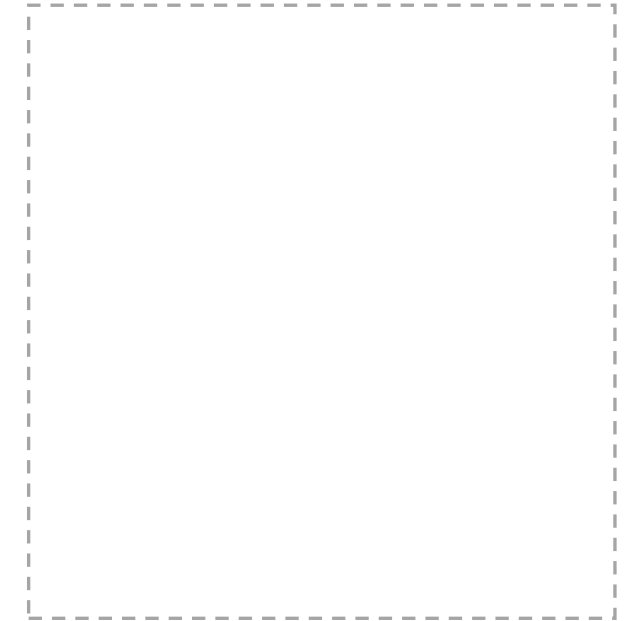


擬訂新北市土城區沛陂段133地號1筆土地都市更新權利變換計畫案

【送件版】



實 施 者：益州化學工業股份有限公司

規劃單位：君澤都市建築股份有限公司

建築單位：上城聯合建築師事務所

估價單位：巨秉不動產估價師聯合事務所

中 華 民 國 1 1 3 年 5 月

（本頁空白）

目 錄

都市更新權利變換計畫申請書	
切結書	
委託書	
資訊公開同意書	
新北市都市更新審議資料表	
回應綜理表	
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
一、實施者：益州化學工業股份有限公	2-1
二、規劃單位：君澤都市建築股份有限公司	2-1
參、權利變換地區範及面積圍	3-1
一、權利變換地區位置	3-1
二、權利變換範圍總面積	3-1
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	5-1
三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊	5-1
陸、更新後土地使用及建築計畫	6-1
一、土地使用計畫	6-1
二、申請容積獎勵後土地使用強度	6-3
三、申請容積項目及額度	6-3
四、建築興建計畫	6-5
柒、各項公共設施設計施工基準及權屬	7-1
捌、土地改良物拆遷補償費	8-1
一、法令依據	8-1
二、土地改良物之補償與安置	8-1
三、補償金發放時程	8-2
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	10-16
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	11-2
拾貳、共同負擔	12-1
一、用地負擔	12-1
二、費用負擔	12-1
三、土地所有權人平均共同負擔比率	12-1
四、土地所有權人共同負擔額度	12-1
拾參、更新後分配面積及位置	13-1
一、更新後供分配之土地及建物	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、法令依據	17-1
二、地界整理計畫	17-1
三、土地、建物及他項權利登記	17-3
拾捌、實施進度	18-1
拾玖、其他應加表明之事項	19-1
一、容積移轉	19-1
二、申請建築執照相關事宜	19-1
三、申請更新期間地價稅減免	19-1
四、申請更新後稅捐減免	19-1
五、權利變換結果登記	19-1
六、專屬網頁及聯絡資訊	19-1
七、新北市都市更新審議原則(112年8月8日修訂發布)	19-

附 錄

- 附錄一：實施者證明文件
- 附錄二：各式委託合約或報價單
- 附錄三：鄰房鑑定範圍圖及門牌明細
- 附錄四：3家估價報告書摘要
- 附錄五：其他相關資料

表目錄

表5-1	更新前土地所有權人名冊(報核版)	5-1	表11-1	比準地相關資料表	11-1
表5-1	更新前合法建築物所有權人名冊	5-1	表11-2	專業估價者查估結果比較表	11-2
表6-1	本更新單元法定建蔽率及基準容積率說明表	6-1	表11-3	更新前各土地權利價值表	11-2
表6-2	土地使用強度表	6-3	表11-4	更新前各土地所有權人權利價值表	11-2
表6-3	申請都市更新容積獎勵表	6-3	表11-5	更新後各分配單元價值表	11-2
表6-4	本案更新單元內使用執照相關說明表	6-4	表11-6	更新後停車位價值表	11-2
表6-5	本案更新單元內公告土地現值說明表	6-4	表12-1	總費用負擔說明表	12-1
表6-6	本案更新單元內公告土地現值說明表	6-4	表12-2	費用共同負擔表	12-1
表6-7	本案更新單元內申請容積移轉項目表	6-5	表13-1	更新後土地及建物總面積表	13-1
表6-8	建築興建計畫表	6-6	表13-2	更新後單元與車位表	13-1
表6-9	面積計算表	6-10	表13-3	更新後土地及建築物分配面積表	13-1
表10-1	都市更新事業實施總經費成本明細表	10-1	表13-4	更新後車位分配面積表	13-2
表10-2	建物拆除費估算表	10-4	表16-1	預計總銷售金額表	16-1
表10-3	建築規劃設計費估算表	10-4	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）	16-1
表10-4	營建工程標準單價計算表	10-5	表16-3	土地及建築物分配清冊（實施者）	16-2
表10-5	營建費用估算表	10-6	表17-1	地籍整理計畫表	17-1
表10-6	空氣汙染防制費用計算表	10-7	表17-2	土地登記清冊表	17-2
表10-7	公寓大廈之公共基金估算表	10-7	表17-3	建物登記清冊表	17-2
表10-8	水電瓦斯明細表	10-7	表17-4	土地他項權利登記清冊表	17-6
表10-9	管理維護經費及委辦費明細表	10-8	表17-5	建物他項權利登記清冊表	17-6
表10-10	都市更新規劃費用提列基準計算表	10-9	表18-1	都市更新事業實施進度表	18-1
表10-11	不動產估價費用提列基準計算表	10-10			
表10-12	鄰房鑑定費用計算表	10-11			
表10-13	鄰房鑑定範圍門牌彙整表	10-11			
表10-14	地籍費用及行政規費提列表	10-13			
表10-15	人事行政管理費率表	10-15			

圖目錄

圖3-1	更新單元範圍位置示意圖	3-2	圖6-31	更新單元建築物模擬圖	6-37
圖3-2	更新單元地籍套繪圖	3-3	圖6-32	地下三層共專用圖說	6-38
圖3-3	權利變換地區地形套繪圖	3-4	圖6-33	地下二層共專用圖說	6-39
圖6-1	土地使用分區圖	6-2	圖6-34	地下一層共專用圖說	6-40
圖6-2	建蔽率檢討圖	6-7	圖6-35	地上一層共專用圖說	6-41
圖6-3	建築物高度限制及面前道路陰影檢討圖	6-8	圖6-36	地上二層共專用圖說	6-42
圖6-4	開挖率檢討圖	6-9	圖6-37	標準層共專用圖說	6-43
圖6-5	一層平面圖（景觀圖）	6-11	圖10-1	鄰房鑑定範圍圖	10-12
圖6-6	地下一層平面圖	6-12	圖11-1	比準地範圍圖	11-1
圖6-7	地下一層面積計算圖	6-13	圖13-1	更新後建物分配更新單元及位置對照圖	13-5
圖6-8	地下二層平面圖	6-14	圖13-2	更新後停車位分配單元及位置對照圖	13-6
圖6-9	地下二層面積計算圖	6-15	圖13-3	更新後停車位分配單元及位置對照圖	13-7
圖6-10	地下三層平面圖	6-16	圖13-4	地下三層更新後停車位分配單元及位置對照圖	13-8
圖6-11	地下三層面積計算圖	6-17	圖13-5	地下二層更新後停車位分配單元及位置對照圖	13-9
圖6-12	一層平面圖	6-18	圖13-6	地下一層更新後停車位分配單元及位置對照圖	13-10
圖6-13	一層面積計算圖	6-19	圖 17-1	都市更新權利變換後地籍套繪圖	17-2
圖6-14	二層平面圖	6-20			
圖6-15	二層面積計算圖	6-21			
圖6-16	三、五、六、八、九層平面圖	6-22			
圖6-17	三、五、六、八、九層面積計算圖	6-23			
圖6-18	四、七、十層平面圖	6-24			
圖6-19	四、七、十層面積計算圖	6-25			
圖6-20	十一層平面圖	6-26			
圖6-21	十一面積計算圖	6-27			
圖6-22	屋頂層及屋凸一至三層平面圖	6-28			
圖6-23	屋凸一至三層面積計算圖	6-29			
圖6-24	南向立面圖	6-30			
圖6-25	北向立面圖	6-31			
圖6-26	東向立面圖	6-32			
圖6-27	西向立面圖	6-33			
圖6-28	橫向剖面圖	6-34			
圖6-29	縱向剖面圖	6-35			
圖6-30	北向外觀透視模擬圖	6-36			

都市更新事業計畫及權利變換計畫申請書

■ 案名：

「擬訂新北市土城區沛陂段133地號1筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

位 置 及 範 圍： 新北市土城區沛陂段133地號1筆土地，北臨中山路，西臨中興路，南有大安圳幹線流經，東側以土城區沛陂段132地號2樓鄰房為界所為街廓範圍內，為一非完整街廓。

土 地： 新北市土城區沛陂段133地號，共1筆，2,033.65m²（約615.18坪）。

合 法 建 築 物： 新北市土城區沛陂段237、238建號，共2筆合法房屋，754.82m²（約228.33坪）。

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904.07m²（約273.48坪）。

■ 使用分區：

本更新單元土地使用分區屬「乙種工業區」，面積為2,033.65m²，建蔽率為60%、容積率210%。

■ 申請事由及依據：

依據「都市更新條例」第23條、第32條、第37條及第48條及「都市更新條例施行細則」第8條規定申請實施都市更新事業，本案業已於113年4月2日上午10時整於新北市土城區中央路四段2號6樓之2召開本都市更新事業計畫及權利變換計畫案公聽會，檢具都市更新事業計畫及權利變換計畫書併同公聽會紀錄及其他相關證明文件。

申 請 人：	益州化學工業股份有限公司
統一編號：	34129342
代 表 人：	呂曜東
聯絡住址：	236新北市土城區中央路4段2號6樓之2
聯絡電話：	(02) 2268-6668

中 華 民 國 1 1 3 年 5 月 1 0 日

都市更新事業計畫及權利變換計畫切結書

立切結書人益州化學工業股份有限公司、君澤都市建築股份有限公司、伯明翰地政士事務所，茲切結所檢附「擬訂新北市土城區沛陂段133地號1筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」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益州化學工業股份有限公司、君澤都市建築股份有限公司、伯明翰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，本公司不得異議，且不得要求任何賠償或補償。

此致

新北市政府

實施者：

立切結書人： 益州化學工業股份有限公司
統一編號： 34129342
代表人： 呂曜東
聯絡住址： 新北市土城區中央路4段2號6樓之2
聯絡電話： (02) 2268-6668

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： 劉高育
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： 伯明翰地政士事務所
統一編號： 10651001
代表人： 黃雅盈
聯絡住址： 新北市林口區文化二路一段 120 巷 9 號 10 樓之 1
聯絡電話： (02)2609-3036，0916-199517

中 華 民 國 1 1 3 年 5 月 1 0 日

都市更新事業計畫及權利變換計畫委託書

茲委託 君澤都市建築股份有限公司、伯明翰地政士事務所 全權代表本公司辦理「擬訂新北市土城區沛陂段133地號1筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之一切申請手續，特立委託書如上。

委 託 人： 益州化學工業股份有限公司
代 表 人： 呂曜東
聯絡地址： 新北市土城區中央路4段2號6樓之2
聯絡電話： (02) 2268-6668
統一編號： 34129342

受 託 人： 君澤都市建築股份有限公司
代 表 人： 劉高育
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

受 託 人： 伯明翰地政士事務所
代 表 人： 黃雅盈
聯絡地址： 新北市林口區文化二路一段 120 巷 9 號 10 樓之 1
聯絡電話： (02)2609-3036，0916-199517
統一編號： 10651001

中 華 民 國 1 1 3 年 5 月 1 0 日

資訊公開同意書

本公司辦理「擬訂新北市土城區沛陂段133地號1筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，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：益州化學工業股份有限公司
代 表 人：呂曜東
聯絡地址：236新北市土城區中央路4段2號6樓之2
聯絡電話：(02) 2268-6668
統一編號：34129342

受 託 人：君澤都市建築股份有限公司
代 表 人：劉高育
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

受 託 人：伯明翰地政士事務所
代 表 人：黃雅盈
聯絡地址：新北市林口區文化二路一段 120 巷 9 號 10 樓之 1
聯絡電話：(02)2609-3036，0916-199517
統一編號：10651001

中 華 民 國 1 1 3 年 5 月 1 0 日

新北市都市更新審議資料表							
案 實 施 者 及 規 劃 團 隊	案 名	擬訂新北市土城區沛陂段133地號1筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案				法 令 適 用 日	113年5月10日
	實 施 者	益州化學工業股份有限公司				評 價 基 準 日	113年2月20日
	規 劃 團 隊	君澤都市建築股份有限公司、上城聯合建築師事務所、伯明翰地政士事務所					
	估 價 團 隊	巨秉、禾仲、生耕不動產估價師(聯合)事務所					

本資料	基地位置	土城區中山路、中興路及132地號鄰房所圍街廓				
	基地面積	2,033.65㎡				
	更新前戶數	合法2戶				
	土地使用分區	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率	
		乙種工業區	2,033.65㎡	60%	210%	
	實施方式	權利變換				
	更新地區	未劃定更新地區				
	公、私有土地比率	公有土地	無			
		私有土地	2,033.65㎡(100%)			
	事業計畫報核時 同意比率		私有土地面積(㎡)	人數	私有合法建築物面積(㎡)	人數
		私有計算總和	2,033.65	1	754.82	1
		排除總和	-	-	-	-
		同意數	2,033.65	1	754.82	1
		同意比率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
劃建設計	棟別數	1幢1棟	單元戶數	22戶		
	地上層	11層	實設停車位數	78部		
	地下層	3層	實設機車位數	69部		
	建築物構造	RC造	實設自行車位數	-輛		
公益設施	項目	-	樓層位置	-		
	面積 / 戶數	- ㎡/- 戶	捐贈車位數	汽車-部 / 機車-部		
辦理歷程	時間	事由	時間	事由		
	113年4月2日	自辦公聽會	113年5月10日	事業計畫及權利變換計畫報核		

適用獎勵類型及獎勵面積額度	建築容積獎勵：108年5月15日中央及108年10月2日新北版本		
	獎勵項目	容積量體(㎡)	容積額度(%)
	都市更新容積獎勵合計(中央26.99%+地方10.00%)	1,589.27	37.21
	其他容積獎勵項目	768.72	18.00
	容積移轉(代金)	1,024.95	24.00
	增額容積	-	-
申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計		3,382.94	79.21

權利分配之處	最小分配單元價值		53,443,426元						
	更新前土地及合法建築物所有權人		1人	參與分配者		人			
				不能分配者 (權利變換關係人)		-人	合併選配		-人
							現金補償		-人
		不願分配者		與實施者協調後選配		-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			巨秉不動產估價師聯合事務所(選定)					
	更新前	土地均價(元/坪)		540,000元					
		更新前土地總價(元)		332,196,714元					
	更新後	店面均價(元/坪)		-元					
		作業廠房均價(元/坪)		408,952元					
		住宅均價(元/坪)		-元					
		車位均價(元/個)		1,772,917元					
		更新後總價(元)		1,537,846,500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)		1,537,846,500元		元		元		
	共同負擔金額(元)		1,008,759,678元		元		元		
	地主應分配權利價值(元)		529,086,822元		元		元		
	共同負擔比率(%)		65.60%		%		%		

「擬訂新北市土城區沛陂段 133 地號 1 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」自辦公聽會紀錄回應綜理表

一、開會時間：民國113年4月2日（星期二）上午10時00分

二、開會地點：新北市土城區中央路四段2號6樓之2（益州化學工業股份有限公司）

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
經濟部土城產業園區服務中心	1. 本案要申請工業區立體化方案之容積獎勵 18%，後續應於經濟部核定工業區立體化方案後，再進行都市更新相關程序。 2. 工業區立體化方案係指原土地所有權人土地及建物不敷使用而申請，工業區立體化方案獎勵容積應由原所有權人使用，不得任意出租或出售，應於報告書中載明各樓層之使用用途。 3. 土城產業園區地理位置良好，交通便利，但因建物老舊及建物機能未能符合現代工業生產之需求，實施者透過都市更新方式開發，讓傳統產業升級轉型並且增加就業機會，本中心樂觀其成。 4. 土城產業園區為經濟部依原獎勵投資條例編定開發之產業園區，應適用現行產業創新條例相關規定，本案土地為產業用地(一)，應依「工業園區各種用地用途及使用規範辦法」第 3 條規定之容許使用項目使用。 5. 經濟部為擴大推動綠能政策，依經濟部工業局 109 年 11 月 24 日工地字第 10901283730 號函示，有關工業園區內廠商廠房有擴(增)新建之需求，請廠商設置屋頂太陽光電以屋頂面積 40%為最低要求標準；本案請實施者配合政策，未來興建完成屋頂面積至少設置 40%之太陽能光電。 6. 為產業園區環境綠美化及提供社區居民友善空間，請實施者向本中心申請基地周邊人行道、綠帶及行道樹綠美化認養作業。 7. 本案規劃設置之汽車停車位、機車停車位，除滿足自身停車需求以外，是否另留設公共停車空間供大眾停車使用，以增加園區公益性設施。 8. 有關廢(污)水排放部分： (1)土城產業園區廢(污)水日允許排放量為每公頃 120 噸，實施者廠地面積為 2,033.65 m²計算，同意實施者申請排放之廢(污)水為 24.4CMD(0.203365*120 噸)，聯接本工業區污水下水道系統處理，若實施者排放量超過每公頃 24.4CMD 以上，則依「經濟部所屬產業園區管理機構下水道使用管理及收費規定」之分級收費規定收費。如本中心處理廠容量達飽和無法接受時，實施者應無條件降低排放量至每日容許排放量，不得以任何理由拒絕。 (2)因本中心污水處理廠容量已接近飽和，請實施者盡量回收水再利用，以減少污水排放量。 (3)實施者聯接使用後，請確實遵守本工業區經濟部所屬產業園區管理機構下水道使用管理及收費規定、工業區污水處理廠營運管理要點及相關法令規定，不得將廢(污)水排入雨水道、承受水體，本中心將隨時予以監測，如經發現除依環保相關法令管制及辦理，倘因此造成承受水體污染時，實施者應負一切責任。 本案更新單元為沛陂段133地號(土城區中山路34號)，倘後續建築涉及地下公共管線遷移問題，將由實施者負責遷移並負擔相關費用。	1. 有關113年度經濟部產業用地變更受理原則經濟部目前尚未公告，相關書圖規劃單位已經備齊，後續等經濟部公告後規劃單位會議公告內容調整後送件。 2. 有關於新建廠房各樓層用途設計及五年內不得買賣之規定會載明於事業計畫書中，另污水處理、用電量、綠化設計及停車需求，規劃單位會依規定設計規劃。 3. 都市更新及工業區立體化方案之時程差異，因考量都市更新程序較為複雜，且113年度經濟部產業用地變更受理原則目前尚未公告，規劃單位僅先行啟動都市更新程序，後續會將於工業區立體化方案核定後，再核定都市更新計畫。	
專家學者	1. 有關本案以都市更新建築容積獎勵辦法，申請第六條之建築物結構安全條件若為評	1. 專家學者所提結構安全獎勵比例部分有誤植之情形，這個部	

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
	估有危險之虞應限期補強或拆除獎勵值應為 10%，或鑑定結果未達最低標準者為 8%，但簡報內容申請獎勵值卻為 7%，請規劃單位釐清。 2. 本案土地所有權人與實施者只有一位，在都市更新有申請權利變換部分比較會有疑慮，請實施者釐清說明。	分規劃單位將於釐清後修正。 2. 關於單一所有權人部分，實施者刻與投資方洽談，後續規劃單位會於報告書中補充說明。	
新北市政府都市更新處 （書面意見）	1. 有關卷附簡報部分，請依「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」第5點規定辦理： （1）簡報應逐項說明都市更新條例第36條規定事項，請補充實施者實績經驗。 （2）簡報應逐項說明都市更新權利變換實施辦法第3條第1項除第5款及第12款外之規定事項，請補充本案地籍整理資料。 （3）請補充最小分配面積單元基準。 （4）請補充同意書簽署之意義與相關權益事項。 （5）有關本案實施者、土地所有權人及合法建物所有權人皆屬同一人，又以權利變換方式實施都市更新事業，請釐清實施方式及修正相關簡報內容。 2. 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」第6點規定（略以）：「申請人或實施者應設置都市更新個案相關資訊專屬網頁，對公眾及相關權利人分別公開，網頁內容應依日期記載各階段審議內容即時維護更新，並依下列方式辦理：……」，請依規定補充修正相關內容並即時更新專屬網站。	1. 有關實施者實績經驗，後續將委託專業營造廠商辦理，再補充於報告書中。 2. 已於簡報簡要說明都市更新條例相關規定事項、最小分配面積單元基準及同意書簽署之意義與相關權益事項，詳細內容將於報告書中載明。 3. 關於單一所有權人部分，實施者刻與投資方洽談，後續規劃單位會於報告書中補充說明。 4. 有關本案相關資訊及書圖內容，已登錄於網站，供所有權人參閱。	

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本案基地位於民國 64 年 9 月設立之土城產業園區（經濟部報編之工業區）內，其位置為新北市土城區沛陂里，計畫範圍由北側中山路（19M）、西側中興路（19M）、南側大安圳幹線所圍街廓內，土地坐落於新北市土城區沛陂段 133 地號 1 筆土地，土地面積為 2,033.65m²，全為私有土地；土城產業園區以製造業為大宗，就業人口約 85%從事製造業，屬於高度工業化地區，隨著時間改變，產業型態逐漸高科技產業化，其廠商面積及產業規模都較土城其他都市計畫工業區為大。

本更新單元內建築物，使用執照登載為廠房及其附屬建物倉庫與油槽使用，皆已超過 30 年，於 97 年航拍圖原規劃有 9 處油槽、1 棟一層樓及 1 棟二層樓高之鐵皮建物，至 98 年後已拆除 3 處油槽，現況仍有 6 處使用中油槽及 1 棟一層樓、1 棟二層樓高之鐵皮建物，惟所有權人有擴廠需求且現有建築物窳陋有安全及土地使用未充分發揮之疑慮，故委由實施者實施都市更新事業。

本案同意比例已達「都市更新條例」第 22 條規定，得免擬具都市更新事業概要，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。

爰為促進土地有計畫之再開發利用、復甦都市機能、改善環境等，依「都市更新條例」第 23 條、第 32 條、第 37 條及第 48 條……等規定，自行劃定更新，並於民國 113 年 4 月 2 日假新北市土城區中央路四段 2 號 6 樓之 2 舉辦都市更新事業計畫暨權利變換計畫案自辦公聽會，今完備相關法定程序及計畫書圖製作，由實施者擬具都市更新事業計畫書報請主管機關審議核定，鑑此，本更新單元以「權利變換」方式進行整體開發，將有效解決現況窳陋之情形，且改善該區域都市景觀，創造政府與所有權人雙贏之局面。

二、法令依據

本更新單元範圍非位於經劃定應實施更新之地區，故依 110 年 5 月 28 日修正公布之「都市更新條例」第 23 條、第 32 條、第 37 條及第 48 條之規定申請辦理都市更新事業，且符合「新北市都市更新單元劃定基準」規定自行劃定更新單元（詳見附錄三、新北市自行劃定都市更新單元檢討表），本案均符合前揭法令規定，爰依法提出申請辦理都市更新事業。

(一) 依「都市更新條例」第 23 條規定，未經劃定或變更應實施更新之地區，有第 6 條第一款至第 3 款或第 6 款情形之一者，土地及合法建築物所有權人得按

主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，並依第 22 條規定申請實施都市更新事業，另同意比率已達第 37 條規定者，得免具事業概要，並依第二十七條及第三十二條規定，逕行擬定都市新事業計畫辦理。

(二) 依「都市更新條例」第 32 條規定，擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。本案於民國 113 年 4 月 2 日假新北市土城區中央路四段 2 號 6 樓之 2 召開都市更新事業計畫及權利變換計畫公聽會，擬具事業計畫及權利變換計畫報告書及公聽會會議紀錄。

(三) 依「都市更新條例」第 37 條規定，依第 23 條申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超 9/10 同意者，其所有權人數不予計算。另前項人數、土地及建築物所有權比率之計算，準用第 24 條之規定。

(四) 另依「都市更新條例」第 48 條規定，以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫發布實施後，擬具權利變換計畫，依第 32 條及第 33 條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

貳、實施者姓名及住所或居所

本案都市更新實施者為「益州化學工業股份有限公司」，更新單元土地所有權人委託君澤都市建築股份有限公司作為本案都市更新規劃及建築設計相關事宜。

一、實施者：益州化學工業股份有限公司

負責人：呂曜東

聯絡地址：236新北市土城區中央路4段2號6樓之2

聯絡電話：(02) 2268-6668

資本總額：1億5375萬元

統一編號：34129342

營業項目：

實施者相關證明文件影本詳附錄二、實施者證明文件。

二、規劃單位：君澤都市建築股份有限公司

負責人：劉高育

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

參、權利變換地區範圍及面積

一、權利變換地區位置

土城產業園區全區自東向西呈狹長狀，面山靠水，位居交通要道，東至板橋約 4.5 公里，中和約 5 公里，台北市約 15 公里，西至三峽約 7.5 公里，桃園約 20 公里，北至樹林約 3 公里，距北部第二高速公路土城交流道 1.5 公里，區域交通以台三號省道為主，且基地鄰近已完工通車之捷運頂埔站，交通十分便捷。

本更新單元位於民國 64 年 9 月設立之土城產業園區（經濟部報編之工業區）內，其位置為新北市土城區沛陂里，更新單元範圍由北側中山路（19M）、西側中興路（19M）、南側大安圳幹線及東側臨沛波段 132 地號 2 樓鄰房為界，為一非完整街廓（詳圖 3-2 權利變換地區位置示意圖）。本更新單元依都市更新條例第 23 條規定屬於自行劃定之更新單元（詳圖 3-1 更新單元範圍位置示意圖）。

二、權利變換範圍總面積

（一）更新單元範圍內土地

本更新單元範圍包括新北市土城區沛陂段133地號1筆土地，土地總面積為 2,033.65m²（約615.18坪；詳圖3-2 更新單元地籍套繪圖）。

（二）更新單元範圍內建築物

本更新單元範圍包括新北市土城區沛陂段237、238建號等2筆合法建築物，建物面積共計754.82m²（約228.33坪；詳見圖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。

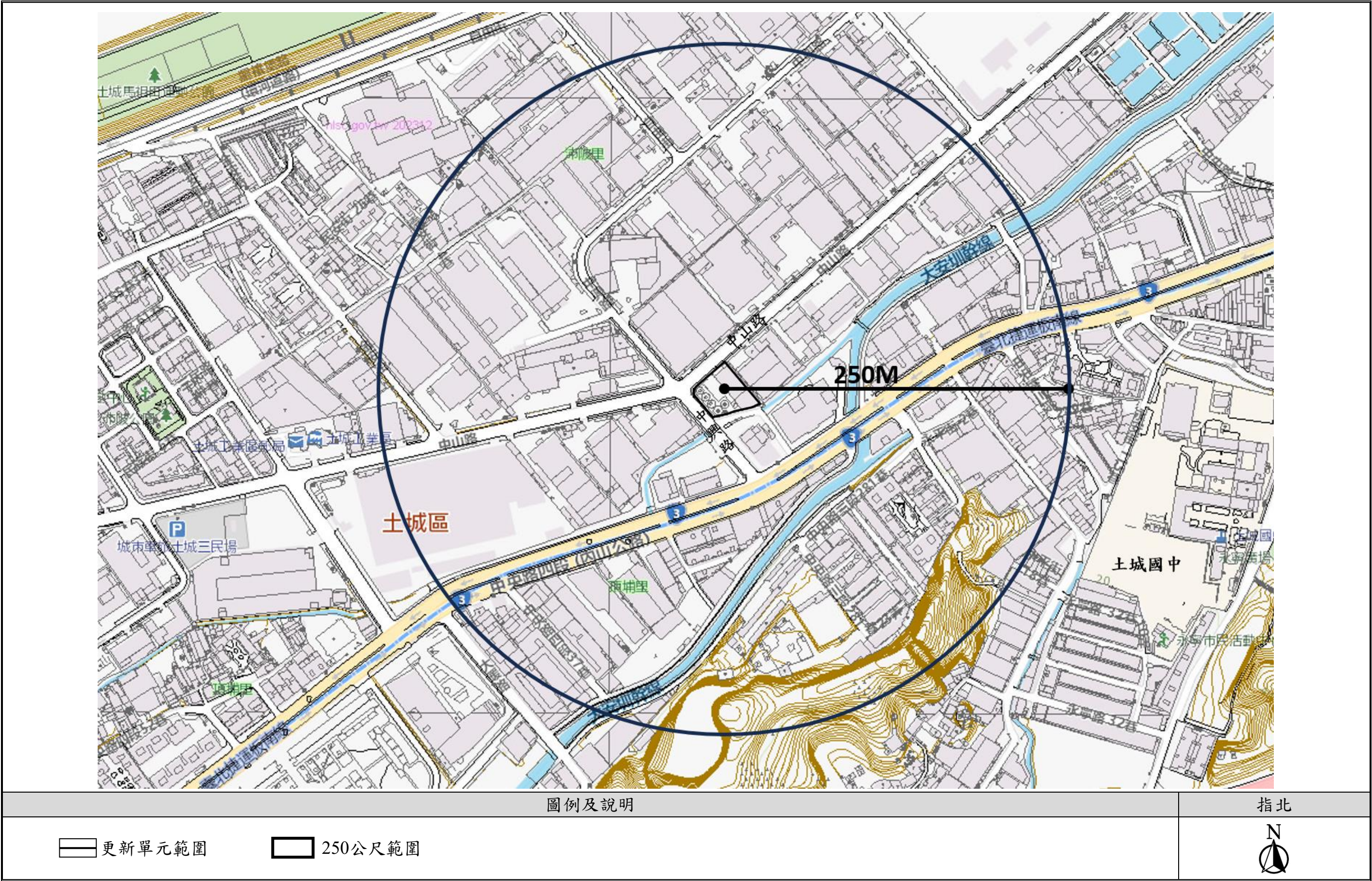


圖3-1 更新單元範圍位置示意圖

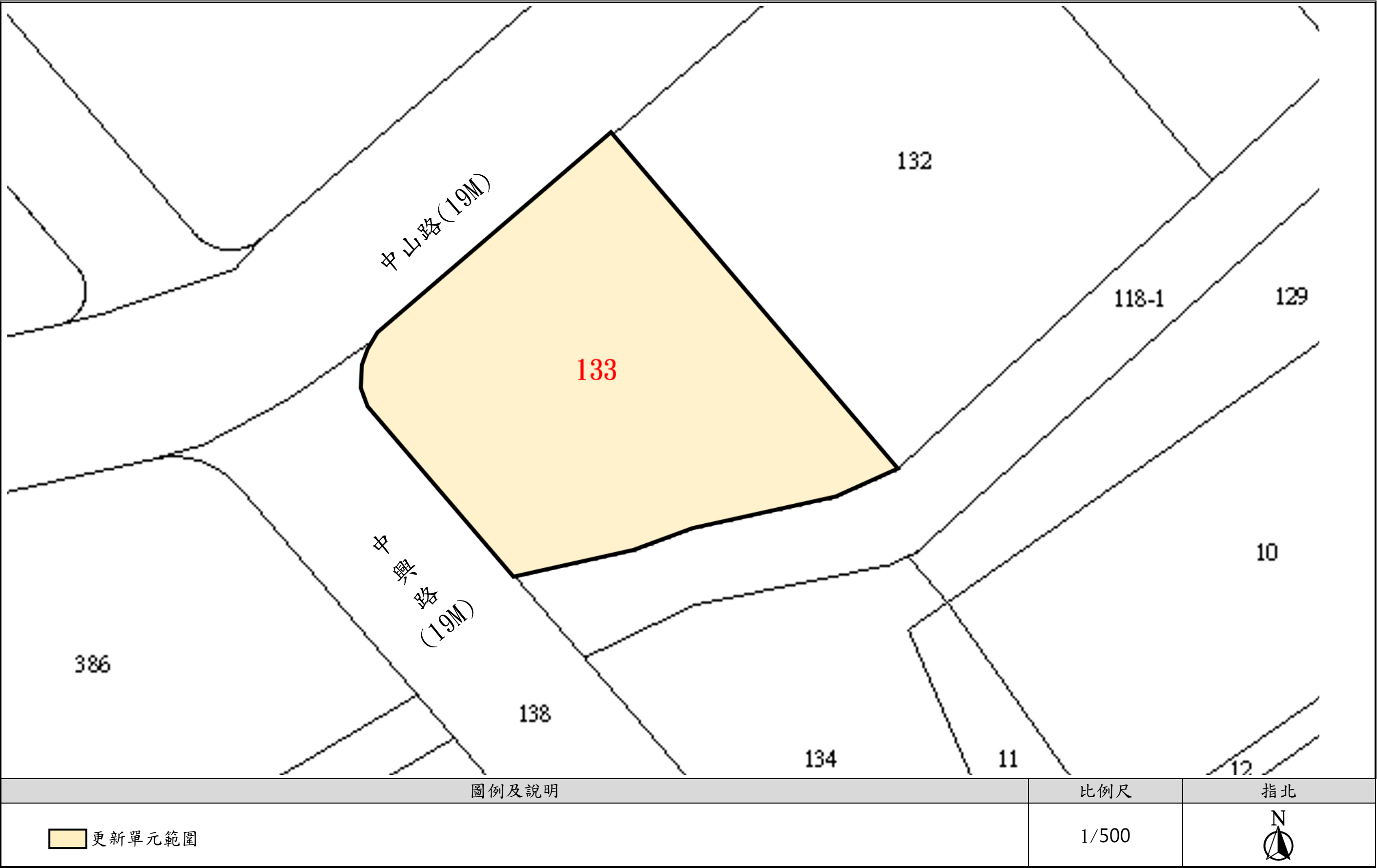


圖3-2 更新單元地籍套繪圖



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

本權利範圍內無原有公共設施用地、公有道路、溝渠、河川及未登記土地。

伍、更新前權利關係人名冊

一、更新前土地所有權人名冊

本案更新單元範圍坐落於新北市土城區沛陂段 133 地號，共計 1 筆土地，面積共 2,033.65 平方公尺，所有權人皆屬私人所有，共計 1 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(報核版)

序號	所有權人/管理人	標示部			所有權部			他項權利部			備註 (其他登記事項等)
		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	
1	益州化學工業股份有限公司	沛陂段	133	2,033.65	0009	1/1	2,033.65	抵押權	008	台灣土地銀行股份有限公司	
合計				2,033.65	-		2,033.65	-	-	-	

註 1：因實施權利變換計畫以信託方式實施，聽證會版後依113年5月10日申請之土地登記謄本登載內容

二、更新前權利變換關係人名冊

(一) 更新前合法建築物所有權人名冊

本更新單元內合法建築物門牌為新北市土城區中山路34號，包含2筆建號為沛陂段237號及238號，共計2戶，建築物面積合計754.82m²，所有權人共計1人，為私人所有（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 (中山路)	坐落 地號	面積 (m ²)	登記次序	權利範圍	持分面積 (m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	
1	益州化學工業股份有限公司	237	34 號	133	636.00	1	636.00	636.00	5	抵押權	台灣土地銀行	
2		238			118.82	1	118.82	118.82	7	最高限額抵押權	台灣土地銀行	
合計	1 人	1 筆		—	754.82	—	—	754.82	—	—	—	

(二) 更新前地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人名冊

本權利變換地區範圍內之土地皆無地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人等。

三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊

本更新單元範圍內無占有他人土地之舊違章建築戶名冊。

陸、更新後土地使用及建築計畫

一、 土地使用計畫

(一)土地使用強度及性質

本更新單元依「112年3月17日擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫(第二階段)案」、「109年11月10日變更土城(頂埔地區)(既有發展地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」，屬乙種工業區土地(圖6-1 土地使用分區圖)，面積為2,033.65m²，法定容積為4,270.67m²，相關內容詳表6-1 本更新單元法定建蔽率及基準容積率說明表。

1. 更新單元面積：2,033.65m²
2. 允建面積：更新單元面積 × 法定建蔽率
= 2,033.65m² × 60%
= 1,220.19m²
3. 基準容積：更新單元面積 × 法定容積率
= 2,033.65m² × 210%
= 4,270.67m²

表6-1 本更新單元法定建蔽率及基準容積率說明表

使用分區	土地面積 (m ²)	建蔽率(%)	允建面積 (m ²)	容積率(%)	法定容積 (m ²)
乙種工業區	2,033.65	60	1,220.19	210	4,270.67

資料來源：本計畫製作

(二)使用組別

更新後的土地使用組別將依都市計畫說明書圖相關規定辦理，目前預計更新申請為作業廠房使用，並依「工業園區各種用地用途及使用規範辦法」第三條有關產業用地之規定辦理。

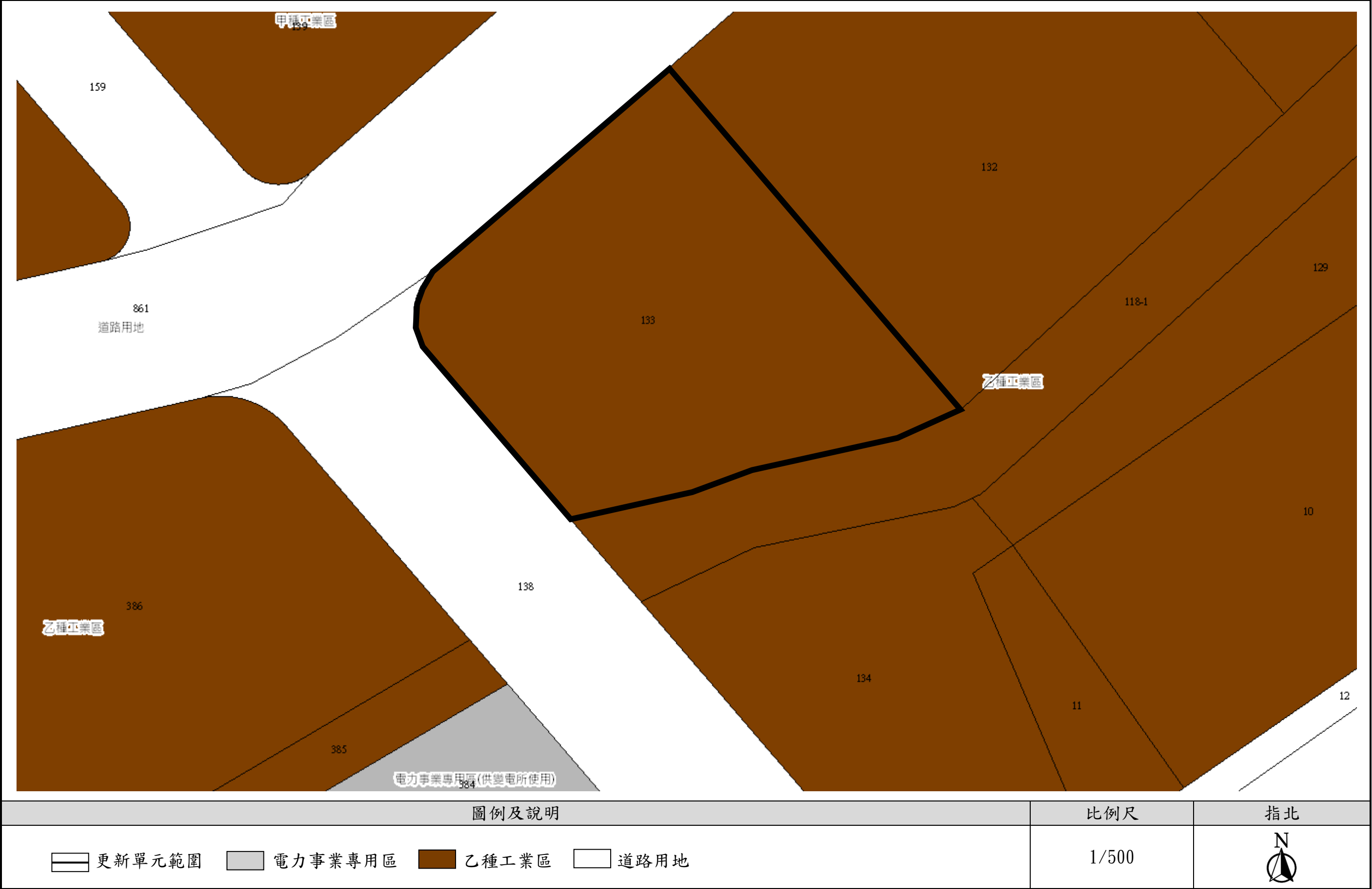


圖6-1 土地使用分區圖

二、申請容積獎勵後土地使用強度

(一)土地使用強度及性質

本更新單元土地使用分區為乙種工業區，更新後土地使用強度為法定建蔽率60.00%，實設建蔽率46.30%；法定容積率為210.00%，實設容積率為375.90%；申請容積獎勵後總允建容積樓地板面積為7,677.51m²，實設容積總樓地板面積為7,644.49m²（詳表6-2 土地使用強度表）。

表6-2 土地使用強度表

項目\使用分區	工業區	總計
基地面積（m ² ） （依謄本登記面積為準）	2,033.65	2,033.65
法定建蔽率（%）	60	60
基準容積率（%）	210	210
允建建築面積（m ² ）	1,220.19	1,220.19
允建容積樓地板面積（m ² ）	7,677.51	7,677.51
備註		

資料來源：本計畫製作

(二)計畫容納戶數及就業人口數

- 容納戶數：本案擬規劃22戶。
- 容納人口數：本案為廠房大樓，依經濟部產業園區管理局111年度所轄各工業區員工性別統計分析報告可知，土城產業園區每戶平均容納人口數為2.61人，本案預計容納人口以廠房22戶計算，故本更新單元預計可容納人口數約22戶×2.61人≒53人。

三、申請容積項目及額度

(一)都市更新建築容積獎勵

依內政部108年5月15日台內營字第1080807765號令修正「都市更新建築容積獎勵辦法」及新北市政府108年10月2日發布之「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」相關規定申請辦理。

本更新單元擬規劃申請之都市更新獎勵容積綜整如下表6-3 申請都市更新容積獎勵表：

表6-3 申請都市更新容積獎勵表

更新單元內建築基地面積		2,033.65m ²	
更新單元內之基準容積		4,270.67m ²	
申請容積項目 （#容積獎勵辦法）		容積量體 （m ² ）	容積額度 （%）
中央容 獎項目	#5 原建築容積高於基準容積		
	#6 結構堪慮建築物	350.79	7.99

