

擬訂新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新權利變換計畫案

【聽證會版】

新北府城更字第 1073537324 號



實施者：新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新會

規劃單位：社團法人新北市都市更新學會

建築設計：容正建築師事務所

中華民國 107 年 8 月

目 錄

壹、 辦理緣起	1-1	四、 更新前後鑑價結果.....	11-1
一、 辦理緣起	1-1	壹拾貳、 共同負擔	12-1
二、 法令依據	1-1	一、 用地負擔.....	12-1
貳、 實施者	2-1	二、 費用負擔.....	12-1
參、 權利變換地區範圍	3-1	三、 本案土地所有權人平均共同負擔比例	12-1
一、 權利變換地區位置及面積	3-1	四、 土地所有權人共同負擔額度	12-1
二、 權利變換範圍總面積	3-1	壹拾參、 更新後分配面積及位置.....	13-1
肆、 原有公共設施用地、公有道路、溝渠、河川及未登記土地之面積	4-1	一、 更新後供分配之土地.....	13-1
伍、 更新前權利關係人名冊	5-1	二、 更新後供分配之建築物及其土地應有部分	13-1
一、 更新前土地所有權人名冊	5-1	壹拾肆、 申請分配及公開抽籤作業方式	14-1
二、 更新前權利變換關係人名冊	5-3	一、 申請分配位置通知.....	14-1
三、 占有他人土地之舊違章建築戶名冊	5-4	二、 公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果	14-1
陸、 更新後土地使用及建築計畫	6-1	壹拾伍、 不參與分配名冊	15-1
一、 土地使用計畫	6-1	一、 未達最小分配面積，不能參與權利變換者	15-1
二、 建築興建計畫	6-1	二、 不願參與權利變換分配，而領取現金補償者	15-1
三、 防災與逃生避難構想	6-25	三、 現金補償之計算與發放.....	15-1
柒、 各項公共設施設計施工基準及權屬	7-1	壹拾陸、 土地及建築物分配清冊.....	16-1
捌、 土地改良物拆遷補償費	8-1	一、 申請分配結果.....	16-1
一、 法令依據	8-1	二、 實施者分配結果.....	16-3
二、 土地改良物之補償與安置計畫	8-1	壹拾柒、 地籍整理計畫.....	17-1
玖、 舊違章建築戶處理方案	9-1	一、 地界整理計畫.....	17-1
壹拾、 權利變換所需費用.....	10-1	二、 土地、建物及他項權利登記.....	17-3
一、 權利變換地區範圍成本說明	10-1	壹拾捌、 實施進度	18-1
二、 收入說明	10-7	壹拾玖、 其他應加表明事項.....	19-1
三、 費用負擔計算	10-8	附錄一 實施者證明文件.....	附錄一-1
四、 財務分析	10-8	附錄二 各項委託服務合約及報價單影本.....	附錄二-錯誤! 尚未定義書籤。
壹拾壹、 更新前後權利價值鑑價	11-1	附錄三 估價報告書摘要影本.....	附錄三-錯誤! 尚未定義書籤。
一、 評價基準日	11-1	附錄四 協調會議相關資料	附錄四-錯誤! 尚未定義書籤。
二、 鑑價結果比較	11-1		
三、 鑑價結果選定	11-1		

圖目錄

圖 3-1 權利變換地區位置示意圖.....	3-2	圖 6- 21 剖面圖.....	6-23
圖 3-2 權利變換地區地籍套繪圖.....	3-3	圖 6- 22 透視圖.....	6-24
圖 3-3 權利變換地區地形套繪圖.....	3-4	圖 17-1 權利變換後更新單元地籍套繪圖.....	17-2
圖 6- 1 開挖面積、人行道面積計算圖.....	6-3		
圖 6- 2 建築面積計算圖.....	6-4		
圖 6- 3 基地面積圖.....	6-5		
圖 6- 4 建築物高度及北向日照檢討圖.....	6-6		
圖 6- 5 綠化平面圖.....	6-7		
圖 6- 6 綠化面積圖.....	6-8		
圖 6- 7 全區配置圖.....	6-9		
圖 6- 8 地下三層平面圖.....	6-10		
圖 6- 9 地下二層平面圖.....	6-11		
圖 6- 10 地下一層平面圖.....	6-12		
圖 6- 11 一層平面圖.....	6-13		
圖 6- 12 二層至三層平面圖.....	6-14		
圖 6- 13 四至十三層平面圖.....	6-15		
圖 6- 14 屋突一至三層平面圖.....	6-16		
圖 6- 15 屋頂綠化平面圖.....	6-17		
圖 6- 16 屋頂綠化面積圖.....	6-18		
圖 6- 17 進排氣墩剖面圖.....	6-19		
圖 6- 18 南向立面圖.....	6-20		
圖 6- 19 東、北向立面圖.....	6-21		
圖 6- 20 西向立面圖.....	6-22		

表目錄

表 5- 1 更新前土地所有權人名冊.....	5-1	表 16- 3 土地及建築物分配清冊（實施者）.....	16-3
表 5- 2 更新前合法建築物所有權人名冊.....	5-3	表 16- 4 更新後建築物分配單元及位置圖表.....	16-4
表 6- 1 建築容積獎勵綜理表.....	6-1	表 17- 1 地籍整理計畫表.....	17-1
表 6- 2 更新後面積計算表.....	6-2	表 17- 2 土地登記清冊表.....	17-3
表 6- 3 消防救災動線暨空間核定表.....	6-25	表 17- 3 建物登記清冊表.....	17-5
表 8- 1 合法建築物拆遷補償費用明細表.....	8-2	表 17- 4 土地他項權利登記清冊表.....	17-7
表 8- 2 建築物拆遷安置費用明細表.....	8-3	表 17- 5 建物他項權利登記清冊表.....	17-8
表 10- 1 更新總成本估算表.....	10-1	表 18- 1 都市更新實施進度預定表.....	18-1
表 10- 2 建築規劃設計費估算表.....	10-3		
表 10- 3 營建工程標準單價表.....	10-3		
表 10- 4 營建費用估算表.....	10-4		
表 10- 5 公寓大廈之公共基金估算表.....	10-4		
表 10- 6 鄰房鑑定戶數統計表.....	10-5		
表 10- 7 更新整體開發收益表.....	10-7		
表 10- 8 現金流量表.....	10-8		
表 11- 1 三家鑑價機構鑑價結果比較表.....	11-1		
表 11- 2 更新前各土地權利價值表.....	11-1		
表 11- 3 更新前土地權利價值表.....	11-2		
表 11- 4 更新後各分配單元價值表.....	11-2		
表 11- 5 更新後車位價值表.....	11-2		
表 12- 1 共同負擔各權利人費用明細表.....	12-1		
表 13- 1 更新後土地及建築物之分配面積表.....	13-1		
表 13- 2 更新後停車位清冊.....	13-2		
表 13- 3 更新後土地及建築物分配單元及位置對照表.....	13-2		
表 14- 1 未於規定期限內提出申請分配應公開抽籤之清冊.....	14-1		
表 14- 2 公開抽籤紀錄表.....	14-1		
表 14- 3 申請分配變更選配變更情形表.....	14-1		
表 15- 1 應分配權利價值未達最小分配面積者.....	15-1		
表 16- 1 土地及建築物分配清冊（土地所有權人）.....	16-1		
表 16- 2 權利金分配清冊.....	16-2		

壹、辦理緣起

一、辦理緣起

本案更新單元範圍，座落於蘆洲區都市計畫住宅區，南面臨接八米計畫道路，門牌南向為中山一路197巷8弄4號至10號及背後排向北門牌為同路223巷6號至8號共6個門牌號的一至五樓合計30戶之五樓公寓。

更新前原有合法建築物業經委託專業機構鑑定確認為高氣離子混凝土建築物，且經主管機關新北政府工務局先以100.1.19北工建字第1000040831號函知結論為…拆除重建，嗣以105.5.25新北工建字第1050942507號函核定(詳附影本如左)。並申請新北市政府城鄉局都市更新處主管機關協助輔導核准都市更新事業概要案在案。

本案為避免危險發生，多年來洽無建商願意主辦。還好得到多數地主支持，得以由地主自行籌組更新會擔任實施者，實施都更事業拆除重建。

在高氣離子混凝土建築物都更重建路程，純以地主自辦是幾乎擔任開路先鋒角色。從初期洽得專業機構協助事業計畫及權利變換計畫，嗣得到主管機關、審議會的支持、都更所需資金洽得合作建築經理公司及金融機構資金承諾協助。期盼很快的解除危險，重建新家園。

二、法令依據

依據都市更新條例第19條及第29條規定，申辦都市更新權利變換計畫。

正本

檔號：
保存年限：

新北市政府工務局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號5樓

承辦人：施忠毅

電話：(02)29603456 分機5808

傳真：(02)29678534

電子信箱：AS1311@ntpc.gov.tw



24753

新北市蘆洲區中山一路187巷8弄4號1樓

受文者：新北市蘆洲區民義段646地號
等8筆土地都市更新會

發文日期：中華民國105年5月25日

發文字號：新北工建字第1050942507號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關臺端函詢蘆洲區中山一路197巷4號、6號、8號、10號及223巷6號、8號」地上5層(1~5樓)共計30戶申請高氣離子鋼筋混凝土建築物核定事宜，復請查照。

說明：

- 一、復臺端104年4月14日申請書。
- 二、經查旨述地址於99年12月20日現地會勘，依100年1月19日北工建字第1000040831號函會議紀錄內容：「1.此次鑑定標的物為連棟式集合住宅，本案鑑定提供資料結果經現場無記名投票表決後贊同拆除重建。...內容符合新北市政府高氣離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點第9點第2、3、4項拆除重建規定。」前揭會議紀錄已認定為本市高氣離子鋼筋混凝土建築物並列管在案。
- 三、本案在未完成拆除重建前仍請鑑定技師提供現住戶針建築物安全維護之建議，並請房屋所有權人及使用人善盡房屋安全維護措施之事宜。

正本：新北市蘆洲區民義段646地號等8筆土地都市更新會

副本：

局長朱惕之

本案依分層負責規定授權業務主管決行

貳、實施者

實施者名稱：新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新會

統一編號：02848050

負責人：劉有祺

聯絡電話：(02) 2509-0049 轉 113 手機 0987286950

聯絡傳真：(02) 25094194

實施址：新北市蘆洲區中山一路 197 巷 8 弄 4 號

參、權利變換地區範圍

一、權利變換地區位置及面積

本案實施權利變換之更新單元範圍，座落於新北市蘆洲區中山一路 197 巷 4 弄北側街廓範圍內，為一非完整街廓。(詳圖 3-1 權利變換位置示意圖)。本案實施權利變換範圍與事業計畫範圍一致。

二、權利變換範圍總面積

本更新單元座落於新北市蘆洲區民義段 642、643、644、645、646、647、898、899 地號共 8 筆土地，土地面積合計 665.36 m²。(詳圖 3-2 地籍套繪圖及圖 3-3 權利變換地區地形套繪圖)。

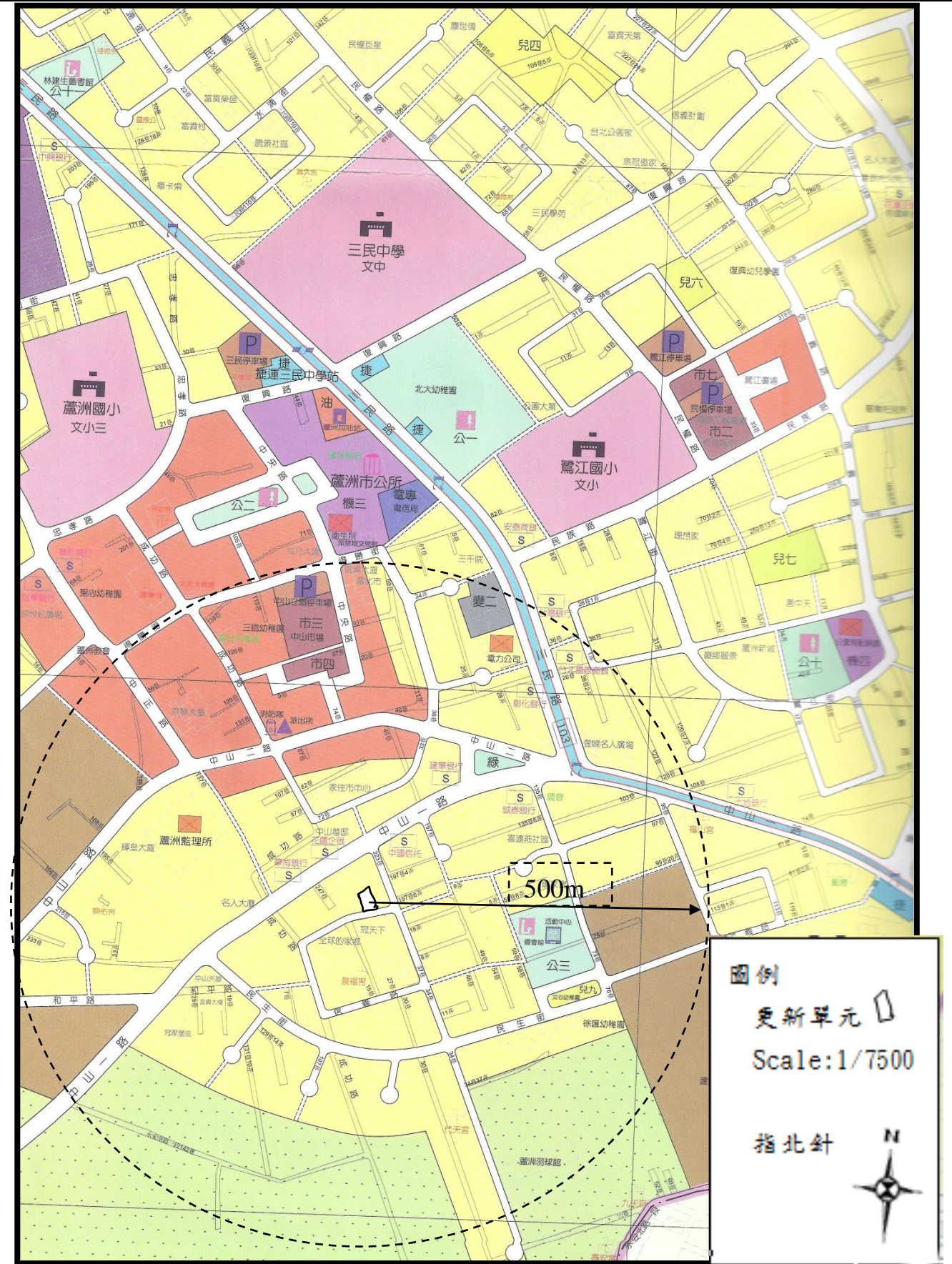


圖 3-1 權利變換地區位置示意圖

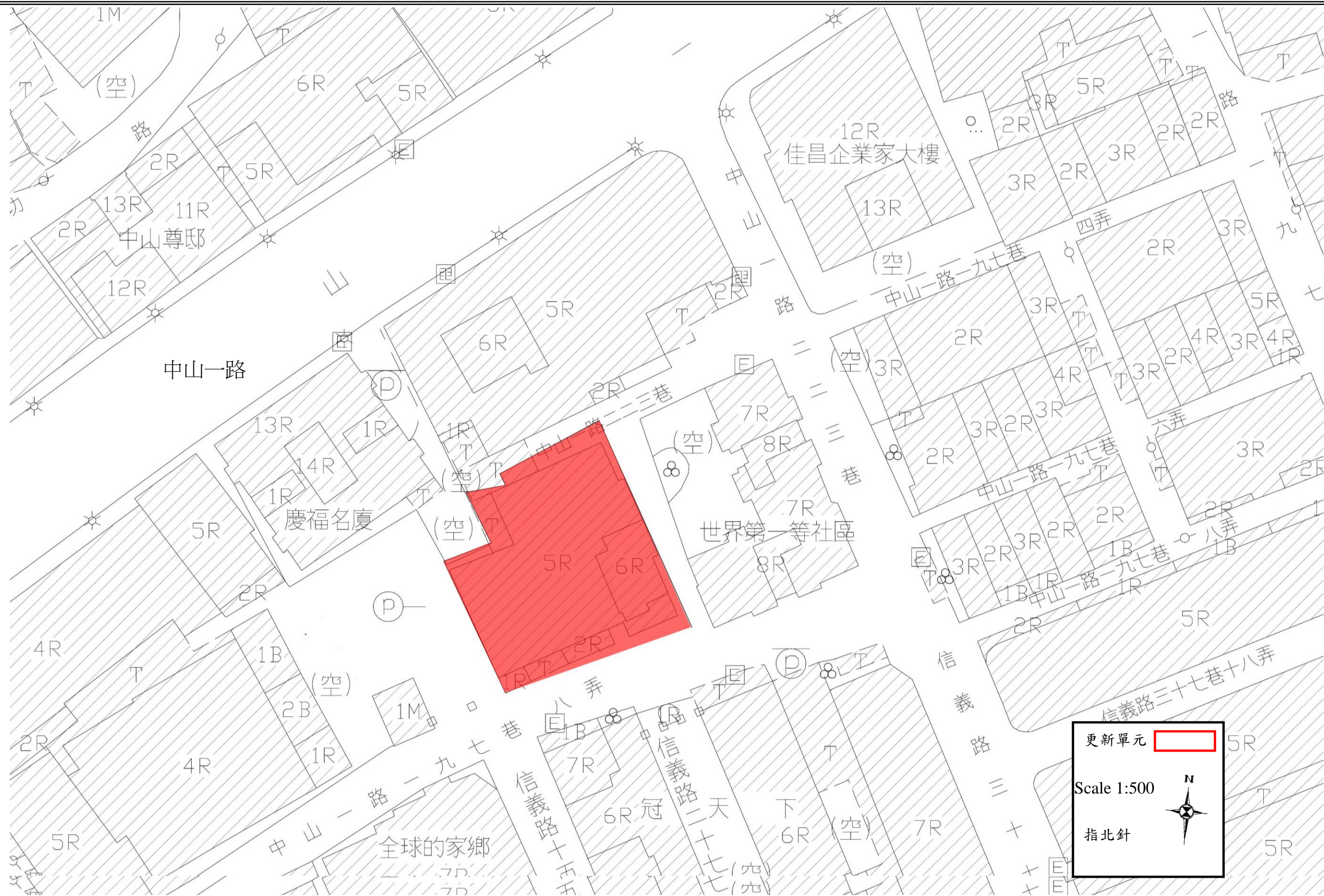


圖 3- 1 權利變換地區位置示意圖



圖 3- 2 權利變換地區地籍套繪圖

肆、原有公共設施用地、公有道路、溝渠、河川及未登記土地之面積

本更新單元範圍內沒有公共設施用地、公有道路、溝渠、河川及未登記土地。

伍、更新前權利關係人名冊

一、更新前土地所有權人名冊

土地權屬

本更新單元範圍內土地為新北市蘆洲區民義段 642、643、644、645、646、647、898、899 地號共 8 筆土地，土地面積合計 665.36m²（約 201.27 坪）。土地所有權人共計 31 人，詳表 5-1。

表 5- 1 更新前土地所有權人名冊

編號	所有權人/ 管理人	標示部			所有權部			他項權利部					備註	
		地段	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	債務人	義務人		其他登記 事項等
1	陳○慧	民義	642	84.45	1	1/5	16.89	-	-	-	-	-	-	-
2	方○雲	民義	642	84.45	2	1/5	16.89	-	-	-	-	-	-	-
3	粘○陽	民義	642	84.45	4	1/5	16.89	-	-	-	-	-	-	-
4	陳○鈞	民義	642	84.45	10	1/5	16.89	-	-	-	-	-	-	註 1
5	陳○杰	民義	642	84.45	11	1/5	16.89	9	最高限額抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	陳○杰	陳○杰	-	-
6	李○雄	民義	643	103.89	1	1/5	20.78	-	-	-	-	-	-	註 2
7	李○得	民義	643	103.89	3	1/5	20.78	8.	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	李○得	李○得	-	-
								10.	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	李○得	李○得	-	-
								11	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	李○得	李○得	-	-
8	李○華	民義	643	103.89	4	1/5	20.78	9	最高限額抵押權	新北市蘆洲區農會	李○華	李○華	-	-
9	劉○翰	民義	643	103.89	9	1/5	20.78	-	-	-	-	-	-	-
10	張○燕	民義	643	103.89	6	1/15	6.93	-	-	-	-	-	-	-
11	張○梅	民義	643	103.89	7	1/15	6.93	-	-	-	-	-	-	-
12	張○慧	民義	643	103.89	8	1/15	6.93	-	-	-	-	-	-	-
13	蔡○雄	民義	644	19.47	2	1/5	3.89	-	-	-	-	-	-	-
		民義	898	29.43	2	1/5	5.89	-	-	-	-	-	-	-
		民義	899	48.67	2	1/5	9.73	-	-	-	-	-	-	-
14	李○錦	民義	644	19.47	3	1/5	3.89	9	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	高○碩	李○錦	-	-
		民義	898	29.43	3	1/5	5.89	9	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	高○碩	李○錦	-	-
		民義	899	48.67	3	1/5	9.73	10	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	高○碩	李○錦	-	-
15	葉○敏	民義	644	19.47	4	1/5	3.89	-	-	-	-	-	-	-
		民義	898	29.43	4	1/5	5.89	-	-	-	-	-	-	-
		民義	899	48.67	4	1/5	9.73	-	-	-	-	-	-	-

16	張○雯	民義	644	19.47	8	1/5	3.89	6.	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	張○雯	張○雯	-
								12.	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	張○雯	張○雯	-
		民義	898	29.43	8	1/5	5.89	6.	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	張○雯	張○雯	-
								12.	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	張○雯	張○雯	-
民義	899	48.67	8	1/5	9.73	7.	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	張○雯	張○雯	-		
						13.	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	張○雯	張○雯	-		
17	陳○偉	民義	644	19.47	10	1/5	3.89	10.	最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	陳○偉	陳○偉	-
								11.	最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	陳○偉	陳○偉	-
		民義	898	29.43	10	1/5	5.89	10.	最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	陳○偉	陳○偉	-
								11.	最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	陳○偉	陳○偉	-
民義	899	48.67	10	1/5	9.73	10.	最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	陳○偉	陳○偉	-		
						12.	最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	陳○偉	陳○偉	-		
18	沈○義	民義	645	115.13	1	2/5	46.05	1	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	沈○義	沈○義	-
19	李○盟	民義	645	115.13	2	1/5	23.03	2	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	李○鋒	李○盟	-
20	張○心	民義	645	115.13	4	1/5	23.03	-	-	-	-	-	-
21	孟○民	民義	645	115.13	6	1/5	23.03	4.	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	樊○美孟○民	樊○美孟○民	-
								5.	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	孟○民	孟○民	-
22	劉○和	民義	646	145.22	2	1/5	29.04	-	-	-	-	-	-
23	劉○財	民義	646	145.22	3	1/5	29.04	-	-	-	-	-	-
24	劉○貴	民義	646	145.22	4	1/5	29.04	-	-	-	-	-	-
25	劉○豐	民義	646	145.22	5	1/5	29.04	-	-	-	-	-	-
26	劉○祺	民義	646	145.22	6	1/5	29.04	-	-	-	-	-	註 3
27	李○金	民義	647	119.10	1	1/5	23.82	-	-	-	-	-	-
28	劉 ○	民義	647	119.10	2	1/5	23.82	-	-	-	-	-	註 4
29	蔡○雲	民義	647	119.10	3	1/5	23.82	-	-	-	-	-	-
30	徐○○花	民義	647	119.10	4	1/5	23.82	3	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	徐○○花	徐○○花	-
31	劉○德	民義	647	119.10	6	1/5	23.82	-	-	-	-	-	-
				665.36			665.36						-

依 104.03.12 報核日土地登記簿謄本製作土地登記清冊，再校核依 107.1.17 辦理補正日土地登記簿謄本內容變動做修正事項說明：

註 1. 編號 4 陳○鈞 642 地號台灣中小企業銀行股份有限公司原最高限額抵押權登記，新謄本已沒有登載，爰刪除最高限額抵押權登記。

註 2. 編號 6. 李○雄 643 地號台北富邦商業銀行股份有限公司原抵押權登記，新謄本已沒有登載，爰刪除抵押權登記。

註 3. 編號 26. 劉○祺 646 地號彰化商業銀行股份有限公司原最高限額抵押權登記，新謄本已沒有登載，爰刪除最高限額抵押權登記。

註 4. 編號 28. 劉○ 647 地號新光人壽股份有限公司原抵押權、最高限額抵押權登記，新謄本已無登載，爰刪除抵押權、最高限額抵押權登記。

二、更新前權利變換關係人名冊

(一)更新前合法建築物權屬

本更新單元範圍內之合法建築物為新北市蘆洲區民義段 1145、1146、1155、1162、1183、1184、1185、1186、1187、1188、1189、1190、1191、1192、1193、1194、1195、1196、1197、1198、1199、1200、1201、1202、1203、1204、1205、1206、1207、1208 建號等 30 筆合法建築物，其面積合計為 2554.69 m²（約 772.80 坪）。合法建築物所有權人總計有 31 人，合法建築物權屬清冊表詳表 5-2。

表 5- 2 更新前合法建築物所有權人名冊

建物標示部				所有權部			他項權利部						
編號	建號	建物門牌	面積 (m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	登記次序	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
1	1145	中山一路 197 巷 8 弄 10 號 3 樓	72.51	1	陳○慧	全部	72.51	-	-	-	-	-	-
2	1146	中山一路 197 巷 8 弄 10 號 4 樓	72.51	1	方○雲	全部	72.51	-	-	-	-	-	-
3	1155	中山一路 197 巷 8 弄 6 號 5 樓	90.72	3	孟○民	全部	90.72	最高限額抵押權	2	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	樊光美孟祥民	樊○光美孟○民	-
								最高限額抵押權	3	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	孟○民	孟○民	-
4	1162	中山一路 197 巷 8 弄 6 號 4 樓	90.72	1	李○盟	全部	90.72	抵押權	1	第一商業銀行股份有限公司	李○鋒	李○鋒	-
5	1183	中山一路 197 巷 8 弄 10 號	72.51	4	陳○杰	全部	72.51	最高限額抵押權	4	台灣中小企業銀行股份有限公司	陳○杰	陳○杰	-
6	1184	中山一路 197 巷 8 弄 10 號 2 樓	72.51	5	陳○鈞	全部	72.51	-	-	-	-	-	註 1
7	1185	中山一路 197 巷 8 弄 10 號 5 樓	72.51	1	粘○陽	全部	72.51	-	-	-	-	-	-
8	1186	中山一路 197 巷 8 弄 8 號	70.69	1	李○雄	全部	70.69	-	-	-	-	-	註 2
9	1187	中山一路 197 巷 8 弄 8 號 2 樓	70.69	2	劉○翰	全部	70.69	-	-	-	-	-	-
10	1188	中山一路 197 巷 8 弄 8 號 3 樓	70.69	1	李○得	全部	70.69	抵押權	3	國泰人壽保險股份有限公司	李○得	李○得	-
								最高限額抵押權	4	國泰人壽保險股份有限公司	李○得	李○得	-
								最高限額抵押權	5	國泰人壽保險股份有限公司	李○得	李○得	-
11	1189	中山一路 197 巷 8 弄 8 號 4 樓	70.69	2	張○燕	1/3	70.69	-	-	-	-	-	-
				3	張○梅	1/3							
				4	張○慧	1/3							
12	1190	中山一路 197 巷 8 弄 8 號 5 樓	70.69	1	李○華	全部	70.69	最高限額抵押權	2	新北市蘆洲區農會	李○華	李○華	-
13	1191	中山二路 45 巷 44 號	90.72	1	沈○義	全部	90.72	抵押權	1	第一商業銀行股份有限公司	沈○義	沈○義	-
	1192	中山二路 45 巷 44-1 號	90.72	1	沈○義	全部	90.72	抵押權	1	第一商業銀行股份有限公司	沈○義	沈○義	-
14	1193	中山一路 197 巷 8 弄 6 號 3 樓	90.72	1	張○心	全部	90.72	-	-	-	-	-	-
15	1194	中山一路 197 巷 8 弄 4 號	97.40	2	劉○祺	全部	97.40	-	-	-	-	-	註 3
16	1195	中山二路 45 巷 42-1 號	97.40	1	劉○和	全部	97.40	-	-	-	-	-	-
17	1196	中山二路 45 巷 42-2 號	97.40	1	劉○財	全部	97.40	-	-	-	-	-	-
18	1197	中山一路 197 巷 8 弄 4 號 4 樓	97.40	1	劉○貴	全部	97.40	-	-	-	-	-	-
19	1198	中山一路 197 巷 8 弄 4 號 5 樓	97.40	1	劉○豐	全部	97.40	-	-	-	-	-	-
20	1199	中山一路 223 巷 6 號	86.72	4	張○雯	全部	86.72	最高限額抵押權	4	合作金庫商業銀行股份有限公司	張○雯	張○雯	-
								最高限額抵押權	5	合作金庫商業銀行股份有限公司	張○雯	張○雯	-

建物標示部				所有權部				他項權利部					
編號	建號	建物門牌	面積 (m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	登記次序	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
21	1200	中山一路 223 巷 6 之 1 號	86.72	1	蔡○雄	全部	86.72	-	-	-	-	-	-
22	1201	中山一路 223 巷 6 號 3 樓	86.72	1	李○錦	全部	86.72	最高限額抵押權	3	台新國際商業銀行股份有限公司	高○碩	李○錦	-
23	1202	中山一路 223 巷 6 號 4 樓	86.72	3	陳○偉	全部	86.72	最高限額抵押權	3	瑞興商業銀行股份有限公司	陳○偉	陳○偉	-
								最高限額抵押權	4	瑞興商業銀行股份有限公司	陳○偉	陳○偉	-
24	1203	中山一路 223 巷 6 之 4 號	86.72	1	葉○敏	全部	86.72	-	-	-	-	-	-
25	1204	中山一路 223 巷 8 號	92.90	1	李○金	全部	92.90	-	-	-	-	-	-
26	1205	中山一路 223 巷 8 之 1 號	92.90	1	劉 ○	全部	92.90	-	-	-	-	-	註 4
27	1206	中山一路 223 巷 8 之 2 號	92.90	1	蔡○雲	全部	92.90	-	-	-	-	-	-
28	1207	中山一路 223 巷 8 號 5 樓	92.90	2	劉○德	全部	92.90	-	-	-	-	-	-
29	1208	中山一路 223 巷 8 之 3 號	92.90	1	徐○○花	全部	92.90	抵押權	1	彰化商業銀行股份有限公司	徐○○花	徐○○花	-
合計 30 筆建號			2554.69	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

依 104.03.12 報核日土地登記簿謄本製作土地登記清冊，再校核依 107.1.17 辦理補正日土地登記簿謄本內容變動做修正事項說明：

- 註 1. 編號 6 陳○鈞 1184 建號原台灣中小企業銀行股份有限公司最高限額抵押權登記，新謄本已沒有登記，爰刪除最高限額抵押權登記。
- 註 2. 編號 8. 李○雄 1186 建號台北富邦商業銀行股份有限公司原抵押權登記 3 個，新謄本已沒有登記，爰刪除抵押權登載。
- 註 3. 編號 15. 劉○祺 1194 建號彰化商業銀行股份有限公司原最高限額抵押權登記，新謄本已沒有登記，爰刪除最高限額抵押權登。
- 註 4. 編號 26. 劉○1205 建號新光人壽股份有限公司原抵押權、最高限額抵押權登記，新謄本已無登記，爰刪除抵押權、最高限額抵押權登記。

(二)更新前地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人名冊

本案無。

三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊

本案無。

陸、更新後土地使用及建築計畫

一、土地使用計畫

(一)都市計畫土地使用強度

本更新單元之都市計畫土地使用分區，依「變更蘆洲都市計畫(第二次通盤檢討)案」為住宅區，依變更蘆洲都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)土地使用分區管制要點，法定建蔽率 50%、基準容積率為 200%。

(二)申請容積獎勵後土地使用強度及允許使用組別

本案建築容積獎勵項目包括都市更新建築容積獎勵、高氣離子鋼筋混凝土建築物拆除重建獎勵二項，分項敘明如下：

1. 都市更新容積獎勵

依據都市更新條例第 44 條第 1 項實施容積管制前已建築完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。本項面積 777.13 m²

依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準六(一)4.臨路退縮建築做人行道，本項面積 118.61 m²

依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準十二(三)屬合法四層樓以上之建築物，本項面積 133.07 m²。

2. 都市計畫法新北市施行細則高氣離子建築物拆除重建獎勵容積

依都市計畫法新北市施行細則 55 條，高氣離子鋼筋混凝土建築物，經本府建築主管機關專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重，……，並酌予高。但最高分別以不超過原規定容積率、重建時容積率或原總樓地板面積百分之三十為限。本項面積 632.35 m²。

獎勵後總允建建築容積

=原容積+都市更新容積獎勵+高氣離子拆除重建獎勵

=777.13 m²+118.61 m²+133.07 m²+632.35 m²=2991.88 m²

獎勵後平均容積率=2991.88 m²:665.36 m²=449.66%

單元允許使用組別預計容納人口數

(1) 允許使用組別：依蘆洲都市計畫住宅區允許之使用。

(2) 預計戶數：更新後預計興建 37 戶住宅

(3) 計畫容納人口數：本案更新後計 37 戶住宅，依新北市政府主計處民國 99 年之蘆洲區戶量統計資料可知，蘆洲區每戶平均容納人口數為 3.02 人估計，更新後計畫容納人口數為 112 人。

表 6-1 建築容積獎勵綜理表

更新單元面積	665.36 m ²			
建築基地面積	665.36 m ²			
法定建蔽率	50%	法定建築面積	332.68 m ²	
法定容積率	200%	法定容積樓地板面積	1330.72 m ²	
獎勵項目	容積率	容積樓地板面積	獎勵法規	
1. 都更獎勵	原建築容積高於法定容積者	777.13 m ²	都更條例 44 條第 1 項	
	臨路退縮建築做人行道	8.91%	118.61 m ²	新北市都更獎勵基準六(一)4.
	屬合法四層樓以上之建築物	10%	133.07 m ²	新北市都更獎勵基準一二(三)
2. 高氣離子建物重建	30%	632.35 m ²	都市計畫法新北市細則 55 條	
允建容積	471.83%	3139.41 m ²		
實設容積率	449.66%	2991.88 m ²		
實設樓地板面積		4665.00 m ²		

