

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

【公開展覽版】

【新北府城更字第1134605780號】

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

生耕不動產估價師事務所

禾仲不動產估價師聯合事務所

中 華 民 國 1 1 3 年 1 1 月

目 錄

都市更新權利變換計畫申請書	I	四、估價評定方式	11-1
切結書	II	五、更新前後權利價值估價結果	11-2
委託書	III	拾貳、共同負擔	12-1
資訊公開同意書	IV	一、用地負擔	12-1
新北市都市更新審議資料表	V	二、費用負擔	12-1
自辦公聽會紀錄回應綜理表	綜-1	三、土地所有權人平均共同負擔比率	12-1
承辦科第一次補正意見回應綜理表	綜-3	四、土地所有權人共同負擔額度	12-2
承辦科第二次補正意見回應綜理表	綜-5	五、出資人費用分擔說明	12-2
壹、辦理緣起與法令依據	1-1	拾參、更新後分配面積及位置	13-1
一、辦理緣起	1-1	一、更新後供分配之土地及建物	13-1
二、法令依據	1-1	二、更新後供分配之建築物及其土地應有部分	13-1
貳、實施者姓名及住所或居所	2-1	拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式	14-1
參、權利變換範圍	3-1	一、申請分配位置通知	14-1
一、基地位置	3-1	二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果	14-1
二、基地總面積	3-1	拾伍、不參與分配名冊	15-1
三、實施權利變換範圍	3-1	一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者	15-1
肆、原有公共設施用地與其他土地面積	4-1	二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者	15-1
伍、更新前權利關係人名冊	5-1	三、現金補償之計算與發放	15-1
一、更新前土地所有權人名冊	5-1	拾陸、土地、建築物及權利金分配清冊	16-1
二、更新前權利變換關係人名冊	5-1	一、申請分配結果	16-1
三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊	5-1	二、實施者分配結果	16-1
陸、更新後土地使用及建築計畫	6-1	三、與實施者協議出資之分配結果	16-1
一、土地使用計畫	6-1	拾柒、地籍整理計畫	17-1
二、設計圖說	6-5	一、地籍測量及建物測量	17-1
柒、各項公共設施設計施工基準及權屬	7-1	二、土地、權利金及他項權利登記	17-3
捌、土地改良物拆遷補償費	8-1	拾捌、實施進度	18-1
一、土地改良物之補償與安置	8-1	拾玖、其他應加表明之事項	19-1
二、補償金發放時程	8-1	一、專屬網頁及聯絡資訊	19-1
玖、舊違章建築戶處理方案	9-1	二、新北市都市更新審議原則(112年8月8日修訂發布)	19-2
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	10-6		
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		

附 錄

附錄一：實施者證明文件

附錄二：3家估價報告書摘要

附錄三：鄰房鑑定範圍評估

附錄四：相關合約與費用證明文件

附錄五：出資人與實施者協議之證明文件

表目錄

表5-1 更新前土地所有權人名冊	5-1	表13-2 更新後單元與車位表	13-1
表5-2 更新前合法建築物所有權人名冊	5-1	表13-3 更新後土地及建築物分配面積表	13-1
表6-1 土地使用強度表	6-1	表13-4 更新後車位分配面積表	13-2
表6-2 申請都市更新容積獎勵表	6-3	表16-1 預計總銷售金額表	16-1
表6-3 本案更新單元內使用執照相關說明表	6-3	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6-4 本案更新單元內公告土地現值說明表	6-3	表16-3 土地及建築物分配清冊（實施者）	16-2
表6-5 本案更新單元內公告土地現值說明表	6-4	表16-4 土地及建築物分配清冊（共同出資者）	16-4
表6-6 本案更新單元內申請容積移轉項目表	6-4	表17-1 地籍整理計畫表	17-1
表6-7 建築興建計畫表	6-5	表17-2 土地登記清冊表	17-3
表6-8 面積計算表	6-6	表17-3 建物登記清冊表	17-4
表8-1 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表	8-1	表17-4 土地他項權利登記清冊表	17-7
表8-2 其他地上物領回拆遷補償費用明細表	8-1	表17-5 建物他項權利登記清冊表	17-7
表10-1 都市更新事業實施總經費成本明細表	10-1	表18-1 都市更新事業實施進度表	18-1
表10-2 建築規劃設計費估算表	10-3		
表10-3 平均營建單價計算表（有不同樓層或構造級距者應計算）	10-3		
表10-4 營建工程計算表	10-3		
表10-5 空氣汙染防制費用計算表	10-3		
表10-6 公寓大廈之公共基金估算表	10-3		
表10-7 管理維護經費及委辦費明細表	10-4		
表10-8 都市更新規劃費用提列基準計算表	10-4		
表10-9 不動產估價費用提列基準計算表	10-4		
表10-10 貸款利息	10-5		
表10-11 承攬契據之印花稅計算表	10-6		
表11-1 比準地相關資料表	11-1		
表11-2 專業估價者查估結果比較表	11-2		
表11-3 更新前各土地權利價值表	11-2		
表11-4 更新前各土地所有權人權利價值表	11-2		
表11-5 更新後各分配單元價值表	11-2		
表11-6 更新後停車位價值表	11-2		
表12-1 總費用負擔說明表	12-1		
表12-2 費用共同負擔表	12-2		
表12-3 出資比率佔費用共同負擔價值分攤表	12-2		
表13-1 更新後土地及建物總面積表	13-1		

圖目錄

圖3-1 更新單元範圍位置示意圖	3-2	圖6-30 共專用圖說	6-35
圖3-2 更新單元地籍套繪圖	3-3	圖11-1 比準地範圍圖	11-1
圖3-3 權利變換地區地形套繪圖	3-4	圖13-1 更新後建物分配更新單元及位置對照圖	13-5
圖6-1 土地使用分區圖	6-2	圖13-2 更新後停車位分配單元及位置對照圖	13-6
圖6-2 1層平面圖（景觀圖）	6-7	圖13-3 更新後停車位分配單元及位置對照圖	13-7
圖6-3 地下1層平面圖	6-8	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6-4 地下1層面積計算圖	6-9	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6-5 地下2層平面圖	6-10	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6-6 地下2層面積計算圖	6-11	圖17-1 都市更新權利變換後地籍套繪圖	17-2
圖6-7 地下3層平面圖	6-12		
圖6-8 地下3層面積計算圖	6-13		
圖6-9 1層平面圖	6-14		
圖6-10 1層面積計算圖	6-15		
圖6-11 2層平面圖	6-16		
圖6-12 2層面積計算圖	6-17		
圖6-13 3、5、6、8、9層平面圖	6-18		
圖6-14 3、5、6、8、9層面積計算圖	6-19		
圖6-15 4、7、10層平面圖	6-20		
圖6-16 4、7、10層面積計算圖	6-21		
圖6-17 11層平面圖	6-22		
圖6-18 11面積計算圖	6-23		
圖6-19 屋頂層及屋凸1至3層平面圖	6-24		
圖6-20 屋凸1至3層面積計算圖	6-25		
圖6-21 北向外觀透視圖	6-26		
圖6-22 共專用圖說	6-27		
圖6-23 共專用圖說	6-28		
圖6-24 共專用圖說	6-29		
圖6-25 共專用圖說	6-30		
圖6-26 共專用圖說	6-31		
圖6-27 共專用圖說	6-32		
圖6-28 共專用圖說	6-33		
圖6-29 共專用圖說	6-34		

都市更新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筆土地都市更新權利變換計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

土地： 新北市土城區沛陂段133地號，共1筆，2,033.65平方公尺。

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，754.82平方公尺。

其他土地改良物： 本案其他土地改良物屬合法建築物增建及新建非合法建築物，共904.07平方公尺。

■ 使用分區：

乙種工業區。

■ 申請依據：

依據「都市更新條例」第23條及第48條規定申請都市更新權利變換計畫核定發布實施。

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

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

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
聯 繫 窗 口： 曹夢悟

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
聯 繫 窗 口： 陳煊淋

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
聯 繫 窗 口： 黃雅盈

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
聯繫窗口：曹夢悟

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
聯繫窗口：陳煊淋

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
聯繫窗口：黃雅盈

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

案名	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	法令適用日	113年5月10日
實施者	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
及規劃團隊	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	2,033.65m ²				
	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	2,033.65m ²	60%	210%	
	實施方式	權利變換				
	更新地區					
	公、私有土地比率	公有土地	無			
		私有土地	2,033.65m ² (100%)			
	事業計畫報核時 同意比率	私有計算總和	面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
2,033.65			1	754.82	1	
排除總和		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數	
		-	-	-	-	
同意比率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%		
劃建築設計	棟別數	1幢1棟	單元戶數	19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	-m ² /戶	捐贈車位數	汽車-部/機車-部		
辦理歷程	時間	事由	時間	事由		
	113年4月2日	自辦公聽會				
	113年4月3日	選配期間： 113年4月3日至 113年5月3日，計 31日				
113年5月10日	事業計畫及權利變換 計畫報核					

權利分配之處	最小分配單元價值	9,373,680元				
	更新前土地及合法 建物所有權人	1人	參與分配者	1人		
			不能分配者 (權利變換關係人)	-人	合併選配 現金補償	-人
				-人	與實施者協調後選配	-人
不願分配者	-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)	406,062元			
		住宅均價(元/坪)	-元			
		車位均價(元/個)	1,772,917元			
更新後總價(元)	1,561,052,496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)	1,561,052,496元	元	元		
	共同負擔金額(元)	1,046,637,872元	元	元		
	地主應分配權利價值(元)	522,371,782元	元	元		
	共同負擔比率(%)	65.96%	%	%		

適用獎勵類型及獎勵面積額	建築容積獎勵：108年5月15日中央及108年10月2日新北版本		
	獎勵項目	容積量體(m ³)	容積額度(%)
	都市更新容積獎勵合計(中央27%+地方10.00%)	1,613.17	37.00
	其他容積獎勵項目	768.72	18.00
	容積移轉(代金)	1,024.96	24.00
	增額容積	-	-
申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計	3,406.85	79.00	

「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
<p>經濟部土城產業園區服務中心</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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： <ol style="list-style-type: none"> (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。 <p>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。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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。 	<p align="center">--</p>
<p>專家學者</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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 	<ol style="list-style-type: none"> 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 	<p align="center">--</p>

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
	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>分規劃單位將於釐清後修正。</p> <p>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。</p>	
<p>新北市政府都市更新處 (書面意見)</p>	<p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 請補充最小分配面積單元基準。</p> <p>(4) 請補充同意書簽署之意義與相關權益事項。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>--</p>

「擬訂新北市土城區沛陵段 133 地號 1 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」承辦科第一次補正意見

依據：113年8月27日新北更事字第1134610488號函

項次	審查意見	意見回應及處理情形	附註
1	(一) 經查本案土地及合法建築物僅1位所有權人，且為實施者本人，實施方式應為自行興建，惟本案採權利變換方式實施，請釐清實施方式，若涉及出資者，請於事業計畫第拾肆章節載明出資者、出資比例、金額、資金來源及出資時點、分配方式及相關協議文件，並於權利變換計畫書第拾貳張及第拾陸章載明出資人費用分擔及分配清冊。	遵照辦理。 本案確以權利變換方式實施，本次新增出資者(台汽股份有限公司)參與，並於事業計畫第14章節載明出資者、出資比例、金額、資金來源及出資時點、分配方式，且已檢附相關協議文件。另權利變換計畫書第12章及第16章載明出資人費用分擔及分配清冊。	
2	(二) 事業計畫及權利變換計畫申請書、切結書、委託書及資訊公開同意書，請分別依範本格式修正。	遵照辦理。 皆已依都更處事業計畫書範本【112年9月1日起適用】修正。	
3	(三) 土地及建物清冊請依謄本登記資料完整載明他項權利部。	已依謄本登記資料載明他項權利部。	
4	(四) 事業計畫書部分： 1、各章文字敘述及表格形式請按範本修正。 2、請補附實施者證明資料，並說明實施者5年內實績。 3、第伍章節相關圈面，請釐清建築線標示範圍。 4、第陸章請補充並逐項檢討「新北市都市更新審議原則」及「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」。 5、第拾柒章拆遷補償費用數值與第拾捌章計算內容不一致，請釐清。 6 第貳拾肆章個案是罔站非專屬網站，請修正。	皆已依都更處事業計畫書範本【112年9月1日起適用】修正。 已補附實施者證明資料。 已釐清第5章節相關圈面建築線標示範圍，並修正。 已補充第6章並逐項檢討「新北市都市更新審議原則」及「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」。 已同步修正第17章拆遷補償費用數值與第18章計算內容。 已修正第24章個案專屬網站連結。	
5	(五) 權利變換計畫書部分： 1、各章文字敘述及表格形式請按範本修正。 2、第捌章合法建築及其他土地改良物拆遷補償費與共同負擔提列不一致，請釐清。	1、皆已依都更處事業計畫書範本【112年9月1日起適用】修正。 2、已同步修正第8章合法建築及其他土地改良物拆遷補償費與共同負擔提列金額。	
6	(六) 附件冊： 1、地籍圖謄本請補標示更新單元範圍。 2、專業估價共同指定意願書實施者未蓋章，請補附。 3、未附本處及議員之公聽會開會通知單回執，請補附。另公聽會會議紀錄請補附主持人姓名及簽名。 4、土地使用分區證明書非正本，請補附。 5、還配相關通知單未附本處回執，請補附。	1、已於地籍圖謄本標示更新單元範圍。 2、已加蓋實施者章。 3、已檢附回執及於公聽會會議紀錄補附主持人姓名及簽名。 4、已補附土地使用分區證明書正本。 5、已檢附回執。	
7	(七) 新北市都市更新更新單元劃定檢討表： 1、請補附未造成鄰地無法單獨建築及不占用他人法定空地檢討證明文件。 2、臨路條件檢討請補附建築師簽證。	1、已檢附未造成鄰地無法單獨建築及不占用他人法定空地檢討證明文件。	

	<p>3、建築物投影比及屋齡檢討之屋齡誤植，請修正。</p> <p>4、環境評估指標檢核請補附竣工圖。另耐震能力有堪慮情形檢討表之建築物樓地板面積與耐震能力初評報告書面積不符，請釐清，並檢附工務局相關函文。</p>	<p>2、已檢附臨路條件檢討及建築師簽證。</p> <p>3、已修正建築物投影比及屋齡檢討之屋齡。</p> <p>4、已補附竣工圖。另已釐清面積不符之情事，原使照建物樓地板面積為636m²，經技師勘查後附屬建物已不復存在，爰評估之總樓地板面積為576m²，是以兩者面積未同。</p>	
8	<p>(八) 配合本市加速推動都市更新審查作業，市府112年8月30日新北府城更字第1124619344函自112年9月1日起執行新北市都市更新審議精進措施，請實施者及規劃團隊確實落實切結書與簽證內容，並依前揭函文之範本相關規定製作事業計畫及權利變換計畫書圈。</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>皆已依都更處事業計畫書範本【112年9月1日起適用】修正。</p>	
9	<p>(九) 請至本處網頁「新北市都市更新案線上申請系統」申請註冊，並完成個案資料填寫及上傳文件，操作方式可至本處網站參考線上申請操作手冊。</p>	<p>遵照辦理。爾後將於「新北市都市更新案線上申請系統」完成個案資料填寫及上傳文件。</p>	
10	<p>(十) 請於個案專屬網站更新及妥善告知相關權利人目前案件辦理進度。</p>	<p>遵照辦理。</p>	
11	<p>(十一) 以上僅就卷附書面資料檢視結果，如有偽匿、不實之情形肇致他人生命財產安全之損害，當事人庭、依附其責任。</p>	<p>確已知悉。</p>	

「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」承辦科第二次補正意見

依據：113年10月16日新北更事字第1134612731號函

項次	審查意見	意見回應及處理情形	附註
1	本處前於113年8月27日以新北更事字第1134610488號函請貴公司補正，經查計畫書內容仍未依上開號函說明二第（一）點、第（六）點第1項及第（七）點第2、4項意見補正完竣，請貴公司據以修正計畫書圖、補送相關文件及資料，並於事業及權變計畫書回應綜理表回應前次補正意見。	遵照辦理。 已於相關章節修正，並檢附相關文件。	
2	另以下意見請配合修正，尚有不明之處，請逕洽本處更新事業科： （一）事業計畫書第陸章請補充並逐項檢討「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」。	遵照辦理。 已於事業計畫書第6章補充並逐項檢討「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」。	
3	（二）事業計畫書第拾肆章有關費用分擔段落請說明出資來源、出資時點及相關協議文件頁數。	已於事業計畫第14章節載明出資來源、出資時點及檢附相關協議文件。	
4	（三）權變計畫書12-2頁出資金額與出資分配協議書不一致，請釐清。	已釐清並修正。	

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本案自行劃定更新單元與都市更新事業計畫一併辦理。

二、法令依據

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

貳、實施者姓名及住所或居所

實施者：益州化學工業股份有限公司

統一編號：34129342

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

實施者證明文件影本詳附錄一。

參、權利變換範圍

一、基地位置

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。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、基地總面積

本案範圍包括新北市土城區沛陂段133地號1筆土地，面積共計2,033.65平方公尺（詳圖3-2權利變換地區地籍套繪圖、圖3-3權利變換地區地形套繪圖）。

三、實施權利變換範圍

本案全區採權利變換方式實施。

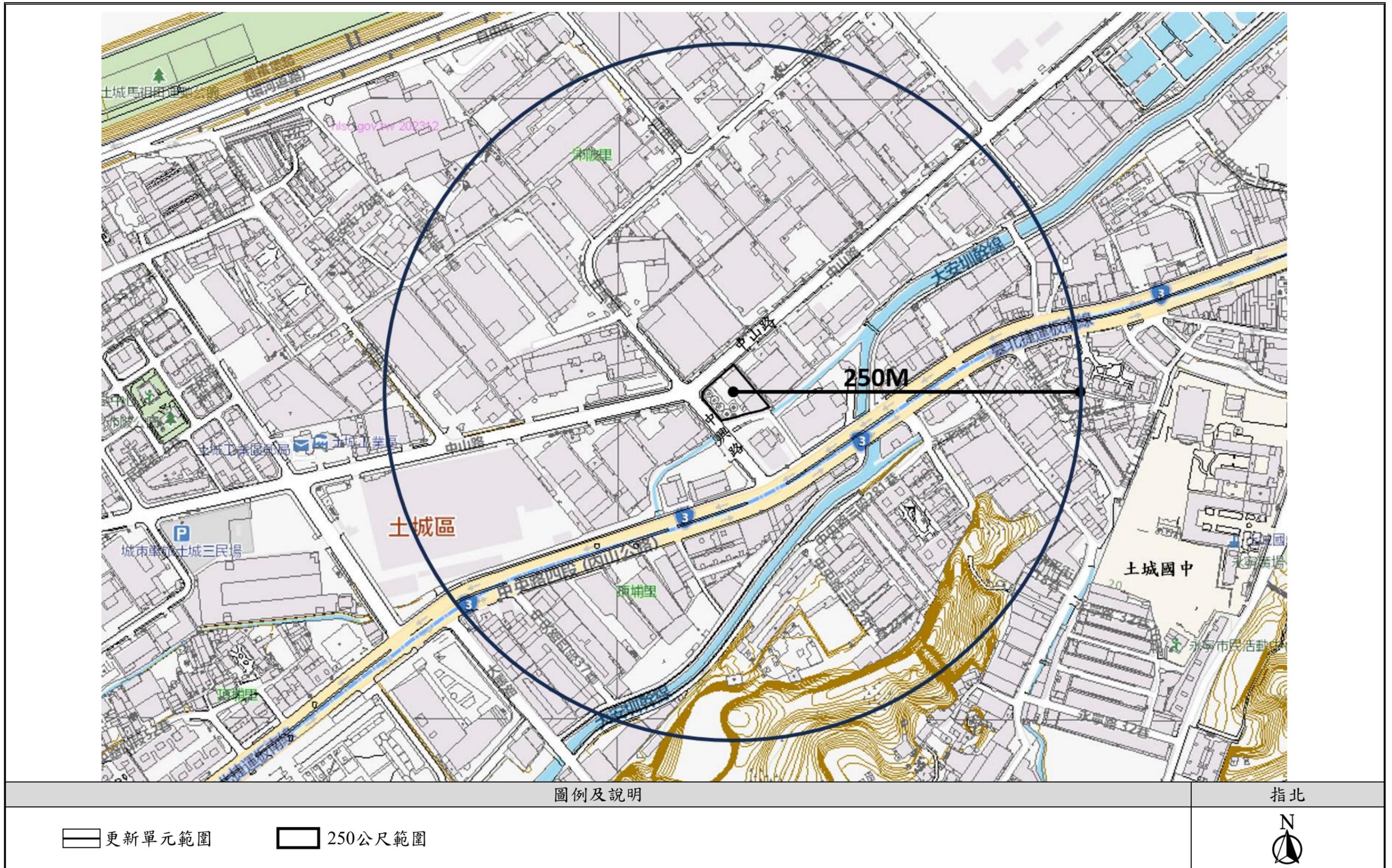


圖3-1 更新單元範圍位置示意圖

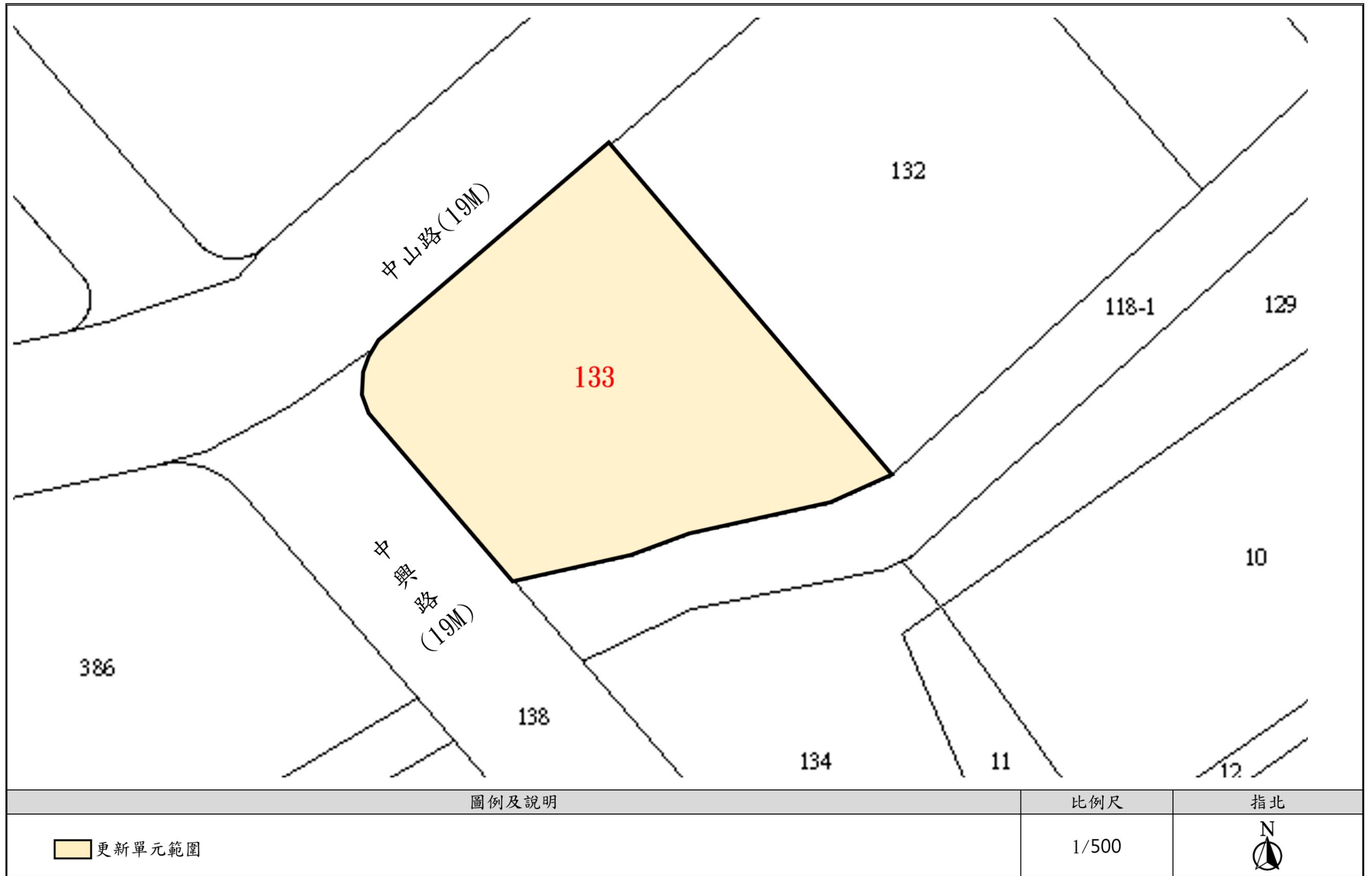


圖3-2 更新單元地籍套繪圖



圖3-3 權利變換地區地形套繪圖

肆、原有公共設施用地與其他土地面積

本案未涉及原有公共設施用地。

伍、更新前權利關係人名冊

一、更新前土地所有權人名冊

包括新北市土城區沛陂段133地號1筆土地，面積共2,033.65平方公尺，土地所有權人共計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

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	0002	1/1	2,033.65	抵押權	007	台灣土地銀行股份有限公司	
								抵押權	008	台灣土地銀行股份有限公司	
								最高限額抵押權	009	台灣土地銀行股份有限公司	
合計				2,033.65	-	-	2,033.65	-	-	-	

二、更新前權利變換關係人名冊

(一) 更新前合法建築物所有權人名冊

包括新北市土城區沛陂段237建號等2筆建築物，面積共計754.82平方公尺，合法建物所有權人共計1人，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	1/1	636.00	4	抵押權	台灣土地銀行股份有限公司					
									5	抵押權	台灣土地銀行股份有限公司					
									7	最高限額抵押權	台灣土地銀行股份有限公司					
2		238							118.82	1	1/1	118.82	4	抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	
													5	抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	
													7	最高限額抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	
合計				-	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

本權利變換地區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) 都市計畫土地使用強度

本案更新單元之土地使用分區、建蔽率及容積率如下表6-1所列及圖6-1。

表6-1 土地使用強度表

項目	使用分區 乙種工業區	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	-
基準容積率 (%)	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)	4,270.67	4,270.67
備註		

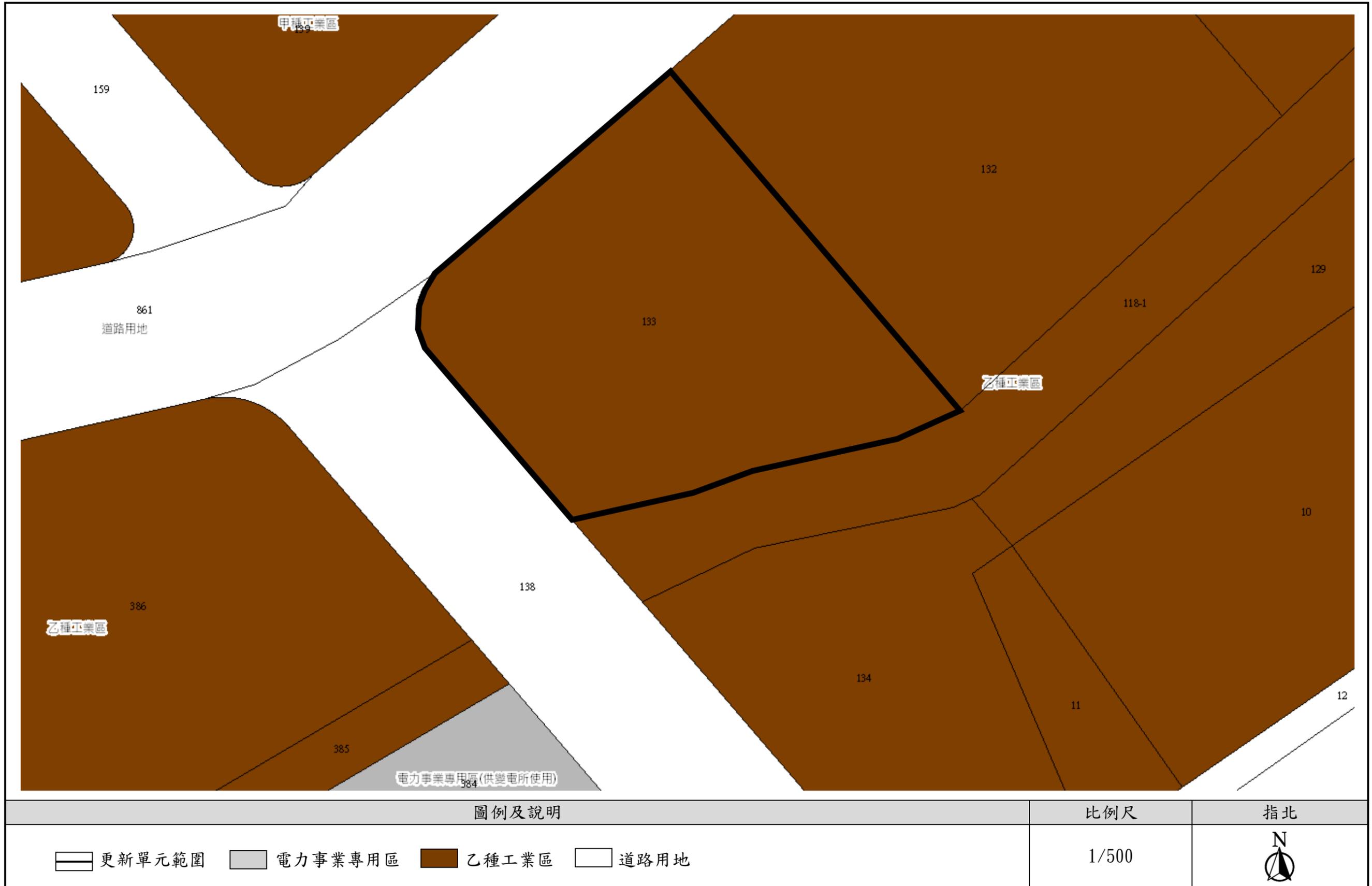


圖6-1土地使用分區圖

(二) 申請容積項目及額度

1. 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6-2 申請都市更新容積獎勵表)：

表6-2 申請都市更新容積獎勵表

更新單元內建築基地面積		2,033.65m ²	
更新單元內之基準容積		4,270.67m ²	
申請容積項目		容積量體 (m ²)	
		容積額度 (%)	
中央容積獎項目	#5 原建築容積高於基準容積		
	#6 結構堪慮建築物	374.67	
	#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	
	#11 智慧建築	256.24	
	#12 無障礙環境設計		
	#13 耐震設計		
	#14 時程	298.95	
	#15 規模		
	#16 全體同意採協議合建實施		
	#17 處理舊違建戶		
	新北市容積獎項目	#2 建築基地及建築物規劃設計	427.07
		#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)		1,613.17	
其他容積獎勵項目 (B)		768.72	
容積獎勵總計 (A+B)		2,381.89	
容積移轉 (C)		1,024.96	
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)		3,406.85	

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

A. 「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；建築物經結構安全性能初評相關資料及使用執照影本詳事業計畫附錄一。

- 獎勵面積 = (使照土地面積總計) × 基準容積率 × 容獎額度
= 2,230.22 × 210% × 8%
= 374.67m²
- 獎勵額度 = (374.67 ÷ 4,270.67) × 100%
= 8.77% (惟獎勵值為8%，故以上限計之)

表6-3 本案更新單元內使用執照相關說明表

使照編號	地號	面積 (m ²) (採使用執照土地面積計算)	基準容積 (m ²)
65使字第2015號	133	2,230.22	4,270.67
小計			4,270.67

資料來源：本計畫製作

B. 「都市更新建築容積獎勵辦法」§10綠建築獎勵

本案採銀級綠建築設計，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%
= 256.24m²
- 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 (扣除公共設施用地) × 0.7 × 獎勵面積
= 83,200 × 0.7 × 256.24m²
= 14,923,418元
- 管理維護費 = 公寓大廈管理基金 × 50%
= 2,043,019元 × 50%
= 1,021,509元

表6-4 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 (m ²)	公告土地現值 B (元/m ²)	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/m ²)			83,200

註：本案地號共計1筆，無公共設施用地。

C. 「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%
= 256.24m²
- 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（扣除公共設施用地）（表6-5）× 0.7 × 獎勵面積
= 83,200 × 0.7 × 256.24m²
= 14,923,418元
- 管理維護費 = 公寓大廈管理基金 × 50%
= 2,043,019元 × 50%
= 1,021,509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 (m ²)	公告土地現值 B (元/m ²)	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/m ²)			83,200

註：本案地號共計1筆，無公共設施用地。

D. 「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10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%
= 298.95m²

(2) 新北市都市更新容積獎勵項目

A. 「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，詳圖10-1及圖10-2。

- 獎勵面積 = 基準容積 × 獎勵額度
= 4,270.67 × 10%
= 427.07m²

- 建蔽率檢討：法定建蔽率－設計建蔽率（檢討圖面詳圖6-2）
= 60% - 46.20%
= 13.8% > 10%

2. 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，額度18%。

3. 容積移轉

本案於113年7月5日取得容積移轉一階核准函，接受基地可移入容積為基準容積40%，本案申請移入容積1,024.96平方公尺，占基準容積之24%，全部採容移代金方式辦理（表6-6）。

表6-6 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 (m ²)
區內容移	-	-
區外容移	-	-
容移代金	24	1,024.96
小計	24	1,024.96

4. 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。
- (2) $4,270.67\text{m}^2 + (374.67\text{m}^2 + 256.24\text{m}^2 + 256.24\text{m}^2 + 298.95\text{m}^2 + 427.07\text{m}^2) = 5,883.84\text{m}^2 < 4,270.67\text{m}^2 \times 1.5 = 6,406.01\text{m}^2$ (OK)
- (3) 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。
- (4) 本案擬申請之都市更新獎勵為1,613.17m²(37.00%)，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。

(5)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。

二、設計圖說

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

表6-7 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
規劃單元	總單元	19戶
	工業單元	作業廠房19戶
汽車位	法定汽車位	33部
	自設汽車位	45部
	小計	78部
機車位	法定機車位	33部
	自設機車位	36部
	小計	69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	-部
	自設自行車位	-部
	小計	-部
公益設施	項目	-
	位於樓層	-
	面積	-