新 北 市 容 獎 項 目	#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	256.24	6.00
	#11 智慧建築	256.24	6.00
	#12 無障礙環境設計		
	#13 耐震設計		
	#14 時程	298.94	7.00
	#15 規模		
	#16 全體同意採協議合建實施		
	#17 處理舊違建戶		
	#2 建築基地及建築物規劃設計	427.06	10.00
	#3 捐贈都更基金		
	#4 留設無頂蓋街角廣場		
	#5 依都市更新計畫留設4公尺以上等寬之通道供不特定之公眾通行		
	#6 三十年以上四、五層樓以上合法建築		
	#7 受臨路寬度限制調降基準容積		
	#8 提供社會福利設施或其他公益設施		
都市更新容積獎勵合計（A）		1,589.27	37.21
其他容積獎勵項目（B）		768.72	18.00
容積獎勵總計（A+B）		2,357.99	55.21
容積移轉（C）		1,024.95	24.00
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）		3,382.94	79.21

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

1. 中央都市更新容積獎勵項目

(1)「都市更新建築容積獎勵辦法」§6結構堪慮建築物獎勵

本案更新單元內建築物經結構安全性能評估結果未達最低等級，申請基準容積8%之獎勵容積；詳附錄八：建築物經結構安全性能初評、使用執照影本及其他相關資料、表6-4 本案更新單元內使用執照相關說明表。

- 獎勵面積 =（使照土地面積總計）× 基準容積率 × 容獎額度
=（1,973.08+115）× 210% × 8%
= 350.79m²
- 獎勵額度 =（350.79 ÷ 4,384.96） × 100%
= 7.99%

表6-4 本案更新單元內使用執照相關說明表

使照編號	地號	面積（㎡） （採使用執照土地面積計算）	基準容積（㎡）
65使字第2015號	133	2,088.08	4,384.96
小計			4,384.96

資料來源：本計畫製作

(2)「都市更新建築容積獎勵辦法」§10綠建築獎勵

本案採銀級合格級綠建築設計，申請基準容6%之獎勵容積，並依2015年版綠建築計畫檢討。

- 獎勵面積 = 基準容積 × 容獎額度
= 4,270.67 × 6%
= 256.24㎡
- 保證金 = 事業計畫報核時之建築基地當期平均公告土地現值（詳表6-5 本案更新單元內公告土地現值說明表）× 0.7 × 獎勵面積
= 83,200 × 0.7 × 256.24㎡
= 14,923,418元
- 管理維護費 = 綠建築保證金 × 5%
= 17,104,013（元）× 50%
= 855,201（元）

表6-5 本案更新單元內公告土地現值說明表

建築基地地號	面積 A （㎡）	公告土地現值 B （元/㎡）	複值 C=A×B
133	2,033.65	83,200	169,199,680
小計	2,033.65	83,200	169,199,680
建築基地平均公告土地現值（元/㎡）			83,200

註：本案地號共計1筆，無公共設施用地。

(3)「都市更新建築容積獎勵辦法」§11智慧建築獎勵

本案採銀級智慧建築設計，申請基準容積6%之獎勵容積，並依2024年版智慧建築計畫檢討。

- 獎勵面積 = 基準容積 × 容獎額度
= 4,270.67 × 6%
= 256.24㎡
- 保證金 = 事業計畫報核時之建築基地當期平均公告土地現值（詳表6-6

本案更新單元內公告土地現值說明表）× 0.7 × 獎勵面積
= 83,200 × 0.7 × 256.24㎡
= 14,923,418元

- 管理維護費 = 綠建築保證金 × 5%
= 17,104,013（元）× 50%
= 855,201（元）

表6-6 本案更新單元內公告土地現值說明表

建築基地地號	面積 A （㎡）	公告土地現值 B （元/㎡）	複值 C=A×B
133	2,033.65	83,200	169,199,680
小計	2,033.65	83,200	169,199,680
建築基地平均公告土地現值（元/㎡）			83,200

註：本案地號共計1筆，無公共設施用地。

(4)「都市更新建築容積獎勵辦法」§14更新時程獎勵

本案於113年5月8日申請事業計畫暨權利變換計畫報核，申請基準容積7%之獎勵容積。

- 獎勵面積 = 基準容積 × 獎勵額度
= 4,270.67 × 7%
= 298.94㎡

2. 新北市都市更新容積獎勵項目

(1)「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」§2建築基地及建築物規劃設計獎勵

本案建築規劃設計符合「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」第2條附表一之項次二，申請基準容積10%之獎勵容積，檢討圖面詳圖10-1 規劃設計退縮範圍圖及圖10-2 各樓層規劃設計退縮範圍圖。

- 獎勵面積 = 基準容積 × 獎勵額度
= 4,270.67 × 10%
= 427.06㎡
- 建蔽率檢討：法定建蔽率－設計建蔽率（詳圖10-3 建蔽率檢討圖）
=2,033.65 × 60% - 941.50
=1,220.19㎡ - 941.50㎡
=278.69㎡（OK）

(二)其他獎勵

依「行政院核定工業區更新立體化發展方案」及「都市計畫法新北市施行細則」第47條第2項第2款規定，申請工業區更新立體化發展方案，申請容積為768.72平方公尺，占基準容積之18%。

(三)容積移轉

依據「都市計畫容積移轉實施辦法」第8條規定，接受基地之可移入容積，以不超過接受基地基準容積30%為原則。

本案全部以容移代金方式辦理，申請移入容積為1,024.96平方公尺，占基準容積之24%，符合上開規定。

表6-7 本案更新單元內申請容積移轉項目表

項目	移入比例 (%)	移入容積 (m²)
區內容移	-	-
區外容移	-	-
容移代金	24	1,024.96
小計	24	1,024.96

(四)容積獎勵上限檢討

1. 依據「都市更新條例」第65條規定，不得超過各該建築基地1.5倍之基準容積，若係為實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積，不得超過各該建築基地0.3倍之基準容積再加其原建築容積，或各該建築基地1.2倍之原建築容積。

$$350.79\text{m}^2 + 256.24\text{m}^2 + 256.24\text{m}^2 + 298.94\text{m}^2 + 427.07\text{m}^2 = 1,589.27\text{m}^2 < 4,270.67\text{m}^2 \times 0.5 = 2,135.33\text{m}^2 \text{ (OK)}$$

2. 依據新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第14條規定，依本基準核算之各項獎勵容積總和，逾法定容積之百分之三十以上者，其超出部分，應配合申請本基準第二點經政府指定額外提供公益設施之容積獎勵，具有下列情形之一者，不受前項百分之三十之限制：(一)法定容積未達百分之三百者。(二)實施者為自組都市更新會者。

本案擬申請之都市更新獎勵為1,589.27m²(37.21%)，惟本案工業區法定容積率為210%，不受新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第14條第1項30%之限制。

3. 實際容積獎勵額度以新北市都市更新審議委員會審議通過為準。

四、建築興建計畫

(一)建築物空間規劃

本案臨19米中山路及19米中興路，為使現有土地有效利用，並考量環境景觀（詳圖6-5），未來預計規劃地上1棟11層及地下3層之廠辦大樓，總戶數為22

戶（詳表6-8 建築興建計畫表），中山路規劃進出車道，1樓為管委會空間，2樓以上為作業廠房，地下1層為汽機車停車空間兼防空避難室及設備空間，地下2至3層為停車空間、設備空間（詳圖6-6~圖6-37、表6-9 面積計算表）。

(二)樓層空間用途

- 1. 地上一層：入口門廳、管委會空間、作業廠房
- 2. 地上二層至10層：作業廠房
- 3. 地上十一：作業廠房、管委會空間
- 4. 屋突一至三層：設備空間、電梯機房
- 5. 地下一層：汽機車停車空間兼防空避難室、機電設備
- 6. 地下二至三層：停車空間、機電設備

(三)外部空間環境計畫

- 1. 選用統一色系之鋪面，塑造外部空間之連貫性與整體性。
- 2. 鋪面選用防滑步道磚，建構友善的步行空間。
- 3. 汽機車出入口設於臨中山路之中興路口，汽車車道坡度為1/12，機車車道坡度為1/8，符合法規規定。
- 4. 沿建築線均退縮4米以上建築，並配合現有人行道綠美化，提供過往的行人舒適行走空間。

(四)相關法規檢討

1. 建蔽率檢討（詳圖6-2）

依「109年11月變更土城（頂埔地區）（既有發展地區）細部計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討」乙種工業區建蔽率60%，本案實設建蔽率46.30%，符合規定。

2. 建築物高度限制（詳圖6-3）

(1)依建築技術規則設計施工篇第164條：

建築物以三．六比一之斜率，依垂直建築線方向投影於面前道路之陰影面積，不得超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積之半，且其陰影最大不得超過面前道路對側境界線；建築基地臨接面前道路之對側有永久性空地，其陰影面積得加倍計算。

(2)依建築技術規則設計施工篇第229條：

高層建築物應自建築線及地界線依落物曲線距離退縮建築。但建築物高度在五十公尺以下部分得免退縮。

3. 開挖率檢討（依「都市計畫法新北市施行細則」第三十七條檢討）（圖6-4）

各土地使用分區之法定開挖率，建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十；超過五百平方部分之面積，公尺，不得超過建蔽率加剩於基地面積百分之十。

本案實際開挖面積檢討：1,473.31㎡（72.45%）<【500㎡×80%+(2,033.65㎡-500㎡)×70%】÷2,033.65=1,473.56㎡（72.46%）…符合規定。

4. 停車空間檢討（詳圖6-13~圖6-20）

(1)汽車停車空間檢討：（依技術規則第59條第四類檢討）

總樓地板面積：14,486.00㎡。

法定停車位：(14,486.00㎡-4.419.93㎡停車空間面積-348.14㎡屋頂突出物面積-500)÷250=37（部）。

本案地下一層規劃汽車停車位16部（包含1無障礙停車位）；地下二層規劃汽車停車位29部；地下三層規劃汽車停車位28部，地下層總計實設79部汽車停車位，符合規定。

(2)機車停車位檢討：

依「109年11月變更土城（頂埔地區）（既有發展地區）細部計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討」第七點檢討

不得低於法定汽車停車位等輛數=37部。

本案於地下一層規劃實設機車停車位70部，符合規定。

(3)裝卸位檢討：

1,500㎡須設置1位，1,500㎡以上每滿4,000㎡設置1位

作業廠房面積：7,069.07㎡

1,500㎡取1位；(7,069.07－1,500)÷4,000=1.39，取2位，

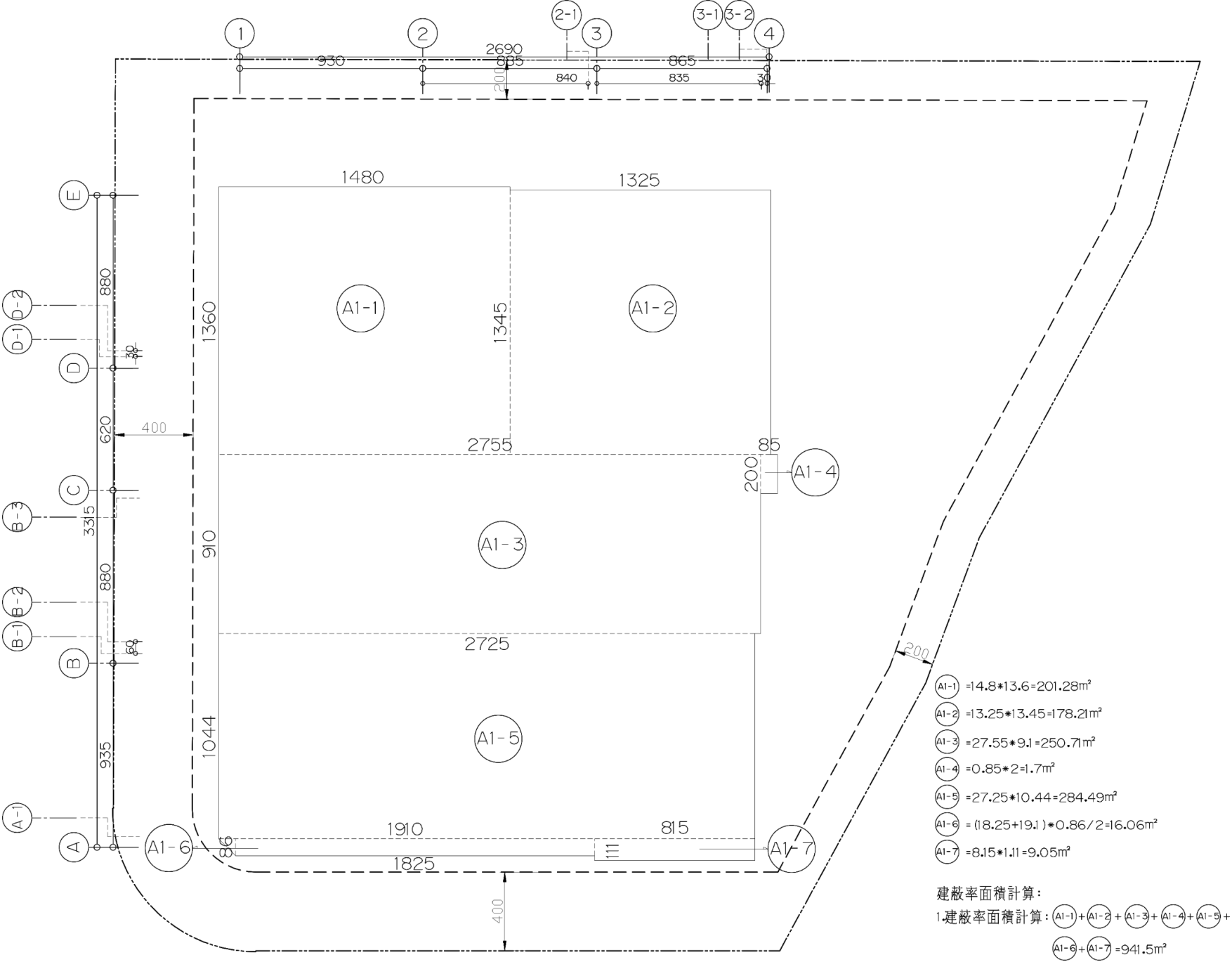
本案於地上一層規劃裝卸車位2輛，符合規定。

項目		數值
規劃單元	總單元	22戶
	工業單元	作業廠房22戶
汽車位	法定汽車位	38部(含1無障礙停車位)
	自設汽車位	41部
	小計	79部
機車位	法定機車位	38部(含1無障礙機車位)
	自設機車位	32部
	小計	70部
裝卸車位	法定裝卸車位	2部
	自設裝卸位	0部
	小計	2部
自行車位	法定自行車位	-
	自設自行車位	-
	小計	-

※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。

表6-8 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11層/地下3層



圖例及說明		比例尺	指北
 更新單元範圍		1/300	

圖6-2 建蔽率檢討圖

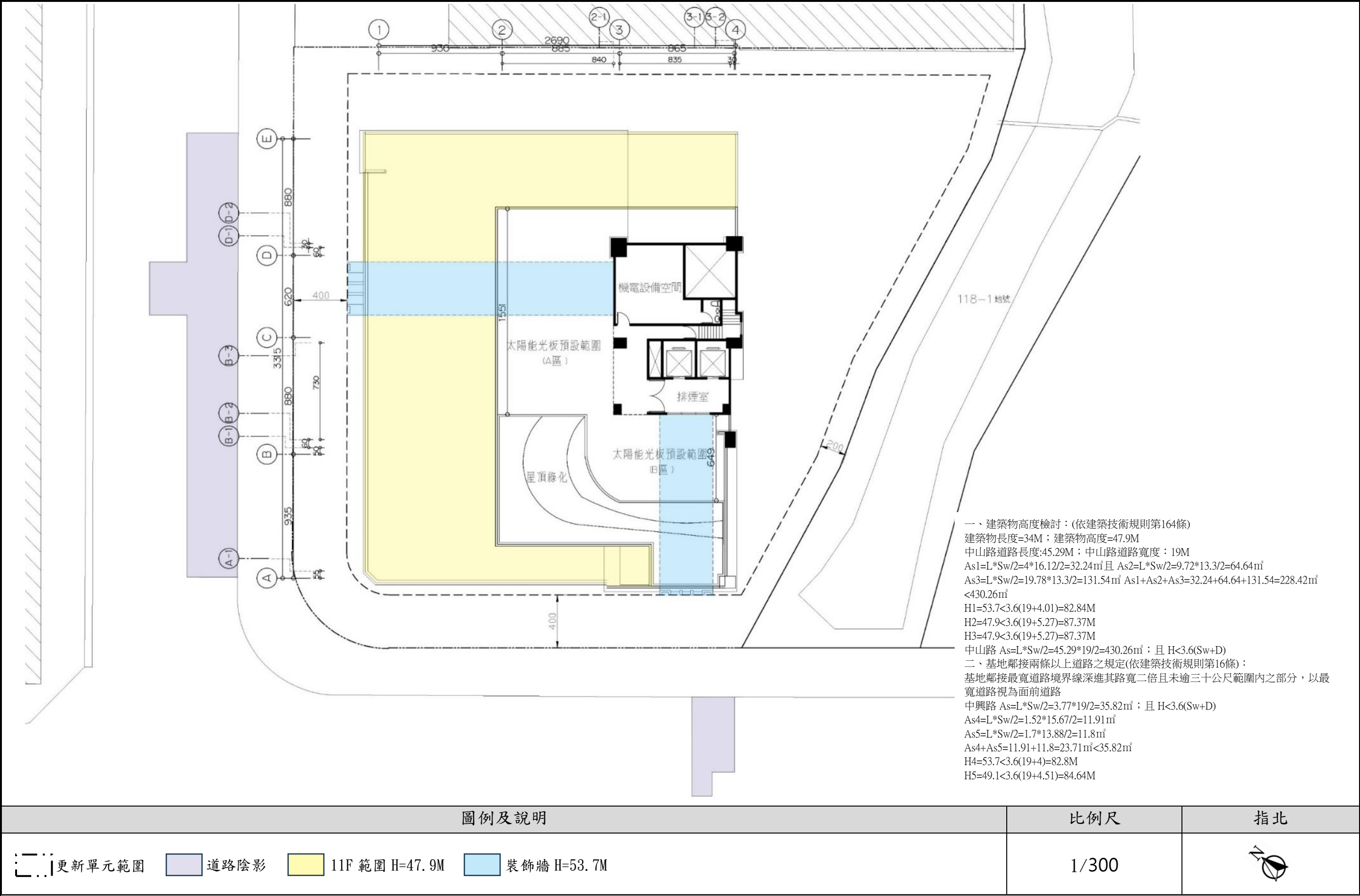
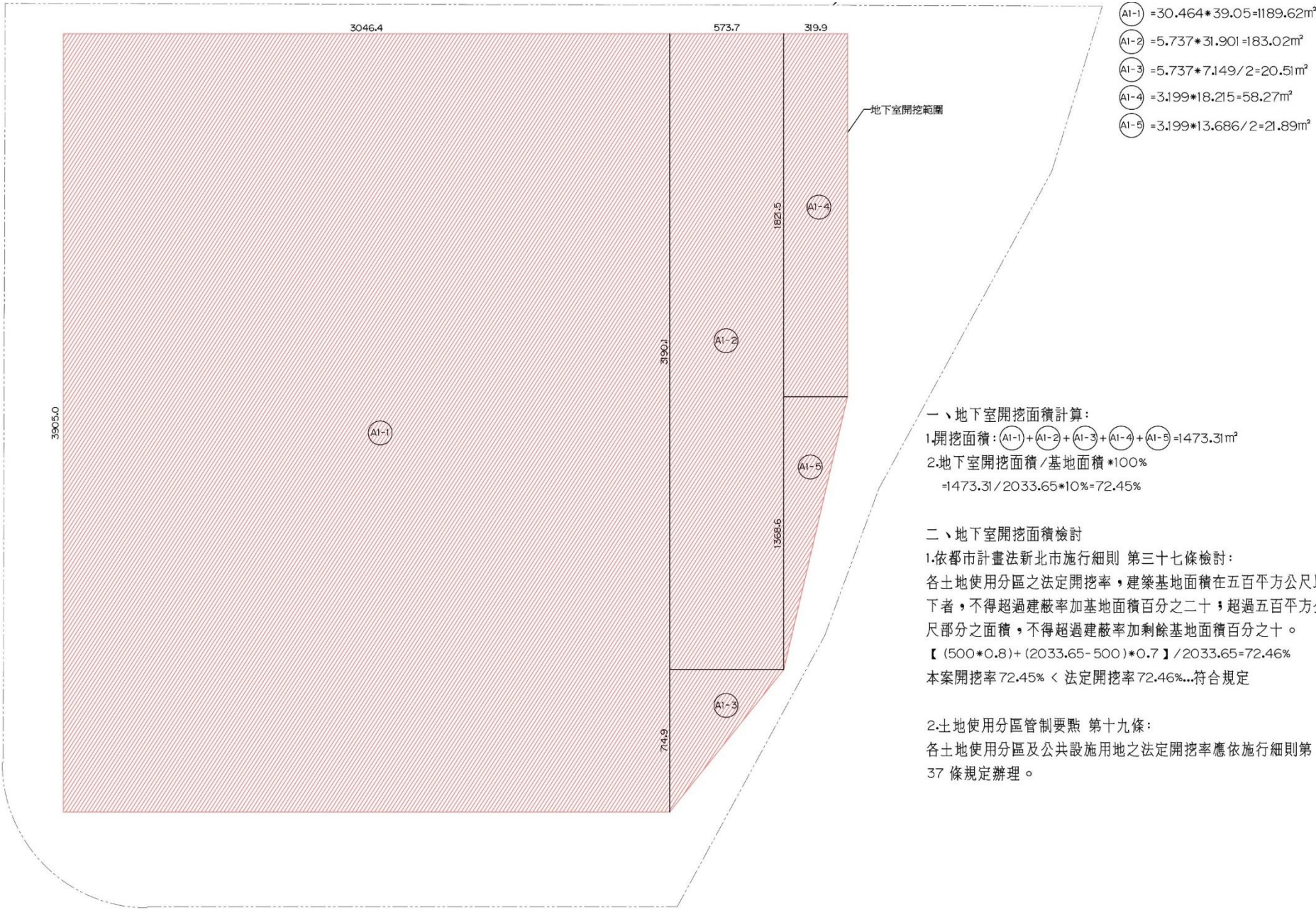


圖6-3 建築物高度限制及面前道路陰影檢討圖



圖例及說明		比例尺	指北
更新單元範圍 開挖面積		1/300	

圖6-4 開挖率檢討圖

表6-9 面積計算表

面積計算表							
1	基地地號		土城區沛陂段133地號1筆土地				
2	基地使用分區		乙種工業區				
3	基地面積（㎡）		2,033.65㎡				
4	建蔽率	法定建蔽率（%）	60%				
		允建建築面積（㎡）	2,033.65㎡×60%=1,220.19㎡				
		設計建蔽率（%）	46.30%				
		實設建築面積（㎡）	941.50㎡				
5	容積率	基準容積率（%）	210%				
		基準容積（㎡）	2,033.65㎡×210%=4,270.67㎡				
		允建容積率（%）	7,644.49㎡/2,033.65㎡=375.90%				
		允建總容積樓地板面積（㎡）	4,270.67+1,613.17+768.72+1,024.96=7,644.49㎡				
		實設容積率（%）	373.11%				
		實設總樓地板面積（㎡）	13,987.11㎡				
6	開挖率	法定開挖率（%）	72.46%				
		開挖面積（㎡）	1,473.31㎡				
		實設開挖率（%）	72.45%				
7	申請各項容積項目	總計	79.21%（3,382.94㎡）	都市更新容獎	37.21%（1,589.27㎡）	容積移轉（全代金）	24.00%（1,024.96㎡）
				其他容獎	18.00%（768.72㎡）	增額容積	-
8	樓層興建數及構造		地上11層、地下3層、RC造				
	各層面積計算		樓地板面積（㎡）	容積樓地板面積（㎡）	戶數（戶）	用途	樓高（m）
	地下3層		1,473.31	-	-	停車空間、機電設備空間	3.2
	地下2層		1,473.31	-	-	停車空間、機電設備空間	3.2
	地下1層		1,473.31	-	-	防空避難室、停車空間、機電設備空間	3.2
	1層		858.36	542.61	3	作業廠房、管委會空間	5.0
	2層		858.36	698.99	2	作業廠房	4.1
	3層		941.5	773.14	2	作業廠房	4.1
	4層		941.5	778.62	2	作業廠房	4.1
	5層		941.5	773.14	2	作業廠房	4.1
	6層		941.5	773.14	2	作業廠房	4.1
	7層		941.5	778.62	2	作業廠房	4.1
	8層		941.5	773.14	2	作業廠房	4.1
	9層		941.5	773.14	2	作業廠房	4.1
	10層		941.5	778.62	2	作業廠房	4.1
	11層		469.21	201.33	1	作業廠房、管委會空間、機房	4.1
	屋突1層		116.38	-	-	機電設備空間、安全梯間	3.0
	屋突2層		115.88	-	-	機電設備空間、安全梯間	3.0
	屋突3層		115.88	-	-	電梯機房、機電設備空間、安全梯間、日用水箱室	3.0
	小計（㎡）		14,486.00	7,644.49	22	-	64.6
	總樓地板面積總計（㎡）		14,486.00㎡				
9	汽車停車數量		法定汽車停車位37部+自設汽車停車位41部=實設汽車停車位78部				
10	機車停車數量		法定機車停車位37部+自設機車停車位32部=實設機車停車位69部				
11	裝卸車位或其他停車位數量		法定裝卸停車位2部=實設裝卸停車位2部				

※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。



圖6-5 一層平面圖（景觀圖）

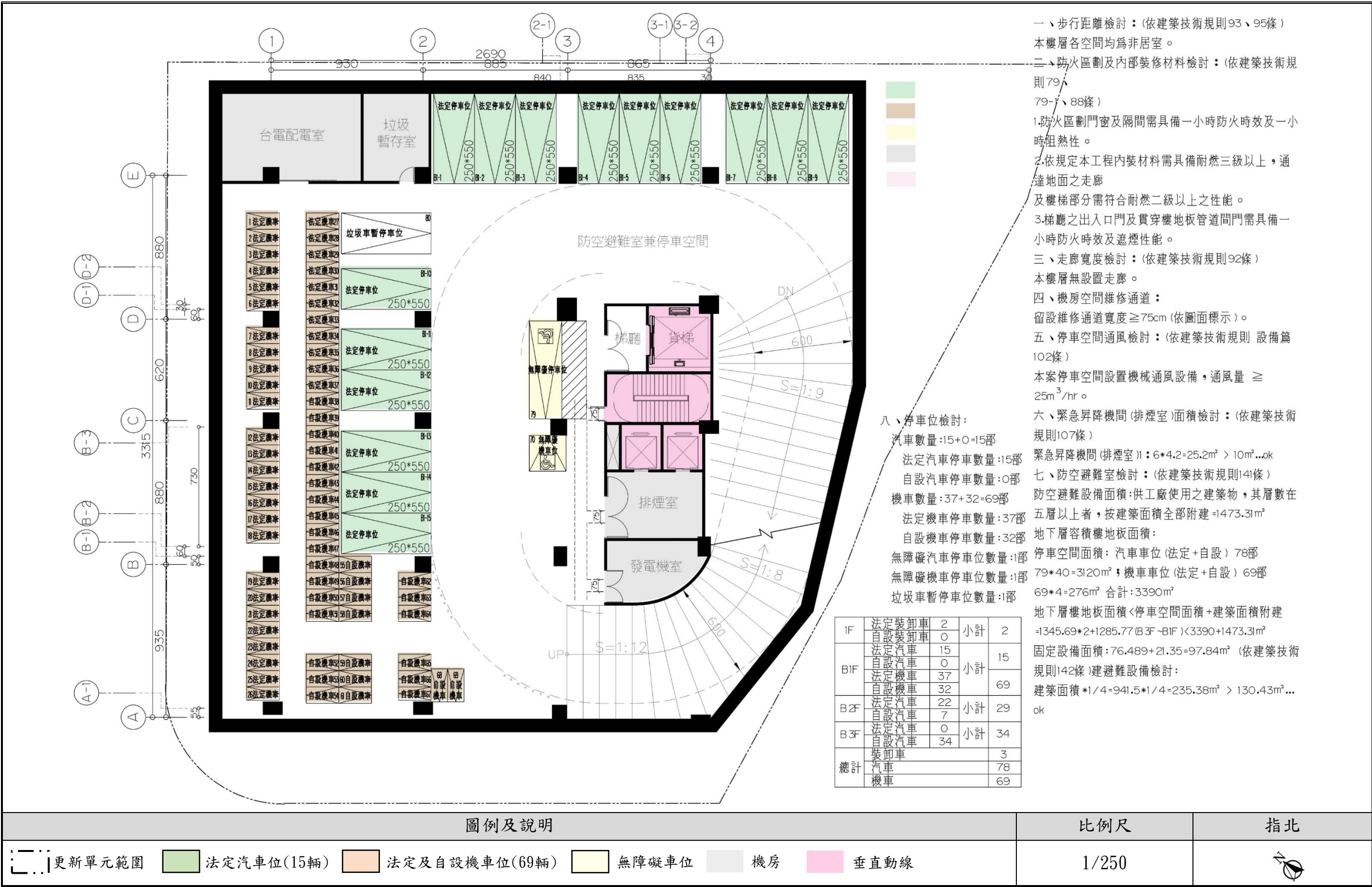
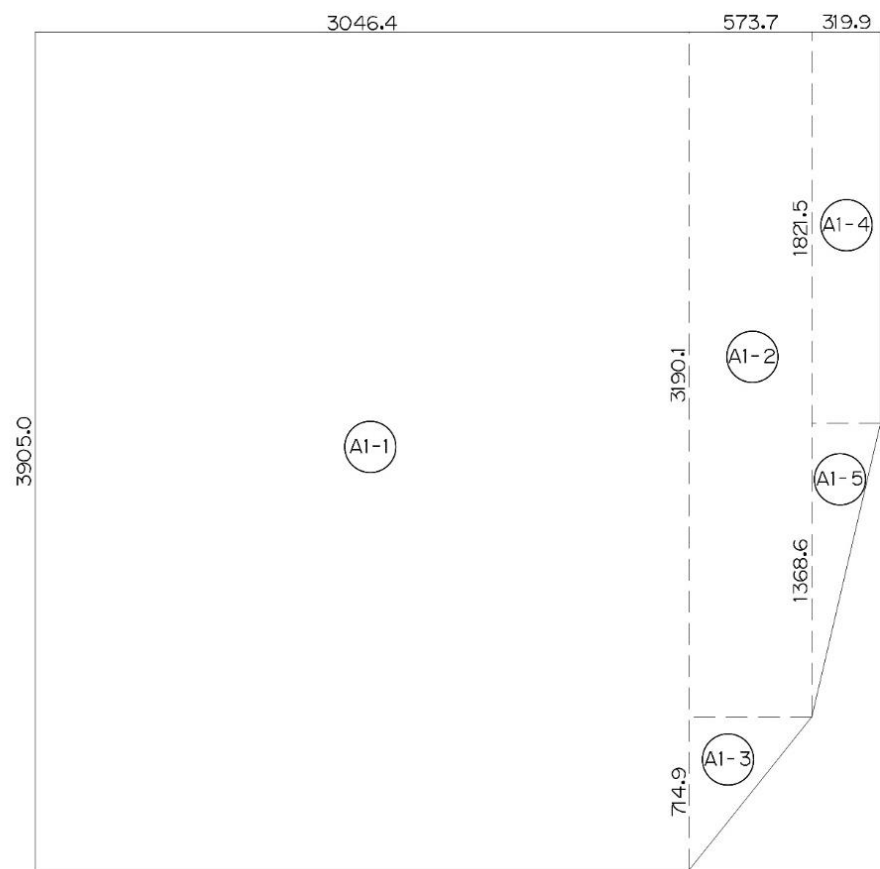


圖6-6 地下一層平面圖

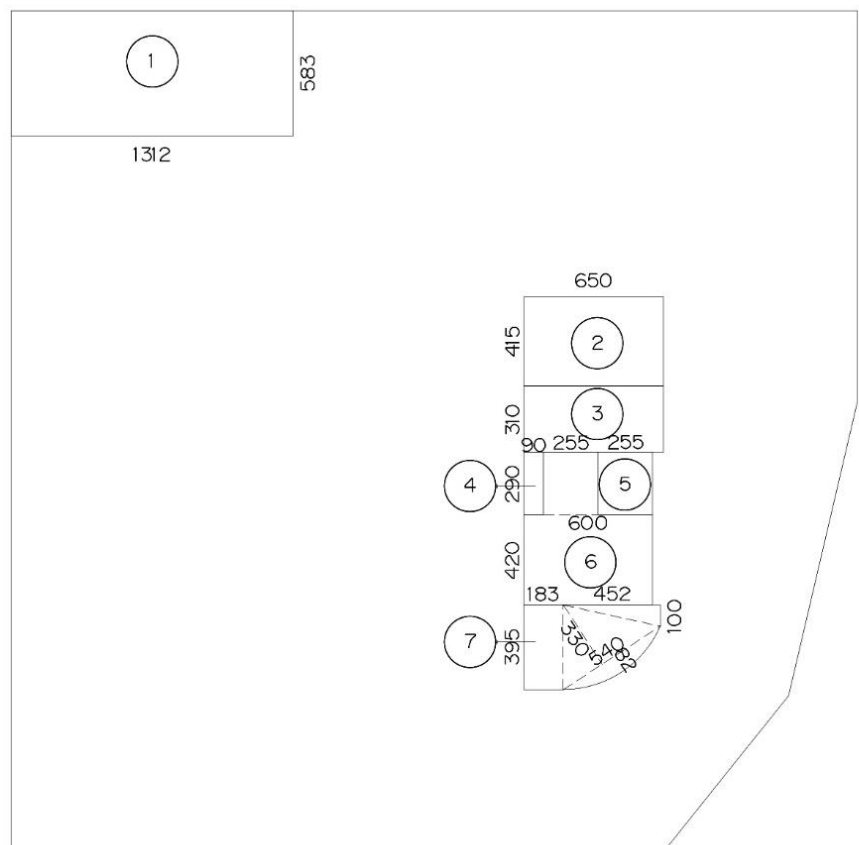


$$\textcircled{\text{A1-1}} = 30.464 \times 39.05 = 1189.62\text{m}^2$$
$$\textcircled{\text{A1-2}} = 5.737 \times 31.901 = 183.02\text{m}^2$$
$$\textcircled{\text{A1-3}} = 5.737 \times 7.149 / 2 = 20.51\text{m}^2$$
$$\textcircled{\text{A1-4}} = 3.199 \times 18.215 = 58.27\text{m}^2$$
$$\textcircled{\text{A1-5}} = 3.199 \times 13.686 / 2 = 21.89\text{m}^2$$

九、地下三層面積計算：

1.樓地板面積計算： $\textcircled{\text{A1-1}} + \textcircled{\text{A1-2}} + \textcircled{\text{A1-3}} + \textcircled{\text{A1-4}} + \textcircled{\text{A1-5}} = 1473.31\text{m}^2$

SCALE : 1/400



$$\textcircled{1} = 13.12 \times 5.83 = 76.489\text{m}^2$$
$$\textcircled{2} = 4.15 \times 6.5 = 26.975\text{m}^2$$
$$\textcircled{3} = 3.1 \times 6.5 = 20.15\text{m}^2$$
$$\textcircled{4} = 2.9 \times 0.9 = 2.61\text{m}^2$$
$$\textcircled{5} = 2.9 \times 2.55 = 7.395\text{m}^2$$
$$\textcircled{6} = 2.9 \times 2.55 + 4.2 \times 6 = 32.595\text{m}^2$$
$$\textcircled{7} = 3.95 \times 1.83 + 4.52 \times 1 / 2 + 5.4 \times 3.3 / 2 + 5.4 \times 0.82 \times 2 / 3 = 21.35\text{m}^2$$

十、各空間面積檢討：

機電及管道間面積： $\textcircled{1} + \textcircled{4} + \textcircled{6} + \textcircled{7} = 133.04\text{m}^2$

安全梯面積： $\textcircled{3} = 20.15\text{m}^2$

梯廳及電梯面積： $\textcircled{2} + \textcircled{5} = 26.975 + 7.395 = 34.37\text{m}^2$

機電設備面積檢討：機電及管道間面積 + 安全梯面積 = $133.04 + 20.15 = 153.19\text{m}^2$

停車空間面積檢討：樓地板面積 - 機電設備面積 - 梯廳面積 = $1473.31 - 153.19 - 34.37 = 1285.75\text{m}^2$

圖6-7 地下一層面積計算圖

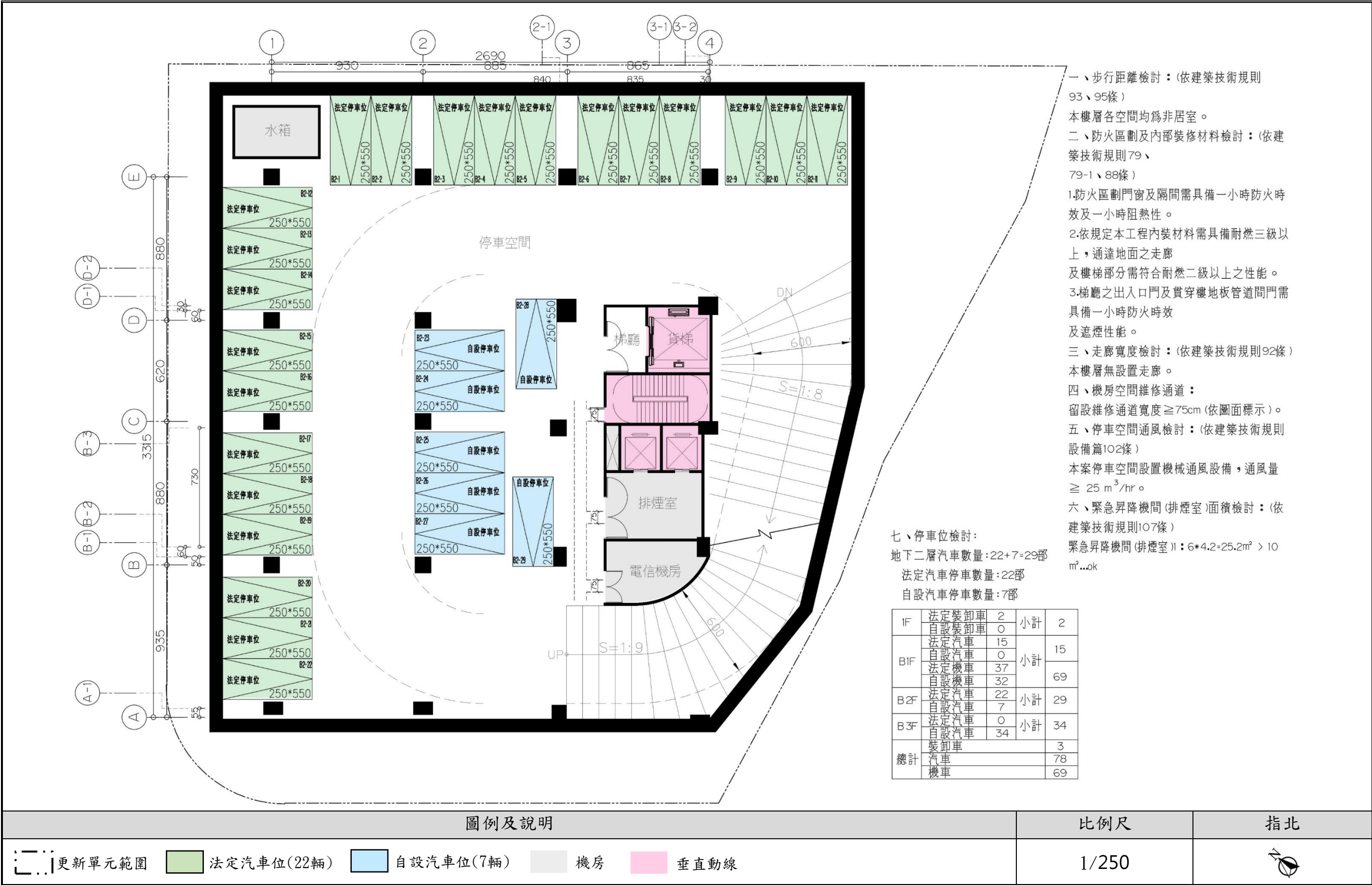
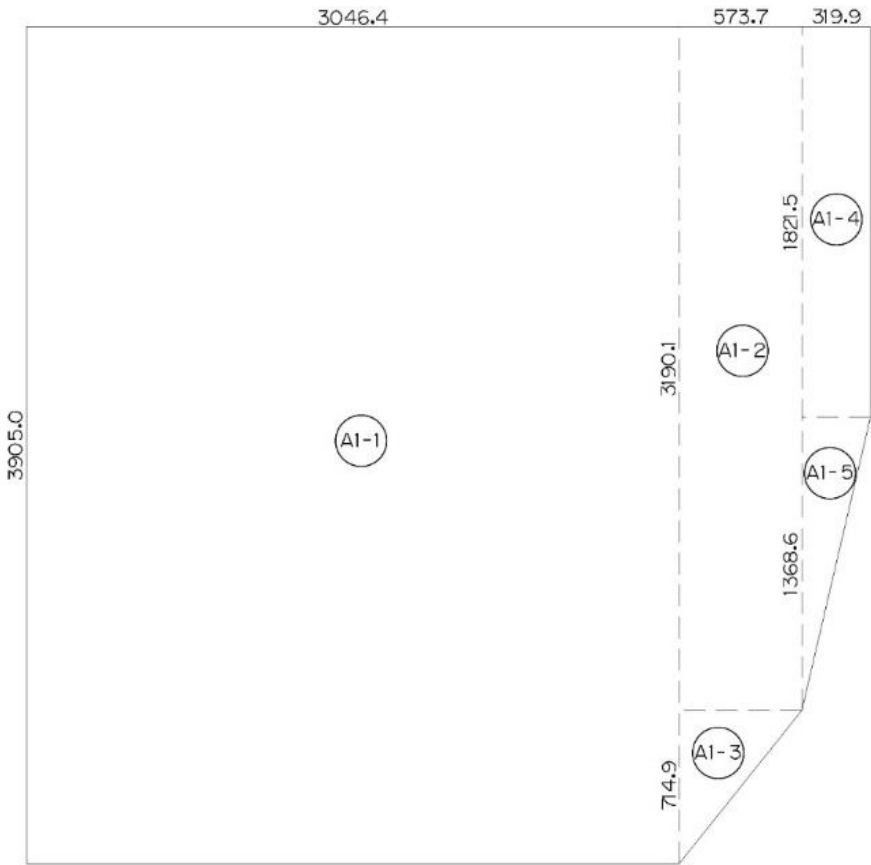