二、建築興設計畫

1. 本更新單元面臨蘆洲區中山一路 197 巷 8 弄，寬度為八公尺，兩側全部是住宅區。更新後規劃興建鋼筋混凝土構造之一棟住宅大樓，配合兩側住宅區及既有建築物之風貌規劃之，以內斂而不失簡潔流暢為原則。
2. 地上一層高度 4.2 米，共設店鋪 1 戶及社區之公共大廳及服務空間。
3. 地面一層臨路規劃退縮 4 米人行步道，以營造舒適人行公共空間與社區空間。
4. 地下 1-3 層設置社區機電設備空間及汽機車停車位空間，其中法定汽車停車位計 20 部，合計實設汽車位 43 部；法定機車停車位計 37 部(每戶一部)，合計實設機車位 43 部。
5. 採建物單元以讓各戶各房間都有採光、良好通風與景觀條件。
6. 加強建物耐震結構、強化防災系統。
7. 建築面積計算詳表 6-2，建築圖說詳圖 6-1 至圖 6-22。

表 6- 2 更新後面積計算表

面積計算表				建築面積計算				
基地座落	新北市蘆洲區民義段646地號等8筆土地	使用分區	住宅區	建蔽率	50%	名稱	面積/數值	附註/檢討
基地面積	665.36㎡(總本面積)	容積率	200%			建築面積		
允建容積				建築面積				
名稱	計算式/檢討	面積	附註/檢討	...1	= 2.5*7.85=19.63	詳建築面積單線圖		
基準容積	= 665.36*200%	1330.72㎡		...2	= 6*0.8=4.80	詳建築面積單線圖		
都更：四層樓10%	= 1330.72*10%	133.07㎡		...3	= 4.375*9.625=42.11	詳建築面積單線圖		
都更：無遮蓋人行道	= 6.299*3.347/2+7.904*4.792/2 -7.904*0.145*2/3+6.125*2.754/2 +18.275*4.461/2+16.922*4.066/2 +3.073*1.063/2+3.073*1.413/2 +1.694*2.945/2	118.61㎡	實設4.5M無遮蓋人行道，扣除車道及人行通道面積 詳無遮蓋人行道面積圖	...4	= 6*11.12=66.72	詳建築面積單線圖		
				...5	= 2.785*10.945=30.48	詳建築面積單線圖		
				...6	= 7.02*1.65=11.58	詳建築面積單線圖		
				...7	= 7.15*6.56=46.90	詳建築面積單線圖		
				...8	= 7.17*2.97=21.29	詳建築面積單線圖		
海沙：原容大於法容	= 2107.85*30%+2107.85-1330.72	1409.48㎡	依北工建字第1031977136號函原容認定面積計算	...9	= 5.56*2.1=11.68	詳建築面積單線圖		
合計		2991.88㎡		...10	= 2.175*1.69=3.68	詳建築面積單線圖		
樓地板面積				...11	= 2.615*3.59=9.39	詳建築面積單線圖		
容積樓地板面積				...12	= 2.69*3.79=10.20	詳建築面積單線圖		
名稱	面積	面積	附註/檢討	...13	= 2.444*2.68=6.55	詳建築面積單線圖		
地下三層	360.70㎡	80.21㎡	停車空間及機械室；相關檢討詳地下三層面積計算	...14	= (1.366+2.055)*0.669/2+0.782*2.05 +(2.05+1.605)*0.608/2+2.215*1.605 +0.568*1.93+(1.93+2.68)*1.188/2 =11.25	詳建築面積單線圖		
地下二層	360.70㎡	36.25㎡	停車空間及機械室；相關檢討詳地下二層面積計算					
地下一層	360.70㎡	150.00㎡	停車空間及機械室；相關檢討詳地下一層面積計算					
一層	266.36㎡	109.54㎡	店舖、管委會空間、停車空間；相關檢討詳一層面積計算					
二層	267.28㎡	216.34㎡	住宅；相關檢討詳二層面積計算	...15	= 1.95*1.25=2.44	花台 H=120cm 計入建築面積，詳建築面積單線圖		
三層	267.28㎡	216.34㎡	住宅；相關檢討詳三至十三層面積計算	...16	= 1.875*1.11=2.08	花台 H=120cm 計入建築面積，詳建築面積單線圖		
四層	267.28㎡	216.34㎡	住宅；相關檢討詳三至十三層面積計算	...17	= 4.9*0.5=2.45	過梁計入建築面積，詳建築面積單線圖		
五層	267.28㎡	216.34㎡	住宅；相關檢討詳三至十三層面積計算					
六層	267.28㎡	216.34㎡	住宅；相關檢討詳三至十三層面積計算					
七層	267.28㎡	216.34㎡	住宅；相關檢討詳三至十三層面積計算	合計	303.23㎡			
八層	267.28㎡	216.34㎡	住宅；相關檢討詳三至十三層面積計算	相關檢討				
九層	267.28㎡	216.34㎡	住宅；相關檢討詳三至十三層面積計算	容積率	449.59%	2990.78㎡(設計)/665.36=449.50% < 2991.88㎡(允建)/665.36=449.66% OK		
十層	267.28㎡	216.34㎡	住宅；相關檢討詳三至十三層面積計算	建蔽率	45.57%	303.23㎡(設計)/665.36=45.57% < 50%(法定建蔽率) OK		
十一層	267.28㎡	216.34㎡	住宅；相關檢討詳三至十三層面積計算	開挖率	54.21%	360.70㎡(設計)/665.36=54.21% < 60%(法定開挖率) OK		
十二層	267.28㎡	216.34㎡	住宅；相關檢討詳三至十三層面積計算	法定空地面積	362.13㎡	665.36㎡-303.23㎡(建築面積)=362.13㎡		
十三層	267.28㎡	216.34㎡	住宅；相關檢討詳三至十三層面積計算	停車位檢討				
屋突一層	33.56㎡		樓梯間；相關檢討詳屋突一至三層面積計算	... 停車面積計算	3348.73㎡	144.51(1F)+267.28(2~13F)*12=3351.87㎡		
屋突二層	37.81㎡		樓梯間、水箱；相關檢討詳屋突一至三層面積計算	... 法定汽車停車位	20輛	(3348.73-500)/150=2851.87/150=19.01 取20輛		
屋突三層	37.81㎡		機械室；相關檢討詳屋突一至三層面積計算	... 實設汽車停車位	本案實設43輛 > 20輛			
機電空間計容積		18.70㎡	機電15%檢討詳一層面積計算	... 法定機車停車位	7輛(小於66㎡) 24輛(大於66㎡)	31輛<37戶 取37輛	[50.56(1F店舖)+53.76(2~13FA1戶)*12]/100=6.96 取7輛 1(2~13FA2戶:70.24㎡)*12+1(2~13FA3戶:85.53㎡)*12=24 取24輛	
合計	4665.00㎡	2990.78㎡	2990.78㎡(設計) < 2991.88㎡(允建) OK	... 實設機車停車位	本案實設43輛 > 31輛			
				工程造價	55,341,707元	4665.00*11830+102.28(非水溝)*700+34.655(圍牆)*2130=55,332,361		

建築面積計算		
名稱	面積/數值	附註/檢討
建築面積		
...1	= 2.5*7.85=19.63	詳建築面積單線圖
...2	= 6*0.8=4.80	詳建築面積單線圖
...3	= 4.375*9.625=42.11	詳建築面積單線圖
...4	= 6*11.12=66.72	詳建築面積單線圖
...5	= 2.785*10.945=30.48	詳建築面積單線圖
...6	= 7.02*1.65=11.58	詳建築面積單線圖
...7	= 7.15*6.56=46.90	詳建築面積單線圖
...8	= 7.17*2.97=21.29	詳建築面積單線圖 </td
...9	= 5.56*2.1=11.68	詳建築面積單線圖
...10	= 2.175*1.69=3.68	詳建築面積單線圖
...11	= 2.615*3.59=9.39	詳建築面積單線圖
...12	= 2.69*3.79=10.20	詳建築面積單線圖
...13	= 2.444*2.68=6.55	詳建築面積單線圖
...14	= (1.366+2.055)*0.669/2+0.782*2.05 +(2.05+1.605)*0.608/2+2.215*1.605 +0.568*1.93+(1.93+2.68)*1.188/2 =11.25	詳建築面積單線圖
...15	= 1.95*1.25=2.44	花台 H=120cm 計入建築面積, 詳建築面積單線圖
...16	= 1.875*1.11=2.08	花台 H=120cm 計入建築面積, 詳建築面積單線圖
...17	= 4.9*0.5=2.45	過樑計入建築面積, 詳建築面積單線圖
合計	303.23㎡	

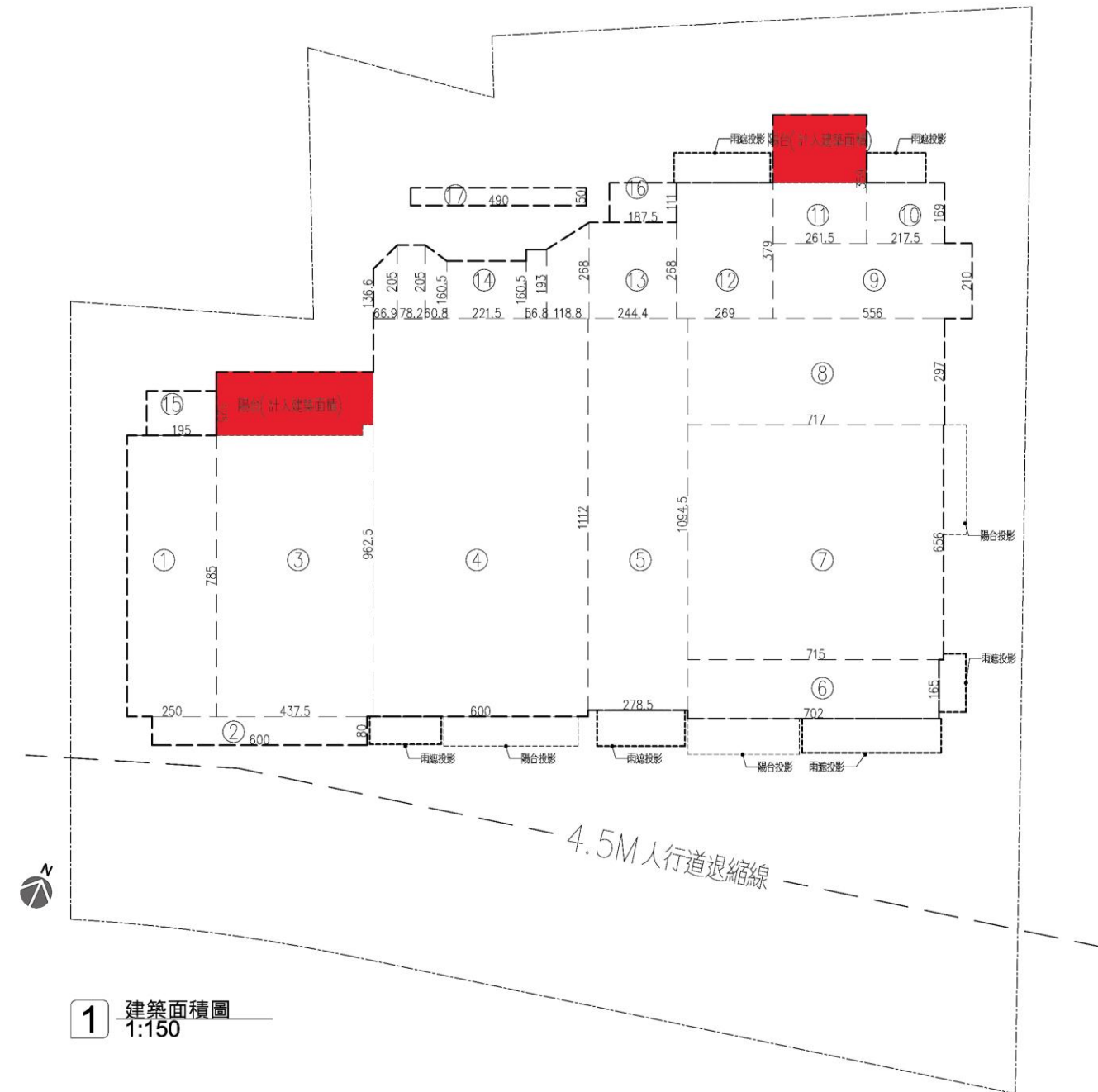


圖 6- 2 建築面積計算圖

Scale 1:150



建築基地面積檢討			
編號	計算式/檢討	面積	附註/檢討
1	= 17.259*6.933/2	59.83㎡	詳基地面積計算圖
2	= 7.904*4.365/2-(53.964*7.911/2 - 7.904*(53.964-0.146)/2)	16.48㎡	詳基地面積計算圖
3	= 5.417*1.226/2	3.32㎡	詳基地面積計算圖
4	= 20.833*5.835/2	60.78㎡	詳基地面積計算圖
5	= 24.424*4.393/2	53.65㎡	詳基地面積計算圖
6	= 7.585*5.168/2	19.6㎡	詳基地面積計算圖
7	= 15.237*1.71/2	13.03㎡	詳基地面積計算圖
8	= 15.148*4.945/2	37.45㎡	詳基地面積計算圖
9	= 27.943*13.224/2	184.76㎡	詳基地面積計算圖
10	= 27.943*5.197/2	72.61㎡	詳基地面積計算圖
11	= 21.825*6.165/2	67.28㎡	詳基地面積計算圖
12	= 16.865*9.086/2	76.62㎡	詳基地面積計算圖
合計		665.41㎡	
實際面積 = 665.41㎡ > 謄本面積 = 665.36㎡ 取謄本面積為本案建築基地面積			

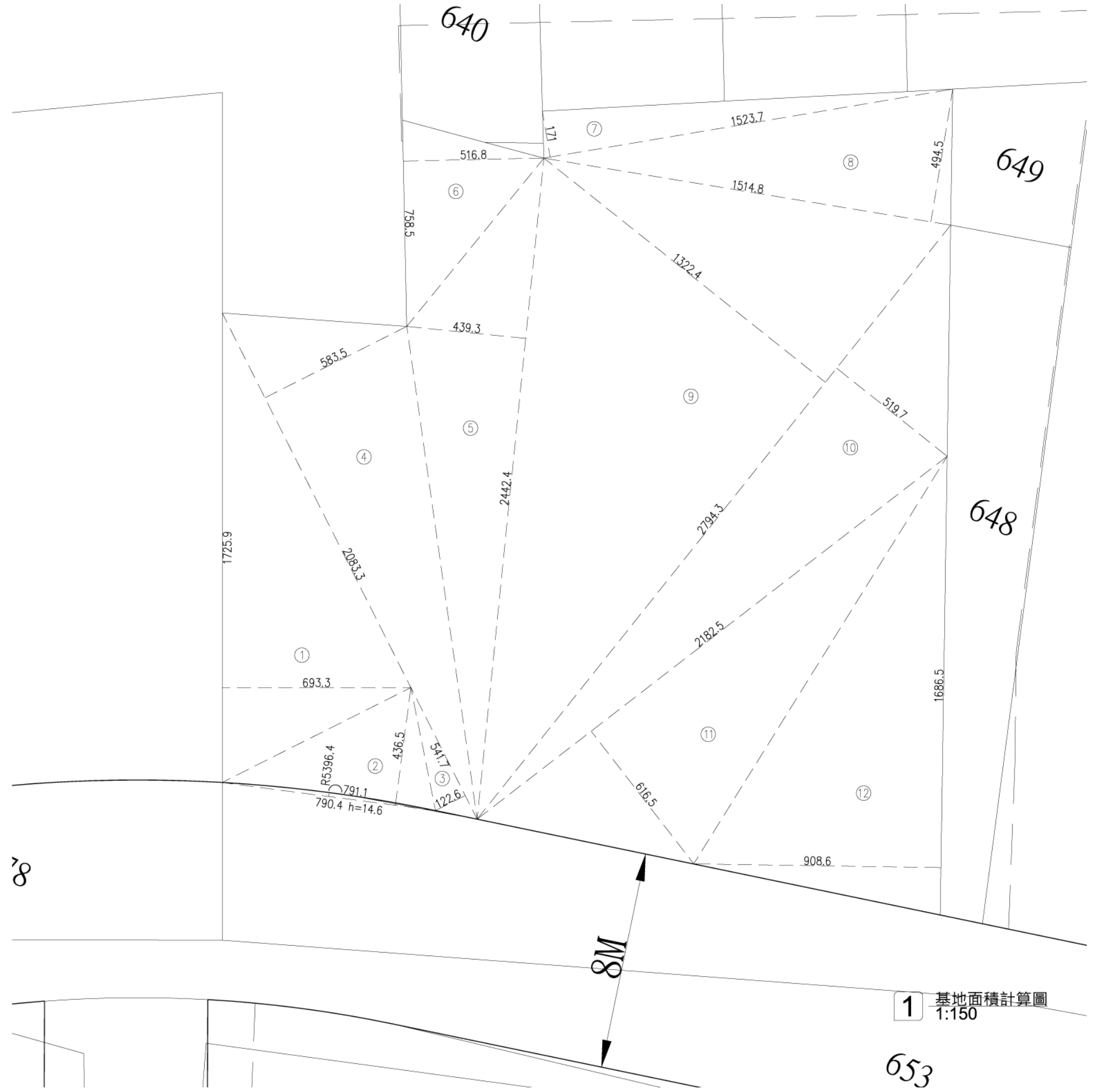


圖 6-3 基地面積圖 Scale 1:150



面前道路投影面積檢討			
面前道路面積計算			
名稱	計算式/檢討	面積	附註/檢討
面前道路(8M)	$= 10.826 \times 5.828 / 2 + 10.826 \times 4.963 / 2 + 7.904 \times 0.144 \times 2 / 3 - 6.732 \times 0.122 \times 2 / 3 + 20.563 \times 7.37 / 2 + 20.563 \times 7.369 / 2$	210.16㎡	群面前道路面積圖
投影面積計算			
本案樓高42.6M, 投影長度以 $42.60 / 3.6 = 11.8333$ 取11.84M 檢討			
投影面積	$= 6.974 \times 0.1128 \times 2 / 3 + 7.253 \times 2.458 / 2 + 8.689 \times 2.876 / 2 + 14.034 \times 4.915 / 2 + 8.446 \times 2.969 / 2 + 7.14 \times 3.077 / 2 + 7.14 \times 1.948 / 2$	86.9㎡	
面前道路投影檢討			
基準投影面積	$= 210.16 / 2 = 105.08 \text{㎡}$		依技規 64 條規定檢討
設計投影面積檢討	$= 86.9 \text{㎡} < 105.08 \text{㎡}$ OK		

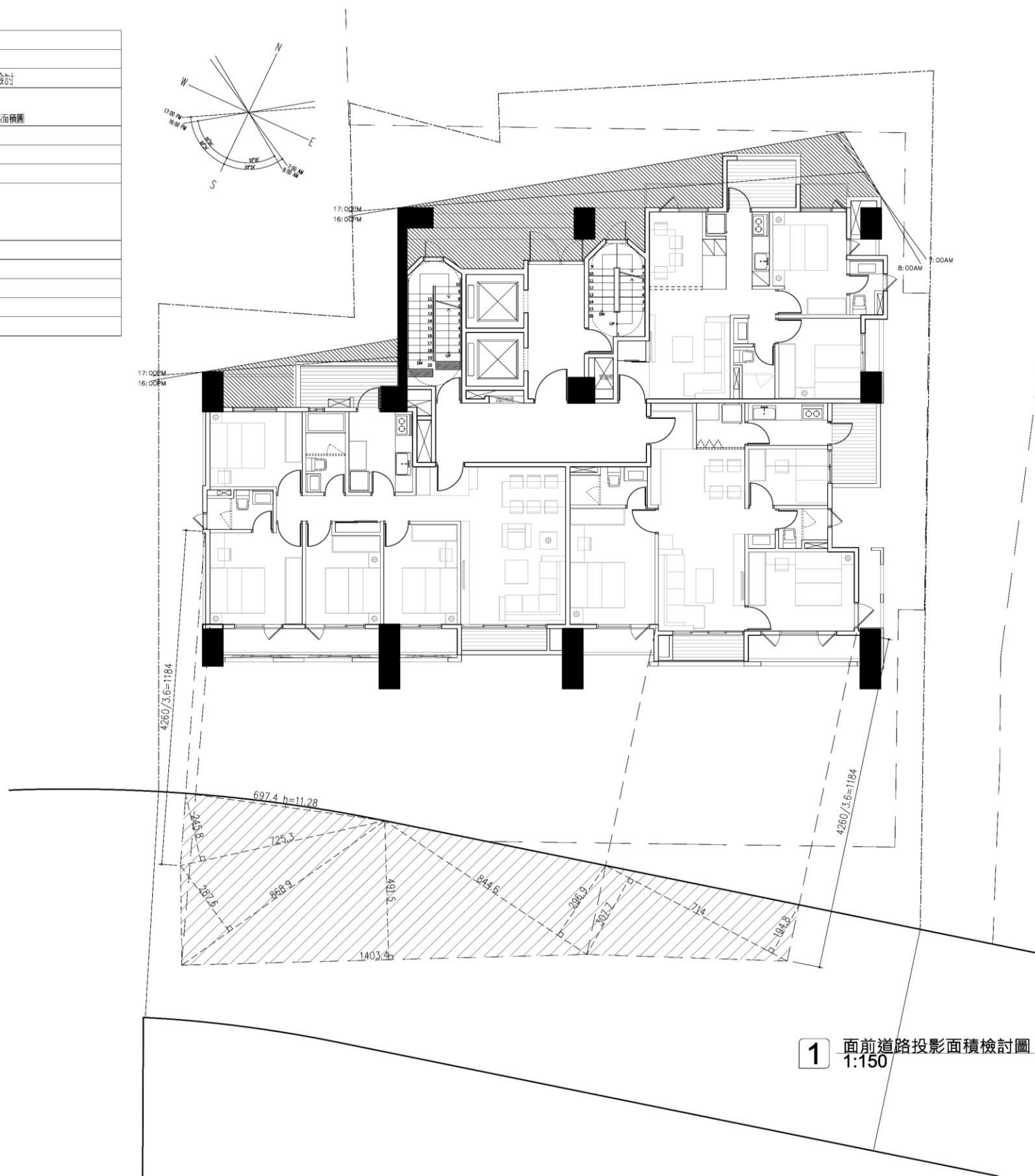
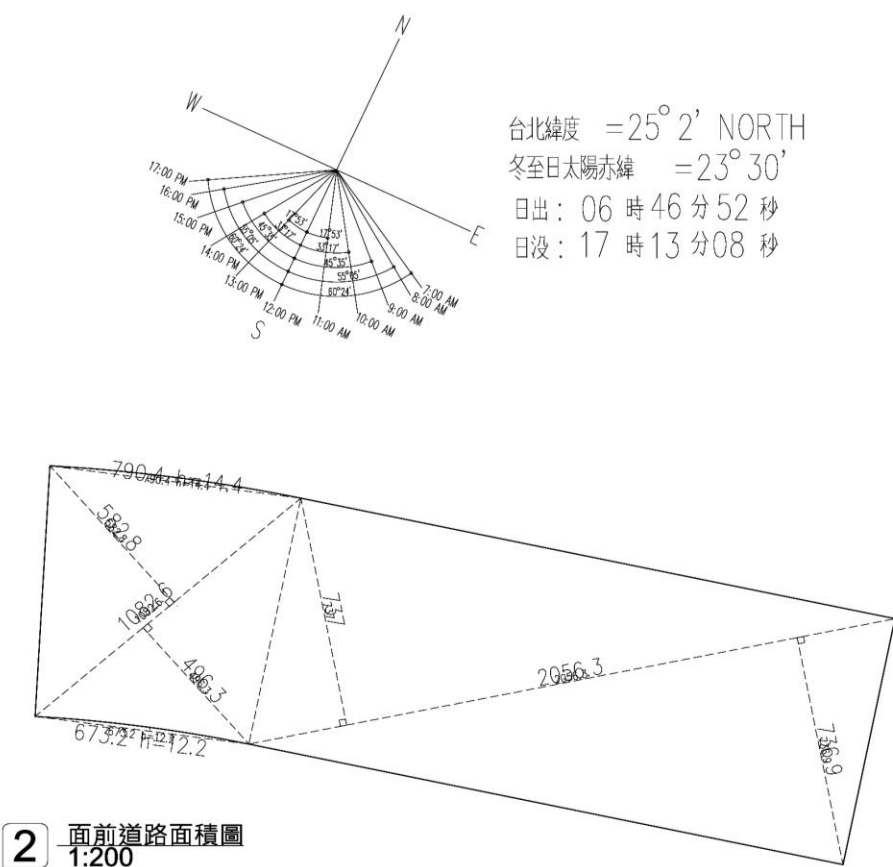


圖 6- 4 建築物高度及北向日照檢討圖

Scale 1:150



綠化植栽表及綠化量、綠覆率檢討

建築基地綠化檢討								
無法綠化面積計算								
名稱	計算式/檢討	面積	附註/檢討					
現有通風(1)	$= 5.383*1.463/2+15.237*1.71/2+15.237*2.134/2$	33.22㎡	詳無法綠化面積圖					
現有通風(2)	$= 4.522*0.359/2+5.206*0.36/2+8.433*0.359/2+4.669*0.259/2+3.003*(1.397+1.174)/2-1.694*1.694*3.14*99/360$	5.25㎡	詳無法綠化面積圖					
車道	$= 3.5*0.733/2+3.5*3.374+3.2*0.725/2$	14.25㎡	詳無法綠化面積圖					
合計		52.72㎡						
設計綠化面積計算								
編號	計算式/檢討	面積	附註/檢討					
1	$= (2.868+4.082)*2.152/2+(0.15+0.282)*5.45/2+(2.07+2.1)*1.2/2+7.54*1.465/2+1.338*7.42/2+2.32*1.013/2+1.812*1.448/2+(1.001+1.364)*5/2+(11.212+11.185)*0.45/2$	35.08㎡	扣除建築面積投影部分面積					
2	$= 3.375*0.798+10.309*0.802$	10.96㎡	植草磚 詳綠化面積圖					
3	$= 1.8*1.1$	1.98㎡	詳綠化面積圖					
4	$= 5.45*0.35+3.086*0.427/2+3.029*0.589/2+(0.589+1.222)*3.023/2+(0.422+0.548)*0.6/2$	6.49㎡	詳綠化面積圖					
5	$= 2.929*1.215/2+4.504*1.144/2+6.717*1.546/2-(43.069*6.724/2-(43.069-0.131)*6.717/2)$	8.96㎡	詳綠化面積圖					
6	$= (0.668+1.924)*6/2$	7.78㎡	植草磚 詳綠化面積圖					
7	$= (1.482+2.378)*4.28/2$	8.26㎡	詳綠化面積圖					
8	$= 4.824*1.18/2+4.824*1.181/2$	5.69㎡	詳綠化面積圖					
9	$= 2.913*1.043/2+2.913*1.16/2$	3.21㎡	詳綠化面積圖					
10	$= (2.839+3.567)*3.48/2+(3.927+4.077)*0.7/2+5.518*0.874/2+0.966*5.433/2+(0.966+1.07)*0.794/2+3.06*1.291/2+7.95*2.021/2+6.004*1.984/2+(1.537+1.553)*1.1/2+(2.103+2.133)*1.945/2+(1.438+1.469)*2.1/2+(2.164+2.174)*0.655/2+(1.624+1.643)*1.21/2+3.362*1.748/2+2.343*2.41/2+(2.512+2.461)*1.998/2$	58.75㎡	扣除建築面積投影部分面積					
11	$= (1.908+1.828)*3.265/2+4.415*0.484$	8.24㎡	詳綠化面積圖					
12	$= 1.75*0.96$	1.68㎡	詳綠化面積圖					
合計		157.08㎡						
綠化面積&綠覆率檢討								
基地面積	665.36㎡							
建築面積	303.23㎡							
無法綠化面積	52.72㎡							
最小綠化面積	$(665.36-303.23-52.72)/2 = 309.41/2 = 154.71㎡$							
設計綠化面積	157.08㎡ > 154.71㎡ OK							
綠覆率	$[20*15(喬木數量)+157.08(1F綠化面積)-(10.96+7.78)/2]/(665.36-303.23)*100\% = 447.71/362.13 = 123.63\% > 50\%$							
植栽表								
圖示	名稱	高(m)	寬(m)	米徑(m)	數量	栽植密度	覆土深度	附註
	蔓花生	0.1	0.3	--	72.61㎡	叢植	0.3m	
	七里香	1	0.3	--	18.3㎡	4 株/㎡	0.6m	
	白水木	0.6	0.3	--	10.05㎡	4 株/㎡	0.6m	
	日本女貞	1.2	0.3	--	20.38㎡	4 株/㎡	0.6m	
	大王仙丹	0.6	0.3	--	3.66㎡	4 株/㎡	0.6m	
	釘地蜈蚣	0.1	0.3	--	12.4㎡	4 株/㎡	0.3m	
	植草磚	0.1	0.3	--	18.74㎡	叢植	0.3m	
	蘭與羅漢松	3.0	2.0	0.1	7株	約 4-5m	1.5m	
	竹柏	3.5	2.5	0.1	8株	約 4-5m	1.5m	
	繡槐花	3.5	1	0.15	1株	約 4-5m	1.5m	

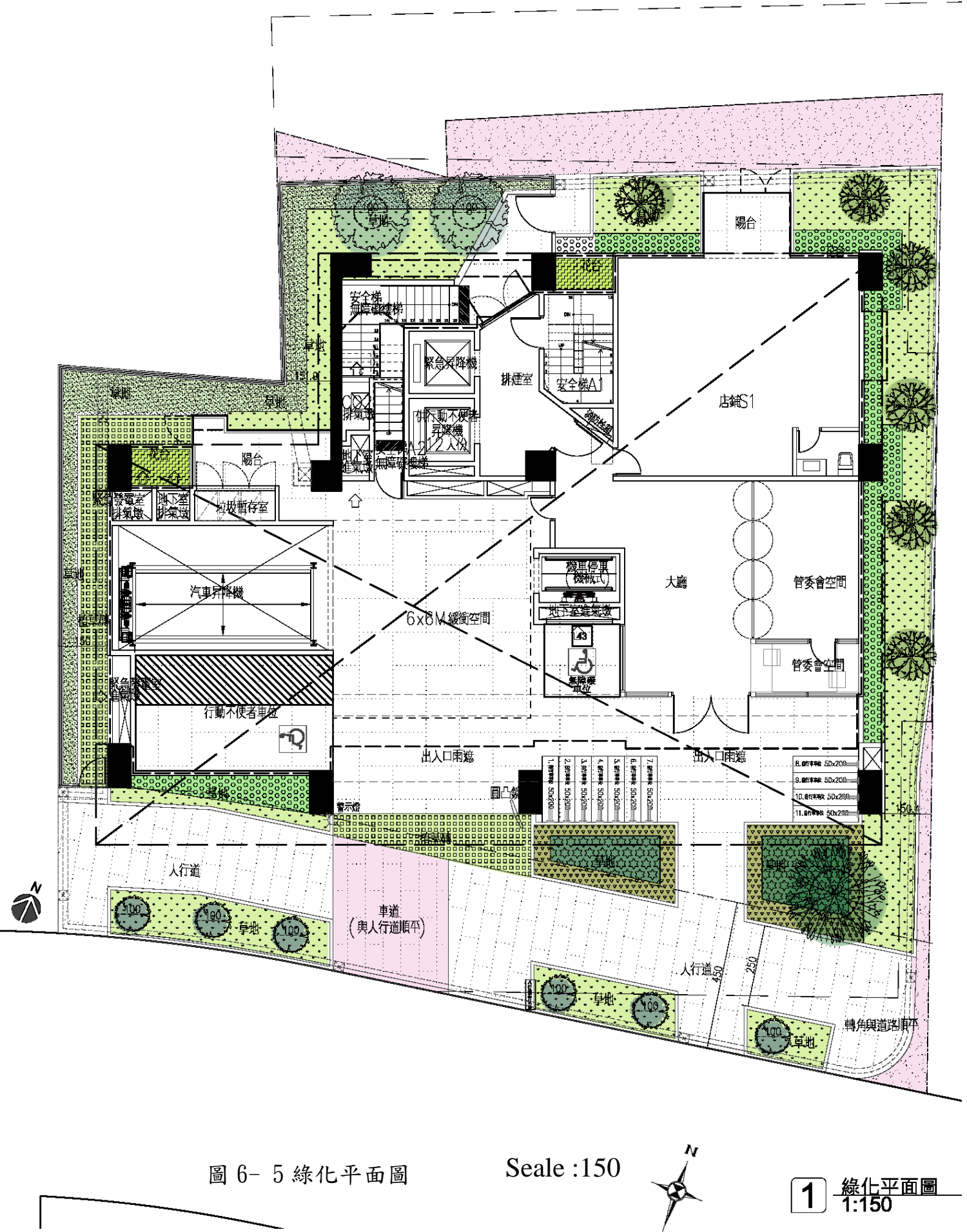
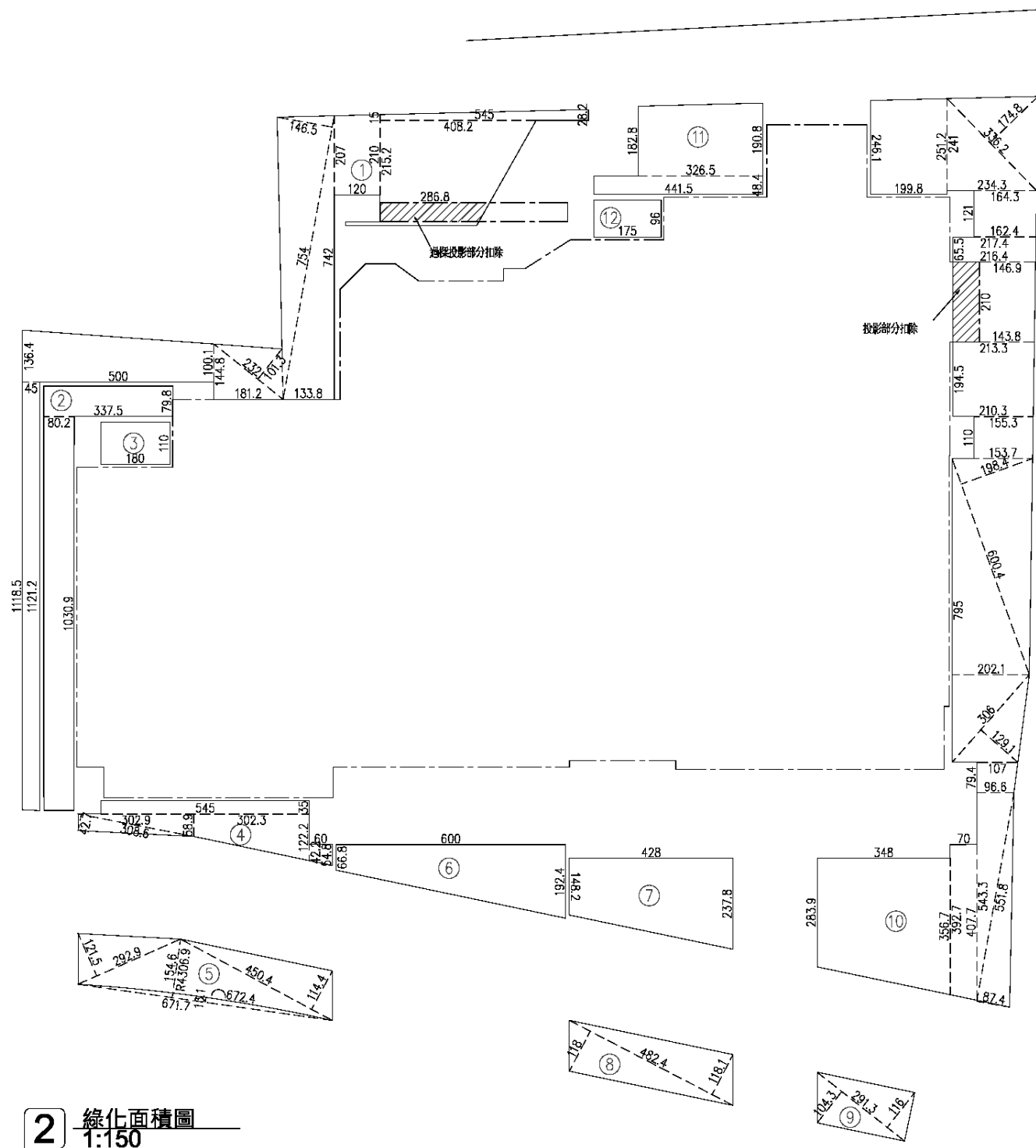


