2.1075%	李○傳	73,591,923	38,386,585	35,205,338	3F-B	18,843,108	1/1	37,894,427	B2-115	1/1	2, 450, 000	2, 450, 000	40, 344, 427	5, 139, 089			
								5F-B	19,051,319											
39	李○生	20,671,311	2.8511%	李○生	73,591,923	38,386,585	35,205,338	8F-H	11,295,847	1/1	33,961,146	B4-42	1/1	2, 200, 000	2, 200, 000	36, 161, 146	955, 808			
								8F-J	11,129,964											
								10F-H	11,535,335											
40	李○全	14,730,910	1.5019%	李○全	52,443,504	27,355,272	25,088,233	18F-A	4,802,128	390/1000	26, 490, 788	B3-67	1/1	2, 300, 000	2, 300, 000	28, 790, 788	3, 702, 555			
								18F-B	21,688,660	1/1										
41	李○實	7,292,788	0.7435%	李○實	25,963,050	13,542,693	12,420,357	16F-H	12,253,799	1/1	12,253,799	B5-3	1/1	2, 000, 000	2, 000, 000	14, 253, 799	1, 833, 442			
42	李○達	21,878,364	2.2306%	李○達	77,889,151	40,628,080	37,261,072	4F-H	10,597,341	1/1	33,448,481	B3-83	1/1	2, 300, 000	2, 300, 000	35, 748, 481		1, 512, 591		
								7-H	11,196,061											
								11-H	11,655,079											
43	李○	52,600,232	5.3629%	李	187,262,056	97,678,530	89,583,527	1F-A3	19,490,134	1/1	72, 279, 009	B2-97	1/1	2, 300, 000	6, 950, 000	79, 229, 009		10, 354, 518		

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	應分配權利價值(元) A	共同負擔費用(元) B	可分配價值(元) C=A-B	分配單元							實分配權利價值(元) F=D+E	預計繳納差額價金		備註		
								建築物				停車位				繳(元)	領(元)			
								單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)D	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計(元)E					
	珠			○珠				2F-E	15,295,925			B2-98		2,400,000						
								4F-E	15,509,874			B3-69							2,250,000	
								12F-D	21,983,076											
44	李○穎	14,176,531	1.4454%	李○穎	50,469,860	26,325,791	24,144,069	13F-D	22,194,113	1/1	22,194,113	B3-87	1/1	2,250,000	2,250,000	24,444,113	300,044			
45	陳○齡	14,036,670	1.4311%	陳○齡	49,971,941	26,066,069	23,905,872	4F-B	18,634,897	1/1	18,634,897	B3-74	1/1	2,350,000	2,350,000	20,984,897		2,920,975		
46	王○珠	14,036,670	1.4311%	王○珠	49,971,941	26,066,069	23,905,872	5F-H	10,836,829	1/1	21,913,146	B5-27	1/1	1,950,000	1,950,000	23,863,146		42,726		
								6F-H	11,076,317											
47	徐○琴	23,946,076	2.4414%	徐○琴	85,250,412	44,467,817	40,782,595	11F-D	21,807,211	1/1	41,496,224	B2-101	1/1	2,400,000	2,400,000	43,896,224	3,113,629			
								1F-A4	19,689,013											
48	李○茹	6,579,776	0.6708%	李○茹	23,424,657	12,218,631	11,206,024	15F-I	21,098,729	1/2	21,098,729	B4-38	1/2	1,050,000	1,050,000	11,599,365	393,341			
49	李○琪	6,579,775	0.6708%	李○琪	23,424,653	12,218,630	11,206,024			1/2			1/2	1,050,000	1,050,000	11,599,365	393,341			
50	林○池	13,020,856	1.3275%	林○池	46,355,542	24,179,705	22,175,838	13F-I	20,682,306	1/1	20,682,306	B3-73	1/1	2,250,000	2,250,000	22,932,306	756,468			
51	呂○嫻	13,020,856	1.3275%	呂○嫻	46,355,542	24,179,705	22,175,838	17F-D	23,038,263	1/1	23,038,263	B2-110	1/1	2,400,000	2,400,000	25,438,263	3,262,425			
52	李○輝	37,105,627	3.7831%	李○輝	132,099,722	68,905,078	63,194,644	1F-A5	19,247,454	1/1	57,492,339	B3-82	1/1	2,250,000	4,550,000	62,092,339		1,102,305		
								10F-D	21,596,174			B3-85								2,300,000
								10F-E	16,648,711											

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	應分配 權利價值 (元) A	共同負擔費 用 (元) B	可分配價值 (元) C=A-B	分配單元								實分配 權利價值 (元) F=D+E	預計 繳納差額價金		備 註
								建築物				停車位					繳 (元)	領 (元)	
								單 元 編 號	單 元 價 值	權 利 範 圍	價 值 小 計 (元)D	車 位 編 號	權 利 範 圍	車 位 價 值	價 值 小 計 (元) E				
53	劉○ 月	13,298,246	1.3558%	劉○ 月	47,343,078	24,694,817	22,648,261	8F-B	19,641,251	1/1	19,641,251	B3-80	1/1	2, 250, 000	2, 250, 000	21,891,251		757, 010	
54	李○ 發	13,020,856	1.3275%	李○ 發	46,355,542	24,179,705	22,175,838	16F-D	22,827,226	1/1	22,827,226	-	-	-	-	22,827,226	651, 388		
55	嚴○ 蘭	13,020,856	1.3275%	嚴○ 蘭	46,355,542	24,179,705	22,175,838	16F-G	22,846,858	1/1	22,846,858	B2-119	1/1	2, 400, 000	2, 400, 000	25,246,858	3, 071, 020		
56	陳○ 賓	25,081,480	2.5572%	陳○ 賓	89,292,563	46,576,260	42,716,303	1F-A6 7F-E	19,481,241 16,160,638	1/1	35,641,879	B3-72	1/1	2, 250, 000	2, 250, 000	37, 891, 879		4,824,424	
57	李○ 奇	14,477,817	1.4761%	李○ 奇	51,542,468	26,885,278	24,657,190	10F-B	20,057,673	1/1	20,057,673	B4-50	1/1	2, 150, 000	2, 150, 000	22,207,673		2,449,517	
58	李○ 男	14,336,987	1.4617%	李○ 男	51,041,099	26,623,757	24,417,342	9F-B	19,849,462	1/1	19,849,462	B3-92	1/1	2, 350, 000	2, 350, 000	22,199,462		2,217,880	
59	許○ 翔	14,196,157	1.4474%	許○ 翔	50,539,731	26,362,236	24,177,494	16F-B	21,306,940	1/1	21,306,940	B3-65	1/1	2, 150, 000	2, 150, 000	23,456,940		720,554	
60	李○ 芳	14,196,157	1.4474%	李○ 芳	50,539,731	26,362,236	24,177,494	9F-D	21,386,136	1/1	21,386,136	B5-15	1/1	2, 000, 000	2, 000, 000	23,386,136		791,358	
合計		980, 826, 000	100. 00%		3,491,838,091	1,821,391,994	1,670,446,097		1, 560, 888, 744		1,548,575,595			141,850,000	141,850,000	1,694,567,083	52,589,844	60,730,692	

表16-3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	新北市蘆洲區光華段329地號1 筆土地都市更新會	1,821,391,994	1F-B4	16,677,444	1/1	16,677,444	B5-1	1/1	1,850,000	1,850,000	1,787,678,961		33,713,033	
			2F-B4	24,504,235	1/1	24,504,235	B5-2	1/1	1,950,000	1,950,000				
			2F-A	20,872,462	1/1	20,872,462	B5-4	1/1	2,000,000	2,000,000				
			2F-B	20,113,249	1/1	20,113,249	B5-5	1/1	1,950,000	1,950,000				
			2F-C	14,134,757	1/1	14,134,757	B5-7	1/1	2,000,000	2,000,000				
			2F-D	10,425,137	1/1	10,425,137	B5-8	1/1	1,950,000	1,950,000				
			3F-A	10,408,020	1/1	10,408,020	B5-9	1/1	1,950,000	1,950,000				
			3F-F	15,672,565	1/1	15,672,565	B5-10	1/1	2,050,000	2,050,000				
			3F-I	18,634,897	1/1	18,634,897	B5-11	1/1	1,950,000	1,950,000				
			3F-J	10,408,020	1/1	10,408,020	B5-12	1/1	2,050,000	2,050,000				
			4F-A	10,287,696	1/1	10,287,696	B5-13	1/1	2,050,000	2,050,000				
			4F-C	14,953,282	1/1	14,953,282	B5-14	1/1	1,950,000	1,950,000				
			4F-F	15,509,874	1/1	15,509,874	B5-16	1/1	1,950,000	1,950,000				
			4F-J	10,287,696	1/1	10,287,696	B5-17	1/1	1,950,000	1,950,000				
			5F-C	15,287,433	1/1	15,287,433	B5-18	1/1	2,000,000	2,000,000				
			6F-A	10,889,316	1/1	10,889,316	B5-19	1/1	2,000,000	2,000,000				
			6F-E	15,997,947	1/1	15,997,947	B5-20	1/1	1,950,000	1,950,000				
			6F-F	15,997,947	1/1	15,997,947	B5-21	1/1	2,000,000	2,000,000				
			6F-J	10,889,316	1/1	10,889,316	B5-22	1/1	1,950,000	1,950,000				
			7F-A	11,009,640	1/1	11,009,640	B5-23	1/1	1,950,000	1,950,000				
			7F-B	19,467,741	1/1	19,467,741	B5-24	1/1	1,800,000	1,800,000				
			7F-C	15,621,585	1/1	15,621,585	B5-25	1/1	1,850,000	1,850,000				
			7F-F	16,160,638	1/1	16,160,638	B5-26	1/1	1,750,000	1,750,000				
			7F-J	11,009,640	1/1	11,009,640	B5-28	1/1	2,050,000	2,050,000				
			8F-A	11,129,964	1/1	11,129,964	B5-29	1/1	2,050,000	2,050,000				
			8F-C	15,760,815	1/1	15,760,815	B5-30	1/1	1,950,000	1,950,000				
			8F-F	16,323,329	1/1	16,323,329	B5-31	1/1	1,750,000	1,750,000				
			9F-A	11,250,288	1/1	11,250,288	B5-32	1/1	1,850,000	1,850,000				
			9F-C	15,927,890	1/1	15,927,890	B4-33	1/1	2,000,000	2,000,000				
			9F-F	16,486,020	1/1	16,486,020	B4-34	1/1	2,100,000	2,100,000				
			9F-J	11,250,288	1/1	11,250,288	B4-39	1/1	2,150,000	2,150,000				
			10F-A	11,350,558	1/1	11,350,558	B4-40	1/1	2,100,000	2,100,000				
			10F-C	16,094,966	1/1	16,094,966	B4-41	1/1	2,100,000	2,100,000				
			10F-F	16,648,711	1/1	16,648,711	B4-46	1/1	2,100,000	2,100,000				

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 (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	新北市蘆洲區光華段329地號1 筆土地都市更新會	1,821,391,994	10F-J	11,350,558	1/1	11,350,558	B4-47	1/1	2,150,000	2,150,000	1,787,678,961		33,713,033	
			11F-A	11,470,881	1/1	11,470,881	B4-48	1/1	2,100,000	2,100,000				
			11F-B	20,265,884	1/1	20,265,884	B4-49	1/1	2,100,000	2,100,000				
			11F-C	16,262,042	1/1	16,262,042	B4-51	1/1	2,150,000	2,150,000				
			11F-E	16,811,402	1/1	16,811,402	B4-52	1/1	2,100,000	2,100,000				
			11F-F	16,811,402	1/1	16,811,402	B4-53	1/1	2,150,000	2,150,000				
			11F-J	11,470,881	1/1	11,470,881	B4-54	1/1	2,050,000	2,050,000				
			12F-A	11,591,205	1/1	11,591,205	B4-55	1/1	2,100,000	2,100,000				
			12F-B	20,474,095	1/1	20,474,095	B4-56	1/1	1,950,000	1,950,000				
			12F-C	16,429,118	1/1	16,429,118	B4-57	1/1	2,000,000	2,000,000				
			12F-E	16,946,978	1/1	16,946,978	B4-58	1/1	1,900,000	1,900,000				
			12F-F	16,946,978	1/1	16,946,978	B4-59	1/1	2,100,000	2,100,000				
			12F-J	11,591,205	1/1	11,591,205	B4-61	1/1	2,200,000	2,200,000				
			13F-A	11,711,529	1/1	11,711,529	B4-63	1/1	1,900,000	1,900,000				
			13F-B	20,682,306	1/1	20,682,306	B4-64	1/1	2,000,000	2,000,000				
			13F-C	16,596,194	1/1	16,596,194	B3-66	1/1	2,250,000	2,250,000				
			13F-E	17,109,669	1/1	17,109,669	B3-84	1/1	2,250,000	2,250,000				
			13F-F	17,109,669	1/1	17,109,669	B3-86	1/1	2,200,000	2,200,000				
			13F-H	11,894,567	1/1	11,894,567	B3-88	1/1	2,100,000	2,100,000				
			13F-J	11,711,529	1/1	11,711,529	B3-90	1/1	2,050,000	2,050,000				
			14F-A	11,831,853	1/1	11,831,853	B3-95	1/1	2,050,000	2,050,000				
			14F-B	20,890,517	1/1	20,890,517	B3-96	1/1	2,150,000	2,150,000				
			14F-C	16,763,269	1/1	16,763,269	B3-100	1/1	2,450,000	2,450,000				
			14F-D	22,405,151	1/1	22,405,151	B3-102	1/1	2,400,000	2,400,000				
			14F-E	17,272,360	1/1	17,272,360	B3-104	1/1	2,400,000	2,400,000				
			14F-F	17,272,360	1/1	17,272,360	B3-105	1/1	2,400,000	2,400,000				
			14F-G	22,424,420	1/1	22,424,420	B3-106	1/1	2,500,000	2,500,000				
			14F-H	12,014,311	1/1	12,014,311	B3-111	1/1	2,450,000	2,450,000				
			14F-I	20,890,517	1/1	20,890,517	B3-116	1/1	2,400,000	2,400,000				
			14F-J	11,831,853	1/1	11,831,853	B3-118	1/1	2,350,000	2,350,000				
			15F-A	11,952,177	1/1	11,952,177	B3-120	1/1	2,250,000	2,250,000				
			15F-B	21,098,729	1/1	21,098,729								
			15F-C	16,930,345	1/1	16,930,345								
			15F-E	17,435,051	1/1	17,435,051								
			15F-F	17,435,051	1/1	17,435,051								

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	新北市蘆洲區光華段329地號1 筆土地都市更新會	1,821,391,994	15F-G	22,635,639	1/1	22,635,639					1,787,678,961		33,713,033	
			15F-H	12,134,055	1/1	12,134,055								
			15F-J	11,952,177	1/1	11,952,177								
			16F-A	12,072,501	1/1	12,072,501								
			16F-C	17,097,421	1/1	17,097,421								
			16F-F	17,597,742	1/1	17,597,742								
			16F-J	12,072,501	1/1	12,072,501								
			17F-A	12,192,825	1/1	12,192,825								
			17F-C	17,264,497	1/1	17,264,497								
			17F-D	23,038,263	1/1	23,038,263								
			17F-E	17,760,433	1/1	17,760,433								
			17F-F	17,760,433	1/1	17,760,433								
			17F-G	23,058,077	1/1	23,058,077								
			17F-H	12,373,543	1/1	12,373,543								
			17F-I	21,515,151	1/1	21,515,151								
			17F-J	12,192,825	1/1	12,192,825								
			18F-C	17,403,726	1/1	17,403,726								
			18F-E	17,923,124	1/1	17,923,124								
			18F-F	17,923,124	1/1	17,923,124								
			18F-G	23,269,296	1/1	23,269,296								
			18F-H	12,473,330	1/1	12,473,330								
			18F-I	21,688,660	1/1	21,688,660								
			18F-J	12,313,149	1/1	12,313,149								
			19F-A	12,433,473	1/1	12,433,473								
			19F-B	21,896,871	1/1	21,896,871								
			19F-C	17,570,802	1/1	17,570,802								
			19F-D	23,460,338	1/1	23,460,338								
			19F-E	18,085,815	1/1	18,085,815								
			19F-F	18,085,815	1/1	18,085,815								
			19F-G	23,480,515	1/1	23,480,515								
			19F-H	12,593,074	1/1	12,593,074								
			19F-I	21,896,871	1/1	21,896,871								
			19F-J	12,433,473	1/1	12,433,473								
合計		1,821,391,994		1,628,778,961		1,628,778,961			134,650,000	134,650,000	1,787,678,961		33,713,033	

拾柒、地籍整理計畫

一、地籍測量及建物測量

本案更新前計有新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地，土地面積計1,930平方公尺，屬住宅區。地籍整理後為1筆土地，新編之正式地號依未來地政機關登記為準。

表17-1 地籍整理計畫表

序號	更新前地號	面積（m ² ）	分區	地籍整理後 暫編地號	面積（m ² ）
1	1	1,930	住宅區	A	1,930
合計		1,930	-	-	1,930

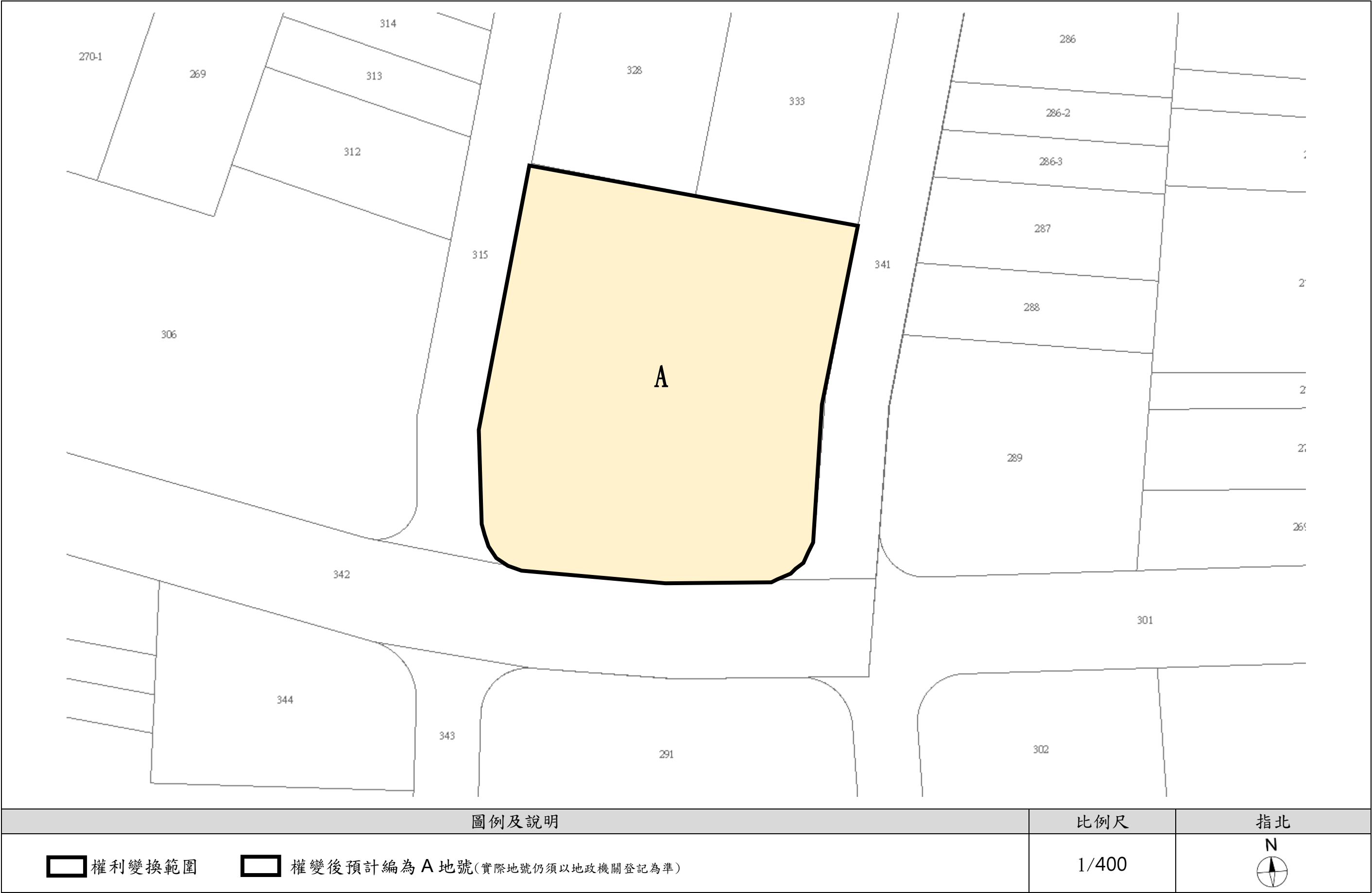


圖17-1 都市更新權利變換後地籍套繪圖

二、土地、建物、權利金及他項權利登記

(一) 土地及建物登記清冊

本案更新後土地及建物登記內容，係依土地所有權人及權利變換關係人申請分配結果進行整編，更新後共計185戶（含住宅、商業及其他單元）及停車位121部。

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	地號	面積(m ²)	登記 次序	所有權人 (管理機關/受託人)	權利範圍	持分面積	其他 登記事項	段	地號	面積 (m ²)	所有權人 (管理機關/受託人)	權利範圍	其他 登記事項		
1	蘆洲 區	光華 段	329	25.40	5	林○錦	1316/100000	25.40		光華 段	A (實際地號 仍須以地政 機關登記為 準)	1,930	林○錦	658/100000			原所有權人
				28.53	7	江○昌	1478/100000	28.53					江○昌	739/100000			原所有權人
				28.53	8	林○碧	1478/100000	28.53					林○碧	739/100000			原所有權人
				29.37	9	陳○霞	1522/100000	29.37					陳○霞	761/100000		抵押權	原所有權人
				29.37	10	王○隆	1522/100000	29.37					王○隆	761/100000		抵押權	原所有權人
				31.15	11	許○吉	1614/100000	31.15					許○吉	807/100000			原所有權人
				31.15	15	洪○昌	1614/100000	31.15					洪○昌	807/100000			原所有權人
				27.06	16	洪○子	1402/100000	27.06					洪○子	701/100000		抵押權	原所有權人
				27.06	19	辜○雄	1402/100000	27.06					辜○雄	701/100000		抵押權	原所有權人
				32.69	23	陳○齡	1694/100000	32.69					陳○齡	847/100000			原所有權人
				117.50	26	李○祥	6088/100000	117.50					李○祥	3044/100000			原所有權人
				29.37	29	李○蓮	1522/100000	29.37					李○蓮	761/100000			原所有權人
				29.37	30	李○霞	1522/100000	29.37					李○霞	761/100000			原所有權人
				31.46	31	李○傳	1630/100000	31.46					李○傳	815/100000			原所有權人
				31.46	32	李○生	1630/100000	31.46					李○生	815/100000			原所有權人
				15.73	33	李○實	4890/600000	15.73					李○實	408/100000			原所有權人
				95.42	36	李○珠	3250/100000	62.73					李○珠	1625/100000			原所有權人
				60.06	38	李○輝	3112/100000	60.06					李○輝	1556/100000		抵押權、最高限額 抵押權	原所有權人
				30.03	39	李○發	1556/100000	30.03					李○發	778/100000			原所有權人
				28.53	44	黃○○蘭	1478/100000	28.53					黃○○蘭	739/100000		最高限額抵押權	原所有權人
				31.15	46	蕭○蕙	1614/100000	31.15					蕭○蕙	807/100000			原所有權人
				32.69	47	王○珠	1694/100000	32.69					王○珠	847/100000		抵押權	原所有權人
				30.03	52	徐○琴	1556/100000	30.03					徐○琴	778/100000		抵押權	原所有權人
				28.53	53	陳○薇	1478/100000	28.53					陳○薇	739/100000			原所有權人
				31.15	54	陳○賢	1614/100000	31.15					陳○賢	807/100000		抵押權	原所有權人
				31.15	56	吳○在	1614/100000	31.15					吳○在	807/100000		抵押權	原所有權人
				25.40	57	王○吉	1316/100000	25.40					王○吉	658/100000			原所有權人
				27.06	59	吳○正	1402/100000	27.06					吳○正	701/100000		抵押權、最高限額 抵押權	原所有權人
				29.37	61	黃○潔	1522/100000	29.37					黃○潔	761/100000			原所有權人

序 號	土地更新前原載情形									土地更新後變動情形						他項權利、 限制登記情形	備註
	標示部				所有權部					標示部			所有權部				
	行政區	段	地號	面積(㎡)	登記 次序	所有權人 (管理機關/受託人)	權利範圍	持分面積	其他 登記事項	段	地號	面積 (㎡)	所有權人 (管理機關/受託人)	權利範圍	其他 登記事項		
				28.53	62	林○利	1478/100000	28.53					林○利	739/100000			原所有權人
				31.15	65	薛○竣	1614/100000	31.15					薛○竣	807/100000		抵押權	原所有權人
				27.06	66	林○和	1402/100000	27.06					林○和	701/100000			原所有權人
				30.03	67	林○池	1556/100000	30.03					林○池	778/100000		最高限額抵押權	原所有權人
				31.46	68	李○全	9780/600000	31.46					李○全	815/100000			原所有權人
				32.69	71	陳○賓	847/50000	32.69					陳○賓	847/100000		抵押權	原所有權人
				32.69	75	李○男	847/50000	32.69					李○男	847/100000		抵押權	原所有權人
				32.69	76	李○奇	847/50000	32.69					李○奇	847/100000		抵押權	原所有權人
				27.06	77	許○慶	1402/100000	27.06					許○慶	701/100000		最高限額抵押權、 最高限額抵押權	原所有權人
				32.69	80	李○芳	847/50000	32.69					李○芳	847/100000		最高限額抵押權	原所有權人
				31.15	83	李○祐	1614/100000	31.15					李○祐	807/100000		最高限額抵押權	原所有權人
				15.02	84	李○茹	1556/200000	15.02					李○茹	778/100000	最高限額抵押權	原所有權人	
				15.02	85	李○琪	1556/200000	15.02					李○琪	778/100000		原所有權人	
				27.06	90	蔡○杰	1402/100000	27.06					蔡○杰	701/100000			原所有權人
				29.37	93	廖○芬	1522/100000	29.37					廖○芬	761/100000		最高限額抵押權	原所有權人
				27.06	94	陳○真	1402/100000	27.06					陳○真	701/100000			原所有權人
				31.15	95	陳○如	1614/100000	31.15					陳○如	807/100000		最高限額抵押權	原所有權人
				27.06	96	蔡○吟	1402/100000	27.06					蔡○吟	701/100000		抵押權	原所有權人
				27.06	97	林○民	1402/100000	27.06					林○民	701/100000		最高限額抵押權	原所有權人
				27.06	98	黃○婷	1402/100000	27.06					黃○婷	701/100000		最高限額抵押權	原所有權人
				25.40	100	熊○芳	1316/100000	25.40					熊○芳	658/100000			原所有權人
				32.69	101	李○穎	1694/100000	32.69					李○穎	847/100000			原所有權人
				30.03	104	呂○嫻	1556/100000	30.03					呂○嫻	778/100000		最高限額抵押權	原所有權人
				30.03	105	劉○月	1556/100000	30.03					劉○月	778/100000		最高限額抵押權	原所有權人
				25.40	106	林○雄	1316/100000	25.40					林○雄	658/100000		最高限額抵押權、 最高限額抵押權	原所有權人
				25.40	107	陳○○玉	1316/100000	25.40					陳○○玉	658/100000		最高限額抵押權、 普通抵押權	原所有權人
				31.15	108	洪○喜	1614/100000	31.15					洪○喜	807/100000			原所有權人
				30.03	109	嚴○蘭	1556/100000	30.03					嚴○蘭	778/100000			原所有權人
				32.69	110	許○翔	847/50000	32.69					許○翔	847/100000		最高限額抵押權	原所有權人
				47.19	111	李○達	4890/200000	47.19					李○達	1223/100000		最高限額抵押權	原所有權人
				32.69	112	李○珠	1694/100000	32.69					李○珠	847/100000			原所有權人
				31.15	113	陳○晴	1614/100000	31.15					陳○晴	807/100000		最高限額抵押權	原所有權人

序 號	土地更新前原載情形									土地更新後變動情形						他項權利、 限制登記情形	備註
	標示部				所有權部					標示部			所有權部				
	行政區	段	地號	面積(m²)	登記 次序	所有權人 (管理機關/受託人)	權利範圍	持分面積	其他 登記事項	段	地號	面積 (m²)	所有權人 (管理機關/受託人)	權利範圍	其他 登記事項		
													新北市蘆洲區光華段 329地號1筆土地都市 更新會	49221/100000			實施者

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(光華段A地號)			層次	層次 面積 (㎡)	附屬建物 面積 (㎡)		共有部分面積 (㎡)						所有權人 (管理者/ 受託人)	權利 範圍	其他 登記事項		
		權利 種類	地號(更新 後合併暫 編地號)	分配基地 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	共有部分 (3) 權利範圍	共有部分 (4) 權利範圍	車位 編號						
1	1F-B1	所有權	A	438/100000	一	49.75	-	-	264/100000	-	-	-	-	林○利	1/1			原所有 權人	
2	2F-B2	所有權	A	433/100000	二	45.82	-	3.49	262/100000	360/100000			B2-121	熊○芳	1/1			原所有 權人	
3	1F-B3	所有權	A	401/100000	一	45.56	-	-	242/100000	-	-	-	-	許○吉	1/1			原所有 權人	
4	1F-A1	所有權	A	450/100000	一	51.08	-	-	270/100000	-	-	-	-	陳○霞	1/1		抵押權	原所有 權人	
5	1F-A2	所有權	A	453/100000	一	51.43	-	-	272/100000				-	李○祥	1/1			原所有 權人	
6	1F-A3	所有權	A	379/100000	一	43.05	-	-	228/100000	-			-	李○珠	1/1			原所有 權人	
7	1F-A4	所有權	A	379/100000	一	43.05	-	-	228/100000	-	-	-	-	徐○琴	1/1		抵押權	原所有 權人	
8	1F-A5	所有權	A	375/100000	一	42.53	-	-	225/100000	-	-	-	-	李○輝	1/1		最高限 額抵押 權	原所有 權人	
9	1F-A6	所有權	A	379/100000	一	43.02			228/100000	-	-	-	-	陳○賓	1/1		抵押權	原所有 權人	
10	2F-E	所有權	A	501/100000	二	51.87		5.10	302/100000	330/100000			B2-97	李○珠	1/1			原所有 權人	
11	3F-B	所有權	A	660/100000	三	67.63		7.47	398/100000	330/100000			B2-115	李○傳	1/1			原所有 權人	
12	3F-C	所有權	A	530/100000	三	55.34		4.86	320/100000	-	-	-	-	陳○賢	1/1		抵押權	原所有 權人	
13	3F-D	所有權	A	668/100000	三	67.55		8.51	404/100000	330/100000			B2-112	李○祥	1/1			原所有 權人	
14	3F-E	所有權	A	516/100000	三	55.02		3.66	311/100000	330/100000			B2-113	李○祥	1/1			原所有 權人	
15	3F-G	所有權	A	669/100000	三	67.62		8.54	404/100000	330/100000			B2-117	林○錦	1/1			原所有 權人	
16	3F-H	所有權	A	379/100000	三	38.9		4.28	229/100000	-	-	-	-	陳○賢	1/1		抵押權	原所有 權人	

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(光華段 A 地號)			層次	層次 面積 (m ²)	附屬建物 面積 (m ²)		共有部分面積 (m ²)					所有權人 (管理者/ 受託人)	權利 範圍	其他 登記事項		
		權利 種類	地號(更新 後合併暫 編地號)	分配基地 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	共有部分 (3) 權利範圍	共有部分 (4) 權利範圍	車位 編號					
17	4F-B	所有權	A	660/100000	四	67.63		7.47	398/100000	330/100000	-	-	B3-74	陳○齡	1/1			原所有 權人
18	4F-D	所有權	A	668/100000	四	67.55		8.51	404/100000	330/100000			B4-37	李○祥	1/1			原所有 權人
19	4F-E	所有權	A	516/100000	四	55.02		3.66	311/100000	330/100000			B2-98	李○珠	1/1			原所有 權人
20	4F-G	所有權	A	669/100000	四	67.62		8.54	404/100000	330/100000	-	-	B3-79	林○雄	1/1		最高限額 抵押權、 最高限額 抵押權	原所有 權人
21	4F-H	所有權	A	379/100000	四	38.9	-	4.28	229/100000	-	-	-	-	李○達	1/1		最高限額 抵押權、 最高限額 抵押權	原所有 權人
22	4F-I	所有權	A	660/100000	四	67.63		7.47	398/100000	360/100000			B3-93	陳○如	1/1		最高限額 抵押權	原所有 權人
23	5F-A	所有權	A	381/100000	五	38.11		5.29	230/100000	-	-	-	-	陳○如	1/1		最高限額 抵押權	原所有 權人
24	5F-B	所有權	A	660/100000	五	67.63	-	7.47	398/100000	-	-	-	-	李○傳	1/1			原所有 權人
25	5F-D	所有權	A	668/100000	五	67.55		8.51	404/100000	360/100000	-	-	B4-60	林○利	1/1			原所有 權人
26	5F-E	所有權	A	516/100000	五	55.02		3.66	311/100000	330/100000			B3-81	陳○真	1/1			原所有 權人
27	5F-F	所有權	A	516/100000	五	55.02		3.66	311/100000	330/100000	-	-	B3-68	陳○薇	1/1			原所有 權人
28	5F-G	所有權	A	669/100000	五	67.62		8.54	404/100000	-	-	-	-	陳○○玉	1/1	(限制登記事項)105年6月20日重登字第89080號，預告登記請求權人：林○玲，內容：茲為保全請求權人對該標的物權利移轉之請求權，義務人：陳○○玉，限制範圍：全部，105年6月22日登記	最高限額 抵押權、 普通抵押 權	原所有 權人
29	5F-H	所有權	A	379/100000	五	38.9		4.28	229/100000	-	-	-	-	王○珠	1/1		抵押權	原所有 權人
30	5F-I	所有權	A	660/100000	五	67.63		7.47	398/100000	330/100000	-	-	B4-45	林○碧	1/1			原所有 權人

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(光華段 A 地號)			層次	層次 面積 (m ²)	附屬建物 面積 (m ²)		共有部分面積 (m ²)					所有權人 (管理者/ 受託人)	權利 範圍	其他 登記事項		
		權利 種類	地號(更新 後合併暫 編地號)	分配基地 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	共有部分 (3) 權利範圍	共有部分 (4) 權利範圍	車位 編號					
31	5F-J	所有權	A	381/100000	五	38.11		5.29	230/100000	-	-	-	-	陳○如	1/1		最高限額 抵押權	原所有 權人
32	6F-B	所有權	A	660/100000	六	67.63		7.47	398/100000	330/100000	-	-	B2-107	洪○昌	1/1			原所有 權人
33	6F-C	所有權	A	530/100000	六	55.34		4.86	320/100000	330/100000	-	-	B3-94	李○霞	1/1			原所有 權人
34	6F-D	所有權	A	668/100000	六	67.55		8.51	404/100000	330/100000	-	-	B4-36	李○祥	1/1			原所有 權人
35	6F-G	所有權	A	669/100000	六	67.62		8.54	404/100000	330/100000	-	-	B2-109	王○隆	1/1			原所有 權人
36	6F-H	所有權	A	379/100000	六	38.9		4.28	229/100000	330/100000	-	-	B5-27	王○珠	1/1		抵押權	原所有 權人
37	6F-I	所有權	A	660/100000	六	67.63		7.47	398/100000	330/100000	-	-	B3-77	許○慶	1/1		最高限額抵押權、最高限額抵押權、最高限額抵押權、最高限額抵押權	原所有 權人
38	7F-D	所有權	A	668/100000	七	67.55		8.51	404/100000	330/100000	-	-	B2-99	廖○芬	1/1		最高限額抵押權、最高限額抵押權	原所有 權人
39	7F-E	所有權	A	516/100000	七	55.02		3.66	311/100000	330/100000	-	-	B3-72	陳○賓	1/1		抵押權	原所有 權人
40	7F-G	所有權	A	669/100000	七	67.62		8.54	404/100000	330/100000	-	-	B4-44	王○吉	1/1			原所有 權人
41	7F-H	所有權	A	379/100000	七	38.9	-	4.28	229/100000	-	-	-	-	李○達	1/1		最高限額抵押權、最高限額抵押權	原所有 權人
42	7F-I	所有權	A	660/100000	七	67.63		7.47	398/100000	330/100000	-	-	B3-70	黃○婷	1/1		最高限額抵押權	原所有 權人
43	8F-B	所有權	A	660/100000	八	67.63		7.47	398/100000	330/100000	-	-	B3-80	劉○月	1/1		最高限額抵押權	原所有 權人
44	8F-D	所有權	A	668/100000	八	67.55		8.51	404/100000	330/100000	-	-	B2-108	李○蓮	1/1			原所有 權人
45	8F-E	所有權	A	516/100000	八	55.02		3.66	311/100000	330/100000	-	-	B3-78	蕭○蕙	1/1			原所有 權人

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(光華段 A 地號)			層次	層次 面積 (㎡)	附屬建物 面積 (㎡)		共有部分面積 (㎡)					所有權人 (管理者/ 受託人)	權利 範圍	其他 登記事項		
		權利 種類	地號(更新 後合併暫 編地號)	分配基地 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	共有部分 (3) 權利範圍	共有部分 (4) 權利範圍	車位 編號					
46	8F-G	所有權	A	669/100000	八	67.62		8.54	404/100000	330/100000	-	-	B2-111	洪○子	1/1		抵押權	原所有 權人
47	8F-H	所有權	A	379/100000	八	38.9		4.28	229/100000	-	-	-	-	李○生	1/1			原所有 權人
48	8F-I	所有權	A	660/100000	八	67.63		7.47	398/100000	330/100000	-	-	B2-116	辜○雄	1/1		最高限額 抵押權	原所有 權人
49	8F-J	所有權	A	381/100000	八	38.11		5.29	230/100000	-	-	-	-	李○生	1/1			原所有 權人
50	9F-B	所有權	A	660/100000	九	67.63		7.47	398/100000	360/100000	-	-	B3-92	李○男	1/1		抵押權	原所有 權人
51	9F-D	所有權	A	668/100000	九	67.55		8.51	404/100000	330/100000	-	-	B5-15	李○芳	1/1		最高限額 抵押權	原所有 權人
52	9F-E	所有權	A	516/100000	九	55.02		3.66	311/100000	330/100000	-	-	B4-43	陳○霞	1/1		抵押權	原所有 權人
53	9F-G	所有權	A	669/100000	九	67.62		8.54	404/100000	330/100000	-	-	B5-6	吳○在	1/1		抵押權	原所有 權人
54	9F-H	所有權	A	379/100000	九	38.9		4.28	229/100000	-	-	-	-	李○祐	1/1		最高限 額抵押 權	原所有 權人
55	9F-I	所有權	A	660/100000	九	67.63		7.47	398/100000	330/100000	-	-	B2-104	蔡○杰	1/1			原所有 權人
56	10F-B	所有權	A	660/100000	十	67.63		7.47	398/100000	330/100000	-	-	B4-50	李○奇	1/1		抵押權	原所有 權人
57	10F-D	所有權	A	668/100000	十	67.55		8.51	404/100000	330/100000	-	-	B3-82	李○輝	1/1		最高限 額抵押 權	原所有 權人
58	10F-E	所有權	A	516/100000	十	55.02		3.66	311/100000	330/100000	-	-	B3-85	李○輝	1/1		最高限 額抵押 權	原所有 權人
59	10F-G	所有權	A	669/100000	十	67.62	-	8.54	404/100000	330/100000	-	-	B3-89	江○昌	1/1			原所有 權人
60	10F-H	所有權	A	379/100000	十	38.9		4.28	229/100000	330/100000	-	-	B4-42	李○生	1/1			原所有 權人
61	10F-I	所有權	A	660/100000	十	67.63	-	7.47	398/100000	330/100000	-	-	B2-100	吳○正	1/1		抵押權、 最高限 額抵押 權	原所有 權人
62	11F-D	所有權	A	668/100000	十一	67.55	-	8.51	404/100000	330/100000	-	-	B2-101	徐○琴	1/1		抵押權	原所有 權人
63	11F-G	所有權	A	669/100000	十一	67.62	-	8.54	404/100000	330/100000	-	-	B3-71	黃○○蘭	1/1		最高限 額抵押 權	原所有 權人
64	11F-H	所有權	A	379/100000	十一	38.9	-	4.28	229/100000	330/100000	-	-	B3-83	李○達	1/1		最高限額 抵押權、 最高限額 抵押權	原所有 權人