圖6-8 地下二層平面圖

- 一、步行距離檢討：(依建築技術規則 93、95條)
本樓層各空間均為非居室。
- 二、防火區劃及內部裝修材料檢討：(依建築技術規則 79、79-1、88條)
1.防火區劃門窗及隔間需具備一小時防火時效及一小時阻熱性。
2.依規定本工程內裝材料需具備耐燃三級以上，通達地面之走廊及樓梯部分需符合耐燃二級以上之性能。
3.梯廳之出入口門及貫穿樓地板管道間門需具備一小時防火時效及遮煙性能。
- 三、走廊寬度檢討：(依建築技術規則 92條)
本樓層無設置走廊。
- 四、機房空間維修通道：
留設維修通道寬度 $\geq 75\text{cm}$ (依圖面標示)。
- 五、停車空間通風檢討：(依建築技術規則 設備篇 102條)
本案停車空間設置機械通風設備，通風量 $\geq 25\text{ m}^3/\text{hr}$ 。
- 六、緊急昇降機間(排煙室)面積檢討：(依建築技術規則 107條)
緊急昇降機間(排煙室)： $6 \times 4.2 = 25.2\text{m}^2 > 10\text{m}^2 \dots \text{ok}$

七、停車位檢討：
地下二層汽車數量：22+7=29部
法定汽車停車數量：22部
自設汽車停車數量：7部

1F	法定裝卸車	2	小計	2
	自設裝卸車	0		
B1F	法定汽車	15	小計	15
	自設汽車	0		
	法定機車	37		
	自設機車	32		
B2F	法定汽車	22	小計	29
	自設汽車	7		
B3F	法定汽車	0	小計	34
	自設汽車	34		
總計	裝卸車			3
	汽車			78
	機車			69

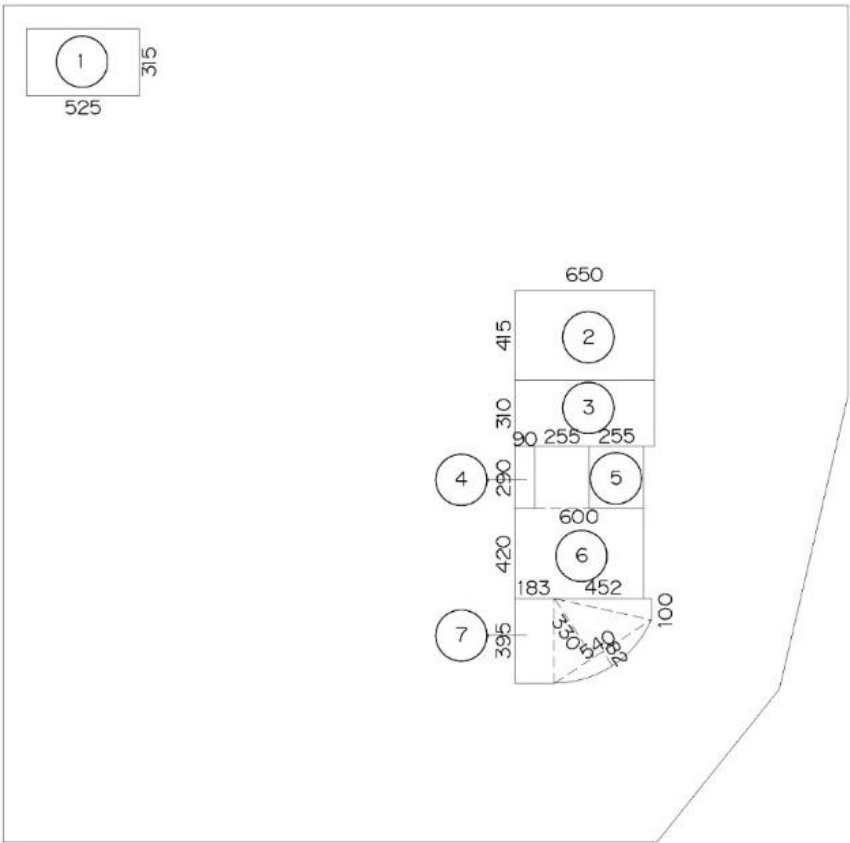


(A1-1) = 30.464 * 39.05 = 1189.62m²
(A1-2) = 5.737 * 31.901 = 183.02m²
(A1-3) = 5.737 * 7.149 / 2 = 20.51m²
(A1-4) = 3.199 * 18.215 = 58.27m²
(A1-5) = 3.199 * 13.686 / 2 = 21.89m²

八、地下三層面積計算：

1樓地板面積計算：(A1-1) + (A1-2) + (A1-3) + (A1-4) + (A1-5) = 1473.31m²

SCALE : 1/400



(1) = 5.25 * 3.15 = 16.54m²
(2) = 4.15 * 6.5 = 26.975m²
(3) = 3.1 * 6.5 = 20.15m²
(4) = 2.9 * 0.9 = 2.61m²
(5) = 2.9 * 2.55 = 7.395m²
(6) = 2.9 * 2.55 + 4.2 * 6 = 32.595m²
(7) = 3.95 * 1.83 + 4.52 * 1 / 2 + 5.4 * 3.3 / 2 + 5.4 * 0.82 * 2 / 3 = 21.35m²

九、各空間面積檢討：

機電及管道間面積：(1) + (4) + (6) + (7) = 73.1m²

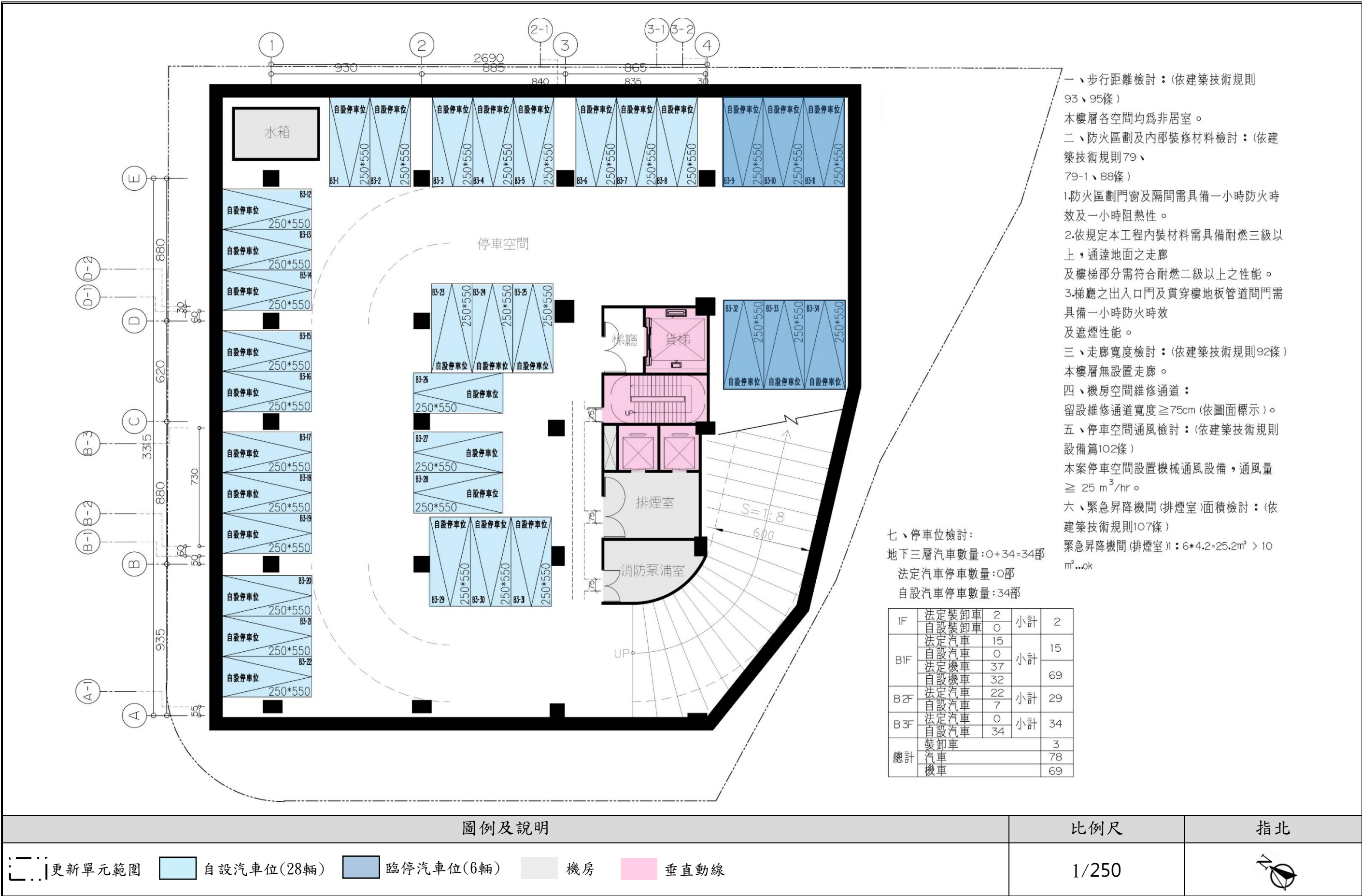
安全梯面積：(3) = 20.15m²

梯廳及電梯面積：(2) + (5) = 26.975 + 7.395 = 34.37m²

機電設備面積檢討：機電及管道間面積 + 安全梯面積 = 73.1 + 20.15 = 93.25m²

停車空間面積檢討：樓地板面積 - 機電設備面積 - 梯廳面積 = 1473.31 - 93.25 - 34.37 = 1345.69m²

圖6-9 地下二層面積計算圖



一、步行距離檢討：(依建築技術規則 93、95條)

本樓層各空間均為非居室。

二、防火區劃及內部裝修材料檢討：(依建築技術規則 79、79-1、88條)

1.防火區劃門窗及隔間需具備一小時防火時效及一小時阻熱性。

2.依規定本工程內裝材料需具備耐燃三級以上，通達地面之走廊

及樓梯部分需符合耐燃二級以上之性能。

3.梯廳之出入口門及貫穿樓地板管道間門需具備一小時防火時效

及遮煙性能。

三、走廊寬度檢討：(依建築技術規則 92條)

本樓層無設置走廊。

四、機房空間維修通道：

留設維修通道寬度 $\geq 75\text{cm}$ (依圖面標示)。

五、停車空間通風檢討：(依建築技術規則 設備篇 102條)

本案停車空間設置機械通風設備，通風量 $\geq 25\text{ m}^3/\text{hr}$ 。

六、緊急昇降機間(排煙室)面積檢討：(依建築技術規則 107條)

緊急昇降機間(排煙室) $11: 6 \times 4.2 = 25.2\text{m}^2 > 10\text{ m}^2 \dots \text{OK}$

七、停車位檢討：

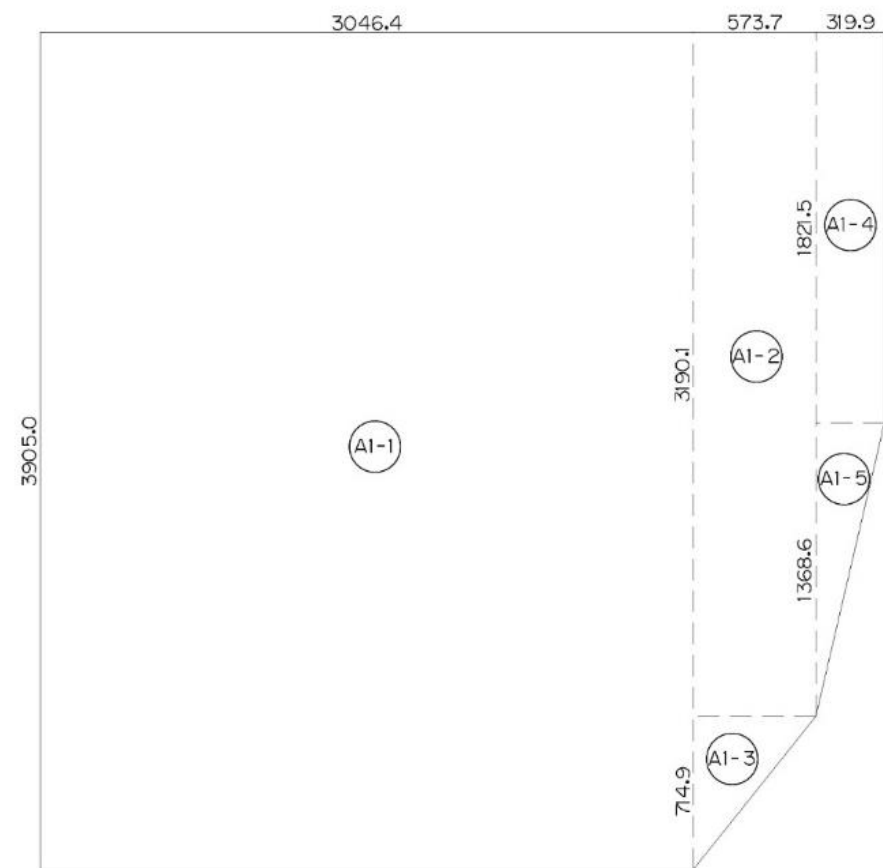
地下三層汽車數量：0+34=34部

法定汽車停車數量：0部

自設汽車停車數量：34部

1F	法定裝卸車	2	小計	2
	自設裝卸車	0		
B1F	法定汽車	15	小計	15
	自設汽車	0		
B2F	法定機車	37	小計	69
	自設機車	32		
B3F	法定汽車	22	小計	29
	自設汽車	7		
總計	法定汽車	0	小計	34
	自設汽車	34		
	裝卸車			3
	汽車			
	機車			78
	機車			

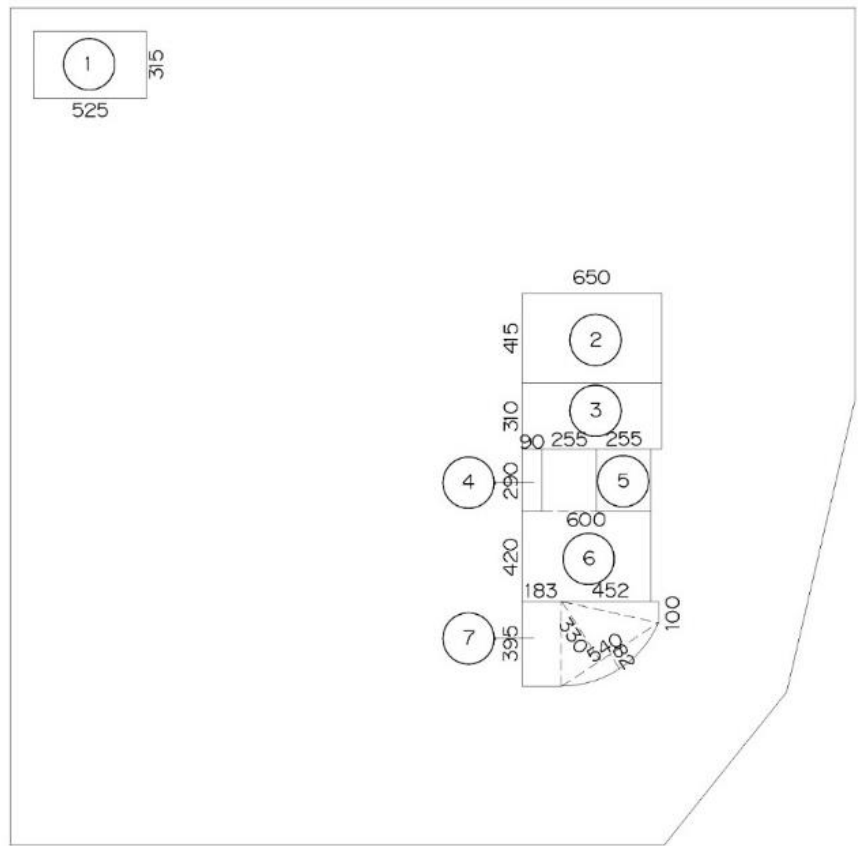
圖6-10 地下三層平面圖



(A1-1) = $30.464 \times 39.05 = 1189.62\text{m}^2$
(A1-2) = $5.737 \times 31.901 = 183.02\text{m}^2$
(A1-3) = $5.737 \times 7.149 / 2 = 20.51\text{m}^2$
(A1-4) = $3.199 \times 18.215 = 58.27\text{m}^2$
(A1-5) = $3.199 \times 13.686 / 2 = 21.89\text{m}^2$

八、地下三層面積計算：

1.樓地板面積計算：(A1-1) + (A1-2) + (A1-3) + (A1-4) + (A1-5) = 1473.31m^2



(1) = $5.25 \times 3.15 = 16.54\text{m}^2$
(2) = $4.15 \times 6.5 = 26.975\text{m}^2$
(3) = $3.1 \times 6.5 = 20.15\text{m}^2$
(4) = $2.9 \times 0.9 = 2.61\text{m}^2$
(5) = $2.9 \times 2.55 = 7.395\text{m}^2$
(6) = $2.9 \times 2.55 + 4.2 \times 6 = 32.595\text{m}^2$
(7) = $3.95 \times 1.83 + 4.52 \times 1 / 2 + 5.4 \times 3.3 / 2 + 5.4 \times 0.82 \times 2 / 3 = 21.35\text{m}^2$

九、各空間面積檢討：

機電及管道間面積：(1) + (4) + (6) + (7) = 73.1m^2

安全梯面積：(3) = 20.15m^2

梯廳及電梯面積：(2) + (5) = $26.975 + 7.395 = 34.37\text{m}^2$

機電設備面積檢討：機電及管道間面積 + 安全梯面積 = $73.1 + 20.15 = 93.25\text{m}^2$

停車空間面積檢討：樓地板面積 - 機電設備面積 - 梯廳面積 = $1473.31 - 93.25 - 34.37 = 1345.69\text{m}^2$

SCALE : 1/400



圖6-11 地下三層面積計算圖

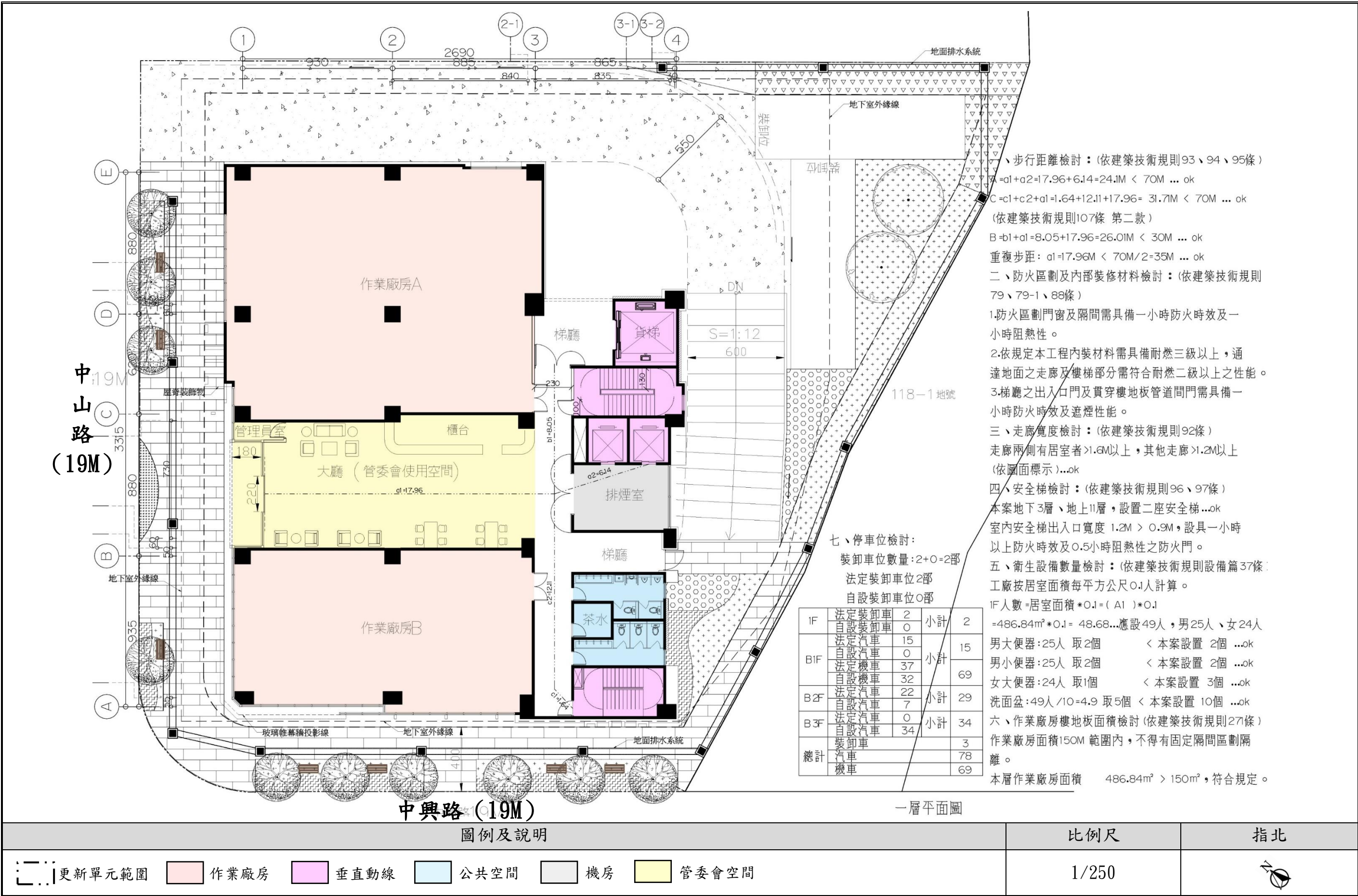
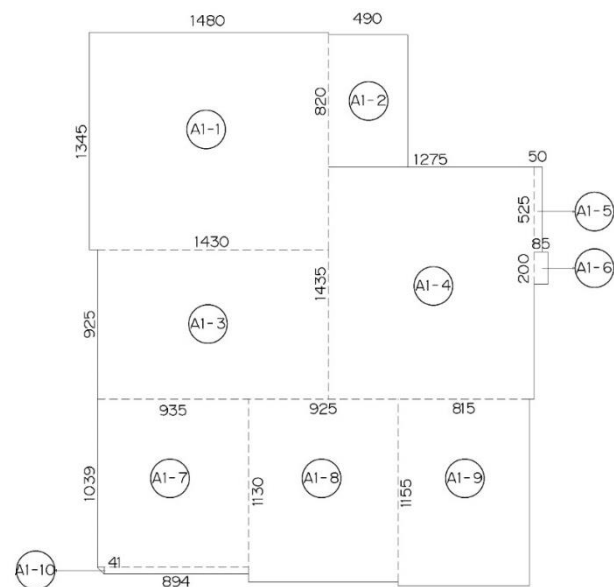


圖6-12 一層平面圖



$(A1-1) = 14.8 \times 13.45 = 199.06 \text{m}^2$

$(A1-2) = 4.9 \times 8.2 = 40.18 \text{m}^2$

$(A1-3) = 14.3 \times 9.25 = 132.275 \text{m}^2$

$(A1-4) = 12.75 \times 14.35 = 182.963 \text{m}^2$

$(A1-5) = 0.5 \times 5.25 = 2.625 \text{m}^2$

$(A1-6) = 0.85 \times 2 = 1.7 \text{m}^2$

$(A1-7) = 9.35 \times 10.39 = 97.147 \text{m}^2$

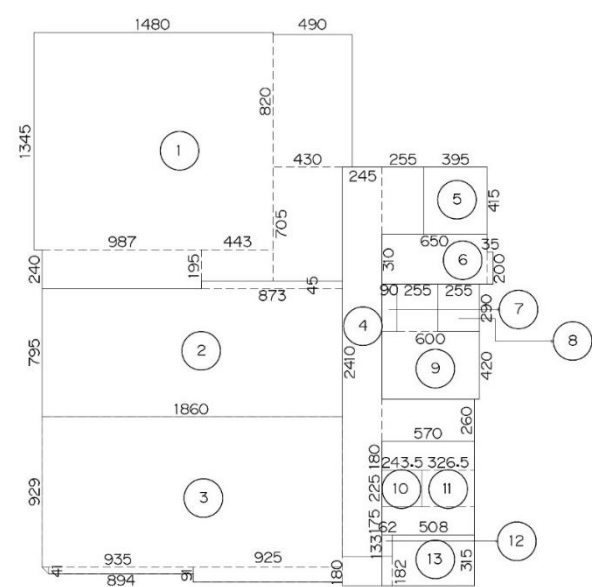
$(A1-8) = 9.25 \times 11.3 = 104.525 \text{m}^2$

$(A1-9) = 8.15 \times 11.55 = 94.133 \text{m}^2$

$(A1-10) = (8.94 + 9.35) \times 0.41 / 2 = 3.749 \text{m}^2$

九、一層面積計算：

1.樓地板面積計算： $(A1-1) + (A1-2) + (A1-3) + (A1-4) + (A1-5) + (A1-6) + (A1-7) + (A1-8) + (A1-9) + (A1-10) = 858.36 \text{m}^2$



$(1) = 14.8 \times 13.45 + 4.9 \times 8.2 + 9.87 \times 2.14 + 4.43 \times 1.95 + 4.3 \times 7.05 = 301.88 \text{m}^2$

$(2) = 8.73 \times 0.45 + 18.6 \times 7.95 = 151.8 \text{m}^2$

$(3) = 18.6 \times 9.29 + (8.94 + 9.35) \times 0.41 / 2 = 184.96 \text{m}^2$

$(4) = 2.55 \times 4.15 + 2.45 \times 24.1 + 5.7 \times 2.6 = 84.45 \text{m}^2$

$(5) = 3.95 \times 4.15 = 16.39 \text{m}^2$

$(6) = 6.5 \times 3.1 + 0.35 \times 2 = 20.85 \text{m}^2$

$(7) = 0.9 \times 2.9 = 2.61 \text{m}^2$

$(8) = 2.55 \times 2.9 = 7.395 \text{m}^2$

$(9) = 2.55 \times 2.9 + 6 \times 4.2 = 32.6 \text{m}^2$

$(10) = 2.435 \times 2.25 = 5.48 \text{m}^2$

$(11) = 5.7 \times 1.8 + 3.265 \times 2.25 + 5.7 \times 1.75 = 27.58 \text{m}^2$

$(12) = 0.62 \times 1.33 = 0.8246 \text{m}^2$

$(13) = 5.08 \times 3.15 + 1.82 \times 0.62 = 17.13 \text{m}^2$

十、各空間面積檢討：

作業廠房面積： $(1) + (3) = 301.88 + 184.96 = 486.84 \text{m}^2$

管委會空間面積： $(2) = 151.8 \text{m}^2$

梯廳面積： $(4) = 84.45 \text{m}^2$

昇降梯及貨梯面積： $(5) + (8) = 16.39 + 7.395 = 23.79 \text{m}^2$

安全梯面積： $(6) + (13) = 20.85 + 17.13 = 37.98 \text{m}^2$

十一、建築物高度檢討：(依建築技術規則第164條)

建築物長度 = 34M；建築物高度 = 47.9M

中山路道路長度：45.29M；中山路道路寬度：19M

$As1 = L \times Sw / 2 = 4 \times 16.12 / 2 = 32.24 \text{m}^2$ 且

$As2 = L \times Sw / 2 = 9.72 \times 13.3 / 2 = 64.64 \text{m}^2$

$As3 = L \times Sw / 2 = 19.78 \times 12.8 / 2 = 126.59 \text{m}^2$

$As1 + As2 + As3 = 32.24 + 64.64 + 126.59 = 223.47 \text{m}^2 < 430.26 \text{m}^2$

$H1 = 53.7 < 3.6 (19 + 4.01) = 82.84 \text{M}$

$H2 = 47.9 < 3.6 (19 + 5.27) = 87.37 \text{M}$

$H3 = 47.9 < 3.6 (19 + 5.84) = 89.42 \text{M}$

中山路 $As = L \times Sw / 2 = 45.29 \times 19 / 2 = 430.26 \text{m}^2$ ；且 $H < 3.6 (Sw + D)$

基地鄰接兩條以上道路之規定 (依建築技術規則第16條)：

基地鄰接最寬道路境界線深進其路寬二倍且未逾三十公尺範圍內之部分，以最寬道路視為面前道路

中興路 $As = L \times Sw / 2 = 3.77 \times 19 / 2 = 35.82 \text{m}^2$ ；且 $H < 3.6 (Sw + D)$

$As4 = L \times Sw / 2 = 1.52 \times 15.67 / 2 = 11.91 \text{m}^2$

$As5 = L \times Sw / 2 = 1.7 \times 13.88 / 2 = 11.8 \text{m}^2$

$As4 + As5 = 11.91 + 11.8 = 23.71 \text{m}^2 < 35.82 \text{m}^2$

$H4 = 53.7 < 3.6 (19 + 4) = 82.8 \text{M}$

$H5 = 49.1 < 3.6 (19 + 4.51) = 84.64 \text{M}$

十二、直通樓梯檢討 (依建築技術規則第33條)：

一層面積 $> 200 \text{m}^2$ 屬於第三類

樓梯淨寬度 130cm $\geq 120 \text{cm}$...OK

級高 15.38cm 及 18.18cm $\leq 20 \text{cm}$ ，級深 26cm 及 25cm $\geq 24 \text{cm}$

十三、退縮檢討 (依建築技術規則第276條)

出入口自建築線退縮距離

$5.81 \text{M} > (\sqrt{47.9}) / 2 = 3.46 \text{M}$...OK

管道間面積： $(7) + (12) = 2.61 + 0.8246 = 3.44 \text{m}^2$

排煙室及緊急昇降梯面積： $(9) = 32.6 \text{m}^2$

茶水間面積： $(10) = 5.48 \text{m}^2$

廁所面積： $(11) = 27.58 \text{m}^2$

機電設備面積檢討：管委會空間面積 + 管道間面積 + 安全梯面積 +

排煙室及緊急昇降梯面積 + 茶水間面積

$= 151.8 + 3.44 + 37.98 + 32.6 + 5.48 = 231.3 \text{m}^2$

容積樓地板面積：當層樓地板面積 - 機電設備面積 - 梯廳面積

$= 858.36 - 231.3 - 84.45 = 542.61 \text{m}^2$

SCALE : 1/400

圖6-13 一層面積計算圖

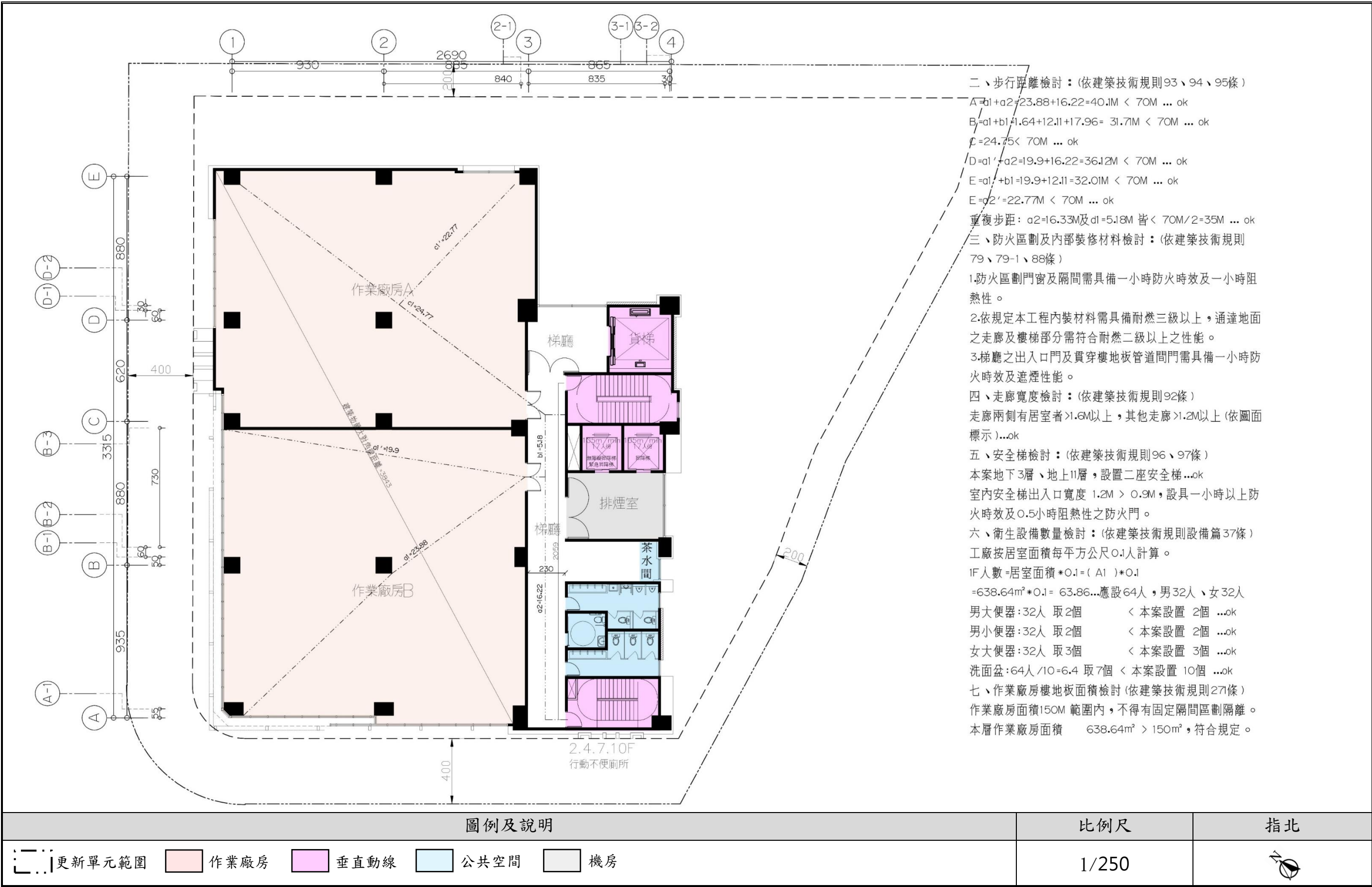
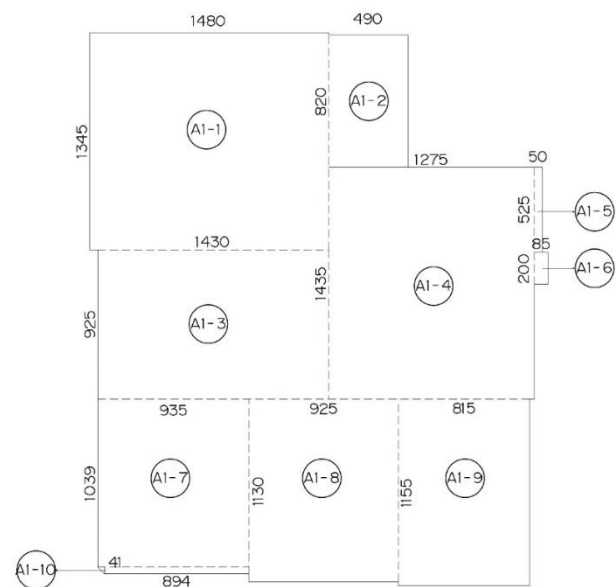


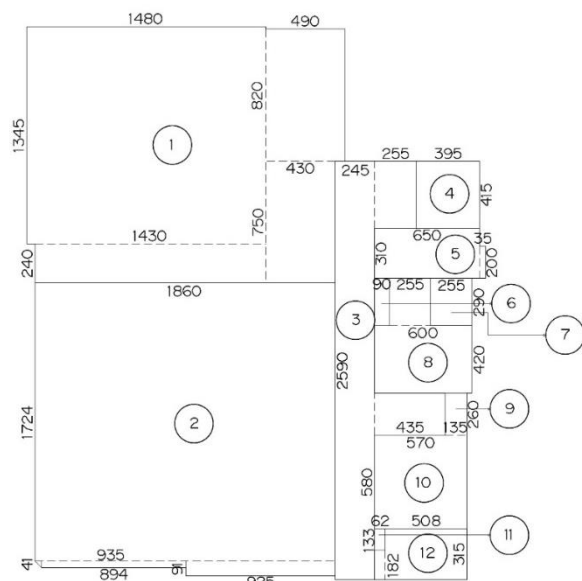
圖6-14 二層平面圖



A1-1 = $14.8 \times 13.45 = 199.06\text{m}^2$
A1-2 = $4.9 \times 8.2 = 40.18\text{m}^2$
A1-3 = $14.3 \times 9.25 = 132.275\text{m}^2$
A1-4 = $12.75 \times 14.35 = 182.963\text{m}^2$
A1-5 = $0.5 \times 5.25 = 2.625\text{m}^2$
A1-6 = $0.85 \times 2 = 1.7\text{m}^2$
A1-7 = $9.35 \times 10.39 = 97.147\text{m}^2$
A1-8 = $9.25 \times 11.3 = 104.525\text{m}^2$
A1-9 = $8.15 \times 11.55 = 94.133\text{m}^2$
A1-10 = $(8.94 + 9.35) \times 0.41 / 2 = 3.749\text{m}^2$

八、二層面積計算：

1.樓地板面積計算： $(A1-1) + (A1-2) + (A1-3) + (A1-4) + (A1-5) + (A1-6) + (A1-7) + (A1-8) + (A1-9) + (A1-10) = 858.36\text{m}^2$



① = $14.8 \times 13.45 + 14.3 \times 2.4 + 4.9 \times 8.2 + 4.3 \times 7.5 = 305.81\text{m}^2$
② = $18.6 \times 17.24 + (8.94 + 9.35) \times 0.41 / 2 + 9.25 \times 0.91 = 332.83\text{m}^2$
③ = $2.55 \times 4.15 + 2.45 \times 25.9 + 4.35 \times 2.6 = 85.35\text{m}^2$
④ = $3.95 \times 4.15 = 16.39\text{m}^2$
⑤ = $6.5 \times 3.1 + 0.35 \times 2 = 20.85\text{m}^2$
⑥ = $0.9 \times 2.9 = 2.61\text{m}^2$
⑦ = $2.55 \times 2.9 = 7.395\text{m}^2$
⑧ = $2.55 \times 2.9 + 6 \times 4.2 = 32.6\text{m}^2$
⑨ = $1.35 \times 2.6 = 3.51\text{m}^2$
⑩ = $5.8 \times 5.7 = 33.06\text{m}^2$
⑪ = $0.62 \times 1.33 = 0.8246\text{m}^2$
⑫ = $5.08 \times 3.15 + 1.82 \times 0.62 = 17.13\text{m}^2$

九、各空間面積檢討：

作業廠房面積： $(1) + (2) = 305.81 + 332.83 = 638.64\text{m}^2$
梯廳面積： $(3) = 85.35\text{m}^2$
昇降梯及貨梯面積： $(4) + (7) = 16.39 + 7.395 = 23.79\text{m}^2$
安全梯面積： $(5) + (12) = 20.85 + 17.13 = 37.98\text{m}^2$

十、直通樓梯檢討 (依建築技術規則第33條)：

一層面積 $> 200\text{m}^2$ 屬於第三類

樓梯淨寬度 $130\text{cm} \geq 120\text{cm}$...OK

級高 12.82cm 及 $15.15\text{cm} \leq 20\text{cm}$, 級深 26cm 及 $25\text{cm} \geq 24\text{cm}$

十一、樓梯距離檢討 (依建築技術規則第275條)：

安全梯A與安全梯B之直線距離

$20.59\text{M} > 38.43\text{M} / 2 = 19.22\text{M}$

管道間面積： $(6) + (11) = 2.61 + 0.8246 = 3.44\text{m}^2$

排煙室及緊急昇降梯面積： $(8) = 32.6\text{m}^2$

茶水間面積： $(9) = 3.51\text{m}^2$

廁所面積： $(10) = 33.06\text{m}^2$

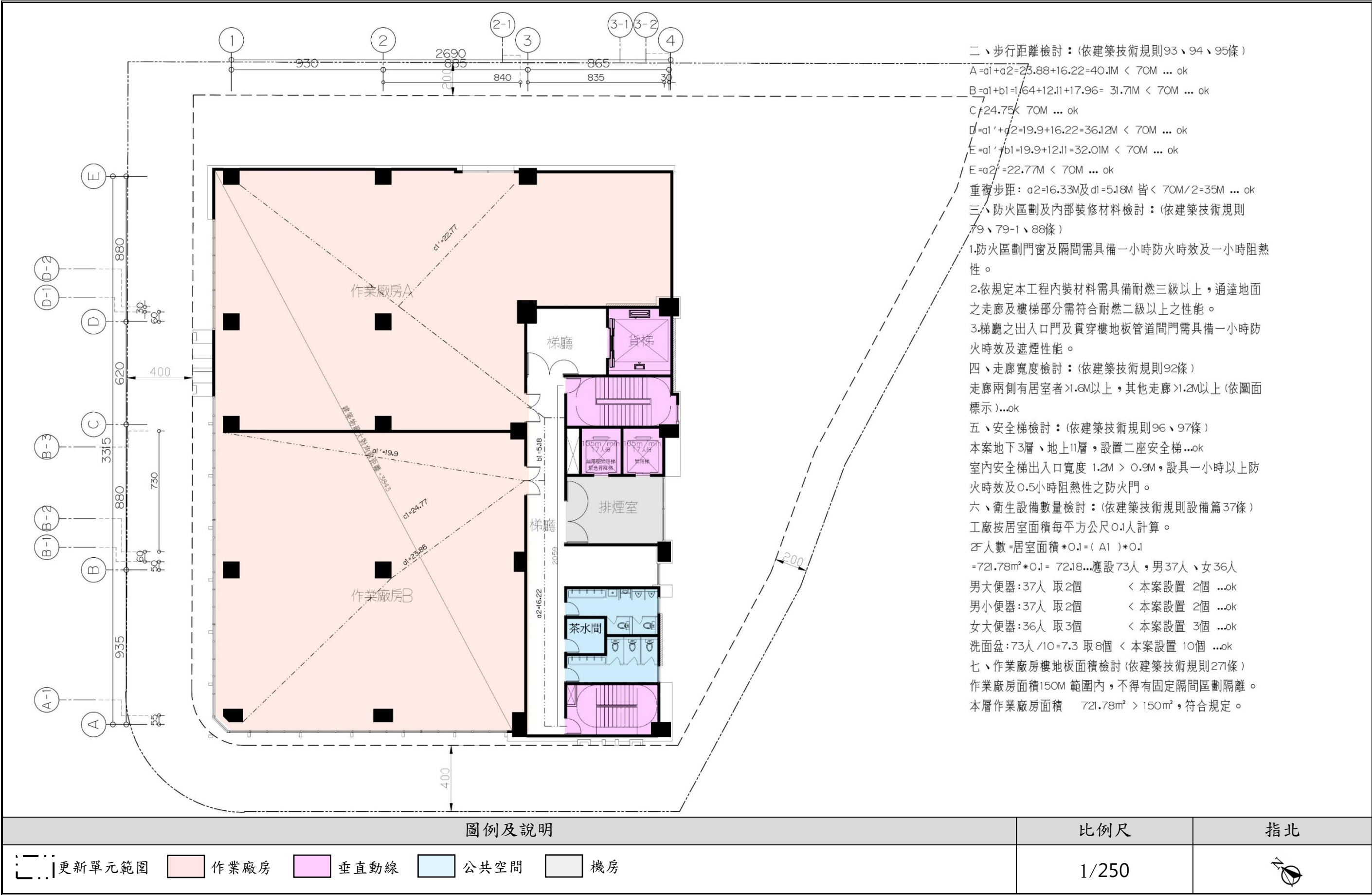
機電設備面積檢討：管道間面積 + 安全梯面積 + 排煙室及緊急昇降梯面積
 $= 3.44 + 37.98 + 32.6 = 74.02\text{m}^2$