圖 6- 5 綠化平面圖

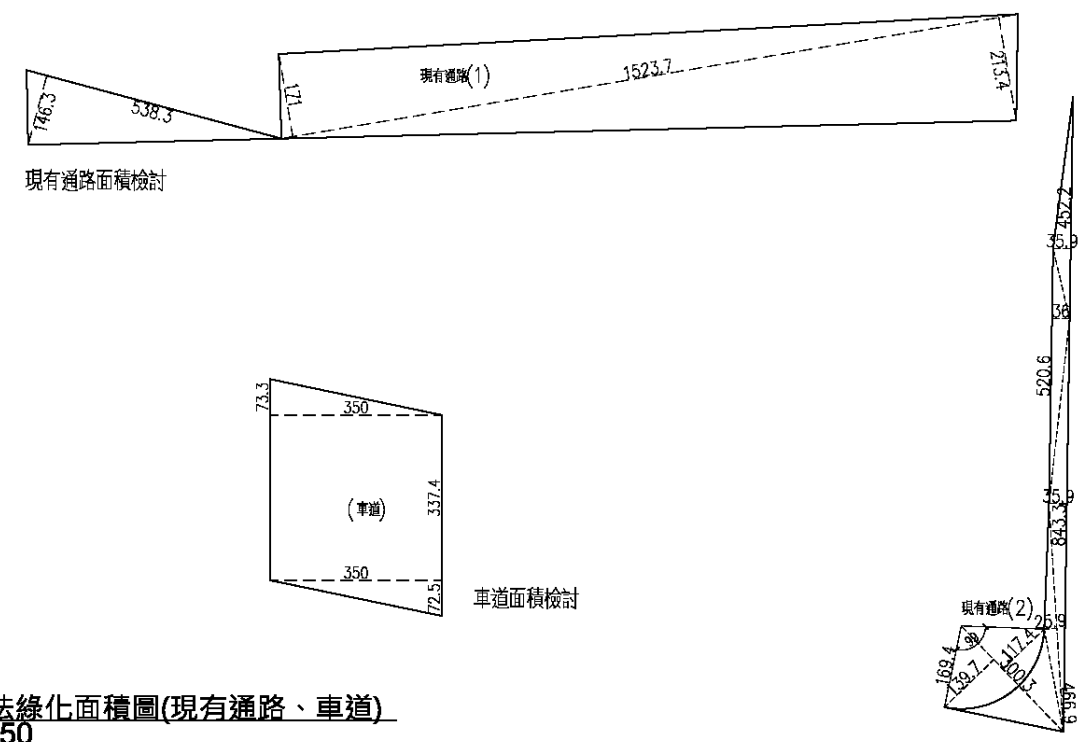
Seale:150

1 綠化平面圖 1:150

綠化植栽表及綠化量、綠覆率檢討



2 綠化面積圖
1:150

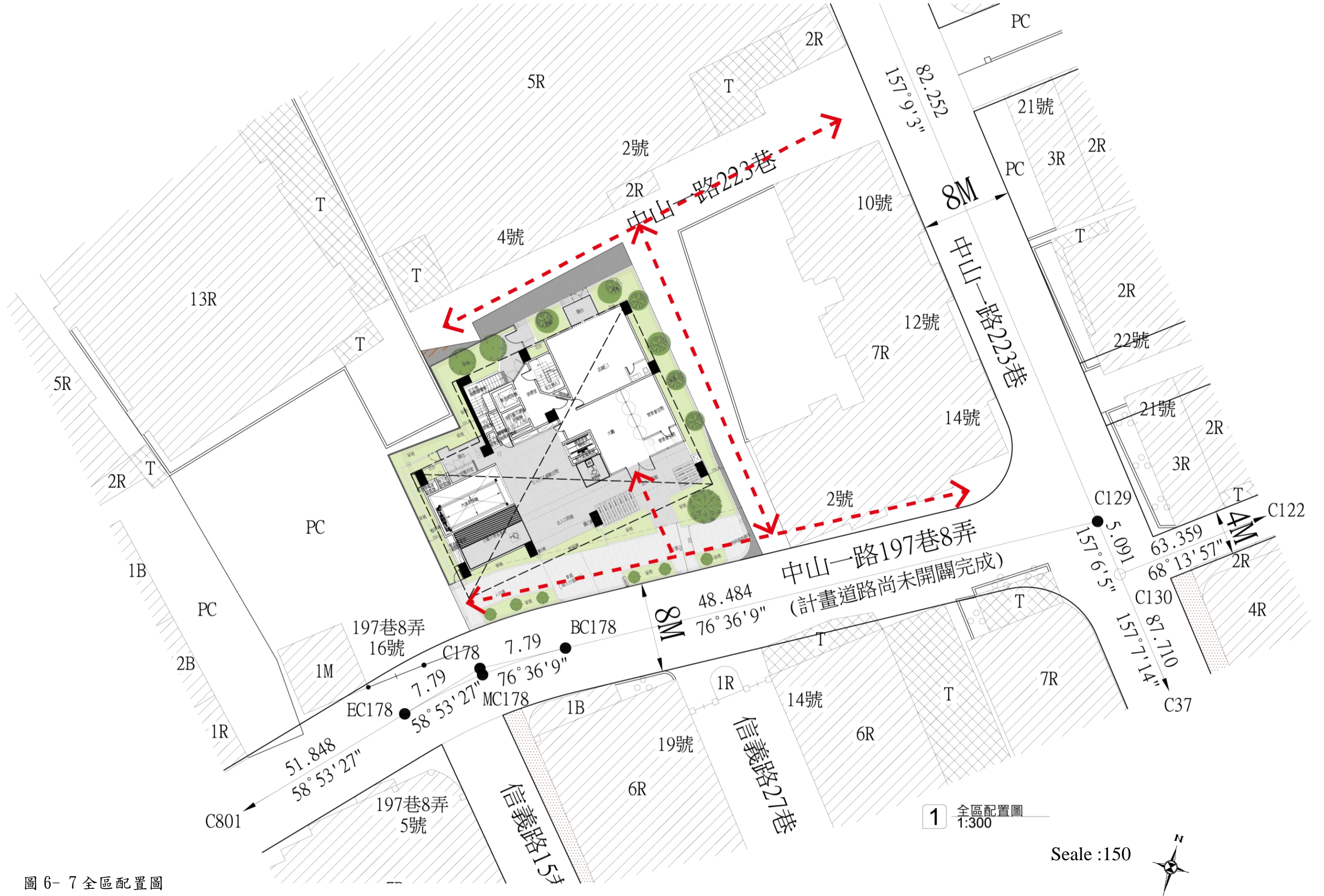


3 無法綠化面積圖(現有通路、車道)
1:150

圖 6- 6 綠化面積圖

Scale :150





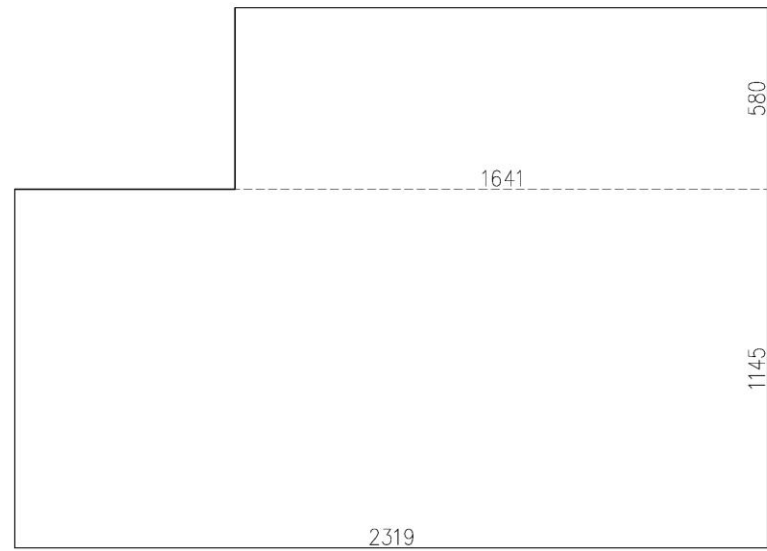
1 全區配置圖
1:300

Seale :150

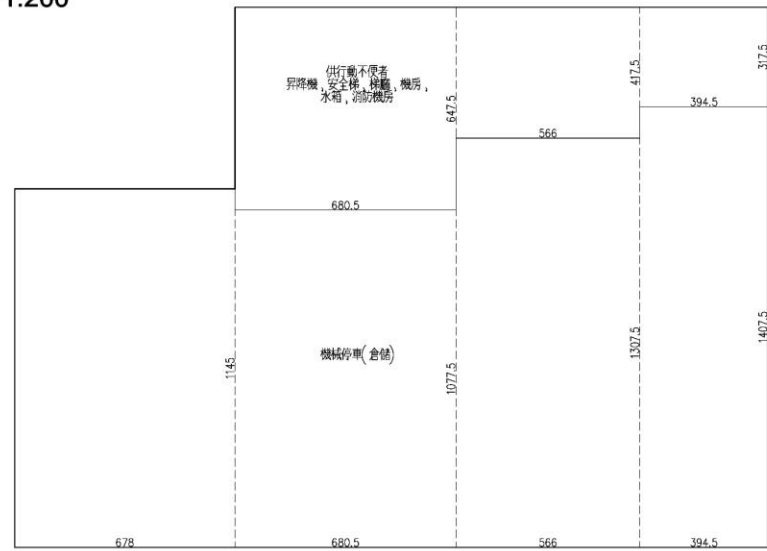


圖 6- 7 全區配置圖

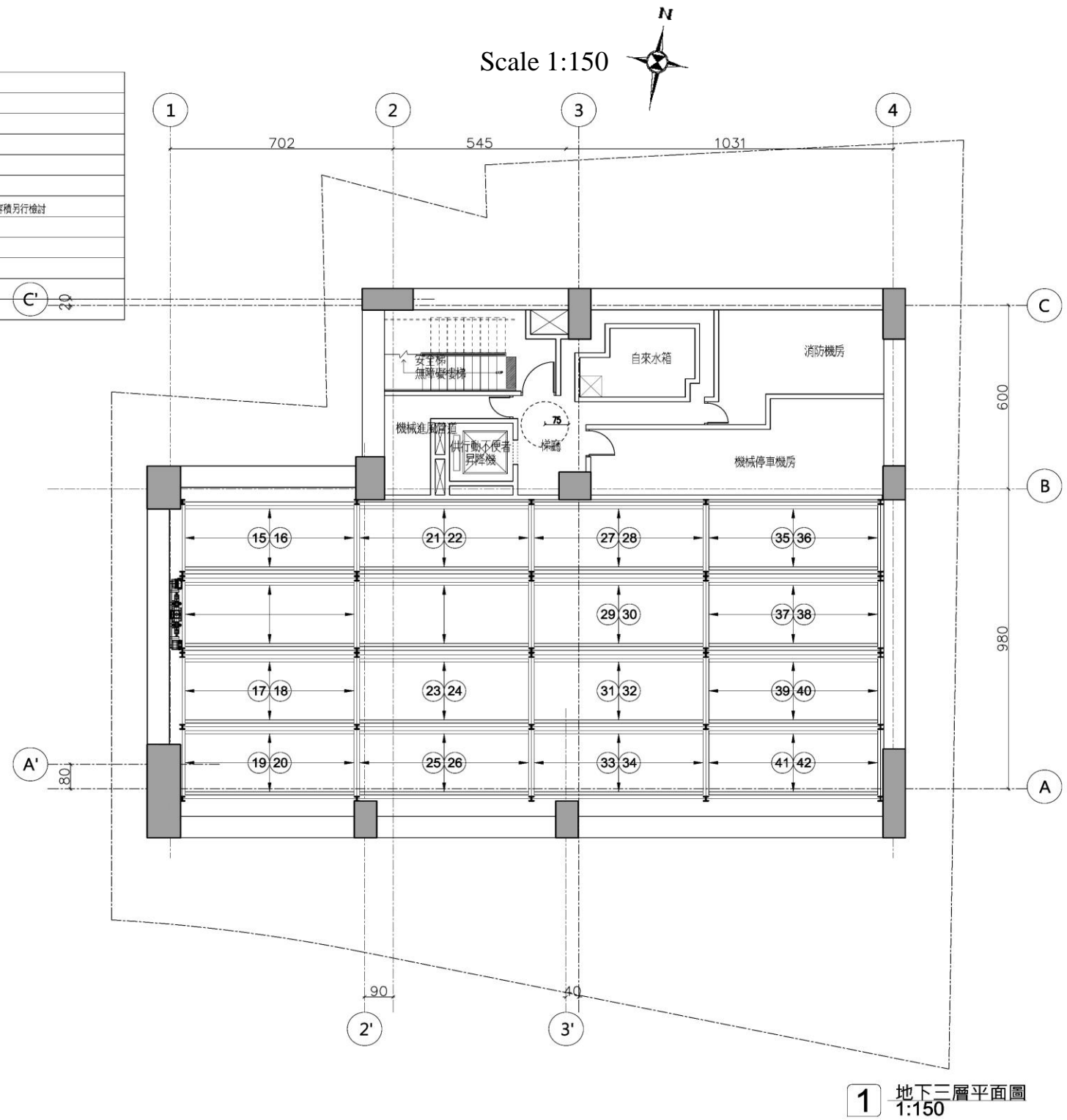
地下三層面積檢討			
樓地板面積計算			
名稱	計算式	面積	檢討
地下層總面積	$= 23.19 \times 11.45 + 16.41 \times 5.8$	360.70 m^2	
容積免計面積計算檢討			
機械停車、機械停車機房	$= 6.78 \times 11.45 + 6.805 \times 10.775 + 5.66 \times 13.075 + 3.945 \times 14.075$	-280.49 m^2	倉儲停車空間免計容積另行檢討
容積樓地板面積計算			
容積樓地板面積計算	$= 360.70 - 280.49$	80.21 m^2	



3 地下層面積圖
1:200



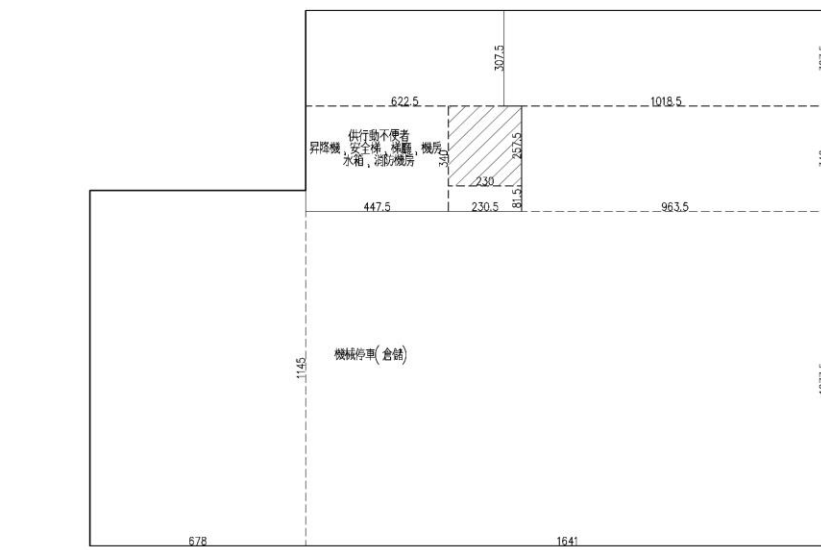
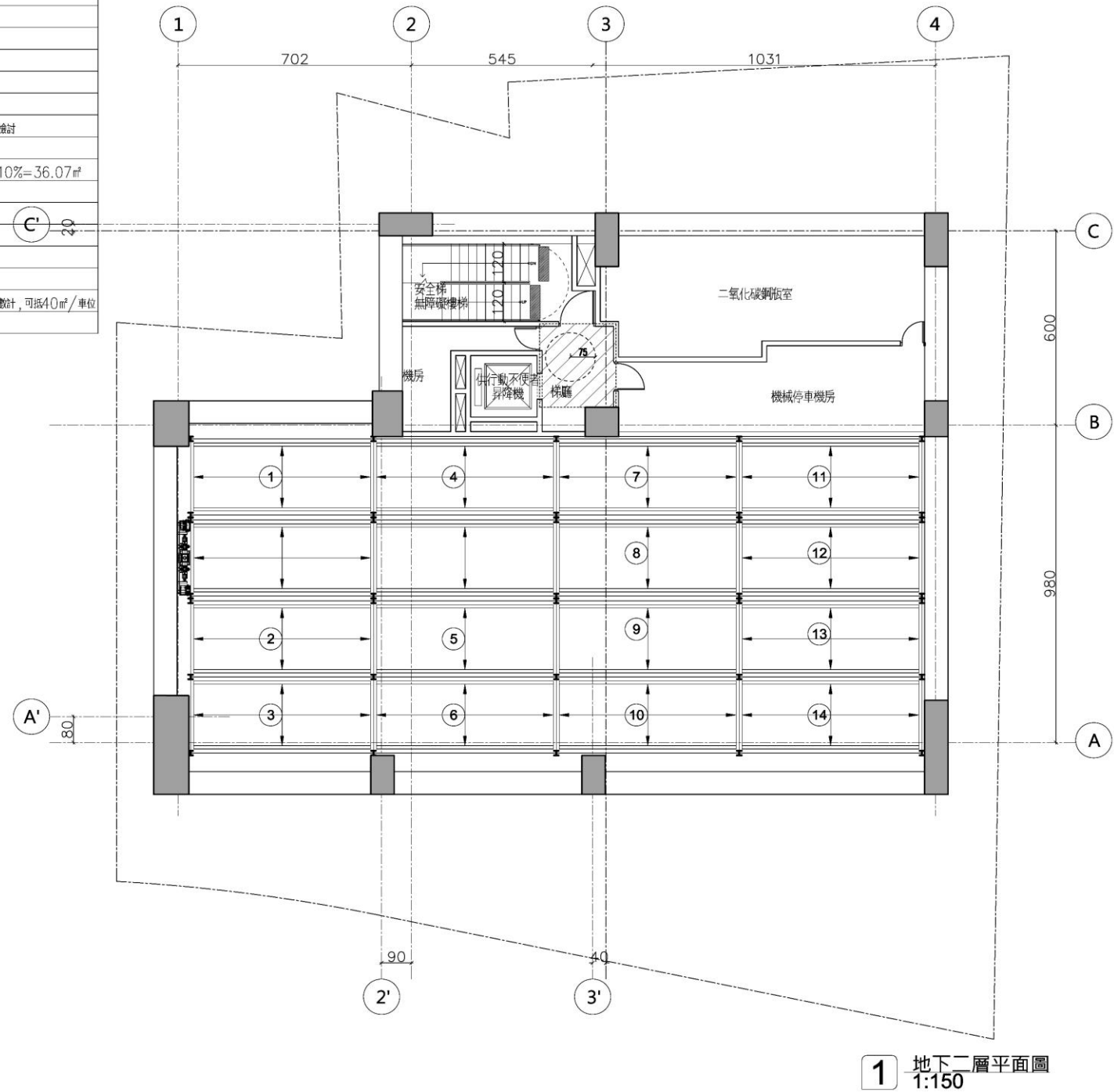
2 地下三層面積圖
1:200



1 地下三層平面圖
1:150

圖 6- 8 地下三層平面圖

地下二層面積檢討			
樓地板面積計算			
名稱	計算式	面積	檢討
地下層總面積	$= 23.19 \times 11.45 + 16.41 \times 5.8$ (同地下三層)	360.70 m^2	
容積免計面積計算檢討			
機械停車, 機械停車機房	$= 6.78 \times 11.45 + 16.41 \times 10.775 + 9.635 \times 3.4 + 10.185 \times 3.075$	-318.53 m^2	倉儲停車空間免計容積另行檢討
梯廳	$= 2.3 \times 2.575$	-5.92 m^2	$5.92 \text{m}^2 < 360.7 \times 10\% = 36.07 \text{m}^2$
容積樓地板面積計算			
容積樓地板面積計算	$= 360.70 - 318.53 - 5.92$	36.25 m^2	
機械停車容積免計檢討			
機械停車總面積(一層至地下三層)	$= 26.47(1F) + 39.94(B1F) + 318.53(B2F) + 280.49(B3F)$	665.43 m^2	
機械停車單位	$= [14(B2F) + 14(B3F)] \times 40$	1120 m^2	以每層機械停車單位投影單位數計, 可抵40 m^2 /單位
容積免計檢討	$665.43 \text{m}^2 < 1120 \text{m}^2$ 免計容積		

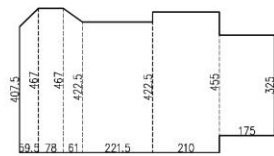
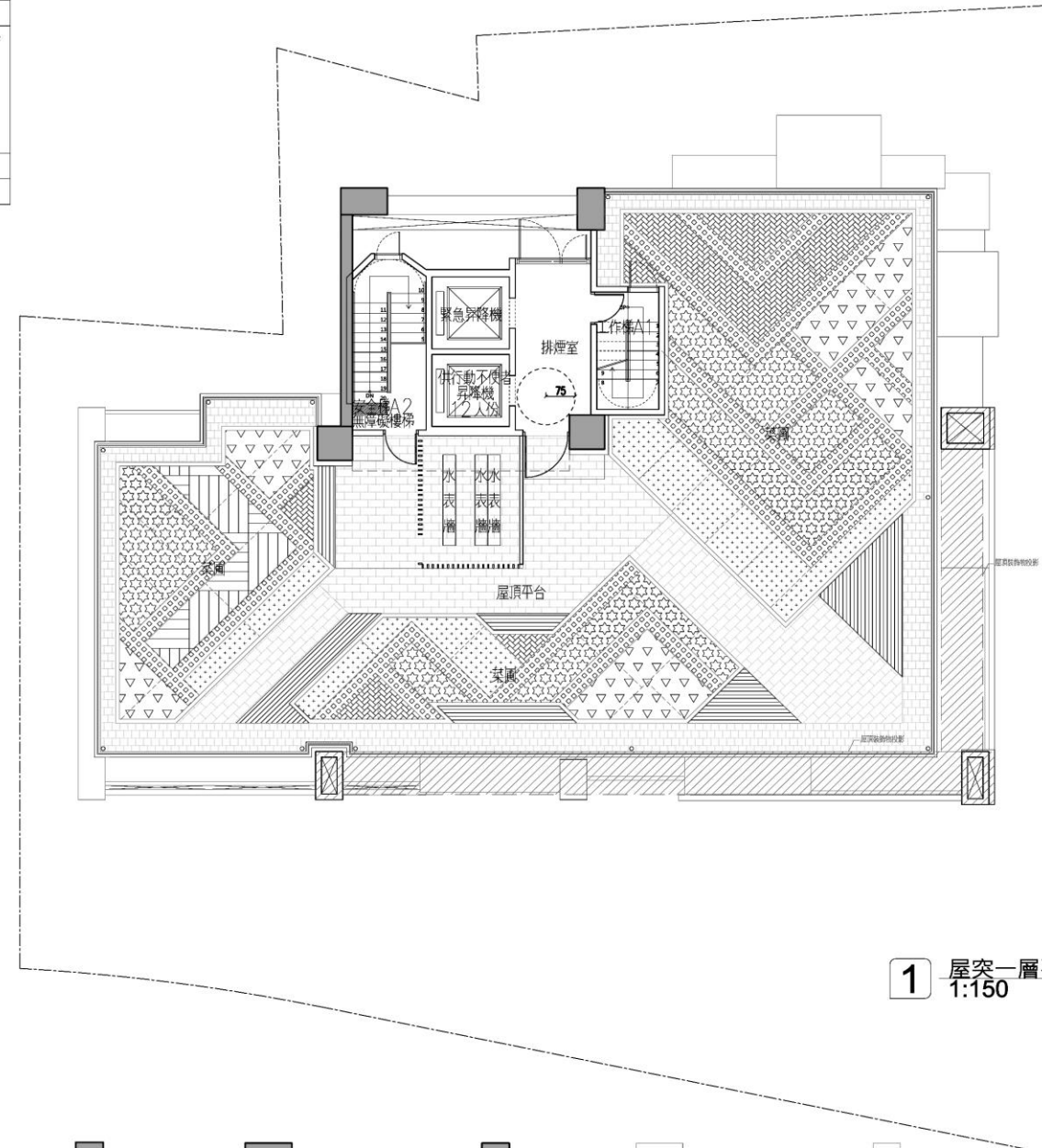


2 地下二層面積圖
1:200



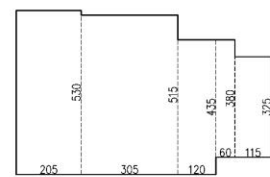
圖 6-9 地下二層平面圖

屋突一至三層面積檢討			
樓地板面積計算			
名稱	計算式/檢討	面積	附註/檢討
屋突一層	$(4.075+4.67)*0.595/2+0.78*4.67+(4.67+4.225)*0.61/2+2.215*4.225+2.1*4.55+1.75*3.25$	33.56㎡	37.81㎡ < 303.23(建築面積)/8 = 37.90㎡
屋突二層	$= 2.05*5.3+3.05*5.15+1.2*4.35+0.6*3.8+1.15*3.25$	37.81㎡	
屋突三層		37.81㎡	
合計		109.18㎡	

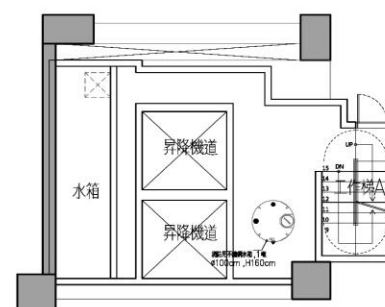


5 屋突一層面積圖
1:200

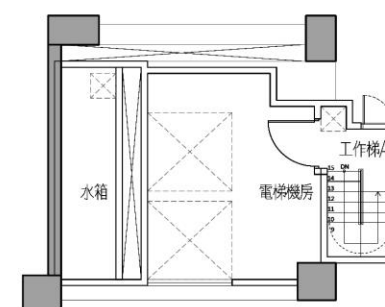
1 屋突一層平面圖
1:150



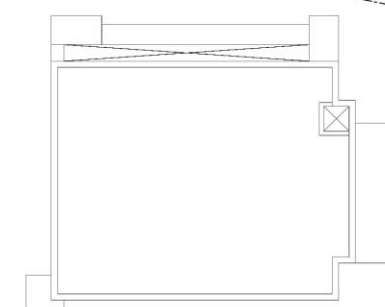
6 屋突二至三層面積圖
1:200



2 屋突二層平面圖
1:150



3 屋突三層平面圖
1:150



4 屋突頂層平面圖
1:150



圖 6-14 屋突一至三層平面圖

綠化植栽表及綠化量、綠覆率檢討

屋頂綠化，屋頂裝飾物投影面積檢討

屋頂平台面積計算			
編號	計算式/檢討	面積	附註/檢討
1	= 2.975*1.26	3.75㎡	詳屋頂平台面積圖
2	= 5.45 * 8.2	44.69㎡	詳屋頂平台面積圖
3	= 0.25 * 7.95	1.99㎡	詳屋頂平台面積圖
4	= 0.8*8.25	6.6㎡	詳屋頂平台面積圖
5	= 6.3*8.5	53.55㎡	詳屋頂平台面積圖
6	= 8.78 * 9.08	79.72㎡	詳屋頂平台面積圖
7	= 7.029 * 3.25	22.84㎡	詳屋頂平台面積圖
8	= 8.78 * 1.65	14.49㎡	詳屋頂平台面積圖
9	= 8.58 * 0.94	8.07㎡	詳屋頂平台面積圖
合計		235.7㎡	

設計綠化面積計算			
編號	計算式/檢討	面積	附註/檢討
1	= 2.175*0.95+4.9*0.1	2.56㎡	詳屋頂綠化面積圖
2	= 5*2.191	10.96㎡	詳屋頂綠化面積圖
3	= (5+5.409)*0.409/2+(5.409+1.409)*4/2	15.76㎡	詳屋頂綠化面積圖
4	= (0.592+0.636)*0.044/2+(3.402+4.85)*0.45/2	1.88㎡	詳屋頂綠化面積圖
5	= (2.367+3.267)*0.45/2+4.85*1.8	10.00㎡	詳屋頂綠化面積圖
6	= (5.3+1.3)*4/2+(3.672+2.772)*0.45/2	14.65㎡	詳屋頂綠化面積圖
7	= (5.466+4.611)*0.855/2	4.31㎡	詳屋頂綠化面積圖
8	= 5.466*5.466/2	14.94㎡	詳屋頂綠化面積圖
9	= 7.73*0.909	7.03㎡	詳屋頂綠化面積圖
10	= 6.279*3.6	22.60㎡	詳屋頂綠化面積圖
11	= 7.43*1.84	13.67㎡	詳屋頂綠化面積圖
合計		118.36㎡	

屋頂綠化面積檢討

屋頂平台面積	235.7㎡
最小綠化面積	235.7/2 = 117.85㎡
設計綠化面積	118.36㎡ > 117.85㎡ OK

植栽表

圖示	名稱	高(m)	寬(m)	米徑(m)	數量	栽植密度	覆土深度	附註
	莧菜	0.2	0.3	---	19.24㎡	叢植	0.3m	
	地瓜葉	0.2	0.3	---	28.24㎡	16 株/㎡	0.3m	
	九層塔	0.6	0.3	---	17.92㎡	9 株/㎡	0.3m	
	迷迭香	0.8	0.3	---	13.56㎡	9 株/㎡	0.3m	
	小黃瓜	1.6	0.3	---	11.52㎡	叢植	0.3m	需搭設棚架栽種
	植草磚	0.1	0.3	---	31.61㎡	叢植	0.3m	

屋頂裝飾物投影面積檢討

建築面積30%	303.23*30%=90.97㎡
屋突投影面積	40.50㎡
屋頂裝飾物投影面積	0.7*1.275+15.96*1.135+0.85*1.4+1.075*8+1.4*1.1= 30.34㎡