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(光華段A地號)			層次	層次 面積 (㎡)	附屬建物 面積 (㎡)		共有部分面積 (㎡)					所有權人 (管理者/ 受託人)	權利 範圍	其他 登記事項		
		權利 種類	地號(更新 後合併暫 編地號)	分配基地 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	共有部分 (3) 權利範圍	共有部分 (4) 權利範圍	車位 編號					
65	11F-I	所有權	A	660/100000	十一	67.63	-	7.47	398/100000	330/100000	-	-	B4-62	林○民	1/1		最高限額抵押權	原所有權人
66	12F-D	所有權	A	668/100000	十二	67.55	-	8.51	404/100000	330/100000	-	-	B3-69	李○珠	1/1			原所有權人
67	12F-G	所有權	A	669/100000	十二	67.62	-	8.54	404/100000	330/100000	-	-	B2-106	洪○喜	1/1		最高限額抵押權	原所有權人
68	12F-H	所有權	A	379/100000	十二	38.9	-	4.28	229/100000	330/100000	-	-	B3-75	李○祐	1/1		最高限額抵押權	原所有權人
69	12F-I	所有權	A	660/100000	十二	67.63	-	7.47	398/100000	330/100000	-	-	B3-76	蔡○吟	1/1		抵押權	原所有權人
70	13F-D	所有權	A	668/100000	十三	67.55	-	8.51	404/100000	330/100000	-	-	B3-87	李○穎	1/1			原所有權人
71	13F-G	所有權	A	669/100000	十三	67.62	-	8.54	404/100000	330/100000	-	-	B2-114	薛○竣	1/1		抵押權	原所有權人
72	13F-I	所有權	A	660/100000	十三	67.63	-	7.47	398/100000	303/100000	-	-	B3-73	林○池	1/1		最高限額抵押權	原所有權人
73	15F-D	所有權	A	668/100000	十五	67.55	-	8.51	404/100000	330/100000	-	-	B3-91	陳○晴	1/1		最高限額抵押權	原所有權人
74	15F-I	所有權	A	660/100000	十五	67.63	-	7.47	398/100000	330/100000	-	-	B4-38	李○茹	1/2		最高限額抵押權	原所有權人
														李○琪	1/2			
75	16F-B	所有權	A	660/100000	十六	67.63	-	7.47	398/100000	330/100000	-	-	B3-65	許○翔	1/1		最高限額抵押權	原所有權人
76	16F-D	所有權	A	668/100000	十六	67.55	-	8.51	404/100000	-	-	-	-	李○發	1/1			原所有權人
77	16F-E	所有權	A	516/100000	十六	55.02	-	3.66	311/100000	330/100000	-	-	B4-35	許○吉	1/1			原所有權人
78	16F-G	所有權	A	669/100000	十六	67.62		8.54	404/100000	330/100000	-	-	B2-119	嚴○蘭	1/1			原所有權人
79	16F-H	所有權	A	379/100000	十六	38.9		4.28	229/100000	330/100000	-	-	B5-3	李○實	1/1			原所有權人
80	16F-I	所有權	A	660/100000	十六	67.63		7.47	398/100000	330/100000	-	-	B2-102	林○和	1/1			原所有權人
81	17F-D	所有權	A	668/100000	十七	67.55	-	8.51	404/100000	330/100000	-	-	B2-110	呂○嫻	1/1		最高限額抵押權	原所有權人
82	18F-A	所有權	A	381/100000	十八	38.11		5.29	230/100000	-	-	-	-	李○霞	390/1000			原所有權人
														李○全	610/1000			
83	18F-B	所有權	A	660/100000	十八	67.63		7.47	398/100000	330/100000	-	-	B2-67	李○全	1/1			原所有權人

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(光華段A地號)			層次	層次 面積 (㎡)	附屬建物 面積 (㎡)		共有部分面積 (㎡)					所有權人 (管理者/ 受託人)	權利 範圍	其他 登記事項		
		權利 種類	地號(更新 後合併暫 編地號)	分配基地 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	共有部分 (3) 權利範圍	共有部分 (4) 權利範圍	車位 編號					
84	18F-D	所有權	A	668/100000	十八	67.55		8.51	404/100000	330/100000	-	-	B2-103	黃○潔	1/1			原所有 權人
85	2F-B1	所有權	A	430/100000	二	48.93	-	-	259/100000	360/100000			B4-61	新北市蘆洲區光華 段329地 號1筆土 地都市更 新會	全部			實施者
86	1F-B2	所有權	A	447/100000	一	50.79	-	-	269/100000	360/100000			B5-29					
87	2F-B3	所有權	A	570/100000	二	60.58	-	4.30	344/100000	360/100000			B5-28					
88	1F-B4	所有權	A	397/100000	一	45.10	-	-	239/100000	303/100000			B2-120					
89	2F-B4	所有權	A	667/100000	二	75.92	-	-	403/100000	303/100000			B2-118					
90	2F-A	所有權	A	693/100000	二	69.53		9.3	418/100000	303/100000			B2-105					
91	2A-B	所有權	A	624/100000	二	63.52		7.47	376/100000	303/100000			B3-95					
92	2F-C	所有權	A	495/100000	二	51.43		4.86	299/100000	303/100000			B3-90					
93	2F-D	所有權	A	369/100000	二	38.49		3.49	223/100000	303/100000			B3-88					
94	3F-A	所有權	A	381/100000	三	38.11		5.29	230/100000	303/100000			B3-86					
95	3F-F	所有權	A	516/100000	三	55.02		3.66	311/100000	303/100000			B4-63					
96	3F-I	所有權	A	660/100000	三	67.63		7.47	398/100000	303/100000			B4-58					
97	3F-J	所有權	A	381/100000	三	38.11		5.29	230/100000	303/100000			B4-56					
98	4F-A	所有權	A	381/100000	四	38.11		5.29	230/100000	303/100000			B4-54					
99	4F-C	所有權	A	530/100000	四	55.34		4.86	320/100000	303/100000			B4-41					
100	4F-F	所有權	A	516/100000	四	55.02		3.66	311/100000	303/100000			B5-31					
101	4F-J	所有權	A	381/100000	四	38.11		5.29	230/100000	303/100000			B5-26					
102	5F-C	所有權	A	530/100000	五	55.34		4.86	320/100000	303/100000			B5-24					
103	6F-A	所有權	A	381/100000	六	38.11		5.29	230/100000	303/100000	-	-	B5-22					
104	6F-E	所有權	A	516/100000	六	55.02		3.66	311/100000	303/100000	-	-	B5-9					
105	6F-F	所有權	A	516/100000	六	55.02		3.66	311/100000	330/100000	-	-	B3-96					
106	6F-J	所有權	A	381/100000	六	38.11		5.29	230/100000	330/100000	-	-	B3-84					
107	7F-A	所有權	A	381/100000	七	38.11		5.29	230/100000	330/100000	-	-	B3-66					
108	7F-B	所有權	A	660/100000	七	67.63		7.47	398/100000	330/100000	-	-	B4-64					
109	7F-C	所有權	A	530/100000	七	55.34		4.86	320/100000	330/100000	-	-	B4-59					
110	7F-F	所有權	A	516/100000	七	55.02		3.66	311/100000	330/100000	-	-	B4-57					
111	7F-J	所有權	A	381/100000	七	38.11		5.29	230/100000	330/100000	-	-	B4-55					

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(光華段A地號)			層次	層次 面積 (㎡)	附屬建物 面積 (㎡)		共有部分面積 (㎡)					所有權人 (管理者/ 受託人)	權利 範圍	其他 登記事項		
		權利 種類	地號(更新 後合併暫 編地號)	分配基地 權利範圍			雨遮	陽台	(1) 6,006.83 (2) 3,947.16	(3) _____ (4) _____	共有部分 (1) 權利範圍	共有部分 (2) 權利範圍	共有部分 (3) 權利範圍					
112	8F-A	所有權	A	381/100000	八	38.11		5.29	230/100000	330/100000	-	-	B4-53					
113	8F-C	所有權	A	530/100000	八	55.34		4.86	320/100000	330/100000	-	-	B4-52					
114	8F-F	所有權	A	516/100000	八	55.02		3.66	311/100000	330/100000	-	-	B4-51					
115	9F-A	所有權	A	381/100000	九	38.11		5.29	230/100000	330/100000	-	-	B4-49					
116	9F-C	所有權	A	530/100000	九	55.34		4.86	320/100000	330/100000	-	-	B4-48					
117	9F-F	所有權	A	516/100000	九	55.02		3.66	311/100000	330/100000	-	-	B4-47					
118	9F-J	所有權	A	381/100000	九	38.11		5.29	230/100000	330/100000	-	-	B4-46					
119	10F-A	所有權	A	381/100000	十	38.11		5.29	230/100000	330/100000	-	-	B4-40					
120	10F-C	所有權	A	530/100000	十	55.34		4.86	320/100000	330/100000	-	-	B4-39					
121	10F-F	所有權	A	516/100000	十	55.02		3.66	311/100000	330/100000	-	-	B4-34					
122	10F-J	所有權	A	381/100000	十	38.11	-	5.29	230/100000	330/100000	-	-	B4-33					
123	11F-A	所有權	A	381/100000	十一	38.11	-	5.29	230/100000	330/100000	-	-	B5-32					
124	11F-B	所有權	A	660/100000	十一	67.63	-	7.47	398/100000	330/100000	-	-	B5-30					
125	11F-C	所有權	A	530/100000	十一	55.34	-	4.86	320/100000	330/100000	-	-	B5-25					
126	11F-E	所有權	A	516/100000	十一	55.02	-	3.66	311/100000	330/100000	-	-	B5-23					
127	11F-F	所有權	A	516/100000	十一	55.02	-	3.66	311/100000	330/100000	-	-	B5-21					
128	11F-J	所有權	A	381/100000	十一	38.11	-	5.29	230/100000	330/100000	-	-	B5-20					
129	12F-A	所有權	A	381/100000	十二	38.11	-	5.29	230/100000	330/100000	-	-	B5-19					
130	12F-B	所有權	A	660/100000	十二	67.63	-	7.47	398/100000	330/100000	-	-	B5-18					
131	12F-C	所有權	A	530/100000	十二	55.34	-	4.86	320/100000	330/100000	-	-	B5-17					
132	12F-E	所有權	A	516/100000	十二	55.02	-	3.66	311/100000	330/100000	-	-	B5-16					
133	12F-F	所有權	A	516/100000	十二	55.02	-	3.66	311/100000	330/100000	-	-	B5-14					
134	12F-J	所有權	A	381/100000	十二	38.11	-	5.29	230/100000	330/100000	-	-	B5-13					
135	13F-A	所有權	A	381/100000	十三	38.11	-	5.29	230/100000	330/100000	-	-	B5-12					
136	13F-B	所有權	A	660/100000	十三	67.63	-	7.47	398/100000	330/100000	-	-	B5-11					
137	13F-C	所有權	A	530/100000	十三	55.34	-	4.86	320/100000	330/100000	-	-	B5-10					
138	13F-E	所有權	A	516/100000	十三	55.02	-	3.66	311/100000	330/100000	-	-	B5-8					
139	13F-F	所有權	A	516/100000	十三	55.02	-	3.66	311/100000	330/100000	-	-	B5-7					

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(光華段A地號)			層次	層次 面積 (㎡)	附屬建物 面積 (㎡)		共有部分面積 (㎡)					所有權人 (管理者/ 受託人)	權利 範圍	其他 登記事項		
		權利 種類	地號(更新 後合併暫 編地號)	分配基地 權利範圍			雨遮	陽台	(1) 6,006.83 (2) 3,947.16	(3) _____ (4) _____	共有部分 (1) 權利範圍	共有部分 (2) 權利範圍	共有部分 (3) 權利範圍					
140	13F-H	所有權	A	379/100000	十三	38.9	-	4.28	229/100000	330/100000	-	-	B5-5					
141	13F-J	所有權	A	381/100000	十三	38.11	-	5.29	230/100000	330/100000	-	-	B5-4					
142	14F-A	所有權	A	381/100000	十四	38.11	-	5.29	230/100000	330/100000	-	-	B5-2					
143	14F-B	所有權	A	660/100000	十四	67.63	-	7.47	398/100000	330/100000	-	-	B5-1					
144	14F-C	所有權	A	530/100000	十四	55.34	-	4.86	320/100000	-	-	-	-					
145	14F-D	所有權	A	668/100000	十四	67.55	-	8.51	404/100000	-	-	-	-					
146	14F-E	所有權	A	516/100000	十四	55.02	-	3.66	311/100000	-	-	-	-					
147	14F-F	所有權	A	516/100000	十四	55.02	-	3.66	311/100000	-	-	-	-					
148	14F-G	所有權	A	669/100000	十四	67.62	-	8.54	404/100000	-	-	-	-					
149	14F-H	所有權	A	379/100000	十四	38.9	-	4.28	229/100000	-	-	-	-					
150	14F-I	所有權	A	660/100000	十四	67.63	-	7.47	398/100000	-	-	-	-					
151	14F-J	所有權	A	381/100000	十四	38.11	-	5.29	230/100000	-	-	-	-					
152	15F-A	所有權	A	381/100000	十五	38.11	-	5.29	230/100000	-	-	-	-					
153	15F-B	所有權	A	660/100000	十五	67.63	-	7.47	398/100000	-	-	-	-					
154	15F-C	所有權	A	530/100000	十五	55.34	-	4.86	320/100000	-	-	-	-					
155	15F-E	所有權	A	516/100000	十五	55.02	-	3.66	311/100000	-	-	-	-					
156	15F-F	所有權	A	516/100000	十五	55.02	-	3.66	311/100000	-	-	-	-					
157	15F-G	所有權	A	669/100000	十五	67.62	-	8.54	404/100000	-	-	-	-					
158	15F-H	所有權	A	379/100000	十五	38.9	-	4.28	229/100000	-	-	-	-					
159	15F-J	所有權	A	381/100000	十五	38.11	-	5.29	230/100000	-	-	-	-					
160	16F-A	所有權	A	381/100000	十六	38.11	-	5.29	230/100000	-	-	-	-					
161	16F-C	所有權	A	530/100000	十六	55.34	-	4.86	320/100000	-	-	-	-					
162	16F-F	所有權	A	516/100000	十六	55.02		3.66	311/100000	-	-	-	-					
163	16F-J	所有權	A	381/100000	十六	38.11		5.29	230/100000	-	-	-	-					
164	17F-A	所有權	A	381/100000	十七	38.11		5.29	230/100000	-	-	-	-					
165	17F-B	所有權	A	660/100000	十七	67.63		7.47	398/100000	-	-	-	-					
166	17F-C	所有權	A	530/100000	十七	55.34		4.86	320/100000	-	-	-	-					
167	17F-E	所有權	A	516/100000	十七	55.02		3.66	311/100000	-	-	-	-					

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(光華段 A 地號)			層次	層次 面積 (㎡)	附屬建物 面積 (㎡)		共有部分面積 (㎡)					所有權人 (管理者/ 受託人)	權利 範圍	其他 登記事項		
		權利 種類	地號(更新 後合併暫 編地號)	分配基地 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	共有部分 (3) 權利範圍	共有部分 (4) 權利範圍	車位 編號					
168	17F-F	所有權	A	516/100000	十七	55.02		3.66	311/100000	-	-	-	-					
169	17F-G	所有權	A	669/100000	十七	67.62		8.54	404/100000	-	-	-	-					
170	17F-H	所有權	A	379/100000	十七	38.9		4.28	229/100000	-	-	-	-					
171	17F-I	所有權	A	660/100000	十七	67.63		7.47	398/100000	-	-	-	-					
172	17F-J	所有權	A	381/100000	十七	38.11		5.29	230/100000	-	-	-	-					
173	18F-C	所有權	A	530/100000	十八	55.34		4.86	320/100000	-	-	-	-					
174	18F-E	所有權	A	516/100000	十八	55.02		3.66	311/100000	-	-	-	-					
175	18F-F	所有權	A	516/100000	十八	55.02		3.66	311/100000	-	-	-	-					
176	18F-G	所有權	A	669/100000	十八	67.62		8.54	404/100000	-	-	-	-					
177	18F-H	所有權	A	379/100000	十八	38.9		4.28	229/100000	-	-	-	-					
178	18F-I	所有權	A	660/100000	十八	67.63		7.47	398/100000	-	-	-	-					
179	18F-J	所有權	A	381/100000	十八	38.11		5.29	230/100000	-	-	-	-					
180	19F-A	所有權	A	381/100000	十九	38.11		5.29	230/100000	-	-	-	-					
181	19F-B	所有權	A	660/100000	十九	67.63		7.47	398/100000	-	-	-	-					
182	19F-C	所有權	A	530/100000	十九	55.34		4.86	320/100000	-	-	-	-					
183	19F-D	所有權	A	668/100000	十九	67.55		8.51	404/100000	-	-	-	-					
184	19F-E	所有權	A	516/100000	十九	55.02		3.66	311/100000	-	-	-	-					
185	19F-F	所有權	A	516/100000	十九	55.02		3.66	311/100000	-	-	-	-					
186	19F-G	所有權	A	669/100000	十九	67.62		8.54	404/100000	-	-	-	-					
187	19F-H	所有權	A	379/100000	十九	38.9		4.28	229/100000	-	-	-	-					
188	19F-I	所有權	A	660/100000	十九	67.63		7.47	398/100000	-	-	-	-					
189	19F-J	所有權	A	381/100000	十九	38.11		5.29	230/100000	-	-	-	-					
合計	185戶			100000		10,337.26		1,041.52	6,006.83	3,947.16	-	-	-	-	-	-	-	

(二) 共有部分項目及權利範圍計算式說明

本案共有部分面積計9,953.99平方公尺，地上1層至地上19層面積小計3,478.15平方公尺，地下1層至地下5層面積小計6,037.95平方公尺，屋突1層至屋突3層面積小計437.89平方公尺。

(三) 他項權利登記清冊

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

表17-4 土地他項權利登記清冊表

序 號	土地標示部				土地所有權部		更新前土地他項權利部										更新後土地他項權利部							備註 (收件年 期及字 號)
	行 政 區	段	地 號	面 積 ㎡	登 記 次 序	所有權人 (管理機關 /受託人)	登 記 次 序	設 定 權 利 種 類	權 利 人	擔 保 債 權 總 金 額(元)	設 定 權 利 範 圍	擔 保 債 權 確 定 日 期	存 續 期 間	債 務 人 及 債 務 額 比 例	設 定 義 務 人	設 定 權 利 種 類	權 利 人	債 權 額 比 例	擔 保 債 權 總 金 額(元)	擔 保 債 權 確 定 日 期	存 續 期 間	債 務 人 及 債 務 額 比 例	設 定 義 務 人	
1	蘆 洲 區	光 華 段	329	1,930	5	林○錦																		
					7	江○昌																		
					8	林○碧																		
					9	陳○霞	2	抵押權	新北市蘆洲區農會	4,200,000	1522/100000	-	自78年3月4日至108年3月3日	陳○霞、王○吉	陳○霞	抵押權	新北市蘆洲區農會	761/100000	4,200,000	-	自78年3月4日至108年3月3日	陳○霞、王○吉	陳○霞	民國78年重登字第008632號
					10	王○隆																		
					11	許○吉																		
					15	洪○昌																		
					16	洪○子	41	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	2,000,000	1402/100000	-	自88年3月12日至128年3月11日	洪○子	洪○子	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	701/100000	2,000,000	-	自88年3月12日至128年3月11日	洪○子	洪○子	民國88年重登字第110260號
					19	辜○雄	140	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	12,500,000	1402/100000	民國144年1月14日	-	辜○雄，債務額比例全部	辜○雄	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	701/100000	12,500,000	民國144年1月14日	-	辜○雄，債務額比例全部	辜○雄	民國114年重登字第007220號
					23	陳○齡																		
					26	李○祥																		
					29	李○蓮																		
					30	李○霞																		
					31	李○傳																		
					32	李○生																		
					33	李○實																		
					36	李○珠																		
					38	李○輝	85	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	8,680,000	1556/100000		自96年4月20日至146年4月19日	李○輝	李○輝	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	1556/100000	8,680,000		自96年4月20日至146年4月19日	李○輝	李○輝	民國96年重簡字第061090號
							113	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	5,400,000	1556/100000	民國131年10月23日	-	李○輝，債務額比例全部	李○輝	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	1556/100000	5,400,000	民國131年10月23日	-	李○輝，債務額比例全部	李○輝	民國101年重登字第227350號
					39	李○發																		
					44	黃○○蘭	103	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	4,620,000	1478/100000	民國129年10月18日	-	黃○○蘭，債務額比例全部	黃○○蘭	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	739/100000	4,620,000	民國129年10月18日	-	黃○○蘭，債務額比例全部	黃○○蘭	民國99年重簡字第143320號
					46	蕭○蕙																		

序號	土地標示部				土地所有權部		更新前土地他項權利部								更新後土地他項權利部								備註 (收件年期及字號)				
	行政區	段	地號	面積 m ²	登記 次序	所有權人 (管理機關/受託人)	登記 次序	設定權利 種類	權利人	擔保債權總 金額(元)	設定 權利範圍	擔保債權確 定日期	存續期間	債務人 及債務 額比例	設定 義務人	設定 權利種類	權利人	債權額 比例	擔保債權 總金額(元)	擔保債權確 定期日	存續期間	債務人 及債務 額比例		設定義 務人			
					47	王○珠	78	抵押權	台灣新光商業銀行股份有限公司	2,640,000	1694/100000	-	自95年7月14日至145年7月13日	王○珠	王○珠	抵押權	台灣新光商業銀行股份有限公司	847/100000	2,640,000	-	自95年7月14日至145年7月13日	王○珠	王○珠	民國95年重簡字第114860號			
					52	徐○琴	22	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	8,400,000	1556/100000	-	自83年7月18日至113年7月17日	徐○琴	徐○琴	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	778/100000	8,400,000	-	自83年7月18日至113年7月17日	徐○琴	徐○琴	民國83年重登字第028135號			
					53	陳○薇																					
					54	陳○賢	20	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	2,400,000	1614/100000	-	自83年2月24日至113年2月23日	陳○賢	陳○賢	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	807/100000	2,400,000	-	自83年2月24日至113年2月23日	陳○賢	陳○賢	民國83年重登字第007685號			
					56	吳○在	45	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	3,000,000	1614/100000	-	自89年8月1日至139年7月31日	吳○在	吳○在	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	807/100000	3,000,000	-	自89年8月1日至139年7月31日	吳○在	吳○在	民國89年重登字第202910號			
					57	王○吉																					
					59	吳○正	82	抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	1,440,000	1402/100000	-	自95年11月8日至135年11月7日	吳○正	吳○正	抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	701/100000	1,440,000	-	自95年11月8日至135年11月7日	吳○正	吳○正	民國95年重簡字第184160號			
							102	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	960,000	1402/100000	民國129年10月13日	-	吳○正，債務額比例債務全部	吳○正	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	701/100000	960,000	民國129年10月13日	-	吳○正，債務額比例債務全部	吳○正	民國99年重簡字第141750號			
					61	黃○潔																					民國年重登字第號
					62	林○利																					民國年重登字第號
					65	薛○竣	57-1	抵押權	元大商業銀行股份有限公司	3,600,000	1614/100000			自92年4月23日至122年4月23日	薛○竣	薛○竣	抵押權	元大商業銀行股份有限公司	807/100000	3,600,000	-	自92年4月23日至122年4月23日	薛○竣	薛○竣	民國107年板重登字第000110號		
					66	林○和																					
					67	林○池	131	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	7,200,000	1556/100000	民國140年12月5日	-	林○池，債務額比例全部	林○池	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	778/100000	7,200,000	民國140年12月5日	-	林○池，債務額比例全部	林○池	民國110年莊重登字第041470號			
					68	李○全																					
					71	陳○賓	70	抵押權	新光人壽保險股份有限公司	9,000,000	847/50000	-	自94年5月17日至124年5月16日	陳○賓	陳○賓	抵押權	新光人壽保險股份有限公司	847/100000	9,000,000	-	自94年5月17日至124年5月16日	陳○賓	陳○賓	民國94年重登字第135140號			
					75	李○男	73	抵押權	新光人壽保險股份有限公司	1,680,000	847/50000	-	自94年8月15日至124年8月14日	李○男	李○男	抵押權	新光人壽保險股份有限公司	847/100000	1,680,000	-	自94年8月15日至124年8月14日	李○男	李○男	民國94年重登字第212400號			
					76	李○奇	74	抵押權	新光人壽保險股份有限公司	1,680,000	847/50000	-	自94年8月15日至124年8月14日	李○奇	李○奇	抵押權	新光人壽保險股份有限公司	847/100000	1,680,000	-	自94年8月15日至124年8月14日	李○奇	李○奇	民國94年重登字第212410號			

序號	土地標示部				土地所有權部		更新前土地他項權利部									更新後土地他項權利部								備註 (收件年 期及字 號)	
	行政區	段	地號	面積 ㎡	登記 次序	所有權人 (管理機關 /受託人)	登記 次序	設定權利 種類	權利人	擔保債權總 金額(元)	設定 權利範圍	擔保債權確 定日期	存續期間	債務人 及債務 額比例	設定 義務人	設定 權利種類	權利人	債權額 比例	擔保債權 總金額(元)	擔保債權確 定期日	存續期間	債務人 及債務 額比例	設定義 務人		
					77	許○慶	128	最高限額 抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	1,880,000	1402/100000	民國139年11月23日	-	許○慶，債務額比例債務全部	許○慶	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	701/100000	1,880,000	民國139年11月23日	-	許○慶，債務額比例債務全部	許○慶	民國109年重登字第217130號	
							129	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	1,730,000	1402/100000	民國139年11月23日	-	許○慶，債務額比例債務全部	許○慶	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	1402/100000	1,730,000	民國139年11月23日	-	許○慶，債務額比例債務全部	許○慶	民國109年重登字第217140號	
							135	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	1,190,000	1402/100000	民國143年7月14日	-	許○慶，債務額比例債務全部	許○慶	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	701/100000	1,190,000	民國143年7月14日	-	許○慶，債務額比例債務全部	許○慶	民國98年重登字第132440號	
							141	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	1,800,000	1402/100000	民國144年7月3日	-	許○慶，債務額比例債務全部	許○慶	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	701/100000	1,800,000	民國144年7月3日	-	許○慶，債務額比例債務全部	許○慶	民國114年重登字第097720號	
					80	李○芳	95	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	2,400,000	847/50000	民國128年10月13日	-	李○芳，債務額比例全部	李○芳	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	847/100000	2,400,000	民國128年10月13日	-	李○芳，債務額比例全部	李○芳	民國98年重簡字第125480號	
					83	李○祐	91	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	3,600,000	1614/100000	民國127年10月23日	-	李○祐，債務額比例全部	李○祐	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	807/100000	3,600,000	民國127年10月23日	-	李○祐，債務額比例全部	李○祐	民國97年重登字第264990號	
					84	李○茹	120	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	3,000,000	1556/100000	民國133年12月11日	-	李○琪，債務額比例全部	李○琪、李○茹	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	1778/100000	3,000,000	民國133年12月11日	-	李○琪，債務額比例全部	李○琪、李○茹	民國103年重登字第256690號	
					85	李○琪																			
					90	蔡○杰																			
					93	廖○芬	137	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	2,160,000	1522/100000	民國143年12月16日	-	廖○芬，債務額比例全部	廖○芬	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	761/100000	2,160,000	民國143年12月16日	-	廖○芬，債務額比例全部	廖○芬	民國113年重登字第號225230號	
							138	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	8,040,000	1522/100000	民國143年12月16日	-	廖○芬，債務額比例全部	廖○芬	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	761/100000	8,040,000	民國143年12月16日	-	廖○芬，債務額比例全部	廖○芬	民國113年重登字第225240號	
					94	陳○真																			
					95	陳○如	107	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	9,300,000	1614/100000	民國130年8月15日	-	陳○如，債務額比例全部	陳○如	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	807/100000	9,300,000	民國130年8月15日	-	陳○如，債務額比例全部	陳○如	民國100年重登字第174730號	

序號	土地標示部				土地所有權部		更新前土地他項權利部								更新後土地他項權利部								備註 (收件年 期及字 號)		
	行政區	段	地號	面積 ㎡	登記 次序	所有權人 (管理機關 /受託人)	登記 次序	設定權利 種類	權利人	擔保債權總 金額(元)	設定 權利範圍	擔保債權確 定日期	存續期間	債務人 及債務 額比例	設定 義務人	設定 權利種類	權利人	債權額 比例	擔保債權 總金額(元)	擔保債權確 定期日	存續期間	債務人 及債務 額比例		設定義 務人	
					96	蔡○吟	44	抵押權	台灣中小企 業銀行股份 有限公司	4,320,000	1402/100000	-	自89年8月1 日至139年7 月31日	黃○安	黃○安	抵押權	台灣中小企 業銀行股份 有限公司	701/100000	4,320,000	-	自89年8月1 日至139年7 月31日	黃○安	黃○安	民國89年 重登字第 202920號	
					97	林○民	110	最高限額 抵押權	遠東國際商 業銀行股份 有限公司	9,530,000	1402/100000	民國131年6 月5日	-	林○ 民，債 務額比 例債務 全部	林○民	最高限額 抵押權	遠東國際商 業銀行股份 有限公司	701/100000	9,530,000	民國131年6 月5日	-	林○ 民，債 務額比 例債務 全部	林○民	民國101 年重登字 第113130 號	
					98	黃○婷	111	最高限額 抵押權	台北富邦商 業銀行股份 有限公司	7,440,000	1402/100000	民國131年6 月7日	-	黃○ 婷，債 務額比 例債務 全部	黃○婷	最高限額 抵押權	台北富邦商 業銀行股份 有限公司	701/100000	7,440,000	民國131年6 月7日	-	黃○ 婷，債 務額比 例債務 全部	黃○婷	民國101 年重登字 第128530 號	
					100	熊○芳																			
					101	李○穎																			
					104	呂○嫻	116	最高限額 抵押權	渣打國際商 業銀行股份 有限公司	7,200,000	1556/100000	民國132年 10月14日	-	呂○ 嫻，債 務額比 例全部	呂○嫻	最高限額 抵押權	渣打國際商 業銀行股份 有限公司	778/100000	7,200,000	民國132年 10月14日	-	呂○ 嫻，債 務額比 例全部	呂○嫻	民國102 年重登字 第250420 號	
					105	劉○月	117	最高限額 抵押權	台北富邦商 業銀行股份 有限公司	3,600,000	1556/100000	民國132年 12月3日	-	劉○ 月，債 務額比 例全部	劉○月	最高限額 抵押權	台北富邦商 業銀行股份 有限公司	778/100000	3,600,000	民國132年 12月3日	-	劉○ 月，債 務額比 例全部	劉○月	民國102 年重登字 第299630 號	
					106	林○雄	118	最高限額 抵押權	玉山商業銀 行股份有限 公司	3,840,000	1316/100000	民國133年2 月17日	-	林○ 雄，債 務額比 例全部	林○雄	最高限額 抵押權	玉山商業銀 行股份有限 公司	658/100000	3,840,000	民國133年2 月17日	-	林○ 雄，債 務額比 例全部	林○雄	民國103 年重登字 第036210 號	
							124	最高限額 抵押權	玉山商業銀 行股份有限 公司	1,440,000	1316/100000	民國135年 11月14日	-	林○ 雄，債 務額比 例全部	林○雄	最高限額 抵押權	玉山商業銀 行股份有限 公司	658/100000	1,440,000	民國135年 11月14日	-	林○ 雄，債 務額比 例全部	林○雄	民國105 年中重登 字第 013460號	
					107	陳○○玉	112	最高限額 抵押權	新光人壽保 險股份有限 公司	6,600,000	1316/100000	民國131年9 月25日	-	陳○○ 玉，債 務額比 例全部	陳○○ 玉	最高限額 抵押權	新光人壽保 險股份有限 公司	658/100000	6,600,000	民國131年9 月25日	-	陳○○ 玉，債 務額比 例全部	陳○○ 玉	民國101 年板重登 字第 010970號	
							123	普通抵押 權	林○玲	2,000,000	1316/100000	-	-	陳○○ 玉，債 務額比 例全部	陳○○ 玉	普通抵押 權	林惠玲	658/100000	2,000,000	-	-	陳○○ 玉，債 務額比 例全部	陳○○ 玉	民國105 年重登字 第089070 號	
					108	洪○喜	134	最高限額 抵押權	華南商業銀 行股份有限 公司	14,400,000	1614/100000	民國143年5 月29日	-	洪○ 喜，債 務額比 例債務 全部	洪○喜	最高限額 抵押權	華南商業銀 行股份有限 公司	807/100000	14,400,000	民國143年5 月29日	-	洪○ 喜，債 務額比 例債務 全部	洪○喜	民國113 年重登字 第107810 號	
					109	嚴○蘭																			

序號	土地標示部				土地所有權部		更新前土地他項權利部									更新後土地他項權利部								備註 (收件年 期及字 號)
	行政區	段	地號	面積 m ²	登記 次序	所有權人 (管理機關 /受託人)	登記 次序	設定權利 種類	權利人	擔保債權總 金額(元)	設定 權利範圍	擔保債權確 定日期	存續期間	債務人 及債務 額比例	設定 義務人	設定 權利種類	權利人	債權額 比例	擔保債權 總金額(元)	擔保債權確 定期日	存續期間	債務人 及債務 額比例	設定義 務人	
					110	許○翔	130	最高限額 抵押權	安泰商業銀 行股份有限 公司	9,600,000	847/50000	民國140年1 月27日	-	許○ 翔，債 務額比 例全部	許○翔	最高限額 抵押權	安泰商業銀 行股份有限 公司	847/100000	7,200,000	民國140年 12月5日	-	許○ 翔，債 務額比 例全部	許○翔	民國110 年淡重登 字第 001290號
					111	李○達	133	最高限額 抵押權	國泰世華商 業銀行股份 有限公司	6,000,000	1630/100000	民國142年9 月25日	-	李○ 達，債 務額比 例全部	李○達	最高限額 抵押權	國泰世華商 業銀行股份 有限公司	1223/100000	6,000,000	民國142年9 月25日	-	李○ 達，債 務額比 例全部	李○達	民國112 年重登字 第161130 號
							139	最高限額 抵押權	聯邦商業銀 行股份有限 公司	2,400,000	1630/100000	民國144年1 月6日	-	李○ 達，債 務額比 例全部	李○達	最高限額 抵押權	聯邦商業銀 行股份有限 公司	1223/100000	2,400,000	民國144年1 月6日	-	李○ 達，債 務額比 例全部	李○達	民國114 年重登字 第002860 號
					112	李○珠																		
					113	陳○晴	136	最高限額 抵押權	臺灣銀行股 份有限公司	12,290,000	1614/100000	民國143年 12月8日	-	陳○ 晴，債 務額比 例全部	陳○晴	最高限額 抵押權	臺灣銀行股 份有限公司	807/100000	12,290,000	民國143年 12月8日	-	陳○ 晴，債 務額比 例全部	陳○晴	民國113 年莊重登 字第 043160號

表17-5 建物他項權利登記清冊表

序號	更新後																	備註 (收件年度及字號)		
	行政區	段	小段	戶別	建物坐落			所有權人 (管理機關/受託人)	設定權利範圍	設定權利種類	權利人	債權額比例	擔保債權總金額(元)	擔保債權確定期日	存續期間	債務人及債務額比例	設定義務人			
					段	小段	地號													
1	蘆洲區	光華段	-	16F-E	光華段	-	A	許○吉	1/1											
				1F-B3					1/1											
2								12F-G		洪○喜	1/1	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	全部	14,400,000	民國143年5月29日	-	洪○喜，債務額比例債務全部	洪○喜	民國113年重登字第107810號
3								15F-D		陳○晴	1/1	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	全部	12,290,000	民國143年12月8日	-	陳○晴，債務額比例全部	陳○晴	民國113年莊重登字第043160號
4								9F-H	李○祐	1/1	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	全部	3,600,000	民國127年10月23日	-	李○祐，債務額比例全部	李○祐	民國97年重登字第264990號	
								12F-H		1/1	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	全部	3,600,000	民國127年10月23日	-	李○祐，債務額比例全部	李○祐	民國97年重登字第264990號	
5								9F-G		吳○在	1/1	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	全部	3,000,000	-	自89年8月1日至139年7月31日	吳○在	吳○在	民國89年重登字第202910號
6								8F-G		洪○子	1/1	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	全部	2,000,000	-	自88年3月12日至128年3月11日	洪○子	洪○子	民國88年重登字第110260號
7								10F-I	吳○正	1/1	抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	全部	1,440,000	-	自95年11月8日至135年11月7日	吳○正	吳○正	民國95年重簡字第184160號	
											最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	全部	960,000	民國129年10月13日	-	吳○正，債務額比例債務全部	吳○正	民國99年重簡字第141750號	
8		12F-I		蔡○吟	1/1	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	全部	4,320,000	-	自89年8月1日至139年7月31日	黃○安	黃○安	民國89年重登字第202920號						
9		6F-I		許○慶	1/1	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	全部	1,880,000	民國139年11月23日	-	許○慶，債務額比例債務全部	許○慶	民國109年重登字第217130號						