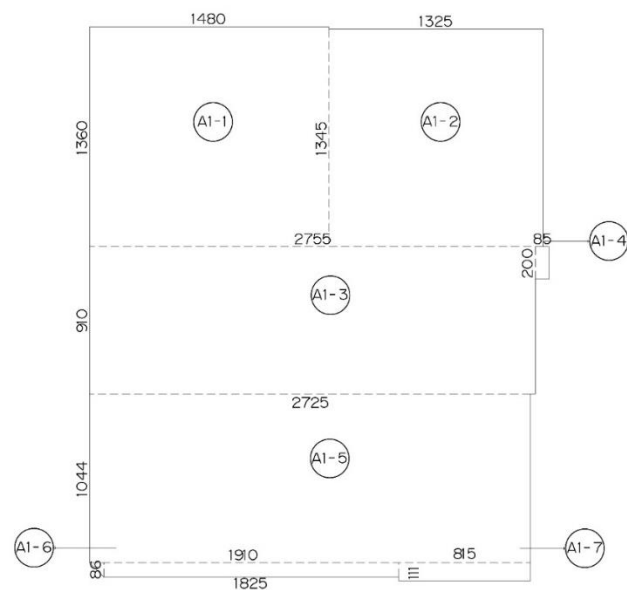
容積樓地板面積：當層樓地板面積 - 機電設備面積 - 梯廳面積
 $= 858.36 - 74.02 - 85.35 = 698.99\text{m}^2$

SCALE : 1/400



圖6-15 二層面積計算圖

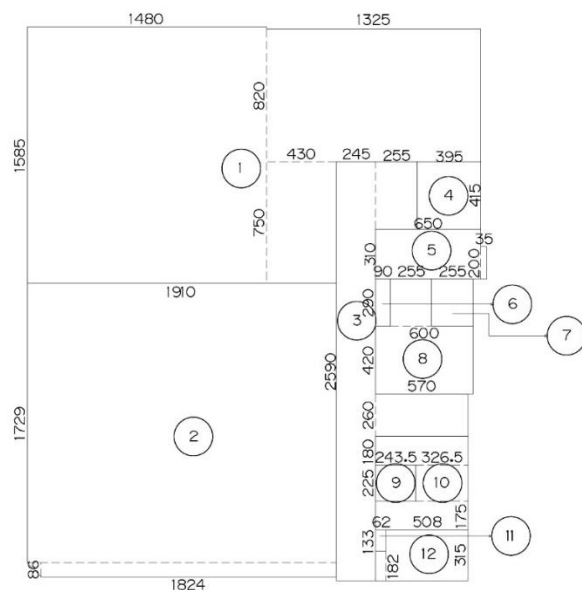




(A1-1) = $14.8 \times 13.6 = 201.28\text{m}^2$
(A1-2) = $13.25 \times 13.45 = 178.21\text{m}^2$
(A1-3) = $27.55 \times 9.1 = 250.71\text{m}^2$
(A1-4) = $0.85 \times 2 = 1.7\text{m}^2$
(A1-5) = $27.25 \times 10.44 = 284.49\text{m}^2$
(A1-6) = $(18.25 + 19.1) \times 0.86 / 2 = 16.06\text{m}^2$
(A1-7) = $8.15 \times 1.11 = 9.05\text{m}^2$

八、三層面積計算：

1.樓地板面積計算：(A1-1) + (A1-2) + (A1-3) + (A1-4) + (A1-5) +
(A1-6) + (A1-7) = 941.5m^2



(1) = $14.8 \times 15.85 + 13.25 \times 8.2 + 4.3 \times 7.5 = 375.48\text{m}^2$
(2) = $19.1 \times 17.29 + (18.25 + 19.1) \times 0.86 / 2 = 346.3\text{m}^2$
(3) = $2.45 \times 25.9 + 2.55 \times 4.15 + 5.7 \times 2.6 = 88.86\text{m}^2$
(4) = $3.95 \times 4.15 = 16.39\text{m}^2$
(5) = $6.5 \times 3.1 + 0.35 \times 2 = 20.85\text{m}^2$
(6) = $0.9 \times 2.9 = 2.61\text{m}^2$
(7) = $2.55 \times 2.9 = 7.395\text{m}^2$
(8) = $2.55 \times 2.9 + 6 \times 4.2 = 32.6\text{m}^2$
(9) = $2.435 \times 2.25 = 5.48\text{m}^2$
(10) = $5.7 \times 1.8 + 3.265 \times 2.25 + 5.7 \times 1.75 = 27.58\text{m}^2$
(11) = $0.62 \times 1.33 = 0.8246\text{m}^2$
(12) = $5.08 \times 3.15 + 1.82 \times 0.62 = 17.13\text{m}^2$

九、各空間面積檢討：

作業廠房面積：(1) + (2) = $375.48 + 346.3 = 721.78\text{m}^2$
梯廳面積：(3) = 88.86m^2
升降梯及貨梯面積：(4) + (7) = $16.39 + 7.395 = 23.79\text{m}^2$
安全梯面積：(5) + (12) = $20.85 + 17.13 = 37.98\text{m}^2$

十、直通樓梯檢討 (依建築技術規則第33條)：

一層面積 $> 200\text{m}^2$ 屬於第三類

樓梯淨寬度 $130\text{cm} \geq 120\text{cm}$...OK

級高 15.77cm 及 $18.64\text{cm} \leq 20\text{cm}$ ，級深 26cm 及 $25\text{cm} \geq 24\text{cm}$

十一、樓梯距離檢討 (依建築技術規則第275條)：

安全梯A與安全梯B之直線距離

$20.59\text{M} > 38.43\text{M} / 2 = 19.22\text{M}$

管道間面積：(6) + (11) = $2.61 + 0.8246 = 3.44\text{m}^2$

排煙室及緊急昇降梯面積：(8) = 32.6m^2

茶水間面積：(9) = 5.48m^2

廁所面積：(10) = 27.58m^2

機電設備面積檢討：管道間面積 + 安全梯面積 + 排煙室及緊急昇降梯面積 +
茶水間面積 = $3.44 + 37.98 + 32.6 + 5.48 = 79.5\text{m}^2$

容積樓地板面積：當層樓地板面積 - 機電設備面積 - 梯廳面積
= $941.5 - 79.5 - 88.86 = 773.14\text{m}^2$

SCALE : 1/400



圖6-17 三、五、六、八、九層面積計算圖

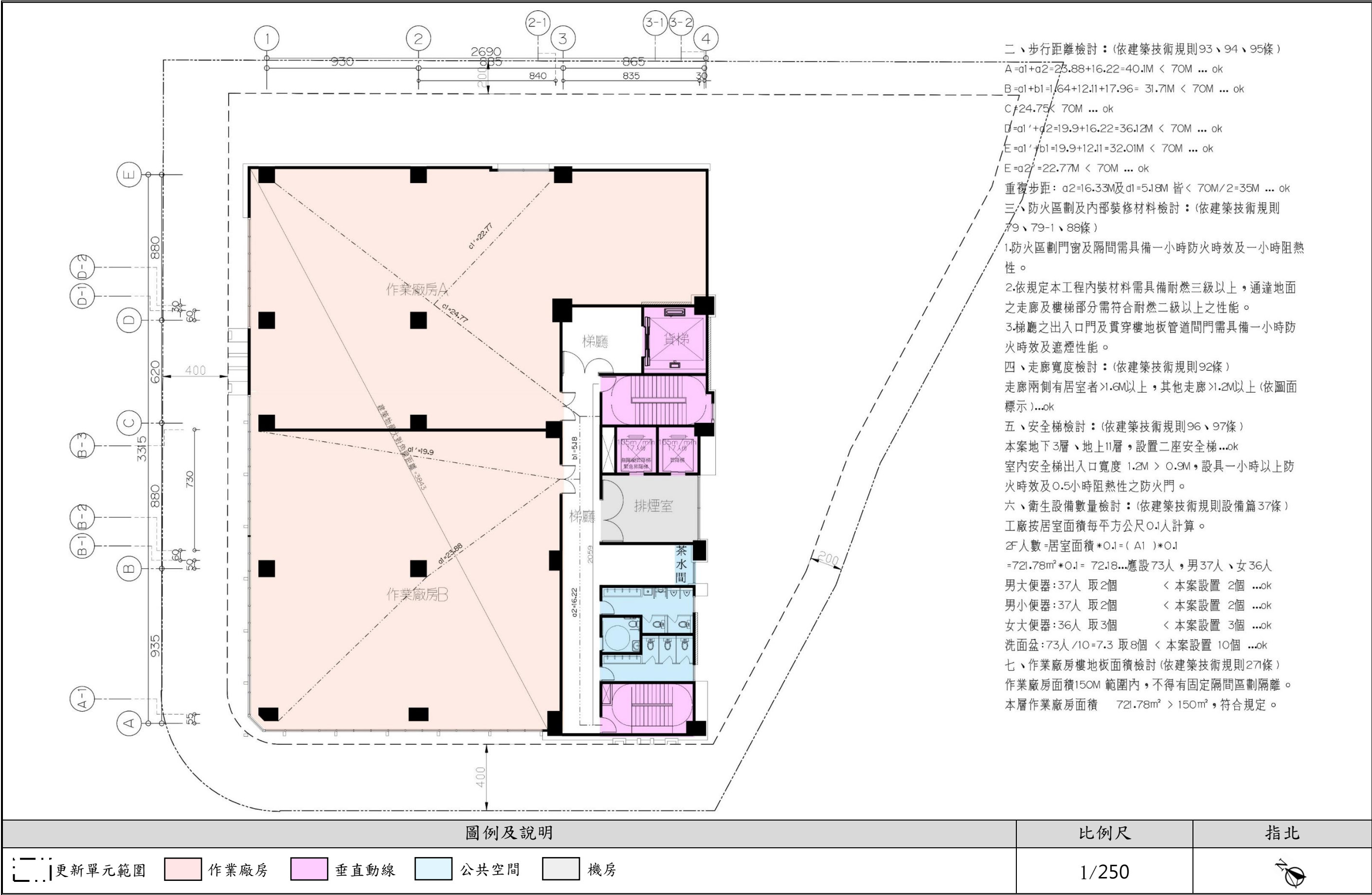
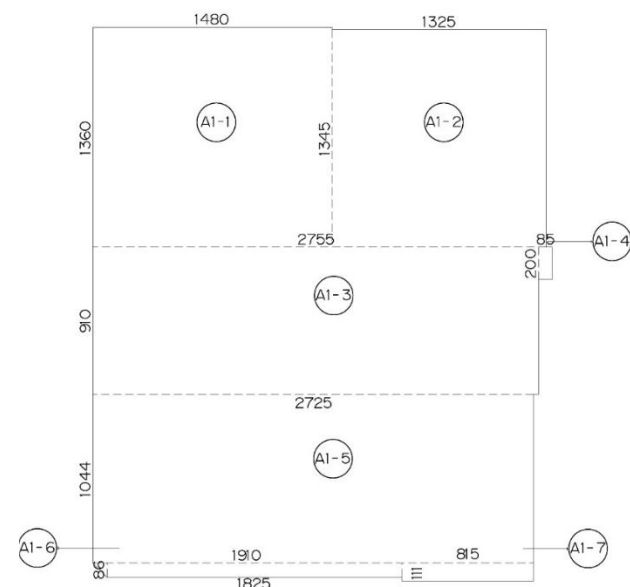


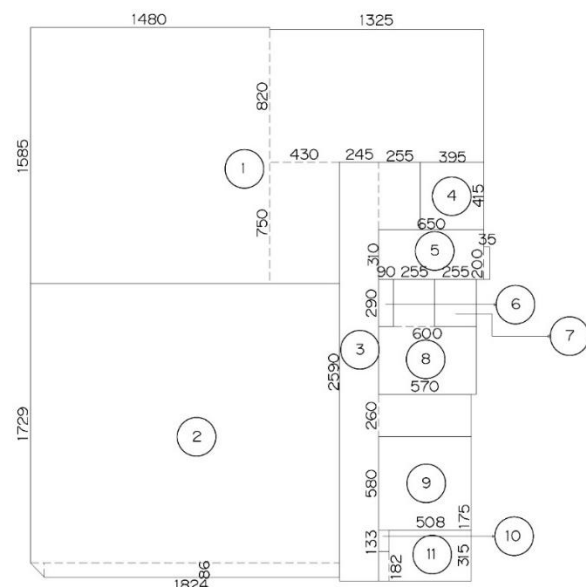
圖6-18 四、七、十層平面圖



$$\begin{aligned} \text{A1-1} &= 14.8 \times 13.6 = 201.28\text{m}^2 \\ \text{A1-2} &= 13.25 \times 13.45 = 178.21\text{m}^2 \\ \text{A1-3} &= 27.55 \times 9.1 = 250.71\text{m}^2 \\ \text{A1-4} &= 0.85 \times 2 = 1.7\text{m}^2 \\ \text{A1-5} &= 27.25 \times 10.44 = 284.49\text{m}^2 \\ \text{A1-6} &= (18.25 + 19.1) \times 0.86 / 2 = 16.06\text{m}^2 \\ \text{A1-7} &= 8.15 \times 1.11 = 9.05\text{m}^2 \end{aligned}$$

八、四層面積計算：

1.樓地板面積計算：
$$\text{A1-1} + \text{A1-2} + \text{A1-3} + \text{A1-4} + \text{A1-5} + \text{A1-6} + \text{A1-7} = 941.5\text{m}^2$$



$$\begin{aligned} 1 &= 14.8 \times 15.85 + 13.25 \times 8.2 + 4.3 \times 7.5 = 375.48\text{m}^2 \\ 2 &= 19.1 \times 17.29 + (18.25 + 19.1) \times 0.86 / 2 = 346.3\text{m}^2 \\ 3 &= 2.45 \times 25.9 + 2.55 \times 4.15 + 5.7 \times 2.6 = 88.86\text{m}^2 \\ 4 &= 3.95 \times 4.15 = 16.39\text{m}^2 \\ 5 &= 6.5 \times 3.1 + 0.35 \times 2 = 20.85\text{m}^2 \\ 6 &= 0.9 \times 2.9 = 2.61\text{m}^2 \\ 7 &= 2.55 \times 2.9 = 7.395\text{m}^2 \\ 8 &= 2.55 \times 2.9 + 6 \times 4.2 = 32.6\text{m}^2 \\ 9 &= 5.7 \times 5.8 = 33.06\text{m}^2 \\ 10 &= 0.62 \times 1.33 = 0.8246\text{m}^2 \\ 11 &= 5.08 \times 3.15 + 1.82 \times 0.62 = 17.13\text{m}^2 \end{aligned}$$

九、各空間面積檢討：

$$\begin{aligned} \text{作業廠房面積} &: 1 + 2 = 375.48 + 346.3 = 721.78\text{m}^2 \\ \text{梯廳面積} &: 3 = 88.86\text{m}^2 \\ \text{升降梯及貨梯面積} &: 4 + 7 = 16.39 + 7.395 = 23.79\text{m}^2 \\ \text{安全梯面積} &: 5 + 11 = 20.85 + 17.13 = 37.98\text{m}^2 \end{aligned}$$

十、直通樓梯檢討(依建築技術規則第33條)：

一層面積 $>200\text{m}^2$ 屬於第三類

樓梯淨寬度 $130\text{cm} \geq 120\text{cm}$...OK

級高 15.77cm 及 $18.64\text{cm} \leq 20\text{cm}$,級深 26cm 及 $25\text{cm} \geq 24\text{cm}$

十一、樓梯距離檢討(依建築技術規則第275條)：

安全梯A與安全梯B之直線距離

$$20.59\text{M} > 38.43\text{M} / 2 = 19.22\text{M}$$

管道間面積：
$$6 + 10 = 2.61 + 0.8246 = 3.44\text{m}^2$$

排煙室及緊急昇降梯面積：
$$8 = 32.6\text{m}^2$$

廁所面積：
$$9 = 33.06\text{m}^2$$

機電設備面積檢討：管道間面積+安全梯面積+排煙室及緊急昇降梯面積+
$$= 3.44 + 37.98 + 32.6 = 74.02\text{m}^2$$

容積樓地板面積：當層樓地板面積-機電設備面積-梯廳面積
$$= 941.5 - 74.02 - 88.86 = 778.62\text{m}^2$$

SCALE : 1/400



圖6-19 四、七、十層面積計算圖

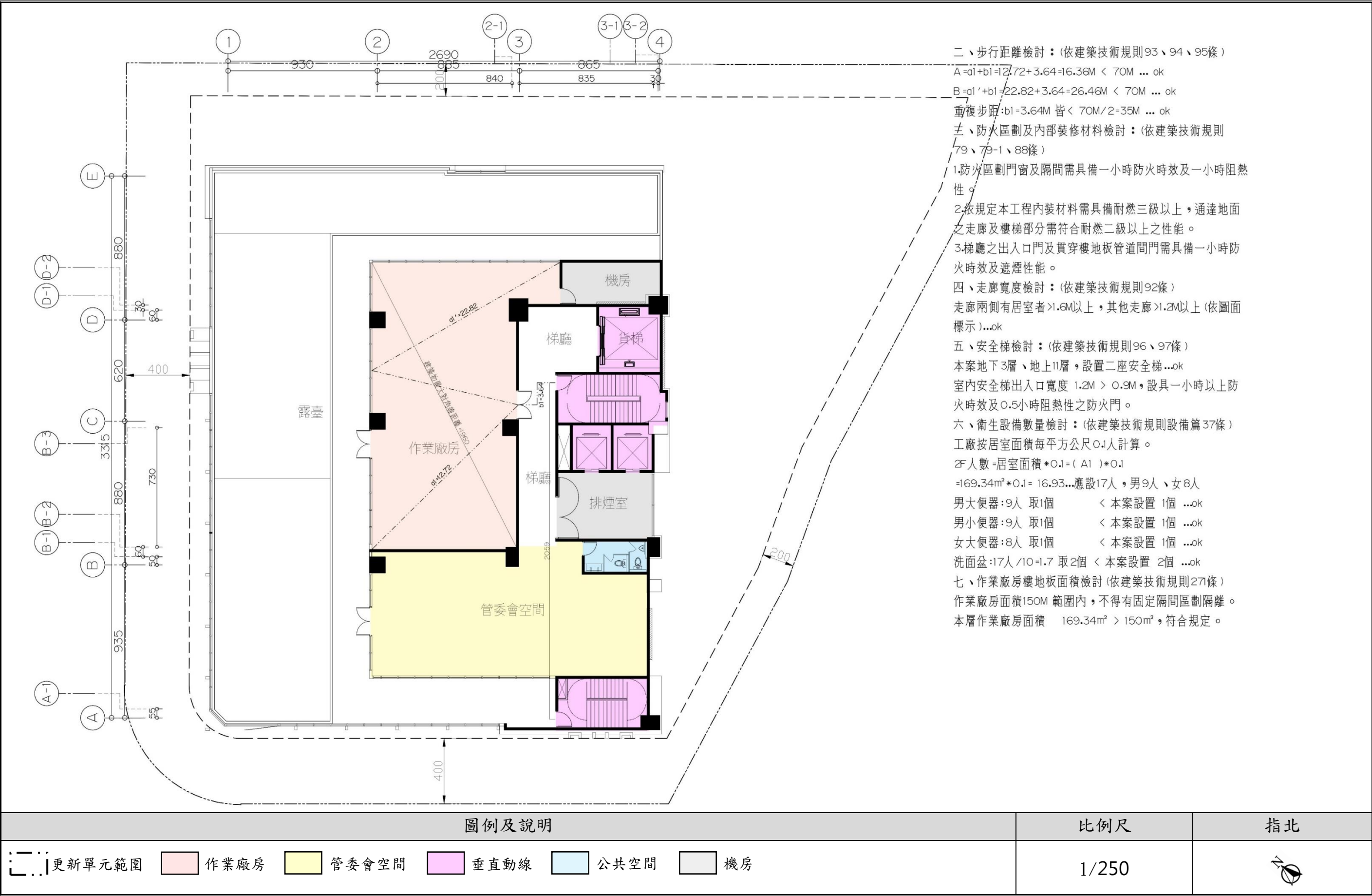
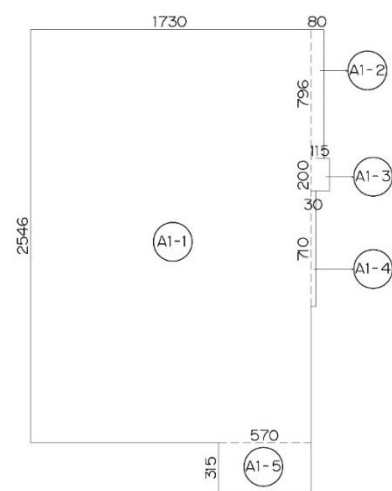


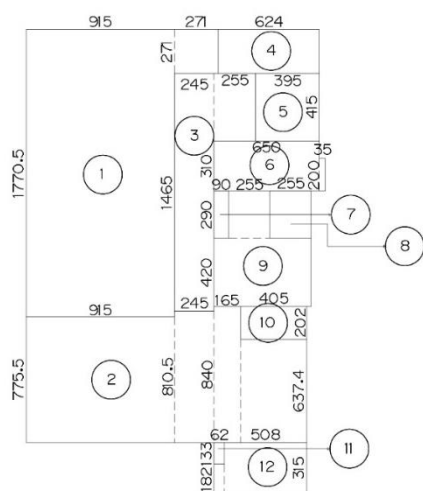
圖6-20 十一層平面圖



$(A1-1) = 17.3 \times 25.46 = 440.45\text{m}^2$
 $(A1-2) = 0.8 \times 7.96 = 6.37\text{m}^2$
 $(A1-3) = 1.15 \times 2 = 2.3\text{m}^2$
 $(A1-4) = 0.3 \times 7.1 = 2.13\text{m}^2$
 $(A1-5) = 5.7 \times 3.15 = 17.96\text{m}^2$

八、十一層面積計算：

1.樓地板面積計算： $(A1-1) + (A1-2) + (A1-3) + (A1-4) + (A1-5) = 469.21\text{m}^2$



$(1) = 9.15 \times 17.705 + 2.71 \times 2.71 = 169.34\text{m}^2$
 $(2) = 9.15 \times 7.755 + 2.45 \times 8.105 + 1.65 \times 8.4 + 4.05 \times 6.374 = 130.49\text{m}^2$
 $(3) = 2.45 \times 14.645 + 2.55 \times 4.15 = 46.46\text{m}^2$
 $(4) = 6.24 \times 2.71 = 16.91\text{m}^2$
 $(5) = 3.95 \times 4.15 = 16.39\text{m}^2$
 $(6) = 6.5 \times 3.1 + 0.35 \times 2 = 20.85\text{m}^2$
 $(7) = 0.9 \times 2.9 = 2.61\text{m}^2$
 $(8) = 2.55 \times 2.9 = 7.395\text{m}^2$
 $(9) = 2.55 \times 2.9 + 6 \times 4.2 = 32.6\text{m}^2$
 $(10) = 4.05 \times 2.02 = 8.181\text{m}^2$
 $(11) = 0.62 \times 1.33 = 0.8246\text{m}^2$
 $(12) = 5.08 \times 3.15 + 0.62 \times 1.82 = 17.13\text{m}^2$

九、各空間面積檢討：

作業廠房面積： $(1) = 169.34\text{m}^2$

梯廳面積： $(3) = 46.46\text{m}^2$

升降梯及貨梯面積： $(5) + (8) = 16.39 + 7.395 = 23.79\text{m}^2$

安全梯面積： $(6) + (12) = 20.85 + 17.13 = 37.98\text{m}^2$

十、直通樓梯檢討(依建築技術規則第33條)：

一層面積 $>200\text{m}^2$ 屬於第三類

樓梯淨寬度 $130\text{cm} \geq 120\text{cm} \dots \text{OK}$

級高 15.77cm 及 $18.64\text{cm} \leq 20\text{cm}$,級深 26cm 及 $25\text{cm} \geq 24\text{cm}$

十一、樓梯距離檢討(依建築技術規則第275條)：

安全梯A與安全梯B之直線距離

$20.59\text{M} > 19.6\text{M} / 2 = 9.8\text{M}$

管道間面積： $(7) + (11) = 2.61 + 0.8246 = 3.44\text{m}^2$

排煙室及緊急升降梯面積： $(9) = 32.6\text{m}^2$

廁所面積： $(10) = 8.181\text{m}^2$

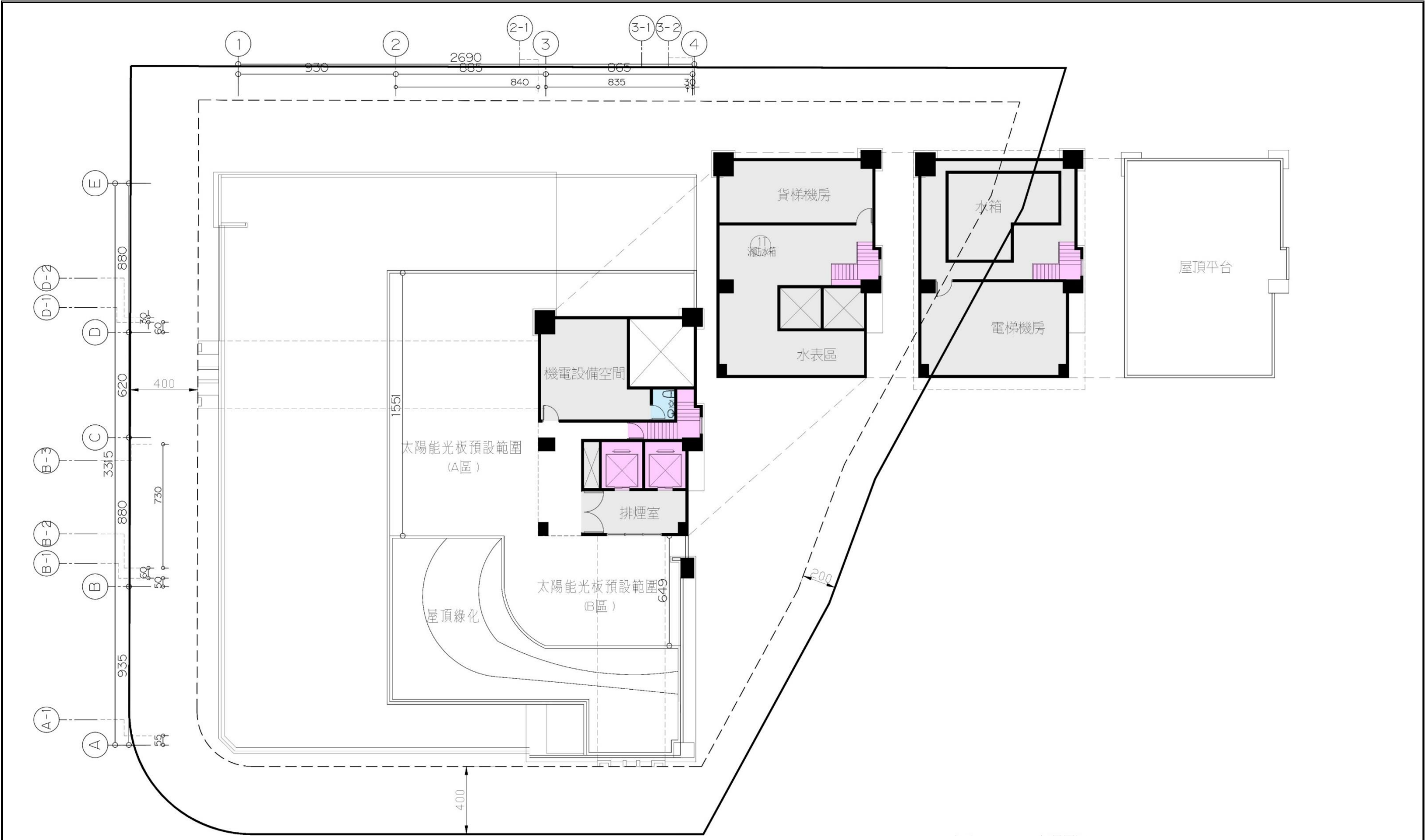
機電設備面積檢討：管道間面積+安全梯面積+排煙室及緊急升降梯面積+
管委會空間面積+機房面積
 $= 3.44 + 37.98 + 32.6 + 130.49 + 16.91 = 221.42\text{m}^2$

容積樓地板面積：當層樓地板面積-機電設備面積-梯廳面積
 $= 469.21 - 221.42 - 46.46 = 201.33\text{m}^2$

SCALE : 1/400

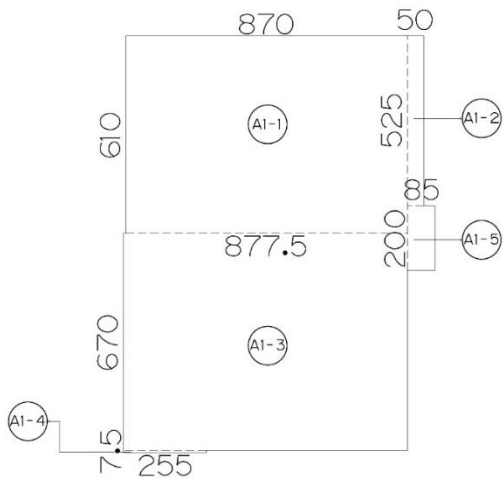


圖6-21 十一層面積計算圖



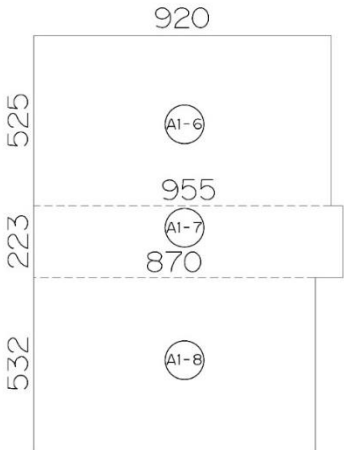
圖例及說明				比例尺	指北
 更新單元範圍	 垂直動線	 機房	 公共空間	1/250	

圖6-22 屋頂層及屋凸一至三層平面圖



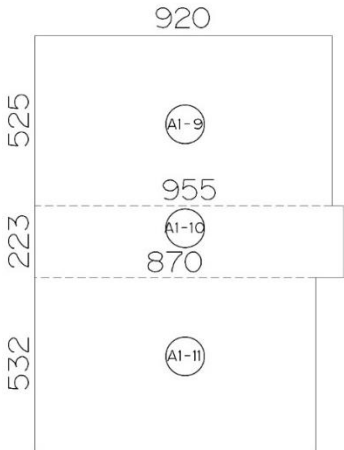
$(A1-1) = 8.7 * 6.1 = 53.07m^2$
 $(A1-2) = 0.5 * 5.25 = 2.63m^2$
 $(A1-3) = 8.775 * 6.7 = 58.79m^2$
 $(A1-4) = 0.075 * 2.25 = 0.19m^2$
 $(A1-5) = 0.85 * 2 = 1.7m^2$

八、屋突一層面積計算：
1.樓地板面積計算： $(A1-1) + (A1-2) + (A1-3) + (A1-4) + (A1-5) = 116.38m^2$



$(A1-6) = 9.2 * 5.25 = 48.3m^2$
 $(A1-7) = 9.55 * 2.23 = 21.3m^2$
 $(A1-8) = 8.7 * 5.32 = 46.28m^2$

八、屋突二層面積計算：
1.樓地板面積計算： $(A1-6) + (A1-7) + (A1-8) = 115.88m^2$



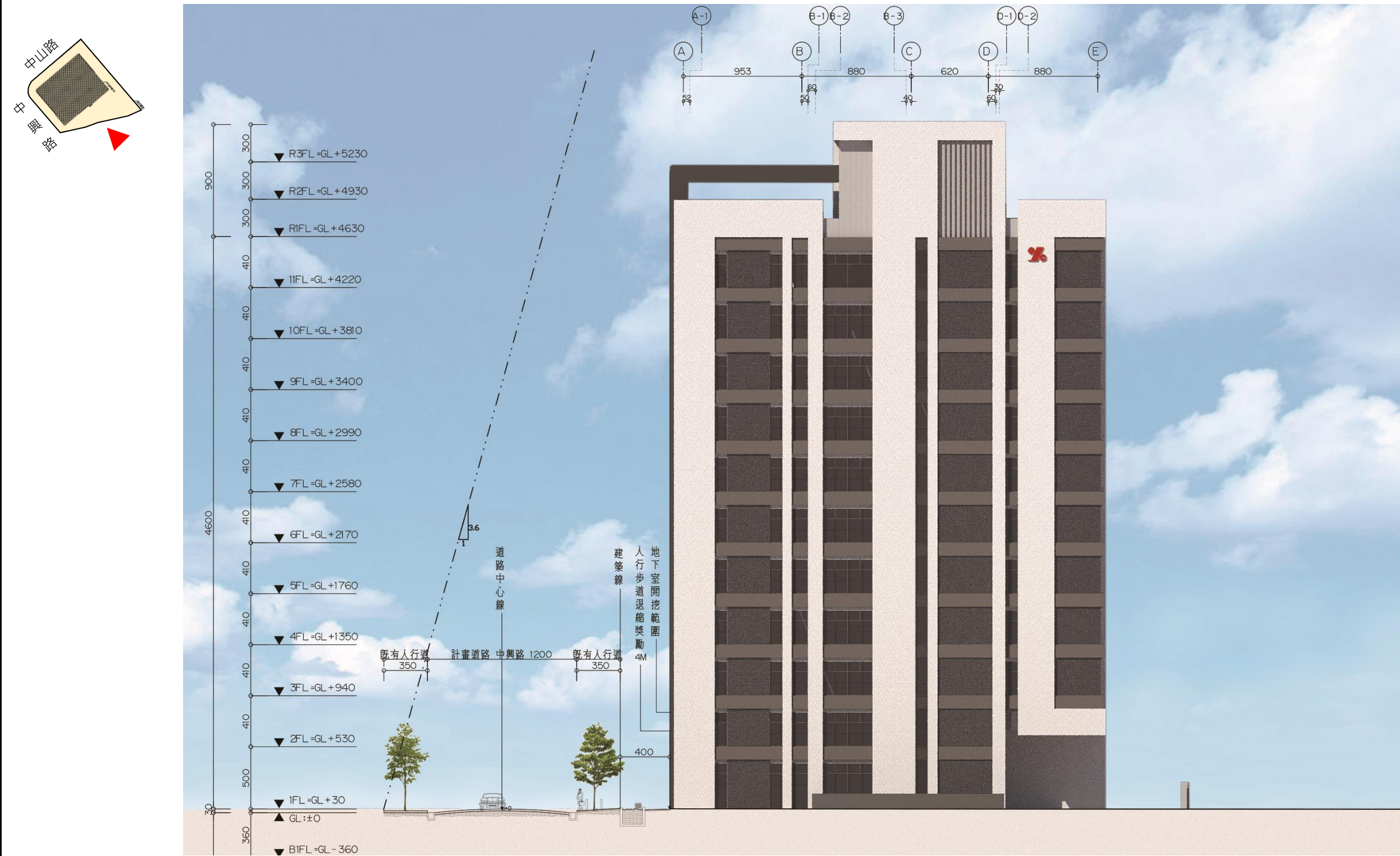
$(A1-9) = 9.2 * 5.25 = 48.3m^2$
 $(A1-10) = 9.55 * 2.23 = 21.3m^2$
 $(A1-11) = 8.7 * 5.32 = 46.28m^2$