投影檢討

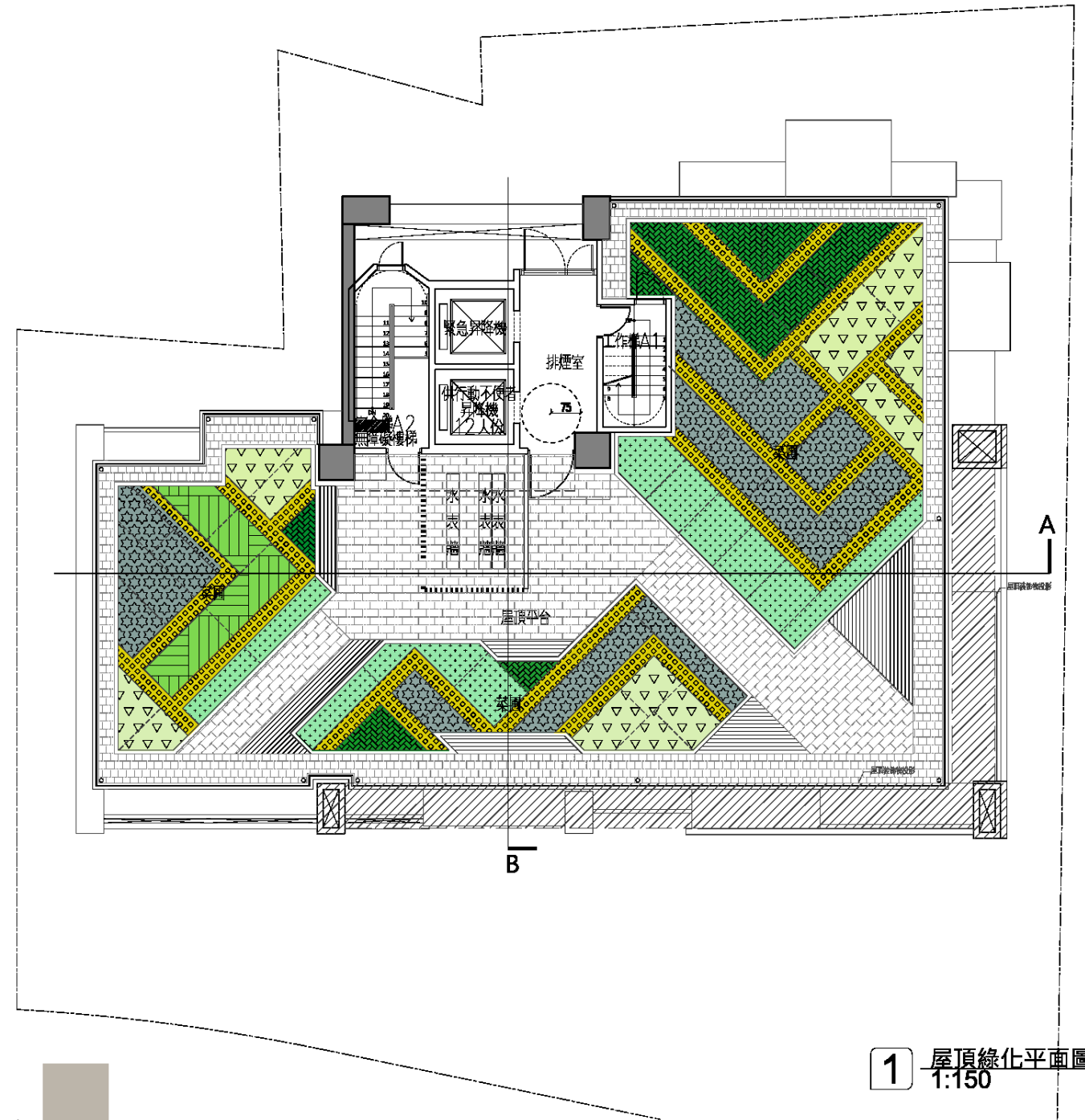
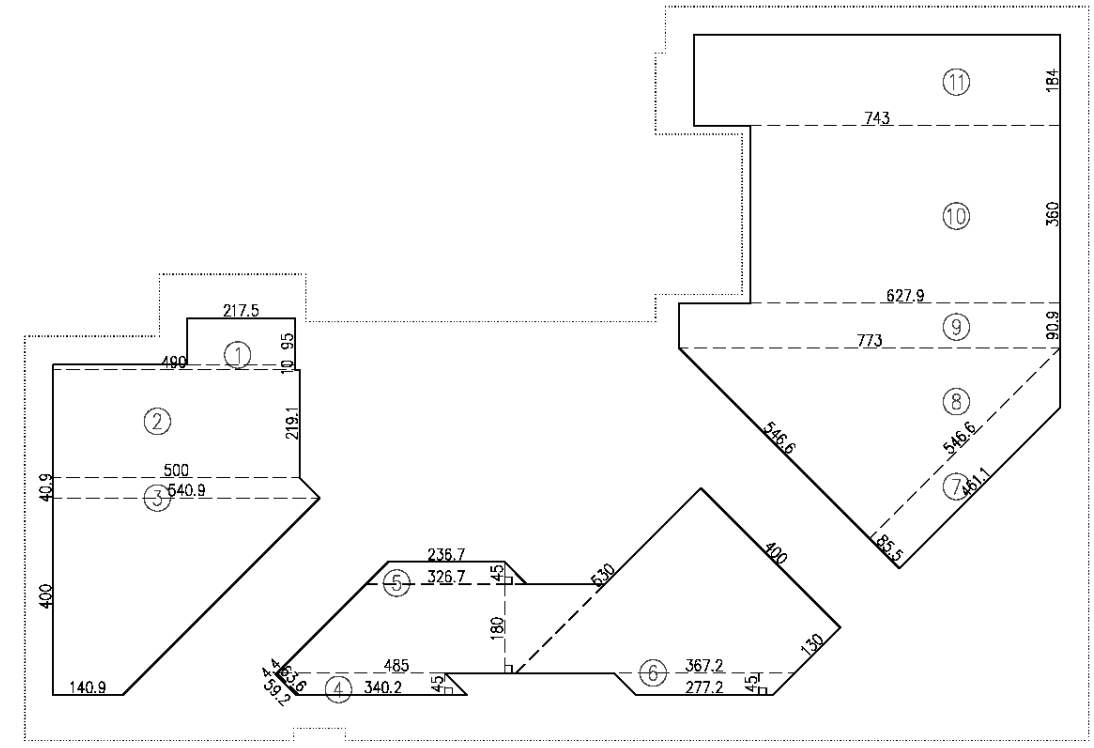
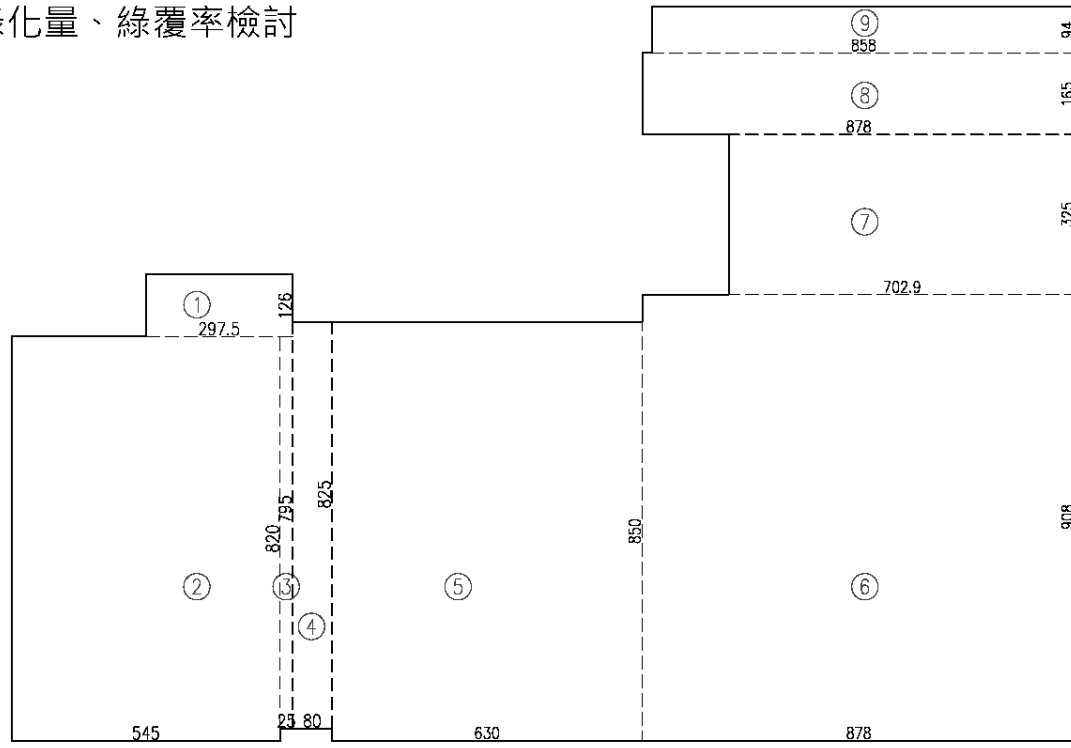


圖 6- 15 屋頂綠化平面圖

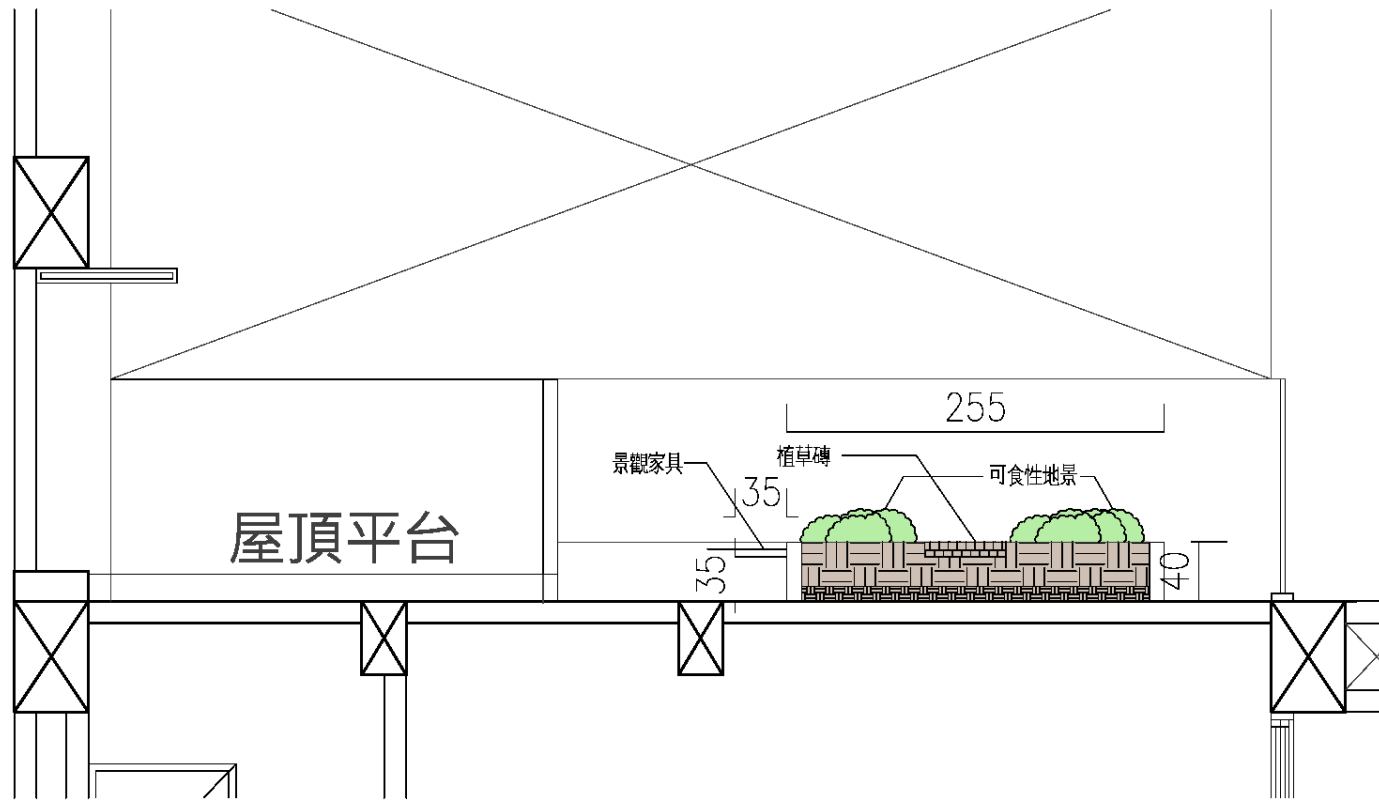
Scale 1:150



綠化植栽表及綠化量、綠覆率檢討

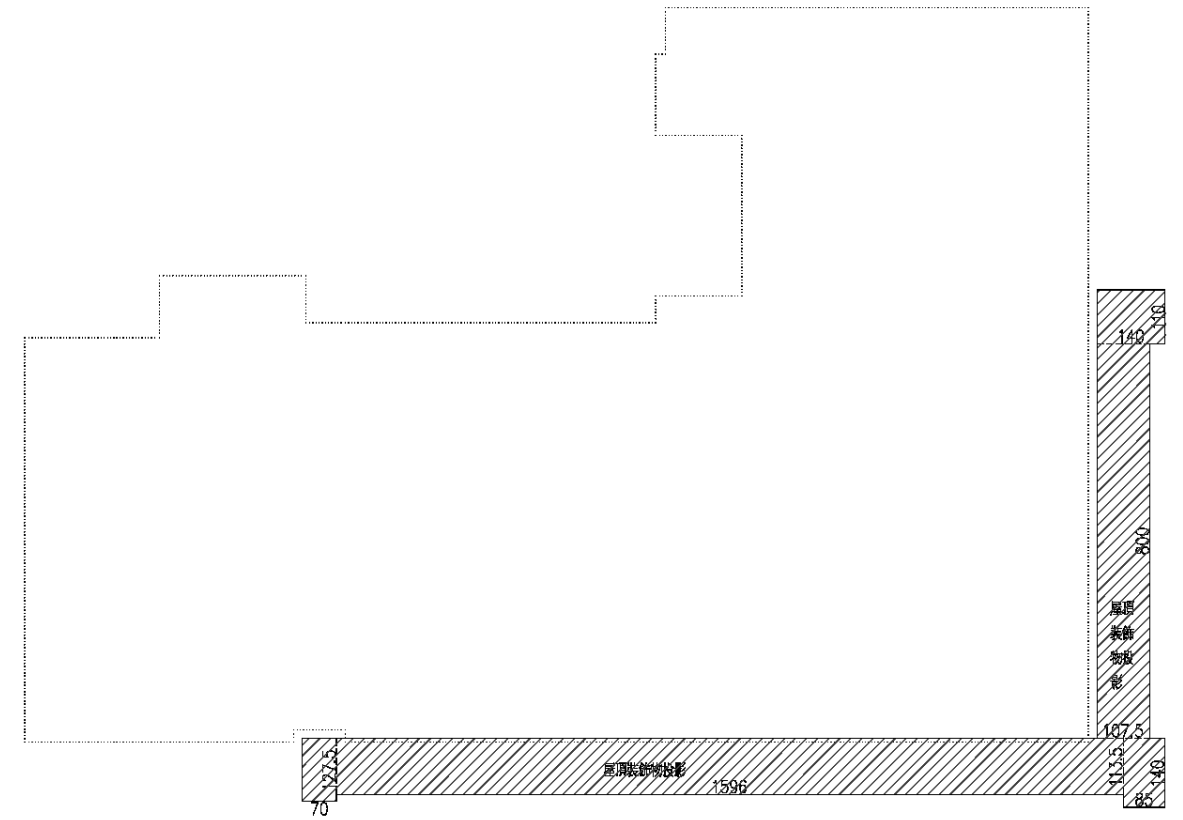


2 屋頂平台面積圖
1:150



4 屋頂景觀剖面圖B
1:50

3 屋頂綠化面積圖
1:150

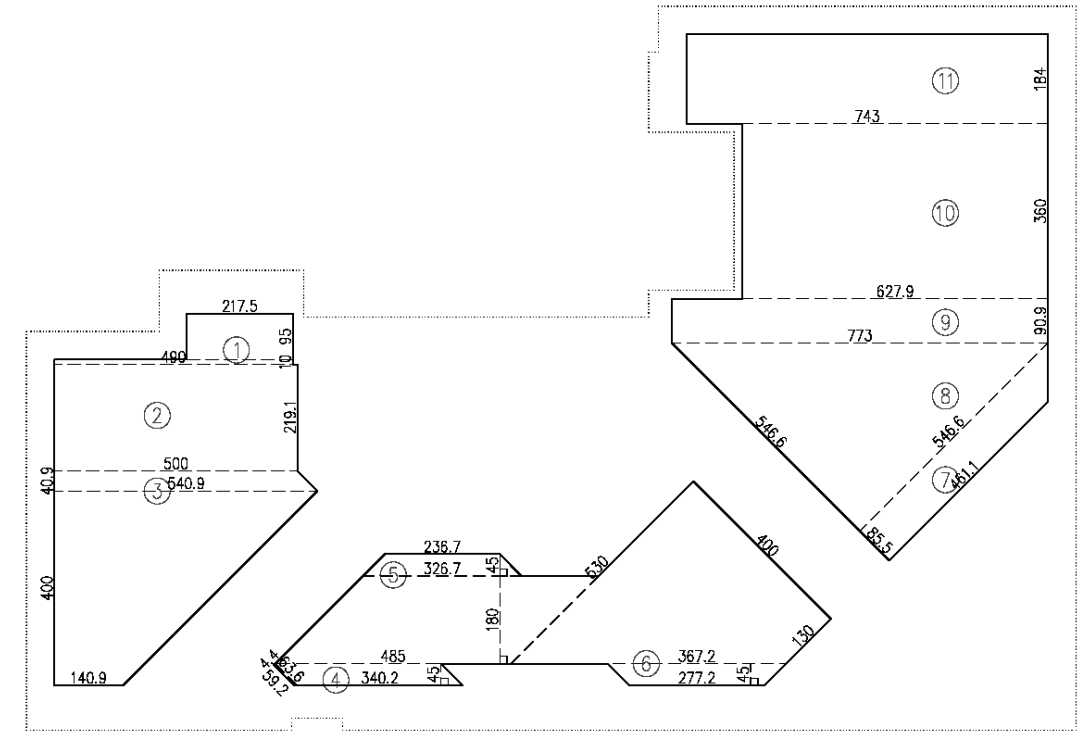
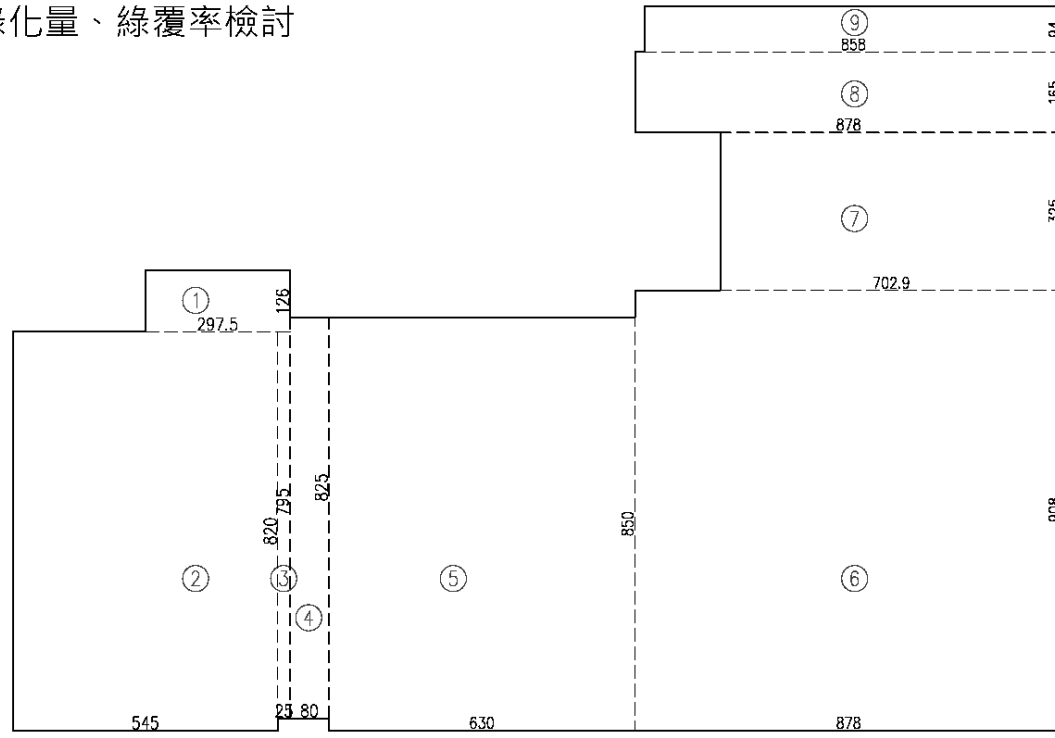


