擬訂新北市新莊區立德段 71 地號等 45 筆土地

都市更新權利變換計畫案(核定版)

新北府城更字第 1073532726 號

為保護個人資料安全，本光碟版計畫書僅顯示部分姓名，其餘內容與核定版計畫書相符

實 施 者：方圓開發建設股份有限公司
規劃團隊：城林都市更新股份有限公司
建築設計：金 以 容 建 築 師 事 務 所

中華民國 107 年 4 月

都市更新權利變換申請書

一、案名：

「擬訂新北市新莊區立德段 71 地號等 45 筆土地都市更新權利變換計畫案」

二、申請更新單元範圍面積：

本更新單元為新北市新莊區立德段 62-4、64、71、72、73、74、75、76、77、78、79、80、81、82、83、85、86、87、88、89、90、91、92、93、94、95、96、97、98、99、100、101、102、103、104、105、106、107、108、109、110、111、112、113、114 地號等 45 筆土地，土地面積合計 4,192.97 ㎡。更新單元內合法建物為立德段 933、934、937、938、939、940、941、942、943、944、945、946、947、948、949、950、951、952、953、954、955、956、957、958、959、960、961、962、963、964、965、966、967、968、969、970、971、972、973、974、975、976、977、978、979、980、981、982、983、984、985、986、987、988、989、990、991、992、993、994、995、996、997、998、999、1006、1007、1008、1009、1010、1011、1012、1013、1014、1015、1016、1017、1018、1019、1020、1021、1022、1023、1992、1993、2044、2060、2061、2062、2063、2064、2065、2281、2282、2283、2284、2496、2497 等 98 筆建號，建築物面積合計 8,026.05 ㎡。

三、使用分區：

本更新單元土地使用分區皆為住宅區，土地面積合計 4,192.97 ㎡。建蔽率為 50%，容積率為 300%。

四、申請理由及依據：

都市更新條例第十條、第十一條、第十九條、第二十九條。

五、申請事項：

申請權利變換計畫核准。

申請人：方圓開發建設股份有限公司

統一編號：28067261

代表人：楊文達

聯絡地址：臺北市大安區仁愛路三段 32 號 6 樓

聯絡電話：(02)2706-9988

中　　華　　民　　國　　1　　0　　7　　年　　0　　4　　月

切　結　書

一、立切結書人　方圓開發建設股份有限公司，茲切結所檢附新北市新莊區立德段 71 地號等 45 筆土地都市更新權利變換計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人　方圓開發建設股份有限公司自行承擔，與　貴府無關。

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

此致

新北市政府

立切結書人：方圓開發建設股份有限公司

統一編號：28067261

代表人：楊文達

聯絡地址：臺北市大安區仁愛路三段 32 號 6 樓

聯絡電話：(02)2706-9988

中　華　民　國　1　0　7　年　0　4　月

委　託　書

茲委託城林都市更新股份有限公司、金以容建築師事務所全權代表本公司辦理「擬訂新北市新莊區立德段 71 地號等 45 筆土地都市更新權利變換計畫案」之一切申請手續及出列席本案都市更新審議事宜。特立委託書如上。

委託人：方圓開發建設股份有限公司

代表人：楊文達

聯絡地址：臺北市大安區仁愛路三段 32 號 6 樓

聯絡電話：(02)2706-9988

統一編號：28067261

受託單位：城林都市更新股份有限公司

代表人：吳素梅

聯絡地址：新北市板橋區大智街 40-2 號

聯絡電話：(02) 8965-1477

統一編號：28564015

受託單位：金以容建築師事務所

代表人：金以容

聯絡地址：臺北市大安區復興南路一段 219 巷 9 號 1 樓

聯絡電話：(02) 2776-2868

統一編號：92001836

中　華　民　國　1　0　7　年　0　4　月

新北市都市更新審議資料表

檔名			法令適用日	102年6月20日	送審類別	□A公開展覽 □B委員會審 ■C核定			
案名	新北市新莊區立德段71地號等45筆土地都市更新權利變換計畫案				基地地號	新北市新莊區立德段71地號等45筆土地			
土地使用及環境設計資料	基地使用分區	住宅區	法定建蔽率	50.00%	法定汽車停車位	192部	更新前後戶數	98戶/192戶	
	基地面積	4,192.97㎡	實設建蔽率	34.47%	實設汽車停車位	263部	安置戶數	98戶	
	總樓地板面積	38,215.59㎡	法定容積率	300.00%	法定機車停車位	192部	提供公益設施總類、樓	-	
	工業使用容積	-㎡	實設容積率	496.50%	實設機車停車位	192部	面積	-	
	住宅使用容積	20,818.16㎡	住宅單元	192戶	法定裝卸停車位	1部	開闢計劃道路情形	-	
	商業使用容積	-㎡	商業單元	-	實設裝卸停車位	1部	面積	-	
	其他使 -	-㎡	其他單元	-	地下層樓地板面積	12,226.85㎡	留設人行步道情形	鄰二條計畫道路	
	各樓層使用概況 地下層	停車空間、防空避難室			地下開挖規模	59.98%	面積	577.77㎡	
	地面層與低層部	門廳、管理委員會空間、集合住宅			最大樓層數	25層	留設街角廣場情形	-	
	標準層	集合住宅			建築物高度	86.40M			
	頂層部	屋頂平台、機電空間、排煙室			屋頂突出物高度	9M	面積	-	
度適用獎勵類型及獎勵面積額	新北市都市更新建築容積獎勵核算基準	△F0基準容積	12,578.91㎡	第5點+第6點+第7點+第8點+第9點+第12點=5,950.05㎡	建物構造	鋼筋混凝土造			-
		第5點A1:設計建蔽率	628.94㎡		適用獎勵類型及獎勵面積額度	綜合設計	開放空間有效面積		-
		第5點A6:開挖率	754.73㎡	F=△F0+第5點+第6點+第7點+第8點+第9點+第12點		放寬規定	獎勵樓地板面積		-
		第6點:留設人行步道	866.65㎡			增設公用停車空間	獎勵增加停車數量		-
		第7點：綠建築	1,006.31㎡			鼓勵要點	獎勵樓地板面積		-
		第8點：時程獎勵	1,257.89㎡			容積移轉	獎勵樓地板面積		2,289.39㎡
		第9點：規模獎勵	1,228.95㎡			土管	獎勵樓地板面積		-
		第12點：合法四層樓	206.58㎡			合計	-		2,289.39㎡
申請資料	實施者	方圓開發建設股份有限公司			電話	(02)2706-9988			
	地址	臺北市大安區仁愛路三段32號6樓			傳真	(02)2706-5876			
	規劃團隊	城林都市更新股份有限公司			電話	(02)8965-1477			
	地址	新北市板橋區大智街40-2號			傳真	(02)8965-0767			
	建築設計	金以容建築師事務所			電話	(02)2776-2868			
	地址	臺北市大安區復興南路一段219巷9號1樓			傳真				

辦理過程	過程	日期	發文文號	備註		過程	日期	發文文號	備註
	1. 自辦權利變換公聽會	104年04月20日	104.04.20方開更字第1040420001號		5	第一次專案小組	105年6月20日	105.06.08新北城更字第1053415513號	
	2 權利變換計畫報核	104年06月18日	104.06.18方開更字第104061801號		6	第二次專案小組	105年11月28日	105.10.31新北城更字第1053420684號	
	3 公開展覽	105年1月15日至105年2月14日	105.01.08新北府城更字第1043442983號		7	聽證會	106年4月28日	106.03.30新北府城更字第10635322231號	
	4 公辦公聽會	105年1月27日	105.01.14新北更事字第1053410436號		8	第67次大會	106年6月29日	106.06.14新北府城更字第1063534659號	

申請單位：方圓開發建設股份有限公司　　蓋章處：　　填表日期： 107 年 04 月

新北市都市更新審議委員會第 67 次會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 106 年 6 月 29 日（星期四）下午 2 時

開會地點:新北市政府 28 樓都委會會議室

項次	陳述人及意見	實施者答辯	參考頁次
一、	本案實施者因委託麗業不動產估價師聯合事務所評定估價報告書及第一銀行辦理信託，本案討論前陳委員玉霖及曹委員奮平已依新北市都市更新審議委員會第 6 點規定自行離席迴避。	敬悉。	-
二、	有關本案人民陳情意見(如：加速審議、增設車位導致營造費用提高、本案續建機制及找補金額之計算等)，業依規定供委員參考審議，另有關陳情人所提意見(如：辦理期程)仍請實施者持續溝通協調。	遵照辦理。	-
三、	有關本案聽證結果，詳後附「聽證結果做成決定綜理表」，第 1 位陳述意見第 1 點採納，其餘無爭點；第 2 位陳述意見第 2 點不採納，其餘無爭點；第 3 位陳述意見無爭點；第 4 位陳述意見第 1 點採納，第 2、4 點不採納，第 3 點無爭點；第 5 位陳述意見屬私權爭議，未便採納。	敬悉。	-
四、	本案權利變換計畫依委員意見修正後通過，並授權作業單位確認： （一）新北市及簡明仁等 2 人更新後之權利價值未達最小分配面積單元，經與實施者協議領取更新後價值權利金部分，原則同意。 （二）本案共同負擔比例 48.75%原則同意，且依委員意見修正估價結果後不得高於本比例，其餘權利變換計畫內容及數字、文字等誤植誤繕處，請一併配合修正。 （三）有關雨遮計價部分，依 102 年 8 月 28 日版「地籍測量實施規則」第 273 條規定：「…其竣工平面圖載有陽台、屋簷或雨遮等突出部分者，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量。…」，本案雨遮依附屬建物登記計價尚符規定，另經實施者試算雨遮計價後土地所有權人應分配總價值較高，有利於所有權人，考量所有權人之權益，故原則同意本案雨遮計價，惟請實施者向所有權人加強說明。 （四）有關租金補貼部分，經實施者說明本案各戶之租金行情有區位性價差，請實施者於估價報告書補充說明，並依查估金額修正。	(一) 敬悉。 (二) 本案依委員意見修正估價結果後，共同負擔比例調整為 48.65%，尚符規定。 (三) 遵照辦理，已於 106 年 11 月 16 日以方開字第 1061116001 號函寄雙掛號向該所有權人說明。 (四) 遵照辦理，更新前住宅比準單元為永寧街 28 巷 4 號 3 樓，為鄰接 8m、6m 道路，評估租金單價為 550 元/坪/月；本案除永寧街 28 巷 2、4 號外，	- P.12-1 - 詳估價報告書 P.86~89、

項次	陳述人及意見	實施者答辯	參考頁次
		其餘各戶臨接 3m 及 6m 巷道，其通風採光及道路進出條件較差，故租金行情以 500 元/坪/月考量。	P.8-6~P.8-11
	（五）本案提列制震設備費用部分，共計 2,252 萬 8,000 元，原則同意。	(五) 敬悉。	
	（六）本案綠建築費用應提列與工程造價差價部分，請修正。	(六) 本案綠建築費用計算原建築材料成本及改採綠建築材料成本，並計算工程造價差價，據以提列綠建築費用，詳附錄四。	P.附錄 4-23
	（七）依營業稅法規定，其納稅義務人為營業人，請依營業稅法施行細則第 21 條規定辦理。	(七) 遵照辦理。	P.10-6
	（八）有關本案部分所有權人遭限制登記，請於計畫書內土地、建物及限制登記清冊清楚載明。	(八) 本案所有權人遭限制登記之土地及建物已辦理產權移轉，本案已無遭限制登記之產權。	P.5-1~P.5-12
	（九）本案現金流量表，請依實際情況修正。	(九) 遵照辦理，已依預定施工進度估算營建費用及銀行貸款利息。	P.10-8
	（十）有關估價部分，請選用更為妥適之估價案例或說明，並適時反映特殊工法價格提升，其餘報告書內容及數字、文字等誤植誤繕處，請依委員意見修正。	(十) 遵照辦理，估價報告書更換 P.61 土地比較標的 3；特殊工法部分，原於(建築規劃、建材設備)調整項目一併考量，本次將特殊工法(綠建築、制震)單獨列為修正項目反映價格。	詳估價報告書 P.61、P.123
五、	依新北市都市更新案件審查作業要點第 6 點規定：「都市更新案件經都更會決議後，實施者應於會議記錄送達翌日起 90 日內，依決議修正並報請本府核定；逾期未報核者，本府得命其重行提都更會審議。但因屬其他目的事業主管機規之審查延宕或都更會另有決議者，不在此限。」請實施者依前開意見修正事業計畫書後，於文到翌日起 90 日內檢送核定版計畫書、圖報請市府核定。	敬悉。	–

「擬訂新北市新莊區立德段71地號等45筆土地都市更新權利變換計畫案」聽證會意見回應綜理表

開會時間：中華民國106年4月28日（星期五）下午2時30分

開會地點:新北市新莊區公所5樓會議室

項次	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由	參考頁次
一、	蔡○萍(永寧街24巷3號) 1. 本人於選屋時將「更新後合併分配協議書」之持分與女兒(蔡雨妍)填寫錯誤,需更正為我取得新屋的土地建物及車位持分10分之6，我女兒為10分之4。 2. 另希望都更案可儘速通過，讓住戶有一個安全居住的家，避免像台南維冠大樓那樣的慘劇發生。	同意調整持分比例。	第1點意見採納，第2點無爭點，原因如下： 1. 第1點意見屬陳情人交付資料時誤植，並未影響其他所有權人，請實施者配合修正，以符合實際產權持分情形，故採納。 2. 第2點意見無爭點。	-
二、	范○海(永寧街26巷12號2樓) 1. 若有不同意者，請盡力溝通，因為立法院4月27日3讀通過，若有一戶不同意，未來所有住戶房屋稅12年減半之優待就沒有了。 2. 請提列管理委員會基金，以共同負擔金額中提列1%。 3. 依據106年4月17日爽報登載，今年1~2月份核發2470件建照，相較去年2254件增加9.5%，而申報開工案件部分今年為1874件，相較去年1702件成長了10.1%，故本案未於去年實施對我們是有利的，另新莊區2014年房屋均價為59萬/坪，今年為51.5萬/坪，所以再拖下去之後房子會不好賣。	1. 實施者會積極溝通不同意戶。 2. 依公寓大廈管理條例提列公共基金。 3. 依照老屋重建條例只減免房屋稅12年，地價稅減半2年，但未減免土地增值稅及契稅，都更條例的租稅減免較優惠。	第1、3點意見無爭點，第2點不採納，原因如下: 1. 第1點意見無爭點。 2. 第2點涉及本案管理委員會基金，實施者已依「公寓大廈管理條例」規定提列，尚符規定，故不採納。 3. 第3點意見無爭點。	-
三、	呂○奇(永寧街26巷7號1樓) 1. 都市更新基地座落新莊區永寧街24巷及26巷屋齡都已超過50年。 2. 房屋所有權人已經和方圓建設公司簽約辦理都市更新重建，包括樓層坪數車位價錢都已經抽籤完成權利變換等待	在大會審查後，會通知預定拆遷日期，地主之房屋全部拆遷後，會按月支付租金補貼。	陳情人所陳無爭點。	-

項次	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由	參考頁次
	機關審定。 3.房屋的所有權狀及印鑑已經信託給第一銀行辦理都更管理。 4.期待進度有2點，第1點希望方圓建設公司向主管機關申請領到基地建築執照。第2點房屋所有權人接到拆遷公文通知。			
四、	許○瑜(永寧街26巷19號1樓)(書面意見：作業單位代為宣讀) 1.有關計畫書中第8-6頁，表8-2合法建築物拆遷安置費用明細表編號2、14、25、26、29、34、55、81未分別列出1樓及2樓之計算數據，皆以550元/坪計之，另編號52之單價應為500元/坪。 2.實施者言「雨遮不計價」只適用於「預售屋」，但權利變換完成後才會有「預售屋」，為何權利變換的雨遮要計價？ 3.本案規劃B1有24位、B2有47位的自設車位，實施者若欲外賣，是否應於公寓大廈規約草約中詳述自設車位是管理辦法？ 4.本案屬都市更新案，為何地主還要負擔「營業稅」？實施者之稅捐皆列入共同負擔中，為何「營業稅」不可列入？且「營業稅」一般出現在合建案中。	1.租金請估價師重新檢視。 2.依不動產估價技術規則第128條，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。故雨遮要計價，倘不計算，會降低地主分配比例，會對地主不利。 3.依公寓大廈管理條例第58條規定，……不得將共用部分，包含法定空地、法定停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或其他有損害區分所有權人之權益之行為。故本案車位不得外賣。 4.營業稅依100年11月8日權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準，未將營業稅納入共同負擔項目，故營業稅由地主繳納。	第1點意見採納，第2、4點不採納，第3點無爭點，原因如下: 1.第1點意見涉及租金補貼部分，經實施者說明本案各戶之租金行情有區位性價差，請實施者於估價報告書補充說明，並依查估金額修正，故採納。 2.本案雨遮依附屬建物登記計價尚符規定，另經實施者試算雨遮計價後土地所有權人應分配總價值較高，有利於所有權人之權益，故原則同意本案雨遮計價，惟請實施者向陳述人加強說明，故不採納。 3.第3點無爭點。 4.第4點涉及都市更新課徵營業稅部分，應依相關規定辦理，故不採納。	-
五、	趙○霖(永寧街24巷12號4樓)(書面意見：作業單為代為宣讀) 自105年11月25日都更小組審查會議中，本人提交書面陳情意見，至今「實施者」遲不回應有關本人所提要件及正式書面承諾保證，本人深感「實施者」誠意不足，故有關都更之事，恕難同意。	趙先生之某些想法與實施者尚未達成共識，實施者會持續與趙先生溝通。	未便採納，原因如下: 依陳情人於105年11月28日第2次小組會議所提之書面意見，係請實施者將口頭協議部分以書面方式簽定，該意見涉及私權範疇，故未便採納。	-

新北市政府都市更新處106年3月14日新北更事字第1063531832號綜理表

項次	意見內容	意見回應及說明	參考頁次
一、	復貴公司106年2月21日方開更字第106022101號函及依本處106年3月8日新北更事字第1063531434號函續辦。	–	
二、	本案業於105年11月28日召開第2次都市更新專案小組審查，依本市都市更新案件審查作業要點第5點第1項規定應於106年6月14日提請續辦。貴公司雖於106年2月24日檢送聽證版都市更新權利變換計畫書，為查本案計畫內容尚未依前次專案小組審查意見中，本處意見(一)及委員綜合意見一(一)、(二)、(六)意見修正完竣，請確實一前次專案小組審查意見回應及修正，尚有不明之處，請逕洽本處更新事業科。	遵照辦理。	P.8-1 P.5-5~P.5-9 P.8-6~P.8-11 P.16-8
三、	依「都市更新條例施行細則」第9條之1規定，都市更新事業之案件得補正者，應為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或經通知補正仍不符規定，駁回其申請；另參依「新北市都市更新案件審查作業要點」第5點規定(略以)：「實施者應於會議記錄送達翌日起180日內提請續審。…前項期間屆滿前，實施者得敘明理由申請展延，第1次展延期限為180日，第2次展延期限為90日。」故有關本案補正事項請貴公司續依上開規定於106年6月14日補正後送府續辦，若屆期仍未補正者，將依都市更新條例施行細則第9條之1第2項規定駁回本案申請。	本案於106年3月20日補正。	–
四、	請貴公司妥善告知相關權利人目前案件辦理進度，並於各案專屬網站更新目前辦理進度。	遵照辦理。	–

「擬訂新北市新莊區立德段71地號等45筆土地都市更新權利變換計畫案」第2次都市更新專案小組

會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國105年11月28日（星期一）下午2時30分。

開會地點:新北市政府14樓1424會議室。

項次	意見內容	意見回應及說明	參考頁次
陳情人意見			
一、 羅○翔 (永寧街28巷2號1樓)：	(一)有關都市更新條例及本市相關法規規定只要有 9 成以上住戶同意即可強制拆除，都更不只是原住戶財務利益，更是社區生活環境美化意識的提昇，且本都更案位於土壤液化高潛勢區，現況多為屋齡50年以上二層樓老舊建物，如未來發生強烈地震時，對於住戶居住安全、生命、財產將形成極大威脅，綜合上述理由，都更不應受制於少數不同意戶。目前本案98%同意戶皆理性看待公權力能介入保障多數人之權益。當然審議小組都是希望實施者能對不同意戶協調出個結果。但若無法解決，想請問審議委員對本案「最後一哩路」有何做法? (二)請問建商在目前房市一片低迷的氛圍下，是否願意繼續辦理都更程序?再來是對於極少數不同意戶，如未能達到100%完全同意情況下請問建商做法為何?	**【主席回應】** 委員的職責是針對都市更新案件規劃設計及權利變換內容之合理性及公平性提供意見，讓實施者在辦理都市更新法定程序的過程中能夠有所修正，基本上希望這塊土地不論規劃設計，以及權利變換相關估價作業能夠公平合理。至於代為拆除之行政執行部分，係依據都市更新條例第36條，由市府依程序辦理。 **【實施者回應】** 事實上有關代為拆除部分，都市更新條例第 36 條是有明定的，但是受限於現在社會的氛圍，我想政府現在很難去施行代為拆除作業。若能獲政府支持，本公司將致力完成本案都市更新。 **【都市更新處回應】** 有關都市更新條例第 36 條市府代為拆除部分，其申請程序需依相關規定辦理，目前新北市尚未有代為拆除之案例，若本案未來有需要申請代為拆除，依規定於本案核定後需召開相關協調會議，惟本處立場仍希望實施者能善盡溝通之責，使案件有一圓滿之結果。	
二、 蔡○郎 (永寧街24巷4號1樓)：	(一)針對上一次本人所提問題，建商的回答為若售價降到40萬，本人所分回的坪數會比較少，可是當初實施者跟我們談要不要都更的時候，他講的是1坪土地可換3.8坪，當時沒說找補價是多少錢，也沒有說售價是多少錢，若依照上述比例計算。我的土地8.1坪，約可分回30坪左右，所以不論售價為何，我能分回的坪數就是30坪左右。實施者提到若售價降到40萬，我的分回坪數會剩下25坪，我不解這是怎麼計算。	**【主席回應】** 有關地主與實施者之私契約部分，係屬私權行為，政府不會加以干涉，政府係依據權利變換之相關規定，根據所有權人更新前之房產價值比例來計算更新後應分配之價值，應屬公平公正，若依私契約實施者給的價值比權利變換還少，建議依政府之權利變換結果分配，至於建商要額外再加碼，這個是地主與實施者合意的契約關係，政府不干涉，請你諒解。 **【實施者回應】** 有關容積率的部分，其允建總樓地板面積是固定的，根據所設計之單層樓	

項次	意見內容	意見回應及說明	參考頁次
	(二)有關都更利益部分，我想問的是有關於容積率。當初實施者跟我們談的是地上 21 層地下 4 層，獎勵後變成是地上 25 層地下 5 層，地上多出了 4 層，總共多出 32 戶，我認為是用我們土地去換的容積率，我現在問的是說，多出的 4 層 32 戶，依找補單價換算後約 9 億 5 千多萬，這是不是應該要回饋給我們，因為我記得有一次開會的時候，楊董事長有承諾說如果容積變更成功的話，會與我們都更戶共享，這多出 32 戶的銷售金額，如何分配?	板面積而決定其樓層數，但也會因為建蔽率減少而得到都更獎勵，本案樓層比原本跟您報告的 21 層還要再高，主要是因為 64 地號的加入及設計配置的調整，而不是因多爭取都更獎勵而多蓋 4 層樓。另外有關私約中 1 坪換 3.8 坪的部分，若依權利變換版本計算，平均可以分配到 1 坪換 4.33 坪，其實所爭取的獎勵是有再回饋給所有權人的。	
三、 趙○霖 (永寧街 24 巷 12 號 4 樓)(書面意見)：	本人已與實施者洽談有關「新北市新莊區立德段 71 地號」都更一案。針對本人之權益與要求，雖口頭達成共識。但惟恐口說無憑，故要求以正式書面合約方式為之，以保障權益。然而實施者一直推諉，不願以正式書面承諾保證。本人深感實施者誠意不足，故有關都更之事，恕難同意。	實施者持續溝通中。	-
四、 黃○女 (永寧街 24 巷 12 號 2 樓)(書面意見)：	(一)若本案仍有其他地主不願都更，還會繼續辦理嗎?還需要多少時間? (二)房價一直下修，且都更後房屋稅將大幅增加，許多都更案件都停擺了，目前附近新建案銷售困難，假使本案審核通過，興建完工後，若因房屋銷售困難，將增加利息費用的支出，地主是否需要與建商共同負擔這不能預測的風險?	(一)實施者將盡力與每位地主溝通協調，目前還有聽證會及大會審查，預估到申請建照大約還需半年的時間，再者，從拆除舊建築物至新建築物登記完成約 45 個月的期程。 (二)實施者取得的房地是所有權人以房地抵付之共同負擔，權利變換登記後，因新建案銷售困難，實施者的利息支出因而增加，此為實施者所應承受之風險，與所有權人無涉。	-
相關單位意見			
一、市府財政局：			
(一)	權變計畫書第 10-3 頁及附錄七 7-1 頁，鄰房鑑定費用所列鑑定戶數與鄰房鑑定清冊不符，請釐清。	鄰房鑑定戶數為 384 戶，已修正於報告書附錄七。	附錄七
(二)	本案共同負擔比例達 48.75%，各項提列費用仍請實施者再予檢討酌調降。制震設備之必要性請再詳予說明。	經檢討本案提列之各項費用已無調降空間。制震設備因本更新單元位於地震台北一區且本案屬高層建築物經結構技師分析評估，應加裝置震設備吸收地震力及風力對本案建物之影響，並降低本案建築物之層間位移量增加建物之安全性。	P. 附錄 4-31、 P. 附錄 4-32

項次	意見內容	意見回應及說明	參考頁次
(三)	估價報告書 57 頁,「既有容積保障」項目請依都市更新權利變換不動產估價報告書範本詳列計算式。	已補列計算式。	詳估價報告書 P.56
(四)	估價報告書第 121 頁,本案建物構造為地上 25 層鋼筋混凝土造第 3 級,其他比較標的為地上 13~15 層鋼筋混凝土造(假設為第 2 級),依據「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」、勘估標的建物成本為 147,245 元/坪,比較標的建物成本皆為 96,905 元/坪,差距約 51,000 元/坪,惟建物實質條件其他項目僅調整 6%(28,000 元/坪),調整幅度不足。	比較標的 1 樓大廳皆挑高 7 米以上,外牆及公共梯廳牆面及地板採用石材或石英磚,社區採物業管理,比較標的 1.2 設有臉部辨識系統管理,比較標的 1 並有制震系統,整體建材規劃應與本案標的相當。比較標的為 15、18 層鋼筋混凝土造建物,依據「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」,18 層鋼筋混凝土造建物造價成本約 13.46 萬元/坪、15 層鋼筋混凝土造建物造價成本約 12.26 萬元/坪,差距約為 1.25 萬元/坪、2.4 萬元/坪,於建物實質條件其他(建築規劃、建材設備)調整 3%(約 1.4 萬元/坪)及 6%(約 2.8 萬元/坪),調整幅度已反應差距。	詳估價報告書 P.121
(五)	估價報告書第 131 頁,本案勘估標的樓層高度 3.4m,比較標的樓層高度為 3~3.2m,差異百分率應調整上修。	已修正。	詳估價報告書 P.131
(六)	估價報告書第 131 頁,20 層以上之樓層別效用比調整幅度約 0.8%及 1%,幅度似較小請再酌予調升。	參考市場預售屋定價,考量個案總樓層數及個別條件之差異,樓層價差約為 2000~5000 元/坪不等。考量本案基地位於 6 公尺道路,基地周邊為公寓或大樓,中低樓層視野差異不大,樓層別效用比每層修正 0.8%,換算約為 3600 元/坪,7 樓以上再考量視野景觀分別調整 1%~3%,故高樓層樓層價差為 1.8%~3.8%,價格約 52~56 萬元/坪,符合市場行情。	詳估價報告書 P.131
二、市府城鄉發展局開發管理科(書面意見):			
(一)	經查新莊區立德段 71 地號等 45 筆土地,尚無申請辦理容積移轉案件,另查本案接受基地係鄰接中華路 1 段 66 巷之 8 米計畫道路及部分永寧街 28 巷現有巷道並可通達中華路 1 段,且連接面寬達 8 米,尚符合容積移轉達接道時之要件,有關市府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序,仍請申請人依「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序」辦理。	敬悉。	-
(二)	有關內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函釋「接受基地申請許可送出基地之容積移轉,應由接受基地全部所有權人申請,並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權」之	敬悉。	-

項次	意見內容	意見回應及說明	參考頁次
	容積移轉操作方式，市府自 104 年 1 月 1 日起按上開函釋審查辦理；惟依內政部 104 年 4 月 13 日內授營都字第 1040410614 號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條第 1 項規定，由實施者辦畢同項 3 款事項後，許可送出基地之容積移轉。		
三、市府都市更新處:			
(一)	有關計畫書第 8-1 頁合法建物之拆遷補償費用部分，補償單價加強磚造以 10,000 元/㎡計、RC 以 11,000 元/㎡計與表 8-1 重置成本金額不一致，請釐清後修正。	遵照辦理，於計畫書 P.8-1 頁修正。	P. 8-1
(二)	有關計畫書表 11-1 更新後權利總價值與估價報告書不一致，請修正。	遵照辦理。	P. 11-1
(三)	有關估價書(麗業)第 112 頁，應為未來 12 年租金折現金額，誤植為未來「22 年」租金折現金額，請修正。	已修正。	詳估價報告書 P. 112
委員綜合意見：			
一、	權利變換計畫部分:		
	(一)有關計畫書 5-9 頁更新前合法建築物所有權人名冊部分，其 1010 地號及 2065 地號無所有權人，請說明其估價及後續處理方式。	1010 建號為 1006~1016 建號之共有部分，2065 建號為 2060~2064 建號之共有部分，已於報告書中釐清敘明，詳計畫書 P.5-5~P.5-9。	P. 5-5~P. 5-12
	(二)有關計畫書表 8-2 合法建築物拆遷安置費用明細表部分，其租金單價不分樓層皆以每月 550 元/坪計算，請說明提列依據。	租金單價以一樓每月 550 元/坪，二樓以上每月 500 元/坪計算，依估價師查估市場行情估算租金，詳估價報告書 P.86~P.89。	P. 8-6~P. 8-11
	(三)有關計畫書附錄 5-15 頁 1 層平面圖部分，戶外法定空地設施為住宅單元 A1、A2、B1、B2 之為約定專用部分，該價值依麗業估價報告書 138 頁所述，係以單元建坪單價 1/3~1/6 計算，請於計畫書表 11-15 補充估算過程及依據。	遵照辦理。	P. 11-7~P. 11-9
	(四)有關本案所有權人簡○仁先生之分配方式，請於計畫書中說	簡○仁先生於 105 年 10 月 3 日與實施者已達成共識，領取更新後價值。	P. 15-1

項次	意見內容	意見回應及說明	參考頁次
	明。		
	(五)共同負擔部分: 1. 有關本案提列共同負擔項目部分，請實施者敘明本案採用版本。 2. 有關本案共同負擔項目特殊費用-制震設備部分,其減震設計之效能請具體說明，並應由專業技師簽証。 3. 有關本案容積移轉費用部分，請補充至少 3 個成交案例，並加強說明本案費用提列之妥適性，或依實際購買價格認列。	1.本案使用 100 年 11 月 8 日新北市政府北府城更字第 1000002295 號令修正發布生效之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」作為本案提列共同負擔項目基準。 2. 速度型制震設備具體效能詳附件，並檢附結構技師簽證表。 3.遵照辦理，詳計畫書 P.10-7。	1. - 2. P. 附錄 4-32 3. P. 10-7
	(六)有關表 16-1，其「預計繳納差額償金」係「應分配權利價值」與「實際分配權利價值」之差額，市府財政局係領取更新後之權利金，故「實際分配權利價值」應為 0 元，請修正。	遵照辦理。	P. 16-8
	(七)有關計畫書表 17-3 建物登記清冊表部分，請將共有部分分為「大公」與「車公」兩部分。另本案「大公」權值計算方式係依每戶主建物及陽台面積占公共設施之比率計算，該計算未計雨遮，請釐清修正。	民法第 799 條第 4 項規定「區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。」本案建築物共有部分因雨遮面積大小不一，以 A1 為例，A1-4F 主建物為 135.29 ㎡、陽台為 13.30 ㎡，雨遮為 7.45 ㎡，A1-5F 主建物為 135.29 ㎡、陽台為 13.30 ㎡，雨遮為 2.92 ㎡，倘計入雨遮面積計算共有部分，會造成主建物及陽台面積相同，但共有部分差距加大之不合理情形，故依民法第 799 條第 4 項但書之精神，實施者於公聽會向所有權人說明共有部分計算方式，其無反對意見。故本案仍「大公」權值計算方式仍維持依每戶主建物及陽台面積占公共設施之比率計算。	P. 17-12~P. 17-18
	(八)查本案將雨遮計入產權面積，並計入建物價值計算，請檢討雨遮之計價方式是否妥適並予以修正。	更新後區分所有建物及其土地應有部分之不動產價值依價格日期當時之新成屋價格查估，市場上新成屋交易面積計算基礎為產權登記面積，本案產權面積包含雨遮，評估各戶單價乘各戶面積即為各戶總價。	-
	(九)有關計畫書第 15-2 頁財政局權利金領取時點部分，考量後續執行，請於本案計畫書中加強說明處理方式及時程。	實施者於申請使用執照之日起十日內逕行匯入土地所有權人提定之帳戶，並以匯款水單副知管理者(新北市政府財政局)，管理者於確認匯款完成後，應發給權利金受領證明予實施者，以利後續依都市更新權利變換實施辦法第七條之四	P. 15-1

項次	意見內容	意見回應及說明	參考頁次
		規定，由實施者列冊送請新北市政府都市更新處囑託登記機關辦理權利變換登記。	
二、	估價部分(麗業)：		
	(一)有關估價書摘要表第 IX 及 XXI 頁，建物面積合計不一致，請釐清修正，另第 XVI 頁合計比例應為 100%，請修正。	已修正。	詳估價報告書 P. IX、XXI、XVI
	(二)請於估價報告內敘明本案採用距價格日期 1 年以上比較標的之理由及價格日期調整之依據。	已補充說明。	詳估價報告書 P. 61
	(三)有關樓層別效用比部分，1F 樓層別效用比調整率為 110%，請說明其調整依據。	已補充說明。	詳估價報告書 P. 131
	(四)有關土地分宗部分，依「第六號公報-不動估價產技術公報」第 4 章規定(略以):「...(1)毗鄰數筆土地為同一所有權人情況下，得視為同一筆土地。(2)更新前數筆土地上有建物，且為同一張建築執照或使用執照時，得視為同一筆土地。」，查本案有許多外觀相似之建築，請釐清是否為同一批建築，並依上述規定進行土地分宗，以確保地主權益。	經實施者向新莊區公所查詢本案更新單元內立德段 72~83、85~108、111~114 地號等土地是否曾經核發建築執照案，經新莊區公所函文回覆，查詢該所建檔資料，無該地號核發建築執照，依第六號公報土地分宗已毗鄰數筆土地為同一所有權人或為同一張建築執照或使用執照得視為同一宗土地，本案無上述情形。	附錄九
	(五)有關估價書第 40 頁勘估標的面積部分，依估價技術規則第 6 號公報規定，該面積應取至小數點下第 4 位，其餘四捨五入計算，請修正。	已修正。	詳估價報告書 P 40
	(六)有關估價報告書第 56 頁各筆土地修正原則表部分，查永寧街 24 巷及 26 巷為現有巷道,請補充土地合現有巷道之調整項目。	更新前部分土地為現有巷道使用，各地號考量現有巷道使用占整筆土地比例，增加現有巷道之調整項目。	詳估價報告書 P. 56
	(七)有關估價書第 117 頁，合計更新前土地權利價值比例應為 100%，請修正。	已修正。	詳估價報告書 P. 117
	(八)有關估價報告書中個別因素調整率部分，其調整幅度較大或不妥適處列舉如下: 1. 估價報告書第 40 頁比較標的 1 之發展趨勢調整幅度較大，請加強說明理由。	1. 補充說明。	1. 估價告報告書 P. 40