八、屋突二層面積計算：
1.樓地板面積計算： $(A1-9) + (A1-10) + (A1-11) = 115.88m^2$

SCALE : 1/200



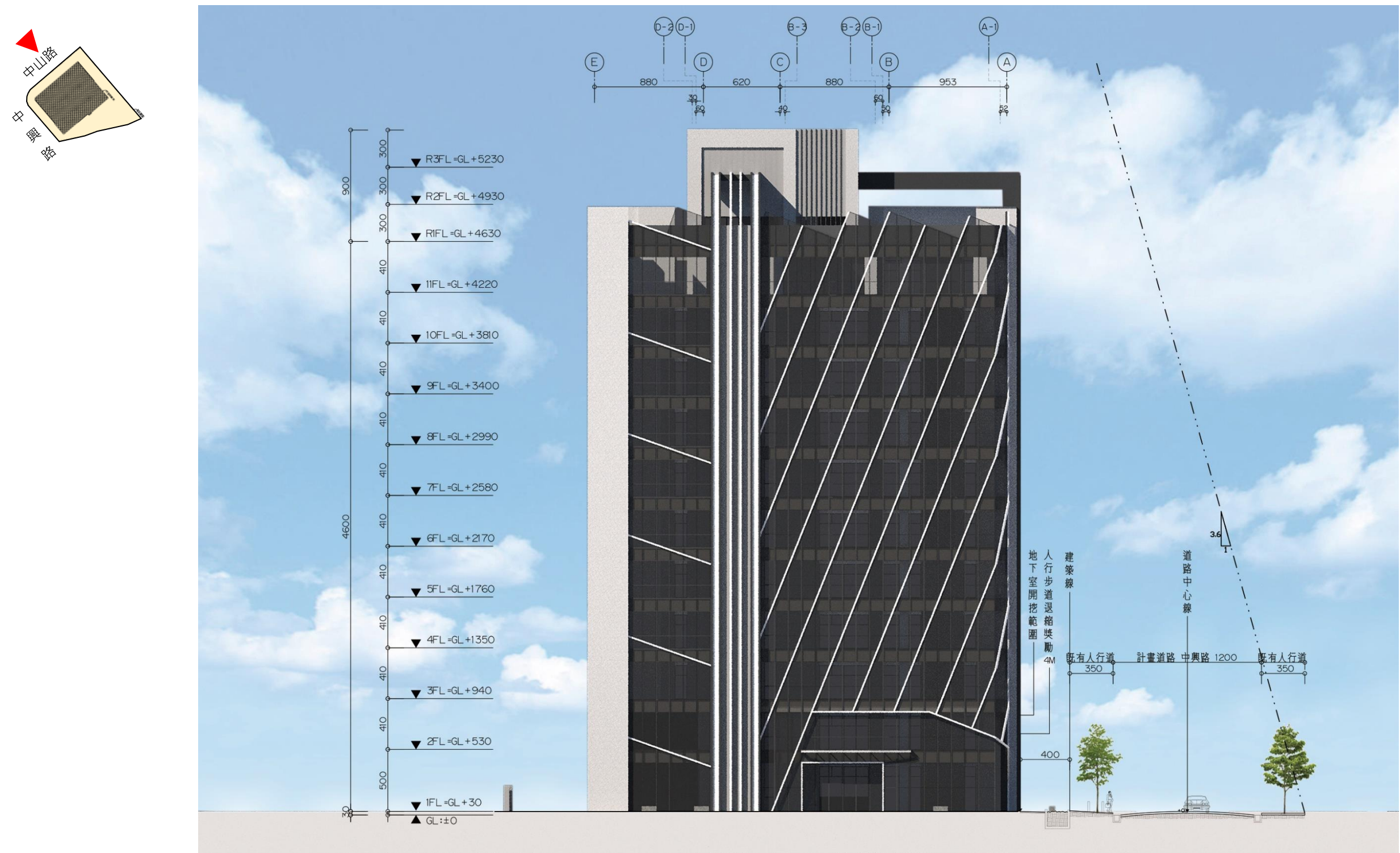
圖6-23 屋凸一至三層面積計算圖



圖例及說明	比例尺	指北
	1/300	N 指北

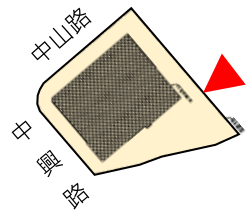
圖6-24 南向立面圖

6-30



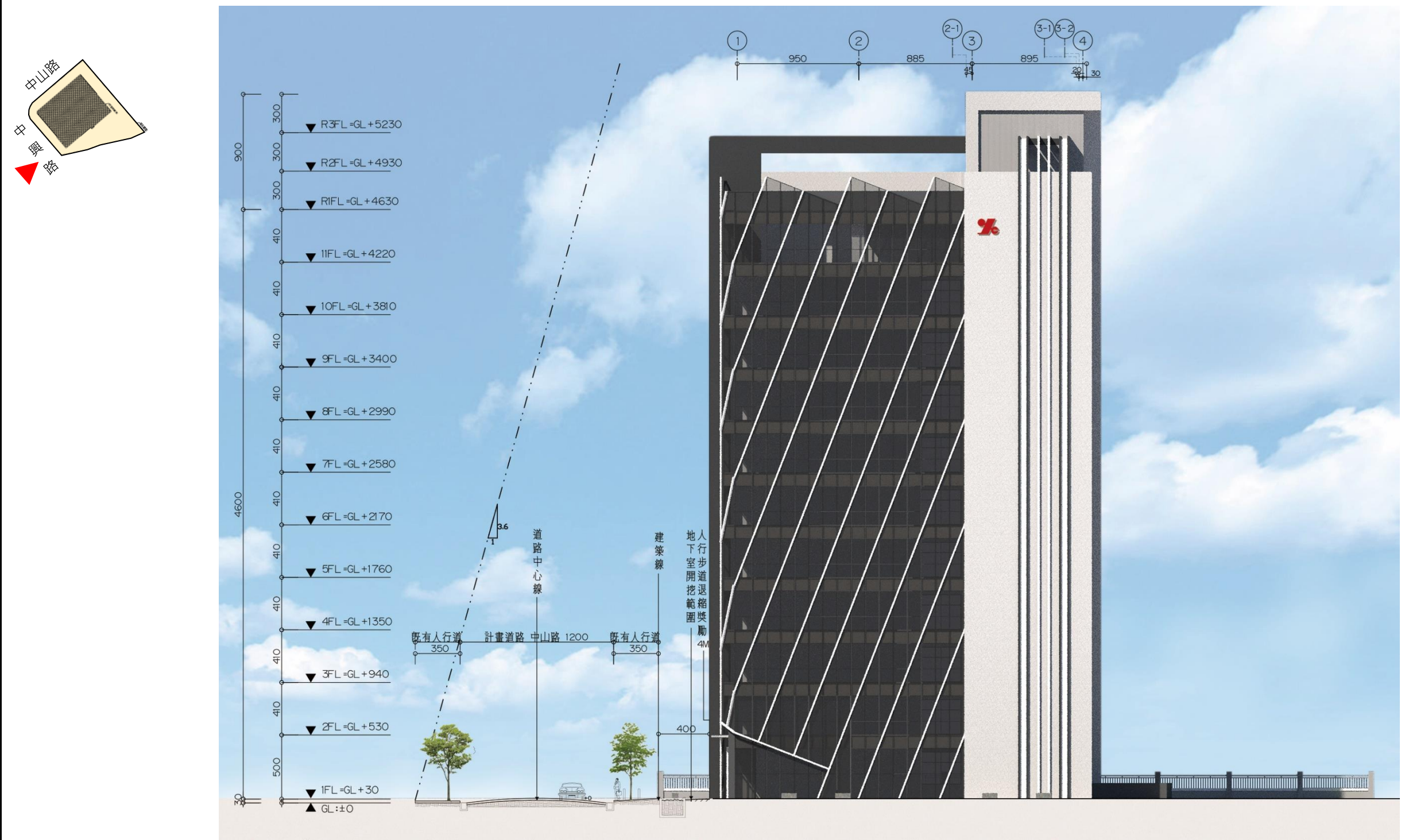
圖例及說明	比例尺	指北
	1/300	N 指北

圖6-25 北向立面圖



圖例及說明	比例尺	指北
	1/300	N 指北

圖6-26 東向立面圖



圖例及說明

比例尺

指北

1/300



圖6-27 西向立面圖

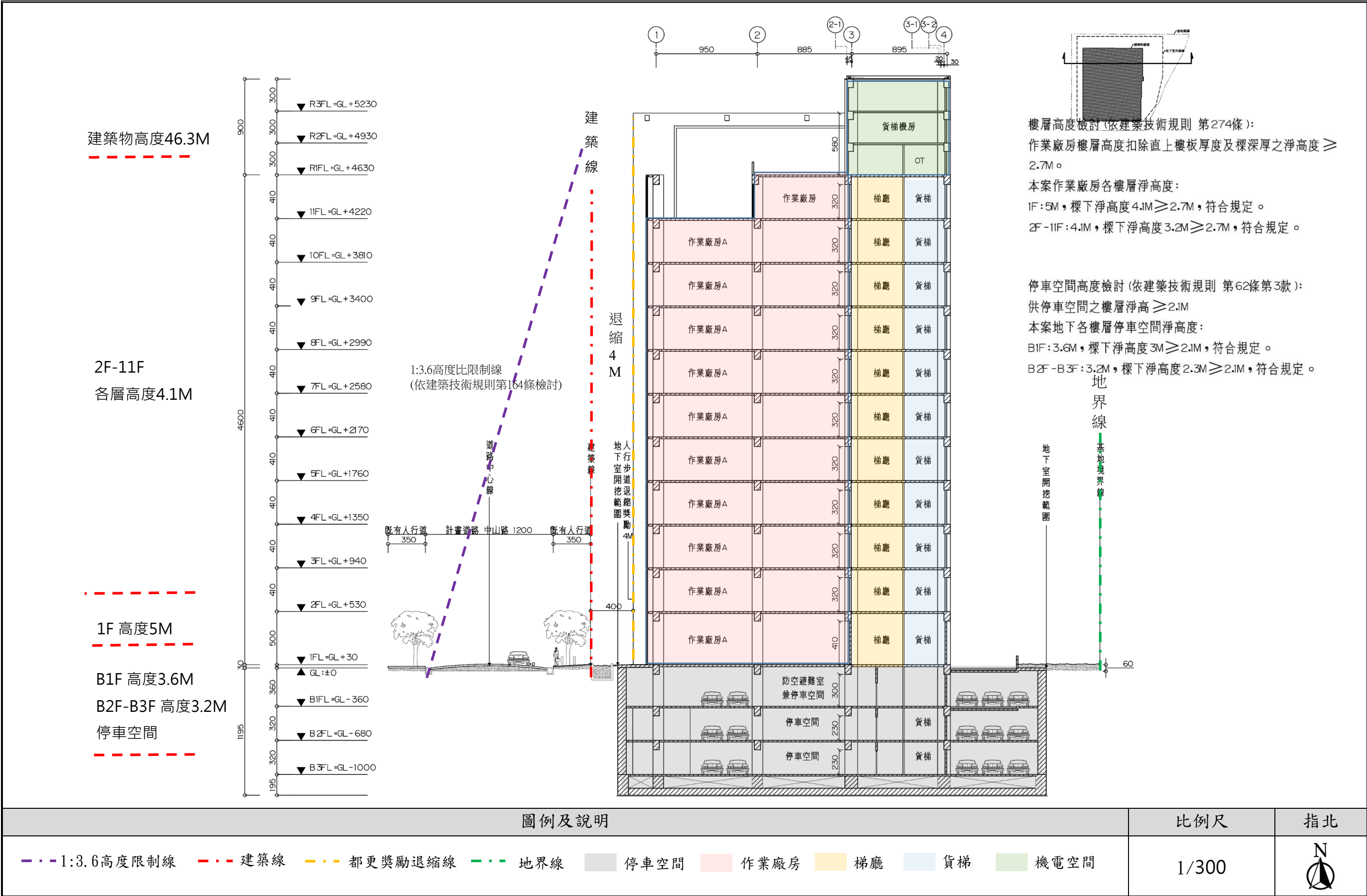


圖6-28 橫向剖面圖

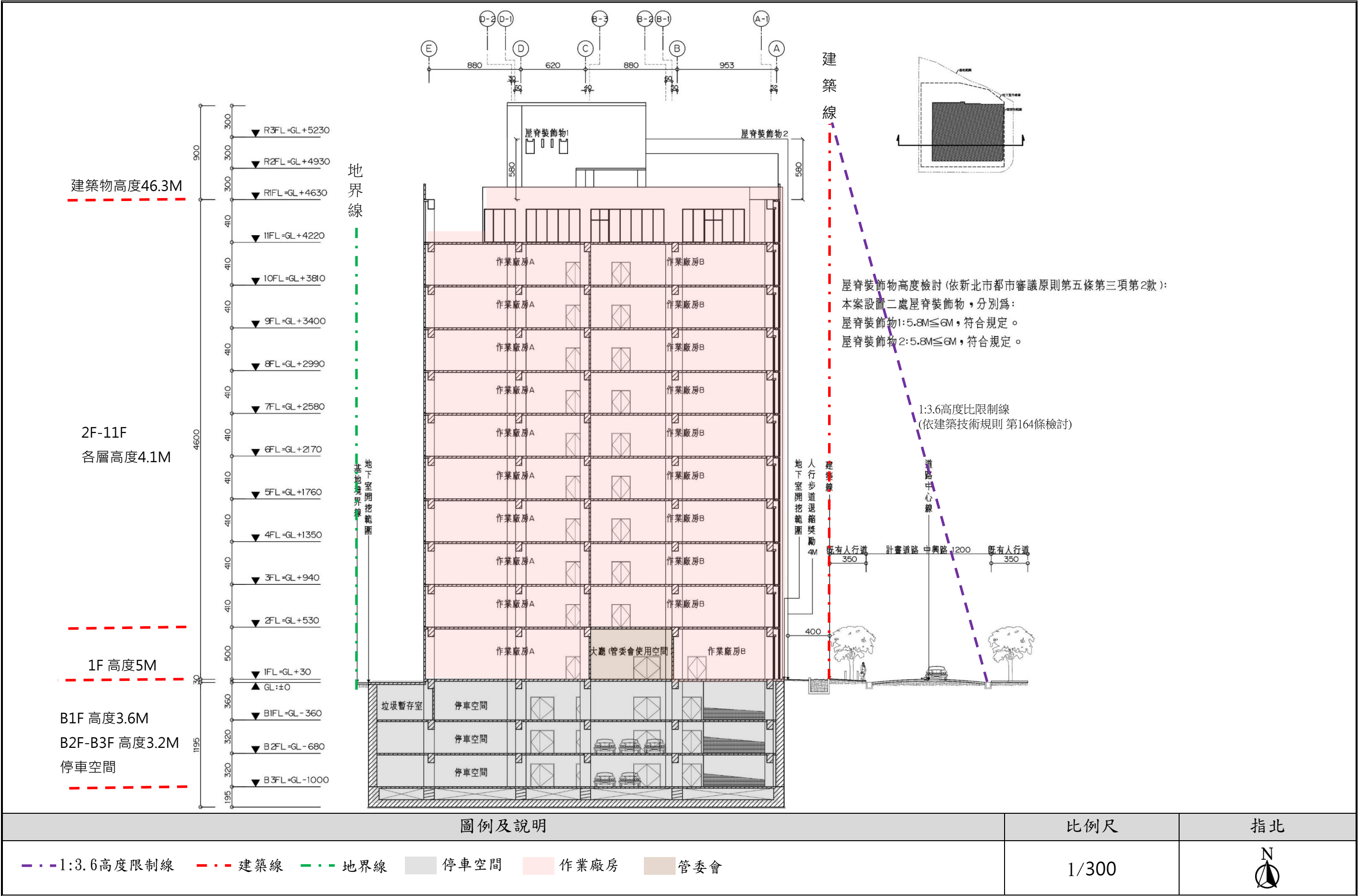


圖6-29 縱向剖面圖



圖6-30 北向外觀透視模擬圖



圖6-31 更新單元建築物模擬圖

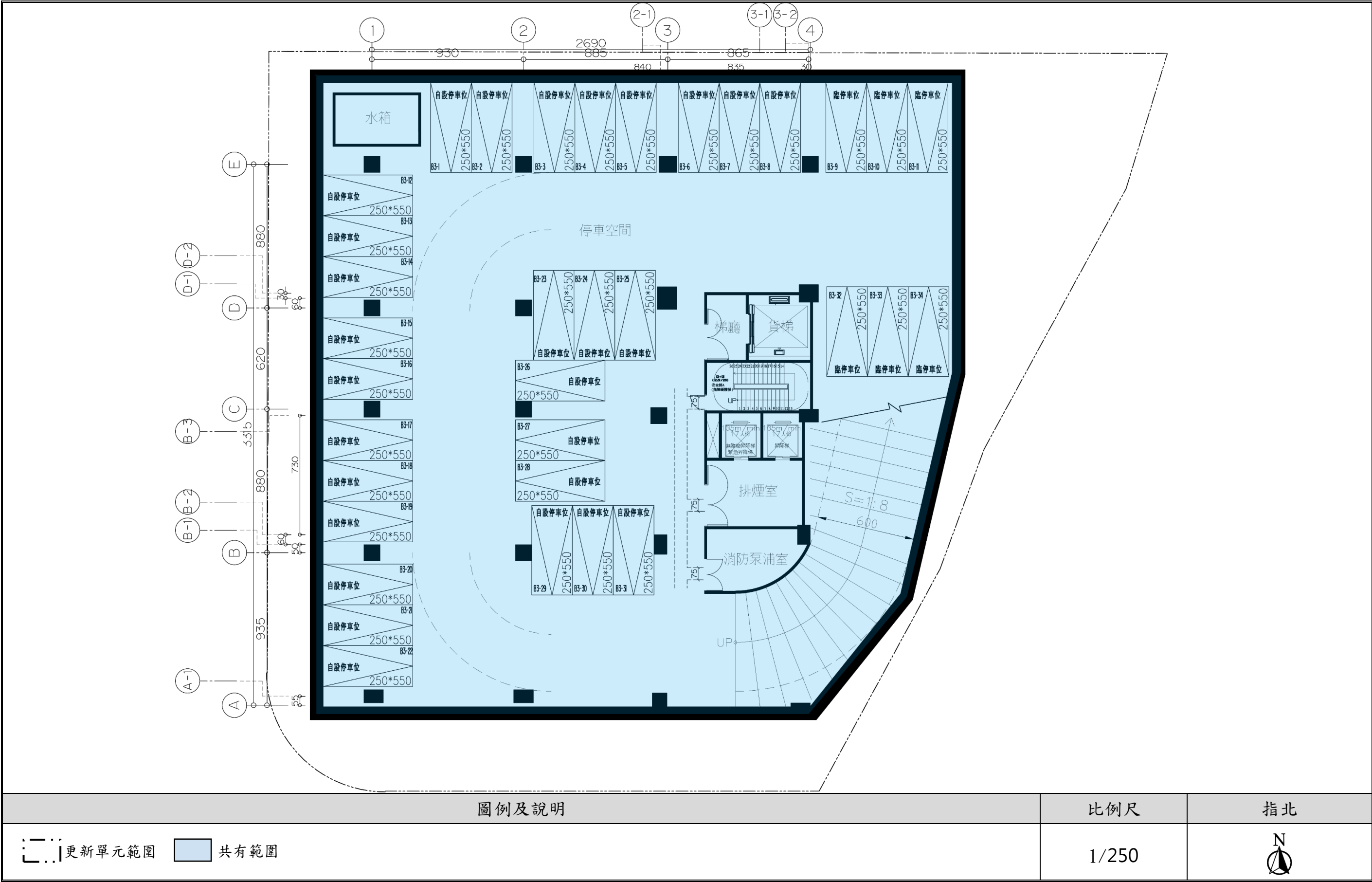


圖6-32 地下三層共專用圖說

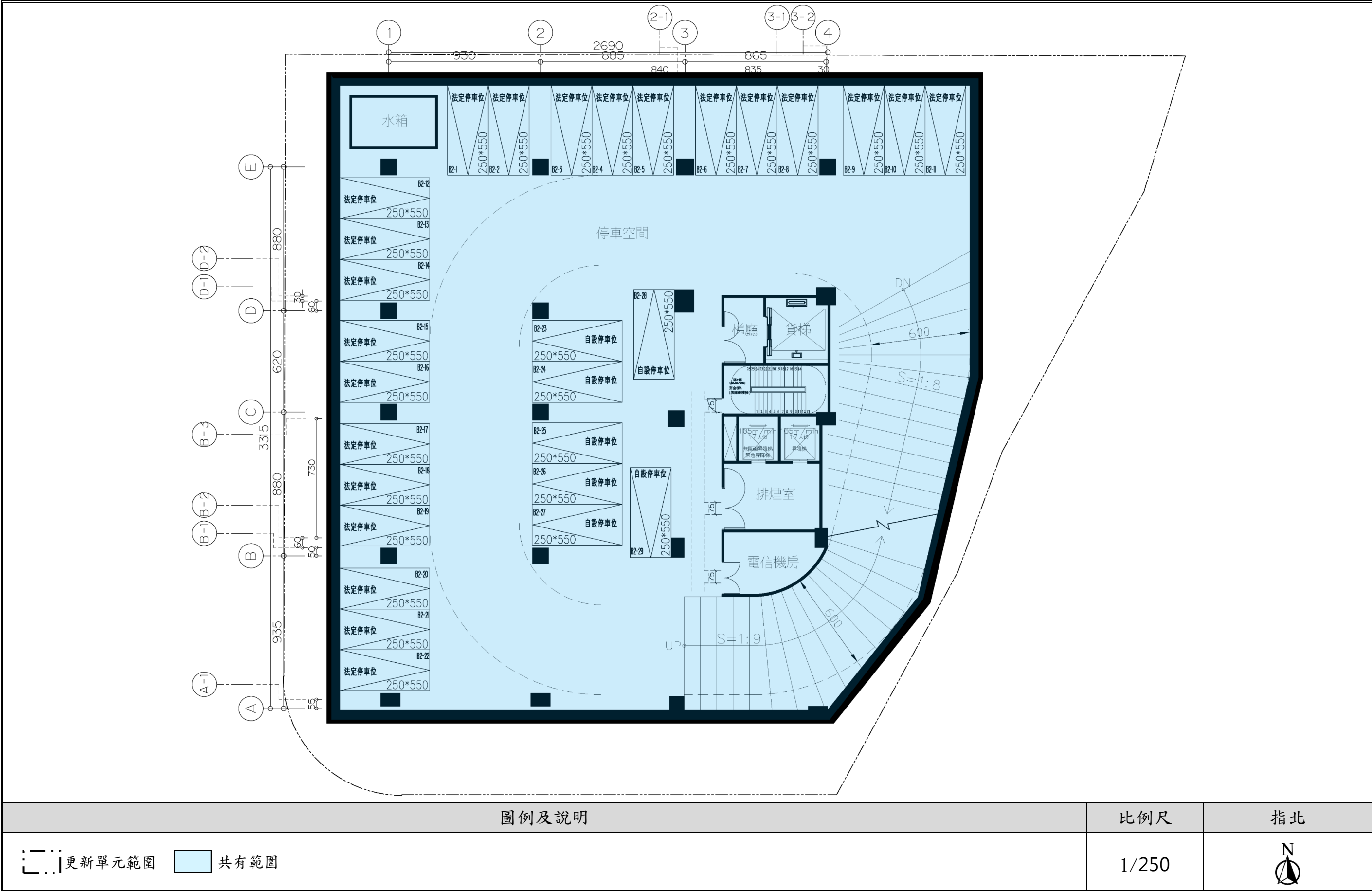


圖6-33 地下二層共專用圖說

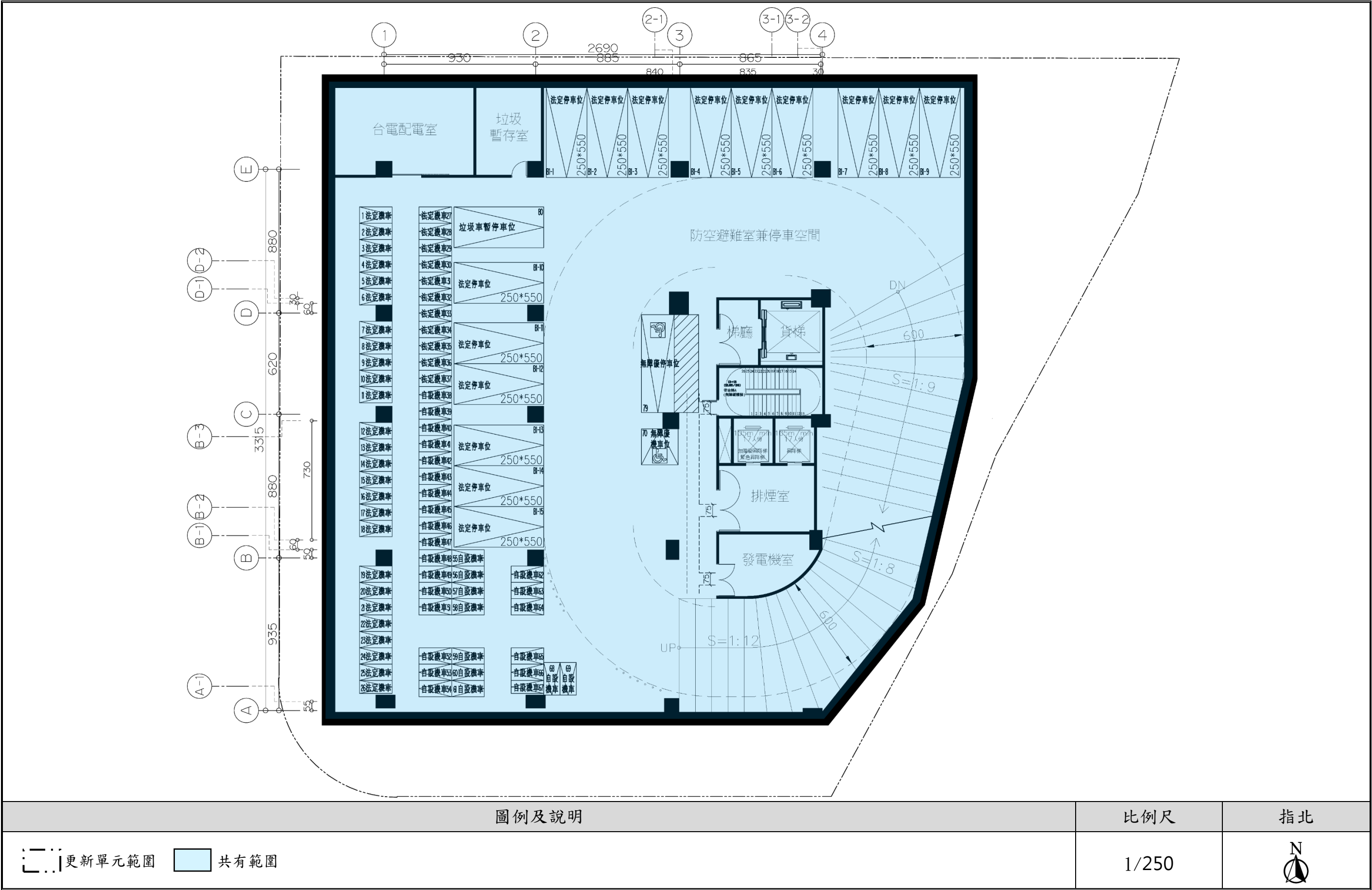
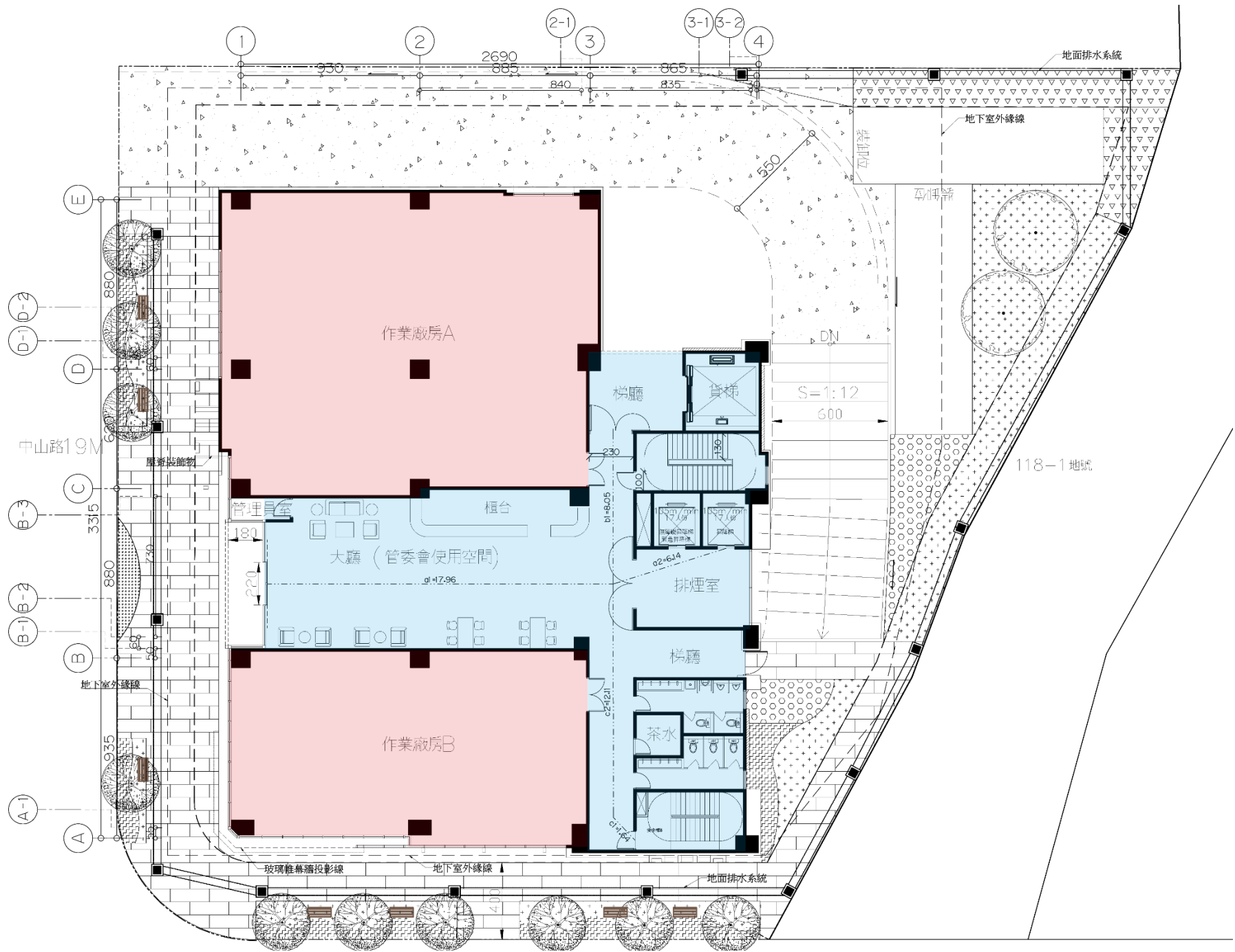
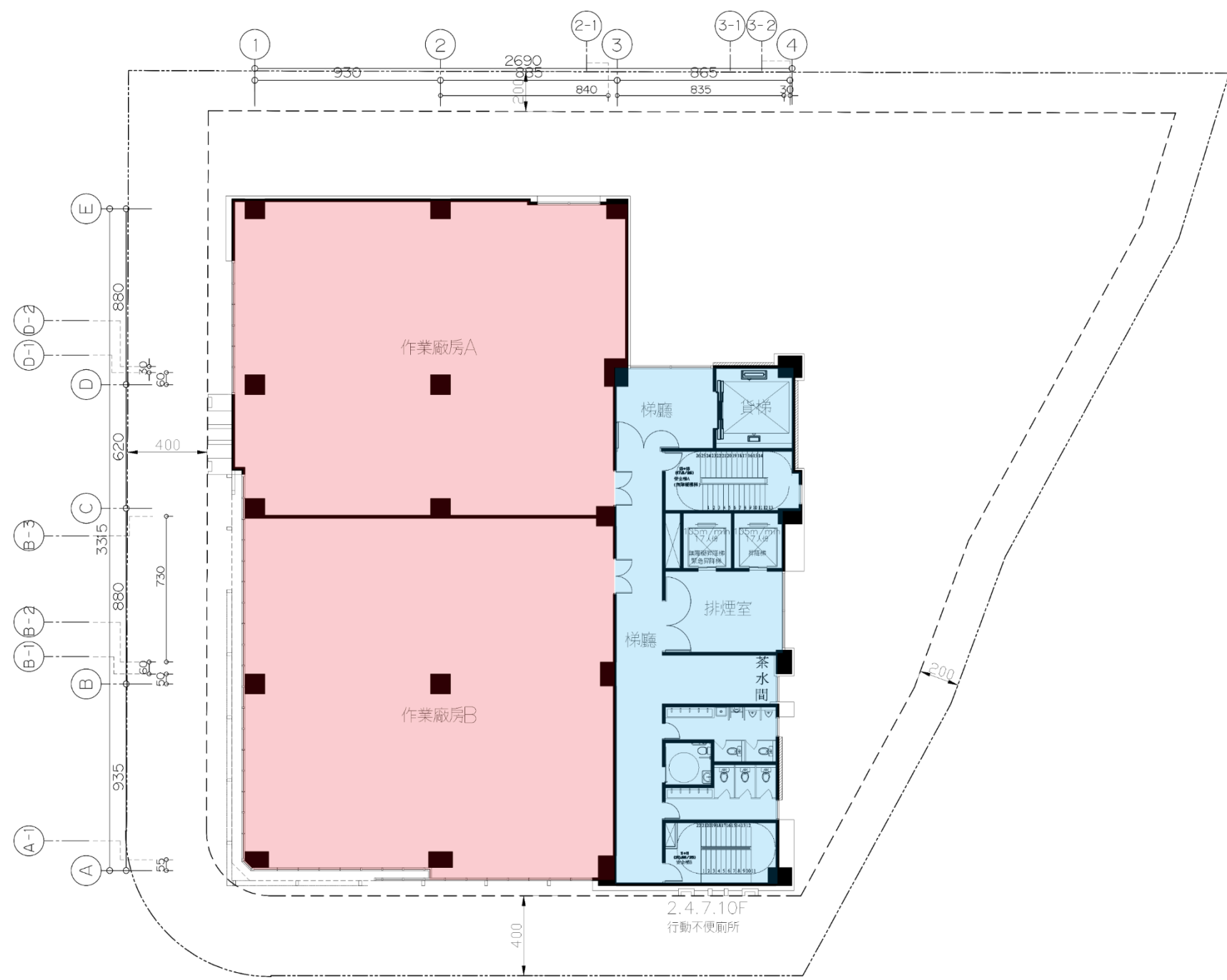


圖6-34 地下一層共專用圖說



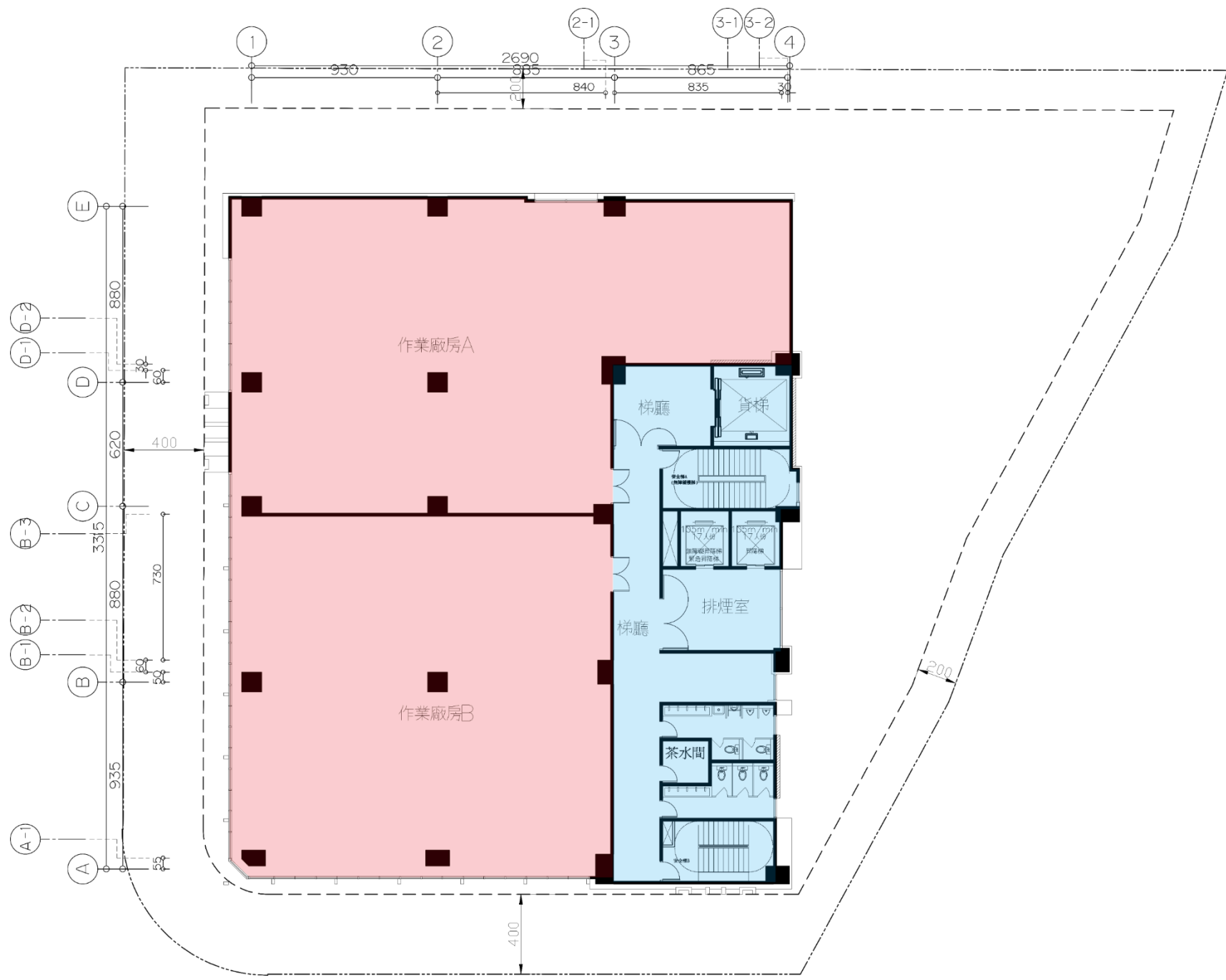
圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍 共有範圍 專有範圍	1/300	N

圖6-35 地上一層共專用圖說



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍 共有範圍 專有範圍	1/300	N

圖6-36 地上二層共專用圖說



圖例及說明		比例尺	指北
更新單元範圍 共有範圍 專有範圍		1/300	N

圖6-37 標準層共專用圖說

柒、各項公共設施設計施工基準及權屬

本案無公共設施相關設計，故無公共設施設計施工等事宜。

捌、土地改良物拆遷補償費

一、 法令依據

本案依「都市更新條例」第 57 條規定，權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，由實施者代為拆除；逾期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之。

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

二、 土地改良物之補償與安置

（一）合法建築物之補償與安置

本更新單元內共計有2筆合法建物，為便利及加速計畫之進行，將由實施者統一拆除之，並依「不動產估價技術規則」之規定辦理，故本案提列合法建物所有權人之建築物拆遷補償費計算如下。

1. 合法建築物拆遷補償費

本更新單元內共計有2筆合法建築物，總面積為754.82㎡，依據建物謄本登載坐落於133地號為合法登記範圍，該範圍之補償本案係依謄本登載面積754.82㎡計算。拆遷補償費用本案採巨秉不動產估價師聯合事務所所估之重建成本價格提列，重建成本係依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會所發佈「第四號公報-營造或施工費標準表」，並依其樓層數與平均房價水準決定重建成本單價提列，合法建物殘餘價值為41,594,203元。拆除單價鋼筋混凝土造建物1層樓以1,050元/㎡計、1層樓鋼骨造以1,720元/㎡計、鐵板以350元/㎡計，合法建築物拆除總價合計為1,111,387元，故本案拆遷補償費共計為41,594,203元-1,111,387元=266,621,328元，詳表14-2 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表。

表8-1 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表

編號	建號	建物門牌	構造	層數	建物總面積 (㎡) (a)	所有權人/委託人 (或管理單位)	權利範圍	拆除單價 (元/㎡) (b)	合法建物拆遷補償			合法建物拆遷安置費 D (0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 (元)	
1	237	中山路 34號	鋼筋混凝土造 (RC)	地下室	36.00	益州化學工業股份有限公司	1/1	1,050	11,538,464	37,800	11,500,664	-	-	11,500,664
			鋼骨 (SC)	1	600.00	益州化學工業股份有限公司	1/1	1,720	235,215,444	1,032,000	234,183,444	-	-	234,183,444
2	238		鐵板	1	118.82	益州化學工業股份有限公司	1/1	350	20,978,807	41,587	20,937,220	-	-	20,937,220
小計					754.82	-			41,594,203	1,111,387	266,621,328	-	-	266,621,328

（二）其他土地改良物之補償

本案含1戶合法建築物增建及其他土地改良物，因本案採權利變換方式辦理，其他土地改良物之補償金額係依都市更新條例第57條規定辦理，其補償面積按實際測量面積計算，補償金額由實施者委託巨秉不動產估價師聯合事務所評定之（詳表17-3 其他土地改良物拆遷補償費用明細表）。依估價報告書。

表8-2 其他土地改良物拆遷補償費用明細表

編號		建物門牌	受補償人	坐落地號	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
合法建物 增建部分	1	地下室(M)	益州化學工業股份有限公司	133	233.41	350	41,176,228	81,694	41,094,535	
	2	地下室(B)			19.29	620	4,191,203	11,960	4,179,243	
	3	1樓			85.83	350	15,141,406	30,041	15,111,366	

編號		建物門牌	受補償人	坐落地號	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
其他土地 改良物		(T)								
	4	1樓 (鐵板)			142.45	350	71,736,006	49,858	71,686,149	
	5	1樓夾層(M)			406.64	350	25,150,909	142,324	25,008,85	
	6	1樓 (T)			16.45	350	2,904,405	5,758	2,898,647	
共1戶			合計		904.07m ²	-	160,300,157元	321,633元	159,978,522元	-

三、 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

本案無違章建築戶，故無舊違章建築戶處理等事宜。

拾、權利變換所需費用

一、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

本案依巨秉不動產估價師聯合事務所「新北市土城區沛陂段133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332,196,714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1,008,759,678元，詳表18-1 都市更新事業實施總經費成本明細表。

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	備註
壹、 工程費用 (A)	一、 重建費用	(一)拆除費用	1	式	1,657,206	元	1,657,206	元	
		(二)建築設計費用	1	式	17,408,119	元	17,408,119	元	本案依合約金額提列，詳事業計畫附錄五或權變計畫附錄二。
		(三)營建費用（含公益設施樓地板面積）	14,486	m ²	47,652	元	690,289,324	元	
		(四)工程管理費	—	式	—	元	0	元	
		(五)空氣污染防制費	1. 拆除工程	m ²	0.49	元/m ²	573	元	本案以第一級費率 0.49 元/m ² 提列拆除期間空氣汙染防制費。
			2. 建築工程	m ²	2.47	元/m ² /月	58,138	元	本案以第一級費率 2.47 元/m ² 提列施工期間空氣汙染防制費。
		(六)其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金	式	累進費率	元	2,033,179	元	依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定，本條例第十八條第一項第一款所定，按工程造價一定比例或金額提列公共基金。
			2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用	戶	75,000	元/戶	1,650,000	元	依新北市都市更新審議原則每戶以 7.5 萬元計算。
			3. 建築執照相關規費	元	0.10	%	196,636	元	建照規費以法定工程造價 0.1%計算。
			4. 其他	式	—	—	0	元	本案無。
		重建費用小計		713,293,174				元	
	二、 公共及公益設施	(一)公共設施	1. 地上物拆遷補償費	m ²	—	元/m ²	0	元	本案無
			2. 工程開闢費用	m ²	—	元/m ²	0	元	本案無
			3. 公共設施用地捐贈本市土地成本	元	—	%	0	元	本案無
		(二)公益設施認養	1. 室內裝修費用	式	—	—	0	元	本案無
			2. 公益設施認養經費	式	—	—	0	元	本案無

總項目	項目			數量	單位	單價／費率	單位	複價	單位	備註	
		捐贈費用									
		(三)捐贈新北市城鄉發展基金			—	式	—	—	0	元	本案無
		公共設施費用小計			0					元	
	工程費用（A）合計			713, 293, 174					元		
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）	一、 管理維護費用	(一) 開放空間		—	式	—	%	0	元		
		(二) 公益設施		—	式	—	—	0	元		
		(三) 綠建築標章		17, 104, 013	式	5	%	855, 201	元	以綠建築保證金 × 5%計算。	
		(四) 智慧建築標章		17, 104, 013	式	5	%	855, 201	元	以智慧建築保證金 × 5%計算。	
		(五) 無障礙環境		—	式	—	—	0	元		
		(六) 耐震標章		—	式	—	—	0	元		
	二、 委辦費	(一) 綠建築標章		1	式	800, 000	元	800, 000	元		
		(二) 智慧建築標章		1	式	600, 000	元	600, 000	元		
		(三) 無障礙環境		—	式	—	—	0	元		
		(四) 耐震標章		—	式	—	—	0	元		
	管理維護計畫相關經費及相關委辦費（B）合計			3, 110, 402					元		
	參、 權利變換費用（C）	一、 調查費	(一) 都市更新規劃費用		1	式	—	—	6, 200, 000	元	本案以合約金額提列，詳事業計畫附錄五或權變計畫附錄二。
(二) 不動產估價費用（含技師簽證費）			1	式	—	—	1, 100, 000	元	本案以合約金額提列，詳事業計畫附錄五或權變計畫附錄二。		
(三) 土地鑑界費			1	筆	4, 000	元／筆	4, 000	元	本案依地政單位收費標準，每筆 4, 000 元提列。		
(四) 鑽探費用			4	孔	75, 000	元／孔	300, 000	元	本案以土地面積 600 m ² 鑽探一孔，每孔 7.5 萬元暫估。		
(五) 鄰房鑑定費			65	戶	5, 600	元	444, 000	元	每戶鄰房鑑定費依社團法人臺灣省土木技師公會所定標準提列。		
二、 更新前土地及建物測量費用			2	戶	4, 000	—	8, 000	元	本案以合約金額提列，詳事業計畫附錄五或權變計畫附錄二。		
三、 土地改良物拆遷補償費用		(一) 建築改良物	1. 合法建築物	2	戶	350, 000	—	700, 000	元	依不動產估價技術規則提列。	
			2. 非合法建築物		式		—		元	本案無。	
		(二) 其他土地改良物		1	式	1, 010, 818	元	1, 010, 818	元	依不動產估價技術規則提列。	
四、 占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用				式		—		元	本案無。		
五、 拆遷安置費		合法建築物拆遷安置費（租金補貼）			式		—		元	本案無。	
六、 地籍整理費用			1	戶	3, 659, 223	元／戶	3, 659, 223	元	依新北市都市更新審議原則以每戶 20, 000 元提列之，加計地政機關行政規費。		
七、 審查費用			1	式	93, 000	元	93, 000	元	依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列。		

總項目	項目	數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註
	八、 其他必要業務費		式		—		元	本案無提列。
	權利變換費用 (C) 合計	13,519,041					元	
肆、 貸款利息 (D)		1	式	28,141,813	元	28,141,813	元	貸款利息=(1)+(2) (1)(拆遷補償費+F+G)×貸款年利率×貸款期間 (2)(A-公寓大廈管理基金及開放空間基金+B+C-拆遷補償費)×貸款年利率×貸款期間×0.5 ※貸款年利率以自有資金比例(30%)×郵政儲金一年期定存利率+融資 比例(70%)×五大銀行平均基準利息。 ※郵政儲金一年期定存利率以中華郵政 113 年 1 月公告一年定存利率，500 萬元以下為 1.04%、500 萬元（含）以上為 0.21%。五大銀行平均基準利息以中央銀行 113 年 1 月公告五大銀行平均基準利率 3.14%。
伍、 稅捐 (E)	一、 印花稅	1,155,933,214	元	0.1	%	1,155,933	元	(建築設計費用+營建費用+都市更新規劃費用+不動產估價費用+鑽探費用+土地鑑界費+更新前測量費用+鄰房鑑定費+地籍整理費用+信託費用+容積移轉費用)×0.1%
	二、 營業稅	341,188,497	元	5	%	17,059,425	元	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提列。
	稅捐 (E) 合計	18,215,358					元	
陸、 管理費用 (F)	一、 行政作業費用 (F1)	—	元	—	%	—	元	本案無須繳納行政作業費，故無提列。
	二、 信託費用 (F2)	6,906,758	元	50	%	3,453,379	元	
	三、 人事行政管理費用 (F3)	776,270,788	元	4.5	%	34,932,590	元	以 (A+C+G) ×費率計算，管理費率為 4.5%。
	四、 銷售管理費用 (F4)	776,279,788	元	6	%	46,576,787	元	以 (A+B+C+D+E+G+H) ×費率計算，銷售費率為 5%。
	五、 風險管理費用 (F5)	855,273,681	元	12.5	%	106,909,210	元	以 (A+C+D+F1+F2+F3+G+H) ×費率計算，風管費率為 12.5%。
	管理費用 (F) 合計	191,871,967					元	
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	本案無。
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	40,607,923	元	40,607,923	元	
本案更新總成本 (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) 總計		1,008,759,678					元	
本案共同負擔費用總計		1,008,759,678					元	

資料來源：本計畫製作

1. 工程費用【A】：

(1) 重建費用：

A. 拆除費用：本更新範圍內有鋼筋混凝土造及鋼鐵棚架構造物，故拆除費用＝拆除面積×拆除單價，拆除費用為1,657,206元，詳下表10-2 建物拆除費估算表。

表10-2 建物拆除費估算表

構造類別	單價	面積（㎡）	長度（m）	價錢（元）
鋼筋混凝土	1,050	576	-	604,800
油槽	350	-	13	845,000
鐵棚	65,000	592.58	-	207,404
總計	1,657,206			