序號	更新後																備註 (收件年度及字號)	
	行政區	段	小段	戶別	建物坐落			所有權人 (管理機關/受託人)	設定權利範圍	設定權利種類	權利人	債權額比例	擔保債權總金額(元)	擔保債權確定期日	存續期間	債務人及債務額比例		設定義務人
					段	小段	地號											
										最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	全部	1,730,000	民國139年11月23日	-	許○慶，債務額比例債務全部	許○慶	民國109年重登字第217140號
								最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	全部	1,190,000	民國143年7月14日	-	許○慶，債務額比例債務全部	許○慶	民國98年重登字第132440號		
								最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	全部	1,800,000	民國144年7月3日	-	許○慶，債務額比例債務全部	許○慶	民國114年重登字第097720號		
10				8F-I				辜○雄	1/1	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	全部	12,500,000	民國144年1月14日	-	辜○雄，債務額比例全部	辜○雄	民國114年重登字第007220號
11				16F-I				林○和	1/1									
12				9F-I				蔡○杰	1/1									
13				11F-I				林○民	1/1	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	全部	9,530,000	民國131年6月5日	-	林○民，債務額比例債務全部	林○民	民國101年重登字第113130號
14				7F-I				黃○婷	1/1	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	全部	7,440,000	民國131年6月7日	-	黃○婷，債務額比例債務全部	黃○婷	民國101年重登字第128530號
15				5F-E				陳○貞	1/1									
16				4F-I				陳○如	1/1	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	全部	9,300,000	民國130年8月15日	-	陳○如，債務額比例全部	陳○如	民國100年重登字第174730號
				1/1					最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	全部	9,300,000	民國130年8月15日	-	陳○如，債務額比例全部	陳○如	民國100年重登字第174730號	
				1/1					最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	全部	9,300,000	民國130年8月15日	-	陳○如，債務額比例全部	陳○如	民國100年重登字第174730號	
17				13F-G				薛○竣	1/1	抵押權	元大商業銀行股份有限公司	全部	3,600,000	-	自92年4月23日至122年4月23日	薛○竣	薛○竣	民國107年板重登字第000110號
18				3F-C				陳○賢	1/1	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	全部	2,400,000	-	自83年2月24日至113年2月23日	陳○賢	陳○賢	民國83年重登字第007685號
				3F-H					1/1	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	全部	2,400,000	-	自83年2月24日至113年2月23日	陳○賢	陳○賢	民國83年重登字第007685號
19				6F-B				洪○昌	1/1									
20				8F-E				蕭○蕙	1/1									
21				1F-B2				熊○芳	1/1									
22				7F-G				王○吉	1/1									
23				3F-G				林○錦	1/1									
24				4F-G				林○雄	1/1	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	全部	3,840,000	民國133年2月17日	-	林○雄，債務額比例全部	林○雄	民國103年重登字第036210號
										最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	全部	1,440,000	民國135年11月14日	-	林○雄，債務額比例全部	林○雄	民國105年中重登字第013460號
25				5F-G				陳○○玉	1/1	最高限額抵押權	新光人壽保險股份有限公司	全部	6,600,000	民國131年9月25日	-	陳○○玉，債務額比例全部	陳○○玉	民國101年板重登字第010970號
										普通抵押權	林○玲	全部	2,000,000	-	-	陳○○玉，債務額比例全部	陳○○玉	民國105年重登字第089070號
26				1F-B1				林○利	1/1									
				5F-D					1/1									
27				11F-G				黃○○蘭	1/1	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	全部	4,620,000	民國129年10月18日	-	黃○○蘭，債務額比例全部	黃○○蘭	民國99年重簡字第143320號
28				10F-G				江○昌	1/1									
29				5F-I				林○碧	1/1									
30				5F-F				陳○薇	1/1									

序號	更新後																備註 (收件年度及字號)		
	行政區	段	小段	戶別	建物坐落			所有權人 (管理機關/受託人)	設定權利範圍	設定權利種類	權利人	債權額比例	擔保債權總金額(元)	擔保債權確定期日	存續期間	債務人及債務額比例		設定義務人	
					段	小段	地號												
31				1F-A1				陳○霞	1/1	抵押權	新北市蘆洲區農會	全部	4,200,000	-	自78年3月4日至108年3月3日	陳○霞、王○吉	陳○霞	民國78年重登字第008632號	
				9F-E					1/1	抵押權	新北市蘆洲區農會	全部	4,200,000	-	自78年3月4日至108年3月3日	陳○霞、王○吉	陳○霞	民國78年重登字第008632號	
32				6F-G				王○隆	1/1										
33				1F-A2				李○祥	1/1										
				3F-D					1/1										
				3F-E					1/1										
				4F-D					1/1										
				6F-D					1/1										
34				6F-C				李○霞	1/1										
				18F-A					390/1000										
35				7F-D				廖○芬	1/1	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	全部	2,160,000	民國143年12月16日	-	廖○芬，債務額比例全部	廖○芬	民國113年重登字第號225230號	
										最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	全部	8,040,000	民國143年12月16日	-	廖○芬，債務額比例全部	廖○芬	民國113年重登字第225240號	
36				8F-D				李○蓮	1/1										
37				18F-D				黃○潔	1/1										
38				3F-B				李○傳	1/1										
				5F-B					1/1										
39				8F-H				李○生	1/1										
				8F-J					1/1										
				10F-H					1/1										
40				18F-A				李○全	610/1000										
				18F-B					1/1										
41				16F-H				李○實	1/1										
42				4F-H				李○達	1/1	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	全部	6,000,000	民國142年9月25日	-	李○達，債務額比例全部	李○達	民國112年重登字第161130號	
										最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	全部	2,400,000	民國144年1月6日	-	李○達，債務額比例全部	李○達	民國114年重登字第002860號	
				7F-H					1/1	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	全部	6,000,000	民國142年9月25日	-	李○達，債務額比例全部	李○達	民國112年重登字第161130號	
										最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	全部	2,400,000	民國144年1月6日	-	李○達，債務額比例全部	李○達	民國114年重登字第002860號	
				11F-H					1/1	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	全部	6,000,000	民國142年9月25日	-	李○達，債務額比例全部	李○達	民國112年重登字第161130號	
										最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	全部	2,400,000	民國144年1月6日	-	李○達，債務額比例全部	李○達	民國114年重登字第002860號	
43				1F-A3				李○珠	1/1										
				2F-E					1/1										
				4F-E					1/1										
				12F-D					1/1										
44				13F-D				李○穎	1/1										
45				4F-B				陳○齡	1/1										
46				5F-H				王○珠	1/1	抵押權	台灣新光商業銀行股份有限公司	全部	2,640,000	-	自95年7月14日至145年7月13日	王○珠	王○珠	民國95年重簡字第114860號	

序號	更新後																備註 (收件年度及字號)	
	行政區	段	小段	戶別	建物坐落			所有權人 (管理機關/受託人)	設定權利範圍	設定權利種類	權利人	債權額比例	擔保債權總金額(元)	擔保債權確定期日	存續期間	債務人及債務額比例		設定義務人
					段	小段	地號											
				6F-H					1/1	抵押權	台灣新光商業銀行股份有限公司	全部	2,640,000	-	自95年7月14日至145年7月13日	王○珠	王○珠	民國95年重簡字第114860號
47				1F-A4				徐○琴	1/1	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	全部	8,400,000	-	自83年7月18日至113年7月17日	徐○琴	徐○琴	民國83年重登字第028135號
				11F-D					1/1	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	全部	8,400,000	-	自83年7月18日至113年7月17日	徐○琴	徐○琴	民國83年重登字第028135號
48				15F-I				李○茹	1/2	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	全部	3,000,000	民國133年12月11日	-	李○琪，債務額比例全部	李○琪、李○茹	民國103年重登字第256690號
49									李○琪									
50				13F-I				林○池	1/1	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	全部	7,200,000	民國140年12月5日	-	林○池，債務額比例全部	林○池	民國110年莊重登字第041470號
51				17F-D				呂○嫻	1/1	最高限額抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	全部	7,200,000	民國132年10月14日	-	呂○嫻，債務額比例全部	呂○嫻	民國102年重登字第250420號
52				1F-A5				李○輝	1/1	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	全部	8,680,000		自96年4月20日至146年4月19日	李○輝	李○輝	民國96年重簡字第061090號
	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	全部							5,400,000	民國131年10月23日	-	李○輝，債務額比例全部	李○輝	民國101年重登字第227350號			
	10F-D	1/1	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司					全部	8,680,000		自96年4月20日至146年4月19日	李○輝	李○輝	民國96年重簡字第061090號			
			最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司					全部	5,400,000	民國131年10月23日	-	李○輝，債務額比例全部	李○輝	民國101年重登字第227350號			
	10F-E	1/1	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司					全部	8,680,000		自96年4月20日至146年4月19日	李○輝	李○輝	民國96年重簡字第061090號			
			最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司					全部	5,400,000	民國131年10月23日	-	李○輝，債務額比例全部	李○輝	民國101年重登字第227350號			
53				8F-B				劉○月	1/1	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	全部	3,600,000	民國132年12月3日	-	劉○月，債務額比例全部	劉○月	民國102年重登字第299630號
54				16F-D				李○發	1/1									
55				16F-G				嚴○蘭	1/1									
56				1F-A6				陳○賓	1/1	抵押權	新光人壽保險股份有限公司	全部	9,000,000	-	自94年5月17日至124年5月16日	陳信賓	陳信賓	民國94年重登字第135140號
				7F-E					1/1	抵押權	新光人壽保險股份有限公司	全部	9,000,000	-	自94年5月17日至124年5月16日	陳○賓	陳○賓	民國94年重登字第135140號
57				10F-B				李○奇	1/1	抵押權	新光人壽保險股份有限公司	全部	1,680,000	-	自94年8月15日至124年8月14日	李○奇	李○奇	民國94年重登字第212410號
58				9F-B				李○男	1/1	抵押權	新光人壽保險股份有限公司	全部	1,680,000	-	自94年8月15日至124年8月14日	李○男	李○男	民國94年重登字第212400號
59				16F-B				許○翔	1/1	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	全部	7,200,000	民國140年12月5日	-	許○翔，債務額比例全部	許○翔	民國110年淡重登字第001290號
60				9F-D				李○芳	1/1	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	全部	2,400,000	民國128年10月13日	-	李○芳，債務額比例全部	李○芳	民國98年重簡字第125480號

(四) 限制登記清冊 (本案無)

拾捌、實施進度

表18-1 都市更新事業實施進度表

序號	進度	117年					118年			119年			120年				121年					122年		
		6月	7-10月		11-12月		1-12月			1-12月			1-7月		8-12月		1-2月	3-4月	5-10月		11-12月		1-2月	3-4月
1	事業計畫核定公告																							
2	權利變換計畫核定公告																							
3	申請拆除及建造執照																							
4	改良物殘餘價值補償																							
5	申請更新期間稅捐減免																							
6	土地補償金發放作業																							
7	地上物騰空拆除																							
8	工程施工																							
9	申請使用執照																							
10	送水送電																							
11	申請測量																							
12	釐正圖冊																							
13	接管																							
14	計算及找補差額價金																							
15	產權登記																							
16	申請更新後稅捐減免																							
17	更新成果備查																							

註：未來仍以實際進度為準。

拾玖、其他應加表明之事項

一、專屬網頁及聯絡資訊

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

實施者： 新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會

連絡電話：0911-581-101

聯絡地址：新北市土城區裕民路92巷25弄10號5樓

專屬網站：<https://reurl.cc/Gn3Mop>

內政部國土管理署

電話：(02)8771-2345

網址：<https://www.cpami.gov.tw/>

新北市政府都市更新處

電話：(02)2950-6206

網址：<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>

二、新北市都市更新審議原則 (112年08月08日修訂發布)

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
一	新北市政府（以下簡稱本府）為增進審查都市更新案件之效率，加速推動都市更新事業實施，特訂定本原則。	遵照辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	
二	本原則所列事項，都市計畫、更新計畫或其他法令另有規定者，從其規定。	遵照辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	
三	申請人於事業概要實施進度載明事業計畫報核之期限以一年為原則，倘因個案具特殊情事，申請人應提出說明並經新北市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）同意，則該期限最長得增加為二年。	本案未涉及左列事項, 免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	
四	事業概要範圍內有下列情形之一者，審議會應就其規劃構想先予審議確定，後續實施者應將事業概要審議結果載明於事業計畫： （一）涉及第十九點巷道及水道之廢止或改道。 （二）涉及都市更新條例（以下簡稱本條例）第三十五條主要計畫局部性之修正或細部計畫之擬定、變更。	本案未涉及左列事項, 免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	
五	依都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱容獎辦法）第六條第一項第二款規定申請容積獎勵者，應為合法建築物，其基地面積認定方式如下： （一）領有使用執照者，得依使用執照所載建築基地面積計算。 （二）未領有使用執照者，得依建物登記謄本所載之座落地號土地面積計算，且各棟建築物均應辦理結構安全性能評估。但有特殊情形者，得就個案認定之。	遵照辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	
六	依容獎辦法第七條申請容積獎勵者，應符合新北市都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本市容獎辦法）第八條規定及下列規定： （一）用途、規模及規劃設計需於辦理聽證或提審議會前經本府目的事業主管機關及接管機關同意。 （二）捐贈公益設施以實際設置容積樓地板面積計算獎勵，應以建築物專有面積計算，並依民法第七百九十九條第四項、第五項規定計算區分所有建築物共有及基地應有部分，併同登記予本市。 （三）捐贈公益設施應一併捐贈汽車停車位及機車停車位，以設立獨立連通之樓、電梯為原則，倘機關有其需求者，得依各受贈機關之設計需求辦理，該停車空間不計入獎勵，捐贈汽、機車停車位之數量依其數量依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討計算取大值，並以接近地面層集中配置為原則，且應於事業計畫中說明其共專有屬性及其產權歸屬。 （四）捐贈公益設施及其停車空間之管理維護計畫應載明於買賣契約及公寓大廈規約草約。	本案未申請容獎辦法第七條規定之公益設施容積獎勵，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	
七	依容獎辦法第八條申請容積獎勵者，協助開闢更新單元內或其周邊公共設施時，其開闢之規劃、施作方式應符合本府目的事業主管機關相關規定，並由各目的事業主管機關接管。	本案未申請容獎辦法第八條規定之公益設施容積獎勵，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	
八	依容獎辦法第十七條第一項及本市容獎辦法第九條申請容積獎勵者，舊違章建築戶之戶數依門牌	本案未申請容獎辦法第十七條	☐ 符合	

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	數認定，同一居住單元內若有分戶者仍以一戶核計。	第一項規定之容積獎勵，免檢討。	☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	
九	依本市容獎辦法第二條規定申請容積獎勵者，應符合下列規定： （一）自建築線退縮之人行步道應符合第十二點規定，且退縮淨寬達四公尺以上者，其供人行之淨寬不得小於二點五公尺。 （二）自基地境界線退縮之空間僅得設置景觀植栽、街道家具、平面車道、停等空間。但位於本條例第七條迅行劃定之更新地區者，淨寬部分得設置停車場坡道。 （三）地上構造物及依建築技術規則規定設置之高層緩衝空間不得落於前二款退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣。但涉及鄰房占用致無法自建築線或基地境界線退縮者，得自鄰房占用外緣補足退縮寬度。 （四）退縮範圍內種植之喬木應選用米高徑五公分以上且樹冠直徑一點五公尺以上。 前項所稱之地上構造物，指圍牆、建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮、花台、通排氣口等。	（一）本案自建築線退縮4公尺(申請都更容積獎勵)以上建築，其中退縮4公尺範圍內供人行之淨寬不小於2.5 公尺。 （二）本案停車坡道於4公尺人行步道退縮6公尺後設置，境界線退縮2公尺內無建築構造物。 （三）本案免設置高層緩衝空間，另建築物臨計畫道路側退縮4公尺建築，亦無鄰房占用之情形。 （四）依規定辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	
十	依本市容獎辦法第五條申請容積獎勵者，所留設通道應永久供不特定公眾通行使用，且淨空設計不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品、設置植栽等足以影響通行之其他障礙物等相關內容，及設置明確告示牌，並於公寓大廈規約草約載明留設位置及面積。	本案未申請本市容獎辦法第五條規定之容積獎勵。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	
十一	依本市容獎辦法第六條申請容積獎勵者，合法建築物樓層數之認定方式，同一使用執照範圍內，得依該範圍內樓層較高者認定獎勵額度。	本案未申請本市容獎辦法第六條規定之容積獎勵。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	
十二	供公眾通行之人行步道應符合下列規定： （一）應配合道路線型或以直線順平延續為原則，且與周邊公有人行道順平處理並應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於百分之四為原則。 （二）車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質並與相鄰人行空間順平處理。 （三）毗鄰公有人行道內已有硬體設施物（如候車亭、依法申請設置之廣告物等）時，應考量開發案之統整性，共同規劃設計。 （四）設置相關街道家具時，應考量人行空間之順暢，不得設置欄杆等類似構造物，且植栽應以不凸出地面阻礙通行為原則。 （五）供公眾使用之人行步道及綠化空間應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，不得設置投射燈。 （六）地下室通風系統應結合建築物設計。倘有設置於建築物外部之必要者，排風方向不得面對人行空間。	（一）遵照辦理，橫向坡度4%，符合規定。 （二）遵照辦理。 （三）本案將整體周遭環境納入設計考量。 （四）本案供公眾通行之人行步道無設置欄杆或植栽土丘等類似構造物，以利通行。 （五）供公眾使用之人行步道以高燈設置為主，無設置投射燈。 （六）本案地下室通風排風口與景觀植栽結合設計，無面對人行空間。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼																																					
十三	建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性。 建築物各立面應考量使用分區及使用用途合理規劃，以不影響都市景觀為原則，且建築外殼規劃為達節能效果，屋頂之設備空間應考量遮蔽及綠美化，且屋頂、露台及平台之綠能設施或設備不得低於百分之五十。 前項所稱綠能設施或設備，依都市計畫法新北市施行細則（以下簡稱本施行細則）第四十四條規定。	依規定辦理。屋頂綠能設施 320.42>603.21/2=301.61 m ² ，符合規定。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討																																						
十四	植栽設計應依當地生態氣候等條件選擇適當之樹種，並符合綠覆率應達百分之百以上。但經審議會同意者，不在此限。 前項所稱綠覆率，指綠覆面積與實設空地之百分比，綠覆面積依附表計算。 附表：綠覆面積計算標準表 <table><tr><th>類型</th><th colspan="3">綠覆面積計算方式</th></tr><tr><td rowspan="4">喬木</td><td>米高徑</td><td>樹冠直徑</td><td>綠覆面</td></tr><tr><td>五公分以上未達八公分</td><td>一點五公尺</td><td>十平方公尺</td></tr><tr><td>八公分以上未達十公分</td><td>一點五公尺</td><td>十五平方公尺</td></tr><tr><td>十公分以上</td><td>二公尺</td><td>二十平方公尺</td></tr><tr><td>灌木</td><td colspan="3">以實際面積加百分之五十計算</td></tr><tr><td>地被植物</td><td colspan="3">以被覆面計算</td></tr><tr><td>植草磚</td><td colspan="3">以鋪設植草磚面積二分之一計算</td></tr><tr><td>景觀生態池</td><td colspan="3">以其面積三分之一計算</td></tr><tr><td>建築物立面種植藤蔓類植栽</td><td colspan="3">以實際攀附面積作計算</td></tr></table>	類型	綠覆面積計算方式			喬木	米高徑	樹冠直徑	綠覆面	五公分以上未達八公分	一點五公尺	十平方公尺	八公分以上未達十公分	一點五公尺	十五平方公尺	十公分以上	二公尺	二十平方公尺	灌木	以實際面積加百分之五十計算			地被植物	以被覆面計算			植草磚	以鋪設植草磚面積二分之一計算			景觀生態池	以其面積三分之一計算			建築物立面種植藤蔓類植栽	以實際攀附面積作計算			遵照辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	
類型	綠覆面積計算方式																																								
喬木	米高徑	樹冠直徑	綠覆面																																						
	五公分以上未達八公分	一點五公尺	十平方公尺																																						
	八公分以上未達十公分	一點五公尺	十五平方公尺																																						
	十公分以上	二公尺	二十平方公尺																																						
灌木	以實際面積加百分之五十計算																																								
地被植物	以被覆面計算																																								
植草磚	以鋪設植草磚面積二分之一計算																																								
景觀生態池	以其面積三分之一計算																																								
建築物立面種植藤蔓類植栽	以實際攀附面積作計算																																								
十五	商業區除土地使用分區管制要點另有規定外，應符合下列規定： （一）商業使用之樓層應自地面層起連續設置。 （二）商業使用之樓層不得做管委會空間使用，商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，並應提具相關計畫（如空間使用、設備系統等），其出入動線、垂直動線及住商門廳以獨立區分且空間大小合理為原則。 （三）商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，並依建造執照核准內容為準。標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。惟單元室內面積大於一百五十平方公尺者，得於單元內增設一處衛生設備。倘因消防公共安全有設置垂直消防管道間之需求者，考量社區後續管理維護，得經消防技師簽證後於臨接梯廳之共有部分設置，並依本府消防局相關規定辦理。 其他土地使用分區應作商業使用者，依前項規定檢討。	本案為住宅區，免依左列項目檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討																																						
十六	工業區、產業專用區除土地使用分區管制要點另有規定外，應符合下列規定： （一）申請各項建築容積獎勵額度超過基準容積百分之三十者，實施者應提出環境友善方案，並將承諾事項納入都市更新事業計畫載明。 （二）開放空間應配合本府政策留設綠色運具相關設施（備）使用。 （三）配合產業使用空間需求，規劃適當之大型裝卸車位及卸貨平台等，且人車動線應區隔、減	本案為住宅區，免依左列項目檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討																																						

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	少交織。 （四）產業使用標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。 （五）法定車位百分之三十應作為充電停車位，並合理集中設置。其餘停車位應納入充電停車位規劃，預留管線及相關機房空間。 （六）實施者應於都市更新事業計畫載明預計更新後產值及引入就業人口。另經審議會認為必要者，需配合規劃公共服務設施及公用事業設施。 前項第六款所稱公共服務設施及公用事業設施，依本施行細則第十八條規定。 其他土地使用分區應作產業空間使用者，依第一項規定檢討。			
十七	都市更新案件應取得合格級綠建築標章。更新單元面積達二千平方公尺以上者，應取得銅級綠建築標章及銅級低碳建築標章，並與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫載明。但已依其他規定應申請較高之標章、等級者，不在此限。 依容獎辦法及相關規定取得銀級綠建築標章者，應一併取得建築能效標示第一級，並與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫載明。	本案未涉及，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	
十八	機車停車位之設置應符合住宅單元每戶應附設一機車位。但因情況特殊，實施者提出基地周圍公共交通設施具體分析與檢討，或接駁運輸計畫，經審議會同意者，得於數量百分之五十之範圍內改以自行車位替代。 汽車停車位之設置應符合下列原則： （一）汽機車出入口應加設警示及管制號誌，且其鋪面應以不同顏色之材質處理，以利與人行道區隔。 （二）汽機車坡道於地面層起始點至人行空間之緩衝距離留設至少應符合建築技術規則規定。 （三）汽車位設置應以坡道平面式停車位為原則。但屬無申請容積移轉、已開挖至地下五層、屬危險建築物或因基地條件設置困難且經審議會同意者等四種樣態，得設置機械式停車位。 （四）考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈規約加註不得銷售移轉。 前項第三款所稱危險建築物係屬高氯離子鋼筋混凝土建築物或屬都市更新條例第六十五條耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建築物。	本案戶數共計185戶，設置機車185部，符合每戶設置一部機車之規定。 （一）遵照辦理。 （二）汽機車坡道於地面層起始點設有緩衝距離與人行空間間隔6M≥2M。 （三）本案設置坡道平面式汽車停車位。 （四）本案設置裝卸車位2部。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	
十九	都市更新事業計畫範圍內，非屬計畫道路之現有巷道或由機關管理維護之現有通路（以下簡稱巷道），巷道經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一，得經審議會同意，予以廢止或改道（附圖）： （一）巷道全部位於同一更新單元範圍內者。 （二）同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。 （三）大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。 （四）改道後之新巷道至少維持原通行寬度、不影響通行者且應維持原使用性質者。 （五）其他廢改道後對於周邊通行影響輕微，經審議會同意廢改道者。 都市更新事業計畫範圍內之溝渠或排水系統（以下簡稱水道），其廢止或改道應符合下列規定： （一）水道之廢止應經其目的事業主管機關認定無需求，並經審議會同意。 （二）水道之改道涉及新設置管線之水體計算、管路設計等有關事項應另經其目的事業主管機關	本案都市更新事業計畫範圍內未涉及現有巷道廢止或改道。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	同意，且改道後之新水道下方不得設置地下室。			
二十	事業計畫應於第一次專案小組審議時確認更新單元範圍。但有下列情形之一者，不在此限： （一）避免造成毗鄰土地無法單獨建築。 （二）鄰地陳情納入更新單元範圍且經實施者同意。 （三）實施者自提修正更新單元範圍。 （四）因法令檢討導致更新單元範圍變動。 經範圍諮詢會或專案小組結論應辦理鄰地協調者，應檢附相關文件證明。	敬悉。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	
二十一	更新單元範圍內公有土地者，應配合辦理下列事宜： （一）更新單元範圍內公有公共設施保留地配合更新事業計畫併同開闢時，其屬得無償撥用者應優先以無償撥用方式辦理；屬有償撥用者，得以本條例第六十六條規定辦理。 （二）實施者於應洽詢各公有土地主管機關同意參與都市更新，且依都市更新事業範圍內國有土地處理原則規定屬得讓售實施者之公有土地，於實施者繳價承購前，仍應依本條例相關規定，參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值選擇分配更新後房地。	本案更新單元範圍內未涉及公有土地，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	
二十二	最小分配面積單元價值及不願或不能分配應符合下列規定： （一）本條例第五十一條第一項之最小分配面積單元基準，係指室內樓地板面積三十點一二平方公尺另加計附屬建物及共有部分乘以二樓以上平均單價。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。 （二）不願參與分配且出具證明文件者，得以現金補償之；未表明不願參與者，若其未出具事業計畫同意書或未於期限內提出分配申請，仍應依本條例第五十一條及都市更新權利變換實施辦法第十七條規定分配之。	遵照辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	
二十三	估價原則及條件規定如下： （一）比較標的成交日期應至少距價格日期一年內，若無一年內相關案例者，得酌予放寬，並應敘明理由。 （二）屬更新前合法建築物之陽台面積，無論是否登記均應採公平一致性處理原則，並納入估價條件。但視同有登記者須檢具相關證明文件。 （三）依本條例第三十五條及其施行細則第二十一條辦理者，更新前土地權利價值估價涉及土地使用分區條件設定部分，應納入事業計畫敘明。 （四）估價報告書引用之案例，應以相同行政區或相鄰之行政區為準。倘相同行政區或相鄰之行政區內無相關案例，得放寬為價格相當之行政區，但應敘明理由。 （五）更新後建築物雨遮估價處理原則如下： 1. 勘估標的設有雨遮且不登記者，更新後建物價值查估仍應考量雨遮之功能，將其效益納入評估，並於比較法增列調整項目方式處理。 2. 勘估標的設有雨遮且辦理登記者，雨遮應納入估價評估。 3. 事業計畫及權利變換計畫尚未核定者，如雨遮有辦理登記但未納入估價評估，將要求修正為納入估價評估。 （六）更新前現有（既成）巷道估價原則如下： 1. 更新前現況有現有（既成）巷道者視個案現況評估調整。	遵照辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	2. 應於估價條件中敘明相關折減內容。 (七) 提列營建單價基準加計提列項目二之事項者，應適度反映於更新後售價。			
二十四	選配事項應符合下列規定： (一) 有關權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理。 (二) 選配原則中不得規定下列事項： 1. 限制所有權人僅能選配特定樓層之房屋單元或停車位，但保障更新前持有店鋪之所有權人選配店鋪不在此限。 2. 其他經審議會認為有限縮選配之事項。 (三) 辦理選配及公開抽籤作業時，應依內政部一百年十月十九日台內營字第一〇〇〇八〇九二二四號函規定，其事業計畫未表明分配方式者，不得對選配者加以限制；針對超額選配之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地，應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理。	遵照辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	
二十五	共同負擔提列原則規定如下： (一) 更新前建物內部修繕費用不得納入拆遷補償費。 (二) 共同負擔營建費用若加計其他特殊設備及工法或行政單位要求之設備，僅得提列該加計項目與未採該項目之差價，且應檢附建築相關細部設計及相關建材規格，詳載於事業及權利變換計畫書中，並合理反映於更新後價值。 (三) 各項管理費用應逐項提出合理說明，提列至上限者應說明其必要性。 (四) 辦理容積移轉取得送出基地之費用，所有權人得主張於其權利變換更新前價值比例範圍內，提供送出基地供實施者辦理。若實施者所提列容積移轉費用過高致所有權人異議者，實施者應提出估價或其他費用證明供審議會審議時參考。 (五) 依本條例第六十六條規定辦理更新地區範圍內容積移轉者，應於放樣勘驗前完成送出基地之土地改良物拆除及遷移作業，並於計畫書載明相關處理方式，且於事業計畫核定時與本府簽定協議書。 (六) 實施者及所有權人對於共同負擔提列費用有異議者，得提出意見及相關佐證資料供審議會審議時參考。	依規定辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	
二十六	核算容積移轉及都更容積獎勵面積時應計算至小數點下二位，其餘無條件捨去。	遵照辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	
二十七	本原則修正發布前已報核之事業計畫，其適用中華民國一百零八年五月十五日公布之容獎辦法者，應適用修正後第五點至第十一點規定。但已經專案小組審竣者，不在此限。	遵照辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	
二十八	本原則若執行上有疑義時，得經審議會作成共通性決議後據以執行。	遵照辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	

附錄一：實施者證明文件

正本	檔 號： 保存年限：
新北市政府都市更新處 函	
 236 新北市土城區裕民路92巷25弄10號5樓 受文者：新北市蘆洲區光華段329地號1筆 土地都市更新會(理事長:呂逸嫻)	地址：220678新北市板橋區漢生東路266號1.2樓 承辦人：潘心婕 電話：(02)29506206 分機509 傳真：(02)29506556 電子信箱：AK9765@ms.ntpc.gov.tw
發文日期：中華民國113年10月15日 發文字號：新北更推字第1134611655號 速別：普通件 密等及解密條件或保密期限： 附件：如說明三	
主旨：核准「新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會」 立案，請查照。	
說明： 一、依新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會發起人 113年9月12日申請書及都市更新會設立管理及解散辦法 （以下簡稱本辦法）第5條辦理。 二、更新會名稱：新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更 新會，理事長：呂逸嫻（身分證字號：F22425****），會 址：新北市土城區裕民路92巷25弄10號5樓。 三、旨案前經本處以113年7月15日新北更推字第1134604347號 函核准籌組都市更新會在案，發起人據以辦理成立大會， 並檢具相關資料申請立案，本處核准「新北市蘆洲區光華 段329地號1筆土地都市更新會」立案及更新單元範圍，若 調整更新單元範圍，請依本辦法及「新北市都市更新單元 劃定基準」重新檢討及辦理。隨文檢送都市更新會立案證 書及圖記印模各1份正本。 四、本案後續更新會會員大會召開、通知及備查相關規定，請 依本辦法第7、8、11、12條規定辦理，另有關本案更新會 相關會計報告、執行情形備查，請依本辦法第29、30條規	
第1頁，共2頁	

定辦理，其餘未盡事宜，請逕依本辦法相關規定辦理。 五、依110年7月28日修正發布之「新北市都市更新單元劃定基準」第12點第2項規定：「更新單元範圍不得重疊。但符合本條例第三十七條規定並依第三十二條規定申請事業計畫報核者，『不受已核准籌組都市更新會或事業概要之範圍限制』」，爰請貴更新會積極儘速整合，倘若涉及更新單元範圍重疊者，本處得依行政程序法第93條規定保留本核准處分之廢止權。 六、依「新北市政府協助民間推動都市更新補助要點」規定，都市更新會得於核准立案函核發日之次日起180日內(114年4月13日)提出申請，若有補正必要者，補正期限為14日，並以1次為限，請於申請時效內檢附相關申請書表、補助計畫書及其他應檢附之證明文件向本處提出費用補助申請，相關資料請至本處網站(https://www.uro.ntpc.gov.tw)查詢。 七、受處分人對本核准處分如有不服者，請依訴願法第14條第1項、第3項及第58條第1項規定，自本件處分書達到之次日起30日內（以實際收受之日期為準，而非投遞日）繕具訴願書經由本處層轉新北市政府提起訴願。 八、本案處理之滿意度調查及相關建議，歡迎至「新北市政府雲端櫃檯申辦e服務」（網址：https://pse.is/6gyzc8）之「新北市政府人民申請案件處理情形滿意度意見調查表」網頁直接填寫問卷，您的相關意見作為市府提升案件服務品質之參考。 正本：新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會(理事長:呂逸嫻) 副本：新北市政府都市更新處更新推廣科(含圖記印模1份)  處長林炳勳 第2頁，共2頁
--



新北市政府都市更新處 都市更新會立案證書

發文字號：新北更推字第 1134611655 號

「新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地都市更新會」依法申請立案，本處同意並發給立案證書。

本立案證書自核准立案之日起至依據都市更新會設立管理及解散辦法第 33 條規定解散之日止。

都市更新會名稱：新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地都市更新會

理事長：呂逸嫻（身分證字號：F224259049）

法令依據：「都市更新條例」第 27 條、
「都市更新會設立管理及解散辦法」第 5 條

地址：新北市土城區裕民路 92 巷 25 弄 10 號 5 樓

更新單元範圍：新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地都市更新會

核准立案字號：113 年 10 月 15 日新北更推字第 1134611655 號

處長林炳勳

中華民國 113 年 10 月 15 日

「新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會」

都市更新會圖記印模

核准字號：新北更推字第1134611655 號

都市更新會名稱	新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會		
辦公地點	新北市土城區裕民路92巷25弄10號5樓		
設立許可機關及年月日	新北市政府都市更新處 113 年 10 月 15 日		
理事長姓名	呂逸嫻(身分證字號：F224259049)		
都市更新會印鑑			
	理事長印鑑		

印鑑經核相符

處長林炳勳

附錄二： 3家估價報告書摘要

摘要

擬訂新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地
都市更新事業計畫暨權利變換計畫案
都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

委託人：新北市蘆洲區光華段329地號

1筆土地都市更新會

估價單位：景瀚不動產估價師聯合事務所



版本：送件版

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：景估字第11401004號

二、委託人：新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會

三、勘估標的基本資料：

更新單元名稱：擬訂新北市蘆洲區光華段329地號1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：新北市蘆洲區光華段329地號等1筆

(2)建物標示：新北市蘆洲區光華段4509建號等65筆

(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)所有權人及權利範圍：

表1：土地產權分析表

編號	地號	土地面積 (m²)	土地面積 (坪)	土地所有權人	權利範圍	土地持分面積 (m²)	土地持分面積 (坪)
1	329	1,930.00	583.8250	許松吉	1614/100000	31.15	9.4229
				洪聰喜	1614/100000	31.15	9.4229
				陳韻晴	1614/100000	31.15	9.4229
				李尚祐	1614/100000	31.15	9.4229
				吳旺在	1614/100000	31.15	9.4229
				洪幸子	1402/100000	27.06	8.1852
				吳啟正	1402/100000	27.06	8.1852
				蔡惠吟	1402/100000	27.06	8.1852
				許家慶	1402/100000	27.06	8.1852
				辜慶雄	1402/100000	27.06	8.1852
				林永和	1402/100000	27.06	8.1852
				蔡文杰	1402/100000	27.06	8.1852
				林展民	1402/100000	27.06	8.1852
				黃依婷	1402/100000	27.06	8.1852
				陳慧貞	1402/100000	27.06	8.1852
				陳蕙如	1614/100000	31.15	9.4229
				薛文竣	1614/100000	31.15	9.4229
				陳玉賢	1614/100000	31.15	9.4229
				洪武昌	1614/100000	31.15	9.4229

編號	地號	土地面積 (m²)	土地面積 (坪)	土地所有權人	權利範圍	土地持分面積 (m²)	土地持分面積 (坪)
				蕭淑蕙	1614/100000	31.15	9.4229
				熊滿芳	1316/100000	25.40	7.6831
				王水吉	1316/100000	25.40	7.6831
				林忠錦	1316/100000	25.40	7.6831
				林克雄	1316/100000	25.40	7.6831
				陳郭寶玉	1316/100000	25.40	7.6831
				林美利	1478/100000	28.53	8.6289
				黃彭淑蘭	1478/100000	28.53	8.6289
				江志昌	1478/100000	28.53	8.6289
				林寶碧	1478/100000	28.53	8.6289
				陳薔薇	1478/100000	28.53	8.6289
				陳美霞	1522/100000	29.37	8.8858
				王福隆	1522/100000	29.37	8.8858
				李志祥	1522/100000	29.37	8.8858
				李志祥	1522/100000	29.37	8.8858
				李淑霞	1522/100000	29.37	8.8858
				李志祥	1522/100000	29.37	8.8858
				李志祥	1522/100000	29.37	8.8858
				廖郁芬	1522/100000	29.37	8.8858
				李碧蓮	1522/100000	29.37	8.8858
				黃貞潔	1522/100000	29.37	8.8858
				李豐傳	815/100000	15.73	4.7582
				李豐生	815/100000	15.73	4.7582
				李豐傳	815/100000	15.73	4.7582
				李豐生	815/100000	15.73	4.7582
				李宜全	1630/100000	31.46	9.5163
				李豐實	815/100000	15.73	4.7582
				李宗達	815/100000	15.73	4.7582
				李宗達	1630/100000	31.46	9.5163
				李素珠	1694/100000	32.69	9.8900
				李素珠	1694/100000	32.69	9.8900
				李宗穎	1694/100000	32.69	9.8900
				陳淑齡	1694/100000	32.69	9.8900
				王秀珠	1694/100000	32.69	9.8900
				徐素琴	1556/100000	30.03	9.0843
				李素珠	1556/100000	30.03	9.0843
				李珣茹	778/100000	15.02	4.5422
				李珍琪	778/100000	15.02	4.5422
				林錫池	1556/100000	30.03	9.0843
				呂逸嫻	1556/100000	30.03	9.0843
				李建輝	1556/100000	30.03	9.0843
				劉黃月	1556/100000	30.03	9.0843
				李建輝	1556/100000	30.03	9.0843
				李建發	1556/100000	30.03	9.0843
				嚴芝蘭	1556/100000	30.03	9.0843

編號	地號	土地面積 (m²)	土地面積 (坪)	土地所有權人	權利範圍	土地持分面積 (m²)	土地持分面積 (坪)
				陳信賓	1694/100000	32.69	9.8900
				李冠奇	1694/100000	32.69	9.8900
				李銘男	1694/100000	32.69	9.8900
				許凱翔	1694/100000	32.69	9.8900
				李銘芳	1694/100000	32.69	9.8900
合計		1,930.00	583.8250			1930.00	583.8250