項次	意見內容	意見回應及說明	參考頁次
	2. 估價報告書第41頁有關勘估標的與比較標的1之道路條件部分，其面對主要道路寬度(m)項目為8、6(角地)與8(非角地)，惟其調整率為 0%，其調整率是否妥適，請釐清並修正。	2. 本項係考量基地面對之主要道路路寬，另於宗地實質條件考量基地臨路面數之差異。	2.估價報告書P.41
	3. 估價報告書第50頁建物實質條件面積部分，3個比較標的分別為37坪、38.27坪、27.35坪，其調整率皆為-1%，另面臨主要道路寬度(m)部分 3 個比較標的分別為(8、8)、(7)、(8、4)，惟其調整率為 0%，其調整率是否妥適，請釐清並修正。	3. 面積調整率已重新調整。面臨之主要道路寬度係以最寬道路為比較基礎。	3.估價報告書P.50
	4. 估價報告書第64頁道路條件面臨主要道路寬度(m)部分，勘估標的為(8、6)，3個比較標的分別為(8、8)、(8、4)、(60、15)，惟其調整率為0%，其調整率是否妥適，請釐清並修正。	4. 面臨之主要道路寬度係以最寬道路為比較基礎，比較標的 1.2 最寬道路為8m與勘估標的相當，比較標的3最寬道路為60m，調整率為-6%。	4.估價報告書P.64
	5. 估價報告書第83頁建物實質條件面積(坪)部分，勘估標的為35.38，3個比較標的分別為27.15、22.45、24.21，惟調整率為0%，其調整率是否妥適，請釐清並修正。	5. 面積調整率已重新調整。	5.估價報告書P.83
	6. 建物實質條件第88頁建物實質條件面積(坪)部分，勘估標的為35.38，3個比較標的分別為22.17、25.26、20.76，惟調整率為0%，其調整率是否妥適，請釐清並修正。	6. 面積調整率已重新調整。	6.估價報告書P.88
	7. 估價報告書第121頁各比較項目調整率部分: (1)樓高調整率部分，勘估標的為 3.4m，3 個比較標的分別為 3.2、3、3.1，惟其調整率為 0%，其調整率是否妥適，請釐清並修正。 (2)建物實質條件其他(建築規劃、建材設備)調整率部分，比較標的調整幅度為6%，請說明調整理由。另估價報告書第126頁亦有相同情形，請一併說明。	7. (1)已修正。 (2)比較標的1樓大廳皆挑高7米以上，外牆及公共梯廳牆面及地板採用石材或石英磚，社區採物業管理，比較標的1.2設有臉部辨識系統管理，比較標的1並有制震系統，整體建材規劃應與本案標的相當。比較標的為15、18層鋼筋混凝土造建物，依據「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」，18層鋼筋混凝土造建物造價成本約13.46萬元/坪、15層鋼筋混凝土造建物造價成本約12.26萬元/坪，差距約為1.25萬元/坪、2.4萬元/坪，於建物實質條件其	7.估價報告書P.121

項次	意見內容	意見回應及說明	參考頁次
	(3)有關各比較項目之調整率部分，其調整邏輯是否一致(例如屋齡每年調整率為1%,臨路條件差異甚大時調整率亦為1%)，請釐清並修正。	他(建築規劃、建材設備)調整3%(約1.4萬元/坪)及6%(約2.8萬元/坪)，調整幅度已反應差距。 (3)已調整。	
	8. 有關公共設施接近條件之區間尺度，本案以300m內及500~1000m為其區間，是否得有效衡量其差異性，請釐清。	8. 以實際距離表示各比較標的距各項公共設施之距離。	8.估價報告書P.41、50、64、73、83、88、121、126
	(九)以上是針對麗業版估價報告書之審查意見，若該報告書其餘內容以及其餘2家(展碁及巨秉)估價報告書尚有相關問題，請一併釐清並修正。	遵照辦理。	
結論：			
	請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成後，將依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會，提請都市更新審議委員會審議。	敬悉。	–

「擬訂新北市新莊區立德段71地號等45筆土地都市更新權利變換計畫案」第1次都市更新專案小組

會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國105年6月20日（星期一）下午2時30分。

開會地點:新北市政府19樓1926會議室。

項次	意見內容	意見回應及說明	參考頁次
陳情人意見			
一、蔡○郎(113地號)：	(一)分配給我的約30坪左右，最小房型是38坪，等於需再購買8坪，你們定價一坪50萬，等於8坪要400萬，以現在的行情，去別的建案購買不需要50萬，我們還是地主，為什麼跟你們購買還要一坪50萬，這是我所不解的地方。 (二)當初說都更前後多出來的利益會分享給都更住戶，我不曉得利益在哪裡。	**105.06.20會議【實施者回應】** (一)若售價降到40萬，將導致更新後總銷售價格降低，陳情人大概分回25坪，算下來找補價格會更高，不見得划算。 (二)有關都更利益部分，都更與合建有一些差距，權利變換是更新後總銷售價格扣掉成本及合理利潤後，其餘就是地主的利益。	
二、趙○霖(委託配偶許○櫻代表發言)(109地號)：	建商目前都未與我們協議，我們現在房子住好好的不太想要都更。為什麼我們20年的房子，跟在68巷的房子估價不同，同樣都是78年前營造，我們是夾在中間被迫都更的。	**105.06.20會議【實施者回應】** 這地方來講是值得更新，所以請陳情人再考慮，至於協議溝通的部分，本公司後續會親自登門拜訪。	
三、簡○仁(76地號)：	(一)重頭到尾都是由建商在講，因為這些太專業了，我相信住戶沒有真正了解，例如我所知在八里的建案，原本是機房後來卻變更設計成浴室，這些都是建商的片面之詞。 (二)一、二樓為什麼我們住戶都沒有抽到?最好的都是建商拿去。 (三)如剛蔡先生所說，獎勵是獎勵什麼?這些都是專業的東西，除非住戶自己聘請建築師來看，我們才會了解，所以我從頭到尾都沒簽名。 (四)我們的房子是沒有價值，但是我們的土地是有價值的，我們的土地便宜賣給你，卻最後要用高價買回，哪有這種道理?這樣誰要都更，應以住戶的需求為目的，最好我們都不用花錢，	**105.06.20會議【實施者回應】** (一)過去機房長寬小於2米，就會登記為專有部分，有些人會把專有部分變更為廁所或室內去使用，但是現行法規已經修改，所以本案應無這情況，另外請陳情人給我們時間逐一說明，如果我們說明完還有疑慮，可再找建築師幫您分析。 (二)上次公聽會陳情人就表示蓋5樓就好，假設只與隔壁住戶合蓋5樓，但若沒有都更獎勵，法定容積只有300%，因為有都更獎勵的關係容積有496%，共增加196%，所以僅合建無法蓋那麼多，因為都更就是要有好的環境，通風、採光、棟距等，才給這麼多獎勵，故請陳情人再考量。 **會後修正實施者回應** 所謂土地價值，係透過實施者執行都市更新的積極方式，促進環境窳陋改善	

項次	意見內容	意見回應及說明	參考頁次
	舊屋換新屋，我想還是蓋5樓就好了，2戶合併一戶實際面積35坪，一堆公設都不用又安全。 (五)一、二樓約定專用及瓦斯費用內容我相信住戶並不清楚細節，這些都要請建築師跟我們講解，不是一開始都由建商的片面說法，從最開始也是講得很好聽，說我們先送同意書這個跟那些都無關，結果最後要抽籤選房子。	與安全舒適的住居空間，也才得以創造土地更高的價值。 另查，簡○仁先生土地坐落位置位於基地中間，並未鄰接建築線，若與鄰房合併建築，因僅得鄰接6米現有巷道永寧街，法定容積率為200%，修正會議上所述300%法定容積。	
四、 黃○女：	(一)這建案不是說我一定要分多少，而是我認為負責人也是很重要，方圓開發建設在94年12月31成立，成立至今11年，蓋過新莊瓊泰路，河畔捷運基地168坪，是一案公司，103年資本額3000萬，現在他要接下這30億的建案，若是公司財務資本額不足，房子蓋不蓋得成，也是有很大的風險，萬一工程有什麼大問題，是否有能力負起責任，會不會求償無門，這是我們最擔心的。 (二)我們同棟有5戶已有3戶簽訂私約，當時我也想要私約，可以省一些麻煩，都更對我來說，不是一件高興的事，方圓公司一直希望我跟他簽訂私約，我也願意，但條件要與同棟已簽約的3戶一樣，我的房子才22年，我還能住28年，大樓我也不敢住，我就不敢坐電梯，有感鄰居房子老舊，使用不便，若能與同棟鄰居有相同條件，這樣我就滿足。	**105.06.20 會議【實施者回應】** 陳情人擔心的部分，之前就已經召開信託的契約說明會，且上週已經陸續有百分之七十的人辦理信託，目前信託銀行和貸款銀行都是第一銀行，其財務規劃及續建機制都有在說明會跟地主報告，如果還有不清楚的地方，可請第一銀行和陳情人做說明，另外今天您表示希望和3、4、5樓條件差不多您就願意簽定私約，本公司會再與陳情人聯絡。 **會後補充實施者回應** 實施者已做好健全的財務規劃所需資金會視需要做階段性到位。	
相關單位意見			
一、市府財政局：			
(一)	權變報告書第 8-1 頁合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費用，請扣除代為拆除費用後提列。	拆遷補償費已包含拆除費用。	P.8-1
(二)	權變報告書第 10-2 頁營建費用加計提列綠建築費用 22,520,140 元及制震設備費用 22,528,000 元，請檢附相關證明文件佐證並適度反映至更新後售價。	綠建築費用及制震設備費用已檢附報價單，詳P.附錄4-23~P.附錄4-32原已於個別因素建物實質條件其他項目(建築規劃、建材設備)一併考量，本次再適度反映至更新後售價。	P.附錄 4-23~P.附錄4-32
(三)	權變報告書第10-2頁營建工程費用估算表為附錄4-9頁，誤植為P4-36頁，請修正。	遵照辦理。	P.10-2

項次	意見內容	意見回應及說明	參考頁次
(四)	權變報告書第10-3頁外接水、電、瓦斯管線工程費每戶提列90,500元，高於基準且無任何說明，爰請依每戶 75,000 元提列。	遵照辦理。但外接水、電、瓦斯管線工程費每戶提列標準 75,000 元確實偏低，建議更新處調整費用。	P.10-3
(五)	權變報告書第 10-3 頁鄰房鑑定費用，請提供鑑定範圍圖及戶數證明。另鑑定費用報價單為附錄 4-19 頁，誤植為 P4-14 頁，請修正。	遵照辦理，已於附錄七補充鑑定範圍圖及戶數證明並修正誤植處。	附錄七
(六)	權變報告書第 10-3 頁，本案已申請綠建築容積獎勵 8%(第 6-2 頁)，綠建築管理維護基金又提列至本案共同負擔，與本市審議通案不符，請刪除。	遵照辦理。	-
(七)	權變報告書第 10-5 頁、附錄 4-17 頁:不動產估價費用，委託契約書為附錄 4-13-4-18 頁，誤植為附錄 4-5~4-13 頁。另報告書未檢具巨秉不動產估價師聯合事務所服務費用，請一併修正。	誤植處已修正，並補附巨秉不動產估價師聯合事務所服務費用。	P.10-5、P.附錄4-17~P. 附 錄4-18
(八)	權變報告書第 10-6 頁貸款利息，依據 100 年 11 月版之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」貸款期間不得長於都市更新事業實際施工期間加 8 個月，本案施工期間37 個月，爰貸款期間不得長於 45 個月，請修正。	遵照辦理，將貸款期間由 48 個月修正為 45 個月。	P.10-6
(九)	權變報告書第 10-6 頁，信託費用報價單為附錄 4-22 頁，誤植為附錄 P4-16 頁，請修正。	遵照辦理。	P.10-6
(十)	權變報告書第 19-4 頁「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」業於 105 年 4 月 13 日修正，爰請配合修正報告書相關內容。	新北市市有不動產參加都市更新處理原則修正為 105 年 4 月 13 日版本，詳報告書 P.19-4。	P.19-4
(十一)	估價報告書第 55 頁「各筆土地修正原則表」請增加「既有容積保障」項目並說明修正率調整依據。	遵照辦理，於報告書補充說明。	麗業估價報告書P.56
(十二)	估價報告書第 56 頁「合併前各筆土地價格修正表」，地形為近長方形及近長條形調整率分別為 0%及-1%，長條形修正率則為-4%，請說明調整依據。	文字誤植，83地號地形條件為近梯形，部分土地寬度較窄，較長方形及近長方形土地利用較差，故調整率為-1%，	-
(十三)	估價報告書第56頁「合併前各筆土地價格修正表」,面鄰路寬11~30公尺及 10 公足以下修正率僅-1%,請說明調整依據。另立德段 62-4 地號誤植為 62-2 地號，請修正。	考量更新單元為住宅區且臨路為8m、6m 及3m 巷道，無商業效益，臨路面寬之影響較小，故10公尺以下、11~20公尺、21~30公尺修正率分別為-1%、0%、1%。地號誤植部分已修正。	麗業估價報告書P.57
(十四)	估價報告書第 119 頁，本案建物構造為地上 25 層鋼筋混凝土造第	比較標的外牆及公共梯廳採用石材或石英磚，比較標的1並有制震系統，整體	-

項次	意見內容	意見回應及說明	參考頁次
	3 級，其他比較標的為地上的-15 層鋼筋混凝土造(假設為第 2 級)，依據「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」，勘估標的建物成本為 147,245 元/坪，比較標的建物成本皆為 96,905 元/坪，應增加建物成本項目予以調整。	規劃應與本案標的相當。建築樓層差異則於個別因素建物實質條件其他項目(建築規劃、建材設備)考量後修正。	
(十五)	估價報告書第 119 頁「面臨之主要道路寬度」項目，勘估標的面臨 8 公尺及 6 公足道路，比較標的 2 僅面臨 8 公尺道路，惟並未調整，請說明原因。	勘估標的比準戶為面臨 6 公尺道路，比較標的 2 面臨 8 公尺道路，考量本案有退縮建築，故此項目未做調整。	-
(十六)	估價報告書第 129 頁「評估更新後各單元不動產價格」各樓層別效用比與第 119 頁「更新後住宅買賣比較標的因素調整暨價格試算表」「建物實質條件」「樓層別」項目差異百分率不一致，請說明。	比較標的價格試算表及更新後各單元不動產之樓層別效用比修正率皆為每層 0.8%。原報告書修正率為每層 0.8%，因原報告書格式呈現格式僅顯示至整數，本次已做調整。	-
二、市府都市更新處：			
(一)	權利變換計畫部分： 1. 有關計畫書表 11-1 更新前土地價值與估價報告書不一致，請修正。 2. 有關營建費用部分，本案採用 3 級建材設備，請於本案計畫書中詳載建材選用之廠商、品牌。 3. 有關合法建物之安置費用部分，本案採收益法估算其租金單價為 550 元/坪，請於本案計畫書中說明其依據。	1. 已修正展碁不動產估價師聯合事務所之更新前土地價值，詳報告書 P.11-1。 2. 已載明於報告書 P.附錄 4-10~P.附錄 4-11。 3. 本案安置費用係參考估價報告書 P.89。	P.11-1 P.附錄 4-9~P.附錄 4-11 P.麗業估價報告書 P.89
(二)	估價部分(麗業)： 1. 依據「新北市都市更新審議原則」比較標的成交日期應至少距價格日期 1 年內，經查本案有 2 個比較標的距價格日期 1 年以上，請於估價報告書中敘明理由。 2. 比較法中採光、高度、接近停車場之程度等調整因素，請以量化方式呈現。	1. 本案價格日期為104年2月18日，案例價格日期範圍為103年4月至104年2月，土地案例部分，因土地交易案例較少，故擴大案例價格日期搜尋範圍，於報告書內文補充說明。 2. 遵照辦理。	麗業估價報告書 P.38、P.61 麗業估價報告書 P.50、P.73、P.83、P.88、P.121、P.126

項次	意見內容	意見回應及說明	參考頁次
	3.請說明收益法各項費用率、建物價值比率、空屋率、收益資本化率決定之理由及合理性。	3. 收益法費用率、建物價值比例係參考市場類似產品之比例，初步估算住宅大樓地價稅、房屋稅、保險費、管理維修費等費用約占有效總收入之比率約15%~25%，空屋率參考內政部統計103年度低度使用住宅統計資料，新莊區低度使用（用電）住宅比例約為7%，考量比較標的位於新莊區交通便利、生活機能較佳地區，空置率以3~5%估算，採用3個案例以市場萃取法決定收益資本化率。	麗業估價報告書P.129
	4.有關 P19 不動產市場價位行情表中，請補充說明行情價與實際成交價格之議價空間。	4. P19為整理維馨周報、住展雜誌之市場預售屋推案資訊。平均單價所列價格為各推案開價，行情價即為參考市場交易議價空間約10%~20%及鄰近區域實際交易價格推估各推案成交價格。	麗業估價報告書P.19
	5.有關 P42 土地比較法總調整表中，請補充說明比較標的加權數分配之理由。	5. 考量比較標的總差異百分率絕對值分別為51%、31%、16%，總值愈大代表比較標的與勘估標的差異性愈大，故給予較低之權重，分別給予比較標的權重為30%、35%、35%。	麗業估價報告書P.43
委員綜合意見：			
一、	有關人民陳情意見部分，仍請實施者持續與地主溝通；另陳情人所提有關差額價金的給付方式及相關程序，請登載於計畫書中。	遵照辦理，差額價金相關程序載明於報告書 P.19-4。	P.19-4
二、	權利變換計畫部分：	-	-
	(一)有關未達最小分配面積領取補償部分，查簡明仁先生與最小分配數額差距不大(491,698 元)係領取現金補償，而財政局係以領取權利金方式處理，請實施者再行說明該處理方式之合理性並向所有權人說明兩者間之差異。	實施者持續與簡○仁先生溝通。	-
	(二)有關本案實施者之公司資歷、自有資金來源、信託草約及續建機制，請與本案所有權人說明並於本案計畫書中載明。	1.方圓開發建設股份有限公司屬於富都新機構，目前推出建案河畔捷韻已於民國 94 年完銷，實施者擬於建照申請前辦理增資，自有資金係為股東自籌。 2.信託契約及續建機制已於 105 年 5 月 22 日召說明向所有權人說明，且 84%所有權人已完成信託契約簽約，信託契約詳如附錄八。	- 附錄八
	(三)有關制震設備之預算細目、合約資料及相關位置圖說，請於權變計畫書補充說明。	遵照辦理。	P.附錄 4-31、P.附錄 4-32
	(四)有關容積移轉成本提列部分，請依據近年容積移轉之價格變	參考內政部不動產交易實價查詢服務網，104 年度容積移轉之價格變動如下：	-

<table>
<tr><th>項次</th><th>意見內容</th><th>意見回應及說明</th><th>參考頁次</th></tr>
<tr><td></td><td>動做比較說明。</td><td><table>
<tr><th>區段地號</th><th>交易年月</th><th>總價(元)</th><th>總面積(坪)</th><th>土地使用分區</th><th>交易當期公告現值總值</th><th>容移價格(交易總價/當期公告現值總值)</th></tr>
<tr><td>自立段 331~360 地號等 10 筆</td><td>104/09</td><td>356,120,000</td><td>730.29</td><td>部分人行步道部分道路用地</td><td>237,484,290</td><td>150%</td></tr>
<tr><td>後港段 871~900 地號</td><td>104/10</td><td>57,319,423</td><td>114.65</td><td>道路用地</td><td>40,933,080</td><td>140%</td></tr>
<tr><td>富國段 481~510 號</td><td>104/10</td><td>10,848,886</td><td>20.89</td><td>道路用地</td><td>7,319,300</td><td>148%</td></tr>
<tr><td>化成段 871~900 號</td><td>104/12</td><td>15,351,630</td><td>39.88</td><td>部分人行步道部分道路用地</td><td>11,526,324</td><td>133%</td></tr>
</table>故本案以市價比例 135%計算容積移轉費用應屬合理。</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>(五)有關銀行融資部分，本案以 3.25%利率計息與現況利率 2.88%~2.89%有所落差，請釐清。</td><td>銀行融資利息修正，按估價日期當時中央銀行公布之五大銀行平均基準利率 2.88%計算。</td><td>P.10-6</td></tr>
<tr><td></td><td>(六)有關外接水、電、瓦斯管線工程費部分，本案依新海瓦斯報價單以每戶 90,500 元提列，依據「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」係以更新後每戶 75,000 元提列為基準，請實施者依上開基準提列。</td><td>遵照辦理。但外接水、電、瓦斯管線工程費每戶提列標準 75,000 元確實偏低，建議更新處調整費用。</td><td>P.10-3</td></tr>
<tr><td></td><td>(七)有關計畫書中表 17-3 建物登記清冊表中有關主建物分擔基地權利範圍之估算，並非僅依據主建物面積及陽台計算，請釐清後修正。另有關共有部分權利範圍面積共分為 4 類用途做檢討，其中共有部分(一)及共有部分(二)皆以區分所有權持有，其分類方式是否妥適?請檢討修正，有關共有部分(三)其括弧內數字之來源，請補充說明。</td><td>已由代書簡化共有部分，調整為共有部分(一)及共有部分(二)。</td><td>P.17-19</td></tr>
<tr><td></td><td>(八)有關綠建築管理維護費,本案適用 100 年 11 月 8 日施行之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」規定，請依該保證金 5%提列，並依適用版本審議通例不得納入共同負擔。另有關建築線之費用，一般已納入建築設計費用，請修正。</td><td>綠建築管理維護費用以依適用版本審議通例刪除本項費用，惟建築線費用並未納入建築設計費用，已檢附測量公司合約於報告書 P.附錄 4-20~P.附錄 4-21。</td><td>P.附錄 4-20~P.附錄 4-21</td></tr>
<tr><td></td><td>(九)有關信託費用部分，核定版事業計畫書提列 7,013,561 元，而權利變換計畫書係依信託銀行之報價單提列 12,000,000 元，請釐清後補充說明。</td><td>信託費用係依銀行的實際發生費用提列。</td><td>P.附錄 4-22</td></tr>
</table>

項次	意見內容	意見回應及說明	參考頁次
	(十)有關計畫書 P10-2 營建費用部分每坪單價為 164,583 元，而附錄 P.4-9 實際營造成本每坪單價為 166,001 元，請釐清後修正。	修正營造成本，詳附錄 P.4-9。	P.附錄 4-9
三、	估價部分(麗業)：		
	(一)有關合法建物更新前之價值估算，其耐用年數部分於估價條件中載明係由 46~48 年延長至 50 年，但於 P107 未來租金收益價格係以未來 10 年估算，其估算期間已超過使用年數，有關收益價格的部分請釐清後於估價條件中敘明。	更新前合法建物，磚造及加強磚照建物已逾耐用年數，考量使用現況延長至50年，部分建物未逾耐用年數者，則計算至耐用年數期滿。故合法建物使用權計算年期，956建號屋齡為48年，尚可繼續使用2年；940建號屋齡38年，尚可繼續使用12年，為計算租金收益之條件。	麗業估價報告書 P.107
	(二)有關估價報告書中有各宗地未視為一宗之情況，請實施者釐清後提供相關資料予估價師，並請依「第六號公報-不動估價產技術公報」第 4 章規定(略以)：「…(1)毗鄰數筆土地為同一所有權人情況下，得視為同一筆土地。(2)更新前數筆土地上有建物，且為同一張建築執照或使用執照時，得視為同一筆土地。」調整估價條件。	經查詢相關單位資料更新單元內有請領建造執照或使用執照為 64、71、109、110 地號，中華路 24 巷及 26 巷建物，未查詢到相關執照，且非為同一所有權人，故不視為同宗土地評估。	-
	(三)本案更新前後比準戶房價差異不大，其估價是否合理及符合當地市場行情，請釐清。	區域內屋齡 30 年以上公寓成交價格約 26~31 萬，更新前比準戶為永寧街 28 巷 3 號 3 樓，面臨 8 公尺道路，屋齡為 27 年，建物保養維護狀況較佳，故評估比準戶價格較鄰近公寓價格高。更新後各單元價格為 45~56 萬亦符合當地市場行情。	-
	(四)有關估價報告書 P41，以土開法做為容積率的調整依據，請將土開法計算過程做成附件置於估價書中。	遵照辦理。	麗業估價報告書 P.42、P.65
	(五)有關估價報告書 P51 總銷售金額推估表中，1F 與 2F~7F 之單價相同為不合理，請釐清後修正。	文字敘述誤植，1樓規劃為公設，故以樓上層均價推估。	麗業估價報告書 P.52
	(六)有關估價報告書 P55 及 P131，比準地到其他土地及比準戶到其他戶其調整率之合理性，請補充說明數字間之關聯及調整原則，另針對房價價格日期的調整及資料來源部分請於估價書補充說明。	遵照辦理，於報告書補充說明。	麗業估價報告書 P.132
	(七)權變計畫書中合法四層樓以上建物其容積獎勵值為 1.64%，惟	本案合法四層樓建物位於地號 64、71、109、110 之土地，使照面積為 688.63㎡，	-

<table>
<tr><th>項次</th><th>意見內容</th><th>意見回應及說明</th><th>參考頁次</th></tr>
<tr><td></td><td>估價報告書 P56 合併前各筆土地價格修正表中，既有容積保障為 10.41%且修正率是 7%，請補充說明其調整依據及估算方式，若為誤植請修正。</td><td>法定容積率為 300%，獎勵面積為 206.58㎡(688.63*300%*10%=206.58)，獎勵比例：206.58/(4192.97*300%)=1.64%。
依各地號申請獎勵面積，計算各地號合法四層樓以上建築物獎勵比例
<table>
<tr><th rowspan="2">地號</th><th>基地面積(m^2)
A</th><th>使照面積(m^2)
B</th><th>獎勵面積(m^2)
C=(B*法定容積*10%)</th><th>佔基地獎勵比例(%)
D=C/(A*法定容積)</th></tr>
<tr><td>64</td><td>134.99</td><td>119</td><td>35.7</td><td>8.82%</td></tr>
<tr><td>71</td><td>303.7</td><td>316</td><td>94.8</td><td>10.41%</td></tr>
<tr><td>109</td><td>168.92</td><td>123.49</td><td>37.05</td><td>7.31%</td></tr>
<tr><td>110</td><td>168.45</td><td>130.14</td><td>39.04</td><td>7.73%</td></tr>
</table>
合法四層樓以上建築物專屬獎勵調整率=專屬獎勵率/(1+45.66%(共享獎勵))*邊際調整率。</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>(八)有關估價報告書 P72 頁，1 樓單價部分,請說明其金額為 546,000 元之依據，並補充計算過程。</td><td>1 樓住宅單價參考區域內大樓 1 樓住宅交易價格約為樓上層價格 110%~120%，故本次以樓上層 110%推估</td><td>-</td></tr>
<tr><td></td><td>(九)有關估價報告書 P99，殘值率、重置成本、成本價格等項目，請補充說明其依據及估算方式。</td><td>遵照辦理，與報告書補充說明計算依據及方法。</td><td>麗業估價報告書 P.101</td></tr>
<tr><td></td><td>(十)有關估價報告書第 P129，各樓層效用比之表格中之 1F 價格部分係以比準戶上調 15%估算，請說明依據或依附近一樓住家之成交案例來估算 1F 的價格，另本案係以每層修正 0.8%效用比，該樓層效用比之修正是否合理，請說明並補充調整率決定之依據。</td><td>1. 因區域內新成屋 1 樓規劃為住宅使用案例較少，故參考鄰近地區中古屋大樓 1 樓住家成交價格約為樓上層 110%~120%，考量本案 1 樓位於建築物內側，需經由 1 樓大廳進出，故 1 樓住宅效用比以比準戶 110%評估。
2. 參考市場預售屋定價，考量個案總樓層數及個別條件之差異，樓層價差約為 2000~5000 元/坪不等。考量本案基地位於 6 公尺道路，基地周邊為公寓或大樓，中低樓層視野差異不大，樓層別效用比每層修正 0.8%，換算約為 3600 元/坪，7 樓以上再考量視野景觀分別調整 1%~3%，故高樓層樓層價差為 1.8%~3.8%，價格約 52~56 萬元/坪，符合市場行情。</td><td>-</td></tr>
<tr><td></td><td>(十一)有關估價報告書 P131，更新後建物各單元建坪單價表之車道影響部分，3 樓的 B1 及 B5 於車道正上方有風水抗性的問題，請估價師再檢討修正。</td><td>參考委員意見修正車道影響因素。</td><td>麗業估價報告書 P.132</td></tr>
<tr><td></td><td>(十二)以上是針對麗業版估價報告書之審查意見，其餘 2 家(展碁及巨秉)估價報告書若有相關問題，請一併修正。</td><td>敬悉。</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="4">結論</td></tr>
</table>

項次	意見內容	意見回應及說明	參考頁次
請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成後提請續審		敬悉。	-

「擬訂新北市新莊區立德段71地號等45筆土地都市更新權利變換計畫案」公辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國105年1月27日。

開會地點:新莊區公所十樓禮堂(新北市新莊區中正路176號)

項次	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	參考頁次
	黃○女(永寧街24巷12號2F) (一)我的房子屋齡只有21年，如果托鄰居們福氣都更，條件一定要比我現在居住的環境更好才行。而選屋的時候，已經沒有適合我能夠選的坪型，我也有跟實施者反映，但實施者卻叫我自己跟其他住戶協調，後來沒有去選，實施者幫我抽籤的房子，抽了一間沒有車位的高樓層單元，我還要補貼幾百萬的差額價金，實在無法負擔。 (二)有關更新後到底還要繳多少錢、有什麼稅，實施者都沒有跟我們講，希望要白紙黑字寫清楚，而不是要我先簽約後才跟我談，一旦簽約了建商就不會理我了，我要拿什麼跟他談。	(一)有關黃女士的分配價值已達最小分配單元，且未表明不願參與分配(並有參與選屋順序籤抽籤，籤號72)，但未於規定期限內提出申請，因此依都市更新權利變換實施辦法第11條第2項及計畫書表明之分配方式，由律師代為抽籤。查黃女士可選配的價值為23,754,632元，黃女士放棄依順序籤號來辦理選屋由律師代為公開抽籤之建物單元價值為24,967,350元，已超過應分配權利價值，故未再由律師採抽籤分配車位。實施者在辦理公開抽籤時就聲明，若地主不滿意公開抽籤之建物單元,可以與地主折價抵付予實施者之建物單元(選擇最接近黃女士可選配價值)交換，並同意其加選車位，但不論是建物或車位單元，如有差額，均需互為找補。至於黃女士原擬選配的建物單元，已有其他地主完成分配，必須徵得該地主同意，才能相互交換。 (二)本案已走至權利變換階段，實施者向來都以公平公正公開方式在進行,簽訂私約意即在確保地主應有的權益(將地主想了解的資訊充分揭露於私約內容)，私約得以完成須經過充分的溝通與說明，實施者絕無未作說明而要求地主簽具私約的道理及可能性。實施者一再公開對全案地主承諾，權利變換與私約約定之分配權值，可由地主擇一選配，倘地主選擇私約，其差額找補、稅賦及費用等等逕依私約約定。 (三)倘地主選擇權利變換作為分配基準者至於更新後之差額價金及稅賦如次： 1.實施者於自辦公聽會時，已向地主說明本案採用104.2.1發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」，依該基準表規定，除了應分配與實分配有差額者，該差額會有契稅、增值稅外，其他如規費、代書費、營業稅(如稅捐稽徵機關核定稅額高於折價抵付金額，差額部分仍由地主負擔)……均包含在共同	

項次	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	參考頁次
		負擔中，地主不必再繳納相關稅費。至於正確稅額，需俟領得使用執照後，申報土地增值稅及契稅時，再由稅捐稽徵機關核算。 2.本案公開展覽時，改採100.8.18發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」基準表（因實施者於事業計畫階段時承諾採用第3級建材，但104.2.1發布之基準表只能採用2級建材，所以公開展覽改採用100.8.18發布之基準表），依照100.8.18發布之基準表規定，營業稅未納入共同負擔，故本案房地互易時，地主要繳納數十萬營業稅。惟假設應分配面積與實分配面積相等，公開展覽版的共同負擔加上營業稅，仍低於權利變換計畫報核之共同負擔（營業稅已納入共同負擔）。	
	簡○仁(永寧街26巷9號) (一)我也是沒有簽同意書的地主之一，大部分的地主對於都市更新有很多的專有名詞我們都聽不懂，根本不知道分配什麼，實施者都說如果我沒有簽同意書以後分自己就會變差，好像簽了才有保障，但一開始說簽同意書只是為了送件，現在變成要選屋、權利變換了，當初講基準戶單價55萬/坪，現在變45萬/坪，跟當初說的不一樣，應該要再白話一點讓地主都能聽懂。 (二)想請問市政府，如果我們只蓋5樓可不可以?我初估每一戶實坪都有35坪，我們蓋5樓就好價值還更高對不對?現在我們住兩房結果更新後還是兩房，都換了一堆公共設施回來，各別的公設比是多少應該要講清楚。我想不要蓋那麼高，各個住戶都會喜歡，價值更高對地主更有利。我認為住戶要先成立委員會，請專業的建築師或技師先試算出來。	(一)本案權利變換與私約由地主擇一方式選配，私約是實施者對地主最低的權利價值保障。如實施者對於權利變換計畫書內容尚有說明不充分之處，將持續派員詳實向簡先生解說。至於基準戶單價係由估價師估定，實施者未曾更動。 (二)本案若以五層樓房方式興建，依法僅能興建銷售面積約5,232坪。即使可滿足原地主分回面積需求，但如何提供地主折價抵付予實施者之建物單元。 本案公設比設定約32%，在自辦公聽會時即已向地主說明計算方式，再者，於選配通知附上建築圖說及各戶主建物、附屬建物、公設比等等詳細資料。本案共有部分(俗稱公設)在一樓設有門廳、二樓為管委會空間，其餘都是必要設施、設備如樓電梯、配電室、防災中心等等，本案並未虛增公設。無論地主是否成立委員會，實施者均可針對簡先生或其他地主所需資訊請專業單位詳細解說。	
	簡○丁(26 巷 9 號)(含書面意見) (一) 本案共同負擔費用(含重建營建費用、權利變換費用、貸款利息、管理費用等)均由地主負擔，以下內容並不合理：	(一) 共同負擔費用提列說明如次：	

項次	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	參考頁次
	1.所有管理費用，含人事行政管理費用、銷售管理費用、風險管理費用均列入共同負擔費用並不合理。 2.所有費用均無明細，如何計算未清楚揭示。 3.更新後之權利價值如何認定，請說明。 (二)本案依都更條例應報請主管機關新北市政府審議，請問審議項目及內容為何，請說明。 (三)如市府審議後有變更，實施單位原訂之重建前、後價值及應補差額是否重新調整。 (四)如市府核定後之方案，地主不同意時，可否撤回原簽訂之都更同意書。 (五)前條不參與重建之地主，實施者能逕自決定該等地主「領取現金補償」嗎? (六)麻煩建商要多為地主想想，並懇請市政府及都更委員要嚴格把關。	1.本案共同負擔費用係參照「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」將該各項費用提列為共同負擔項目。實施者並無擅自浮報申列，且並須經過主管機關核定。 2.管理費等費用列入共同負擔，實施者係如上述說明據以辦理。 3.共同負擔參照「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」提列，並於報告書檢附相關單據或計算標準。 4.更新後之權利價值係委託三家估價師估算，並擇對地主最優的結果最為更新後權利價值之依據，並經都市更新審議委員會審查通過為準。 (二)權利變換計畫書的內容均為審議內容。 (三)如市府審議後有變更，實施單位原訂之重建前、後價值及應補差額必須重新調整。 (四)如市府核定後之方案，地主不同意時，可以依都市更新條例第32條異議。 (五)地主如出具不參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元且未合併選配者，依都市更新條例第31條第1項規定得以現金補償之，但實施者希望地主得參與分配。 (六)實施者同意依此原則辦理。	
	范○海（永寧街26巷12號2F）(含書面意見) (一) 請建商爭取市府獎勵蓋高雄厝、景觀陽台、通用化設計空間及綠能設施(如附件1)。 (二) 新北市2015年第4季均價41.5萬/坪，年度跌幅-2.35%，呈衰退趨勢，請考慮都更時問、最佳開始時機(如附件2)。 (三)有關選屋結果還要繳納差額價金的，建議實施者可以給予優待。 (四)我贊成剛剛有鄰居提到要成立臨時的委員會，可以一起來監督本案辦理及審查進度。	(一)有關范先生所提建議，因本案審查時程已至事業計畫核定，為免延宕申請時程上難與搭配。 (二)房價下降中，但本案的估價日期為104年2月1日，故更新後價值不會因房價下降而向下調整，房價下跌，實施者的風險增加，因風險管理費在事業計畫時已核定11%，風險管理費不會因房價下跌而提高，不會影響地主的分配權益。至於都更的進行，除了考量房價外，還要顧慮居住安全，故不宜因房價下跌而停滯。 (三)差額價金以權利變換計畫核定之金額為準。 (四)只要地主們認為有需要，實施者沒意見。	