4 屋頂框架投影面積圖
1:150

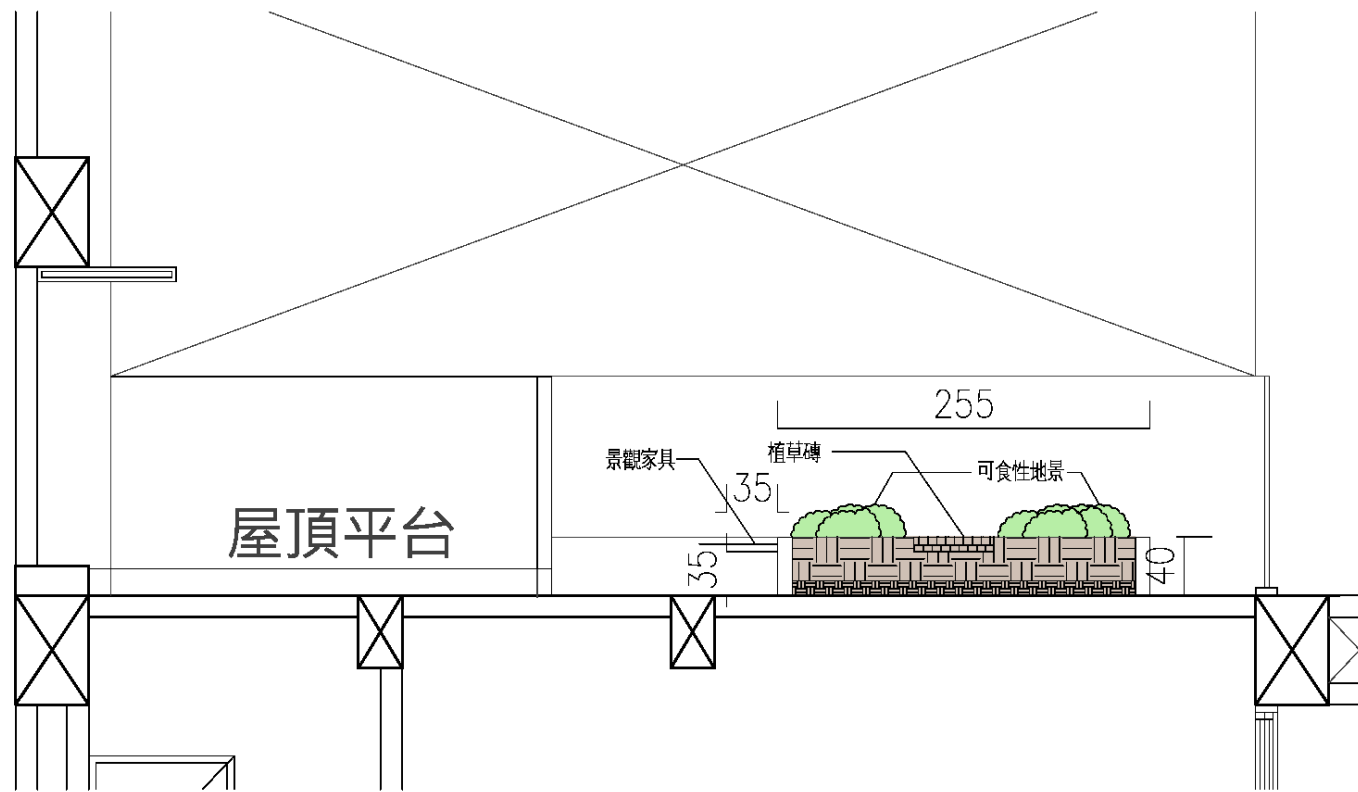
圖 6-16 屋頂綠化面積圖



綠化植栽表及綠化量、綠覆率檢討



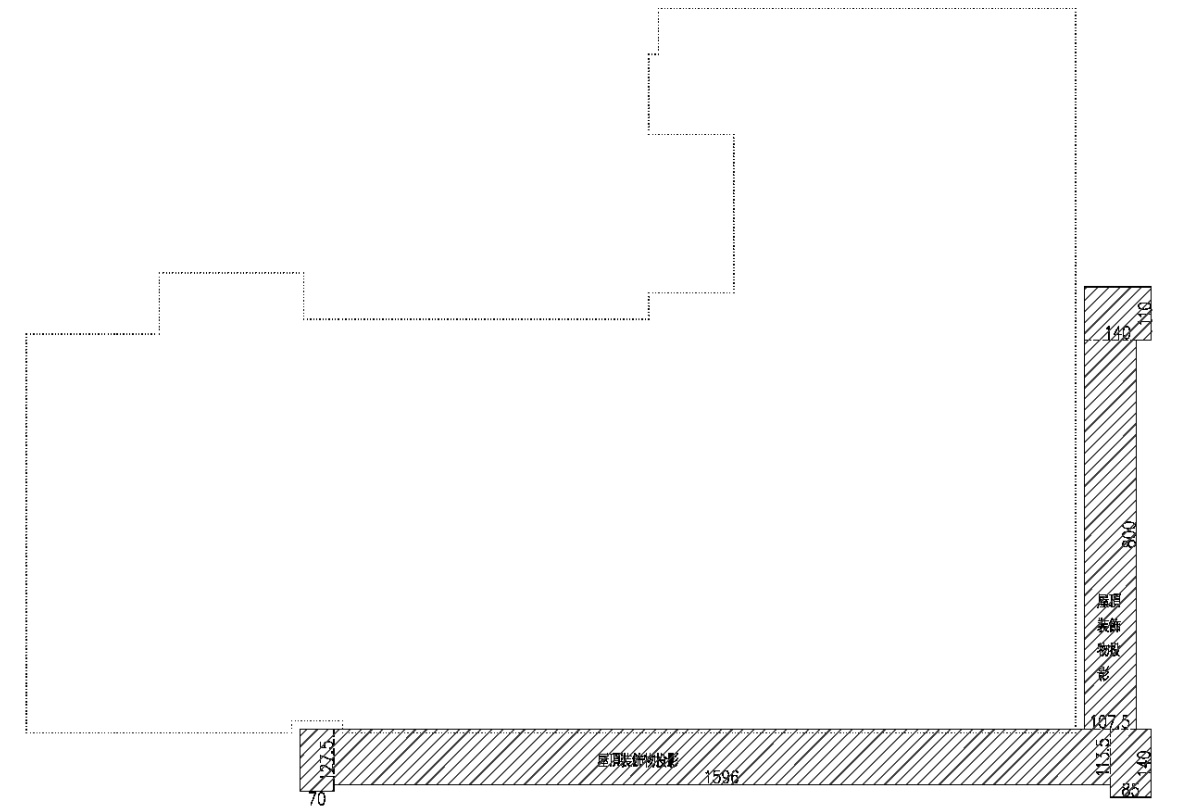
2 屋頂平台面積圖
1:150



4 屋頂景觀剖面圖B
1:50



3 屋頂綠化面積圖
1:150



4 屋頂框架投影面積圖
1:150

圖 6-17 進排氣墩剖面圖

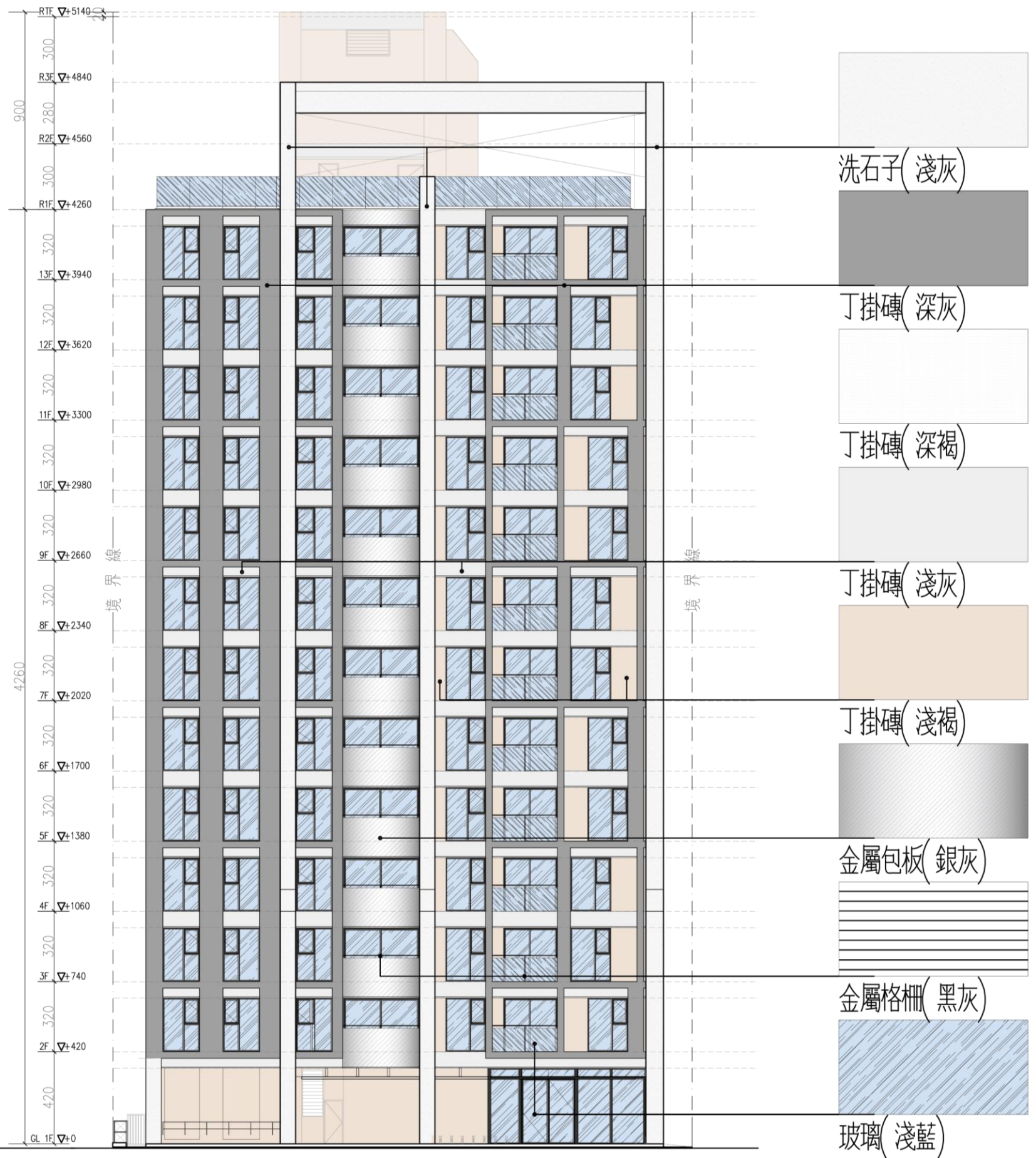


圖 6-18 南向立面圖





圖 6- 19 東、北向立面圖



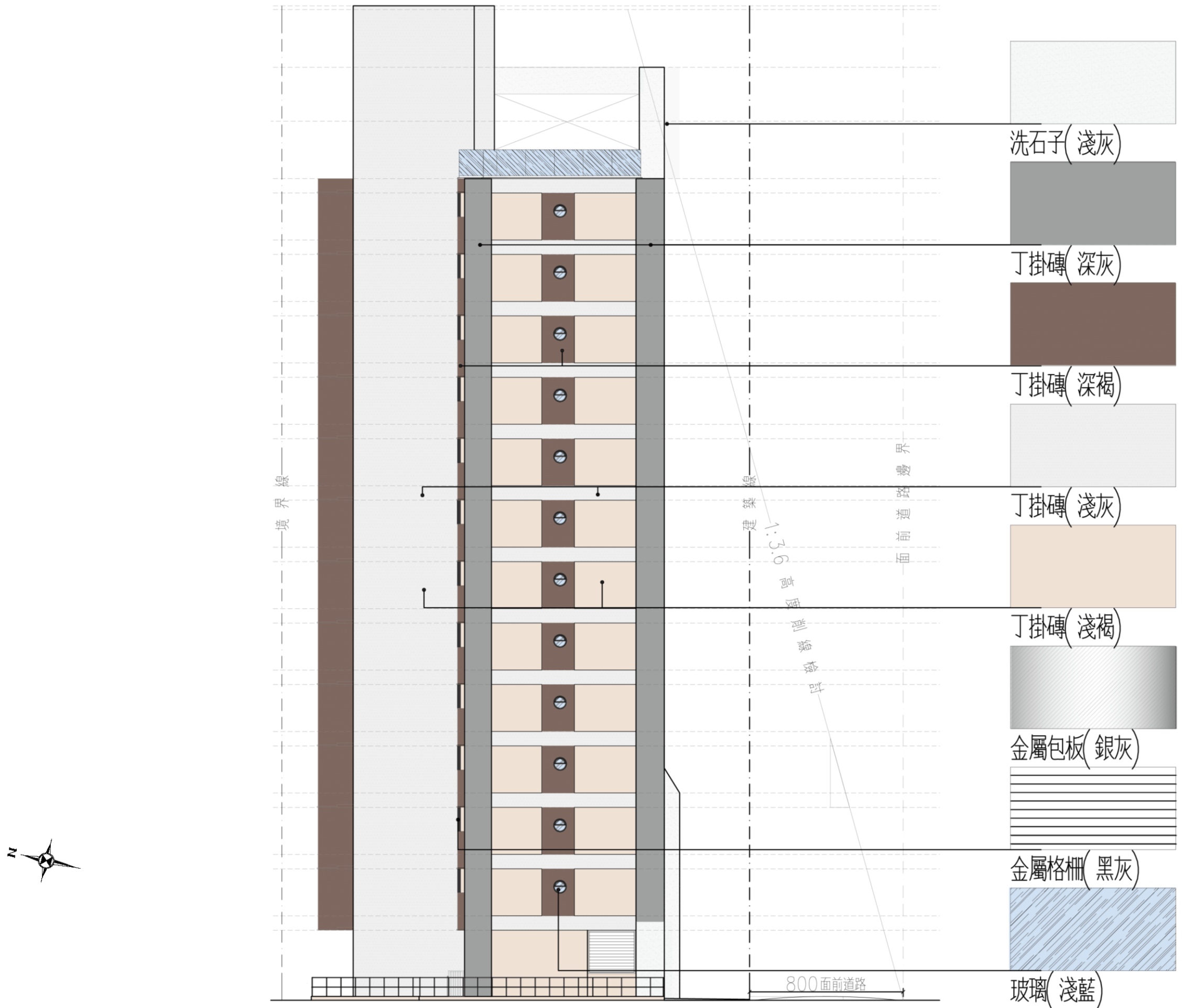
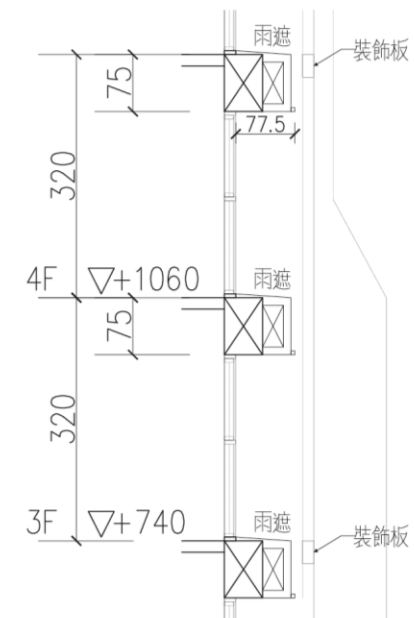
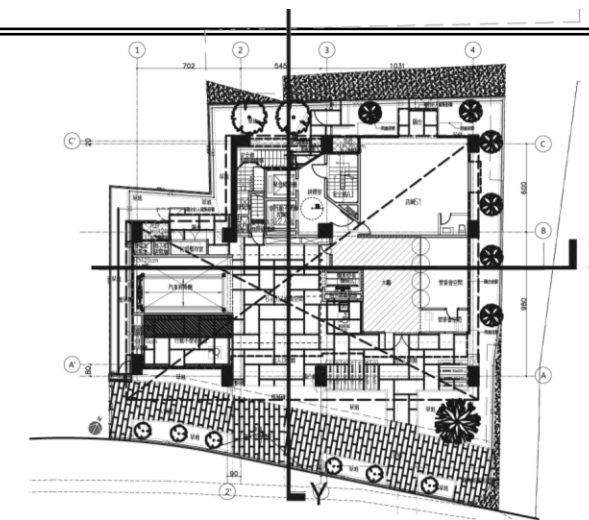
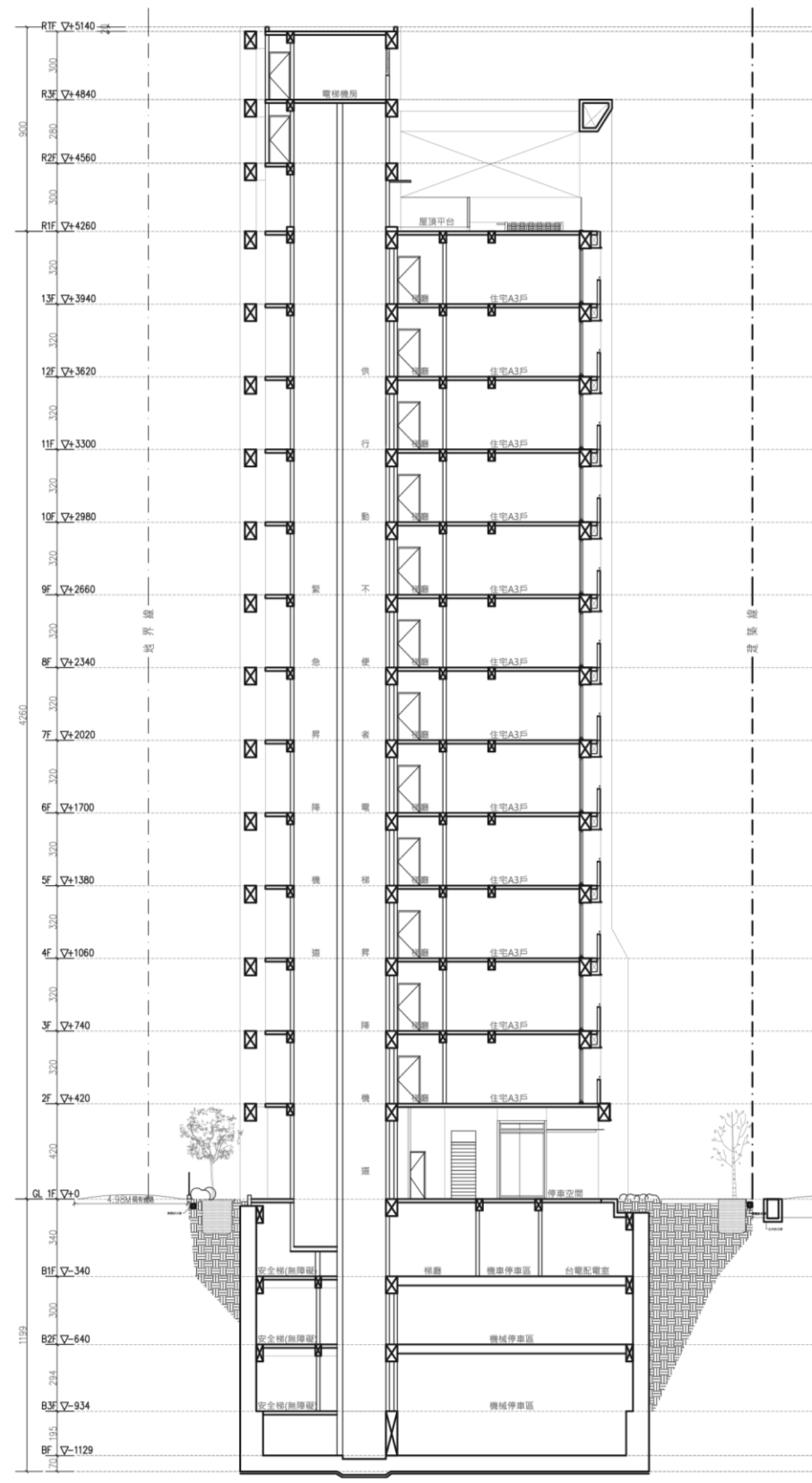
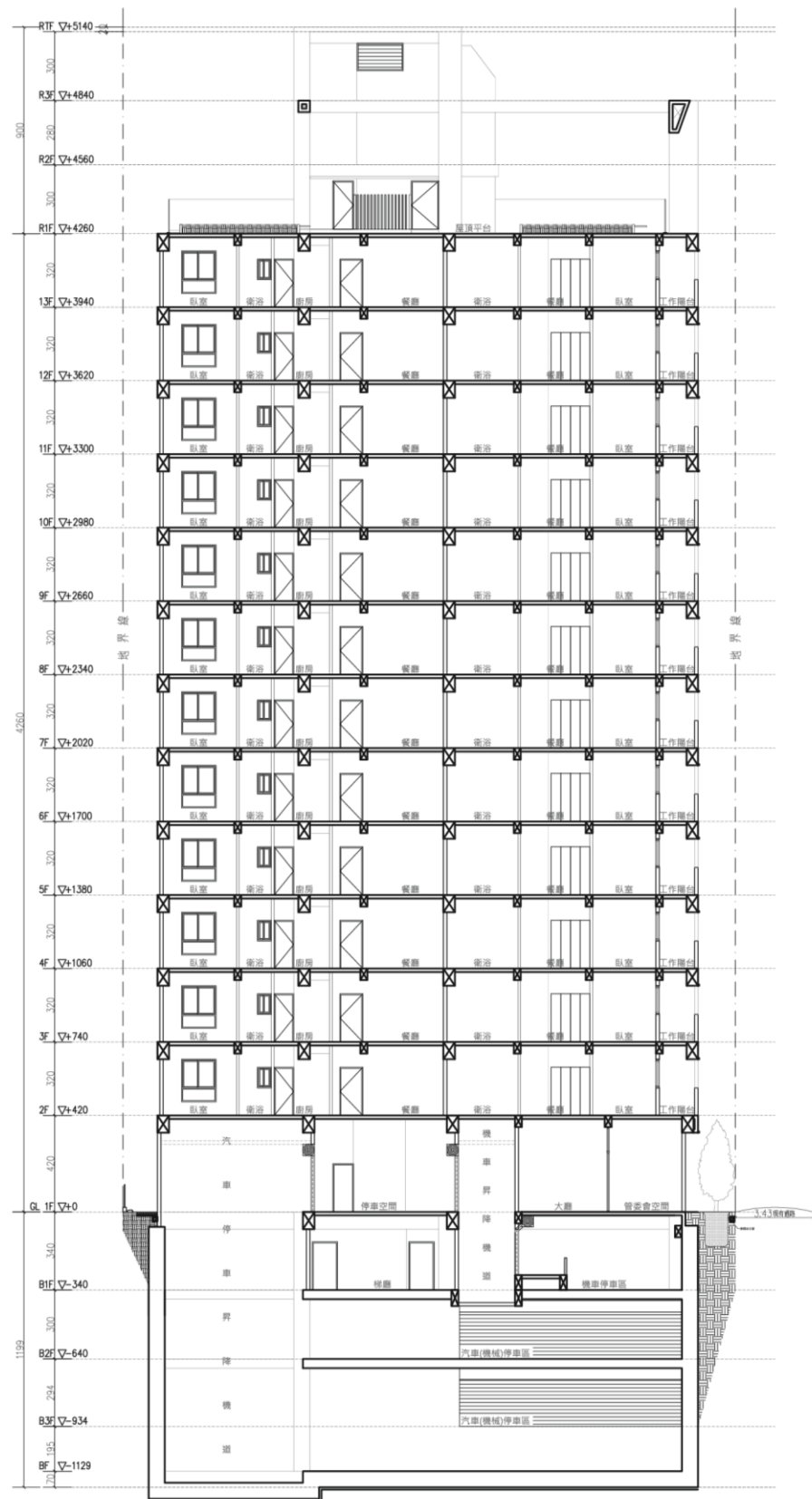


圖 6-20 西向立面圖



外牆雨遮剖面圖 1:100

1 X向剖面圖
1:300

2 Y向剖面圖
1:300

圖 6- 21 剖面圖 Scale 1:300





圖 6- 22 透視圖

三、防災與逃生避難構想

更新單元防災相關規劃，係藉由沿街留設足夠人行道空間作為防救災活動空間、集中空間作為戶外防救災活動安置空間、一樓社區服務空間作為室內防救災活動安置空間，其詳細說明如下：

- (一)因應都市防災，更新單元臨路留設 4.5 米人行步道（供公眾使用），以因應消防車及雲梯車之救災操作。
- (二)更新單元一面臨計畫道路，依法設置救災避難空間。
- (三)更新單元建物除依最新消防、防災法令規劃設計興建，在一樓則留設部分空間作為社區公眾使用空間（大廳、管委會空間），當發生災害時可作為臨時防災救護中心及指揮所，供設置聯絡設備與其他地區交換通訊、集合及臨時救護安置之使用空間。

雲梯消防車救災活動空間規劃詳圖 6-23、圖 6-24 雲梯消防車救災活動空間說明圖：

表 6- 3 消防救災動線暨空間核定表

核定詳如附表

新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表

起造人：新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新會（負責人：劉有祺 電話：02-2255-1150#12）

設計人：容正建築師事務所（聯絡人：陳思潔 電話：02-2255-1150#12）

建築物地點（地號或地址）：新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地

建築物概要（樓高及用途）：地下三層地上十三層店舖及集合住宅

行政指導規定	審查結果	備註
一、救災動線 (倘屬未開闢道路，需於領取使照前，將該計畫道路開闢完成，以符合供消防車通行之空間)		
(一)供救助 5 層以下建築物，消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 3.5 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
(二)供救助 6 層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 4 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
二、救災活動空間		
(一)供救助 5 層以下建築物，消防車輛救災空間至少應保持 4.1 公尺以上之淨寬。	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
(二)6 層以上或高度超過 20 公尺之建築物，應於面臨道路或寬度 4 公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗口或開口水平距離 11 公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過 11 公尺，應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
三、供雲梯消防車救災活動之空間需求		
(一)6 層以上未達 10 層之建築物，應為寬 6 公尺、長 15 公尺以上；10 層以上建築物，應為寬 8 公尺、長 20 公尺以上。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
(二)應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	雲梯消防車救災空間內不可種植植栽或相關突起物(如景觀設施)
(三)雲梯消防車救災活動空間之地面至少應能承受當地最重雲梯消防車之 1.5 倍總重量。(目前本局最重雲梯消防車總重為 50 噸，故應能承受 75 噸重)。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	雲梯消防車救災空間內應避免含概草皮；若含水溝蓋，應能承載符合規定之程度
(四)坡度應在百分之 5 以下。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
(五)雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在 11 公尺以下。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
四、本案共計檢討圖說 12 頁，設計人須將完整的檢討圖說放入相關報告書內，始得有效。		

承辦人：科員劉芳婷

單位主管：股長柯昭寬



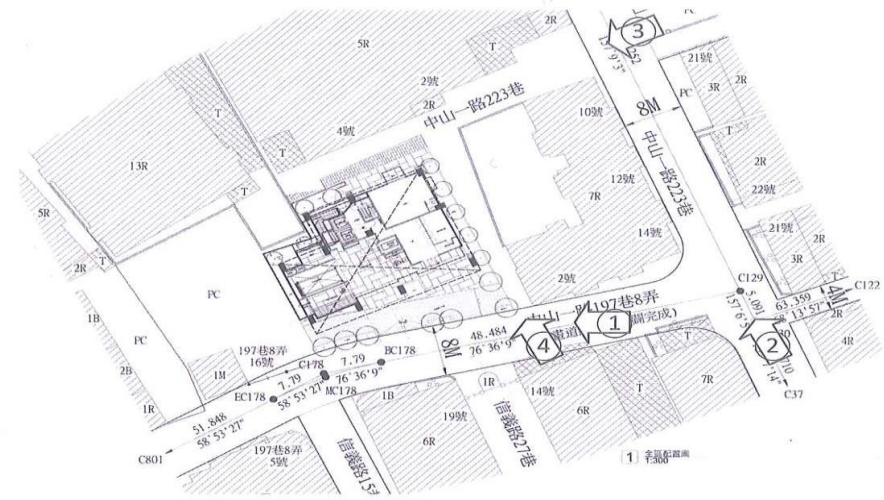
地籍圖謄本
 重地電謄字第158323號
 土地坐落：新北市蘆洲區民義段642, 643, 644, 645, 646, 647, 898, 899地號共8筆
 本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）
 資料管轄機關： 新北市三重地政事務所
 本謄本核發機關： 新北市三重地政事務所
 主任：莊月桂
 中華民國 103年05月21日



比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由汪俊男自行列印
 謄本檢查號：103FG158323PIC1AADD878A4D9D89612D8A4E237F48
 可至：<http://LAND.HINET.NET>查驗本謄本之正確性，惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地-道路現況照片



現況照片 ①



附 1-1 新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定附件



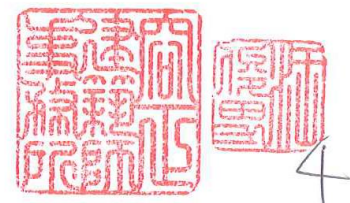
現況照片 ②



現況照片 ③



現況照片 ④



附 1-2 新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定附件

柒、各項公共設施設計施工基準及權屬

本案更新單元範圍內無各項公共設施。

建築物拆遷安置費用明細表

(四)預定拆除時程

1. 拆遷公告及通知

實施者依都市更新權利實施辦法 18 條、19 條規定，權利變換計畫核定發布日起 10 日內，以書面方式通知地上物之所有權人、管理人或使用人預定拆遷日。如地上物為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。

2. 公告拆遷日

依都市更新條例 36 條規定，權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之。又都市更新權利變換實施辦法第 19 條規定，即權利變換計畫公告期滿至預定拆遷日，不得少於二個月。地上物之所有權人、管理人或使用人，應於拆遷日起 30 日內應自行搬遷，並將地上物騰空，點交予實施者。逾期未點交者，實施者得予代為或都市更新條例第 36 條規定，請求新北市政府代拆除代為之。

3. 地上物拆除

自定公告拆遷日起 30 天為搬遷截止日，截止日之後開始拆除地上物，預計 10 日內拆除完畢。原有建築物之拆除由實施者更新會辦理。

捌、土地改良物拆遷補償費

一、法令依據

依『都市更新條例』第三十六條規定、都市更新權利變換實施辦法 19 條、20 條規定辦理。本案拆遷安置補償費係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辦理。

二、土地改良物之補償與安置計畫

(一)合法建築物之補償

合法房屋拆遷補償費：補償單價由實施者委託 3 家以上專業估價者查估後評定之。本個案除依及不動產估價技術規則相關規定，並根據建物的現況(參酌鑑定屬高氣離子建築物因素)、構造別、使用年限等條件，進行初步的建物殘值估算單價為 8,352 元，現有合法建物面積為 2554.69 m²，依據估價單價計算補償費且扣除拆除費用後，補償金額為 3,054,425 元，詳如附表 8-1 合法建築物拆遷補償費用明細表。〔合法建物殘餘價值=直接成本+間接成本+資本利息+開發或建築利潤-累計折舊額，詳見估價報告書附件。有關折舊係據『中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報』，鋼筋 混凝土造建築物之經濟耐用年數為 50 年，殘餘價格率為 10%，但因 經考量本案標的有氣離子過高之情形，其經濟耐用年數縮短為 36 年(即剩餘 5 年)，殘餘價格率調整為 0%〕。另 1192、1193 建號門牌不一致原因，已依整編後新門牌修正為中山一路 197 巷 8 弄 6 號、中山一路 197 巷 8 弄 6 號二樓(加註於表 8-1 序號 6、7)。

本個案之合法建築物屬已經委託專業機構鑑定，經主管機關新北市政府工務局以 105.5.25 新北工建字第 105094257 號函核定。(詳事業計畫報告書 10-5 頁)。

(二)其他土地改良物之補償與安置

其他土地改良物，在更新單元內非合法(違章)建築物補償費，會員大會已通過決議不發此項補償費。所有權人全體均已知悉此項金額，且願配合更新會作業同意不領取此項補償費，並已全部簽署書面文件留存更新會。此項作業經主管機關洽營建署都更組表示得免提列。

(三) 合法建築物拆遷安置補償

都更工程施工期間，為考量所有權人應遷出有另覓住所須要，租屋所需費用也應列入都更共同負擔，以利本案都更工程能順利施工。本項費用詳標準提列，依估價師估價本區租金行情，以 197 巷 8 弄 6 號 1 樓每坪 672 元、197 巷 8 弄 6 號 4 樓每坪 559 元之標準。租金補助經更新會會員大會中討論審議，一樓為每坪 600 元，樓上每坪維持 500 元，在會員大會中無人異議通過決議。各戶金額詳見表 8-2

表 8-1 合法建築物拆遷補償費用明細表

編號	建物門牌	建號	拆除面積(坪)	補償面積(坪)	補償單價元/坪	補償總價(元)	所有權人	權利範圍	扣除拆除費用	建物殘餘價值	備註
1	中山一路 197 巷 8 弄 4 號	1194	29.464	29.464	8,352	246,083	劉○祺	全部	129,628	116,455	高氣離子鋼筋混凝土建築物修正後估價。
2	中山一路 197 巷 8 弄 4 號 2 樓	1195	29.464	29.464	8,352	246,083	劉○和	全部	129,628	116,455	
3	中山一路 197 巷 8 弄 4 號 3 樓	1196	29.464	29.464	8,352	246,083	劉○財	全部	129,628	116,455	
4	中山一路 197 巷 8 弄 4 號 4 樓	1197	29.464	29.464	8,352	246,083	劉○貴	全部	129,628	116,455	
5	中山一路 197 巷 8 弄 4 號 5 樓	1198	29.464	29.464	8,352	246,083	劉○豐	全部	129,628	116,455	
6	中山二路 45 巷 44 號 整編後中山一路 197 巷 8 弄 6 號	1191	27.443	27.443	8,352	229,204	沈○義	全部	120,738	108,466	
7	中山二路 45 巷 44 之 1 號 整編後中山一路 197 巷 8 弄 6 號 2 樓	1192	27.443	27.443	8,352	229,204	沈○義	全部	120,738	108,466	
8	中山一路 197 巷 8 弄 6 號 3 樓	1193	27.443	27.443	8,352	229,204	張○心	全部	120,738	108,466	
9	中山一路 197 巷 8 弄 6 號 4 樓	1162	27.443	27.443	8,352	229,204	李○盟	全部	120,738	108,466	
10	中山一路 197 巷 8 弄 6 號 5 樓	1155	27.443	27.443	8,352	229,204	孟○民	全部	120,738	108,466	
11	中山一路 197 巷 8 弄 8 號	1186	21.384	21.384	8,352	178,599	李○雄	全部	94,080	84,519	
12	中山一路 197 巷 8 弄 8 號 2 樓	1187	21.384	21.384	8,352	178,599	劉○翰	全部	94,080	84,519	
13	中山一路 197 巷 8 弄 8 號 3 樓	1188	21.384	21.384	8,352	178,599	李○得	全部	94,080	84,519	
14	中山一路 197 巷 8 弄 8 號 4 樓	1189	7.128	7.128	8,352	59,533	張○燕	1/3	31,356	28,177	
15	中山一路 197 巷 8 弄 8 號 4 樓	1189	7.128	7.128	8,352	59,533	張○梅	1/3	31,356	28,177	
16	中山一路 197 巷 8 弄 8 號 4 樓	1189	7.128	7.128	8,352	59,533	張○慧	1/3	31,356	28,177	
17	中山一路	1190	21.384	21.384	8,352	178,599	李○華	全部	94,080	84,519	

	197 巷 8 弄 8 號 5 樓										
18	中山一路 197 巷 8 弄 10 號 1 樓	1183	21.934	21.934	8,352	183,193	陳○杰	全部	96,503	86,690	
19	中山一路 197 巷 8 弄 10 號 2 樓	1184	21.934	21.934	8,352	183,193	陳○鈞	全部	96,503	86,690	
20	中山一路 197 巷 8 弄 10 號 3 樓	1145	21.934	21.934	8,352	183,193	陳○慧	全部	96,503	86,690	
21	中山一路 197 巷 8 弄 10 號 4 樓	1146	21.934	21.934	8,352	183,193	方○雲	全部	96,503	86,690	
22	中山一路 197 巷 8 弄 10 號 5 樓	1185	21.934	21.934	8,352	183,193	粘○陽	全部	96,503	86,690	
23	中山一路 223 巷 6 號	1199	26.233	26.233	8,352	219,098	張○雯	全部	115,414	103,684	
24	中山一路 223 巷 6 之 1 號	1200	26.233	26.233	8,352	219,098	更○會	全部	115,414	103,684	
25	中山一路 223 巷 6 號 3 樓	1201	26.233	26.233	8,352	219,098	更新會	全部	115,414	103,684	
26	中山一路 223 巷 6 號 4 樓	1202	26.233	26.233	8,352	219,098	陳○偉	全部	115,414	103,684	
27	中山一路 223 巷 6 之 4 號	1203	26.233	26.233	8,352	219,098	更新會	全部	115,414	103,684	
28	中山一路 223 巷 8 號	1204	28.102	28.102	8,352	234,708	李○金	全部	123,639	111,069	
29	中山一路 223 巷 8 之 1 號	1205	28.102	28.102	8,352	234,708	劉 ○	全部	123,639	111,069	
30	中山一路 223 巷 8 之 2 號	1206	28.102	28.102	8,352	234,708	蔡○雲	全部	123,639	111,069	
31	中山一路 223 巷 8 之 3 號	1208	28.102	28.102	8,352	234,708	徐○○ 花	全部	123,639	111,069	
32	中山一路 223 巷 8 號 5 樓	1207	28.102	28.102	8,352	234,708	劉○德	全部	123,639	111,069	
	合計	合計	772.79	772.79		6,454,425				3,400,000	3,054,425

表 8- 2 建築物拆遷安置費用明細表

序號	門牌	所有權人(管理人)	權利範圍	安置面積(m ²)	安置單價元/月	安置期(月)	安置費	搬遷費	拆遷安置費合計(元)
1	中山一路197巷8弄10號3樓	陳○慧	全部	72.51	151.25	33.0	361,916	40,000	401,916
2	中山一路197巷8弄10號4樓	方○雲	全部	72.51	151.25	33.0	361,916	40,000	401,916
3	中山一路197巷8弄10號5樓	粘○陽	全部	72.51	151.25	33.0	361,916	40,000	401,916
4	中山一路197巷8弄10號2樓	陳○鈞	全部	72.51	151.25	33.0	361,916	40,000	401,916
5	中山一路197巷8弄10號1樓	陳○杰	全部	72.51	181.50	33.0	434,299	40,000	474,299
6	中山一路197巷8弄8號1樓	李○雄	全部	70.69	181.50	33.0	423,398	40,000	463,398
7	中山一路197巷8弄8號3樓	李○得	全部	70.69	151.25	33.0	352,831	40,000	392,831
8	中山一路197巷8弄8號5樓	李○華	全部	70.69	151.25	33.0	352,831	40,000	392,831
9	中山一路197巷8弄8號2樓	劉○翰	全部	70.69	151.25	33.0	352,831	40,000	392,831
10	中山一路197巷8弄8號4樓	張○燕	1/3	23.56	151.25	33.0	117,591	13,333	130,924
11	中山一路197巷8弄8號4樓	張○梅	1/3	23.56	151.25	33.0	117,591	13,333	130,924
12	中山一路197巷8弄8號4樓	張○慧	1/3	23.56	151.25	33.0	117,591	13,333	130,924
13	中山一路223巷6之1號	蔡○雄	全部	86.72	151.25	33.0	432,841	40,000	472,841
14	中山一路223巷6號3樓	李○錦	全部	86.72	151.25	33.0	432,841	40,000	472,841
15	中山一路223巷6之4號	葉○敏	全部	86.72	151.25	33.0	432,841	40,000	472,841
16	中山一路223巷6號	張○雯	全部	86.72	181.50	33.0	519,409	40,000	559,409
17	中山一路223巷6號4樓	陳○偉	全部	86.72	151.25	33.0	432,841	40,000	472,841
18	中山一路197巷8弄6號1樓 <small>整編前中山二路45巷44號</small>	沈○義	全部	90.72	181.50	33.0	543,367	40,000	583,367

	中山一路197巷8弄6號2樓 <small>整編前中山二路45巷44-1號</small>		全部	90.72	151.25	33.0	452,806	40,000	492,806
19	中山一路197巷8弄6號4樓	李○盟	全部	90.72	151.25	33.0	452,806	40,000	492,806
20	中山一路197巷8弄6號3樓	張○心	全部	90.72	151.25	33.0	452,806	40,000	492,806
21	中山一路197巷8弄6號5樓	孟○民	全部	90.72	151.25	33.0	452,806	40,000	492,806
22	中山二路45巷42之1號	劉○和	全部	97.40	151.25	33.0	486,148	40,000	526,148
23	中山二路45巷42之2號	劉○財	全部	97.40	151.25	33.0	486,148	40,000	526,148
24	中山一路197巷8弄4號4樓	劉○貴	全部	97.40	151.25	33.0	486,148	40,000	526,148
25	中山一路197巷8弄4號5樓	劉○豐	全部	97.40	151.25	33.0	486,148	40,000	526,148
26	中山一路197巷8弄4號	劉○祺	全部	97.40	181.50	33.0	583,377	40,000	623,377
27	中山一路223巷8號	李○金	全部	92.90	181.50	33.0	556,425	40,000	596,425
28	中山一路223巷8之1號	劉○茶	全部	92.90	151.25	33.0	463,687	40,000	503,687
29	中山一路223巷8之2號	蔡○雲	全部	92.90	151.25	33.0	463,687	40,000	503,687
30	中山一路223巷8之3號	徐○○花	全部	92.90	151.25	33.0	463,687	40,000	503,687
31	中山一路223巷8號5樓	劉○德	全部	92.90	151.25	33.0	463,687	40,000	503,687
		合計		2254.69			13,261,133	1,200,000	14,461,132

玖、舊違章建築戶處理方案

本案更新前為 5 樓公寓，沒有舊違章之處理事項。

壹拾、權利變換所需費用

一、權利變換地區範圍成本說明

更新總成本預估為 259,958,090 元，內容詳表 10-1 更新總成本估算表。

表 10- 1 更新總成本估算表

可提列項目		提列標準	金額	百分比	說明		
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費用	4,173,930	元	1.61%	依更新會委任合約認列。	
		(二)營建費用(含公益設施樓地板面積)	173,627,956	元	66.79%	依 1040201 生效新標準*樓地板面積+特殊因素費用	
		(三)工程管理費	5,880,000	元	2.26%	依更新會委任合約提列。	
		(四)空氣污染防治費	18,436	元	0.01%	依空氣污染防治收費辦法規定計算	
		(五)其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金	879,986	元	0.34%	依公寓大廈管理條例施行細則
	2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用		2,775,000	元	1.07%	依 1040201 新標準每戶 75,000 元提列	
	3. 建造執照相關規費		55,332	元	0.02%	依法定造價 1/1000 計算	
	4. 其他		0	元	0.00%		
	二、公共及公益設施費用	(一)公共設施(道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)	1. 地上物拆遷補償費	0	元	0.00%	
			2. 工程開闢費用	0	元	0.00%	
			3. 公共設施用地捐贈本市土地成本	0	元	0.00%	
		(二)公益設施認養捐贈費用	1. 室內裝修費用	0	元	0.00%	
			2. 公益設施認養費用	0	元	0.00%	
	(三)捐贈本市都更新基金	0	元	0.00%			
	三、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用		593,050	元	0.23%		
工程費用 (A) 合計：			188,003,690	元	72.32%		
貳、權利變換費用(B)	一、調查費用	(一)都市更新規劃費	4,000,000	元	1.54%	依實際合約金額需提供合約影本	
		(二)不動產估價費(含技師簽證費)	1,100,000	元	0.42%	依實際合約金額需提供合約影本	
		(三)土地鑑界費	32,000	元	0.01%	更新前每筆地號 4000 元	
		(四)鑽探費用	150,000	元	0.06%	預估以每孔 75,000 元*2 孔 150000 提列。	
		(五)鄰房鑑定費	1,337,000	元	0.51%	預估開挖深度 3 倍距離計算戶數 191 戶每戶 7000 元提列。	
		(六)	0	元	0.00%		
	二、更新前土地及建物測量費用		0	元	0.00%		
	三、土地改良物拆遷補償費	(一)建築改良物	1. 合法建築物	3,054,425	元	1.17%	鑑定為高氯離子鋼筋混凝土建物估價修正
			2. 非合法建築物	0		0.00%	
(二)其他土地改良物		0		0.00%			

四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費		0	元	0.00%		
五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費(租金補貼)	14,461,132	元	5.56%	租金、搬遷費	
六、地籍整理費	土地建物登記費	1,010,000	元	0.39%	以 20,000+9,000 元/戶提列費含信託。	
七、審查費用		0	元	0.00%		
八、其他必要之費用		80,000	元	0.03%	建築線已付 5 萬及逾期申請預估以 80000 提列。	
權利變換費用 (B) 合計：		25,224,557	元	9.70%		
參、貸款利息 (C)	自有資金	0	元	0.00%	自有資金利息=(A+B-公寓大廈公共基金)0.3x.0288x年利率x年期(年期折半計算)。年息以中央銀行 104 年 2 月 13 日公告一年期五大銀行平均存款利率 2.88%，年期以 2.75 年計算。	
	融資貸款	8,529,946	元	3.28%	融資貸款利息=(A+B-公寓大廈公共基金)0.7x.0288x年利率x年期(年期折半計算)。年息以中央銀行 104 年 2 月 13 日公告一年期五大銀行平均存款利率 2.88%，年期以 2.75 年計算。	
貸款利息 (C) 合計		8,529,946	元	3.28%	貸款利息=(1)+(2)。(1)[合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+都市計畫負擔費用(F)+容積移轉費用(G)]x貸款年利率x貸款期間。(2)[(工程費用(A)-公寓大廈管理基金)+(權利變換費用(B)-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)]x貸款年利率x更新期間x0.5(折半)	
肆、稅捐 (D)	一、印花稅	185,020	元	0.07%		
	二、營業稅	-	元	0.00%		
稅捐 (D) 合計：		185,020	元	0.07%		
伍、管理費用 (E)	一、行政作業費用 (E1)	0.0%	0	元	0.00%	(A+B+C+D=)
	二、信託費用 (E2)		750,000	元		預估信託管理費 40 萬+信託價金管理費 35 萬元。
	三、人事行政管理費 (E3)	4.5%	9,987,445	元	3.84%	(A+B+C+D+E+F+G)=x 4.5% 提列
	四、銷售管理費 (E4)	6.0%	13,316,593	元	5.12%	(A+B+C+D+F+G) =x 6% 提列
	五、風險管理費 (E5)	6.0%	13,960,839	元	5.37%	(A+B+C+D+E1+E2+E3) x 6%
管理費用 (E) 合計：			38,014,877	元	14.62%	
陸、都市計畫變更負擔費用 (F)			0	元	0.00%	
柒、容積移轉費用 (G)			0	元	0.00%	
共同負擔費用(壹)+(貳)+(參)+(肆)+(伍)+(陸)+(柒) 總計：			259,958,090	元	100.00%	

說明：依新北市政府 104.1.16 修正都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目金額基準(104.年 2 月 1 日生效標準)提列。

(一)工程費用

1.重建費用

(1)建築設計費

本案由容正建築師事務所規劃設計更新後建築，包括建築、結構、消防、空調、給排水、汙水、強電、弱電、設備、景觀、外部燈光、公共梯廳之室內裝修、綠建築等之規劃設計(含申請都更之各項簽證)、監造服務事項、申請建照等項目。依新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表及新北市建築師公會建築師酬金標準表計算。本案法定工程造價為 55,332,361 元。(詳表 10-2)

13 層建築物:4,665 m²×11,830 元/m²+102.28 m²(排水溝)×700 元/m²+34.655 m²(圍牆)×2130/m²=55,332,361 元。

表 10- 2 建築規劃設計費估算表

法定工程造價 55,332,361 元			
費率級距	採用費率	金額計算(元)	
0 萬~300 萬	8.00%	3,000,000×8.00%=	240,000
300 萬~1,500 萬	7.50%	12,000,000×7.50%=	900,000
1,500 萬~6,000 萬	7.25%	40,332,361×7.25%=	2,924,096
合計		4,064,096 元	

本案建築設計費用依更新會委任合約金額 4,173,930 元提列，接近 4,064,096 元(依新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表及新北市建築師公會建築師酬金標準表計算)。

(2)營建費用

本案擬興建地上 13 層、地下 3 層之集合住宅，總樓地板面積 4,665 m² (1411.16 坪)，採鋼筋混凝土 (RC) 構造。本案營建費用之編列依 104 年 1 月 16 日新北府城更字第 10434300093 號函修訂「新北市都市更新權利變換共同負擔項目及金額基準」本案擬以 11-15 層鋼筋混凝土造價基準，未滿 2300 坪工程造價標準單價為 34,031.25 元/平方公尺(112,500 元/坪)，另加提地下室機械停車設備 14,328,300 元計列，即 341,150 元/輛×42 輛。總計營建工程費用約=173,627,956 元。(詳表 10-3)