註1：土地持分面積(m²)僅表列至小數點後二位，並未四捨五入，請使用報告書者注意。

註2：土地持分面積(坪)僅表列至小數點後四位，並未四捨五入，請使用報告書者注意。

表2：建物產權分析表

建號	門牌	層數	層次	登記用途	構造	建物完成 日期	主建物 (m²)	附屬建物 (m²)	建物 總面積 (m²)	建物 總面積 (坪)	建物所有權人	分子	分母	持分 面積 (坪)
4509	永樂街26巷1號1樓	5	1	店鋪、室內停車空間、住宅	RC	民國77年12月10日	113.97	9.21	123.18	37.26	許松吉	1	1	37.26
4510	永樂街26巷1號2樓	5	2	住家用	RC	民國77年12月10日	113.97	9.21	123.18	37.26	洪聰喜	1	1	37.26
4511	永樂街26巷1號3樓	5	3	住家用	RC	民國77年12月10日	113.97	9.21	123.18	37.26	陳韻晴	1	1	37.26
4512	永樂街26巷1號4樓	5	4	住家用	RC	民國77年12月10日	113.97	9.21	123.18	37.26	李尚祐	1	1	37.26
4513	永樂街26巷1號5樓	5	5	住家用	RC	民國77年12月10日	113.97	9.21	123.18	37.26	吳旺在	1	1	37.26
4519	永樂街26巷3號1樓	5	1	店鋪、室內停車空間、住宅	RC	民國77年12月10日	106.87	13.80	120.67	36.50	洪幸子	1	1	36.50
4520	永樂街26巷3號2樓	5	2	住家用	RC	民國77年12月10日	106.87	13.80	120.67	36.50	吳啟正	1	1	36.50
4521	永樂街26巷3號3樓	5	3	住家用	RC	民國77年12月10日	106.87	13.80	120.67	36.50	蔡惠吟	1	1	36.50
4522	永樂街26巷3號4樓	5	4	住家用	RC	民國77年12月10日	106.87	13.80	120.67	36.50	許家慶	1	1	36.50
4523	永樂街26巷3號5樓	5	5	住家用	RC	民國77年12月10日	106.87	13.80	120.67	36.50	辜慶雄	1	1	36.50
4524	永樂街26巷5號1樓	5	1	店鋪、室內停車空間、住宅	RC	民國77年12月10日	106.87	13.80	120.67	36.50	林永和	1	1	36.50
4525	永樂街26巷5號2樓	5	2	住家用	RC	民國77年12月10日	106.87	13.80	120.67	36.50	蔡文杰	1	1	36.50
4526	永樂街26巷5號3樓	5	3	住家用	RC	民國77年12月10日	106.87	13.80	120.67	36.50	林展民	1	1	36.50
4527	永樂街26巷5號4樓	5	4	住家用	RC	民國77年12月10日	106.87	13.80	120.67	36.50	黃依婷	1	1	36.50
4528	永樂街26巷5號5樓	5	5	住家用	RC	民國77年12月10日	106.87	13.80	120.67	36.50	陳慧貞	1	1	36.50
4514	永樂街26巷7號1樓	5	1	店鋪、室內停車空間、住宅	RC	民國77年12月10日	113.97	9.21	123.18	37.26	陳蕙如	1	1	37.26
4515	永樂街26巷7號2樓	5	2	住家用	RC	民國77年12月10日	113.97	9.21	123.18	37.26	薛文竣	1	1	37.26
4516	永樂街26巷7號3樓	5	3	住家用	RC	民國77年12月10日	113.97	9.21	123.18	37.26	陳玉賢	1	1	37.26

建號	門牌	層數	層次	登記用途	構造	建物完成 日期	主建物 (m²)	附屬建物 (m²)	建物 總面積 (m²)	建物 總面積 (坪)	建物所有權人	分子	分母	持分 面積 (坪)
4517	永樂街26巷7號4樓	5	4	住家用	RC	民國77年12月10日	113.97	9.21	123.18	37.26	洪武昌	1	1	37.26
4518	永樂街26巷7號5樓	5	5	住家用	RC	民國77年12月10日	113.97	9.21	123.18	37.26	蕭淑蕙	1	1	37.26
4464	永樂街28號1樓	5	1	店鋪、室內停車空間、住宅	RC	民國77年12月10日	93.60	11.48	105.08	31.79	熊滿芳	1	1	31.79
4465	永樂街28號2樓	5	2	住家用	RC	民國77年12月10日	93.60	11.48	105.08	31.79	王水吉	1	1	31.79
4466	永樂街28號3樓	5	3	住家用	RC	民國77年12月10日	93.60	11.48	105.08	31.79	林忠錦	1	1	31.79
4467	永樂街28號4樓	5	4	住家用	RC	民國77年12月10日	93.60	11.48	105.08	31.79	林克雄	1	1	31.79
4468	永樂街28號5樓	5	5	住家用	RC	民國77年12月10日	93.60	11.48	105.08	31.79	陳郭寶玉	1	1	31.79
4469	永樂街30號1樓	5	1	店鋪、室內停車空間、住宅	RC	民國77年12月10日	103.40	11.32	114.72	34.70	林美利	1	1	34.70
4470	永樂街30號2樓	5	2	住家用	RC	民國77年12月10日	103.40	11.32	114.72	34.70	黃彭淑蘭	1	1	34.70
4471	永樂街30號3樓	5	3	住家用	RC	民國77年12月10日	103.40	11.32	114.72	34.70	江志昌	1	1	34.70
4472	永樂街30號4樓	5	4	住家用	RC	民國77年12月10日	103.40	11.32	114.72	34.70	林寶碧	1	1	34.70
4473	永樂街30號5樓	5	5	住家用	RC	民國77年12月10日	103.40	11.32	114.72	34.70	陳薔薇	1	1	34.70
4474	永樂街32號1樓	5	1	店鋪、室內停車空間、住宅	RC	民國77年12月10日	106.51	11.32	117.83	35.64	陳美霞	1	1	35.64
4475	永樂街32號2樓	5	2	住家用	RC	民國77年12月10日	106.51	11.32	117.83	35.64	王福隆	1	1	35.64
4476	永樂街32號3樓	5	3	住家用	RC	民國77年12月10日	106.51	11.32	117.83	35.64	李志祥	1	1	35.64
4478	永樂街32號4樓	5	4	住家用	RC	民國77年12月10日	106.51	11.32	117.83	35.64	李志祥	1	1	35.64
4479	永樂街32號5樓	5	5	住家用	RC	民國77年12月10日	106.51	11.32	117.83	35.64	李淑霞	1	1	35.64
4477	永樂街34號1樓	5	1	店鋪、室內停車空間、住宅	RC	民國77年12月10日	106.51	11.32	117.83	35.64	李志祥	1	1	35.64
4480	永樂街34號2樓	5	2	住家用	RC	民國77年12月10日	106.51	11.32	117.83	35.64	李志祥	1	1	35.64
4481	永樂街34號3樓	5	3	住家用	RC	民國77年12月10日	106.51	11.32	117.83	35.64	廖郁芬	1	1	35.64
4482	永樂街34號4樓	5	4	住家用	RC	民國77年12月10日	106.51	11.32	117.83	35.64	李碧蓮	1	1	35.64
4483	永樂街34號5樓	5	5	住家用	RC	民國77年12月10日	106.51	11.32	117.83	35.64	黃貞潔	1	1	35.64
4484	永樂街36號1樓	5	1	店鋪、室內停車空間、住宅	RC	民國77年12月10日	115.76	8.80	124.56	37.68	李豐傳	1	2	18.84
					RC	民國77年12月10日					李豐生	1	2	18.84
4485	永樂街36號2樓	5	2	住家用	RC	民國77年12月10日	115.76	8.80	124.56	37.68	李豐傳	1	2	18.84
				住家用	RC	民國77年12月10日					李豐生	1	2	18.84
4486	永樂街36號3樓	5	3	住家用	RC	民國77年12月10日	115.76	8.80	124.56	37.68	李宜全	1	1	37.68

建號	門牌	層數	層次	登記用途	構造	建物完成日期	主建物(㎡)	附屬建物(㎡)	建物總面積(㎡)	建物總面積(坪)	建物所有權人	分子	分母	持分面積(坪)
4487	永樂街36號4樓	5	4	住家用	RC	民國77年12月10日	115.76	8.80	124.56	37.68	李豐實	1	2	18.84
					RC	民國77年12月10日					李宗達	1	2	18.84
4488	永樂街36號5樓	5	5	住家用	RC	民國77年12月10日	115.76	8.80	124.56	37.68	李宗達	1	1	37.68
4489	永樂街38巷2號1樓	5	1	店鋪、室內停車空間、住宅	RC	民國77年12月10日	107.78	12.09	119.87	36.26	李素珠	1	1	36.26
4490	永樂街38巷2號2樓	5	2	住家用	RC	民國77年12月10日	107.78	12.09	119.87	36.26	李素珠	1	1	36.26
4492	永樂街38巷2號3樓	5	3	住家用	RC	民國77年12月10日	107.78	12.09	119.87	36.26	李宗穎	1	1	36.26
4493	永樂街38巷2號4樓	5	4	住家用	RC	民國77年12月10日	107.78	12.09	119.87	36.26	陳淑齡	1	1	36.26
4494	永樂街38巷2號5樓	5	5	住家用	RC	民國77年12月10日	107.78	12.09	119.87	36.26	王秀珠	1	1	36.26
4495	永樂街38巷4號1樓	5	1	店鋪、室內停車空間、住宅	RC	民國77年12月10日	107.11	11.76	118.87	35.96	徐素琴	1	1	35.96
4491	永樂街38巷4號2樓	5	2	住家用	RC	民國77年12月10日	107.11	11.76	118.87	35.96	李素珠	1	1	35.96
4496	永樂街38巷4號3樓	5	3	住家用	RC	民國77年12月10日	107.11	11.76	118.87	35.96	李珣茹	1	2	17.98
					RC	民國77年12月10日					李珍琪	1	2	17.98
4497	永樂街38巷4號4樓	5	4	住家用	RC	民國77年12月10日	107.11	11.76	118.87	35.96	林錫池	1	1	35.96
4498	永樂街38巷4號5樓	5	5	住家用	RC	民國77年12月10日	107.11	11.76	118.87	35.96	呂逸嫻	1	1	35.96
4499	永樂街38巷6號1樓	5	1	店鋪、室內停車空間、住宅	RC	民國77年12月10日	107.11	11.76	118.87	35.96	李建輝	1	1	35.96
4500	永樂街38巷6號2樓	5	2	住家用	RC	民國77年12月10日	107.11	11.76	118.87	35.96	劉黃月	1	1	35.96
4501	永樂街38巷6號3樓	5	3	住家用	RC	民國77年12月10日	107.11	11.76	118.87	35.96	李建輝	1	1	35.96
4502	永樂街38巷6號4樓	5	4	住家用	RC	民國77年12月10日	107.11	11.76	118.87	35.96	李建發	1	1	35.96
4503	永樂街38巷6號5樓	5	5	住家用	RC	民國77年12月10日	107.11	11.76	118.87	35.96	嚴芝蘭	1	1	35.96
4504	永樂街38巷8號1樓	5	1	店鋪、室內停車空間、住宅	RC	民國77年12月10日	108.61	12.09	120.70	36.51	陳信賓	1	1	36.51
4505	永樂街38巷8號2樓	5	2	住家用	RC	民國77年12月10日	108.61	12.09	120.70	36.51	李冠奇	1	1	36.51
4506	永樂街38巷8號3樓	5	3	住家用	RC	民國77年12月10日	108.61	12.09	120.70	36.51	李銘男	1	1	36.51
4507	永樂街38巷8號4樓	5	4	住家用	RC	民國77年12月10日	108.61	12.09	120.70	36.51	許凱翔	1	1	36.51
4508	永樂街38巷8號5樓	5	5	住家用	RC	民國77年12月10日	108.61	12.09	120.70	36.51	李銘芳	1	1	36.51
總計							6,990.35	739.80	7,730.15	2,338.37				2338.37

備註：建物面積僅表列至小數點後二位，並未四捨五入，請使用報告書者注意。

3、建築型式：五層樓公寓。

(二)更新後基本資料：

1、建築型式：地上十九層、地下五層之店面住宅大樓。

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產權面積為17,385.61平方公尺(5,259.15坪)，上述面積未含車位面積。各單元詳細面積詳見更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積表。

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114年3月10日

(四)勘察日期：民國114年3月10日等多次勘察

(五)估價條件：

依委託者提供民國114年5月23日光華更字第1140523001號函載明估價條件如下：

1、更新前估價條件：

(1)更新前各權利人土地權利價值，係以原定容積率為依據之土地素地價格為基礎，評估土地更新前權利價值。

分宗編號	地號	土地面積(㎡)	土地面積(坪)	原容積(㎡)	原容積率(%)
整宗	329地號	1,930.00	583.8250	6,349.70	329.00%

(2)更新前各區分所有建物之權利價值，選定永樂街32號1樓

(4474建號)及永樂街32號3樓(4476建號)分別為地面層及樓上層比準戶，且依謄本登載內容為準，其室內維護保養情形以一般屋況評估。

(3)本案更新前區分所有建物有土地持分面積與建物持分面積比例不一致之情況，故依據建物產權面積比例計算合理之土地持分面積，最後依據實際土地持分面積與合理土地持分面積進行價值找補之計算。本次以固定期間收益法且無支付地租進行各戶建物使用權價值評估，分算土地建物權利價值；進行建物使用權計算時，依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布「第一號估價作業通則：延長建物經濟耐用年數及合法建物所有權可收益年數之調整原則」規定內容延長並加計經濟耐用年數來推算可收益年數，調整結果如下表：

地號	建號	建築完成日期 (民國/月/日)	構造	屋齡 (年)	經濟耐用 年數(年)	加計年 數(年)	尚可使用 年數(年)
329	4509 等 65 戶	77 年 12 月 10 日	鋼筋 混凝土	36.3	50.0	20	33.7

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前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。
- (2)本次評估店面以 1F-A1 戶作為店面比準單元；住宅以 6F-E 戶作為住宅比準單元；車位以地下二層 250cm×550cm 坡道平面車位作為車位比準單元。
- (3)更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另有規劃約定專用面積。本次考量約定專用之使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之權利價值。

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980,826,000元(詳見表4)

2、更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：

新臺幣3,491,838,091元(詳見表5、表6)

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

六、不動產估價師：賴昇鋒

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號：(一〇七)北市估字第〇〇〇二六〇號

台北市不動產估價師公會會員字號：(一一四)北市估證字第二三九號

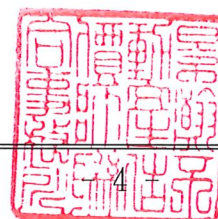


表4：更新前土地權利價值表

編號	權利人/ 權利關係人	權利價值來源	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 價值比率
1	王水吉	4465 建號房地權利價值	永樂街 28 號 2 樓	12,154,142	12,154,142	1.2392%
2	王秀珠	4494 建號房地權利價值	永樂街 38 巷 2 號 5 樓	14,036,670	14,036,670	1.4311%
3	王福隆	4475 建號房地權利價值	永樂街 32 號 2 樓	13,870,288	13,870,288	1.4141%
4	江志昌	4471 建號房地權利價值	永樂街 30 號 3 樓	13,344,710	13,344,710	1.3606%
5	吳旺在	4513 建號房地權利價值	永樂街 26 巷 1 號 5 樓	13,719,148	13,719,148	1.3987%
6	吳啟正	4520 建號房地權利價值	永樂街 26 巷 3 號 2 樓	11,817,955	11,817,955	1.2049%
7	呂逸嫻	4498 建號房地權利價值	永樂街 38 巷 4 號 5 樓	13,020,856	13,020,856	1.3275%
8	李志祥	4476 建號房地權利價值	永樂街 32 號 3 樓	13,732,807	65,010,870	6.6282%
9	李志祥	4478 建號房地權利價值	永樂街 32 號 4 樓	13,595,326		
10	李志祥	4477 建號房地權利價值	永樂街 34 號 1 樓	23,812,449		
11	李志祥	4480 建號房地權利價值	永樂街 34 號 2 樓	13,870,288		
12	李宗達	4487 建號房地權利價值	永樂街 36 號 4 樓	7,292,788	21,878,364	2.2306%
13	李宗達	4488 建號房地權利價值	永樂街 36 號 5 樓	14,585,576		
14	李宗穎	4492 建號房地權利價值	永樂街 38 巷 2 號 3 樓	14,176,531	14,176,531	1.4454%
15	李宜全	4486 建號房地權利價值	永樂街 36 號 3 樓	14,730,910	14,730,910	1.5019%
16	李尚祐	4512 建號房地權利價值	永樂街 26 巷 1 號 4 樓	13,719,148	13,719,148	1.3987%
17	李冠奇	4505 建號房地權利價值	永樂街 38 巷 8 號 2 樓	14,477,817	14,477,817	1.4761%
18	李建發	4502 建號房地權利價值	永樂街 38 巷 6 號 4 樓	13,020,856	13,020,856	1.3275%
19	李建輝	4499 建號房地權利價值	永樂街 38 巷 6 號 1 樓	23,946,076	37,105,627	3.7831%
20	李建輝	4501 建號房地權利價值	永樂街 38 巷 6 號 3 樓	13,159,551		
21	李珍琪	4496 建號房地權利價值	永樂街 38 巷 4 號 3 樓	6,579,775	6,579,775	0.6708%
22	李素珠	4489 建號房地權利價值	永樂街 38 巷 2 號 1 樓	24,985,593	52,600,232	5.3629%
23	李素珠	4490 建號房地權利價值	永樂街 38 巷 2 號 2 樓	14,316,393		
24	李素珠	4491 建號房地權利價值	永樂街 38 巷 4 號 2 樓	13,298,246		
25	李淑霞	4479 建號房地權利價值	永樂街 32 號 5 樓	13,595,326	13,595,326	1.3861%
26	李珣茹	4496 建號房地權利價值	永樂街 38 巷 4 號 3 樓	6,579,776	6,579,776	0.6708%
27	李碧蓮	4482 建號房地權利價值	永樂街 34 號 4 樓	13,595,326	13,595,326	1.3861%
28	李銘男	4506 建號房地權利價值	永樂街 38 巷 8 號 3 樓	14,336,987	14,336,987	1.4617%
29	李銘芳	4508 建號房地權利價值	永樂街 38 巷 8 號 5 樓	14,196,157	14,196,157	1.4474%
30	李豐生	4484 建號房地權利價值	永樂街 36 號 1 樓	13,233,189	20,671,311	2.1075%
31	李豐生	4485 建號房地權利價值	永樂街 36 號 2 樓	7,438,122		
32	李豐傳	4484 建號房地權利價值	永樂街 36 號 1 樓	13,233,189	20,671,311	2.1075%
33	李豐傳	4485 建號房地權利價值	永樂街 36 號 2 樓	7,438,122		
34	李豐實	4487 建號房地權利價值	永樂街 36 號 4 樓	7,292,788	7,292,788	0.7435%
35	林永和	4524 建號房地權利價值	永樂街 26 巷 5 號 1 樓	14,493,062	14,493,062	1.4776%
36	林克雄	4467 建號房地權利價值	永樂街 28 號 4 樓	11,908,932	11,908,932	1.2142%

編號	權利人/ 權利關係人	權利價值來源	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 價值比率
37	林忠錦	4466 建號房地權利價值	永樂街 28 號 3 樓	12,031,538	12,031,538	1.2267%
38	林美利	4469 建號房地權利價值	永樂街 30 號 1 樓	23,152,200	23,152,200	2.3605%
39	林展民	4526 建號房地權利價值	永樂街 26 巷 5 號 3 樓	11,677,159	11,677,159	1.1905%
40	林錫池	4497 建號房地權利價值	永樂街 38 巷 4 號 4 樓	13,020,856	13,020,856	1.3275%
41	林寶碧	4472 建號房地權利價值	永樂街 30 號 4 樓	13,210,858	13,210,858	1.3469%
42	洪幸子	4519 建號房地權利價值	永樂街 26 巷 3 號 1 樓	14,493,062	14,493,062	1.4776%
43	洪武昌	4517 建號房地權利價值	永樂街 26 巷 7 號 4 樓	13,647,286	13,647,286	1.3914%
44	洪聰喜	4510 建號房地權利價值	永樂街 26 巷 1 號 2 樓	14,006,596	14,006,596	1.4280%
45	徐素琴	4495 建號房地權利價值	永樂街 38 巷 4 號 1 樓	23,946,076	23,946,076	2.4414%
46	許松吉	4509 建號房地權利價值	永樂街 26 巷 1 號 1 樓	21,455,923	21,455,923	2.1875%
47	許家慶	4522 建號房地權利價值	永樂街 26 巷 3 號 4 樓	11,536,365	11,536,365	1.1762%
48	許凱翔	4507 建號房地權利價值	永樂街 38 巷 8 號 4 樓	14,196,157	14,196,157	1.4474%
49	陳玉賢	4516 建號房地權利價值	永樂街 26 巷 7 號 3 樓	13,791,010	13,791,010	1.4061%
50	陳信賓	4504 建號房地權利價值	永樂街 38 巷 8 號 1 樓	25,081,480	25,081,480	2.5572%
51	陳美霞	4474 建號房地權利價值	永樂街 32 號 1 樓	23,812,449	23,812,449	2.4278%
52	陳淑齡	4493 建號房地權利價值	永樂街 38 巷 2 號 4 樓	14,036,670	14,036,670	1.4311%
53	陳郭寶玉	4468 建號房地權利價值	永樂街 28 號 5 樓	11,908,932	11,908,932	1.2142%
54	陳慧貞	4528 建號房地權利價值	永樂街 26 巷 5 號 5 樓	11,536,365	11,536,365	1.1762%
55	陳蕙如	4514 建號房地權利價值	永樂街 26 巷 7 號 1 樓	21,455,922	21,455,922	2.1875%
56	陳蕃薇	4473 建號房地權利價值	永樂街 30 號 5 樓	13,210,858	13,210,858	1.3469%
57	陳韻晴	4511 建號房地權利價值	永樂街 26 巷 1 號 3 樓	13,862,872	13,862,872	1.4134%
58	辜慶雄	4523 建號房地權利價值	永樂街 26 巷 3 號 5 樓	11,536,365	11,536,365	1.1762%
59	黃依婷	4527 建號房地權利價值	永樂街 26 巷 5 號 4 樓	11,536,365	11,536,365	1.1762%
60	黃貞潔	4483 建號房地權利價值	永樂街 34 號 5 樓	13,595,326	13,595,326	1.3861%
61	黃彭淑蘭	4470 建號房地權利價值	永樂街 30 號 2 樓	13,478,563	13,478,563	1.3742%
62	廖郁芬	4481 建號房地權利價值	永樂街 34 號 3 樓	13,732,807	13,732,807	1.4001%
63	熊滿芳	4464 建號房地權利價值	永樂街 28 號 1 樓	21,874,829	21,874,829	2.2302%
64	劉黃月	4500 建號房地權利價值	永樂街 38 巷 6 號 2 樓	13,298,246	13,298,246	1.3558%
65	蔡文杰	4525 建號房地權利價值	永樂街 26 巷 5 號 2 樓	11,817,955	11,817,955	1.2049%
66	蔡惠吟	4521 建號房地權利價值	永樂街 26 巷 3 號 3 樓	11,677,159	11,677,159	1.1905%
67	蕭淑蕙	4518 建號房地權利價值	永樂街 26 巷 7 號 5 樓	13,647,286	13,647,286	1.3914%
68	薛文竣	4515 建號房地權利價值	永樂街 26 巷 7 號 2 樓	13,934,734	13,934,734	1.4207%
69	嚴芝蘭	4503 建號房地權利價值	永樂街 38 巷 6 號 5 樓	13,020,856	13,020,856	1.3275%
總計				980,826,000	980,826,000	100.0000%

備註：更新前土地權利價值比例僅表列到小數點後六位未四捨五入，請使用報告者注意。

表5：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	建物面積 (坪)	建坪單價 (元/坪)	各戶權利價值 不含露台(元)	露台面積 (坪)	露台單價 (元/坪)	露台使用價值 (元)	權利價值含露臺 (元)	建坪單價 含露台 (元/坪)
1	1F	A1	23.58	1,000,000	23,581,621	-	-	-	23,581,621	1,000,000
2	1F	A2	23.75	1,040,000	24,697,627	-	-	-	24,697,627	1,040,000
3	1F	A3	19.89	980,000	19,490,134	-	-	-	19,490,134	980,000
4	1F	A4	19.89	990,000	19,689,013	-	-	-	19,689,013	990,000
5	1F	A5	19.64	980,000	19,247,454	-	-	-	19,247,454	980,000
6	1F	A6	19.88	980,000	19,481,241	-	-	-	19,481,241	980,000
7	1F	B1	22.99	975,000	22,414,065	-	-	-	22,414,065	975,000
	2F	B1	22.61	775,000	17,522,652	-	-	-	17,522,652	775,000
8	1F	B2	23.48	1,020,000	23,946,129	-	-	-	23,946,129	1,020,000
	2F	B2	22.79	820,000	18,689,849	-	-	-	18,689,849	820,000
9	1F	B3	21.06	810,000	17,059,408	-	-	-	17,059,408	810,000
	2F	B3	29.99	610,000	18,295,146	-	-	-	18,295,146	610,000
10	1F	B4	20.85	800,000	16,677,444	-	-	-	16,677,444	800,000
	2F	B4	35.09	600,000	21,055,735	22.99	150,000	3,448,500	24,504,235	698,268
11	2F	A	36.43	513,000	18,689,820	17.02	128,250	2,182,642	20,872,462	572,909
12	2F	B	32.80	543,000	17,808,306	16.98	135,750	2,304,943	20,113,249	613,281
13	2F	C	26.03	543,000	14,134,757	-	-	-	14,134,757	543,000
14	2F	D	19.41	537,000	10,425,137	-	-	-	10,425,137	537,000
15	2F	E	26.33	581,000	15,295,925	-	-	-	15,295,925	581,000
16	3F	A	20.05	519,000	10,408,020	-	-	-	10,408,020	519,000
17	3F	B	34.70	543,000	18,843,108	-	-	-	18,843,108	543,000
18	3F	C	27.85	543,000	15,120,358	-	-	-	15,120,358	543,000
19	3F	D	35.17	578,000	20,329,948	-	-	-	20,329,948	578,000
20	3F	E	27.12	578,000	15,672,565	-	-	-	15,672,565	578,000
21	3F	F	27.12	578,000	15,672,565	-	-	-	15,672,565	578,000
22	3F	G	35.20	578,000	20,347,433	-	-	-	20,347,433	578,000
23	3F	H	19.96	537,000	10,717,085	-	-	-	10,717,085	537,000
24	3F	I	34.70	537,000	18,634,897	-	-	-	18,634,897	537,000
25	3F	J	20.05	519,000	10,408,020	-	-	-	10,408,020	519,000
26	4F	A	20.05	513,000	10,287,696	-	-	-	10,287,696	513,000
27	4F	B	34.70	537,000	18,634,897	-	-	-	18,634,897	537,000
28	4F	C	27.85	537,000	14,953,282	-	-	-	14,953,282	537,000
29	4F	D	35.17	572,000	20,118,911	-	-	-	20,118,911	572,000
30	4F	E	27.12	572,000	15,509,874	-	-	-	15,509,874	572,000
31	4F	F	27.12	572,000	15,509,874	-	-	-	15,509,874	572,000
32	4F	G	35.20	572,000	20,136,214	-	-	-	20,136,214	572,000
33	4F	H	19.96	531,000	10,597,341	-	-	-	10,597,341	531,000
34	4F	I	34.70	531,000	18,426,686	-	-	-	18,426,686	531,000
35	4F	J	20.05	513,000	10,287,696	-	-	-	10,287,696	513,000
36	5F	A	20.05	525,000	10,528,344	-	-	-	10,528,344	525,000
37	5F	B	34.70	549,000	19,051,319	-	-	-	19,051,319	549,000
38	5F	C	27.85	549,000	15,287,433	-	-	-	15,287,433	549,000

編號	樓層	戶別	建物面積 (坪)	建坪單價 (元/坪)	各戶權利價值 不含露台(元)	露台面積 (坪)	露台單價 (元/坪)	露台使用價值 (元)	權利價值含露臺 (元)	建坪單價 含露台 (元/坪)
39	5F	D	35.17	584,000	20,540,986	-	-	-	20,540,986	584,000
40	5F	E	27.12	584,000	15,835,256	-	-	-	15,835,256	584,000
41	5F	F	27.12	584,000	15,835,256	-	-	-	15,835,256	584,000
42	5F	G	35.20	584,000	20,558,652	-	-	-	20,558,652	584,000
43	5F	H	19.96	543,000	10,836,829	-	-	-	10,836,829	543,000
44	5F	I	34.70	543,000	18,843,108	-	-	-	18,843,108	543,000
45	5F	J	20.05	525,000	10,528,344	-	-	-	10,528,344	525,000
46	6F	A	20.05	543,000	10,889,316	-	-	-	10,889,316	543,000
47	6F	B	34.70	555,000	19,259,530	-	-	-	19,259,530	555,000
48	6F	C	27.85	555,000	15,454,509	-	-	-	15,454,509	555,000
49	6F	D	35.17	590,000	20,752,023	-	-	-	20,752,023	590,000
50	6F	E	27.12	590,000	15,997,947	-	-	-	15,997,947	590,000
51	6F	F	27.12	590,000	15,997,947	-	-	-	15,997,947	590,000
52	6F	G	35.20	590,000	20,769,871	-	-	-	20,769,871	590,000
53	6F	H	19.96	555,000	11,076,317	-	-	-	11,076,317	555,000
54	6F	I	34.70	555,000	19,259,530	-	-	-	19,259,530	555,000
55	6F	J	20.05	543,000	10,889,316	-	-	-	10,889,316	543,000
56	7F	A	20.05	549,000	11,009,640	-	-	-	11,009,640	549,000
57	7F	B	34.70	561,000	19,467,741	-	-	-	19,467,741	561,000
58	7F	C	27.85	561,000	15,621,585	-	-	-	15,621,585	561,000
59	7F	D	35.17	596,000	20,963,061	-	-	-	20,963,061	596,000
60	7F	E	27.12	596,000	16,160,638	-	-	-	16,160,638	596,000
61	7F	F	27.12	596,000	16,160,638	-	-	-	16,160,638	596,000
62	7F	G	35.20	596,000	20,981,090	-	-	-	20,981,090	596,000
63	7F	H	19.96	561,000	11,196,061	-	-	-	11,196,061	561,000
64	7F	I	34.70	561,000	19,467,741	-	-	-	19,467,741	561,000
65	7F	J	20.05	549,000	11,009,640	-	-	-	11,009,640	549,000
66	8F	A	20.05	555,000	11,129,964	-	-	-	11,129,964	555,000
67	8F	B	34.70	566,000	19,641,251	-	-	-	19,641,251	566,000
68	8F	C	27.85	566,000	15,760,815	-	-	-	15,760,815	566,000
69	8F	D	35.17	602,000	21,174,099	-	-	-	21,174,099	602,000
70	8F	E	27.12	602,000	16,323,329	-	-	-	16,323,329	602,000
71	8F	F	27.12	602,000	16,323,329	-	-	-	16,323,329	602,000
72	8F	G	35.20	602,000	21,192,309	-	-	-	21,192,309	602,000
73	8F	H	19.96	566,000	11,295,847	-	-	-	11,295,847	566,000
74	8F	I	34.70	566,000	19,641,251	-	-	-	19,641,251	566,000
75	8F	J	20.05	555,000	11,129,964	-	-	-	11,129,964	555,000
76	9F	A	20.05	561,000	11,250,288	-	-	-	11,250,288	561,000
77	9F	B	34.70	572,000	19,849,462	-	-	-	19,849,462	572,000
78	9F	C	27.85	572,000	15,927,890	-	-	-	15,927,890	572,000
79	9F	D	35.17	608,000	21,385,136	-	-	-	21,385,136	608,000
80	9F	E	27.12	608,000	16,486,020	-	-	-	16,486,020	608,000
81	9F	F	27.12	608,000	16,486,020	-	-	-	16,486,020	608,000
82	9F	G	35.20	608,000	21,403,528	-	-	-	21,403,528	608,000

編號	樓層	戶別	建物面積 (坪)	建坪單價 (元/坪)	各戶權利價值 不含露台(元)	露台面積 (坪)	露台單價 (元/坪)	露台使用價值 (元)	權利價值含露臺 (元)	建坪單價 含露台 (元/坪)
83	9F	H	19.96	572,000	11,415,591	-	-	-	11,415,591	572,000
84	9F	I	34.70	572,000	19,849,462	-	-	-	19,849,462	572,000
85	9F	J	20.05	561,000	11,250,288	-	-	-	11,250,288	561,000
86	10F	A	20.05	566,000	11,350,558	-	-	-	11,350,558	566,000
87	10F	B	34.70	578,000	20,057,673	-	-	-	20,057,673	578,000
88	10F	C	27.85	578,000	16,094,966	-	-	-	16,094,966	578,000
89	10F	D	35.17	614,000	21,596,174	-	-	-	21,596,174	614,000
90	10F	E	27.12	614,000	16,648,711	-	-	-	16,648,711	614,000
91	10F	F	27.12	614,000	16,648,711	-	-	-	16,648,711	614,000
92	10F	G	35.20	614,000	21,614,747	-	-	-	21,614,747	614,000
93	10F	H	19.96	578,000	11,535,335	-	-	-	11,535,335	578,000
94	10F	I	34.70	578,000	20,057,673	-	-	-	20,057,673	578,000
95	10F	J	20.05	566,000	11,350,558	-	-	-	11,350,558	566,000
96	11F	A	20.05	572,000	11,470,881	-	-	-	11,470,881	572,000
97	11F	B	34.70	584,000	20,265,884	-	-	-	20,265,884	584,000
98	11F	C	27.85	584,000	16,262,042	-	-	-	16,262,042	584,000
99	11F	D	35.17	620,000	21,807,211	-	-	-	21,807,211	620,000
100	11F	E	27.12	620,000	16,811,402	-	-	-	16,811,402	620,000
101	11F	F	27.12	620,000	16,811,402	-	-	-	16,811,402	620,000
102	11F	G	35.20	620,000	21,825,966	-	-	-	21,825,966	620,000
103	11F	H	19.96	584,000	11,655,079	-	-	-	11,655,079	584,000
104	11F	I	34.70	584,000	20,265,884	-	-	-	20,265,884	584,000
105	11F	J	20.05	572,000	11,470,881	-	-	-	11,470,881	572,000
106	12F	A	20.05	578,000	11,591,205	-	-	-	11,591,205	578,000
107	12F	B	34.70	590,000	20,474,095	-	-	-	20,474,095	590,000
108	12F	C	27.85	590,000	16,429,118	-	-	-	16,429,118	590,000
109	12F	D	35.17	625,000	21,983,076	-	-	-	21,983,076	625,000
110	12F	E	27.12	625,000	16,946,978	-	-	-	16,946,978	625,000
111	12F	F	27.12	625,000	16,946,978	-	-	-	16,946,978	625,000
112	12F	G	35.20	625,000	22,001,982	-	-	-	22,001,982	625,000
113	12F	H	19.96	590,000	11,774,823	-	-	-	11,774,823	590,000
114	12F	I	34.70	590,000	20,474,095	-	-	-	20,474,095	590,000
115	12F	J	20.05	578,000	11,591,205	-	-	-	11,591,205	578,000
116	13F	A	20.05	584,000	11,711,529	-	-	-	11,711,529	584,000
117	13F	B	34.70	596,000	20,682,306	-	-	-	20,682,306	596,000
118	13F	C	27.85	596,000	16,596,194	-	-	-	16,596,194	596,000
119	13F	D	35.17	631,000	22,194,113	-	-	-	22,194,113	631,000
120	13F	E	27.12	631,000	17,109,669	-	-	-	17,109,669	631,000
121	13F	F	27.12	631,000	17,109,669	-	-	-	17,109,669	631,000
122	13F	G	35.20	631,000	22,213,201	-	-	-	22,213,201	631,000
123	13F	H	19.96	596,000	11,894,567	-	-	-	11,894,567	596,000
124	13F	I	34.70	596,000	20,682,306	-	-	-	20,682,306	596,000
125	13F	J	20.05	584,000	11,711,529	-	-	-	11,711,529	584,000
126	14F	A	20.05	590,000	11,831,853	-	-	-	11,831,853	590,000

編號	樓層	戶別	建物面積 (坪)	建坪單價 (元/坪)	各戶權利價值 不含露台(元)	露台面積 (坪)	露台單價 (元/坪)	露台使用價值 (元)	權利價值含露臺 (元)	建坪單價 含露台 (元/坪)
127	14F	B	34.70	602,000	20,890,517	-	-	-	20,890,517	602,000
128	14F	C	27.85	602,000	16,763,269	-	-	-	16,763,269	602,000
129	14F	D	35.17	637,000	22,405,151	-	-	-	22,405,151	637,000
130	14F	E	27.12	637,000	17,272,360	-	-	-	17,272,360	637,000
131	14F	F	27.12	637,000	17,272,360	-	-	-	17,272,360	637,000
132	14F	G	35.20	637,000	22,424,420	-	-	-	22,424,420	637,000
133	14F	H	19.96	602,000	12,014,311	-	-	-	12,014,311	602,000
134	14F	I	34.70	602,000	20,890,517	-	-	-	20,890,517	602,000
135	14F	J	20.05	590,000	11,831,853	-	-	-	11,831,853	590,000
136	15F	A	20.05	596,000	11,952,177	-	-	-	11,952,177	596,000
137	15F	B	34.70	608,000	21,098,729	-	-	-	21,098,729	608,000
138	15F	C	27.85	608,000	16,930,345	-	-	-	16,930,345	608,000
139	15F	D	35.17	643,000	22,616,188	-	-	-	22,616,188	643,000
140	15F	E	27.12	643,000	17,435,051	-	-	-	17,435,051	643,000
141	15F	F	27.12	643,000	17,435,051	-	-	-	17,435,051	643,000
142	15F	G	35.20	643,000	22,635,639	-	-	-	22,635,639	643,000
143	15F	H	19.96	608,000	12,134,055	-	-	-	12,134,055	608,000
144	15F	I	34.70	608,000	21,098,729	-	-	-	21,098,729	608,000
145	15F	J	20.05	596,000	11,952,177	-	-	-	11,952,177	596,000
146	16F	A	20.05	602,000	12,072,501	-	-	-	12,072,501	602,000
147	16F	B	34.70	614,000	21,306,940	-	-	-	21,306,940	614,000
148	16F	C	27.85	614,000	17,097,421	-	-	-	17,097,421	614,000
149	16F	D	35.17	649,000	22,827,226	-	-	-	22,827,226	649,000
150	16F	E	27.12	649,000	17,597,742	-	-	-	17,597,742	649,000
151	16F	F	27.12	649,000	17,597,742	-	-	-	17,597,742	649,000
152	16F	G	35.20	649,000	22,846,858	-	-	-	22,846,858	649,000
153	16F	H	19.96	614,000	12,253,799	-	-	-	12,253,799	614,000
154	16F	I	34.70	614,000	21,306,940	-	-	-	21,306,940	614,000
155	16F	J	20.05	602,000	12,072,501	-	-	-	12,072,501	602,000
156	17F	A	20.05	608,000	12,192,825	-	-	-	12,192,825	608,000
157	17F	B	34.70	620,000	21,515,151	-	-	-	21,515,151	620,000
158	17F	C	27.85	620,000	17,264,497	-	-	-	17,264,497	620,000
159	17F	D	35.17	655,000	23,038,263	-	-	-	23,038,263	655,000
160	17F	E	27.12	655,000	17,760,433	-	-	-	17,760,433	655,000
161	17F	F	27.12	655,000	17,760,433	-	-	-	17,760,433	655,000
162	17F	G	35.20	655,000	23,058,077	-	-	-	23,058,077	655,000
163	17F	H	19.96	620,000	12,373,543	-	-	-	12,373,543	620,000
164	17F	I	34.70	620,000	21,515,151	-	-	-	21,515,151	620,000
165	17F	J	20.05	608,000	12,192,825	-	-	-	12,192,825	608,000
166	18F	A	20.05	614,000	12,313,149	-	-	-	12,313,149	614,000
167	18F	B	34.70	625,000	21,688,660	-	-	-	21,688,660	625,000
168	18F	C	27.85	625,000	17,403,726	-	-	-	17,403,726	625,000
169	18F	D	35.17	661,000	23,249,301	-	-	-	23,249,301	661,000
170	18F	E	27.12	661,000	17,923,124	-	-	-	17,923,124	661,000