項次	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	參考頁次
	許○瑜(永寧街26巷19號，先生代為發言)(含書面意見) (一)近年許多新、舊大廈之地下停車場安裝e-tag，取代人員管理汽車、機車及自行車之進出，無須設立守衛室，建議本案採用。 (二)內政部規定「雨遮面積」不可計價，實施者提供選屋之價格表，「雨遮面積」是計價的，是否可比照? (三)「新北市新莊區立德段71地號等45筆土地都市更新權利變換計畫案」計畫書中所列項目，第8-6頁至第8-9頁，即表8-2合法建築物拆遷安置費用明細表為何有的2樓租金單價與1樓相同? (四)為何第10-6頁中，工程進度為48個月，但租金期數為45個月? (五)第10-3頁有關鄰房鑑定費用，為何還要鑑界?	(一)實施者將請專業人員就使用面及財務面審慎評估是否得以取代目前規劃方案。 (二)雨遮不計價僅限於預售屋，至於權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，依不動產估價技術規則第128條規定，以都市更新評價基準日當時之「新成屋」價格查估之。因之，雨遮面積需計價。倘雨遮不計價又未提高單價，則更新後價格下降，地主應分配價值也會下降。 (三)本案建物多為二層建物，經估價師查估周邊行情，一、二樓租金相當。 (四)因權利變換計畫核定後，工程進度已經開始，依都市更新權利變換實施辦法第19條規定，權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換核定發布日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日。權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。故兩者有時間差。 (五)10-3頁為鄰房鑑定，誤植為鑑界，計畫書會配合修正。	
	洪○連(永寧街26巷21號2F) (一)後面靠近中華路的房子建商要給他條件比較好我沒有意見，但是永寧街24巷與26巷都是1、2樓的房子，但是建商給我們的待遇差太多了，對我們好像不公平。 (二)租金補貼太少，我們的房子將近50年，現在兩房出租每個月都還有一萬元的收入，我們現在要去租公寓的房子，起碼應該要給我一萬三的租金補貼，這些我都有問過別人。 (三)我住在恆毅中學旁邊，從一開始就不想要都更，當初建商是說先簽了之後送進市政府會有獎勵，要趕在七月以前送件，因為我的房子是邊間不想要都更，你只要留一條路讓我走，大家還是可以都更，我想要請問像我這樣的情形，有沒有法律規定該怎麼保障我的權益，對於不同意都更的案例對於不同意戶該如何處理，是不是像我這樣表達就可以保障我不要都更。	(一) 每位地主的應分配價格係由估價師估定。 實施者秉持尊重專業評估，公開辦理。不會參雜任何私下好惡因素影響分配權值。 (二) 租金係由估價師調查附近租金行情估定。 (三) 基於居家安全性考量，尤其洪女士的房屋之屋齡已逾48年，實建議以參與更新重建為宜，同時感謝洪女士及其家人均已簽署同意書、私約，並參與選屋，請洪女士繼續支持政府及好鄰居們共同來推展本更新案。	

項次	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	參考頁次
	(四)我之前聽人家說如果我住二樓我不願意參與都更，這樣一樓還是可以參與並選屋，這樣合理嗎，公平嗎?這樣是不是不尊重住戶的權益。	(四) 至於洪女士的建物位於 26 巷 21 號二樓，倘其不願意參與都更之理由，經都市更新委員會認為合理時，一、二樓勢必同時排除於更新單元外，如此一來，一樓所有權人當然無法參與更新。基於前項理由仍請請基於社區公益及私人居住安全，會予繼續參加，加速完成社區改建，擇鄰而居。	
	黃○來（永寧街 26 巷 20 號 2F） 建商規劃的坪數太大，所以很多住戶未來都要繳納龐大的差額、價金，目前的規劃小坪數只有 24 戶，數量不符合住戶的需求，而且都被順序籤位於前面的住戶選了 1 大 1 小的房型，後面的住戶都沒得選，建議應該變更為小坪數的房型。	整合初期係以地主分回坪數及事前調查作為坪數規劃依據；由於整合時，多以大坪數為主，但經過數年，因為房價高漲及房地合一稅等等因素影響，地主多捨大坪數而選擇小坪數，造成小坪數供給較少；但經查除少數特殊個案外，多數地主以其應分配權值尚能選擇符合所需坪型，差額找補不大(甚至有部分地主樂於加購)。全案重新送件變更為小坪數的房型需經多數人同意，且程序需重來，影響甚鉅，考量地主殷切期盼能夠早日搬進新居，請黃先生及其他有小坪數房型需求之地主再和實施者協調選配單元。況且具房屋完成更新還有三、四年時間，容否屆時再看是否有可能與其他地主或實施者就最適單位調換。	
捌、委員綜合意見：			
	一、這個案子的地主有一百多位地主，實施者能夠整合到這個階段很不容易，如果地主自行興建要拿土地去貸款、自己發包營造廠，風險自行承擔，而且基地位於巷子裡容積也無法蓋高。一般的重建案也沒有市府來監督，所以實施者幫大家整合辦理更新需要合理的利潤。相關的估價及費用提列等都要經新北市都市更新審議委員會審議，委員會有合都市計畫、建築、估價等專業背景的府外委員，審議會合法、合情、合理，今天有地主，提到建商提列的費用不合理。有關共同負擔提列，市政府有訂定標準，一切都會依據法令審議，而且要合理提列，委員會替各位地主把關。	一、敬悉。	
	二、雖然大家反應規劃的坪數不符合需求，但剛剛實施者的說明也有先做過調查，不過還是無法完全量身訂做，再加上景氣的變換，所以部分要補繳龐大高額價金的地主，建議要再思考未來是否有辦法負擔。	二、調查地主繳納差額價金，除少數特殊個案外，多數地主繳納之差額在 200~400 萬之間。以差額 200 萬元計算，分 30 年貸款，利率暫以 2.88% 計算，每月本利合計約 8,300 元，俟建物完成後，實施者會協助地主向金融機構辦理貸款。	
	三、有關選屋的結果還可以再協商，大家要互相取得共識，本案目前進	三、遵照辦理。	

項次	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	參考頁次
	行到權利變換計畫階段，如果要變更設計內容，就要再變更事業計畫，必須得重新公展，程序也須再重走一遍。另外，權利變換計畫是不用簽署同意書的，而市政府目前也沒有強拆的案例提供參考，也希望實施者就所有權人疑義、法令不懂之處，再妥善與所有權人充分溝通說明。		
玖、里長綜合意見：			
	立人里陳里長： 辦理都市更新要相信政府，政府審議會合法、合理、合情，現在來蓋剛好，過幾年等房子蓋好，房價也起來了，重建之後環境品質才會更好。	敬悉。	
	榮和里黃里長： 各位好鄰居大家好，我們榮和里就有成功的都市更新案例，大家要相信政府會替我們把關，一起合作來創造雙贏，如呆有需要的話也可以透過我們里長來跟實施者溝通協調，歡迎大家來我們里辦公處泡茶交流。	敬悉。	
拾、主席結論：			
	今天公聽會議程序到此結束，本案公開展覽自 105 年 1 月 15 日至同年 2 月 13 日結束，倘地主後續有任何意見，於公開展覽期間及後續審議階段皆可將書面意見郵寄至市府都市更新處，相關意見皆會提送都市更新審議委員會參考審議，謝謝各位今日與會。	敬悉。	

「擬訂新北市新莊區立德段71地號等45筆土地都市更新權利變換計畫案」自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國104年5月3日。

開會地點:新莊區農會四樓大會堂(新北市新莊區中正路80號)

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	參考頁次
(一) 范○海: (26巷12號2F)	1.建議綠建築屋頂部分增設太陽板，據廠商表示投資的太陽能設備的費用可以在15年後回收。 2.屋頂的雨水回收能作用於景觀澆水。 3.1F的防水閘門要做好不要颱風來有淹水的情形發生，集水溝的配置不讓地下室因管理不當而浸水。	-	
(二) 張○燕: (26巷4號2F)	1.有關於差額價金找補的繳費方式如何進行? 2.現在簡報中是示意圖還是以後建起來的模樣? 3.請提供大廳的細部規劃的內容，因為住戶希望選擇較大坪數的時候，大樓的細部規劃會是考慮的重要因素。 4.印象中50坪的房屋來說，大部分都是3房的規劃，對於房數的規劃是否住戶能做調整?譬如說調整成4房等等的可能性。	［規劃單位回應］ 1.依權利變換計算，如果地主選擇較大坪數的房子，是以權利變換計畫核定的價格找補，核定的價格可能會跟估價師估定的有些許微調。 2.關於差額價金找補繳時間，會在申請使用執照前後，實施者以書面通知地主找補金額、時間、地點、方式等等。差額找補方式略有兩種，其一，繳納現金，其二，地主向銀行貸款，通知找補時，地主與銀行完成對保，等房子登記在地主名下時，銀行會同時將差額撥入建商帳戶，換言之，差額找補是等房子快蓋好的時候才會進行! 3.格局變更可能是簡易變更，也可能是一般變更，如為後者，要多數地主同意，都更的程序是公開透明，變更設計跟房子價值有關係，所以變更不是那麼容易。細部的規劃(一樓還有其他)那我們請常董在幫我們做個說明。 ［實施者］ 細部的規劃包含樓上層內部的家配我們本身都有規劃，因為沒放進簡報內，如果有需要的話可與現場小姐告知，我們會把我們的規劃平面圖給你們。	

(三)黃○蘭代理人 黃○祥： (26 巷 20 號 1F)	講了很多，說實話我聽不大懂，我們想知道的是說，譬如說我有 12 坪，你們是幾倍給我們?3.8 嗎?	[規劃單位回應] 各位地主的資料上都有一張權利變換明細表，上面有標明你的更新前價值及更新後應分配權利價值，如果地主對於內容不了解，等一下我再私下幫您以換算坪數好嗎? [實施者回應] 我們是私約與權利變換從優，3.8 倍是最低保障，至於選配價格因樓層不同，其價格當然有差異，如果看不懂的權利變換表格，請直接告知我們，我們將派專人為您說明，謝謝!	
(四)藍○金: (24 巷 6 號 1F)	一坪換 3.8 坪是可以接受的，且依此計算，我們可選擇一間 60 坪的房屋，但我們居住人數沒有那麼多，不需要那麼大的空間，所以到底是如何換算的呢?上面是只有標明權利的價值，而實際情況到底是多少坪數回來呢?而我們到底要怎麼做選擇呢?	[實施者] 我們無法滿足 100 多個地主的全部需求坪數，我們只能規劃地主分配最合理的坪數，請你體諒我們規劃上的困難。 [規劃單位] 這位地主需求面積是小坪數，我們拜託地主可以相互協調，差額部分，等房子蓋好再作找補。	
(五)邱○崑(26 巷 3 號):	1. 我們對於程序有些疑問，5 月底要選屋，權利變換還未報核也未公展，建照也還未下來，目前所有的設計規劃圖是不是也只是草圖?是不是要等建照下來，我們在選屋會比較有標準?假設我們現在選到 60 坪，發布實施後設計內容都有些許的變動，而我們只能選到 50 坪的房子，跟我們 5 月底選的房屋不一樣，那這部分公司要如何處理? 2. 那我們送審的容積獎勵是 37 點多%，那我不知道說像新北市政府的部分都更小組審查是不是會刪除?就是加減去審核都更獎勵，就我知道的部分都更獎勵只會少不會多，那是不是會影響到我們蓋的樓地板面積?	[規劃單位] 這些圖說就是申請建造執照的圖說，雖然申請建造執照時，可能有一些小地方工務局會有些意見，但不會是 60 坪變成 50 坪。 本案事業計畫已經核定，政府不會再刪減獎勵了，樓地板面積也是確定的! [蔡仁捷理事長] 我來跟地主說明一下，我們從民國 102 年 5 月 29 號開始自辦公聽會到現在，今天是 104 年 5 月 2 日，這兩年期間就是以把事業計畫擬定好了，擬定好政府會蓋大印，大印最重要有幾個內容，第一:設計圖確定，第二:獎勵容積確定，所以今天報告的就是政府核定出來的，基本上不會再有任何大變化了。	

(六) 黃○來： (26 巷 20 號 2F)	1. 我想請教一下，車位位置 B1、B2 我們都可以做選擇嗎?是以每一層樓的價值去做選擇嗎?如果我想要多買的話，會有 85 折的優惠嗎?那住戶有優先權先購買嗎? 2. 租金的部分就是 10000 元嗎?政府是已經審議下來了嗎?還有增加的價值空間嗎?	［規劃單位］ 1. 假設你抽到 11 號，在 71 地號選完之後，B1-B5 只要沒有人選的車位，你都可以選擇。我們提供的資料表每個車位都有它的價值，但在都更的權利變換沒有打折的優惠。至於多買的部分，營建署有解釋，如果我可以分配一戶但想多買一戶，建設公司也同意，但選屋時，只能先選一間，不能影響到後面選屋的人的權益，必須要等全部人都選屋完成之後才能再選擇你要買的房子。 2. 租金要等到都市更新審議委員會審查後才會確定。審議委員有許多具有估價背景，他們會逐一檢視估定價格合不合理。 ［實施者］ 1. 我們的精神是說，我們所有的權利義務條件就是在合約跟權變當中擇一選擇，如果是選權利變換，不論優劣就是要按照權利變換方式下去執行，如果認為合約比權利變換還要好，合約較能保障你的權益，可選擇用合約。 2. 應分配建物單元外，另外多一戶的價格，依私約係以銷售時牌價打 85 折。合約是最低保障面積，地主可以在合約跟權變兩種條件，選擇對自己有利的方式，經本公司初步試算，8~9 成的地主的權利變換多優於合約。	

（七）陳○煌: （24 巷 17 號 2F）	1. 我們現在事業計畫已經核准了，容積不會變動，可是權利變換還未送審，權利變換裡有一些共同負擔的費用，比如說 29 億，我們住戶是分攤到 27 億，這已經影響到我們分配的多少，權利變換送進去之後是誰來審?標準是如何訂的?那政府單位會不會幫我們審查這個金額?那如果審出來不是 29 億呢?那整個權利分配的方式會變動。 2. 地下室車道面積的分配，我們現在是用停車格跟固定設施的比例去分，我以前也有買過房，基本上車道的面積應該持分的比例不用那麼高，大部分的建商持分比例不會那麼高，我們持分比例到 35%，我覺得真的太高了，是不是這部分可以調降，那如果調降之後對建設公司會有影響嗎? 3. 車道的面積如果調降以後，我們上面公設會增加，但我的意思是說，這個車道的面積當成公設以後這個公設面積調降的話，不是公設增加是車位持分面積增加，那車位持分面積是照每個車位多少錢在販售或分配，那基本上這個面積如果說調升或調降並不影響車位數或車位價格，應該公設會降下來才對。 4. 車位坪數增加的話，車位價格還是會動，我個人認為應該是不會有改變，車位不是用銷售面積在販售的，是用大車位小車位的，所以持分面積調整基本上並不影響車位價格，但是對於分配到的住戶的權益來講，我們雖然是住樓上但有的有車位有的沒車位，但是我們如果說我們持分地下室的車道越多的話我們的公設就會越高，那如果我們把公設的面積拿一點到車位來的話，對你們也沒有影響，但是對我們有一些比如說我們的公設可以降下來，現在市面上有一些建設公司基本上它的車位的車道的持分比例並不會那麼高，這一部分能不能調降下來。 5. 權利變換有 3 家估算公司，今天報告的是其一，不曉得其他兩家是什麼情形，是評估的不好還是怎樣?可否說明	［規劃單位］ 1. 以我個人的經驗，共同負擔調整只有對地主有利。 2. 車道分配比例，在資料上有計算說明，公設比在 32%左右是合理的數值。 3. 公設比例與房價有關，如果車位面積調整、公設比例也會調整，估價師要重新調整房屋價格。公設比、車道分配等等的計算，我們在簡報都也揭示，以後買方也會知道這個計算式。 4. 陳先生的意見將納入會議紀錄再交由委員會審查參考。 5. 以前是就三家估價師取中間值的一家領銜，後來委員都會要求選擇對地主最有利的，會在把三家估價師的估價摘要，在公辦公聽會的光碟中一併提供給各位。 ［蔡仁捷理事長］ 1. 事業計畫是審定獎勵值及總面積，權利變換是行審查價值、公設比……，資料呈現的公設比約為 31.5%左右，進入審查以後，總共會有十幾位委員，每個人都會提出這裡的價格到底對不對。如果審查出來，價格不管是 29 億或是 25 億，地主可以依公司剛剛是提出有擇優的方式選擇對自己有利的分配方式。原則上委員都會站在地主戶的立場審查。 2. 地主的意見都是委員要審查的重點，地主的發言都會做成會議記錄，審查期間也歡迎住戶前來參與。	

(八)賴○、洪○源 （24 巷 10 號 1F、2F）	1.行動不便的車位，具有資格的是否有優先選配的權利? 2.拆遷補償費用及拆遷安置費，因為在當初簽訂的時候每戶都是一樣的租金，我是選擇事業計畫上的價錢，會不會有時間上的問題。 3.拆遷補償費跟安置費是不一樣?，當初私約講說租金是一個月一戶一萬?我在事業計畫上比私約的租金高，我如果選擇事業計畫的價格，可能有 45 個月的限制，假設工程蓋的時間比較長，我選擇私約，反而對我比較沒有利啊!	［規劃單位］ 1. 行動不便車位並沒規定有資格者有優先選擇權，但我拜託各位住戶，可否禮讓有需求的住戶? 2. 合約跟權利變換兩者可能會差額，一般合約通常會一戶多少租金，但權變會依坪數計算，不見得跟私約一致。但實施者表示，權變、跟合約，擇優分配給地主，但兩種分配條件不能混合使用。 3. 拆遷補償是房子的殘值，拆遷安置會相當於租金。私約有許多條件是到房屋興建完成時才能計算，而權利變換接近是已知條件，我會請實施者，在房屋接近興建完成時，計算兩種方式的全部權利及義務，再讓地主選擇，會比較合理。 ［實施者］ 1. 工期地主不必太擔心，因為依規定每 6 個月就要報備進度，如果實施者施工遲延，市政府就會要求說明理由!我想施工期間不會差距很大。 2. 合約的補償、補貼及分配條件與權利變換不一定相同，合約與權利變換不能交叉或切割使用，而是合約計算總分配價值，與權利變換總分配價值分開計算，再擇優分配給地主。誠如專家學者的經驗告訴大家，審核結果不會低於實施者今天提出來的應分配權利價值。	
(九) 連○森 (26 巷 1 號)：	板橋浮洲合宜住宅有偷工減料，我想說都更應該不會遇到這種問題吧!我們都有參與監督，只是說因為這次是要選屋前的最後一次，尤其是土地這種偷工減料這種事情，你看板橋那個一蓋 4,000 多戶，受損的還是住戶們!	［實施者］ 我 40 年前就開始蓋房子，我蓋的房屋有一定的口碑。不會隨便亂蓋，尤其我也準備搬進去住了，請大家不用擔心。	
(十) 黃○來 (26 巷 20 號 2F)	我只是想建議說，因為我們有很多綠地嘛，那就是說對於地下室是不是會有漏水這一塊是否有保護的部分，還有廁所的通風間，就是排風口，我不曉得是怎麼規劃，我是覺得說如果可以一戶一個管道出去的話，這樣比較不會造成說住戶在廁所抽菸而影響到上下鄰居的品質這樣子。	［實施者］ 房子的漏水是屬於結構性的問題，而不是因為綠地影響，雖然保固期間為 15 年，但我們蓋房子，安全最為重要，漏水問題，我們只能做超過不能做不夠，這是基本精神! ［設計單位］ 現在規劃的管道間是當層排氣，不會像以往有通風的問題。	

(十一)趙○霖 (24 巷 12 號 4F)	從當初買到現在是 20 年的屋齡，那如果說跟我們對面的話她是 50 年的屋齡，他的價值是一樣的嗎?	[估價師] 都更是拆掉重建為前提，所有的價值計算的基礎是以你土地的價值，不過屋齡的差異會影響到最後殘餘價值就是拆遷補償的部分。	

目錄

壹、辦理緣起與法令依據 1-1

一、辦理緣起 1-1

二、法令依據 1-1

貳、實施者姓名及住所或居所 2-1

參、權利變換地區範圍及面積 3-1

一、權利變換地區位置 3-1

二、權利變換範圍總面積 3-1

肆、原有公共設施用地、公有道路、溝渠、河川及未登記土地之面積 4-1

伍、更新前權利關係人名冊 5-1

一、更新前土地所有權人名冊 5-1

二、更新前合法建築物所有權人名冊 5-5

陸、更新後土地使用及建築計畫 6-1

一、土地使用計畫 6-1

二、建築興建計畫 6-3

柒、各項公共設施設計施工基準及權屬 7-1

捌、土地改良物拆遷補償費 8-1

一、地上改良物拆遷計畫 8-1

二、合法建築物之補償與安置 8-1

玖、舊違章建築戶處理方案 9-1

拾、權利變換所需費用 10-1

一、權利變換地區範圍成本說明 10-1

二、費用負擔計算 10-7

拾壹、更新前後權利價值鑑價 11-1

一、評價基準日 11-1

二、鑑價結果比較 11-1

三、鑑價結果選定 11-1

四、更新前後鑑價結果 11-1

拾貳、共同負擔 12-1

一、用地負擔 12-1

二、費用負擔 12-1

三、土地所有權人共同負擔額度 12-2

拾參、更新後分配面積及位置 13-1

一、更新後供分配之土地 13-1

二、更新後供分配之建築物及其土地應有部分 13-1

拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式 14-1

一、申請分配位置通知 14-1

二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果 14-1

拾伍、不參與分配名冊 15-1

一、最小分配面積 15-1

二、未達最小分配面積單元者 15-1

三、不願參與分配者 15-1

四、權利金計算與開發 15-1

拾陸、土地及建築物分配清冊 16-1
一、申請分配結果 16-1
二、實施者分配結果 16-8
拾柒、地籍整理計畫 17-1
一、地籍整理計畫 17-1
二、土地、建物及他項權利登記 17-2
拾捌、實施進度 18-1
拾玖、其他應加表明事項 19-1
一、容積移轉 19-1
二、權利變換後應分配之土地及建物位置之分配方式 19-2
三、股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於都市更新地區適用投資抵減辦法 19-3
四、公告禁止事項： 19-3
五、接管及繳納或領取差額價金 19-4
六、權利變換結果登記 19-4
七、新北市有土地處理原則 19-4
附錄一、實施者證明文件 附錄-1-1
附錄二、都市更新事業計畫核定函 附錄-2-1
附錄三、三家估價報告書摘要 附錄-3-1
麗業不動產估價師聯合事務所 附錄-3-1
巨秉不動產估價師聯合事務所 附錄-3-13
展碁不動產估價師聯合事務所 附錄-3-25
附錄四、營建工程費用估算表及各項費用證明文件 ... 附錄-4-1
附錄五、新北市新莊區立德段 71 地號等 45 筆土地都市更新事業計畫案公寓大廈規約草約 附錄-5-1
附錄六、新北市政府財政局-領取更新後權利金 附錄-6-1
附錄七、鄰房鑑定範圍及清冊 附錄-7-1
附錄八、信託契約 附錄-8-1
附錄九、新莊區公所回文 附錄-9-1

表目錄

表 5-1　更新前土地所有權人名冊 5-1

表 5-2　更新前合法建築物所有權人名冊 5-5

表 6-1　都市更新容積獎勵計算表 6-2

表 6-2　總允建容積計算表 6-3

表 6-3　面積檢討表 6-4

表 8-1　合法建築物拆遷補償費用明細表 8-2

表 8-2　合法建築物拆遷安置費用明細表 8-6

表 10-1　都市更新事業實施總經費成本明細表 10-1

表 10-2　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　更新前各土地所有權人權利價值表 11-2

表 11-4　更新前權利變換關係人權利價值表 11-6

表 11-5　更新後各分配單元價值表 11-7

表 11-6　更新後停車位價值表 11-9

表 12-1　費用共同負擔表 12-2

表 13-1　更新後土地及建物分配面積表 13-1

表 14-1　公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 14-1

表 16-1　土地及建築物分配清冊（土地所有權人） 16-1

表 16-2　土地及建物分配清冊(實施者) 16-9

表 17-1　地籍整理計畫表 17-1

表 17-2　土地登記清冊表 17-3

表 17-3　建物登記清冊表 17-12

表 17-4　土地他項權利登記清冊表 17-20

表 17-5　建物他項權利登記清冊表 17-22

表 19-1　容積移轉試算表 19-1

圖目錄

圖 3-1　更新單元位置示意圖 3-1

圖 3-2　權利變換地區地籍套繪圖 3-2

圖 3-3　權利變換地區地形套繪圖 3-3

圖 6-1　地下五層平面圖 S:1/300 6-5

圖 6-2　地下四層平面圖 S:1/300 6-6

圖 6-3　地下三層平面圖 S:1/300 6-7

圖 6-4　地下二層平面圖 S:1/300 6-8

圖 6-5　地下一層平面圖 S:1/300 6-9

圖 6-6　壹層平面圖 S:1/300 6-10

圖 6-7　一層面積計算圖 S:1/300 6-11

圖 6-8　二層平面圖 S:1/300 6-12

圖 6-9　三層平面圖 S:1/300 6-13

圖 6-10　四、八、十二、十六、二十、二十四層平面圖 S:1/300 6-14

圖 6-11　五、九、十三、十七、二十五層平面圖 S:1/300 6-15

圖 6-12　六、十、十四、十八、二十二層平面圖 S:1/300 6-16

圖 6-13　七、十一、十五、十九、二十三層平面圖 S:1/300 6-17

圖 6-14　屋突一層、二層、三層平面圖 S:1/300 6-18

圖 6-15　西向立面圖 S:1/400 6-19

圖 6-16　東向立面圖 S:1/400 6-20

圖 6-17　南向立面圖 S:1/400 6-21

圖 6-18　北向立面圖　S:1/400 6-21

圖 6-19　西向立面圖 S:1/400 6-22

圖 6-20　東向立面彩圖 S:1/400 6-23

圖 6-22　北向立面彩圖 S:1/400 6-24

圖 6-21　南向立面彩圖 S:1/400 6-24

圖 6-23　A-A 剖面圖 S:1/500 6-25

圖 6-24　B-B 剖面圖 S:1/500 6-25

圖 13-1　更新後建築物分配單元及位置對照圖 13-4

圖 13-2　更新後停車位分配單元及位置對照圖-地下一層 13-8

圖 13-3　更新後停車位分配單元及位置對照圖-地下二層 13-9

圖 13-4　更新後停車位分配單元及位置對照圖-地下三層 13-10

圖 13-5　更新後停車位分配單元及位置對照圖-地下四層 13-11

圖 13-6　更新後停車位分配單元及位置對照圖-地下五層 13-12

圖 17-1　地籍整理示意圖 17-1

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本更新單元位於新莊都市計畫住宅區，鄰近新莊捷運站、新莊區公所、新莊戶政事務所、新莊地政事務所、新莊國中、新莊運動場，為新莊的精華地區。然更新單元內多為四十五年以上磚造老舊建物，其鄰棟間隔、道路狹小，妨礙公共安全及公共交通。當地居民為改善居住惡劣環境、復甦都市機能，擬透過都市更新程序進行重建計畫。本案都市更新事業計畫依 104 年 2 月 11 日新北府城更字第 1043431022 號函於 104 年 2 月 17 日核定發布實施，依法召開公聽會並完成房地選配，今已備齊相關書圖，申請都市更新權利變換計畫報核。

二、法令依據

依據都市更新條例第 19 條及第 29 條辦理。

貳、實施者姓名及住所或居所

◎實施者：方圓開發建設股份有限公司（負責人：楊文達）

聯絡地址：台北市大安區仁愛路三段 32 號 6 樓

聯絡電話：(02)2706-9988

統一編號：28067261

（相關證明文件詳附錄二）

參、權利變換地區範圍及面積

一、權利變換地區位置

本更新單元位於新北市新莊區立人里，其東側鄰接天主教恆毅中學，西側臨接 6M 永寧街，北側臨接永寧街 28 巷，南側為恆毅幼稚園。距捷運新莊站約 200 公尺、距新莊體育場約 250 公尺。

本更新單元原不屬於更新地區；惟政府依都市更新條例第五條及第六條第三款、第四款進行更新地區之劃定，並於 102 年 7 月 1 日公告「擬定捷運新莊站周邊地區(新莊體育場至大漢溪）都市更新計畫暨劃定都市更新地區」。全區為重建區段亦為實施權利變換地區。

二、權利變換範圍總面積

本更新單元權利變換範圍為新莊區立德段 62-4、64、71、72、73、74、75、76、77、78、79、80、81、82、83、85、86、87、88、89、90、91、92、93、94、95、96、97、98、99、100、101、102、103、104、105、106、107、108、109、110、111、112、113、114 地號等 45 筆土地，土地面積合計 4,192.97 ㎡(詳 P.3-2 圖 3-2 權利變換地區地籍套繪圖、P.3-3 圖 3-3 權利變換地區地形套繪圖)。

本更新單元內有 933、934、937、938、939、940、941、942、943、944、945、946、947、948、949、950、951、952、953、954、955、956、957、958、959、960、961、962、963、964、965、966、967、968、969、970、971、972、973、974、975、976、977、978、979、980、981、982、983、984、985、986、987、988、989、990、991、992、993、994、995、996、997、998、999、1006、1007、1008、1009、1010、1011、1012、1013、1014、1015、1016、1017、1018、1019、1020、1021、1022、1023、1992、1993、2044、2060、2061、2062、2063、2064、2065、2281、2282、2283、2284、2496、2497 等 98 筆建號，建築物面積合計 8,026.05 ㎡。