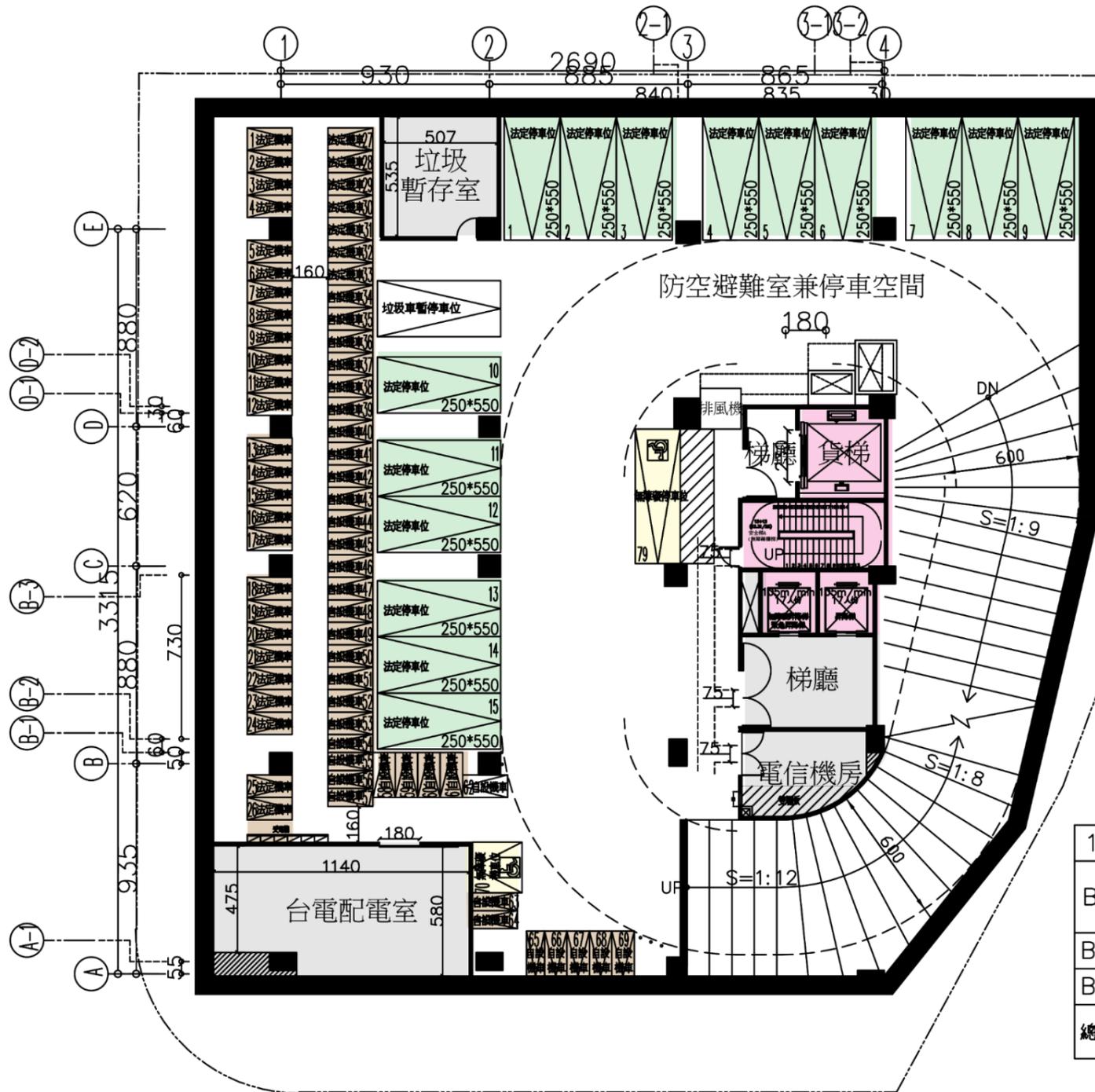
※本表應以新北市政府核定公告計畫內容為準。

表6-8 面積計算表 ※本表所列數值僅為概估，應以新北市政府核定公告計畫內容為準(事業計畫已核定者刪除本注釋)。

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 (m ²)	2,033.65m ²					
4	建蔽率	法定建蔽率 (%)	60%				
		允建建築面積 (m ²)	2,033.65m ² ×60%=1,220.19m ²				
		設計建蔽率 (%)	46.20%				
		實設建築面積 (m ²)	939.55m ²				
5	容積率	基準容積率 (%)	210%				
		基準容積 (m ²)	2,033.65m ² ×210%=4,270.67m ²				
		允建容積率 (%)	7,644.49m ² /2,033.65m ² =375.90%				
		允建總容積樓地板面積 (m ²)	4,270.67+1,613.17+768.72+1,024.96=7,677.52m ² (實際設計7,644.49m ²)				
		實設容積率 (%)	7,644.49m ² /2,033.65m ² =375.90%				
	實設總樓地板面積 (m ²)	14,534.16m ²					
6	開挖率	法定開挖率 (%)	72.46%				
		開挖面積 (m ²)	1,473.58m ²				
		實設開挖率 (%)	72.46%				
7	申請各項容積項目	總計	79.00% (3,382.98m ²)	都市更新容獎	37.00% (1,613.17m ²)	容積移轉(全代金)	24.00% (1,024.96m ²)
				其他容獎(工業區立體化)	18.00% (768.72m ²)	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 (m ²)	容積樓地板面積 (m ²)	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	3.75	
	1層	926.05	489.13	2	作業廠房、管委會空間	5.0	
	2層	774.68	602.18		作業廠房	4.2	
	3層	939.55	761.90	2	作業廠房	4.2	
	4層	939.55	767.06	2	作業廠房	4.2	
	5層	939.55	761.90	2	作業廠房	4.2	
	6層	939.55	761.90	2	作業廠房	4.2	
	7層	939.55	767.06	2	作業廠房	4.2	
	8層	939.55	761.90	2	作業廠房	4.2	
	9層	939.55	761.90	2	作業廠房	4.2	
	10層	939.55	767.06	2	作業廠房	4.2	
	11層	550.83	423.73	1	作業廠房	4.2	
	屋突1層	116.05	-	-	機電設備空間、安全梯間	3.0	
	屋突2層	115.11	-	-	機電設備空間、安全梯間	3.0	
	屋突3層	115.11	-	-	電梯機房、機電設備空間、安全梯間、日用水箱室	3.0	
	梯廳設計面積(回計容積)	-	18.77	-	-	-	
小計 (m ²)	14,534.16	7,644.49	19	-	66.15		
	總樓地板面積總計 (m ²)	14,534.16m ²					
9	汽車停車數量	法定汽車停車位33部+自設汽車停車位45部=實設汽車停車位78部					
10	機車停車數量	法定機車停車位33部+自設機車停車位36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。





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、防空避難室檢討：(依建築技術規則41條)

防空避難設備面積 供工廠使用之建築物，其層數在五層以上者，按建築面積全部附建=1473.31 m^2

地下層容積樓地板面積

停車空間面積 汽車車位(法定+自設) 78部 $78*40=3120\text{m}^2$ ；機車車位(法定+自設) 69部 $69*4=276\text{m}^2$ 合計：3396 m^2

地下層樓地板面積 $<$ 停車空間面積+ 建築面積附建=1345.69*2+1285.77(B3F~B1F) $<$ 3396+1473.31 m^2

固定設備面積 76.489+21.35=97.84 m^2 (依建築技術規則42條) 建避難設備檢討：

建築面積 $*1/4=939.55*1/4=234.89\text{m}^2 > 130.43\text{m}^2 \dots \text{ok}$

七、停車位檢討：

汽車數量 15+0=15部

法定汽車停車數量：15部

自設汽車停車數量：0部

機車數量 33+36=69部

法定機車停車數量：33部

自設機車停車數量：36部

無障礙汽車停車位數量：1部

無障礙機車停車位數量：1部

垃圾車暫停車位數量：1部

1F	法定裝卸車	2	小計	2
	自設裝卸車	0		
	法定汽車	15	小計	15
B1	自設汽車	0		
	法定機車	33	小計	69
	自設機車	36		
B2	法定汽車	18	小計	29
	自設汽車	11		
B3	法定汽車	0	小計	34
	自設汽車	34		
	裝卸車	2		
總計	汽車	78		
	機車	69		

圖例及說明

更新單元範圍 法定汽車位(15輛) 法定及自設機車位(69輛) 無障礙車位 機房 垂直動線

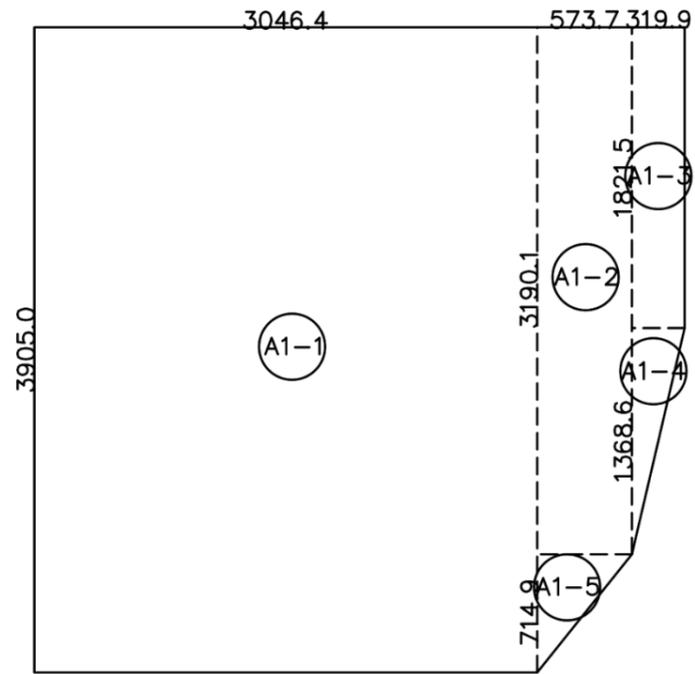
比例尺

1/200

指北



圖6-3 地下1層平面圖



Ⓐ1-1 = 30.464 * 39.05 = 1189.62 m²

Ⓐ1-2 = 5.737 * 31.901 = 183.02 m²

Ⓐ1-3 = 5.737 * 7.149 / 2 = 20.51 m²

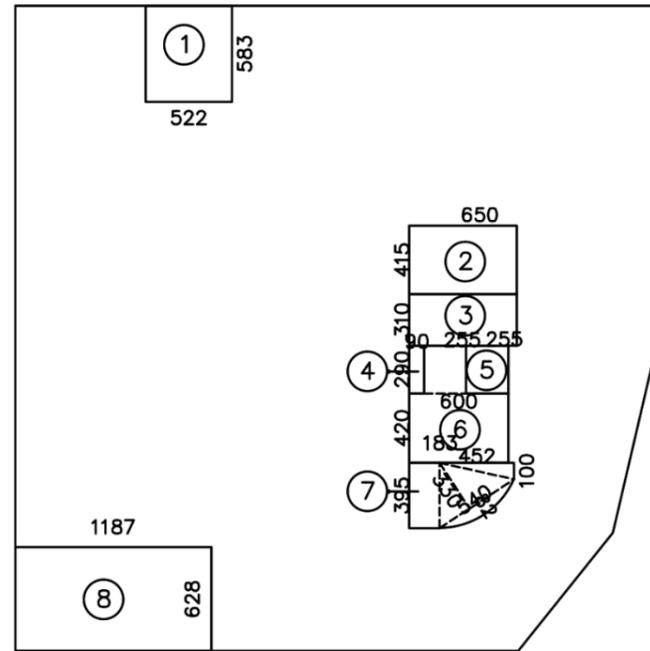
Ⓐ1-4 = 3.199 * 18.215 = 58.27 m²

Ⓐ1-5 = 3.199 * 13.686 / 2 = 21.89 m²

九、地下一層面積計算：

1. 樓地板面積計算：Ⓐ1-1 + Ⓐ1-2 + Ⓐ1-3 + Ⓐ1-4 + Ⓐ1-5 = 1473.31 m²

SCALE : 1/400



① = 5.22 * 5.83 = 30.4 m²

② = 4.15 * 6.5 = 26.975 m²

③ = 3.1 * 6.5 = 20.15 m²

④ = 2.9 * 0.9 = 2.61 m²

⑤ = 2.9 * 2.55 = 7.395 m²

⑥ = 2.9 * 2.55 + 4.2 * 6 = 32.595 m²

⑦ = 3.95 * 1.83 + 4.52 * 1 / 2 + 5.4 * 3.3 / 2 + 5.4 * 0.82 * 2 / 3 = 21.35 m²

⑧ = 11.87 * 6.28 = 74.54 m²

地下一層面積計算圖

十、各空間面積檢討：

機電及管道間面積：① + ④ + ⑥ + ⑦ + ⑧ = 161.5 m²

安全梯面積：③ = 20.15 m²

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

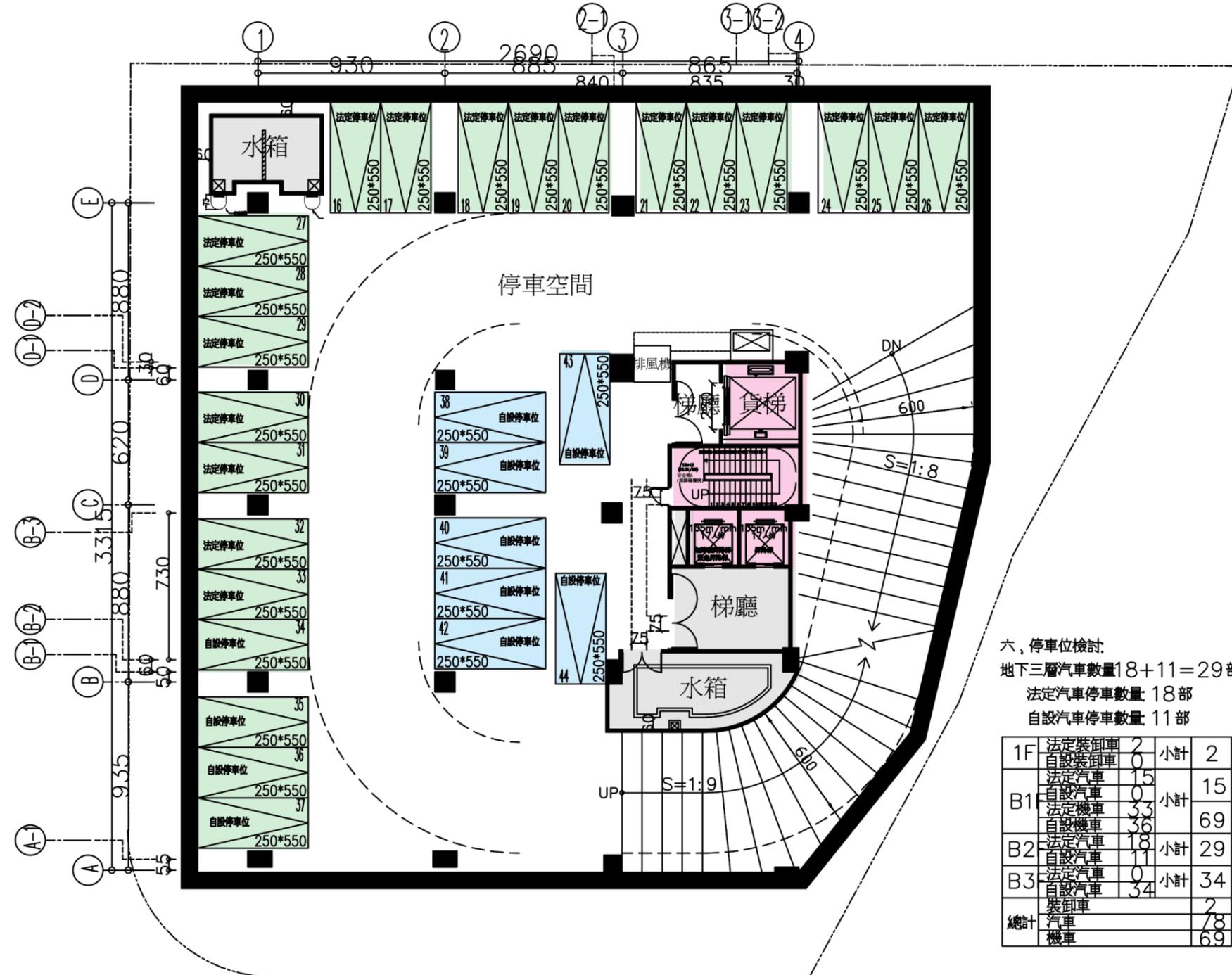
機電設備面積檢討：機電及管道間面積 + 安全梯面積

= 161.5 + 20.15 = 181.65 m²

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 - 181.65 - 34.37 = 1257.29 m²

圖6-4 地下1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、停車位檢討：
 地下三層汽車數量 $18+11=29$ 部
 法定汽車停車數量 18部
 自設汽車停車數量 11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	33		
	自設機車	36		
B2	法定汽車	18	小計	29
	自設汽車	11		
B3	法定汽車	0	小計	34
	自設汽車	34		
總計	裝卸車	2		
	汽車	78		
	機車	69		

圖例及說明

- 更新單元範圍
- 法定汽車位(18輛)
- 自設汽車位(11輛)
- 機房
- 垂直動線

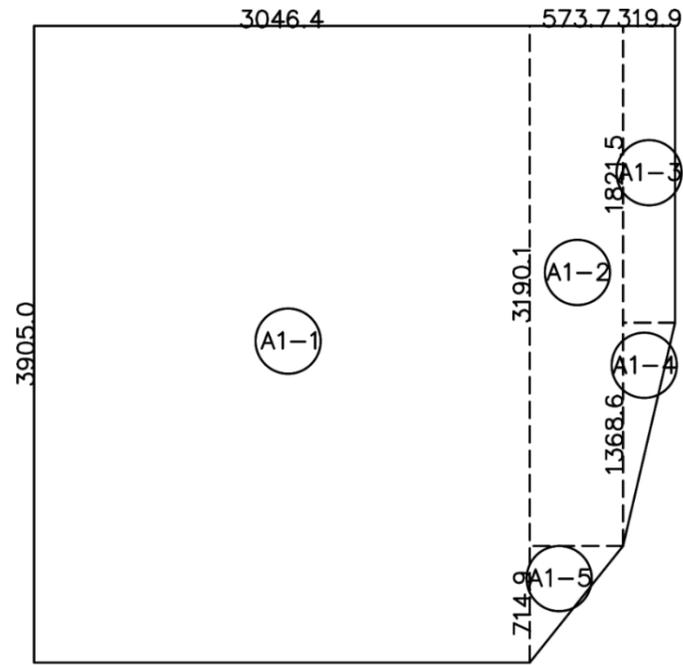
比例尺

1/200

指北



圖6-5 地下2層平面圖

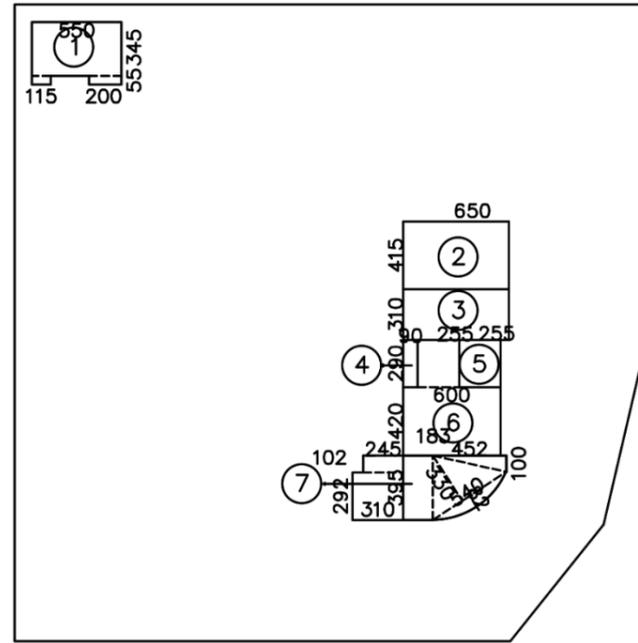


$A1-1 = 30.464 * 39.05 = 1189.62 \text{ m}^2$
 $A1-2 = 5.737 * 31.901 = 183.02 \text{ m}^2$
 $A1-3 = 5.737 * 7.149 / 2 = 20.51 \text{ m}^2$
 $A1-4 = 3.199 * 18.215 = 58.27 \text{ m}^2$
 $A1-5 = 3.199 * 13.686 / 2 = 21.89 \text{ m}^2$

九、地下二層面積計算:

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

SCALE : 1/400



$① = 5.5 * 3.45 + (1.15 + 2) * 0.55 = 19.88 \text{ m}^2$
 $② = 4.15 * 6.5 = 26.975 \text{ m}^2$
 $③ = 3.1 * 6.5 = 20.15 \text{ m}^2$
 $④ = 2.9 * 0.9 = 2.61 \text{ m}^2$
 $⑤ = 2.9 * 2.55 = 7.395 \text{ m}^2$
 $⑥ = 2.9 * 2.55 + 4.2 * 6 = 32.595 \text{ m}^2$
 $⑦ = 3.95 * 1.83 + 4.52 * 1 / 2 + 5.4 * 3.3 / 2 + 5.4 * 0.82 * 2 / 3 + 2.45 * 1.02 + 3.1 * 2.92 = 32.91 \text{ m}^2$

九、各空間面積檢討:

機電及管道間面積: $① + ④ + ⑥ + ⑦ = 88 \text{ m}^2$

安全梯面積: $③ = 20.15 \text{ m}^2$

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

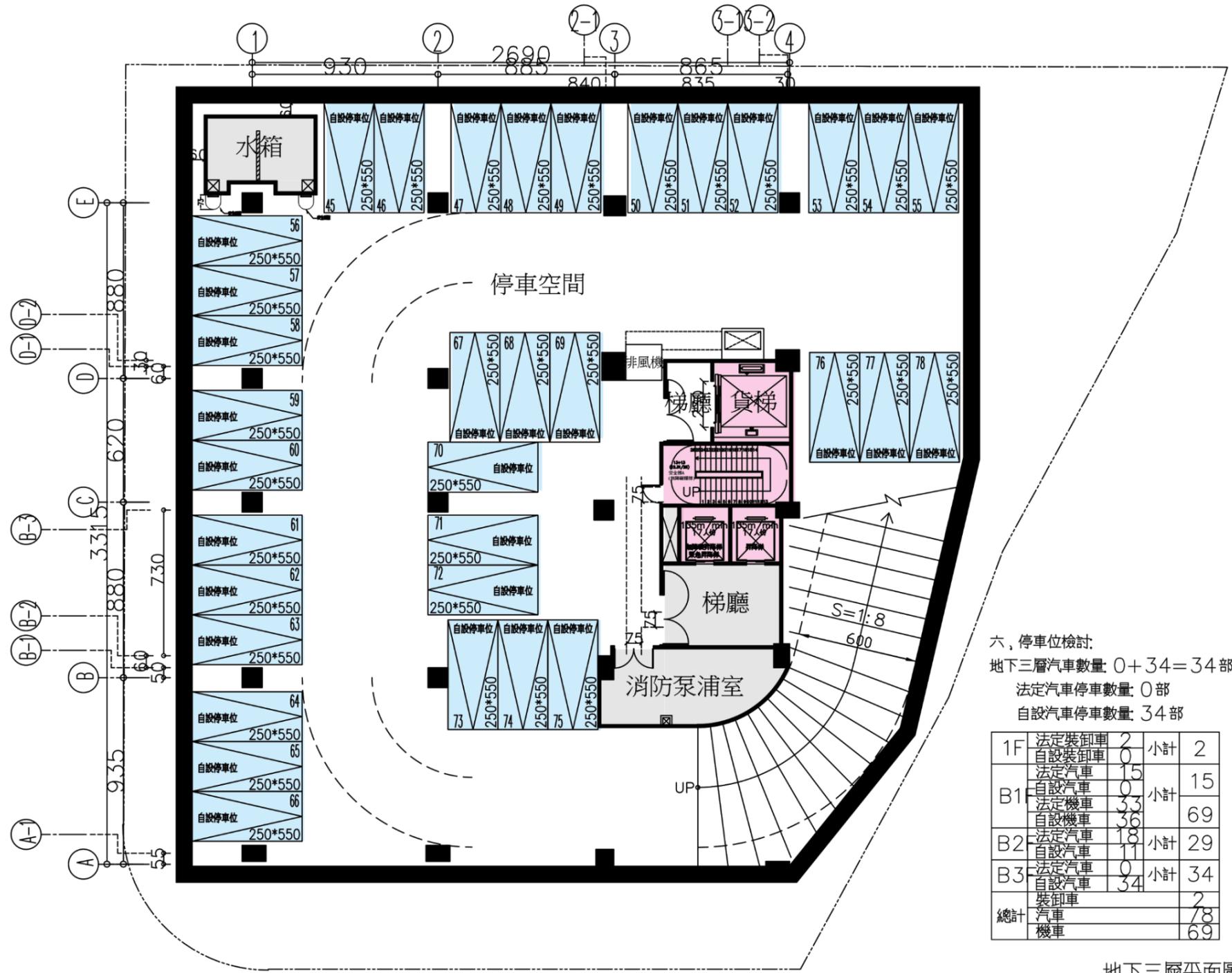
$= 88 + 20.15 = 108.15 \text{ m}^2$

停車空間面積檢討: 樓地板面積 - 機電設備面積 - 梯廳面積

$= 1473.31 - 108.15 - 34.37 = 1330.79 \text{ m}^2$

地下二層面積計算圖

圖6-6 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、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		
B1	法定汽車	15	小計	15
	自設汽車	0		
	法定機車	33		69
	自設機車	36		
B2	法定汽車	18	小計	29
	自設汽車	11		
B3	法定汽車	0	小計	34
	自設汽車	34		
總計	裝卸車	2		
	汽車	78		
	機車	69		

地下三層平面圖
A3: 1/200

圖例及說明

- 更新單元範圍
- 自設汽車位(28輛)
- 臨停汽車位(6輛)
- 機房
- 垂直動線

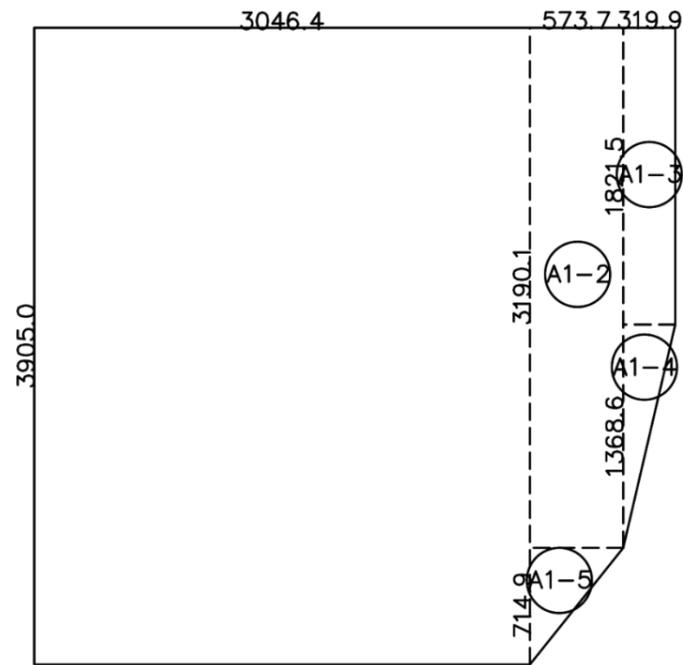
比例尺

1/200

指北



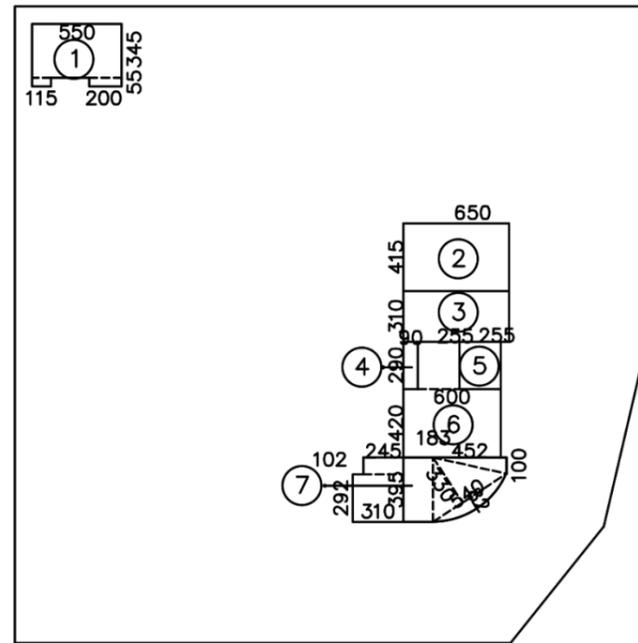
圖6-7 地下3層平面圖



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

九、地下三層面積計算:

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



$(1) = 5.5 * 3.45 + (1.15 + 2) * 0.55 = 19.88 \text{ m}^2$
 $(2) = 4.15 * 6.5 = 26.975 \text{ m}^2$
 $(3) = 3.1 * 6.5 = 20.15 \text{ m}^2$
 $(4) = 2.9 * 0.9 = 2.61 \text{ m}^2$
 $(5) = 2.9 * 2.55 = 7.395 \text{ m}^2$
 $(6) = 2.9 * 2.55 + 4.2 * 6 = 32.595 \text{ m}^2$
 $(7) = 3.95 * 1.83 + 4.52 * 1 / 2 + 5.4 * 3.3 / 2 + 5.4 * 0.82 * 2 / 3 + 2.45 * 1.02 + 3.1 * 2.92 = 32.91 \text{ m}^2$

九、各空間面積檢討:

機電及管道間面積: $(1) + (4) + (6) + (7) = 88 \text{ m}^2$

安全梯面積: $(3) = 20.15 \text{ m}^2$

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

$= 88 + 20.15 = 108.15 \text{ m}^2$

停車空間面積檢討: 樓地板面積 - 機電設備面積 - 梯廳面積

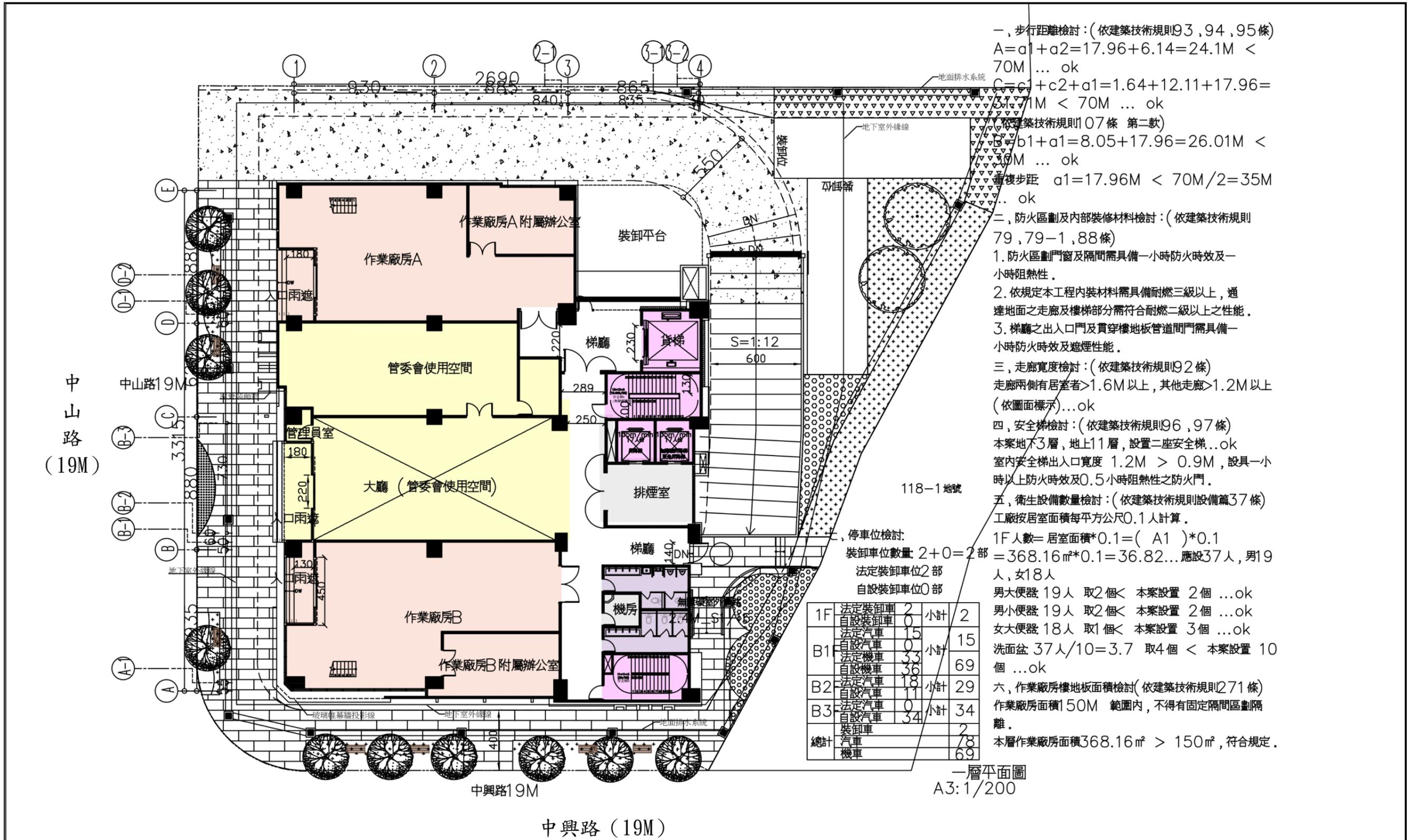
$= 1473.31 - 108.15 - 34.37 = 1330.79 \text{ m}^2$

地下三層面積計算圖

SCALE : 1/400



圖6-8 地下3層面積計算圖



- 一、步行距離檢討：(依建築技術規則93, 94, 95條)
 $A = a1 + a2 = 17.96 + 6.14 = 24.1M < 70M \dots ok$
 $C = c1 + c2 + a1 = 1.64 + 12.11 + 17.96 = 31.71M < 70M \dots ok$
 (依建築技術規則107條 第二款)
 $B = b1 + a1 = 8.05 + 17.96 = 26.01M < 30M \dots ok$
 重複步距 $a1 = 17.96M < 70M/2 = 35M \dots ok$
- 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)
 走廊兩側有居室者 $> 1.6M$ 以上，其他走廊 $> 1.2M$ 以上 (依圖面標示) $\dots ok$
- 四、安全梯檢討：(依建築技術規則96, 97條)
 本案地下3層，地上11層，設置二座安全梯 $\dots ok$
 室內安全梯出入口寬度 $1.2M > 0.9M$ ，設具一小時以上防火時效及0.5小時阻熱性之防火門。
- 五、衛生設備數量檢討：(依建築技術規則設備篇37條)
 工廠按居室面積每平方公尺0.1人計算。
 $1F \text{ 人數} = \text{居室面積} * 0.1 = (A1) * 0.1 = 368.16 \text{ m}^2 * 0.1 = 36.82 \dots \text{應設} 37 \text{ 人, 男} 19 \text{ 人, 女} 18 \text{ 人}$
 男大便器 19人 取2個 $<$ 本案設置 2個 $\dots ok$
 男小便器 19人 取2個 $<$ 本案設置 2個 $\dots ok$
 女大便器 18人 取1個 $<$ 本案設置 3個 $\dots ok$
 洗面盆 $37 \text{ 人} / 10 = 3.7$ 取4個 $<$ 本案設置 10個 $\dots ok$
- 六、作業廠房樓地板面積檢討(依建築技術規則271條)
 作業廠房面積 $150M$ 範圍內，不得有固定隔間區劃隔離。
 本層作業廠房面積 $368.16 \text{ m}^2 > 150 \text{ m}^2$ ，符合規定。

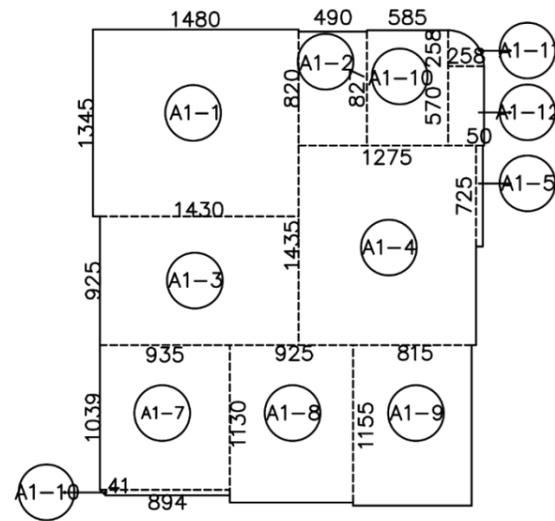
七、停車位檢討：
 裝卸車位數量 2+0=2部
 法定裝卸車位2部
 自設裝卸車位0部

1F	法定裝卸車	2	小計	2
	自設裝卸車	0		
	法定汽車	15	小計	15
B1	自設汽車	0		
	法定機車	33	小計	69
	自設機車	36		
B2	法定汽車	18	小計	29
	自設汽車	11		
B3	法定汽車	0	小計	34
	自設汽車	34		
總計	裝卸車	2		
	汽車	78		
	機車	69		