編號	樓層	戶別	建物面積 (坪)	建坪單價 (元/坪)	各戶權利價值 不含露台(元)	露台面積 (坪)	露台單價 (元/坪)	露台使用價值 (元)	權利價值含露臺 (元)	建坪單價 含露台 (元/坪)
171	18F	F	27.12	661,000	17,923,124	-	-	-	17,923,124	661,000
172	18F	G	35.20	661,000	23,269,296	-	-	-	23,269,296	661,000
173	18F	H	19.96	625,000	12,473,330	-	-	-	12,473,330	625,000
174	18F	I	34.70	625,000	21,688,660	-	-	-	21,688,660	625,000
175	18F	J	20.05	614,000	12,313,149	-	-	-	12,313,149	614,000
176	19F	A	20.05	620,000	12,433,473	-	-	-	12,433,473	620,000
177	19F	B	34.70	631,000	21,896,871	-	-	-	21,896,871	631,000
178	19F	C	27.85	631,000	17,570,802	-	-	-	17,570,802	631,000
179	19F	D	35.17	667,000	23,460,338	-	-	-	23,460,338	667,000
180	19F	E	27.12	667,000	18,085,815	-	-	-	18,085,815	667,000
181	19F	F	27.12	667,000	18,085,815	-	-	-	18,085,815	667,000
182	19F	G	35.20	667,000	23,480,515	-	-	-	23,480,515	667,000
183	19F	H	19.96	631,000	12,593,074	-	-	-	12,593,074	631,000
184	19F	I	34.70	631,000	21,896,871	-	-	-	21,896,871	631,000
185	19F	J	20.05	620,000	12,433,473	-	-	-	12,433,473	620,000
總計			5,259.15		3,222,402,006	56.99		7,936,085	3,230,338,091	

備註：建物面積(坪)、露台面積(坪)僅表列至小數點後二位，並未四捨五入，請使用報告書者注意。

表6：更新後車位權利價值表

分配單元	編號	樓層	車位形式	車位評估單價 (元/個)
B2-1	1	B2F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,300,000
B2-2	2	B2F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,400,000
B2-3	3	B2F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,450,000
B2-4	4	B2F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,450,000
B2-5	5	B2F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,400,000
B2-6	6	B2F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,400,000
B2-7	7	B2F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,450,000
B2-8	8	B2F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,400,000
B2-9	9	B2F	坡道平面車位-小(230cm*550cm)	2,400,000
B2-10	10	B2F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,500,000
B2-11	11	B2F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,400,000
B2-12	12	B2F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,500,000
B2-13	13	B2F	坡道平面車位-小(230cm*550cm)	2,400,000
B2-14	14	B2F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,400,000
B2-15	15	B2F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,450,000
B2-16	16	B2F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,400,000
B2-17	17	B2F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,400,000
B2-18	18	B2F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,450,000
B2-19	19	B2F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,450,000
B2-20	20	B2F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,400,000

分配單元	編號	樓層	車位形式	車位評估單價 (元/個)
B2-21	21	B2F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,450,000
B2-22	22	B2F	坡道平面車位-小(230cm*550cm)	2,350,000
B2-23	23	B2F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,400,000
B2-24	24	B2F	坡道平面車位-小(230cm*550cm)	2,250,000
B2-25	25	B2F	坡道平面車位-大(250cm*600cm)	2,500,000
B3-1	1	B3F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,150,000
B3-2	2	B3F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,250,000
B3-3	3	B3F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,300,000
B3-4	4	B3F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,300,000
B3-5	5	B3F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,250,000
B3-6	6	B3F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,250,000
B3-7	7	B3F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,300,000
B3-8	8	B3F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,250,000
B3-9	9	B3F	坡道平面車位-小(230cm*550cm)	2,250,000
B3-10	10	B3F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,350,000
B3-11	11	B3F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,250,000
B3-12	12	B3F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,350,000
B3-13	13	B3F	坡道平面車位-小(230cm*550cm)	2,250,000
B3-14	14	B3F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,250,000
B3-15	15	B3F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,300,000
B3-16	16	B3F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,250,000
B3-17	17	B3F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,250,000
B3-18	18	B3F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,300,000
B3-19	19	B3F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,300,000
B3-20	20	B3F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,250,000
B3-21	21	B3F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,300,000
B3-22	22	B3F	坡道平面車位-小(230cm*550cm)	2,200,000
B3-23	23	B3F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,250,000
B3-24	24	B3F	坡道平面車位-小(230cm*550cm)	2,100,000
B3-25	25	B3F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,150,000
B3-26	26	B3F	坡道平面車位-小(230cm*550cm)	2,050,000
B3-27	27	B3F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,250,000
B3-28	28	B3F	坡道平面車位-大(250cm*600cm)	2,350,000
B3-29	29	B3F	坡道平面車位-大(250cm*600cm)	2,350,000
B3-30	30	B3F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,250,000
B3-31	31	B3F	坡道平面車位-小(230cm*550cm)	2,050,000
B3-32	32	B3F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,150,000
B4-1	1	B4F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,000,000
B4-2	2	B4F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,100,000
B4-3	3	B4F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,150,000

分配單元	編號	樓層	車位形式	車位評估單價 (元/個)
B4-4	4	B4F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,150,000
B4-5	5	B4F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,100,000
B4-6	6	B4F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,100,000
B4-7	7	B4F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,150,000
B4-8	8	B4F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,100,000
B4-9	9	B4F	坡道平面車位-小(230cm*550cm)	2,100,000
B4-10	10	B4F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,200,000
B4-11	11	B4F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,100,000
B4-12	12	B4F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,200,000
B4-13	13	B4F	坡道平面車位-小(230cm*550cm)	2,100,000
B4-14	14	B4F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,100,000
B4-15	15	B4F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,150,000
B4-16	16	B4F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,100,000
B4-17	17	B4F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,100,000
B4-18	18	B4F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,150,000
B4-19	19	B4F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,150,000
B4-20	20	B4F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,100,000
B4-21	21	B4F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,150,000
B4-22	22	B4F	坡道平面車位-小(230cm*550cm)	2,050,000
B4-23	23	B4F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,100,000
B4-24	24	B4F	坡道平面車位-小(230cm*550cm)	1,950,000
B4-25	25	B4F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,000,000
B4-26	26	B4F	坡道平面車位-小(230cm*550cm)	1,900,000
B4-27	27	B4F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,100,000
B4-28	28	B4F	坡道平面車位-大(250cm*600cm)	2,200,000
B4-29	29	B4F	坡道平面車位-大(250cm*600cm)	2,200,000
B4-30	30	B4F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,100,000
B4-31	31	B4F	坡道平面車位-小(230cm*550cm)	1,900,000
B4-32	32	B4F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,000,000
B5-1	1	B5F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	1,850,000
B5-2	2	B5F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	1,950,000
B5-3	3	B5F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,000,000
B5-4	4	B5F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,000,000
B5-5	5	B5F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	1,950,000
B5-6	6	B5F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	1,950,000
B5-7	7	B5F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,000,000
B5-8	8	B5F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	1,950,000
B5-9	9	B5F	坡道平面車位-小(230cm*550cm)	1,950,000
B5-10	10	B5F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,050,000
B5-11	11	B5F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	1,950,000

分配單元	編號	樓層	車位形式	車位評估單價 (元/個)
B5-12	12	B5F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,050,000
B5-13	13	B5F	坡道平面車位-小(230cm*550cm)	1,950,000
B5-14	14	B5F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	1,950,000
B5-15	15	B5F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,000,000
B5-16	16	B5F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	1,950,000
B5-17	17	B5F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	1,950,000
B5-18	18	B5F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,000,000
B5-19	19	B5F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,000,000
B5-20	20	B5F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	1,950,000
B5-21	21	B5F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	2,000,000
B5-22	22	B5F	坡道平面車位-小(230cm*550cm)	1,900,000
B5-23	23	B5F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	1,950,000
B5-24	24	B5F	坡道平面車位-小(230cm*550cm)	1,800,000
B5-25	25	B5F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	1,850,000
B5-26	26	B5F	坡道平面車位-小(230cm*550cm)	1,750,000
B5-27	27	B5F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	1,950,000
B5-28	28	B5F	坡道平面車位-大(250cm*600cm)	2,050,000
B5-29	29	B5F	坡道平面車位-大(250cm*600cm)	2,050,000
B5-30	30	B5F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	1,950,000
B5-31	31	B5F	坡道平面車位-小(230cm*550cm)	1,750,000
B5-32	32	B5F	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	1,850,000
合計				261,500,000

表7：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)	更新單元土地權利單價 (元/坪)	更新單元土地權利總價 (元)
	1,680,000	980,826,000	1,680,000	980,826,000
更新後	地面層及第二層店鋪平均 建坪單價(元/坪)	二樓以上住宅平均 建坪單價(元/坪)	車位平均價格 (元/個)	更新後總權利價值 (元)
	876,527	596,527	2,161,157	3,491,838,091

「擬訂新北市蘆洲區
光華段 329 地號 1 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：新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地都市更新會

估價單位：連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 114 年 8 月



都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

- 一、不動產估價報告書案號：連邦估價第 11403003 號。
- 二、委託人：新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地都市更新會。
- 三、勘估標的基本資料：
- 更新單元名稱：擬訂新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 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：新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地。
- (2) 建物標示：新北市蘆洲區光華段 4509 建號
(門牌：永樂街 26 巷 1 號) 等 65 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：地上 5 層樓公寓。
3. 土地使用分區：住宅區。
4. 產權分析：依據委託人提供土地及建物產權清冊辦理，整理後之結果如下：
- (1) 土地產權分析 (摘要表一)

編號	地號	面積(m²)	所有權人/管理者	持分比例	持分面積(m²)	持分面積(坪)
1	329	1,930.00	許松吉	1614/100000	31.15	9.4229
			洪聰喜	1614/100000	31.15	9.4229
			陳韻晴	1614/100000	31.15	9.4229
			李尚祐	1614/100000	31.15	9.4229
			吳旺在	1614/100000	31.15	9.4229
			洪幸子	1402/100000	27.06	8.1852
			吳啟正	1402/100000	27.06	8.1852
			蔡惠吟	1402/100000	27.06	8.1852
			許家慶	1402/100000	27.06	8.1852
			辜慶雄	1402/100000	27.06	8.1852
			林永和	1402/100000	27.06	8.1852
			蔡文杰	1402/100000	27.06	8.1852
			林展民	1402/100000	27.06	8.1852
			黃依婷	1402/100000	27.06	8.1852
			陳慧真	1402/100000	27.06	8.1852
			陳蕙如	1614/100000	31.15	9.4229
			薛文竣	1614/100000	31.15	9.4229
			陳玉賢	1614/100000	31.15	9.4229
			洪武昌	1614/100000	31.15	9.4229
			蕭淑蕙	1614/100000	31.15	9.4229
			熊滿芳	1316/100000	25.40	7.6831
			王水吉	1316/100000	25.40	7.6831

編號	地號	面積(m²)	所有權人/管理者	持分比例	持分面積(m²)	持分面積(坪)
			林忠錦	1316/100000	25.40	7.6831
			林克雄	1316/100000	25.40	7.6831
			陳郭寶玉	1316/100000	25.40	7.6831
			林美利	1478/100000	28.53	8.6289
			黃彭淑蘭	1478/100000	28.53	8.6289
			江志昌	1478/100000	28.53	8.6289
			林寶碧	1478/100000	28.53	8.6289
			陳薔薇	1478/100000	28.53	8.6289
			陳美霞	1522/100000	29.37	8.8858
			王福隆	1522/100000	29.37	8.8858
			李志祥	1522/100000	29.37	8.8858
			李志祥	1522/100000	29.37	8.8858
			李淑霞	1522/100000	29.37	8.8858
			李志祥	1522/100000	29.37	8.8858
			李志祥	1522/100000	29.37	8.8858
			廖郁芬	1522/100000	29.37	8.8858
			李碧蓮	1522/100000	29.37	8.8858
			黃貞潔	1522/100000	29.37	8.8858
			李豐傳	815/100000	15.73	4.7582
			李豐生	815/100000	15.73	4.7582
			李豐傳	815/100000	15.73	4.7582
			李豐生	815/100000	15.73	4.7582
			李宜全	9780/600000	31.46	9.5163
			李豐實	4890/600000	15.73	4.7582
			李宗達	1630/200000	15.73	4.7582
			李宗達	3260/200000	31.46	9.5163
			李素珠	1694/100000	32.69	9.8900
			李素珠	1694/100000	32.69	9.8900
			李宗穎	1694/100000	32.69	9.8900
			陳淑齡	1694/100000	32.69	9.8900
			王秀珠	1694/100000	32.69	9.8900
			徐素琴	1556/100000	30.03	9.0843
			李素珠	1556/100000	30.03	9.0843
			李淑茹	1556/200000	15.02	4.5422
			李珍琪	1556/200000	15.02	4.5422
			林錫池	1556/100000	30.03	9.0843
			呂逸嫻	1556/100000	30.03	9.0843
			李建輝	1556/100000	30.03	9.0843
			劉黃月	1556/100000	30.03	9.0843
			李建輝	1556/100000	30.03	9.0843
			李建發	1556/100000	30.03	9.0843
			嚴芝蘭	1556/100000	30.03	9.0843
			陳信賓	847/50000	32.69	9.8900
			李冠奇	847/50000	32.69	9.8900
			李銘男	847/50000	32.69	9.8900
			許凱翔	847/50000	32.69	9.8900
			李銘芳	847/50000	32.69	9.8900
合計					1,930.00	583.8250

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

(2) 建物產權分析 (摘要表二)

編號	坐落地號	建號	建物門牌	建物總面積(m²)	構造	層次/層數	所有權人	權利範圍	持分面積(m²)	持分面積(坪)
1	329	4509	永樂街 26 巷 1 號	123.18	鋼筋混凝土	1F/5F	許松吉	1/1	123.18	37.26
2	329	4510	永樂街 26 巷 1 號二樓	123.18	鋼筋混凝土	2F/5F	洪聰喜	1/1	123.18	37.26
3	329	4511	永樂街 26 巷 1 號三樓	123.18	鋼筋混凝土	3F/5F	陳韻晴	1/1	123.18	37.26
4	329	4512	永樂街 26 巷 1 號四樓	123.18	鋼筋混凝土	4F/5F	李尚祐	1/1	123.18	37.26
5	329	4513	永樂街 26 巷 1 號五樓	123.18	鋼筋混凝土	5F/5F	吳旺在	1/1	123.18	37.26
6	329	4519	永樂街 26 巷 3 號	120.67	鋼筋混凝土	1F/5F	洪幸子	1/1	120.67	36.50
7	329	4520	永樂街 26 巷 3 號二樓	120.67	鋼筋混凝土	2F/5F	吳啟正	1/1	120.67	36.50
8	329	4521	永樂街 26 巷 3 號三樓	120.67	鋼筋混凝土	3F/5F	蔡惠吟	1/1	120.67	36.50
9	329	4522	永樂街 26 巷 3 號四樓	120.67	鋼筋混凝土	4F/5F	許家慶	1/1	120.67	36.50
10	329	4523	永樂街 26 巷 3 號五樓	120.67	鋼筋混凝土	5F/5F	辜慶雄	1/1	120.67	36.50
11	329	4524	永樂街 26 巷 5 號	120.67	鋼筋混凝土	1F/5F	林永和	1/1	120.67	36.50
12	329	4525	永樂街 26 巷 5 號二樓	120.67	鋼筋混凝土	2F/5F	蔡文杰	1/1	120.67	36.50
13	329	4526	永樂街 26 巷 5 號三樓	120.67	鋼筋混凝土	3F/5F	林展民	1/1	120.67	36.50
14	329	4527	永樂街 26 巷 5 號四樓	120.67	鋼筋混凝土	4F/5F	黃依婷	1/1	120.67	36.50
15	329	4528	永樂街 26 巷 5 號五樓	120.67	鋼筋混凝土	5F/5F	陳慧真	1/1	120.67	36.50
16	329	4514	永樂街 26 巷 7 號	123.18	鋼筋混凝土	1F/5F	陳蕙如	1/1	123.18	37.26
17	329	4515	永樂街 26 巷 7 號二樓	123.18	鋼筋混凝土	2F/5F	薛文竣	1/1	123.18	37.26
18	329	4516	永樂街 26 巷 7 號三樓	123.18	鋼筋混凝土	3F/5F	陳玉賢	1/1	123.18	37.26
19	329	4517	永樂街 26 巷 7 號四樓	123.18	鋼筋混凝土	4F/5F	洪武昌	1/1	123.18	37.26
20	329	4518	永樂街 26 巷 7 號五樓	123.18	鋼筋混凝土	5F/5F	蕭淑蕙	1/1	123.18	37.26
21	329	4464	永樂街 28 號	105.08	鋼筋混凝土	1F/5F	熊滿芳	1/1	105.08	31.79
22	329	4465	永樂街 28 號二樓	105.08	鋼筋混凝土	2F/5F	王水吉	1/1	105.08	31.79
23	329	4466	永樂街 28 號三樓	105.08	鋼筋混凝土	3F/5F	林忠錦	1/1	105.08	31.79
24	329	4467	永樂街 28 號四樓	105.08	鋼筋混凝土	4F/5F	林克雄	1/1	105.08	31.79
25	329	4468	永樂街 28 號五樓	105.08	鋼筋混凝土	5F/5F	陳郭寶玉	1/1	105.08	31.79
26	329	4469	永樂街 30 號	114.72	鋼筋混凝土	1F/5F	林美利	1/1	114.72	34.70
27	329	4470	永樂街 30 號二樓	114.72	鋼筋混凝土	2F/5F	黃彭淑蘭	1/1	114.72	34.70
28	329	4471	永樂街 30 號三樓	114.72	鋼筋混凝土	3F/5F	江志昌	1/1	114.72	34.70
29	329	4472	永樂街 30 號四樓	114.72	鋼筋混凝土	4F/5F	林寶碧	1/1	114.72	34.70
30	329	4473	永樂街 30 號五樓	114.72	鋼筋混凝土	5F/5F	陳薔薇	1/1	114.72	34.70
31	329	4474	永樂街 32 號	117.83	鋼筋混凝土	1F/5F	陳美霞	1/1	117.83	35.64
32	329	4475	永樂街 32 號二樓	117.83	鋼筋混凝土	2F/5F	王福隆	1/1	117.83	35.64
33	329	4476	永樂街 32 號三樓	117.83	鋼筋混凝土	3F/5F	李志祥	1/1	117.83	35.64
34	329	4478	永樂街 32 號四樓	117.83	鋼筋混凝土	4F/5F	李志祥	1/1	117.83	35.64
35	329	4479	永樂街 32 號五樓	117.83	鋼筋混凝土	5F/5F	李淑霞	1/1	117.83	35.64
36	329	4477	永樂街 34 號	117.83	鋼筋混凝土	1F/5F	李志祥	1/1	117.83	35.64
37	329	4480	永樂街 34 號二樓	117.83	鋼筋混凝土	2F/5F	李志祥	1/1	117.83	35.64
38	329	4481	永樂街 34 號三樓	117.83	鋼筋混凝土	3F/5F	廖郁芬	1/1	117.83	35.64
39	329	4482	永樂街 34 號四樓	117.83	鋼筋混凝土	4F/5F	李碧蓮	1/1	117.83	35.64
40	329	4483	永樂街 34 號五樓	117.83	鋼筋混凝土	5F/5F	黃貞潔	1/1	117.83	35.64
41	329	4484	永樂街 36 號	124.56	鋼筋混凝土	1F/5F	李豐傳	1/2	62.28	18.84
			永樂街 36 號	124.56	鋼筋混凝土	1F/5F	李豐生	1/2	62.28	18.84
42	329	4485	永樂街 36 號二樓	124.56	鋼筋混凝土	2F/5F	李豐傳	1/2	62.28	18.84
			永樂街 36 號二樓	124.56	鋼筋混凝土	2F/5F	李豐生	1/2	62.28	18.84
43	329	4486	永樂街 36 號三樓	124.56	鋼筋混凝土	3F/5F	李宜全	1/1	124.56	37.68
44	329	4487	永樂街 36 號四樓	124.56	鋼筋混凝土	4F/5F	李豐實	1/2	62.28	18.84
			永樂街 36 號四樓	124.56	鋼筋混凝土	4F/5F	李宗達	1/2	62.28	18.84

編號	坐落地號	建號	建物門牌	建物總面積(m²)	構造	層次/層數	所有權人	權利範圍	持分面積(m²)	持分面積(坪)
45	329	4488	永樂街 36 號五樓	124.56	鋼筋混凝土	5F/5F	李宗達	1/1	124.56	37.68
46	329	4489	永樂街 38 巷 2 號	119.87	鋼筋混凝土	1F/5F	李素珠	1/1	119.87	36.26
47	329	4490	永樂街 38 巷 2 號二樓	119.87	鋼筋混凝土	2F/5F	李素珠	1/1	119.87	36.26
48	329	4492	永樂街 38 巷 2 號三樓	119.87	鋼筋混凝土	3F/5F	李宗穎	1/1	119.87	36.26
49	329	4493	永樂街 38 巷 2 號四樓	119.87	鋼筋混凝土	4F/5F	陳淑齡	1/1	119.87	36.26
50	329	4494	永樂街 38 巷 2 號五樓	119.87	鋼筋混凝土	5F/5F	王秀珠	1/1	119.87	36.26
51	329	4495	永樂街 38 巷 4 號	118.87	鋼筋混凝土	1F/5F	徐素琴	1/1	118.87	35.96
52	329	4491	永樂街 38 巷 4 號二樓	118.87	鋼筋混凝土	2F/5F	李素珠	1/1	118.87	35.96
53	329	4496	永樂街 38 巷 4 號三樓	118.87	鋼筋混凝土	3F/5F	李珣茹	1/2	59.44	17.98
			永樂街 38 巷 4 號三樓	118.87	鋼筋混凝土	3F/5F	李珍琪	1/2	59.44	17.98
54	329	4497	永樂街 38 巷 4 號四樓	118.87	鋼筋混凝土	4F/5F	林錫池	1/1	118.87	35.96
55	329	4498	永樂街 38 巷 4 號五樓	118.87	鋼筋混凝土	5F/5F	呂逸嫻	1/1	118.87	35.96
56	329	4499	永樂街 38 巷 6 號	118.87	鋼筋混凝土	1F/5F	李建輝	1/1	118.87	35.96
57	329	4500	永樂街 38 巷 6 號二樓	118.87	鋼筋混凝土	2F/5F	劉黃月	1/1	118.87	35.96
58	329	4501	永樂街 38 巷 6 號三樓	118.87	鋼筋混凝土	3F/5F	李建輝	1/1	118.87	35.96
59	329	4502	永樂街 38 巷 6 號四樓	118.87	鋼筋混凝土	4F/5F	李建發	1/1	118.87	35.96
60	329	4503	永樂街 38 巷 6 號五樓	118.87	鋼筋混凝土	5F/5F	嚴芝蘭	1/1	118.87	35.96
61	329	4504	永樂街 38 巷 8 號	120.70	鋼筋混凝土	1F/5F	陳信賓	1/1	120.70	36.51
62	329	4505	永樂街 38 巷 8 號二樓	120.70	鋼筋混凝土	2F/5F	李冠奇	1/1	120.70	36.51
63	329	4506	永樂街 38 巷 8 號三樓	120.70	鋼筋混凝土	3F/5F	李銘男	1/1	120.70	36.51
64	329	4507	永樂街 38 巷 8 號四樓	120.70	鋼筋混凝土	4F/5F	許凱翔	1/1	120.70	36.51
65	329	4508	永樂街 38 巷 8 號五樓	120.70	鋼筋混凝土	5F/5F	李銘芳	1/1	120.70	36.51
合計									7,730.15	2,338.37

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

(3) 他項權利分析及耕地三七五租約：

依實施者提供之清冊整理，設有抵押權及最高限額抵押權共 37 筆。

(二) 更新後基本資料：

1. 建築形式：更新後建物為地上 19 層，地下 5 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) / 數量 (個)
1F-2F	店面	325.48
2F-19F	住宅	4,933.66
B2F-B5F	停車位	121

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 114 年 3 月 10 日。
- (四) 勘察日期：民國 114 年 3 月 10 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：

■價格日期：民國 114 年 3 月 10 日

■更新前估價條件：

1. 更新前各權利人土地權利價值，係以原定容積率為依據之土地素地價格為基礎，評估土地更新前權利價值。

分宗編號	地號	土地面積 (m ²)	土地面積 (坪)	原容積 (m ²)	原容積率(%)
整宗	329 地號	1,930.00	583.8250	6,349.70	329.00%

2. 更新前各區分所有建物之權利價值，選定永樂街 32 號 1 樓(4474 建號)及永樂街 32 號 3 樓(4476 建號)分別為地面層及樓上層比準戶，且依謄本登載內容為準，其室內維護保養情形以一般屋況評估。
3. 本案更新前區分所有建物有土地持分面積與建物持分面積比例不一致之情況，故依據建物產權面積比例計算合理之土地持分面積，最後依據實際土地持分面積與合理土地持分面積進行價值找補之計算。本次以固定期間收益法且無支付地租進行各戶建物使用權價值評估，分算土地建物權利價值；進行建物使用權計算時，依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布「第一號估價作業通則：延長建物經濟耐用年數及合法建物所有權可收益年數之調整原則」規定內容延長並加計經濟耐用年數來推算可收益年數，調整結果如下表：

地號	建號	建築完成日期 (民國/月/日)	構造	屋齡	經濟耐用 年數(年)	加計年數(年)	尚可使用 年數(年)
329	4509 等 65 戶	77 年 12 月 10 日	鋼筋混凝土	36.3	50.0	20	33.7

■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前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。
2. 本次評估店面以 1F-A1 戶作為店面比準單元；住宅以 6F-E 戶作為住宅比準單元；車位以地下二層 250cm×550cm 坡道平面車位作為車位比準單元。

3. 更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另有規劃約定專用面積。本次考量約定專用之使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之權利價值。

五、評估價值結論：

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

(一) 更新前土地權利價值總額：

新臺幣 951,634,750 元。(詳見摘要表三、四)

(二) 更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：

新臺幣 3,423,161,564 元。(詳見摘要表五~七)

以上評估結果僅適用於勘估標的於都市更新權利變換估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書時，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。

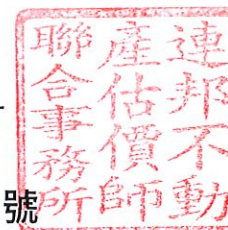
六、不動產估價師：連琳育

連琳育

不動產估價師證書字號：(95)台內估字第 000259 號

不動產估價師開業證書字號：(99)北市估字第 000166 號

臺北市不動產估價師公會會員字號：(114)北市估證字第 159 號



助理估價人員：何碩倫

何碩倫

不動產估價助理員證書字號：(114)全估助字第 010072 號

摘要表三：更新前各土地權利價值及比例(歸地)

宗地編號	地號	面積(m²)	面積(坪)	土地權利單價(元/坪)	土地權利總價(元)	更新前權利總價比例
1	329	1,930.00	583.8250	1,630,000	951,634,750	100.0000%
合計		1,930.00	583.8250		951,634,750	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。

摘要表四：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(地號)	權利價值來源(建號)	更新前權利價值(元)	更新前權利價值比例	更新前權利價值合計(元)	更新前權利價值比例合計
1	王水吉	329	4465	11,968,215	1.2576%	11,968,215	1.2576%
2	王秀珠	329	4494	13,594,779	1.4286%	13,594,779	1.4286%
3	王福隆	329	4475	13,452,450	1.4136%	13,452,450	1.4136%
4	江志昌	329	4471	12,937,878	1.3595%	12,937,878	1.3595%
5	吳旺在	329	4513	13,357,234	1.4036%	13,357,234	1.4036%
6	吳啟正	329	4520	11,437,293	1.2019%	11,437,293	1.2019%
7	呂逸嫻	329	4498	12,880,721	1.3535%	12,880,721	1.3535%
8	李志祥	329	4476	13,312,178	1.3989%	63,249,151	6.6464%
9	李志祥	329	4478	13,171,905	1.3841%		
10	李志祥	329	4477	23,312,618	2.4497%		
11	李志祥	329	4480	13,452,450	1.4136%		
12	李宗達	329	4487	7,229,126	0.7597%	21,687,378	2.2790%
13	李宗達	329	4488	14,458,252	1.5193%		
14	李宗穎	329	4492	13,737,481	1.4436%		
15	李宜全	329	4486	14,606,538	1.5349%		
16	李尚祐	329	4512	13,357,234	1.4036%	13,357,234	1.4036%
17	李冠奇	329	4505	13,906,013	1.4613%	13,906,013	1.4613%
18	李建發	329	4502	12,880,721	1.3535%	12,880,721	1.3535%
19	李建輝	329	4499	22,602,699	2.3751%	35,624,931	3.7436%
20	李建輝	329	4501	13,022,232	1.3684%		
21	李珍琪	329	4496	6,511,116	0.6842%	6,511,116	0.6842%
28	李素珠	329	4489	23,541,601	2.4738%	50,550,147	5.3119%
22	李素珠	329	4490	13,880,181	1.4586%		
23	李素珠	329	4491	13,128,365	1.3796%		
49	李淑霞	329	4479	13,171,905	1.3841%	13,171,905	1.3841%
24	李璦茹	329	4496	6,511,116	0.6842%	6,511,116	0.6842%
25	李碧蓮	329	4482	13,171,905	1.3841%	13,171,905	1.3841%
26	李銘男	329	4506	13,762,325	1.4462%	13,762,325	1.4462%
27	李銘芳	329	4508	13,618,635	1.4311%	13,618,635	1.4311%
29	李豐生	329	4484	12,605,962	1.3247%	19,983,373	2.0999%
30	李豐生	329	4485	7,377,411	0.7752%		
31	李豐傳	329	4484	12,605,962	1.3247%	19,983,373	2.0999%
32	李豐傳	329	4485	7,377,411	0.7752%		
33	李豐實	329	4487	7,229,126	0.7597%	7,229,126	0.7597%
34	林永和	329	4524	13,161,137	1.3830%	13,161,137	1.3830%
35	林克雄	329	4467	11,749,300	1.2346%	11,749,300	1.2346%
36	林忠錦	329	4466	11,874,394	1.2478%	11,874,394	1.2478%
37	林美利	329	4469	22,669,898	2.3822%	22,669,898	2.3822%
38	林展民	329	4526	11,329,553	1.1905%	11,329,553	1.1905%
39	林錫池	329	4497	12,880,721	1.3535%	12,880,721	1.3535%
40	林寶碧	329	4472	12,801,308	1.3452%	12,801,308	1.3452%
41	洪幸子	329	4519	13,161,137	1.3830%	13,161,137	1.3830%
42	洪武昌	329	4517	13,357,234	1.4036%	13,357,234	1.4036%
43	洪聰喜	329	4510	13,613,856	1.4306%	13,613,856	1.4306%

編號	權利人/ 權利關係人	權利價值來源(地號)	權利價值來源(建號)	更新前權利價值(元)	更新前權利價值比例	更新前權利價值合計(元)	更新前權利價值比例合計
44	徐素琴	329	4495	22,602,699	2.3751%	22,602,699	2.3751%
45	許松吉	329	4509	21,234,972	2.2314%	21,234,972	2.2314%
47	許家慶	329	4522	11,221,813	1.1792%	11,221,813	1.1792%
48	許凱翔	329	4507	13,618,635	1.4311%	13,618,635	1.4311%
50	陳玉賢	329	4516	13,503,876	1.4190%	13,503,876	1.4190%
51	陳信賓	329	4504	23,634,622	2.4836%	23,634,622	2.4836%
52	陳美霞	329	4474	23,312,618	2.4497%	23,312,618	2.4497%
53	陳淑齡	329	4493	13,594,779	1.4286%	13,594,779	1.4286%
54	陳郭寶玉	329	4468	11,749,300	1.2346%	11,749,300	1.2346%
55	陳慧真	329	4528	11,221,813	1.1792%	11,221,813	1.1792%
56	陳蕙如	329	4514	21,234,973	2.2314%	21,234,973	2.2314%
57	陳薔薇	329	4473	12,801,308	1.3452%	12,801,308	1.3452%
46	陳韻晴	329	4511	13,503,875	1.4190%	13,503,875	1.4190%
58	辜慶雄	329	4523	11,221,813	1.1792%	11,221,813	1.1792%
59	黃依婷	329	4527	11,221,813	1.1792%	11,221,813	1.1792%
60	黃貞潔	329	4483	13,171,905	1.3841%	13,171,905	1.3841%
61	黃彭淑蘭	329	4470	13,074,449	1.3739%	13,074,449	1.3739%
62	廖郁芬	329	4481	13,312,178	1.3989%	13,312,178	1.3989%
63	熊滿芳	329	4464	20,880,710	2.1942%	20,880,710	2.1942%
64	劉黃月	329	4500	13,128,365	1.3796%	13,128,365	1.3796%
65	蔡文杰	329	4525	11,437,293	1.2019%	11,437,293	1.2019%
66	蔡惠吟	329	4521	11,329,553	1.1905%	11,329,553	1.1905%
67	蕭淑蕙	329	4518	13,357,234	1.4036%	13,357,234	1.4036%
68	薛文竣	329	4515	13,613,857	1.4306%	13,613,857	1.4306%
69	嚴芝蘭	329	4503	12,880,721	1.3535%	12,880,721	1.3535%
合計				951,634,750	100.0000%	951,634,750	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	用途	各層面積(坪)	各戶面積(坪)	露臺面積(坪)	土地持分面積(坪)	建物單價(元/坪)	露臺總價(元)	更新後總權利價值(元)	各戶權利價值小計(元)	備註
1	1F	A1	店鋪	23.58	23.58	-	2.6272	980,000	-	23,109,989	23,109,989	店鋪比準戶
2	1F	A2	店鋪	23.75	23.75	-	2.6447	1,000,000	-	23,747,718	23,747,718	
3	1F	A3	店鋪	19.89	19.89	-	2.2127	931,000	-	18,515,627	18,515,627	
4	1F	A4	店鋪	19.89	19.89	-	2.2127	931,000	-	18,515,627	18,515,627	
5	1F	A5	店鋪	19.64	19.64	-	2.1893	931,000	-	18,285,082	18,285,082	
6	1F	A6	店鋪	19.88	19.88	-	2.2127	921,000	-	18,308,390	18,308,390	
7	1F	B1	店鋪	22.99	45.60	-	5.0676	980,000	-	22,529,009	40,255,150	
	2F	B1	店鋪	22.61		-		784,000	-	17,726,141		
8	1F	B2	店鋪	23.48	46.27	-	5.1377	1,000,000	-	23,476,597	41,710,596	
	2F	B2	店鋪	22.79		-		800,000	-	18,233,999		
9	1F	B3	店鋪	21.06	51.05	-	5.6689	833,000	-	17,543,811	37,518,512	
	2F	B3	店鋪	29.99		-		666,000	-	19,974,701		
10	1F	B4	店鋪	20.85	55.94	-	6.2119	823,000	-	17,156,920	44,076,486	註 2
	2F	B4	店鋪	35.09		22.99		659,000	3,793,350	26,919,566		
11	2F	A	住家	36.43	36.43	17.02	4.0459	498,000	2,127,331	20,270,665	20,270,665	註 2
12	2F	B	住家	32.80	32.80	16.98	3.6431	525,000	2,224,292	19,442,267	19,442,267	註 2
13	2F	C	住家	26.03	26.03	-	2.8899	525,000	-	13,666,202	13,666,202	
14	2F	D	住家	19.41	19.41	-	2.1543	531,000	-	10,308,655	10,308,655	
15	2F	E	住家	26.33	26.33	-	2.9250	575,000	-	15,137,963	15,137,963	
16	3F	A	住家	20.05	20.05	-	2.2244	525,000	-	10,528,344	10,528,344	
17	3F	B	住家	34.70	34.70	-	3.8532	536,000	-	18,600,195	18,600,195	
18	3F	C	住家	27.85	27.85	-	3.0943	531,000	-	14,786,206	14,786,206	

編號	樓層	戶別	用途	各層面積 (坪)	各戶面 積(坪)	露臺面 積(坪)	土地持分 面積(坪)	建物單價 (元/坪)	露臺總價(元)	更新後總權利價 值(元)	各戶權利價值 小計(元)	備註
19	3F	D	住家	35.17	35.17	-	3.9000	564,000	-	19,837,528	19,837,528	
20	3F	E	住家	27.12	27.12	-	3.0125	559,000	-	15,157,377	15,157,377	
21	3F	F	住家	27.12	27.12	-	3.0125	559,000	-	15,157,377	15,157,377	
22	3F	G	住家	35.20	35.20	-	3.9058	564,000	-	19,854,589	19,854,589	
23	3F	H	住家	19.96	19.96	-	2.2127	536,000	-	10,697,128	10,697,128	
24	3F	I	住家	34.70	34.70	-	3.8532	531,000	-	18,426,686	18,426,686	
25	3F	J	住家	20.05	20.05	-	2.2244	525,000	-	10,528,344	10,528,344	
26	4F	A	住家	20.05	20.05	-	2.2244	520,000	-	10,428,074	10,428,074	
27	4F	B	住家	34.70	34.70	-	3.8532	531,000	-	18,426,686	18,426,686	
28	4F	C	住家	27.85	27.85	-	3.0943	525,000	-	14,619,130	14,619,130	
29	4F	D	住家	35.17	35.17	-	3.9000	558,000	-	19,626,490	19,626,490	
30	4F	E	住家	27.12	27.12	-	3.0125	553,000	-	14,994,686	14,994,686	
31	4F	F	住家	27.12	27.12	-	3.0125	553,000	-	14,994,686	14,994,686	
32	4F	G	住家	35.20	35.20	-	3.9058	558,000	-	19,643,370	19,643,370	
33	4F	H	住家	19.96	19.96	-	2.2127	531,000	-	10,597,341	10,597,341	
34	4F	I	住家	34.70	34.70	-	3.8532	525,000	-	18,218,475	18,218,475	
35	4F	J	住家	20.05	20.05	-	2.2244	520,000	-	10,428,074	10,428,074	
36	5F	A	住家	20.05	20.05	-	2.2244	530,000	-	10,628,614	10,628,614	
37	5F	B	住家	34.70	34.70	-	3.8532	542,000	-	18,808,406	18,808,406	
38	5F	C	住家	27.85	27.85	-	3.0943	536,000	-	14,925,436	14,925,436	
39	5F	D	住家	35.17	35.17	-	3.9000	570,000	-	20,048,565	20,048,565	
40	5F	E	住家	27.12	27.12	-	3.0125	564,000	-	15,292,953	15,292,953	
41	5F	F	住家	27.12	27.12	-	3.0125	564,000	-	15,292,953	15,292,953	
42	5F	G	住家	35.20	35.20	-	3.9058	570,000	-	20,065,808	20,065,808	
43	5F	H	住家	19.96	19.96	-	2.2127	542,000	-	10,816,872	10,816,872	
44	5F	I	住家	34.70	34.70	-	3.8532	536,000	-	18,600,195	18,600,195	
45	5F	J	住家	20.05	20.05	-	2.2244	530,000	-	10,628,614	10,628,614	
46	6F	A	住家	20.05	20.05	-	2.2244	542,000	-	10,869,262	10,869,262	
47	6F	B	住家	34.70	34.70	-	3.8532	547,000	-	18,981,915	18,981,915	
48	6F	C	住家	27.85	27.85	-	3.0943	542,000	-	15,092,512	15,092,512	
49	6F	D	住家	35.17	35.17	-	3.9000	576,000	-	20,259,603	20,259,603	
50	6F	E	住家	27.12	27.12	-	3.0125	570,000	-	15,455,644	15,455,644	住宅比準戶
51	6F	F	住家	27.12	27.12	-	3.0125	570,000	-	15,455,644	15,455,644	
52	6F	G	住家	35.20	35.20	-	3.9058	576,000	-	20,277,027	20,277,027	
53	6F	H	住家	19.96	19.96	-	2.2127	553,000	-	11,036,402	11,036,402	
54	6F	I	住家	34.70	34.70	-	3.8532	542,000	-	18,808,406	18,808,406	
55	6F	J	住家	20.05	20.05	-	2.2244	542,000	-	10,869,262	10,869,262	
56	7F	A	住家	20.05	20.05	-	2.2244	547,000	-	10,969,532	10,969,532	
57	7F	B	住家	34.70	34.70	-	3.8532	553,000	-	19,190,127	19,190,127	
58	7F	C	住家	27.85	27.85	-	3.0943	547,000	-	15,231,741	15,231,741	
59	7F	D	住家	35.17	35.17	-	3.9000	581,000	-	20,435,467	20,435,467	
60	7F	E	住家	27.12	27.12	-	3.0125	576,000	-	15,618,335	15,618,335	
61	7F	F	住家	27.12	27.12	-	3.0125	576,000	-	15,618,335	15,618,335	
62	7F	G	住家	35.20	35.20	-	3.9058	581,000	-	20,453,042	20,453,042	
63	7F	H	住家	19.96	19.96	-	2.2127	558,000	-	11,136,189	11,136,189	
64	7F	I	住家	34.70	34.70	-	3.8532	547,000	-	18,981,915	18,981,915	
65	7F	J	住家	20.05	20.05	-	2.2244	547,000	-	10,969,532	10,969,532	
66	8F	A	住家	20.05	20.05	-	2.2244	552,000	-	11,069,802	11,069,802	
67	8F	B	住家	34.70	34.70	-	3.8532	558,000	-	19,363,636	19,363,636	
68	8F	C	住家	27.85	27.85	-	3.0943	552,000	-	15,370,971	15,370,971	
69	8F	D	住家	35.17	35.17	-	3.9000	587,000	-	20,646,505	20,646,505	
70	8F	E	住家	27.12	27.12	-	3.0125	581,000	-	15,753,911	15,753,911	
71	8F	F	住家	27.12	27.12	-	3.0125	581,000	-	15,753,911	15,753,911	