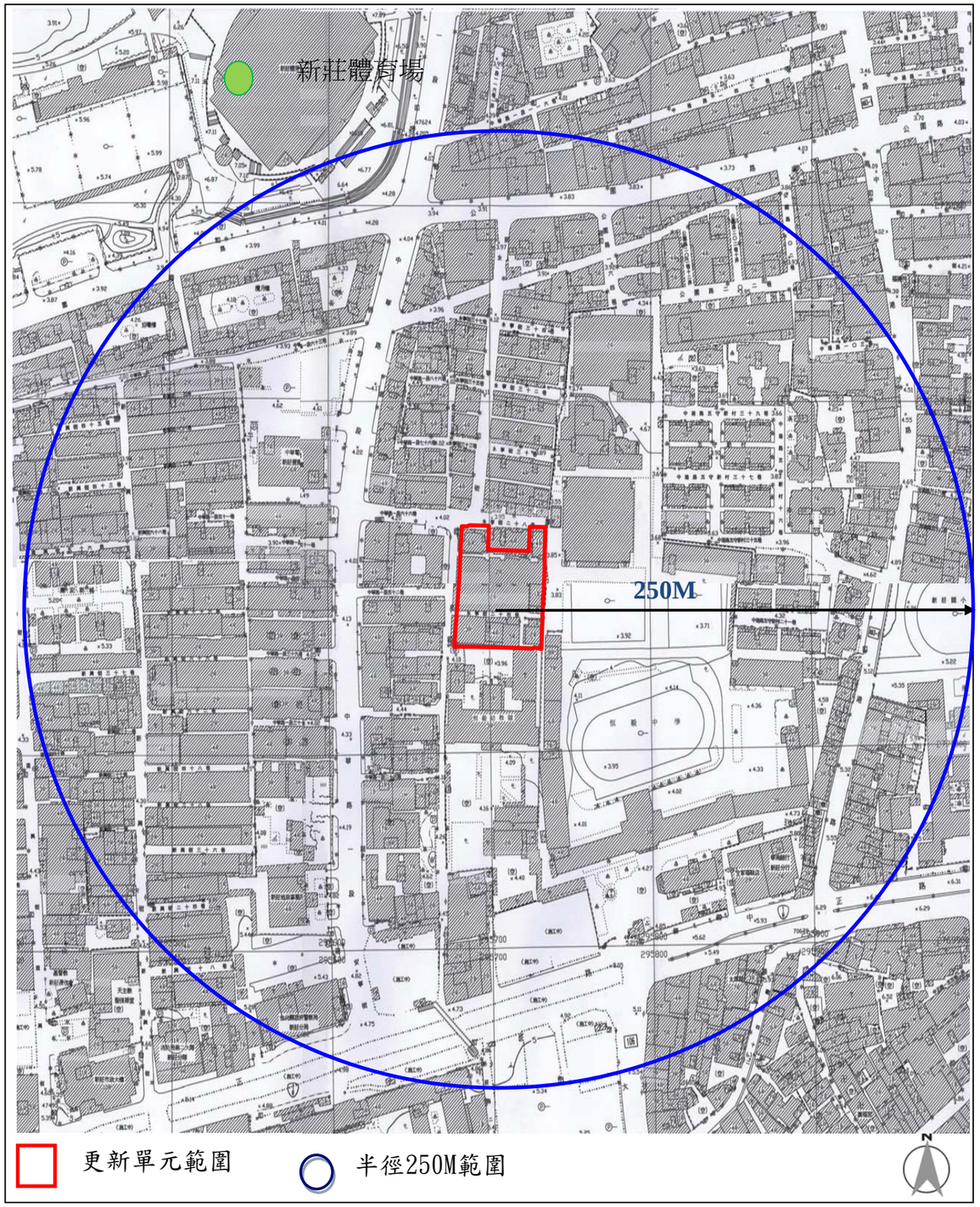


圖 3-1　更新單元位置示意圖

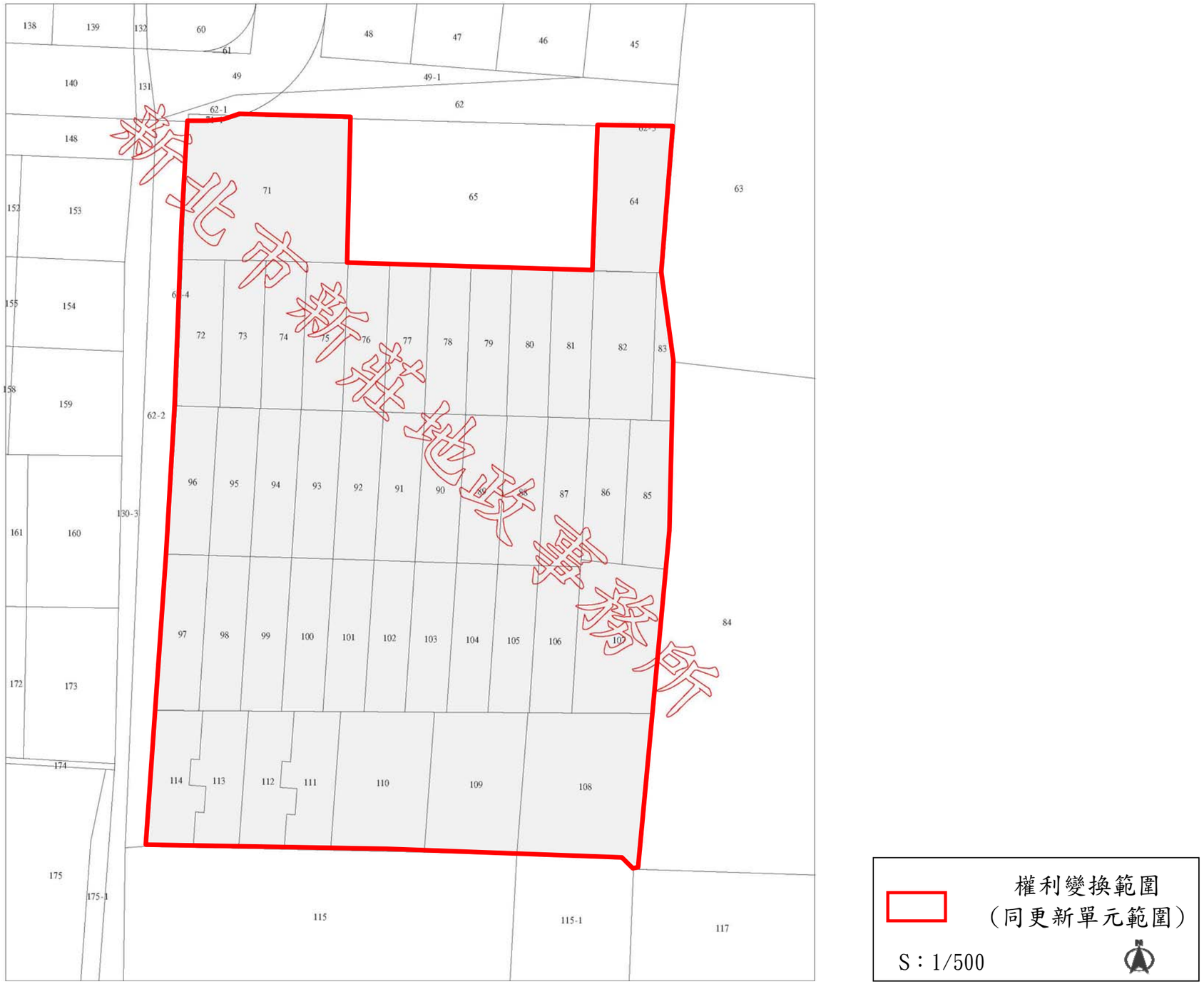


圖 3-2　權利變換地區地籍套繪圖

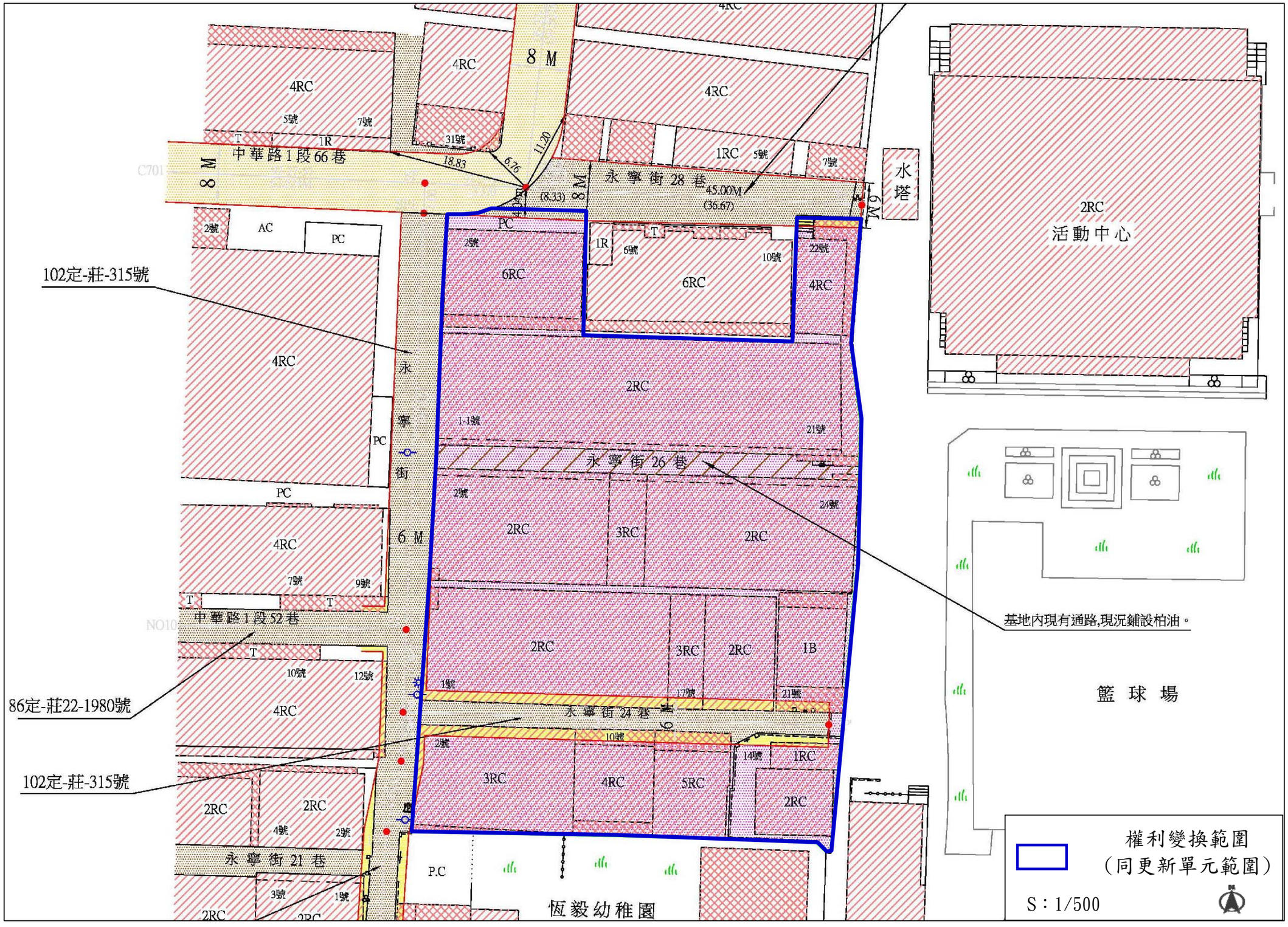


圖 3-3　權利變換地區地形套繪圖

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

無。

伍、更新前權利關係人名冊

一、更新前土地所有權人名冊

本更新單元內土地計有 45 筆，面積 4,192.97 ㎡，土地所有權人人數 116 人（詳表 5-1 更新前土地所有權人名冊）。

表 5-1　更新前土地所有權人名冊

序號	所有權人/管理人	標示部		所有權部				他項權利部				
		地號	面積㎡	登記次序	權利範圍		持分	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	備註
					分子	分母	面積(㎡)					
1	第一商業銀行股份有限公司 委託人：尤○珍	71	303.70	35	495	10000	15.03					註 2
2	第一商業銀行股份有限公司 委託人：方○玲	114	82.29	13	1	3	27.43					
3	第一商業銀行股份有限公司 委託人：王○宜	72	80.77	4	1	2	40.39	抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	林○敏	林○敏	
4	第一商業銀行股份有限公司 委託人：王○花	82	119.44	6	1	2	59.72					
		83	30.64	2	1	1	30.64					
5	王○山	113	80.47	6	1	15	5.36					
6	王○村	113	80.47	5	1	15	5.36					
7	王○昌	113	80.47	4	1	15	5.36					
8	王○雄	113	80.47	8	1	15	5.36					
9	王○德	113	80.47	7	1	15	5.36					
10	第一商業銀行股份有限公司 委託人：王○銘	110	168.45	9	1	4	42.11					
11	第一商業銀行股份有限公司 委託人：賴○足	104	79.10	6	1	2	39.55					註 3
12	第一商業銀行股份有限公司 委託人：白○村	111	82.90	3	1	3	27.63					
13	第一商業銀行股份有限公司 委託人：白○玉	111	82.90	4	2	3	55.27					
14	何○珠	101	80.62	2	1	2	40.31					
15	第一商業銀行股份有限公司 委託人：吳○雅	97	85.09	4	1	2	42.55					
16	第一商業銀行股份有限公司 委託人：吳○玉	94	79.19	4	1	2	39.60	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	張○鑫	吳○玉	
17	第一商業銀行股份有限公司 委託人：吳○	79	77.79	2	1	1	77.79	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	吳○，債務額比例全部	吳○	
18	第一商業銀行股份有限公司 委託人：呂○奇	75	78.30	3	1	2	39.15					
19	第一商業銀行股份有限公司 委託人：李○忠	71	303.70	26	101	5000	6.13					
20	第一商業銀行股份有限公司 委託人：李○貴	98	82.63	7	1	2	41.32					
21	第一商業銀行股份有限公司 委託人：李○蘭	100	81.60	6	1	2	40.80					
22	第一商業銀行股份有限公司 委託人：李○縣	71	303.70	27	101	5000	6.13					
23	第一商業銀行股份有限公司 委託人：李○蓁	101	80.62	5	1	2	40.31	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	李○蓁，債務額比例全部	李○蓁	
								最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	李○蓁，債務額比例全部	李○蓁	
24	第一商業銀行股份有限公司 委託人：李○娟	109	168.92	11	1	5	33.78	抵押權	新北市新莊區農會	李○娟	蔡○恭	

序號	所有權人/管理人	標示部		所有權部				他項權利部				
		地號	面積㎡	登記次序	權利範圍		持分	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	備註
					分子	分母	面積(㎡)					
25	第一商業銀行股份有限公司 委託人：李○英	71	303.70	28	101	5000	6.13					
26	第一商業銀行股份有限公司 委託人：李○蓉	71	303.70	29	101	5000	6.13					
27	第一商業銀行股份有限公司 委託人：李○毅	71	303.70	25	101	5000	6.13					
28	第一商業銀行股份有限公司 委託人：李○鴻	110	168.45	8	1	4	42.11	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	王○涵，債務額比例全部	李○鴻	
29	李○珠	107	160.43	1	1	1	160.43					
30	第一商業銀行股份有限公司 委託人：沈○雲	109	168.92	10	1	5	33.78					
31	第一商業銀行股份有限公司 委託人：周○宏	94	79.19	3	1	2	39.60					
32	林○彬	82	119.44	3	1	8	14.93	抵押權	新北市新莊區農會	林○傑	林○傑	
33	林○森	82	119.44	5	1	8	14.93	抵押權	新北市新莊區農會	林○傑	林○傑	
34	林○楷	82	119.44	4	1	8	14.93	抵押權	新北市新莊區農會	林○傑	林○傑	
35	第一商業銀行股份有限公司 委託人：林○佑	104	79.10	7	1	2	39.55					
36	林○唯	77	77.65	1	1	1	77.65					
		105	78.05	3	1	2	39.03					
37	第一商業銀行股份有限公司 委託人：邱○崑	73	77.77	4	1	2	38.89					
38	第一商業銀行股份有限公司 委託人：邱○堅	78	77.42	4	1	2	38.71					
39	第一商業銀行股份有限公司 委託人：洪○源	110	168.45	7	1	4	42.11					
40	洪○連	82	119.44	2	1	8	14.93	抵押權	新北市新莊區農會	林○傑	林○傑	
41	第一商業銀行股份有限公司 委託人：胡○月	71	303.70	33	620	10000	18.83					
42	第一商業銀行股份有限公司 委託人：胡○翔	113	80.47	11	1	3	26.82					
43	第一商業銀行股份有限公司 委託人：范○海	91	78.76	5	2	3	52.51					
44	第一商業銀行股份有限公司 委託人：唐○娟	89	79.26	6	1	4	19.82	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	唐○娟，債務額比例全部	唐○娟.黃○茹	
45	第一商業銀行股份有限公司 委託人：孫○利	91	78.76	4	1	3	26.25					
46	第一商業銀行股份有限公司 委託人：孫○芳	114	82.29	12	1	3	27.43					
47	第一商業銀行股份有限公司 委託人：孫○發	109	168.92	9	1	5	33.78					
48	第一商業銀行股份有限公司 委託人：孫○女	108	232.82	2	1	1	232.82	最高限額抵押權	新北市三芝區農會	孫○女，債務額比例全部	孫○女	
49	第一商業銀行股份有限公司 委託人：徐○順	102	79.34	3	1	2	39.67					
		103	80.53	3	1	2	40.27					
50	第一商業銀行股份有限公司 委託人：翁○益	100	81.60	5	1	2	40.80					
51	第一商業銀行股份有限公司 委託人：張○燕	95	79.33	6	1	2	39.67	抵押權	板信商業銀行股份有限公司	張○燕	張○燕	
52	第一商業銀行股份有限公司 委託人：張○光	71	303.70	36	495	10000	15.03					註 2
53	第一商業銀行股份有限公司 委託人：張○妹	75	78.30	4	1	2	39.15					
54	第一商業銀行股份有限公司 委託人：畢○快	73	77.77	3	1	2	38.89					
55	第一商業銀行股份有限公司 委託人：粘○緞	74	77.73	4	1	2	38.87	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	粘○緞，債務額比例全部	粘○緞	
56	許○瑜	81	78.15	2	1	2	39.08					

序號	所有權人/管理人	標示部		所有權部				他項權利部				
		地號	面積㎡	登記次序	權利範圍		持分	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	備註
					分子	分母	面積(㎡)					
57	第一商業銀行股份有限公司 委託人： 許○成	64	134.99	6	1	4	33.75	抵押權	新北市新莊區農會	許○成	許○成	
58	第一商業銀行股份有限公司 委託人： 許○花	64	134.99	7	1	4	33.75					
59	第一商業銀行股份有限公司 委託人： 連○森	72	80.77	3	1	2	40.39					
60	第一商業銀行股份有限公司 委託人： 郭○妏	88	78.52	7	1	1000	0.08					
61	第一商業銀行股份有限公司 委託人： 郭○禎	88	78.52	12	498	1000	39.10					註 4
62	第一商業銀行股份有限公司 委託人： 郭○品	88	78.52	8	1	1000	0.08					
63	第一商業銀行股份有限公司 委託人： 陳○禎	90	79.13	8	1	6	13.19					
64	第一商業銀行股份有限公司 委託人： 陳○芬	71	303.70	30	1010	10000	30.67					
65	陳○娥	86	75.84	1	1	1	75.84					
66	第一商業銀行股份有限公司 委託人： 陳○鋼	96	79.86	7	1	4	19.97					
67	第一商業銀行股份有限公司 委託人： 陳○賢	90	79.13	7	1	6	13.19					
68	第一商業銀行股份有限公司 委託人： 陳○勳	78	77.42	3	1	2	38.71	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	陳○勳	陳○勳	
69	第一商業銀行股份有限公司 委託人： 陳○煌	105	78.05	4	1	2	39.03					
		106	79.85	3	1	2	39.93					
70	第一商業銀行股份有限公司 委託人： 陳○書	92	78.87	2	1	1	78.87					
71	第一商業銀行股份有限公司 委託人： 傅○品	102	79.34	4	1	2	39.67					
72	第一商業銀行股份有限公司 委託人： 游○盛	85	84.63	5	1	2	42.32					
73	第一商業銀行股份有限公司 委託人： 游○翔	85	84.63	4	1	2	42.32					
74	黃○女	109	168.92	7	1	5	33.78	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	黃○女，債務額比例全部	黃○女	
75	王○麟	71	303.70	38	990	10000	30.07	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	王○麟，債務額比例全部	王○麟	註 1
76	第一商業銀行股份有限公司 委託人： 黃○信	71	303.70	32	370	10000	11.24					
77	第一商業銀行股份有限公司 委託人： 黃○貞	99	82.01	3	1	1	82.01	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	黃○貞，債務額比例全部	黃○貞	
78	第一商業銀行股份有限公司 委託人： 黃○蘭	87	79.80	5	1	2	39.90					
79	第一商業銀行股份有限公司 委託人： 黃○明	89	79.26	7	1	2	39.63					
80	第一商業銀行股份有限公司 委託人： 黃○來	87	79.80	6	1	2	39.90					
81	第一商業銀行股份有限公司 委託人： 黃○茹	89	79.26	5	1	4	19.82	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	唐○娟，債務額比例全部	唐○娟.黃○茹	
82	新北市(管理者:新北市政府財政局)	62-4	3.61	7	1	1	3.61					
83	第一商業銀行股份有限公司 委託人： 楊○	88	78.52	10	1	2	39.26					
84	第一商業銀行股份有限公司 委託人： 楊○光	93	78.92	5	1	2	39.46	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	楊○光	楊○光	
85	第一商業銀行股份有限公司 委託人： 楊○偉	93	78.92	6	1	2	39.46					
86	第一商業銀行股份有限公司 委託人： 楊○梅	96	79.86	8	1	4	19.97					
87	第一商業銀行股份有限公司 委託人： 溫○珍	71	303.70	31	1010	10000	30.67	抵押權	新北市新莊區農會	溫○鎮	溫○珍	
88	趙○霖	109	168.92	6	1	5	33.78	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	趙○霖	趙○霖	
89	第一商業銀行股份有限公司 委託人： 劉○美	64	134.99	8	1	4	33.75					

序號	所有權人/管理人	標示部		所有權部				他項權利部				
		地號	面積㎡	登記次序	權利範圍		持分	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	備註
					分子	分母	面積(㎡)					
90	第一商業銀行股份有限公司 委託人：劉○乾	71	303.70	34	990	10000	30.07					
91	第一商業銀行股份有限公司 委託人：劉○鋒	114	82.29	11	1	6	13.72					
92	第一商業銀行股份有限公司 委託人：劉○穎	114	82.29	10	1	6	13.72					
93	第一商業銀行股份有限公司 委託人：蔡○萍	98	82.63	5	29	100	23.96					
94	第一商業銀行股份有限公司 委託人：蔡○郎	113	80.47	10	1	3	26.82					
95	第一商業銀行股份有限公司 委託人：蔡○妍	98	82.63	6	21	100	17.35					
96	第一商業銀行股份有限公司 委託人：蔡○偉	96	79.86	9	1	2	39.93					註 5
97	第一商業銀行股份有限公司 委託人：蔡○銓	74	77.73	5	1	2	38.87					
98	第一商業銀行股份有限公司 委託人：蔡○數	97	85.09	5	1	2	42.55					
99	第一商業銀行股份有限公司 委託人：劉○銓	71	303.70	41	1010	10000	30.67	抵押權	新北市新莊區農會	鄭○蘭	劉○水	註 6
100	第一商業銀行股份有限公司 委託人：黎○金	80	78.23	3	1	2	39.12					
101	第一商業銀行股份有限公司 委託人：黎○欽	81	78.15	3	1	2	39.08					
102	第一商業銀行股份有限公司 委託人：蕭○玉	106	79.85	4	1	2	39.93					
103	第一商業銀行股份有限公司 委託人：蕭○碧	90	79.13	6	4	6	52.75					
104	第一商業銀行股份有限公司 委託人：賴○晴	64	134.99	9	1	4	33.75					
105	第一商業銀行股份有限公司 委託人：賴○	110	168.45	6	1	4	42.11					
106	第一商業銀行股份有限公司 委託人：戴○雲	95	79.33	5	1	2	39.67					
107	第一商業銀行股份有限公司 委託人：鍾○梅	112	80.81	4	1	3	26.94					
108	第一商業銀行股份有限公司 委託人：鍾○卿	103	80.53	4	1	2	40.27					
109	第一商業銀行股份有限公司 委託人：簡○粉	80	78.23	4	1	2	39.12					
110	第一商業銀行股份有限公司 委託人：簡○丁	76	78.76	9	3	14	16.88					
111	第一商業銀行股份有限公司 委託人：簡○清	76	78.76	10	3	14	16.88					
112	第一商業銀行股份有限公司 委託人：簡○綢	71	303.70	37	990	10000	30.07					
113	簡○仁	76	78.76	6	3	14	16.88					
114	第一商業銀行股份有限公司 委託人：簡○珠	76	78.76	11	5	14	28.13					
115	第一商業銀行股份有限公司 委託人：藍○金	112	80.81	3	2	3	53.87	最高限額抵押權	新北市中和地區農會	藍○金，債務額比例全部	藍○金	
116	第一商業銀行股份有限公司 委託人：羅○翔	71	303.70	23	1010	10000	30.67					
		合計					4192.97					

註 1：71 地號所有權人黃○信權利範圍 990/10000 移轉予所有權人王○麟。(王○麟權利範圍 990/10000)
註 2：71 地號所有權人尤○珍於 104 年 8 月 4 日調解移轉權利範圍 495/10000 予所有權人張○光。(尤○珍權利範圍調整為 495/10000)。
註 3：84 地號所有權人王賴○足更名為賴○足。
註 4：88 地號所有權人郭○豪權利範圍 497/1000 移轉予所有權人郭○禎。(郭○禎權利範圍調整為 498/1000)
註 5：96 地號所有權人蔡○文權利範圍 1/2 移轉予所有權人蔡○偉。(蔡○偉權利範圍 1/2)
註 6：71 地號所有權人鄭○蘭權利範圍 1010/10000 移轉予所有權人劉○銓。(劉○銓權利範圍 1010/10000)
註 7：除 62-4 地號所有權人新北市(權利範圍全部)、113 地號所有權人王○山、王○村、王○昌、王○雄、王○德(權利範圍各 1/15)、101 地號所有權人何○珠(權利範圍 1/2)、107 地號所有權人李○珠(權利範圍全部)、82 地號所有權人林○彬、林○森、林○楷、洪○連(權利範圍各 1/8)、77 地號及 105 地號所有權人林○唯(權利範圍全部、1/2)、81 地號所有權人許○瑜(權利範圍 1/2)、86 地號所有權人陳○娥(權利範圍全部)、109 地號所有權人黃○女、趙○霖(權利範圍各 1/5)、71 地號所有權人王○麟(權利範圍 990/10000)及 76 地號所有權人簡○仁(權利範圍 3/14)之外，其餘 99 位所有權人均已辦理信託。

二、更新前合法建築物所有權人名冊

本更新單元內合法建築物計有 98 筆，面積 8,026.05 ㎡，合法建築物所有權人人數 116 人（詳表 5-2 更新前合法建築物所有權人名冊）。

表 5-2　更新前合法建築物所有權人名冊

編號	所有權人/管理人	標示部								所有權部				他項權利部				備註
		建號	建物門牌號碼	坐落地號	主建物	附屬建物	面積	建號 1010 共有部分 面積 96.48 ㎡	建號 2065 共有部分 面積 26.01 ㎡	登記次序	權利範圍 分子	權利範圍 分母	總面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
1	第一商業銀行股份有限公司　尤○珍 委託人：	1015	永寧街 28 巷 4 號四樓	71	95.93	11.38	107.31	9.65		3	1	2	58.48					註 2
2	第一商業銀行股份有限公司　方○玲 委託人：	1023	永寧街 24 巷 2 號三樓	114	67.00		67.00			6	1	1	67.00					
3	第一商業銀行股份有限公司　王○宜 委託人：	978	永寧街 26 巷 1 號二樓	72	70.00		70.00			3	1	1	70.00	抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	林○敏	林○敏	
4	第一商業銀行股份有限公司　王○花 委託人：	994	永寧街 26 巷 21 號	82	100.32	6.39	106.71			2	1	1	106.71					
5	王○山	1020	永寧街 24 巷 4 號三樓	113	66.00		66.00			4	1	5	13.20					
6	王○村	1020	永寧街 24 巷 4 號三樓	113	66.00		66.00			3	1	5	13.20					
7	王○昌	1020	永寧街 24 巷 4 號三樓	113	66.00		66.00			2	1	5	13.20					
8	王○雄	1020	永寧街 24 巷 4 號三樓	113	66.00		66.00			6	1	5	13.20					
9	王○德	1020	永寧街 24 巷 4 號三樓	113	66.00		66.00			5	1	5	13.20					
10	第一商業銀行股份有限公司　王○華 委託人：	940	永寧街 24 巷 10 之 3 號	110	101.45		101.45			2	1	1	101.45					
11	第一商業銀行股份有限公司　賴○足 委託人：	2283	永寧街 24 巷 15 號	104	65.00	4.24	69.24			2	1	1	69.24					註 3
12	第一商業銀行股份有限公司　白○村 委託人：	941	永寧街 24 巷 8 號	111	75.78		75.78			2	1	1	75.78					
13	第一商業銀行股份有限公司　白○玉 委託人：	942	永寧街 24 巷 8 號	111	75.78		75.78			2	1	1	75.78					
		943	永寧街 24 巷 8 號	111	75.78		75.78			2	1	1	75.78					
14	何○珠	952	永寧街 24 巷 9 號二樓	101	65.69		65.69			1	1	1	65.69					
15	第一商業銀行股份有限公司　吳○雅 委託人：	945	永寧街 24 巷 1 號二樓	97	62.25		62.25			3	1	1	62.25					

編號	所有權人/管理人	標示部								所有權部				他項權利部				備註
		建號	建物門牌號碼	坐落地號	主建物	附屬建物	面積	建號 1010 共有部分 面積 96.48 ㎡	建號 2065 共有部分 面積 26.01 ㎡	登記次序	權利範圍 分子	權利範圍 分母	總面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
16	第一商業銀行股份有限公司 吳○玉 委託人：	972	永寧街 26 巷 6 號二樓	94	62.61		62.61			2	1	1	62.61	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	張○鑫	吳○玉	
17	第一商業銀行股份有限公司 吳○ 委託人：	989	永寧街 26 巷 15 號	79	128.78		128.78			2	1	1	128.78	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	吳○，債務額比例全部	吳○	
18	第一商業銀行股份有限公司 呂○奇 委託人：	983	永寧街 26 巷 7 號	75	61.92		61.92			2	1	1	61.92					
19	第一商業銀行股份有限公司 李○忠 委託人：	1008	永寧街 28 巷 2 號三樓	71	97.86	11.65	109.51	9.65		10	1	5	23.83					
20	第一商業銀行股份有限公司 李○貴 委託人：	947	永寧街 24 巷 3 號二樓	98	61.70		61.70			2	1	1	61.70					
21	第一商業銀行股份有限公司 李○蘭 委託人：	950	永寧街 24 巷 7 號二樓	100	66.09		66.09			2	1	1	66.09					
22	第一商業銀行股份有限公司 李○縣 委託人：	1008	永寧街 28 巷 2 號三樓	71	97.86	11.65	109.51	9.65		11	1	5	23.83					
23	第一商業銀行股份有限公司 李○蓁 委託人：	951	永寧街 24 巷 9 號	101	61.01		61.01			6	1	1	61.01	最高限額抵押權 最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司 第一商業銀行股份有限公司	李○蓁，債務額比例全部 李○蓁，債務額比例全部	李○蓁 李○蓁	
24	第一商業銀行股份有限公司 李○娟 委託人：	2064	永寧街 24 巷 12 號五樓	109	77.60	11.66	89.26		5.20	3	1	1	94.46	抵押權	新北市新莊區農會	李○娟	蔡○恭	
25	第一商業銀行股份有限公司 李○英 委託人：	1008	永寧街 28 巷 2 號三樓	71	97.86	11.65	109.51	9.65		12	1	5	23.83					
26	第一商業銀行股份有限公司 李○蓉 委託人：	1008	永寧街 28 巷 2 號三樓	71	97.86	11.65	109.51	9.65		13	1	5	23.83					
27	第一商業銀行股份有限公司 李○毅 委託人：	1008	永寧街 28 巷 2 號三樓	71	97.86	11.65	109.51	9.65		9	1	5	23.83					
28	第一商業銀行股份有限公司 李○鴻 委託人：	939	永寧街 24 巷 10 之 2 號	110	101.45		101.45			2	1	1	101.45	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	王○涵，債務額比例全部	李○鴻	
29	李○珠	933	中港路 67 之 18 號	107	108.36		108.36			1	1	1	108.36					

編號	所有權人/管理人	標示部								所有權部				他項權利部				備註
		建號	建物門牌號碼	坐落地號	主建物	附屬建物	面積	建號 1010 共有部分 面積 96.48 ㎡	建號 2065 共有部分 面積 26.01 ㎡	登記次序	權利範圍 分子	權利範圍 分母	總面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
30	第一商業銀行股份有限公司　沈○雲 委託人：	2062	永寧街 24 巷 12 號三樓	109	77.60	11.66	89.26		5.20	2	1	1	94.46					
31	第一商業銀行股份有限公司　周○宏 委託人：	971	永寧街 26 巷 6 號	94	62.61		62.61			2	1	1	62.61					
32	林○彬	995	永寧街 26 巷 21 號	82	102.95		102.95			2	1	4	25.74	抵押權	新北市新莊區農會	林○傑	林○傑	
33	林○森	995	永寧街 26 巷 21 號	82	102.95		102.95			4	1	4	25.74	抵押權	新北市新莊區農會	林○傑	林○傑	
34	林○楷	995	永寧街 26 巷 21 號	82	102.95		102.95			3	1	4	25.74	抵押權	新北市新莊區農會	林○傑	林○傑	
35	第一商業銀行股份有限公司　林○佑 委託人：	2284	永寧街 24 巷 15 號二樓	104	65.00	5.83	70.83			4	1	1	70.83					
36	林○唯	957	永寧街 24 巷 17 號	105	60.38		60.38			2	1	1	60.38					
		2496	永寧街 26 巷 11 號	77	57.89		57.89			1	1	1	57.89					
		2497	永寧街 26 巷 11 號二樓	77	57.89	4.65	62.54			1	1	1	62.54					
37	第一商業銀行股份有限公司　邱○崑 委託人：	979	永寧街 26 巷 3 號	73	63.06	4.28	67.34			2	1	1	67.34					
38	第一商業銀行股份有限公司　邱○堅 委託人：	988	永寧街 26 巷 13 號二樓	78	64.02		64.02			2	1	1	64.02					
39	第一商業銀行股份有限公司　洪○源 委託人：	938	永寧街 24 巷 10 之 1 號	110	101.45		101.45			2	1	1	101.45					
40	洪○連	995	永寧街 26 巷 21 號	82	102.95		102.95			1	1	4	25.74	抵押權	新北市新莊區農會	林○傑	林○傑	
41	第一商業銀行股份有限公司　胡○月 委託人：	1013	永寧街 28 巷 4 號二樓	71	95.93	11.38	107.31	9.65		5	1	2	58.48					
42	第一商業銀行股份有限公司　胡○翔 委託人：	2282	永寧街 24 巷 4 號二樓	113	64.10	3.46	67.56			3	1	1	67.56					
43	第一商業銀行股份有限公司　范○海 委託人：	967	永寧街 26 巷 12 號二樓	91	137.04		137.04			2	1	1	137.04					
44	第一商業銀行股份有限公司　唐○娟 委託人：	964	永寧街 26 巷 16 號一樓	89	70.03		70.03			4	1	2	35.02	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	唐○娟，債務額比例全部	唐○娟.黃○茹	
45	第一商業銀行股份有限公司　孫○利 委託人：	966	永寧街 26 巷 12 號	91	62.24		62.24			3	1	1	62.24					
46	第一商業銀行股份有限公司　孫○芳 委託人：	1022	永寧街 24 巷 2 號二樓	114	67.00		67.00			2	1	1	67.00					

編號	所有權人/管理人	標示部								所有權部				他項權利部				備註
		建號	建物門牌號碼	坐落地號	主建物	附屬建物	面積	建號 1010 共有部分 面積 96.48 ㎡	建號 2065 共有部分 面積 26.01 ㎡	登記次序	權利範圍 分子	權利範圍 分母	總面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
47	第一商業銀行股份有限公司 孫○發 委託人：	2060	永寧街 24 巷 12 號	109	77.60	8.47	86.07		5.20	2	1	1	91.27					
48	第一商業銀行股份有限公司 孫○女 委託人：	934	永寧街 24 巷 14 號	108	164.76		164.76			2	1	1	164.76	最高限額抵押權	新北市三芝區農會	孫○女，債務額比例全部	孫○女	
49	第一商業銀行股份有限公司 徐○元 委託人：	956	永寧街 24 巷 13 號二樓	103	65.55		65.55			3	1	1	65.55					
50	第一商業銀行股份有限公司 徐○順 委託人：	953	永寧街 24 巷 11 號	102	66.09		66.09			2	1	1	66.09					
51	第一商業銀行股份有限公司 翁○益 委託人：	949	永寧街 24 巷 7 號	100	66.09		66.09			4	1	1	66.09					
52	第一商業銀行股份有限公司 張○燕 委託人：	974	永寧街 26 巷 4 號二樓	95	60.52		60.52			3	1	1	60.52	抵押權	板信商業銀行股份有限公司	張○燕	張○燕	
53	第一商業銀行股份有限公司 張○光 委託人：	1015	永寧街 28 巷 4 號四樓	71	95.93	11.38	107.31	9.65		4	1	2	58.48					註 2
54	第一商業銀行股份有限公司 張○妹 委託人：	984	永寧街 26 巷 7 號	75	61.92		61.92			2	1	1	61.92					
55	第一商業銀行股份有限公司 畢○快 委託人：	980	永寧街 26 巷 3 號	73	63.06	4.28	67.34			2	1	1	67.34					
56	第一商業銀行股份有限公司 粘○緞 委託人：	981	永寧街 26 巷 5 號	74	62.58		62.58			3	1	1	62.58	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	粘○緞，債務額比例全部	粘○緞	
57	許○瑜	992	永寧街 26 巷 19 號	81	65.33		65.33			1	1	1	65.33					
58	第一商業銀行股份有限公司 許○成 委託人：	996	永寧街 28 巷 22 號	64	72.12	9.12	81.24			2	1	1	81.24	抵押權	新北市新莊區農會	許○成	許○成	
59	第一商業銀行股份有限公司 許○花 委託人：	997	永寧街 28 巷 22 之 1 號	64	72.12	9.12	81.24			2	1	1	81.24					
60	第一商業銀行股份有限公司 連○森 委託人：	977	永寧街 26 巷 1 號	72	67.00		67.00			2	1	1	67.00					
61	第一商業銀行股份有限公司 郭○妓 委託人：	963	永寧街 26 巷 18 號	88	126.50	8.46	134.96			7	16	100	21.59					

編號	所有權人/管理人	標示部								所有權部				他項權利部				備註
		建號	建物門牌號碼	坐落地號	主建物	附屬建物	面積	建號 1010 共有部分 面積 96.48 ㎡	建號 2065 共有部分 面積 26.01 ㎡	登記次序	權利範圍 分子	權利範圍 分母	總面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
62	第一商業銀行股份有限公司　郭○禎 委託人：	963	永寧街 26 巷 18 號	88	126.50	8.46	134.96			12	18	100	24.29					註 4
63	第一商業銀行股份有限公司　郭○品 委託人：	963	永寧街 26 巷 18 號	88	126.50	8.46	134.96			8	16	100	21.59					
64	第一商業銀行股份有限公司　陳○禎 委託人：	2044	永寧街 26 巷 14 號	90	108.06	8.38	116.44			7	1	6	19.41					
65	第一商業銀行股份有限公司　陳○芬 委託人：	1009	永寧街 28 巷 2 號四樓	71	97.86	11.65	109.51	9.65		2	1	1	119.16					
66	陳○娥	960	永寧街 26 巷 22 號	86	120.80		120.80			1	1	1	120.80					
67	第一商業銀行股份有限公司　陳○鋼 委託人：	976	永寧街 26 巷 2 號二樓	96	70.32		70.32			5	1	2	35.16					
68	第一商業銀行股份有限公司　陳○賢 委託人：	2044	永寧街 26 巷 14 號	90	108.06	8.38	116.44			6	1	6	19.41					
69	第一商業銀行股份有限公司　陳○勳 委託人：	987	永寧街 26 巷 13 號	78	64.02		64.02			2	1	1	64.02	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	陳○勳	陳○勳	
70	第一商業銀行股份有限公司　陳○煌 委託人：	958	永寧街 24 巷 17 號二樓	105	56.47		56.47			2	1	1	56.47					
		1993	永寧街 24 巷 19 號二樓	106	57.24	6.29	63.53			2	1	1	63.53					
71	第一商業銀行股份有限公司　陳○書 委託人：	968	永寧街 26 巷 10 號	92	151.84		151.84			2	1	1	151.84					
72	第一商業銀行股份有限公司　傅○品 委託人：	954	永寧街 24 巷 11 號二樓	102	66.09		66.09			2	1	1	66.09					
73	第一商業銀行股份有限公司　游○盛 委託人：	959	永寧街 26 巷 24 號	85	130.56	14.24	144.80			5	1	2	72.40					
74	第一商業銀行股份有限公司　游○翔 委託人：	959	永寧街 26 巷 24 號	85	130.56	14.24	144.80			4	1	2	72.40					
75	黃○女	2061	永寧街 24 巷 12 號二樓	109	77.60	11.66	89.26		5.20	1	1	1	94.46	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	黃○女，債務額比例全部	黃○女	
76	王○麟	1012	永寧街 28 巷 4 號	71	134.43	11.38	145.81	9.65		3	1	1	155.46	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	王○麟，債務額比例全部	王○麟	註 1