一層平面圖
A3: 1/200

圖例及說明		比例尺	指北
	更新單元範圍	1/200	
	作業廠房		
	垂直動線		
	公共空間		
	機房		
	管委會空間		

圖6-9 1層平面圖

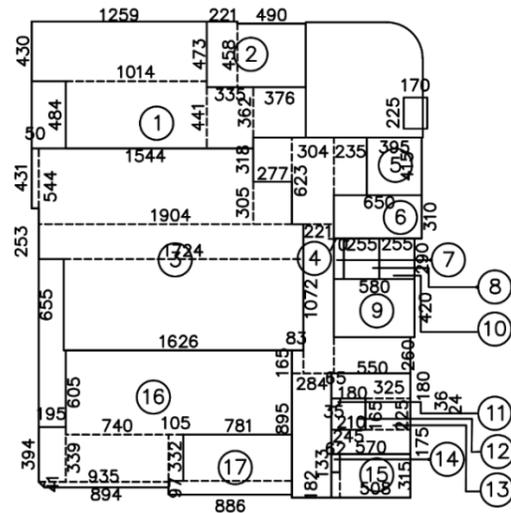


- Ⓐ1-1 = 14.8*13.45 = 199.06 m²
- Ⓐ1-2 = 4.9*8.2 = 40.18 m²
- Ⓐ1-3 = 14.3*9.25 = 132.275 m²
- Ⓐ1-4 = 12.75*14.35 = 182.963 m²
- Ⓐ1-5 = 0.5*7.25 = 3.625 m²
- Ⓐ1-6 = 9.35*10.39 = 97.147 m²
- Ⓐ1-7 = 9.25*11.3 = 104.525 m²
- Ⓐ1-8 = 8.15*11.55 = 94.133 m²
- Ⓐ1-9 = (8.94+9.35)*0.41/2 = 3.749 m²
- Ⓐ1-10 = 2.58*2.58*3.14/4 = 5.225 m²
- Ⓐ1-11 = 5.7*2.58 = 14.706 m²

九、一層面積計算：

1. 樓地板面積計算：Ⓐ1-1 + Ⓐ1-2 + Ⓐ1-3 + Ⓐ1-4 + Ⓐ1-5 +

Ⓐ1-6 + Ⓐ1-7 + Ⓐ1-8 + Ⓐ1-9 = 926.05 m²



- ① = 4.3*12.59 + 4.84*10.14 + 3.35*4.41 + 3.76*3.62 + 2.21*4.73 + 4.9*4.58 = 164.48 m²
- ② = 2.21*4.73 + 4.9*4.58 = 32.9 m²
- ③ = 0.5*4.31 + 15.44*5.44 + 2.77*3.05 + 19.04*2.53 + 17.24*6.55 = 255.5 m²
- ④ = 2.77*3.18 + 3.04*6.23 + 2.35*4.15 + 2.21*10.72 + 1.65*0.83 + 2.84*8.95 = 102.32 m²
- ⑤ = 3.95*4.15 = 16.39 m²
- ⑥ = 6.5*3.1 = 19.53 m²
- ⑦ = 0.7*2.9 = 2.03 m²
- ⑧ = 2.55*2.9 = 7.395 m²
- ⑨ = 6*4.2 = 24.36 m²
- ⑩ = 2.55*2.9 = 7.395 m²
- ⑪ = (0.35+0.65)*0.24/2 + 0.65*0.36 = 0.35 m²
- ⑫ = 0.65*0.36 + (0.35+0.65)*0.24/2 = 5.16 m²
- ⑬ = 5.5*1.8 + 3.265*2.25 + 5.7*1.75 = 27.55 m²
- ⑭ = 0.62*1.33 = 0.83 m²
- ⑮ = 0.62*1.82 + 5.08*3.15 = 17.13 m²
- ⑯ = 1.95*3.94 + 16.26*6.05 + 7.4*3.39 + 1.05*3.32 + (8.94+9.35)*0.41/2 + 7.81*3.32 + 0.97*8.86 = 172.95 m²
- ⑰ = 7.81*3.32 + 0.97*8.86 = 34.59 m²

十、各空間面積檢討：

作業廠房面積 ① + ⑯ = 164.48 + 172.95 = 337.43 m²

管委會空間面積 ③ = 255.5 m²

梯廳面積 ④ = 102.32 m²

昇降梯及貨梯面積 ⑤ + ⑩ = 16.39 + 7.395 = 23.79 m²

安全梯面積 ⑥ + ⑮ = 19.53 + 17.13 = 36.66 m²

一層面積計算圖

十一、建築物高度檢討：(依建築技術規則第64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*Sw/2 = 4*16.12/2 = 32.24 m² 且

As2 = L*Sw/2 = 9.72*13.3/2 = 64.64 m²

As3 = L*Sw/2 = 19.78*13.3/2 = 131.54 m²

As1 + As2 + As3 = 32.24 + 64.64 + 131.54

= 228.42 m² < 430.26 m²

H1 = 53.7 < 3.6(19 + 4.01) = 82.84M

H2 = 47.9 < 3.6(19 + 5.27) = 87.37M

H3 = 47.9 < 3.6(19 + 5.27) = 87.37M

中山路

As = L*Sw/2 = 45.29*19/2 = 430.26 m² ;

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*Sw/2 = 3.77*19/2 = 35.82 m² ;

且 H < 3.6(Sw + D)

As4 = L*Sw/2 = 1.52*15.67/2 = 11.91 m²

As5 = L*Sw/2 = 1.7*13.88/2 = 11.8 m²

As4 + As5 = 11.91 + 11.8 = 23.71 m² < 35.82 m²

m²

H4 = 53.7 < 3.6(19 + 4) = 82.8M

H5 = 49.1 < 3.6(19 + 4.51) = 84.64M

十二、直通樓梯檢討(依建築技術規則第33條)：

一層面積 > 200 m² 屬於第三類

樓梯淨寬度 130cm ≥ 120cm...OK

級高 15.38cm 及 18.18cm ≤ 20cm, 級深 26cm

及 25cm ≥ 24cm

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

5.81M > (√47.9)/2 = 3.46M...OK

管道間面積 ⑦ + ⑪ + ⑭ = 0.35 + 2.03 + 0.83 = 3.21 m²

排煙室及緊急昇降梯面積 ⑧ + ⑨ = 31.76 m²

機房面積 ⑫ = 5.16 m²

廁所面積 ⑬ = 27.55 m²

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 +

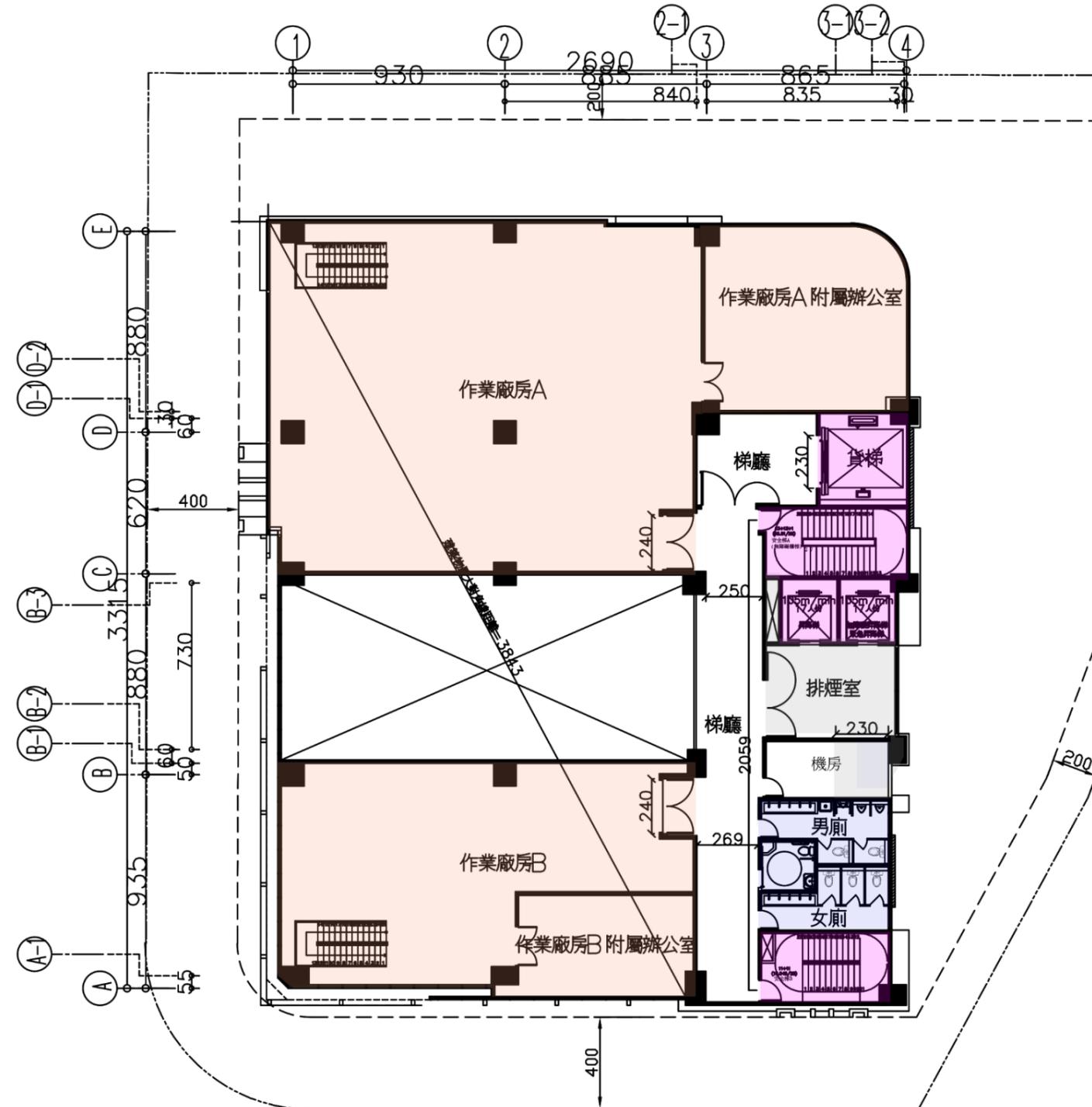
排煙室及緊急昇降梯面積 + 機房面積

= 255.5 + 3.21 + 36.66 + 27.57 + 5.16 = 332.3 m²

容積樓地板面積 = 當層樓地板面積 - 機電設備面積 - 梯廳面積

= 926.05 - 332.3 - 102.32 = 491.43 m²

圖6-10 1層面積計算圖



二、步行距離檢討：(依建築技術規則93, 94, 95條)
 $A = a_1 + a_2 = 23.88 + 16.22 = 40.1M < 70M \dots ok$
 $B = a_1 + b_1 = 1.64 + 12.11 + 17.96 = 31.71M < 70M / \dots ok$
 $C = 24.75 < 70M \dots ok$
 $D = a_1' + a_2 = 19.9 + 16.22 = 36.12M < 70M / \dots ok$
 $E = a_1' + b_1 = 19.9 + 12.11 = 32.01M < 70M \dots / ok$
 $E = a_2' = 22.77M < 70M \dots ok$
 重複步距 $a_2 = 16.33M$ 及 $d_1 = 5.18M$ 皆 $< 70M / 2 = 35M \dots ok$

三、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。

四、走廊寬度檢討：(依建築技術規則92條)
 走廊兩側有居室者 $> 1.6M$ 以上，其他走廊 $> 1.2M$ 以上(依圖面標示) $\dots ok$

五、安全梯檢討：(依建築技術規則96, 97條)
 本案地下3層，地上11層，設置二座安全梯 $\dots ok$
 室內安全梯出入口寬度 $1.2M > 0.9M$ ，設具一小時以上防火時效及0.5小時阻熱性之防火門。

六、衛生設備數量檢討：(依建築技術規則設備篇37條)
 工廠按居室面積每平方公尺0.1人計算。
 $1F \text{ 人數} = \text{居室面積} * 0.1 = (A_1) * 0.1 = 542.74m^2 * 0.1 = 54.27 \dots \text{應設} 55 \text{人, 男} 28 \text{人, 女} 27 \text{人}$
 男大便器 28人 取2個 $<$ 本案設置 2個 $\dots ok$
 男小便器 28人 取2個 $<$ 本案設置 2個 $\dots ok$
 女大便器 27人 取3個 $<$ 本案設置 3個 $\dots ok$
 洗面盆 $28人 / 10 = 2.8$ 取3個 $<$ 本案設置 10個 $\dots ok$

七、作業廠房樓地板面積檢討(依建築技術規則271條)
 作業廠房面積 $150M$ 範圍內，不得有固定隔間區劃隔離。
 本層作業廠房面積 $542.74m^2 > 150m^2$ ，符合規定。

圖例及說明

- 更新單元範圍
- 作業廠房
- 垂直動線
- 公共空間
- 機房
- 管委會空間

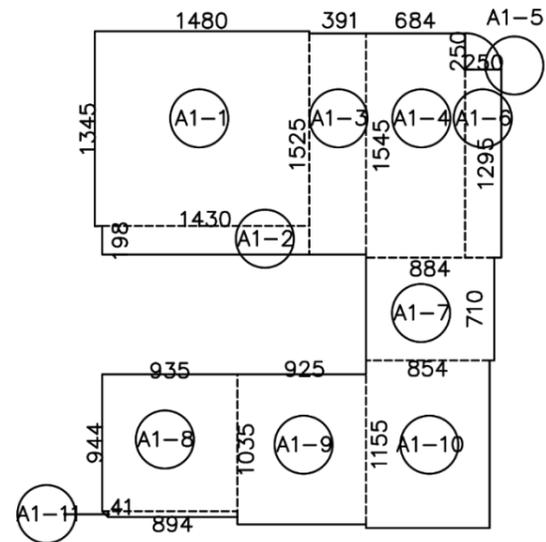
比例尺

1/200

指北



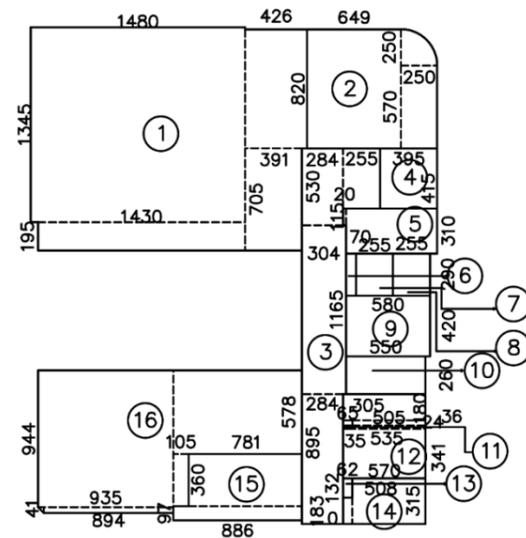
圖6-11 2層平面圖



- Ⓐ1-1 = 14.8 * 13.45 = 199.06 m²
- Ⓐ1-2 = 14.3 * 1.98 = 28.314 m²
- Ⓐ1-3 = 3.91 * 15.25 = 59.627 m²
- Ⓐ1-4 = 6.84 * 15.45 = 105.678 m²
- Ⓐ1-5 = 2.5 * 2.5 * 3.14 / 4 = 4.906 m²
- Ⓐ1-6 = 2.5 * 12.95 = 32.375 m²
- Ⓐ1-7 = 8.84 * 7.1 = 62.764 m²
- Ⓐ1-8 = 9.35 * 9.44 = 88.264 m²
- Ⓐ1-9 = 9.25 * 10.35 = 95.737 m²
- Ⓐ1-10 = 8.54 * 11.55 = 98.637 m²
- Ⓐ1-11 = (8.94 + 9.35) * 0.41 / 2 = 3.749 m²

八、二層面積計算:

1. 樓地板面積計算: Ⓐ1-1 + Ⓐ1-2 + Ⓐ1-3 + Ⓐ1-4 + Ⓐ1-5 + Ⓐ1-6 + Ⓐ1-7 + Ⓐ1-8 + Ⓐ1-9 + Ⓐ1-10 + Ⓐ1-11 = 774.68 m²



- ① = 14.8 * 13.45 + 14.3 * 1.95 + 4.26 * 8.2 + 3.91 * 7.05 + 6.49 * 8.2 + (2.5 * 2.5 * 3.14) / 4 + 2.5 * 2.7 = 361.79 m²
- ② = 6.49 * 8.2 + (2.5 * 2.5 * 3.14) / 4 + 2.5 * 2.7 = 72.358 m²
- ③ = 2.55 * 4.15 + 2.84 * 5.3 + 3.04 * 11.65 + 2.84 * 8.95 = 86.57 m²
- ④ = 3.95 * 4.15 = 16.39 m²
- ⑤ = 0.2 * 1.15 + 6.3 * 3.1 = 19.76 m²
- ⑥ = 0.7 * 2.9 = 2.03 m²
- ⑦ = 2.55 * 2.9 = 7.395 m²
- ⑧ = 2.55 * 2.9 = 7.395 m²
- ⑨ = 5.8 * 4.2 = 24.36 m²
- ⑩ = 2.6 * 5.5 = 14.3 m²
- ⑪ = (0.35 + 0.65) * 0.24 / 2 + 0.65 * 0.36 = 0.35 m²
- ⑫ = 5.7 * 1.8 + 5.05 * 0.36 + (5.05 + 5.35) * 0.24 / 2 + 5.7 * 3.41 = 32.71 m²
- ⑬ = 0.7 * 0.29 = 0.83 m²
- ⑭ = 0.62 * 1.83 + 5.08 * 3.15 = 17.13 m²
- ⑮ = 9.35 * 9.44 + (8.94 + 9.35) * 0.41 / 2 + 8.86 * 5.75 + 1.05 * 3.6 + 7.81 * 3.6 + 8.86 * 0.97 = 183.68 m²
- ⑯ = 7.81 * 3.6 + 8.86 * 0.97 = 36.736 m²

九、各空間面積檢討:

- 作業廠房面積 ① + ⑯ = 361.79 + 183.68 = 545.47 m²
- 梯廳面積 ③ = 86.57 m²
- 昇降梯及貨梯面積 ④ + ⑧ = 16.39 + 7.395 = 23.79 m²
- 安全梯面積 ⑤ + ⑮ = 19.76 + 17.13 = 36.89 m²
- 管道間面積 ⑥ + ⑪ + ⑬ = 2.03 + 0.35 + 0.83 = 3.21 m²
- 排煙室及緊急昇降梯面積 ⑦ + ⑨ = 31.76 m²
- 機房面積 ⑩ = 14.3 m²
- 廁所面積 ⑫ = 32.71 m²

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 + 機房面積
 = 3.21 + 36.89 + 31.76 + 14.3
 = 86.16 m²

容積樓地板面積 當層樓地板面積 - 機電設備面積 - 梯廳面積
 = 774.68 - 86.16 - 86.57 = 601.95 m²

十、直通樓梯檢討(依建築技術規則第33條):

一層面積 > 200 m² 屬於第三類
 樓梯淨寬度 130cm ≥ 120cm...OK
 級高 12.82cm 及 15.15cm ≤ 20cm, 級深 26cm 及 25cm ≥ 24cm

十一、樓梯距離檢討(依建築技術規則第275條):

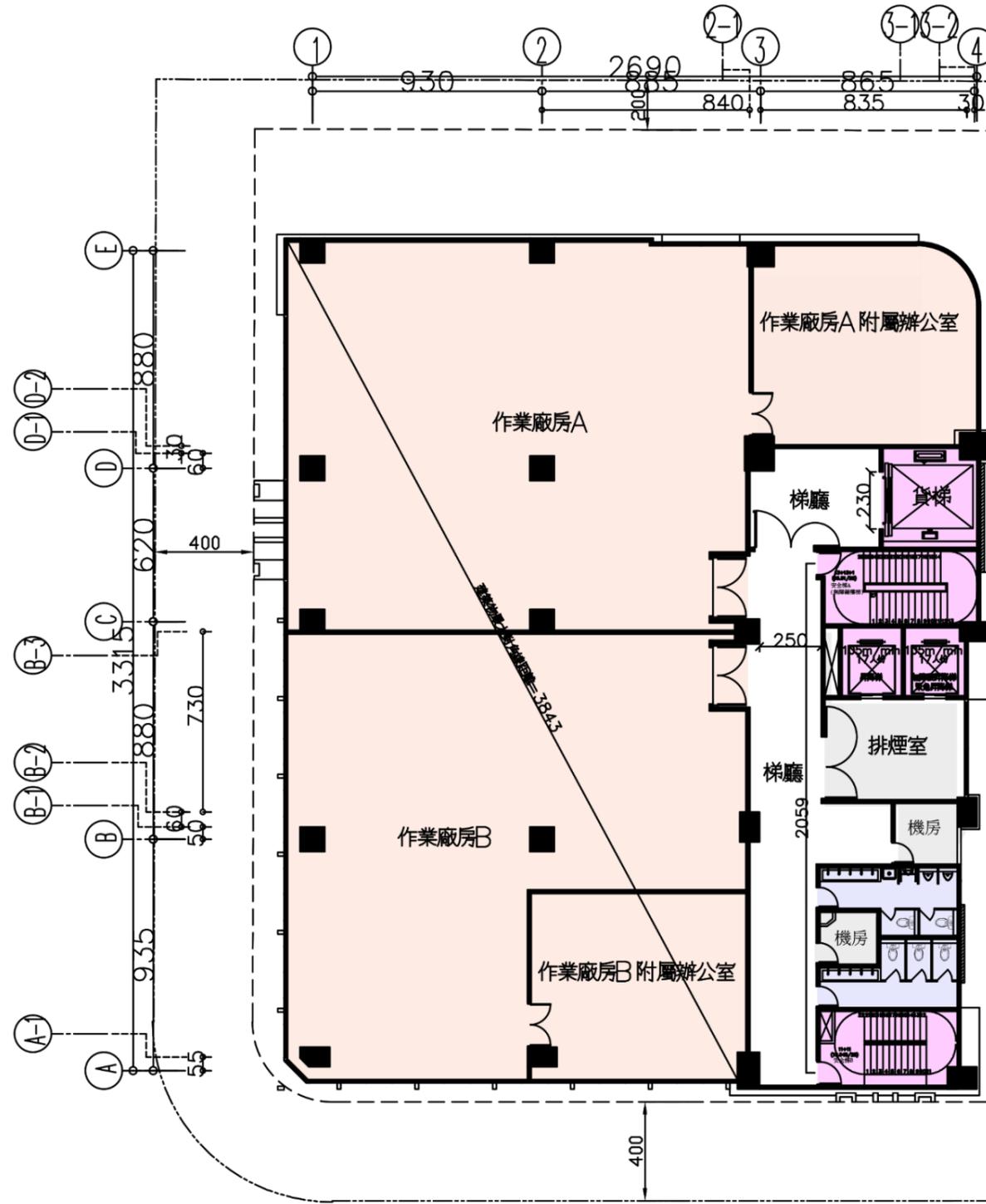
安全梯A與安全梯B之直線距離
 20.59M > 38.43M / 2 = 19.22M

SCALE : 1/400



二層面積計算圖

圖6-12 2層面積計算圖



二、步行距離檢討：(依建築技術規則93, 94, 95條)
 $A = a1 + a2 = 23.88 + 16.22 = 40.1M < 70M$
 ... ok
 $B = a1 + b1 = 1.64 + 12.11 + 17.96 = 31.71M < 70M$... ok
 $C = 24.75 < 70M$... ok
 $D = a1' + a2 = 19.9 + 16.22 = 36.12M < 70M$
 ... ok
 $E = a1' + b1 = 19.9 + 12.11 = 32.01M < 70M$... ok
 $E = a2' = 22.77M < 70M$... ok
 重複步距 $a2 = 16.33M$ 及 $d1 = 5.18M$ 皆 $< 70M / 2 = 35M$... ok

三、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。

四、走廊寬度檢討：(依建築技術規則92條)
 走廊兩側有居室者 $> 1.6M$ 以上，其他走廊 $> 1.2M$ 以上(依圖面標示)...ok

五、安全梯檢討：(依建築技術規則96, 97條)
 本案地下3層，地上11層，設置二座安全梯...ok
 室內安全梯出入口寬度 $1.2M > 0.9M$ ，設具一小時以上防火時效及0.5小時阻熱性之防火門。

六、衛生設備數量檢討：(依建築技術規則設備篇37條)
 工廠按居室面積每平方公尺0.1人計算。
 $2F \text{ 人數} = \text{居室面積} * 0.1 = (A1) * 0.1$
 $= 710.33 \text{ m}^2 * 0.1 = 71.03$... 應設71人，男36人，女35人
 男大便器：36人 取2個 $<$ 本案設置 2個 ...ok
 男小便器：36人 取2個 $<$ 本案設置 2個 ...ok
 女大便器：35人 取3個 $<$ 本案設置 3個 ...ok
 洗面盆：71人/10 = 7.1 取8個 $<$ 本案設置 10個 ...ok

七、作業廠房樓地板面積檢討(依建築技術規則271條)
 作業廠房面積 $150M$ 範圍內，不得有固定隔間區劃隔離。
 本層作業廠房面積 $710.33 \text{ m}^2 > 150 \text{ m}^2$ ，符合規定。

圖例及說明

- 更新單元範圍
- 作業廠房
- 垂直動線
- 公共空間
- 機房
- 管委會空間

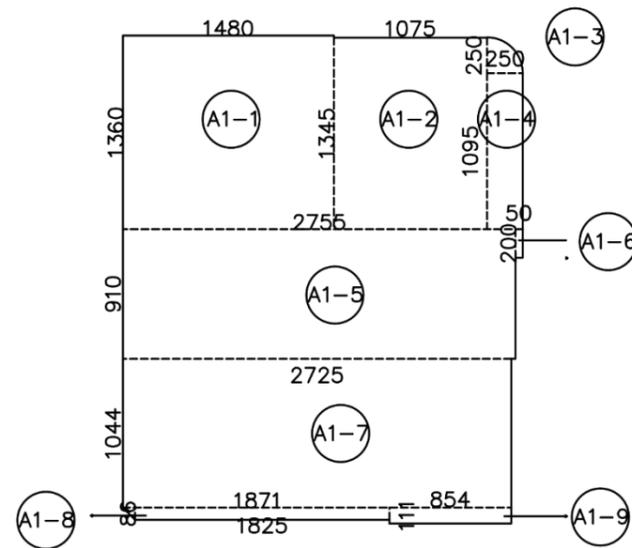
比例尺

1/200

指北



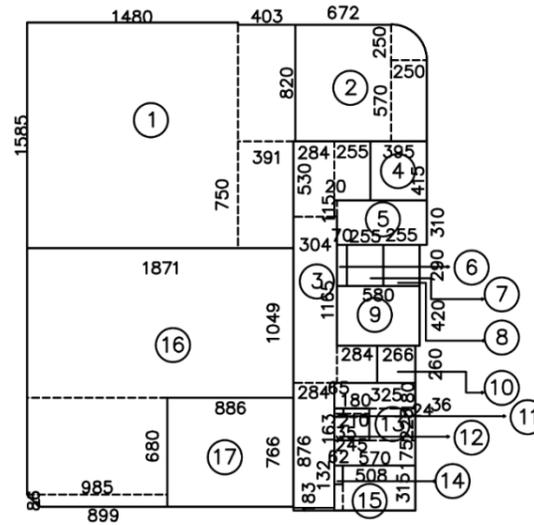
圖6-13 3、5、6、8、9層平面圖



- A1-1 = 14.8*13.6=201.28㎡
- A1-2 = 10.75*13.45=144.587㎡
- A1-3 = 2.5*2.5*3.14/4=4.906㎡
- A1-4 = 2.5*10.95=27.375㎡
- A1-5 = 27.25*9.1=247.975㎡
- A1-6 = 0.5*2=1㎡
- A1-7 = 27.25*10.44=284.49㎡
- A1-8 = (18.25+18.71)*0.86/2=15.89㎡
- A1-9 = 8.54*1.11=9.479㎡

八、三層面積計算:

1. 樓地板面積計算: $(A1-1) + (A1-2) + (A1-3) + (A1-4) + (A1-5) + (A1-6) + (A1-7) + (A1-8) + (A1-9) = 939.55 \text{㎡}$



- ① = 14.8*15.85+4.03*8.2+3.91*7.5+6.72*8.2+2.5*5.7+(2.5*2.5*3.14)/4=371.18㎡
- ② = 6.72*8.2+2.5*5.7+(2.5*2.5*3.14)/4=74.236㎡
- ③ = 2.55*4.15+2.84*5.3+3.04*11.65+2.84*2.6+2.84*8.76=93.95㎡
- ④ = 3.95*4.15=16.39㎡
- ⑤ = 0.2*1.15+6.3*3.1=19.76㎡
- ⑥ = 0.7*2.9=2.03㎡
- ⑦ = 2.55*2.9=7.395㎡
- ⑧ = 2.55*2.9=7.395㎡
- ⑨ = 5.8*4.2=24.36㎡
- ⑩ = 2.66*2.6=6.91㎡
- ⑪ = (0.35+0.65)*0.24/2+0.65*0.36=0.35㎡
- ⑫ = 1.8*0.36+(1.8+2.1)*0.24/2+2.45*1.63=5.16㎡
- ⑬ = 5.7*1.8+3.25*2.25+5.7*1.75=27.55㎡
- ⑭ = 0.62*1.32=0.83㎡
- ⑮ = 0.62*1.83+5.08*3.15=17.13㎡
- ⑯ = 18.71*10.49+9.85*6.8+(8.99+9.85)*0.86/2+8.86*7.66=339.15㎡
- ⑰ = 8.86*7.66=67.83㎡

九、各空間面積檢討:

- 作業廠房面積 ① + ⑯ = 371.18+339.15=710.33㎡
- 梯廳面積 ③ = 93.95㎡
- 昇降梯及貨梯面積 ④ + ⑧ = 16.39+7.395=23.79㎡
- 安全梯面積 ⑤ + ⑮ = 19.76+17.13=36.89㎡
- 管道間面積 ⑥ + ⑪ + ⑭ = 2.03+0.35+0.83=3.21㎡
- 排煙室及緊急昇降梯面積 ⑦ + ⑨ = 31.76㎡
- 機房面積 ⑩ + ⑫ = 12.07㎡
- 廁所面積 ⑬ = 27.55㎡

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+機房面積
= 3.21+36.89+31.76+12.07=83.93㎡

容積樓地板面積 當層樓地板面積-機電設備面積-梯廳面積
= 939.55-83.93-93.95=761.67㎡

十、直通樓梯檢討(依建築技術規則第33條):

- 一層面積>200㎡屬於第三類
- 樓梯淨寬度130cm ≥ 120cm...OK
- 級高15.77cm及18.64cm ≤ 20cm, 級深26cm及25cm ≥ 24cm

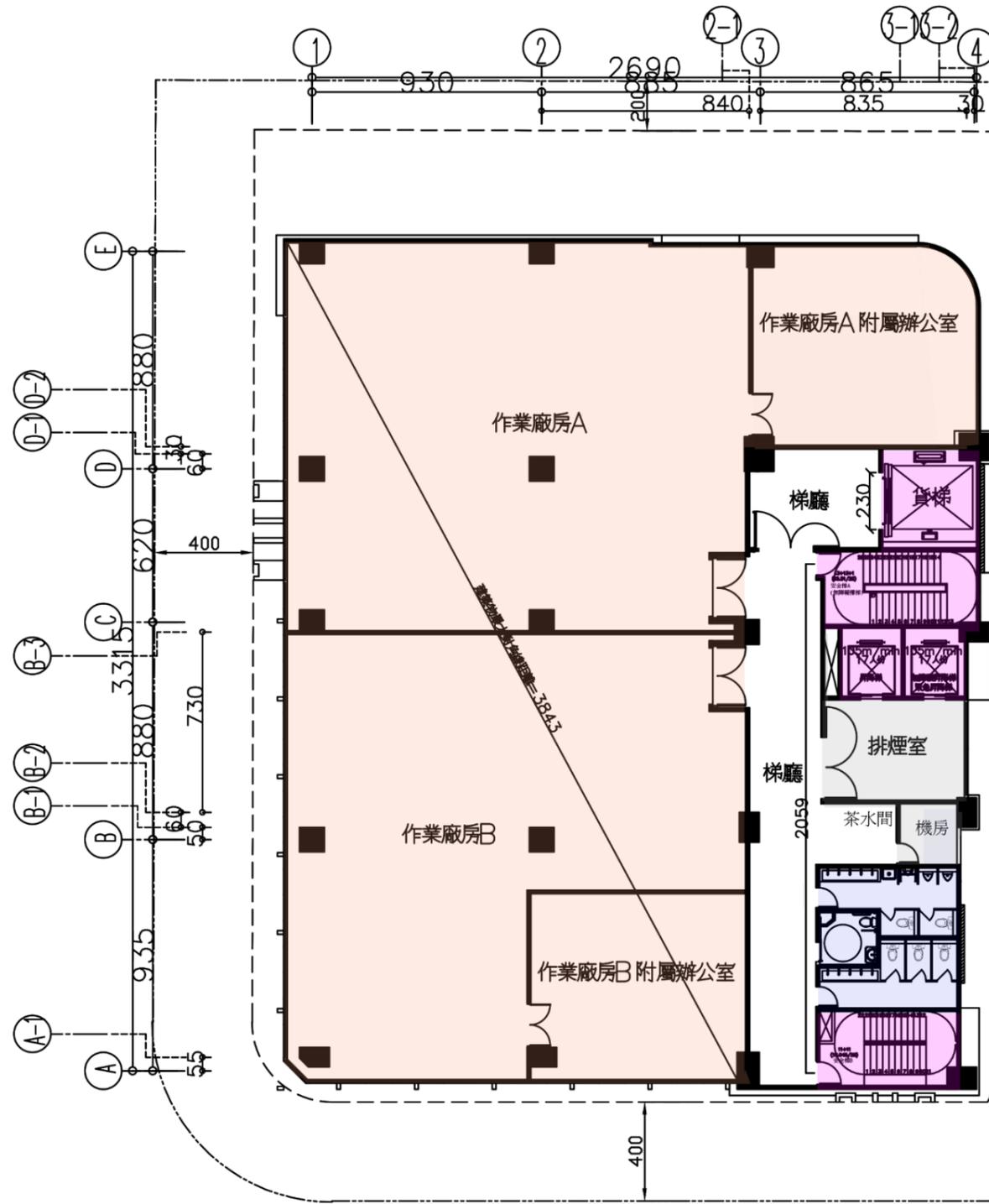
十一、樓梯距離檢討(依建築技術規則第275條):

- 安全梯A與安全梯B之直線距離
20.59M > 38.43M/2 = 19.22M

SCALE : 1/400



圖6-14 3、5、6、8、9層面積計算圖



二、步行距離檢討：(依建築技術規則93, 94, 95條)
 $A = a1 + a2 = 23.88 + 16.22 = 40.1M < 70M$
 ... ok
 $B = a1 + b1 = 1.64 + 12.11 + 17.96 = 31.71M < 70M$... ok
 $C = 24.75 < 70M$... ok
 $D = a1' + a2 = 19.9 + 16.22 = 36.12M < 70M$
 ... ok
 $E = a1' + b1 = 19.9 + 12.11 = 32.01M < 70M$... ok
 $E = a2 = 22.77M < 70M$... ok
 重複步距 $d2 = 16.33M$ 及 $d1 = 5.18M$ 皆 $< 70M / 2 = 35M$... ok