資料來源：本計畫整理

B. 建築設計費

(A) 提列依據

包括建築設計、結構、消防、水電設計及簽證費，其數額按「新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表（112年7月17日）」及「新北市建築師公會建築師酬金標準表」計算，詳下表18-3 建築規劃設計費估算表。

(B) 法定工程造價

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】＋【填方（立方公尺）×工程單價】＋【排水溝（公尺）×工程單價】＝14,486×13,350＋17,606.05×160＋1,760.6×240＋10.30×780＝196,635,646（元）

(C) 計算基準：本案以費率之中間值計算

(D) 建築設計費（詳表10-3 建築規劃設計費估算表及詳附錄五合約影本）

＝3,000,000×（6.5%＋9%）÷2＋12,000,000×（5.5%＋9%）÷2＋45,000,000×（5%＋9%）÷2＋（196,635,646－60,000,000）×（4.5%＋9%）÷2＋（196,635,646×2%）＝17,408,119（元）

表10-3 建築規劃設計費估算表

基地面積	2, 033. 65平方公尺	總樓地板面積	14, 486平方公尺		
法定造價	13, 350元/平方公尺	RC 構造建築物法定造價			
法定工程造價總額	196, 635, 646	註：法定造價依新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價表編列（112年7月17日）			
費率級距(萬)	標準費率(%)	計算費率(%)	金額計算（元）		
0~300	6. 5% ~ 9. 0%	7. 75	3, 000, 000	×7. 75%	232, 500
300~1, 500	5. 5% ~ 9. 0%	7. 25	12, 000, 000	×7. 25%	870, 000
1, 500~6000	5. 0% ~ 9. 0%	7. 00	45, 000, 000	×7. 00%	3, 150, 000
6000萬元以上	4. 5% ~ 9. 0%	6. 75	136, 635, 646	×6. 75%	9, 222, 906
建築規劃費用		2			3, 932, 713
合計					17, 408, 119

資料來源：本計畫整理

C.營建費用：

(A)工程造價標準

依112年8月17日修訂「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」(以下簡稱「提列基準」)之規定，本案規劃總樓地板面積14,486㎡(約4,382.02坪)，興建地上11層、地下3層之鋼筋混凝土構造建築物，依「提列基準」之「建築物工程造價標準單價表」，工程造價標準為132,095元/坪(詳見表15-4 營建工程標準單價計算表)。

(B)工程造價標準加成，建築物樓層高度加成費用計算，如下：

- a. 樓層高度超過 3.2m (不含 3.2m)，每增加 0.1m 該層加計造價 1%進行計算。
- b. 後續樓層高度以此類推方式進行加計造價。
- c. 其中1樓設計如供住宅使用者以3.2m 為基準高度，如供商業使用者以3.6m 為基準高度。

本案1F 樓設計樓高5.0m；2樓~11樓設計樓高4.1m；屋突1層~3層設計樓高3.0m，故依上述標準予以加價。

1樓造價＝132,095元/坪×(1+18%)＝155,872元/坪。

2樓~11樓造價＝132,095元/坪×(1+9%)＝143,984元/坪。

(C)物價指數處理措施

- a. 依「提列基準」之物價基準日112年4月之台灣地區營造工程物價指數之總指數為109.60。
- b. 本案本年基準日113年1月之台灣地區營造工程物價指數之總指數為110.26。
- c. 指數增減率之絕對值在 2.5%以內者不予調整，本案指數增減率之絕對值為0.60%，故本案不予調整。

指數增減率＝【(113/1指數÷112/4 指數)－1】×100％＝【(110.26÷109.60)－1】×100％＝0.60％

(D)營建費用（詳見表10-4 營建工程標準單價計算表及表10-5 營建費用估算表）

本案依上述標準單價，並加計樓層高度加成後，營造工程單價為157,528元/坪（即47,652元/㎡），總營建費用金額為690,289,324元。

表10-4 營建工程標準單價計算表

樓層別	總樓地板面積（坪） 【A】	標準單價（元/坪） 【B】	加成別 【C】	加成後單價（元/坪） 【D=B*(1+C)】	營建費用(元) 【G=A*D】	說明
1F(挑高)	256.09	147,815	18.0%	174,421	45,289,275	1. 依新北市政府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基準」之營建單價基準標準認列。 2. 樓層高度超過3.2公尺（不含3.2公尺），每增加0.1公尺該層加計造價1%進行計算，後續樓層高度以此類推方式進行加計造價；其中一樓設計如供住宅使用者以3.2公尺為基準高度，如供商業使用者以3.6公尺為基準高度。
2F~10F（挑高）	2,680.02	147,815	9.0%	161,119	431,800,389	
屋突	105.31	147,815	-	147,815	15,566,746	
B1F~B3F	1,337.03	147,815	-	147,815	197,632,916	
小計	4,382.02	-	-	-	690,289,324	
平均單價（以樓地板面積計算）	690,289,324（元）÷4,382.02（坪）=157,528元/坪（即47,652元/㎡）					

資料來源：本計畫整理

表10-5 營建費用估算表

	工程項目	單位	複價（元）	單價（元/㎡）	成本百分比(%)
壹	建築工程				
一	假設工程	乙式	13,184,526	910	1.91
二	基礎工程	乙式	60,745,461	4,193	8.80
三	結構體工程	乙式	221,099,670	15,263	32.03
四	外部裝修工程	乙式	30,924,962	2,135	4.48
五	內部裝修工程	乙式	20,570,622	1,420	2.98
六	門窗工程	乙式	59,088,766	4,079	8.56
七	設備工程	乙式	13,667,729	944	1.98
八	雜項工程	乙式	69,719,222	4,813	10.10
九	景觀工程（庭園及綠化工程）	乙式	12,839,381	886	1.86
十	室內裝修工程	乙式	10,354,340	715	1.50
小計			512,194,678	35,358	74.20
貳	機電工程				
一	電氣工程	乙式	33,479,032	2,311	4.85%
二	弱電工程	乙式	26,300,023	1,816	3.81%
三	給排水工程	乙式	16,912,088	1,167	2.45%
四	生活廢水工程	乙式	8,283,472	572	1.20%
五	消防設備工程	乙式	31,063,020	2,144	4.50%
六	通風工程	乙式	2,070,868	143	0.30%
小計			122,871,500	8,482	17.80%
參	管理費(含保險、利潤)8%	乙式	55,223,146	3,812.16	8.00%
總計			690,289,324	47,652	100.00

資料來源：本計畫整理

- D.工程管理費：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」及新北市都市更新審議委員會審議通案，本案實施者非都市更新會，故未編列。
- E. 空氣污染防制費：依行政院環保署空氣汙染防制費標準規定空氣汙染防制費含拆除工程及興闢工程空氣汙染防制費。詳表10-6 空氣汙染防制費用計算表所示。
- (A) 空氣污防制費依環保署空氣汙染防制費標準計算，本案以拆除面積1,168.58㎡、費率以0.49元/㎡及工期1個月計算。
- 拆除工程空氣污防制費＝拆除總樓地板面積×費率×工期＝1,168.58㎡×0.49元/㎡×1個月＝573元
- (B) 興闢工程空氣汙染防制費以建築面積941.5㎡，費率以2.47元/㎡，工期25個月計算。
- 興闢工程空氣汙染防制費＝建築面積×費率×總工期扣除拆除工程＝941.5㎡×2.47元/㎡×（25個月-拆除1個月）＝58,138元

(C) 空氣污染防治費＝拆除工程空氣污防制費+興闢工程空氣污染防治費＝573＋58,138元＝58,711元

表10-6 空氣汙染防制費用計算表

項目	面積（㎡）	費率級距（級）	構造	費率（元/㎡/月）	工期（月）	費用（元）
拆除工程	1,168.58	第一	-	0.49	1	573
興闢工程	941.5	第一	RC	2.47	33	58,138
合計						58,711

資料來源：本計畫整理

F. 其他必要費用

(A) 公寓大廈公共基金

依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定，依法提列共同基金，法定總工程造價在一千萬以下部分，其費率為20%，一千萬元至一億元部份其費率為15%，一億元至十億元部分，其費率為5%，逾新臺幣十億元者，超過新臺幣十億元部分為3%。本案法定工程造價為196,635,646元，共同基金提列總金額約為2,033,179元，詳表10-7 公寓大廈之公共基金估算表所示。

表10-7 公寓大廈之公共基金估算表

公寓大廈公共基金計算表	公寓大廈管理條例第18條(公共基金)	
法定工程造價：	196,635,646元	
費率級距	費率	金額計算(元)
0萬~1,000萬	20%	10,000,000×20%=200,000
1,000萬~10,000萬	15%	90,000,000×15%=1,350,000
10,000萬~100,000萬	5%	96,396,815×5%=483,178
100,000萬~1,000,000萬	3%	- × 3% =0
合計	2,033,179	

資料來源：本計畫整理

(B) 外接水、電、瓦斯管線工程費用

包括外水、外電、瓦斯管裝配施工等費用，依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」細項提列說明，以更新後每戶提列75,000元計算，本案興建戶數22戶，依認列合計費用為1,650,000元，其明細表詳表10-8 水電瓦斯明細表。

表10-8 水電瓦斯明細表

自來水管線工程費				
項目	戶數	單價（元/戶）	複價（元）	備註
水電安裝工程	22	8,000	176,000	
外接管線工程	22	14,000	308,000	
小計		22,000	484,000	
電力接線工程				
電表	22	9,500	209,500	
外部管線工程	22	11,500	253,500	
小計		21,000	462,000	
瓦斯安裝費				

安裝費	22	32,000	704,000	
小計		32,000	704,000	
總計		75,000	1,650,000	

資料來源：本計畫整理

(C) 建築執照相關規費

依「建築法」第29條規定：「直轄市、縣(市)(局)主管建築機關核發執照時，應依左列規定，向建築物之起造人或所有人收取規費或工本費：一、建造執照及雜項執照：按建築物造價或雜項工作物造價收取1‰以下之規費，如有變更設計時，應按變更部分收取1‰以下之規費。…」。

本工程預估法定造價為196,636元，規費編列為196,635,646×1‰＝196,636元。

G.公共及公益設施：本案無。

2. 申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費，費用為（1）＋（2）＝3,110,402元（詳表10-9 管理維護經費及委辦費明細表）

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為 855,201＋800,000＋855,201＋600,000＝3,110,402（元）。

(1)綠建築設施管理維護費用：本案綠建築設施管理維護費用以綠建築保證金 × 5%計算。

綠建築保證金：綠建築所獎勵增加樓地板面積 × 法定工程造價（單價）×五倍＝256.23×13,350×5＝17,104,013元

綠建築設施管理維護費用：17,104,013×5%＝855,201（元）

委辦費用：本案費用依合約共提列800,000元。

(2)智慧建築設施管理維護費用：本案智慧建築設施管理維護費用以智慧建築保證金 × 5%計算。

智慧建築保證金：智慧建築所獎勵增加樓地板面積 × 法定工程造價（單價）×五倍＝256.23×13,350×5＝17,104,013元

智慧建築設施管理維護費用：17,104,013×5%＝855,201（元）

委辦費用：本案費用依合約共提列600,000元。

表10-9 管理維護經費及委辦費明細表

綠建築保證金		17,104,013元	
項目		金額（元）	備註
管理維護項目	開放空間	-	留設面積○○㎡ ◆獎勵留設：5,000元/㎡ ◆義務留設：1,625元/㎡
	公益設施	-	捐贈面積○○㎡ ◆250元/㎡×30年
	綠建築標章	855,201	綠建築保證金×5%
	智慧建築標章	855,201	
	無障礙環境	-	
	耐震標章	-	
委辦費	綠建築標章	800,000	-
	智慧建築標章	600,000	
	無障礙環境	-	

	耐震標章	-	
合計		3,110,402元	

資料來源：本計畫整理

3. 權利變換費用

(1) 調查費

A. 都市更新規劃費用：規劃費用包括事業計畫及權利變換計畫書圖之擬訂，其費用係依據「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」計算。

$P1=0$ （萬元）

$P2=300$ （萬元）+〔2,000×0.1+33.65×0.08〕+〔1（人）×6萬元/人〕； $P2=300+202.69+6=508.69$ （萬元）

$P3=150$ （萬元）（本案以「權利變換」方式實施）

上限：508.69+150=658.69（萬元）

本案實際費用為620（萬元）<658.69（萬元）

故實際認列費用為620（萬元）（詳表18-10 都市更新規劃費用提列基準計算表、p. 附錄-95，附錄八、都市更新事業規劃委託合約書）。

表10-10 都市更新規劃費用提列基準計算表

項目		更新規劃費認列標準（萬元）		說明	
都市更新事業概要		P1=0		A：更新單元面積（㎡）含公共設施用地 N：權利人人數（人）含土地、合法建物所有權人及違章建築戶權利人	
都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核		P2=（300+AX+NY） =（300+202.69+6）=508.69		X：面積（詳下表以累計方式計算） Y：人數（詳下表以累計方式計算） A=2,033.65㎡，N=1 人 AX+NY=（2,000x0.1）+（33.65x0.08）+（1x6） = 202.69+6 = 208.69	
計畫執行與成果報核		P3=150			
合計		658.692萬元			
依本案簽訂合約提列		620萬元			
面積/人數單位費用認列標準					
項目	更新單元面積（㎡）	X（萬元/㎡）		更新單元面積= 2,033.65（㎡）	權利人人數=1人
1	A≤2,000	0.10		2,000㎡	200.00萬元
2	2,000<A≤4,000	0.08		33.65㎡	2.69萬元
小計(AX)				2,033.65㎡	202.69萬元
項目	權利人人數（人）	Y（萬元/人）		權利人人數=1 人，以 20 人計	
1	N≤20	6.00		1	6.00萬元
小計(NY)				1人	6.00萬元

註：依提列基準規定，人數在20人以下，均以20人計算；惟本案為單一所有權人，故仍以1人計算之。

B. 不動產估價費（含技師簽證費）

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」不動產估價提列，費用為（40萬+更新前土地1筆×0.45萬+更新前戶數2戶×0.45萬）×3+（更新後戶數22戶×0.45萬）×3=152.4萬，本案依據三家不動產估價費用依合約共提列1,100,000元（詳表10-10 不動產估價費用提列基準計算表）。

表10-11 不動產估價費用提列基準計算表

不動產估價費(三家)					
不動產估價服務費(單家)	項目		建物筆數	係數(元)	費用
	基本費			400,000	400,000
	更新前筆數	土地	1	4,500	4,500
		主建物	2	4,500	9,000
	更新後主建物筆數		22	4,500	99,000
合計					512,500
三家鑑價公司估價費 總計					1,537,500
選定估價結果加計費用					153,750
總計					1,691,250
依本案簽訂合約提列					1,100,000

資料來源：本計畫整理

C.土地鑑界費

本案更新前土地鑑界費用係依據「土地複丈費及建築改良物測量費標準」計算，每筆土地以新台幣4,000元計收。

土地鑑界費＝土地筆數×單價＝1×4,000＝4,000（元）

D.鑽探費用

本案依據「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」細項提列說明每孔之鑽探費用，每孔以75,000元計，其鑽孔數依「建築技術規則建築構造篇65條」規定，以基地面積每600㎡設置或以建築物基礎所涵蓋面積的每300㎡設置。

本案以基地面積的每600㎡設置一孔，鑽孔數需取4孔。

鑽孔數＝2,033.65（㎡）÷600（㎡）＝3.39（取4孔）

故鑽探費用＝4孔×75,000元/孔＝300,000（元）。

E.鄰房鑑定費用

依據新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序第十點規定，現況鑑定之範圍以鄰房房屋邊緣線與工程開挖境界線間之水平距離位於開挖深度四倍以內為原則。本案開挖深度11.95M，鑑定範圍以基礎底部開挖深度之4倍為半徑（11.95M×4＝47.8M），鑑定費依「社團法人台灣省土木技師公會鑑定收費標準」計算，屬第4級（表10-12 鄰房鑑定範圍門牌彙整表），該範圍內應鑑定戶數約65戶（表10-13 鄰房鑑定範圍門牌彙整表、圖10-1 鄰房鑑定範圍圖），合計提列鄰房鑑定費444,000元。

鄰房鑑定費＝鑑定範圍內之棟數×鑑定費
＝5,600元×65戶+80,000=444,000元。

表10-12 鄰房鑑定費用計算表

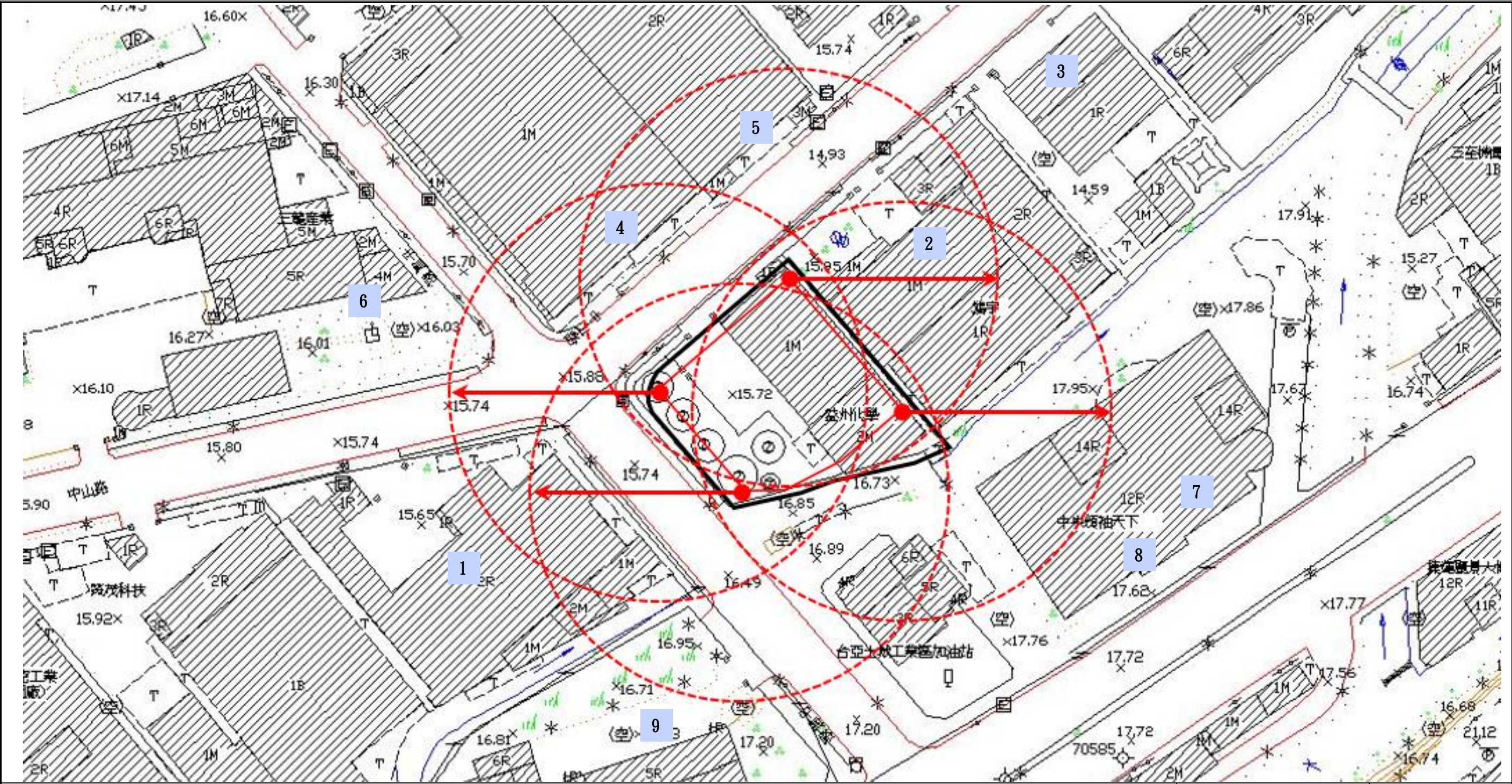
級別	鑑定戶數 N	鑑定費用（萬元）P
第 1 級	$N \leq 20$	$P = 0.8N$ 且 $P \geq 2.0$
第 2 級	$20 < N \leq 30$	$P = 0.72N + 1.6$
第 3 級	$30 < N \leq 50$	$P = 0.64N + 4.0$
第 4 級	$50 < N \leq 100$	$P = 0.56N + 8.0$
第 5 級	$100 < N \leq 200$	$P = 0.48N + 16.0$
第 6 級	$200 < N \leq 500$	$P = 0.42N + 28.0$
第 7 級	$500 < N \leq 800$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

資料來源：本計畫整理

表10-13 鄰房鑑定範圍門牌彙整表

序號	區名	里名	路名	號	樓層數	戶數
1	土城區	沛陂里	中山路	32	1	1
2	土城區	沛陂里	中山路	36	1	1
3	土城區	沛陂里	中山路	38	1	1
4	土城區	沛陂里	中山路	61	1	1
5	土城區	沛陂里	中山路	61-1	1	1
6	土城區	沛陂里	中興路	1	1	1
7	土城區	頂埔里	中央路四段	2	12	57
8	土城區	頂埔里	中央路四段	6	1	1
9	土城區	頂埔里	中央路四段	8-1	1	1
合計						65

資料來源：本計畫整理



圖例	比例尺	指北
更新單元範圍 鄰房鑑定範圍 開挖範圍	1/1000	

圖10-1 鄰房鑑定範圍圖

(2)更新前土地及建物測量費用

本案更新前土地及建物測量費用依實際委託合約認列，本案實際認列費用為8,000元。

(3)合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費

A.合法建築物拆遷補償費

本更新單元內共計有更新前戶數2戶，總面積為694.82㎡，其中「中山路34號」係屬部分合法部分違章，依據測量結果該建物坐落於133地號，且部分為合法登記範圍，法建築物拆遷補償費共計700,000元。

B.非合法建築物拆遷補償費：本案無。

C.其他土地改良物

本案僅就屬於其他土地改良物部分提列拆遷補償費，拆除單價 T 棚及鐵皮以350元/㎡計、油槽以65,000元/公尺計，其他土地改良物拆除費用合計為1,010,818元。

(4)占有他人土地之舊違章建築戶拆遷補償費：本案無。

(5)合法建築物拆遷安置費：本案無。

(6)地籍整理費用

更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用，並加計地政機關行政規費，詳表10-14 地籍費用及行政規費提列表，所列費用總計為3,659,223元。

表10-14 地籍費用及行政規費提列表

項目	計算	費用
地籍整理費	20,000元/戶	440,000
小計	—	440,000
行政規費		
所有權移轉登記	不願或不能參與燈心地號之申報地價×0.001	0
建物所有權第一次登記	使照所載造價×0.002	393,271
權利變換登記	權變登記地號之申報地價×0.001	33,759
信託登記	信託契約所載土地及建物價值×0.001	1,393,597
塗銷信託登記	信託契約所載土地及建物價值×0.001	1,393,597
建議第一次測量	(戶數-1)×200	4,200
建物滅失	更新建號數×400	800
土地分割	分割地號數×800	0
小計	—	3,219,223
總計	—	3,659,223

資料來源：本計畫整理

(7)都市更新審查費用

本案依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列（一併報核都市更新事業計畫及權利變換計畫）為93,000元。

(8)其他必要費用

A.交通影響評估費用：本案無。

B.環境影響評估費用：本案無。

4. 貸款利息

(1)貸款年利率

貸款年利率＝自有資金比例×郵政儲金1年期定存利率＋融資比例×評價基準日當期五大銀行平均基準利率

價基準日當期五大銀行平均基準利率

A.本案實施者自行籌措自有資金30%，另70%則以融資貸款取得。

B.70%融資貸款部分採民國113年1月五大銀行之平均基準利率3.14%作為提列基準；30%自有資金部分則以郵政儲金一年期定存利率0.21%。

C.本案貸款利率＝[三成自有資金比例×郵政儲金一年期定存利率113年1月利率為0.21%]+[七成融資比例×評價基準日當期五大銀行平均基準利率113年1月利率為3.14%]＝(30%×0.21%)+(70%×3.14%)＝2.26%提列，符合規定。

(2)貸款期間：貸款期間以施工期間加12個月計算。施工期間為開挖地下一層以4個月計，每多開挖一層增加2個月；地上層以2個月計，而後每層以1.5個月計。本案興建地上11層及地下3層，施工期間為25個月，貸款期間為37個月(3.09年)。

(3)貸款利息＝A+B＝2,948,911元+25,192,902元＝28,141,813元

A.「合法建築物及其他土改拆遷補償費+都計變更費(G)+容移費(H)」×貸款年利率×貸款期間＝(1,710,818元+0+40,607,923元)×2.26%×3.09年＝2,948,911元

B.＝〔(工程費用(A)－公寓大廈管理基金)+(權利變換費用(C)－合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)〕×貸款年利率×貸款期間×0.5(折半)
＝(713,293,174元－2,033,179元+13,519,041元－1,710,817元)×2.26%×3.09年×0.5＝25,192,902元

5. 稅捐

本都市更新事業計畫所需相關稅捐，主要以實施者辦理本更新案所需之稅捐計算如下：

(1)印花稅＝A+B＝722,866元+433,067元＝1,155,933元

A.承攬契據印花稅：依【建築設計費用+營建費用+公共設施費用+都市更新規劃費用+不動產估價費用+土地鑑界費+鑽探費用+鄰房鑑定費+更新前土地及建物測量費用+地籍整理費用+信託費用】×0.1%計算。

＝【17,408,119元+690,289,324元+0+6,200,000元+1,100,000元+4,000元+300,000元+444,000元+8,000元+3,659,223元+3,453,379元】×0.1%
＝722,866,045元×0.1%＝722,866元

B.讓售不動產契據印花稅：依【(土地總價+全區房屋現值)×實施者分配比例】×0.1%計算。

＝【(169,199,680元+263,867,489元)×100%】×0.1%＝433,067元

(2)營業稅：依(更新後總價值-共同負擔)×不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔比×營業稅率計算。

營業稅＝(1,537,846,500元-1,008,759,678元)×(1,537,846,500元÷991,700,253元)×5%＝529,086,822元×64.49%×5%
＝17,059,425元

6. 管理費用說明：

本案之管理費用依112年8月17日新北市政府新北府城更字第1124618235號修正發布「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」之規定提列，管理費可分為以下如行政作業費用、信託費用、人事行政管理費用、銷售管理費用、風險管理費用等五項：

(1)行政作業費用（F1）：本案無須繳納行政作業費，故無提列。

(2)信託費用（F2）

信託費用（F2）＝工程費用（A）＋權利變換費用（C）及土地公告現值等3項費用總和之0.25%

＝【713,293,174元+13,519,041元+（83,200元×2,033.65）】×0.25%×3.09年＝6,906,758×50%

＝3,453,379元

(3)人事行政管理費用（F3）

人事行政管理費用（F3）＝【工程費用（A）＋管理維護計畫相關經費及相關委辦費（B）＋權利變換費用（C）＋貸款利息（D）＋稅捐（E）＋都市計畫變更負擔費用（G）＋容積移轉費用（H）】×4.5%（費率詳下表10-15 人事行政管理費率表）

＝【713,293,174元+3,110,402元+13,519,041元+28,141,813元+18,215,358元+0元+40,607,923元】×4.5%＝776,279,788元×4.5%

＝34,932,590元

表10-15 人事行政管理費率表

基地面積 \ 產權級別	未滿30筆	30~150筆	超過150筆
未滿1,500㎡	4.00%	4.50%	5.00%
1,500㎡以上，未滿2,500㎡	4.50%	5.00%	5.50%
2,500㎡以上	5.00%	5.50%	6.00%

資料來源：本計畫整理

(4)銷售管理費用（F4）

銷售管理費（F4）＝【工程費用（A）＋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）＋權利變換費用（C）＋貸款利息（D）＋稅捐（E）＋都市計畫變更負擔費用（G）】×6%

＝【713,293,174元+3,110,402元+13,519,041元+28,141,813元+18,215,358元+0元】×6%＝776,279,788元×6%

＝46,576,787元

(5)風險管理費用（F5）

風險管理費（F5）＝【工程費用（A）＋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）＋權利變換費用（C）＋貸款利息（D）＋稅捐（E）＋行政作業費用（F1）＋信託費用（F2）＋人事行政管理費用（F3）＋都市計畫變更負擔費用（G）＋容積移轉費用（H）】×12.5%

＝【713,293,174元+3,110,402元+13,519,041元+28,141,813元+18,215,358元+0元+3,453,379元+34,932,590元+0元+40,607,923元】×12.5%

＝855,273,681元×12.5%

＝106,909,210元

7. 容積移轉費用說明：

依「都市計畫容積移轉實施辦法」第9條，接受基地移入送出基地之容積，應按 申請容積移轉當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，本案容積移轉費用＝接受基地移入之容積÷基準容積率×平均公告土地現值（民國113年）的90%提列，本案容積移轉費用為實施者依據市場行情提列。

容積移轉費用（F4）＝（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）＝2,033.65×210%×24%×83,200元×100%÷210%＝40,607,923元

二、費用負擔計算

本案共同負擔部分總計 1,008,759,678 元，更新後建築物及車位總價值為 1,537,846,500 元，共同負擔比例約為 65.60%。

- 共同負擔比率：1,008,759,678 元÷1,537,846,500 元＝65.60%

拾壹、更新前後權利價值查估

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

一、 評價基準日

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

本案以民國 113 年 2 月 20 日訂為評價基準日。

二、 專業估價者委任說明

依「都市更新條例第 50 條」規定，權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。

本案三家專業估價者由實施者與土地所有權人共同指定，包括巨秉不動產估價師聯合事務所、生耕不動產估價師事務所及禾仲不動產估價師聯合事務所等三家專業估價機構，並依「不動產估價技術規則」分別就本案更新前後權利價值進行查估，三家鑑價機構之鑑價報告書摘要，詳附錄二。

三、 估價條件

(一)更新前估價條件：

- 1. 本案評估所需相關資料皆以實施者提供為依據。
- 2. 更新前土地之權利價值評估，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，在合併利用狀況且無任何容積獎勵條件下，評估更新前各宗土地權利價值。因本案僅一筆土地，故以該筆地號為比準地（容積為210%之條件下），同時也為合併後土地，評估土地合理更新前價值（詳表11-1 比準地相關資料表及圖11-1 比準地範圍圖）。

表11-1 比準地相關資料表

宗地	地段	地號	面積 (㎡)	面積 (坪)	容積率 (%)
比準地	沛陂段	133地號1筆土地 (整宗建築用地)	2, 033. 65	615. 18	210

資料來源：本計畫製作

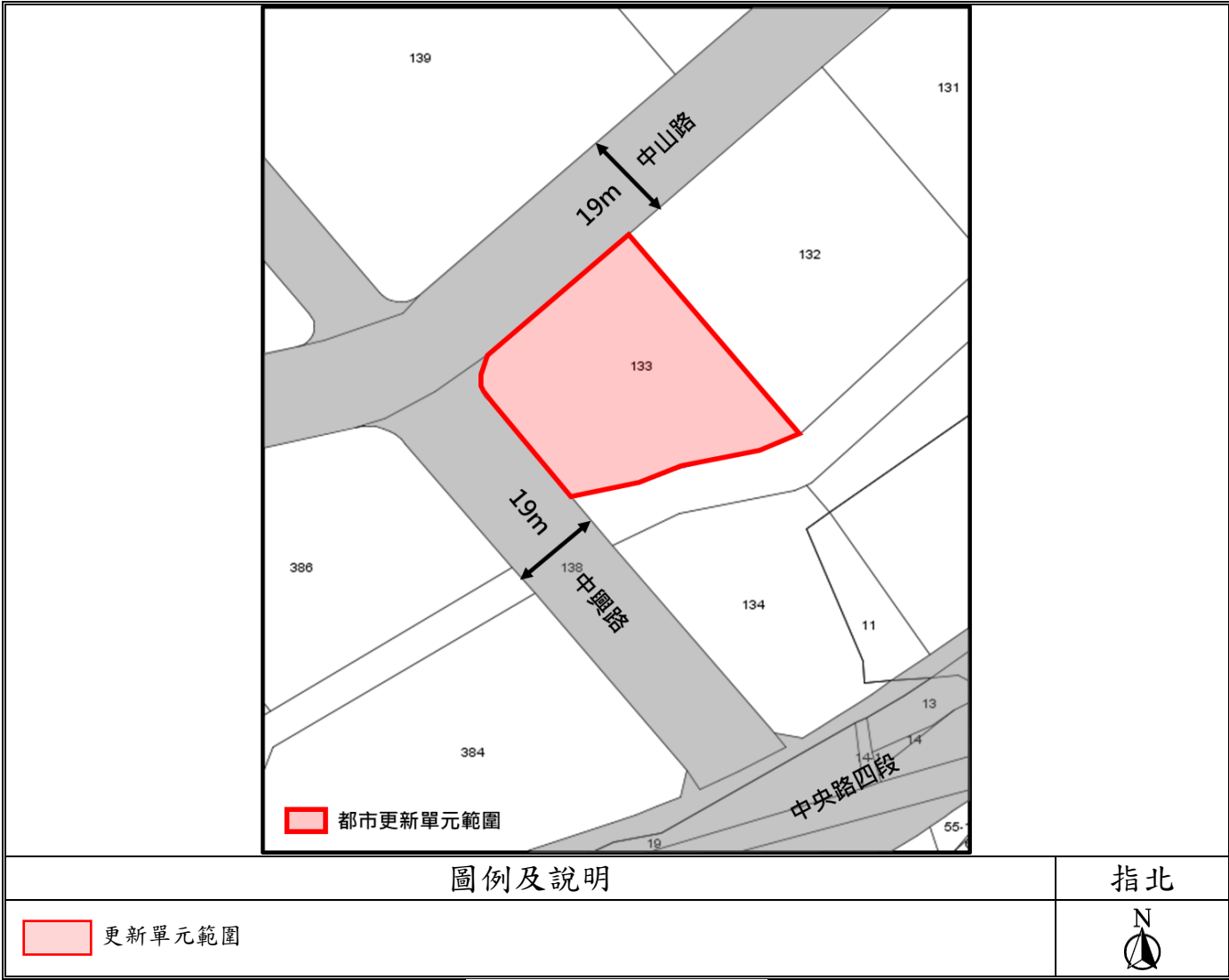


圖11-1 比準地範圍圖

(二)更新後估價條件：

- 1. 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。
- 2. 更新後各戶價格評估，樓上層廠房部分選定「4F-廠房 B」為比準戶，停車位部分選定以「B2-車位編號33」為比準車位。
- 3. 更新後區分所有建物如有規劃約定專用者，在考量使用效益之前提下，予以納入評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

四、 估價評定方式

依據三家專業估價者之估價結果，因巨秉不動產估價師聯合事務所評定之更新前、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，故以巨秉不動產估價師聯合事務所作為評定依據（詳表11-2 專業估價者查估結果比

較表)。

表11-2 專業估價者查估結果比較表

項目		(選定) 巨秉不動產估價師 聯合事務所	禾仲不動產估價師 聯合事務所	生耕不動產估價師 事務所
更新前 土地價值	土地平均單價(元/坪)	540,000	520,000	533,000
	更新前土地總價(元)	332,196,714	319,893,132	327,890,460
更新後 房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)	497,110	483,922	482,730
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	398,811	392,859	395,930
	車位平均價格(元/個)	1,772,917	1,772,917	1,741,944
	更新後總權利價值(元)	1,537,846,500	1,515,418,655	1,522,848,627
土地所有權人應分配權利價值(元)		529,086,822	506,658,977	514,088,949

資料來源：本計畫製作

五、 更新前後權利價值估價結果

(一)更新前估價結果

本案之估價工作由巨秉不動產估價師聯合事務所、生耕不動產估價師事務所及禾仲不動產估價師聯合事務所等三家不動產估價公司分別進行，以更新前房地權利價值及更新後房地總價值予以評估作為權利變換估算之基準，三家估價公司評估結果之差異均在10%範圍內。在考量所有權人權益與市場合理性情況下，選定巨秉不動產估價師聯合事務所之估價結果作為本案權利變換之執行依據。

更新前土地共計1筆，各筆土地權利價值如表11-3 更新前各土地權利價值表所示。土地所有權人人數共計1位，其所持分之土地及權利價值情形詳見表11-4 更新前各土地所有權人權利價值表。

表11-3 更新前各土地權利價值表

序號	地號	面積(m ²)	面積(坪)	土地單價 (元/坪)	更新前土地價值 (元)	權利價值比率 (%)
1	133	2,033.65	615.18	540,000	332,196,714	100
合計		2,033.65	615.18	540,000	332,196,714	100

資料來源：本計畫製作

表11-4 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 (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(%)
1	益州化學工業股份有限公司	133	2,033.65	1/1	2,033.65	332,196,714	332,196,714	100
合計						332,196,714	332,196,714	100

資料來源：本計畫製作

(二)更新後估價結果

本案更新後共規劃有22個單元，其中1個單元為大公，無進行分配，故可分配單元(戶)為21個；另車位共規劃79個，其中7個為大公(含1個無障礙車位及6個臨停車位)，故可分配車位為72個，本案更新後分配單元總價值為1,410,196,500元(詳表11-5 更新後各分配單元價值表)，停車位總價值為127,650,000元，新後總價值為1,537,846,500元(詳表11-6 更新後停車位價值表)。

表11-5 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)
				(m ²)	(坪)		
1	1F-A	1F	廠辦	490.51	148.38	488,000	72,409,440
2	1F-B	1F	廠辦	300.10	90.78	512,000	46,479,360
3	-	1F	管理員室	6.21	1.88	列入大公，無對外銷售	
4	2F-A	2F	廠辦	497.09	150.37	382,000	57,441,340
5	2F-B	2F	廠辦	541.36	163.76	382,000	62,556,320
6	3F-A	3F	廠辦	610.58	184.7	386,000	71,294,200
7	3F-B	3F	廠辦	563.24	170.38	386,000	65,766,680
8	4F-A	4F	廠辦	610.58	184.7	390,000	72,033,000
9	4F-B	4F	廠辦	563.24	170.38	390,000	66,448,200
10	5F-A	5F	廠辦	610.58	184.7	394,000	72,771,800
11	5F-B	5F	廠辦	563.24	170.38	394,000	67,129,720
12	6F-A	6F	廠辦	610.58	184.7	398,000	73,510,600
13	6F-B	6F	廠辦	563.24	170.38	398,000	67,811,240
14	7F-A	7F	廠辦	610.58	184.7	402,000	74,249,400
15	7F-B	7F	廠辦	563.24	170.38	402,000	68,492,760
16	8F-A	8F	廠辦	610.58	184.7	406,000	74,988,200
17	8F-B	8F	廠辦	563.24	170.38	406,000	69,174,280
18	9F-A	9F	廠辦	610.58	184.7	410,000	75,727,000
19	9F-B	9F	廠辦	563.24	170.38	410,000	69,855,800
20	10F-A	10F	廠辦	610.58	184.7	413,000	76,281,100
21	10F-B	10F	廠辦	563.24	170.38	413,000	70,366,940
22	11F-A	11F	廠辦	274.78	83.12	426,000	35,409,120
總計				11,500.60	3,478.93	-	1,410,196,500

資料來源：本計畫製作

表11-6 更新後停車位價值表

樓層	車位形式及大小	數量(個)	車位權利價值(元/個)	價值(元)
B1	平面250×550×210	1	1,950,000	1,950,000
B1	平面250×550×210	1	1,950,000	1,950,000

[illegible]

樓層	車位形式及大小	數量（個）	車位權利價值（元/個）	價值（元）
B2	平面250×550×210	1	1,800,000	1,800,000
B2	平面250×550×210	1	1,800,000	1,800,000
B2	平面250×550×210	1	1,800,000	1,800,000
B3	平面250×550×210	1	1,650,000	1,650,000
B3	平面250×550×210	1	1,650,000	1,650,000
B3	平面250×550×210	1	1,650,000	1,650,000
B3	平面250×550×210	1	1,650,000	1,650,000
B3	平面250×550×210	1	1,650,000	1,650,000
B3	平面250×550×210	1	1,650,000	1,650,000
B3	平面250×550×210	1	1,650,000	1,650,000
B3	平面250×550×210	1	1,650,000	1,650,000
B3	平面250×550×210	1	1,650,000	1,650,000
B3	平面250×550×210	1	1,650,000	1,650,000
B3	平面250×550×210	1	1,650,000	1,650,000
B3	平面250×550×210	1	1,650,000	1,650,000
B3	平面250×550×210	1	1,650,000	1,650,000
B3	平面250×550×210	1	1,650,000	1,650,000
B3	平面250×550×210	1	1,650,000	1,650,000
B3	平面250×550×210	1	1,650,000	1,650,000
B3	平面250×550×210	1	1,650,000	1,650,000
B3	平面250×550×210	1	1,650,000	1,650,000
B3	平面250×550×210	1	1,650,000	1,650,000
B3	平面250×550×210	1	1,650,000	1,650,000
B3	平面250×550×210	1	1,650,000	1,650,000
B3	平面250×550×210	1	1,650,000	1,650,000
B3	平面250×550×210	1	1,650,000	1,650,000
B3	平面250×550×210	1	1,650,000	1,650,000
B3	平面250×550×210	1	1,650,000	1,650,000
B3	平面250×550×210	1	1,650,000	1,650,000
B3	平面250×550×210	1	1,650,000	1,650,000
B3	平面250×550×210	1	1,650,000	1,650,000
B3	平面250×550×210	1	1,650,000	1,650,000
B3	平面250×550×210	1	1,650,000	1,650,000
B3	平面250×550×210	1	1,650,000	1,650,000
B3	平面250×550×210	1	1,650,000	1,650,000
B3	平面250×550×210	1	1,650,000	1,650,000
B3	平面250×550×210	1	1,650,000	1,650,000
B3	平面250×550×210	1	1,650,000	1,650,000
B3	平面250×550×210	1	1,650,000	1,650,000
B3	平面無障礙車位	1	列入大公，無對外銷售	
B3	平面臨停車位 250×550×210	6	列入大公，無對外銷售	
總計		79	-	127,650,000

資料來源：本計畫製作

拾貳、共同負擔

一、用地負擔

本權利範圍內無公共設施用地，故無須提列至共同負擔費用。

二、費用負擔（詳表12-1 總費用負擔說明表）

(一)費用負擔總額

本案執行之共同負擔費用包括重建費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及容積移轉費用等，總計為1,008,759,678元，其費用全部由實施者負擔，而土地所有權人依「都市更新條例第51條」規定，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

(二)更新後總價值

本案更新後總價值包括房地及停車位，銷售總額為1,537,846,500元。

更新後總價值扣除由實施者支付之共同負擔費用後，土地所有權人更新後可分配之土地及建築物總價值為529,086,822元。

(三)平均費用負擔比率

平均費用負擔比率＝共同負擔費用 ÷ 更新後總價值
＝1,008,759,678 ÷ 1,537,846,500
＝65.60%

表12-1 總費用負擔說明表

項目		數值
負擔費用	A	1,008,759,678元
更新後總價值	B	1,537,846,500元
平均費用負擔比率	A/B	65.60%

資料來源：本計畫製作；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1,710,817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%＋65.60%
＝65.60%