編號	所有權人/管理人	標示部								所有權部				他項權利部				備註
		建號	建物門牌號碼	坐落地號	主建物	附屬建物	面積	建號 1010 共有部分 面積 96.48 ㎡	建號 2065 共有部分 面積 26.01 ㎡	登記次序	權利範圍 分子	權利範圍 分母	總面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
77	第一商業銀行股份有限公司 黃○信 委託人：	1013	永寧街 28 巷 4 號二樓	71	95.93	11.38	107.31	9.65		4	1	2	58.48					
78	第一商業銀行股份有限公司 黃○貞 委託人：	948	永寧街 24 巷 5 號	99	124.60		124.60			2	1	1	124.60	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	黃○貞，債務額比例全部	黃○貞	
79	第一商業銀行股份有限公司 黃○蘭 委託人：	961	永寧街 26 巷 20 號	87	63.25	4.23	67.48			3	1	1	67.48					
80	第一商業銀行股份有限公司 黃○明 委託人：	965	永寧街 26 巷 16 號二樓	89	67.63		67.63			2	1	1	67.63					
81	第一商業銀行股份有限公司 黃○來 委託人：	962	永寧街 26 巷 20 之 1 號	87	63.25	4.23	67.48			2	1	1	67.48					
82	第一商業銀行股份有限公司 黃○茹 委託人：	964	永寧街 26 巷 16 號一樓	89	70.03		70.03			3	1	2	35.02	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	唐○娟，債務額比例全部	唐○娟.黃○茹	
83	第一商業銀行股份有限公司 楊○ 委託人：	963	永寧街 26 巷 18 號	88	126.50	8.46	134.96			10	1	2	67.48					
84	第一商業銀行股份有限公司 楊○光 委託人：	969	永寧街 26 巷 8 號一樓	93	70.03		70.03			3	1	1	70.03	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	楊○光	楊○光	
85	第一商業銀行股份有限公司 楊○偉 委託人：	970	永寧街 26 巷 8 號二樓	93	67.63		67.63			3	1	1	67.63					
86	第一商業銀行股份有限公司 楊○梅 委託人：	976	永寧街 26 巷 2 號二樓	96	70.32		70.32			6	1	2	35.16					
87	第一商業銀行股份有限公司 溫○珍 委託人：	1011	永寧街 28 巷 2 號五樓	71	97.86	11.65	109.51	9.65		2	1	1	119.16	抵押權	新北市新莊區農會	溫○鎮	溫○珍	
88	趙○霖	2063	永寧街 24 巷 12 號四樓	109	77.60	11.66	89.26		5.20	1	1	1	94.46	抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	趙○霖	趙○霖	
89	第一商業銀行股份有限公司 劉○美 委託人：	998	永寧街 28 巷 22 之 2 號	64	72.12	9.12	81.24			2	1	1	81.24					
90	第一商業銀行股份有限公司 劉○乾 委託人：	1014	永寧街 28 巷 4 號三樓	71	95.93	11.38	107.31	9.65		2	1	1	116.96					
91	第一商業銀行股份有限公司 劉○鋒 委託人：	1021	永寧街 24 巷 2 號	114	67.41		67.41			5	1	2	33.71					

編號	所有權人/管理人	標示部								所有權部				他項權利部				備註
		建號	建物門牌號碼	坐落地號	主建物	附屬建物	面積	建號 1010 共有部分 面積 96.48 ㎡	建號 2065 共有部分 面積 26.01 ㎡	登記次序	權利範圍 分子	權利範圍 分母	總面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
92	第一商業銀行股份有限公司 劉○穎 委託人：	1021	永寧街 24 巷 2 號	114	67.41		67.41			4	1	2	33.71					
93	第一商業銀行股份有限公司 蔡○萍 委託人：	946	永寧街 24 巷 3 號	98	61.70		61.70			4	1	2	30.85					
94	第一商業銀行股份有限公司 蔡○郎 委託人：	2281	永寧街 24 巷 4 號	113	64.10		64.10			3	1	1	64.10					
95	第一商業銀行股份有限公司 蔡○妍 委託人：	946	永寧街 24 巷 3 號	98	61.70		61.70			5	1	2	30.85					
96	第一商業銀行股份有限公司 蔡○偉 委託人：	975	永寧街 26 巷 2 號	96	73.26		73.26			3	1	1	73.26					註 5
97	第一商業銀行股份有限公司 蔡○銓 委託人：	982	永寧街 26 巷 5 號二樓	74	62.58		62.58			2	1	1	62.58					
98	第一商業銀行股份有限公司 蔡○數 委託人：	944	永寧街 24 巷 1 號	97	62.25		62.25			2	1	1	62.25					
99	第一商業銀行股份有限公司 劉○銓 委託人：	1007	永寧街 28 巷 2 號二樓	71	97.86	11.65	109.51	9.65		6	1	1	119.16	抵押權	新北市新莊區農會	鄭○蘭	劉○水	註 6
100	第一商業銀行股份有限公司 黎○金 委託人：	990	永寧街 26 巷 17 號	80	61.54		61.54			2	1	1	61.54					
101	第一商業銀行股份有限公司 黎○欽 委託人：	993	永寧街 26 巷 19 號二樓	81	65.33		65.33			2	1	1	65.33					
102	第一商業銀行股份有限公司 蕭○玉 委託人：	1992	永寧街 24 巷 19 號	106	57.24	6.29	63.53			2	1	1	63.53					
103	第一商業銀行股份有限公司 蕭○碧 委託人：	2044	永寧街 26 巷 14 號	90	108.06	8.38	116.44			5	4	6	77.63					
104	第一商業銀行股份有限公司 賴○晴 委託人：	999	永寧街 28 巷 22 之 3 號	64	72.12	9.12	81.24			3	1	1	81.24					
105	第一商業銀行股份有限公司 賴○ 委託人：	937	永寧街 24 巷 10 號	110	101.45		101.45			2	1	1	101.45					
106	第一商業銀行股份有限公司 戴○雲 委託人：	973	永寧街 26 巷 4 號	95	60.52		60.52			3	1	1	60.52					

編號	所有權人/管理人	標示部								所有權部				他項權利部				備註
		建號	建物門牌號碼	坐落地號	主建物	附屬建物	面積	建號 1010 共有部分 面積 96.48 ㎡	建號 2065 共有部分 面積 26.01 ㎡	登記次序	權利範圍 分子	權利範圍 分母	總面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
107	第一商業銀行股份有限公司 鍾○梅 委託人：	1019	永寧街 24 巷 6 號三樓	112	66.00		66.00			2	1	1	66.00					
108	第一商業銀行股份有限公司 鍾○卿 委託人：	955	永寧街 24 巷 13 號	103	65.55		65.55			2	1	1	65.55					
109	第一商業銀行股份有限公司 簡○粉 委託人：	991	永寧街 26 巷 17 號	80	61.54		61.54			2	1	1	61.54					
110	第一商業銀行股份有限公司 簡○丁 委託人：	985	永寧街 26 巷 9 號	76	67.76		67.76			9	3	14	14.52					
		986	永寧街 26 巷 9 號	76	67.76		67.76			9	3	14	14.52					
111	第一商業銀行股份有限公司 簡○清 委託人：	985	永寧街 26 巷 9 號	76	67.76		67.76			10	3	14	14.52					
		986	永寧街 26 巷 9 號	76	67.76		67.76			10	3	14	14.52					
112	第一商業銀行股份有限公司 簡○綢 委託人：	1016	永寧街 28 巷 4 號五樓	71	95.93	11.38	107.31	9.65		2	1	1	116.96					
113	簡○仁	985	永寧街 26 巷 9 號	76	67.76		67.76			6	3	14	14.52					
		986	永寧街 26 巷 9 號	76	67.76		67.76			6	3	14	14.52					
114	第一商業銀行股份有限公司 簡○珠 委託人：	985	永寧街 26 巷 9 號	76	67.76		67.76			11	5	14	24.20					
		986	永寧街 26 巷 9 號	76	67.76		67.76			11	5	14	24.20					
115	第一商業銀行股份有限公司 藍○金 委託人：	1017	永寧街 24 巷 6 號	112	66.00		66.00			2	1	1	66.00	最高限額抵押權	新北市中和地區農會	藍○金，債務額比例全部	藍○金	
		1018	永寧街 24 巷 6 號二樓	112	66.00		66.00			2	1	1	66.00	最高限額抵押權	新北市中和地區農會	藍○金，債務額比例全部	藍○金	
116	第一商業銀行股份有限公司 羅○翔 委託人：	1006	永寧街 28 巷 2 號	71	163.69	11.65	175.34	9.65		3	1	1	184.99					
			合計										8026.05					

註 1：1012 建號所有權人黃○信權利範圍 1/1 移轉予所有權人王○麟。(王○麟權利範圍 1/1)
註 2：1015 建號所有權人尤○珍於 104 年 8 月 4 日調解移轉權利範圍 1/2 予所有權人張○光。(尤○珍權利範圍調整為 1/2)。
註 3：2283 地號所有權人王賴○足更名為賴○足。
註 4：1012 建號所有權人郭○豪權利範圍 2/100 移轉予所有權人郭○禎。(郭○禎權利範圍調整為 18/100)
註 5：975 建號所有權人蔡○文權利範圍全部移轉予所有權人蔡○偉。(蔡○偉權利範圍 1/1)
註 6：1007 地號所有權人鄭○蘭權利範圍 1/1 移轉予所有權人劉○銓。(劉○銓權利範圍 1/1)
註 7：除 1020 建號所有權人王○山、王○村、王○昌、王○雄、王○德(權利範圍各 1/5)、952 地號所有權人何○珠(權利範圍全部)、933 建號所有權人李○珠(權利範圍全部)、995 地號所有權人林○彬、林○森、林○楷、洪○連(權利範圍各 1/4)、957 建號、2496 建號及 2497 建號所有權人林○唯(權利範圍全部)、992 建號所有權人許○瑜(權利範圍全部)、960 建號所有權人陳○娥(權利範圍全部)、2061 建號所有權人黃○女(權利範圍全部)、2063 建號所有權人趙○霖(權利範圍全部)、1012 建號號所有權人王○麟(權利範圍全部)及 985、986 建號所有權人簡○仁(權利範圍 3/14)之外，其餘 98 位所有權人均已辦理信託。

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

本更新單元位於新莊都市計畫住宅區，土地面積 4,192.97 ㎡，建築基地面積 4,192.97 ㎡。

(二)基準容積

本更新單元依新莊都計畫土地使用管制要點規定，其容積率、建蔽率及基準容積如下：

1. 容積率 300%
2. 建蔽率 50%
3. 基準容積＝4,192.97 ㎡*300%＝12,578.91 ㎡

(二)申請容積獎勵後土地使用強度及允許使用組別

1. 本案更新後允建容積樓地板面積為 4,192.97 ㎡×300%(法定容積)+12,578.91 ㎡×47.30%(都市更新獎勵容積)+12,578.91 ㎡×18.20%(容積移轉)=20,818.35 ㎡，本案申請允建容積樓地板面積=20,818.35 ㎡，申請允建容積率 496.51%；設計容積樓地板面積為 20,818.16 ㎡，設計容積率 496.50%。
2. 本案更新後允建容積率為 496.50%，預計興建 192 戶住宅，根據新莊區戶政事務所網站民國 102 年 7 月統計資料，新莊區共計有 143,319 戶，合計 408,685 人，平均每戶有 2.85 人，其容納人數為 547 人。
3. 本案更新後屬建築技術規則總則篇第 3-3 條當中「H-2 類（住宿類）」供特定人長期住宿之場所。

表 6-1　都市更新容積獎勵計算表

獎勵項目	細項	基地面積	基準容積
F0 法定基準容積		4,192.97 ㎡	12,578.91 ㎡
二、申請公益設施之容積獎勵者		獎勵面積	獎勵容積比率
	(一)更新後提供社區使用之公益設施	-	--
	(二)經政府指定額外提供之公益設施	-	-
	小計(1)	-	-
三、申請協助開闢或管理維護更新單元周邊公共設施，或捐贈經費予本府都市更新基金之容積獎勵者			
	(一)協助開闢更新單元周邊公共設施者	-	-
	(二)提供公共設施管理維護費或捐贈經費	-	-
	小計(2)	-	-
四、申請保存維護更新單元內具歷史性、紀念性、藝術價值建築物容積獎勵			
	小計(3)	-	-
五、申請更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、防災、建築及相關法令規定之容積獎勵者			
	(一)A1：設計建蔽率	628.94 ㎡	5.00%
	(二)A2：立體綠化率	-	-
	(三)A3：增設機車停車位	-	-
	(四)A4：夜間照明	-	-
	(五)A5：建物配置（都市防災）	-	-
	(六)A6：開挖率	754.73 ㎡	6.00%
	(七)A7：基地內留設公眾通行通路	-	-
	小計(4)	1,383.67 ㎡	11.00%
六、配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之三十為上限			
	(一)基地配置自建築線退縮淨寬四公尺以上建築者	866.65 ㎡	6.89%
	(二)街角廣場	-	-
	小計(5)	866.65 ㎡	6.89%
七、綠建築			
	小計(6)	1,006.31 ㎡	8.00%
八、時程獎勵			
	小計(7)	1,257.89 ㎡	10.00%
九、規模獎勵			
	(一)A1：完整計畫街廓	-	-
	(二)A2：更新規模達三千平方公尺	1,228.95 ㎡	9.77%
	(三)A3：其他	-	-
	小計(8)	1,228.95 ㎡	9.77%
十、處理占有他人土地之舊違章建築戶			
	小計(9)	-	-
十一、多數權利人分配未達平均居住樓地板面積水準			
	小計(10)	-	-
十二、為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報請中央主管機關核准者			
	(一)創意建築	-	-
	(二)經本府判定為危險建築	-	-
	(三)合法四層樓以上之建築物	206.58 ㎡	1.64%
	(四)提供設施供公眾使用者	-	-
	小計(11)	206.58 ㎡	1.64%
	總計	5,950.05 ㎡	47.30%
都市更新允建總樓地板面積＝F0 法定基準容積+申請容積獎勵總計		18,528.96 ㎡	147.30%
其他獎勵容積		-	-
開放空間		-	-
容積移轉	區外容積移轉	2,289.39 ㎡	18.20%
停車獎勵		-	-
允建總樓地板＝F0 法定基準容積+都市更新容積獎勵總計+其他獎勵總計		20,818.35 ㎡	165.50%
		獎勵後允建總容積率	496.51%

表 6-2　總允建容積計算表

更新單元面積	4,192.97 ㎡	
建築基地面積	4,192.97 ㎡	
基準容積率	300%	
基準容積	12,578.91 ㎡(A)	
項目	比例	面積
都市更新獎勵	47.30%	5,950.05 ㎡(B)
容積移轉	18.20%	2,289.39 ㎡(D)
容積率/允建總容積(A+B+D)	496.51% 20,818.35 ㎡	

二、建築興建計畫

(一) 建築物樓層、結構

本更新單元規劃一幢兩棟建物，其結構為鋼筋混凝土造。

更新後建物規劃地下 5 層、地上 25 層的住宅空間。

(二) 建築配置

1. 地面一層及二層：一樓除門廳外，規劃有 4 戶住宅、管理委員會使用空間；二樓規劃有 4 戶住宅、管理委員會使用空間。
2. 三層至二十五層作為住宅使用：三至二十五層為兩棟四拼集合住宅，住宅單元以三房、四房格局為主，共計興建 184 戶住宅，符合更新後土地所有權人分配價值及居住需求。
3. 地下一層設置機車停車位共 192 位，滿足一戶一機車位之需求；地下一層至五層設置 263 部汽車停車位(另設置 1 輛垃圾車位)，地下一層設置 25 個(另設置 1 輛裝卸車位)、地下二至四層各設置 59 個、地下五層 61 個車位；另於地下一層設置自行車位 48 位。

表 6-3　面積檢討表

建築物面積檢討基地興建地上 25 層，地下 5 層結構體

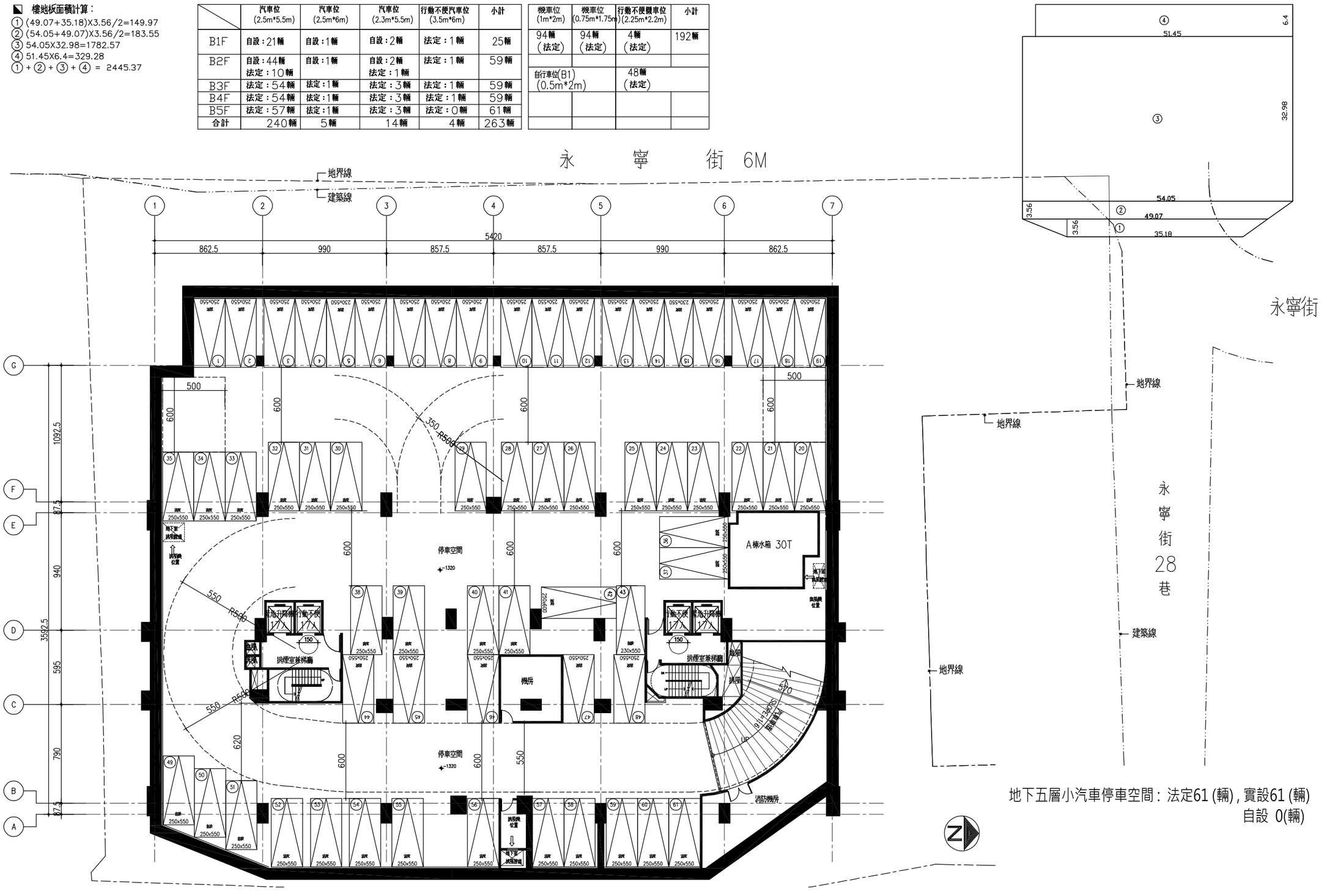
1. 法定容積：4192.97 ㎡×300%=12578.91 ㎡
2. 允建容積：12578.91+2289.39（容積移轉 18.2%）+628.94（建蔽率獎勵 5%）+754.73（開挖率獎勵 6%）+866.65（人行步道獎勵 6.89%）+1006.31（綠建築獎勵 8%）+1228.95(規模獎勵 9.77%)+206.58(合法四層以上老舊建物 1.64%)+時程獎勵 1257.89(10%)=20,818.35 ㎡
3. 設計容積：20,818.16 ㎡

1	基地位置		新北市新莊區立德段第71等45筆地號									
2	基地使用分區		住宅區									
3	基地面積(㎡)		4192.97 ㎡　　(現有巷面積合計: 43.22㎡)									
4	法定建蔽率(%)		50%									
5	法定建築面積(㎡)		2091.86 ㎡									
6	法定容積率(%)		300%									
7	法定容積樓地板面積(㎡)		12578.91㎡									
8	都市更新獎勵容積(%)		47.3% (5950.05㎡)									
9	其他獎勵容積(%)(容積移轉)		18.2% (2289.39㎡)									
10	允建容積率及容積樓地板面積(㎡)		496.51%、20818.35㎡									
11	實設建蔽率(%)	實設建築面積(㎡)	1430.55/ (4192.97-43.22)= 34.47%					1430.554㎡				
12	實設空地比(%)	實設空地面積(㎡)	65.88%					4192.97 - 1430.55 =2762.42㎡				
13	實設容積率(%)	實設總容積樓地板面積(㎡)	496.50%					20818.16㎡				
14	興建樓層數		地上25層，地下5層									
	各層面積計算		樓地板面積(㎡)			容積樓地板面積(㎡)			戶數(戶)			用途	樓高(m)
			A棟	B棟	小計	A棟	B棟	小計	A棟	B棟	小計		
	1F				1370.9			1106.1	2	2	4	門廳、管理委員會空間、集合住宅	4.2
	2F		432.69	276.73	709.42	197.65	266.86	464.51	2	2	4	管理委員會空間、集合住宅	3.4
	3F~25F		505.46X23 =11625.58	507.68x23 =11676.64	1013.14x23 =23302.22	418.21x23 =9618.83	418.64x23 =9628.72	836.85x23 =19247.55	4x23=92	4x23=92	8 x 23= 184	集合住宅	各3.4
	合計				25,382.54			20,818.16					86.4m(建築物高度) (含1F抬高0.6m)
	屋突面積(㎡)		211.86(R1F)+213.28(R2F)+181.06(R3F)=606.2										
	地下層面積計算(㎡)		2445.37× 5 =12,226.85										
	總樓地板面積 總計(㎡)		38,215.59㎡										
15	停車數量檢討(位)		法定停車位	192位		法定機車停車位	192位		法定自行車停車位	48位			
			自設停車位	71位		自設機車位	0位		自設自行車位	0位			
			總設計停車位	263位		總設計機車位	192位		總設計自行車位	48位			
16	工程造價		1.建物 = 13,990 x38215.59= 534,636,105(元) 2.圍牆 = 2,100 x 234.5= 492,450(元) 3.排水溝 = 690 x 227.58 = 157,030 (元) **合　計 = 534,636,105+ 492,450 + 157,030 =535,285,585(元)**										

◣ 樓地板面積計算：
① (49.07+35.18)X3.56/2=149.97
② (54.05+49.07)X3.56/2=183.55
③ 54.05X32.98=1782.57
④ 51.45X6.4=329.28
① + ② + ③ + ④ = 2445.37

	汽車位 (2.5m*5.5m)	汽車位 (2.5m*6m)	汽車位 (2.3m*5.5m)	行動不便汽車位 (3.5m*6m)	小計
B1F	自設：21輛	自設：1輛	自設：2輛	法定：1輛	25輛
B2F	自設：44輛 法定：10輛	自設：1輛	自設：2輛 法定：1輛	法定：1輛	59輛
B3F	法定：54輛	法定：1輛	法定：3輛	法定：1輛	59輛
B4F	法定：54輛	法定：1輛	法定：3輛	法定：1輛	59輛
B5F	法定：57輛	法定：1輛	法定：3輛	法定：0輛	61輛
合計	240輛	5輛	14輛	4輛	263輛

機車位 (1m*2m)	機車位 (0.75m*1.75m)	行動不便機車位 (2.25m*2.2m)	小計
94輛 (法定)	94輛 (法定)	4輛 (法定)	192輛
自行車位(B1) (0.5m*2m)		48輛 (法定)	



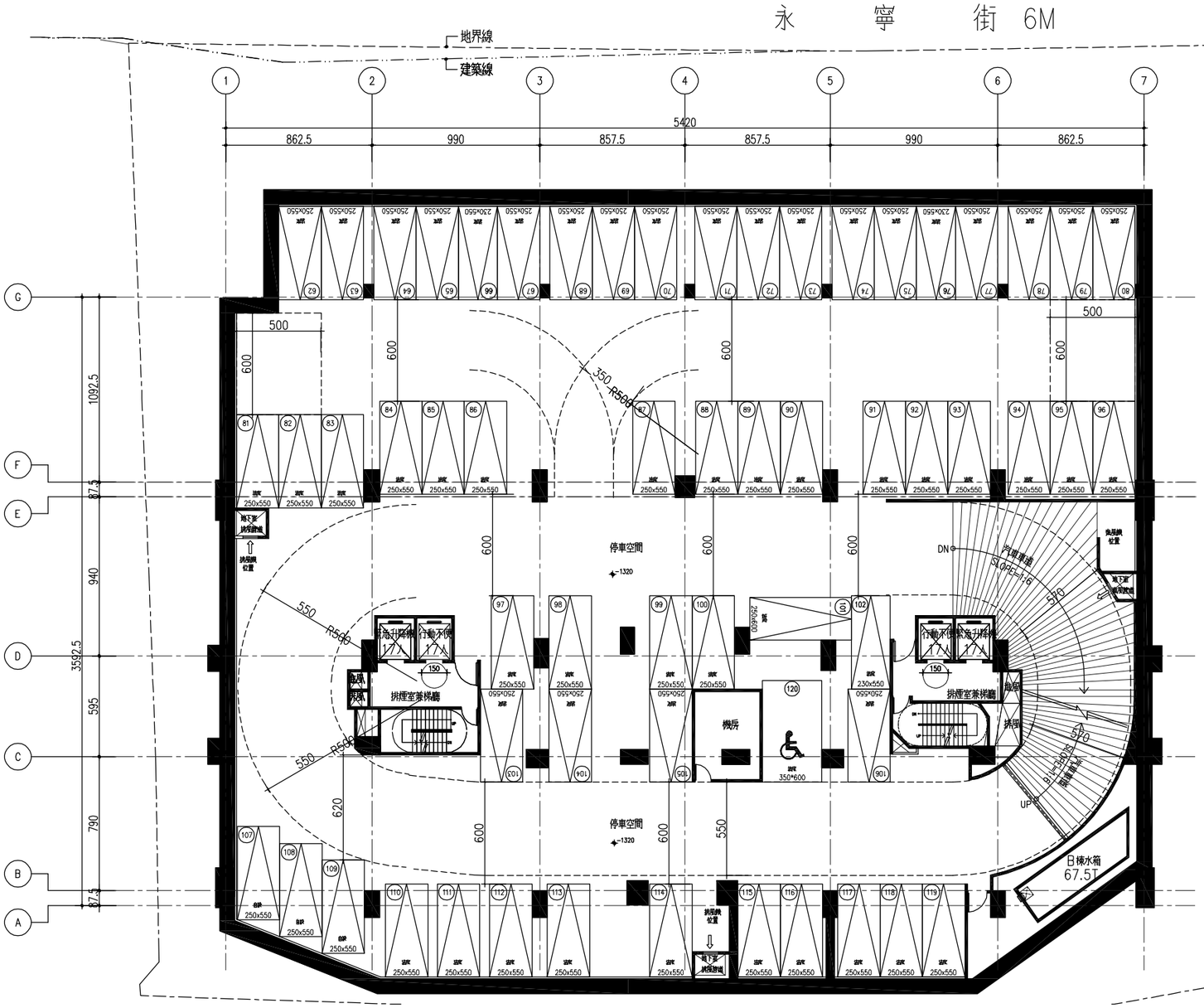
地下五層小汽車停車空間：法定61 (輛)，實設61 (輛)
自設 0(輛)

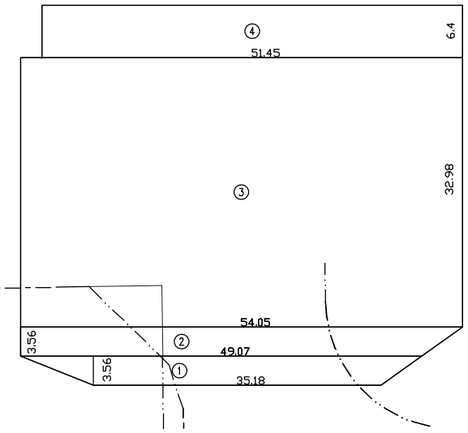
圖 6-1 地下五層平面圖 S:1/300

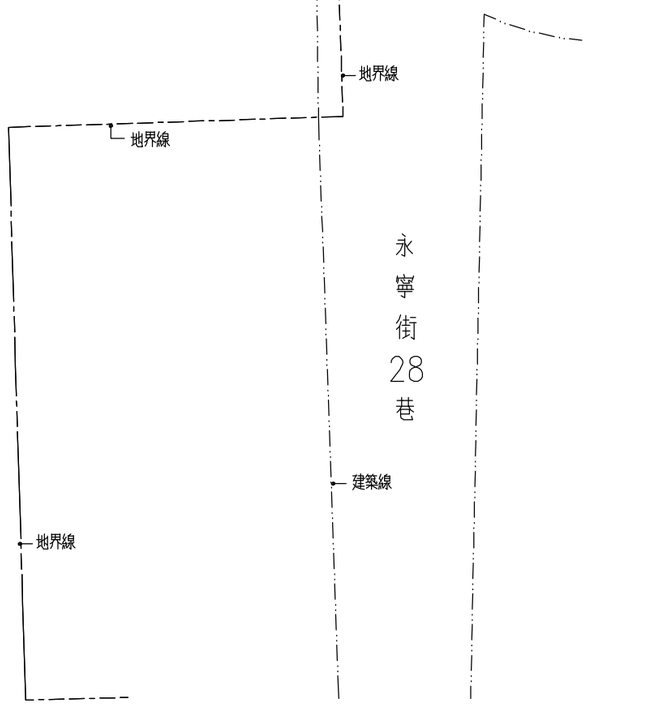
◣ 樓地板面積計算：
① (49.07+35.18)X3.56/2=149.97
② (54.05+49.07)X3.56/2=183.55
③ 54.05X32.98=1782.57
④ 51.45X6.4=329.28
① + ② + ③ + ④ = 2445.37

	汽車位 (2.5m*5.5m)	汽車位 (2.5m*6m)	汽車位 (2.3m*5.5m)	行動不便汽車位 (3.5m*6m)	小計
B1F	自設：21輛	自設：1輛	自設：2輛	法定：1輛	25輛
B2F	自設：44輛 法定：10輛	自設：1輛	自設：2輛 法定：1輛	法定：1輛	59輛
B3F	法定：54輛	法定：1輛	法定：3輛	法定：1輛	59輛
B4F	法定：54輛	法定：1輛	法定：3輛	法定：1輛	59輛
B5F	法定：57輛	法定：1輛	法定：3輛	法定：0輛	61輛
合計	240輛	5輛	14輛	4輛	263輛

機車位 (1m*2m)	機車位 (0.75m*1.75m)	行動不便機車位 (2.25m*2.2m)	小計
94輛 (法定)	94輛 (法定)	4輛 (法定)	192輛
自行車位(B1) (0.5m*2m)		48輛 (法定)	







地下四層小汽車停車空間：法定 59 (輛)，實設59(輛)
自設 0(輛)
(含身心障礙車位 1 輛)

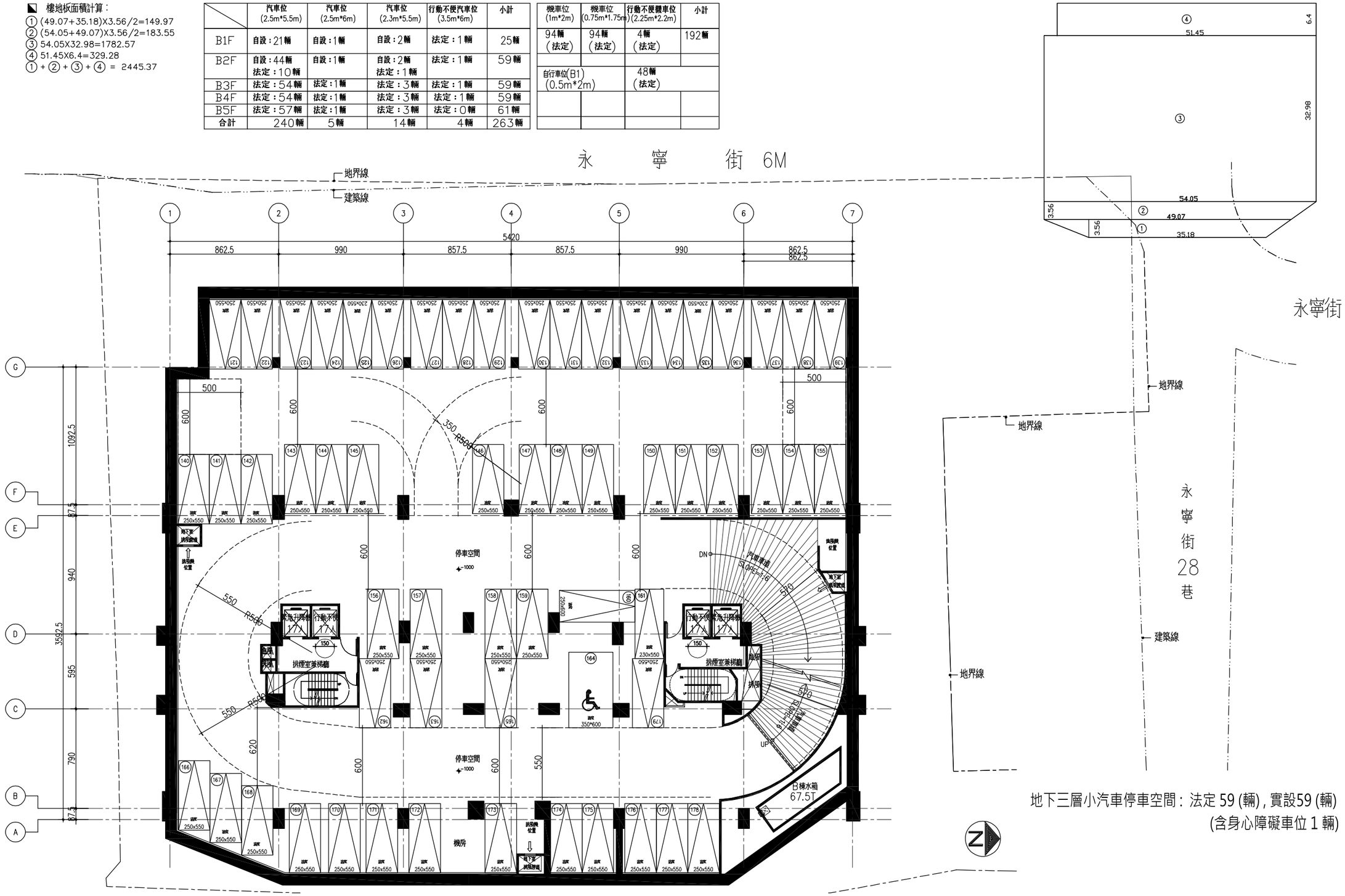
圖 6-2 地下四層平面圖 S:1/300

◣ 樓地板面積計算：

① (49.07+35.18)X3.56/2=149.97
② (54.05+49.07)X3.56/2=183.55
③ 54.05X32.98=1782.57
④ 51.45X6.4=329.28
① + ② + ③ + ④ = 2445.37

	汽車位 (2.5m*5.5m)	汽車位 (2.5m*6m)	汽車位 (2.3m*5.5m)	行動不便汽車位 (3.5m*6m)	小計
B1F	自設：21輛	自設：1輛	自設：2輛	法定：1輛	25輛
B2F	自設：44輛 法定：10輛	自設：1輛	自設：2輛 法定：1輛	法定：1輛	59輛
B3F	法定：54輛	法定：1輛	法定：3輛	法定：1輛	59輛
B4F	法定：54輛	法定：1輛	法定：3輛	法定：1輛	59輛
B5F	法定：57輛	法定：1輛	法定：3輛	法定：0輛	61輛
合計	240輛	5輛	14輛	4輛	263輛