(3)營建費用計算：

B1~B3 及 2 層~13 層及屋突 34031.25 元/m²×4,398.64 m²=149,691,218 元。

1 層×36,073.13 元/m²×266.36 m²=9,608,438 元

機械停車設備費：341,150×42 車位=14,328,300 元報價單詳附錄 23 頁。

→149,691,218 元+9,608,438 元+14,328,300 元=173,627,956 元。

表 10- 3 營建工程標準單價表

樓層數	樓高 (M)	樓地板面積 (m ²)	規定單價 (元/m ²)	規定修正率	地下室加成	修正後單價(元/m ²)	金額 (元)	說明
R3F	3	37.81	34,031.25		—		1,286,722	1. 依照 104 年 2 月 1 日起實施「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」認列。 2. 機械停車設備加列 341,150 元/1 車位×42 車位=14,328,300 元。
R2F	3	37.81	34,031.25		—		1,286,722	
R1F	3	33.56	34,031.25		—		1,142,089	
13F	3.2	267.28	34,031.25		—		9,095,873	
12F	3.2	267.28	34,031.25		—		9,095,873	
11F	3.2	267.28	34,031.25		—		9,095,873	
10F	3.2	267.28	34,031.25		—		9,095,873	
9F	3.2	267.28	34,031.25		—		9,095,873	
8F	3.2	267.28	34,031.25		—		9,095,873	
7F	3.2	267.28	34,031.25		—		9,095,873	
6F	3.2	267.28	34,031.25		—		9,095,873	
5F	3.2	267.28	34,031.25		—		9,095,873	
4F	3.2	267.28	34,031.25		—		9,095,873	
3F	3.2	267.28	34,031.25		—		9,095,873	
2F	3.2	267.28	34,031.25		—		9,095,873	
1F	4.2	266.36	36,073.13		—		9,608,439	
B1F	3.4	360.7	34,031.25		—		12,275,072	
B2F	3.4	360.7	34,031.25		—		12,275,072	
B3F	3.4	360.7	34,031.25		—		12,275,072	
合計		4,665.00					159,299,656	
單價=159,299,656/ 4,665=34,147.84/m ² =112,885/坪								

表 10- 4 營建費用估算表

營建費用估算表			
工程項目	單位	複價	成本百分比%
壹 建築工程			
一 假設工程	乙式	3,185,993	2.00%
二 基礎工程	乙式	14,336,969	9.00%
三 結構體工程	乙式	58,940,873	37.00%
四 外部裝修工程	乙式	12,743,972	8.00%
五 內部裝修工程	乙式	14,336,969	9.00%
六 門窗工程	乙式	3,185,993	2.00%
七 防水隔熱工程	乙式	477,899	0.30%
八 雜項工程	乙式	1,592,997	1.00%
九 景觀工程(庭園及綠化工程)	乙式	5,097,589	3.20%
十 設備工程(電梯、廚具等)	乙式	3,185,993	2.00%
小計		117,085,247	73.50%
貳 機電工程			
一 電氣工程	乙式	6,371,986	4.00%
弱電工程	乙式	4,778,990	3.00%
給排水工程	乙式	3,982,491	2.50%
生活廢水工程	乙式	796,498	0.50%
消防設備工程	乙式	5,575,488	3.50%
通風工程	乙式	1,592,997	1.00%
小計		23,098,450	14.50%
合計(壹+貳)		140,183,697	88.00%
管理費(含保險、利潤)9%	乙式	12,106,774	7.60%
營業稅 5%	乙式	7,009,185	4.40%
總計		159,299,656	100.00%

註：機械停車器材 14,328,300 元是另行外加。

(3) 工程管理費

本案實施者為更新會，擬於事業計畫及權利變換計畫審議過後，藉助專業者建築經理

公司，協助工程營建管理服務及建經管理服務等二大項目之服務，以維持整體品質水準。本項費用提列是依更新會委託中華建築經理股份有限公司合約，提列辦理金額共為 5,880,000 元。詳如附錄二各項委託服務合約。

(4) 空氣污防制費

依空氣污染防治法第 16 條第 1 項規定，各級主管機關得對排放空氣污染物之固定污染源及移動污染源徵收空氣污防制費...，本案須繳納包括拆除工程及興闢工程空氣污防制費，合計 18,436 元。

建築工程：332.68 m²×2.47 元×21 月=17,256 元

拆除工程：2407.63 m²(合法建物+違章)× 0.49 元/m²×1 月=1,180 元

合計：17,256 元+1,180 元=18,436 元。

(5) 其他必要費用

A. 公寓大廈管理基金

依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定，依法提列共同基金，依法定總工程造價 55,332,361 元，在一千萬以下部分，其費率為 2%，一千萬元至一億元部份其費率為 1.5%。本案共同基金提列總金額約為 879,986 元，詳表 10-5 所示。

公寓大廈管理基金

$$= (10,000,000 \text{ 元} \times 2.00\%) + (45,332,361 \text{ 元} \times 1.50\%)$$

$$= 200,000 + 679,986 = 879,986 \text{ 元。}$$

表 10- 5 公寓大廈之公共基金估算表

費率級距	採用費率	金額計算 (元)	
1,000 萬以下	2.0%	10,000,000×2.0%=	200,000
1,000 萬~10,000 萬	1.5%	45,332,361×1.5%=	679,986
合計			879,986

B. 外接水、電、瓦斯管線工程費

本案興建戶數 37 戶，每戶費用 75,000 元，則預估本項費用為 2,775,000 元。

$$= \text{興建戶數} \times (\text{自來水接管費用} + \text{電力每戶費用} + \text{瓦斯每戶接管費用})$$

$$= 37 \text{ 戶} \times 75,000 \text{ 元/戶} = 2,775,000 \text{ 元。}$$

C. 建照執照相關規費

建照執照相關規費以法定工程造價 0.1% 計算，本案法定工程造價為 55,332,361 元，規費編列為 55,332,361 元×0.1%=55,332 元。

D. 其他 (本案無)

2. 公共及公益設施

(1) 公共設施(道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)。

A. 地上物拆遷補償費(本案無)

B. 工程開闢費用(本案無)

C. 公共設施捐贈本市土地成本(本案無)

(2) 公益設施認養及捐贈費用(本案無)

(3) 捐贈本市都市更新基金

3. 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用

都更人行道獎勵維護費=(118.61m²+0 m²)×5000 元=593,050 元。

(二) 權利變換費用：

1 調查費

都市更新規劃費

辦理都市更新規劃項目情形，主要內容 3 項如下(不含概要(1)P1=0)：

(2) 計畫擬訂：含事業計畫及權利變換計畫申請及報核，計畫擬訂依基準規定公式 P2=200+X+Y。本案 X 面積為 1000m² 以下×0.1 萬/m²=1,000,000 元。本案 Y(人數)20 人×6 萬/人+11 人×4 萬/人=1,640,000 元。P2 為=2,000,000 元+X(為面積)為 1,000,000+Y(人數)1,640,000=4,640,000 元。

(3) 計畫執行與成果報核：依基準規定公式為，以權利變換方式實施 P3=150。

總額：(1)概要 P1 為 0 元+(2)事計及權變 P2 為 4,640,000 元+(3)成果報核為 1,500,000 元=6,140,000 元。本案依更新會委辦合約(詳附錄)金額 400 萬元(含更新會額外委託學會擔任更新會總幹事及總問 100 萬元)。仍未逾基準標準。

不動產估價費(含技師簽證費)

本案不動產估價費用依三家不動產估價合約(詳附錄二)金額共為 1,100,000 元。(合約總金額 150 萬元，內含 60 萬備供實施者選定估價機構費，實際僅有一家需付費，應扣 40 萬元後，合約總額僅為 110 萬元)。

土地複丈費

本案提列更新單元內土地合併複丈費依地政單位收費標準每筆 4,000 元提列，總費用為 8 筆土地×4,000 元=32,000 元。

鑽探費用

本案鑽探費用基地地質鑽探依建築技術規則規定每 600 m²鑽一孔，且至少 50 公尺深，本建築基地共需 2 孔×75,000 元=150,000 元。

鄰房鑑定費

鄰房鑑定費依開挖 3 倍距離，實地查訪戶數約 191 戶每戶 7,000 元，合計為 1,337,000 元。範圍戶數詳參表 10-6 鄰房鑑定門牌統計表。

表 10-6 鄰房鑑定戶數統計表

門牌號	樓層	戶數	單價	總價
蘆洲區信義路 15 巷 17. 19. 號	6 樓	12	7000	84,000
蘆洲區信義路 27 巷 14. 17. 19. 號	6 樓	18	7000	126,000
蘆洲區信義路 37 巷 13. 號	6 樓	6	7000	42,000
蘆洲區中山一路 197 巷 8 弄 5. 7-1 號	6 樓	12	7000	84,000
蘆洲區中山一路 197 巷 8 弄 2 號	7 樓	7	7000	49,000
蘆洲區中山一路 223 巷 10. 12. 14 號	7 樓	21	7000	147,000
蘆洲區中山一路 223 巷 2. 4. 號	5 樓	10	7000	70,000
蘆洲區中山一路 225. 227. 229. 231. 233. 235. 237. 239 號	5 樓	40	7000	280,000
蘆洲區中山一路 241. 241-1. 245. 245-1 號	13 樓	52	7000	364,000
蘆洲區中山一路 249 號	5 樓	5	7000	35,000
蘆洲區中山一路 197 巷 4 弄 21 號 6 弄 19. 21. 22. 24 號	2 樓透天	4	7000	28,000
蘆洲區中山一路 197 巷 8 弄 16. 20. 22 號	鐵厝+違建	4	7000	28,000
合計		191		1,337,000

2 更新前土地及建物測量費用

本案更新前土地及建築物，已依產權登記面積計算補償尚，爰無實際委辦測也未提列測量費用。

3 合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費

(1) 合法建築物拆遷補償費，補償單價由實施者委託 3 家以上專業估價者查估後評定之。據以提列合法建築物補費金額為 3,054,425 元，詳細內容可參見表 8-1。

(2) 非合法建物拆遷補償費：業經更新會會員大會通過決議不予發放，所有權人亦均知悉並同意配合更新會財務不領取，且所有權人配合簽署了同意書書面文件留存更新會。此項決定經主管機關洽營建署都更組准予免提列，爰不予提列。

4 拆遷安置費：租金及搬遷費合計 14,461,132 元，說明如下：

租金：更新會參酌估價師調查提請會員大會通過，按建物原登記面積每坪 500 元×772.8 坪×33 月+100×154.56 坪(1 樓加 20%)×33 月=13,261,133 元。搬遷費：每戶 4 萬×30 戶=1,200,000 元(即搬出及搬進各 2 萬元)。合計=14,461,132 元。

5 地籍整理費

本項費用辦理更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用，每戶以 20,000 元計，本案更新後共規劃 37 戶，37 戶×20,000 元/戶=740,000 元。另信託登記及塗銷，每戶 9,000

元列，二項合計 1,010,000 元提列。

6 其他必要業務費：申辦建築線及測量費用

本案建築線金額 80,000 元=申請 500,000 元+逾期再申請 30,000 元認列。

(一)貸款利息

貸款利息=(1)+(2)。

(1)〔合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+都市計畫負擔費用(F)+容積移轉費用(G)〕×貸款年利率×貸款期間。

(2)〔(工程費用(A)-公寓大廈管理基金)+(權利變換費用(B)-合法建築物及其他土地改良物之非合法建物拆遷補償費)〕×貸款年利率×貸款期間×0.5(折半)

貸款利息(1)+(2)合計=8,529,946 元，計算式如下

(1)〔合法建築物及非合法建物拆遷補償費+都市計畫負擔費用(F)+容積移轉費用(G)〕×貸款年利率×貸款期間。=(3,054,425 元+0 元+0 元)=

3,054,425×2.88%×2.75=241,910 元。

(2)〔(工程費用(A)-公寓大廈管理基金)+(權利變換費用(B)-合法建築物及其他土地改良物之非合法建物拆遷補償費)〕×貸款年利率×貸款期間×0.5(折半)。

=(188,003,690 元-879,986 元)+(25,224,557 元-3,054,425 元-0 元)

×2.88%×2.75×0.5= 187,123,704 元+22,170,132 元= 209,293,836 元

×2.88%×2.75×0.5=8,288,036 元。

(1)+(2)利息合計=241,910 元+8,288,036 元=8,529,946 元。

劃分自有資金利息及融資貸款利息二項如下：

1.自有資金利息

依實施者規劃資金籌措取得，為確保本案資金取得充足，共同負擔費用將全額向銀行申請貸款方式辦理，確保工程順利完工。爰不再分自有資金利息項。

2.融資貸款利息

更新會融資貸款利息為(工程費用-公寓管理基金)+(權利變換費用-合法房屋補償費)×100%×年利率×年期(年期折半)計算，年息以中央銀行 104 月 2 月 16 日公告五大銀行平均利率 2.88%核計，本案年期以 2.75 年。

計算式=8,529,946×100%=8,529,946 元。

3.資金籌措取得

本案為自主都更案，共同負擔費用由所有權人按更新前權利價值比例分攤，因所有權人經濟狀況不同，更新會為確保本案資金取得充足，共同負擔費用將全部向銀行申請貸款方式辦理，且為確保本案順利興建完工，由貸款銀行之信託部辦理信託管理，信託架構如下：

(1)產權信託：所有權人應將土地信託予銀行信託部。

(2)資金信託：貸款金額、所有權人應繳之差額價金、更新會名下房屋及車位銷售金額均需存入信託專戶，委請由信託銀行專戶控管。

相關配套含完工交屋時，貸款餘額未能全數清償者，以新屋抵押轉成購屋貸款，分期 20-30 年攤還本金利息。

(二)稅捐

本都市更新事業計畫所需相關稅捐，主要以實施者辦理本更新案所需之稅捐編列為印花稅、營業稅，合計稅額提列 185,020 元，其計算如下：

1.印花稅(契約契據金額)

依印花稅法第七條規定依契約金額之千分之一，本案更新會委託辦理營建工程建築營建服務、建築設計、都市更新規劃(含總幹事總顧問)、不動產估價、鄰房鑑定、鑽探費、地籍整理、信託費等契約，依契約金額千分之一計算依序如下：

=(4,173,930+(173,627,956-7009185)+5,880,000+4,000,000+1,100,000+150,000+1,337,000+1,010,000+750,000)*1/1000=185,020 元。

2.營業稅(更新會開立發票)

財政部於 106 年 6 月 7 日台財稅字第 10600558700 號函釋，相關事項擇錄如下：

二、權利變換範圍內之土地所有權人依都市更新條例第 30 條第 1 項規定，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付共同負擔部分，為更新後分配房地權利價值之計算基礎，尚非銷售土地及建築物行為，無營業稅課徵問題。

四、土地及合法建築物所有權人依都市更新條例第 10 條第 1 項規定自行組織更新團體實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按所有權人獲配比例分配更新後房地之應有部分或現金，參照本部 76 年 8 月 7 日台財稅第 760071994 號函規定，得免辦稅籍登記及免課徵營業稅。

(三)管理費用

本案之管理費用依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」之規定提列，屬計畫核定公告後實施者所有作業之管理費，其管理業務包含補償金發放、地上物拆除、工程施工、房地銷售、成果報核等作業；管理費可拆分成以下如行政作業費、信託費、總務及人事管理費、銷售管理費、風險管理費用等五項：

1 行政作業費(本案無)

2 信託費

本案實施者更新會為保障更新範圍內土地及建物所有權人權益，規劃全案交付信託機制，含辦理產權及資金專戶管理，本項已經提請會員大會通過。

預估信託費用計算：信託管理費 400,000 元+預售價金信託建構管理費 350,000 元=750,000 提列。

3 人事管理費用

人事管理費用 = [工程費用 (A) + 權利變換費用 (B) + 貸款利息 (C) + 稅捐 (D) + 都市計畫變更負擔 (F) + 容積移轉 (G)] × 4.5%

= (188,003,690 + 25,224,557 + 8,529,946 + 185,020 + 0 + 0) × 4.5% = 9,987,445 元。

4 銷售管理費

銷售管理費 (E4) = (A+B+C+D+F+G) × 銷售管理費率。本案銷售費率以 6% 提列。

= (188,003,690 + 25,224,557 + 8,529,946 + 185,020 + 0 + 0) × 6% = 13,316,593 元。

5 風險管理費

風險管理費率上限 12%，本案提列風險管理費率以 6%，計算試如下

= [工程費用 (A) + 權利變換費用 (B) + 貸款利息 (C) + 稅捐 (D) + 信託費用 (E2) + 人事管理費用 (E3)] × 6%。金額 = (188,003,690 + 25,224,557 + 8,529,946

+ 185,020 + 750,000 + 9,987,445) × 6% = 13,960,839 元。

二、費用負擔計算

土地所有權人共同擔費用為 259,958,090 元。

共同負擔比率 = 259,958,090 元 ÷ 613,619,794 元 = 42.36%

更新事業平均價為 259,958,090 元 ÷ 4,665 m² = 55,725 元 ÷ 0.3025 = 184,216 元/坪。

更新事業平均單價 = 由土地所有權人共同擔之總費用 ÷ 權利變換開發總面積。

土地所有權人可分回價值 = 613,619,794 元 - 259,958,090 元 = 353,661,704 元。

(一) 整體更新開發收入分析

1. 整體更新事業財務分析

本案更新後總銷售面積 1,417.67 坪及車位 42 位，依據易翔不動產估價師事務所查估，店面 25.64 坪均價 497,000 元總價 12,743,080 元、住宅 1,392.03 坪均價 409,026 元總價 569,376,714 元、車位 42 個均價 750,000 元總價 31,500,000 元，總銷售金額預計為 613,619,794 元。其他收入迄目前無。詳表 15-7。

表 10-7 更新整體開發收益表

項目	數量	單位	單價 (元/坪及元/個)	總銷金額(元)
店面均價	25.64	坪	497,000	12,743,080
住宅均價	1392.03	坪	409,026	569,376,714
汽車位總銷	42	個	750,000	31,500,000
銷售總收入金額小計				613,619,794
註：實際更新後總價值以權利變換計畫書核定公告為準				

更新會執行本案資金調配管理情形，詳如附表 10-8 現金流量表。

(二) 土地所有權人部分

本案為自主都更案，共同負擔費用由所有權人按更新前權利價值比例分攤，因所有權人經濟狀況不同，為確保本案資金充足，共同負擔費用將全部向銀行申請貸款方式辦理。

為確保本案順利興建完工，由貸款銀行之信託部辦理信託管理，信託架構如下：

1. 產權信託：所有權人應將土地信託予銀行信託部。
2. 資金信託：貸款金額、所有權人應繳之差額價金、更新會名下房屋及車位銷售金額均需存入信託專戶控管，由信託銀行亦須全部存入信託專戶控管。

本案貸款依工程完成進度分期動撥，俟更新會餘屋全部銷售並收取全部價金時再結算分配予土地所有權人償還銀行貸款。

(三) 實施者部分

本案由土地所有權人自組更新會為實施者，土地各所有權人全體均是會員股東，開發成果歸全體會員按比例分享。採都市更新權利變換實施，新屋分配是依更新前價值比例計算。實際作業是由土地所有權人除提供土地參與更新重建，其應分攤之共同負擔費用，亦以所有權人土地融資籌取。故實施者更新會名下之房屋及車位銷售結算後，於果報核主管機關核備後辦理清算解散。所以更新會應忠誠執行業務，以回收資金還貸款，創造會員利益。

表 10- 8 現金流量表

項目/年	第 1-3 月	第 4-6 月	第 7-9 月	第 10-12 月	第 13-15 月	第 16-18 月	第 19-21 月	第 22-24 月	第 25-27 月	第 28-30 月	第 31-33 月	合計
	準備期			施工期				交屋期間				-
現金流入												-
融資貸款	65,000,000	20,600,000	28,500,000	25,000,000	31,000,000	43,000,000	7,200,000	0	0	0	0	220,300,000
差額價金回收+新屋銷售	0	0	0	0	0	0	25,000,000	25,000,000	32,000,000	120,000,000	18,300,000	220,300,000
現金流入合計	65,000,000	20,600,000	28,500,000	25,000,000	31,000,000	43,000,000	32,200,000	25,000,000	32,000,000	120,000,000	18,300,000	540,234,454
現金流出												
建築設計費	596,275	596,275	596,275	596,275	596,275	596,275	596,280	0	0	0	0	4,173,930
營建費用		17,320,254	22,382,399	22,382,399	25,530,159	40,483,195	25,427,079	12,276,211	7,826,260	0	0	173,627,956
工程管理費	4,116,000	588,000	588,000	0	0	0	588,000	0	0	0	0	5,880,000
公寓大廈管理基金	0	0	0	0	0	0	0	0	879,986	0	0	879,986
外接水電、瓦斯管線工程費	0	0	0	0	0	0	0	0	2,775,000	0	0	2,775,000
容獎維護費	0	0	0	0	0	0	593,050	0	0	0	0	593,050
建照規費+空污防治	73,768	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	73,768
更新規劃費	3,200,000	0	0	0	0	0	0	800,000	0	0	0	4,000,000
不動產估價簽證	1,100,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,100,000
土地複丈費+鑽探費	182,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	182,000
收購未同意3戶價金	24,300,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24,300,000
鄰房鑑定費	1,337,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,337,000
合法房屋拆遷補償費	3,054,425	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,054,425
非合房屋拆遷補償費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
拆遷安置費	3,252,226	0	2,652,226	0	2,652,226	0	2,652,226	0	3,252,226	0	0	14,461,132
地籍整理費	300,000	0	0	0	0	0	0	0	710,000	0	0	1,010,000
人事管理費用	1,109,716	1,109,716	1,109,716	1,109,716	1,109,716	1,109,716	1,109,716	1,109,716	1,109,716	0	0	9,987,445
銷售管理費	0	0	0	0	0	0	0	0	13,316,593	0	0	13,316,593
小計	42,621,410	19,614,245	27,328,616	24,088,390	29,888,376	42,189,186	30,966,351	14,185,927	29,869,781	0	0	260,752,282
息前淨現金流量	22,378,590	985,755	1,171,384	911,610	1,111,624	810,814	1,233,649	10,814,073	2,130,219	120,000,000	18,300,000	247,703,644
息前淨現金累計	22,378,590	23,364,345	24,535,729	25,447,339	26,558,963	27,369,777	28,603,426	39,417,498	41,547,718	161,547,718	179,847,718	
專案融資部分												
現金流出												
融資貸款利息費用	1,687,808	760,238	760,238	760,238	760,238	760,238	760,238	760,238	760,238	760,238	342,107	8,529,946

擬訂新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新權利變換計畫案

融資本金償還	0	0	0	0	0	0	0	10,000,000	28,300,000	120,000,000	62,000,000	220,300,000
稅捐	185,020	0	0	0	0	0	0	0		0		185,020
現金流出合計	1,872,828	760,238	760,238	760,238	760,238	760,238	760,238	10,760,238	29,060,238	120,760,238		167,014,970
息後淨現金流量	20,505,762	225,517	411,146	151,372	351,386	50,576	473,411	53,835	2,130,219	120,000,000		
息後淨現金累計	20,505,762	20,731,279	21,142,425	21,293,797	21,645,183	21,695,759	22,169,170	22,223,005	24,353,224	144,353,224		

壹拾壹、更新前後權利價值鑑價

一、評價基準日

以 103 年 11 月 1 日為評價基準日。

二、鑑價結果比較

依都市更新權利變換實施辦法第六條規定，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上鑑價機構查估後評定之。

本案委託三家鑑價機構，包括易翔不動產估價師事務所（以下簡稱易翔）、友宏不動產估價師事務所（以下簡稱友宏）及葉美麗不動產估價師事務所（以下簡稱葉美麗）依據『不動產鑑價技術規則』，分別進行本案更新前後權利價值之查鑑工作，三家鑑價機構之鑑價報告書摘要，詳附錄三。

表 11- 1 三家鑑價機構鑑價結果比較表

項目			易翔不動產估價師事務所	友宏不動產估價師事務所	葉美麗不動產估價師事務所
更新前	土地單價(元/坪)	201.27	1,640,000	1,522,000	1,590,000
	土地總價(元)		330,082,800	306,335,071	320,019,300
更新後	店面均價(元/坪)	25.64	497,000	525,000	487,200
	住宅均價(元/坪)	1392.03	409,026	407,243	402,149
	車位均價(元/個)	42 個	750,000	766,667	749,000
	更新後總價(含車位)(元)		613,619,794	612,555,210	603,752,345
所有權人應分價值			353,661,704	352,597,120	343,794,255

三、鑑價結果選定

三家鑑價機構之鑑價結果，更新會選擇以「易翔」鑑價結果計算之土地價格最高而房價為次高，但更新會考量較有利於新屋選配。對土地所有權人自組團體擔任實施者較有利，故採用易翔不動產估價師事務所之鑑價結果作為權利變換計算之依據。

四、更新前後鑑價結果

(一)更新前鑑價結果

表 11- 2 更新前各筆土地權利價值表

序號	地號	土地面積(m ²)	土地面積(坪)	104.1. 公告現值		易翔鑑價結果	
				(元/m ²)	(元/坪)	土地單價(元/坪)	更新前土地權利價值(元)
1	642	84.45	25.5461	106,000	350,413	1,640,000	41,895,269
2	643	103.89	31.4267	106,000	350,413	1,640,000	51,539,480
3	644	19.47	5.8897	106,000	350,413	1,640,000	9,658,800
4	645	115.13	34.8268	106,000	350,413	1,640,000	57,115,644
5	646	145.22	43.9291	106,000	350,413	1,640,000	72,043,417
6	647	119.10	36.0278	106,000	350,413	1,640,000	59,085,285
7	898	29.43	8.9026	106,000	350,413	1,640,000	14,599,957
8	899	48.67	14.7227	106,000	350,413	1,640,000	24,144,921
合計	8 筆	665.36	201.27				330,082,800

表 11- 3 更新前各土地所有權人權利價值表

編號	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例(%)	備註
1	方○雲	642	84.45	1/5	16.89	7,904,467	7,904,467	2.39469%	
2	李○雄	643	103.89	1/5	20.78	13,239,187	13,239,187	4.01087%	
3	李○盟	645	115.13	1/5	23.03	10,530,841	10,530,841	3.19036%	
4	李○金	647	119.10	1/5	23.82	15,029,264	15,029,264	4.55318%	
5	李○錦	644	19.47	1/5	3.89	8,523,462	8,523,462	2.58222%	
		898	29.43	1/5	5.89				
		899	48.67	1/5	9.73				
6	李○得	643	103.89	1/5	20.78	9,741,760	9,741,760	2.95131%	
7	李○華	643	103.89	1/5	20.78	9,657,580	9,657,580	2.92581%	
8	沈○義	645	115.13	1/5	23.03	15,188,720	26,043,655	7.89004%	
	沈○義	645	115.13	1/5	23.03	10,854,935			
9	孟○民	645	115.13	1/5	23.03	10,638,871	10,638,871	3.22309%	
10	徐○○美	647	119.10	1/5	23.82	10,339,695	10,339,695	3.13245%	
11	張○梅	643	103.89	1/15	6.93	3,191,133	3,191,133	0.96677%	
12	張○燕	643	103.89	1/15	6.93	3,191,133	3,191,133	0.96677%	
13	張○雯	644	19.47	1/5	3.89	12,502,284	12,502,284	3.78762%	
		898	29.43	1/5	5.89				
		899	48.67	1/5	9.73				
14	張○慧	643	103.89	1/15	6.93	3,191,133	3,191,133	0.96677%	
15	張○心	645	115.13	1/5	23.03	10,746,902	10,746,902	3.25582%	
16	粘○陽	642	84.45	1/5	16.89	7,990,812	7,990,812	2.42085%	
17	陳○慧	642	84.45	1/5	16.89	8,077,156	8,077,156	2.44701%	
18	陳○杰	642	84.45	1/5	16.89	11,701,766	11,701,766	3.54510%	
19	陳○鈞	642	84.45	1/5	16.89	8,163,501	8,163,501	2.47317%	
20	陳○偉	644	19.47	1/5	3.89	8,316,926	8,316,926	2.51965%	
		898	29.43	1/5	5.89				
		899	48.67	1/5	9.73				
21	葉○敏	644	19.47	1/5	3.89	8,420,195	8,420,195	2.55093%	
		898	29.43	1/5	5.89				
		899	48.67	1/5	9.73				
22	劉○貴	646	145.22	1/5	29.04	13,378,546	13,378,546	4.05309%	
23	劉○和	646	145.22	1/5	29.04	13,726,508	13,726,508	4.15850%	
24	劉○祺	646	145.22	1/5	29.04	18,595,458	18,595,458	5.63357%	
25	劉○豐	646	145.22	1/5	29.04	13,494,533	13,494,533	4.08823%	

26	劉○德	647	119.10	1/5	16.89	10,450,322	10,450,322	3.16597%	
27	劉○	647	119.10	1/5	20.78	10,671,574	10,671,574	3.23300%	
28	劉○財	646	145.22	1/5	23.03	13,610,521	13,610,521	4.12337%	
29	劉錦翰	643	103.89	1/5	23.82	9,825,938	9,825,938	2.97681%	
30	蔡○雄	644	19.47	1/5	3.89	8,626,730	8,626,730	2.61350%	
		898	29.43	1/5	5.89				
		899	48.67	1/5	9.73				
31	蔡○雲	647	119.10	1/5	20.78	10,560,947	10,560,947	3.19948%	
						330,082,800	330,082,800	100.00000%	

(二)更新後鑑價結果

表 11- 4 更新後各分配單元價值表

編號	分配單元代號	樓層	規劃用途	土地持分面積(坪)	主建物面積(坪)	附屬建物面積(坪)	共同使用面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)(含露台)	備註
1	S1	1F	店鋪	2.98	15.645	1.443	8.552	25.640	497,000	12,743,080	店鋪比準單元
2	2-A1	2F	住家用	3.62	16.671	3.116	9.668	29.450	378,180	11,137,401	
3	2-A2	2F	住家用	4.81	21.689	4.541	12.781	39.010	385,820	15,050,838	
4	2-A3	2F	住家用	5.84	26.487	5.478	15.570	47.540	378,944	18,014,998	
5	3-A1	3F	住家用	3.62	16.671	3.116	9.668	29.450	376,270	11,081,152	
6	3-A2	3F	住家用	4.81	21.689	4.541	12.781	39.010	383,910	14,976,329	
7	3-A3	3F	住家用	5.84	26.487	5.478	15.570	47.540	380,854	18,105,799	
8	4-A1	4F	住家用	3.62	16.671	3.116	9.668	29.450	374,360	11,024,902	
9	4-A2	4F	住家用	4.81	21.689	4.541	12.781	39.010	382,000	14,901,820	住宅比準單元
10	4-A3	4F	住家用	5.84	26.487	5.478	15.570	47.540	378,944	18,014,998	
11	5-A1	5F	住家用	3.62	16.671	3.116	9.668	29.450	382,000	11,249,900	
12	5-A2	5F	住家用	4.81	21.689	4.541	12.781	39.010	389,640	15,199,856	
13	5-A3	5F	住家用	5.84	26.487	5.478	15.570	47.540	386,584	18,378,203	
14	6-A1	6F	住家用	3.62	16.671	3.116	9.668	29.450	397,280	11,699,896	
15	6-A2	6F	住家用	4.81	21.689	4.541	12.781	39.010	401,100	15,646,911	
16	6-A3	6F	住家用	5.84	26.487	5.478	15.570	47.540	401,864	19,104,615	
17	7-A1	7F	住家用	3.62	16.671	3.116	9.668	29.450	408,740	12,037,393	
18	7-A2	7F	住家用	4.81	21.689	4.541	12.781	39.010	404,920	15,795,929	
19	7-A3	7F	住家用	5.84	26.487	5.478	15.570	47.540	405,684	19,286,217	
20	8-A1	8F	住家用	3.62	16.671	3.116	9.668	29.450	412,560	12,149,892	
21	8-A2	8F	住家用	4.81	21.689	4.541	12.781	39.010	408,740	15,944,947	
22	8-A3	8F	住家用	5.84	26.487	5.478	15.570	47.540	409,504	19,467,820	
23	9-A1	9F	住家用	3.62	16.671	3.116	9.668	29.450	427,840	12,599,888	
24	9-A2	9F	住家用	4.81	21.689	4.541	12.781	39.010	424,020	16,541,020	
25	9-A3	9F	住家用	5.84	26.487	5.478	15.570	47.540	424,784	20,194,231	
26	10-A1	10F	住家用	3.62	16.671	3.116	9.668	29.450	431,660	12,712,387	
27	10-A2	10F	住家用	4.81	21.689	4.541	12.781	39.010	427,840	16,690,038	
28	10-A3	10F	住家用	5.84	26.487	5.478	15.570	47.540	428,604	20,375,834	
29	11-A1	11F	住家用	3.62	16.671	3.116	9.668	29.450	435,480	12,824,886	
30	11-A2	11F	住家用	4.81	21.689	4.541	12.781	39.010	431,660	16,839,057	
31	11-A3	11F	住家用	5.84	26.487	5.478	15.570	47.540	432,424	20,557,437	
32	12-A1	12F	住家用	3.62	16.671	3.116	9.668	29.450	439,300	12,937,385	
33	12-A2	12F	住家用	4.81	21.689	4.541	12.781	39.010	435,480	16,988,075	

34	12-A3	12F	住家用	5.84	26.487	5.478	15.570	47.540	436,244	20,739,040	
35	13-A1	13F	住家用	3.62	16.671	3.116	9.668	29.450	443,120	13,049,884	
36	13-A2	13F	住家用	4.81	21.689	4.541	12.781	39.010	439,300	17,137,093	
37	13-A3	13F	住家用	5.84	26.487	5.478	15.570	47.540	440,064	20,920,643	
合計								1417.67		582,119,794	