三、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。
 四、走廊寬度檢討：(依建築技術規則92條)
 走廊兩側有居室者 $> 1.6M$ 以上，其他走廊 $> 1.2M$ 以上(依圖面標示)...ok
 五、安全梯檢討：(依建築技術規則96, 97條)
 本案地下3層，地上11層，設置二座安全梯...ok
 室內安全梯出入口寬度 $1.2M > 0.9M$ ，設具一小時以上防火時效及0.5小時阻熱性之防火門。
 六、衛生設備數量檢討：(依建築技術規則設備篇37條)
 工廠按居室面積每平方公尺0.1人計算。
 $2F \text{ 人數} = \text{居室面積} * 0.1 = (A1) * 0.1$
 $= 710.33 \text{ m}^2 * 0.1 = 71.03$... 應設71人，男36人，女35人
 男大便器 36人 取2個 $<$ 本案設置 2個 ...ok
 男小便器 36人 取2個 $<$ 本案設置 2個 ...ok
 女大便器 35人 取3個 $<$ 本案設置 3個 ...ok
 洗面盆 $71人 / 10 = 7.1$ 取8個 $<$ 本案設置 10個 ...ok
 七、作業廠房樓地板面積檢討(依建築技術規則271條)
 作業廠房面積 $150M$ 範圍內，不得有固定隔間區劃隔離。
 本層作業廠房面積 $710.33 \text{ m}^2 > 150 \text{ m}^2$ ，符合規定。

圖例及說明

- 更新單元範圍
- 作業廠房
- 垂直動線
- 公共空間
- 機房
- 管委會空間

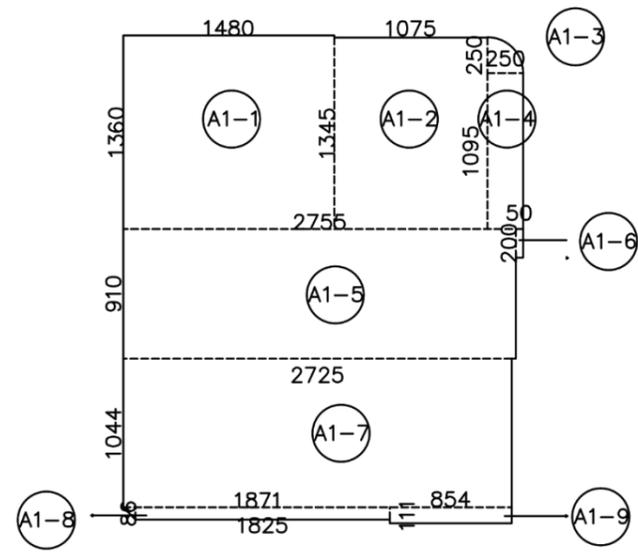
比例尺

1/200

指北



圖6-15 4、7、10層平面圖

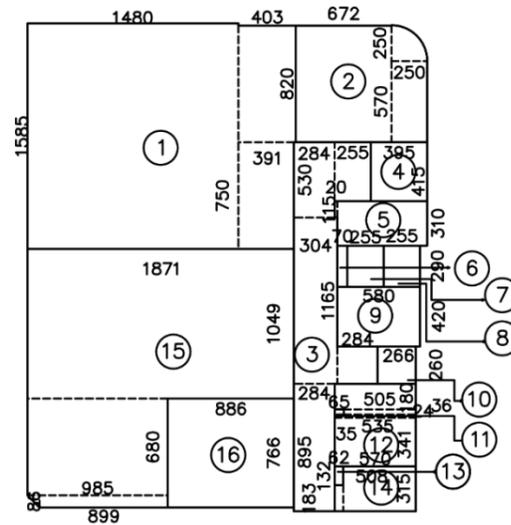


- A1-1 = 14.8*13.6 = 201.28 m²
- A1-2 = 10.75*13.45 = 144.587 m²
- A1-3 = 2.5*2.5*3.14/4 = 4.906 m²
- A1-4 = 2.5*10.95 = 27.375 m²
- A1-5 = 27.25*9.1 = 247.975 m²
- A1-6 = 0.5*2 = 1 m²
- A1-7 = 27.25*10.44 = 284.49 m²
- A1-8 = (18.25+18.71)*0.86/2 = 15.89 m²
- A1-9 = 8.54*1.11 = 9.479 m²

八、四七十層面積計算

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 = 939.55 m²

SCALE : 1/400



- ① = 14.8*15.85 + 4.03*8.2 + 3.91*7.5 + 6.72*8.2 + 2.5*5.7 + (2.5*2.5*3.14)/4 = 371.18 m²
- ② = 6.72*8.2 + 2.5*5.7 + (2.5*2.5*3.14)/4 = 74.236 m²
- ③ = 2.55*4.15 + 2.84*5.3 + 3.04*11.65 + 0.45*2.6 + 2.6*1.25 + 2.84*8.95 = 90.99 m²
- ④ = 3.95*4.15 = 16.39 m²
- ⑤ = 0.2*1.15 + 6.3*3.1 = 19.76 m²
- ⑥ = 0.7*2.9 = 2.03 m²
- ⑦ = 2.55*2.9 = 7.395 m²
- ⑧ = 2.55*2.9 = 7.395 m²
- ⑨ = 5.8*4.2 = 24.36 m²
- ⑩ = 266*2.6 = 6.91 m²
- ⑪ = (0.35+0.65)*0.24/2 + 0.65*0.36 = 0.35 m²
- ⑫ = 5.7*1.8 + 5.05*0.36 + (5.05+5.35)*0.24/2 + 5.7*3.41 = 32.71 m²
- ⑬ = 0.62*1.32 = 0.83 m²
- ⑭ = 0.62*1.83 + 5.08*3.15 = 17.13 m²
- ⑮ = 18.71*10.49 + 9.85*6.8 + (8.99+9.85)*0.86/2 + 8.86*7.66 = 339.15 m²
- ⑯ = 8.86*7.66 = 67.83 m²

九、各空間面積檢討

- 作業廠房面積 ① + ⑯ = 371.18 + 339.15 = 710.33 m²
- 梯廳面積 ③ = 93.95 m²
- 昇降梯及貨梯面積 ④ + ⑧ = 16.39 + 7.395 = 23.79 m²
- 安全梯面積 ⑤ + ⑮ = 19.76 + 17.13 = 36.89 m²
- 管道間面積 ⑥ + ⑪ + ⑭ = 2.03 + 0.35 + 0.83 = 3.21 m²
- 排煙室及緊急昇降梯面積 ⑦ + ⑨ = 31.76 m²
- 機房面積 ⑩ = 6.91 m²
- 廁所面積 ⑫ = 27.55 m²
- 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 + 機房面積 = 3.21 + 36.89 + 31.76 + 6.91 = 78.77 m²
- 容積樓地板面積: 當層樓地板面積 - 機電設備面積 - 梯廳面積 = 939.55 - 78.77 - 93.95 = 766.83 m²

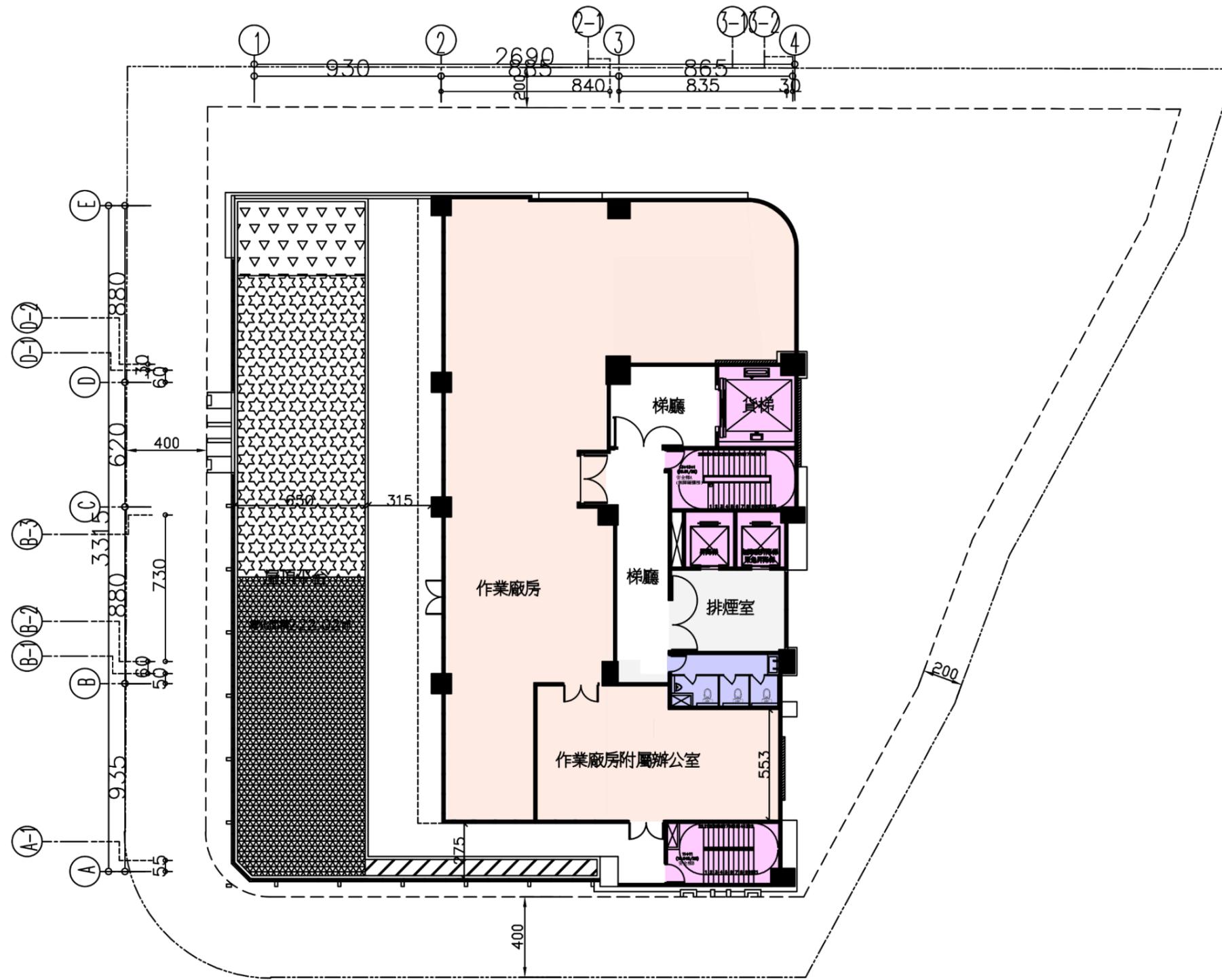
十、直通樓梯檢討(依建築技術規則第33條):

- 一層面積 > 200 m² 屬於第三類
- 樓梯淨寬度 130cm ≥ 120cm...OK
- 級高 15.77cm 及 18.64cm ≤ 20cm, 級深 26cm 及 25cm ≥ 24cm

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 20.59M > 38.43M/2 = 19.22M

圖6-16 4、7、10層面積計算圖



圖例及說明

- 更新單元範圍
- 作業廠房
- 垂直動線
- 公共空間
- 機房
- 管委會空間

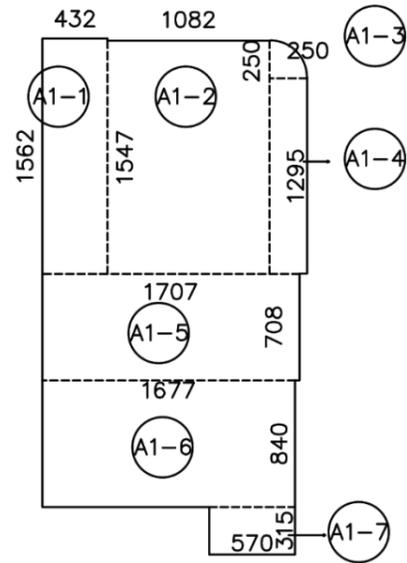
比例尺

1/200

指北



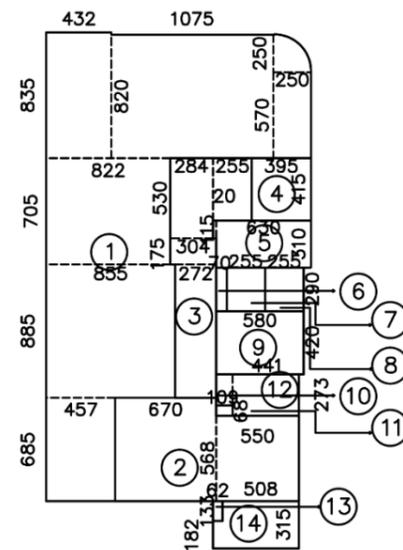
圖6-17 11層平面圖



$(A1-1) = 4.32 * 15.62 = 67.478 m^2$
 $(A1-2) = 10.82 * 15.47 = 167.385 m^2$
 $(A1-3) = 2.5 * 2.5 * 3.14 / 4 = 4.906 m^2$
 $(A1-4) = 2.5 * 12.95 = 32.375 m^2$
 $(A1-5) = 17.07 * 7.08 = 120.855 m^2$
 $(A1-6) = 16.77 * 8.4 = 140.868 m^2$
 $(A1-7) = 5.7 * 3.15 = 17.96 m^2$

八、十一層面積計算:

1. 樓地板面積計算: $(A1-1) + (A1-2) + (A1-3) + (A1-4) + (A1-5) + (A1-6) + (A1-7) = 550.83 m^2$



$(1) = 4.32 * 8.35 + 10.75 * 8.2 + 2.5 * 5.7 + (2.5 * 2.5 * 3.14) / 4 + 8.22 * 7.05 + 8.55 * 8.85 + 4.57 * 6.85 + 6.7 * 6.85 + 5.5 * 5.68 = 442.7 m^2$
 $(2) = 6.7 * 6.85 + 5.5 * 5.68 = 77.1 m^2$
 $(3) = 2.55 * 4.15 + 2.84 * 5.3 + 3.04 * 1.75 + 2.72 * 8.85 = 55.08 m^2$
 $(4) = 3.95 * 4.15 = 16.39 m^2$
 $(5) = 0.2 * 1.15 + 6.3 * 3.1 = 19.76 m^2$
 $(6) = 0.7 * 2.9 = 2.03 m^2$
 $(7) = 2.55 * 2.9 = 7.395 m^2$
 $(8) = 2.55 * 2.9 = 7.395 m^2$
 $(9) = 5.8 * 4.2 = 24.36 m^2$
 $(10) = 1.08 * 1.22 + 3.31 * 0.57 = 3.21 m^2$
 $(11) = 1.09 * 0.68 = 0.74 m^2$
 $(12) = 1.09 * 2.04 + 2.71 * 2.6 = 9.3 m^2$
 $(13) = 0.62 * 1.32 = 0.83 m^2$
 $(14) = 5.08 * 3.15 + 0.62 * 1.82 = 17.13 m^2$

九、各空間面積檢討:

作業廠房面積 $(1) = 442.7 m^2$
 梯廳面積 $(3) = 55.08 m^2$
 昇降梯及貨梯面積 $(4) + (8) = 16.39 + 7.395 = 23.79 m^2$
 安全梯面積 $(5) + (14) = 19.76 + 17.13 = 36.89 m^2$
 管道間面積 $(6) + (11) + (13) = 2.03 + 0.74 + 0.83 = 3.6 m^2$
 排煙室及緊急昇降梯面積 $(7) + (9) = 31.76 m^2$

廁所面積 $(12) = 14.27 m^2$

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
 $= 3.6 + 36.89 + 31.76 = 72.25 m^2$

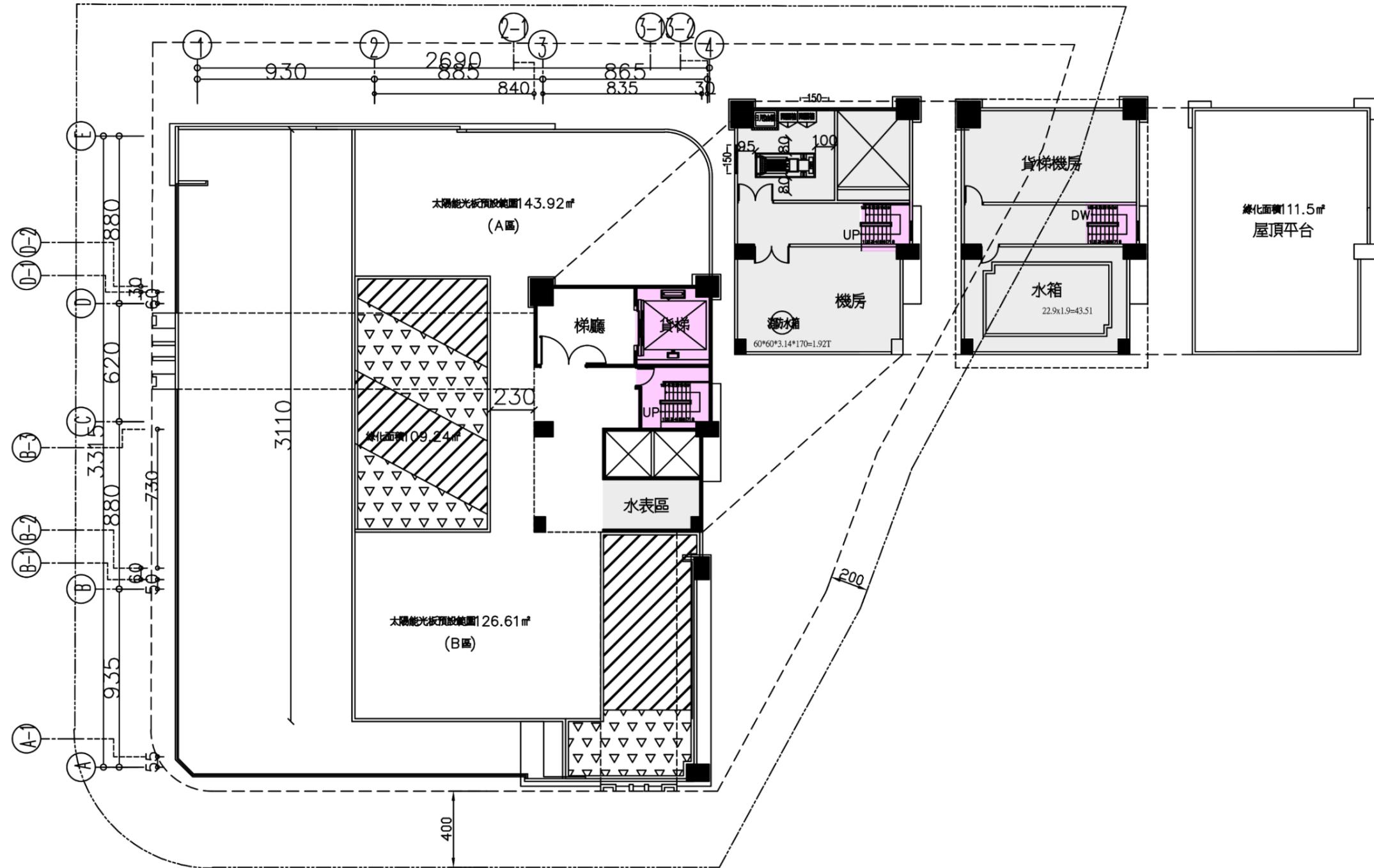
容積樓地板面積: 當層樓地板面積 - 機電設備面積 - 梯廳面積
 $= 550.83 - 72.25 - 55.08 = 423.5 m^2$

SCALE : 1/400



十一層面積計算圖

圖6-18 11層面積計算圖



圖例及說明

- 更新單元範圍
- 垂直動線
- 機房
- 公共空間
- 機房
- 管委會空間

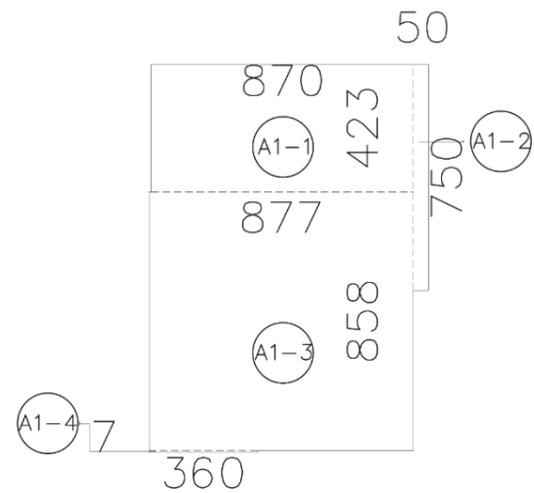
比例尺

1/200

指北



圖6-19 屋頂層及屋突1至3層平面圖



$$\textcircled{A1-1} = 8.7 * 4.23 = 36.8 \text{ m}^2$$

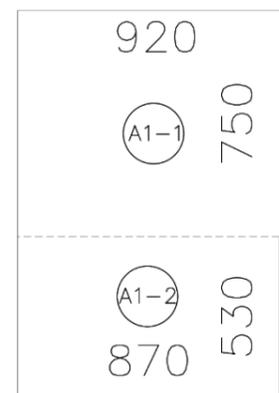
$$\textcircled{A1-2} = 0.5 * 7.5 = 3.75 \text{ m}^2$$

$$\textcircled{A1-3} = 8.77 * 8.58 = 75.246 \text{ m}^2$$

$$\textcircled{A1-4} = 0.07 * 3.6 = 0.252 \text{ m}^2$$

八、屋突一層面積計算:

$$1. \text{樓地板面積計算: } \textcircled{A1-1} + \textcircled{A1-2} + \textcircled{A1-3} + \textcircled{A1-4} = 116.05 \text{ m}^2$$

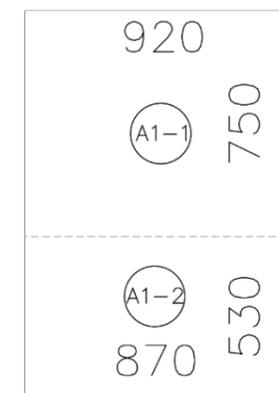


$$\textcircled{A1-1} = 9.2 * 7.5 = 69 \text{ m}^2$$

$$\textcircled{A1-2} = 8.7 * 5.3 = 46.11 \text{ m}^2$$

八、屋突二層面積計算:

$$1. \text{樓地板面積計算: } \textcircled{A1-1} + \textcircled{A1-2} = 115.11 \text{ m}^2$$



$$\textcircled{A1-1} = 9.2 * 7.5 = 69 \text{ m}^2$$

$$\textcircled{A1-2} = 8.7 * 5.3 = 46.11 \text{ m}^2$$

八、屋突三層面積計算:

$$1. \text{樓地板面積計算: } \textcircled{A1-1} + \textcircled{A1-2} = 115.11 \text{ m}^2$$