機車位 (1m*2m)	機車位 (0.75m*1.75m)	行動不便機車位 (2.25m*2.2m)	小計
94輛 (法定)	94輛 (法定)	4輛 (法定)	192輛
自行車位(B1) (0.5m*2m)		48輛 (法定)	



地下三層小汽車停車空間：法定 59 (輛)，實設59 (輛)
(含身心障礙車位 1 輛)

註：179 號車位於事業計畫所載為 166 號，因號碼重複
故於此修改為 179 號，不影響所有權人選配。

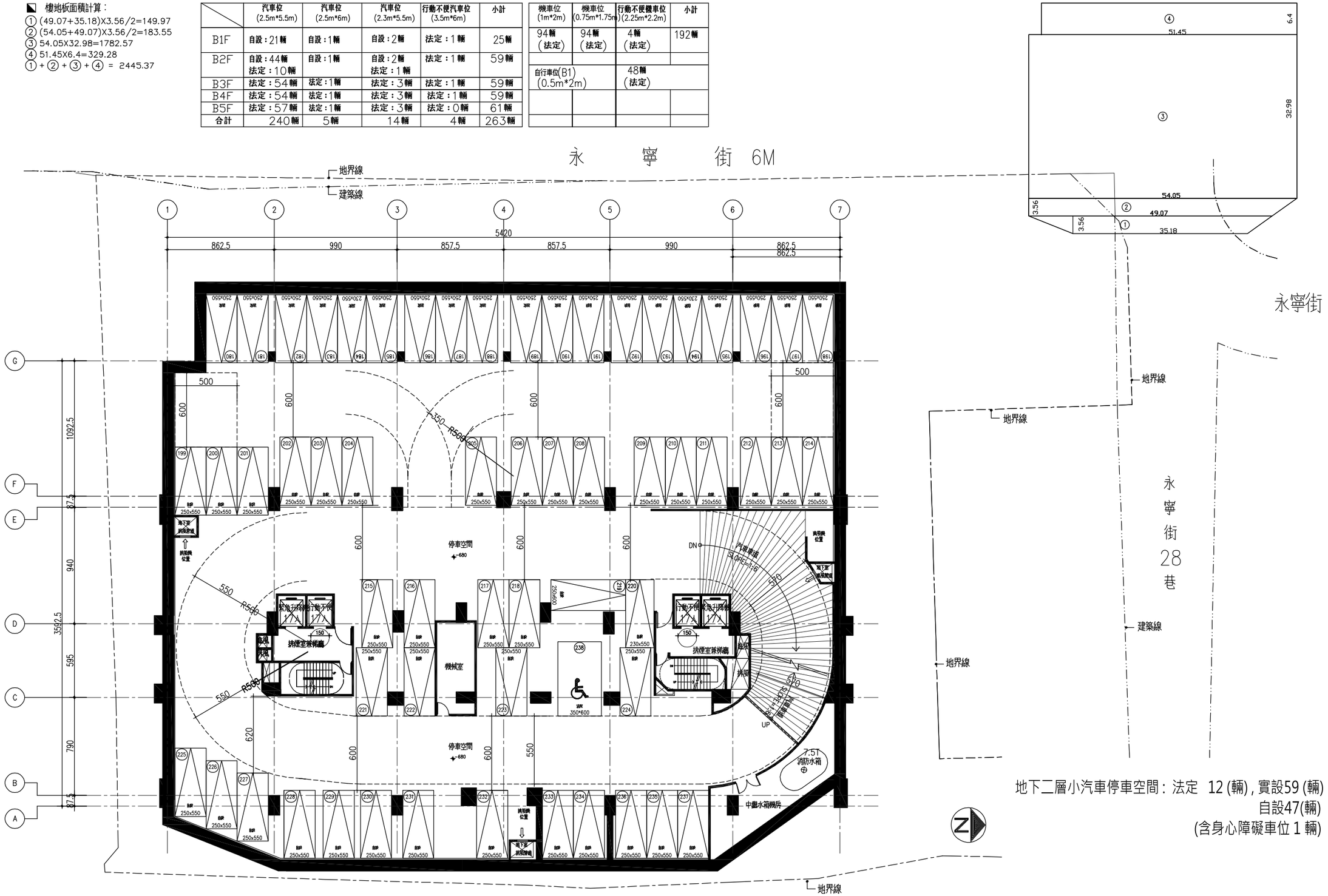
圖 6-3　地下三層平面圖 S:1/300

◥ 檯地板面積計算：

① (49.07+35.18)X3.56/2=149.97
② (54.05+49.07)X3.56/2=183.55
③ 54.05X32.98=1782.57
④ 51.45X6.4=329.28
① + ② + ③ + ④ = 2445.37

	汽車位 (2.5m*5.5m)	汽車位 (2.5m*6m)	汽車位 (2.3m*5.5m)	行動不便汽車位 (3.5m*6m)	小計
B1F	自設：21輛	自設：1輛	自設：2輛	法定：1輛	25輛
B2F	自設：44輛 法定：10輛	自設：1輛	自設：2輛 法定：1輛	法定：1輛	59輛
B3F	法定：54輛	法定：1輛	法定：3輛	法定：1輛	59輛
B4F	法定：54輛	法定：1輛	法定：3輛	法定：1輛	59輛
B5F	法定：57輛	法定：1輛	法定：3輛	法定：0輛	61輛
合計	240輛	5輛	14輛	4輛	263輛

機車位 (1m*2m)	機車位 (0.75m*1.75m)	行動不便機車位 (2.25m*2.2m)	小計
94輛 (法定)	94輛 (法定)	4輛 (法定)	192輛
自行車位(B1) (0.5m*2m)		48輛 (法定)	



地下二層小汽車停車空間：法定 12 (輛) , 實設59 (輛)
自設47(輛)
(含身心障礙車位 1 輛)

圖 6-4 地下二層平面圖 S:1/300

◥ 樓地板面積計算：

① (49.07+35.18)X3.56/2=149.97
② (54.05+49.07)X3.56/2=183.55
③ 54.05X32.98=1782.57
④ 51.45X6.4=329.28
① + ② + ③ + ④ = 2445.37

◥ 法定停車檢討:

依都審原則規定,須設置一戶一汽車位
1F = 4(戶)
2F = 4(戶)
3F~25F= 8x23=184(戶)
小計 :4+4+184=192(戶)
應設192(輛), 實設263(輛), 自設71(輛)..(OK!)

◥ 法定機車位檢討:

依都審原則規定,須設置一戶一機車位
本案共 192(戶)
應設192(部), 實設192(部)(OK!)

◥ 法定自行車位檢討(機車位/4):

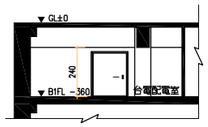
應設=192/4=48(部)實設 48(部)

◥ 大小車位比例檢討：

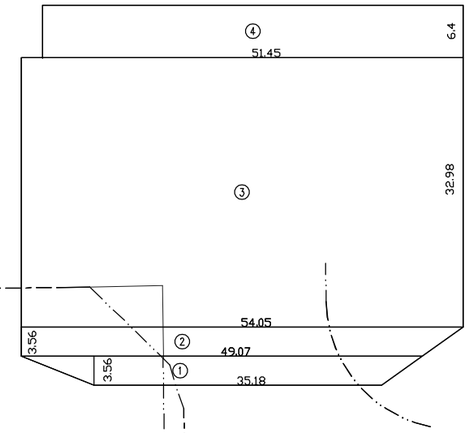
小車合計14輛<249(大車合計)*1/5=20(輛)

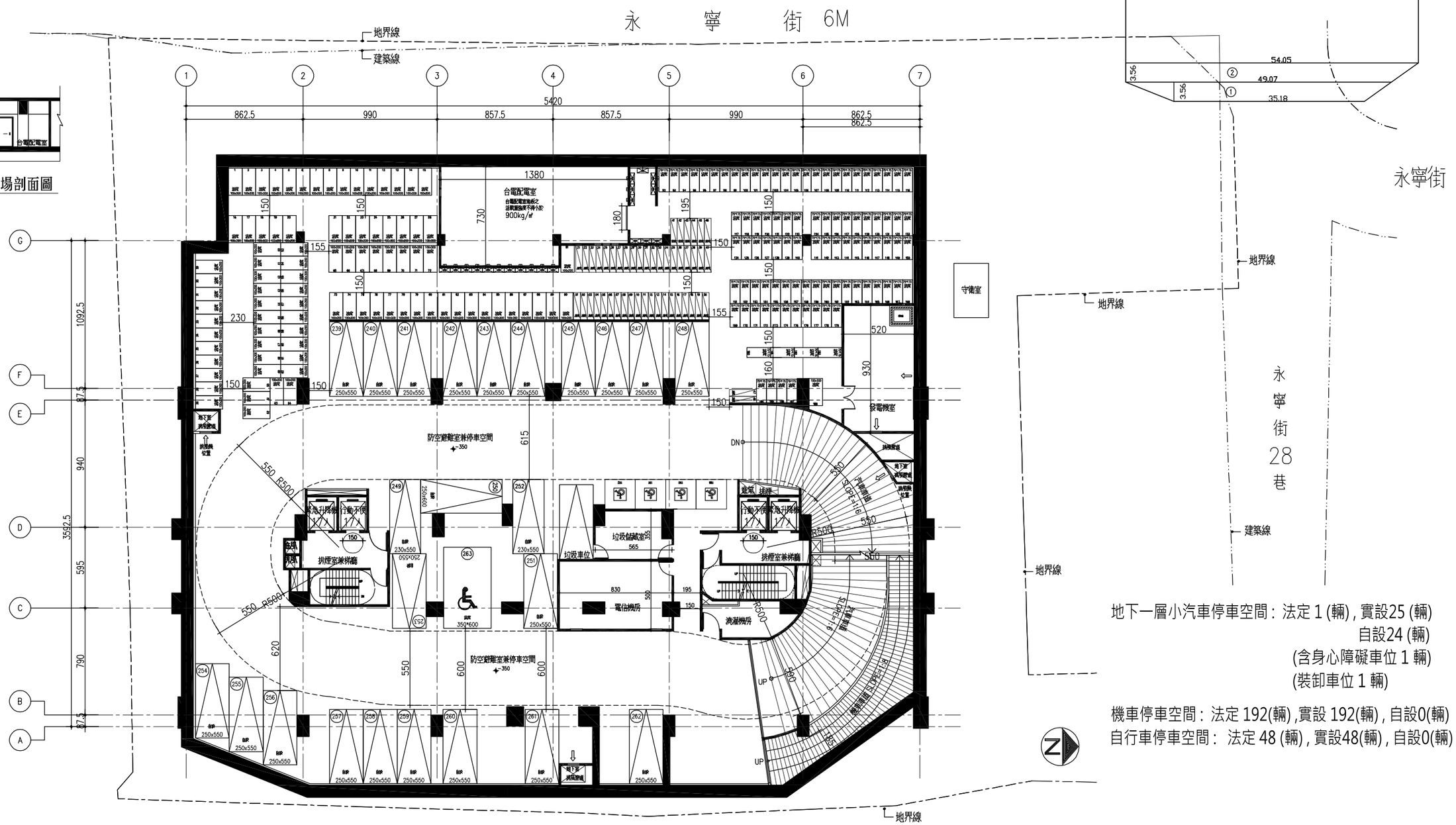
	汽車位 (2.5m*5.5m)	汽車位 (2.5m*6m)	汽車位 (2.3m*5.5m)	行動不便汽車位 (3.5m*6m)	小計
B1F	自設：21輛	自設：1輛	自設：2輛	法定：1輛	25輛
B2F	自設：44輛 法定：10輛	自設：1輛	自設：2輛 法定：1輛	法定：1輛	59輛
B3F	法定：54輛	法定：1輛	法定：3輛	法定：1輛	59輛
B4F	法定：54輛	法定：1輛	法定：3輛	法定：1輛	59輛
B5F	法定：57輛	法定：1輛	法定：3輛	法定：0輛	61輛
合計	240輛	5輛	14輛	4輛	263輛

機車位 (1m*2m)	機車位 (0.75m*1.75m)	行動不便機車位 (2.25m*2.2m)	小計
94輛 (法定)	94輛 (法定)	4輛 (法定)	192輛
自行車位(B1) (0.5m*2m)		48輛 (法定)	



台電配電場剖面圖





地下一層小汽車停車空間：法定 1 (輛) , 實設25 (輛)
自設24 (輛)
(含身心障礙車位 1 輛)
(裝卸車位 1 輛)

機車停車空間：法定 192(輛) ,實設 192(輛) , 自設0(輛)
自行車停車空間： 法定 48 (輛) , 實設48(輛) , 自設0(輛)

圖 6-5 地下一層平面圖 S:1/300

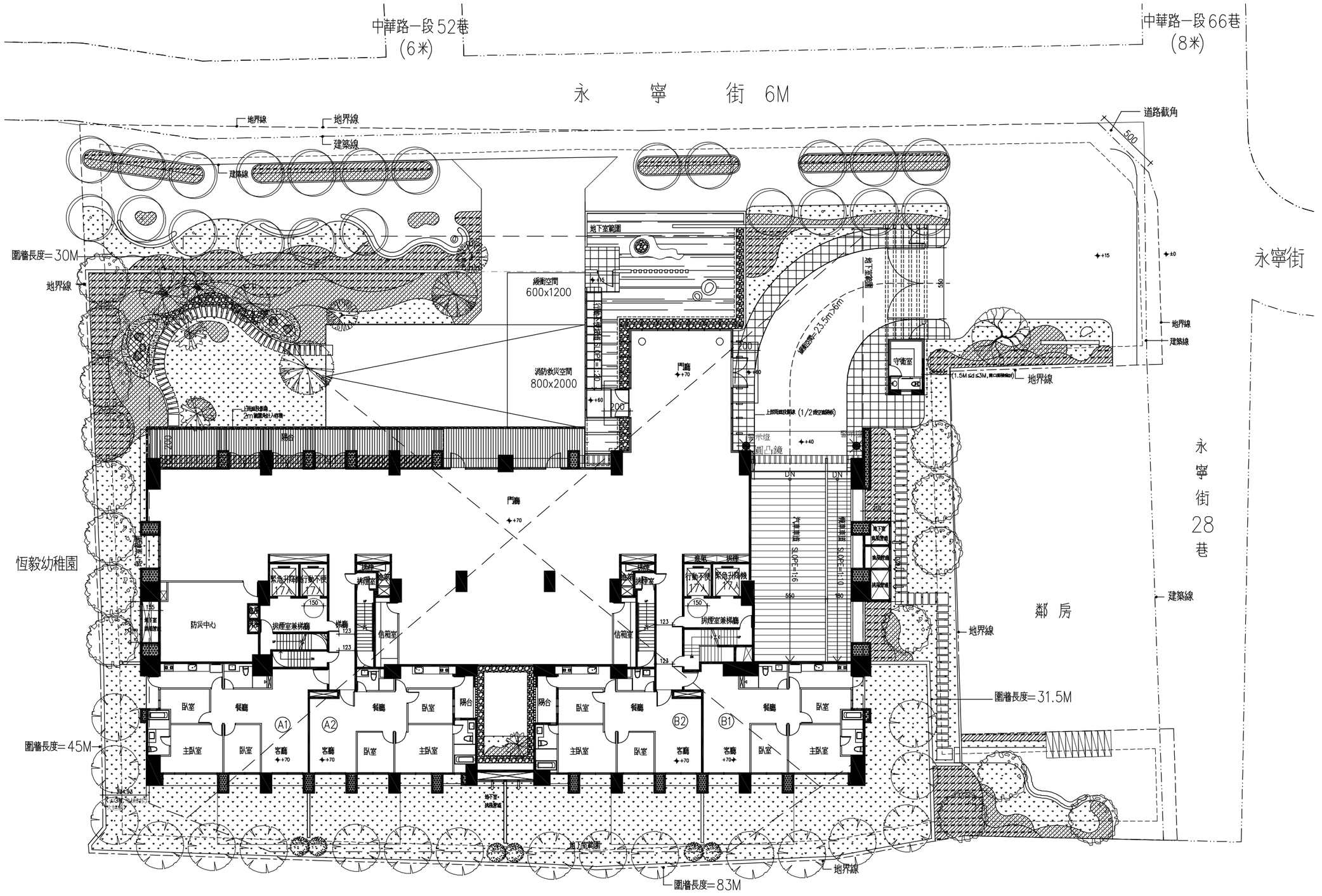


圖 6-6　壹層平面圖 S:1/300

◥ 樓地板面積計算：

A1 ① 12.48X4.95=61.78
② 11.53X1.45=16.72
③ 13X1.75=22.75
④ 7.7X0.4=3.08
① + ② +.. ④ = 104.33
A2 ⑤ 12.92X4.2=54.26
⑥ 11.17X1.65=18.43
⑦ 8.9X0.55=4.9
⑧ 7.55X1.2=9.06
⑨ 7.8X0.55=4.29
⑩ 5.55X0.2=1.11
⑤ + ⑥ +.. ⑩ = 92.05
B1 ⑪ 12.92X3.85=49.74
⑫ 11.17X2.55=28.48
⑬ 7.55X1.2=9.06
⑭ 7.8X0.55=4.29
⑮ 5.55X0.2=1.11
⑪ + ⑫ +.. ⑮ = 92.68
B2 ⑯ 12.48X4.95=61.78
⑰ 11.53X1.45=16.72
⑱ 13X1.53=19.89
⑲ 11.68X0.62=7.24
⑯ + ⑰ +.. ⑲ = 105.63
A ⑳ 5.3X5.45=28.89
㉑ 3.1X1.22=3.78
㉒ 2.35X1.43=3.36
㉓ 4.55X0.63=2.87
㉔ 1.45X5.51=7.99
㉕ 2.7X3.22=8.69
㉖ 1.45X5.51=7.99
㉗ 2.7X3.21=8.67
㉘ 1.32X0.62=0.82
㉙ 5.4X5.05=27.27
㉚ 2.95X2.65=7.82
㉛ 5.15X0.63=3.24
㉜ 2.28X0.55=1.25
㉝ 2.28X0.55=1.25
⑳ + ㉑ +.. ㉝ = 113.89 (醫護)
A ㉞ 7.7X6.27=48.28 (防災中心)
A ㉟ 2.15X10.48=22.53
㊱ 2.15X10.47=22.51
㊲ 0.8X0.2=0.16
㊳ 0.8X0.2=0.16
㊴ 20.2X5.31=107.26
㊵ 17.7X3.21=56.82
㊶ 8.45X2.05=17.32
㊷ 45.55X2.52=114.79
㊸ 46.5X4.15=192.98
㊹ 10.02X1.3=13.03
㊺ 7.85X9.42=73.95
㉟ + ㊱ +.. ㊺ = 621.51 (門廳)
㊻ 2.2X2.65=5.83
㊼ 2.2X2.65=5.83
㊻ + ㊼ = 11.66
A ㊽ 7.6X4.8=36.48
㊾ 9X0.25=2.25
㊿ 9.25X2.2=20.35
(51) 8.8X2.65=23.32
(52) 9.25X0.95=8.79
(53) 8.8X4.15=36.52
㊽ + ㊾ +.. (53) = 127.71 (車道)
A (54) 21.73X1=21.73
(55) 1.4X4.35=6.09
(56) 1.55X2.45=3.8
(57) 2X2.65=5.3
(58) 1.55X0.95=1.47
(59) 4.5X0.75=3.38
(54) + (54) +.. (59) = 41.77
(60) 2.56X4.02=10.29(守衛室)
(71) 0.5X0.1X22=1.1
小計 ： ① + ② +..(60) +(71) =1370.9㎡

◥ 陽台面積計算：

(61) 1.42X0.75=1.07
(62) 1.68X3.4=5.71
(63) 1.42X0.75=1.07
(64) 1.68X3.75=6.3
(65) 22.75X2=45.5 (陽台計法空)
(61) + (62) +.. (65) = 59.65㎡
59.65<1370.9x10%=137.09<(OK!)

◥ 梯廳面積計算：

㉟ + ㊱ +.. ㊺ = 621.51㎡(門廳)
621.51㎡ > 1370.9*10%=137.09㎡
621.51-137.09=484.42㎡ (計入容積)(OK)

◥ 梯廳陽台合併檢討：

621.51+59.65=681.16>1370.9*15%
=205.64㎡ (OK)
621.51-205.64=415.87㎡ (計入容積)(OK)

◥ 車道停車空間面積計算: ：

㊽ + ㊾ +.. (63) = 127.71 (車道)

◥ 容積樓地板面積計算：

1370.9-621.51+484.42-127.71
=1106.1

◥ 圍牆長度計算:

30+45+83+31.5+45=234.5m

◥ 戶數 4戶

◥ 透空格柵檢討(守衛室)：

(66) 0.25X4.3=1.08
(67) 0.25X4.3=1.08
(68) 3.21X8.85=28.41
(66) + (67) + (68) = 30.57

(69) 0.2X13.15x2=5.26
(70) 0.2X8.85x4=7.08
(69) + (70) = 12.34
12.34 < 30.57x1/2=15.29 <(OK!)

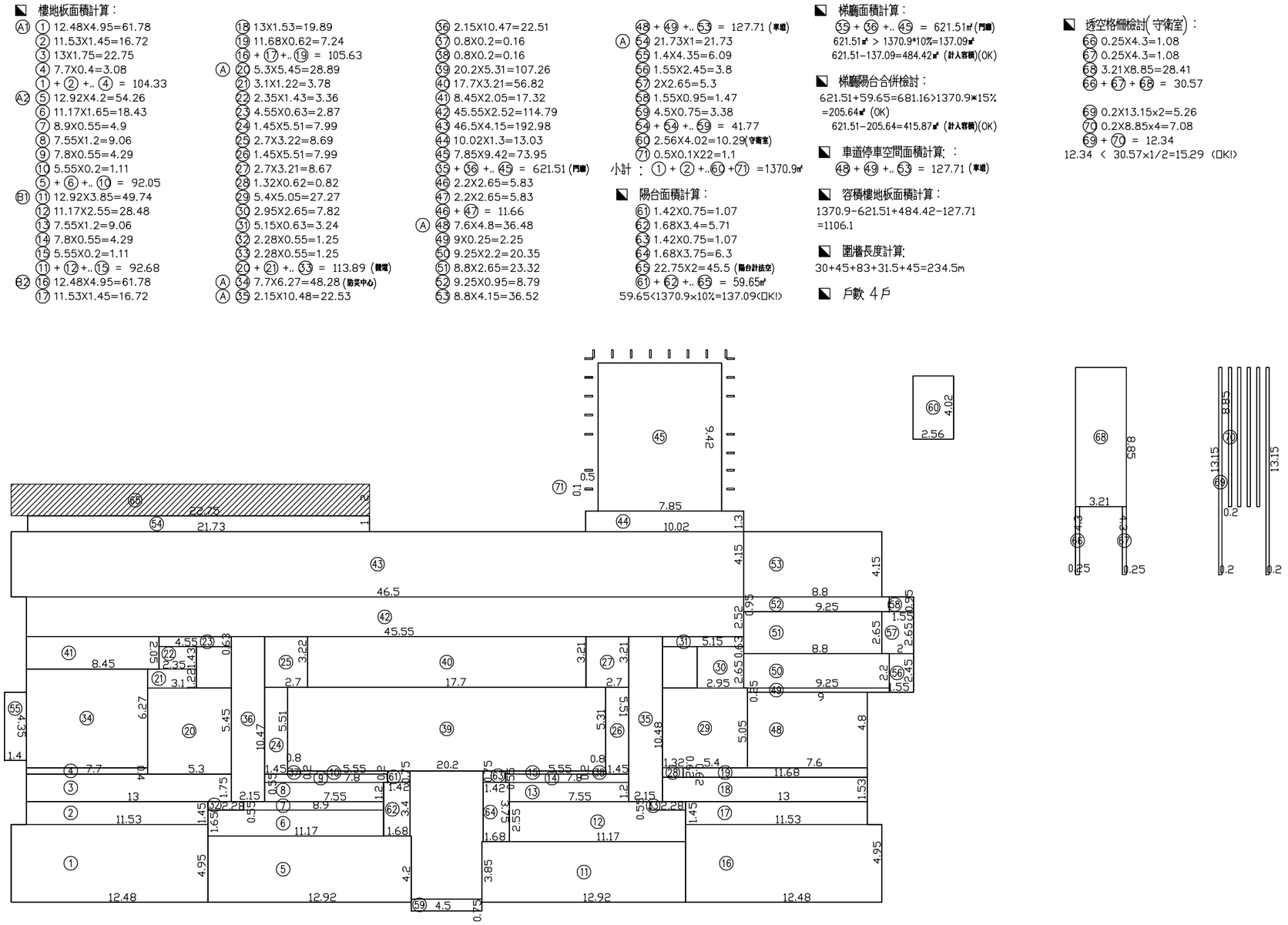
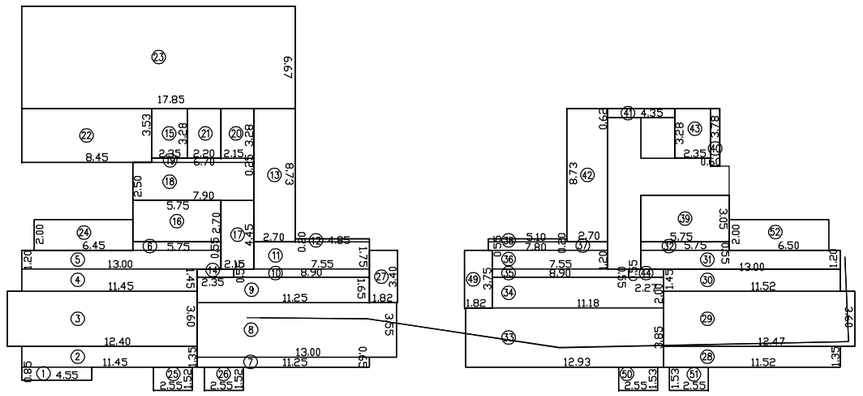


圖 6-7 一層面積計算圖 S:1/300



◥ A棟樓地板面積計算(2戶)：

A1
① 4.55X0.85=3.87
② 11.45X1.35=15.46
③ 12.40X3.60=44.64
④ 11.45X1.45=16.60
⑤ 13.00X1.20=15.60
⑥ 5.75X0.55=3.16
① + ② +.. ⑥ = 99.33

A2
⑦ 11.25X0.65=7.31
⑧ 13.00X3.55=46.15
⑨ 11.25X1.65=18.56
⑩ 8.90X0.55=4.90
⑪ 7.55X1.75=13.21
⑫ (0.20+0.20)X4.85/2=0.97
⑦ + ⑧ +.. ⑫ = 91.10

A
⑬ 2.70X8.73=23.57
⑭ 2.35X0.55=1.29
⑮ 2.35X3.28=7.71
⑯ 5.75X2.70=15.53
⑬ + ⑭ + ⑮ + ⑯ = 48.10

A
⑰ 2.15X4.45=9.57
⑱ 7.90X2.50=19.75
⑲ 6.70X0.25=1.68
⑳ 2.15X3.28=7.05
⑰ + ⑱ + ⑲ + ⑳ = 38.05
㉑ 2.20X3.28=7.22
㉒ 8.45X3.53=29.83
㉓ 17.85X6.67=119.06
㉒ + ㉓ = 148.89(管委會)

面積小計：
99.33+91.1+48.1+38.05+7.22
+148.89=432.69㎡

◥ A棟梯廳面積計算：
Ⓐ ⑰ + ⑱ +.. ⑳ = 38.05
38.05㎡ <432.69*10%=43.27㎡ (OK)

◥ A棟陽台面積計算：
A1
㉔ 6.45X2.00=12.90
㉕ 2.55X1.52=3.88
㉔ + ㉕ = 16.78

A2
㉖ 2.55X1.52=3.88
㉗ 1.82X3.40=6.19
㉖ + ㉗ = 10.07
小計=26.85㎡<432.69*10%=43.27㎡(OK)

◥ A棟梯廳陽台合併檢討：
38.05+26.85=64.9≤432.69*15%
=64.90㎡ (OK)

◥ A棟機電面積計算：
⑬ + ⑭ + ⑮ + ⑯ = 48.10
㉒ + ㉓ = 148.89(管委會)
小計 ： 48.10+148.89=196.99㎡

◥ A棟容積樓地板面積計算：
432.69-38.05-196.99=197.65

◥ B棟樓地板面積計算(2戶)：
B1
㉝ 12.93X3.85=49.78
㉞ 11.18X2.00=22.36
㉟ 8.90X0.55=4.90
㊱ 7.55X1.20=9.06
㊲ 7.80X0.55=4.29
㊳ 5.10X0.20=1.02
㉝ + ㉞ +.. ㊳ = 91.41

B2
㉘ 11.52X1.35=15.55
㉙ 12.47X3.60=44.89
㉚ 11.52X1.45=16.70
㉛ 13.00X1.20=15.60
㉜ 5.75X0.55=3.16
㉘ + ㉙ +.. ㉜ = 95.90

B
㊴ 5.75X3.05=17.54
㊵ 0.60X3.78=2.27
㊶ 4.35X0.62=2.70
㊷ 2.70X8.73=23.57
㊸ 2.35X3.28=7.71
㊹ 2.27X0.55=1.25
㊴ + ㊵ +.. ㊹ = 55.04

B
㊺ 2.15X4.80=10.32
㊻ 7.90X1.90=15.01
㊼ 6.70X0.50=3.35
㊽ 2.15X2.65=5.70
㊺ + ㊻ +.. ㊽ = 34.38
面積小計：95.90+91.41+55.04+34.38
=276.73㎡

◥ B棟梯廳面積計算：
㊹ + ㊺ +..㊼ = 34.38
34.38㎡ > 276.73*10%=27.67㎡
34.38-27.67=6.71㎡(計入容積)(OK)

◥ B棟陽台面積計算：
B1
㊽ 1.82X3.75=6.83
㊾ 2.55X1.53=3.90
B2
㊿ 2.55X1.53=3.90
(51) 6.50X2.00=13.00
小計=27.63㎡<276.73*10%=27.67㎡(OK!)

◥ B棟梯廳陽台合併檢討：
34.38+27.63=62.01>276.73*15%=41.51
62.01-41.51=20.5(計入容積)

◥ B棟機電面積計算：
Ⓑ ㊴ + ㊵ +.. ㊹ = 55.04

◥ B棟容積樓地板面積計算：
276.73-34.38+6.71-55.04+20.5=214.52

◥ 當層樓地板面積合計：
432.69(A棟)+276.73(B棟)=709.42

當層容積樓地板面積合計：
197.65(A棟)+214.52(B棟)+52.34=464.51

◥ 機電空間面積計算：
20818.36(允建容積)*15%=3122.75㎡
3122.75-127.16x23(3F~25F)=198.07

◥ 當層機電空間面積計算：
196.99+55.04=252.03㎡
250.41-198.07=52.34㎡(計入容積)

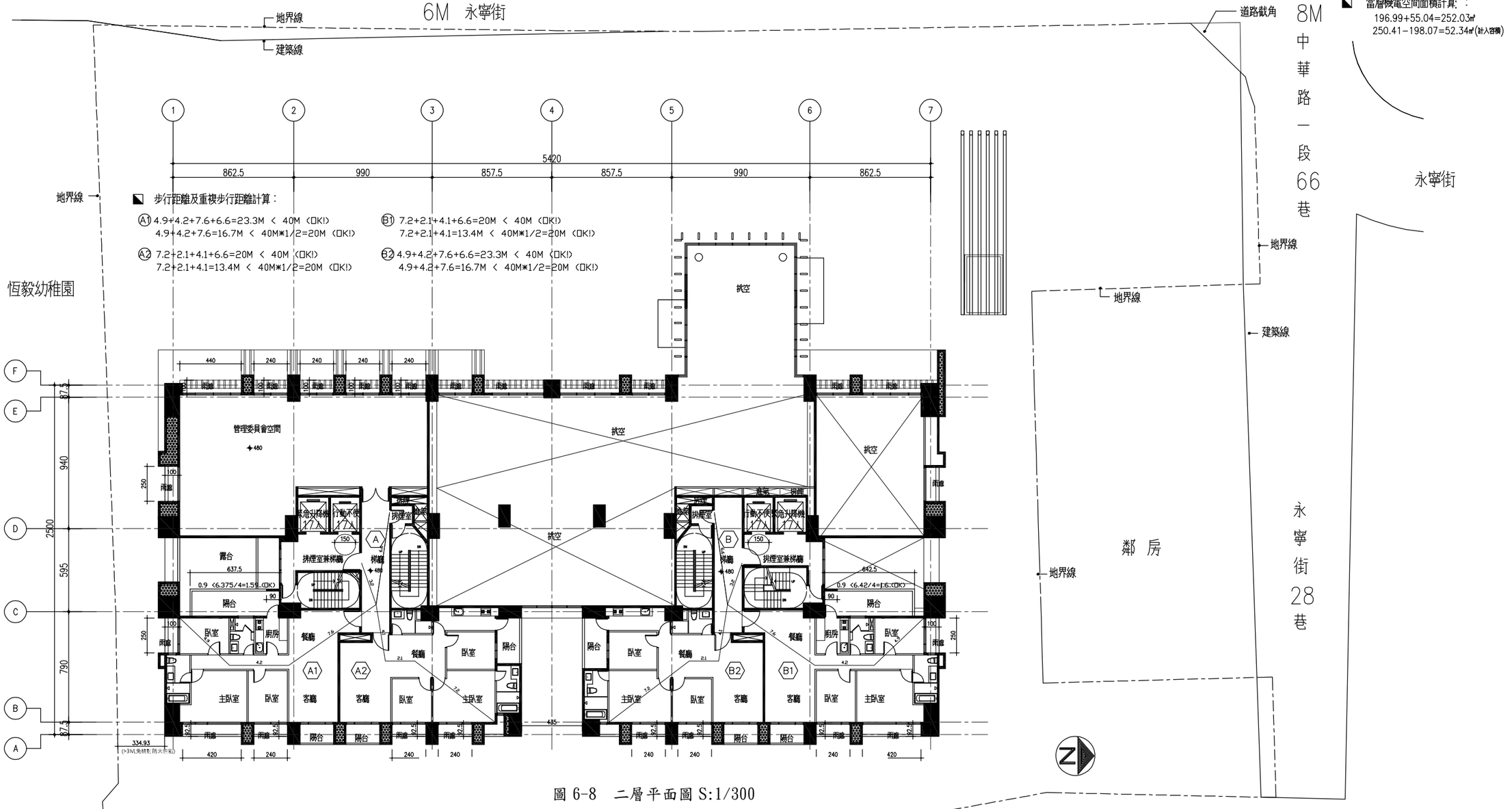
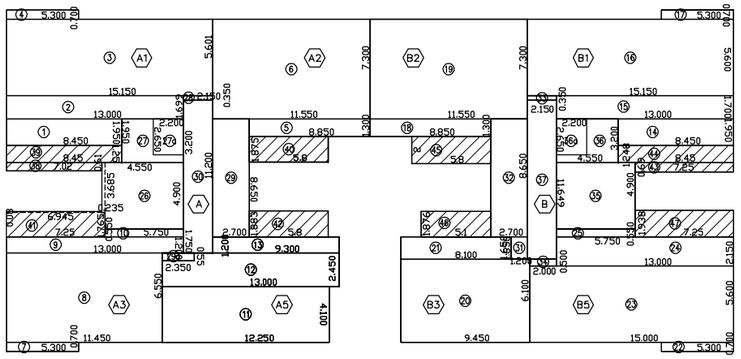


圖 6-8　二層平面圖 S:1/300



◥ A棟樓地板面積計算(4戶)：

A1 ① 8.450X1.950=16.48
② 13.000X1.699=22.09
③ 15.150X5.601=84.86
④ 5.300X0.700=3.71
① + ② + ③ + ④ =127.14

A2 ⑤ 8.850X1.300=11.51
⑥ 11.550X7.300=84.32
⑤ + ⑥ = 95.83

A3 ⑦ 5.300X0.700=3.71
⑧ 11.450X6.550=75.00
⑨ 13.000X1.200=15.60
⑩ 5.750X0.550=3.16
⑦ + ⑧ + ⑨ + ⑩ = 97.47

A5 ⑪ 12.250X4.100=50.23
⑫ 13.000X2.450−0.55x2.35 =30.56
⑬ 9.300X1.200=11.16
⑪ + ⑫ + ⑬ = 91.94

A ㉖ 5.75X4.9+0.235x3.685 =29.04
㉗ 4.550X3.200=14.56
㉘ 2.150X0.350=0.75
㉙ 2.700X8.650=23.36
㉙a 2.350X0.550=1.29
㉚ 2.150X11.200=24.08
㉖ + ㉗ +..㉚ = 93.08

面積小計：
① + ② +..⑬ =412.38
㉖ + ㉗ +..㉚ =93.08
小計： 412.98+93.08=505.46

◥ A棟梯廳面積計算：
㉚ 2.150X11.200=24.08
24.08㎡ <505.46*10%=50.55㎡ (OK)

◥ A棟陽台面積計算：
A1 ㊳ 7.02X0.61=4.28
㊴ 8.45X1.25=10.57
A2 ㊵ 5.8X1.875=10.88
A3 ㊶ 7.25X1.765+6.945X0.08=13.35
A5 ㊷ 5.8X1.883=10.92
小計 ：㊳ + ㊴ +.....㊷ =49.99
49.99㎡ <505.46*10%=50.55㎡ (OK)

◥ A棟梯廳陽台合併檢討：
24.08+51.6=75.68 < 505.46*15% =75.82㎡ (OK)

◥ A棟機電面積計算：
Ⓐ ㉖ + ㉗ + ㉘ + ㉙ −㉙a = 69−5.83 = 63.17

◥ A棟容積樓地板面積計算：
505.46−24.08−63.17 = 418.21

◥ B棟樓地板面積計算(4戶)：
B1 ⑭ 8.450X1.950=16.48
⑮ 13.000X1.699=22.09
⑯ 15.150X5.601=84.86
⑰ 5.300X0.700=3.71
⑭ + ⑮ + ⑯ + ⑰ =127.14

B2 ⑱ 8.850X1.300=11.51
⑲ 11.550X7.300=84.32
⑱ + ⑲ = 95.83

B3 ⑳ 9.450X6.100=57.65
㉑ 8.100X1.650=13.37
⑳ + ㉑ = 71.02

B5 ㉒ 5.300X0.700=3.71
㉓ 15.000X5.600=84.00
㉔ 13.000X2.150=27.95
㉕ 5.750X0.550=3.16
㉒ + ㉓ + ㉔ + ㉕ =118.82

Ⓑ ㉛ 1.200X1.650=1.98
㉜ 2.700X8.650=23.36
㉝ 2.150X0.350=0.75
㉞ 2.000X0.500=1.00
㉟ 5.750X4.900=28.18
㊱ 4.550X3.200=14.56
㊲ 2.150X11.649=25.05
㉛ + ㉜ +.....㊲ = 94.87
面積小計：
⑭ + ⑮ +..㉕ =412.81
㉛ + ㉜ +..㊲ =94.87
小計： 412.81+94.87=507.68

◥ B棟梯廳面積計算：
㊲ 2.150X11.649=25.05
25.05㎡ <507.68*10%=50.77㎡ (OK)

◥ B棟陽台面積計算：
B1 ㊸ 7.25X0.69=5
㊹ 8.45X1.248=10.55
㊸ + ㊹ = 15.55
B2 ㊺ 5.8X2=11.6
B3 ㊻ 5.1X1.876=9.57
B5 ㊼ 7.25X1.938=14.05
小計： ㊸ + ㊴ +.....㊼ = 50.77
50.77㎡ < 507.68*10%=50.77㎡ (OK)

◥ B棟梯廳陽台合併檢討：
25.05+50.77=75.82 < 507.68*15% =76.15㎡ (OK)

◥ B棟機電面積計算：
Ⓑ ㉛ + ㉜ +.. ㊱ −㊱a =69.82−5.83 = 63.99

◥ B棟容積樓地板面積計算：
507.68−25.05−63.99 = 418.64

◥ 當層樓地板面積合計：
505.46(A棟)+507.68(B棟)=1013.14

◥ 當層容積樓地板面積合計：
418.21(A棟)+418.64(B棟)=836.85

◥ 步行距離及重複步行距離計算：

A1 5.3+6.7+4.1+5.2=21.3M < 40M (OK!)
5.3+4.9+5.9=16.1M < 40M*1/2=20M (OK!)