表 11- 5 更新後車位價值表

車位編號	類型	數量	車位價格(元/個)	價值(元)	備註
1	機械停車	1	750,000	750,000	機械式車位 42 個。
2	機械停車	1	750,000	750,000	
3	機械停車	1	750,000	750,000	
4	機械停車	1	750,000	750,000	
5	機械停車	1	750,000	750,000	
6	機械停車	1	750,000	750,000	
7	機械停車	1	750,000	750,000	
8	機械停車	1	750,000	750,000	
9	機械停車	1	750,000	750,000	
10	機械停車	1	750,000	750,000	
11	機械停車	1	750,000	750,000	
12	機械停車	1	750,000	750,000	
13	機械停車	1	750,000	750,000	
14	機械停車	1	750,000	750,000	
15	機械停車	1	750,000	750,000	
16	機械停車	1	750,000	750,000	
17	機械停車	1	750,000	750,000	
18	機械停車	1	750,000	750,000	
19	機械停車	1	750,000	750,000	
20	機械停車	1	750,000	750,000	
21	機械停車	1	750,000	750,000	
22	機械停車	1	750,000	750,000	
23	機械停車	1	750,000	750,000	
24	機械停車	1	750,000	750,000	
25	機械停車	1	750,000	750,000	
26	機械停車	1	750,000	750,000	
27	機械停車	1	750,000	750,000	
28	機械停車	1	750,000	750,000	

29	機械停車	1	750,000	750,000
30	機械停車	1	750,000	750,000
31	機械停車	1	750,000	750,000
32	機械停車	1	750,000	750,000
33	機械停車	1	750,000	750,000
34	機械停車	1	750,000	750,000
35	機械停車	1	750,000	750,000
36	機械停車	1	750,000	750,000
37	機械停車	1	750,000	750,000
38	機械停車	1	750,000	750,000
39	機械停車	1	750,000	750,000
40	機械停車	1	750,000	750,000
41	機械停車	1	750,000	750,000
42	機械停車	1	750,000	750,000

壹拾貳、共同負擔

一、用地負擔

- (一)列入共同負擔之公共設施用地項目及面積：無
- (二)抵充之公有土地用地面積：無。
- (三)土地所有權人負擔公共設施用地面積：無。
- (四)平均公共設施用地負擔比例：無。

二、費用負擔

(一)費用負擔總額

本案共同負擔費用為 259,958,090 元。

(二)更新後總價值

供實施者及土地所有權人（含權利變換關係人）配回之房地價值總值
 =都市更新後之新的房地總值－共同負擔各項合計費用。
 =613,619,794 元－259,958,090 元=353,661,704 元

(三)平均費用負擔比例

共同負擔費用平均負擔比例
 =共同負擔費用總計 / 更新後應分配之房地權利價值
 =259,958,090 元 / 613,619,794 元=42.36%

三、本案土地所有權人平均共同負擔比例

=平均公共設施用地負擔比例+平均費用負擔比例
 =0%+42.36%=42.36%

四、土地所有權人共同負擔額度

共同負擔金額由土地所有權人及權利變換關係人按其更新前權利價值比例負擔之。詳表 12-1。

表 12- 1 共同負擔各權利人費用明細表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	更新前權利價值(元)	更新前土地權利價值比例(%)	負擔方式		費用共同負擔合計(元)
				更新後房地折價抵付(元)	現金找補	
1	方○雲	7,904,467	2.39469%	6,225,190	-	6,225,190
2	李○雄	13,239,187	4.01087%	10,426,581	-	10,426,581
3	李○盟	10,530,841	3.19036%	8,293,599	-	8,293,599
4	李○金	15,029,264	4.55318%	11,836,360	-	11,836,360
5	李○錦	8,523,462	2.58222%	6,712,690	-	6,712,690
6	李○得	9,741,760	2.95131%	7,672,169	-	7,672,169
7	李○華	9,657,580	2.92581%	7,605,880	-	7,605,880
8	沈○義	26,043,655	7.89004%	20,510,797	-	20,510,797
	沈○義					
9	孟○民	10,638,871	3.22309%	8,378,683	-	8,378,683
10	徐○○花	10,339,695	3.13245%	8,143,057	-	8,143,057
11	張○梅	3,191,133	0.96677%	2,513,197	-	2,513,197
12	張○燕	3,191,133	0.96677%	2,513,197	-	2,513,197
13	張○雯	12,502,284	3.78762%	9,846,225	-	9,846,225
14	張○慧	3,191,133	0.96677%	2,513,197	-	2,513,197
15	張○心	10,746,902	3.25582%	8,463,767	-	8,463,767
16	粘○陽	7,990,812	2.42085%	6,293,195	-	6,293,195
17	陳○慧	8,077,156	2.44701%	6,361,200	-	6,361,200
18	陳○杰	11,701,766	3.54510%	9,215,774	-	9,215,774
19	陳○鈞	8,163,501	2.47317%	6,429,205	-	6,429,205
20	陳○偉	8,316,926	2.51965%	6,550,034	-	6,550,034
21	葉○敏	8,420,195	2.55093%	6,631,349	-	6,631,349
22	劉○貴	13,378,546	4.05309%	10,536,335	-	10,536,335
23	劉○和	13,726,508	4.15850%	10,810,357	-	10,810,357
24	劉○祺	18,595,458	5.63357%	14,644,921	-	14,644,921
25	劉○豐	13,494,533	4.08823%	10,627,685	-	10,627,685
26	劉○德	10,450,322	3.16597%	8,230,195	-	8,230,195
27	劉○	10,671,574	3.23300%	8,404,445	-	8,404,445
28	劉○財	13,610,521	4.12337%	10,719,034	-	10,719,034
29	劉○翰	9,825,938	2.97681%	7,738,458	-	7,738,458
30	蔡○雄	8,626,730	2.61350%	6,794,005	-	6,794,005
31	蔡○雲	10,560,947	3.19948%	8,317,307	-	8,317,307
	總計	330,082,800	100.00000%	259,958,090		259,958,090

壹拾參、更新後分配面積及位置

一、更新後供分配之土地

本案更新前基地為新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地，包含 642、643、644、645、646、647、898、899 地號等 8 筆土地，面積合計 665.36m²。(約 201.27)。

本更新單元內沒有應分擔的七項公共設施用地。

本案更新後依地籍整理計畫將權利變換範圍內合併成一筆地號，新編之地號面積依未來地政機關登記為準，使用分區全部為住宅區。更新後住宅基地產權共有持分，按各戶面積比例持分。因基地較小停車位規劃為機械輪盤式停車位，土地持分方式，每個為 32/10000，有買車位者有產權及使用權；但位置是隨輪盤式機械運轉停放無法固定)。

二、更新後供分配之建築物及其土地應有部分

本案更新後規劃建 RC 造、地上 13 層、地下 3 層之住宅大樓，合計共 37 個單元，其中二樓以上 36 單元為住宅，1 樓 1 單元為店舖用途，建物面積合計 4686.51 m²，約 1417.67 坪。無捐贈公益設施、也無優先指配之七項公共設施。

本案更新後各分配單元之建築物面積、位置及其土地應有持分、車位數量等，詳見表 13-1 更新後土地及建築物之分配面積表、表 13-2 更新後停車位清冊及表 13-3 更新後土地及建築物分配單元及位置對照。

8	4-A1	11.98	180	55.11	10.86	208	31.96	97.37	29.45
9	4-A2	15.90	239	71.70	15.01	275	42.25	128.96	39.01
10	4-A3	19.30	290	87.56	18.11	335	51.47	157.14	47.54
11	5-A1	11.98	180	55.11	10.86	208	31.96	97.37	29.45
12	5-A2	15.90	239	71.70	15.01	275	42.25	128.96	39.01
13	5-A3	19.30	290	87.56	18.11	335	51.47	157.14	47.54
14	6-A1	11.98	180	55.11	10.86	208	31.96	97.37	29.45
15	6-A2	15.90	239	71.70	15.01	275	42.25	128.96	39.01
16	6-A3	19.30	290	87.56	18.11	335	51.47	157.14	47.54
17	7-A1	11.98	180	55.11	10.86	208	31.96	97.37	29.45
18	7-A2	15.90	239	71.70	15.01	275	42.25	128.96	39.01
19	7-A3	19.30	290	87.56	18.11	335	51.47	157.14	47.54
20	8-A1	11.98	180	55.11	10.86	208	31.96	97.37	29.45
21	8-A2	15.90	239	71.70	15.01	275	42.25	128.96	39.01
22	8-A3	19.30	290	87.56	18.11	335	51.47	157.14	47.54
23	9-A1	11.98	180	55.11	10.86	208	31.96	97.37	29.45
24	9-A2	15.90	239	71.70	15.01	275	42.25	128.96	39.01
25	9-A3	19.30	290	87.56	18.11	335	51.47	157.14	47.54
26	10-A1	11.98	180	55.11	10.86	208	31.96	97.37	29.45
27	10-A2	15.90	239	71.70	15.01	275	42.25	128.96	39.01
28	10-A3	19.30	290	87.56	18.11	335	51.47	157.14	47.54
29	11-A1	11.98	180	55.11	10.86	208	31.96	97.37	29.45
30	11-A2	15.90	239	71.70	15.01	275	42.25	128.96	39.01
31	11-A3	19.30	290	87.56	18.11	335	51.47	157.14	47.54
32	12-A1	11.98	180	55.11	10.86	208	31.96	97.37	29.45
33	12-A2	15.90	239	71.70	15.01	275	42.25	128.96	39.01
34	12-A3	19.30	290	87.56	18.11	335	51.47	157.14	47.54
35	13-A1	11.98	180	55.11	10.86	208	31.96	97.37	29.45
36	13-A2	15.90	239	71.70	15.01	275	42.25	128.96	39.01
37	13-A3	19.30	290	87.56	18.11	335	51.47	157.14	47.54
住宅小計		575.94	8656	2624.16		10000	1536.54	4686.51	1417.67
機械停車(@) 每個車位分擔		2.13	32			2381/10000	17.02		5.15
機械停車(42)		89.42	1344				688.34		
合計		665.36	10000						

13-1 更新後土地及建築物之分配面積表

編號	分配單元編號	土地面積		建物面積					
		土地面積 (m ²)	權利範圍 1/10000	主建物 (m ²)	附屬建物 (m ²)	共同使用 (m ²)	合計 (m ²)	合計 (坪)	
1	S1	9.85	148	51.72	4.77	184	28.27	84.76	25.64
2	2-A1	11.98	180	55.11	10.86	208	31.96	97.37	29.45
3	2-A2	15.90	239	71.70	15.01	275	42.25	128.96	39.01
4	2-A3	19.30	290	87.56	18.11	335	51.47	157.14	47.54
5	3-A1	11.98	180	55.11	10.86	208	31.96	97.37	29.45
6	3-A2	15.90	239	71.70	15.01	275	42.25	128.96	39.01
7	3-A3	19.30	290	87.56	18.11	335	51.47	157.14	47.54

表 13- 2 更新後停車位清冊

車位編號	類型	數量	車位價格(元/個)	價值(元)
1	機械停車	1	750,000	750,000
2	機械停車	1	750,000	750,000
3	機械停車	1	750,000	750,000
4	機械停車	1	750,000	750,000
5	機械停車	1	750,000	750,000
6	機械停車	1	750,000	750,000
7	機械停車	1	750,000	750,000
8	機械停車	1	750,000	750,000
9	機械停車	1	750,000	750,000
10	機械停車	1	750,000	750,000
11	機械停車	1	750,000	750,000
12	機械停車	1	750,000	750,000
13	機械停車	1	750,000	750,000
14	機械停車	1	750,000	750,000
15	機械停車	1	750,000	750,000
16	機械停車	1	750,000	750,000
17	機械停車	1	750,000	750,000
18	機械停車	1	750,000	750,000
19	機械停車	1	750,000	750,000
20	機械停車	1	750,000	750,000
21	機械停車	1	750,000	750,000
22	機械停車	1	750,000	750,000
23	機械停車	1	750,000	750,000
24	機械停車	1	750,000	750,000
25	機械停車	1	750,000	750,000
26	機械停車	1	750,000	750,000
27	機械停車	1	750,000	750,000
28	機械停車	1	750,000	750,000
29	機械停車	1	750,000	750,000
30	機械停車	1	750,000	750,000
31	機械停車	1	750,000	750,000
32	機械停車	1	750,000	750,000
33	機械停車	1	750,000	750,000
34	機械停車	1	750,000	750,000
35	機械停車	1	750,000	750,000
36	機械停車	1	750,000	750,000
37	機械停車	1	750,000	750,000
38	機械停車	1	750,000	750,000

39	機械停車	1	750,000	750,000
40	機械停車	1	750,000	750,000
41	機械停車	1	750,000	750,000
42	機械停車	1	750,000	750,000
	合計總值			31,500,000

每個停車位持分土地 32/10000 將依選配實際數據填入

表 13- 3 更新後土地及建築物分配單元及位置對照表

樓層/單元		A1	A2	A3
13F	產權面積(坪)	29.45	39.01	47.54
	每坪單價	443,120	439,300	440,064
	該戶總價	13,049,884	17,137,093	20,920,643
12F	產權面積(坪)	29.45	39.01	47.54
	每坪單價	439,300	435,480	436,244
	該戶總價	12,937,385	16,988,075	20,739,040
11F	產權面積(坪)	29.45	39.01	47.54
	每坪單價	435,480	431,660	432,424
	該戶總價	12,824,886	16,839,057	20,557,437
10F	產權面積(坪)	29.45	39.01	47.54
	每坪單價	431,660	427,840	428,604
	該戶總價	12,712,387	16,690,038	20,375,834
9F	產權面積(坪)	29.45	39.01	47.54
	每坪單價	427,840	424,020	424,784
	該戶總價	12,599,888	16,541,020	20,194,231
8F	產權面積(坪)	29.45	39.01	47.54
	每坪單價	412,560	408,740	409,504
	該戶總價	12,149,892	15,944,947	19,467,820
7F	產權面積(坪)	29.45	39.01	47.54
	每坪單價	408,740	404,920	405,684
	該戶總價	12,037,393	15,795,929	19,286,217
6F	產權面積(坪)	29.45	39.01	47.54
	每坪單價	397,280	401,100	401,864
	該戶總價	11,699,896	15,646,911	19,104,615
5F	產權面積(坪)	29.45	39.01	47.54
	每坪單價	382,000	389,640	386,584
	該戶總價	11,249,900	15,199,856	18,378,203

4F	產權面積(坪)	29.45	39.01	47.54
	每坪單價	374,360	382,000	378,944
	該戶總價	11,024,902	14,901,820	18,014,998
3F	產權面積(坪)	29.45	39.01	47.54
	每坪單價	376,270	383,910	380,854
	該戶總價	11,081,152	14,976,329	18,105,799
2F	產權面積(坪)	29.45	39.01	47.54
	每坪單價	378,180	385,820	378,944
	該戶總價	11,137,401	15,050,838	18,014,998
樓層/單元		S1		
1F	產權面積(坪)	25.64		
	每坪單價	497,000		
	該戶總價	12,743,080		

註：汽車停車位規劃為機械停車位，全區採輪盤式同一系統，有買停車位者有產權及使用權，但位置是隨機械運轉停放無法固定。

壹拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式

一、申請分配位置通知

本案依「都市更新權利變換辦法」第 5 條及第 11 條之規定，於民國 104 年 1 月 20 日以雙掛號((104)蘆民義字第 1040120 號函)寄發通知本案土地所有權人與權利變換關係人，於申請分配期間為 104 年 1 月 20 日至 104 年 2 月 24 日，共計 34 日。辦理選屋分配，同時針對權利變換參與意願進行調查。

截至 104 年 2 月 24 日止，提出申請分配者共計有 28 人，另有 3 人未於限期內提出參與意願與選屋分配申請，故本案於民國 104 年 3 月 1 日上午 10 時 00 分假蘆洲區中山一路 197 巷 8 弄 4 號辦理公開抽籤，抽籤結果詳下述說明。

二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果

(一)抽籤事由

依都市更新權利變換實施辦法第 11 條規定，若土地所有權人未於申請分配期間內提出分配位置申請者或同一位置有二人以上申請分配，以公開抽籤方式辦理。

(二)抽籤方式

抽籤日期：民國 104 年 03 月 1 日(星期日)上午 10 時 00 分

抽籤地點：新北市蘆洲區中山一路 197 巷 4 號 1 樓(更新會會址)

見證人：律師李劍非

法令依據：都市更新權利變換實施辦法第 11 條

本案訂定新屋選配期間自 104 年 1 月 20 日至 104 年 2 月 24 日止，提出申請分配者 28 人，另有 3 人未提出申請，依規定應辦抽籤，清冊詳如表 14-1。

表 14- 1 未於規定期限內提出申請分配應公開抽籤之清冊

序號	土所有權人	應分配權利價值
1	蔡○雄	9,242,949
2	李○錦	9,132,323
3	葉○敏	9,021,663

本案 104 年 2 月 3 日舉辦公聽會中，居民要求實施者舉辦新屋選配協調會，及學者專家建議選配條件酌修變更，爰於 104 年 2 月 8 日 10 時 30 分召開本更新會會員臨時大會，通過決議 1.選配條件增加選配單元 A1 棟保留 3 戶，以利更新會後續若協調在公聽會中發言表示都更尚有意見 3 戶之權益。2.召開申請選配者之協調會。

本案選配者協調會於 104 年 2 月 27 日晚間 19:30 在更新會址舉行，會中經理事長劉有有祺協調後有重複戶，經當面溝通協調後，已達成各戶選配新屋單元無

重複者，已選配者爰不須列入抽籤。

公開抽籤流程與方法：

1. 先抽 3 戶順序籤號。
2. 依順序籤號抽出單元代號新屋。
3. 公開抽籤成果登錄：由實施者將公開抽籤分配成果登錄造冊。

(三)抽籤結果

本都更案權利變換新屋選配期間自於 104 年 1 月 20 日起至 104 年 2 月 24 日止申請分配期間。本案新屋選配有 3 戶未提出申請。

本案新屋代號 11 樓 A1 戶、12 樓 A1 戶、13 樓 A1 戶係可供選配新屋單元。本案未提出申請戶為蔡政雄、李綉錦、葉秀敏合計 3 戶，爰依規定辦理抽籤，結果詳見表 14-2 公開抽籤紀錄表。

表 14- 2 公開抽籤紀錄表

序號	抽籤原因	權利人	抽籤結果	通知情形	備註
1	<input type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input checked="" type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請	蔡○雄	未到場，獲配房屋代號 11F-A1	<input checked="" type="checkbox"/> 雙掛號，已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號，無法送達 <input type="checkbox"/> 其他：已收件已回覆	房屋代號 1 號球
2	<input type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input checked="" type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請	葉○敏	未到場，獲配房屋代號 13F-A1	<input checked="" type="checkbox"/> 雙掛號，已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號，無法送達 <input type="checkbox"/> 其他：已收件已回覆	房屋代號 3 號球
3	<input type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input checked="" type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請	李○錦	未到場，獲配房屋代號 12F-A1	<input checked="" type="checkbox"/> 雙掛號，已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號，無法送達(招領逾期) <input type="checkbox"/> 其他：已收件已回覆	房屋代號 2 號球

(四)公開抽籤日作業紀錄處理情形 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整已檢附於附件冊。

三、計畫報核後所有權人申請變更分配情形

(一)本案於權利變換計畫報核後，有二所有權人於 105 年 12 月 20 日向更新會提出變更選配情形為：詳如附表 14-3 申請分配變更選配變更情形表

1. 陳仕杰：放棄原選配 10- A 2 單元及 1 車位，改為參與權利變換，依「都市更新權利變換實施辦法」第 7 條之 4 規定領取更新後權利金，出具書類詳附錄五。
2. 陳秉鈞：放棄原選配 10-A1 單元；變更為選配 12-A3 單元及 1 車位未變更，詳附錄五。

表 14- 3 申請分配變更選配變更情形表

變更前	變更後
陳○杰原選配 10- A 2 單元及 1 車位	陳仕杰改領更新後權利金(完工後領款)
陳○鈞放棄原選配 10-A1 單元及 1 車位	陳秉鈞選配 12-A3 單元及 1 車位

壹拾伍、不參與分配名冊

本案實施者依都市更新權利變換實施辦法第 5 條及第 11 條規定，訂期於 104 年 01 月 20 日至 104 年 02 月 24 日期間，對土地所有權人進行權利變換意願調查，各戶參與意願及分配位置申請，期間並無表明不參與分配者。

一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者

(一)最小分配面積基準

依據「都市更新條例」第 30 條 1 項及「新北市都市更新審議原則」規定，最小分配面積單元基準，以權利變換後應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其權利價值達到以室內樓地板面積 46 m²，(另加計附屬建物及共有部分)。

計算式=全區附屬建物及共有部分面積 1536.54 m² ÷ 全案登記總面積 4686.51 m² = 占 32.79%。因此，46 m² ÷ 67.21% 等於 68.44 m² 約 20.70 坪，再乘上二樓以上平均單價 409,026 元/坪，等於 8,466,838 元。

(二)應分配權利價值未達最小分配面積

本案土地所有權人應分配價值未達最小分配面積單元者，經查更新前張雅梅、張雅燕、張嘉慧等三人共有一戶，詳見表 15-1。但已申請合併分配一個單元，故本案無未達最小分配面積，不能參與權利變換者。

表 15- 1 應分配權利價值未達最小分配面積者

序號	姓名	應分配權利價值	處理情形
1	張○梅	3,419,095 元	三人合併分配 2-A2 單元
2	張○燕	3,419,095 元	
3	張○慧	3,419,095 元	

二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者

(一)本案無人表達不願參與權利變換分配，而領取現金補償者。

三、現金補償之計算與發放

(一)現金補償金額計算

未達最小分配面積，不能參與權利變換者之現金補償金額依「都市更新權利變換實施辦法」第 7 條之 1 規定，以更新前之權利價值依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算。

實際發放金額

1.土地增值稅及稅務查欠

依都市更新權利變換實施辦法第七條之一規定，現金補償數額，以依都市更新權利變換實施辦法第 6 條評定之權利變換前權利價值依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算；實施者應於實施權利變換計畫公告時，造具清冊檢同有關資料，向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值。

本案將依上項規定依完工年期年度申報並代為扣繳稅款。

2.代為清償費用

依「都市更新條例」第 40 條第 2 項規定，土地及建築物依第 31 條第 3 項及第 36 條第 2 項規定辦理補償時，其設有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償、回贖或提存後，消滅或終止，並由實施者列冊送請主管機關囑託登記機關辦理塗銷登記。

(二)補償費用發放時間

依都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 1 規定扣除相關稅額後，由實施者於權利變換計畫發布實施後二個月內通知受償人於 30 日內領取。

(三)本案無未達最小分配面積，不能參與權利變換者，無實際發放金額情形。

壹拾陸、土地及建築物分配清冊

本案更新後新屋戶數總銷為 37 戶、車位為 42 部(不含殘障車位 1 位不出售共用)；土地所有權人合計為 31 人，分配結果說明於後。

一、申請分配結果

土地所有權人：

本案土地所有權人共有 31 位，依據申請分配結果，計有 31 位所有權人參與權利變換分配單元及停車位；無人因未達最小分配單元而領取現金補償費。

權利變換關係人，本案除土地及建物所有權人外，無其他權利變換關係人。

土地所有權人及權利變換關係人應分配權利價值計算：

更新後之總銷售面積為坪(店舖 25.64 坪，住宅面積 1392.03 坪)合計 1417.67 坪、停車位 42 個，依易翔估價師事務所之估價結果，預估可銷價值為 613,619,794 元。

本案更新後土地所有權人應分配權利價值計算公式如下：

更新後可銷售總價值-土地所有權人應共同負擔之都市更新成本
=613,619,794 元-259,958,090=353,661,704 元。

表 16- 1 土地及建築物分配清冊 (土地所有權人)

本案最小分配價值，係依「都市更新條例」第 30 條 1 項及新北市都市更新審議原則規定，最小分配面積 46 m²，加計公設面積等於 68.44 m² 約 20.70 坪，乘上二樓以上平均單價 409,026 元/坪，等於 8,466,838 元。本案有張雅梅、張雅燕、張嘉慧合計三人未達最小分配面積價值標準，惟已申請合併分配為一戶。爰本案並無未達最小分配面積處理問題。

本案權利變換新屋選配結果：所有權人願意參與權利變換分配更新後之房屋及車位者合計為 31 人，其申請分配統計分得 33 戶房屋及 23 部車位。實施者分配新屋 4 戶及 19 車位須另行出售，以上為報核審議時之狀況。

前項選配報核後，嗣於 105 年 12 月 20 日又有變更，(即土地所有權人陳仕杰、陳秉鈞二戶，洽得更新會同意作選配變更)如下：

變更前：選配為陳仕杰(10-A2 及 1 車位)、陳秉鈞(10-A1 及 1 車位)。

變更後：選配為陳仕杰改領權利金(新屋完工後交屋及差額現金找補時才領取，且可配合更新會完成下列作業含籌措資金作業、產權登記，且已簽具書面切結書給更新會)、陳秉鈞選配新屋 12-A3 及 1 車。陳仕杰原選配 10-A2 及一車位及陳秉鈞原選配 10-A1 交還更新會辦理出售，此項變更符合不會影響他人權益規定。變更後已配合修正詳見表 16-1 土地及建築物分配清冊(土地所有權人)、表 16-2 權利金分配清冊、表 16-3 土地及建築物分配清冊實施者分配清冊。

編號	更新前					更新後										備註	
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比例(%)	受配人姓名	應分配權利價值	分配單元				停車位				實分配權利價值(元)C=A+B	預計繳納差額價金		
						單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計 A	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計 B		繳		領
1	方○雲	7,904,467	2.39469%	方○雲	8,469,101	4-A2	14,901,820	1 / 1	14,901,820	0	/	0	0	14,901,820	6,432,719	0	
2	李○雄	13,239,187	4.01087%	李○雄	14,184,911	6-A1	11,699,896	1 / 1	11,699,896	4	1 / 1	750,000	750,000	12,449,896	0	1,735,015	
3	李○盟	10,530,841	3.19036%	李○盟	11,283,082	10-A3	20,375,834	1 / 1	20,375,834	12	1 / 1	750,000	750,000	21,125,834	9,842,752	0	
4	李○金	15,029,264	4.55318%	李○金	16,102,854	2-A1	11,137,401	1 / 1	11,137,401	19	1 / 1	750,000	750,000	11,887,401	0	4,215,453	
5	李○錦	8,523,462	2.58222%	李○錦	9,132,323	12-A1	12,937,385	1 / 1	12,937,385	0	/	0	0	12,937,385	3,805,062	0	
6	李○得	9,741,760	2.95131%	李○得	10,437,653	9-A1	12,599,888	1 / 1	12,599,888	0	/	0	0	12,599,888	2,162,235	0	
7	李○華	9,657,580	2.92581%	李○華	10,347,470	5-A1	11,249,900	1 / 1	11,249,900	5	1 / 1	750,000	750,000	11,999,900	1,652,430	0	
8	沈○義	26,043,655	7.89004%	沈○義	27,904,050	8-A2	15,944,947	1 / 1	15,944,947	0	/	0	0	15,944,947	8,258,717	0	
						8-A3	19,467,820	1 / 1	19,467,820	11	1 / 1	750,000	750,000	20,217,820			
9	孟○民	10,638,871	3.22309%	孟○民	11,398,835	7-A1	12,037,393	1 / 1	12,037,393	0	/	0	0	12,037,393	638,558	0	
10	徐○○花	10,339,695	3.13245%	徐○○花	11,078,276	6-A2	15,646,911	1 / 1	15,646,911	21	1 / 1	750,000	750,000	16,396,911	5,318,635	0	
11	張○梅	3,191,133	0.96677%	張○梅	3,419,095	2-A2	5,016,946	1 / 3	5,016,946	0	/	0	0	5,016,946	1,597,851	0	
12	張○燕	3,191,133	0.96677%	張○燕	3,419,095	2-A2	5,016,946	1 / 3	5,016,946	7	1 / 1	750,000	750,000	5,766,946	2,347,851	0	
13	張○慧	3,191,133	0.96677%	張○慧	3,419,095	2-A2	5,016,946	1 / 3	5,016,946	0	/	0	0	5,016,946	1,597,851	0	

擬訂新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新權利變換計畫案

14	張○雯	12,502,284	3.78762%	張○雯	13,395,361	3-A3	18,105,799	1 / 1	18,105,799	8	1 / 1	750,000	750,000	18,855,799	5,460,438	0
15	張○心	10,746,902	3.25582%	張○心	11,514,588	3-A2	14,976,329	1 / 1	14,976,329	0	/	0	0	14,976,329	3,461,741	0
16	粘○陽	7,990,812	2.42085%	粘○陽	8,561,619	6-A3	19,104,615	1 / 1	19,104,615	2	1 / 1	750,000	750,000	19,854,615	11,292,996	0
17	陳○慧	8,077,156	2.44701%	陳○慧	8,654,137	3-A1	11,081,152	1 / 1	11,081,152	1	1 / 1	750,000	750,000	11,831,152	3,177,015	0
18	陳○鈞	8,163,501	2.47317%	陳○鈞	8,746,655	12-A3	20,739,040	1 / 1	20,739,040	3	1 / 1	750,000	750,000	21,489,040	12,742,385	0
19	陳○偉	8,316,926	2.51965%	陳○偉	8,911,037	11-A2	16,839,057	1 / 1	16,839,057	10	1 / 1	750,000	750,000	17,589,057	8,678,020	0
						11-A3	20,557,437	1 / 1	20,557,437	9	1 / 1	750,000	750,000	21,307,437	21,307,437	0
20	葉○敏	8,420,195	2.55093%	葉○敏	9,021,663	13-A1	13,049,884	1 / 1	13,049,884	0	/	0	0	13,049,884	4,028,221	0
21	劉○貴	13,378,546	4.05309%	劉○貴	14,334,227	4-A3	18,014,998	1 / 1	18,014,998	16	1 / 1	750,000	750,000	18,764,998	4,430,771	0
22	劉○和	13,726,508	4.15850%	劉○和	14,707,022	2-A3	18,014,998	1 / 1	18,014,998	13	1 / 1	750,000	750,000	18,764,998	4,057,976	0
23	劉○祺	18,595,458	5.63357%	劉○祺	19,923,780	9-A3	20,194,231	1 / 1	20,194,231	18	1 / 1	750,000	750,000	20,944,231	1,020,451	0
24	劉○豐	13,494,533	4.08823%	劉○豐	14,458,504	7-A2	15,795,929	1 / 1	15,795,929	17	1 / 1	750,000	750,000	16,545,929	2,087,425	0
25	劉○德	10,450,322	3.16597%	劉○德	11,196,823	4-A1	11,024,902	1 / 1	11,024,902	22	1 / 1	750,000	750,000	11,774,902	578,079	0
26	劉○	10,671,574	3.23300%	劉○	11,433,883	7-A3	19,286,217	1 / 1	19,286,217	0	/	0	0	19,286,217	7,852,334	0
27	劉○財	13,610,521	4.12337%	劉○財	14,582,781	5-A3	18,378,203	1 / 1	18,378,203	14	1 / 1	750,000	750,000	19,128,203	4,545,422	0
		0			0	5-A2	15,199,856	1 / 1	15,199,856	15	1 / 1	750,000	750,000	15,949,856	15,949,856	0
		0			0	S-1	12,743,080	1 / 1	12,743,080	0	/	0	0	12,743,080	12,743,080	0
28	劉○翰	9,825,938	2.97681%	劉○翰	10,527,837	9-A2	16,541,020	1 / 1	16,541,020	6	1 / 1	750,000	750,000	17,291,020	6,763,183	0
29	蔡○雄	8,626,730	2.61350%	蔡○雄	9,242,949	11-A1	12,824,886	1 / 1	12,824,886	0	/	0	0	12,824,886	3,581,937	0
30	蔡○雲	10,560,947	3.19948%	蔡○雲	11,315,335	8-A1	12,149,892	1 / 1	12,149,892	20	1 / 1	750,000	750,000	12,899,892	1,584,557	0
		330,082,800	100.00%		353,661,704		497,671,558		497,671,558	22		16,500,000	514,171,558	154,559,386	5,950,468	

表 16- 2 權利金分配清冊

序號	更新前			更新後		
	原土地所有權人	土地權利價值合計(元)	土地權利價值比例	受配人名	權利金元(元)	備註
1	陳○杰	11,701,766	3.54510%	陳仕杰	12,537,661	改領權利金時間點(新屋完工後交屋及差額現金找補時才領取，且已簽具書面切結書給更新會)應扣除稅額及代償費用，係依發放當時，相關單位查報數額計算之。

二、實施者分配結果

除前開表 16-1 土地及建物配清冊(所有權人)分配單元外，實施者分配其餘之單元為 12-A2、13-A3、13-A2、10-A1、10-A2 等合計 5 戶單元及 20 車位，總價值合計 99,448,236 元，詳表 16-3 土地及建築物分配清冊(實施者)。

本案共同負擔之更新成本金額 259,957,259 元，為實施者應分配之金額。經權利變換新屋選配後，實際選配坪數增加，目前留待實施者出售部分目前有 5 戶，總價值合計 99,448,236 元。未於限期內提出參與意願與新屋選屋分配申經公開抽籤 3 戶，其房地產權預定讓售實施者，若價購後由更新會依規定辦理銷售回收款項及申報結案。

表 16- 3 土地及建築物分配清冊 (實施者)

編號	應分配權利價值小計(元)	實施者應分配價值	更新後										備註
			單元編號	分配單元					實分配權利價值(元)C=A+B	預計繳納差額價金			
				單元價值	權利範圍	價值小計 A	停車位個數	價值小計 B		繳	領		
1	實施者	259,958,090	12-A2	16,988,075	1 / 1	16,988,075	4	3,000,000	19,988,075				
			13-A3	20,920,643	1 / 1	20,920,643	6	4,500,000	25,420,643				
			13-A2	17,137,093	1 / 1	17,137,093	4	3,000,000	20,137,093				
			10-A1	12,712,387	1 / 1	12,712,387	2	1,500,000	14,212,387				
			10-A2	16,690,038	1 / 1	16,690,038	4	3,000,000	19,690,038				
				84,448,236			84,448,236	20	15,000,000	99,448,236			