SCALE : 1/200 

圖6-20 屋突1至3層面積計算圖



圖6-21 北向外觀透視圖

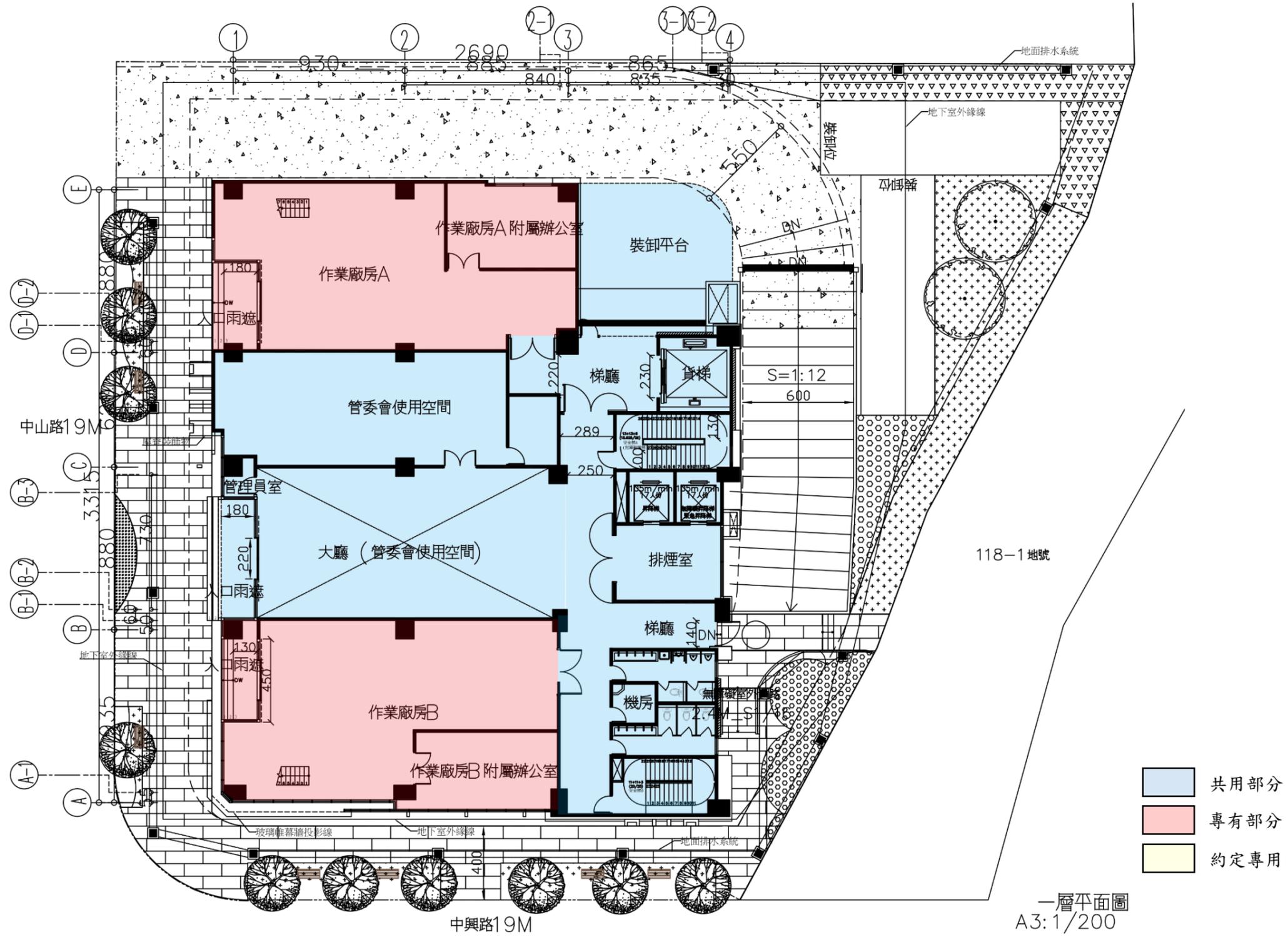


圖6-22 共專用圖說

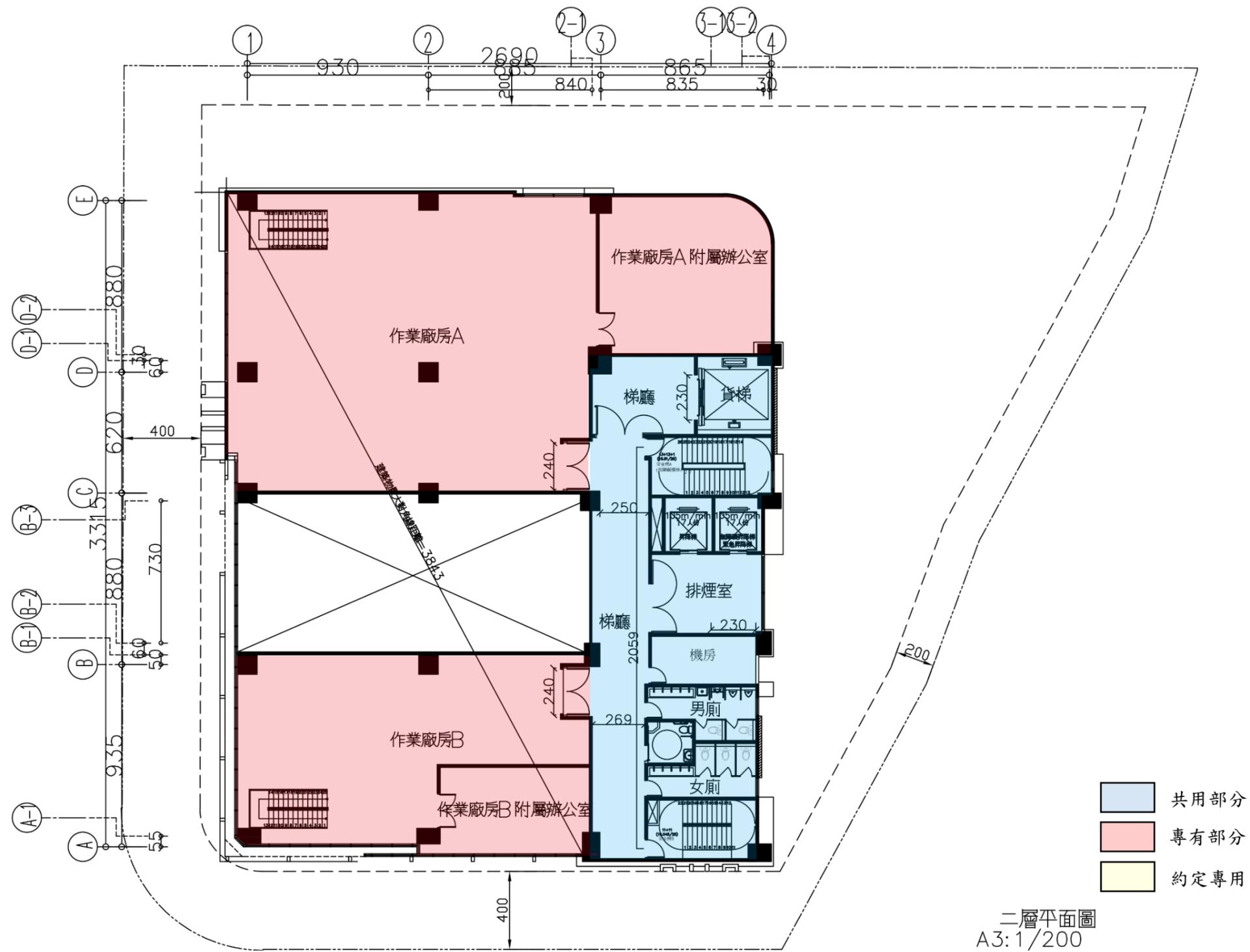


圖6-23 共專用圖說

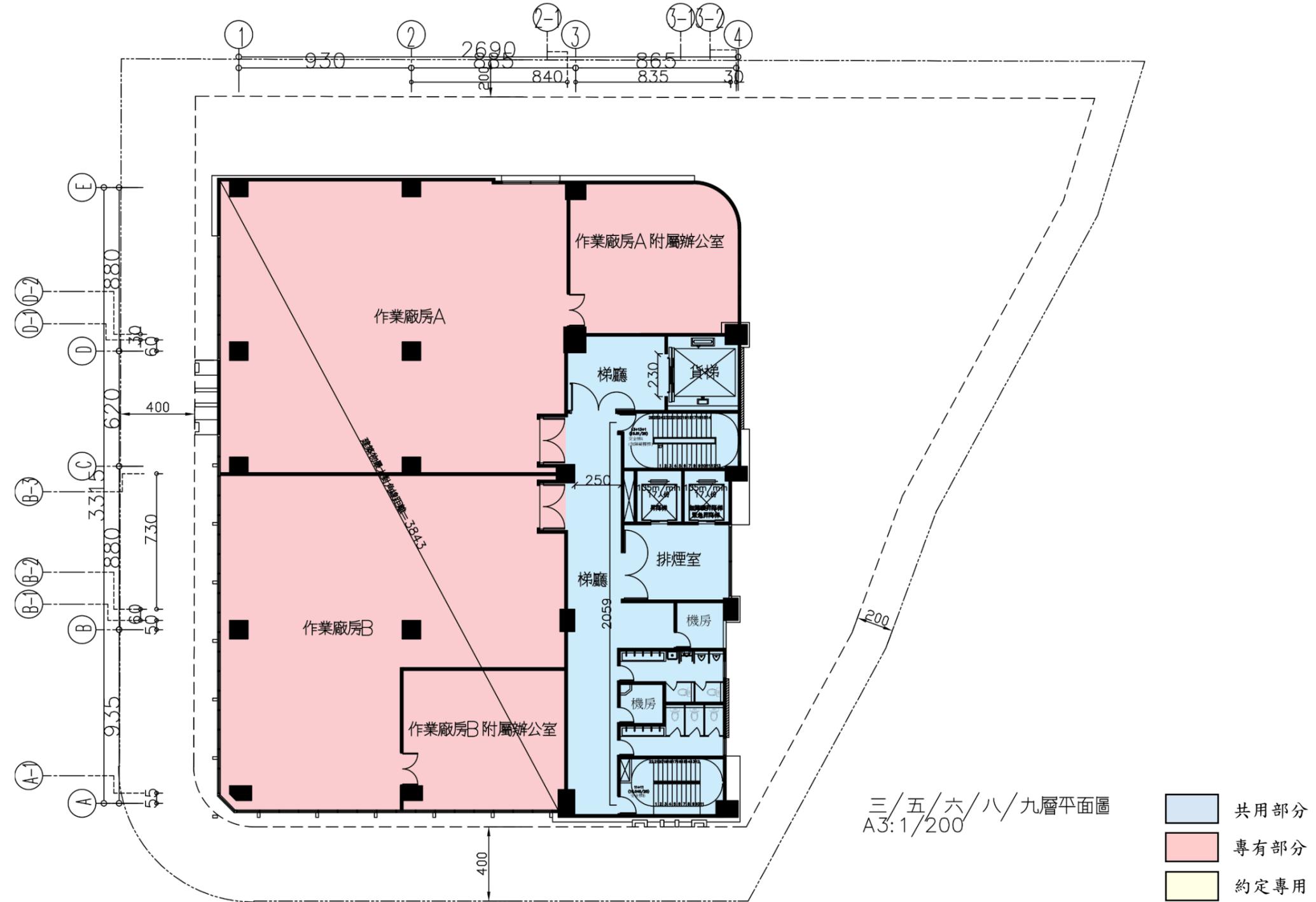


圖6-24 共專用圖說

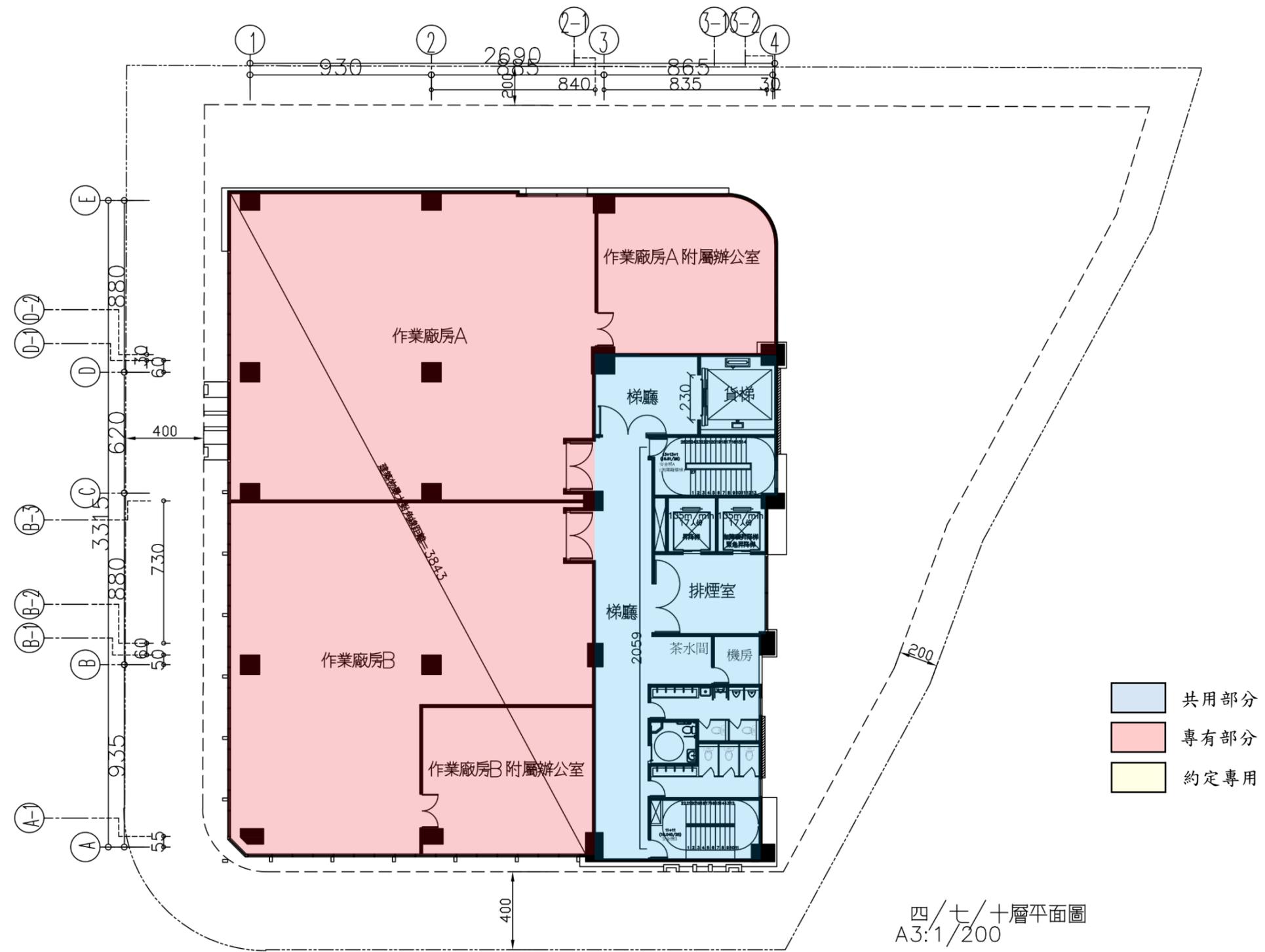
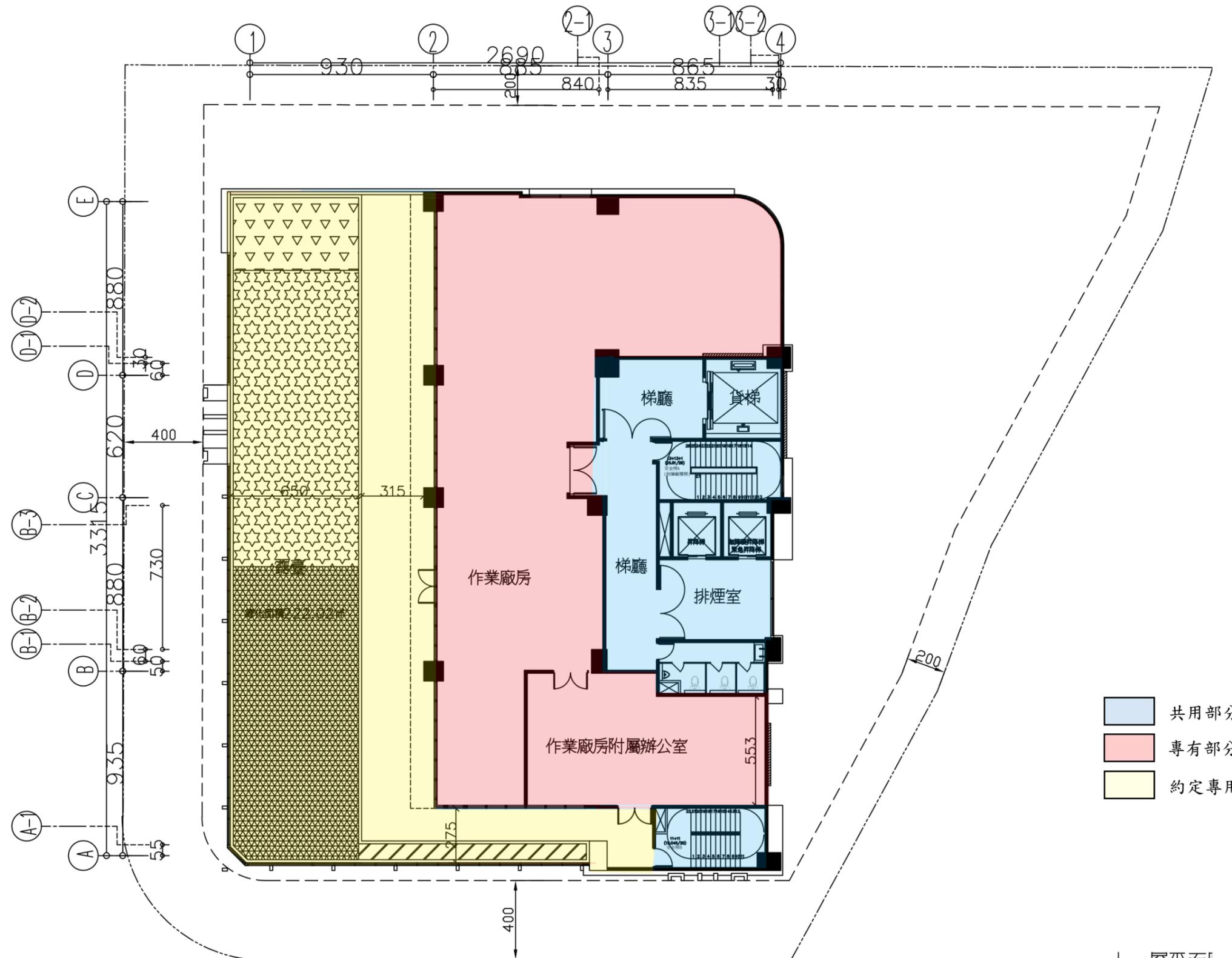


圖6-25 共專用圖說



- 共用部分
- 專有部分
- 約定專用

十一層平面
A3: 1/200

圖6-26 共專用圖說

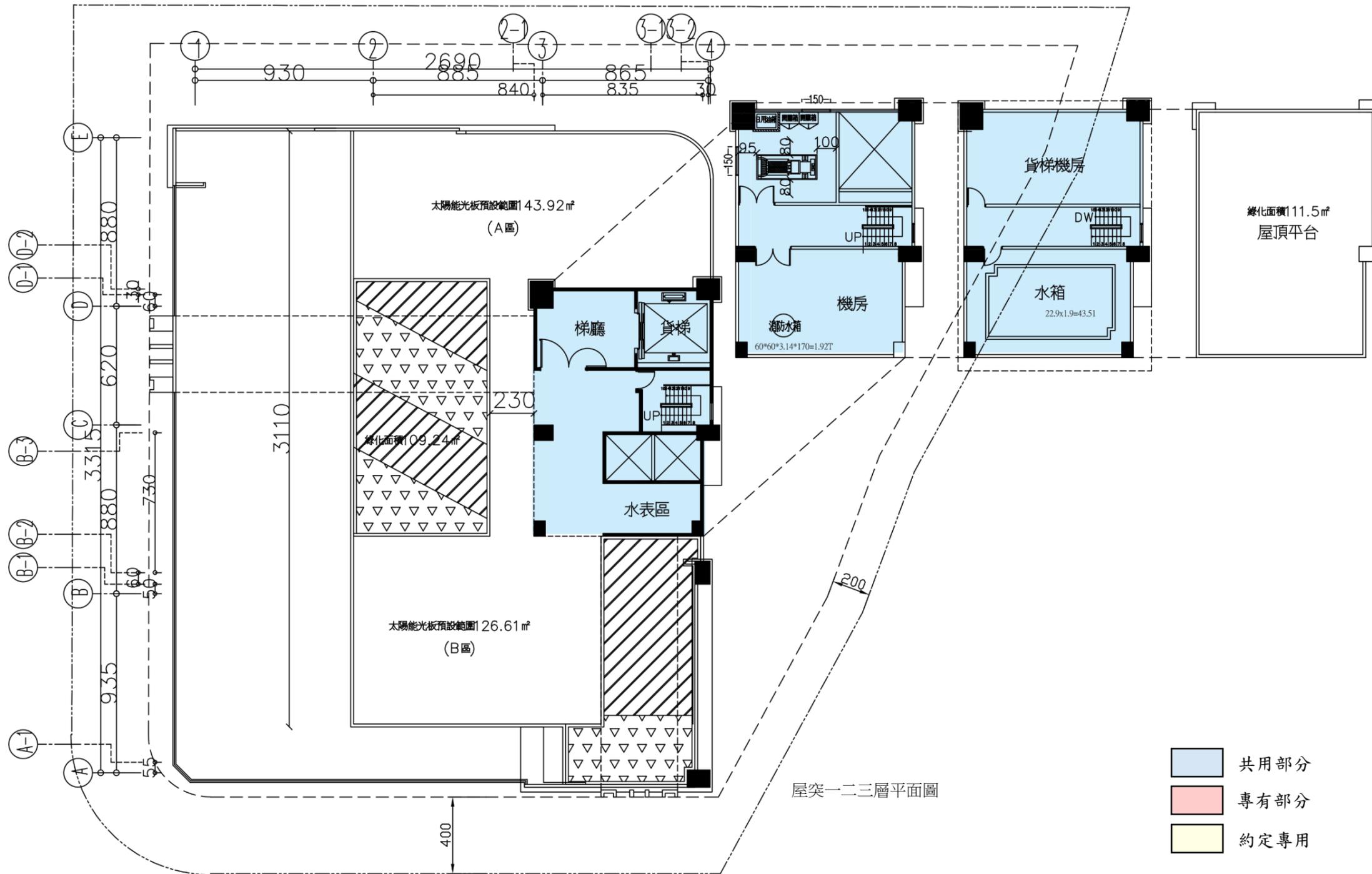


圖6-27 共專用圖說

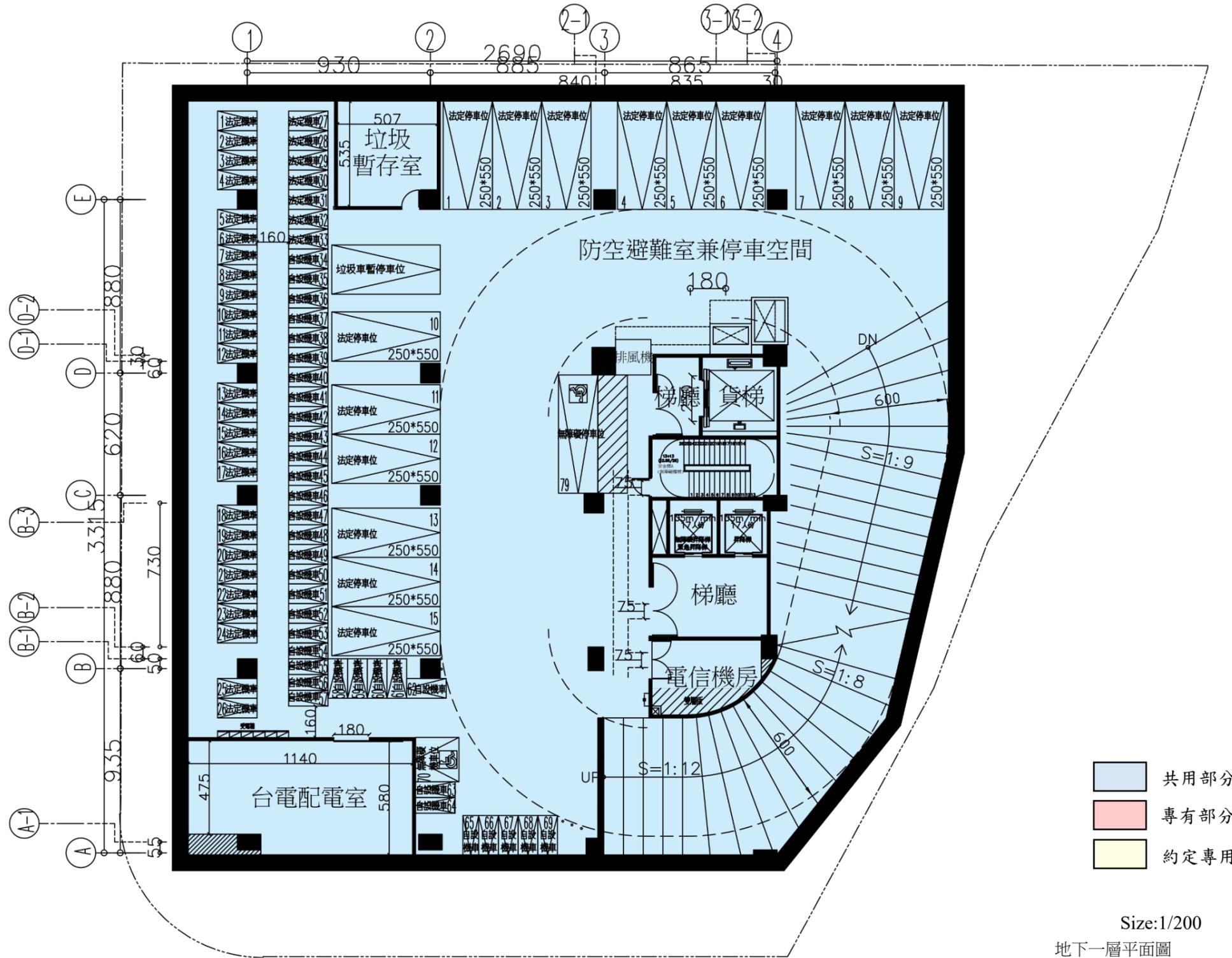


圖6-28 共專用圖說

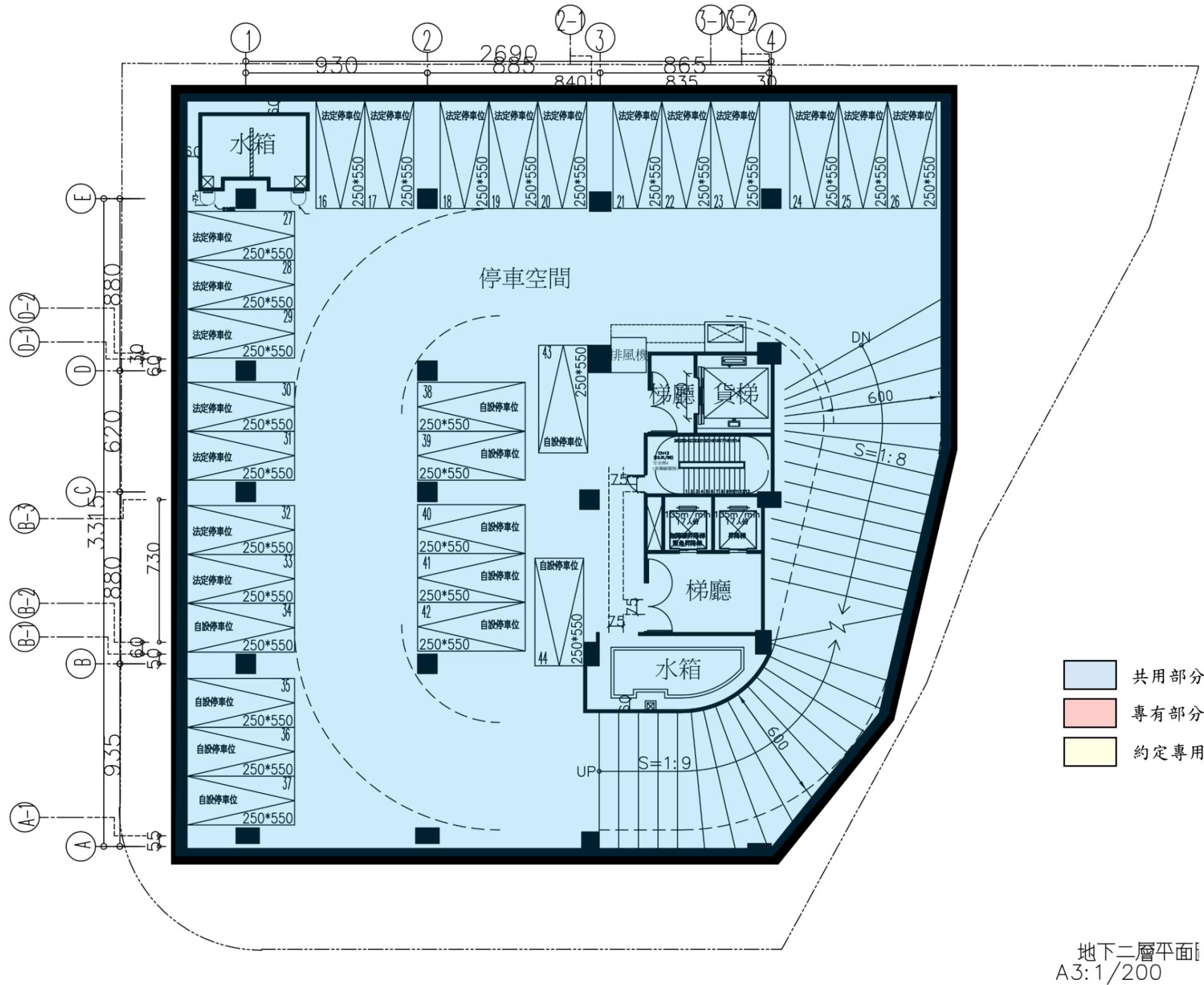


圖6-29 共專用圖說

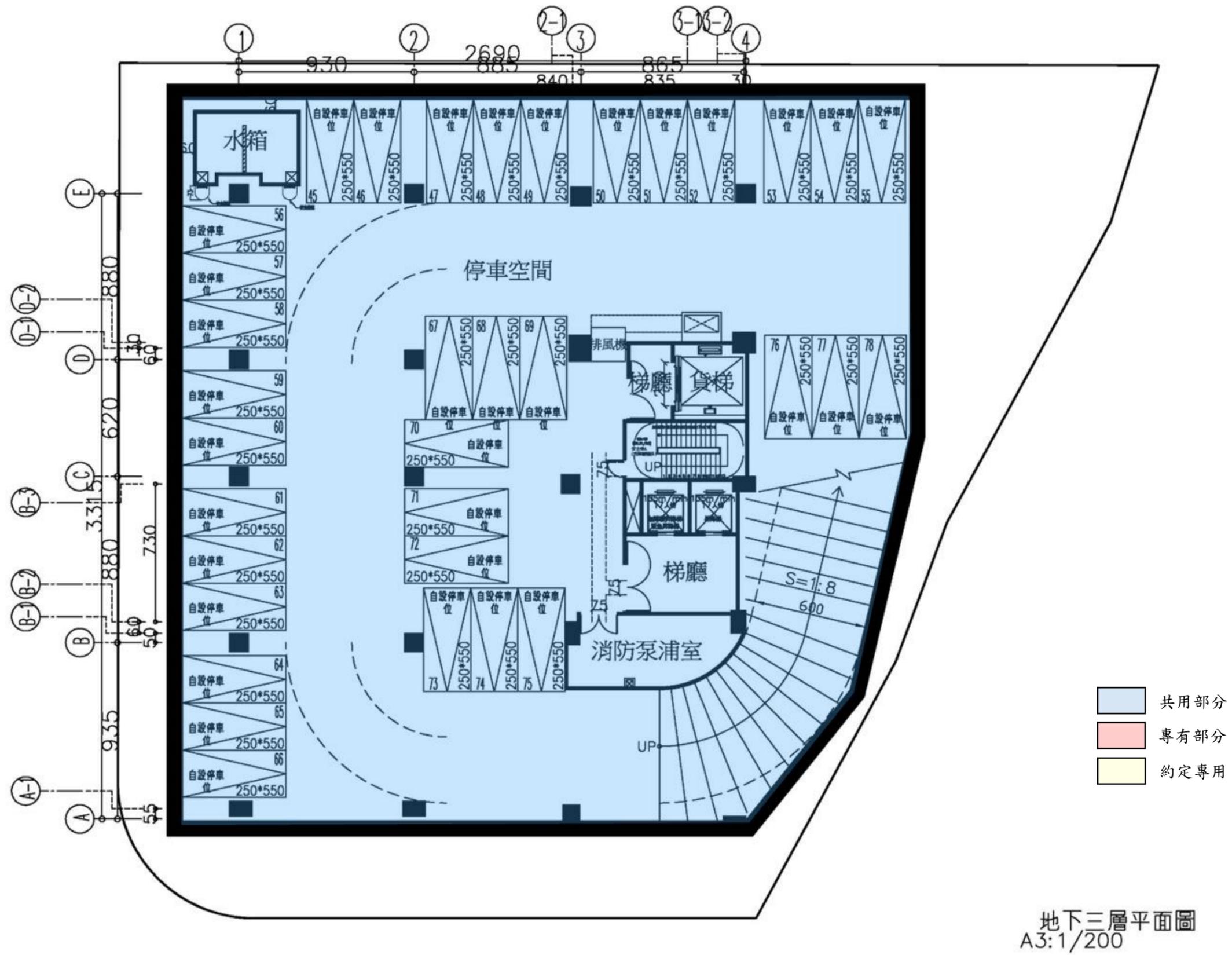


圖6-30 共專用圖說

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、土地改良物之補償與安置

(一) 合法建築物之補償與安置

本案採權利變換方式辦理，合法建築物之補償與安置，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額及租金補貼由實施者委託巨秉不動產估價師聯合事務所查估後評定之，提列計2,694,743元。

表8-1 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表

序號	編號	建號	建物門牌	構造	層數	建物總面積 (m ²) (a)	所有權人/委託人 (或管理單位)	權利 範圍	拆除單價 (元/m ²) (b)	合法建物拆遷補償			合法建物拆遷安置費 D (31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	1	237	中山路 34號	RC	地下室	36.00	益州化學工業股份有限公司	1 / 1	1,050	130,192	37,800	92,392	-	-	92,392
2				SC	1F	600.00		1 / 1	1,720	3,373,683	1,032,000	2,341,683	-	-	2,341,683
3	2	238	鐵板	1F	118.82	1 / 1		350	302,255	41,587	260,668	-	-	260,668	
共1戶				小計						3,806,130	1,111,387	2,694,743	-	-	2,694,743

資料來源：本計畫製作

(二) 其他土地改良物之補償

依估價報告書。

表8-2 其他地上物領回拆遷補償費用明細表

編號	樓層	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
合法建物 增建部分	1	地下室(B)	益州化學工業股份有限公司	133	19.29	620	33,408	11,960	21,448	
	2	地下室(M)			233.41	350	590,589	81,694	508,895	
	3	1樓(T)			85.83	350	217,172	30,041	187,131	
	4	1樓(鐵板)			142.45	350	362,365	49,858	312,507	
其他土地 改良物	5	1樓夾層(M)			406.64	350	1,028,906	142,324	886,582	
	6	1樓(T)			16.45	350	41,845	5,758	36,087	
共2戶				合計	904.07	-	2,274,285	321,635	1,952,650	-

資料來源：本計畫製作

二、補償金發放時程

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

玖、舊違章建築戶處理方案

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

拾、權利變換所需費用

一、成本說明

本案依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準（112年8月17日）」核計。

表10-1 都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目	數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位		
壹、工程費用 (A)	一、重建費用	(一) 拆除費用	—	式	—	元	—	元	
		(二) 建築設計費用	1	式	18,500,000	元	18,500,000	元	
		(三) 營建費用 (含公益設施樓地板面積)	14,534.16	m ²	48,734	元	708,309,436	元	
		(四) 工程管理費	—	式	—	元	0	元	
		(五) 空氣污染防治費	1. 拆除工程	1,658.59	m ²	0.49	元/m ²	25,199	元
			2. 建築工程	939.55	m ²	2.47	元/m ² /月	71,941	元
		(六) 其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金	1	式	2,043,019	元	2,043,019	元
			2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用	19	戶	75,000	元/戶	1,425,000	元
			3. 建築執照相關規費	198,603,748	元	0.10	%	198,604	元
			4. 其他	—	式	—	元	—	元
	重建費用小計		730,573,199				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
			2. 工程開闢費用	—	m ²	—	元/m ²	0	元
			3. 公共設施用地捐贈本市土地成本	—	元	—	%	0	元
		(二) 公益設施認養捐贈費用	1. 室內裝修費用	—	式	—	—	0	元
			2. 公益設施認養經費	—	式	—	—	0	元
		(三) 捐贈新北市城鄉發展基金	—	式	—	—	0	元	
		公共設施費用小計		0				元	
	工程費用 (A) 合計		730,573,199				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	—	%	—	元
			(二) 公益設施	—	式	—	%	—	元
(三) 綠建築標章			2,043,019	式	50	%	1,021,509	元	
(四) 智慧建築標章			2,043,019	式	50	%	1,021,509	元	
(五) 無障礙環境			—	式	—	%	—	元	
(六) 耐震標章			—	式	—	%	—	元	
二、委辦費		(一) 綠建築標章	1	式	1,197,000	元	1,197,000	元	
		(二) 智慧建築標章	1	式	945,000	元	945,000	元	
		(三) 無障礙環境	—	式	—	元	—	元	

總項目	項目	數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位		
	(四) 耐震標章	—	式	—	元	—	元		
	管理維護計畫相關經費及相關委辦費 (B) 合計			4,185,019			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	6,200,000	元	
		(二) 不動產估價費用 (含技師簽證費)	1	式	1,250,000	元	1,250,000	元	
		(三) 土地鑑界費	1	筆	4,000	元/筆	4,000	元	
		(四) 鑽探費用	4	孔	75,000	元/孔	300,000	元	
		(五) 鄰房鑑定費	65	戶	6,831	元	444,000	元	
	二、 更新前土地及建物測量費用	1	式	128,460	元	128,460	元		
	三、 土地改良物拆遷補償費用	(一) 建築改良物	1. 合法建築物	1	式	2,694,743	元	2,694,743	元
			2. 非合法建築物	—	式	—	元	—	元
		(二) 其他土地改良物	1	式	1,952,650	元	1,952,650	元	
	四、 占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用	—	式	—	元	—	元		
	五、 拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費 (租金補貼)	—	式	—	元	—	元	
	六、 地籍整理費用	—	19	戶	208,228	元/戶	3,956,328	元	
	七、 審查費用	—	1	式	93,000	元	93,000	元	
八、 其他必要業務費	—	—	式	—	元	—	元		
	權利變換費用 (C) 合計			16,873,181			元		
肆、 貸款利息 (D)		1	式	28,754,204	元	28,754,204	元		
伍、 稅捐 (E)	一、 印花稅	783,971,581	元	0.1	%	783,972	元		
	二、 營業稅	339,308,620	元	5	%	16,965,431	元		
	稅捐 (E) 合計			17,749,403			元		
陸、 管理費用 (F)	一、 行政作業費用 (F1)	—	元	—	%	—	元		
	二、 信託費用 (F2)	916,646,060	元	0.5	%	4,583,230	元		
	三、 人事行政管理費用 (F3)	747,446,380	元	4.5	%	33,635,087	元		
	四、 銷售管理費用 (F4)	1,046,637,872	元	6	%	62,798,272	元		
	五、 風險管理費用 (F5)	855,026,825	元	12.5	%	106,878,353	元		
	管理費用 (F) 合計			207,894,943			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	—	元		
捌、 容積移轉費用 (H)	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費	1	式	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						1,046,637,872	元		
本案共同負擔費用總計						1,046,637,872	元		

資料來源：本計畫製作

(一)工程費用【A】:

1. 重建費用

(1) 建築設計費

依112年7月17日發布之「新北市建築物工程造價標準表」計算

- 法定工程造價 = 【總樓地板面積 (平方公尺) × 工程單價】 + 【挖方 (立方公尺) × 工程單價】 + 【填方 (立方公尺) × 工程單價】 + 【擋土牆 (公尺) × 工程單價】 + 【排水溝 (公尺) × 工程單價】 = 198,603,748元

表10-2 建築規劃設計費估算表

法定工程造價	198,603,748元		
費率級距(萬)	計算費率(%)	金額計算(元)	
0~300	8.00	3,000,000×8.00%=	240,000
300~1,500	7.50	12,000,000×7.50%=	900,000
1,500~6000	7.25	45,000,000×7.25%=	3,262,500
6000萬元以上	7.00	(法定工程造價-6,000萬)×7.00%=	9,702,262
合計			14,104,762

資料來源：本計畫整理

依100年4月25日通過之「新北市建築師公會建築師酬金標準表」，需經「都市更新審議委員會」審議之工程，其設計費除依附註1之標準上下限比率相加除以2收取外，其建築規劃費用，另按法定工程造價2%收取之 = 198,603,748元 × 2% = 3,972,075元

14,104,762元 + 3,972,075元 = 18,076,837元

本案依實際狀況提列18,500,000 (契約詳附錄四)。

(2) 營建費用

本案更新後興建1幢1棟地上11層，地下3層之鋼筋混凝土造建築物，本案總營建費用金額為451,900,522元，平均營造工程單價44,715元/平方公尺 (約為147,815元/坪)。

表10-3 平均營建單價計算表 (有不同樓層或構造級距者應計算)

項目	樓上層面積 (含屋突) m ²	總樓地板面積		面積所占比率 (%)	原營建單價	平均營建單價 元/坪
		m ²	坪			
A棟-11F	10,114.23	10,114.23	3,059.55	100	147,815	147,815

資料來源：本計畫整理

● 物價調整

指數增減率 = 【(109.60調整日當月總指數B - 110.48本表物價基準日

當月總指數C) ÷ 110.48本表物價基準日當月總指數C】 × 100% = 0.80%

調整後之營建單價 = (平均) 營建單價 ± (平均) 營建單價 × (指數增減率之絕對值 - 2.5%) = 45,474元

表10-4 營建工程計算表

棟別	樓層數	樓高 (m)	樓地板面積 (m ²)	調整後之營建單價 (元/m ²)	加成比率	加成金額 (元)	加成後單價 (元/m ²)	金額 (元)
A	R1-R3	3	346.27	45,474	-	0	45,474	15,746,343
A	1F	5	926.05	45,474	18%	8,200	53,674	49,704,808
A	2F-11F	4.2	8,841.91	45,474	10%	4,500	49,974	441,865,610
A	B1	3.75	1,473.31	45,474	-	0	45,474	66,997,558
A	B2-B3	3.2	2,946.62	45,474	-	0	45,474	133,995,117
合計								708,309,436

資料來源：本計畫整理

(3) 空氣汙染防制費

表10-5 空氣汙染防制費計算表

項目	面積 (m ²)	級數	費率 (元/m ²)	期數 (月)	合計 (元)
拆除工程	1,658.89	第一級	0.49	31	25,199
興闢工程	939.55	第一級	2.47	31	71,941
合計					97,140

資料來源：本計畫整理

(4) 其他必要費用

A. 公寓大廈公共基金

表10-6 公寓大廈之公共基金估算表

法定工程造價：	198,603,748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%	108,308,330×5%=	493,019
100,000萬~1,000,000萬	3%	- × 3% = 0	-
合計			2,043,019

資料來源：本計畫整理

B. 外接水、電、瓦斯管線工程費用

- 管線工程費用 = 19 × 75,000元 = 1,425,000元

C. 建築執照相關規費

- 規費 = 198,603,748 × 1‰ = 198,604元

(二)申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費【B】:

表10-7 管理維護經費及委辦費明細表

公寓大廈公共基金		2,043,019元	
項目	金額(元)	備註	
管理維護項目	綠建築標章	1,021,509	公寓大廈公共基金×50%
	智慧建築標章	1,021,509	
	無障礙環境	-	
	耐震標章	-	
委辦費 (契約詳附錄四)	綠建築標章	1,197,000	依契約提列
	智慧建築標章	945,000	
	無障礙環境	-	
	耐震標章	-	
合計		4,185,019元	

資料來源：本計畫整理

(三)權利變換費用【C】:

1. 調查費

(1)都市更新規劃費用

表10-8 都市更新規劃費用提列基準計算表

更新單元面積	2,033.65m ²	權利人人數	1人		
更新面積規模 X		權屬情形 Y (累計方式計算)			
更新單元面積 (m ²)	基準 (萬元/m ²)	金額 (萬元)	權利人人數 (人)	基準 (萬元/人)	金額 (萬元)
1,000m ² - 2,000m ² (面積小於1,000m ² 者，以1,000m ² 計算)	0.1	200	20人以下，均以20人計算	6	6
2,000m ² - 4,000m ²	0.08	2.692	20人 - 100人	4	-
4,000m ² - 6,000m ²	0.06	-	100人 - 200人	2.5	-
6,000m ² - 10,000m ²	0.04	-	200人以上	1.5	-

項目	認列標準 (萬元)	金額 (萬元)
10,000m ² 以上	0.02	-
更新面積規模 X 小計	202.692	權屬情形 Y 小計 6
事業概要	都市更新事業概要	P1=150
計畫擬訂	事業計畫及權利變換計畫申請報核	P2=300+X+Y
計畫執行與成果報核	以權利變換方式實施	P3=150
容積移轉審查		30
於未經劃定應實施更新之地區，逕透過事業概要或事業計畫自行劃定更新單元者，則本項費用 P1 或 P2 調整增加五十萬元。		
提列基準合計上限		7,086,920
實際契約金額(詳附錄四)		6,200,000

資料來源：本計畫整理

(2)不動產估價費用 (含技師簽證費)

表10-9 不動產估價費用提列基準計算表

更新前	主建物筆數	2	更新後	主建物筆數	19
	土地筆數	1			
1家服務費用	400,000 + 更新前主建物筆數及土地筆數×4,500 + 更新後主建物筆數×4,500 = 499,000元				
提列基準合計上限	1家服務費用499,000元×3 + 選定費用(1家服務費用×30%【不低於25萬元】) = 1,747,000				
實際契約金額 (詳附錄四)	巨秉不動產估價師聯合事務所估價 (選定)	550,000元	1,250,000元		
	生耕不動產估價師事務所估價	350,000元			
	禾仲不動產估價師聯合事務所估價	350,000元			

資料來源：本計畫整理

(3)土地鑑界費

- 鑑界費 = 1 × 4,000 = 4,000元

(4)鑽探費用

本案土地面積2,033.65m²，每600m²鑽一孔，共鑽2孔。

- 鑽探費 = 4 × 75,000元

=300,000元

(5) 鄰房鑑定費

鑑定戶數共65戶，依「社團法人台灣省土木技師公會」之鑑定收費標準第4級計算（詳附錄三）。

● 鑑定費=5,600元 × 65戶 + 80,000元
=444,000元

2. 更新前土地及建物測量費用

128,460元(詳附錄四)

3. 土地改良物拆遷補償費用

(1) 建築改良物

A. 合法建築物

2,694,743元

B. 非合法建築物

本案無非合法建築物。

(2) 其他土地改良物

1,952,650元

4. 占有他人土地舊違章建築戶處理方案費用

本更新單元內無占有他人土地之舊違章建築戶。

5. 拆遷安置費（租金補貼）

本更新單元內無提列拆遷安置費（租金補貼）。

6. 地籍整理費用

● 地籍整理費=19 × 20,000 +
(397,207+33,759+1,568,481+1,568,481+7,600+800)
=3,956,328元

● 地政機關行政規費=(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)
=3,576,328元

(1) 建物所有權第一次登記：【使用執照所載造價198,603,748元】× 0.2%
=397,207元

(2) 權利變換登記：【權利變換登記地號之申報地價33,758,590元】× 0.1%
=33,759元

(3) 信託登記：【信託契約所載土地及建物價值1,568,481,026元】× 0.1%
=1,568,481元

(4) 塗銷信託登記：【信託契約所載土地及建物價值1,568,481,026元】× 0.1%
=1,568,481元

(5) 建物第一次測量：【位置測量費4,000 + 更新後建號減一× 200】
=7,600元

(6) 建物滅失：【更新前建號數2 × 400】
=800元

7. 審查費用

● 依據民國107年9月12日發布實施之「新北市都市更新案件審查收費標準」，一般申請事業計畫及權利變換計畫，所有權人人數介於20人以下，審查費為93,000元。

(四)貸款利息【D】：

● 施工期間19月、貸款期間31月（113年2月）
● 貸款年利率=（自有資金比率30% × 郵政儲金1.600% + 70%五大銀行平均3.14%）
=2.68%