A2 5.1+5.5+3.9+5.2=19.7M < 40M (OK!)
5.1+5.5+3.9=14.5M < 40M*1/2=20M (OK!)

A3 4.9+4.2+7.6+6.6=23.3M < 40M (OK!)
4.9+4.2+7.6=16.7M < 40M*1/2=20M (OK!)

A4 3.9+7.1+4.1+6.6=21.7M < 40M (OK!)
3.9+7.1+4.1=15.1M < 40M*1/2=20M (OK!)

B1 5.3+6.7+4.1+5.2=21.3M < 40M (OK!)
5.3+4.9+5.9=16.1M < 40M*1/2=20M (OK!)

B2 5.1+5.5+3.9+5.2=19.7M < 40M (OK!)
5.1+5.5+3.9=14.5M < 40M*1/2=20M (OK!)

B3 4.7+4.7+4.8+6.6=20.8M < 40M (OK!)
4.7+4.7+4.8=14.2M < 40M*1/2=20M (OK!)

B4 4.9+4.2+7.6+6.6=23.3M < 40M (OK!)
4.9+4.2+7.6=16.7M < 40M*1/2=20M (OK!)

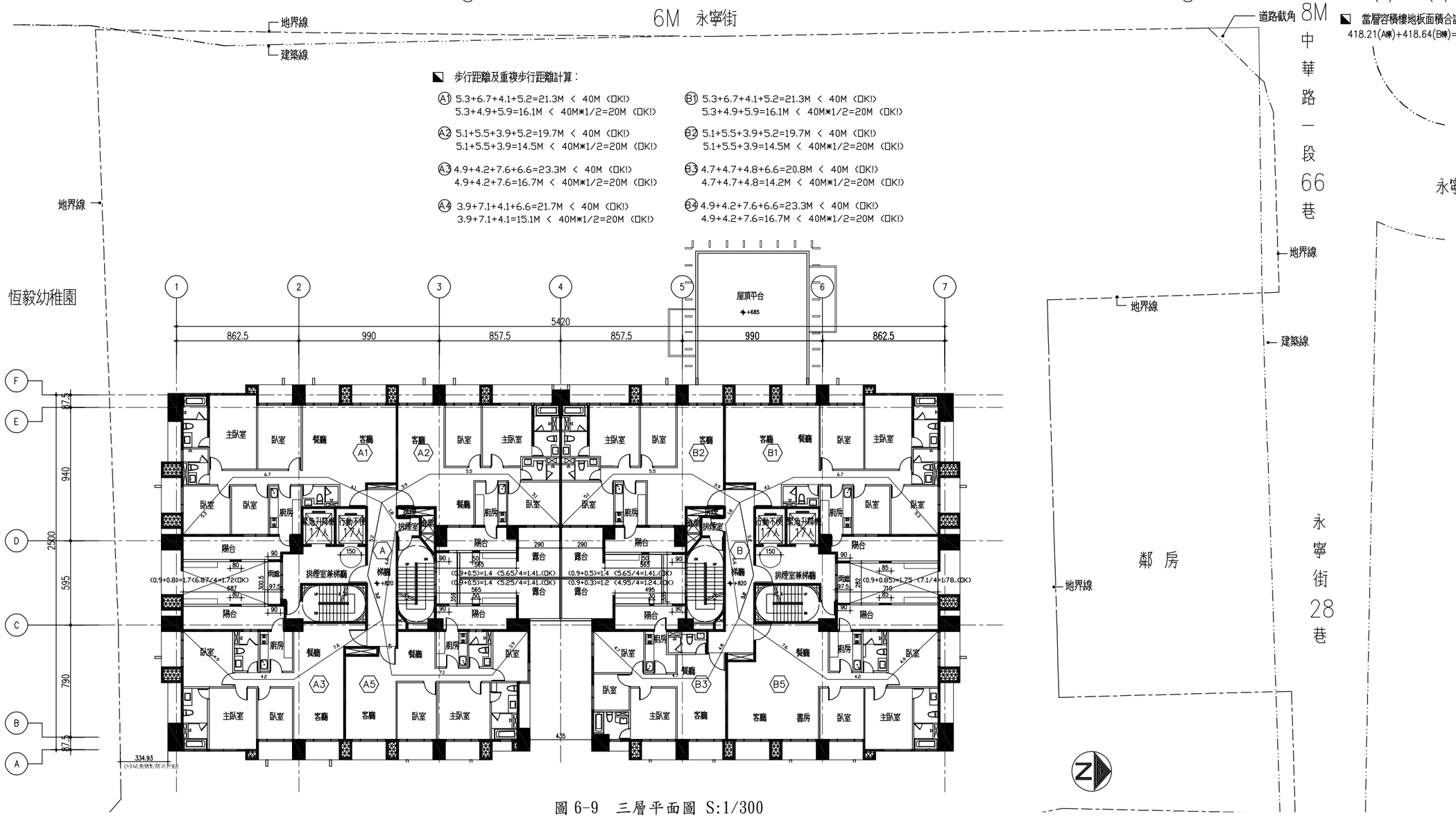
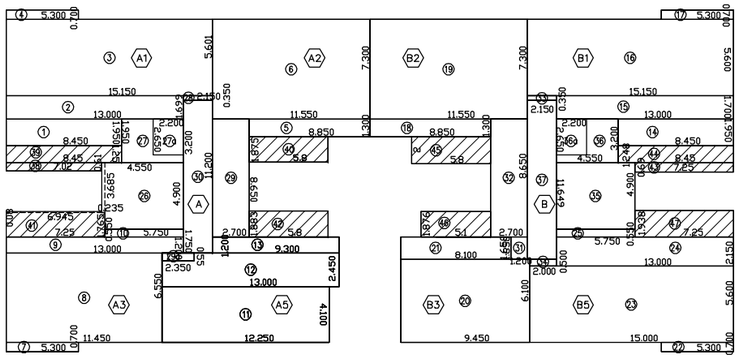


圖 6-9 三層平面圖 S:1/300



■ A棟樓地板面積計算(4戶)：

A1 ① 8.450X1.950=16.48
② 13.000X1.699=22.09
③ 15.150X5.601=84.86
④ 5.300X0.700=3.71
① + ② + ③ + ④ =127.14

A2 ⑤ 8.850X1.300=11.51
⑥ 11.550X7.300=84.32
⑤ + ⑥ = 95.83

A3 ⑦ 5.300X0.700=3.71
⑧ 11.450X6.550=75.00
⑨ 13.000X1.200=15.60
⑩ 5.750X0.550=3.16
⑦ + ⑧ + ⑨ + ⑩ = 97.47

A5 ⑪ 12.250X4.100=50.23
⑫ 13.000X2.450−0.55x2.35 =30.56
⑬ 9.300X1.200=11.16
⑪ + ⑫ + ⑬ = 91.94

A ㉖ 5.75X4.9+0.235x3.685 =29.04
㉗ 4.550X3.200=14.56
㉘ 2.150X0.350=0.75
㉙ 2.700X8.650=23.36
㉚ 2.350X0.550=1.29
㉚ 2.150X11.200=24.08
㉖ + ㉗ +..㉚ = 93.08

面積小計：
① + ② +..⑬ =412.38
㉖ + ㉗ +..㉚ =93.08
小計： 412.98+93.08=505.46

■ A棟梯廳面積計算：
㉚ 2.150X11.200=24.08
24.08㎡ <505.46*10%=50.55㎡ (OK)

■ A棟陽台面積計算：
A1 ㊳ 7.02X0.61=4.28
㊴ 8.45X1.25=10.57
A2 ㊵ 5.8X1.875=10.88
A3 ㊶ 7.25X1.765+6.945X0.08=13.35
A5 ㊷ 5.8X1.883=10.92
小計 ：㊳ + ㊴ +.....㊷ =49.99
49.99㎡ <505.46*10%=50.55㎡ (OK)

■ A棟梯廳陽台合併檢討：
24.08+51.6=75.68 < 505.46*15% =75.82㎡ (OK)

■ A棟機電面積計算：
Ⓐ ㉖ + ㉗ + ㉘ + ㉙ −㉗ⓐ = 69−5.83 = 63.17

■ A棟容積樓地板面積計算：
505.46−24.08−63.17 = 418.21

■ B棟樓地板面積計算(4戶)：
B1 ⑭ 8.450X1.950=16.48
⑮ 13.000X1.699=22.09
⑯ 15.150X5.601=84.86
⑰ 5.300X0.700=3.71
⑭ + ⑮ + ⑯ + ⑰ =127.14

B2 ⑱ 8.850X1.300=11.51
⑲ 11.550X7.300=84.32
⑱ + ⑲ = 95.83

B3 ⑳ 9.450X6.100=57.65
㉑ 8.100X1.650=13.37
⑳ + ㉑ = 71.02

B5 ㉒ 5.300X0.700=3.71
㉓ 15.000X5.600=84.00
㉔ 13.000X2.150=27.95
㉕ 5.750X0.550=3.16
㉒ + ㉓ + ㉔ + ㉕ =118.82

Ⓑ ㉛ 1.200X1.650=1.98
㉜ 2.700X8.650=23.36
㉝ 2.150X0.350=0.75
㉞ 2.000X0.500=1.00
㉟ 5.750X4.900=28.18
㊱ 4.550X3.200=14.56
㊲ 2.150X11.649=25.05
㉛ + ㉜ +.....㊲ = 94.87
面積小計：
⑭ + ⑮ +..㉕ =412.81
㉛ + ㉜ +..㊲ =94.87
小計： 412.81+94.87=507.68

■ B棟梯廳面積計算：
㊲ 2.150X11.649=25.05
25.05㎡ <507.68*10%=50.77㎡ (OK)

■ B棟陽台面積計算：
B1 ㊸ 7.25X0.69=5
㊹ 8.45X1.248=10.55
㊸ + ㊹ = 15.55
B2 ㊺ 5.8X2=11.6
B3 ㊻ 5.1X1.876=9.57
B5 ㊼ 7.25X1.938=14.05
小計： ㊸ + ㊴ +.....㊼ = 50.77
50.77㎡ < 507.68*10%=50.77㎡ (OK)

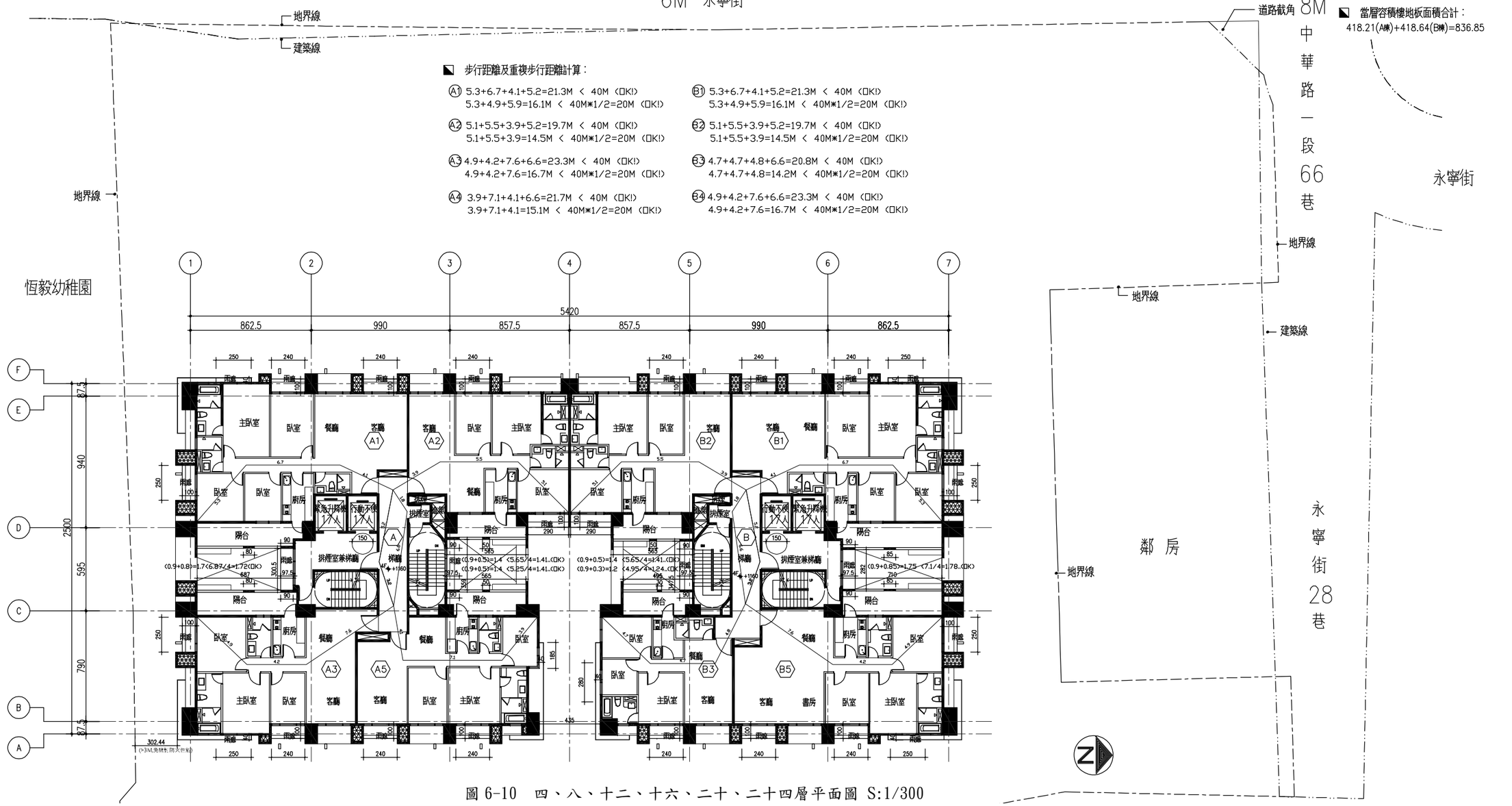
■ B棟梯廳陽台合併檢討：
25.05+50.77=75.82 < 507.68*15% =76.15㎡ (OK)

■ B棟機電面積計算：
Ⓑ ㉛ + ㉜ +.. ㊱ −㊱ⓐ =69.82−5.83 = 63.99

■ B棟容積樓地板面積計算：
507.68−25.05−63.99 = 418.64

■ 當層樓地板面積合計：
505.46(A棟)+507.68(B棟)=1013.14

■ 當層容積樓地板面積合計：
418.21(A棟)+418.64(B棟)=836.85



■ 步行距離及重複步行距離計算：

A1 5.3+6.7+4.1+5.2=21.3M < 40M (OK!)
5.3+4.9+5.9=16.1M < 40M*1/2=20M (OK!)

A2 5.1+5.5+3.9+5.2=19.7M < 40M (OK!)
5.1+5.5+3.9=14.5M < 40M*1/2=20M (OK!)

A3 4.9+4.2+7.6+6.6=23.3M < 40M (OK!)
4.9+4.2+7.6=16.7M < 40M*1/2=20M (OK!)

A4 3.9+7.1+4.1+6.6=21.7M < 40M (OK!)
3.9+7.1+4.1=15.1M < 40M*1/2=20M (OK!)

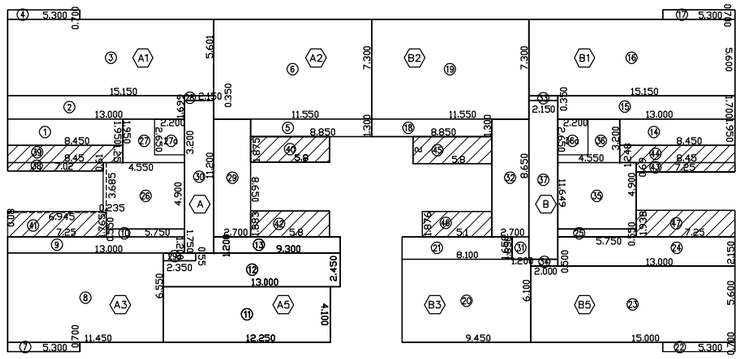
B1 5.3+6.7+4.1+5.2=21.3M < 40M (OK!)
5.3+4.9+5.9=16.1M < 40M*1/2=20M (OK!)

B2 5.1+5.5+3.9+5.2=19.7M < 40M (OK!)
5.1+5.5+3.9=14.5M < 40M*1/2=20M (OK!)

B3 4.7+4.7+4.8+6.6=20.8M < 40M (OK!)
4.7+4.7+4.8=14.2M < 40M*1/2=20M (OK!)

B4 4.9+4.2+7.6+6.6=23.3M < 40M (OK!)
4.9+4.2+7.6=16.7M < 40M*1/2=20M (OK!)

圖 6-10 四、八、十二、十六、二十、二十四層平面圖 S:1/300



◥ A棟樓地板面積計算(4戶)：

Ⓐ1 ① 8.450X1.950=16.48
② 13.000X1.699=22.09
③ 15.150X5.601=84.86
④ 5.300X0.700=3.71
① + ② + ③ + ④ =127.14

Ⓐ2 ⑤ 8.850X1.300=11.51
⑥ 11.550X7.300=84.32
⑤ + ⑥ = 95.83

Ⓐ3 ⑦ 5.300X0.700=3.71
⑧ 11.450X6.550=75.00
⑨ 13.000X1.200=15.60
⑩ 5.750X0.550=3.16
⑦ + ⑧ + ⑨ + ⑩ = 97.47

Ⓐ5 ⑪ 12.250X4.100=50.23
⑫ 13.000X2.450−0.55x2.35 =30.56
⑬ 9.300X1.200=11.16
⑪ + ⑫ + ⑬ = 91.94

Ⓐ ㉖ 5.75X4.9+0.235x3.685 =29.04
㉗ 4.550X3.200=14.56
㉘ 2.150X0.350=0.75
㉙ 2.700X8.650=23.36
㉚ 2.350X0.550=1.29
㉛ 2.150X11.200=24.08
㉖ + ㉗ +..㉚ = 93.08

面積小計：
① + ② +..⑬ =412.38
㉖ + ㉗ +..㉚ =93.08
小計： 412.98+93.08=505.46

◥ A棟梯廳面積計算：
㉚ 2.150X11.200=24.08
24.08㎡ <505.46*10%=50.55㎡ (OK)

◥ A棟陽台面積計算：
Ⓐ1 ㊳ 7.02X0.61=4.28
㊴ 8.45X1.25=10.57
Ⓐ2 ㊵ 5.8X1.875=10.88
Ⓐ3 ㊶ 7.25X1.765+6.945X0.08=13.35
Ⓐ5 ㊷ 5.8X1.883=10.92
小計 ：㊳ + ㊴ +.....㊷ =49.99
49.99㎡ <505.46*10%=50.55㎡ (OK)

◥ A棟梯廳陽台合併檢討：
24.08+51.6=75.68 < 505.46*15% =75.82㎡ (OK)

◥ A棟機電面積計算：
Ⓐ ㉖ + ㉗ + ㉘ + ㉙ −㉗ⓐ
= 69−5.83 = 63.17

◥ A棟容積樓地板面積計算：
505.46−24.08−63.17 = 418.21

◥ B棟樓地板面積計算(4戶)：

Ⓑ1 ⑭ 8.450X1.950=16.48
⑮ 13.000X1.699=22.09
⑯ 15.150X5.601=84.86
⑰ 5.300X0.700=3.71
⑭ + ⑮ + ⑯ + ⑰ =127.14

Ⓑ2 ⑱ 8.850X1.300=11.51
⑲ 11.550X7.300=84.32
⑱ + ⑲ = 95.83

Ⓑ3 ⑳ 9.450X6.100=57.65
㉑ 8.100X1.650=13.37
⑳ + ㉑ = 71.02

Ⓑ5 ㉒ 5.300X0.700=3.71
㉓ 15.000X5.600=84.00
㉔ 13.000X2.150=27.95
㉕ 5.750X0.550=3.16
㉒ + ㉓ + ㉔ + ㉕ =118.82

Ⓑ ㉛ 1.200X1.650=1.98
㉜ 2.700X8.650=23.36
㉝ 2.150X0.350=0.75
㉞ 2.000X0.500=1.00
㉟ 5.750X4.900=28.18
㊱ 4.550X3.200=14.56
㊲ 2.150X11.649=25.05
㉛ + ㉜ +.....㊲ = 94.87
面積小計：
⑭ + ⑮ +..㉕ =412.81
㉛ + ㉜ +..㊲ =94.87
小計： 412.81+94.87=507.68

◥ B棟梯廳面積計算：
㊲ 2.150X11.649=25.05
25.05㎡ <507.68*10%=50.77㎡ (OK)

◥ B棟陽台面積計算：
Ⓑ1 ㊸ 7.25X0.69=5
㊹ 8.45X1.248=10.55
㊸ + ㊹ = 15.55
Ⓑ2 ㊺ 5.8X2=11.6
Ⓑ3 ㊻ 5.1X1.876=9.57
Ⓑ5 ㊼ 7.25X1.938=14.05
小計： ㊸ + ㊹ +.....㊼ = 50.77
50.77㎡ < 507.68*10%=50.77㎡ (OK)

◥ B棟梯廳陽台合併檢討：
25.05+50.77=75.82 < 507.68*15% =76.15㎡ (OK)

◥ B棟機電面積計算：
Ⓑ ㉛ + ㉜ +.. ㊱ −㊱ⓐ
=69.82−5.83 = 63.99

◥ B棟容積樓地板面積計算：
507.68−25.05−63.99 = 418.64

◥ 當層樓地板面積合計：
505.46(A棟)+507.68(B棟)=1013.14

◥ 當層容積樓地板面積合計：
418.21(A棟)+418.64(B棟)=836.85

◥ 步行距離及重複步行距離計算：

A1 5.3+6.7+4.1+5.2=21.3M < 40M (OK!)
5.3+4.9+5.9=16.1M < 40M*1/2=20M (OK!)

A2 5.1+5.5+3.9+5.2=19.7M < 40M (OK!)
5.1+5.5+3.9=14.5M < 40M*1/2=20M (OK!)

A3 4.9+4.2+7.6+6.6=23.3M < 40M (OK!)
4.9+4.2+7.6=16.7M < 40M*1/2=20M (OK!)

A4 3.9+7.1+4.1+6.6=21.7M < 40M (OK!)
3.9+7.1+4.1=15.1M < 40M*1/2=20M (OK!)

B1 5.3+6.7+4.1+5.2=21.3M < 40M (OK!)
5.3+4.9+5.9=16.1M < 40M*1/2=20M (OK!)

B2 5.1+5.5+3.9+5.2=19.7M < 40M (OK!)
5.1+5.5+3.9=14.5M < 40M*1/2=20M (OK!)

B3 4.7+4.7+4.8+6.6=20.8M < 40M (OK!)
4.7+4.7+4.8=14.2M < 40M*1/2=20M (OK!)

B4 4.9+4.2+7.6+6.6=23.3M < 40M (OK!)
4.9+4.2+7.6=16.7M < 40M*1/2=20M (OK!)

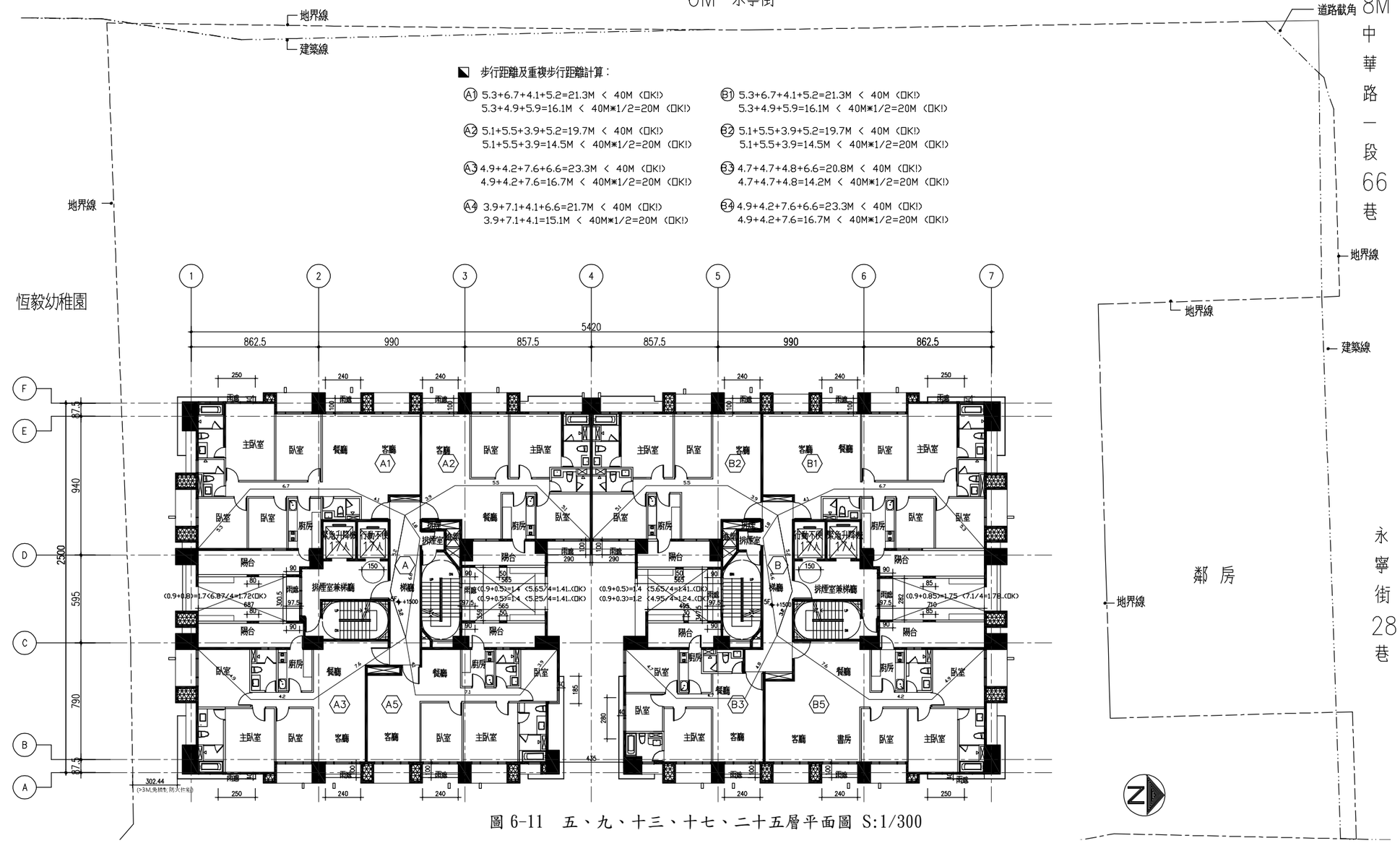
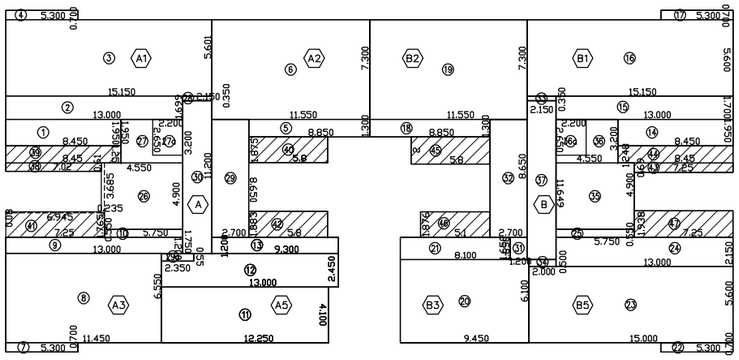


圖 6-11 五、九、十三、十七、二十五層平面圖 S:1/300



■ A棟樓地板面積計算(4戶)：

A1 ① 8.450X1.950=16.48
② 13.000X1.699=22.09
③ 15.150X5.601=84.86
④ 5.300X0.700=3.71
① + ② + ③ + ④ =127.14

A2 ⑤ 8.850X1.300=11.51
⑥ 11.550X7.300=84.32
⑤ + ⑥ = 95.83

A3 ⑦ 5.300X0.700=3.71
⑧ 11.450X6.550=75.00
⑨ 13.000X1.200=15.60
⑩ 5.750X0.550=3.16
⑦ + ⑧ + ⑨ + ⑩ = 97.47

A5 ⑪ 12.250X4.100=50.23
⑫ 13.000X2.450-0.55x2.35 =30.56
⑬ 9.300X1.200=11.16
⑪ + ⑫ + ⑬ = 91.94

A ㉖ 5.75X4.9+0.235x3.685 =29.04
㉗ 4.550X3.200=14.56
㉘ 2.150X0.350=0.75
㉙ 2.700X8.650=23.36
㉚ 2.350X0.550=1.29
㉛ 2.150X11.200=24.08
㉖ + ㉗ +..㉚ = 93.08

面積小計：
① + ② +..⑬ =412.38
㉖ + ㉗ +..㉚ =93.08
小計： 412.98+93.08=505.46

■ A棟梯廳面積計算：
㉚ 2.150X11.200=24.08
24.08㎡ <505.46*10%=50.55㎡ (OK)

■ A棟陽台面積計算：
A1 ㉟ 7.02X0.61=4.28
㊴ 8.45X1.25=10.57
A2 ㊵ 5.8X1.875=10.88
A3 ㊶ 7.25X1.765+6.945X0.08=13.35
A5 ㊷ 5.8X1.883=10.92
小計：㊳ + ㊴ +.....㊷ =49.99
49.99㎡ <505.46*10%=50.55㎡ (OK)

■ A棟梯廳陽台合併檢討：
24.08+51.6=75.68 < 505.46*15% =75.82㎡ (OK)

■ A棟機電面積計算：
Ⓐ ㉖ + ㉗ + ㉘ + ㉙ -㉗a = 69-5.83 = 63.17

■ A棟容積樓地板面積計算：
505.46-24.08-63.17 = 418.21

■ B棟樓地板面積計算(4戶)：

B1 ⑭ 8.450X1.950=16.48
⑮ 13.000X1.699=22.09
⑯ 15.150X5.601=84.86
⑰ 5.300X0.700=3.71
⑭ + ⑮ + ⑯ + ⑰ =127.14

B2 ⑱ 8.850X1.300=11.51
⑲ 11.550X7.300=84.32
⑱ + ⑲ = 95.83

B3 ⑳ 9.450X6.100=57.65
㉑ 8.100X1.650=13.37
⑳ + ㉑ = 71.02

B5 ㉒ 5.300X0.700=3.71
㉓ 15.000X5.600=84.00
㉔ 13.000X2.150=27.95
㉕ 5.750X0.550=3.16
㉒ + ㉓ + ㉔ + ㉕ =118.82

Ⓑ ㉛ 1.200X1.650=1.98
㉜ 2.700X8.650=23.36
㉝ 2.150X0.350=0.75
㉞ 2.000X0.500=1.00
㉟ 5.750X4.900=28.18
㊱ 4.550X3.200=14.56
㊲ 2.150X11.649=25.05
㉛ + ㉜ +.....㊲ = 94.87

面積小計：
⑭ + ⑮ +..㉕ =412.81
㉛ + ㉜ +..㊲ =94.87
小計： 412.81+94.87=507.68

■ B棟梯廳面積計算：
㊲ 2.150X11.649=25.05
25.05㎡ <507.68*10%=50.77㎡ (OK)

■ B棟陽台面積計算：
B1 ㊸ 7.25X0.69=5
㊹ 8.45X1.248=10.55
㊸ + ㊹ = 15.55
B2 ㊺ 5.8X2=11.6
B3 ㊻ 5.1X1.876=9.57
B5 ㊼ 7.25X1.938=14.05
小計： ㊸ + ㊴ +.....㊼ = 50.77
50.77㎡ < 507.68*10%=50.77㎡ (OK)

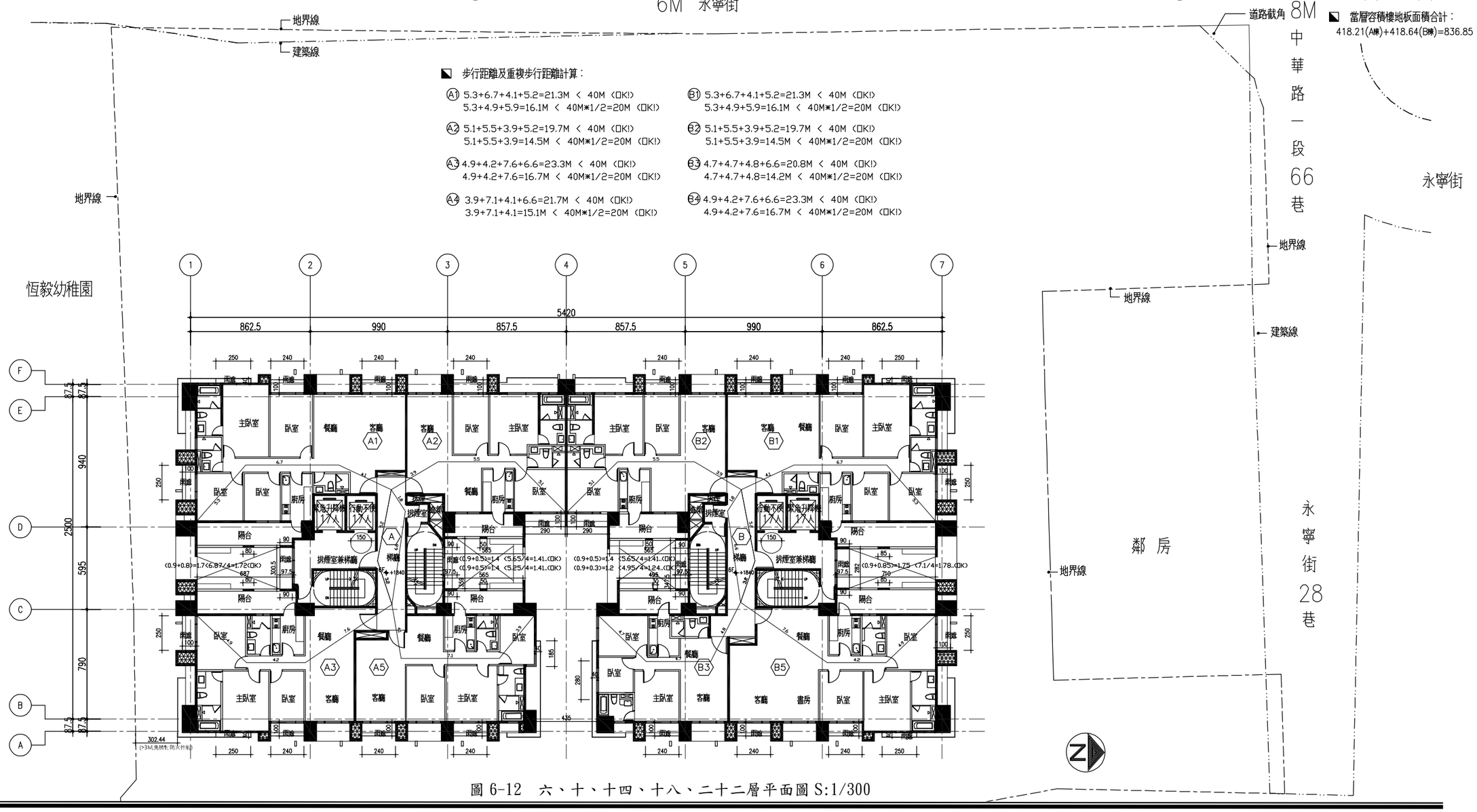
■ B棟梯廳陽台合併檢討：
25.05+50.77=75.82 < 507.68*15% =76.15㎡ (OK)

■ B棟機電面積計算：
Ⓑ ㉛ + ㉜ +.. ㊱ -㊱a =69.82-5.83 = 63.99

■ B棟容積樓地板面積計算：
507.68-25.05-63.99 = 418.64

■ 當層樓地板面積合計：
505.46(A棟)+507.68(B棟)=1013.14

■ 當層容積樓地板面積合計：
418.21(A棟)+418.64(B棟)=836.85



■ 步行距離及重複步行距離計算：

A1 5.3+6.7+4.1+5.2=21.3M < 40M (OK!)
5.3+4.9+5.9=16.1M < 40M*1/2=20M (OK!)