編號	樓層	戶別	用途	各層面積 (坪)	各戶面 積(坪)	露臺面 積(坪)	土地持分 面積(坪)	建物單價 (元/坪)	露臺總價(元)	更新後總權利價 值(元)	各戶權利價值 小計(元)	備註
72	8F	G	住家	35.20	35.20	-	3.9058	587,000	-	20,664,261	20,664,261	
73	8F	H	住家	19.96	19.96	-	2.2127	564,000	-	11,255,933	11,255,933	
74	8F	I	住家	34.70	34.70	-	3.8532	558,000	-	19,363,636	19,363,636	
75	8F	J	住家	20.05	20.05	-	2.2244	552,000	-	11,069,802	11,069,802	
76	9F	A	住家	20.05	20.05	-	2.2244	558,000	-	11,190,126	11,190,126	
77	9F	B	住家	34.70	34.70	-	3.8532	564,000	-	19,571,847	19,571,847	
78	9F	C	住家	27.85	27.85	-	3.0943	558,000	-	15,538,047	15,538,047	
79	9F	D	住家	35.17	35.17	-	3.9000	593,000	-	20,857,542	20,857,542	
80	9F	E	住家	27.12	27.12	-	3.0125	587,000	-	15,916,602	15,916,602	
81	9F	F	住家	27.12	27.12	-	3.0125	587,000	-	15,916,602	15,916,602	
82	9F	G	住家	35.20	35.20	-	3.9058	593,000	-	20,875,481	20,875,481	
83	9F	H	住家	19.96	19.96	-	2.2127	569,000	-	11,355,719	11,355,719	
84	9F	I	住家	34.70	34.70	-	3.8532	564,000	-	19,571,847	19,571,847	
85	9F	J	住家	20.05	20.05	-	2.2244	558,000	-	11,190,126	11,190,126	
86	10F	A	住家	20.05	20.05	-	2.2244	563,000	-	11,290,396	11,290,396	
87	10F	B	住家	34.70	34.70	-	3.8532	569,000	-	19,745,356	19,745,356	
88	10F	C	住家	27.85	27.85	-	3.0943	563,000	-	15,677,277	15,677,277	
89	10F	D	住家	35.17	35.17	-	3.9000	599,000	-	21,068,580	21,068,580	
90	10F	E	住家	27.12	27.12	-	3.0125	593,000	-	16,079,293	16,079,293	
91	10F	F	住家	27.12	27.12	-	3.0125	593,000	-	16,079,293	16,079,293	
92	10F	G	住家	35.20	35.20	-	3.9058	599,000	-	21,086,700	21,086,700	
93	10F	H	住家	19.96	19.96	-	2.2127	575,000	-	11,475,463	11,475,463	
94	10F	I	住家	34.70	34.70	-	3.8532	569,000	-	19,745,356	19,745,356	
95	10F	J	住家	20.05	20.05	-	2.2244	563,000	-	11,290,396	11,290,396	
96	11F	A	住家	20.05	20.05	-	2.2244	569,000	-	11,410,719	11,410,719	
97	11F	B	住家	34.70	34.70	-	3.8532	575,000	-	19,953,567	19,953,567	
98	11F	C	住家	27.85	27.85	-	3.0943	569,000	-	15,844,353	15,844,353	
99	11F	D	住家	35.17	35.17	-	3.9000	604,000	-	21,244,444	21,244,444	
100	11F	E	住家	27.12	27.12	-	3.0125	599,000	-	16,241,984	16,241,984	
101	11F	F	住家	27.12	27.12	-	3.0125	599,000	-	16,241,984	16,241,984	
102	11F	G	住家	35.20	35.20	-	3.9058	604,000	-	21,262,715	21,262,715	
103	11F	H	住家	19.96	19.96	-	2.2127	581,000	-	11,595,207	11,595,207	
104	11F	I	住家	34.70	34.70	-	3.8532	575,000	-	19,953,567	19,953,567	
105	11F	J	住家	20.05	20.05	-	2.2244	569,000	-	11,410,719	11,410,719	
106	12F	A	住家	20.05	20.05	-	2.2244	574,000	-	11,510,989	11,510,989	
107	12F	B	住家	34.70	34.70	-	3.8532	580,000	-	20,127,077	20,127,077	
108	12F	C	住家	27.85	27.85	-	3.0943	574,000	-	15,983,582	15,983,582	
109	12F	D	住家	35.17	35.17	-	3.9000	610,000	-	21,455,482	21,455,482	
110	12F	E	住家	27.12	27.12	-	3.0125	604,000	-	16,377,560	16,377,560	
111	12F	F	住家	27.12	27.12	-	3.0125	604,000	-	16,377,560	16,377,560	
112	12F	G	住家	35.20	35.20	-	3.9058	610,000	-	21,473,934	21,473,934	
113	12F	H	住家	19.96	19.96	-	2.2127	586,000	-	11,694,994	11,694,994	
114	12F	I	住家	34.70	34.70	-	3.8532	580,000	-	20,127,077	20,127,077	
115	12F	J	住家	20.05	20.05	-	2.2244	574,000	-	11,510,989	11,510,989	
116	13F	A	住家	20.05	20.05	-	2.2244	579,000	-	11,611,259	11,611,259	
117	13F	B	住家	34.70	34.70	-	3.8532	586,000	-	20,335,288	20,335,288	
118	13F	C	住家	27.85	27.85	-	3.0943	579,000	-	16,122,812	16,122,812	
119	13F	D	住家	35.17	35.17	-	3.9000	616,000	-	21,666,519	21,666,519	
120	13F	E	住家	27.12	27.12	-	3.0125	610,000	-	16,540,251	16,540,251	
121	13F	F	住家	27.12	27.12	-	3.0125	610,000	-	16,540,251	16,540,251	
122	13F	G	住家	35.20	35.20	-	3.9058	616,000	-	21,685,153	21,685,153	
123	13F	H	住家	19.96	19.96	-	2.2127	592,000	-	11,814,738	11,814,738	
124	13F	I	住家	34.70	34.70	-	3.8532	586,000	-	20,335,288	20,335,288	

編號	樓層	戶別	用途	各層面積 (坪)	各戶面 積(坪)	露臺面 積(坪)	土地持分 面積(坪)	建物單價 (元/坪)	露臺總價(元)	更新後總權利價 值(元)	各戶權利價值 小計(元)	備註
125	13F	J	住家	20.05	20.05	-	2.2244	579,000	-	11,611,259	11,611,259	
126	14F	A	住家	20.05	20.05	-	2.2244	585,000	-	11,731,583	11,731,583	
127	14F	B	住家	34.70	34.70	-	3.8532	591,000	-	20,508,797	20,508,797	
128	14F	C	住家	27.85	27.85	-	3.0943	585,000	-	16,289,888	16,289,888	
129	14F	D	住家	35.17	35.17	-	3.9000	622,000	-	21,877,557	21,877,557	
130	14F	E	住家	27.12	27.12	-	3.0125	616,000	-	16,702,942	16,702,942	
131	14F	F	住家	27.12	27.12	-	3.0125	616,000	-	16,702,942	16,702,942	
132	14F	G	住家	35.20	35.20	-	3.9058	622,000	-	21,896,372	21,896,372	
133	14F	H	住家	19.96	19.96	-	2.2127	597,000	-	11,914,525	11,914,525	
134	14F	I	住家	34.70	34.70	-	3.8532	591,000	-	20,508,797	20,508,797	
135	14F	J	住家	20.05	20.05	-	2.2244	585,000	-	11,731,583	11,731,583	
136	15F	A	住家	20.05	20.05	-	2.2244	590,000	-	11,831,853	11,831,853	
137	15F	B	住家	34.70	34.70	-	3.8532	596,000	-	20,682,306	20,682,306	
138	15F	C	住家	27.85	27.85	-	3.0943	590,000	-	16,429,118	16,429,118	
139	15F	D	住家	35.17	35.17	-	3.9000	628,000	-	22,088,595	22,088,595	
140	15F	E	住家	27.12	27.12	-	3.0125	621,000	-	16,838,517	16,838,517	
141	15F	F	住家	27.12	27.12	-	3.0125	621,000	-	16,838,517	16,838,517	
142	15F	G	住家	35.20	35.20	-	3.9058	628,000	-	22,107,592	22,107,592	
143	15F	H	住家	19.96	19.96	-	2.2127	603,000	-	12,034,269	12,034,269	
144	15F	I	住家	34.70	34.70	-	3.8532	596,000	-	20,682,306	20,682,306	
145	15F	J	住家	20.05	20.05	-	2.2244	590,000	-	11,831,853	11,831,853	
146	16F	A	住家	20.05	20.05	-	2.2244	596,000	-	11,952,177	11,952,177	
147	16F	B	住家	34.70	34.70	-	3.8532	602,000	-	20,890,517	20,890,517	
148	16F	C	住家	27.85	27.85	-	3.0943	596,000	-	16,596,194	16,596,194	
149	16F	D	住家	35.17	35.17	-	3.9000	633,000	-	22,264,459	22,264,459	
150	16F	E	住家	27.12	27.12	-	3.0125	627,000	-	17,001,208	17,001,208	
151	16F	F	住家	27.12	27.12	-	3.0125	627,000	-	17,001,208	17,001,208	
152	16F	G	住家	35.20	35.20	-	3.9058	633,000	-	22,283,607	22,283,607	
153	16F	H	住家	19.96	19.96	-	2.2127	608,000	-	12,134,055	12,134,055	
154	16F	I	住家	34.70	34.70	-	3.8532	602,000	-	20,890,517	20,890,517	
155	16F	J	住家	20.05	20.05	-	2.2244	596,000	-	11,952,177	11,952,177	
156	17F	A	住家	20.05	20.05	-	2.2244	601,000	-	12,052,447	12,052,447	
157	17F	B	住家	34.70	34.70	-	3.8532	607,000	-	21,064,027	21,064,027	
158	17F	C	住家	27.85	27.85	-	3.0943	601,000	-	16,735,423	16,735,423	
159	17F	D	住家	35.17	35.17	-	3.9000	639,000	-	22,475,497	22,475,497	
160	17F	E	住家	27.12	27.12	-	3.0125	633,000	-	17,163,899	17,163,899	
161	17F	F	住家	27.12	27.12	-	3.0125	633,000	-	17,163,899	17,163,899	
162	17F	G	住家	35.20	35.20	-	3.9058	639,000	-	22,494,826	22,494,826	
163	17F	H	住家	19.96	19.96	-	2.2127	614,000	-	12,253,799	12,253,799	
164	17F	I	住家	34.70	34.70	-	3.8532	607,000	-	21,064,027	21,064,027	
165	17F	J	住家	20.05	20.05	-	2.2244	601,000	-	12,052,447	12,052,447	
166	18F	A	住家	20.05	20.05	-	2.2244	606,000	-	12,152,717	12,152,717	
167	18F	B	住家	34.70	34.70	-	3.8532	613,000	-	21,272,238	21,272,238	
168	18F	C	住家	27.85	27.85	-	3.0943	606,000	-	16,874,653	16,874,653	
169	18F	D	住家	35.17	35.17	-	3.9000	645,000	-	22,686,534	22,686,534	
170	18F	E	住家	27.12	27.12	-	3.0125	638,000	-	17,299,475	17,299,475	
171	18F	F	住家	27.12	27.12	-	3.0125	638,000	-	17,299,475	17,299,475	
172	18F	G	住家	35.20	35.20	-	3.9058	645,000	-	22,706,045	22,706,045	
173	18F	H	住家	19.96	19.96	-	2.2127	619,000	-	12,353,586	12,353,586	
174	18F	I	住家	34.70	34.70	-	3.8532	613,000	-	21,272,238	21,272,238	
175	18F	J	住家	20.05	20.05	-	2.2244	606,000	-	12,152,717	12,152,717	
176	19F	A	住家	20.05	20.05	-	2.2244	612,000	-	12,273,041	12,273,041	
177	19F	B	住家	34.70	34.70	-	3.8532	618,000	-	21,445,747	21,445,747	

編號	樓層	戶別	用途	各層面積 (坪)	各戶面 積(坪)	露臺面 積(坪)	土地持分 面積(坪)	建物單價 (元/坪)	露臺總價(元)	更新後總權利價 值(元)	各戶權利價值 小計(元)	備註
178	19F	C	住家	27.85	27.85	-	3.0943	612,000	-	17,041,729	17,041,729	
179	19F	D	住家	35.17	35.17	-	3.9000	651,000	-	22,897,572	22,897,572	
180	19F	E	住家	27.12	27.12	-	3.0125	644,000	-	17,462,166	17,462,166	
181	19F	F	住家	27.12	27.12	-	3.0125	644,000	-	17,462,166	17,462,166	
182	19F	G	住家	35.20	35.20	-	3.9058	651,000	-	22,917,264	22,917,264	
183	19F	H	住家	19.96	19.96	-	2.2127	625,000	-	12,473,330	12,473,330	
184	19F	I	住家	34.70	34.70	-	3.8532	618,000	-	21,445,747	21,445,747	
185	19F	J	住家	20.05	20.05	-	2.2244	612,000	-	12,273,041	12,273,041	
合計				5,259.15	5,259.15	56.99	583.8250		8,144,973	3,167,611,564	3,167,611,564	

註 1：上述權利狀態係依實施者提供之清冊整理。建物面積(坪)及土地持分面積(坪)係四捨五入至小數點後第二位及第四位，於此敘明。

註 2：露臺單價以建坪單價 1/4 計算。

摘要表六：更新後車位權利價值表

樓層	各層數量(個)	各層總額(元)	各層均價(元/個)
B2	25	58,850,000	2,354,000
B3	32	70,500,000	2,203,125
B4	32	65,700,000	2,053,125
B5	32	60,500,000	1,890,625
合計	121	255,550,000	2,111,983

摘要表七：更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地價格 (元/坪)	比準地土地總價 (元)	整體更新單元 土地權利單價(元/坪)	整體更新單元 土地權利總價(元)
	1,630,000	951,634,750	1,630,000	951,634,750
更新後	1F 平均建坪單價 (元/坪)	2F 以上平均建坪單價 (元/坪)	車位平均價格 (元/個)	更新後總權利價值 (元)
	935,773	588,092	2,111,983	3,423,161,564

擬訂新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 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摘要

出件版：送件版

出件日期：中華民國 114 年 08 月

委託人：新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地都市更新會

專業・負責・公正・誠信

巨秉不動產估價師聯合事務所

G-Beam Real Estate Appraisers Firm

104 臺北市中山區長安東路二段 81 號 9 樓之 5

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

ZhongshanDist., TaipeiCity104, Taiwan (R. O. C.)

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

都市更新權利變換不動產估價報告摘要

- 一、不動產估價報告書案號：114 秉估字第 11402023 號。
- 二、委託人：新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地都市更新會。
- 三、勘估標的基本資料：

更新單元名稱：擬訂新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 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：新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地。
- (2) 建物標示：新北市蘆洲區光華段 4464 建號等 65 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：依據委託人提供價格日期當時產權清冊資料，整理土地產權如下表：

表一：土地產權分析表

地段	地號	所有權人	土地權利範圍	持分面積	
				m ²	坪
光華段	329	許松吉	1614 / 100000	31.15	9.4229
		洪聰喜	1614 / 100000	31.15	9.4229
		陳韻晴	1614 / 100000	31.15	9.4229
		李尚祐	1614 / 100000	31.15	9.4229
		吳旺在	1614 / 100000	31.15	9.4229
		洪幸子	1402 / 100000	27.06	8.1852
		吳啟正	1402 / 100000	27.06	8.1852
		蔡惠吟	1402 / 100000	27.06	8.1852
		許家慶	1402 / 100000	27.06	8.1852
		辜慶雄	1402 / 100000	27.06	8.1852
		林永和	1402 / 100000	27.06	8.1852
		蔡文杰	1402 / 100000	27.06	8.1852
		林展民	1402 / 100000	27.06	8.1852
		黃依婷	1402 / 100000	27.06	8.1852
		陳慧貞	1402 / 100000	27.06	8.1852

地段	地號	所有權人	土地權利範圍	持分面積	
				m ²	坪
		陳蕙如	1614 / 100000	31.15	9.4229
		薛文竣	1614 / 100000	31.15	9.4229
		陳玉賢	1614 / 100000	31.15	9.4229
		洪武昌	1614 / 100000	31.15	9.4229
		蕭淑蕙	1614 / 100000	31.15	9.4229
		熊滿芳	1316 / 100000	25.40	7.6831
		王水吉	1316 / 100000	25.40	7.6831
		林忠錦	1316 / 100000	25.40	7.6831
		林克雄	1316 / 100000	25.40	7.6831
		陳郭寶玉	1316 / 100000	25.40	7.6831
		林美利	1478 / 100000	28.53	8.6289
		黃彭淑蘭	1478 / 100000	28.53	8.6289
		江志昌	1478 / 100000	28.53	8.6289
		林寶碧	1478 / 100000	28.53	8.6289
		陳薔薇	1478 / 100000	28.53	8.6289
		陳美霞	1522 / 100000	29.37	8.8858
		王福隆	1522 / 100000	29.37	8.8858
		李志祥	6088 / 100000	117.50	35.5433
		李淑霞	1522 / 100000	29.37	8.8858
		廖郁芬	1522 / 100000	29.37	8.8858
		李碧蓮	1522 / 100000	29.37	8.8858
		黃貞潔	1522 / 100000	29.37	8.8858
		李豐傳	1630 / 100000	31.46	9.5163
		李豐生	1630 / 100000	31.46	9.5163
		李宜全	1630 / 100000	31.46	9.5163
		李豐實	815 / 100000	15.73	4.7582
		李宗達	2445 / 100000	47.19	14.2745
		李素珠	4944 / 100000	95.42	28.8643
		李宗穎	1694 / 100000	32.69	9.8900
		陳淑齡	1694 / 100000	32.69	9.8900
		王秀珠	1694 / 100000	32.69	9.8900
		徐素琴	1556 / 100000	30.03	9.0843
		李珣茹	778 / 100000	15.02	4.5422
		李珍琪	778 / 100000	15.02	4.5422
		林錫池	1556 / 100000	30.03	9.0843
		呂逸嫻	1556 / 100000	30.03	9.0843
		李建輝	3112 / 100000	60.06	18.1686
		劉黃月	1556 / 100000	30.03	9.0843

地段	地號	所有權人	土地權利範圍		持分面積		
					m ²	坪	
		李建發	1556	/	100000	30.03	9.0843
		嚴芝蘭	1556	/	100000	30.03	9.0843
		陳信賓	1694	/	100000	32.69	9.8900
		李冠奇	1694	/	100000	32.69	9.8900
		李銘男	1694	/	100000	32.69	9.8900
		許凱翔	1694	/	100000	32.69	9.8900
		李銘芳	1694	/	100000	32.69	9.8900
合計			100000	/	100000	1,930.00	583.8250

(2) 建物所有權人及權利範圍：依據委託人提供價格日期當時產權清冊資料，整理產權如下表：

表二：合法建物產權分析表

建號	門牌	合計		所有權人	建物權利範圍		建物持分面積
		m²	坪		分子	分母	坪
4509	永樂街 26 巷 1 號 1 樓	123.18	37.26	許松吉	1	1	37.26
4510	永樂街 26 巷 1 號 2 樓	123.18	37.26	洪聰喜	1	1	37.26
4511	永樂街 26 巷 1 號 3 樓	123.18	37.26	陳韻晴	1	1	37.26
4512	永樂街 26 巷 1 號 4 樓	123.18	37.26	李尚祐	1	1	37.26
4513	永樂街 26 巷 1 號 5 樓	123.18	37.26	吳旺在	1	1	37.26
4519	永樂街 26 巷 3 號 1 樓	120.67	36.50	洪幸子	1	1	36.50
4520	永樂街 26 巷 3 號 2 樓	120.67	36.50	吳啟正	1	1	36.50
4521	永樂街 26 巷 3 號 3 樓	120.67	36.50	蔡惠吟	1	1	36.50
4522	永樂街 26 巷 3 號 4 樓	120.67	36.50	許家慶	1	1	36.50
4523	永樂街 26 巷 3 號 5 樓	120.67	36.50	辜慶雄	1	1	36.50
4524	永樂街 26 巷 5 號 1 樓	120.67	36.50	林永和	1	1	36.50
4525	永樂街 26 巷 5 號 2 樓	120.67	36.50	蔡文杰	1	1	36.50
4526	永樂街 26 巷 5 號 3 樓	120.67	36.50	林展民	1	1	36.50
4527	永樂街 26 巷 5 號 4 樓	120.67	36.50	黃依婷	1	1	36.50
4528	永樂街 26 巷 5 號 5 樓	120.67	36.50	陳慧貞	1	1	36.50
4514	永樂街 26 巷 7 號 1 樓	123.18	37.26	陳蕙如	1	1	37.26
4515	永樂街 26 巷 7 號 2 樓	123.18	37.26	薛文竣	1	1	37.26
4516	永樂街 26 巷 7 號 3 樓	123.18	37.26	陳玉賢	1	1	37.26
4517	永樂街 26 巷 7 號 4 樓	123.18	37.26	洪武昌	1	1	37.26
4518	永樂街 26 巷 7 號 5 樓	123.18	37.26	蕭淑蕙	1	1	37.26
4464	永樂街 28 號 1 樓	105.08	31.79	熊滿芳	1	1	31.79
4465	永樂街 28 號 2 樓	105.08	31.79	王水吉	1	1	31.79
4466	永樂街 28 號 3 樓	105.08	31.79	林忠錦	1	1	31.79
4467	永樂街 28 號 4 樓	105.08	31.79	林克雄	1	1	31.79
4468	永樂街 28 號 5 樓	105.08	31.79	陳郭寶玉	1	1	31.79
4469	永樂街 30 號 1 樓	114.72	34.70	林美利	1	1	34.70

建號	門牌	合計		所有權人	建物權利範圍		建物持分面積
		m²	坪		分子	分母	坪
4470	永樂街 30 號 2 樓	114.72	34.70	黃彭淑蘭	1	1	34.70
4471	永樂街 30 號 3 樓	114.72	34.70	江志昌	1	1	34.70
4472	永樂街 30 號 4 樓	114.72	34.70	林寶碧	1	1	34.70
4473	永樂街 30 號 5 樓	114.72	34.70	陳薔薇	1	1	34.70
4474	永樂街 32 號 1 樓	117.83	35.64	陳美霞	1	1	35.64
4475	永樂街 32 號 2 樓	117.83	35.64	王福隆	1	1	35.64
4476	永樂街 32 號 3 樓	117.83	35.64	李志祥	1	1	35.64
4478	永樂街 32 號 4 樓	117.83	35.64	李志祥	1	1	35.64
4479	永樂街 32 號 5 樓	117.83	35.64	李淑霞	1	1	35.64
4477	永樂街 34 號 1 樓	117.83	35.64	李志祥	1	1	35.64
4480	永樂街 34 號 2 樓	117.83	35.64	李志祥	1	1	35.64
4481	永樂街 34 號 3 樓	117.83	35.64	廖郁芬	1	1	35.64
4482	永樂街 34 號 4 樓	117.83	35.64	李碧蓮	1	1	35.64
4483	永樂街 34 號 5 樓	117.83	35.64	黃貞潔	1	1	35.64
4484	永樂街 36 號 1 樓	124.56	37.68	李豐傳	1	2	18.84
-	-	-	-	李豐生	1	2	18.84
4485	永樂街 36 號 2 樓	124.56	37.68	李豐傳	1	2	18.84
-	-	-	-	李豐生	1	2	18.84
4486	永樂街 36 號 3 樓	124.56	37.68	李宜全	1	1	37.68
4487	永樂街 36 號 4 樓	124.56	37.68	李豐實	1	2	18.84
-	-	-	-	李宗達	1	2	18.84
4488	永樂街 36 號 5 樓	124.56	37.68	李宗達	1	1	37.68
4489	永樂街 38 巷 2 號 1 樓	119.87	36.26	李素珠	1	1	36.26
4490	永樂街 38 巷 2 號 2 樓	119.87	36.26	李素珠	1	1	36.26
4492	永樂街 38 巷 2 號 3 樓	119.87	36.26	李宗穎	1	1	36.26
4493	永樂街 38 巷 2 號 4 樓	119.87	36.26	陳淑齡	1	1	36.26
4494	永樂街 38 巷 2 號 5 樓	119.87	36.26	王秀珠	1	1	36.26
4495	永樂街 38 巷 4 號 1 樓	118.87	35.96	徐素琴	1	1	35.96
4491	永樂街 38 巷 4 號 2 樓	118.87	35.96	李素珠	1	1	35.96
4496	永樂街 38 巷 4 號 3 樓	118.87	35.96	李珣茹	1	2	17.98
-	-	-	-	李珍琪	1	2	17.98
4497	永樂街 38 巷 4 號 4 樓	118.87	35.96	林錫池	1	1	35.96
4498	永樂街 38 巷 4 號 5 樓	118.87	35.96	呂逸嫻	1	1	35.96
4499	永樂街 38 巷 6 號 1 樓	118.87	35.96	李建輝	1	1	35.96
4500	永樂街 38 巷 6 號 2 樓	118.87	35.96	劉黃月	1	1	35.96
4501	永樂街 38 巷 6 號 3 樓	118.87	35.96	李建輝	1	1	35.96
4502	永樂街 38 巷 6 號 4 樓	118.87	35.96	李建發	1	1	35.96
4503	永樂街 38 巷 6 號 5 樓	118.87	35.96	嚴芝蘭	1	1	35.96
4504	永樂街 38 巷 8 號 1 樓	120.70	36.51	陳信賓	1	1	36.51
4505	永樂街 38 巷 8 號 2 樓	120.70	36.51	李冠奇	1	1	36.51

建號	門牌	合計		所有權人	建物權利範圍		建物持分面積
		m ²	坪		分子	分母	坪
4506	永樂街 38 巷 8 號 3 樓	120.70	36.51	李銘男	1	1	36.51
4507	永樂街 38 巷 8 號 4 樓	120.70	36.51	許凱翔	1	1	36.51
4508	永樂街 38 巷 8 號 5 樓	120.70	36.51	李銘芳	1	1	36.51
合計		7,730.15	2,338.37				2,338.37

3. 土地使用分區：住宅區。

(二) 更新後基本資料：

1. 建築構造：鋼筋混凝土造（RC）。
2. 更新後規劃產品型態：本案更新後將興建一棟鋼筋混凝土造地上十九層、地下五層之店面住宅大樓、123 個停車位，各層配置如下表所示。

樓層	用途	面積(坪)/個數
1F-2F	店面	325.48
2F-19F	住宅	4,933.66
小計		5,259.15
B2-B5	坡道平面車位	123

3. 汽車停車位各層配置如下表所示。

樓層	車位形式	數量(個)
B2	無障礙車位(公設車位)	2
	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	20
	坡道平面車位-小(230cm*550cm)	4
	坡道平面車位-大(250cm*600cm)	1
B3	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	24
	坡道平面車位-小(230cm*550cm)	6
	坡道平面車位-大(250cm*600cm)	2
B4	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	24
	坡道平面車位-小(230cm*550cm)	6
	坡道平面車位-大(250cm*600cm)	2
B5	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	24
	坡道平面車位-小(230cm*550cm)	6
	坡道平面車位-大(250cm*600cm)	2
合計		123
合計(另外計價)		121

4. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積：更新後供分配之住宅總面積共計 5,259.15 坪（不含地下室車位）；更新後供分配之車位共 121 個。

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 114 年 03 月 10 日。
- (四) 勘察日期：民國 114 年 03 月 14 日。
- (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權利價值。

(六) 估價條件：

依委託者提供民國 114 年 05 月 23 日光華更字第 1140523001 號函載明估價條件如下：

1. 更新前：
- (1) 更新前各權利人土地權利價值，係以原定容積率為依據之土地素地價格為基礎，評估土地更新前權利價值。

分宗編號	地號	土地面積(m ²)	土地面積(坪)	原容積(m ²)	原容積率(%)
整宗	329 地號	1,930.00	583.8250	6,349.70	329.00%

- (2) 更新前各區分所有建物之權利價值，選定永樂街 32 號 1 樓(4474 建號)及永樂街 32 號 3 樓(4476 建號)分別為地面層及樓上層比準戶，且依謄本登載內容為準，其室內維護保養情形以一般屋況評估。
- (3) 本案更新前區分所有建物有土地持分面積與建物持分面積比例不一致之情況，故依據建物產權面積比例計算合理之土地持分面積，最後依據實際土地持分面積與合理土地持分面積進行價值找補之計算。本次以固定期間收益法且無支付地租進行各戶建物使用權價值評估，分算土地建物權利價值；進行建物使用權計算時，依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布「第一號估價作業通則：延長建物經濟耐用年數及合法建物所有權可收益年數之調整原則」規定內容延長並加計經濟耐用年數來推算可收益年數，調整結果如下表：

地號	建號	建築完成日期 (民國/月/日)	構造	屋齡	經濟耐用 年數(年)	加計年數 (年)	尚可使用年數 (年)
329	4509 等 65 戶	77 年 12 月 10 日	鋼筋混凝土	36.3	50.0	20	33.7

2. 更新後

- (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前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。
- (2) 本次評估店面以 1F-A1 戶作為店面比準單元；住宅以 6F-E 戶作為住宅比準單元；車位以地下二層 250cm×550cm 坡道平面車位作為車位比準單元。
- (3) 更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另有規劃約定專用面積。本次考量約定專用之使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之權利價值。

五、評估價值結論：

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

- (一) 更新前土地權利價值總額：新台幣 951,634,750 元。
- (二) 更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：新台幣 3,464,049,286 元。

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



不動產估價師：陳亮元

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

不動產估價助理員：曹宸璋

不動產估價助理員字號：(114) 全估助字第010022號

表三：更新前土地權利價值表（歸地）

地號	面積 (㎡)	面積 (坪)	更新前土地權利價值 (元)	更新前土地均價 (元/坪)	合併後土地 價值比例
329	1,930.00	583.8250	951,634,750	1,630,000	100.000000%
合計	1,930.00	583.8250	951,634,750	1,630,000	100.000000%

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

表四：更新前土地權利價值表（歸人）

所有權人 /管理人	權利價值 來源 (地號)	權利價值 來源 (建號)	門牌	權利價值 (元)	權利價值 比例	權利價值 小計 (元)	權利價值 比例小計
王水吉	329	4465	永樂街 28 號 2 樓	12,082,561	1.269664%	12,082,561	1.269664%
王秀珠	329	4494	永樂街 38 巷 2 號 5 樓	13,617,025	1.430909%	13,617,025	1.430909%
王福隆	329	4475	永樂街 32 號 2 樓	13,697,553	1.439371%	13,697,553	1.439371%
江志昌	329	4471	永樂街 30 號 3 樓	13,172,842	1.384233%	13,172,842	1.384233%
吳旺在	329	4513	永樂街 26 巷 1 號 5 樓	13,343,803	1.402198%	13,343,803	1.402198%
吳啟正	329	4520	永樂街 26 巷 3 號 2 樓	11,358,593	1.193587%	11,358,593	1.193587%
呂逸嫻	329	4498	永樂街 38 巷 4 號 5 樓	12,723,199	1.336983%	12,723,199	1.336983%
李志祥	329	4476	永樂街 32 號 3 樓	13,554,721	1.424362%	63,633,173	6.686722%
		4477	永樂街 34 號 1 樓	22,969,012	2.413637%		
		4478	永樂街 32 號 4 樓	13,411,887	1.409352%		
		4480	永樂街 34 號 2 樓	13,697,553	1.439371%		
李宗達	329	4487	永樂街 36 號 4 樓	7,230,813	0.759831%	21,692,438	2.279492%
		4488	永樂街 36 號 5 樓	14,461,625	1.519661%		
李宗穎	329	4492	永樂街 38 巷 2 號 3 樓	13,726,004	1.442361%	13,726,004	1.442361%
李宜全	329	4486	永樂街 36 號 3 樓	14,612,617	1.535528%	14,612,617	1.535528%
李尚祐	329	4512	永樂街 26 巷 1 號 4 樓	13,343,803	1.402198%	13,343,803	1.402198%
李冠奇	329	4505	永樂街 38 巷 8 號 2 樓	13,893,475	1.459959%	13,893,475	1.459959%
李建發	329	4502	永樂街 38 巷 6 號 4 樓	12,723,199	1.336983%	12,723,199	1.336983%
李建輝	329	4499	永樂街 38 巷 6 號 1 樓	22,889,107	2.405241%	35,720,376	3.753580%
		4501	永樂街 38 巷 6 號 3 樓	12,831,269	1.348340%		
李珍琪	329	4496	永樂街 38 巷 4 號 3 樓	6,415,635	0.674170%	6,415,635	0.674170%
李素珠	329	4489	永樂街 38 巷 2 號 1 樓	23,872,939	2.508624%	50,719,611	5.329735%
		4490	永樂街 38 巷 2 號 2 樓	13,871,310	1.457630%		
		4491	永樂街 38 巷 4 號 2 樓	12,975,362	1.363481%		
李淑霞	329	4479	永樂街 32 號 5 樓	13,411,887	1.409352%	13,411,887	1.409352%
李琬茹	329	4496	永樂街 38 巷 4 號 3 樓	6,415,635	0.674170%	6,415,635	0.674170%
李碧蓮	329	4482	永樂街 34 號 4 樓	13,411,887	1.409352%	13,411,887	1.409352%
李銘男	329	4506	永樂街 38 巷 8 號 3 樓	13,747,163	1.444584%	13,747,163	1.444584%
李銘芳	329	4508	永樂街 38 巷 8 號 5 樓	13,637,429	1.433053%	13,637,429	1.433053%
李豐生	329	4484	永樂街 36 號 1 樓	12,561,763	1.320019%	19,943,567	2.095717%
		4485	永樂街 36 號 2 樓	7,381,804	0.775697%		
李豐傳	329	4484	永樂街 36 號 1 樓	12,561,763	1.320019%	19,943,567	2.095717%
		4485	永樂街 36 號 2 樓	7,381,804	0.775697%		
李豐實	329	4487	永樂街 36 號 4 樓	7,230,813	0.759831%	7,230,813	0.759831%
林永和	329	4524	永樂街 26 巷 5 號 1 樓	13,516,162	1.420310%	13,516,162	1.420310%

所有權人 /管理人	權利價值 來源 (地號)	權利價值 來源 (建號)	門牌	權利價值 (元)	權利價值 比例	權利價值 小計 (元)	權利價值 比例小計
林克雄	329	4467	永樂街 28 號 4 樓	11,827,805	1.242893%	11,827,805	1.242893%
林忠錦	329	4466	永樂街 28 號 3 樓	11,955,183	1.256279%	11,955,183	1.256279%
林美利	329	4469	永樂街 30 號 1 樓	22,323,238	2.345778%	22,323,238	2.345778%
林展民	329	4526	永樂街 26 巷 5 號 3 樓	11,102,611	1.166688%	11,102,611	1.166688%
林錫池	329	4497	永樂街 38 巷 4 號 4 樓	12,723,199	1.336983%	12,723,199	1.336983%
林寶碧	329	4472	永樂街 30 號 4 樓	13,033,779	1.369620%	13,033,779	1.369620%
洪幸子	329	4519	永樂街 26 巷 3 號 1 樓	13,662,438	1.435681%	13,662,438	1.435681%
洪武昌	329	4517	永樂街 26 巷 7 號 4 樓	13,343,803	1.402198%	13,343,803	1.402198%
洪聰喜	329	4510	永樂街 26 巷 1 號 2 樓	13,605,110	1.429657%	13,605,110	1.429657%
徐素琴	329	4495	永樂街 38 巷 4 號 1 樓	22,889,107	2.405241%	22,889,107	2.405241%
許松吉	329	4509	永樂街 26 巷 1 號 1 樓	20,641,289	2.169035%	20,641,289	2.169035%
許家慶	329	4522	永樂街 26 巷 3 號 4 樓	11,102,611	1.166688%	11,102,611	1.166688%
許凱翔	329	4507	永樂街 38 巷 8 號 4 樓	13,637,429	1.433053%	13,637,429	1.433053%
陳玉賢	329	4516	永樂街 26 巷 7 號 3 樓	13,455,792	1.413966%	13,455,792	1.413966%
陳信賓	329	4504	永樂街 38 巷 8 號 1 樓	23,968,047	2.518618%	23,968,047	2.518618%
陳美霞	329	4474	永樂街 32 號 1 樓	22,969,012	2.413637%	22,969,012	2.413637%
陳淑齡	329	4493	永樂街 38 巷 2 號 4 樓	13,617,025	1.430909%	13,617,025	1.430909%
陳郭寶玉	329	4468	永樂街 28 號 5 樓	11,827,805	1.242893%	11,827,805	1.242893%
陳慧貞	329	4528	永樂街 26 巷 5 號 5 樓	10,956,336	1.151317%	10,956,336	1.151317%
陳蕙如	329	4514	永樂街 26 巷 7 號 1 樓	20,641,289	2.169035%	20,641,289	2.169035%
陳薔薇	329	4473	永樂街 30 號 5 樓	13,033,779	1.369620%	13,033,779	1.369620%
陳韻晴	329	4511	永樂街 26 巷 1 號 3 樓	13,455,792	1.413966%	13,455,792	1.413966%
辜慶雄	329	4523	永樂街 26 巷 3 號 5 樓	11,102,611	1.166688%	11,102,611	1.166688%
黃依婷	329	4527	永樂街 26 巷 5 號 4 樓	10,956,336	1.151317%	10,956,336	1.151317%
黃貞潔	329	4483	永樂街 34 號 5 樓	13,411,887	1.409352%	13,411,887	1.409352%
黃彭淑蘭	329	4470	永樂街 30 號 2 樓	13,311,905	1.398846%	13,311,905	1.398846%
廖郁芬	329	4481	永樂街 34 號 3 樓	13,554,721	1.424362%	13,554,721	1.424362%
熊滿芳	329	4464	永樂街 28 號 1 樓	20,718,686	2.177168%	20,718,686	2.177168%
劉黃月	329	4500	永樂街 38 巷 6 號 2 樓	12,975,362	1.363481%	12,975,362	1.363481%
蔡文杰	329	4525	永樂街 26 巷 5 號 2 樓	11,212,317	1.178216%	11,212,317	1.178216%
蔡惠吟	329	4521	永樂街 26 巷 3 號 3 樓	11,212,317	1.178216%	11,212,317	1.178216%
蕭淑蕙	329	4518	永樂街 26 巷 7 號 5 樓	13,343,803	1.402198%	13,343,803	1.402198%
薛文竣	329	4515	永樂街 26 巷 7 號 2 樓	13,605,110	1.429657%	13,605,110	1.429657%
嚴芝蘭	329	4503	永樂街 38 巷 6 號 5 樓	12,723,199	1.336983%	12,723,199	1.336983%
合計			-	951,634,750	100.000000%	951,634,750	100.000000%