● 貸款利息=(1)+(2)=28,754,204元
(1) = 【合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費4,647,393+都市計畫變更負擔費用(G) 0+容積移轉費用(H) 40,607,923】× 貸款年利率2.68% × 貸款期間2.6年
=3,130,838元

(2) = 【[工程費用(A) 730,573,199 - 公寓大廈公共基金 2,043,019] + [權利變換費用(C) 16,873,181 - 合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費4,647,393]】× 貸款年利率2.68% × 貸款期間2.6年 × 0.5
=25,623,366元

表10-10 貸款利息

項目	比例	年利率	利率時間	貸款期間	加權利率
自有資金	30%	1.600%	郵政儲金一年定存利率 資料日期：113.02	31個月	2.68%
銀行融資	70%	3.14%	五大銀行平均基準利率 資料日期：113.02	31個月	

資料來源：本計畫整理

(五)稅捐【E】:

1.印花稅

表10-11 承攬契據之印花稅計算表

項目	契約/提列金額	扣除營業稅5%
建築設計費	18,500,000	18,100,460
營建費用	708,309,436	708,309,436
工程管理費	-	-
外接水電瓦斯工程管線	1,425,000	1,394,225
公共設施開關成本	-	-
都市更新規劃費用	6,200,000	6,066,100
不動產估價費用	1,100,000	1,076,244
鑽探費用	300,000	293,521
鄰房鑑定費	444,000	434,411
更新前測量費用	128,460	125,686
地籍整理費	3,956,328	3,956,328
其他必要業務費	-	-
信託費用	4,583,230	4,484,247
都市計畫變更負擔費用	-	-
容積移轉費用	40,607,923	39,730,924
合計	785,554,378	783,971,581
印花稅	扣除營業稅5%合計 × 0.1% = 783,972元	

資料來源：本計畫整理

2.營業稅

- 更新後總價值1,561,052,496 × (1-共同負擔比例65.96%) × (不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔1,029,672,441 ÷ 更新後總價值1,561,052,496) × 5%
=16,965,431元

(六)管理費用【F】:

1.信託費用(F2)

- 信託費用 = 【工程費用(A) + 權利變換費用(C) + 土地公告現值】 × 費率0.5%
=4,583,230元

2.人事行政管理費用(F3)

- 人事行政管理費 = 【工程費用(A) + 權利變換費用(C) + 都市計畫變更負擔費用(G)】 × 費率4.5%
=33,635,087元

3.銷售管理費用(F4)

- 銷售管理費 = 實施者(含出資人)實際獲配之單元及車位總價值1,046,637,872元 × 費率6%
=62,798,272元

4.風險管理費用(F5)

- 風險管理費 = 【工程費用(A) 730,573,199 + 權利變換費用(C) 16,873,181 + 貸款利息(D) 28,754,204 + 行政作業費用(F1) 0 + 信託費用(F2) 4,583,230 + 人事行政管理費用(F3) 33,635,087 + 都市計畫變更負擔費用(G) 0 + 容積移轉費用(H) 40,607,923】 × 費率12.5%
=106,878,353元

(七)容積移轉費用【H】:

40,607,923元

二、費用負擔計算

本案共同負擔部分總計1,046,637,872元。

- 共同負擔比率：1,046,637,872元 ÷ 1,561,052,496元 = 67.05%

拾壹、更新前後權利價值查估

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日為評價基準日（價格日期）。

二、專業估價者委任說明

本案三家專業估價者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，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、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 (m ²)	面積 (坪)	容積率 (%)
比準地	沛陵段	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	537,000
	更新前土地總價(元)	332,196,714	319,893,132	330,351,177
更新後 房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)	502,211	488,136	484,206
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	401,165	397,834	388,874
	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)	1,561,052,496	1,547,457,481	1,514,460,461
土地所有權人應分配權利價值(元)		514,414,624	500,819,609	467,822,589

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

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

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	A	1F	廠辦	274.26	82.96	495,000	41,067,007
		2F	廠辦	607.92	183.90	380,000	69,880,404

11-2

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)		
2	B	1F	廠辦	291.29	88.12	509,000	44,850,650
		2F	廠辦	308.87	93.43	388,000	36,252,072
3	A	3F	廠辦	623.63	188.65	384,000	72,440,861
4	B	3F	廠辦	568.52	171.98	384,000	66,039,283
5	A	4F	廠辦	623.63	188.65	388,000	73,195,453
6	B	4F	廠辦	568.52	171.98	388,000	66,727,192
7	A	5F	廠辦	623.63	188.65	392,000	73,950,045
8	B	5F	廠辦	568.52	171.98	392,000	67,415,102
9	A	6F	廠辦	623.63	188.65	396,000	74,704,638
10	B	6F	廠辦	568.52	171.98	396,000	68,103,011
11	A	7F	廠辦	623.63	188.65	400,000	75,459,230
12	B	7F	廠辦	568.52	171.98	400,000	68,790,920
13	A	8F	廠辦	623.63	188.65	404,000	76,213,822
14	B	8F	廠辦	568.52	171.98	404,000	69,478,829
15	A	9F	廠辦	623.63	188.65	407,000	76,779,767
16	B	9F	廠辦	568.52	171.98	407,000	69,994,761
17	A	10F	廠辦	623.63	188.65	411,000	77,534,359
18	B	10F	廠辦	568.52	171.98	411,000	70,682,670
19	B	11F	廠辦	649.92	196.60	477,325	93,842,420
總計				11,669.46	3,530.01	-	1,433,402,496

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)
1F	裝卸停車位	2	列入大公，無對外銷售	
B1	坡道平面(大)-無障礙車位	1	列入大公，無對外銷售	
	坡道平面(大)-垃圾車車位	1	列入大公，無對外銷售	
B3	坡道平面-臨停車位	6	列入大公，無對外銷售	
B1	坡道平面	15	1,950,000	29,250,000
B2	坡道平面	29	1,800,000	52,200,000
B3	坡道平面	28	1,650,000	46,200,000
總計		82	-	127,650,000

資料來源：本計畫製作

拾貳、共同負擔

一、用地負擔

本案無公共設施用地，無須提列至共同負擔費用。

二、費用負擔（詳表12-1 總費用負擔說明表）

表12-1 總費用負擔說明表

項目		數值
負擔費用	A	1,046,637,872元
更新後總價值	B	1,561,052,496元
平均費用負擔比率	A/B	67.05%

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4,647,393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% + 67.05%

= 67.05%

四、土地所有權人共同負擔額度

共同負擔費用由土地所有權人及其權利變換關係人按其更新前權利價值比率負擔之，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		1,046,637,872	1,046,637,872
合計							1,046,637,872	1,046,637,872

資料來源：本計畫製作

五、出資人費用分攤說明

本案與實施者協議出資之人，其費用分擔依其出資比例負擔之，如表12-3 出資比率佔費用共同負擔價值分攤表。

表12-3 出資比率佔費用共同負擔價值分攤表

編號	出資人	應出資金額 (元)	約定出資比例 (%)	出資後可分配金額 (元)	出資後可分配價值佔費用共同負擔之比例 (%)
1	台汽股份有限公司	73,000,000	7%	108,878,950	7%
合計					

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

表13-1 更新後土地及建物總面積表

項目	面積 (m ²)
土地總面積	2,033.65
建物總面積	11,669.46

二、更新後供分配之建築物及其土地應有部分

表13-2 更新後單元與車位表

項目	數量	
規劃單元	住宅單元	-
	商業單元	-
	廠房單元	19
	其他	-
車位	78	

表13-3 更新後土地及建築物分配面積表

序號	分類	樓層	戶別	土地應有部分		建物面積				
				總面積 (m ²)	權利範圍	主建物 (m ²)	附屬建物 (m ²)	共用部分 (m ²)	合計	
									(m ²)	(坪)
1	廠房	1F	A1+A2	47.99	236/10000	164.96	-	109.30	274.26	82.96
	廠房	2F		106.16	522/10000	365.64	-	242.28	607.92	183.90
2	廠房	1F	B1+B2	51.04	251/10000	175.23	-	116.06	291.29	88.12
	廠房	2F		54.10	266/10000	185.81	-	123.06	308.87	93.43
3	廠房	3F	A3	108.60	534/10000	375.03	-	248.60	623.63	188.65
4	廠房	3F	B3	99.04	487/10000	341.88	-	226.64	568.52	171.98
5	廠房	4F	A4	108.60	534/10000	375.03	-	248.60	623.63	188.65
6	廠房 B	4F	B4	99.04	487/10000	341.88	-	226.64	568.52	171.98
7	廠房 A	5F	A5	108.60	534/10000	375.03	-	248.60	623.63	188.65
8	廠房 B	5F	B5	99.04	487/10000	341.88	-	226.64	568.52	171.98
9	廠房 A	6F	A6	108.60	534/10000	375.03	-	248.60	623.63	188.65
10	廠房 B	6F	B6	99.04	487/10000	341.88	-	226.64	568.52	171.98
11	廠房 A	7F	A7	108.60	534/10000	375.03	-	248.60	623.63	188.65

序號	分類	樓層	戶別	土地應有部分		建物面積				
				總面積 (m ²)	權利範圍	主建物 (m ²)	附屬建物 (m ²)	共用部分 (m ²)	合計	
									(m ²)	(坪)
12	廠房 B	7F	B7	99.04	487/10000	341.88	-	226.64	568.52	171.98
13	廠房 A	8F	A8	108.60	534/10000	375.03	-	248.60	623.63	188.65
14	廠房 B	8F	B8	99.04	487/10000	341.88	-	226.64	568.52	171.98
15	廠房 A	9F	A9	108.60	534/10000	375.03	-	248.60	623.63	188.65
16	廠房 B	9F	B9	99.04	487/10000	341.88	-	226.64	568.52	171.98
17	廠房 A	10F	A10	108.60	534/10000	375.03	-	248.60	623.63	188.65
18	廠房 B	10F	B10	99.04	487/10000	341.88	-	226.64	568.52	171.98
19	廠房 B	11F	B11	113.27	557/10000	390.94	-	258.98	649.92	196.60
總計			19	2,033.65	10000/10000	7,017.86	-	4,651.60	11,669.46	3,530.01

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
B1	1	法定	標準車位	250x550	1,950,000	-
B1	2	法定	標準車位	250x550	1,950,000	-
B1	3	法定	標準車位	250x550	1,950,000	-
B1	4	法定	標準車位	250x550	1,950,000	-
B1	5	法定	標準車位	250x550	1,950,000	-
B1	6	法定	標準車位	250x550	1,950,000	-
B1	7	法定	標準車位	250x550	1,950,000	-
B1	8	法定	標準車位	250x550	1,950,000	-
B1	9	法定	標準車位	250x550	1,950,000	-
B1	10	法定	標準車位	250x550	1,950,000	-
B1	11	法定	標準車位	250x550	1,950,000	-
B1	12	法定	標準車位	250x550	1,950,000	-
B1	13	法定	標準車位	250x550	1,950,000	-
B1	14	法定	標準車位	250x550	1,950,000	-
B1	15	法定	標準車位	250x550	1,950,000	-
B2	16	法定	標準車位	250x550	1,800,000	-
B2	17	法定	標準車位	250x550	1,800,000	-
B2	18	法定	標準車位	250x550	1,800,000	-
B2	19	法定	標準車位	250x550	1,800,000	-
B2	20	法定	標準車位	250x550	1,800,000	-
B2	21	法定	標準車位	250x550	1,800,000	-
B2	22	法定	標準車位	250x550	1,800,000	-
B2	23	法定	標準車位	250x550	1,800,000	-

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
B2	24	法定	標準車位	250x550	1,800,000	-
B2	25	法定	標準車位	250x550	1,800,000	-
B2	26	法定	標準車位	250x550	1,800,000	-
B2	27	法定	標準車位	250x550	1,800,000	-
B2	28	法定	標準車位	250x550	1,800,000	-
B2	29	法定	標準車位	250x550	1,800,000	-
B2	30	法定	標準車位	250x550	1,800,000	-
B2	31	法定	標準車位	250x550	1,800,000	-
B2	32	法定	標準車位	250x550	1,800,000	-
B2	33	法定	標準車位	250x550	1,800,000	-
B2	34	自設	標準車位	250x550	1,800,000	-
B2	35	自設	標準車位	250x550	1,800,000	-
B2	36	自設	標準車位	250x550	1,800,000	-
B2	37	自設	標準車位	250x550	1,800,000	-
B2	38	自設	標準車位	250x550	1,800,000	-
B2	39	自設	標準車位	250x550	1,800,000	-
B2	40	自設	標準車位	250x550	1,800,000	-
B2	41	自設	標準車位	250x550	1,800,000	-
B2	42	自設	標準車位	250x550	1,800,000	-
B2	43	自設	標準車位	250x550	1,800,000	-
B2	44	自設	標準車位	250x550	1,800,000	-
B3	45	自設	標準車位	250x550	1,650,000	-
B3	46	自設	標準車位	250x550	1,650,000	-
B3	47	自設	標準車位	250x550	1,650,000	-
B3	48	自設	標準車位	250x550	1,650,000	-
B3	49	自設	標準車位	250x550	1,650,000	-
B3	50	自設	標準車位	250x550	1,650,000	-
B3	51	自設	標準車位	250x550	1,650,000	-
B3	52	自設	標準車位	250x550	1,650,000	-
B3	53	自設	標準車位	250x550	1,650,000	-
B3	54	自設	標準車位	250x550	1,650,000	-
B3	55	自設	標準車位	250x550	1,650,000	-
B3	56	自設	標準車位	250x550	1,650,000	-
B3	57	自設	標準車位	250x550	1,650,000	-
B3	58	自設	標準車位	250x550	1,650,000	-
B3	59	自設	標準車位	250x550	1,650,000	-
B3	60	自設	標準車位	250x550	1,650,000	-
B3	61	自設	標準車位	250x550	1,650,000	-
B3	62	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
B3	63	自設	標準車位	250x550	1,650,000	-
B3	64	自設	標準車位	250x550	1,650,000	-
B3	65	自設	標準車位	250x550	1,650,000	-
B3	66	自設	標準車位	250x550	1,650,000	-
B3	67	自設	標準車位	250x550	1,650,000	-
B3	68	自設	標準車位	250x550	1,650,000	-
B3	69	自設	標準車位	250x550	1,650,000	-
B3	70	自設	標準車位	250x550	1,650,000	-
B3	71	自設	標準車位	250x550	1,650,000	-
B3	72	自設	標準車位	250x550	1,650,000	-
B3	73	自設	標準車位	250x550	1,650,000	-
B3	74	自設	標準車位	250x550	1,650,000	-
B3	75	自設	標準車位	250x550	1,650,000	-
B3	76	自設	標準車位	250x550	1,650,000	-
B3	77	自設	標準車位	250x550	1,650,000	-
B3	78	自設	標準車位	250x550	1,650,000	-
總計	78(台)				127,650,000	

樓層		11F	
單元編號		11F-B	
產權面積(坪)		223.28	
每坪單價(元/坪)		461,626	
該戶總價(元)		103,072,565	
分配人		益州化學工業股份有限公司 (實施者)	
樓層		10F	
單元編號	10F-A	10F-B	
產權面積(坪)	187.94	171.33	
每坪單價(元/坪)	411,000	411,000	
該戶總價(元)	77,242,189	70,417,853	
分配人	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)	
樓層		9F	
單元編號	9F-A	9F-B	
產權面積(坪)	187.94	171.33	
每坪單價(元/坪)	407,000	407,000	
該戶總價(元)	76,490,440	69,732,521	
分配人	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)	
樓層		8F	
單元編號	8F-A	8F-B	
產權面積(坪)	187.94	171.33	
每坪單價(元/坪)	40,000	404,000	
該戶總價(元)	75,926,629	69,218,522	
分配人	益州化學工業股份有限公司	益州化學工業股份有限公司	
樓層		7F	
單元編號	7F-A	7F-B	
產權面積(坪)	187.94	171.33	
每坪單價(元/坪)	400,000	400,000	
該戶總價(元)	75,174,880	68,533,190	
分配人	益州化學工業股份有限公司	益州化學工業股份有限公司	
樓層		6F	
單元編號	6F-A	6F-B	
產權面積(坪)	187.94	171.33	
每坪單價(元/坪)	396,000	396,000	
該戶總價(元)	74,423,131	67,847,858	
分配人	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)	

樓層		5F	
單元編號	5F-A	5F-B	
產權面積(坪)	187.94	171.33	
每坪單價(元/坪)	392,000	392,000	
該戶總價(元)	73,671,382	67,162,526	
分配人	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)	
樓層		4F	
單元編號	4F-A	4F-B	
產權面積(坪)	187.94	171.33	
每坪單價(元/坪)	388,000	388,000	
該戶總價(元)	72,919,634	66,477,194	
分配人	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)	
樓層		3F	
單元編號	3F-A	3F-B	
產權面積(坪)	187.94	171.33	
每坪單價(元/坪)	384,000	384,000	
該戶總價(元)	72,167,885	65,791,862	
分配人	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	台汽股份有限公司	
樓層		2F	
單元編號	2F-A	2F-B	
產權面積(坪)	183.23	93.12	
每坪單價(元/坪)	380,000	388,000	
該戶總價(元)	69,627,514	36,131,191	
分配人	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	
樓層		1F	
單元編號	1F-A	1F-B	
產權面積(坪)	89.09	87.83	
每坪單價(元/坪)	495,000	509,000	
該戶總價(元)	44,097,694	44,704,376	
分配人	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	

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
	分配人	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	
	分配人	台汽股份有限公司	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	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)
地下二層	車位編號	B2-16	B2-17	B2-18	B2-19	B2-20	B2-21	B2-22	B2-23
	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
	分配人	益州化學工業股份有限公司 (實施者)							
	車位編號	B2-24	B2-25	B2-26	B2-27	B2-28	B2-29	B2-30	B2-31
	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
	分配人	益州化學工業股份有限公司 (實施者)							
	車位編號	B2-32	B2-33	B2-34	B2-35	B2-36	B2-37	B2-38	B2-39
	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
	分配人	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)	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	B2-40	B2-41	B2-42	B2-43	B2-44			
	車位單價 (元/部)	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000			
	分配人	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)			

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	B3-45	B3-46	B3-47	B3-48	B3-49	B3-50	B3-51	B3-52	
	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)								
	車位編號	B3-53	B3-54	B3-55	B3-56	B3-57	B3-58	B3-59	B3-60	
	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)								
	車位編號	B3-61	B3-62	B3-63	B3-64	B3-65	B3-66	B3-67	B3-68	
	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)								
	車位編號	B3-69	B3-70	B3-71	B3-72	B3-73	B3-74	B3-75	B3-76	
	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	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)	益州化學工業股份有限公司 (實施者)	
	車位編號	B3-77	B3-78							
	車位單價 (元/部)	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)							

圖13-3 更新後停車位分配單元及位置對照圖

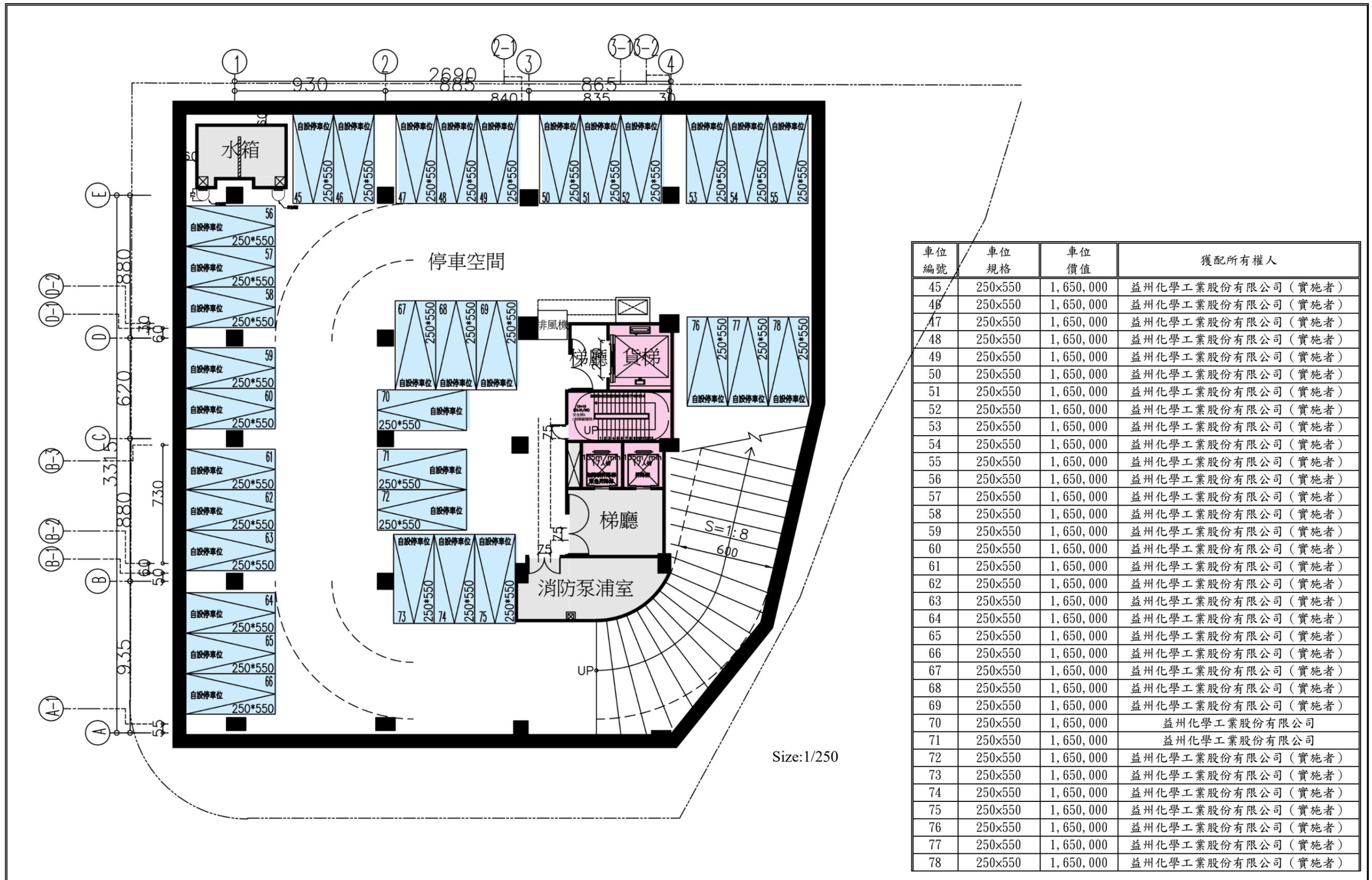
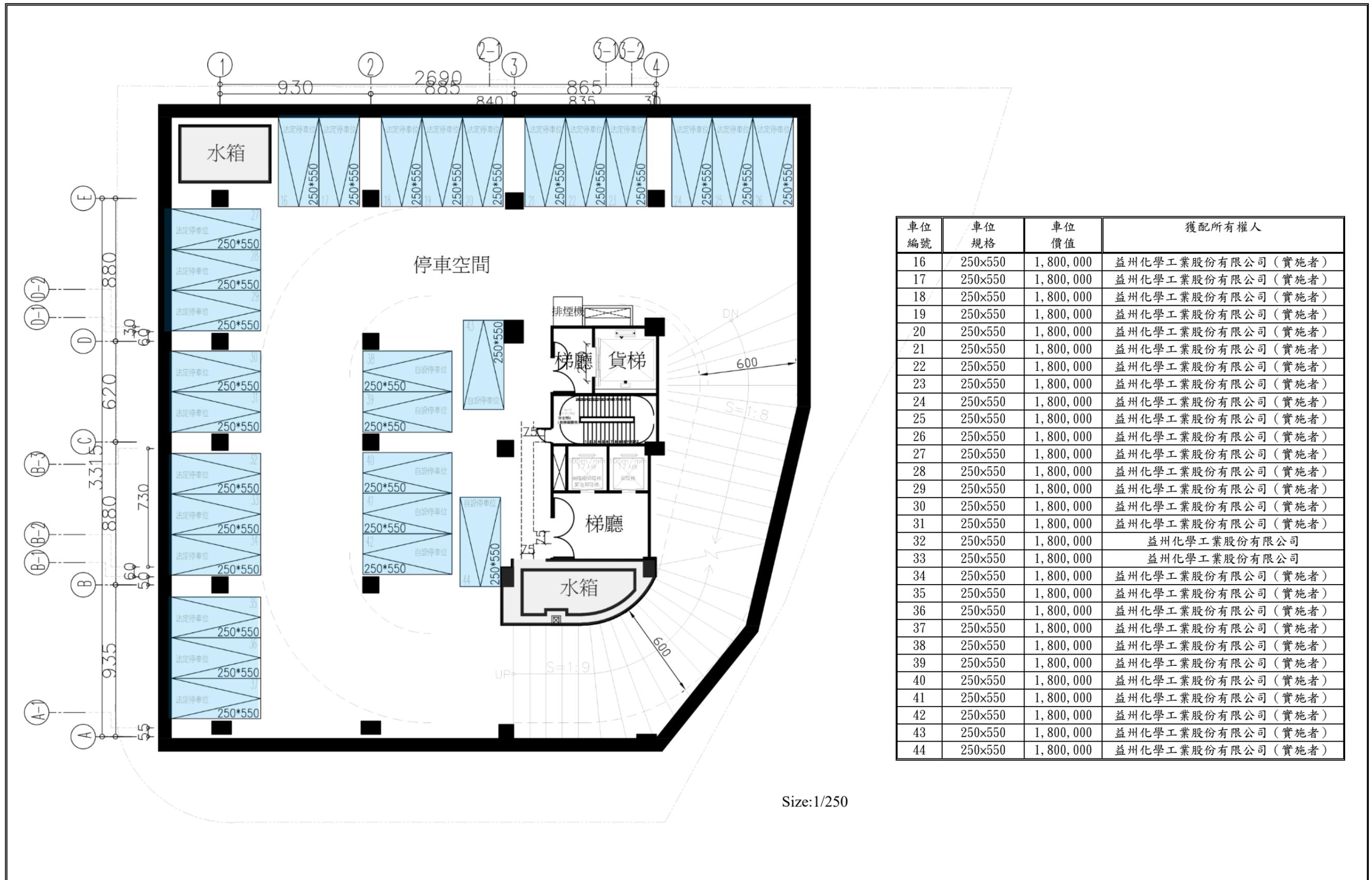


圖13-4 地下三層更新後停車位分配單元及位置對照圖



車位編號	車位規格	車位價值	獲配所有權人
16	250x550	1,800,000	益州化學工業股份有限公司(實施者)
17	250x550	1,800,000	益州化學工業股份有限公司(實施者)
18	250x550	1,800,000	益州化學工業股份有限公司(實施者)
19	250x550	1,800,000	益州化學工業股份有限公司(實施者)
20	250x550	1,800,000	益州化學工業股份有限公司(實施者)
21	250x550	1,800,000	益州化學工業股份有限公司(實施者)
22	250x550	1,800,000	益州化學工業股份有限公司(實施者)
23	250x550	1,800,000	益州化學工業股份有限公司(實施者)
24	250x550	1,800,000	益州化學工業股份有限公司(實施者)
25	250x550	1,800,000	益州化學工業股份有限公司(實施者)
26	250x550	1,800,000	益州化學工業股份有限公司(實施者)
27	250x550	1,800,000	益州化學工業股份有限公司(實施者)
28	250x550	1,800,000	益州化學工業股份有限公司(實施者)
29	250x550	1,800,000	益州化學工業股份有限公司(實施者)
30	250x550	1,800,000	益州化學工業股份有限公司(實施者)
31	250x550	1,800,000	益州化學工業股份有限公司(實施者)
32	250x550	1,800,000	益州化學工業股份有限公司
33	250x550	1,800,000	益州化學工業股份有限公司
34	250x550	1,800,000	益州化學工業股份有限公司(實施者)
35	250x550	1,800,000	益州化學工業股份有限公司(實施者)
36	250x550	1,800,000	益州化學工業股份有限公司(實施者)
37	250x550	1,800,000	益州化學工業股份有限公司(實施者)
38	250x550	1,800,000	益州化學工業股份有限公司(實施者)
39	250x550	1,800,000	益州化學工業股份有限公司(實施者)
40	250x550	1,800,000	益州化學工業股份有限公司(實施者)
41	250x550	1,800,000	益州化學工業股份有限公司(實施者)
42	250x550	1,800,000	益州化學工業股份有限公司(實施者)
43	250x550	1,800,000	益州化學工業股份有限公司(實施者)
44	250x550	1,800,000	益州化學工業股份有限公司(實施者)

Size:1/250

圖13-5 地下二層更新後停車位分配單元及位置對照圖

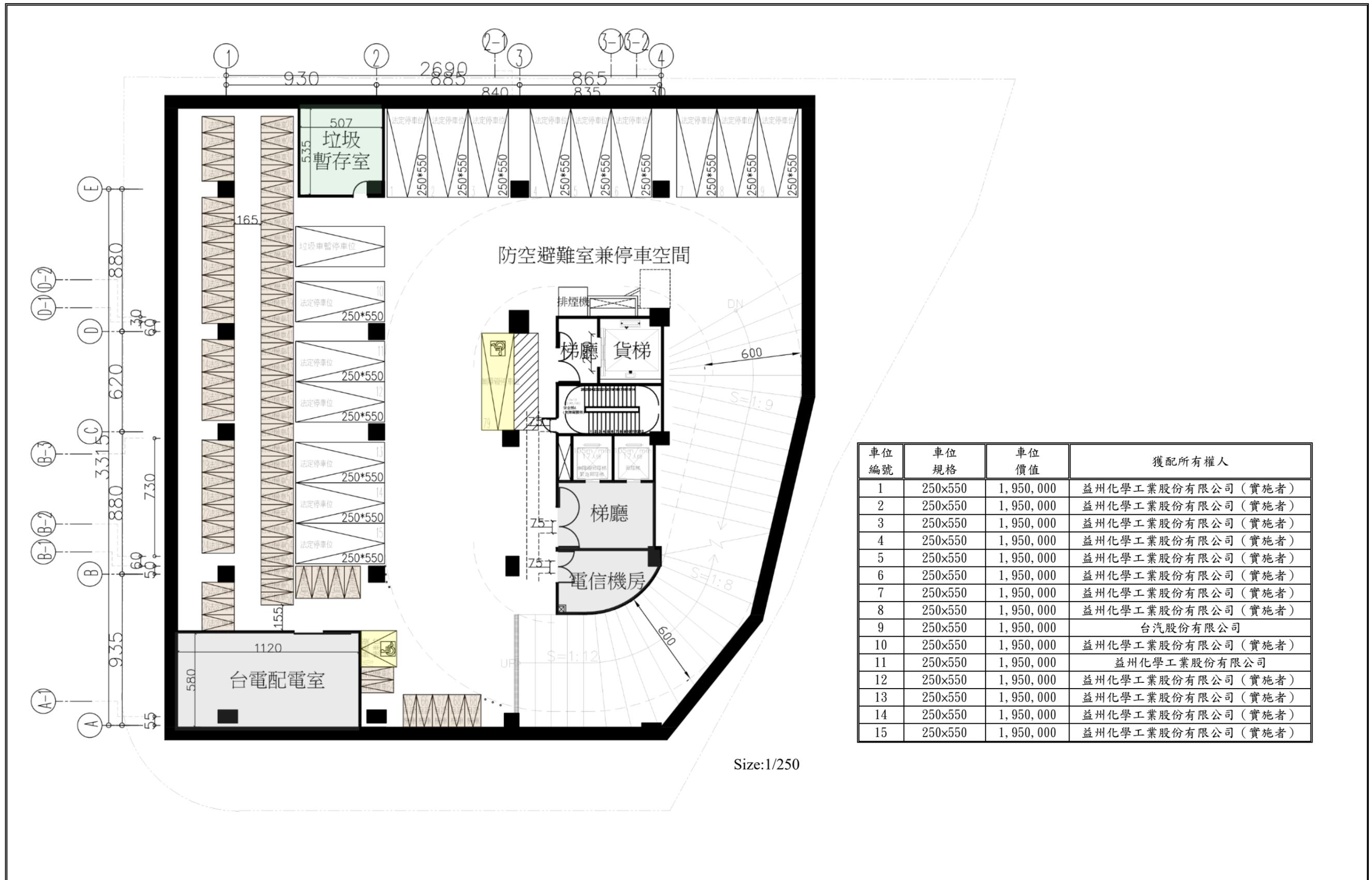


圖13-6 地下一層更新後停車位分配單元及位置對照圖

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

本案於113年4月3日（星期三）至113年5月3日（星期四），計31日，辦理本案權利變換分配，並對土地所有權人進行權利變換意願調查。

(二)選配原則

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。房地選配原則如下：

1. 全棟由各相關權利人自由選配。
2. 若所有權人應分配權利價值未達最小分配面積單元價值，且未與其他土地所有權人提出合併分配位置申請者（合併後之應分配權利價值應超過最小分配面積單元），實施者將依都市更新權利變換實施辦法第9條規定，以發放更新前權利價值之現金補償方式辦法，或另經實施者同意時，始得進行房車選配。
3. 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。

 - (1) 選配以不影響他人選配之權益為原則，故選配之單位不得超過可選配之價值10%，除經實施者同意外，若涉及超額選配之情形，應不得及不宜併同抽籤處理。
 - (2) 選配以更新前「一房屋搭配一車位」為原則，若有兩位以上所有權人同時申請相同分配單元（車亦同），則以公開抽籤決定之。
4. 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。
5. 未於規定期限內提出書面申請分配，又更新後應分配之權利價值超過最小分配面積單元價值者，實施者將依法委由律師以公開抽籤決定之。

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

$$\begin{aligned} \text{本案銷坪係數} &= 1 + (\text{共用部分總面積} 4,651.60 \div \text{主建物面積} 7,017.86) \\ &= 1.66 \end{aligned}$$

$$\text{最小分配面積} = \text{室內面積} 46 \text{平方公尺} \times 1.66 \times 0.3025 = 23.10 \text{坪}$$

$$\begin{aligned} \text{最小分配價值} &= \text{最小分配面積} 23.10 \text{坪} \times \text{二樓以上平均單價} 401,165 \text{元} \\ &= 9,266,912 \text{元} \end{aligned}$$

依前述規定計算本案最小分配單元價值為9,266,912元，本案無未達最小分配價值。

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

一、申請分配結果

依申請分配結果，本案共計有1位土地所有權人，且已參與權利變換分配。

表16-1 預計總銷售金額表

項目		數量		更新後價值(元)
1	住宅	-	-	-
2	商場	-	-	-
3	1F~11F 作業廠房	3,530.01坪	11,669.46m ²	1,440,831,026
4	停車位	78部		127,650,000
預計銷售總收入				1,568,481,026

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

=1,561,052,496元-1,046,637,872元

=514,414,624元

二、實施者分配結果

除前開土地所有權人、權利變換關係人之分配單元外，其餘單元均分配予實施者，共計1,046,637,872元，詳表 16-3。

三、與實施者協議出資之人分配結果

本案出資人分配108,878,950元，與實施者協議之證明文件詳附錄五。

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			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	更新後								實分配權利價值(元) F=D+E	預計繳納差額價金		備註
	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					分配單元				繳(元)	領(元)						
								建築物						停車位					
								單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)D			車位編號	權利範圍		車位價值	價值小計(元)E	
1	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	1,561,052,496	1,046,637,872	405,535,674	1F-B	44,850,650	1/1	44,850,650	B1-11	1/1	1,950,000	1,950,000	46,800,650	25,640,151		
								2F-B	36,252,072	1/1	36,252,072	-	-	-	-				36,252,072
								7F-A	75,459,230	1/1	75,459,230	B2-32	1/1	1,800,000	1,800,000				77,259,230
								7F-B	68,790,920	1/1	68,790,920	B2-33	1/1	1,800,000	1,800,000				70,590,920
								8F-A	76,213,822	1/1	76,213,822	B3-70	1/1	1,650,000	1,650,000				77,863,822
								8F-B	69,478,829	1/1	69,478,829	B3-71	1/1	1,650,000	1,650,000				71,128,829
以下為領取更新後權利金：本案無																			