A2 5.1+5.5+3.9+5.2=19.7M < 40M (OK!)
5.1+5.5+3.9=14.5M < 40M*1/2=20M (OK!)

A3 4.9+4.2+7.6+6.6=23.3M < 40M (OK!)
4.9+4.2+7.6=16.7M < 40M*1/2=20M (OK!)

A4 3.9+7.1+4.1+6.6=21.7M < 40M (OK!)
3.9+7.1+4.1=15.1M < 40M*1/2=20M (OK!)

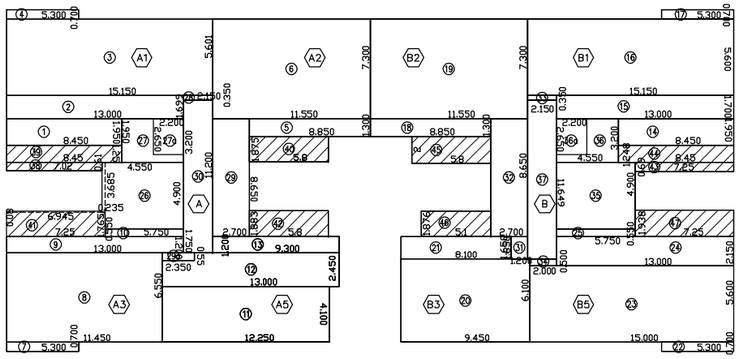
B1 5.3+6.7+4.1+5.2=21.3M < 40M (OK!)
5.3+4.9+5.9=16.1M < 40M*1/2=20M (OK!)

B2 5.1+5.5+3.9+5.2=19.7M < 40M (OK!)
5.1+5.5+3.9=14.5M < 40M*1/2=20M (OK!)

B3 4.7+4.7+4.8+6.6=20.8M < 40M (OK!)
4.7+4.7+4.8=14.2M < 40M*1/2=20M (OK!)

B4 4.9+4.2+7.6+6.6=23.3M < 40M (OK!)
4.9+4.2+7.6=16.7M < 40M*1/2=20M (OK!)

圖 6-12 六、十、十四、十八、二十二層平面圖 S:1/300



A棟樓地板面積計算(4戶)：

A1
① 8.450X1.950=16.48
② 13.000X1.699=22.09
③ 15.150X5.601=84.86
④ 5.300X0.700=3.71
① + ② + ③ + ④ =127.14

A2
⑤ 8.850X1.300=11.51
⑥ 11.550X7.300=84.32
⑤ + ⑥ = 95.83

A3
⑦ 5.300X0.700=3.71
⑧ 11.450X6.550=75.00
⑨ 13.000X1.200=15.60
⑩ 5.750X0.550=3.16
⑦ + ⑧ + ⑨ + ⑩ = 97.47

A5
⑪ 12.250X4.100=50.23
⑫ 13.000X2.450−0.55x2.35 =30.56
⑬ 9.300X1.200=11.16
⑪ + ⑫ + ⑬ = 91.94

A
㉖ 5.75X4.9+0.235x3.685 =29.04
㉗ 4.550X3.200=14.56
㉘ 2.150X0.350=0.75
㉙ 2.700X8.650=23.36
㉚ 2.350X0.550=1.29
㉛ 2.150X11.200=24.08
㉖ + ㉗ +..㉚ = 93.08

面積小計：
① + ② +..⑬ =412.38
㉖ + ㉗ +..㉚ =93.08
小計： 412.98+93.08=505.46

A棟梯廳面積計算：
㉚ 2.150X11.200=24.08
24.08㎡ <505.46*10%=50.55㎡ (OK)

A棟陽台面積計算：
A1 ㊳ 7.02X0.61=4.28
㊴ 8.45X1.25=10.57
A2 ㊵ 5.8X1.875=10.88
A3 ㊶ 7.25X1.765+6.945X0.08=13.35
A5 ㊷ 5.8X1.883=10.92
小計：㊳ + ㊴ +.....㊷ =49.99
49.99㎡ <505.46*10%=50.55㎡ (OK)

A棟梯廳陽台合併檢討：
24.08+51.6=75.68 < 505.46*15% =75.82㎡ (OK)

A棟機電面積計算：
Ⓐ ㉖ + ㉗ + ㉘ + ㉙ −㉗ₐ = 69−5.83 = 63.17

A棟容積樓地板面積計算：
505.46−24.08−63.17 = 418.21

B棟樓地板面積計算(4戶)：
B1
⑭ 8.450X1.950=16.48
⑮ 13.000X1.699=22.09
⑯ 15.150X5.601=84.86
⑰ 5.300X0.700=3.71
⑭ + ⑮ + ⑯ + ⑰ =127.14

B2
⑱ 8.850X1.300=11.51
⑲ 11.550X7.300=84.32
⑱ + ⑲ = 95.83

B3
⑳ 9.450X6.100=57.65
㉑ 8.100X1.650=13.37
⑳ + ㉑ = 71.02

B5
㉒ 5.300X0.700=3.71
㉓ 15.000X5.600=84.00
㉔ 13.000X2.150=27.95
㉕ 5.750X0.550=3.16
㉒ + ㉓ + ㉔ + ㉕ =118.82

Ⓑ
㉛ 1.200X1.650=1.98
㉜ 2.700X8.650=23.36
㉝ 2.150X0.350=0.75
㉞ 2.000X0.500=1.00
㉟ 5.750X4.900=28.18
㊱ 4.550X3.200=14.56
㊲ 2.150X11.649=25.05
㉛ + ㉜ +.....㊲ = 94.87

面積小計：
⑭ + ⑮ +..㉕ =412.81
㉛ + ㉜ +..㊲ =94.87
小計： 412.81+94.87=507.68

B棟梯廳面積計算：
㊲ 2.150X11.649=25.05
25.05㎡ <507.68*10%=50.77㎡ (OK)

B棟陽台面積計算：
B1 ㊸ 7.25X0.69=5
㊹ 8.45X1.248=10.55
㊸ + ㊹ = 15.55
B2 ㊺ 5.8X2=11.6
B3 ㊻ 5.1X1.876=9.57
B5 ㊼ 7.25X1.938=14.05
小計：㊸ + ㊴ +.....㊼ = 50.77
50.77㎡ < 507.68*10%=50.77㎡ (OK)

B棟梯廳陽台合併檢討：
25.05+50.77=75.82 < 507.68*15% =76.15㎡ (OK)

B棟機電面積計算：
Ⓑ ㉛ + ㉜ +..㊱ −㊱ₐ =69.82−5.83 = 63.99

B棟容積樓地板面積計算：
507.68−25.05−63.99 = 418.64

當層樓地板面積合計：
505.46(A棟)+507.68(B棟)=1013.14

當層容積樓地板面積合計：
418.21(A棟)+418.64(B棟)=836.85

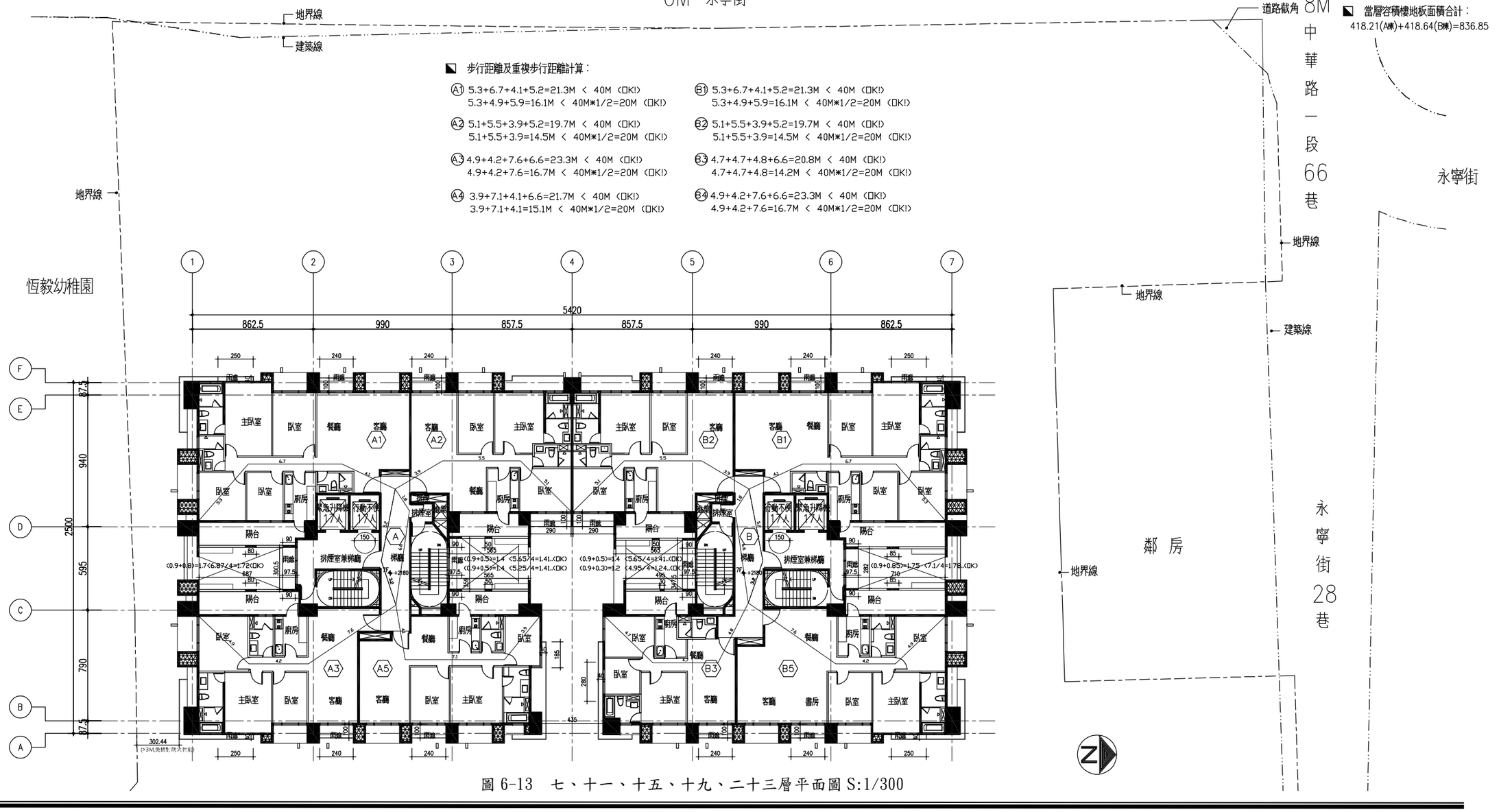
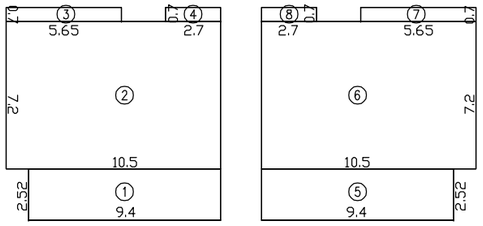


圖 6-13 七、十一、十五、十九、二十三層平面圖 S:1/300

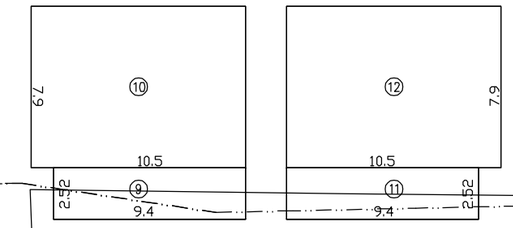
◥ 屋突一層樓地板面積計算：

① 9.4X2.52=23.69
② 10.6X7.2=76.32
③ 5.75X0.7=4.03
④ 2.7X0.7=1.89
⑤ 9.4X2.52=23.69
⑥ 10.6X7.2=76.32
⑦ 2.7X0.7=1.89
⑧ 5.75X0.7=4.03
① + ② +.. ⑧ = 211.86
211.86<1430.55x15%=214.58(OK!)



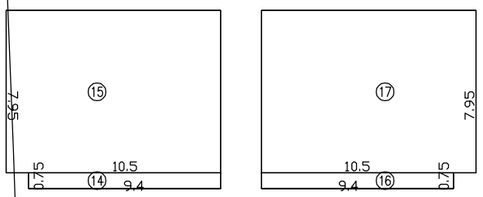
◥ 屋突二層樓地板面積計算：

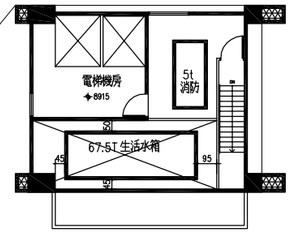
⑨ 9.4X2.52=23.69
⑩ 10.5X7.9=82.95
⑪ 9.4X2.52=23.69
⑫ 10.5X7.9=82.95
⑨ + ⑩ + ⑪ + ⑫ = 213.28
213.28<1430.55x15%=214.58(OK!)

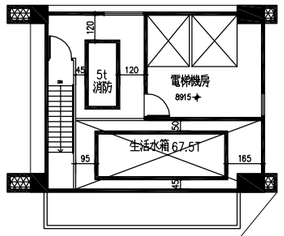


◥ 屋突三層樓地板面積計算：

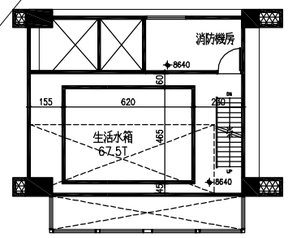
⑭ 9.4X0.75=7.05
⑮ 10.5X7.95=83.48
⑯ 9.4X0.75=7.05
⑰ 10.5X7.95=83.48
⑭ + ⑮ + ⑯ + ⑰ = 181.06
181.06<1430.55x15%=214.58(OK!)

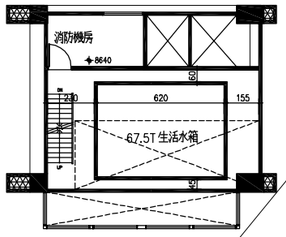




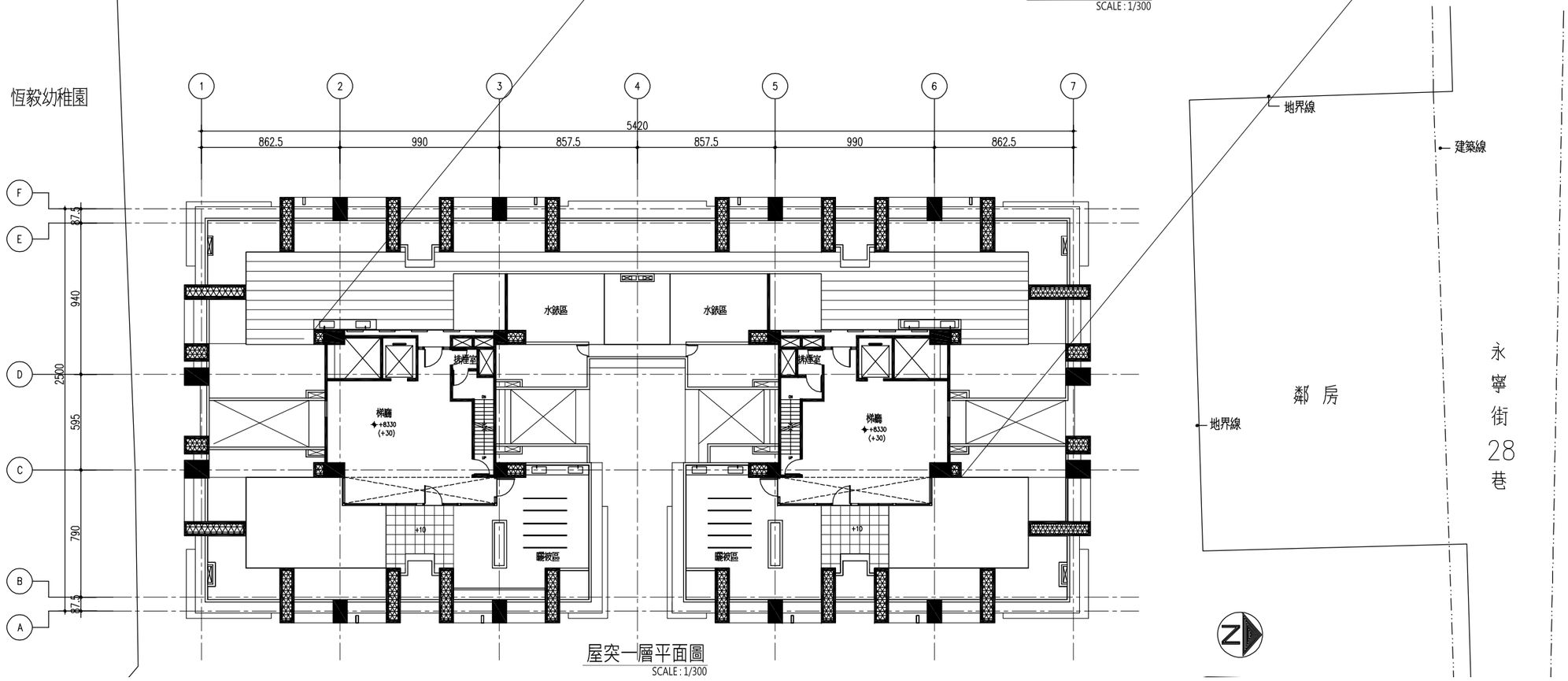


屋突三層平面圖
SCALE : 1/300





屋突二層平面圖
SCALE : 1/300



屋突一層平面圖
SCALE : 1/300

圖 6-14　屋突一層、二層、三層平面圖 S:1/300

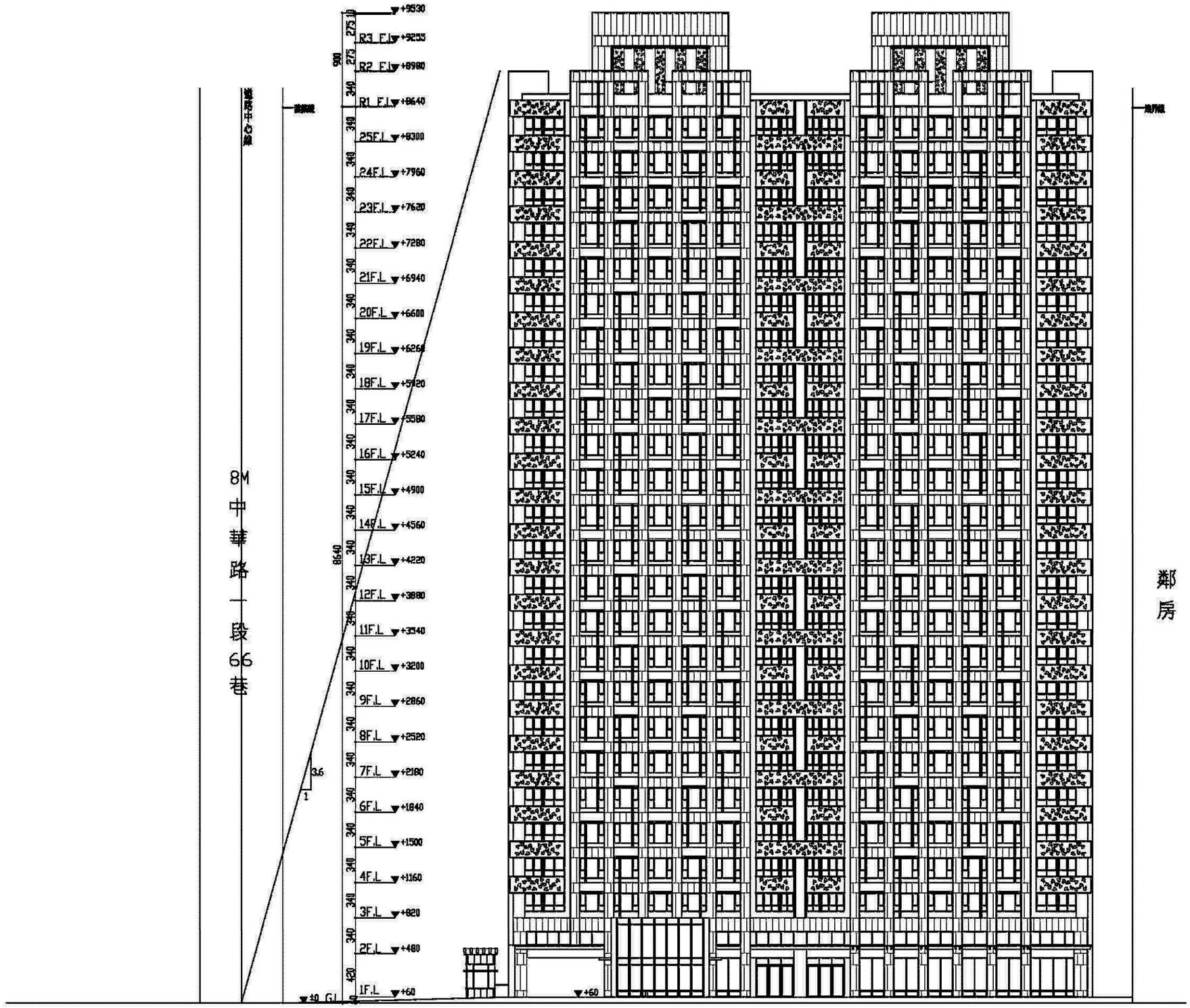


圖 6-15　西向立面圖 S:1/400

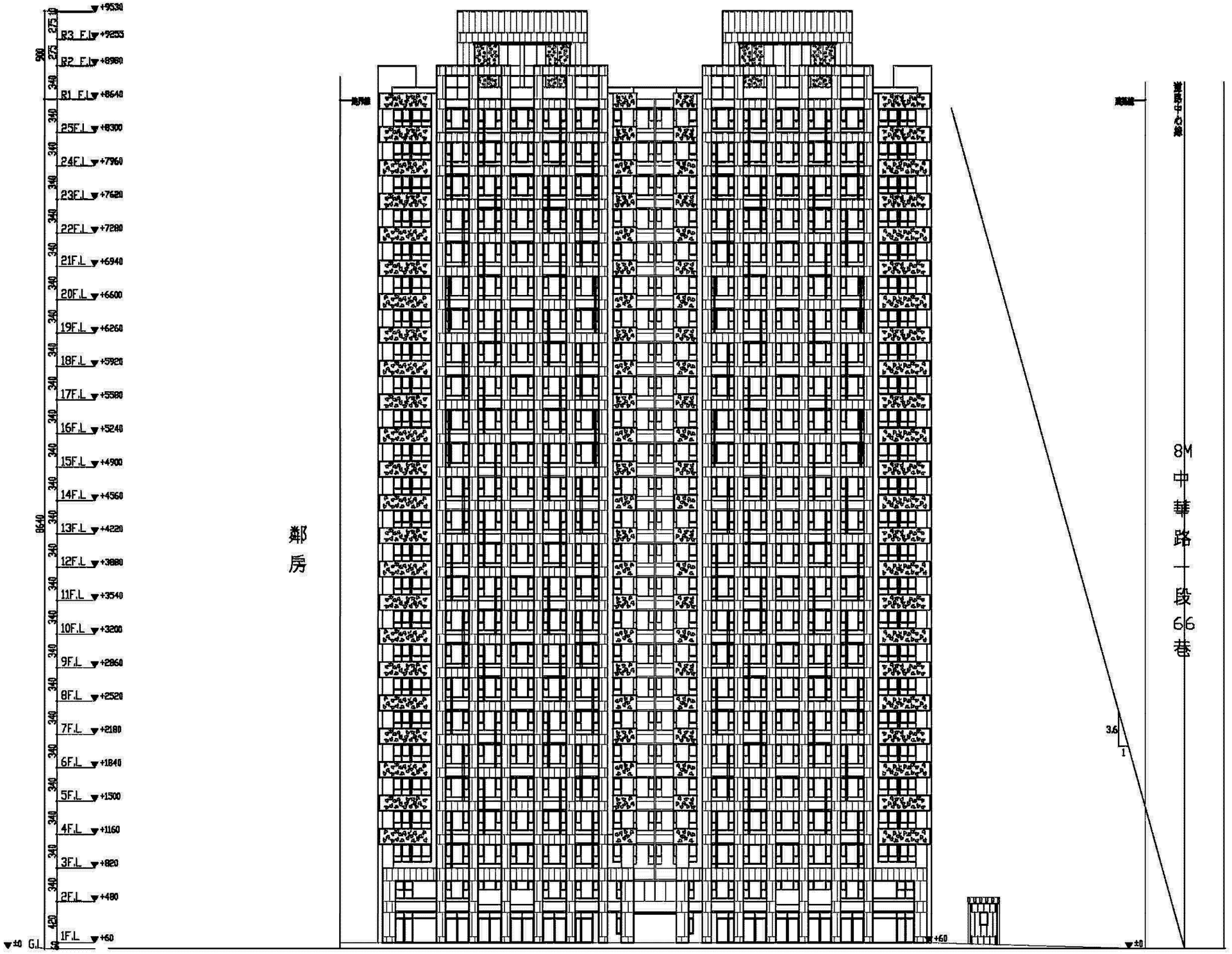


圖 6-16　東向立面圖 S:1/400

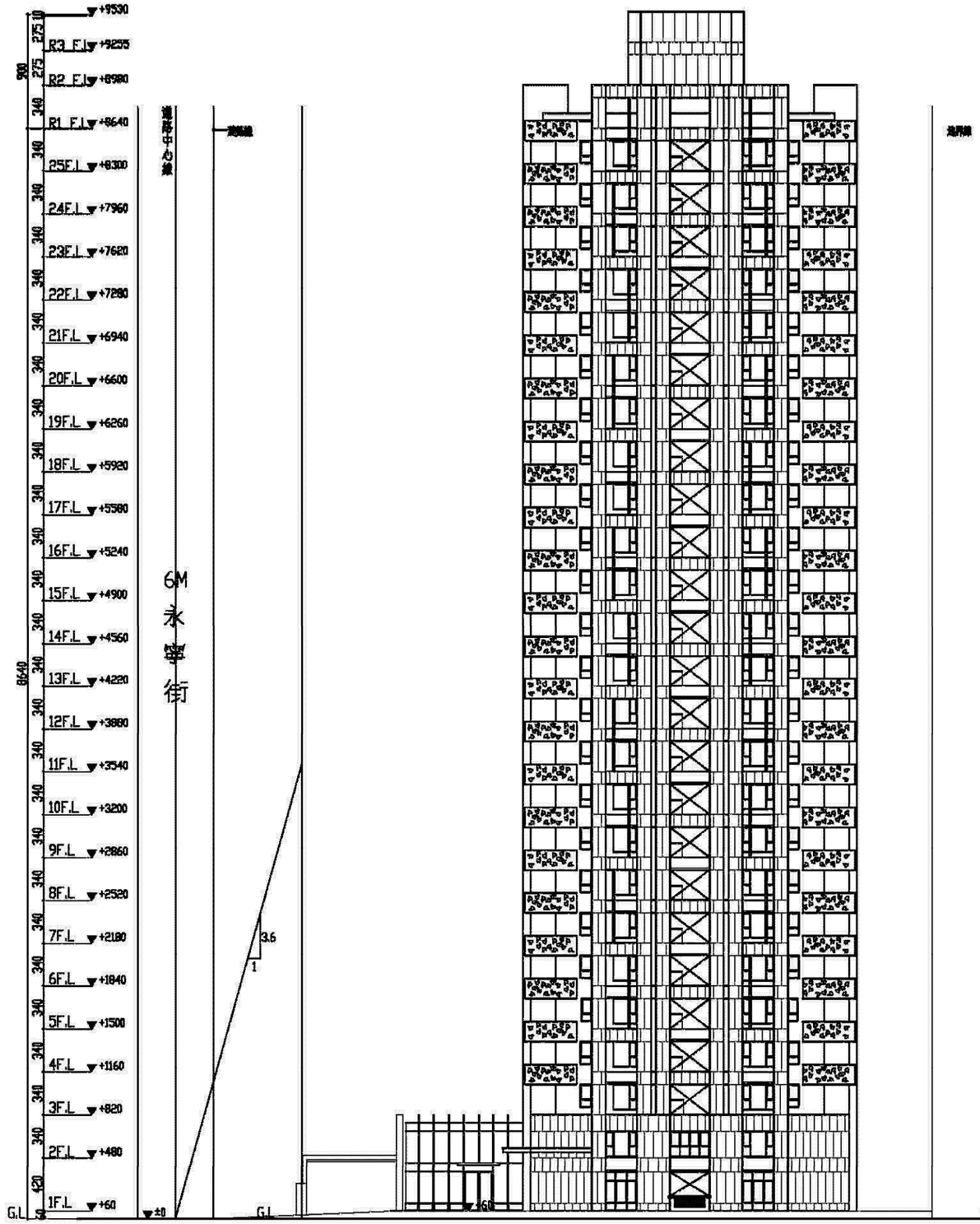


圖 6-17　南向立面圖　S:1/400

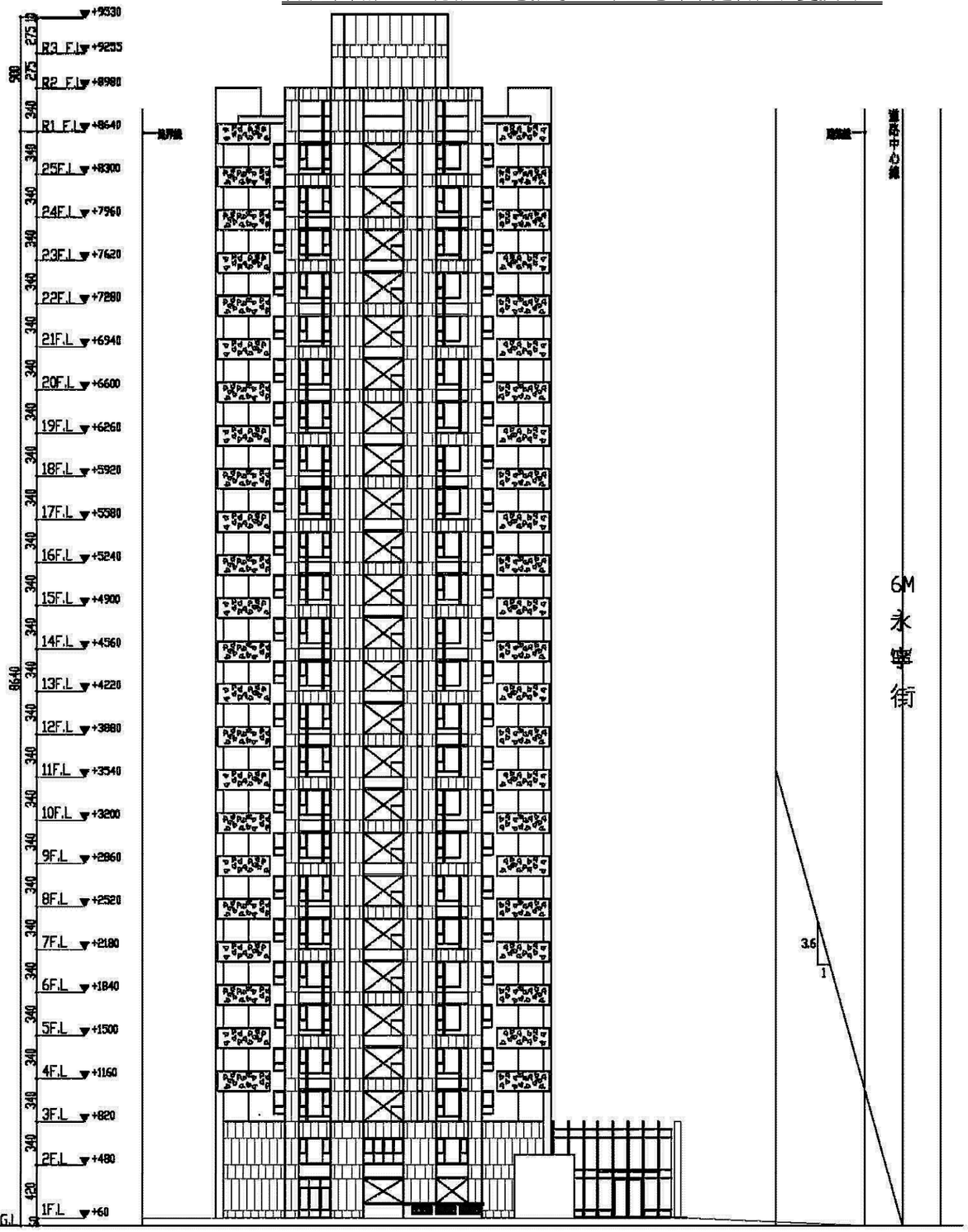


圖 6-18　北向立面圖　S:1/400