表 16- 4 更新後建築物分配單元及位置圖表

樓層/單元		A1	A2	A3
13F	產權面積(坪)	29.45	39.01	47.54
	每坪單價	443,120	439,300	440,064
	該戶總價	13,049,884	17,137,093	20,920,643
	選配人	葉○敏	實施者	實施者
12F	產權面積(坪)	29.45	39.01	47.54
	每坪單價	439,300	435,480	436,244
	該戶總價	12,937,385	16,988,075	20,739,040
	選配人	李○錦	實施者	陳○鈞
11F	產權面積(坪)	29.45	39.01	47.54
	每坪單價	435,480	431,660	432,424
	該戶總價	12,824,886	16,839,057	20,557,437
	選配人	蔡○雄	陳○偉	陳○偉
10F	產權面積(坪)	29.45	39.01	47.54
	每坪單價	431,660	427,840	428,604
	該戶總價	12,712,387	16,690,038	20,375,834
	選配人	實施者	實施者	李○盟
9F	產權面積(坪)	29.45	39.01	47.54
	每坪單價	427,840	424,020	424,784
	該戶總價	12,599,888	16,541,020	20,194,231
	選配人	李○得	劉○翰	劉○祺
8F	產權面積(坪)	29.45	39.01	47.54
	每坪單價	412,560	408,740	409,504
	該戶總價	12,149,892	15,944,947	19,467,820
	選配人	蔡○雲	沈○義	沈○義
7F	產權面積(坪)	29.45	39.01	47.54
	每坪單價	408,740	404,920	405,684
	該戶總價	12,037,393	15,795,929	19,286,217
	選配人	孟○民	劉○豐	劉○
6F	產權面積(坪)	29.45	39.01	47.54
	每坪單價	397,280	401,100	401,864
	該戶總價	11,699,896	15,646,911	19,104,615
	選配人	李○雄	徐○○花	粘○陽
5F	產權面積(坪)	29.45	39.01	47.54
	每坪單價	382,000	389,640	386,584
	該戶總價	11,249,900	15,199,856	18,378,203

	選配人	李○華	劉○財	劉○財
4F	產權面積(坪)	29.45	39.01	47.54
	每坪單價	374,360	382,000	378,944
	該戶總價	11,024,902	14,901,820	18,014,998
	選配人	劉○德	方○雲	劉○貴
3F	產權面積(坪)	29.45	39.01	47.54
	每坪單價	376,270	383,910	380,854
	該戶總價	11,081,152	14,976,329	18,105,799
	選配人	陳○慧	張○心	張○雯
2F	產權面積(坪)	29.45	39.01	47.54
	每坪單價	378,180	385,820	378,944
	該戶總價	11,137,401	15,050,838	18,014,998
	選配人	李○金	張○梅張○燕張○ 慧合併分配	劉○和
樓層/單元		S1		
1F	產權面積(坪)	25.64		
	每坪單價	497,000		
	該戶總價	12,743,080		
	選配人	劉○財		

壹拾柒、地籍整理計畫

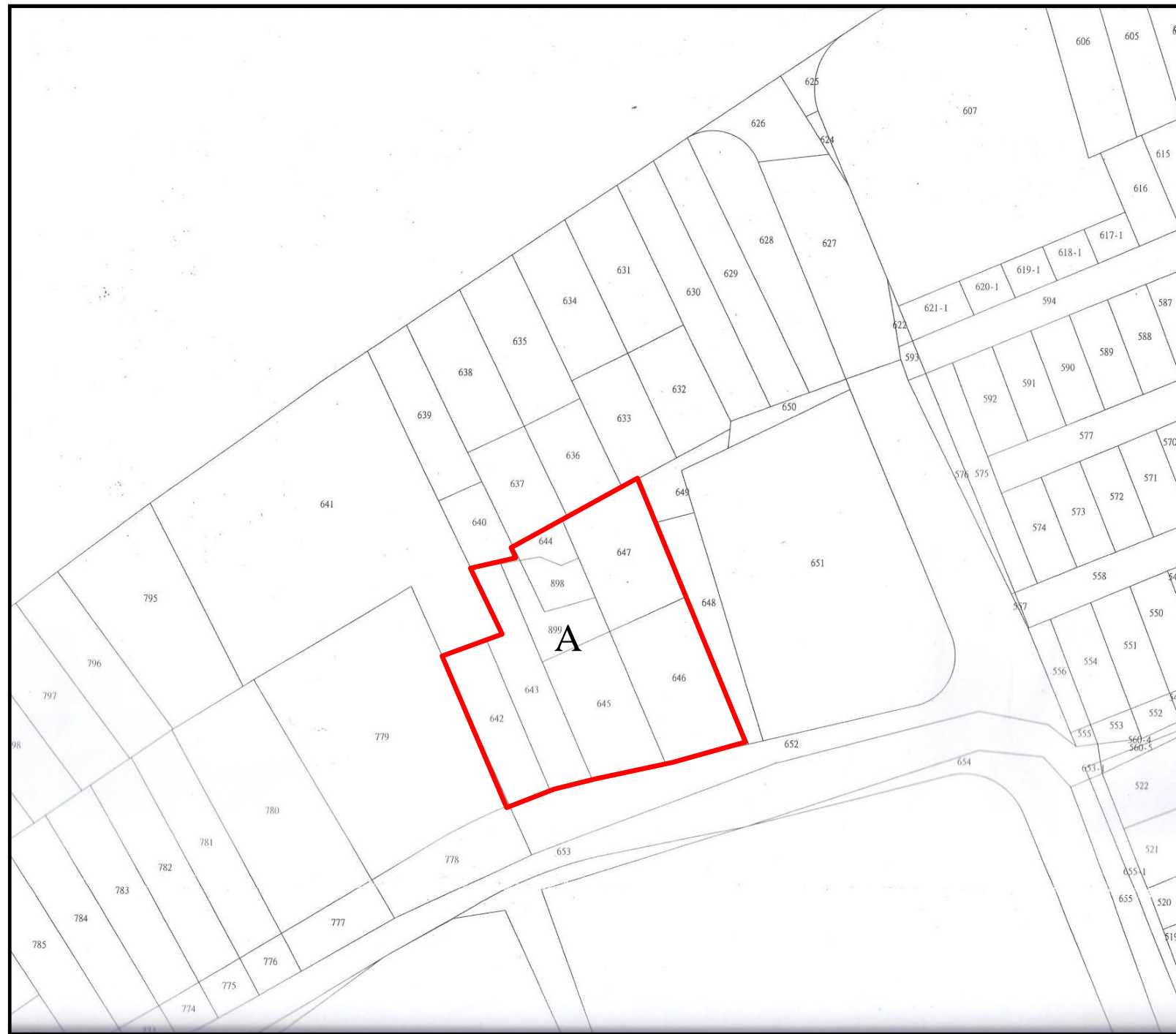
一、地界整理計畫

俟本案權利變換實施完竣並申領建築物使用執照後，將配合土地與建物登記程序，函請新北市政府以本計畫所載之土地及建物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建物配置圖，辦理地籍測量及建物測量。若測量結果與本案計畫書所載之面積不符時，將依新北市政府實測結果，釐正相關圖冊之記載。

本案更新前共計有新北市蘆洲區民義段 642、643、644、645、646、647、898、899 地號等 8 筆土地，土地面積為 665.36 m²，更新後將住宅區用地合併為 1 筆地號，正式地號依未來地政機關登記為準。詳表 17-1 地籍整理計畫表、圖 17-1 權利變換更新後更新單元地籍圖所示。

表 17- 1 地籍整理計畫表

序號	更新前地號	面積(m ²)	土地使用分區	更新後合併暫編地號	面積(m ²)
1	642	84.45	住宅區	A (合併為 1 地號，並以地政主管機關編號為準)	665.36
2	643	103.89	住宅區		
3	644	19.47	住宅區		
4	645	115.13	住宅區		
5	646	145.22	住宅區		
6	647	119.10	住宅區		
7	898	29.43	住宅區		
8	899	48.67	住宅區		
合計	8 筆	665.36			665.36



權利變換地區
同更新單元範圍

權變後預計合併為 A
地號(實際地號仍須
以地政機關登記為準)

Scale 1:500

QPA LMP CJ

圖 17- 1 權利變換後更新單元地籍套繪圖 Scal: 1/500

二、土地、建物及他項權利登記

本案為所有權人自主更新案，為保障本更新案資金充足，及全體所有權人權益，規劃全案由實施者(更新會)為貸款申請人，協助所有權人向銀行申請貸款，銀行抵押權設定登記完成後，需將土地、建物(如已滅失即不需辦理)信託登記予貸款銀行。

本案將於計畫核定發布實施後，申請主管機關函轉地政機關辦理貸款銀行抵押權設定登記及信託登記。因銀行尚未核准貸款，本計畫暫以【信託銀行】代表更新後之受託人，以【貸款銀行】代表更新後之抵押權人。

(一)土地及建物登記清冊

本案更新後土地及建物登記內容，係依土地所有權人及權利變換關係人申請分配結果及公開抽籤結果進行整編。更新後共計 37 戶(含住宅 36 及店舖 1)及停車位 42 部。詳表 17-2 土地登記清冊及 17-3 建物登記清冊所示。

本案更新後建築物共有部分依公寓大廈管理條例第 9 條及土地登記規則第 81 條規定，按共有部分之使用性質及設置目的，合併為全大廈共有部分、各共有部分及基地應有部分之權利範圍分擔計算方式如下：

- 1、全大廈共有部分，每戶依【(各戶主建物面積+各戶陽台面積) / (全大廈主建物總面積+全大廈陽台總面積+全區共用部分)】(以 10000 為分母)之比例持分之。
- 2、停車位土地持分，除行動不便者 1 車位，計入全大廈共用部分外，其餘 42 部停車位分擔停車位，以每車位持分 1/42。依有買車位者分開計算土地持分。
- 3、基地應有部分，每戶依以各戶主建物面積+陽台面積) / (全大廈之主建物面積+附屬建物+共用部分)，並以 10000 為分母計算；每車位以 32/10000 外加計算之。

表 17- 2 土地登記清冊表

序 號	更新前原載情形						土地更新後變動情形						備註		
	更新前			所有權部			標示部		所有權部		他項權利部/其他登記事項情形				
	鄉鎮	地段	地號	面積 (m ²)	登記 次序	所有權人 (管理者)	權利範圍 持分 分子 / 持分 分母		地號	面積 (m ²)	所有權人 (管理者)	權利範圍 (x/10000)	權利種類	其他登記事項	
1	蘆洲	民義	642	84.45	1	陳○慧	1	/	5	A	665.36	陳○慧	212	-	
2	蘆洲	民義	642	84.45	2	方○雲	1	/	5	A	665.36	方○雲	239	-	
3	蘆洲	民義	642	84.45	4	粘○陽	1	/	5	A	665.36	粘○陽	322	-	
4	蘆洲	民義	642	84.45	10	陳○鈞	1	/	5	A	665.36	陳○鈞	322	-	
5	蘆洲	民義	643	103.89	1	李○雄	1	/	5	A	665.36	李○雄	212		
6		民義	643	103.89	3	李○得	1	/	5	A	665.36	李○得	180	抵押權	
														最高限額抵押權	
														最高限額抵押權	
7	蘆洲	民義	643	103.89	4	李○華	1	/	5	A	665.36	李○華	212	最高限額抵押權	
8	蘆洲	民義	643	103.89	9	劉○翰	1	/	5	A	665.36	劉○翰	271	-	
9	蘆洲	民義	643	103.89	6	張○燕	1	/	15	A	665.36	張○燕	271	-	
	蘆洲	民義	643	103.89	7	張○梅	1	/	15	A	665.36	張○梅		-	
	蘆洲	民義	643	103.89	8	張○慧	1	/	15	A	665.36	張○慧		-	
10	蘆洲	民義	644	19.47	2	蔡○雄	1	/	5	A	665.36	蔡○雄	180	-	
	蘆洲	民義	898	29.43	2		1	/	5					-	
	蘆洲	民義	899	48.67	2		1	/	5					-	
11	蘆洲	民義	644	19.47	3	李○錦	1	/	5	A	665.36	李○錦	180	最高限額抵押權	

擬訂新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新權利變換計畫案

	蘆洲	民義	898	29.43	3		1	/	5					最高限額抵押權	
	蘆洲	民義	899	48.67	3		1	/	5					最高限額抵押權	
12	蘆洲	民義	644	19.47	4	葉○敏	1	/	5	A	665.36	葉○敏	180	-	
	蘆洲	民義	898	29.43	4		1	/	5					-	
	蘆洲	民義	899	48.67	4		1	/	5					-	
13	蘆洲	民義	644	19.47	8	張○雯	1	/	5	A	665.36	張○雯	322	最高限額抵押權	
	蘆洲	民義	898	29.43	8	張○雯	1	/	5	A	665.36	張○雯		最高限額抵押權	
	蘆洲	民義	899	48.67	8	張○雯	1	/	5	A	665.36	張○雯		最高限額抵押權	
14	蘆洲	民義	644	19.47	10	陳○偉	1	/	5	A	665.36	陳○偉	322	最高限額抵押權	
	蘆洲	民義	898	29.43	10		1	/	5	A				最高限額抵押權	
	蘆洲	民義	899	48.67	10		1	/	5	A				最高限額抵押權	
												271			
15	蘆洲	民義	645	115.13	1	沈○義	2	/	5	A	665.36	沈○義	239	抵押權	
													322	抵押權	
16	蘆洲	民義	645	115.13	2	李○盟	1	/	5	A	665.36	李○盟	322	抵押權	
17	蘆洲	民義	645	115.13	4	張○心	1	/	5	A	665.36	張○心	239	-	
18	蘆洲	民義	645	115.13	6	孟○民	1	/	5	A	665.36	孟○民	180	最高限額抵押權	
														最高限額抵押權	
19	蘆洲	民義	646	145.22	2	劉○和	1	/	5	A	665.36	劉○和	322	-	
20	蘆洲	民義	646	145.22	3	劉○財	1	/	5	A	665.36	劉○財	322	-	
													271	-	
													148	-	
21	蘆洲	民義	646	145.22	4	劉○貴	1	/	5	A	665.36	劉○貴	322	-	
22	蘆洲	民義	646	145.22	5	劉○豐	1	/	5	A	665.36	劉○豐	271	-	
23	蘆洲	民義	646	145.22	6	劉○祺	1	/	5	A	665.36	劉○祺	322	-	
24	蘆洲	民義	647	119.1	1	李○金	1	/	5	A	665.36	李○金	212	-	
25	蘆洲	民義	647	119.1	2	劉 ○	1	/	5	A	665.36	劉 ○	290	-	
26	蘆洲	民義	647	119.1	3	蔡○雲	1	/	5	A	665.36	蔡○雲	212	-	
27	蘆洲	民義	647	119.1	4	徐○○花	1	/	5	A	665.36	徐○○花	271	抵押權	
28	蘆洲	民義	647	119.1	6	劉○德	1	/	5	A	665.36	劉○德	212	-	
29										A	665.36	更新會	244	-	
										A	665.36	更新會	367	-	
										A	665.36	更新會	367	-	
										A	665.36	更新會	367	-	
										A	665.36	更新會	482	-	
												10000			

表 17- 3 建物登記清冊表

項目		標示部											所有權部		備註		
序號	分配單元編號	建物座落						樓層	主建物面積 (m ²)	附屬建物		共用部分不含車公(1536.54 m ²)	車公部分 714.65 m ²		所有權人(管理者)	權利範圍	他項權利/其他登記事項情形
		權利種類	地段	地號	主建物+附屬建物分擔基地權利範圍土地持分 X/10000	車位分擔基地持分 X/10000	土地持分合計			陽台 (m ²)	雨遮 (m ²)		權利範圍 X/10000	車位編號			
1	S1	所有權	民義	A	148	0	148	1F	51.72	4.77	0	184	0	0	劉○財	1/1	
2	2-A1	所有權	民義	A	180	32	212	2F	55.11	5.05	5.25	208	19	238	李○金	1/1	
3	2-A2	所有權	民義	A	239	32	271	2F	71.7	8.43	6.58	275	7	238	張○梅	1/3	
															張○燕	1/3	
															張○慧	1/3	
4	2-A3	所有權	民義	A	290	32	322	2F	87.56	9.43	8.68	335	13	238	劉○和	1/1	
5	3-A1	所有權	民義	A	180	32	212	3F	55.11	5.05	5.25	208	1	238	陳○慧	1/1	
6	3-A2	所有權	民義	A	239	0	239	3F	71.70	8.43	6.58	275	0	0	張瀛心	1/1	
7	3-A3	所有權	民義	A	290	32	322	3F	87.56	9.43	8.68	335	8	238	張○雯	1/1	最高限額抵押權
																	最高限額抵押權
																	最高限額抵押權
8	4-A1	所有權	民義	A	180	32	212	4F	55.11	5.05	5.25	208	22	239	劉○德	1/1	
9	4-A2	所有權	民義	A	239	0	239	4F	71.70	8.43	6.58	275	0	0	方○雲	1/1	
10	4-A3	所有權	民義	A	290	32	322	4F	87.56	9.43	8.68	335	16	239	劉○貴	1/1	
11	5-A1	所有權	民義	A	180	32	212	5F	55.11	5.05	5.25	208	5	238	李○華	1/1	最高限額抵押權
12	5-A2	所有權	民義	A	239	32	271	5F	71.70	8.43	6.58	275	15	238	劉○財	1/1	
13	5-A3	所有權	民義	A	290	32	322	5F	87.56	9.43	8.68	335	14	238	劉○財	1/1	
14	6-A1	所有權	民義	A	180	32	212	6F	55.11	5.05	5.25	208	4	238	李○雄	1/1	
15	6-A2	所有權	民義	A	239	32	271	6F	71.70	8.43	6.58	275	21	238	徐○○花	1/1	抵押權
16	6-A3	所有權	民義	A	290	32	322	6F	87.56	9.43	8.68	335	2	238	粘○陽	1/1	
17	7-A1	所有權	民義	A	180	0	180	7F	55.11	5.05	5.25	208	0	0	孟○民	1/1	最高限額抵押權
																	最高限額抵押權
18	7-A2	所有權	民義	A	239	32	271	7F	71.70	8.43	6.58	275	17	238	劉○豐	1/1	
19	7-A3	所有權	民義	A	290	0	290	7F	87.56	9.43	8.68	335	0	0	劉○	1/1	
20	8-A1	所有權	民義	A	180	32	212	8F	55.11	5.05	5.25	208	20	238	蔡○雲	1/1	
21	8-A2	所有權	民義	A	239	0	239	8F	71.70	8.43	6.58	275	0	0	沈○義	1/1	抵押權
22	8-A3	所有權	民義	A	290	32	322	8F	87.56	9.43	8.68	335	11	238	沈○義	1/1	抵押權
23	9-A1	所有權	民義	A	180	0	180	9F	55.11	5.05	5.25	208	0	0	李○得	1/1	抵押權
																	最高限額抵押權
																	最高限額抵押權

擬訂新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新權利變換計畫案

24	9-A2	所有權	民義	A	239	32	271	9F	71.70	8.43	6.58	275	6	239	劉○翰	1/1	
25	9-A3	所有權	民義	A	290	32	322	9F	87.56	9.43	8.68	335	18	239	劉○祺	1/1	
26	10-A1	所有權	民義	A	180	64	244	10F	55.11	5.05	5.25	208	23 24	476	更新會	1/1	
27	10-A2	所有權	民義	A	239	128	367	10F	71.70	8.43	6.58	275	25 26 27 28	952	更新會	1/1	
28	10-A3	所有權	民義	A	290	32	322	10F	87.56	9.43	8.68	335	12	238	李○盟	1/1	抵押權
29	11-A1	所有權	民義	A	180	0	180	11F	55.11	5.05	5.25	208	0	0	蔡○雄	1/1	
30	11-A2	所有權	民義	A	239	32	271	11F	71.70	8.43	6.58	275	10	238	陳○偉	1/1	
31	11-A3	所有權	民義	A	290	32	322	11F	87.56	9.43	8.68	335	9	238	陳○偉	1/1	最高限額抵押權
																	最高限額抵押權
																	最高限額抵押權
32	12-A1	所有權	民義	A	180	0	180	12F	55.11	5.05	5.25	208	0	0	李○錦	1/1	最高限額抵押權
																	最高限額抵押權
																	最高限額抵押權
33	12-A2	所有權	民義	A	239	128	367	12F	71.70	8.43	6.58	275	29 30 31 32	952	更新會	1/1	
34	12-A3	所有權	民義	A	290	32	322	12F	87.56	9.43	8.68	335	3	238	陳○鈞	1/1	
35	13-A1	所有權	民義	A	180	0	180	13F	55.11	5.05	5.25	208	0	0	葉○敏	1/1	
36	13-A2	所有權	民義	A	239	128	367	13F	71.70	8.43	6.58	275	33 34 35 36	952	更新會	1/1	
37	13-A3	所有權	民義	A	290	192	482	13F	87.56	9.43	8.68	335	37 38 39 40 41 42	1428	更新會	1/1	
	合計				8656	1344	10000					10000		10000			

(二)他項權利登記清冊

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

表 17- 4 土地他項權利登記清冊表

序號	所有權人	更新前									更新後								
		標示部		登記次序	權利種類	權利人	設定權利範圍	權利價值(元)	存續其間或擔保債權確定日期	設定義務人	標示部		權利種類	權利人	設定權利範圍 n/10000	設定義務人	登記收件字號		
		地號	面積(m ²)								地號	面積(m ²)							
1	李○得	643	103.89	8	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	1/5	2,160,000	960907-1310906	李○得	A	665.36	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	180	李○得	重簡字第 137530 號		
				10	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司		1,420,000	-1320130				最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司			重簡字第 026980 號		
				11	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司		500,000	-1350418				最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司			重登字第 052300 號		
2	李○華	643	103.89	9	最高限額抵押權	新北市蘆洲區農會	1/5	720,000	-1280111	李○華	A	665.36	最高限額抵押權	新北市蘆洲區農會	212	李○華	重簡字第 003640 號		
3	李○錦	644	19.47	9	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	1/5	3,400,000	-1300703	李○錦	A	665.36	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	180	李○錦	重簡字第 091240 號		
				9	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司							3,400,000	-1300703			最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	重簡字第 091240 號
				10	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司							3,400,000	-1300703			最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	重簡字第 091240 號
4	張○雯	644	19.47	6	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/5	6,720,000	-1270211	張○雯	A	665.36	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	322	張○雯	重登字第 029630 號		
				12	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司		570,000	-1320505				最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司			重登字第 101440 號		
		898	29.43	6	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/5	6,720,000	-1270211				最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司			重登字第 029630 號		
				12	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司		570,000	-1320505				最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司			重登字第 101440 號		
		899	48.67	7	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/5	6,720,000	-1270211				最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司			重登字第 029630 號		
				13	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司		570,000	-1320505				最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司			重登字第 101440 號		
5	陳○偉	644	19.47	10	最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	1/5	4,200,000	-1310105	陳○偉	A	665.36	最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	322	陳○偉	板重登字 000460 號		
				11	最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	1/5	360,000	-1320417				最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司			重登字第 097970 號		
		898	29.43	10	最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	1/5	4,200,000	-1310105				最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司			板重登字 000460 號		
				11	最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	1/5	360,000	-1320417				最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司			重登字第 097970 號		
		899	48.67	10	最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	1/5	4200000	-1310105				最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司			板重登字 000460 號		

擬訂新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新權利變換計畫案

				12	最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	1/5	360,000	-1320417				最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司			重登字第 097970 號
6	沈○義	645	115.13	1	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	1/5	1,400,000	0730418-1030417	沈○義	A	665.36	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	561	沈○義	重登字第 012582 號
7	李○盟	645	115.13	2	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	1/5	2,100,000	0830706-1130705	李○盟	A	665.36	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	322	李○盟	重登字第 027614 號
8	孟○民	645	115.13	4	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	1/5	4,420,000	-1290315	樊○美孟○民	A	665.36	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	180	樊○美孟○民	重登字第 061020 號
				5	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司		1,600,000	-1311105	孟○民			最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司		孟○民	重登字第 238640 號
9	徐○○花	647	119.1	3	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	1/5	1,200,000	0780109-1080108	徐○○花	A	665.36	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	271	徐○○花	重登字第 000747 號

依 104.03.12 報核日土地登記簿謄本製作土地登記清冊，再校核依 107.1.17 辦理補正日土地登記簿謄本內容變動做修正事項說明：

註 1. 原序號 1. 有權人陳○鈞 642 地號原台灣中小企業銀行股份有限公司抵押權登記，新謄本已無抵押權記載，爰刪除抵押權登載。

註 2. 原序號 2 陳○杰改領完工後權利金 642 地號原設定抵押權無法轉載，更新會將從其應領權利金，扣除稅額及代償抵押權費用，係依發放當時，相關單位查報數額計算之，並已立切結書留存更新會。

註 3. 原序號 3. 所有權人李○雄 643 地號原台北富邦商業銀行股份有限公司抵押權登記，新謄本已無抵押權記載，爰刪除抵押權登載。

註 4. 原序號 12. 有權人劉○祺 646 地號原彰化商業銀行股份有限公司抵押權登記，新謄本已無抵押權記載，爰刪除抵押權登載。

註 5. 原序號 13. 647 地號所有權人劉○原新光人壽股份有限公司抵押權登記，新謄本已無抵押權登載，爰刪除抵押權登載。

表 17- 5 建物他項權利登記清冊表

序號	所有權人	分配單元	車位編號	權利種類	權利人	設定權利範圍	權利價值(元)	存續其間	設定義務人	登記收件字號
1	李○得	9-A1	-	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	2,160,000	960907-1310906	李漢得	重簡字第 137530 號
				最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司		1,420,000	-1320130	李漢得	重簡字第 026980 號
				最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司		500,000	-1350418	李漢得	重登字第 052300 號
2	李○華	5-A1	5	最高限額抵押權	新北市蘆洲區農會	1/1	720,000	-1280111	李麗華	重簡字第 003640 號
3	李○錦	13-A1	-	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	1/1	3,400,000	-1300703	李綉錦	重簡字第 091240 號
4	張○雯	3-A3	8	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	6,720,000	-1270211	張嘉雯	重登字第 029630 號
				最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司		570,000	-1320505	張嘉雯	重登字第 101440 號
5	陳○偉	11-A3	9	最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	1/1	4,200,000	-1310105	陳智偉	板重登字 000460 號
				最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司		360,000	-1320417	陳智偉	重登字第 097970 號
6	沈○義	8-A3	32	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	1/1	1,400,000	0730418-1030417	沈海義	重登字第 012582 號
		8-A2		抵押權	第一商業銀行股份有限公司	1/1	1,400,000	0730418-1030417	沈海義	重登字第 012582 號
7	李○盟	10-A3	12	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	1/1	2,100,000	0830706-1130705	李振盟	重登字第 027614 號
8	孟○民	7-A1	-	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	1/1	4,420,000	-1290315	孟祥民	重登字第 061020 號
				最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司		1,600,000	-1311105	孟祥民	重登字第 238640 號
9	徐○○花	6-A2	21	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	1/1	1,200,000	0780109-1211121	徐黃美花	重登字第 000747 號

依 104.03.12 報核日土地登記簿謄本製作土地登記清冊，再校核依 107.1.17 辦理補正日土地登記簿謄本內容變動做修正事項說明：

- 註 1. 原序號 1. 有權人陳秉鈞 642 地號台灣中小企業銀行股份有限公司原抵押權登記，新謄本已無抵押權記載，爰刪除抵押權登載。
- 註 2. 原序號 2 陳仕杰 642 地號申請改領權利金，台灣中小企業銀行股份有限公司原設定抵押權及擔保之債務，更新會將從其應領權利金，扣除稅額及代償費用，係依發放當時，相關單位查報數額計算之，並已立切結書留存更新會，原登記抵押權由更新會代償。
- 註 3. 原序號 3. 所有權人李俊雄 643 地號台北富邦商業銀行股份有限公司原抵押權登記，新謄本已無押權記載，爰刪除抵押權登載。
- 註 4. 原序號 12. 有權人劉有祺 646 地號原彰化商業銀行股份有限公司抵押權登記，新謄本已不有押權記載，爰刪除抵押權登載。
- 註 5. 原序號 13. 647 地號所有權人劉茶原新光人壽股份有限公司抵押權登記，新謄本已無登載，爰刪除抵押權登載。

(三)限制登記清冊：

(本案所有權人無被限制登記)

壹拾捌、實施進度

本更新事業時程自權利變換計畫核定至更新成果報核共計 33 個月，其中主要可分為三個階段，分別是準備期 6 個月、工程施工期間 21 個月及交屋成果報核期 33 個月。詳見表 18-1 都市更新事業實施進度表。

表 18- 1 都市更新實施進度預定表

序號	進度	年	107	107	107	107	107	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	110	110	110	110
		月	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04
		月數	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
1	事業及權利變換計畫核定公告		◎	◎	◎																														
2	申請拆除及建造執照				◎	◎																													
3	申請更新期間稅捐減免					◎	◎																												
4	土地補償金發放作業					◎	◎																												
5	地上物騰空拆除						◎	◎	◎																										
6	工程施工								◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
7	申請使用執照																																◎	◎	◎
8	接管送水送電																																◎	◎	
9	申請測量																																◎	◎	
10	釐正圖冊																																◎	◎	
11	通知接管																																◎	◎	
12	計算找補差額																																◎	◎	
13	產權登記																																	◎	◎
14	申請更新後稅捐減免																																	◎	◎
15	更新成果備查																																	◎	◎

壹拾玖、其他應加表明事項

一、交付信託：

本案為自主都更案，共同負擔費用由所有權人按更新前權利價值比例分攤，因所有權人經濟狀況不同，更新會為確保本案資金取得充足，共同負擔費用將全部向銀行申請貸款方式辦理，且為確保本案順利興建完工，由貸款銀行之信託部辦理信託管理，信託架構如下：

- (1)信託目的：更新會為順利籌措取得自力都更共同負擔所需資金，用以支付工程費用。經公開評選金融機構團隊配合提供融資貸款，使工程得以如期如質完成。爰交付信託管理目的，在確保對更新會、所有權人及融資銀行之三方權益。
- (2)信託對象：本案配合提供融資給更新會的銀行，信託登記將以更新會與融資銀約定的信託機構為對象。
- (3)信託標的：主要分二項
 - ①產權信託，所有權人應將土地信託予銀行信託部。
 - ②資金信託：貸款金額、所有權人應繳之差額價金、更新會名下房屋及車位銷售金額均需存入信託專戶控管，由信託銀行亦須全部存入信託專戶控管。
- (4)本案因重建資金充足，及由中華建築經理公司辦理工程營建管理，工程發包予優良甲級營造廠商，且工程付款需經中華建築經理公司查核，確實作完成方能申請信託專戶付款，不會產生資金不足或停工所造成之續建情形。

二、更新資訊公開與

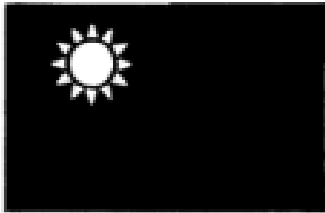
本案依「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點」規定辦理，說明如下：

(一)專案網頁

本案已設置專屬網頁，提供本更新案計畫內容、辦理進度及法令諮詢等都市更新相關資訊，使本案土地及合法建物所有權人及其他關係人充分瞭解計畫內容及相關資訊。網頁網址：<http://www.ntura.org.tw/default.html>



附錄一 實施者證明文件



新北市政府城鄉發展局 都市更新會立案證書

核准字號：北城更事字第 1020007342 號

劉有祺 君(發起人代表)依據「都市更新條例」第 15 條暨「都市更新團體設立管理及解散辦法」第 5 條規定申請「新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新會」，經本局核准並發給立案證書。

本立案證書自核准立案之日起至依據該辦法第 34 條規定解散之日止。

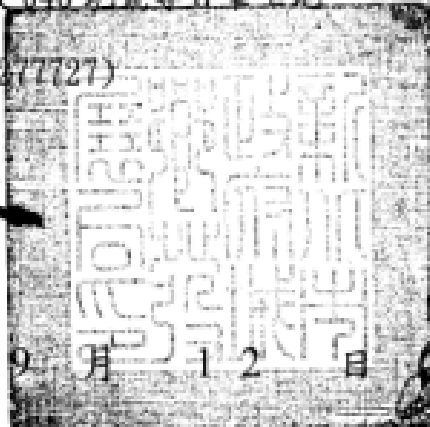
名稱：新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新會

地址：247 新北市蘆洲區中山一路 197 巷 8 弄 4 號 1 樓

更新單元範圍：新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地

理事長：劉有祺(身分證字號：F120277727)

局長 張 璠




中華民國 102 年 9 月 12 日

正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府城鄉發展局 函

地址：22066 新北市板橋區漢生東路 266 號 2 樓
承辦人：馮神竣
電話：(02)29506206 分機 306
傳真：(02)29506552
電子信箱：aj4025@ms.ntpc.gov.tw



24753
新北市蘆洲區路中山路一段 197 巷 8 弄 4 號

受文者：新北市蘆洲區民義段 646 地號
等 8 筆土地都市更新會籌備小組

發文日期：中華民國 102 年 9 月 12 日
發文字號：北城更事字第 1020007342 號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳說明二

主旨：核准「新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新會」立案一案，請 查照。

說明：

- 一、依都市更新條例第 15 條、都市更新團體設立管理及解散辦法（簡稱本辦法）第 5 條及 貴更新會籌備小組 102 年 7 月 8 日都更 1020003 號申請書辦理。
- 二、本案前經本府都市更新處於 100 年 5 月 6 日北城更事字第 1020002521 號函核准籌組都市更新會在案，籌備小組據以辦理成立大會，並檢具相關資料申請立案，同意並發給立案證書一紙。
- 三、更新會名稱：「新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新會」，理事長：劉有祺，會址：新北市蘆洲區中山一路 197 巷 8 弄 4 號 1 樓。
- 四、有關後續本案更新會會員大會召開、通知及備查相關規定，請 貴會依本辦法第 7、8、11、12 條規定辦理，另有關本案更新會相關會計報告、執行情形備查，請 貴會依本辦法第 30、31 條規定辦理。

正本：新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新會籌備小組
副本：劉有祺 君、劉成和 君、劉隆財 君、劉丁貴 君、劉有豐 君、沈海義 君、陳智偉 君、陳一慧 君、方翠雲 君、李俊雄 君、李振豐 君、李煥金 君、李漢得 君、李麗華 君、李博錫 君、孟祥民 君、林基有基 君、徐黃美花