資料來源：本計畫製作

表16-3 土地及建築物分配清冊(實施者)

序號	實施者名稱	應分配權利價值(元)	更新後								實分配權利價值(元) C=A+B	預計繳納差額價金		備註
			分配單元				分配單元					繳(元)	領(元)	
			建築物			價值小計(元)A	停車位			價值小計(元)B				
			單元編號	單元價值	權利範圍		車位編號	權利範圍	車位價值					
1	益州化學工業股份有限公司	1,046,637,872	1F-A	41,067,007	1/1	41,067,007	B1-1	1/1	1,950,000	1,950,000	43,017,007	66,529,818		
			2F-A	69,880,404	1/1	69,880,404	-	-	-	-	69,880,404			
			3F-A	72,440,861	1/1	72,440,861	B1-2	1/1	1,950,000	1,950,000	74,390,861			
			4F-A	73,195,453	1/1	73,195,453	B1-3	1/1	1,950,000	1,950,000	75,145,453			
			4F-B	66,727,192	1/1	66,727,192	B1-4	1/1	1,950,000	1,950,000	68,677,192			
			5F-A	73,950,045	1/1	73,950,045	B1-5	1/1	1,950,000	1,950,000	75,900,045			
			5F-B	67,415,102	1/1	67,415,102	B1-6	1/1	1,950,000	1,950,000	69,365,102			
			6F-A	74,704,638	1/1	74,704,638	B1-7	1/1	1,950,000	1,950,000	76,654,638			
			6F-B	68,103,011	1/1	68,103,011	B1-8	1/1	1,950,000	1,950,000	70,053,011			
			9F-A	76,779,767	1/1	76,779,767	B1-10	1/1	1,950,000	1,950,000	78,729,767			
			9F-B	69,994,761	1/1	69,994,761	B1-12	1/1	1,950,000	1,950,000	71,944,761			
			10F-A	77,534,359	1/1	77,534,359	B1-13	1/1	1,950,000	1,950,000	79,484,359			
			10F-B	70,682,670	1/1	70,682,670	B1-14	1/1	1,950,000	1,950,000	72,632,670			
			11F-A	93,842,420	1/1	93,842,420	B1-15	1/1	1,950,000	1,950,000	95,792,420			
							B2-16	1/1	1,800,000	1,800,000	1,800,000			
							B2-17	1/1	1,800,000	1,800,000	1,800,000			
							B2-18	1/1	1,800,000	1,800,000	1,800,000			
							B2-19	1/1	1,800,000	1,800,000	1,800,000			
							B2-20	1/1	1,800,000	1,800,000	1,800,000			
							B2-21	1/1	1,800,000	1,800,000	1,800,000			
							B2-22	1/1	1,800,000	1,800,000	1,800,000			
							B2-23	1/1	1,800,000	1,800,000	1,800,000			
							B2-24	1/1	1,800,000	1,800,000	1,800,000			
							B2-25	1/1	1,800,000	1,800,000	1,800,000			
							B2-26	1/1	1,800,000	1,800,000	1,800,000			
							B2-27	1/1	1,800,000	1,800,000	1,800,000			
							B2-28	1/1	1,800,000	1,800,000	1,800,000			
							B2-29	1/1	1,800,000	1,800,000	1,800,000			
				B2-30	1/1	1,800,000	1,800,000	1,800,000						
				B2-31	1/1	1,800,000	1,800,000	1,800,000						
				B2-34	1/1	1,800,000	1,800,000	1,800,000						
				B2-35	1/1	1,800,000	1,800,000	1,800,000						
				B2-36	1/1	1,800,000	1,800,000	1,800,000						
				B2-37	1/1	1,800,000	1,800,000	1,800,000						
				B2-38	1/1	1,800,000	1,800,000	1,800,000						

序號	實施者名稱	應分配 權利價值 (元)	更新後										備註	
			分配單元							實分配 權利價值 (元) C=A+B	預計 繳納差額價金			
			建築物				停車位				繳 (元)	領 (元)		
			單元編號	單元 價值	權利 範圍	價值小計 (元)A	車位編號	權利 範圍	車位 價值					價值小計 (元) B
							B2-39	1/1	1,800,000	1,800,000	1,800,000			
							B2-40	1/1	1,800,000	1,800,000	1,800,000			
							B2-41	1/1	1,800,000	1,800,000	1,800,000			
							B2-42	1/1	1,800,000	1,800,000	1,800,000			
							B2-43	1/1	1,800,000	1,800,000	1,800,000			
							B2-44	1/1	1,800,000	1,800,000	1,800,000			
							B3-45	1/1	1,650,000	1,650,000	1,650,000			
							B3-46	1/1	1,650,000	1,650,000	1,650,000			
							B3-47	1/1	1,650,000	1,650,000	1,650,000			
							B3-48	1/1	1,650,000	1,650,000	1,650,000			
							B3-49	1/1	1,650,000	1,650,000	1,650,000			
							B3-50	1/1	1,650,000	1,650,000	1,650,000			
							B3-51	1/1	1,650,000	1,650,000	1,650,000			
							B3-52	1/1	1,650,000	1,650,000	1,650,000			
							B3-53	1/1	1,650,000	1,650,000	1,650,000			
							B3-54	1/1	1,650,000	1,650,000	1,650,000			
							B3-55	1/1	1,650,000	1,650,000	1,650,000			
							B3-56	1/1	1,650,000	1,650,000	1,650,000			
							B3-57	1/1	1,650,000	1,650,000	1,650,000			
							B3-58	1/1	1,650,000	1,650,000	1,650,000			
							B3-59	1/1	1,650,000	1,650,000	1,650,000			
							B3-60	1/1	1,650,000	1,650,000	1,650,000			
							B3-61	1/1	1,650,000	1,650,000	1,650,000			
							B3-62	1/1	1,650,000	1,650,000	1,650,000			
							B3-63	1/1	1,650,000	1,650,000	1,650,000			
							B3-64	1/1	1,650,000	1,650,000	1,650,000			
							B3-65	1/1	1,650,000	1,650,000	1,650,000			
							B3-66	1/1	1,650,000	1,650,000	1,650,000			
							B3-67	1/1	1,650,000	1,650,000	1,650,000			
							B3-68	1/1	1,650,000	1,650,000	1,650,000			
							B3-69	1/1	1,650,000	1,650,000	1,650,000			
							B3-72	1/1	1,650,000	1,650,000	1,650,000			
							B3-73	1/1	1,650,000	1,650,000	1,650,000			
							B3-74	1/1	1,650,000	1,650,000	1,650,000			
							B3-75	1/1	1,650,000	1,650,000	1,650,000			
							B3-76	1/1	1,650,000	1,650,000	1,650,000			

序號	實施者名稱	應分配權利價值(元)	更新後										備註	
			分配單元								實分配權利價值(元) C=A+B	預計繳納差額價金		
			建築物				停車位					繳(元)		領(元)
			單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計(元)B				
								B3-77	1/1	1,650,000	1,650,000	1,650,000		
								B3-78	1/1	1,650,000	1,650,000	1,650,000		
合計	-			867,708,882		996,317,690			116,850,000	116,850,000	1,113,167,690	66,529,818		

資料來源：本計畫製作

表16-4 土地及建築物分配清冊(共同出資者)

序號	出資者名稱	應分配權利價值(元)	更新後										備註	
			分配單元								實分配權利價值(元) C=A+B	預計繳納差額價金		
			建築物				停車位					繳(元)		領(元)
			單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計(元)B				
1	台汽股份有限公司	108,878,950	3F-B	66,039,283	1/1	66,039,283	B1-9	1/1	1,950,000	1,950,000	67,989,283		40,889,667	
合計				66,039,283		66,039,283			1,950,000	1,950,000	67,989,283		40,889,667	

資料來源：本計畫製作

拾柒、地籍整理計畫

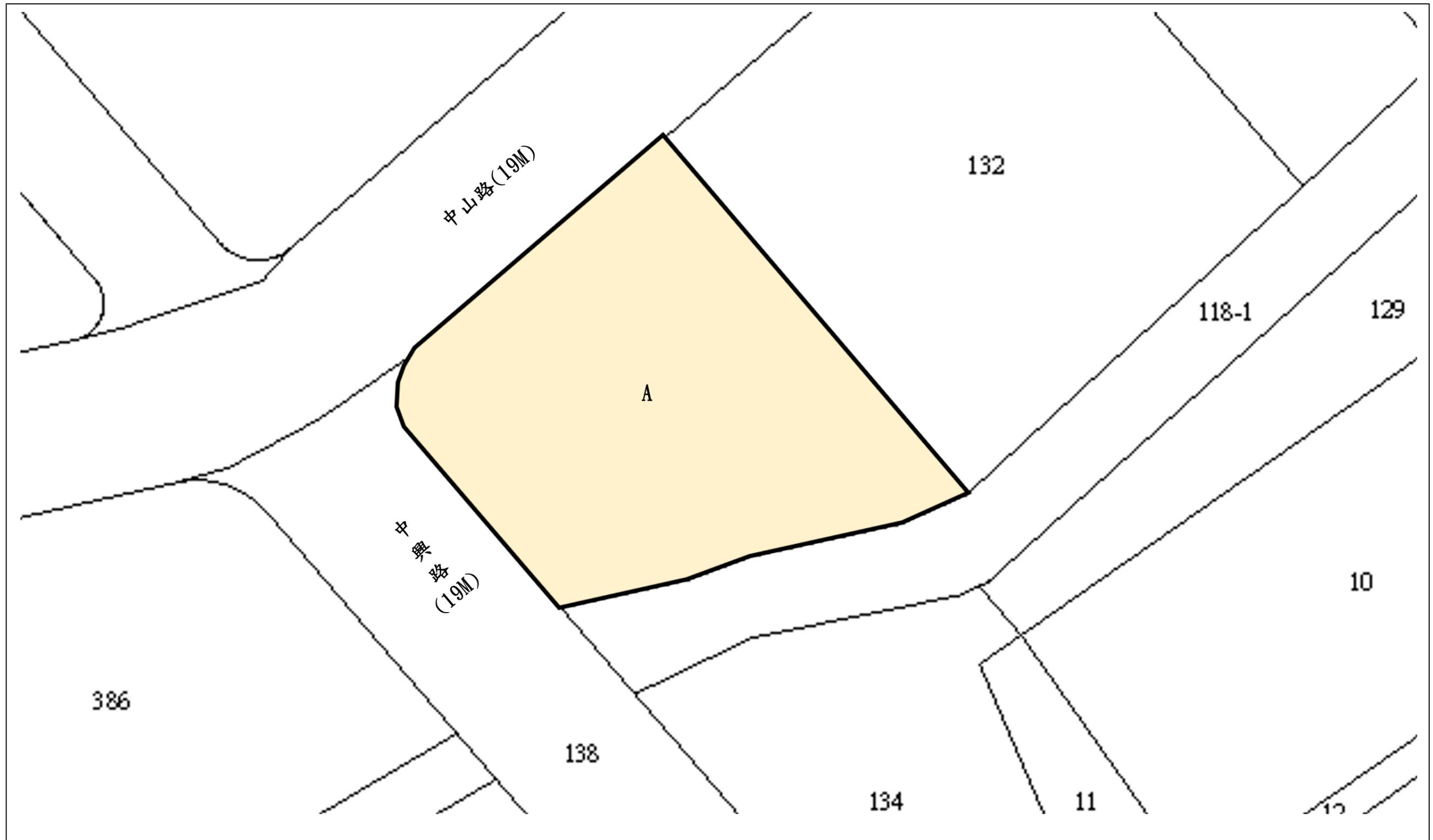
一、地籍測量及建物測量

本案更新前共計有新北市土城區沛陂段133地號1筆土地，土地面積計2,033.65平方公尺，屬乙種工業區。地籍整理後為1筆地號，新編之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。



圖例及說明		比例尺	指北
 權利變換範圍	 權變後預計編為 A 地號 (實際地號仍須以地政機關登記為準)	1/500	

圖17-1 都市更新權利變換後地籍套繪圖

二、土地、建物及他項權利登記

(一)土地及建物登記清冊

本案更新後土地及建物登記內容，係依土地所有權人及權利變換關係人申請分配結果進行整編，更新後共計19戶（含作業廠房）及停車位72部。

表17-2 土地登記清冊表

序號	土地更新前原載情形									土地更新後變動情形								
	標示部				所有權部					標示部			所有權部			他項權利、限制登記情形	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	段	地號	面積(m ²)	所有權人 (管理機關/受託人)	權利範圍	其他登記事項			
1	土城區	沛陂段	133	2,033.65	0002	益州化學工業股份有限公司	1/1	2,033.65		沛陂段	A	2,033.65	益州化學工業股份有限公司	2557/10000		他項權利請詳建物他項權利登記清冊表	原所有權人	
													台汽股份有限公司	487/10000				出資人
													益州化學工業股份有限公司	6955/10000				實施者
													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			他項權利、 限制登記情形	備註	
序號	分配單元 編號/ 門牌	建物坐落			層次	層次 面積 (m ²)	附屬建物 面積 (m ²)		共有部分面積 (m ²)					所有權人 (管理者/受託 人)	權利 範圍			其他 登記 事項
		權利 種類	地號	分配基地 權利範圍			雨遮	陽台	(1) 4,128.69 (2) 2,880.00	(3)	(4)	共有部分 (1) 權利範圍	共有部分 (2) 權利範圍					
1	1F-A	所有權	A	236/10000	1F	164.96	0	0	112/10000	40/10000				益州化學工業股份有限公司	全部			實施者
	2F-A	所有權	A	522/10000	2F	365.64	0	0	212/10000						益州化學工業股份有限公司	全部		
2	1F-B	所有權	A	251/10000	1F	175.23	0	0	117/10000	40/10000				益州化學工業股份有限公司	全部		他項權利請詳建物他項權利登記清冊表	原所有權人
	2F-B	所有權	A	266/10000	2F	185.81	0	0	123/10000						益州化學工業股份有限公司	全部		他項權利請詳建物他項權利登記清冊表
3	3F-A	所有權	A	534/10000	3F	375.03	0	0	217/10000	40/10000				益州化學工業股份有限公司	全部			實施者
4	3F-B	所有權	A	487/10000	3F	341.88	0	0	200/10000	40/10000				台汽股份有限公司	全部			出資者
5	4F-A	所有權	A	534/10000	4F	375.03	0	0	217/10000	40/10000				益州化學工業股份有限公司	全部			實施者
6	4F-B	所有權	A	487/10000	4F	341.88	0	0	200/10000	40/10000				益州化學工業股份有限公司	全部			實施者
7	5F-A	所有權	A	534/10000	5F	375.03	0	0	217/10000	40/10000				益州化學工業股份有限公司	全部			實施者
8	5F-B	所有權	A	487/10000	5F	341.88	0	0	200/10000	40/10000				益州化學工業股份有限公司	全部			實施者
9	6F-A	所有權	A	534/10000	6F	375.03	0	0	217/10000	40/10000				益州化學工業股份有限公司	全部			實施者
10	6F-B	所有權	A	487/10000	6F	341.88	0	0	200/10000	40/10000				益州化學工業股份有限公司	全部			實施者
11	7F-A	所有權	A	534/10000	7F	375.03	0	0	217/10000	40/10000				益州化學工業股份有限公司	全部		他項權利請詳建物他項權利登記清冊表	原所有權人
12	7F-B	所有權	A	487/10000	7F	341.88	0	0	200/10000	40/10000				益州化學工業股份有限公司	全部		他項權利請詳建物他項權利登記清冊表	原所有權人
13	8F-A	所有權	A	534/10000	8F	375.03	0	0	217/10000	40/10000				益州化學工業股份有限公司	全部		他項權利請詳建物他項權利登記清冊表	原所有權人
14	8F-B	所有權	A	487/10000	8F	341.88	0	0	200/10000	40/10000				益州化學工業股份有限公司	全部		他項權利請詳建物他項權利登記清冊表	原所有權人
15	9F-A	所有權	A	534/10000	9F	375.03	0	0	217/10000	40/10000				益州化學工業股份有限公司	全部			實施者
16	9F-B	所有權	A	487/10000	9F	341.88	0	0	200/10000	40/10000				益州化學工業股份有限公司	全部			實施者
17	10F-A	所有權	A	534/10000	10F	375.03	0	0	217/10000	40/10000				益州化學工業股份有限公司	全部			實施者
18	10F-B	所有權	A	487/10000	10F	341.88	0	0	200/10000	40/10000				益州化學工業股份有限公司	全部			實施者
19	11F-B	所有權	A	557/10000	11F	390.94	0	0	225/10000	40/10000				益州化學工業股份有限公司	全部			實施者
										40/10000								
										40/10000								

更新後變動情形																		
項目		標示部										所有權部						
序號	分配單元編號/門牌	建物坐落			層次	層次面積(m ²)	附屬建物面積(m ²)		共有部分面積(m ²)					所有權人(管理者/受託人)	權利範圍	其他登記事項	他項權利、限制登記情形	備註
		權利種類	地號	分配基地權利範圍			雨遮	陽台	(1) 4,128.69 (2) 2,880.00	(3)	(4)	共有部分(1)權利範圍	共有部分(2)權利範圍					
											40/10000							
											40/10000							
											40/10000							
											40/10000							
											40/10000							
											40/10000							
											40/10000							
											40/10000							
											40/10000							
											40/10000							
											40/10000							
											40/10000							
											40/10000							
											40/10000							
											40/10000							
											40/10000							
											40/10000							
											40/10000							
											40/10000							
											40/10000							
											40/10000							
											40/10000							
											40/10000							
											40/10000							
											40/10000							
											40/10000							
											40/10000							
											40/10000							
											40/10000							
合計	19戶			10000		7,017.86	0	0	4,128.69	2880/10000								

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7,017.86m²+7,008.69m²=14,026.55m²。

(二)共有部分項目及權利範圍計算式說明

此項目包含地上1層至地上11層及地下1層至地下3層共有部分面積，共計7,008.69m²，相關計算說明如上表17-3。

(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 (m ²)	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 (m ²)	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)
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	110北板 他字第 135890號	A	658.14	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	3369	10000	自087年12 月31日至 137年12月 30日	60,000,000	110年板登 字第 135890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 日期	擔保債權總金額(元)		
1	益州化學工業股份有限公司	1F-B、2F-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	
2	益州化學工業股份有限公司	7F-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	7F-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	
4	益州化學工業股份有限公司	8F-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	8F-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	

(四) 限制登記清冊 (本案無)

拾捌、實施進度

本案預定於115年12月辦理事業計畫及權利變換計畫核定公告、116年6月至117年12月為工程施工期間、119年3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	115年	116年				117年	118年				119年	
		12月	1-2月	3-4月	5月	6-12月	1-12月	1-4月	5-7月	8月	9月	10-12月	1-2月
1	事業計畫核定公告	■											
2	權利變換計畫核定公告	■											
3	申請拆除及建造執照		■										
4	改良物殘餘價值補償		■										
5	申請更新期間稅捐減免			■									
6	土地補償金發放作業		■										
7	地上物騰空拆除				■								
8	工程施工					■							
9	申請使用執照						■						
10	送水送電							■					
11	申請測量								■				
12	釐正圖冊									■			
13	接管										■		
14	計算及找補差額價金											■	
15	產權登記												■
16	申請更新後稅捐減免												■
17	更新成果備查												■

註：未來仍以實際進度為準。

拾玖、其他應加表明之事項

一、專屬網頁及聯絡資訊

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

實施者：益州化學工業股份有限公司

連絡電話：(02) 2778-0095

聯絡地址：新北市土城區中央路四段2號

專屬網站：

<https://www.jize.com.tw/%E5%9C%9F%E5%9F%8E%E7%9B%8A%E5%B7%9E%E6%A1%88.html>

內政部國土管理署

電話：(02) 8771-2345

網址：<https://www.nlma.gov.tw/>

新北市政府都市更新處

電話：(02) 2950-6206

網址：<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>

二、新北市都市更新審議原則 (112年8月8日修訂發布)

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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 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%	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 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其產權歸屬。 （四）捐贈公益設施及其停車空間之管理維護計畫應載明於買賣契約及公寓大廈規約草約。	本案無涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p>			
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。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
十二	<p>供公眾通行之人行步道應符合下列規定：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	本案無涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
十三	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	遵示辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
十四	<p>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。</p> <p>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。</p>	遵示辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
十五	<p>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：</p> <p>(一) 商業使用之樓層應自地面層起連續設置。</p>	本案無涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>其他土地使用分區應作商業使用者，依前項規定檢討。</p>			
十六	<p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>遵示辦理。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討</p>	
十七	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>遵示辦理。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討</p>	
十八	<p>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。</p> <p>汽車停車位之設置應符合下列原則：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>前項第三款所稱危險建築物係屬高氯離子鋼筋混凝土建築物或屬都市更新條例第六十五條耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建築物。</p>	<p>遵示辦理。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討</p>	

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
十九	<p>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）：</p> <p>（一）巷道全部位於同一更新單元範圍內者。</p> <p>（二）同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。</p> <p>（三）大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>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：</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p>	<p>本案基地範圍內無非屬計畫道路之現有巷道。</p>	<p><input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討</p>	
二十	<p>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：</p> <p>（一）避免造成毗鄰土地無法單獨建築。</p> <p>（二）鄰地陳情納入更新單元範圍且經實施者同意。</p> <p>（三）實施者自提修正更新單元範圍。</p> <p>（四）因法令檢討導致更新單元範圍變動。</p> <p>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。</p>	<p>本案無變更更新單元範圍。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討</p>	
二十一	<p>更新單元範圍內公有土地者，應配合辦理下列事宜：</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p>	<p>本案範圍內無公有土地。</p>	<p><input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討</p>	
二十二	<p>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：</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p>	<p>本案無最小分配面積單元價值及不願或不能分配。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討</p>	
二十三	<p>估價原則及條件規定如下：</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p>	<p>遵示辦理。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討</p>	

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>			
<p>二十四</p>	<p>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。</p>	<p>遵示辦理。</p>	<p> <input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討 </p>	
<p>二十五</p>	<p>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。</p>	<p>遵示辦理。</p>	<p> <input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討 </p>	

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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
二十七	本原則修正發布前已報核之事業計畫，其適用中華民國一百零八年五月十五日公布之容獎辦法者，應適用修正後第五點至第十一點規定。但已經專案小組審竣者，不在此限。	遵示辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	

附錄一：實施者證明文件

(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
 閉鎖性股份有限公司股東人數 18 人
 複數表決權特別股 有 無
 對於特定事項具否決權特別股 有 無
 特別股股東被選為董事、監察人之禁止或限制 有 無
 或會選一定名額之權利

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	
二、(郵遞區號)公司所在地	(236) 新北市土城區中央路 4 段 2 號 6 樓之 2		
三、代表公司負責人	呂曜東	四、每股金額(阿拉伯數字)	10 元
五、資本總額(阿拉伯數字)	900,000,000 元		
六、實收資本總額(阿拉伯數字)	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		

※ 變更登記日期文號 112 年 8 月 9 日 經授商字第 11230129310 號

公務記載蓋章欄

經濟部商業司
112. 8. 09
公司登記表
專用章

- (一)申請表一式二份，於核辦後一份存核辦單位，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列印填寫清楚，數字部份請用阿拉伯數字，並請將封套、挖孔、貼紙等項剪下。
- (三)與各類變更登記日期文號、檔號等，申請人請勿填寫。
- (四)違反公司法代辦資金等類公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
- (五)為配合郵政作業，請於所在地加貼郵遞區號。
- (六)第十欄係指依公司章程內容，於「監察人人數任期」前註記，並填「監察委員會」前註記，監察人之人數任期免填。
- (七)閉鎖性股份有限公司應填列股東人數，以技術或勞務出資者應填列章程載明之核給股款與股款充金額(勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司)。

商1302-1M

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8
 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：經授商字第11230129310號
 類別：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：他
 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
 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

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

十二、本次股本增加明細 (股本若為9、10、11、12之併購者，請加填第十四欄)	資產增加 權益科目調整 其他	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	1. 剩餘虧損 3. 註銷庫藏股 5. 分割減資	0股、	0元	2. 退還股款	0股、	0元	
		0股、	0元	4. 合併消除股份	0股、	0元	
		0股、	0元	6. 收回特別股	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						

僅供辦理都市更新事業
計畫相關書圖製作使用
他用無效。

公務記載蓋章欄

112. 8. 09

公司登記表
專用章

商1302-2填

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

僅供辦理都市更新事業
計畫相關書圖製作使用
他用無效。

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)
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.

公司登記表
專用章

商1302-2填

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					
序號	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				
序號	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				
序號	編號	董監事編號	所代表法人名稱	統一編號
		(郵遞區號) 法人所在地		
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		



僅供辦理都市更新事業
計畫相關書圖製作使用
，他用無效。

公務記載蓋章欄	
---------	--

附錄二：相關合約與費用證明文件

1. 不動產估價合約(巨秉、生耕、禾仲)

委託都市更新權利變換不動產價值評估 服務契約書

新北市土城區沛陵段 133 地號等 1 筆土地
都市更新權利變換不動產估價案

甲方：君澤都市建築股份有限公司

乙方：巨秉不動產估價師聯合事務所

委託都市更新權利變換前後權利價值評估服務契約書

立契約人 甲方：君澤都市建築股份有限公司

乙方：巨秉不動產估價師聯合事務所

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

第一條：委託案名稱

新北市土城區沛陵段 133 地號等 1 筆土地都市更新權利變換不動產估價案。

第二條：估價標的

新北市土城區沛陵段 133 地號等 1 筆土地。

第三條：估價目的

都市更新權利變換前後合理不動產權利價值參考。

第四條：估價內容

- 一、更新前各宗土地之權利價值。
- 二、更新前權利變換關係人之權利價值。
- 三、更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。
- 四、更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。
- 五、因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值。

上述第五項非屬於權利變換之權利價值，若委託者需要評估該項價值，則由乙方另行出具估價成果供參考。

第五條：價格日期(評價基準日)

價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第六條：價格種類及估價條件

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

第七條：估價作業時間

乙方應於甲方提供完整資料及確認估價條件後三十個工作天內完成所委託之估價作業。若可歸責於甲方因素致工作時間拖延，甲方應延長乙方適當工作時間。

第八條：甲方應提供相關資料

一、必要文件

(一)更新前相關文件資料：(可用影本代替)

1. 一個月內土地及建物登記簿謄本。
2. 一個月內土地地籍圖謄本。
3. 一個月內建物測量成果圖。

共 4 頁_第 1 頁

4. 價格日期(評價基準日)當時之土地及合法建物產權狀態清冊。

(二) 更新後相關文件資料：

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

二、其他資料

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

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

三、估價條件(由乙方協助甲方擬具，並由實施者以函件方式提供乙方)。

第九條：帶領現場勘察

甲方應於委託後約定一時間帶領乙方進行現場勘察說明現況，以利估價作業進行。

第十條：勘估標的產權描述

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

第十一條：服務費用

一、基本估價服務費用為新台幣 400,000 元整；乙方若受選定為權利變換價值基礎，需加收領銜服務費用為新台幣 150,000 元整。(以上費用含執行業務所得 10% 稅款)

二、估價服務費用支付時間：

- (一) 第一期款：簽訂委託時，甲方應支付乙方基本估價服務費用 20%，計新台幣 80,000 元整。
- (二) 第二期款：出具第一次更新前價值試算表後，甲方應支付乙方基本估價

服務費用 20%，計新台幣 80,000 元整。

(三) 第三期款：出具第一次更新後權利價值試算表後，甲方應支付乙方基本估價服務費用 20%，計新台幣 80,000 元整。

(四) 第四期款：出具都市更新權利變換估價報告書後時，甲方應支付乙方基本估價服務費用 20%，計新台幣 80,000 元整；乙方若受選定為權利變換價值基礎，甲方應同時支付乙方全額領銜費用，計新台幣 150,000 元整。

(五) 第五期款：於權利變換計畫通過新北市都市更新審議委員會審查完成核定時，甲方應支付乙方基本估價服務費用 20%，計新台幣 80,000 元整。

三、服務費用支付方式：

乙方於各階段工作完成後呈送請款收據予甲方，甲方應於收到乙方之請款收據時，依甲方當月(期)之付款程序以即期支票或電匯方式給付乙方。

【匯款資訊】

銀行：國泰世華銀行營業部

戶名：巨業不動產估價師聯合事務所

帳號：218035002281

以上所列之費用，請在各階段付款時，依給付執行業務報酬規定扣繳 10%，並於次月十日前至銀行繳納代扣稅款。

四、合約範圍變動：

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

五、乙方除正常估價作業報酬外，不得以任何名目向甲方收取額外費用。

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

第十二條：乙方有義務出席下列有關估價內容之會議

- 一、權利變換估價會議。
- 二、權利變換公聽會。
- 三、權利變換審查會。
- 四、權利價值查估說明會。
- 五、更新一般說明會。

第十三條：工作成果提報

- 一、 乙方完成工作後，應配合權利變換計畫審查過程出具估價報告書，其份數以 40 本為限，未來每增加一份報告書加收 2,500 元工本費。
- 二、 乙方出具正式估價報告書後，甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正。

第十四條：契約有效期限

本約有效期限為自簽約日起二年內有效。逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十五條：契約之終(中)止

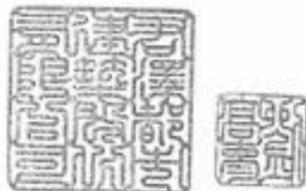
甲方於作業途中因個案停止開發或其他原因單方要求終(中)止契約，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應視本案契約各期費用核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用。

第十六條：本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第十七條：本契約壹式貳份，由雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

立契約書人

甲 方：君澤都市建築股份有限公司
代 表 人：劉高育
統一編號：52616490
地 址：臺北市大安區建國南路一段 161 號 5 樓
電 話：(02)2778-0095



乙 方：巨業不動產估價師聯合事務所
負 責 人：張能政
統一編號：49889475
地 址：臺北市中山區長安東路二段 81 號 9 樓之 5
電 話：(02)2503-3331



中 華 民 國 1 1 3 年 3 月 1 日

共 4 頁_第 4 頁



委託都市更新權利變換不動產價值評估 服務契約書

新北市土城區沛陵段 133 地號等 1 筆土地
都市更新權利變換不動產估價案

甲方：君澤都市建築股份有限公司

乙方：生耕不動產估價師事務所

委託都市更新權利變換前後權利價值評估服務契約書

立契約人 甲方：君澤都市建築股份有限公司

乙方：生耕不動產估價師事務所

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

第一條：委託案名稱

新北市土城區沛陵段 133 地號等 1 筆土地都市更新權利變換不動產估價案。

第二條：估價標的

新北市土城區沛陵段 133 地號等 1 筆土地。

第三條：估價目的

都市更新權利變換前後合理不動產權利價值參考。

第四條：估價內容

- 一、更新前各宗土地之權利價值。
- 二、更新前權利變換關係人之權利價值。
- 三、更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。
- 四、更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。
- 五、因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值。

上述第五項非屬於權利變換之權利價值，若委託者需要評估該項價值，則由乙方另行出具估價成果供參考。

第五條：價格日期（評價基準日）

價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第六條：價格種類及估價條件

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

第七條：估價作業時間

乙方應於甲方提供完整資料及確認估價條件後三十個工作天內完成所委託之估價作業。若可歸責於甲方因素致工作時間拖延，甲方應延長乙方適當工作時間。

第八條：甲方應提供相關資料

一、必要文件

(一)更新前相關文件資料：(可用影本代替)

1. 一個月內土地及建物登記簿謄本。
2. 一個月內土地地籍圖謄本。
3. 一個月內建物測量成果圖。

共 4 頁_第 1 頁

4. 價格日期（評價基準日）當時之土地及合法建物產權狀態清冊。

(二)更新後相關文件資料：

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

二、其他資料

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

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

三、估價條件（由乙方協助甲方擬具，並由實施者以函件方式提供乙方）。

第九條：帶領現場勘察

甲方應於委託後約定一時間帶領乙方進行現場勘察說明現況，以利估價作業進行。

第十條：勘估標的產權描述

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

第十一條：服務費用

一、基本估價服務費用為新台幣 350,000 元整；乙方若受選定為權利變換價值基礎，需加收領銜服務費用為新台幣 150,000 元整。(以上費用含執行業務所得 10% 稅款)

二、估價服務費用支付時間：

(一)第一期款：簽訂委託時，甲方應支付乙方基本估價服務費用 20%，計新台幣 70,000 元整。

(二)第二期款：出具第一次更新前價值試算表後，甲方應支付乙方基本估價

共 4 頁_第 2 頁

服務費用 20%，計新台幣 70,000 元整。

(三) 第三期款：出具第一次更新後權利價值試算表後，甲方應支付乙方基本估價服務費用 20%，計新台幣 70,000 元整。

(四) 第四期款：出具都市更新權利變換估價報告書後時，甲方應支付乙方基本估價服務費用 20%，計新台幣 70,000 元整；乙方若受選定為權利變換價值基礎，甲方應同時支付乙方全額領銜費用，計新台幣 150,000 元整。

(五) 第五期款：於權利變換計畫通過新北市政府都市更新審議委員會審查完成核定時，甲方應支付乙方基本估價服務費用 20%，計新台幣 70,000 元整。

三、服務費用支付方式：

乙方於各階段工作完成後呈送請款收據予甲方，甲方應於收到乙方之請款收據時，依甲方當月(期)之付款程序以即期支票或電匯方式給付乙方。

【匯款資訊】

銀行：合作金庫銀行

戶名：生耕不動產估價師事務所

帳號：5078717652191

以上所列之費用，請在各階段付款時，依給付執行業務報酬規定扣繳 10%，並於次月十日前至銀行繳納代扣稅款。

四、合約範圍變動：

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

五、乙方除正常估價作業報酬外，不得以任何名目向甲方收取額外費用。

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

第十二條：乙方有義務出席下列有關估價內容之會議

- 一、權利變換估價會議。
- 二、權利變換公聽會。
- 三、權利變換審查會。
- 四、權利價值查估說明會。
- 五、更新一般說明會。

第十三條：工作成果提報

一、乙方完成工作後，應配合權利變換計畫審查過程出具估價報告書，其份數以 40 本為限，未來每增加一份報告書加收 2,500 元工本費。

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

第十四條：契約有效期限

本約有效期限為自簽約日起二年內有效。逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十五條：契約之終(中)止

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

第十六條：本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第十七條：本契約壹式貳份，由雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

立契約書人

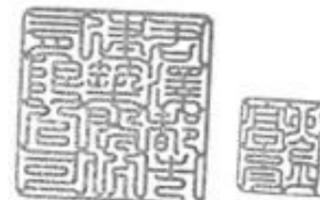
甲 方：君澤都市建築股份有限公司

代表人：劉高育

統一編號：52616490

地 址：臺北市大安區建國南路一段 161 號 5 樓

電 話：(02)2778-0095



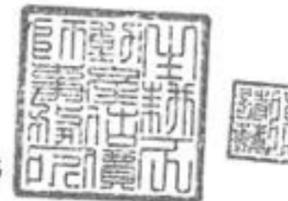
乙 方：生耕不動產估價師事務所

負責人：陳詩蘋

統一編號：25690349

地 址：臺北市中山區松江路 158 號 6 樓之 5

電 話：(02)8969-8839



中 華 民 國 1 1 3 年 3 月 4 日

委託都市更新權利變換不動產價值評估 服務契約書

新北市土城區沛陵段 133 地號等 1 筆土地
都市更新權利變換不動產估價案

甲方：君澤都市建築股份有限公司

乙方：禾仲不動產估價師聯合事務所



委託都市更新權利變換前後權利價值評估服務契約書

立契約人 甲方：君澤都市建築股份有限公司

乙方：禾仲不動產估價師聯合事務所

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

第一條：委託案名稱

新北市土城區沛陵段 133 地號等 1 筆土地都市更新權利變換不動產估價案。

第二條：估價標的

新北市土城區沛陵段 133 地號等 1 筆土地。

第三條：估價目的

都市更新權利變換前後合理不動產權利價值參考。

第四條：估價內容

- 一、更新前各宗土地之權利價值。
- 二、更新前權利變換關係人之權利價值。
- 三、更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。
- 四、更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。
- 五、因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值。