四、土地所有權人共同負擔額度

本案共同負擔費用共計 1,008,759,678 元，依各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，如表 12-2 費用共同負擔表。

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	益州化學工業股份有限公司	133	332,196,714	332,196,714	100		1,008,759,678	1,008,759,678
合計							1,008,759,678	1,008,759,678

資料來源：本計畫製作

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

本案權利變換地區範圍為新北市土城區沛陂段133地號1筆土地（共計1筆土地），土地總面積為2,033.65㎡。更新後地籍仍維持原地號。

故本案權利變換地區範圍內更新後可供分配之土地為新北市土城區沛陂段133地號1筆土地（共計1筆土地），土地總面積為2,033.65㎡，土地分區為乙種工業區（詳表13-1 更新後土地及建物總面積表）。更新後土地採共同持分方式，各戶持分比例（詳表13-3 更新後土地及建築物分配面積表及表13-4 更新後車位分配面積表）。

表13-1 更新後土地及建物總面積表

項目	面積（㎡）
土地總面積	2,033.65
建物總面積	14,486

二、更新後供分配之建築物及其土地應有部分

本案預計興建地上11層之廠辦大樓，RC構造，戶數共為22戶（如表13-2 更新後單元與車位表）。地下室開挖至地下3層，除必要樓電梯間、機電設備外，其餘皆為汽機車停車位使用，其可供分配方式分為以下二部份說明：

- (一) 折價抵付共同負擔：本案共同負擔費用，由土地所有權人以更新後土地及建築物折價抵付予實施者。
- (二) 土地所有權人及權利變換關係人申請分配：除折價抵付予實施者之更新後土地及建築物，其餘單元由土地所有權人及權利變換關係人自行選擇之。

表13-2 更新後單元與車位表

項目		數量
規劃單元	住宅單元	-
	商業單元	-
	廠房單元	21
	其他	1(管委會空間)
車位		79（含1部無障礙停車位及6部臨停車位）

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 (㎡)	權利範圍	主建物 (㎡)	附屬建物 (㎡)	共用部分 (㎡)	合計	
									(㎡)	(坪)
1	廠房 A	1F	1	2,033.65	426/10000	304.9	0	185.6	490.5	148.38
2	廠房 B	1F	1	2,033.65	260/10000	186.81	0	113.28	300.09	90.78
3	管理員室	1F	1	2,033.65	5/10000	4.04	0	2.18	6.22	1.88
4	廠房 A	2F	1	2,033.65	432/10000	308.87	0	188.21	497.08	150.37
5	廠房 B	2F	1	2,033.65	471/10000	336.16	0	205.2	541.36	163.76
6	廠房 A	3F	1	2,033.65	531/10000	379.23	0	231.35	610.58	184.7

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)
7	廠房 B	3F	1	2,033.65	490/10000	349.76	0	213.48	563.24	170.38
8	廠房 A	4F	1	2,033.65	531/10000	379.23	0	231.35	610.58	184.7
9	廠房 B	4F	1	2,033.65	490/10000	349.76	0	213.48	563.24	170.38
10	廠房 A	5F	1	2,033.65	531/10000	379.23	0	231.35	610.58	184.7
11	廠房 B	5F	1	2,033.65	490/10000	349.76	0	213.48	563.24	170.38
12	廠房 A	6F	1	2,033.65	531/10000	379.23	0	231.35	610.58	184.7
13	廠房 B	6F	1	2,033.65	490/10000	349.76	0	213.48	563.24	170.38
14	廠房 A	7F	1	2,033.65	531/10000	379.23	0	231.35	610.58	184.7
15	廠房 B	7F	1	2,033.65	490/10000	349.76	0	213.48	563.24	170.38
16	廠房 A	8F	1	2,033.65	531/10000	379.23	0	231.35	610.58	184.7
17	廠房 B	8F	1	2,033.65	490/10000	349.76	0	213.48	563.24	170.38
18	廠房 A	9F	1	2,033.65	531/10000	379.23	0	231.35	610.58	184.7
19	廠房 B	9F	1	2,033.65	490/10000	349.76	0	213.48	563.24	170.38
20	廠房 A	10F	1	2,033.65	531/10000	379.23	0	231.35	610.58	184.7
21	廠房 B	10F	1	2,033.65	490/10000	349.76	0	213.48	563.24	170.38
22	廠房 A	11F	1	2,033.65	238/10000	171.09	0	103.69	274.78	83.12
總計			22		10,000	7,143.79	0	4,356.80	11,500.59	3,478.93

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
B1F	1	法定	標準車位	250×550	1,950,000	1/72
B1F	2	法定	標準車位	250×550	1,950,000	1/72
B1F	3	法定	標準車位	250×550	1,950,000	1/72
B1F	4	法定	標準車位	250×550	1,950,000	1/72
B1F	5	法定	標準車位	250×550	1,950,000	1/72
B1F	6	法定	標準車位	250×550	1,950,000	1/72
B1F	7	法定	標準車位	250×550	1,950,000	1/72
B1F	8	法定	標準車位	250×550	1,950,000	1/72
B1F	9	法定	標準車位	250×550	1,950,000	1/72
B1F	10	法定	標準車位	250×550	1,950,000	1/72
B1F	11	法定	標準車位	250×550	1,950,000	1/72
B1F	12	法定	標準車位	250×550	1,950,000	1/72
B1F	13	法定	標準車位	250×550	1,950,000	1/72
B1F	14	法定	標準車位	250×550	1,950,000	1/72
B1F	15	法定	標準車位	250×550	1,950,000	1/72
B2F	1	法定	標準車位	250×550	1,800,000	1/72
B2F	2	法定	標準車位	250×550	1,800,000	1/72

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
B2F	3	法定	標準車位	250x550	1,800,000	1/72
B2F	4	法定	標準車位	250x550	1,800,000	1/72
B2F	5	法定	標準車位	250x550	1,800,000	1/72
B2F	6	法定	標準車位	250x550	1,800,000	1/72
B2F	7	法定	標準車位	250x550	1,800,000	1/72
B2F	8	法定	標準車位	250x550	1,800,000	1/72
B2F	9	法定	標準車位	250x550	1,800,000	1/72
B2F	10	法定	標準車位	250x550	1,800,000	1/72
B2F	11	法定	標準車位	250x550	1,800,000	1/72
B2F	12	法定	標準車位	250x550	1,800,000	1/72
B2F	13	法定	標準車位	250x550	1,800,000	1/72
B2F	14	法定	標準車位	250x550	1,800,000	1/72
B2F	15	法定	標準車位	250x550	1,800,000	1/72
B2F	16	法定	標準車位	250x550	1,800,000	1/72
B2F	17	法定	標準車位	250x550	1,800,000	1/72
B2F	18	法定	標準車位	250x550	1,800,000	1/72
B2F	19	法定	標準車位	250x550	1,800,000	1/72
B2F	20	法定	標準車位	250x550	1,800,000	1/72
B2F	21	法定	標準車位	250x550	1,800,000	1/72
B2F	22	法定	標準車位	250x550	1,800,000	1/72
B2F	23	自設	標準車位	250x550	1,800,000	1/72
B2F	24	自設	標準車位	250x550	1,800,000	1/72
B2F	25	自設	標準車位	250x550	1,800,000	1/72
B2F	26	自設	標準車位	250x550	1,800,000	1/72
B2F	27	自設	標準車位	250x550	1,800,000	1/72
B2F	28	自設	標準車位	250x550	1,800,000	1/72
B2F	29	自設	標準車位	250x550	1,800,000	1/72
B3F	1	自設	標準車位	250x550	1,650,000	1/72
B3F	2	自設	標準車位	250x550	1,650,000	1/72
B3F	3	自設	標準車位	250x550	1,650,000	1/72
B3F	4	自設	標準車位	250x550	1,650,000	1/72
B3F	5	自設	標準車位	250x550	1,650,000	1/72
B3F	6	自設	標準車位	250x550	1,650,000	1/72
B3F	7	自設	標準車位	250x550	1,650,000	1/72
B3F	8	自設	標準車位	250x550	1,650,000	1/72
B3F	9	自設	標準車位	250x550	-	公設車位
B3F	10	自設	標準車位	250x550	-	公設車位
B3F	11	自設	標準車位	250x550	-	公設車位
B3F	12	自設	標準車位	250x550	1,650,000	

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
B3F	13	自設	標準車位	250x550	1,650,000	1/72
B3F	14	自設	標準車位	250x550	1,650,000	1/72
B3F	15	自設	標準車位	250x550	1,650,000	1/72
B3F	16	自設	標準車位	250x550	1,650,000	1/72
B3F	17	自設	標準車位	250x550	1,650,000	1/72
B3F	18	自設	標準車位	250x550	1,650,000	1/72
B3F	19	自設	標準車位	250x550	1,650,000	1/72
B3F	20	自設	標準車位	250x550	1,650,000	1/72
B3F	21	自設	標準車位	250x550	1,650,000	1/72
B3F	22	自設	標準車位	250x550	1,650,000	1/72
B3F	23	自設	標準車位	250x550	1,650,000	1/72
B3F	24	自設	標準車位	250x550	1,650,000	1/72
B3F	25	自設	標準車位	250x550	1,650,000	1/72
B3F	26	自設	標準車位	250x550	1,650,000	1/72
B3F	27	自設	標準車位	250x550	1,650,000	1/72
B3F	28	自設	標準車位	250x550	1,650,000	1/72
B3F	29	自設	標準車位	250x550	1,650,000	1/72
B3F	30	自設	標準車位	250x550	1,650,000	1/72
B3F	31	自設	標準車位	250x550	1,650,000	1/72
B3F	32	自設	標準車位	250x550	-	公設車位
B3F	33	自設	標準車位	250x550	-	公設車位
B3F	34	自設	標準車位	250x550	-	公設車位
B1F	79	法定	標準車位	200x600	-	無障礙停車位
總計	79(台)				127,650,000	

		A	B
戶別	11F	11F-A	
坪數(坪)		83.12	
單價(元/坪)		426,000	
總價(元)		35,409,120	
姓名		益州化學工業股份有限公司	
戶別	10F	10F-A	10F-B
坪數(坪)		184.7	170.38
單價(元/坪)		413,000	413,000
總價(元)		76,281,100	70,366,940
姓名		益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司
戶別	9F	9F-A	9F-B
坪數(坪)		184.7	170.38
單價(元/坪)		410,000	410,000
總價(元)		75,727,000	69,855,800
姓名		益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)
戶別	8F	8F-A	8F-B
坪數(坪)		184.7	170.38
單價(元/坪)		406,000	406,000
總價(元)		74,988,200	69,174,280
姓名		益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)
戶別	7F	7F-A	7F-B
坪數(坪)		184.7	170.38
單價(元/坪)		402,000	402,000
總價(元)		74,249,400	68,492,760
姓名		益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)
戶別	6F	6F-A	6F-B
坪數(坪)		184.7	170.38
單價(元/坪)		398,000	398,000
總價(元)		73,510,600	67,811,240
姓名		益州化學工業股份有限公司	益州化學工業股份有限公司

		A	B
戶別	5F	5F-A	5F-B
坪數(坪)		184.7	170.38
單價(元/坪)		394,000	394,000
總價(元)		72,771,800	67,129,720
姓名		益州化學工業股份有限公司	益州化學工業股份有限公司 (實施者)
戶別	4F	4F-A	4F-B
坪數(坪)		184.7	170.38
單價(元/坪)		390,000	390,000
總價(元)		72,033,000	66,448,200
姓名		益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)
戶別	3F	3F-A	3F-B
坪數(坪)		184.7	170.38
單價(元/坪)		386,000	386,000
總價(元)		71,294,200	65,766,680
姓名		益州化學工業股份有限公司	益州化學工業股份有限公司 (實施者)
戶別	2F	2F-A	2F-B
坪數(坪)		150.37	163.76
單價(元/坪)		382,000	382,000
總價(元)		57,441,340	62,556,320
姓名		益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)
戶別	1F	1F-A	1F-B
坪數(坪)		148.38	90.78
單價(元/坪)		488,000	512,000
總價(元)		72,409,440	46,479,360
姓名		益州化學工業股份有限公司	益州化學工業股份有限公司 (實施者)

圖13-1 更新後建物分配更新單元及位置對照圖

地下一層	車位編號	B1-1	B1-2	B1-3	B1-4	B1-5	B1-6	B1-7	B1-8
	車位單價 (元/部)	1,950,000	1,950,000	1,950,000	1,950,000	1,950,000	1,950,000	1,950,000	1,950,000
	姓名	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)
	車位編號	B1-9	B1-10	B1-11	B1-12	B1-13	B1-14	B1-15	
	車位單價 (元/部)	1,950,000	1,950,000	1,950,000	1,950,000	1,950,000	1,950,000	1,950,000	
	姓名	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司	益州化學工業股份有限公司	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	
地下二層	車位編號	B2-1	B2-2	B2-3	B2-4	B2-5	B2-6	B2-7	B2-8
	車位單價 (元/部)	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000
	姓名	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)
	車位編號	B2-9	B2-10	B2-11	B2-12	B2-13	B2-14	B2-15	B2-16
	車位單價 (元/部)	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000
	姓名	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)
	車位編號	B2-17	B2-18	B2-19	B2-20	B2-21	B2-22	B2-23	B2-24
	車位單價 (元/部)	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000
	姓名	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司
	車位編號	B2-25	B2-26	B2-27	B2-28	B2-29			
	車位單價 (元/部)	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000			
	姓名	益州化學工業股份有限公司	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)			

圖13-2 更新後停車位分配單元及位置對照圖

地下三層	車位編號	B3-1	B3-2	B3-3	B3-4	B3-5	B3-6	B3-7	B3-8
	車位單價 (元/部)	1,650,000	1,650,000	1,650,000	1,650,000	1,650,000	1,650,000	1,650,000	1,650,000
	姓名	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)
	車位編號	B3-12	B3-13	B3-14	B3-15	B3-16	B3-17	B3-18	B3-19
	車位單價 (元/部)	1,650,000	1,650,000	1,650,000	1,650,000	1,650,000	1,650,000	1,650,000	1,650,000
	姓名	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)
	車位編號	B3-20	B3-21	B3-22	B3-23	B3-24	B3-25	B3-26	B3-27
	車位單價 (元/部)	1,650,000	1,650,000	1,650,000	1,650,000	1,650,000	1,650,000	1,650,000	1,650,000
	姓名	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司
	車位編號	B3-28	B3-29	B3-30	B3-31				
	車位單價 (元/部)	1,650,000	1,650,000	1,650,000	1,650,000				
	姓名	益州化學工業股份有限公司	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)				

圖13-3 更新後停車位分配單元及位置對照圖

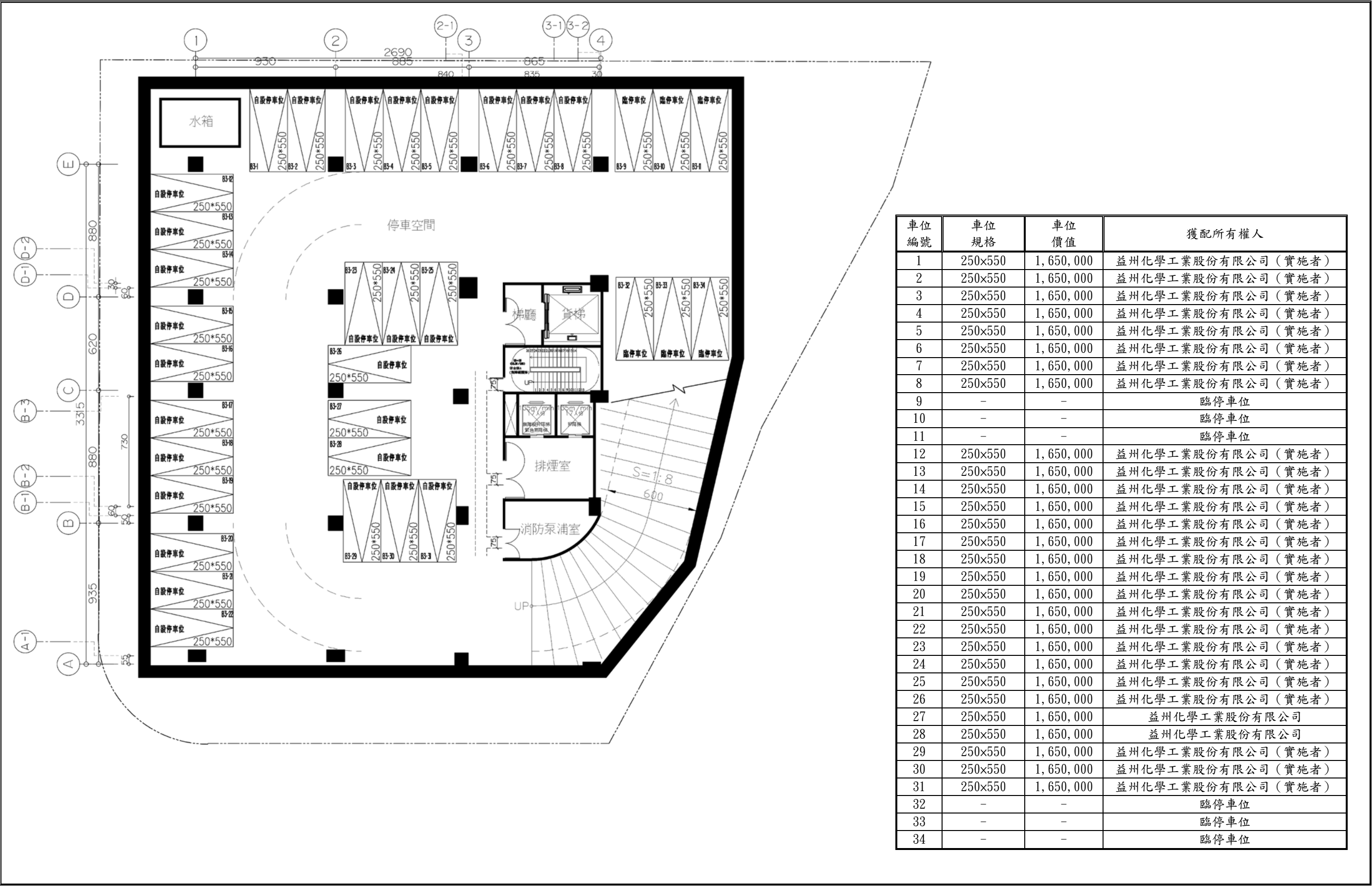


圖13-4 地下三層更新後停車位分配單元及位置對照圖

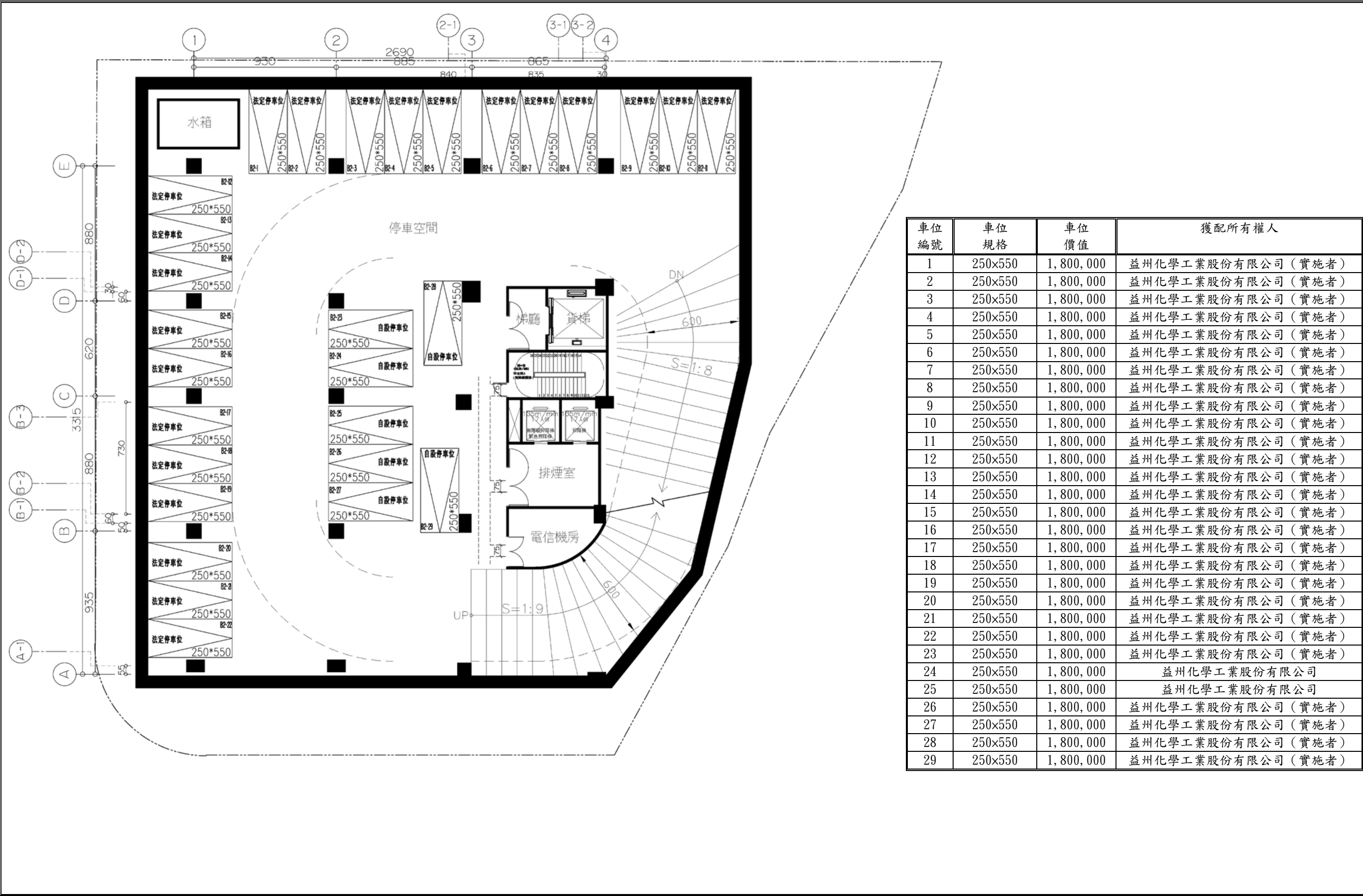


圖13-5 地下二層更新後停車位分配單元及位置對照圖

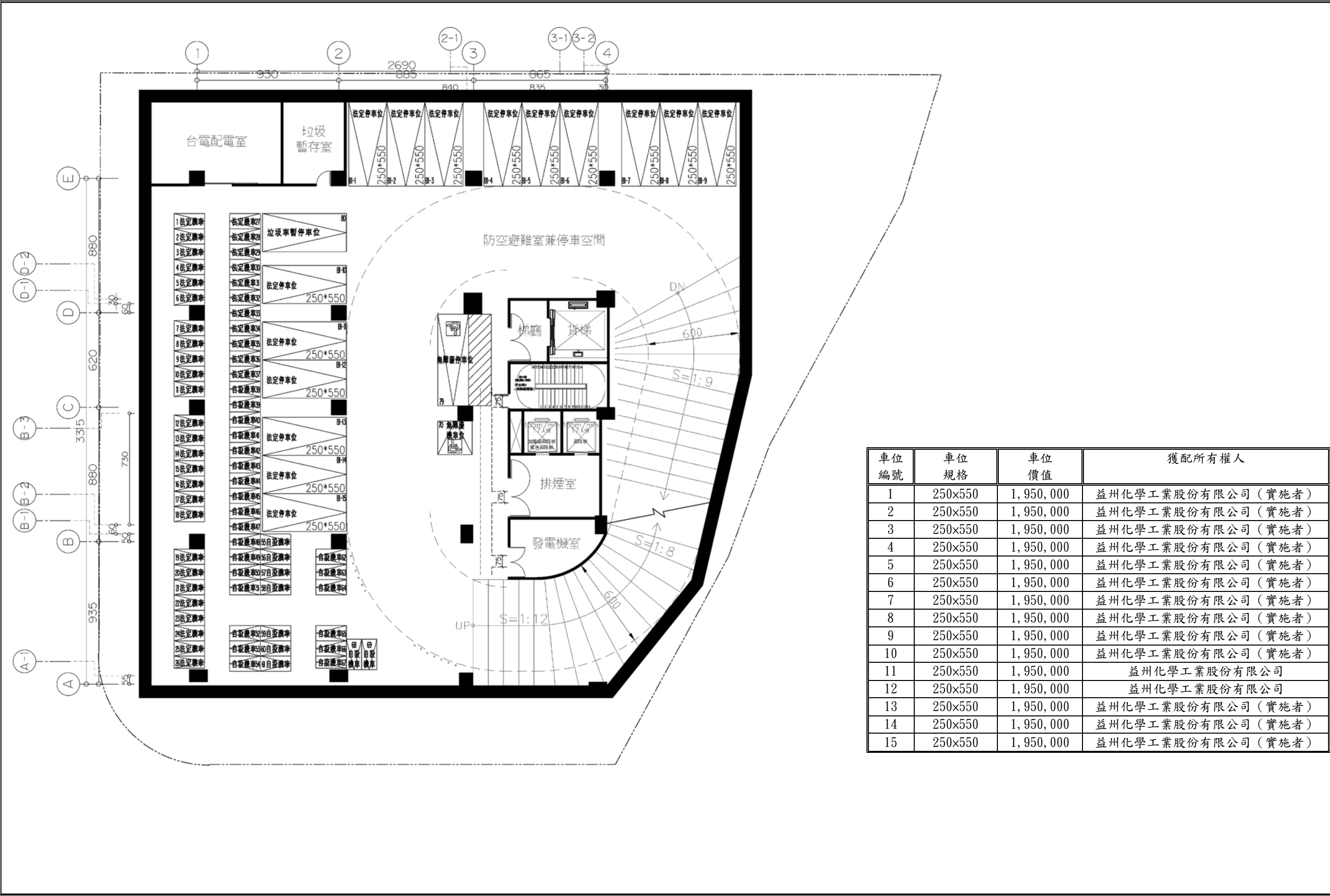


圖13-6 地下一層更新後停車位分配單元及位置對照圖

拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式

一、申請分配位置通知

(一)申請分配期間

實施者於113年3月21日以113君澤字第1130321002號函，以雙掛號方式寄發權利變換申請分配文件予本案土地所有權人及權利變換關係人，申請分配期間於113年4月3日起至113年5月3日內，就分配位置（詳圖13-1~圖13-5）提出申請。

(二)選配原則

本案採事業計畫與權利變換計畫併送方式辦理，本案原所有權人更新後分配之權利變換比率詳見權利變換計畫書所載。

依都市更新權利變換實施辦法第五條「實施者為擬訂權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：一、參與分配更新後土地及建築物之意願。二、更新後土地及建築物分配位置之意願。」，另該辦法第十七條規定：「實施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方式辦理；…」，未來依以下原則辦理權利變換計畫之分配：

1. 全棟由各相關權利人自由選配。
2. 權利人選配房屋及車位之總價值，以不超過其應分配權利價值之±10%為限。
3. 受配人選配以「一房屋搭配一車位」為原則。
4. 如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配 且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人 則以公開抽籤為準。
5. 本案將依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函（略以）：「……，土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第11條有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，…。」辦理。
6. 若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位者

- (1) 於申請分配期間填具「合併權值分配切結書」，分配時將以切結書上之代表人為受配人。

- (2) 依都市更新權利變換實施辦法第十二條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果

本案所有權人皆參與選配，無需辦理公開抽籤作業。

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

$$\begin{aligned}\text{本案銷坪係數} &= 1 + (\text{共用部分總面積} \div \text{主建物面積}) \\ &= 1 + (4,356.80 \div 7,143.79) \\ &= 1.61\end{aligned}$$

$$\text{最小分配面積} = \text{室內面積} 274.78 \text{平方公尺} \times 1.61 \times 0.3025 = 133.82 \text{坪}$$

$$\begin{aligned}\text{最小分配價值} &= \text{最小分配面積} \times \text{二樓以上平均單價} \\ &= 133.82 \text{坪} \times 399,368 \text{元} = 53,443,426 \text{元}\end{aligned}$$

依前述規定計算本案最小分配單元價值為53,443,426元，惟本案最小設計單元為11樓的 A 單元，建物面積為83.12坪，單元價值為35,409,120元，考量本案最小設計單元已低於規定標準，其價值對所有權人較有利，故調整本案最小分配單元價值為35,409,120元，故本案全數所有權人皆參與分配。

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

本案無不能參與權利變換者，故無需領取現金補償。

拾陸、土地、建築物及權利金分配清冊

本案更新後房屋總戶數為 21 戶(不含管委會 1 戶)、車位為 72 部(不含無障礙及臨停車位 7 部)；土地所有權人及權利變換關係人計有 1 人，分配結果說明於後。

一、申請分配結果

本案願意參與權利變換，分配更新後之房屋及車位者計有1人，以權利變換進行分配，其申請分配統計分得7戶房屋及6部車位。

表16-1 預計總銷售金額表

項目		數量		更新後價值（元）
1	住宅	-	-	
2	商場	-	-	
3	其他 （如：辦公、廠房）	3,477.05坪	11,494.38m ²	1,410,196,500
4	停車位	72部		127,650,000
預計銷售總收入				1,537,846,500

註：本表所列更新後價值為巨秉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
＝1,537,846,500元－1,008,759,678元
＝529,086,822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	每人分得 房屋價值 (元)	價值小計 (元)D	車位 編號	權利 範圍	車位 價值	每人分得 房屋價值 (元)	價值小計 (元) E				
1	益州化 學工業 股份有 限公司	332,196,714	100%	益州化 學工業 股份有 限公司	1,537,846,500	1,008,759,678	529,086,822	1F-A	72,409,440	1/1	72,409,440	463,573,340	B1-11	1/1	1,950,000	1,950,000	10,800,000	528,973,340		113,482	
3F-A								71,294,200	1/1	71,294,200	B1-12		1/1	1,950,000	1,950,000						
5F-A								72,771,800	1/1	72,771,800	B2-24		1/1	1,800,000	1,800,000						
6F-A								73,510,600	1/1	73,510,600	B2-25		1/1	1,800,000	1,800,000						
6F-B								67,811,240	1/1	67,811,240	B3-27		1/1	1,650,000	1,650,000						
10F-B								70,366,940	1/1	70,366,940	B3-28		1/1	1,650,000	1,650,000						
11F-A								35,409,120	1/1	35,409,120											
合計		332,196,714	100%		1,537,846,500	1,008,759,678	529,086,822					463,573,340					10,800,000	528,973,340	-	113,482	

註：本案共僅1所有權人，且皆已獲配，故無領取補償金者。

二、實施者分配結果

除前開土地所有權人及權利變換關係人之分配單元外，其餘單元均分配予實施者，合計為65戶房屋及72部車位，詳表 16-3。

表16-3 土地及建築物分配清冊（實施者）

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）	
		序號	單元編號	單元 價值	權利 範圍	價值小計 （元）A	序號	車位編號	權利 範圍	車位 價值	價值小計（元） B				
益州化學工業股份 有限公司	1, 008, 759, 678	1	1F-B	46, 479, 360	全部	946, 623, 160	1	B1-1	全部	1, 950, 000	116, 850, 000	1, 063, 473, 160	54, 713, 482		
		2	2F-A	57, 441, 340	全部		2	B1-2	全部	1, 950, 000					
		3	2F-B	62, 556, 320	全部		3	B1-3	全部	1, 950, 000					
		4	3F-B	65, 766, 680	全部		4	B1-4	全部	1, 950, 000					
		5	4F-A	72, 033, 000	全部		5	B1-5	全部	1, 950, 000					
		6	4F-B	66, 448, 200	全部		6	B1-6	全部	1, 950, 000					
		7	5F-B	67, 129, 720	全部		7	B1-7	全部	1, 950, 000					
		8	7F-A	74, 249, 400	全部		8	B1-8	全部	1, 950, 000					
		9	7F-B	68, 492, 760	全部		9	B1-9	全部	1, 950, 000					
		10	8F-A	74, 988, 200	全部		10	B1-10	全部	1, 950, 000					
		11	8F-B	69, 174, 280	全部		11	B1-13	全部	1, 950, 000					
		12	9F-A	75, 727, 000	全部		12	B1-14	全部	1, 950, 000					
		13	9F-B	69, 855, 800	全部		13	B1-15	全部	1, 950, 000					
		14	10F-A	76, 281, 100	全部		14	B2-1	全部	1, 800, 000					
							15	B2-2	全部	1, 800, 000					
							16	B2-3	全部	1, 800, 000					
							17	B2-4	全部	1, 800, 000					
							18	B2-5	全部	1, 800, 000					
							19	B2-6	全部	1, 800, 000					
							20	B2-7	全部	1, 800, 000					
							21	B2-8	全部	1, 800, 000					
							22	B2-9	全部	1, 800, 000					
							23	B2-10	全部	1, 800, 000					
							24	B2-11	全部	1, 800, 000					
							25	B2-12	全部	1, 800, 000					
							26	B2-13	全部	1, 800, 000					
							27	B2-14	全部	1, 800, 000					
							28	B2-15	全部	1, 800, 000					
							29	B2-16	全部	1, 800, 000					
							30	B2-17	全部	1, 800, 000					
							31	B2-18	全部	1, 800, 000					
							32	B2-19	全部	1, 800, 000					
							33	B2-20	全部	1, 800, 000					
							34	B2-21	全部	1, 800, 000					
							35	B2-22	全部	1, 800, 000					

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)	
		序號	單元編號	單元 價值	權利 範圍	價值小計 (元)A	序號	車位編號	權利 範圍	車位 價值	價值小計(元) B			
							36	B2-23	全部	1,800,000				
							37	B2-26	全部	1,800,000				
							38	B2-27	全部	1,800,000				
							39	B2-28	全部	1,800,000				
							40	B2-29	全部	1,800,000				
							41	B3-1	全部	1,650,000				
							42	B3-2	全部	1,650,000				
							43	B3-3	全部	1,650,000				
							44	B3-4	全部	1,650,000				
							45	B3-5	全部	1,650,000				
							46	B3-6	全部	1,650,000				
							47	B3-7	全部	1,650,000				
							48	B3-8	全部	1,650,000				
							49	B3-12	全部	1,650,000				
							50	B3-13	全部	1,650,000				
							51	B3-14	全部	1,650,000				
							52	B3-15	全部	1,650,000				
							53	B3-16	全部	1,650,000				
							54	B3-17	全部	1,650,000				
							55	B3-18	全部	1,650,000				
							56	B3-19	全部	1,650,000				
							57	B3-20	全部	1,650,000				
							58	B3-21	全部	1,650,000				
							59	B3-22	全部	1,650,000				
							60	B3-23	全部	1,650,000				
							61	B3-24	全部	1,650,000				
							62	B3-25	全部	1,650,000				
							63	B3-26	全部	1,650,000				
							64	B3-29	全部	1,650,000				
							65	B3-30	全部	1,650,000				
							66	B3-31	全部	1,650,000				
合計	1,008,759,678		14戶房屋	946,623,160		946,623,160	66部車位			116,850,000	116,850,000	1,063,473,160	54,713,482	

資料來源：本計畫製作

拾柒、地籍整理計畫

一、法令依據

依「都市更新條例」第 64 條規定，經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，其原權利書狀由該管登記機關公告註銷。

另依「都市更新權利變換實施辦法」第 28 條規定，權利變換工程實施完竣，實施者申領建築物使用執照時，並得辦理實地埋設界樁，申請各級主管機關囑託該管登記機關依權利變換計畫中之土地及建築物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖，辦理地籍測量及建築物測量。

其測量後之面積，如與土地及建築物分配清冊所載面積不符時，實施者應依地籍測量或建築物測量結果，變更權利變換計畫，釐正相關圖冊之記載。

二、地界整理計畫

俟本案權利變換實施完竣並申領建築物使用執照後將配合土地與建物登記程序，函請新北市政府以本計畫所載之土地及建物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建物配置圖，辦理地籍測量及建物分配清冊。

本案更新前共計有新北市土城區沛陂段 133 地號 1 筆土地，土地面積為 2,033.65 m²，更新後土地將乙種工業區整理為 1 筆地號，共計 1 筆地號，正式地號依未來地政機關登記為準（詳表 17-1 地籍整理計畫表及圖 17-1 都市更新權利變換後地籍套繪圖）。

表17-1 地籍整理計畫表

序號	地段	更新前地號	面積 (m ²)	分區	更新後整理 暫編地號	面積 (m ²)
1	沛陂段	133	2,033.65	乙種工業區	A	2,033.65
合計		1筆	2,033.65	-	-	2,033.65

註：更新後地號以登記機關所登載為準，其更新後地籍圖詳圖17-1。

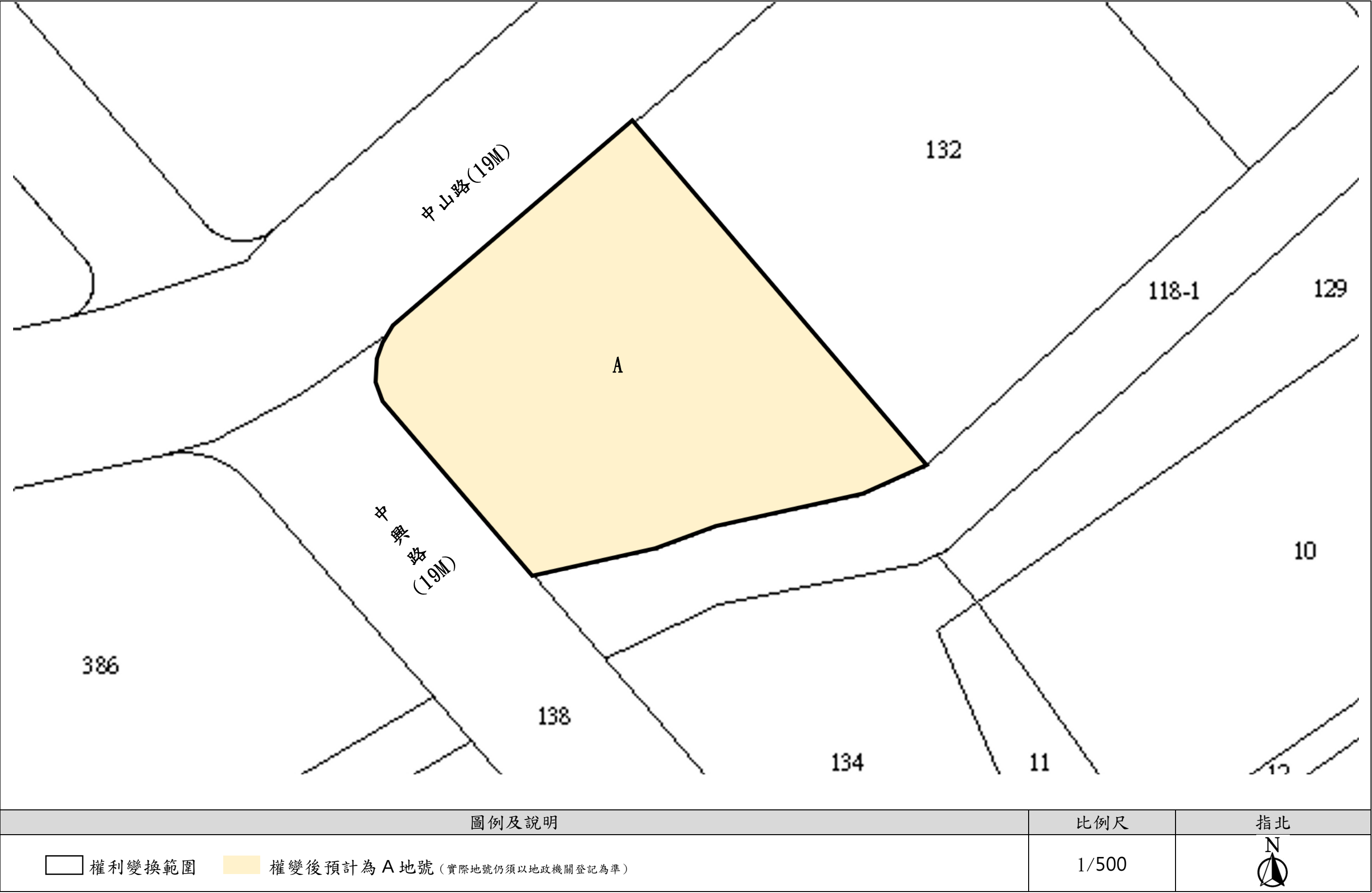


圖17-1 都市更新權利變換後地籍套繪圖

三、土地、建物及他項權利登記

(一)土地及建物登記清冊

本案更新後土地及建物登記內容，係依土地所有權人及權利變換關係人申請分配結果及公開抽籤結果進行登記。

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					
	標示部				所有權部					標示部		所有權部			備註
	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	地號	面積(m ²)	所有權人 (管理機關/受託人)	權利範圍		他項權利部/ 其他登記事項情形
													分子	分母	
1	土城區	沛陂段	133	2,033.65	0009	益州化學工業股份有限公司	1/1	2, 033. 65		A (實際地號仍須以地政機關登記為準)	2, 033. 65	益州化學工業股份有限公司	3237	10000	實施者
												益州化學工業股份有限公司	6763	10000	
												合計	10000	10000	

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			備註
序號	分配單元代號	建物坐落					層次	主建物面積 (m ²)	附屬建物面積 (m ²)		共有部分 8, 057. 00m ²			所有權人 (管理者/受託人)	權利範圍	他項權利部/ 其他登記事項	
		權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍	車位分擔基地權利範圍				雨遮	陽台	權利範圍 (3791/10000)	權利範圍 (2701/10000)	合計				
				/10000	車位編號	/10000											
1	1F-A	所有權	A	426	B1-11	15	1F	304. 9	0	0	162	38	200/10000	益州化學工業股份有限公司	全部		
2	1F-B	所有權	A	260			1F	186. 81	0	0	104		104/10000	益州化學工業股份有限公司	全部	實施者	
3	1F-C (管理員室)	所有權	A	5			1F	4. 04	0	0	15		15/10000	益州化學工業股份有限公司	全部	實施者	
4	2F-A	所有權	A	432			2F	308. 87	0	0	164		164/10000	益州化學工業股份有限公司	全部	實施者	
5	2F-B	所有權	A	471			2F	336. 16	0	0	178		178/10000	益州化學工業股份有限公司	全部	實施者	
6	3F-A	所有權	A	531	B1-12	15	3F	379. 23	0	0	199	38	237/10000	益州化學工業股份有限公司	全部		
7	3F-B	所有權	A	490			3F	349. 76	0	0	185		185/10000	益州化學工業股份有限公司	全部	實施者	
8	4F-A	所有權	A	531			4F	379. 23	0	0	199		199/10000	益州化學工業股份有限公司	全部	實施者	
9	4F-B	所有權	A	490			4F	349. 76	0	0	185		185/10000	益州化學工業股份有限公司	全部	實施者	
10	5F-A	所有權	A	531	B2-24	15	5F	379. 23	0	0	199	38	386/10000	益州化學工業股份有限公司	全部		
11	5F-B	所有權	A	490			5F	349. 76	0	0	185			益州化學工業股份有限公司	全部	實施者	
12	6F-A	所有權	A	531	B2-25	15	6F	379. 23	0	0	199	38	237/10000	益州化學工業股份有限公司	全部		
13	6F-B	所有權	A	490	B3-27	15	6F	349. 76	0	0	185	38	223/10000	益州化學工業股份有限公司	全部		
14	7F-A	所有權	A	531			7F	379. 23	0	0	199			益州化學工業股份有限公司	全部	實施者	
15	7F-B	所有權	A	490			7F	349. 76	0	0	185			益州化學工業股份有限公司	全部	實施者	
16	8F-A	所有權	A	531			8F	379. 23	0	0	199			益州化學工業股份有限公司	全部	實施者	
17	8F-B	所有權	A	490			8F	349. 76	0	0	185			益州化學工業股份有限公司	全部	實施者	
18	9F-A	所有權	A	531			9F	379. 23	0	0	199			益州化學工業股份有限公司	全部	實施者	
19	9F-B	所有權	A	490			9F	349. 76	0	0	185			益州化學工業股份有限公司	全部	實施者	
	10F-A	所有權	A	531	B1-1	15	10F	379. 23	0	0	199	38	2707/10000	益州化學工業股份有限公司	全部	實施者	