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

表五：更新後之建築物及其土地權利價值評估結果(依產品別及樓層區分)

產品	樓層	面積(坪);車位數(個)	總價(元)	平均單價 (元/坪；元/個)
店面	1-2F	325.48	281,029,046	863,417
住宅	2-19F	4,933.66	2,925,420,240	592,951
小計		5,259.15	3,206,449,286	609,690

產品	樓層	面積(坪);車位數(個)	總價(元)	平均單價 (元/坪；元/個)
車位	B2-5	121	257,600,000	2,128,926
總銷售金額			3,464,049,286	

表六：更新後各單元建築物權利價值表

樓層	棟別	總面積 (坪)	約定專用 面積 (坪)	評估單價 (元/坪)	評估總價 (不含約定專用) (元)	約定專用 總價 (元)	評估總價 (含約定專用) (元)	評估單價 (含約定專用) (元/坪)
1F	A1 店鋪	23.58	-	980,000	23,109,989	-	23,109,989	980,000
1F	A2 店鋪	23.75	-	1,000,000	23,747,718	-	23,747,718	1,000,000
1F	A3 店鋪	19.89	-	941,000	18,714,506	-	18,714,506	941,000
1F	A4 店鋪	19.89	-	941,000	18,714,506	-	18,714,506	941,000
1F	A5 店鋪	19.64	-	941,000	18,481,484	-	18,481,484	941,000
1F	A6 店鋪	19.88	-	941,000	18,705,967	-	18,705,967	941,000
1F	B1 店鋪	22.99	-	960,000	22,069,233	-	22,069,233	960,000
2F	B1 店鋪	22.61	-	768,000	17,364,383	-	17,364,383	768,000
1F	B2 店鋪	23.48	-	980,000	23,007,065	-	23,007,065	980,000
2F	B2 店鋪	22.79	-	784,000	17,869,319	-	17,869,319	784,000
1F	B3 店鋪	21.06	-	804,000	16,933,042	-	16,933,042	804,000
2F	B3 店鋪	29.99	-	643,000	19,284,884	-	19,284,884	643,000
1F	B4 店鋪	20.85	-	804,000	16,760,831	-	16,760,831	804,000
2F	B4 店鋪	35.09	22.99	643,000	22,564,729	3,701,390	26,266,119	748,474
2F	A	36.43	17.02	534,000	19,454,900	2,280,499	21,735,399	596,595
2F	B	32.80	16.98	539,000	17,677,121	2,292,209	19,969,330	608,893
2F	C	26.03	-	551,000	14,343,004	-	14,343,004	551,000
2F	D	19.41	-	557,000	10,813,410	-	10,813,410	557,000
2F	E	26.33	-	586,000	15,427,559	-	15,427,559	586,000
3F	A	20.05	-	540,000	10,829,154	-	10,829,154	540,000
3F	B	34.70	-	534,000	18,530,791	-	18,530,791	534,000
3F	C	27.85	-	545,000	15,176,049	-	15,176,049	545,000
3F	D	35.17	-	574,000	20,189,257	-	20,189,257	574,000
3F	E	27.12	-	574,000	15,564,105	-	15,564,105	574,000
3F	F	27.12	-	574,000	15,564,105	-	15,564,105	574,000
3F	G	35.20	-	574,000	20,206,620	-	20,206,620	574,000
3F	H	19.96	-	551,000	10,996,488	-	10,996,488	551,000
3F	I	34.70	-	534,000	18,530,791	-	18,530,791	534,000
3F	J	20.05	-	540,000	10,829,154	-	10,829,154	540,000
4F	A	20.05	-	534,000	10,708,830	-	10,708,830	534,000
4F	B	34.70	-	529,000	18,357,282	-	18,357,282	529,000
4F	C	27.85	-	540,000	15,036,820	-	15,036,820	540,000
4F	D	35.17	-	568,000	19,978,219	-	19,978,219	568,000
4F	E	27.12	-	568,000	15,401,414	-	15,401,414	568,000
4F	F	27.12	-	568,000	15,401,414	-	15,401,414	568,000
4F	G	35.20	-	568,000	19,995,401	-	19,995,401	568,000
4F	H	19.96	-	546,000	10,896,701	-	10,896,701	546,000

樓層	棟別	總面積 (坪)	約定專用 面積 (坪)	評估單價 (元/坪)	評估總價 (不含約定專用) (元)	約定專用 總價 (元)	評估總價 (含約定專用) (元)	評估單價 (含約定專用) (元/坪)
4F	I	34.70	-	529,000	18,357,282	-	18,357,282	529,000
4F	J	20.05	-	534,000	10,708,830	-	10,708,830	534,000
5F	A	20.05	-	540,000	10,829,154	-	10,829,154	540,000
5F	B	34.70	-	534,000	18,530,791	-	18,530,791	534,000
5F	C	27.85	-	545,000	15,176,049	-	15,176,049	545,000
5F	D	35.17	-	574,000	20,189,257	-	20,189,257	574,000
5F	E	27.12	-	574,000	15,564,105	-	15,564,105	574,000
5F	F	27.12	-	574,000	15,564,105	-	15,564,105	574,000
5F	G	35.20	-	574,000	20,206,620	-	20,206,620	574,000
5F	H	19.96	-	551,000	10,996,488	-	10,996,488	551,000
5F	I	34.70	-	534,000	18,530,791	-	18,530,791	534,000
5F	J	20.05	-	540,000	10,829,154	-	10,829,154	540,000
6F	A	20.05	-	557,000	11,170,072	-	11,170,072	557,000
6F	B	34.70	-	551,000	19,120,723	-	19,120,723	551,000
6F	C	27.85	-	551,000	15,343,125	-	15,343,125	551,000
6F	D	35.17	-	580,000	20,400,294	-	20,400,294	580,000
6F	E	27.12	-	580,000	15,726,796	-	15,726,796	580,000
6F	F	27.12	-	580,000	15,726,796	-	15,726,796	580,000
6F	G	35.20	-	580,000	20,417,839	-	20,417,839	580,000
6F	H	19.96	-	557,000	11,116,232	-	11,116,232	557,000
6F	I	34.70	-	551,000	19,120,723	-	19,120,723	551,000
6F	J	20.05	-	557,000	11,170,072	-	11,170,072	557,000
7F	A	20.05	-	562,000	11,270,342	-	11,270,342	562,000
7F	B	34.70	-	557,000	19,328,934	-	19,328,934	557,000
7F	C	27.85	-	557,000	15,510,201	-	15,510,201	557,000
7F	D	35.17	-	586,000	20,611,332	-	20,611,332	586,000
7F	E	27.12	-	586,000	15,889,487	-	15,889,487	586,000
7F	F	27.12	-	586,000	15,889,487	-	15,889,487	586,000
7F	G	35.20	-	586,000	20,629,058	-	20,629,058	586,000
7F	H	19.96	-	562,000	11,216,018	-	11,216,018	562,000
7F	I	34.70	-	557,000	19,328,934	-	19,328,934	557,000
7F	J	20.05	-	562,000	11,270,342	-	11,270,342	562,000
8F	A	20.05	-	568,000	11,390,665	-	11,390,665	568,000
8F	B	34.70	-	562,000	19,502,443	-	19,502,443	562,000
8F	C	27.85	-	562,000	15,649,431	-	15,649,431	562,000
8F	D	35.17	-	592,000	20,822,369	-	20,822,369	592,000
8F	E	27.12	-	592,000	16,052,178	-	16,052,178	592,000
8F	F	27.12	-	592,000	16,052,178	-	16,052,178	592,000
8F	G	35.20	-	592,000	20,840,277	-	20,840,277	592,000
8F	H	19.96	-	568,000	11,335,762	-	11,335,762	568,000
8F	I	34.70	-	562,000	19,502,443	-	19,502,443	562,000
8F	J	20.05	-	568,000	11,390,665	-	11,390,665	568,000
9F	A	20.05	-	574,000	11,510,989	-	11,510,989	574,000

樓層	棟別	總面積 (坪)	約定專用 面積 (坪)	評估單價 (元/坪)	評估總價 (不含約定專用) (元)	約定專用 總價 (元)	評估總價 (含約定專用) (元)	評估單價 (含約定專用) (元/坪)
9F	B	34.70	－	568,000	19,710,654	－	19,710,654	568,000
9F	C	27.85	－	568,000	15,816,507	－	15,816,507	568,000
9F	D	35.17	－	597,000	20,998,234	－	20,998,234	597,000
9F	E	27.12	－	597,000	16,187,753	－	16,187,753	597,000
9F	F	27.12	－	597,000	16,187,753	－	16,187,753	597,000
9F	G	35.20	－	597,000	21,016,293	－	21,016,293	597,000
9F	H	19.96	－	574,000	11,455,506	－	11,455,506	574,000
9F	I	34.70	－	568,000	19,710,654	－	19,710,654	568,000
9F	J	20.05	－	574,000	11,510,989	－	11,510,989	574,000
10F	A	20.05	－	579,000	11,611,259	－	11,611,259	579,000
10F	B	34.70	－	573,000	19,884,164	－	19,884,164	573,000
10F	C	27.85	－	573,000	15,955,736	－	15,955,736	573,000
10F	D	35.17	－	603,000	21,209,271	－	21,209,271	603,000
10F	E	27.12	－	603,000	16,350,444	－	16,350,444	603,000
10F	F	27.12	－	603,000	16,350,444	－	16,350,444	603,000
10F	G	35.20	－	603,000	21,227,512	－	21,227,512	603,000
10F	H	19.96	－	579,000	11,555,293	－	11,555,293	579,000
10F	I	34.70	－	573,000	19,884,164	－	19,884,164	573,000
10F	J	20.05	－	579,000	11,611,259	－	11,611,259	579,000
11F	A	20.05	－	585,000	11,731,583	－	11,731,583	585,000
11F	B	34.70	－	579,000	20,092,375	－	20,092,375	579,000
11F	C	27.85	－	579,000	16,122,812	－	16,122,812	579,000
11F	D	35.17	－	609,000	21,420,309	－	21,420,309	609,000
11F	E	27.12	－	609,000	16,513,135	－	16,513,135	609,000
11F	F	27.12	－	609,000	16,513,135	－	16,513,135	609,000
11F	G	35.20	－	609,000	21,438,731	－	21,438,731	609,000
11F	H	19.96	－	585,000	11,675,037	－	11,675,037	585,000
11F	I	34.70	－	579,000	20,092,375	－	20,092,375	579,000
11F	J	20.05	－	585,000	11,731,583	－	11,731,583	585,000
12F	A	20.05	－	590,000	11,831,853	－	11,831,853	590,000
12F	B	34.70	－	584,000	20,265,884	－	20,265,884	584,000
12F	C	27.85	－	584,000	16,262,042	－	16,262,042	584,000
12F	D	35.17	－	615,000	21,631,347	－	21,631,347	615,000
12F	E	27.12	－	615,000	16,675,826	－	16,675,826	615,000
12F	F	27.12	－	615,000	16,675,826	－	16,675,826	615,000
12F	G	35.20	－	615,000	21,649,950	－	21,649,950	615,000
12F	H	19.96	－	590,000	11,774,823	－	11,774,823	590,000
12F	I	34.70	－	584,000	20,265,884	－	20,265,884	584,000
12F	J	20.05	－	590,000	11,831,853	－	11,831,853	590,000
13F	A	20.05	－	596,000	11,952,177	－	11,952,177	596,000
13F	B	34.70	－	590,000	20,474,095	－	20,474,095	590,000
13F	C	27.85	－	590,000	16,429,118	－	16,429,118	590,000
13F	D	35.17	－	621,000	21,842,384	－	21,842,384	621,000

樓層	棟別	總面積 (坪)	約定專用 面積 (坪)	評估單價 (元/坪)	評估總價 (不含約定專用) (元)	約定專用 總價 (元)	評估總價 (含約定專用) (元)	評估單價 (含約定專用) (元/坪)
13F	E	27.12	－	621,000	16,838,517	－	16,838,517	621,000
13F	F	27.12	－	621,000	16,838,517	－	16,838,517	621,000
13F	G	35.20	－	621,000	21,861,169	－	21,861,169	621,000
13F	H	19.96	－	596,000	11,894,567	－	11,894,567	596,000
13F	I	34.70	－	590,000	20,474,095	－	20,474,095	590,000
13F	J	20.05	－	596,000	11,952,177	－	11,952,177	596,000
14F	A	20.05	－	601,000	12,052,447	－	12,052,447	601,000
14F	B	34.70	－	595,000	20,647,604	－	20,647,604	595,000
14F	C	27.85	－	595,000	16,568,348	－	16,568,348	595,000
14F	D	35.17	－	626,000	22,018,249	－	22,018,249	626,000
14F	E	27.12	－	626,000	16,974,093	－	16,974,093	626,000
14F	F	27.12	－	626,000	16,974,093	－	16,974,093	626,000
14F	G	35.20	－	626,000	22,037,185	－	22,037,185	626,000
14F	H	19.96	－	601,000	11,994,354	－	11,994,354	601,000
14F	I	34.70	－	595,000	20,647,604	－	20,647,604	595,000
14F	J	20.05	－	601,000	12,052,447	－	12,052,447	601,000
15F	A	20.05	－	607,000	12,172,771	－	12,172,771	607,000
15F	B	34.70	－	601,000	20,855,816	－	20,855,816	601,000
15F	C	27.85	－	601,000	16,735,423	－	16,735,423	601,000
15F	D	35.17	－	632,000	22,229,286	－	22,229,286	632,000
15F	E	27.12	－	632,000	17,136,784	－	17,136,784	632,000
15F	F	27.12	－	632,000	17,136,784	－	17,136,784	632,000
15F	G	35.20	－	632,000	22,248,404	－	22,248,404	632,000
15F	H	19.96	－	607,000	12,114,098	－	12,114,098	607,000
15F	I	34.70	－	601,000	20,855,816	－	20,855,816	601,000
15F	J	20.05	－	607,000	12,172,771	－	12,172,771	607,000
16F	A	20.05	－	612,000	12,273,041	－	12,273,041	612,000
16F	B	34.70	－	606,000	21,029,325	－	21,029,325	606,000
16F	C	27.85	－	606,000	16,874,653	－	16,874,653	606,000
16F	D	35.17	－	638,000	22,440,324	－	22,440,324	638,000
16F	E	27.12	－	638,000	17,299,475	－	17,299,475	638,000
16F	F	27.12	－	638,000	17,299,475	－	17,299,475	638,000
16F	G	35.20	－	638,000	22,459,623	－	22,459,623	638,000
16F	H	19.96	－	612,000	12,213,885	－	12,213,885	612,000
16F	I	34.70	－	606,000	21,029,325	－	21,029,325	606,000
16F	J	20.05	－	612,000	12,273,041	－	12,273,041	612,000
17F	A	20.05	－	618,000	12,393,365	－	12,393,365	618,000
17F	B	34.70	－	612,000	21,237,536	－	21,237,536	612,000
17F	C	27.85	－	612,000	17,041,729	－	17,041,729	612,000
17F	D	35.17	－	644,000	22,651,361	－	22,651,361	644,000
17F	E	27.12	－	644,000	17,462,166	－	17,462,166	644,000
17F	F	27.12	－	644,000	17,462,166	－	17,462,166	644,000
17F	G	35.20	－	644,000	22,670,842	－	22,670,842	644,000

樓層	棟別	總面積 (坪)	約定專用 面積 (坪)	評估單價 (元/坪)	評估總價 (不含約定專用) (元)	約定專用 總價 (元)	評估總價 (含約定專用) (元)	評估單價 (含約定專用) (元/坪)
17F	H	19.96	－	618,000	12,333,629	－	12,333,629	618,000
17F	I	34.70	－	612,000	21,237,536	－	21,237,536	612,000
17F	J	20.05	－	618,000	12,393,365	－	12,393,365	618,000
18F	A	20.05	－	624,000	12,513,689	－	12,513,689	624,000
18F	B	34.70	－	617,000	21,411,045	－	21,411,045	617,000
18F	C	27.85	－	617,000	17,180,959	－	17,180,959	617,000
18F	D	35.17	－	650,000	22,862,399	－	22,862,399	650,000
18F	E	27.12	－	650,000	17,624,857	－	17,624,857	650,000
18F	F	27.12	－	650,000	17,624,857	－	17,624,857	650,000
18F	G	35.20	－	650,000	22,882,061	－	22,882,061	650,000
18F	H	19.96	－	624,000	12,453,372	－	12,453,372	624,000
18F	I	34.70	－	617,000	21,411,045	－	21,411,045	617,000
18F	J	20.05	－	624,000	12,513,689	－	12,513,689	624,000
19F	A	20.05	－	629,000	12,613,959	－	12,613,959	629,000
19F	B	34.70	－	623,000	21,619,256	－	21,619,256	623,000
19F	C	27.85	－	623,000	17,348,035	－	17,348,035	623,000
19F	D	35.17	－	655,000	23,038,263	－	23,038,263	655,000
19F	E	27.12	－	655,000	17,760,433	－	17,760,433	655,000
19F	F	27.12	－	655,000	17,760,433	－	17,760,433	655,000
19F	G	35.20	－	655,000	23,058,077	－	23,058,077	655,000
19F	H	19.96	－	629,000	12,553,159	－	12,553,159	629,000
19F	I	34.70	－	623,000	21,619,256	－	21,619,256	623,000
19F	J	20.05	－	629,000	12,613,959	－	12,613,959	629,000
合計		5,259.15	56.99		3,198,175,188	8,274,098	3,206,449,286	609,690

註：本案更新後部分戶別規劃露臺或其他約定專用，以該戶評估單價 1/4 計價。

表七：更新後車位權利價值表

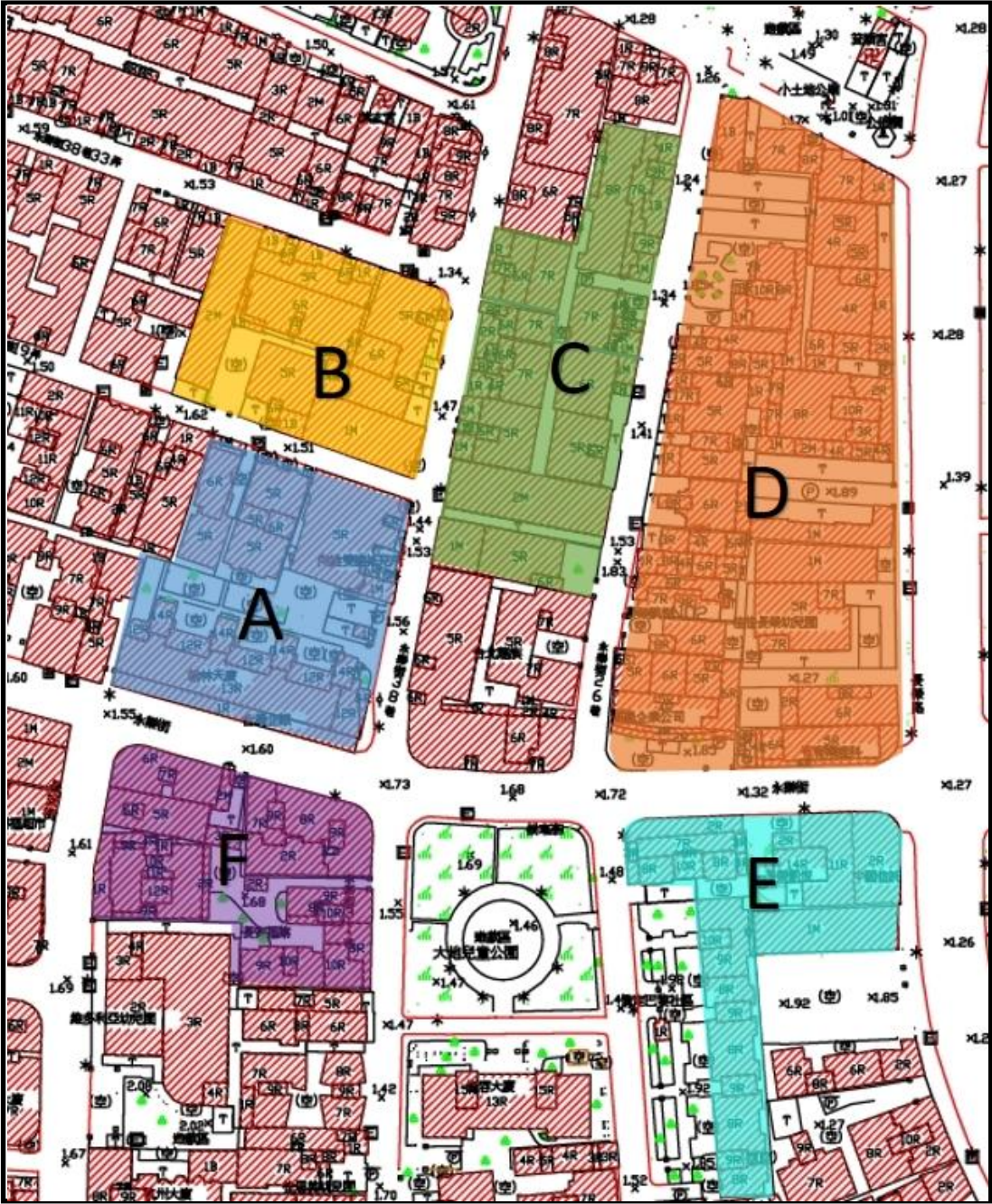
樓層	車位形式	數量 (個)	總價 (元)	均價 (元/個)
B2	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	20	46,000,000	2,300,000
	坡道平面車位-小(230cm*550cm)	4	8,800,000	2,200,000
	坡道平面車位-大(250cm*600cm)	1	2,400,000	2,400,000
B3	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	24	52,800,000	2,200,000
	坡道平面車位-小(230cm*550cm)	6	12,600,000	2,100,000
	坡道平面車位-大(250cm*600cm)	2	4,600,000	2,300,000
B4	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	24	50,400,000	2,100,000
	坡道平面車位-小(230cm*550cm)	6	12,000,000	2,000,000
	坡道平面車位-大(250cm*600cm)	2	4,400,000	2,200,000
B5	坡道平面車位-大(250cm*550cm)	24	48,000,000	2,000,000
	坡道平面車位-小(230cm*550cm)	6	11,400,000	1,900,000
	坡道平面車位-大(250cm*600cm)	2	4,200,000	2,100,000
合計		121	257,600,000	2,128,926

表八：更新前後權利價值分析表

更新前	更新前素地單價 (元/坪)	更新前素地總價 (元)	整體更新單元 土地權利單價 (元/坪)	整體更新單元 土地權利總價 (元)
	1,630,000	951,634,750	1,630,000	951,634,750
更新後	店面(一及二樓) 平均建坪單價 (元/坪)	住宅(二樓以上) 平均建坪單價 (元/坪)	車位 平均價格 (元/個)	更新後總權利價值 (元)
	863,417	592,951	2,128,926	3,464,049,286

附錄三：鄰房鑑定範圍評估

門牌	戶數
A 區:永樂里026鄰永樂街40號1~12樓、永樂里026鄰永樂街42號1~13樓、永樂里026鄰永樂街44號1~13樓、永樂里026鄰永樂街46號1~13樓、永樂里026鄰永樂街48號1~13樓、永樂里026鄰永樂街50號1~13樓、永樂里026鄰永樂街52號、永樂里026鄰永樂街52號2~13樓之1、永樂里026鄰永樂街52號2~13樓之2、永樂里026鄰永樂街60之1號1~5樓、永樂里023鄰永樂街38巷9號1~5樓、永樂里023鄰永樂街38巷11號1~5樓、永樂里023鄰永樂街38巷13號1~5樓、永樂里023鄰永樂街38巷15號1~5樓、蘆洲區永樂里023鄰永樂街38巷19弄3號1~5樓、永樂里023鄰永樂街38巷19弄1號1~5樓、永樂里023鄰永樂街38巷19弄5號1~5樓、永樂里023鄰永樂街38巷19弄7號1~5樓	156
B 區:永樂里021鄰永樂街38巷25號1~5樓、永樂里021鄰永樂街38巷19弄 4 號1~5樓、永樂里021鄰永樂街38巷19弄6號1~5樓、永樂里021鄰永樂街38巷27號1~5樓、永樂里021鄰永樂街38巷29號1~5樓、永樂里021鄰永樂街38巷31號1~5樓、永樂里021鄰永樂街38巷19弄12號1~5樓、永樂里021鄰永樂街38巷19弄14號1~5樓、永樂里021鄰永樂街38巷19弄12號1~5樓、永樂里020鄰永樂街38巷33弄1號1~5樓、永樂里020鄰永樂街38巷33弄3號1~5樓、永樂里020鄰永樂街38巷33弄5號1~5樓、永樂里020鄰永樂街38巷33弄7號1~5樓、永樂里020鄰永樂街38巷33弄9號1~5樓	61
C 區:永樂里001鄰永樂街26巷9號1~5樓、永樂里001鄰永樂街26巷13號1~5樓、蘆洲區永樂里001鄰永樂街26巷15號1~5樓、蘆洲區永樂里002鄰永樂街38巷16號1~5樓、蘆洲區永樂里001鄰永樂街26巷17號1~5樓、蘆洲區永樂里002鄰永樂街38巷18號1~5樓、蘆洲區永樂里001鄰永樂街26巷19號1~5樓、蘆洲區永樂里002鄰永樂街38巷20號1~6樓、蘆洲區永樂里001鄰永樂街26巷21號1~5樓、蘆洲區永樂里002鄰永樂街38巷22號1~6樓、蘆洲區永樂里001鄰永樂街26巷23號1~6樓、蘆洲區永樂里003鄰永樂街38巷24號1~5樓、蘆洲區永樂里001鄰永樂街26巷25號1~6樓、蘆洲區永樂里003鄰永樂街38巷26號1~5樓、蘆洲區永樂里001鄰永樂街26巷27號1~7樓及地下1、蘆洲區永樂里003鄰永樂街38巷28號1~5樓、蘆洲區永樂里001鄰永樂街26巷29號1~7樓、蘆洲區永樂里001鄰永樂街26巷31號1~7樓、蘆洲區永樂里001鄰永樂街26巷33號1~3樓	104
D 區:正義里017鄰永樂街2號1~4樓、正義里017鄰永樂街20號1~5樓、正義里017鄰永樂街22號1及3及4樓、正義里017鄰永樂街26巷2號1~6樓、正義里017鄰永樂街26巷8號1~6樓、正義里017鄰永樂街26巷8號1~6樓之一、正義里017鄰永樂街26巷12號1~4樓、正義里017鄰永樂街26巷16號、正義里017鄰永樂街26巷18號1~5樓、正義里017鄰永樂街26巷20號1~5樓、正義里017鄰永樂街26巷22號1~5樓、正義里017鄰永樂街26巷22之1號1~5樓、正義里017鄰永樂街26巷24號1~5樓、正義里017鄰永樂街26巷26號、正義里017鄰永樂街26巷28號1~4樓、正義里017鄰永樂街26巷30號1~8樓、正義里017鄰永樂街26巷32號1~8樓、正義里017鄰長榮路363號1~5樓 、正義里017鄰長榮路369號1~5樓、蘆洲區正義里017鄰長榮路373號、蘆洲區正義里017鄰長榮路373-3號、蘆洲區正義里017鄰長榮路375號1~7樓、蘆洲區正義里017鄰長榮路375之1號1~7樓、蘆洲區正義里017鄰長榮路377號1~2樓、蘆洲區正義里017鄰長榮路379號1~4樓、蘆洲區正義里017鄰長榮路381號1~3樓、蘆洲區正義里017鄰長榮路383號1~3樓、蘆洲區正義里017鄰長榮路385號1~3樓、蘆洲區正義里017鄰長榮路387號1~7樓、蘆洲區正義里017鄰長榮路387-1號1~7樓	140
E 區:正義里007鄰永樂街25號1~6樓、正義里007鄰永樂街23號1~7樓、正義里007鄰永樂街21號、正義里007鄰永樂街27巷15號1~9樓、正義里007鄰永樂街27巷17號1~9樓、正義里007鄰永樂街27巷19號1~8樓、正義里007鄰永樂街27巷21號1~8樓、正義里007鄰永樂街27巷23號1~8樓、正義里007鄰永樂街27巷25號1~8樓、正義里007鄰永樂街27巷27號1~8樓、正義里007鄰永樂街27巷29號1~8樓、正義里007鄰長榮路353號、正義里007鄰長榮路355號1~11樓、正義里007鄰長榮路357號1~11樓	101
F 區:成功里008鄰永樂街33號、成功里008鄰永樂街33號1~7樓之1、成功里008鄰永樂街33號1~7樓之2、成功里008鄰永樂街35號1~7樓、成功里008鄰永樂街37號1~7樓、成功里008鄰永樂街39號1~7樓、成功里008鄰永樂街43號1~5樓、成功里007鄰長安街332號1~5樓、成功里007鄰長安街330號1~5樓、成功里007鄰長安街328號1~5樓、成功里007鄰長安街292-1號3~9樓、成功里007鄰長安街292號1~9樓、成功里007鄰長安街290-1號3~9樓、成功里007鄰長安街290號1~9樓、成功里008鄰永樂街31巷12之2號1~8樓、成功里008鄰永樂街31巷12之1號1~8樓、成功里008鄰永樂街31巷12號2~8樓、成功里008鄰永樂街31巷10號1~8樓、成功里008鄰永樂街31巷8號1~8樓、成功里008鄰永樂街31巷8之1號1~8樓	138
合計	700



附錄四：相關合約與費用證明文件

1. 不動產估價合約(景瀚、巨秉、連邦)

委託都市更新權利變換前後權利價值評估 服務契約書

『新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地
都市更新權利變換前後權利價值評估案』

甲 方：君澤都市建築股份有限公司

乙 方：景瀚不動產估價師聯合事務所

都市更新權利變換不動產價值估價服務委託契約書

立委託契約書人：委託人(以下簡稱甲方)：君澤都市建築股份有限公司
受託人(以下簡稱乙方)：景瀚不動產估價師聯合事務所

估價立場聲明：

- (一)乙方以公正第三人立場進行客觀評估。
- (二)乙方與甲方及受勘估單位僅為單純業務往來關係。
- (三)乙方及乙方估價師與甲方、不動產所有權人或交易雙方僅為單純之業務關係，並無企業會計準則公報及國際會計準則所定之關係人或實質關係人之情事。
- (四)乙方出具之報告書所載內容絕無虛偽或隱匿之情事。報告書中所提之事實描述具真實確切性。報告書估價人員具備專業性與獨立性，已評估所使用之資訊為合理、與正確及遵循相關法令，且所載事項無虛偽、隱匿等事項。
- (五)乙方出具之報告書中之分析意見及結論，係基於報告書中所假設及限制條件下成立；此等分析意見及結論是屬個人中立之專業評論。
- (六)乙方對於勘估標的無現有或可預期的利益；對於與勘估標的相關的權利關係人，乙方亦無個人私利或偏見。
- (七)乙方收取之報酬，係基於專業勞務之正當報酬，不為不正當之競價；乙方對客戶提出之要求當努力實現，但絕不刻意扭曲合理估價之結果。
- (八)乙方出具之估價報告書內容遵循內政部訂定之不動產估價師法及不動產估價技術規則相關規定、國內外之不動產估價理論予以製作。

甲方為辦理新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新案(下稱本案)，依都市更新條例第五十一項規定，委託乙方辦理都市更新權利變換不動產價值評估，雙方同意訂定本委託契約，共同遵守，其條款如下：

第一條 估價內容

- (一)協助制訂本案之估價原則。
- (二)更新前各宗土地之權利價值。
- (三)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。
- (四)更新後各建築單元之權利價值。
- (五)本案合法建築改良物權利人之建築物拆遷補償費與租金補貼。
- (六)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。
- (七)依內政部訂定之不動產估價技術規則製作估價報告書(報告書格式依主管機關指示製作)。
- (八)配合本案相關權利變換計畫之說明會、公聽會、聽證會、幹事會或專案小組、都市更新與爭議處理審議會及相關審議會等法定會議之列席說明。

(九)配合相關會議之審查意見修改估價報告書。

第二條 估價目的

都市更新權利變換前後合理不動產權利價值參考。

第三條 價格日期（評價基準日）

權利變換報告書價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第四條 價格種類及估價條件

估價條件應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。

前項估價條件如由乙方協助甲方擬具，乙方所得協助者僅為符合一般估價條件制式格式，甲方仍應擔保其所擬具之內容真實合法，並由甲方以書面函件提供乙方。

乙方如對估價條件有疑問，得以書面通知甲方，甲方應提出第三方書面報告，以供乙方參考。甲方如不為或不能提出前項第三方書面報告或召開說明會或書面通知利害關係人時，乙方得依不動產估價技術規則第十七條「有難以確定之事項者，應在估價報告書中說明其可能影響估價標的權利或價值之情形。」予以載明於估價報告書中，甲方不得異議。

第五條 甲方應提供相關資料

甲方應保證所提供如下相關資料皆為真實且合法，提供之資料涉及他人智慧財產權或個人資料蒐集、處理及利用，甲方並應確保符合相關法律規定。

(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)評估標的最近地政單位核發之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖等(可以電子謄本電子檔代替)。

(三)更新前建物使用執照及原竣工圖說。

(四)都市更新獎勵容積申請額度表。

(五)更新後建築物分戶面積表與建築規劃設計圖說。

(六)更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。

(七)其他足以影響估價之相關證明文件。

(八)除根據謄本登載之內容外，甲方應主動向乙方說明估價標的是否有租賃、地上權、公共設施專用、車位使用權或者是第三人對標的物主張權利等其他產權糾紛等情事狀況，若因未說明而致使乙方估價時未考量，不得歸責于乙方。

(九)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。

(十)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)

第六條 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，並蒐集相關社會、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。

第七條 估價服務費用

(一)權利變換估價基本服務費用計新臺幣壹佰壹拾伍萬元整(NT\$1,150,000)。

(二)若選定為權利變換價格基礎者，須加收領銜服務費用新臺幣肆拾萬元整(NT\$400,000)。

(以上費用已含10%所得扣繳；產權清冊及謄本由甲方提供)

第八條 付款時程

(一)各期付款比例

第一期款：簽約完成時，甲方應支付乙方基本估價服務酬金10%，計新臺幣壹拾壹萬伍仟元整(NT\$115,000)。

(本階段付款完成後，乙方需提供實施者前期評估所需資料)

第二期款：乙方第一次出具更新前價值試算表時，甲方應支付乙方基本估價服務酬金25%，計新臺幣貳拾捌萬柒仟伍佰元整(NT\$287,500)。

第三期款：乙方第一次出具更新後價值試算表時，甲方應支付乙方基本估價服務酬金20%，計新臺幣貳拾叁萬元整(NT\$230,000)。

第四期款：乙方出具正式估價報告書時，甲方應支付乙方基本估價服務酬金35%，計新臺幣肆拾萬貳仟伍佰元整(NT\$402,500)。(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，甲方應於此階段同時支付領銜費用，計新臺幣肆拾萬元整(NT\$400,000)。

第五期款：於權利變換計畫通過市府都市更新審議委員會審查完成核定時，應支付基本估價服務酬10%，計新臺幣壹拾壹萬伍仟元整(NT\$115,000)。

(二)估價服務酬金支付方式

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收據予甲方，甲方應於收到乙方之請款收據時，依甲方當月(期)之支付程序以即期支票或電匯方式給付乙方。

(三)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。

- (四)若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未列於委託契約書所指定之工作內容，乙方可要求加計估價服務酬金。

第九條 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40本以內不另收費；超過後每本的收工本費NT\$2,500元。
- (二)乙方出具正式估價報告書後，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，如為大幅度更動費用另議。

第十條 報告書載明事項

出具之不動產報告書上載明之委託人為本案實施者。

第十一條 估價作業時間

- (一)前期評估階段：
- 自委託者提供清冊及謄本等應備資料齊備後約15個工作天提供；更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值比例(Excel檔)
- (二)權利變換估價階段：
- 自相關資料及估價原則確定之日起，15個工作天內交送評估都市更新前不動產價值明細表；
 - 自委託者提供更新後建築平面圖之日起，15個工作天內交送評估都市更新後不動產價值明細表；
 - 經委託者同意之日起，20個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書。
 - 如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容，應自委託者通知之日起10個工作天內調整完成，並檢送報告書。
- (三)若因天災或事變等不可抗力或可歸責於甲方因素致工作時間拖延，甲方應延長乙方適當工作時間。

第十二條 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更動等(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)，使乙方應修改估價報告書者，或於合約執行期間因政府審議或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，其酬金視變動內容由雙方協議另定補充契約或補充協議。
- (二)若甲方因事業計畫與權變計畫分送，為配合事業計畫審議需要，另行委託乙方出具更新後不動產價值估價報告書，另案簽約，其估價費用另計。

第十三條 估價報告書使用限制條件

應依據第六號公報有關報告書使用之限制條件相關規定。

第十四條 估價報告書使用人

本估價報告書係提供甲方參考之用，未經乙方事先書面同意，任何人(甲方除外)均不得主張信賴乙方出具之估價報告書。如甲方自行提供予第三人參考時，應由甲方自負其責。除法令另有規定外，雙方不得將估價報告書之內容向其他人提供或公開，包括抄錄、摘要、引用或揭露。對於甲方及估價報告書之其他使用人因不當使用估價報告書所造成之後果，乙方不承擔責任。

第十五條 損害賠償責任

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。如有依法應負損害賠償責任時，無論為民事契約責任、侵權責任或其他民事責任，以填補財產上實際損害為限，不包括所失利益之消極性損害，且賠償總額應不逾委託人就委託事務所取得估價服務酬金之金額。