上述第五項非屬於權利變換之權利價值，若委託者需要評估該項價值，則由乙方另行出具估價成果供參考。

第五條：價格日期（評價基準日）

價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第六條：價格種類及估價條件

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

第七條：估價作業時間

乙方應於甲方提供完整資料及確認估價條件後三十個工作天內完成所委託之估價作業。若可歸責於甲方因素致工作時間拖延，甲方應延長乙方適當工作時間。

第八條：甲方應提供相關資料

一、必要文件

(一)更新前相關文件資料：(可用影本代替)

1. 一個月內土地及建物登記簿謄本。
2. 一個月內土地地籍圖謄本。
3. 一個月內建物測量成果圖。

共 4 頁_第 1 頁

4. 價格日期(評價基準日)當時之土地及合法建物產權狀態清冊。

(二) 更新後相關文件資料：

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

二、其他資料

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

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

三、估價條件(由乙方協助甲方擬具，並由實施者以函件方式提供乙方)。

第九條：帶領現場勘察

甲方應於委託後約定一時間帶領乙方進行現場勘察說明現況，以利估價作業進行。

第十條：勘估標的產權描述

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

第十一條：服務費用

一、基本估價服務費用為新台幣 350,000 元整；乙方若受選定為權利變換價值基礎，需加收領銜服務費用為新台幣 150,000 元整。(以上費用含執行業務所得 10% 稅款)

二、估價服務費用支付時間：

- (一) 第一期款：簽訂委託時，甲方應支付乙方基本估價服務費用 20%，計新台幣 70,000 元整。
- (二) 第二期款：出具第一次更新前價值試算表後，甲方應支付乙方基本估價

服務費用 20%，計新台幣 70,000 元整。

(三) 第三期款：出具第一次更新後權利價值試算表後，甲方應支付乙方基本估價服務費用 20%，計新台幣 70,000 元整。

(四) 第四期款：出具都市更新權利變換估價報告書後時，甲方應支付乙方基本估價服務費用 20%，計新台幣 70,000 元整；乙方若受選定為權利變換價值基礎，甲方應同時支付乙方全額領銜費用，計新台幣 150,000 元整。

(五) 第五期款：於權利變換計畫通過新北市政府都市更新審議委員會審查完成核定時，甲方應支付乙方基本估價服務費用 20%，計新台幣 70,000 元整。

三、服務費用支付方式：

乙方於各階段工作完成後呈送請款收據予甲方，甲方應於收到乙方之請款收據時，依甲方當月(期)之付款程序以即期支票或電匯方式給付乙方。

【匯款資訊】

銀行：玉山銀行城東分行

戶名：禾仲不動產估價師聯合事務所

帳號：0048-940-020683

以上所列之費用，請在各階段付款時，依給付執行業務報酬規定扣繳 10%，並於次月十日前至銀行繳納代扣稅款。

四、合約範圍變動：

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

五、乙方除正常估價作業報酬外，不得以任何名目向甲方收取額外費用。

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

第十二條：乙方有義務出席下列有關估價內容之會議

- 一、權利變換估價會議。
- 二、權利變換公聽會。
- 三、權利變換審查會。
- 四、權利價值查估說明會。
- 五、更新一般說明會。

第十三條：工作成果提報

一、 乙方完成工作後，應配合權利變換計畫審查過程出具估價報告書，其份數以 40 本為限，未來每增加一份報告書加收 2,500 元工本費。

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

第十四條：契約有效期限

本約有效期限為自簽約日起二年內有效。逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十五條：契約之終(中)止

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

第十六條：本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第十七條：本契約壹式貳份，由雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

立契約書人

甲 方：君澤都市建築股份有限公司

代 表 人：劉高育

統一編號：52616490

地 址：臺北市大安區建國南路一段 161 號 5 樓

電 話：(02)2778-0095



乙 方：禾仲不動產估價師聯合事務所

負 責 人：馬啓彬

統一編號：88271148

地 址：臺北市中山區南京東路二段 150 號 2 樓

電 話：(02)2506-1990



中 華 民 國 1 1 3 年 3 月 1 日

2. 都市更新規劃

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議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

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

4. 其他報價單

君澤都市建築股份有限公司

報價單

委任人：益州化學工業股份有限公司
 報價日期：113年6月13日
 工程名稱：新北市土城區沖陵段133地號工程案
 聯絡人：曹協理夢恬

項次	項目	內容	價格	備註
一	測量報告及簽證之服務費用	建物平面測量(含違章增建)、建物平面圖整合繪製、測量技師簽證費、都更審查成果簿製作。	76,600 元	未稅價
二	容積移轉作業費	申請取得本契約之容積移轉許可證明，非可歸責於受任人除外。 受任人保證於容積移轉買賣雙方資料提供無誤時，依甲方指定日期完成容積移轉申請掛號，如非歸責於受任人之責任，委任人不得要求受任人負損害賠償責任。 受任人應提供本案容積移轉顧問諮詢，提出規劃程序建議及說明，容積移轉申請過程中如需配合基地變更或所有權人變更作業，應另案計費，原申請案剩餘未領費用甲方不需付款。 本報酬僅含容積移轉申請書作業費不包含因申請過程中產生之審查費、估價費用、協商費用、代金費用及建築師簽證費用等。 本工程容積移轉申請範圍如下： (一)送出基地：依委任人指示申請全數折繳容積代金辦理。 (二)接受基地：基地範圍依委任人指示辦理。規劃申請接受基地為土城區沖陵段133地號等乙筆土地，共計乙案。	432,000 元	未稅價
三	景觀設計	將本工程鄰地之沖陵段118-1地號(部分)一同作整體景觀設計。	176,000 元	未稅價

說明：
 1. 本報價視同合約。
 2. 付款方式：匯款。
 3. 項次一服務費用請領共三期，第一期：簽約完成後支付 30% (481,005 元)，
 第二期：權利變換審查完畢後支付 40% (541,340 元)，
 第三期：取得建造執照支付 30%(481,005 元)。
 4. 項次五服務費用依附表項目收費；另地政規費於申請前預收，服務費用於登記完成後一周內支付。

受任人：
 公司名稱：君澤都市建築股份有限公司
 統一編號：52616490
 聯絡電話：27780095#813
 聯絡地址：台北市大安區建國南路一段161號五樓
 承辦人：謝賢錫

委任人：
 公司名稱：益州化學工業股份有限公司
 統一編號：34129342
 連絡電話：22686668
 聯絡地址：新北市土城區中央路四段2號
 聯絡人：曹協理夢恬

君澤都市建築股份有限公司

報價單

委任人：益州化學工業股份有限公司

報價日期：113年2月21日

工程名稱：新北市土城區沛陵段133地號工程案

聯絡人：曹協理夢悟

項次	項目	內容	價格(未稅)	備註
1.	現況測量工程	導線控制點測量、地政鑑界點收測套會現況圖、現況地形圖測量、內業整理及電腦圖繪製、房屋(高度)、圍牆(高度)、儲油槽(高度)。	51,860 元	測量範圍含基地地界外圍 25 公尺
2.	危老耐震能力初步評估	65 使字第 2015 號建物之危老耐震能力初步評估(建築物樓地板面積第一層 600 平方公尺，地下層 36 平方公尺)、公會出具建築物危老耐震能力初步評估報告，包括技師簽證。	77,173 元	
3.	都市更新權利變換不動產估價案(含三家基本服務費用及一家領銜費用)	更新前各宗土地之權利價值、更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例、更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。	1,286,205 元	
小計			1,415,238 元	
營業稅(5%)			70,762 元	
合計			1,486,000 元	

說明：

1. 本報價視同合約。
2. 付款方式：匯款。
3. 服務費用請領共三期，第一期：簽約完成後支付 30% (445,800 元)，第二期：都更報核後支付 30% (445,800 元)，第三期：權利變換審查完畢後支付 40% (594,400 元)。

受任人：

公司名稱：君澤都市建築股份有限公司
 統一編號：52616490
 聯絡電話：27780095#813
 聯絡地址：台北市大安區建國南路一段 161 號五樓
 承辦人：謝賢錫



委任人：

公司名稱：益州化學工業股份有限公司
 統一編號：34129342
 聯絡電話：22686668
 聯絡地址：新北市土城區中央路四段 2 號
 聯絡人：曹協理夢悟

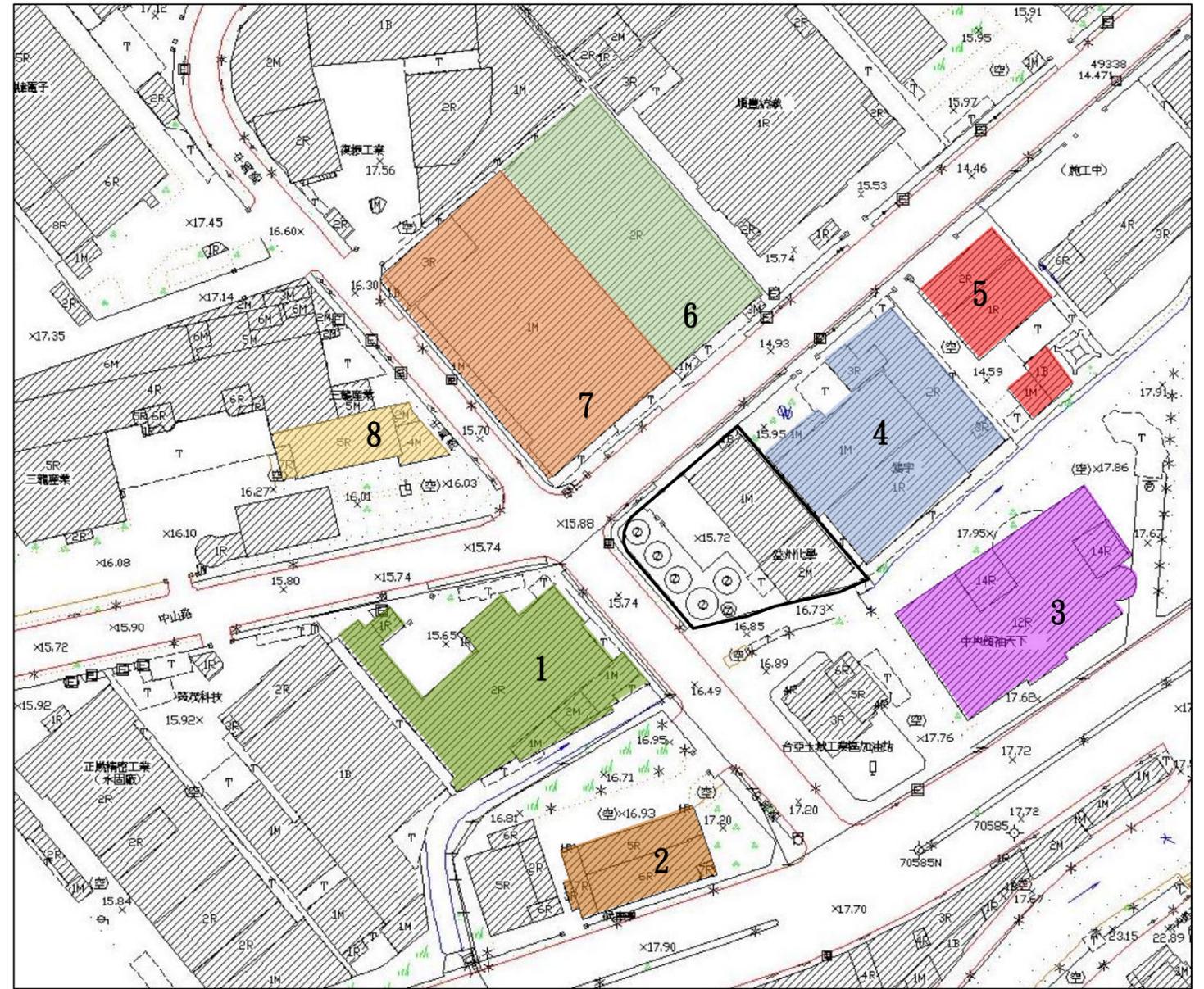


8001-30



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							
中央路四段 2 號六樓							
中央路四段 2 號六樓之 1							
8	中央路四段 6 號	1	1				
9	中央路四段 8 之 1 號	1	1				
				合計		65	



附錄四：3家估價報告書摘要

擬訂新北市土城區沛陂段133地號1筆土地
都市更新事業計畫暨權利變換計畫案不動產估價報告書摘要

實施者：益州化學工業股份有限公司

出件版本：第二次補正版

出件日期：民國113年11月

專業·負責·公正·誠信

巨秉不動產估價師聯合事務所

G-Beam Real Estate Appraisers Firm

104臺北市中山區長安東路二段81號9樓之5

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

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

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

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。

五、評估價值結論：

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

(一) 更新前土地權利價值總額：新台幣 332,196,714 元。

(二) 更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：新台幣 1,561,052,496 元。

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



不動產估價師：賴高平

不動產估價師證書字號：(107)台內估字第000565號

不動產估價師開業證書字號：(107)北市估字第000265號

台北市不動產估價師公會會員字號：(113)北市估證字第243號

不動產估價助理員：賴高平

估價助理字號：估助證字01-0078號

摘要表二：更新前各土地權利價值及比例（歸地）

地號	面積 (平方公尺)	面積 (坪)	土地單價 (元/坪)	總價 (元)	權利價值比例
133	2,033.65	615.1791	540,000	332,196,714	100.000000%
合計	2,033.65	615.1791	540,000	332,196,714	100.000000%

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

摘要表三：更新前各土地權利價值及比例（歸人）

所有權人	權利價值來源 -地號	更新前權利價值 (元)	更新前權利價值 (元)	更新前權利價值比例
益州化學工業股份有限公司	133	332,196,714	332,196,714	100.000000%
合計		332,196,714	332,196,714	100.000000%

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

摘要表四：更新後之建築物及其土地權利價值評估結果

樓層	面積(坪)；車位(個)	均價(元/坪)	總價(元)
1~11樓(廠辦)	3,530.01	406,062	1,433,402,496
B1~B3(車位)	72	1,772,917	127,650,000
合計			1,561,052,496

摘要表五：更新後各單位之建築物及其土地權利價值評估結果

編號	戶號	樓層	面積 (坪)	露臺 (坪)	建坪單價 (元/坪) (含露臺)	總價 (元) (含露臺)
1	廠房A	1F	82.96		495,000	41,067,007
	廠房A	2F	183.90		380,000	69,880,404
2	廠房B	1F	88.12		509,000	44,850,650
	廠房B	2F	93.43		388,000	36,252,072
3	廠房A	3F	188.65		384,000	72,440,861
4	廠房B	3F	171.98		384,000	66,039,283
5	廠房A	4F	188.65		388,000	73,195,453
6	廠房B	4F	171.98		388,000	66,727,192
7	廠房A	5F	188.65		392,000	73,950,045
8	廠房B	5F	171.98		392,000	67,415,102
9	廠房A	6F	188.65		396,000	74,704,638
10	廠房B	6F	171.98		396,000	68,103,011
11	廠房A	7F	188.65		400,000	75,459,230
12	廠房B	7F	171.98		400,000	68,790,920
13	廠房A	8F	188.65		404,000	76,213,822
14	廠房B	8F	171.98		404,000	69,478,829
15	廠房A	9F	188.65		407,000	76,779,767
16	廠房B	9F	171.98		407,000	69,994,761
17	廠房A	10F	188.65		411,000	77,534,359
18	廠房B	10F	171.98		411,000	70,682,670

編號	戶號	樓層	面積 (坪)	露臺 (坪)	建坪單價 (元/坪) (含露臺)	總價 (元) (含露臺)
19	廠房A	11F	196.60	118.10	477,325	93,842,420
合計			3,530.01		406,062	1,433,402,496

摘要表六：更新後地下層車位價值評估結果

樓層	車位數量	單價(元/個)	總價(元)
B1F	15	1,950,000	29,250,000
B2F	29	1,800,000	52,200,000
B3F	28	1,650,000	46,200,000
合計	72	1,772,917	127,650,000

摘要表七：更新前後權利價值分析表

	更新前合併前 比準地土地價格 (元/坪)	更新前合併 前比準地土地總價 (元)	更新前合併後 土地價格 (元/坪)	整體更新單元 土地權利總價 (元)
更新前	540,000	332,196,714	540,000	332,196,714
	地面層 平均建坪單價 (元/坪)	二樓以上 平均建坪單價 (元/坪)	車位平均價格 (元/部)	更新後總權利價值 (元)
更新後	502,211	401,165	1,772,917	1,561,052,496

擬訂新北市土城區沛陂段
133地號等1筆土地
都市更新事業計畫暨權利變換計畫案
不動產估價報告書



不動產估價報告書摘要

- 一、不動產估價報告書事務所案號：(113)禾仲估字第 02047 號
二、委託人：益州化學工業股份有限公司
三、勘估標的之基本資料
更新單元名稱：新北市土城區沛陂段 133 地號等 1 筆土地都
市更新事業計畫暨權利變換計畫案

(一) 更新前基本資料

1. 勘估標的內容：

- (1) 土地標示：新北市土城區沛陂段 133 地號等 1 筆土地。
(2) 建物標示：新北市土城區沛陂段 237 建號等 2 筆建物。
(3) 土地使用分區：乙種工業區
(4) 評估權利種類：都市更新權利變換之權利價值

2. 產權分析：

- (1) 所有權人及權利範圍：

表一：土地產權狀況表

土地產權狀況表							
編號	地號	土地面積(m ²)	所有權人	權利範圍	持分面積(m ²)	持分面積(坪)	登記建號
				分子 / 分母			
1	133	2,033.65	益州化學工業股份有限公司	1 / 1	2,033.65	615.1791	237、238
合計		2,033.65			2,033.65	615.1791	

註：1.本表之持分面積(坪)係計算至小數點後第4位，第4位後四捨五入。
2.本表產權狀態係依據實施者提供之謄本資料及清冊。

實施者：益州化學工業股份有限公司
版本：第二次補正版
出件日期：民國 113 年 11 月

禾仲不動產估價師聯合事務所
He-Chung Real Estate Appraisers Firm
臺北市中山區南京東路一段 150 號 2 樓
2F., No. 150, Sec. 2, Nanjing E. Rd., Zhongshan Dist.,
Taipei City 104695, Taiwan (R.O.C.)
TEL : (02)2506-1990 FAX : (02)2506-1980



表二：建物產權狀況表

建物產權狀況表													
編號	建號	建物面積(m ²)			建物門牌	所有權人	權利範圍		持分面積		樓層數/總樓層數	構造別	建築完成日期 謄本載(民國)
		主建物	附屬建物	合計			分子/分母	(m ²)	(坪)				
1	237	576.00	60.00	636.00	中山路34號	益州工業股份有限公司	1 / 1	636.00	192.39	B1-1F/1F	鋼筋混凝土造	65/10/02	
2	238	188.82		188.82	中山路34號	益州工業股份有限公司	1 / 1	188.82	57.12	1F/1F	鋼筋混凝土造	66/04/28	
合計		764.82	60.00	824.82				824.82	249.51				

註：1.本表之持分面積係計算至小數點後第2位，其餘四捨五入。
2.本表產權狀態係依據實施者提供之謄本資料及清冊

(2)他項權利及耕地三七五租約：設有抵押權共3筆，
金額合計144,000,000元。

表三：他項權利分析表

他項權利產權狀況表							
編號	權利種類	序位	設定標的		存續期間	債權金額(元)	權利人
			地號	建號			
1	抵押權	1	133	237、238	84/12/22-134/12/21	60,000,000	台灣土地銀行股份有限公司
2	抵押權	2	133	237、238	87/12/31-137/12/30	60,000,000	台灣土地銀行股份有限公司
3	最高限額抵押權	3	133	237、238	110/06/09-140/06/08	24,000,000	台灣土地銀行股份有限公司
合計						144,000,000	--

註：1.本表產權狀態係依據實施者提供之謄本資料及清冊。

(3)依土地或建物登記(簿)謄本上登載勘估標的無假扣
押、查封、預告登記等限制登記之情事。

3. 建築型式：更新單元內之建築型式為1層樓廠房。

(二) 更新後基本資料

1. 建築型式：地上11層；地下3層之廠房。
2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積：
廠辦大樓總銷售面積共計11,669.46 m²(3,530.01坪)(不含地下室車位)；地下室車位可銷售車位共72個。
各單元面積詳見(估價基本事項說明-表五)

(三) 評估內容：

更新前後權利價值

1. 更新前土地所有權人及權利變換關係人之土地權利價值及土地權利價值比例(詳見表四)
2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值(詳見表五)

四、估價前提：

- (一) 估價目的：都市更新權利變換價值參考。
- (二) 價格種類：正常價格。
- (三) 價格日期：民國113年02月20日
- (四) 勘察日期：民國113年02月20日
- (五) 估價條件：

依委託者益州化學工業股份有限公司之估價條件如下：

下：

一、價格日期：民國113年02月20日

二、更新前估價條件

- (一) 更本案評估所需相關資料皆以實施者提供為依據。
- (二) 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。

三、更新後估價條件

- (一) 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。

(二)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。

(三)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。

五、評估價值結論

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

(一)更新前土地權利價值總額：

新臺幣 319,893,132 元。(詳見表四)

(二)更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額(含車位)：

新臺幣 1,547,457,481 元。(詳見表五)

以上評估結果僅適用於勘估標的於都市更新權利變換價值認定之參考。另使用本不動產估價報告書者，請詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

不動產估價師

張 怡 凡



【台北市不動產估價師公會：(一一三)北市估證字第二八七號】
【不動產估價師證書字號：(一一一)台內估字第〇〇〇六五一號】
【台北市政府不動產估價師開業證書字號：(一一二)北市估字第〇〇〇三一六號】

表四之一：更新前各地號之權利價值及比例(歸地)

編號	地號 (沛陵段)	面積 (m ²)	面積 (坪)	使用分區	土地單價 (元/坪)	土地總價 (元)	權利價值 比例
1	133	2,033.65	615.1791	乙種工業區	520,000	319,893,132	100.0000%
合計		2,033.65	615.1791	--	520,000	319,893,132	100.0000%

表四之二：更新前各權利人土地權利價值及比例(歸人)

編號	土地所有權人及 權利變換關係人	權利價值來源說明		更新前土地 權利價值(元)	更新前土地 權利價值小計 (元)	更新前土地 權利價值比 例(%)
		地號	建號			
1	益州化學工業股 份有限公司	133	237、238	319,893,132	319,893,132	100.0000%
合計				319,893,132	319,893,132	100.0000%

表五：更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表

編號	分配單元		規劃 用途	土地持 份面積 (坪)	建坪面積 (坪)	建坪 單價 (元/坪)	總價(元) (不含露臺)	露臺 (坪)	露臺 單價 (元/坪)	露臺 總價 (元)	總價(元) (含露臺)	建坪單價 (元/坪) (含露臺)
	樓 別	戶 別										
1	1F	廠房 A	廠房	15.44	82.96	486,900	40,395,001				40,395,001	486,900
	2F	廠房 A	廠房	31.68	183.90	389,500	71,627,414				71,627,414	389,500
2	1F	廠房 B	廠房	15.19	88.12	489,300	43,114,782				43,114,782	489,300
	2F	廠房 B	廠房	16.12	93.43	402,900	37,644,228				37,644,228	402,900
3	3F	廠房 A	廠房	32.54	188.65	385,700	72,761,564				72,761,564	385,700
4	3F	廠房 B	廠房	29.71	171.98	383,800	66,004,888				66,004,888	383,800
5	4F	廠房 A	廠房	32.54	188.65	381,900	72,044,702				72,044,702	381,900
6	4F	廠房 B	廠房	29.71	171.98	380,000	65,351,374				65,351,374	380,000
7	5F	廠房 A	廠房	32.54	188.65	385,700	72,761,564				72,761,564	385,700
8	5F	廠房 B	廠房	29.71	171.98	383,800	66,004,888				66,004,888	383,800
9	6F	廠房 A	廠房	32.54	188.65	389,500	73,478,427				73,478,427	389,500
10	6F	廠房 B	廠房	29.71	171.98	387,600	66,658,401				66,658,401	387,600
11	7F	廠房 A	廠房	32.54	188.65	393,400	74,214,155				74,214,155	393,400
12	7F	廠房 B	廠房	29.71	171.98	391,400	67,311,915				67,311,915	391,400
13	8F	廠房 A	廠房	32.54	188.65	401,100	75,666,745				75,666,745	401,100
14	8F	廠房 B	廠房	29.71	171.98	399,200	68,653,338				68,653,338	399,200
15	9F	廠房 A	廠房	32.54	188.65	405,000	76,402,472				76,402,472	405,000
16	9F	廠房 B	廠房	29.71	171.98	403,000	69,306,852				69,306,852	403,000
17	10F	廠房 A	廠房	32.54	188.65	408,800	77,119,335				77,119,335	408,800
18	10F	廠房 B	廠房	29.71	171.98	406,800	69,960,366				69,960,366	406,800
19	11F	廠房 B	廠房	38.69	196.60	412,700	81,137,150	118.10	103,200	12,187,920	93,325,070	474,693
合計				615.18	3,530.01		1,407,619,561				1,419,807,481	

註：露臺面積(約定專用)佔原建物面積比例超過 1/3、小於 1/2 者，其單價按當層價格之 1/4 計算。

土城區沛陂段
133 地號土地
都市更新案

表六：更新後車位權利價值表

樓層	車位型態	車位尺寸	車位數量(個)	車位單價(元/個)	車位總價(元)
B1	坡道平面	250x550	15	1,950,000	29,250,000
B2	坡道平面	250x5550	29	1,800,000	52,200,000
B3	坡道平面	250x5550	28	1,650,000	46,200,000
合計			72	1,772,917	127,650,000

表七：更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地單價 (元/坪)	比準地土地總價 (元)	整體更新單元土地 單價(元/坪)	總體更新單元土 地總價(元)
	520,000	319,893,132	520,000	319,893,132
更新後	一樓建坪單價 (元/坪)	二樓以上建坪單價 (元/坪)	車位平均單價 (元/坪)	更新後總權利價 值(元)
	419,781	411,896	1,772,917	1,547,457,481

擬訂新北市土城區沛陂段133地號1筆土地都市更新
事業計畫暨權利變換計畫案不動產估價報告書摘要

委託人：益州化學工業股份有限公司

不動產估價報告書版本：第二次補正版

出件日期：中華民國113年11月

生耕不動產估價師事務所

104 臺北市中山區松江路158號6樓之5

Rm. 5, 6F., No. 158, Songjiang Rd., Zhongshan Dist., Taipei City 104, Taiwan (R.O.C.)

TEL : (02) 8969-8839 FAX : (02) 2567-3575

都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書案號：113耕字第0007號

二、委託人：益州化學工業股份有限公司

三、勘估標的基本資料：

更新單元名稱：擬訂新北市土城區沛陂段133地號1筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

(一)更新前基本資料

1、勘估標的內容：

- (1)土地標示：新北市土城區沛陂段 133 地號。
- (2)建物標示：新北市土城區沛陂段 237、238 建號。
- (3)評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

2、產權分析：

(1)所有權人及權利範圍：

表1 土地產權分析表

編號	地號	土地面積(m ²)	所有權人/管理機關	持分分子	持分分母	土地持分面積(m ²)	土地持分面積(坪)	登記建號	備註
1	133	2,033.65	益州化學工業股份有限公司	1	1	2,033.65	615.18	237、238	
合計		2,033.65				2,033.65	615.18		

表2 建物產權分析表

編號	建號	地號	主建物面積(m ²)	附屬建物面積(m ²)	總面積(m ²)	建物門牌	所有權人	持分	權利面積(坪)	樓層數/總樓層數	構造別	建築完成日期	備註
1	237	133	576.00	60.00	636.00	中山路34號	益州化學工業股份有限公司	1/1	636.00	1F、B1F/1F、B1F	鋼筋混凝土	民國65年10月2日	
2	238	133	118.82	0.00	118.82	中山路34號	益州化學工業股份有限公司	1/1	118.82	1F/1F	鋼筋混凝土	民國66年4月28日	
			694.82	60.00	754.82				754.82				

(2)他項權利及耕地三七五租約：設有抵押權 3 筆，金額 144,000,000 元。

表3 他項權利分析表

編號	權利種類	順位	設定標的	設定日期	權利價值	權利人
1	抵押權	1	133 地號；237、238 建號	民國 84 年 12 月 26 日	60,000,000	台灣土地銀行股份有限公司
2	抵押權	2	133 地號；237、238 建號	民國 87 年 12 月 31 日	60,000,000	台灣土地銀行股份有限公司
3	最高限額抵押權	3	133 地號；237、238 建號	民國 110 年 6 月 9 日	24,000,000	台灣土地銀行股份有限公司

(二)更新後基本資料

- 1、建築型式：1 棟地上 11 層、地下 3 層之作業廠房大樓。
- 2、更新後供分配之建築物及其土地應有部份面積：依委託人提供更新後產權面積資料，共 11,737.88 平方公尺(3,550.71 坪)(不含地下層停車位面積)。其餘各單元面積詳見表 3。
- 3、建物構造：鋼筋混凝土造。

(三)評估內容

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

四、估價前提：

- (一)估價目的：本次估價目的係做為勘估標的都市更新權利變換價值認定之參考，報告書中所載之價值限於該目的之參考，不適用於其他用途。該價格形成基礎主要考慮公平、均衡之原則，提供勘估標的權利變換分配價值之參考。
- (二)價格種類：正常價格。
- (三)價格日期：民國 113 年 02 月 20 日。
- (四)勘察日期：民國 113 年 04 月 02 日。
- (五)估價條件：

依委託者提供民國113年4月26日沛陂更字第1130426001號函載明估價條件如下：

1、價格日期：民國 113 年 02 月 20 日

2、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。

3、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露台等，並設有約定專用者，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。

五、評估價值結論：

經本事務所針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，與專業分析後，最終價格決定如下：

- (一)更新前土地權利價值總額：新台幣 319,277,953 元(詳表 2)
- (二)更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：新台幣 1,514,460,461 元(詳表 3、4)

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

生耕不動產估價師事務所
不動產估價師：陳詩蘋



(簽名或蓋章)

陳詩蘋

不動產估價師證書字號：(99)台內估字第000365號

臺北市不動產估價師開業證書字號：(99)北市估字第000158號

臺北市不動產估價師公會會員證書字號：(113)北市估證字第152號

表 2 更新前土地權利價值表。

編號	權利人/管理人	權利價值來源地號	更新前權利價值(元)	更新前權利價值(元)(合計)	更新前權利價值比例
1	益州化學工業股份有限公司	133 地號	319,277,953	319,277,953	100.0000%
合計			319,277,953	319,277,953	100.0000%

表3 更新後各單元建築物之權利價值表

編號	樓層	戶號	用途	土地持分面積(坪)	建物面積(坪)	整數化後建坪單價(元/坪)	總價(不含露台)(元)	露台面積(坪)	總價(元)(含露台)
1	1F	廠房A	廠房	14.52	82.96	474,136	39,336,053		39,336,053
	2F	廠房A	廠房	32.11	183.90	391,040	71,910,614		71,910,614
2	1F	廠房B	廠房	15.44	88.12	493,688	43,501,429		43,501,429
	2F	廠房B	廠房	16.36	93.43	391,040	36,536,109		36,536,109
3	3F	廠房A	廠房	32.85	188.65	372,240	70,222,359		70,222,359
4	3F	廠房B	廠房	29.96	171.98	376,000	64,663,465		64,663,465
5	4F	廠房A	廠房	32.85	188.65	368,480	69,513,043		69,513,043
6	4F	廠房B	廠房	29.96	171.98	376,000	64,663,465		64,663,465
7	5F	廠房A	廠房	32.85	188.65	376,000	70,931,676		70,931,676
8	5F	廠房B	廠房	29.96	171.98	379,760	65,310,099		65,310,099
9	6F	廠房A	廠房	32.85	188.65	379,760	71,640,993		71,640,993
10	6F	廠房B	廠房	29.96	171.98	383,520	65,956,734		65,956,734
11	7F	廠房A	廠房	32.85	188.65	383,520	72,350,310		72,350,310
12	7F	廠房B	廠房	29.96	171.98	387,280	66,603,369		66,603,369
13	8F	廠房A	廠房	32.85	188.65	387,280	73,059,626		73,059,626
14	8F	廠房B	廠房	29.96	171.98	391,040	67,250,003		67,250,003
15	9F	廠房A	廠房	32.85	188.65	391,040	73,768,943		73,768,943
16	9F	廠房B	廠房	29.96	171.98	394,800	67,896,638		67,896,638
17	10F	廠房A	廠房	32.85	188.65	394,424	74,407,328		74,407,328
18	10F	廠房B	廠房	29.96	171.98	398,560	68,543,273		68,543,273
19	11F	廠房B	廠房	34.27	196.60	402,320	79,096,434	118.10	90,974,932
		小計		615.18	3,530.01		1,377,161,963	118.10	1,389,040,461

表4 更新後車位權利價值表

樓層	類型	車位尺寸	數量 (個)	車位單價 (元/ 個)	車位總價 (元)
B1	坡道平面中車位	250x550	15	1,860,000	27,900,000
B2	坡道平面中車位	250x550	29	1,760,000	51,040,000
B3	坡道平面中車位	250x550	28	1,660,000	46,480,000
合計			72	1,741,944	125,420,000

表 5 更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地價格(元/ 坪)	比準地土地總價(元)	整體更新單元土地 權利單價(元/坪)	整體更新單元土地權 利總價(元)
	519,000	319,277,953	519,000	319,277,953
更新後	一樓店鋪(含夾層)平 均建坪單價(元/坪)	二樓以上平均建坪單 價(元/坪)	車位平均價格(元/ 個)	更新後總權利價值 (元)
	484,206	388,874	1,741,944	1,514,460,461

附錄五：出資人與實施者協議之證明文件

擬訂新北市土城區沛陵段 133 地號 1 筆土地都市更新案 出資分配協議書

立協議書人：台汽股份有限公司 (投資方，以下簡稱「甲方」)

益州化學工業股份有限公司 (被投資方，以下簡稱「乙方」)

鑒於乙方公司規劃之未來發展及願景，甲乙雙方本於合作精神與共識，甲方同意出資參與乙方申請之都市更新案，雙方協議條款如下：

- 一、本案為新北市土城區沛陵段 133 地號 1 筆土地都市更新案，將規劃地下三樓及地上十一樓鋼筋混凝土之建築物。
- 二、基地土地及建物由所有權人甲方提供及興建，乙方願出資新台幣柒千參百萬元整共同興建。
- 三、權利變換計畫由估價師製作興建房屋及車位價格表及依出資比例 7% 分回建物及車位。
- 四、本協議書內容若有未盡事宜之處，得隨時修訂；其他約定另依雙方正式協議契約為憑。
- 五、本協議書為一式兩份，經甲乙雙方簽章後生效。

立協議書人：

甲 方：台汽股份有限公司

負 責 人：張佳美

統一編號：16998471

住 址：新北市土城區中央路四段 2 號 6 樓之 2

電 話：16998471



乙 方：益州化學工業股份有限公司

負 責 人：呂曜東

統一編號：34129342

住 址：236 新北市土城區中央路 4 段 2 號 6 樓之 2

電 話：(02) 2268-6668