更新後變動情形																
項目		標示部										所有權部			備註	
序號	分配單元代號	建物坐落					層次	主建物面積 (m ²)	附屬建物面積 (m ²)		共有部分 8, 057. 00m ²			所有權人 (管理者/受託人)	權利範圍	他項權利部/ 其他登記事項
		權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍	車位分擔基地權利範圍				雨遮	陽台	權利範圍 (3791/10000)	權利範圍 (2701/10000)	合計			
				/10000	車位編號	/10000										
20					B1-2	15						38				
					B1-3	15						38				
					B1-4	15						38				
					B1-5	15						38				
					B1-6	15						38				
					B1-7	15						38				
					B1-8	15						38				
					B1-9	15						38				
					B1-10	15						38				
					B1-13	15						38				
					B1-14	15						38				
					B1-15	15						38				
					B2-1	15						38				
					B2-2	15						38				
					B2-3	15						38				
					B2-4	15						38				
					B2-5	15						38				
					B2-6	15						38				
					B2-7	15						38				
					B2-8	15						38				
					B2-9	15						38				
					B2-10	15						38				
					B2-11	15						38				
					B2-12	15						38				
					B2-13	15						38				
					B2-14	15						38				
					B2-15	15						38				
					B2-16	15						38				
					B2-17	15						38				
					B2-18	15						38				
					B2-19	15						38				
					B2-20	15						38				
					B2-21	15						38				
					B2-22	15						38				
					B2-23	15						38				
					B2-26	15						38				
					B2-27	15						38				
					B2-28	15						38				
					B2-29	15						38				
					B3-1	15						38				
					B3-2	15						38				
					B3-3	15						38				
					B3-4	15						38				
					B3-5	15						38				
					B3-6	15						38				
					B3-7	15						38				
					B3-8	15						38				

更新後變動情形																	
項目		標示部												所有權部			備註
序 號	分配單元 代號	建物坐落					層 次	主建物 面積 (m ²)	附屬建物 面積 (m ²)		共有部分 8,057.00m ²			所有權人 (管理者/受託人)	權利 範圍	他項權 利部/ 其他登 記事項	
		權利 種類	地 號	主建物分擔基 地權利範圍	車位分擔基地權利 範圍				雨遮	陽台	權利範圍 (3791/10000)	權利範圍 (2701/10000)	合 計				
				/10000	車位編號	/10000											
					B3-12	15						38					
					B3-13	15						38					
					B3-14	15						38					
					B3-15	15						38					
					B3-16	15						38					
					B3-17	15						38					
					B3-18	15						38					
					B3-19	15						38					
					B3-20	15						38					
					B3-21	15						38					
					B3-22	15						38					
					B3-23	15						38					
					B3-24	15						38					
					B3-25	15						38					
					B3-26	15						38					
					B3-27	15						38					
					B3-28	15						38					
					B3-29	15						38					
					B3-30	15						38					
					B3-31	15						38					
21	10F-B	所有權	A	490	B3-28	15	10F	349.76	0	0	185	38	223/10000	益州化學工業股份有限公司	全部		
22	11F-A	所有權	A	238			11F	171.09	0	0	96		96/10000	益州化學工業股份有限公司	全部		
合 計	22戶			10000		1080		7,143. 79	0	0							

註：1.實際面積以地政機關測量登記為準。
2.更新後總產權登記面積(含主建物、車位、附屬建物與共有部分面積)計7,143.79㎡+8,057.00㎡=15,200.79㎡。

(二)共有部分項目及權利範圍計算式說明

1. 共有部分面積（大公）

- (1) 此項目包含地上1層至地上11層面積小計4,356.80平方公尺，屋突1層至屋突3層面積小計348.14平方公尺，共計4,704.94平方公尺。
- (2) 項目如下：地面1層至11層、地下1層至地下3層及屋突1層至3層，等依法應列入共同使用部分均屬之。

2. 共有部分面積（車公）

- (1) 此項目包含地下1層至地下3層面積共3,352.06平方公尺。
- (2) 項目如下：地下1層至地下3層等依法應列入共同使用部分均屬之。

(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，詳表17-4 土地他項權利登記清冊表及表17-5 建物他項權利登記清冊表。

表17-4 土地他項權利登記清冊表

序號	所有權人 (管理機關/受託人)	更新前											更新後											登記收件 年期及字 號	備註
		標示部		他項權利部								登記收件 年期及字 號	標示部		他項權利部										
		地 號	面積 (㎡)	登記 次序	設定 權利 種類	他項權利 人	債務人	設定義務 人	設定 權利 範圍	存續期間/ 擔保債權確 定期日	擔保債權總 金額(元)		地 號	面積 (㎡)	設定 權利 種類	他項權利 人	債務人	設定義務 人	設定權利範圍		存續期間/ 擔保債權 確定期日	擔保債權總 金額(元)			
																			分子	分母					
1	益州化學 工業股份 有限公司	133	2,033.65	0008	抵押 權	台灣土地 銀行股份 有限公司	益州化學 工業股份 有限公司	益州化學 工業股份 有限公司	1/1	自087年12 月31日至 137年12月 30日	60,000,000	087年北 板他字第 025634號	A	658.29	抵押 權	台灣土地 銀行股份 有限公司	益州化學 工業股份 有限公司	益州化學 工業股份 有限公司	3237	10000	自087年12 月31日至 137年12月 30日	60,000,000	087年北板 他字第 025634號		

表17-5 建物他項權利登記清冊表

序號	更新後									登記收件年期及字號	備註
	所有權人 (管理機關/受託人)	分配單元編號 (建號)	設定權利範圍	他項權利人	債務人	設定義務人	設定權利範圍	存續期間/擔保債權確定期日	擔保債權總金額(元)		
1	益州化學工業股份有限公司	1F-A	抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	益州化學工業股份有限公司	益州化學工業股份有限公司	全部	自087年12月31日至137年12月30日	60,000,000	087年北板他字第025634號	
2	益州化學工業股份有限公司	3F-A	抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	益州化學工業股份有限公司	益州化學工業股份有限公司	全部	自087年12月31日至137年12月30日	60,000,000	087年北板他字第025634號	
3	益州化學工業股份有限公司	5F-A	抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	益州化學工業股份有限公司	益州化學工業股份有限公司	全部	自087年12月31日至137年12月30日	60,000,000	087年北板他字第025634號	
4	益州化學工業股份有限公司	6F-A	抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	益州化學工業股份有限公司	益州化學工業股份有限公司	全部	自087年12月31日至137年12月30日	60,000,000	087年北板他字第025634號	
5	益州化學工業股份有限公司	6F-B	抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	益州化學工業股份有限公司	益州化學工業股份有限公司	全部	自087年12月31日至137年12月30日	60,000,000	087年北板他字第025634號	
6	益州化學工業股份有限公司	10F-B	抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	益州化學工業股份有限公司	益州化學工業股份有限公司	全部	自087年12月31日至137年12月30日	60,000,000	087年北板他字第025634號	
7	益州化學工業股份有限公司	11F-A	抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	益州化學工業股份有限公司	益州化學工業股份有限公司	全部	自087年12月31日至137年12月30日	60,000,000	087年北板他字第025634號	

(四) 限制登記清冊 (本案無)

拾捌、實施進度

本案預定於115年6月辦理事業計畫及權利變換計畫核定公告、116年1月至117年12月為工程施工期間、118年12月完成更新成果備查，詳表18-1 都市更新事業實施預定進度表。

表18-1 都市更新事業實施進度表

序 號	進 度	113年		114年	115年						116年	117年	118年					
		4-5月	6-12月	1-12月	1-5月	6月	7月	8-10月	11月	12月	1-12月	1-12月	1-3月	4-5月	6月	7-9月	10-11月	12月
1	事業計畫暨權利變換計畫報核																	
2	事業計畫暨權利變換計畫審議																	
3	事業計畫暨權利變換計畫核定公告																	
4	與信託銀行簽訂信託契約																	
5	提送建築師、營造廠商資格明文件																	
6	申請拆除及建造執照																	
7	改良物殘餘價值補償																	
8	申請更新期間稅捐減免																	
9	土地補償金發放作業																	
10	地上物騰空拆除																	
11	工程施工																	
12	申請使用執照																	
13	送水送電																	
14	申請測量																	
15	釐正圖冊																	
16	接管																	
17	計算及找補差額價金																	
18	產權登記																	
19	申請更新後稅捐減免																	
20	更新成果備查																	

註：未來仍以實際進度為準。

拾玖、其他應加表明之事項

一、容積移轉

(一)容積移轉申請方式

依據「都市計畫容積移轉實施辦法」第16條之規定如下：

1. 容積之移轉，應由接受基地所有權人檢具下列文件，向該管直轄市、縣（市）主管機關申請許可：
 - (1)申請書
 - (2)申請人之身分證文件影本；其為法人者，其法人登記證明文件影本。
 - (3)送出基地所有權人及權利關係人同意書。
 - (4)送出基地及接受基地之土地登記簿謄本或其電子謄本。
 - (5)送出基地及接受基地之土地所有權狀影本。
 - (6)其他經直轄市、縣（市）主管機關認為必要之文件。
2. 接受基地所有權人依第9條之1規定繳納代金者，免附前項第3款至第5款規定之相關送出基地文件。

(二)容積移轉檢討說明

考量申請容積移入基地、容積獎勵及開發強度該建築量體對周邊環境之影響，該基地應提出下列項目檢討，以利評估可移入之合理容積額度，說明如下：

1. 【移入基地】大小及其完整性。

連接道路面寬及路寬達8公尺以上（19M 中山路），面積2,033.65m²（詳 p. 2-2，圖2-1 更新單元範圍位置示意圖）。
2. 【移入基地】基地位置。

本案以全代金方式繳交。

二、申請建築執照相關事宜

依「都市更新條例」第55條，依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，免檢附土地、建物及他項權利證明文件。故請新北市政府於本案申請建築執照時，預先告知相關機構，並協助後續協調事項，俾利後續本案順利推動。

三、申請更新期間地價稅減免

本案更新事業申請開工，並經建築主管機關准予備查後，請新北市政府協助認定更新期間地價稅減免範圍，並轉送稅捐稽徵主管機關辦理減免事宜。

四、申請更新後稅捐減免

本案取得使用執照後，請稅捐稽徵主管機關依「都市更新條例」第67條、第68條及第69條規定，協助辦理本案更新地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅等相關稅賦之減免與抵減事宜。

五、權利變換結果登記

依都市更新條例第64條，經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管理登記機構辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，其原權利書狀由該管理登記機關公告註銷。

六、更新專屬網頁及聯絡資訊

本案已設置更新專屬網站，提供目前更新事業之事業計畫及權利變換計畫、公聽會等相關進度內容資訊，網址如下：<http://www.yico.com.tw/>。

七、 新北市都市更新審議原則 (112年8月8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。	遵示辦理。	☒ 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。	遵示辦理。	☒ 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。	遵示辦理。	☒ 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。	本案無涉及。	☐ 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。	本案更新單元內建築物經結構安全性能評估結果未達最低等級，且領有使用執照者。 本案獎勵面積 =（使照土地面積總計）× 基準容積率 × 容獎額度 =（1,973.08+115）× 210% × 8% = 350.79m ² 本案獎勵額度 =（350.79 ÷ 4,384.96）× 100% = 7.99%	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	
六	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。	本案無涉及。	☐ 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。	本案無涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	
八	依容獎辦法第十七條第一項及本市容獎辦法第九條申請容積獎勵者，舊違章建築戶之戶數依門牌數認定，同一居住單元內若有分戶者仍以一戶核計。	本案無涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	
九	依本市容獎辦法第二條規定申請容積獎勵者，應符合下列規定：	本案規劃如下： （一）沿建築線退縮4M 人行道，其供人行之淨寬為2M。 （二）自基地境界線退縮之空間無設置停車場坡道。 （三）前二項退縮範圍上方無任何構造物。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	(一) 自建築線退縮之人行步道應符合第十二點規定，且退縮淨寬達四公尺以上者，其供人行之淨寬不得小於二點五公尺。 (二) 自基地境界線退縮之空間僅得設置景觀植栽、街道家具、平面車道、停等空間。但位於本條例第七條迅行劃定之更新地區者，淨寬部分得設置停車場坡道。 (三) 地上構造物及依建築技術規則規定設置之高層緩衝空間不得落於前二款退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣。但涉及鄰房占用致無法自建築線或基地境界線退縮者，得自鄰房占用外緣補足退縮寬度。 (四) 退縮範圍內種植之喬木應選用米高徑五公分以上且樹冠直徑一點五公尺以上。 前項所稱之地上構造物，指圍牆、建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮、花台、通排氣口等。			
十	依本市容獎辦法第五條申請容積獎勵者，所留設通道應永久供不特定公眾通行使用，且淨空設計不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品、設置植栽等足以影響通行之其他障礙物等相關內容，及設置明確告示牌，並於公寓大廈規約草約載明留設位置及面積。	本案無涉及。	☐ 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。	本案無涉及。	☐ 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。	本案無涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	
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。	遵示辦理。	☒ 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。	遵示辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	
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。	本案無涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	（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。			
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。	遵示辦理。	符合 提請放寬 免檢討	
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。	遵示辦理。	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氣離子鋼筋混凝土建築物或屬都市更新條例第六十五條耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建築物。	遵示辦理。	符合 提請放寬 免檢討	

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
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同意，且改道後之新水道下方不得設置地下室。	本案基地範圍內無非屬計畫道路之現有巷道。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	
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。	本案無變更更新單元範圍。	☒ 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。	本案範圍內無公有土地。	☐ 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。	本案無最小分配面積單元價值及不願或不能分配。	☒ 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。	遵示辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	(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。 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。	遵示辦理。	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。	遵示辦理。	符合 提請放寬 免檢討	

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	(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。			
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。	遵示辦理。	☒ 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十一點規定。但已經專案小組審竣者，不在此限。	遵示辦理。	☒ 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。	遵示辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	

附錄一：實施者證明文件

經濟部 函

承辦單位：經濟部
機關地址：100台北市福州街15號
聯絡電話：02-23212200 分機：8362

110

臺北市信義區松山路421號15樓之9

受文者：益州化學工業股份有限公司

代理人 張明德會計師

發文日期：中華民國112年08月09日

發文字號：經投商字第11230129310號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：規費收據1紙、宣導事項表

主旨：益州化學工業股份有限公司（代表人姓名：呂曜東、身分證
照號碼：H12058****）申請發行新股、修正章程、改選董事
、監察人、改選董事長變更登記乙案，准如所請，請查照。

說明卡：

一、依貴公司112年07月04日申請書(本部收文日112年07月06日)辦理。

二、檢送公司變更登記表（統一編號34129342）1份。

三、對本處分如有不服，應於接到本處分書之次日起30日內繕具訴願書送由本部向行政院訴願。

正本：益州化學工業股份有限公司代理人：張明德會計師

正 本：益州化學工業股份有限公司代表人：張明德
副 本：益州化學工業股份有限公司代表人：呂曜東

部長 王美花

第 1 頁 (共 1 頁)

(公司印章)		(代表公司負責人印章)		股份有限公司變更登記表		共 4 頁第 1 頁	
變更 時間 打√		變更 時間 打√		變更預查編號			
				公司統一編號	34129342		
				公司聯絡電話	(02)2268-6668		
				備外投資事業	☐	是 ☒ 否 ☐	公開發行 ☐ 是 ☒ 否 ☐
				陸資	☐	是 ☒ 否 ☐	
				開辦性股份有限公司股東人數	18 人		
				複數表決權特別股	☐	有 ☒ 無 ☐	
				對於特定事項是否表決權特別股	☐	有 ☒ 無 ☐	
				特別股股東被選為董事、監察人之禁止或限制	☐	有 ☒ 無 ☐	
				或當選一定名額之權利			
印章請用油性印泥蓋章，並剪出貼於此。				原名稱	益州化學工業股份有限公司		
一、公司名稱	中文	益州化學工業股份有限公司		英文			
(變更後)	(變更前)			外文			
二、(原址遷址)公司所在地	(236) 新北市土城區中央路 4 段 2 號 6 樓之 2			(舊鎮市區村里)			
三、代表公司負責人	呂曜東			四、每股金額 (內註明數字)	10 元		
五、資本總額 (內註明數字)				900,000,000 元			
六、實收資本總額 (內註明數字)				883,466,400 元			
七、股份總數	90,000,000 股			八、已發行股份總數	1. 普通股 88,346,640 股		
					2. 特別股 0 股		
九、董事人數任期	3~5 人			自 112 年 6 月 20 日 至 115 年 6 月 19 日			
	(含獨立董事 人)						
十、  監察人人數任期	1~2 人			自 112 年 6 月 20 日 至 115 年 6 月 19 日			
或							
☐ 審計委員會				本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人			
十一、公司章程修正(訂定)日期	112 年 06 月 20 日						

商標登記證 一二年八月九日 經投商字第 11230129310

公務記載蓋章欄

112. 8. 0 9

公司登記表
專用章

(一)申請表一式二份，於核准後一份存備辦單位，一份送還申請公司收執
(二)為配合電腦作業，請打字或電腦以黑色印印填寫清楚，數字部份請填寫阿拉伯數字，並請於姓名、地址、學歷等處，加蓋本人印章。
(三)按各欄位變更登記日期文號，據實等，申請人請予填寫。
(四)違反公司運作資金等致公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
(五)為配合郵政作業，請於所在地和郵遞區號。
(六)第十欄位請填公司章程內容，於「監察人人數任期」前註記，並填寫「監察人姓名、職別、屆時委員會」前註記，監察人之人數任期請填。
(七)開辦性股份有限公司應列股東人數，以技衡或否提出實收資本額與充實金額(勞務出資僅適用開辦性股份有限公司)。

高1302-1例

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

V (股本若為9、10、11、12之併購者，請加填第十四欄)	十二、本次股本增加明細	資產增加	1. 現金	0股、	0元
			2. 財產	0股、	0元
			3. 技術	0股、	0元
			4. 股份交換	0股、	0元
			5. 認股權憑證轉換股份	0股、	0元
			6. 資本公積	0股、	0元
			7. 法定盈餘公積	0股、	0元
			8. 股息及紅利	21,669,930股、	216,699,300元
			9. 合併	0股、	0元
			10. 分割受讓	0股、	0元
			11. 股份轉換	0股、	0元
			12. 收購	0股、	0元
			13. 債權抵繳股款	0股、	0元
			14. 公司債轉換股份	0股、	0元
			15. 勞務	0股、	0元
十三、本次股本減少明細	其他	1. 與債權抵	0股、	0元	
		2. 退還股款	0股、	0元	
		3. 註銷庫藏股	0股、	0元	
		4. 合併銷除股份	0股、	0元	
		5. 分割減資	0股、	0元	
十四、被併購公司資料明細					
併購種類	併購基準日	統一編號	被併購公司		
	年 月 日				
	年 月 日				

公務記載蓋章欄

112. 8. 09

公司登記表
專用章

商1302-2附

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

所 營 事 業			
編號	代 碼	營 業 項 目 說 明	
1	C801990	其他化學材料製造業	
2	C802120	工業助劑製造業	
3	C802990	其他化學製品製造業	
4	C803990	其他石油及煤製品製造業	
5	C801010	基本化學工業	
6	C805990	其他塑膠製品製造業	
7	CA02060	金屬容器製造業	
8	F107170	工業助劑批發業	
9	F107200	化學原料批發業	
10	F107990	其他化學製品批發業	
11	F114060	船舶及其零件批發業	
12	F214060	船舶及其零件零售業	
13	F399020	商港區船舶船員日用品供應業	
14	F401010	國際貿易業	
15	G801010	倉儲業	
16	H703100	不動產租賃業	
17	ID01010	度量衡器證明業	
18	J101030	廢棄物清除業	
19	JE01010	租賃業	
20	ZZ99999	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務	

董事、監察人 或 其他負責人 名單

編號	職 稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
		(或通訊區號) 住 所 或 居 所 (或 法 人 所 在 地)		
V 1	董事長	呂曜東	H120581442	33,794,961
		(320) 桃園市中壢區中正路166號		

公務記載蓋章欄

112. 8.

公司登記
專用章

商1302-2附

益州化學工業

股份有限公司變更登記表

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

董事、監察人或其他負責人 名單				
編號	職稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
	(郵遞區號)	住所或居所	(或法人所在地)	
V 2	董事	秦嘉鴻	A101043322	33,794,961
	(236)	新北市土城區中央路四段8號		
V 3	董事	張佳美	A210294786	33,794,961
	(236)	新北市土城區中央路四段8號		
V 4	董事	秦錫鋒	A121331752	33,794,961
	(220)	新北市板橋區漢生東路270之1號28樓		
V 5	董事	秦錫鈞	F129949108	33,794,961
	(220)	新北市土城區中央路4段8號		
V 6	監察人	秦淑美	A221309672	7,222,822
	(237)	新北市三峽區大德路252號11樓		

經理人名單			
編號	姓名	身分證號	到職日期(年月日)
	(郵遞區號) 住所或居所		
1	秦嘉鴻	A101043322	64-08-27
	(236) 新北市土城區中央路4段8號		

所代表法人			
編號	董監事編號	所代表法人名稱	統一編號
	(郵遞區號)	法人住所或居所	
V 1	1 ~ 5	益州控股股份有限公司	29180473
	(236)	新北市土城區中央路4段2號6樓之3	

公務記載蓋章欄



商1302-2網



僅供辦理都市更新事業
計畫相關書圖製作使用
，他用無效。

附錄二：各式委託合約或報價單

一、都市更新規劃費用：君澤都市建築股份有限公司

新北市土城區沛陂段 委託都市更新規劃契約書

工程名稱：土城沛陂段 133 地號都更案新建工程

甲 方：益州化學工業股份有限公司

乙 方：君澤都市建築股份有限公司

委託都市更新規劃契約書

益州化學工業股份有限公司（以下簡稱甲方）委託君澤都市建築股份有限公司（以下簡稱乙方）辦理都市更新案申辦事宜，經雙方協議條款如下：

第一條 委託規劃標的物：新北市土城區沛陂段 133 地號 1 筆土地（面積：2033.65 m²）都市更新案（以下簡稱本案），實際範圍及面積，應由乙方及建築師依專業判斷建議並經甲方同意後辦理。

第二條 乙方受託辦理之工作內容

- 一、都市更新事業計畫（含單元或地區之劃定）及都市更新權利變換計畫，並依都計畫書內容將依新北市政府所定之審查項目擬定，並協助甲方辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫申請、書件審查（補正）及審議行政作業程序。
- 二、除辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂的必要簡報說明外，並依更新程序協助召開及列席相關法定會議，不得藉故拖延或要求增加給付。
- 三、本案都市更新事業計畫相關審查、審議、公聽會及說明會所需會議簡報製作與印製。
- 四、配合都市更新事業計畫各項審議會修正計畫書圖至新北市政府核定發布實施為止。

第三條 乙方之責

- 一、乙方應依甲方指示辦理本案，工作內容應符合甲方開發計畫目的為目標。
- 二、乙方應維護甲方權益，於符合法規原則下，為甲方提供最有經濟方案建議。
- 三、工作期間乙方應向甲方報告進度，必要時將舉辦工作會議。

四、 甲方所提供之個案資訊，乙方有代為保密之責。

五、 乙方非經甲方同意，不得以甲方名義主動接觸本基地土地及建物所有權人。

第四條 甲方之責

一、 甲方應適時協助與協調相關主管機關以利推動本案。

二、 甲方為配合申請所應提供以下之資料

(一) 事業計畫及權利變換階段：

- (1)申請基本資料(包含申請書、實施者證明文件、建築師、估價師等證明文件、更新所需之合法土地及地上物權利證明文件等)。
- (2)更新所需之合法土地及建築物清冊確認、寄件地址確認。
- (3)建築師簽證之建築興建計畫、都市設計、景觀計畫、防災逃生避難計畫、財務計畫原則、本基地與鄰地之法定空地、畸零地檢討說明文件、共專圖。
- (4)原建築容積計算檢討相關資料、高氣離子建築物經鑑定報告書、市府認定拆除重建必要函文、坡審書表及公文。
- (5)建築線指示圖、土地及地上物測量報告書(需技師簽證)、更新後單元銷售面積表、公寓大廈管理草約。
- (6)視個案之需提供：占用他人土地舊違章建築戶之處理協議書、交通影響評估書表及公文、水土保持計畫書表及公文。
- (7)更新後土地及建物配置、設計圖說。
- (8)更新前、後之土地及建築物估價報告書(三家)。
- (9)選配結果之清冊、不參與分配之名冊確認。

(10) 估價選任文件(簽到、選任紀錄、通知紀錄等)。

(11) 送審前之報告書圖、網站公告資訊之確認。

(二) 其它

(1)會議記錄、綜理表之確認。

(2)偕同出(列)席相關會議，並協助期間重大問題克服。

(3)申請規費、回饋金等費用負擔。

(4)其它必要事項。

第五條 工作服務酬金及付款方式

一、 都市更新事業計畫及權利變換計畫部分，服務酬金計新台幣陸佰貳拾萬元整(不含百分之五營業稅)，分七期支付：

- (一) 第一期款：簽約完成時，甲方應支付乙方本服務酬金百分之二十(不含百分之五營業稅)。
- (二) 第二期款：選屋作業完成時，甲方應支付乙方本服務酬金百分之二十(不含百分之五營業稅)。
- (三) 第三期款：本案都市更新事業計畫及權利變換計畫報核完成，甲方應支付乙方本服務酬金百分之十(不含百分之五營業稅)。
- (四) 第四期款：本案都市更新事業計畫及權利變換計畫經新北市政府辦理公開展覽完成時，甲方應支付乙方本服務酬金百分之二十(不含百分之五營業稅)。
- (五) 第五期款：本案都市更新事業計畫及權利變換計畫經聽證作業完畢時，甲方應支付乙方本總服務酬金百分之十(不含百分之五營業稅)。
- (六) 第六期款：本案都市更新事業計畫及權利變換計畫經新北市都市更新審議委員會審查核定時，甲方應支付

乙方本總服務酬金百分之十（不含百分之五營業稅）。

（七）第七條款：本案都市更新事業計畫及權利變換計畫經新北市政府發布實施時，甲方應支付乙方本服務酬金百分之十（不含百分之五營業稅）。

二、如經甲方議決，本案採「工業區更新立體化發展方案」之申請併行本案都更時，服務酬金將另加計新台幣叁拾萬元整（不含百分之五營業稅），分二期支付：

（一）第一期款：該工業區更新立體化發展方案申請完成時，甲方應支付乙方本服務酬金百分五十（不含百分之五營業稅）。

（二）第二期款：該方案審竣時，應支付乙方本服務酬金百分之五十（不含百分之五營業稅）。

三、上列各款項涵蓋法定公聽會場地費及其學者專家出席費、登報費、所有權人及他項權人郵資費及謄本申請費、使用分區證明申請費，甲方應於收受乙方之請款單時，四十五日內以現金、即期支票或電匯方式給付乙方。

第六條 獎勵項目特約條款：

一、本案擬申請都市更新及工業區立體化方案，而各項獎勵值皆需經各主管機關審查申請之門檻與審議計畫內容，本案提送審議計畫時需提供詳細資料（如：符合工業區立體化方案所需之進駐廠商、提供廠房空間用途且不違反都市計畫法新北市施行細則，以及各都市計畫乙種工業區、產業專用區之土地容許使用項目）予乙方申請，且雙方知悉其獎勵值非屬定額項目，實際仍依主管機關審竣為依據，必要時甲方應適時協助與協調相關主管機關，爭取本案最有利之獎勵方案。

二、甲方已清楚知悉都市更新權利變換計畫中，土地所有權人不應同時擔任實施者之身分，該部分將由甲方自行協調處理及說明選用之方案。

三、本合約服務內容及費用不包含都市更新獎勵項目-結構安全鑑定。

第七條 本服務酬金不含下列各項費用：

一、都市更新審查費、公（認）證費、規費、回饋金、保證金、代金等。

二、建築景觀等設計費、高氣離子建築物認定費用、山坡地審查費用、綠/智慧建築認證、鑽探費用、測量費用、銷坪計算等地政相關費用、估價報告及簽證費、交通影響評估費。

三、估價師選任作業費、變更及釐正都更事業計畫及權利變換計畫、都市計畫變更等費用。

第八條 合約期限：本工作期限自簽約日至本案都市更新事業計畫及權利變換計畫發布實施之日為止。

第九條 乙方應提供申請書圖及經政府審查核准之書圖各乙份及電子檔予甲方；若甲方需額外之書圖，其費用則由甲方自行負擔。

第十條 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、變更本契約之辦理範圍、變更已確認之規劃設計（如轉軌其他方案）時，甲乙雙方應就增減之作業項目重新共同協商議價。

第十一條 因甲方因素有提前終止情形（含變更實施者）或不可歸責乙方之事由，而停止執行契約者，甲方應以書面通知乙方，於雙方合意之時間交接一切工作，乙方於截至交接日為止完成階段工作之費用與未完成之階段工作之費用（按已執

行之工作內容的百分比計算)，應由甲方依第五條之服務酬金給付辦法給付，並由甲方於四十五日內以匯款方式給付乙方。

第十二條 本契約自雙方簽定之日起生效，至甲、乙雙方依約完成本契約之各項規定後自動失效。

第十三條 本契約正本壹式貳份，甲、乙雙方各執乙份為憑。

立契約書人

甲方：益州化學工業股份有限公司

負責人：呂曜東

地址：新北市土城區中央路4段2號6樓之2

電話：(02)-2268-6668

統一編號：34129342

乙方：君澤都市建築股份有限公司

負責人：劉高育

住址：台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

中華民國 113 年 / 月 24 日

二、 建築設計

建築設計

委任契約書

工程名稱：土城沛陂段 133 地號都更案新建工程

委任人：益州化學工業股份有限公司

受任人：君澤都市建築股份有限公司

委任契約書

益州化學工業股份有限公司(以下簡稱甲方)，茲為座落新北市土城區沛陂段 133 地號 1 筆土地上興建地上 11 層、地下 3 層(實際樓層以建照核准為準)之都更案新建工程乙案(以下簡稱本案)，謹委任君澤都市建築股份有限公司(以下簡稱乙方)承攬本案規劃設計等事宜，經雙方同意訂立條款如后，以資信守：

第一條 業務範圍

如服務範圍建議書(詳附件)

第二條 服務費給付辦法

壹、計算辦法

一、建築設計費之工程造價計算方式按新北市政府之規定辦理。

二、建築設計酬金總額按新北市建築師公會之『建築師設計監造酬金標準表』之規定，採該表之中限值為計算依據。

三、其他代辦事務除本契約另有規定外，概依『建築師各種代辦事務收費表』規定另計服務費用。

貳、給付辦法

甲方應支付乙方服務費計新台幣 18,500,000 元整(不含百分之五營業稅)，付費方式共分六期。

第一期：簽約時，甲方支付服務費之 10%；雙方同意如本案未繼續進行時，本期支付之費用直接折抵乙方本階段配合都市更新及其他前期規劃設計作業之費用。(不含百分之五營業稅)

第二期：都市更新之“事業計劃”掛件時，甲方支付服務費之 5%；雙方同意如本案未繼續進行時，本期支付之費用直接折抵乙方本階段配合都市更新及其他前期規劃設計作業之費用。(不含百分之五營業稅)

第三期：都市更新之“權利變換”掛件時，甲方支付服務費

之10%；雙方同意如本案未繼續進行時，本期支付之費用直接折抵乙方本階段配合都市更新及其他前期規劃設計作業之費用。(不含百分之五營業稅)

第四期：都市更新之“事業計劃”核定公告時，甲方支付服務費之15%；雙方同意如本案未繼續進行時，本期支付之費用直接折抵乙方本階段配合都市更新及其他前期規劃設計作業之費用。(不含百分之五營業稅)

第五期：申請建築執照掛號時，甲方支付服務費之30%。(不含百分之五營業稅)

第六期：建築執照核發時，甲方支付服務費之10%。(不含百分之五營業稅)

第七期：申報開工核准時，甲方支付服務費之10%。(不含百分之五營業稅)

尾款：使用執照取得時，甲方支付服務費之10%。(不含百分之五營業稅)

註：請甲方代墊本案建造執照掛件及領照階段，依新北市建築師公會規定須繳納之設計費用與實際請款之差額；乙方於建築師公會退費後，七日內無息退還甲方。

第三條 甲方應提供之資料文件與辦理事項如下：

壹、提供土地合法證明文件：地籍圖謄本、土地複丈成果圖、土地登記謄本、鑑界成果表、地籍測量成果圖、地形測量成果圖、土地使用權同意書及建築線核准圖。以上相關文件甲方應配合乙方於時限內予以，避免超過行政機關規定法定時效。

貳、起造人之合法有關資料。

參、提供經技師簽證之地質鑽探及試驗報告等資料，並協助乙方必要文件之簽證。

肆、繳納起造人應繳之各項規費。

伍、辦理本案有關之其他資料。

陸、指定連絡人代表甲方與乙方或其連絡人聯繫本工程一切事宜。

第四條 本契約委任之業務內容如應甲方之要求有所增減變更時，甲方應以書面先行通知乙方，其酬金之增減及給付方式視其情形由雙方參照『建築師業務章則』及『建築師各種代辦事務收費表』等有關規定協議之，並將協議內容以增列附件方式視為本契約之一部份。

第五條 甲方如因非乙方之因素決定終止本案之進行時，應以書面先行通知乙方終止作業，乙方於接獲甲方通知後應即停止各項工作，不得異議。甲方應就乙方已完成之工作項目，依本契約第二條及『建築師業務章則』、『建築師各種代辦事務收費表』等有關規定給付，並視同解約金。

第六條 設計定案後於建照圖進行中或建照送審過程中，若甲方要求變更設計，需重新設計繪圖時，應由乙方依『建築師業務章則』、『建築師各種代辦事務收費表』等有關規定提出所需費用經甲方簽認後，再行變更作業。

第七條 建造執照核准後如因甲方要求需辦理變更設計且影響結構或設備系統，需重新設計繪圖送審，應由乙方提出所需費用經甲方簽認後，再行變更作業。准照後之辦理起造人變更，乙方不另計酬，但以壹次限，超過壹次，每次收費應由乙方提出所需費用經甲方簽認後給付。

第八條 依本契約設計之圖樣著作權，屬乙方所有，除本案使用外，非經事前書面同意，甲方不得轉用。

第九條 因本約所生之爭執，悉依中華民國法律解決，甲、乙雙方並同意以臺灣新北地方法院為訴訟第一審法院。

第十條 本契約條文如有未盡事宜，悉依建築師公會及『建築師業務章則』

等相關規定，由雙方共同協議後，以增列附件方式視為本契約之一部份。

第十一條 本契約及附件自雙方簽定後生效，至全部工作完成並付清服務費用後自動失效。

第十二條 本約之附件，視同本委任契約書之一部份。

第十三條 本約正本壹式貳份，由甲、乙雙方各執乙份為憑(印花稅雙方自理)。

立契約書人

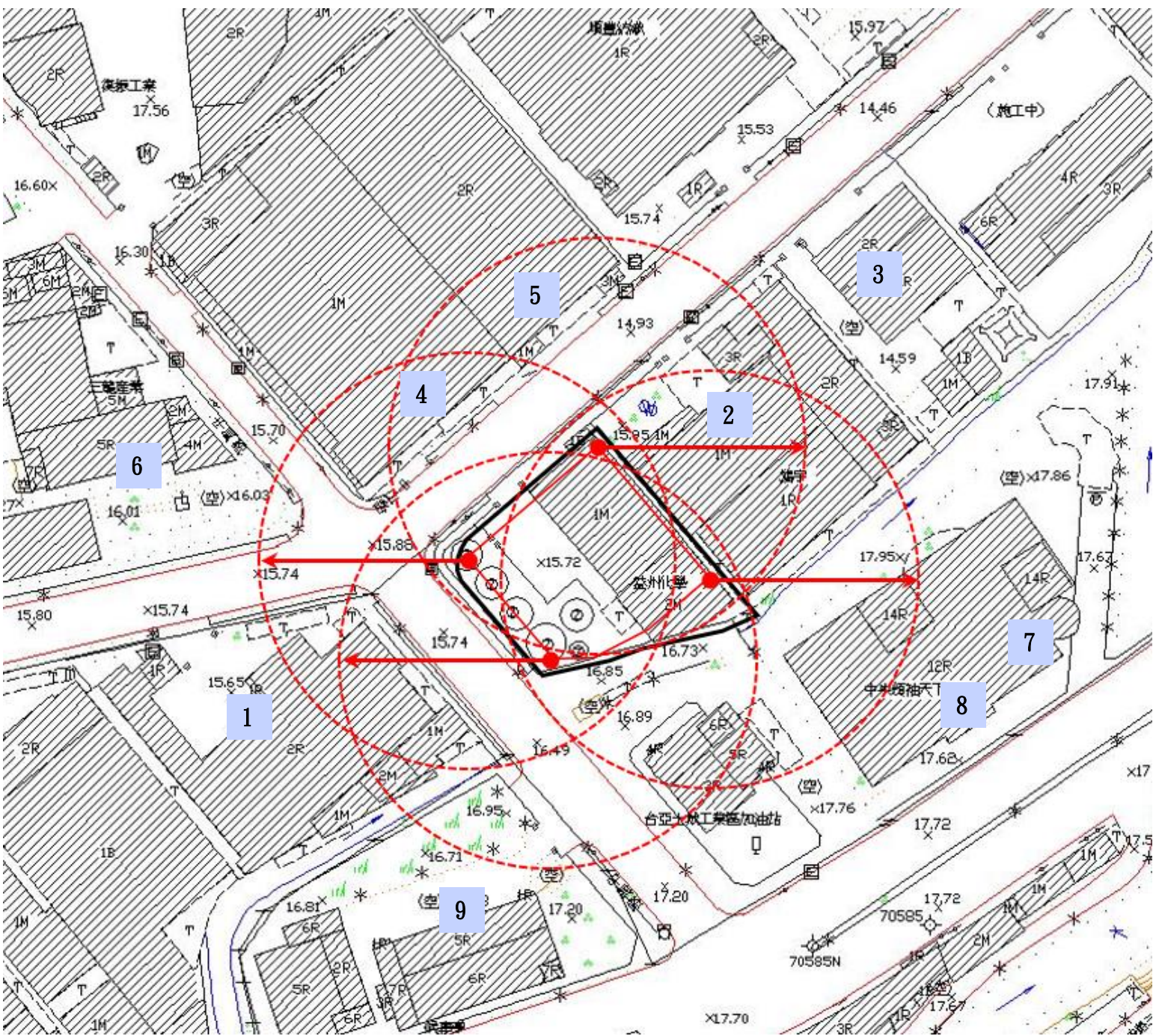
甲 方：益州化學工業股份有限公司
負 責 人：呂曜東
統一編號：34129342
地 址：新北市土城區中央路4段2號6樓之2
電 話：(02)-2268-6668

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
地 址：台北市大安區建國南路一段161號5樓
電 話：(02)2778-0095

中華民國 113 年 1 月 24 日

附錄三：鄰房鑑定範圍圖及門牌明細

序號	門牌	樓層	戶數	序號	門牌	樓層	戶數
1	中山路 32 號	1	1	7	中央路四段 2 號六樓之 2	12	57
2	中山路 36 號	1	1		中央路四段 2 號六樓之 3		
3	中山路 38 號	1	1		中央路四段 2 號六樓之 5		
4	中山路 61 號	1	1		中央路四段 2 號六樓之 6		
5	中山路 61-1 號	1	1		中央路四段 2 號七樓		
6	中興路 1 號	1	1		中央路四段 2 號七樓之 1		
7	中央路四段 2 號	12	57		中央路四段 2 號七樓之 2		
	中央路四段 2 號二樓				中央路四段 2 號七樓之 3		
	中央路四段 2 號二樓之 1				中央路四段 2 號七樓之 5		
	中央路四段 2 號二樓之 2				中央路四段 2 號七樓之 6		
	中央路四段 2 號二樓之 3				中央路四段 2 號八樓		
	中央路四段 2 號二樓之 5				中央路四段 2 號八樓之 1		
	中央路四段 2 號二樓之 6				中央路四段 2 號八樓之 2		
	中央路四段 2 號三樓				中央路四段 2 號八樓之 3		
	中央路四段 2 號三樓之 1				中央路四段 2 號八樓之 5		
	中央路四段 2 號三樓之 2				中央路四段 2 號九樓		
	中央路四段 2 號三樓之 3				中央路四段 2 號九樓之 3		
	中央路四段 2 號三樓之 5				中央路四段 2 號九樓之 5		
	中央路四段 2 號三樓之 6				中央路四段 2 號十樓		
	中央路四段 2 號四樓				中央路四段 2 號十樓之 2		
	中央路四段 2 號四樓之 1				中央路四段 2 號十樓之 3		
	中央路四段 2 號四樓之 2				中央路四段 2 號十樓之 5		
	中央路四段 2 號四樓之 3				中央路四段 2 號十一樓		
	中央路四段 2 號四樓之 5				中央路四段 2 號十一樓之 2		
	中央路四段 2 號四樓之 6				中央路四段 2 號十一樓之 3		
	中央路四段 2 號五樓				中央路四段 2 號十一樓之 5		
	中央路四段 2 號五樓之 1				中央路四段 2 號十二樓		
	中央路四段 2 號五樓之 2				中央路四段 2 號十二樓之 2		
	中央路四段 2 號五樓之 3				中央路四段 2 號十二樓之 3		
	中央路四段 2 號五樓之 5				中央路四段 2 號十二樓之 5		
	中央路四段 2 號五樓之 6			8	中央路四段 6 號	1	1
	中央路四段 2 號六樓			9	中央路四段 8 之 1 號	1	1
	中央路四段 2 號六樓之 1			合計			



附錄四：3家估價報告書摘要

附錄五：其他相關資料

一、權利變換估價者共同指定意願書

二、權利變換相關簽屬書件