甲方應保證所提供之全部資料均屬真實且合法，如有不實資料或因提供之資料致乙方遭受法律責任追究時，視為甲方違約，甲方除應對乙方負損害賠償責任外，另應給付估價服務酬金100%為懲罰性違約金。

第十六條 委託契約書有效期限

本委託契約書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，甲方仍須視本案成果進度給付乙方估價服務酬金，其餘工作內容及估價服務酬金則另訂契約執行之。

第十七條 委託契約書提前終止

本委託契約書有效期限屆至前，甲方因故要求終止契約，甲方不得要求退回已支付估價服務酬金，並應視本案契約各期費用核算給付乙方已完成工作項目部分之估價服務酬金。

第十八條 未盡事宜之處置

本委託契約書如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第十九條 紛爭處理及管轄

甲乙雙方如因本委託契約書約定事項所生之爭執，雙方得協議提付仲裁，或以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院交由訴訟解決。

第二十條 本委託契約書共壹式貳份，由甲乙雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。
(以下空白)

立委託契約書人

委託人

甲 方：君澤都市建築股份有限公司

代 表 人：劉高育

地 址：臺北市大安區建國南路一段161號5樓

電 話：(02)2778-0095

統一編號：52616490



受託人

乙 方：景瀚不動產估價師聯合事務所

負 責 人：洪啟祥

地 址：臺北市松山區敦化南路一段161號5樓

電 話：(02)2522-2208

統一編號：25622011



公司留存

委託都市更新權利變換前後權利價值評估 服務契約書

『新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地
都市更新權利變換前後權利價值評估案』

中 華 民 國 1 1 4 年 1 月 7 日

甲 方：君澤都市建築股份有限公司
乙 方：巨秉不動產估價師聯合事務所

都市更新權利變換不動產價值估價服務委託契約書

立委託契約書人：委託人(以下簡稱甲方)：君澤都市建築股份有限公司
受託人(以下簡稱乙方)：巨業不動產估價師聯合事務所

估價立場聲明：

- (一)乙方以公正第三人立場進行客觀評估。
- (二)乙方與甲方及受託估價單位僅為單純業務往來關係。
- (三)乙方及乙方估價師與甲方、不動產所有權人或交易雙方僅為單純之業務關係，並無企業會計準則公報及國際會計準則所定之關係人或實質關係人之情事。
- (四)乙方出具之報告書所載內容絕無虛偽或隱匿之情事，報告書中所提之事實描述具真實確切性。報告書估價人員具備專業性與獨立性，已評估所使用之資訊為合理、與正確及遵循相關法令，且所載事項無虛偽、隱匿等事項。
- (五)乙方出具之報告書中之分析意見及結論，係基於報告書中所假設及限制條件下成立；此等分析意見及結論是屬個人中立之專業評論。
- (六)乙方對於估價標的無現有或可預期的利益；對於與估價標的相關的權利關係人，乙方亦無個人私利或偏見。
- (七)乙方收取之報酬，係基於專業勞務之正當報酬，不為不正當之競價；乙方對客戶提出之要求當努力實現，但絕不刻意扭曲合理估價之結果。
- (八)乙方出具之估價報告書內容遵循內政部訂定之不動產估價師法及不動產估價技術規則相關規定、國內外之不動產估價理論予以製作。

甲方為辦理新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新案(下稱本案)，依都市更新條例第五十一項規定，委託乙方辦理都市更新權利變換不動產價值評估，雙方同意訂定本委託契約，共同遵守，其條款如下：

第一條 估價內容

- (一)協助制訂本案之估價原則。
- (二)更新前各宗土地之權利價值。
- (三)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。
- (四)更新後各建築單元之權利價值。
- (五)本案合法建築改良物權利人之建築物拆遷補償費與租金補貼。
- (六)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。
- (七)依內政部訂定之不動產估價技術規則製作估價報告書(報告書格式依主管機關指示製作)
- (八)配合本案相關權利變換計畫之說明會、公聽會、聽證會、幹事會或專案小組、都市更新與爭議處理審議會及相關審議會等法定會議之列席說明。

第1頁 / 共6頁

(九)配合相關會議之審查意見修改估價報告書。

第二條 估價目的

都市更新權利變換前後合理不動產權利價值參考。

第三條 價格日期(評價基準日)

權利變換報告書價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第四條 價格種類及估價條件

估價條件應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。

前項估價條件如由乙方協助甲方擬具，乙方所得協助者僅為符合一般估價條件制式格式，甲方仍應擔保其所擬具之內容真實合法，並由甲方以書面函件提供乙方。

乙方如對估價條件有疑問，得以書面通知甲方，甲方應提出第三方書面報告，以供乙方參考。甲方如不為或不能提出前項第三方書面報告或召開說明會或書面通知利害關係人時，乙方得依不動產估價技術規則第十七條...「有難以確定之事項者，應在估價報告書中說明其可能影響估價標的權利或價值之情形。」予以載明於估價報告書中，甲方不得異議。

第五條 甲方應提供相關資料

甲方應保證所提供如下相關資料皆為真實且合法，提供之資料涉及他人智慧財產權或個人資料蒐集、處理及利用，甲方並應確保符合相關法律規定。

- (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)評估標的最近地政單位核發之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖等(可以電子謄本電子檔代替)。
- (三)更新前建物使用執照及原竣工圖說。
- (四)都市更新獎勵容積申請額度表。
- (五)更新後建築物分戶面積表與建築規劃設計圖說。
- (六)更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。
- (七)其他足以影響估價之相關證明文件。
- (八)除根據謄本登載之內容外，甲方應主動向乙方說明估價標的是否有租賃、地上權、公共設施專用、車位使用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。
- (九)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。
- (十)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)

第六條 乙方配合事項

第2頁 / 共6頁

- (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，並蒐集相關社會、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。

第七條 估價服務費用

- (一)權利變換估價基本服務費用計新臺幣壹佰壹拾伍萬元整(NT\$1,150,000)。
- (二)若選定為權利變換價格基礎者，須加收領銜服務費用新臺幣肆拾萬元整(NT\$400,000)。
- (以上費用已含10%所得扣繳；產權清冊及謄本由甲方提供)

第八條 付款時程

(一)各期付款比例

第一期款：簽約完成時，甲方應支付乙方基本估價服務酬金10%，計新臺幣壹拾壹萬伍仟元整(NT\$115,000)。

(本階段付款完成後，乙方需提供實施者前期評估所需資料)

第二期款：乙方第一次出具更新前價值試算表時，甲方應支付乙方基本估價服務酬金25%，計新臺幣貳拾捌萬柒仟伍佰元整(NT\$287,500)。

第三期款：乙方第一次出具更新後價值試算表時，甲方應支付乙方基本估價服務酬金20%，計新臺幣貳拾參萬元整(NT\$230,000)。

第四期款：乙方出具正式估價報告書時，甲方應支付乙方基本估價服務酬金35%，計新臺幣肆拾萬貳仟伍佰元整(NT\$402,500)。(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，甲方應於此階段同時支付領銜費用，計新臺幣肆拾萬元整(NT\$400,000)。

第五期款：於權利變換計畫通過市府都市更新審議委員會審查完成核定時，應支付基本估價服務酬10%，計新臺幣壹拾壹萬伍仟元整(NT\$115,000)。

(二)估價服務酬金支付方式

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收據予甲方，甲方應於收到乙方之請款收據時，依甲方當月(期)之支付程序以即期支票或電匯方式給付乙方。

(三)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。

(四)若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未列於委託契約書所指定之工作內容，乙方可要求加計估價服務酬金。

第九條 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40本以內不另收費；超過後每本酌收工本費NT\$2,500元。
- (二)乙方出具正式估價報告書後，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，如為大幅度更動費用另議。

第十條 報告書載明事項

出具之不動產報告書上載明之委託人為本案實施者。

第十一條 估價作業時間

(一)前期評估階段：

自委託者提供清冊及謄本等應備資料齊備後約15個工作天提供；

更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值比例(Excel檔)

(二)權利變換估價階段：

➢ 自相關資料及估價原則確定之日起，15個工作天內交送評估都市更新前不動產價值明細表；

➢ 自委託者提供更新後建築平面圖之日起，15個工作天內交送評估都市更新後不動產價值明細表；

➢ 經委託者同意之日起，20個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書。

➢ 如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容，應自委託者通知之日起10個工作天內調整完成，並檢送報告書。

(三)若因天災或事變等不可抗力或可歸責於甲方因素致工作時間拖延，甲方應延長乙方適當工作時間。

第十二條 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更動等(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)，使乙方應修改估價報告書者，或於合約執行期間因政府審議或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，其酬金視變動內容由雙方協議另定補充契約或補充協議。

(二)若甲方因事業計畫與權變計畫分送，為配合事業計畫審議需要，另行委託乙方出具更新後不動產價值估價報告書，另案簽約，其估價費用另計。

第十三條 估價報告書使用限制條件

應依據第六號公報有關報告書使用之限制條件相關規定。

第十四條 估價報告書使用人

本估價報告書係提供甲方參考之用，未經乙方事先書面同意，任何人（甲方除外）均不得主張信賴乙方出具之估價報告書。如甲方自行提供予第三人參考時，應由甲方自負其責。除法令另有規定外，雙方不得將估價報告書之內容向其他人提供或公開，包括抄錄、摘要、引用或揭露。對於甲方及估價報告書之其他使用人因不當使用估價報告書所造成之後果，乙方不承擔責任。

第十五條 損害賠償責任

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，如有依法應負損害賠償責任時，無論為民事契約責任、侵權責任或其他民事責任，以填補財產上實際損害為限，不包括所失利益之消極性損害，且賠償總額應不逾受託人就委託事務所取得估價服務酬金之金額。

甲方應保證所提供之全部資料均屬真實且合法，如有不實資料或因提供之資料致乙方遭受法律責任追究時，視為甲方違約，甲方除應對乙方負損害賠償責任外，另應給付估價服務酬金100%為懲罰性違約金。

第十六條 委託契約書有效期限

本委託契約書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，甲方仍須視本案成果進度給付乙方估價服務酬金，其餘工作內容及估價服務酬金則另訂契約執行之。

第十七條 委託契約書提前終止

本委託契約書有效期限屆至前，甲方因故要求終止契約，甲方不得要求退回已支付估價服務酬金，並應視本案契約各期費用核算給付乙方已完成工作項目部分之估價服務酬金。

第十八條 未盡事宜之處置

本委託契約書如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第十九條 紛爭處理及管轄

甲乙雙方如因本委託契約書約定事項所生之爭執，雙方得協議提付仲裁，或以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院交由訴訟解決。

第二十條 本委託契約書共壹式貳份，由甲乙雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。
(以下空白)

(外) 立委託契約書人

由甲
或公
當使

，如
，以
受託

致乙
另應

，甲
則另

支付
估價

平解

臺灣

中華民國 114 年 2 月 25 日

頁

委託人

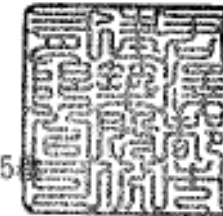
甲 方：君澤都市建築股份有限公司

代 表 人：劉高育

地 址：臺北市大安區建國南路一段161號5樓

電 話：(02)2778-0095

統一編號：52616490



受託人

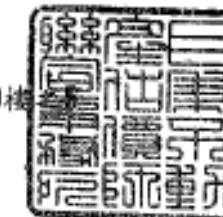
乙 方：巨乘不動產估價師聯合事務所

負 責 人：張能政

地 址：臺北市中山區長安東路二段81號9樓

電 話：(02)2503-3331

統一編號：49889475





委託都市更新權利變換前後權利價值評估 服務契約書

『新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地
都市更新權利變換前後權利價值評估案』

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

都市更新權利變換不動產價值估價服務委託契約書



立委託契約書人：委託人(以下簡稱甲方)：君澤都市建築股份有限公司

受託人(以下簡稱乙方)：連邦不動產估價師聯合事務所

估價立場聲明：

- (一)乙方以公正第三人立場進行客觀評估。
- (二)乙方與甲方及受勘估單位僅為單純業務往來關係。
- (三)乙方及乙方估價師與甲方、不動產所有權人或交易雙方僅為單純之業務關係，並無企業會計準則公報及國際會計準則所定之關係人或實質關係人之情事。
- (四)乙方出具之報告書所載內容絕無虛偽或隱匿之情事，報告書中所提之事實描述具真實確切性。報告書估價人員具備專業性與獨立性，已評估所使用之資訊為合理、與正確及遵循相關法令，且所載事項無虛偽、隱匿等事項。
- (五)乙方出具之報告書中之分析意見及結論，係基於報告書中所假設及限制條件下成立；此等分析意見及結論是屬個人中立之專業評論。
- (六)乙方對於勘估標的無現有或可預期的利益；對於與勘估標的相關的權利關係人，乙方亦無個人私利或偏見。
- (七)乙方收取之報酬，係基於專業勞務之正常報酬、不為不正當之競價；乙方對客戶提出之要求當努力實現，但絕不刻意扭曲合理估價之結果。
- (八)乙方出具之估價報告書內容遵循內政部訂定之不動產估價師法及不動產估價技術規則相關規定、國內外之不動產估價理論予以製作。

甲方為辦理新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新案(下稱本案)，依都市更新條例第五十第一項規定，委託乙方辦理都市更新權利變換不動產價值評估，雙方同意訂定本委託契約，共同遵守，其條款如下：

第一條 估價內容

- (一)協助制訂本案之估價原則。
- (二)更新前各宗土地之權利價值。
- (三)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。
- (四)更新後各建築單元之權利價值。
- (五)本案合法建築改良物權利人之建築物拆遷補償費與租金補貼。
- (六)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。
- (七)依內政部訂定之不動產估價技術規則製作估價報告書(報告書格式依主管機關指示製作)
- (八)配合本案相關權利變換計畫之說明會、公聽會、聽證會、幹事會或專案小組、都市更新與爭議處理審議會及相關審議會等法定會議之列席說明。



(九)配合相關會議之審查意見修改估價報告書。

第二條 估價目的

都市更新權利變換前後合理不動產權利價值參考。

第三條 價格日期(評價基準日)

權利變換報告書價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第四條 價格種類及估價條件

估價條件應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。

前項估價條件如由乙方協助甲方擬具，乙方所得協助者僅為符合一般估價條件制式格式，甲方仍應擔保其所擬具之內容真實合法，並由甲方以書面函件提供乙方。

乙方如對估價條件有疑問，得以書面通知甲方，甲方應提出第三方書面報告，以供乙方參考。甲方如不為或不能提出前項第三方書面報告或召開說明會或書面通知利害關係人時，乙方得依不動產估價技術規則第十七條...「有難以確定之事項者，應在估價報告書中說明其可能影響估價標的權利或價值之情形。」予以載明於估價報告書中，甲方不得異議。

第五條 甲方應提供相關資料

甲方應保證所提供如下相關資料皆為真實且合法，提供之資料涉及他人智慧財產權或個人資料蒐集、處理及利用，甲方並應確保符合相關法律規定。

(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)評估標的最近地政單位核發之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖等(可以電子謄本電子檔代替)。

(三)更新前建物使用執照及原竣工圖說。

(四)都市更新獎勵容積申請額度表。

(五)更新後建築物分戶面積表與建築規劃設計圖說。

(六)更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。

(七)其他足以影響估價之相關證明文件。

(八)除根據謄本登載之內容外，甲方應主動向乙方說明估價標的是否有租賃、地上權、公共設施專用、車位使用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。

(九)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。

(十)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)



第六條 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，並蒐集相關社會、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。

第七條 估價服務費用

(一)權利變換估價基本服務費用計新臺幣壹佰壹拾伍萬元整(NT\$1,150,000)。

(二)若選定為權利變換價格基礎者，須加收領銜服務費用新臺幣肆拾萬元整(NT\$400,000)。

(以上費用已含10%所得扣繳；產權清冊及謄本由甲方提供)

第八條 付款時程

(一)各期付款比例

第一期款：簽約完成時，甲方應支付乙方基本估價服務酬金10%，計新臺幣壹拾壹萬伍仟元整(NT\$115,000)。

(本階段付款完成後，乙方需提供實施者前期評估所需資料)

第二期款：乙方第一次出具更新前價值試算表時，甲方應支付乙方基本估價服務酬金25%，計新臺幣貳拾捌萬柒仟伍佰元整(NT\$287,500)。

第三期款：乙方第一次出具更新後價值試算表時，甲方應支付乙方基本估價服務酬金20%，計新臺幣貳拾參萬元整(NT\$230,000)。

第四期款：乙方出具正式估價報告書時，甲方應支付乙方基本估價服務酬金35%，計新臺幣肆拾萬貳仟伍佰元整(NT\$402,500)。(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，甲方應於此階段同時支付領銜費用，計新臺幣肆拾萬元整(NT\$400,000)。

第五期款：於權利變換計畫通過市府都市更新審議委員會審查完成核定時，應支付基本估價服務酬金10%，計新臺幣壹拾壹萬伍仟元整(NT\$115,000)。

(二)估價服務酬金支付方式

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收據予甲方，甲方應於收到乙方之請款收據時，依甲方當月(期)之支付程序以即期支票或電匯方式給付乙方。

(三)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。



(四)若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未列於委託契約書所指定之工作內容，乙方可要求加計估價服務酬金。

第九條 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其估價報告書40本以內不另收費；超過後每本酌收工本費NT\$2,500元。
- (二)乙方出具正式估價報告書後，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，如為大幅度更動費用另議。

第十條 報告書載明事項

出具之不動產報告書上載明之委託人為本案實施者。

第十一條 估價作業時間

(一)前期評估階段：

自委託者提供清冊及謄本等應備資料齊備後約15個工作天提供；更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值比例(Excel檔)

(二)權利變換估價階段：

- 自相關資料及估價原則確定之日起，15個工作天內交送評估都市更新前不動產價值明細表；
- 自委託者提供更新後建築平面圖之日起，15個工作天內交送評估都市更新後不動產價值明細表；
- 經委託者同意之日起，20個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書。
- 如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容，應自委託者通知之日起10個工作天內調整完成，並檢送報告書。

(三)若因天災或事變等不可抗力或可歸責於甲方因素致工作時間拖延，甲方應延長乙方適當工作時間。

第十二條 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更動等（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），使乙方應修改估價報告書者，或於合約執行期間因政府審議或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，其酬金視變動內容由雙方協議另定補充契約或補充協議。
- (二)若甲方因事業計畫與權變計畫分送，為配合事業計畫審議需要，另行委託乙方出具更新後不動產價值估價報告書，另案簽約，其估價費用另計。



第十三條 估價報告書使用限制條件

應依據第六號公報有關報告書使用之限制條件相關規定。

第十四條 估價報告書使用人

本估價報告書係提供甲方參考之用，未經乙方事先書面同意，任何人（甲方除外）均不得主張信賴乙方出具之估價報告書。如甲方自行提供予第三人參考時，應由甲方自負其責。除法律另有規定外，雙方不得將估價報告書之內容向其他人提供或公開，包括抄錄、摘要、引用或揭露。對於甲方及估價報告書之其他使用人因不當使用估價報告書所造成之後果，乙方不承擔責任。

第十五條 損害賠償責任

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，如有依法應負損害賠償責任時，無論為民事契約責任、侵權責任或其他民事責任，以填補財產上實際損害為限，不包括所失利益之消極性損害，且賠償總額應不逾受託人就委託事務所取得估價服務酬金之金額。

甲方應保證所提供之全部資料均屬真實且合法，如有不實資料或因提供之資料致乙方遭受法律責任追究時，視為甲方違約，甲方除應對乙方負損害賠償責任外，另應給付估價服務酬金100%為懲罰性違約金。

第十六條 委託契約書有效期限

本委託契約書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，甲方仍須視本案成果進度給付乙方估價服務酬金，其餘工作內容及估價服務酬金則另訂契約執行之。

第十七條 委託契約書提前終止

本委託契約書有效期限屆至前，甲方因故要求終止契約，甲方不得要求退回已支付估價服務酬金，並應視本案契約各期費用核算給付乙方已完成工作項目部分之估價服務酬金。

第十八條 未盡事宜之處置

本委託契約書如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第十九條 紛爭處理及管轄

甲乙雙方如因本委託契約書約定事項所生之爭執，雙方得協議提付仲裁，或以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院交由訴訟解決。

第二十條 本委託契約書共壹式貳份，由甲乙雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。
(以下空白)

立委託契約書人



委託人

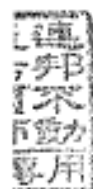
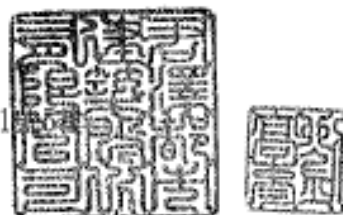
甲 方：君澤都市建築股份有限公司

代 表 人：劉高育

地 址：臺北市大安區建國南路一段161號

電 話：(02)2778-0095

統一編號：52616490



受託人

乙 方：連邦不動產估價師聯合事務所

負 責 人：連琳育

地 址：臺北市大安區敦化南路二段104號

電 話：(02) 2726-9889

統一編號：72958467



中 華 民 國 1 1 4 年 3 月 6 日

2. 都市更新專案管理委任契約書

公司留存

都市更新專案管理委任契約書

都市更新專案管理委任契約書

立契約書人

新北市蘆洲區光華段329地號1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、自行籌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(以下簡稱本案)，故在依都市更新條例第28條委任乙方擔任都市更新統籌機構，協助辦理本都市更新相關重建事宜，甲、乙雙方議訂下列條款以資共同遵守：

第一條、委託辦理都市更新標的

更新範圍內土地及其地上物：更新範圍地籍圖(詳附件一)。

新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地，面積共約1930平方公尺(約583.8坪)，範圍如變更，後續收費將另行調整。

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，乙方與甲方簽訂本契約後，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本契約簽約後，乙方將提供甲方預估之獎勵、設計、權變試算資料，由甲方凝聚會員共識，並取得本案事業計畫同意書達報核門權後，本案始正式啟動都市更新相關作業。

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，統籌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。
4. 協助甲方安排測量、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中辦。
2. 協助都市更新退屋之各項流程(含退屋時抽籤時之律師見證等安排)，並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，並向甲方說明估價相關法令限制，並出席甲方指示之會員說明會議。
4. 協助甲方舉辦相關公聽會與聽證會。
5. 提供甲方法定共同負擔成本試算，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



君澤都市建築股份有限公司

- (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素，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。
- (6) 協助對設計單位進行工程預算之擬定。
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溝通機制。
 - (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. 協助招標作業之相關文件之說明、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. 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，施工期將依都市更新事業計畫報告書為依據，若實際執行後有展延必要時，雙方將另行協議之，期間乙方依契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) 每月月底向甲方提報工程進度執行狀況報告及改善建議，並得視需要或應甲方要求，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. 驗收階段：
 - (1) 協助甲方監督承造人申、領本案執照。
 - (2) 協助甲方辦理完工初驗及複驗。
 - (3) 督導現場設備移交即協助甲方交屋。
 - (4) 督導甲方成立管委會，協助點交公設。
 - (5) 工程尾款支付與結算。
 - (6) 督導營造廠出示保固及售後服務。
 - (7) 經甲、乙雙方合意由乙方辦理之相關事務。
6. 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甲方參考。
 - 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。
7. 各項文件審查結果需經甲方核准後方可執行。
- 四、全案管理：
 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各項會議場地與準備會議資料(含簡報)。
 - (4) 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) 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。
 - (2) 蒐集本案會員之意見，提供甲方執行相關之決策。
 - (3) 必要時將安排專案人員進行駐點服務，預估駐點為期 1-3 個月。
 3. 容移程序
 - (1) 協助甲方申辦容積移轉之相關作業。
 - (2) 並提供容積移轉相關法令釋疑與檢討。
 4. 產權登記相關事宜
 - (1) 協助試算都更報告書之公設與建物與土地產權面積。
 - (2) 協助本案函請登記機關辦理地籍及建物，釐正權利變換計畫圖冊事宜。
 - (3) 協助辦理本案都市更新總登相關事宜。
 - (4) 協助甲方辦理融資、信託等他項權利登記事宜。
 - (5) 其他交辦事項
 5. 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。

6. 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(含財務簽證報告)，並於每一會計年度終了後三個月內編製資產負債表、收支明細表統合後交由事務所代編報表並交會計師簽證。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) 本案融資撥款至信託專戶後，協助信託單位每季編制工程進度查核暨財務稽核報告書。
- (3) 協助本案相關廠商請款之事宜。
- (4) 協助與說明本案之相關甲方稅務規劃。
- (5) 協助擬定本案成本分析與現金流量表。
- (6) 期間若有會員提出查閱相關報表事宜時，將提供現有之年度財務報表參閱。另各年度如有實質收入(例：補助款)或實質支出時，將交由簽證會計師編制年度財務報表，相關作業期程可於理事會上討論與協調，其報表經監事查核通過，將報請會員大會，如無則免。

五、廠商遴選：

1. 本案之廠商遴選事宜(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，最終實質決策權仍交由甲方。
2. 協助其契約擬定、議價、溝通或修改契約等相關事宜。
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) 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。
 - (3) 營造單位：協助編列工程預算與審查施工計畫等相關事宜。

六、會議出席

上述作業之說明會議，以一個月一次為上限，除其他約定之情況(如選配期間之說明會議)，將不受此限。

第五條、甲方之權利義務

- 一、 甲方及其會員自簽訂本契約後，未經乙方事前書面同意，不得向主管機關申請解散更新會、轉讓本案相關權利義務與第三人、或變更本案規劃單位與設計單位、另行招商或以其他方式、範圍執行重建相關之事宜。
- 二、 甲方應出席(或委託他人出席)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，乙方得發函通知甲方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甲方會員同意主動召開會員大會，確認本案執行方向，並得作為執行本案之依據。

- 三、 信託管理：為確保本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，將甲方及其會員參與本案的不動產信託登記在信託銀行。

四、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為個別會員出資比例，惟共同分攤都更重建之總費用應依實際金額為準。
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並同意，如有本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。
3. 甲方知悉並同意若有資金缺口時將另尋出資者，其出資條件依民法相關規定另議之。

- 五、 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、乙双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。

- 六、 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等相關規定，協助甲方辦理本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、 乙方協助甲方進行內部決議，以利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、本契約服務酬金及付款方式

- 一、 甲方委任乙方都市更新統籌管理服務費用，以下暫依110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」提列，但實際最終金額將依報核時法定「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」標準提列
 1. 建築設計費用(預估新台幣25,468,252元)、建照規費(預估新台幣280,731元)、人事行政管理費(預估新台幣46,199,559元)、工程管理費(預估新台幣18,494,887元)、結構外審(預估新台幣178,073元)、都市更新規劃費用(預估新台幣9,670,000元)、不動產估價(預估新台幣4,438,500元)、容積移轉委辦費(預估新台幣782,432元)實際將依代金或購地金額之1.5%計算
 - 都市計畫變更-防災型都更申請(新台幣300,000元)、雙標章認證-綠建築銀級標章&住宅結構安全性能第三級委辦費(新台幣1,200,000元)、土地鑑界(新台幣4,000元)、鑽探-四孔(新台幣300,000元)、測量(新台幣260,000元)。
 - 地政服務及相關登記費用(收費金額將依辦理項目及次數核算，付款表詳附件六)
 - 倘若本案更新事業報核時與前述110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」有所異時，雙方同意本契約服務酬金將依都市更新權利變換計畫之核定版調整。
- 二、 本契約酬金依上述之項目合計，實際最終金額將依核定結果為準，付款期數詳附件二。

- 三、本契約服務酬金無法於乙方通知期限內即期支付時(僅都市更新權利變換計畫核定前之相關都更必要之作業費用(含建築設計費、建照規費、雙標章認證委辦費、都更規劃費、不動產估價及技師簽證費、土地鑑界、鑽探、測量、都市計畫變更、工程管理費、結構外審、行政管理費、地政士、容積移轉委辦費等)，甲方無條件同意乙方可就應付未付之款額，酌收風險管理費用(以法定標準14%計算，實際依市府都市更新權利變換計畫核定為依據)與利息(以五大銀行平均基準利率計算)等相關費用，必要時甲方同意以房地抵付乙方代墊費用(含應收未收之款項、風險管理費用與利息)，乙方亦可要求以出資者之名義參與分配，並於報告書中載明。
- 四、前項代墊費用(包含風險管理費用與利息)待本案聽證會後，甲方及其會員應配合辦理融資或自行籌資，並應於融資核貸後一周內償還予乙方。
- 五、本條第三項代墊費用暫免具發票，但需開立請款證明等交予甲方收執，發票將於信託融資動撥前後補。
- 六、甲方同意本案之政府補助款將優先償還本契約服務酬金及代墊費用，甲方同意於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。
- 七、有關建築執照掛件及領照階段之預繳費用相關事宜，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。
- 八、地政規費於申請前預收，服務費用於登記完成後一周內支付，發票將於竣工及完成交屋後依實際項目開立。
- 九、本契約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費。
 2. 本案審議中所要求之回饋金、保證金、代金。
 3. 其他廠商委任之儲金。
 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)。
 6. 其他內容未載明由乙方負擔之費用。

第八條、契約生效、啟動及終止

- 一、本契約自雙方簽訂之日起生效，至本案更新後公設點交予管委會達成時終止。
- 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、乙雙方應就增加之作業項目重新共同協商議價。
- 三、本案若因甲方之作業程序、決策延誤或其他非歸屬乙方責任之情事，致使本案審議期間之程序延宕或無法繼續執行時，甲方不得以此歸咎乙方為失職進而要求終止契約或請求損害賠償。
- 四、本案若因可歸屬乙方責任之情事導致本案延宕或無法繼續執行時，甲方得要求終止契約或請求損害賠償。
- 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. 代墊費用。

4. 其他契約相關費用。

- 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，乙方應於一個月以前以書面通知甲方，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. 代墊費用。
 4. 其他契約相關費用。
- 七、如乙方主動提出終止契約，乙方將協助甲方依本契約條件媒合可續辦之承攬廠商並經會員大會議決後，乙方始得向甲方請款，費用依前項說明計算。
- 八、甲方同意本案之政府補助款將優先償還本契約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。如雙方就本契約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、確定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：
- 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、轉讓本案相關權利義務與他方或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，且甲方應依第八條第五項之執行，並同意額外支付總契約金額5%(未稅)為懲罰性違約金。
 - 二、甲方及其會員如有違反本契約第五條第一項之行為，仍應依契約之約定支付本契約服務酬金及第八條第五項之費用，並應於乙方請款之日起一個月內支付，若逾期未付，乙方得停止本契約之履行，嗣甲方支付後繼續履行。若乙方請款日起滿三個月之期間甲方仍未支付，乙方得終止本契約。甲方除應支付積欠之酬金及代墊費用，並同意支付總契約金額5%(未稅)為懲罰性違約金，給付完成後雙方始得終止契約。
 - 三、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非本案無關之法人；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(法人)，皆視同違約，除應賠償他方因此所受損失外，並同意支付總契約金額5%(未稅)為懲罰性違約金。

第十條、其他約定事項

- 一、甲方知悉共同負擔僅為預算編列，實際金額仍視審議、契約與實際行情為依據。
- 二、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。
- 三、甲方知悉本案申請獎勵值係數受基地條件與市府審查規範影響；且營造成本與房價則與甲方決策相關。
- 四、本案實施者(起造人)為甲方，故乙方僅得就本契約內容協助甲方與會員、公私部門溝通協調。
- 五、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，若有其他協調事項，雙方應以書面記錄並用印後始為依據。

- 六、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。
- 七、為使本案順利重建完成，甲、乙雙方同意於本契約有效期間，不得任意終止本契約。
- 八、甲、乙雙方不得將本契約權利義務轉讓予第三方，其轉讓對第三方不生效力。
- 九、甲方同意乙方於本案都更推動相關事項執行時，乙方得(蒐集、處理、傳遞)合理並妥善的運用會員個人資料。
- 十、甲方提供之都市更新中辦必要書類，也將由乙方代為轉交主管機關。
- 十一、乙方未經甲方同意或依法規定，不得將其會員資料供第三人。
- 十二、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。
- 十三、雙方同意就本契約辦理公證，公證費用由雙方平均負擔，並同意公證書應載明本契約服務酬金、代墊費用(包含風險管理費用與利息)、違約金給付為逕受強制執行事項。

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、契約金額與付款期數
- 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
- 附件六、產權地政業務服務費用及項目

立契約書約人

甲 方： 新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地都市更新會

理 事 長： 呂逸嫻

統一編號： F224259049

聯絡地址： 新北市蘆洲區永樂街 38 巷 4 號 5 樓

聯絡電話： 0911581101



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



中 華 民 國 年 月 日

職稱	姓名	身分證字號	電話	簽名
理事長	呂逸嫻	F224259049	0911581101	呂逸嫻
理事	蔡惠吟	A221574133	0912555-942	蔡惠吟
理事	李素珠	F220280557	0926053739	李素珠
理事	辜慶雄	C100770133	0928204190	辜慶雄
理事	江志昌	G120190780 G120780	0918126623	江志昌
監事	李淑茹	F226004006	0955750100	李淑茹

附件一 更新範圍地籍圖



附件二 付款階段表

項目	簽約	規劃圖則 程序完成	都市更新事業計畫 暨權利變換計畫書 完成最後	都市更新事業計畫 開始公展	都市更新事業計畫 核定	都市更新事業計畫 發布實施	申請建照	取得建照
建築設計費 (含建築師費、雙標準認證費) 26,948,983元	10%	0%	20%	10%	0%	10%	15%	15%
	2,694,898	-	5,389,797	2,694,898	-	2,694,898	4,042,347	4,042,347
	10%	10%	10%	10%	50%	10%	0%	0%
	1,497,250.00	1,497,250.00	1,497,250	1,497,250	7,486,250	1,497,250	-	-
	5%	0%	0%	5%	0%	5%	10%	10%
工程費 (含結構外費) 18,672,960元	933,648	-	-	933,648	-	933,648	1,867,296	1,867,296
	10%	0%	10%	15%	10%	10%	5%	5%
	4,619,956	-	4,619,956	6,229,934	-	4,619,956	2,309,978	2,309,978
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	10%	0%	40%	0%	40%	0%	10%	0%
商務修繕委辦費 782,432	78,243	-	312,973	-	312,973	-	78,243	-
小計	9,823,995	1,497,250	11,819,975	12,055,730	7,799,223	9,745,752	8,297,865	8,219,621
車上費								
項目	營造發包	申請開工	地下室開挖完成	地下室結構完成	地上結構體完成	竣工	取得使用	完成交屋
	0%	10%	0%	0%	0%	5%	5%	0%
	-	2,694,898.30	-	-	-	1,347,449.15	1,347,449.15	-
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	-	-	-	-	-	-	-	-
工程費 (含建築師費、結構外費) 18,953,288元	5%	10%	10%	10%	10%	10%	5%	5%
	933,648	1,867,296	1,867,296	1,867,296	1,867,296	1,867,296	933,648	933,648
	5%	5%	5%	5%	5%	5%	10%	5%
	2,309,978	2,309,978	2,309,978	2,309,978	2,309,978	2,309,978	4,619,956	2,309,978
	0%	0%	0%	0%	0%	50%	0%	50%
地稅士	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
商務修繕委辦費 782,432	-	-	-	-	-	-	-	-
小計	3,243,626	6,872,172	4,177,274	4,177,274	4,177,274	5,524,723	6,901,053	3,243,626

1

附件三 建築設計服務範圍

壹、前期規劃階段

(詳如表一)

項目	服 務 內 容	服務範圍		備 註
		包含	不含	
一	查看建築基地及鄰近現況評估	■		
二	土地使用分析	■		
三	查都市計畫套繪圖、現況圖	■		
四	代辦委託測量公司測量	■		
六	配置設計	■		
七	平面設計	■		
八	立面設計	■		
九	剖面設計	■		
十	解釋圖說上之疑問及提供與本案有關之建議事項	■		

貳、都市更新階段

(詳如表二)

項目	服 務 內 容	服務範圍		備 註
		包含	不含	
一	都市更新單位建築物結構安全鑑定報告書		☐	
二	配合都市更新甲方及住戶條件內容進行規劃設計	■		
三	提供都市新事業計畫報告書審查之規劃設計底圖	■		
四	參與實施者都更所需辦理都市更新說明書、公聽會與審查會之簡報	■		
五	配合都市更新公司及協助甲方整合相關複委託作業(如綠建築、交通影響評估、結構、機電…等)	■		綠建築銀級標章 住宅結構安全性能第三級

參，都市設計審議階段

(詳如表三)

項目	服 務 內 容	服務範圍		備 註
		包含	不含	
一	建築配置、平、立、剖設計發展及外觀造型發展	☒		
二	建物外觀燈光設計與主要建材設計發展	☒		
三	都市設計審議報告書製作及申請審查		☐	配合新舊法令申請
四	複委託結構設計系統發展及計算	☒		

13

3. 其他報價單

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#822

TO:陳小姐

工程名稱:新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地現況地形圖測量工程

項 目	單 位	數 量	單 價	金 額	備 考
導線控制點測量	式	1 00	6,000 00	6,000 00	
現況地形圖測量(含高程)	式	1 00	26,000 00	26,000 00	基地外擴25m及道路約0.9公頃
內業整理及電腦圖繪製	式	1 00	6,095 00	6,095 00	
營業稅	式	1 00	5 %	1,905 00	
合計				40,000 00	

總計新台幣:肆萬元整

說明:1. 本估價單如蒙 貴司同意,請於認可簽章後回傳本公司,以安排測量事宜。
 2. 本工程於測量作業前需先申請地政事務所鑑界以利套繪,於取得複丈成果圖後約期安排測量工作;如未於作業前申請鑑界,日後鑑界點收測費用另行估價。
 3. 本工程於測量作業完成並繪製測量圖三份及電腦光碟一份,呈送 貴司同時開立發票請領全部工程尾款。(本工程須預收60%工程款)

佳興測量工程有限公司

佳興土地開發有限公司

豐慶土地開發有限公司

連絡處:新北市板橋區民族路18-2號5樓

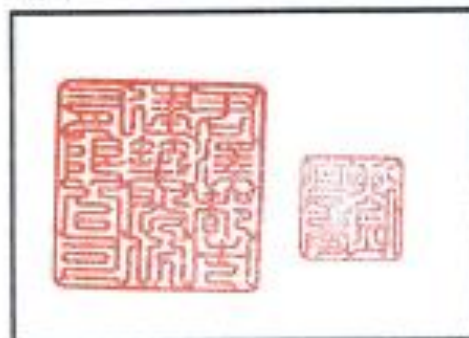
TEL:(02)8951-9138 FAX:(02)8951-9127

負責人: 李 宗 達

TEL:0935-192-189

E-mail:da921001@gmail.com

簽章:



中 華 民 國 114 年 1 月 7 日 C:\TEXT\1140107a.XLS

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#822

TO:陳小姐

工程名稱:新北市蘆洲區光華段329地號1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)	式	1 00	78,000 00	78,000 00	
建物平面圖整合繪製	式	1 00	19,500 00	19,500 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	9,643 00	9,643 00	
營業稅	式	1 00	5 %	5,857 00	
合計				123,000 00	

總計新台幣:壹拾貳萬叁仟元整

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。
 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

豐慶土地開發有限公司

連絡處:新北市板橋區民族路18-2號5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:

