擬訂新北市新莊區復興段452地號等1筆土地都市更新事業計畫案【第二次公開展覽版】新北府城更字第1114682452號

【為保護個人資料安全，本光碟版計畫書僅顯示部分姓名，其餘內容與第二次公開展覽版計畫書相符】

實　施　者：君泰開發建設股份有限公司

受託單位：金以容建築師事務所

林弘壹建築師事務所

弘傑開發事業股份有限公司

日　　期：民國111年10月

總　目　錄

案名：擬訂新北市新莊區復興段452地號等1筆土地都市更新事業計畫案

【相關證明書件目錄】

事業計畫申請書.....Ⅰ
切結書.....Ⅱ
委託書.....Ⅲ
新北市都市更新審議資料表.....Ⅳ
補正意見回應綜理表.....綜1
自辦事業計畫公聽會會議紀錄回應綜理表（第四次）.....綜2
審查意見回應綜理表.....綜6
第二次專案小組會議紀錄回應綜理表.....綜7
自辦事業計畫公聽會會議紀錄回應綜理表（第三次）.....綜23
第一次專案小組會議紀錄回應綜理表.....綜37
公辦事業計畫公聽會會議紀錄回應綜理表.....綜64
審查意見回應綜理表.....綜109
審查意見回應綜理表.....綜110
自辦事業計畫公聽會會議紀錄回應綜理表（第二次）.....綜112
自辦事業計畫公聽會會議紀錄回應綜理表(第一次).....綜129

【計畫書內文目錄】

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、計畫地區範圍.....2-1
一、基地位置.....2-1
二、更新單元範圍.....2-1
參、實施者.....3-1
肆、計畫目標.....4-1
伍、現況分析.....5-1
一、土地及合法建築物權屬.....5-1
二、土地使用及建築物現況.....5-83
三、附近地區土地使用現況.....5-83
四、公共設施現況.....5-87
五、附近地區交通現況.....5-87
六、房地產市場調查.....5-92
陸、細部計畫及其圖說.....6-1
一、相關都市計畫.....6-1
二、土地使用說明.....6-1
三、更新計畫摘要.....6-1
柒、處理方式及其區段劃分.....7-1
一、處理方式.....7-1
二、區段劃分.....7-1
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫.....8-1
玖、整建或維護計畫.....8-1
拾、申請容積獎勵項目及額度.....10-1

二、擬申請土地使用分區管制要點獎勵項目及額度.....10-2
三、擬申請建築技術規則獎勵項目及額度.....10-3
四、擬申請高氣離子容積獎勵項目及額度.....10-4

拾壹、重建區段之土地使用計畫.....11-1

一、現有巷道廢止或改道計畫.....11-1
二、都市計畫土地使用強度.....11-1
三、申請容積獎勵後土地使用強度.....11-1
四、建築興建計畫.....11-1
五、防災與逃生避難構想.....11-53
六、綠建築設計說明.....11-61

拾貳、都市設計與景觀計畫.....12-1

一、設計目標及構想.....12-1
二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和.....12-3
三、人車動線設計原則.....12-13
四、景觀植栽設計構想.....12-19

拾參、實施方式及有關費用分擔.....13-1

一、實施方式.....13-1
二、有關費用分擔.....13-1

拾肆、拆遷安置計畫.....14-1

一、地上物拆遷計畫.....14-1
二、土地改良物拆遷補償費.....14-1
三、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償.....14-1
四、拆遷安置費(租金補貼及搬遷補貼).....14-1

拾伍、財務計畫.....15-1

一、成本說明.....15-1
二、收入說明.....15-10
三、成本收入分析.....15-10

拾陸、效益評估.....16-1

一、更新前後效益評估比較.....16-1
二、實施後實質效益評估.....16-1

拾柒、實施進度.....17-1

拾捌、相關單位配合辦理事項.....18-1

拾玖、其他應加表明之事項.....19-1

一、管理維護計畫.....19-1
二、容積移轉.....19-4
三、選配原則.....19-5
四、綠建築.....19-8
五、信託及續建機制.....19-8

【附錄目錄】

附錄一、實施者證明文件

附錄二、新北市自行劃定更新單元檢討表

附錄三、實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

附錄四、住戶管理規約草約

附錄五、名人天廈A棟高氯離子混凝土建築物核備函

附錄六、名人天廈BCD棟高氯離子混凝土建築物核備函

附錄七、都市更新地區公告函及都市計畫委員會第66次會議紀錄

附錄八、原容積核准函與各棟原容積面積計算圖

附錄九、鄰房鑑定門牌戶

附錄十、變更捷運新莊站周邊地區（新莊體育場至大漢溪）都市更新計畫檢討

附錄十一、信託契約（草約）

附錄十二、新北莊地登字第1064019257號函

附錄十三、建物使用執照存根

附錄十四、相關合約

圖目錄

圖 2-1 更新單元位置示意圖 2-2
圖 2-2 更新單元地籍套繪圖 2-3
圖 2-3 更新單元地形套繪圖 2-4
圖 2-4 更新單元建築線申請書 2-5
圖 2-5 更新單元建築線指示圖（1） 2-6
圖 2-6 更新單元建築線指示圖（2） 2-7
圖 5-1 更新單元公私有土地分佈圖 5-69
圖 5-2 更新單元周圍土地使用現況示意圖 5-84
圖 5-3 合法建築物及其他土地改良物分布位置示意圖 5-85
圖 5-4 更新單元附近地區土地使用現況圖 5-86
圖 5-5 基地周邊道路系統示意圖 5-88
圖 5-6 基地周邊大眾運輸系統站位示意圖 5-89
圖 5-7 基地周邊自行車租賃站位置示意圖 5-89
圖 5-8 基地周邊人行道設施示意圖 5-90
圖 5-9 基地周邊重大交通建設示意圖 5-91
圖 5-10 更新單元周邊公共設施分布示意圖 5-93
圖 5-11 更新單元周邊交通系統及停車空間供給示意圖 5-94
圖 5-12 更新單元鄰近地區房地產市場案例分布圖 5-95
圖 6-1 更新地區退縮建築空間斷面示意圖 6-2
圖 6-2 都市計畫土地使用分區及開放空間示意圖 6-4
圖 6-3 更新單元土地使用分區示意圖 6-5
圖 7-1 更新單元區段劃分圖 7-2
圖 8-1 中華路一段 63 巷基地退縮 2 米範圍圖 8-1
圖 10-1 合法四層樓以上建物座落位置示意圖 10-5
圖 10-2 防災性能獎勵檢討圖（一） 10-6
圖 10-3 防災性能獎勵檢討圖（二） 10-7
圖 10-4 防災性能獎勵檢討圖（三） 10-8
圖 10-5 開放空間獎勵範圍圖 10-9
圖 10-6 開放空間獎勵面積計算圖(一) 10-10
圖 10-7 開放空間獎勵面積計算圖(二) 10-11
圖 10-8 開放空間獎勵面積計算與步行淨寬示意圖(一) 10-12
圖 10-9 開放空間獎勵面積計算與步行淨寬示意圖(二) 10-13
圖 10-10 開放空間標示牌 10-14
圖 11-1 現況圖、地籍套繪圖 11-3
圖 11-2 配置圖 11-4
圖 11-3 基地與周圍環境配置圖 11-5
圖 11-4 A、B 棟地面一層平面圖 S：1/200 11-6
圖 11-5 C、D 棟地面一層平面圖 S：1/200 11-7
圖 11-6 E、F 棟地面一層平面圖 S：1/200 11-8
圖 11-7 A、B 棟地下一層平面圖 S：1/200 11-9
圖 11-8 C、D 棟地下一層平面圖 S：1/200 11-10
圖 11-9 E、F 棟地下一層平面圖 S：1/200 11-11
圖 11-10 A、B 棟地下二層平面圖 S：1/200 11-12
圖 11-11 C、D 棟地下二層平面圖 S：1/200 11-13
圖 11-12 E、F 棟地下二層平面圖 S：1/200 11-14
圖 11-13 A、B 棟地下三層平面圖 S：1/200 11-15
圖 11-14 C、D 棟地下三層平面圖 S：1/200 11-16
圖 11-15 E、F 棟地下三層平面圖 S：1/200 11-17
圖 11-16 A、B 棟地下四層平面圖 S：1/200 11-18
圖 11-17 C、D 棟地下四層平面圖 S：1/200 11-19
圖 11-18 E、F 棟地下四層平面圖 S：1/200 11-20

圖 11-19 A、B 棟地下五層平面圖 S：1/200 11-21
圖 11-20 C、D 棟地下五層平面圖 S：1/200 11-22
圖 11-21 E、F 棟地下五層平面圖 S：1/200 11-23
圖 11-22 A、B 棟地下六層平面圖 S：1/200 11-24
圖 11-23 C、D 棟地下六層平面圖 S：1/200 11-25
圖 11-24 E、F 棟地下六層平面圖 S：1/200 11-26
圖 11-25 A、B 棟地面二層平面圖 S：1/200 11-27
圖 11-26 C、D 棟地面二層平面圖 S：1/200 11-28
圖 11-27 E、F 棟地面二層平面圖 S：1/200 11-29
圖 11-28 A、B 棟地面三層平面圖 S：1/200 11-30
圖 11-29 C、D 棟地面三層平面圖 S：1/200 11-31
圖 11-30 E、F 棟地面三層平面圖 S：1/200 11-32
圖 11-31 A、B 棟地面四至五層平面圖 S：1/200 11-33
圖 11-32 C、D 棟地面四至五層平面圖 S：1/200 11-34
圖 11-33 E、F 棟地面四至五層平面圖 S：1/200 11-35
圖 11-34 A、B 棟地面六至十四層平面圖 S：1/200 11-36
圖 11-35 C、D 棟地面六至十四層平面圖 S：1/200 11-37
圖 11-36 E、F 棟地面六至十四層平面圖 S：1/200 11-38
圖 11-37 A、B 棟地面十五至三十五層平面圖 S：1/200 11-39
圖 11-38 C、D 棟地面十五至三十五層平面圖 S：1/200 11-40
圖 11-39 E、F 棟地面十五至三十五層平面圖 S：1/200 11-41
圖 11-40 A、B 棟屋突一層平面圖 S：1/200 11-42
圖 11-41 C、D 棟屋突一層平面圖 S：1/200 11-43
圖 11-42 E、F 棟屋突一層平面圖 S：1/200 11-44
圖 11-43 A、B 棟屋突二層平面圖 S：1/200 11-45
圖 11-44 C、D 棟屋突二層平面圖 S：1/200 11-46
圖 11-45 E、F 棟屋突二層平面圖 S：1/200 11-47
圖 11-46 A、B 棟屋突三層平面圖 S：1/200 11-48
圖 11-47 C、D 棟屋突三層平面圖 S：1/200 11-49
圖 11-48 E、F 棟屋突三層平面圖 S：1/200 11-50
圖 11-49 建築面積計算圖(一) 11-51
圖 11-50 建築面積計算圖(二) 11-52
圖 11-51 建築面積計算圖(三) 11-53
圖 11-52 建築面積計算圖(四) 11-54
圖 11-53 北向立面圖 S：1/700 11-55
圖 11-54 南向立面圖 S：1/700 11-56
圖 11-55 東向立面圖、西向立面圖 S：1/700 11-57
圖 11-56 橫向剖面圖 S：1/700 11-58
圖 11-57 縱向剖面圖 S：1/700 11-59
圖 11-58 全區日照陰影及落物曲線檢討圖 11-60
圖 11-59 面前道路陰影檢討圖(一) 11-61
圖 11-60 面前道路陰影檢討圖(二) 11-62
圖 11-61 避難逃生動線示意圖 11-63
圖 11-62 消防救災檢討圖（1） 11-64
圖 11-63 消防救災檢討圖（2） 11-65
圖 11-64 消防救災檢討圖（3） 11-66
圖 11-65 消防救災檢討圖（4） 11-67
圖 11-66 消防救災檢討圖（5） 11-68
圖 11-67 消防救災檢討圖（6） 11-69
圖 11-68 綠建築標章標誌 11-70
圖 11-69 參考台灣原生植物圖鑑以本土原生種、誘鳥誘蝶植栽為主 11-72
圖 11-70 採用具有省水標章認證之器具 11-81

圖 11-71 水貯留利用設施用於綠地澆灌其流程圖 11-81
圖 11-72 雨水再利用系統昇位示意圖 11-81
圖 11-73 污水及垃圾改善指標示意圖 11-82
圖 12-1 建築量體造型透視圖 12-3
圖 12-2 北向立面圖 12-4
圖 12-3 南向立面圖 12-5
圖 12-4 建築空間規劃示意圖 12-7
圖 12-5 建築量體造型透視圖(二) 12-8
圖 12-6 建築物與周邊環境鳥瞰模擬圖(一) 12-9
圖 12-7 建築物與周邊環境鳥瞰模擬圖(二) 12-10
圖 12-8 實景模擬透視圖 12-11
圖 12-9 建築外牆材質與色彩構想圖 12-12
圖 12-10 人車動線系統規劃示意圖 12-13
圖 12-11 汽機車動線規劃示意圖（1） 12-14
圖 12-12 汽機車動線規劃示意圖（2） 12-15
圖 12-13 垃圾車動線規劃示意圖 12-16
圖 12-14 無障礙空間規劃示意圖 12-17
圖 12-15 地面層景觀配置圖 S：1/800 12-19
圖 12-16 屋頂層景觀配置圖 S：1/800 12-20
圖 12-17 景觀剖面示意圖 12-21
圖 12-18 地面層植栽配置圖 12-22
圖 12-19 地面層植栽配置圖 12-23
圖 12-20 屋頂層植栽配置圖 12-24
圖 12-21 綠化面積與綠覆率檢討（1） 12-25
圖 12-22 綠化面積與綠覆率檢討（2） 12-26
圖 12-23 地面層舖面配 12-27
圖 12-24 屋頂層舖面配置圖 12-28
圖 12-25 基地透水鋪面及綠地面積示意圖 12-29
圖 12-26 基地排水及高程系統圖 12-30
圖 12-27 A、B 棟街道家具配置圖 12-31
圖 12-28 地面層景觀照明配置圖（1） 12-32
圖 12-29 地面層景觀照明配置圖（2） 12-33
圖 12-30 3D 示意圖 12-34
圖 12-31 建築量體夜間各時段照明模擬圖 12-35
圖 12-32 A、B 棟空調主機配置平、剖面圖 12-36
圖 12-33 C、D 棟空調主機配置平、剖面圖 12-37
圖 12-34 E、F 棟空調主機配置平、剖面圖 12-38
圖 12-35 廣告招牌立面、剖面圖 12-39
圖 12-36 屋脊裝飾物檢討圖（1） 12-40
圖 12-37 屋脊裝飾物檢討圖（2） 12-41
圖 12-38 屋脊裝飾物檢討圖（3） 12-42
圖 12-39 裝飾柱檢討圖（1） 12-43
圖 12-40 裝飾柱檢討圖（2） 12-44

表目錄

表 5-1 更新單元土地權屬清冊-第二次公開展覽版 5-2
表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊-第二次公開展覽版 5-14
表 5-3 更新單元土地權屬清冊-第三次補正版（原 A 棟擴大更新地區） ... 5-34
表 5-4 更新單元合法建築物權屬清冊-第三次補正版(原 A 棟擴大更新地區)5-44
表 5-5 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表 5-68
表 5-6 同意參與更新事業計畫統計表-102 年 12 月 31 日報核版（原 A 棟） 5-70
表 5-7 同意參與更新事業計畫統計表-第三次補正版(原 A 棟擴大更新地區)5-70
表 5-8 同意參與更新事業計畫統計表-第二次公開展覽版 5-71
表 5-9 更新單元土地權屬清冊-102 年 12 月 31 日報核版（原 A 棟） 5-72
表 5-10 更新單元合法建築物權屬清冊-102 年 12 月 31 日報核版（原 A 棟）5-75
表 5-11 基地周邊道路幾何特性彙整表 5-87
表 5-12 更新單元鄰近地區公車路線表 5-88
表 5-13 更新單元鄰近地房地產市場行情一覽表 5-92
表 5-14 更新單元鄰近地區房地產市場交易表（1） 5-96
表 5-15 更新單元鄰近地區房地產市場交易實價登錄（2） 5-97
表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表 6-1
表 6-2 土地使用分區面積表 6-1
表 6-3 更新地區劃定範圍之變更內容明細表 6-3
表 6-4 更新地區時程容積獎勵起算日表 6-3
表 10-1 擬申請容積獎勵之項目及額度表 10-1
表 11-1 更新單元土地使用分區面積表 11-1
表 11-2 建築面積檢討表 11-2
表 11-3 綠建築評估資料總表 11-70
表 11-4 綠建築分級評估計分表 11-71
表 11-5 綠建築分級評估最終等級計分表 B(單位：分) 11-71
表 11-6 綠化量指標評估表 11-72
表 11-7 基地保水指標評估表 11-73
表 11-8 屋頂平均熱傳透率 Uar 評估表 11-74
表 11-9 日常節能指標評估表 11-75
表 11-10 CO2 減量指標評估表 11-77
表 11-11 廢棄物減量指標評估表 11-78
表 11-12 室內環境指標評估表 11-79
表 11-13 水資源指標評估表 11-82
表 11-14 汙水及垃圾改善指標評估表 11-83
表 15-1 都市更新事業實施總經費成本明細表 15-1
表 15-2 建築設計費用計算表 15-4
表 15-3 營建工程標準單價計算表 15-4
表 15-4 營造工程費用估算表 15-5
表 15-5 空氣汙染防制費用計算表 15-5
表 15-6 公寓大廈公共基金計算表 15-5
表 15-7 公告土地現值表 15-9
表 15-8 預估現金流量表 15-12
表 16-1 計畫效益評估說明表 16-1
表 17-1 都市更新事業預定實施進度表 17-1

都市更新事業計畫申請書

■ **案名：**「擬訂新北市新莊區復興段 452 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」

■ **申請更新單元範圍面積：**

更新單元範圍內之地號：新北市新莊區復興段 452 地號等 1 筆土地，土地面積 9,870.09 ㎡。

更新單元範圍內之建築物：1303、1304、1305、1306、1307、1308、1309、1310、1311、1312、1313、1314、1315、1316、1317、1318、1319、1320、1321、1322、1323、1324、1325、1326、1327、1328、1329、1330、1331、1332、1333、1334、1335、1336、1337、1338、1339、1340、1341、1342、1343、1344、1345、1346、1347、1348、1349、1350、1351、1352、1353、1354、1355、1356、1357、1358、1359、1360、1361、1362、1363、1364、1365、1366、1367、1368、1369、1370、1371、1372、1373、1374、1375、1376、1377、1378、1379、1380、1381、1382、1383、1384、1385、1386、1387、1388、1389、1390、1391、1392、1393、1394、1395、1396、1397、1398、1399、1400、1401、1402、1403、1404、1405、1406、1407、1408、1409、1410、1411、1412、1413、1414、1415、1416、1417、1418、1419、1420、1421、1422、1423、1424、1425、1426、1427、1428、1429、1430、1431、1432、1433、1434、1435、1436、1437、1438、1439、1440、1441、1442、1443、1444、1445、1446、1447、1448、1449、1450、1451、1452、1453、1454、1455、1456、1457、1458、1459、1460、1461、1462、1463、1464、1465、1466、1467、1468、1469、1470、1471、1472、1473、1474、1475、1476、1477、1478、1479、1480、1481、1482、1483、1484、1485、1486、1487、1488、1489、1490、1491、1492、1493、1494、1495、1496、1497、1498、1499、1500、1501、1502、1503、1504、1505、1506、1507、1508、1509、1510、1511、1512、1513、1514、1515、1516、1517、1518、1519、1520、1521、1522、1523、1524、1525、1526、1527、1528、1529、1530、1531、1532、1533、1534、1535、1536、1537、1538、1539、1540、1541、1542、1543、1544、1545、1546、1547、1548、1549、1550、1551、1552、1553、1554、1555、1556、1557、1558、1559、1560、1561、1562、1563、1564、1565、1566、1567、1568、1569、1570、1571、1572、1573、1574、1575、1576、1577、1578、1579、1580、1581、1582、1583、1584、1585、1586、1587、1588、1589、1590、1591、1592、1593、1594、1595、1596、1597、1598、1599、1600、1601、1602、1603、1604、1605、1606、1607、1608、1609、1610、1611、1612、1613、1614、1615、1616、1617、1618、1619、1620、1621、1622、1623、1624、1625、1626、1627、1628、1629、1630、1631、1632、1633、1634、1635、1636、1637、1638、1639、1640、1641、1642、1643、1644、1645、1646、1647、1648、1649、1650、1651、1652、1653、1654、1655、1656、1657、1658、1659、1660、1661、1662、1663、1664、1665、1666、1667、1668、1669、1670、1671、1672、1673、1674、1675、1676、1677、1678、1679、1680、1681、1682、1683、1684、1685、1686、1687、1688、1689、1690、1691、1692、1693、1694、1695、1696、1697、1698、1699、1700、1701、1702、1703、1704、1705、1706、1707、1708、1709、1710、1711、1712、1713、1714、1715、1716、1717、1718、1719、1720、1721、1722、1723、1724、1725、1726、1727、1728、1729、1730、1731、1732、1733、1734、1735、1736、1737、1738、1739、1740、1741、1742、1743、1744、1745、1746、1747、1748、1749、1750、1751、1752、1753、1754、1755、1756、1757、1758、1759、1760、1761、1762、1763、1764、1765、1766、1767、1768、1769、1770、1771、1772、1773、1774、1775、1776 等 474 筆建號，建物面積共計 65,415.58 ㎡（約 19,788.21 坪）。

■ **使用分區：**住宅區。

■ **申請理由及依據：**依據「都市更新條例」第 10 條、第 19 條、第 22 條規定申請實施都市更新事業，檢具都市更新事業計畫書併同公聽會紀錄、私有土地及私有合法建築物所有權人同意書及其他相關證明文件。

■ **申請事項：**申請都市更新事業計畫核定。

申 請 人：君泰開發建設股份有限公司
代 表 人：王玉鳳
統一編號：28455403
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　1　1　年　8　月　1　9　日

切結書

一、 立切結書人 君泰開發建設股份有限公司 ，茲切結本公司所檢附「擬訂新北市新莊區復興段 452 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」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 君泰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

申 請 人：君泰開發建設股份有限公司
代 表 人：王玉鳳
統一編號：28455403
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 111 年 8 月 19 日

委託書

金以容建築師事務所
茲委託　林弘壹建築師事務所　　全權代表本公司辦理「擬訂新北市新莊區復興段 452 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續
弘傑開發事業股份有限公司
及出列席本案都市更新審議事宜。特立此委託書如上。

申 請 人：君泰開發建設股份有限公司
代 表 人：王玉鳳
統一編號：28455403
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

受託單位：金以容建築師事務所
建 築 師：金以容
統一編號：92001836
聯絡地址：臺北市中山區南京東路三段 188 號 7 樓
聯絡電話：(02) 2776-2868

受託單位：林弘壹建築師事務所
建 築 師：林弘壹
統一編號：38531915
聯絡地址：臺北市中山區南京東路三段 188 號 7 樓
聯絡電話：(02) 2776-2868

受託單位：弘傑開發事業股份有限公司
建 築 師：陳玉璟
統一編號：80670831
聯絡地址：臺北市中山區建國北路二段 33 號 13 樓之 6
聯絡電話：(02) 2507-1910

中　華　民　國　1　1　1　年　8　月　1　9　日

新北市都市更新審議資料表

檔名	（本欄由承辦科填寫）	請勾選送審類別■A：公開展覽 ∨B：委員會審 □C：核定
案名	擬訂新北市新莊區復興段452地號等1筆土地都市更新事業計畫案	基地地號	新北市新莊區復興段452地號等1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	947位	更新前後戶數（前/後）	更新前472戶／更新後977戶
基地面積		9,870.09㎡	實設建蔽率	41.15%	實設汽車停車位	950位	安置戶數（合法/違章）	472戶／0戶
總樓地板面積		155,017.70㎡	法定容積率	300.00%	法定機車停車位	978位	提供公益設施種類、樓層	—
工業使用容積		0.00㎡	實設容積率	897.79%	實設機車停車位	978位	面積	—
住宅使用容積		85,657.15㎡	住宅單元	946單元				
商業使用容積		2,955.13㎡	商業單元	31單元	法定裝卸停車位	0位	開闢計畫道路情形	—
其他使用容積	一般事務所	0.00㎡	其他單元	0單元	實設垃圾車停車位	2位	面積	—
各樓層使用概況	地下層	防空避難室兼停車空間			地下層樓地板面積 地下開挖規模	6,936.15㎡×6=41,616.90㎡ 開挖率70.00%	留設人行步道情形	留設人行步道
	地面層與低層部	入口門廳、店鋪、集合住宅、管委會使用空間					面積	實設面積2,619.18㎡
	標準層	集合住宅			最大樓層數 建物高度 屋頂突出物高度	35層 119.90M 9.00M	其他	
	頂層部	樓梯間、機械室、電梯機房及水箱					更新後建物構造	鋼骨鋼筋混凝土(SRC)+鋼筋混凝土(RC)

及獎勵面積額度適用獎勵類型

新北市都市更新容積獎勵核算基準	原容積(地上+地下)	45,218.24㎡	都市更新容積獎勵合計：a+b+c=10,363.58(35%)>原容積+0.3倍法定容積之更新獎勵上限，故更新獎勵值取30%，8,883.08㎡	綜合設計放寬規定		開放空間有效面積	4,169.41㎡
						獎勵樓地板面積	5,003.29㎡
	法定容積FO	29,610.27㎡		都市計畫獎勵	鑽石級綠建築	獎勵樓地板面積	2,961.02㎡
	a.更新時程獎勵	2,961.02㎡	F=原容積＋0.3倍法定容積＝45,218.24㎡＋8,883.08㎡＝54,101.32㎡		提升都市防災性能	獎勵樓地板面積	1,480.51㎡
	b.更新單元規模獎勵	4,441.54㎡		高氣離子混凝土建物重建容積放寬		獎勵樓地板面積	地上13,410.46㎡ 地下155.00㎡
	c.更新地區合法四層樓建物獎勵	2,961.02㎡		區內容積移轉		獎勵樓地板面積	11,844.10㎡
				合計			34,854.38㎡

申請資料

實施者	君泰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
設計人	金以容建築師事務所及林弘壹建築師事務所	電話	（02）2776-2868
地址	臺北市中山區南京東路三段188號7樓	傳真	（02）2776-3003

辦理過程

	過程	日期	發文字號	備註		過程	日期	發文字號	備註
1	更新地區(單元)公告	102年10月22日	北府城更字第10200080291號	迅行劃定更新地區(A棟)	12	自辦事業計畫公聽會(第三次)	108年8月23日	皇延108字第081001號	
2	自辦事業計畫公聽會(A棟)	102年12月25日	皇延102字第120501號		13	第二次專案小組審議委員會	109年3月30日	新北府城更字第1094702984號	
3	申請事業計畫報核	102年12月31日	皇延102字第123101號		14	第三次專案小組審議委員會	111年2月8日	新北府城更字第1114671247號	
4	22條之1執行移義研商會議	103年02年17日	北城更事字第1033410877號		15	自辦事業計畫公聽會(第四次)	111年7月17日	皇延111字第070601號	
5	更新單元範圍諮詢會議	105年02月15日	新北城更字第1053410813號		16	重行公開展覽送件版	111年8月19日	弘開(更)字第11108191601號	
6	都市計畫委員會第66次會議	105年06月24日	新北府城審字第1051083390號		17	第二次事業計畫公開展覽期間		新北府城更字第1114682452號	
7	更新地區(單元)公告	105年09月14日	新北府城更字第10534188231號	迅行劃定更新地區(BCD棟)	18	第二次事業計畫公辦公聽會		新北府城更字第1114682452號	
8	自辦事業計畫公聽會(452完整地號)	105年12月21日	皇延105字第120801號		19				
9	公開展覽期間	106年11月28日	新北府城更字第10635396451號公告	106.12.12~107.01.10	20				
10	公辦事業計畫公聽會	106年12月26日	新北更事字第1063540313號函		21				
11	第一次專案小組審議委員會	107年5月30日	新北府城更字第1073534294號函		22				

填表人（申請單位）：君泰開發建設股份有限公司　　簽章處：　　填表日期：民國111年10月　　日

「擬訂新北市新莊區復興段 452 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」補正意見回應綜理表

【依據：新北市政府都市更新處 111 年 9 月 29 日新北更事字第 1114681642 號函】

單位	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
都市更新處	一、依弘傑開發事業股份有限公司 111 年 8 月 19 日弘開（更）字第 11108191601 號函辦理。 二、查貴公司於 111 年 8 月 19 日檢送第 2 次公開展覽版都市更新事業計畫書及相關文件報府續辦，本案審查意見主要臚列如下，請據以修正都市更新事業計畫書圖，並補送相關文件及資料： (一)計畫書第 5 章： 1. 表 5-1 土地清冊部分，查 36 位所有權人之他項權利部涉及債務人名稱、他項權利人名稱等內容與謄本不一致，且 2 位所有權人他項權利部內容疏漏，請釐清修正。 2. 表 5-2 合法建築物清冊部分： (1)建物所有權部缺漏登記次序，請修正。 (2)復興段 1773 建號缺漏他項權利部內容，請修正。 (3)查 5 位所有權人建物持分面積有誤，請釐清修正。 (4)查復興段 1641 建號缺漏 1 位所有權人，請修正。 (5)查復興段 1524 建號所有權人姓名誤植，請修正。 (6)部分建物門牌名稱誤植，請修正。 (7)機車停車場建物所有權部缺漏 1 位所有權人，且部分建物持分面積誤植，請修正。 (8)查 37 位所有權人之他項權利部涉及債務人名稱、登記次序等內容與謄本不一致，且缺漏部分他項權利人資訊，請修正。 3. 查缺漏公私有土地分布情形、同意比率計算說明等內容，請修正。 (二)附件冊： 1. 自辦公聽會回執情形檢核表，缺漏部分所有權人收取回執情形，請修正。 2. 土地及建物清冊部分，同意比率總和計算有誤，請釐清修正。 3. 建物清冊部分建物門牌地址有誤，請修正。 三、另請貴公司於個案專屬網站更新及妥善告知相關權利人目前案件辦理進度。 四、依 103 年 4 月 25 日修正公布之「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，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或補正仍不符規定者，駁回其申請；另依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 4 點第 1 項第 6 款規定，涉及第 1 款至第 5 款以外部分，第 1 次補正期限為 30 日，請貴公司於文到翌日起算 30 日內補正後送府續辦，屆期未補正或補正仍不符規定者，即依上開規定駁回該申請案件。	一、收悉。 二、 (一) 1. 遵照辦理，已將誤植及漏植部份修正。 2. (1)遵照辦理，漏植部分已修正。 (2)遵照辦理，漏植部分已修正。 (3)遵照辦理，所有權人持分已釐清並修正。 (4)遵照辦理，漏植部份已修正。 (5)遵照辦理，誤植已修正。 (6)遵照辦理，誤植已修正。 (7)遵照辦理，誤植已修正。 (8)遵照辦理，誤植已修正。 3. 公私有土地分布情形及同意比率計算說明等內容詳報告書 P. 5-68~P. 5-71。 (二)附件冊： 1. 遵照辦理，已將漏植部份修正。 2. 遵照辦理，已釐清並修正。 3. 遵照辦理，已修正。 三、遵照辦理，詳實施者個案專屬網站 https://www.fds-archi.com/urban-2-2/。 四、收悉。	一、- 二、 (一) 1. P. 5-2~5-13 2. (1)P. 5-14~5-33 (2)P. 5-28~5-33 (3)P. 5-14~5-33 (4)P. 5-24 (5)P. 5-20 (6)P. 5-14~5-33 (7)P. 5-28~5-33 (8)P. 5-14~5-33 3. - (二) 1. 附件冊 2. 附件冊 3. 附件冊 三、- 四、-

「擬訂新北市新莊區復興段 452 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」自辦公聽會（第四次）

會議紀錄回應綜理表

壹、 開會時間：中華民國 111 年 7 月 17 日（星期日）上午 9 時 30 分

貳、 開會地點：新北市新莊區公所 10 樓大禮堂(新北市新莊區中正路 176 號 10 樓)

參、 主持人：弘傑開發事業股份有限公司 辜永奇總經理　　會議紀錄：鍾佩蓉

項次	單位/委員/陳情人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	蔡○○勳 (蔡先生代,A 棟中華路一段 63 巷 6 號一樓)	(一)今天還是皇延創新股份有限公司來召開公聽會嗎，還是君泰開發建設股份有限公司? (二)民國 110 年 11 月 2 號君泰開發建設股份有限公司跟皇延創新股份有限公司已經有做公證，把這個權利做變更，有經過我們區分所有人權會議同意嗎？他所謂的變更部分是什麼樣的權利變更？ (三)我想請問一下，既然兩邊已經公證，所以當初我們很早以前是要做自辦重建，這個自辦重建的契約我們當初有百分之 70 幾是同意的，這整個的權利義務權利都轉給君泰開發建設股份有限公司嗎?沒有經過我們的同意為什麼爭先做變更呢?你們可以先這樣做公證呢？ (四)第二點你說已經有 79%人同意要做這個重建，現在目前叫做都市更新，可是我們當初同意的不是叫做都市更新，我們同意的是自辦重建，這個部分要怎麼解釋？	(一)今天法定程序的主辦為皇延創新股份有限公司，皇延創新股份有限公司也授權讓君泰開發建設股份有限公司來代為辦理此法定程序。 (二)110 年 11 月 2 號變更實施者的公證依照法律規定雙方去法院公證就可以了，不須經區分所有權人的同意，但是並非這樣就變更完畢，還須取得所有權人的事業計畫同意書，這兩個條件完備並送件至更新處才有效。 (三)法律規定上變更實施者就兩個要項，第一個雙方實施者做變更的公證，第二個取得原來在座所有權人超過同意比例的門檻同意書。 (四)原來皇延創新股份有限公司所提的也是都市更新案，已經執行到第三次的小組審議了，當初提的叫做自建，現在我們大多數的住戶都希望以合建的方式往下推動都市更新，一樣以都市更新方式實施。	-
二	陳○寧 (B 棟中華路一段 63 巷 18 號 8 樓)	(一)剛剛說大多數同意之下，那我們都沒有收到通知，怎麼會是大多數同意呢？我們收到的時候已經要變更了。 (二)會變成雙向道嗎？	(一)我們同意的沒有百分之百。在都更裡面我們法定規定變更實施者是多數決，什麼叫做多數決，是只要有 50%以上的所有權人同意的話，可以依照法律規定進行整個實施者的變更，我相信應該大家都有收到資料，我想如果沒有收到資料沒關係，我們後續君泰開發建設股份有限公司團隊會再跟您做個解釋說明，現在同意或不同意，大家在都更的權利上完全都不會受損。 (二)雙車道部分還要有交通審議的評估，會協助我們來審視，你們可以把它反應給建築師。	-
三	弘傑開發事業股份有限公司 辜永奇總經理	(一)今天我們這個法定程序的主辦叫做皇延創新股份有限公司，那皇延創新股份有限公司也授權讓我們這邊來代為處理此法定程序，所以事實上今天主辦的工作人員都是君泰開發建設股份有限公司的夥伴們。那第二個提到 110 年 11 月 2 號變更實施者的公證，依照法律規定是雙方去法院公證就可以了，不須經區分所有權人的同意，但是重點是不是這樣就變更完畢，還須取得在座地主所有權人的事業計畫同意書，這兩個條件完備我們送到更新處才有效。所以兩邊公證已經結束了，	-	-

項次	單位/委員/陳情人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		接下來就是取得大家同意書送給更新處就有效了，謝謝您。 (二)我跟各位地主解釋一下法律規定，變更實施者就兩個要項，第一個雙方實施者做變更的公證，第二個取得原來在座所有權人超過同意比例的門檻同意書。原來皇延創新股份有限公司所提的也是都市更新案，已經執行到第三次的小組審議了，你們當初提的叫做自建，現在我們大多數的住戶都希望以合建的方式往下推動都市更新，一樣叫做都市更新，謝謝。 (三)當然我們今天在座的，有同意的也有還沒有同意的，我們同意的沒有百分之百。在都更裡面我們法定規定變更實施者是多數決，什麼叫做多數決，是只要有 50%以上的所有權人同意的話，可以依照法律規定進行整個實施者的變更，我相信應該大家都有收到資料，我想如果沒有收到資料沒關係，我們後續君泰開發建設股份有限公司團隊會再跟您做個解釋說明，現在同意或不同意，大家在都更的權利上完全都不會受損。 (四)尊重各地主的看法，每個人都有表達意見的權利，今天公聽會的目的就是這裡，大家充分表達意見。當然取得的門檻跟所有法定程序不符政府規定的話，我們也不能辦理相關事宜，那符合這個規定，就是有提出正式的資料給市政府來做一個審查。		
四	黃委員志宏	(一)各位鄉親大家好，出席公聽會是依據都市更新條例法定程序規定，進行公聽會的時候邀請學者專家，今天以股外委員參加的名義來參與今天的公聽會。 (二)今天大家所反映出來以及本案相關問題會帶回審議委員會，未來審議委員會的過程裡面向委員來報告也事先來分析，整個的程序是依據都市更新條例以及在新北市裡面的一些自治規則來進行。那日後在座的諸位應該還會持續的參與一次又一次的審議委員會，那希望各位不會覺得太過繁瑣，在審議委員會裡面的審議立場基本上，針對各位剛才所談的以及接下來在日後非常冗長的程序裡面，從程序看裡面的合法性，從規劃設計裡面，對於公部門的利益，因為都市更新都會申請以及提供非常大量的容積獎勵，而這些容積獎勵是在個別地主如果自行改建或興建的時候沒有辦法得到的。 (三)容積獎勵目的有兩個，第一個是來支撐整個舊房子的地主鄉親們來共同獲得這部分的容積獎勵，由這部分的容積獎勵來挹注如果有實施者介入的時候，有把餅做的更大來支撐整個財務的計畫，那這個財務計畫變成可行然後可以達到地主、實施者以及到最後還有公部門能夠三贏。第二個容積獎勵目的就在於這個三贏，都市更新容積獎勵的獲取，除了支撐了這整個財務計畫，各位了解本來已經是高樓層了，如果再往上疊，那這樣大家的土地持分並沒有非常多，在傳統合建的合約裡面是無利可圖，根本不可能興建，如果沒有高氯離子的容積獎勵，這兩方面共同的獎勵其實我們的財務計畫是沒辦法支撐，也不會有任何建商進場來合作。在那個時候諸位如果是那種狀況，當然諸位的海砂屋解決就只能自己再掏腰包，可能承擔少則百萬，多則八百萬等等，以現在的工料上漲的狀況來自行改建，那在過程裡面都市更新機制就是支撐大家這一點。我也依據都市更新條例裡面規定，接受邀請來臨場來理解本案的困難之處。 (四)我們在整個的海砂屋，本來中華民國政府就有相關的獎勵規定，包括不鏽鋼筋幅射鋼海砂屋，這個大概都是在 1970 年代、1980 年代整個建築業蓬勃發展期，有一些陸砂來源不夠，有一些用到高氯離子部分的砂，或是鋼筋用到一些廢核料的鋼鐵，所以產生了輻射鋼筋物。這兩個法源當然是不一樣，我們今天是用高氯離子，也就是海砂屋部分，由於是高氯離子裡面的建築物，他經過一段時間混凝土就會開始脆化，那高氯離子會加速鋼筋的鏽蝕，因此建築結構安全確實很有疑慮。那這些在目前我國法律規定之下，公部門就會協力有相當多的容積獎勵下，來協助把過去這些施工現場所遺留的歷史問題來解決，所以海砂屋的部分有獎勵，以及今天我們已經是舊房子，我們依據新北市都市更新法規認定某些基準之後，符合都市更新實施的要件，因此全街廓被劃為都市更新的單元範圍，在這個單元之下我們共同改建。 (五)地主所關切的變更的辦理程序上面，包含審議委員會跟新北市都市更新處所在處理的就是包括都市更新業務，像今天這個計畫送到都市更新處已經進行過三次的小組會議，持續的進行當中，那	-	-

項次	單位/委員/陳情人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		在這過程當中如果有變更設計、變更內容甚至變更範圍把旁邊地再併進來，或誰有不願意想要踢除出去，這些變更都是常態。而這些變更程序都要接受都市更新處的監管，在這些監管裡面的一些程序就有一些適法性，例如剛才所說到的如果我跟先前的實施者所簽的條件，有沒有被承受？有沒有被完全的承接下來?這些東西也是我們在審查酌量是否能夠變更實施者裡面的要件，今天的建築設計有一些改變，待會也容許我提供一些些的建議給實施者跟規劃建築師這邊，那今天的實施者團隊，因為本案都市更新案幾乎都是如此，那會牽涉到的專業背景非常多，所以各位會碰到中間許多的角色、許多的專業團隊，比方說之前實施者為皇延創新股份有限公司，之後為君泰開發建設股份有限公司，這種狀況在審議實務裡面也常看到的，通常原因是要找更具體財務跟資金實力的人來進行，對各位而言，我想更新處也一樣關注，各位也為自己的權益繼續發言和把關，就是之前所簽的條件在之後是否完全有被繼受下來審議，那這些內容也是我們審酌的內容，經過今天的公聽會這個程序我們才會送到都市更新審議委員會，在小組裡面去討論，去確認變更實施者的程序是否完備、完成，協力在座諸位地主們看管你們的權益。 (六)相關審議內容還會包括幾個事項，例如今天坐下來與之前的參考資料我閱讀過的，我立刻就會看審議委員會不管從剛才所說的程序性或是實質內容的審議，以及在最後最重要的權利變換的所有程序，比方說我們今天所看到的，在第三次小組的報告書裡面的版本，當中的共同負擔還是53.25%，但這一次公聽會也就是下一次送進審議委員會裡面，第四次小組審查的時候，以今天的數字就會變成 56.16%，所謂的都市更新就是在座諸位以你房地作價入股，實施者拿出營建資金成本跟其他的管銷費用成本等等作價入股，形成了一個兩造之間合作我們要烤一個大餅，這個大餅在第三次小組的時候要花 207 億，那這之中的共同負擔 53.25%的意思是說這個餅烤出來完成之後，53.25%是歸屬於實施者也就是建商，剩下的 46.75%歸屬在座諸位然後依比例再來分配，那這中間有些估價、鑑價的程序，然而到了這次公聽會，實施者的共同負擔提升到了 56.16%，也就是說他從本來的大餅 53.25%到現在如果進入第四次小組審查會變成 56.16%，通常而言這樣的變更我們在審議委員會是不可能同意的，因為在審議過程裡面，從原本做得到的 53.25%會變成56.16%，但是我們還會再向下看，就是如果從 207 億裡面，各位所獲得的 46.75%乘下來，各位會知道得到的數字如果與之後做出來的 271 億乘以 43.84%，就是各位地主所平分的，各位會了解其實各位分到的餅是更大，這個變更原因就是這次變更的實質內容之一，也就是我們把披薩從 10 寸的烤成 12 寸的，所以餅更大，當餅更大的時候，對於實施者有更多需要投入的成本，所以他所佔的股份變大了，但是餅也變大了，但在座諸位仍是以你的房地作價入股，所以這時你的股東的股份變少，但是由於餅變大，他要付出容積移轉，買得土地的費用，他要負擔蓋更多的樓層、更多的獎勵、更多的工程款項，因此他的股份變大了。我們審酌結果對於這樣把實施者的共同負擔拉高的這種討論，在我們的委員會裡面討論就會接受，因為其實在過程裡面，207 億乘以各位分得的 46.75%，其實各位分得的會更多，也就是餅變大各位會分多，這時候他的股份變多本身就雙方均得利，就因這樣專業的申請包裝，如果財力不足就沒有辦法進行這麼多。看到的數字若是沒錯，那審議的職權不在本委員會，而是在都市設計委員會，你有 40%的容積獎勵，這些是要花錢去買的，如果財力比較弱的建商將會做不到，當他做大的之後所新增加的 40%容積獎勵，各位也可以分，分多少，分新的是 43.84%，也就是說多花進去的錢，他股份變大了，所以整個的試算式是很多變數之間連動的關係，那我們最後掌握的在審議委員討論，基本上各位歡迎去參加每一次的小組跟大會，我們幾乎都是在壓抑這個百分比，實施者那邊有一些要讓出來，若欠缺對地主的保障，我們協助來監看，當然屬於私契的部分，是屬於我們沒有依公法或是行政法介入的空間，但是裡面的不合理處，我們會嘗試提醒地主。好的，我簡單的就程序跟這些角色，以及討論這些變更過程、立案本身的一些變更內容，實質內容還有包括建築設計。 (七)我們一般在審議委員會裡面，我們知道原本是口字型的街廓，蠻不幸的是不巧碰到海砂屋，重新改建以後就變成三棟高樓大廈，看到這樣的建築物我想應該可以恭喜各位，獲得賣相是不錯，但		

項次	單位/委員/陳情人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		是我們在審議委員會的實質審查上仍會要求，如果後面的巷道我們有兩個車道的進出口，會引進幾百台的車次與幾乎上千摩托車車次，那我們將會要求是否把後面 63 巷要退縮 1 公尺 2 公尺的車道，讓整個巷道更為寬闊，把所謂的本社區重大的交通動線，停車的旅次量內化，就退縮的部分仍就是可以申請獎勵，這就是我們委員會會做的建議，他的好處對實施者是什麼？對各位住戶的影響是什麼？上面的容積增加了這個獎勵內容，其次整個房子在後面巷子，如果每天進出進口休旅車，摩擦來摩擦去相當不霸氣，因此他整個建築物的賣相將會更好，這就是都市更新在品質與規劃內容上面，我們為各位所做的，對於地主、建商實施者來說，都會有些微自我限縮跟減損，讓這裡的動線與旁邊的建興街，讓如此窄的道路，他怎麼能符合我們三十樓高樓的氣派呢？因此我們會期待在未來建興街本身這個路段，看能否多出 2 公尺的車道，若能進出上班的時候，不會塞車在這，這一個情況我們住在這多年其實知道，也就是說都市更新這過程裡面他開始改變，我們把資源集中，把建築物抽高，在都市設計上，回家時有 6 米至 8 米寬的林蔭大道，這就叫做生活品質，這就叫賣相。在狀況下，你的單元物件才有辦法從現有的可能 30 幾萬跳升到 50 幾萬的價值，然後坪數相同再加上車位，資產價值對於子孫來說是非常具體的進展。除了剛剛這些內容還會有一些項目，我們也都會在審議委員會裡面談，那今天無法盡述，所以在整個程序上面來說，我在大的架構而言，像這個規劃設計，跟以前比，一棟樓，兩個中央的扣，這兩個中央的扣壓著環形的結構單元是最抗震的，是最好的結構形式，就是改建的效益這個我們也會協助看，相對的把這個扣放在後面這邊，建築物在側向逆來的時候會變成扭轉，那就相對不利了，這些我們也會在審查過程中，協助各位來審視這些項目，無論如何不可盡數的，今天的程序是讓各位來了解，是否近來得條件，變更實施者這件事情，他是否更有財力更龐大能支撐，不是普通建設公司能做得到的，今天的建築設計是否符合子孫未來完整的生活方式？接著在程序上是否適法？以及最後一件事就是今天的條件是否完整的被繼受往下走？是否把餅做的更大？是否賣相有更有利的發展？ (八)這麼大的範圍在新莊運動公園邊，這絕對是當地的資產行情的引爆點，這個計畫若能成功，改善諸位的環境條件後，周邊也一定會有連宜作用，帶起更好的更新，這就是我們所說的三贏，在此希望順利，祝各位安居樂業，發財。 (九)雙車道部分還要有交通審議的評估，會協助我們來審視，如果會到兩米或是三米的雙向道也有可能，可以溝通，你們可以把它反應給建築師。 (十)今天所做的意見表達，全部羅列到審議委員會裡面，委員是會看的，實施者的一個維護方式，所有這些內容包括這樣的公聽會，還會有所謂的聽證會，聽證會是依據更新條例法定的，根據所有的條文，全部都要一五一十包括會議記錄都要發言人核准，所有這些程序，我們更新條例將近 20 年的實施已經越來越完備，期望能夠保障整個案子順利的進行，當然在所謂的權利變換下，希望比別人多兩、三坪，對不起也要回到所謂的權利變換的機制裡面去談，如果原先有所謂的協議合建的協商內容，那當然尊重你的私契部分處理，權利變換本身有分得的權利價值是法律的基本保障，所以在整個程序裡面我們要討論的就是規劃設計，然後討論的是權值變化及程序的適法性，那這些轉換過程裡面，希望實施者跟規劃公司這邊，各位知道今天我們這邊團隊特別多，我們有實施者，實施者旁邊有規劃顧問公司，建築師以及非常重要的建築建經公司來進行我們財務、防火牆安全性的設定，這些費用我們都會要求實施者放進來，以上的內容附加分割位，相信說明完整。		

「擬訂新北市新莊區復興段452地號等1筆土地都市更新事業計畫案」審查意見回應綜理表

【依據：新北更事字第1104662035號函】

單位	意見陳述	回應說明	備註
都市更新處	(一)有關「新北市都市更新審議資料表」之更新後前後數、安置戶數及辦理過程相關資料，有誤植情形，請釐清補正。	(一)遵照辦理。誤植處已修正。	
	(二)有關第2次專案小組會議之陳情人意見，與市府109年4月20日新北府城更字第1094703836號函檢送之會議紀錄內容不一致，請補正，並確實回應處理情形。	(二)遵照辦理。會議記錄為依照貴府原函內容，另於實施者回應處補充陳情人於會議當日之意思表達有關原社區欲成立管理委員會一事，近期內政部最新修法訊息。有關回應處理，已提供紙本予社區重建委員會，並預計於第3次小組會議日確定時，依照慣例將本事業計畫報告書置於實施者專案網站供查閱。	
	(三)有關專案小組會議委員請貴公司派駐固定駐點人員及每3個月召開1次說明會，以利所有權人及相關權利人了解本案進程部分，查貴公司僅109年10月18日召開1次說明會，且迄今未派駐固定駐點人員，請持續與所有權人及相關權利人溝通協調，並說明未依專案小組會議結論辦理之緣由。	(三)因新冠肺炎疫情，為防疫考量故未能依審議結論辦理。後續預計111年農曆年後辦理駐點與說明會，尚祈諒察。	
	(四)有關提列「綠建築顧問費」部分，未檢附相關契約證明文件，請補正。	(四)有關綠建築顧問費用，本次已先刪除該項費用後，重新調整本報告書第15章財務計畫。(僅刪除綠建築顧問費，除因部分費用連動而調整外，其餘金額不變。)	
	(五)有關本案事業計畫書 P8-1 頁請補充可清晰說明退縮空間路段之圖面，另涉及申請容積獎勵部分，請於計畫書P10-8至10-11頁之圖10-4至圖10-7，補正步行之淨寬度在1.5公尺以上之清楚圖示，以利查核。	(五)遵照辦理，已分別增加P8-1退縮路段圖面標示、新增開放空間獎勵面積計算與步行淨寬示意圖。另有關人行步行淨寬標示，可詳本計畫書、P11-6、P11-16、P11-26地面一層平面圖比例尺較大，便於檢視。	
	(六)有關本案事業計畫書P10-1頁表10-1之容積獎勵有誤植情形，請補正。	(六)經再次檢視，符合小數點第二位以下無條件捨去之規定，無誤植。	
	(七)有關本案事業計畫書P15-3營建費用之營建工程總價，有誤植情形，請釐清補正，並配合修正表15-1之相關費用。	(七)經再次檢視，此為小數點進位之關係，非誤植。	

「擬訂新北市新莊區復興段 452 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄回應綜理表

壹、 開會時間：民國 109 年 3 月 30 日（星期一）上午 10 時整

貳、開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

參、主 持 人：黃委員國峰　　紀錄：馮景瑋、李如晴

【依據：新北府城更字第 1094703836 號函會議紀錄】

單位	意見陳述	回應說明	備註
陸、陳情人意見：			
一、 簡○慧 沈○傑代	大家好，我是新莊區復興段 452 地號 C 棟都更重建主委沈○傑： (八) 有關不同意戶的部分，我們目前遇到兩個問題，第一個問題是住戶不知道未來的可分回建築樓地板面積約多少?這是很多都更會遇到的困擾，因此在這希望能夠在這次審議能盡早通過。希望能讓大家知道更新後建築樓地板面積，將來大家分回是多少，大家比較可以評估是否同意參與都市更新。 (九) 第二個是大家對於實施者的疑問，就是大家對實施者的信心不足，希望這部分實施者能加強定時對我們住戶回報進度。因為經常有許多住戶會問我現在都更進行到甚麼程度，怎麼都沒有消息，因此希望實施者能加強對我們住戶回報進度，以及對這些有疑問的住戶加強溝通，讓這些還沒有同意的住戶對實施者心中的疑慮能夠解除，對實施者能夠有信心，讓我們的都更能盡早完成。我們的案子在去年有請都更推動辦公室做了兩場說明會，所以大部分的住戶都已經瞭解都更，大家都是同意的，所以這部份請實施者派員來了解我們的疑問，謝謝大家。	【實施者會議中回應】同會議紀錄「實施者綜合回應」。 (一) 有關不同意戶有兩個疑問，一是分回有多少，要知道有多少才能決定是不是同意更新。此問題實施者方才簡報也整理在尚未同意住戶的原因中，還是需要跟所有權人說明因為我們案子是辦理權利變換，跟傳統合建是不同的，因此在本案事業計畫核定後，在辦理權利變換按照三家估價師估價，估價出來更新後的結果扣除共同負擔後，計算出所有權人分回的權利價值，按照分回的價值再由住戶選配更新後的建物單元，所以不是現階段我們不告訴所有權人分回有多少，而是我們按照都更走權利變換的流程。 (二) 針對第二個對實施者不信任的問題，我想後續實施者還是會虛心檢討加強處理有關溝通協調部分。 **【實施者會議後補充回應】** 有關大家關心本案更新後可以分回的面積一事，實施者非常理解每個更新案住戶關心的第一個議題一定是更新後是否在不出資情況下可以換回室內 1:1 的面積，這是人之常情。惟，本案依照目前預估獎勵容積及更新成本與預估更新後銷售均價，確實無法分回室內 1：1 的面積，先前亦在多次說明會向社區住戶說明，也因此產生部分社區住戶無法支持本案。 由於本案為經市府工務局及相關公會確認屬應拆除重建之海砂屋，希望社區住戶非以更新後分回面積是否達到期望值來判斷是否同意都市更新，本案方有重建之日，早日可以回歸居住安全的家。	

單位	意見陳述	回應說明	備註
二、 葉○粉	各位長官大家好，我是名人天廈D棟的重建主委： (一)名人天廈的重建之路超級漫長。我們住戶都要問：主委怎麼實施者都沒有任何的動作、有沒有在辦啊？是不是被擱淺了？我說我也不知道，從去年五、六月開會迄今，實施者都沒有再與住戶接洽並說明辦理進度。 (二)我們不同意戶太多了，約只五成左右的人同意，那實施者都沒有在加強協商增加同意戶，此對本案是一大的難題，且已造成本案進度延宕；另實施者辦理時程太慢，沒有積極推動本案，甚至連主委也無聯繫說明，無法協助回應住戶提問，連主委都這麼懷疑，住戶將對本案更具疑慮！如住戶不信任實施者，請實施者積極辦理，惟仍無加速辦理之措施,且不與住戶協商說明,則為惡性循環。另住戶及主委在LINE群組裡提問，實施者不回應，如何協商住戶增加本案同意比例，加速推動呢？ (三)名人天廈主委均希望促成本案都市更新，亦要實施者配合，現有很多住戶因房屋漏水、混凝土塊掉落等安全性問題而起糾紛，本人僅為重建會主委，惟實施者不積極辦理，本人亦不知相關辦理進度等內容，則無法協助回應住戶疑慮，請實施者在積極辦理，加速推動本案，謝謝。	【以下括弧內文字為依照會議錄音紀錄發言人口述逐字內容。】 （我只是個重建會的主委，我之前要成立管委會，住戶也是擋我，罵得很難聽，謝謝。） **【實施者會議中回應】同會議紀錄「實施者綜合回應」。** (一)本案A棟從101年走到今天109年，B、C、D棟我們是從103年整合到現在，確實整合的時間非常的漫長。第二個問題是希望實施者針對不同意戶盡速整合，當然我們也是會虛心檢討加強溝通協調。 (二)然，有關不同意戶的整合，說實話本案實施者在拜訪尚未同意戶跟其他案子也相同，也就是我們會遇到住戶是完全不理會我們的，甚至書面的文件也拒絕簽收；我們是這樣覺得，是不是同意的住戶還是可以跟不同意的住戶溝通說：其實在面對都更時，不要完全拒絕或也完全不聽實施者的任何溝通作為？其實聽聽之後，知道整個都更正確的程序，相信會比較放心，比較放心的情況下再決定是否參與都市更新，我想這應該是比較正面合乎邏輯的理性作法。 **【實施者會議後補充回應】** (一)有關住戶所陳，從去年（108 年）五、六月開會迄今，實施者都沒有再切洽並說明辦理進度一事， 108年4月13日實施者於新莊區公所10樓禮堂列席由新莊區區長所召集本案之說明會、108年5月13日提供貴重建會書面文件資料（發文字號：皇延 108 字 051301 號函）並副知新北市政府都市更新處、108年6月5日提供貴重建會書面文件資料（發文字號：皇延108字060501號函）並副知新北市政府都市更新處、108年6月24日於貴社區B1停車場會議室召開重建委員會議（發文字號：皇延108字061001號函)、108年7月21日召開A、B棟說明會（發文字號：皇延108字070801號函)、108年8月10日召開C、D棟說明會（發文字號：皇延108字070801號函、皇延108字第080601號函)、108年8月23日召開本案第三次自辦公聽會（發文字號：皇延108字第081001號函，此函是以雙掛號寄送本案所有權人及相關權利人)。 綜上，自108年4月起實施者書面資料提供共計2次（不含會議通知），會議召開共計4次，並非貴住戶所說自108年5、6月後皆沒有再與住	

單位	意見陳述	回應說明	備註
		戶接洽並說明辦理進度。 另，因 108 年 8 月 23 日召開之本案第三次自辦公聽會依法採雙掛號寄送會議通知予所有權人及相關權利人，亦有所有權人於收到會議通知後來電實施者諮詢本案相關進度與規劃內容。 **【有關社區成立管委會之補充回應】** 有關公寓大廈成立管理委員會，依內政部營建署＞最新消息＞即時新聞＞公寓大廈管理條例修正，強制老舊大樓設管理組織。(發布日期：110 年 10 月 26 日）目前公寓大廈管理條例修正草案，陳報行政院審查後，將盡速送立法院審議。故未來修法後，將針對 84 年 6 月 29 日「公寓大廈管理條例」施行前，已取得建造執照、興建完成的老舊公寓大廈強制成立管理組織，應可有效協助 D 棟住戶於改建前之過渡期，能有管理組織運行社區管理相關事宜。（資料來源：內政部營建署網站）	
三、 劉○妡	(一)本人也是住戶，房子外牆有些損壞，但本案要嚴選建商、嚴選實施者。因會有現在這個情況，就是先前建商偷工減料，才造成需要重建。如果現在重建不找對實施者或建商的話，如重蹈覆轍，該怎麼辦？ (二)今天大部分的不同意者，是不信任實施者，因為建築規劃變動太頻繁，格局一再異動，且無法向住戶清楚說明，現甚至規劃有小套房的設計；臨公園路的格局不擔心會銷售不完，但臨中華路一段的設計，後續是否有市場，仍是問號。 (三)因住戶身受其害，所以要嚴選實施者跟建商，希望新北市政府能協助住戶；前幾天新北市市長在中和的一個都更案，說很羨慕該案住戶能夠住在這麼好都市更新住宅單元，希望後續我們也能邀請新北市市長來說這句話。 (四)大部分不同意的住戶，只是想保護自身財產，這是我們唯一能住的地方，也請新北市政府站在我們住戶角度考量，為什麼會不同意？住戶不同意非因想要多分一點，但只是想住安全的地方，因為是住一輩子安身立命的地方。所以希望市府能明白不同意住戶的想法，純粹只是不信任實施者，還有它整個的建商結構，其實是讓我們不能相信的。這是我們很重要的想法，謝謝。	**【實施者會議中回應】**同會議紀錄「實施者綜合回應」。 劉小姐陳情的內容是設計內容變動太頻繁：我們在方才的簡報中有做說明為什麼從 105 年到 107 年我們更動了很多次的圖面。雖然我們在簡報中只歸納 105 年至 107 年的三種版本規劃，其實私底下仍有許多與建築師事務所討論後的方案，但在選定最終方案我們才提出來與住戶做說明；所以對於設計變動太頻繁，我覺得從另一個角度來說，也代表實施者與建築師事務所都很努力的在每一次住戶所提的所有問題，想辦法解決，想到每個方案以及問題的最終最佳解決對策。劉小姐所提第二個問題是有關小套房（較小坪數）的設計，我想還是以剛剛在實施者簡報中所提到現在改為 6 拚的建築設計，夾在中間的建物單元已經減少了，但夾在中間的建物單元為了符合住戶要求不可以挑空或突出牆面的設計，我們勢必必須設計房間數較少的單元才能符合在不挑空及突出卻仍須備具通風採光功能的建物單元。我想如果我們從比較科學邏輯的角度去思考，應該就可以理解為什麼中間的建物單元面積與房間數普遍會較小與少。 **【實施者會議後補充回應】** (一)有關貴住戶所提現況屋況，應非當初偷工減料，而是早期政府與民間皆不知海砂會使建築物結構提早出現毀損。現行法令已規定不可使用海砂並規定砂石必須經過氯離子標準檢測才可使用。希望這樣說明能讓貴住戶理解並能解除貴住戶對於重建可能也會產生建物安全問題的恐慌。 (二)如同實施者於會議中回應，在現階段建築圖面一再修改，也是對各位住戶的意見做圖面的調整。因為是集合住宅，無法滿足每一位住戶各自的	

單位	意見陳述	回應說明	備註
		需求，但希望能盡量滿足大部分住戶的需求。而部分建物單元是 2 房的小宅設計，也是綜觀這幾年房地產市場大坪數的物件在銷售上較困難，尤其現在少子化，大部分都是小家庭購屋，也比較少像早年三代同堂的居住需求。另，本案目前規劃有 2、3、4 房的產品，主要 3 和 4 房是因應更新前原所有權人的居住要求，而在原地主要求建物平面規劃不可挑空或突出，則 6 拚平面中的 2 個夾在中間的單元勢必也以規劃 2 房或 2+1 房以符合自然採光通風的條件。又，倘以權利變換方式辦理，未來除原住戶選配分回的建物單元外，剩餘皆由實施者銷售，風險是實施者承擔。 (三)明白，我們也很希望早日完成貴社區重建。 (四)本案採權利變換方式辦理，並為事業計畫與權利變換計畫分送。目前為事業計畫階段，有關住戶關心之都市更新成本與更新後之分配，須經事業計畫核定後進行權利變換計畫時辦理，未來並須經新北市政府審議後核定後發布實施。也就是說，本案並非以傳統協議合建來和住戶談與建商的分配，而是將分配交由專業估價師、都市更新審議委員會，由第三公正單位經科學估價後再由審議委員依照估價師估價結果及共同負擔審查並參酌房地產市場行情來判斷住戶與實施者該如何分配，這對分配雙方都是公平的。這也是貴住戶所說目前大部分不同意的住戶只是想保護自身財產，而當分配主體是住戶與實施者之間、住戶與住戶之間，分配的決定交由第三方相對客觀、公平、公正與科學。	
四、 陳○鳳 許○裕代 （書面意見）	皇延創新提供報告說明書第 21 頁 F 棟，左上店舖原 72 號公園路，後面是中華路一段 63 巷 46 號 1 樓（現為店家），原本規劃是前後各一個店舖，但這次規劃為 3 個店舖；另就圖面說明，左下店舖面積比公園路 72 號店舖更大，不符合實際現況，請調整，謝謝。	**【實施者會議中回應】**同會議紀錄「實施者綜合回應」。 陳情人的位置是在 72 號，在公園路與建興街的交叉口，是角間的店面。依據方才都更處口頭宣讀該陳情內容，應指更新後建興街側共設計 3 個店面單元，但原先 72 號位置的店面卻比後側 2 個店面單元面積還要小，與更新前的現況不符。確實按照陳情人所說，更新前 72 號店面面積是大於 46 號面積。因更新後基地必須退縮以及 F 棟建物的柱距，所以目前我們是按照柱距分割了 3 個店面。按照陳情人所陳 72 號更新前面積本來就比 46 號大，我們當然可以在分戶牆再做調整，若以此做調整可能也要先跟所有權人說抱歉，就是分戶牆脫離開柱位，這我們可以再做討論調整。 **【實施者會議後補充回應】** 有關陳情人所陳內容，已修改符合現況 72 號公園路店鋪面積較大於其南向臨建興街側 2 戶之建物單元。	事業計畫 11-26
五、 陳○全	從實施者規劃費用，四年來已增加「超過」55%；對此本人很難理解，無法認同。	**【實施者會議後補充回應】** 本案採權利變換方式辦理，並為事業計畫與權利變換計畫分送。目前為事業	

單位	意見陳述	回應說明	備註
陳○寶代 （書面意見）		計畫階段，有關住戶關心之都市更新成本與更新後之分配，須經事業計畫核定後進行權利變換計畫時辦理，未來並須經新北市政府審議後核定後發布實施。	
六、 陳○梅 王○明代 （書面意見）	此次的都更對一樓住戶非常不公平，雖然本案通過，但一樓的人數比例約只有十分之一，屬永遠的少數，且一樓的需求未被合理考量與注重，讓一樓住戶的失望，可查看一樓住戶參與會議出席率即知，如要順利推展，應單獨召集一樓住戶重新開會瞭解。 (一)第一次開會，實施者答應每戶分配比例室內使用坪數（實坪）1：1，再加汽車位、機車位各 1，但現況已非如此。 (二)對實施者之財力證明仍有疑慮，當我們權狀都交出後，如有狀況，政府是否對住戶有提供保證，讓我們安心的作法。 (三)因我們不住現址，從未接到開會通知，偶爾在公告欄看到張貼開會通知，往往已過開會時間。	**【實施者會議後補充回應】** (一)本案採權利變換方式辦理，並為事業計畫與權利變換計畫分送。目前為事業計畫階段，有關住戶關心之都市更新成本與更新後之分配，須經事業計畫核定後進行權利變換計畫時辦理，未來並須經新北市政府審議後核定後發布實施。 (二)都市更新的財務，應泛指更新的資金及產權。一般權利變換之案件，為實施者提供資金，所有權人提供產權，兩者皆信託至信託銀行，由信託銀行保管。重建資金中百分之 30 是由實施者負責籌措，在未來必須依照融資銀行與信託銀行規定的期限將資金到位並且辦理信託。故為有效辦理都市更新，本案依信託法之規定未來將辦理資金與產權之信託，以杜絕更新期間之風險，使全案順利興建並完成交屋。貴住戶所提「權狀交出去」，是指在信託期間將產權信託與受託銀行，並非交給實施者。 (三)有關貴住戶所提開會通知之寄發，自 106 年 12 月 26 日貴住戶出席公辦公聽會已有反應，故自此之後實施者在寄發會議通知，無論是一般說明會或是 108 年 8 月 23 日本案第三次自辦公聽會，實施者皆寄發貴住戶 3 處地址，分別是貴住戶於本案基地之門牌地址、謄本地址（幸福路 1）、貴住戶指定通訊地址（幸福路 2）。另，實施者提供給都更處之郵寄地址亦同。 貴住戶所陳「本案對一樓住戶非常不公平」等言，說明如下： 1. 規劃構想：實施者在規劃設計前，便已先檢討考量原一樓現況後請建築師事務所進行平面設計。 2. 更新後一樓戶數：本案原一樓共計 56 戶，更新後一樓共計 35 戶單元是實施者請建築師事務所務必要做的設計安排，其中包含原竣工圖說檢討共計 33 個店面單元及依照現況中華路一段 63 巷 2、46 號 2 個建物單元亦為店面使用。 3. 原一樓有內梯通達地下儲藏室：中華路一段上共 5 個建物單元需要設計於原位置，因該 5 戶店面單元有內梯通達地下儲藏室，該部分依照法令申請高氯離子原容積獎勵，且該部分容積僅能於地下層使用，無法挪至地上層，故以該 5 戶更新後仍安排於中華路一段沿街面。 4. 盡量保持公園路做店面安排：由於本案現況店面以臨 12m 公園路為多數，店面效益高，故本案將更新後車道安排於中華路一段 63 巷，以保留公園	

單位	意見陳述	回應說明	備註
		路上最多數之沿街面做更新後店面安排。 5. 歡迎原一樓所有權人提出具體意見：上述 1～4 點是實施者綜觀一樓現況所做出之主動規劃設計。本案自 106 年 12 月 26 日公辦公聽會至今，包含貴住戶共計有 4 位原一樓所有權人於歷次會議提出意見陳情，其中 2 位陳述意見是針對都市更新的程序，其中 1 位是本次會議項次 4 之陳情意見，係對 72 號與 46 號於更新前後原位置單元之面積不符現況之陳述，實施者已於會議中表示後續會進行調整。故，倘貴住戶對於更新後之一樓平面等有所具體建議，歡迎提出讓實施者了解檢討建議之可行性以便做適當調整。 6. 本案為集合住宅，雖不能滿足每一位所有權人對於建築設計之要求，但實施者會在建築相關法規規範下，盡量滿足多數人的共識。	
七、 王○潭 （書面意見）	(一)本案都市更新案是因該地上建築物鑑定為海砂屋，也是危險居住所在才成立此案，為一必要執行的土地都市更新事業計畫案。 (二)非牟利某人或少部份人，不能因少數人之個人利益，為反對而反對，影響全案進度。 (三)試問因進度延宕（只因個別住戶為利益而反對）而造成日後因地震或強降雨，致大樓塌陷造成本區大樓人員（居民）傷亡及財產損失，由誰負責？ (四)重建是政府及營造要執行實務，但須依規定辦理法定程序，才能動工，故反對者，不能只因個人利益、不滿意，而無謂的反對，只有會造成該案永無法有成功的一日，將面臨未來悲慘的傷害及悲哀，到時誰來負擔此重大災害責任。	**【實施者會議後補充回應】** 感謝貴住戶中肯意見，改善居住安全確實是本案成立的首要因素，也希望社區住戶可以漸漸理解。 本案因所有權人數將近 500 人，在意見達成大部分共識之整合工作本來困難度就較高。另，本案因建物原始容積較高，現況又有地下室，在區位上目前的房價不足夠支撐一般都更時民眾所期待之免費一坪換一坪加上一停車位。雖實施者歷年已多次盡力說明，包含計算原理等，仍難以增加本案之同意比例。實施者可以同理所有權人對於分配的期待，只是經過試算的結果是理性科學數據，我們必須面對目前的試算結果。在事業計畫核定後確認本案所獲得之容積獎勵，並於辦理權利變換時的更新前與更新後估價，將可更確定所有權人更新後分配的價值，同時透過所有權人選配房地的程序，自行決定更新選配後領或補差額價金。	
實施者 綜合回應	已分別載於各陳情人之回應說明欄位。		
柒、 相關單位意見			
一、 新北市政府 交通局 （書面意見）	(一)停車位： 1. 地下各層平面圖請放大以利檢視停車位配置，自行車停車位應集中留設且避免跨越車道，另請以不同色塊標示店鋪使用車位，請修正。 2. 無障礙汽車及機車停車位置應鄰近梯廳，且需避免跨越車道。	(一)停車位： 1. 遵照辦理。已調整地下各層圖面比例為 1／300，自行車停車區集中設置於 B1 並無跨越車道，店鋪使用車位標示不同顏色。 2. 遵照辦理。已調整無障礙汽車及機車停車位鄰近梯廳，無跨越車道。	事業計畫 12-10~12-18 事業計畫 12-10~12-12

單位	意見陳述	回應說明	備註
	3. EF棟裝卸車位設置鄰近車道上下坡處，請說明其停車軌跡確保車位使用性。	3. 敬悉。E、F棟裝卸車位已更改為適當位置。	事業計畫12-10~12-11、12-15
	4. 報告書停車場地面一層及地下各層配置圖說比例請皆調整為A-244頁相同，以利檢視車位、通道寬度及動線。	4. 遵照辦理。已調整地下各層圖面比例為1／300。	事業計畫11-6~11-12 11-17~11-22、 11-27~11-32
	(二)停車場出入口： 1. 本案基地共設置3處出入口，考量3處出入口短距離破口過多容易造成進出動線交織，建議評估6棟地下停車場連通並規劃2處出入口之可行性，減少動線交織。	(二)停車場出入口： 1. 敬悉。本案於105年擴大更新單元為452地號全區街廓，依當時所有權人要求更新後以選配回原棟別建物單元為本案建物規劃設計依據，故當時設計更新後與更新前相同為4棟建物，並以每2棟建物為1幢，全區共設計2個地下室及分別之車道出入口，以解決現有地下室過於狹長之問題。108年第一次專案小組審議後，綜理所有權人對於建築設計所陳意見，及依據所有權人對更新後地下室車位數與車道出入口之流量消化等議題，實施者與建築師事務所研議須以減少建物單層平面拚數及增加棟數與車道出入口，方可解決符合所有權人對居住空間與環境之要求，故本案改以6棟建物設計，並以2棟為一幢合併設計為一個地下室，全區共計3處地下室與3處車道出入口。 本案雖基地規模大，但基地最大寬度約250m，最小深度約35m，是寬深比相差極大之狹長型基地。且符合更新後一戶一汽車、機車位，地下室擬開挖至B6方可符合法令規定車位數。 故更新後地下室以3處出入口設置分流，每一出入口服務近600輛汽車及300輛機車通行，於未來使用與管理上亦較為合理及安全。	事業計畫11-53
	2. 請於圖說標示停車場出入口鄰近各路口及其他停車場出入口之距離，不宜距離路口過近。	2. 遵照辦理。已標示各車道出入口距離鄰近路口距離。	事業計畫12-9
	3. EF棟機車停車場出入口進出仍與汽車進出動線交織，似有喪失汽機車分流之目標，且於地面一層通道過於曲折，車輛較不易通行，機車出入口規劃不易車輛進出，建議再調整通道配置。	3. 遵照辦理。已修正地面層車道出入口，車道動線單純，汽機車分流。	事業計畫11-26
	4. 請於圖說補充出入口及地下各層安全警示設施，另本案機車停車位數量大於100席，車道破口寬度請再檢視都設原則後修正。	4. 遵照辦理。已補充地下各層安全警示設施於圖說。地面層汽機車車道破口設置符合8m以下規定。	事業計畫12-10~12-22、11-6、11-16、

單位	意見陳述	回應說明	備註
	(三)動線： 1. 請補充人行道淨寬及周邊道路標誌標線配置。 2. 請說明自行車停車垂直動線，且應避免與汽車及機車動線交織。 (四)基地停車場出入口串連道路現況有部分寬度不足 6m，為因應開發後車輛進出頻繁車輛分流，建議基地退縮使道路路寬達 7-8m 作為車道使用。 (五)本案已達交評審查門檻，後續請再提送審查。	(三)動線： 1. 遵照辦理。已補充人行道淨寬，地面層圖說增加週邊道路現況。 2. 遵照辦理。已補充自行車停車垂直動線及無與汽機車動線交織。 (四)遵照辦理。本案基地鄰中華路一段 63 巷處之現有巷道扣除兩側現有人行道後，現況最小車行寬度為 3.5m。依本案劃定都市更新地區計畫規定都市設計原則：「中華路一段 63 巷應自現有巷道退縮至少 2m 後建築，於退縮空間應留設 1m 供人行，其餘為道路使用。」考量本案開發後之車流量，本案擬將 63 巷基地側現有人行道拆除，該側基地退縮使 63 巷供車行使用之最小道路淨寬度達 7m 以上。 (五)遵照辦理。實施者後續提交交通影響評估報告。	11-26 事業計畫 11-53 事業計畫 12-10~12-12 事業計畫 8-1
二、 新北市政府 工務局 （書面意見）	涉建管法令部分，仍應依建造執照掛號申請時之相關規定辦理，其檢討應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。	遵照辦理。	
三、 新北市政府 財政局 （書面意見）	(一) 第 15-3 頁表 15-3 營建工程標準單價計算表所列 B5 及 B6F 之加成後單價計算有誤，請予釐清，並請配合檢視總價。 (二) 第 15-4 頁興闢工程建築面積與第 11-2 頁基地面積計算表所載設計建築面積不一致，另興闢工程以 40 個月計算，與表 15-5 空氣汙染防制費用計算表所載工期不一致，請予釐清。 (三) 第 15-5 頁留設開空間面積與第 10-1 頁表 10-1 擬申請容積獎勵之項目及額度表內所敘開放空間面積不一致，請予釐清。 (四) 第 15-5 頁都市更新規劃費用應依實際狀況認列，且不得高於規劃提列基準，請檢附契約影本佐證。另所列計算結果有誤，請修正，並檢核是否符合規定。 (五) 第 15-5 頁不動產估價費用請依更新前主建物或土地筆數、更新後主建物筆數核實計算。另應依實際狀況認列，且不得高於不動產估價提列基準，請檢附契約影本佐證，並檢核是否符合規定。 (六) 第 15-5 頁鄰房鑑定費用，預估現況鑑定 500 戶，惟查附錄九所附鄰房鑑定門牌戶計 1,186 戶，請釐清鑑定戶數。另費用計算式有誤，請修正。 (七) 第 15-6 頁請釐清是否可提列交通影響評估、結構外審、高層建築防	(一)遵照辦理，誤植處為加成率，已修正。加成後之單價與總價為正確。 (二)遵照辦理，誤植處已修正。 (三)遵照辦理，誤植處已修正。 (四)遵照辦理，經檢視計算式正確，並已修正計算結果。未來於本案權利變換計畫時檢具契約影本，並不得高於提列標準。 (五)遵照辦理。本次更新後戶數已調整，已一併更新更新後建物筆數後計算。未來於本案權利變換計畫時檢具契約影本，並不得高於提列標準。 (六)遵照辦理，誤植處及計算式已修正。 (七)此四項費用除結構外審為依照新北市政府規費計算外，其餘皆為本案必	事業計畫 15-3 事業計畫 15-4 事業計畫 10-1、15-5 事業計畫 15-5 事業計畫 15-5 事業計畫 15-5 事業計畫

單位	意見陳述	回應說明	備註
	火避難檢討、高層建物結構風洞試驗等相關費用，倘得提列，請說明原由及必要性。	須辦理檢討與試驗之專業項目，為必要支出。相關說明載於本事業計畫第 15 章。	15-7
	(八) 第 15-6 頁拆遷安置費之租金單價，應由實施者委託 3 家以上專業估價者查估，請說明是否合乎規定。	(八)有關目前所提列拆遷安置租金單價為估價師依照當地行情所提供。未來於本案權利變換計畫階段將委由三家估價師依照權利變換當時查估後評定之。	
	(九) 第 15-7 頁貸款期間，依提列基準規定，如以逆打工法施工，地下層每層施工期間減少 1.5 個月，請依前開規定計算施工期間，並配合修正貸款期間。另本項以外如有涉及施工期間或貸款期間者，請一併配合調整。	(九)遵照辦理。本案採順打，依照規定計算施工工期，已一併調整貸款期間。	事業計畫 15-8
	(十) 第 15-8 頁風險管理費用提列至上限，請說明提列至上限之必要性或酌予調降。	(十)有關風險管理費用提列為上限 12%，主要係考量：1.本案基地規模大且所有權人數眾多，整合期長；倘以台北市之標準計算風險管理費率為 14%～16%上限。2.建築營建費用漲幅已 2～3 成，目前之營建費用提列金額恐無法支撐，需透過風險管理費用支應。3.本案地下室開挖至 B6，加上筏基總開挖深度達 23.4m，且基地相當狹長，地下室開挖之難度相當高，施工環境艱困；地上共 6 棟建物為了通風採光需求，部分棟數採挖空，面對新莊體育館及中華路一段為考量都市美觀等等因素，遂於立面造型施工較繁複。4.施工工期依規定提列但仍已預見工程相當緊湊必須趕工之事實。	
四、 新北市政府 城鄉發展局 開發管理科 （書面意見）	經查本案未申請容積移轉。	敬悉。	
五、 財團法人台灣建築中心 （書面意見）	(一)本案採 2012 年版住宿類評估綠建築，後續建照核發法定適用日若有更動請依法定適用日更換適用版本調整計算內容。	(一)敬悉。	
	(二)基地保水：滲透側溝左右兩側須保持 3m 集水面積不得計算其他保水項目，請確認是否重複計算。	(二)敬悉。本案基地保水原已無加入透水鋪面設計保水量。	事業計畫 11-63
	(三)外殼節能： 1. Uaw 與 Uaf 得分係採 sf 法檢討外殼者方可計分，若本案外殼評估採 req 計算則不得計分，請確認。	(三)外殼節能： 1. 遵照辦理。本相關評估數據待候選綠建築申請時一併檢附。	事業計畫 11-64
	2. 若外殼計算採 sf 法計算則店舖等空間須獨立檢討外殼不得併入主類採住宿計算。	2. 遵照辦理。相關評估數據待候選綠建築申請時一併檢附。	事業計畫 11-64
	3. 未附日常節能指標評估表第 2 頁。	3. 敬悉。本案原已檢附日常節能指標評估表第 2 頁。	事業計畫 11-65
	(四)固定耗能部分：熱水管保溫才主要採認 u 值而非材料厚度，故請說明	(四)遵照辦理。熱水管保溫才建議採用隔熱 U 值 4.1W／㎡· K 或 4.7W／㎡	事業計畫

單位	意見陳述	回應說明	備註
	u 值為多少。 (五)水資源： 1. 固定耗能設備中有關於淋浴之相關說明，水資源卻沒有說明亦無相關得分請確認是否有採用淋浴。 2. 雨水槽容量可能不足，現有彌補基準值如何得出請說明。 (六)另綠化量、空調節能、照明節能、室內環境及汙水垃圾改善等指標僅有簡單文字說明無詳細內容，待申請評定再就其書圖文件進行檢核。	，K 以下之保溫材料。 (五)水資源： 1. 本案住宅皆採淋浴。另考量建物單元大小，部分單元增設浴缸並以一處為限。 2. 遵照辦理。本案已於筏基設置雨水回收系統。 (六)遵照辦理。	11-64 事業計畫 11-68 事業計畫 11-68
六、 新北市政府都市更新處	(一)有關更新後效益評估部分請補充量化數據說明。 (二)實施者證明文件已過期，請更新。	(一)有關效益評估之數據量化，請詳本計畫書第 15 章第二節收入說明。 (二)遵照辦理。已更新實施者證明文件。	事業計畫 CH15 事業計畫 附錄 1
捌、委員綜合意見			
一、 都市設計	本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因達大會審議規模，經作業單位確認後，得續提大會討論，因本案續提都市更新審議專案小組，故配合都市更新程序續提專案小組審議。 (一)公共開放空間系統配置部分： 1. 考量都市紋理、全街廓規劃及串聯北側公園與南側住宅區，建議基地內中央配合北側公園行穿線留設人行通道（新興街直通中正路），通道節點處硬鋪面請適度加大寬度以增加自明性相關配置，並請考量車道進出口一併規劃設計。 2. 依新北市都市設計審議原則規定開發基地臨街道轉角應以街角廣場方式規劃，並請加強中華路及公園路街角廣場設計。 3. 人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平無高差處理且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於 4%為原則。 (二)開放空間部分： 1. 建築物一樓為住宅用途使用（住宅、住宅門廳、公共服務空間…等），須留設 2m 緩衝空間並依建管規定檢討，該緩衝空間不得計入開放空間有效面積，請檢討符合規定。 2. 開放空間獎勵範圍，應具有公共性、開放性與可及性，請補充街道家	遵照辦理。 (一)公共開放空間系統配置部分： 1. 遵照辦理。本案配合串連北側公園與南側住宅區，已於基地內 D 棟與 E 棟建物間留設≧8m 人行通道，串連北側公園與南側新興街。另，前述基地內人行通道鄰 63 巷處配合留設廣場並已加大硬鋪面增加該處通道節點自明性，車道進出口已一併考量規劃設計。 2. 遵照辦理。本案已於基地四週鄰街角轉角處共 4 處及基地內 D 棟與 E 棟建物間人行通道至 63 巷處，共計 5 處以街角廣場方式留設規畫廣場，並已加強中華路及公園路街角廣場設計。 3. 遵照辦理。人行步道、開放空間與基地順平並一併考量無障礙動線及橫向坡度。 (二)開放空間部分： 1. 遵照辦理。本案一樓設置住宅門廳與公共服務空間，已依規定留設 2m 緩衝空間，該緩衝空間已依建管規定檢討並無計入開放空間有效面積。 2. 遵照辦理。已補充街道家具、開放空間告示牌設置位置、景觀剖面等圖說。	都市設計 A-43 都市設計 A-45 都市設計 A-47、5-19 都市設計 A-49、3-16、3-17 都市設計 A-51、

單位	意見陳述	回應說明	備註
	具供非特定民眾休憩與使用，並補充開放空間告示牌設置位置、景觀剖面圖說。		3-18、6-3、6-15~6-17
	(三)交通規劃： 1. 考量本案基地條件，原則同意本案設置 2 處車道出入口。	(三)交通規劃： 1. 敬悉。本案於 105 年擴大更新單元為 452 地號全區街廓，依當時所有權人要求更新後以選配回原棟別建物單元為本案建物規劃設計依據，故當時設計更新後與更新前相同為 4 棟建物，並以每 2 棟建物為 1 幢，全區共設計 2 個地下室及分別之車道出入口，以解決現有地下室過於狹長之問題。108 年第一次專案小組審議後，綜理所有權人對於建築設計所陳意見，及依據所有權人對更新後地下室車位數與車道出入口之流量消化等議題，實施者與建築師事務所研議須以減少建物單層平面拚數及增加棟數與車道出入口，方可解決符合所有權人對居住空間與環境之要求，故本案改以 6 棟建物設計，並以 2 棟為一幢合併設計為一個地下室，全區共計 3 處地下室與 3 處車道出入口。 本案雖基地規模大，但基地最大寬度約 250m，最小深度約 35m，是寬深比相差極大之狹長型基地。且符合更新後一戶一汽車、機車位，地下室擬開挖至 B6 方可符合法令規定車位數。 故更新後地下室以 3 處出入口設置分流，每一出入口服務近 600 輛汽車及 300 輛機車通行，於未來使用與管理上亦較為合理及安全。	都市設計 5-2
	2. 車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。	2. 遵照辦理。車道出入口之鋪面使用車道專用之車道磚與鄰地順平、色系與人行道鋪面整體設計。	都市設計 A-53
	3. 請依都市設計審議原則規定留設垃圾車位及裝卸車位，車位不得計入法定停車數量及自設停車數量、並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。	3. 遵照辦理。已於各幢留設垃圾車位及裝卸車位，該車位無計入法定停車數量及自設停車數量，未來將於公寓大廈管理規約及銷售契約中加註不得銷售轉移。	都市設計 A-55
	(四)景觀綠化部分：	(四)景觀綠化部分：	
	1. 依新北市都市設計審議原則規定，人行道退縮 6m 以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木，請依規定設計。	1. 遵照辦理。已修正依規定設計雙排大型本土常綠喬木。	都市設計 A-57
	2. 綠化面積請以二分之一十設空地面積檢討，並詳實標註無法綠化範圍以利檢核。	2. 遵照辦理。綠化面積以二分之一實設空地面積檢討，並已標註無法綠化範圍。	都市設計 A-59、6-6~6-9
	3. 請檢討法定空地 80%之透水面積並檢附剖面圖說，倘位於開挖範圍內應有 60 cm之覆土深度。	3. 遵照辦理。已檢討法定空地 80%之透水面積，並檢附剖面圖標示覆土深度大於 60 cm。	都市設計 A-61、6-3
	(五)考量中華路為本案最寬道路及中華路可直達新莊捷運站，本案中華路側立面請以正立面規劃。	(五)遵照辦理。已增加中華路一段建築立面與公園路側建築立面相同為正立面規劃。	都市設計 A-63

單位	意見陳述	回應說明	備註
	(六)本案未申請屋脊裝飾物審議，倘申請審議請於報告書封面勾選放寬事項並專章檢討經結構技師簽證後提請委員審議。	(六)遵照辦理。已修正報告書封面勾選放寬事項並專章檢討經結構技師簽證，申請屋脊裝飾物審議及放寬。	都市設計A-65、3-21~3-36
	(七)報告書部分： 1. 法規檢討：本案檢討擬定新莊都市計畫（中港及丹鳳地區）細部計畫及變更新莊都市計畫（中港及丹鳳地區）細部計畫（新莊廟街周邊地區部分住宅為廣場用地及道路用地、部分廣場用地為廣場用地兼供道路使用、部分溝渠用地為溝渠用地兼供道路使用及增訂土地使用分區管制要點），相關附圖請標示基地位置檢附之。	(七)報告書部分： 1. 遵照辦理。已檢附相關附圖及標示基地位置。	都市設計A-67、4-3~4-6
	2. 歷次會議決議請逐條詳實修正。	2. 敬悉。	
	3. 全區街廓整體考量規劃請標示包含周遭植栽、舖面、車道出入口並補充標示基地外人行動線、騎樓線、鄰地既有人行道及人行穿越線等周邊交通環境等現況圖說。	3. 遵照辦理。地面層圖說已補充增加周邊道路現況。	都市設計4-2、5-2、5-8
	4. 請依新封面及目錄範本編排報告書。	4. 遵照辦理。	
	5. 報告書文字無法閱讀，請修正。	5. 遵照辦理。	
	(八)依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。	(八)遵照辦理。	
二、 都市更新	(一)人民陳情： 1. 本基地範圍之所有權人人數較多，所有權人之同意比例僅約 53.39%，且今日陳情人所陳意見多為反映實施者溝通不足，故請實施者加強與所有權人溝通協調，並妥予向案內所有權人說明本案計畫內容，以提高本案同意比例，亦俾利本案後續推動進程。	(一)人民陳情： 1. 敬悉。本案採權利變換方式進行分配，並以104年7月1日獎勵天花板前申請最高獎勵值之案件。本案經第2次專案小組審議有關停車場出入口與鄰接道路淨寬等議題，需再重新調整；又，因本案基地屬狹長型，且更新後共規劃設計地上6棟建物、地下室開挖6層，相關修正調整作業較為繁瑣，遂於109年10月8日方辦理說明會，並依照第2次專案小組審議會中審議委員對於本案整合建議應加強兩項說明：1.應對所有權人說明本案撤案或重起爐灶後，以現行法規將會減損多少容積獎勵。2.應以簡化簡單方式讓所有權人理解整體規劃與預估分回的邏輯。說明會簡報已於說明會辦理完畢之翌日置於實施者本案專案網站，並回報新北市都市更新處。然，仍無法據以增加同意比例。在事業計畫審議階段，於核定前容積獎勵仍未明確；如今，營建工程工料漲幅增加，區位房價更無法支撐達到社區免費一坪換一坪及一席停車位的期望。	
	2. 請實施者派駐固定駐點人員持續與土地及建築物所有權人溝通協調，以減輕所有權人疑慮，並將相關資訊於公開網站中適時告知相關權利人知悉，並請於每3個月召開1次說明會向市府回報執行進度及	2. 敬悉。本案採權利變換方式進行分配，並以104年7月1日獎勵天花板前申請最高獎勵值之案件。本案經第2次專案小組審議有關停車場出入口與鄰接道路淨寬等議題，需再重新調整；又，因本案基地屬狹長型，	

單位	意見陳述	回應說明	備註
	協調情形，倘涉及法令說明部分，本市都市更新推動辦公室可協助幫忙。	且更新後共規劃設計地上 6 棟建物、地下室開挖 6 層，相關修正調整作業較為繁瑣，遂於 109 年 10 月 8 日方辦理說明會，並依照第 2 次專案小組審議會中審議委員對於本案整合建議應加強兩項說明：1.應對所有權人說明本案撤案或重起爐灶後，以現行法規將會減損多少容積獎勵。2.應以簡化簡單方式讓所有權人理解整體規劃與預估分回的邏輯。說明會簡報已於說明會辦理完畢之翌日置於實施者本案專案網站，並回報新北市都市更新處。然，仍無法據以增加同意比例。在事業計畫審議階段，於核定前容積獎勵仍未明確；如今，營建工程工料漲幅增加，區位房價更無法支撐達到社區免費一坪換一坪及一席停車位的期望。	
	(二)容積獎勵部分： 本案申請都市更新獎勵部分，「時程獎勵」：基準容積 10%（面積 2,961.02 ㎡）、「規模獎勵」：基準容積 15%（4,441.54 ㎡）及合法四層樓以上建築物獎勵」：基準容積 10%（2,961.02 ㎡），惟查本案係採原容積加計基準容積之 30%為申請上限，故都市更新容積獎勵額度以基準容積之 30%為限。	(二)容積獎勵部分： 敬悉。	
	(三)交通部分： 1. 本案更新後建築屬開發量體較高配置，其更新後衍生之汽機車數量約 1,720 餘輛，為避免造成交通衝擊，請實施者評估臨中華路一段 63 巷將巷道退縮至 8m 之可行性。	(三)交通部分： 1. 敬悉。本案基地鄰中華路一段 63 巷處之現有巷道扣除兩側現有人行道後，現況最小車行寬度為 3.5m。依本案劃定都市更新地區計畫規定都市設計原則：「中華路一段 63 巷應自現有巷道退縮至少 2m 後建築，於退縮空間應留設 1m 供人行，其餘為道路使用。」考量本案開發後之車流量，本案擬將 63 巷基地側現有人行道拆除，該側基地退縮使 63 巷供車行使用之最小道路淨寬度達 7m 以上。	事業計畫 8-1
	2. 有關本案中華路一段 63 巷之車輛出入情形及本案基地現行之車輛出入動線，請於計畫書內補充說明。	2. 遵照辦理。已於本計畫書補充中華路一段 63 巷及本案基地之車輛出入。	事業計畫 12-9
	(四)選配原則： 本次會議簡報說明依更新前門牌位置區位，優先由該戶選配，惟計畫書中僅以文字說明，建議補充圖書標示，清楚說明優先選配單位。	(四)選配原則： 敬悉。已於本計畫書選配原則中補充門牌圖示，方便理解。	事業計畫 19-5
	(五)財務計畫： 1. 計畫書第 5-90 及 5-91 頁：針對「房地產市場調查」一節，列舉 3 個案例，其中 2 個屬於興建中案件，請實施者調整案例之選取，俾利了解鄰近房地產市場行情。	(五)財務計畫： 1. 遵照辦理。原計畫書之鄰近房地市場案例為依照本案 105 年 12 月擴大為全區（完整 452 地號）當時之房地產市場為參考。本次已於本計畫書第五章增加鄰近房地產市場案例之選取供參考，未來實際仍依本案辦理權利變換計畫當時之估價評價基準日為準。	事業計畫 5-94~5-95
	2. 計畫書第 15-6 頁：本案提列「拆遷安置費」部分，涉及租金補貼項目，請說明店面、住宅、機車位之鄰近市場行情資料；另「土地改良	2. 遵照辦理。有關拆遷安置費中之機車位，因本案現況地下室機車位為汽車停車位使用，故以汽車停車位提列之。拆遷安置費之租金補貼單價，	事業計畫 15-6

單位	意見陳述	回應說明	備註
	物拆遷補償費」部分，本案未提列合法建築物之費用，請實施者釐清該筆費用之提列情形。	為依照估價師所提供之單價，未來在本案辦理權利變換時由三家估價師依照權利變換計畫報核時之區域行情價格辦理。本案原未列拆遷補償費，主要為降低共同負擔比例。經考量本案取得全體所有權人同意不領取該筆費用，實有困難，故已於本次提列該費用，未來仍依照本案權利變換計畫核定之金額為準。	
	3. 計畫書第 13-2 頁：請說明本案資金來源，另請釐清資金來源是否有以預售方式籌措資金，請於計畫書內補充說明。	3. 遵照辦理。已補充說明本案資金來源於本計畫書第 13 章。	事業計畫 13-2
	4. 本案提列「總務及人事管理費用」(6%)、「銷售管理費用」費率依級距規定提列之（25 億以下部分費率為 6%、超過 25 億～50 億部分費率為 5.5%、超過 50 億部分費率為 5%），另風險管理費用之費率部分，請實施者加強補充說明提列上限之必要性後，提下次會議討論。	4. 遵照辦理。有關總務及人事管理費用 6%及銷售管理費用之提列百分比，皆為依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中之規定所提列。有關風險管理費用提列為上限 12%，主要係考量：1.本案基地規模大且所有權人數眾多，整合期長；倘以台北市之標準計算風險管理費率為 14%～16%上限。2.建築營建費用漲幅已 2～3 成，目前之營建費用提列金額恐無法支撐，需透過風險管理費用支應。3.本案地下室開挖至 B6，加上筏基總開挖深度達 23.4m，且基地相當狹長，地下室開挖之難度相當高，施工環境艱困；地上共 6 棟建物為了通風採光需求，部分棟數採挖空，面對新莊體育館及中華路一段為考量都市美觀等等因素，遂於立面造型施工較繁複。4.施工工期依規定提列但仍已預見工程相當緊湊必須趕工之事實。	
	5. 本案提列「申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費」之「綠建築設備管理維護費」503 萬 1,365 元、「開放空間管理維護基金」1,572 萬 6,000 元，原則同意提列；「信託費用」5,437 萬 6,832 元原則同意提列，惟仍以權利變換計畫審查及實際簽約結果為準。	5. 敬悉。惟因應本次計畫相關圖面調整後，其中因開放空間面積變更，故管理維護費依法調整為 15,405,100 元、因總共同負擔金額變更，故信託費用依信託銀行計算式調整為 55,048,506 元，綠建築設備管理維護費維持不變。未來仍以本案權利變換計畫審查及實際簽約結果為準。	事業計畫 15-5、15-8
	6. 本案提列「綠建築顧問費」120 萬元，請說明該項目提列之必要性及合理性後並補充相關契約證明文件後，提請下次審議會討論。	6. 遵照辦理。本案申請綠建築獎勵，有關綠建築規劃顧問費為必須，是綠建築自規劃至本案計畫核定與建物興建完成後必須取得綠建築候選證書與標章，相關書圖文件等製作與證書、標章取得，皆為綠建築顧問公司所提供之專業服務，確有其必要性。	
	7. 有關「印花稅」部分，請補充說明本案提列「承攬契據」及「讓受不動產契據」之合理性，另請補充相關證明文件俾利檢核。	7. 有關本案提列「承攬契據」及「讓受不動產契據」，為依照印花稅法之規定提列。「承攬契據」係指承包各種工程契約，「讓受不動產契據」係指買賣或交換房地所立申請物權登記之契約。兩項費用皆為依法應負擔之稅賦，相關證明文件應為實際發包與房地買賣、交換立契時方可提供。	
	8. 依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」所訂物價指數處理措施，其物價調整日需與權利變換計畫之估價基準日一致，查計畫書第 15-3 頁內容，已先行調整物價指數，請於權利變	8. 遵照辦理。本案於 105 年 12 月擴大為全區（完整 452 地號）補正事業計畫，以 104 年版之共同負擔提列基準表提列共同負擔並以擴大為全區補正事業計劃之前一個月，即 105 年 11 月之物價指數進行營建單價之	事業計畫 15-3

單位	意見陳述	回應說明	備註
	換計畫階段再行調整，請修正計畫書內容。	調整為 156,262 元／坪。本次計畫書之營建單價不調整物價指數後修正為 158,900 元／坪。未來仍將依照本案權利變換計畫報核之估價評定基準日，再行調整物價指數。	
	(六)計畫書部分： 計畫書第 8—1 頁之「捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫」相關內容，應補充退縮空間路段等事項之圖面說明，並清楚說明是否涉及「拾、申請容積獎勵項目及額度」之獎勵項目及其額度。	(六)遵照辦理： 計畫書部分已補充區內及鄰近地區公共設施興修應退縮空間相關圖示說明。有關本案基地四面臨道路退縮部分，依建築技術規則第十五章申請沿街步道式開放空間獎勵，請詳本事業計畫書第十章說明。	事業計畫 8-1
	(七)其他： 1. 本案「雨遮」採登記及計價部分，後續請於權利變換階段納入估價使用效益評估辦理。 2. 有關本案倘後續停車場出入口若調整為 2 處時，後續請於公寓大廈管理規約內說明停車場之管理維護設施相關內容，避免衍生後續管委會間之管理維護問題。	(七)其他： 1. 遵照辦理。 2. 本案因基地狹長，故目前仍維持為 3 處停車場出入口設計。倘後續停車場出入口若調整為 2 處時，將於公寓大廈管理規約內說明停車場之管理維護設施相關內容。	
玖、結論	一、本案人民陳情眾多，同意比例較低，請實施者將本案都市更新辦理情形及陳情意見，彙整分類並逐項說明，派駐固定駐點人員持續予土地及建築所有權人溝通協調，以減輕所有權人疑慮。另請實施者加強資訊公開機制於專屬網頁補充辦理進度及相關資料，讓所有權人及權利人可清楚了解本案相關資訊，且每 3 個月召開 1 次說明會並回報執行進度及協調情形，並必要時請新北市都市更新推動辦公室與會協助說明相關法令規定，加速辦理時程。	一、敬悉。本案採權利變換方式進行分配，並以 104 年 7 月 1 日獎勵天花板前申請最高獎勵值之案件。本案經第 2 次專案小組審議有關停車場出入口與鄰接道路淨寬等議題，需再重新調整；又，因本案基地屬狹長型，且更新後共規劃設計地上 6 棟建物、地下室開挖 6 層，相關修正調整作業較為繁複，遂於 109 年 10 月 8 日方辦理說明會，並依照第 2 次專案小組審議委員會議中對本案整合之建議加強兩項說明：1. 應對所有權人說明本案撤案或重起爐灶後，以現行法規將會減損多少容積獎勵。2. 應以簡化簡單方式讓所有權人理解整體規劃與預估分回的邏輯。說明會簡報已置於實施者本案專案網站，並回報新北市都市更新處。然，仍無法據以增加同意比例。如今，營建工程工料漲幅增加，區位房價更無法支撐達到社區免費一坪換一坪及一席停車位的期望。	
	二、有關本案都市更新容積獎勵額度、管理維護費及相關管理費率計算基準，請依本次會議委員意見辦理。	二、 遵照辦理。	
	三、請實施者於「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併同檢送都市設計報告書提下次小組審議，並請針對例次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。	三、 遵照辦理。	

單位	意見陳述	回應說明	備註
	【新北府城更字第 1104654676 號函】		
	【陳情人陳情內容】 敬愛的市長： 本新北市新莊區復興段 452 地號名人天廈都更案，前由代理實施商皇延創新公司分別於 102 年與 105 年成案並訂為迅行劃定更新地區，至此已歷超過 7 年的時間，惟同意書比例除未有作為下停滯不增，只見屋損逐趨嚴重，建案卻依然渺無前景，嗣於 109 年 3 月 30 日於聯審時，雖已決議市府列管，並要求實施者必須每 3 個月定期向所有權人披露都更進度，皇延卻延至 109 年 10 月 18 日始辦理說明會；隨即如往在未告知所有權人下，逕自又申請展延覆議期限，計畫再次擺盪，至今亦無解釋說明訊息，罔顧住戶居住安全與付託，讓所有權人感到權益受損與擔憂無助，著實已令民憤慨難堪。 誠如都市更新條例第三條條文所示，實施者系都更成功與否扮演關鍵角色，然本案實施者無視成案之初應允兩年內須整合達成百分之八十…等等承諾，一再推託自行其是，甚至藉詞關閉整合作為，即使在 108 年 4 月 13 日由朱前區長召開協調會與都辦多次說明會，要求定期揭露本案進度後依然故我，似也如坐實圈地為王的驕傲心態，彼我兩方互信基礎薄弱如此，已難期未來之可能。 本社區因屬高濾離子混凝土建物，亦經評估耐震能力確有疑慮在案，區內多數所有權人對於都更案已有共識，並希望能夠盡快完成。尤其近來震訊頻傳，本社區位處中華與公園道路要衝，毗鄰運動公園，人流甚眾，倘不能及時弭禍於此時，他日究責又有何益？ 本次特別聯合陳情訴求懇請政府秉都更良善立意，建立本案有效管制與重予滾動檢視實施者能力、建立汰弱退場機制，以為落實都市更新之效。	【實施者回應】 本案採權利變換方式進行分配，並以 104 年 7 月 1 日獎勵天花板前申請最高獎勵值之案件。本案經第 2 次專案小組審議有關停車場出入口與鄰接道路淨寬等議題，需再重新調整；又，因本案基地屬狹長型，且更新後共規劃設計地上 6 棟建物、地下室開挖 6 層，相關修正調整作業較為繁複，遂於 109 年 10 月 8 日方辦理說明會，並依照第 2 次專案小組審議委員會議中對本案整合之建議加強兩項說明：1.應對所有權人說明本案撤案或重起爐灶後，以現行法規將會減損多少容積獎勵。2.應以簡化簡單方式讓所有權人理解整體規劃與預估分回的邏輯。說明會簡報已置於實施者本案專案網站，並回報新北市都市更新處。然，仍無法據以增加同意比例。如今，營建工程工料漲幅增加，區位房價更無法支撐達到社區免費一坪換一坪及一席停車位的期望。 有關所陳內容:「本案實施者無視成案之初應允兩年內須整合達百分之八十之承諾。」此係為民國 101 年至 102 年間，實施者與 A 棟重建委員會議約時，經 A 棟重建會委任審閱合約條文之吳存富律師依照當時法令規定，為確保兩年內 A 棟可達都市更新事業計畫報核門檻所訂定。旨在確保 A 棟於實施者開始整合簽約後兩年內須報核事業計畫，進入都市更新實質之法定審議程序。當時合約條文立約背景與目的，特此說明。	

「擬訂新北市新莊區復興段 452 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」自辦公聽會（第三次）

會議紀錄回應綜理表

壹、開會時間：民國 108 年 8 月 23 日（星期五）上午 10 時整

貳、開會地點：新北市新莊區政大樓 10 樓禮堂（新北市新莊區中正路 176 號 10 樓）

參、主 持 人：魏總經理孝秦　　紀錄：周筱婷

肆、實施者簡報：略

單位	意見陳述	回應說明	備註
伍、陳情人意見：			
一、 69 號 10 樓 （含書面意見）	(一)不要蓋 6 棟，應維持先前規劃蓋 3 棟，另亦不要蓋 26 樓，最多蓋 20 樓高就好，因基地不大且台灣地震頻率高，又為土壤液化區。 (二)面向中華路一段 65、67、69、71、73 號之住戶選配房屋應載列優先選配中華路一段之建物單元。 (三)每戶都更後換配坪數，請盡速彙算，盡早給原住戶肯定允諾。 (四)地下室現有汽車位者能擁有優先選配 B1 及 B2 車位，以車位換車位。餘車位再由原 A、B、C、D 四棟住戶 472 戶優先選購，包含原 168 位原已有汽車位住戶。 (五)現有住戶都更後轉換請以建物坪數換坪數。 (六)希望在民國 110 年前整合達成都更拆除，都更期間要成立都更重建監督委員會。 (七)施工及興建廠商請能盡早提出，並由多數住戶認定核可。 (八)重建費用 71 億 5,339 萬元，其各項目應再詳列清楚，皇延建築設計費到底多少？佔總工程多少比率？當初只 A 棟規劃設計，現在增列為 4 棟營建總金額更龐大，故設計費應予減少，並重新檢討佔多少經費比率應經全體住戶及重建委員 1／2 以上認同。 (九)重建費用各項目含成本、規劃設計、稅費、營收等應公開透明，日後倘有結餘獲益亦應依原住戶 472 戶持分比率分回，以詔公信，並據以獲取更多海砂受災戶支持與認同。 (十)名人天下係海砂屋都更重建，本案規劃設計及營建公司不應以獲利為開發重點，應以都更重建安全為要，以建原住戶設計規劃及營建公司、新北市政府三贏。	**【實施者會議中回應】** (一)今天的公聽會就是因為原來所規劃 4 棟建物住戶是不滿意的。本次公聽會簡報第 3 頁開宗明義：因本案報核日為 102 年 12 月 31 日故適用民國 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例。也因為法令適用舊制的關係，依據實施者估計有關容積獎勵大約比現在容積獎勵限縮後可以多申請約 4,500 坪容積；也就是如果我們依照現在容積獎勵限縮後之法令，容積獎勵將有很大的減損。 (二)因此有關建築規劃 4 棟或 6 棟，大家可以再思考哪一個方案比較好，包括我們先前提供給各位的說明會簡報所提供這 2 種方案每一建物單元的居住品質、地下室的情況等等做比較，我想應該就會理解現在 6 棟的建物規劃不管是建物的平面單元或是後續地使用、管理、地下室的空間品質，應該都比原來 4 棟方案的情況大幅提升。今日有關對建物規劃的建議當然我們還是會列入會議記錄做為參考。 (三)有關住戶最關心的分配，我想在每一次的說明會中我們應該都很誠懇也很清楚地向各位住戶做說明：都市更新權利變換的分配方式和用過去傳統協議合建的方式有很大的不同，這也是權利變換有許多法令的規定包括應辦理的法定程序與政府公權力的參與審議…等；有這樣的齊備過程，各位可以看到這期間不只實施者向各位召開公聽會，也包括都市更新處召開公聽會，都市更新推動辦公室的說明會協助各位可以了解有關分配是在權利變換計畫階段辦理，因為權利變換階段涉及建物估價以及各位的選屋；各位將來在選屋階段分配到哪一建物單元？我們與各位一樣現在都不清楚，因為這涉及到事業計畫尚未核定，沒有辦法確認每一個建物單元最後的坪數以及對應的價值。因此程序會是事業計畫核定後，在辦理權利變換計畫報核前，我們會召開權利變換計畫公聽會並訂定選配期間，在選配期間前提供大家估價師估價結果包含更新前的權利價值比例以及更新後應分配價值與更新後每一建物單元與車位單元價	

單位	意見陳述	回應說明	備註
		值，讓大家思考如何選屋，且透過選屋與選車位的結果來計算是要領取或是找補差額價金。 (四)有關辦理本都市更新案的成本，剛簡報中有向大家說明本案共同負擔；簡報第 11 頁有關費用負擔敘明：本案更新相關費用，依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表規定辦理，因此財務計畫中的各項費用便是以此基準編列；不只如此，有關財務計畫未來還會經過新北市政府都市更新審議委員會的審議，核定之後才會實施。 (五)先前各位提到希望更新的資訊能公開，相信各位都有收到公聽會的相關資料，未來事業計畫書也會在實施者的公開網站及核定之事業計畫也會在區公所、里辦公室公開。事業計畫中的內容會相當明確載明每一個數字的來源與計算依據，各位可以花一些時間來了解，也希望各位能放心其實都市更新的辦理程序是非常嚴謹的；如果還是有不放心的住戶，可以翻閱計畫書內容作了解，包括獎勵值的計算、成本的估算等等。 **【實施者會議後補充回應】** (一)就貴住戶所提建物規劃與土壤液化分述說明如下： 1. 目前 6 棟設計可增加角間單元並可降低各棟單層拚數，在住戶要求不挑空樓地板的情況下建物各單元的通風採光較佳；又各棟建物長寬比趨近亦即建物整體較方正。有關 4 棟或 6 棟規劃較佳？可以參考實施者說明會 1071223、1080105、1080413 說明會簡報中針對居住品質、結構型式、防災程度、電梯可及性等有做各項說明與比較。 2. 土壤液化非不能興建建物或興建高層建物。土壤液化高潛勢區其中更新單元劃定基準的一項認定標準，倘地下室開挖樓層數只有 1 層樓，建物發生土壤液化的可能性較高。但若地下室開挖層數較多或較深，或是打基樁到岩盤，就可避免土壤液化的產生。目前社區現況建物即為地下開挖只有 1 層的建物，除基地位於土壤液化的高潛勢區外，建物結構亦為液化容易發生的淺開挖型式，社區應當盡速達成重建共識，以便免災害發生。 (二)敬悉。已於選配原則(一)增加：3.更新前面臨中華路一段者，更新後優先選擇中華路一段之建物單元。 (三)本案採都市更新權利變換方式辦理，非以傳統協議方式進行分配。權利變換為採「價值」分配，非以「坪」為分配。又，有關分配，應於權利變換計畫階段辦理。 (四)就貴住戶所提更新前原有機車車位之選配與分配分述如下： 1. 選配：同選配原則(十)有關更新後汽車停車位之選配，以更新後一建物單元選配一汽車停車位為原則。倘更新前持有 452 地號上 1773 建號防空避難室兼機車停車位且依據本案選配原則第七點規定達最小分配面積單元基準者，有優先選擇更新後汽車停車位之權利。	

單位	意見陳述	回應說明	備註
		2. 分配：前述 1773 建號謄本所登載為防空避難室兼「機車停車位」，然目前現況社區是作為「汽車停車位」使用。有關更新前持有 1773 建號者，於權利變換計畫階段會由三家估價師評估其價值，併入更新前權利價值計算其權利價值比例。故有關持有該建號者，亦是以「價值」進行估價與分配，非以「坪」為分配。又，有關分配，應於權利變換計畫階段辦理。 （五）本案採都市更新權利變換方式辦理，非以傳統協議方式進行分配。權利變換為採「價值」分配，非以「坪」為分配。又，有關分配，應於權利變換計畫階段辦理。 （六）敬悉。有關成立監督委員會為貴社區之權責。 （七）敬悉。有關營造廠之選任，實施者於推動代理實施方式時提出將由實施者提出三家以上可承作之營造廠供所有權人選擇，所有權人亦可推薦同等級之營造廠。 （八）有關重建費用之提列與最終確認分述如下： 1. 重建費用之提列為依照 104 年 1 月 16 日新北市政府新北城更字第 10434300931 號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」，本案目前預估總重建費用為 105 億 8,123 萬元，可詳本次公聽會簡報第 14 頁所列各項費用項目與金額，或本事業計畫報告書。 2. 本案採都市更新權利變換方式辦理，故未來有關重建費用經都市更新審議會審議後，將依照新北市政府核定本案權利變換計畫辦理。 （九）有關貴住戶所提未來辦理都市更新時應能分配盈餘的方式是屬於自地自建模式由地主自行籌措都市更新成本，亦即地主以自有資金或融資參與更新，則分配更新後之盈餘。不同的參與都市更新方式會有不同的權利與義務。 （十）敬悉，本案採權利變換方式辦理，未來依照新北市政府核定本案權利變換計畫為準。	
二、 118 號 8 樓 林先生〇宇	(一)主席、各位住戶大家好：我是 B 棟住戶，有幾點問題想請教：我們的海砂鑑定，今天的開會資料中有工務局的認定（海砂屋核備函），那我想請問是否有第三方公正單位的認定？為什麼這樣提問是因為我們大家都在講我們這裡的海砂含量沒有到危及，因此請提供是否有第三方的公證單位確認？ (二)重建按照公寓大廈管理條例的規定，需要區權會的同意；我們的重建委員會有沒有經過這樣的議程？ (三)上次都更處的科長有來開會，他今天沒有來；當初的公聽會他提到：因為變更的幅度過大，需要大家的同意，請問大家同意了嗎？好像沒有收到這樣的資訊。	**【實施者會議中回應】** (一)有關海砂屋鑑定的部分：當初 A 棟是住戶自行完成鑑定，實施者協助 A 棟讓新北市政府單獨劃定更新地區進行更新；後續在辦理 A 棟更新的過程有進行鄰地協調，有 B、C、D 棟的住戶表達希望能夠參與都市更新；但當時法令若更新案當中有一部分是海砂屋，另一部分不是海砂屋時，有海砂屋的部分獎勵值就會比較高，也就是更新後可以分回的權值比較多，因此我們也協助 B、C、D 棟的住戶進行海砂屋鑑定；這也是您所謂的由第三方公正單位進行鑑定；在委任的鑑定技師完成鑑定報告後，由市政府工務局召集 12 個工會進行審議及討論後，決議 B、C、D 棟為應拆除重建的海砂屋，這些程序都有完整的報告書以及公文書；如果沒有上	

單位	意見陳述	回應說明	備註
	(四)剛剛簡報說甚麼都還不確定，請問皇延：你一個高階主管，你可以接受你的下屬做這樣的簡報嗎？甚麼都還不確定，那我們要怎麼做決定？這不是跑跑龍套走走流程，如果不合法的話，到時候住戶集體揪團提起訴訟。 (五)請你們補充檢附當時的會議紀錄。	述這些程序，也不會有今日的公聽會。**【該住戶補充提問】**請你們補充檢附當時的會議紀錄。**【實施者回應】**因海砂屋鑑定結果的審議會議是由工務局召集的，非由實施者皇延創新股份有限公司辦理，這樣的會議是屬於公部門的職權，因此相應的會議紀錄及參與的人員，則需要由住戶向工務局提出索取；實施者沒有資格來召集判定是否為海砂屋的會議。實施者能提供的是工務局發文給我們的鑑定核備函及我們委任技師公會所製作出具的海砂屋鑑定報告書。 (二)很多人都在問我們為什麼要做這個都市更新，其實包括我們公司，在這個案子當中到底能夠分配多少？我們和住戶一樣我們也不知道。因為 1.分配的比例以及成本共同負擔的核定是需要經過審議會核定，我們才知道從更新後的總價值當中我們能分配多少。2.以後實施者的房子在哪裡？我們也不知道，因為各位還沒有選屋，各位選配之後剩下的房地才是我們的，所以各位還沒選屋前，我們實施者也不知道我能拿回的房地有哪些。但是為什麼我們願意進行都市更新的辦理？當然 1.是我們有這樣的專業。2.我們的專業讓我們知道在都市更新的審查與審議過程中會相應的公平公正。我們的案子有這麼多位所有權人，實施者也只是其中一位權利人；在這麼多的所有權人當中，沒有辦法在審議的過程中針對特別的所有權人有偏頗；也是因為在這樣的情況下作為實施者我們能來推動都市更新，當然確實各位的這個案子因為比較複雜，其實過程當中我們為住戶設想很多、爭取很多，但是住戶也有很多誤解，可能是許多住戶都還在過去傳統合建的觀念來看待都市更新案；包括像上次 105 年 12 月的自辦公聽會的辦理，是因為我們要在期限內幫大家把握住最好的容積獎勵法令適用；那為什麼要爭取最高的容積獎勵法令適用？我們現在爭取的容積獎勵，大家都已經不滿意了，如果獎勵更少了，那更不用談了；目前本案申請的容積獎勵是已經超越現有容積獎勵上限的規定了；所謂容積獎勵減少代表甚麼意思？就是剛剛第一位提問的住戶所說的：到底 1 坪換幾坪？這個可以換的坪數更少的意思，因為更新後可以興建的總坪數更少了；也就是容積獎勵比原訂可以爭取的更少了，更不論經過審議核定後的獎勵結果。 (三)我們要讓大家知道，大家一直在問的分配是多少？不是我們算不出來，而是這不是我們的權利，因為實施者算的不代表最後的結果，我們只能遵循市政府核定的事業計畫與權利變換結果來推動。實際上我們跟各位一樣，不論是選到的房子或權利變換的結果到底共同負擔佔整個更新後總價值的比例，我們實施者也是要等到權利變換核定發布才知道到底是有多少，這是很誠懇地再次跟大家說明；如果經過這次會議與大家這樣說明，大家還是認為不相信或不能信任，我想接下來不管在都更推動辦公室對社區的說明會或去函新北市都市更新處詢問也好，大家都可以再	

單位	意見陳述	回應說明	備註
		把這樣的問題提出來，我想大家也都能再獲得確實的答覆。 **【實施者會議後補充回應】** (一)本案實施者委託社團法人新北市土木技師公會辦理海砂鑑定，並依據「新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點」規定辦理。（以下簡稱該要點）有關鑑定程序與鑑定內容簡要分述如下： 1. 依據該要點第三點規定：建築物所有權人，於發現建築物有白華、析晶、鋼筋腐蝕、混凝土崩落等現象時，應自行委託本府認可之專業鑑定機構實施鑑定，經鑑定屬高氯離子建築物者，應於完成鑑定報告後三個月內向本府申請核定。 2. 依據該要點第四點規定：本府為核定第三點鑑定報告，得邀集專家學者對鑑定報告結論做准駁之審議，並得提出拆除重建或補強防蝕等工程專業評估及建議。前項專家學者包含本府認可之專業鑑定機構代表及其他學術機構所推薦人選。 3. 依據該要點第九點規定：高氯離子建築物經鑑定符合下列情形之一者，得辦理拆除重建： 3.1 混凝土水溶性氯離子含量樓層平均值 0.6 kg/m3 以上，中性化深度檢測樓層平均值 2 cm以上，且經詳細耐震能力評估，任一方向地面以上樓層之崩塌地表加速度低於 150 cm/sec2 等三項檢測結果之樓層數與總樓層數之比值（以下簡稱樓層比）四分之一以上者。 3.2 混凝土水溶性氯離子含量平均值 0.3 kg/m3 以上且混凝土抗壓強度平均值小於 0.45f'c 之樓層比二分之一以上者。 3.3 混凝土水溶性氯離子含量平均值 0.9 kg/m3 以上、中性化深度檢測樓層平均值 2 cm以上之樓層比二分之一以上者。 3.4 混凝土水溶性氯離子含量平均值 0.6 kg/ m3 以上、中性化深度檢測樓層平均值 2 cm以上之樓層比四分之三以上者。 4. 綜上第 3 點所述，高氯離子混凝土建物之檢測與判斷，除檢測氯離子含量外，尚含中性化程度、抗壓強度、耐震評估之檢測，以確定整棟建物之結構性能，非僅以海砂氯離子含量單一項目做判斷。 (二)本案係依都市更新條例第七條、第二十二條規定申請重建，依據都市更新條例第二十二條之規定：實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第七條劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意…(略以)。本案同意比例已達都市更新條例第二十二條規定，貴住戶可參考實施者今日公聽會會議簡報第 10 頁。 (三)因提問對象非實施者，故實施者未予作答。 (四)同實施者會議中之回應。	

單位	意見陳述	回應說明	備註
		(五)同實施者會議中之回應。	
三、 26 號 5 樓 沈先生○傑代	(一)大家好，我是 C 棟都都更主委沈○傑。非常感謝都市更新推動辦公室今年到目前為止有 2 次來我們 C 棟向大家舉辦說明會，包括 7 月 12 日與昨日 8 月 22 日也都有講到權利變換的部分與都更的程序；我們也有將都市更新推動辦公室說明會的錄影檔放在我們的都更群組中，如果大家前幾次沒有來參與，也可以透過錄影檔了解。 (二)今天能走到這裡是非常不容易的。105 年 12 月當時大家對設計是不滿意的，但當時實施者是為了依照政府規定的期限為了都更獎勵的時效而在沒有經過大家的滿意下先提出了設計圖；當時我也是其中一位覺得很奇怪的就是為什麼我們家裡的房間本來是三房現在變二房；經過了 2 年多的努力到現在，原本從 4 棟的設計變更為現在的 6 棟，那我覺得這樣好像也不錯。 (三)有關簡報第 15 頁更新後總價值為 212 億多；想請實施者補充有關預估每坪銷售價格是多少？因為這一定是有估價條件才會有這樣的結果。	**【實施者會議中回應】** (一)我們確實要感謝都市更新推動辦公室；可能很多住戶會誤解說為什麼好像公部門會進入社區在做一些說明，其實如果都市更新沒有公權力、公部門協助大家，例如像剛剛跟大家說明的有關分配是在權利變換計畫階段進行，我們實施者怎麼說大家大概都很難相信；就如法令法條寫得很清楚提供給各位看，大家也還不相信，可能在公開場合大家再發言諮詢，大家比較能接受實施者所說明的是事實。 (二)有關簡報第 15 頁整體開發收益，這剛剛本來也想請我們同仁補充；目前的整體開發收益是尚未經過估價師進行分戶估價計算的初估值；這是依照事業計畫書所規定本案在事業計畫階段目前實施者所概估的整體開發收益；依據該頁簡報內容所載：一樓店面單元平均單價以 85 萬元／坪計算，二樓以上住宅單元平均單價以 51.5 萬元／坪計算，汽車位每席以 175 萬元／席計算。大家知道面公園與面中華路一段 63 巷或是有 2 面採光的建物單元，都會有不同的單價，就像大家去買房子時會知道每一戶的單價都會有不同；目前更新後總價值為初估值，是依據都市更新事業計畫所需載明的內容；在未來權利變換計畫階段會有詳細的估價以及估價條件的設定等等。	
四、 36 號 8 樓 莊先生○山代	大家好，我有 2 點建議： (一)我們現在設計為 6 棟，變成瘦瘦高高，你知道地震來的時候你去感受一下 26 樓的晃度會有多大？依照你現在的規劃重建的成本是 105 億，完工後是 202 億，你在規劃的時候要蓋多高？光是進出的時間要多少？蓋 6 棟共 26 層樓，雖然是鋼骨鋼筋混凝土，但是地震來時晃度會有多大？ (二)不知道實施者有沒有讓住戶簽？第一次有簽代理實施，從代理實施到現在變為權利變換，這過程當中有哪一個住戶有同意？代理實施實施者告訴我們是 1：1.13，到權利變換是 1：0.98，誤差值在 15%；所以政府的權利變換之後，每一戶都要拿錢出來貼，差了 15%以現在的房子坪數來計算是差了 4.5 坪，若以每坪 51.5 萬元／坪是每一戶至少要拿出 200 多萬給實施者；你認為有多少的住戶可以拿出這個錢補貼？另外剛有一個大哥拿了一個資料，售價估 51.5 萬元／坪，你真的賣得出去嗎？回到剛剛的問題在權利變換與代理實施當中，有哪一個住戶有授權給你？	**【實施者會議中回應】** (一)一開始我們來協助 A 棟進行更新的時候是 101 年，當時是房價正好的時候；當時為什麼我們提出代理實施的方式，因為當時大部分的住戶都認為新莊的房價有 70 萬元／坪，在當時大家可能都這麼認為；都市更新必須經過一些法定程序，在辦理過程中包括我們協助 B、C、D 進行海砂屋鑑定直到 104、105 年房地產景氣下降，當時還沒有住戶提出，但實施者已更主動在說明會中向住戶說明請大家不用擔心，大家也可以選擇依照由政府核定的權利變換計畫結果，由實施者來負擔共同負擔成本，意思是大家可以不用擔心若以代理實施方式須由住戶承擔未來房價高低的風險；這是從最初代理實施到提出權利變換方式的真實過程；現在也仍是相同，各位仍可以各自選擇依照原本代理實施或是選擇用權利變換的方式；這是我們每次在說明會都跟住戶大家一再說明的，由各自住戶依照自己的情況考量選擇哪一種方式參與。 (二)有關 51.5 萬元／坪的 2 樓以上更新後平均單價真的銷售得出去嗎？1.我們的整個更新案，若選擇以權利變換方式實施，就是由實施者承擔全案的共同負擔費用，依照共同負擔的總額為實施者獲配更新後的房地，不論在市場銷售或是由實施者持有並做後續經營；更新後之價格就是在權利變換計畫階段由估價師評估並經新北市政府審議核定的價格；所以如果將來更新後房價估價核定的結果比未來實際市銷售的價格還要	

單位	意見陳述	回應說明	備註
		高，那這個中間的價差就是我們實施者要自行承擔。2.有關提供給大家的試算分配結果這是一個平均值，並不是每一戶應分配的比例；因為實施者不知道各位未來每一戶選屋的單元是哪一戶，所以不會知道每一戶的分配比例；試算是在一個平均的狀態中房價在多少的時候，全案所有權人平均分配約多少；因為房價跟各位未來可以分回的建物價值有關；打個比方：同樣成本是 100 萬，如果更新後每一坪售價是 50 萬，只要 2 坪就可以抵付成本；但如果更新後每一坪售價是 25 萬，就需要 4 坪才可以抵付成本；如果整個更新案總共只能興建 10 坪，那當更新後每一坪售價是 50 萬時，成本需要 2 坪，各位住戶扣掉成本坪數後可以共同取回的是 8 坪；當更新後每一坪售價是 25 萬時，成本需要 4 坪，各位住戶扣掉成本坪數後可以共同取回的是 6 坪；所以這是在說明售價與各位住戶可以分回的關係；那現在未來售價與共同負擔比例確定了沒有？還沒，因為到底全案可以興建多少坪數現在還沒確定，我們現在所預估申請的獎勵值，未來經過市府審議委員會審議可能會有些微的意見與刪減，不過幅度應該不會太大；在獎勵值確定後我們才會知道整體總共可以興建多少坪，至於更新後平均價格是多少，這是到權利變換計畫階段由估價師查估並依照市府核定發布為準；所以我們現在提供給各位預估平均可以分配多少是全體的試算值；不是我不給大家知道分配幾坪，而是在經過審議核定前，我們自己也不知道可以興建幾坪或是可以分配多少價值；這也是方才告訴大家因為尚未選屋，各位選屋剩下的才是實施者獲配的單元，所以我也不知道我們自己可以分回幾坪的房子以及房子在哪裡。**【該住戶補充提問】**你第一次時說可以蓋到 18 樓時是 1：1.13，現在說可以蓋到 26 樓時是 1：0.98，那你 18 樓變成 26 樓到底蓋的是有增加還是減少？**【實施者回應】**這當中有 2 個觀念：1 是建蔽率，2 是容積率。過去早期興建房子是興建越多樓層數代表興建的量越多，這是因為早期沒有實施容積率而只有建物高度的限制；舉例而言一個基地的建物高度限制是 100m，假設一層樓只有規劃 2.5m 高度時，可以興建樓層數為 40 層樓；當一層樓規劃為 3m 時，可以興建樓層數剩下 33 層樓；這是過去只以總高度管制的法令限制下，興建幾層樓影響總樓地板數量；現行的法規是以容積率來規定可以興建的樓地板數量，這是剛簡報中有跟大家說明本案目前申請容積獎勵為法定容積 104.21%，因此只有經政府核定本案的容積，怎麼規劃設計的問題；非以興建樓層數比較高而代表興建樓地板面積較多來判斷；總而言之大家應該在意的是政府核定的總容積量，而不是可以興建幾層樓，這是希望大家能再次了解，樓層數不是直接對應全案可以興建的總量；現行以容積率規定的情況下，興建的樓層數只代表規劃建物是高矮還是胖瘦。 **【實施者會議後補充回應】**	

單位	意見陳述	回應說明	備註
		(一) 有關高層建築當地震力來時的晃度有多大？未來需依照建築技術規則與耐震設計規範等規定辦理，包含地震力與風力對建物影響所允許的層間變位，於結構設計時一併檢討以符合法令。本案興建地上 26 層地下 6 層建物，除須由建築師與結構技師針對結構設計簽證負責外，另依照新北市政府規定應辦理結構外審；前述說明望貴住戶對於結構安全是可以放心的。倘若住戶擔心晃度所影響的舒適程度，則建議貴住戶可以於選屋時選擇較低樓層之建物單元，因同一棟建物，離地面層越近的樓層自然較離地面層越高的樓層於地震力或風力的影響變形較小，而設計規範都有檢討舒適度。 另外，建物對於地震力與風力所產生的搖晃，並非絕對屬於負面影響；建物結構體保持對於外力的韌性，是受力時可以產生的彈性空間，避免剛性無彈性空間所造成的結構破壞；這是為何 SRC 韌性較 RC 韌性佳的原因。 (二) 有關權利變換與代理實施，倘有與實施者簽訂代理實施合約者，是以代理實施方式辦理；倘未與實施者簽訂代理實施合約，則便是依照權利變換方式辦理。 有關分配與找補，需於權利變換階段視所有權人選屋情況，依所有權人於權利變換選屋是應分配＞實分配，或應分配＜實分配，計算差額價金。	
五、 72 號 1、2 樓 許先生○裕代	(一) 謝謝都更推動辦公室在這幾個月來我們社區舉辦說明會，也謝謝實施者以及社區重建委員，我自己從國中住到後來搬離社區。 (二) 今日簡報第 16 頁選配原則(二)1. 寫到原來 1 樓共有 56 個建物單元，依照竣工圖原本有 33 個店面，所以未來 1 樓應該是減少的，那沒關係。2. 提到更新前中華路一段 65、67、69、71、73 共 5 個原本 1 樓門牌因原各自有地下儲藏室，所以更新後優先選回原位置設計有地下室的單元給他們，這也沒問題。但過去公園路 72 號原本就是與建興街交會是三角窗位置未來重建也是原位置，這點包括到中華路一段路口 7-11 目前也是三角窗位置，我只有一個要求就是一定要原位次優先選，我想這是比較一個公平的方式。 (三) 我相信我個人對都市更新是參與度很高的，包括到都更處上課。我想還是要請實施者幫忙；過去我參加過非常多場的說明會，包括今日會議中大家所提的問題幾乎八成都是一樣重複的問題，所以我想請都市更新處幫忙可不可以提供大字報，例如 1. 原來的容積率是多少假設是 100，而現在是多少？列一張表。2. 現在都市更新是有政府一起積極參與與監督的，所以住戶不用擔心是否興建到一半會停工的問題。3. 是不是可以明確告訴我們，應該說這先前也都講過很多次：未來三家營造廠（應是口誤，實指估價師）以及包括信託由銀行做保證，因為這應該不是一直要實施者重複解釋；已經定案的事	**【實施者會議中回應】** 謝謝這位住戶的建議，剛提到相應資料以及表格的呈現我想沒有問題，我們會來進行。 因為時間關係，我們是不是讓都更處以及專家學者給我們做指導。 **【實施者會議後補充回應】** (一) 敬悉。 (二) 敬悉。已於選配原則(一)增加：2. 更新前面臨公園路與中華路一段交叉口之 1 樓店面建物單元，門牌為中華路一段 73 號、面臨公園路與中華路一段 63 巷交叉口之 1 樓店面建物單元，門牌為中華路一段 65 號、面臨公園路與建興街交叉口之 1 樓店面建物單元，門牌為公園路 72 號、面臨建興街與中華路一段 63 巷交叉口之 1 樓店面建物單元，門牌為中華路一段 63 巷 46 號，以上 4 個建物單元於更新後有優先選擇原位置之 1 樓店面單元。 (三) 敬悉。同實施者會議中回應，實施者後續會著手辦理。 (四) 敬悉。同實施者會議中回應，實施者後續會著手辦理。 (五) 敬悉。 (六) 敬悉。誠如貴住戶所云，更新後的建物實施者和各位住戶是共同承擔，這也是 108 年 4 月 13 日本案於新莊區公所會議中區公所朱區長思戎對	

單位	意見陳述	回應說明	備註
	情可以用大字報的方式呈現出來，這樣可以避免每一次住戶問都要重複講一遍；每一次數學問題都要再重新舉例重講一遍。以上這要請都市更新處以及魏總幫個忙。 （四）很多住戶到現在從來都還沒有來參與過，是不是可以針對這些住戶做電話的聯絡拜訪，了解他到底有甚麼疑問，針對這些人召開一個會議，這樣我想對我們接下來會比較有實質的幫助。 （五）要特別感謝我們的政府，新北市自從侯市長上任後，積極度差很多，每個月都有新聞報導哪個地方有改建；我自己住南莊 8 年，民安西路以前一坪 15 萬，現在竟然有房子拆掉重建，我替他們高興，但是我們還在等待；所以我真的希望各位能幫個忙。 （六）另外有一點請教實施者與建築師，我昨日去參觀一個建案，該建案提到 4000 磅的水泥和 5000 磅的水泥感覺就是有差；尤其剛剛有住戶很擔心蓋 18 樓和蓋 26 樓，如果磅數增加，是不是可以讓我們高樓層搖晃度減少；我提供一個案例給實施者參考：潤泰集團在拿到台北市政府的台北南山廣場超高大樓之後，他特別要求水泥廠的水泥磅數，因為這是特製的磅數所以水泥比較貴；我相信我們不需要像他一樣這麼高的規格因為它是超高建築，我們才 26 層樓；所以請各位可以參考，因為建物興建的不好，實施者損失，我們住戶也損失。 （七）像我昨天到中華路三段的新莊聯合公園，不清楚是協議合建還是權利變換，是新的房子；我們新莊最近有許多新的建案，大家都可以去看看它是怎麼興建的，我們可以跟實施者提出我們的想法，這樣對大家的未來才是更有幫助的。 （八）我相信現在 6 棟的設計已經是非常的好，地下室沒有連通而是分三區；不然各位可以想想以後將近 1,000 輛的車從同一個出入口進出，那是非常恐怖的狀況。當然也不是我說的一定都是正確的，只是想鼓勵大家可以去看看附近的新房子新建案，我們大家再來一起討論，這樣對大家未來才是好的，以上，謝謝。	大家所說：住戶、實施者、政府單位，在都市更新中就是一個團隊，團隊間要互信、互相協助。 有關貴住戶所提水泥磅數等等較細節的結構設計，未來在本案都市更新事業計畫核定後辦理權利變換計畫階段，會與建築師及結構技師討論。 （七）敬悉。 （八）敬悉。	
六、 96 號 5 樓 陳先生○寶代 （書面意見）	容積率坪數之共同負擔成本，皇延公司每坪單價比較 108 年提案價： 總價 105 億 8 仟 1 佰 2 拾 3 萬元。 容積率坪數 9,870.09 ㎡×0.3025×770.77％＝23,012.9 坪 1,058,123 萬÷23,012.9 坪＝45 萬 9,796 元（每坪單價） 104 年提案價： 總價 41 億 2,874 萬 9,516 元 容積率坪數 7,496.68 ㎡×0.3025×614.7835％＝13,941.73 坪	（一）因貴住戶過去多次針對本案共同負擔提列與自行市場成本訪價做比較，故針對貴住戶之提問，再次整理回覆如下： 1. 營造費用是依照樓地板面積計算，非依照容積面積計算。 2. 有關營造成本，與地下室開挖層數、地上興建層數相關。 3. 有關營造成本，與建築構造相關，採 SRC 或 RC，材料不同，成本不同。 （二）有關本案目前所提供資訊分述如下： 1. 104 年：為依照新北市政府 100 年 11 月 8 日新北市政府北府城更字第 1000002295 號令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。都市更新範圍為 B、C、D 棟，建築構造為 RC，預估樓層數	

單位	意見陳述	回應說明	備註
	41 億 2,874 萬 9,516 元÷13,941.73 坪＝29 萬 6,143 元（每坪單價） 平均每戶價差 459,796 元－296,143 元＝163,653 元 163,653 元x23,012.9 坪÷472 戶＝797 萬 9,089 元（每戶差價）	為地上 18 層、地下 5 層。 2. 108 年:為依照新北市政府 104 年 1 月 16 日新北市政府新北府城更字第 10434300931 號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。都市更新範圍為 A、B、C、D 棟，建築構造為 SRC，預估樓層數為地上 26 層、地下 6 層。 3. 綜上，基地面積不同→容積獎勵不同→建築結構不同→提列成本的法令版本不同，皆會影響興建成本甚至是貴住戶所列每坪單價。 (三)本案採權利變換方式辦理，並為事業計畫與權利變換計畫分送。目前為事業計畫階段，有關住戶關心之都市更新成本與更新後之分配，須經事業計畫核定後進行權利變換計畫時辦理，未來並須經新北市政府審議後核定。 (四)希望以上再次彙整 2 階段評估之基礎條件，能讓貴住戶深切理解。有關實施者依法所提列之共同負擔，未來仍需要經過新北市政府都市更新審議。更重要的是未來需要由多數住戶與實施者所共同選任出優質的營造廠興建，以落實本案的重建規劃，達良好居住環境。	
陸、政府單位與專家學者建議			
一、 新北市都市推動辦公室 黃承辦予佑	大家好，我先自我介紹，我想現場應該有約 1/3 的住戶在昨天晚上及 7 月的社區中庭說明會看到我；我是現在新北市都市更新推動辦公室的承辦，敝姓黃；在今年 3 月 18 日新北市都市更新推動辦公室成立之前，我是在新北市政府都市更新處事業計畫科擔任事業計畫科的承辦，也是本案前手的承辦人；在這裡跟大家補充幾點如下： (一)都市更新的實施者依照都市更新條例規定只有 2 種人可以擔任：1 是都市更新事業機構也就是股份有限公司，所以的確皇延創新股份有限公司是符合這個資格的。 補充剛剛所有權人提問本重建案是否應該經過公寓大廈管理條例的規定由區分所有權人會議表決同意才可以辦理重建？這裡必須讓大家知道，如果今天重建案不是依據都市更新條例辦理重建，大家要討論重建這件事情，是需要在區分所有權人會議中討論的，各位的意見也會相當的重要；但大家要從區分所有權人會議走都市更新時，各位就必須要符合都市更新條例的規定；所以誰可以擔任實施者？除了剛剛所提到的股份有限公司之外，另外方式就是大家必須要成立更新會，由更新會來符合都市更新條例規定的實施者。目前社區所選擇的方式是以股份有限公司也就是皇延創新擔任實施者，這是有符合法令規定的。 (二)在都市更新條例規定的內容大約有幾大項，請大家可以多留意： 1. 建築規畫配置，建築規劃就是各位現在參與的這個階段，也就是	敬悉。	

單位	意見陳述	回應說明	備註
	事業計畫階段所應該要討論的內容。 2. 有關選配原則，在簡報第 16 頁各位可以看到有關選配原則的內容，這是在未來權利變換計畫階段各位選配房屋的原則，所以建議大家有空可以多閱讀這些內容。連帶補充剛剛有一位住戶提到有關店面的問題，依照目前的選配原則中，實施者所提出的方案針對面臨中華路一段這幾戶店面的部分，目前的建築設計方案是可以讓這些店面優先選配回來的；至於目前的選配原則會不會被審議委員會接受，這就需要等待審議時才能確定。 3. 財務計畫中有關管理費用的費率，在簡報第 14 頁中第五項的管理費除了信託費用以外，人事行政管理費用、銷售管理費用、風險管理費用，這三項管理費率在事業計畫階段會做確認，也就是說管理費率百分比確認之後，如果你要變動，需要送事業計畫變更。變更的程序為何？大家都經過公開展覽、公辦公聽會、審議會、聽證會、大會審議、核定發布，這些程序都要從頭再走一遍；也就是說目前實施者所提列的整個財務計畫與管理費比率，必須依據新北市政府都市更新處 104 年所規定的提列標準來提列，除了剛剛所提到的管理費用外，其他的相關費用必須要等權利變換計畫階段經過委員會審議才可以確認。財務計畫的內容，在權利變換計畫確認後，這就是整個更新案的財務預算；也就是今天所提列的成本，未來若有增有減，減就是另一個討論，如果成本要增加時，就會影響到各位分配的權利價值時，那就是要回來走變更的程序，剛剛所提到的公開展覽、公辦公聽會、審議會、聽證會、大會審議、核定發布這些程序全部從頭走一次。 (三)今天感謝大家來參加公聽會，可能也是從 7 月與昨日都市更新推動辦公室在社區辦理說明會也起了一些效用，讓大家可以針對自己家裡要辦重建的這件事情給予關注。建議剛剛會議中有發言的住戶，可以將發言的意見寫成書面送到新北市都市更新處或是送給實施者，讓實施者可以列入會議記錄並提送給市政府。 (四)最後向各位住戶補充，可能還有許多住戶尚未同意、還在猶疑、還沒有確定你心中那把尺的住戶，有需要可以跟我們都市更新推動辦公室聯繫。我們的連絡電話，各位可以上網搜尋「新北市政府都市更新推動辦公室」，都可以聯繫到我們，與我們約時間在城鄉局 11 樓西側，我們都可以就法令的部分跟大家做說明。以上，謝謝。		
二、專家學者 江教授穎慧	(一)各位大家好!其實我剛看到這個案子，第一個想到就是這麼一個大的案子、所有權人這麼的多，這個案子應該很不容易吧!不過今天到現場看到有這麼多住戶的參與，真的也是個不太容易的事情。今天看到這麼多住戶發言，我想這應該是整個都更案一個很好的開端，這對大	敬悉。	

單位	意見陳述	回應說明	備註
	家來說應該都是一件好事。 (二)今日聽到大家的意見，好像比較多之前的設計和現在的設計不一樣了，那因為建築規劃設計不一樣，整個財務計畫可能也會因此有成本增加等等的問題。 (三)在這個階段，剛剛都市更新推動辦公室也有說，有關財務計畫有法令規定提列的規範，在這些法令的規範下，其實民眾的權益還是必須顧及的。在這個階段經過大家所討論的建築規劃方案，大家所提出來不論給都市更新推動辦公室或是實施者，其實這個階段大家應該是願意多聽聽住戶的聲音，因為各位住戶才是這個計劃的參與者，我們都只是旁觀者。對於怎麼樣的結果對大家最好，我想這是一個最終大家願意看到的結果。那大家最終希望看到的結果其實就是希望鼓勵大家多多來參與討論，剛都市更新推動辦公室也提到，可能有些住戶不好意思提問或發表意見或擔心用口頭方式表達不完整，就可以透過書面的方式，這些意見最終應該都會透過新北市都市更新審議會的審查，就像我們現在在這裡討論很多問題，其實也不是實施者說了就算的，也不是今天與會的機關代表說了算，因為後面還是需要透過審議小組，在開審議小組時審議委員也會參酌大家的意見，因此住戶可以透過書面表達意見，這些書面意見也都會白紙黑字列入審議報告書中，審議委員會審慎考量，因此這樣的場合還是鼓勵大家多多參與。 (四)今天我是以一個第三者聆聽大家的意見，今日大家有願意參與的誠意，大家也願意繼續走下去，這其實就是一件好事。最後祝本案會有一個好的成果，大家會有新的房子居住，我相信這是我們大家都樂見的，謝謝。		
三、專家學者 徐教授國城	(一)各位大家好，我目前是在文化大學都市計畫系服務，我同時也是擔任台北市政府都市更新的審議委員已經許多年，因此看了非常多的都市更新案也審議過非常多的都市更新案件。 (二)這幾天透過本案公聽會的簡報內容大致了解本案的情況，本案有三個特色： 1. 社區是海砂屋。海砂屋和其他一般都更案的不同在於不只是單純的開發；一般都更案比較會是實施者的利益與住戶的利益彼此間的角力，但海砂屋它涉及居民生命財產安全，因此在政府不論是新北市政府或台北市政府的態度會是很積極的介入，希望能促成重建。因為如果居民的居住安全出了問題，倒楣的是公部門。 2. 本案的所有權人達 472 位，坦白說一般的建商看到這樣的案子大概就跑掉了。我在想實施者應該一開始沒有想到會這麼多人；一開始只有 A 棟，到後來其他三棟加進來大家一起共襄盛舉之後，坦白說一般的建商不是盤給其他人就是放棄不做。目前看到台北	敬悉。	

單位	意見陳述	回應說明	備註
	市的案子大約所有權人超過 100 人以上，建商就不碰；因為這涉及的開發時間成本與風險實在太高了。 3. 本案適用舊制：因為都市更新的相關法令目前是全國持續在修正；108 年 1 月 30 日由內政部修正公告實施都市更新條例之後，各地方政府依據新的都市更新條例需要再去做相關子法的修正；本案的法令適用是在 104 年 7 月前的相關規定。如果我這樣判斷沒有錯，舊制一定是獎勵值比較高的；在這種情況下如果最後現在的實施者退場，這個計畫結束，未來新的實施者進來，坦白說另起爐灶的話，獎勵值就必須適用新制；再怎麼樣爭取，一定會比現在的情況少。這是以上先就本案的三個特點做說明。 (三) 再來針對剛剛幾位先進所提到的問題做說明。在台北市都市更新審議會中我是負責有關財務計畫與估價的部分，也就是權利變換小組的階段。所以我想應該可以跟各位住戶保證，不論在新北市、台北市或在其他縣市，都市更新的權利變換它跟傳統協議合建不同，都市更新的權利變換在公部門的介入是非常的深；在每個階段，都更處與市政府的審查都是非常嚴格的；講白話一點就是在財務計畫是公開的，不是實施者說了算，也不是各位住戶說了算；最後需要進入都市更新權利變換的審議小組做審議。因此在財務計畫是公開的情況下，講白一點，市政府不會讓實施者賺太多，也就是會把實施者的利潤控制在一個範圍。因此剛有一位先進提到：實施者多賺的你要不要拿出來？坦白說這個市政府會把關。就我參與台北市都市更新的審議案，我覺得公部門它基本上是站在居民的角度，因為土地是住戶的，一定要住戶同意，它才有辦法做；因此在這樣的情況下，如果都更案做得成，它一定是要經過公部門審議。因此包括每一位所有權人分回的面積、負擔費用，也就是建築成本，這建築成本坦白說是所有權人應該要考量拿捏的，為什麼？我們通常會遇到居民跟我們說：案子要蓋幾層樓？像剛剛一位先進所提水泥磅數要多少？包括案子要開挖地下室到幾樓等等，這相對的都會增加成本；也就是說重建的成本其實拉扯的是我們住戶可以分回的比例。另外就是在估價階段由不動產估價師完成估價報告，我們才能知道每一個所有權人分回的比例，同樣需要再經過審議小組的審查才能確定。我這幾年審議的經驗，如果審議小組看到住戶大家的意見還沒有達到一定程度的共識的話，我們審議小組都會很認真的看報告書與權利變換計畫書，看看當中是不是有甚麼缺失，因為這會影響到所有權人的權益。在這樣的情況下，像剛剛都市更新推動辦公室所說，如果還有對於推動過程還不太了解的所有權人，你可能怕找實施者到底會不會告訴你實話，你去找其他鄰居搞不好會受到他的		

單位	意見陳述	回應說明	備註
	偏見影響；大家就可以去找都市更新推動辦公室，因為都市更新推動辦公室給你諮詢意見，這樣的情況或許我們可以會比較能理解都市更新並能做出判斷。 (四)當然最後還是希望本案能如方才實施者簡報有關預定時程進度表所列，能在 111 年 10 月開始動工，到 116 年完工能讓各位有比較好與安全的居住環境，謝謝。		
主席總結	(一)謝謝新北市都市更新推動辦公室、新北市政府都市更新處以及兩位專家給我們的指導與建議。當然其實最重要的是很高興看到住戶大家能越來越理性的關注我們實際的計畫內容並對於計畫內容提出作討論。 (二)過去因為辦理的過程，雖然我們一直說明當初 105 年為了最高獎勵值的適用而急著補正程序是為了大家好；現在大家可能可以慢慢能理解當初在時間比較倉促之下所辦理的自辦公聽會。現在其實是大家一起努力讓本案適用舊制能達到比較高額的容積獎勵法令適用。 (三)這當中我想有一個最關鍵的就是剛剛江教授有說，雖然好像聽起來怪怪的，但我們說的話也都是負責任的，實際也如此；就是我們一再強調的我們所提的預估分回比例等相關數字，包括成本及大家最關心的分配，接下來我們按照程序，依照法令規定提出給新北市政府做審查；在審議會中的各種專業委員非常多也會給我們的案子一些意見。 (四)實施者的工作就是不斷的向住戶做說明，以及把我們重建計畫中的建築設計隨著審查進度與意見越來越明晰的時候，做更細部及相關材料的設計，再來提供給住戶一起做討論。以上是今天的公聽會，也謝謝崔建築師事務所在非常短的時間協助我們趕製事業計畫所需要的圖面，謝謝大家。		

「擬訂新北市新莊區復興段 452 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組

會議紀錄回應綜理表

肆、 開會時間：民國 107 年 5 月 30 日（星期三）上午 10 時整

伍、 開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

陸、 主 持 人：孫委員振義、鄭委員晃二　　紀錄　：黃予祐、許海薇

【依據：新北府城更字第 1073535197 號函會議紀錄】

單位	意見陳述	回應說明	備註
陸、陳情人意見：			
一、 陳先生○鵬代 32 號 2 樓 （含書面意見）	(一)很奇怪法定登記主建物面積，也可私自扣除變小公！ 實施者稱：各都更戶主建物中之實際室內面積，應由建物謄本登記之主建物面積扣除電梯與樓梯間（小公），始為實際室內面積。(如附件一實施者提供) 1. 76 年以前建物登記謄本,只有標示主建物部分【未標示公設(小公)】就是合併登記。(如附件二) 76 年以前建物登記謄本供參考。 2. 76 年以後建物登記謄本，就將主建物、附屬建物陽臺、公共設施分開標示。避免主建物與公設（小公）混淆。 以本人為例建物登記謄本現況，主建物 32.13 坪、附屬建物陽臺 4.94 坪、公共設施 4.57 坪，共約 41.61 坪。格局 4 房。(如附件三建物登記謄本) 1. 請問實施者，未經同意私自扣除主建物面積，作為小公，法律依據在哪裡？容積獎勵對都更戶貢獻又在哪裡？ 2. 請問實施者，現有之電梯與樓梯間（小公）坪數，又跑到哪裡去？啟人疑竇！如對建物登記謄本標示各項面積有疑問，歡迎向主管機關申請全面重新測量，如有誤差應即更正，以昭公信。	【實施者會議中回應】請詳會議紀錄「實施者綜合回應」。 **【實施者會議後回應】** (一)依據本社區建物測量成果圖，主建物面積中涵蓋主建物、電梯、樓梯與梯間之面積。故室內面積應以建物謄本之主建物面積扣除電梯、樓梯與梯間之面積。 1. 本社區建造執照為 76 建字第 1157 號,使用執照為 78 使字第 966 號,依照建物成果測量圖確實主建物面積涵蓋主建物、電梯、樓梯與梯間之面積，而公共設施面積僅有大公面積，不含小公。 2. 本社區建造執照為 76 建字第 1157 號,使用執照為 78 使字第 966 號,依照建物成果測量圖確實主建物面積涵蓋主建物、電梯、樓梯與梯間之面積，而公共設施面積僅有大公面積，不含小公。 經查，貴住戶 32 號 2 樓依建物謄本登載主建物＝106.23 ㎡≒32.13 坪、附屬建物陽台＝16.33 ㎡≒4.94 坪，公設 1774 建號持分萬分之 24＝15.09 ㎡≒4.56 坪，合計＝137.65 ㎡≒41.64 坪，原設計為 4 房。 1. 因社區住戶希望知道現況實際室內面積，故經實施者查詢本社區建物成果測量圖後，提供住戶室內面積應為建物謄本主建物面積扣除電梯、樓梯與梯間面積，非實施者私自扣除主建物面積。且未來權利變換是以產權面積為依據，故無論建物謄本中之主建物面積是否拆分室內面積與小公面積，對所有權人之權益皆無影響。 申請容積獎勵是以爭取本案最大允建容積，以減輕所有權人應負擔之重建成本。 2. 因社區住戶希望知道現況實際室內面積，故經實施者查詢本社區建物成果測量圖後，提供住戶室內面積應為建物謄本主建物面積扣除電梯、樓梯與梯間面積，非實施者私自扣除主建物面積。且未來權利變換是以產權面積為依據，故無論建物謄本中之主建物面積是否拆分室內面積與小公面積，對所有權人之權益皆無影響。	

單位	意見陳述	回應說明	備註
	3. 我們主張依法定建物登記謄本標示面積，作為都更設計基礎。	3. 權利變換是以產權面積為依據，故無論建物謄本中之主建物面積是否拆分室內面積與小公面積，對所有權人之權益皆無影響，所有權人於未來權利變換選屋階段，選擇符合需求之建物與車位單元，並依照應分配與實分配計算差額價金。	
	(二)很奇怪停車輛出入口，竟然設在中庭大門口。 實施者稱：後續會依照審查意見，再行整體考量修正調整。我們主張 B 區中庭大門口，為住戶進出捷運站主要動線，不宜設車道供車輛進出，以維行人安全。	(二)一般車道出入口皆設置在基地之次要道路。本案基地為四面臨路之街廓，東側為 20m 中華路、西側 8m 建興街、北側 12m 公園路、南側 6m 中華路一段 63 巷。然基地形狀屬於狹長型，東、西兩側基地邊長（臨中華路一段、建興街）分別約為 45m、35m，南、北兩側基地邊長（臨中華路一段 63 巷、公園路）分別約為 225m、250m。公園路 12m 計畫道路為新莊地區主要道路，故本案經交通顧問公司建議車道留設於中華路一段 63 巷側，避免對公園路造成交通衝擊。本案自第一次專案小組後，地面上建築物規劃自原 4 棟調整為 6 棟，已與現況 4 棟建物配置不同。預計未來以每 2 棟建物形塑中庭出入口供人行出入，每 2 棟建物開挖共同地下室停車場及設置車道出入口供車行出入，透過人車分離維持良好人行與車行安全空間。	事業計畫 11-30
二、 王先生○鐘 38 號 7 樓 （含書面意見）	(一)建築物設計圖 1. 此版建築物規劃，有關法規規定基地前後需退 6 米及建物須每棟相隔 6 米，參考副都心案例，只有退 4 米，使建蔽率只有 38.7%未達 40%，可建物之面積縮小樓層拉高，高層抗震及建造成本增加，效益不佳。	【實施者會議中回應】請詳會議紀錄「實施者綜合回應」。 **【實施者會議後回應】** (一)建築物設計圖 1. 本案依 105 年 9 月 14 日公告實施「變更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（復興段 452 地號土地）」規定，基地臨接道路中華路一段、公園路、建興街、中華路一段 63 巷等 4 條巷道應自建築線分別退縮 6m、4m、4m、2m 建築。另，本案依建築技術規則第 15 章規定申請沿街步道式開放空間獎勵，建物高度除應依規定檢討日照外，臨街道路部分應自道路中心線起算退縮 6m 建築，且自道路中心線起算 10m 範圍內，其高度不得超過 15m。綜上，本案規劃基地臨接道路中華路一段、公園路、建興街、中華路一段 63 巷等 4 條巷道為自建築線起算依序分別退縮約 6m、6m、6m、6～7m 建築，除為依照都市更新地區設計規範外，亦申請本案獎勵容積。另，本案留設鄰棟間隔 8m，為依照變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案規定申請防災獎勵以規劃良好棟距並創造良好居住環境品質。建築物的退縮必須依照所屬區位是否有特別規定，倘有特別規定必須從其規定。本案非於新莊副都心，故無法比照退縮 4m 辦理，而須依循「變更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（復興段 452 地號土地）」之規定。	事業計畫 6-2、10-2、10-3
	2. 改建規劃應提供住戶有效最大的容積面積，並降低未來住戶自行負擔額度，此版規劃有效容積面積偏低，每戶概算可能補貼 400 萬元	2. 敬悉。本案規劃以貴住戶所說爭取本案最大允建容積，則可降低共同負擔比例以增加住戶分回比例。有關每戶未來找補金額，須俟本案辦	

單位	意見陳述	回應說明	備註
	或 500 萬元，無法接受。	理權利變換計畫階段估價評價基準日當時查估市場新成屋價格以及各所有權人選配單元進行應分配與實分配計算差額價金，最終並依市府核定本案權利變換計畫為準。本案目前尚於事業計畫階段，有關分配與差額價金計算應於權利變換計畫階段辦理，尚請貴住戶能理解。	
	3. 本設計圖 B/C 棟建物間隔距離過大，浪費基地可建面積，建議除符合消防法規規定外，希望能夠調整設計，增加住戶使用面積。	3. 敬悉。本案建築設計自第一次專案小組後自 4 棟變更為 6 棟，並留設鄰棟間隔 8m 棟距為依照變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案規定申請防災獎勵以規畫良好棟距並創造良好居住環境品質。申請獎勵是以爭取本案最大允建容積，則可降低共同負擔比例以增加住戶分回比例。	事業計畫 6-2、10-2、10-3
	(二)財務計畫	(二)財務計畫	
	1. 本案都更改建過程中至完工交屋兩年內，建物銷售每坪單價須採不低於成本價之銷售準則。	1. 敬悉。本案採權利變換方式辦理，所有權人抵付共同負擔之房地為實施者所有，抵付共同負擔房地未來銷售概由實施者自負盈虧，與所有權人無關。貴住戶意見會共同考量納入未來銷售合約。有關貴住戶所提未來所有權人負擔盈虧則是屬於自地自建模式由地主自行籌措都市更新成本，是為自組更新會或委託代理實施，則更新後房地之銷售亦屬所有權人所應負擔包含可能之利潤與相對之風險，不同的參與都更方式會有不同的權利與義務。	事業計畫 13-1、13-2
	2. 本案都更改建完工申請使照兩年後，有關餘屋銷售事項，應由銷售或承接的公司概括承受所有費用之盈虧，不再由原住戶負責。	2. 敬悉。本案採權利變換方式辦理，所有權人抵付共同負擔之房地為實施者所有，抵付共同負擔房地未來銷售概由實施者自負盈虧，與所有權人無關。有關貴住戶所提未來所有權人負擔盈虧則是屬於自地自建模式由地主自行籌措都市更新成本，是為自組更新會或委託代理實施，則更新後房地之銷售亦屬所有權人所應負擔包含可能之利潤與相對之風險，不同的參與都更方式會有不同的權利與義務。	事業計畫 13-1、13-2
	3. 本案樓高近 30 樓，需相當高額的營建成本，住戶都年事已高，無法付出多餘費用，倘因承辦廠商疏失，造成相關虧損，蓋由承辦廠商負責，不得要求追加或異動等因由支付費用。	3. 敬悉。本案採權利變換方式辦理，所有權人抵付共同負擔之房地為實施者所有，抵付共同負擔房地未來銷售概由實施者自負盈虧，與所有權人無關。貴住戶意見會共同考量納入未來營造合約。有關貴住戶所提未來所有權人負擔盈虧則是屬於自地自建模式由地主自行籌措都市更新成本，是為自組更新會或委託代理實施，則更新後房地之銷售亦屬所有權人所應負擔包含可能之利潤與相對之風險，不同的參與都更方式會有不同的權利與義務。	事業計畫 13-1、13-2
三、 陳先生○全 陳先生○寶代 96 號 5 樓	(一)我在公辦公聽會有提出問題，有獲得書面回應，但回應內容亂七八糟、看不懂，我想問的問題是，營造成本我去市面訪價是每坪容積樓地板價格為新台幣 28 萬 5 千元，實施者所提每坪是 45 萬元，實施者卻回應我訪到的是半坪造價，應該是要 57 萬元，這個回應是亂搞。	【實施者會議中回應】請詳會議紀錄「實施者綜合回應」。 **【實施者會議後回應】** (一)貴住戶對於自行訪價的成本與實施者依照 104 年 1 月 16 日新北市政府新北城更字第 10434300931 號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」所提列本案總共同負擔的差異原因如後：1.在計算營造成本時，係以「總樓地板面積」作為計算單位。貴住戶所提的是「容積樓地板面積」，且貴住戶以實施者所提共同負擔總金額	事業計畫 CH15

單位	意見陳述	回應說明	備註
		除以「容積坪數」所得每坪單價，自然會較高，因「總樓地板面積」＞「容積樓地板面積」。「總樓地板面積」＝建築物各樓層包括地下層、屋頂突出物及夾層等樓地板面積之總和。2.貴住戶於 106 年 12 月 26 日公辦公聽會所提每坪容積樓地板價格為 28 萬 5 千元明確提到是以 RC 構造訪價（詳本案公辦公聽會會議紀錄），而實施者所提規劃內容是以 SRC 構造，兩者構造別不同。綜上，兩者是不同構造別以及不同計價單位，且一為市場訪價之單價、一為依照提列基準所計算，實不該相互比較，因為基礎不同。 有關半坪造價之說，實施者是欲說明抵付共同負擔之房地需要承擔所有權人分回樓地板之成本，因一般都市更新理想狀態是以所有權人不出資的情況，然所有權人分回的樓地板也是需要成本興建的。 實施者於擬具都市更新事業計畫及權利變換計畫時有關財務計畫及共同負擔，係應依照主管機關制定之提列基準提列，本案依法未來仍需經新北市政府審議核定後發布實施。倘貴住戶對於共同負擔之提列有疑問，除請逕洽實施者外，仍歡迎未來透過本案各階段之都市更新審議委員會關注了解。	
	(二)另外之前有住戶提過意見希望能快一點重建，實施者私下卻回應同意戶趕快搬出去，讓不同意戶來全權負責大樓安全，藉由這種方式分離住戶，這樣只會皇延辦的不順利。	(二)實施者並無「同意戶趕快搬出去，讓不同意戶來全權負責大樓安全」如此分離住戶之說。過去在社區某棟（為避免各棟因此產生嫌隙，故僅標示為「某棟」）說明會中曾經有住戶提及：社區海砂屋情況嚴重，無論外牆或室內皆經常有混凝土崩落情況，但卻仍有住戶罔顧安全未同意更新，倘未來發生公安事件，提議應由未同意更新的住戶全權負擔所有損害賠償等責任。 在歷次說明會上對於同意戶詢問：還有住戶未同意，是否就無法更新…等等本案未來是否會因仍有不同意戶而影響實際拆屋程序執行等問題？實施者皆建議同意戶倘遇見未同意戶時可以建議未同意戶來參加說明會，因為了解都市更新才是社區重建共同往前的一步。每每遇到住戶間的意見有歧異，實施者也向大家說明因社區人數眾多及各戶狀況不同，可能因此也會有不同想法，大家應該要互相體諒、互相理解！遑論分離住戶之說？ 對於貴住戶指實施者以言論分離住戶，貴住戶應是對於社區訊息傳遞上之誤解。本案所有權人數眾多，為避免所有權人於更新資訊之誤聽、誤傳、誤解，請貴住戶倘對本案有任何疑問，可逕洽實施者。	
	(三)建議實施者改變作法，請將本案視為自己的家要都更，事事都以住戶考量為出發點，本案才會進行順利。	(三)敬悉，實施者一直以社區所有權人的建議為考量，無論是建築設計的修改到參與都市更新的方式，皆是以所有權人的考量為出發。	
	(四)我是 107 年 7 月 1 日生效的主任委員，負責 128 戶住戶的權益，目前實施者所提方案內容住戶多數反對，我將代表他們發聲。	(四)敬悉，本案自第一次專案小組會議後建築規劃已自原 4 棟調整為 6 棟規劃。每一位所有權人亦皆有權主張自己的權益，實施者亦尊重不同意見之表達。	

單位	意見陳述	回應說明	備註
	(五)本案是以自地自建，由住戶自行出資，住戶應有自己的權利，不應由實施者全權主導，辦理速度、建築規畫圖說都是實施者講了算，這樣不對的，倘辦理過程實施者有跟住戶協商，可能都更案辦理才會順一點。	(五)敬悉，本案於 106 年 12 月 26 日辦理公辦公聽會及公開展覽期滿後，107 年 3 月經新北市政府核算達法定同意比例確定本案續行，實施者遂於同年 3 月 20 日立即召開社區重建委員說明會，主要說明建築設計將考量自原 4 棟修改為 6 棟，以使居住環境與風水等能符合大多數所有權人期待。此方向雖與原住戶要求更新後應維持 4 棟建物有所不同，然滿足大多數人對居住環境之要求仍應為本案建築設計之首要考量。經多數重建委員同意後實施者與建築師事務所著手進行設計。綜上，包括先前協助於各棟所作建物需求調查等等皆是蒐集社區住戶建議所作建築規劃調整，望貴住戶理解。	
	(六)你們這次審議提出來的建築配置方案沒有改變，強烈建議實施者，本案規劃只要蓋 2-3 棟，地上 18-20 樓，地下開挖 5 層，鋼筋混凝土造來處理。請依這樣的規劃方案調整，我就會簽同意書了。	(六)此次為本案第一次都市更新與都市設計聯審專案小組會議，故計畫內容與 105 年 12 月 21 日自辦公聽會、106 年 12 月 26 日公辦公聽會相同。後續實施者彙集社區住戶所提意見及本次審議意見後進行建築規劃設計調整，同上（五）之回應。 有關貴住戶所提「蓋 2-3 棟，地上 18-20 樓，地下開挖 5 層」規劃建議，包含貴住戶於 107 年 7 月 10 日所提供「中庭式之 14 拚建築平面」，實施者與建築師事務所就該建築平面套繪於本基地，尚有無法解決之課題，包含：1.本案基地深度僅勉強可配置 1 棟 14 拚建物，無法配置 2-3 棟，因本案基地必須符合法令應退縮建築之規定。2.14 拚建物之規劃，其中有 6 個單元的建物僅有單面通風採光，另一面則以迴廊間接通風採光。3.貴社區因風水考量要求不可挖空樓板，故亦無法以挖空增加前述 6 單元的直接通風採光面。4.間接通風採光降低住宅居住隱密性。5.中庭式設計因建物須有較大深度，故會減少臨路退縮深度而降低本案可申請之獎勵值，亦降低本案更新後總價值與所有權人分回價值與面積。6.中庭深度僅有 4m 深，倘火災發生，中庭將產生煙囪效應而使火勢迅速蔓延，對於公共安全相當不利。以上，實施者已依照社區重建委員會之要求，於 107 年 8 月 31 日重建委員會議列於簡報說明。 有關貴住戶所提「地下室開挖 5 層」規劃建議，因本案法定開挖率為≦ 70%，且依都市設計審議原則規定須配置 1 戶 1 汽車位，故目前規劃應開挖至地下 6 層始符合停車位數之法定規定。 每一位所有權人的同意對於每一個都市更新案都是相當重要的，實施者也希望能盡力滿足每一位所有權人的想法讓都市更新的程序與速度是更順遂與快速的。然，每一位所有權人對於未來居住環境等想法都會有不同，實務上實難達成符合每一位所有權人的要求。貴住戶對於規劃上給予實施者的建議並非實施者故意不予採納，而是經落實於圖面後綜觀相關法令與未來居住機能及更新後住戶分配皆較無法符合法令的規定與歷次會議中多數住戶的要求，也請貴住戶能體諒與理解。	
四、		【實施者會議中回應】請詳會議紀錄「實施者綜合回應」。	

單位	意見陳述	回應說明	備註
康女士〇仙 72 號 3 樓 （含書面意見）		**【實施者會議後回應】**	
	(一)財務方面建商是否健全，市府是否有幫我們把關？我們怎樣相信建商？	(一)都市更新的信託是資金與產權皆辦理信託。依照權利變換方式，實施者提供資金，所有權人提供土地，兩者皆信託至受託銀行。	事業計畫附錄 11
	(二)信託請問是拿地主的財產去信託還是建商的財產信託？	(二)都市更新的信託是資金與產權皆辦理信託。依照權利變換方式，實施者提供資金，所有權人提供土地，兩者皆信託至受託銀行。	事業計畫附錄 11
	(三)屋內生活設備設計圖不清楚，沒有基本浴廁、廚房都是問題，我們怎麼能夠把一生的積蓄都交給建商呢？	(三)有關平面圖，同 106 年 12 月 26 日公辦公聽會回應綜理表：平面圖每建物單元皆有規劃客廳、餐廳、廚房、雙衛浴及臥室。 本案採權利變換方式辦理，所有權人並非將房產交給實施者，而是依照都市更新條例於辦理都市更新時將產權交付信託銀行。同 106 年 12 月 26 日公辦公聽會回應綜理表：「信託分為資金信託與產權信託，資金信託包含重建工程款與預售屋預售款，且必須專款專用。產權信託包含所有權人土地與興建中建物。 信託期間的財產非經達成信託目的及信託關係消滅，第三人不得主張，主要便是隔離更新期間不論資金或產權可能的風險，以使全案順遂完成。本案於信託時會配合續建機制，以確保工程進行。有關信託與續建，可參考本案事業計畫報告書附錄 11。」	事業計畫 CH11 事業計畫附錄 11 事業計畫附錄 11
	(四)目前容積獎勵可以申請的額度都不錯，但是住戶分回的卻比原本的坪數更小，我們要的是品質，更新後分回的比現在更不好，這樣我們沒有必要去都更。這些都可以換算出來的，建商的成本多少，多出來的部分建商怎麼處理，不是只給我們一個，這樣我們不同意。現在居住的位置是面向公園路，又面對萬坪公園，這在新莊是很好的位子，新北市內要找這個土地已經很難了，請實施者好好回應提出來的問題。	(四)同 106 年 12 月 26 日公辦公聽會回應綜理表：「本案採權利變換方式辦理，並為事業計畫與權利變換計畫分送。目前為事業計畫階段，有關住戶關心之分配，須經事業計畫核定後進行權利變換計畫時辦理，未來並須經新北市政府審議後核定。」因此，誠如貴住戶所述，都市更新可申請的容積獎勵與更新成本（共同負擔）皆是可以預估計算，且這兩項內容在每個都市更新案的事業計畫自辦公聽會與公辦公聽會，皆是實施者須向所有權人報告說明的法定內容。然，都市更新的容積獎勵是需經事業計畫核定時方可確定，而共同負擔與各戶經過選屋後應分配與實分配之差額價金計算，則是於權利變換計畫階段辦理，希望貴住戶能理解。另，有關貴住戶所提未來辦理都市更新時應能分配盈餘的方式是屬於自地自建模式由地主自行籌措都市更新成本，亦即地主以自有資金或融資參予更新，則分配更新後之盈餘。不同的參與都更方式會有不同的權利與義務。 本案都市更新，最主要在於避免貴社區居住海砂屋之危難。有關更新後之分回，因本案採權利變換方式，故後續仍需經過權利變換階段並依照新北市政府核定公告為準。	事業計畫 CH10、CH15
	(五)建商財務我們都不了解，設計各方面都不清楚，設計圖都應付式，讓我們感覺都很不放心。	(五)都市更新的財務，應泛指更新的資金及產權。為有效辦理都市更新，本案依信託法之規定未來將辦理資金與產權之信託，以杜絕更新期間之風險，使全案順利興建並完成交屋。 貴住戶對於實施者及都市更新似多有誤解之處，自本案 106 年 12 月 26 日公辦公聽會至本次第 1 次專案小組 106 年 5 月 30 日止，實施者皆無法	事業計畫附錄 11

單位	意見陳述	回應說明	備註
		取得與貴住戶之聯繫。還望貴住戶可以接受實施者拜訪說明，以達雙向溝通，有效解決貴住戶的疑問。	
五、 尤先生○華 36 號 7 樓 （含書面意見）	(一)我是 D 區住戶，有關本案海砂屋鑑定，海砂屋鑑定有完整的標準程序，需要獲得所有權人的同意，而且多少面積比例取多少混凝土樣本以及勘驗都有規定。鑑定的時候就直接在每一層樓公共空間的牆壁上取樣，最後只在大樓公布欄貼一個「建議重建」，相關資訊都沒有公開讓所有權人知道，現在成了海砂屋，導致所有權人房屋買賣發生問題，無法辦理貸款，這樣的鑑定程序我覺得不透明不正確，也讓我對這個都更案產生動搖。	【實施者會議中回應】請詳會議紀錄「實施者綜合回應」。 **【實施者會議後回應】** (一)本案實施者委託社團法人新北市土木技師公會辦理海砂鑑定，並依據「新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點」規定辦理。有關海砂鑑定雖無明文同意門檻規定，但事涉全體住戶，故實施者採以各棟皆有超過半數所有權人出具海砂鑑定委託書後，始進行之。故 3 棟鑑定日期有所不同，B、D 棟為 104 年 5 月間，C 棟則為同年 9 月間辦理。另有關海砂屋鑑定之混凝土取樣作業，依據海砂屋相關鑑定手冊與原則，鑽心取樣處應以避開鋼筋位置並以小梁為主，事後需以無收縮水泥砂漿確實填滿回補。 有關鑑定結果公開，實施者於公辦公聽會後以發文字號：皇延 107 字第 032001、皇延 107 字第 032002、皇延 107 字第 032003 號函分別公告 B、C、D 棟海砂鑑定結果，請各棟管委會、重建會協助公告於各棟及各電梯公佈欄。 有關貴住戶所述現在成了海砂屋影響所有權人買賣與貸款之問題，本案於尚未辦理鑑定前，即有住戶因住家毀損而自行委託辦理建物混凝土氯離子含量檢測。海砂屋為當初建造時使用之混凝土氯離子含量過高所致，而非後續是否辦理鑑定所造成。	
	(二)有關通知重建委員會通知開會訊息，並提請發言需經過重建委員會同意，重建委員會並非為政府登記有案之組織，也無法限制住戶發言，請重建委員會注意相關資訊公告的用語。	(二)本題詢問對象為社區重建組織，故實施者未予作答。	
	(三)有關資金來源，本案營建成本龐大，實施者先前告訴住戶要用住戶土地抵押貸款出來的資金重建，現在簡報又說要信託，信託資金是由實施者負責嗎？實施者有提供相關保證或抵押物，確保資金都放在銀行了，這樣才能給住戶保障，才不會由住戶扛資金風險。現在房地產市場下滑，房屋出售不易，這塊地地段好但又不一定賣的掉，資金來源如果沒有講清楚，誰敢把自己的土地拿出來作改建，到時候怕搬不回來，都由住戶承擔風險。	(三)本案採權利變換方式辦理，所有權人抵付共同負擔之房地為實施者所有，抵付共同負擔房地未來銷售概由實施者自負盈虧，與所有權人無關。倘所有權人以土地抵押融資，是屬於自組更新會或委託代理實施，則更新後房地之銷售亦屬所有權人所應負擔包含可能之利潤與相對之風險。同 106 年 12 月 26 日公辦公聽會回應綜理表:「信託分為資金信託與產權信託，資金信託包含重建工程款與預售屋預售款，且必須專款專用。產權信託包含所有權人土地與興建中建物。 信託期間的財產非經達成信託目的及信託關係消滅，第三人不得主張，主要便是隔離更新期間不論資金或產權可能的風險，以使全案順遂完成。本案於信託時會配合續建機制，以確保工程進行。有關信託與續建，可參考本案事業計畫報告書附錄 11。」	事業計畫 CH13、附錄 11
	(四)新莊是土壤液化高危險區，D 區原本樓高 8 樓，更新後樓高達 27 樓是否有危險，增加的 19 樓利潤都歸實施者所有，這些建物安全更被受質疑，先前的建商將房屋蓋成的海砂屋，現在更新後樓高更高更複	(四)有關更新後地主與實施者之分配，非以樓層數為分配結果，因相同的允建容積，興建單層樓地板面積越大則建物總樓層數越低，相反當興建單層樓地板面積越小則建物總樓層數越高。本案採權利變換方式辦理，依	事業計畫 CH13、CH15

單位	意見陳述	回應說明	備註
	雜，讓住戶更加害怕房屋品質。	都市更新條例第30條第1項規定:實施權利變換時,權利變換範圍內……（略以）所支付之費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。	
	(五)選屋住戶只能從低樓層開始選，低樓層住宅緊臨馬路，馬路的噪音降低生活品質，住戶連選擇樓層的權利都沒有，為什麼要改建。	(五)有關選配，主要考量盡量減少所有權人因樓層價差產生可能之找補，故建議所有權人由下往上選配建物單元。一般高樓層未來於估價時會因樓層數進行加權而使單價較高，則用於所有權人折價抵付本案所需之共同負擔成本，此為目前都市更新實務操作常見之原則。本案自第一次專案小組審議後，已修改選配原則並刪除住戶自低樓層開始選配。	事業計畫 18-5、18-6
	(六)更新後因為退縮 6 公尺建築，退縮雖然有申請容積獎勵，卻沒有反應到我們分回的面積，甚至比原本的面積更小，連原有的小公也發生問題，這些都算到住戶頭上，誰願意改建？	(六)本案申請容積獎勵，是以爭取本案最大允建容積，則可降低共同負擔比例以增加住戶分回比例。 本社區建造執照為 76 建字第 1157 號，使用執照為 78 使字第 966 號，依照建物成果測量圖主建物面積涵蓋主建物、電梯、樓梯與梯間之面積，而公共設施面積僅有大公面積，不含小公。權利變換是以產權面積為依據，故無論建物謄本中之主建物面積是否拆分室內面積與小公面積，對所有權人之權益皆無影響，所有權人於未來權利變換選屋階段，選擇符合需求之建物與車位單元，並依照應分配與實分配計算差額價金。	
	(七)有關實施者與住戶溝通的問題，實施者都說有跟住戶溝通，但住戶提供很多意見給實施者，實施者只有聽聽就好，都更案進度還是持續往下走，使得住戶反對這個都更案，甚至想要連署抵制變更，以上都是住戶心聲，還有很多沒有辦法講出來，因為只有三分鐘時間，如果可以有 30 分鐘侃侃而談，我也可以講得很好，是被限縮了時間，很抱歉以後有時間我還會再來，直到這個案有重新討論的空間，以上報告請大家支持。	(七)敬悉。任何一個都更案件實施者皆希望盡力能跟住戶溝通，因為取得住戶的同意，在都更案的所有執行程序皆能較順利與快速。然，每一個都更案中可能還是會有些住戶對於實施者的溝通不滿意，無論是都更的程序或是談到所謂更新後的分配，因為每一個人的思維不同，就會產生不同的觀點。如同貴住戶對於本社區海砂屋鑑定結果始終無法接受，實施者已在歷次社區說明會、公辦公聽會、第一次專案小組皆回應貴住戶有關社區鑑定屬於海砂屋之程序與疑慮，亦包含第一次專案小組會議當日會後單獨與貴住戶簡要針對貴住戶對鑑定程序的提問當面回應並允諾後續由實施者將 D 棟鑑定報告摘要影印紙本投擲於貴住戶社區信箱。然依照貴住戶同意之拜訪日期，貴住戶仍無應門接受實施者拜訪，期間實施者亦依照貴住戶要求以貴住戶門牌信箱投擲欲拜訪日期，亦無獲得貴住戶之回應。還望貴住戶後續可以接受實施者拜訪說明，以達雙向溝通，有效解決貴住戶的疑問。	
六、 簡女士○慧 沈先生○傑代 26 號 5 樓	(一)有關住戶對於審議版計畫書設計圖不滿意，實施者有答應我們接下來會再換設計圖或是其他方案，在這邊再次提出來做個提醒，請實施者要處理。 (二)本案過去一年來都市更新辦理速度加快，實施者也從去年 12 月開始到社區駐點，也經過了半年多，也努力地回答許多住戶的問題，2 個	【實施者會議中回應】請詳會議紀錄「實施者綜合回應」。 **【實施者會議後回應】** (一)敬悉。 (二)敬悉。本案自 102 年及 104 年間，實施者分別駐點於新莊名人天下 A 棟與 B 棟，後因避免本案當時同意更新與尚未同意更新之所有權人因漸生	

單位	意見陳述	回應說明	備註
	月前更開始從 A、B 及 D 棟做家訪，C 棟最近就要展開，我在這邊也肯定實施者，跟之前的進度來講有很大的改變，也非常感謝大家的努力。 (三)這一個過程大家可以充分表達自己的意見，請實施者加緊腳步，能夠在互信及和諧的基礎下，大家都願意溝通互動，來了解彼此的想法，創造三贏局面。	對立而影響社區居民日常氛圍，遂依社區管委會與重建會之要求，實施者暫停駐點服務。經 105 年底本案限期補正為 452 地號土地上 4 棟建物一併更新，106 年 12 月重新啟動駐點服務並由社區管委會安排以週為單位俾利實施者輪流至 4 棟各棟駐點，以使各棟所有權人了解都市更新與重建進度，同時蒐集所有權人對本案之意見以回饋規劃團隊參酌考量，先予敘明。在都市更新個案整合過程中，容易因為過去民眾對於都市更新的誤解而產生對實施者的不信任，感謝所有權人對於實施者的肯定。 (三)敬悉。希望透過多次說明都市更新與權利變換法令，增加本案所有權人對於都市更新的了解，理解實施者的各項作業皆須依循都市更新與建築法等相關法令規定。另，本案係採權利變換方式進行分配，所有權人之分配等權益將受都市更新及權利變換相關法令保障，並經由市政府及審議會把關，在公平、公正、公開的機制下，希望能協助貴社區盡速重建。	
七、 葉女士○粉 42 號 6 樓	(一)有關本案建物確實有經過鑑定確認為海砂屋，D 棟外牆或部分住戶時常有水泥塊掉落，許多住戶問我什麼時候可以重建，我沒有辦法給住戶一個明確的時間點。另外也請早上有去公園運動的住戶，尤其是雨天，經過 D 棟外圍要注意水泥塊掉落。懇請協助加速都更的推動，住戶的住家環境都殘破不堪。 (二)有關皇延公司提供的設計圖說，目前審議版本是重建會不滿意的，建蔽率僅設計 37.8%，未滿 50%，浪費太多土地，而且棟距太寬，影響營建成本，住戶要求要新的設計圖，請皇延盡速配合住戶意見修正規劃設計內容。	【實施者會議中回應】請詳會議紀錄「實施者綜合回應」。 **【實施者會議後回應】** (一)敬悉。 (二)本案依 105 年 9 月 14 日公告實施「變更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(復興段 452 地號土地)」規定，基地臨接道路中華路一段、公園路、建興街、中華路一段 63 巷等 4 條巷道應自建築線分別退縮 6m、4m、4m、2m 建築。另，本案依建築技術規則第 15 章規定申請沿街步道式開放空間獎勵，建物高度除應依規定檢討日照外，臨接道路部分應自道路中心線起算退縮 6m 建築，且自道路中心線起算 10m 範圍內，其高度不得超過 15m。綜上，本案規劃基地臨接道路中華路一段、公園路、建興街、中華路一段 63 巷等 4 條巷道為自建築線起算依序分別退縮約 6m、6m、6m、6～7m 建築，除為依照都市更新地區設計規範外，亦申請本案獎勵容積。臨路之沿街退縮與防災棟距留設創造都市與居住良好環境品質。 本案建築設計自第一次專案小組後自 4 棟變更為 6 棟，建物樓層數變更為 26 層，共同負擔自 49.21%變更為 49.87%，實際未來仍應依照經新北市政府核定發布之權利變換計畫為準。	事業計畫 6-2、10-2、10-3
八、 陳女士○鳳 許先生○裕代 72 號 2 樓	(一)我等待本案 8 年，至今高達一半的住戶不相信實施者，請市府可以再召開類似的會議，讓不同意的住戶了解參與前後的差異，很多老住戶	【實施者會議中回應】請詳會議紀錄「實施者綜合回應」。 **【實施者會議後回應】** (一)本案原為 102 年實施者報核 A 棟之都市更新事業計畫，103 年下旬實施者開始進行 B、C、D 棟之整合，並於 105 年年底擴大為全區 452 地號之	

單位	意見陳述	回應說明	備註
（含書面意見）	不接受都更有他們的想法，這點也請各位可以思考怎麼跟他們說明。	都市更新事業計畫範圍。本案所有權人數眾多達 472 位，至目前雖尚有約半數住戶未同意參與都更，然同意人數為 252 人，已是超過許多一般中小型人數之都市更新案件，應正面看待社區未來的重建作業。實施者亦會盡力協助尚未同意之住戶理解都市更新與權利變換，在理解後，才能進一步做出選擇的判斷。	
	(二)估價現值與未來現值價格是否可以從我們的現值跟未來的估值作依據，這些是都更每戶重要數字（不能只以土地價格比例計算），因為我們有很多面積是車位與防空避難室作計算，這個對其他的住戶是不公平的，建議用上開的方式來作一個參數，再由委員把關，這是住戶可以比較放鬆的地方。	(二)有關估價，本案為區分所有建物，故未來更新前的估價除以土地進行估價外，亦會以區分所有建物進行建物之估價，而得出房地總價，並計算出更新前每一位所有權人之權利價值比例。貴住戶所擔心原持有地下室機車停車位與防空避難室持分者，屬於建物價值部分，亦併入更新前權利價值後計算各所有權人更新前之權利價值比例，最終於權利變換審議期間由審議委員審議後經新北市政府核定發布實施。	
	(三)希望可以早日完成重建，也有賴政府的幫忙，目前有高達 5 成住戶不同意，很多住戶對本案是不清楚也不理解，剛剛跟其他的住戶分享，房屋裡面的 9.5 折外加一個平面車位，房屋是全新的，也請委員幫我們說明給今天來參與的住戶聽。	(三)感謝貴住戶熱心參與並協助其他住戶能理解重建相關事務。高達將近 5 成的住戶尚未同意，很大的原因是尚不了解都市更新以及不認為自己的家是為海砂屋，未來我們會持續以開說明會及拜訪住戶的方式加強說明，也希望尚未同意的住戶能敞開心房參與說明會及接受實施者的拜訪說明，在對都市更新有基礎的認識後，可以選擇對自己適合的方式參與更新，早日達成社區改建居住安全的基本需求。	
	(四)請新北市政府都市更新人員與住戶多次開會說明（重建前後），政府立場與能幫助實際情況為何？	(四)本案已進入都市更新事業計畫審議，自 108 年 3 月 18 日新北市政府成立都市更新推動辦公室後，目前已於 7 月 12 日及 8 月 22 日晚間於 C 棟社區中庭舉行過 2 場說明會。因本案屬於應拆除之海砂屋，為新北市政府積極推動重建之社區類型。	
九、 陳女士○樺 莊先生○山代 36 號 8 樓	(一)首先權利變換到底是甚麼，從皇延第一次開會跟我們講的，跟後來辦都更時講的不同，皇延說的跟外面說得不太一樣。就我聽到的，以我們被認定為海砂屋的價值為基礎，如果更新後想跟更新前分回一樣坪數，我們就必須補差額，這不是一筆小數目，所以我想要知道權利變換是甚麼，希望都更處給我一個正確答案。	【實施者會議中回應】請詳會議紀錄「實施者綜合回應」。 **【實施者會議後回應】** (一)何謂權利變換？同 106 年 12 月 26 日公辦公聽會回應綜理表：「依照「都市更新條例」第 31 條及「都市更新權利變換實施辦法」第 10 條等規定：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比例計算之。」 另可參考本案 106 年 12 月 26 日公辦公聽會中都更處回應「權利變換計畫階段主要有三個重點：1.估價 2.共同負擔 3.分配，並由實施者委託三家估價師估計更新前住戶在這土地上價值的比例，以及更新後建物價值，總價值扣除成本後，再以各住戶更新前佔土地的價值比例分配，得出各住戶所有的價值後去選配房屋及車位。」(新北更事字第 1073530183 號函） 權利變換是都市更新實施方式的一種，其定義於都市更新條例中明文規定，實施者自 101 年 A 棟整合起歷次說明會皆有說明，107 年 12 月 23 日及 108 年 1 月 5 日說明會再次加強說明，除用語定義說明外另增加：	事業計畫 CH13

單位	意見陳述	回應說明	備註
		權利變換如何計算分配、權利變換與傳統合建分別等子題說明，以協助釐清所有權人對於都市更新權利變換分配的正確觀念。	
	(二)我住在 D 棟，我們需要蓋到 27 層樓高嗎？既然我們是土壤液化區，蓋這麼高不危險嗎？樓層數高戶數又多，出入很複雜，而且未來只剩一座能搭，要花很多時間在等電梯上，非常不方便。	(二)有關建物樓高，本案自第 1 次專案小組後，更新後建物由 4 棟改為 6 棟，故樓層數變更為 26 樓。有關土壤液化，土壤液化與地面樓層數高度無關，而是地下室開挖的深度越大或樓層數越多，將產生土壤液化的砂土層挖除，如此則可避免土壤液化對建物產生的破壞。土壤液化區並非不能興建房屋或不能蓋高樓層，而是將建物的基礎避開土壤液化層，例如前述所說開挖深度較深或以基樁到岩盤等等或進行土質改良，皆可避免液化的產生，請住戶毋須恐慌。有關電梯數，本案自第 1 次專案小組後，電梯數由一棟 4 部調整為一棟 3 部，尚無貴住戶所陳僅 1 部電梯可搭之情事。	事業計畫 CH11
	(三)我原本是同意戶，後來不同意。因為皇延都是自己在做自己的，不接受住戶的意見。我們可以蓋到 300%，為什麼要往上蓋，不能往兩邊蓋，我希望都更處可以給一個確定的答案。	(三)實施者未有貴住戶所陳都是自己在做自己的。實施者與建築師事務所持續依照住戶所提意見，並在盡力不減少原預估獎勵值與合乎都更與建築相關法令規定進行建築設計修改。 300%是本基地的法定容積，法定容積+獎勵容積＝允建容積，代表本案基地可以興建的容積。本案依 105 年 9 月 14 日公告實施「變更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（復興段 452 地號土地）」規定，基地臨接道路中華路一段、公園路、建興街、中華路一段 63 巷等 4 條巷道應自建築線分別退縮 6m、4m、4m、2m 建築。另，本案依建築技術規則第 15 章規定申請沿街步道式開放空間獎勵，建物高度除應依規定檢討日照外，臨街道路部分應自道路中心線起算退縮 6m 建築，且自道路中心線起算 10m 範圍內，其高度不得超過 15m。綜上，本案規劃基地臨接道路中華路一段、公園路、建興街、中華路一段 63 巷等 4 條巷道為自建築線起算依序分別退縮約 6m、6m、6m、6～7m 建築，除為依照都市更新地區設計規範外，亦申請本案獎勵容積。臨路之沿街退縮與防災棟距留設創造都市與居住良好環境品質。有關本案基地可興建之容積與建築平面，最終仍需經新北市政府核定發布實施為準。	事業計畫 CH6、CH10
十、 李女士○瑛 34 號 5 樓	(一)我們最值錢就是這塊土地，目前同意都更和不同意都更各半，土地非常的寶貴，土地的所有權人的意見就應該優先被考慮，為什麼現在是實施者的意見優先被考慮，一開始實施者談的時候說要蓋 16 及 18 樓，後來變成 22 樓及 25 樓，現在是 27 樓，請問這個土地有很多的獎勵，獎勵到底是給誰，土地所有權人得到什麼？從可以分回 1 比 1.25 到 1 比 1，後來是 1 比 0.9，條件一直在縮水，同意都更的人一直變少，大家一直動搖的原因在這裡。	【實施者會議中回應】請詳會議紀錄「實施者綜合回應」。 **【實施者會議後回應】** (一)實施者一直以社區所有權人的建議為考量，無論是建築設計的修改到參與都市更新的方式，皆是以所有權人的要求為出發。有關建築設計，自 105 年全區事業計畫為第一次方案（4 棟各 8 拚）、106 年修正為第二次方案（4 棟中 3 棟 8 拚、1 棟 6 拚）、107 年再次翻案自原 4 棟建物改成 6 棟建物，期間各次方案也經過社區重建組織與住戶說明會所彙整意見經過數次修改，非貴住戶所說實施者優先考量自己的意見。有關樓層數的變更，主要經新北市政府確定 452 地號上 4 棟建物應同時更新時，爭取	事業計畫 CH11

單位	意見陳述	回應說明	備註
		容積獎勵項目的改變、到棟數改變，在全案將預計能爭取的允建容積全數使用完畢時，樓層數自然會相應跟著改變。這也是歷次說明會一再跟大家強調，當允建容積不變時，建物要興建胖還是瘦，就會有樓層數低或高的變化，請貴住戶能理解。 有關貴住戶所提獎勵到底是給誰？本案以權利變換方式進行，是以各自在總權利價值中依照權利價值比例所得各自權利價值並扣除共同負擔後進行分配，並沒有特定規定獎勵是給誰。未來分配是以經過新北市政府核定本案之權利變換計畫執行。本案目前為事業計畫階段，事業計畫經核定時是確認全案可興建的允建容積，後續還須經過權利變換計畫的估價以及住戶選屋等程序，才會提送權利變換計畫。 綜上，在建築圖面定案及權利變換計畫經市府核定發布前，有關住戶所分回部分確實會因為建築圖面與估價等情形異動而跟著改變，實施者會再加強與所有權人說明何謂權利變換。	事業計畫 CH13
	(二)停車場要做在 B 區中庭出口，是全區要往捷運站的地方，請建築師調整動線的設計，將人車動線做區別。	(二)一般車道出入口皆設置在基地之次要道路。本案基地為四面臨路之街廓，東側為 20m 中華路、西側 8m 建興街、北側 12m 公園路、南側 6m 中華路一段 63 巷。然基地形狀屬於狹長型，東、西兩側基地邊長（臨中華路一段、建興街）分別約為 45m、35m，南、北兩側基地邊長（臨中華路一段 63 巷、公園路）分別約為 225m、250m。公園路 12m 計畫道路為新莊地區主要道路，故本案經交通顧問公司建議車道留設於中華路一段 63 巷側，避免對公園路造成交通衝擊。本案自第一次專案小組後，地面上建築物規劃自原 4 棟調整為 6 棟，已與現況 4 棟建物配置不同。預計未來以每 2 棟建物形塑中庭出入口供人行出入，每 2 棟建物開挖共同地下室停車場及設置車道出入口供車行出入，透過人車分離維持良好人行與車行安全空間。	事業計畫 CH11
	(三)實施者始終都只有整合到一半的同意，如果沒有能力承接本案，建議是否將現有成果包裝再找另一個更有利的大建商來承接我們的案子。	(三)敬悉。	
【實施者綜合回應】（會議中之回應）			
	(一)本案原始建物之主建物於登記時，含當層樓的樓梯、電梯與梯廳，若以現況建物登記謄本所載主建物，實際應扣除樓梯、電梯與梯廳後，才是住戶的室內面積。後續會再提供當時社區取得使用執照時地政機關製作之建物測量成果圖，再補充說明讓住戶了解。 (二)有關車道出入口，將會依照包括本次會議交通局等所提意見，後續併同考量修正。 (三)有關本案建蔽率過低，樓高較高，本案基地四周皆退縮 6 公尺以及鄰棟間隔 8 公尺而使建蔽率較低，在將容積全數使用完的情況下，使樓層數較高，因為本案位於更新地區，更新地區有一定的法令規定必須遵守，也包括本案四周臨路應該要退縮的規定。本案臨路最大退縮是	(六)有關預估分配上前後差異，因為本案整合時間冗長，於 102 年報核範圍為 A 棟，後續進行 BCD 棟整合，直到 105 年 12 月重送全區事業計畫，則是依照 104 年版新北市政府共同負擔提列基準，包括計入營業稅等，所有權人未來仍是可以關注本案事業及權利變換審議過程以及核定最終結果。 (七)有關建築圖面，相關規劃涉及容積獎勵申請額度，實施者自 105 年 12 月 28 日補正全區事業計畫，106 年陸續與住戶以及社區重建組織進行討論及圖面調整，後續將會納入委員意見修正相關內容。 (八)有關估價的時間點，估價是在權利變換階段才會辦理的事項，估價會對原本更新前進行估價，用以確認各所有權人間權利價值比例，另外再針	

單位	意見陳述	回應說明	備註
	中華路一段處，須達 6 公尺退縮建築，其他臨路退縮 6 公尺爭取開放空間獎勵，開放空間獎勵退縮的部分必須是連續的，因此退縮的部分並沒有減損到住戶的利益。另外本案爭取防災獎勵 5%，其中規定基地內建築物與建築物間距需達 8m。在本案能爭取的獎勵項目與法令規定下，建築師也盡力完成本案建築規劃設計。 (四)有關完工後希望由實施者或未來的代銷公司概括承受餘屋部分，本案整合時間冗長，自 101 年至今市場景氣已下滑，若採權利變換方式，有關資金籌措便是由實施者負責，也就是所有權人不需提供土地抵押，並由實施者概括承受未來剩餘的餘屋。在房價下跌的情況下，實施者還是希望盡量盡速協助名人天廈四棟住戶完成改建，因此實施者提供權利變換及其他方案供所有權人自行選擇。 (五)有關更新成本，已在計畫書內作完整回應綜理，詳計畫書回應綜理表，本案未來是採權利變換方式進行，共同負擔則須經新北市政府審議，實施者依照新北市政府規定之權利變換提列基準於本案事業計畫報告書有詳載計算方式。陳情人覺得現在的成本過高，後續將會經過權利變換計畫審議後確定共同負擔金額以及共同負擔比例。	對更新後也就是更新後建物的每一個單元以及車位進行估價。更新前的估價在於確認更新範圍內各所有權人的權利價值比例，更新後的估價在於確認全案的總價值。更新後總價值扣除更新成本，各所有權人再依照更新前的權利價值比例分回。 (九)估價其中的一項原則是評價基準日，也就是在實施者提送「權利變換計畫」前的 6 個月內由估價師依照當時的市場新成屋價格進行查估。本案目前於事業計畫階段報告書所載更新後 2 樓以上平均單價為 51.5 萬元／坪，僅是初估，實際內容仍由估價師依照權利變換計畫階段當時的市場行情進行查估。 (十)有關更新後樓層數過高，又新莊位於土壤液化高潛勢區，是否涉及建物安全部份，土壤液化高潛勢區其中更新單元劃定基準的一項認定標準，倘地下室開挖樓層數只有 1 層樓，建物發生土壤液化的可能性較高。但若地下室開挖層數較多或較深，或是打基樁到岩盤，就可避免土壤液化的產生。 (十一)有關住戶誤解的內容包括信託機制、續建機制，後續會再加強與住戶溝通說明。 (十二)有關本公司資金與財力，重建資金中百分之 30 是由實施者負責籌措，在未來必須依照融資銀行與信託銀行規定的期限將資金到位並且辦理信託。	
【委員回應】			
	(一)今天所有權人反映發言時間不夠，往後都還有機會可以再陳述意見，可以透過書面提供予都更處。 (二)有關住戶要改建，可以循一般申請建照程序，或是危老，也不須審議，第三個走都更，就有今天的審議流程。審議委員是審議實施者所提規劃方案及容積獎勵申請額度，希望審議實施者與住戶具有共識的規劃方案內容。 (三)本案今日為第 1 次小組審議，相關內容應與公開展覽內容相同，可能會有住戶期間給的意見實施者無法修正的情形，後續也請實施者與住戶溝通調整的方向，再送雙方具有共識的版本給都更及都設委員審議。 (四)有關溝通管道及互信機制不足的情況下，審議會提供意見陳述的機會，如果能對雙方溝通發揮一點作用，審議會是願意協助，只是審議會職責是審查規劃設計跟計畫書內容，這樣的程序將會促使審議時程變得冗長。	**【實施者會議後回應】** (一)敬悉。 (二)敬悉。實施者與建築師事務所已於第一次小組後提出變更為 6 棟之規畫方案，就降低各棟拚數以強化更新後各戶通風採光面為主要規畫方向，期望取得多數住戶對建築設計之共識，加速本案之進行。 (三)遵照辦理。 (四)敬悉。本案因所有權人數眾多，且各所有權人對於更新內容瞭解的意願時程不一，實施者仍會盡力與所有權人溝通。	事業計畫 CH11

單位	意見陳述	回應說明	備註
	(五)實施者、審議會及都更處各自有不同的職責，幾位陳情內容涉及法令、程序等，提醒實施者需盡到告知住戶的義務，住戶倘仍有疑問可向都更處諮詢。 (六)建議實施者先行試算權利變換內容，包含成本效益、產品定位、售價、選配等，有助於讓住戶了解其權益。	(五)敬悉。實施者後續會加強都更法令、程序的宣導，以減少因法令及程序的陳情而造成審議時程冗長。 (六)敬悉。實施者於歷年間的說明會，提出當市場售價的平均單價分別於每坪 45 萬、50 萬、55 萬、60 萬時，預估住戶平均分回的比例各約多少，因為住戶分回與共同負擔及未來售價息息相關。實施者未來仍會持續說明讓所有權人能理解都市更新與權利變換的觀念基礎。	
柒、相關單位意見：			
一、新北市新莊區立德里里長：	(一)本里里民參與都市更新，請市府替里民加強把關，讓住戶能早日完成重建。 (二)請實施者應重視住戶意見，並反映修正計畫內容。 (三)請不同意戶能多了解計畫內容，倘有提供書面意見與實施者，也請實施者能答覆陳情人。	**【實施者會議後回應】** (一)敬悉。 (二)敬悉。有關建築規劃，實施者與建築師事務所一直依照所有權人意見進行調整。除非是法令規範無法依照所有權人所期望，也盡力與所有權人說明，希望能取得所有權人的理解。 (三)敬悉。有關 106 年 12 月 26 日公辦公聽會回應綜理表，實施者自 107 年 4 月 12 日起，陸續將該回應綜理表紙本提供社區管委會、重建會以及於公展期間含公聽會當日有發言或書面提出意見之所有權人，並針對有提問之所有權人以拜訪方式進行雙向溝通。未能聯繫上者，實施者也已先將回應綜理表投擲於信箱後再擇日拜訪之方式進行。然，部分所有權人有拒收或拒絕拜訪之情況，實施者未來仍會加強取得與該部分所有權人聯繫。	
二、新北市政府都市更新處	(一)有關本案申請規模獎勵部分，本案基地範圍尚不屬完整計畫街廓，請將計算式扣除 A1 完整街廓獎勵 5%。 (二)有關本案申請報核時間為 102 年 12 月 31 日，請實施者修正計畫書內相關時間敘述誤植部分。 (三)有關綠建築設備管理維護費用部分，金額計算應無條件進位至個位，另請補充綠建築適用版本。 (四)有關更新後效益評估部分請補充量化數據說明。 (五)實施者證明文件已過期，請更新。 (六)有關公寓大廈規約草約部分： 1. 有關屋頂平台屬該棟區分所有權人共用部分，並請併同修正規約內	(一)遵照辦理。已扣除 A1 完整計畫街廓獎勵 5%。修正計算式：本項規模獎勵額度 A1+A2＝0%＋5%＋【2%×（9,870.09－3,000 ㎡）/500 ㎡】＝0%＋5%＋27.48%＝32.48%＞15%上限，故仍以 15%計。 (二)遵照辦理。已重新檢核計畫書修正報核日為 102 年 12 月 31 日。 (三)遵照辦理。本案綠建築設備管理維護費自第 2 次專案小組起，修正採新北市政府 107 年 4 月 20 日新北府城審字第 1070713848 號公告「新北市政府執行綠建築協議書範本」之規定，為依照本案公寓大廈管理基金之 50%計算綠建築設備管理維護費，金額進位至個位。另，本案報核日為 102 年 12 月 31 日，故綠建築試用版本為 2012 年版。 (四)遵照辦理。更新後之量化數據原載明於本事業計畫書第 15 章財務計畫中有關收入說明。已補充量化數據於本事業計畫書第 16 章。 (五)遵照辦理，詳附錄 1。 (六)有關公寓大廈規約草約部分： 1. 遵照辦理。已修正住戶規約草約約定專用內容，屋頂平台為該棟區分	事業計畫 10-2 事業計畫全文 事業計畫 15-5、11-33 事業計畫 CH16 事業計畫附錄 1 事業計畫

單位	意見陳述	回應說明	備註
	相關約定專用內容。 2. 附錄 4-10 有關退縮人行步道係屬請依本市都市更新審議原則規定，請於公寓大廈規約草約加註沿街步道式開放空間屬道路系統範疇載明適用交通管理處罰條例之規定。 3. 綠建築標章有效期限為 5 年，請修正，並請補充說明綠建築管理維護費用金額，並應納入公寓大廈管理基金專款專用。 4. 請補充說明公共開放空間管理維護基金金額並納入公寓大廈管理基金專款專用。 5. 自行車位數誤植為 8 輛，請修正。 6. 有關裝卸車位部分，請實施者考量店面需求納入整體規劃。 7. 請補充共專有著色圖說。 (七)計畫書內相關建築規劃圖說之比例尺請修正為 1/500。 (八)尚有文字誤植誤繕部分，請一併修正。	所有權人共用部分。 2. 遵照辦理。已於公寓大廈管理規約草約加註沿街步道式開放空間屬道路系統範疇載明適用交通管理處罰條例之規定。 3. 遵照辦理。已修正綠建築標章有效期限為 5 年，另已補充綠建築管理維護費用金額並納入公寓大廈管理基金專款專用。 4. 遵照辦理。已補充公共開放空間管理維護費用基金金額並納入公寓大廈管理基金專款專用。 5. 遵照辦理。已修正自行車位數量為 215 輛。 6. 敬悉。本案依照都市設計審議原則以一戶一車位設置法定停車位，故每戶店面亦可於選屋時選配一車位供使用。因基地狹長，為滿足一戶一車位之規定，本案已深開挖至地下 6 層，且至本案店面之顧客應多屬附近新莊國民運動中心與新莊體育館等大型公共設施舉辦活動時或附近居民，而非像百貨公司等以消費為目的且顧客長時間停留之用途建物。本案目前規劃先以滿足一戶一車位之法令需求後，盡可能於各幢增設一席裝卸車位或以垃圾停車位兼裝卸車位並做特定時間管制。 7. 遵照辦理。已補充共專有著色圖說於住戶管理規約草約。 (七)遵照辦理。已修正建築平面圖說比例尺為 1/300。 (八)遵照辦理，已一併修正。	附錄 4-1 事業計畫 附錄 4-12 事業計畫 附錄 4-12 事業計畫 附錄 4-12 事業計畫 附錄 4-12 事業計畫 附錄 4-19 ～4-25 事業計畫 CH11 事業計畫 全
三、新北市政府財政局幹事（書面意見）	(一)第 15-3 頁營建費用之營建工程標準單價計算表所列地下層各層總價，均按各地下樓層超高部分加計造價，地下層是否得依樓層超高部分加計造價，請釐清。 (二)第 15-5 頁綠建築設備管理維護費及第 15-7 頁交通影響評估、結構外審、環境影響評估、高層建築消防中繼機房預審、高層建物結構風洞試驗等 5 項費用是否得提列，請釐清。	(一)敬悉。為減少融資貸款期間本案預計以逆打工法開挖地下室，又，本案基地狹長，且最短邊長度僅約 19m，為滿足一戶一車位要求地下室需開挖至 B6，加上本案地處土壤液化高潛勢區，在地下室開挖方面增加許多困難度，故於地下樓層超高部分加計造價以反映本案施工實務面臨課題。 (二)1. 綠建築設備管理維護費係依照新北市政府 107 年 4 月 20 日新北府城審字第 1070713848 號公告「新北市政府執行綠建築協議書範本」規定提列並計算金額，後續亦須於使用執照核發前繳交予新北市政府。2. 本案總樓地板面積與總停車數量皆達應提送新北市政府交通局審議之門檻，應辦理交通影響評估作業，本項費用目前為暫估，後續依照實際合約或報價單為準。3. 本案總樓層數與地下室開挖深度皆已超過門檻故需依法辦理結構外審之作業，其審查費用依照「新北市申請建築許可涉特殊結構委託審查原則」規定之標準計算。(107 年 1 月 31 日修正前法規名稱為	事業計畫 15-3 事業計畫 15-5、 15-6、15-7

單位	意見陳述	回應說明	備註
		「新北市建造執照特殊結構委託審查原則」)4.本案無達環境影響評估標準，無須辦理環境影響評估作業，故無編列該項費用。5.本案屬高度達25 層或超過 90m 之高層建物，依法須辦理防火避難綜合檢討報告書及防火避難綜合評定書向中央主管建築機關申請認可通過後依認可結果送新北市政府工務局據以核發建造執照。本項費用目前為暫估（原提列 180 萬含稅價，為頂曜不設中繼機房之地方消防主管機關審查)，後續依照實際合約或報價單為準。6.本案屬高層建物，依照建築技術規則及建築物耐風設計規範及解說辦理風洞試驗。本項費用依照檢附之報價單金額提列。	
	(三)第 15-5 頁都市更新規劃費用，依提列基準規定不得高於規劃費提列基準。請依契約實際狀況認列，並檢核是否符合前開規定。	(三)敬悉。有關本案都市更新規劃費用目前為依據「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」提列，後續將依照實際合約金額認列及檢核是否符合前開規定，並檢具合約影本佐證。	事業計畫 15-5
	(四)第 15-5 頁不動產估價費用，依提列基準規定不得高於不動產估價提列基準。請依契約實際狀況認列，並檢核是否符合前開規定。	(四)敬悉。有關本案不動產估價費用目前為依據「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」提列，後續將依照實際合約金額認列及檢核是否符合前開規定,並於權利變換計畫階段檢具合約影本佐證。	事業計畫 15-5
	(五)第 15-6 頁鄰房鑑定費之提列，請檢附鄰房鑑定範圍圖及鄰房門牌明細表。	(五)遵照辦理。已補充檢附鄰房鑑定範圍圖及鄰房門牌明細表。	事業計畫附錄 9
	(六)第 15-6 頁合法建築物拆遷安置費之租金單價，依提列基準規定應由實施者委託鑑價機構依當地實際租金額度查估，請修正。	(六)敬悉。有關本案合法建築物拆遷安置費之租金單價目前為依照諮詢估價師事務所之建議單價提列。後續於權利變換計畫階段將依照本案領銜之估價師事務所估價報告書所載當地實際租金行情單價認列。	事業計畫 15-6
	(七)第 15-6 頁地籍整理費及第 15-8 頁信託費用，請依提列基準規定檢附契約佐證。	(七)敬悉。有關本案地籍整理費目前為依據「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」提列，信託費用依照台北富邦銀行報價單計算，後續 2 項費用將依照實際合約金額認列及檢核是否符合前開規定，並檢具合約影本佐證。	事業計畫 15-6、15-8
	(八)第 15-10 頁現金流量表所列空氣汙染防制費用所列金額與第 15-4 頁所敘不一致，請予釐清並核實編列。	(八)遵照辦理。已修正該項費用於共同負擔提列金額與現金流量表為一致。	事業計畫 15-10
四、新北市政府城鄉發展局都計測量科（書面意見）	經審本案未提及現有巷道廢止或改道計畫，尚無相關意見及建議事項。	敬悉。	
五、新北市政府交通局（書面意見）	(一)本案規劃 876 戶(含店鋪 35 戶)，汽車為一戶一汽機車位規劃，未考量店鋪員工、顧客、裝卸貨物之臨停需求，請於報告書中敘明停車供需之計算，基地開發之停車需求應完全於基地內滿足，未來禁止申設路邊或路外停車。請標示各類使用用途車位，店鋪臨停車位請說明區隔及管理方式。	(一)敬悉。本案依照都市設計審議原則以一戶一車位設置法定停車位，故每戶店面亦可於選屋時選配一車位供使用。因基地狹長，為滿足一戶一車位之規定，本案已深開挖至地下 6 層，且至本案店面之顧客應多屬附近新莊國民運動中心與新莊體育館等大型公共設施舉辦活動時或附近居民，而非像百貨公司等以消費為目的且顧客長時間停留之用途建物。本案目前規劃先以滿足一戶一車位之法令需求後，於各幢設計 2 席裝卸車位，其中除 A、B 棟因地下一層需留設儲藏室，故裝卸車位分別留設於	都設報告 7-1～7-4

單位	意見陳述	回應說明	備註
六、新北市政府工務局（書面意見）		B1 及 B2 各一席外，其餘皆留設於 B1 設置 2 席；6 棟共計 6 席。	
	(二)P4-14 本案請明確標示各類車位之數量及位置，以評估設置之合理性，裝卸車位應考量裝卸貨物之動線。	(二)遵照辦理。已補充標示各類車位之數量及位置圖。	都設報告 7-1～7-18
	(三)建議於基地內規畫 4x40 或 6x20 之空間，YouBike 設置空間，並於該地捐贈公共自行車租賃站。	(三)敬悉。經查本案基地附近已設有新莊體育館站(中華路一段 136 巷對面，距基地約 120m)、新莊國民運動中心站(公園路 66 號對面，距基地約 15m) 2 處 YouBike 站，故本基地將不予設置 YouBike 站。另本案已於基地公園路側規劃保留一處公車站，詳見地面層平面圖。	都設報告 4-9
	(四)P4-4 本案車道出入口分為 A、B 兩區，且 A 區破口達 2 處以上，然現址中華路一段六十三巷，為單行道規劃，為避免車道破口過多且進出方向、車種交織，爰建議 A、B 區合併開設兩破口車輛採一進一出方式規劃(現 B 區出口規劃為汽機車進入處、現行 A 區出口規劃為汽機車出口處)。	(四)敬悉。本案因基地狹長，雖為一宗土地，面積總計為 9,870.09 ㎡，但基地鄰中華路一段 63 巷側總長約 225m，該側對巷則共有 3 個街廓。本案自第 2 次專案小組建築規畫為地上共 6 棟建物，並以每幢 2 棟建物留設共同地下室，基地共區分為 3 個地下室、3 個破口，在未來使用管理上較為合理並明顯優化原 2 區之地下停車空間。	都設報告 5-8
	(五)車道破口應明確標示尺寸、緩衝空間之設置，並應符合都審規範。	(五)遵照辦理。已補充標示車道破口尺寸、緩衝空間，並符合都審規範。	都設報告 7-19～7-21
	(六)本案已達交評審查門檻，請提送交評審查。	(六)因交通顧問公司說明交通影響評估報告有時效性，實施者後續會提送交通影響評估報告。	
	(一)請依新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點規定核實檢討並標示檢討頁面。	(一)遵照辦理。本案一樓及一樓夾層用途為店鋪(非住宅)樓高 6m，符合新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點規定，已依新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點規定核實檢討並標示檢討頁面。	都設報告 7-22
	(二)沿街式開放空間應全長等寬留設，圖說請標示留設寬度。	(二)遵照辦理。本案沿街步道式開放空間全長等寬留設 6m 寬度，並已於圖說補充標示留設寬度。	都設報告 3-1
	(三)請詳實標註各空間屬性、請依建築技術規則檢討步行距離及重覆步行距離。	(三)遵照辦理。已標註各空間屬性，並依建築技術規則檢討並標示步行距離及重複步行距離。	都設報告 7-1～7-27
	(四)請依技術規則檢討高層中繼水箱，高層建築物高層緩衝空間及燃氣設備設置。	(四)遵照辦理。已依建築技術規則檢討高層中繼水箱、高層建築物緩衝空間及燃氣設備設置等規定。	都設報告 7-1～7-27
	(五)請依規定檢討建築物無障礙專章。	(五)遵照辦理。已依規定檢討無障礙設施並以專章說明。	都設報告 5-11
	(六)一層平面上方投影範圍請依建築技術規則及本局工作手冊規定標示於一層平面圖。	(六)遵照辦理。已依建築技術規則及新北市政府工務局工作手冊規定於一層平面圖標示一層平面上方投影範圍。	都設報告 7-19～7-21
	(七)建築面積請於一層平面圖以著色方式表示、開挖範圍請於一層平面圖以虛線標繪。	(七)遵照辦理。已分別於一層平面圖標示建築面積與地下室開挖範圍。	都設報告 7-19～7-21
	(八)開挖率檢討應以實際開挖率計算，是否計算至最外緣請於地下層面積計算圖說明。	(八)敬悉。本案法令適用日為 102 年 12 月 31 日，屬 103 年 5 月 1 日發布實施之都市計畫法新北市施行細則前報核之案件，故開挖範圍計算係依建管規定採柱牆中心線檢討，並已於地下層面積計算圖補充開挖率計算式。	都設報告 7-1～7-18

單位	意見陳述	回應說明	備註
	(九)請依建築技術規則設計施工編第 57 條規定檢討無遮簷人行道尺寸。	(九)遵照辦理。已依建築技術規則設計施工編第 57 條規定檢討，於地面一層平面圖標示 352 cm寬無遮簷人行道尺寸。	都設報告 7-19～7-21
	(十)無遮簷人行道應與鄰地順平處理，並請一併說明與鄰地之高程關係。	(十)遵照辦理。已於地面一層平面圖標示無遮簷人行道與鄰地順平處理圖說，並補充與鄰地高程標示。	都設報告 7-19～7-21
	(十一) 本案是否涉及裝飾柱、格柵等裝飾物請依工作手冊檢討是否須提請放寬。	(十一) 遵照辦理。本案涉及屋脊、格柵等裝飾物審查，已依工作手冊檢討。	都設報告 3-21～3-22
	(十二) 本案是否涉及屋脊裝飾物審查，請釐清。	(十二) 遵照辦理。本案涉及屋脊裝飾物審查，已依工作手冊檢討。	都設報告 3-21
	(十三) 公共服務空間請依規定檢討面積與配置家具。	(十三) 遵照辦理。已依規定檢討公共服務空間之面積及補充家具配置圖說。	都設報告 3-4～3-5
	(十四) 管委會空間請以辦公、會議及儲物等檢討用途並標示空間名稱並請實質區隔；另請補充檢討傢俱配置，並於公寓大廈規約中敘明其公益性及必要性。	(十四) 敬悉。本項因仍需與所有權人溝通，故目前地面一層僅先規畫店面及接待大廳；倘後續規劃空間有調整，再行補充檢討家具配置及於住戶管理規約草約中敘明。	都設報告 7-19～7-21
	(十五) 車道坡道、迴轉半徑請依建築技術規則設計施工編第 61 條規定檢討標示。	(十五) 遵照辦理。已於地下層平面圖標示車道坡道、迴轉半徑。	都設報告 7-1～7-18
	(十六) 剖面圖請標示空間名稱、女兒牆扶手高度、樓電梯等設備等。	(十六) 遵照辦理。已於剖面圖標示空間名稱、女兒牆扶手高度、機電梯等設備。	都設報告 7-37～7-38
	(十七) 立面圖及剖面圖仍請依建築技術規則標繪檢討避雷設備與航空障礙警示燈。	(十七) 遵照辦理。已於立面圖與剖面圖依建築技術規則檢討並標繪避雷設備與航空障礙警示燈。	都設報告 7-34～7-38
	(十八) 如需設置機車停車空間，請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討。	(十八) 遵照辦理。已依新北市建築物機車停車空間設置要點檢討機車停車空間。	都設報告 3-23～3-24
	(十九) 附錄公寓大廈規約圖說請檢附共專有圖面並標示圖例，相關管理維護及切結事項請加註於規約其他應約定事 項。	(十九) 遵照辦理。已於附錄公寓大廈規約圖說檢附共專有圖面並標示圖例。另，已於該規約補充本案綠建築管理維護、沿街步道式開放空間管理維護等管理維護基金及切結事項。	都設報告 8-22～8-24
七、財團法人台灣建築中心（書面意見）	有關本案申請綠建築獎勵部分，相關意見如後附表格，請配合修正。	敬悉。	都設報告 3-9～3-17
捌、委員綜合意見			
一、都市設計	本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。 (一)開放空間獎勵部分： 1.步道式開放空間應等寬留設。 2.請補充與本案及周邊相關的高程，並應順接。 3.申請開放空間獎勵請納入專章檢討。	遵照辦理。 (一)開放空間獎勵部分： 1. 敬悉。本案沿街步道式開放空間為自基地四周建築線起退縮 6m 並為等寬留設，惟中華路一段 63 巷為自建築線起退縮 6～7m，其中 1m 作為道路使用，其餘供人行。 2. 遵照辦理。已補充本案及周邊相關高程並順平處理。 3. 遵照辦理。已將開放空間獎勵納入專章檢討說明。	都設報告 3-1 都設報告 5-12 都設報告

單位	意見陳述	回應說明	備註
	4. 本案法規適用日係依都更掛件日 102 年 12 月 31 日為依據，但為考量日後住戶管理維護之需要，建議請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」計算開放空間管理維護費用，並載明於開放空間專章及開放空間管理規約以及公寓大廈管理規約中。	4. 遵照辦理。本案依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」計算開放空間管理維護費用為 15,726,000 元(15,376,700 元)，並載明於開放空間專章及開放空間管理規約以及公寓大廈管理規約中。	3-1～3-6 都設報告 3-7～3-8
	(二)交通部分： 1. 依都市設計審議原則，每宗基地以設置一處車道出入口為原則，倘交通局有相關建議，請依交通局相關意見修正。	(二)交通部分： 1. 敬悉。本案因基地狹長，雖為一宗土地，面積總計為 9,870.09 ㎡，但基地鄰中華路一段 63 巷側總長約 225m，該側對巷則共有 3 個街廓。本案自第 2 次專案小組建築規畫為地上共 6 棟建物，並以每幢 2 棟建物留設共同地下室，基地共區分為 3 個地下室、3 個破口，在未來使用管理上較為合理並明顯優化原 2 區之地下停車空間。	都設報告 7-19～7-21
	2. 車道出入口至開放空間及人行空間之後應留設 6 公尺緩衝空間且車道出入口應縮減為 6 公尺以下。倘申請機車數量大於 100 部，出入口得以 8 公尺以下設置，請標註出入口相關尺寸，車道出入口不得與開放空間相衝突。	2. 遵照辦理。本案已於車道出入口至開放空間及人行空間後留設 6m 緩衝空間，且車道出入口已縮減為 6m 以下並已扣除車道出入口後計算開放空間面積。	都設報告 7-19～7-21 、3-1～3-3
	3. 汽機車出入口請增加警示設施，以利安全。	3. 遵照辦理。已於地面 1 層平面圖標示汽機車出入口警示標誌。	都設報告 7-19～7-21
	(三)外部空間： 1. 外部人行空間考量未來整體街廓之延續性及一致性，植栽樹穴、人行空間請以直線帶狀方式規劃，並於開放空間增設街道家具。	(三)外部空間： 1. 遵照辦理。本案外部人行空間依整體街廓延續及一致性以直線帶狀方式規畫並設計植栽樹穴、增設照明設備等街道家具。	都設報告 6-7
	2. 請於人行空間及開放空間增設高燈照明並取消設置投射燈。	2. 遵照辦理。本案人行空間及開放空間設置高燈照明並取消設置投射燈。	都設報告 6-7～6-9
	3. 考量開放空間的公益性及可及性，請加強本案景觀及街角整體規劃。	3. 遵照辦理。	
	4. 車道出入口之鋪面車道專用之車道磚，其圖案顏色應與人行空間鋪面形式延續，但因本案車位數大於 100 部，為區隔車道與人行空間，車道出入口應設置車道磚以區分車道與人行動線以利安全。	4. 遵照辦理。本案車道出入口設置車道磚以區分車道與人行動線，以利安全。	都設報告 6-10
	5. 人行步道系統應整合周邊公有人行道及私有人行道，以利人行步道延續與暢通。	5. 遵照辦理。有關基地退縮人行步道空間與周邊既有公有人行道為延續暢通並順平處理。	都設報告 7-25～7-27
	6. 外部開放空間應與北側運動公園及南側住宅區一併整合規劃，以發揮公園效益及價值。	6. 遵照辦理。	
	(四)建築設計：目前規劃公共梯間走道過於狹長，為考量整體防災請修正規劃合理性。	(四)敬悉。本案於公展及第一次專案小組為 4 棟各為 8 拚設計，第二次專案小組修改為 6 棟各為 6、5、4 拚之設計，故已調整公共梯間走道，並符合建築技術規則步行距離及重複步行距離之規定。	都設報告 7-25～7-27
	(五)植栽設計： 1. 依都市設計審議原則，加強開放空間的串連，人行道退縮帶配合現有公共人行道規劃，其寬度達 6 公尺以上者，應自建築線 1.5 米	(五)植栽設計： 1. 遵照辦理。本案南向依規定自建築線 1.5 米後設置 2.5 米人行道再設置綠帶，以雙排大型本土常綠喬木設計為原則，北向因考慮店鋪（面	都設報告 6-1、6-7

單位	意見陳述	回應說明	備註
	後設置2.5米人行道再設置綠帶，以雙排大型本土常綠喬木設計為原則。	寬不大）之出入商業行為，可否不設置雙排大型喬木，改設單排大型本土常綠喬木設計。	
	2. 綠覆率計算請於植栽表補充喬木冠幅數值。	2. 遵照辦理。已補充植栽表喬木灌木等株樹。	都設報告6-4～6-6
	3. 一層景觀配置請檢附灌木及地被圖例，並於圖面標示各植栽位置，以利檢核。	3. 遵照辦理。已檢附一層景觀配置灌木及地被圖例，並於圖面標示各植栽位置。	都設報告6-4
	4. 一層景觀配置請套繪地下室開挖範圍，並於平面標示覆土深度。	4. 遵照辦理。已於一層景觀配置圖套繪地下室開挖範圍，並標註覆土深度。	都設報告6-6
	5. 一層景觀剖面請檢附相關標註尺寸。	5. 遵照辦理。已於一層景觀剖面圖標註相關尺寸。	都設報告6-3
	6. 屋頂層植栽請檢附剖面圖，並於平面標示覆土深度。	6. 遵照辦理。已檢附屋頂植栽剖面圖，並標註覆土深度。	都設報告6-5
	(六)量體造型：請以立、剖面圖說清楚說明一樓店鋪空調設備位置。	(六)遵照辦理。已於立、剖面圖補充一樓店鋪空調設備位置。	都設報告5-13
	(七)環保設施：	(七)環保設施：	
	1. 請檢附排水系統圖說，以滲透井、草溝或陰井增加本案排水效能。	1. 遵照辦理。已檢附排水系統圖說。	都設報告5-12
	2. 地表逕流水應先進入筏基之中且排水設施應與植栽整體規劃。	2. 遵照辦理。已補充雨水滯留池設施位置說明圖及雨水再利用系統圖，排水設施與植栽澆灌整體規劃。	都設報告3-10
	(八)報告書部分：	(八)報告書部分：	
	1. 申請文件請用正本。	1. 遵照辦理。已修正申請文件為正本。	都設報告1-1～1-3
	2. 法規檢討部分，請逐條說明對照頁碼，以利檢核。	2. 遵照辦理。已修正法規檢討部分並逐條說明對照頁碼。	都設報告CH2
	3. 基地分析：	3. 基地分析：	
	(1) 請說明基地使用分區及標示建蔽率及容積率。	(1)遵照辦理。已補充說明基地使用分區及標示建蔽率及容積率。	都設報告4-1
	(2) 地籍及現況套繪圖，請檢附基地周遭完整圖並說明色塊圖例。	(2)遵照辦理。已補充地籍及現況套繪圖，並檢附基地周遭完整圖及標註色塊圖例。	都設報告4-2、4-7～4-9
	(3) 請提供最新建築指示線圖。	(3)遵照辦理。已補充建築線指示圖。	都設報告4-3～4-5
	(4) 請檢附最新現況照片。	(4)遵照辦理。已補充基地最新現況照片。	都設報告4-8
	(5) 基地範圍內背景資料，以利審查。	(5)遵照辦理。已補充基地範圍內背景資料。	都設報告4-7～4-9
	(6) 基地較大範圍的現況圖說（範圍包含對面運動公園、 南側住宅及現有市場）	(6)遵照辦理。已補充基地現況圖，範圍含括運動公園、南側住宅、現有市場。	都設報告4-7

單位	意見陳述	回應說明	備註
	4.設計說明： (1)請於平面圖標示清楚 A、B 區，以利檢核。 (2)建築量體請說明各樓層使用用途。 (3)汽機車停車及動線計畫，請放大比例以利檢核。 (4)欄杆設計請依建管相關規定檢討。 (5)請檢附一層平面之實測高程圖、排水系統等相關基地基本資料，以利審查。 5.各建築平面及立面圖說請放大比例並移除事務所之圖框，並調整圖面解析度，以利檢核。 6.景觀及透水計算圖面，請放大比例並修正圖面解析度。	4.設計說明： (1)遵照辦理。平面圖以依照 AB 棟、CD 棟、EF 棟分頁呈現。 (2)遵照辦理。已補充說明各樓層空間用途於剖面圖。 (3)遵照辦理。已補充放大比例之汽機車停車及動線圖面。 (4)遵照辦理。已依建管規定檢討欄杆設計。 (5)遵照辦理。已檢附一層平面之實測高程及排水系統。 5.遵照辦理。已放大建物各層平面及立面圖及增加圖面解析度，並已移除事務所圖框。 6.遵照辦理。已放大比例並調整景觀及透水計算圖面之解析度。	都設報告 CH7 都設報告 7-37～7-38 都設報告 5-9～5-10 都設報告 5-11 都設報告 CH7 都設報告 CH6
二、都市更新	(一)人民陳情：本案人民陳情眾多，同意比例僅約 53%，且計畫書內實施者針對人民陳情回應之辦理方式有權利變換或其他等，使得住戶與實施者未具共識，請實施者將本案都市更新辦理及執行方式向住戶說明清楚，另有關實施者於計畫書內針對人民陳情回應內容建議提供予住戶，以瞭解實施者回應情形。 (二)更新單元範圍：有關本案更新單元為同一使用執照範圍全部，尚屬合理。 (三)與上位計畫關係：本案位於更新計畫範圍內，更新計畫有指導退縮或容積獎勵內容，請實施者補充相關規劃配置圖說及說明與更新計畫關係。 (四)開發方式：請實施者釐清本案擬分為 1 宗基地或 2 宗基地開發，其涉及財務計畫、公寓大廈管理規約、權利變換計畫內容及更新前後估價內容等是否分宗、分管處理，並於計畫書清楚載明。 (五)建築規劃設計： 1.請實施者參酌住戶意見調整設計內容，以符住戶需求。	(一)有關本案都市更新辦理及執行方式係採權利變換方式。有關人民陳情部分，實施者以發文字號皇延 107 字 041201 號函(公辦公聽會會議記錄)、依序分別提供各棟管委會、重建會人民陳情之回應。另，亦針對各該陳情人提供回應書面及拜訪說明。惟，仍有部分陳情人以拒收回應書面及拒絕實施者拜訪，後續實施者仍會盡力溝通協調。 (二)敬悉。 (三)本案依照 105 年 9 月 14 日新北市政府公告並發布實施「變更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(復興段 452 地號土地)」規定，沿中華路一段需退縮 6m、沿公園路與建興街需退縮 4m、沿中華路一段 63 巷需退縮 2m，本案規劃沿中華路一段、公園路與建興街各退 6m 建築，沿中華路一段 63 巷則退縮 6～7m 建築；前開退縮空間依照建築技術規則申請沿街步道式開放空間獎勵為法定容積 17.4%，詳本事業計畫書第 10 章容積獎勵。 (四)本案擬為 1 宗基地開發，故財務計畫、權利變換計畫內容、更新前後估價皆以 1 宗土地辦理，僅就更新後建物之公寓大廈以各幢成立並分管處理。已於本計畫書第 19 章及附錄四補充載明更新後管理維護計畫。 (五)建築規劃設計： 1.敬悉。本案自 105 年擴大為 452 地號 1 筆土地為更新範圍後，實施者與建築師事務所持續依照住戶所提意見，並在不減少預估獎勵值與合乎都更與建築相關法令規定進行建築設計調整，並自第一次專案小組審議後建築設計變更為 3 幢 6 棟建築。惟，因本案所有權人數眾多，	事業計畫 CH6、CH10 事業計畫 CH19、附錄 4

單位	意見陳述	回應說明	備註
		對更新後建物之期望亦有不同想法，且不同想法或有競合，實施者仍會盡力與所有權人溝通。	
	2.17 樓為設備中繼層，現規劃為管委會空間，該空間多設計於低樓層，請實施者再行檢討。	2. 敬悉。本案因原住戶要求減少管委會空間以降低公設比，故已取消該管委會空間，僅於 17 層局部留設設備中繼空間。	事業計畫 CH11
	3.有關管委會空間使用內容，請實施者補充說明於圖面及計畫書。	3. 敬悉。本案因原住戶要求減少管委會空間以降低公設比，故已取消該管委會空間。	事業計畫 CH11
	4.本案位於土地液化高潛勢區，是否有土地改良或其他防治工法及必要措施等相關說明，請實施者納入計畫書補充。	4. 本案位於經濟部 105 年 3 月 14 日公開土壤液化潛勢區圖資之高潛勢區，故依建築技術規則建築構造編第 48-1 條規定…（略以）應設置適當之基礎及第 64 條規定…（略以）一、五層以上建築物或供公眾使用之建築物位於砂土層有土壤液化之虞者，應辦理基地地層之液化潛能分析。另，後續申請建造執照時應依照新北市工務局發文字號新北工建字第 1050513538 號函規定，檢附經設計建築師及專業技師簽證之「建照申請案土壤液化潛勢區自行檢核表」辦理。	
	5.有關中華路一段 63 巷經住戶說明為水溝加蓋並鋪設柏油，請實施者釐清其是否為區域排水及管理單位，並於計畫書內補充說明。	5. 經查，中華路一段 63 巷分別為雨水排水與基地污水排水，非為區域排水，管理單位為新北市政府水利局。	
	(六)人車動線：有關本案人行步道與周邊設施如捷運、體育場或既有人行道之串連，請加強動線規劃設計，並於計畫書內補充說明。	(六)遵照辦理。本案配合於基地四週設置 2.5M 人行步道，串連既有人行道。	
	(七)容積獎勵:有關申請合法四層樓獎勵部分,請檢附使用執照證明文件。	(七)遵照辦理。已於本計畫書附錄 13 補充原建物使用執照影本。	事業計畫附錄 13
	(八)選配原則：涉及是否分區選配、1 樓店面認定、無法選到店面怎麼轉換選配樓上單元、原位置選配、可否超額選配或車位是否選配，以及出資人如何選配等，相關內容應清楚說明，請補充修正。	(八)遵照辦理。已於本計畫書第 19 章補充說明，如下分述： 1. 有關是否分區選配，因本案自第 2 次專案小組自原 4 棟變更規劃為 6 棟建物設計，目前無限制分區選配。 2. 有關 1 樓店面認定，以原竣工圖使用及現況使用為店面者。竣工圖為店面者：中華路一段 65～73 號、公園路 72～130 號，但不含公園路 92、94、112、114 號、中華路一段 63 巷 16、28 號。現況為店面者：中華路一段 63 巷 2、46 號，共計 35 戶。 3. 有關 1 樓住宅更新後選配樓上單元，未來係依照本案權利變換辦理，以各戶更新後權利價值扣除共同負擔後選配更新後建物與車位單元。 4. 有關原位置選配,因本案自第 2 次專案小組變更規劃為 6 棟建物設計,故以公園路優先選擇更新後鄰公園路之建物單元,中華路一段 63 巷優先選擇更新後鄰中華路一段 63 巷之建物單元。 5. 有關超額選配，以實分配價值不超過正負 10%應分配價值為限。但經所有權人與實施者雙方合意者不在此限，惟不得影響其他所有權人選配之權利。 6. 有關車位選配，以更新後每一建物單元可選配 1 席車位為限。另，本案原持有 1773 建號機車車位之所有權人更新後應分配價值倘超過本案應分配之最小價值者，有優先選擇車位之權利，但仍應依前開所述	事業計畫 CH19 事業計畫 19-5 事業計畫 19-5 事業計畫 19-5 事業計畫 19-5

單位	意見陳述	回應說明	備註
		以更新後每一建物單元可選配 1 席車位為限。 7. 有關出資人選配，倘本案未來除實施者外有其他出資人，其選配與實施者依雙方合意，並將載明於本案權利變換計畫書。	
	(九)財務計畫： 1. 請補充分析有關採用 SRC 或 RC 之結構，所需之成本及銷售金額，並向住戶完整說明。	(九)財務計畫： 1. 遵照辦理。實施者於歷年間的說明會，提出當市場售價的平均單價分別於每坪 45 萬、50 萬、55 萬、60 萬時，預估住戶平均分回的比例各約多少，因為住戶分回與共同負擔及未來售價息息相關。有關本案目前建築構造倘分別以 SRC 及 RC 造時，預估 2 樓以上住宅平均單價分別為 51.5 萬/坪及 42 萬/坪，則共同負擔分別約為 49.87%及 52.51%。未來實際仍應於權利變換計畫階段由三家估價師依照報核當時 6 個月內之評價基準日並經新北市政府核定為準。	
	2. 有關鄰房鑑定費請依 104 年提列基準補充鑑定範圍圖及戶數。土地及建物測量費用之提列建議提供佐證資料，以資檢核。	2. 遵照辦理。已補充檢附鄰房鑑定範圍圖及鄰房門牌明細表。	事業計畫附錄 9
	3. 有關信託費用提列金額請補充說明估算方式，並釐清檢討其提列合理性。	3. 遵照辦理。因本案報核日為 102 年 12 月 31 日，經與擬辦理信託之台北富邦商業銀行討論，調整信託費用計算方式為依據本案土地公告現值＋本案營建費用×0.6%，並已於本事業計畫書第 15 章修正。	事業計畫 15-8
	4. 有關房地產市場案例及財務可行性部分，請實施者補充店面價格分析，據以調整更新後價值估算。	4. 敬悉，經估價師說明本案附近近期無新成屋之店面。目前新莊副都心新成屋店面依照時價登錄約落在 80 萬／坪左右。故目前仍維持 1 樓店面均價為 85 萬/坪，未來實際仍應於權利變換計畫階段由三家估價師依照本案權利變換計畫報核日之 6 個月內為評價基準日查估，最終依照新北市政府核定本案權利變換計畫為準。	
	5. 部分店面規劃有地下室，請釐清其以店面或住宅價值估算。	5. 敬悉，經估價師說明有關一樓店面有內梯通達地下室並登記為儲藏室之空間，是以店面價格推估地下儲藏室價格，因其空間聯通。但，地下儲藏室之價格不會高於樓上住宅單價。	
	6. 本案 2 樓以上價格請參考周邊行情估算，並補充說明估算依據。	6. 本案目前所載二樓以上平均單價 51.5 萬/坪，為經諮詢估價師之價格，主要參考周邊近期同樣為 SRC 構造之新成屋之「富貴中華」，依據實價登錄 107 年 12 月至 108 年 3 月間，樓層區間為 11～15 樓，成交價約在 51.6 萬/坪～56.6 萬/坪。本案因鄰近新莊體育館與運動中心有大面積公園開放空間，景觀與臨路等條件均較前開建案為優，故目前仍維持 2 樓以上住宅均價為 51.5 萬/坪，未來實際仍應於權利變換計畫階段由三家估價師依照本案權利變換計畫報核日之 6 個月內為評價基準日查估，最終依照新北市政府核定本案權利變換計畫為準。	
	7. 有關住戶擬自行出資部分，需自負多少額度，請將操作方式清楚向地主說明。	7. 有關所有權人擬自行出資，為依照權利變換計畫所載共同負擔金額選擇全額或部分負擔。實施者會再加強與住戶說明。	
	8. 請補充說明實施者出資之自有資金籌措方式。	8. 有關自有資金來源，實施者擬於本案申請建照前辦理增資，自有資金係為股東自籌或本案其他投資人投資。	
	(十)信託契約：草約內容，計畫書所附草約內容與簡報內容部一致，請實	(十)遵照辦理。本案附錄十一台北富邦商業銀行信託草約為依照金融監督管	事業計畫

單位	意見陳述	回應說明	備註
	施者洽擬信託之銀行通盤檢討修正。另亦請實施者釐清丁方（建築經理公司）是否簽約，並修正草約相關內容。	理委員會民國 108 年 3 月 29 日版定型化契約所擬。有關丁方（建築經理公司）非為信託契約之簽約人。	附錄 11
玖、結論	有關本案更新單元範圍小組原則同意。請實施者於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。	遵照辦理。	
【新北府城更字第 1073535197 號函】			
	【新北市政府人民陳情案件-案號：B181115-0025】 新北市新莊區復興段 452 地號都市更新，自今年 5 月 30 日第一次審議通過後，代理實施商雖有在社區安排每周駐點人員，但至今卻無法說明目前都更狀況與進度，由於名人天廈屬市府列管之海砂屋，多數住戶對住屋安全甚為擔憂。敬請市長與市府團隊協助督促皇延代理實施商： 1. 何時召開新的設計圖說明會? 2. 每周由駐點人員向住戶說明目前進度，主動提供說明文件供都更處備查以及公告於都更群組，以利住戶了解，減低住戶心中之惶恐不安，確實掌控都更進度。無限感恩。 **【都市更新處回應】** 一、復臺端 107 年 11 月 15 日電子陳情（案號：B181115-0025）。 二、有關辦理進度部分，實施者皇延創新股份有限公司刻依 107 年 5 月 30 日第 1 次專案小組會議紀錄補正中，補正期限至 107 年 12 月 17 日，實施者應於上開補正期限屆滿前檢送修正後都市更新事業計畫及都市設計審議報告書報府續辦，或依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 5 點規定敘明理由申請展延，第一次展延期限為 180 日，第 2 次展延期限為 90 日。另有關實施者辦理修正後設計圖面說明會及提供辦理進度部分，將函請實施者回應說明。 三、副本抄送實施者皇延創新股份有限公司，有關陳情人所陳設及修正後設計圖面說明會、尚無法說明辦理進度及向本處提供說明文件備查等部分，請將處理情形已正式公文回覆陳情人並副知本處，並納入事業計畫書回應說明。另有關陳情人個人資料處理及利用，請依個人資料保護法相關規定謹慎妥善保管與應用個人資料。若違反者，恐涉及民事、刑事與行政處罰。	**【實施者回應-皇延 107 字第 121202 號函】** 主旨：復新北市政府都市更新處發文字：新北府城更字第 1073535197 號函有關「擬訂新北市新莊區復興段 452 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」（下稱本案）陳情人所陳內容，請查照。 說明： 一、本案自 102 年及 104 年間，實施者分別駐點於新莊名人天下 A 棟（下以各棟別稱）與 B 棟，後因避免本案當時同意更新與尚未同意更新之所有權人因漸生對立而影響社區居民日常氛圍，遂依社區管委會與重建會之要求，實施者暫停駐點服務。經 105 年底本案限期補正為 452 地號土地上 4 棟建物一併更新，106 年 12 月重新啟動駐點服務並由社區管委會安排以週為單位俾利實施者輪流至 4 棟各棟駐點，以使各棟所有權人了解都市更新與重建進度，同時蒐集所有權人對本案之意見以回饋規劃團隊參酌考量，先予敘明。 二、本案於 106 年 12 月 26 日辦理公辦公聽會及公開展覽期滿後，107 年 3 月經新北市政府核算達法定同意比例確定本案續行，實施者遂於 3 月 20 日立即召開社區重建委員說明會，主要說明建築設計將考量自原 4 棟修改為 6 棟，以使居住環境與風水等能符合大多數所有權人期待。此方向雖與原住戶要求更新後應維持 4 棟建物有所不同，然滿足大多數人對居住環境之要求仍應為本案建築設計之首要考量。經多數重建委員同意後實施者與建築師事務所著手進行設計，並於 7 月 9 日及 8 月 31 日向社區重建委員會說明有關 6 棟建築設計。歷次說明會會議紀錄詳附件實施者發文字號：皇延 107 字 040301 號函、皇延 107 字 073101 號函、皇延 107 字 102201 號函。 三、有關對於社區所有權人之說明，實施者預計於 107 年 12 月 23 日及 108 年 1 月 5 日依序召開 A、D 棟及 B、C 棟之說明會，會議通知已寄送社區 472 戶所有權人，併委由各棟管委會張貼於社區。會議通知詳附件實施	

單位	意見陳述	回應說明	備註
		者發文字號：107 字 120401 號函。 四、有關實施者駐點等服務內容，鑒於 8 月 31 日社區重建委員會議中委員提出希望實施者在舉辦全體所有權人說明會前暫勿提供變更為 6 棟之設計圖說予所有權人，故實施者自隔日起暫停每日拜訪行程並僅於駐點服務時經所有權人主動詢問下，方才出示並說明 6 棟建物設計圖。本案原為 4 棟建物且各棟之管委會與重建會對於整合與實施者會議簡報及會議紀錄等亦有不同之處理方式或對實施者於作業進度之資訊揭露有不同建議要求，望陳情人諒察。 五、實施者於本案除提供每週固定時段駐點服務外，亦歡迎所有權人以實施者專線 02-2788-6287 或實施者網站電子信箱 service@euic.com.tw、實施者與本案 4 棟主委（含管委會與重建會歷屆主委）LINE 群組等不同管道聯繫以提供寶貴意見，實施者皆竭誠服務。	
【新北府城更字第 1084210333 號函】			
	【新北市政府人民陳情案件-案號：H190108-2101、H190109-2065】 一、新莊區公園路 70 號至 130 號附近（地號：復興段 452 地號），該址已列入重點市府都更範圍，承辦建商（實施者）「皇延創新股份有限公司」在 104 年曾與該址周圍住戶協商將收取營建成本的 4.5%作為行政管理費用，但 108 年 1/5 開說明會，表示將改收營建成本的 5%，建商疑似將收取營建成本的 12%（原為風險管理費用）作為其利潤；民眾對此決議甚不滿，曾詢問進行協商的社區都更委員會（新莊區公園路 96 號「名人天廈」社區），但至今未獲回覆，故請單位協助釐清其決議流程及內容，並要求公開予民眾。(108 年 1 月 8 日案號：H190108-2101） 二、民眾曾反映 H190108-2101 案件，有關新莊區公園路 70 號至 130 號周邊（地號：復興段 452 號）公寓大廈管理問題，再次進線補充以下事項： 1. 案件中提及 108 年 1/5 開說明會，改收營建成本 5%，但正確應是 6%。 2. 104 年 2 月開說明會（有紙本資料），說明 3 棟共負擔總金額為 41 億多元（住戶可分得 99%以上原住房坪數加上 1 個車位），至 106 年 12 月開公聽會（有紙本資料），說明 4 棟共負擔總金額為 103 億 6 千 900 多萬元，期間容積率有增加但是可分得居住坪數只有約 70	一、本案未有陳情人所陳：實施者於 104 年協商將收取營建成本的 4.5%作為行政管理費用、實施者於 108 年 1 月 5 日說明會表示改收營建成本的 5%及 6%等說法。又，實施者與貴社區都更委員會亦無所謂協商，自無依陳情人要求公開決議流程及內容之作為，合先敘明。 二、實施者於 107 年 12 月 23 日及 108 年 1 月 5 日依序舉辦本案更新單元範圍內 A、D 棟及 B、C 棟說明會，兩場說明會主要係說明本案改採 6 棟之建築規劃設計及都市更新權利變換之重要觀念，以使本案所有權人對於規劃設計凝聚更高共識及對權利變換有更明確認識。其中，108 年 1 月 5 日說明會實施者增加 107 年 12 月 28 日都市更新條例三讀通過後的修法說明，及應 C 棟住戶要求應於當日說明會向所有權人釐清有關 106 年 12 月 26 日本案公辦公聽會時陳情人所陳經市場訪價與實施者所提列共同負擔之成本差異。 三、本案係採權利變換方式進行，依都市更新條例第 30 條第 1 項（都市更新條例 108 年 1 月 30 日修正公布後本條條次變更為第 51 條第 1 項）規定：實施權利變換時，權利變換範圍內……（略以）所支付之費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。又，依現行都市更新權利變換實施辦法第 10 條規定：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總	

單位	意見陳述	回應說明	備註
	％至 80％。 3. 有數位住戶反映希望可使用 104 年 2 月份的紙本內容為目標為都更標準，已向承辦建商（實施者）「皇延創新股份有限公司」反映無果。（反映民眾為 C 棟管委會主委） **【都市更新處回應】** 一、 復臺端 108 年 1 月 8 日（案號:H190108-2101）及 108 年 1 月 9 日（案號：H190109-2065）陳情意見。 二、 本案係採權利變換方式實施，惟目前於事業計畫階段，主要審議事項為建築與周邊環境規劃設計及管理費用計算基準，故有關分配部分，後續於權利變換計畫階段辦理。依權利變換之分配精神，係透過專業估價師估定每位地主更新前價值及比例，並計算更新後總價值扣除更新成本（即共同負擔）後，再依其個別地主更新前權利價值的比例，分配更新後之建築物、土地。 三、 有關臺端所陳共同負擔總金額變動部分，實施者於事業計畫階段依其建築規劃內容估算所需共同負擔費用，惟仍應以核定之權利變換計畫為準。另依都市更新權利變換實施辦法第 13 條規定，管理費用之計算基準應於都市更新事業計畫書中載明，且依本市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準第 2 點所訂之提列總表，人事行政管理費用費率上限依產權級別（門牌戶數以及土地及合法建築物所有權人數聯集之一半）及基地面積計算，風險管理費則依其計畫風險程度，最高得提列至 12%，惟管理費用計算基準仍應以事業計畫審議結果為準。 四、 副本抄送實施者皇延創新股份有限公司，有關陳情人所陳涉及共同負擔、管理費用及分配等意見，請將處理情形以正式公文回覆陳情人並副知本處，並納入事業計畫書回應說明。	權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比例計算之。前者在說明權利變換方式所有權人與實施者間為依照主管機關（在新北市為新北市政府）核定之共同負擔作為分配，後者在說明權利變換方式各土地所有權人間之分配方式。更新後之分配涉及都市更新容積獎勵、共同負擔、更新後總價值、各土地所有權人之權利價值比例等，各項數值雖由實施者擬具載於都市更新事業計畫書與權利變換計畫書，惟依法未來仍須經主管機關審議核定後發布實施。且更新後分配涉及更新前後估價，依都市更新權利變換實施辦法第 8 條規定：……（略以）評價基準日……其日期限於權利變換計畫報核日前 6 個月內。本案為都市更新事業計畫與權利變換計畫分送，目前尚於都市更新事業計畫審議階段，故有關估價與分配應於權利變換計畫階段辦理。 四、 有關共同負擔，依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準第一項說明：新北市政府為審議都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額，符合實務需求，俾使提列都市更新案件之費用標準化及公平一致，以符合法令目標，特訂定「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」。故實施者於擬具都市更新事業計畫及權利變換計畫時有關財務計畫及共同負擔，係應依照該提列基準提列。是以，本案非為協議合建由實施者與各所有權人合意更新後之分配面積或分配比例，而係採權利變換方式，故於事業計畫核定後仍需辦理權利變換計畫，未來並經新北市政府審議核定後發布實施。倘陳情人對於本案共同負擔之提列有疑問，歡迎陳情人除洽實施者外，亦可透過本案各階段之都市更新審議委員會關注了解。 五、 經查，陳情人於實施者 107 年 12 月 23 日及 108 年 1 月 5 日舉辦兩場說明會皆未有出席之簽到記錄。因本案所有權人數眾多，為避免所有權人於更新資訊之誤聽、誤傳、誤解，建請陳情人倘對本案有任何疑問，可逕洽實施者，實施者皆竭誠服務。	
【新北府城更字第 1084216771 號函】			
	【新北市政府人民陳情案件-案號：H190709-2253】 民眾曾反映（案號不詳），有關皇延創新公司，於民眾住宅（地址如通訊資料）牆壁挖一個洞，指稱海砂屋，向社區（名人天下）張貼海報，名為【都更說明會】，民眾要求反映已下事項： 1. 民眾向都更處詢問，都更處起初回覆為非正式說明會，後續又說沒有發此公函，沒有發公函如何開說明會？	（一）因提問對象非為實施者，恕實施者不予回應。 （二）實施者未曾召開「海砂屋審議委員會」。本案實施者委託社團法人新北市土木技師公會辦理海砂鑑定，並依據「新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點」規定辦理。（以下簡稱該要點）有關鑑定程序與鑑定內容簡要分述如下：	

單位	意見陳述	回應說明	備註
	2. 皇延創新公司舉辦【海砂屋審議委員會】和都更處所辦的公聽會，兩處說明會民眾皆有前往，但全程並無說明與海砂屋有關，僅有皇延創新公司行銷，民眾要求提出會議紀錄和海砂屋鑑定結果讓所有權人確認，但單位至今並無任何進一步動作，也未提供民眾所要求之物件。 3. 民眾曾向都更處政風室投訴本案，單位並無實質處理，民眾表示持有二次與會之錄音，將提供調查局、市議員、市長、副市長、總統府、行政院備查。 **【都市更新處回應】** 一、復台端 108 年 7 月 9 日新北市政府人民陳情案件（案號：H190709-2253）辦理。 二、經查台端所留地址為「擬訂新北市新莊區復興段 452 地號（部分）等 1 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新範圍內，實施者為皇延創新股份有限公司，於 102 年 12 月 31 日申請事業計畫報核，目前已召開第 1 次專案小組，有關您所陳述說明會部分，因無說明會之場次與時間，故歉難明確回覆，尚祈見諒。 三、有關台端陳情公辦公聽會之會議紀錄部分，查本處已以 107 年 1 月 12 日新北更事字第 1073530183 號函寄送會議紀錄，且其內容亦可至本府城鄉發展局網站（http：//planning.ntpc.gov.tw/）熱門服務項下各項文件下載功能下載。另有關海砂屋鑑定結果部分，依市府工務局 105 年 3 月 14 日新北工建字第 1050430996 號函，臺端所留之住址已確認屬海砂屋（高氯離子建築物），其海砂屋鑑定結果可至新北市高氯離子鋼筋混凝土建築物查詢，（https://building-apply.publicwork.ntpc.gov.tw/ntnoo），若臺端仍有都市更新相關問題，歡迎逕洽本處都市更新事業科，屆時將竭誠解答相關疑問。 四、副本抄送本案實施者皇延創新股份有限公司：有關陳情人所陳事項，應懇予陳情人溝通說明，並尊重陳情人及住戶之意見及權益，已達到雙贏局面。另有關陳情人個人資料處理及利用，依據個人資料保護法第 4 條規定，其利用個資時「於本法適用範圍內，視同委託機關」，亦即予本處負擔同一責任義務，請謹慎妥善保管與應用。	1. 依據該要點第三點規定：建築物所有權人，於發現建築物有白華、析晶、鋼筋腐蝕、混凝土崩落等現象時，應自行委託本府認可之專業鑑定機構實施鑑定，經鑑定屬高氯離子建築物者，應於完成鑑定報告後三個月內向本府申請核定。 2. 依據該要點第四點規定：本府為核定第三點鑑定報告，得邀集專家學者對鑑定報告結論做准駁之審議，並得提出拆除重建或補強防蝕等工程專業評估及建議。前項專家學者包含本府認可之專業鑑定機構代表及其他學術機構所推薦人選。 (三)陳情人所陳「僅有皇延創新公司行銷」，應是指實施者於會議中向所有權人說明有關本案之都市更新事業計畫內容。前述為依照「都市更新條例」第 21 條規定及依照「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點」規定舉辦自辦公聽會應向所有權人說明都市更新事業計畫之內容。 (四)陳情人已多次提出質疑海砂鑑定程序，實施者已於 106 年 12 月 26 日本案公辦公聽會會議紀錄回應說明如後：本案 B、C、D 棟高氯離子鋼筋混凝土鑑定為依照「新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點」之規定辦理鑑定，並經新北市政府工務局發文字號：新北工建字第 1050403996 號函、新北工建字第 1050646889 號函核備。期間有關鑑定作業，實施者分別以發文字號：皇延 104 字第 052901 號函、皇延 104 字第 052902 號函、皇延 104 字第 052903 號函、皇延 104 字第 063001 號函、皇延 104 字第 063002 號函、皇延 104 字第 090701 號函，鑑定單位分別以發文字號：新北土技（104）字第 0433 號函、新北土技（104）字第 0434 號函、新北土技（104）字第 0840 號函、新北土技（104）字第 0841 號函、新北土技（104）字第 0433－1 號函、新北土技（104）字第 0434－1 號函、新北土技（104）字第 1222 號函、新北土技（104）字第 1238 號函等週知住戶鑑定取樣與會勘作業。 (五)其餘陳情人所陳之內容，請參閱本案事業計畫報告書 106 年 12 月 26 日公辦公聽會、107 年 5 月 30 日第一次專案小組審議會等之會議紀錄回應綜理表，皆有詳盡回應說明。	

「擬訂新北市新莊區復興段 452 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會會議紀錄回應綜理表

肆、 開會時間：民國 106 年 12 月 26 日（星期二）上午 10 時 5 分

伍、 開會地點：新北市新莊區農會大會堂（新北市新莊區中正路 80 號 4 樓）

陸、 主持人：徐科長子宏　　會議紀錄：黃于祐

【依據：新北更事字第 1073530183 號函會議紀錄】

單位	意見	回應	備註
主席 徐科長子宏 致詞	本日公聽會為「擬訂新北市新莊區復興段 452 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案公辦公聽會」。首先說明本案實施者向市府申請前，已先自行辦理自辦公聽會聽取大家意見後，擬定事業計畫向本處提出申請。本處受理實施者所檢送之事業計畫後，查核實施者所檢附相關法定要件是否符合規定，符合規定才接續辦理公開展覽。本案自 106 年 12 月 12 日開始公開展覽 30 日並於期間依「都市更新條例」第 19 條辦理公聽會，主要目的是聽取住戶對於本案的意見，會中如有意見可提出，本處會將住戶的發言作成書面會議紀錄，並提供給審議委員參考。 目前實施者提出的事業計畫內容未經審議尚未定案，後續審議的過程中，本案在公開展覽期滿後才會進入審議階段，如果住戶對於計畫內容包含建築規劃設計等仍有意見，都可提出來，本處受理後會提請審議委員參考。本案溝通的程序不只有今天，今天的公聽會是依法令規定需辦理的法定程序，未來仍會請實施者持續進行住戶意見的溝通整合。 會議進行方式分為 4 個階段，第一階段由實施者先對事業計畫內容作說明，第二階段俟簡報結束後開放住戶意見陳述，發表意見採公開發言進行，請住戶發言時說明姓名、地號或住址，以利本處承辦人員做紀錄，第三階段本處邀請審議委員黃明達及孫振義委員針對實施者所提內容及公聽會狀況指導，第四階段結論，現在請實施者簡報。(略)		
陳女士○梅 王先生○明代 116 號	有關會議內容本人是今天才收到簡報及光碟，所以對於實施者提出來的建築規劃、分配坪數、分攤費用、信託比例、建材、樓高及建築費用等內容，本人都不了解。另外，4 棟一定要一起重建嗎？本案目前同意比例是多少，如果要續行都市更新程序要多少的同意比例？請實施者再作詳細說明。	**【實施者會議後回應】** 1. 本案建築規畫依照公展版規劃原棟別 A、B 棟更新後為 A 區，原棟別 C、D 棟更新後為 B 區，目前預計 A 區興建地面一幢兩棟 29 層、B 區興建地面一幢兩棟 27 層，地下皆為 6 層之 SRC 鋼骨鋼筋混凝土建築物。 2. 有關分配坪數、分攤費用、建築費用等，本案係採權利變換方式辦理，依照「都市更新條例」第 31 條及「都市更新權利變換實施辦法」第 10 條等規定：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各	事業計畫 11-1 事業計畫 15-1、15-9

單位	意見	回應	備註
		土地所有權人更新前權利價值比例計算之。本案目前共同負擔金額約為 10,369,650,681 元，共同負擔比例約為 49.21%，未來實際仍應依照新北市政府核定本案都市更新事業計畫與權利變換計畫為準。	
		3. 有關信託，本案資金與產權皆辦理信託，資金包含興建費用與預售款項並皆專款專用，產權信託以隔離更新期間可能之風險延遲，以維持計畫穩定性。另本案未來於信託契約簽訂時亦規範續建機制，有關信託，詳細可參考本事業計畫書第 19 章信託及續建機制,信託草約請詳附錄 11。	事業計畫 CH19、附錄 11
		4. 有關建材與樓高，目前新北市為避免更新後建物豪宅化，故 104 年 1 月 16 日新北市政府新北城更字第 10434300931 號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」已無分建材設備之等級。實施者於 102 年辦理 A 棟單獨更新及 B、C、D 棟整合期間，皆有提供本案建材設備表。實施者會後已補提供給貴住戶參考。樓高部分，預計除 1 樓商業使用樓高為 6 米外，其餘 2 樓以上住宅單元樓高皆為 3.3 米。A 區建物高度為 98.4 米、B 區建物高度為 92.3 米。	事業計畫 IV、11-2
		5. 有關 4 棟是否一起重建，本案原 A 棟報核後，經新北市政府城鄉發展局發文字號:北城更事字第 1033411214 號函(涉及都市更新條例第 22 條之 1 執行疑義研商會會議紀錄)等歷次會議，因 4 棟建物地下室無法區劃產權之課題，期間並辦理 BCD 棟鄰地協調及高氯離子建築物鑑定，105 年 3 月新北市政府城鄉發展局發文字號：新北城更字第 1053411507 號函(更新單元範圍諮詢會議會議記錄)結論:鑒於協助海砂屋重建減少災害發生之立場，本案擴大更新單元範圍部分，倘經實施者取得都市更新條例第 22 條法定同意比例門檻，並循都市更新程序辦理後續事宜，原則同意依內政部 100 年 7 月 25 日台內營字第 1000806028 號函規定毋須另案重新報核，法規適用日依都市更新條例第 61 條之 1 規定辦理。經新北市政府工務局於 105 年 3 月核備 BCD 棟為應拆除重建之建物，105 年 6 月 24 日第 66 次新北市都市計畫委員會決議:原則同意依都市更新條例第 7 條迅行劃定 BCD 棟為更新地區。後經新北市政府發文字號：新北府城更字第 10534188231 號公告「變更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（復興段 452 地號土地）」並自 105 年 9 月 14 日起發布實施。綜上，本案為 A、B、C、D 4 棟建物一起重建。	事業計畫 附錄 5、6、7
		6. 有關同意比例，依據「都市更新條例」第 22 條規定實施者於報核都市更新事業計畫時應取得更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物法定同意比例。本案 452 地號上 4 棟建物先後均經新北市政府工務局核備為應拆除重建之高氯離子鋼筋混凝土建物，有居住及公共安全之虞，故本案為新北市政府依照「都市更新條例」第 7 條迅行劃定更新地區，法定同意比例門檻依照該條例第 22 條為 50%。 本案於 102 年 12 月 31 日報核(原 A 棟)私有土地所有權人同意比例 63.06	事業計畫 5-66

單位	意見	回應	備註
		％、土地面積 59.33％；私有合法建築物所有權人同意比例 63.06％、總樓地板面積 58.60％。105 年 12 月 28 日第三次補正（原 A 棟擴大更新地區）私有土地所有權人同意比例 56.74％、土地面積 56.38％；私有合法建築物所有權人同意比例 56.14％、總樓地板面積 56.49％。 7. 有關續行之同意比例，本案依新北市政府都市更新處發文字號：新北更事字第 1073531528 號函說明三，「有關本案更新單元公開展覽期滿同意比例，經核算後同意比例為私有土地所有權人 54.13％、土地面積 53.64％；私有合法建築物所有權人同意比例 53.39％、總樓地板面積 53.91％。」綜上，本案自報核至公展期滿同意比例符合續行之規定。	事業計畫 5-67
陳先生〇鵬代 32 號 2 樓（含書面意見）	(一)怪：都更容積獎勵高，住戶拿回面積少。例如：1.現況本人建物面積 41.64 坪，2.更新後面積 39.87 坪。	**【實施者會議後回應】** (一)本案採權利變換方式分配，並為事業計畫與權利變換計畫分送。目前為事業計畫階段，有關住戶關心之分配，須經事業計畫核定後進行權利變換計畫時辦理，未來並須經新北市政府審議後核定。 1. 經查，貴住戶 32 號 2 樓依建物謄本登載產權面積＝137.65 ㎡≒41.64 坪，為正確。 2. 更新後面積 39.87 坪，應為貴住戶對應實施者於 106 年 11 月 12 日說明會時之建築圖面。是為更新後該單元設計坪數為 39.87 坪，非代表貴住戶更新後之分配為此數據。除此，所有權人仍能於未來權利變換選屋階段選擇較為適合自己需求之建物單元。又，未來建築圖面仍須經新北市政府審議後核定為準。	事業計畫 5-51
	(二)怪：室內陽台怎麼會變小公設。如附件（皇延公司提供），例如：1.本人現況室內（主建＋陽台）共 37.07 坪。格局 4 房間。2.更新後室內（主建＋陽台）共 27.12 坪。格局 3 房間。3.37.04－27.12 室內面積減少 9.95 坪。	(二)陽台在地政登記上依法屬於附屬建物，非為小公。 1. 經查，貴住戶 32 號 2 樓依建物謄本登載主建物＝106.23 ㎡≒32.13 坪、陽台＝16.33 ㎡≒4.94 坪，合計＝122.56 ㎡≒37.04 坪，原設計 4 房，為正確。 然，過去建物登記大多將電梯及樓梯間登記為主建物。本案更新前為 78 年取得使用執照之建物，登記時亦有電梯及樓梯間登記為主建物之情況，由建物成果測量圖可以佐證。故各戶主建物中之實際室內面積應由建物謄本登載之主建物面積扣除電梯與樓梯間，始為實際室內面積。 貴住戶所提：室內陽台怎麼會變小公設，實施者不理解。實施者猜測可能是貴住戶對於「各戶主建物中之實際室內面積應由建物謄本登載之主建物面積扣除電梯與樓梯間」之誤解。 2. 該單元為實施者於 106 年 11 月 12 日說明會所提建築圖面。後經 C 棟管委會提出設計房間數問題，實施者已說明會再進行調整。本案原各棟建物單元坪數種類及房間數型態眾多，未來更新後須考量整體結構及法令等因素，不一定能戶戶皆剛好滿足，尚請見諒，但實施者與建築師事務所會盡力規畫調整。另，權利變換為依照價值選屋及辦理找補，所有權人之權益會透過選配單元後之找補計算差額價金獲得保障，不會僅因為	

單位	意見	回應	備註
		建築設計之坪數進行選配後而有損失。 本案尚於事業計畫階段，相關建築設計並非定案。未來建築圖面仍須經新北市政府審議後核定為準，且於辦理權利變換選配期間所有權人可填具更新後分配位置申請書表達符合適合自己需求之建物單元。 3. 依第 1 點回覆說明，37.04 坪之主建物內含電梯與樓梯間，故應予以扣除，才為該戶原實際室內坪數。實施者依據 78 年竣工圖說及建物成果測量圖，該梯之樓梯與電梯間之持分非以 2 戶各 1/2 之原則，而為門牌 32 號與門牌 92 號之分戶牆及其延伸為界。	
	(三)怪：停車場出入口，竟然設在大門口！B 區：中庭大門口，為住戶進出捷運站主要動線，不宜設車道供車輛進出，以維行人安全。	(三)一般車道出入口皆設置在基地之次要道路。本案基地為四面臨路之街廓，東側為 20m 中華路、西側 8m 建興街、北側 12m 公園路、南側 6m 中華路一段 63 巷。然基地形狀屬於狹長型，東、西兩側基地邊長（中華路一段、建興街）分別約為 45m、35m，南、北兩側基地邊長（中華路一段 63 巷、公園路）分別約為 225m、250m。而公園路 12m 計畫道路為新莊地區主要道路，故本案經交通顧問公司建議車道留設於中華路一段 63 巷側，避免對公園路造成交通衝擊。有關貴住戶所陳車道出入口在社區大門處，實施者與建築師事務所後續會依照所有權人及審議委員會審查意見，再行整體考量修正調整。	
	(四)懇請更新審議委員會，為住戶權益把關！	(四)敬悉。	
陳先生○全 陳先生○寶代 96 號 5 樓 （含書面意見）	(一)有關本案容積率坪數之共同負擔成本，本人訪價計算每坪單價並整理書面資料，請大家參考。目前實施者以 SRC 造所提出方案並不合理，請實施者參考本人所提出的資料後調降價錢。 1. 皇延公司提案：總價 103 億 6 仟 9 佰 6 拾 5 萬元（總工程費＋都更附加成本）。容積率坪數 9,870.09 ㎡ × 0.3025 × 7.6465＝22,830.17 坪。1,036,965 萬 ÷ 22,830.17 坪＝45 萬 4 仟 2 佰零 8 元(每坪單價)。 2. 依本案市面訪價：總工程費 17 萬～19 萬（RC 造含規劃設計…）。都更附加成本（總工程費之 35%～50%）。19 萬 ×（1＋50%）＝28 萬 5 仟（每坪單價）。 (二)過去請求實施者將相關資料蓋公司章後提供與 4 棟主委，以確保資料無誤，然實施者未配合處理，且回應住戶意見語氣態度不佳，並不尊重現場住戶。 (三)有關本人估算的每坪單價，係指每坪之造價，實施者未清楚回應其所提每坪單價與本人所提之差異，易造成住戶的誤解。	**【實施者會議中回應】** (一)首先說明在這次公聽會之前，大概都有依照法定寄達通知。在前幾次說明會提到，如果住戶有變更通訊地址希望能讓我們知道，公聽會的程序依法寄達謄本地址，希望協助讓大家收到通知。 (二)其實每一次在說明都市更新的內容時，我發現大家都很容易搞混或不太理解它的道理。我今天希望透過簡單的例子讓大家了解，如果仍有不理解的也可再提出問題。本案能持續辦理的關鍵，首先是各位的建物是海砂屋，有公共安全的疑慮，努力了 5、6 年很長的時間，希望能持續推動。 (三)舉個例子，不論大家在幾年前買了一個蛋糕，現在這個蛋糕在平常的都更案只是時間久了過期了，但現在各位的蛋糕是已經壞掉了，有點腐朽。各位過去的購買經驗買了一個壞的蛋糕之後，可能就自己認了，把它給丟了。 (四)要跟各位說明這個蛋糕還原成麵粉之後可以變成兩份蛋糕，我們要拿一份去賣，也就是抵付共同負擔的房地，去銷售之後來抵成本。所以依照剛剛這位先生提的成本 × 2，就會是 56 萬，而不是 45 萬，這樣可以理解嗎？ (五)公司之前有提供前期的分配估算資料給大家參考。 **【都更處會議中回應】** (一)目前本案係為事業計畫階段，本案採權利變換方式實施，事業計畫核定	

單位	意見	回應	備註
		後才會進入權利變換計畫階段。 (二)權利變換計畫階段主要有三個重點：1.估價 2.共同負擔 3.分配，並由實施者委託三家估價師估計更新前住戶在這土地上價值的比例，以及更新後建物價值，總價值扣除成本後，再以各住戶更新前佔土地的價值比例分配，得出各住戶所有的價值後去選配房屋及車位。權利變換與合建分屋不同，早期地主用建坪或土地跟建商講好分配載明在契約內雙方合意。 (三)至於住戶在意的分配問題，屬權利變換計畫重點，本案後續仍須提送權利變換計畫，程序如同事業計畫，包含公開展覽、公聽會、審議、聽證、大會、發布實施等，權利變換計畫發布實施之後才會進到拆除及興建程序。 **【實施者會議後回應】** (一)本案都市更新事業計畫之財務計畫依照 104 年 1 月 16 日新北市政府新北城更字第 10434300931 號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定提列項目編列。未來仍應依照新北市政府核定本案都市更新權利變換計畫為準。 1. 貴住戶所提：1,036,965 萬 ÷ 22,830.17 坪＝45 萬 4 仟 2 佰零 8 元（每坪單價），是為計算容積坪之單價。共同負擔中有關營建費用＝總樓地板面積 × 營建單價。依照建築技術規則規定，總樓地板面積＝建築物各樓層包括地下層、屋頂突出物及夾層等樓地板面積之總和。 2. 貴住戶所提依本案市面訪價：總工程費 17 萬～19 萬（RC 造含規劃設計…）。都更附加成本（總工程費之 35%～50%）。19 萬 ×（1＋50%）＝28 萬 5 仟（每坪單價）。是欲說明包含營建費用及相關都更之每坪成本單價＝28 萬 5 仟。 然所有權人在都市更新的理想狀態為不出資的情況下可以取回更新後的價值為何，故在所有權人不出資時，折價抵附共同負擔的房地其價值，便須包含所有權人不出資的房地價值。故以本計算 28 萬 5 仟為例，假設共同負擔比例為 50%，折價抵付共同負擔房地的成本價應為 28 萬 5 仟 ÷ 50%＝57 萬（每坪單價）。 (二)實施者於 105 年 12 月 21 日擴大更新範圍之自辦公聽會時承諾將補正之事業計畫報告書印製 4 份提供各棟主委備存。該事業計畫報告書也確實每頁加蓋實施者騎縫章並於 106 年 1 月 16 日 4 棟委員會議當日提供各棟備存。後續說明會包含 106 年 7 月 26 日委員會、106 年 8 月 27 日說明會、106 年 11 月 4 日說明會、106 年 11 月 12 日說明會，分別以發文字號皇延 106 字第 080101 號函、皇延 106 字第 112701 號函寄送說明會簡報與會議紀錄等供 4 棟主委備存。另有關貴社區統一所有權人提問之議題追蹤表，實施者分別以發文字號：皇延 106 字第 101801 號函、皇	

單位	意見	回應	備註
		延 107 字第 021401 號函送達 4 棟委員會備存。(另議題追蹤回覆 1061104 為併同於 1061104、1061112 兩次說明會簡報中）以上文件實施者皆用公司大小印並蓋騎縫章。 有關所提回應住戶語氣不佳部分，可能因本案進行至今，仍有許多住戶對於實施者及都市更新多有誤解及懷疑與負面想像，實施者為避免因錯誤觀念及情緒發言造成更多所有權人對於都市更新的恐慌使整合更為艱困，增加危險建物重建更長的時間風險，有時回覆可能過於急切，對此若有造成所有權人誤解，深感抱歉，未來會多加注意。 (三)貴住戶所提 2 種每坪單價，一為 454,208 元，是以實施者依照新北市政府 104 年 1 月 16 日版共同負擔提列基準計算結果所提本案共同負擔 ÷ 實施者所提本案容積坪數，所得容積坪單價成本。另一為 28.5 萬，則是貴住戶訪價之單價。前者是以結果論回推容積坪單價成本，後者是以訪價概估每坪單價成本。然一般都市更新住戶皆希望為不出資的情況下而分回房地。故未來於市場銷售抵付共同負擔的房地，需承擔住戶不出資而分回房地該部分的房地單價。	
李女士〇雲 69 號 10 樓 （含書面意見）	(一)不需要蓋 27～29 層，依興建成本只要蓋 16～18 層就夠成本及有獲益。	**【實施者會議後回應】** (一)依照原住戶希望更新後以原棟別選配為原則，故本案目前設計更新後仍為 4 棟建物，各棟設計皆為 8 拼的情況，所有權人全數選配完畢約在 16～17 層樓。 目前設計 27～29 層，是以獎勵容積最高、建蔽率約在 40%情況時，將擬申請之容積全數用完的設計樓層數。未來獎勵容積以及建蔽率若有調整，樓層數亦會相應調整。	
	(二)尚未取得營建興建承商，將來若興建承商不負責或偷工減料甚至拖延倒閉，其責任誰來負責，且亦無訂定罰則。	(二)本案目前為事業計畫進入審議，經事業計畫審竣完確認建築規劃後，再行辦理權利變換計畫。 有關核定後施工管理，由建經公司與實施者辦理工程查核後方可由銀行依合約付款。工程管理分工程進度管理、工程品質管理、工程成本管理等，施工進度與材料試驗、檢驗結果、工程施工查核等皆須留下紀錄並定期檢討，若有未依營造工程合約計畫執行，應有改善計畫及對策。相關細節會於選任營造廠簽訂施工合約時明列約定。	
	(三)興建建材規格產品尚未規定訂定，後任之爭議極大，易釀紛爭。	(三)實施者於 102 年辦理 A 棟單獨更新時，已提供社區建材設備表。 目前新北市為避免都市更新後建物豪宅化，故 104 年 1 月 16 日新北市政府新北城更字第 10434300931 號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」已無分建材設備之等級。實施者會後已提供建材設備表供貴住戶參考。	
	(四)原住戶分回比率不能僅 1 坪換 1 坪，應詳列成本分析公知全體住戶，再予判定分回比率（含地下室停車位)。	(四)本案為採權利變換方式，依照權利變換分配原則為更新後總價值先扣除共同負擔後，依照各所有權人於更新前之權利價值比例分配更新後之房地。故有關住戶之分回，須於權利變換計畫階段辦理。	事業計畫 CH15

單位	意見	回應	備註
		有關本案成本，已列於本計畫書第 15 章財務計畫，未來仍應依照新北市政府核定本案都市更新事業計畫與權利變換計畫為準。	
	(五)都更後原住戶各棟應優先選擇權，應由上向下依序選擇權。地下室 B1、A、B 棟應有汽機車相互連通路。	(五)本案選配原則依照所有權人要求為原棟別選配已列於本案事業計畫書第 19 章選配原則中。另有關該章節所載「所有權人由下往上選配建物單元，高樓層建物單元未來銷售為折價抵付本案所需之共同負擔成本。」主要考量盡量減少所有權人因樓層價差產生可能之找補，故建議所有權人由下往上選配建物單元。一般高樓層未來於估價時會因樓層數進行加權而使單價較高，則用於所有權人折價抵付本案所需之共同負擔成本，為目前都市更新實務操作常見之原則。 本案基地屬狹長型，地下室停車位之規劃已因基地狹長的關係須開挖至 B6 尚能符合都市設計審議一戶一車位之原則。另 B 區因基地形狀深度又小於 A 區，停車位配置效率小於 A 區，更新後兩區地下室於 B1 若欲以車道相連通，會使停車效率更為下降。實施者與建築師規劃是以全體利益各方面為綜合考量。	事業計畫 CH19
	(六)每次會議或重要結論應公告周知。	(六)敬悉。實施者在過去週知社區的文件皆會經各棟管委會或重建會同意後張貼於社區布告欄及各電梯間之布告欄。	
	(七)興建規則最好能盡快摘列清楚，以取得多數住戶認同及支持。	(七)敬悉。本案未來進入審議後，亦須依照所有權人及審議委員會建議進行規劃設計等之調整。實施者會將每次提送專案小組審議之內容整理摘要供所有權人參考，協助社區加快更新腳步。	
蔡先生○銘 88 號 7 樓 （含書面意見）		**【實施者會議後回應】**	
	(一)有關實施者請各位簽署同意書時，所提出來的內容並非各位住戶所看到的那一份。	(一)本案自 102 年 12 月 31 日報核時僅為 A 棟土地為更新範圍，其建物屬應拆除重建之高氯離子鋼筋混凝土。於 102 年至 104 年期間辦理 B、C、D 棟整合並於 104 年 4 月至同年 9 月間取得各棟均超過 2 分之 1 以上所有權人出具高氯離子鋼筋混凝土鑑定委任書再行辦理鑑定作業。後經 104 年 11 月 24 日內政部營建署營署更字第 1042919580 號函，因各幢建築物地下層空間如為相連未區劃，各地下層部分即不符合前開他棟之定義，未符合「都市更新條例」第 22 條之 1 之規定，本案應為 4 棟建物坐落之完整地號共同辦理更新。故自 105 年 9 月 14 日 B、C、D 棟經新北市政府劃定公告為更新地區起並自 9 月 29 日起 90 日內辦理限期補正。是以，本案原預定海砂屋損毀情況最嚴重之 A 棟能先行辦理更新，後因法令限制，為 4 棟應併同辦理更新。更新單元的範圍變更，在整體更新規劃上因此做相應的調整。	
	(二)貴處（新北市都更處）依皇延創新股份有限公司於 105 年 12 月 28 日送件之都市更新事業計畫案辦理公展及公辦公聽會，而皇延創新股份有限公司（簡稱皇延）也知道此份都市更新計畫案並未為本地號上之多數房地區分所有權人接受。且自 105 年 12 月 28 日到 106 年 12 月 22 日止皇延仍未能提供正確無誤的資料及依（皇延 105 字第 121501	(二)本案自 105 年 9 月 14 日經新北市政府：新北府城更字第 10534188231 號公告「變更捷運新莊站周邊地區(新莊體育場至大漢溪)都市更新計暨劃定都市更新地區(復興段 452 地號土地)」，105 年 9 月 29 日依新北市政府都市更新處發文字號：新北更事字第 1053419388 號函限期 3 個月內補正全區事業計畫案。	

單位	意見	回應	備註
	號函）允諾執行補救作業。（詳如附件一皇延 105 字第 121501 號函）	因補正期限緊迫，除進行建築規劃設計外，尚須於補正期限內完成依法辦理自辦公聽會等相關法定程序。實施者於 105 年 9 月 25 日、10 月 27 日、11 月 18 日、11 月 26 日、11 月 30 日、12 月 7 日、12 月 13 日分別於社區舉辦重建委員會及住戶說明會向住戶說明，並聽取住戶建議。為讓所有權人理解當時建築規劃設計並非定案，故在管理委員會與重建委員會要求下由實施者於自辦公聽會前出具發文字號：皇延 105 字第 121501 號函並張貼於各棟及各電梯布告欄，由實施者承諾於自辦公聽會後續將依照所有權人所填具建物意願調查表進行規劃設計調整，以讓所有權人安心，使當時自辦公聽會得以進行。 貴住戶所提「105 年 12 月 28 日到 106 年 12 月 22 日實施者仍未能提供正確無誤的資料及依皇延 105 字第 121501 號函允諾執行補救作業」，主因在於 106 年 7 月 26 日起實施者所提供依照原始房間數調整之圖面及包含社區車道位置等等，所有權人仍有許多不同建議，需要時間達成大多數之共識。 綜上，實施者是一直持續依照所有權人建議與建築師事務所調整圖面。期間，於 105 年 12 月至 106 年 2 月間已進行 B、C、D 棟建物需求調查，調查結果統計於 1060726 及 1060827 說明會簡報。前述兩次說明會後，實施者與建築師事務所遂再依照會後所有權人所提供意見持續進行圖面修改，並舉辦 11 月 4 日及 11 月 12 日兩次說明會。 社區人數眾多，對於建築規劃設計仍有許多不同建議，亦包含在此次公辦公聽會中無論同意戶或尚未同意戶對本案規劃設計皆有不同意見表達。 有關 106 年 11 月 12 日之說明會建築規劃，係依照 106 年 7 月 26 日、8 月 27 日分別召開之重建委員會及住戶說明會所提建議修改之建物圖面。在相關法令允許的情況下，實施者與建築師事務所皆盡力修改以符合住戶要求。 106 年 11 月 4 日及 11 月 12 日之說明會向住戶說明於公展及公辦公聽會後，將於第 1 次專案小組審查後至第 2 次專案小組審查前，以修改後之建築規劃提送第 2 次專案小組。原因在於第 1 次專案小組審議必須與公展版之建築圖面相同。故，當主管機關依照相關法定要件而預定本案辦理公辦公聽會與公開展覽時，實施者已盡速召開重建委員會與住戶說明會向所有權人說明原承諾修改建築圖面並無改變，而是變更設計的時點將於第 1 次專案小組後。	
	(三)皇延於 106 年 11 月 12 日曾召開住戶說明會，並表示於公展及公辦公聽會後，於審查階段會依 106 年 11 月 12 日住戶說明會的資料與說明調整修正的建築設計規劃案，但對住戶所提眾多疑點之一，並未有明確回應，如此使住戶並無法知悉 106 年 11 月提出的建築修正設計規	(三)有關對住戶所提眾多疑點之一，並未有明確回應一事，經查，可能是溝通上的誤會。因本案所有權人數眾多，有些提問直接或間接傳達給實施者，或是因為時間關係由其他住戶先代為回覆提問者。實施者會後已向貴住戶致歉，為避免誤會情況發生，未來在溝通上，會由實施者再行與	

單位	意見	回應	備註
	劃案的真正樣貌。使住戶於無法知悉本案將進入下階段將送審的都市更新計畫案的正確且完整的內容，更無法適確的表達意見。(詳如附件二陳情事項說明：附件三皇延創新公司 106 年 11 月 12 日說明會資料影本)	提問本人確定所提疑問經實施者回覆後，是否已能釋疑。實施者未來會更加謹慎。 因 106 年 11 月 12 日說明會建築標準層平面，社區仍有許多不同意見，故尚未完成該版其他樓層等相關平面與進行事業計畫書之撰寫。未來在第 1 次專案小組會議後，依照會議記錄與社區建議修改後，實施者會先行召開社區說明會，並於提交本案第 2 次專案小組版計畫書時，同步公開於本案專案網站，供所有權人了解計畫內容。 另，有關所有權人對於本案之意見表達，不限於公展及公聽會，未來在審議期間亦可參予。在全案上大會核定前，依法須辦理聽證會，聽證會主要也是聽取所有權人的意見陳述。都市更新透過公開展覽、公聽會、審議會與聽證會等程序就是讓所有權人於各階段皆有參予並表達意見的機會與時點。	
	(四)在貴處使用此未為多數區分所有權人接受的 105 年 12 月 28 日版更新計畫案舉辦的公展及公辦公聽會期間，區分所有權人需有何作為？或貴處能有何後續處置方案而可使本更新案能於合理情況下，續有進展。懇請貴處協助指導並處理。	(四)有關行政機關法定程序的辦理，是行政機關依照相關法令審查案件是否符合程序上之法定要件而依法行使其職權。(因本題詢問對象非為實施者，僅此說明，尚祈見諒。)	
	(五)皇延創新公司未依(皇延 105 字第 121501 號函---如附件一)所示之承諾,於 105 年 12 月 28 日將不為多數住戶接受的更新計畫案送件後,將依 105 年 12 月上旬所執行的房型需求調查結果，進行建築設計規劃等調整。而後將修正 105 年 12 月 28 日送件的都市更新計畫案內容,再重新依法舉辦公聽會等都市更新法定程序。而今是於 106 年 12 月以此不為多數住戶接受的 105 年 12 月 28 日送件更新計畫案供新北市都市更新處辦理公展及公辦公聽會。	(五)公辦公聽會與公開展覽之權責機關為都市更新主管機關，非由實施者決定是否辦理。如前述，實施者已進行建築設計調整為所有權人原居住房間數並自 106 年 7 月 26 日起陸續舉辦符合原居住房間數建築設計之說明。本案因相關法定要件符合規定，由都市更新主管機關進行公辦公聽會與公開展覽之程序，實施者於該法定程序辦理前，先召開說明會向所有權人說明有關符合原居住房間數的建築方案變更須於第 1 次專案小組審議後至第 2 次專案小組審議前進行，如實施者 1061104、1061112 說明會簡報所載，尚祈諒察。	
	(六)皇延於 106 年 8 月及 106 年 11 月有召開住戶說明會，說明擬調整修正的建築設計規劃案，但對住戶所提眾多疑點之一，未有明確回應，說明如下： 1. 106 年 8 月及 106 年 11 月有召開住戶說明會，說明擬調整修正的建築設計規劃案,所示之各棟基地大小與 105 年 12 月 28 日送件更新計畫案所示的面積近乎相同(因 106 年 11 月的資料缺乏詳細尺寸標示而無法詳細比對，僅能套圖比對)。 2. 106 年 8 月及 106 年 11 月的建築修正設計規劃案，所示之各棟樓層	(六)如前述各點說明,擬調整修正之建築設計規劃案實施者自 106 年 7 月 26 日說明會開始辦理。 貴住戶所提「對於住戶所提眾多疑點之一，未有明確說明」一事，如上第(三)說明，經查，可能是溝通上的誤會。因本案所有權人數眾多，有些提問直接或間接傳達給實施者，或是因為時間關係由其他住戶先代為回覆提問者。實施者會後已向貴住戶致歉，為避免誤會情況發生，未來在溝通上，會由實施者再行與提問本人確定所提疑問經實施者回覆後，是否已能釋疑。實施者未來會更加謹慎。 1. 經查，本案 106 年 8 月說明會之簡報 A 區建物有柱距尺寸，B 區則無。而 106 年 11 月說明會簡報兩區皆無。後續會請建築師事務所於提供圖面時，開啟尺寸的圖層，方便住戶理解。另，本案為一宗基地、一張使用執照,故基地面積為整宗土地面積,非以各棟土地分棟計算土地面積。 2. 經查，兩版本的各棟標準層戶數不盡相同。D 棟原本 105 年時，標準層	

單位	意見	回應	備註
	的戶數與 105 年 12 月 28 日送件的更新計畫案相同。 3. 於上示狀況下 106 年 8 月及 106 年 11 月的建築修正設計規劃案上所標示的住房面積於扣除 32%公設後均比 105 年 12 月 28 日送件的更新計畫案的住房面積約大出 10～20%；106 年 11 月的建築修正設計規劃案即是據此提出。	平面同 C 棟為 8 拚。後於 106 年起修改圖面時變更為 6 拚。 3. 本案自 105 年 12 月 21 日自辦公聽會時，已向所有權人說明會再調整建築平面，以符合大部分所有權人期待更新後之房間數＝更新前之房間數。 故 106 年 2 月中旬 B、C、D 棟回收建物需求調查表後，實施者與建築師事務所再行調整平面，始有 106 年 7、8 月版建築平面及 106 年 11 月版建築平面。 貴住戶為 C 棟住戶，故以 C 棟為例如下說明： 3.1. 公展版建築平面標示之面積，為建築師在計算容積時所用。該容積不包含該戶免計之陽台面積，且建築師在計算容積時依法規定是以牆中心線所繪製。 3.2. 106 年後說明會中建築平面標示之面積，為產權面積。一為所有權人原該戶產權面積，一為修改後建築平面之產權面積。產權面積包含主建物面積、附屬建物面積、大小公，且產權面積依目前法令為計算至牆外緣。 3.3. 106 年 2 月後實施者與建築師檢討有關自辦公聽會圖面，C 棟依原產權面積及鄰公園路或中華路一段 63 巷，分為以下 8 種類別，以作為提供所有權人未來選屋參考依據：門牌 84、102、22 號為鄰公園路 2 個角間單元，門牌 86、88、90、98、100 為鄰公園路中間 2 個單元，門牌 96 號為鄰公園路中間單元，門牌 92、32、94 號為中華路一段 63 巷角間單元、門牌 32、30、28、26 號為中華路一段 63 巷中間單元。 3.4. 依據 3.3 所做 8 種類別歸類後，再行調整各單元之圖面，以使更新前原單層 16 個門牌於歸類後與更新後之面積相近、房間數相同。以上，是盡力符合原所有權人所要求平面房間數相同、減少找補之修改方向。 本案為採權利變換方式，非以固定坪數之傳統合建進行。權利換為依照價值選屋及辦理找補，所有權人之權益會透過選配單元後之找補計算差額價金獲得保障，不會僅因為建築設計之坪數進行選配後而有損失。 本案尚於事業計畫階段，相關建築設計並非定案。未來建築圖面仍須經新北市政府審議後核定為準，且於辦理權利變換選配期間所有權人可填具更新後分配位置申請書表達符合適合自己需求之建物單元。	
	4. 疑點：在比對 106 年 11 月 12 日及 105 年 12 月 28 日的資料，發現在每一樓層在相同的總面積、相同的戶數條件下，106 年 11 月 12 日文案中每戶所增加的室內面積由何而來？有關此疑點，皇延創新公司未有明確回應，僅對部分住戶代表說是因圖面有誤，但正確圖面是甚麼？則未提出說明和修正。如此使住戶無法知悉 106 年 11 月提出的建築修正設計規劃案的真正樣貌。	4. 106 年修改之建築平面及 105 年之建築平面，規劃方向與圖面所標示差別如上 3.1～3.4 說明。 貴住戶所提實施者「未有明確回應，僅對部分住戶代表說是因圖面有誤」，經查，如上（三）、（六）之說明，應屬溝通上產生之誤會。實施者未來會更謹慎於問題答覆上，親自回覆提問者問題，即便當中因故由其他熱心住戶先行幫忙回覆，為求慎重起見以及避免誤會產生，實施者會再次與提問者聯繫溝通並確認所提問題是否已經釋疑。 本案已進入實質審查程序，後續審議期間所有權人亦可參與審議會表達	

單位	意見	回應	備註
	(七)此次由都市更新處辦理的公展及公辦公聽會所有的更新計畫案資料，不為多數住戶接受的「105 年 12 月 28 日送件更新計畫案」的資料。雖而皇延創新公司有允諾於公展和公辦公聽會後，進行後續審查時將依 106 年 11 月 12 日說明會的內容提出的建築修正設計規劃修正案送審。但如 4.所提的疑點：將提供給都更處進行後續審查時的建築設計規劃，相對應的財務規劃案會是甚麼樣貌？住戶仍無法知悉。	意見並於審議中了解委員會對於本案所提意見。有關每次審議會所作建議，實施者亦須依法於期限內補正後再送下一次審議。有關都市更新資訊揭露在新北市有「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點」之法令規定。相關資訊實施者皆會於本案專案網站上更新，同時副知貴社區管委會與重建會。在第 1 次專案小組審議後，欲變更設計送第 2 次專案小組審議前，實施者亦會召開住戶說明會向各位說明建築圖面修正內容，並於提交本案第 2 次專案小組版計畫書時，同步公開於本案專案網站，供所有權人了解計畫內容。 (七)實施者對於需修改建築平面事宜，自 106 年 2 月貴社區完成建物需求調查後至今皆持續依據所有權人建議，在符合都更及建管相關法令情況下皆盡力修改。本案因已經都市更新主管機關新北市政府都市更新處依法辦理公開展覽及公辦公聽會，故實施者於前述法定程序前先召開說明會向住戶說明未來在審議程序中會進行建築平面方案的設計變更，請所有權人了解設計變更的承諾並沒有改變。 都更案在審議期間依照審議委員會建議或所有權人建議，亦可能有設計變更情形，且由於都更案須經過審議，故任何案件最終仍應以新北市政府核定本案之計畫內容為準，方能依法申請建造執照執行興建。 設計變更的情況下，財務規劃亦會隨之調整，因都市更新財務計畫有其可提列共同負擔之項目與金額之規定。 是貴住戶所擔心財務規劃，亦可如上第 4.點所建議，可透過後續審議委員會、實施者架設本案專案網站、實施者舉辦本案說明會、實施者於社區駐點時間、貴社區管理委員會與重建委員會等多方管道了解。另外，在案件經過多次小組審議後進入大會審議前，新北市政府將依法召開聽證會，聽證會中相關權利人仍可表達對本案之意見，而由聽證會會議主席做出採納或不採納決議。故都市更新是需要經過多次審議等程序，而後才經政府核定發布實施。故審議期間所有權人皆可表達對本案建議。	
	(八)如以上所說，貴處在此種情況下使用未為多數區分所有權人接受的更新計畫案（105 年 12 月 28 日送件版）實施的（公展）及（公辦公聽會）(如附件一皇延 105 字第 121501 號函)。在貴處使用此未為多數區分所有權人接受的「105 年 12 月 28 日送件更新計畫案」舉辦的公展及公辦公聽會期間，區分所有權人應如何作為？且貴處能有何後續處置方案而可使本更新案能於合理情況下，續有進展。懇請貴處協助指導並處理。	(八)貴社區為經新北市政府工務局核備應拆除重建之海砂屋，有公共安全之虞，為保障社區居民生命財產安全及用路人等公共安全，為必須辦理重建之建物。 實施者多次向社區住戶表達，設計變更一事之承諾並沒有改變，而是將變更時程延至第 1 次專案小組審議後，如上各點說明，尚祈諒察。 任何都更案於審議期間的設計變更本是有可能的。送件時的公展版本也賦予於審議期間須由都市更新審議委員會、都市設計審議委員會、權利變換審議委員會等審議，而相關計畫內容最終皆須依照當地主管機關核定發布實施為準。此亦是行政機關以其專業及資源為民眾把關的職權。有關行政機關法定程序的辦理，是行政機關依照相關法令審查案件是否符合程序上之法定要件而依法行使其職權。(因本題詢問對象非為實施	

單位	意見	回應	備註
		者，僅此說明，尚祈見諒。）	
陳女士○樺 莊先生○山代 36 號 8 樓	原先簽約時，皇延公司規劃住戶坪數不變將蓋 16 樓，簽約後變成一戶少 4 坪，相當於一個房間；目前皇延公司規劃要蓋 27 或 29 樓，住戶進出要花費時間等電梯，且這麼高的樓高會有好的生活品質嗎？	**【實施者會議中回應】** 我想各位住戶所提的規畫設計意見，我們都會納入接下來包括在審議過程裡配合審議委員的意見來進行修正，謝謝！ **【實施者會議後回應】** 本案為採權利變換方式，依照權利變換分配原則為更新後總價值先扣除共同負擔後，依照各所有權人於更新前之權利價值比例分配更新後之房地。故有關住戶之分回，須於權利變換計畫階段辦理。 依照原住戶希望更新後以原棟別選配為原則，故本案目前設計更新後仍為 4 棟建物，各棟設計皆為 8 拼的情況，所有權人全數選配完畢約在 16～17 層樓。目前設計 27～29 層，是以獎勵容積最高、建蔽率約在 40%情況時，將擬申請之容積全數用完的設計樓層數。未來獎勵容積以及建蔽率若有調整，樓層數亦會相應調整。 權利變換為依照價值選屋及辦理找補，所有權人之權益會透過選配單元後之找補計算差額價金獲得保障，不會僅因為建築設計之坪數進行選配後而有損失。本案尚於事業計畫階段，相關建築設計並非定案。未來建築圖面仍須經新北市政府審議後核定為準，且於辦理權利變換選配期間所有權人可填具更新後分配位置申請書表達符合適合自己需求之建物單元。 以公展時建築圖面雖每層設計為 8 戶，各棟電梯皆設計 4 部，是足以提供良好集散服務。更新前現況雖為 2 戶使用 1 部電梯，但也因為電梯只有 1 部，若遇故障或等候集散時間，較無替代或等候時間可能較久。 未來良好的生活品質，除合理之建物規畫外，於建物完工後尚需仰賴良好的物業管理公司並由區分所有權人與住戶齊心協力遵守社區規約，以創造並共同維護美好生活環境。有關本次公辦公聽會所提對於本案建築規劃之相關建議，在未來本案進入專案小組審議過程，實施者與建築師事務所亦會共同參考審議委員以及住戶所提意見，整體考量後進行修正調整。	
林先生○宇 118 號 8 樓 （含書面意見）	（一）「都市更新條例」第 10 及 19 條、「都市更新條例」施行細則第 11 條：其同意比例已達第 22 條規定者，得免擬其都市更新事業概要，並依第 15 條及第 19 條規定，逕行擬其都市更新事業計畫辦理。 疑問：B 棟在第一次送件是沒通過半數同意，沒多久又改口已通過，其真實性有待市府主管機關針對已簽合同意住戶進行全面查核。	**【實施者會議後回應】** （一）本案 A 棟於 102 年 12 月報核後，經新北市政府要求實施者應針對同筆土地同使用執照之鄰棟建物辦理鄰地協調及高氯離子海砂屋鑑定，避免 A 棟單獨辦理更新而損及 B、C、D 棟安全及相關權益，故實施者於取得 B、C、D 棟各棟過半數同意鑑定海砂屋後，委託財團法人新北市土木技師公會辦理高氯離子鋼筋混凝土建物鑑定。 貴住戶所提第一次送件是沒通過半數同意，所指應為辦理海砂屋鑑定程序之委託書簽署，非為都市更新事業計畫之送件。於 103 至 104 年 B、C、D 棟整合期間，實施者考量鑑定海砂屋屬各棟所有權人意願表達，故於歷次與 B、C、D 棟說明會時向所有權人宣導各棟皆須經 50%以上所有權人填具海砂屋鑑定委任書，實施者方可辦理鑑定。經各棟所有權人填具	

單位	意見	回應	備註
		該委託書已超過 50％時，實施者分別於 104 年 4 月 15 日委託財團法人新北市土木技師公會辦理 B、D 棟海砂屋鑑定，同年 9 月 4 日委託該公會辦理 C 棟海砂屋鑑定。鑑定報告書及鑑定委託書正本依照「新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點」之規定送交新北市政府工務局，相關鑑定及核備程序皆依照該鑑定實施要點規定辦理。	
	(二)BCD 棟概述：(擴大範圍) 452 地號上 BCD 棟三棟建物鋼筋裸露、混凝土剝落等損毀情況日趨嚴重，105 年 3 月 14 日經市府工務局判定為應拆除重建之高氯離子鋼筋混凝土建物。為避免因割裂更新而可能產生之不良影響及加速重建與防災，經 105 年 6 月 24 日第 66 次新北市都市計畫委員會依都市更新條例第 7 條第 1 項第 2 款：「為避免重大災害之發生。」辦理 B、C、D 棟迅行劃定為更新地區並與 A 棟共同辦理更新。同年 9 月 14 日新北市政府公告並發布實施「變更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(復興段 452 地號土地)」，實施者於同年 12 月 28 日補正擴大範圍(即 452 地號完整土地)之都市更新事業計畫案。 疑問：有哪間房子日久不需修繕？管委會為何未依照公寓大廈管理條例第 36 條第 2 項：共有、共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良，未善盡管理人義務，為何未做修繕之評估～就要朝重建拆除方向進行？有經區分所有權人會議通過？A 棟 120 戶的問題卻要 B、C、D 棟 352 戶配合，在民主法治國家，這是甚麼概念？	(二) 本題提問對象為社區管委會。實施者代為說明如下： 依照「新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點」之規定，鑑定結果分為應拆除重建及補強防蝕處理兩種。經新北市政府認可之專業鑑定機構鑑定屬高氯離子鋼筋混凝土建物者，應於鑑定報告完成後 3 個月內向新北市政府申請核定。新北市政府得邀請專家學者對鑑定報告結果作准駁之審議。 本案 B、C、D 棟高氯離子鑑定核備函分別為新北市政府工務局發文字號：新北工建字第 1050403996 號函、新北工建字第 1050646889 號函。(詳本計畫書附錄六) 有關貴住戶所提管委會應依照公寓大廈管理條例第 36 條第 2 項規定善盡管理人修繕義務之主張，因高氯離子鋼筋混凝土建物屬結構之安全問題，建物結構其承受自重及外來力皆為一整體，非僅於共有、共用經維護或修繕可以改變。且本案於委託鑑定單位鑑定前，已取得各棟過半數所有權人出具鑑定委託書後方辦理鑑定相關程序。經鑑定及新北市政府工務局邀請專家學者會勘會後決議 B、C、D 棟亦屬拆除重建之高氯離子鋼筋混凝土建物，並非由 B、C、D 棟配合 A 棟辦理重建。	事業計畫附錄 6
	(三)本案原 A 棟報核後，經新北市政府城鄉發展局發文字號：北城更事字第 1033411214 號函(涉及「都市更新條例」第 22 條之 1 執行疑義研商會會議紀錄)等歷次會議，因 4 棟建物地下室無法區劃產權之課題，期間並辦理 BCD 棟鄰地協調及高氯離子建築物鑑定，105 年 3 月新北市政府城鄉發展局發文字號：新北城更字第 1053411507 號函(更新單元範圍諮詢會議會議記錄)結論：鑒於協助海砂屋重建減少災害發生之立場，本案擴大更新單元範圍部分，倘經實施者取得「都市更新條例」第 22 條法定同意比例門檻，並循都市更新程序辦理後續事宜，原則同意依內政部 100 年 7 月 25 日台內營字第 1000806028 號函規定毋須另案重新報核，法規適用日依「都市更新條例」第 61 條之 1 規定辦理。 疑問：氯離子查驗報告從未公布其檢驗數據，其氯離子含量數據及相關位置是否真有危及到結構安全，仍待市府相關主管機關查明！	(三) 如(一)、(二)回應內容說明，本案 B、C、D 棟高氯離子鋼筋混凝土鑑定為依照「新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點」之規定辦理鑑定，並經新北市政府工務局發文字號：新北工建字第 1050403996 號函、新北工建字第 1050646889 號函核備。期間有關鑑定作業，實施者分別以發文字號：皇延 104 字第 052901 號函、皇延 104 字第 052902 號函、皇延 104 字第 052903 號函、皇延 104 字第 063001 號函、皇延 104 字第 063002 號函、皇延 104 字第 090701 號函，鑑定單位分別以發文字號：新北土技(104)字第 0433 號函、新北土技(104)字第 0434 號函、新北土技(104)字第 0840 號函、新北土技(104)字第 0841 號函、新北土技(104)字第 0433－1 號函、新北土技(104)字第 0434－1 號函、新北土技(104)字第 1222 號函、新北土技(104)字第 1238 號函等週知住戶鑑定取樣與會勘作業。 實施者於 104 年 12 月 24 日新北市政府工務局會同專家學者對於鑑定報告作准駁審議當日，將各棟鑑定報告書各二式一冊交予各棟管委會、重建會備存。	
	(四)總工程費用 103 億 6,965 萬元，據了解皇延其資本額僅 2,000 萬，目	(四) 實收資本額為公司股東於成立時實際投入公司的現金及股本。實施者至	事業計畫

單位	意見	回應	備註
	前新莊區復興路全聯附近有一起重建案，建商已跑路，市府主管機關應審慎此案，以保障市民居住權益！	目前為止包含公司營運以及都更專案的投入資金，已遠超過營利登記之實收資本額，僅是沒有另外辦理增資。 有關貴住戶所提「新莊區復興路全聯附近重建案建商已跑路」，據實施者了解，該案非屬循都市更新途徑辦理更新重建。若為都市更新案件，依照「都市更新條例」第 55、56 條規定，都市更新事業計畫核定後，都市更新主管機關得檢查實施者對該事業計畫之執行情形，並得令實施者限期改善、勒令停止營運或派員監管、代管或為其必要之處理，實施者不遵從時，主管機關得撤銷其更新核准並得強制接管。 有關興建期間的風險，來自兩者，一為重建資金是否到位，一為更新產權是否乾淨無糾葛。本案未來應會由多家銀行組成聯合貸款，並辦理信託。信託分為資金信託與產權信託，資金信託包含重建工程款與預售屋預售款，且必須專款專用。產權信託包含所有權人土地與興建中建物。信託期間的財產非經達成信託目的及信託關係消滅，第三人不得主張，主要便是隔離更新期間不論資金或產權可能的風險，以使全案順遂完成。本案於信託時會配合續建機制，以確保工程進行。有關信託與續建，可參考本案事業計畫報告書附錄 11。	CH19、附錄 11
	(五)另請實施者應該要適時公布相關流程或數據讓大家放心。	(五)敬悉。有關貴社區 B、C、D 棟海砂屋鑑定事宜，業於 104 年 12 月 24 日新北市政府工務局召開 3 棟現地會勘會議時，已提供 3 棟各兩式一冊之鑑定報告書。鑑定報告書結論摘要，實施者於本次公辦公聽會後以發文字號:皇延 107 字第 032001、皇延 107 字第 032002、皇延 107 字第 032003 號函分別公告 B、C、D 棟海砂鑑定結果，請各棟管委會、重建會協助公告於各棟及各電梯公佈欄。	
陳先生○鄰 74 號 4 樓	(一)本人於去年購買公園路房屋的屋主，請問目前這個階段是否還可以表達同意或不同意的意見？ (二)有關建築規劃部分，建議避免和對面公園機能重複，以利公設作更有效的利用。	**【實施者會議後回應】** (一)可以。本案在包括未來審議過程中，亦須取得大多數所有權人的同意。貴住戶為本案更新範圍之土地與合法建物所有權人，仍有表達同意之權利。 (二)敬悉。本案相關公設空間之規劃，將避免作健身房、游泳池等與基地對側新莊國民運動中心相同機能之使用，是自本案整合起透過說明會已向所有權人宣導並獲所有權人認同之規劃方向。目前社區部分所有權人提議欲作社區內部託嬰與長照空間。若貴住戶或所有權人有其他建議亦可提供實施者與建築師事務所參考。	
林女士○惠 張先生○鋐代 118 號 3 樓	(一)原住戶於更新期間的搬遷或安置地點，是否會有協助？ (二)租金補貼費用是否依簡報內容計算？ (三)住戶對於計畫內容都不清楚，無法確切掌握資訊，就無法信任或支持案子的進行，請實施者提供相關資訊於網路上，以利住戶了解或溝通。	**【實施者會議中回應】** (一)剛剛住戶的意見，我們會記錄下來，如果有不明白的地方，因為我們在社區已經駐點，包括審議的時間也很長，如果有不了解的地方希望大家多來參與，也可以透過我們駐點的說明可以提出來讓我們向大家說明。 (二)原住戶搬遷的部分有納入共同負擔。另外包括住戶未來租屋如果有需要的話我們會統一來辦理。本公司架設的網站有公開，網站上都可以看到	

單位	意見	回應	備註
		本案的更新資料。 **【都更處會議中回應】** 有關本案專案網站部分，已請實施者更新資訊並公開，所以本案各階段的資料都可透過網站取得。 **【實施者會議後回應】** (一)如實施者會議中回應，未來在更新期間的搬遷安置地點，若所有權人有需要，實施者會統一登記辦理，協助大家尋找中繼租屋處。協助中繼租屋作業登記預計於權利變換計畫提送大會審議時辦理，以有效控管租金補貼符合本案共同負擔提列財務預算。 (二)如實施者會議中回應，租金補貼已納入本案共同負擔中。依照 104 年 1 月 16 日新北市政府新北城更字第 10434300931 號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」租金補貼單價由實施者委託鑑價機構依當地實際租金額度查估，故目前提列單價為本案 102 年報核時實施者委託鑑價機構提供基地附近租屋水準之單價。未來最終仍以新北市政府核定發布之本案權利變換計畫為準。 (三)有關資訊公開，新北市政府都市更新處自 102 年 10 月 14 日起訂有「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點」(以下簡稱該處理要點)，故本案自 A 棟 102 年 12 月 31 日報核日起即符合該處理要點之規定，揭露相關資訊，包括後續擴大更新單元於第三次補正本案事業計畫案 105 年 12 月 21 日之自辦公聽會相關文件寄送等亦遵守該處理要點規定。本案專案網站網址如下： http://www.euic.com.tw/architecture-2。	
130 號 10 樓 董先生〇來 (含書面意見)	(一)住戶缺乏專業知識，也沒有時間，所以聘請皇延公司，皇延公司是專業的都更公司，應該提供住戶所需要知識與數據。皇延公司在事業計畫的報告書裡面，有效益評估並計算年投資報酬率 41.88%(P15-19)；但是對於住戶所關心的一些數據卻沒有提供。都更以後的總坪數多少，扣除住戶分配的坪數多少，所剩下可以銷售到底是多少坪。可以賣多少錢，以及住戶要不要出錢，需要出多少錢？這些應該有一個詳細的計算，讓住戶了解。 (二)因為住戶不充分了解，可能在都更期間或興建期間，產生為預期的反對聲浪，以致都更不順利進行與完成，這是我們最擔心的。	**【實施者會議後回應】** (一)本案採都市更新事業計畫與權利變換計畫分送，目前為都市更新事業計畫階段，有關住戶所關心都更以後總坪數、扣除住戶分配坪數、剩下市場銷售坪數、可銷售價格、乃至住戶是否找補差額價金等，需俟本案權利變換計畫階段時辦理。目前都市更新事業計畫階段，會先確認建築規劃與容積獎勵，尚祈諒察。 本案依照公展版建築規劃，擬申請之容積獎勵為法定容積之 101.41%，總共同負擔費用約 10,369,650,681 元，共同負擔比例約為 49.21%，未來實際仍應依照新北市政府核定本案都市更新事業計畫與權利變換計畫為準。 (二)敬悉。貴住戶所言甚是，因為不了解都市更新而產生預期反對聲浪，是都更案件常見的現象。因此政府推出許多有關都市更新推廣的講座、課程，例如新北市政府都市更新處推出 Line 都更小百科、News98.1 等每日以一則約 1 分鐘的都市更新專業知識，讓民眾在輕鬆又無時間負擔的情況下了解都市更新包括法令、整合、程序、估價、選屋、補償..等等	事業計畫 10-1、15-1、15-9

單位	意見	回應	備註
		議題，目的就是希望藉由民眾對都更知識的了解，在遇到家裡有開始辦理都市更新整合或是已經在辦理中，能與實施者在資訊與專業對等的情況下，建立起良好的溝通對話模式，如此一來，對都市的更新與環境的提升，乃至住戶自己的權益保障，都是正向交流的循環。 本案在過去整合期間，各棟亦曾經申請新北市政府都市更新法令宣導說明會，只要超過 15 人以上所有權人連署，都市更新處即受理派員到社區進行法令說明，是非常便民利民的措施。 實施者亦非常有感貴住戶所說住戶因為不理解，因此擔心而對都市更新產生反彈，這也包括因為現今新聞媒體的報導造成都市更新被妖魔化的結果，鑑此，實施者亦常於說明會時向社區宣導，若住戶對於實施者所言內容有所懷疑，亦可透過都更處諮詢求證。藉由透過行政機關的公正說明，有助於住戶對都更的了解，了解後就能放心安心參與，是都市更新推動很重要的一環。	
	(三)皇延公司與個別住戶簽訂的都市更新合作契約，住戶必須支付皇延公司專案管理費是房地總價值的 5%。這個費用似乎未列入報告書面的成本，也未說明（到底有沒有列入？應請皇延說明）未來可能造成誤會，無法支付，或使計算成本落差太大，應請補正。	(三)本案為採權利變換方式辦理，依照「都市更新條例」第 31 條及「都市更新權利變換實施辦法」第 10 條等規定：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比例計算之。本案目前共同負擔金額約為 10,369,650,681 元，共同負擔比例約為 49.21%，未來實際仍應依照新北市政府核定本案都市更新事業計畫與權利變換計畫為準。	事業計畫 15-1、15-9
	(四)上述的專案管理費依合約文字「房地總價值的x5%」。如果是包括剩餘銷售的房屋（到底有沒有列入？應請皇延說明），金額非常巨大。如果上列的說法沒有錯的話：當初只有舊大樓 A 棟都更的時候，這個金額將近兩億元；現在包括 ABCD 四棟的金額超過 10 億元，這個金額非常龐大，將造成住戶無法負擔，以致都更無法完成。所以我們請皇延公司，應該慎重考慮這個金額收費百分比，重新考慮降低！	(四)本案為採權利變換方式辦理，依照「都市更新條例」第 31 條及「都市更新權利變換實施辦法」第 10 條等規定：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比例計算之。本案目前共同負擔金額約為 10,369,650,681 元，共同負擔比例約為 49.21%，未來實際仍應依照新北市政府核定本案都市更新事業計畫與權利變換計畫為準。	事業計畫 15-1、15-9
綜合回應		**【都更處會議中回應】** (一)事業計畫書不會討論私約，因此請住戶私下與實施者瞭解。 (二)相關費用是需要依照規定來提列的，有些費用要經過審議才能提。大家分配的部分，是扣掉我們所規定的成本之後，大家再去分配。	
A 棟住戶 陳先生 台北市愛國東路 77 號	(一)都更條例相當複雜，皇延公司過去皆不回答住戶的問題，未來也不會回答。	**【實施者會議後回應】** (一)都市更新涉及政策、法律、建築、地政、財務等各種面向及專業類別且互相關聯及影響，也是目前都市更新普遍由建設公司擔任實施者而由實施者提供其專業與資金，統籌辦理都市更新相關事宜的原因。貴住戶所提「實施者過去皆不回答住戶問題，未來也不會」一事，實施者不明白貴住戶所指為何。因貴住戶僅表示為 A 棟所有權人，未提供於社區之門	

單位	意見	回應	備註
	(二)皇延公司的重建契約載明，如同意重建者，需至指定銀行辦理貸款且撥款給皇延，將背負至少 500 萬元債務，更新完成後建物將登記給皇延，且需用市價跟皇延買。另皇延角色混亂，是重建的實施者又是代位實施者，重建過程利潤歸他，費用歸住戶，請市府注意住戶權益。	牌，且經查，本案所有權人通訊地亦無愛國東路之地址。實施者後續會再了解是為哪一戶，以便當面釋疑。 (二)本案為採權利變換方式辦理，依照「都市更新條例」第 31 條及「都市更新權利變換實施辦法」第 10 條等規定：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比例計算之。本案目前共同負擔金額約為 10,369,650,681 元，共同負擔比例約為 49.21%，未來實際仍應依照新北市政府核定本案都市更新事業計畫與權利變換計畫為準。 「將背負至少 500 萬元債務」。實施者不明白所述債務與金額所從何來？有關所有權人於更新後找補金額，仍與所有權人於權利變換選屋是應分配＞實分配，或應分配＜實分配有關。 「更新完成後建物將登記給皇延，且需用市價跟皇延買」。都市更新之信託屬於「自益信託」，「自益信託」之「委託人」＝「受益人」。亦即所有權人產權信託予受託銀行後，受託銀行將依照信託契約於信託目的完成及信託關係消滅時，將信託財產交付予委託人（受益人）。都市更新之信託受信託法與信託業法規定，未有如貴住戶所說更新完後建物將登記給實施者。若有部分登記予實施者，則是抵付共同負擔之更新成本部分。另，貴住戶所提需用市價跟實施者買，則應是指若所有權人除應選配戶數外，額外要另加購其他戶別時，則才是另以市場價格購買。 貴住戶對於實施者及都市更新似有許多誤解，實施者會盡力與貴住戶溝通。假使貴住戶對實施者之說明仍有質疑，也歡迎如其他住戶建議可參與政府單位所舉辦都市更新相關法令宣導與講座，以驗證實施者之說明是否有誤或有所隱瞞。	事業計畫 15-1、15-9
72 號 3 樓 康女士〇仙	(一)目前建物現況是雙拼，更新的建築設計方案為 8 拚，這樣住戶出入複雜。另室內天花板高度未標示，又圖面無衛浴、房間及廚房等規劃，這只是很簡單的平面圖，其他意見大家都表達了，不清楚皇延可以提供給我們甚麼？ (二)有關本日公聽會目的是否要請大家在 30 日內決定這樣的內容妥適？如果有不同意或其他意見要以書面提出來嗎？如果仍然還有住戶不同意這樣的內容，要多少比例才會核定這個計畫？	**【實施者會議後回應】** (一)本案依照公展版圖面規劃各棟皆為 8 拚，主因為貴社區要求更新後所有權人仍能選配於原棟別、原位置。又，更新前各棟標準層戶數 A、B、C、D 棟依序為 12 戶、16 戶、16 戶、12 戶，故實施者規劃與更新前相同為 4 棟，更新後各棟標準層皆為 8 拚。 有關室內天花板高度，因依規定立面圖需標示各樓樓層高度。各樓樓層高度扣除板厚即為室內高度。本案預計 2 樓以上住宅單元樓高皆為 3.3 米，故扣除樓板厚高度約為 3.1m～3.15m。 平面圖每建物單元皆有規劃客廳、餐廳、廚房、雙衛浴及臥室。 (二)依新北市政府發文字號：新北城更字第 10635396451 號公告本案自 106 年 12 月 12 日起公開展覽 30 日，任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址向新北市政府提出意見，新北市政府將彙整後提供都市更新審議委員會予以參考審議。故，自公開展覽起的 30	

單位	意見	回應	備註
		日內貴住戶對於本案意見皆可提出。未來本案於都市更新審議委員會審議時，亦可參予並表達意見。 依據「都市更新條例」第 22 條規定實施者於報核都市更新事業計畫時應取得更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物法定同意比例。本案為經新北市政府工務局核備應拆除重建之高氯離子鋼筋混凝土建物，有居住及公共安全之虞，故本案為新北市政府依照「都市更新條例」第 7 條迅行劃定更新地區，法定同意比例門檻依照該條例第 22 條為 50%。 如本會議紀錄都更處綜合回應（二）之說明，依據「都市更新條例」第 22 條規定，有簽署都市更新事業計畫同意書之所有權人，得於公展期滿前撤銷同意書。若公展期滿後同意比例未達，實施者又無法於新北市政府規定期限內補正同意書，則原已報核之都市更新事業計畫案會被駁回，後續若要再辦理都市更新，則需要重新申請報核。	
36 號 7 樓 尤先生○華	(一)這個都更案本人不能支持，依據憲法規定，本案為同一地號，應為爭取說服其他住戶支持 A 棟重建，並非因共構而強制一起改建。 (二)首先都更最重要的原則是透明化，有關海砂屋鑑定程序，需經過所有權人同意取樣檢驗，實施者表示已經過住戶半數同意，就可於公共區域且為結構體的地方取樣，取樣後也未補平，如造成公共危險，亦應歸責於取樣的人。鑑定結果需要送到相關單位做鑑定，鑑定結果要公開，但本案從來沒有。	**【實施者會議後回應】** (一)本案 B、C、D 棟亦辦理更新，主因為 B、C、D 棟經鑑定亦為新北市政府核備應拆除重建之高氯離子鋼筋混凝土建物，有結構安全之虞。 (二)本案實施者委託社團法人新北市土木技師公會辦理海砂鑑定，並依據「新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點」規定辦理。有關海砂鑑定雖無明文同意門檻規定，但事涉全體住戶，故實施者採以各棟皆有超過半數所有權人出具海砂鑑定委託書後，始進行之。故 3 棟鑑定日期有所不同，B、D 棟為 104 年 5 月間，C 棟則為同年 9 月間辦理。另有關海砂屋鑑定之混凝土取樣作業，依據海砂屋相關鑑定手冊與原則，鑽心取樣處應以避開鋼筋位置並以小梁為主，事後需以無收縮水泥砂漿確實填滿回補。鑑定單位社團法人新北市土木技師公會於鑑定當時已依相關規定確實辦理。 有關鑑定結果公開，實施者於本次公辦公聽會後以發文字號：皇延 107 字第 032001、皇延 107 字第 032002、皇延 107 字第 032003 號函分別公告 B、C、D 棟海砂鑑定結果，請各棟管委會、重建會協助公告於各棟及各電梯公佈欄。	事業計畫附錄 6
	(三)有關同意比例部分，本人前有陳情問過同意比例，當時都更處表示 BCD 棟部分未過半，後來其他住戶表示已過半，有很大的疑問。	(三)貴住戶所陳詢問新北市政府都市更新處有關同意比例，應為該處以發文字號：新北更事字第 1033420912 號函作為回覆。經查，本案 103 年當時正由實施者辦理 A 棟之鄰地（棟）協調，尚未辦理 B、C、D 棟海砂屋鑑定等事宜，故無 B、C、D 棟之同意是否達法定同意比例之情事。而後，經實施者於 104 年 4 月、同年 9 月分別辦理 B、C、D 棟海砂屋鑑定，105 年 3 月 B、C、D 棟經新北市政府核備為應拆除重建之海砂屋，105 年 6 月 24 日第 66 次新北市都市計畫委員會依都市更新條例第 7 條第 1 項第 2 款：「為避免重大災害之發生。」辦理 B、C、D 棟迅行劃定為更新地區並與 A 棟共同辦理更新。同年 9 月 14 日新北市政府公告並發布實施「變	事業計畫附錄 6、7

單位	意見	回應	備註
		更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（復興段 452 地號土地）」。實施者於同年 12 月 28 日補正擴大範圍（即 452 地號完整土地）之都市更新事業計畫案，始有 A、B、C、D 同意比例達法定同意比例之情事。	
	(四)另外，105 年實施者突然通知本案範圍已被迅行劃定，我們並沒有大片水泥剝落、無海砂屋的疑慮，也沒有公共危險的嫌疑，沒有生命財產安全的問題，卻必須配合 A 棟都更，我們也覺得莫名其妙，如果有相關的問題，我們會請求重建協助。	(四)如上（一）回覆本案 B、C、D 棟亦辦理更新，主因為 B、C、D 棟經鑑定亦經新北市政府核備為應拆除重建之高氯離子鋼筋混凝土建物，有公共安全之虞，故需辦理更新。	事業計畫附錄 6
	(五)現況室內是三房兩廳兩衛，更新後坪數縮小，皇延先前召開說明會，有人說 A 棟發生危險責任要由其他棟負責，那反過來，如果配合 A 棟需要強制拆除，A 棟是否按刑法賠償其他棟的損失，也沒有這麼作，買的時候也不知道 A 棟有這個問題，又何來接受整個內容。	(五)依據本案自辦公聽會時，所有權人要求更新後之房間數需與更新前相同，故實施者與建築師事務所自 106 年起已進行建築平面修改為符合原住戶房間數。而更新後坪數，仍需於本案進入權利變換階段時辦理。本案為一宗土地，地下室原為 4 棟相連通，雖各棟地下室皆有伸縮縫分隔，但若災害發生時，梁柱等結構系統為一體共同抵抗外力，有任何結構強度不足之處，皆有可能因為軟弱層而造成結構體破壞。故貴社區 4 棟建物及其上所有權人應為生命共同體，相互體諒與理解，共同為居住安全及公共安全思考，才是共同福祉。	
	(六)我們是地主，地主有權利決定建材、選配及相關內容，銷售所得支付構造成本及分配盈餘，而不是由皇延主導整個案件內容，我們只能配合皇延。中華民國的憲法是一個民主國家的憲法，絕對不是這樣子作，都更案是要讓人民的生活更安定更有保障而不是讓原住戶生活在恐慌之中。	(六)敬悉。實施者一直以協助的立場來進行本案。包括未來營造廠、銷售公司的選任，以及未來三家估價師的選任也都表明由所有權人多數決決定。也如同貴住戶所說，都更案是要讓人民生活更安定與安全，因此實施者自 102 年辦理 A 棟報核至今仍不斷為本案投入心力，是為貴社區居住安全與公共安全共同努力。	
	(七)有關目前實施者提出的規劃方案，室內坪數有減無增與現況差異太大，政府鼓勵辦理都市更新，希望改善結構安全有一個舒適生活環境，並提供容積獎勵，希望住戶可保有原有的財產價值，如果實施者可以將規劃戶數減少，每戶室內就會增加，保障原住戶的權益。銷售所得扣除成本後盈餘分配，才是本案執行的方式。	(七)本案目前建築平面規劃坪數，是經過共同負擔試算之財務評估及所有權人表示盡量減少找補所作規劃依據。 戶數多寡並非影響所有權人分回坪數的原因，而是可以興建的容積、抵付共同負擔成本、未來銷售平均單價，這三者才是影響原所有權人分回的關鍵。 原所有權人希望室內坪數增加，代表未來銷售抵付共同負擔房地的室內坪數則須減少。我們先假設可以興建的容積、抵付共同負擔成本、未來銷售平均單價這三者的數值已知且為定數，僅探討貴住戶所提室內坪數簡單來說也就是容積的部分。當所有權人希望建築平面設計的室內坪數加大，相對的未來銷售抵付共同負擔成本的室內坪數則減少。當可銷售的室內坪數減少，在共同負擔不變的情況下，(因為可以興建的容積是定數，共同負擔不變）未來銷售平均單價則需要提高或是住戶必須找補，才能抵付共同負擔成本，達成財務平衡。 因此得知，未來銷售的戶數多寡並不影響所有權人分回坪數，而是受未來可以銷售抵付共同負擔的坪數及其平均銷售單價之影響，尚祈諒察。	
	(八)實施者提出的配置圖錯誤百出，且資訊不正確，讓住戶預期自己有損	(八)貴住戶所提建築平面，公展版圖面各戶皆是以兩廳、兩衛浴及一廚房進	

單位	意見	回應	備註
	失且造成大家的困擾，請實施者給予合理的交代，否則我們拒絕這樣的都更。	行規劃。後因原住戶要求須要符合原居住房間數，故實施者與建築師事務所已再行調整符合原居住房間數之要求。未來亦會在審議期間依照所有權人與審議委員會給予之建議進行調整。	
	(九)另外同意比例門檻一直下修，實施者追著住戶簽同意書並要求提供權狀，私約解釋又都是實施者在講，海砂屋鑑定不透明，種種實施者的表現都讓住戶無法信任他們，一點都沒有保障住戶的權益，隨時都面臨被拆的命運，這個案子到底在保障誰的權益，原有的住戶的財產價值不能被犧牲，才能共創更好的社區生活未來。	(九)本案為經新北市政府工務局核備為應拆除重建之海砂屋，有危害公共安全之虞，故經新北市政府依照「都市更新條例」第 7 條迅行劃定為更新地區。依照「都市更新條例」第 22 條規定迅行劃定之法定同意比例為 50%，是政府盡力協助有公共安全危險之虞之建物辦理重建的措施。 在辦理過程中，實施者並沒有向任何所有權人索取權狀。未來本案經市政府核定發布實施，融資信託銀行須辦理信託時，會需要請所有權人提供權狀予信託銀行辦理信託登記。且不動產需辦理登記始生效力。 有關海砂鑑定，本案 B、C、D 棟高氯離子鋼筋混凝土鑑定為依照「新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點」之規定辦理鑑定，並經新北市政府工務局發文字號：新北工建字第 1050403996 號函、新北工建字第 1050646889 號函核備。期間有關鑑定作業，實施者分別以發文字號：皇延 104 字第 052901 號函、皇延 104 字第 052902 號函、皇延 104 字第 052903 號函、皇延 104 字第 063001 號函、皇延 104 字第 063002 號函、皇延 104 字第 090701 號函，鑑定單位分別以發文字號：新北土技（104）字第 0433 號函、新北土技(104)字第 0434 號函、新北土技(104)字第 0840 號函、新北土技（104）字第 0841 號函、新北土技（104）字第 0433－1 號函、新北土技（104）字第 0434－1 號函、新北土技（104）字第 1222 號函、新北土技(104)字第 1238 號函等週知住戶鑑定取樣與會勘作業。 本案未來採權利變換方式進行，所有權人之財產價值經由權利變換獲得保障，不會被犧牲或如傳統合建以固定坪數卻忽略了樓層亦有其價值差別應計入之權益。透過更新重建，使社區建物免於海砂屋混凝土崩落、鋼筋鏽蝕等災害危及所有權人或用路人生命與財產，是改善居住安全、增進公共利益、共創社區與周遭環境安全的未來。	事業計畫附錄 6
綜合回應		**【都更處會議中回應】** (一)都更的程序是必須公開資訊，實施者提的方案或是接下來審議、聽證或核定，都要公告，都更條例也規定了救濟的程序，不是自己在做自己的事情，盡量讓它公開透明。另外私約部分不在事業計畫及公聽會討論範疇，請實施者派員向住戶說明。 (二)本案係為迅行劃定地區，同意比例門檻是 1/2，社區住戶有 4、5 百戶，大家的意見比較多，今天只是開始。後續還有包括審議過程，一般程序快的話一年，慢的話好幾年。 **【實施者會議中回應】** 本公司參與這個案子執行這個更新案應該是在 6 年前。可能更早之前就有其	

單位	意見	回應	備註
		他許多公司進行這個案子但都沒有辦法順利推動，我想很大一部分的原因可能以前也沒有說明得太清楚。都市更新它必須公開透明，剛也有住戶提到像本公司如此公開透明的實施者沒有能力去做所謂一手主導更新案，所有的法定程序我們都必須跟著辦理包括審議的文件的內容等等，還有包括我們這次要辦理公聽會的時候，各位應該都有取得一片光碟片，光碟片裡的資料就是事業計畫書。今天的簡報則是擷取重點向大家說明。另外，剛剛有住戶對於與本公司簽訂的契約有些誤會，因為今天是公聽會，所以之後我們會針對你誤會的部分來做澄清與說明。	
112 號 3 樓 陳先生○淵 陳女士○智代	(一)有關車位部分，當初購買房子的計算方式與現在法令不同，部分住戶有另外購買車位，且擁有車位的權狀，更新後規劃一戶一車位，且車位列入公設，原先有車位權狀的人，只有優先選擇車位權利，倘有住戶無法負擔車位費用，是否要列入貸款，住戶是否有考慮車位問題？ (二)目前建築設計有規劃雨遮，未來雨遮不得登記，設計方案的資料又算入雨遮？又權狀內容是指居住的面積還是包括大公小公？	**【都更處會議中回應】** (一)車位選配的部分，在權利變換計畫階段，以住戶分配的價值選配房屋及車位，車位產權依法令規定登記。早期房屋登記方式與現在不太一樣，細節應請實施者來說明，或有需要可洽詢地政單位。 (二)法令無規定每戶要配合登記一車位，也要看是否有足夠空間規劃車位，目前本案有設計一戶一車位，住戶要如何選，要看選配原則是否制定相關規定。至於登記要等到權利變換選配後才有辦法討論。 **【實施者會議後回應】** (一)本案 1773 建號建物登記謄本用途為機車停車場，總面積為 3,799.78 ㎡，因屬合法產權之建物，故依照估價計算其更新前應有之權利價值，分配更新後之房地。所有權人於權利變換計畫階段，皆可按照其意願決定是否選擇汽車停車位。倘所有權人應選配價值＞實際選配價值，則領取差額價金；倘應選配價值＜實際選配價值，則補繳差額價金。 (二)本案都市更新事業計畫報核日為 102 年 12 月 31 日，依照「都市更新條例」規定，其法令適用日以報核日為準。雨遮不測繪登記之法令實施日為 107 年 1 月 1 日起，且不包含已報核之都市更新案。綜上，本案未來於登記時，依現行法令規定屬仍可辦理雨遮之測繪登記。 有關權狀面積部分，分別標示專有部分與共用部分。專有部分為主建物與附屬建物，即貴住戶所指居住面積。共用部分會標示公設及車位總面積及該專有部分建號持分共用部分之權利範圍，即貴住戶所指大公小公。	
72 號 2 樓 陳女士○鳳 許先生○裕代	(一)希望實施者能針對住戶私約以外的意見整理 QA 提供給大家，或張貼在社區，讓大家都可以瞭解。 (二)這個案子辦了 6 年，很想趕快住新房子，我花了很多時間在參舉這個案子，也去市府參加過講危老建築條例的講座，我只想鼓勵各位，住戶所要得公平都更委員幫大家把關，大家可以不用擔心，私約可以自己從文字上爭取，爭取的是跟大家一樣還是要多了，要請大家多思考的方向。 (三)鼓勵大家平常可以多花一點時間瞭解都市更新，有些問題問了也沒辦	**【實施者會議後回應】** (一)敬悉。目前社區有議題追蹤檔案以彙整大家的問題，並由實施者統一書面回覆社區管委會與重建會後，於舉辦說明會時針對議題逐一解說。 (二)敬悉。本案所有權人數眾多，故實施者在最初整合本案開始便強調公平、公開是本案執行上最重要的基本。如果各自簽約談條件，住戶間便會互相猜忌彼此是否獲得更好的條件，會使本案在推動上有相當大的阻力。也因此，本案雖如公聽會上部分所有權人所提有與實施者簽定都市更新合作契約，而所簽訂的契約內容皆是相同。 (三)敬悉。因本日為新北市政府都市更新處辦理之公辦公聽會，所有權人於	

單位	意見	回應	備註
	法直接回答，枉費大家寶貴的時間。	公聽會之提問，行政機關之回覆或提供實施者建議皆以都市更新相關法令規定辦理。若所有權人針對與實施者簽定之契約內容有疑問或建議，實施者會於社區舉辦的說明會中回覆。	
26 號 5 樓 簡女士○慧 沈先生○傑代	(一)感謝大家踴躍提問，社區有組成都更的委員會，也希望大家將問題提供給我們彙整，相關問題都會提供給實施者，如果今天無法回答這些問題，相關問題都有建立追蹤檔案，不會忽視大家的問題。 (二)成立都更委員會的目的，主要督促實施者辦理相關的內容，委員會也會視實施者的辦理情況陳情市府請求協助，這件事需要互信才能繼續往下走。 (三)有關住戶提到分配、樓高的問題，相信實施者也有聽到，大部分的人應該都是贊成改建，只是對於很多事情有誤解或不瞭解，需要大家一起參與，社區的都更委員會有成立群組，相關資訊都陸續會傳到群組裡，也請大家聯絡不住在這裡的住戶，可以加入群組瞭解相關訊息。	**【實施者會議後回應】** (一)敬悉。感謝社區的都更委員，大家都犧牲自己的寶貴時間共同為社區重建而努力。自 106 年 10 月 18 日起，實施者已陸續依照社區委員會所彙整議題追蹤表進行書面回覆後並於說明會中向大家逐一答覆。此議題追蹤，也可以讓較晚加入重建的住戶們對於本案經過能有所瞭解。 (二)敬悉。貴住戶所說信任是都更案推動中很重要的一環。無論是住戶對實施者或是對於執法的行政機關，以信任為基礎有助於本案溝通與推動。 (三)本案為都市更新事業計畫與權利變換計畫分送，目前為都市更新事業計畫階段。有關貴住戶所提分配，需於權利變換計畫階段辦理，尚祈諒察。另，有關本次公辦公聽會所提對於本案建築規劃之相關建議，在未來本案進入專案小組審議過程，實施者與建築師事務所亦會共同參考審議委員以及住戶所提意見，整體考量後進行修正調整。	
82 號 1 樓 吳女士○敏	(一)希望本案可以創造三贏，權利人在乎居住安全及品質，也希望有實質的價值，實施者以其公司的資本額 2,000 萬，還必須靠土融來作為建築成本，也希望能獲利，但目前不公開不透明，實施者沒有讓住戶有信心及良心，要請實施者一定要給我們住戶一個不擔心的交代，也要請市府要站在權利人這邊，促成本案的完成。 (二)我本身是學財稅的，也有參與都更的經驗，都更成本和坪數的換算的機制是很透明的，但還是要請實施者秉持良心，拿出企業倫理和道德	**【實施者會議後回應】** (一)有關都市更新的融資來源分兩種類型。若以代工及自主更新型，資金籌措由土地所有權人負責。若以權利變換，資金籌措由實施者負責。無論以何者為資金籌措者，皆以信託方式辦理以隔離更新興建期間風險。 有關興建期間的風險，來自兩者，一為重建資金是否到位，一為更新產權是否乾淨無糾葛。本案未來應會由多家銀行組成聯合貸款，並辦理信託。信託分為資金信託與產權信託，資金信託包含重建工程款與預售屋預售款，且必須專款專用。產權信託包含所有權人土地與興建中建物。信託期間的財產非經達成信託目的及信託關係消滅，第三人不得主張，主要便是隔離更新期間不論資金或產權可能的風險，以使全案順遂完成。本案於信託時會配合續建機制，以確保工程進行。有關信託與續建，可參考本事業計畫書第 19 章信託及續建機制，信託草約請詳附錄 11。 有關資訊公開，新北市政府都市更新處自 102 年 10 月 14 日起訂有「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點」(以下簡稱該處理要點)，故本案自 A 棟 102 年 12 月 31 日報核日起即符合該處理要點之規定，揭露相關資訊，包括後續擴大更新單元於第三次補正本案事業計畫案 105 年 12 月 21 日之自辦公聽會相關文件寄送等亦遵守該處理要點規定。本案專案網站網址 http://www.euic.com.tw/architecture-2。 (二)敬悉。貴住戶因有參與都更經驗，故明白都更程序及成本與分回的換算等權利變換模式皆在透明的機制下進行。在權利變換階段透過三家估價	事業計畫 CH19、附錄 11

單位	意見	回應	備註
	促成都更可以往下走。	師估價估定各所有權人的權利價值比例並經都市更新審議委員會審議核定，除了程序透明外，對於權利人最在意的可以分配的權利價值亦是以公平、公正的方式辦理。	
124 號 4 樓 陳女士〇鶯	(一)我們擔心房屋後續拆除重建過程中發生問題，讓本案變成長期的空地，要如何保障住戶的權益？實施者是否有保證讓住戶信任，使案子可以順利完成。 (二)現在市場景氣不好，住戶沒有能力負擔共同負擔部分，實施者可以做什麼樣的協助，可以協助買下更新後的房屋或其他的協助方案？	**【實施者會議後回應】** (一)都市更新經過當地主管機關核定通過後，方可申請建造執照進行拆屋與興建。目前都市更新案出現時程延滯，大多是在拆屋的階段，而拆屋最主要在於都更案的同意比例，同意比例影響是否能順利拆屋。本案因屬新北市政府工務局核備為應拆除重建之建物，有危害公共安全之虞，故實施者會於未來審議期間持續與尚未同意戶溝通，協助社區盡早達成更新重建共識，以改善居住及用路人等之安全。 有關興建期間的風險，來自兩者，一為重建資金是否到位，一為更新產權是否乾淨無糾葛。本案未來會由多家銀行組成聯合貸款，並辦理信託。信託分為資金信託與產權信託，資金信託包含重建工程款與預售屋預售款，且必須專款專用。產權信託包含所有權人土地與興建中建物。信託期間的財產非經達成信託目的及信託關係消滅，第三人不得主張，主要便是隔離更新期間不論資金或產權可能的風險，以使全案順遂完成。本案於信託時會配合續建機制，以確保工程進行。有關信託與續建，可參考本事業計畫書第 19 章信託及續建機制，信託草約請詳附錄 11。 (二)本案採權利變換方式進行，依照「都市更新權利變換實施辦法」第 10 條規定，更新後土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比例計算之。故該共同負擔是為實施者出資部分，非住戶負擔。	事業計畫 CH19、附錄 11
100 號 8 樓 林女士〇蘭 （含書面意見）	(一)原 C 棟樓(86-100 號)更新設計為只剩 1 臥室 1 衛浴臨公園設計差(與原建築每間都有臨窗)，請更改設計（否則就不要談都更了）。 (二)建議由政府辦理都更。	**【實施者會議後回應】** (一)經查，C 棟於公展版標準層建築圖面，臨公園路共設計 5 個建物單元，兩間角間單元設計為 3 房 2 廳 2 衛,三間中間單元設計為 2 房 2 廳 2 衛。若以實施者於 106 年 8 月及 11 月說明會版標準層建築圖面,C 棟臨公園路仍共設計 5 個建物單元，兩間角間單元設計為 4 房 2 廳 2 衛，三間中間單元設計為 3 房 2 廳 2 衛，是符合原住戶更新前原居住房間數所進行修正調整。以上兩版建築圖面，每間房間皆至少 1 面採光通風，部分房間達 2 面採光通風。 有關本次公辦公聽會所提對於本案建築規劃之相關建議，在未來本案進入專案小組審議過程，實施者與建築師事務所亦會共同參考審議委員以及住戶所提意見，整體考量後進行修正調整。最終依照新北市政府核定本案都市更新事業計畫與權利變換計畫為準。 (二)有關貴住戶所提建議由政府辦理都更，依照「都市更新國有土地處理原則」及「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」等規定，公有土地	

單位	意見	回應	備註
	(三)同意戶與不同意戶是否分開。	須達一定比例以上得由政府主導辦理都市更新。本案因更新範圍產權皆為私有，未符合前開國有土地或市有土地得由政府主導辦理更新之規定。 (三)本題應是詢問本案更新範圍可否排除不同意戶。本案為經新北市政府 102 年 7 月公告實施「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更新地區」、105 年 9 月公告實施「變更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更新地區（復興段 452 地號土地）」等相關規定迅行劃定為更新地區。且本案土地為 1 筆，為數人區分一建物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權，是為區分所有，故除專有部分，對於共用部分無法明確分割表示區分所有部分。 又，本案 4 棟建物皆經新北市政府工務局核備為應拆除重建之海砂屋，有公共安全之虞。綜上，本案應無法適用多筆土地劃定為一更新單元時可將不同意戶排除於更新單元外之規定。	
128 號 2 樓 蘇女士〇雲 （含書面意見）	A 區地面層平面圖中，面向公園戶其主臥室無充足採光設計，不利身體健康，與現住格局相差太多，無法接受。	**【實施者會議後回應】** 本案更新前現況建物為沿街建築並設置中庭，除 D 棟外，三棟建物以回字型建築，故除沿街面外，中庭處亦可採光通風。然本案因辦理都市更新，依照新北市政府 102 年 7 月公告實施「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更新地區」、105 年 9 月公告實施「變更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更新地區（復興段 452 地號土地）」等相關規定，本案需自道路境界線或現有巷道邊界線分別退縮 6m、4m、4m、2m 建築，且本案基地屬於狹長型，深度不足，故除無法如過去沿街建築並無法設置中庭。以上針對本案規劃之限制先予敘明。 本案目前無論公展版或 106 年說明會版建築圖面，各棟標準層建物單元之各房間皆以直接採光通風或透過陽台達間接採光通風，以避免產生暗房。 有關本次公辦公聽會所提對於本案建築規劃之相關建議，在未來本案進入專案小組審議過程，實施者與建築師事務所亦會共同參考審議委員以及住戶所提意見，整體考量後進行修正調整。最終依照新北市政府核定本案都市更新事業計畫與權利變換計畫為準。	事業計畫附錄 10
78 號 8 樓 張〇女士〇嬌 （含書面意見）	原頂樓住戶，價值應提高，購屋時原本就貴很多。	**【實施者會議後回應】** 本案採權利變換方式辦理，未來於權利變換計畫階段，會由三家估價師進行各戶價值估定。樓層別亦為估價條件之一。	
14 號 5 樓 薛先生〇理 （含書面意見）	關於本都更計畫案： (一)我們認為目前計畫傷害原地主的權益，可分回的「實際居住面積」相較現在的使用面積大幅縮水。我們無法同意此計畫案。	**【實施者會議後回應】** (一)本案為都市更新事業計畫與權利變換計畫分送，目前為都市更新事業計畫階段。有關貴住戶所提分配，需於權利變換計畫階段辦理，尚祈諒察。另，本案採權利變換方式進行，依照「都市更新權利變換實施辦法」第 10 條規定，更新後土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍	

單位	意見	回應	備註
	(二)台灣天氣夏季陽光強烈，並且多雨。希望重建計畫可以和現狀一樣加上騎樓設施，方便住戶及行人使用。	內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比例計算之。權利變換為依照價值選屋及辦理找補，所有權人之權益會透過選配單元後之找補計算差額價金獲得保障，不會僅因為建築設計之坪數進行選配後而有損失。本案尚於事業計畫階段，相關建築設計並非定案。未來建築圖面仍須經新北市政府審議後核定為準，且於辦理權利變換選配期間所有權人可填具更新後分配位置申請書，表達符合適合自己需求之建物單元。 (二)敬悉。有關本次公辦公聽會所提對於本案建築規劃之相關建議，在未來本案進入專案小組審議過程，實施者與建築師事務所亦會共同參考審議委員以及住戶所提意見，整體考量後進行修正調整。最終依照新北市政府核定本案都市更新事業計畫與權利變換計畫為準。	
26 號 1 樓 陳先生○剛 （含書面意見）	台灣都更法令不成熟，又台灣政府不負責監督，對所有權人沒保障，故我本人不同意都更案。	**【實施者會議後回應】** 依照「都市更新條例」第 55 條規定：都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形。依第 56 條規定：前條之檢查發現有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應限期令其改善或勒令期停止營運並限期清理，必要時，並得派員監管、代管或為其他必要之處理…（略以）實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷其更新核准，並得強制接管。 故，都市更新非傳統合建時期建設公司僅需要申領建造執照，後續若建設公司無故停止興建，地主僅能透過民事法律興訟。都市更新多了由主管機關對於核定後興建期間之監控機制，再加上須辦理信託，產權與資金皆在銀行端由銀行控管，是保障所有權人與實施者雙方的措施。 因目前媒體對於都市更新皆較屬負面報導，都市更新被妖魔化以至於使一般人聞之色變。實際上透過都市更新完成而獲得更美好便利生活環境的案例亦有許多，透過政府對於都市更新知識的推廣、報核後需經多次都市更新審議會、大會核定前的聽證會舉辦、甚至到未同意戶的公開協商機制等，建物有一定的使用週期，未來都市更新仍是城市環境進步的主要政策，不會偏廢，只會越臻完善。	
94 號 8 樓 王女士○琴 （含書面意見）	政府沒有監督，都更過程沒有保障，故不同意此都更計畫。	**【實施者會議後回應】** 依照「都市更新條例」第 55 條規定：都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形。依第 56 條規定：前條之檢查發現有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應限期令其改善或勒令期停止營運並限期清理，必要時，並得派員監管、代管或為其他必要之處理…（略以）實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷其更新核准，並得強制接管。 故，都市更新非傳統合建時期建設公司僅需要申領建造執照，後續若建設公司無故停止興建，地主僅能透過民事法律興訟。都市更新多了由主管機關對	

單位	意見	回應	備註
		於核定後興建期間之監控機制，再加上須辦理信託，產權與資金皆在銀行端由銀行控管，是保障所有權人與實施者雙方的措施。 因目前媒體對於都市更新皆較屬負面報導，都市更新被妖魔化以至於使一般人聞之色變。實際上透過都市更新完成而獲得更美好便利生活環境的案例亦有許多，透過政府對於都市更新知識的推廣、報核後需經多次都市更新審議會、大會核定前的聽證會舉辦、甚至到未同意戶的公開協商機制等，建物有一定的使用週期，未來都市更新仍是城市環境進步的主要政策，不會偏廢，只會越臻完善。	
14 號 3 樓 高先生〇新 （含書面意見）	(一)基於憲法第 15 條規定「人民財產應予保障」，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害，俾能實現個人自由、發展人格及維護尊嚴。建議本案都市更新計畫之實施，應俟全部地主同意後，才可實施，並納入會議結論辦理，以避免到時貴府採道德勸說方式，遭本案實施者皇延創新公司拒絕，以依法為理由，拿著貴府的授權，在沒有全部地主同意下，執行拆除作業，造成百姓財產損失及社會不安。 (二)理由說明如下： 1. 依據本案貴府簡報第 4 頁記載，本案土地「業經 105 年 6 月 24 日第 66 次新北市都市計畫委員會依「都市更新條例」第 7 條第 1 項第 2 款:『為避免重大災害之發生。』辦理 BCD 棟迅行劃定為更新地區與 A 棟共同辦理更新。」 2. 又依據貴府都市更新處「都市更新 Q&A」網站規定:「如果更新單元基地位在更新地區內，同意比例則會降為 3／5 及 2／3。(「都市更新條例」第 22 條)」也就是說不需要全部地主同意，只要有 60%土地所有權人同意，等到完成所有規定之審查程序後，即如本案　貴府簡報資料第 12 頁記載，授權由「實施者統一代為拆除」(本案實施者是皇延創新公司)。顯示違法政府依憲法，有保障人民財產權的責任，建請回歸憲法規定人民財產權應予保障，俟全部地主同意後，才可實施拆除作業。 (三)如果因 60%住戶同意都更，貴府強制執行都更，其都更後之權益分配，「同意都更戶應排長不同意都更戶實際損失的權益」，例如都更後每戶縮減 4 坪的土地面積，以及原大樓僅八層，生活品質單純，都更加高至 29 層，造成居住戶數大量增加，複雜，搭稱電梯不便，天際線被遮蓋，生活品質遭破壞等精神損失，因為同意都更戶大部分是海	**【實施者會議後回應】** (一)本案為採權利變換方式實施，故依照「都市更新條例」第 36 條規定，權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期 30 日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之。以上先就法令規定說明。本案因所有權人數眾多，且為經新北市政府核備為應拆除重建之海砂屋，有危害公共安全之虞，實施者在未來審議期間亦會盡力與尚未同意戶溝通，以使未同意戶理解本社區重建之必要性以及了解都市更新的公開、公平機制，減少尚未同意戶的不安，以使未來本案在核定發布實施後的相關執行程序能順利順暢，早日協助所有權人改善居住及用路人等之生命財產安全。 (二)本案經 105 年 6 月 24 日第 66 次新北市都市計畫委員會同意辦理 BCD 棟迅行劃定為更新地區與 A 棟共同辦理更新，後經新北市政府發文字號：新北府城更字第 10534188231 號公告「變更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（復興段 452 地號土地)」並自 105 年 9 月 14 日起發布實施。依「都市更新條例」第 22 條規定，迅行劃定更新地區之法定同意比例門檻為 50%（1／2)。 (三)有關建築規劃設計未來本案進入專案小組審議過程，實施者與建築師事務所亦會共同參考審議委員以及住戶所提意見，整體考量後進行修正調整。 有關海砂屋的鑑定為依照「新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點」等規定辦理，必須每一樓層取樣檢測混凝土氯離子含	事業計畫附錄 7

單位	意見	回應	備註
	砂屋住戶，是因為其購買時未善盡檢查的責任，事後發現，又未盡向建商求償、修護的責任，以及事後也未盡力去修護自己的財產，造成今天要全面都更的原因（其他不是海砂屋的同意戶，同意概括承受），故這些都更後造成不同意戶的損失，應由同意都更戶按實際損失補貼不同意戶，不應由不同意戶全部買單。	量、抗壓強度、中性化深度，是為整棟建物之檢測，非以單獨門牌戶為檢測標準，因建物結構屬一體，梁柱結構是共同承重並共同抵抗外力。	
	(四)若以目前本大樓每戶平均 40 坪，按未來更新完成的地價每坪 51 萬元計算（簡報第 14 頁），可推知新購一戶的總價，僅約需 2 千萬元，但是本案都市更新計畫要建到 29 層樓，較本區目前是 8 層樓的建築，多蓋出 21 層樓，也就是說，平均每層樓每戶要提供加蓋 2.5 層樓銷售後，約可獲得共 5 千萬元的收入，較實際新購一戶所需費用，多出 3 千萬元，顯不合理，也顯示本案財務計畫有灌水虛報，黑箱作業之嫌（因為實施者一直說多賺的錢要回饋現住戶，但並無明確的遊戲規則，也沒有第三者的監督），建議貴府嚴格督促實施者（本案實施者是皇延創新公司），應按每戶重建所需實際費用比例，降低樓層至 16 層，以避免發生弊端。	(四)貴社區更新前四棟單層戶數分別為 12 戶、16 戶、16 戶、12 戶，依照公展版建築圖面更新後四棟單層戶數皆為 8 戶。若按照公展版圖面，假設所有權人自下往上選配，全部選完約在 16～17 樓。故非以更新前後的樓層數差異來檢核更新成本。本案為採權利變換方式實施，財務計畫依照 104 年 1 月 16 日新北市政府新北城更字第 10434300931 號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定提列項目編列。未來仍應依照新北市政府核定本案都市更新權利變換計畫為準。	
	(五)又 B 棟中庭公共設施空地面積，遠大於 C 棟，為何 B 棟要蓋至 29 層樓，而 C 棟僅蓋 27 層樓，顯示不合理，也不公平。	(五)本案目前預計分為兩區，原 A、B 棟為 A 區，原 C、D 棟為 B 區。依照公展圖面，建物樓層數為分別依照兩區原容積與獎勵容積所計算。依照原住戶希望更新後以原棟別選配為原則，故本案目前設計更新後仍為 4 棟建物，各棟設計皆為 8 拼的情況，所有權人全數選配完畢約在 16～17 層樓。目前設計 27～29 層，是以獎勵容積最高、建蔽率約在 40%情況時，將擬申請之容積全數用完的設計樓層數。未來獎勵容積以及建蔽率若有調整，樓層數亦會相應調整。另，更新前 4 棟建物公共設施登記為 1774 建號，中庭因無頂蓋，無計入公共設施面積。本案未來興建樓層數仍應依照新北市政府核定本案都市更新事業計畫與權利變換計畫為準。	
	(六)據本案實施者是皇延創新公司派至本大樓說明人員表示，都更重建完後，每戶室內面積都會較目前少 4 坪。顯示到時住戶將面臨居住空間的縮減，財產損失，以及無法滿足生活實際所需空間，造成困擾，既然要重建，就要全部到位，建議本案都市更新計畫應連同前述二項意見，重新檢討修正，補足民眾原有的坪數及興建適當的樓層數。	(六)本案採權利變換方式分配，並為事業計畫與權利變換計畫分送。目前為事業計畫階段，有關住戶關心之分配，須經事業計畫核定後進行權利變換計畫時辦理，未來並須經新北市政府審議後核定。另，依照「都市更新條例」第 31 條及「都市更新權利變換實施辦法」第 10 條等規定：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比例計算之。 權利變換為依照價值選屋及辦理找補，所有權人之權益會透過選配單元後之找補計算差額價金獲得保障，不會僅因為建築設計之坪數進行選配後而有損失。 本案尚於事業計畫階段，相關建築設計並非定案。未來建築圖面仍須經新北市政府審議後核定為準，且於辦理權利變換選配期間所有權人可填具更新後分配位置申請書表達符合適合自己需求之建物單元。	

單位	意見	回應	備註
	(七)據本案簡報提供的平面圖，顯示規劃有臥房、餐廳等生活空間，但卻無規劃「廚房」的空間，完全無視民眾生活所需。 (八)綜上所述，顯示本案計畫書規劃內容，完全以賺錢為目的，計畫從中進行黑箱作業，無視民眾生活所需（例如都更重建完成後，每戶室內面積都會較目前少 4 坪，規劃的空間無廚房等），且不顧破壞天際線、地景和城市美感，執意興建 29 層樓的超高建築，請貴府應嚴格監督審查，確保民眾財產安全，並避免到時候在新莊運動公園旁，出現 29 層的爛尾樓，影響貴府聲譽。	(七)有關簡報平面圖，是有規劃繪製「廚房」空間，僅是沒標註文字「廚房」，可能因此造成貴住戶誤以為沒有設置廚房，未來會請建築師事務所標註各空間名稱。 (八)有關財務計畫、權利變換分配、本案建築計畫等，如上述各點說明。有關興建期間的風險，來自兩者，一為重建資金是否到位，一為更新產權是否乾淨無糾葛。本案未來應會由多家銀行組成聯合貸款，並辦理信託。信託分為資金信託與產權信託，資金信託包含重建工程款與預售屋預售款，且必須專款專用。產權信託包含所有權人土地與興建中建物。信託期間的財產非經達成信託目的及信託關係消滅，第三人不得主張，主要便是隔離更新期間不論資金或產權可能的風險，以使全案順遂完成。本案於信託時會配合續建機制，以確保工程進行。有關信託與續建，可參考本案事業計畫報告書第 19 章、信託草約請詳附錄 11。 有關本次公辦公聽會所提對於本案建築規劃之相關建議，在未來本案進入專案小組審議過程，實施者與建築師事務所亦會共同參考審議委員以及住戶所提意見，整體考量後進行修正調整。	事業計畫 CH19、附錄 11
委員綜合意見	(一)A 棟因為海砂屋的情況比較嚴重，實施者以 A 棟送件，市府及委員們當時針對 A 棟可否單獨都更討論過許多次，由於 4 棟同屬單一建、使照範圍，各棟地下室連通，因此擔心 BCD 棟亦有海砂屋的疑慮，結構恐耐不住較高強度的地震而破壞，將有生命財產安全之虞，因此 BCD 棟也進行鑑定，經工務局確認為海砂屋，才使整個基地積極的推動。 (二)有關同意比例門檻低，是讓本案可以趕快啟動都更，但都更的程序很長很長，並非立即拆除重建，也不代表辦理速度就會變快。 (三)市府成立之防災專案小組昨天審竣鄰近新泰國小的都更案，提供背景條件類似的案例讓住戶參考。 (四)有關住戶提到鑑定過程不透明，工務局辦理海砂屋鑑定程序時，會請出席委員在現勘後不記名投票，決定是否拆除重建，過程相當嚴謹。另外，根據過去經驗，或許有住戶覺得自己的房屋沒有問題，但樓下或地下室的結構可能有問題，也會進而影響整棟建物的結構安全。過去審議過約 90 戶海砂屋都更的案例，實施者每戶勘查拍照記錄，建議實施者或社區重建委員會也可以參考類似作法，注意住戶的安全維護。 (五)建議實施者將鑑定內容、結果及相關勘查照片等公開給大家，讓住戶知道。一開始會讓住戶無法接受，需要半年到一年以上的磨合期。	(一)敬悉。 (二)敬悉。 (三)敬悉。 (四)敬悉。 (五)遵照辦理。鑑定報告書結論摘要，實施者於本次公辦公聽會後以發文字號：皇延 107 字第 032001、皇延 107 字第 032002、皇延 107 字第 032003 號函分別公告 B、C、D 棟海砂鑑定結果，請各棟管委會、重建會協助公告於各棟及各電梯公佈欄。另鑑定報告書業於 104 年 12 月 24 日新北市政府工務局召開 3 棟現地會勘會議時，提供各棟各兩式一冊之鑑定報告書供管委會、重建會備存。	

單位	意見	回應	備註
	(六)有住戶提到 BCD 棟可以用修繕方式處理，首先還是要請住戶確認是否有結構安全的疑慮。	(六)敬悉。	
	(七)有關本案的實施方式，請實施者釐清為權利變換或部分為協議合建，有住戶似乎認為實施者是代理實施，也要請住戶釐清未來跟實施者的合作模式，倘採取代理實施，住戶須先融資，更新後建務銷售所得扣除成本後，剩餘由住戶分配，且不知有無約定銷售後利潤歸地主，須請住戶釐清與實施者的合作模式。	(七)敬悉。實施者會於後續說明會再向住戶加強有關合作模式的說明。	
	(八)有關權利變換預估未來分配的權利價值，目前僅為預估，後續要請大家多關心注意規劃設計、成本計算、估價及每個人自己的權利價值等，也是委員會未來審議的重點，影響各位分配的面積，所以也請大家花點時間了解都市更新的機制，進而跟實施者討論，找出大家都能夠認同的方案。	(八)敬悉。	
	(九)住戶建立意見追蹤檔案，有利於管理相關意見實施者是否回應修正，呼籲住戶要踴躍參與，實施者提供了駐點服務、預估參考資料以及網站資訊，仍請住戶關心自身權益。本案還有 45%的住戶尚未同意，實施者也需要盡最大的努力持續溝通協調，不然就算走到權利變換發布實施，還是有很多爭議。	(九)敬悉。本案因所有權人數眾多，且為經新北市政府核備為應拆除重建之海砂屋，有危害公共安全之虞，實施者在未來審議期間亦會盡力與尚未同意戶溝通，以使未同意戶理解本社區重建之必要性以及了解都市更新的公開、公平機制，減少尚未同意戶的不安，以使未來本案在核定發布實施後的相關執行程序能順利順暢，早日協助所有權人改善居住及用路人等之生命財產安全。	
	(十)住戶後續可以去看事業計畫書的綜合回應表，了解實施者回應相關問題的內容，或與都更處保持聯繫，洽詢本案資料或辦理程序進度等內容。另外與公聽會或提供書面意見給更新處的住戶，後續也會收到審議委員會的開會通知。另外也歡迎各住戶列席旁聽審議委員會，可以藉此知道委員審議關心的重點，也可以知道實施者所擬的計畫內容是否有問題，想要列席的住戶在向都更處登記。	(十)敬悉。	
都更處 綜合回應	(一)本案公開展覽期間為 106 年 12 月 12 日起至 107 年 1 月 10 日，除公開展覽期間可提出意見外，後續審議過程中仍可表達。但核定後則須依規定循救濟程序辦理。	(一)敬悉。	
	(二)有關同意書部分，本案位於市府迅行劃定之更新地區，同意比例門檻為 1/2，依「都市更新條例」第 22 條規定，得於公開期滿前撤銷同意書。有簽署同意書的住戶才有撤銷同意書的權利。撤銷同意書時，市府先將你的同意比例扣除，後續實施者如果可以證明住戶簽署同意書與報核時的都市更新事業計畫權利義務相同者，則不能撤銷。	(二)敬悉。	
	(三)一般的都更案件較無居住安全的疑慮，只有品質與價值的問題，各位的房子是有安全疑慮，市府已協助加速進入都更程序，然本案若撤銷同意書低於法定 1/2 門檻且實施者於市府規定的期限內無法補正同意書達法定 1/2 門檻時，本案就會被駁回，後續如要辦理都市更新，	(三)敬悉。	

單位	意見	回應	備註
	則要重新申請報核。 (四)有關都市更新資訊宣導部分，本處每日中午有都更小百科 line 及每日上午 8：30 在廣播 news98.1，會有一則簡單的都更資訊給大家做參考。另外本處也有舉辦都更法令說明會、座談等等講座資訊，鼓勵大家多關注本處網站，可得知相關資訊。	(四)敬悉。	
主席結論	今天公聽會議程序到此結束，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。	
【新北更事字第 1063540751 號函】-			
122 號 8 樓 吳先生○輝	一、依照皇延創新股份有限公司(以下簡稱「皇延創新」)提供之「新北市新莊區復興段 452 地號(部分)等 1 筆土地都市更新事業計畫案」(以下簡稱「本計畫」)公辦公聽會簡報，內容關於同意戶的土地與建物樓板面積之比例，本人認為有相當可疑之處。該簡報內所列之各項數字沒有佐證，是否正確也頗值得爭議。例如建商是否真實取得同意書、手段是否正當、已同意之所有權人之土地及樓板面積…等無公告、公示之數據資料是否正確、沒有造假，我們皆無從得知。尤其，若以本社區已由新北市府認定為氯離子過高之建物，為「避免重大災害發生」劃為應實施都更地區屬實為前提，則依都更條例第 22 條第 1 項規定，只須過土地與建物樓地板面積過半數之所有權人同意即可。則依照本簡報之說明，本計畫已可進行，何須再召開本次公聽會，以取得更多所有權人的同意書?基此，如何令本社區住戶相信這些資料的真實性及建商的誠信度。	**【新北市政府都市更新處新北更事字第 1063540751 號函回應】** 一、有關本案涉及同意比例審核部分，本案係由實施者皇延創新股份有限公司，依「都市更新條例」(以下簡稱本條例) 第 22 條規定 (略以)：「實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第 10 條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第 7 條劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 2 分之 1，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 2 分之 1 之同意…」，取得更新單元範圍內地主過半數同意，檢附事業計畫書、同意書及相關資料申請辦理都市更新，經市府查核後尚符合上開規定。 有關臺端所陳實施者是否真實取得同意書、手段是否正當等部分，依「都市更新條例」第 22 條第 3 項規定，除有民法第 88 條、第 89 條、第 92 條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。倘臺端認為本案實施者涉有上開規定之情事，仍應提出其主張及相關證據，逕洽司法相關單位循相關規定程序訴請裁判。	
	二、此外，整體開發收益部分，以近年房市觀察，早已進入寒流期，以目前行情與未來房市之趨勢，皇延創新於此提供之估算顯然過於樂觀，明顯只是要誘使本社區住戶提出「事業計畫同意書」而已。	**【實施者回應】** 二、本案最初 A 棟報核時為 102 年 12 月，經與新北市政府歷年來多次會議及協助辦理 B、C、D 棟海砂鑑定至本案擴大更新地區為 452 地號完整土地，新北市政府依照相關法令限期 3 個月補正，實施者於 105 年 12 月 28 日補正擴大更新範圍之事業計畫、107 年 1 月 10 日為公開展覽期滿，加以本案共計 472 戶，整合期可謂非常漫長。 本案目前擬以 SRC 構造興建，依照都市更新事業計畫報告書需揭露更新案附近房價做為參考，依照本案事業計畫報告書 5-91 頁所載平均單價以成交價為例，相同 SRC 構造別為 49～60 萬，價格日期分別為 104 年 12 月及 105 年 4 月。 本案為事業計畫與權利變換計畫分送，現階段須矣事業計畫審竣後方能	事業計畫 5-91

單位	意見	回應	備註
		辦理權利變換計畫。又，依照「都市更新條例」等相關規定，估價之評價基準日需訂於權利變換計畫報核前 6 個月內，故未來仍應依照本案於進行權利變換計畫時之估價評價基準日當時市場之成交價格由三家以上專業估價者查估之，最終須經新北市政府審議後核定發布本案都市更新事業計畫與權利變換計畫為準，尚祈諒察。	
	三、綜上所述，請 貴處依本函主旨提出查核說明，並基於保障市民權益、善盡管理監督之職責，務必嚴格審查本計畫提出說明之個別事項之真實性與合法性，以免市民做出因錯誤資訊遭受誤導而產生之決定。	三、都市更新本是經由意見整合及溝通以獲多數決同意。本案都市更新事業計畫尚未核定，相關計畫內容最終仍須經新北市都市更新審議委員會審議並經新北市政府核定為準，尚祈諒察。	
【新北更事字第 1063540753 號函】-			
118 號 8 樓 林先生○宇	一、關於預定於民國 106 年 12 月 26 日舉辦本社區都更計畫公聽會建商所提供之簡報提及，更新後選配原則，必須由下往上，請問法條依據何在?對本人而言，住在幾樓不重要，但一定要是頂樓。如果法律沒有規定一定要由下往上選配，建商此一原則的從何而來?萬一本都更計畫真的通過，對我們這些實際上未提出同意書，且想要居住在頂樓的住戶的保障在哪裡?	**【實施者回應】** 一、本案選配原則有關「所有權人由下往上選配建物單元，高樓層建物單元未來銷售為折價抵付本案所需之共同負擔成本。」主要考量盡量減少所有權人因樓層價差產生可能之找補，故建議所有權人由下往上選配建物單元。一般高樓層未來於估價時會因樓層數進行加權而使單價較高，該部分則用於所有權人折價抵付本案所需之共同負擔成本，為目前都市更新實務操作常見之原則。 依據內政部 100 年 10 月 19 日台內營字第 1000809224 號函及 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號解釋函有關所有權人於選配時超額選配，只要不影響其他所有權人選屋之權益，故原則上並無不可。	
	二、縱使法律有明文規定，必須由下往上選，請問立法依據是什麼?買賣房屋都可以自由選擇仍未出售之樓層房屋，都更也算是一種以物易物的交換行為，為什麼必須受此限制?一個法律若沒有如同憲法位階之正當理由而限制人民的居住選擇權，已經違反憲法人民有居住及遷徙之自由的，顯然應該無效，何以得做為執行的依據?	二、有關貴住戶所提:「選配後將配得之房屋出售另覓居住地，然其更新後房屋銷售所得顯然無法在本市具有同一生活機能之地點」等陳述，因本案須矣事業計畫核定後進行權利變換計畫估價與選屋階段，選屋時所有權人依照應分配價值進行選屋亦有應分配與實分配的選擇權與相應之價值找補，且更新後所配得為新建物，單價理應較一般市場銷售非新成屋為高，故「其銷售所得顯然無法在本市具有同一生活機能地點」應非必然之推斷，尚祈諒察。	
	三、當然，本人可於選配後將配得之房屋出售，另覓居住地。但，更新後配得之房屋實際使用坪數必然小於目前真實使用坪數，其銷售所得顯然無法在本市具有同一生活機能之地點，購置與本人現居住所相同實際使用面積的頂樓住宅?這樣不是顯然因為他人的行為而壓迫本人的居住自由?此一行為難道沒有違反上述憲法規定嗎? 四、既 貴單位為都市更新的權管單位，請善盡督導職責，不應讓這種違憲的行為存在，造成人民的損害。	三、本案都市更新事業計畫尚未核定，相關選配原則實施者會於審議期間參酌所有權人與審議委員會之建議，最終依據新北市都市更新審議委員會審議並經新北市政府核定實施為準。 四、敬悉。	
【新北更事字第 1073530628 號函】-本案共計 4 位未具名住戶書面陳情函，實施者應於第一次都市更新暨都市設計專案小組審查會議中回應。			
未具名住戶 1 （書面意見）	1. 本人收到本計畫案公辦公聽會簡報，針對此份簡報內容，發現許多可疑之處，特此函詢貴處: (1) 依照建商所言，本社區 ABC 三棟皆由新北市府認定為氯離子過高之建	**【實施者回應】** (1) 針對法令依據與程序等分述如下：	事業計畫

單位	意見	回應	備註
	物，為「避免重大災害發生」劃為應實施都市更新地區，且已無論是土地及樓板面積，同意之所有權人擁有之總數皆已超過半數；經查閱「都市更新條例」第 22 條第 1 項及第 7 條之規定，則本計畫應該已開始執行，為何現在還需要召開公聽會、取得更多所有權人之同意?此一行為顯然不符合邏輯，是否表示本社區實際上並非如資料上所言，全部被列為氯離子過高之建物而劃為應實施都更地區?或其實建商實際取得同意之所有權人土地及樓板面積並未到達法定標準?若是，那建商在此簡報中的不實陳述難道沒有詐欺的嫌疑?現階段誰可為本社區住戶釋疑?若政府權責單位不予細查，逕令建商以不實或顯有疑慮的資料誘騙同意書，是否有瀆職、圖利廠商之嫌?屆時若真的造成本社區居民之權益受損，可否提出國家賠償?	A. 都市更新擬訂與報核法令依據： 依「都市更新條例」第 19 條第 1 項規定：都市更新事業計畫由實施者擬定，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施。同條第 2 項規定：擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。同條第 3 項規定：都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽 30 日，並舉辦公聽會。實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為 15 日。 依「都市更新條例」施行細則」第 6 條規定：舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。第 11 條規定：依「都市更新條例」第 19 條第 3 項辦理 30 日公開展覽時，各級主管機關應將公開展覽日期及地點，刊登當地政府公報或新聞紙 3 日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。人民或團體於前項公開展覽期間內提出書面意見者，以意見書送達或郵戳日期為準。 綜上，都市更新擬訂與報核程序為：實施者擬訂事業計畫→實施者舉辦自辦公聽會→實施者向當地主管機關報核（報核要件之一為依「都市更新條例」第 22 條規定達法定同意比例）→當地主管機關書面審查（查核是否符合「都市更新條例」第 22 條報核規定之法定同意比例等）→當地主管機關公辦公聽會→當地主管機關審議。 B. 高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定與拆除重建法令依據： A 棟依據「臺北縣政府高氯離子鋼筋混統建築物處理及鑑定實施要點」辦理鑑定，並依臺北縣政府發文日期民國 96 年 10 月 19 日發文字號：北府工建字第 0960682625 號函所載名人天廈A棟管理委員會申請高氯離子建築物核備說明第六點鑑定結果：符合拆除重建之規定。 B、C、D 棟依據「新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點」辦理鑑定，並依新北市政府工務局發文日期民國 105 年 3 月 14 日、同年 4 月 14 日發文字號：新北工建字第 1050403996 號函及新北工建字第 1050646889 號函所載實施者申請高氯離子鋼筋混凝土建築物核備說明第二點鑑定結果：符合拆除重建之規定。 C. 劃定更新地區法令依據： A 棟依據新北市政府發文字號：北府城更字第 10200080291 號公告劃定「新北市新莊區復興段 452 地號（部分）等 1 筆土地都市更新地區」。 B、C、D 棟依據新北市政府發文字號：新北府城更字第 10534188231 號公告「變更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（復興段 452 地號土地）」。	5-66、5-67 事業計畫附錄 5、6

單位	意見	回應	備註
	(2) 簡報中提出之容積獎勵部分，是否已經確實受到新北市府之同意?現建商提出的條件是舊一坪換一新坪數，但並沒有主動向我們揭露，依照現行法規，公設比提高，住戶實際上可取得的房屋使用坪數較現在更少，若容積獎勵部分未確認，日後變更設計導致本社區住戶無法分得原定面積房屋，更加限縮實際居住空間，對住戶身心及經濟上的負面影響，應如何主張權利?若後續無法主張，則政府權責單位對於建商此等不誠信、實際上欺騙住戶的行為，是否沒有任何怠於監督之責? 2. 綜上所述，再請貴處嚴加查核本案有所疑慮之處，並協助與建商一併於公聽會時與住戶說明，否則依現在情形，本計劃案實在多有不合理之處，資訊不透明將造成住戶做出不理性的判斷。若貴處置之不理，恐難認為市政府沒有包庇之嫌疑。	(2) 有關自辦公聽會與公辦公聽會簡報中之擬申請容積獎勵，未來需經新北市政府核定本案都市更新事業計畫，容積獎勵方可確定。且容積獎勵亦與建築平面等規劃相關。 有關依照現行建築法規，需有兩支以上避難逃生樓梯，實施者於歷次說明會已多次向所有權人說明宣導，未有沒有主動揭露之事實。 本案為採權利變換方式，未來將依照新北市政府核定權利變換計畫，為更新後總價值扣除共同負擔（更新成本）後，依據各所有權人更新前之權利價值比例分配更新後之房地，而非一坪換一坪。 未來房屋與車位之選配，於權利變換計畫階段由所有權人出具選配意願調查表，故為所有權人依照自行意願填具欲選配之單元。若有重複選配者，會由實施者先行協調，協調不成則依據都市更新權利變換辦法第 11 條規定以公開抽籤方式辦理。 依據「都市更新條例」第 32 條規定：權利變換計畫書核定發布實施後 2 個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，應以書面敘明理由，向各級主管機關提出，各級主管機關應於受理異議後 3 個月內審議核復。但因情形特殊，經各級主管機關認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，得延長審議核復期限 3 個月。當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。 前項異議處理或行政救濟期間，實施者非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行。 前二項異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金相互找補。 第一項審議核復期限，應扣除各級主管機關委託專業團體或機構協助作技術性諮商及實施者委託專業團體或機構重新查估權利價值之時間。 2. 自 A 棟辦理至今之過程，可詳實施者架設之專案網站網址 http://www.euic.com.tw/architecture-2。包含 B、C、D 棟進行高氯離子鋼筋混凝土建物鑑定及擴大更新地區範圍等會議及各階段歷程。因本題提問人未具名，實施者無法拜訪溝通說明，故若仍有疑問亦可洽實施者駐點服務，或本案專案諮詢專線。	
未具名住戶 2（書面意見）	一、 按皇延創新股份有限公司(以下簡稱「建商」)預定於民國 106 年 12 月 26 日舉辦公廳會，並提供「新北市新莊區復興段 452 地號(部分)等 1 筆土地都市更新事業計畫案」(以下簡稱「本計畫」)公辦公聽會簡報。依此份簡報提出之財務計畫，依常理而言應是依照日前行情估算而來；但，工程費用的價格變動幅度巨大，建商是否已將可能的變動風險都計算進入?又，建商所估列的管理費，約達工程費用的三倍，似乎已偏離目前市場行情。若本計劃確實進行，最後發現建商之估算	**【實施者回應】** 一、本案財務計畫依照 104 年 1 月 16 日新北市政府新北城更字第 10434300931 號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定提列項目編列。有關營建費用＝總樓地板面積×營建單價。營建單價依規定進行樓層高度、地下室開挖層數加成及物價指數調整。本案為事業計畫與權利變換計畫分送，故未來物價調整基準日需與權利變換計畫之估價基準日一致，未來營建費用應附合約佐證。有關管理費用分為行政作業費用、信託費用、人事行政管理費用、銷售	事業計畫 CH15

單位	意見	回應	備註
	過於寬鬆而損害我們住戶分屋時的利益，我們是否可要求賠償?如果不能，是否應該請貴處先查核建商所提出之財務計畫，確定建商所提出的是合理的，或有詳細明白地告知各住戶可能有的變動風險及幅度，否則未來因此發生相關爭議，損及住戶的利益，我們住戶發現是受建商蒙蔽，要如何處理?莫非只能求助無門?	管理費用、風險管理費用，除信託費用為依照銀行報價單計算且未來需檢具合約佐證外，各項管理費用皆依照「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」規定提列，上述依法可提列之管理費總計為 2,099,609,759 元。而營建費用為 7,111,624,260 元，應無陳情人所陳述管理費約達營建費用的 3 倍。 綜上，有關財務計畫未來仍應依照新北市政府核定本案都市更新權利變換計畫為準。	
	二、另外，建商至今為止的實收資本額為新台幣 2000 萬元，姑且不論是否足以完成計畫這麼龐大的工程，僅討論如說明一之問題本社區住戶可以求償，這樣的資本是否足夠也是一大疑問。	二、實收資本額為公司股東成立時投入公司的現金及股本。實施者至目前為止包含公司營運以及都更專案的投入金額，已遠超過實收資本額，僅是沒有另外辦理增資。 有關興建期間的風險，來自兩者，一為重建資金是否到位，一為更新產權是否乾淨無糾葛。本案未來應會由多家銀行組成聯合貸款，並辦理信託。信託分為資金信託與產權信託，資金信託包含重建工程款與預售屋預售款，且必須專款專用。產權信託包含所有權人土地與興建中建物。信託期間的財產非經達成信託目的及信託關係消滅，第三人不得主張，主要便是隔離更新期間不論資金或產權可能的風險，以使全案順遂完成。本案於信託時會配合續建機制，以確保工程進行。有關信託與續建，可參考本案事業計畫報告書第 19 章信託與續建、信託草約請詳附錄 11。	事業計畫 CH19、附錄 11
	三、基於上述，懇請 貴處對本計畫嚴加審查，並督促建商詳實說明，以維護本社區居民的權益。	三、本題提問在過去歷次說明會議亦有所有權人多次提出關注，實施者已於 106 年 8 月 27 日說明會簡報加強說明有關信託機制，並於 106 年 11 月 12 日說明會列入會議紀錄供各棟管委會、重建會備存（發文字號：皇延 106 字第 112701 號函）。因本題提問人未具名，若仍有疑問亦可參考前述 2 份文件及本案事業計畫報告書附錄 11。因本題提問人未具名，實施者無法拜訪溝通說明，故若仍有疑問亦可參考前述 2 份文件及本案事業計畫報告書附錄 11，或可洽實施者駐點服務、本案專案諮詢專線。（因本題詢問對象非為實施者，僅此說明，尚祈見諒。）	
未具名住戶 3（書面意見）	一、皇延創新股份有限公司預定於 12 月 26 日舉辦之社區都市更新事業計畫供辦公聽會提出的簡報，其中財務計畫說明本計畫的實施金額預估是 103 億 6965 萬元，這樣的評估是否合理，本社區住戶並不是專業人士，無法確認，既然此次公聽會是公辦，請都更處務必要詳加確認、為本社區住民把關。	**【實施者回應】** 一、本案財務計畫依照 104 年 1 月 16 日新北市政府新北城更字第 10434300931 號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定提列項目編列。未來仍應依照新北市政府核定本案都市更新權利變換計畫為準。	事業計畫 CH15
	二、本人查詢後發現，皇延創新的實收資本額只有 2,000 萬元，卻要承接 103 億的計畫案，實在令人相當擔心，萬一都更到一半，皇延創新倒閉，後面將由誰承接?承接者的條件會不會比現在皇延創新提出的更差?市府會如何保障我們的權益?又如果沒有人承接，住戶面臨沒有房屋可住、沒有租屋補助款可請領的窘迫狀況，市政府方面是否有妥善	二、實收資本額為公司股東成立時投入公司的現金及股本。實施者至目前為止包含公司營運以及都更專案的投入資金，已遠超過營利登記之實收資本額，僅是沒有另外辦理增資。 有關興建期間的風險，來自兩者，一為重建資金是否到位，一為更新產權是否乾淨無糾葛。本案未來應會由多家銀行組成聯合貸款，並辦理信	事業計畫 CH19、附錄 11

單位	意見	回應	備註
	的安置的計畫及相關補救、補助措施? 三、上述陳請及疑問，請都更處務必確實執行、了解，並妥善向本社區居民明白說明。	託。信託分為資金信託與產權信託，資金信託包含重建工程款與預售屋預售款，且必須專款專用。產權信託包含所有權人土地與興建中建物。信託期間的財產非經達成信託目的及信託關係消滅，第三人不得主張，主要便是隔離更新期間不論資金或產權可能的風險，以使全案順遂完成。本案於信託時會配合續建機制，以確保工程進行。有關信託與續建，可參考本案事業計畫報告書第 19 章信託與續建、信託草約請詳附錄 11。 三、本題提問在過去歷次說明會議亦有所有權人多次提出關注，實施者已於 106 年 8 月 27 日說明會簡報加強說明有關信託內容，並於 106 年 11 月 12 日說明會列入會議紀錄供各棟管委會、重建會備存（發文字號：皇延 106 字第 112701 號函）。因本題提問人未具名，實施者無法拜訪溝通說明，故若仍有疑問亦可參考前述 2 份文件及本案事業計畫報告書附錄 11，或可洽實施者駐點服務、本案專案諮詢專線。	
未具名住戶 4（書面意見）	一、建設公司提出「新北市新莊區復興段 452 地號(部分)等 1 筆土地都市更新事業計畫案」簡報，裡面提出的租屋補貼金，一坪 450 元，如果所有權狀 30 坪，總計也不過 13,500 元，請問新北市現在同樣生活機能的地區，13,500 元可以租到多大的房子外加車位?這樣難道不是額外增加我們的經濟負擔?就算把車子賣掉，不用另外租車位，那增加的交通費等成本，說不定賣車子的錢都不夠，這樣的條件，也算是補貼嗎?	**【實施者回應】** 一、本案財務計畫依照 104 年 1 月 16 日新北市政府新北城更字第 10434300931 號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定提列項目編列。有關租金補貼，為共同負擔中權利變換費用之拆遷安置費，為更新期間原住戶租金或營業租金之補貼，提列基準計算為產權面積×租金水準×安置期間。其中租金水準依照規定由實施者委託鑑價機構依當地實際租金額度查估。本案目前提列單價為 1 樓店鋪每月每坪 1,000 元、其他住家每月每坪 450 元、原登記機車停車位每月每席 2,160 元。 本案採權利變換方式辦理，依照「都市更新條例」第 31 條及「都市更新權利變換實施辦法」第 10 條等規定：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比例計算之。 綜上，拆遷安置費亦屬共同負擔費用之一，若所有權人希望提高拆遷安置費之租金單價，先不論是否為鑑價機構查估之租金水準，提高成本便是減少所有權人更新後分配之權利價值。	事業計畫 15-6
	二、簡報裡面的容積獎勵，看起來好像很好，可是叫做「擬申請」，是不是表示後面還會變?市政府其實根本沒有同意?那如果我因為這個假設就提出同意書，後面萬一容積獎勵沒有通過，那我們可以拿到實際坪數是不是會變少? 既然這個事情是你們主管，你們就應該要要求建設公司明明白白的寫出來，不然我們不是就被這個「可能」騙了嗎? 三、還有，建物規劃的部分，竟然一層有八戶!現在一層兩戶電梯跟前面的等待就窄小的不行，規劃成一層八戶，是以後上班時間大家都要提	二、有關自辦公聽會與公辦公聽會簡報中之擬申請容積獎勵，未來需經新北市政府核定本案都市更新事業計畫，容積獎勵方可確定。因容積獎勵亦與建築平面等規劃相關。都市更新案件對於容積的爭取，皆須對環境友善有貢獻，並經都市更新審議委員會審定。 承上，有關容積獎勵可參照本事業計畫書第 10 章申請獎勵項目與額度，其中對於各項獎勵之申請皆載明法令依據以及計算公式。 三、本案為滿足所有權人希望更新後能選配更新前原棟別之建物單元，故目前設計更新後與更新前同樣為 4 棟建物。又，更新前單層戶數依照 A、B、	事業計畫 CH10

單位	意見	回應	備註
	早 30 分鐘出門等電梯嗎?而且建設公司又說舊一坪換新一坪給我們，怎麼樣看這個規劃都沒有可能，而且又說日後會修改，那萬一我以後換到的是一個鴿子籠怎麼辦?建設公司要提出什麼擔保來保證我一定拿得到跟現在一樣大的房子?	C、D 棟分別為 12 戶、16 戶、16 戶、12 戶。因此設計更新後為 8 戶、8 戶、8 戶、8 戶（106 年後修改建築圖面 D 棟為 6 戶）。以公展版建築圖面雖每層設計為 8 戶，各棟電梯皆設計 4 部，是足以提供良好集散服務。更新前現況雖為 2 戶使用 1 部電梯，但也因為電梯只有 1 部，若遇故障或等候集散時間，較無替代或等候時間可能較久。 本案目前仍為都市更新事業計畫階段，後續包含審議期間，實施者將參酌所有權人及審議委員會之建議，再行調整建築設計，以協助所有權人盡速重建。 本案為採權利變換方式，為更新後總價值扣除共同負擔(更新成本)後，依據各所有權人更新前之權利價值比例分配更新後之房地，而非一坪換一坪。有關更新後分配，仍需矣事業計畫核定後於權利變換計畫階段辦理。 未來房屋與車位之選配，於權利變換計畫階段由所有權人出具更新後分配位置申請書，故為所有權人依照事業計畫所載選配原則及自行意願填具欲選配之單元。若有重複選配者，會由實施者先行協調，協調不成則依據都市更新權利變換辦法第 11 條規定以公開抽籤方式辦理。	
	四、既然都更是都市更新處督導的事情，請你們要好好督導這些建設公司，保障我們這些納稅人的權利，不要圖利這些建設公司。	四、本案未來仍應依照新北市政府核定本案之都市更新事業計畫與權利變換計畫為準。另，依照「都市更新條例」第 55 條規定：都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形。依第 56 條規定：前條之檢查發現有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應限期令其改善或勒令期停止營運並限期清理，必要時，並得派員監管、代管或為其他必要之處理…（略以）實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷其更新核准，並得強制接管。 故，都市更新非傳統合建時期建設公司僅需要申領建造執照，後續若建設公司無故停止興建，地主僅能透過民事法律興訟。都市更新多了由主管機關監控的機制，再加上須辦理信託，產權與資金皆在銀行端由銀行控管，是保障所有權人與實施者的措施。 因本題提問人未具名，實施者無法拜訪溝通與說明，故若仍有疑問亦可洽實施者駐點服務，或本案專案諮詢專線。	
【新北更事字第 1063538336 號函】			
C 棟管理委員會 沈主委〇傑 （書面意見）	**【陳情人陳情內容】** 主旨：新北市新莊區復興段 452 地號事業計畫書建築平面圖不符住戶需求，請都更處督促皇延盡速修改設計並更換新圖，期能符合多數住戶之需求。 說明：皇延創新於近日（106 年 9 月 18 日）送都更處新北市新莊區復興	**【實施者回應】** 一、實施者於 106 年 9 月 18 日補正本案都市更新事業計畫書，為依照新北市政府都市更新處發文字號：新北更事字第 1063536647 號函辦理。該建築規畫方案與 105 年 12 月 21 日自辦公聽會、105 年 12 月 28 日第三次補正（原 A 棟擴大更新地區）需為一致。 二、實施者於 105 年 12 月至 106 年 2 月間已進行 B、C、D 棟建物需求調查，	

單位	意見	回應	備註
	段 452 地號事業計畫書補正內容設計之建築平面圖設計多數為二房或三房，與目前住戶格局三房至四房有所差異，不符目前住戶之需求。 陳情事項：本案為防災型都更，有住屋安全考量必須盡快完成都更之迫切性，名人天廈 ABCD 都更委員會已要求皇延修改圖面，若本案因時程考量進入公展，請都更處要求並督促皇延盡速於公展審議期間完成修改設計並更換新圖，期能符合多數住戶之需求，避免住戶造成不必要之誤會與衝突。	調查結果統計於 1060726 及 1060827 說明會簡報，並於前述兩次說明會提供修正符合原住戶居住房間數之建築平面，相關會議記錄與簡報以發文字號：皇延 106 字第 080101 號函供各棟管委會、重建會備存。 三、本案自 A 棟報核至今，海砂屋混凝土崩落現況持續發生，106 年 10 月間實施者於確定本案將進入市府公開展覽程序，故 106 年 11 月 4 日及 11 月 12 日舉辦說明會向住戶說明於公展及公辦公聽會後，實施者將於第 1 次專案小組審查後至第 2 次專案小組審查前，以修改後之建築規劃提送第 2 次專案小組。原承諾修改建築圖面並無改變，而是變更設計的時點將於第 1 次專案小組後。希望透過在公展及公辦公聽會前的說明會能減少公展期間住戶的誤會與衝突及不安。 四、有關貴管委會所提及包括公展期間住戶對於本案建築規劃之相關建議，在未來本案進入專案小組審議過程，實施者與建築師事務所亦會共同參考審議委員以及住戶所提意見，整體考量後進行修正調整。	
【新北府城更字第 1063537383 號函】			
葉女士○粉 許女士○茹 林女士○琴 鄭女士○芬 那女士○台 古女士○芳 沈先生○生 周先生○增 李先生○南 王先生○鐘 （書面意見）	**【陳情人陳情內容】** 一、皇延於 105 年 12 月底完成事業計劃的第一次補正後，名人天廈 D 棟重建合會，要求代理實施者皇延創新，於 106 年 3 月開會商議後續房型調查一事，但皇延創新拖至 106 年 8 月 27 日才召開說明會，嚴重拖累都更進度! 二、名人天廈 ABCD 重建都更案，目前被列為防災型都更，且本棟住戶中華路一段 63 巷 46 號 3 樓，於 106 年 8 月 13 日發生陽台崩塌。 三、名人天廈 D 棟於 104 年 11 月 11 日由社團法人新北市土木技師公會，文號：新北市土木技字第 1533 號，檢測高氯離子混凝土建築結構鑑定報告書內容。 四、近日 106 年 8 月 31 日清晨在公園路 126 號 4 樓發生房間發生坍塌照片與新聞。 五、新莊名人天廈實際確實有立即都更必要性，希望進入公辦都更程序，加速貴棟都更流程，目前事業計畫已送至新北市都更處審理。	**【實施者回應】** 一、有關本案 B、C、D 棟建物需求調查表，實施者於 105 年 12 月 7 日、12 月 13 日兩次與 3 棟管委會、重建委員會議，經 12 月 13 日委員會共同討論並決議該建物需求調查表內容。105 年 12 月 16 日提供各棟進行調查，調查期限依各棟管委會、重建會決定為準。後 B 棟於 106 年 1 月 16 日實施者與 3 棟委員會議提出希望調整該棟建築需求調查表內容，故實施者於 106 年 1 月 23 日提供協助 B 棟修改版建物需求調查表，並請 B 棟所有權人於 106 年 2 月 3 日（農曆正月初七）前填妥回收。 綜上，有關 3 棟建物需求調查表回收統計之結果，已載明於 106 年 7 月 26 日、8 月 27 日兩次說明會簡報。 二、敬悉。實施者委託財團法人新北市土木技師公會辦理 D 棟海砂屋鑑定勘驗時，該戶有提供實施者與鑑定單位入內進行現況調查，其屋內平頂（天花板）與陽台皆有裂損、保護層剝落、鋼筋外露鏽蝕等情況。（鑑定報告書 V-98） 三、敬悉。 四、敬悉。 五、敬悉。本案實施者自 102 年 12 月 31 日 A 棟報核，105 年 12 月 28 日第三次補正（原 A 棟擴大更新地區）、106 年 12 月 12 日～107 年 1 月 10 日新北市政府辦理公開展覽。依新北市政府都市更新處發文字號：新北更事字第 1073531528 號函…（略以）公展期滿之同意比例符合「都市更	

單位	意見	回應	備註
		新條例」第 22 條之規定。故實施者將檢送第 1 次專案小組版都市更新事業計畫書續辦，盡速協助貴社區更新。	
【新北更事字第 1053422288 號函】			
石女士○惠 施先生○祥 李女士○鳳 葉女士○粉 李女士○瑛 沈先生○華 葉先生○義 鄭女士○芬 沈女士○華 （書面意見）	**【陳情人陳情內容】** 一、因與皇延創新公司於 105 年 11 月 18 日召開之 BCD 棟主委及委員說明會，與之開會結束後，發現與 104 年 2 月 1 日名人天廈 BCD 棟說明會說，平均室內產權比可分回 1.1181（附件一）且本案以 RC 結構與重建後平均二樓以上銷坪單價以 51.5 萬為計（附件二）而與 105 年 11 月 18 日的 BCD 棟主委及委員說明會上完全不同。 二、因與皇延創新，在 11 月 18 日開完會後，有諸多疑點，所以 105 年 11 月 22 日召開內部 BCD 棟主委及委員會議上，提出 10 開，並於會後打成「新莊名人天廈 BCD 棟住戶代表及重建委員 2016.11.22 聯席會對皇延創新（股）公司 2016.11.18 所提都更說明事項之疑點及要求」（附件四）此文在 2016.11.26 皇延創新（股）公司召開-名人天廈 BCD 棟說明會上（附件三），由三棟代表人簽名後，以正式書面方式呈給皇創創新（股）公司，並請皇延創新，以正式書面回覆給所有權人，並暫緩後續作業；而皇延創新在此次會議上單方面提出合建方案，並未與 BCD 棟主委及委員討論，而單方面提出。 三、而由皇延創新於 105 年 12 月 7 日召開，BCD 棟主委及委員說明會議上，提出書面資料新北市新莊區復興段 452 土地等第 1 筆土地更新案的說明會（附件五），提出若以 100.11.8 共同負擔，以蓋 RC 結構 18 層樓可先取回產權的 1.1167，若以 104.1.16 共同負擔 BCD 棟，以蓋 RC 結構 18 層樓，取回產權的 0.9865，若以 104.1.16 共同負擔 BCD 棟，以蓋 SRC 結構 18 層樓，取回產權的 0.8866，若以 104.1.16 共同負擔全區 ABCD 棟，以蓋 SRC 結構 21 層樓，取回產權的 0.8988，若以 104.1.16 共同負擔全區 ABCD 棟，以蓋 SRC 結構 22 層樓，取回產權的 0.9335，但在 105.11.26 皇延創新（股）公司召開-名人天廈 BCD 棟說明會上，皇延創新公司提出要蓋 25 層，但在 105.12.7 的會議提出有所出入。 四、但於 104 年 3 月簽訂的都市更新合作協議書，甲乙雙方簽訂代理實施契約，但皇延創新於 105 年 11 月 26 日與新莊名人天廈 BCD 棟住戶及所有權人，會議中提出合建方案，導致所有權人的反感及對都市更新	**【實施者回應】** 一、本案於 105 年 9 月 27 日起之說明會，為原 A 棟擴大更新地區為 452 地號整筆土地共 4 棟建物共同更新。故相關規劃內容，包含獎勵容積申請、共同負擔提列基準版本等皆相應調整。本案係採權利變換方式辦理，依照「都市更新條例」第 31 條及「都市更新權利變換實施辦法」第 10 條等規定：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比例計算之。 二、本案自 105 年 9 月 14 日經新北市政府：新北府城更字第 10534188231 號公告「變更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(復興段 452 地號土地)」，105 年 9 月 29 日依新北市政府都市更新處發文字號:新北更事字第 1053419388 號函限期 3 個月內補正全區事業計畫案。 依照「新北市都市更新案件審查作業要點」規定，若未於前述期限前補正全區事業計畫，本案原 A 棟報核之事業計畫將被新北市政府駁回其申請。是以，為顧及原 A 棟所有權人已申請報核之權利及 452 地號整筆土地法令適用日為 104 年 7 月 1 日獎勵限縮前之最大容積獎勵之保障，實施者必須依照新北市政府規定，完成期限內補正擴大為全區之都市更新事業計畫案。 三、有關 105 年 11 月 26 日說明會與 105 年 12 月 7 日委員會兩次樓層差異，為本案屬應拆除重建之海砂屋，可申請海砂屋原容積，當時建築師事務所除在進行本案預定 105 年 12 月 21 日召開擴大為全區之自辦公聽會，亦在辦理原容積認定事宜。故兩次說明會允建總容積的差異在原容積與沿街步道式開放空間獎勵，其餘擬申請獎勵值無改變。 又，因總允建容積異動，興建樓層數亦隨之異動，是實施者與建築師事務所為本案可爭取之最大允建容積及對應在建築規劃上做最有效利用之責任。 有關 105 年 12 月 7 日提供 BCD 棟委員會依照不同版本共同負擔提列基準及不同興建樓層與不同建築結構等各種情況預估分回比，是向委員會說明這些變數皆會影響分回。本案因採權利變換方式辦理，故未來仍應依照新北市政府核定本案都市更新事業計畫與權利變換計畫為準。 四、敬悉。本案因採權利變換方式辦理，依照「都市更新條例」第 31 條及「都市更新權利變換實施辦法」第 10 條等規定：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價	事業計畫 CH10、CH15

單位	意見	回應	備註
	合作協議書的疑慮，且因原本為代理實施，後又增加合建，混淆所有權人，因而在 105 年 11 月 22 日由 BCD 棟主委及委員共同決議，否決與皇延創新的合建方案。 五、原 BCD 棟的都市更新獎勵容積為 415%，而在 105 年 9 月 14 日由「新北市政府公告」劃定新北市政府新莊區復興段 452 號土地，(名人天廈社區 ABCD 棟合併，為都市更新地區案）因此適用名人天廈 A 棟（於 102 年 12 月事業計劃的獎勵容積)，名人天廈 ABCD 全區獎容的允建容積提升至 707%，由皇延創新在 105 年 11 月 26 日與新莊名人天廈 BCD 棟住戶所有權人，會議中提到若以銷坪單價 51.5 萬，以蓋 SRC 結構 22 層樓，取回產權 0.9335，但在「新莊名人天廈 BCD 棟住戶代表及重建委員 2016.11.22 聯席會對皇延創新（股）公司 2016.11.18 所提都更說明事項之疑點及要求」(附件四）第 2 點指出，依 105 年 11 月 18 日之說明 BCD 獎勵容積估計可達 707%比設想多，會饋條件應該比之前好，但是若以 105 年 11 月 18 日之說明原所有權人可分回原產權之比例反而減少，且房型設計偏向小坪數且更新公設增加約 30%，使室內坪數縮小，而不敷居住需求，皇延創新於 105 年 11 月 26 日與新莊名人天廈 BCD 棟住戶及所有權人會議中，提到若以銷坪單價 51.5 萬，以蓋 SRC 結構 22 層樓，取回產權 0.9335 請皇延發文正式回覆並具體說明，也無結果，且 105 年 12 月 7 日會議中提出，105 年 12 月 21 日的自辦公聽會先予以暫緩，並辦理展延，但皇延創新不理且執意要開自辦公聽會，且附上 LINE 的內容，104 年 2 月 1 日皇延創新提出 RC 蓋 18 層跟 105 年 11 月 18 提出蓋 25 層，但在 105 年 12 月 9 日的 LINE 上提出 A 棟要蓋 29 層 B 棟要蓋 27 層，而且還在修改更新案的平面圖及可蓋樓高，令人疑惑之前提出的說明書都是預估出來，並不是實附的，讓 BCD 棟主委及委員無所依據，故將此文發函，於更新處，望都更處能予以（實施者補充：本陳情內容為依照陳情人原文繕打，非漏繕。） 六、皇延創新公司網頁上建築規劃 SRC 蓋 20 樓，地下室 5 層，每數 36.5~50 坪又與先前 2016.11.26 皇延創新(股)公司召開-名人天廈 BCD 棟說明會上(附件三)完全不同。 七、公共盈餘費用時，原住戶可選擇取回公共獲益金或轉換較大面積或是房屋補貼差額，兩者選項。 八、面對公園及國民運動中心，公設比為何還要 30%。	值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比例計算之。未來仍應依照新北市政府核定本案都市更新事業計畫與權利變換計畫為準。 五、如上第二點回覆說明，本案 105 年 12 月 21 日自辦公聽會為依法限期補正所需辦理之法定行政程序，故無法依照陳情人所述予以暫緩，亦無法源依據可辦理展延。實施者已盡力向 3 棟主委與委員溝通，包括陳情人所提 Line 紀錄，實施者於該日凌晨 2 點仍不放棄溝通，希望 3 棟主委與委員能理解實施者需要符合都市更新相關規定，才能保障本案之法令適用日。 本案為都市更新事業計畫與權利變換計畫分送，目前為都市更新事業計畫階段，有關陳情人所關心之分配，須經事業計畫核定後進行權利變換計畫時辦理。有關本案容積獎勵、共同負擔、更新後平均單價等，最終須依照新北市政府核定本案都市更新事業計畫與權利變換計畫為準。 六、實施者於本案專案網頁，無 SRC 蓋 20 樓、地下 5 層等之規劃。本案未來仍應依照新北市政府核定發布實施之都市更新事業計畫與權利變換計畫為準。 七、本案為採權利變換方式辦理，目前尚於事業計畫階段，相關建築設計並非定案。未來於權利變換計畫階段辦理權利變換選配期間所有權人可填具更新後分配位置申請書表達符合適合自己需求之建物單元。 有關差額價金找補，倘所有權人應選配價值＞實際選配價值，則領取差額價金；倘應選配價值＜實際選配價值，則補繳差額價金。 八、有關建物之大公小公等公設，為建物本身之服務空間，例如樓梯、電梯、走道、管委會空間、各棟大廳、地下室機電設備、屋頂突出物等等不屬	

單位	意見	回應	備註
	九、改建前室內房屋為 3 房，改建後若因公設比增加至 30%，分回變 2 房，回坪收的單價為何?	於專有部分之空間總和。故與基地周遭環境機能無關。 九、本案為採權利變換方式辦理，依照「都市更新條例」第 31 條及「都市更新權利變換實施辦法」第 10 條等規定：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比例計算之。未來仍應依照新北市政府核定本案都市更新事業計畫與權利變換計畫為準。	
【新北更事字第 1043433059 號函】			
尤先生○華	**【都市更新處轉陳情人陳情內容】** 有關本案周邊住戶於 104 年 3 月 6 日致電市府陳情，對貴公司與住戶協調溝通方式表達不滿，請貴公司善盡實施者溝通協調之責任，妥予住戶溝通，勿有不正當（例如與民法第 88、89 及 92 條牴觸）之行為，避免違反相關民刑事法律。	**【實施者回應】** 敬悉。 陳情人於陳情當時，為實施者開始進行本案 B、C、D 棟之整合相關作業，故於 3 棟舉辦多次說明會。陳情人於歷次說明會中曾表達持有之建物非屬海砂屋。然，本案 B、C、D 棟經鑑定單位鑑定後，於 105 年 3 月經新北市政府工務局核備 BCD 棟為應拆除重建之建物。 實施者會持續盡力與陳情人溝通本案重建之必要性。	
【新北更事字第 1033420912 號函】			
尤先生○華 36 號 7 樓	**【都市更新處轉陳情人陳情內容】** 一、復　臺端 103 年 10 月 27 日新北市政府人民陳情案件（案號：話 1031027319 號）辦理。 二、經查本案實施者（皇延創新股份有限公司）前於 102 年 12 月 31 日依都市更新條例（以下簡稱本條例）第 19 條及第 22 條之 1 規定申請辦理都市更新事業計畫報核。惟查報核之更新單元係為 78 使字第 966 號使用執照之部分範圍（名人天廈 A 棟），且該使用執照為地上 4 棟（A、B、C、D 棟）不相連但地下室結構相連之建築物。實施者擬依本條例第 22 條之 1 辦理該使用執照部分拆除重建，因涉及同一建築基地其他住戶之權利，故本處前以 103 年 10 月 2 日北城更事字第 1033419927 號函請實施者依司法院大法官第 709 號解釋針對本案使用執照其他（B、C、D 棟）住戶，妥予溝通說明清楚其相關權利及義務並取得其共識。 三、副本抄送本案實施者皇延創新股份有限公司，有關陳情人所陳事項，務請　貴公司召開協調會議時，應懇予陳情人及本案住戶溝通說明清楚，並尊重陳情人及住戶之意見及權益，以達到雙贏局面。	**【實施者回應】** 一、敬悉。 二、敬悉。陳情人於陳情當時，為實施者進行 A 棟報核後之鄰地（棟）協調，故分別於 B、C、D 棟依法定程序舉辦鄰地（棟）協調會。 三、敬悉。實施者會持續盡力與陳情人溝通本案重建之必要性。	
【新北府城更字第 1073534294 號函開會通知(第 1 次都更暨都設聯審專案小組會議)-附件：人民陳情意見綜整表項次 3】			
尤先生○華 36 號 7 樓	**【都市更新處轉陳情人陳情內容】** 104 年 2 月 24 日電話陳情 新莊區中華路一段 63 巷 36 號「名人天下社區」，總共分為 ABCD 四區，當	**【實施者回應】** 敬悉。同實施者歷次會議答覆： (一)本案 B、C、D 棟亦辦理更新，主因為 B、C、D 棟經鑑定亦為新北市政府	

單位	意見	回應	備註
	中 A 區住宅因在 921 地震時受損故申請都更，都更處明明只有受理 A 區的重建，皇延創新股份有限公司卻假藉「名人天下社區」A 區重建之名，公然張貼公告要求「名人天下社區」ABCD 四區所有住戶都要簽署都更同意書，且自行張貼公告公開質疑該區社區都是海砂屋，更誇張的是該建商還擅自派人進到社區內鑑定海砂屋，陳情人表示自己好好的房子卻被強迫要配合該建商鑑定，建設公司派人在社區內駐點服務，令陳情人質疑有不當勢力介入，感到居住及人身安全受到威脅。過年前該建設公司公告已經獲當地住戶同意將進行都更，但陳情人身為當地住戶表示自己根本沒有同意，該建設公司涉偽造文書之嫌，有關「名人天下社區」都更案問題，陳情人已多次向都更處反應皆遭敷衍，質疑建設公司不管要做什麼不應都要由主管機關核准嗎？為何主管機關對於建設公司的不法行為未加以管理導致人民生活於危險之中？請求市長重視這件事情並介入調查，揚言若未獲處理將上網揭發，請相關單位妥處。	核備應拆除重建之高氯離子鋼筋混凝土建物，有結構安全之虞。 (二)本案實施者委託社團法人新北市土木技師公會辦理海砂鑑定，並依據「新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點」規定辦理。有關海砂鑑定雖無明文同意門檻規定，但事涉全體住戶，故實施者採以各棟皆有超過半數所有權人出具海砂鑑定委託書後，始進行之。故 3 棟鑑定日期有所不同，B、D 棟為 104 年 5 月間，C 棟則為同年 9 月間辦理。另有關海砂屋鑑定之混凝土取樣作業，依據海砂屋相關鑑定手冊與原則，鑽心取樣處應以避開鋼筋位置並以小梁為主，事後需以無收縮水泥砂漿確實填滿回補。鑑定單位社團法人新北市土木技師公會於鑑定當時已依相關規定確實辦理。 有關鑑定結果公開，實施者於本次公辦公聽會後以發文字號：皇延 107 字第 032001、皇延 107 字第 032002、皇延 107 字第 032003 號函分別公告 B、C、D 棟海砂鑑定結果，請各棟管委會、重建會協助公告於各棟及各電梯公佈欄。 (三)貴住戶所陳詢問新北市政府都市更新處有關同意比例，應為該處以發文字號：新北更事字第 1033420912 號函作為回覆。經查，本案 103 年當時正由實施者辦理 A 棟之鄰地（棟）協調，尚未辦理 B、C、D 棟海砂屋鑑定等事宜，故無 B、C、D 棟之同意是否達法定同意比例之情事。而後，經實施者於 104 年 4 月、同年 9 月分別辦理 B、C、D 棟海砂屋鑑定，105 年 3 月 B、C、D 棟經新北市政府核備為應拆除重建之海砂屋，105 年 6 月 24 日第 66 次新北市都市計畫委員會依都市更新條例第 7 條第 1 項第 2 款：「為避免重大災害之發生。」辦理 B、C、D 棟迅行劃定為更新地區並與 A 棟共同辦理更新。同年 9 月 14 日新北市政府公告並發布實施「變更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（復興段 452 地號土地）」。實施者於同年 12 月 28 日補正擴大範圍（即 452 地號完整土地）之都市更新事業計畫案，始有 A、B、C、D 同意比例達法定同意比例之情事。 (四)本案為一宗土地，地下室原為 4 棟相連通，雖各棟地下室皆有伸縮縫分隔，但若災害發生時，梁柱等結構系統為一體共同抵抗外力，有任何結構強度不足之處，皆有可能因為軟弱層而造成結構體破壞。故貴社區 4 棟建物及其上所有權人應為生命共同體，相互體諒與理解，共同為居住安全及公共安全思考，才是共同福祉。 (五)實施者一直以協助的立場來進行本案，包括未來營造廠、銷售公司的選任，以及未來三家估價師的選任也都表明由所有權人多數決決定。 (六)其餘陳情人所陳之內容，請參閱本案事業計畫報告書 106 年 12 月 26 日公辦公聽會、107 年 5 月 30 日第一次專案小組審議會等之會議紀錄回應綜理表，皆有詳盡說明。	

單位	意見	回應	備註
【新北府城更字第 1073534294 號函開會通知(第 1 次都更暨都設聯審專案小組會議)-附件：人民陳情意見綜整表項次 4】			
尤先生○華 36 號 7 樓	**【都市更新處轉陳情人陳情內容】** 104年4月30日投訴書 主旨：為新北市政府都市更新處（下稱都更處）辦理新莊區復興段452地號（部分即A區）都市更新案，實施者（即該區都更案承攬商）所為已與該處本年4月8日新北更事字第1043433059號函中所述應遵守事項相違背，該處亦對此都更案之處理非常不當，爰題本投訴。 說明： 一、上揭都更處本年4月8日新北更事字第1043433059號函函中所述應遵守事項為「請該實施者除應善盡溝通協調之責任妥與住戶溝通外，更勿有不正當之（例如與民法第88、89及92條牴觸）之行為」。 二、投訴人所居住之社區共有四區，均為獨立結構之大樓建築，僅地下室可相通，投訴人居住於D區。社區中屬最後興建之建築編號為A區，其他三區建築分別為BCD區（下稱其他三區建築）；A區經新北政府於102年10月22日以屬海砂屋為由，以迅行劃定之方式（都市更新條例第7條第2款）公告劃定為都市更新地區。都更處於103年10月2日北城更事字第1033419927號函所引大法官709號解釋，謂請徵詢位處同一地號上之其他三區建築是否有意願一起辦理都市更新，然實施者及為上述A區計畫都市更新案之承攬商皇延創新公司，數月卻以各種不當之方法對住戶造成干擾。其先以都市更新為名召開說明會，繼而以海砂屋之名於A區之外的其他三個社區，張貼公告要求住戶進行海砂屋鑑定，並同時簽訂海砂屋鑑定委任書及由其承攬辦理都更之同意書和契約書（協議書），甚而以此公告張貼D區住戶里長公告欄上，讓外界均誤以為其他三區建築亦為海砂屋。然查，本人所居住及隔壁兩個社區（即BCD區），建築物根本無任何海砂屋之現象。其又於本年3月1日所辦說明會上，以獎勵海砂屋重建容積率即將於本年6月30日停止獎勵為由，據此要求三區建築住戶迅速簽訂上開三件契約及同意書，再向新北市政府以海砂屋迅行劃定之都更之方式，辦理都更，並要求須於本年3月16日之前同時簽訂此海砂屋鑑定委任書，辦理都更之同意書及契約書。 三、究此實施者所行之方式除已不符合該處函文所引之以徵詢是否有意願一起辦理都更外，更不應在海砂屋鑑定尚未進行及確認為海砂屋之前，及同時要求簽訂上開辦理都更之同意書及契約書。	**【新北府城更字第1043434164號函】** 主旨：有關民眾為貴公司辦理「擬訂新北市新莊區復興段 452 地號（部分）等 1 筆土地都市更新事業計畫案」所提陳情意見，詳如說明，請查照。 說明： 一、依民眾 104 年 4 月 30 日陳情書辦理。 二、經查貴公司前於 102 年 12 月 31 日依都市更新條例(以下簡稱本條例)第 22 條之 1 規定申請旨案報核，惟更新單元範圍屬 78 使字第 966 號使用執照之部分範圍（A 棟），該使用執照雖地上 4 棟不相連，但地下室結構及使用空間相連通，故本府城鄉發展局依司法院大法官釋字第 709 號解釋以 103 年 10 月 2 日北城更事字第 1033419927 號函請櫃公司應妥與本案使用執照其他（B、C、D）棟住戶溝通說明清楚其相關權利並取得其共識在案。 三、有關陳情人所陳貴公司涉及海砂屋鑑定及以迅行劃定名義召開說明會一事，查前開 B、C、D 棟範圍部分，目前尚未經市府依本條例第 7 條規定迅行劃定更新地區。如該地區有高氯離子鋼筋混凝土建築物之疑慮及迅行劃定更新地區之需求，應依「新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點」第 3 點規定，由建築物所有權人提出申請，委由本府認可之專業鑑定機構實施鑑定後，再向本府提出申請核發證明文件後（申請時應依該實施要點第 5 點規定，檢具申請書、使用執照影本、建物登記謄本、鑑定告報書及其他經本府指定之文件，其中申請書部分應由建築物所有權人簽章。）始具備本條例第 7 條第 1 項第 1 款迅行劃定情形之一，惟最終仍須以本府劃並公告為準。故貴公司辦理海砂屋鑑定及說明會等事項，應依相關法令規定辦理並妥予住戶說明，避免造成誤解及不良觀感。 四、另有關相關所有權人個人資料處理及利用，依據個人資料保護法第 4 條規定，其利用個資時「於本法適用範圍內，視同委託機關」，亦即與本府負擔同一責任義務，請謹慎妥善保管與應用。若違反者，恐涉及個人資料保護法第 28 條、第 29 條、第 41 條、第 47 條、第 48 條及第 50 條之民事、刑事與行政處罰。 五、副本抄送陳情人：有關臺端所陳說明四、說明五內容係屬合建契約簽訂部分，因合建契約書係屬雙方合意之私權行為，應由訂約雙方自行協調，非屬都市更新審議委員會審議範疇，並無所陳未審先判之情事。	

單位	意見	回應	備註
	四、而在此實施者所要求簽訂的辦理都更之同意書及契約書中，公然於第6條寫出以迅行劃定方式辦理都更；此種要約之誘因起於實施者所稱海砂屋重建容積率即將於本年6月30日停止，而所謂迅行劃定，有一定之程序及審核標準，除其他三區建築未見海砂屋現象外，更無迅行劃定之條件，亦斷斷不可能於短短三個月內完成；莫非新北市政府未審先判早已同意以此方式辦理都更，否則怎會明載於此契約中? 五、該契約第12條更明載本契約有效期限自簽定日起至都市更新後交屋接管，按此有效期限早已背離該實施者其於上揭說明會中所述邀約之原因，亦即在本年6月30日前獎勵海砂屋重建容積率修改降低前為要約之要件。 六、再查，本年3月16日，其他三區社區住戶繳回上開同意書之比率均未過半，根本無法達到其所稱之迅行劃定二分之一同意之門檻，而其他社區公告欄上亦宣布此案未過二分之一門檻。 七、然本人近日卻接獲新北市土木工程師工會（下稱該公會）於本年4月22日來函，要求進入住所進行海砂屋鑑定會勘；而本人不僅未簽下任何同意及委任鑑定書，住所之房屋結構根本無該公會函文中所述有任何異常之現象，在未獲本人同意下，其憑什麼提出此申請更要求進入屋內進行鑑定?其更無權利對未簽立委任鑑定者越權代行提出此項申請!如果可由以其越權代行提出此項申請，那路人甲或路人乙不就可以對任何別人之建物隨時要求海砂鑑定？況且依據法規必須由所有權人提出申請，此名不符、權不符之申請鑑定，對住戶已再造成干擾。 八、新北市政府都市更新處既然早就迅行劃定本社區A區為都更重建，為其安全，理應盡速讓其進行改建，而不能一再拖延時間，更讓其都更計畫案實施者皇延創新公司，一再展延都更法規明定之辦理期限，繼而已上揭各種不當及不實之方式，一再以近乎逼迫之方式要求其他三區住戶進行莫須有之海砂屋鑑定及同意都更，對住戶之身心已造成干擾，更形同將住戶所有權人之房地產視為其可任意支配之財物。究其緣由，乃該處應迅予執行A區都更，但卻無限制展延，更讓其實施者以最大利益為目標，要求其他三區住戶一起加入都更；此種作法，根本違背本投訴書旨揭都更處之函文所敘的善盡溝通協調之責任妥予住戶溝通。 九、新北市政府都市更新處於去年10月2日所發之北城更事字第1033419927號函中，於說明二及五亦明確指出該實施者補正之期限；	**【實施者回應】** 一、實施者無陳情人所述之不正當行為，亦無牴觸民法88、89、92條之行為。 二、有關陳情人所陳之誤解，條列如下： 1. 四區均為獨立結構之大樓建築，僅地下室可相通：本社區地上4棟獨立不相連、地下室相連並以伸縮縫區隔之結構物。惟有關大公公設（1774建號）是4棟共同持分。 2. 數月以各種不當之方法對住戶造成干擾：本案於103年至104年間辦理A棟之鄰地協調、各棟說明會等及各項辦理程序公告，非欲干擾住戶，而是將協調與徵求同意等訊息公開，使資訊透明與對等。 3. 建築物根本無任何海砂屋之現象：建物是否為海砂屋，除以目測建物毀損情況外，應依照「新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點」辦理，以科學方式確認。 4. 以獎勵海砂屋重建容積率即將於本年(104年)6月30日停止獎勵為由：依內政部營建署103年12月8日營署中城字第1033580869號函「……（略以）高氯離子鋼筋混凝土建築物及放射性汙染建築物依都市更新條例申請更新事業計畫，其拆除重建時增加之獎勵或建築容積不得超過各該建築基地1.5倍之法定容積或各該建築基地0.3倍之法定容積再加其原建築容積之累計上限。」是以，有關容積獎勵自104年7月1日起即規範上限天花板之限制。實施者當時以辦理A棟都市更新事業計畫案之報核，故有關修法動態實有義務告知A棟及鄰地（棟）所有權人。 5. 綜上，實施者確實在重建程序與資訊上明確公告所有權人，並非干擾住戶，且以本案爭取最大容積獎勵以維護社區所有權人之權益。 三、有關文件之簽署，主要在確認是否有獲多數所有權人認同相關程序之申請，最終簽署與否仍本於所有權人之自由意識，實施者予以尊重各所有權人之決定。 四、有關實施者當時擬以迅行劃定方式辦理BCD棟之都更程序，在於實施者最初辦理A棟都市更新時即以迅行劃定經新北市都市計畫委員會核定通過，非如貴住戶所言為未審先判。 五、有關都市更新之實施，實施者協助至更新後所有權人交屋接管應屬一般常態。而都市更新之法令適用日係以都市更新案報核當時之法令為準，有效期限與法令適用日所代表之意義不同，自無貴住戶所陳之背離、要約要件等因果。	

單位	意見	回應	備註
	但迄今早已超過該期限，然該處卻未依法駁回，究竟該處在等什麼？ 十、該實施者皇延創新公司於與住戶所謂溝通之說明會中，除強勢主導外，更對建物坪數、抵付工程費用之樓層出售等問題不坐任何實質回答，更將營造者與都市計畫案實施者掛勾，謂其不負責營造，但卻於要約契約中指明建築方式與建材等，亦要求由住戶自己辦理銀行融資來作信託承建等等；此不僅與都更處於公開對外之網站上對都更問與答所提示之要向相違背，更非在進行溝通，亦未尊重住戶權益，只一昧迅行劃定都更來要求住戶不必多問盡速簽約；有在其所發之預定時程中，從迅行劃定到法定公聽會和公開抽籤及權利變換選配，僅有三個月時間，完全顯現由不得我們所有權人說NO之權利。 十一、又實施者所稱各區都更委員會，其組成亦非由住戶所有權人所授權出任，甚而有鄰長隨意指派而成，完全背離都更法規之所定，且根本不具代表性，更屬草率，而尤其與該實施者議決一切，亦屬違法。	六、貴住戶所陳應為社區各棟管理委員會公告之文件，實施者並不知悉。但本案B、C、D棟海砂屋鑑定程序是在各棟各自已超過二分之一所有權人同意後分別進行。 七、實施者於辦理B、C、D棟海砂屋鑑定時，並未要求進入貴住戶住家取樣或拍照等行為，實施者與新北市土木技師公會委任技師僅針對同意協助勘查之所有權人於所有權人方便時進入屋內，並將勘查照片與所有權人現勘時之簽名附於各棟鑑定報告書中。 八、有關原A區單獨更新後擴大為452地號上4棟建物一併更新之主因仍在於B、C、D棟經鑑定後確屬應拆除之高氯離子鋼筋混凝土建築物。 九、本題提問對象非為實施者，故實施者不予作答。 十、有關陳情人所陳之誤解，條列如下： 1. 對建物坪數、抵付工程費用之樓層出售等問題不坐任何實質回答：本案採都市更新事業計畫與權利變換計畫分送，除實施者舉辦之說明會外，於各階段各次審議之規畫內容與成本等，皆可透過計畫書內容充分了解，實施者未有貴住戶所說不做任何實質回答之情事。 2. 將營造者與都市計畫案實施者掛勾，謂其不負責營造，但卻於要約契約中指明建築方式與建材：有關未來負責施工興建之營造廠，實施者提出經由住戶多數決議，此為實施者提供本案工程興建之善意作法。有關建築構造與建材設備等則應於事業計畫階段須規劃之內容，無貴住戶所云掛勾之情事。 3. 要求由住戶自己辦理銀行融資來作信託承建：倘所有權人以土地抵押融資，是屬於自組更新會或委託代理實施之方式，則更新後房地之銷售亦屬所有權人所應負擔包含可能之利潤與相對之風險。倘所有權人不出資而由實施者負擔更新成本，是為採權利變換方式，則所有權人不需出具土地抵押融資，更新後房地銷售之利潤與風險由實施者承擔。不同的參與都更方式會有不同的權利與義務。 4. 從迅行劃定到法定公聽會和公開抽籤及權利變換選配，僅有三個月時間：本案為事業計畫與權利變換計畫分送，目前在事業計畫審議中，須俟本案事業計畫核定發布後，才進入權利變換與選屋程序，故本案目前尚未辦理權利變換及選配等作業，貴住戶誤解本案程序與進度。 十一、有關貴社區是否由住戶所有權人授權出任社區代表，實施者無權干預。然社區之事本是眾人之事，須由社區所有權人及住戶積極參與。實施者至今與社區聯繫之團體對象是為公寓大廈管理委員會及重建	

單位	意見	回應	備註
		會，非依都市更新相關法令成立之團體，且對於本案亦無有所謂議決之事件。 十二、 其餘陳情人所陳之內容，請參閱本案事業計畫報告書106年12月26日公辦公聽會、107年5月30日第一次專案小組審議會等之會議紀錄回應綜理表，皆有詳盡說明。	
【新北府城更字第1073534294號函開會通知(第1次都更暨都設聯審專案小組會議)-附件：人民陳情意見綜整表項次7】			
張先生○奎 14號6樓	**【都市更新處轉陳情人陳情內容】** 106年9月1日電話陳情 請市長能重視新莊名人天廈海沙屋的問題。今天新聞也有在報，再不都更早晚會出人命的。我的父母小孩都住在裡面很替他們擔心，這房子已經再經不起大一點的地震了。說要都更說了10年了，上次我們家廁所也有發生天花板掉落好在當時廁所沒有人肯求市長拜托了。	**【實施者回應】** 敬悉。 實施者會盡力與其他尚未同意之所有權人溝通本案有盡速重建之必要性。	
【新北府城更字第1073534294號函開會通知(第1次都更暨都設聯審專案小組會議)-附件：人民陳情意見綜整表項次9】			
徐女士○美 126號4樓	**【都市更新處轉陳情人陳情內容】** 106年9月6日電話陳情 詢問本案目前辦理進度並請市府以公文函知。	**【實施者回應】** 敬悉。 實施者會盡力與其他尚未同意之所有權人溝通本案有盡速重建之必要性。	
【新北府城更字第1073534294號函開會通知(第1次都更暨都設聯審專案小組會議)-附件：人民陳情意見綜整表項次21】			
蔡先生○銘 88號7樓	**【都市更新處轉陳情人陳情內容】** 107年1月3日電話陳情 本案建築規劃尚有疑慮及實施者未與住戶溝通。	**【實施者回應】** 敬悉。同綜7實施者之回應內容(三)。 有關對住戶所提眾多疑點之一，並未有明確回應一事，經查，可能是溝通上的誤會。因本案所有權人數眾多，有些提問直接或間接傳達給實施者，或是因為時間關係由其他住戶先代為回覆提問者。實施者會後已向貴住戶致歉，為避免誤會情況發生，未來在溝通上，會由實施者再行與提問本人確定所提疑問經實施者回覆後，是否已能釋疑。實施者未來會更加謹慎。	
【新北府城更字第1073534294號函開會通知(第1次都更暨都設聯審專案小組會議)-附件：人民陳情意見綜整表項次23】			
劉女士○妡 88號6樓	**【都市更新處轉陳情人陳情內容】** 107年1月10日撤銷同意書 主旨：不同意參與「新北市新莊區復興段452地號等1筆土地都市更新」通知明： 一、有關「新北市新莊區復興段452地號等1筆土地都市更新」一案，由於實施者皇延創新股份有限公司所提都市更新計畫內容與原先合約約定之內容明顯不符，本住戶不同意參與本都市更新案。	**【實施者回應】** 經查，貴所有權人未曾出具都市更新事業計畫同意書，並未與實施者簽訂任何文件。 實施者會盡力與尚未同意之所有權人溝通本案有盡速重建之必要性。	

「擬訂新北市新莊區復興段 452 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」審查意見回應綜理表

依 106 年 8 月 15 日新北更事字第 1063536647 號函辦理。

單位	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
都市更新處	二、本案審查意見主要臚列如下，請據以修正都市更新事業計畫書圖，並補送相關文件及資料： (一)審議資料表內容缺漏或誤植，請補充修正。 (二)有關同意書部分內容與謄本不一致及塗改未蓋章部分，請通盤檢視後釐清修正。 (三)部分土地及建物權屬清冊登載資料與謄本不符，請釐清並一併修正所有權人數、合法建築物面積及同意比例。 (四)第壹拾貳「都市設計與景觀計畫」之內容請補充相關說明。 三、有關本案申請高氯離子混凝土建築物獎勵涉及原容認定部分，市府工務局前以 106 年 4 月 26 日新北工建字第 1060735986 號函說明五(略以)：「...，仍請申請單位依本府 103 年 7 月 30 日北府工建字第 1031414184 號函說明段檢附簽證圖說及『法令檢討及原建築容積計算結果綜整表』(1 式 2 份)並確認符合後再行辦理。」，故請一併檢附相關檢討資料，俾利審查。 四、有關非合法建築物或其他土地改良物之面積，請補充測量成果報告書。	(一)遵示辦理，已補充缺漏並修正誤植內容。 (二)遵示辦理，已通盤檢視後修正。 (三)遵示辦理，已釐清並修正。 (四)遵示辦理，已補充相關說明。 三、已補充原容積核准函。 四、本案因同意比例方逾法定 1/2 之門檻，預計同意比例逾 7 成再行辦理測量。	IV 審議資料表 附件冊 p.5-2～5-66 p.12-1～12- 附錄八

「擬訂新北市新莊區復興段452地號等1筆土地都市更新事業計畫案」審查意見回應綜理表

依106年4月27日新北更事字第1063533180號函辦理。

單位	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
都市更新處	1.本案更新單元以新莊區復興段452地號為範圍，案名請修正。	遵示辦理，已修正計畫有關案名。	
	2.同意書內容：		
	(1)主建物、附屬建物面積、土地權利範圍及建物地址誤植，請修正。	遵示辦理，已修正相關誤植內容。	附件冊(補充本)
	(2)部分所有權人同意書內容缺漏、塗改未蓋章，請修正。	遵示辦理，已重新檢討同意比例。	附件冊(補充本)
	3.請釐清本案所有權人數；同意比例計算錯誤，請修正。	遵示辦理，已修正同意比例。	P.5-70、附件冊(補充本)
	4.有關土地及建物權屬清冊登載資料與謄本不符，請釐清修正，另缺漏謄本，請補充並檢附異動清冊 。	遵示辦理，已修正權屬清冊及補充異動清冊。	P.5-2～P.5-70、附件冊(補充本)
	5.申請建築容積獎勵部分，請依相關規定檢討並檢附相關圖說，計算及證明文件。	遵示辦理，已補附相關檢討說明及圖說。	P.10-1～P.10-11
	6.有關財務計畫部分，請釐清法令適用版本，並依該版本提列及相關證明文件。	本案係採「權利變換」方式實施，財務計畫以104年1月16日公告「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列，相關證明文件補充於附件冊。	附件冊(補充本)
	7.請依「新北市自行劃定更新單元檢核表」檢討，並檢附相關證明文件，俾利檢核。	遵示辦理，已檢附相關書圖。	附錄二、附件冊(補充本)
	8.各章節缺漏請補充說明：		
	(1)有關審議資料表部分，請詳細載明辦理過程(含諮詢會議)。	遵示辦理，已補充審議資料表。	Ⅳ
	(2)P伍-37其他土地改良物內容疏漏。	遵示辦理，已修正其他土地改良物內容。	P.5-70
	(3)請檢討「變更捷運新莊站周邊地區(新莊體育場至大漢溪)都市更新計畫」規定事項並以對照表表示之。	遵示辦理，已補充檢討對照表。	附錄十
	(4)第壹拾「申請容積獎勵項目」之銀級綠建築指標檢討。	遵示辦理，已補充綠建築檢討。	P.11-66、附錄九
	(5)請釐清修正本案更新單元及重建區段範圍，並套繪相關圖說清楚標示區段劃分。	遵示辦理，已修正相關說明。	P.7-1
	(6)第壹拾壹、五「防災與逃生避難構想」。	遵示辦理，已補充相關說明。	P.11-60～P.11-65
	(7)第壹拾貳「都市設計與景觀計畫」。	遵示辦理，已補充相關說明。	P.12-1～P.12-19
	(8)第壹拾伍財務計畫，提列綠建築設備、交通影響評估費、結構外審費、高層建築消防中繼機房預審及結構風洞試驗費用等之證明文件以及現金流量表。	遵示辦理，補附相關證明文件於附件冊，並補充現金流量表。	附件冊(補充本)、P.15-10

單位	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	(9)第壹拾陸「效益評估」之規劃設計內容。	遵示辦理，已補充相關說明。	P.16-1
	(10)信託契約及續建機制內容。	遵示辦理，已補充信託草約及續建機制。	P.18-4～P.18-5、附錄十一
	(11)住戶規約內容：獎勵綠建築標章管理維護計畫內容。	遵示辦理，已增列綠建築標章管理維護計畫。	附錄四

「擬訂新北市新莊區復興段 452 地號（部分）等 1 筆土地都市更新事業計畫案」自辦公聽會紀錄回應綜理表（第二次）

開會時間：民國 105 年 12 月 21 日上午九時三十分

開會地點：新北市新莊區公所大禮堂（新北市新莊區中正路 176 號 10 樓）

會議記錄:周筱婷

單位	意見	回應	備註
住戶 1	有關皇延過去到現在所提供的所有資料，請加蓋公司大小章。	實施者：事業計劃為正式公文書，會有公司大小章用印。事業計劃報告書完成後，我們亦會副本一份給各棟主委一份。	
實施者	公聽會的法定程序我們會先完成。可能有些住戶知道今天的公聽會對於各位非常重要，因為我們必須在法定期限內完成 A 棟事業計畫的補正。 公聽會正式簡報前我們先做三項說明： 1. 先恭喜大家，今天能走到這個階段是很不容易的，這是一個所有權人數戶數非常多的社區，我們也盡了非常多的努力。 2. 今天辦理公聽會的原因，在於是針對 A 棟事業計畫的補正。大家可能會覺得包括建築規劃我們還沒有充分討論，為什麼今天就已經舉辦公聽會了?就是剛剛說明現在是針對 A 棟事業計畫的補正，因此我們的案名目前仍是新北市新莊區復興段 452 地號(部分)等 1 筆土地都市更新事業計畫案，補正事業計劃進更新處後，更新處便可能要求將案名更改，刪除(部分)兩字，因為 BCD 棟併入 A 棟的事業計畫後，便是 452 地號整筆土地為更新範圍。依照新北市都市計畫委員會議決議，應將 BCD 棟併入 A 棟的事業計畫範圍，這對各位的好處便是 BCD 棟亦是以 A 棟 102 年報核時的相關法規。有關限期補正的期限，可能沒有考量到所有權人人數，所以不論所有權人數是 3 人還是像我們全案共計 472 戶，都是 90 天限期補正，因此實施者相關作業辦理時程緊迫。實施者有向更新處表達是否能酌予展延補正期限，但更新處考量各位的房子是所謂海砂屋有公共安全之虞，因此仍希望實施者依照現有法令完成 A 棟的補正程序。方才有一位住戶來詢問有關建築規劃的問題，稍後建築師也會說明建物整體配置的規劃方向，但有關細部的部分，包括各位關心的建物單元有幾房，這些我們會在之後再做調整。 3. 因先前有住戶到更新處陳情，在此我們也先做統一的說明與答覆:其		

單位	意見	回應	備註
	中幾項問題，一、為建築規畫尚未與各位取得共識，為什麼就急著掛件?!剛已在前述第 2 點做回覆。二、共同負擔的數字為何改變?其中原因有三，一、當時與各位說明時，新北市共同負擔提列標準是 100 年的版本，而現在是以 104 年的版本提列。二、興建的構造型式不同，先前是 RC 鋼筋混凝土而現在是 SRC 鋼骨鋼筋混凝土。三、現在是全區完整地號開發，因此獎勵容積改變的情況下，共同負擔亦會改變。主要因為上述三點，而使共同負擔及財務計畫改變。 以上先簡短大致說明，接下來我們先進行公聽會的簡報內容。		
B 棟住戶 1	1. 市府都市更新處的人員還沒到。是否等更新處的人員都到齊了，我們再開始開會?	1. 辦理都市更新事業計畫書送更新處審查前，必須依法招開自辦公聽會。雖是自辦公聽會，亦須書面通知更新處蒞臨指導。但更新處業務亦繁重，是不是每次皆能出席各場公聽會，我們沒有辦法確定，也必須尊重更新處他們的人員行程安排。未來更新處也會再辦理公辦公聽會。公辦公聽會的主席便是都市更新處而非實施者。無論是實施者自辦的公聽會或是未來更新處辦理的公辦公聽會，依法皆須錄音錄影存證，將整個會場的會議內容完整留存。目前都更條例等相關法規都相當完備，因此各位無須擔心更新處今日有沒有出席，因為我們都需要依法錄音錄影存證，更新處是否出席蒞臨指導，不會影響今日自辦公聽會的程序。包括未來除了公辦公聽會，還會有聽證會，因此各位不用擔心更新處今日是否出席而影響到各位的權益。	
	2. 今日出席的人員，是不是應該列入紀錄當中?	2. 實施者雙掛號寄給各位的公聽會開會通知，文件中正本收受者便包含所有通知應參與會議的人員，也包含今日現場的兩位專家學者。	
	3. 我還是希望會議通知上所有應列席的公家單位都到齊了，我們的會議再開始。	3. 如剛剛說明，我們亦有書面通知更新處今日舉辦本案公聽會邀請更新處出席，但更新處是否派人員出席，我們仍必須尊重他們的安排。現在自辦公聽會原則上更新處不一定出席，因為依法實施者都需要錄音錄影存證，並將各位提問的問題包括書面提問以及我們的答覆作成公聽會的會議紀錄，並成為事業計畫書圖文件中的其中一項法定規定的文件。未來還會有公辦公聽會、公展、聽證會等法定程序。現在的都市更新法令相當周延，先好好聽我們的說明及計畫內容，並了解整個都市更新的程序，尤其本案所有權人數非常的多，確實會非常困難。	
學者專家 羅委員道榕	大家好：我目前是新北市都市更新審議委員以及過去在台北市的都更處也有服務過。		

單位	意見	回應	備註
	大家對都更可能從報章雜誌相關知道透過都更把窳陋地區進行更新。 都市更新就是政府提供獎勵希望改建好窳陋地區以改善居住環境，透過法規制定都市更新條例。都市更新是很綿密的審議程序。一開始一定需要有人發起，找建商或自己辦理，後者也就是自組更新會。 第一事業計畫，所謂事業計畫是從規劃設計、負擔的費用，包括交通規劃、建物配置、房屋建設的坪數等等內容，就是我們今天所看到的內容。據我了解，目前是把初步的構想先提出來，並了解住戶有甚麼想法或問題，再做修正。其中包括獎勵、財務、信託續建機制等等都需要明白完整提出。剛有聽到實施者說後續會再做一些修正。 而事業計畫書規定必須載明從最初步的規劃設計一直到搬遷計畫，當然其中最重要還有一環便是容積獎勵的申請。 事業計畫送市府很重要的是實施者依據目前的規劃設計內容提出容積獎勵申請項目，但能核定多少容積，實施者不知道，必須要等都市更新審議結果核定才知道，這是很重要的。目前本案申請獎勵依據實施者方才報告有 101%，是很高的。而未來如果應各位要求修改建築規劃設計，能申請的獎勵可能會酌減，而再經過市府委員會審議亦可能會酌減，不會是101%。 都市更新事業計畫階段最主要就是要確定容積獎勵的額度，以及財務計畫。接下來便進入權利變換計畫階段。 權利變換階段便有估價，也就是估定各位權利價值比例。打個比方，這裡共有 100 份，更新前你佔 1 份。更新前總值 1 億，更新後總值 2 億，更新前你值 1,000 萬，更新後你依照 1/100 的比例值 2,000 萬，是以價值分回，而不是坪數，因為每一層樓的價值會有不同，所以是以價值計算而非坪數。如上再打個比方，如果更新後總值 1.5 億，也就是更新後你有 1,500 萬的價值，意思就是更新後依照權利價值比例計算你分回的總值。這是必須確確實實將每一戶的權利價值比例計算(書面報告)呈現並經過都市更新審議委員會審議。依照我多年的審議委員經驗，都市更新最重要的第一實施者所計畫的內容是不是各位所需要的，第二權利變換計畫包括選屋是不是大家都清楚，這兩點是各位在都市更新中必須要特別留意的。以上是我先大致對於都市更新的初步說明，如果後續各位有不同看法的有需要我		

單位	意見	回應	備註
	再做說明的地方，我再向各位報告，謝謝!		
學者專家 白教授仁德	各位鄉親夥伴大家好，以及羅副座、規畫設計單位: 剛建設公司說恭喜各位。其實就我來說我很羨慕各位!為什麼羨慕各位? 各位的社區一共有400多戶,土地約9,800多平方米,總樓地板大約60,000多平方米。我們學校有一個10,000多坪的行政大樓，民國80多年興建的也是海砂屋，現在就放在那裏，每天都還要去辦公，因為沒有人會來幫我們做都市更新。我們學校也沒有經費可以重建，教育部也不會撥錢給我們。所以行政大樓外圍都用鐵籬笆圍住，內部都需要架網子。因為海砂屋我們沒有辦法重建,其實是很羨慕各位的。我們很緊張的生活在這10,000多坪的行政大樓裡，這是一個很明確真實的例子。 所以跟大家說，都市更新，說穿了就是建物的改建，更何況各位現在是海砂屋。 大家認為如果各位自己相互協調進行改建這件事,各位的案子會需要多久能重建完成?10年?20年?可能都沒辦法! 所以如果今天是有容積獎勵並有人可以來協助幫忙的,這便是都市更新重要的精神。都市地區的土地是有限的，從都市計畫的角度來看，就我們學校的行政大樓來看，外部用鐵籬笆圍住內部還需要架設防護網，是每天要辦公的地方無法改善，而且還需要擔心一點，萬一如果有地震來，可能就會埋在裡面了。每天都在擔心這件事情，不會快樂。 所以都市更新第一個重點，就是要改善這樣有安全問題的建築物，對於所謂居住環境的改善，這是首先先跟各位分享都市更新的意義。 今日建設公司簡報的內容，就像方才羅副座所說，感覺上內容有些倉卒。後來聽建設公司提到如果無法在今年年底掛件,就無法用A棟併其他棟的獎勵值。因此今天的公聽會，如果我沒有理解錯誤的話，是協助各位讓各位適用較優惠的容積獎勵法規,是幫大家保住容積獎勵的一個法定必經過程。有這樣時機的急迫性，我們看起來大概也可以理解，也希望各位住戶能理解他們用心的情形。 有關今日簡報p.10的容積計算，已經是101%。這個容積的計算，只能說	實施者： 1. 首先先跟兩位委員補充說明解釋，本案是代理實施，也就是前期實施者先代墊所有費用，等合訂執行之後，我們才會有所謂的管理費用。因此本案爭取的所有容積獎勵，基本上都是所有權人的。 2. 可能有些住戶在先前的幾次說明會有聽到我們的說明，今年以來因為很多住戶擔心房價下跌的問題，所以要求我們提出是否由我們實施者來負擔興建成本的合建模式，因此我們才提出合建的模式讓所有權人可以依照自己的需求從兩種方式進行選擇。 補充說明本案經歷的過程，讓各位所有權人清楚，也讓兩位委員明白，如此剛剛委員與大家說明的部分也能使大家更為清晰。	

單位	意見	回應	備註
	是暫列，因為接下來送進新北市政府都市更新審議委員會審議時，每一項獎勵到底能給予多少額度還是會有變數，我是覺得目前是有點多，可能將來審議不會這麼多，但這是建設公司要為各位向審議委員會 fighting 的。這也是剛跟各位所說，都市更新的好處是有容積獎勵，但現在所列各項獎勵，未來仍要看爭取的情形由審議委員會給予的額度。 今日簡報 p.13 的收益，有關估價的部分以我們地政系的角度來看未來一坪 51.5 萬似乎有點樂觀，因為目前的房地產市場是往下走。但興建好有可能是 3 年後、5 年後或者 10 年後。但大家看現在房地市場的行情，可能是…可能是…我沒有說是往上還是往下，不然之後會有人出去說政大地政系的教授說我們新莊這裡的房地市場行情是…，這樣就壓力太大了。這裡先跟各位說估價的部分會影響未來權利變換的計算，有關改建後未來的房價，會在權利變換計畫階段時由估價師為各位再做較持平客觀與公正的估算，並由審議委員做一個公平評斷的基準。 也就是說在所謂的容積獎勵與更新後未來房價，牽涉到各位的權利，我想大家都需要關心。也會在權利變換過程中透過審議委員為各位審議把關。 過去我擔任過幾屆包括新北與台北的審議委員，建設公司與住戶都希望自己有更好的利益及選配最好的位置，這在審議場合也都是在肉搏討論的，因為大家都希望讓自己的利益是最好的。在權利變換過程當中就是希望能得到一個比較均衡的狀況，以均衡的狀態來改善大家的居住環境及整體都市市容景觀，甚至於已經有的建築物的危險與安全這最基本的問題消除。 今天主要的目的是讓大家也能了解設計的內容，不過看起來仍是是初步。另外也包括初步的試算能讓各位清楚。雖然已經是都市更新事業計畫的階段，可能尚有一些內容沒有齊全。在現在既有的基礎內容讓大家也可以做個討論，往下發展也可以繼續做修正。 各位今天的發言也會做成紀錄未來供市府審議時的重要參考。 以上說明，謝謝!		
B 棟李主委	我是 B 棟的重建委員，這是 BCD 棟委員有幫各位整理出來的提問，若稍後有缺漏的問題再請各位可以自行提問。	本意見未給實施者回應時間。	

單位	意見	回應	備註
	1. 我們 4 棟一共有 472 戶，A 棟店面有 9 戶、住宅有 120 戶，B 棟店面有 8 戶，住宅共有 128 戶，C 棟店面有 8 戶，住宅共有 128 戶，D 棟店面有 6 戶，住宅共有 96 戶。更新後 A 棟的規劃 1 樓店面數與原先相同、自 2 樓至 16 樓的住宅規劃 4 房有 60 間、2 房有 60 間，B 棟 3 房有 60 間、4 房有 60 間，C 棟 3 房有 30 間、2 房有 60 間，D 棟 3 房有 30 間、2 房有 90 間。因為我們現況原來大部分 90%都是 3 到 4 房，以後規劃出來若 2~16 樓讓我們住戶選配，等於 A 區 4 房 60 戶佔 25%、3 房 60 戶佔 25%，2 房 120 戶佔 50%，等於 3 與 4 房給我們住戶選配有 52%、2 房只有 48%。B 區 3 房佔 25%、2 房只有 75%。這與我們現況 3 與 4 房有 90%以上，設計是明顯有重大的瑕疵。因此請皇延於事業計畫書重新修改。另外已經張貼於我們電梯公佈欄由皇延用印大小章的公文，其上說明若皇延已送事業計畫書，但我們住戶有需要皇延修改的，皇延一定要修改到我們滿意為止，再召開一次公聽會。若未修改到我們滿意，皇延就不能再送事業計畫書，我們就不能再走下去。 2. 我們原本於 104 年 2 月與皇延簽署的都市更新合作契約書，我們原本可以分的是產權比 111.81%、室內面積是 99.03%，現在興建越高越縮越小，這個比例與我們當初所簽約內容不同。另外就是方才提到房間數的問題，我們也要求皇延提供房型調查表，在這個調查表上還有一些不是令我們很滿意的，我們也請皇延再做修改，修改好之後我們會再提供給各位。 3. 11 月 22 日重建委員會有提出 10 大質疑點，先前 11 月 26 號說明會有參加的住戶我們有提供此份書面文件，我們請皇延以書面回答我們，他並沒有回答，請皇延以正式書面並用印公司大小章回覆解決這些問題，才能繼續再走下去。若住戶還有其他問題也請再提出，謝謝!		
D 棟葉主委	各位大家好我是 D 棟的主委 1. 在這裡要先跟大家說明為什麼要給皇延送計畫書?我和 B 棟李主委有到都更處去了解為什麼他說他 12 月 29 日一定要送計畫書，他說他不能再展延了。如果我們不讓他送，我們這個案件就要被撤掉，所以我們才忍痛讓他送，這也不是我們願意的。我們是做到流汗，也被嫌到流口水(台語)。希望各位了解我們的苦處。	本意見未給實施者回應時間。	

單位	意見	回應	備註
	2. 皇延與我們三棟做房型建物需求調查，這很重要，請大家要確實勾選。如果沒有調查出來就設計不符合大家的需求，大家還願意再蓋嗎?!不願意了，我也是這樣強烈跟他說明。如果沒有辦法符合大家的需求，我們只有兩種可能，一是被迫賣掉搬出去，一個就是要貼錢，貼很多錢。我不知道大家的經濟狀況如何，但以我來說如果要貼錢，我可能要考慮很久，或沒有能力。這也是我一再跟他抱怨的部分，有關分回的部分，他一再變變變。我們到現在為止開了很多次委員會，就是一直在跟他強調這個部分，為什麼蓋得越多，分回的越少?這是我們最不能接受的。所以在這裡也要跟各位說明，我們委員會不是沒有努力，我們一直在開會，但是每次開會的結果都只有一次次的失望，所以等下請魏總告訴大家會分回多少，給大家一個安心，我相信這樣大家要蓋的意願才會大。我一直告訴他，我們應該創造雙贏，不是雙敗。因為蓋不成，我們住戶也是敗方。為什麼?因為我們的獎勵容積沒了，如果以後要重來，以現在的法規，要蓋的房子比現在更小，我們要蓋的機會幾乎遙遙不可期。但是各位知道我們的房子已經岌岌可危，我很擔心有一天地下室會因為比較大的地震承受不了，這時候不是只有金錢的損失，連我們的人命，我都不知道怎麼能承受得了。 3. 我們希望這次的自辦公聽會，皇延要把會議照相的部分影印一份給我們，讓我們的每一棟主委都有一份。 4. 對於公設，我們私下了解富貴中華公設只有 25%，我們卻要 30%。我們希望皇延能修正一下公設比，不要這麼大，公設 30%我覺得太多了。 5. 我們委員會 12 月 13 日跟魏總開會，我們有提出皇延當初我們簽訂的合約，現在都已經改變了。我是提出要求重新簽訂合作契約，他們是說他們願意補正一個修改給我們一個保證。但是我們希望在完成事業計畫書的修正後，可以跟我們重新訂定新的合作協議書，各位說好不好?那時我們才有辦法讓大家真的很願意來蓋。我相信如果住戶不願意，產生了很重大的杯葛，皇延說我們要提高同意比例，都更處也要求我們要提高同意比例，我相信這一定是窒礙難行，一定很難提高，因為以現在大家對於分回的不滿，以及房屋設計與我們現在居住的比例差距太大，我相信大家有很多不滿。我發言到此，如果大家有任何不滿，請盡量發表，因為這是大家的權利與義務，各位要大聲的說出來。你們自己有甚麼想		

單位	意見	回應	備註
	法，要自己爭取，不是只有我們幫你們爭取。謝謝，報告完畢。		
A 棟住戶 1	我要先講一句，這個都更案 10 年前是我在 A 棟擔任管委時大力促成的，但是你皇延拖了 10 年。拖到第 10 年你皇延才以時間緊迫來欺騙住戶，這是不對的。皇延需要多一點誠懇多一點公平多一點透明。 我說你皇延應該要多一點公平多一點透明，剛你糾正教授說你是代位實施者，但你給 A 棟住戶的合約，你在必要的時候你是代位實施者，你在必要的時候你是實際實施者，必要的時候你是代理實施者。你把好處吃光了把利益吃光了，你把壞處全留給住戶，你把住戶掃地出門，房子歸零。我要求你們的法務把合約拿出來，為什麼你們會訂這樣的合約? 後來你們開會都不通知我，你到自辦公聽會開完會才寄通知給我，你去郵局查查看，你開完會你才寄掛號信給我，這樣是不對的。所以我希望你多一點公平，多一點透明，不要老在桌子底下做事。 然後你不要欺騙 B 棟 C 棟 D 棟，啊~說時間緊迫!你拖了十年你都不急了，今天你才急了，你在急甚麼呢?所以我說你要多一點誠懇。像你今天你是實質計畫，但你比概略計畫都還要粗糙，你有一丁點的誠懇嗎?!你的誠懇是零，你的公平是零，你的透明是零。你還有甚麼臉坐在這裡呢?你沒有了!	本意見未給實施者回應時間。	
D 棟住戶 1	(第一段發言) 我們當初簽訂合約，我們之所以會簽的原因是當初建商告訴我們用代理實施是最好的方式，我們聽完也認同這樣的方式是很好的方式，所以簽約了，當初全部都是簽訂代理實施的契約，沒有所謂的合建。剛總經理也跟各位住戶說明過。 當初會同意的很主要原因，以估計出來的獎勵容積以及 1 坪 51.5 萬的情況下，我們可以取回取回約 1.1181 倍更新前產權坪。 現在的獎勵容積多了 200%，但預估我們分回的坪數卻只有 86%，這是非常非常不符合讓任何一個小學生都來算的數學。這樣的情況下我們已經簽了合約了，那之後對於我們住戶是不是有甚麼可以保障我們權利的?譬如說我不知道萬一接下來整合，容積不是 700%，是 1500%，那我想完蛋了，為什麼?因為蓋得越多我們分回的越少。不要說 SRC 成本比較高，那個是很	(第一段回覆)羅委員道榕： 這位先生所提的問題，有時候我都會覺得很困惑。 目前有很多案子會有代位實施 代理實施的用意是在我幫你規劃設計等等相關程序，但住戶自負盈虧。房子興建需要興建成本，成本也是住戶自己出的。興建房子後住戶先取回部分的房子居住，剩下的房地賣出抵付改建的成本。如果剩餘房屋銷售金額不能抵過興建成本，住戶就要自己拿錢出來，如果剩餘房屋銷售金額超過興建成本，多餘的金額大家住戶可以分回。這也就是代理實施幫大家代辦，興建成本由大家負擔，而代理實施者只領回一些管理費用。 有些代理實施是住戶要先成立都市更新會，都市更新會才能代表住戶類似管理委員會，可以做成決議，用來解決每個人都會有不同意見的問題。更新會的組成會有理事等代表，未來需要委託哪一間營造廠、甚麼樣子的建材等，理事會決定後交給代理實施者，由代理實施者來執行，這是	

單位	意見	回應	備註
	容易可以精算出來的，我想建築師都在這裡。 所以我想請問一下委員學者專家，之後我們對於假設建商所提出的，不管任何未來建商所提出的，與當初我們簽約或公開講的內容有不符的時候，我們住戶該如何保障我們的權益?	一種自負盈虧的形式。另一種是廠商直接介入由廠商來自負盈虧，於事業計畫的共同負擔比例看廠商須要負擔多少興建成本，而廠商的分回未來就是以共同負擔興建成本是多少來換回房地，這也會納入未來權利變換計畫中，至於住戶的分配亦是以權利變換計畫的結果該分回多少，一毛錢也不會少、一毛錢也不會多。 政府的規定其實很清楚。 為什麼大家都會認為改建要一坪換一坪，那是一個口號，這是先前台北市政府提出的。能不能一坪換一坪這是必須要看地區的，有些地區可以一坪換一坪，他的條件與區位行情有關，非常好房價一坪 200~300 萬才會有的情況，說不定不只一坪換一坪，可能還一坪換兩坪。但對於房價不好的地區，重建興建成本就超過土地價值了，哪裡來的一坪換一坪?換不到的。 政府在制定都市更新條例相關法規其實非常的清楚，是完整的一套制度，包括更新前、更新後估價的部分來計算你應分回的價值。有的案子是幾個建商一起來比價，看哪一個條件比較好，尤其把房價看好一點的建設公司或許能提出比較好的合建條件給住戶，但如果把房價看低，就像現在台北市、新北市，因為房價關係，有些建商已經不做都市更新放棄原有的案子了，因為跟原本計算的結果不同了，尤其都市更新的整合時間與審議過程相當長，沒有 3 年 5 年是無法完成的。 但今天大家的都市更新，剛聽起來實施者是為代辦的，所以大家可能要組成都市更新會。	
	（第二段發言） 我的問題是說，如果之後我們委託的實施者後續更改了，我們怎麼保障我們的權益?還是我們簽了約我們就任人宰割?這是我的第一個問題。 第二個問題是當初這個案子我們簽的是代理實施者，現在又拋了一個合建出來，一個都更案能同時有這兩者方式並存嗎?在目前的法令是允許的嗎?再來合建的部分，我們住戶有很大的風險，因為在復興路那裏有一塊空地被圍起來三年，因為建商倒了。一個建設公司建經公司，登記資本額只有 1 億，實收資本額只有 2000 萬，要怎麼來做 100 億的建案，這是一個很大的問題。	(第二段回覆)羅委員道榕: 如剛才所述，都市更新條例是非常清楚的，都市更新的同意書也是制式同意書。至於住戶與建商簽定的，是你們的私約，私約是政府管不著的，因為政府規定的就是制式的都市更新同意書，政府依照實施者送進市府的都市更新制式同意書來計算全案的同意比例。 實施者: 我想這個問題實施者要回答與補充，因為這個問題由我們實施者來作回應會更恰當。 首先先跟各位說，一個更新案要把大家的意見都彙整，非常的不容易，真的非常非常的困難。其實我們很期待每一次的開會大家都能夠來參	

單位	意見	回應	備註
	現在以政府的法令，有甚麼是可以保障我們的權益?是法規的部分我都認同。 (第三段發言) 我們只是一個老百姓，我們不懂法律。各位住戶，你們會知道這麼複雜的程序嗎?!你冠冕堂皇，以一個官方的立場來講話，你官方應該換位來為住戶想嘛!同樣你建商應該要為住戶做考慮嘛!.....你設計一個陷阱讓老百姓來填這些東西，你居心叵測嘛!你們老在陷害老百姓，欺負老百姓對於法律不懂，讓老百姓去二選一，二選一是甚麼東西?	加，因為第一個能卸除一些熱心幫助的委員們與主委一些責任，因為他們都是義務職的。第二個，委員們以及主委也不是這個行業的專業者，也都有自己的事業自己家裡的事情，他們一定沒有辦法能像我們來給大家說明的清楚，所以我為什麼說大家有甚麼樣的意見，剛好與前一位先生說的相反，我們每一次都是公開的說明公開的解釋，可是大家的意見表達都是在桌子底下互相傳來傳去，不願意公開跟我們說，而造成很多的誤解。(住戶欲中斷實施者發言)因為剛剛到現在住戶提了很多問題，請讓我把它講完，讓我把他講完好不好?! 這也是我們在委員會時向各位委員表達說明的，我們一定是站在住戶的立場去思考。各位記得我從來開會的第一天就跟大家說明，我們不是與各位坐在桌子的兩邊來談判條件的，我們是跟各位站在一起。各位可能原本請都更顧問及辦理過程都需要一些費用，辦理都市更新的程序也需較長的時間以及費用，但要大家前期就開始出資是不可能的，所以我們來先代墊這些費用。因此我們並不是來跟各位談條件的合建實施者，而是幫各位去思考怎麼樣的都市更新方式是比較符合住戶需要的，不是來和各位談分配條件的模式，請各位一定要先有這樣的概念。所以常常有住戶來跟我們說，你是不是應該要讓利呀你是不是有欺騙我們呀?我都說我們不要用概念性的方式去發言，舉例就像剛剛那位先生提到:怎麼好像蓋得越多，我們分回越少?這些我們先前都有在重建委員會上詳細說明每一次共同負擔變化的原因，我們都有清清楚楚的表達。因此我們不要再用概念性的比例去質疑共同負擔等，這樣會很麻煩。就像方才專家學者也說都市更新條例幫大家制定的非常的清晰，我們必須按照都市更新條例的規定，包括共同負擔的提列標準等。也包括剛剛提到房價的問題，其實在進行規畫中可以很快速把預估大家取回居住的比例提高，把將來房價預估為每坪 60 萬。我們把 51.5 萬改以 60 萬計算，是不是大家先取回居住的產權面積比例就提高了?但這是一個規劃，如果將來每坪銷售單價沒有到 60 萬時，大家就要補錢。有些人會說沒關係，要補就補。但各位要理解，我們的案子一共有 400 多戶，不是每個人都可以承擔或願意承擔補貼費用，這是大家的事情，所以為什麼我們需要經過調查就是這個原因。 我們在提出建物調查表的時候，我們費了好大的心思在思考並與重建委員會討論我們要從住戶那獲得甚麼樣的訊息?最關鍵的訊息，是住戶未來需要與現況一樣大的室內，將來如果房價不如預期的時候，是否願意補	

單位	意見	回應	備註
		貼一點錢。有些人可能會想我哪有錢可以來補貼?(被中斷)	
C 棟住戶 1	抱歉我先打斷。 1. 你剛說要調查我們是要跟原來居住的面積差不多或是稍微小一點，這我們可以理解。我不用麥克風。但問題是你現在規劃的建物坪面大多是 20 幾坪的，這樣不是跟我們現在居住的面積差距太大了嗎?你這樣有憑良心去規劃嗎?所以你這樣的調查是假的。如果是真的，你規劃應該是跟我們住的差不多類似的面積。 2. 保住容積這我可以理解，你規劃應該用一點心嘛!你現在剛我們說這個圖面可以先放掉先忘掉，那你今天舉辦這個公聽會做甚麼用嘛?你應該先改圖，改好了後我們再來舉辦公聽會，我們都可以接受!你必須規劃符合我們實際需求你再來辦公聽會。從頭到尾今年你有一整年可以做規劃，結果規劃出來是這個樣子，然後辦理這個公聽會。9 月底到現在也有 3 個月了，建築規劃出不來嗎?	實施者： 1. 調查不是假的，我們剛剛一再說明，因為其實我們現在補正事業計畫，其實相對造成政府承辦單位的困擾，也造成我們自己的困擾。剛白教授提到一個很重要的事情，也就是我們在會議開始前說明的，我們辦理這些複雜的程序，為的是要幫大家保住獎勵容積。 2. 因為必須辦理公聽會，我們才能掛件(補正 A 棟事業計畫)。我們剛有說明其實我們也很不願意多辦這樣的一次公聽會。 今年 105 年 6 月 24 日新北市都市計畫委員會才會議通過確定 BCD 棟可以併到 A 棟。同年 9 月底依照該會議結果的法定程序(劃定更新地區)完成。大家目前看到的圖面我們也是與建築師事務所討論並修改過許多次，各位的基地面積很大。再強調一次，我們很不願意多辦這一次公聽會多送這一次的報告書，因為我們要耗時耗力以及成本，又要被大家誤解。但是我們不能不做，因為不做各位就會損失容積獎勵，所以我們同步進行建物需求調查與事業計畫掛件補正。 有關建物需求調查表，我們當初希望各位能在調查上面有比較開放式提出意見的空間，而房間數勾選也是與重建委員們討論的，大家都沒有惡意，因為重建委員們的想法是能讓住戶更容易做選擇勾選的。 上次在重建委員會上我們也提問過一次，我們也在這裡做個調查，想請問大家覺得我們的條件有沒有改變?跟各位說明，從一開始到現在我們與各位訂定的代理實施合約唯一的條件是甚麼?代理實施唯一的條件是我們實施者的管理費，有變過嗎?沒有改變。有變動的是甚麼 1.共同負擔提列的標準改變 2.構造形式的改變。3.基地範圍改變為 ABCD 棟完整街廓，接下來我們也會再舉辦說明會向各位住戶說明清楚。 我也必須向包括重建委員們及對於改建專業比較清楚的這些住戶建議，每一件事情成功，意見領袖很重要。當一些問題產生時，我們應該先把問題釐清之後，確定是否真的是有問題發生，再進行下一步。各位可能坐在位置上看到的都是實施者，但在一個不論是傳統合建案或都更案當中要興建房子首先是需要有土地，各位知道坐在你旁邊的人都是跟你一樣共同提供土地的人，各位可能在聽說明會或參加公聽會都只有看到實施者我，但各位應該也要看一下你的左右鄰居，就像先前一位住戶發言	

單位	意見	回應	備註
		所說曾看到有些建案停滯在那裏蓋不成的，很多時候不一定是建設公司的問題，因為任何一個所有權人，如果沒有剛剛委員所說的信託機制，只要任何一個所有權人土地被查封，案子就必須停下來，如果沒有信託機制的話，意思就是每一位所有權人的財務狀況，我們都必須明白清楚並且隨時擔心是否有變動。但現在我們不用有這樣的憂慮，是因為都市更新規定必須要交付信託，有了信託機制，就能保障全案在執行過程中不受其他因素的干擾。另外有關方才那位先生提問一家資本額 2,000 萬的公司如何能執行 100 多億的案子?雖然公司目前登記資本額為 2,000 萬，但實際這幾年在公司的支出已經超過 8,000 萬，只是尚未將它轉成資本額。當初我們向大家說明都市更新代理實施的方式，大家擔心自己哪裡來的興建成本?實際上銀行在計畫核定之後就為各位備好了。原因在於辦理都市更新之後，各位的房產總價值便增加了，銀行主要是從增加的房產價值中一部分作為都市更新共同負擔的成本。是因為辦理都市更新經過市府核定之後，增加的價值包含容積獎勵與新屋房價較高才讓銀行願意融資，並非以各位現在原有的房產價值來計算。換言之，如果本案部分所有權人選擇以權變合建的方式也是，實施者因為取得抵付共同負擔的房地，而同樣辦理銀行融資。 都市更新最重要的兩個機制是信託與續建機制，它是個簡單的道理，因為銀行融資後亦需要取回新建完成後的資產進行銷售而償還銀行融資，所以信託銀行辦理信託後會有續建承諾，而這保障了銀行債權也同樣保障了住戶。 (住戶要求實施者縮短發言時間，把時間留給住戶)	
B 棟住戶 1	我是 B 棟的住戶，因為我沒有住在此，這個案子進行這麼多年，我昨天第一天收到你們的掛號單。 先前我曾經參加你們於中華電信舉辦的說明會，是因為我剛好回社區要繳管理費而知道開會日期。當時好像也是我們案子的第一次說明會。透過第一次的說明會我知道不論委建合建，會有重建費用叫做共同負擔，另外如果你原本的房子有 20 坪，改建之後就是 20 坪，不包含公設比以及一戶 1 車位及 1 個機車位。另外當時也提到如果仍有不了解的地方，公司會有駐點人員。因為實際上我也不太了解甚麼委建合建或共同負擔，我詢問駐點人員他說他也不是很清楚。所以我有留我先生的電話給駐點人員。我昨天才知道原來這個案子還在進行中，而且都送案這麼久了，為什麼我自己昨	實施者：有些發言可能給專家帶來困擾，首先我對兩位專家很抱歉。 辦理都市更新很困難的地方第一個在於實際找到所有權人。 在過去我們與管委會或是重建委員會開會時也提到怎麼樣能讓我們能接觸通知到住戶，也請重建委員會協助過。 這次您會收到掛號信件，這是我們與 BCD 棟第一次的自辦公聽會，是法定的程序。我們必須依照謄本上的通訊地以雙掛號方式寄送。 本案可以說是全台灣第一個，地下室連通、海砂屋。從原本 A 棟單獨更新並辦理事業計畫報核，以及遇到法令適用問題，後續又因為地下室是相連通，再進行 BCD 棟由都市計畫委員會會議決議把 BCD 棟納入 A 棟的	

單位	意見	回應	備註
	天才收到第一次的掛號信件?!我是想問你們希望我們盡量參加，但你連寄個通知單或打個電話都沒有，這個叫你們的誠意嗎?!你們有尊重我們所有權人嗎?你們進行到現在，意思好像要我們一起跟著走，我完全不了解我得到了甚麼?那你要跟我合建甚麼或者是說甚麼，我完全不了解，我今天來這裡我完完全全不了解。 我昨天收到掛號信以後我就馬上跟我兒子上網跟我兒子看，我兒子告訴我說媽媽這個公司的網站沒有甚麼歷史，另外有一個案子好像在新店，新店那個案子的進度好像沒有我們新莊快，所以我在網站上找不到你們公司過去的歷史，所以我必須要研究!那你說你們有請三大，對三大我們有了解，但對你們我們不了解。那我兒子是說問一下他們有多少的資本額?2000 萬，那你 2000 萬公司也沒有以前的業績，風評信用度如何?像這麼久了我才收到第一份通知單，我覺得你們公司到底在做甚麼我都不清楚，只會一直往前推推推，你尊重了我們沒有?! 像我先生另外有祖產在台北，是一個 8 坪左右的土地，建商跑到我們居住地新莊來。但是那麼多年我從來沒有收到，真的我覺得你們在幹甚麼我是很質疑的! 今天為什麼我一直強調我要有公家單位，因為他們友善，可以幫我們回答一些問題。就相剛剛這位專家來講，他沒有甚麼公信力，講真話。 就像剛有一位先生提到為什麼越蓋越高，大家得到的比例是越來越少的，那專家回答得好像答非所問。我是覺得說……好像你剛剛講的得到的比例跟我第一次開會是不一樣的。	事業計畫範圍。所以我們在 A 棟辦理的過程中，進行了許多的會議包括與內政部營建署都更組、新北市政府工務局、地政局、都更處等跨局處會議包含疑義研商及諮詢會議。在 A 棟掛件之後經過前述跨局處會議後，我們花了一整年的時間與 BCD 說明也進行 A 棟報核後 BCD 棟的所謂鄰地(棟)協調。在程序上我們確實花了比較多在法定程序，因為如果沒有先確定法定程序與法規的適用，我們雖然是 A 棟的實施者，但我們也無法確認後續地辦理方向，BCD 棟到底該不該納入或如何進行? 因此方才跟大家說明，我們一直到今年的九月確定，並立刻收到限期補正的通知 12 月到期。 9 月確定後我們也必須擇日先招開 A 棟住戶說明會，說明辦理情況。接著與 BCD 棟召開說明會說明辦理情況及後續辦理進度，在今天公聽會前，更持續與委員會進行數次會議，清楚說明為什麼共同負擔變更，當中也包括協調建築師規劃設計，且因為財務計畫估算結果，而先以產權 1:1 進行更新後建物規劃。所有的工作過程與時間就這樣到今天，這也包括今天必須辦理法定自辦公聽會，我們必須滿足通知寄達。剛剛我們一再重申，如果可以我們非常不願意多進行這一次公聽會程序，但是我們不得不進行。 今天也對兩位專家學者相當的抱歉，因為依照法定程序必須邀請兩位專家學者，但也很抱歉讓兩位專家學者今天受到很多不必要也不該是專家學者回答的提問，實際上很多問題應該是我們實施者應該做回覆解釋的。 再次強調， 1. 今天辦理自辦公聽會的程序原因在於為了 12 月底須向新北市都更處掛件(補正)事業計畫。 2. 我們與各位的合作條件從來沒有變動。之所以會提出所謂權變合建的方式，是因為在委員會時委員提出有住戶擔心房價下修，請實施者提出若由實施者負擔成本取得抵付房地的合作方式。而讓所有權人能有所選擇，若不以代理實施合作方式，是否能改以權變合建方式。 這代表甚麼意思?在過去大家總認為都市更新很好賺，是暴利，在當時的情況下我們就提出代理實施的方式進行本案，讓住戶享有更新後最多的好處，包括房價上漲也歸大家所有。	
住戶 2	剛專家在講景氣不好房價下跌，代理實施就是自負盈虧。	實施者：我剛一再說明，大家可能還是不理解，我再強調說明共同負擔	

單位	意見	回應	備註
	但當初你們說的是 1.1181，還答應房子賣不掉的時候你們以 51.5 萬/坪買回，住戶絕對不會吃虧只會有紅利，是不是這樣?但今天講的又不太一樣。蓋到 29 層我們反而不好，是不是這樣子?	的改變原因在於:1.共同負擔提列標準的版本改變。(100 年與 104 年)2.構造形式的改變。(RC 與 SRC)。這兩者是改變的最大影響因素。 先前所提供之計算，是各位要求我們先假設房價在多少(51.5 萬)的情況下，住戶可以先取回的居住面積。而這樣也才能讓建築師規劃設計更新後建物單元時有所依據。 在當時以 51.5 萬/坪估計時，房地產市場成交情況是遠遠超過，但超過的部分房價上漲在代理實施的模式下仍是由所有權人取回，因此不會影響各位的權益。 我們代理實施的條件沒有改變，共同負擔改變是因共同負擔提列標準版本與構造形式改變。 先前關於上述我們已向 BCD 棟重建委員清楚報告過，接下來我們也會開說明會向大家說明，讓大家都理解。	
D 棟住戶 2	我想表達一下意見，大家現在都在談幾房幾房，剛羅委員說都市更新環境會變更好。但如果以目前規劃圖面來看，環境沒有更好。而房間數與室內隔間並不是我喜歡的方式，這樣有甚麼用嗎?如果三大建築師已經決定用這樣的圖面，那我想我是不會再繼續合建下去了。	本意見未給實施者回應時間。	
C 棟住戶 2	我補充一下，以下是大家共同的意見: 1. 剛李主委也有講，你 2 房調查出來是比較高還是比較低?結果你現在圖面是 2 房很多。就我們 CD 棟來說，你 2 房很多 3 房很少，這樣根本不符合我們大家的需求。所以現在調查表出來，我們 CD 棟是需要增加 3 房與 4 房的，你要符合大家的需求，不能說建設公司覺得幾房是比較好賣的或是考量住戶不願意貼錢就設計 2 房，問題在於 2 房不符合我們居住需求。另一個問題是我們也有其他房子在進行都更，原住戶可以依照實際的價格打折買回。例如我原本可以分回 30 坪，但我要 40 坪，那 10 坪就可以用比較低的價位買回。我們的地區是新莊最好的區位，但我看到這個設計我整個暈倒，現在新莊地區哪裡會有一層樓是 8 戶?現在一層最多是 4 戶也有是 2 戶的。現在甚至有豪宅是一層 1 戶。一層 8 戶的居住品質與水準都會不好。這樣會產生隱私權與隔音的問題。另外我們現在是有中庭，每一個房間都有窗戶，現在 CD 棟中間的間距，我看起來覺得太小了，如果要興建到 27 樓，我在 7 或 8 樓都看不到陽光，這樣居住品質沒有我現在居住的好，我為何要改建?設計圖需要更改，	實施者： 1. 現在建築的設計規劃方案，都還有很多討論的空間，所以我們需要做建物需求調查表。我們必須了解各位需要的房型與是否願意補一些費用。目前建物需求調查表還沒有回到公司。但我們沒有辦法等待，因為如果我們等待建物需求調查結果，下一次你們罵我就不會是因為這些了，因為過了這次限期補正的期限，獎勵容積就沒有這麼多了。這是我們沒有辦法等建物需求調查表調查結果，還得這麼辛苦的辦這一次這麼多程序作業以及提送事業計畫，不好意思還讓兩位專家承擔了這麼多不應該要回答的問題。 2. 剛住戶還是有提到公設的問題，我們再幫大家釐清一個觀念。公設地降低並不會使你的分回增加，也不會使你的室內面積增加，只會降低全案的總價值。全案總價值降低是甚麼意思?是你必須拿更多的容積房地銷售才能抵回共同負擔的成本，拿更多容積房地去市場銷售，代表各位住戶可以先分回的坪數更少。各位選擇代理實施的方式，也就是各位都是建設公司的股東，各位知道為什麼建設公司都需要把公設做	

單位	意見	回應	備註
	更改過後再來談，其他都不用談。你跟我說建材是甚麼?1 坪是多少錢?都是其次。 2. 我們面對 20 公頃的公園，我們的公共設施已經很夠了，所以我希望我們的公設比應該能降低。這樣子我們的坪數比較多，這才是重點。1 層 8 戶我們沒法接受。CD 棟希望有 2、3、4 房的選擇，不要只有 2、3 房。我要 4 房不行嗎?我貼錢不行嗎?你為什麼要給我限制?希望你要考慮到所有住戶的需求。	到一定的品質嗎?1.因為現行的消防法規與建築技術規則就規定需要這麼多，包括法定須留設的特別安全梯、緊急升降機等就讓公共設施必須這麼多，但政府知道，因為這是為了安全留設的面積，因此把這些項目規定一定面積的免計容積。免計容積的意思就是這些雖然未來可以銷售，但它不佔用法定容積，因此這不是增加各位的資產嗎?。因此公設只有一個問題，便是合理的規劃公設比。合理規劃的意思是首先必須要滿足原本法定應該留設的消防逃生類面積，第二是讓各位的資產保持在市場可以接受的公設比水準，意思是市場現在普遍可以接受 30%公設時，而如果我們公設比規劃降低 2%，各位的資產總值便會降低 2%。	
C 棟住戶 1	1. 我知道你們確實蠻辛苦的，說實話也必須謝謝你們花這麼多時間為我們做這麼多事情。 2. 但是建議你講話的語言可以落實到讓我們一般老百姓可以懂可以理解的語言，不要以專業術語來跟我們說明。因為你講了半天我們還是聽不懂，你說降低甚麼?免計甚麼?。除非我們今天有這些專業背景，否則我們永遠聽不懂。如果你一定要說明讓我們聽懂，那你今天就要有心理準備這個會議會開到 17、18 點。我建議你換個角度去看，我們 ABCD 棟原始是怎麼樣的房型你們大概都知道，但是你們的規劃，你們與三大到底有沒有理解我們的問題，規劃出來這樣的圖面讓我們第一個印象非常失望，因為這樣的房型(房間數)代表未來我們會妻離子散被迫分離。公設問題你未來有許多的時間是可以解釋說明，你一要解釋公設但實際上這是我們永遠都聽不懂的東西。你應該要有幾個順序往前走第一應該趕緊設計符合我們需求的房型，你說建物需求調查還沒有收回，還沒收回那是另外一回事，我們現況原本是幾房你們心裡應該都有數。建物調查表真正收回那是我們預期未來的，但你們現在規畫最起碼應該是初步符合我們原始房型。貼錢不貼錢是一回事，居住房型符不符合又是另外一回事。我現在家裡人口數 3、4 口人，如果你設計給我的是 2 房，你要我趕哪些家人離開家嗎?你應該要讓我們更新之後家人還住在一起，而不是更新之後我們被迫分家。就像你自己也說更新是為了給我們更好的居住品質。結果更新之後是我們被迫骨肉分離，這怎麼叫更新?	實施者：讓我解釋說明一下公設的問題，因為有住戶堅持要我解釋說明。(被其他住戶中斷實施者未能解釋)。	
C 棟住戶 2	你不要一直幫我們考慮錢嘛!我們要不要貼錢是我們自己的事。但是居住房型要符合我們的需求。我要幾房是我要有選擇權。	實施者：我現在考慮，是幫各位考慮，因為大家戶數眾多，大家必須要能互相體諒。	

單位	意見	回應	備註
		而為了調查大家的需求所以我們進行建物需求調查。調查結果產生後我們會再對規劃設計進行調整。	
D 棟住戶 2	各位住戶先冷靜一下，我也是住戶。我知道大家情緒發言，我理解也很想這樣，可是有些時候我們應該冷靜想問題。他一直提到如果幫我們蓋是目前一樣室內面積時，而總資產(產權)比較多，要你出錢你願不願意?他現在不願意這樣做是因為他有期限要將設計規畫內容提交市政府走法定流程，今天就先按照程序讓他把流程走完，下次要改再讓他改，他也已經這樣告訴大家。大家現在一直花時間在吵，沒有用，請大家不要再吵。實施者請先不要做答覆，我不幫實施者說話也不幫住戶說話，但我幫自己說話因為我同樣是住戶。他既然有意見調查表，我們就勾選填寫。譬如說我願意大，我願意出錢。換個方式，假設你現在 30 坪，但規劃為 35 坪，多 5 坪，你願不願意?如果是我會願意也覺得值得，因為我貸款來付都划得來。我只是想跟大家講，既然今天有這個意願調查表，規劃團隊與專家學者…(被其他住戶打斷)。意願調查表最下欄還有:是否有其他意見與建議，可以填寫。 我覺得吵架沒用，很多時候應該是就事論事。	實施者：抱歉，不是說大家一直吵沒有用。 (實施者被要求暫不要作答)	
住戶 3	大家要記得自己是海砂屋，實施者只是幫大家代工。 今天的公聽會是法定必須走的流程，但他們因為時間急迫一定得辦。他也說明後續建物需求調查後會再修改建築設計，這他都說了。也就是目前的圖面是假的，今天的公聽會是假的。大家不要一直浪費時間在吵，他後續會修改。	實施者： 今天的公聽會是為了讓本案能完成限期補正的法定程序保有容積獎勵的適用。	
C 棟住戶 1	如果今天公聽會是假的，那麻煩你請告訴大家是假的。如果公聽會不是假的，它是真的是正式的，在法律上就是有正式舉辦過，它就可以繼續往下走，我們就沒有回頭的餘地。如果它是假的，就請當眾宣布它是假的，只是為了補正期限的程序。	實施者： 今天的公聽會是為了讓本案能完成限期補正的法定程序保有容積獎勵的適用。	
D 棟葉主委	各位住戶大家好，請聽我講一下。我們要做房型調查就是因為覺得它設計的不對。它要照我們的需求。大家住戶每人都有不同的需求，所以各位填寫建物需求調查一定要確實。沒有收到建物需求調查表的我們還可以再補，而且建物需求調查表我們可能還會請它做修正。現在先不要在這些議題上打轉。我們會請它修改設計讓大家滿意，因此建物需求調查，你原本更新前是 3 房更新後也希望 3 房，你就照需求寫。	本意見未給實施者回應時間。	

單位	意見	回應	備註
B 棟住戶 2	1. 我們是不是房型的問題建議回到建物需求調查後續持續再做。 2. 現在有個問題請教魏總，這先前我們有提過，如果一層樓有 8 戶，這樣有點多。那時候是說如果一層樓是 4 戶，這樣依照消防法規應設的逃生避難設備，就會造成公設比較高。但剛剛聽魏總說明有關逃生避難設備它不算公設比? 3. 所以我們的公設可以提高做多，但對我們的室內面積沒有影響對嗎?所以公設提高不會影響到室內，是增加其他的面積。 4. 我們原先現況建物至少有兩面採光，但以目前的規劃設計來看，未來採光會變成一面，而且依照原棟別選配原則，我們未來只能選在原本的棟別不能選其他地方，這樣對我們來說怎麼會有都更的意願?	實施者： 1. 是。 2. 公設等雖不計入法定容積，但是有一定比例額度的。 3. 對，對室內沒有影響，但公設也仍需要興建成本興建。 4. 我想現在大部份都還是討論建築規劃的問題，這未來我們會依據建物需求調查結果做調整。因為會議到現在時間也較長了，我們是不是先把今天的公聽會結束。 5. 再強調一次今天是正式的自辦公聽會，各位可以參考由我們公司已經張貼在各位社區梯廳的公文，上面應該寫得非常的清楚。今天謝謝大家，我們今天的公聽會就到此結束。	
D 棟葉主委	請等一下，我還有問題。 1. 今天的錄影、會議紀錄，請都要給我們主委一份。這個你同意嗎? 2. 合約的部分你已經更改了，我們要求重新訂定合作協議書，這個你同意嗎?因為裡面主要內容，蓋的都不一樣了，所以…很多住戶都說不蓋了。 3. 我希望在事業計畫書重新修改後給我們看過後，再與我們重定訂合作協議書。	實施者: 1. 是，同意，沒有問題。 2. 我們剛剛跟大家說明過了，我們合約(合作條件)並沒有更動。後面的附件都是在當下的情況所做的測算規劃。我剛一再強調，各位重建委員很重要，希望大家能理解。 3. 我再說明一下，合作協議書大家可以回去再重新仔細看一下，並沒有改變。 今天謝謝大家!	

「擬訂新北市新莊區復興段 452 地號（部分）等 1 筆土地都市更新事業計畫案」自辦公聽會紀錄回應綜理表（第一次）

開會時間：民國 102 年 12 月 25 日下午二時整

開會地點：新北市新莊國民運動中心一樓會議室（新北市新莊區公園路 11 號）

會議記錄:黃映婷

單位	意見	回應	備註
新北市都市更新處	本次公聽會為皇延創新股份有限公司所舉辦的自辦公聽會，目前尚未到市府申請，請盡快送至市府審查，申請審查前依規定需由實施者舉辦自辦公聽會，主要用意是聽取在座各位寶貴的意見，希望各位針對本案的事業計畫內容有任何意見可直接提出，這次的公聽會會議紀錄會提供都市更新審議委員會做參考，以上跟大家說明。	謹遵辦理。	
學者專家羅委員道榕	從相關資料及簡報內容可了解，現況為 10 層樓高氯離子建物，而台灣是一個地震頻繁的地方，尤其本案樓層較高，後續若碰到相關天然災害而遭致不可彌補的損失，將會造成相當大的遺憾，中央政府針對高氯離子的獎勵部分須訂法令，希望遭遇災害的建物都能夠盡速改建，避免遭遇天災時造成更嚴重的危害。 實施者已把相關的數據提供給各位住戶了解，但目前同意比例部分尚未到達 100%，希望各位所有權人能共同監督實施者是否努力替各位爭取權益，更新後的房子是否能讓各位住的安心且有更好的生活環境，這些過程是需要互相溝通及互相協調，實施者也有義務將相關訊息及所有過程讓各住戶清楚了解，在都市更新委員會時，委員們會秉著公正公平合理的審議本案，讓各位的權益可獲得保障，這也是我們應盡的義務，期待這個案子能夠早日送審早日完成，提供大家更好的居住品質。	謹遵辦理。	
學者專家張委員邦熙	今天舉辦的公聽會主要是聽取各住戶對於本案規劃的想法，無論是造型、坪數或是對周邊的環境及申請的獎勵有無符合預期，各位的房子為高氯離子建築物，必須要辦理重建，過程當中一定會有不同的想法及問題需整合，各位有任何想法都能夠提出來，我這邊先提出幾點可以供各位做參考。 早期興建建物的耐震力較低，而 921 地震後提高對於建物的耐震度規範，本案為 921 地震前所興建的，本來耐震力就不足，又是海砂屋，混凝土剝落之情況會降低整棟建物結構強度，面對台灣屬頻繁的地震帶，本案更新又更為急迫，尚未同意的住戶，實施者應多做努力，有疑慮或不清楚的地方再詳細說明取得大家認同，文林苑爭議案之後大家都不希望未來強制拆除，之後新北市都市更新處也會舉辦一場公辦公聽會，屆時也會通知各位出席，讓各位知道今天自辦公聽會所提出的意見有無被採納，在大法官會議解釋之後，除了公聽會外還增加了聽證會，針對不同意更新的所有權人	謹遵辦理。	

單位	意見	回應	備註
	再舉辦一次聽證會，聽取不同意的意見與原因。 實施者會為各位爭取最高的獎勵，未來是否能爭取到這麼多還需透過都市更新審議委員會審議申請之獎勵項目有無符合法令規定。 共同負擔費用部分也會依據新北市政府提列基準，審議有無符合核算原則，審議委員會要求實施者說明且在事業計畫中詳載，未來事業計畫審核通過後，權利變換計畫會針對建物估價、更新前價值及更新後的價值進行審議，新北市政府會為各位的權益做把關。 最後補充一點，內政部已審議通過都市計畫法新北市施行細則，大概明年初發布實施，且新北市政府城鄉局網站已有公布對於更新獎勵做改變，綠建築獎勵部分只有鑽石級及黃金級能夠申請獎勵，所以實施者要加強與住戶的溝通，取得大多數的同意，確保本案獎勵能夠達到最大的保證，法令的適用是在事業計畫報核的當天，希望各位確保的自己的權益，期許這個案子能夠順利的推動，也希望各位未來能有一個健康永續的住宅。		
住戶 1	請問停車位是平面停車位的還是機械停車位	地下六層皆設計為平面停車位。	
住戶 2	選配同樓同屋同坪數不用再付費用是否確定? 停車位是否有租金的補貼? 未來停車位是只有一個車位還是會再增加? 希望能夠盡快更新。	實施者再三向各位說明都市更新是用權利價值來計算，更新後找補牽涉到所有權人選配的建物單元。如果選配同樓同屋同坪數，以目前估價及規劃，無需額外付費。 目前共同負擔表是沒有提列停車位的租金補貼。若車位是單獨所有權，在更新期間應可提列適當的補貼。	
住戶 3	目前同意比例為 58%，還有許多住戶尚未同意。皇延創新股份有限公司有幫我們計算過一坪換一坪的問題，但是詳細的坪數跟圖說我們並沒有拿到資料，所以我依照目前所拿到的資料，總坪數多少以及將來住戶分配坪數多少，我們並沒有看到，我只能根據獎勵的這張表去做換算，原有的坪數分給原來的住戶這點是沒錯的，其他就是海砂屋的獎勵 30%以及都更獎勵 30%會多出來，上次拿到的資料是 1,672 容積坪，那這次的表是 1,800 左右容積坪，一坪 50 萬計算的話大約是 9 億多，停車位上次是 211 席，現在是 170 席，多出來大概 30 個位置，一個車位 175 萬，大約是 5000 萬，總共能夠賣的就是十億多，可能 10 億不到，共同負擔費用是 17 億 2000 萬，跟 11 億中間相差了 6 億，那如果將來錢收不回來了，那住戶是不是就要支付這個錢，這跟大家想的有落差。 平面圖沒有標示每層平面面積多少，最近兩天皇延也有給資料，我們總共有 9,200 多坪，分掉 5,700 多坪，剩下還有 3,000 多坪可以賣，一坪賣 50 幾萬，這個 17 億就出來了，可是我看到 9200 多坪是包括地下室六層的坪數，這部分實施者可不可以解釋一下。	所有的資料及坪數等都記載在事業計畫書中，並送到新北市政府都市更新委員會審議。實施者在此回答董建築師所有的問題也都將詳載於事業計畫書，是白紙黑字，所有回答絕對負責。 容積怎麼算、銷售坪數怎麼算、建築面積怎麼算，董建築師應相當清楚的。剛董建築師提的那些數字，並非全是實施者所提供的數字。剛說的 1,800，是平方公尺，跟”坪”是兩個不同的單位。實施者所提供的數字就是 9,200 多坪，我們為了盡量讓各位能夠理解因此將抵付共同負擔的部分換算成坪數。如果董建築師還有不清楚的部分，我們送件時一併提供事業計畫書給董建築師。 有關實施者之管理費，如果我們管理費用是 2 億 5000 萬，風險管理費是 1 億 8000 萬，其他加起來還有 8000 萬，兩者就已超過 2 億 5000 萬了。在共同負擔提列表中並無明確項目可供實施者直接提列管理費，依照法定的共同負擔表，目前本公司規劃提出之共同負擔費用總額已包含本公司的管理費，亦不會有管理費用會超出我們計算給各位共同負擔費用的問題。	

單位	意見	回應	備註
	另外就是說圖說部分面積的計算還是可以詳細列出來。 實施者與我們簽訂的合約書中有提到 5%的管理費用以及同意比例達到 80%的時候再送件，根據簡報這張表，更新後總價值是 51 億，5%的話是 2 億 5000 多萬，但是共同負擔的這個表上面並沒有提列這筆錢，所有管理費用總共是 3.1 億不到，其中風險管理費佔了 1 億 8000 萬，也就是說其他的總共才 1 億多，1 億多還包括銷售費用 3000 多萬，所以其他的費用包括人事、行政費用加起來才九千萬，實施者說在同意都市更新的合約書裡面已經有講了，我知道我們在合約書是有寫我們必須要付這筆錢給實施者，可以沒有將這筆錢列入共同負擔裡，將來還要再跟我們收取這個費用，我想我還是要弄清楚這個問題。 另外我們約定同意比例達 80%再送件，現在只有 58%，這樣產生兩個問題，第一個就是跟我們當初約定的不一樣，第二個就是現在還有那麼多人不同意，這裡面我最關心的還是整個案子的可行性，案子可行性低將來要如何推動，就算強制都更了後面也會產生許多問題。實施者現在的想法是現在趕快送件再繼續取得 80%的同意，當初開會時說 80%才要送件，現在 58%送了，如果大家都有共識的話後續推動就很容易，如果有些不可行的話，將來就會產生很多問題。 合計的獎勵容積是 6,102 平方公尺，也就是 1,800 多坪，那原來的面積是多少，我們要知道總坪數是多少以及各層面積是多少，所以 6,102.38 平方公尺就是比原來多出來的地方，1,800 多坪變成 3,000 多坪，這必須要有詳細的數字，我還是認為中間有很大的出入。 管理費用 2 億 5000 萬是包含在風險管理費中，風險管理費總共 1 億 8 千萬，那這樣風險管理費不就用完了 剛才不是說迅行劃定的問題，是工務局已經核定海砂屋，海砂屋核定之後，才有辦法劃定，因為海砂屋的鑑定報告裡面有特別提到本案可以單獨建築，名人天廈有 ABCD 四棟，為一個使用執照，要單獨建築是有困難的，事實上，迅行劃定是一個很簡單的步驟，海砂屋的劃定沒有什麼困難的。 綠建築獎勵消失是個小數字，我不希望誤導沒有綠建築的獎勵會有很大的影響，我想最重要的還是案子能夠順利而不是能夠更快進行。	停車位規劃從原先 211 席現在修改為 170 席是因為各位所有權人在會議中要求不要機械車位，全部為坡道平面車位。 希望各位住戶對於我們的資料內容有不明白的部分能夠直接與本公司聯繫，由我們直接來為各位做說明及解釋，這樣會對各位了解實際的內容有很大的幫助，這是一個最好的解決方法，也是最能夠保障各位住戶權益的方法。 為何要在法規還沒變更前進行報核，是因為獎勵值限縮，也就是說各位的資產減少了，每位住戶更新後取回的價值變少了。 合約上未跟各位約定同意比例 80%才送件。而是本公司對開發部的要求。50%送件對實施者來說也是壓力，因為作業成本一直在支付，各位到目前為止完全無出資，未來銀行融資給各位時，實施者才能取回先前為各位代墊的費用及管理費用。 過去由重建委員提供給我們的訊息，一直以為本案已經劃定可以單獨建築了。今年 5 月向更新處確認才知道本大樓尚無法單獨重建。於是我們立即進行著手解決無法單獨重建的問題。因為這是需要經過都市計畫委員會才能夠劃定，決定本大樓是否確定可單獨重建。如果到今天為止還未經新北市政府核定可單獨重建，這個案子即便達同意比例也無法申請掛件。實施者確實在為各位著想，因為爭取最大的獎勵值是我們最重要的工作。 實施者沒有參與更新後分配，全部更新後價值都是由各位所有權人分回。現在同意比例已經超過 50%了，實施者承擔了 50%以上的所有權人託付給我們的責任。各位有任何不了解請直接與我們聯絡，我們有義務要跟各位做說明。 董建築師提出的問題，簡單來說，一個案子的評估，假設是 100 坪的土地，容積率是 300%，大約能夠銷售的面積該如何計算？ 。這是每個專業者在評估土地的計算方式。本案之所以用 1.7 計算，是因為基地四周都採光且方正所以係數較高。 目前原有公設比不到 20%，將來更新後公設比約 30%左右，整體資產為什麼會增加，因為已將本案基地條件符合可以申請的獎勵值加總。有關建築面積跟銷售面積的問題，都在事業計畫裡詳列記載，今天公聽會是節錄重要的數據。若任何住戶有需要的話，我們向都更處掛件時也一併再提供給需要的住戶。	
住戶 4	實施者管理費用能否說明一下	若建商跟住戶參與分配，共同負擔表中所謂權利變換的共同負擔比例是建商分回的。在自立更新中共同負擔表是財務計畫，共同負擔費用表裡面，先看已經知道要花掉的，包含重建費用跟權利變換費用，但其實最重要的	

單位	意見	回應	備註
		關鍵是各項費用均需依照合約的實際金額執行。本案成案之後就會交由信託，銀行會依照實施者跟各位所簽訂的內容及信託合約幫各位監督每筆費用的支出。重建費用目前提列 13 億多，一坪大約 13 萬，如果經由公開徵選營造廠，價格應會往下調降。未來會讓每個營造廠來跟各位住戶報告其興建計畫及相關費用提列，最後由各位投票決定。所謂的財務計畫，是成本的提列，將來是依照實際合約費用支付。 重建費用是由營造公司申請。管理費用中行政作業費、總務及人事管理費、風險管理費等，亦是政府所規定提列的共同負擔項目。將這些金額加總起來已經超過實施者的管理費用，也就是提供給各位共同負擔的成本已經包含實施者的管理費，並不會再有另外一筆費用產生。 共同負擔表是我們的財務計畫，後續是需要透過市政府的審查，我們是依照市政府制訂的提列標準進行提列，所有提列的款項要撥款的時候都是由信託的機制來完成。	
住戶 5	我們前幾天收到的掛號的這份資料跟今天的資料好像有一點落差。	送審資料以今天公聽會內容為準。實際數據及建築圖面等會經新北市政府審查後核定並公告。	
住戶 6	可不可以以室內 30 坪為例來說明如果在不同的公設比例規劃情況下，會產生怎樣的影響?	如果室內 30 坪，公設比是 30%，產權面積約是 42.85 坪，如果公設比是 20%，產權面積約是 37.5 坪，如果公設比是 35%，產權面積約是 46.15 坪。公設比例不同時，產權的坪數就會不同。但在本案的基地條件之下，35%跟 30%公設比應不會影響未來單價。	
住戶 7	請問二樓以上住宅是否每個樓層都是同樣戶數同樣坪數？ 我想建議之後房子要賣的部分抵付共同負擔，是否可以設計一些小坪數的？	目前現況每層為 12 戶，但因為公設面積以及建蔽率的規定，所以現在一層樓只能規劃成 8 戶。 未來更新後各位取回的產權面積都變大了。將來進行選配時，我們會依據各位原有的室內面積及經過權利變換後價值最相近的單元做為建議所有權人較適當的選配單元。 關於產品定位的問題，以本案的基地條件，標準 3 房是最好的一個產品設定。高樓層應該會有人購買兩戶要求打通，因為本案的區位毗鄰新莊運動中心大型公共設施與大片綠地，是比任何一個鄰近重劃區都來的更好。	

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本案位於新莊區復興段 452 地號等 1 筆土地，為 78 年興建之名人天廈社區，其地上建物共有 A、B、C、D 等 4 棟，均屬高氯離子鋼筋混凝土建築物，高氯離子含量超標達三倍之多，竣工至今已滿 33 年，屋內已見混凝土剝落、鋼筋裸露、外牆磁磚掉落等結構安全性警訊，對於現況建築物使用人及周邊用路人車之生命安全，顯有重大危害，期能藉由都市更新改善居住及周邊環境，提升都市整體環境品質。

爰此，依都市更新條例第 7 條第 1 項第 2 款：「二、為避免重大災害之發生。」及第 3 款：「三、為配合中央或地方之重大建設。」，名人天廈社區 A 棟已於 102 年 10 月 22 日依都市更新條例第 7 條公告「劃定新北市新莊區復興段 452 地號(部份)等 1 筆土地都市更新地區」，並於 102 年 12 月 31 日依都市更新條例第 22 條之 1 申請都市更新事業計畫報核，惟因地下室連通無法區劃產權之課題，104 年 11 月 24 日經內政部營署更字第 1042919580 號函釋，無上開報核法令之適用，爾後經辦理 B、C、D 棟鄰地協調及高氯離子建築物鑑定，上開鑑定作業於 105 年 3 月經市府工務局核備，符合新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點第 9 點拆除重建規定（詳附錄六）。加上 B、C、D 棟經協調整合後取得共識，達到都市更新條例第 22 條所規定之應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一之同意門檻，故為加速海砂屋重建、避免重大災害發生，並改善地區生活環境，提升公共空間環境品質，經 105 年 6 月 24 日第 66 次新北市都市計畫委員會決議，原則同意依都市更新條例第 7 條迅行劃定名人天廈社區 BCD 棟土地更新地區，惟為避免同一地區重複劃定更新地區，造成日後參與更新同意比例門檻計算混淆，以變更「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更新地區」計畫書圖方式辦理，將名人天廈社區 A、B、C、D 棟所在土地標示為屬都市更新第 7 條劃定範圍，其餘範圍屬依都市更新條例第 6 條劃定範圍。依上開決議，於 105 年 9 月 14 日起公告發布實施「變更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更新地區（復興段 452 地號土地）」。

二、法令依據

有關本案都市更新條例法令適用本版，依 108 年 1 月 30 日修正公布之本條例第 86 條第 2 項規定：「本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。」本案都市更新事業計畫報核日為 102 年 12 月 31 日，故適用 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例。

本案屬依都市更新條例第 7 條迅行劃定更新之地區，後續依都市更新條例第 10 條、19 條、22 條之規定申請辦理都市更新事業。

（一）「都市更新條例」第 10 條規定：「經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，自行組織更新團體實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之。

前項之申請，應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之一之同意；其同意比例已達第二十二條規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第十五條及第十九條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。

（二）「都市更新條例」第 19 條規定：「都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第七條第二項規定辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物

所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。

擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。

前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。

依第七條規定劃定之都市更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前三項規定之限制。」

（三）「都市更新條例」第 22 條規定：「實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第七條劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意外，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意；其屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算。前項人數與土地及建築物所有權比例之計算，準用第十二條之規定。

各級主管機關對第一項同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。」

（四）原實施者皇延創新股份有限公司已於 110 年 11 月 2 日與君泰開發建設股份有限公司辦竣變更實施者公證事宜，後續程序將由君泰開發建設股份有限公司擔任本案實施者並概括承受所有實施者相關權利義務。本案除變更實施者外，調整建築規劃設計及共同負擔改依 110 年 9 月 8 日修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」重新計算，並於 111 年 7 月 17 日召開公聽會說明上述變更內容。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本案基地位於新莊體育館隔公園路之南側，東臨中華路一段，西臨建興街，北臨公園路，南臨中華路一段 63 巷，為經劃定應實施更新之地區（105 年 9 月 14 日起公告發布實施「變更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更新地區（復興段 452 地號土地）」），詳圖 2-1 更新單元位置示意圖。

二、更新單元範圍

本案更新單元土地範圍為新北市新莊區復興段 452 地號等 1 筆土地，土地面積共計 9,870.09 ㎡（約 2,985.70 坪），詳圖 2-2 更新單元地籍套繪圖。

本案更新單元內合法建物為新北市新莊區復興段1303、1304、1305、1306、1307、1308、1309、1310、1311、1312、1313、1314、1315、1316、1317、1318、1319、1320、1321、1322、1323、1324、1325、1326、1327、1328、1329、1330、1331、1332、1333、1334、1335、1336、1337、1338、1339、1340、1341、1342、1343、1344、1345、1346、1347、1348、1349、1350、1351、1352、1353、1354、1355、1356、1357、1358、1359、1360、1361、1362、1363、1364、1365、1366、1367、1368、1369、1370、1371、1372、1373、1374、1375、1376、1377、1378、1379、1380、1381、1382、1383、1384、1385、1386、1387、1388、1389、1390、1391、1392、1393、1394、1395、1396、1397、1398、1399、1400、1401、1402、1403、1404、1405、1406、1407、1408、1409、1410、1411、1412、1413、1414、1415、1416、1417、1418、1419、1420、1421、1422、1423、1424、1425、1426、1427、1428、1429、1430、1431、1432、1433、1434、1435、1436、1437、1438、1439、1440、1441、1442、1443、1444、1445、1446、1447、1448、1449、1450、1451、1452、1453、1454、1455、1456、1457、1458、1459、1460、1461、1462、1463、1464、1465、1466、1467、1468、1469、1470、1471、1472、1473、1474、1475、1476、1477、1478、1479、1480、1481、1482、1483、1484、1485、1486、1487、1488、1489、1490、1491、1492、1493、1494、1495、1496、1497、1498、1499、1500、1501、1502、1503、1504、1505、1506、1507、1508、1509、1510、1511、1512、1513、1514、1515、1516、1517、1518、1519、1520、1521、1522、1523、1524、1525、1526、1527、1528、1529、1530、1531、1532、1533、1534、1535、1536、1537、1538、1539、1540、1541、1542、1543、1544、1545、1546、1547、1548、1549、1550、1551、1552、1553、1554、1555、1556、1557、1558、1559、1560、1561、1562、1563、1564、1565、1566、1567、1568、1569、1570、1571、1572、1573、1574、1575、1576、1577、1578、1579、1580、1581、1582、1583、1584、1585、1586、1587、1588、1589、1590、1591、1592、1593、1594、1595、1596、1597、1598、1599、1600、1601、1602、1603、1604、1605、1606、1607、1608、1609、1610、1611、1612、1613、1614、1615、1616、1617、1618、1619、1620、1621、1622、1623、1624、1625、1626、1627、1628、1629、1630、1631、1632、1633、1634、1635、1636、1637、1638、1639、1640、1641、1642、1643、1644、1645、1646、1647、1648、1649、1650、1651、1652、1653、1654、1655、1656、1657、1658、1659、1660、1661、1662、1663、1664、1665、1666、1667、1668、1669、1670、1671、1672、1673、1674、1675、1676、1677、1678、1679、1680、1681、1682、1683、1684、1685、1686、1687、1688、1689、1690、1691、1692、1693、1694、1695、1696、1697、1698、1699、1700、1701、1702、1703、1704、1705、1706、1707、1708、1709、1710、1711、1712、1713、1714、1715、1716、1717、1718、1719、1720、1721、1722、1723、1724、1725、1726、1727、1728、1729、1730、1731、1732、1733、1734、1735、1736、1737、1738、1739、1740、1741、1742、1743、1744、1745、1746、1747、1748、1749、1750、1751、1752、1753、1754、1755、1756、1757、1758、1759、1760、1761、1762、1763、1764、1765、1766、1767、1768、1769、1770、1771、1772、1773、1774、1775、1776 等 474 筆建號，建物面積共計 65,415.58 ㎡（約 19,788.21 坪），詳圖 2-3 更新單元地形套繪圖。

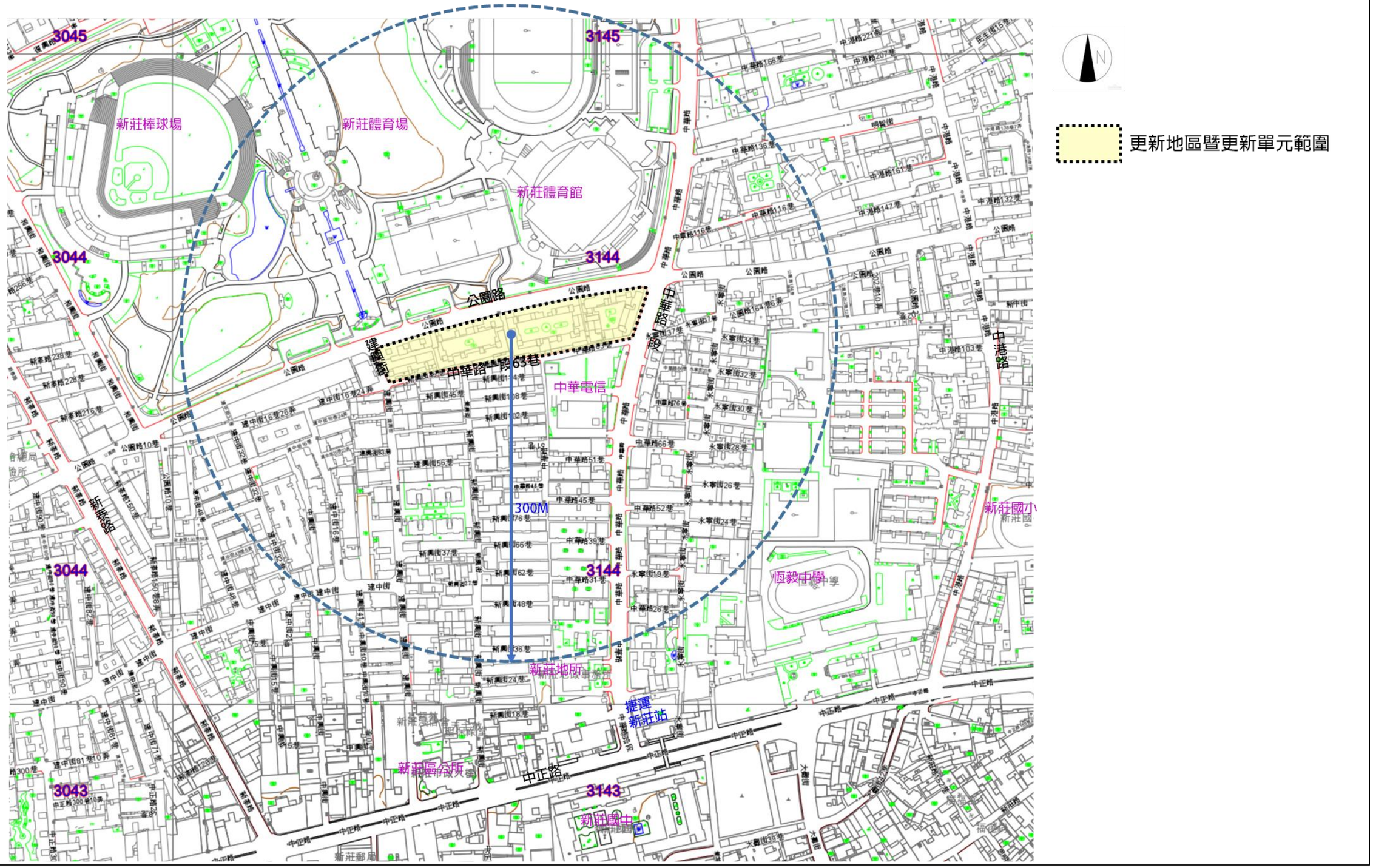


圖 2-1 更新單元位置示意圖

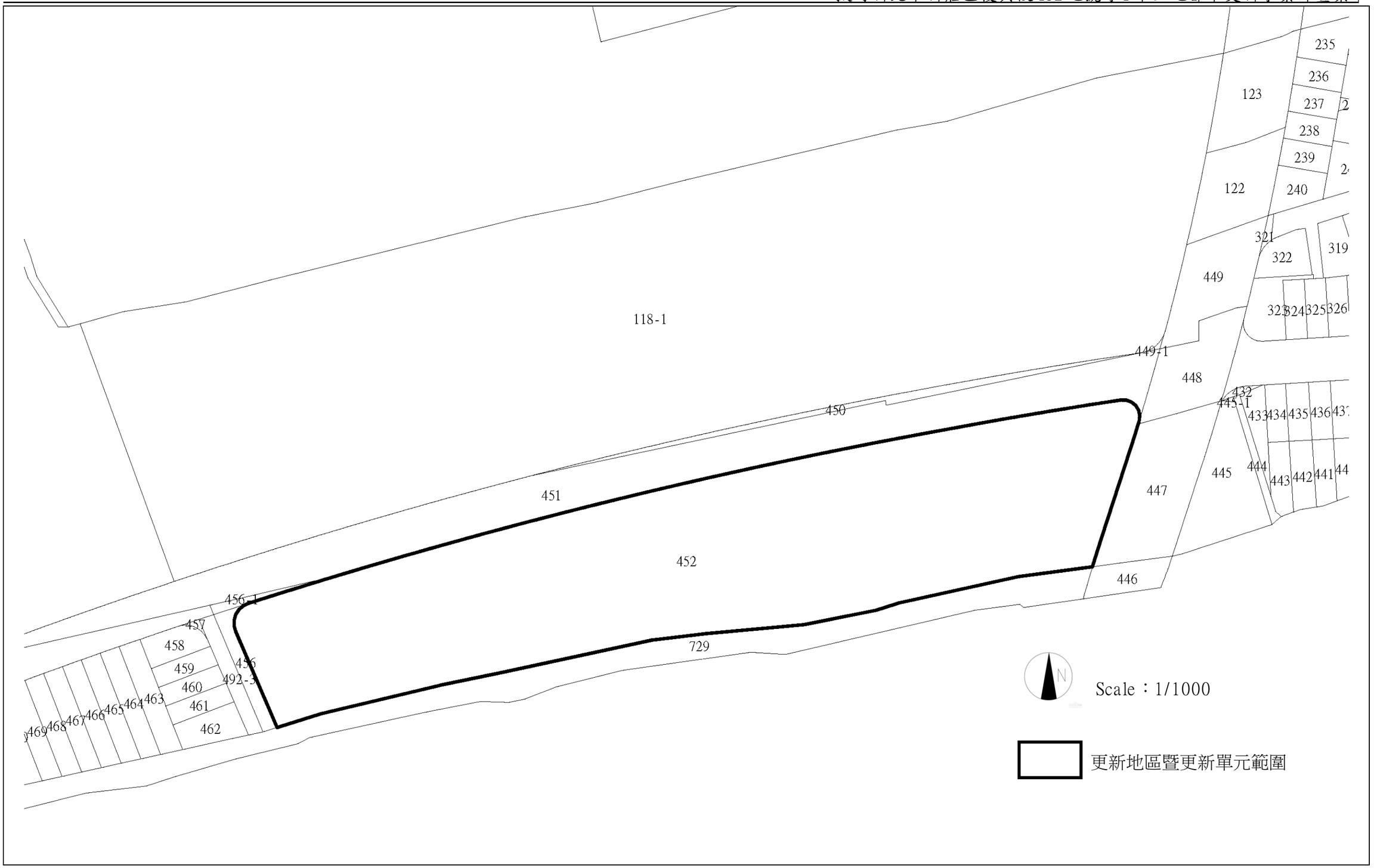


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖

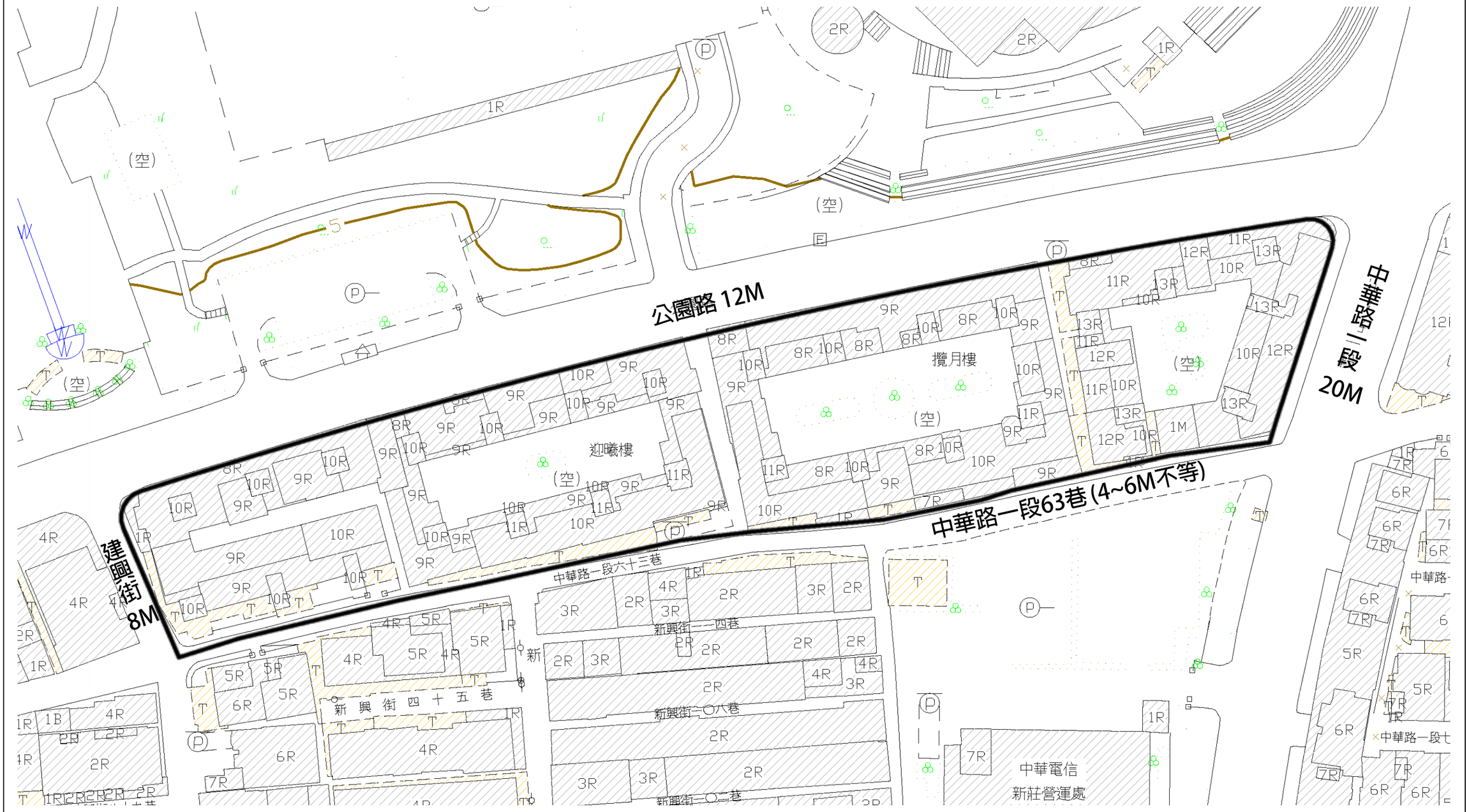


圖 2-3 更新單元地形套繪圖

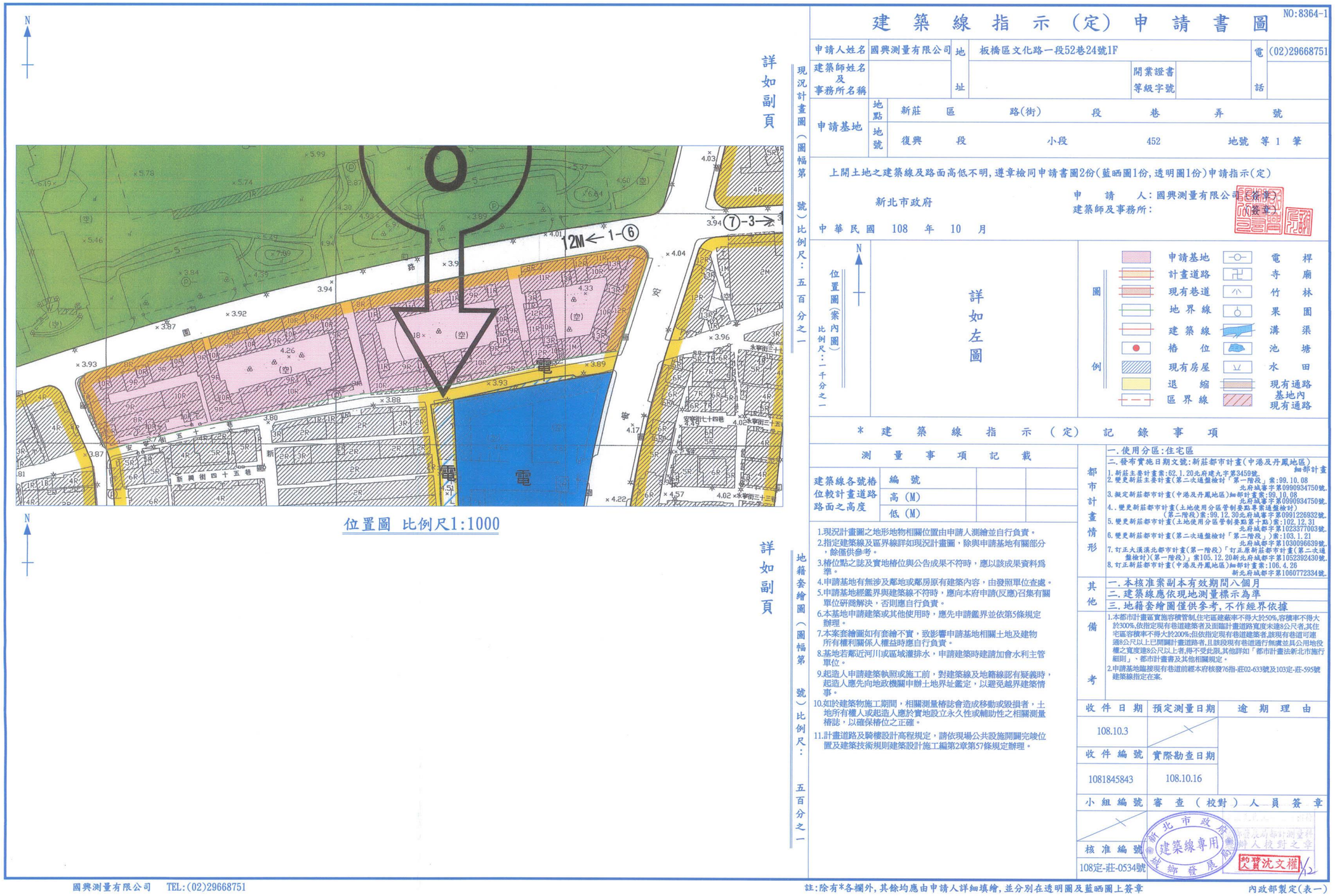


圖 2-4 更新單元建築線申請書

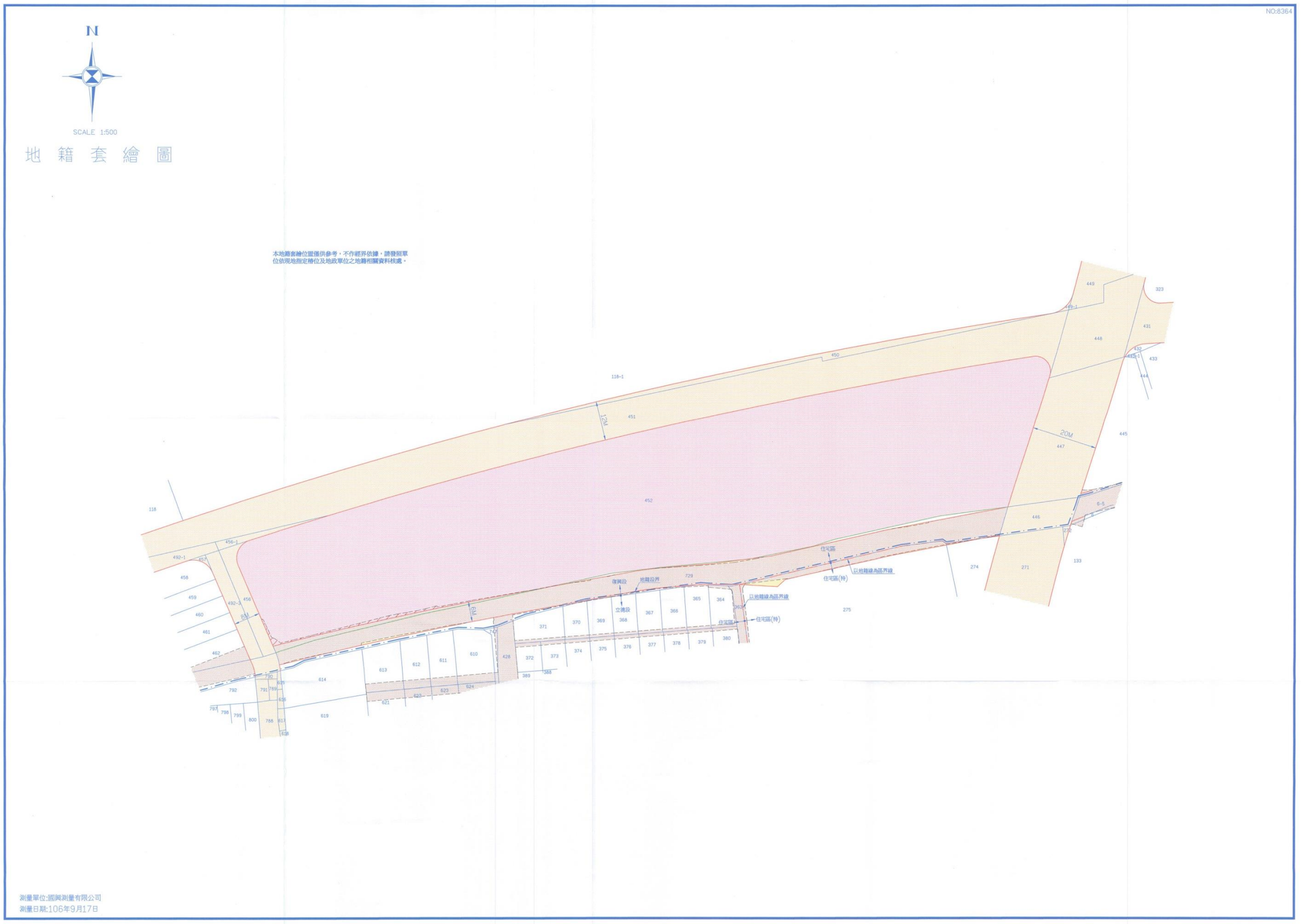
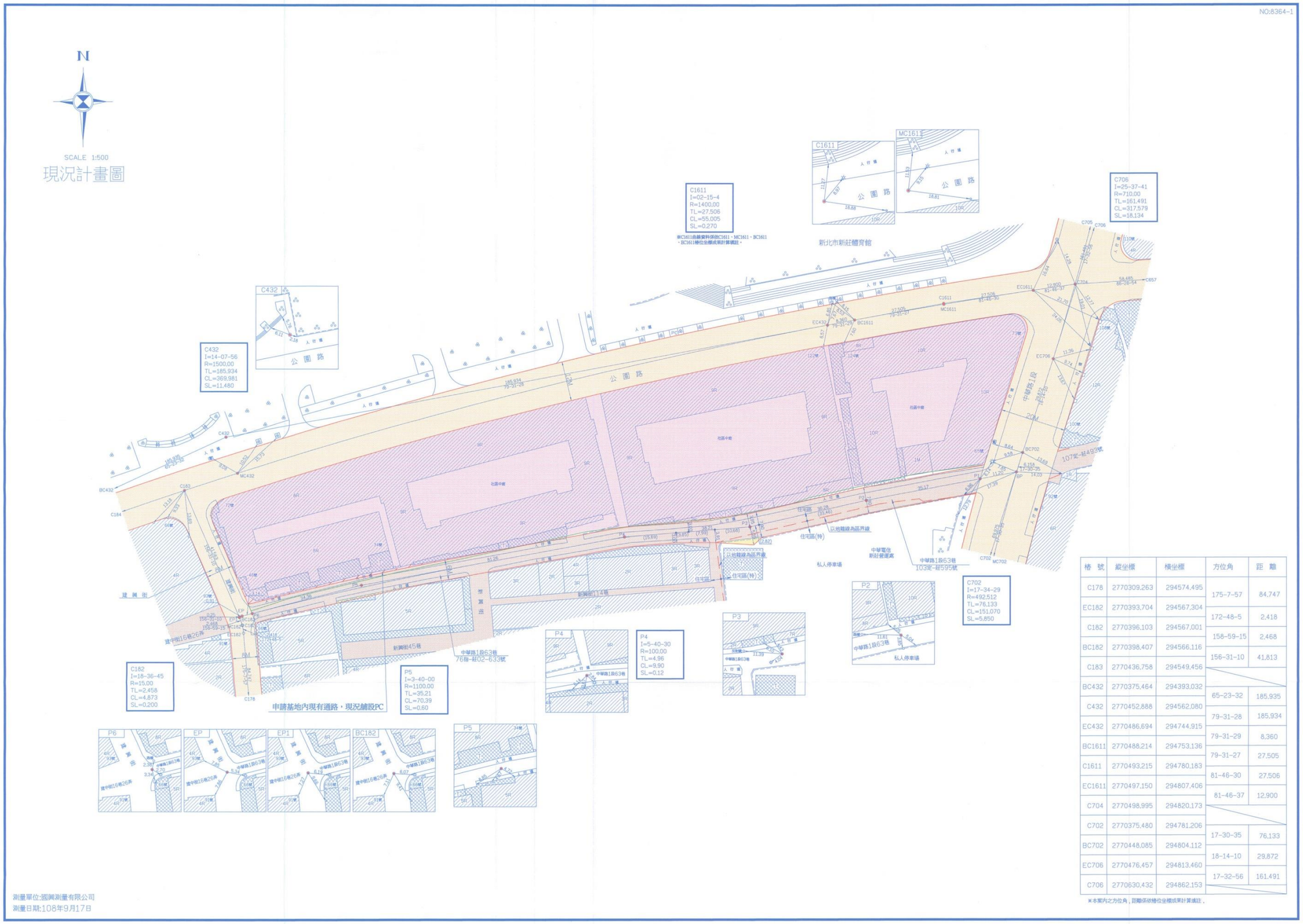


圖 2-5 更新單元建築線指示圖（1）



樁 號	縱坐標	橫坐標	方位角	距 離
C178	2770309.263	294574.495	175-7-57	84.747
EC182	2770393.704	294567.304	172-48-5	2.418
C182	2770396.103	294567.001	158-59-15	2.468
BC182	2770398.407	294566.116	156-31-10	41.813
C183	2770436.758	294549.456		
BC432	2770375.464	294393.032	65-23-32	185.935
C432	2770452.888	294562.080	79-31-28	185.934
EC432	2770486.694	294744.915	79-31-29	8.360
BC1611	2770488.214	294753.136	79-31-27	27.505
C1611	2770493.215	294780.183	81-46-30	27.506
EC1611	2770497.150	294807.406	81-46-37	12.900
C704	2770498.995	294820.173		
C702	2770375.480	294781.206	17-30-35	76.133
BC702	2770448.085	294804.112	18-14-10	29.872
EC706	2770476.457	294813.460	17-32-56	161.491
C706	2770630.432	294862.153		

※本圖內之方位角，距離係依樁位坐標成果計算補註。

圖 2-6 更新單元建築線指示圖（2）

參、實施者

一、實施者

實施者名稱：君泰開發建設股份有限公司

統一編號：28455403

代表人：王玉鳳

地址：臺北市大安區仁愛路三段 32 號 6 樓

電話：02-27069988

二、受託單位

（一）建築設計：

公司名稱：金以容建築師事務所

統一編號：92001836

代表人：金以容

地址：臺北市中山區南京東路三段 188 號 7 樓

電話：02-27762868

公司名稱：林弘壹建築師事務所

統一編號：38531915

代表人：林弘壹

地址：臺北市中山區南京東路三段 188 號 7 樓

電話：02-27762868

肆、計畫目標

一、迅行重建，避免重大災害發生

本案計畫透過新北市政府協助迅行劃定為更新地區，加速高氯離子混凝土建築物辦理都市更新拆除重建，提昇更新基地內外周邊公共安全的基本要求，符合本案基地優良區位之都市發展。

二、配合捷運場站，提升公共空間環境品質

本更新單元北臨新莊體育館與新莊國民運動中心，南接捷運新莊站，未來本更新地區開發除改善公共安全外，更退縮提供寬敞舒適的人行步道空間，建構捷運新莊場站至運動公園之間人車分道的安全環境。

三、改善居住環境品質

藉由更新重建，改善老舊建物及高氯離子建築物結構形成公共安全與人民財產安全之隱憂，以創造安全、舒適的生活環境，並且隨著本案更新事業的推動與落實，改善居住環境，做為周邊地區都市更新的典範。

四、改善地區都市景觀

更新重建後藉由嶄新的建築外觀與周邊中高樓層的建築量體，營造良好的都市景觀，帶動週邊老舊建物更新改建新風氣，並且透過開放空間的留設與基地北側新莊體育館與國民運動中心相結合，加強綠、美化的植栽配置，創造豐富的都市景觀。

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

（一）土地權屬

更新單元共包含新北市新莊區復興段 452 地號等 1 筆土地，土地面積合計 9,870.09 ㎡，土地所有權人共計 469 人，詳見表 5-1 更新單元土地權屬清冊。

（二）合法建築物權屬

更新單元共包含新北市新莊區復興段 1303、1304、1305、1306、1307、1308、1309、1310、1311、1312、1313、1314、1315、1316、1317、1318、1319、1320、1321、1322、1323、1324、1325、1326、1327、1328、1329、1330、1331、1332、1333、1334、1335、1336、1337、1338、1339、1340、1341、1342、1343、1344、1345、1346、1347、1348、1349、1350、1351、1352、1353、1354、1355、1356、1357、1358、1359、1360、1361、1362、1363、1364、1365、1366、1367、1368、1369、1370、1371、1372、1373、1374、1375、1376、1377、1378、1379、1380、1381、1382、1383、1384、1385、1386、1387、1388、1389、1390、1391、1392、1393、1394、1395、1396、1397、1398、1399、1400、1401、1402、1403、1404、1405、1406、1407、1408、1409、1410、1411、1412、1413、1414、1415、1416、1417、1418、1419、1420、1421、1422、1423、1424、1425、1426、1427、1428、1429、1430、1431、1432、1433、1434、1435、1436、1437、1438、1439、1440、1441、1442、1443、1444、1445、1446、1447、1448、1449、1450、1451、1452、1453、1454、1455、1456、1457、1458、1459、1460、1461、1462、1463、1464、1465、1466、1467、1468、1469、1470、1471、1472、1473、1474、1475、1476、1477、1478、1479、1480、1481、1482、1483、1484、1485、1486、1487、1488、1489、1490、1491、1492、1493、1494、1495、1496、1497、1498、1499、1500、1501、1502、1503、1504、1505、1506、1507、1508、1509、1510、1511、1512、1513、1514、1515、1516、1517、1518、1519、1520、1521、1522、1523、1524、1525、1526、1527、1528、1529、1530、1531、1532、1533、1534、1535、1536、1537、1538、1539、1540、1541、1542、1543、1544、1545、1546、1547、1548、1549、1550、1551、1552、1553、1554、1555、1556、1557、1558、1559、1560、1561、1562、1563、1564、1565、1566、1567、1568、1569、1570、1571、1572、1573、1574、1575、1576、1577、1578、1579、1580、1581、1582、1583、1584、1585、1586、1587、1588、1589、1590、1591、1592、1593、1594、1595、1596、1597、1598、1599、1600、1601、1602、1603、1604、1605、1606、1607、1608、1609、1610、1611、1612、1613、1614、1615、1616、1617、1618、1619、1620、1621、1622、1623、1624、1625、1626、1627、1628、1629、1630、1631、1632、1633、1634、1635、1636、1637、1638、1639、1640、1641、1642、1643、1644、1645、1646、1647、1648、1649、1650、1651、1652、1653、1654、1655、1656、1657、1658、1659、1660、1661、1662、1663、1664、1665、1666、1667、1668、1669、1670、1671、1672、1673、1674、1675、1676、1677、1678、1679、1680、1681、1682、1683、1684、1685、1686、1687、1688、1689、1690、1691、1692、1693、1694、1695、1696、1697、1698、1699、1700、1701、1702、1703、1704、1705、1706、1707、1708、1709、1710、1711、1712、1713、1714、1715、1716、1717、1718、1719、1720、1721、1722、1723、1724、1725、1726、1727、1728、1729、1730、1731、1732、1733、1734、1735、1736、1737、1738、1739、1740、1741、1742、1743、1744、1745、1746、1747、1748、1749、1750、1751、1752、1753、1754、1755、1756、1757、1758、1759、1760、1761、1762、1763、1764、1765、1766、1767、1768、1769、1770、1771、1772、1773、1774、1775、1776 等 474 筆建號，建物面積共計 65,415.58 ㎡，建物所有權人共計 480 人，詳見表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊。

表 5-1 更新單元土地權屬清冊-第二次公開展覽版

編號	標示部			所有權部				他項權利部					備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	復興段	452	9,870.09	0002	黃○凰	21/10000	20.73						
2	復興段	452	9,870.09	0003	林○華	21/10000	20.73						
3	復興段	452	9,870.09	0005	方○麗	28/10000	27.64						
4	復興段	452	9,870.09	0007	賴○玉	21/10000	20.73						
5	復興段	452	9,870.09	0008	黃○澤	21/10000	20.73	748	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	黃○澤，債務額比例全部	黃○澤	
6	復興段	452	9,870.09	0009	王○○玉	21/10000	20.73						
7	復興段	452	9,870.09	0013	路○敏	20/10000	19.74	488	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	路○敏、蔡○良	路○敏	
8	復興段	452	9,870.09	0016	鄧○源	20/10000	19.74						
9	復興段	452	9,870.09	0017	林○宗	18/10000	17.77						
10	復興段	452	9,870.09	0020	白○文	18/10000	17.77	644	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	白○文，債務額比例全部	白○文	
								688	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	白○文，債務額比例全部	白○文	
11	復興段	452	9,870.09	0021	陳○芸	18/10000	17.77	220	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	陳○芸	陳○芸	
12	復興段	452	9,870.09	0022	張○輝	33/10000	32.57	770	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	張○豪，債務額比例全部	張○輝、張○豪	
								771	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	張○豪，債務額比例全部	張○輝、張○豪	
13	復興段	452	9,870.09	0026	江○如	24/10000	23.69	788	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	江○如，債務額比例全部	江○如	
14	復興段	452	9,870.09	0030	張○○燕	20/10000	19.74						
15	復興段	452	9,870.09	0032	吳○鐸	20/10000	19.74						
16	復興段	452	9,870.09	0034	蕭○桃	19/10000	18.75						
17	復興段	452	9,870.09	0035	林○桃	19/10000	18.75	716	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	林○桃，債務額比例全部	林○桃	
18	復興段	452	9,870.09	0036	許○福	21/10000	20.73						
19	復興段	452	9,870.09	0037	許○珍	21/10000	20.73	250	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	許○珍	許○珍	
20	復興段	452	9,870.09	0039	郭○藏	19/10000	18.75						
21	復興段	452	9,870.09	0040	徐○美	19/10000	18.75	533	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	徐○美、丁○信	徐○美	
22	復興段	452	9,870.09	0042	柯○通	19/10000	18.75						
23	復興段	452	9,870.09	0043	彭○美	19/10000	18.75						
24	復興段	452	9,870.09	0047	趙○新	19/10000	18.75	449	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	趙○新	趙○新	
25	復興段	452	9,870.09	0048	林○芳	26/10000	25.66	11	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○芳	林○芳	
26	復興段	452	9,870.09	0049	陳○芳	14/10000	13.82						
27	復興段	452	9,870.09	0050	林○政	14/10000	13.82	276	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○政	林○政	
								12	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○政	林○政	
28	復興段	452	9,870.09	0051	林○貴	14/10000	13.82	13	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○貴	林○貴	
29	復興段	452	9,870.09	0052	黃○泰	14/10000	13.82						(限制登記事項)中華民國109年6月2日109莊登字第138540號，預告登記請求權人：黃○頎，內容：保全標的物權力之請求權，義務人：黃○泰，限制範圍：1000分之14，中華民國109年6月3日登記。
30	復興段	452	9,870.09	0054	黃○雪	14/10000	13.82						
31	復興段	452	9,870.09	0055	呂○英	14/10000	13.82						
32	復興段	452	9,870.09	0057	蔡○○勳	14/10000	13.82	15	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	蔡○○勳	蔡○○勳	
33	復興段	452	9,870.09	0058	翁○滿	14/10000	13.82						
34	復興段	452	9,870.09	0061	李○慧	14/10000	13.82						
35	復興段	452	9,870.09	0062	陳○蘭	14/10000	13.82	717	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○蘭，債務額比例全部	陳○蘭	

編號	標示部			所有權部				他項權利部					備註
	地段	地號	面積（㎡）	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（㎡）	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
36	復興段	452	9,870.09	0065	盧○苗	16/10000	15.79	176	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	盧○苗	盧○苗	
37	復興段	452	9,870.09	0066	魏○	16/10000	15.79						
38	復興段	452	9,870.09	0069	鄧○娥	16/10000	15.79	372	抵押權	新北市新莊區農會	干○書	鄧○娥	
39	復興段	452	9,870.09	0070	陳○麗	16/10000	15.79						
40	復興段	452	9,870.09	0071	璉福工業股份有限公司	21/10000	20.73						
41	復興段	452	9,870.09	0073	葉○國	24/10000	23.69						
42	復興段	452	9,870.09	0074	王○誠	24/10000	23.69						
43	復興段	452	9,870.09	0075	郭○○香	26/10000	25.66						
44	復興段	452	9,870.09	0077	陳○○淑	26/10000	25.66	20	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○○淑	陳○○淑	
45	復興段	452	9,870.09	0080	劉○	21/10000	20.73						
46	復興段	452	9,870.09	0085	江○宏	21/10000	20.73						
47	復興段	452	9,870.09	0086	黃○雄	21/10000	20.73	759	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	黃○雄，債務額比例全部	黃○雄	
48	復興段	452	9,870.09	0088	陳○河	21/10000	20.73	763	最高限額抵押權	遠東商業銀行股份有限公司	陳○河，債務額比例全部	陳○河	
49	復興段	452	9,870.09	0090	陳○惜	34/10000	33.56						
50	復興段	452	9,870.09	0091	邱○香	24/10000	23.69						
51	復興段	452	9,870.09	0092	謝○容	24/10000	23.69						
52	復興段	452	9,870.09	0093	李○蓁	24/10000	23.69						
53	復興段	452	9,870.09	0094	蔡○成	24/10000	23.69						
54	復興段	452	9,870.09	0095	陳○真	24/10000	23.69	407-001	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	陳○真	陳○真	
55	復興段	452	9,870.09	0096	周○華	24/10000	23.69						
56	復興段	452	9,870.09	0097	鍾○琮	24/10000	23.69	768	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	鍾○琮，債務額比例全部	鍾○琮	
								769	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	鍾○琮，債務額比例全部	鍾○琮	
								784	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	鍾○琮，債務額比例全部	鍾○琮	
57	復興段	452	9,870.09	0098	簡○珍	24/10000	23.69						
58	復興段	452	9,870.09	0099	林○銘	21/10000	20.73	274	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○銘	林○銘	
59	復興段	452	9,870.09	0101	賴○杏	21/10000	20.73	535	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	賴○杏、戴○展	賴○杏	
								593	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	賴○杏	賴○杏	
60	復興段	452	9,870.09	0103	張○芳	21/10000	20.73						
61	復興段	452	9,870.09	0104	朱○村	21/10000	20.73						
62	復興段	452	9,870.09	0106	梁○珠	21/10000	20.73						
63	復興段	452	9,870.09	0107	林○志	21/10000	20.73						
64	復興段	452	9,870.09	0109	呂○音	26/10000	25.66	25	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	呂○音	呂○音	
65	復興段	452	9,870.09	0112	張○杰	26/10000	25.66	28	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	張○杰	張○杰	
66	復興段	452	9,870.09	0113	林○○妹	26/10000	25.66						
67	復興段	452	9,870.09	0114	劉○英	26/10000	25.66						
68	復興段	452	9,870.09	0116	林○珠	26/10000	25.66	693	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	林○珠，債務額比例全部	林○珠	
69	復興段	452	9,870.09	0118	范○珍	26/10000	25.66						
70	復興段	452	9,870.09	0119	張○○喜	26/10000	25.66	684	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	張○○喜，債務額比例全部；承進鐵工廠有限公司，債務額比例全部	張○○喜	
71	復興段	452	9,870.09	0120	謝○月	26/10000	25.66	706	最高限額抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	謝○月，債務額比例全部	謝○月	
72	復興段	452	9,870.09	0121	劉○○霞	26/10000	25.66						
73	復興段	452	9,870.09	0125	劉○○蓉	46/10000	45.40						
74	復興段	452	9,870.09	0126	陳○○燕	44/10000	43.43						
75	復興段	452	9,870.09	0127	施○○敏	23/10000	22.70						
76	復興段	452	9,870.09	0129	鄭○雲	23/10000	22.70	31	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	鄭○雲	鄭○雲	
77	復興段	452	9,870.09	0130	陳○寧	31/10000	30.60	205	抵押權	新北市新莊區農會	曾○文	陳○寧	
78	復興段	452	9,870.09	0133	王○○菊	21/10000	20.73						
79	復興段	452	9,870.09	0134	曾○安	21/10000	20.73						
80	復興段	452	9,870.09	0135	曾○相	21/10000	20.73						
81	復興段	452	9,870.09	0136	李○鴻	21/10000	20.73	559	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李○鴻	李○鴻	

編號	標示部			所有權部				他項權利部					備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
82	復興段	452	9,870.09	0137	孫○芬	28/10000	27.64	690-1	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	孫○芬，債務額比例全部	孫○芬	
83	復興段	452	9,870.09	0138	陳○丹	21/10000	20.73						
84	復興段	452	9,870.09	0139	高○新	21/10000	20.73						
85	復興段	452	9,870.09	0141	張○○雪	21/10000	20.73						
86	復興段	452	9,870.09	0142	閻○	21/10000	20.73						
87	復興段	452	9,870.09	0145	吳○英	52/10000	51.32	172	抵押權	新北市新莊區農會	吳○英	吳○英	
								333	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	吳○英	吳○英	
88	復興段	452	9,870.09	0147	魏○霖	23/10000	22.70						
89	復興段	452	9,870.09	0150	邱○英	26/10000	25.66						
90	復興段	452	9,870.09	0151	余○花	26/10000	25.66						
91	復興段	452	9,870.09	0153	黃○蘭	35/10000	34.55	87	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃○蘭	黃○蘭	
								219	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃○蘭	黃○蘭	
92	復興段	452	9,870.09	0158	李○端	35/10000	34.55						
93	復興段	452	9,870.09	0159	劉○○足	26/10000	25.66	398	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	劉○○足	劉○○足	
94	復興段	452	9,870.09	0161	李○進	26/10000	25.66						
95	復興段	452	9,870.09	0162	陳○源	26/10000	25.66						
96	復興段	452	9,870.09	0163	蔡○慧	26/20000	12.83	88	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	蔡○慧	蔡○慧	
97	復興段	452	9,870.09	0165	張○德	26/10000	25.66						
98	復興段	452	9,870.09	0166	林○昌	19/10000	18.75						
99	復興段	452	9,870.09	0167	陳○	19/10000	18.75						
100	復興段	452	9,870.09	0168	鍾○源	19/10000	18.75	36	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	鍾○源	鍾○源	
								330	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	鍾○源	鍾○源	
								729	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	鍾○源，債務額比例全部	鍾○源	
101	復興段	452	9,870.09	0169	林○安	19/10000	18.75	793	最高限額抵押權	新北市新莊區農會	李○婷，債務額比例全部	林○安	
102	復興段	452	9,870.09	0170	林○榮	19/10000	18.75						
103	復興段	452	9,870.09	0171	林○蘭	19/10000	18.75						
104	復興段	452	9,870.09	0172	紀○振	40/10000	39.48	703	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	紀○振，債務額比例全部	紀○振	
105	復興段	452	9,870.09	0173	蔡○蘭	20/10000	19.74						
106	復興段	452	9,870.09	0174	張○宗	10/10000	9.87						
107	復興段	452	9,870.09	0175	吳○蓮	20/10000	19.74	38	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	吳○蓮	吳○蓮	
								137	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	吳○蓮	吳○蓮	
108	復興段	452	9,870.09	0176	陳○道	20/10000	19.74	39	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○道	陳○道	
109	復興段	452	9,870.09	0177	劉○親	20/10000	19.74	753	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	劉○親，債務額比例全部	劉○親	
110	復興段	452	9,870.09	0178	吳○梅	22/10000	21.71	590	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	吳○梅、蔡○堅	吳○梅	
111	復興段	452	9,870.09	0182	洪○啼	22/10000	21.71	750	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	洪○啼、洪○晉，債務額比例全部	洪○啼	
112	復興段	452	9,870.09	0183	張○○色	24/10000	23.69						
113	復興段	452	9,870.09	0186	劉○和	20/10000	19.74	404	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	劉○和	劉○和	
114	復興段	452	9,870.09	0188	曾○璘	20/10000	19.74						
115	復興段	452	9,870.09	0189	巫○彥	20/10000	19.74	712	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	巫○彥，債務額比例全部	巫○彥	
116	復興段	452	9,870.09	0190	李○雲	20/10000	19.74	673	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	李○雲，債務額比例全部	李○雲	
117	復興段	452	9,870.09	0191	李○○子	39/10000	38.49						
118	復興段	452	9,870.09	0192	劉○妡	20/10000	19.74						
119	復興段	452	9,870.09	0193	許○益	20/10000	19.74						
120	復興段	452	9,870.09	0194	劉○聰	19/10000	18.75						
121	復興段	452	9,870.09	0195	宋○柏	19/10000	18.75						
122	復興段	452	9,870.09	0196	鄭○貴	19/10000	18.75						
123	復興段	452	9,870.09	0197	劉○妡	19/10000	18.75						
124	復興段	452	9,870.09	0199	王○政	26/10000	25.66	539-001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	王○政	王○政	
								585-001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	王○政	王○政	
125	復興段	452	9,870.09	0200	吳○敏	68/10000	67.12						

編號	標示部			所有權部				他項權利部					備註
	地段	地號	面積（㎡）	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（㎡）	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
126	復興段	452	9,870.09	0204	陳○敏	26/10000	25.66						
127	復興段	452	9,870.09	0206	王○○美	21/10000	20.73						
128	復興段	452	9,870.09	0207	龐○○玉	21/10000	20.73						
129	復興段	452	9,870.09	0208	戴○華	21/10000	20.73						
130	復興段	452	9,870.09	0211	石○宗	24/10000	23.69						
131	復興段	452	9,870.09	0214	李○源	24/10000	23.69						
132	復興段	452	9,870.09	0215	黃○蘭	24/10000	23.69	685	最高限額抵押權	新北市新莊區農會	黃○蘭，債務額比例全部	黃○蘭	
								754	普通抵押權	黃○華	黃○蘭，債務額比例全部	黃○蘭	
133	復興段	452	9,870.09	0220	李○○珠	18/10000	17.77						
134	復興段	452	9,870.09	0222	吳○豐	18/10000	17.77	697	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	吳○豐，債務額比例全部	吳○豐	
135	復興段	452	9,870.09	0223	洪○榮	24/10000	23.69						
136	復興段	452	9,870.09	0225	林○春	18/10000	17.77						
137	復興段	452	9,870.09	0226	林○婷	18/10000	17.77	55	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃○○嬌	黃○○嬌	
138	復興段	452	9,870.09	0229	戴○	36/10000	35.53						
139	復興段	452	9,870.09	0230	許○○氳	24/10000	23.69						
140	復興段	452	9,870.09	0231	蔡○木	18/10000	17.77						
141	復興段	452	9,870.09	0232	劉○○嬌	18/10000	17.77						
142	復興段	452	9,870.09	0235	陳○芸	21/10000	20.73						
143	復興段	452	9,870.09	0237	王○琴	28/10000	27.64						
144	復興段	452	9,870.09	0239	莊○月	21/10000	20.73	61	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	莊○月	莊○月	
145	復興段	452	9,870.09	0240	范○琴	21/10000	20.73						
146	復興段	452	9,870.09	0241	顏○涼	21/10000	20.73						
147	復興段	452	9,870.09	0242	黃○民	21/10000	20.73						
148	復興段	452	9,870.09	0243	陳○鄉	20/10000	19.74	236	抵押權	新北市新莊區農會	陳○鄉	陳○鄉	
149	復興段	452	9,870.09	0245	江○珠	20/10000	19.74	446	抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	江○珠，黃○停	江○珠	
150	復興段	452	9,870.09	0249	陳○○嬌	20/10000	19.74	64	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳○○嬌	陳○○嬌	
151	復興段	452	9,870.09	0250	張○祺	20/10000	19.74						
152	復興段	452	9,870.09	0252	張○○嬌	20/10000	19.74	66	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	張○○嬌	張○○嬌	
153	復興段	452	9,870.09	0255	林○雄	20/10000	19.74	576	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	林○銘	林○雄	
154	復興段	452	9,870.09	0258	黃○民	19/10000	18.75						
155	復興段	452	9,870.09	0261	邱○綿	19/10000	18.75	280-001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	邱○綿	邱○綿	
156	復興段	452	9,870.09	0262	許○生	12/10000	11.84						
157	復興段	452	9,870.09	0263	康○仙	23/10000	22.70	70	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	康○仙	康○仙	
158	復興段	452	9,870.09	0265	李○財	3/10000	2.96						
159	復興段	452	9,870.09	0266	李○里	21/10000	20.73	122	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	林○○里	林○○里	
160	復興段	452	9,870.09	0267	吳○昌	20/10000	19.74	73	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	吳○昌	吳○昌	
161	復興段	452	9,870.09	0269	劉○嬌	20/10000	19.74						
162	復興段	452	9,870.09	0270	黃○○妹	18/10000	17.77	180	抵押權	新北市新莊區農會	黃○○妹	黃○○妹	
163	復興段	452	9,870.09	0271	古○香	18/10000	17.77						
164	復興段	452	9,870.09	0272	葉○粉	18/10000	17.77						
165	復興段	452	9,870.09	0273	林○日	18/10000	17.77						
166	復興段	452	9,870.09	0274	林○	18/10000	17.77						
167	復興段	452	9,870.09	0276	徐○民	18/10000	17.77	741	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	徐○民，債務額比例全部	徐○民	
168	復興段	452	9,870.09	0277	王○潭	18/10000	17.77	91	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	王○潭	王○潭	
								581	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	王○潭	王○潭	
169	復興段	452	9,870.09	0278	沈○香	18/10000	17.77						
170	復興段	452	9,870.09	0279	莊○蘭	18/10000	17.77						
171	復興段	452	9,870.09	0281	周江○○双	18/10000	17.77						
172	復興段	452	9,870.09	0282	紀○淞	18/10000	17.77						
173	復興段	452	9,870.09	0288	紀○澤	18/10000	17.77	774	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	紀○佑，債務額比例全部	紀○澤	
174	復興段	452	9,870.09	0292	尤○華	18/10000	17.77						
175	復興段	452	9,870.09	0293	湯○河	18/10000	17.77						

編號	標示部			所有權部				他項權利部					備註
	地段	地號	面積（㎡）	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（㎡）	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
176	復興段	452	9,870.09	0295	詹○蓉	18/10000	17.77	78	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	李○○美	李○○美	
177	復興段	452	9,870.09	0297	李○瑛	18/10000	17.77						
178	復興段	452	9,870.09	0298	葉○美	24/10000	23.69						
179	復興段	452	9,870.09	0299	林○池	21/10000	20.73						
180	復興段	452	9,870.09	0302	林○貞	26/10000	25.66	101	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	吳○昭	林○貞	
181	復興段	452	9,870.09	0303	林○德	26/10000	25.66	121	抵押權	新北市新莊區農會	林○德	林○德	
182	復興段	452	9,870.09	0305	劉○建	26/10000	25.66	124	抵押權	新北市新莊區農會	劉○建	劉○建	
183	復興段	452	9,870.09	0308	曹○廷	19/10000	18.75						
184	復興段	452	9,870.09	0309	吳○石	26/10000	25.66						
185	復興段	452	9,870.09	0311	柯○仁	21/10000	20.73	354-001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	柯○仁	柯○仁	
186	復興段	452	9,870.09	0312	王○群	18/10000	17.77						
187	復興段	452	9,870.09	0313	王○誠	18/10000	17.77						
188	復興段	452	9,870.09	0314	沈○華	19/10000	18.75						
189	復興段	452	9,870.09	0315	張○旻	21/10000	20.73						
190	復興段	452	9,870.09	0316	林○儀	31/10000	30.60	592	抵押權	新北市三重區農會	林○儀、葉○富	林○儀	
191	復興段	452	9,870.09	0317	吳○明	98/10000	96.73						
192	復興段	452	9,870.09	0318	林○蓉	16/10000	15.79	86	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○蓉	林○蓉	
193	復興段	452	9,870.09	0319	洪○梨	58/10000	57.25	288	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	楊○	洪○梨	
194	復興段	452	9,870.09	0320	李○○雲	19/10000	18.75						
195	復興段	452	9,870.09	0322	徐○芬	24/10000	23.69	199	抵押權	新北市新莊區農會	徐○芬	徐○芬	
196	復興段	452	9,870.09	0324	江○雲	18/10000	17.77						
197	復興段	452	9,870.09	0325	謝○良	18/10000	17.77	698	最高限額抵押權	新北市新莊區農會	謝○良，債務額比例全部	謝○良	
198	復興段	452	9,870.09	0327	林○○嬌	21/10000	20.73	130	抵押權	新北市新莊區農會	林○○嬌	林○○嬌	
199	復興段	452	9,870.09	0331	張○清	23/10000	22.70	739	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	張○清，債務額比例全部	張○清	
200	復興段	452	9,870.09	0332	陳○郎	23/10000	22.70	264-001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○郎，福徵鋼鐵股份有限公司	陳○郎	
201	復興段	452	9,870.09	0333	簡○香	21/10000	20.73						
202	復興段	452	9,870.09	0334	梁○足	26/10000	25.66						
203	復興段	452	9,870.09	0337	林○根	26/10000	25.66						
204	復興段	452	9,870.09	0339	游○春	22/10000	21.71						
205	復興段	452	9,870.09	0340	陳○源	20/10000	19.74						
206	復興段	452	9,870.09	0341	吳○雲	21/10000	20.73						
207	復興段	452	9,870.09	0343	吳○梅	19/10000	18.75						
208	復興段	452	9,870.09	0350	蔡○芳	29/10000	28.62						
209	復興段	452	9,870.09	0351	劉○	26/10000	25.66						
210	復興段	452	9,870.09	0353	葉○良	20/10000	19.74	63	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	徐○梅	徐○梅	
211	復興段	452	9,870.09	0355	陳○逢	21/10000	20.73						
212	復興段	452	9,870.09	0357	魏○慈	26/10000	25.66	19	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	廖○美	廖○美	
213	復興段	452	9,870.09	0359	林○標	18/10000	17.77						
214	復興段	452	9,870.09	0363	陳○	19/10000	18.75						
215	復興段	452	9,870.09	0365	李○蒨	26/10000	25.66	789	最高限額抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	李○蒨，債務額比例全部	李○蒨	
								790	最高限額抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	李○蒨，債務額比例全部	李○蒨	
216	復興段	452	9,870.09	0366	林○貴	23/10000	22.70	325	抵押權	新北市新莊區農會	林○貴	林○貴	
217	復興段	452	9,870.09	0367	傅○治	18/10000	17.77	418-001	抵押權	中國人壽保險股份有限公司	傅○治	傅○治	
218	復興段	452	9,870.09	0368	宋○珍	18/10000	17.77	120	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	宋○珍	宋○珍	
219	復興段	452	9,870.09	0371	陳○雄	35/10000	34.55	173	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	陳○雄	陳○雄	
220	復興段	452	9,870.09	0373	張○洋	19/10000	18.75						
221	復興段	452	9,870.09	0375	曾○○月	20/10000	19.74	491	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	曾○奇	曾○○月	
222	復興段	452	9,870.09	0378	林○圭	14/10000	13.82	133	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	林○圭	林○圭	
223	復興段	452	9,870.09	0379	陳○秀	14/10000	13.82	353	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	陳○秀	陳○秀	
224	復興段	452	9,870.09	0384	陳○螢	21/10000	20.73	171-001	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳○螢	陳○螢	
225	復興段	452	9,870.09	0385	董○來	27/10000	26.65						

編號	標示部			所有權部				他項權利部					備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
226	復興段	452	9,870.09	0387	鄭○山	21/10000	20.73	619	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	鄭○山	鄭○山	
								691	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	鄭○山，債務額比例全部	鄭○山	
								786	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	鄭○山，債務額比例全部	鄭○山	
227	復興段	452	9,870.09	0389	陳○○茹	19/10000	18.75	154	抵押權	新北市新莊區農會	陳○○茹	陳○○茹	
228	復興段	452	9,870.09	0394	高○嬌	20/10000	19.74						
229	復興段	452	9,870.09	0395	葉○仁	20/10000	19.74						
230	復興段	452	9,870.09	0396	林○玲	21/10000	20.73	772	最高限額抵押權	新北市新莊區農會	林○玲，債務額比例全部	林○玲	
231	復興段	452	9,870.09	0398	王○○葉	24/10000	23.69						
232	復興段	452	9,870.09	0400	彭○江	19/10000	18.75	764	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	彭○江，債務額比例全部；彭○富，債務額比例全部	彭○江	
233	復興段	452	9,870.09	0402	林○蓉	19/10000	18.75	256	抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	林○蓉	林○蓉	
234	復興段	452	9,870.09	0403	李○雲	26/10000	25.66						
235	復興段	452	9,870.09	0412	張○梅	20/10000	19.74						
236	復興段	452	9,870.09	0413	葉○義	19/10000	18.75	200	抵押權	新北市新莊區農會	葉○義	葉○義	
237	復興段	452	9,870.09	0414	賴○焜	18/10000	17.77						
238	復興段	452	9,870.09	0422	陳○綉	26/10000	25.66						
239	復興段	452	9,870.09	0423	施○鈴	21/10000	20.73	231	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	鄭○明	施○玲	
								503	抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	施○玲、鄭○明	施○玲	
240	復興段	452	9,870.09	0424	鄭○芬	18/10000	17.77	222	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	鄭○芬	鄭○芬	
241	復興段	452	9,870.09	0426	劉○宏	26/10000	25.66	531	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	劉○宏	劉○宏	
242	復興段	452	9,870.09	0429	林○琴	20/10000	19.74						
243	復興段	452	9,870.09	0430	那○台	20/10000	19.74						
244	復興段	452	9,870.09	0433	周○增	20/10000	19.74	240	抵押權	台灣銀行股份有限公司	周○增	周○增	
245	復興段	452	9,870.09	0434	楊○樑	21/10000	20.73	241	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	楊○樑	楊○樑	
246	復興段	452	9,870.09	0435	吳○互	26/10000	25.66	657	最高限額抵押權	台灣銀行股份有限公司	吳○互,債務額比例1分之1	吳○互	
247	復興段	452	9,870.09	0436	吳○霞	18/10000	17.77						
248	復興段	452	9,870.09	0442	鄭○紅	26/10000	25.66	572	抵押權	新光人壽保險股份有限公司	鄭○紅	鄭○紅	
249	復興段	452	9,870.09	0445	葉○華	21/10000	20.73	253	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	葉○如	葉○如	
250	復興段	452	9,870.09	0447	魏○燦	19/10000	18.75						
251	復興段	452	9,870.09	0451	李○清	26/10000	25.66						
252	復興段	452	9,870.09	0453	黃○聰	24/10000	23.69	283-1	抵押權	新北市/新北市政府人事處	黃○聰	黃○聰	
								284	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	黃○聰	黃○聰	
253	復興段	452	9,870.09	0454	葉○介	24/10000	23.69						
254	復興段	452	9,870.09	0456	陳○壽	21/10000	20.73						
255	復興段	452	9,870.09	0457	張○○月	23/10000	22.70						
256	復興段	452	9,870.09	0460	丁○惠	24/10000	23.69						
257	復興段	452	9,870.09	0461	黃○瑜	21/10000	20.73	742	最高限額抵押權	新北市新莊區農會	黃○瑜，債務額比例全部	黃○瑜	
258	復興段	452	9,870.09	0463	陳○鵬	24/10000	23.69						
259	復興段	452	9,870.09	0465	林○中	21/10000	20.73						
260	復興段	452	9,870.09	0466	鄭○玲	45/10000	44.42	640	抵押權	新北市新莊區農會	鄭○玲	鄭○玲	
261	復興段	452	9,870.09	0467	許○桐	19/10000	18.75						
262	復興段	452	9,870.09	0470	蔡○雄	18/10000	17.77	57	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	蔡○雄	蔡○雄	
263	復興段	452	9,870.09	0471	陳○端	24/10000	23.69						
264	復興段	452	9,870.09	0472	謝○○桃	26/10000	25.66	164	抵押權	新北市新莊區農會	謝○燦	謝○○桃	
265	復興段	452	9,870.09	0473	蔡○生	26/10000	25.66						
266	復興段	452	9,870.09	0476	林○煌	26/10000	25.66						
267	復興段	452	9,870.09	0477	劉○光	26/10000	25.66						
268	復興段	452	9,870.09	0478	林○村	26/10000	25.66						
269	復興段	452	9,870.09	0481	賴○福	20/10000	19.74						
270	復興段	452	9,870.09	0482	李○慧	19/10000	18.75	683	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	李○慧，債務額比例全部	李○慧	
271	復興段	452	9,870.09	0486	陳○剛	18/10000	17.77	678	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○剛，債務額比例全部	陳○剛	
								752	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○剛，債務額比例全部	陳○剛	

編號	標示部			所有權部				他項權利部					備註
	地段	地號	面積（㎡）	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（㎡）	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
272	復興段	452	9,870.09	0488	石○惠	18/10000	17.77						
273	復興段	452	9,870.09	0489	蔡○珠	51/10000	50.34						
274	復興段	452	9,870.09	0490	施○祥	24/10000	23.69	594	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	施○祥，債務額比例1分之1	施○祥	
275	復興段	452	9,870.09	0491	魏○印	20/10000	19.74						
276	復興段	452	9,870.09	0492	陳○梅	30/10000	29.61						
277	復興段	452	9,870.09	0494	陳○和	18/10000	17.77	631	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	陳○和	陳○和	
278	復興段	452	9,870.09	0497	葉○吉	28/10000	27.64	349	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	葉○吉	葉○吉	
279	復興段	452	9,870.09	0498	李○○華	18/10000	17.77						
280	復興段	452	9,870.09	0499	蔡○銘	18/10000	17.77						
281	復興段	452	9,870.09	0500	賴○年	19/10000	18.75						
282	復興段	452	9,870.09	0503	曾○智	14/10000	13.82						
283	復興段	452	9,870.09	0504	邱○貴	21/10000	20.73						
284	復興段	452	9,870.09	0505	黃○榮	20/10000	19.74						
285	復興段	452	9,870.09	0508	黃○評	12/10000	11.84	329	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃○評	黃○評	
286	復興段	452	9,870.09	0509	王○蘭	26/10000	25.66	696	最高限額抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	王○蘭，債務額比例全部	王○蘭	
287	復興段	452	9,870.09	0512	李○強	14/10000	13.82	454	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	黃○玉、李○強	李○強	
288	復興段	452	9,870.09	0513	蘇○雲	19/10000	18.75	337	抵押權	新北市新莊區農會	蘇○雲	蘇○雲	
289	復興段	452	9,870.09	0514	林○鑾	18/10000	17.77	339	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	林○鑾	林○鑾	
290	復興段	452	9,870.09	0516	陳○園	21/10000	20.73	778	最高限額抵押權	新北市新莊區農會	陳○廣，債務額比例全部	陳○園	
291	復興段	452	9,870.09	0518	黃○潗	19/10000	18.75	452	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃○潗	黃○潗	
292	復興段	452	9,870.09	0519	鄭○鳳	20/10000	19.74						
293	復興段	452	9,870.09	0520	胡○慧	21/10000	20.73	680	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	胡○慧，債務額比例全部	胡○慧	
294	復興段	452	9,870.09	0522	陳○蘭	121/100000	11.94						
295	復興段	452	9,870.09	0523	簡○玲	14/10000	13.82						
296	復興段	452	9,870.09	0528	陳○梅	20/10000	19.74	362	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	陳○梅	陳○梅	
297	復興段	452	9,870.09	0530	陳○姬	21/10000	20.73	791	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	陳○姬，債務額比例全部	陳○姬	
298	復興段	452	9,870.09	0534	梅○芬	26/10000	25.66						
299	復興段	452	9,870.09	0535	蔡○陽	24/10000	23.69						
300	復興段	452	9,870.09	0536	洪○蔚	21/10000	20.73	394-1	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	洪○芬	洪○芬	
301	復興段	452	9,870.09	0542	李○坤	9/10000	8.88						
302	復興段	452	9,870.09	0543	李○明	9/10000	8.88						
303	復興段	452	9,870.09	0544	楊○瑛	20/10000	19.74	417	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	楊○瑛，債務額比例1分之1	楊○瑛	
304	復興段	452	9,870.09	0545	柯○良	26/10000	25.66						
305	復興段	452	9,870.09	0547	蔡○達	24/10000	23.69	636	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	蔡○達	蔡○達	
								645	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	蔡○達	蔡○達	
								675	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	蔡○達，債務額比例1分之1	蔡○達	
								692	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	蔡○達，債務額比例全部	蔡○達	
								702	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	蔡○達，債務額比例全部	蔡○達	
306	復興段	452	9,870.09	0548	黃○豐	24/10000	23.69						
307	復興段	452	9,870.09	0549	鄭○女	20/10000	19.74						
308	復興段	452	9,870.09	0550	張○文	19/10000	18.75	427	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	張○文	張○文	
309	復興段	452	9,870.09	0551	黃○輝	18/10000	17.77						
310	復興段	452	9,870.09	0553	王○○桂	26/10000	25.66						
311	復興段	452	9,870.09	0554	葉○英	26/10000	25.66						
312	復興段	452	9,870.09	0555	黃○仁	18/10000	17.77	457	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	黃○仁	黃○仁	
313	復興段	452	9,870.09	0558	洪○守	21/10000	20.73						
314	復興段	452	9,870.09	0559	陳○淵	26/10000	25.66						
315	復興段	452	9,870.09	0560	林○妙	20/10000	19.74						
316	復興段	452	9,870.09	0561	周○令	9/10000	8.88						
317	復興段	452	9,870.09	0562	曾○好	18/10000	17.77	660	最高限額抵押權	新北市新莊區農會	曾○好，債務額比例1分之1	曾○好	
318	復興段	452	9,870.09	0563	王○基	24/10000	23.69	663	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	王○基，債務額比例全部	王○基	
319	復興段	452	9,870.09	0564	陳○樺	24/10000	23.69						

編號	標示部			所有權部				他項權利部					備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
320	復興段	452	9,870.09	0566	朱○鋆	14/10000	13.82	477	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	朱○茵	朱○茵	
321	復興段	452	9,870.09	0569	蔡○豐	26/10000	25.66	482	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	蔡○豐	蔡○豐	
322	復興段	452	9,870.09	0570	姚○富	22/10000	21.71						(限制登記事項)中華民國98年7月23日98莊登字第223210號，預告登記請求權人：許○惠，內容：保全標的物權力之請求權，義務人：姚○富，限制範圍：10000分之22，中華民國98年7月24日登記。
323	復興段	452	9,870.09	0571	胡○雲	20/10000	19.74	700	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	胡○雲，債務額比例全部	胡○雲	
324	復興段	452	9,870.09	0574	李○敏	34/10000	33.56						
325	復興段	452	9,870.09	0575	劉○華	23/10000	22.70	498	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	劉○華	劉○華	
326	復興段	452	9,870.09	0576	戴○楨	20/10000	19.74						
327	復興段	452	9,870.09	0577	簡○育	20/10000	19.74	625-1	抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	簡○育	簡○育	
328	復興段	452	9,870.09	0578	徐○敏	20/10000	19.74	648	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	徐○敏，債務額比例全部	徐○敏	
329	復興段	452	9,870.09	0580	林○弘	19/10000	18.75						
330	復興段	452	9,870.09	0581	王○文	14/10000	13.82	517	抵押權	台灣銀行股份有限公司	王○文	王○文	
331	復興段	452	9,870.09	0582	吳○星	21/10000	20.73						
332	復興段	452	9,870.09	0585	陳○魁	16/10000	15.79						
333	復興段	452	9,870.09	0586	陳○廷	20/10000	19.74						
334	復興段	452	9,870.09	0587	劉○璜	20/10000	19.74						
335	復興段	452	9,870.09	0589	蘇○慧	19/10000	18.75	532	抵押權	新北市新莊區農會	蘇○慧	蘇○慧	
336	復興段	452	9,870.09	0590	劉○芹	21/10000	20.73	618	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	劉○芹	劉○芹	
337	復興段	452	9,870.09	0591	侯○媛	19/10000	18.75	538	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	侯○媛	侯○媛	
338	復興段	452	9,870.09	0593	楊○○貞	42/10000	41.45						
339	復興段	452	9,870.09	0594	劉○璜	20/10000	19.74						
340	復興段	452	9,870.09	0598	施○鈞	21/10000	20.73	773	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	施○鈞，債務額比例全部	施○鈞	
341	復興段	452	9,870.09	0599	王○筠	18/10000	17.77	560-1	抵押權	台灣銀行股份有限公司	王○筠、陳○瑞	王○筠	
342	復興段	452	9,870.09	0601	鄭○貞	18/10000	17.77						
343	復興段	452	9,870.09	0603	蔡○旭	19/10000	18.75	566	抵押權	新北市新莊區農會	蔡○旭	蔡○旭	
344	復興段	452	9,870.09	0604	楊○梅	26/10000	25.66						
345	復興段	452	9,870.09	0606	徐○雲	18/10000	17.77	611	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	徐○雲	徐○雲	
346	復興段	452	9,870.09	0609	林○燈	26/10000	25.66						
347	復興段	452	9,870.09	0613	李○興	18/10000	17.77	639	抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	李○興	李○興	
348	復興段	452	9,870.09	0614	戴○楨	20/10000	19.74						
349	復興段	452	9,870.09	0615	劉○華	26/10000	25.66						(限制登記事項)中華民國106年7月20日106莊登字第179890號，預告登記請求權人：莊○莉，內容：保全標的物權利之請求權，義務人：劉○華，限制費為10000分之26，中華民國106

編號	標示部			所有權部				他項權利部					備註
	地段	地號	面積（㎡）	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（㎡）	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
													年7月24日登記
350	復興段	452	9,870.09	0617	楊○月	20/10000	19.74	591	抵押權	新北市新莊區農會	楊○月	楊○月	
351	復興段	452	9,870.09	0619	鍾○晴	32/10000	31.58						
352	復興段	452	9,870.09	0622	蕭○英	26/10000	25.66	658	最高限額抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	蕭○英，債務額比例1分之1；周○鎧，債務額比例1分之1	蕭○英	
353	復興段	452	9,870.09	0623	林○鎮	26/10000	25.66	612	最高限額抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	林○鎮，債務額比例全部	林○鎮	
354	復興段	452	9,870.09	0624	陳○韻	31/10000	30.60						
355	復興段	452	9,870.09	0627	林○蓁	19/20000	9.38	627	抵押權	新北市新莊區農會	林○蓁	林○蓁、林○蒨	
356	復興段	452	9,870.09	0628	林○蒨	19/20000	9.38	627	抵押權	新北市新莊區農會	林○蓁	林○蓁、林○蒨	
357	復興段	452	9,870.09	0629	簡○慧	18/10000	17.77	489	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	沈○傑	沈○傑	
358	復興段	452	9,870.09	0632	陳○娥	36/10000	35.53						
359	復興段	452	9,870.09	0633	黃○文	26/10000	25.66						
360	復興段	452	9,870.09	0634	張○穎	19/10000	18.75						
361	復興段	452	9,870.09	0637	鄭○玲	40/10000	39.48	640	抵押權	新北市新莊區農會	鄭○玲	鄭○玲	
362	復興段	452	9,870.09	0640	許○○滿	20/10000	19.74						
363	復興段	452	9,870.09	0641	張○文	12/10000	11.84						
364	復興段	452	9,870.09	0642	戴○守	12/10000	11.84						
365	復興段	452	9,870.09	0643	陳○翔	168/100000	16.58						
366	復興段	452	9,870.09	0644	陳○全	168/100000	16.58						申請書狀補發公告中依111年1月27日收件111莊登字第29890號辦理
367	復興段	452	9,870.09	0646	蕭○琳	15/10000	14.81						
368	復興段	452	9,870.09	0647	張○源	9/10000	8.88						
369	復興段	452	9,870.09	0649	高○辰	21/10000	20.73	776	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	高○辰，債務額比例全部	高○辰	
370	復興段	452	9,870.09	0651	周○	28/10000	27.64	665	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	周○，債務額比例1分之1	周○	
371	復興段	452	9,870.09	0653	張○瑛	23/30000	7.57						
372	復興段	452	9,870.09	0654	張○瓊	23/30000	7.57						
373	復興段	452	9,870.09	0655	張○琦	23/30000	7.57						
374	復興段	452	9,870.09	0656	王○鐘	18/10000	17.77	668	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	王○鐘,債務額比例1分之1	王○鐘	
								735	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	王○鐘，債務額比例全部	王○鐘	
375	復興段	452	9,870.09	0657	張○源	21/10000	20.73	669	最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	張○源，債務額比例全部	張○源	
376	復興段	452	9,870.09	0658	蔡○陽	24/10000	23.69	670	最高限額抵押權	新北市新莊區農會	蔡○陽,債務額比例1分之1	蔡○陽	
377	復興段	452	9,870.09	0661	吳○憲	21/10000	20.73	672	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	吳○憲，債務額比例1分之1；吳○修，債務額比例1分之1	吳○憲、吳○修	
378	復興段	452	9,870.09	0663	蔡○合	24/10000	23.69						
379	復興段	452	9,870.09	0664	賴○富	18/10000	17.77	677	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	賴○富，債務額比例全部	賴○富	
380	復興段	452	9,870.09	0665	胡○隣	18/20000	8.88						
381	復興段	452	9,870.09	0666	胡○郁	18/20000	8.88						
382	復興段	452	9,870.09	0667	潘○媛	21/10000	20.73						
383	復興段	452	9,870.09	0668	徐○珮	21/10000	20.73						
384	復興段	452	9,870.09	0670	林○姍	26/10000	25.66	707	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	林○慶，債務額比例全部	林○姍	
385	復興段	452	9,870.09	0673	○雪	26/10000	25.66						
386	復興段	452	9,870.09	0674	張○文	18/10000	17.77	699	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	張○文，債務額比例全部	張○文	
387	復興段	452	9,870.09	0675	張○賀	26/10000	25.66						
388	復興段	452	9,870.09	0676	廖○儁	26/10000	25.66						
389	復興段	452	9,870.09	0678	許○裕	20/10000	19.74	687	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	許○裕，債務額比例全部	許○裕	
390	復興段	452	9,870.09	0680	何○美	25/10000	24.68						
391	復興段	452	9,870.09	0681	陳○全	22/10000	21.71						

編號	標示部			所有權部				他項權利部					備註
	地段	地號	面積（㎡）	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（㎡）	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
392	復興段	452	9,870.09	0682	董○洋	189/100000	18.65						
393	復興段	452	9,870.09	0683	簡○勝	18/10000	17.77	79	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	簡○章	簡○章	
394	復興段	452	9,870.09	0684	郭○宏	18/10000	17.77						
395	復興段	452	9,870.09	0685	陳○勝	234/100000	23.10						申請書狀補發公告中依111年1月27日收件111莊登字第29880號辦理
396	復興段	452	9,870.09	0687	羅○秀	20/10000	19.74	720	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	羅○秀，債務額比例全部	羅○秀	
397	復興段	452	9,870.09	0688	林○錫	26/10000	25.66						
398	復興段	452	9,870.09	0689	劉○穎	18/20000	8.88	708	最高限額抵押權	台灣銀行股份有限公司	劉○穎、蔡○錫，債務額比例各全部	劉○穎、蔡○錫	
399	復興段	452	9,870.09	0690	蔡○錫	18/20000	8.88	708	最高限額抵押權	台灣銀行股份有限公司	劉○穎、蔡○錫，債務額比例各全部	劉○穎、蔡○錫	
400	復興段	452	9,870.09	0692	劉○強	21/10000	20.73						
401	復興段	452	9,870.09	0693	莊○文	20/20000	9.87	721	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	莊○文、許○傑，債務額比例各全部	莊○文、許○傑	
402	復興段	452	9,870.09	0694	許○傑	20/20000	9.87	721	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	莊○文、許○傑，債務額比例各全部	莊○文、許○傑	
403	復興段	452	9,870.09	0695	李○玲	20/10000	19.74	378	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	鄧○泉	鄧○泉	
404	復興段	452	9,870.09	0696	孫○瑋	26/10000	25.66						
405	復興段	452	9,870.09	0697	李○○貞	26/10000	25.66						
406	復興段	452	9,870.09	0699	洪○雪	23/10000	22.70	724	最高限額抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	洪○雪，債務額比例全部	洪○雪	
407	復興段	452	9,870.09	0700	薛○華	19/10000	18.75						（限制登記事項）中華民國102年5月14日102莊登字第161920號，預告登記請求權人：吳○英，內容：保全標的物權利之請求權，義務人：薛○華，限制範圍：10000分之19，中華民國102年5月15日登記
408	復興段	452	9,870.09	0701	楊○源	21/10000	20.73	728	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	楊○源，債務額比例全部	楊○源	
409	復興段	452	9,870.09	0704	張○結	20/10000	19.74						（一般註記事項）對應之區分所有建物：1775建號
410	復興段	452	9,870.09	0705	王○琪	26/10000	25.66						
411	復興段	452	9,870.09	0707	陳○聰	21/10000	20.73						
412	復興段	452	9,870.09	0708	蔡○慧	21/20000	10.36						（權狀註記事項）1483建號基地之應有部分
413	復興段	452	9,870.09	0709	洪○雄	24/10000	23.69						
414	復興段	452	9,870.09	0711	蔡○翰	24/10000	23.69	628	抵押權	新北市新莊區農會	王○寬	王○寬	
415	復興段	452	9,870.09	0712	安信建築經理股份有限公司/信託人馮○英	18/10000	17.77	738	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	楊○修，債務額比例全部	馮○英	信託財產，信託內容詳信託專簿：依103年3月7日收件103莊信字第1650號辦理

編號	標示部			所有權部				他項權利部					備註
	地段	地號	面積（㎡）	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（㎡）	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
													委託人：馮○英(一般註記事項)原受益人因死亡而繼承，依108年5月20日收件重莊登字第27530號申請信託內容變更，詳信託專簿
416	復興段	452	9,870.09	0714	徐○箏	5/10000	4.94						
417	復興段	452	9,870.09	0715	徐○璇	5/10000	4.94						
418	復興段	452	9,870.09	0716	徐○桓	5/10000	4.94						
419	復興段	452	9,870.09	0717	廖○芊	19/10000	18.75						
420	復興段	452	9,870.09	0718	陳○蓓	52/20000	25.66	744	最高限額抵押權	台灣銀行股份有限公司	陳○蓓，債務額比例全部	陳○蓓	
421	復興段	452	9,870.09	0719	彭○昌	26/10000	25.66	746	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	彭○昌，債務額比例全部	彭○昌	
422	復興段	452	9,870.09	0720	劉○鑫	18/10000	17.77	747	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	劉○鑫，債務額比例全部	劉○鑫	
423	復興段	452	9,870.09	0721	徐○箏	5/10000	4.94						(權狀註記事項)1587建號(登記次序4)基地之應有部分
424	復興段	452	9,870.09	0722	徐○璇	5/10000	4.94						(權狀註記事項)1587建號(登記次序5)基地之應有部分
425	復興段	452	9,870.09	0723	徐○桓	5/10000	4.94						(權狀註記事項)1587建號(登記次序6)基地之應有部分
426	復興段	452	9,870.09	0724	沈○華	23/10000	22.70						
427	復興段	452	9,870.09	0726	王○婷	23/10000	22.70	333	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	吳○英	吳○英	
								172	抵押權	新北市新莊區農會	吳○英	吳○英	
428	復興段	452	9,870.09	0727	吳○盡	20/10000	19.74						
429	復興段	452	9,870.09	0728	張○	10/10000	9.87						
430	復興段	452	9,870.09	0729	丁○倫	23/10000	22.70	785	最高限額抵押權	凱基商業銀行股份有限公司	丁○倫，債務額比例全部	丁○倫	
431	復興段	452	9,870.09	0730	曾○銘	16/10000	15.79						
432	復興段	452	9,870.09	0731	呂○德	9/10000	8.88						
433	復興段	452	9,870.09	0733	曾○樺	20/10000	19.74						
434	復興段	452	9,870.09	0734	鄭○嶂	7/10000	6.91	632-1	抵押權	元大商業銀行股份有限公司	鄭曾○妹、鄭○男	鄭曾○妹	
435	復興段	452	9,870.09	0735	鄭○男	7/10000	6.91	632-1	抵押權	元大商業銀行股份有限公司	鄭曾○妹、鄭○男	鄭曾○妹	
436	復興段	452	9,870.09	0736	鄭○琴	7/10000	6.91	632-1	抵押權	元大商業銀行股份有限公司	鄭曾○妹、鄭○男	鄭曾○妹	
437	復興段	452	9,870.09	0739	薛○理	21/10000	20.73						
438	復興段	452	9,870.09	0740	陳○鄰	19/10000	18.75	765	最高限額抵押權	台灣銀行股份有限公司	陳○鄰，債務額比例全部	陳○鄰	
439	復興段	452	9,870.09	0741	張○輝	18/10000	17.77						
440	復興段	452	9,870.09	0742	張○豪	24/10000	23.69	770	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	張○豪，債務額比例全部	張○豪	
								771	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	張○豪，債務額比例全部	張○豪	
441	復興段	452	9,870.09	0743	賴○柳	26/10000	25.66						
442	復興段	452	9,870.09	0744	陳○瑋	18/10000	17.77						
443	復興段	452	9,870.09	0745	薛○宸	26/10000	25.66						
444	復興段	452	9,870.09	0746	吳○基	21/10000	20.73						
445	復興段	452	9,870.09	0747	李○安	21/10000	20.73	777	最高限額抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	李○安，債務額比例全部	李○安	
446	復興段	452	9,870.09	0748	陳○卿	18/10000	17.77						
447	復興段	452	9,870.09	0749	彭○穎	18/20000	8.88						
448	復興段	452	9,870.09	0750	彭○音	18/20000	8.88						

編號	標示部			所有權部				他項權利部					備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
449	復興段	452	9,870.09	0751	謝○賢	27/10000	26.65						
450	復興段	452	9,870.09	0753	蔡○翰	19/10000	18.75						(權狀註記事項)1386建號基地之應有部分
451	復興段	452	9,870.09	0754	蔡○憓	19/10000	18.75						
452	復興段	452	9,870.09	0755	趙○宇	20/10000	19.74	782	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	趙○宇，債務額比例全部	趙○宇	
453	復興段	452	9,870.09	0757	陳○鄰	19/10000	18.75	783	最高限額抵押權	台灣銀行股份有限公司	陳○鄰，債務額比例全部	陳○鄰	
454	復興段	452	9,870.09	0758	王○文	18/10000	17.77						
455	復興段	452	9,870.09	0760	李○	21/10000	20.73						
457	復興段	452	9,870.09	0764	陳○榮	1/10000	0.99						
458	復興段	452	9,870.09	0765	張○芳	21/20000	10.36						
459	復興段	452	9,870.09	0766	張○仁	21/20000	10.36						
460	復興段	452	9,870.09	0767	陳○伊	22/10000	21.71						
461	復興段	452	9,870.09	0768	曾○益	21/10000	20.73	67	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	曾○缸	曾○缸	
462	復興段	452	9,870.09	0769	許○堂	42/10000	41.45						
463	復興段	452	9,870.09	0770	謝○妙	23/10000	22.70						
464	復興段	452	9,870.09	0774	黃○珍	19/10000	18.75	792	最高限額抵押權	新北市泰山區農會	黃○珍，債務額比例全部	黃○珍	
465	復興段	452	9,870.09	0775	張○松	公同共有21/10000	20.73						(一般註記事項)主登記次序775至777公同共有
466	復興段	452	9,870.09	0776	張○鋐								(一般註記事項)主登記次序775至777公同共有
467	復興段	452	9,870.09	0777	張○豪								(一般註記事項)主登記次序775至777公同共有
468	復興段	452	9,870.09	0778	林○萱	21/20000	10.36						
469	復興段	452	9,870.09	0779	林○儀	21/20000	10.36						
470	復興段	452	9,870.09	0780	許○賓	35/40000	8.64						
471	復興段	452	9,870.09	0781	許○豪	35/40000	8.64						
472	復興段	452	9,870.09	0782	許○裕	35/40000	8.64						
473	復興段	452	9,870.09	0783	許○惠	35/40000	8.64						
474	復興段	452	9,870.09	0784	林○安	17/10000	16.78						
475	復興段	452	9,870.09	0785	許○裕	23/10000	22.70	794	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	許○裕，債務額比例全部	許○裕	(權狀註記事項)1519建號基地之應有部分
								795	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	許○裕，債務額比例全部	許○裕	
476	復興段	452	9,870.09	0786	黨○芬	26/10000	25.66						
477	復興段	452	9,870.09	0787	張○賢	20/10000	19.74						
478	復興段	452	9,870.09	0788	君泰開發建設股份有限公司	14/10000	13.82						
479	復興段	452	9,870.09	0789	君泰開發建設股份有限公司	1/10000	0.99						
480	復興段	452	9,870.09	0790	劉○滿	21/20000	10.36						
481	復興段	452	9,870.09	0791	劉○滿	26/20000	12.83	88	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	蔡○慧	蔡○慧	(權狀註記事項)1567建號(登記次序:2)、1773建號(登記次序：249)基地之應有部分

註：單元內土地均座落於新北市新莊區復興段452地號，土地總面積9,870.09㎡；本表依第二次公開展覽掛件時土地登記簿謄本登載。

表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊-第二次公開展覽版

編號	地上層建物標示部								地上層建物所有權部				他項權利部					備註
	建號	建物門牌	棟別	建物面積(㎡)					登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
				主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡ 持分(萬分之x)	公設1774建號面積6,288.91㎡ 公設面積	合計										
1	1303	中華路一段65號	A	126.70	102.04	21	13.21	241.95	0003	陳○全	3/10	72.58						
									0002	陳○翔	3/10	72.58						
									0005	陳○勝	4/10	96.78						
2	1304	中華路一段65號二樓	A	126.70	11.40	21	13.21	151.31	0003	陳○全	3/10	45.39						
									0002	陳○翔	3/10	45.39						
									0005	陳○勝	4/10	60.52						
3	1305	中華路一段65號三樓	A	126.70	11.40	21	13.21	151.31	0001	林○池	1/1	151.31						
4	1306	中華路一段67號三樓	A	123.94	11.42	23	14.46	149.82	0002	邱○貴	1/1	149.82						
5	1307	中華路一段65號四樓	A	126.70	11.40	21	13.21	151.31	0001	黃○鳳	1/1	151.31						
6	1308	中華路一段65號五樓	A	126.70	11.40	21	13.21	151.31	0001	林○華	1/1	151.31						
7	1309	中華路一段65號七樓	A	126.70	11.40	21	13.21	151.31	0002	鄭○嶂	1/3	50.44	0004-001	抵押權	元大商業銀行股份有限公司	鄭曾○妹、鄭○男	鄭曾○妹	
									0003	鄭○男	1/3	50.44	0004-001	抵押權	元大商業銀行股份有限公司	鄭曾○妹、鄭○男	鄭曾○妹	
									0004	鄭○琴	1/3	50.44	0004-001	抵押權	元大商業銀行股份有限公司	鄭曾○妹、鄭○男	鄭曾○妹	
8	1310	中華路一段63巷8號	A	86.49	20.89	14	8.80	116.18	0001	陳○芳	1/1	116.18						
9	1311	中華路一段63巷6號九樓	A	83.17	20.63	14	8.80	112.60	0002	簡○玲	1/1	112.60						
10	1312	中華路一段63巷46號四樓	D	91.42	6.54	20	12.58	110.54	0001	林○琴	1/1	110.54						
11	1313	中華路一段63巷46號六樓	D	91.42	6.54	20	12.58	110.54	0002	曾○樺	1/1	110.54						
12	1314	中華路一段63巷46號七樓	D	91.42	6.54	20	12.58	110.54	0001	劉○嬌	1/1	110.54						
13	1315	中華路一段63巷42號六樓	D	84.94	14.37	18	11.32	110.63	0001	葉○紛	1/1	110.63						
14	1316	中華路一段65號六樓	A	126.70	11.40	21	13.21	151.31	0003	高○辰	1/1	151.31	0003	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	高○辰，債務額比例全部	高○辰	
15	1317	中華路一段65號八樓	A	126.70	11.40	21	13.21	151.31	0001	鄭○山	1/1	151.31	0003	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	鄭○山	鄭○山	
													0005	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	鄭○山，債務額比例全部	鄭○山	
													0006	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	鄭○山，債務額比例全部	鄭○山	
16	1318	中華路一段65號九樓	A	126.70	11.40	21	13.21	151.31	0001	黃○瑜	1/1	151.31	0002	最高限額抵押權	新北市新莊區農會	黃○瑜，債務額比例全部	黃○瑜	
17	1319	中華路一段65號十樓	A	169.52	16.40	27	16.98	202.90	0001	方○麗	1/1	202.90						
18	1320	中華路一段67號	A	123.93	124.37	23	14.46	262.76	0002	鄭○玲	1/1	262.76	0002	抵押權	新北市新莊區農會	鄭○玲	鄭○玲	
19	1321	中華路一段67號二樓	A	123.94	11.42	23	14.46	149.82	0001	鄭○玲	1/1	149.82						
20	1322	中華路一段67號四樓	A	123.94	11.42	23	14.46	149.82	0001	賴○玉	1/1	149.82						
21	1323	中華路一段67號五樓	A	123.94	11.42	23	14.46	149.82	0001	黃○澤	1/1	149.82	0002	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	黃○澤，債務額比例全部	黃○澤	
22	1324	中華路一段67號六樓	A	123.94	11.42	23	14.46	149.82	0002	陳○姬	1/1	149.82	0006	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	陳○姬，債務額比例全部	陳○姬	
23	1325	中華路一段67號七樓	A	123.94	11.42	23	14.46	149.82	0001	王○○玉	1/1	149.82						
24	1326	中華路一段67號八樓	A	123.94	11.42	23	14.46	149.82	0002	陳○園	1/1	149.82	0004	最高限額抵押權	新北市新莊區農會	陳○廣，債務額比例全部	陳○園	
25	1327	中華路一段67號九樓	A	123.94	11.42	23	14.46	149.82	0001	璉福工業股份有限公司	1/1	149.82						
26	1328	中華路一段63巷20號七樓	B	118.61	17.36	26	16.35	152.32	0002	李○○貞	1/1	152.32						
27	1329	中華路一段67號十樓	A	164.57	16.42	27	16.98	197.97	0002	謝○賢	1/1	197.97						
28	1330	中華路一段63巷26號七樓	C	85.82	16.29	18	11.32	113.43	0001	江○雲	1/1	113.43						
29	1331	中華路一段63巷24號七樓	C	84.89	16.08	18	11.32	112.29	0002	黃○輝	1/1	112.29						
30	1332	中華路一段69號	A	116.13	118.37	20	12.58	247.08	0001	吳○明	1/1	247.08						
31	1333	中華路一段69號二樓	A	116.13	10.44	20	12.58	139.15	0001	吳○明	1/1	139.15						
32	1334	中華路一段69號三樓	A	116.13	10.44	20	12.58	139.15	0002	林○妙	1/1	139.15						
33	1335	中華路一段69號四樓	A	116.13	10.44	20	12.58	139.15	0001	路○敏	1/1	139.15	0002	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	路○敏、蔡○良	路○敏	

編號	地上層建物標示部								地上層建物所有權部				他項權利部					備註
	建號	建物門牌	棟別	建物面積(㎡)					登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
				主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡ 持分(萬分之x)	公設1774建號面積6,288.91㎡ 公設面積	合計										
34	1336	中華路一段69號五樓	A	116.13	10.44	20	12.58	139.15	0002	鄭○女	1/1	139.15						
35	1337	中華路一段69號六樓	A	116.13	10.44	20	12.58	139.15	0001	曾○○月	1/1	139.15	0002	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	曾○奇	曾○○月	
36	1338	中華路一段69號七樓	A	116.13	10.44	20	12.58	139.15	0002	李○玲	1/1	139.15	0001	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	鄧○泉	鄧○泉	
37	1339	中華路一段69號八樓	A	116.13	10.44	20	12.58	139.15	0001	鄧○源	1/1	139.15						
38	1340	中華路一段69號九樓	A	116.13	10.44	20	12.58	139.15	0001	洪○梨	1/1	139.15	0001	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	楊○	洪○梨	
39	1341	泰和街90號五樓	C	90.08	7.47	20	12.58	110.13	0001	洪○梨	1/1	110.13	0001	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	楊○	洪○梨	
40	1342	中華路一段69號十樓	A	156.23	15.44	26	16.35	188.02	0001	李○雲	1/1	188.02						
41	1343	中華路一段71號	A	76.39	73.92	18	11.32	161.63	0001	吳○明	1/1	161.63						
42	1344	中華路一段71號二樓	A	108.54	9.84	18	11.32	129.70	0001	吳○明	1/1	129.70						
43	1345	中華路一段71號三樓	A	108.54	9.84	20	12.58	130.96	0001	林○宗	1/1	130.96						
44	1346	中華路一段71號四樓	A	108.54	9.84	20	12.58	130.96	0001	白○文	1/1	130.96	0002	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	白○文	白○文	
													0003	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	白○文,債務額比例全部	白○文	
45	1347	中華路一段71號五樓	A	108.54	9.84	20	12.58	130.96	0005	林○安	1/1	130.96						
46	1348	中華路一段71號六樓	A	108.54	9.84	20	12.58	130.96	0001	陳○芸	1/1	130.96	0001	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	陳○芸	陳○芸	
47	1349	中華路一段71號七樓	A	108.54	9.84	20	12.58	130.96	0002	林○鑾	1/1	130.96	0001	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	林○鑾	林○鑾	
48	1350	中華路一段71號八樓	A	108.54	9.84	20	12.58	130.96	0001	林○標	1/1	130.96						
49	1351	中華路一段71號九樓	A	108.54	9.84	20	12.58	130.96	0001	洪○梨	1/1	130.96	0001	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	楊○	洪○梨	
50	1352	中華路一段71號十樓	A	145.15	14.72	24	15.09	174.96	0001	葉○國	1/1	174.96						
51	1353	中華路一段73號	A	178.60	177.37	24	15.09	371.06	0001	張○輝	138/140	365.76	0008	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	張○豪,債務額比例全部	張○輝、張○豪	
													0009	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	張○豪,債務額比例全部	張○輝、張○豪	
									0002	張○豪	2/140	5.30	0008	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	張○豪,債務額比例全部	張○輝、張○豪	
													0009	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	張○豪,債務額比例全部	張○輝、張○豪	
52	1354	中華路一段73號二樓	A	142.50	-	24	15.09	157.59	0002	鄭○玲	1/1	157.59	0004	抵押權	新北市新莊農會區	鄭○玲	鄭○玲	
53	1355	中華路一段73號三樓	A	142.50	-	24	15.09	157.59	0001	王○誠	1/1	157.59						
54	1356	中華路一段73號四樓	A	142.50	-	24	15.09	157.59	0003	蔡○陽	1/1	157.59	0004	最高限額抵押權	新北市新莊區農會	蔡○陽,債務額比例全部	蔡○陽	
55	1357	中華路一段73號五樓	A	142.50	-	24	15.09	157.59	0001	丁○惠	1/1	157.59						
56	1358	中華路一段73號六樓	A	142.50	-	24	15.09	157.59	0002	蔡○達	1/1	157.59	0002	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	蔡○達	蔡○達	
													0003	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	蔡○達	蔡○達	
													0004	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	蔡○達,債務額比例1分之1	蔡○達	
													0005	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	蔡○達,債務額比例全部	蔡○達	
													0006	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	蔡○達,債務額比例全部	蔡○達	
57	1359	中華路一段73號七樓	A	142.50	-	24	15.09	157.59	0003	蔡○翰	1/1	157.59	0001	抵押權	新北市新莊區農會	王○寬	王○寬	
58	1360	中華路一段73號八樓	A	142.50	-	24	15.09	157.59	0001	江○如	1/1	157.59	0002	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	江○如,債務額比例全部	江○如	
59	1361	中華路一段73號九樓	A	142.50	-	24	15.09	157.59	0002	蔡○陽	1/1	157.59						
60	1362	中華路一段73號十樓	A	190.18	4.00	31	19.50	213.68	0001	林○儀	1/1	213.68	0005	抵押權	新北市三重區農會	林○儀、葉啟富	林○儀	
61	1363	公園路130號	A	116.10	5.84	20	12.58	134.52	0002	徐○敏	1/1	134.52	0004	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	徐○敏,債務額比例全部	徐○敏	
62	1364	公園路130號二樓	A	120.26	8.57	22	13.84	142.67	0004	戴○楨	1/1	142.67						
63	1365	公園路130號三樓	A	120.26	8.57	22	13.84	142.67	0003	戴○楨	1/1	142.67						
64	1366	公園路130號四樓	A	120.26	8.57	22	13.84	142.67	0002	吳○盡	1/1	142.67						
65	1367	泰和街130號五樓	A	120.26	8.57	22	13.84	142.67	0001	魏○印	1/1	142.67						
66	1368	公園路130號六樓	A	120.26	8.57	22	13.84	142.67	0002	陳○梅	1/1	142.67	0002	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	陳○梅	陳○梅	
67	1369	泰和街130號七樓	A	120.26	8.57	22	13.84	142.67	0001	張○○燕	1/1	142.67						
68	1370	公園路130號八樓	A	120.26	8.57	22	13.84	142.67	0002	胡○雲	1/1	142.67	0005	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	胡○雲,債務額比例全部	胡○雲	

編號	地上層建物標示部								地上層建物所有權部				他項權利部					備註
	建號	建物門牌	棟別	建物面積(㎡)					登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
				主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡ 持分(萬分之x)	公設1774建號面積6,288.91㎡ 公設面積	合計										
69	1371	公園路130號九樓	A	120.26	8.57	22	13.84	142.67	0001	吳○鐸	1/1	142.67						
70	1372	泰和街130號十樓	A	160.44	12.37	27	16.98	189.79	0001	董○來	1/1	189.79						
71	1373	公園路128號	A	111.97	10.42	19	11.95	134.34	0002	蔡○旭	1/1	134.34	0002	抵押權	新北市新莊區農會	蔡○旭	蔡○旭	
72	1374	泰和街128號二樓	A	111.98	10.42	21	13.21	135.61	0002	蘇○雲	1/1	135.61	0002	抵押權	新北市新莊區農會	蘇○雲	蘇○雲	
73	1375	泰和街128號三樓	A	111.98	10.42	21	13.21	135.61	0001	陳○	1/1	135.61						
74	1376	公園路128號四樓	A	111.98	10.42	21	13.21	135.61	0003	董○洋	1/1	135.61						
75	1377	公園路128號五樓	A	111.98	10.42	21	13.21	135.61	0001	蕭○桃	1/1	135.61						
76	1378	公園路128號六樓	A	111.98	10.42	21	13.21	135.61	0001	張○洋	1/1	135.61						
77	1379	公園路128號七樓	A	111.98	10.42	21	13.21	135.61	0001	林○桃	1/1	135.61	0004	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	林○桃,債務額比例全部	林○桃	
78	1380	泰和街128號八樓	A	111.98	10.42	21	13.21	135.61	0001	許○桐	1/1	135.61						
79	1381	泰和街128號九樓	A	87.54	34.86	15	9.43	131.83	0001	許○福	1/1	131.83	0001	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	陸和針織廠有限公司	許○福	
80	1382	公園路90號六樓	C	90.08	7.47	20	12.58	110.13	0001	陳○和	1/1	110.13	0002	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	陳○和	陳○和	
81	1383	公園路90號七樓	C	90.08	7.47	20	12.58	110.13	0001	石○惠	1/1	110.13						
82	1384	公園路88號七樓	C	90.08	7.50	20	12.58	110.16	0001	蔡○銘	1/1	110.16						
83	1385	泰和街128號十樓	A	125.41	15.42	20	12.58	153.41	0001	許○珍	1/1	153.41	0001	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	許○珍	許○珍	
84	1386	公園路126號	A	111.48	10.42	19	11.95	133.85	0002	蔡○翰	1/1	133.85						
85	1387	公園路126號二樓	A	111.48	10.42	21	13.21	135.11	0002	蔡○憓	1/1	135.11						
86	1388	泰和街126號三樓	A	111.48	10.42	21	13.21	135.11	0001	郭○藏	1/1	135.11						
87	1389	公園路126號四樓	A	111.48	10.42	21	13.21	135.11	0001	徐○美	1/1	135.11	0003	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	徐○美、丁○信	徐○美	
88	1390	公園路126號五樓	A	111.48	10.42	21	13.21	135.11	0002	張○文	1/1	135.11	0003	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	張○文	張○文	
89	1391	泰和街126號六樓	A	111.48	10.42	21	13.21	135.11	0001	魏○燦	1/1	135.11						
90	1392	公園路126號七樓	A	111.48	10.42	21	13.21	135.11	0001	柯○通	1/1	135.11						
91	1393	泰和街126號八樓	A	111.48	10.42	21	13.21	135.11	0001	彭○美	1/1	135.11						
92	1394	公園路126號九樓	A	70.64	51.25	12	7.55	129.44	0002	黃○評	1/1	129.44	0003	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃○評	黃○評	
93	1395	泰和街126號十樓	A	70.64	10.42	12	7.55	88.61	0001	陳○蘭	1/1	88.61						
94	1396	公園路124號	A	114.55	5.83	19	11.95	132.33	0002	黃○潗	1/1	132.33	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃○潗	黃○潗	
95	1397	泰和街124號二樓	A	113.18	17.94	21	13.21	144.33	0001	李○○雲	1/1	144.33						
96	1398	泰和街124號三樓	A	113.18	17.94	21	13.21	144.33	0001	曹○廷	1/1	144.33						
97	1399	公園路124號四樓	A	113.18	17.94	21	13.21	144.33	0003	黃○珍	1/1	144.33	0004	最高限額抵押權	新北市泰山區農會	黃○珍,債務額比例全部	黃○珍	
98	1400	泰和街124號五樓	A	113.18	17.94	21	13.21	144.33	0001	陳○○茹	1/1	144.33	0001	抵押權	新北市新莊區農會	陳○○茹	陳○○茹	
99	1401	公園路124號六樓	A	113.18	17.94	21	13.21	144.33	0002	蘇○慧	1/1	144.33	0001	抵押權	新北市新莊區農會	蘇○慧	蘇○慧	
100	1402	公園路124號七樓	A	113.18	17.94	21	13.21	144.33	0002	侯○媛	1/1	144.33	0002	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	侯○媛	侯○媛	
101	1403	公園路124號八樓	A	113.18	17.94	21	13.21	144.33	0001	趙○新	1/1	144.33	0002	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	趙○新	趙○新	
102	1404	泰和街124號九樓	A	77.39	53.73	13	8.18	139.30	0001	林○芳	1/1	139.30	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○芳	林○芳	
103	1405	泰和街124號十樓	A	77.39	17.94	13	8.18	103.51	0001	林○芳	1/1	103.51	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○芳	林○芳	
104	1406	中華路一段63巷8號二樓	A	86.49	20.89	14	8.80	116.18	0001	林○政	1/1	116.18	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○政	林○政	
													0002	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○政	林○政	
105	1407	中華路一段63巷8號三樓	A	86.49	20.89	14	8.80	116.18	0001	林○貴	1/1	116.18	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○貴	林○貴	
106	1408	中華路一段63巷8號四樓	A	86.49	20.89	14	8.80	116.18	0001	黃○泰	1/1	116.18						(限制登記事項)中華民國109年6月2日109莊登字第138540號,預告登記請求權人:黃任頎,內

編號	地上層建物標示部								地上層建物所有權部				他項權利部					備註
	建號	建物門牌	棟別	建物面積(㎡)					登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
				主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡ 持分(萬分之x)	公設面積	合計										
																		容：保全標的物權利之請求權，義務人：黃○泰，限制範圍：全部，中華民國109年6月3日登記
107	1409	中華路一段63巷8號五樓	A	86.49	20.89	14	8.80	116.18	0006	君泰開發建設股份有限公司	1/1	116.18						
108	1410	中華路一段63巷8號六樓	A	86.49	20.89	14	8.80	116.18	0001	黃○雪	1/1	116.18						
109	1411	中華路一段63巷8號七樓	A	86.49	20.89	14	8.80	116.18	0001	陳○秀	1/1	116.18	0002	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	陳○秀	陳○秀	
110	1412	中華路一段63巷6號七樓	A	83.17	20.63	14	8.80	112.60	0001	林○圭	1/1	112.60	0001	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	林○圭	林○圭	
111	1413	中華路一段63巷8號八樓	A	86.49	20.89	14	8.80	116.18	0001	呂○英	1/1	116.18						
112	1414	中華路一段63巷8號九樓	A	86.49	20.89	14	8.80	116.18	0002	曾○智	1/1	116.18						
113	1415	中華路一段63巷8號十樓	A	114.87	26.67	19	11.95	153.49	0001	賴○年	1/1	153.49						
114	1416	中華路一段63巷6號	A	83.17	20.63	14	8.80	112.60	0001	蔡○○勳	1/1	112.60	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	蔡○○勳	蔡○○勳	
115	1417	中華路一段63巷6號二樓	A	83.17	20.63	14	8.80	112.60	0001	翁○滿	1/1	112.60						
116	1418	中華路一段63巷6號三樓	A	83.17	20.63	14	8.80	112.60	0002	朱○鋆	1/1	112.60	0003	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	朱○茵	朱○茵	
117	1419	中華路一段63巷6號四樓	A	83.17	20.63	14	8.80	112.60	0002	李○強	1/1	112.60	0002	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	黃○玉、李○強	李○強	
118	1420	中華路一段63巷6號五樓	A	83.17	20.63	14	8.80	112.60	0003	王○文	1/1	112.60	0002	抵押權	台灣銀行股份有限公司	王○文	王○文	
119	1421	中華路一段63巷6號六樓	A	83.17	20.63	14	8.80	112.60	0001	李○慧	1/1	112.60						
120	1422	中華路一段63巷6號八樓	A	83.17	20.63	14	8.80	112.60	0001	陳○蘭	1/1	112.60	0003	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○蘭，債務額比例全部	陳○蘭	
121	1423	中華路一段63巷6號十樓	A	111.27	26.41	19	11.95	149.63	0004	張○穎	1/1	149.63						
122	1424	中華路一段63巷2號	A	93.40	23.91	16	10.06	127.37	0002	鍾○晴	1/1	127.37						
123	1425	中華路一段63巷2號二樓	A	93.40	23.91	16	10.06	127.37	0002	鍾○晴	1/1	127.37						
124	1426	中華路一段63巷2號三樓	A	93.40	23.91	16	10.06	127.37	0001	盧○苗	1/1	127.37	0001	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	盧○苗	盧○苗	
125	1427	中華路一段63巷2號四樓	A	93.40	23.91	16	10.06	127.37	0001	魏○	1/1	127.37						
126	1428	中華路一段63巷2號五樓	A	93.40	23.91	16	10.06	127.37	0002	曾○銘	1/1	127.37						
127	1429	中華路一段63巷2號六樓	A	93.40	23.91	16	10.06	127.37	0001	林○蓉	1/1	127.37	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○蓉	林○蓉	
128	1430	中華路一段63巷2號七樓	A	93.40	23.91	16	10.06	127.37	0002	陳○魁	1/1	127.37						
129	1431	中華路一段63巷2號八樓	A	93.40	23.91	16	10.06	127.37	0001	鄧○娥	1/1	127.37	0001	抵押權	新北市新莊區農會	干○書	鄧○娥	
130	1432	中華路一段63巷2號九樓	A	93.40	23.91	16	10.06	127.37	0001	陳○麗	1/1	127.37						
131	1433	中華路一段63巷2號十樓	A	125.17	30.48	21	13.21	168.86	0002	張○旻	1/1	168.86						
132	1434	公園路122號	B	121.44	9.90	26	16.35	147.69	0001	魏○慈	1/1	147.69	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	廖○美	廖○美	
133	1435	泰和街122號二樓	B	122.48	8.86	26	16.35	147.69	0001	郭○○香	1/1	147.69						
134	1436	公園路122號三樓	B	122.48	8.86	26	16.35	147.69	0001	陳○綉	1/1	147.69						
135	1437	泰和街122號四樓	B	122.48	8.86	26	16.35	147.69	0001	李○清	1/1	147.69						
136	1438	公園路122號五樓	B	122.48	8.86	26	16.35	147.69	0001	劉○宏	1/1	147.69	0002	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	劉○宏	劉○宏	
137	1439	公園路122號六樓	B	122.48	8.86	26	16.35	147.69	0006	陳○蓓	1/1	147.69	0005	最高限額抵押權	台灣銀行股份有限公司	陳○蓓，債務額比例全部	陳○蓓	
138	1440	泰和街122號七樓	B	122.48	8.86	26	16.35	147.69	0001	陳○○淑	1/1	147.69	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○○淑	陳○○淑	
139	1441	公園路122號八樓	B	122.48	8.86	26	16.35	147.69	0002	賴○柳	1/1	147.69						
140	1442	公園路120號	B	92.95	7.56	21	13.21	113.72	0001	陳○壽	1/1	113.72						
141	1443	公園路120號二樓	B	92.95	7.56	21	13.21	113.72	0002	劉○芹	1/1	113.72	0003	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	劉○芹	劉○芹	
142	1444	公園路120號三樓	B	92.95	7.56	21	13.21	113.72	0001	葉○華	1/1	113.72	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	葉○如	葉○如	
143	1445	泰和街120號四樓	B	92.95	7.56	21	13.21	113.72	0001	吳○雲	1/1	113.72						
144	1446	公園路120號五樓	B	92.95	7.56	21	13.21	113.72	0001	施○鈴	1/1	113.72	0001	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	鄭○明	施○玲	
													0003	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	施○玲、鄭○明	施○玲	

編號	地上層建物標示部								地上層建物所有權部				他項權利部					備註
	建號	建物門牌	棟別	建物面積(㎡)					登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
				主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡ 持分(萬分之x)	公設面積	合計										
145	1447	公園路120號六樓	B	92.95	7.56	21	13.21	113.72	0001	劉○	1/1	113.72						
146	1448	公園路120號七樓	B	92.95	7.56	21	13.21	113.72	0002	張○芳	1/2	56.86						
									0003	張○仁	1/2	56.86						
147	1449	公園路120號八樓	B	92.95	7.56	21	13.21	113.72	0003	吳○星	1/1	113.72						
148	1450	公園路118號	B	93.87	7.56	21	13.21	114.64	0002	陳○聰	1/1	114.64						
149	1451	公園路118號二樓	B	93.87	7.56	21	13.21	114.64	0004	李○安	1/1	114.64	0004	最高限額抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	李○安,債務額比例全部	李○安	
150	1452	公園路118號三樓	B	93.87	7.56	21	13.21	114.64	0002	張○松(公同共有)	1/1	114.64						
									0003	張○鋐(公同共有)	1/1							
									0004	張○豪(公同共有)	1/1							
151	1453	泰和街118號四樓	B	93.87	7.56	21	13.21	114.64	0001	江○宏	1/1	114.64						
152	1454	公園路118號五樓	B	93.87	7.56	21	13.21	114.64	0001	黃○雄	1/1	114.64	0007	最高限額抵押權	上海商業銀行股份有限公司	黃○雄,債務額比例全部	黃○雄	
153	1455	公園路118號六樓	B	93.87	7.56	21	13.21	114.64	0002	張○源	1/1	114.64	0004	最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	張○源,債務額比例全部	張○源	
154	1456	公園路118號七樓	B	93.87	7.56	21	13.21	114.64	0001	陳○河	1/1	114.64	0001	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	陳○河,債務額比例全部	陳○河	
155	1457	公園路118號八樓	B	93.87	7.56	21	13.21	114.64	0005	林○萱	1/2	57.32						
									0006	林○儀	1/2	57.32						
156	1458	泰和街116號	B	71.24	5.28	15	9.43	85.95	0001	陳○梅	1/1	85.95						
157	1459	泰和街116號二樓	B	71.24	5.28	15	9.43	85.95	0001	陳○梅	1/1	85.95						
158	1460	公園路116號三樓	B	110.42	9.19	24	15.09	134.70	0004	蔡○合	1/1	134.70						
159	1461	泰和街116號二樓	B	110.42	9.19	24	15.09	134.70	0001	施○祥	1/1	134.70	0001	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	施○祥,債務額比例全部	施○祥	
160	1462	公園路116號五樓	B	110.42	9.19	24	15.09	134.70	0001	邱○香	1/1	134.70						
161	1463	公園路116號六樓	B	110.42	9.19	24	15.09	134.70	0001	謝○容	1/1	134.70						
162	1464	公園路116號七樓	B	110.42	9.19	24	15.09	134.70	0001	李○蓁	1/1	134.70						
163	1465	泰和街116號八樓	B	110.42	9.19	24	15.09	134.70	0001	蔡○成	1/1	134.70						
164	1466	公園路110號	B	71.24	5.28	15	9.43	85.95	0001	蔡○珠	1/1	85.95						
165	1467	公園路110號二樓	B	71.24	5.28	15	9.43	85.95	0001	蔡○珠	1/1	85.95						
166	1468	泰和街110號三樓	B	110.42	9.19	24	15.09	134.70	0001	徐○芬	1/1	134.70	0001	抵押權	新北市新莊區農會	徐○芬	徐○芬	
167	1469	公園路110號四樓	B	110.42	9.19	24	15.09	134.70	0001	陳○真	1/1	134.70	0003-001	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	陳○真	陳○真	
168	1470	公園路110號五樓	B	110.42	9.19	24	15.09	134.70	0003	王○基	1/1	134.70	0003	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	王○基,債務額全部	王○基	
169	1471	泰和街110號六號	B	110.42	9.19	24	15.09	134.70	0001	周○華	1/1	134.70						
170	1472	公園路110號七樓	B	110.42	9.19	24	15.09	134.70	0001	鍾○琮	1/1	134.70	0005	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	鍾○琮,債務額比例全部	鍾○琮	
													0006	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	鍾○琮,債務額比例全部	鍾○琮	
													0007	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	鍾○琮,債務額比例全部	鍾○琮	
171	1473	泰和街110號8樓	B	110.42	9.19	24	15.09	134.70	0001	簡○珍	1/1	134.70						
172	1474	泰和街108號	B	93.87	7.56	21	13.21	114.64	0001	林○銘	1/1	114.64	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○銘	林○銘	
173	1475	公園路108號二樓	B	93.87	7.56	21	13.21	114.64	0001	蔡○珠	1/1	114.64						
174	1476	泰和街108號三樓	B	93.87	7.56	21	13.21	114.64	0001	陳○逢	1/1	114.64						
175	1477	公園路108號四樓	B	93.87	7.56	21	13.21	114.64	0001	賴○杏	1/1	114.64	0003	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	賴○杏、戴○展	賴○杏	
													0004	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	賴○杏	賴○杏	
176	1478	公園路108號五樓	B	93.87	7.56	21	13.21	114.64	0005	楊○源	1/1	114.64	0004	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	楊○源,債務額比例全部	楊○源	
177	1479	公園路108號六樓	B	93.87	7.56	21	13.21	114.64	0002	劉○強	1/1	114.64						
178	1480	公園路108號七樓	B	93.87	7.56	21	13.21	114.64	0001	林○玲	1/1	114.64	0002	最高限額抵押權	新北市新莊區農會	林○玲,債務額比例全部	林○玲	

編號	地上層建物標示部								地上層建物所有權部				他項權利部					備註
	建號	建物門牌	棟別	建物面積(㎡)					登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
				主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡ 持分(萬分之x)	公設面積	合計										
179	1481	公園路108號八樓	B	93.87	7.56	21	13.21	114.64	0002	許○堂	1/1	114.64						
180	1482	公園路106號八樓	B	92.95	7.56	21	13.21	113.72	0002	許○堂	1/1	113.72						
181	1483	公園路106號	B	92.95	7.56	21	13.21	113.72	0003	蔡○慧	1/2	56.86						(一般註記事項)復興段452地號土地所有權人登記次序708
									0004	劉○滿	1/2	56.86						(一般註記事項)復興段452地號土地所有權人登記次序790
182	1484	泰和街106號二樓	B	92.95	7.56	21	13.21	113.72	0001	張○芳	1/1	113.72						
183	1485	泰和街106號三樓	B	92.95	7.56	21	13.21	113.72	0001	朱○村	1/1	113.72						
184	1486	泰和街106號四樓	B	92.95	7.56	21	13.21	113.72	0001	林○中	1/1	113.72						
185	1487	公園路106號五樓	B	92.95	7.56	21	13.21	113.72	0001	簡○香	1/1	113.72						
186	1488	公園路106號六樓	B	92.95	7.56	21	13.21	113.72	0001	梁○珠	1/1	113.72						
187	1489	泰和街106號七樓	B	92.95	7.56	21	13.21	113.72	0001	林○志	1/1	113.72						
188	1490	公園路104號	B	121.44	9.90	26	16.35	147.69	0001	呂○音	1/1	147.69	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	呂○音	呂○音	
189	1491	公園路104號二樓	B	122.48	8.86	26	16.35	147.69	0003	蕭○英	1/1	147.69	0006	最高限額抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	蕭○英,債務額比例1分之1;周安鍇,債務額比例1分之1	蕭○英	
190	1492	公園路104號三樓	B	122.48	8.86	26	16.35	147.69	0002	張○賀	1/1	147.69						
191	1493	公園路104號四樓	B	122.48	8.86	26	16.35	147.69	0005	葉○英	1/1	147.69						
192	1494	公園路104號五樓	B	122.48	8.86	26	16.35	147.69	0001	張○杰	1/1	147.69	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	張○杰	張○杰	
193	1495	泰和街104號六樓	B	122.48	8.86	26	16.35	147.69	0001	林○根	1/1	147.69						
194	1496	泰和街104號七號	B	122.48	8.86	26	16.35	147.69	0001	林○○妹	1/1	147.69						
195	1497	泰和街104號八樓	B	122.48	8.86	26	16.35	147.69	0001	劉○英	1/1	147.69						
196	1498	公園路112號	B	123.36	12.73	26	16.35	152.44	0001	吳○互	1/1	152.44	0001	最高限額抵押權	台灣銀行股份有限公司	吳○互,債務額比例1分之1	吳○互	
197	1499	公園路112號二樓	B	123.36	12.73	26	16.35	152.44	0001	吳○石	1/1	152.44						
198	1500	公園路112號三樓	B	123.36	12.73	26	16.35	152.44	0002	陳○淵	1/1	152.44						
199	1501	公園路112號四樓	B	123.36	12.73	26	16.35	152.44	0004	王○琪	1/1	152.44						
200	1502	公園路112號五樓	B	123.36	12.73	26	16.35	152.44	0001	林○珠	1/1	152.44	0001	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	林○珠,債務額比例全部	林○珠	
201	1503	泰和街112號六樓	B	123.36	12.73	26	16.35	152.44	0001	劉○	1/1	152.44						
202	1504	公園路112號七樓	B	123.36	12.73	26	16.35	152.44	0006	薛○宸	1/1	152.44						
203	1505	公園路112號八樓	B	169.37	16.25	35	22.01	207.63	0001	陳○雄	1/1	207.63	0001	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	陳○雄	陳○雄	
204	1506	中華路一段63巷20號	B	110.15	25.82	26	16.35	152.32	0001	范○珍	1/1	152.32						
205	1507	中華路一段63巷20號二樓	B	118.61	17.36	26	16.35	152.32	0001	張○喜	1/1	152.32	0003	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	張○○喜,債務額比例全部;承進鐵工廠有限公司,債務額比例全部	張○○喜	
206	1508	中華路一段63巷20號三樓	B	118.61	17.36	26	16.35	152.32	0001	謝○月	1/1	152.32	0004	最高限額抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	謝○月,債務額比例全部	謝○月	
207	1509	中華路一段63巷20號四樓	B	118.61	17.36	26	16.35	152.32	0001	劉○○霞	1/1	152.32						

編號	地上層建物標示部								地上層建物所有權部				他項權利部					備註
	建號	建物門牌	棟別	建物面積(㎡)					登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
				主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡ 持分(萬分之x)	公設1774建號面積6,288.91㎡ 公設面積	合計										
208	1510	中華路一段63巷20號五樓	B	118.61	17.36	26	16.35	152.32	0002	蔡○豐	1/1	152.32	0001	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	蔡○豐	蔡○豐	
209	1511	中華路一段63巷20號六樓	B	118.61	17.36	26	16.35	152.32	0002	彭○昌	1/1	152.32	0006	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	彭○昌,債務額比例全部	彭○昌	
210	1512	中華路一段63巷20號八樓	B	160.10	22.23	35	22.01	204.34	0001	陳○惜	1/1	204.34						
211	1513	中華路一段63巷18號	B	107.01	19.79	23	14.46	141.26	0001	劉○○蓉	1/1	141.26						
212	1514	中華路一段63巷18號二樓	B	107.01	19.79	23	14.46	141.26	0001	劉○○蓉	1/1	141.26						
213	1515	中華路一段63巷18號三樓	B	107.01	19.79	23	14.46	141.26	0001	陳○○燕	1/1	141.26						
214	1516	泰和街78號	D	91.08	7.12	21	13.21	111.41	0001	陳○○燕	1/1	111.41						
215	1517	中華路一段63巷18號四樓	B	107.01	19.79	23	14.46	141.26	0001	張○清	1/1	141.26	0003	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	張○清,債務額比例全部	張○清	
216	1518	中華路一段63巷18號五樓	B	107.01	19.79	23	14.46	141.26	0001	施○○敏	1/1	141.26						
217	1519	中華路一段63巷18號六樓	B	107.01	19.79	23	14.46	141.26	0003	許○裕	1/1	141.26	0003	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	許○裕,債務額比例全部	許○裕	(一般註記事項)復興段452地號土地所有權人登記次序785
													0004	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	許○裕,債務額比例全部	許○裕	
218	1520	中華路一段63巷18號七樓	B	107.01	19.79	23	14.46	141.26	0001	鄭○雲	1/1	141.26	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	鄭○雲	鄭○雲	
219	1521	中華路一段63巷18號八樓	B	143.77	24.56	31	19.50	187.83	0001	陳○寧	1/1	187.83	0001	抵押權	新北市新莊區農會	曾○文	陳○寧	
220	1522	中華路一段63巷16號	B	67.34	11.61	15	9.43	88.38	0002	陳○娥	1/1	88.38						
221	1523	中華路一段63巷16號二樓	B	98.17	17.91	21	13.21	129.29	0002	陳○娥	1/1	129.29						
222	1524	中華路一段63巷16號三樓	B	98.17	17.91	21	13.21	129.29	0002	吳○基	1/1	129.29						
223	1525	中華路一段63巷16號四樓	B	98.17	17.91	21	13.21	129.29	0001	王○○菊	1/1	129.29						
224	1526	中華路一段63巷16號五樓	B	98.17	17.91	21	13.21	129.29	0001	曾○安	1/1	129.29						
225	1527	中華路一段63巷16號六樓	B	98.17	17.91	21	13.21	129.29	0001	曾○相	1/1	129.29						
226	1528	中華路一段63巷16號七樓	B	98.17	17.91	21	13.21	129.29	0001	李○鴻	1/1	129.29	0002	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李○鴻	李○鴻	
227	1529	中華路一段63巷16號八樓	B	131.92	22.68	28	17.61	172.21	0001	孫○芬	1/1	172.21	0005-001	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	孫○芬,債務額比例全部	孫○芬	
228	1530	中華路一段63巷14號	B	98.17	17.91	21	13.21	129.29	0001	陳○丹	1/1	129.29						
229	1531	中華路一段63巷14號二樓	B	98.17	17.91	21	13.21	129.29	0001	吳○英	1/1	129.29	0001	抵押權	新北市新莊區農會	吳○英	吳○英	
230	1532	中華路一段63巷12號二樓	B	107.01	19.79	23	14.46	141.26	0003	王○婷	1/1	141.26	0001	抵押權	新北市新莊區農會	吳○英	吳○英	
231	1533	中華路一段63巷14號三樓	B	98.17	17.91	21	13.21	129.29	0001	高○新	1/1	129.29						
232	1534	中華路一段63巷14號四樓	B	98.17	17.91	21	13.21	129.29	0003	吳○憲	1/1	129.29	0002	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	吳○憲,債務額比例全部;吳○修,債務額比例全部	吳○憲、吳○修	
233	1535	中華路一段63巷14號五樓	B	98.17	17.91	21	13.21	129.29	0002	薛○理	1/1	129.29						
234	1536	中華路一段63巷14號六樓	B	98.17	17.91	21	13.21	129.29	0001	張廖○雪	1/1	129.29						
235	1537	中華路一段63巷14號七樓	B	98.17	17.91	21	13.21	129.29	0001	闆○	1/1	129.29						
236	1538	中華路一段63巷14號八樓	B	131.92	22.68	28	17.61	172.21	0001	葉○吉	1/1	172.21	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	葉○吉	葉○吉	
237	1539	中華路一段63巷12號	B	107.01	19.79	23	14.46	141.26	0001	張許○月	1/1	141.26						
238	1540	中華路一段63巷12號三樓	B	107.01	19.79	23	14.46	141.26	0002	丁○倫	1/1	141.26	0002	最高限額抵押權	凱基商業銀行股份有限公司	丁○倫,債務額比例全部	丁○倫	
239	1541	中華路一段63巷12號四樓	B	107.01	19.79	23	14.46	141.26	0001	林○貴	1/1	141.26	0002	抵押權	新北市新莊區農會	林○貴	林○貴	
240	1542	中華路一段63巷12號五樓	B	107.01	19.79	23	14.46	141.26	0001	魏○霖	1/1	141.26						
241	1543	中華路一段63巷12號六樓	B	107.01	19.79	23	14.46	141.26	0002	謝○妙	1/1	141.26						
242	1544	中華路一段63巷12號七樓	B	107.01	19.79	23	14.46	141.26	0002	劉○華	1/1	141.26	0005	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	劉○華	劉○華	
243	1545	中華路一段63巷12號八樓	B	143.77	24.56	31	19.50	187.83	0002	吳○英	1/1	187.83	0003	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	吳○英	吳○英	
244	1546	中華路一段63巷10號	B	110.15	25.82	26	16.35	152.32	0001	邱○英	1/1	152.32						
245	1547	中華路一段63巷10號二樓	B	118.61	17.36	26	16.35	152.32	0001	梁○足	1/1	152.32						
246	1548	中華路一段63巷10號三樓	B	118.61	17.36	26	16.35	152.32	0001	余○花	1/1	152.32						
247	1549	中華路一段63巷10號四樓	B	118.61	17.36	26	16.35	152.32	0001	林○貞	1/1	152.32	0001	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	吳○昭	林○貞	
248	1550	中華路一段63巷10號五樓	B	118.61	17.36	26	16.35	152.32	0001	李○蒨	1/1	152.32	0008	最高限額抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	李○蒨,債務額	李○蒨	

編號	地上層建物標示部								地上層建物所有權部				他項權利部					備註
	建號	建物門牌	棟別	建物面積(㎡)					登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
				主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡ 持分(萬分之x)	公設1774建號面積6,288.91㎡ 公設面積	合計										
																比例全部		
													0009	最高限額抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	李○蒨,債務額比例全部	李○蒨	
249	1551	中華路一段63巷10號六樓	B	118.61	17.36	26	16.35	152.32	0003	林○姍	1/1	152.32	0001	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	林○慶,債務額比例全部	林○姍	
250	1552	中華路一段63巷10號七樓	B	118.61	17.36	26	16.35	152.32	0001	林○德	1/1	152.32	0001	抵押權	新北市新莊區農會	林○德	林○德	
251	1553	中華路一段63巷10號八樓	B	160.10	22.23	35	22.01	204.34	0001	黃○蘭	1/1	204.34	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃○蘭	黃○蘭	
													0002	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃○蘭	黃○蘭	
252	1554	公園路114號	B	123.36	12.73	26	16.35	152.44	0002	柯○良	1/1	152.44						
253	1555	公園路114號二樓	B	123.36	12.73	26	16.35	152.44	0002	○雪	1/1	152.44						
254	1556	公園路114號三樓	B	123.36	12.73	26	16.35	152.44	0002	林○燈	1/1	152.44						
255	1557	公園路114號四樓	B	123.36	12.73	26	16.35	152.44	0002	王○蘭	1/1	152.44	0006	最高限額抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	王○蘭,債務額比例全部	王○蘭	
256	1558	公園路114號五樓	B	123.36	12.73	26	16.35	152.44	0002	王○○桂	1/1	152.44						
257	1559	公園路114號六樓	B	123.36	12.73	26	16.35	152.44	0002	林○錫	1/1	152.44						
258	1560	泰和街114號七樓	B	123.36	12.73	26	16.35	152.44	0001	劉○建	1/1	152.44	0001	抵押權	新北市新莊區農會	劉○建	劉○建	
259	1561	公園路114號八樓	B	169.37	16.25	35	22.01	207.63	0001	李○端	1/1	207.63						
260	1562	公園路102號	C	120.81	9.31	26	16.35	146.47	0001	劉○○足	1/1	146.47	0001	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	劉○○足	劉○○足	
261	1563	公園路102號二樓	C	124.27	9.31	26	16.35	149.93	0002	楊○梅	1/1	149.93						
262	1564	公園路102號三樓	C	124.27	9.31	26	16.35	149.93	0002	孫○瑋	1/1	149.93						
263	1565	公園路102號四樓	C	124.27	9.31	26	16.35	149.93	0001	李○進	1/1	149.93						
264	1566	公園路102號五樓	C	124.27	9.31	26	16.35	149.93	0001	陳○源	1/1	149.93						
265	1567	公園路102號六樓	C	124.27	9.31	26	16.35	149.93	0001	蔡○慧	1/2	74.97	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	蔡○慧	蔡○慧	
									0002	劉○滿	1/2	74.97	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	蔡○慧	蔡○慧	般註記事項)復興段452地號土地所有權人登記次序791
266	1568	公園路100號六樓	C	89.38	7.50	19	11.95	108.83	0004	林○蓁	1/2	54.42	0005	抵押權	新北市新莊區農會	林○蓁	林○蓁、林○蒨	
									0005	林○蒨	1/2	54.42	0005	抵押權	新北市新莊區農會	林○蓁	林○蓁、林○蒨	
268	1569	公園路102號七樓	C	124.27	9.31	26	16.35	149.93	0001	鄭○紅	1/1	149.93	0001	抵押權	新光人壽保險股份有限公司	鄭○紅	鄭○紅	
269	1570	泰和街102號八樓	C	124.27	9.31	26	16.35	149.93	0001	張○德	1/1	149.93						
270	1571	泰和街100號	C	89.38	7.50	19	11.95	108.83	0001	林○昌	1/1	108.83						
271	1572	泰和街100號二樓	C	89.38	7.50	19	11.95	108.83	0001	陳○	1/1	108.83						
272	1573	公園路100號三樓	C	89.38	7.50	19	11.95	108.83	0001	鍾○源	1/1	108.83	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	鍾○源	鍾○源	
													0002	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	鍾○源	鍾○源	
													0003	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	鍾○源,債務額比例全部	鍾○源	
273	1574	公園路100號四樓	C	89.38	7.50	19	11.95	108.83	0001	林○安	1/1	108.83	0009	最高限額抵押權	新北市新莊區農會	李○婷,債務額比例全部	林○安	
274	1575	泰和街100號五樓	C	89.38	7.50	19	11.95	108.83	0001	林○榮	1/1	108.83						
275	1576	泰和街100號七樓	C	89.38	7.50	19	11.95	108.83	0001	吳○梅	1/1	108.83						
276	1577	公園路100號八樓	C	89.38	7.50	19	11.95	108.83	0001	林○蘭	1/1	108.83						
277	1578	公園路98號	C	90.08	7.50	20	12.58	110.16	0001	紀○振	1/1	110.16						
278	1579	公園路98號二樓	C	90.08	7.50	20	12.58	110.16	0001	紀○振	1/1	110.16	0001	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	紀○振,債務額比例全部	紀○振	
279	1580	泰和街98號三樓	C	90.08	7.50	20	12.58	110.16	0001	蔡○蘭	1/1	110.16						
280	1581	公園路98號四樓	C	90.08	7.50	20	12.58	110.16	0001	張○宗	1/2	55.08						
		公園路98號四樓	C						0002	張○	1/2	55.08						
281	1582	泰和街98號五樓	C	90.08	7.50	20	12.58	110.16	0001	吳○蓮	1/1	110.16	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	吳○蓮	吳○蓮	

編號	地上層建物標示部								地上層建物所有權部				他項權利部					備註
	建號	建物門牌	棟別	建物面積(㎡)					登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
				主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡ 持分(萬分之x)	公設面積	合計										
													0002	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	吳○蓮	吳○蓮	
282	1583	泰和街98號六樓	C	90.08	7.50	20	12.58	110.16	0001	陳○道	1/1	110.16	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○道	陳○道	
283	1584	泰和街98號七樓	C	90.08	7.50	20	12.58	110.16	0001	陳○源	1/1	110.16						
284	1585	公園路98號八樓	C	90.08	7.50	20	12.58	110.16	0001	劉○親	1/1	110.16	0002	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	劉○親,債務額比例全部	劉○親	
285	1586	公園路96號	C	65.76	5.05	15	9.43	80.24	0004	徐○箏	1/3	26.75						
									0005	徐○璇	1/3	26.75						
									0006	徐○桓	1/3	26.75						
286	1587	公園路96號二樓	C	65.76	5.05	15	9.43	80.24	0004	徐○箏	1/3	26.75						(一般註記事項)復興段452地號土地所有權人登記次序721
									0005	徐○璇	1/3	26.75						(一般註記事項)復興段452地號土地所有權人登記次序722
									0006	徐○桓	1/3	26.75						(一般註記事項)復興段452地號土地所有權人登記次序723
287	1588	公園路96號三樓	C	102.83	8.87	22	13.84	125.54	0001	吳○梅	1/1	125.54	0002	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	吳○梅、蔡緒堅	吳○梅	
288	1589	公園路96號四樓	C	102.83	8.87	22	13.84	125.54	0002	陳○伊	1/1	125.54						
289	1590	公園路96號五樓	C	102.83	8.87	22	13.84	125.54	0002	陳○全	1/1	125.54						
290	1591	公園路96號六樓	C	102.83	8.87	22	13.84	125.54	0001	游○春	1/1	125.54						
291	1592	公園路96號七樓	C	102.83	8.87	22	13.84	125.54	0002	姚○富	1/1	125.54						(限制登記事項)中華民國98年7月23日98莊登字第223210號,預告登記請求權人:許○惠,內容:保全標的物權利之請求權,義務人:姚○富,限制

編號	地上層建物標示部								地上層建物所有權部				他項權利部					備註
	建號	建物門牌	棟別	建物面積(㎡)					登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
				主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡ 持分(萬分之x)	公設1774建號面積6,288.91㎡ 公設面積	合計										
																		範圍：全部，中華民國98年7月4日登記
292	1593	公園路96號八樓	C	102.83	8.87	22	13.84	125.54	0001	洪○啼	1/1	125.54	0002	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	洪○啼、洪國晉，債務額比例全部	洪○啼	
293	1594	泰和街90號	C	58.33	4.19	12	7.55	70.07	0001	張○○色	1/1	70.07						
294	1595	泰和街90號二樓	C	58.33	4.19	12	7.55	70.07	0001	張○○色	1/1	70.07						
295	1596	公園路90號三樓	C	90.08	7.47	20	12.58	110.13	0002	楊○瑛	1/1	110.13	0002	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	楊○瑛，債務額比例1分之1	楊○瑛	
296	1597	公園路90號四樓	C	90.08	7.47	20	12.58	110.13	0002	黃○榮	1/1	110.13						
297	1598	公園路90號八樓	C	90.08	7.47	20	12.58	110.13	0001	劉○和	1/1	110.13	0002	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	劉○和	劉○和	
298	1599	公園路88號	C	90.08	7.50	20	12.58	110.16	0004	莊○文	1/2	55.08	0003	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	莊○文、許○傑，債務額比例全部	莊○文、許○傑	
									0005	許○傑	1/2	55.08	0003	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	莊○文、許○傑，債務額比例全部	莊○文、許○傑	
299	1600	公園路88號二樓	C	90.08	7.50	20	12.58	110.16	0001	曾○璘	1/1	110.16						
300	1601	公園路88號三樓	C	90.08	7.50	20	12.58	110.16	0001	巫○彥	1/1	110.16	0003	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	巫○彥，債務額比例全部	巫○彥	
301	1602	公園路88號四樓	C	90.08	7.50	20	12.58	110.16	0001	李○雲	1/1	110.16	0002	最高限額抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	李○雲，債務額比例1分之1	李○雲	
302	1603	公園路88號五樓	C	90.08	7.50	20	12.58	110.16	0001	李吳○子	1/1	110.16						
303	1604	公園路86號五樓	C	89.38	7.50	19	11.95	108.83	0001	李吳○子	1/1	108.83						
304	1605	泰和街88號六樓	C	90.08	7.50	20	12.58	110.16	0001	劉○妡	1/1	110.16						
305	1606	泰和街88號八樓	C	90.08	7.50	20	12.58	110.16	0001	許○益	1/1	110.16						
306	1607	公園路86號	C	89.38	7.50	19	11.95	108.83	0002	林○弘	1/1	108.83						
307	1608	泰和街86號二樓	C	89.38	7.50	19	11.95	108.83	0001	劉○聰	1/1	108.83						
308	1609	泰和街86號三樓	C	89.38	7.50	19	11.95	108.83	0001	宋○柏	1/1	108.83						
309	1610	泰和街86號四樓	C	89.38	7.50	19	11.95	108.83	0001	鄭○貴	1/1	108.83						
310	1611	泰和街86號六樓	C	89.38	7.50	19	11.95	108.83	0001	劉○妡	1/1	108.83						
311	1612	公園路86號七樓	C	89.38	7.50	19	11.95	108.83	0002	廖○芊	1/1	108.83						
312	1613	泰和街86號八樓	C	89.38	7.50	19	11.95	108.83	0001	吳○興	1/1	108.83						
313	1614	公園路84號	C	120.81	9.31	26	16.35	146.47	0001	王○政	1/1	146.47	0005-001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	王○政	王○政	
													0006-001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	王○政	王○政	
314	1615	公園路84號二樓	C	124.27	9.31	26	16.35	149.93	0001	吳○敏	1/1	149.93						
315	1616	公園路82號	D	95.63	6.37	21	13.21	115.21	0001	吳○敏	1/1	115.21						
316	1617	公園路82號二樓	D	95.63	6.37	21	13.21	115.21	0001	吳○敏	1/1	115.21						
317	1618	公園路84號三樓	C	124.27	9.31	26	16.35	149.93	0003	何○美	1/1	149.93						
318	1619	公園路84號四樓	C	124.27	9.31	26	16.35	149.93	0003	劉○華	1/1	149.93						(限制登記事項)中華民國106年7月20日106莊登字第179890號，預告登記請求權人：莊○

編號	地上層建物標示部								地上層建物所有權部				他項權利部					備註
	建號	建物門牌	棟別	建物面積(㎡)					登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
				主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡ 持分(萬分之x)	公設1774建號面積6,288.91㎡ 公設面積	合計										
																		○麗，內容：保全標的物權利之請求權，義務人：劉○華，限制範圍：全部，中華民國106年7月24日登記
319	1620	公園路84號五樓	C	124.27	9.31	26	16.35	149.93	0002	廖○儁	1/1	149.93						
320	1621	泰和街84號六樓	C	124.27	9.31	26	16.35	149.93	0001	陳○敏	1/1	149.93						
321	1622	公園路84號七樓	C	124.27	9.31	26	16.35	149.93	0002	黃○文	1/1	149.93						
322	1623	公園路84號八樓	C	124.27	9.31	26	16.35	149.93	0002	林○鎮	1/1	149.93	0005	最高限額抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	林○鎮，債務額比例全部	林○鎮	
323	1624	泰和街92號	C	98.82	10.94	21	13.21	122.97	0001	林○○嬌	1/1	122.97	0001	抵押權	新北市新莊區農會	林○○嬌	林○○嬌	
324	1625	公園路92號二樓	C	98.82	10.94	21	13.21	122.97	0004	李○	1/1	122.97						
325	1626	公園路92號三樓	C	98.82	10.94	21	13.21	122.97	0001	王林○美	1/1	122.97						
326	1627	公園路92號四樓	C	98.82	10.94	21	13.21	122.97	0001	龐陳○玉	1/1	122.97						
327	1628	泰和街92號五樓	C	98.82	10.94	21	13.21	122.97	0001	戴○華	1/1	122.97						
328	1629	公園路92號六樓	C	98.82	10.94	21	13.21	122.97	0002	徐○珮	1/1	122.97						
329	1630	公園路92號七樓	C	98.82	10.94	21	13.21	122.97	0001	柯○仁	1/1	122.97	0001-001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	柯○仁	柯○仁	
330	1631	公園路92號八樓	C	132.12	14.84	28	17.61	164.57	0002	周○	1/1	164.57	0003	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	周○，債務額比例1分之1	周○	
331	1632	中華路一段63巷32號	C	98.64	23.92	24	15.09	137.65	0001	王○○葉	1/1	137.65						
332	1633	中華路一段63巷32號二樓	C	106.23	16.33	24	15.09	137.65	0001	陳○鵬	1/1	137.65						
333	1634	中華路一段63巷32號三樓	C	106.23	16.33	24	15.09	137.65	0001	石○宗	1/1	137.65						
334	1635	中華路一段63巷32號四樓	C	106.23	16.33	24	15.09	137.65	0004	黃○豐	1/1	137.65						
335	1636	中華路一段63巷32號五樓	C	106.23	16.33	24	15.09	137.65	0003	蕭○琳	5/8	86.03	0004	最高限額抵押權	台灣銀行股份有限公司	蕭○琳，債務額比例全部；張○源，債務額比例全部	蕭○琳，張○源	
									0004	張○源	3/8	51.62	0004	最高限額抵押權	台灣銀行股份有限公司	蕭○琳，債務額比例全部；張○源，債務額比例全部	蕭○琳，張○源	
336	1637	中華路一段63巷32號六樓	C	106.23	16.33	24	15.09	137.65	0001	李○源	1/1	137.65						
337	1638	中華路一段63巷32號七樓	C	106.23	16.33	24	15.09	137.65	0001	黃○蘭	1/1	137.65	0003	最高限額抵押權	新北市新莊區農會	黃○蘭，債務額比例全部	黃○蘭	
													0004	普通抵押權	黃棟華	黃○蘭，債務額比例全部	黃○蘭	
338	1639	中華路一段63巷32號八樓	C	143.09	21.27	31	19.50	183.86	0003	陳○韻	1/1	183.86						
339	1640	中華路一段63巷30號	C	83.83	17.27	18	11.32	112.42	0002	鄭○貞	1/1	112.42						
340	1641	中華路一段63巷30號二樓	C	83.83	17.27	18	11.32	112.42	0003	劉○穎	1/2	56.21	0008	最高限額抵押權	台灣銀行股份有限公司	劉○穎、蔡○錫，債務額比例全部	劉○穎、蔡○錫	
									0004	蔡○錫	1/2	56.21	0008	最高限額抵押權	台灣銀行股份有限公司	劉○穎、蔡○錫，債務額比例全部	劉○穎、蔡○錫	
341	1642	中華路一段63巷30號三樓	C	83.83	17.27	18	11.32	112.42	0001	王○誠	1/1	112.42						
342	1643	中華路一段63巷30號四樓	C	83.83	17.27	18	11.32	112.42	0002	陳○卿	1/1	112.42						

編號	地上層建物標示部								地上層建物所有權部				他項權利部					備註
	建號	建物門牌	棟別	建物面積(㎡)					登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
				主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡ 持分(萬分之x)	公設1774建號面積6,288.91㎡ 公設面積	合計										
343	1644	中華路一段63巷30號五樓	C	83.83	17.27	18	11.32	112.42	0002	賴○富	1/1	112.42	0003	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	賴○富，債務額比例全部	賴○富	
344	1645	中華路一段63巷30號六樓	C	83.83	17.27	18	11.32	112.42	0002	周○令	1/2	56.21						
									0003	呂○德	1/2	56.21						
345	1646	中華路一段63巷30號七樓	C	83.83	17.27	18	11.32	112.42	0003	安信建築經理股份有限公司/信託人馮○英	1/1	112.42	0001	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	楊○修，債務額比例全部	馮○英	信託財產，信託內容詳信託專簿：依103年3月7日收件103莊信字第1650號辦理委託人：馮○英（一般註記事項）原受益人因死亡而繼承，依108年5月20日收件重莊登字第27530號申請信託內容變更，詳信託專簿
346	1647	中華路一段63巷30號八樓	C	111.37	22.20	24	15.09	148.66	0003	洪○雄	1/1	148.66						
347	1648	中華路一段63巷28號	C	53.76	9.45	11	6.92	70.13	0001	蔡○芳	1/1	70.13						
348	1649	中華路一段63巷28號二樓	C	84.89	16.08	18	11.32	112.29	0001	蔡○芳	1/1	112.29						
349	1650	中華路一段63巷28號三樓	C	84.89	16.08	18	11.32	112.29	0001	王○群	1/1	112.29						
350	1651	中華路一段63巷28號四樓	C	84.89	16.08	18	11.32	112.29	0001	李○○珠	1/1	112.29						
351	1652	中華路一段63巷28號五樓	C	84.89	16.08	18	11.32	112.29	0003	王○筠	1/1	112.29	0004-001	抵押權	台灣銀行股份有限公司	王○筠、陳○瑞	王○筠	
352	1653	中華路一段63巷28號六樓	C	84.89	16.08	18	11.32	112.29	0001	吳○豐	1/1	112.29	0002	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	吳○豐，債務額比例全部	吳永豐	
353	1654	中華路一段63巷28號七樓	C	84.89	16.08	18	11.32	112.29	0006	王○文	1/1	112.29						
354	1655	中華路一段63巷28號八樓	C	110.01	21.01	24	15.09	146.11	0001	洪○榮	1/1	146.11						
355	1656	中華路一段63巷26號	C	85.82	16.29	18	11.32	113.43	0001	陳○剛	1/1	113.43	0001	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○剛，債務額比例全部	陳○剛	
													0002	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○剛，債務額比例全部	陳○剛	
356	1657	中華路一段63巷26號二樓	C	85.82	16.29	18	11.32	113.43	0001	林○春	1/1	113.43						
357	1658	中華路一段63巷26號三樓	C	85.82	16.29	18	11.32	113.43	0001	林○婷	1/1	113.43	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃林○嬌	黃林○嬌	
358	1659	中華路一段63巷26號四樓	C	85.82	16.29	18	11.32	113.43	0002	張○文	1/1	113.43	0004	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	張○文，債務額比例全部	張○文	
359	1660	中華路一段63巷26號五樓	C	85.82	16.29	18	11.32	113.43	0004	簡○慧	1/1	113.43	0003	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	沈○傑	沈○傑	
360	1661	中華路一段63巷26號六樓	C	85.82	16.29	18	11.32	113.43	0001	戴○	1/1	113.43						
361	1662	中華路一段63巷24號六樓	C	84.89	16.08	18	11.32	112.29	0001	戴○	1/1	112.29						
362	1663	中華路一段63巷26號八樓	C	111.35	21.22	24	15.09	147.66	0001	許○○氣	1/1	147.66						

編號	地上層建物標示部								地上層建物所有權部				他項權利部					備註
	建號	建物門牌	棟別	建物面積(㎡)					登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
				主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡ 持分(萬分之x)	公設1774建號面積6,288.91㎡ 公設面積	合計										
363	1664	中華路一段63巷24號	C	84.89	16.08	18	11.32	112.29	0001	蔡○木	1/1	112.29						
364	1665	中華路一段63巷24號二樓	C	84.89	16.08	18	11.32	112.29	0001	劉○○嬌	1/1	112.29						
365	1666	中華路一段63巷24號三樓	C	84.89	16.08	18	11.32	112.29	0001	謝○良	1/1	112.29	0004	最高限額抵押權	新北市新莊區農會	謝○良,債務額比例全部	謝○良	
366	1667	中華路一段63巷24號四樓	C	84.89	16.08	18	11.32	112.29	0002	張○輝	1/1	112.29						
367	1668	中華路一段63巷24號五樓	C	84.89	16.08	18	11.32	112.29	0001	蔡○雄	1/1	112.29	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	蔡○雄	蔡○雄	
368	1669	中華路一段63巷24號八樓	C	110.01	21.01	24	15.09	146.11	0001	陳○端	1/1	146.11						
369	1670	中華路一段63巷22號	C	109.23	25.58	26	16.35	151.16	0001	謝○○桃	1/1	151.16	0001	抵押權	新北市新莊區農會	謝○燦	謝張○桃	
370	1671	中華路一段63巷22號二樓	C	117.39	17.42	26	16.35	151.16	0001	蔡○生	1/1	151.16						
371	1672	中華路一段63巷22號三樓	C	117.39	17.42	26	16.35	151.16	0003	黨○芬	1/1	151.16						
372	1673	中華路一段63巷22號四樓	C	117.39	17.42	26	16.35	151.16	0002	梅○芬	1/1	151.16						
373	1674	中華路一段63巷22號五樓	C	117.39	17.42	26	16.35	151.16	0001	林○煌	1/1	151.16						
374	1675	中華路一段63巷22號六樓	C	117.39	17.42	26	16.35	151.16	0001	劉○光	1/1	151.16						
375	1676	中華路一段63巷22號七樓	C	117.39	17.42	26	16.35	151.16	0001	林○村	1/1	151.16						
376	1677	中華路一段63巷22號八樓	C	159.57	22.36	34	21.38	203.31	0002	李○敏	1/1	203.31						
377	1678	公園路94號	C	98.82	10.94	21	13.21	122.97	0002	楊○○貞	1/1	122.97						
378	1679	公園路94號二樓	C	98.82	10.94	21	13.21	122.97	0002	楊○○貞	1/1	122.97						
379	1680	泰和街94號三樓	C	98.82	10.94	21	13.21	122.97	0001	陳○芸	1/1	122.97						
380	1681	公園路94號四樓	C	98.82	10.94	21	13.21	122.97	0002	施○鈞	1/1	122.97	0001	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	施○鈞,債務額比例全部	施○鈞	
381	1682	公園路94號五樓	C	98.82	10.94	21	13.21	122.97	0002	洪○守	1/1	122.97						
382	1683	泰和街94號六樓	C	98.82	10.94	21	13.21	122.97	0001	楊○樑	1/1	122.97	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	楊○樑	楊○樑	
383	1684	公園路94號七樓	C	98.82	10.94	21	13.21	122.97	0002	潘○媛	1/1	122.97						
384	1685	公園路94號八樓	C	132.12	14.84	28	17.61	164.57	0001	王○琴	1/1	164.57						
385	1686	公園路82號三樓	D	95.63	6.37	21	13.21	115.21	0002	胡○慧	1/1	115.21	0006	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	胡○慧,債務額比例全部	胡○慧	
386	1687	泰和街82號四樓	D	95.63	6.37	21	13.21	115.21	0001	莊○月	1/1	115.21	0001	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	莊○月	莊○月	
387	1688	公園路82號五樓	D	95.63	6.37	21	13.21	115.21	0001	范○琴	1/1	115.21						
388	1689	泰和街82號六樓	D	95.63	6.37	21	13.21	115.21	0001	顏○涼	1/1	115.21						
389	1690	泰和街82號七樓	D	95.63	6.37	21	13.21	115.21	0001	陳○螢	1/1	115.21	0001-001	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳○螢	陳○螢	
390	1691	公園路82號八樓	D	95.63	6.37	21	13.21	115.21	0002	洪○蔚	1/1	115.21	0002-001	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	洪○芬	洪○芬	
391	1692	泰和街80號	D	93.24	7.12	21	13.21	113.57	0001	黃○民	1/1	113.57						
392	1693	公園路80號二樓	D	93.24	7.12	20	12.58	112.94	0002	陳○廷	1/1	112.94						
393	1694	泰和街80號三樓	D	93.24	7.12	20	12.58	112.94	0001	陳○鄉	1/1	112.94	0001	抵押權	新北市新莊區農會	陳○鄉	陳○鄉	
394	1695	公園路80號四樓	D	93.24	7.12	20	12.58	112.94	0003	許○○滿	1/1	112.94						
395	1696	公園路80號五樓	D	93.24	7.12	20	12.58	112.94	0001	江○珠	1/1	112.94	0002	抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	江○珠、黃○停	江○珠	
396	1697	公園路80號六樓	D	93.24	7.12	20	12.58	112.94	0004	許○裕	1/1	112.94	0005	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	許○裕,債務額比例全部	許○裕	
397	1698	泰和街80號七樓	D	93.24	7.12	20	12.58	112.94	0001	賴○福	1/1	112.94						
398	1699	泰和街80號八樓	D	93.24	7.12	20	12.58	112.94	0001	葉○良	1/1	112.94	0001	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	徐○梅	徐○梅	
399	1700	公園路78號二樓	D	91.08	7.12	20	12.58	110.78	0002	張○賢	1/1	110.78						
400	1701	泰和街78號三樓	D	91.08	7.12	20	12.58	110.78	0001	陳○○嬌	1/1	110.78	0001	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳○○嬌	陳王○嬌	
401	1702	公園路78號四樓	D	91.08	7.12	20	12.58	110.78	0001	張○祺	1/1	110.78						
402	1703	公園路78號五樓	D	91.08	7.12	20	12.58	110.78	0001	高○嬌	1/1	110.78						
403	1704	公園路78號六樓	D	91.08	7.12	20	12.58	110.78	0002	劉○璜	1/1	110.78						
404	1705	泰和街78號七樓	D	91.08	7.12	20	12.58	110.78	0001	周○增	1/1	110.78	0001	抵押權	台灣銀行股份有限公司	周○增	周○增	
405	1706	泰和街78號八樓	D	91.08	7.12	20	12.58	110.78	0001	張○○嬌	1/1	110.78	0001	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	張○○嬌	張○○嬌	
406	1707	公園路76號	D	91.76	7.39	21	13.21	112.36	0002	曾○益	1/1	112.36	0001	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	曾○缸	曾○缸	
407	1708	公園路76號三樓	D	91.76	7.39	20	12.58	111.73	0003	趙○宇	1/1	111.73	0005	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	趙○宇,債務額比例全部	趙○宇	
408	1709	公園路76號四樓	D	91.76	7.39	20	12.58	111.73	0001	林○雄	1/1	111.73	0002	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	林○銘	林○雄	
409	1710	公園路76號五樓	D	91.76	7.39	20	12.58	111.73	0002	羅○秀	1/1	111.73	0003	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	羅○秀,債務額比例全部	羅○秀	
410	1711	公園路76號七樓	D	91.76	7.39	20	12.58	111.73	0003	簡○育	1/1	111.73	0006-001	抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	簡○育	簡○育	

編號	地上層建物標示部								地上層建物所有權部				他項權利部					備註
	建號	建物門牌	棟別	建物面積(㎡)					登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
				主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡ 持分(萬分之x)	公設1774建號面積6,288.91㎡ 公設面積	合計										
411	1712	公園路76號八樓	D	91.76	7.39	20	12.58	111.73	0002	鄭○鳳	1/1	111.73						
412	1713	公園路74號	D	88.73	7.39	20	12.58	108.70	0001	張○梅	1/1	108.70						
413	1714	泰和街74號二樓	D	88.73	7.39	19	11.95	108.07	0001	黃○民	1/1	108.07						
414	1715	公園路74號三樓	D	88.73	7.39	19	11.95	108.07	0003	陳○鄰	1/1	108.07	0004	最高限額抵押權	台灣銀行股份有限公司	陳○鄰,債務額比例全部	陳○鄰	
415	1716	公園路74號四樓	D	88.73	7.39	19	11.95	108.07	0004	陳○鄰	1/1	108.07	0008	最高限額抵押權	台灣銀行股份有限公司	陳○鄰,債物額比例全部	陳○鄰	
416	1717	泰和街74號五樓	D	88.73	7.39	19	11.95	108.07	0001	沈○華	1/1	108.07						
417	1718	公園路74號六樓	D	88.73	7.39	19	11.95	108.07	0001	李○慧	1/1	108.07	0003	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	李○慧,債務額比例全部	李○慧	
418	1719	泰和街74號七樓	D	88.73	7.39	19	11.95	108.07	0001	邱○綿	1/1	108.07	0001-001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	邱○綿	邱○綿	
419	1720	公園路74號八樓	D	88.73	7.39	19	11.95	108.07	0001	彭○江	1/1	108.07	0004	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	彭○江,債務額比例全部;彭○富,債務額比例全部	彭○江	
420	1721	公園路72號	D	106.06	5.13	24	15.09	126.28	0001	許○生	1/2	63.14						
									0003	許○賓	1/8	15.79						
									0004	許○豪	1/8	15.79						
									0005	許○裕	1/8	15.79						
									0006	許○惠	1/8	15.79						
421	1722	中華路一段63巷46號二樓	D	91.42	6.54	20	12.58	110.54	0001	那○台	1/1	110.54						
422	1723	公園路72號二樓	D	106.05	5.27	23	14.46	125.78	0002	許○賓	1/4	31.45						
									0003	許○豪	1/4	31.45						
									0004	許○裕	1/4	31.45						
									0005	許○惠	1/4	31.45						
423	1724	泰和街72號三樓	D	106.05	5.27	23	14.46	125.78	0001	康○仙	1/1	125.78	0001	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	康○仙	康○仙	
424	1725	公園路72號四樓	D	106.05	5.27	23	14.46	125.78	0002	張○瑛	1/3	41.93						
									0003	張○瓊	1/3	41.93						
									0004	張○琦	1/3	41.93						
425	1726	公園路72號五樓	D	106.05	5.27	23	14.46	125.78	0002	沈○華	1/1	125.78						
426	1727	公園路72號六樓	D	106.05	5.27	23	14.46	125.78	0003	洪○雪	1/1	125.78	0004	最高限額抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	洪○雪,債務額比例全部	洪○雪	
427	1728	泰和街72號七樓	D	106.05	5.27	23	14.46	125.78	0001	陳○郎	1/1	125.78	0001-001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○郎、福微鋼鐵股份有限公司	陳○郎	
428	1729	公園路72號八樓	D	106.05	5.27	23	14.46	125.78	0002	楊○月	1/1	125.78	0003	抵押權	新北市新莊區農會	楊○月	楊○月	
429	1730	中華路一段63巷46號	D	91.42	6.14	21	13.21	110.77	0001	李○里	1/1	110.77	0001	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	林○○里	林○○里	
430	1731	中華路一段63巷46號三樓	D	91.42	6.54	20	12.58	110.54	0001	吳○昌	1/1	110.54	0001	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	吳○昌	吳○昌	
431	1732	中華路一段63巷46號五樓	D	91.42	6.54	20	12.58	110.54	0001	林○蓉	1/1	110.54	0001	抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	林○蓉	林○蓉	
432	1733	中華路一段63巷42號五樓	D	84.94	14.37	18	11.32	110.63	0001	葉○義	1/1	110.63	0001	抵押權	新北市新莊區農會	葉○義	葉○義	
433	1734	中華路一段63巷46號八樓	D	91.42	6.54	20	12.58	110.54	0001	葉○仁	1/1	110.54						
434	1735	中華路一段63巷42號	D	84.94	14.42	18	11.32	110.68	0001	黃○○妹	1/1	110.68	0001	抵押權	新北市新莊區農會	黃○○妹	黃○○妹	
435	1736	中華路一段63巷42號二樓	D	84.94	14.37	18	11.32	110.63	0001	古○香	1/1	110.63						
436	1737	中華路一段63巷42號三樓	D	84.94	14.37	18	11.32	110.63	0001	鄭○芬	1/1	110.63	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	鄭○芬	鄭○芬	
437	1738	中華路一段63巷42號四樓	D	84.94	14.37	18	11.32	110.63	0001	吳○霞	1/1	110.63						
438	1739	中華路一段63巷42號七樓	D	84.94	14.37	18	11.32	110.63	0002	陳○瑋	1/1	110.63						
439	1740	中華路一段63巷42號八樓	D	113.84	18.26	24	15.09	147.19	0002	張○文	1/2	73.60						
									0003	戴○守	1/2	73.60						
440	1741	中華路一段63巷40號	D	85.92	14.75	18	11.32	111.99	0001	林○日	1/1	111.99						
441	1742	中華路一段63巷40號二樓	D	85.92	14.64	18	11.32	111.88	0001	林○	1/1	111.88						
442	1743	中華路一段63巷40號三樓	D	85.92	14.64	18	11.32	111.88	0001	李○○華	1/1	111.88						
443	1744	中華路一段63巷40號四樓	D	85.92	14.64	18	11.32	111.88	0001	徐○民	1/1	111.88	0005	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	徐○民,債務額比例全部	徐○民	
444	1745	中華路一段63巷40號五樓	D	85.92	14.64	18	11.32	111.88	0001	王○潭	1/1	111.88	0001	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	王○潭	王○潭	
													0002	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	王○潭	王○潭	

編號	地上層建物標示部								地上層建物所有權部				他項權利部					備註
	建號	建物門牌	棟別	建物面積(㎡)					登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
				主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡ 持分(萬分之x)	公設1774建號面積6,288.91㎡ 公設面積	合計										
445	1746	中華路一段63巷40號六樓	D	85.92	14.64	18	11.32	111.88	0001	沈○香	1/1	111.88						
446	1747	中華路一段63巷40號七樓	D	85.92	14.64	18	11.32	111.88	0001	莊○蘭	1/1	111.88						
447	1748	中華路一段63巷40號八樓	D	115.44	19.85	24	15.09	150.38	0001	黃開聰	1/1	150.38	0001-001	抵押權	新北市政府人事處	黃○聰	黃○聰	
													0002	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	黃○聰	黃○聰	
448	1749	中華路一段63巷38號	D	85.92	14.75	18	11.32	111.99	0001	周江○○双	1/1	111.99						
449	1750	中華路一段63巷38號二樓	D	85.92	14.64	18	11.32	111.88	0001	紀○淞	1/1	111.88						
450	1751	中華路一段63巷38號三樓	D	85.92	14.64	18	11.32	111.88	0003	李○興	1/1	111.88	0004	抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	李○興	李○興	
451	1752	中華路一段63巷38號四樓	D	85.92	14.64	18	11.32	111.88	0003	徐○雲	1/1	111.88	0005	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	徐○雲	徐○雲	
452	1753	中華路一段63巷38號五樓	D	85.92	14.64	18	11.32	111.88	0002	曾○好	1/1	111.88	0003	最高限額抵押權	新北市新莊區農會	曾○好,債務額比例1分之1	曾○好	
453	1754	中華路一段63巷38號六樓	D	85.92	14.64	18	11.32	111.88	0004	劉○鑫	1/1	111.88	0002	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	劉○鑫,債務額比例全部	劉○鑫	
454	1755	中華路一段63巷38號七樓	D	85.92	14.64	18	11.32	111.88	0004	王○鐘	1/1	111.88	0005	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	王○鐘,債務額比例1分之1	王○鐘	
													0006	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	王○鐘,債務額比例全部	王○鐘	
455	1756	中華路一段63巷38號八樓	D	115.44	19.85	24	15.09	150.38	0001	葉○介	1/1	150.38						
456	1757	中華路一段63巷36號	D	85.92	14.75	18	11.32	111.99	0002	郭○宏	1/1	111.99						
457	1758	中華路一段63巷36號二樓	D	85.92	14.64	18	11.32	111.88	0001	紀○澤	1/1	111.88	0002	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	紀○佑,債務額比例全部	紀○澤	
458	1759	中華路一段63巷36號三樓	D	85.92	14.64	18	11.32	111.88	0001	賴○焜	1/1	111.88						
459	1760	中華路一段63巷36號四樓	D	85.92	14.64	18	11.32	111.88	0002	彭○穎	1/2	55.94						
									0003	彭○音	1/2	55.94						
460	1761	中華路一段63巷36號五樓	D	85.92	14.64	18	11.32	111.88	0002	李○坤	1/2	55.94						
									0003	李○明	1/2	55.94						
461	1762	中華路一段63巷36號六樓	D	85.92	14.64	18	11.32	111.88	0002	黃○仁	1/1	111.88	0002	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	黃○仁	黃○仁	
462	1763	中華路一段63巷36號七樓	D	85.92	14.64	18	11.32	111.88	0001	尤○華	1/1	111.88						
463	1764	中華路一段63巷36號八樓	D	115.44	19.85	24	15.09	150.38	0003	陳○樺	1/1	150.38						
464	1765	中華路一段63巷34號	D	86.53	14.87	18	11.32	112.72	0001	湯○河	1/1	112.72						
465	1766	中華路一段63巷34號二樓	D	86.53	14.76	18	11.32	112.61	0002	胡○隣	1/2	56.31						
									0003	胡○郁	1/2	56.31						
466	1767	中華路一段63巷34號三樓	D	86.53	14.76	18	11.32	112.61	0001	詹○蓉	1/1	112.61	0001	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	李○○美	李○○美	
467	1768	中華路一段63巷34號四樓	D	86.53	14.76	18	11.32	112.61	0002	簡○勝	1/1	112.61	0001	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	簡○章	簡○章	
468	1769	中華路一段63巷34號五樓	D	86.53	14.76	18	11.32	112.61	0001	李○瑛	1/1	112.61						
469	1770	中華路一段63巷34號六樓	D	86.53	14.76	18	11.32	112.61	0001	宋○珍	1/1	112.61	0001	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	宋○珍	宋○珍	
470	1771	中華路一段63巷34號七樓	D	86.53	14.76	18	11.32	112.61	0001	傅○治	1/1	112.61	0002-001	抵押權	中國人壽保險股份有限公司	傅○治	傅○治	
471	1772	中華路一段63巷34號八樓	D	116.05	19.97	24	15.09	151.11	0001	葉○美	1/1	151.11						
472	1775	公園路76號二樓	D	91.76	7.39	20	12.58	111.73	0001	張○結	1/1	111.73	0001	最高限額抵押權	新北市三重區農會	張○結,債務額比例全部	張○結	(一般註記事項)復興段452地號土地所有權人登記次序704
473	1776	公園路76號六樓	D	91.76	7.39	20	12.58	111.73	0002	劉○璜	1/1	111.73						
474	1773	公園路78、98、116號底層、中華路一段73號地下一層		3,799.78	-			3,799.78	0002	王○誠	1/165	23.03						
									0009	林○桃	1/165	23.03	0111	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	林○桃,債務額比例全部	林○桃	
									0010	黃○澤	1/165	23.03	0121	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	黃○澤,債物額比例全部	黃○澤	
									0011	方○麗	1/165	23.03						
									0013	蕭○桃	1/165	23.03						
									0014	郭○藏	1/165	23.03						
									0015	林○政	1/165	23.03						

編號	地上層建物標示部								地上層建物所有權部				他項權利部					備註
	建號	建物門牌	棟別	建物面積(㎡)					登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
				主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡ 持分(萬分之x)	公設面積	合計										
									0019	林○芳	3/165	69.09						
									0020	徐○美	1/165	23.03	0071	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	徐○美,丁○信	徐○美	
									0021	鄧○娥	1/165	23.03	0041	抵押權	新北市新莊區農會	干○書	鄧○娥	
									0022	趙○新	1/165	23.03	0053	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	趙○新	趙○新	
									0023	呂○英	1/165	23.03						
									0024	葉○國	1/165	23.03						
									0025	王○○玉	1/165	23.03						
									0026	璉福工業股份有限公司	2/165	46.06						
									0028	魏○霖	1/165	23.03						
									0030	蔡○成	1/165	23.03						
									0033	賴○玉	1/165	23.03						
									0034	余○花	1/165	23.03						
									0038	謝○容	1/165	23.03						
									0039	張○○雪	1/165	23.03						
									0040	邱○香	1/165	23.03						
									0041	簡○珍	1/165	23.03						
									0042	周○華	1/165	23.03						
									0045	林○志	1/165	23.03						
									0046	謝○月	1/165	23.03						
									0047	李○鴻	1/165	23.03						
									0051	曾○安	1/165	23.03						
									0052	孫○芬	1/165	23.03	0105-1	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	孫○芬,債務額比例全部	孫○芬	
									0055	劉○○霞	1/165	23.03						
									0056	林○文	1/165	23.03						
									0057	吳○英	1/165	23.03						
									0060	劉○○蓉	1/165	23.03						
									0061	劉○文	1/165	23.03						
									0062	鄭○雲	1/165	23.03						
									0063	陳○寧	1/165	23.03	0014	抵押權	新北市新莊區農會	曾○文	陳○寧	
									0065	張○清	1/165	23.03	0118	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	張○清,債務額比例全部	張○清	
									0066	黃○蘭	2/165	46.06						
									0067	蔡○慧	1/330	11.51						
									0068	陳○道	1/165	23.03						
									0069	紀○振	1/165	23.03						
									0070	江○雲	1/165	23.03						
									0072	李○○子	1/165	23.03						
									0073	李○進	1/165	23.03						
									0074	陳○源	1/165	23.03						
									0075	陳○麗	1/165	23.03						
									0077	陳○敏	1/165	23.03						
									0081	林○○嬌	1/165	23.03						
									0083	林○煌	1/165	23.03						
									0084	許○○氣	1/165	23.03						
									0085	林○貞	1/165	23.03						
									0089	劉○光	1/165	23.03						
									0090	林○村	1/165	23.03						
									0092	洪○榮	1/165	23.03						
									0093	吳○敏	1/165	23.03						
									0094	陳○鄉	1/165	23.03	0017	抵押權	新北市新莊區農會	陳○鄉	陳○鄉	
									0096	李○財	1/165	23.03						
									0099	沈○香	1/165	23.03						

編號	地上層建物標示部								地上層建物所有權部				他項權利部					備註
	建號	建物門牌	棟別	建物面積(㎡)					登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
				主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡ 持分(萬分之x)	公設1774建號面積6,288.91㎡ 公設面積	合計										
									0100	葉○美	1/165	23.03						
									0101	張○結	1/165	23.03						
									0103	張○○喜	1/165	23.03						
									0105	陳○○淑	1/165	23.03						
									0107	李○端	1/165	23.03						
									0108	沈○華	1/165	23.03						
									0109	曹○廷	1/165	23.03						
									0111	王○群	1/165	23.03						
									0112	王○誠	1/165	23.03						
									0113	游○春	1/165	23.03						
									0114	李○雲	1/165	23.03						
									0116	林○根	1/165	23.03						
									0119	林○貴	1/165	23.03	0033	抵押權	新北市新莊區農會	林○貴	林○貴	
									0120	劉○建	1/165	23.03						
									0121	陳○雄	1/165	23.03	0008	抵押權	彰化商業股份有限公司	陳○雄	陳○雄	
									0123	劉○	1/165	23.03						
									0126	張○旻	2/165	46.06						
									0127	吳○梅	1/165	23.03	0081	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	吳○梅、蔡○堅	吳○梅	
									0128	游○雄	1/165	23.03						
									0131	石○宗	1/165	23.03						
									0132	葉○仁	1/165	23.03						
									0133	彭○江	1/165	23.03	0123	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	彭○江，債務額比例全部；彭○富，債務額比例全部	彭○江	
									0135	施○恩	1/165	23.03						
									0136	許○益	1/165	23.03						
									0138	胡○富	1/165	23.03						
									0139	江○宏	1/165	23.03						
									0141	蔡○珠	2/165	46.06						
									0142	馮○時	1/165	23.03						
									0147	鄭○紅	1/165	23.03	0077	抵押權	新光人壽保險股份有限公司	鄭○紅	鄭○紅	
									0149	葉○華	1/165	23.03						
									0151	葉○介	1/165	23.03						
									0152	曾○璃	1/165	23.03						
									0153	丁○惠	1/165	23.03						
									0154	沈○華	1/165	23.03						
									0156	許○桐	1/165	23.03						
									0158	洪○梨	1/165	23.03						
									0159	江○如	1/165	23.03						
									0160	郭○盆	1/165	23.03						
									0162	葉○吉	1/165	23.03	0037	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	葉○吉	葉○吉	
									0163	蔡○銘	1/165	23.03						
									0164	賴○年	1/165	23.03						
									0165	吳○英	1/165	23.03	0034	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	吳○英	吳○英	
									0166	林○鑾	1/165	23.03	0036	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	林○鑾	林○鑾	
									0167	鄭○玲	2/165	46.06	0091	抵押權	新北市新莊區農會	鄭○玲	鄭○玲	
									0168	鄭○鳳	1/165	23.03						
									0169	楊○勳	1/165	23.03						
									0170	陳○蘭	2/165	46.06						(一般註記事項)前次書狀號:78莊建字

編號	地上層建物標示部								地上層建物所有權部				他項權利部					備註
	建號	建物門牌	棟別	建物面積(㎡)					登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
				主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡ 持分(萬分之x)	公設面積	合計										
																		第15878號
									0172	楊○芬	1/165	23.03						
									0174	陳○剛	1/165	23.03	0101	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○剛,債務額比例全部	陳○剛	
													0122	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○剛,債務額比例全部	陳○剛	
									0175	柯○良	1/165	23.03						
									0176	蔡○達	1/165	23.03	0088	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	蔡○達	蔡○達	
													0092	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	蔡○達	蔡○達	
													0100	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	蔡○達,債務額比例1分之1	蔡○達	
													0106	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	蔡○達,債務額比例全部	蔡○達	
													0108	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	蔡○達,債務額比例全部	蔡○達	
									0177	鄭○女	1/165	23.03						
									0178	陳○全	1/165	23.03						
									0179	王○○桂	1/165	23.03						
									0180	黃○仁	1/165	23.03	0055	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	黃○仁	黃○仁	
									0182	陳○淵	1/165	23.03						
									0183	王○基	1/165	23.03	0097	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	王○基,債務額全部	王○基	
									0184	陳○樺	1/165	23.03						
									0186	張○○燕	1/165	23.03						
									0187	姚○富	1/165	23.03						(限制登記事項)中華民國98年7月23日98莊登字第223210號,預告登記請求權人:許○惠,內容:保全標的物權利之請求權,義務人:姚○富,限制範圍:165分之1,中華民國98年7月4日登記
									0188	李○敏	1/165	23.03						
									0189	劉○華	1/165	23.03	0062	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	劉○華	劉○華	
									0190	陳○郎	1/165	23.03						
									0191	李○雲	1/165	23.03	0099	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	李○雲,債務額比例1分之1	李○雲	

編號	地上層建物標示部								地上層建物所有權部				他項權利部					備註
	建號	建物門牌	棟別	建物面積(㎡)					登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
				主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡ 持分(萬分之x)	公設1774建號面積6,288.91㎡ 公設面積	合計										
									0192	林○宗	1/165	23.03						
									0193	侯○媛	1/165	23.03	0072	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	侯○媛	侯○媛	
									0194	林○儀	1/165	23.03	0082	抵押權	新北市三重區農會	林○儀、葉○富	林○儀	
									0195	楊○梅	1/165	23.03						
									0197	曾○玲	1/165	23.03						
									0202	黃○文	1/165	23.03						
									0206	丁○足	1/165	23.03						
									0211	高○辰	1/165	23.03	0125	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	高○辰，債務額比例全部	高○辰	
									0212	王○琴	1/165	23.03						
									0213	蔡○陽	1/165	23.03	0098	最高限額抵押權	新北市新莊區農會	蔡○陽，債務額比例1分之1	蔡○陽	
									0215	林○姍	1/165	23.03	0109	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	林○慶，債務額比例全部	林○姍	
									0218	廖○儁	1/165	23.03						
									0220	許○裕	1/165	23.03	0104	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	許○裕，債務額比例全部	許○裕	
									0221	陳○勝	1/165	23.03						
									0223	李○玲	1/165	23.03						
									0224	王○琪	1/165	23.03						
									0225	陳○聰	1/165	23.03						
									0226	洪○雄	1/165	23.03						
									0228	安信建築經理股份有限公司/信託人馮○英	1/165	23.03	0117	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	楊○修，債務額比例全部	馮○英	信託財產，信託內容詳信託專簿：依103年3月7日收件103莊信字第1650號辦理委託人：馮○英(一般註記事項)原受益人因死亡而繼承，依108年5月20日收件重莊登字第27530號申請信託內容變更，詳信託專簿
									0230	彭○昌	1/165	23.03	0120	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	彭○昌，債務額比例全部	彭○昌	
									0232	王○婷	1/165	23.03						
									0233	丁○倫	1/165	23.03	0127	最高限額抵押權	凱基商業銀行股份有限公司	丁○倫，債務額	丁○倫	

編號	地上層建物標示部								地上層建物所有權部				他項權利部						備註
	建號	建物門牌	棟別	建物面積(㎡)					登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人		
				主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡ 持分(萬分之x)	公設1774建號面積6,288.91㎡ 公設面積	合計											
																比例全部			
									0235	曾○樺	1/165	23.03							
									0236	薛○理	1/165	23.03							
									0237	賴○柳	2/165	46.06							
									0238	薛至宸	1/165	23.03							
									0239	吳○星	1/165	23.03							
									0240	李○安	1/165	23.03	0126	最高限額抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	李○安，債務額比例全部	李○安		
									0241	謝○賢	1/165	23.03							
									0243	陳○榮	1/165	23.03							
									0244	許○堂	1/165	23.03							
									0245	謝○妙	1/165	23.03							
									0247	黨○芬	1/165	23.03							
									0248	君泰開發建設股份有限公司	1/165	23.03							(一般註記事項)復興段452地號土地所有權人登記次序：789
									0249	劉○滿	1/330	11.51							(一般註記事項)復興段452地號土地所有權人登記次序：791
合計	474筆	472戶		48,920.33	6,406.56		6,288.91	61,615.80				61,615.80							

註1：本案更新單元內合法建物皆座落於新北市新莊區復興段452地號上，本表依第二次公開展覽掛件時建物登記簿謄本登載。

註2：本案共計地上建物472戶、474筆建號(包含1773及1774公設建號)。

表 5-3 更新單元土地權屬清冊-第三次補正版（原 A 棟擴大更新地區）

編號	標示部			所有權部				他項權利部					備註
	地段	地號	面積（㎡）	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（㎡）	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	復興段	452	9,870.09	0002	黃○凰	21/10000	20.73						
2	復興段	452	9,870.09	0003	林○華	21/10000	20.73						
3	復興段	452	9,870.09	0005	方○麗	28/10000	27.64	626	抵押權	新光人壽保險股份有限公司	方○麗	方○麗	
4	復興段	452	9,870.09	0007	賴○玉	21/10000	20.73						
5	復興段	452	9,870.09	0008	黃○澤	21/10000	20.73	748	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	黃○澤	黃○澤	
6	復興段	452	9,870.09	0009	王○○玉	21/10000	20.73						
7	復興段	452	9,870.09	0013	路○敏	20/10000	19.74	488	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	路○敏、蔡○良	路○敏	
8	復興段	452	9,870.09	0016	鄧○源	20/10000	19.74						
9	復興段	452	9,870.09	0017	林○宗	18/10000	17.77						
10	復興段	452	9,870.09	0020	白○文	18/10000	17.77	644	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	白○文	白○文	
								688	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	白○文	白○文	
11	復興段	452	9,870.09	0021	陳○芸	18/10000	17.77	220	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	陳○芸	陳○芸	
12	復興段	452	9,870.09	0022	張○輝	57/10000	56.26	606	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	張○輝	張○輝	
13	復興段	452	9,870.09	0026	江○如	24/10000	23.69	366	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	江○如	江○如	
14	復興段	452	9,870.09	0030	張○○燕	20/10000	19.74						
15	復興段	452	9,870.09	0032	吳○鐸	20/10000	19.74						
16	復興段	452	9,870.09	0034	蕭○桃	19/10000	18.75	725	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	蕭○桃	蕭○桃	
17	復興段	452	9,870.09	0035	林○桃	19/10000	18.75	716	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	林○桃	林○桃	
18	復興段	452	9,870.09	0036	許○福	21/10000	20.73	174	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	陸和針織廠有限公司	許○福	
19	復興段	452	9,870.09	0037	許○珍	21/10000	20.73	250	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	許○珍	許○珍	
20	復興段	452	9,870.09	0038	張○英	38/10000	37.51	299	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	張○英	張○英	
21	復興段	452	9,870.09	0039	郭○藏	19/10000	18.75						
22	復興段	452	9,870.09	0040	徐○美	19/10000	18.75	533	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	徐○美、丁○信	徐○美	
23	復興段	452	9,870.09	0042	柯○通	19/10000	18.75						
24	復興段	452	9,870.09	0043	彭○美	19/10000	18.75						
25	復興段	452	9,870.09	0047	趙○新	19/10000	18.75	449	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	趙○新	趙○新	
26	復興段	452	9,870.09	0048	林○芳	26/10000	25.66	11	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○芳	林○芳	
27	復興段	452	9,870.09	0049	陳○芳	14/10000	13.82						
28	復興段	452	9,870.09	0050	林○政	14/10000	13.82	12	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○政	林○政	
								276	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○政	林○政	
29	復興段	452	9,870.09	0051	林○貴	14/10000	13.82	13	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○貴	林○貴	
30	復興段	452	9,870.09	0052	黃○泰	14/10000	13.82						
31	復興段	452	9,870.09	0054	黃○雪	14/10000	13.82						
32	復興段	452	9,870.09	0055	呂○英	14/10000	13.82						
33	復興段	452	9,870.09	0057	蔡○○勳	14/10000	13.82	15	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	蔡○○勳	蔡○○勳	
								602-1	抵押權	蔡群榮	蔡○○勳、蔡○賢	蔡○○勳	本最高限額抵押權已確定
34	復興段	452	9,870.09	0058	翁○滿	14/10000	13.82						
35	復興段	452	9,870.09	0061	李○慧	14/10000	13.82						
36	復興段	452	9,870.09	0062	陳○蘭	14/10000	13.82	717	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○蘭	陳○蘭	
37	復興段	452	9,870.09	0065	盧○苗	16/10000	15.79	176	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	盧○苗	盧○苗	
38	復興段	452	9,870.09	0066	魏○	16/10000	15.79						
39	復興段	452	9,870.09	0069	鄧○娥	16/10000	15.79	372	抵押權	新北市新莊區農會	干○書	鄧○娥	
40	復興段	452	9,870.09	0070	陳○麗	16/10000	15.79						
41	復興段	452	9,870.09	0071	璉福工業股份有限公司	21/10000	20.73						
42	復興段	452	9,870.09	0073	葉○國	24/10000	23.69						
43	復興段	452	9,870.09	0074	王○誠	24/10000	23.69						
44	復興段	452	9,870.09	0075	郭○○香	26/10000	25.66						
45	復興段	452	9,870.09	0077	陳○○淑	26/10000	25.66	20	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○○淑	陳○○淑	
46	復興段	452	9,870.09	0078	吳○輝	26/10000	25.66						
47	復興段	452	9,870.09	0080	劉○	21/10000	20.73						
48	復興段	452	9,870.09	0081	周○君	21/10000	20.73						
49	復興段	452	9,870.09	0084	林○惠	21/10000	20.73						

編號	標示部			所有權部				他項權利部					備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
50	復興段	452	9,870.09	0085	江○宏	21/10000	20.73						
51	復興段	452	9,870.09	0086	黃○雄	21/10000	20.73	759	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	黃○雄	黃○雄	
52	復興段	452	9,870.09	0088	陳○河	21/10000	20.73	763	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	陳○河	陳○河	
53	復興段	452	9,870.09	0090	陳○惜	35/10000	34.55						
54	復興段	452	9,870.09	0091	邱○香	24/10000	23.69						
55	復興段	452	9,870.09	0092	謝○容	24/10000	23.69						
56	復興段	452	9,870.09	0093	李○蓁	24/10000	23.69						
57	復興段	452	9,870.09	0094	蔡○成	24/10000	23.69						
58	復興段	452	9,870.09	0095	陳○真	24/10000	23.69	407-1	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	陳○真	陳○真	
59	復興段	452	9,870.09	0096	周○華	24/10000	23.69						
60	復興段	452	9,870.09	0097	鍾○琮	24/10000	23.69	676	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	鍾○琮	鍾○琮	
61	復興段	452	9,870.09	0098	簡○珍	24/10000	23.69						
62	復興段	452	9,870.09	0099	林○銘	21/10000	20.73	274	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○銘	林○銘	
63	復興段	452	9,870.09	0101	賴○杏	21/10000	20.73	535	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	賴○杏、戴○展	賴○杏	
								593	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	賴○杏	賴○杏	
64	復興段	452	9,870.09	0103	張○芳	21/10000	20.73						
65	復興段	452	9,870.09	0104	朱○村	21/10000	20.73						
66	復興段	452	9,870.09	0106	梁○珠	21/10000	20.73						
67	復興段	452	9,870.09	0107	林○志	21/10000	20.73						
68	復興段	452	9,870.09	0108	許○郎	42/10000	41.45						
69	復興段	452	9,870.09	0109	呂○音	26/10000	25.66	25	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	呂○音	呂○音	
70	復興段	452	9,870.09	0112	張○杰	26/10000	25.66	28	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	張○杰	張○杰	
71	復興段	452	9,870.09	0113	林○○妹	26/10000	25.66						
72	復興段	452	9,870.09	0114	劉○英	26/10000	25.66						
73	復興段	452	9,870.09	0116	林○珠	26/10000	25.66	693	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	林○珠	林○珠	
74	復興段	452	9,870.09	0118	范○珍	26/10000	25.66						
75	復興段	452	9,870.09	0119	張○○喜	26/10000	25.66	684	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	張○○喜	張○○喜	
76	復興段	452	9,870.09	0120	謝○月	26/10000	25.66	706	最高限額抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	謝○月	謝○月	
77	復興段	452	9,870.09	0121	劉○○霞	26/10000	25.66						
78	復興段	452	9,870.09	0125	劉○○蓉	46/10000	45.40						
79	復興段	452	9,870.09	0126	陳○○燕	44/10000	43.43						
80	復興段	452	9,870.09	0127	施○○敏	23/10000	22.70						
81	復興段	452	9,870.09	0128	莊○	23/10000	22.70						
82	復興段	452	9,870.09	0129	鄭○雲	23/10000	22.70	31	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	鄭○雲	鄭○雲	
83	復興段	452	9,870.09	0130	陳○寧	31/10000	30.60	205	抵押權	新北市新莊區農會	曾○文	陳○寧	
84	復興段	452	9,870.09	0132	田○英	21/10000	20.73						
85	復興段	452	9,870.09	0133	王○○菊	21/10000	20.73						
86	復興段	452	9,870.09	0134	曾○安	21/10000	20.73						
87	復興段	452	9,870.09	0135	曾○相	21/10000	20.73						
88	復興段	452	9,870.09	0136	李○鴻	21/10000	20.73	559	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李○鴻	李○鴻	
89	復興段	452	9,870.09	0137	孫○芬	28/10000	27.64	690-1	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	孫○芬	孫○芬	
90	復興段	452	9,870.09	0138	陳○丹	21/10000	20.73						
91	復興段	452	9,870.09	0139	高○新	21/10000	20.73						
92	復興段	452	9,870.09	0141	張○○雪	21/10000	20.73						
93	復興段	452	9,870.09	0142	閻○	21/10000	20.73						
94	復興段	452	9,870.09	0145	吳○英	52/10000	51.32	172	抵押權	新北市新莊區農會	吳○英	吳○英	
94	復興段	452	9,870.09	0145				333	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	吳○英	吳○英	
95	復興段	452	9,870.09	0147	魏○霖	23/10000	22.70						
96	復興段	452	9,870.09	0148	張○吉	23/10000	22.70						
97	復興段	452	9,870.09	0150	邱○英	26/10000	25.66						
98	復興段	452	9,870.09	0151	余○花	26/10000	25.66						
99	復興段	452	9,870.09	0153	黃○蘭	35/10000	34.55	87	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃○蘭	黃○蘭	
								219	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃○蘭	黃○蘭	
100	復興段	452	9,870.09	0158	李○端	35/10000	34.55						
101	復興段	452	9,870.09	0159	劉○○足	26/10000	25.66	398	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	劉○○足	劉○○足	
102	復興段	452	9,870.09	0161	李○進	26/10000	25.66						
103	復興段	452	9,870.09	0162	陳○源	26/10000	25.66						

編號	標示部			所有權部				他項權利部					備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
104	復興段	452	9,870.09	0163	蔡○慧	26/10000	25.66	88	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	蔡○慧	蔡○慧	
105	復興段	452	9,870.09	0165	張○德	26/10000	25.66						
106	復興段	452	9,870.09	0166	林○昌	19/10000	18.75						
107	復興段	452	9,870.09	0167	陳○	19/10000	18.75						
108	復興段	452	9,870.09	0168	鍾○源	19/10000	18.75	36	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	鍾○源	鍾○源	
								330	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	鍾○源	鍾○源	
								729	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司			
109	復興段	452	9,870.09	0169	林○安	19/10000	18.75	679	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	陳○如、林○安	林○安	
								718	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	林○安	林○安	預告限制登記請求權人:蕭○騰
								719	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	林○安	林○安	
								761	最高限額抵押權	蕭○○			
110	復興段	452	9,870.09	0170	林○榮	19/10000	18.75						
111	復興段	452	9,870.09	0171	林○蘭	19/10000	18.75						
112	復興段	452	9,870.09	0172	紀○振	40/10000	39.48	703	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	紀○振	紀○振	
113	復興段	452	9,870.09	0173	蔡○蘭	20/10000	19.74						
114	復興段	452	9,870.09	0174	張○宗	10/10000	9.87						
115	復興段	452	9,870.09	0175	吳○蓮	20/10000	19.74	38	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	吳○蓮	吳○蓮	
								137	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	吳○蓮	吳○蓮	
116	復興段	452	9,870.09	0176	陳○道	20/10000	19.74	39	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○道	陳○道	
117	復興段	452	9,870.09	0177	劉○親	20/10000	19.74	753	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司			
118	復興段	452	9,870.09	0178	吳○梅	22/10000	21.71	590	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	吳○梅、蔡○堅	吳○梅	
119	復興段	452	9,870.09	0179	牟○梅	22/10000	21.71						
120	復興段	452	9,870.09	0182	洪○啼	22/10000	21.71	750	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司			
121	復興段	452	9,870.09	0183	張○○色	24/10000	23.69						
122	復興段	452	9,870.09	0186	劉○和	20/10000	19.74	404	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	劉○和	劉○和	
123	復興段	452	9,870.09	0188	曾○璘	20/10000	19.74						
124	復興段	452	9,870.09	0189	巫○彥	20/10000	19.74	712	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	巫○彥	巫○彥	
125	復興段	452	9,870.09	0190	李○雲	20/10000	19.74	673	最高限額抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	李○雲	李○雲	
126	復興段	452	9,870.09	0191	李吳○子	39/10000	38.49						
127	復興段	452	9,870.09	0192	劉○妡	20/10000	19.74						
128	復興段	452	9,870.09	0193	許○益	20/10000	19.74						
129	復興段	452	9,870.09	0194	劉○聰	19/10000	18.75						
130	復興段	452	9,870.09	0195	宋○柏	19/10000	18.75						
131	復興段	452	9,870.09	0196	鄭○貴	19/10000	18.75						
132	復興段	452	9,870.09	0197	劉○妡	19/10000	18.75						
133	復興段	452	9,870.09	0199	王○政	26/10000	25.66	539-1	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	王○政	王○政	
								585-1	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	王○政	王○政	
134	復興段	452	9,870.09	0200	吳○敏	68/10000	67.12	135	抵押權	新北市新莊區農會	吳○敏	吳○敏	
135	復興段	452	9,870.09	0201	陳○桃	1/10000	0.99						
136	復興段	452	9,870.09	0204	陳○敏	26/10000	25.66						
137	復興段	452	9,870.09	0206	王○○美	21/10000	20.73						
138	復興段	452	9,870.09	0207	龐○○玉	21/10000	20.73						
139	復興段	452	9,870.09	0208	戴○華	21/10000	20.73						
140	復興段	452	9,870.09	0211	石○宗	24/10000	23.69						
141	復興段	452	9,870.09	0214	李○源	24/10000	23.69						
142	復興段	452	9,870.09	0215	黃○蘭	24/10000	23.69	685	最高限額抵押權	新北市新莊區農會	黃○蘭	黃○蘭	
								754	普通抵押權	黃○○			
143	復興段	452	9,870.09	0216	陳○造	18/10000	17.77						
144	復興段	452	9,870.09	0220	李○○珠	18/10000	17.77						
145	復興段	452	9,870.09	0222	吳○豐	18/10000	17.77	697	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	吳○豐	吳○豐	
146	復興段	452	9,870.09	0223	洪○榮	24/10000	23.69	650	最高限額抵押權	新北市中和區農會	洪○榮	洪○榮	
147	復興段	452	9,870.09	0225	林○春	18/10000	17.77						
148	復興段	452	9,870.09	0226	林○婷	18/10000	17.77	55	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃○○嬌	黃○○嬌	
149	復興段	452	9,870.09	0228	謝○○華	27/10000	26.65						
150	復興段	452	9,870.09	0229	戴○	36/10000	35.53						
151	復興段	452	9,870.09	0230	許○○氣	24/10000	23.69						
152	復興段	452	9,870.09	0231	蔡○木	18/10000	17.77						

編號	標示部			所有權部				他項權利部					備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
153	復興段	452	9,870.09	0232	劉○○嬌	18/10000	17.77	745	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司			
154	復興段	452	9,870.09	0233	張○成	18/10000	17.77	56	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	張○成	張○成	
155	復興段	452	9,870.09	0235	陳○芸	21/10000	20.73						
156	復興段	452	9,870.09	0237	王○琴	28/10000	27.64	701	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	王○琴、源通國際股份有限公司	王○琴	
157	復興段	452	9,870.09	0239	莊○月	21/10000	20.73	61	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	莊○月	莊○月	
158	復興段	452	9,870.09	0240	范○琴	21/10000	20.73						
159	復興段	452	9,870.09	0241	顏○涼	21/10000	20.73						
160	復興段	452	9,870.09	0242	黃○民	21/10000	20.73						
161	復興段	452	9,870.09	0243	陳○鄉	20/10000	19.74	236	抵押權	新北市新莊區農會	陳○鄉	陳○鄉	
162	復興段	452	9,870.09	0245	江○珠	20/10000	19.74	446	抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	江○珠、黃○停	江○珠	
163	復興段	452	9,870.09	0248	張○結	20/10000	19.74						一般註記事項:對應之區分所有建物1700建號
164	復興段	452	9,870.09	0249	陳○○嬌	20/10000	19.74	64	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳王○嬌	陳王○嬌	
165	復興段	452	9,870.09	0250	張○祺	20/10000	19.74						
166	復興段	452	9,870.09	0252	張○○嬌	20/10000	19.74	66	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	張○○嬌	張○○嬌	
167	復興段	452	9,870.09	0253	曾○缸	21/10000	20.73	67	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	曾○缸	曾○缸	
168	復興段	452	9,870.09	0255	林○雄	20/10000	19.74	576	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	林○銘	林○雄	
169	復興段	452	9,870.09	0258	黃○民	19/10000	18.75						
170	復興段	452	9,870.09	0259	陳○	19/10000	18.75	756	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○	陳○	
171	復興段	452	9,870.09	0261	邱○綿	19/10000	18.75	280-1	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	邱○綿	邱○綿	
172	復興段	452	9,870.09	0262	許○生	24/10000	23.69						
173	復興段	452	9,870.09	0263	康○仙	23/10000	22.70	70	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	康○仙	康○仙	
174	復興段	452	9,870.09	0265	李○財	3/10000	2.96						
175	復興段	452	9,870.09	0266	李○里	21/10000	20.73	122	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	林○○里	林○○里	
176	復興段	452	9,870.09	0267	吳○昌	20/10000	19.74	73	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	吳○昌	吳○昌	
177	復興段	452	9,870.09	0269	劉○嬌	20/10000	19.74	206-1	抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	劉○嬌	劉○嬌	
178	復興段	452	9,870.09	0270	黃○○妹	18/10000	17.77	180	抵押權	新北市新莊區農會	黃○○妹	黃○○妹	
179	復興段	452	9,870.09	0271	古○香	18/10000	17.77						
180	復興段	452	9,870.09	0272	葉○粉	18/10000	17.77						
181	復興段	452	9,870.09	0273	林○日	18/10000	17.77						
182	復興段	452	9,870.09	0274	林○	18/10000	17.77						
183	復興段	452	9,870.09	0276	徐○民	18/10000	17.77	741	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	徐○民	徐○民	
184	復興段	452	9,870.09	0277	王○潭	18/10000	17.77	91	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	王○潭	王○潭	
								581	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	王○潭	王○潭	
185	復興段	452	9,870.09	0278	沈○香	18/10000	17.77						
186	復興段	452	9,870.09	0279	莊○蘭	18/10000	17.77	749	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司			
187	復興段	452	9,870.09	0281	周江○○双	18/10000	17.77						
188	復興段	452	9,870.09	0282	紀○淞	18/10000	17.77						
189	復興段	452	9,870.09	0288	紀○澤	18/10000	17.77						
190	復興段	452	9,870.09	0289	彭○○菊	18/10000	17.77						
191	復興段	452	9,870.09	0292	尤○華	18/10000	17.77						
192	復興段	452	9,870.09	0293	湯○河	18/10000	17.77						
193	復興段	452	9,870.09	0295	詹○蓉	18/10000	17.77	78	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	李○○美	李○○美	
194	復興段	452	9,870.09	0297	李○瑛	18/10000	17.77						
195	復興段	452	9,870.09	0298	葉○美	24/10000	23.69						
196	復興段	452	9,870.09	0299	林○池	21/10000	20.73						
197	復興段	452	9,870.09	0302	林○貞	26/10000	25.66	101	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	吳○昭	林○貞	
198	復興段	452	9,870.09	0303	林○德	26/10000	25.66	121	抵押權	新北市新莊區農會	林○德	林○德	
199	復興段	452	9,870.09	0305	劉○建	26/10000	25.66	124	抵押權	新北市新莊區農會	劉○建	劉○建	
200	復興段	452	9,870.09	0308	曹○廷	19/10000	18.75						
201	復興段	452	9,870.09	0309	吳○石	26/10000	25.66						
202	復興段	452	9,870.09	0311	柯○仁	21/10000	20.73	354-1	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	柯○仁	柯○仁	
203	復興段	452	9,870.09	0312	王○群	18/10000	17.77						
204	復興段	452	9,870.09	0313	王○誠	18/10000	17.77						
205	復興段	452	9,870.09	0314	沈○華	19/10000	18.75						

編號	標示部			所有權部				他項權利部					備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
206	復興段	452	9,870.09	0315	張○旻	21/10000	20.73						
207	復興段	452	9,870.09	0316	林○儀	31/10000	30.60	592	抵押權	新北市三重區農會	林○儀、葉○富	林○儀	
208	復興段	452	9,870.09	0317	吳○明	98/10000	96.73						
209	復興段	452	9,870.09	0318	林○蓉	16/10000	15.79	86	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○蓉	林○蓉	
210	復興段	452	9,870.09	0319	洪○梨	58/10000	57.25	288	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	楊○	洪○梨	
211	復興段	452	9,870.09	0320	李○○雲	19/10000	18.75						
212	復興段	452	9,870.09	0322	徐○芬	24/10000	23.69	199	抵押權	新北市新莊區農會	徐○芬	徐錦芬	
213	復興段	452	9,870.09	0324	江○雲	18/10000	17.77						
214	復興段	452	9,870.09	0325	謝○良	18/10000	17.77	698	最高限額抵押權	新北市新莊區農會	謝○良	謝○良	
215	復興段	452	9,870.09	0327	林○○嬌	21/10000	20.73	130	抵押權	新北市新莊區農會	林○○嬌	林○○嬌	
216	復興段	452	9,870.09	0328	黃○清	18/10000	17.77						
217	復興段	452	9,870.09	0331	張○清	23/10000	22.70	739	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	張○清	張○清	
218	復興段	452	9,870.09	0332	陳○郎	23/10000	22.70	264-1	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○郎、福徵鋼鐵股份有限公司	陳○郎	
219	復興段	452	9,870.09	0333	簡○香	21/10000	20.73	734	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	山水日有限公司	簡○香	
220	復興段	452	9,870.09	0334	梁○足	26/10000	25.66						
221	復興段	452	9,870.09	0335	陳○鳳	23/10000	22.70						
222	復興段	452	9,870.09	0337	林○根	26/10000	25.66						
223	復興段	452	9,870.09	0339	游○春	22/10000	21.71						
224	復興段	452	9,870.09	0340	陳○源	20/10000	19.74						
225	復興段	452	9,870.09	0341	吳○雲	21/10000	20.73						
226	復興段	452	9,870.09	0343	吳○梅	19/10000	18.75						
227	復興段	452	9,870.09	0350	蔡○芳	29/10000	28.62						
228	復興段	452	9,870.09	0351	劉○	26/10000	25.66						
229	復興段	452	9,870.09	0353	葉○良	20/10000	19.74	63	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	徐○梅	徐○梅	
230	復興段	452	9,870.09	0355	陳○逢	21/10000	20.73						
231	復興段	452	9,870.09	0357	魏○慈	26/10000	25.66	19	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	廖○美	廖○美	
232	復興段	452	9,870.09	0359	林○標	18/10000	17.77						
233	復興段	452	9,870.09	0363	陳○	19/10000	18.75						
234	復興段	452	9,870.09	0365	李○蒨	26/10000	25.66	722	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	李○蒨	李○蒨	
								758	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司			
235	復興段	452	9,870.09	0366	林○貴	23/10000	22.70	325	抵押權	新北市新莊區農會	林○貴	林○貴	
236	復興段	452	9,870.09	0367	傅○治	18/10000	17.77	418-1	抵押權	中國人壽保險股份有限公司	傅○治	傅○治	
237	復興段	452	9,870.09	0368	宋○珍	18/10000	17.77	120	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	宋○珍	宋○珍	
238	復興段	452	9,870.09	0371	陳○雄	35/10000	34.55	173	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	陳○雄	陳○雄	
239	復興段	452	9,870.09	0373	張○洋	19/10000	18.75	473-1	抵押權	中國人壽保險股份有限公司	張○洋	張○洋	
								508-1	抵押權	中國人壽保險股份有限公司	張○洋	張○洋	
240	復興段	452	9,870.09	0375	曾○○月	20/10000	19.74	491	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	曾○奇	曾○○月	
241	復興段	452	9,870.09	0378	林○圭	14/10000	13.82	133	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	林○圭	林○圭	
242	復興段	452	9,870.09	0379	陳○秀	14/10000	13.82	353	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	陳○秀	陳○秀	
243	復興段	452	9,870.09	0384	陳○螢	21/10000	20.73	171-1	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳○螢	陳○螢	
244	復興段	452	9,870.09	0385	董○來	27/10000	26.65						
245	復興段	452	9,870.09	0387	鄭○山	21/10000	20.73	619	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	鄭○山	鄭○山	
								691	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	鄭○山	鄭○山	
246	復興段	452	9,870.09	0389	陳○○茹	19/10000	18.75	154	抵押權	新北市新莊區農會	陳○○茹	陳○○茹	
247	復興段	452	9,870.09	0394	高○嬌	20/10000	19.74	486	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	高○嬌	高○嬌	
248	復興段	452	9,870.09	0395	葉○仁	20/10000	19.74						
249	復興段	452	9,870.09	0396	林○玲	21/10000	20.73	175	抵押權	新北市新莊區農會	林○玲	林○玲	
250	復興段	452	9,870.09	0398	王○○葉	24/10000	23.69						
251	復興段	452	9,870.09	0400	彭○江	19/10000	18.75	764	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司			
252	復興段	452	9,870.09	0402	林○蓉	19/10000	18.75	256	抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	林○蓉	林○蓉	
253	復興段	452	9,870.09	0403	李○雲	26/10000	25.66	183	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	吳賜麟	李○雲	
254	復興段	452	9,870.09	0412	張○梅	20/10000	19.74						
255	復興段	452	9,870.09	0413	葉○義	19/10000	18.75	200	抵押權	新北市新莊區農會	葉○義	葉○義	
256	復興段	452	9,870.09	0414	賴○焜	18/10000	17.77						
257	復興段	452	9,870.09	0422	陳○綉	26/10000	25.66						
258	復興段	452	9,870.09	0423	施○鈴	21/10000	20.73	231	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	鄭○明	施○玲	

編號	標示部			所有權部				他項權利部					備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
								503	抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	施○玲、鄭○明	施○玲	
259	復興段	452	9,870.09	0424	鄭○芬	18/10000	17.77	222	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	鄭○芬	鄭○芬	
260	復興段	452	9,870.09	0426	劉○宏	26/10000	25.66	531	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	劉○宏	劉○宏	
261	復興段	452	9,870.09	0429	林○琴	20/10000	19.74						
262	復興段	452	9,870.09	0430	那○台	20/10000	19.74						
263	復興段	452	9,870.09	0433	周○增	20/10000	19.74	240	抵押權	台灣銀行股份有限公司	周○增	周○增	
264	復興段	452	9,870.09	0434	楊○樑	21/10000	20.73	241	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	楊○樑	楊○樑	
265	復興段	452	9,870.09	0435	吳○互	26/10000	25.66	657	最高限額抵押權	台灣銀行股份有限公司	吳○互	吳○互	
266	復興段	452	9,870.09	0436	吳○霞	18/10000	17.77						
267	復興段	452	9,870.09	0442	鄭○紅	26/10000	25.66	572	抵押權	新光人壽保險股份有限公司	鄭○漫紅	鄭○紅	
268	復興段	452	9,870.09	0445	葉○華	21/10000	20.73	253	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	葉○如	葉○如	
269	復興段	452	9,870.09	0447	魏○燦	19/10000	18.75						
270	復興段	452	9,870.09	0451	李○清	26/10000	25.66						
271	復興段	452	9,870.09	0453	黃○聰	24/10000	23.69	283-1	抵押權	新北市/新北市政府人事處	黃○聰	黃○聰	
								284	抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	黃○聰	黃○聰	
272	復興段	452	9,870.09	0454	葉○介	24/10000	23.69						
273	復興段	452	9,870.09	0456	陳○壽	21/10000	20.73	420	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	陳○壽	陳○壽	
274	復興段	452	9,870.09	0457	張○○月	23/10000	22.70						
275	復興段	452	9,870.09	0460	丁○惠	24/10000	23.69	714	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	丁○惠	丁○惠	
276	復興段	452	9,870.09	0461	黃○瑜	21/10000	20.73	742	最高限額抵押權	新北市新莊區農會	黃○瑜	黃○瑜	
277	復興段	452	9,870.09	0463	陳○鵬	24/10000	23.69	413	抵押權	元大商業銀行股份有限公司	陳○鵬	陳○鵬	
278	復興段	452	9,870.09	0465	林○中	21/10000	20.73						
279	復興段	452	9,870.09	0466	鄭○玲	45/10000	44.42	640	抵押權	新北市新莊區農會	鄭○玲	鄭○玲	
280	復興段	452	9,870.09	0467	許○桐	19/10000	18.75						
281	復興段	452	9,870.09	0470	蔡○雄	18/10000	17.77	57	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	蔡○雄	蔡○雄	
282	復興段	452	9,870.09	0471	陳○端	24/10000	23.69						
283	復興段	452	9,870.09	0472	謝○○桃	26/10000	25.66	164	抵押權	新北市新莊區農會	謝○燦	謝○○桃	
284	復興段	452	9,870.09	0473	蔡○生	26/10000	25.66						
285	復興段	452	9,870.09	0474	王○昌	26/10000	25.66						
286	復興段	452	9,870.09	0476	林○煌	26/10000	25.66						
287	復興段	452	9,870.09	0477	劉○光	26/10000	25.66						
288	復興段	452	9,870.09	0478	林○村	26/10000	25.66						
289	復興段	452	9,870.09	0481	賴○福	20/10000	19.74						
290	復興段	452	9,870.09	0482	李○慧	19/10000	18.75	683	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	李○慧	李○慧	
291	復興段	452	9,870.09	0486	陳○剛	18/10000	17.77	678	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○剛	陳○剛	
								752	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司			
292	復興段	452	9,870.09	0488	石○惠	18/10000	17.77						
293	復興段	452	9,870.09	0489	蔡○珠	51/10000	50.34						
294	復興段	452	9,870.09	0490	施○祥	24/10000	23.69	594	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	施○祥	施○祥	
295	復興段	452	9,870.09	0491	魏○印	20/10000	19.74						
296	復興段	452	9,870.09	0492	陳○梅	30/10000	29.61						
297	復興段	452	9,870.09	0494	陳○和	18/10000	17.77	631	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	陳○和	陳○和	
298	復興段	452	9,870.09	0497	葉○吉	28/10000	27.64	349	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	葉○吉	葉○吉	
299	復興段	452	9,870.09	0498	李○○華	18/10000	17.77	314	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	李○○華	李○○華	
300	復興段	452	9,870.09	0499	蔡○銘	18/10000	17.77	390-1	抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	蔡○銘	蔡○銘	
301	復興段	452	9,870.09	0500	賴○年	19/10000	18.75	334	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	賴○年	賴○年	
302	復興段	452	9,870.09	0503	曾○智	14/10000	13.82						
303	復興段	452	9,870.09	0504	邱○貴	21/10000	20.73						
304	復興段	452	9,870.09	0505	黃○榮	20/10000	19.74						
305	復興段	452	9,870.09	0508	黃○評	12/10000	11.84	329	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃○評	黃○評	
306	復興段	452	9,870.09	0509	王○蘭	26/10000	25.66	696	最高限額抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	王○蘭	王○蘭	
307	復興段	452	9,870.09	0512	李○強	14/10000	13.82	454	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	黃○玉、李○強	李○強	
308	復興段	452	9,870.09	0513	蘇○雲	19/10000	18.75	337	抵押權	新北市新莊區農會	蘇○雲	蘇○雲	
309	復興段	452	9,870.09	0514	林○鑾	18/10000	17.77	339	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	林○鑾	林○鑾	
310	復興段	452	9,870.09	0516	陳○園	21/10000	20.73	550	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	陳○園	陳○園	
311	復興段	452	9,870.09	0518	黃○潗	19/10000	18.75	452	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃○潗	黃○潗	
312	復興段	452	9,870.09	0519	鄭○鳳	20/10000	19.74						

編號	標示部			所有權部				他項權利部					備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
313	復興段	452	9,870.09	0520	胡○慧	21/10000	20.73	680	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	胡○慧	胡○慧	
314	復興段	452	9,870.09	0522	陳○蘭	121/100000	11.94						
315	復興段	452	9,870.09	0523	簡○玲	14/10000	13.82						
316	復興段	452	9,870.09	0528	陳○梅	20/10000	19.74	362	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	陳○梅	陳○梅	
317	復興段	452	9,870.09	0530	陳○姬	21/10000	20.73	709	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	陳○姬	陳○姬	
								755	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	陳○姬	陳○姬	
318	復興段	452	9,870.09	0534	梅○芬	26/10000	25.66						
319	復興段	452	9,870.09	0535	蔡○陽	24/10000	23.69						
320	復興段	452	9,870.09	0536	洪○蔚	21/10000	20.73	394-1	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	洪○芬	洪○芬	
321	復興段	452	9,870.09	0541	陳○鶯	19/10000	18.75						
322	復興段	452	9,870.09	0542	李○坤	9/10000	8.88						
323	復興段	452	9,870.09	0543	李○明	9/10000	8.88						
324	復興段	452	9,870.09	0544	楊○瑛	20/10000	19.74	417	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	楊○瑛	楊○瑛	
325	復興段	452	9,870.09	0545	柯○良	26/10000	25.66						
326	復興段	452	9,870.09	0547	蔡○達	24/10000	23.69	636	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	蔡○達	蔡○達	
								645	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	蔡○達	蔡○達	
								675	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	蔡○達	蔡○達	
								692	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	蔡○達	蔡○達	
								702	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	蔡○達	蔡○達	
327	復興段	452	9,870.09	0548	黃○豐	24/10000	23.69						
328	復興段	452	9,870.09	0549	鄭○女	20/10000	19.74						
329	復興段	452	9,870.09	0550	張○文	19/10000	18.75	427	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	張○文	張○文	
330	復興段	452	9,870.09	0551	黃○輝	18/10000	17.77						
331	復興段	452	9,870.09	0553	王○○桂	26/10000	25.66						
332	復興段	452	9,870.09	0554	葉○英	26/10000	25.66						
333	復興段	452	9,870.09	0555	黃○仁	18/10000	17.77	457	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	黃○仁	黃○仁	
334	復興段	452	9,870.09	0558	洪○守	21/10000	20.73						
335	復興段	452	9,870.09	0559	陳○淵	26/10000	25.66						
336	復興段	452	9,870.09	0560	林○妙	20/10000	19.74						
337	復興段	452	9,870.09	0561	周○令	9/10000	8.88						
338	復興段	452	9,870.09	0562	曾○好	18/10000	17.77	660	最高限額抵押權	新北市新莊區農會	曾○好	曾○好	
339	復興段	452	9,870.09	0563	王○基	24/10000	23.69	663	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	王○基	王○基	
340	復興段	452	9,870.09	0564	陳○樺	24/10000	23.69						
341	復興段	452	9,870.09	0566	朱○茵	14/10000	13.82	477	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	朱○茵	朱○茵	
342	復興段	452	9,870.09	0569	蔡○豐	26/10000	25.66	482	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	蔡○豐	蔡○豐	
343	復興段	452	9,870.09	0570	姚○富	22/10000	21.71						限制登記(預告保全請求權)，請求權人許○惠，義務人姚○富
344	復興段	452	9,870.09	0571	胡○雲	20/10000	19.74	700	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	胡○雲	胡○雲	
345	復興段	452	9,870.09	0574	李○敏	34/10000	33.56						
346	復興段	452	9,870.09	0575	劉○華	23/10000	22.70	498	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	劉○華	劉○華	
347	復興段	452	9,870.09	0576	戴○楨	20/10000	19.74						
348	復興段	452	9,870.09	0577	簡○育	20/10000	19.74	625-1	抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	簡○育	簡○育	
349	復興段	452	9,870.09	0578	徐○敏	20/10000	19.74	648	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	徐○敏	徐○敏	
350	復興段	452	9,870.09	0579	楊○穎	17/10000	16.78	762	最高限額抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	楊○穎	楊○穎	
351	復興段	452	9,870.09	0580	林○弘	19/10000	18.75						
352	復興段	452	9,870.09	0581	王○文	14/10000	13.82	517	抵押權	台灣銀行股份有限公司	王○文	王○文	
353	復興段	452	9,870.09	0582	吳○星	21/10000	20.73	520	抵押權	新光人壽保險股份有限公司	吳○星	吳○星	
354	復興段	452	9,870.09	0585	陳○魁	16/10000	15.79						
355	復興段	452	9,870.09	0586	陳○廷	20/10000	19.74						
356	復興段	452	9,870.09	0587	劉○璜	20/10000	19.74						
357	復興段	452	9,870.09	0588	黃○迎	19/10000	18.75	694	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	鄧○全	黃○迎	
								732	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司			
								760	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司			
358	復興段	452	9,870.09	0589	蘇○慧	19/10000	18.75	532	抵押權	新北市新莊區農會	蘇○慧	蘇○慧	

編號	標示部			所有權部				他項權利部					備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
359	復興段	452	9,870.09	0590	劉○芹	21/10000	20.73	618	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	劉○芹	劉○芹	
360	復興段	452	9,870.09	0591	侯○媛	19/10000	18.75	538	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	侯○媛	侯○媛	
361	復興段	452	9,870.09	0593	楊○○貞	42/10000	41.45						
362	復興段	452	9,870.09	0594	劉○璜	20/10000	19.74						
363	復興段	452	9,870.09	0598	施○鈞	21/10000	20.73						
364	復興段	452	9,870.09	0599	王○筠	18/10000	17.77	560-1	抵押權	台灣銀行股份有限公司	王○筠、陳○瑞	王○筠	
365	復興段	452	9,870.09	0600	戴○琪	14/10000	13.82	599	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	戴○琪	戴○琪	
366	復興段	452	9,870.09	0601	鄭○貞	18/10000	17.77						
367	復興段	452	9,870.09	0602	林○宇	21/10000	20.73	565	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	林○宇	林○宇	
368	復興段	452	9,870.09	0603	蔡○旭	19/10000	18.75	566	抵押權	新北市新莊區農會	蔡○旭	蔡○旭	
369	復興段	452	9,870.09	0604	楊○梅	26/10000	25.66						
370	復興段	452	9,870.09	0606	徐○雲	18/10000	17.77	611	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	徐○雲	徐○雲	
371	復興段	452	9,870.09	0609	林○燈	26/10000	25.66						
372	復興段	452	9,870.09	0613	李○興	18/10000	17.77	639	抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	李○興	李○興	
373	復興段	452	9,870.09	0614	戴○楨	20/10000	19.74						
374	復興段	452	9,870.09	0615	劉○華	26/10000	25.66						
375	復興段	452	9,870.09	0617	楊○月	20/10000	19.74	591	抵押權	新北市新莊區農會	楊○月	楊○月	
376	復興段	452	9,870.09	0619	鍾○晴	32/10000	31.58						
377	復興段	452	9,870.09	0622	蕭○英	26/10000	25.66	658	最高限額抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	蕭○英、周安鍇	蕭○英	
378	復興段	452	9,870.09	0623	林○鎮	26/10000	25.66	612	最高限額抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	林○鎮	林○鎮	
379	復興段	452	9,870.09	0624	陳○韻	31/10000	30.60						
380	復興段	452	9,870.09	0627	林○蓁	19/20000	9.38	627	抵押權	新北市新莊區農會	林○蓁	林○蓁、林○蒨	
381	復興段	452	9,870.09	0628	林○蒨	19/20000	9.38	627	抵押權	新北市新莊區農會	林○蓁	林○蓁、林○蒨	
382	復興段	452	9,870.09	0629	簡○慧	18/10000	17.77	489	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	沈○傑	沈○傑	
383	復興段	452	9,870.09	0632	陳○娥	36/10000	35.53						
384	復興段	452	9,870.09	0633	黃○文	26/10000	25.66						
385	復興段	452	9,870.09	0634	張○穎	19/10000	18.75						
386	復興段	452	9,870.09	0636	薛○林	26/10000	25.66	638	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	薛○林	薛○林	
387	復興段	452	9,870.09	0637	鄭○玲	40/10000	39.48	640	抵押權	新北市新莊區農會	鄭○玲	鄭○玲	
388	復興段	452	9,870.09	0640	許○○滿	20/10000	19.74						
389	復興段	452	9,870.09	0641	張○文	12/10000	11.84						
390	復興段	452	9,870.09	0642	戴○守	12/10000	11.84						
391	復興段	452	9,870.09	0643	陳○翔	168/100000	16.58						
392	復興段	452	9,870.09	0644	陳○全	168/100000	16.58						
393	復興段	452	9,870.09	0646	蕭○琳	15/10000	14.81	646	最高限額抵押權	台灣銀行股份有限公司	蕭○琳、張○源	蕭○琳、張○源	
394	復興段	452	9,870.09	0647	張○源	9/10000	8.88	646	最高限額抵押權	台灣銀行股份有限公司	蕭○琳、張○源	蕭○琳、張○源	
395	復興段	452	9,870.09	0649	高○辰	21/10000	20.73						
396	復興段	452	9,870.09	0651	周○	28/10000	27.64	665	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	周○	周○	
397	復興段	452	9,870.09	0653	張○瑛	23/30000	7.57						
398	復興段	452	9,870.09	0654	張○瓊	23/30000	7.57						
399	復興段	452	9,870.09	0655	張○琦	23/30000	7.57						
400	復興段	452	9,870.09	0656	王○鐘	18/10000	17.77	668	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	王○鐘	王○鐘	
								735	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司			
401	復興段	452	9,870.09	0657	張○源	21/10000	20.73	669	最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	張○源	張○源	
402	復興段	452	9,870.09	0658	蔡○陽	24/10000	23.69	670	最高限額抵押權	新北市新莊區農會	蔡○陽	蔡○陽	
403	復興段	452	9,870.09	0661	吳○憲	21/20000	10.36	672	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	吳○憲、吳○修	吳○憲、吳○修	
404	復興段	452	9,870.09	0662	吳○修	21/20000	10.36	672	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	吳○憲、吳○修	吳○憲、吳○修	
405	復興段	452	9,870.09	0663	蔡○合	24/10000	23.69						
406	復興段	452	9,870.09	0664	賴○富	18/10000	17.77	677	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	賴○富	賴○富	
407	復興段	452	9,870.09	0665	胡○隣	18/20000	8.88						
408	復興段	452	9,870.09	0666	胡○郁	18/20000	8.88						
409	復興段	452	9,870.09	0667	潘○媛	21/10000	20.73						
410	復興段	452	9,870.09	0668	徐○珮	21/10000	20.73						
411	復興段	452	9,870.09	0670	林○姍	26/10000	25.66	707	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	林○慶	林○姍	
412	復興段	452	9,870.09	0673	○雪	26/10000	25.66						
413	復興段	452	9,870.09	0674	張○文	18/10000	17.77	699	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	張○文	張○文	
414	復興段	452	9,870.09	0675	張○賀	26/10000	25.66						

編號	標示部			所有權部				他項權利部					備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
415	復興段	452	9,870.09	0676	廖○儁	26/10000	25.66						
416	復興段	452	9,870.09	0678	許○裕	20/10000	19.74	687	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	許○裕	許○裕	
417	復興段	452	9,870.09	0679	趙○如	20/10000	19.74	743	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	趙○如	趙○如	
418	復興段	452	9,870.09	0680	何○美	25/10000	24.68						
419	復興段	452	9,870.09	0681	陳○全	22/10000	21.71						
420	復興段	452	9,870.09	0682	董○洋	189/100000	18.65						
421	復興段	452	9,870.09	0683	簡○勝	18/10000	17.77	79	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	簡○章	簡○章	
422	復興段	452	9,870.09	0684	郭○宏	18/10000	17.77						
423	復興段	452	9,870.09	0685	陳○勝	234/100000	23.10						
424	復興段	452	9,870.09	0687	羅○秀	20/10000	19.74	720	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	羅○秀	羅○秀	
425	復興段	452	9,870.09	0688	林○錫	26/10000	25.66						
426	復興段	452	9,870.09	0689	劉○穎	18/20000	8.88	708	最高限額抵押權	台灣銀行股份有限公司	劉○穎、蔡○錫	劉○穎、蔡○錫	
427	復興段	452	9,870.09	0690	蔡○錫	18/20000	8.88	708	最高限額抵押權	台灣銀行股份有限公司	劉○穎、蔡○錫	劉○穎、蔡○錫	
428	復興段	452	9,870.09	0692	劉○強	21/10000	20.73	715	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	劉○強	劉○強	
429	復興段	452	9,870.09	0693	莊○文	20/20000	9.87	721	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	莊○文、許○傑	莊○文、許○傑	
430	復興段	452	9,870.09	0694	許○傑	20/20000	9.87	721	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	莊○文、許○傑	莊○文、許○傑	
431	復興段	452	9,870.09	0695	李○玲	20/10000	19.74	378	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	鄧○泉	鄧○泉	
432	復興段	452	9,870.09	0696	孫○瑋	26/10000	25.66						
433	復興段	452	9,870.09	0697	李○○貞	26/10000	25.66						
434	復興段	452	9,870.09	0698	陳○英	21/10000	20.73						
435	復興段	452	9,870.09	0699	洪○雪	23/10000	22.70	724	最高限額抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	洪○雪	洪○雪	
436	復興段	452	9,870.09	0700	薛○華	19/10000	18.75						限制登記(預告保全請求權),請求權人吳○英，義務人薛○華
437	復興段	452	9,870.09	0701	楊○源	21/10000	20.73	728	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	楊○源	楊○源	限制登記(預告保全請求權),請求權人袁○珠,義務人楊○源
437	復興段	452	9,870.09					757	最高限額抵押權	袁○珠	楊○源	楊○源	
438	復興段	452	9,870.09	0704	張○結	20/10000	19.74	730	最高限額抵押權	新北市三重區農會			對應之區分所有建物1775建號
439	復興段	452	9,870.09	0705	王○琪	26/10000	25.66						
440	復興段	452	9,870.09	0707	陳○聰	21/10000	20.73						
441	復興段	452	9,870.09	0708	蔡○慧	21/10000	20.73						1483建號基地應有部分
442	復興段	452	9,870.09	0709	洪○雄	24/10000	23.69	736	最高限額抵押權	南山人壽保險股份有限公司			
443	復興段	452	9,870.09	0711	蔡○翰	24/10000	23.69	628	抵押權	新北市新莊區農會	王○寬	王○寬	
444	復興段	452	9,870.09	0712	安信建築經理股份有限公司/信託人馮○英股份有限公司	18/10000	17.77	738	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司			信託財產,委託人馮○英
445	復興段	452	9,870.09	0714	徐○箏	5/10000	4.94						
446	復興段	452	9,870.09	0715	徐○璇	5/10000	4.94						
447	復興段	452	9,870.09	0716	徐○桓	5/10000	4.94						
448	復興段	452	9,870.09	0717	廖○苹	19/10000	18.75						
449	復興段	452	9,870.09	0718	陳○蓓	52/20000	25.66	744	最高限額抵押權	台灣銀行股份有限公司	陳○蓓	陳○蓓	
450	復興段	452	9,870.09	0719	彭○昌	26/10000	25.66	746	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	彭○昌	彭○昌	
451	復興段	452	9,870.09	0720	劉○鑫	18/10000	17.77	747	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	劉○鑫	劉○鑫	
452	復興段	452	9,870.09	0721	徐○箏	5/10000	4.94						權狀註記事項:1587建號(登記次序4)基地之應有部分
453	復興段	452	9,870.09	0722	徐○璇	5/10000	4.94						權狀註記事項:1587建號(登記次序5)基地之應有部分

編號	標示部			所有權部				他項權利部					備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
454	復興段	452	9,870.09	0723	徐○桓	5/10000	4.94						權狀註記事項:1587建號(登記次序6)基地之應有部分
455	復興段	452	9,870.09	0724	沈○華	23/10000	22.70						
456	復興段	452	9,870.09	0726	王○婷	23/10000	22.70	172	抵押權	新北市新莊區農會	吳○英	吳○英	
								333	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	吳○英	吳○英	
457	復興段	452	9,870.09	0727	吳○盡	20/10000	19.74						
458	復興段	452	9,870.09	0728	張○	10/10000	9.87						
459	復興段	452	9,870.09	0729	丁○倫	23/10000	22.70						
460	復興段	452	9,870.09	0730	曾○銘	16/10000	15.79						
461	復興段	452	9,870.09	0731	呂○德	9/10000	8.88						
462	復興段	452	9,870.09	0732	馬○源	21/10000	20.73	740	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	李○安	李○安	信託財產,委託人李○安
463	復興段	452	9,870.09	0733	曾○樺	20/10000	19.74						
464	復興段	452	9,870.09	0734	鄭○嶂	7/10000	6.91	632	抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	鄭○○妹、鄭○男	鄭○○妹	
465	復興段	452	9,870.09	0735	鄭○男	7/10000	6.91	632	抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	鄭○○妹、鄭○男	鄭○○妹	
466	復興段	452	9,870.09	0736	鄭○琴	7/10000	6.91	632	抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	鄭○○妹、鄭○男	鄭○○妹	
467	復興段	452	9,870.09	0737	黃○足	9/10000	8.88						
468	復興段	452	9,870.09	0738	王○○卿	9/10000	8.88						
469	復興段	452	9,870.09	0739	薛○理	21/10000	20.73						

註：單元內土地均座落於新北市新莊區復興段452地號，土地總面積9,870.09㎡；本表依全區(原A棟擴大更新地區)補正日105年12月28日土地登記簿謄本登載。

表 5-4 更新單元合法建築物權屬清冊-第三次補正版（原 A 棟擴大更新地區）

編號	地上層建物標示部								地上層建物所有權部			B1 機車停車場建物所有權部(1773 建號，建物面積 3799.78 ㎡)				建物持分面積合計(㎡)	他項權利部					備註
	建號	建物門牌	棟別	建物面積(㎡)					所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)		他項權利登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
				主建物	附屬建物	公設 1774 建號面積 6,288.91 ㎡ 持分（萬分之 x）	公設 1774 建號面積 6,288.91 ㎡ 公設面積	合計														
1	1303	中華路一段 65 號	A	126.70	102.04	21	13.21	241.95	陳○全	3/10	72.58	0178	陳○全	1/330	11.51	84.10						
									陳○翔	3/10	72.58					72.58						
									陳○勝	4/10	96.78	0221	陳○勝	1/330	11.51	108.29						
2	1304	中華路一段 65 號 2 樓	A	126.70	11.40	21	13.21	151.31	陳○全	3/10	45.39	0178	陳○全	1/330	11.51	56.91						
									陳○翔	3/10	45.39					45.39						
									陳○勝	4/10	60.52	0221	陳○勝	1/330	11.51	72.04						
3	1305	中華路一段 65 號 3 樓	A	126.70	11.40	21	13.21	151.31	林○池	1/1	151.31					151.31						
4	1306	中華路一段 67 號 3 樓	A	123.94	11.42	23	14.46	149.82	邱○貴	1/1	149.82					149.82						
5	1307	中華路一段 65 號 4 樓	A	126.70	11.40	21	13.21	151.31	黃○凰	1/1	151.31					151.31						
6	1308	中華路一段 65 號 5 樓	A	126.70	11.40	21	13.21	151.31	林○華	1/1	151.31					151.31						
7	1309	中華路一段 65 號 7 樓	A	126.70	11.40	21	13.21	151.31	鄭○嶂	1/3	50.44					50.44	0004	抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	鄭○○妹、鄭○男	鄭○○妹	
									鄭○男	1/3	50.44					50.44	0004	抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	鄭○○妹、鄭○男	鄭○○妹	
									鄭○琴	1/3	50.44					50.44	0004	抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	鄭○○妹、鄭○男	鄭○○妹	
8	1310	中華路一段 63 巷 8 號	A	86.49	20.89	14	8.80	116.18	陳○芳	1/1	116.18					116.18						
9	1311	中華路一段 63 巷 6 號 9 樓	A	83.17	20.63	14	8.80	112.60	簡○玲	1/1	112.60					112.60						
10	1312	中華路一段 63 巷 46 號 4 樓	D	91.42	6.54	20	12.58	110.54	林○琴	1/1	110.54					110.54						
11	1313	中華路一段 63 巷 46 號 6 樓	D	91.42	6.54	20	12.58	110.54	曾○樺	1/1	110.54	0235	曾○樺	1/165	23.03	133.57						
12	1314	中華路一段 63 巷 46 號 7 樓	D	91.42	6.54	20	12.58	110.54	劉○嬌	1/1	110.54					110.54	0001-001	抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	劉○嬌	劉○嬌	
13	1315	中華路一段 63 巷 42 號 6 樓	D	84.94	14.37	18	11.32	110.63	葉○粉	1/1	110.63					110.63						
14	1316	中華路一段 65 號 6 樓	A	126.70	11.40	21	13.21	151.31	高○辰	1/1	151.31	0211	高○辰	1/165	23.03	174.34						
15	1317	中華路一段 65 號 8 樓	A	126.70	11.40	21	13.21	151.31	鄭○山	1/1	151.31					151.31	0003	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	鄭○山	鄭○山	
																	0005	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	鄭○山	鄭○山	
16	1318	中華路一段 65 號 9 樓	A	126.70	11.40	21	13.21	151.31	黃○瑜	1/1	151.31					151.31	0002	最高限額抵押權	新北市新莊區農會	黃○瑜	黃○瑜	
17	1319	中華路一段 65 號 10 樓	A	169.52	16.40	27	16.98	202.90	方○麗	1/1	202.90	0011	方○麗	1/165	23.03	225.93	0002	抵押權	新光人壽保險股份有限公司	方○麗	方○麗	
18	1320	中華路一段 67 號	A	123.93	124.37	23	14.46	262.76	鄭○玲	1/1	262.76	0167	鄭○玲	2/495	15.35	278.12	0002	抵押	新北市新莊	鄭○玲	鄭○玲	

編號	地上層建物標示部								地上層建物所有權部			B1機車停車場建物所有權部(1773建號,建物面積3799.78㎡)				建物持分面積合計(㎡)	他項權利部					備註
	建號	建物門牌	棟別	建物面積(㎡)					所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)		他項權利登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
				主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡ 持分(萬分之x)	公設面積	合計														
																		權	區農會			
19	1321	中華路一段67號2樓	A	123.94	11.42	23	14.46	149.82	鄭○玲	1/1	149.82	0167	鄭○玲	2/495	15.35	165.18						
20	1322	中華路一段67號4樓	A	123.94	11.42	23	14.46	149.82	賴○玉	1/1	149.82	0033	賴○玉	1/165	23.03	172.85						
21	1323	中華路一段67號5樓	A	123.94	11.42	23	14.46	149.82	黃○澤	1/1	149.82	0010	黃○澤	1/165	23.03	172.85	0002	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	黃○澤	黃○澤	
22	1324	中華路一段67號6樓	A	123.94	11.42	23	14.46	149.82	陳○姬	1/1	149.82					149.82	0003	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	陳○姬	陳○姬	
																	0004	最高限額	台北富邦商業銀行	陳○姬	陳○姬	
																		抵押權	股份有限公司			
23	1325	中華路一段67號7樓	A	123.94	11.42	23	14.46	149.82	王○○玉	1/1	149.82	0025	王○○玉	1/165	23.03	172.85						
24	1326	中華路一段67號8樓	A	123.94	11.42	23	14.46	149.82	陳○園	1/1	149.82					149.82	0003	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	陳○園	陳○園	
25	1327	中華路一段67號9樓	A	123.94	11.42	23	14.46	149.82	璉福工業股份有限公司	1/1	149.82	0026	璉福工業股份有限公司	2/165	46.06	195.88						
26	1328	中華路一段63巷20號7樓	B	118.61	17.36	26	16.35	152.32	李○○貞	1/1	152.32					152.32						
27	1329	中華路一段67號10樓	A	164.57	16.42	27	16.98	197.97	謝○○華	1/1	197.97	0027	謝曾雪華	1/165	23.03	221.00						
28	1330	中華路一段63巷26號7樓	C	85.82	16.29	18	11.32	113.43	江○雲	1/1	113.43	0070	江採雲	1/165	23.03	136.46						
29	1331	中華路一段63巷24號7樓	C	84.89	16.08	18	11.32	112.29	黃○輝	1/1	112.29					112.29						
30	1332	中華路一段69號	A	116.13	118.37	20	12.58	247.08	吳○明	1/1	247.08					247.08						
31	1333	中華路一段69號2樓	A	116.13	10.44	20	12.58	139.15	吳○明	1/1	139.15					139.15						
32	1334	中華路一段69號3樓	A	116.13	10.44	20	12.58	139.15	林○妙	1/1	139.15					139.15						
33	1335	中華路一段69號4樓	A	116.13	10.44	20	12.58	139.15	路○敏	1/1	139.15					139.15	0002	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	路○敏、蔡○良	路○敏	
34	1336	中華路一段69號5樓	A	116.13	10.44	20	12.58	139.15	鄭○女	1/1	139.15	0177	鄭○女	1/165	23.03	162.18						
35	1337	中華路一段69號6樓	A	116.13	10.44	20	12.58	139.15	曾○○月	1/1	139.15					139.15	0002	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	曾○奇	曾○○月	
36	1338	中華路一段69號7樓	A	116.13	10.44	20	12.58	139.15	李○玲	1/1	139.15	0223	李○玲	1/165	23.03	162.18	0001	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	鄧○泉	鄧○泉	
37	1339	中華路一段69號8樓	A	116.13	10.44	20	12.58	139.15	鄧○源	1/1	139.15					139.15						
38	1340	中華路一段69號9樓	A	116.13	10.44	20	12.58	139.15	洪○梨	1/1	139.15	0158	洪○梨	1/495	7.68	146.82	0001	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	楊○	洪○梨	
39	1341	公園路90號5樓	C	90.08	7.47	20	12.58	110.13	洪○梨	1/1	110.13	0158	洪○梨	1/495	7.68	117.80	0001	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	楊○	洪○梨	
40	1342	中華路一段69號10樓	A	156.23	15.44	26	16.35	188.02	李○雲	1/1	188.02	0114	李○雲	1/165	23.03	211.05	0001	抵押	台北富邦商	吳○麟	李○雲	

編號	地上層建物標示部								地上層建物所有權部			B1機車停車場建物所有權部(1773建號,建物面積3799.78㎡)				建物持分面積合計(㎡)	他項權利部					備註
	建號	建物門牌	棟別	建物面積(㎡)					所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)		他項權利登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
				主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡ 持分(萬分之x)	公設面積	合計														
																		權	業銀行股份有限公司			
41	1343	中華路一段71號	A	76.39	73.92	18	11.32	161.63	吳○明	1/1	161.63					161.63						
42	1344	中華路一段71號2樓	A	108.54	9.84	18	11.32	129.70	吳○明	1/1	129.70					129.70						
43	1345	中華路一段71號3樓	A	108.54	9.84	20	12.58	130.96	林○宗	1/1	130.96	0192	林○宗	1/165	23.03	153.99						
44	1346	中華路一段71號4樓	A	108.54	9.84	20	12.58	130.96	白○文	1/1	130.96					130.96	0002	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	白○文	白○文	
																	0003	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	白○文	白○文	
45	1347	中華路一段71號5樓	A	108.54	9.84	20	12.58	130.96	楊○穎	1/1	130.96					130.96	0006	最高限額抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	楊○穎	楊○穎	
46	1348	中華路一段71號6樓	A	108.54	9.84	20	12.58	130.96	陳○芸	1/1	130.96					130.96	0001	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	陳○芸	陳○芸	
47	1349	中華路一段71號7樓	A	108.54	9.84	20	12.58	130.96	林○鑾	1/1	130.96	0166	林○鑾	1/165	23.03	153.99	0001	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	林○鑾	林○鑾	
48	1350	中華路一段71號8樓	A	108.54	9.84	20	12.58	130.96	林○標	1/1	130.96					130.96						
49	1351	中華路一段71號9樓	A	108.54	9.84	20	12.58	130.96	洪○梨	1/1	130.96	0158	洪○梨	1/495	7.68	138.63	0001	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	楊○	洪○梨	
50	1352	中華路一段71號10樓	A	145.15	14.72	24	15.09	174.96	葉○國	1/1	174.96	0024	葉○國	1/165	23.03	197.99						
51	1353	中華路一段73號	A	178.60	177.37	24	15.09	371.06	張○輝	1/1	371.06					371.06	0007	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	張○輝	張○輝	
52	1354	中華路一段73號2樓	A	142.50	-	24	15.09	157.59	鄭○玲	1/1	157.59	0167	鄭○玲	2/495	15.35	172.95	0004	抵押權	新北市新莊區農會	鄭○玲	鄭○玲	
53	1355	中華路一段73號3樓	A	142.50	-	24	15.09	157.59	王○誠	1/1	157.59	0002	王○誠	1/165	23.03	180.62						
54	1356	中華路一段73號4樓	A	142.50	-	24	15.09	157.59	蔡○陽	1/1	157.59	0213	蔡○陽	1/165	23.03	180.62	0004	最高限額抵押權	新北市新莊區農會	蔡○陽	蔡○陽	
55	1357	中華路一段73號5樓	A	142.50	-	24	15.09	157.59	丁○惠	1/1	157.59	0153	丁○惠	1/165	23.03	180.62	0002	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	丁○惠	丁○惠	
56	1358	中華路一段73號6樓	A	142.50	-	24	15.09	157.59	蔡○達	1/1	157.59	0176	蔡○達	1/165	23.03	180.62	0002	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	蔡○達	蔡○達	
																	0003	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	蔡○達	蔡○達	
																	0004	最高限額	國泰人壽保險股份有限	蔡○達	蔡○達	

編號	地上層建物標示部								地上層建物所有權部			B1機車停車場建物所有權部(1773建號,建物面積3799.78㎡)				建物持分面積合計(㎡)	他項權利部					備註
	建號	建物門牌	棟別	建物面積(㎡)					所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)		他項權利登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
				主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡ 持分(萬分之x)	公設1774建號面積6,288.91㎡ 公設面積	合計														
																		抵押權	公司			
																	0005	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	蔡○達	蔡○達	
																	0006	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	蔡○達	蔡○達	
57	1359	中華路一段73號7樓	A	142.50	-	24	15.09	157.59	蔡○翰	1/1	157.59					157.59	0001	抵押權	新北市新莊區農會	王○寬	王○寬	
58	1360	中華路一段73號8樓	A	142.50	-	24	15.09	157.59	江○如	1/1	157.59	0159	江○如	1/165	23.03	180.62	0001	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	江○如	江○如	
59	1361	中華路一段73號9樓	A	142.50	-	24	15.09	157.59	蔡○陽	1/1	157.59	0213				157.59						
60	1362	中華路一段73號10樓	A	190.18	4.00	31	19.50	213.68	林○儀	1/1	213.68	0194	林○儀	1/165	23.03	236.70	0005	抵押權	新北市三重區農會	林○儀、葉○富	林○儀	
61	1363	公園路130號	A	116.10	5.84	20	12.58	134.52	徐○敏	1/1	134.52					134.52	0004	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	徐○敏	徐○敏	
62	1364	公園路130號2樓	A	120.26	8.57	22	13.84	142.67	戴○楨	1/1	142.67					142.67						
63	1365	公園路130號3樓	A	120.26	8.57	22	13.84	142.67	戴○楨	1/1	142.67					142.67						
64	1366	公園路130號4樓	A	120.26	8.57	22	13.84	142.67	吳○盡	1/1	142.67					142.67						
65	1367	公園路130號5樓	A	120.26	8.57	22	13.84	142.67	魏○印	1/1	142.67					142.67						
66	1368	公園路130號6樓	A	120.26	8.57	22	13.84	142.67	陳○梅	1/1	142.67					142.67	0002	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	陳○梅	陳○梅	
67	1369	公園路130號7樓	A	120.26	8.57	22	13.84	142.67	張○○燕	1/1	142.67	0186	張○○燕	1/165	23.03	165.69						
68	1370	公園路130號8樓	A	120.26	8.57	22	13.84	142.67	胡○雲	1/1	142.67					142.67	0005	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	胡○雲	胡○雲	
69	1371	公園路130號9樓	A	120.26	8.57	22	13.84	142.67	吳○鐸	1/1	142.67					142.67						
70	1372	公園路130號10樓	A	160.44	12.37	27	16.98	189.79	董○來	1/1	189.79					189.79						
71	1373	公園路128號	A	111.97	10.42	19	11.95	134.34	蔡○旭	1/1	134.34					134.34	0002	抵押權	新北市新莊區農會	蔡○旭	蔡○旭	
72	1374	公園路128號2樓	A	111.98	10.42	21	13.21	135.61	蘇○雲	1/1	135.61					135.61	0002	抵押權	新北市新莊區農會	蘇○雲	蘇○雲	
73	1375	公園路128號3樓	A	111.98	10.42	21	13.21	135.61	陳○	1/1	135.61					135.61						
74	1376	公園路128號4樓	A	111.98	10.42	21	13.21	135.61	董○洋	1/1	135.61					135.61						
75	1377	公園路128號5樓	A	111.98	10.42	21	13.21	135.61	蕭○桃	1/1	135.61	0013	蕭○桃	1/165	23.03	158.64	0003	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	蕭○桃	蕭○桃	
76	1378	公園路128號6樓	A	111.98	10.42	21	13.21	135.61	張○洋	1/1	135.61					135.61	0002-001	抵押權	中國人壽保險股份有限公司	張○洋	張○洋	

編號	地上層建物標示部								地上層建物所有權部			B1機車停車場建物所有權部(1773建號,建物面積3799.78㎡)				建物持分面積合計(㎡)	他項權利部					備註
	建號	建物門牌	棟別	建物面積(㎡)					所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)		他項權利登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
				主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡ 持分(萬分之x)	公設1774建號面積6,288.91㎡ 公設面積	合計														
																0003-001	抵押權	中國人壽保險股份有限公司	張○洋	張○洋	
77	1379	公園路128號7樓	A	111.98	10.42	21	13.21	135.61	林○桃	1/1	135.61	0009	林○桃	1/165	23.03	158.64	0004	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	林○桃	林○桃	
78	1380	公園路128號8樓	A	111.98	10.42	21	13.21	135.61	許○桐	1/1	135.61	0156	許○桐	1/165	23.03	158.64						
79	1381	公園路128號9樓	A	87.54	34.86	15	9.43	131.83	許○福	1/1	131.83					131.83	0001	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	陸和針織廠有限公司	許○福	
80	1382	公園路90號6樓	C	90.08	7.47	20	12.58	110.13	陳○和	1/1	110.13					110.13	0002	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	陳○和	陳○和	
81	1383	公園路90號7樓	C	90.08	7.47	20	12.58	110.13	石○惠	1/1	110.13					110.13						
82	1384	公園路88號7樓	C	90.08	7.50	20	12.58	110.16	蔡○銘	1/1	110.16	0163	蔡○銘	1/165	23.03	133.19	0001-001	抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	蔡○銘	蔡○銘	
83	1385	公園路128號10樓	A	125.41	15.42	20	12.58	153.41	許○珍	1/1	153.41					153.41	0001	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	許○珍	許○珍	
84	1386	公園路126號	A	111.48	10.42	19	11.95	133.85	張○英	1/1	133.85					133.85	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	張○英	張○英	
85	1387	公園路126號2樓	A	111.48	10.42	21	13.21	135.11	張○英	1/1	135.11					135.11	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	張○英	張○英	
86	1388	公園路126號3樓	A	111.48	10.42	21	13.21	135.11	郭○藏	1/1	135.11	0014	郭○藏	1/165	23.03	158.14						
87	1389	公園路126號4樓	A	111.48	10.42	21	13.21	135.11	徐○美	1/1	135.11	0020	徐○美	1/165	23.03	158.14	0003	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	徐○美、丁○信	徐○美	
88	1390	公園路126號5樓	A	111.48	10.42	21	13.21	135.11	張○文	1/1	135.11					135.11	0003	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	張○文	張○文	
89	1391	公園路126號6樓	A	111.48	10.42	21	13.21	135.11	魏○燦	1/1	135.11					135.11						
90	1392	公園路126號7樓	A	111.48	10.42	21	13.21	135.11	柯○通	1/1	135.11					135.11						
91	1393	公園路126號8樓	A	111.48	10.42	21	13.21	135.11	彭○美	1/1	135.11					135.11						
92	1394	公園路126號9樓	A	70.64	51.25	12	7.55	129.44	黃○評	1/1	129.44					129.44	0003	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃○評	黃○評	
93	1395	公園路126號10樓	A	70.64	10.42	12	7.55	88.61	陳○蘭	1/1	88.61	0170	陳○蘭	2/165	46.06	134.66						
94	1396	公園路124號	A	114.55	5.83	19	11.95	132.33	黃○潨	1/1	132.33					132.33	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃○潨	黃○潨	
95	1397	公園路124號2樓	A	113.18	17.94	21	13.21	144.33	李○○雲	1/1	144.33					144.33						
96	1398	公園路124號3樓	A	113.18	17.94	21	13.21	144.33	曹○廷	1/1	144.33	0109	曹○廷	1/165	23.03	167.36						
97	1399	公園路124號4樓	A	113.18	17.94	21	13.21	144.33	陳○鶯	1/1	144.33					144.33						
98	1400	公園路124號5樓	A	113.18	17.94	21	13.21	144.33	陳○○茹	1/1	144.33					144.33	0001	抵押權	新北市新莊區農會	陳○○茹	陳○○茹	

編號	地上層建物標示部								地上層建物所有權部			B1機車停車場建物所有權部(1773建號,建物面積3799.78㎡)				建物持分面積合計(㎡)	他項權利部					備註
	建號	建物門牌	棟別	建物面積(㎡)					所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)		他項權利登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
				主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡ 持分(萬分之x)	公設1774建號面積6,288.91㎡ 公設面積	合計														
99	1401	公園路124號6樓	A	113.18	17.94	21	13.21	144.33	蘇○慧	1/1	144.33					144.33	0001	抵押權	新北市新莊區農會	蘇○慧	蘇○慧	
100	1402	公園路124號7樓	A	113.18	17.94	21	13.21	144.33	侯○媛	1/1	144.33	0193	侯○媛	1/165	23.03	167.36	0002	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	侯○媛	侯○媛	
101	1403	公園路124號8樓	A	113.18	17.94	21	13.21	144.33	趙○新	1/1	144.33	0022	趙○新	1/165	23.03	167.36	0002	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	趙○新	趙○新	
102	1404	公園路124號9樓	A	77.39	53.73	13	8.18	139.30	林○芳	1/1	139.30	0019	林○芳	3/330	34.54	173.84	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○芳	林○芳	
103	1405	公園路124號10樓	A	77.39	17.94	13	8.18	103.51	林○芳	1/1	103.51	0019	林○芳	3/330	34.54	138.05	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○芳	林○芳	
104	1406	中華路一段63巷8號2樓	A	86.49	20.89	14	8.80	116.18	林○政	1/1	116.18	0015	林○政	1/165	23.03	139.21	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○政	林○政	
																	0002	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○政	林○政	
105	1407	中華路一段63巷8號3樓	A	86.49	20.89	14	8.80	116.18	林○貴	1/1	116.18					116.18	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○貴	林○貴	
106	1408	中華路一段63巷8號4樓	A	86.49	20.89	14	8.80	116.18	黃○泰	1/1	116.18					116.18						
107	1409	中華路一段63巷8號5樓	A	86.49	20.89	14	8.80	116.18	戴○琪	1/1	116.18					116.18	0006	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	戴○琪	戴○琪	
108	1410	中華路一段63巷8號6樓	A	86.49	20.89	14	8.80	116.18	黃○雪	1/1	116.18					116.18						
109	1411	中華路一段63巷8號7樓	A	86.49	20.89	14	8.80	116.18	陳○秀	1/1	116.18					116.18	0002	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	陳○秀	陳○秀	
110	1412	中華路一段63巷6號7樓	A	83.17	20.63	14	8.80	112.60	林○圭	1/1	112.60					112.60	0001	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	林○圭	林○圭	
111	1413	中華路一段63巷8號8樓	A	86.49	20.89	14	8.80	116.18	呂○英	1/1	116.18	0023	呂○英	1/165	23.03	139.21						
112	1414	中華路一段63巷8號9樓	A	86.49	20.89	14	8.80	116.18	曾○智	1/1	116.18					116.18						
113	1415	中華路一段63巷8號10樓	A	114.87	26.67	19	11.95	153.49	賴○年	1/1	153.49	0164	賴○年	1/165	23.03	176.52	0002	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	賴○年	賴○年	
114	1416	中華路一段63巷6號	A	83.17	20.63	14	8.80	112.60	蔡○○勳	1/1	112.60					112.60	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	蔡○○勳	蔡○○勳	
																	0002	抵押權	蔡群榮	蔡○○勳、蔡○賢	蔡○○勳	
115	1417	中華路一段63巷6號2	A	83.17	20.63	14	8.80	112.60	翁○滿	1/1	112.60					112.60						

編號	地上層建物標示部								地上層建物所有權部			B1機車停車場建物所有權部(1773建號,建物面積3799.78㎡)				建物持分面積合計(㎡)	他項權利部					備註
	建號	建物門牌	棟別	建物面積(㎡)					所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)		他項權利登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
				主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡ 持分(萬分之x)	公設面積	合計														
		樓																				
116	1418	中華路一段63巷6號3樓	A	83.17	20.63	14	8.80	112.60	朱○茵	1/1	112.60					112.60	0003	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	朱○茵	朱○茵	
117	1419	中華路一段63巷6號4樓	A	83.17	20.63	14	8.80	112.60	李○強	1/1	112.60					112.60	0002	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	黃○玉、李○強	李○強	
118	1420	中華路一段63巷6號5樓	A	83.17	20.63	14	8.80	112.60	王○文	1/1	112.60					112.60	0002	抵押權	台灣銀行股份有限公司	王○文	王○文	
119	1421	中華路一段63巷6號6樓	A	83.17	20.63	14	8.80	112.60	李○慧	1/1	112.60					112.60						
120	1422	中華路一段63巷6號8樓	A	83.17	20.63	14	8.80	112.60	陳○蘭	1/1	112.60					112.60	0003	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○蘭	陳○蘭	
121	1423	中華路一段63巷6號10樓	A	111.27	26.41	19	11.95	149.63	張○穎	1/1	149.63					149.63						
122	1424	中華路一段63巷2號	A	93.40	23.91	16	10.06	127.37	鍾○晴	1/1	127.37					127.37						
123	1425	中華路一段63巷2號2樓	A	93.40	23.91	16	10.06	127.37	鍾○晴	1/1	127.37					127.37						
124	1426	中華路一段63巷2號3樓	A	93.40	23.91	16	10.06	127.37	盧○苗	1/1	127.37					127.37	0001	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	盧○苗	盧○苗	
125	1427	中華路一段63巷2號4樓	A	93.40	23.91	16	10.06	127.37	魏○	1/1	127.37					127.37						
126	1428	中華路一段63巷2號5樓	A	93.40	23.91	16	10.06	127.37	曾○銘	1/1	127.37					127.37						
127	1429	中華路一段63巷2號6樓	A	93.40	23.91	16	10.06	127.37	林○錦蓉	1/1	127.37					127.37	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○蓉	林○蓉	
128	1430	中華路一段63巷2號7樓	A	93.40	23.91	16	10.06	127.37	陳○魁	1/1	127.37					127.37						
129	1431	中華路一段63巷2號8樓	A	93.40	23.91	16	10.06	127.37	鄧○娥	1/1	127.37	0021	鄧○娥	1/165	23.03	150.40	0001	抵押權	新北市新莊區農會	干○書	鄧○娥	
130	1432	中華路一段63巷2號9樓	A	93.40	23.91	16	10.06	127.37	陳○麗	1/1	127.37	0075	陳○麗	1/165	23.03	150.40						
131	1433	中華路一段63巷2號10樓	A	125.17	30.48	21	13.21	168.86	張○旻	1/1	168.86	0126	張世旻	2/165	46.06	214.91						
132	1434	公園路122號	B	121.44	9.90	26	16.35	147.69	魏○慈	1/1	147.69					147.69	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	廖○美	廖○美	
133	1435	公園路122號2樓	B	122.48	8.86	26	16.35	147.69	郭○○香	1/1	147.69					147.69						
134	1436	公園路122號3樓	B	122.48	8.86	26	16.35	147.69	陳○綉	1/1	147.69					147.69						
135	1437	公園路122號4樓	B	122.48	8.86	26	16.35	147.69	李○清	1/1	147.69					147.69						
136	1438	公園路122號5樓	B	122.48	8.86	26	16.35	147.69	劉○宏	1/1	147.69					147.69	0002	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	劉○宏	劉○宏	
137	1439	公園路122號6樓	B	122.48	8.86	26	16.35	147.69	陳○蓓	1/1	147.69					147.69	0005	最高限額	台灣銀行股份有限公司	陳○蓓	陳○蓓	

編號	地上層建物標示部								地上層建物所有權部			B1機車停車場建物所有權部(1773建號,建物面積3799.78㎡)				建物持分面積合計(㎡)	他項權利部					備註
	建號	建物門牌	棟別	建物面積(㎡)					所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)		他項權利登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
				主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡		合計														
						持分(萬分之x)	公設面積															
																		抵押權				
138	1440	公園路122號7樓	B	122.48	8.86	26	16.35	147.69	陳○○淑	1/1	147.69	0105	陳○○淑	1/165	23.03	170.72	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○○淑	陳○○淑	
139	1441	公園路122號8樓	B	122.48	8.86	26	16.35	147.69	吳○輝	1/1	147.69	0031	吳○輝	2/165	46.06	193.75						
140	1442	公園路120號	B	92.95	7.56	21	13.21	113.72	陳○壽	1/1	113.72					113.72	0002	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	陳○壽	陳○壽	
141	1443	公園路120號2樓	B	92.95	7.56	21	13.21	113.72	劉○芹	1/1	113.72					113.72	0003	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	劉○芹	劉○芹	
142	1444	公園路120號3樓	B	92.95	7.56	21	13.21	113.72	葉○華	1/1	113.72	0149	葉○華	1/165	23.03	136.75	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	葉○如	葉○如	
143	1445	公園路120號4樓	B	92.95	7.56	21	13.21	113.72	吳○雲	1/1	113.72					113.72						
144	1446	公園路120號5樓	B	92.95	7.56	21	13.21	113.72	施○鈴	1/1	113.72					113.72	0001	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	鄭○明	施○玲	
																	0003	抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	施○鈴、鄭○明	施○鈴	
145	1447	公園路120號6樓	B	92.95	7.56	21	13.21	113.72	劉○	1/1	113.72	0123	劉○	1/165	23.03	136.75						
146	1448	公園路120號7樓	B	92.95	7.56	21	13.21	113.72	周○君	1/1	113.72					113.72						
147	1449	公園路120號8樓	B	92.95	7.56	21	13.21	113.72	吳○星	1/1	113.72					113.72	0005	抵押權	新光人壽保險股份有限公司	吳○星	吳○星	
148	1450	公園路118號	B	93.87	7.56	21	13.21	114.64	陳○聰	1/1	114.64	0225	陳○聰	1/165	23.03	137.67						
149	1451	公園路118號2樓	B	93.87	7.56	21	13.21	114.64	馬○源	1/1	114.64	0234	馬○源	1/165	23.03	137.67	0003	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	李○安	李○安	信託財產,委託人李○安
150	1452	公園路118號3樓	B	93.87	7.56	21	13.21	114.64	林○惠	1/1	114.64					114.64						
151	1453	公園路118號4樓	B	93.87	7.56	21	13.21	114.64	江○宏	1/1	114.64	0139	江○宏	1/165	23.03	137.67						
152	1454	公園路118號5樓	B	93.87	7.56	21	13.21	114.64	黃○雄	1/1	114.64					114.64	0007	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	黃○雄	黃○雄	
153	1455	公園路118號6樓	B	93.87	7.56	21	13.21	114.64	張○源	1/1	114.64					114.64	0004	最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	張○源	張○源	
154	1456	公園路118號7樓	B	93.87	7.56	21	13.21	114.64	陳○河	1/1	114.64					114.64	0001	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	陳○河	陳○河	
155	1457	公園路118號8樓	B	93.87	7.56	21	13.21	114.64	林○宇	1/1	114.64					114.64	0004	最高限額抵押	華南商業銀行股份有限公司	林○宇	林○宇	

編號	地上層建物標示部								地上層建物所有權部			B1機車停車場建物所有權部(1773建號,建物面積3799.78㎡)				建物持分面積合計(㎡)	他項權利部					備註
	建號	建物門牌	棟別	建物面積(㎡)					所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)		他項權利登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
				主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡ 持分(萬分之x)	公設面積	合計														
																		權				
156	1458	公園路116號	B	71.24	5.28	15	9.43	85.95	陳○梅	1/1	85.95					85.95						
157	1459	公園路116號2樓	B	71.24	5.28	15	9.43	85.95	陳○梅	1/1	85.95					85.95						
158	1460	公園路116號3樓	B	110.42	9.19	24	15.09	134.70	蔡○合	1/1	134.70					134.70						
159	1461	公園路116號4樓	B	110.42	9.19	24	15.09	134.70	施○祥	1/1	134.70					134.70	0001	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	施○祥	施○祥	
160	1462	公園路116號5樓	B	110.42	9.19	24	15.09	134.70	邱○香	1/1	134.70	0040	邱○香	1/165	23.03	157.73						
161	1463	公園路116號6樓	B	110.42	9.19	24	15.09	134.70	謝○容	1/1	134.70	0038	謝○容	1/165	23.03	157.73						
162	1464	公園路116號7樓	B	110.42	9.19	24	15.09	134.70	李○蓁	1/1	134.70					134.70						
163	1465	公園路116號8樓	B	110.42	9.19	24	15.09	134.70	蔡○成	1/1	134.70	0030	蔡○成	1/165	23.03	157.73						
164	1466	公園路110號	B	71.24	5.28	15	9.43	85.95	蔡○珠	1/1	85.95	0141	蔡○珠	2/495	15.35	101.31						
165	1467	公園路110號2樓	B	71.24	5.28	15	9.43	85.95	蔡○珠	1/1	85.95	0141	蔡○珠	2/495	15.35	101.31						
166	1468	公園路110號3樓	B	110.42	9.19	24	15.09	134.70	徐○芬	1/1	134.70					134.70	0001	抵押權	新北市新莊區農會	徐○芬	徐○芬	
167	1469	公園路110號4樓	B	110.42	9.19	24	15.09	134.70	陳○真	1/1	134.70					134.70	0003-001	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	陳○真	陳○真	
168	1470	公園路110號5樓	B	110.42	9.19	24	15.09	134.70	王○基	1/1	134.70	0183	王○基	1/165	23.03	157.73	0003	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	王○基	王○基	
169	1471	公園路110號6樓	B	110.42	9.19	24	15.09	134.70	周○華	1/1	134.70	0042	周○華	1/165	23.03	157.73						
170	1472	公園路110號7樓	B	110.42	9.19	24	15.09	134.70	鍾○琮	1/1	134.70					134.70	0004	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	鍾○琮	鍾○琮	
171	1473	公園路110號8樓	B	110.42	9.19	24	15.09	134.70	簡○珍	1/1	134.70	0041	簡○珍	1/165	23.03	157.73						
172	1474	公園路108號	B	93.87	7.56	21	13.21	114.64	林○銘	1/1	114.64					114.64	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○銘	林○銘	
173	1475	公園路108號2樓	B	93.87	7.56	21	13.21	114.64	蔡○珠	1/1	114.64	0141	蔡○珠	2/495	15.35	129.99						
174	1476	公園路108號3樓	B	93.87	7.56	21	13.21	114.64	陳○逢	1/1	114.64					114.64						
175	1477	公園路108號4樓	B	93.87	7.56	21	13.21	114.64	賴○杏	1/1	114.64					114.64	0003	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	賴○杏、戴○展	賴○杏	
																	0004	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	賴○杏	賴○杏	
176	1478	公園路108號5樓	B	93.87	7.56	21	13.21	114.64	楊○源	1/1	114.64					114.64	0004	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	楊○源	楊○源	
																	0005	最高限額抵押權	袁正珠			
177	1479	公園路108號6樓	B	93.87	7.56	21	13.21	114.64	劉○強	1/1	114.64					114.64	0004	最高	合作金庫商	劉○強	劉○強	

編號	地上層建物標示部								地上層建物所有權部			B1機車停車場建物所有權部(1773建號,建物面積3799.78㎡)				建物持分面積合計(㎡)	他項權利部					備註
	建號	建物門牌	棟別	建物面積(㎡)					所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)		他項權利登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
				主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡ 持分(萬分之x)	公設1774建號面積6,288.91㎡ 公設面積	合計														
																		限額抵押權	業銀行股份有限公司			
178	1480	公園路108號7樓	B	93.87	7.56	21	13.21	114.64	林○玲	1/1	114.64					114.64	0001	抵押權	新北市新莊區農會	林○玲	林○玲	
179	1481	公園路108號8樓	B	93.87	7.56	21	13.21	114.64	許○郎	1/1	114.64	0035	許○郎	1/330	11.51	126.15						
180	1482	公園路106號8樓	B	92.95	7.56	21	13.21	113.72	許○郎	1/1	113.72	0035	許○郎	1/330	11.51	125.23						
181	1483	公園路106號	B	92.95	7.56	21	13.21	113.72	蔡○慧	1/1	113.72	0067	蔡○慧	1/330	11.51	125.23						
182	1484	公園路106號2樓	B	92.95	7.56	21	13.21	113.72	張○芳	1/1	113.72					113.72						
183	1485	公園路106號3樓	B	92.95	7.56	21	13.21	113.72	朱○村	1/1	113.72					113.72						
184	1486	公園路106號4樓	B	92.95	7.56	21	13.21	113.72	林○中	1/1	113.72					113.72						
185	1487	公園路106號5樓	B	92.95	7.56	21	13.21	113.72	簡○香	1/1	113.72					113.72	0004	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	山水日有限公司	簡○香	
186	1488	公園路106號6樓	B	92.95	7.56	21	13.21	113.72	梁○珠	1/1	113.72					113.72						
187	1489	公園路106號7樓	B	92.95	7.56	21	13.21	113.72	林○志	1/1	113.72	0045	林○志	1/165	23.03	136.75						
188	1490	公園路104號	B	121.44	9.90	26	16.35	147.69	呂○音	1/1	147.69					147.69	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	呂○音	呂○音	
189	1491	公園路104號2樓	B	122.48	8.86	26	16.35	147.69	蕭○英	1/1	147.69					147.69	0006	最高限額抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	蕭○英、周○鍇	蕭○英	
190	1492	公園路104號3樓	B	122.48	8.86	26	16.35	147.69	張○賀	1/1	147.69					147.69						
191	1493	公園路104號4樓	B	122.48	8.86	26	16.35	147.69	葉○英	1/1	147.69					147.69						
192	1494	公園路104號5樓	B	122.48	8.86	26	16.35	147.69	張○杰	1/1	147.69					147.69	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	張○杰	張○杰	
193	1495	公園路104號6樓	B	122.48	8.86	26	16.35	147.69	林○根	1/1	147.69	0116	林○根	1/165	23.03	170.72						
194	1496	公園路104號7樓	B	122.48	8.86	26	16.35	147.69	林○○妹	1/1	147.69					147.69						
195	1497	公園路104號8樓	B	122.48	8.86	26	16.35	147.69	劉○英	1/1	147.69					147.69						
196	1498	公園路112號	B	123.36	12.73	26	16.35	152.44	吳○互	1/1	152.44					152.44	0001	最高限額抵押權	台灣銀行股份有限公司	吳○互	吳○互	
197	1499	公園路112號2樓	B	123.36	12.73	26	16.35	152.44	吳○石	1/1	152.44					152.44						
198	1500	公園路112號3樓	B	123.36	12.73	26	16.35	152.44	陳○淵	1/1	152.44	0182	陳○淵	1/165	23.03	175.47						
199	1501	公園路112號4樓	B	123.36	12.73	26	16.35	152.44	王○琪	1/1	152.44	0224	王○琪	1/165	23.03	175.47						
200	1502	公園路112號5樓	B	123.36	12.73	26	16.35	152.44	林○珠	1/1	152.44					152.44	0001	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	林○珠	林○珠	
201	1503	公園路112號6樓	B	123.36	12.73	26	16.35	152.44	劉○	1/1	152.44					152.44						
202	1504	公園路112號7樓	B	123.36	12.73	26	16.35	152.44	薛○林	1/1	152.44	0204	薛祖林	1/165	23.03	175.47	0004	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	薛○林	薛○林	
203	1505	公園路112號8樓	B	169.37	16.25	35	22.01	207.63	陳○雄	1/1	207.63	0121	陳昭雄	1/165	23.03	230.66	0001	抵押權	彰化商業銀行股份有限	陳○雄	陳○雄	

編號	地上層建物標示部								地上層建物所有權部			B1機車停車場建物所有權部(1773建號,建物面積3799.78㎡)				建物持分面積合計(㎡)	他項權利部					備註
	建號	建物門牌	棟別	建物面積(㎡)					所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)		他項權利登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
				主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡ 持分(萬分之x)	公設面積	合計														
																			公司			
204	1506	中華路一段63巷20號	B	110.15	25.82	26	16.35	152.32	范○珍	1/1	152.32					152.32						
205	1507	中華路一段63巷20號2樓	B	118.61	17.36	26	16.35	152.32	張○○喜	1/1	152.32	0103	張○○喜	1/165	23.03	175.35	0003	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	張○○喜	張○○喜	
206	1508	中華路一段63巷20號3樓	B	118.61	17.36	26	16.35	152.32	謝○月	1/1	152.32	0046	謝○月	1/165	23.03	175.35	0004	最高限額抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	謝○月	謝○月	
207	1509	中華路一段63巷20號4樓	B	118.61	17.36	26	16.35	152.32	劉○○霞	1/1	152.32	0055	劉○○霞	1/165	23.03	175.35						
208	1510	中華路一段63巷20號5樓	B	118.61	17.36	26	16.35	152.32	蔡○豐	1/1	152.32					152.32	0002	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	蔡○豐	蔡○豐	
209	1511	中華路一段63巷20號6樓	B	118.61	17.36	26	16.35	152.32	彭○昌	1/1	152.32	0230	彭○昌	1/165	23.03	175.35	0006	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	彭○昌	彭○昌	
210	1512	中華路一段63巷20號8樓	B	160.10	22.23	35	22.01	204.34	陳○惜	1/1	204.34	0157	陳○惜	1/165	23.03	227.37						
211	1513	中華路一段63巷18號	B	107.01	19.79	23	14.46	141.26	劉○○蓉	1/1	141.26	0060	劉○○蓉	1/330	11.51	152.78						
212	1514	中華路一段63巷18號2樓	B	107.01	19.79	23	14.46	141.26	劉○○蓉	1/1	141.26	0060	劉○○蓉	1/330	11.51	152.78						
213	1515	中華路一段63巷18號3樓	B	107.01	19.79	23	14.46	141.26	陳○○燕	1/1	141.26					141.26						
214	1516	公園路78號	D	91.08	7.12	21	13.21	111.41	陳○○燕	1/1	111.41					111.41						
215	1517	中華路一段63巷18號4樓	B	107.01	19.79	23	14.46	141.26	張○清	1/1	141.26	0065	張○清	1/165	23.03	164.29	0003	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	張○清	張○清	
216	1518	中華路一段63巷18號5樓	B	107.01	19.79	23	14.46	141.26	施○○敏	1/1	141.26					141.26						
217	1519	中華路一段63巷18號6樓	B	107.01	19.79	23	14.46	141.26	莊○	1/1	141.26	0064	莊○	1/165	23.03	164.29						
218	1520	中華路一段63巷18號7樓	B	107.01	19.79	23	14.46	141.26	鄭○雲	1/1	141.26	0062	鄭○雲	1/165	23.03	164.29	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	鄭○雲	鄭○雲	
219	1521	中華路一段63巷18號8樓	B	143.77	24.56	31	19.50	187.83	陳○寧	1/1	187.83	0063	陳○寧	1/165	23.03	210.85	0001	抵押權	新北市新莊區農會	曾○文	陳○寧	
220	1522	中華路一段63巷16號	B	67.34	11.61	15	9.43	88.38	陳○娥	1/1	88.38					88.38						
221	1523	中華路一段63巷16號2樓	B	98.17	17.91	21	13.21	129.29	陳○娥	1/1	129.29					129.29						
222	1524	中華路一段63巷16號3樓	B	98.17	17.91	21	13.21	129.29	田○英	1/1	129.29					129.29						
223	1525	中華路一段63巷16號4樓	B	98.17	17.91	21	13.21	129.29	王○○菊	1/1	129.29					129.29						
224	1526	中華路一段63巷16號5樓	B	98.17	17.91	21	13.21	129.29	曾○安	1/1	129.29	0051	曾○安	1/165	23.03	152.32						

編號	地上層建物標示部								地上層建物所有權部			B1機車停車場建物所有權部(1773建號,建物面積3799.78㎡)				建物持分面積合計(㎡)	他項權利部					備註
	建號	建物門牌	棟別	建物面積(㎡)					所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)		他項權利登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
				主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡ 持分(萬分之x)	公設1774建號面積6,288.91㎡ 公設面積	合計														
225	1527	中華路一段63巷16號6樓	B	98.17	17.91	21	13.21	129.29	曾○相	1/1	129.29					129.29						
226	1528	中華路一段63巷16號7樓	B	98.17	17.91	21	13.21	129.29	李○鴻	1/1	129.29	0047	李○鴻	1/165	23.03	152.32	0002	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李○鴻	李○鴻	
227	1529	中華路一段63巷16號8樓	B	131.92	22.68	28	17.61	172.21	孫○芬	1/1	172.21	0052	孫○芬	1/165	23.03	195.24	0005-001	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	孫○芬	孫○芬	
228	1530	中華路一段63巷14號	B	98.17	17.91	21	13.21	129.29	陳○丹	1/1	129.29					129.29						
229	1531	中華路一段63巷14號2樓	B	98.17	17.91	21	13.21	129.29	吳○英	1/1	129.29	0057	吳○英	1/165	23.03	152.32	0001	抵押權	新北市新莊區農會	吳○英	吳○英	
230	1532	中華路一段63巷12號2樓	B	107.01	19.79	23	14.46	141.26	王○婷	1/1	141.26	0232	王○婷	1/165	23.03	164.29	0001	抵押權	新北市新莊區農會	吳○英	吳○英	
231	1533	中華路一段63巷14號3樓	B	98.17	17.91	21	13.21	129.29	高○新	1/1	129.29					129.29						
232	1534	中華路一段63巷14號4樓	B	98.17	17.91	21	13.21	129.29	吳○憲	1/2	64.643					64.64	0002	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	吳○憲、吳○○修	吳○憲、吳○○修	
									吳○修	1/2	64.643					64.64	0002	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	吳○憲、吳○○修	吳○憲、吳○○修	
233	1535	中華路一段63巷14號5樓	B	98.17	17.91	21	13.21	129.29	薛○理	1/1	129.29		薛○理	1/165	23.03	152.32						
234	1536	中華路一段63巷14號6樓	B	98.17	17.91	21	13.21	129.29	張○○雪	1/1	129.29	0039	張○○雪	1/165	23.03	152.32						
235	1537	中華路一段63巷14號7樓	B	98.17	17.91	21	13.21	129.29	閻○	1/1	129.29					129.29						
236	1538	中華路一段63巷14號8樓	B	131.92	22.68	28	17.61	172.21	葉○吉	1/1	172.21	0162	葉○吉	1/165	23.03	195.24	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	葉○吉	葉○吉	
237	1539	中華路一段63巷12號	B	107.01	19.79	23	14.46	141.26	張○○月	1/1	141.26					141.26						
238	1540	中華路一段63巷12號3樓	B	107.01	19.79	23	14.46	141.26	丁○倫	1/1	141.26	0233	丁○倫	1/165	23.03	164.29						
239	1541	中華路一段63巷12號4樓	B	107.01	19.79	23	14.46	141.26	林○貴	1/1	141.26	0119	林○貴	1/165	23.03	164.29	0002	抵押權	新北市新莊區農會	林○貴	林○貴	
240	1542	中華路一段63巷12號5樓	B	107.01	19.79	23	14.46	141.26	魏○霖	1/1	141.26	0028	魏○霖	1/165	23.03	164.29						
241	1543	中華路一段63巷12號6樓	B	107.01	19.79	23	14.46	141.26	張○吉	1/1	141.26	0058	張○吉	1/165	23.03	164.29						
242	1544	中華路一段63巷12號7樓	B	107.01	19.79	23	14.46	141.26	劉○華	1/1	141.26	0189	劉○華	1/165	23.03	164.29	0005	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	劉○華	劉○華	
243	1545	中華路一段63巷12號8樓	B	143.77	24.56	31	19.50	187.83	吳○英	1/1	187.83	0057	吳○英	1/165	23.03	210.85	0003	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	吳○英	吳○英	
244	1546	中華路一段63巷10號	B	110.15	25.82	26	16.35	152.32	邱○英	1/1	152.32					152.32						

編號	地上層建物標示部								地上層建物所有權部			B1機車停車場建物所有權部(1773建號,建物面積3799.78㎡)				建物持分面積合計(㎡)	他項權利部					備註
	建號	建物門牌	棟別	建物面積(㎡)					所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)		他項權利登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
				主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡ 持分(萬分之x)	公設面積	合計														
245	1547	中華路一段63巷10號2樓	B	118.61	17.36	26	16.35	152.32	梁○足	1/1	152.32					152.32						
246	1548	中華路一段63巷10號3樓	B	118.61	17.36	26	16.35	152.32	余○花	1/1	152.32	0034	余麗花	1/165	23.03	175.35						
247	1549	中華路一段63巷10號4樓	B	118.61	17.36	26	16.35	152.32	林○貞	1/1	152.32	0085	林惠貞	1/165	23.03	175.35	0001	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	吳○昭	林○貞	
248	1550	中華路一段63巷10號5樓	B	118.61	17.36	26	16.35	152.32	李○蒨	1/1	152.32					152.32	0006	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	李○蒨	李○蒨	
249	1551	中華路一段63巷10號6樓	B	118.61	17.36	26	16.35	152.32	林○姍	1/1	152.32	0215	林○姍	1/165	23.03	175.35	0001	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	林○慶	林○姍	
250	1552	中華路一段63巷10號7樓	B	118.61	17.36	26	16.35	152.32	林○德	1/1	152.32					152.32	0001	抵押權	新北市新莊區農會	林○德	林○德	
251	1553	中華路一段63巷10號8樓	B	160.10	22.23	35	22.01	204.34	黃○蘭	1/1	204.34	0066	黃碧蘭	1/165	23.03	227.37	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃○蘭	黃○蘭	
																	0002	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃○蘭	黃○蘭	
252	1554	公園路114號	B	123.36	12.73	26	16.35	152.44	柯○良	1/1	152.44	0175	柯○良	1/165	23.03	175.47						
253	1555	公園路114號2樓	B	123.36	12.73	26	16.35	152.44	○雪	1/1	152.44					152.44						
254	1556	公園路114號3樓	B	123.36	12.73	26	16.35	152.44	林○燈	1/1	152.44					152.44						
255	1557	公園路114號4樓	B	123.36	12.73	26	16.35	152.44	王○蘭	1/1	152.44					152.44	0006	最高限額抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	王○蘭	王○蘭	
256	1558	公園路114號5樓	B	123.36	12.73	26	16.35	152.44	王○○桂	1/1	152.44	0179	王宋月桂	1/165	23.03	175.47						
257	1559	公園路114號6樓	B	123.36	12.73	26	16.35	152.44	林○錫	1/1	152.44					152.44						
258	1560	公園路114號7樓	B	123.36	12.73	26	16.35	152.44	劉○建	1/1	152.44	0120	劉興建	1/165	23.03	175.47	0001	抵押權	新北市新莊區農會	劉○建	劉○建	
259	1561	公園路114號8樓	B	169.37	16.25	35	22.01	207.63	李○端	1/1	207.63	0107	李素端	1/165	23.03	230.66						
260	1562	公園路102號	C	120.81	9.31	26	16.35	146.47	劉○○足	1/1	146.47					146.47	0001	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	劉○○足	劉○○足	
261	1563	公園路102號2樓	C	124.27	9.31	26	16.35	149.93	楊○梅	1/1	149.93	0195	楊○梅	1/165	23.03	172.96						
262	1564	公園路102號3樓	C	124.27	9.31	26	16.35	149.93	孫○瑋	1/1	149.93					149.93						
263	1565	公園路102號4樓	C	124.27	9.31	26	16.35	149.93	李○進	1/1	149.93	0073	李○進	1/165	23.03	172.96						
264	1566	公園路102號5樓	C	124.27	9.31	26	16.35	149.93	陳○源	1/1	149.93	0074	陳○源	1/165	23.03	172.96						
265	1567	公園路102號6樓	C	124.27	9.31	26	16.35	149.93	蔡○慧	1/1	149.93	0067	蔡○慧	1/330	11.51	161.45	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	蔡○慧	蔡○慧	
266	1568	公園路100號6樓	C	89.38	7.50	19	11.95	108.83	林○蓁	1/2	54.41					54.41	0005	抵押權	新北市新莊區農會	林○蓁	林○蓁、林○蒨	
									林○蒨	1/2	54.41					54.41	0005	抵押	新北市新莊	林○蓁	林○	

編號	地上層建物標示部								地上層建物所有權部			B1機車停車場建物所有權部(1773建號,建物面積3799.78㎡)				建物持分面積合計(㎡)	他項權利部					備註
	建號	建物門牌	棟別	建物面積(㎡)					所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)		他項權利登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
				主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡ 持分(萬分之x)	公設1774建號面積6,288.91㎡ 公設面積	合計														
																		權	區農會		蓁、林○蒨	
267	1569	公園路102號7樓	C	124.27	9.31	26	16.35	149.93	鄭○紅	1/1	149.93	0147	鄭漫紅	1/165	23.03	172.96	0001	抵押權	新光人壽保險股份有限公司	鄭漫紅	鄭漫紅	
268	1570	公園路102號8樓	C	124.27	9.31	26	16.35	149.93	張○德	1/1	149.93					149.93						
269	1571	公園路100號	C	89.38	7.50	19	11.95	108.83	林○昌	1/1	108.83					108.83						
270	1572	公園路100號2樓	C	89.38	7.50	19	11.95	108.83	陳○	1/1	108.83					108.83						
271	1573	公園路100號3樓	C	89.38	7.50	19	11.95	108.83	鍾○源	1/1	108.83					108.83	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	鍾○源	鍾○源	
																	0002	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	鍾○源	鍾○源	
																	0003	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	鍾○源	鍾○源	
272	1574	公園路100號4樓	C	89.38	7.50	19	11.95	108.83	林○安	1/1	108.83					108.83	0004	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	陳○如、林○安	林○安	預告限制登記請求權人:蕭○騰
																	0005	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	林○安	林○安	
																	0006	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	林○安	林○安	
																	0007	最高限額抵押權	蕭○○	林○安	林○安	
273	1575	公園路100號5樓	C	89.38	7.50	19	11.95	108.83	林○榮	1/1	108.83					108.83						
274	1576	公園路100號7樓	C	89.38	7.50	19	11.95	108.83	吳○梅	1/1	108.83					108.83						
275	1577	公園路100號8樓	C	89.38	7.50	19	11.95	108.83	林○蘭	1/1	108.83					108.83						
276	1578	公園路98號	C	90.08	7.50	20	12.58	110.16	紀○振	1/1	110.16	0069	紀○振	1/330	11.51	121.67						
277	1579	公園路98號2樓	C	90.08	7.50	20	12.58	110.16	紀○振	1/1	110.16	0069	紀○振	1/330	11.51	121.67	0001	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	紀○振	紀○振	
278	1580	公園路98號3樓	C	90.08	7.50	20	12.58	110.16	蔡○蘭	1/1	110.16					110.16						
279	1581	公園路98號4樓	C	90.08	7.50	20	12.58	110.16	張○宗	1/2	55.08					55.08						
		公園路98號4樓	C						張○	1/2	55.08					55.08						
280	1582	公園路98號5樓	C	90.08	7.50	20	12.58	110.16	吳○蓮	1/1	110.16					110.16	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限	吳○蓮	吳○蓮	
																			公司			

編號	地上層建物標示部								地上層建物所有權部			B1機車停車場建物所有權部(1773建號,建物面積3799.78㎡)				建物持分面積合計(㎡)	他項權利部					備註
	建號	建物門牌	棟別	建物面積(㎡)					所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)		他項權利登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
				主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡ 持分(萬分之x)	公設1774建號面積6,288.91㎡ 公設面積	合計														
																	0002	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	吳○蓮	吳○蓮	
281	1583	公園路98號6樓	C	90.08	7.50	20	12.58	110.16	陳○道	1/1	110.16	0068	陳○道	1/165	23.03	133.19	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○道	陳○道	
282	1584	公園路98號7樓	C	90.08	7.50	20	12.58	110.16	陳○源	1/1	110.16					110.16						
283	1585	公園路98號8樓	C	90.08	7.50	20	12.58	110.16	劉○親	1/1	110.16					110.16	0002	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司			
284	1586	公園路96號	C	65.76	5.05	15	9.43	80.24	徐○箏	1/3	26.748					26.748						
									徐○璇	1/3	26.748					26.748						
									徐○桓	1/3	26.748					26.748						
285	1587	公園路96號2樓	C	65.76	5.05	15	9.43	80.24	徐○箏	1/3	26.748					26.748						
									徐○璇	1/3	26.748					26.748						
									徐○桓	1/3	26.748					26.748						
286	1588	公園路96號3樓	C	102.83	8.87	22	13.84	125.54	吳○梅	1/1	125.54	0127	吳○梅	1/165	23.03	148.56	0002	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	吳○梅、蔡○堅	吳○梅	
287	1589	公園路96號4樓	C	102.83	8.87	22	13.84	125.54	牟○梅	1/1	125.54					125.54						
288	1590	公園路96號5樓	C	102.83	8.87	22	13.84	125.54	陳○全	1/1	125.54					125.54						
289	1591	公園路96號6樓	C	102.83	8.87	22	13.84	125.54	游○春	1/1	125.54	0113	游阿春	1/165	23.03	148.56						
290	1592	公園路96號7樓	C	102.83	8.87	22	13.84	125.54	姚○富	1/1	125.54	0187	姚○富	1/165	23.03	148.56						限制登記(預告保全請求權), 請求權人許○惠Q201189408, 義務人姚○富
291	1593	公園路96號8樓	C	102.83	8.87	22	13.84	125.54	洪○啼	1/1	125.54					125.54	0002	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司			
292	1594	公園路90號	C	58.33	4.19	12	7.55	70.07	張○○色	1/1	70.07					70.07						
293	1595	公園路90號2樓	C	58.33	4.19	12	7.55	70.07	張○○色	1/1	70.07					70.07						
294	1596	公園路90號3樓	C	90.08	7.47	20	12.58	110.13	楊○瑛	1/1	110.13					110.13	0002	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	楊○瑛	楊○瑛	
295	1597	公園路90號4樓	C	90.08	7.47	20	12.58	110.13	黃○榮	1/1	110.13					110.13						
296	1598	公園路90號8樓	C	90.08	7.47	20	12.58	110.13	劉○和	1/1	110.13					110.13	0002	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	劉○和	劉○和	
297	1599	公園路88號	C	90.08	7.50	20	12.58	110.16	莊○文	1/2	55.08					55.08	0003	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	莊○文、許○傑	莊○文、許○傑	
									許○傑	1/2	55.08					55.08	0003	最高	玉山商業銀	莊○文、許	莊○	

編號	地上層建物標示部								地上層建物所有權部			B1機車停車場建物所有權部(1773建號,建物面積3799.78㎡)				建物持分面積合計(㎡)	他項權利部						備註
	建號	建物門牌	棟別	建物面積(㎡)					所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)		他項權利登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
				主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡ 持分(萬分之x)	公設1774建號面積6,288.91㎡ 公設面積	合計														
																		限額抵押權	行股份有限公司	○傑	文、許○傑	
298	1600	公園路88號2樓	C	90.08	7.50	20	12.58	110.16	曾○璘	1/1	110.16	0152	曾○璘	1/165	23.03	133.19						
299	1601	公園路88號3樓	C	90.08	7.50	20	12.58	110.16	巫○彥	1/1	110.16					110.16	0003	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	巫○彥	巫○彥	
300	1602	公園路88號4樓	C	90.08	7.50	20	12.58	110.16	李○雲	1/1	110.16	0191	李○雲	1/165	23.03	133.19	0002	最高限額抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	李○雲	李○雲	
301	1603	公園路88號5樓	C	90.08	7.50	20	12.58	110.16	李○○子	1/1	110.16	0072	李○○子	1/165	23.03	133.19						
302	1604	公園路86號5樓	C	89.38	7.50	19	11.95	108.83	李○○子	1/1	108.83	0072				108.83						
303	1605	公園路88號6樓	C	90.08	7.50	20	12.58	110.16	劉○妡	1/1	110.16					110.16						
304	1606	公園路88號8樓	C	90.08	7.50	20	12.58	110.16	許○益	1/1	110.16	0136	許○益	1/165	23.03	133.19						
305	1607	公園路86號	C	89.38	7.50	19	11.95	108.83	林○弘	1/1	108.83					108.83						
306	1608	公園路86號2樓	C	89.38	7.50	19	11.95	108.83	劉○聰	1/1	108.83					108.83						
307	1609	公園路86號3樓	C	89.38	7.50	19	11.95	108.83	宋○柏	1/1	108.83					108.83						
308	1610	公園路86號4樓	C	89.38	7.50	19	11.95	108.83	鄭○貴	1/1	108.83					108.83						
309	1611	公園路86號6樓	C	89.38	7.50	19	11.95	108.83	劉○妡	1/1	108.83					108.83						
310	1612	公園路86號7樓	C	89.38	7.50	19	11.95	108.83	廖○苹	1/1	108.83					108.83						
311	1613	公園路86號8樓	C	89.38	7.50	19	11.95	108.83	吳○興	1/1	108.83					108.83						限制登記(預告保全請求權)，請求權人吳○英，義務人薛○華
312	1614	公園路84號	C	120.81	9.31	26	16.35	146.47	王○政	1/1	146.47					146.47	0005-001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	王○政	王○政	
																	0006-001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	王○政	王○政	
313	1615	公園路84號2樓	C	124.27	9.31	26	16.35	149.93	吳○敏	1/1	149.93	0093	吳○敏	1/495	7.68	157.61	0001	抵押權	新北市新莊區農會	吳○敏	吳○敏	
314	1616	公園路82號	D	95.63	6.37	21	13.21	115.21	吳○敏	1/1	115.21	0093	吳○敏	1/495	7.68	122.88	0001	抵押權	新北市新莊區農會	吳○敏	吳○敏	
315	1617	公園路82號2樓	D	95.63	6.37	21	13.21	115.21	吳○敏	1/1	115.21	0093	吳○敏	1/495	7.68	122.88	0001	抵押權	新北市新莊區農會	吳○敏	吳○敏	
316	1618	公園路84號3樓	C	124.27	9.31	26	16.35	149.93	何○美	1/1	149.93					149.93						
317	1619	公園路84號4樓	C	124.27	9.31	26	16.35	149.93	劉○華	1/1	149.93					149.93						
318	1620	公園路84號5樓	C	124.27	9.31	26	16.35	149.93	廖○儁	1/1	149.93	0218	廖○儁	1/165	23.03	172.96						
319	1621	公園路84號6樓	C	124.27	9.31	26	16.35	149.93	陳○敏	1/1	149.93	0077	陳○敏	1/165	23.03	172.96						
320	1622	公園路84號7樓	C	124.27	9.31	26	16.35	149.93	黃○文	1/1	149.93	0202	黃○文	1/165	23.03	172.96						
321	1623	公園路84號8樓	C	124.27	9.31	26	16.35	149.93	林○鎮	1/1	149.93					149.93	0005	最高限額抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	林○鎮	林○鎮	

編號	地上層建物標示部								地上層建物所有權部			B1機車停車場建物所有權部(1773建號,建物面積3799.78㎡)				建物持分面積合計(㎡)	他項權利部					備註
	建號	建物門牌	棟別	建物面積(㎡)					所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)		他項權利登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
				主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡ 持分(萬分之x)	公設面積	合計														
322	1624	公園路92號	C	98.82	10.94	21	13.21	122.97	林○○嬌	1/1	122.97	0081	林○○嬌	1/165	23.03	146.00	0001	抵押權	新北市新莊區農會	林○○嬌	林○○嬌	
323	1625	公園路92號2樓	C	98.82	10.94	21	13.21	122.97	陳○英	1/1	122.97					122.97						
324	1626	公園路92號3樓	C	98.82	10.94	21	13.21	122.97	王○○美	1/1	122.97					122.97						
325	1627	公園路92號4樓	C	98.82	10.94	21	13.21	122.97	龐○○玉	1/1	122.97					122.97						
326	1628	公園路92號5樓	C	98.82	10.94	21	13.21	122.97	戴○華	1/1	122.97					122.97						
327	1629	公園路92號6樓	C	98.82	10.94	21	13.21	122.97	徐○珮	1/1	122.97					122.97						
328	1630	公園路92號7樓	C	98.82	10.94	21	13.21	122.97	柯○仁	1/1	122.97					122.97	0001-001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	柯○仁	柯○仁	
329	1631	公園路92號8樓	C	132.12	14.84	28	17.61	164.57	周○	1/1	164.57					164.57	0003	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	周○	周○	
330	1632	中華路一段63巷32號	C	98.64	23.92	24	15.09	137.65	王○○葉	1/1	137.65					137.65						
331	1633	中華路一段63巷32號2樓	C	106.23	16.33	24	15.09	137.65	陳○鵬	1/1	137.65					137.65	0002	抵押權	元大商業銀行股份有限公司	陳○鵬	陳○鵬	
332	1634	中華路一段63巷32號3樓	C	106.23	16.33	24	15.09	137.65	石○宗	1/1	137.65	0131	石松宗	1/165	23.03	160.68						
333	1635	中華路一段63巷32號4樓	C	106.23	16.33	24	15.09	137.65	黃○豐	1/1	137.65					137.65						
334	1636	中華路一段63巷32號5樓	C	106.23	16.33	24	15.09	137.65	蕭○琳	5/8	86.03					86.03	0004	最高限額抵押權	台灣銀行股份有限公司	蕭○琳、張○源	蕭○琳、張○源	
									張○源	3/8	51.62					51.62	0004	最高限額抵押權	台灣銀行股份有限公司	蕭○琳、張○源	蕭○琳、張○源	
335	1637	中華路一段63巷32號6樓	C	106.23	16.33	24	15.09	137.65	李○源	1/1	137.65					137.65						
336	1638	中華路一段63巷32號7樓	C	106.23	16.33	24	15.09	137.65	黃○蘭	1/1	137.65					137.65	0003	最高限額抵押權	新北市新莊區農會	黃○蘭	黃○蘭	
337	1639	中華路一段63巷32號8樓	C	143.09	21.27	31	19.50	183.86	陳○韻	1/1	183.86					183.86						
338	1640	中華路一段63巷30號	C	83.83	17.27	18	11.32	112.42	鄭○貞	1/1	112.42					112.42						
339	1641	中華路一段63巷30號2樓	C	83.83	17.27	18	11.32	112.42	劉○穎	1/2	56.21					56.21	0008	最高限額抵押權	台灣銀行股份有限公司	劉○穎、蔡○錫	劉○穎、蔡○錫	
									蔡○錫	1/2	56.21					56.21	0008	最高限額抵押權	台灣銀行股份有限公司	劉○穎、蔡○錫	劉○穎、蔡○錫	
340	1642	中華路一段63巷30號3樓	C	83.83	17.27	18	11.32	112.42	王○誠	1/1	112.42	0112	王士誠	1/165	23.03	135.45						

編號	地上層建物標示部								地上層建物所有權部			B1機車停車場建物所有權部(1773建號,建物面積3799.78㎡)				建物持分面積合計(㎡)	他項權利部					備註
	建號	建物門牌	棟別	建物面積(㎡)					所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)		他項權利登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
				主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡ 持分(萬分之x)	公設1774建號面積6,288.91㎡ 公設面積	合計														
341	1643	中華路一段63巷30號4樓	C	83.83	17.27	18	11.32	112.42	陳○造	1/1	112.42					112.42						
342	1644	中華路一段63巷30號5樓	C	83.83	17.27	18	11.32	112.42	賴○富	1/1	112.42					112.42	0003	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	賴○富	賴○富	
343	1645	中華路一段63巷30號6樓	C	83.83	17.27	18	11.32	112.42	周○令	1/2	56.21					56.21						
344	1645	中華路一段63巷30號6樓	C						呂○德	1/2	56.21					56.21						
345	1646	中華路一段63巷30號7樓	C	83.83	17.27	18	11.32	112.42	安信建築經理股份有限公司/信託人馮○英	1/1	112.42	0228	安信建築經理股份有限公司/信託人馮○英	1/165	23.03	135.45	0001	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司			
346	1647	中華路一段63巷30號8樓	C	111.37	22.20	24	15.09	148.66	洪○雄	1/1	148.66	0226	洪○雄	1/165	23.03	171.69	0001	最高限額抵押權	南山人壽保險股份有限公司			
347	1648	中華路一段63巷28號	C	53.76	9.45	11	6.92	70.13	蔡○芳	1/1	70.13					70.13						
348	1649	中華路一段63巷28號2樓	C	84.89	16.08	18	11.32	112.29	蔡○芳	1/1	112.29					112.29						
349	1650	中華路一段63巷28號3樓	C	84.89	16.08	18	11.32	112.29	王○群	1/1	112.29	0111	王○群	1/165	23.03	135.32						
350	1651	中華路一段63巷28號4樓	C	84.89	16.08	18	11.32	112.29	李○○珠	1/1	112.29					112.29						
351	1652	中華路一段63巷28號5樓	C	84.89	16.08	18	11.32	112.29	王○筠	1/1	112.29					112.29	0004-001	抵押權	台灣銀行股份有限公司	王○筠、陳○瑞	王○筠	
352	1653	中華路一段63巷28號6樓	C	84.89	16.08	18	11.32	112.29	吳○豐	1/1	112.29					112.29	0002	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	吳○豐	吳○豐	
353	1654	中華路一段63巷28號7樓	C	84.89	16.08	18	11.32	112.29	黃○足	1/2	56.15					56.15						
354	1654	中華路一段63巷28號7樓	C						王○○卿	1/2	56.15					56.15						
355	1655	中華路一段63巷28號8樓	C	110.01	21.01	24	15.09	146.11	洪○榮	1/1	146.11	0092	洪○榮	1/165	23.03	169.14	0001	最高限額抵押權	新北市中和區農會	洪○榮	洪○榮	
356	1656	中華路一段63巷26號	C	85.82	16.29	18	11.32	113.43	陳○剛	1/1	113.43	0174	陳○剛	1/165	23.03	136.46	0001	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○剛	陳○剛	
																	0002	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司			
357	1657	中華路一段63巷26號2樓	C	85.82	16.29	18	11.32	113.43	林○春	1/1	113.43					113.43						

編號	地上層建物標示部								地上層建物所有權部			B1機車停車場建物所有權部(1773建號,建物面積3799.78㎡)				建物持分面積合計(㎡)	他項權利部					備註
	建號	建物門牌	棟別	建物面積(㎡)					所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)		他項權利登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
				主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡ 持分(萬分之x)	公設1774建號面積6,288.91㎡ 公設面積	合計														
358	1658	中華路一段63巷26號3樓	C	85.82	16.29	18	11.32	113.43	林○婷	1/1	113.43					113.43	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃○○嬌	黃○○嬌	
359	1659	中華路一段63巷26號4樓	C	85.82	16.29	18	11.32	113.43	張○文	1/1	113.43					113.43	0004	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	張○文	張○文	
360	1660	中華路一段63巷26號5樓	C	85.82	16.29	18	11.32	113.43	簡○慧	1/1	113.43					113.43	0003	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	沈○傑	沈○傑	
361	1661	中華路一段63巷26號6樓	C	85.82	16.29	18	11.32	113.43	戴○	1/1	113.43					113.43						
362	1662	中華路一段63巷24號6樓	C	84.89	16.08	18	11.32	112.29	戴○	1/1	112.29					112.29						
363	1663	中華路一段63巷26號8樓	C	111.35	21.22	24	15.09	147.66	許○○氣	1/1	147.66	0084	許○○氣	1/165	23.03	170.69						
364	1664	中華路一段63巷24號	C	84.89	16.08	18	11.32	112.29	蔡○木	1/1	112.29					112.29						
365	1665	中華路一段63巷24號2樓	C	84.89	16.08	18	11.32	112.29	劉○○嬌	1/1	112.29					112.29	0004	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司			
366	1666	中華路一段63巷24號3樓	C	84.89	16.08	18	11.32	112.29	謝○良	1/1	112.29					112.29	0004	最高限額抵押權	新北市新莊區農會	謝○良	謝○良	
367	1667	中華路一段63巷24號4樓	C	84.89	16.08	18	11.32	112.29	張○成	1/1	112.29					112.29	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	張○成	張○成	
368	1668	中華路一段63巷24號5樓	C	84.89	16.08	18	11.32	112.29	蔡○雄	1/1	112.29					112.29	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	蔡○雄	蔡○雄	
369	1669	中華路一段63巷24號8樓	C	110.01	21.01	24	15.09	146.11	陳○端	1/1	146.11					146.11						
370	1670	中華路一段63巷22號	C	109.23	25.58	26	16.35	151.16	謝○○桃	1/1	151.16					151.16	0001	抵押權	新北市新莊區農會	謝○燦	謝○○桃	
371	1671	中華路一段63巷22號2樓	C	117.39	17.42	26	16.35	151.16	蔡○生	1/1	151.16					151.16						
372	1672	中華路一段63巷22號3樓	C	117.39	17.42	26	16.35	151.16	王○昌	1/1	151.16	0082	王○昌	1/165	23.03	174.19						
373	1673	中華路一段63巷22號4樓	C	117.39	17.42	26	16.35	151.16	梅○芬	1/1	151.16					151.16						
374	1674	中華路一段63巷22號5樓	C	117.39	17.42	26	16.35	151.16	林○煌	1/1	151.16	0083	林○煌	1/165	23.03	174.19						
375	1675	中華路一段63巷22號6樓	C	117.39	17.42	26	16.35	151.16	劉○光	1/1	151.16	0089	劉○光	1/165	23.03	174.19						
376	1676	中華路一段63巷22號7樓	C	117.39	17.42	26	16.35	151.16	林○村	1/1	151.16	0090	林○村	1/165	23.03	174.19						
377	1677	中華路一段63巷22號8樓	C	159.57	22.36	34	21.38	203.31	李○敏	1/1	203.31	0188	李○敏	1/165	23.03	226.34						

編號	地上層建物標示部								地上層建物所有權部			B1機車停車場建物所有權部(1773建號,建物面積3799.78㎡)				建物持分面積合計(㎡)	他項權利部					備註
	建號	建物門牌	棟別	建物面積(㎡)					所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)		他項權利登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
				主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡ 持分(萬分之x)	公設1774建號面積6,288.91㎡ 公設面積	合計														
378	1678	公園路94號	C	98.82	10.94	21	13.21	122.97	楊○○貞	1/1	122.97					122.97						
379	1679	公園路94號2樓	C	98.82	10.94	21	13.21	122.97	楊○○貞	1/1	122.97					122.97						
380	1680	公園路94號3樓	C	98.82	10.94	21	13.21	122.97	陳○芸	1/1	122.97					122.97						
381	1681	公園路94號4樓	C	98.82	10.94	21	13.21	122.97	施○鈞	1/1	122.97					122.97						
382	1682	公園路94號5樓	C	98.82	10.94	21	13.21	122.97	洪○守	1/1	122.97					122.97						
383	1683	公園路94號6樓	C	98.82	10.94	21	13.21	122.97	楊○樑	1/1	122.97					122.97	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	楊○樑	楊○樑	
384	1684	公園路94號7樓	C	98.82	10.94	21	13.21	122.97	潘○媛	1/1	122.97					122.97						
385	1685	公園路94號8樓	C	132.12	14.84	28	17.61	164.57	王○琴	1/1	164.57	0212	王○琴	1/165	23.03	187.60	0001	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	王○琴、源通國際股份有限公司	王○琴	
386	1686	公園路82號3樓	D	95.63	6.37	21	13.21	115.21	胡○慧	1/1	115.21					115.21	0006	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	胡○慧	胡○慧	
387	1687	公園路82號4樓	D	95.63	6.37	21	13.21	115.21	莊○月	1/1	115.21					115.21	0001	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	莊○月	莊○月	
388	1688	公園路82號5樓	D	95.63	6.37	21	13.21	115.21	范○琴	1/1	115.21					115.21						
389	1689	公園路82號6樓	D	95.63	6.37	21	13.21	115.21	顏○涼	1/1	115.21					115.21						
390	1690	公園路82號7樓	D	95.63	6.37	21	13.21	115.21	陳○螢	1/1	115.21					115.21	0001-001	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳○螢	陳○螢	
391	1691	公園路82號8樓	D	95.63	6.37	21	13.21	115.21	洪○蔚	1/1	115.21					115.21	0002-001	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	洪○芬	洪○芬	
392	1692	公園路80號	D	93.24	7.12	21	13.21	113.57	黃○民	1/1	113.57					113.57						
393	1693	公園路80號2樓	D	93.24	7.12	20	12.58	112.94	陳○廷	1/1	112.94					112.94						
394	1694	公園路80號3樓	D	93.24	7.12	20	12.58	112.94	陳○鄉	1/1	112.94	0094	陳○鄉	1/165	23.03	135.97	0001	抵押權	新北市新莊區農會	陳○鄉	陳○鄉	
395	1695	公園路80號4樓	D	93.24	7.12	20	12.58	112.94	許○○滿	1/1	112.94					112.94						
396	1696	公園路80號5樓	D	93.24	7.12	20	12.58	112.94	江○珠	1/1	112.94					112.94	0002	抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	江○珠、黃○停	江○珠	
397	1697	公園路80號6樓	D	93.24	7.12	20	12.58	112.94	許○裕	1/1	112.94	0220	許○裕	1/165	23.03	135.97	0005	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	許○裕	許○裕	
398	1698	公園路80號7樓	D	93.24	7.12	20	12.58	112.94	賴○福	1/1	112.94					112.94						
399	1699	公園路80號8樓	D	93.24	7.12	20	12.58	112.94	葉○良	1/1	112.94					112.94	0001	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	徐○梅	徐○梅	
400	1700	公園路78號2樓	D	91.08	7.12	20	12.58	110.78	張○結	1/1	110.78	0101	張○結	1/330	11.51	122.29						
401	1701	公園路78號3樓	D	91.08	7.12	20	12.58	110.78	陳○○嬌	1/1	110.78					110.78	0001	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳○○嬌	陳○○嬌	
402	1702	公園路78號4樓	D	91.08	7.12	20	12.58	110.78	張○祺	1/1	110.78					110.78						

編號	地上層建物標示部								地上層建物所有權部			B1機車停車場建物所有權部(1773建號,建物面積3799.78㎡)				建物持分面積合計(㎡)	他項權利部					備註
	建號	建物門牌	棟別	建物面積(㎡)					所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)		他項權利登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
				主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡ 持分(萬分之x)	公設面積	合計														
403	1703	公園路78號5樓	D	91.08	7.12	20	12.58	110.78	高○嬌	1/1	110.78					110.78	0006	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	高○嬌	高○嬌	
404	1704	公園路78號6樓	D	91.08	7.12	20	12.58	110.78	劉○瑛	1/1	110.78					110.78						
405	1705	公園路78號7樓	D	91.08	7.12	20	12.58	110.78	周○增	1/1	110.78					110.78	0001	抵押權	台灣銀行股份有限公司	周○增	周○增	
406	1706	公園路78號8樓	D	91.08	7.12	20	12.58	110.78	張○○嬌	1/1	110.78					110.78	0001	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	張○○嬌	張○○嬌	
407	1707	公園路76號	D	91.76	7.39	21	13.21	112.36	曾○缸	1/1	112.36					112.36	0001	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	曾○缸	曾○缸	
408	1708	公園路76號3樓	D	91.76	7.39	20	12.58	111.73	趙○如	1/1	111.73					111.73	0004	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	趙○如	趙○如	
409	1709	公園路76號4樓	D	91.76	7.39	20	12.58	111.73	林○雄	1/1	111.73					111.73	0002	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	林○銘	林○雄	
410	1710	公園路76號5樓	D	91.76	7.39	20	12.58	111.73	羅○秀	1/1	111.73					111.73	0003	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	羅○秀	羅○秀	
411	1711	公園路76號7樓	D	91.76	7.39	20	12.58	111.73	簡○育	1/1	111.73					111.73	0006-001	抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	簡○育	簡○育	
412	1712	公園路76號8樓	D	91.76	7.39	20	12.58	111.73	鄭○鳳	1/1	111.73	0168	鄭○鳳	1/165	23.03	134.76						
413	1713	公園路74號	D	88.73	7.39	20	12.58	108.70	張○梅	1/1	108.70					108.70						
414	1714	公園路74號2樓	D	88.73	7.39	19	11.95	108.07	黃○民	1/1	108.07					108.07						
415	1715	公園路74號3樓	D	88.73	7.39	19	11.95	108.07	陳○	1/1	108.07					108.07	0003	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○	陳○	
416	1716	公園路74號4樓	D	88.73	7.39	19	11.95	108.07	黃○迎	1/1	108.07					108.07	0005 0006	最高限額抵押權 最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司 元大商業銀行股份有限公司	鄧○全	黃○迎	
																	0007	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司			
417	1717	公園路74號5樓	D	88.73	7.39	19	11.95	108.07	沈○華	1/1	108.07	0108	沈○華	1/165	23.03	131.10						
418	1718	公園路74號6樓	D	88.73	7.39	19	11.95	108.07	李○慧	1/1	108.07					108.07	0003	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	李○慧	李○慧	

編號	地上層建物標示部								地上層建物所有權部			B1機車停車場建物所有權部(1773建號,建物面積3799.78㎡)				建物持分面積合計(㎡)	他項權利部					備註
	建號	建物門牌	棟別	建物面積(㎡)					所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)		他項權利登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
				主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡ 持分(萬分之x)	公設1774建號面積6,288.91㎡ 公設面積	合計														
419	1719	公園路74號7樓	D	88.73	7.39	19	11.95	108.07	邱○綿	1/1	108.07					108.07	0001-001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	邱○綿	邱○綿	
420	1720	公園路74號8樓	D	88.73	7.39	19	11.95	108.07	彭○江	1/1	108.07	0133	彭○江	1/165	23.03	131.10	0004	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司			
421	1721	公園路72號	D	106.06	5.13	24	15.09	126.28	許○生	1/1	126.28					126.28						
422	1722	中華路一段63巷46號2樓	D	91.42	6.54	20	12.58	110.54	那○台	1/1	110.54					110.54						
423	1723	公園路72號2樓	D	106.05	5.27	23	14.46	125.78	陳○鳳	1/1	125.78					125.78						
424	1724	公園路72號3樓	D	106.05	5.27	23	14.46	125.78	康○仙	1/1	125.78					125.78	0001	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	康○仙	康○仙	
425	1725	公園路72號4樓	D	106.05	5.27	23	14.46	125.78	張○瑛	1/3	41.93					41.93						
									張○瓊	1/3	41.93					41.93						
									張○琦	1/3	41.93					41.93						
426	1726	公園路72號5樓	D	106.05	5.27	23	14.46	125.78	沈○華	1/1	125.78	0154	沈○華	1/165	23.03	148.81						
427	1727	公園路72號6樓	D	106.05	5.27	23	14.46	125.78	洪○雪	1/1	125.78					125.78	0004	最高限額抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	洪○雪	洪○雪	
428	1728	公園路72號7樓	D	106.05	5.27	23	14.46	125.78	陳○郎	1/1	125.78	0190	陳○郎	1/165	23.03	148.81	0001-001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○郎、福徵鋼鐵股份有限公司	陳○郎	
429	1729	公園路72號8樓	D	106.05	5.27	23	14.46	125.78	楊○月	1/1	125.78					125.78	0003	抵押權	新北市新莊區農會	楊○月	楊○月	
430	1730	中華路一段63巷46號	D	91.42	6.14	21	13.21	110.77	李○里	1/1	110.77					110.77	0001	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	林○○里	林○○里	
431	1731	中華路一段63巷46號3樓	D	91.42	6.54	20	12.58	110.54	吳○昌	1/1	110.54					110.54	0001	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	吳○昌	吳○昌	
432	1732	中華路一段63巷46號5樓	D	91.42	6.54	20	12.58	110.54	林○蓉	1/1	110.54					110.54	0001	抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	林○蓉	林○蓉	
433	1733	中華路一段63巷42號5樓	D	84.94	14.37	18	11.32	110.63	葉○義	1/1	110.63					110.63	0001	抵押權	新北市新莊區農會	葉○義	葉○義	
434	1734	中華路一段63巷46號8樓	D	91.42	6.54	20	12.58	110.54	葉○仁	1/1	110.54	0132	葉○仁	1/165	23.03	133.57						
435	1735	中華路一段63巷42號	D	84.94	14.42	18	11.32	110.68	黃○○妹	1/1	110.68					110.68	0001	抵押權	新北市新莊區農會	黃○○妹	黃○○妹	
436	1736	中華路一段63巷42號2樓	D	84.94	14.37	18	11.32	110.63	古○香	1/1	110.63					110.63						
437	1737	中華路一段63巷42號3樓	D	84.94	14.37	18	11.32	110.63	鄭○芬	1/1	110.63					110.63	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	鄭○芬	鄭○芬	
438	1738	中華路一段63巷42號4	D	84.94	14.37	18	11.32	110.63	吳○霞	1/1	110.63					110.63						

編號	地上層建物標示部								地上層建物所有權部			B1機車停車場建物所有權部(1773建號,建物面積3799.78㎡)				建物持分面積合計(㎡)	他項權利部					備註
	建號	建物門牌	棟別	建物面積(㎡)					所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)		他項權利登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
				主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡ 持分(萬分之x)	公設1774建號面積6,288.91㎡ 公設面積	合計														
		樓																				
439	1739	中華路一段63巷42號7樓	D	84.94	14.37	18	11.32	110.63	黃○清	1/1	110.63					110.63						
440	1740	中華路一段63巷42號8樓	D	113.84	18.26	24	15.09	147.19	張○文	1/2	73.597					73.597						
									戴○守	1/2	73.597					73.597						
441	1741	中華路一段63巷40號	D	85.92	14.75	18	11.32	111.99	林○日	1/1	111.99					111.99						
442	1742	中華路一段63巷40號2樓	D	85.92	14.64	18	11.32	111.88	林○	1/1	111.88					111.88						
443	1743	中華路一段63巷40號3樓	D	85.92	14.64	18	11.32	111.88	李○○華	1/1	111.88					111.88	0001	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	李○○華	李○○華	
444	1744	中華路一段63巷40號4樓	D	85.92	14.64	18	11.32	111.88	徐○民	1/1	111.88					111.88	0005	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	徐○民	徐○民	
445	1745	中華路一段63巷40號5樓	D	85.92	14.64	18	11.32	111.88	王○潭	1/1	111.88					111.88	0001	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	王○潭	王○潭	
																	0002	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	王○潭	王○潭	
446	1746	中華路一段63巷40號6樓	D	85.92	14.64	18	11.32	111.88	沈○香	1/1	111.88	0099	沈○香	1/165	23.03	134.91						
447	1747	中華路一段63巷40號7樓	D	85.92	14.64	18	11.32	111.88	莊○蘭	1/1	111.88					111.88	0001	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司			
448	1748	中華路一段63巷40號8樓	D	115.44	19.85	24	15.09	150.38	黃○聰	1/1	150.38					150.38	0001-001	抵押權	新北市/新北市政府	黃○聰	黃○聰	
																			人事處			
																	0002	抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	黃○聰	黃○聰	
449	1749	中華路一段63巷38號	D	85.92	14.75	18	11.32	111.99	周江○○双	1/1	111.99					111.99						
450	1750	中華路一段63巷38號2樓	D	85.92	14.64	18	11.32	111.88	紀○淞	1/1	111.88					111.88						
451	1751	中華路一段63巷38號3樓	D	85.92	14.64	18	11.32	111.88	李○興	1/1	111.88					111.88	0004	抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	李○興	李○興	
452	1752	中華路一段63巷38號4樓	D	85.92	14.64	18	11.32	111.88	徐○雲	1/1	111.88					111.88	0005	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	徐○雲	徐○雲	
453	1753	中華路一段63巷38號5樓	D	85.92	14.64	18	11.32	111.88	曾○好	1/1	111.88					111.88	0003	最高限額抵押權	新北市新莊區農會	曾○好	曾○好	
454	1754	中華路一段63巷38號6樓	D	85.92	14.64	18	11.32	111.88	劉○鑫	1/1	111.88					111.88	0002	最高限額抵押	國泰人壽保險股份有限公司	劉○鑫	劉○鑫	

編號	地上層建物標示部								地上層建物所有權部			B1機車停車場建物所有權部(1773建號,建物面積3799.78㎡)				建物持分面積合計(㎡)	他項權利部					備註
	建號	建物門牌	棟別	建物面積(㎡)					所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)		他項權利登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
				主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡ 持分(萬分之x)	公設面積	合計														
																		權				
455	1755	中華路一段63巷38號7樓	D	85.92	14.64	18	11.32	111.88	王○鐘	1/1	111.88					111.88	0005	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	王○鐘	王○鐘	
																	0006	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司			
456	1756	中華路一段63巷38號8樓	D	115.44	19.85	24	15.09	150.38	葉○介	1/1	150.38	0151	葉○介	1/165	23.03	173.41						
457	1757	中華路一段63巷36號	D	85.92	14.75	18	11.32	111.99	郭○宏	1/1	111.99					111.99						
458	1758	中華路一段63巷36號2樓	D	85.92	14.64	18	11.32	111.88	紀○澤	1/1	111.88					111.88						
459	1759	中華路一段63巷36號3樓	D	85.92	14.64	18	11.32	111.88	賴○焜	1/1	111.88					111.88						
460	1760	中華路一段63巷36號4樓	D	85.92	14.64	18	11.32	111.88	彭○○菊	1/1	111.88					111.88						
461	1761	中華路一段63巷36號5樓	D	85.92	14.64	18	11.32	111.88	李○坤	1/2	55.94					55.94						
									李○明	1/2	55.94					55.94						
462	1762	中華路一段63巷36號6樓	D	85.92	14.64	18	11.32	111.88	黃○仁	1/1	111.88	0180	黃○仁	1/165	23.03	134.91	0002	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	黃○仁	黃○仁	
463	1763	中華路一段63巷36號7樓	D	85.92	14.64	18	11.32	111.88	尤○華	1/1	111.88					111.88						
464	1764	中華路一段63巷36號8樓	D	115.44	19.85	24	15.09	150.38	陳○樺	1/1	150.38	0184	陳○樺	1/165	23.03	173.41						
465	1765	中華路一段63巷34號	D	86.53	14.87	18	11.32	112.72	湯○河	1/1	112.72					112.72						
466	1766	中華路一段63巷34號2樓	D	86.53	14.76	18	11.32	112.61	胡○隣	1/2	56.305					56.305						
									胡○郁	1/2	56.305					56.305						
467	1767	中華路一段63巷34號3樓	D	86.53	14.76	18	11.32	112.61	詹○蓉	1/1	112.61					112.61	0001	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	李○○美	李○○美	
468	1768	中華路一段63巷34號4樓	D	86.53	14.76	18	11.32	112.61	簡○勝	1/1	112.61					112.61	0001	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	簡○章	簡○章	
469	1769	中華路一段63巷34號5樓	D	86.53	14.76	18	11.32	112.61	李○瑛	1/1	112.61					112.61						
470	1770	中華路一段63巷34號6樓	D	86.53	14.76	18	11.32	112.61	宋○珍	1/1	112.61					112.61	0001	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	宋○珍	宋○珍	
471	1771	中華路一段63巷34號7樓	D	86.53	14.76	18	11.32	112.61	傅○治	1/1	112.61					112.61	0002-001	抵押權	中國人壽保險股份有限公司	傅○治	傅○治	
472	1772	中華路一段63巷34號8樓	D	116.05	19.97	24	15.09	151.11	葉○美	1/1	151.11	0100	葉○美	1/165	23.03	174.14						
473	1775	公園路76號2樓	D	91.76	7.39	20	12.58	111.73	張○結	1/1	111.73	0101	張○結	1/330	11.51	123.24	0001	最高限額抵押	新北市三重區農會			

編號	地上層建物標示部								地上層建物所有權部			B1機車停車場建物所有權部(1773建號,建物面積3799.78㎡)				建物持分面積合計(㎡)	他項權利部					備註
	建號	建物門牌	棟別	建物面積(㎡)					所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	建物持分面積(㎡)		他項權利登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
				主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡ 持分(萬分之x)	公設1774建號面積6,288.91㎡ 公設面積	合計														
																		權				
474	1776	公園路76號6樓	D	91.76	7.39	20	12.58	111.73	劉○璜	1/1	111.73					111.73						
									黃○清			0036	黃○清	1/165	23.03	23.03						
									林○文			0056	林○文	1/165	23.03	23.03						
									劉○文			0061	劉○文	1/165	23.03	23.03						
									陳○桃			0079	陳○桃	1/165	23.03	23.03						
									李○財			0096	李○財	1/165	23.03	23.03						
									游○雄			0128	游○雄	1/165	23.03	23.03						
									施○恩			0135	施○恩	1/165	23.03	23.03						
									胡○富			0138	胡○富	1/165	23.03	23.03						
									馮○時			0142	馮○時	1/165	23.03	23.03						
									郭○盆			0160	郭○盆	1/165	23.03	23.03						
									楊○勳			0169	楊○勳	1/165	23.03	23.03						
									楊○芬			0172	楊○芬	1/165	23.03	23.03						
									曾○玲			0197	曾○玲	1/165	23.03	23.03						
									丁○足			0206	丁○足	1/165	23.03	23.03						
合計	474筆	472戶		48,920.33	6,406.56		6,288.91	61,615.80			61,615.80				3,799.78	65,415.58						

註1：本案更新單元內合法建物皆座落於新北市新莊區復興段452地號上，本表依第三次補正(原A棟擴大更新地區)105年12月28日建物登記簿謄本登載。

註2：本案共計地上建物472戶、474筆建號(包含1773及1774公設建號)。

註3：原105年12月28日第三次補正(原A棟擴大更新地區)尚有查封未登記建物建號2405，經函詢新莊地政事務該筆查封已於106年9月5日更正刪除未登記建物查封登記。(詳附錄12)

(三)公、私有土地分布狀況

更新單元內共計新北市新莊區復興段452地號等1筆土地，土地面積共計9,870.09平方公尺(約2,985.70坪)，其土地所有權均為私人所有，無公有土地(詳表5-3更新單元內土地權屬公私有狀況統計表，圖5-1更新單元公私有土地分佈圖)。

土地權屬(管理機關)		土地面積(㎡)	面積比例(%)	人數(人)	人數比例(%)
公有土地	國有	-	-	-	-
	縣(市)有	-	-	-	-
	鄉(鎮市區)有	-	-	-	-
私有土地		9,870.09	100%	460	100%
合計		9,870.09	100%	460	100%

表5-5更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

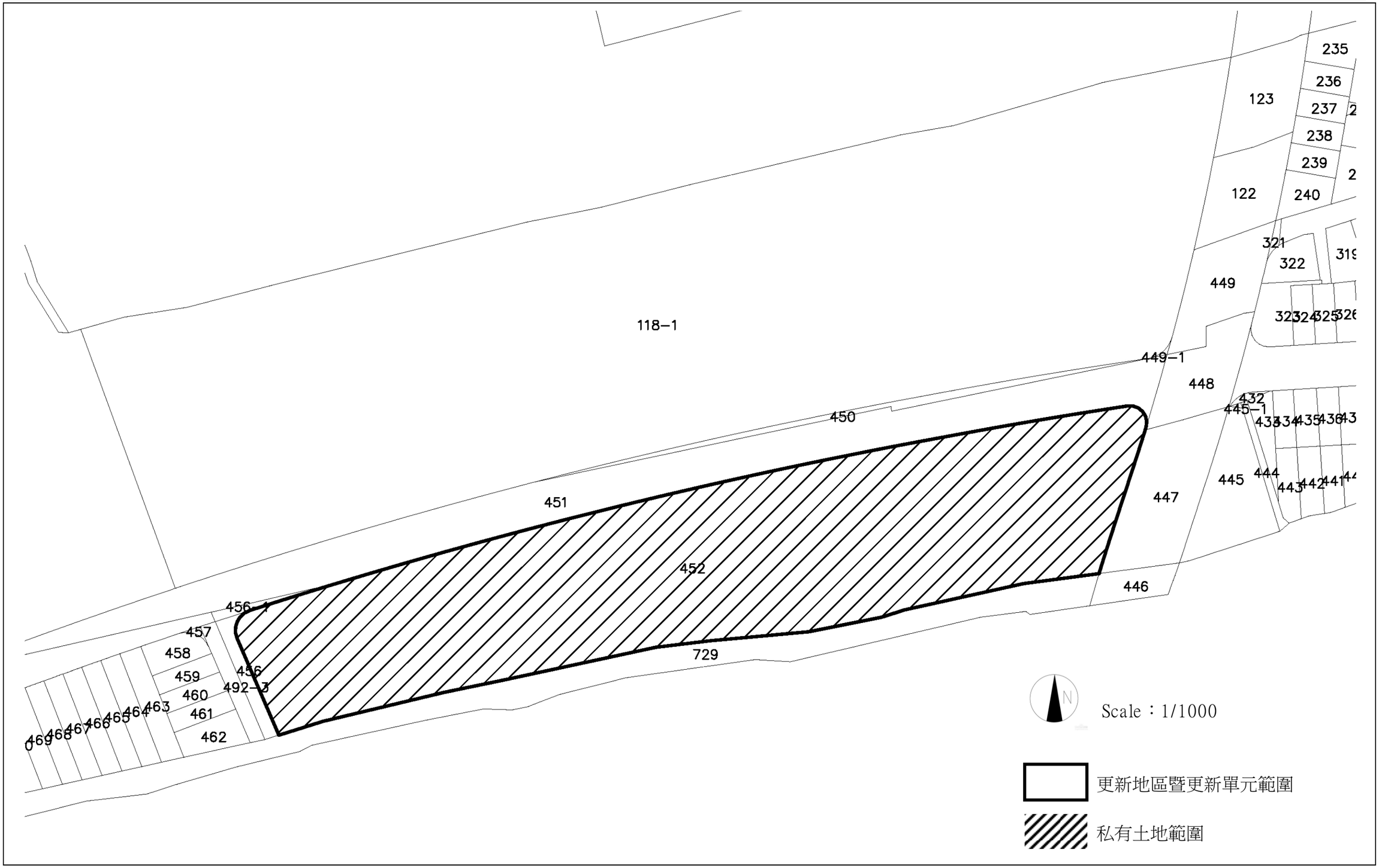


圖 5-1 更新單元公私有土地分佈圖

（四）同意參與都市更新事業計畫比例計算-102 年 12 月 31 日報核版（原 A 棟）

依新北市政府發文字號：北府城更字第 10200080291 號公告劃定「新北市新莊區復興段 452 地號（部分）等 1 筆土地都市更新地區」依都市更新條例第 7 條為迅行劃定更新地區，本案原更新單元內土地所有權人共為 111 人，土地面積為 2,339.21 ㎡，合法建築物所有權人共為 111 人，合法建物面積為 18,339.36 ㎡。

102 年 12 月 31 日報核日本案之同意比例已符合都市更新條例第 22 條規定，土地及合法建築物所有權人均超過 2 分之 1，其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 2 分之 1。（詳表 5-6 同意參與更新事業計畫統計表）

表 5-6 同意參與更新事業計畫統計表-102 年 12 月 31 日報核版（原 A 棟）

項　　目	土地部分		合法建物部分	
	面積(㎡)	所有權人數(人)	面積(㎡)	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	2,339.21	111	18,339.36	111
公有(a)	-	-	-	-
私有(b=A-a)	2,339.21	111	18,339.36	111
排除總和(c)	-	-	-	-
計算總和(B=b-c)	2,339.21	111	18,339.36	111
私有同意數(C)	1,387.83	70	10,746.03	70
同意比例(%)(C/B)	59.33%	63.06%	58.60%	63.06%

註 1：102 年 12 月 31 日報核日之土地所有權屬清冊及建物所有權屬清冊如表 5-6 更新單元土地權屬清冊-102 年 12 月 31 日報核版（原 A 棟）、表 5-7 更新單元合法建築物權屬清冊-102 年 12 月 31 日報核版（原 A 棟）。

（五）同意參與都市更新事業計畫比例計算-第三次補正版（原 A 棟擴大更新地區）

本案原 A 棟報核後，經新北市政府城鄉發展局發文字號：北城更事字第 1033411214 號函(涉及都市更新條例第 22 條之 1 執行疑義研商會會議紀錄) 等歷次會議，因 4 棟建物地下室無法區劃產權之課題，期間並辦理 BCD 棟鄰地協調及高氯離子建築物鑑定，105 年 3 月新北市政府城鄉發展局發文字號：新北城更字第 1053411507 號函(更新單元範圍諮詢會議會議記錄)結論:鑒於協助海砂屋重建減少災害發生之立場，本案擴大更新單元範圍部分，倘經實施者取得都市更新條例第 22 條法定同意比例門檻，並循都市更新程序辦理後續事宜，原則同意依內政部 100 年 7 月 25 日台內營字第 1000806028 號函規定毋須另案重新報核，法規適用日依都市更新條例第 61 條之 1 規定辦理。經新北市政府工務局於 105 年 3 月核備 BCD 棟為應拆除重建之建物，105 年 6 月 24 日第 66 次新北市都市計畫委員會決議:原則同意依都市更新條例第 7 條迅行劃定 BCD 棟為更新地區。後經新北市政府發文字號：新北府城更字第 10534188231 號公告「變更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（復興段 452 地號土地）」並自 105 年 9 月 14 日起發布實施。

原 A 棟擴大更新地區(復興段 452 地號土地)後，更新單元內土地所有權人共為 460 人，土地面積為 9,870.09 ㎡，合法建築物所有權人共為 472 人，合法建物面積為 65,415.58 ㎡。

105 年 12 月 28 日本案於限期補正日內完成擴大全區之事業計畫補正，全區範圍之同意比例與 BCD 棟範圍之同意比例均已符合都市更新條例第 22 條規定，土地及合法建築物所有權人均超過 2 分之 1，其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 2 分之 1。（詳表 5-7 同意參與更新事業計畫統計表）

表 5-7 同意參與更新事業計畫統計表-第三次補正版（原 A 棟擴大更新地區）

計算範圍	項　　目	土地部分		合法建物部分	
		面積(㎡)	所有權人數(人)	面積(㎡)	所有權人數(人)
全區同意比例	全區總和(A=a+b)	9,870.09	460	65,415.58	472
	公有(a)	-	-	-	-
	私有(b=A-a)	9,870.09	460	65,415.58	472
	排除總和(c)	-	-	-	-
	計算總和(B=b-c)	9,870.09	460	65,415.58	472
	私有同意數(C)	5,564.86	261	36,953.89	265
	同意比例(%)(C/B)	56.38%	56.74%	56.49%	56.14%
BCD 棟同意比例	全區總和(A=a+b)	7,530.88	350	47,076.22	362
	公有(a)	-	-	-	-
	私有(b=A-a)	7,530.88	350	47,076.22	362
	排除總和(c)	-	-	-	-
	計算總和(B=b-c)	7,530.88	350	47,076.22	362
	私有同意數(C)	4,121.75	190	25,755.12	194
	同意比例(%)(C/B)	54.73%	54.29%	54.71%	53.59%

註 1：全區同意比例之計算，A 棟為依照本案報核日 102 年 12 月 31 日之土地與建物登記謄本。BCD 棟為依照本案第三次補正日（原 A 棟擴大更新地區）105 年 12 月 28 日之土地與建物登記謄本。

註 2：BCD 棟同意比例之計算，為全區扣除原 A 棟報核範圍。所有權人僅持有 1773 建號者，該部分計入 BCD 棟範圍。

註 3：原 105 年 12 月 28 日第三次補正版(原 A 棟擴大更新地區)尚有查封未登記建物建號 2405，經函詢新莊地政事務所該筆查封已於 106 年 9 月 5 日更正刪除未登記建物查封登記。（詳附錄 12）

（六）同意參與都市更新事業計畫比例計算-第二次公開展覽版

原實施者皇延創新股份有限公司已於 110 年 11 月 2 日與新實施者君泰開發建設股份有限公司辦竣變更實施者公證事宜，新實施者調整建築規劃設計及共同負擔改依 110 年 9 月 8 日修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」重新計算，故自提修正並重行公開展覽程序。

更新單元內土地所有權人共為 469 人，土地面積為 9,870.09 ㎡，合法建築物所有權人共為 480 人，合法建物面積為 65,415.58 ㎡。

全區範圍之同意比例均已符合都市更新條例第 22 條規定，土地及合法建築物所有權人均超過 2 分之 1，其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 2 分之 1。（詳表 5-8 同意參與更新事業計畫統計表）

表 5-8 同意參與更新事業計畫統計表-第二次公開展覽版

項　　目	土地部分		合法建物部分	
	面積(㎡)	所有權人數(人)	面積(㎡)	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	9,870.09	469	65,415.58	480
公有(a)	-	-	-	-
私有(b=A-a)	9,870.09	469	65,415.58	480
排除總和(c)	-	-	-	-
計算總和(B=b-c)	9,870.09	469	65,415.58	480
私有同意數(C)	8,658.04	418	57,385.24	424
同意比例(%)(C/B)	87.72%	89.13%	87.72%	88.33%

註 1：第二次公開展覽版之土地所有權屬清冊及建物所有權屬清冊如表 5-1 更新單元土地權屬清冊-第二次公開展覽版、表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊-第二次公開展覽版。

表5-9 更新單元土地權屬清冊-102年12月31日報核版（原A棟）

序號	標示部			所有權部				他項權利部					備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	復興段	452	9870.09	2	黃○鳳	21/10000	20.73						
2	復興段	452	9870.09	3	林○華	21/10000	20.73						
3	復興段	452	9870.09	5	方○麗	28/10000	27.64	626	抵押權	新光人壽保險股份有限公司	方○麗	方○麗	
4	復興段	452	9870.09	7	賴○玉	21/10000	20.73						
5	復興段	452	9870.09	8	黃○澤	21/10000	20.73	156	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	黃○澤	黃○澤	
6	復興段	452	9870.09	9	王○○玉	21/10000	20.73						
7	復興段	452	9870.09	13	路○敏	20/10000	19.74	488	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	路○敏、蔡○良	路○敏	
8	復興段	452	9870.09	16	鄧○源	20/10000	19.74						
9	復興段	452	9870.09	17	林○宗	18/10000	17.77						
10	復興段	452	9870.09	20	白○文	18/10000	17.77	644	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	白○文	白○文	
								688	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	白○文	白○文	
11	復興段	452	9870.09	21	陳○芸	18/10000	17.77	220	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	陳○芸	陳○芸	
12	復興段	452	9870.09	22	張○輝	57/10000	56.26	606	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	張○輝	張○輝	
13	復興段	452	9870.09	26	江○如	24/10000	23.69	366	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	江○如	江○如	
14	復興段	452	9870.09	30	張○○燕	20/10000	19.74						
15	復興段	452	9870.09	32	吳○鐸	20/10000	19.74	624	抵押權	新光人壽保險股份有限公司	吳○鐸	吳○鐸	
16	復興段	452	9870.09	34	蕭○桃	19/10000	18.75	725	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	蕭○桃	蕭○桃	
17	復興段	452	9870.09	35	林○桃	19/10000	18.75	716	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	林○桃	林○桃	
18	復興段	452	9870.09	36	許○福	21/10000	20.73	174	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	陸和針織廠有限公司	許○福	
19	復興段	452	9870.09	37	許○珍	21/10000	20.73	250	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	許○珍	許○珍	
20	復興段	452	9870.09	38	張○英	38/10000	37.51	299	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	張○英	張○英	
21	復興段	452	9870.09	39	郭○藏	19/10000	18.75						
22	復興段	452	9870.09	40	徐○美	19/10000	18.75	533	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	徐○美、丁○信	徐○美	
23	復興段	452	9870.09	42	柯○通	19/10000	18.75						
24	復興段	452	9870.09	43	彭○美	19/10000	18.75						
25	復興段	452	9870.09	47	趙○新	19/10000	18.75	449	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	趙○新	趙○新	
26	復興段	452	9870.09	48	林○芳	26/10000	25.66	11	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○芳	林○芳	
27	復興段	452	9870.09	49	陳○芳	14/10000	13.82						
28	復興段	452	9870.09	50	林○政	14/10000	13.82	12	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○政	林○政	
								276	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○政	林○政	
29	復興段	452	9870.09	51	林○貴	14/10000	13.82	13	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○貴	林○貴	
30	復興段	452	9870.09	52	黃○泰	14/10000	13.82	14	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃○泰	黃○泰	
31	復興段	452	9870.09	54	黃○雪	14/10000	13.82						
32	復興段	452	9870.09	55	呂○英	14/10000	13.82						
33	復興段	452	9870.09	57	蔡○○勳	14/10000	13.82	15	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	蔡○○勳	蔡○○勳	
								602	抵押權	林○	蔡○○勳、蔡○賢	蔡○○勳	
								634	抵押權	健博國際開發股份有限公司	蔡○○勳、蔡○賢	蔡○○勳	
34	復興段	452	9870.09	58	翁○滿	14/10000	13.82	642	抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	翁○凱	翁○滿	
35	復興段	452	9870.09	61	李○慧	14/10000	13.82						
36	復興段	452	9870.09	62	陳○蘭	14/10000	13.82	717	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○蘭	陳○蘭	
37	復興段	452	9870.09	65	盧○苗	16/10000	15.79	176	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	盧○苗	盧○苗	
38	復興段	452	9870.09	66	魏○	16/10000	15.79						
39	復興段	452	9870.09	67	曾○錡	16/10000	15.79						
40	復興段	452	9870.09	69	鄧○娥	16/10000	15.79	372	抵押權	新北市新莊區農會	干○書	鄧○娥	
41	復興段	452	9870.09	70	陳○麗	16/10000	15.79						
42	復興段	452	9870.09	71	璉福工業股份有限公司	21/10000	20.73						
43	復興段	452	9870.09	73	葉○國	24/10000	23.69						
44	復興段	452	9870.09	74	王○誠	24/10000	23.69						
45	復興段	452	9870.09	228	謝○○華	27/10000	26.65						

序號	標示部			所有權部				他項權利部					備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
46	復興段	452	9870.09	299	林○池	21/10000	20.73						
47	復興段	452	9870.09	308	曹○廷	19/10000	18.75						
48	復興段	452	9870.09	315	張○旻	21/10000	20.73						
49	復興段	452	9870.09	316	林○儀	31/10000	30.60	592	抵押權	新北市三重區農會	林○儀、葉○富	林○儀	
50	復興段	452	9870.09	317	吳○明	98/10000	96.73						
51	復興段	452	9870.09	318	林○蓉	16/10000	15.79	86	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○蓉	林○蓉	
52	復興段	452	9870.09	319	洪○梨	38/10000	37.51	288	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	楊○	洪○梨	
53	復興段	452	9870.09	320	李○○雲	19/10000	18.75						
54	復興段	452	9870.09	359	林○標	18/10000	17.77						
55	復興段	452	9870.09	363	陳○	19/10000	18.75						
56	復興段	452	9870.09	373	張○洋	19/10000	18.75	473-1	抵押權	中國人壽保險股份有限公司	張○洋	張○洋	
								508-1	抵押權	中國人壽保險股份有限公司	張○洋	張○洋	
57	復興段	452	9870.09	375	曾○○月	20/10000	19.74	491	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	曾○奇	曾○○月	
58	復興段	452	9870.09	378	林○圭	14/10000	13.82	133	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	林○圭	林○圭	
59	復興段	452	9870.09	379	陳○秀	14/10000	13.82	353	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	陳○秀	陳○秀	
60	復興段	452	9870.09	385	董○來	27/10000	26.65						
61	復興段	452	9870.09	387	鄭○山	21/10000	20.73	619	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	鄭○山	鄭○山	
								691	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	鄭○山	鄭○山	
62	復興段	452	9870.09	389	陳○○茹	19/10000	18.75	154	抵押權	新北市新莊區農會	陳○○茹	陳○○茹	
63	復興段	452	9870.09	397	鄭○○妹	21/10000	20.73	632	抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	鄭○○妹、鄭○男	鄭○○妹	
64	復興段	452	9870.09	403	李○雲	26/10000	25.66	183	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	吳○麟	李○雲	
65	復興段	452	9870.09	447	魏○燦	19/10000	18.75						
66	復興段	452	9870.09	460	丁○惠	24/10000	23.69	714	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	丁○惠	丁○惠	
67	復興段	452	9870.09	461	黃○瑜	21/10000	20.73						
68	復興段	452	9870.09	466	鄭○玲	45/10000	44.42	640	抵押權	新北市新莊區農會	鄭○玲	鄭○玲	
69	復興段	452	9870.09	467	許○桐	19/10000	18.75						
70	復興段	452	9870.09	480	謝○臣	20/10000	19.74						
71	復興段	452	9870.09	491	魏○印	20/10000	19.74						
72	復興段	452	9870.09	500	賴○年	19/10000	18.75	334	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	賴○年	賴○年	
73	復興段	452	9870.09	503	曾○智	14/10000	13.82						
74	復興段	452	9870.09	504	邱○貴	21/10000	20.73						
75	復興段	452	9870.09	508	黃○評	12/10000	11.84	329	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃○評	黃○評	
76	復興段	452	9870.09	512	李○強	14/10000	13.82	454	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	黃○玉、李○強	李○強	
77	復興段	452	9870.09	513	蘇○雲	19/10000	18.75	337	抵押權	新北市新莊區農會	蘇○雲	蘇○雲	
78	復興段	452	9870.09	514	林○鑾	18/10000	17.77	339	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	林○鑾	林○鑾	
79	復興段	452	9870.09	516	陳○園	21/10000	20.73	550	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	陳○園	陳○園	
80	復興段	452	9870.09	518	黃○潗	19/10000	18.75	452	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃○潗	黃○潗	
81	復興段	452	9870.09	522	陳○蘭	121/100000	11.94						
82	復興段	452	9870.09	523	簡○玲	14/10000	13.82						
83	復興段	452	9870.09	528	陳○梅	20/10000	19.74	362	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	陳○梅	陳○梅	
84	復興段	452	9870.09	530	陳○姬	21/10000	20.73	709	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	陳○姬	陳○姬	
85	復興段	452	9870.09	535	蔡○陽	24/10000	23.69						
86	復興段	452	9870.09	541	陳○鶯	19/10000	18.75						
87	復興段	452	9870.09	547	蔡○達	24/10000	23.69	636	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	蔡○達	蔡○達	
								645	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	蔡○達	蔡○達	
								675	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	蔡○達	蔡○達	
								692	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	蔡○達	蔡○達	
								702	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	蔡○達	蔡○達	
88	復興段	452	9870.09	549	鄭○女	20/10000	19.74						
89	復興段	452	9870.09	550	張○文	19/10000	18.75	427	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	張○文	張○文	
90	復興段	452	9870.09	560	林○妙	20/10000	19.74						
91	復興段	452	9870.09	566	朱○茵	14/10000	13.82	477	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	朱○茵	朱○茵	

序號	標示部			所有權部				他項權利部					備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
92	復興段	452	9870.09	571	胡○雲	20/10000	19.74	700	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	胡○雲	胡○雲	
93	復興段	452	9870.09	576	戴○楨	20/10000	19.74						
94	復興段	452	9870.09	578	徐○敏	20/10000	19.74	648	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	徐○敏	徐○敏	
95	復興段	452	9870.09	579	楊○穎	17/10000	16.78	723	最高限額抵押權	新北市新莊區農會	楊○穎	楊○穎	
96	復興段	452	9870.09	581	王○文	14/10000	13.82	517	抵押權	台灣銀行股份有限公司	王○文	王○文	
97	復興段	452	9870.09	585	陳○魁	16/10000	15.79						
98	復興段	452	9870.09	589	蘇○慧	19/10000	18.75	532	抵押權	新北市新莊區農會	蘇○慧	蘇○慧	
99	復興段	452	9870.09	591	侯○媛	19/10000	18.75	538	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	侯○媛	侯○媛	
100	復興段	452	9870.09	600	戴○琪	14/10000	13.82	599	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	戴○琪	戴○琪	
101	復興段	452	9870.09	603	蔡○旭	19/10000	18.75	566	抵押權	新北市新莊區農會	蔡○旭	蔡○旭	
102	復興段	452	9870.09	614	戴○楨	20/10000	19.74						
103	復興段	452	9870.09	619	鍾○晴	32/10000	31.58						
104	復興段	452	9870.09	626	張○昕	19/20000	9.38						
105	復興段	452	9870.09	630	王○寬	24/10000	23.69	628	抵押權	新北市新莊區農會	王○寬	王○寬	
106	復興段	452	9870.09	634	張○穎	19/20000	9.38						
107	復興段	452	9870.09	637	鄭○玲	40/10000	39.48	640	抵押權	新北市新莊區農會	鄭○玲	鄭○玲	
108	復興段	452	9870.09	643	陳○翔	168/100000	16.58						
109	復興段	452	9870.09	644	陳○全	168/100000	16.58						
110	復興段	452	9870.09	649	高○辰	21/10000	20.73						
111	復興段	452	9870.09	658	蔡○陽	24/10000	23.69	670	最高限額抵押權	新北市新莊區農會	蔡○陽	蔡○陽	
112	復興段	452	9870.09	682	董○洋	189/100000	18.65	695	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	董○洋	董○洋	
113	復興段	452	9870.09	685	陳○勝	234/100000	23.10						
114	復興段	452	9870.09	695	李○玲	20/10000	19.74	378	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	鄧○泉	鄧○泉	
合計	共1筆土地				111人		2,339.21						

表 5-10 更新單元合法建築物權屬清冊-102 年 12 月 31 日報核版（原 A 棟）

編號	建物標示部							所有權部			BI 機車停車場（1773 建號，面積 3,799.78 ㎡）				建物持分面積合計（㎡）	他項權利部					備註
	建號	建物門牌	主建物	附屬建物	公設 1774 建號面積 6,288.91 ㎡ 持分(萬分之x)	公設面積	合計	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（㎡）	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（㎡）		登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
1	1303	中華路一段 65 號	126.70	102.04	21	13.21	241.95	陳○翔	3/10	72.58					72.58						
								陳○全	3/10	72.58	178	陳○全	1/165	23.03	95.61						
								陳○勝	4/10	96.78	221	陳○勝	1/165	23.03	119.81						
2	1304	中華路一段 65 號 2 樓	126.70	11.40	21	13.21	151.31	陳○翔	3/10	45.39					45.39						
								陳○全	3/10	45.39					45.39						
								陳○勝	4/10	60.52					60.52						
3	1305	中華路一段 65 號 3 樓	126.70	11.40	21	13.21	151.31	林○池	1	151.31					151.31						
4	1306	中華路一段 67 號 3 樓	123.94	11.42	23	14.46	149.82	邱○貴	1	149.82					149.82						
5	1307	中華路一段 65 號 4 樓	126.70	11.40	21	13.21	151.31	黃○鳳	1	151.31					151.31						
6	1308	中華路一段 65 號 5 樓	126.70	11.40	21	13.21	151.31	林○華	1	151.31					151.31						
7	1309	中華路一段 65 號 7 樓	126.70	11.40	21	13.21	151.31	鄭○○妹	1	151.31					151.31	0004	抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	鄭○○妹、鄭○男	鄭○○妹	
8	1310	中華路一段 63 巷 8 號	86.49	20.89	14	8.80	116.18	陳○芳	1	116.18					116.18						
9	1311	中華路一段 63 巷 6 號 9 樓	83.17	20.63	14	8.80	112.60	簡○玲	1	112.60					112.60						
10	1316	中華路一段 65 號 6 樓	126.70	11.40	21	13.21	151.31	高○辰	1	151.31	211	高○辰	1/165	23.03	174.34						
11	1317	中華路一段 65 號 8 樓	126.70	11.40	21	13.21	151.31	鄭○山	1	151.31					151.31	0003	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	鄭○山	鄭○山	
																0005	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	鄭○山	鄭○山	
12	1318	中華路一段 65 號 9 樓	126.70	11.40	21	13.21	151.31	黃○瑜	1	151.31					151.31						
13	1319	中華路一段 65 號 10 樓	169.52	16.40	27	16.98	202.90	方○麗	1	202.90	11	方○麗	1/165	23.03	225.93	0002	抵押權	新光人壽保險股份有限公司	方○麗	方○麗	
14	1320	中華路一段 67 號	123.93	124.37	23	14.46	262.76	鄭○玲	1	262.76	167	鄭○玲	2/165	46.06	308.82	0002	抵押權	新北市新莊區農會	鄭○玲	鄭○玲	
15	1321	中華路一段 67 號 2 樓	123.94	11.42	23	14.46	149.82	鄭○玲	1	149.82					149.82						
16	1322	中華路一段 67 號 4 樓	123.94	11.42	23	14.46	149.82	賴○玉	1	149.82	33	賴○玉	1/165	23.03	172.85						
17	1323	中華路一段 67 號 5 樓	123.94	11.42	23	14.46	149.82	黃○澤	1	149.82	10	黃○澤	1/165	23.03	172.85	0001	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	黃○澤	黃○澤	
18	1324	中華路一段 67 號 6 樓	123.94	11.42	23	14.46	149.82	陳○姬	1	149.82					149.82	0003	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	陳○姬	陳○姬	

編號	建物標示部							所有權部			B1機車停車場（1773建號，面積3,799.78㎡）				建物持分面積合計（㎡）	他項權利部					備註
	建號	建物門牌	主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡		合計	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（㎡）	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（㎡）		登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
					持分（萬分之x）	公設面積															
19	1325	中華路一段67號7樓	123.94	11.42	23	14.46	149.82	王○○玉	1	149.82	25	王○○玉	1/165	23.03	172.85						
20	1326	中華路一段67號8樓	123.94	11.42	23	14.46	149.82	陳○園	1	149.82					149.82	0003	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	陳○園	陳○園	
21	1327	中華路一段67號9樓	123.94	11.42	23	14.46	149.82	建福工業股份有限公司	1	149.82	26	建福工業股份有限公司	2/165	46.06	195.88						
22	1329	中華路一段67號10樓	164.57	16.42	27	16.98	197.97	謝○○華	1	197.97	27	謝○○華	1/165	23.03	221.00						
23	1332	中華路一段69號	116.13	118.37	20	12.58	247.08	吳○明	1	247.08					247.08						
24	1333	中華路一段69號2樓	116.13	10.44	20	12.58	139.15	吳○明	1	139.15					139.15						
25	1334	中華路一段69號3樓	116.13	10.44	20	12.58	139.15	林○妙	1	139.15					139.15						
26	1335	中華路一段69號4樓	116.13	10.44	20	12.58	139.15	路○敏	1	139.15					139.15	0002	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	路○敏、蔡○良	路○敏	
27	1336	中華路一段69號5樓	116.13	10.44	20	12.58	139.15	鄭○女	1	139.15	177	鄭○女	1/165	23.03	162.18						
28	1337	中華路一段69號6樓	116.13	10.44	20	12.58	139.15	曾○○月	1	139.15					139.15	0002	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	曾○奇	曾○○月	
29	1338	中華路一段69號7樓	116.13	10.44	20	12.58	139.15	李○玲	1	139.15	223	李○玲	1/165	23.03	162.18	0001	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	鄧○泉	鄧○泉	
30	1339	中華路一段69號8樓	116.13	10.44	20	12.58	139.15	鄧○源	1	139.15					139.15						
31	1340	中華路一段69號9樓	116.13	10.44	20	12.58	139.15	洪○梨	1	139.15	158	洪○梨	1/165	23.03	162.18	0001	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	楊○	洪○梨	
32	1342	中華路一段69號10樓	156.23	15.44	26	16.35	188.02	李○雲	1	188.02	114	李○雲	1/165	23.03	211.05	0001	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	吳○麟	李○雲	
33	1343	中華路一段71號	76.39	73.92	18	11.32	161.63	吳○明	1	161.63					161.63						
34	1344	中華路一段71號2樓	108.54	9.84	18	11.32	129.70	吳○明	1	129.70					129.70						
35	1345	中華路一段71號3樓	108.54	9.84	20	12.58	130.96	林○宗	1	130.96	192	林○宗	1/165	23.03	153.99						
36	1346	中華路一段71號4樓	108.54	9.84	20	12.58	130.96	白○文	1	130.96					130.96	0002	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	白○文	白○文	

編號	建物標示部							所有權部			B1機車停車場（1773建號，面積3,799.78㎡）				建物持分面積合計（㎡）	他項權利部					備註
	建號	建物門牌	主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡		合計	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（㎡）	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（㎡）		登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
					持分（萬分之x）	公設面積															
																0003	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	白○文	白○文	
37	1347	中華路一段71號5樓	108.54	9.84	20	12.58	130.96	楊○穎	1	130.96					130.96	0004	最高限額抵押權	新北市新莊區農會	楊○穎	楊○穎	
38	1348	中華路一段71號6樓	108.54	9.84	20	12.58	130.96	陳○芸	1	130.96					130.96	0001	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	陳○芸	陳○芸	
39	1349	中華路一段71號7樓	108.54	9.84	20	12.58	130.96	林○鑾	1	130.96	166	林○鑾	1/165	23.03	153.99	0001	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	林○鑾	林○鑾	
40	1350	中華路一段71號8樓	108.54	9.84	20	12.58	130.96	林○標	1	130.96					130.96						
41	1351	中華路一段71號9樓	108.54	9.84	20	12.58	130.96	洪○梨	1	130.96					130.96	0001	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	楊○	洪○梨	
42	1352	中華路一段71號10樓	145.15	14.72	24	15.09	174.96	葉○國	1	174.96	24	葉○國	1/165	23.03	197.99						
43	1353	中華路一段73號	178.60	177.37	24	15.09	371.06	張○輝	1	371.06					371.06	0007	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	張○輝	張○輝	
44	1354	中華路一段73號2樓	142.50	0.00	24	15.09	157.59	鄭○玲	1	157.59					157.59	0004	抵押權	新北市新莊區農會	鄭○玲	鄭○玲	
45	1355	中華路一段73號3樓	142.50	0.00	24	15.09	157.59	王○誠	1	157.59	2	王○誠	1/165	23.03	180.62						
46	1356	中華路一段73號4樓	142.50	0.00	24	15.09	157.59	蔡○陽	1	157.59	213	蔡○陽	1/165	23.03	180.62	0004	最高限額抵押權	新北市新莊區農會	蔡○陽	蔡○陽	
47	1357	中華路一段73號5樓	142.50	0.00	24	15.09	157.59	丁○惠	1	157.59	153	丁○惠	1/165	23.03	180.62	0002	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	丁○惠	丁○惠	
48	1358	中華路一段73號6樓	142.50	0.00	24	15.09	157.59	蔡○達	1	157.59	176	蔡○達	1/165	23.03	180.62	0002	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	蔡○達	蔡○達	
																0003	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	蔡○達	蔡○達	
																0004	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	蔡○達	蔡○達	
																0005	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	蔡○達	蔡○達	
																0006	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	蔡○達	蔡○達	

編號	建物標示部							所有權部			B1機車停車場（1773建號，面積3,799.78㎡）				建物持分面積合計（㎡）	他項權利部					備註
	建號	建物門牌	主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡		合計	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（㎡）	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（㎡）		登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
					持分（萬分之x）	公設面積															
49	1359	中華路一段73號7樓	142.50	0.00	24	15.09	157.59	王○寬	1	157.59					157.59	0001	抵押權	新北市新莊區農會	王○寬	王○寬	
50	1360	中華路一段73號8樓	142.50	0.00	24	15.09	157.59	江○如	1	157.59	159	江○如	1/165	23.03	180.62	0001	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	江○如	江○如	
51	1361	中華路一段73號9樓	142.50	0.00	24	15.09	157.59	蔡○陽	1	157.59					157.59						
52	1362	中華路一段73號10樓	190.18	4.00	31	19.50	213.68	林○儀	1	213.68	194	林○儀	1/165	23.03	236.70	0005	抵押權	新北市三重區農會	林○儀、葉○富	林○儀	
53	1363	公園路130號	116.10	5.84	20	12.58	134.52	徐○敏	1	134.52					134.52	0004	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	徐○敏	徐○敏	
54	1364	公園路130號2樓	120.26	8.57	22	13.84	142.67	戴○楨	1	142.67					142.67						
55	1365	公園路130號3樓	120.26	8.57	22	13.84	142.67	戴○楨	1	142.67					142.67						
56	1366	公園路130號4樓	120.26	8.57	22	13.84	142.67	謝○臣	1	142.67					142.67						
57	1367	公園路130號5樓	120.26	8.57	22	13.84	142.67	魏○印	1	142.67					142.67						
58	1368	公園路130號6樓	120.26	8.57	22	13.84	142.67	陳○梅	1	142.67					142.67	0002	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	陳○梅	陳○梅	
59	1369	公園路130號7樓	120.26	8.57	22	13.84	142.67	張○○燕	1	142.67	186	張○○燕	1/165	23.03	165.69						
60	1370	公園路130號8樓	120.26	8.57	22	13.84	142.67	胡○雲	1	142.67					142.67	0005	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	胡○雲	胡○雲	
61	1371	公園路130號9樓	120.26	8.57	22	13.84	142.67	吳○鐸	1	142.67					142.67	0002	抵押權	新光人壽保險股份有限公司	吳○鐸	吳○鐸	
62	1372	公園路130號10樓	160.44	12.37	27	16.98	189.79	董○來	1	189.79					189.79						
63	1373	公園路128號	111.97	10.42	19	11.95	134.34	蔡○旭	1	134.34					134.34	0002	抵押權	新北市新莊區農會	蔡○旭	蔡○旭	
64	1374	公園路128號2樓	111.98	10.42	21	13.21	135.61	蘇○雲	1	135.61					135.61	0002	抵押權	新北市新莊區農會	蘇○雲	蘇○雲	
65	1375	公園路128號3樓	111.98	10.42	21	13.21	135.61	陳○	1	135.61					135.61						
66	1376	公園路128號4樓	111.98	10.42	21	13.21	135.61	董○洋	1	135.61					135.61	0001	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	董○洋	董○洋	
67	1377	公園路128號5樓	111.98	10.42	21	13.21	135.61	蕭○桃	1	135.61	13	蕭○桃	1/165	23.03	158.64	0003	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	蕭○桃	蕭○桃	
68	1378	公園路128號6	111.98	10.42	21	13.21	135.61	張○洋	1	135.61					135.61	0002-	抵押權	中國人壽	張○洋	張○洋	

編號	建物標示部							所有權部			B1機車停車場（1773建號，面積3,799.78㎡）				建物持分面積合計（㎡）	他項權利部					備註
	建號	建物門牌	主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡		合計	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（㎡）	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（㎡）		登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
					持分（萬分之x）	公設面積															
		樓														1		保險股份有限公司			
																0003-1	抵押權	中國人壽保險股份有限公司	張○洋	張○洋	
69	1379	公園路128號7樓	111.98	10.42	21	13.21	135.61	林○桃	1	135.61	9	林○桃	1/165	23.03	158.64	0004	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	林○桃	林○桃	
70	1380	公園路128號8樓	111.98	10.42	21	13.21	135.61	許○桐	1	135.61	156	許○桐	1/165	23.03	158.64						
71	1381	公園路128號9樓	87.54	34.86	15	9.43	131.83	許○福	1	131.83					131.83	0001	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	陸和針織廠有限公司	許○福	
72	1385	公園路128號10樓	125.41	15.42	20	12.58	153.41	許○珍	1	153.41					153.41	0001	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	許○珍	許○珍	
73	1386	公園路126號	111.48	10.42	19	11.95	133.85	張○英	1	133.85					133.85	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	張○英	張○英	
74	1387	公園路126號2樓	111.48	10.42	21	13.21	135.11	張○英	1	135.11					135.11	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	張○英	張○英	
75	1388	公園路126號3樓	111.48	10.42	21	13.21	135.11	郭○藏	1	135.11	14	郭○藏	1/165	23.03	158.14						
76	1389	公園路126號4樓	111.48	10.42	21	13.21	135.11	徐○美	1	135.11	20	徐○美	1/165	23.03	158.14	0003	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	徐○美、丁○信	徐○美	
77	1390	公園路126號5樓	111.48	10.42	21	13.21	135.11	張○文	1	135.11					135.11	0003	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	張○文	張○文	
78	1391	公園路126號6樓	111.48	10.42	21	13.21	135.11	魏○燦	1	135.11					135.11						
79	1392	公園路126號7樓	111.48	10.42	21	13.21	135.11	柯○通	1	135.11					135.11						
80	1393	公園路126號8樓	111.48	10.42	21	13.21	135.11	彭○美	1	135.11					135.11						
81	1394	公園路126號9樓	70.64	51.25	12	7.55	129.44	黃○評	1	129.44					129.44	0003	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃○評	黃○評	
82	1395	公園路126號10樓	70.64	10.42	12	7.55	88.61	陳○蘭	1	88.61	170	陳○蘭	2/165	46.06	134.66						
83	1396	公園路124號	114.55	5.83	19	11.95	132.33	黃○潗	1	132.33					132.33	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃○潗	黃○潗	

編號	建物標示部							所有權部			B1機車停車場（1773建號，面積3,799.78㎡）				建物持分面積合計（㎡）	他項權利部					備註
	建號	建物門牌	主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡		合計	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（㎡）	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（㎡）		登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
					持分（萬分之x）	公設面積															
84	1397	公園路124號2樓	113.18	17.94	21	13.21	144.33	李○○雲	1	144.33					144.33						
85	1398	公園路124號3樓	113.18	17.94	21	13.21	144.33	曹○廷	1	144.33	109	曹○廷	1/165	23.03	167.36						
86	1399	公園路124號4樓	113.18	17.94	21	13.21	144.33	陳○鶯	1	144.33					144.33						
87	1400	公園路124號5樓	113.18	17.94	21	13.21	144.33	陳○○茹	1	144.33					144.33	0001	抵押權	新北市新莊區農會	陳○○茹	陳○○茹	
88	1401	公園路124號6樓	113.18	17.94	21	13.21	144.33	蘇○慧	1	144.33					144.33	0001	抵押權	新北市新莊區農會	蘇○慧	蘇○慧	
89	1402	公園路124號7樓	113.18	17.94	21	13.21	144.33	侯○媛	1	144.33	193	侯○媛	1/165	23.03	167.36	0002	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	侯○媛	侯○媛	
90	1403	公園路124號8樓	113.18	17.94	21	13.21	144.33	趙○新	1	144.33	22	趙○新	1/165	23.03	167.36	0002	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	趙○新	趙○新	
91	1404	公園路124號9樓	77.39	53.73	13	8.18	139.30	林○芳	1	139.30	19	林○芳	3/165	69.09	208.38	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○芳	林○芳	
92	1405	公園路124號10樓	77.39	17.94	13	8.18	103.51	林○芳	1	103.51					103.51	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○芳	林○芳	
93	1406	中華路一段63巷8號2樓	86.49	20.89	14	8.80	116.18	林○政	1	116.18	15	林○政	1/165	23.03	139.21	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○政	林○政	
																0002	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○政	林○政	
94	1407	中華路一段63巷8號3樓	86.49	20.89	14	8.80	116.18	林○貴	1	116.18					116.18	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○貴	林○貴	
95	1408	中華路一段63巷8號4樓	86.49	20.89	14	8.80	116.18	黃○泰	1	116.18					116.18	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃○泰	黃○泰	
96	1409	中華路一段63巷8號5樓	86.49	20.89	14	8.80	116.18	戴○琪	1	116.18					116.18	0006	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	戴○琪	戴○琪	
97	1410	中華路一段63巷8號6樓	86.49	20.89	14	8.80	116.18	黃○雪	1	116.18					116.18						
98	1411	中華路一段63巷8號7樓	86.49	20.89	14	8.80	116.18	陳○秀	1	116.18					116.18	0002	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	陳○秀	陳○秀	
99	1412	中華路一段63巷6號7樓	83.17	20.89	14	8.80	112.86	林○圭	1	112.86					112.86	0001	抵押權	第一商業銀行股份	林○圭	林○圭	

編號	建物標示部							所有權部			B1機車停車場（1773建號，面積3,799.78㎡）				建物持分面積合計（㎡）	他項權利部					備註
	建號	建物門牌	主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡		合計	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（㎡）	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（㎡）		登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
					持分（萬分之x）	公設面積															
																		有限公司			
100	1413	中華路一段63巷8號8樓	86.49	20.89	14	8.80	116.18	呂○英	1	116.18	23	呂○英	1/165	23.03	139.21						
101	1414	中華路一段63巷8號9樓	86.49	20.89	14	8.80	116.18	曾○智	1	116.18					116.18						
102	1415	中華路一段63巷8號10樓	114.87	26.67	19	11.95	153.49	賴○年	1	153.49	164	賴○年	1/165	23.03	176.52	0002	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	賴○年	賴○年	
103	1416	中華路一段63巷6號	83.17	20.63	14	8.80	112.60	蔡○○勳	1	112.60					112.60	0001	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	蔡○○勳	蔡○○勳	
																0002	抵押權	林旭	蔡○○勳、蔡○賢	蔡○○勳	
																0003	抵押權	健博國際開發股份有限公司	蔡○○勳、蔡○賢	蔡○○勳	
104	1417	中華路一段63巷6號2樓	83.17	20.63	14	8.80	112.60	翁○滿	1	112.60					112.60						
105	1418	中華路一段63巷6號3樓	83.17	20.63	14	8.80	112.60	朱○茵	1	112.60					112.60	0003	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	朱○茵	朱○茵	
106	1419	中華路一段63巷6號4樓	83.17	20.63	14	8.80	112.60	李○強	1	112.60					112.60	0002	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	黃○玉、李○強	李○強	
107	1420	中華路一段63巷6號5樓	83.17	20.63	14	8.80	112.60	王○文	1	112.60					112.60	0002	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	王○文	王○文	
108	1421	中華路一段63巷6號6樓	83.17	20.63	14	8.80	112.60	李○慧	1	112.60					112.60						
109	1422	中華路一段63巷6號8樓	83.17	20.63	14	8.80	112.60	陳○蘭	1	112.60					112.60	0003	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○蘭	陳○蘭	
110	1423	中華路一段63巷6號10樓	111.27	26.41	19	11.95	149.63	張○昕	1/2	74.81					74.81						
								張○穎	1/2	74.81					74.81						
111	1424	中華路一段63巷2號	93.40	23.91	16	10.06	127.37	鍾○晴	1	127.37					127.37						
112	1425	中華路一段63巷2號2樓	93.40	23.91	16	10.06	127.37	鍾○晴	1	127.37					127.37						
113	1426	中華路一段63巷2號3樓	93.40	23.91	16	10.06	127.37	盧○苗	1	127.37					127.37	0001	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	盧○苗	盧○苗	
114	1427	中華路一段63巷2號4樓	93.40	23.91	16	10.06	127.37	魏○	1	127.37					127.37						
115	1428	中華路一段63巷2號5樓	93.40	23.91	16	10.06	127.37	曾○錡	1	127.37					127.37						
116	1429	中華路一段63	93.40	23.91	16	10.06	127.37	林○蓉	1	127.37					127.37	0001	抵押權	合作金庫	林○蓉	林錦蓉	

編號	建物標示部							所有權部			B1機車停車場（1773建號，面積3,799.78㎡）				建物持分面積合計（㎡）	他項權利部					備註
	建號	建物門牌	主建物	附屬建物	公設1774建號面積6,288.91㎡		合計	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（㎡）	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（㎡）		登記次序	權利種類	他項權利人/管理人	債務人	設定義務人	
					持分（萬分之x）	公設面積															
		巷2號6樓																商業銀行股份有限公司			
117	1430	中華路一段63巷2號7樓	93.40	23.91	16	10.06	127.37	陳○魁	1	127.37					127.37						
118	1431	中華路一段63巷2號8樓	93.40	23.91	16	10.06	127.37	鄧○娥	1	127.37	21	鄧○娥	1/165	23.03	150.40	0001	抵押權	新北市新莊區農會	千○書	鄧○娥	
119	1432	中華路一段63巷2號9樓	93.40	23.91	16	10.06	127.37	陳○麗	1	127.37	75	陳○麗	1/165	23.03	150.40						
120	1433	中華路一段63巷2號10樓	125.17	23.91	21	13.21	162.29	張○旻	1	162.29	126	張○旻	2/165	46.06	208.34						
合計120筆建號			13,550.84	2,242.49	2,364	1,486.70	17,280.03			17,280.03			46/165	1,059.33	18,339.36						

二、土地使用及建築物現況

（一）土地使用現況

本更新單元範圍土地使用分區為住宅區，建蔽率 50%、容積率 300%。目前現況為地面層除中華路一段 63 巷為住宅使用外，其餘均為商業使用；地上層均為住宅使用，全區均屬高氯離子鋼筋混凝土建築物，建物老舊窳陋且分布密集，詳圖 5-2 土地使用現況示意圖(含現況照片)。

（二）合法建築物現況

本案更新單元範圍內共計 1 幢 4 棟建築物，其中 A 棟為 10 層樓、BCD 棟為 8 層樓建築物，構造為鋼筋混凝土造，總面積為 65,415.58 ㎡，建築完成日期為 78 年 6 月 26 日，屋齡為 33 年，其中 A 棟於 96 年 10 月 19 日、BCD 棟於 105 年 3 月 14 日分別經本府工務局確認為高氯離子鋼筋混凝土建築物（詳附錄五、附錄六），目前建物內部鋼筋裸露、磁磚剝落，有危害公共安全之虞（詳圖 5-3 合法建築物暨其他土地改良物分布示意圖）。

（三）非合法建築物

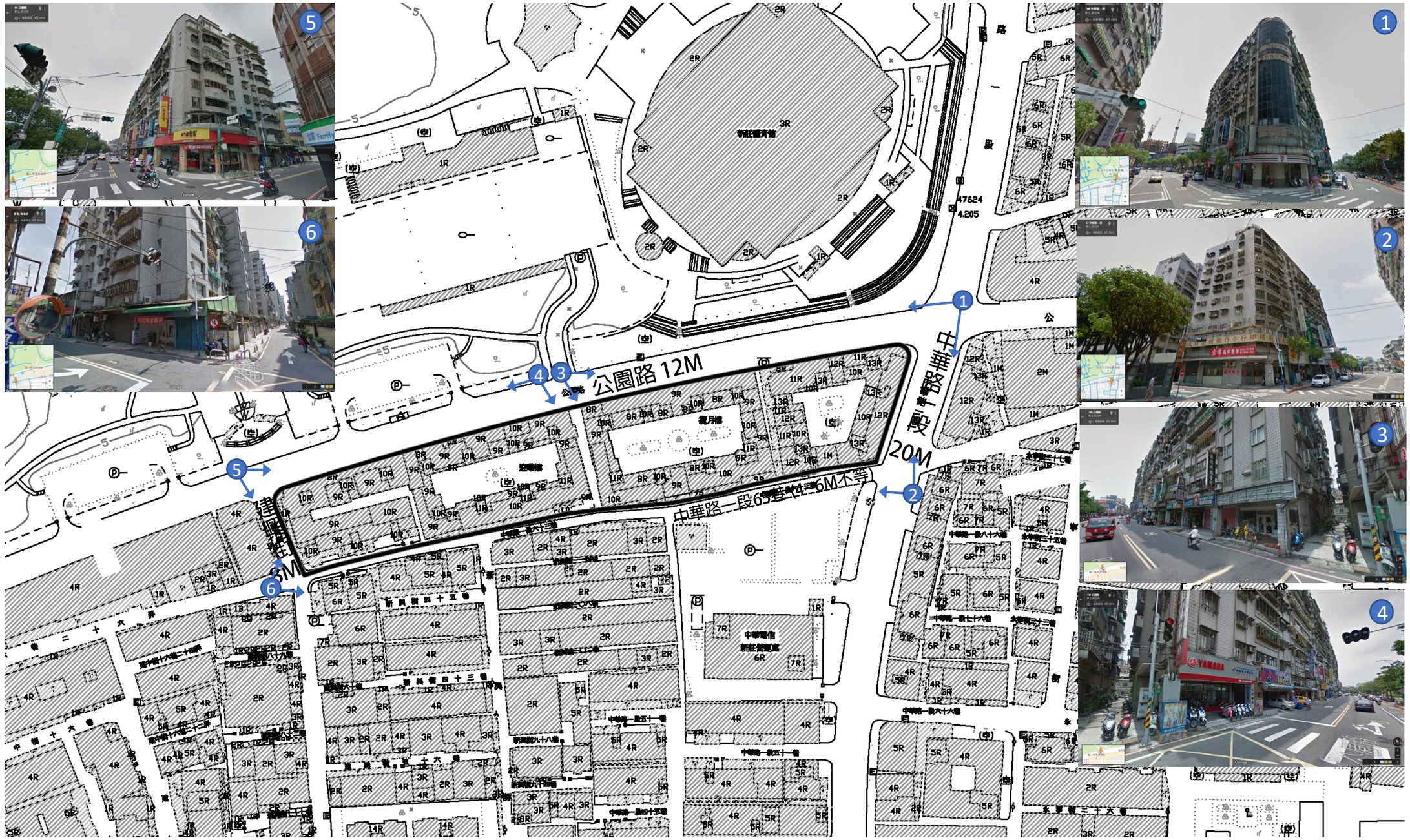
本案非合法建物為頂樓加蓋部分，頂樓加蓋以一層或兩層不一。各棟增建面積依序暫估為 895.94 坪、1,166.63 坪、784.82 坪、543.94 坪，合計共約 3,391.33 坪計算（未來依實際測量報告書所載為準），使用現況均為居住功能之附屬建物利用，(詳圖 5-3 合法建築物及其他土地改良物分布位置示意圖)。

（四）占有他人土地之舊違章建築戶

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

三、附近地區土地使用現況

本更新單元範圍北側為新莊體育館，東側臨中華路一段為 12 層樓集合住宅建築物，南側為 2~5 層樓公寓，西側為 4 層樓公寓，除東側及西側建物 1 樓多以商業使用為主，其餘 1 樓及地上層多為住宅使用。(詳圖 5-4 更新單元附近地區土地使用現況圖。



更新地區暨更新單元範圍

Scale：1/1500

圖 5-2 更新單元周圍土地使用現況示意圖

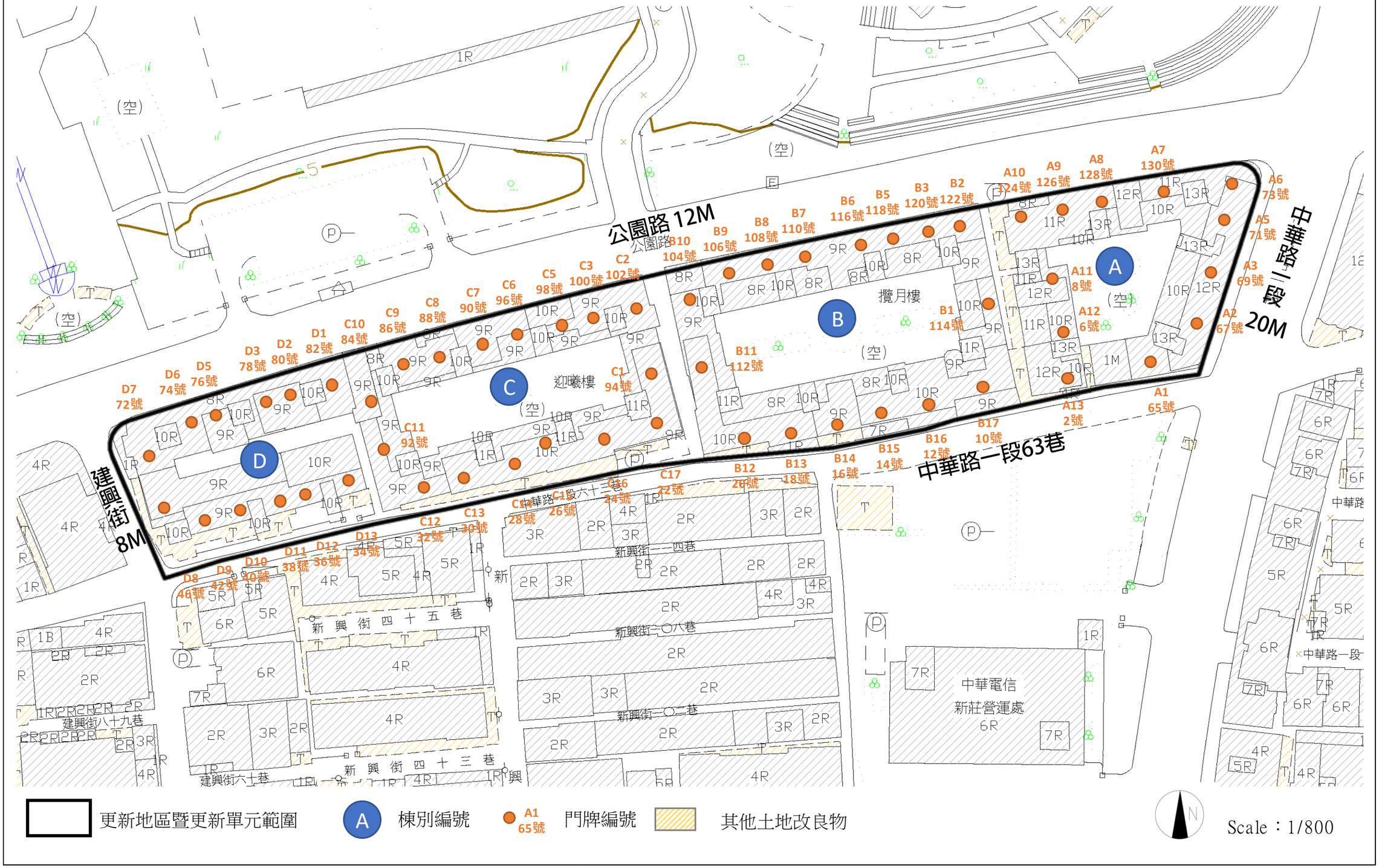


圖 5-3 合法建築物及其他土地改良物分布位置示意圖

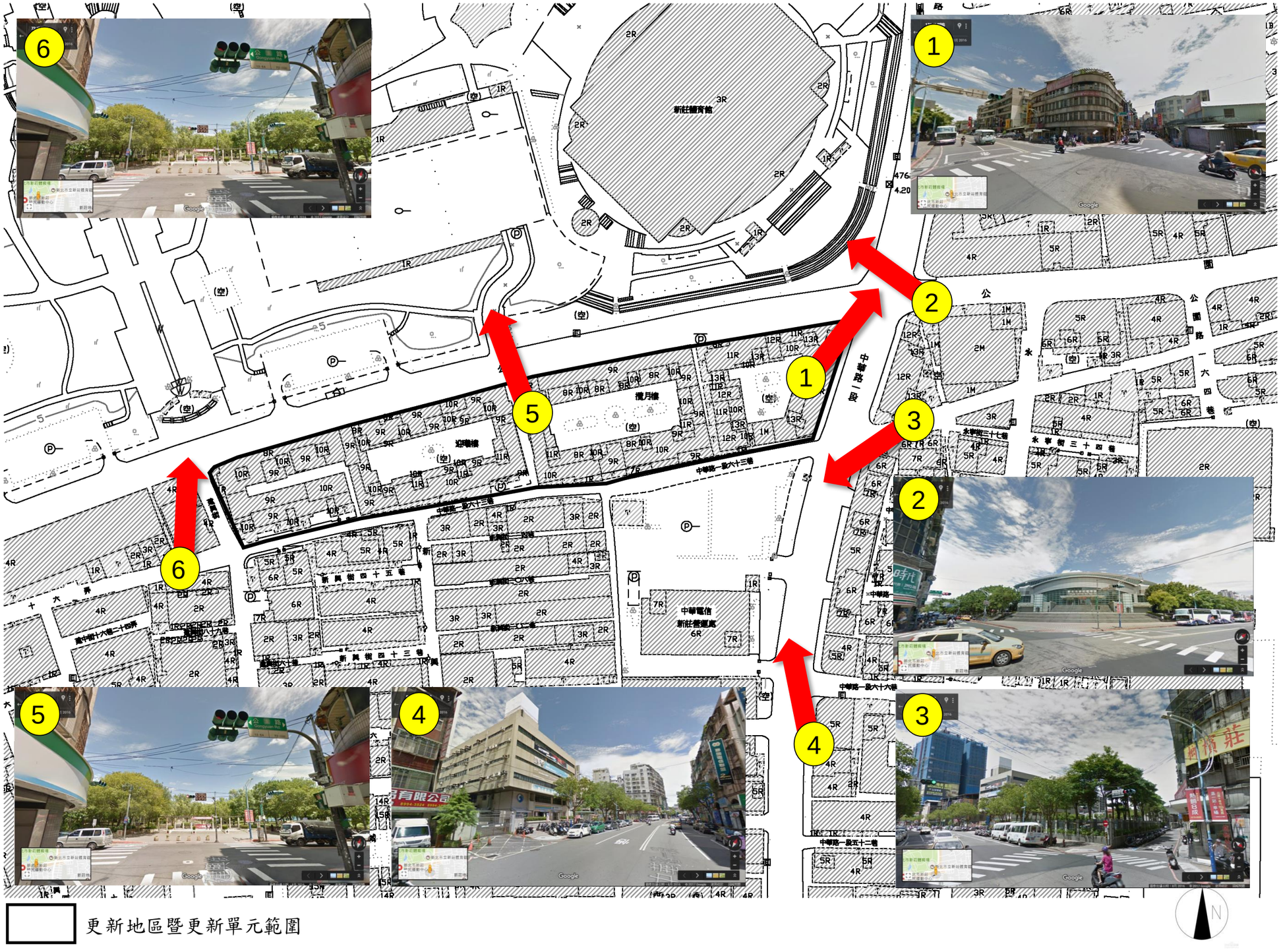


圖 5-4 更新單元附近地區土地使用現況圖

四、公共設施現況

本更新單元500公尺範圍內公共設施包括：綜合體育場用地1處（新莊體育場）；電信用地1處（中華電信新莊營運所）；機關用地3處（包括新莊市政大樓、新莊區公所、地政事務所、戶政事務所、警察局新莊分局、消防局第二分隊新莊分隊、新莊郵局等單位）；學校用地3處（未開闢高中，現供新莊體育場停車場使用、新莊國中、新莊國小）；捷運用地（捷運新莊站）；公園用地1處（中港三角公園），詳圖5-5更新單元周邊公共設施分布示意圖。

五、附近地區交通現況

（一）道路系統現況

基地四面臨路，東側面臨寬度20公尺中華路一段，北側面臨寬度12公尺公園路，西側面臨寬度8公尺建興街，南側面臨寬度5公尺中華路一段63巷。鄰近地區道路系統包括中正路、中華路一段、復興路一段、新泰路、公園路、建興街及中華路一段63巷等。有關基地周邊道路幾何特性如表5-1所示。

1. 中正路

位於基地南側，計畫範圍內道路寬度20公尺，採中央實體分隔佈設，配置雙向各2混合車道，道路二側現有寬度0.0-1.5公尺人行道，道路二側劃設紅、黃線管制停車。

2. 中華路一段

緊鄰基地東側，計畫範圍內道路寬度20公尺，採中央標線分隔佈設，配置雙向各1混合車道，道路二側現有寬度1.5-2.5公尺人行道，道路二側劃設收費汽車停車格及免費機車停車格。

3. 復興路一段

位於基地北側，計畫範圍內道路寬度15公尺，採中央標線分隔佈設，配置雙向各1混合車道，道路二側現有寬度1.5-2.5公尺人行道，道路二側劃設收費汽車停車格及免費機車停車格。

4. 新泰路

位於基地西側，計畫範圍內道路寬度15公尺，採中央標線分隔佈設，配置雙向各1混合車道，道路二側現有寬度1.0-1.5公尺人行道，道路二側劃設紅、黃線管制停車。

5. 公園路

緊鄰基地北側，計畫範圍內道路寬度12公尺，採中央標線分隔佈設，配置雙向各1混合車道，道路南側無人行道，北側現有寬度0.0-2.5公尺人行道，道路南側劃設紅、黃線管制停車，北側劃設收費汽車停車格及免費機車停車格。

6. 建興街

緊鄰基地西側，計畫範圍內道路寬度8公尺，公園路至中華路一段63巷路段，採中央標線分隔佈設，配置雙向各1混合車道，道路東側現有寬度1.0-1.5公尺人行道，西側無人行道，道路二側劃設紅線管制停車。中華路一段63巷至中正路路段，採無分隔佈設，配置往北單向1混合車道，道路二側無人行道，道路二側劃設免費機車停車格。

7. 中華路一段63巷

緊鄰基地南側，現況可通行寬度約5公尺，採無分隔佈設，配置往東單向1混合車道，道路二側現有寬度1.0-1.5公尺人行道，道路南側劃設收費汽車停車格及免費機車停車格，北側劃設紅線管制停車。

表5-11 基地周邊道路幾何特性彙整表

道路名稱	路段	路權寬度	道路速限	單向車道配置	分隔型態	人行道寬度	停車管制措施
中正路	中正路334巷-明中街	20	50或50以下	2混	中央實體	0.0-1.5	紅、黃線管制停車
中華路一段	復興路一段-中正路	20		1混	中央標線	1.5-2.5	收費汽車停車格 免費機車停車格
復興路一段	新泰路-中華路一段	15		1混	中央標線	1.5-2.5	收費汽車停車格 免費機車停車格
新泰路	泰順街-中正路	15		1混	中央標線	1.0-1.5	紅、黃線管制停車

道路名稱	路段	路權寬度	道路速限	單向車道配置	分隔型態	人行道寬度		停車管制措施	
公園路	新泰路-民樂街	12		1混	中央標線	南側	—	紅、黃線管制停車	
						北側	0.0-2.5	收費汽車停車格 免費機車停車格	
建興街	公園路-中華路一段63巷	8		1混	中央標線	東側	1.0-1.5	紅線管制停車	
						西側	—		
	中華路一段63巷-中正路			往北單向1混	無分隔	—		免費機車停車格	
中華路一段63巷	建興街-中華路一段	5		往東單向1混	無分隔	1.0-1.5		南側	收費汽車停車格 免費機車停車格
								北側	紅線管制停車

註：「混」為混合車道　　資料來源：本案調查整理



圖 5-5 基地周邊道路系統示意圖

（二）大眾運輸系統

1. 公車系統

基地周邊 500 公尺範圍以公車系統為主，現有 26 處公車站位，其中「新莊國民運動中心」站緊鄰基地北側，公車營運路線主要以聯繫新莊區、三重區、板橋區及臺北市區等。有關公車站位及路線營運資料如表 5-2 所示。有關公車站位分佈如圖 5-2 所示。

表 5-12 更新單元鄰近地區公車路線表

編號	公車站名稱	位置	停靠路線
1	新莊棒球場(立功里立德里)	復興路一段	99、299、616、616經黎明、786區間車、805、820、內科通勤專車11、藍18
2	新莊體育場(立功里)		99、299、616、616經黎明、786區間車、805、820、內科通勤專車11、藍18
3	新莊田徑場(中和里)		99、299、616、616經黎明、786區間車、805、820、內科通勤專車11、藍18
4	復興路二段	復興路二段	257、616、616經黎明、805、820、835
5	新泰復興路口	新泰路	615、616、616經黎明、783、786、786不繞駛林口轉運站、805、820、藍18
6	新泰國◯南站		99、299、615、783、786、786不繞駛林口轉運站、786區間車、859
7	材試所		99、299、615、783、786、786不繞駛林口轉運站、786區間車、845、859、F205
8	新泰中正路口		99、299、783、786、786不繞駛林口轉運站
9	新泰國小(新泰公園)	公園一路	615
10	新莊國民運動中心	公園路	960、F201、F202
11	頂好超市[新巴士]		F205
12	新泰活動中心站	建中街116巷3弄	F206
13	新泰活動中心[新巴士]	建中街	F201
14	建中街58號[新巴士]		F201
15	中美市場	中華路一段	786區間車、960、F205
16	中華路118號[新巴士]		F202
17	新莊體育館一		257
18	新莊體育館		786區間車、960
19	捷運新莊站(地政事務所)		786區間車、960、F201
20	新莊地政所		257
21	新莊國小	中港路	F202、橘21
22	新泰路口	中正路	111、235、513、635、636、637、638、639、663、758、797、799、801、802、802區間車、810、842、885、橘21、橘22、藍2
23	捷運新莊站(新莊郵局)		111、235、513、635、636、637、638、639、663、758、783、786、786不繞駛林口轉運站、786區間車、797、799、801、802、802區間車、810、842、885、960、橘21、藍2
24	捷運新莊站		783、786、786不繞駛林口轉運站、802、802區間車、810、F202、橘21、橘22
25	新莊國小		111、235、513、635、636、637、638、639、663、758、783、797、799、801、802、802區間車、842、885、橘22、藍2
26	中和街口	中和街	960、F202

2. 捷運系統

基地南側現有捷運中和新蘆線行經，距離基地最近之站位為「捷運新莊站」，步行距離約 450 公尺。有關捷運站位分佈如圖 5-2 所示。



圖 5-6 基地周邊大眾運輸系統站位示意圖

（三）自行車系統服務現況

基地周邊現有 8 處公共自行車(YouBike)租賃站，距離基地最近之站位為「新莊體育館」站，步行距離約 90 公尺，提供 49 席自行車供民眾使用。有關基地周邊自行車租賃站位置分佈如圖 5-3 所示。



圖 5-7 基地周邊自行車租賃站位置示意圖

（四）人行系統現況與動線分析

基地周邊人行道設施主要分佈於中正路、中華路一段、復興路一段、新泰路及公園路等周邊道路，寬度為 0.0-2.5 公尺。有關基地周邊人行道設施如圖 5-4 所示。有關各路段人行道寬度如表 5-1 所示。



圖 5-8 基地周邊人行道設施示意圖

（五）重大交通設施計畫

基地周邊重大交通建設計畫為「五股泰山輕軌」。有關基地周邊重大交通建設如圖 5-5 所示。五股泰山輕軌計畫內容說明如下：

五股泰山輕軌路線規劃起於三重地區集賢路北側綠帶用地(與環狀線北環段 Y22 站轉乘)，沿蘆洲地區計畫道路銜接至中正路(與蘆洲線蘆洲站轉乘)，由蘆洲線蘆洲站北側公園用地跨三民路後沿成蘆大橋西側及八里新店線高架橋下方佈設，並於新城五路/新五路三段路口穿越八里新店線高架橋進入洲子洋新五路三段，續至新五路二段，南行跨越國道 1 號後利用泰山楓江地區農業用地至塭仔圳市地重劃區，利用該區域內 30 公尺都市計畫道路，至泰山地區之新北大道五段西側設置終點站，與機場捷運線 A5a 站轉乘。



圖 5-9 基地周邊重大交通建設示意圖

六、房地產市場調查

更新單元周邊電梯大樓成交價介於 45-60 萬/坪之間、坡道平面車位介於 170-270 萬/部之間、機械車位約 140 萬/部，各不動產價格視基地位置、建商品牌、建築設計、結構、產品型態及主力坪數而定。

調查 3 個案例，2 個預售屋、1 個新成屋，詳圖 5-7 更新單元鄰近地區房地產市場案例分布圖及表 5-7 更新單元鄰近地房地產市場行情一覽表。個案分述如下：

1. 都更案「五星尊爵 No.8」為原「富貴中華」(103 年 9 月預售)更名新推，規劃 56-63 坪 3~4 房，價格 60-75 萬/坪，預計明年中(106 年中)交屋。

2. 中港路「運動時代」，規劃 22-38 坪 2~3 房，價格 49-56 萬/坪。

3. 舊市區先建後售案「心富麗」，基地在中港路巷內，規劃 34-48 坪 2~3 房，可售 34 戶，開價 45-52 萬/坪，預計 105 年底交屋。

惟宏觀目前房市，房屋稅調高成定局，房市買氣已因此受到衝擊。接著 11 月開徵地價稅；六都成交量低檔、供給續增，預料房價修正壓力將升高。

表 5-13 更新單元鄰近地房地產市場行情一覽表

案名	五星尊爵 NO.8	運動時代	心富麗
基地位置	中華路一段	中港路 157 號	中港路 132 巷 13 號
基地面積	1153 坪	1223 坪	260 坪
使用分區	住宅區	住宅區	住宅區
價格型態	預售屋	預售屋	新成屋
產品型態	電梯大樓	電梯大樓	電梯大樓
主力坪數	56-63 坪 (3-4 房 3 廳 3 衛)	22-38 坪 (2-3 房 2 廳 2 衛)	34-48 坪 (2-3 房 2 廳 2 衛)
公設比	34%	34%	32%
設計建蔽率	50%	32%	42%
規劃戶數	233 戶 (店 12、住 221)	289 戶 (全住宅)	41 戶 (全住宅)
案名	五星尊爵 NO.8	運動時代	心富麗
樓層數	B4/22F	B4/12,19F	B3/15F
結構	SRC	SRC	RC
屋齡	興建中	興建中	已完工申請使照中
平均單價 (萬/坪) (表價/成交價)	75/60	56/49	48/44
一樓單價 (萬/坪) (表價/成交價)	-	-	-
停車位型態	坡平	坡平、坡機	坡平
停車位數	253 部	196 部	28 部
停車位單價 (萬/部)	180-270	坡平 170-230 坡機 140	175-195
投資興建	河成生活科技	恆悅建設	興富利建設
代銷	宇陽地產實業	新聯祥廣告	京宇廣告
建築設計	莊志寬	陳宏田	巫錫琪
營造廠	昱程營造	億東營造	育英營造
價格日期	105 年 4 月	104 年 12 月	105 年 10 月

資料來源：住展房屋網、591 房屋網



圖例及說明

- 更新地區暨更新單元範圍
- 住宅區
- 商業區
- 體 綜合運動場用地
- 公園 公園用地
- 電 電信用地
- 機 機關用地
- 醫 醫院用地
- 高中 高中用地
- 國小 國小用地
- 國小 國小用地
- 市場 市場用地
- 捷 捷運用地
- 古 古蹟保存區
- 河 河川區

圖 5-10 更新單元周邊公共設施分布示意圖

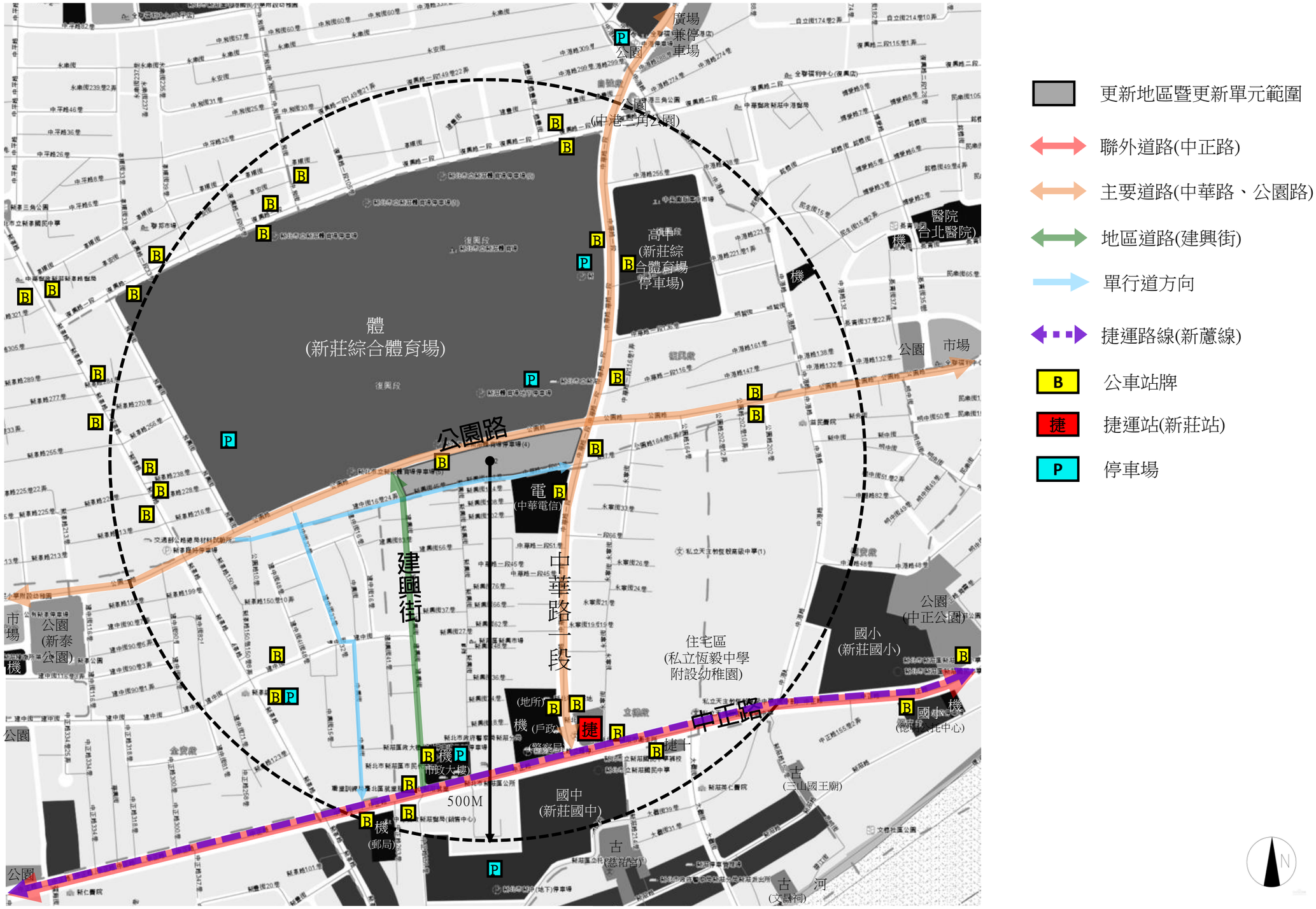


圖 5-11 更新單元周邊交通系統及停車空間供給示意圖

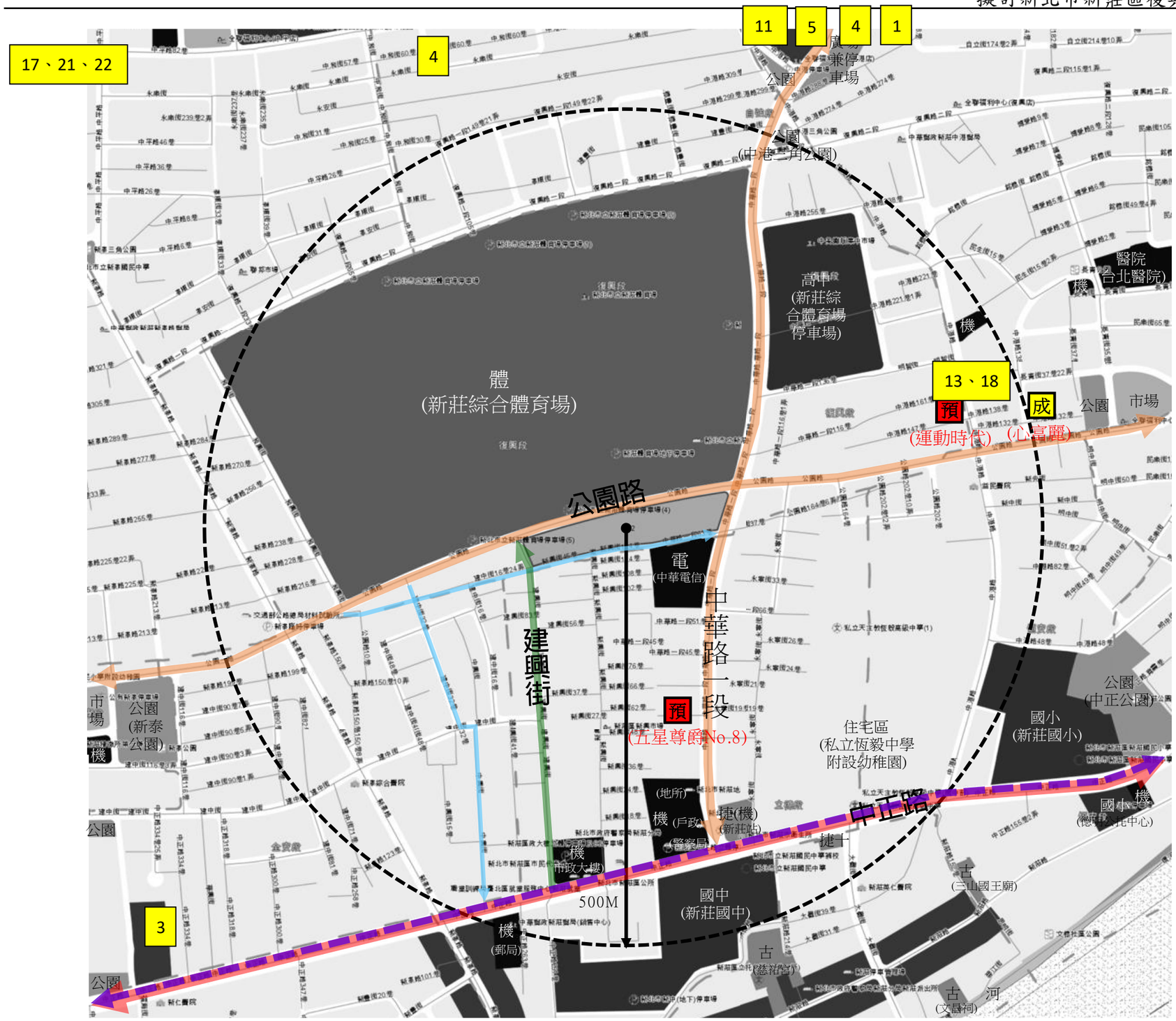


圖 5-12 更新單元鄰近地區房地產市場案例分布圖

表 5-14 更新單元鄰近地區房地產市場交易表（1）

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網

序號	地段位置或門牌	構造別	交易年/月	總價(萬元)	單價(萬元/坪)	總面積(坪)	型態	屋齡	樓別/樓高	交易標的	交易筆棟數	建物現況格局	車位總價(萬元)
1	幸福東路128號十四樓	SRC	11003	4,880	58	102.21	住宅大樓(11層含以上有電梯)	1	十四層/二十五層	房地(土地+建物)+車位	土:1 建:1車:2	4房2廳2衛	470
2	思源路332巷26號三樓	RC	11006	2,388	57.3	48.34	住宅大樓(11層含以上有電梯)	1	三層/十四層	房地(土地+建物)+車位	土:1 建:1車:1	3房2廳2衛	260
3	中正路340巷21號二十二樓	RC	11004	2,508	54	50.22	住宅大樓(11層含以上有電梯)	1	二十二層/二十二層	房地(土地+建物)+車位	土:1 建:1車:1	3房2廳2衛	250
4	榮華路一段5號十五樓	SRC	11002	1,269	53.7	23.64	住宅大樓(11層含以上有電梯)	1	十五層/十七層	房地(土地+建物)	土:1 建:1車:0	1房2廳1衛	
5	幸福東路130號八樓	SRC	11004	3,256	53.3	69.52	住宅大樓(11層含以上有電梯)	1	八層/二十五層	房地(土地+建物)+車位	土:1 建:1車:1	3房2廳2衛	250
6	富貴路488號十二樓	RC	11004	1,313	53.1	35.01	住宅大樓(11層含以上有電梯)	1	十二層/十四層	房地(土地+建物)+車位	土:1 建:1車:1		220
7	中央路266號十八樓	RC	11004	1,740	52.9	41.74	住宅大樓(11層含以上有電梯)	1	十八層/十八層	房地(土地+建物)+車位	土:1 建:1車:1	2房2廳1衛	250
8	福美街49號十四樓	SC	11003	1,820	52.9	41.46	住宅大樓(11層含以上有電梯)	1	十四層/二十九層	房地(土地+建物)+車位	土:1 建:1車:1		250
9	中央路270號十三樓	RC	11002	1,760	52.8	42.21	住宅大樓(11層含以上有電梯)	1	十三層/十八層	房地(土地+建物)+車位	土:1 建:1車:1	2房2廳1衛	250
10	榮華路二段117號十樓	RC	11005	1,185	52.1	33.67	住宅大樓(11層含以上有電梯)	1	十層/十三層	房地(土地+建物)+車位	土:1 建:1車:1	1房1廳1衛	205
11	榮華路一段13號十五樓	SRC	11001	1,915	51.3	43.87	住宅大樓(11層含以上有電梯)	1	十五層/十七層	房地(土地+建物)+車位	土:1 建:1車:1	2房2廳1衛	185
12	中央路266號十三樓	RC	11001	1,700	51.1	41.74	住宅大樓(11層含以上有電梯)	1	十三層/十八層	房地(土地+建物)+車位	土:1 建:1車:1	2房2廳1衛	260
13	中港路155號十二樓之一	SRC	11007	2,148	50.4	48.26	住宅大樓(11層含以上有電梯)	2	十二層/十九層	房地(土地+建物)+車位	土:3 建:1車:1	3房2廳2衛	260
14	富貴路482號十樓	RC	11004	1,035	50.3	20.57	住宅大樓(11層含以上有電梯)	1	十層/十四層	房地(土地+建物)	土:1 建:1車:0		
15	中正路340巷5號二十三樓	RC	11005	3,600	50.2	76.36	住宅大樓(11層含以上有電梯)	1	二十三層/二十四層	房地(土地+建物)+車位	土:1 建:1車:2	4房2廳3衛	500
16	昌和街61號九樓	RC	11003	2,600	50.1	56.7	住宅大樓(11層含以上有電梯)	1	九層/十五層	房地(土地+建物)+車位	土:1 建:1車:1	3房2廳2衛	220

表 5-15 更新單元鄰近地區房地產市場交易實價登錄（2）

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網

17	中原路560號十樓	SRC	11005	5,485	50	122.96	住宅大樓(11層含以上有電梯)	1	十層/二十五層	房地(土地+建物)+車位	土:1 建:1車:3		630
18	中港路155號十樓之一	SRC	11007	1,868	49.8	37.47	住宅大樓(11層含以上有電梯)	2	十層/十九層	房地(土地+建物)	土:3 建:1車:0	3房2廳2衛	
19	中正路340巷43號二十二樓	RC	11005	2,316	49.7	49.06	住宅大樓(11層含以上有電梯)	1	二十二層/二十二層	房地(土地+建物)+車位	土:1 建:1車:1	3房2廳2衛	240
20	福美街128巷25號三樓	RC	11002	1,743	49.5	45.33	住宅大樓(11層含以上有電梯)	1	三層/十二層	房地(土地+建物)+車位	土:1 建:1車:1	2房1廳1衛	215
21	中原路558號十二樓	SRC	11006	7,894	48.8	174.72	住宅大樓(11層含以上有電梯)	1	十二層/二十五層	房地(土地+建物)+車位	土:1 建:1車:3		630
22	中原路558號十三樓	SRC	11003	8,104	48.8	183.35	住宅大樓(11層含以上有電梯)	1	十三層/二十五層	房地(土地+建物)+車位	土:1 建:1車:4		840
23	福美街45號十四樓	SC	11001	2,488	48.7	57.9	住宅大樓(11層含以上有電梯)	1	十四層/二十九層	房地(土地+建物)+車位	土:1 建:1車:1	3房2廳2衛	240
24	中正路340巷1號二十一樓	RC	11005	3,177	48.2	69.03	住宅大樓(11層含以上有電梯)	1	二十一層/二十四層	房地(土地+建物)+車位	土:1 建:1車:1	4房2廳3衛	201
25	中正路340巷17號十五樓	RC	11002	1,350	40.4	33.45	住宅大樓(11層含以上有電梯)	1	十五層/二十二層	房地(土地+建物)+車位	土:1 建:1車:1	2房1廳2衛	

序號	地段位置或門牌	構造別	交易年/月	總價(萬元)	單價(萬元/坪)	總面積(坪)	型態	屋齡	樓別/樓高	交易標的	交易筆棟數	建物現況格局	車位總價(萬元)
1	榮華路二段105號	RC	10901	4,450	118.9	49.82	店面（店舖）	0	一層/十三層	房地(土地+建物)+車位	土:1 建:1車:1		220
2	中信街151號	RC	10901	3,365	107.5	43.5	店面（店舖）	0	一層/十三層	房地(土地+建物)+車位	土:1 建:1車:1		220
3	中德路52號	RC	10811	3,040	59.9	59.15	店面（店舖）	1	一層/十四層	房地(土地+建物)+車位	土:1 建:1車:1		240
4	中德路52號二樓	RC	10810	1,700	34.4	55.53	店面（店舖）	1	二層/十四層	房地(土地+建物)+車位	土:1 建:1車:1		240
5	中德路48號二樓	RC	10809	1,725	35.2	55.53	店面（店舖）	1	二層/十四層	房地(土地+建物)+車位	土:1 建:1車:1		230
6	中德路48號三樓	RC	10809	2,030	36.4	68.65	店面（店舖）	1	三層/十四層	房地(土地+建物)+車位	土:1 建:1車:2		480
7	中德路52號三樓	RC	10808	1,770	36	55.53	店面（店舖）	1	三層/十四層	房地(土地+建物)+車位	土:1 建:1車:1		240

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

更新單元位於新北市政府民國 99 年 10 月 15 日公告實施之「擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫」，並名人天廈 A 棟範圍依都市更新條例第 7 條劃定迅行更新地區，於民國 102 年 10 月 22 日公告實施「劃定「新北市新莊區復興段 452 地號(部分)等 1 筆土地都市更新地區」為都市更新地區」，爾後名人天廈 BCD 棟納入 A 棟範圍併同重建，於民國 105 年 9 月 14 日公告實施之「變更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(復興段 452 地號土地)」。

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	公告實施日期	與本案有關之內容概要
擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫	99/10/15	土地使用管制
變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案	100/01/17	土地使用管制
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	102/07/01	土地使用管制
劃定「新北市新莊區復興段 452 地號(部分)等 1 筆土地都市更新地區」為都市更新地區	102/10/22	迅行更新地區範圍 (名人天廈 A 棟)
變更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(復興段 452 地號土地)	105/09/14	變更迅行更新地區範圍 (原名人天廈 A 棟範圍納入名人天廈 BCD 棟併同重建)

資料來源：新北市政府城鄉發展局城鄉服務網。

二、土地使用說明

更新單元之土地使用管制依據新北市政府民國 100 年 1 月 17 日公告實施之「變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」，土地使用分區為住宅區，法定建蔽率 50%，法定容積率 300%，詳圖 6-3 土地使用分區圖及表 6-2 土地使用分區面積表。

表 6-2 土地使用分區面積表

使用分區	面積 (㎡)	建蔽率 (%)	建築面積 (㎡)	容積率 (%)	法定容積 (㎡)
住宅區	9,870.09	50	4,935.04	300	29,610.27
總計	9,870.09	50	4,935.04	300	29,610.27

三、更新計畫摘要

依據民國 105 年 9 月 14 日公告實施之「變更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(復興段 452 地號土地)」，與本案相關內容摘要如下：

(一) 計畫緣起

更新地區範圍內新莊區復興段 452 地號之土地，為 78 年興建之名人天廈社區，地上共有 A、B、C 及 D4 棟建物，其中 A 棟於 96 年經市府工務局核備為高氯離子鋼筋混凝土建築物，為協助 1 幢建築物部分改建之需要，另於 102 年 10 月 22 日依都市更新條例第七條公告「劃定新北市新莊區復興段 452 地號(部分)等 1 筆土地都市更新地區」，以協助其更新改建，A 棟於 102 年 12 月 31 日依都市更新條例第二十二條之一申請都市更新事業計畫報核，惟經內政部營建署函釋該社區內之各幢建築物地下層空間相連未區劃，故無上開報核法令之適用；另同地號 B、C、D 棟建築物亦有多處鋼筋裸露問題，復於 105 年 3 月經市府工務局核備為高氯離子鋼筋混凝土建築物，為避免災害發生，爰將該 B、C、D 棟建築物所在土地範圍變更為依都市更新條例第七條劃定之更新地區，促其併同 A 棟共同辦都市更新。

(二) 都市設計原則

1. 建築設計

(1) 為保持地區視野穿透、通風及採光品質，建築基地宜考量降低建蔽率進行設計。

(2) 落實健康綠廊願景與環境永續理念，以生態節能導向發展，鼓勵更新

後建物採綠建築設計。若因基地條件限制，仍鼓勵達成綠建築之部分設計指標，以提升更新地區的生態、環保、健康機能。

(3) 朝向計畫道路、開放空間、水岸之建物立面以正立面設計為原則，並對設備管線採適當美化之設計。

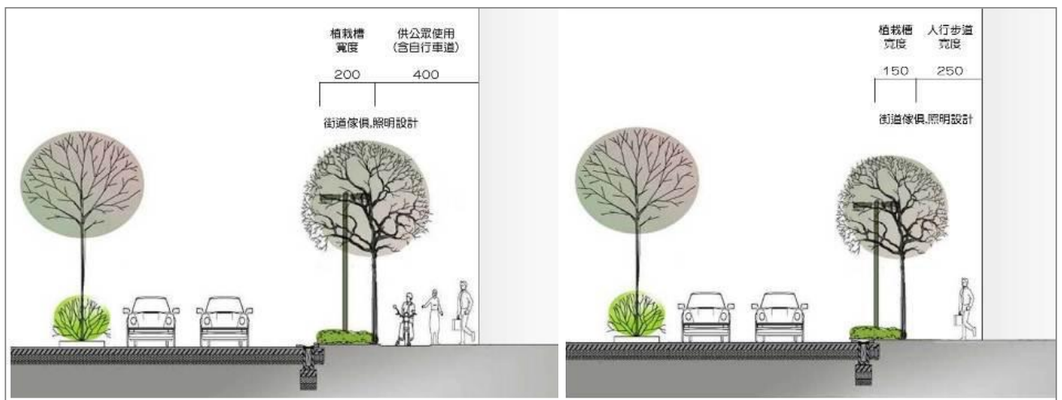
2. 開放空間(詳圖 6-1、6-3)

(1) 考量地區景觀與使用效益，更新地區開放空間應集中留設於中華路、中正路及大觀街。

(2) 退縮建築留設人行道

A. 臨更新地區重要軸線－中華路、中正路與大觀街，應自道路境界線起退縮至少 6 公尺建築，供行人通行寬度至少 4 公尺，以延續中港大排河廊、新莊體育場周邊地區景觀，串連至新莊廟街及新海橋，並沿捷運線東西向延伸，塑造地區景觀軸。

B. 臨計畫道路(公園路、建興街、新泰路)應自道路境界線起退縮至少 4 公尺建築；為塑造慈祐宮前正面之視覺軸線，提供舒適步行，臨利濟街東側退縮至少 6 公尺建築，臨利濟街西側退縮至少 4 公尺建築。上述供行人通行寬度至少 2.5 公尺，以提供民眾舒適之活動空間。



更新地區退縮建築(6M)空間斷面示意圖　更新地區退縮建築(4M)空間斷面示意圖

圖 6-1 更新地區退縮建築空間斷面示意圖

(3) 巷道退縮建築

為提升都市防災效能、改善街廓過大及密集發展住宅社區之通行不便問題，於(1)中華路一段 63 巷、(2)新興街、(3)建中街延伸至中華路(新興街 31 巷)、(4)永寧街、(5)中華路一段 26 巷等自現有巷道邊界線起退縮至少 2 公尺建築，於退縮空間應優先留設至少 1 公尺寬度供行人通行，其餘為道路使用。巷道退縮建築位置得配合開發基地情形彈性調整之，退縮部分比照開放空間規定進行維護管理。

(4) 街角廣場

A. 街角廣場最短邊長度不得小於6 公尺。其設置應提供公眾使用及通行，不得設置任何形式之圍籬及汽機車停車格，但得設置車阻，以阻止機車進入。

B. 街角廣場與道路銜接處，應考量無障礙空間，設置順平式扇型斜坡。

(三) 更新單元劃定基準

配合地區發展潛力與相關計畫投入，將計畫範圍劃定為更新地區，促進更新事業啟動。更新地區屬新莊最早發展區域，土地及建物權屬以私有為主，考量市場機制與更新可行性，更新單元之劃定乃依據「新北市都市更新單元劃定基準」之規定辦理。

(四) 更新地區劃定範圍之變更內容

1. 變更位置及範圍

位於「捷運新莊站周邊地區(新莊體育場至大漢溪)都市更新計畫」範圍北側，東起中華路一段、西至建興街、北以公園路為界，南臨中華路一段 63 巷（詳圖 25），面積約 9,870.09 平方公尺。

2. 變更原因及內容

鑑因新莊區復興段 452 地號土地之建物(名人天廈社區)為經市府工務局核定為高氯離子鋼筋混凝土建築物，為協助加速都市更新推動，協助加速都市更新推動，避免災害發生，爰調整該地區劃定更新地區之法令依據及

相關內容，變更內容詳見圖 6-2 都市計畫土地使用分區及開放空間示意圖及表 6-3 更新地區劃定範圍之變更內容明細表。

表 6-3 更新地區劃定範圍之變更內容明細表

項目	變更位置	變更內容(面積:公頃)		變更理由
		變更前	變更後	
1	更新地區劃定法令依據	都市更新條例§5、§6	都市更新條例§5、§6、§7	原更新地區範圍內新莊區復興段 452 地號土地之建物（名人天廈社區），皆經市府工務局核定為高氯離子鋼筋混凝土建築物，且已有 102 年 10 月依都市更新條例第七條公告劃定更新地區在案，爰調整新增該地區劃定更新地區之法令依據，以符實際並利後續都市更新事業推動。
2	復興段 452 地號	都市更新地區（依都市更新條例第六條劃定）（0.987 公頃）	都市更新地區（依都市更新條例第七條劃定）（0.987 公頃）	1. 依 105 年 6 月 24 日新北市都市計畫委員會第 66 次會議決議，依都市更新條例第七條迅行劃定復興段 452 地號土地（名人天廈社區)BCD 棟土地更新地區惟為避免同一地區重複劃定更新地區，造成日後參與更新同意比例門檻計算混淆，變更「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更新地區」將名人天廈社區所在土地標示為屬都市更新條例第七條劃定範圍，其餘範圍屬依都市更新條例第六條劃定範圍。 2. 依新北市政府城鄉發展局 105 年 3 月 2 日新北城更字第 1053411507 號函會議結論（略以）:「有關本案擴大更新單元範圍部分，倘經實施者取得都市更新條例第二十二條法定同意比例門檻後原則同意，毋須另案重新報核，法規適用日依都市更新條例第六十一條之一規定辦理，續循都市更新程序辦理，相關計畫及本案更新單元範圍，需經都市更新審議委員會審議確認（詳附件 3)。」故復興段 452 地號(名人天廈社區)A 棟擴大更新單元範圍納入 BCD 棟土地範圍，續辦都市更新事業計畫，其更新地區時程之容積獎勵起算日為 A 棟劃定公告日 102 年 10 月 22 日。

（五）其他應表明事項

本更新計畫範圍內依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」申請更新地區時程之容積獎勵起算日，說明如下：

表 6-4 更新地區時程容積獎勵起算日表

更新地區	起算日
新莊區文德段 60-8 地號等 83 筆土地	民國 101 年 9 月 13 日
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更新地區	民國 102 年 7 月 1 日
新莊區復興段 452 地號	民國 102 年 10 月 22 日

（六）本案更新計畫檢核

有關本案涉及公告實施之「變更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(復興段 452 地號土地)」更新計畫檢核，詳附錄十變更捷運新莊站周邊地區(新莊體育場至大漢溪)都市更新計畫檢討。

變更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(復興段452地號土地)圖

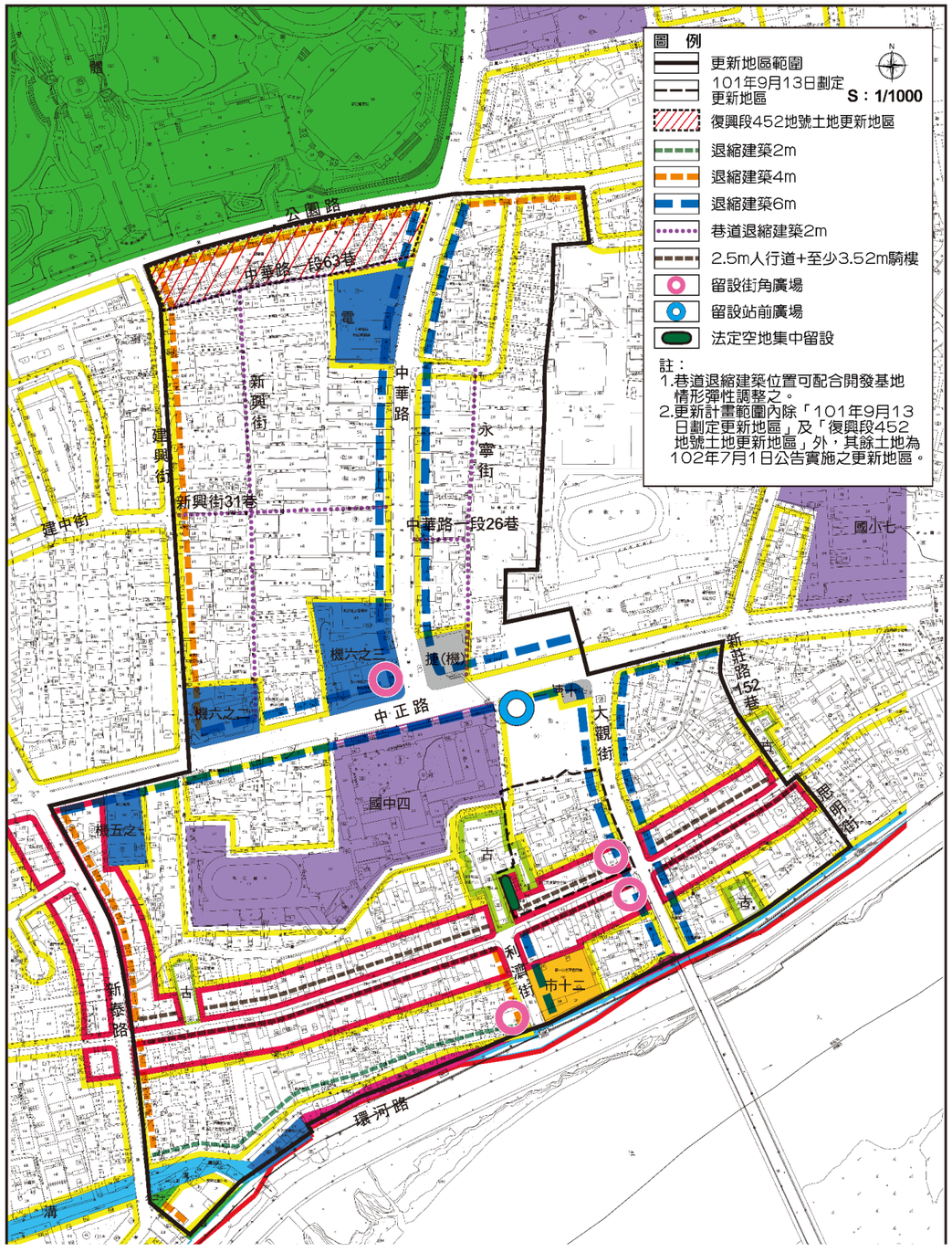


圖 6-2　都市計畫土地使用分區及開放空間示意圖

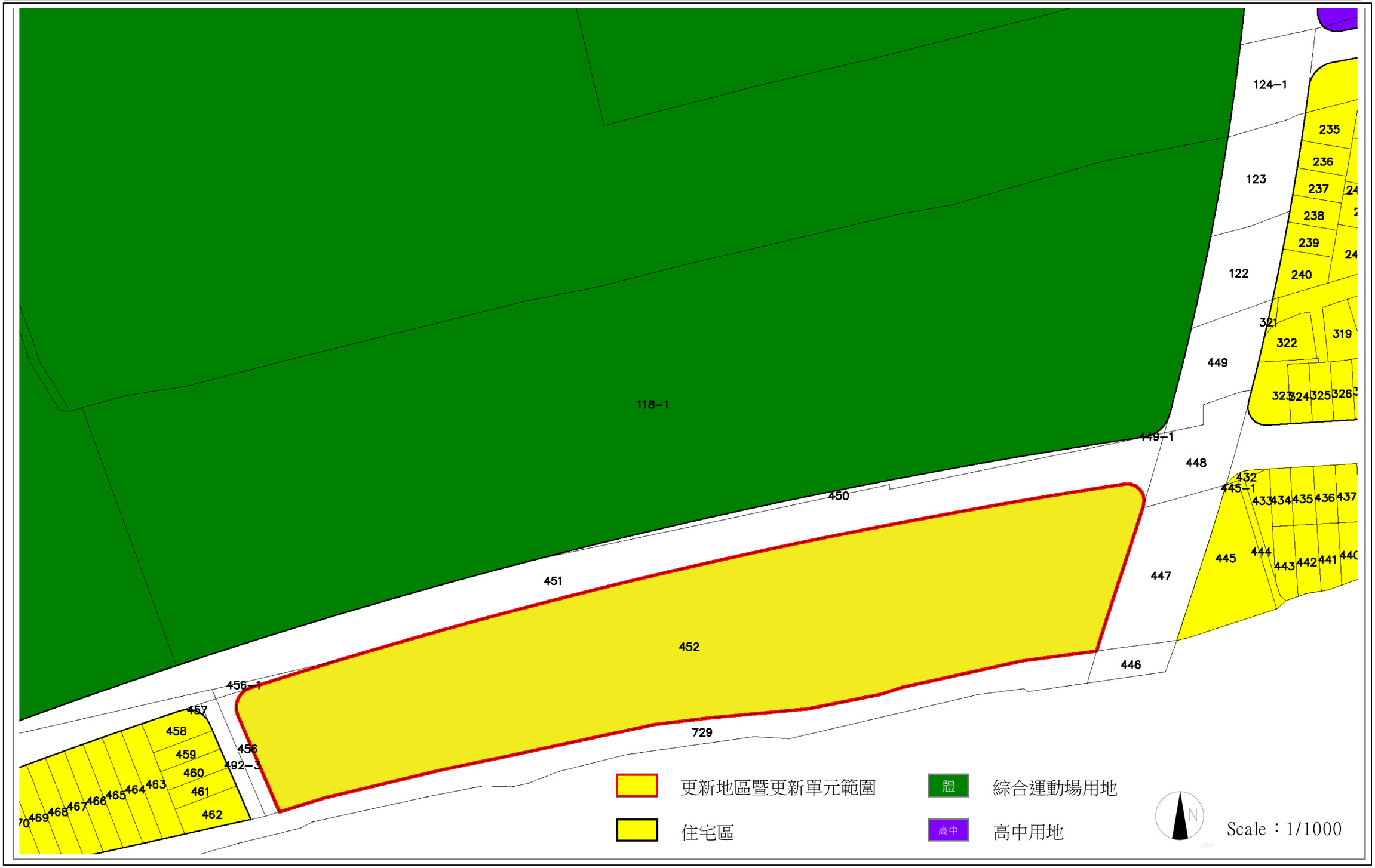


圖 6-3　更新單元土地使用分區示意圖

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本更新單元內現況建築物，經新北市政府判定為須拆除重建之高氯離子鋼筋混凝土建物，屋況不佳且有公共安全之虞，因此，本更新事業計畫擬將地上4棟建物與地下室全部拆除，全區皆採「重建」方式實施辦理。

二、區段劃分

本更新單元以「重建」方式實施都市更新，全部劃為「重建區段」，如圖7-1更新單元區段劃分圖。

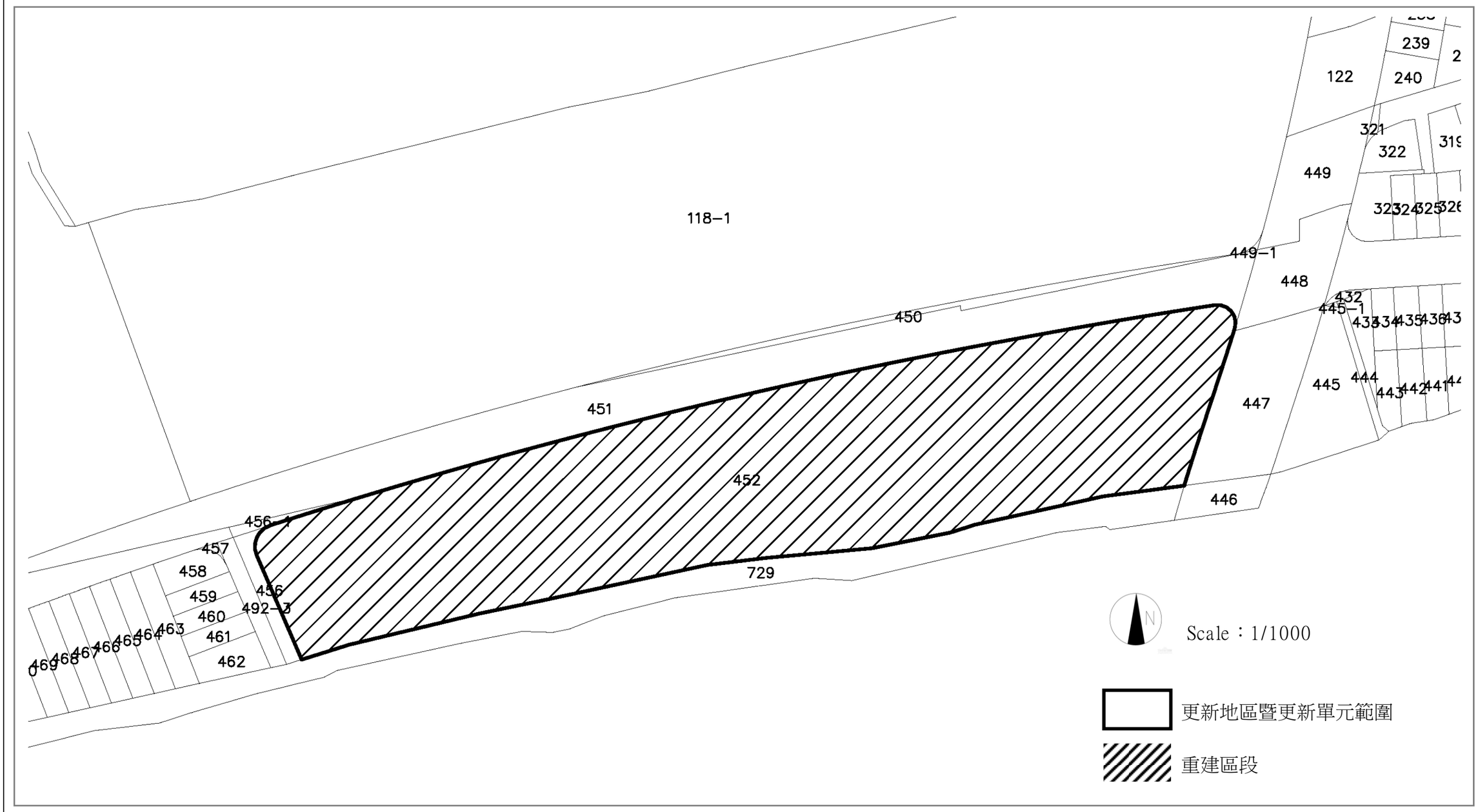


圖 7-1 更新單元區段劃分圖

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

依據「變更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（復興段452地號土地）」巷道退縮規定，中華路一段63巷應自現有巷道邊界線起退縮至少2m建築，退縮空間應優先留設至少1m寬度供行人通行，其餘為道路使用。

本更新單元規劃沿中華路一段63巷自現有巷道道路境界線起退縮6～7m不等，其中1m寬度作為道路使用，其餘供行人通行。原6～8m寬度之巷道，更新後車行之寬度達7m以上。於申請建造執照時，將依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」辦理及依內政部「市區道路及附屬工程設計規範」規定設計，並經由專業技師簽證、監造。

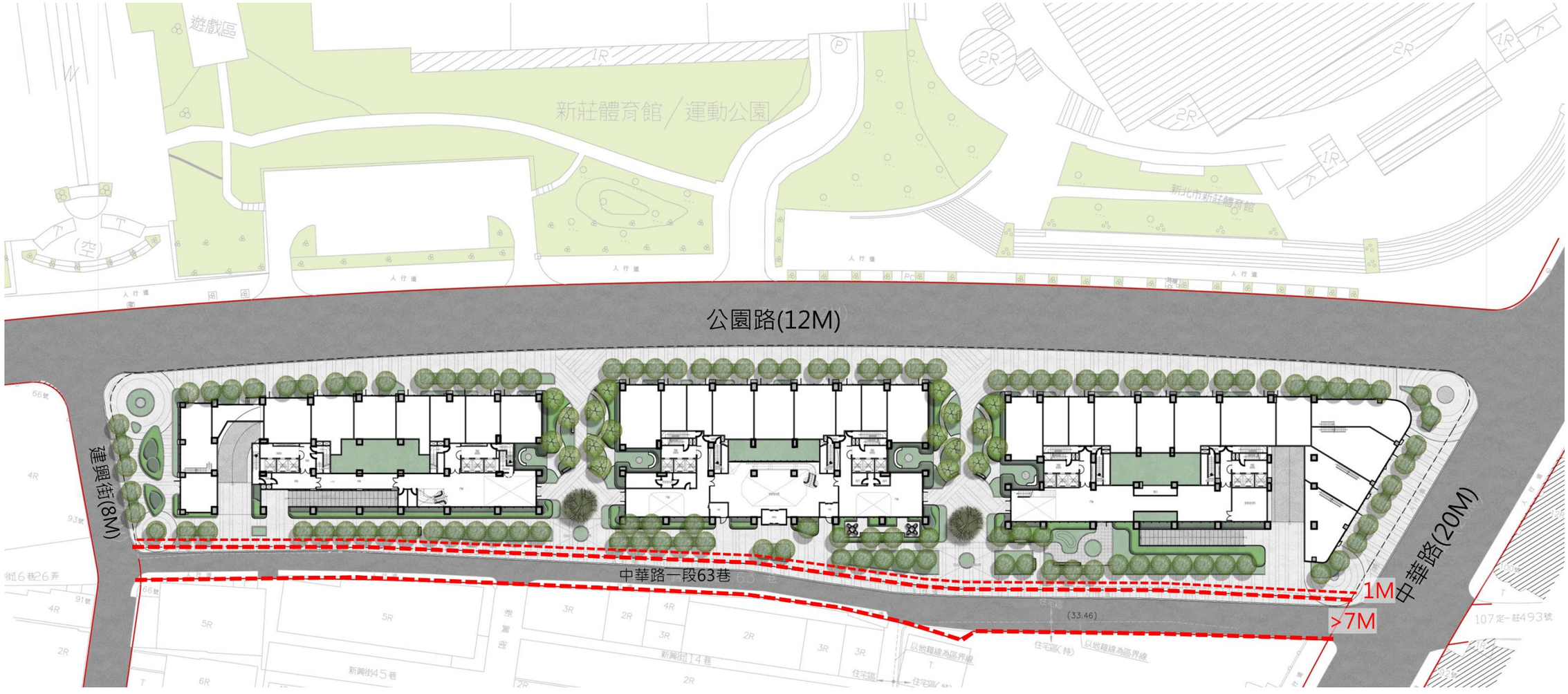


圖 8-1 中華路一段63巷側基地退縮2米範圍圖

玖、整建或維護計畫

本案更新單元全區採重建方式實施，無整建或維護計畫。

拾、申請容積獎勵項目及額度

表 10-1 擬申請容積獎勵之項目及額度表

項次	申請容積獎勵項目			獎勵面積（㎡）	基準容積比率(%)
二	2.更新後提供公益設施，其樓地板面積不予計算容積(15%)			0.00	0.00%
三	3-1	協助開闢更新單元周邊公共設施(15%)		0.00	0.00%
	3-2	提供管理維護費用或捐贈都市更新基金(15%)		0.00	0.00%
四	4.保存維護單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物(15%)			0.00	0.00%
五	5.對都市環境、景觀、防災、生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計(上限20%)	5-1	A1：設計建蔽率(3、5、7、9%)	0.00	0.00%
		5-2	A2：立體綠化(5%)	0.00	0.00%
		5-3	A3：增設平面式機車位(5%)	0.00	0.00%
		5-4	A4：夜間照明(3%)	0.00	0.00%
		5-5	A5：鄰棟間隔及消防救災(5%)	0.00	0.00%
		5-6	A6：開挖率(6、8、10、12、15%)	0.00	0.00%
		5-7	A7:提供基地內四公尺以上寬度之通道供不特定公眾便利通行者(3%)	0.00	0.00%
	合計			0.00	0.00%
六	6.開放空間、人行步道及騎樓(上限30%)	6-1	退縮四公尺以上面積獎勵	0.00	0.00%
		6-2	空地集中留設於沿街面形塑公共開放空間面積達500㎡以上	0.00	0.00%
七	7.綠建築設計獎勵(6%，8%，10%)			0.00	0.00%
八	**8.更新地區時程獎勵**			**2,961.02**	**10.00%**
九	**9.更新單元規模之容積獎勵(15%)**			**4,441.54**	**15.00%**
十	10.處理占有他人土地之舊違章建築戶(20%)			0.00	0.00%
十一	11.更新後分配之樓地板面積不及當地平均居住水準獎勵			0.00	0.00%
十二	12-1	都市設計審議委員會推薦為創意建築者(10%)		0.00	0.00%
	12-2	危險建築物有立即拆除重建必要者(10%)		0.00	0.00%
	12-3	**屬合法四層樓以上之建築物(10%)**		**2,961.02**	**10.00%**
	12-4	配合大眾捷運系統或水岸，提供或設置適當之設施者(5%)		0.00	0.00%
更新容積獎勵合計				10,363.58	35.00%
更新容積獎勵上限(原容+法容30%)				**8,883.08**	**30.00%**
其他獎勵容積	土地使用分區管制要點獎勵		**綠建築設計**	**2,961.02**	**10.00%**
			提升防災性能	**1,480.51**	**5.00%**
	建築技術規則獎勵		**沿街步道式開放空間**	**5,003.29**	**16.90%**
	高氯離子混凝土建築物		**地上層**	**13,410.46**	**45.29%**
			地下層	**155.00**	**0.52%**
	容積移轉			11,844.10	40.00
申請容積獎勵總計				**43,737.46**	**147.71%**

（依據100年8月18日訂定發布「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」）

一、擬申請都市更新之獎勵項目及額度

依據「新北市都市更新審議原則」、「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」等相關規定，本更新單元實施都市更新擬申請之獎勵項目及額度如表10-1 擬申請建築容積獎勵之項目及額度表所示，計有更新時程獎勵10%；更新規模獎勵 15%；合法四層樓以上之建築物獎勵 10%，合計獎勵 35%，惟更新獎勵值以 30%為上限，故取獎勵值取 30 %。而本案基地面積為9,870.09㎡。住宅區容積率為300%，故本案將申請獎勵容積8,883.08㎡，獎勵額度為法定容積的30%，其詳細說明如下：

（一）更新時程獎勵10%

依據「新北市都市更新建築獎勵容積核算基準」第八點：

申請更新地區時程之容積獎勵者，依下列規定核給：

於都市更新地區公告日起	獎勵額度（擇一適用）	
	申請核准事業概要者	申請事業計畫報核者
一年內	獎勵法定容積8%	獎勵法定容積10%
二年內	獎勵法定容積7%	獎勵法定容積9%
三年內	獎勵法定容積6%	獎勵法定容積8%
四年內	獎勵法定容積3%	獎勵法定容積5%
五年內	獎勵法定容積3%	獎勵法定容積5%
六年內	獎勵法定容積3%	獎勵法定容積5%
經本府同意延長者，於延長期間內	獎勵法定容積3%	獎勵法定容積5%

依上述規定，申請更新地區時程之容積獎勵，於都市更新地區公告日起一年內申請事業計畫報核者，其獎勵額度為法定容積之百分之十，本案於102年10 月22 日公告實施為更新地區，並於102年12月31日申請事業計畫報核，故爭取時程獎勵為10%。

更新時程獎勵面積＝29,610.27㎡×10%=2,961.02㎡。

（二）更新規模獎勵15%

依據「新北市都市更新建築獎勵容積核算基準」第九點：

申請更新單元規模之容積獎勵者，依下列規定核給：

1.A1：更新單元規模屬完整計畫街廓，獎勵法定容積5%。

2.A2：於劃定應實施更新之地區，更新單元規模達三千平方公尺以上；或於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達3,000㎡以上者，依下列公式計算獎勵容積，其含完整計畫街廓者，得再增加法定容積百分之五。本項獎勵額度以法定容積百分之十五為上限。

規模獎勵額度＝A1＋A2

＝5%A1 完整街廓＋A2 大面積開發 5%＋【2%×(B1－3,000㎡)/500㎡】
＝0%＋5%＋【2%×（9,870.09－3,000㎡）/500㎡】
＝0%＋5%＋27.48%＝32.48%>15%上限，故以15%計。

A1：更新單元規模屬完整計畫街廓，獎勵法定容積5%
A2：更新單元規模達三千平方公尺以上之獎勵容積
B1：更新單元土地面積

依上述規定計算獎勵額度，本項擬申請獎勵額度為法定容積15%。

規模獎勵面積＝29,610.27㎡×15%=4,441.54㎡。

（三）合法四層樓以上之建築物獎勵10%

依據「新北市都市更新建築獎勵容積核算基準」第十二點第三項：

屬合法四層樓以上之建築物，依下列公式計算獎勵容積：

A＝B×10%
A：獎勵容積
B：合法四層樓以上建築物所座落建築基地之法定容積

依上述規定，本案全區為78使字第966號之8至10層樓建築，建築物座落建築基地為新北市新莊區復興段452地號，依土地登記簿謄本所載面積為9,870.09㎡，法定容積為9,870.09×300%＝29,610.27㎡。（詳圖10-1合法四層樓以上建物座落位置示意圖）

合法4層樓以上建物獎勵面積

＝B×10%＝29,610.27㎡×10%＝2,961.02㎡

（四）都市更新容積獎勵上限檢討

本案因原容積大於法定容積，都更容獎上限以原容積＋法定容積 30%為標準，而本案預估申請時程獎勵、規模獎勵、合法4F以上建物獎勵共計法定容積×35%>上限值30%，故以上限值30%計。

2,961.02＋4,441.54＋2,961.02＝10,363.58㎡，約35%≧30%；故本案更新容積獎勵申請額度為法定容積30%，申請獎勵面積為29,610.27㎡×30%＝8,883.08㎡，符合規定。

二、擬申請土地使用分區管制要點獎勵項目及額度

本案依100年1月17日公告之「變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」之規定，申請鑽石級綠建築及都市防災性能獎勵共計15%，分項說明如下：

（一）鑽石級綠建築獎勵10%

依據「新莊都市計畫土地使用分區管制要點」第十一點：

申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。申請者並應與新北市政府簽訂協議書，保證於一樓樓版勘驗核准前取得獲准容積獎勵之候選證書，並於使用執照核准翌日起二年內取得綠建築標章。依據新北市政府107年4月20日發文字號：新北府城審字第1070713848號公告新北市政府執行綠建築協議書範本第五條之規定，保證金金額以申請建造執照時基地範圍內土地當期平均公告現值乘以綠建築獎勵容積樓地板面積之零點四五倍計算。（後續倘因變更設計導致建造執照法令適用日變更時，應以該執照

最新法令適用日當時之土地平均公告現值計之）

前項保證金退還依下列規定：

1. 依限取得原申請等級之綠建築標章者，保證金無息退還。
2. 未依限取得原申請等級之綠建築標章者，保證金不予退還。
3. 依限取得但未達原申請等級之綠建築標章者，依實際取得等級之獎勵容積計算之保證金無息退還，其餘所繳納保證金金額全數納入新北市政府設立之都市更新基金，並不得請求歸還，亦不得提出異議。

另，依據新北市政府 107 年 4 月 20 日發文字號：新北府城審字第1070713848 號公告新北市政府執行綠建築協議書範本第六條之規定，綠建築維護費用金額以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定提列之公共基金百分之五十計算之，並應於使用執照核准前繳交予新北市政府。

綜上，本案擬申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵，並保證於使用執照核准翌日起 2 年內，取得綠建築標章。(綠建築獎勵評估，詳 P.11-70 綠建築設計說明)

鑽石級綠建築獎勵額度＝法定容積×10%＝29,610.27 ㎡×10%

＝2,961.02 ㎡

（二）都市防災性能獎勵 5%

依據「新莊都市計畫土地使用分區管制要點」第十二點：

為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積 5%：

1. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。
2. 與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。
3. 基地如設置二幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達 8 公尺。
4. 依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。

本案建築設計均有符合上述規定，故依法申請都市防災性能獎勵 5%，詳圖 10-2～圖 10-3 防災性能獎勵檢討圖。

都市防災獎勵額度＝法定容積×5%＝29,610.27 ㎡×5%＝1,480.51 ㎡

三、擬申請建築技術規則獎勵項目及額度

依據「新莊都市計畫土地使用分區管制要點」第九點：為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，於建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。

本案預計沿街留設 6M 人行步道，依「建築技術規則」建築設計施工編第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計之規定計算沿街步道式開放空間獎勵。

所謂沿街步道式開放空間係指建築基地臨接道路全長所留設寬度四公尺以上之步行專用道空間，且其供步行之淨寬度在一點五公尺以上者。但沿道路已設有供步行之淨寬度在一點五公尺以上之人行道者，供步行之淨寬度得不予限制。

沿街步道式開放空間，其有效係數為 1.5；鼓勵係數為容積率乘以 2/5。

依上述規定，擬申請沿街步道式開放空間容積獎勵額度約 16.90%。(詳圖 10-5 開放空間獎勵範圍圖～圖 10-9 開放空間獎勵面積計算與步行淨寬示意圖(二))

獎勵面積＝開放空間之實際面積(扣除門廳及車道出入口)×有效係數 1.5×是否地下開挖折減係數 0.8、退縮範圍是否超過 6m，×鼓勵係數(法定容積率 300%×2÷5＝1.2)

1. 開放空間面積:2,619.18+690.91=3,310.09 ㎡

沿街步道式開放空間=1,042.91+1,576.27=2,619.18 ㎡

廣場式開放空間=686.98+3.93=690.91 ㎡

2.開放空間有效面積:1,251.49+2,364.41+549.58+3.93=4,169.41 ㎡

沿街步道式開放空間：

a.(有效係數1.5x0.8):1,042.91x1.5x0.8=1,251.49

b.(有效係數1.5):1,576.27x1.5=2,364.41

廣場式開放空間 ：

c.(有效係數1x0.8):686.98x1x0.8=549.58

d.(有效係數1):3.93x1=3.93

3.獎勵面積:4,169.41x300%x2/5=5,003.29 ㎡

四、擬申請高氯離子容積獎勵項目及額度

依「都市計畫法臺灣省施行細則」第四十條之規定，高氯離子鋼筋混凝土建築物（俗稱海砂屋）經報市政府專案核准拆除重建者，得就原規定容積面積重建，並以原規定容積之百分之三十為限，檢討如下：

依上述規定，本案依新北市政府工務局106年1月24日發文字號：新北工建字第1060124739號函說明五「78莊使字第966號使用執照建築物原建築容積部分為地下層516.68㎡，地上層44,701.56㎡。」(原容積核准函詳附錄八)

故本案地上層核准原容積為44,701.56㎡，報經市府核准拆除重建者，得申請原容積x30%放寬額度＝44,701.56㎡x30%＝13,410.46㎡，佔法容比例為45.29%（13,410.46÷29,610.27＝45.29%）。

本案地下層核准原容積為516.68㎡，報經市府核准拆除重建者，得申請原容積x30%放寬額度＝516.68㎡x30%＝155.00㎡,佔法容比例為0.52%（155.00÷29,610.27＝0.52%）。

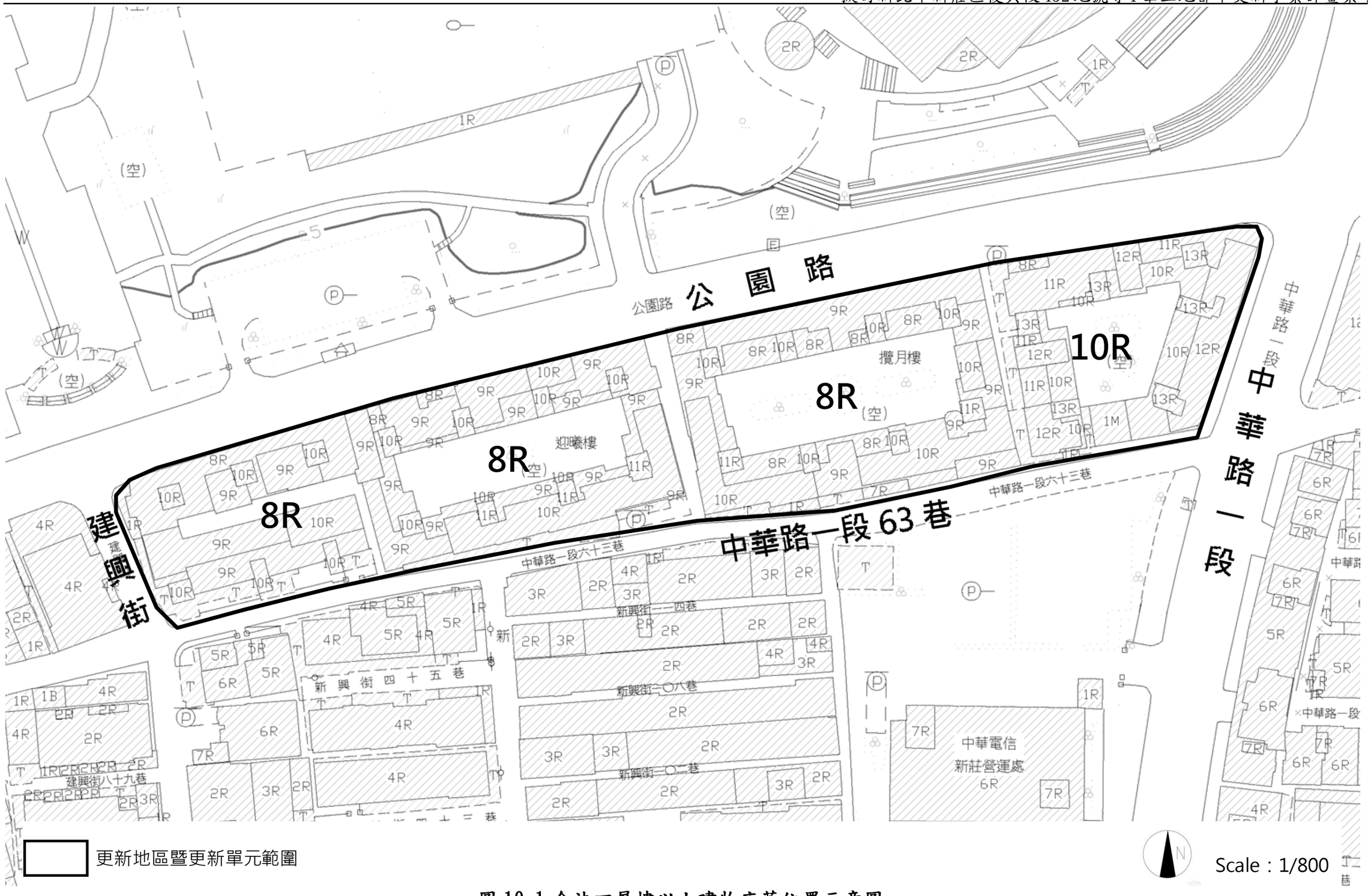
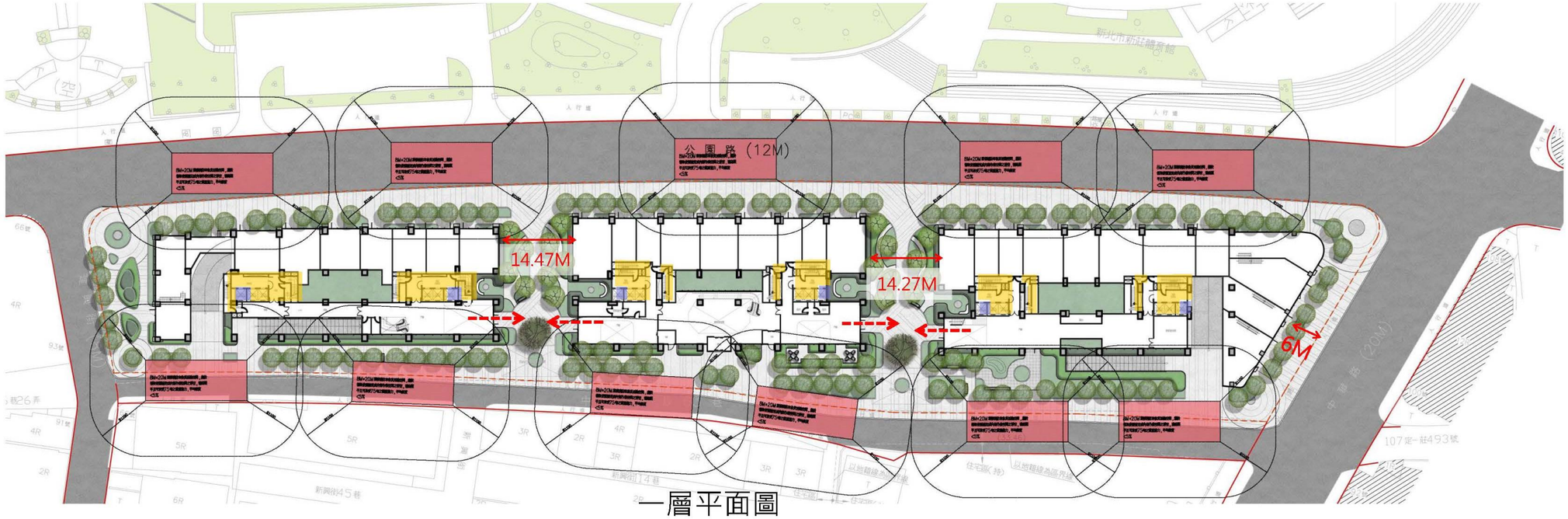


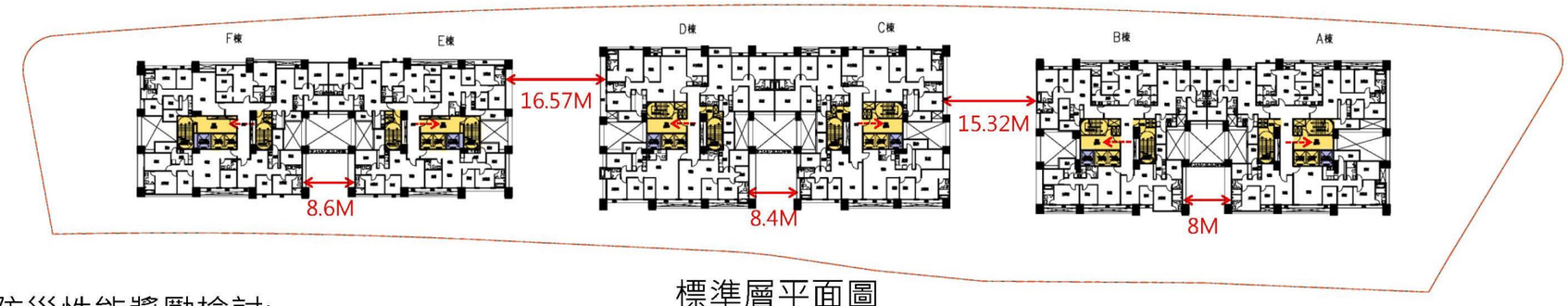
圖 10-1 合法四層樓以上建物座落位置示意圖



圖 10-2 防災性能獎勵檢討圖（一）



一層平面圖



標準層平面圖

都市防災性能獎勵檢討:

1.與建築線距離淨寬度>6M

2.二棟建築物間之距離>8M

3.依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，

各戶配置均在消防救災半徑11M範圍內

8x20M雲梯車作業空間
與建築物外圍開口<11M

消防車路徑

1.通道淨寬＞4M，淨高＞4.5M

2.坡度＜5%

緊急升降機

垂直動線　　人員逃生動線

防災性能獎勵檢討圖(二)

圖 10-3 防災性能獎勵檢討圖（二）

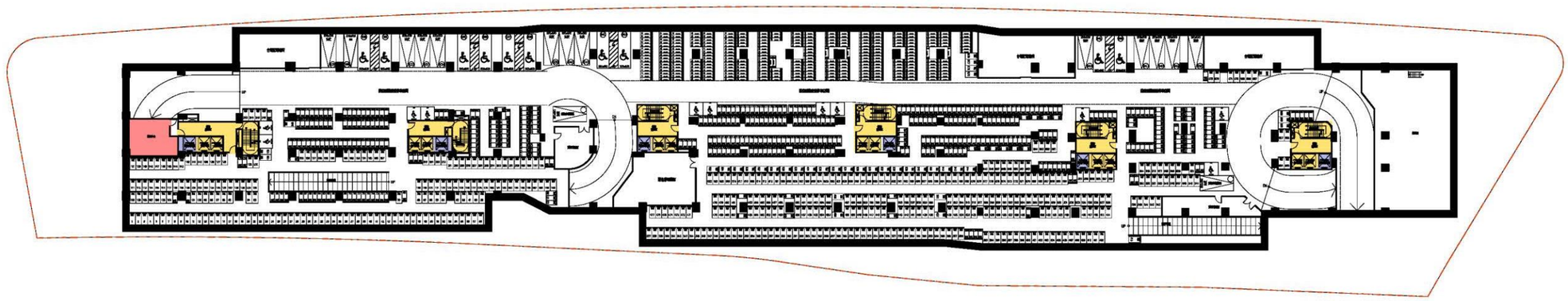


圖 10-4 防災性能獎勵檢討圖（三）

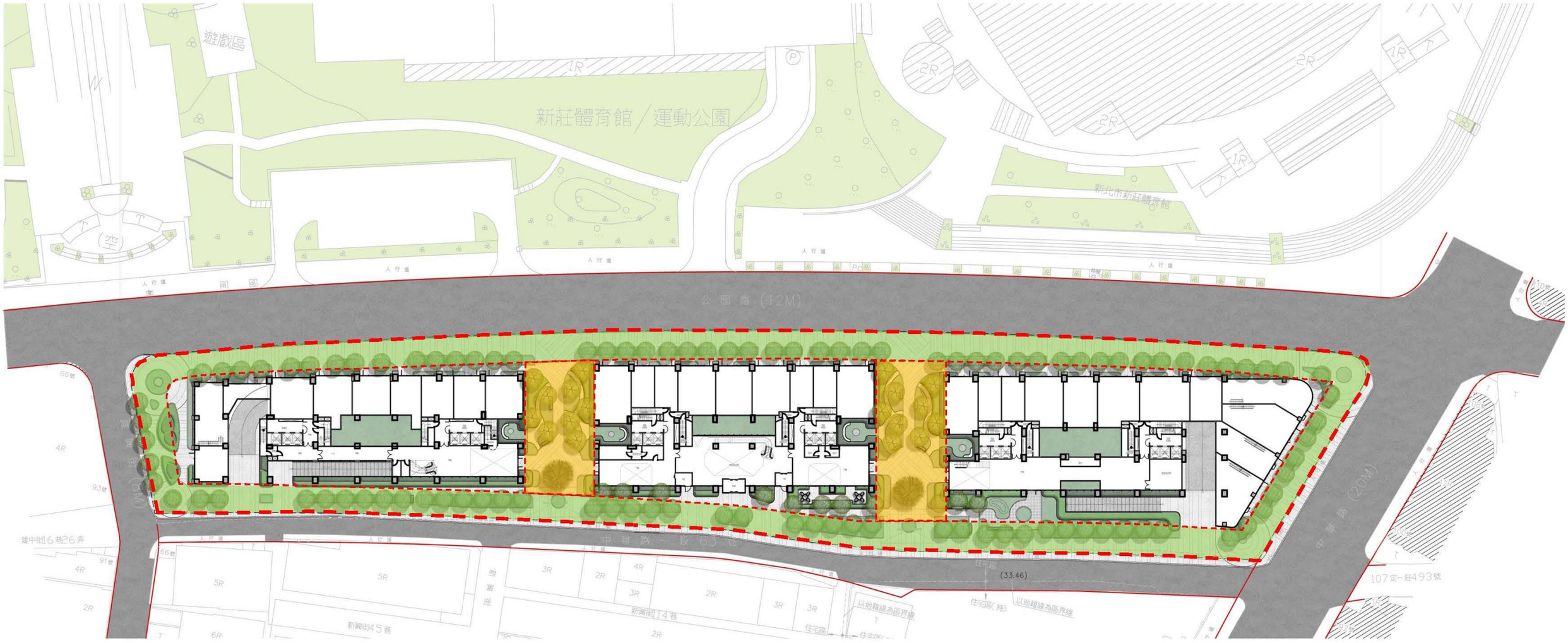


圖 10-5 開放空間獎勵範圍圖

j積:2619.18+690.91=3310.09㎡

放空間=1042.91+1576.27=2619.18㎡

廣場式開放空間=686.98+3.93=690.91㎡

2.開放空間有效面積:1251.49+2364.41+549.58+3.93=4169.41㎡

沿街步道式開放空間 : a.(有效係數1.5x0.8):1042.91x1.5x0.8=1251.49

b.(有效係數1.5):1576.27x1.5=2364.41

廣場式開放空間 : c.(有效係數1x0.8):686.98x1x0.8=549.58

d.(有效係數1):3.93x1=3.93

3.獎勵面積:4169.41x300%x2/5=5003.29㎡

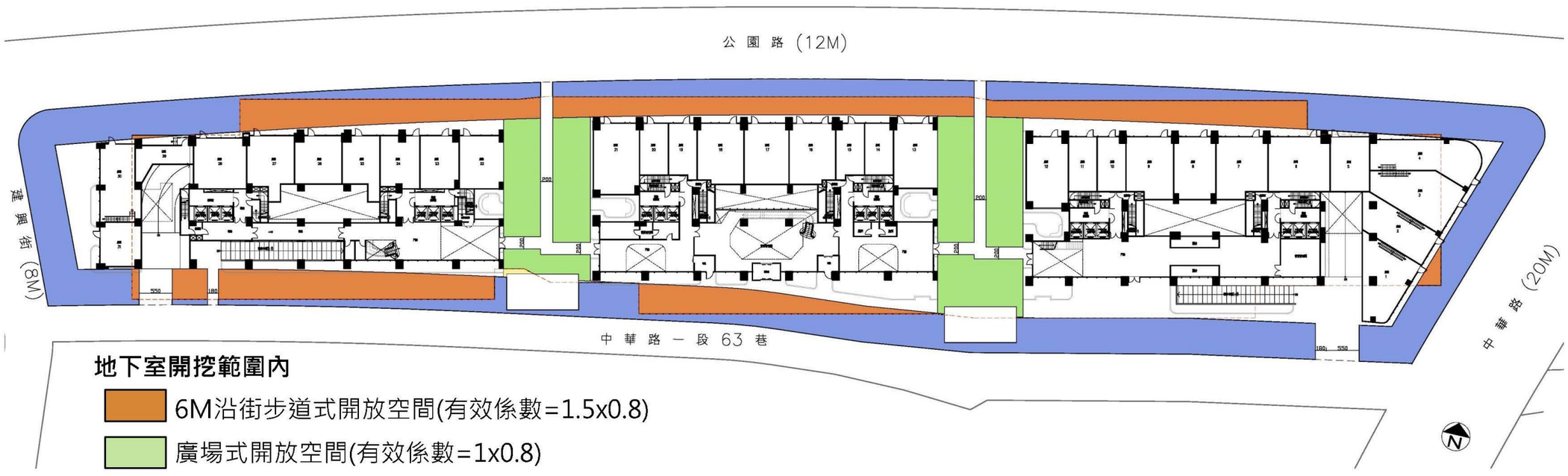


圖 10-6 開放空間獎勵面積計算圖(一)

地下室開挖範圍內

6M沿街步道式開放空間面積計算

194.37+2.05+13.96+222.39+210.36
+3.12+6.11+30.12+212.15+148.28=
1042.91㎡

廣場式開放空間面積計算

132.91+128.82+121.16+121.95+130.8
+51.34=686.98㎡

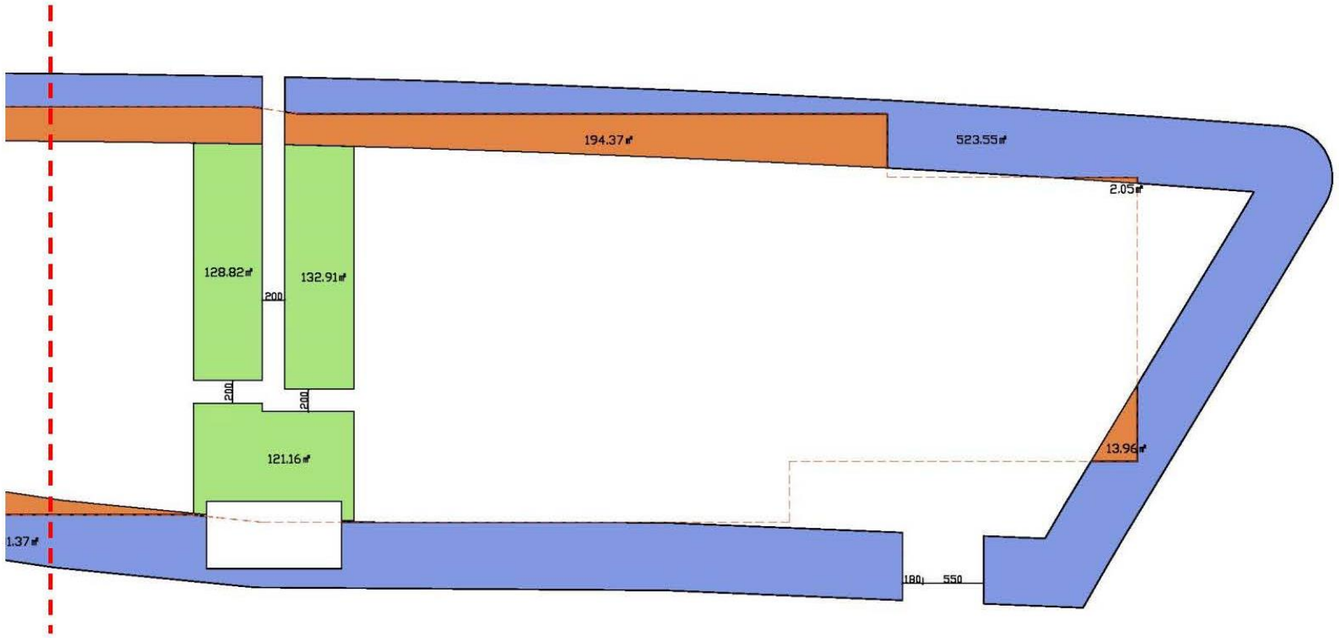
地下室開挖範圍外

6M沿街步道式開放空間面積計算

523.55+128.26+417.81+5.28+501.37
=1576.27㎡

廣場式開放空間面積計算

=3.93㎡



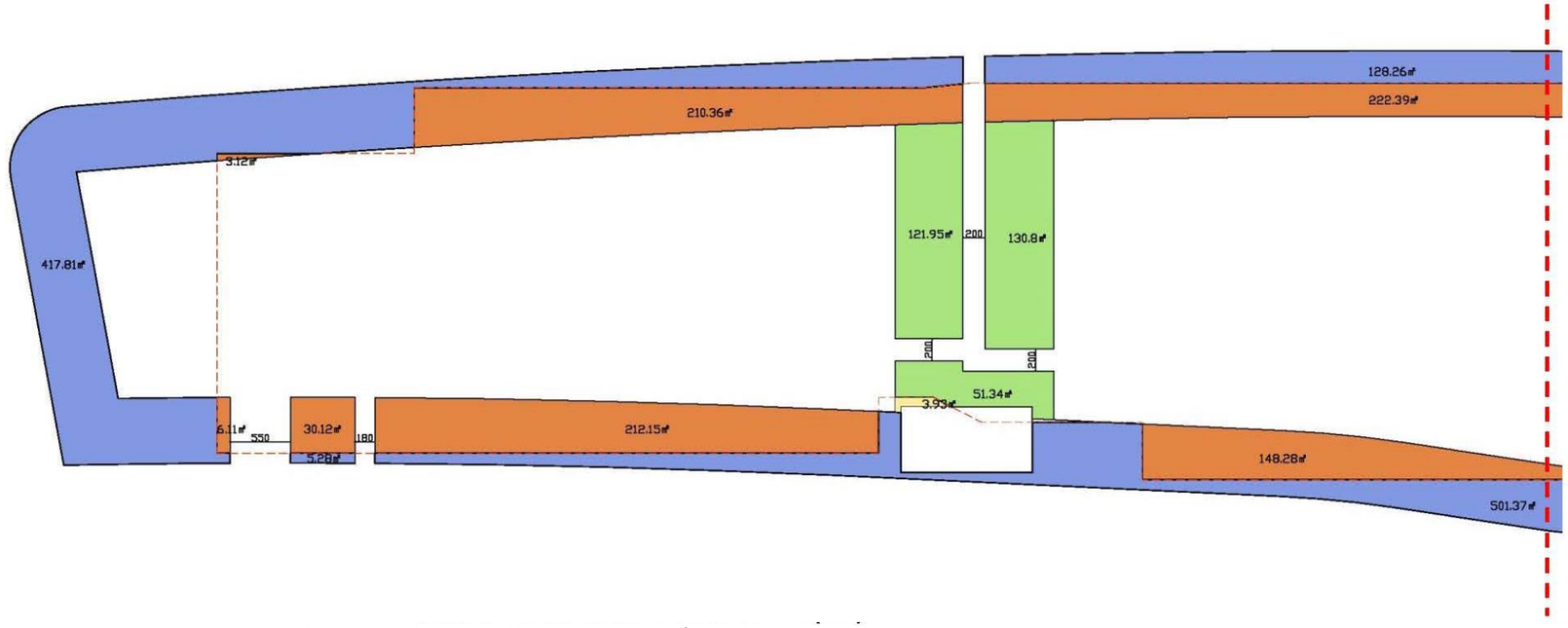


圖 10-7 開放空間獎勵面積計算圖(二)

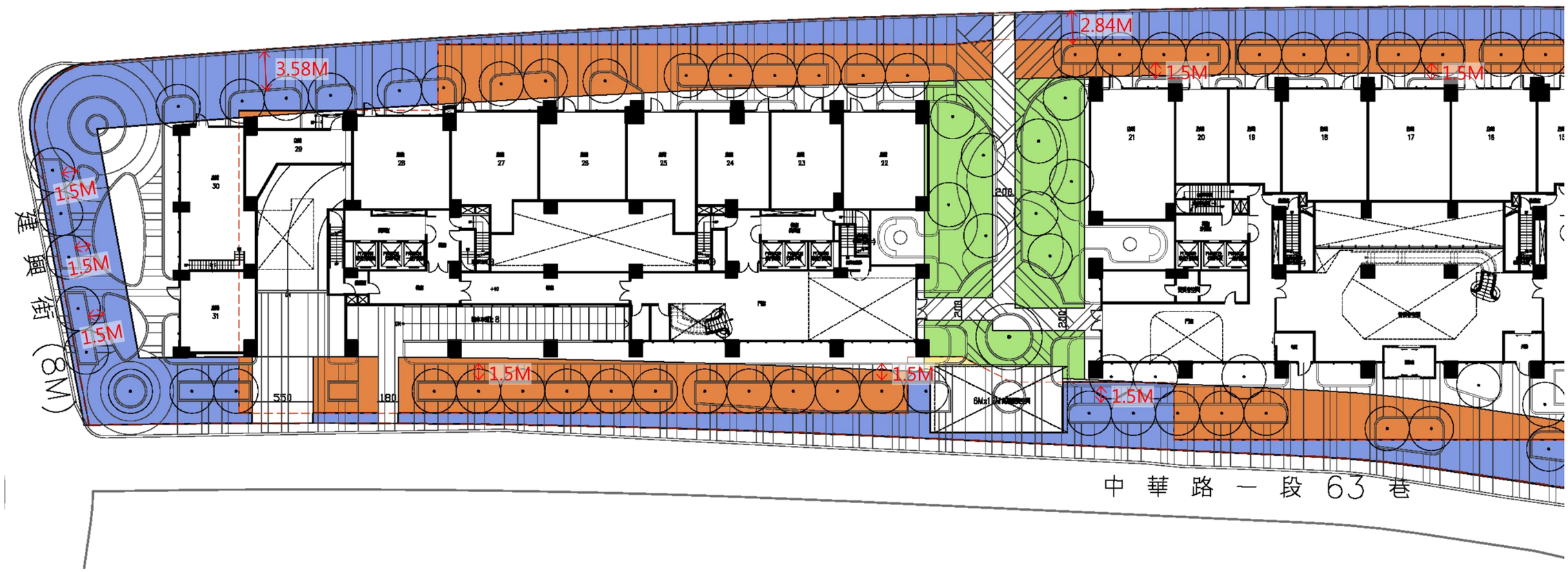


圖 10-8 開放空間獎勵面積計算與步行淨寬示意圖(一)

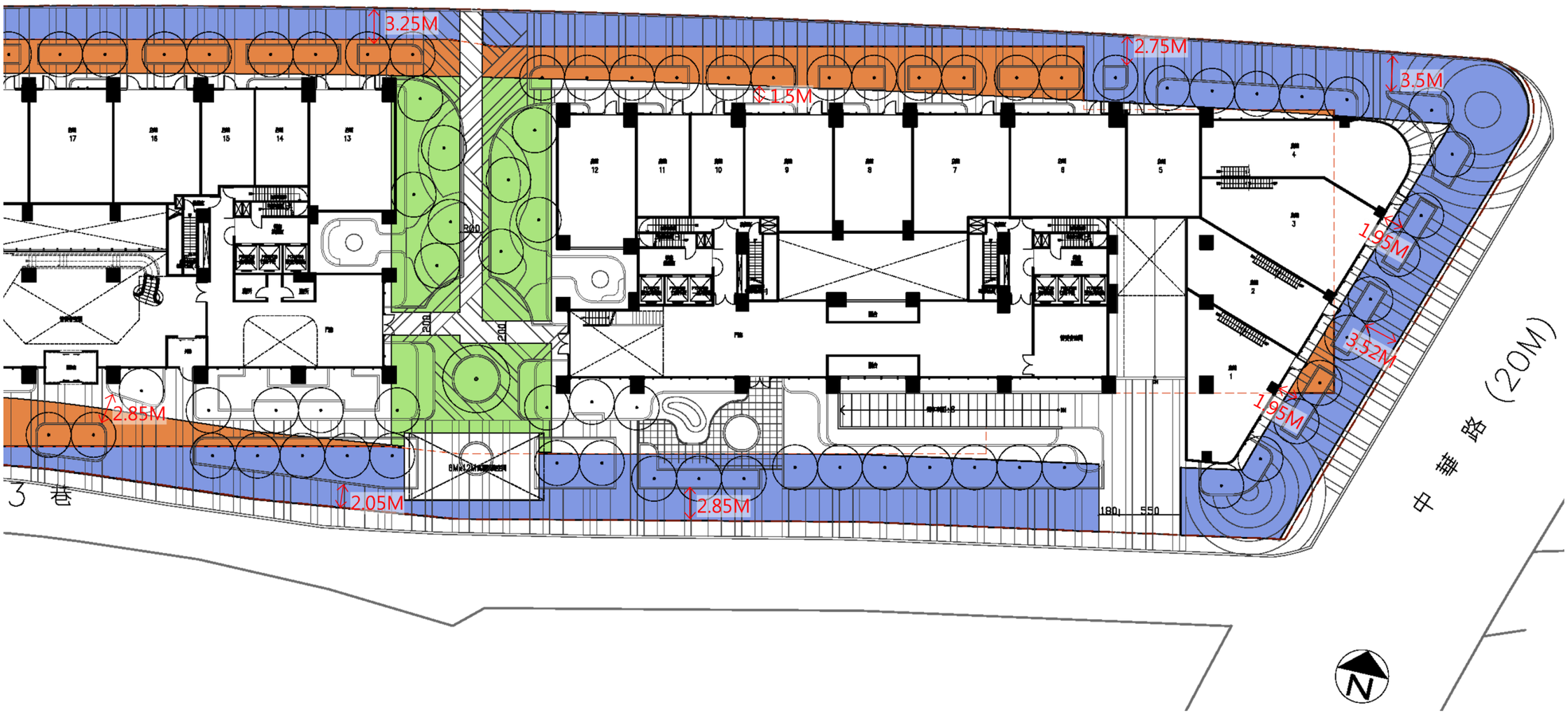


圖 10-9 開放空間獎勵面積計算與步行淨寬示意圖(二)

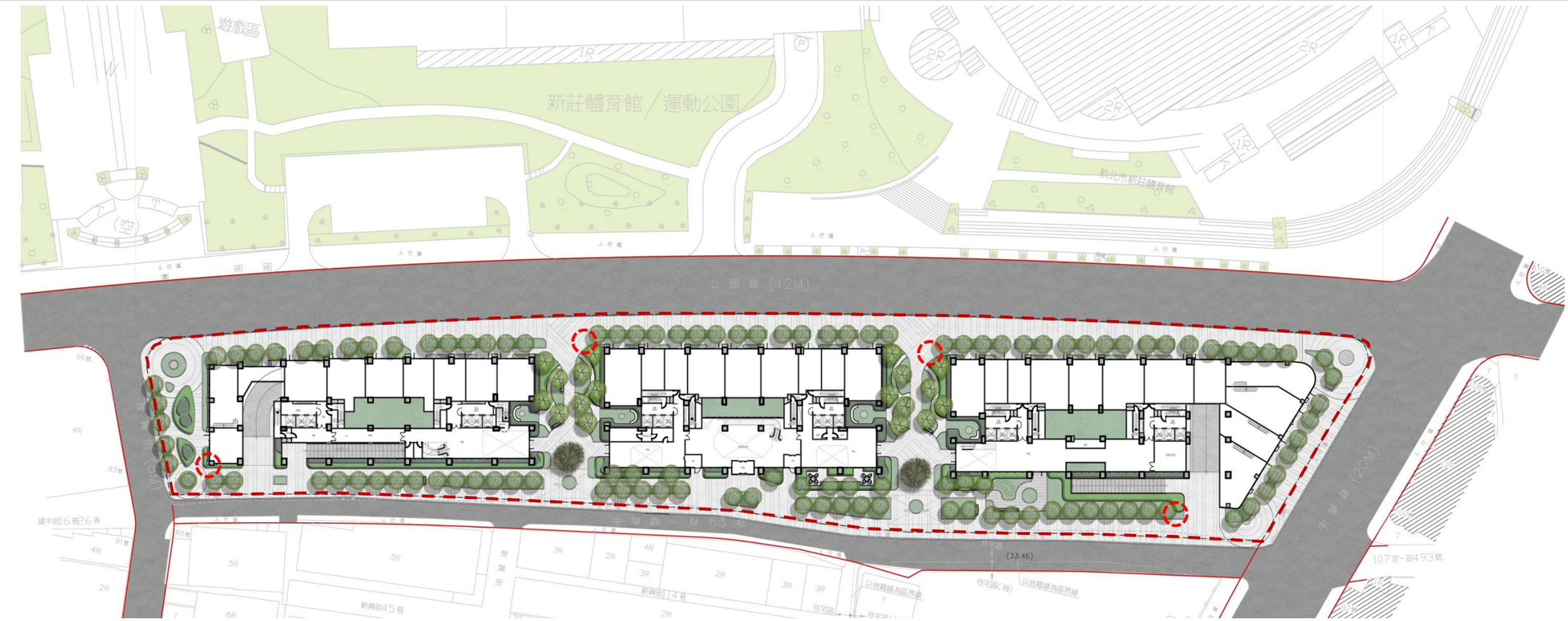


圖 10-10 開放空間標示牌

拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

本更新單元為完整計畫街廓之全區段重建，基地範圍無現有巷道應進行廢止或改道。

二、都市計畫土地使用強度

本更新單元土地為住宅區，法定建蔽率為50%，基準容積率為300%。(詳表11-1更新單元土地使用分區面積表)

(一)基地總面積：9,870.09㎡。

(二)土地使用強度：住宅區。

1.建蔽率：50%。

2.容積率：300%。

3.允建建築面積:9,870.09㎡×50%=4,935.05㎡。

4.基準容積樓地板面積: 9,870.09㎡×300%=29,610.27㎡。

表11-1更新單元土地使用分區面積表

使用分區	面積(㎡)	建蔽率(%)	建築面積(㎡)	容積率(%)	法定容積(㎡)
住宅區	9,870.09	50	4,935.05	300	29,610.27

三、申請容積獎勵後土地使用強度

本更新單元申請容積獎勵後總允建建築容積

＝原容積+都市更新獎勵容積+土地使用分區管制獎勵容積+建築技術規則獎勵容積+高氯離子建物獎勵容積

＝516.68㎡(地下層原容)+44,701.56㎡(地上層原容)+8,883.08㎡(更新獎勵)+4,441.53㎡(土管)+5,003.29㎡(建築技術規則)+11,844.10㎡(容積移轉)+155.00㎡(地下層高氯離子)+13,410.46㎡(地上層高氯離子)

＝88,955.70㎡

(一)總計獎勵後地上層總允建建築容積＝88,242.02㎡。

(二)獎勵後地上層平均容積率＝88,242.02㎡÷9,870.09㎡×100%＝894.03%。

(三)更新單元預計住宅戶數為946戶。

(四)容納人口數以民國103年1月新莊區平均戶量2.83(人/戶)估計，預計更新後計畫容納人口數約為2,678人。

四、建築興建計畫

本案預計興建三幢各兩棟建物，地上35層之鋼骨鋼筋混凝土(SRC)+鋼筋混凝土(RC)構造之集合住宅大樓，地下皆為開挖至6層，除必要之樓梯電梯間、機電設備外，其餘皆為汽機車停車位及自行車停車位使用。

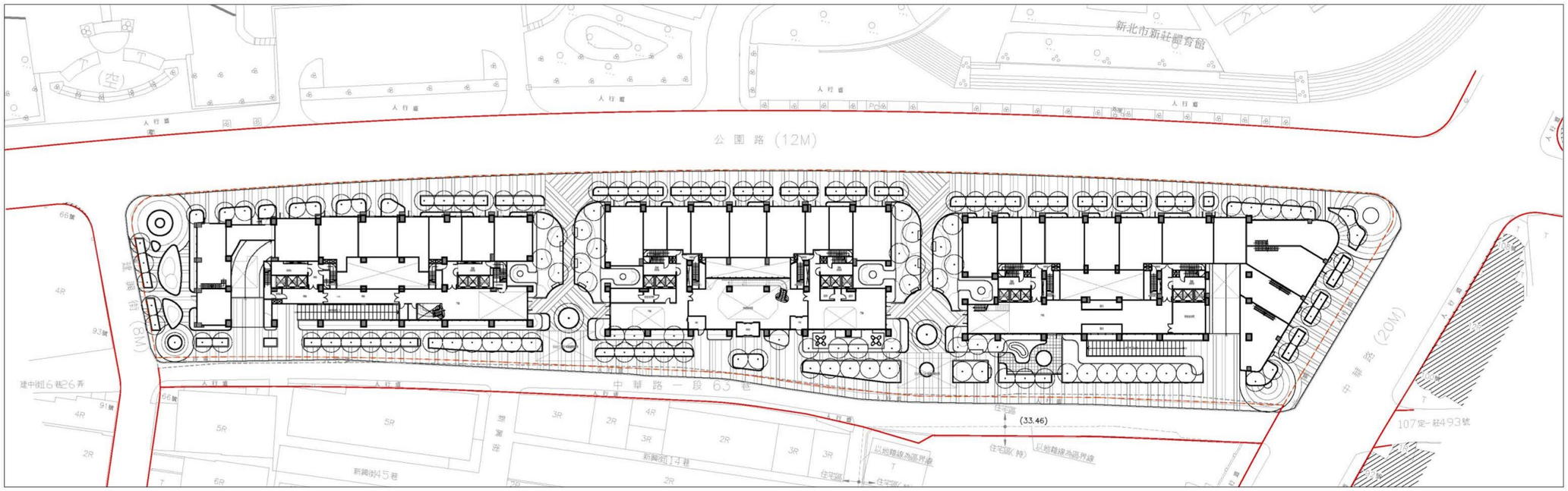
表 11-2 建築面積檢討表

面積計算表

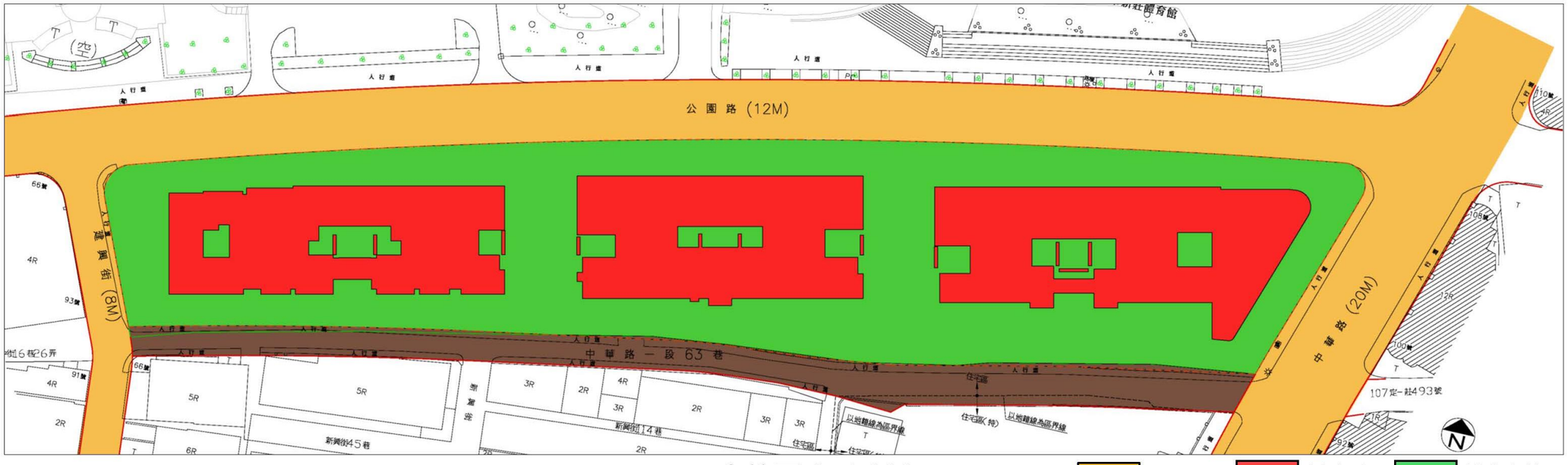
①	申請地點	新北市新莊區復興段452等1筆地號															
②	使用分區	住宅區															
③	謄本面積	9870.09㎡															
④	基地面積	9870.09㎡	法定騎樓面積	0㎡													
⑤	設計建築面積	4061.62㎡															
⑥	法定建蔽率	50%			設計建蔽率	4061.62/9870.09*100%=41.15% <50% O.K											
⑦	法定空地	9870.09*(100%-50%)=4935.05㎡			實設空地	9870.09-4061.62=5808.47㎡ > 4935.05㎡ O.K				退縮建築不計入法定空地面積	0㎡						
⑧	法定綠化面積	1921.92㎡															
⑨	基準容積面積	9870.09*300%=29610.27㎡															
⑩	都市更新獎勵面積	時程獎勵	2961.02㎡ (10%)		規模獎勵	4441.54㎡ (15%)		合法四樓以上建築物	2961.02㎡ (10%)	合計=35%,取上限30%=8883.08		合計	18327.9㎡ (61.9%)				
	其他獎勵面積	綠建築設計	2961.02㎡ (10%)		防災性能	1480.51㎡ (5%)		開放空間	5003.29㎡ (16.9%)	合計=31.9%=9444.82							
	原容積	地上	44701.56㎡		地下	516.68㎡											
	容積移轉	11844.1㎡ (40%)															
⑪	高氧離子混凝土獎勵	地上	13410.46㎡ (45.29%)		地下	155㎡ (0.52%)				允建容積率	901.27%	設計容積率	897.79%				
⑫	允建容積樓地板面積	地上	18327.9+44701.56+11844.1+13410.46=88284.02			合計	88955.7㎡ (300.42%)	設計容積樓地板面積		地上	88284.02㎡ =88284.02㎡...OK	合計	88612.28㎡ (299.26%)				
		地下	516.68+155=671.68㎡							地下	328.26㎡ <671.68㎡...OK						
⑬			用 途	樓層高度	樓地板面積	車道	高層緩衝空間	安全梯等面積	陽台、梯廳計入容積面積	陽台面積	門廳面積	容積樓地板面積	戶 數				
各層面積	一 層	AB棟	店鋪、門廳、管委會空間	4.2M(地減0.1M)	1750.26㎡	95.44㎡		487.2㎡	0㎡	32.6㎡	175.02㎡	992.59㎡	12戶				
		CD棟	店鋪、門廳、管委會空間		1511.82㎡	0㎡		368.72㎡	0㎡	0㎡	151.18㎡	991.92㎡	9戶				
		EF棟	店鋪、門廳、管委會空間		1548.92㎡	248.42㎡		487.2㎡	0㎡	0㎡	154.89㎡	735.15㎡	10戶				
	二 層	AB棟	住宅、管委會空間	3.4M	1333.33㎡			399.21㎡	0㎡	66.6㎡	133.33㎡	800.79㎡	6戶				
		CD棟	住宅、管委會空間		962.01㎡			357.81㎡	0㎡	48.1㎡	96.2㎡	508㎡	4戶				
		EF棟	住宅、管委會空間		1221.77㎡			578.29㎡	0㎡	61㎡	122.17㎡	521.31㎡	6戶				
	三 至 五 層	AB棟	集合住宅	3.4Mx3	1021.49㎡x3			107.93㎡x3	0㎡	53.44㎡x3	97.38㎡x3	816.18㎡x3	10戶x3F=30戶				
		CD棟	集合住宅		1099.65㎡x3			111.2㎡x3	0㎡	81.27㎡x3	82.02㎡x3	906.43㎡x3	8戶x3F=24戶				
		EF棟	集合住宅		1008.09㎡x3			103.74㎡x3	0㎡	71.17㎡x3	80.04㎡x3	824.31㎡x3	12戶x3F=36戶				
	六 至 三十五 層	AB棟	集合住宅	3.4Mx30	1021.49㎡x30			107.93㎡x30	0㎡	53.44㎡x30	97.38㎡x30	816.18㎡x30	10戶x30F=300戶				
		CD棟	集合住宅		1099.65㎡x30			111.2㎡x30	0㎡	81.27㎡x30	82.02㎡x30	906.43㎡x30	8戶x30F=240戶				
		EF棟	集合住宅		996.76㎡x30			102.88㎡x30	0㎡	80.04㎡x30	80.04㎡x30	813.84㎡x30	10戶x30F=300戶				
	小計:			119.9M	111252.8㎡							88284.02㎡					
屋突面積	突 一 層	AB棟	梯間、機電設備空間	3.35M	246.62㎡												
		CD棟	梯間、機電設備空間		237.18㎡												
		EF棟	梯間、機電設備空間		240.2㎡												
	突 二 層	AB棟	梯間、機電設備空間	2.75M	246.62㎡												
		CD棟	梯間、機電設備空間		237.18㎡												
		EF棟	梯間、機電設備空間		240.2㎡												
	突 三 層	AB棟	梯間、機電設備空間、水箱	2.90M	246.62㎡												
		CD棟	梯間、機電設備空間、水箱		237.18㎡												
		EF棟	梯間、機電設備空間、水箱		240.2㎡												
	小計:				2148㎡												
地下層面積計算	地 下 一 層		防空避難室兼停車空間	4.2M	6936.15㎡							328.26㎡					
	地 下 二 至 五 層		停車空間	3.2Mx4	6936.15㎡x4							0㎡					
	地 下 六 層		停車空間	3.2M	6936.15㎡							0㎡					
	小計:				41616.9㎡							328.26㎡					
	合 計				155041.7㎡	343.86㎡		13242.6㎡	0㎡	6851.24㎡	9394.32㎡	88612.28㎡	977戶				
	15%機電空間檢討	13242.6㎡= 88284.02*15%=13242.6㎡ ...OK															
	設計容積	地上	88284.02㎡ =88284.02㎡...OK			地下	328.26㎡ <671.68㎡...OK										
	防空避難設備檢討	6936.15-328.26=6607.89㎡ > 4061.62㎡(建築面積)...OK!															
	工 程 造 價	RC(B2~B6F ,13~35F ,RF): 108552.45*17690元=1,920,292,841元　　挖方 7193.77*22.9m(4.1m+3.2m*5+2.8m)*150元=24,710,599元 SRC(B1F ,1~12): 46489.25*19210元=893,058,492元　　抽水井 560.45m*1930元=1,081,668元 工程造價合計=1920292841+893058492+24710599+1081668=2,839,143,600元																
	停車數量檢討	法定汽機車數量: 一戶一汽機車位，小坪數(樓地板<66平方公尺)單元汽車停車位以每一單元附設0.8車位為原則，汽車折減數量需以增設自行車數量補足之。 自行車數量以機車數量1/4車層停放設置 一.法定汽車檢討: ①總戶數: 978戶(155戶小坪數) 法定汽車數量: (978-155)+155x0.8=947輛　取94..6..」 ◎ 合計設置法定汽車位: 947輛 本案實設汽車位數量=950輛 >947輛...OK 二.法定機車檢討: ①總戶數: 978戶 法定機車數量978輛　取978輛 ◎ 合計設置法定機車位: 978輛 本案實設機車位數量=978輛 ...OK 二.自型車檢討: ①法定機車數量978輛 ②汽車位折減數量=155x0.2=31輛 法定自行車數量=978/4+31=375.5　取376輛 ◎ 合計設置法定自行車位: 376輛 本案實設自型車位數量=376輛 ...OK															
	地下室及停車空間免計容積檢討	一.地下室面積：6936.15*6+343.86(1F車道)=41960.76㎡ 二.免計容積面積計算： 汽車950輛*40+機車978輛*4+防空避難室4061.62+671.68(地下原容)=38000+3912+4061.62+671.68 =46645.3㎡ 三.免計容積檢討： 46645.3㎡ > 41960.76㎡ (OK)																



圖 11-1 現況圖、地籍套繪圖



一層平面配置圖 S=1:800



套繪圖 S=1:800

計畫道路　新建房屋　法定空地

現有巷道　建築線

圖 11-2 配置圖



圖 11-3 基地與周圍環境配置圖

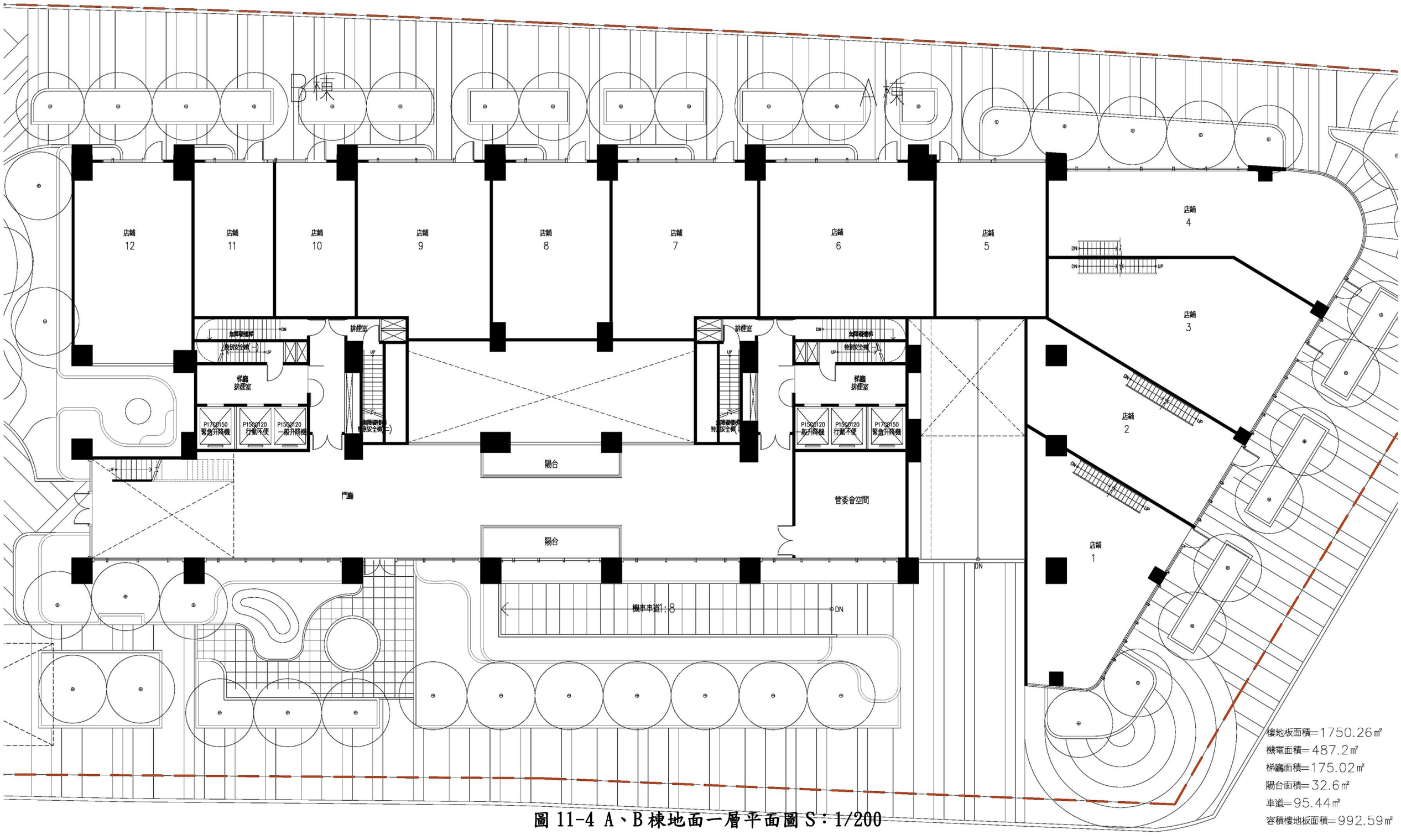
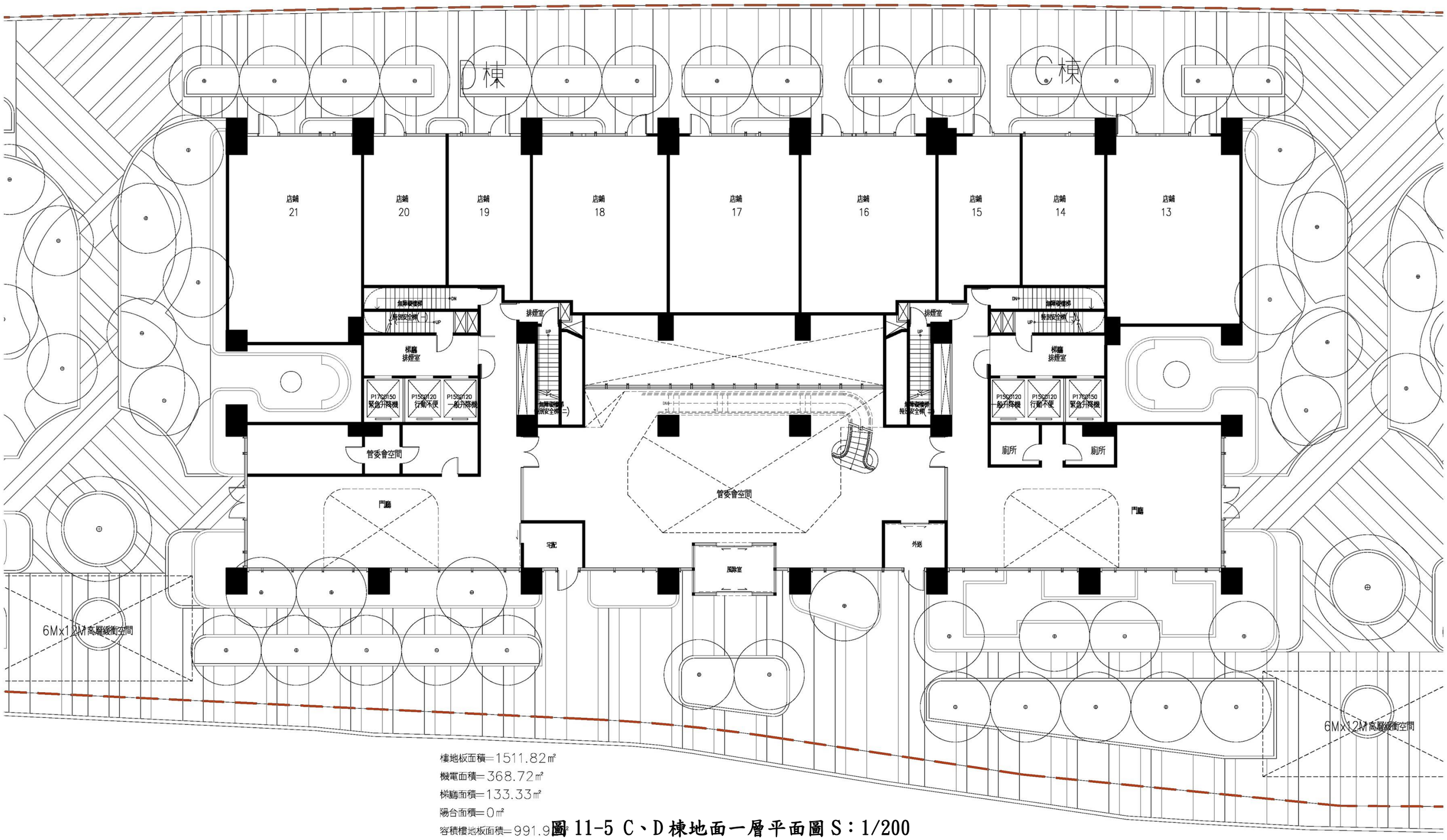
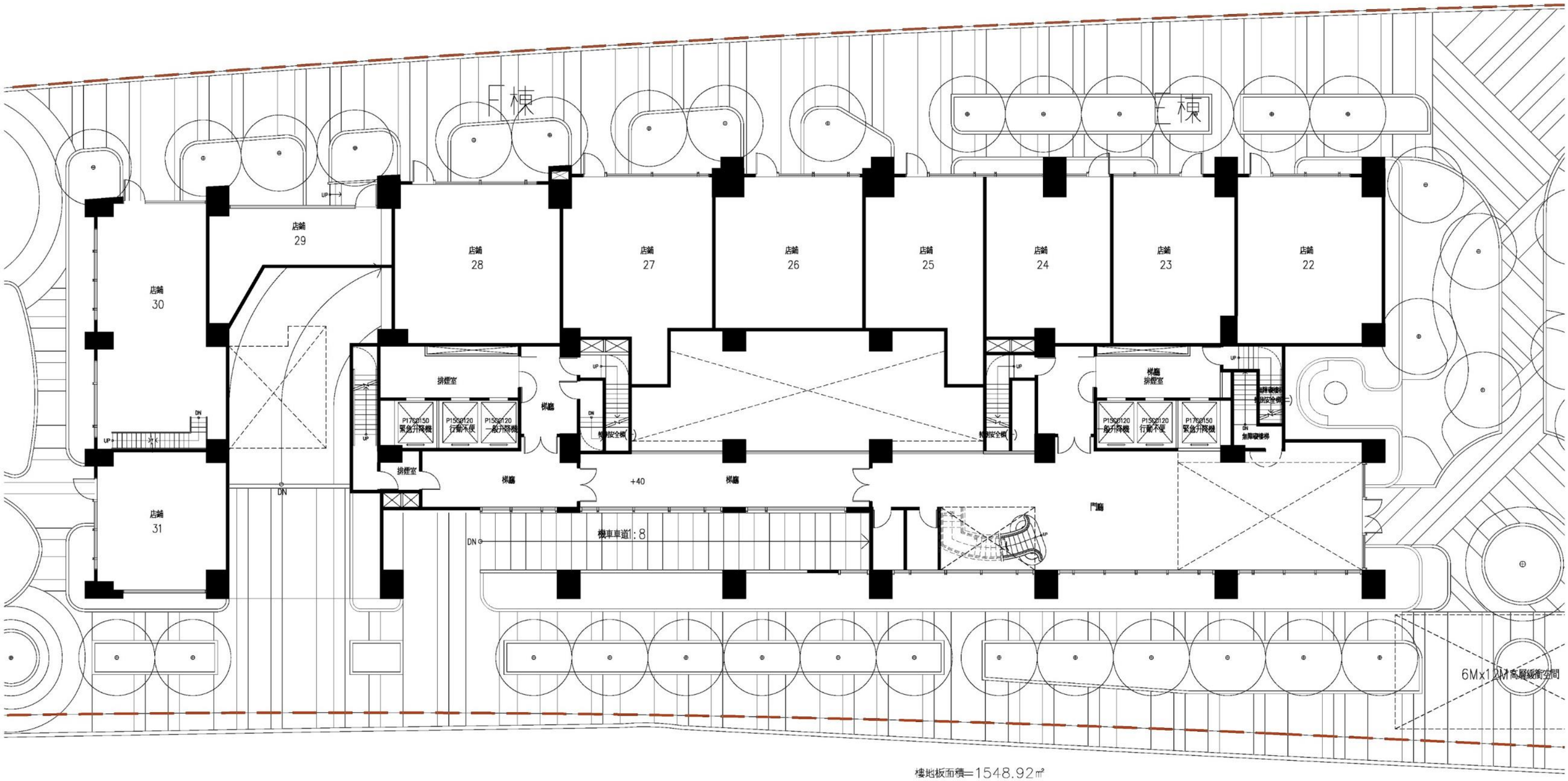


圖 11-4 A、B 棟地面一層平面圖 S：1/200



樓地板面積=1511.82㎡
機電面積=368.72㎡
梯廳面積=133.33㎡
陽台面積=0㎡
容積樓地板面積=991.9㎡

圖 11-5 C、D 棟地面一層平面圖 S：1/200



樓地板面積=1548.92㎡
機電面積=410.46㎡
梯廳面積=154.89㎡
陽台面積=0㎡
車道=248.42㎡
容積樓地板面積=735.15㎡

圖 11-6 E、F 棟地面一層平面圖 S：1/200

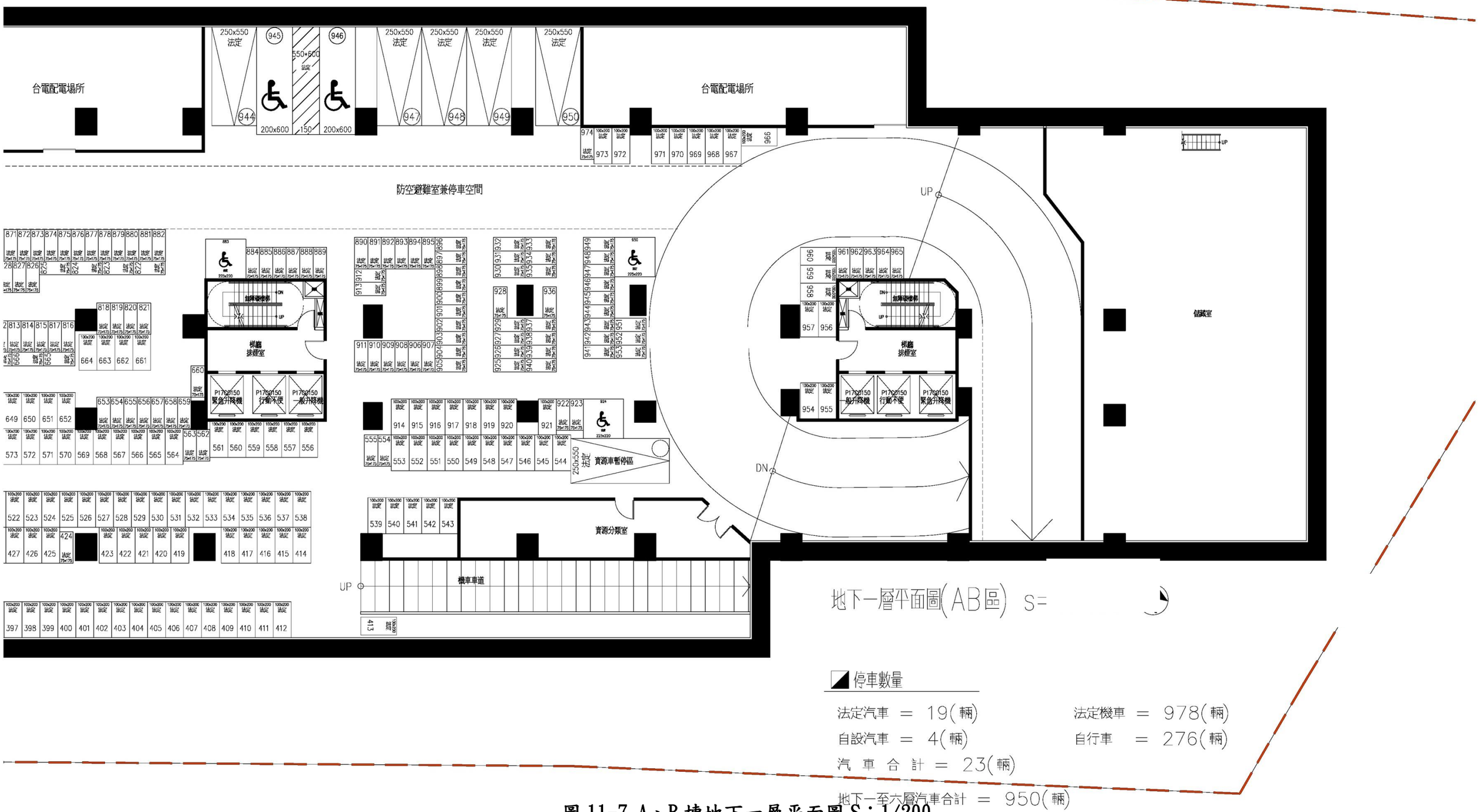
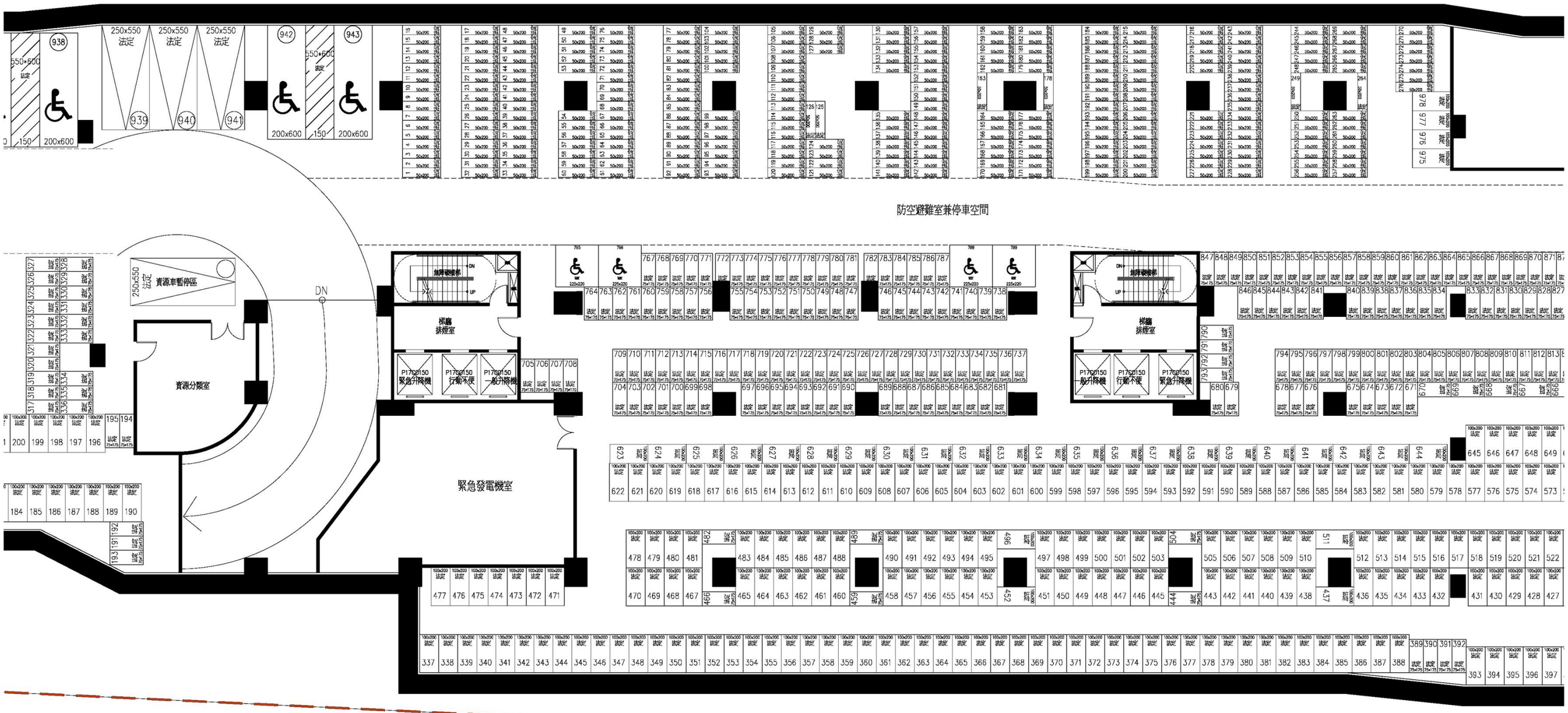
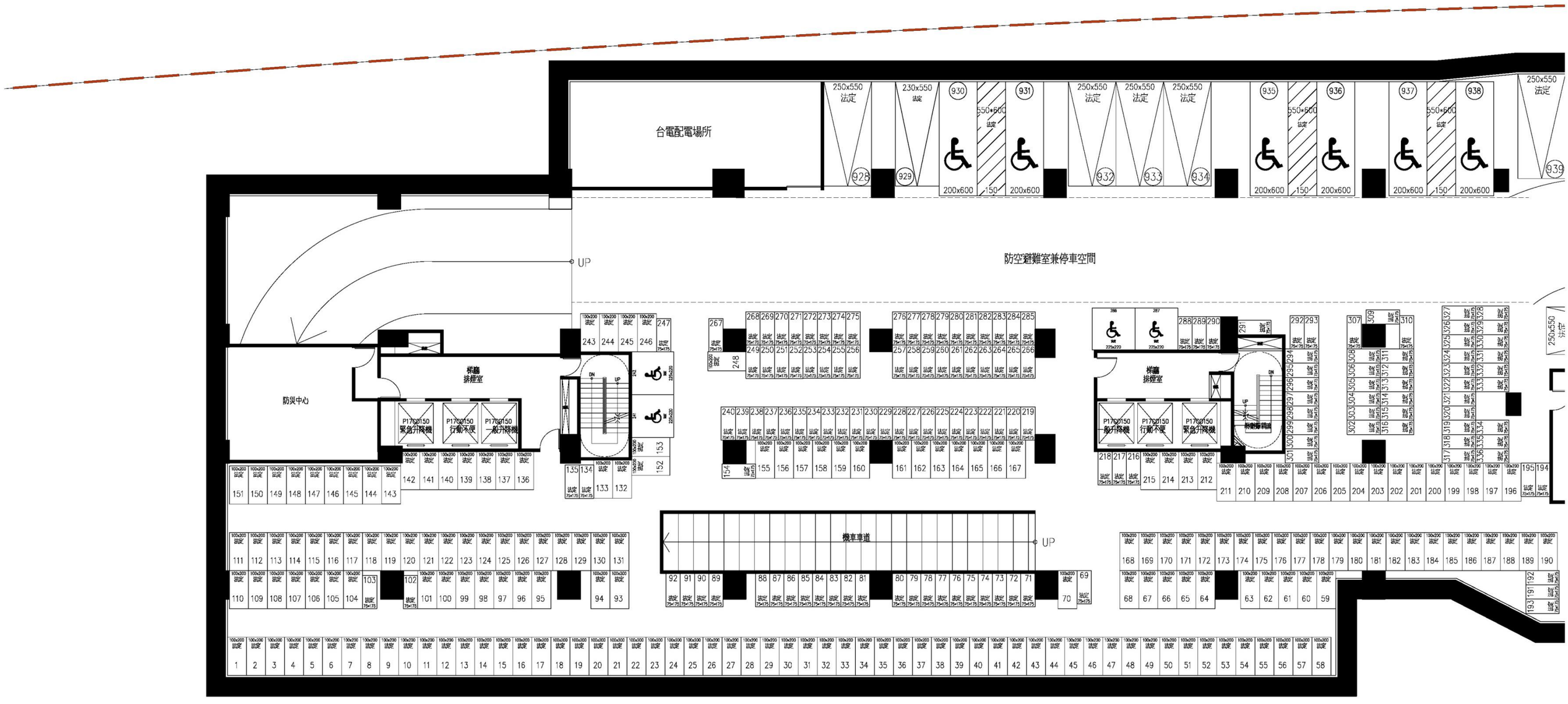


圖 11-7 A、B 棟地下一層平面圖 S：1/200



地下一層平面圖(CD區) s=1:200

圖 11-8 C、D棟地下一層平面圖 S：1/200



地下一層平面圖(EF區) s=1:200

圖 11-9 E、F 棟地下一層平面圖 S：1/200

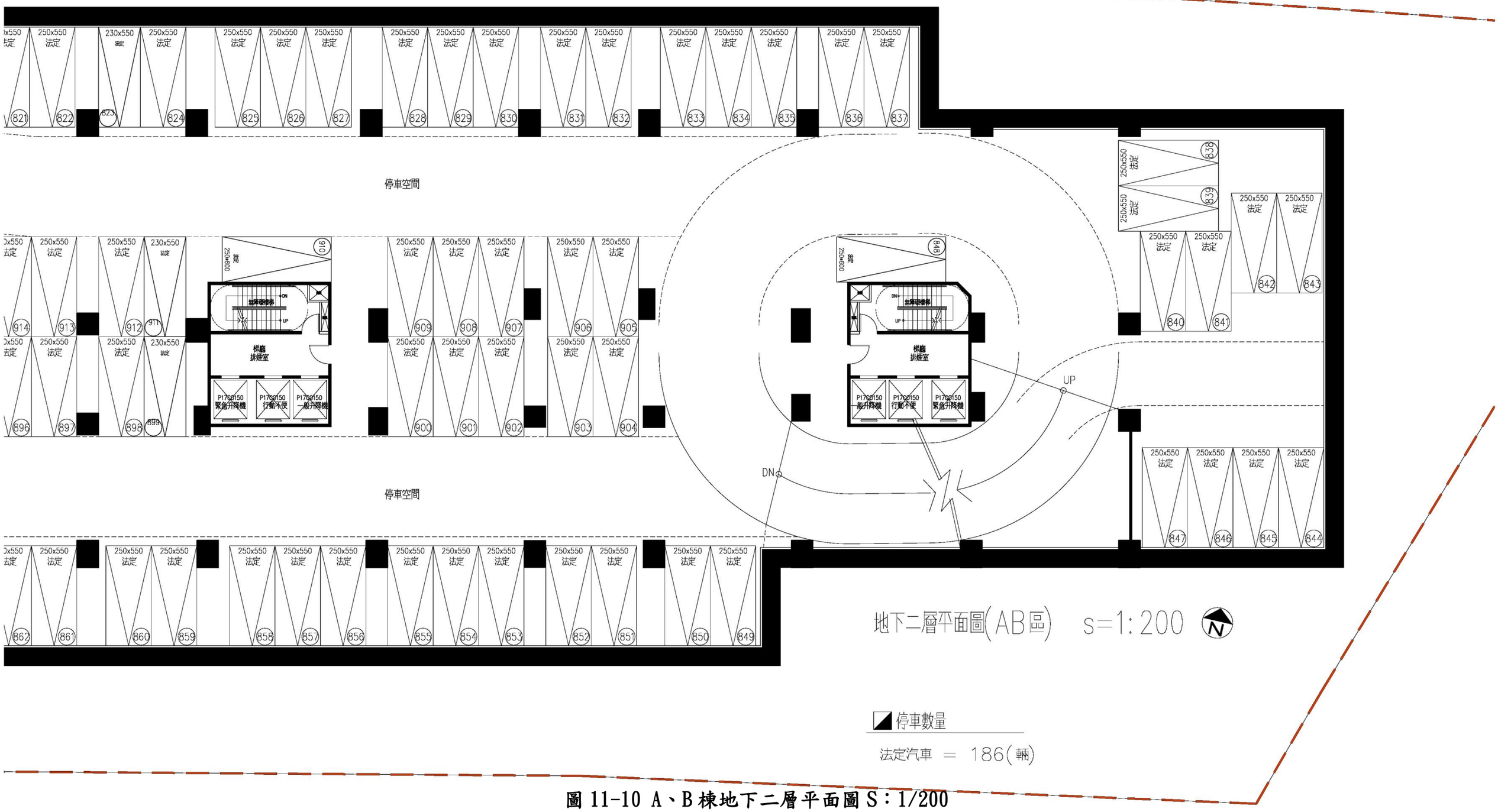


圖 11-10 A、B 棟地下二層平面圖 S：1/200

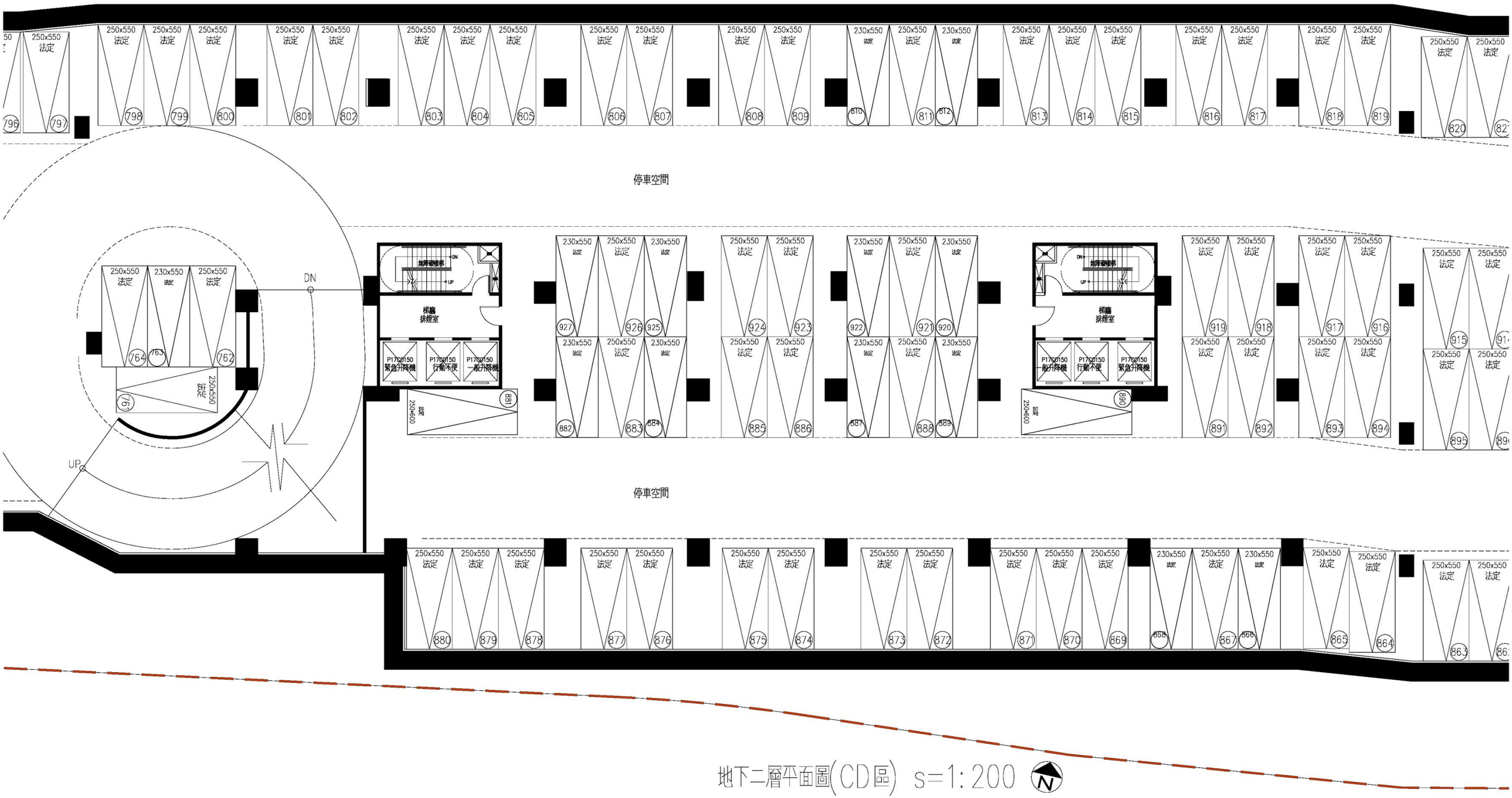
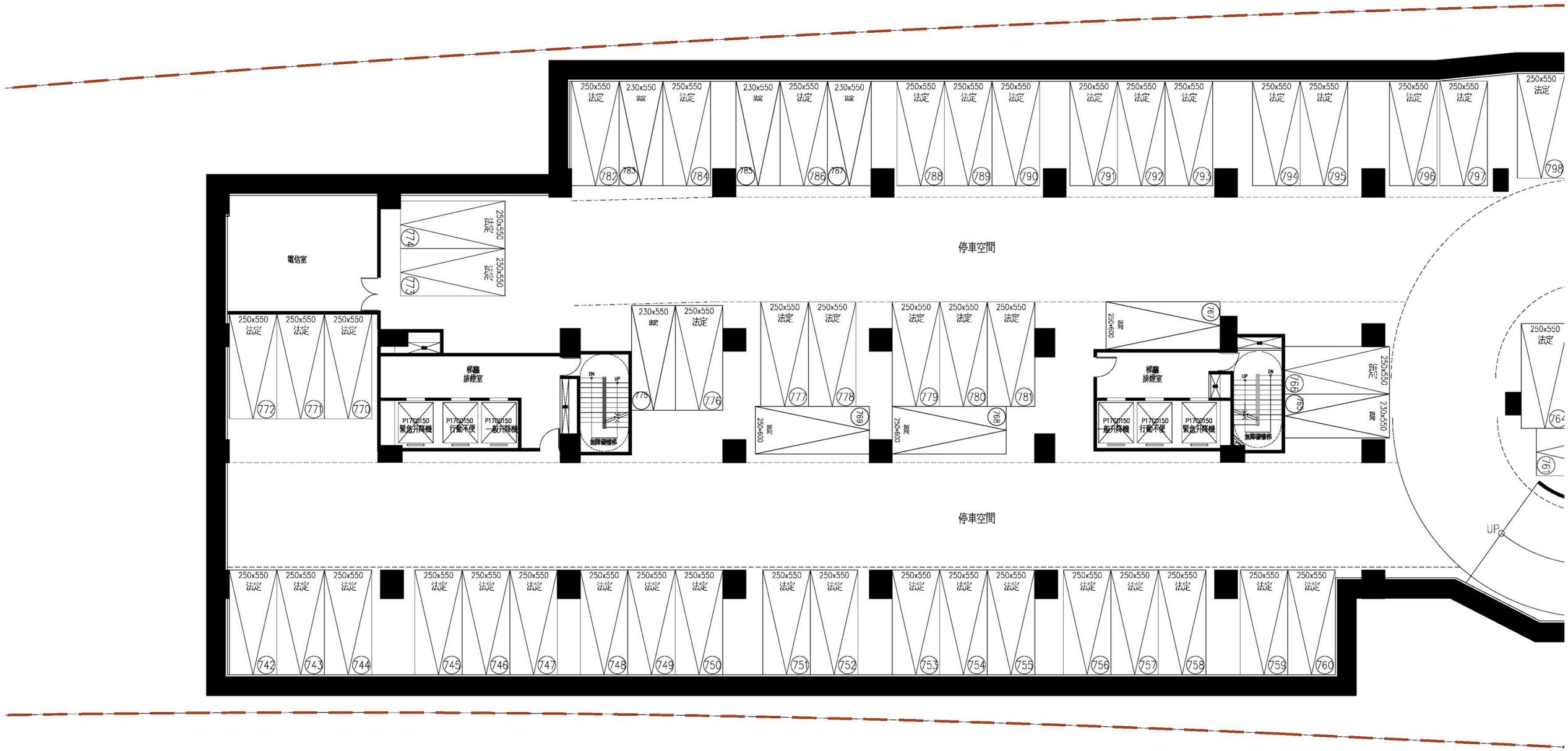


圖 11-11 C、D 棟地下二層平面圖 S：1/200



地下二層平面圖(EF區) s=1:200

圖 11-12 E、F 棟地下二層平面圖 S：1/200

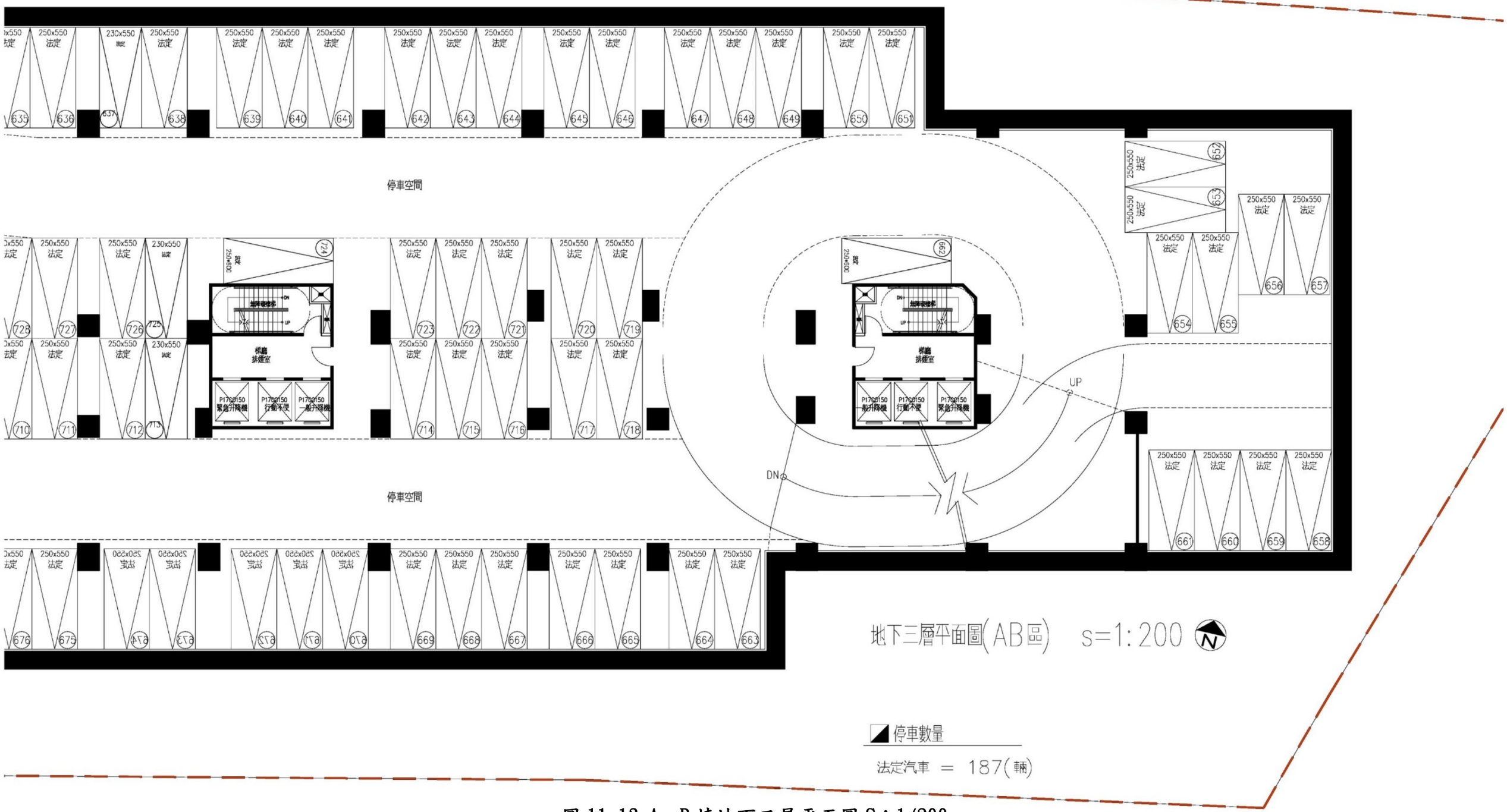


圖 11-13 A、B 棟地下三層平面圖 S：1/200

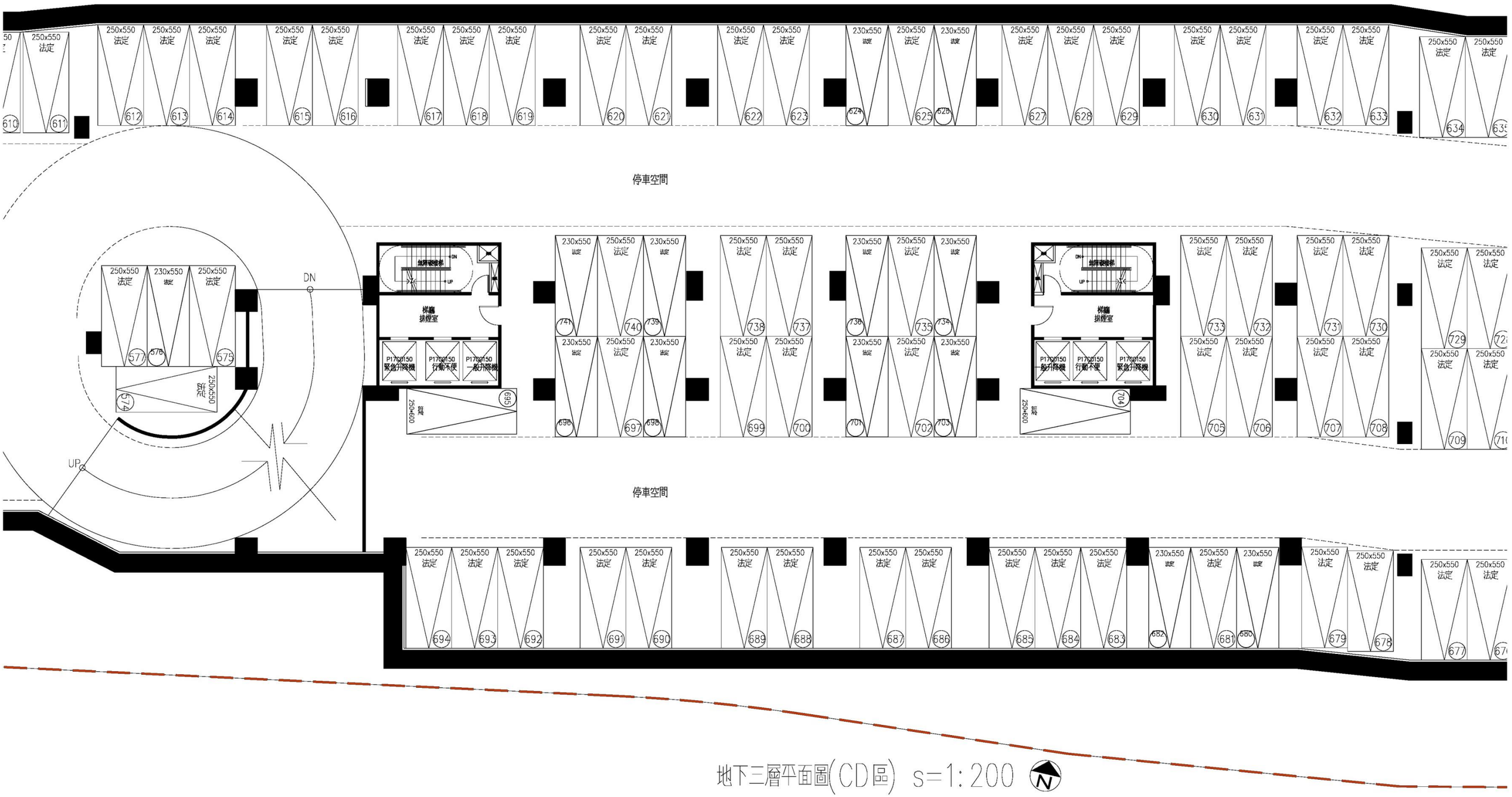
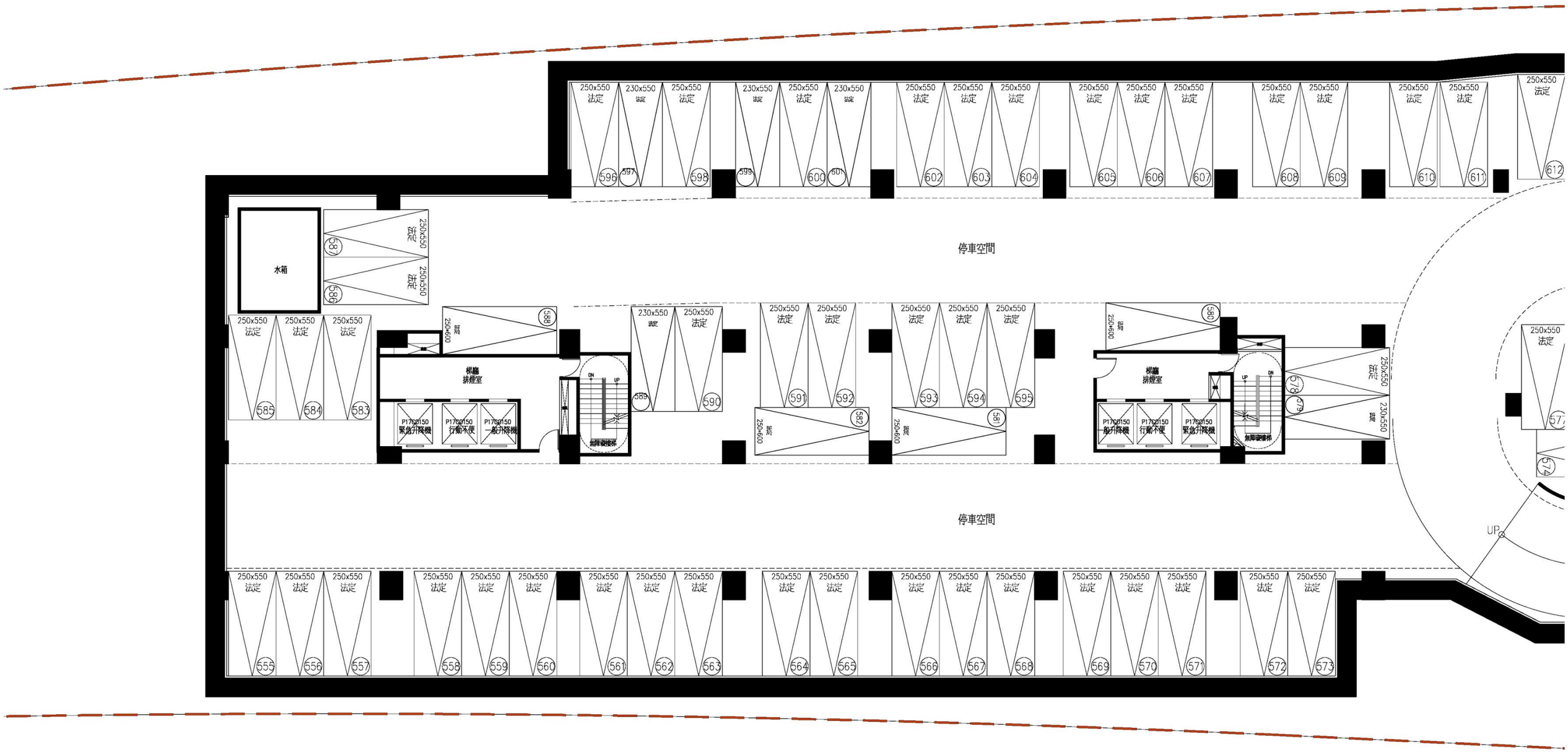


圖 11-14 C、D 棟地下三層平面圖 S：1/200



地下三層平面圖(EF區) s=1:200

圖 11-15 E、F 棟地下三層平面圖 S：1/200

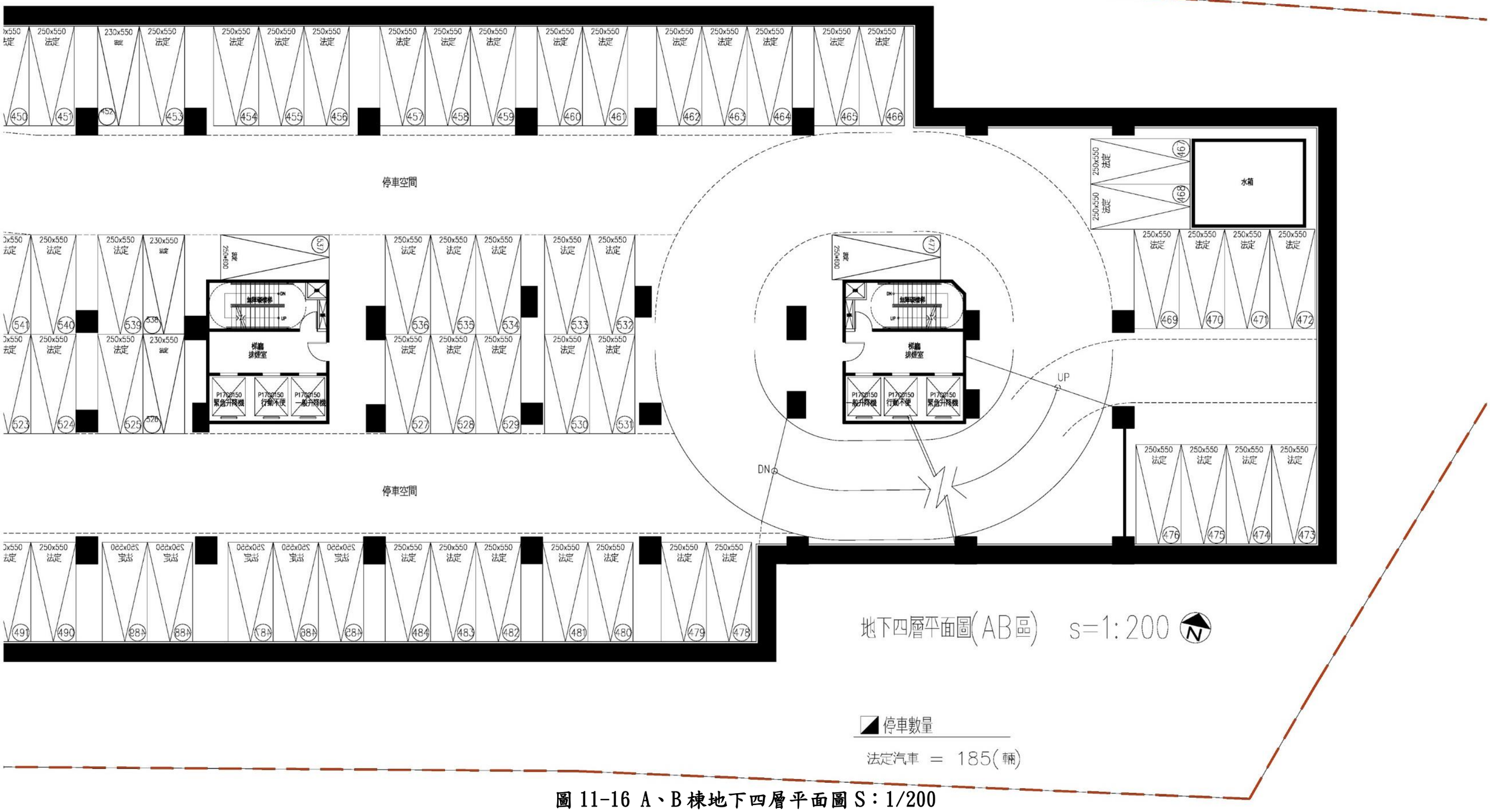


圖 11-16 A、B 棟地下四層平面圖 S：1/200

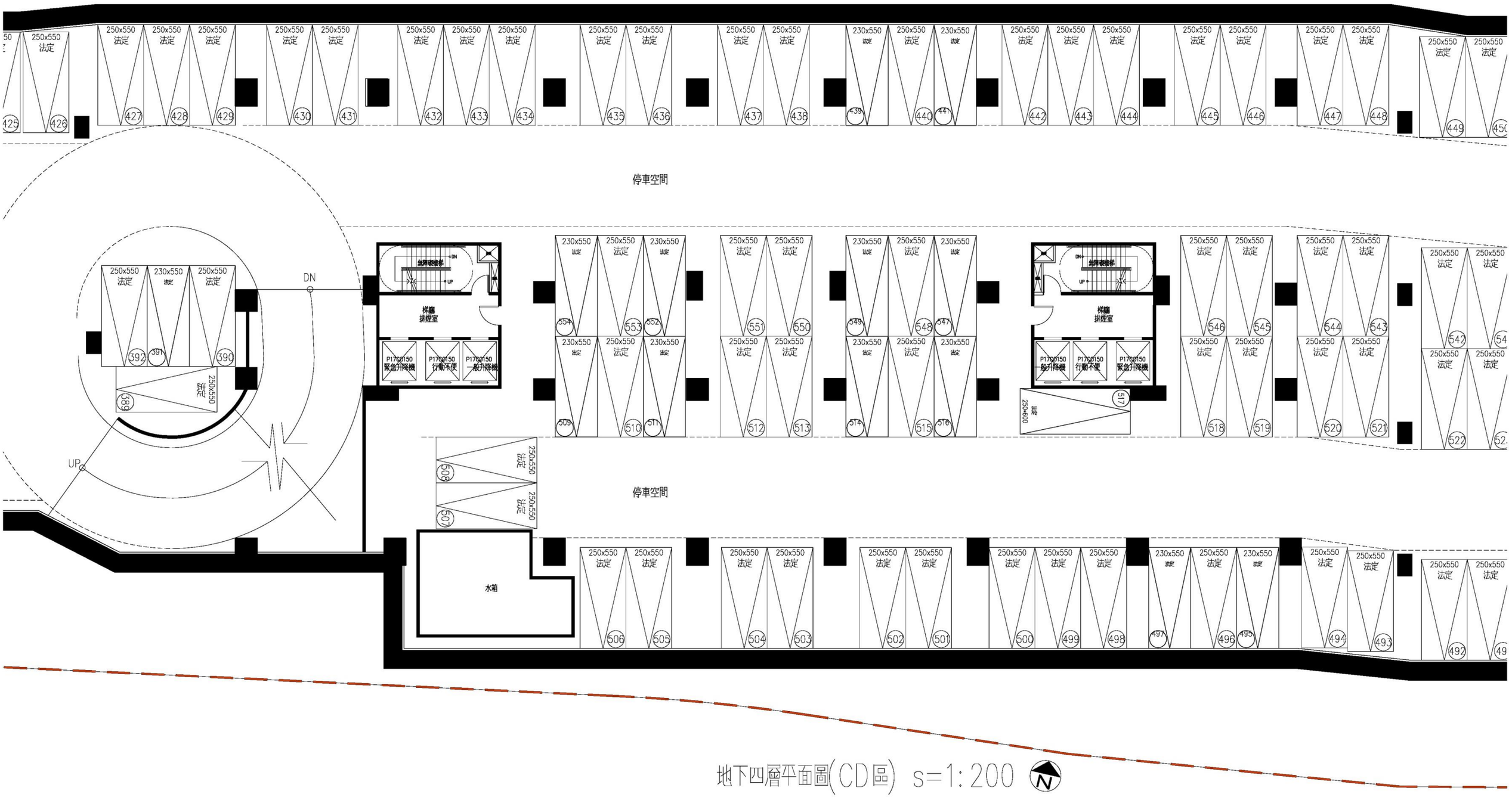
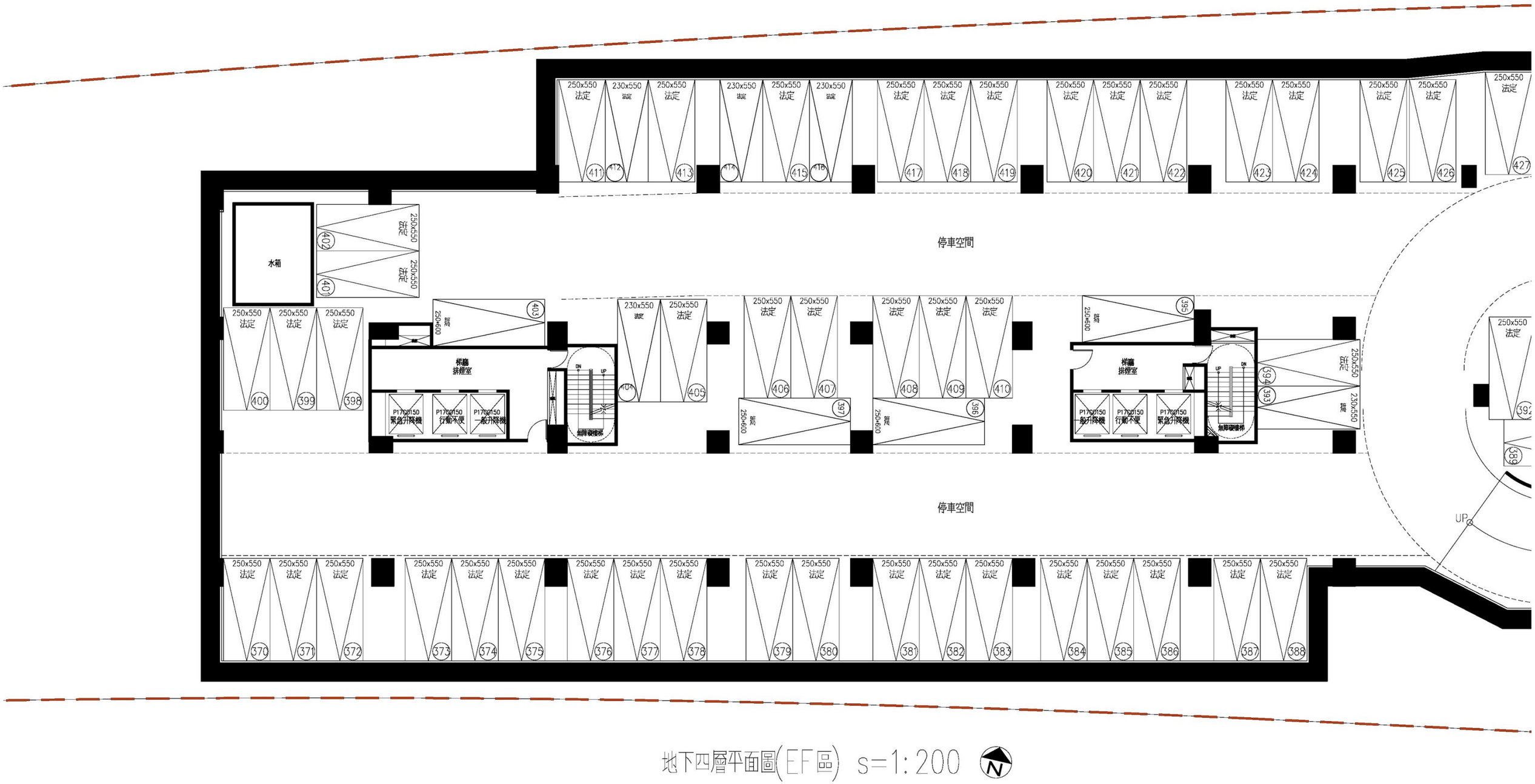


圖 11-17 C、D 棟地下四層平面圖 S：1/200



地下四層平面圖(EF區) s=1:200

圖 11-18 E、F 棟地下四層平面圖 S：1/200

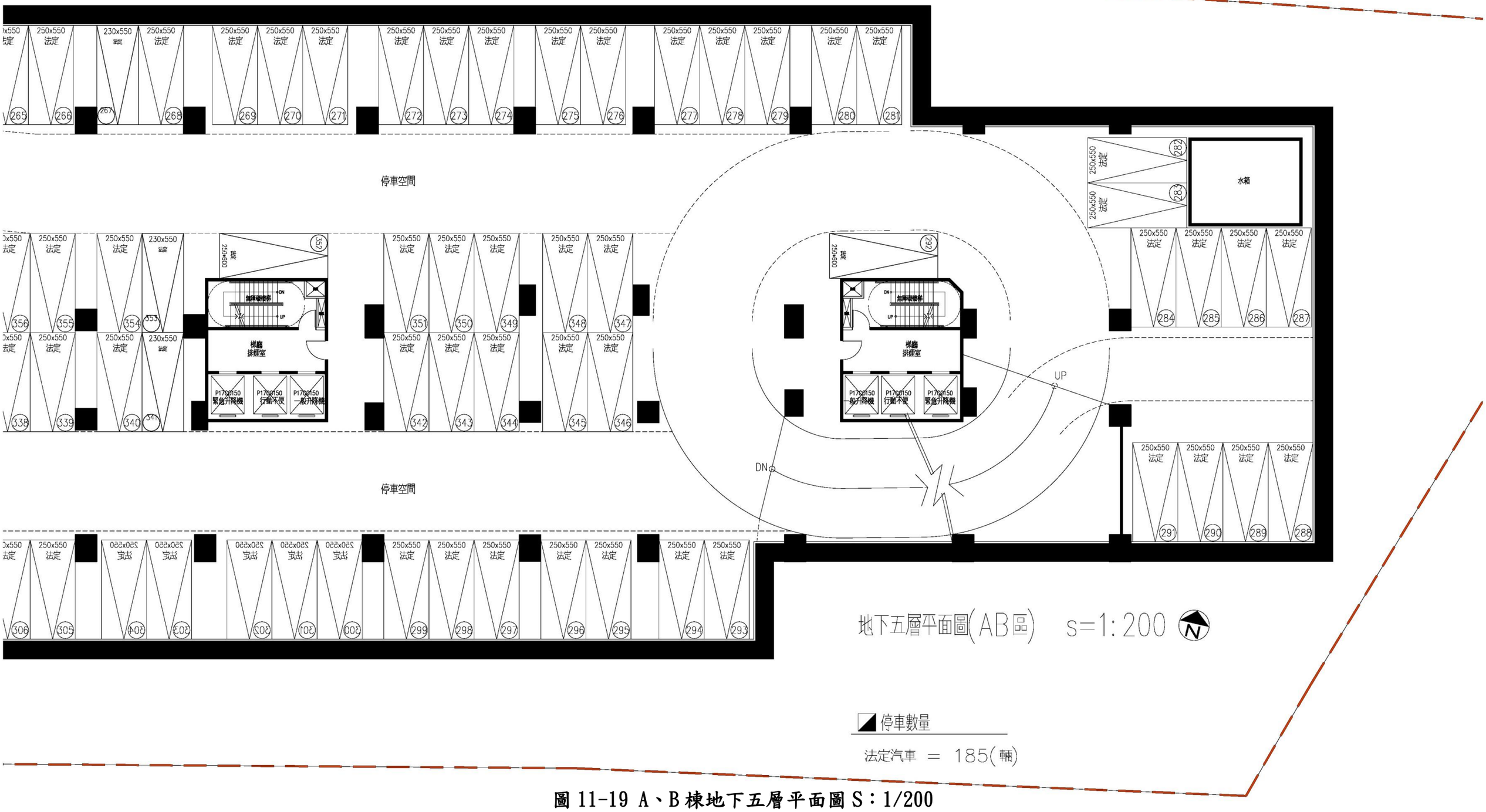
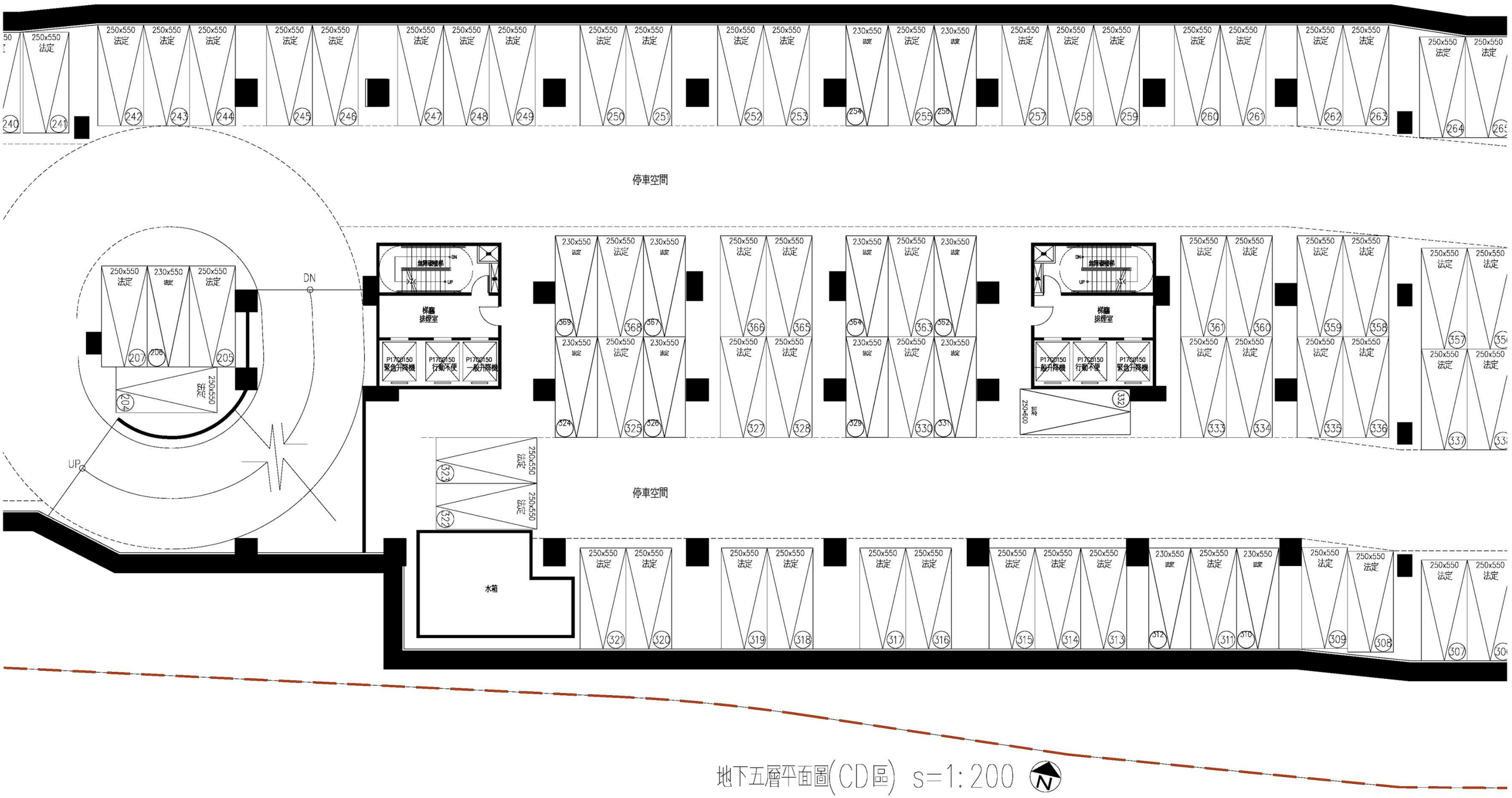
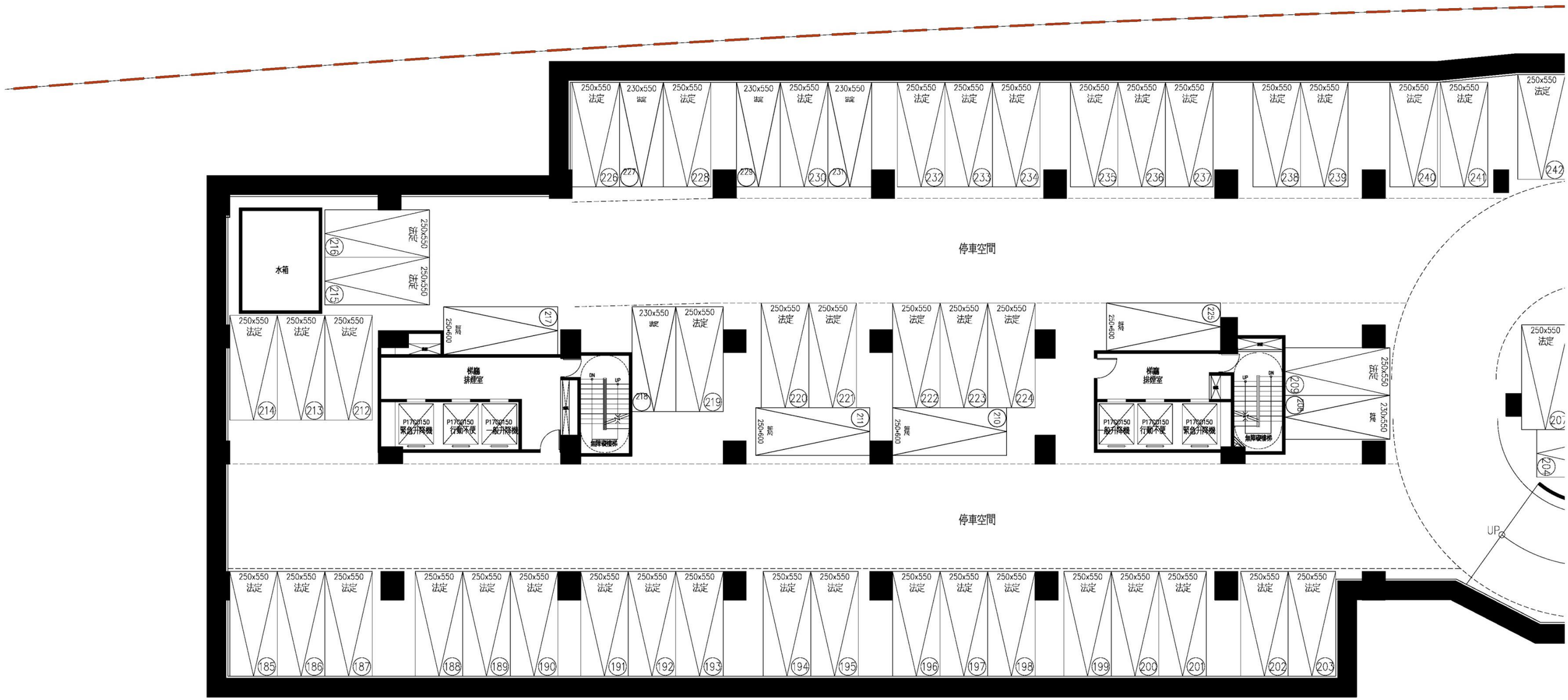


圖 11-19 A、B 棟地下五層平面圖 S：1/200



地下五層平面圖(CD區) s=1:200

圖 11-20 C、D 棟地下五層平面圖 S：1/200



地下五層平面圖(EF區) s=1:200

圖 11-21 E、F 棟地下五層平面圖 S：1/200

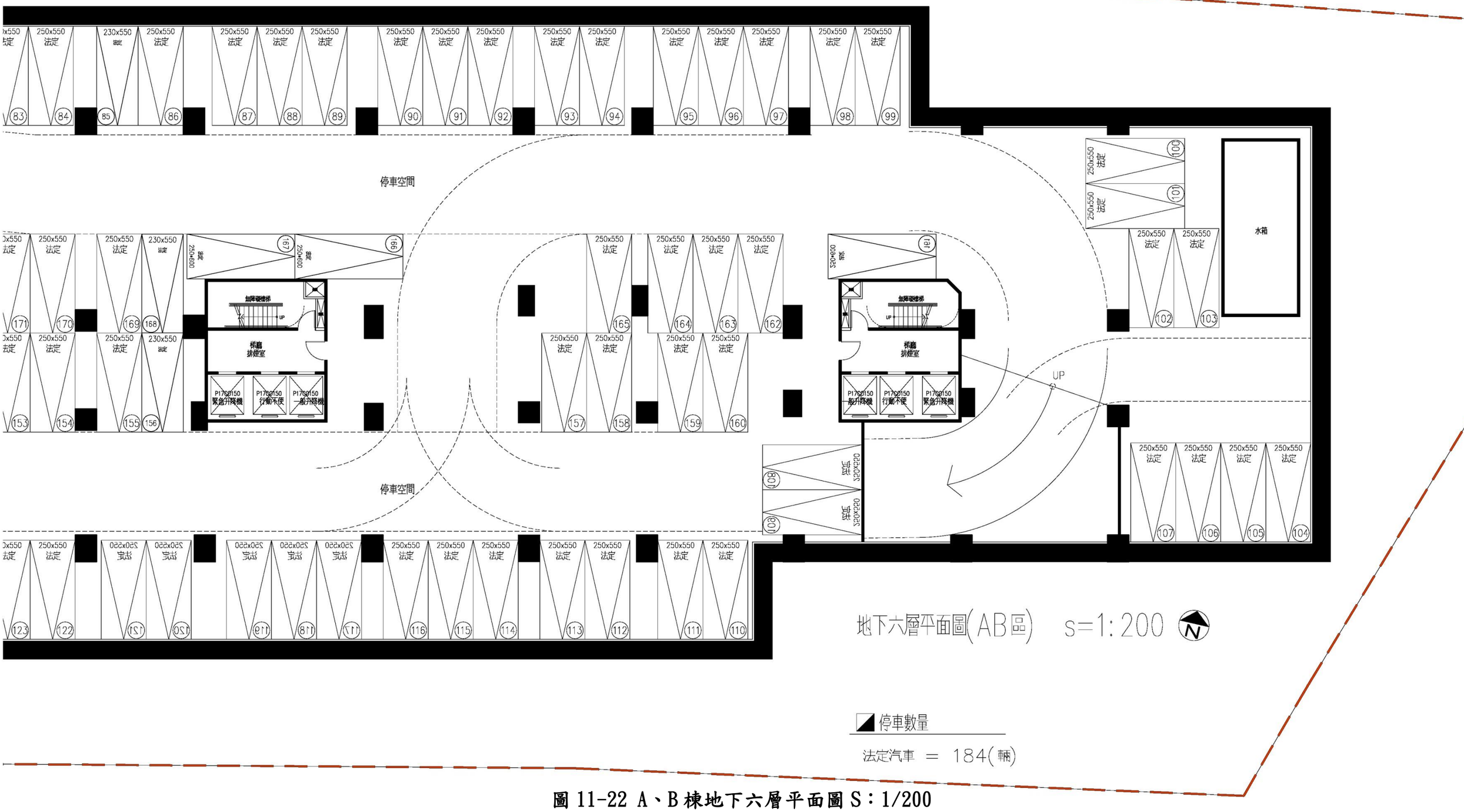


圖 11-22 A、B 棟地下六層平面圖 S：1/200

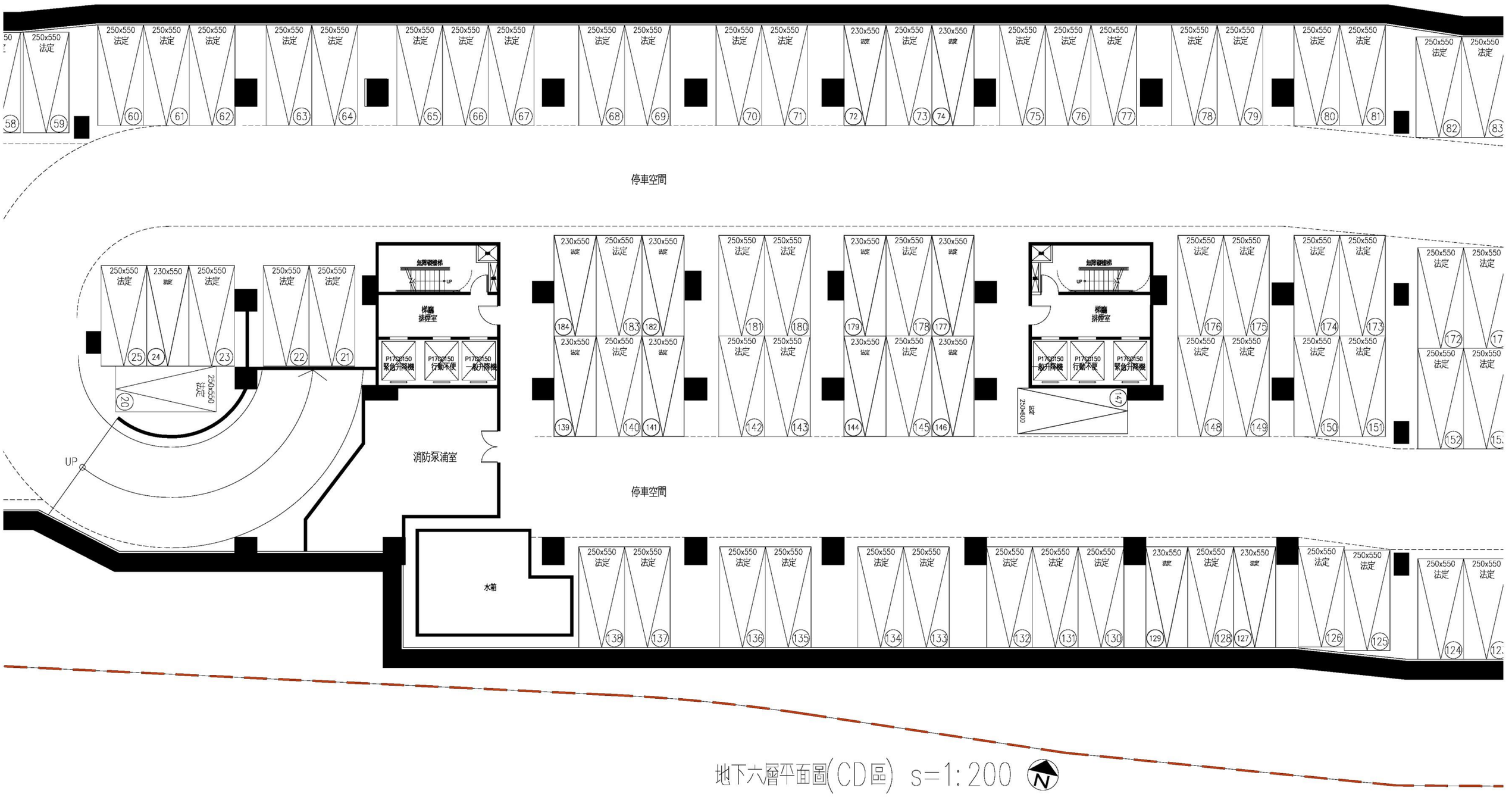
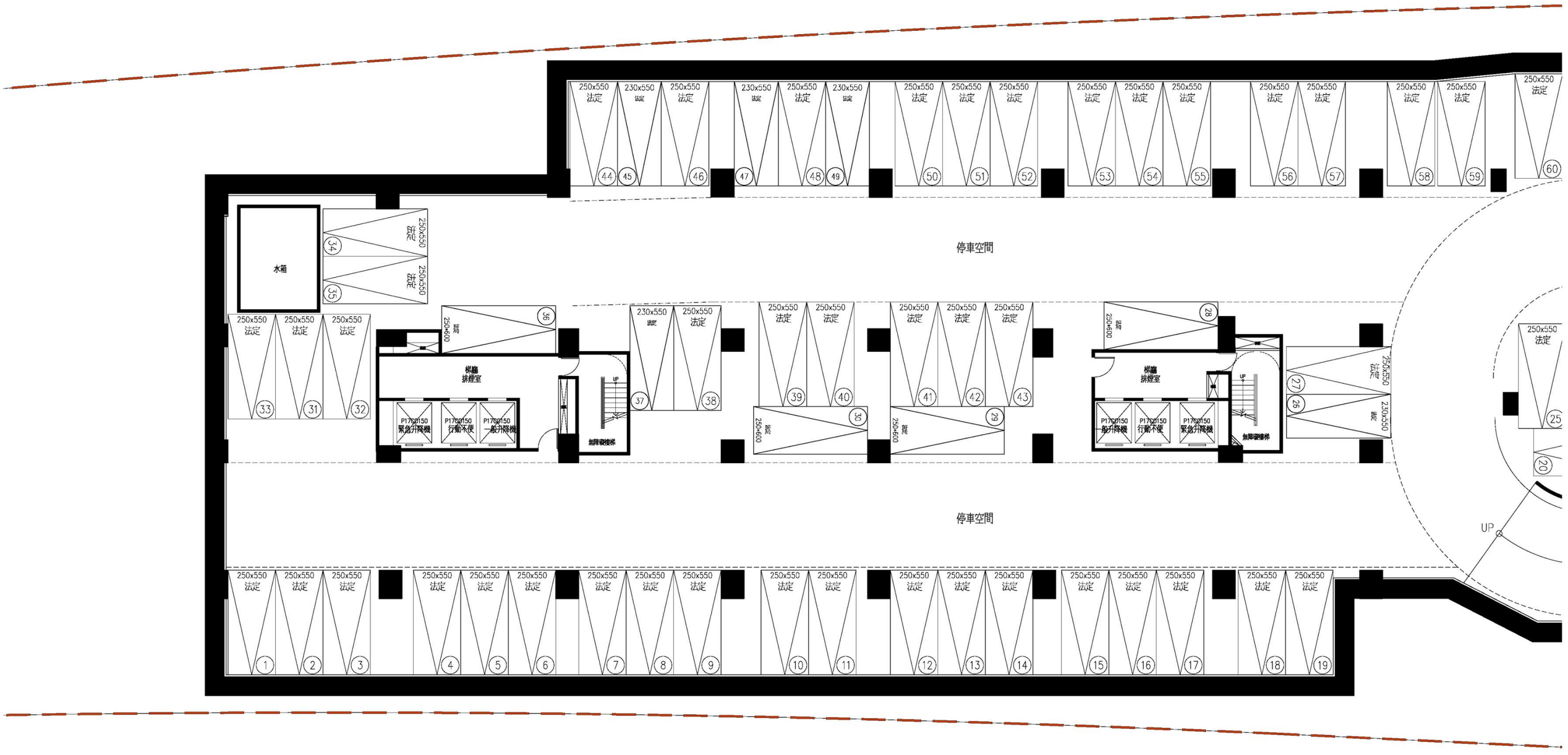


圖 11-23 C、D 棟地下六層平面圖 S：1/200



地下六層平面圖(EF區) s=1:200

圖 11-24 E、F 棟地下六層平面圖 S：1/200

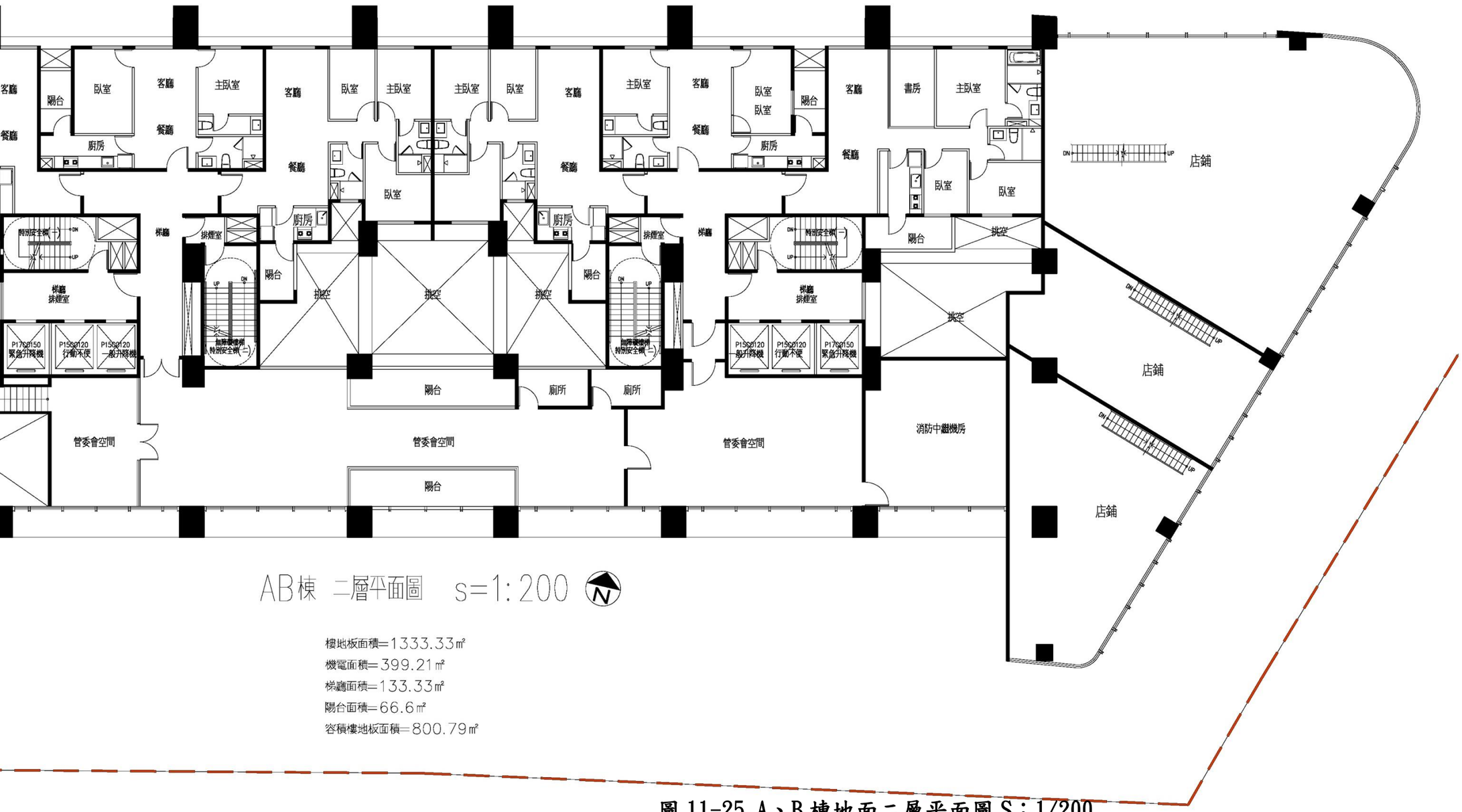
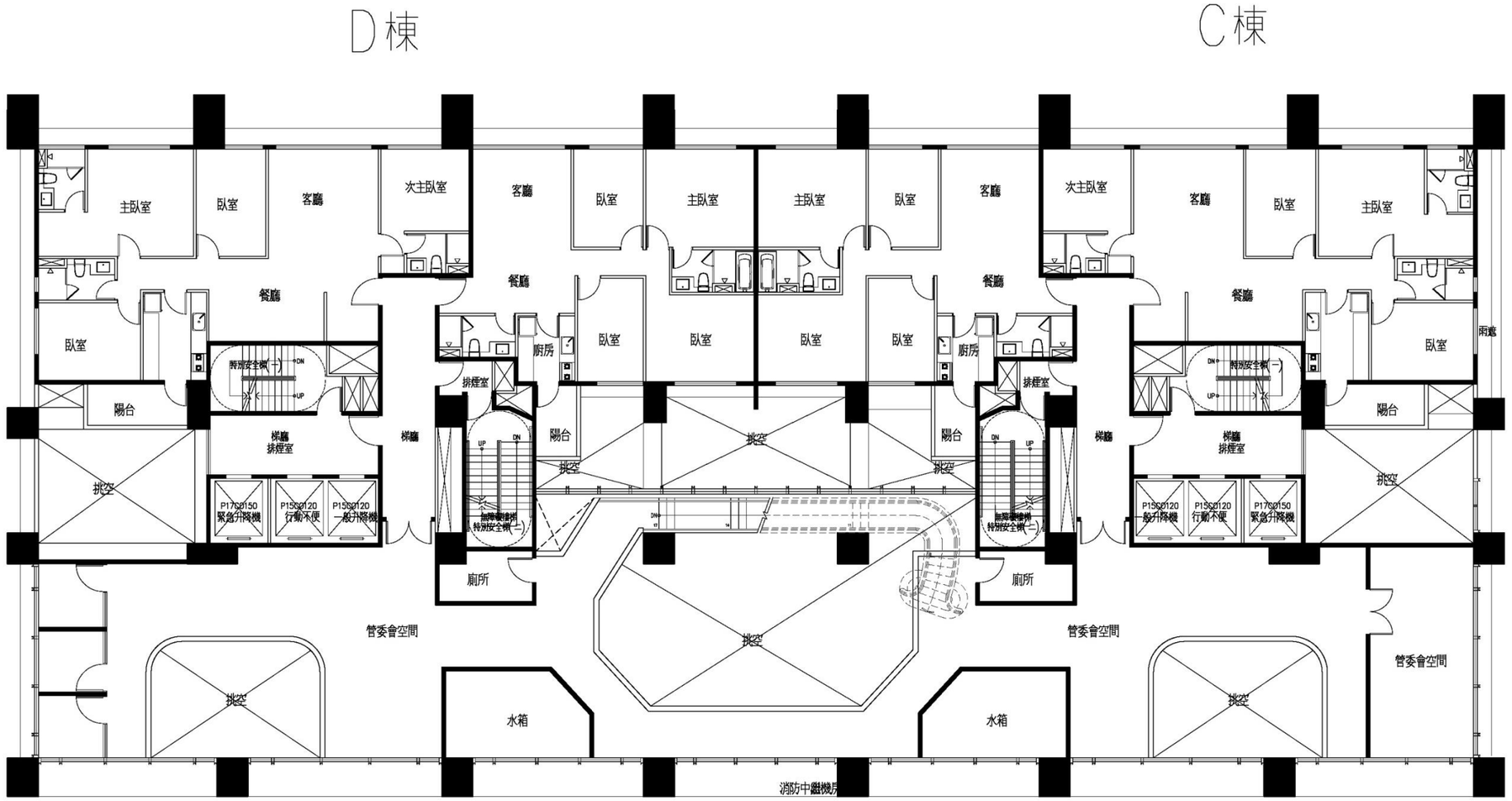


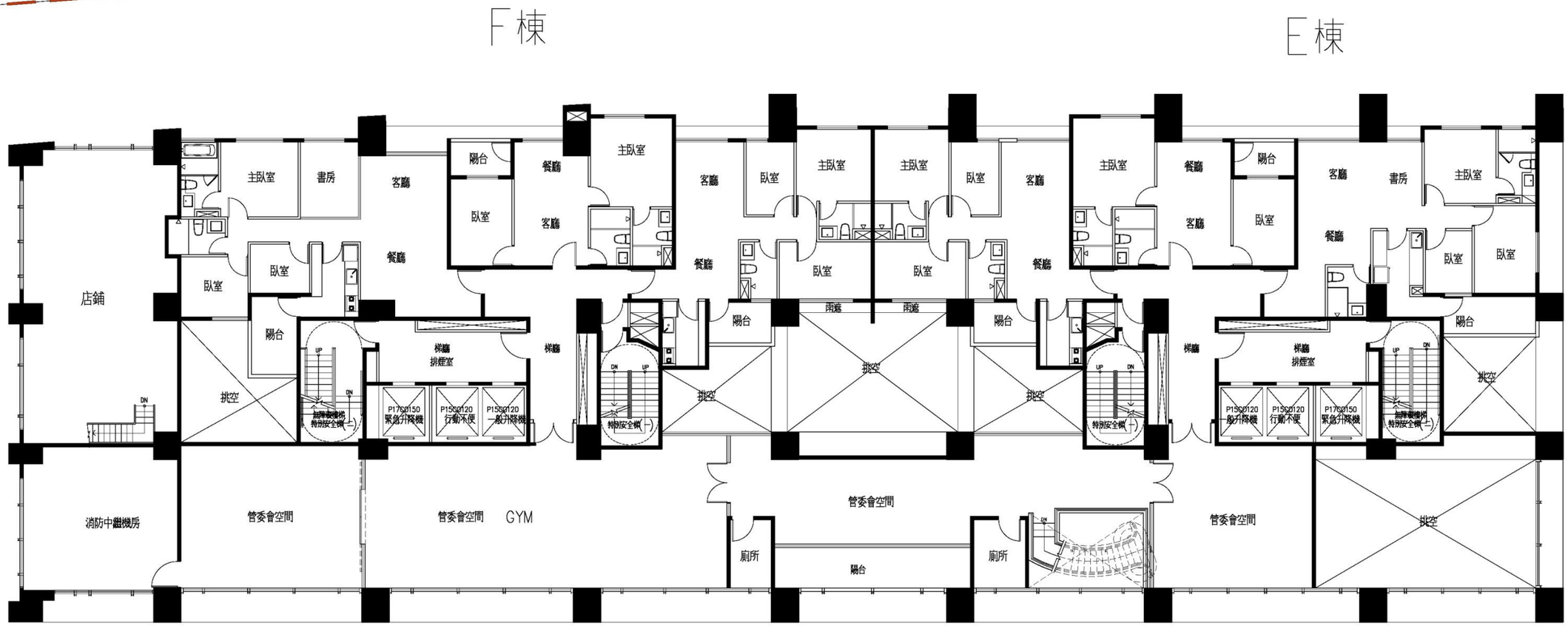
圖 11-25 A、B 棟地面二層平面圖 S：1/200



CD棟 二層平面圖 s=1:200

樓地板面積=1099.65㎡
機電面積=111.2㎡
樓梯面積=82.02㎡
陽台面積=81.27㎡
容積樓地板面積=906.43㎡

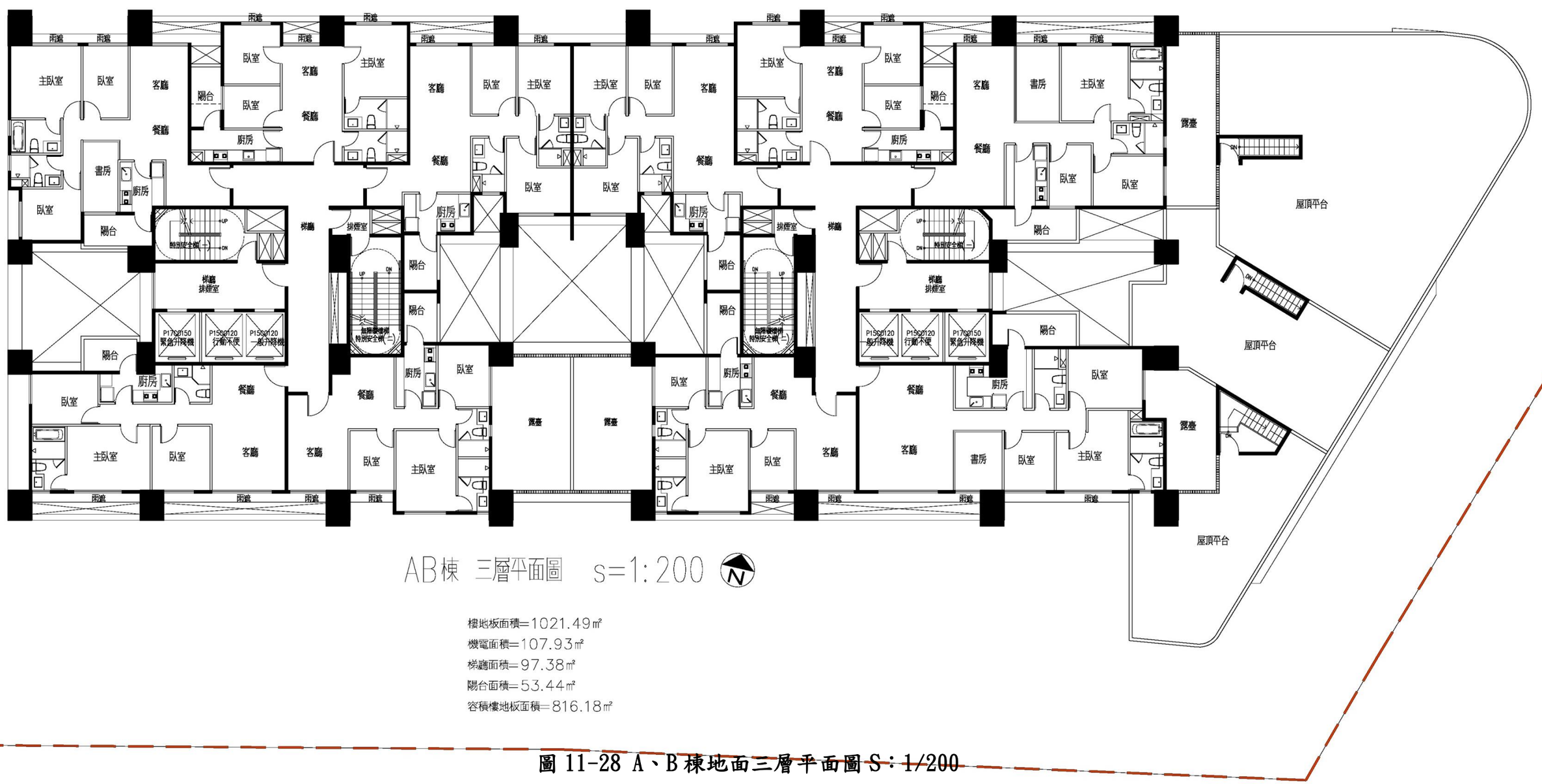
圖 11-26 C、D 棟地面二層平面圖 S：1/200



EF棟 二層平面圖 S=1:200

樓地板面積=996.76㎡
機電面積=102.88㎡
梯廳面積=80.04㎡
陽台面積=67.22㎡
容積樓地板面積=813.84㎡

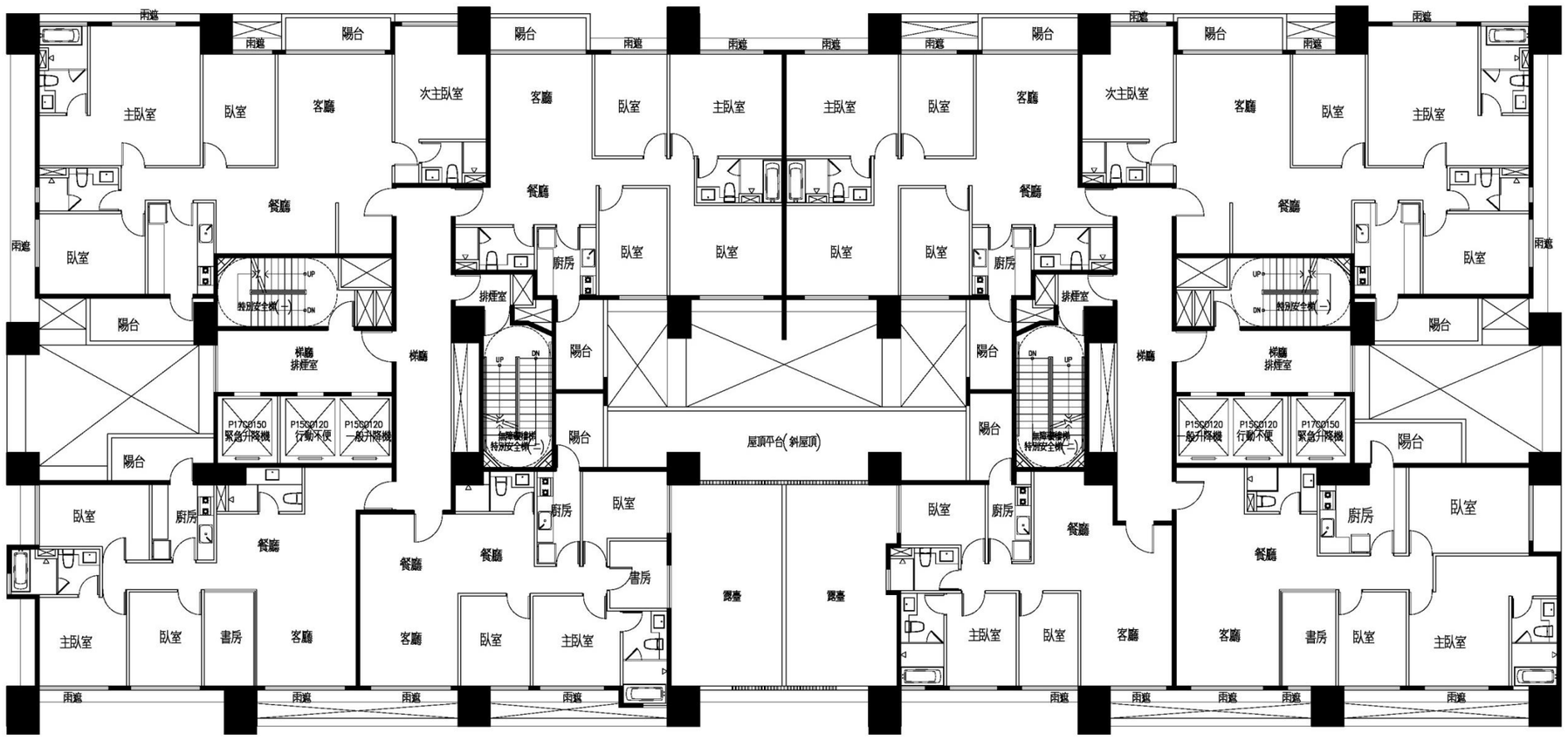
圖 11-27 E、F 棟地面二層平面圖 S：1/200



AB棟 三層平面圖 s=1:200

樓地板面積=1021.49㎡
機電面積=107.93㎡
梯廳面積=97.38㎡
陽台面積=53.44㎡
容積樓地板面積=816.18㎡

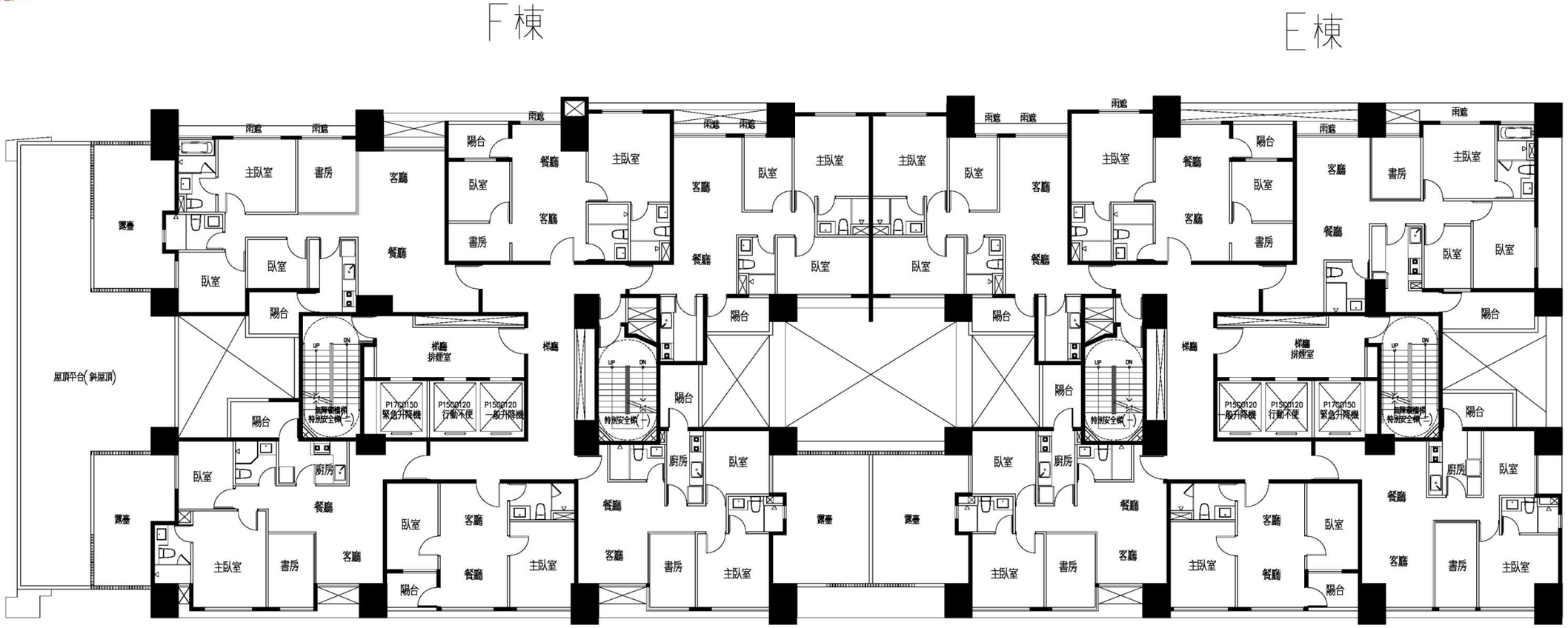
圖 11-28 A、B 棟地面三層平面圖 S：~~1/200~~



CD棟 三層平面圖 s=1:200

樓地板面積=1099.65㎡
機電面積=111.2㎡
樓梯面積=82.02㎡
陽台面積=81.27㎡
容積樓地板面積=906.43㎡

圖 11-29 C、D 棟地面三層平面圖 S：1/200



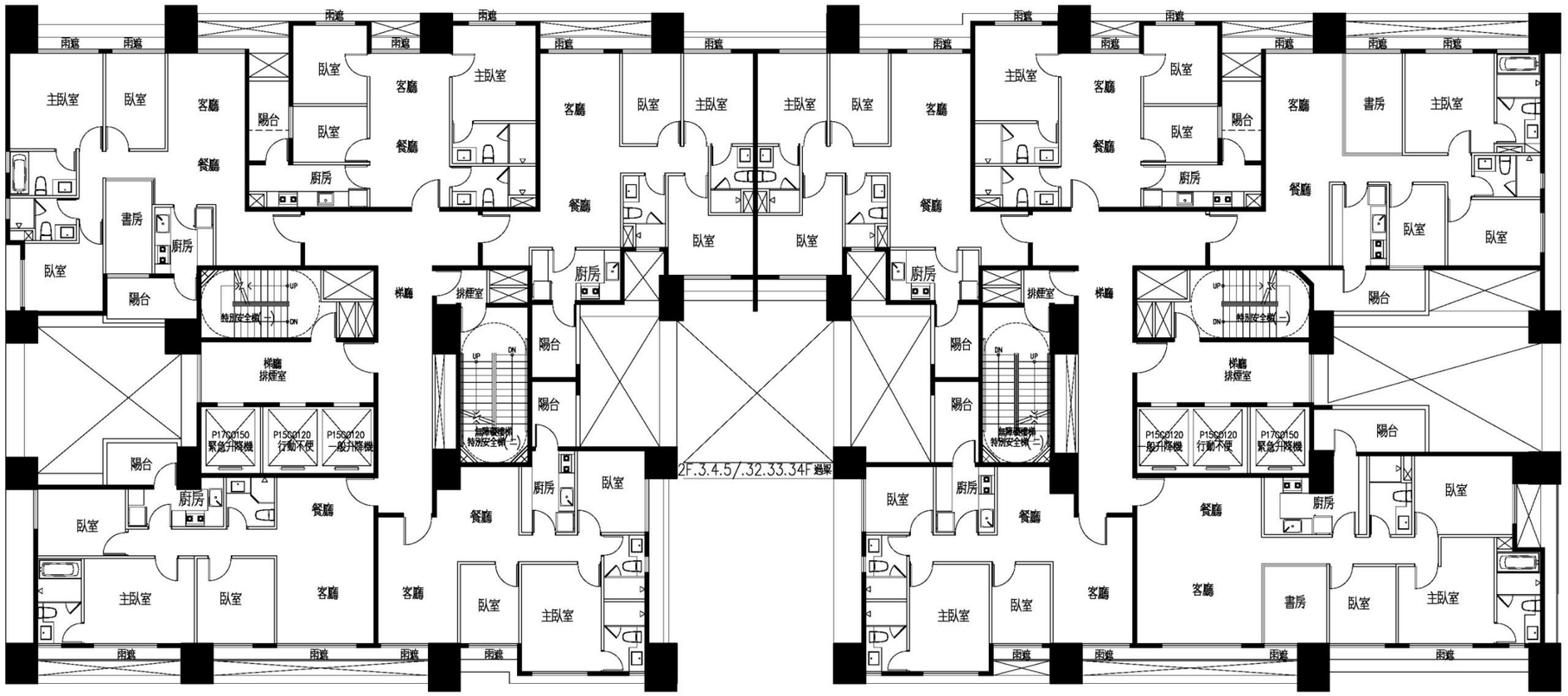
EF棟 三層平面圖 S=1:200

樓地板面積=1008.09㎡
機電面積=103.74㎡
梯廳面積=80.04㎡
陽台面積=71.17㎡
容積樓地板面積=824.31㎡

圖 11-30 E、F 棟地面三層平面圖 S：1/200

B棟

A棟



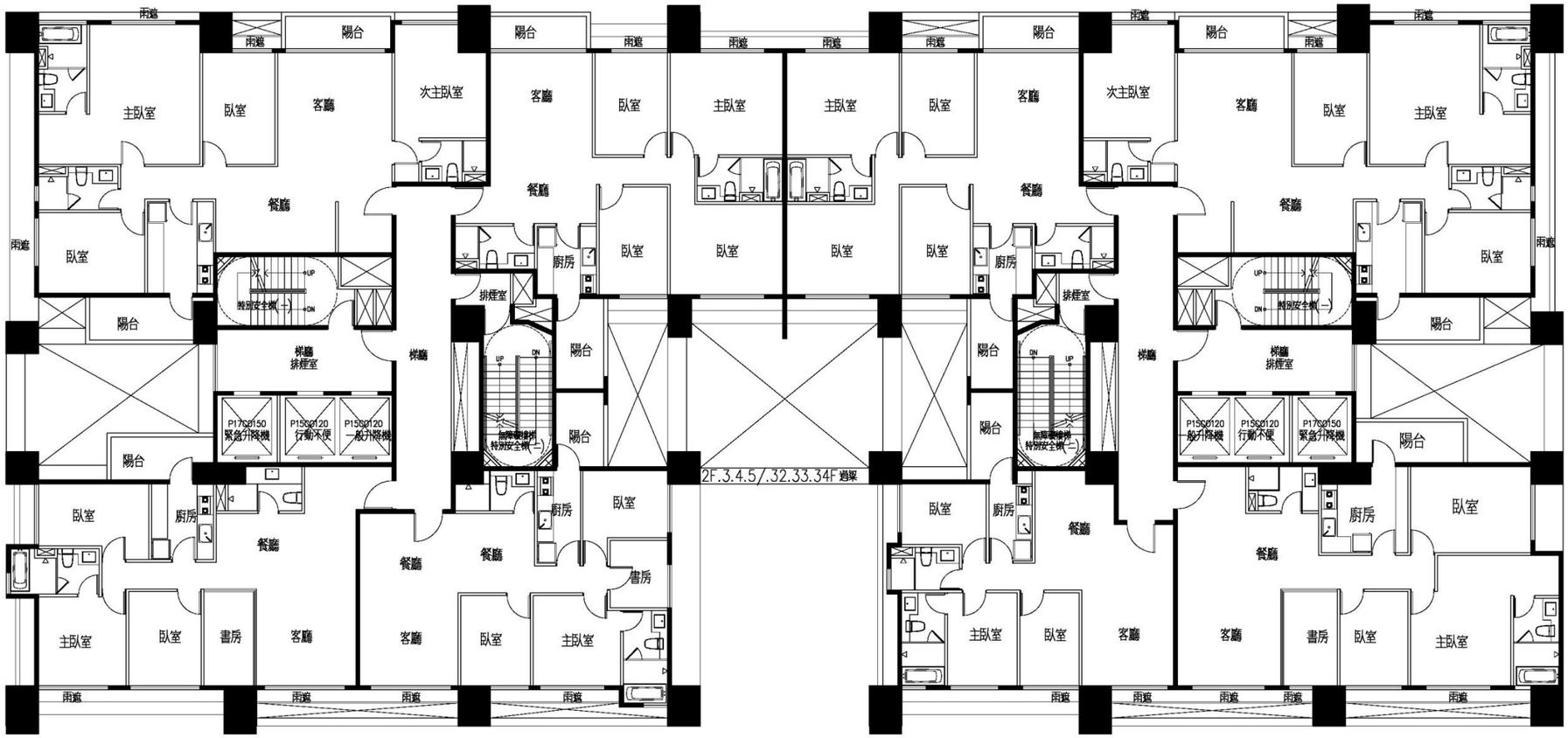
AB棟 四至五層平面圖 s=1:200

樓地板面積=1021.49㎡
機電面積=107.93㎡
梯廳面積=97.38㎡
陽台面積=53.44㎡
容積樓地板面積=816.18㎡

圖 11-31 A、B 棟地面四至五層平面圖 S：1/200

D棟

C棟

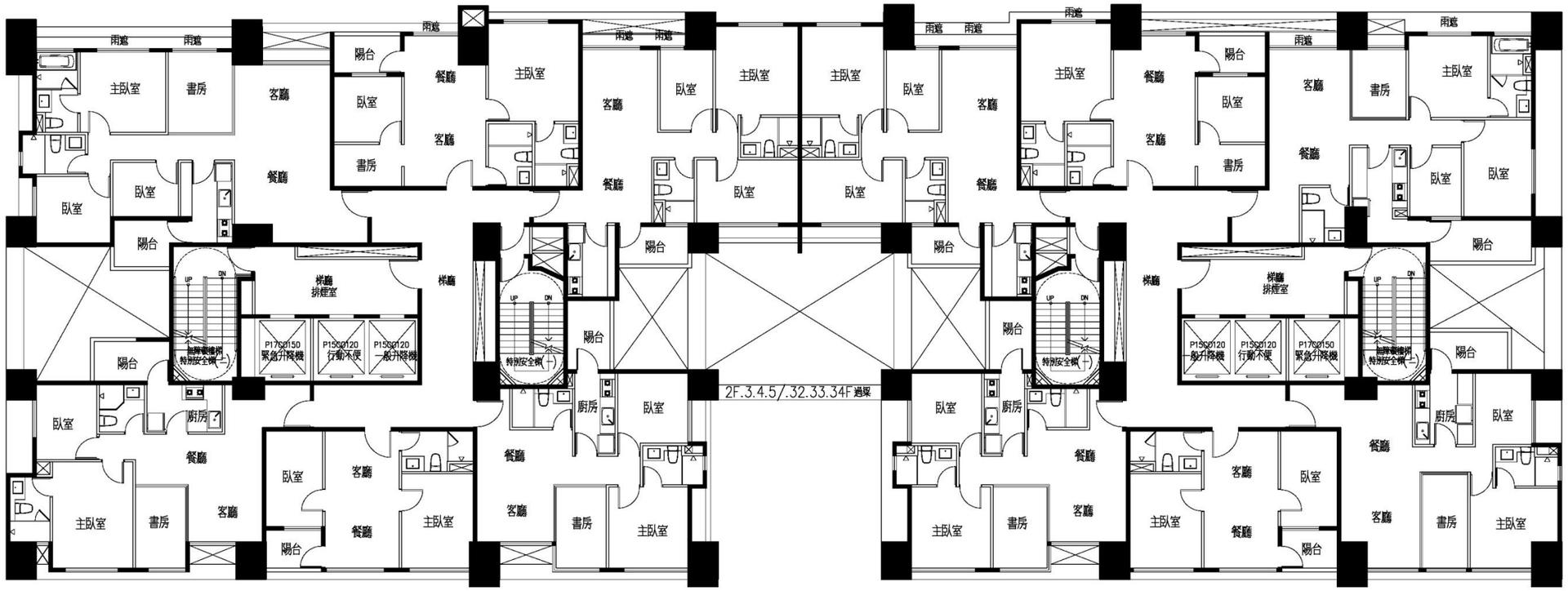


CD棟 四至五層平面圖 S=1:200

樓地板面積=1099.65㎡
機電面積=111.2㎡
樓梯面積=82.02㎡
陽台面積=81.27㎡
容積樓地板面積=906.43㎡

中繼消防機房

圖 11-32 C、D 棟地面四至五層平面圖 S：1/200



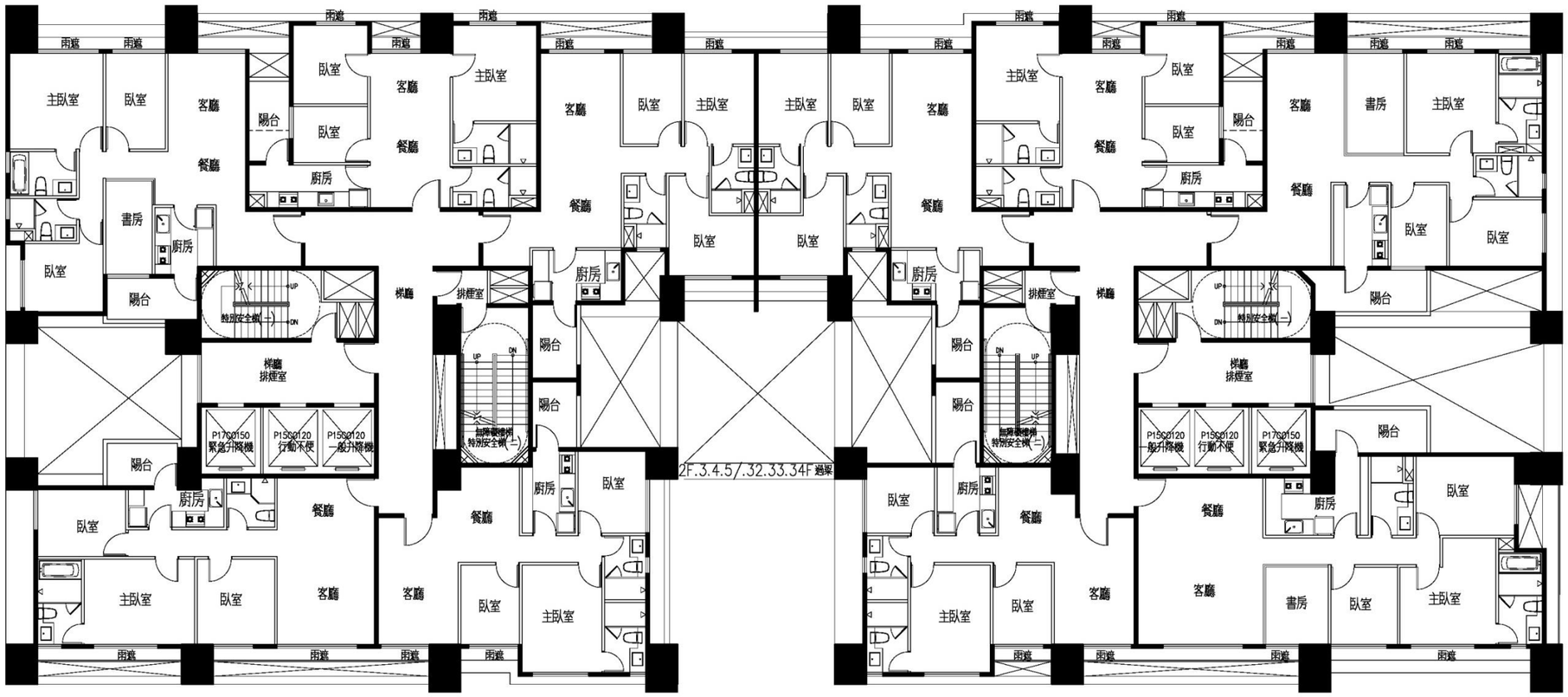
EF棟 四至五層平面圖 S=1:200

樓地板面積=1008.09㎡
機電面積=103.74㎡
梯廳面積=80.04㎡
陽台面積=71.17㎡
容積樓地板面積=824.31㎡

圖 11-33 E、F 棟地面四至五層平面圖 S：1/200

B棟

A棟



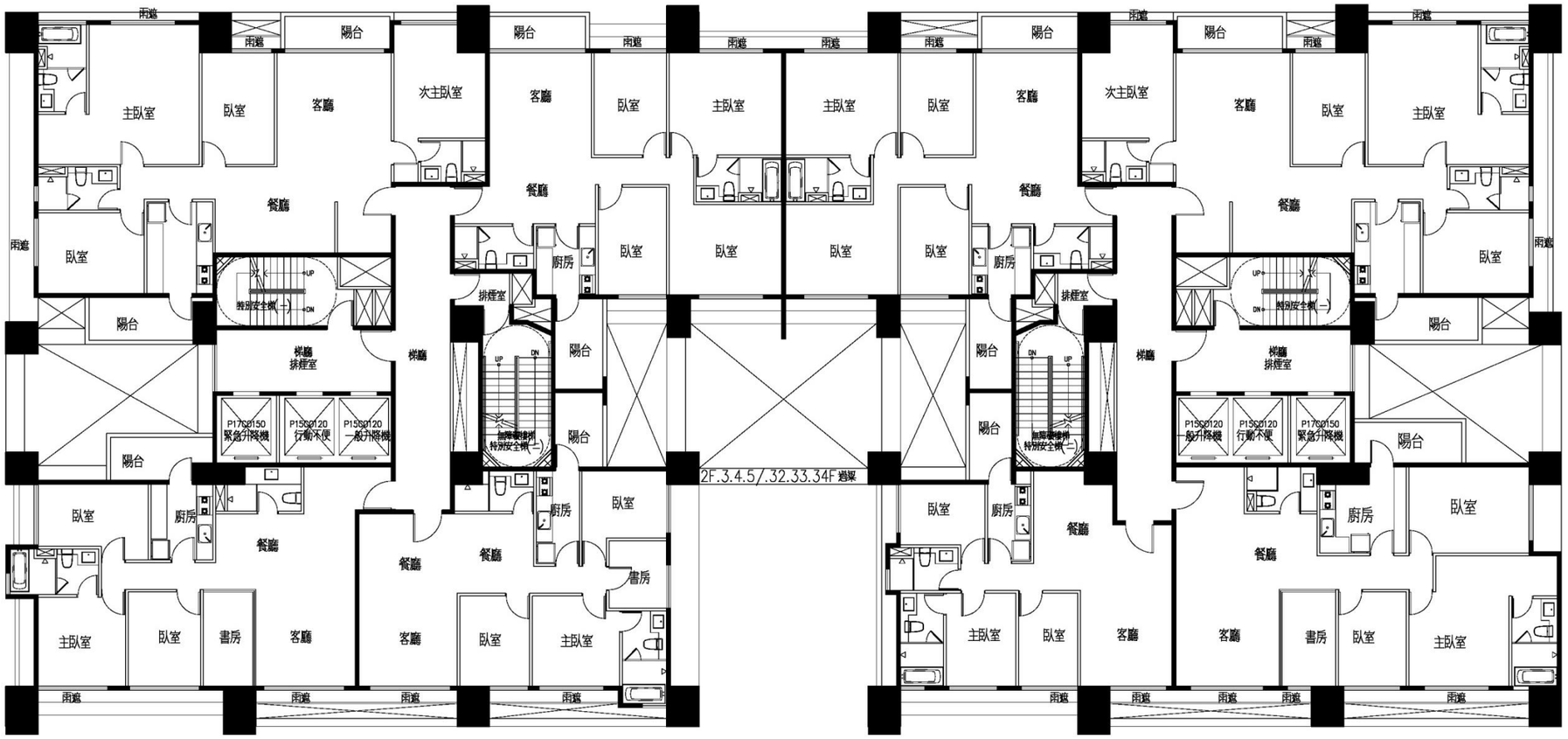
AB棟 六至十四層平面圖 s=1:200

樓地板面積=1021.49㎡
機電面積=107.93㎡
梯廳面積=97.38㎡
陽台面積=53.44㎡
容積樓地板面積=816.18㎡

圖 11-34 A、B 棟地面六至十四層平面圖 S：1/200

D棟

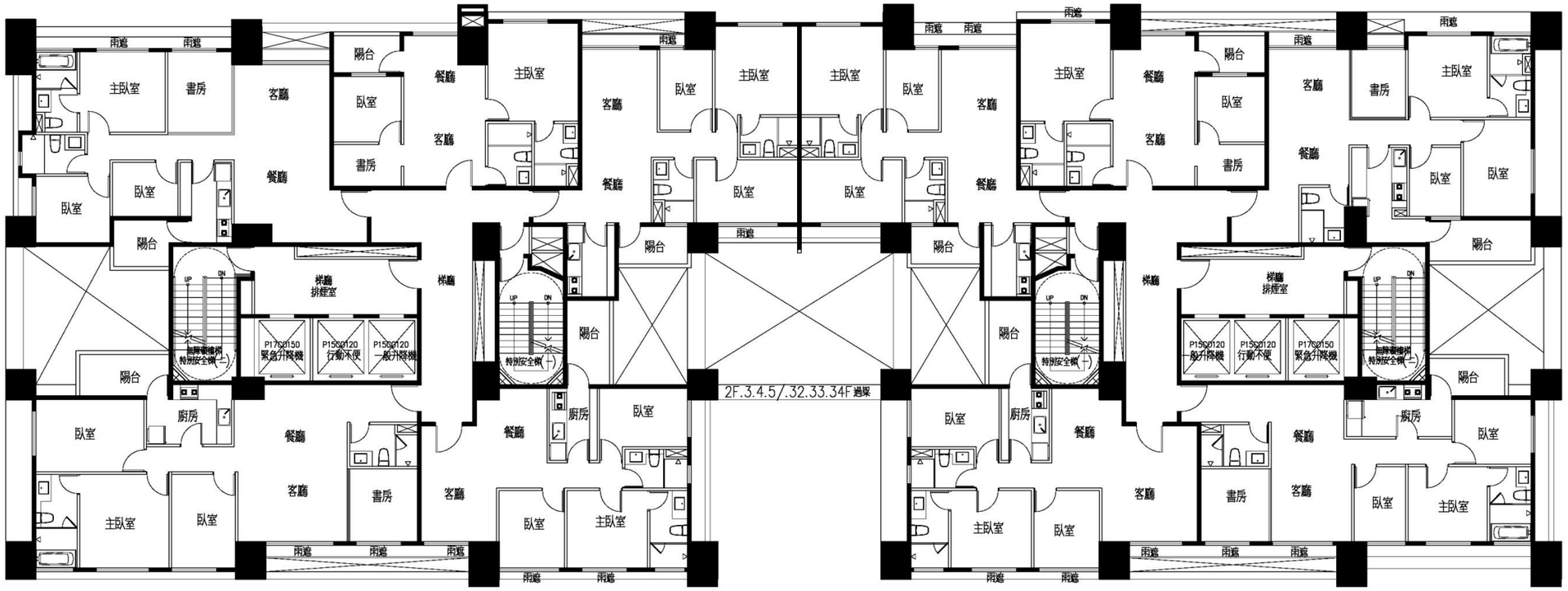
C棟



CD棟 六至十四層平面圖 s=1:200

樓地板面積=1099.65㎡
機電面積=111.2㎡
樓梯面積=82.02㎡
陽台面積=81.27㎡
容積樓地板面積=906.43㎡

圖 11-35 C、D 棟地面六至十四層平面圖 S：1/200



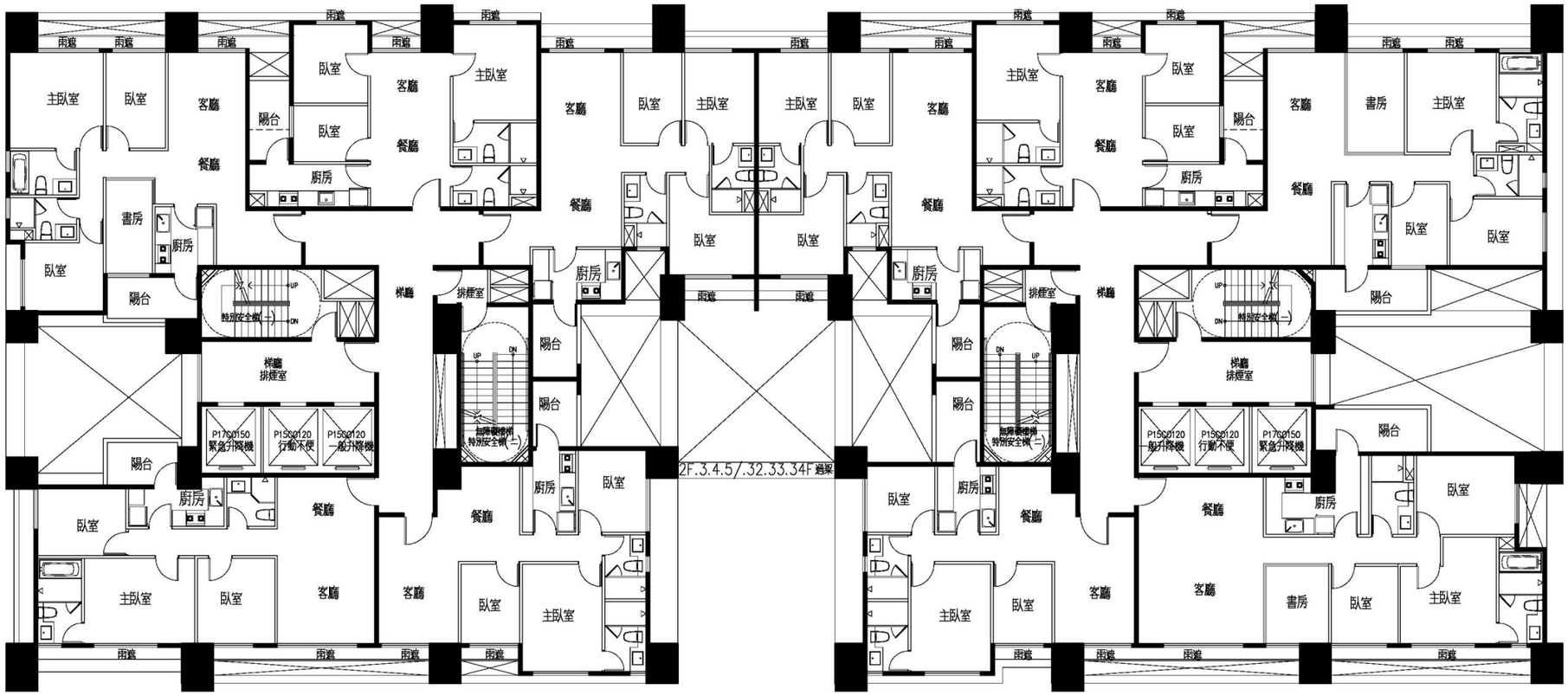
EF棟 六至十四層平面圖 S=1:200

樓地板面積=996.76㎡
機電面積=102.88㎡
梯廳面積=80.04㎡
陽台面積=67.22㎡
容積樓地板面積=813.84㎡

圖 11-36 E、F 棟地面六至十四層平面圖 S：1/200

B棟

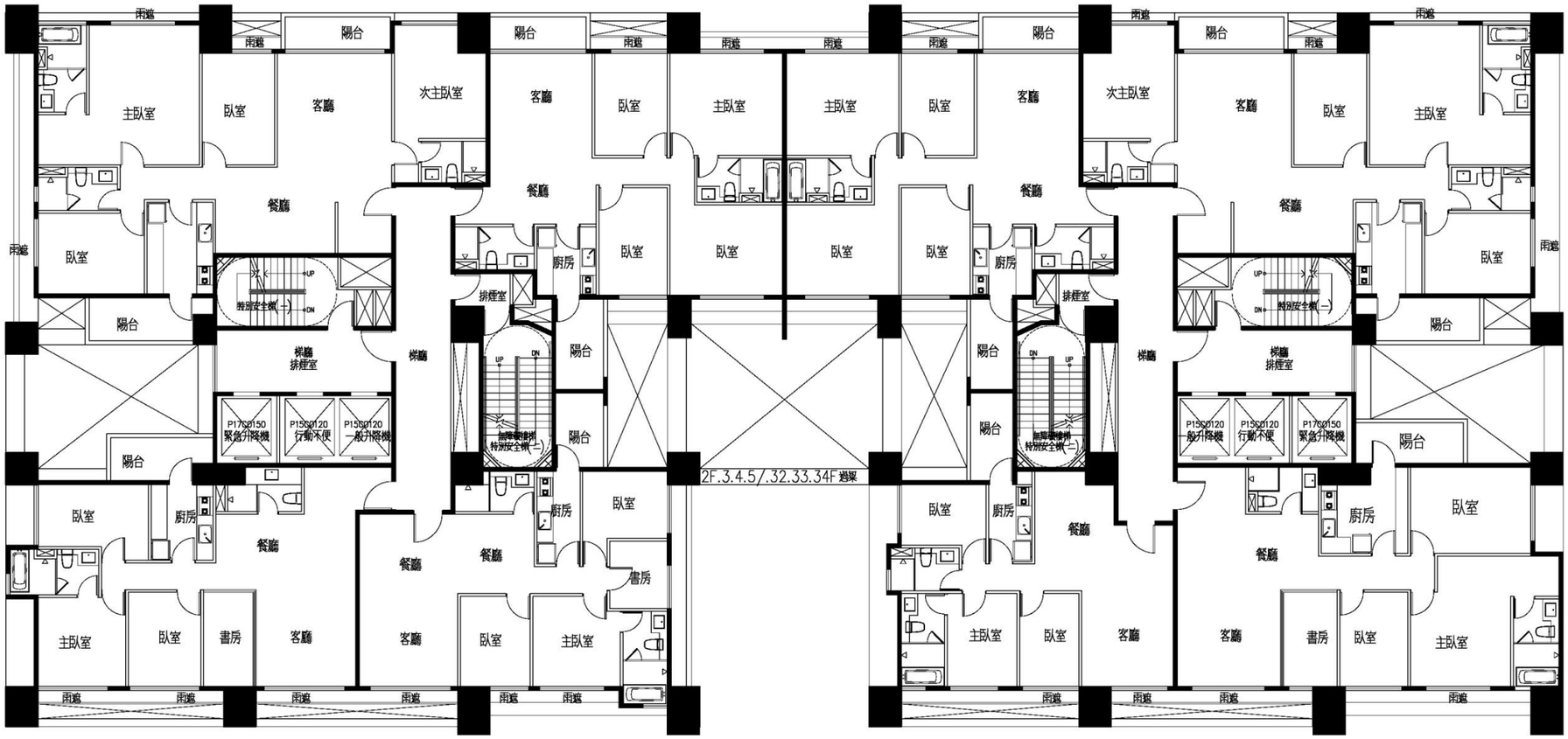
A棟



AB棟 十五至三十五層平面圖 s=1:200

樓地板面積=1021.49㎡
機電面積=107.93㎡
梯廳面積=97.38㎡
陽台面積=53.44㎡
容積樓地板面積=816.18㎡

圖 11-37 A、B 棟地面十五至三十五層平面圖 S：1/200



樓地板面積=1099.65㎡
機電面積=111.2㎡
樓梯面積=82.02㎡
陽台面積=81.27㎡
容積樓地板面積=906.43㎡

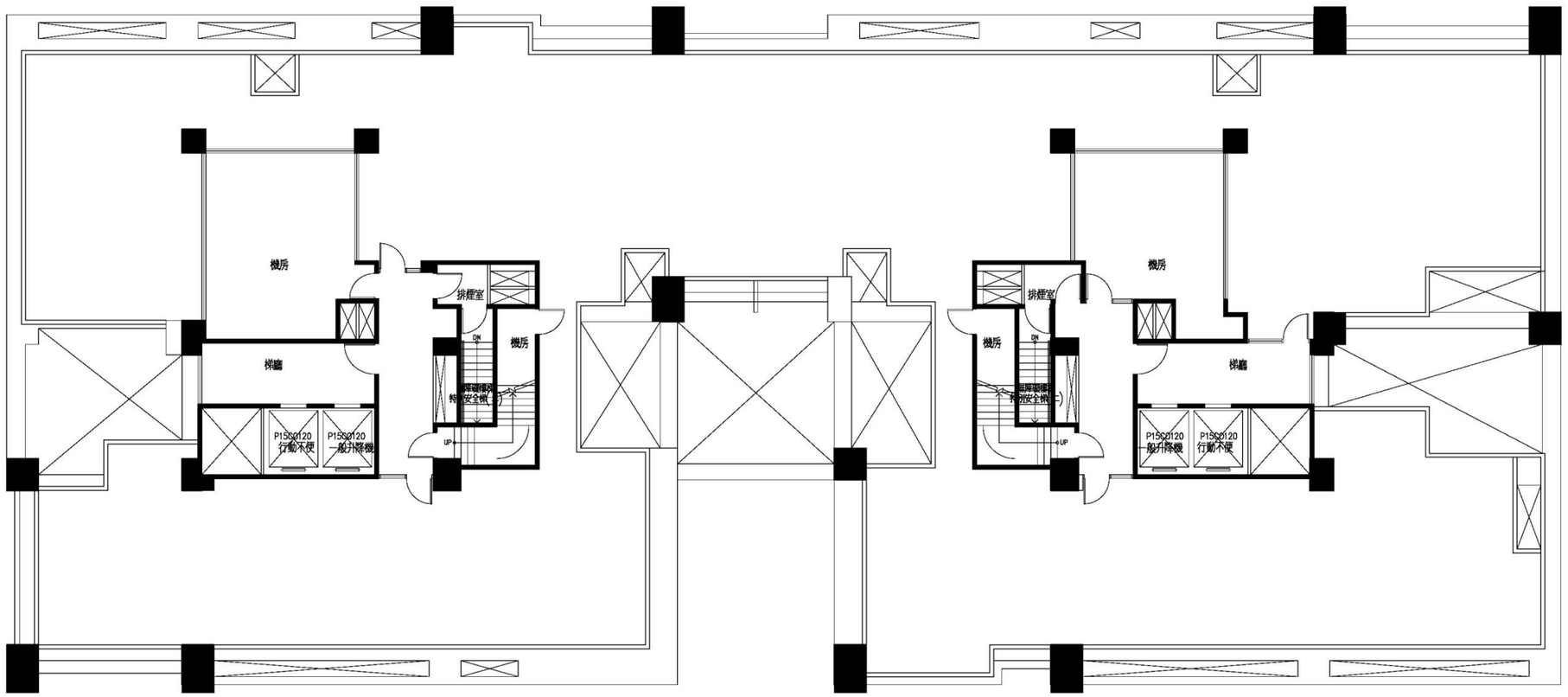
圖 11-38 C、D 棟地面十五至三十五層平面圖 S：1/200



EF棟 十五至三十五層平面圖 S=1:200

樓地板面積=996.76㎡
機電面積=102.88㎡
梯廳面積=80.04㎡
陽台面積=67.22㎡
容積樓地板面積=813.84㎡

圖 11-39 E、F 棟地面十五至三十五層平面圖 S：1/200



AB棟 屋突一層平面圖 s=1:200

樓地板面積=246.62㎡

圖 11-40 A、B 棟屋突一層平面圖 S：1/200

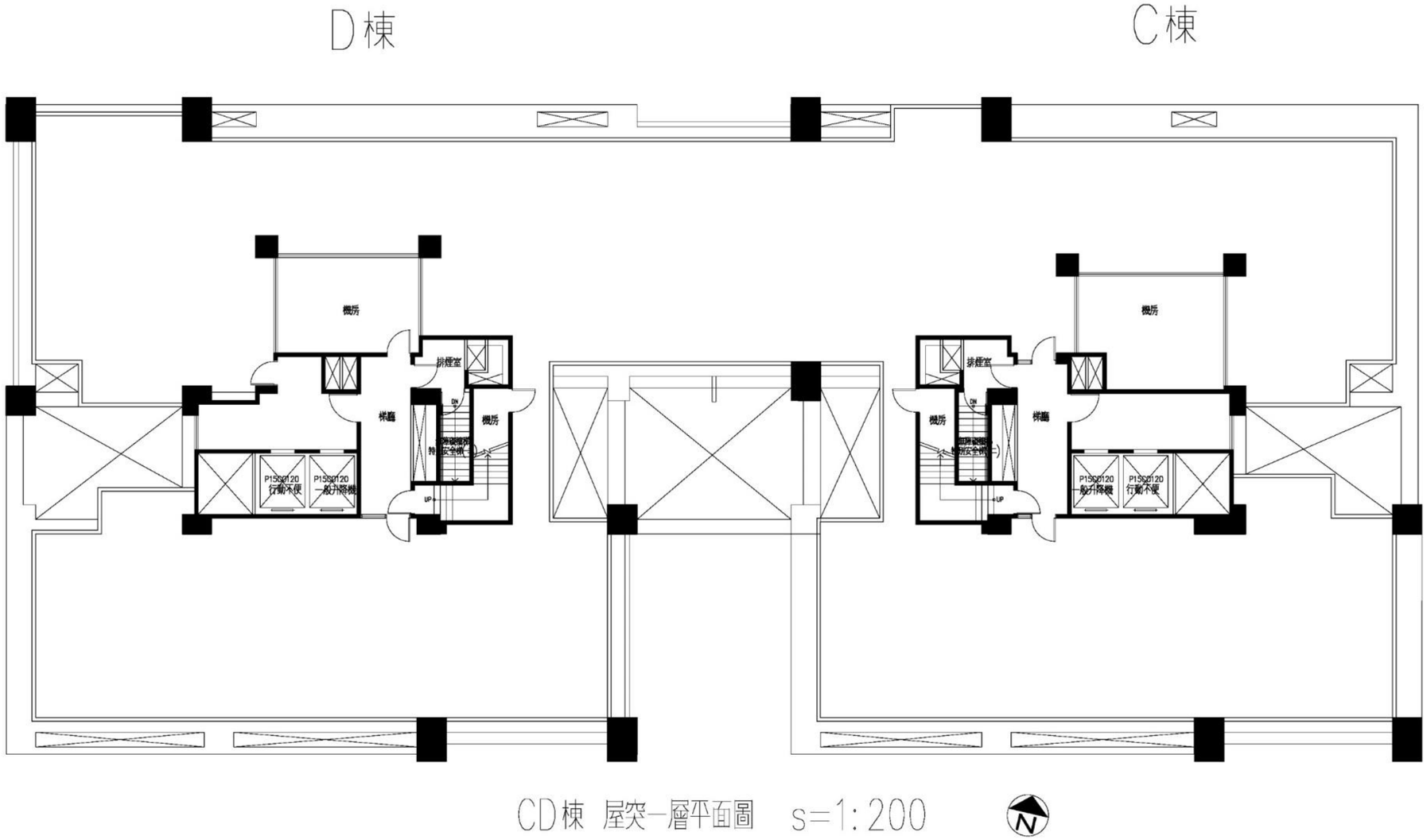


圖 11-41 C、D 棟屋突一層平面圖 S：1/200

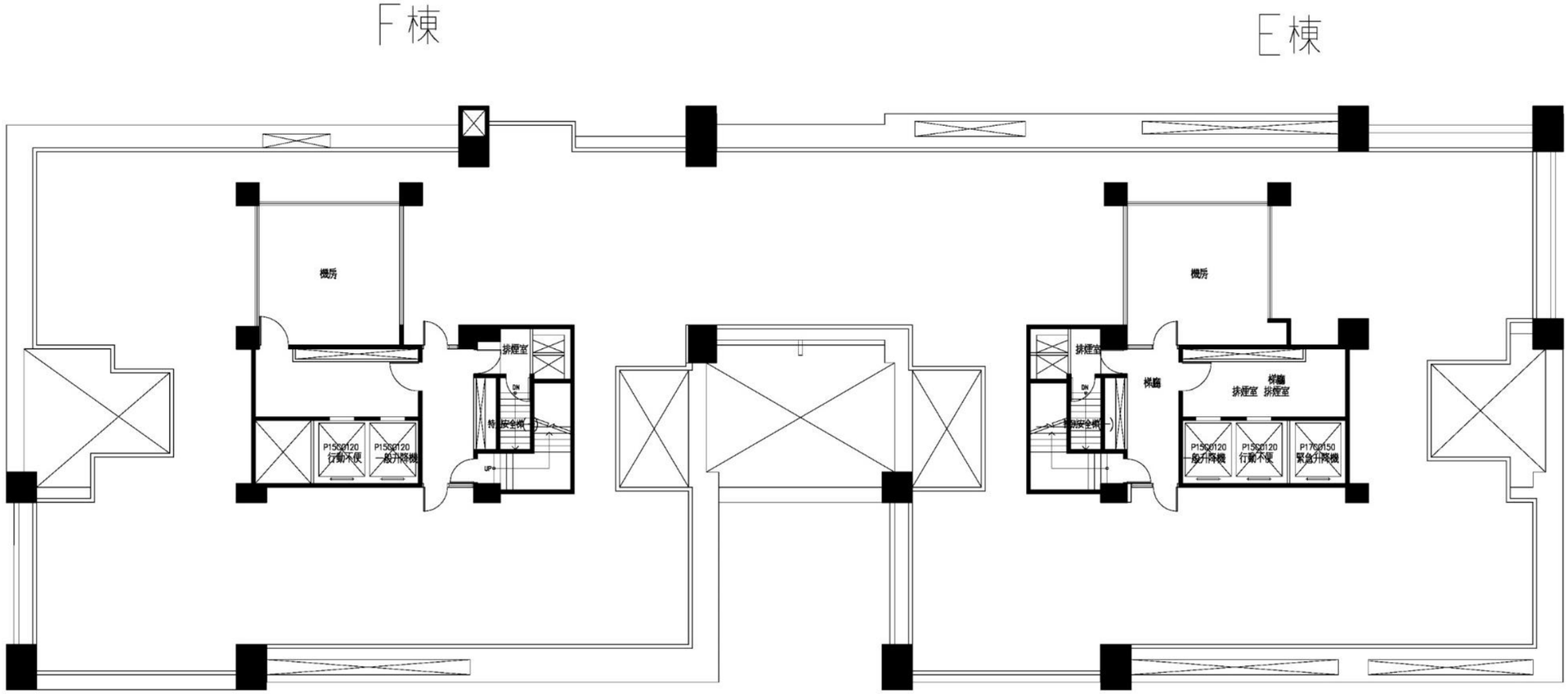
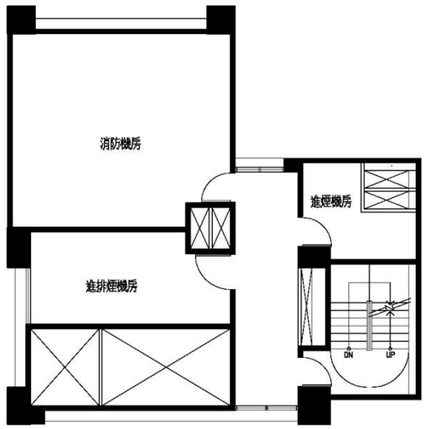
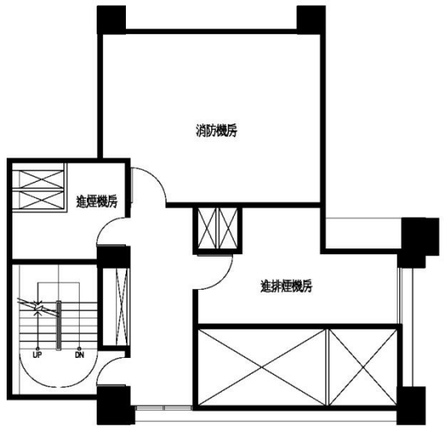


圖 11-42 E、F 棟屋突一層平面圖 S：1/200





AB棟 屋突二層平面圖 s=1:200

樓地板面積=246.62㎡

圖 11-43 A、B 棟屋突二層平面圖 S：1/200

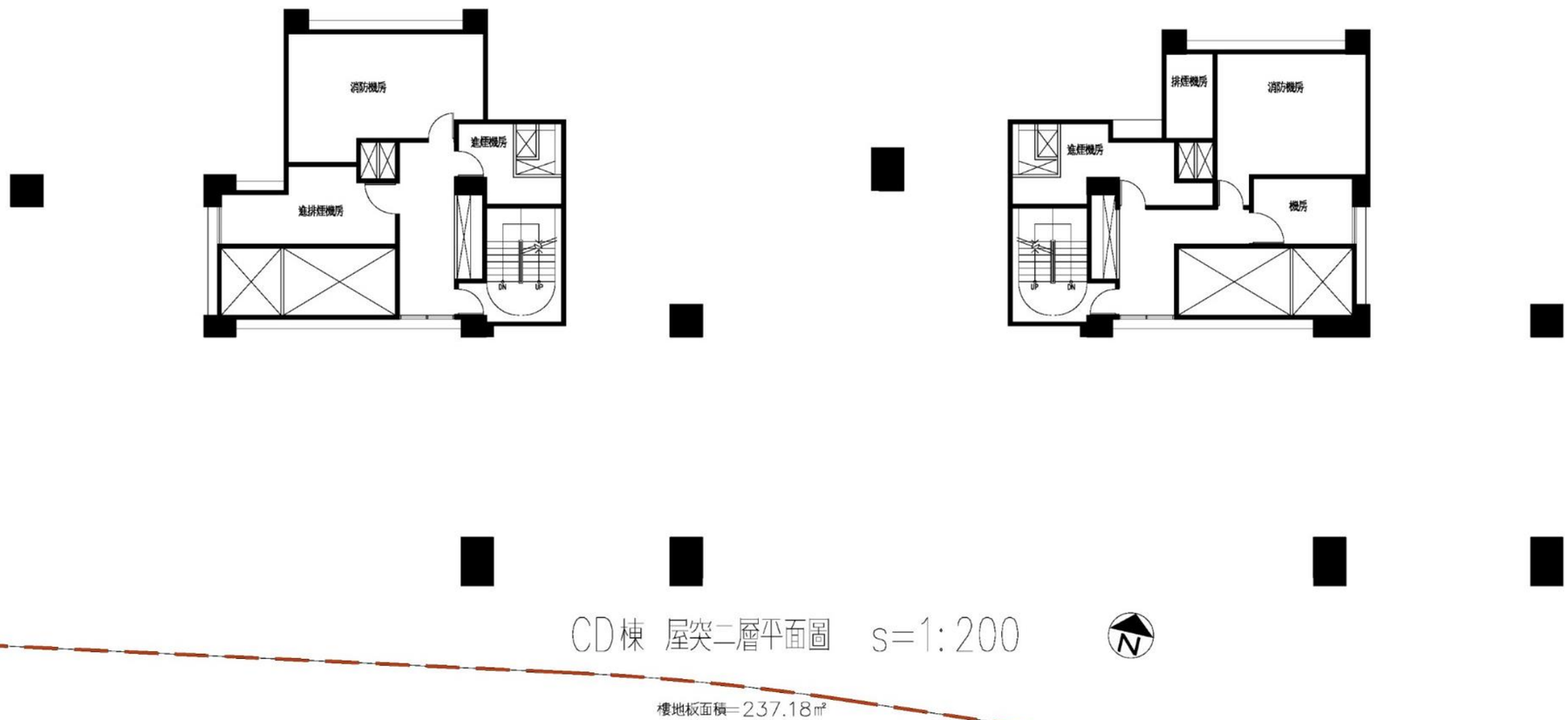


圖 11-44 C、D 棟屋突二層平面圖 S：1/200

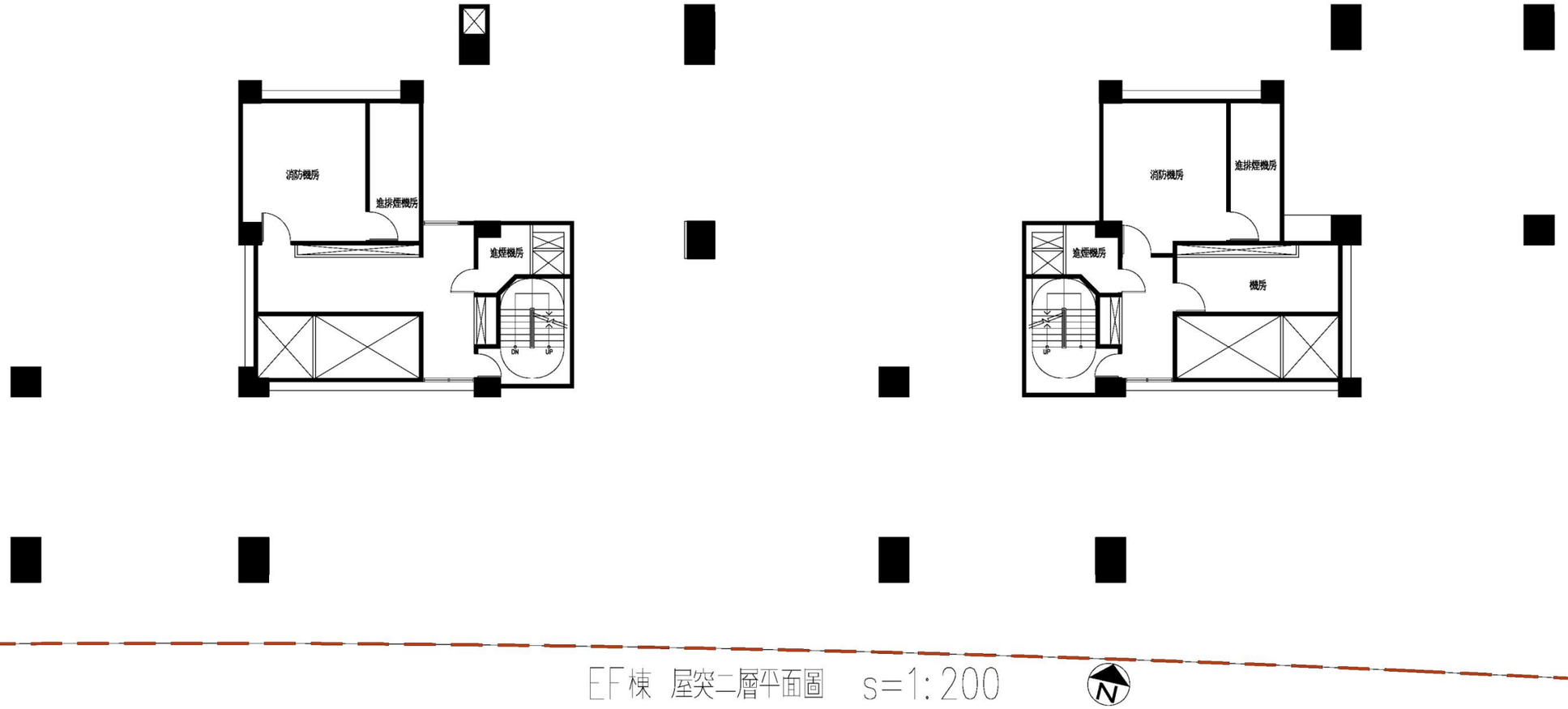
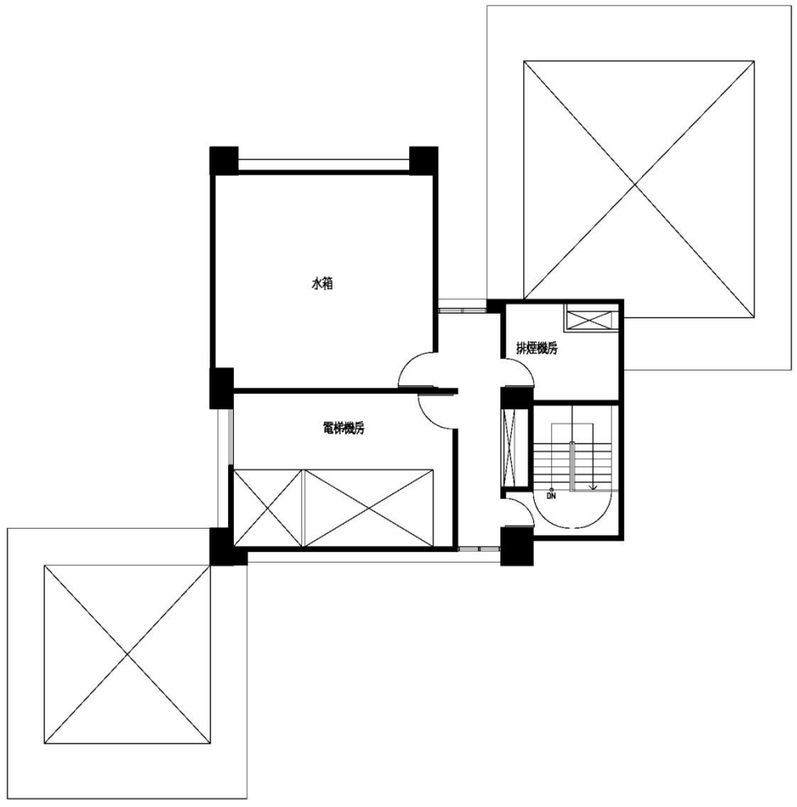
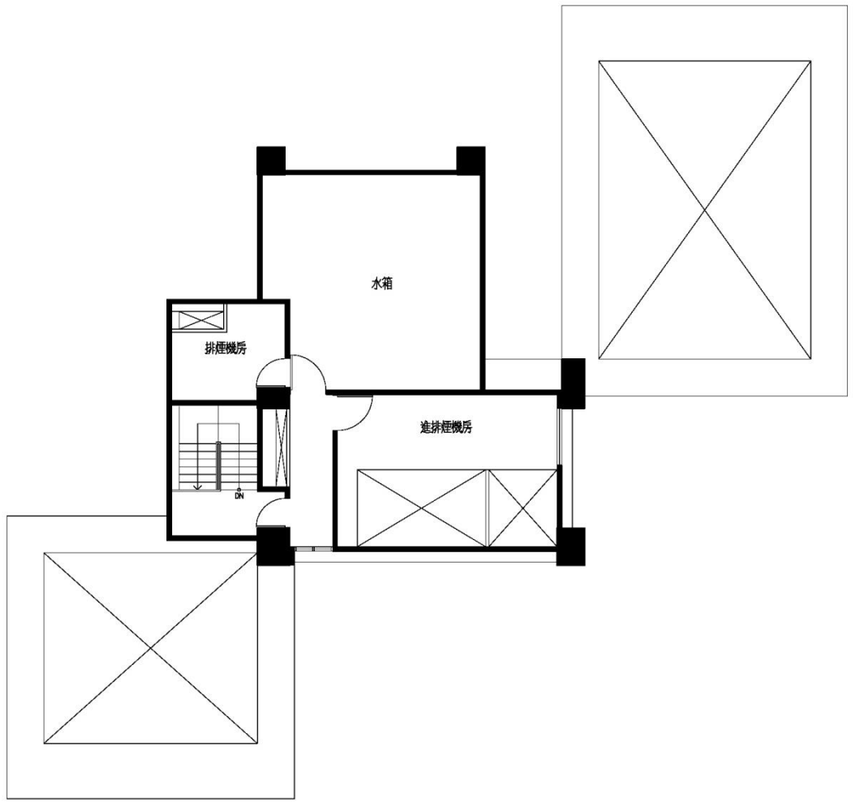


圖 11-45 E、F 棟屋突二層平面圖 S：1/200

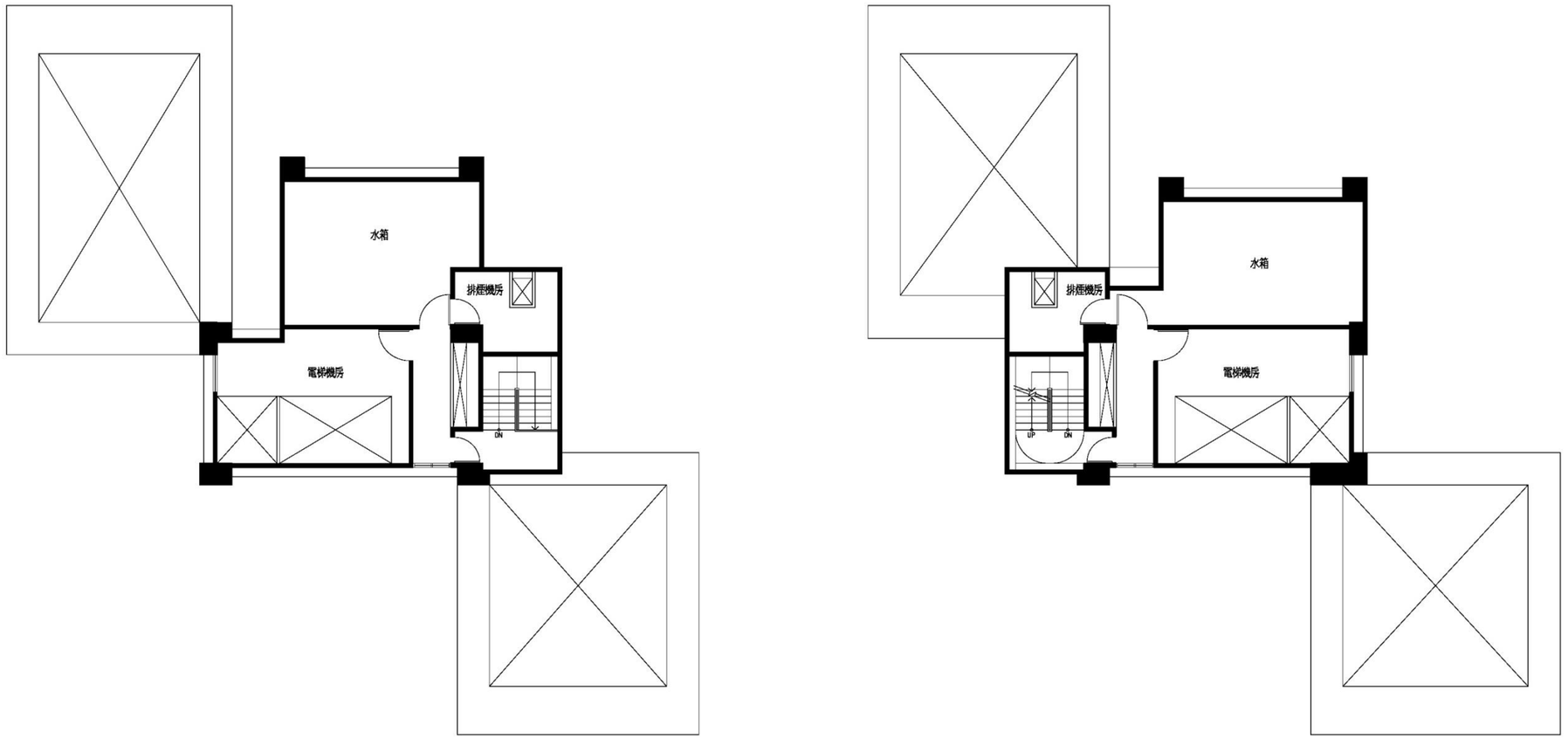




AB棟 屋突三層平面圖 s=1:200

樓地板面積=246.62㎡

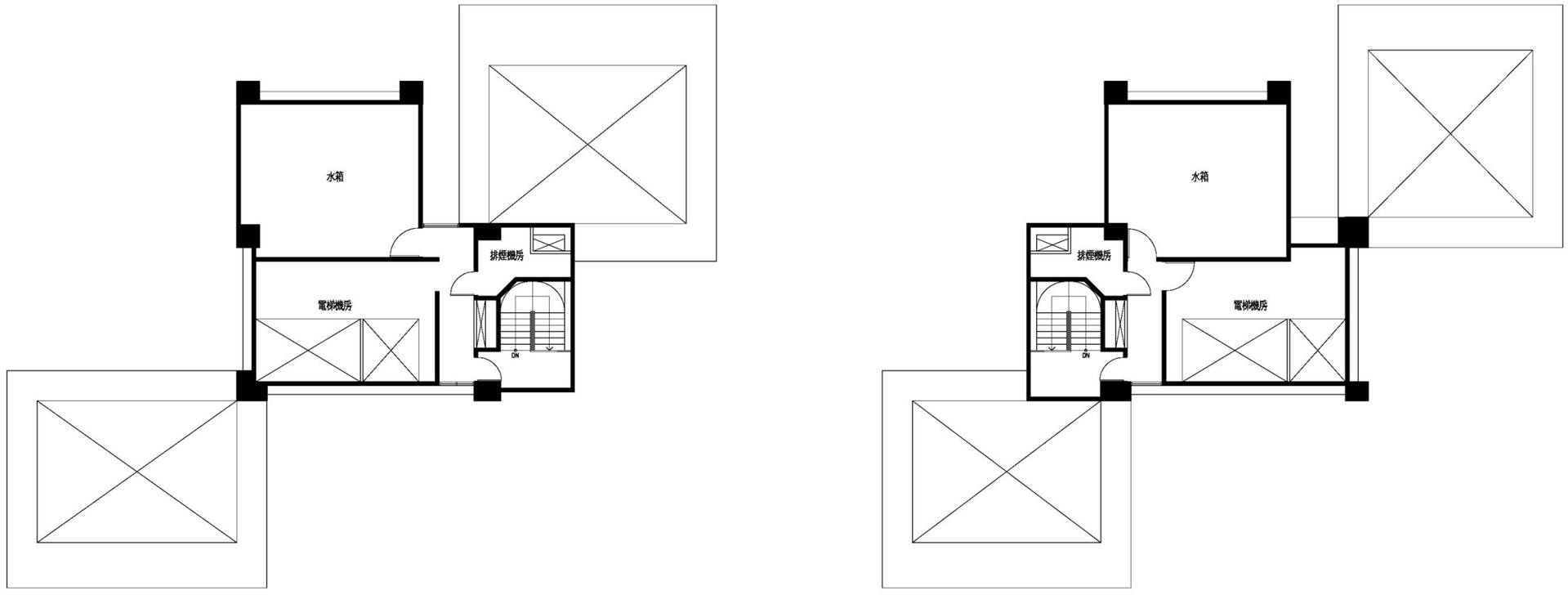
圖 11-46 A、B 棟屋突三層平面圖 S：1/200



CD棟 屋突三層平面圖 s=1:200

樓地板面積=237.18㎡

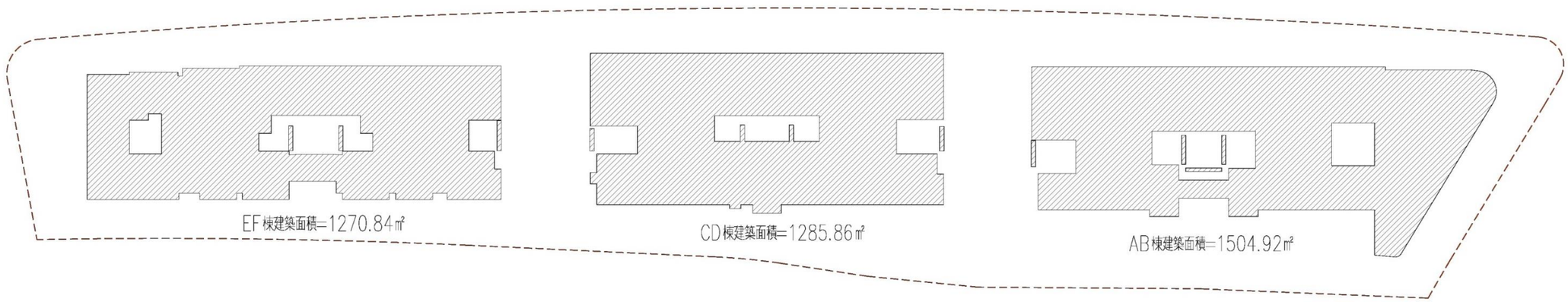
圖 11-47 C、D 棟屋突三層平面圖 S：1/200



EF棟 屋突三層平面圖 s=1:200

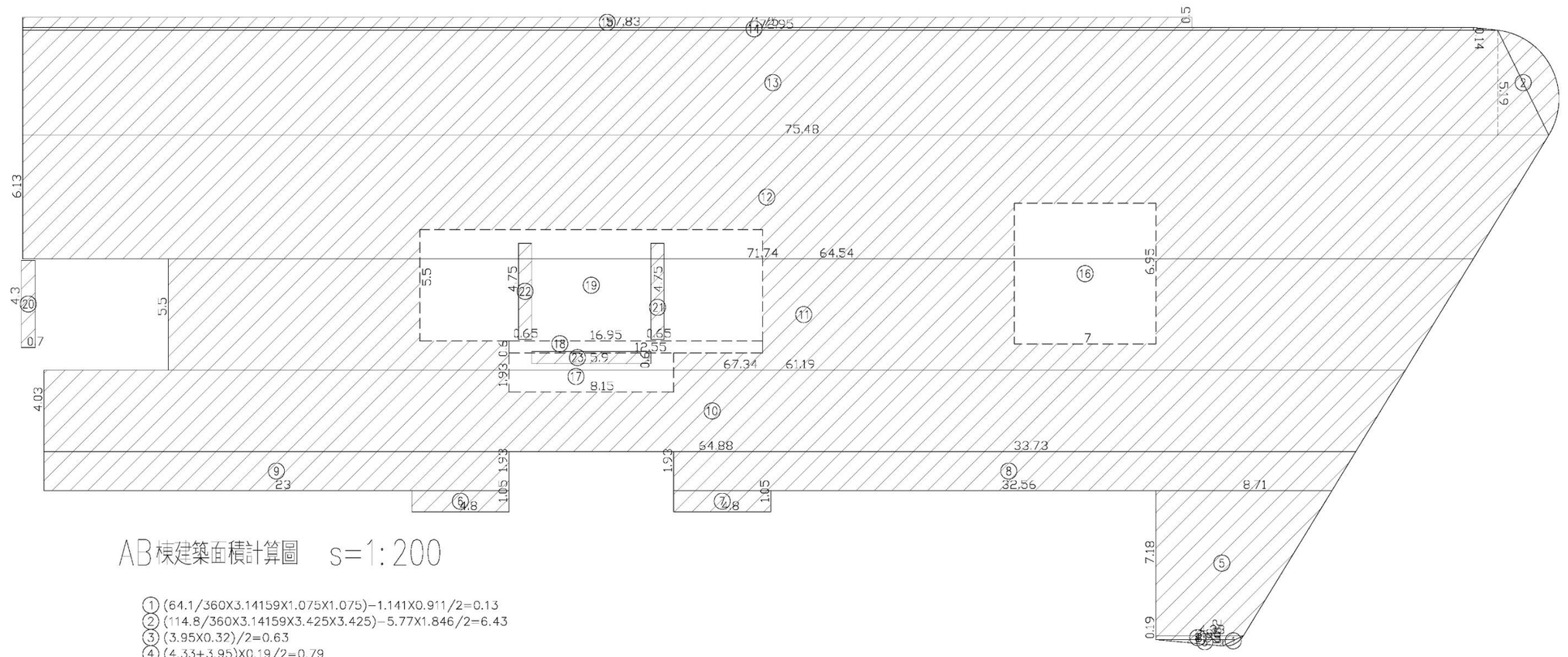
樓地板面積=240.2㎡

圖 11-48 E、F 棟屋突三層平面圖 S：1/200



建築面積合計=1504.92+1285.86+1270.84=4061.62㎡
建蔽率檢討：4061.62/9870.09×100%=41.15% <50% O.K

圖 11-49 建築面積計算圖(一)

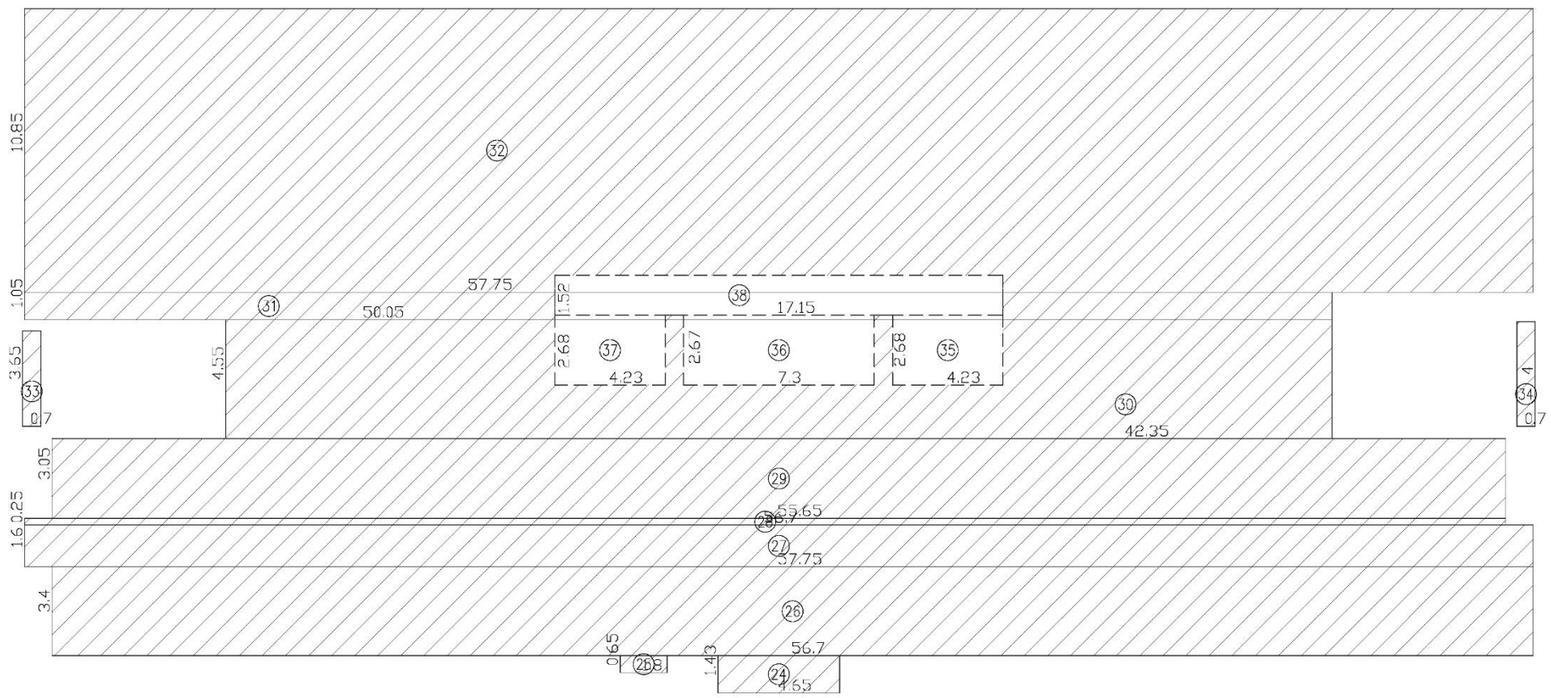


AB棟建築面積計算圖　S=1:200

① (64.1/360X3.14159X1.075X1.075)-1.141X0.911/2=0.13
② (114.8/360X3.14159X3.425X3.425)-5.77X1.846/2=6.43
③ (3.95X0.32)/2=0.63
④ (4.33+3.95)X0.19/2=0.79
⑤ (8.71+4.33)X7.18/2=46.81
⑥ 4.8X1.05=5.04
⑦ 4.8X1.05=5.04
⑧ (33.73+32.56)X1.93/2=63.97
⑨ 23X1.93=44.39
⑩ (67.34+64.88)X4.03/2=266.42
⑪ (64.54+61.19)X5.5/2=345.76
⑫ (75.48+71.74)X6.13/2=451.23
⑬ (75.48+72.95)X5.19/2=385.18
⑭ (72.95+71.75)X0.14/2=10.13
⑮ 57.83X0.5=28.92
⑯ 7X6.95=48.65
⑰ 8.15X1.93=15.73
⑱ 12.55X0.6=7.53
⑲ 16.95X5.5=93.23
⑳ 0.7X4.3=3.01
㉑ 0.65X4.75=3.09
㉒ 0.65X4.75=3.09

合計:①+…+⑮-⑯-⑰-⑱-⑲+⑳+㉑+㉒ = 1504.92㎡

圖 11-50 建築面積計算圖(二)

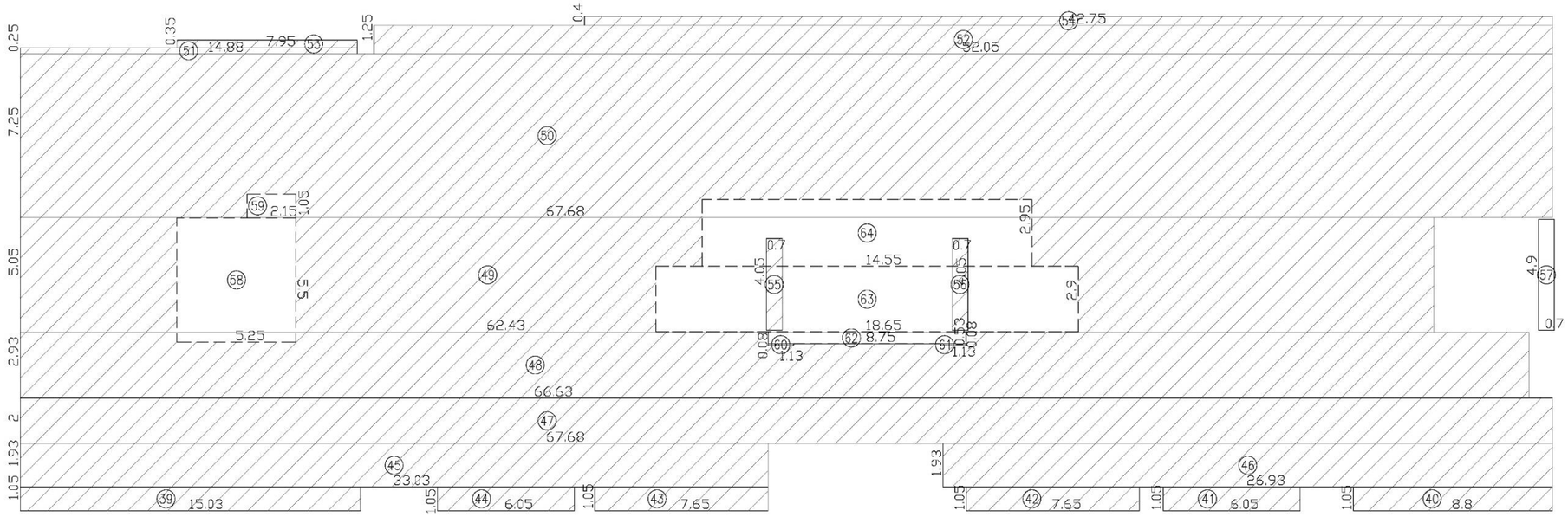


CD棟建築面積計算圖　s=1:200

㉔ 4.65X1.43=6.65
㉕ 1.8X0.65=1.17
㉖ 56.7X3.4=192.78
㉗ 57.75X1.6=92.4
㉘ 56.7X0.25=14.18
㉙ 55.65X3.05=169.73
㉚ 42.35X4.55=192.69
㉛ 50.05X1.05=52.55
㉜ 57.75X10.85=626.59
㉝ 0.7X3.65=2.56
㉞ 0.7X4=2.8
㉟ 4.23X2.68=11.34
㊱ 7.3X2.67=19.49
㊲ 4.23X2.68=11.34
㊳ 17.15X1.52=26.07

合計:㉔+…+㉞-㉟-㊱-㊲-㊳ = 1285.86㎡

圖 11-51 建築面積計算圖(三)



EF棟建築面積計算圖　s=1:200

㊴ 15.03X1.05=15.78
㊵ 8.8X1.05=9.24
㊶ 6.05X1.05=6.35
㊷ 7.65X1.05=8.03
㊸ 7.65X1.05=8.03
㊹ 6.05X1.05=6.35
㊺ 33.03X1.93=63.75
㊻ 26.93X1.93=51.97
㊼ 67.68X2=135.36
㊽ 66.63X2.93=195.23
㊾ 62.43X5.05=315.27
㊿ 67.68X7.25=490.68
(51) 14.88X0.25=3.72
(52) 52.05X1.25=65.06
(53) 7.95X0.35=2.78
(54) 42.75X0.4=17.1
(55) 0.7X4.05=2.84
(56) 0.7X4.05=2.84
(57) 0.7X4.9=3.43

(58) 5.25X5.5=28.88
(59) 2.15X1.05=2.26
(60) 1.13X0.08=0.09
(61) 1.13X0.08=0.09
(62) 8.75X0.53=4.64
(63) 18.65X2.9=54.09
(64) 14.55X2.95=42.92

合計:㊴+…+㊼-(㊽+…+(64))= 1270.84㎡

圖 11-52 建築面積計算圖(四)

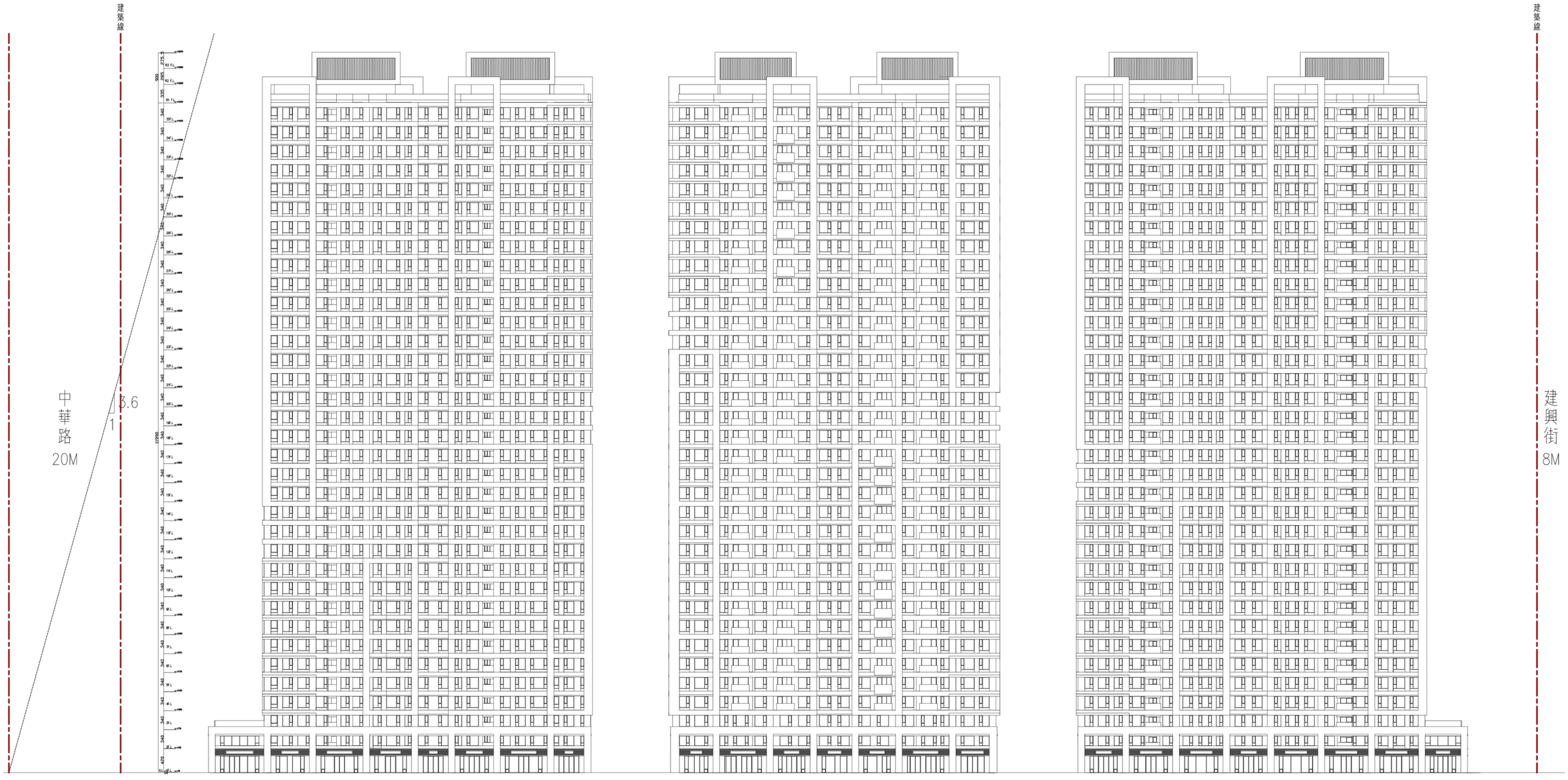


圖 11-53 北向立面圖 S：1/700

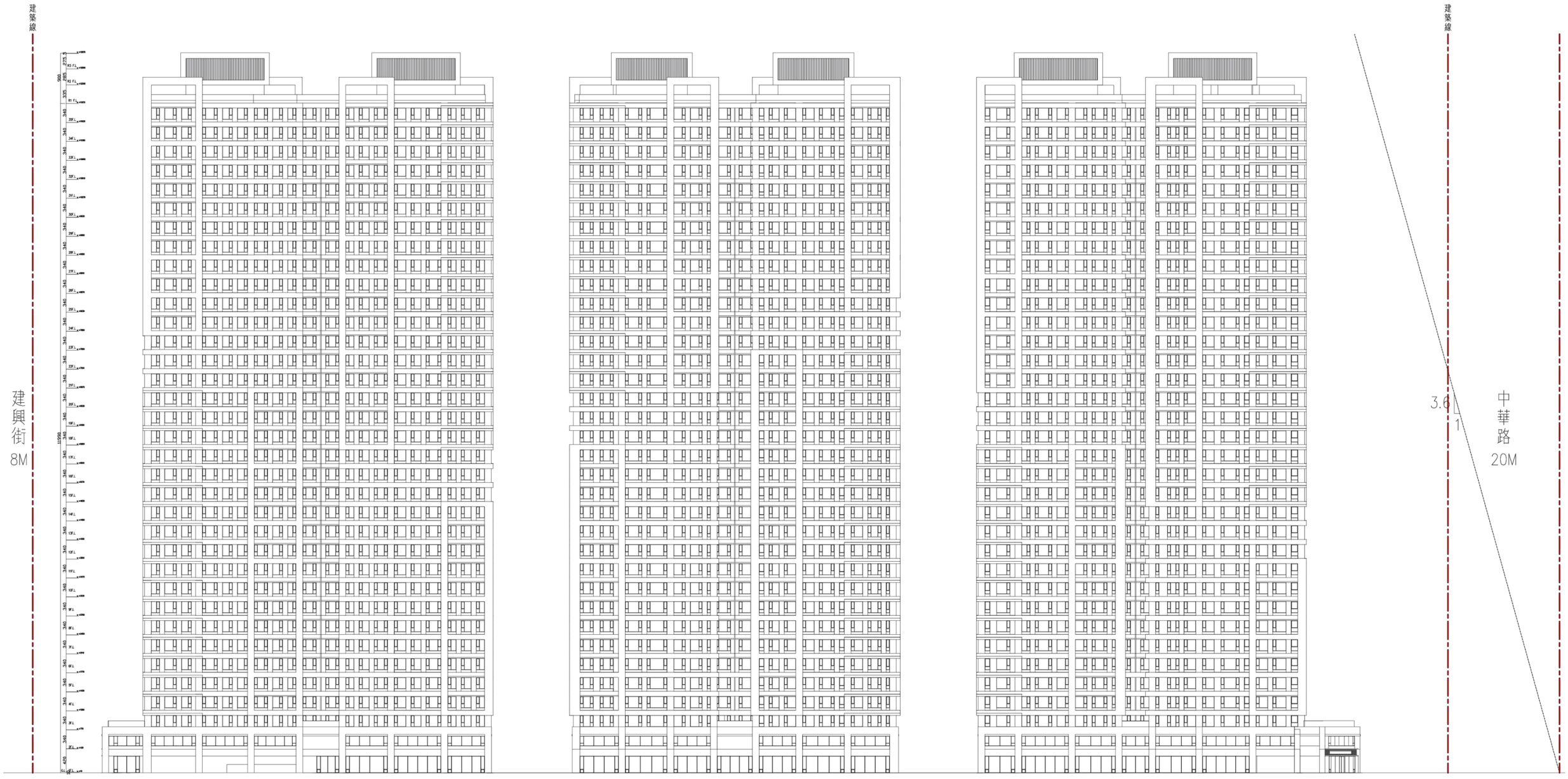


圖 11-54 南向立面圖 S：1/700



圖 11-55 東向立面圖、西向立面圖 S：1/700

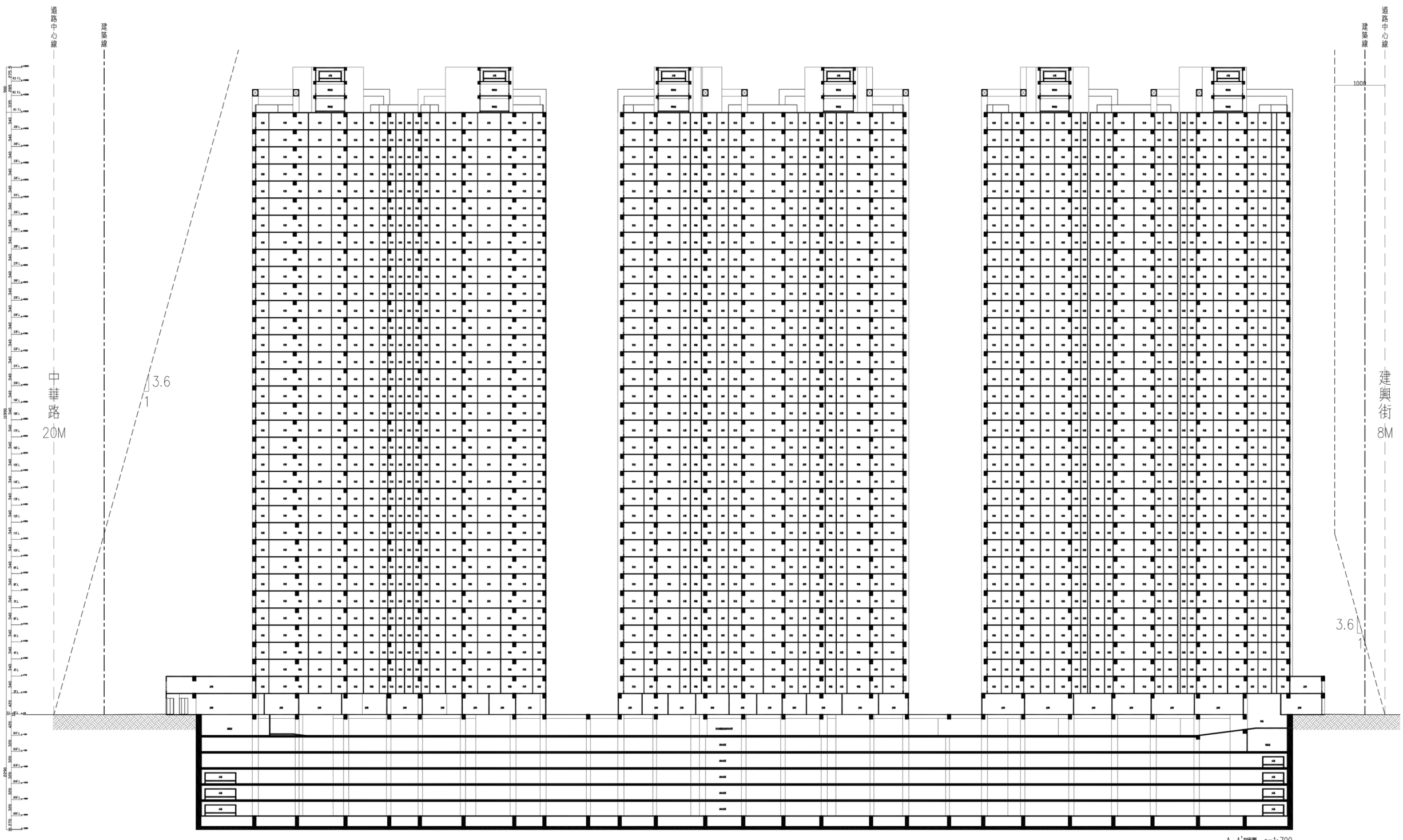
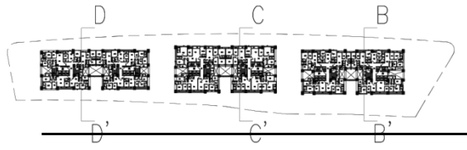
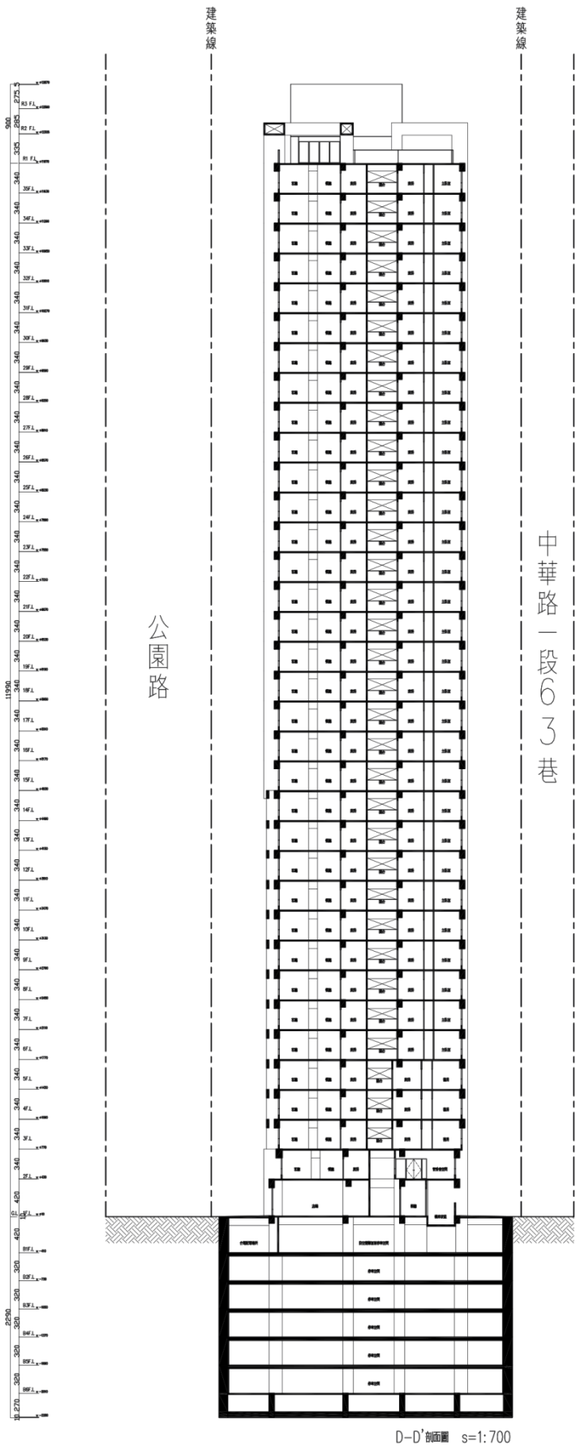
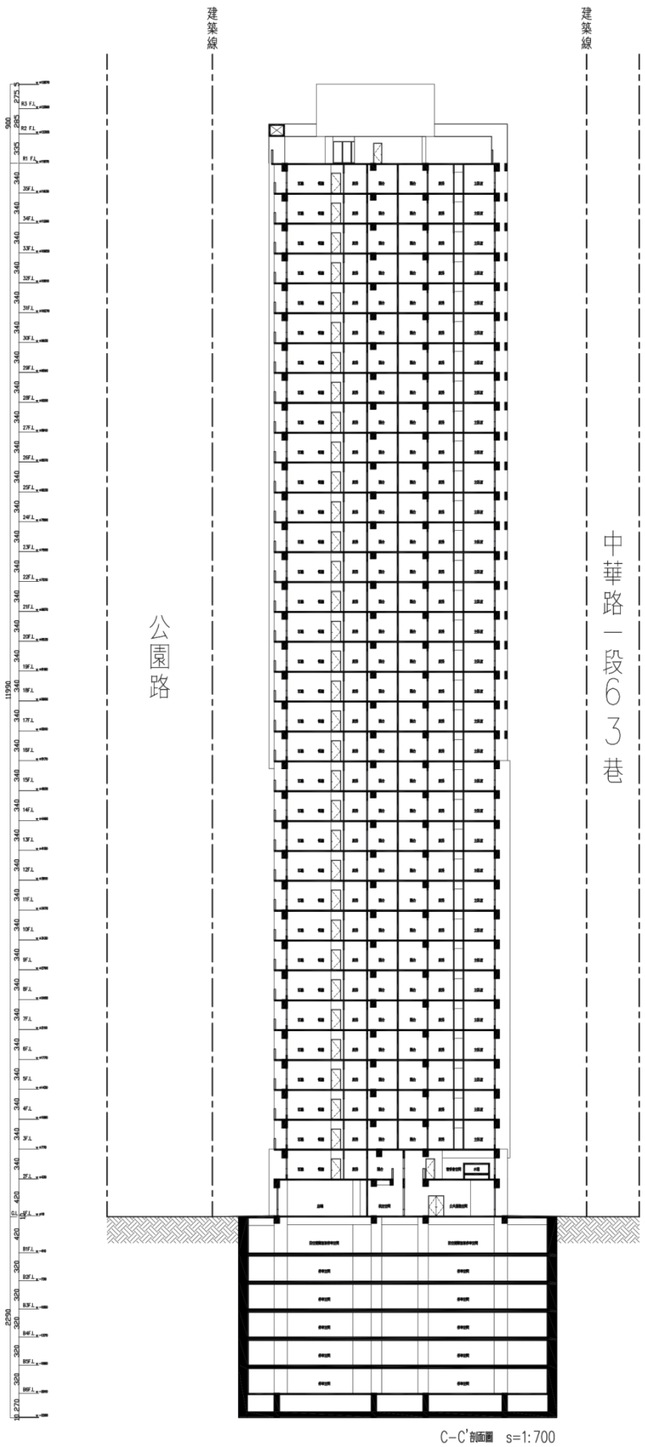


圖 11-56 橫向剖面圖 S：1/700

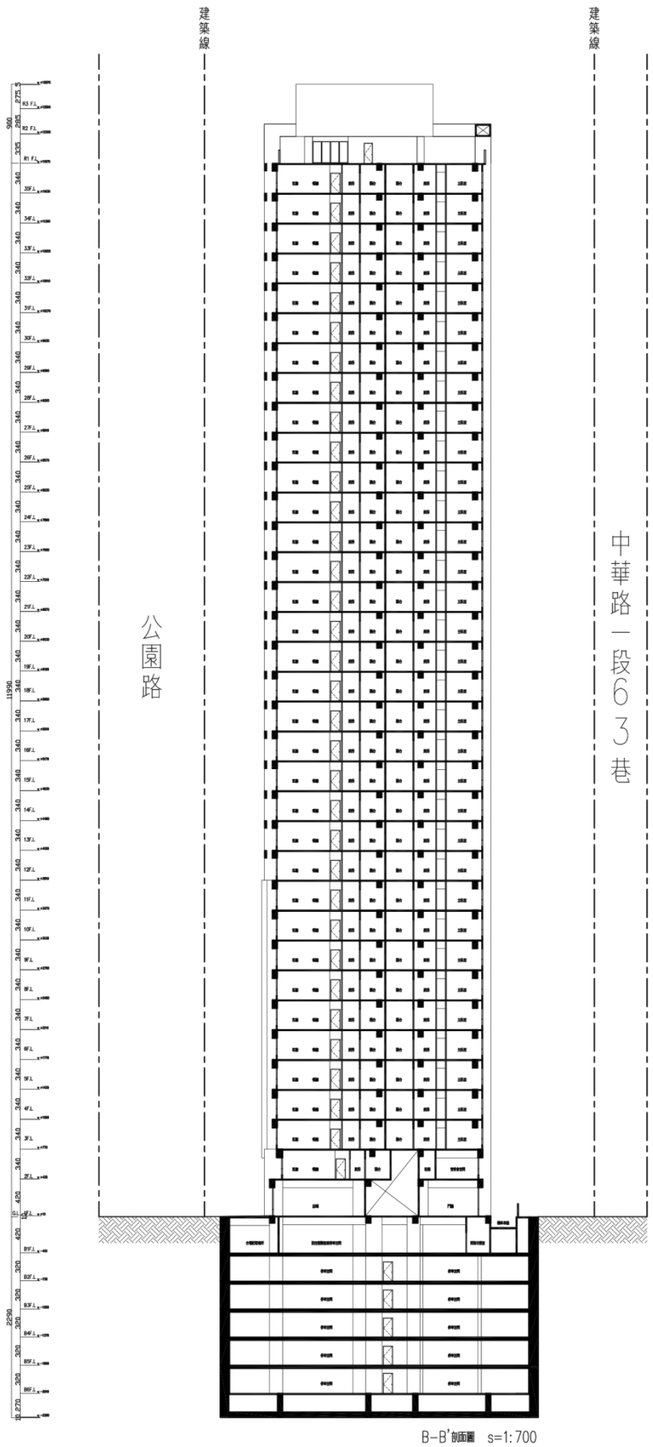




D-D'剖面圖 s=1:700



C-C'剖面圖 s=1:700



B-B'剖面圖 s=1:700

圖 11-57 縱向剖面圖 S：1/700

☑ 冬至日照不足一小時範圍未超過道路境界線，符合應使鄰近基地有1小時以上之有效日照規定。

＊冬至日照不足一小時範圍未超過道路境界線，符合應使鄰近基地有1小時以上之有效日照規定。

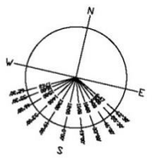
冬至日12月22日太陽位置

時刻		方位角	太陽高
12:00		18°00'	41°33'
11:00	13:00	162°06'	39°25'
10:00	14:00	146°38'	33°00'
09:00	15:00	135°10'	25°00'
08:00	16:00	124°55'	14°20'
07:00	17:00	116°03'	0°00'

陰影長度計算表

時刻		h	cot h	M=Hcot h
12:00		62°24'	0.526	33.822
11:00	13:00	55°05'	0.699	44.946
10:00	14:00	46°35'	0.954	61.342
09:00	15:00	33°17'	1.530	98.379
08:00	16:00	17°00'	3.166	203.574
07:00	17:00	0°00'	0.00	0.000

M=hCOT h M=影長 H=建築高物 cot=太陽高 H=40cm



☑ 依建築技術規則 第229條檢討落物曲線

H(建築高度)=119.9M
落物曲線退縮距離=√119.9 /2=5.475M

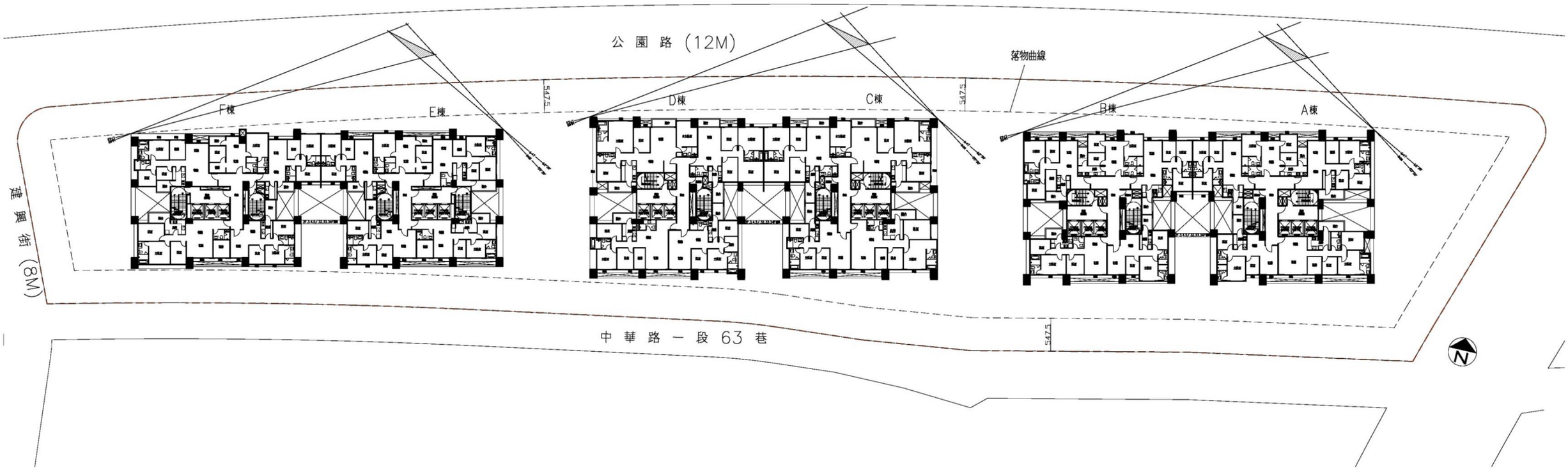
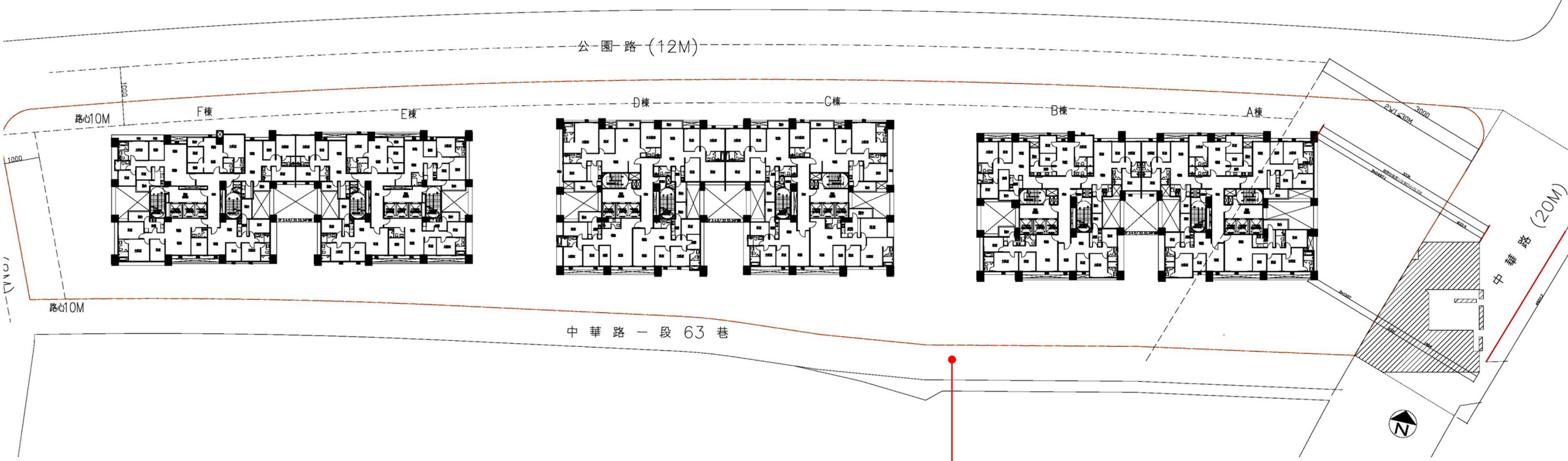


圖 11-58 全區日照陰影及落物曲線檢討圖



依建築技術規則 第8條第二款檢討:

基地他側同時臨接較寬之道路並為角地者，建築物高度不受現有巷道寬度之限制。

本案基地南側臨接中華路一段63巷為現有巷，並於其他側臨接較寬之道路且為角地，故不受該現有巷寬度之限制，故免檢討。

圖 11-59 面前道路陰影檢討圖(一)

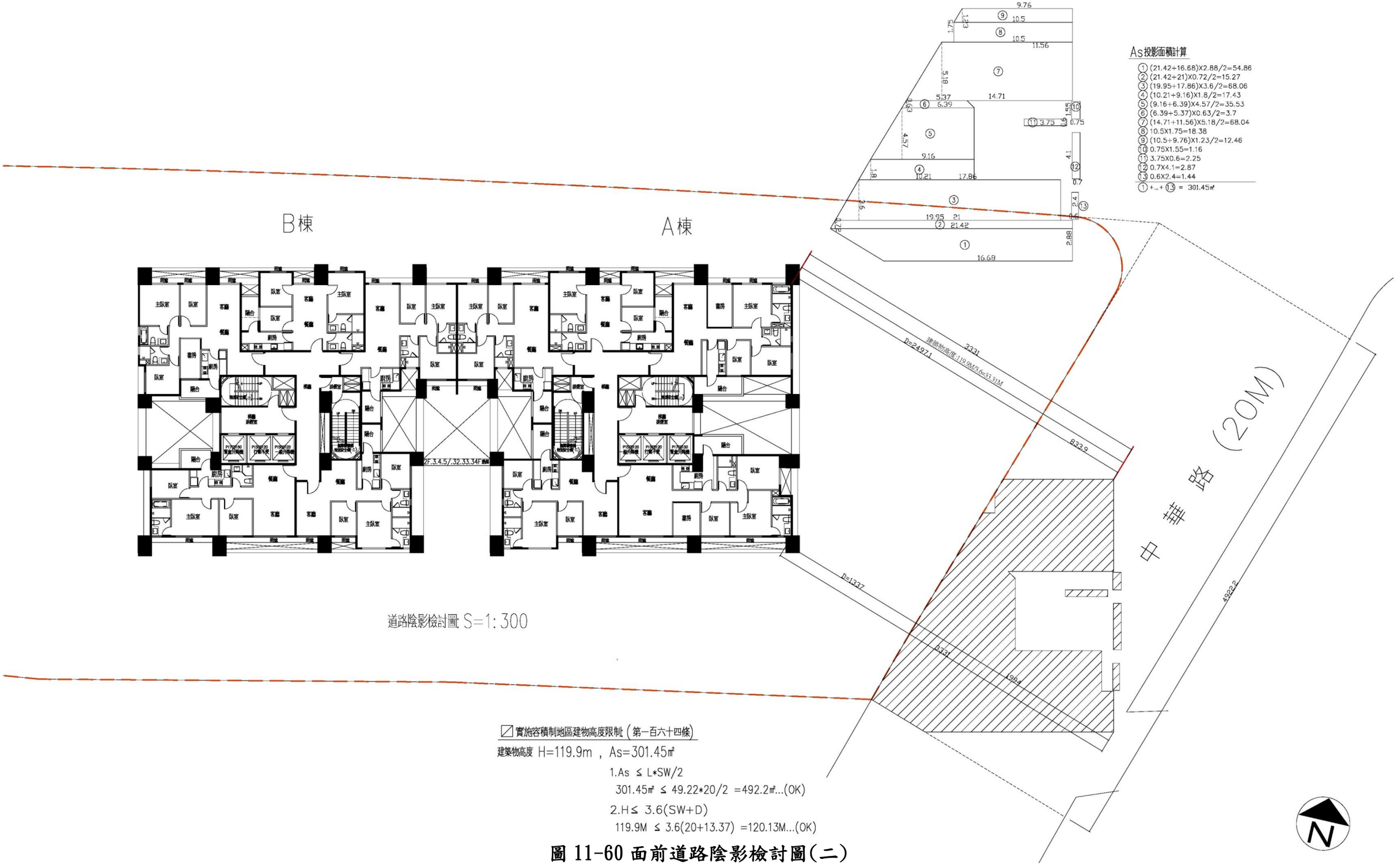


圖 11-60 面前道路陰影檢討圖(二)

五、防災與逃生避難構想

本案基地內建築物均依建築相關法令設計，皆能達到基本之逃生避難安全性。

考量改善地區居住環境品質及提升公共安全，本案規劃完整連續之人行空間，基地四周皆留設帶狀沿街開放空間，使空地綠地環繞建物周圍構成防火區劃，加強災害及避難動線之流暢性，強化本案都市防災與逃生機能。

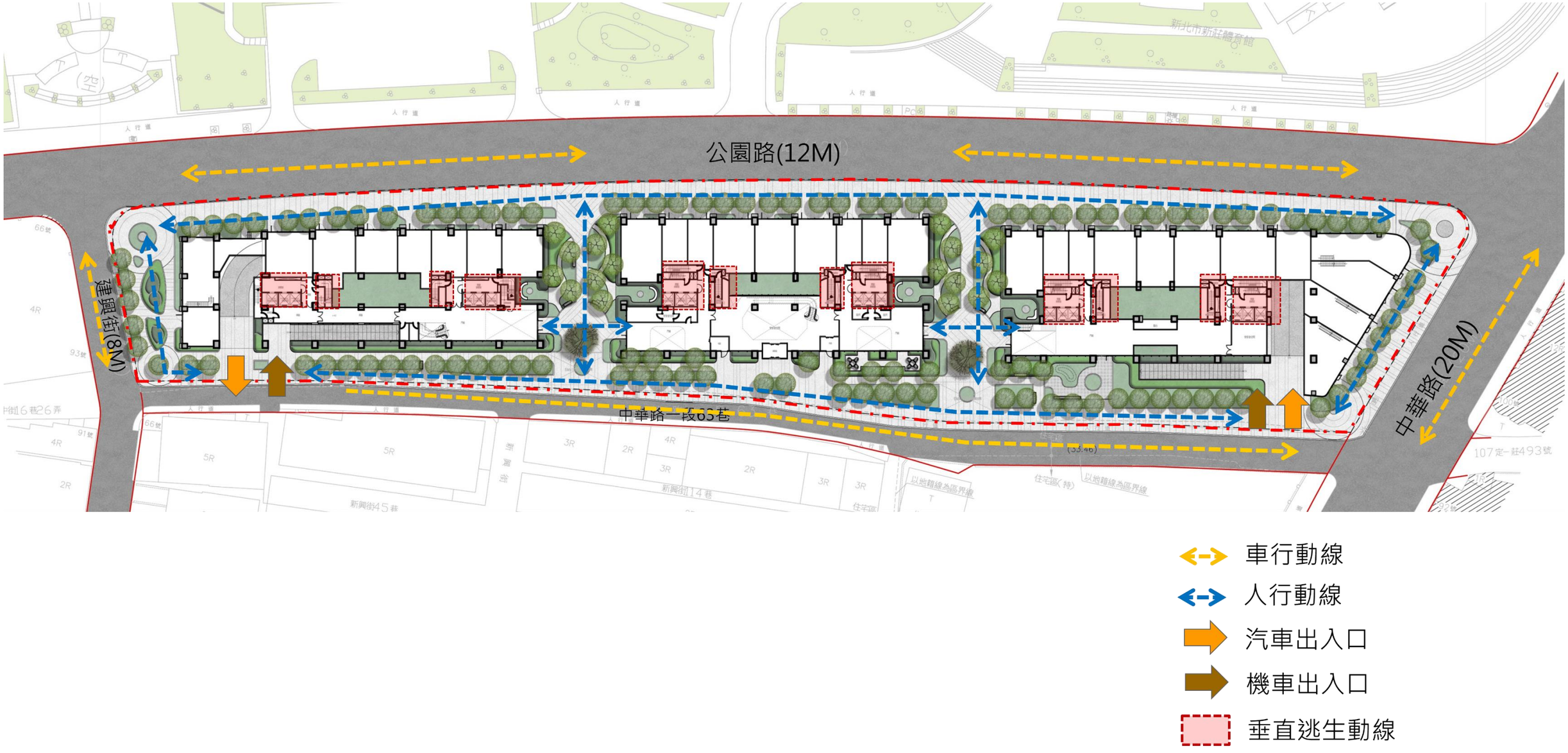


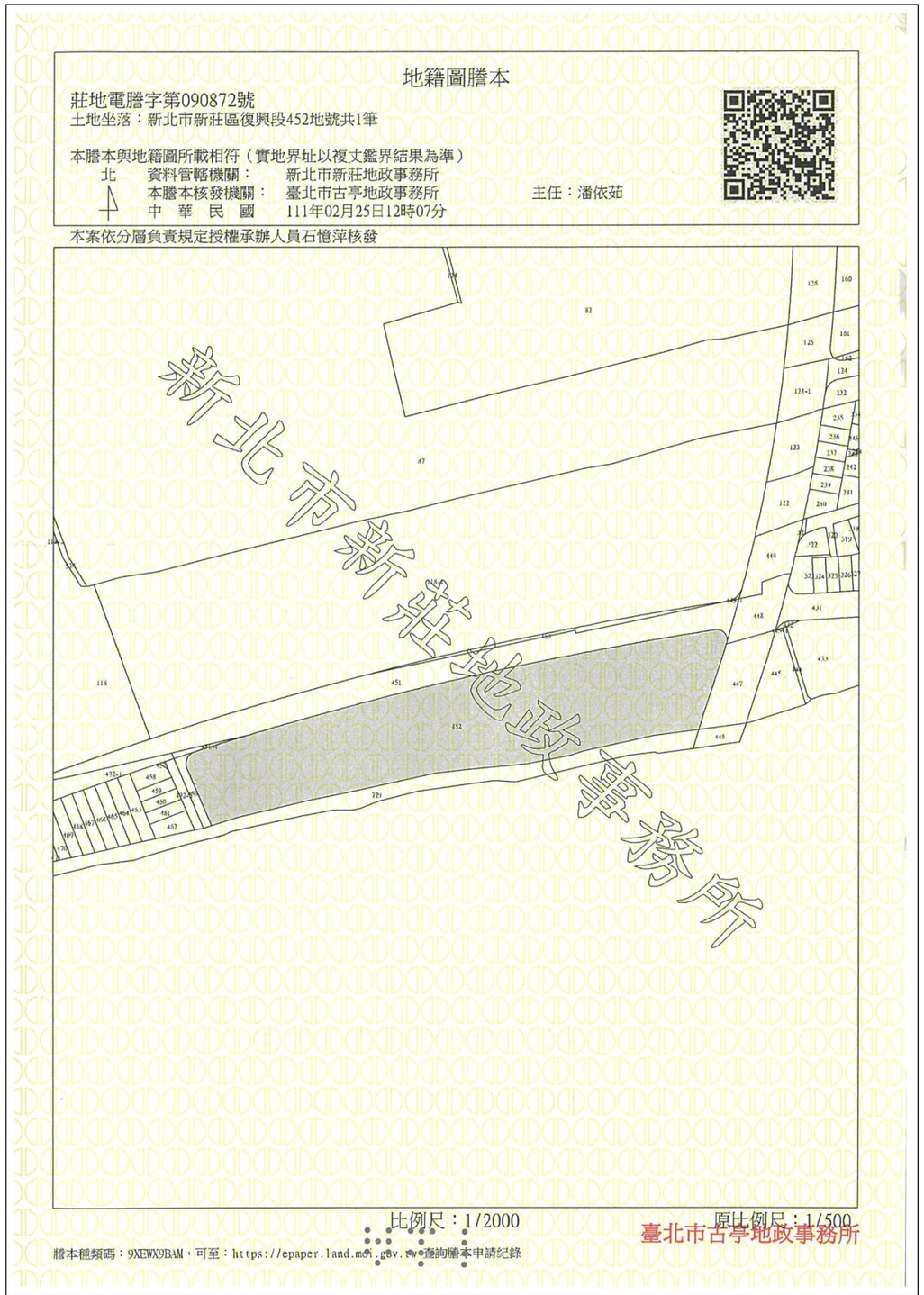
圖 11-61 避難逃生動線示意圖

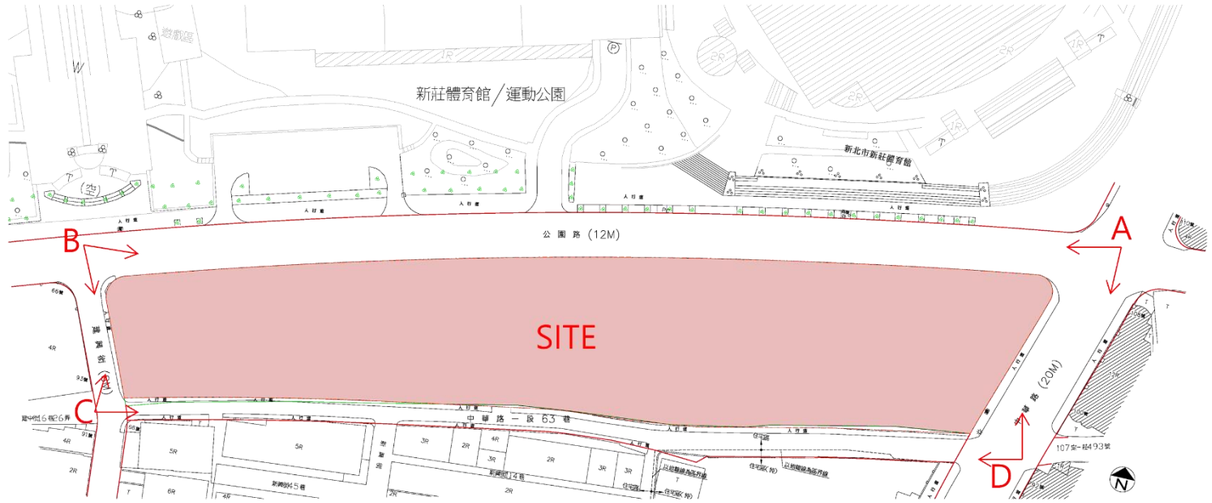
新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表

起造人：君泰開發建設股份有限公司(負責人：王玉鳳　　電話：02-2706-9988)
設計人：金以容建築師事務所、林弘壹建築師事務所(聯絡人：李漢琛電話：02-27762868)
建築物地點（地號或地址）： 新北市新莊區復興段452等1筆地號
建築物概要（樓高及用途）： 地下六層、地上三十五層　　集合住宅、店鋪大樓
承辦人：　　單位主管：

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

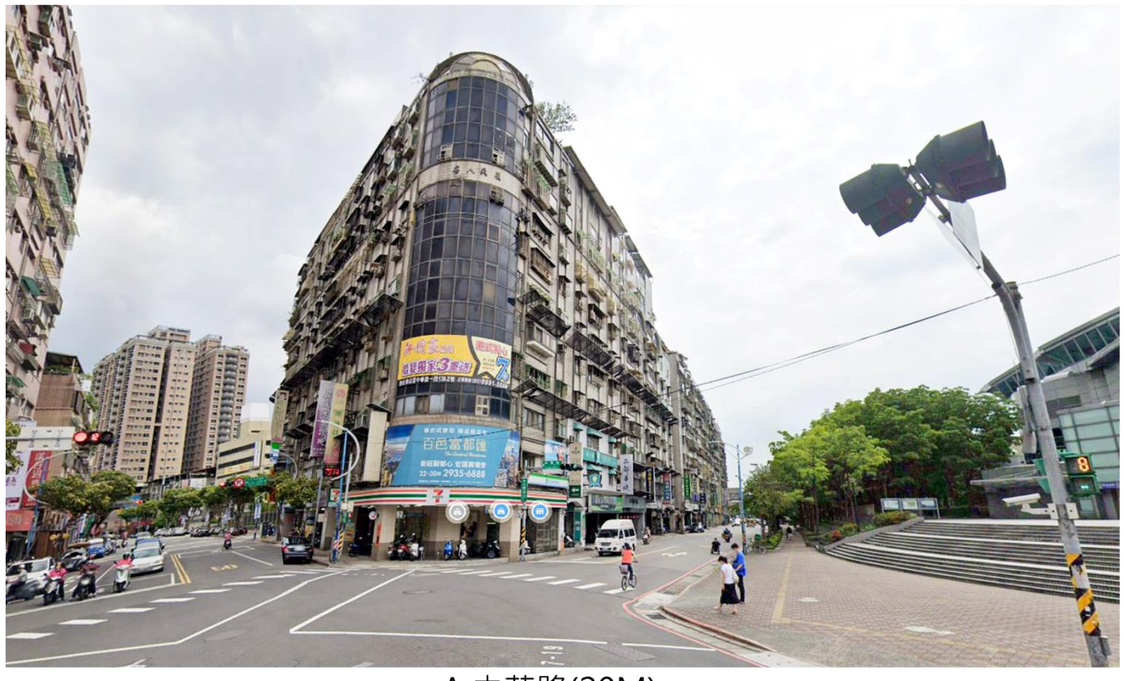
圖 11-62 消防救災檢討圖（1）





照片位置圖

圖 11-63 消防救災檢討圖（2）



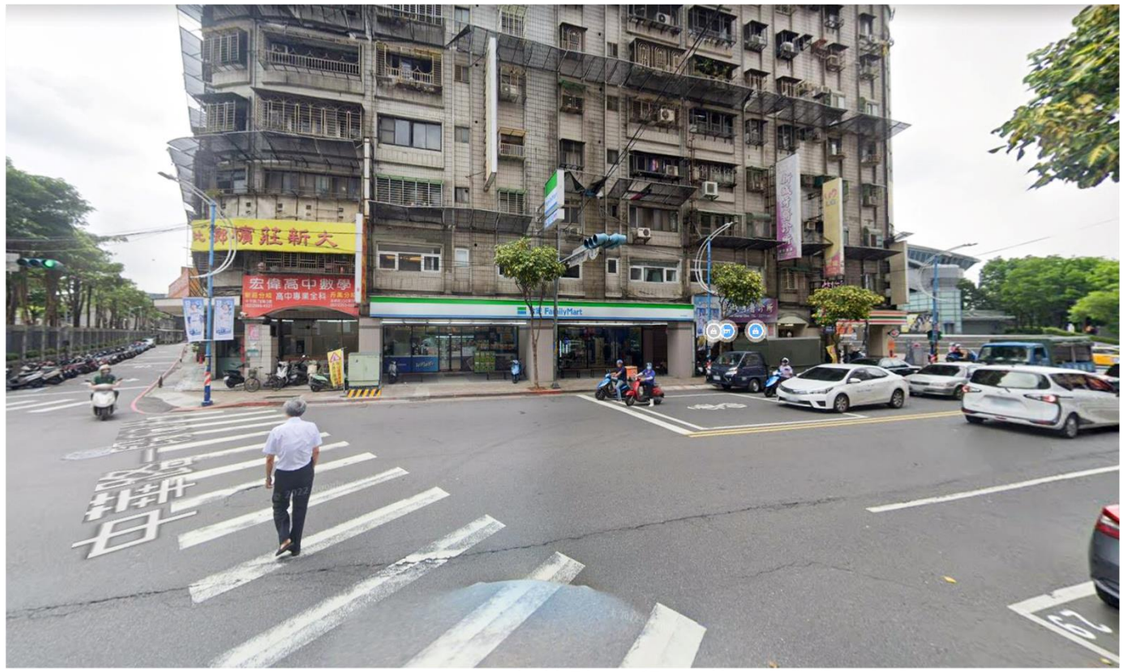
A.中華路(20M)



B.中華路(20M)

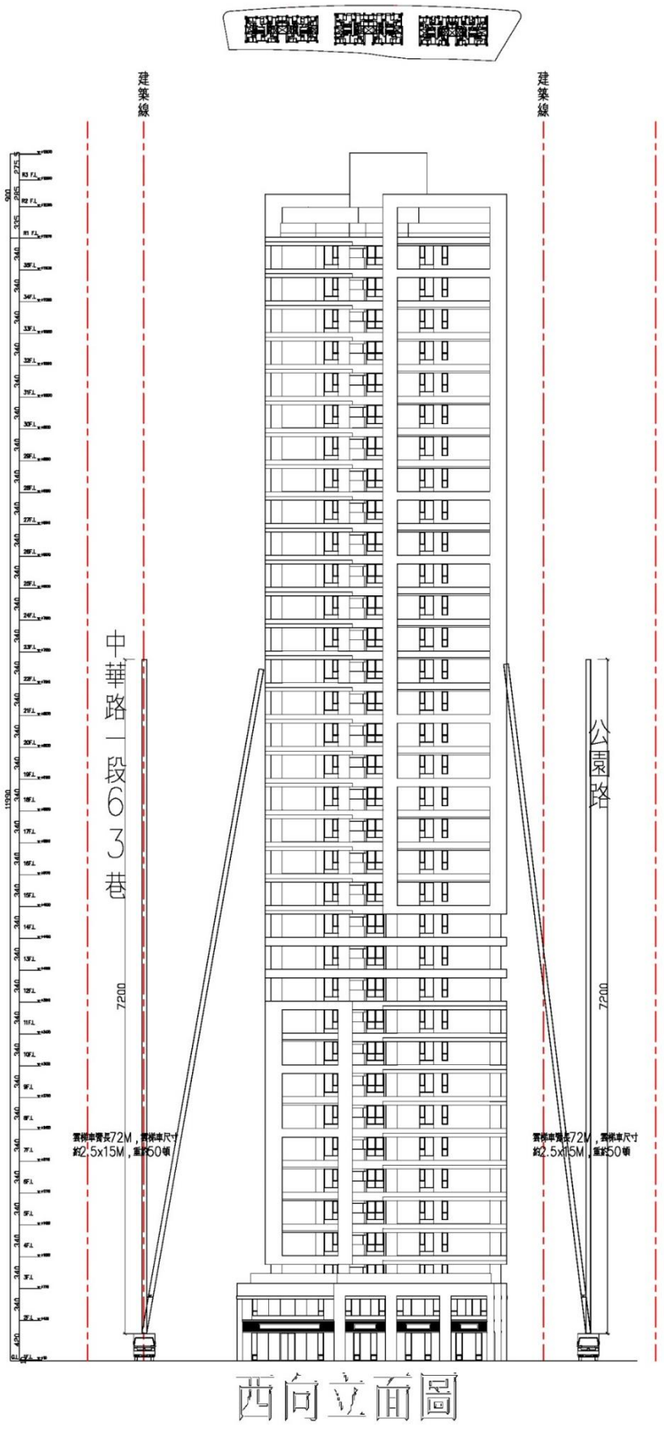


C.建興街(8M)



D.中華路一段63巷(6M)

圖 11-64 消防救災檢討圖（3）



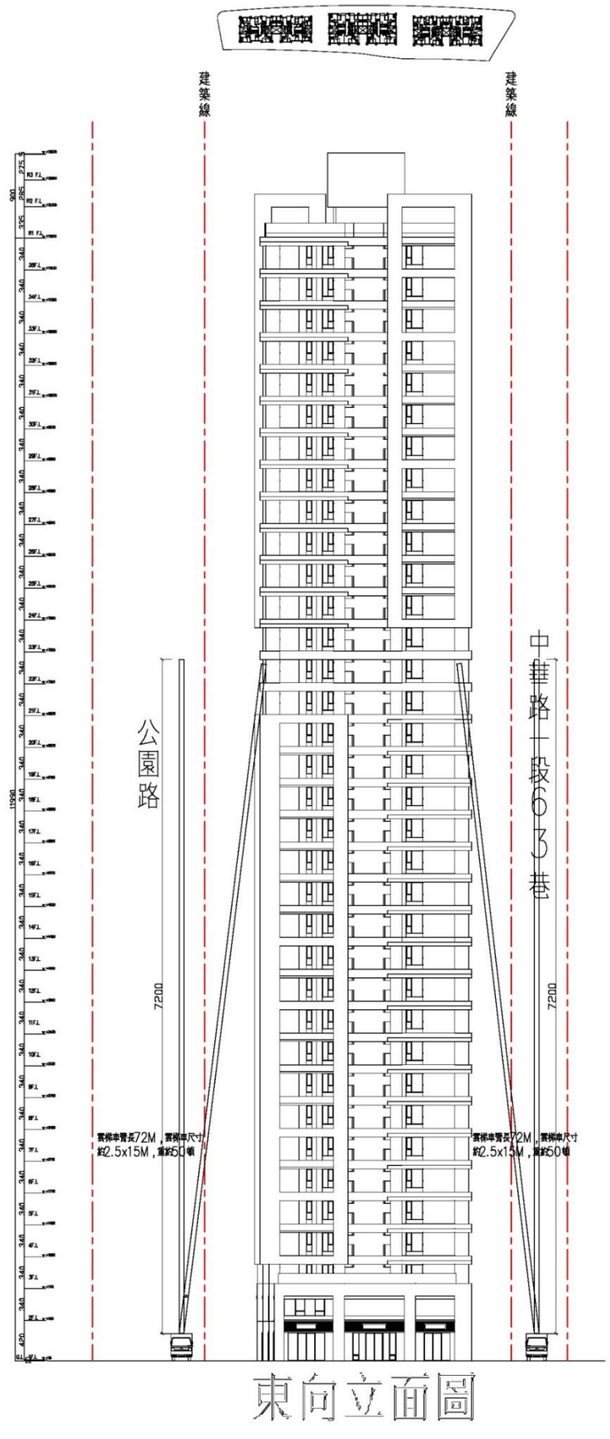
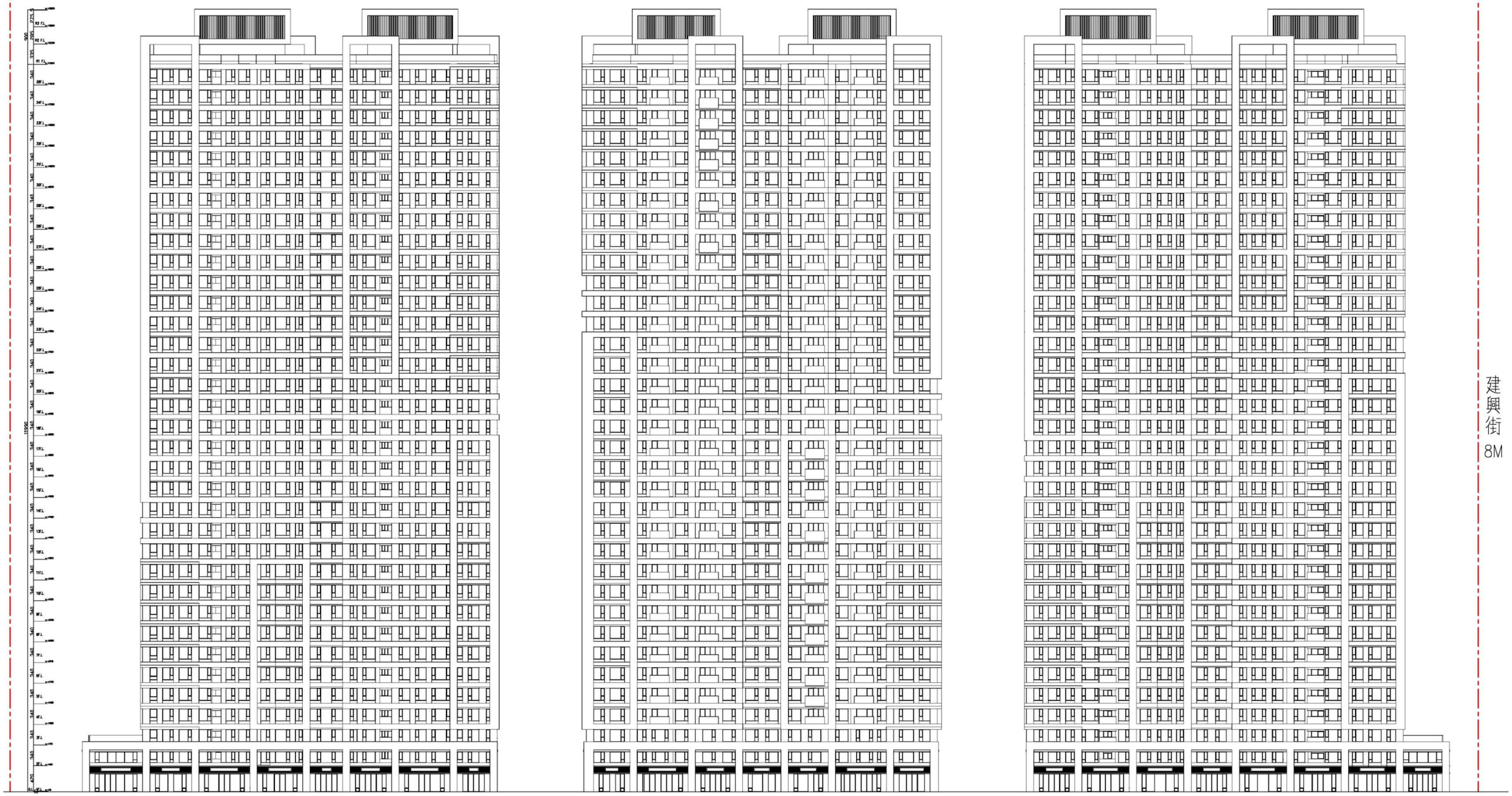
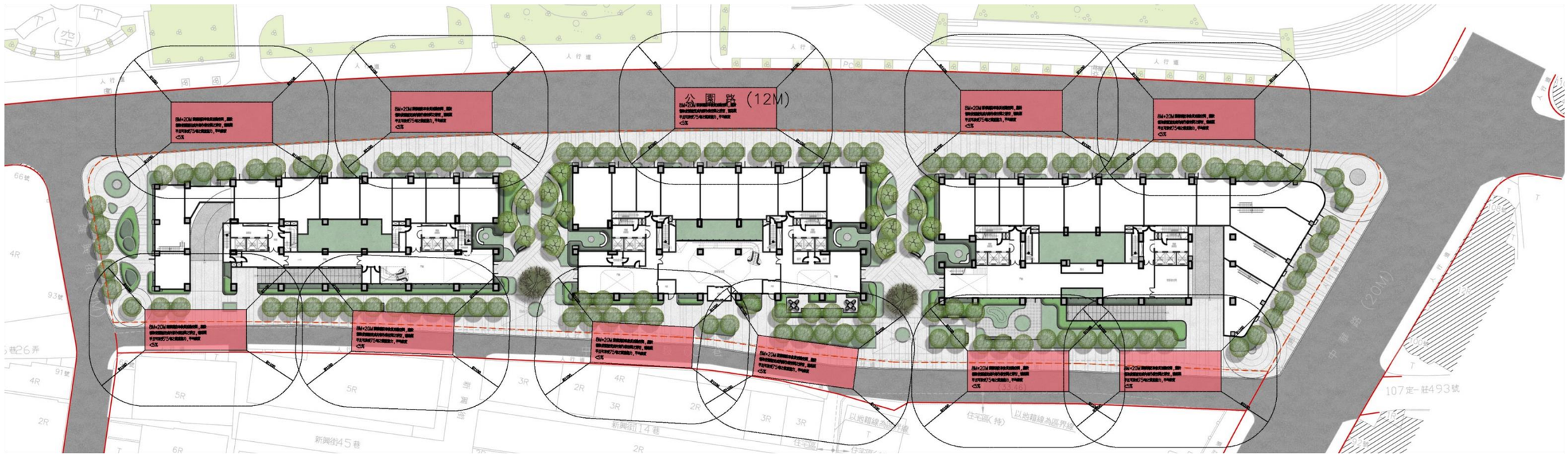


圖 11-65 消防救災檢討圖（4）

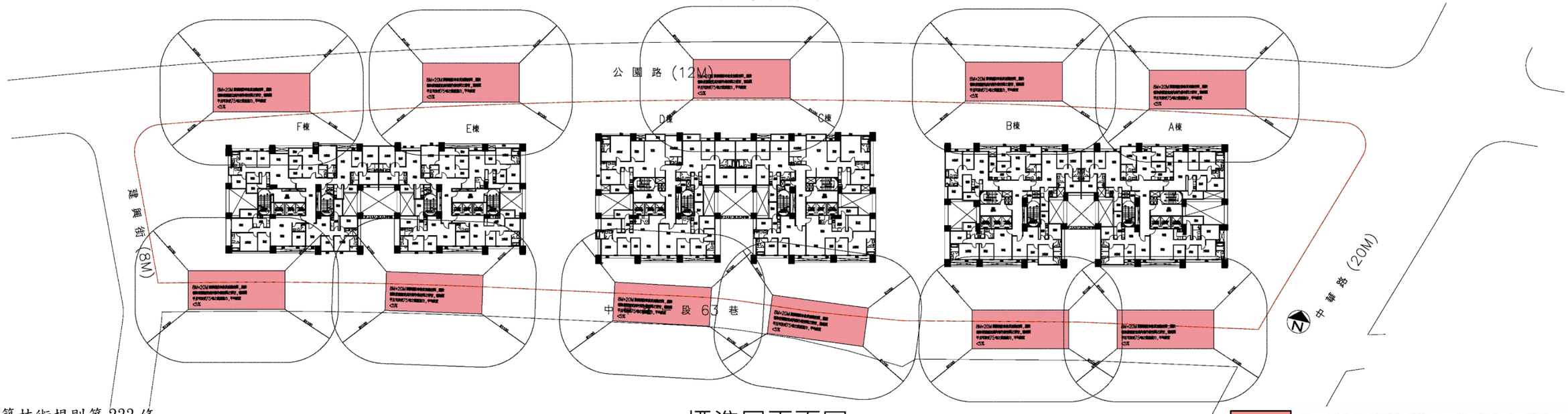


北向立面圖

圖 11-66 消防救災檢討圖（5）



一層平面圖



標準層平面圖

依建築技術規則第 233 條
高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。
檢討:本案二層以上十六層以下之各樓層每 10M 內設有窗戶，且窗戶寬>75cm，高度>1.2m，開口離樓地板<80cm 且無其他阻礙物，符合規定
說明:本案緊急進口之替代窗戶，皆可通達該幢各戶居室空間。

圖 11-67 消防救災檢討圖（6）

六、綠建築設計說明

綠建築標章之推動在我國分成候選綠建築證書與綠建築標章，綠建築標章為取得使用執照或既有合法建築物，合於綠建築評估指標標準頒授之獎章。候選綠建築證書則為鼓勵取得建造執照但尚未完工領取使用執照之新建建築物，凡規劃設計合於綠建築評估指標標準之建築物，即頒授候選綠建築證書，為一「準」綠建築之代表。本案為地下 6 樓，地上 35 層之住宿類建築，其綠建築規劃評估分別說明如下：

（一）鑽石級綠建築

因本案將申請綠建築銀級標章，故於綠建築之九項評估指標中，檢討綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、水資源及污水垃圾改善等 7 項指標，依「綠建築解說與評估手冊」(2012 年版)訂定之分級評估方法評定以上綠建築檢討指標，各指標之詳細評估計算內容將於正式提出候選綠建築證書申請時，依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。本案分級評估總得分 Σrsi=58.76 分(實際得分依標章審查結果)，落點位銀級範圍內。本案實際施工將符合綠建築標章分級評估之「鑽石級」標準。「綠建築評估資料總表」、「分級評估表」、「各項指標評估表」，及各項指標簡述如下：

綠建築標章
GREEN BUILDING

圖11-68 綠建築標章標誌

表 11-3 綠建築評估資料總表

一、建築名稱：

二、建物概要：地下 6 樓，地上 35 層

三、評估結果：

申請指標項目		基準值	設計值	系統得分
□	生物多樣性指標	BDc=○	BD=○	RS1=○
■	綠化量指標	TCO2c=729087	TCO2=1571434.47	RS2=9.0
■	基地保水指標	λc=0.25	λ=0.77	RS3=9.0
■	日常節能指標	HWs=○＜HWsc=○？ ■免檢討 □合格 □不合格 EEV=0.79＜EEVc=0.80？ ■合格 □不合格		
		0.80	EEV=0.79	$RS4_1$=3.50
		3.0	Uaw=2.74	$RS4_2$=2.10
		5.5	Uaf=4.70	$RS4_3$=4.00
		0.80	EAC=0.80	$RS4_4$=1.50
		0.70	EL=0.7	$RS4_5$=1.50
		固定耗能設備		$RS4_6$=3.50
■	CO_2減量指標	0.82	CCO_2=0.61	RS5=6.47
■	廢棄物減量指標	3.3	PI=3.17	RS6=2.02
■	室內環境指標	60.0	IE=70	RS7=4.61
■	水資源指標	2.00	WI=8.50	RS8=8.00
		Rc=○%≧自來水替代率 5% ■免檢討 □合格 □不合格		
		Vs=_m^3≧Vc=_m^3 ■免檢討 □合格 □不合格		
■	污水垃圾改善指標	污水指標是否合格(配管檢查) ■合格 □不合格		
		10.0	Gi=14	RS9=3.56
系統總得分 RS=ΣRSi=58.76				

四、綠建築標章分級評估級：

綠建築標章等級		合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
□	九大指標全評估總得分	20≦RS＜37	37≦RS＜45	45≦RS＜53	53≦RS＜64	64≦RS
■	免評估生物多樣性指標	18≦RS＜34	34≦RS＜41	41≦RS＜48	48≦RS＜58	58≦RS
綠建築標章等級判定		□	□	□	□	■

五、填表人簽章：

表 11-4 綠建築分級評估計分表

九大指標			有無	設計值		基準值		變距 Rn(註)		分級評估得分 RSi		得分上限
一．生物多樣性指標			□	BD=	_	BDc=		R1=	_	RS1=18.75×R1+1.5=	_	0.0≦RS1≦9.0
二．綠化量指標			■	TCO_2=	1571434.47	TCO_2c=	729087	R2=	1.16	RS2=6.81×R2+1.5=	9.00	0.0≦RS2≦9.0
三．基地保水指標			■	λ=	0.77	λc=	0.25	R3=	2.09	RS3=4.68×R3+1.5=	9.00	0.0≦RS3≦9.0
四．日常節能指標	外殼節能	外殼節能	■	EEV=	0.79	EEVc=	0.80	R41=	0.01	RS41=ei×R41+2.0 連棟住宅類 e1=10.0 其他住宿類 e2=15.0	3.50	0.0≦RS41≦9.0
		外牆隔熱	■	Uaw=	2.74	EEVc=	3.00	R42=	0.29	RS42=4.0×R42	2.10	0.0≦RS42≦4.0
		玻璃隔熱	■	Uaf=	4.70	EEVc=	5.50	R43=	0.80	RS43=2.0×R43	4.00	0.0≦RS43≦4.0
	空調節能		■	EAC=	0.80	EACc=	0.80	R44=	0.00	RS44=10.0×R44+1.5=	1.50	0.0≦RS44≦6.0
	照明節能		■	EL=	0.70	ELc=	0.70	R45=	0.00	RS45=10.5×R45+1.5=	1.50	0.0≦RS45≦5.0
	固定耗能設備		■	Eqi=	3.50	Ui=	_	_	_	RS46=Σ（Eqi×Ui）=	3.50	0.0≦RS46≦4.0
五．CO_2減量指標			■	CCO_2=	0.61	CCO_2c=	0.82	R5=	0.25	RS5=19.40×R5+1.5=	6.47	0.0≦RS5≦8.0
六．廢棄物減量指標			■	PI=	3.17	PIc=	3.30	R6=	0.04	RS6=13.13×R6+1.5=	2.02	0.0≦RS6≦8.0
七．室內環境指標			■	IE=	70	IEc=	60	R7=		RS7=18.67×R7+1.5=	4.61	0.0≦RS7≦12.0
八．水資源指標			■	WI=	8.50	WIc=	2.00	R8=	3.25	RS8=2.50×R8+1.5=	8.00	0.0≦RS8≦8.0
九．污水垃圾改善指標			■	GI=	14.00	GIc=	10.00	R9=	0.40	RS9=5.15×R9+1.5=	3.56	0.0≦RS9≦5.0
合計總分 RS=ΣRSi=58.76												
註：變距 R1~R9 為該指標的設計值與基準值的絕對值差與基準值之比，依「｜設計值-基準值｜÷基準值」之公式計算。												

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

表 11-5 綠建築分級評估最終等級計分表 B(單位：分)

綠建築等級 (得分概率分佈)		合格級 0~30%	銅級 30～60%	銀級 60～80%	黃金級 80～95%	鑽石級 95%以上
□	九大指標全評估總得分 RS 範圍	20≦RS＜37	37≦RS＜45	45≦RS＜53	53≦RS＜64	64≦RS
■	免評估生物多樣性指標 RS 範圍	18≦RS＜34	34≦RS＜41	41≦RS＜48	48≦RS＜58	58≦RS
分級評估歸屬級別(請勾選)		□	□	□	□	■

（二）綠化量指標

1. 建築基本資料：

1.建築基本資料

（1）使用基地面積：9,870.09 ㎡

（2）法定建蔽率：50%

（3）法定空地面積：4,935.05 ㎡

（4）土地使用分區：住宅區

2.綠化量設計概要

地面層沿街步道疏植闊葉大喬木，部分綠化區塊以人工地盤花園設計為主，栽植喬木、灌木、草花，生態複層植栽營造綠色生態廊道與斑塊，營造綠意盎然之戶外空間。

3.綠化量指標說明

於本案之地面層綠化，除沿街步道部分疏植闊葉大喬木外，覆土深度≧1.0m。樹種全數採用本土原生、誘鳥誘蝶植物為主。運用不同高度、色彩、質感之植物營造豐富多層次之植栽設計。以多層次之栽植結合景石，創造小型生物行動、棲息之空間。植栽選種全數採用原生種，並以耐旱、抗風為主，避免深根、板根性植栽，並設置適當之澆灌系統。



圖 11-69 參考台灣原生植物圖鑑以本土原生種、誘鳥誘蝶植栽為主

表 11-6 綠化量指標評估表

EEWH-RS 綠化量指標評估表

一、建築名稱：

二、綠化量評估

植栽種類		栽種條件	固定量 Gi	栽種面積 Ai	計算值 Gi×Ai
生態複層	大小喬木、灌木、花草密植混種區	喬木種植間距 3.5m 以下且土壤深度 1.0m 以上	1200	0 ㎡	0 kg
喬木	闊葉大喬木	土壤深度 1.0m 以上	900	1148.78 ㎡	1033902 kg
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	土壤深度 1.0m 以上	600	283.1 ㎡	169860 kg
	棕櫚類	土壤深度 1.0m 上	400	㎡	kg
灌木		土壤深度 0.5m 以上（每㎡至少栽植 4 株以上）	300	㎡	kg
多年生蔓藤		土壤深度 0.5m 以上	100	0 ㎡	0 kg
草花花圃、自然野草地、草坪		土壤深度 0.3m 以上	20	957.21 ㎡	19144.2 kg
老樹保留		米高徑 30cm 以上或樹齡 20 年以上	900	0 ㎡	0 kg
			600	0 ㎡	0 kg

ΣGi×Ai= 1222906.2 kg

三、生態綠化優待係數 α 針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設 α=1.0。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。 其中 α=0.8+0.5× ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例	ra=0.97 α=1.29
四、綠化設計值 TCO_2 計算 $TCO_2=(\Sigma(Gi \times Ai)) \times \alpha$	TCO_2 =1571434.47 kg
五、綠化基準值 TCO_{2c} 計算 $TCO_2c=1.5\times(0.5\times A' \times \beta)$， $A'=(A_0-Ap)\times(1-r)$，若 $A' < 0.15\times A_0$，則 $A'=0.15\ A_0$，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，Ap 為不可綠化之面積，β 為單位綠地 CO_2 固定量基準[kg/㎡]	TCO_2c =729087 kg
六、系統得分	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=9.0，(0.0≦RS2≦9.0)

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

（三）基地保水指標

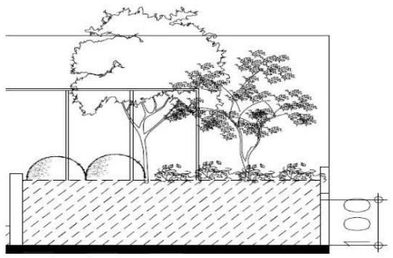
目前無鑽探報告，假設本案2M內統一土壤分類為CL，土壤滲透係數k=10-9m/s，基地最終入滲率f＝10-7m/s。

1.保水量設計概要

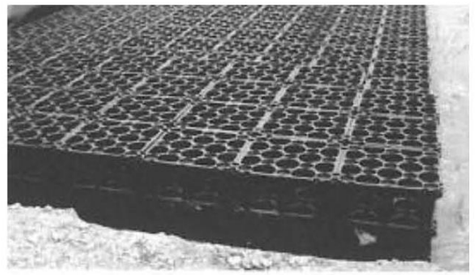
本案土質為CL，故本案以Q5地下礫石貯集設計為主。

2.基地保水指標說明

基地的保水性能係指建築基地內自然土層及人工土層涵養水分及貯留雨水的能力。基地的保水性能愈佳，基地涵養雨水的能力愈好，有益於土壤內微生物的活動，進而改善土壤之活性，維護建築基地內之自然生態環境平衡。本案以Q8滲透側溝為主要設計手法；Q1綠地保水設計、Q3花園土壤雨水截留、Q5地下礫石貯集設計為輔。



Q3花園土壤保水設計概念圖



Q5地下滲透貯集設計概念圖

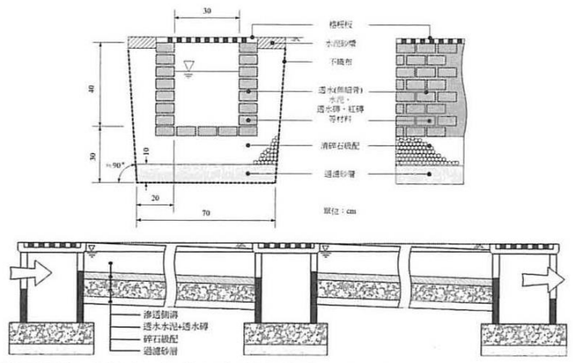


圖3-3.7　滲透側溝（滲透）陰井組合配置構造示意圖

Q8滲透側溝概念圖

表11-7 基地保水指標評估表

EEWH-RS基地保水指標評估表

一、建築物名稱：

二、基地最終入滲率f 判斷

鑽探報告土壤分類=CL　　土壤滲透係數 k= 10^{-9} m/s

最大降雨延時 t= 86400 (s)　　基地最終入滲率 f= 10^{-7} m/s

三、基地保水量評估

保水設計手法		說明	設計值	保水量Qi
常用保水設計	Q1綠地、被覆地、草溝保水量	綠地、被覆地、草溝面積(m^2)	1307.1	11.29
	Q2透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積(m^2)	836.72	14.07
		基層厚度(m)	0.25	
	Q3花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤體積(m^3)	287.16	8.27
特殊保水設計	Q4貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池設計	貯集滲透空地面積或景觀滲透水池可透水面積(m^2)	0	0.0
		貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積(m^3)	0	
	Q5地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積(m^2)	0	0
		礫石貯集設施體積(m^3)	0	
	Q6滲透排水管設計	滲透排水管總長度(m)	0	0.0
		開孔率 χ	0	
	Q7滲透陰井設計	滲透陰井個數n	0	0
	Q8滲透側溝	滲透側溝總長度(m)	0	0
		滲透側溝材質a	18	
Qn其他保水設計		由設計者提出設計圖與計算說明並經委員會認定後採用	0	0

ΣQi=33.64

註：特殊保水設計為利用特殊排水滲透工程的特殊保水設計法，山坡地及地盤滑動危機之區域應嚴禁採用

四、基地保水設計值 λ 計算 各類保水設計之保水量 $Q'=\sum Q_i$ =33.64； 原土地保水量 $Q_0=A_0 \cdot f \cdot t$=42.00；	$\lambda=\frac{Q'}{Q_0}$ =0.80
五、基地保水基準值 λC 計算 λc=0.5x(1.0-r)，r=法定建蔽率，分期分區時r=實際建蔽率，若r＞0.85時，令 r=0.85	λc=0.25
六、系統得分	RS3=4.0x【(λ-λc)/λc)】+1.5=9.00，(0.0≦RS3≦9.0)

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

（四）日常節能指標

詳細評估計算內容將於正式提出候選綠建築證書申請時，依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。

1.日常節能評估

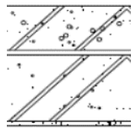
建築外殼節能設計

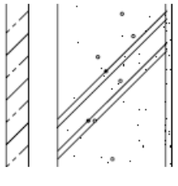
本案位於新北市新莊區,地下6樓,地上35層,主要用途係集合住宅使用。柱樑外露輔以陽台、雨遮等深遮陽營造適合亞熱帶氣候的建築。

計算「外殼節能效率」

本棟建築物外殼耗能量指標依據「建築節能設計技術規範」檢討計算住宿類之屋頂平均熱傳透率Uar、外牆平均熱傳透率Uaw、天窗平均日射透過率HWs及外殼玻璃可見光反射率Gri、窗平均遮陽係數 SF。

表11-8 屋頂平均熱傳透率Uar評估表

構　造　大　樣		厚 度 dx [m]	熱阻係數 1/kx [㎡・K/W]	熱阻R [㎡・K/W]	熱傳透率 Ui =1/R [W/(㎡・K)]
	外氣膜	----	1/23.000	1.273	0.785
	泡沫混凝土	0.1500	1/0.170		
	油毛氈	0.0100	1/0.110		
	鋼筋混凝土	0.1500	1/1.400		
	水泥砂漿	0.0100	1/1.500		
	內氣膜	----	1/7.000		

附件A 外牆平均熱傳透率Uaw評估計算表						
構造編號	構 造 大 樣 簡 圖		厚度d (m)	熱阻係數 1/k (m.k/W)	熱　阻 r=d/k (㎡.k/W)	熱傳透率 Uwi=1/R(W/(㎡.k))
面材		外氣膜	----	1/23.000		2.75
		面材	0.010	1/1.300		
		水泥砂漿	0.020	1/1.500		
		鋼筋混凝土	0.150	1/1.400		
		隔熱水泥砂漿	0.020	1/0.130		
		內氣膜	----	1/9.000		

A.本案無水平天窗設計，因此不用從事公式3-4.2之評估，以及天窗平均日射透過率HWs檢討。

B.外殼玻璃可見光反射率Gri＜0.25。

C.屋頂溫熱度差熱傳部分Uar= 0.785 ＜ 0.8。

D.外牆平均熱傳透率Uaw=2.74＜2.75。

E.窗戶平均傳透率Uaf= 4.70 ＜ 5.5

F.外殼耗能部分：以窗平均遮陽係數SF計算， EEV =0.79＜ 0.8。

EEV值小於0.80，外殼設計十分優良，故本指標評估通過。

(3)　計算「空調系統節能效率」

本案為住宿類建築，無中央空調設計。直接令EAC=0.8(OK)

(4)　計算「照明系統節能效率」

本案針對管委會空間、梯廳、門廳、交誼廳、會客室等公共空間，設置高效率燈具(省電燈泡、T5燈管)以及電子式安定器，期能有效減少照明耗能，達到節能減碳之目的。本照明評估乃是以照明水準較具共同標準之供公眾使用之空間為限，至於儲藏室、停車場、倉庫、樓梯間、茶水間、廁所等非居室空間暫不列入評估。燈具效率係數IER=0.82。針對本案建築物的主要空間，計算其面積與Ai用電總功率swj ，IDR= 0.85。由於本案沒有使用特殊的再生能源，因此β=0。EL=IER×IDR×(1.0-β1-β2) =0.70≦ 0.70

(5)　計算「固定耗能設備節能評估」

A.　熱水設備得分：裝設瓦斯熱水爐，故Eq1=0.50分。

B.　熱水管保溫得分：本案全棟熱水管採用保溫材保溫材U值，保溫材U值(厚6mm以上)<4.1W/m2K，故Eq2=2.00分。

C.　烹飪設備得分：裝設瓦斯爐，故Eq3=0.50分。

D.　沐浴設備得分：本棟建築物均裝設淋浴及浴缸，故Eq4=0.50分。

(6)　綜合評估

經過以上「外殼、空調、照明、固定耗能」節能的評估後，均小於基準值，因此「日常節能指標」予以通過。

2.日常節能指標說明

本案檢討外殼節能。建築物立面外遮陽設計，利用陽台與突出之屋簷作為深遮陽處理，降低外遮陽修正係數 Ki 值。且屋頂設置隔熱材，大幅降低屋頂隔熱的熱傳透率 Ui 值。本案採減低建築外殼開窗率、開口部外遮陽設計、注意建築物座向方位、避免全面玻璃外殼設計，屋頂隔熱處理等設計重點。無中央空調設置，免檢討。採用高效率節能燈具以及電子式安定器。所以：

(1)EEV 值均小於 0.8，外殼設計十分優良。

(2)EAC 空調設計免評估。

(3)EL 值小於 0.7，照明設計十分優良

表 11-9 日常節能指標評估表

<table>
<tr><th colspan="4">EEWH-RS 日常節能指標評估表</th></tr>
<tr><td colspan="4">一、建築名稱：</td></tr>
<tr><td colspan="4">二、日常節能評估項目
A、建築外殼節能評估</td></tr>
<tr><td colspan="2">1. 水平透光開窗日射遮蔽 HWs=免＜HWsc=_</td><td>■合格</td><td>□不合格</td></tr>
<tr><td colspan="2">2. 玻璃可見光反射率 Gri=0.24＜0.25，i=1~n</td><td>■合格</td><td>□不合格</td></tr>
<tr><td colspan="2">3. 屋頂平均傳透率 Ur=0.795＜0.8(w/m² • k)</td><td>■合格</td><td>□不合格</td></tr>
<tr><td colspan="2">4. 外牆平均傳透率 Uw=2.74＜3.0(w/m² • k)</td><td>■合格</td><td>□不合格</td></tr>
<tr><td colspan="2">5. 窗平均傳透率 Uaf=4.70＜5.50(w/m² • k)</td><td>■合格</td><td>□不合格</td></tr>
<tr><td colspan="2">6. 建築外殼節能效率 EEV=EV/EVc=0.79＜EEVc=0.8</td><td>■合格</td><td>□不合格</td></tr>
<tr><td>外殼節能</td><td colspan="3">RS4₁=ei×【(0.70-EEV)/0.80】+2.0=3.50，(0.0≦RS4₁≦9.0)
連棟住宅 e1 類=10.0；其他住宿類 e2=15.0</td></tr>
<tr><td>外牆隔熱</td><td colspan="3">RS4₂=4.0×(3.0-Uaw)=2.10，(0.0≦RS4₂≦4.0)</td></tr>
<tr><td>玻璃隔熱</td><td colspan="3">RS4₃=2.0×(5.5-Uaf)=4.00，(0.0≦RS4₃≦4.0)</td></tr>
<tr><td colspan="4">B、空調系統節能 EAC
B1 個別空調部分(管理室、大廳、穿堂以外之居室空間不論已裝或未裝個別空調機，均應視為個別空調空間，個別空調部分面積 Afc’ =○m²)</td></tr>
<tr><td colspan="2">1. 個別空調具有節能標章證明時，採用一級節能標章空調面積比 Ar’ =○；二級節能標章空調面積比 Ar” =○
EAC=0.8-(0.4×Ar’ + 0.2×Ar”)=○≦EACc=0.8</td><td>□合格</td><td>□不合格</td></tr>
<tr><td colspan="2">2. 無裝設或裝設而無法提供節能標章證明時：
EAC=0.8≦EACc=0.8</td><td>■合格</td><td>□不合格</td></tr>
<tr><td>子系統得分</td><td colspan="3">RS4₄’ =10.0×【(0.80-EAC)/0.80】＋1.5=1.5，(0.0≦RS4₄’ ≦6.0)</td></tr>
<tr><td colspan="4">B2 中央空調系統部分(唯設有中央空調系統時才進行以下評估)</td></tr>
<tr><td colspan="2">中央空調空調面積 Afc” = ○m²</td><td colspan="2">中央空調主機總容量= ○RT</td></tr>
<tr><td rowspan="2">a1=PRs=○</td><td>Σ(HCi×COPci)= ○</td><td>Σ(HCi×COPi)= ○</td><td rowspan="2">c1=Rs=○</td></tr>
<tr><td colspan="2">b1=Σ(HCi×COPci)/Σ(HCi×COPi)= ○</td></tr>
<tr><td>a2=PRf=○</td><td colspan="2">b2=Σ(PFi)/ΣPFci)=○</td><td>c3=Rf=○</td></tr>
<tr><td>a3=PRp=○</td><td colspan="2">b3=Σ(PPi)/Σ(PPci)=○</td><td>c4=Rp=○</td></tr>
<tr><td>a4=PRt=○</td><td colspan="2">b4=Σ(PTi)/Σ(PTci)=○</td><td>c5=Rt=○</td></tr>
<tr><td colspan="3">EAC={a1×b1×c1+a2×b2×c2+a3×b3×c3+a4×b4×c4}×c5=免≦0.8</td><td>□合格 □不合格</td></tr>
<tr><td>子系統得分</td><td colspan="3">RS4₄’ ’ =10.0×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=免，(0.0≦RS4₄” ≦6.0)</td></tr>
<tr><td>系統得分</td><td colspan="3">RS4₄=(RS4₄’ ×Afc’ +RS4₄” ×Afc”)÷(Afc’ +Afc”)=1.5，(0.0≦RS4₄≦6.0)</td></tr>
</table>

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

C、照明系統EL

1. 住宿單元部分面積Afi'＝　㎡，其他居室部分面積Afi"＝　㎡，令住宿單元部分之子系統得分RS4$_5$'=1.0				
2. 其他居室部分之子系統得分RS4$_5$"計算如下：				
IER=0.82	IDR=0.85	β1=	β2=	β4=
EL=IER×IDR×(1.0-β1-β2-β4)=0.70≦ELc=0.7			■合格	□不合格
子系統得分	RS4$_5$"=7.00×【(0.70-EL)/0.70】+1.0=1.5，(0.0≦RS43$_5$"≦5.0)			
系統得分	RS4$_5$=(1.0× Afi' +RS4$_3$"×Afi")÷(Afi' +Afi")=1.5，(0.0≦RS4$_5$≦5.0)			

D、固定耗能設備節能評估

耗能設備項目	熱水設備Eq1=0.5	熱水管保溫Eq2=2.0	烹飪設備Eq3=0.5	沐浴設備Eq4=0.5
使用率	熱水設備U1=1	熱水管U2=1	烹飪設備U3=1	沐浴設備U4=1
系統得分	RS4$_6$=Σ(Eqi×Ui)= 3.5，(0.0≦RS4$_6$≦4.0)			

三、日常節能指標得分率

總系統得分	RS4$_1$=ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=3.50，(0.0≦RS4$_1$≦9.0)
	RS4$_2$=4.0×(3.0-Uaw)=2.10，(0.0≦RS4$_2$≦4.0)
	RS4$_3$=2.0×(5.5-Uaf)=4.00，(0.0≦RS4$_3$≦4.0)
	RS4$_4$=(RS4$_4$'×Afc' +RS4$_4$"×Afc")÷(Afc' +Afc")=1.5，(0.0≦RS4$_4$≦6.0)
	R4$_5$=(1.0× Afi' +RS4$_3$"×Afi")÷(Afi' +Afi")=1.5，(0.0≦RS4$_5$≦5.0)
	RS4$_6$=Σ(Eqi×Ui)=3.5，(0.0≦RS4$_6$≦4.0)

（五）二氧化碳減量指標

建築物二氧化碳減量最大影響因素在於「結構合理化」、「建築輕量化」、「耐久化」與「再生建材使用」等四大範疇。本案為地上35層之建築物。

1. 本案在結構合理化之形狀係數評估如下：
形狀係數F=1.20
平、立面造型略帶變化但不至於過分裝飾。

2. 本案在建築輕量化之輕量化因子評估如下：
輕量化因子W=1+(-0.1)=0.9
(1)　採RC構造，w1＝1.0。
(2)　隔間牆採用輕隔間牆，w2＝-0.1。
(3)　外牆為RC外牆，w3＝0。
(4)　無使用整體衛浴，w4＝0。

3. 本案在建築耐久化之耐久化因子評估如下：
耐久化因子D=0.19
(1)　耐震力合於建築物耐震設計規範
(2)　RC構造柱樑部位鋼筋保護層大於規範標準1cm
(3)　RC構造樓板部位鋼筋保護層大於規範標準1cm
(4)　本案空調管路採一般設計
(5)　屋頂設備皆有懸空支撐設計
(6)　大部分給排水管路採開放式設計與
(7)　電信線路採一般設計與所有機房均有充足搬運路徑

4. 本案在再生建材使用之非金屬再生建材使用係數評估如下：
(1)　非金屬再生建材使用係數R=0.30。
(2)　本案採高性能混凝土，其Xi=1，CSER=1.33，R=1.33*0.05*6=0.42。
故其非金屬再生建材使用係數R=0.30。

表 11-10 CO2 減量指標評估表

EEWH-RS 二氧化碳減量指標評估表

一、建築名稱：

建築物構造：地上 35 層 RC 構造住宅類建築；屬高層建築

二、是否為舊建築物再利用案？

□是	舊結構再利用率 Sr(舊結構體與總結構體之樓地板面積比)=○， CCO_2=0.82－0.5×Sr=○，進入最後之系統得分計算
■否	進入以下評估

三、CO_2減量評估項目

A、 形狀係數 F

評估項目		計算值	fi 係數
平面形狀	1.平面規則性 a	□平面規則 □平面大略規則 □平面不規則	
	2.長寬比 b	b=	
	3.樓板挑空率 e	e=	
立面形狀	4.立面退縮 g	g=	
	5.立面出挑 h	h=	
	6.層高均等性 i	i=	
	7.高寬比 j	j=	
F=f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7 且 F≦1.2			1.2

D、耐久化係數 D

大項	小項	di
耐久性	建築物耐震力設計 d1	0
	柱樑部位保護層厚度增加 1cm	0.03
	樓版部位保護層厚度增加 1cm	0.03
維修性	屋頂防水層 d4	0.05
	空調設備管路 d5	0
	給排水衛生管路 d6	0.03
	電氣通信線路 d7	0.05
其他	其他有助於提升耐久性之設計 d8	0
D=Σdi，且 D≦0.2		0.19

B、輕量化係數 W

評估項目			Wi	ri
載重項目	主結構體	□木構造 □鋼構造、輕金屬構造 ■RC 構造 □SRC 構造 □磚石構造	1.0	1
	隔間牆	■輕隔間牆 □磚牆 □RC 隔間牆	-0.1	1
	外牆	□金屬玻璃帷幕牆 □RC 外牆 、PC 版帷幕牆	0	0
	衛浴 W_4	□預鑄整體衛浴	0	0
	RC、SRC 構造 混凝土減量設計	□高性能混凝土設計 □預力混凝土設計 □其他混凝土減量設計	0	0
W =Σwi×ri，且 W≧0.7		0.90		

C、非金屬建材使用率 R

	高爐水泥	高性能混凝土	再生面磚、地磚			再生級配骨材	其他再生材料
			室內	室外	立面		
再生建材使用率(Xi)	0	1	0	0	0	0	0
CO_2排放量影響率(Zi)	CCR×0.12	CSER×0.05	0.05	0.05	0.05	0.10	-
優待倍數(Yi)	3.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
單項計算 Xi × Zi × Yi =	0	0.42	0	0	0	0	0
R=ΣXi×Zi×Yi，且 R≦0.3	0.30						

四、CO_2減量設計值計算 CCO_2=F×W×(1-D)×(1-R)=0.61

五、系統得分 RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=6.47，(0.0≦RS5≦9.0)

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

（六）室內環境指標評估

1.建築基本資料

（1）使用基地面積：9,870.09 ㎡

（2）法定建蔽率：50%

（3）法定空地面積：4,935.05 ㎡

（4）土地使用分區：住宅區

2.指標計算：

(1)工程不平衡土方比例：

PIe=0.5≦PIe≦1.5，PIe=1.5。

(2)施工廢棄物比例：（RC）

PIb≧0.0，PIb=1.0。

(3)拆除廢棄物比例：(RC)

PId≧0.0，α2=0。

本案採用高性能混凝土 Xi=1，CSER=1.33，R=1.33*0.04= 0.05。

本案採用高爐水泥 Xi=1，CWR=0.25，R=0.25*0.08= 0.02。

$\gamma=\Sigma$ Xi × Zi=0.05+0.02=0.07

PId=1.0-0-10.0×0.07=0.30

(4)施工空氣污染比例：

PIa≧0.2，PIa=0.30。

防制措施	措施內容
1.清洗措施	工地設有專用洗滌車輛或與土石機具之清洗措施
2.污泥沉澱過濾處理設施	工地對於車輛污泥、土石機具之清洗污水與地下工程廢水設有污泥沈澱、過濾、去污泥、排水之措施
3.車行路面防塵	工地車行路面全面鋪設鋼板或打混凝土
4.灑水噴霧	工地的車行路面
	堆料棄土區／傾卸作業
	裸露地面
5.防塵罩網等措施	結構體施工後加裝防塵罩網，採用網徑 0.5mm，網距 3mm 為基準
	土石運輸車離工地前覆蓋不透氣防塵塑膠布
6.防塵圍籬等措施	工地周界築有高 1.8m 以上之圍籬

表 11-11 廢棄物減量指標評估表

EEWH-RS 廢棄物減量指標評估表

一、建築名稱：

容許開挖土方基準 Mr(m^3)	0.65	總樓地板面積 AF(m^2)	
工程不平衡土方量 M(m^3)	_	有利於他案土方量 Mr(m^3)	0
建築構造別減量係數 α2	0	公害防治係數 β	_

二、是否為舊建築物再利用案？

□是	舊結構再利用率 Sr(舊結構體與總結構體之樓地板面積比)=○，RS6=10.0×Sr=○，(0.0≦RS6≦9.0)
■否	進入以下評估

三、廢棄物減量評估項目

A、工程不平衡土方比例 PIe

PIe =(M-Mr)/(AF×M_c)= 1.50 ；且 0.5≦PIe≦1.5

B、施工廢棄物比例 PIb

營建自動化使用工法	採用率 ri	優待係數 yi	單項計算 rix yi
金屬系統模版	0	0.04	0.0
鋼承版系統或木模系統模版	0	0.02	0.0
預鑄外牆	0	0.04	0.0
預鑄樑柱	0	0.04	0.0
預鑄樓版	0	0.03	0.0
預鑄浴廁	0	0.02	0.0
乾式隔間	0	0.03	0.0
其它工法	0	-	0.0
營建自動化優待係數 α1=Σrix yi=0.0			0.0

PIb=1.0-5.0×α_1-α_2= 1.0 ；且 PIb≧0.0

C、拆除廢棄物比例 PId

	高爐水泥	高性能混凝土	再生混凝土骨材	再生面磚	其他再生材料
再生建材使用率(Xi)	1	1	0	0	0
加權係數(Zi)	CWR×0.08	CSER×0.04	0.46	0.15	-
單項計算 Xi × Zi x=	0.02	0.05	0	0	0
$\gamma=\Sigma$ Xi × Zi=	0.07				

PId=1.0-α_2-10.0×γ= 0.30 ；且 PId≧0.0

D、施工空氣污染比例 PIa

PIa=1.0 - Σ(α_{3i}) = 0.37 ；且 PIa≧0.2

四、廢棄物減量設計值計算 PI=PIe+PIb+PId+PIa-β=3.17

五、系統得分 RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=2.02，(0.0≦RS6≦9.0)

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

（七） 室內環境指標

1. 外牆與樓版厚度構造：牆板厚度為15cm，樓版厚度大於18cm。
2. 窗：使用2等級氣密窗，玻璃厚度大於10mm。
3. 自然採光：低反射玻璃（可見光透光率0.15~0.3）、5%以內空間無採光深度2.5倍之自然採光面積。
4. 通風換氣：門廳、梯廳及居室空間以自然通風潛力為80%。
5. 室內裝修建材：

(1) 大量裝修量，七成以上天花及牆面被板材裝潢裝修者
(2) 綠建材使用率大於60%。

室內環境評估項目

1. 音環境評估

(1) 外牆、分界牆厚度：dw≧15cm 取A3=15
(2) 窗：使用氣密性二等級窗，玻璃厚度≧10mm 取B1=35
(3) 樓版：df>15cm 取C4=10
(4) 音環境加權得分 X1×Y1=60*0.2=12

2. 光環境評估

(1) 玻璃透光性：採用透光性良好玻璃，可見光透光率0.15~0.3，取D3=10
(2) 自然採光：地面層以上門廳、電梯廳及居室面積狀況以自然採光性能NL為0.5≦NL<0.6，取E2=60
(3) 光環境加權得分 X2×Y2=70*0.2=14

3. 通風換氣環境評估

(1) 自然通風換氣：門廳、梯廳及居室空間以自然通風潛力為0.12≦VP<0.15，取G2=80
(2) 自然通風換氣環境加權得分 X3×Y3=80*0.3=24

4. 室內裝修建材評估

(1) 大量裝修量，七成以上天花及牆面被板材裝潢裝修，取H4=0
(2) 綠建材採用率≧60%，I1=60
(3) 室內裝修建材加權得分 X4×Y4=60*0.3=18

5. 以上室內環境指標 ΣXi×Yi=12+14+24+18=68

指標及格標準檢討

1. 設計值：IE＝ΣXi×Yi＝70
2. 標準值：60
   判斷式：70≧60，本指標合格

表11-12 室內環境指標評估表

室內環境評估表－住宿類（2012年版）

一、建築名稱：

二、室內環境評估項目-(1)

大項	小項	對象	評分判斷	查核		小計	比重	加權得分
音環境		外牆、分界(*1)	下列三項，擇一計分： ・單層牆：RC、磚造單層牆厚度dw≧15cm或空心磚、輕質混凝土造單層牆厚度dw≧20cm ・雙層板牆：雙層牆板間距da1≧10cm，內填玻璃棉厚度dw≧5cm，且雙層實心面板總厚度db≧4.8cm ・檢附牆板隔音性能証明Rw≧55dB（*2）	A1=30	A=30	X1=A+B+C=100	Y1=0.2	X1×Y1=20
			下列三項，擇一計分： ・單層牆：RC、磚造單層牆厚度dw≧12cm或空心磚 、輕質混凝土造單層牆厚度dw≧15cm ・雙層板牆：雙層牆板間距da1≧10cm，內填玻璃棉厚度(dw)≧5cm，且雙層實心面板總厚度db≧2.4cm ・檢附牆板隔音性能証明 Rw≧50dB（*2）	A2=20				
			・牆板構造條件未達A1、A2標準者	A3=10				
		窗	下列三項，擇一計分： ・符合氣密性2等級(2m³/hm², *3)且玻璃厚度≧10mm ・符合氣密性2等級(2m³/hm², *3)之雙層窗，窗間距≧20cm且玻璃厚度≧5mm ・檢附窗戶隔音等級曲線 ≧35或Rw≧40dB（*2）	B1=35	B=35			
			下列三項，擇一計分： ・符合氣密性2等級(2m³/hm², *3)且玻璃厚度≧6mm ・符合氣密性8等級((8m³/hm², *3)之雙層窗，窗間距≧20cm且玻璃厚度≧5mm ・檢附窗戶隔音等級曲線 ≧30或Rw≧35dB（*2）	B2=25				
			下列三項，擇一計分： ・符合氣密性8等級(8m³/hm², *3)且玻璃厚度≧8mm ・符合氣密性8等級(2m³/hm², *3)之雙層窗，窗間距≧10cm且玻璃厚度≧5mm ・檢附窗戶隔音等級曲線 ≧25或Rw≧30dB（*2）	B3=15				
			・窗構造條件未達B1、B2、B3標準者	B4=5				
		樓版	下列三項，擇一計分： ・RC 、鋼構複合樓版厚度(df)≧18cm ・15cm≦RC、鋼構複合樓版厚度(df)<18cm且加設緩衝材(dc) △Lw≧10dB或樓版空氣層厚度(da3)≧30cm(*4) ・檢附樓板衝擊音之隔音等級Ln,w≦45dB（*4）	C1=35	C=35			
			下列三項，擇一計分： ・15cm≦RC、鋼構複合樓版厚度(df)<18cm ・12cm≦RC、鋼構複合樓版厚度(df)<15cm且加設緩衝材(dc) △Lw ≧10dB 或樓版空氣層厚度(da3)≧30cm(*4) ・檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦55dB（*4）	C2=25				
			下列三項，擇一計分： ・12cm≦RC、鋼構複合樓版厚度(df)<15cm ・RC、鋼構複合樓版厚度(df)<12cm或木構造樓版且加設緩衝材(dc)△Lw ≧10dB 或樓版空氣層厚度(da3)≧30cm(*4) ・檢附樓板衝擊音之隔音等級Ln,w≦65dB（*4）	C3=15				
			・RC、鋼構複合樓版厚度(df)<12cm或木構造樓版	C4=5				

二、室內環境評估項目-(2)

大項	小項	對象	評分判斷	查核		小計	比重	加權得分
光環境	自然採光	玻璃透光性	・清玻璃或淺色 low-E 玻璃等(可見光透光率 0.6 以上)	D1=20	D=10	X2=D+E+F=55	Y2=0.2	X2×Y2=11
			・色版玻璃等(可見光透光率 0.3~0.6)	D2=10				
			・低反射玻璃等(可見光透光率 0.15~0.3)	D3=0				
			・高反射玻璃等(可見光透光率 0.15 以下)	D4=0				
		所有門廳、電梯廳及居室空間(*5)(浴廁、儲藏室不予評估)	・地面層以上所有居室空間皆有採光深度 2.5 倍(*6)以內之自然採光開窗	E1=60	E=40			
			・地面層以上居室面積 5%以內空間無採光深度 2.5 倍以內之自然採光開窗	E2=40				
			・地面層以上居室面積 10%以內空間無採光深度 2.5 倍以內之自然採光開窗	E3=25				
			・自然採光狀況未達 E1、E2、E3 之標準者	E4=0				
	人工照明	只針對公共空間(如門廳、會議室、辦公空間…等)	・所有空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F1=20	F=15			
			・所有居室空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F2=15				
			・面積 80%以上居室空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F3=10				
			・照明狀況未達 F1、F2、F3 之標準者	F4=0				
通風換氣環境	可自然通風型	全年或季節性採自然通風之空間部分(門廳、電梯廳及居室空間，面積為 Af1)	・所有門廳、電梯廳及居室空間均為可自然通風空間(*7)	G1=100	G1=40	X3=(G1×Af1+G2×AF2)÷(Af1+Af2)=40	Y3=0.3	X3×Y3=12
			・90%以上門廳、電梯廳及居室樓地板面積為可自然通風空間	G2=80				
			・80%以上門廳、電梯廳及居室樓地板面積為可自然通風空間	G3=40				
			・低於 80%門廳、電梯廳及居室樓地板面積為可自然通風空間	G4=20				
	全年空調型	以空調為主的密閉空調居室部分(面積為 Af2)	・所有空調居室空間設有新鮮外氣供應系統者(需提出外氣引入風管系統圖說)	G1=100	G2=○			
			・90%以上空調居室空間設有新鮮外氣供應系統者(需提出外氣引入風管系統圖說)	G2=60				
			・80%以上空調居室空間設有新鮮外氣供應系統者(需提出外氣引入風管系統圖說)	G3=30				
			・低於 90% 居室空間設有新鮮外氣供應系統者	G4=0				

二、室內環境評估項目-(3)

大項	小項	對象	評分判斷	查核		小計	比重	加權得分
室內建材裝修	整體裝修建材	住宅、宿舍單元等私人居室空間以外之公用空間	・基本構造裝修量(全面以簡單粉刷裝修、單一平版刷天花、簡單照明系統天花裝修者)	H1=40	H=30	X4=H+I=90	Y4=0.3	X4×Y4=27
			・少量裝修量(七成以上天花或牆面未被板材、金屬材、石材之立體造型裝潢者)	H2=30				
			・中等裝修量(五成以上天花或牆面未被板材、金屬材、石材之立體造型裝潢者)	H3=20				
			・大量裝修量(不符以上規定者)	H4=0				
	綠建材	綠建材使用率(附計算或說明)	・Rg=Rgc+30%	I1=60	I=60			
			・Rgc+30%＞Rg≧Rgc+20%	I2=45				
			・Rgc+20%＞Rg≧Rgc+10%	I3=30				
			・Rgc+10%＞Rg≧Rgc	I4=20				
			・裝修毫無採用綠建材或 Rg＜Rgc	I5=0				
	其他生態建材(優惠得分)(附計算或說明)	接著劑	・50% 以上接著劑數量採用綠建材	J=20	J=○	X5=J+K L+M+N+O=○	Y5= 0.2	X5×Y5=_
			・不符以上條件者	J=0				
		填縫劑	・50% 以上填縫劑數量採用天然材料	K=20	K=○			
			・不符以上條件者	K=0				
		木材表面塗料或染色劑	・50% 以上木材表面採用天然保護塗料	L=20	L=○			
			・不符以上條件者	L=0				
		電纜線、電線、水電管、瓦斯管線等管材	・50% 以上管線以非 PVC 材料製品替代(如金屬管、陶管)或具有綠建材標章、或環保標章認可之管線	M=20	M=○			
			・不符以上條件者	M=0				
		建築外殼及冰水、熱水管之隔熱材	・50% 以上隔熱材數量採用天然或再生材料	N=20	N=○			
			・不符以上條件者	N =0				
		其他	・使用其他足以證明有益於地球環保之天然建材	O=認定給分	O=○			

三、室內環境設計值計算 IE=ΣXi×Yi=70

四、系統得分　RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5=4.61，(0.0≦RS7≦12.0)

（八）水資源指標評估

1. 節水設計概要說明

本案每層住宅單元浴廁全面採用具省水標章的兩段式馬桶(大號 6 公升以下，小號 3 公升以下)且採用具省水標章認證之器具。住宿類建築之浴室以淋浴替代浴缸比例設計≧50%。



圖 11-70 採用具有省水標章認證之器具

2. 彌補措施規劃概要說明

本案所有綠地設置節水澆灌系統，以節約用水。

本案基地面積 9870.09 ㎡，總樓地板面積 155017.7 ㎡>20000 ㎡，故須設置大耗水彌補設施。

本案無設置景觀水池或 SPA、三溫暖等設施。

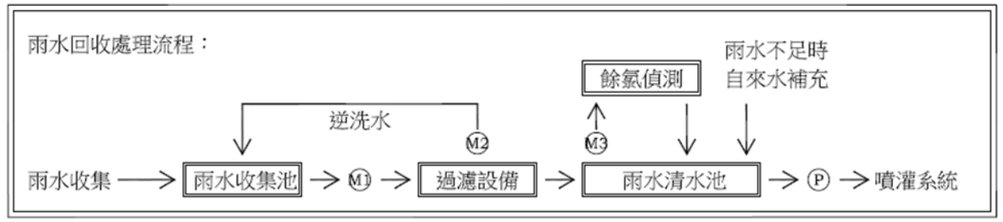


圖 11-71 水貯留利用設施用於綠地澆灌其流程圖

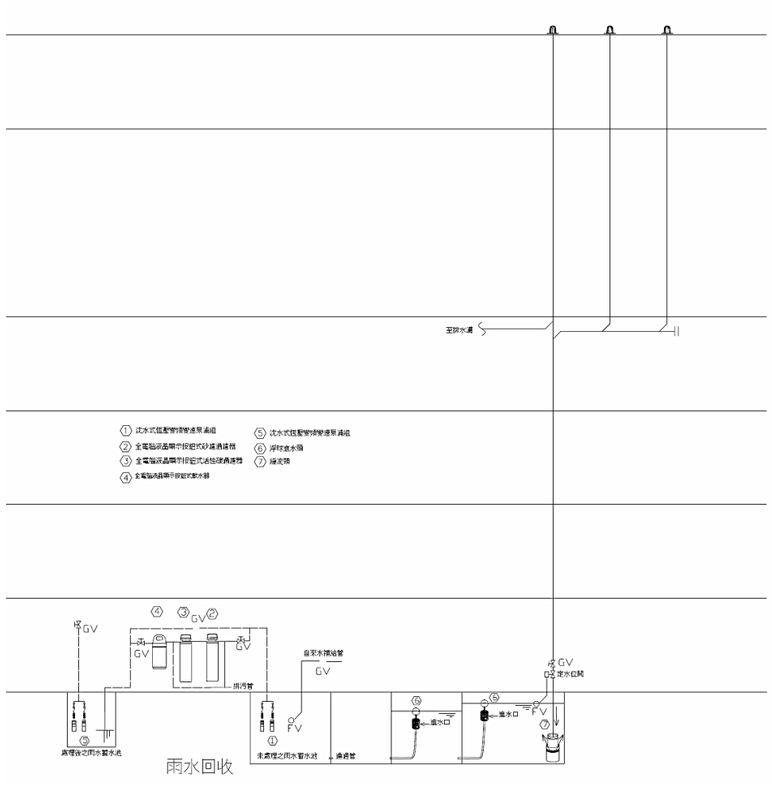


圖 11-72 雨水再利用系統昇位示意圖

表 11-13 水資源指標評估表

EEWH-RS 水資源指標評估表			
一、建築名稱：			
基地所在地區	新北市新莊區	大型耗水設施	■有；□無
日降雨概率 P		日平均雨量 R	
集雨面積 Ar		儲水天數 Ns	

二、水資源指標計算式

編號	評分項目	得分
a	大便器	3.00
b	小便器	0.50
c	供公眾使用之水栓	1.00
d	浴缸或淋浴	1.00
e	雨中水設施或節水澆灌系統	3.00
f	空調節水	0.00
	水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e+f=	8.50

三、自來水替代率評估項目

A、自來水替代水量 Ws

日集雨量 Wr = R × Ar × P = --

雨水利用設計量 Wd = ΣRi = --

Ws = ⇨ --

(Ws 以 Wr 或 Wd 兩者中較小者帶入)

B、建築類別總用水量 W_t

評估項目	建築類型	規模類型	單位面積用水量 Wf (公升/(m^2.日))	Af 或 Nf(m^2)	全棟建築總用水量 Wt (公升/日)
➢	住宅	_	--	--	--

C、自來水替代率 R_c = W_s ÷ W_t = 免 □合格 □不合格

D、雨水貯集槽 V_s = 450 標準值 V_c = 400.47 ■合格 □不合格

三、水資源設計值計算 WI=a+b+c+d+e+f=8.50

四、系統得分	RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5=8.00，(1.5≦RS8≦9.0)

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

（九）污水及垃圾改善指標

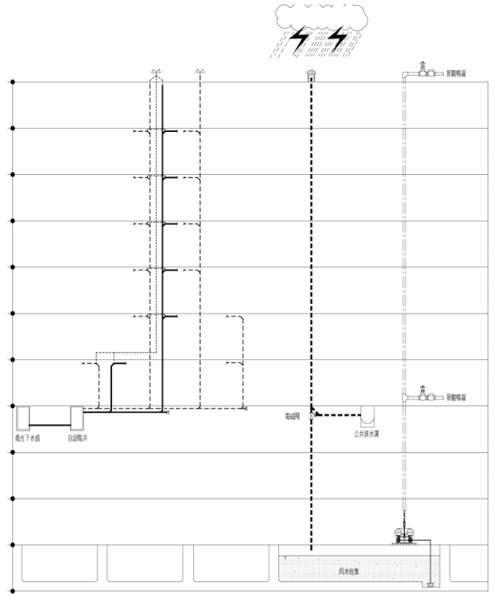
1. 所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統。本案為衛生下水道接管區，污水排放至衛生下水道。屋頂雨水管收集雨水，至筏基內雨水收集池，當收集池滿水時，於壹樓設電磁閥排至公共排水溝。
2. 設有充足空間且動線說明合理之專用垃圾集中場，並設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施。
1. 垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理。
2. 設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行。
3. 設置防止動物咬衛生可靠密閉式垃圾箱。



密閉垃圾桶意象



資源分類桶意象



排水系統昇位示意圖



垃圾冷藏設施

圖 11-73 污水及垃圾改善指標示意圖

表 11-14 汙水及垃圾改善指標評估表

EEWH-RS 污水垃圾改善指標評估表

一、建築名稱：

二、污水垃圾改善評估項目

A、污水指標查核

污染源	查核對象	合格條件	有無
一般生活雜排水	所有建築物的浴室、廚房及洗衣空間，或其他類建築物之一般生活雜排水	所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統(檢附污水系統圖)	■
專用洗衣雜排水	寄宿舍、療養院、旅館、醫院、洗衣店等建築物的專用洗衣空間	必須設置截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□
專用廚房雜排水	學校、機關、公共建築、營館、俱樂部、工廠、綜合辦公大樓等設有營飲空間、員工營廳的專用廚房	設有油脂截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附油脂截留器設計圖與污水系統圖)	□
專用浴室雜排水	運動設施、寄宿舍、醫院、療養院、俱樂部等建築物的專用浴室	排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□

註：複合建築或機能複雜之建築物所需檢討之生活雜排水項目若不只單一水源，必須同時檢查通過方為及格

B、垃圾指標查核

垃圾處理措施(檢附相關圖說)	獎勵得分 Gi	有無
1. 當地政府設有垃圾不落地等清運系統，無須設置專用垃圾集中場及密閉式垃圾箱者(本項與 6,7,9.項不能重複得分)	G1=8 分	□
2. 設有廚餘收集處理再利用設施並於基地內確實執行資源化再利用者(必須有發酵、乾燥處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)	G2=5 分	□
3. 設有廚餘集中收集設施並定期委外清運處理，但無當地資源化再利用者(2.與 3.只能任選其一，限已完工建築申請)	G3=2 分	□
4. 設有落葉堆肥處理再利用系統者(必須有段碎、翻堆、發酵處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)	G4=4 分	□
5. 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者	G5=4 分	■
6. 設有空間充足且運出動線說明合理之專用垃圾集中場(運出路徑必須有明確圖示)	G6=3 分	■
7. 專用垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理者	G7=3 分	■
8. 設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行成效者	G8=2 分	■
9. 設置防止動物吸食且衛生可靠的密閉式垃圾箱者	G9=2 分	■
10. 垃圾集中場有定期清洗及衛生消毒且現場長期維持良好者(限已完工建築申請)	G10=2 分	□
11. 集合住宅大樓設有公共燒香燒金銀紙的空間及固定專用焚燒設備者	G11=2 分	□
12. 上述以外之垃圾處理環境改善規劃，經評估認定有效者	G12=認定值	□

三、污水垃圾改善設計值計算 $G1=\Sigma Gi=14$

四、系統得分	RS9=5.15×【(G1-10.0)/10.0】+1.5=3.56，(0.0≦RS9≦5.0)

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

（九）綠建築效益分析

本案為響應政府推動生態城市、節能減碳、低碳社區、低碳城市之政策，進行綠建築設計，有效減緩建築開發行為對地球環境的衝擊。經由綠化量提升以及相關節能減碳措施，藉由「碳中和」手法，達到減少本開發案溫室氣體排放量之目標。

1. 基地綠化除人行道部分疏植喬木外，綠地規劃以喬木為主，灌木植栽為輔。以本土原生、誘鳥誘蝶植物為主。運用不同高度、色彩、質感之植物營造豐富多層次之植栽設計。以多層次之栽植結合景石，創造小型生物行動、棲息之空間。藉以塑造生態城市環境，提供生物多樣可能性，並減緩都市熱島效應與地球暖化之危機。
2. 本案以 Q8 滲透側溝為主要設計手法；Q1 綠地保水設計、Q3 花園土壤雨水截留、Q5 地下礫石貯集設計為輔。藉以提升基地保水能力，減緩都市熱島效應與地球暖化之危機。本案有效貯集保水之作法，可避免豪暴雨發生時大量徑流排入公共下水溝，減緩都市洪峰。
3. 日常節能指標部分，除提升外殼節能設計以降低日射熱，並增加可開窗總面積以促進自然通風性能，達到節能減碳之功效。針對管委會辦公室、梯廳、地下停車場等公共空間，設置高效率燈具以及電子式安定器，期能有效減少照明耗能。自然通風提升健康室內空氣環境品質，並且降低空調負荷，達到節能減碳之目的。
4. 二氧化碳減量部分，內部採用輕隔間牆，分戶牆採用 RC 隔間牆。建築平面對稱，立面造型略帶變化，但不至於過分裝飾，以達二氧化碳減量之效益。
5. 廢棄物減量部分，混凝土添加爐石，減少水泥使用量，並增加混凝土設計強度，同時減少工地營建廢棄物，並藉由有效噴灑水、洗車台、檔風屏、防塵網以及對於工地車輛污泥、土石機具之清洗污水與地下工程廢水排水的沉澱、過濾、去污泥、排水等措施，達到減少各項建築工程中粒狀汙染物與營建廢棄物的目標。
6. 水資源指標部分，採用具有省水標章之用水器具，包括二段式省水馬桶(大號 6 公升、小號 3 公升)、供公眾使用之小便器、水栓。並且，設置雨水回收再利用及節水澆灌系統，以達到開源節流之綠建築設計目標。
7. 污水垃圾改善指標部分，所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統。本案並設置垃圾冷藏設備、密閉式垃圾箱、資源回收桶等垃圾減量設施。

綠建築設施管理公約(草案)

1. 綠建築設施興建完峻，於申請使用執照時，起造人應檢附綠建築設施管理維護計畫書(以下簡稱執行計畫書)。

2. 執行計畫應載明下列事項：

(1)管理人姓名、職業、住址、身分證號碼。

(2)綠建築空間及綠建築設施及其管理維護事項。

(3)管理維護方式。

(4)管理維護金額及支用管理辦理。

(5)專戶儲存等有關事項。

(6)其他管理維護執行有關事項。

3. 綠建築設施由社區住戶管理費提撥支應。

4. 管理維護費用運用項目如下：

(1)綠建築設施維修或更新費用。

(2)綠建築設施更新或保養所需費用。

(3)綠建築設施所需水電及清潔費用。

(4)僱用管理、清潔及維修人員之費用。

(5)其他有關管理維護所需費用。

5. 綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

6. 實施者於大樓管理委員會正式成立後，應就備案之執行計畫及管理維護辦法等，移交管理委員會接管。實施者拒絕移交時，管理委員得催告之。

7. 管理委員會之執掌如下：

(1)所有權人會議決議事項之執行。

(2)定期會議及臨時會之召集。

(3)管理維護基金及其他收入之收取、保管及動支。

(4)預算、會計、決算及其他管理事項之研擬及報告。

(5)管理人員之僱用、監督。

(6)共有及共用部分之清潔、維護、修繕等事項。

(7)共同事務興革事項之建議、糾紛及違規情事之調處。

(8)管理維護執行計畫者、管理公約、使用執照正本、竣工圖說、有關文件及會議記錄之保管。

(9)其他規約所定事項。

8. 管理委員會(或管理人)對於公益空間內任意堆積之廢棄物或架設之廣告物等，除應列舉事實提出證據，報請相關主管機關依法處理外，得逕予搬離或拆除，並要求其負擔所需費用。

9. 申請使用執照，應檢送竣工圖說及現況照片以憑堪驗，照片拍攝角度及張數以能表示綠建築設施之品質為準。

10. 主管機關對於以核發使用執照之綠建築設施空間，應予列管並不定期實施抽查。對於違反原備案執行計畫書內容或有關規定者，除通知管理委員會(或管理人)改善外，並依相關規定處理。

11. 綠建築設施所有權人、使用者等均遵守執行計畫及管理委員會決議事項之義務，如有違反，應負責任。

12. 建築物所有權人，如將其房出售(典)、贈與、繼承而轉移或出租時，應將建築物管理公約及執行計畫書列入契約。

拾貳、都市設計與景觀計畫

一、設計目標及構想

為改善老舊社區建築環境問題，希望透過都市更新的契機，創造優質環境空間，因此，有以下設計之發想：

（一）留設綠化人行步道

本基地北側沿公園路鄰接新莊體育館及新莊國民運動中心，東側中華路一段為其與南側捷運新莊站步行之主要道路。基地原建物於中華路一段及公園路雖沿街留設騎樓，但因建物本身為海砂屋亦造成用路人之威脅，尤其行人步行於公園路時會行走於騎樓之外的車行道路，故重建之後能還路人安全之步行空間。未來基地四周將留設 6 米沿街步道式開放空間，配合植栽等綠化與鋪面順平無障礙空間將營造都市舒適的步行環境，增進尺度親切錯落有致之人行景觀空間，使建物外部環境更加友善。

（二）都市防災的系統完善

本基地本鄰近新莊體育館與捷運新莊站，鄰公園路 沿街面設有新莊國民運動中心公車站。捷運新莊站為搭乘大眾捷運系統至 新莊體育場、新莊棒球場、新莊運動中心主要集散站點。新莊體育館自 93 年 4 月完工至今舉辦多場國際運動競賽及演唱會，其與周邊綠地規劃為新莊防災臨時避難場所，新莊區公所為災害防救指揮中心。本基地周邊道路中華路一段、公園路、建興街為防災據點間之輸送通道，本基地更新後採三幢棟建物之建築配置，將由原先棟棟緊鄰改為規劃沿街道退縮興建且棟與棟之間滿足防災間隔 8 米，故更新後除了滿足基地內部建物防災間距外更促進基地四周步道空間完整留設，使新莊地區防災系統更佳的完善。都市景觀的意象重塑：未來擬改造建築整體造型、建材與色彩，同時呼應基地對側申請綠建築標章之新莊國民運動中心，本基地亦以鑽石級綠建築為規劃指標，屋頂綠化未來可供作居民種植易生長之蔬果，在都市中享有部分自給自足的農作物空間亦增加社區住戶間的情感交流。經由更新，使建築意象與日常居住使用煥然一新，也重新塑造新莊體育館周邊的天際線與街道家具空間，打造都市景觀視覺美感，形塑整體都市與社區意象。

（三）人車分道設計

車道之出入口由基地南側中華路一段 63 巷進出，所有停車位均設置於地下層，與住宅內部之人行動線完全分離，避免干擾社區居民各類活動及安寧。

（四）無障礙空間設計

所有公共空間均採無障礙空間設計，包括入口大廳、服務核心及人行步道等，以徹底落實對弱勢使用者之照顧。

（五）導入綠建築設計

考量建築量體座向與環境調和，結合開窗、遮陽、材料等設計，讓居室均能自然通風、採光，產生空氣對流，以減少空調與照明的使用耗能，並於基地周遭及屋頂平台處強化綠化量、保水、水資源再利用設計等。

（六）提升空間綠化設計

基地一層、屋頂層空間植栽綠化，除調和人為建築物與自然景觀視覺外，兼具微氣候調節之功能，亦可提供鳥類、昆蟲棲息空間；屋頂綠化，以求有效降低熱島效應。屋頂層規劃綠屋頂景觀花園，強化屋頂綠化設計，一方面可以淨化空氣，另一方面則促進屋頂層的隔熱；此外，屋頂景觀花園空間可提供住戶生活休憩空間，活絡住戶間情感交流。

二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和



圖 12-1 建築量體造型透視圖

本案擬興建三幢六棟地上35層鋼骨鋼筋混凝土（SRC）+鋼筋混凝土（RC）構造及地下6層之住宅大樓，設計以簡潔的線條及不同材質的使用詮釋建築風格之美，並著重於節能減碳的綠建築設計，突顯建築物型體的設計與機能性結合。

（一)量體立面造型說明

1.整體建築量體說明

(1)座向方位：考量基地形狀及建築物節能配置，本案透過立面設計，配合綠建築設計需求開窗率、低輻射玻璃等，塑造通風、採光、建築節能兼顧之建築物。

(2)立面特色：本基地四面臨路，四向立面整體除考量簡潔線條之立面造型外。於建築物之色彩亦考量與周邊景觀環境相融合並搭配各類材質使用變化，創造出具有特色風格的建築。

(3)綠建築日常節能：在整體量體規劃上，本案格局方正加上模矩化設計，盡可能降低因造型設計、結構複雜程度而導致的建材耗用過多生產能源與CO2的排放。柱樑外露加上雨遮等深遮陽，不僅能讓建築物擁有良好的自然通風與採光，亦能節省建築物耗能，提升居住環境品質。

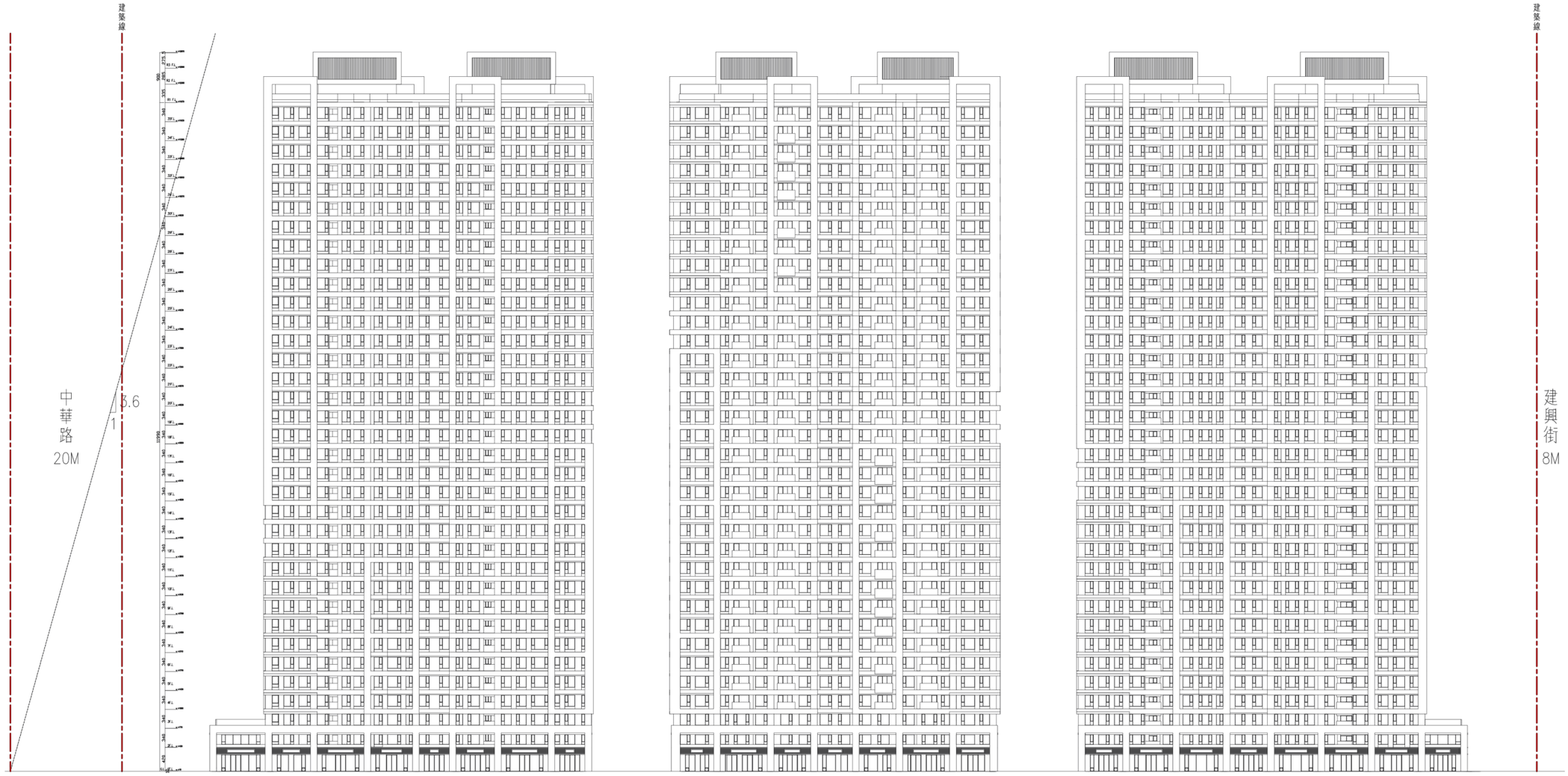


圖12-2北向立面圖

2.建築量體立面造型說明

(1)整體立面：以水平線條為主並設計不同大小的框架錯落在水平線條上，錯落的框架也降低原本巨大的建築量體之壓迫感，並在外觀產生律動性，運用石材、面磚、金屬以及玻璃四種材質的比重分配，突顯建築物的獨特之美。

(2)量體底層：運用石材包覆以延續沉穩的線條美感，形塑穩重大器之呈現。

(3)量體標準層：因本案為滿足居民之期望與需求，於標準層之變化相當多元，立面設計運用拆解與整合之手法，令原先可能較複雜之立面能夠有規律性，利用流動之簡潔線條串連各層讓標準層量體能更簡約大方。

(4)量體頂層：建築頂層為整體立面主軸線條之延續，同時搭配屋頂花園設計，創造豐富的都市天際線。

(5)綠化設計：基地一層、屋頂層做植栽綠化，除調和建築物與自然景觀視覺外，兼具微氣候調節之功能，亦可提供鳥類、昆蟲棲息空間；屋頂綠化，以求有效降低熱島效應。

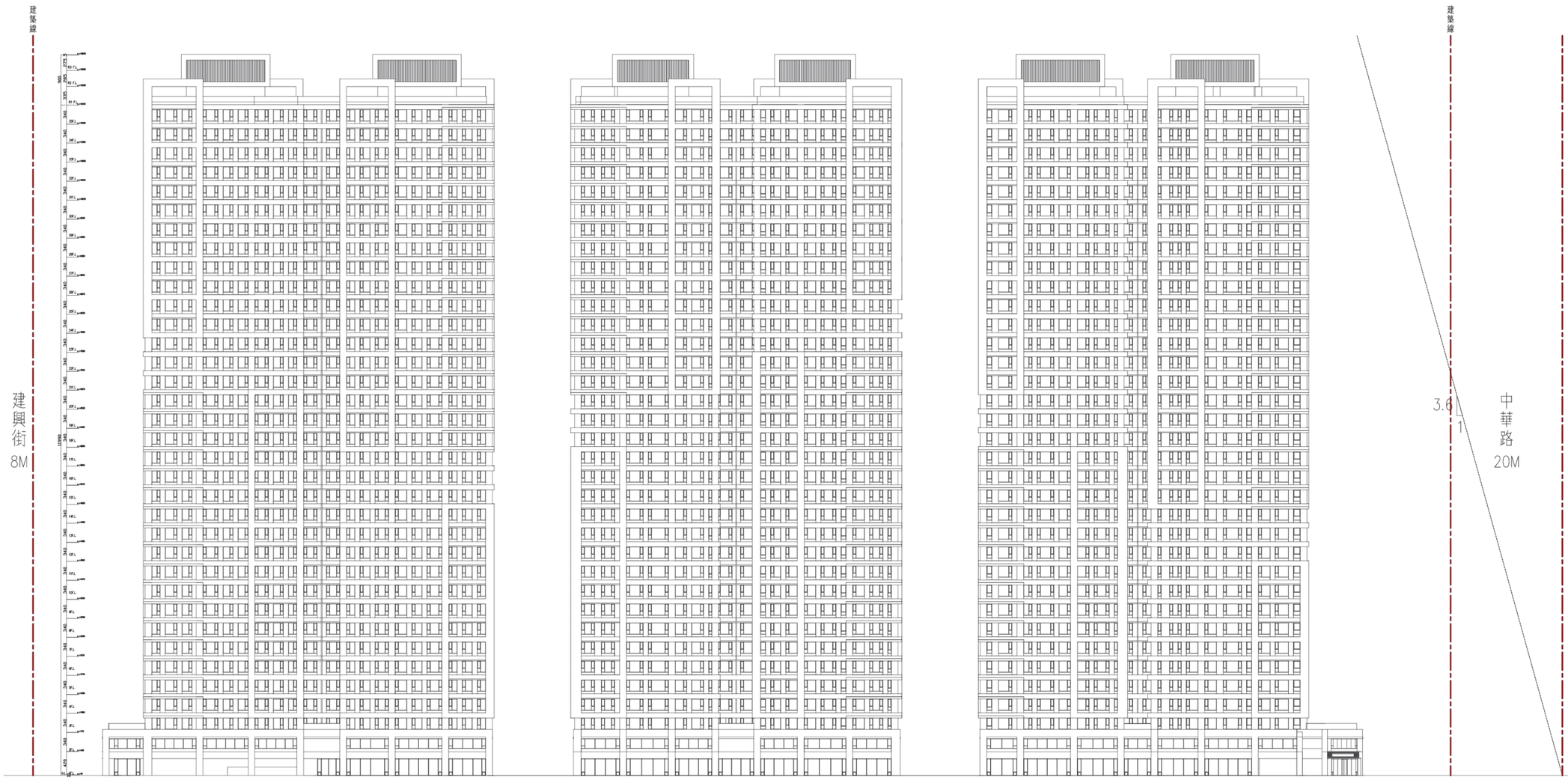


圖 12-3 南向立面圖

項目	建築物之量體與造型		
規劃設計內容	1.量體配置與街廓環境之融合(圖1)	建築物量體造型採水平線型與框架交錯，降低量體壓迫感，，盡量退縮出人行步道、開放空間，增加綠化量、串連綠軸、增加透水面積，調節微氣候，促使建築基地與周邊環境融合。	1  2  示意圖
	2.量體底層開放式設計，提供友善環境空間(圖1.2)	基地沿街退縮6M人行步道空間，各棟之間留設廣場空間與人行步道串聯，人行步道及廣場皆留設寬闊之人行空間及植栽，形成綠美化之帶狀綠色通路。	
	3.整體立面造型透過線條分割及框架排列變化，減少樓高產生壓迫(圖3)	透過線條的排列修飾量體本身並利用框架重組立面，減低量體壓迫感，以亞白色水平帶堆砌出外框主架構，內層以深色面磚做基調，創造出具有特色風格並與周圍環境相互協調的建築。	3 

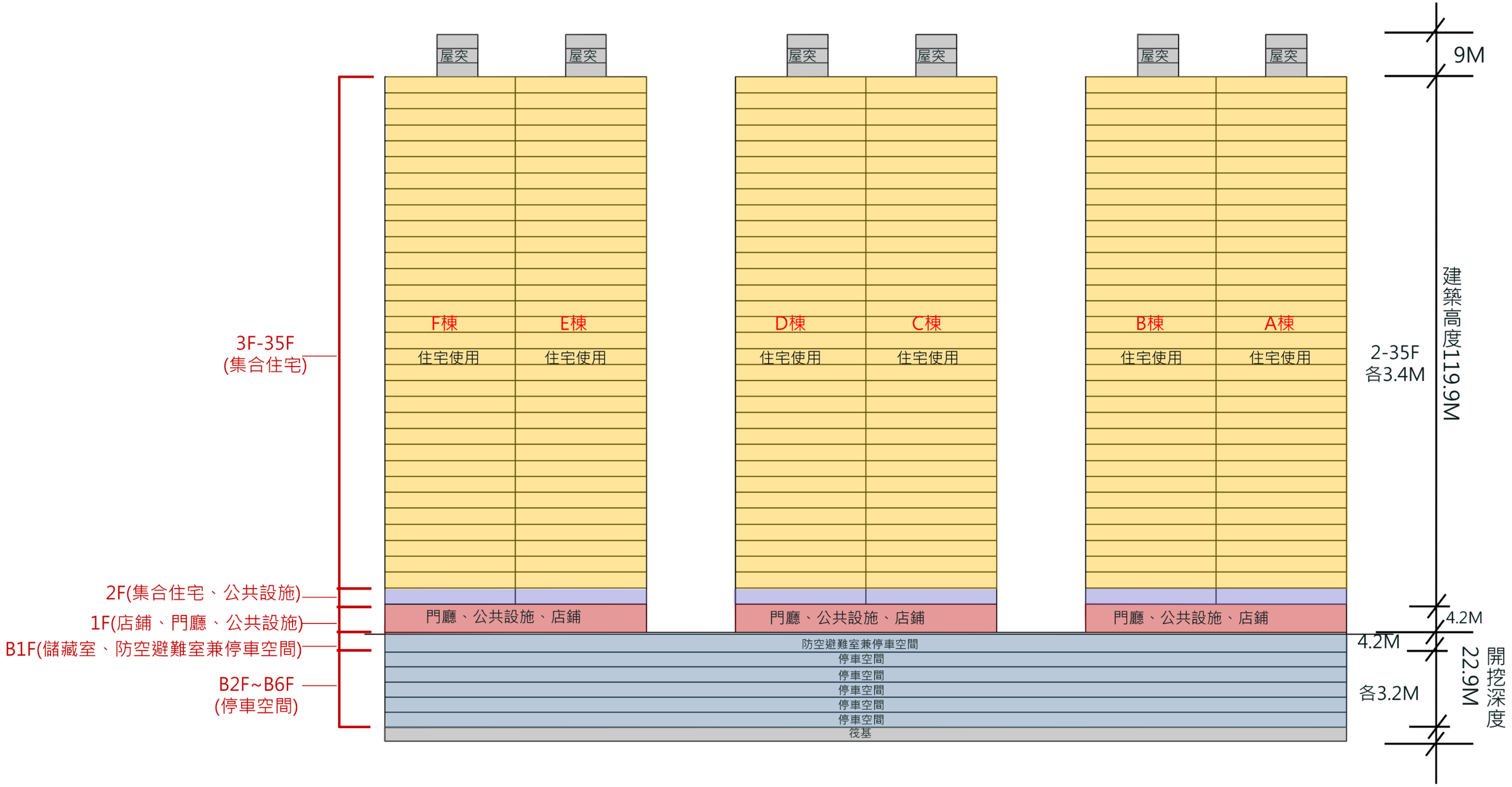


圖 12-4 建築空間規劃示意圖



圖 12-5 建築量體造型透視圖(二)

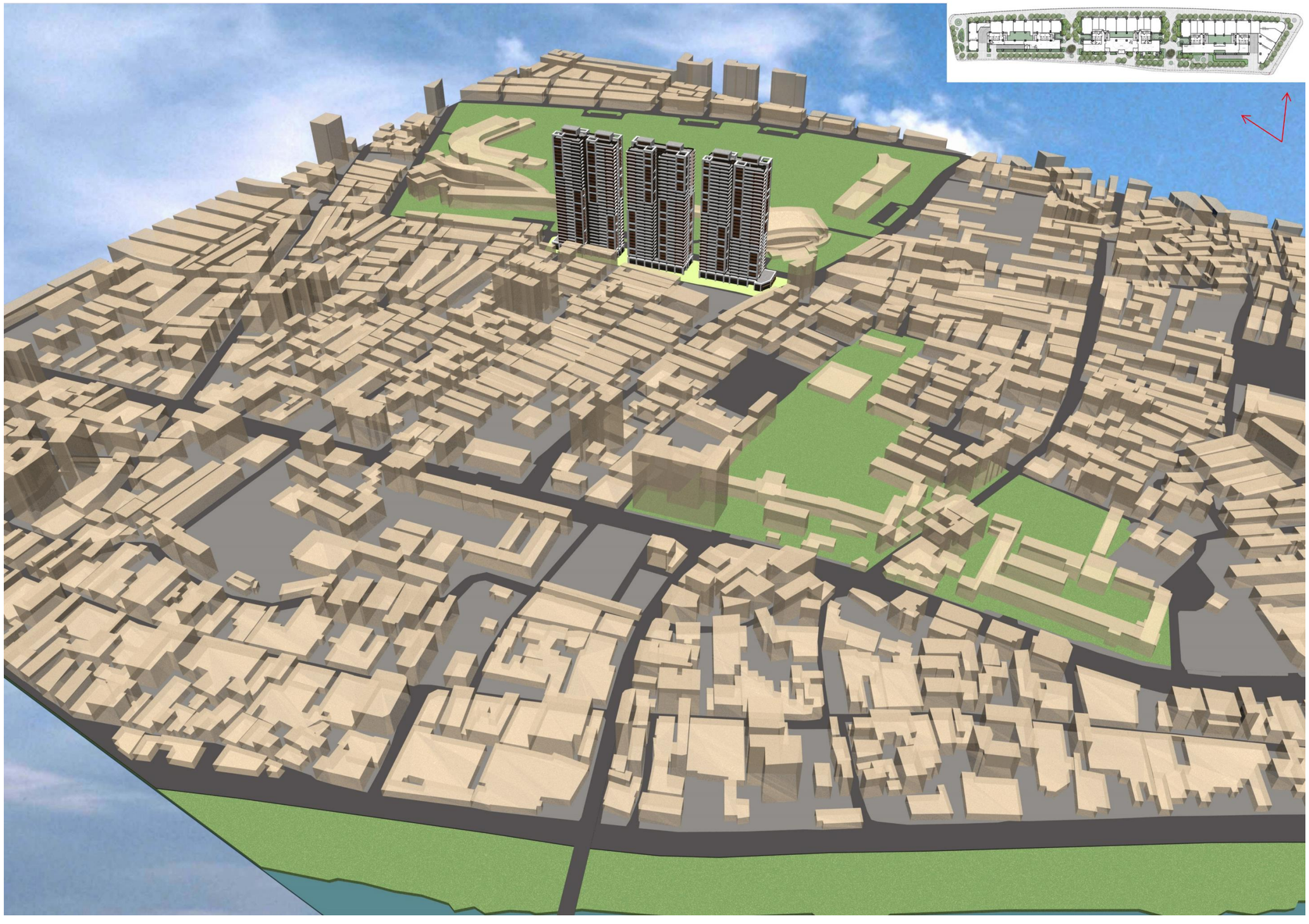


圖 12-6 建築物與周邊環境鳥瞰模擬圖(一)



圖 12-7 建築物與周邊環境鳥瞰模擬圖(二)



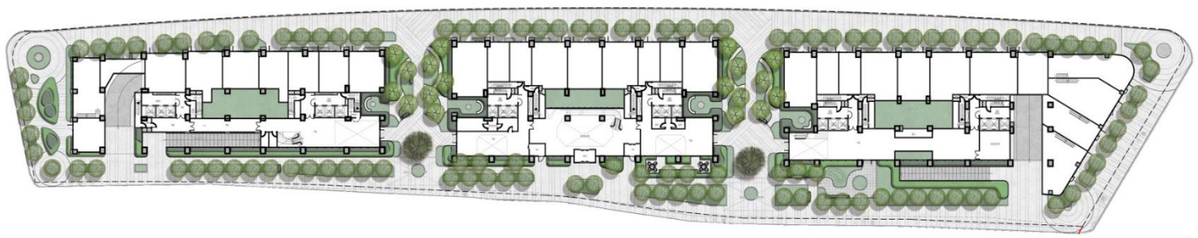
圖 12-8 實景模擬透視圖

為重新塑造社區意象並與周邊景觀結合並降低壓迫感，選用以深灰色為底色背景及亞白色水平線條與框架為主要色彩運用各類材質做搭配，以簡潔律動的型式風格為此社區注入新的風貌。此外，運用咖啡色的雨遮排列組合，豐富量體層次，營造建築物的人文氛圍。

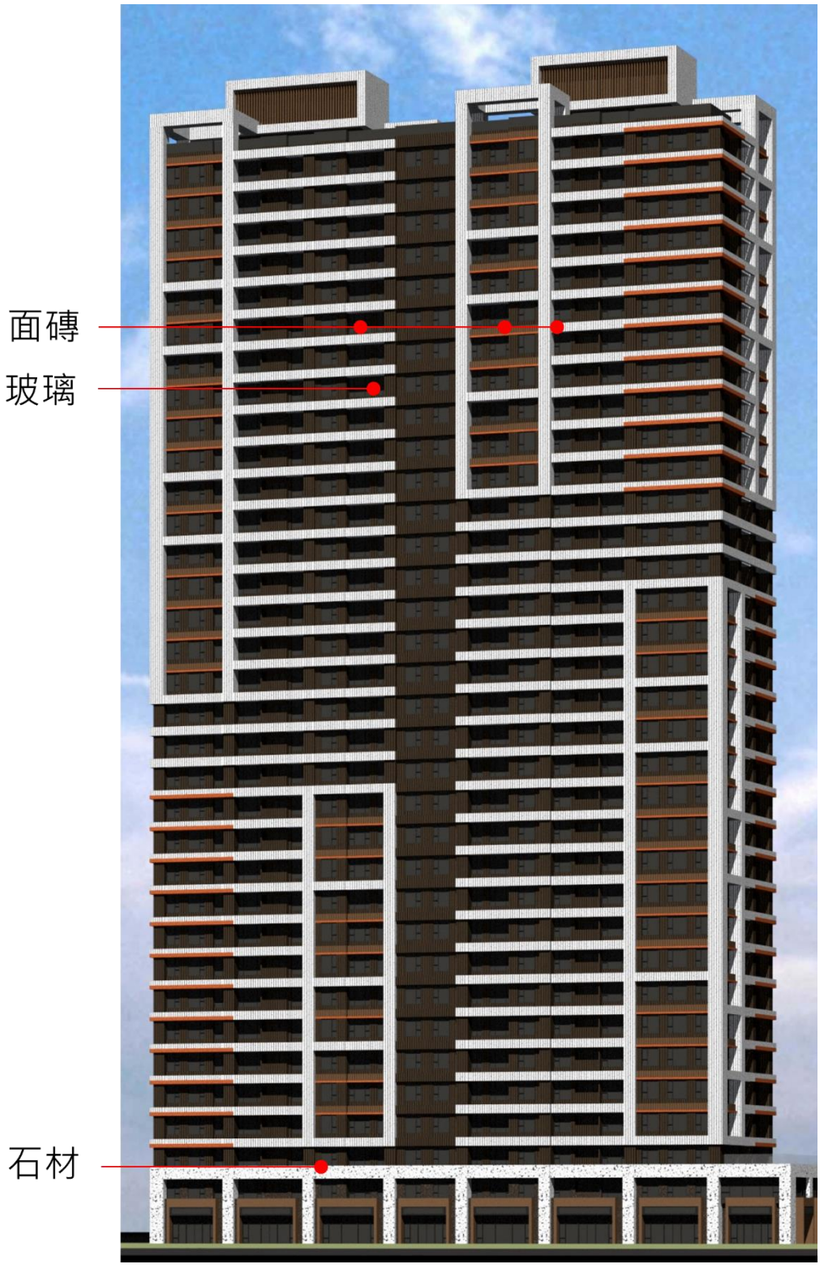
本案之材料色彩以深灰色、亞白色為基調，搭配雨遮交錯排列；於一層運用石材包覆、輔以金屬、玻璃，豐富量體之視覺變化並與周圍環境諧調。

另外，為符合綠建築室內環境指標，在室內裝修方面，盡量減少室內裝修量，並盡量採用具有綠建材標章之健康建材設計。

1. 基地正對新莊運動公園，有大片綠地及各式活動，考量公園景觀與鄰近建築物量體色彩調和：選用以亞白色水平線條及造型框架為主並與部分木色線條做搭配，深色的底色將量體藏身於造型中減少壓迫感，以穩重現代的型式風格為此區注入新的風貌，營造建築物的人文氛圍。
2. 材料色彩以亞白色為基調，深灰色為背景色，搭配木色瓷磚點綴其立面層次，於地面層運用石材包覆、以多元的材料豐富量體之視覺變化。
3. 地面層、屋頂層植栽綠化，透過植栽自然色彩軟化建築物視景感受。
4. 建物照明運用分段式的燈光設計與建築垂直水平細部的結合，強調建築美感延續至屋頂挑簷視覺，創造光影變化及豐富都市夜間的天際線。
5. 景觀及量體照明將強調老舊社區的新生命、人工燈光與自然的協調、節能環保的訴求。透過夜間照明色彩突顯其建築特色，豐富都市夜景。



一層配置圖



■考量周邊景觀，本案採用以亞白色、木色為基調，與周圍建築環境色彩融合
■綠色植栽自然色彩軟化建物視景感受

圖 12-9 建築外牆材質與色彩構想圖

三、人車動線設計原則

（一）人車動線設計原則

1. 人行動線

本案四面臨路各側均設置林蔭人行道，建築物退縮建築以
延延續都市人行軸線及友善人行空間之連續性。

2. 車行動線

本案汽車機車出入口配置於南側中華路一段 63 巷，避開街角以降低交通衝擊，機車出入口配置於南側中華一段六十三巷，以離建築線之最短距離設置以降低動線影響並加設警示設備。汽車道於中華一段六十三巷退縮 6 公尺緩衝空間，以保障行人通行之安全性。

3. 汽機車停車空間

本案規劃地下壹至陸層停車空間，汽車及機車停車數輛，全數為平面停車，藉由汽車坡道系統串連至地面層。

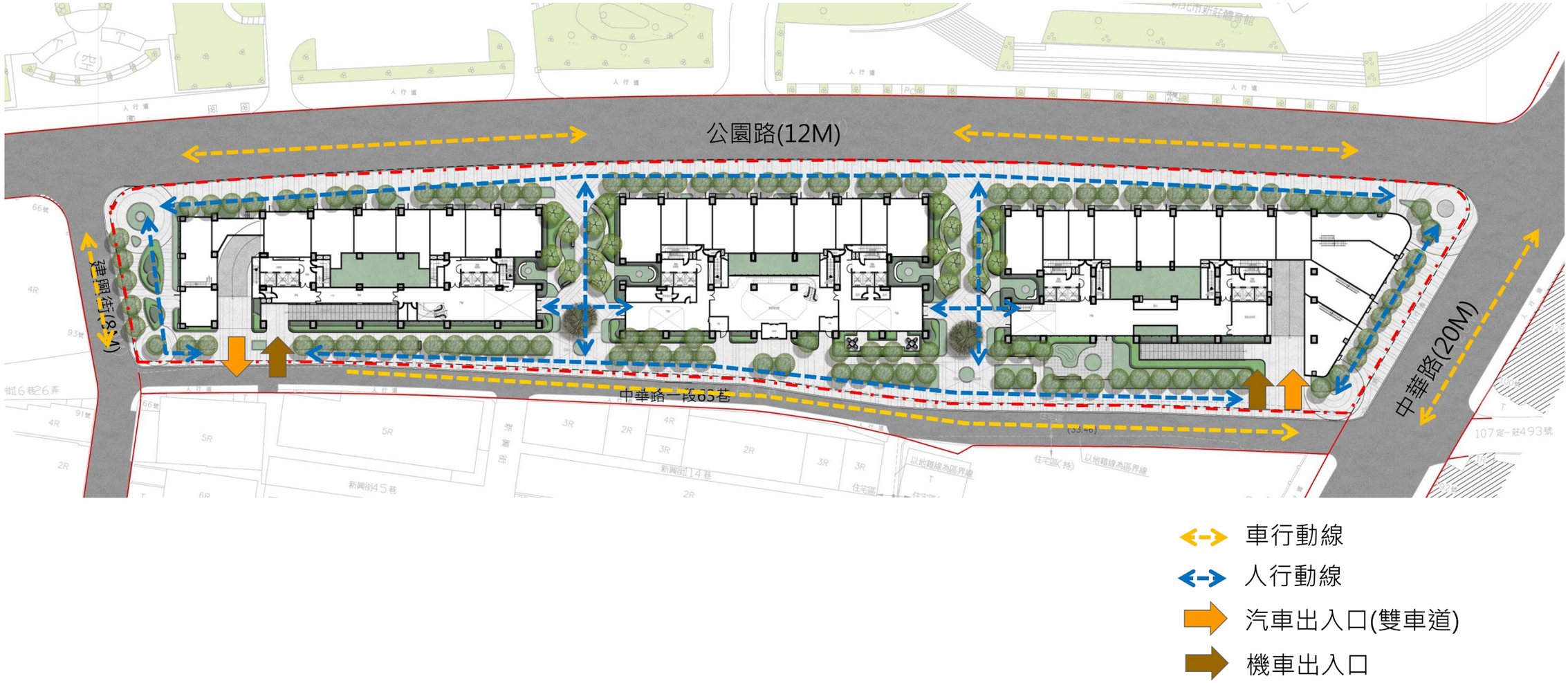
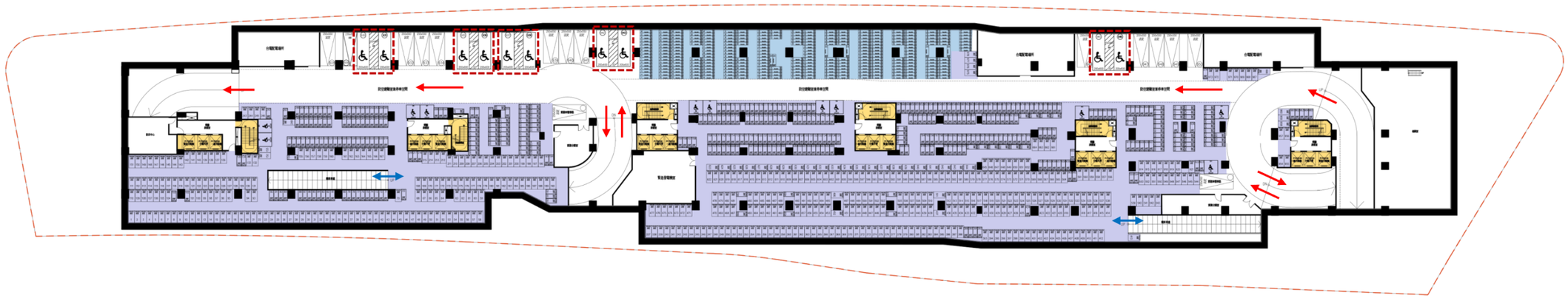
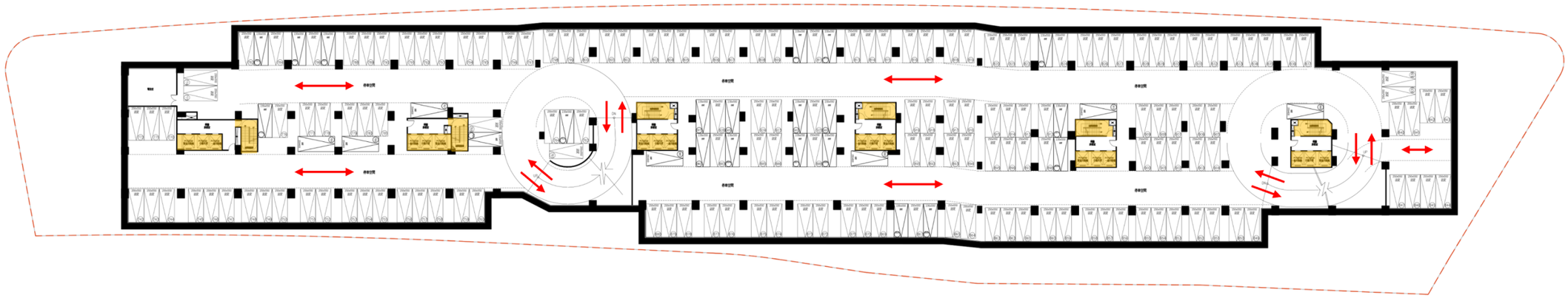


圖 12-10 人車動線系統規劃示意圖

（二）汽機車停車與動線計畫



地下一層平面圖 S:1/650



地下二層平面圖 S:1/650

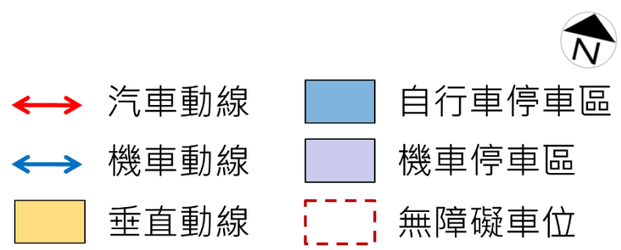
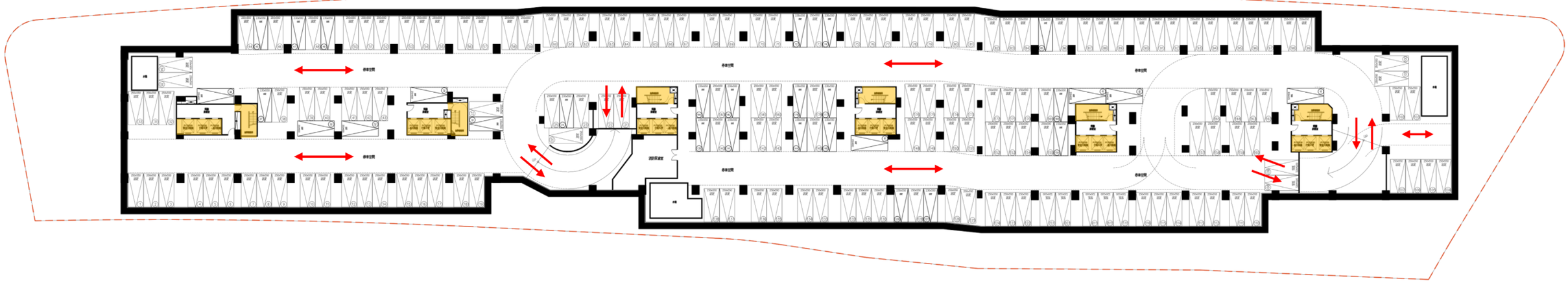


圖 12-11 汽機車動線規劃示意圖（1）



地下三至五層平面圖 S:1/650



地下六層平面圖 S:1/650

汽車動線

機車動線

垂直動線

圖 12-12 汽機車動線規劃示意圖（2）

（三）垃圾廚餘運送計畫

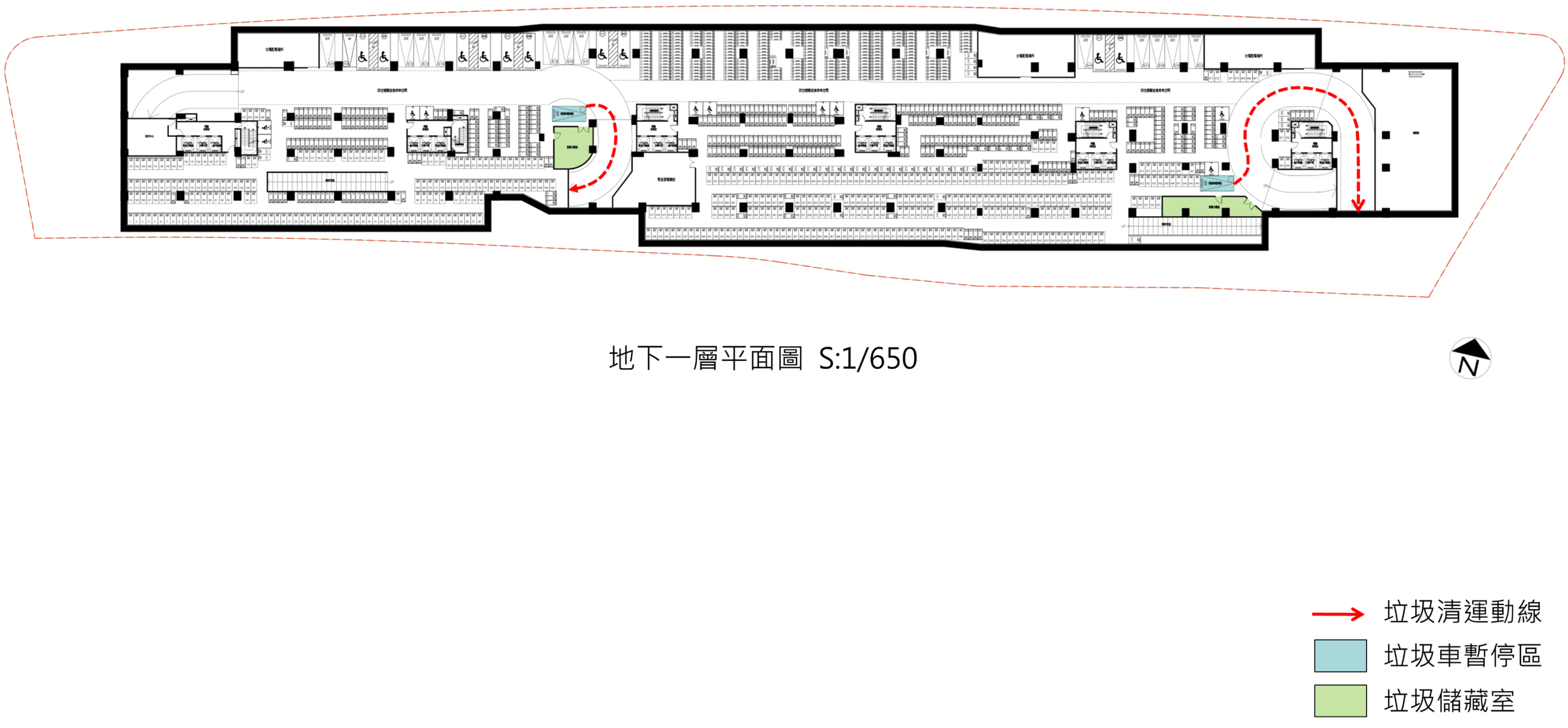


圖 12-13 垃圾車動線規劃示意圖

（四）無障礙空間引導設施計畫

本案室外通路全面採坡度＜1/15緩坡方式處理且寬度＞1.3M，達到全區室外通路符合無障礙設施設計規範。

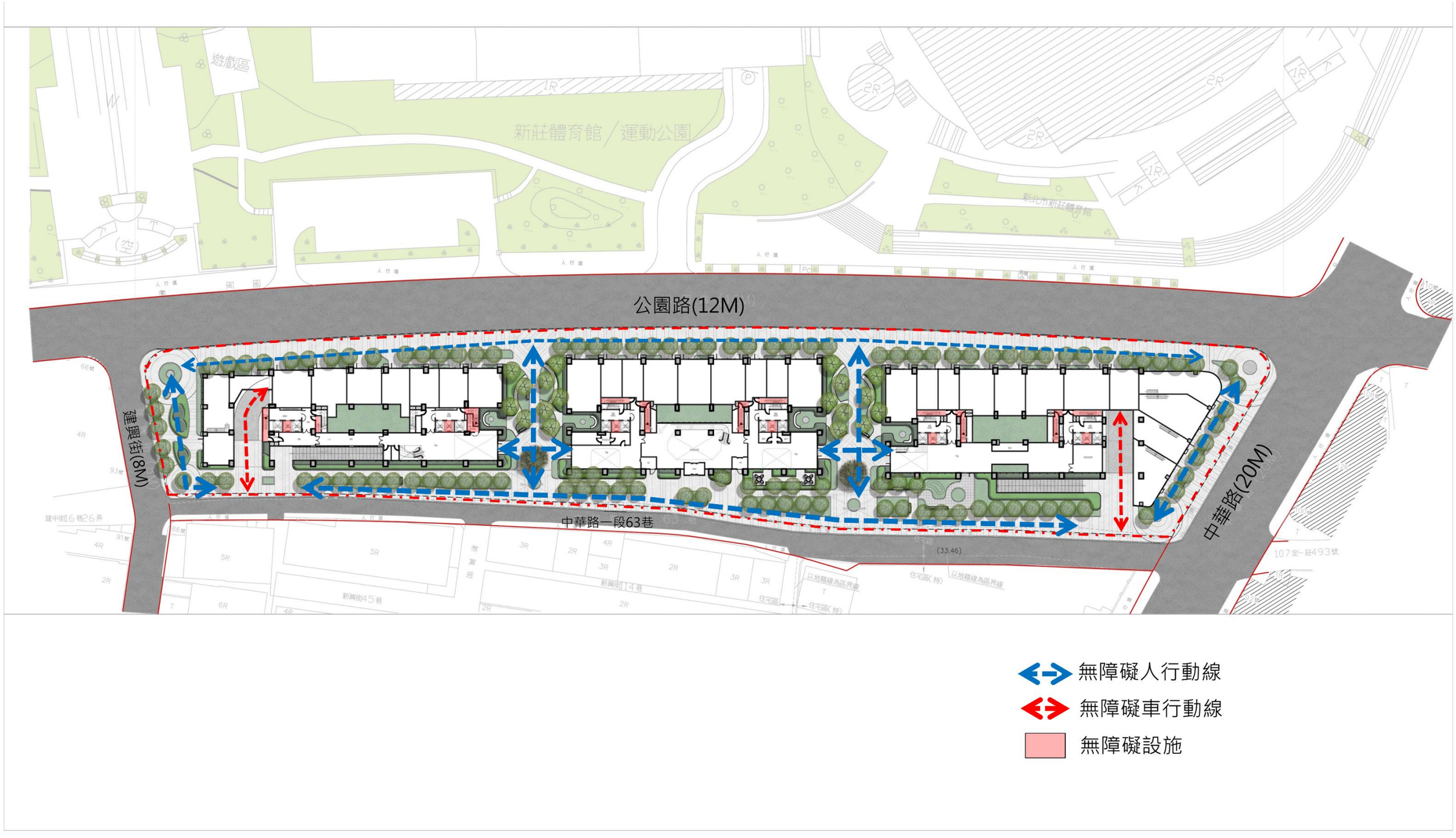
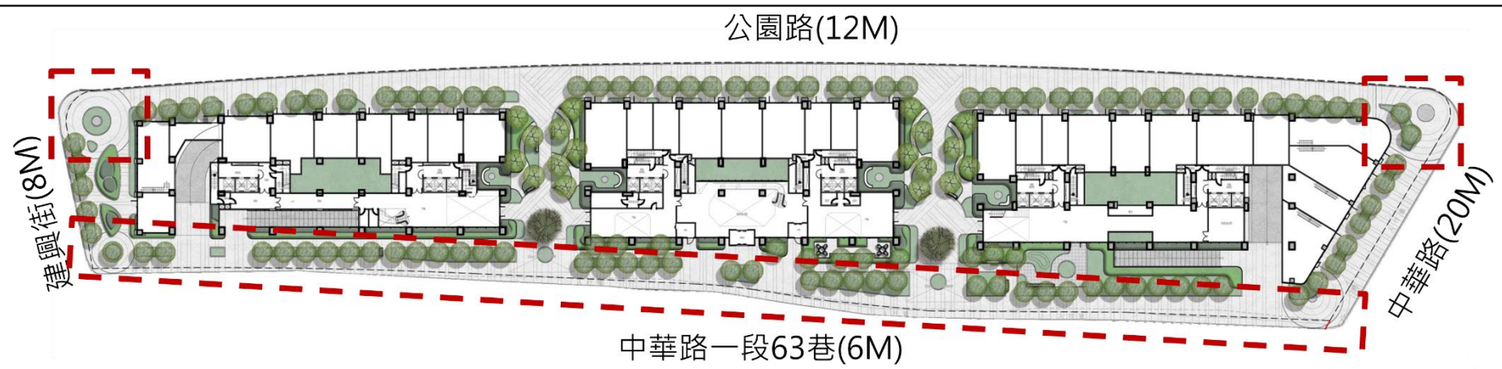


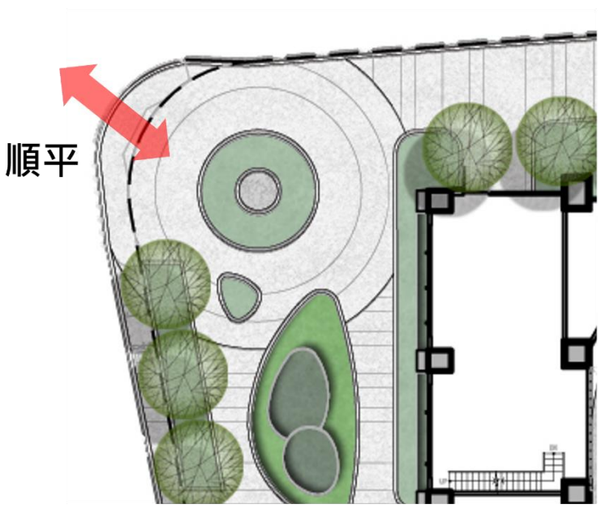
圖 12-14 無障礙空間規劃示意圖

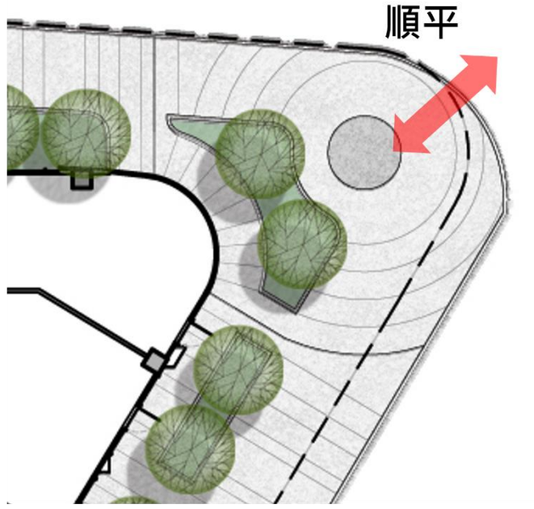
項目	無障礙環境
規劃設計內容	1.建築物內部：設置行動不便者用昇降機。 2.建築物外部：於路口設置1/12行動不便坡道，並考慮無障礙使用者做順平處理。

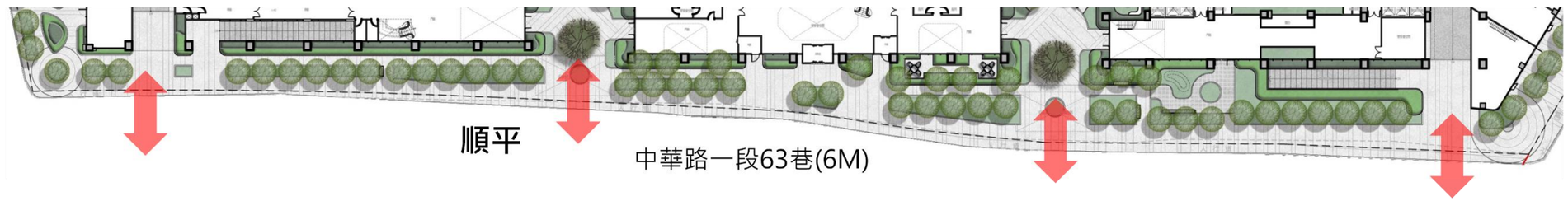








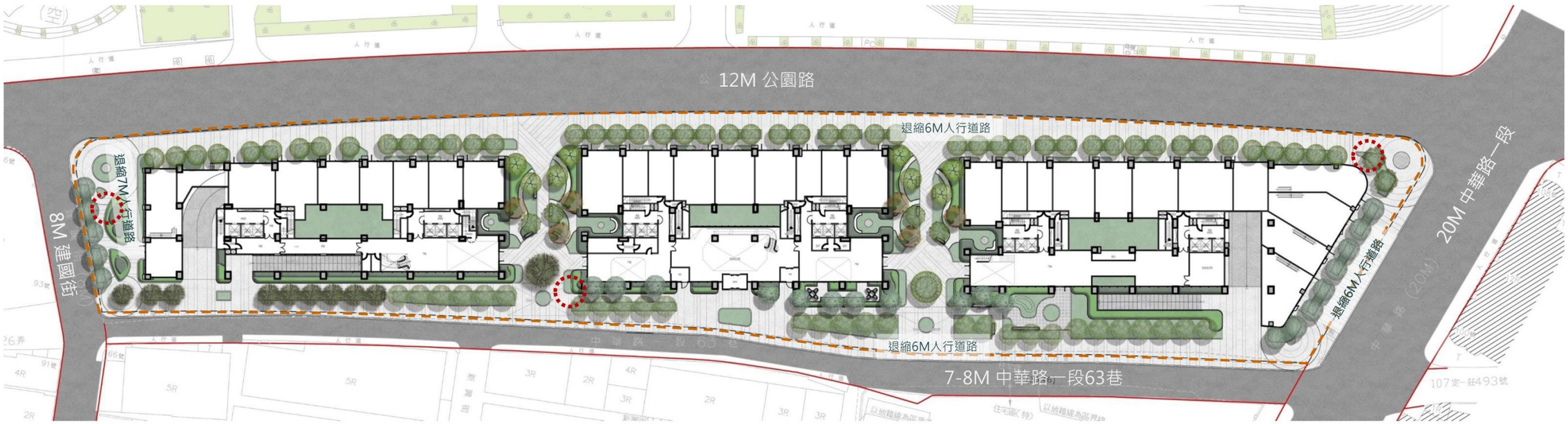




● 本案臨中華路一段63巷側，沿街步道皆順平處理

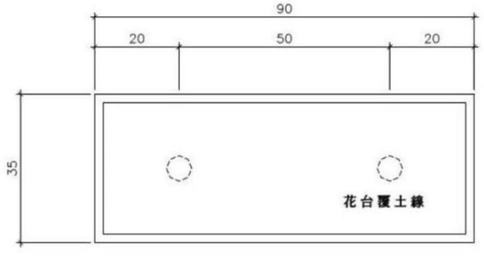
四、景觀植栽設計構想

（一）景觀設計

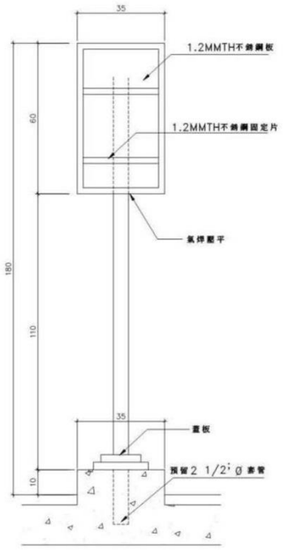


開放空間標示牌位置圖

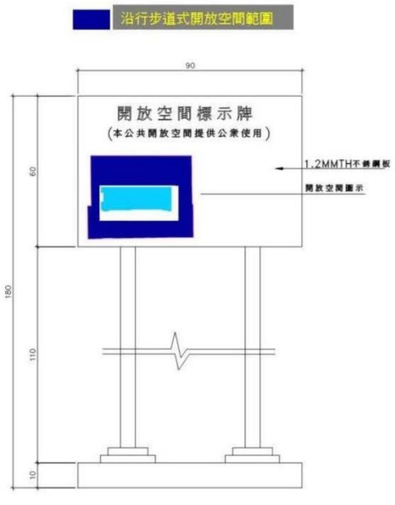
地上一層平面配置圖 SCALE:1/800



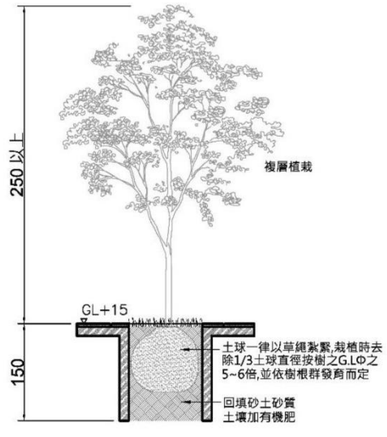
開放空間標示牌架平面圖



開放空間標示牌架剖面圖



開放空間標示牌架立面圖



結構體上樹穴剖面圖

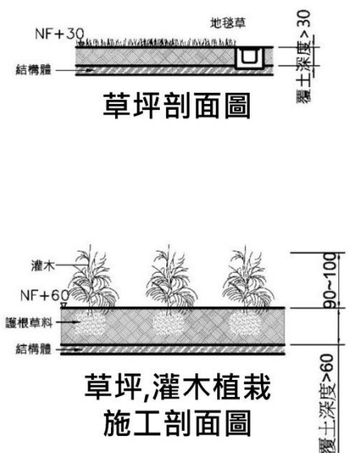
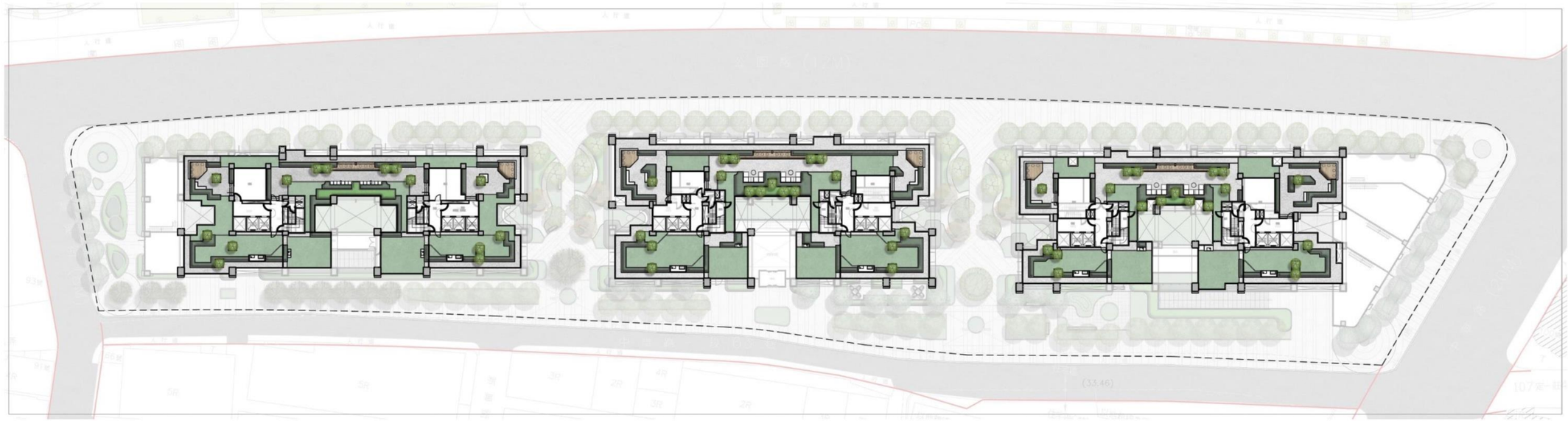


圖 12-15 地面層景觀配置圖 S：1/800



屋頂一層平面配置圖 SCALE:1/800

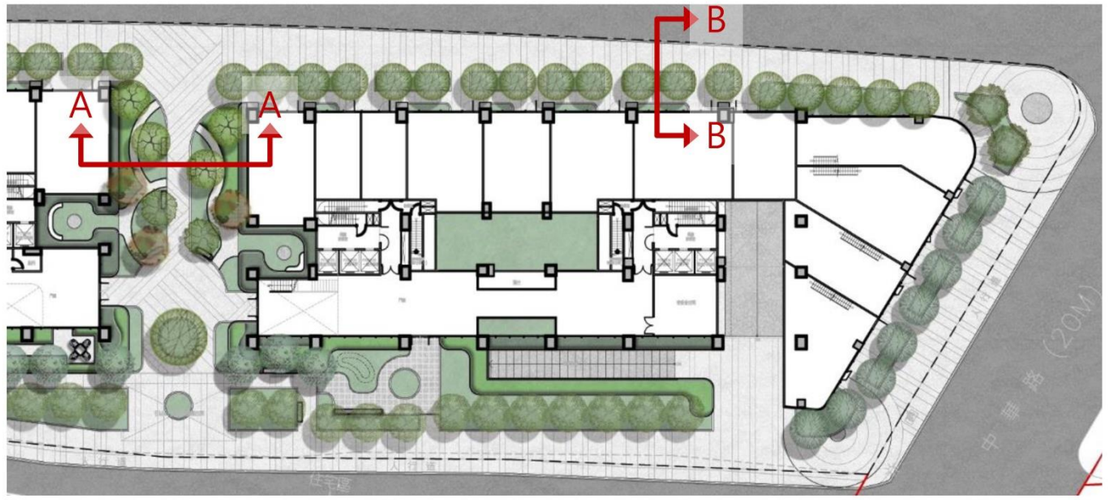
屋頂植栽設計構想

屋頂盡可能植栽綠化，增加綠化量，以減少人工鋪面，增進綠能建築功能，減少屋頂層之熱量。

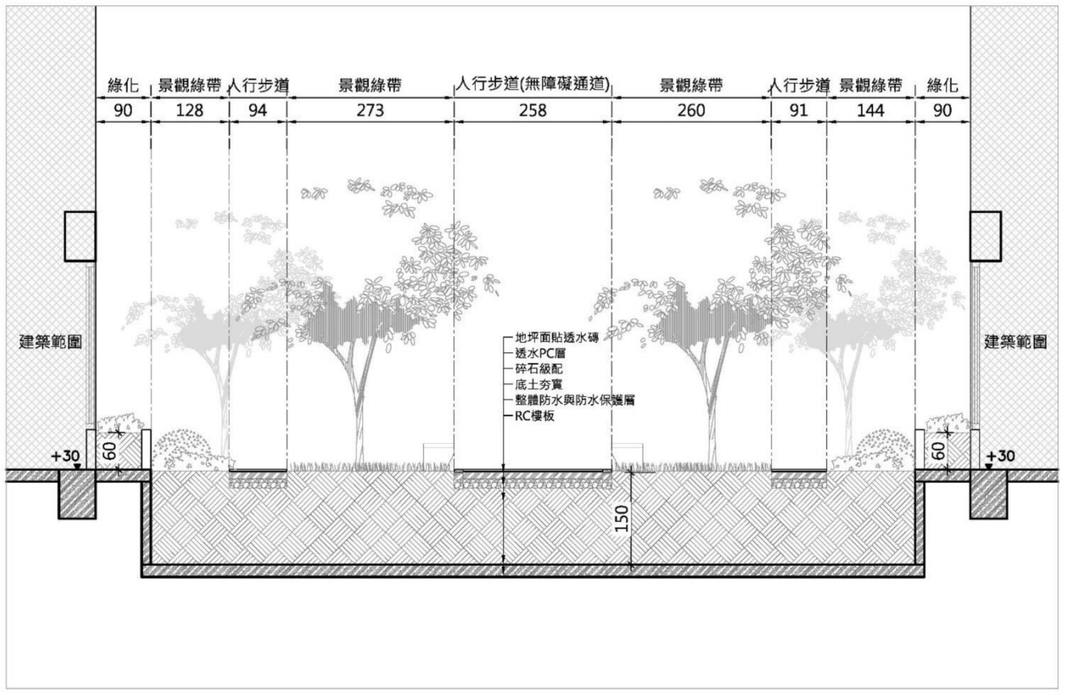
考量高層建築風之影響，植栽儘量以灌木及草地植栽為主，輔以防風小喬木點綴，以增進植栽之存活率及便於管理，

減少屋頂植栽覆土量，並將小喬木花台儘量設置於樑上，減輕結構之負擔。

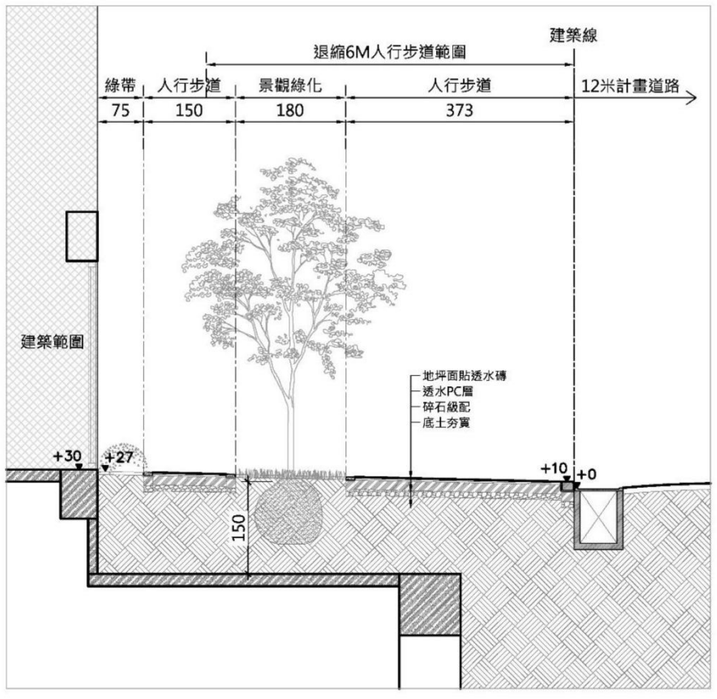
圖 12-16 屋頂層景觀配置圖 S：1/800



立面索引圖



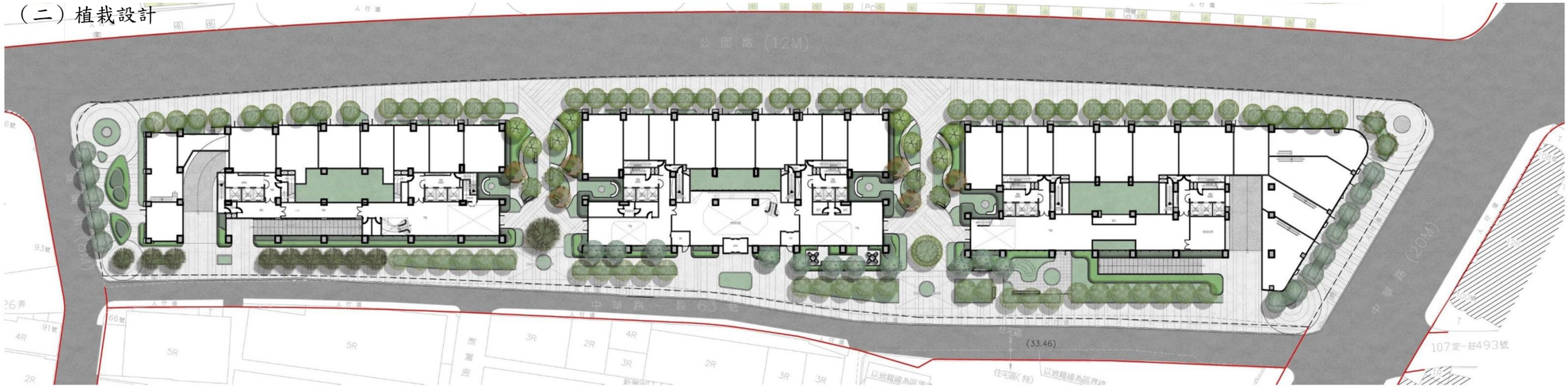
A.景觀剖面示意圖(一) SCALE:1/100



B.景觀剖面示意圖(二) SCALE:1/100

圖 12-17 景觀剖面示意圖

（二）植栽設計



地上一層喬木配置圖 SCALE:1/800



樟樹



榕樹



茄苳



欒木



台灣欒樹



青楓



流蘇



九芎



山櫻花

喬木數量檢討說明：

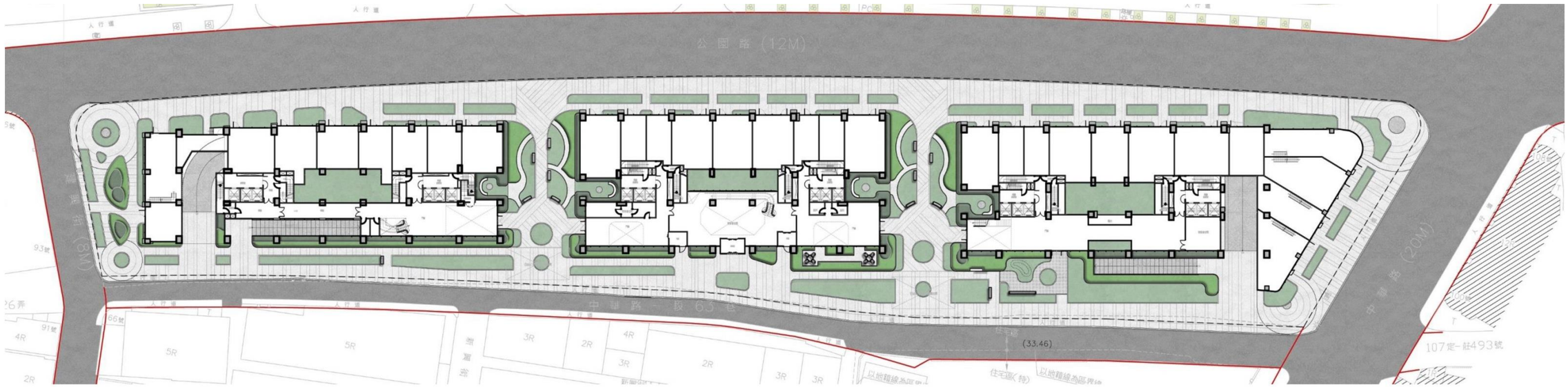
單元內種植喬木數量，以實際綠化面積每滿36米平方公尺應種植1株，餘不足36米平方公尺者以1株計。

實際綠化面積：1929.35m²
喬木數量：51+2+10+13+11+28+8+4+6=133株
喬木數量檢討：
應設株數：1929.35m²/36=53.59…取54株
實設株數：133株 > 54株…OK

喬木植栽表

圖示	編號	名稱	規格	數量	單位	備註
	1	樟樹	H:6m,W:6m,ø>30cm	51	株	
	2	榕樹	H:6m,W:6m,ø>30cm	2	株	
	3	茄苳	H:6m,W:6m,ø>30cm	10	株	
	4	欒木	H:5-6m,W:4m,ø=20cm	13	株	
	5	台灣欒樹	H:4m,W:4m,ø=20cm	11	株	
	6	青楓	H:6m,W:5m,ø=20cm	28	株	
	7	流蘇	H:4m,W:4m,ø=20cm	8	株	
	8	九芎	H:4m,W:4m,ø=50cm	4	株	
	9	山櫻花	H:4m,W:3m,ø=10cm	6	株	

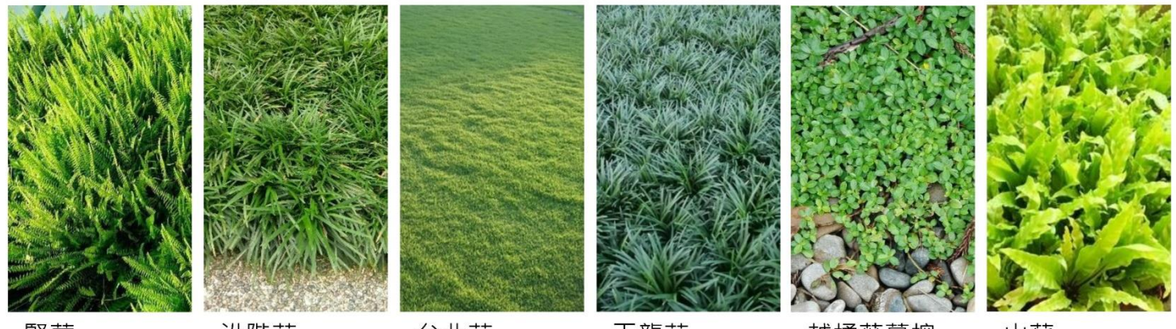
圖 12-18 地面層植栽配置圖



地上一層灌木配置圖 SCALE:1/800



鵝掌藤　月橘　石斑木　小葉赤楠　金毛杜鵑　金露花　六月雪　芙蓉菊　細葉仙丹

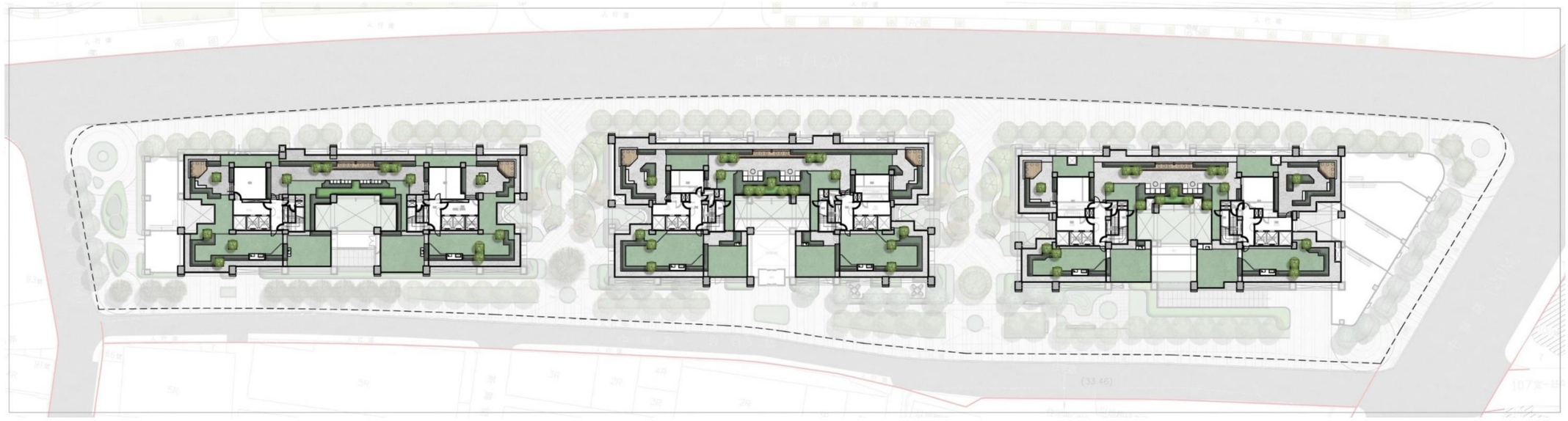


腎蕨　沿階草　台北草　玉龍草　越橘葉蔓榕　山蘇

灌木.地被植栽表

圖示	種類	名稱	規格	數量	合計
	灌木(高)	鵝掌藤,月橘,石斑木,小葉赤楠	H:60~120cm, W:60~90cm	555.57 M²	1929.35 M²
	灌木(低)	金毛杜鵑,金露花六月雪,芙蓉菊,細葉仙丹,	H:30~60cm, W:30~60cm		
	草花地被	腎蕨,沿階草,台北草,玉龍草,越橘葉蔓榕,山蘇	密植	1373.78 M²	

圖 12-19 地面層植栽配置圖



屋頂一層植栽配置圖 SCALE:1/800

小喬木



白水木

灌木



鵝掌藤



月橘



金毛杜鵑



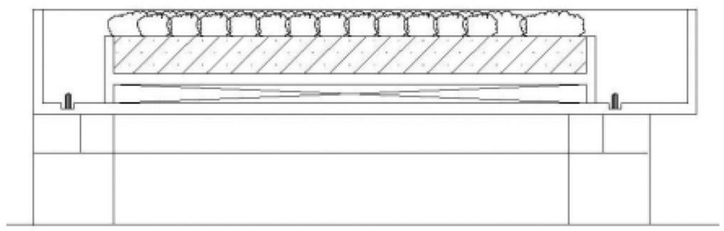
金露花

地被



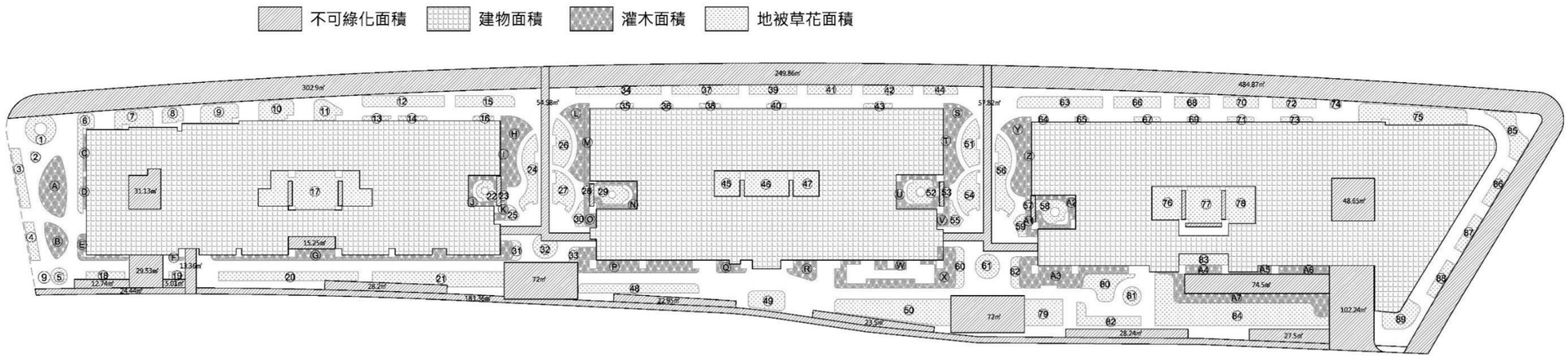
台北草

喬木植栽表						
圖示	種類	名稱	規格	數量	單位	合計
	1	白水木	H:2m,W:3m,ø>8cm	56	株	
灌木.地被植栽表						
	灌木(高)	鵝掌藤,杜鵑	H:60cm,W:60cm	261.22	M²	1243.90 M²
	灌木(低)	月橘,金露花	H:40cm,W:40cm	109.48	M²	
	草花 地被	台北草 可食四季菜類	密植	873.20	M²	



屋頂植栽剖面圖

圖 12-20 屋頂層植栽配置圖



綠化面積與綠覆率檢討圖SCALE:1/800

不可綠化面積

基地面積=9870.09㎡
建築面積=4061.62㎡
不可綠化面積=騎樓、道路退縮(24.44+183.36+484.87+249.86+302.9)
+車道(29.53+13.36+31.13+15.25+74.5+102.24+48.65)
+無障礙通路(54.58+57.82)
+8x20消防(12.74+5.01+28.2+22.95+23.5+28.24+27.5)
+6x12高層緩衝(72+72)
=1964.63㎡

綠化面積檢討

應設綠化面積=[5808.47(實設空地)-1964.63]/2=1921.92㎡
實設綠化面積=1929.35㎡ > 1921.92㎡...OK

綠覆率檢討

空地面積=5808.47(實設空地)-1964.63(不可綠化面積)=3843.84㎡
喬木：133株　　133株*16㎡=2128㎡
灌木：555.57㎡　　555.57㎡*1.5=833.34㎡
地被草花：1373.78㎡　　1373.78㎡*1=1373.78㎡
綠覆率=(2128㎡+833.34㎡+1373.78㎡)/3843.84*100%
=4335.12㎡/3843.84*100%
=112.78% > 60%...OK

灌木面積

Ⓐ =34㎡　Ⓡ =12.01㎡
Ⓑ =15.35㎡　Ⓢ =24.29㎡
Ⓒ =3.03㎡　Ⓣ =9.7㎡
Ⓓ =2.63㎡　Ⓤ =15.1㎡
Ⓔ =10.19㎡　Ⓥ =5.64㎡
Ⓕ =1.83㎡　Ⓦ =6.14㎡
Ⓖ =55.13㎡　Ⓧ =45.7㎡
Ⓗ =27.34㎡　Ⓨ =27.94㎡
Ⓘ =8.91㎡　Ⓩ =10㎡
Ⓙ =9.49㎡　Ⓐ1 =4.05㎡
Ⓚ =3.27㎡　Ⓐ2 =13.32㎡
Ⓛ =24.41㎡　Ⓐ3 =45.32㎡
Ⓜ =9.4㎡　Ⓐ4 =7.08㎡
Ⓝ =11.29㎡　Ⓐ5 =3.73㎡
Ⓞ =5.62㎡　Ⓐ6 =9.72㎡
Ⓟ =40.4㎡　Ⓐ7 =46.26㎡
Ⓠ =7.3㎡

Ⓐ+Ⓑ+Ⓒ+.....+Ⓐ7 =555.57㎡
灌木係數*1.5=555.57*1.5=833.34㎡

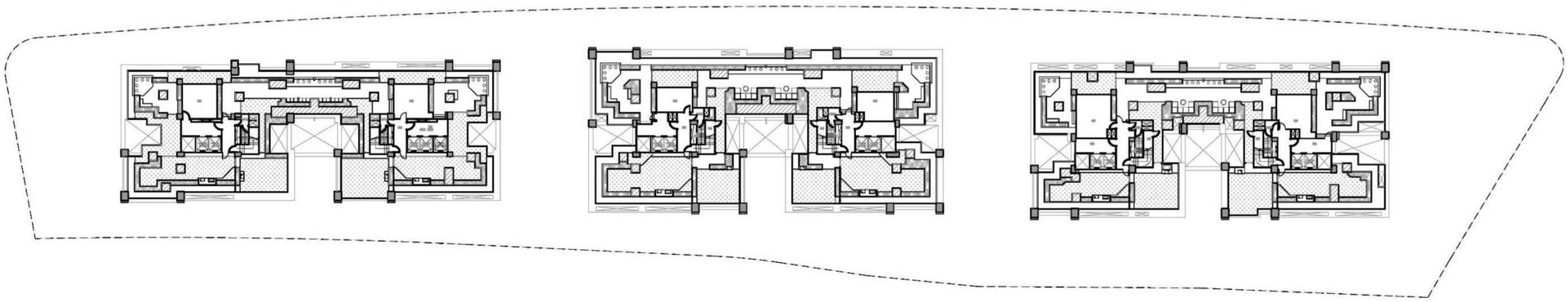
草花、地被面積

① =15.81㎡　⑰ =89.89㎡　㉝ =3.34㎡　㊾ =16.96㎡　㊺ =1.65㎡　㊶ =7.07㎡
② =2.14㎡　⑱ =8.01㎡　㉞ =17.71㎡　㊿ =63.18㎡　㊻ =13.77㎡　㊷ =19.01㎡
③ =14.8㎡　⑲ =3.18㎡　㉟ =2.1㎡　(51) =17.27㎡　㊼ =3.22㎡　㊸ =14.2㎡
④ =9.61㎡　⑳ =34.34㎡　㊱ =1.49㎡　(52) =14.94㎡　㊽ =10.26㎡　㊹ =112.75㎡
⑤ =5.73㎡　㉑ =47.73㎡　㊲ =16.01㎡　(53) =1.42㎡　㊾ =1.65㎡　㊺ =21.23㎡
⑥ =18.07㎡　㉒ =7.86㎡　㊳ =2.55㎡　(54) =19.3㎡　㊿ =10.26㎡　㊻ =9.6㎡
⑦ =17.62㎡　㉓ =1.78㎡　㊴ =11.59㎡　(55) =5.92㎡　(71) =3.22㎡　㊼ =9.6㎡
⑧ =8.19㎡　㉔ =23.28㎡　㊵ =2.32㎡　(56) =26.86㎡　(72) =11.31㎡　㊽ =9.6㎡
⑨ =17.83㎡　㉕ =4.26㎡　㊶ =10.8㎡　(57) =1.69㎡　(73) =3.9㎡　㊾ =9.6㎡
⑩ =17.48㎡　㉖ =18.47㎡　㊷ =12.02㎡　(58) =13.69㎡　(74) =2.32㎡
⑪ =12.23㎡　㉗ =16.67㎡　㊸ =3.52㎡　(59) =5.38㎡　(75) =49.23㎡
⑫ =24.08㎡　㉘ =1.82㎡　㊹ =7.51㎡　(60) =8.99㎡　(76) =26㎡
⑬ =3.35㎡　㉙ =13.48㎡　㊺ =16.6㎡　(61) =12.57㎡　(77) =34.58㎡
⑭ =3.45㎡　㉚ =5.56㎡　㊻ =28.62㎡　(62) =6.85㎡　(78) =28.33㎡
⑮ =17.31㎡　㉛ =4.28㎡　㊼ =16.6㎡　(63) =24.96㎡　(79) =26.72㎡
⑯ =2.51㎡　㉜ =10.36㎡　㊽ =29.34㎡　(64) =1.2㎡　(80) =21.29㎡

①+②+③+.....+㊾ =1373.78㎡
地被草花係數*1.0=1373.78*1.0=1373.78㎡

(灌木)　(草花)
綠化面積=555.57+1373.78=1929.35㎡

圖 12-21 綠化面積與綠覆率檢討（1）



RF綠化面積檢討圖SCALE:1/800

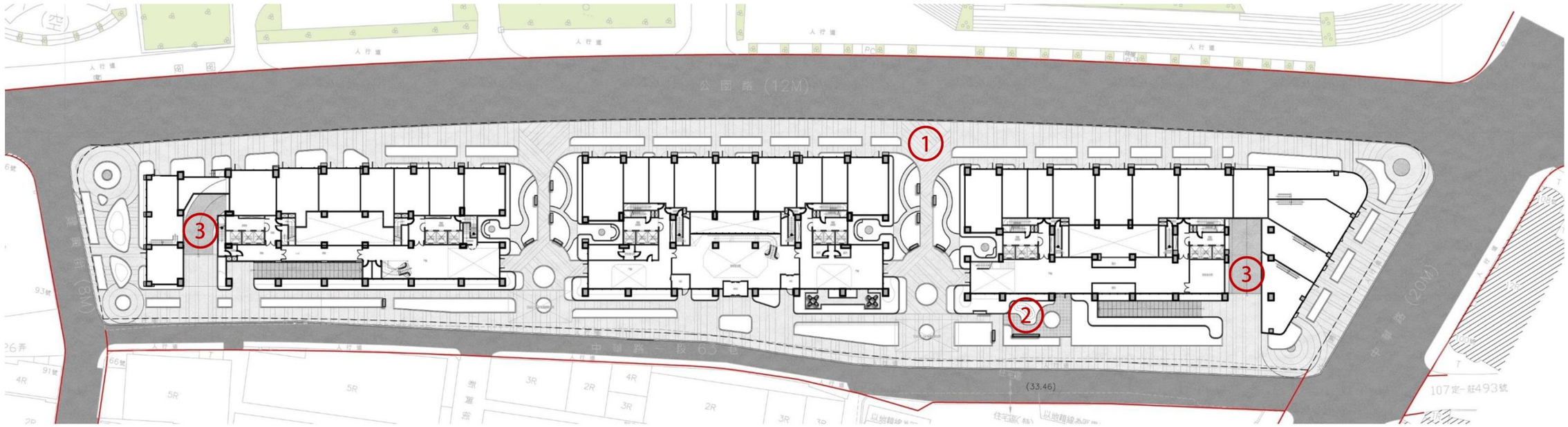
屋頂綠化面積檢討

依新北市都市設計審議原則檢討
屋突一層面積=238.62+237.18+240.2=716.0㎡
露臺面積=1021.49+1099.65+996.76-716.0=2461.9㎡
露臺法定綠覆面積=2461.9/2=1230.95㎡
實際綠覆面積=261.22+109.48+873.20=1243.90 >1230.95㎡...OK

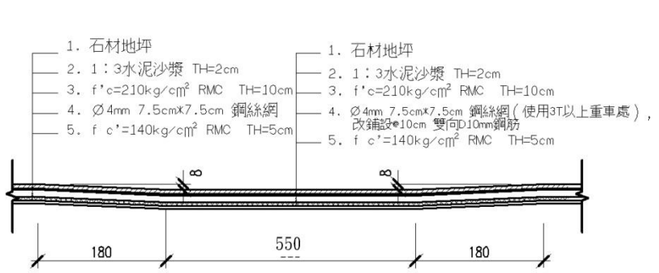
喬木植栽表						
圖示	種類	名稱	規格	數量	單位	合計
	1	白水木	H:2m,W:3m,ø>8cm	56	株	
灌木.地被植栽表						
	灌木(高)	鵝掌藤,杜鵑	H:60cm,W:60cm	261.22	M²	1243.90 M²
	灌木(低)	月橘,金露花	H:40cm,W:40cm	109.48	M²	
	草花 地被	台北草 可食四季菜類	密植	873.20	M²	

圖 12-22 綠化面積與綠覆率檢討（2）

（三）舖面設計



地上一層鋪面配置圖 SCALE:1/800



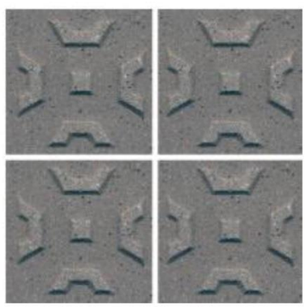
車道與人行道剖面圖



深灰色透水磚



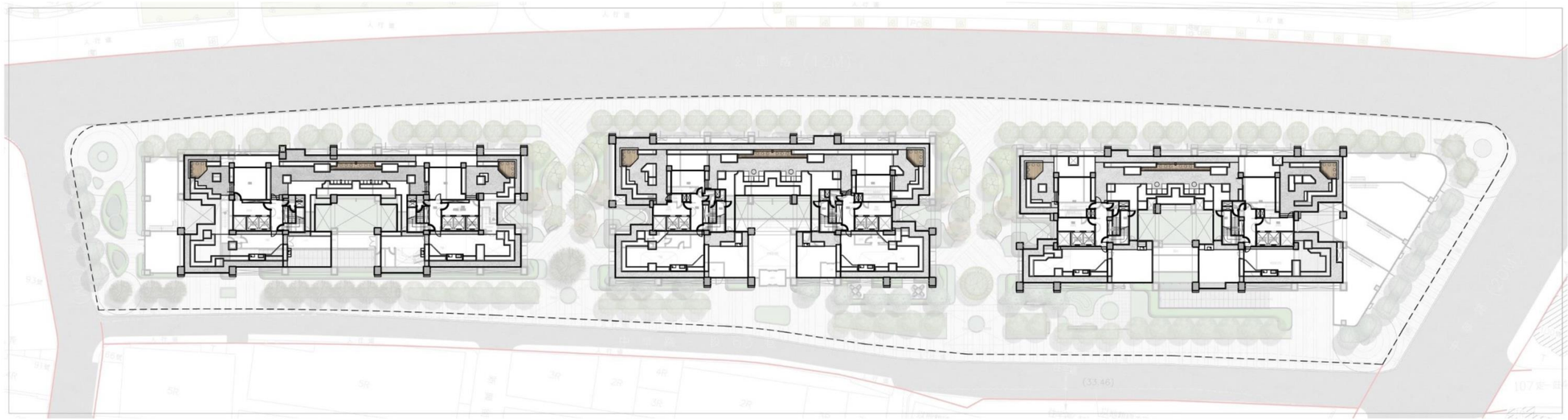
淺灰色透水磚



專用車道磚

編號	圖示	說明	區域
1		淺灰色透水磚	人行道
2		深灰色透水磚	廣場
3		車道磚(灰)	車道

圖 12-23 地面層鋪面配



屋頂一層鋪面配置圖 SCALE:1/800



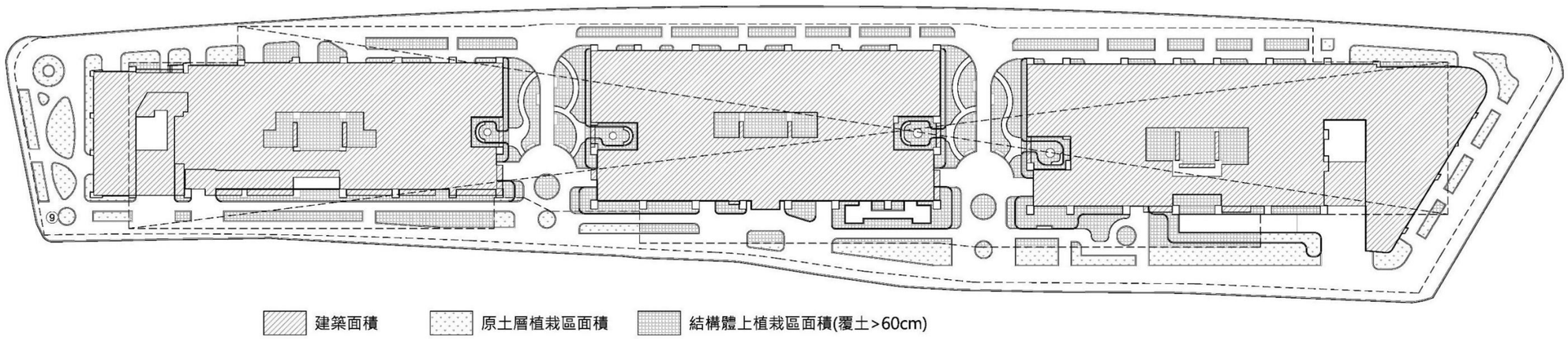
淺灰色透水磚



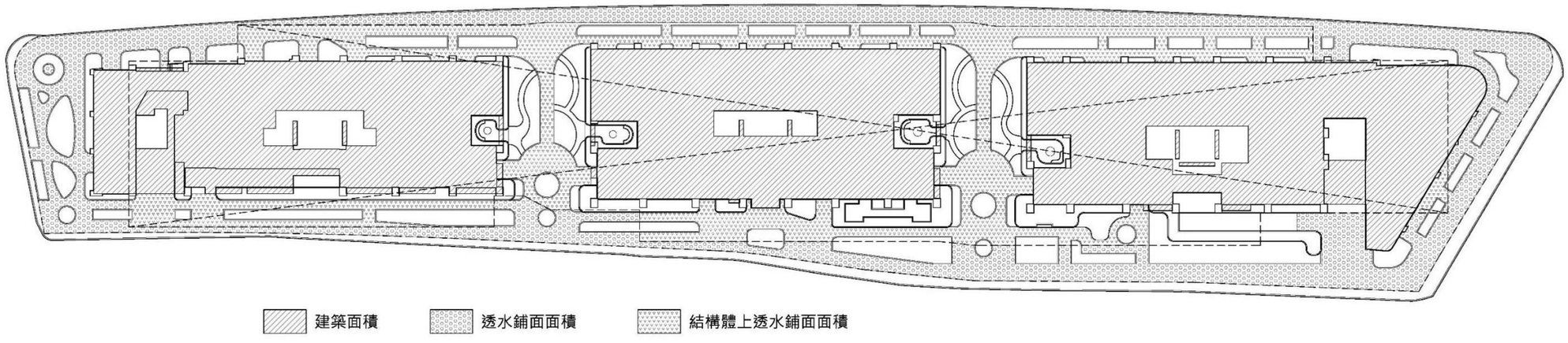
南方松木地板

編號	圖示	說明	區域
1		淺灰色透水磚	步道
2		木平台	觀景區

圖 12-24 屋頂層鋪面配置圖



地上一層綠化面積示意圖 SCALE:1/800

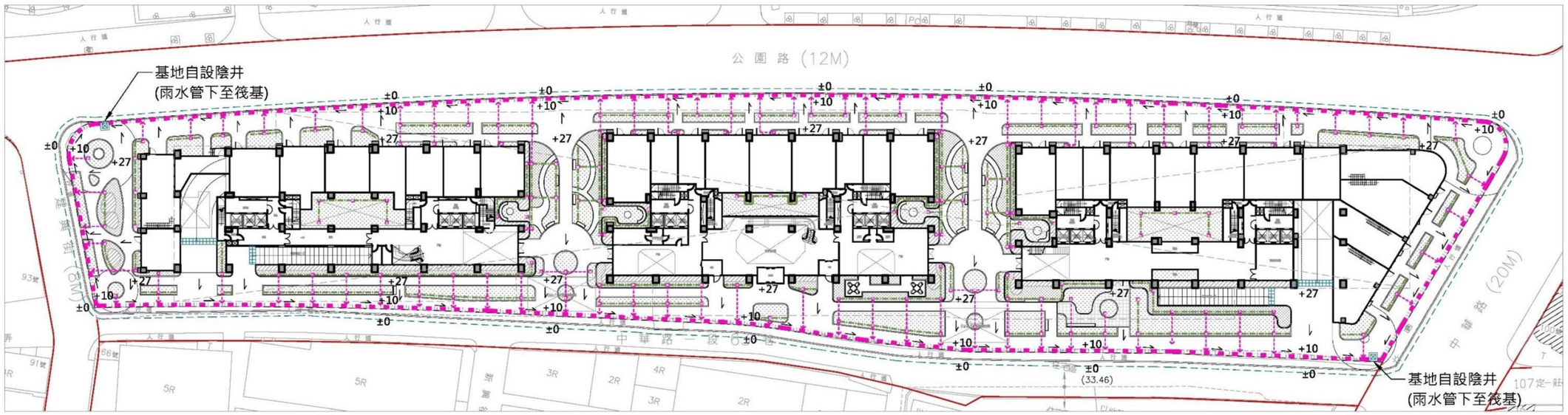


基地保水及透水

基地面積=9870.09㎡
法定空地面積=(9870.09*50%)=4935.05㎡
原土層植栽區面積=518.75㎡
結構體上植栽區面積(覆土>60cm)=1438.78㎡
透水鋪面面積=1760.23㎡
結構體上透水鋪面面積=1634.34㎡
透水面積合計=518.75+1438.78+1760.23+1634.34=5352.10㎡
基地透水面積檢討=5352.10㎡ > 4935.05*80%=3948.04㎡...OK

地上一層透水鋪面示意圖 SCALE:1/800

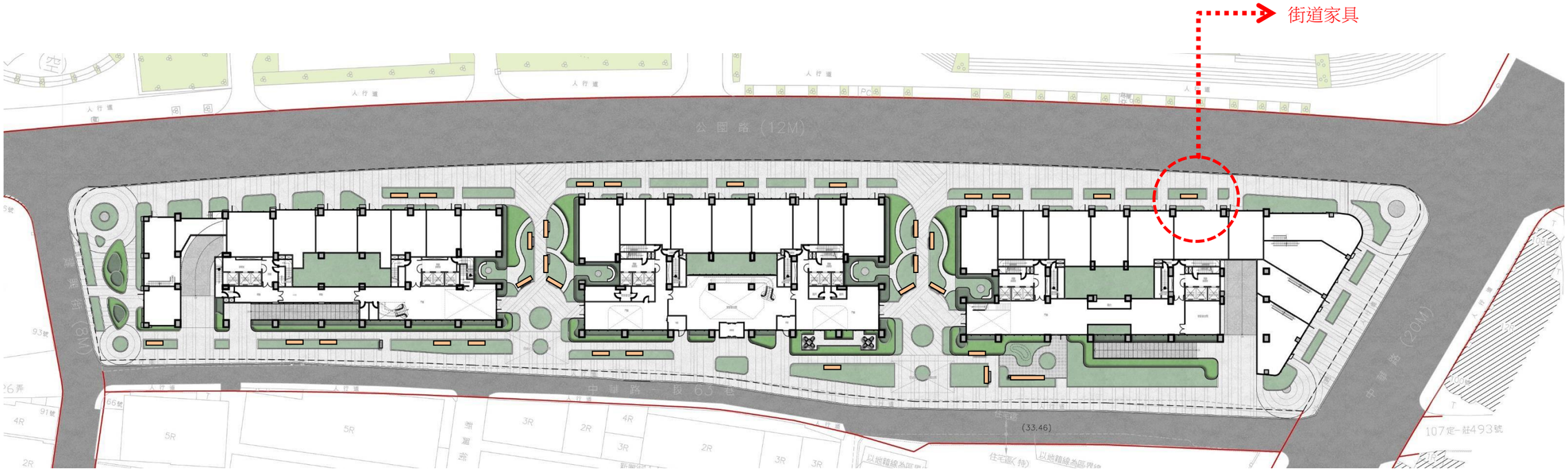
圖 12-25 基地透水鋪面及綠地面積示意圖



排水	
圖示	名稱
	排水方向
	基地自設陰井
	基地自設排水溝
	滲透陰井(格柵溝蓋)
	滲透排水管
	PVC排水管
	化妝溝蓋排水溝
	公共排水溝

地上一層排水高程系統圖 SCALE:1/800

圖 12-26 基地排水及高程系統圖





街道家具示意圖

圖 12-27 A、B 棟街道家具配置圖

（四）照明設計



地上一層景觀照明配置圖 SCALE:1/800

圖示	名稱	數量	區域
	投射燈	87	植樹區
	草坪燈	48	植栽區
	景觀矮燈	102	步道區
	車道壁嵌燈	37	車道



投射燈



草坪燈

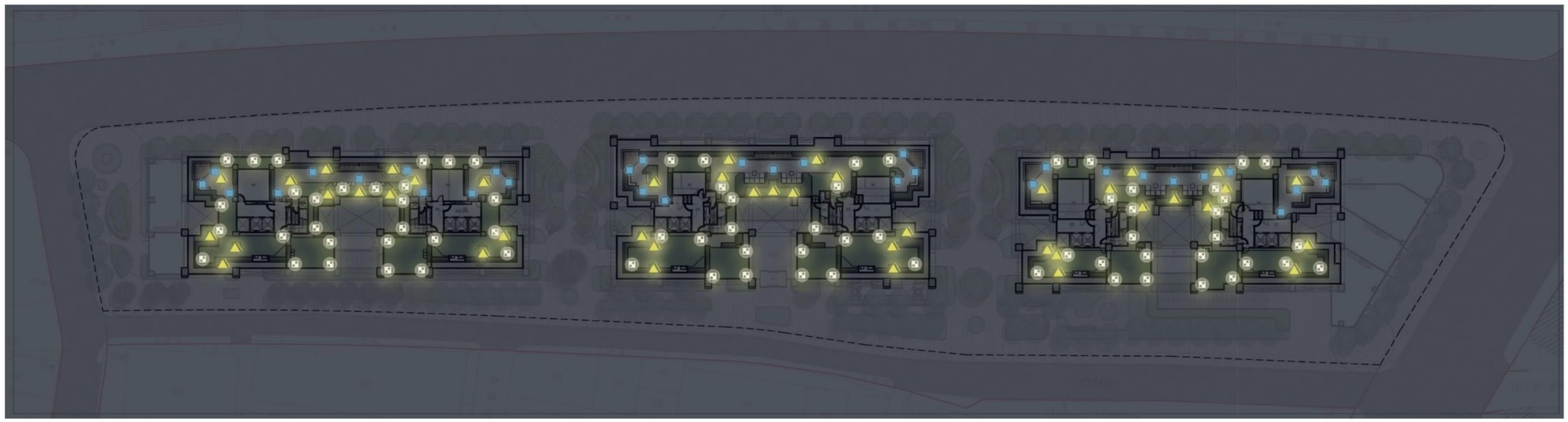


景觀矮燈



車道壁嵌燈

圖 12-28 地面層景觀照明配置圖（1）



屋頂一層景觀照明配置圖 SCALE:1/800

圖示	名稱	數量	區域
	投射燈	40	植樹區
	草坪燈	74	植栽區
	景觀矮燈	32	步道區



投射燈



草坪燈



景觀矮燈

圖 12-29 地面層景觀照明配置圖（2）



中華路一段63巷側街道



公園路側街道



公園路、建興街街角廣場



公園路、中華路街道廣場



中庭廣場(一)



中庭廣場(二)

圖 12-30 3D 示意圖

當行人走在建築物週遭其視線所及為建築基座部分，因此地面景觀及建築物基座為燈光重點為，在人行外部空間基座外牆設置壁燈再結合景觀投射燈、矮柱燈，夜間隱約形成一條光廊。

以都市尺度觀看建築體時，其建築物頂層的照明於都市尺度中相對為重要。藉由屋突重點燈光照明，豐富屋突層亮面及暗面互相交織，增加高層建築地標特點，突顯 建築體隱約低調，外暗內明，核心式的燈光層次。

為達節能及避免過度照明造成都市光害污染，照明主要著重於建築物基座及屋突造型，燈具採用節能，低維修之光源及燈具，採用智慧型之控制系統，達到節能及減少管理人力。



時段：19:00～22:00



時段：22:00～24:00



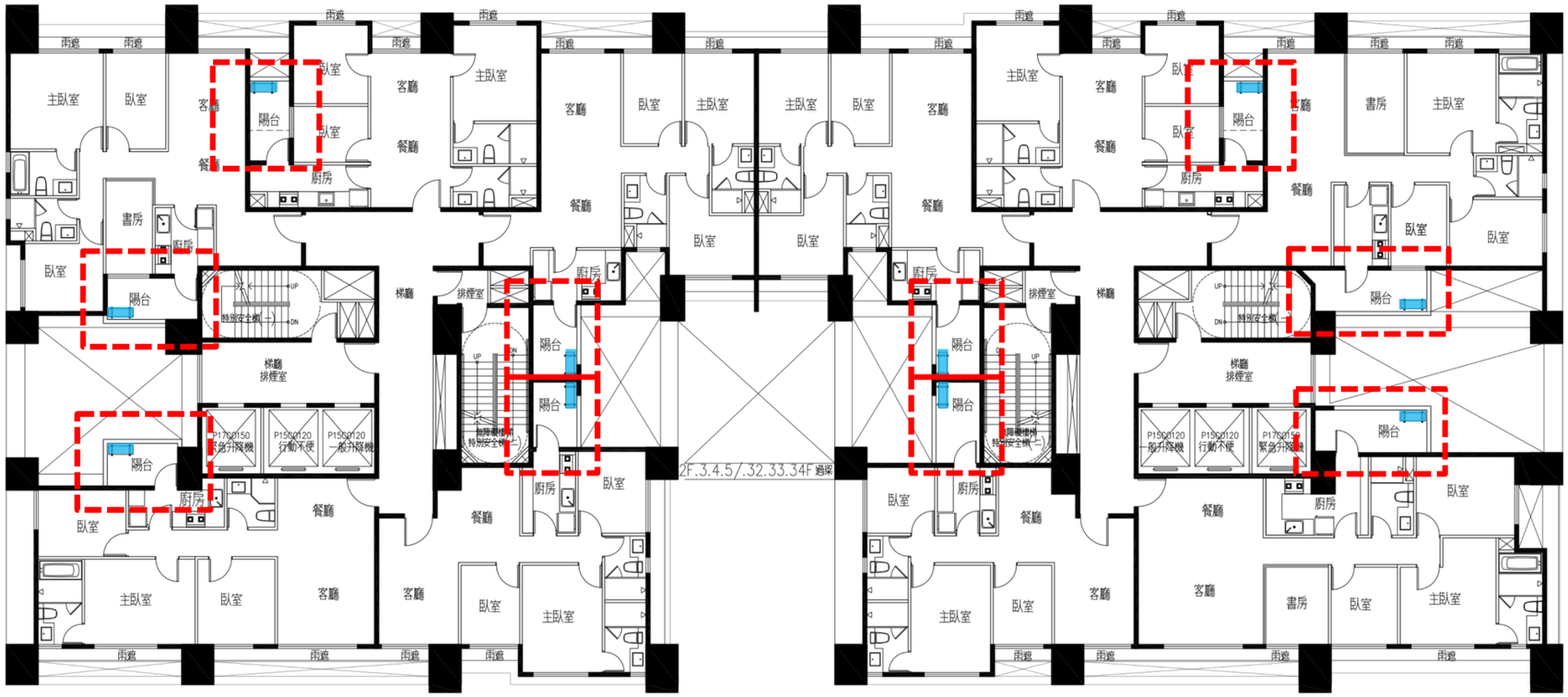
時段：00:00～06:00

圖 12-31 建築量體夜間各時段照明模擬圖

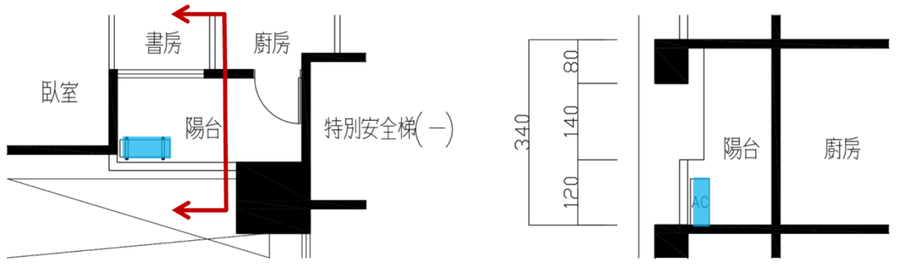
（五）空調設計

空調分離式冷氣室外機設置於陽台外露梁或烤漆鋁格柵內側，冷氣管線預留套管，減少對建築物外觀影響。一樓冷氣室外機同理。

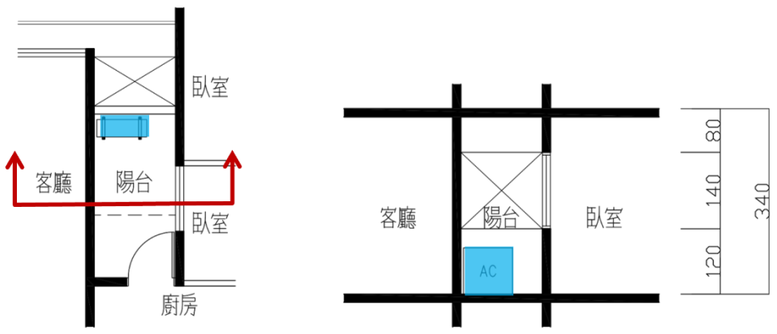
A、B棟標準層空調主機平面配置圖 S=1:200



Type A



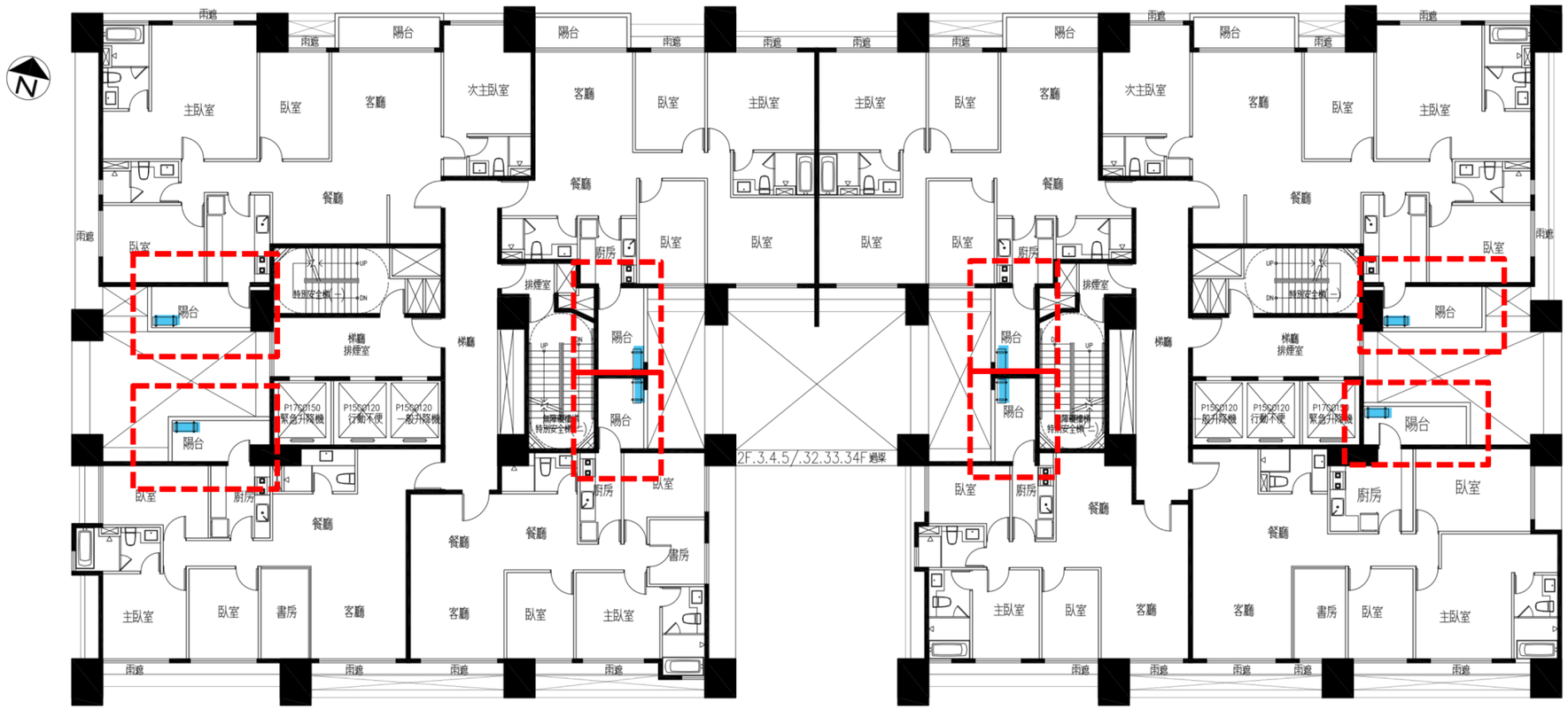
Type B



A、B棟標準層空調主機剖面配置圖 S=1:100

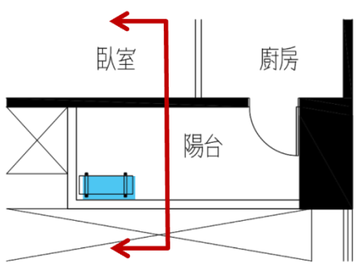
空調主機

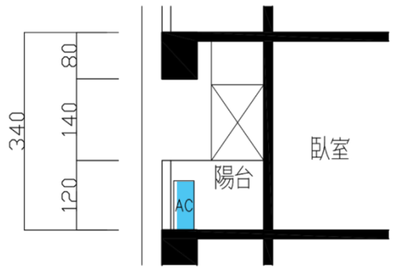
圖 12-32 A、B 棟空調主機配置平、剖面圖



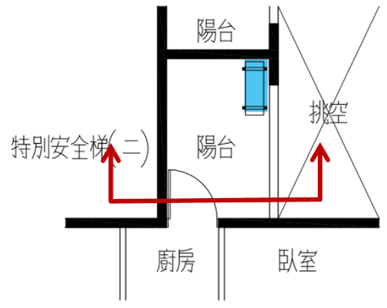
C、D棟標準層空調主機平面配置圖 S=1:200

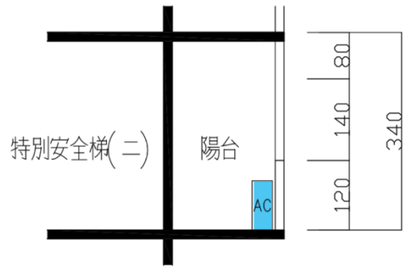
Type C





Type D

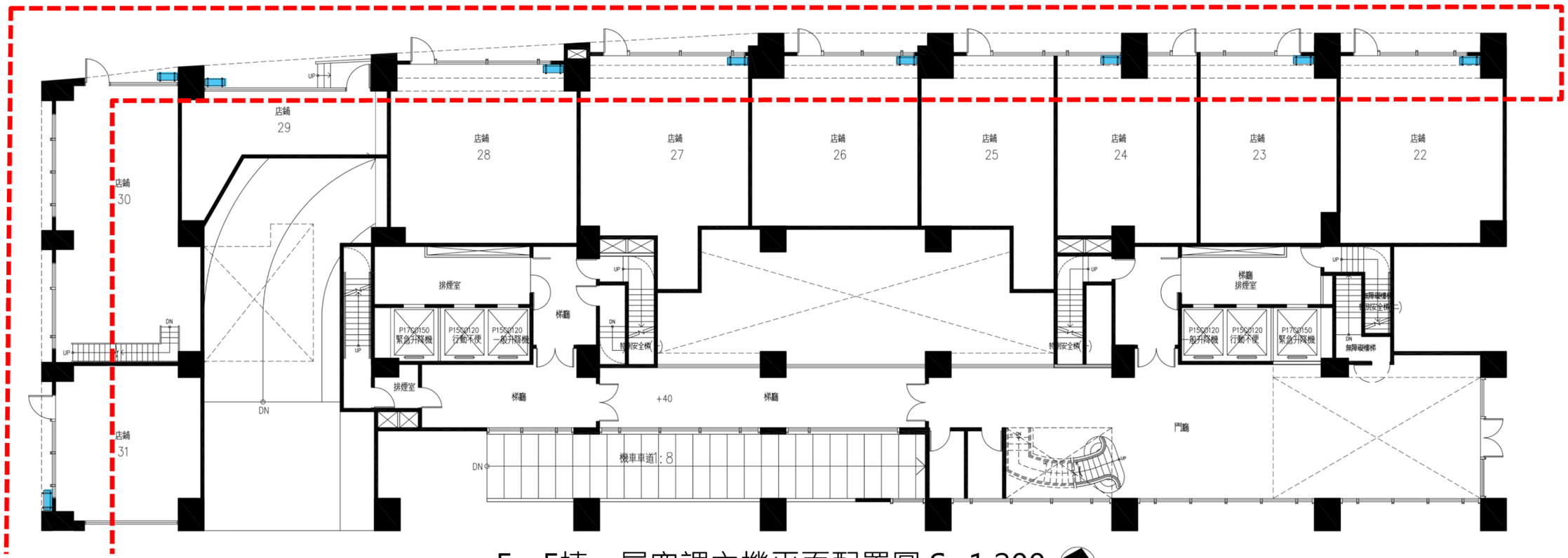




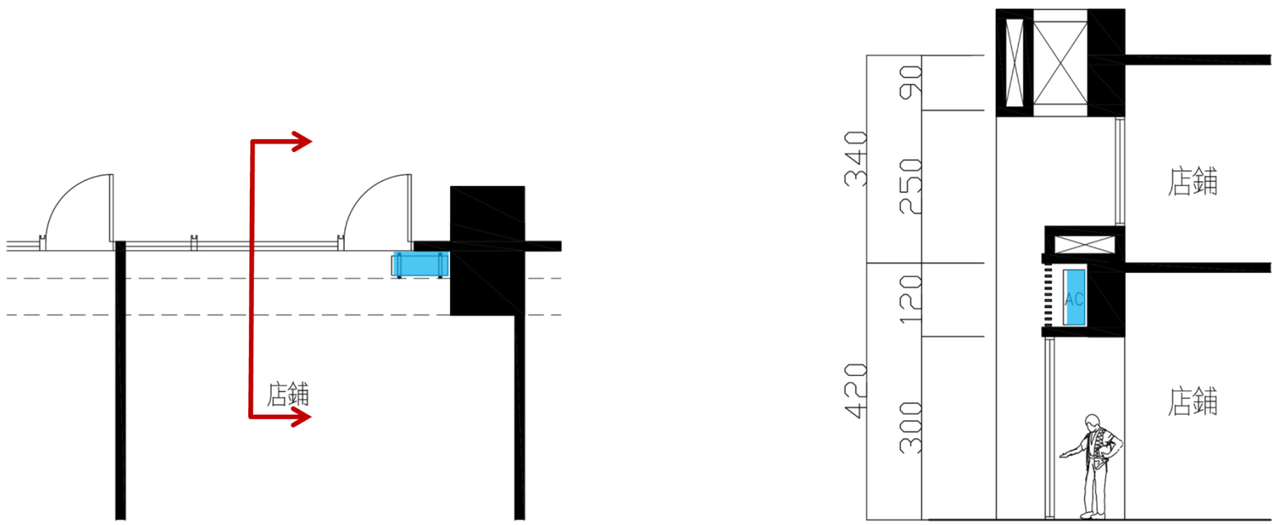
C、D棟標準層空調主機剖面配置圖 S=1:100

空調主機

圖 12-33 C、D 棟空調主機配置平、剖面圖



E、F棟一層空調主機平面配置圖 S=1:200



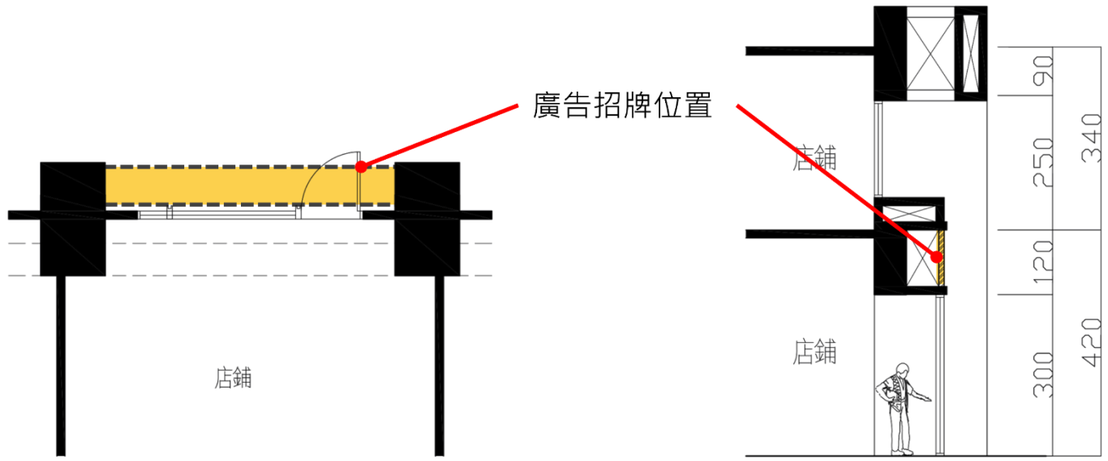
E、F棟一層空調主機剖面配置圖 S=1:100

空調主機

圖 12-34 E、F 棟空調主機配置平、剖面圖

（六）廣告招牌設計

本案臨路側為退縮沿街步道式開放空間，為避免影響沿街動線及立面景觀，本案店面招牌一律採橫式招牌，不設立式招牌。橫式招牌採嵌入式，融合於建築物內，有助於整體景觀維護。



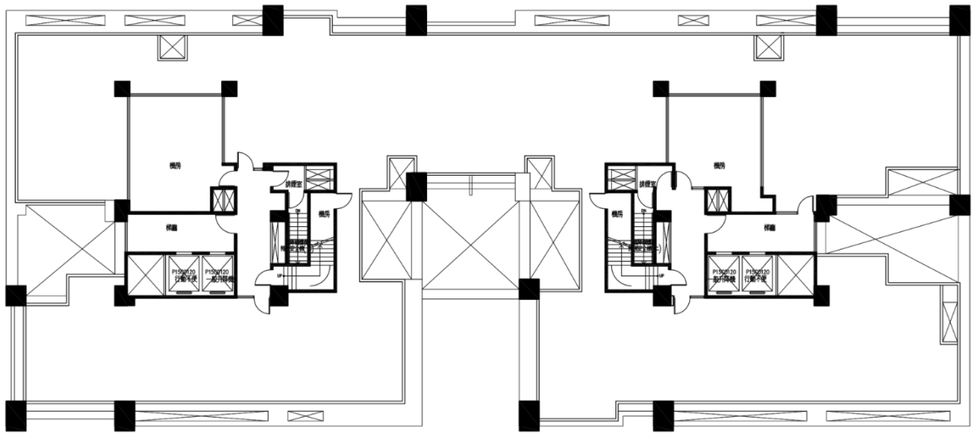
廣告招牌平、剖面圖 S=1:100



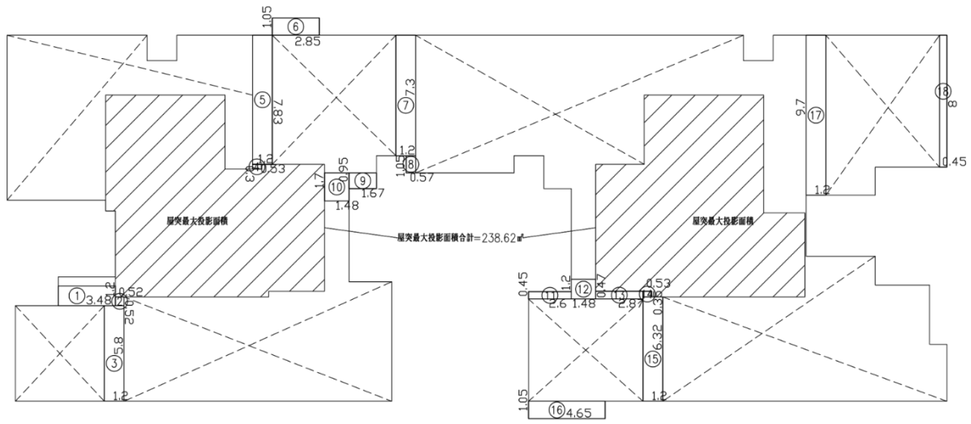
廣告招牌立面圖 S=1:100

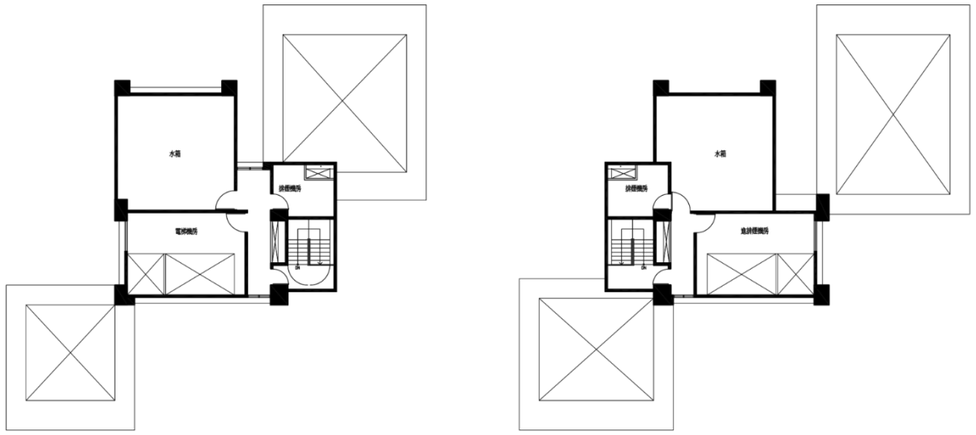
圖 12-35 廣告招牌立面、剖面圖

（七）屋脊裝飾物



A,B棟 屋突一層平面圖 s=1:200





A,B棟 屋突三層平面圖 s=1:200

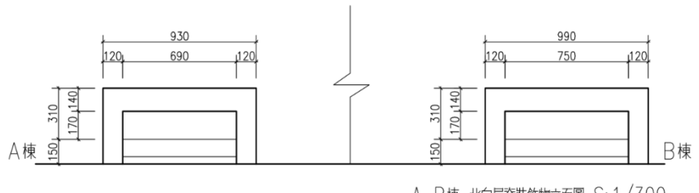
2/3透空立體構架 檢討

① 3.48X1.2=4.18
② 0.52X0.52=0.27
③ 1.2X5.8=6.96
④ 0.53X0.3=0.16
⑤ 1.2X7.83=9.4
⑥ 2.85X1.05=2.99
⑦ 1.2X7.3=8.76
⑧ 0.57X1.05=0.6
⑨ 1.67X0.95=1.59
⑩ 1.48X1.7=2.52
⑪ 2.6X0.45=1.17
⑫ 1.48X1.2=1.78
⑬ 2.87X0.47=1.35
⑭ 0.53X0.35=0.19
⑮ 1.2X6.32=7.58
⑯ 4.65X1.05=4.88
⑰ 1.2X9.7=11.64
⑱ 0.45X8=3.6
① + ② + ③ + ... + ⑰ + ⑱ = 69.62

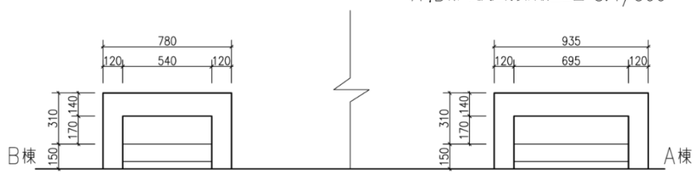
屋脊裝飾物(立體構架)面積面積 檢討

（一）屋頂2/3立體透空框架檢討
A,B棟:69.62㎡
69.62㎡K(1028.44-238.62-69.62)
×(1-2/3)=240.07㎡（O.K）

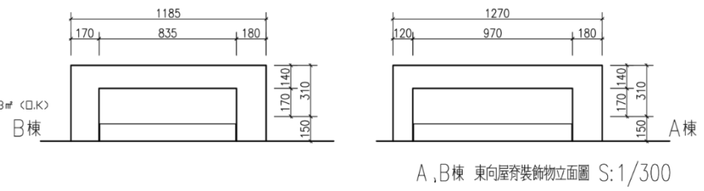
（二）立體框架檢討與屋頂突出物檢討
69.62㎡+238.62㎡=308.24㎡
308.24㎡K 建築面積1750.26㎡×30%=525.08㎡（O.K）



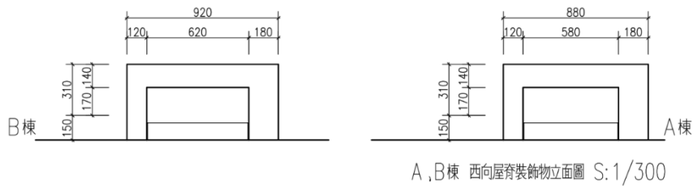
A,B棟 北向屋脊裝飾物立面圖 S:1/300



A,B棟 南向屋脊裝飾物立面圖 S:1/300



A,B棟 東向屋脊裝飾物立面圖 S:1/300



A,B棟 西向屋脊裝飾物立面圖 S:1/300

E,F棟各向透空面積：

北向立面=(6.9+7.5)×1.7=24.48
南向立面=(5.4+6.95)×1.7=21.0
東向立面=(8.35+9.7)×1.7=30.69
西向立面=(6.2+5.8)×1.7=20.4

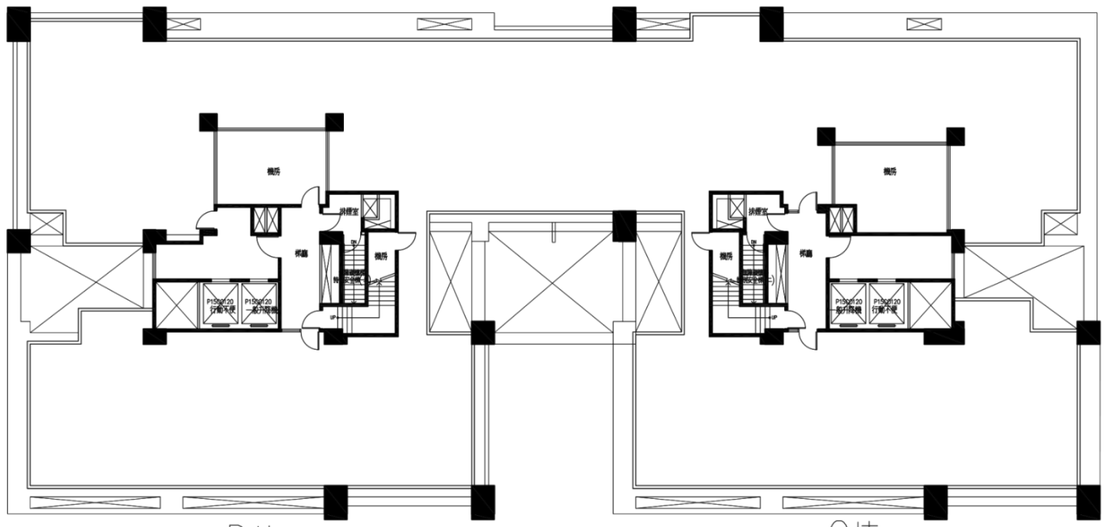
屋脊裝飾物(透空遮牆)各向面積：

北向立面=(9.3+9.9)×3.1=59.52
南向立面=(7.8+9.35)×3.1=53.17
東向立面=(11.85+12.7)×3.1=76.11
西向立面=(9.2+8.8)×3.1=55.8

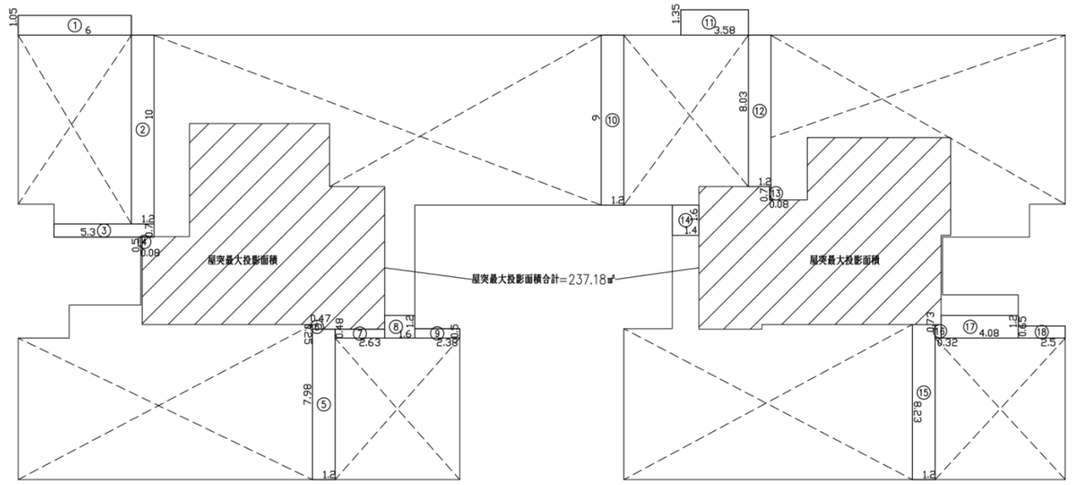
屋脊裝飾物(透空遮牆)面積檢討透空1/3：

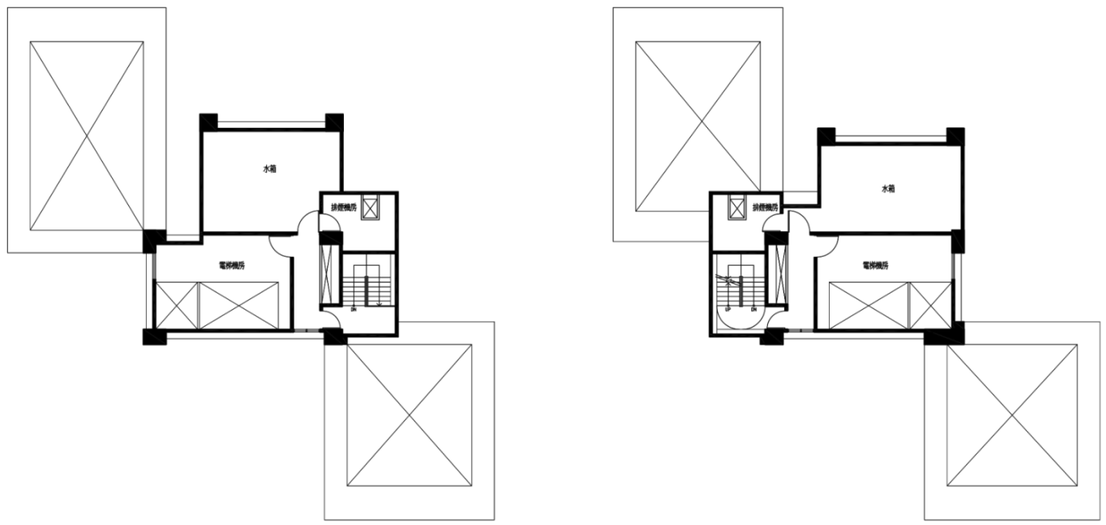
北向=24.48㎡>59.52×1/3=19.84.....ok
南向=21.0㎡>53.17×1/3=17.72.....ok
東向=30.69㎡>76.11×1/3=25.37.....ok
西向=20.4㎡>55.8×1/3=18.6.....ok

圖 12-36 屋脊裝飾物檢討圖（1）



C,D棟 屋突一層平面圖 s=1:200





C,D棟 屋突三層平面圖 s=1:200

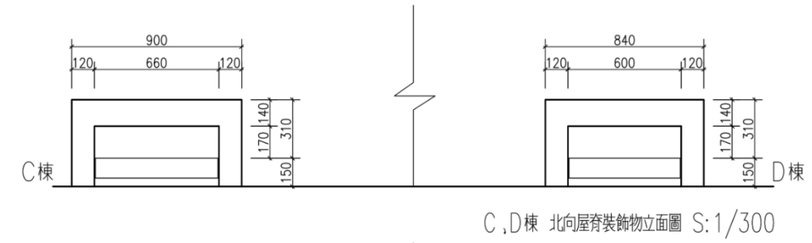
2/3透空立體構架 檢討

① 6X1.05=6.3
② 1.2X10=12
③ 5.3X0.7=3.71
④ 0.08X0.5=0.04
⑤ 1.2X7.98=9.58
⑥ 0.47X0.25=0.12
⑦ 2.63X0.48=1.26
⑧ 1.6X1.2=1.92
⑨ 2.38X0.5=1.19
⑩ 1.2X9=10.8
⑪ 3.58X1.35=4.83
⑫ 1.2X8.03=9.64
⑬ 0.08X0.7=0.06
⑭ 1.4X1.6=2.24
⑮ 1.2X8.23=9.88
⑯ 0.32X0.73=0.23
⑰ 4.08X1.2=4.9
⑱ 2.5X0.65=1.63
① + ② + ③ + ... + ⑰ + ⑱ = 80.33

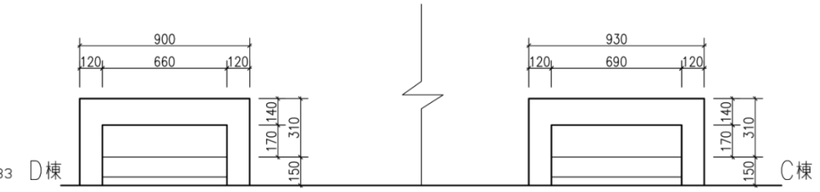
屋脊裝飾物(立體構架)面積面積 檢討

(一)屋頂2/3立體透空框架檢討
C,D棟:80.33㎡
80.33㎡<(1100.41-237.18-80.33)
×(1-2/3)=234.87㎡ (O.K)

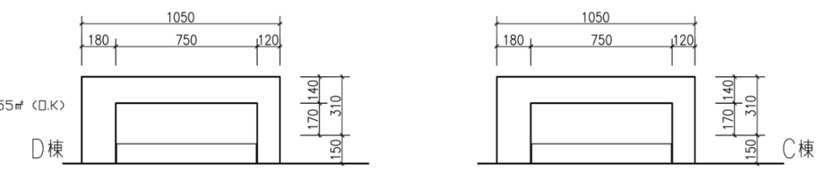
(二)立體框架檢討與屋頂突出物檢討
237.18㎡+80.33㎡=317.51㎡
317.51㎡< 建築面積1511.82㎡×30%=453.55㎡ (O.K)



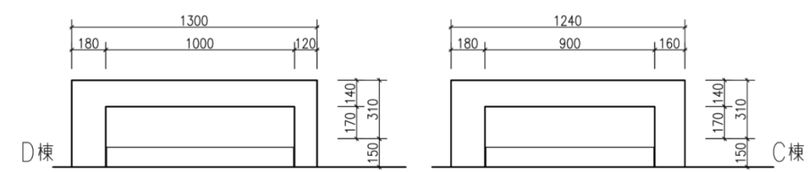
C,D棟 北向屋脊裝飾物立面圖 S:1/300



C,D棟 南向屋脊裝飾物立面圖 S:1/300



E,F棟 東向屋脊裝飾物立面圖 S:1/300



E,F棟 西向屋脊裝飾物立面圖 S:1/300

E,F棟各向透空面積:

北向立面=(6.6+6.0)×1.7=21.42
南向立面=(6.6+6.9)×1.7=22.95
東向立面=(7.5+7.5)×1.7=25.5
西向立面=(10.0+9.0)×1.7=32.3

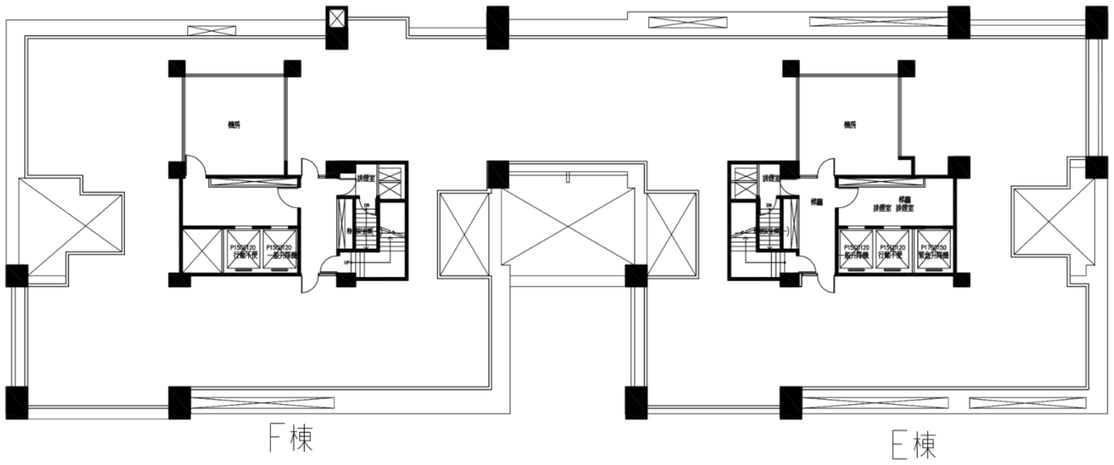
屋脊裝飾物(透空遮牆)各向面積:

北向立面=(9.0+8.4)×3.1=53.94
南向立面=(9.0+9.3)×3.1=56.73
東向立面=(10.5+10.5)×3.1=65.1
西向立面=(13.0+12.4)×3.1=78.74

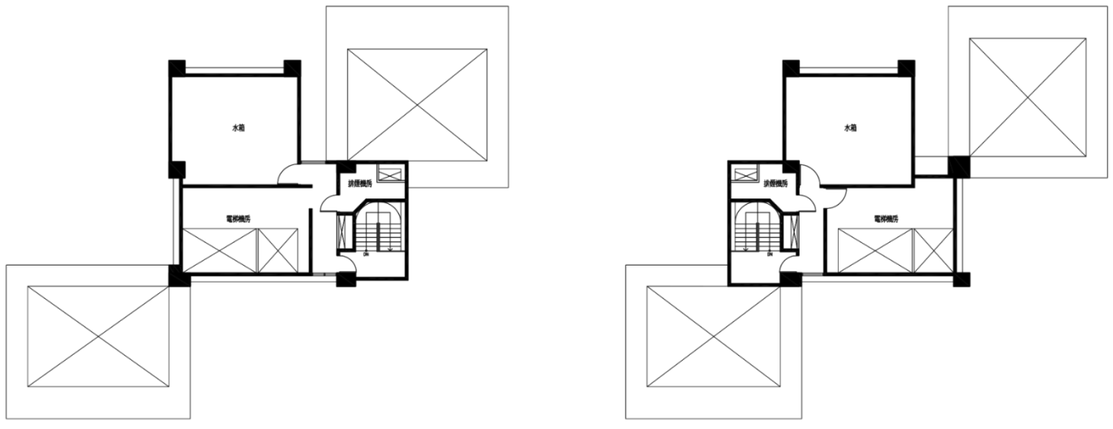
屋脊裝飾物(透空遮牆)面積檢討透空1/3:

北向=21.42㎡>53.94×1/3=17.98.....ok
南向=22.95㎡>56.73×1/3=18.91.....ok
東向=25.5㎡>65.1×1/3=21.7.....ok
西向=32.3㎡>78.74×1/3=26.25.....ok

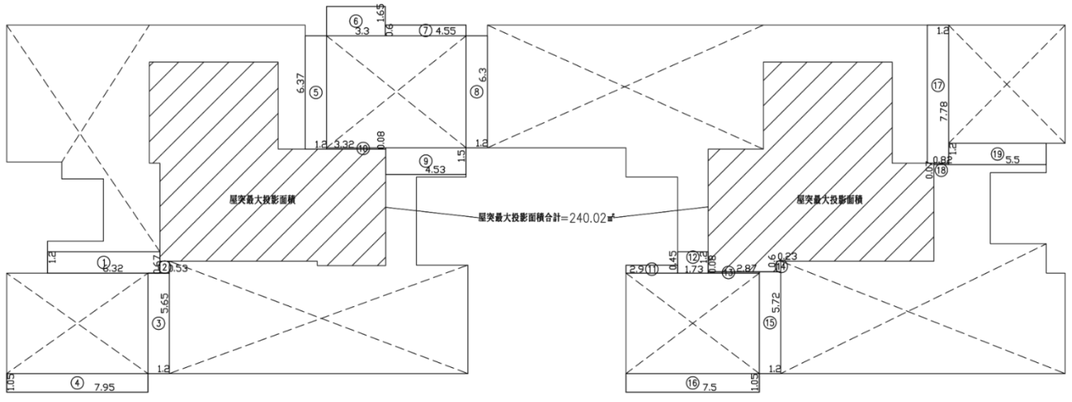
圖 12-37 屋脊裝飾物檢討圖（2）

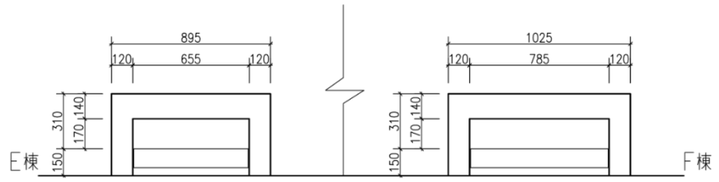


E,F棟 屋突一層平面圖 s=1:200

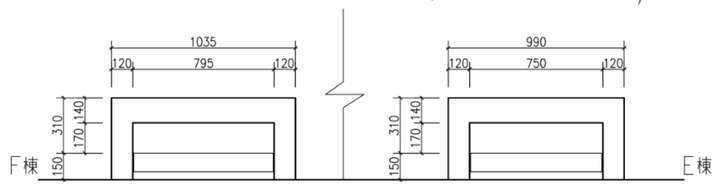


E,F棟 屋突三層平面圖 s=1:200

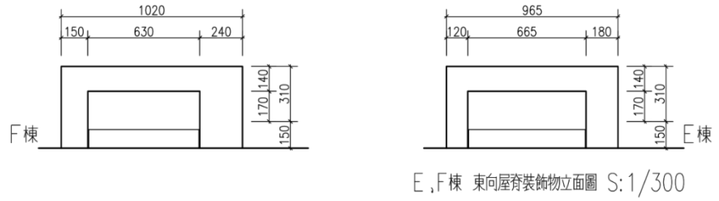




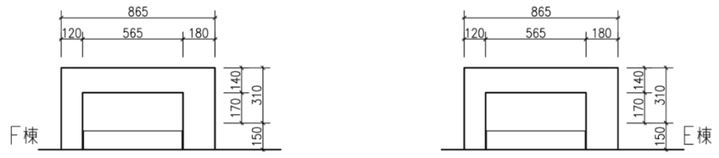
E,F棟 北向屋脊裝飾物立面圖 S:1/300



E,F棟 南向屋脊裝飾物立面圖 S:1/300



E,F棟 東向屋脊裝飾物立面圖 S:1/300



E,F棟 西向屋脊裝飾物立面圖 S:1/300

■ E,F棟各向透空面積：

北向立面=(6.55+7.85)×1.7=24.48
南向立面=(7.95+7.5)×1.7=26.27
東向立面=(6.3+6.65)×1.7=22.02
西向立面=(5.65+5.65)×1.7=19.21

■ 屋脊裝飾物(透空遮牆)各向面積：

北向立面=(8.95+10.25)×3.1=59.52
南向立面=(10.35+9.9)×3.1=62.78
東向立面=(10.2+9.65)×3.1=61.54
西向立面=(8.65+8.65)×3.1=53.63

■ 屋脊裝飾物(透空遮牆)面積檢討透空1/3：

北向=24.48㎡>59.52×1/3=19.84.....ok
南向=26.27㎡>62.78×1/3=20.93.....ok
東向=22.02㎡>61.54×1/3=20.51.....ok
西向=19.21㎡>53.63×1/3=17.88.....ok

■ 2/3透空立體構架 檢討

① 6.32X1.2=7.58
② 0.53X0.67=0.36
③ 1.2X5.65=6.78
④ 7.95X1.05=8.35
⑤ 1.2X6.37=7.64
⑥ 3.3X1.65=5.45
⑦ 4.55X0.6=2.73
⑧ 1.2X6.3=7.56
⑨ 4.53X1.5=6.8
⑩ 3.32X0.08=0.27
⑪ 2.9X0.45=1.31
⑫ 1.73X1.2=2.08
⑬ 2.87X0.08=0.23
⑭ 0.23X0.6=0.14
⑮ 1.2X5.72=6.86
⑯ 7.5X1.05=7.88
⑰ 1.2X7.78=9.34
⑱ 0.82X0.07=0.06
⑲ 5.5X1.2=6.6
① + ② + ③ + ... + ⑱ + ⑲ = 88.02

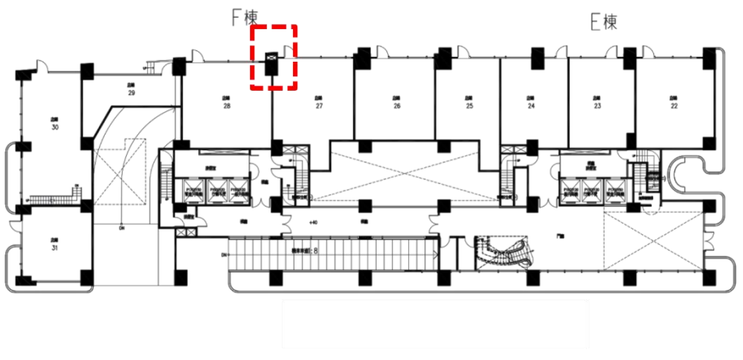
■ 屋脊裝飾物(立體構架)面積面積 檢討

(一)屋頂2/3立體透空框架檢討
E,F棟：88.02㎡
88.02㎡<(997.1-240.2-88.02)×(1-2/3)=200.66㎡ (O.K)

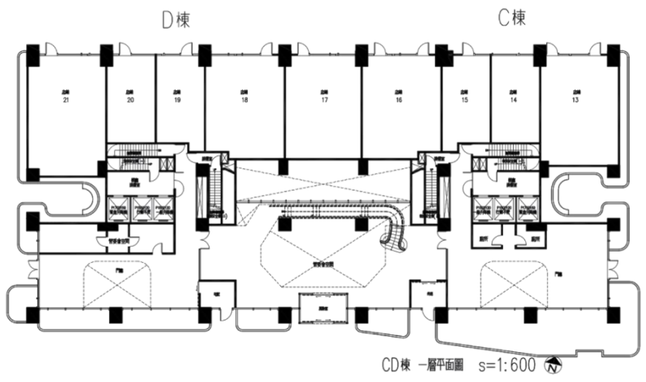
(二)立體框架檢討與屋頂突出物檢討
88.02㎡+240.2㎡=328.22㎡
328.22㎡< 建築面積1548.92㎡×30%=464.67㎡ (O.K)

圖 12-38 屋脊裝飾物檢討圖（3）

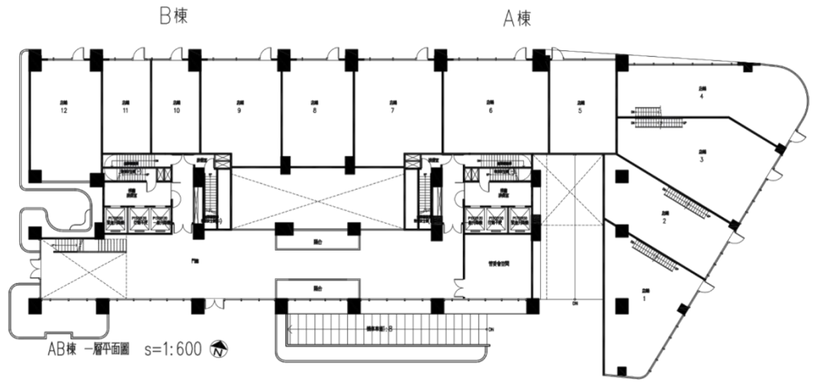
（七）裝飾柱



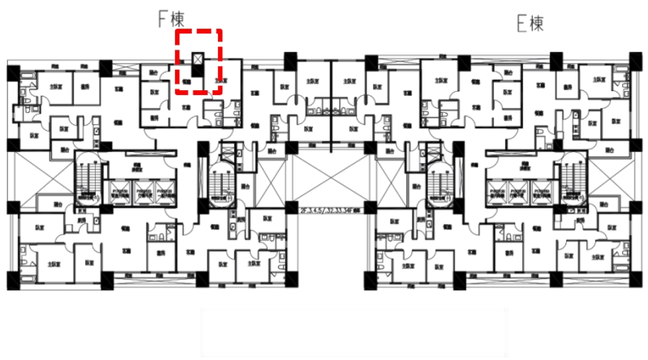
E、F棟 一層平面圖 S:1/600



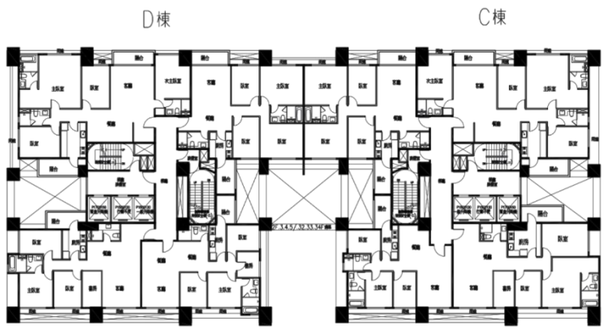
C、D棟 一層平面圖 S:1/600



A、B棟 一層平面圖 S:1/600



E、F棟 標準層平面圖 S:1/600



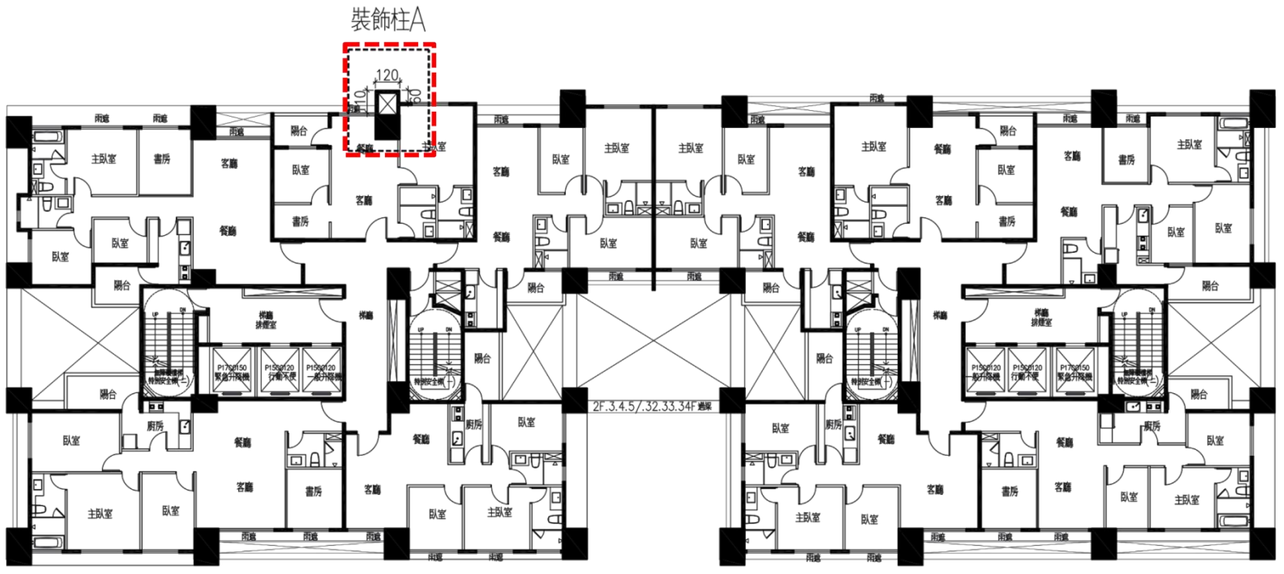
C、D棟 標準層平面圖 S:1/600



A、B棟 標準層平面圖 S:1/600

裝飾柱

圖 12-39 裝飾柱檢討圖（1）



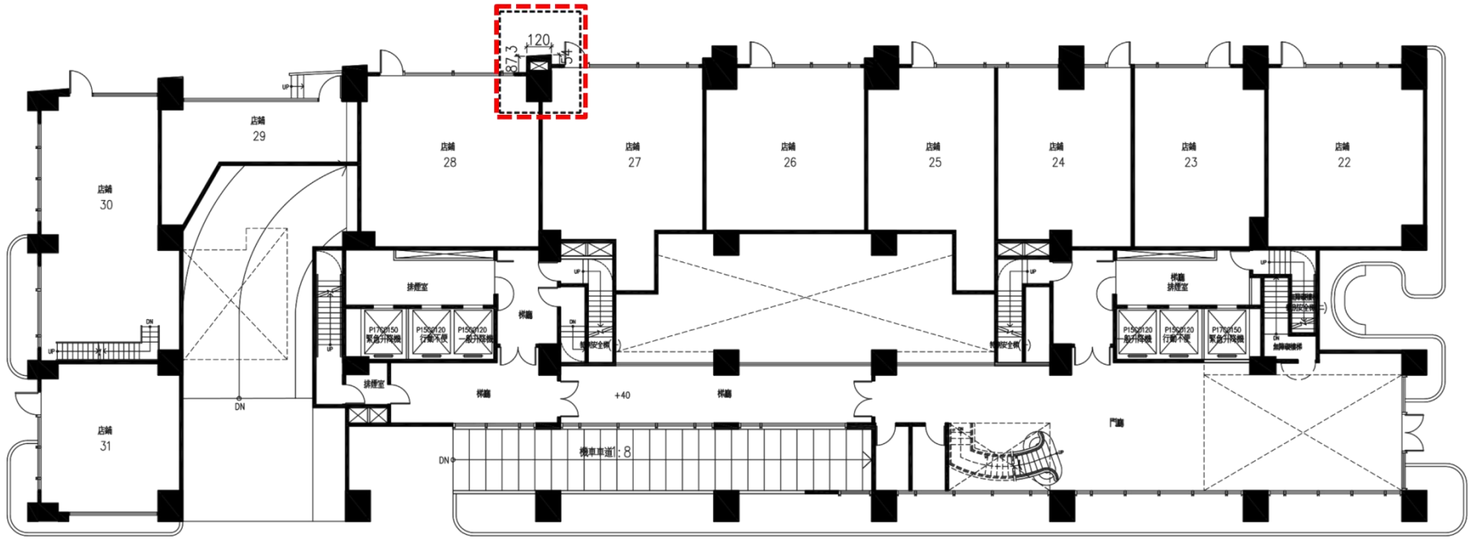
建築物外牆設計裝飾柱及免計樓地板面積之設置原則

一，裝飾柱不得計入產權。

二，內牆以RC 牆施作且不得開口，外牆得以輕質材料施作。

三，純裝飾柱寬深度不得大於1.5公尺，含結構之裝飾柱寬深度不得大於2公尺。

A：1.2<2M，1.1<2M，0.6<2M……ok



建築物外牆設計裝飾柱及免計樓地板面積之設置原則

一，裝飾柱不得計入產權。

二，內牆以RC 牆施作且不得開口，外牆得以輕質材料施作。

三，純裝飾柱寬深度不得大於1.5公尺，含結構之裝飾柱寬深度不得大於2公尺。

A：1.2<2M，0.873<2M，0.54<2M……ok

裝飾柱

圖 12-40 裝飾柱檢討圖（2）

拾參、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本案都市更新事業擬以「權利變換」方式進行重建。

二、有關費用分擔：

本更新單元未來擬由實施者辦理都市更新事業相關事宜實施都市更新事業。辦理都市更新事業所需費用全數由所有權人共同分擔，並以折價抵付房地出售抵付共同負擔費用。

本更新單元經費分擔原則係依「都市更新條例」第30條規定，由權利變換範圍內之土地及合法建築物所有權人按其權利價值比例共同負擔工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用等。

（一）經費項目

依110年9月8日修正發布「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定提列項目編列，其項目分述如下：

1.工程費用

(1)重建費用

A.建築設計費，包含建築、水電、消防、結構之設計費、簽證費及建照領取相關費用。

B.營建費用，包含更新後建築物施工費、整地費、材料費及工程監造等其他必要費用。

C.空氣污染防治費，依「空氣污染法」第16條第1項規定營建業主應繳納之空氣污染防制費。

D.公寓大廈公共基金，依「公寓大廈管理條例」第18條第1 項第1款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依「公寓大廈管理條例施行細則」第5條規定編列。

E.外接水、電、瓦斯管線工程費依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」以每戶75,000元提列。

F.建造執照相關規費以法定工程造價千分之一提列。

(2)公共及公益設施（本案未提列）

(3)申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費。

A.綠建築設備管理維護費，依據新北市政府107年4月20日發文字號：新北府城審字第1070713848號公告新北市政府執行綠建築協議書範本第六條之規定，綠建築維護費用金額以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定提列之公共基金百分之五十計算之，並應於使用執照核准前繳交予新北市政府。

B.開放空間管理維護基金，依104年3月19日公告之「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」之規定，以留設開放空間面積× 5,000元/㎡提列。

2. 權利變換費用

(1)調查費用

A. 都市更新規劃費及調查費用，包含研擬都市更新事業計畫及相關法定程序辦理作業費用等。

B. 不動產估價費用，包含三家估價師之委託估價與簽證費用。

C. 土地鑑界費，以更新前每筆地號4,000元計。

D. 鑽探費用，以每孔75,000元提列。

E. 鄰房鑑定費用，依照現況鑑定之範圍以鄰房房屋邊緣線與工程開挖境界線間之水平距離於開挖深度 4 倍以內為原則，並依照新北市政府工務局核准備查得予鑑定建築物施工損害鄰房之相關公會及學術研究機構之鑑定業務

收費標準規定計算。

(2)更新前土地及建物測量費用：更新前基地土地及建物重新調查及測量簽證圖說費用，依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。

(3)土地改良物拆遷補償費

A. 建築改良物

a. 合法建築物：補償面積依建物謄本面積所載為準，補償單價於權利變換計畫時依照三家專業估價者查估後評定之，並依法扣回拆除費用後發放之。

b. 非合法建築物：本案因尚未辦理建物測量，故目前為暫估。依照測量技師簽證報告書所載非合法建物面積×補償單價做為非合法建築物拆遷補償費，補償單價由三家估價師查估後評定之，並依法扣回拆除費用後發放之。

B. 其他土地改良物：本案無。

(4)佔有他人土地之舊違章建築拆遷補償費：補償面積依照測量技師簽證報告書所載，補償方式依實際狀況認列或比照新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條條例拆遷標準金額。

(5)拆遷安置費：合法建築物拆遷安置費（租金補貼），更新期間原住戶居住租金或營業租金之補貼，面積依照地政機關登記之產權面積，補償單價委由估價師依照當地實際租金額度查估，補償期限不得長於都市更新事業實際施工期間加12個月。

(6)地籍整理費用，以每戶以20,000元提列，包含建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用。

(7)審查費用：依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列。

(8)其他必要業務費用：依實際狀況認列。

3. 貸款利息：工程費用及權利變換所需費用之利息成本。

4. 稅捐：營業稅與印花稅所需費用。

5. 管理費用：「新北市都市更新權利變換計畫內提列共同負擔項目及金額基準」所提列之信託費用、人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費等費用。

（二）分擔方式

依「都市更新條例」第30條規定，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

（三）經費來源

本案依都市更新條例及權利變換實施辦法等相關規定，都市更新事業所需之各項費用由實施者籌措，包含本案核定後取得建造執照後之預售，並辦理不動產開發信託，資金部分專款專用，由受託銀行按工程進度撥付，以確保本案所有權人之權利。本案所需之各項費用以實施者自有資金30%及70%採銀行融資辦理。

拾肆、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

（一）法令依據

本案依「都市更新條例」第 36 條規定，權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，由實施者代為拆除。

（二）拆遷方式及面積

本案地上物預計於都市更新權利變換計畫核定公告後，依相關規定將地上物騰空，拆除面積為現況合法建築物面積 65,415.58 ㎡。

（三）預計拆遷時程

依「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條規定，權利變換核定發布實施日起十日內，應通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日。前項權利變換公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於 2 個月。

二、土地改良物拆遷補償費

（一）合法建築物

依「都市更新條例」第 36 條規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償單價由實施者定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。另，依照 110 年 9 月 8 日修正發布之新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準，本項補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估評定之。本案範圍內合法建築物均為應拆除重建之高氯離子建物，建物內部與外部均已有混凝土剝落及鋼筋裸露等危及居住人生命財產及用路人公共安全情況發生。為考量本案無法取得全數所有權人同意不提列本項費用以降低整體共同負擔之原意，故本案依據建物構造別、使用年限等條件進行初步之建物殘餘價值估算。本案合法建築物面積為 65,415.58 ㎡，約為 19,788.21 坪，構造為鋼筋混凝土造，屋齡暫以 33 年計，建物無尚可使用年限，依物價指數調整至 111 年 8 月，並以鋼筋混凝土造重置成本之 5%計算殘值，合法建築物之殘餘價值初估總計為為 104,008,174 元。本案合法建築拆除費用以鋼筋混凝土造 1,050 元／㎡計，總計合法建築物拆除費用約為 68,686,359 元並應自合法建築物拆遷補償費中扣回，故本案合法建築物拆遷補償費扣回拆除費用後為 35,321,815 元，未來仍應依照新北市政府核定發布實施本案之都市更新權利變換計畫案為準。

（二）非合法建築物

本案非合法建物為頂樓加蓋部分，頂樓加蓋以一層或兩層不一。各棟增建面積依序暫估為 895.94 坪、1,166.63 坪、784.82 坪、543.94 坪，合計共約 3,391.33 坪，補償面積之單價以 3 萬元/坪計，故非合法建物補償金約為 101,739,900 元。拆除費用以鋼筋混凝土造 1,050 元／㎡計，非合法建築物拆除費用約為 11,771,559 元，故本案非合法建築物拆遷補償費扣回拆除費用後約為 89,968,341 元。未來須補償面積仍應依照測量技師簽證之測量報告書所載為準，補償單價依照實施者委由三家估價師事務所查估後評定之，並依照新北市政府核定發布實施本案之都市更新權利變換計畫案為準。

三、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償

本案無占有他人土地之舊違章建築物。

四、拆遷安置費（租金補貼及搬遷補貼）

本項租金補貼以使用面積及使用類別分別計算。其中原建物供店面使用計 1,304.46 坪、一樓住宅使用計 931.41 坪及其餘住宅使用計 16,402.91 坪，現況作為店面使用為每月每坪 1,000 元，一樓住宅使用為每月每坪 500 元之單價計算，其餘住宅部分使用為每月每坪 450 元之單價計算，並補償安置期間共 52 個月之安置費用，本項拆遷安置費金額為 475,876,648 元。

有關本項費用，依照未來實際建築工期並以前後準備期加計不超過 12 個月

計算為限；安置單價依照實施者於權利變換階段委由三家估價師事務所查估後評定之，未來並依照新北市政府核定發布實施本案之都市更新權利變換計畫案為準。

拾伍、財務計畫

一、成本說明

本案依110年9月8日新北市政府新北府城更字第1104659689號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定提列項目編列，預估更新總成本為15,242,240,225元，內容詳表15-1都市更新事業實施總經費成本明細表。

（一）土地成本

本案以「權利變換」方式進行，土地所有權人及權利關係人分配更新後之價值是依更新前土地權利價值比例分配更新後房地總價值，並負擔相同比例之共同負擔費用，評估之土地成本僅作為估計本案投資報酬率等各項財務分析之計算所用。

（二）更新事業實施經費

本更新案重建成本為15,242,240,225元，權利變換共同負擔成本詳下表15-1說明。

表15-1都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目		數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註
壹、工程費用（A）	一、重建費用	(一)拆除費用	—	式	—	—	0	元	此項費用僅針對無主屋計算其拆除費用。
		(二)建築設計費用	1	式	—	—	198,942,552	元	依建築師酬金標準中級提列。
		(三)營建費用（含公益設施樓地板面積）	155,041.70	㎡	59,259	—	9,187,650,856	元	依營建工程標準單價計算提列。
		(四)工程管理費	—	式	—	元	0	元	本案無。
		(五)空氣污染防制費 1.拆除工程	65,415.58	㎡	0.49	元/㎡	32,054	元	工期以一個月計算，更新前地上物樓地板面積×0.49元/㎡。
		(五)空氣污染防制費 2.興建工程	4,061.62	㎡	2.47	元/㎡/月	401,288	元	更新後建築面積×2.47元/㎡/月×40個月。
		(六)其他必要費用 1.公寓大廈公共基金	1	式	累進費率	元	11,567,431	元	依公寓大廈管理條例施行細則第5條規定，本條例第18條第1項第1款所定，按工程造價一定比例或金額提列公共基金。
		(六)其他必要費用 2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	977	戶	75,000	元/戶	73,275,000	元	每戶費用75,000元計算。
		(六)其他必要費用 3.建照執照相關規費	2,839,143,600	元	0.10	%	2,839,144	元	以法定工程造價0.1%計算。
		(六)其他必要費用 4.其他	—	式	—	—	0	元	本案暫無估算。
		重建費用小計:					9,474,708,325	元	
	二、公共及公益設施	(一)公共設施（道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場） 1.地上物拆遷補償費	—	㎡	—	元/㎡	0	元	本案無。
		(一)公共設施（道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場） 2.工程開闢費用	0.00	㎡	0	元/㎡	0	元	本案無。
		(一)公共設施（道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場） 3.公共設施用地捐贈本市土地成本	—	元	—	%	0	元	本案無。
		(二)公益設施認養捐贈費用 1.室內裝修費用	—	式	—	—	0	元	本案無。
		(二)公益設施認養捐贈費用 2.公益設施認養經費	—	式	—	—	0	元	本案無。
		(三)捐贈本市都市更新基金	—	式	—	—	0	元	本案無。
		(四)公益設施折繳代金	—	式	—	—	0	元	本案無。
		公共設施費用小計:					0	元	
	工程費用（A）合計						9,474,708,325	元	
貳、依規定留設公共開放空間及申請	(一)綠建築管理維護費用		1	式	—	—	5,783,716	元	以公寓大廈基金50%計算提列。
	(二)智慧建築管理維護費用		1	式	—	—	0	元	本案無。

總項目	項目		數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註
各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費（B）	(三)無障礙環境設計管理維護費用		1	式	—	—	0	元	本案無。
	(四)耐震設計管理維護費用		1	式	—	—	0	元	本案無。
	(五)人行步道管理維護基金		3,310.09	式	5,000	元	16,550,450	元	依新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點提列公共開放空間管理維護基金。
	(六)公益設施管理維護費用		1	式	—	—	0	元	本案無。
	依規定留設公共開放空間及申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費（B）合計						22,334,166	元	
參、權利變換費用(C)	一、調查費	(一)都市更新規劃費用	1	式	—	—	21,000,000	元	依都市更新合約金額提列。
		(二)不動產估價費用（含技師簽證費）	1	式	—	—	22,882,200	元	事業階段依提列標準提列，實際金額以權變階段三家不動產估價師合約金額為準。
		(三)土地鑑界費	1	筆	4,000	元/筆	4,000	元	以更新前土地每筆4,000元提列。
		(四)鑽探費用	17	孔	75,000	元/孔	1,275,000	元	以土地面積600㎡鑽探一孔，每孔7.5萬元暫估。
		(五)鄰房鑑定費用	1,186	戶	—	—	4,580,800	元	依社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準提列。
	二、更新前土地及建物測量費用		—	式	—	—	500,000	元	預估本項費用50萬，未來依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物 1.合法建築物	—	式	—	—	104,008,174	元	依估價師查估建物殘餘價值計算提列，實際領取之拆遷補償費應扣回拆除費用。
		(一)建築改良物 2.非合法建築物	—	式	—	—	101,739,900	元	暫以3萬/坪計算計算，實際領取之拆遷補償費應扣回拆除費用。
		(二)其他土地改良物	—	式	—	—	0	元	本案無。
	四、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用		—	式	—	—	0	元	本案無。
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費（租金補貼）	1	式	—	—	475,876,648	元	依估價師查估租金行情計算提列。
	六、地籍整理費用		977	戶	20,000	元/戶	19,540,000	元	以每戶20,000元提列之。
	七、審查費用		—	式	—	—	0	元	本案無。
	八、其他必要業務費：	交通影響評估	1	式	—	—	750,000	元	依合約金額提列。
		外觀照明設計	1	式	—	—	2,700,000	元	依合約金額提列。
		高層建築防火避難檢討費用	1	式	—	—	2,730,000	元	依合約金額提列。
		高層建築結構風洞試驗費用	1	式	—	—	1,600,000	元	依合約金額提列。
		室內空間設計規劃費用	1	式	—	—	22,471,208	元	依合約金額提列。
		景觀費用	1	式	—	—	18,243,698	元	依合約金額提列。
	權利變換費用（C）合計						799,901,628	元	
肆、貸款利息（D）			—	式	—	—	516,391,555	元	貸款利息＝(1)＋(2) (1)（合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費＋G＋H)×貸款年利率×貸款期間 (2)（工程費用A-公寓大廈管理基金)+(權利變換費用C-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)×貸款年利率×貸款期間×0.5 ※貸款年利率以自有資金比例(30%)×郵政儲金一年期定存利率+融資比例(70%)×五大銀行平均基準利息。 ※郵政儲金一年期定存利率以中華郵政111年6月公告一年定存利率，500萬元（含）以上為0.25%。五大銀行平均基準利息以中央銀行111年7月公告五大銀行平均基準利率2.64%。
伍、稅捐(E)	一、印花稅		10,057,874,794	元	0.10	%	10,057,919	元	(建築設計費用+營建費用+公共設施開闢費用+都市更新規劃費用+不動產估價費用+鑽探費用+鄰房鑑定費+更新前土地及建物測量費用+地籍整理費用+交通影響評估費用+外觀照明設計+高層建築防火避難檢討費用+高層建築結構風洞試驗費用+室內空間設計規劃費用+景觀費用+容積移轉費用)×0.1%
	二、營業稅		1	式	5	%	326,935,072	元	土地所有權人分配房屋之營業稅。 (主管機關核定之更新後總權利價值-共同負擔)×(不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔÷主管機關核定之更新後總權利價值)×5%
	稅捐（E）合計						336,992,991	元	
陸、管理	一、行政作業費（F1）		—	—	—	—	0	元	本案無。

總項目	項目		數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註
費用(F)	二、信託費用（F2）	1.土地信託	7,600,000	元	50	%	3,800,000	元	依合約/報價單金額提列。
		2.資金信託及建築經理費用	62,480,000	式	100	%	62,480,000	元	依合約/報價單金額提列。
	三、人事行政管理費用（F3）		10,274,563,053	元	6	%	616,476,597	元	（A+C+G）×6%。
	四、銷售管理費（F4）		12,165,297,064	元	5.31	%	645,764,853	元	（A+B+C+D+E+G+H）×5.31%。
	五、風險管理費（F5）		12,488,726,504	元	14	%	1,748,421,711	元	（A+C+D+F1+F2+F3+G+H）×14%。
	管理費用（F）合計:						3,076,943,161	元	
柒、都市計畫變更負擔費用(G)		依都市計畫相關法令變更度市計畫、應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積、及辦理都市計畫變更所支付之委辦費	—	式	—	—	0	元	本案無。
捌、容積移轉費用(H)		申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費	—	式	—	—	1,014,968,399	元	移入基準容積之百分之40%，依市場行情約為公告土地現值135%計算
本案更新總成本（A）+（B）+（C）+（D）+（E）+（F）+（G）+（H）總計:			—	—	—	—	15,242,240,225	元	
違章建築戶申請現地安置且採更新期間現金繳納更新成本：							0	元	
本案共同負擔費用總計：			15,242,240,225	—	0	=	15,242,240,225	元	

（三）更新事業實施經費

1.工程費用：

(1)建築設計費用

本案法定工程造價為 2,839,143,600 元(詳 P.11-2 表 11-2)。建築設計費依中級標準計算為 198,942,552 元，計算表如下:

表 15-2 建築設計費用計算表

法定工程造價總額	2,839,143,600 元	註：法定造價依新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價表編列(109.8.1)	
費率級距	採用費率	酬金金額	
300 萬以下部分	8.00%	3,000,000 × 8.00% ＝	240,000
300 萬～1,500 萬部分	7.50%	12,000,000 × 7.50% ＝	900,000
1,500 萬～6,000 萬部分	7.25%	45,000,000 × 7.25% ＝	3,262,500
超過 6,000 萬部分	7.00%	2,779,143,600 × 7.00% ＝	194,540,052
		合計	198,942,552

(2)營建費用

本案營建費用之編列依 110 年 9 月 8 日新北市政府新北城更字第 1104659689 號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」標準之營建單價基準認列，本案工程規劃地下 6 層、地上 35 層，其中地下 1 層至地上 12 層為鋼骨鋼筋混凝土（SRC）及地下二層至地下六層及地上 13 層至地上 35 層鋼筋混凝土（RC）構造之住宅大樓，全案以鋼筋混凝土造 31 層至 35 層，總樓地板面積 7,500 坪以上級距計算營建單價，相關要點摘錄如下：

本案總樓地板面積為 155,041.70 ㎡（約 46,900.11 坪），營建工程標準單價為 171,500 元/坪（約 51,879 元/㎡）計算，地上 16 層以上建築物其地下層數超過 4 層者，其超建樓層部分，各超建層之實際面積按核列地面層以上認列單價加計造價，分別為超建第一層部分該層加計造價 30%，超建第二層部分該層加計造價 40%。

樓層標準高度 3.2m(不含 3.2ｍ)每增加 0.1ｍ該層加計造價 1%進行計算，後續樓層高度以此類推方式進行加計造價。其中地面一樓設計如供住宅使用者以 3.2 ｍ為基準高度，如供商業使用者以 3.6 ｍ為基準高度。

有關物價指數，於本案辦理權利變換計畫時依照權利變換計畫之估價基準日再行調整。

本案加計提列特殊費用項目，包含逆打工程 286,390,000 元+隔音墊 93,510,000 元+地改、地中壁、制震 218,880,000 元，合計共 598,780,000 元，相關報價單詳附錄十四。

本案興建地上 35 層地下 6 層，採鋼筋混凝土造級距 171,500 元/坪計算營建單價，因地下 1 層至地上 12 層為鋼骨鋼筋混凝土（SRC），故依鋼骨鋼筋混凝土（SRC）及鋼筋混凝土（RC）柱、樑及板之差額，提列此結構差額費用 171,630,000 元。

表 15-3 營建工程標準單價計算表

樓層別	樓層高（M）	樓板面積（㎡）	標準單價（元/㎡）	加成率（%）	加成金額(元)	加成後單價（元/㎡）	總價（元）
RF3	2.90	724.00	51,879	0.00	0	51,879	37,560,396
RF2	2.90	724.00	51,879	0.00	0	51,879	37,560,396
RF1	3.20	724.00	51,879	0.00	0	51,879	37,560,396
3~35F	3.40	102,924.69	51,879	2.00	1,000	52,879	5,442,554,679
2F	3.40	3,517.11	51,879	2.00	1,000	52,879	185,981,260
1F	4.20	4,811.00	51,879	6.00	3,100	54,979	264,503,969
B1F	4.20	6,936.15	51,879	0.00	0	51,879	359,840,526
B2F	3.20	6,936.15	51,879	0.00	0	51,879	359,840,526
B3F	3.20	6,936.15	51,879	0.00	0	51,879	359,840,526
B4F	3.20	6,936.15	51,879	0.00	0	51,879	359,840,526
B5F	3.20	6,936.15	51,879	30.00	15,600	67,479	468,044,466
B6F	3.20	6,936.15	51,879	40.00	20,800	72,679	504,112,446
小計	91.0	155,041.70					8,417,240,112
特殊費用							598,780,744
構造差額							171,630,000
合計							9,187,650,856

表15-4 營造工程費用估算表

項次	工 程 項 目	單位	單項成本（複價)(元)	平均造價（元/坪）	成本百分比（%）
壹	**建築工程**				
1	假設工程	式	431,058,548	2,780	4.75%
2	基礎工程	式	678,803,776	4,378	7.48%
3	結構體工程	式	2,007,371,595	12,947	22.12%
4	外部裝修工程	式	2,381,258,167	15,359	26.24%
5	內部裝修工程	式	746,865,652	4,817	8.23%
6	門窗工程	式	206,000,611	1,329	2.27%
7	防水隔熱工程	式	68,061,876	439	0.75%
8	雜項工程	式	68,061,876	439	0.75%
9	景觀工程(含庭園及綠化工程)	式	283,137,404	1,826	3.12%
10	設備工程(電梯、廚具)	式	80,766,759	521	0.89%
	小計(壹)		6,951,386,264	44,835	76.60%
貳	**機電工程**				
1	電氣工程	式	185,128,303	1,194	2.04%
2	弱電設備工程	式	102,546,560	661	1.13%
3	給排水工程	式	186,943,286	1,206	2.06%
4	生活廢水工程	式	107,991,510	697	1.19%
5	消防設備工程	式	72,599,334	468	0.80%
6	通風工程及空調設備	式	68,969,368	445	0.76%
	小計(貳)		724,178,361	4,671	7.98%
	合計(壹＋貳)		7,675,564,625		84.58%
管理費（含保險、利潤）10%			1,074,546,993		7.66%
勞工安全衛生費		乙式	32,054		3.00%
營業稅（5%）			437,507,184		4.76%
	總計		9,187,650,856	49,506	100.00%

(3)工程管理費:本案無

(4)空氣汙染防制費

依行政院環保署空氣汙染防制費標準規定空氣汙染防制費含拆除工程及興闢工程空氣汙染防制費。

本案拆除工程以拆除面積65,415.58㎡、費率以0.49元/㎡及工期1個月計算。

興闢工程以建築面積4,061.62㎡、費率以2.47元/㎡及工期40個月計算。

本案空氣汙染防制費

＝拆除工程空氣汙染防制費+興闢工程空氣汙染防制費

＝32,054元＋401,288元

＝433,343元。

表15-5 空氣汙染防制費用計算表

項目	面積	費率級距	構造	費率	工期	費用
單位	㎡	級	-	元/㎡/月	月	元
拆除工程	65,415.58	第一	-	0.49	1	32,054
興闢工程	4,061.62	第一	SRC或SS	2.47	40	401,288
合計						433,343

(5)其他必要費用

A.公寓大廈公共基金

依「公寓大廈管理條例」第18條第1項第1款規定，起造人應提列一定金額之公寓大廈公共基金，其計算方式依「公寓大廈管理條例施行細則」第5條規定，按工程造價一定比例或金額提列公共基金，本案法定工程造價為2,839,143,600元，應提列之公寓大廈公共基金為11,567,431元，計算如下：

表15-6 公寓大廈公共基金計算表

公寓大廈公共基金計算表	公寓大廈管理條例第18條(公共基金)					
法定工程造價：	2,839,143,600元					
費率級距	費率	金額	金額計算(元)			
1,000萬元以下部分	20‰	10,000,000	×	20‰	＝	200,000
1,000萬元～10,000萬元部分	15‰	90,000,000	×	15‰	＝	1,350,000
10,000萬元～100,000萬元部分	5‰	900,000,000	×	5‰	＝	4,500,000
超過100,000萬元部分	3‰	1,839,143,600	×	3‰	＝	5,517,431
合計		2,839,143,600				11,567,431

B.外接水、電、瓦斯管線工程費用

本案預估興建戶數為 977 戶，依提列基準為每戶 75,000 元/戶計算，本項費用為 75,000 元/戶×977 戶＝73,275,000 元。

C. 建築執照相關規費

依建築法第 29 條規定，直轄市核發建築相關執照時，應向起造人或是所有權人收取規費。建築執照應按建築物造價或雜項工程物造價收取 0.1%之規費。本案法定工程造價為 2,839,143,600 元，本項費用為 2,839,143,600 元×0.1%＝2,839,144 元。

(6)公共及公益設施:本案無。

(7)申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費

A. 綠建築管理維護費用

依據新北市政府 107 年 4 月 20 日發文字號：新北府城審字第 1070713848 號公告新北市政府執行綠建築協議書範本第六條之規定，綠建築維護費用金額以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定提列之公共基金百分之五十計算之，並應於使用執照核准前繳交予新北市政府。

本案申請鑽石級綠建築獎勵之管理維護費用

＝本案公寓大廈公共基金×50%

＝11,567,431 元× 50%＝5,783,716 元。

B. 開放空間管理維護基金

依 104 年 3 月 19 日公告之「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」之規定，配合提列開放空間管理維護必要費用，按該範圍面積 5,000 元/㎡計算，設置管理維護基金。

本案開放空間管理維護必要費用

=留設開放空間面積 × 5,000 元/㎡

=(沿街步道式開放空間 2,619.18 ㎡+廣場式開放空間 690.91 ㎡) × 5,000 元/㎡

＝3,310.09 ㎡×5,000 元/㎡＝16,550,450 元。

2. 權利變換費用

(1)調查費

A. 都市更新規劃費用

＝P1＋P2＋P3+其他項目

＝0＋300＋X＋Y＋150＋30

＝0＋[300 萬＋（0.1 萬/㎡×2,000 ㎡＋0.08 萬/㎡×2,000 ㎡＋0.06 萬/㎡×2,000 ㎡＋0.04 萬/㎡×3,870.09 ㎡）＋（6 萬×20 人＋4 萬×80 人＋2.5 萬×100 人＋1.5 萬×281 人）] × 1.3（事計與權變分送加計 30%）＋150 萬+30 萬（涉及都市設計審議或容積移轉）

＝28,401,936 元。

本案都市更新規劃費用檢具合約(詳附錄十四)，以實際合約金額 21,000,000 元提列。

B. 不動產估價費用（含技師簽證費）

估價師事務所估價基本服務費用為 40 萬＋（土地 1 筆＋建物 474 筆＋更新後 977 筆）×0.45 萬＝6,934,000 元，3 家金額為 20,802,000 元，選定費用為基本服務費之 30%計算金額為 2,080,200 元，本案估價暫以 22,882,200 提列，未來於權利變換時檢具三家估價合約，並不超過提列上限。

C. 土地鑑界費

以更新前每筆地號 4,000 元。

D. 鑽探費用

基地面積每 600 ㎡需鑽探一孔，以每孔 75,000 元提列。本案基地面積 9,870.09 ㎡÷600 ㎡×75,000 元＝17 孔×75,000 元＝1,275,000 元。

E. 鄰房鑑定費用

依 110 年 9 月 8 公告之「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」、「新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序」第十點、「新北市土木技師公會」之鑑定業務收費標準之規定提列。

現況鑑定之範圍以鄰房房屋邊緣線與工程開挖境界線間之水平距離位於開挖深度四倍以內為原則。本案預估辦理現況鑑定範圍內計 1,186 戶，依照新北市土木技師公會 107 年 6 月 28 日修正通過之鑑定業務範圍及鑑定收費標準，戶數單位 N＞100，鑑定費用 P＝0.28N＋126 萬元。故本案現況鑑定費用＝0.28×1,186＋126＝4,580,800 元。

(2)更新前土地及建物測量費

預估本項費用 50 萬，未來依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。

(3)土地改良物拆遷補償費

A. 合法建築物

本案合法建築物面積為 65,415.58 ㎡，約為 19,788.21 坪，構造為鋼筋混凝土造，屋齡暫以 34 年計，建物無尚可使用年限，依物價指數調整至 111 年 8 月，並以鋼筋混凝土造重置成本之 5%計算殘值，合法建築物之殘餘價值初估總計為為 104,008,174 元。本案合法建築拆除費用以鋼筋混凝土造 1,050 元／㎡計，總計合法建築物拆除費用約為 68,686,359 元並應自合法建築物拆遷補償費中扣回，故本案合法建築物拆遷補償費扣回拆除費用後為 35,321,815 元，未來仍應依照新北市政府核定發布實施本案之都市更新權利變換計畫案為準。

B. 非合法建築物

本案非合法建物為頂樓加蓋部分，頂樓加蓋以一層或兩層不一。各棟增建面積依序暫估為 895.94 坪、1,166.63 坪、784.82 坪、543.94 坪，合計共約 3,391.33 坪，補償面積之單價以 3 萬元/坪計，故非合法建物補償金約為 101,739,900 元。拆除費用以鋼筋混凝土造 1,050 元／㎡計，非合法建築物拆除費用約為 11,771,559 元，故本案非合法建築物拆遷補償費扣回拆除費用後約為 89,968,341 元。未來須補償面積仍應依照測量技師簽證之測量報告書所載為準，補償單價依照實施者委由三家估價師事務所查估後評定之，並依照新北市政府核定發布實施本案之都市更新權利變換計畫案為準。

(4)占有他人土地之舊違章建築拆除補償費：本案無

(5)拆遷安置費

本項租金補貼以使用面積及使用類別分別計算。其中原建物供店面使用計 1,304.46 坪、一樓住宅使用計 931.41 坪及其餘住宅使用計 16,402.91 坪，現況作為店面使用為每月每坪 1,000 元，一樓住宅使用為每月每坪 500 元之單價計算，其餘住宅部分使用為每月每坪 450 元之單價計算，並補償安置期間共 52 個月之安置費用，本項拆遷安置費金額為 475,876,648 元。

未來補貼單價依照實施者委由三家估價師事務所查估後評定之，並依照新北市政府核定發布實施本案之都市更新權利變換計畫案為準。

(6)地籍整理費用

地籍整理費包含更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用、抵押權設定及塗銷登記、信託設定及塗銷登記等費用。

依 110 年 9 月 8 公告之「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」，更新後每戶以 20,000 元計，本案更新後規劃 977 戶，本項費用＝20,000 元×977 戶＝19,540,000 元。

(7)審查費用

報核都市更新事業計畫與都市更新權利變換計畫審查費各十一萬元。本項費用＝110,000 元＋110,000 元＝220,000 元。

本案因屬於高氯離子混凝土建物，依新北市政府法制局 107 年 9 月 12 日發布「新北市都市更新案件審查收費標準」規定得免收審查費，故本案無。

(8)其他必要業務費(詳附錄十四)

A. 交通影響評估費

本案開發完成後之量體與引入之人口數均高於現況，將對周邊交通動線、流量及道路服務水準產生影響，故本案將委請交通技師進行交通影響評估調查，費用暫以 750,000 元計，未來仍應以實際合約金額為準。

B. 外觀照明

本案更新後量體規模大，夜間之照明需考量對於周遭視覺環境影響，並同時兼顧節能省電之設計，故本案將委請專業之照明設計事務所規劃，所需費用暫以 2,700,000 元計，未來仍應以實際合約金額為準。

C. 高層建築防火避難檢討

高層建築依建築法及消防法規規定，須依法檢具「防火避難綜合檢討報告書」之評定書，或「防火避難性能設計計畫書」經中央主管機關認可，故本案須委請專業之防火避難審查防災顧問公司進行綜合檢討報告書之撰寫與送審工作，所需費用暫以 2,730,000 元計，未來仍應以實際合約金額為準。

D. 高層建物結構風洞試驗費用

本案因應高層建築結構安全規定，擬增列進行結構抗風系列設計風力，所需費用暫以 1,600,000 元計，未來仍應以實際合約金額為準。

E. 室內空間設計規劃費用

本案更新後為提供住戶舒適及實用之公共空間及公共設施，故本案將委請專業室內設計團隊進行設計規劃，所需費用暫以 22,471,208 元計，未來仍應以實際合約金額為準。

F. 景觀費用

本案基地面積大，都市更新後將對於改善鄰里環境有一定影響，為達到改善居住環境與景觀及增進公共利益之目的，並與鄰近之新莊運動公園綠化相互輝映，故本案將委請專業之景觀設計團隊進行完整規劃，所需費用暫以 18,243,698 元計，未來仍應以實際合約金額為準。

3. 貸款利息

依據 110 年 9 月 8 日「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」所訂定貸款期間定義係指都市更新權利變換計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加 12 個月（施工期間為申報開工至取得使照），本案興建地上 35 層及地下 6 層並擬以逆打工法施作，故依據基準所訂地下層每層減少 1.5 個月計算，施工期間應為 35 層×1 個月+（2.5 個月+0.5 個月+0.5 個月+0.5 個月+0.5 個月+0.5 個月）＝40 個月。故依據基準本案貸款期間最長可提列 40 個月+12 個月＝52 個月（4.33 年）

本案都市更新工程費用及權利變換費用貸款年利率＝[三成自有資金比例×郵政儲金一年期定存利率 111 年 6 月利率為 0.25%]＋[七成融資比例×評價基準日當期五大銀行平均基準利率 111 年 7 月利率為 2.642%]＝（30%×0.25%）＋（70%×2.642%）＝1.924%。

(1)[合法建築物及其他土改拆遷補償費+都市計畫變更費(G)+容積移轉費(H)]×貸款年利率×貸款期間＝(104,008,174 元＋0 元＋1,014,968,399 元)×1.924%×4.33 年＝93,221,043 元

(2)[(工程費用(A)-公寓大廈管理基金)+權利變換費用(C)-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費）」×貸款年利率×貸款期間×0.5(折半)＝(9,474,708,325 元－11,567,431 元＋799,901,628 元－104,008,174 元)×1.924%×4.33 年×0.5＝423,170,512 元。

本案貸款利息總計＝(1) ＋(2) ＝516,391,555 元。

4. 稅捐

(1)印花稅

依(建築設計費用＋營建費用＋鑽探費用＋鄰房鑑定費＋公共設施開闢成本＋都市更新規劃費用＋不動產估價費用＋更新前測量費用＋地籍整理費用＋交通影響評估＋外觀照明設計＋高層建築防火避難檢討費用＋高層建築結構風洞試驗費用＋室內空間設計規劃費用＋景觀費用＋容積移轉費用)×0.1%計算。

＝(198,942,552 元/1.10＋9,187,650,856 元/1.05＋1,275,000 元＋4,580,800 元＋0 元＋21,000,000 元/1.10＋22,882,200 元/1.10＋500,000 元/1.05＋4,000 元/1.05＋19,540,000 元＋750,000 元/1.05＋2,700,000 元/1.05 ＋ 2,730,000 元/1.05 ＋ 1,600,000 元/1.05 ＋ 22,471,208 元/1.05＋18,243,698 元/1.05＋1,014,968,399 元)×0.1%

＝10,057,919,460 元×0.1%

＝10,057,919 元

(2)營業稅

依更新後總價值×(1-共同負擔比例)×[房屋評定標準價格/(土地公告現值+房屋評定標準價格)]×營業稅率計算。

本案房屋評定現值依新北市政府109年4月20日北府財稅字第1093120483號公告新北市政府不動產評價委員會評定新北市房屋標準價格及相關事項規定計算(自109年7月1日起適用)：房屋評定現值＝房屋構造標準單價×房屋街路等級調整率，本案房屋分為第三類。

A.第三類(一般零售業、一般事務所、集合住宅)房屋構造標準單價為17,200元/㎡(鋼筋混凝土造/地上35層)，本案屬新莊中華路一段之路段，房屋街路等級調整率為140%。

房屋評定現值

＝房屋產權面積×房屋評定單價×地段等級調整率

＝144,886.21 ㎡×17,200 元/㎡×140%

＝3,488,859,937 元

B.車位評定現值(評定單價以房屋評定單價均價核算)

＝車位產權面積×房屋評定單價×地段等級調整率

＝21,008.41 ㎡×17,200 元/㎡×140%×0.8

＝404,706,010 元

C.房屋評定現值合計

＝3,488,859,937 元＋404,706,010 元

＝3,893,565,947 元

D.本案土地公告現值為1,879,571,109元，詳表15-7。

表15-7 公告土地現值表

編號	地號	面積（㎡）A	111/1公告現值(元/㎡) B	111/1公告現值總額(元) C=A*B
1	452	9,870.09	190,431	1,879,571,109
合計		9,870.09	190,431	1,879,571,109

E.營業稅

公式一：(更新後總價值-共同負擔)×(不含營業稅及公設用地負擔之共同負擔/更新後總價值) × 5%

＝(27,139,440,800 - 15,242,240,225) × 54.96% × 0.05

＝326,935,072 元

公式二：(更新後總價值-共同負擔)×〔房屋評定標準價格/(土地公告現值+房屋評定標準價格)〕× 5%

＝(27,139,440,800- 15,242,240,225) × 67.44% × 0.05

＝401,173,603 元

本案取公式一之計算方法對地主較優，故營業稅金額為326,935,072元。

5.管理費用

(1)行政作業費用:本案無

(2)信託費用

本案信託費用包含資金信託、土地信託以及建築經理服務費用，依資金信託及建築經理服務費用以全額計列及土地信託部分折半計列。

(a)土地信託：

產權資產管理費7,000,000元，簽約費、修約費600,000元=7,600,000元，以50%計算後得3,800,000元。

資金信託：

(b)帳務管理費 600,000 元，全額計列。

(c)建築經理費用：61,880,000 元，全額計列。

檢附信託報價單於附錄十四，而本案為事業計畫及權利變換分別報核，於權利變換階段檢具實際合約。

(3)人事行政管理費用

〔工程費用（A）＋權利變換費用（C）＋都市計畫變更負擔費用（G)〕×費率

＝9,474,708,325 元＋799,901,628 元＋0 元〕×6%

＝10,274,609,953 元×6%＝616,476,597 元。

(4)銷售管理費用

本案採事業計畫及權利變換分別申請報核，於事業計畫階段暫以〔工程費用（A）＋申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費（B）+權利變換費用（C）＋貸款利息（D）＋稅捐（E）＋都市計畫變更負擔費用（G）＋容積移轉費用（H)〕計算，在 25 億元以下部分，其費率為 6%，超過 25 億至 50 億部分其費率為 5.5%，超過 50 億部分其費率為 5%＝2,500,000,000×6%＋2,500,000,000×5.5%＋（12,165,297,064 元-5,000,000,000）×5.00%＝645,764,853 元。

(5)風險管理費用

〔工程費用(A)＋權利變換費用(C)＋貸款利息(D)＋行政作業費(F1)＋信託費用（F2）＋人事行政管理費用（F3）＋ 都市計畫變更負擔費用（G）＋容積移轉費用（H)〕×14%＝〔9,474,708,325 元＋799,901,628 元＋516,391,555 元＋0 元＋66,280,000 元＋616,476,597 元＋0 元＋1,014,968,399 元〕×14%＝12,488,726,504 元×14%＝1,748,421,711 元。

二、收入說明

（一）建物價值

本案未來店面坪數約 1,399.22 坪，地下儲藏室坪數約為 163.08 坪，住宅坪數約為 42,265.78 坪，結構為鋼骨鋼筋混凝土造，戶數共計 977 戶，店面產品每坪平均價格以 1,200,000 元計，地下儲藏室每坪平均價格以 500,000 元計，住宅產品每坪平均價格以 560,000 元計，建物價值約為 25,429,440,800 元。(254.29 億元)

（二）停車位價值

地下 1 層至地下 6 層停車場，規劃 950 席平面停車位，平均價格以 1,800,000 元/個計，車位總價值約為 1,710,000,000 元。(17.10 億元)

（三）更新後總價值

上述更新後建物價值與停車位價值合計共 27,139,440,800 元，以上價值計算係本階段作業概估值，未來仍須依本案權利變換計畫審議結果為準。

三、成本收入分析

（一）整體更新事業財務分析

經查估，本案土地單價約為每坪 1,350,000 元，土地總價值約為 4,030,698,004 元，土地成本僅作為本案效益評估之用，不列入共同負擔之中，於更新期間不再另行支出。

本都市更新案共同負擔總成本為 15,242,240,225 元，更新完成後總價值暫估為 27,139,440,800 元，更新期間經準備期、施工期及交屋期共 4.33 年，年投資成本約為 9.43%，詳細計算過程如下：

本案更新年投資報酬率

＝（更新後總價值－更新共同負擔總成本－更新前土地價值）÷（更新共同負擔總成本+更新前土地價值）÷更新期間x100%

＝（27,139,440,800 元－15,242,240,225 元－4,030,698,004 元）÷（15,242,240,225 元＋4,030,698,004 元）÷ 4.33x100% ＝9.43%

（二）實施者部分

實施者支付共同負擔費用後，由土地所有權人以更新後土地及建物折價抵付之，如下：

實施者損益

＝更新後應分配土地及建物價值－共同負擔費用＋風險管理費用

＝27,139,440,800 元－15,242,240,225 元＋1,748,421,711 元

＝13,645,622,286 元

實施者投資報酬率

＝風險管理費÷（共同負擔－風險管理費）

＝1,748,421,711 元÷（15,242,240,225 元－1,748,421,711 元）×100%

＝12.96%%

實施者年投資報酬率

＝實施者投資報酬率÷ 4.33 年

＝2.99%

（三）土地所有權人部分

本案土地經查估土地單價約為每坪 1,350,000 元，土地總價值約為 4,030,698,004 元，本更新案以權利變換方式實施，土地所有權人應分配價值為更新後總價值扣減共同負擔總成本後之部分，經計算可分配價值為 11,897,260,244 元，預定更新期間共 4.33 年，土地所有權人之年投資率為 32.56%，詳細計算過程如下：

土地所有權人應分配更新後價值

＝更新後總價值－更新共同負擔總成本

＝27,139,440,800－15,242,240,225＝11,897,200,575 元。

土地所有權人損益

＝更新後應分配權利價值－更新前土地價值

＝15,242,240,225 元－4,030,698,004 元

＝11,211,542,221 元

土地所有權人年投資報酬率

＝更新後土地所有權人損益÷更新前土地價值÷4.33 年×100%

＝11,211,542,221 元÷4,030,698,004 元÷4.33 年×100%

＝64.24%

（四）共同負擔比例

共同負擔比例＝共同負擔費用÷更新後總價值

＝15,242,240,225 元÷27,139,440,800 元

＝56.16%

本案為採都市更新事業計畫與權利變換計畫分送，故更新後總價值與共同負擔比例未來仍應依照本案權利變換計畫書為準。

表 15-8 預估現金流量表

序號	項目/年 期程	第1-6月 準備期	第7-9月 施工期	第10-12月	第13-15月	第16-18月	第19-21月	第22-24月	第25-27月	第28-30月	第31-33月	第34-36月	第37-39月	第40-42月	第43-46月	第47-49月 交屋期間	第50-52月	合計
	現金流入																	-
1	自有資金	1,082,090,000	579,600,000	242,380,000	242,400,000	242,450,000	242,760,000	242,600,000	242,540,000	242,670,000	243,500,000	242,640,000	242,640,000	242,640,000	323,640,000	36,640,000	960,000	4,692,150,000
2	融資貸款		482,351,670	482,351,670	482,351,670	482,351,670	482,351,670	482,351,670	482,351,670	482,351,670	482,351,670	482,351,670	482,351,670	482,351,670	643,135,560	-	-	6,431,355,600
3	折價抵付共同負擔房地價值																15,242,240,225	15,242,240,225
	股東墊款																	-
4	**現金流入合計 (序號1至序號3加總)**	**1,082,090,000**	**1,061,951,670**	**724,731,670**	**724,751,670**	**724,801,670**	**725,111,670**	**724,951,670**	**724,891,670**	**725,021,670**	**725,851,670**	**724,991,670**	**724,991,670**	**724,991,670**	**966,775,560**	**36,640,000**	**15,243,200,225**	**26,365,745,825**
	應隱藏累計現金流入	**-**	**482,351,670**	**964,703,340**	**1,447,055,010**	**1,929,406,680**	**2,411,758,350**	**2,894,110,020**	**3,376,461,690**	**3,858,813,360**	**4,341,165,030**	**4,823,516,700**	**5,305,868,370**	**5,788,220,040**	**6,431,355,600**	**4,823,516,700**	**4,823,516,700**	**53,701,819,260**
	現金流出																	-
5	建築設計費	198,942,552																198,942,552
6	營建費用		689,073,814	689,073,814	689,073,814	689,073,814	689,073,814	689,073,814	689,073,814	689,073,814	689,073,814	689,073,814	689,073,814	689,073,814	918,765,086			9,187,650,854
7	空氣污染防治費		216,671													216,671		433,342
8	公寓大廈管理基金	11,567,431															11,567,431	23,134,862
9	外接水、電、瓦斯管線工程費	73,275,000															73,275,000	146,550,000
10	建築相關規費	2,839,144																2,839,144
11	申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費	22,334,166																22,334,166
12	更新規劃費	21,000,000																21,000,000
13	不動產估價費用	22,882,200																22,882,200
14	土地複丈費	4,000																4,000
15	鑽探費用	1,275,000																1,275,000
16	鄰房鑑定與鄰房保固費	4,580,800																4,580,800
17	更新前土地及建物測量費用	500,000																500,000
18	合法建築物拆遷補償費	104,008,174			-													104,008,174
19	其他土地改良物拆遷補償費	-																-
20	合法建築物拆遷安置費	475,876,648																475,876,648
21	地籍整理費用	19,540,000															19,540,000	39,080,000
22	審查費用	-																-
23	交通影響評估	750,000																750,000
24	外觀照明設計	2,700,000																
25	高層建築防火避難檢討費用	2,730,000																
26	高層建築結構風洞試驗費用	1,600,000																
27	室內空間設計規劃費用	22,471,208																
28	景觀費用	18,243,698																
29	稅捐		336,992,991															336,992,991
30	信託費用	3,800,000																3,800,000
31	人事行政管理費用	71,131,915	35,565,958	35,565,958	35,565,958	35,565,958	35,565,958	35,565,958	35,565,958	35,565,958	35,565,958	35,565,958	35,565,958	35,565,958	47,421,277	35,565,958	35,565,958	616,476,604
32	銷售管理費																	-
33	融資貸款利息費用	-	31,859	63,719	95,578	127,437	159,297	191,156	223,015	254,875	286,734	318,593	318,593	318,593	424,791	318,593	530,989	3,663,823
34	融資本金償還																	-
35	**現金流出合計**	**1,082,051,936**	**1,061,881,293**	**724,703,491**	**724,735,350**	**724,767,209**	**724,799,069**	**724,830,928**	**724,862,787**	**724,894,647**	**724,926,506**	**724,958,365**	**724,958,365**	**724,958,365**	**966,611,154**	**36,101,222**	**140,479,378**	**11,260,520,066**
36	**急後淨現金累計**	**38,064**	**70,377**	**28,179**	**16,320**	**34,461**	**312,601**	**120,742**	**28,883**	**127,023**	**925,164**	**33,305**	**33,305**	**33,305**	**164,406**	**538,778**	**15,102,720,847**	**15,105,225,759**

註：實際數據仍應依本案經新北市政府核定公告實施之權利變換計畫為準。

拾陸、效益評估

一、更新前後效益評估比較

本案為促進都市整體發展，改善景觀環境，與所有權人一同進行本更新範圍之更新改建計畫，更新後之效益可從環境景觀、土地利用、建築使用與安全防災等項目說明。

表 16-1 計畫效益評估說明表

項目	更新前	更新後
土地利用	1. 為各棟留設中庭之高建蔽率，人行動線及生活空間窘迫。 2. 建物老舊及建物氯離子含量過高所造成結構安全損害的狀況。	1. 留設大範圍沿街步道式開放空間約 3,756.29 ㎡，減少空間壓迫感。 2. 適當提高土地使用強度，增加整體利用效率。 3. 改善老舊建物，塑造高品質的集合住宅大樓。
建築使用	1. 建築物混凝土剝落，鋼筋裸露。 2. 公園路上騎樓多為所有權人空間利用，公眾通行被迫行走於馬路與車爭道。	1. 建物更新得解決混凝土剝落及鋼筋裸露等居住安全問題。 2. 留設沿街步道式開放空間供公眾通行，以達人車分離之都市良好交通環境。
安全防災	1. 中華路一段 63 巷巷弄狹小，不利救災進行。 2. 未達到應有防震標準，並缺乏相關消防滅火等救災設備。 3. 現有地下一層停車場出入口為單車道且未設置緩衝空間，致使經常有交通事故發生。	1. 完整防災規劃，保護生命財產安全。 2. 增強建物耐震基礎，並設置滅火、緊急逃生等系統。 3. 依法令規定設置雙車道以服務法定車應設車位數量計 854 部。依都市設計規定於停車出入口至道路應設置緩衝空間。
環境景觀	1. 巷弄內環境陳舊殘破，有損整體都市環境意象。 2. 建物老舊，且外牆剝落。 3. 中華路一段 63 巷巷弄狹小，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	1. 更新單元整體規劃，配合公園路大量植栽進行整體設計，形塑綠化環境景觀。 2. 著重生活空間品質與環境共存的聯結，呈現整體人文氣質，提供良好視覺景觀。 3. 沿基地退縮使巷道寬度由原 6m～8m 退縮後達 7～8m 供車行。

二、實施後實質效益評估

本案都市更新事業於更新完成後，預期對於政府、所有權人、公眾及實施者等，均有顯著之效益。

（一）對政府之效益

1. 改善環境

更新基地就位於新莊體育館附近，是新莊區商業活動頻繁之地區，藉由此次更新，將能協助整理中華路一段及公園路之市容，消弭窳陋環境，改善地區閒置及實質環境不良現象，創造新一代的新莊區之地標建築。

2. 落實中央政府都市更新政策

都市更新具有改善都市環境，提升都市競爭力等重要功能，已被中央政府列為近年來重點政策「愛台 12 項建設」之一，透過本案，不僅能落實中央政府的政策指示，更能成為新莊區未來進行都市更新的良好楷模。

（二）對所有權人之效益

1. 促進土地合理有效利用

本案基地距離捷運新莊站約 450 公尺，配合便捷之交通與優良之生活環境，可作為優良住宅區之典範，但建物現況卻已有混凝土剝落，甚至鋼筋裸露等情形，對於現況建築物使用人，甚至更新地區周邊用路人車之生命安全，顯有重大危害，實有增強之必要性，以促進住宅區土地合理有效利用。

2. 都市更新所提供獎勵機制，可保障所有權人權益並提高都更意願

中央政府已經明訂許多關於都市更新的作業方式，能安全保障所有權人之權益，並有容積獎勵與稅賦減免等許多開發誘因，能夠提高合法所有權人之意願，並活化老舊不動產之資本價值。

3.改善居住空間

改善海砂屋老舊窳陋的現況，營造優質的居住家園，並且經由整體完善的規劃建築設備、服務設施及空間機能，改善社區環境，創造高品質的居住空間。

（三）對公正之效益

本案更新前建物為應拆除重建之高氯離子混凝土建物，透過更新完成將展現全新舒適之高級集合住宅，打造新世紀之大器建築，不僅改善原住戶之生活環境，更帶給新莊區居民一個安全新生活環境之願景，有助於未來新莊區都市更新之進行，並進一步帶動新莊區整體市容之改善。

（四）對實施者之效益

1.實施者獲得合理之利潤。

實施者整合民間資源並透過都市更新實施，可獲得合理之利潤，原住戶分回較佳之生活環境，達成兩方雙贏之局面。

2.建立企業良好品牌形象。

依法辦理都市更新程序，創造高品質生活空間，與政府建立合作關係，並打造企業良好品牌形象。

拾柒、實施進度

本案預定113年3月權利變換計畫核定發布，114年10月至120年3月為工程施工期間，於121年2～5月進行交屋作業，121年9月完成都市更新成果備查。

表17-1 都市更新事業預定實施進度表

序號	進度	年	112		113				114		115-119	120												121								
		月	2	6-12	3	4-7	8-9	10-12	1-9	10-12	1-12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9
		月數			1	2-5	6-7	8-10	11-19	20-22	23~82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103
1	事業計畫核定公告	1																														
2	申請權利變換計畫報核至核定公告	9																														
3	申請拆除及建造執照	4																														
4	改良物殘餘價值補償	2																														
5	申請更新期間稅捐減免																															
6	土地補償金發放作業																															
7	地上物騰空拆除	12																														
8	工程施工	66																														
9	申請使用執照	4																														
10	送水送電	2																														
11	申請測量																															
12	釐正圖冊	1																														
13	接管	1																														
14	計算及找補差額價金																															
15	產權登記	4																														
16	申請更新後稅捐減免	2																														
17	更新成果備查	2																														

備註：本表為各項工作項目時程預估，實際政府單位審查及建築期限等相關作業，皆應依本案計畫實際執行狀況為準。

拾捌、相關單位配合辦理事項

本案依據「變更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（復興段 452 地號土地）」巷道退縮規定，中華路一段 63 巷應自現有巷道邊界線起退縮至少 2m 建築，退縮空間應優先留設至少 1m 寬度供行人通行，其餘為道路使用。

故本案更新後，臨 63 巷側基地，將有部分退縮供車行，使 63 巷巷道車行寬度達 7m 以上。本案於申請建造執照時，將依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」辦理及依內政部「市區道路及附屬工程設計規範」規定設計，並經由專業技師簽證、監造。後續宜由新北市新莊區公所管理維護，所有權人不得阻礙其維護管理外，並適用道路交通管理處罰條例之規定。

拾玖、其他應加表明之事項

一、管理維護計畫

本案更新後為興建三幢六棟之建築物，並以幢為單位分別成立管理委員會。

（一）A、B 幢管理維護計畫之特別約定事項

1. 本社區地面層之公共區由未來委託之物業管理公司負責維護管理，相關費用由 AB 幢、CD 幢、EF 幢三個管委會共同負擔，依容積樓地板面積比例分擔，AB 幢需支付 44.9%、CD 幢需支付 28.3%、EF 幢需支付 26.8%。

2. 基地沿街步道式開放空間及臨中華路一段 63 巷側退縮供車行使用部分

(1)本建築基地沿四周道路自建築線起各退縮 6～7m 不等，該退縮範圍面積為 3,310.09 ㎡依照建築技術規則申請沿街步道式開放空間獎勵，故未來均屬公共使用空間，應設置適當告示牌標示開放空面積、位置及無條件供公眾使用使用，該範圍不得為約定專用部分，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意亦不得變更，其後區分所有權人會議，亦不得變更。

(2)沿街步道式開放空間管理維護由社區住戶管理費提撥支應，並由實施者依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」計算提撥開放空間管理維護基金 5,000 元／㎡×3,310.09 ㎡＝16,550,450 元，並於完成依公寓大廈管理條例第 57 條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後，向主管機關報備由公庫代為撥付予公寓大廈管理委員會，為專款專用，不得挪作他用。

(3)本沿街步道式開放空間及臨 63 巷側退縮供車行使用部分屬道路系統範疇，適用道路交通管理處罰條例之規定。建築物及公共開放空間所有權人，如將其房屋出售（典）贈與、繼承而移轉時，應列入產權移轉交代。

3. 基地建築物鄰棟間隔

(1)為提升建築物防災性能，本案建築物規劃依照新莊都市計畫土地使用管制要點之規定，建築物與鄰地境界線及建築線距離淨寬平均達6m，基地三幢建築物其二幢建築物之距離及同一幢內地上結構體不相連之二棟建築物間之距離皆達8m。

(2)前開退縮範圍內應維持淨空，非經主管機關同意不得變更，不得設有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物，以達消防救災可及化。

4. 綠建築管理維護事項

(1)本建築申請綠建鑽石級標準，針對綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、水資源、污水垃圾改善等內容進行規劃設計，後續管理維護應遵照相關法令規定辦理，並依照綠建築維護管理計畫保用維持15年，其標章有效期期限為五年，期滿三個月以內必須申請繼續使用，不得任意變更，綠建築指標設置之相關設施與設備應由建築物之區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，進行後續管理維護事宜。

(2)綠建築設施維護由社區住戶管理基金提撥支應，並由實施者於使用執照核准前繳交予新北市政府代收並於領得使用執照時繳交綠建築維護費用之公庫代收證明。管理維護基金為依照公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定提列之公共基金本之百分之五十計算＝11,567,431 元x50％＝5,783,716 元（計算至元為止小數點後進位），由該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人向新北市政府申請撥入公寓大廈公共基金或其他管理專戶。

(3)建築物所有權人如將其房屋出售（典）贈與、繼承等產權移轉時，應列入產權移轉交代，載明標的物已取得鑽石級綠建築候選證書、綠建築維護費用及綠建築維護管理計畫內容，告知第三人或買受人應盡之維護管理責任，並保證取得綠建築分級評估鑽石之綠建築標章，並經雙方書面同意權利義務移轉。

(4)綠建築設施與設備為全體所有權人之共有財產，應隨區分所有權移轉，不得為各所有權人之事由讓售、扣押、抵銷或設定負擔。

(5)建築物所有權人、使用人等均應遵守管理委員會決議事項。

5. 有關機房、陽台、公共空間與挑空樓層部分，請建管處納入使用執照注意事項附表列管不得於該處違建加蓋或以任何設置阻隔開放空間、救災空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項。

6. 本大樓依據建築技術規則及相關規定留設機電設備空間供電機、煤氣、給水、排水、空氣調節、消防及汙水處理等設備使用，依法非經主管機關同意不得變更其他用途。

(二) C、D棟管理維護計畫之特別約定事項

1. 本社區地面層之公共區由未來委託之物業管理公司負責維護管理，相關費用由AB幢、CD幢、EF幢三個管委會共同負擔，依容積樓地板面積比例分擔，AB幢需支付44.9%、CD幢需支付28.3%、EF幢需支付26.8%。

2. 基地沿街步道式開放空間及臨中華路一段63巷側退縮供車行使用部分

(1)本建築基地沿四周道路自建築線起各退縮6～7m不等，該退縮範圍面積為 3,756.29 ㎡依照建築技術規則申請沿街步道式開放空間獎勵，故未來均屬公共使用空間，應設置適當告示牌標示開放空面積、位置及無條件供公眾使用使用，該範圍不得為約定專用部分，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意亦不得變更，其後區分所有權人會議，亦不得變更。

(2)沿街步道式開放空間管理維護由社區住戶管理費提撥支應，並由實施者依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」計算提撥開放空間管理維護基金5,000元／㎡x3,310.09㎡＝16,550,450元，並於完成依公寓大廈管理條例第 57 條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後，向主管機關報備由公庫代為撥付予公寓大廈管理委

員會，為專款專用，不得挪作他用。

(3)本沿街步道式開放空間及臨 63 巷側退縮供車行使用部分屬道路系統範疇，適用道路交通管理處罰條例之規定。建築物及公共開放空間所有權人，如將其房屋出售(典)贈與、繼承而移轉時，應列入產權移轉交代。

3. 基地建築物鄰棟間隔

(1)為提升建築物防災性能，本案建築物規劃依照新莊都市計畫土地使用管制要點之規定，建築物與鄰地境界線及建築線距離淨寬平均達 6m，基地三幢建築物其二幢建築物之距離及同一幢內地上結構體不相連之二棟建築物間之距離皆達 8m。

(2)前開退縮範圍內應維持淨空，非經主管機關同意不得變更，不得設有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物，以達消防救災可及化。

4. 綠建築管理維護事項

(1)本建築申請綠建築鑽石級標準，針對綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、水資源、污水垃圾改善等內容進行規劃設計，後續管理維護應遵照相關法令規定辦理，並依照綠建築維護管理計畫保用維持 15 年，其標章有效期期限為五年，期滿三個月以內必須申請繼續使用，不得任意變更，綠建築指標設置之相關設施與設備應由建築物之區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，進行後續管理維護事宜。

(2)綠建築設施維護由社區住戶管理基金提撥支應，並由實施者於使用執照核准前繳交予新北市政府代收並於領得使用執照時繳交綠建築維護費用之公庫代收證明。管理維護基金為依照公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定提列之公共基金本之百分之五十計算＝11,567,431 元×50％＝5,783,716 元（計算至元為止小數點後進位），由該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人向新北市政府申請撥入公寓大廈公共基金或其他管理專戶。

(3)建築物所有權人如將其房屋出售（典）贈與、繼承等產權移轉時，應列入產權移轉交代，載明標的物已取得鑽石級綠建築候選證書、綠建築維護費用及綠建築維護管理計畫內容，告知第三人或買受人應盡之維護管理責任，並保證取得綠建築分級評估鑽石級之綠建築標章，並經雙方書面同意權利義務移轉。

(4)綠建築設施與設備為全體所有權人之共有財產，應隨區分所有權移轉，不得為各所有權人之事由讓售、扣押、抵銷或設定負擔。

(5)建築物所有權人、使用人等均應遵守管理委員會決議事項。

5. 有關機房、陽台、公共空間與挑空樓層部分，請建管處納入使用執照注意事項附表列管不得於該處違建加蓋或以任何設置阻隔開放空間、救災空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項。

6. 本大樓依據建築技術規則及相關規定留設機電設備空間供電機、煤氣、給水、排水、空氣調節、消防及汙水處理等設備使用，依法非經主管機關同意不得變更其他用途。

（三）E、F 棟管理維護計畫之特別約定事項

1. 本社區地面層之公共區由未來委託之物業管理公司負責維護管理，相關費用由 AB 幢、CD 幢、EF 幢三個管委會共同負擔，依容積樓地板面積比例分擔，AB 幢需支付 44.9%、CD 幢需支付 28.3%、EF 幢需支付 26.8%。

2. 基地沿街步道式開放空間及臨中華路一段 63 巷側退縮供車行使用部分

(1)本建築基地沿四周道路自建築線起各退縮 6～7m 不等，該退縮範圍面積為 3,756.29 ㎡依照建築技術規則申請沿街步道式開放空間獎勵，故未來均屬公共使用空間，應設置適當告示牌標示開放空面積、位置及無條件供公眾使用使用，該範圍不得為約定專用部分，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意亦不得變更，其後區分所有權人會議，亦不得變更。

(2)沿街步道式開放空間管理維護由社區住戶管理費提撥支應，並由實施者依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」計算提撥開放空間管理維護基金5,000元／㎡×3,310.09㎡＝16,550,450元，並於完成依公寓大廈管理條例第57條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後，向主管機關報備由公庫代為撥付予公寓大廈管理委員會，為專款專用，不得挪作他用。

(3)沿街步道式開放空間及臨63巷側退縮供車行使用部分屬道路系統範疇，適用道路交通管理處罰條例之規定。建築物及公共開放空間所有權人，如將其房屋出售（典）贈與、繼承而移轉時，應列入產權移轉交代。

3. 基地建築物鄰棟間隔

(1)為提升建築物防災性能，本案建築物規劃依照新莊都市計畫土地使用管制要點之規定，建築物與鄰地境界線及建築線距離淨寬平均達6m，基地三幢建築物其二幢建築物之距離及同一幢內地上結構體不相連之二棟建築物間之距離皆達8m。

(2)前開退縮範圍內應維持淨空，非經主管機關同意不得變更，不得設有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物，以達消防救災可及化。

4. 綠建築管理維護事項

(1)本建築申請綠建築鑽石標準，針對綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、水資源、污水垃圾改善等內容進行規劃設計，後續管理維護應遵照相關法令規定辦理，並依照綠建築維護管理計畫保用維持15年，其標章有效期期限為五年，期滿三個月以內必須申請繼續使用，不得任意變更，綠建築指標設置之相關設施與設備應由建築物之區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，進行後續管理維護事宜。

(2)綠建築設施維護由社區住戶管理基金提撥支應，並由實施者於使用執照核准前繳交予新北市政府代收並於領得使用執照時繳交綠建築維護費用之公庫代收證明。管理維護基金為依照公寓大廈管理條例施行細則第5條規定提列之公共基金本之百分之五十計算＝11,567,431元×50％＝5,783,716元（計算至元為止小數點後進位），由該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人向新北市政府申請撥入公寓大廈公共基金或其他管理專戶。

(3)建築物所有權人如將其房屋出售（典）贈與、繼承等產權移轉時，應列入產權移轉交代，載明標的物已取得鑽石綠建築候選證書、綠建築維護費用及綠建築維護管理計畫內容，告知第三人或買受人應盡之維護管理責任，並保證取得綠建築分級評估鑽石級之綠建築標章，並經雙方書面同意權利義務移轉。

(4)綠建築設施與設備為全體所有權人之共有財產，應隨區分所有權移轉，不得為各所有權人之事由讓售、扣押、抵銷或設定負擔。

(5)建築物所有權人、使用人等均應遵守管理委員會決議事項。

5. 有關機房、陽台、公共空間與挑空樓層部分，請建管處納入使用執照注意事項附表列管不得於該處違建加蓋或以任何設置阻隔開放空間、救災空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項。

6. 本大樓依據建築技術規則及相關規定留設機電設備空間供電機、煤氣、給水、排水、空氣調節、消防及汙水處理等設備使用，依法非經主管機關同意不得變更其他用途。

二、容積移轉：

本案容積移轉係以實施者代土地所有權人於公開市場取得同一都市計畫區內之私有都市計畫公共設施保留地作為容積送出基地，其相關說明如下：

(一)容積移轉相關法令

依據「都市計畫容積移轉實施辦法」第八條規定：接受基地之可移入容

積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為原則。位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。

(二)容積移轉取得方式及取得費用計算說明

本案容積取得方式採實施者於公開市場購入同一都市計畫區內之私有都市計畫公共設施保留地(不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者)。實施者代墊出資購買送出基地(移入容積)所需之經費以市價計算。

(三)容積移轉取得費用計算說明

依據「都市計畫容積移轉實施辦法」第八條規定辦理，本案容積移轉面積 11,844.10 ㎡，占法定基準容積 40.00%。

基地面積 9,870.09 ㎡

基準容積率 300%

法定基準容積 9,870.09 ㎡×300%=29,610.27 ㎡

本更新單元面積 9,870.09 ㎡，容積移轉樓地板面積為 11,844.10 ㎡，依當前市場交易行情約為公告土地現值的 135%來估算，所需金額估算約為 1,014,968,399 (表 15-1)，本案依容積移轉業者提供辦理費用含作業等相關管理費用外加相關作業手續費用，以 1,014,968,399 元(千位以下捨去)提列。

容積移轉之公告土地現值計算，以向新北市政府城鄉發展局申請捐贈當年之接受基地及送出基地之公告土地現值為準。

三、選配原則

（一）受配人選配以「一房屋搭配一車位」為原則。

（二）原一層店面之所有權人，得優先選配更新後相對位次之店面。

（三）受配人選擇之房屋及車位權值以原應分配價值*90%至*110%區間為原則，因選配房車價值多於應分配權利價值時，需繳納差額價金，故請受配人盡量選擇與自己權值相當的房屋及車位。

（四）如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人，則以公開抽籤方式處理之。

（五）本案將依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函（略以）:「…，土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第11條(現條次變更為第17條)有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條(現條次變更為第17條)有關但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理…」辦理。

四、綠建築

（一）本公寓大廈依都市更新事業計畫規劃取得鑽石級綠建築標章，依規定申請通過綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、室內環境、水資源及汙水垃圾改善等七項指標，有效期限為五年，期滿三個月以內必須申請繼續使用。申請繼續使用綠建築標章，應依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」相關規定，檢具申請評定相關文件向指定專業機構辦理。

（二）本公寓大廈鑽石綠建築標章依都市更新事業計畫及相關法令規定申請，全體區分所有權人及住戶除經法定程序辦理變更外，應保用十五年以上並不得隨意更改及異動，且全體住戶應確實遵守建築相關規定維護管理之。

（三）各區分所有權人及住戶應負使用管理之責，如需變更、裝修或修繕應依本大樓申請綠建築標章所規定之建材及相關法令規定申請，不得任意變更。

（四）本公寓大廈依綠建築指標設置設施之管理維護費用，由公寓大廈公共基金支應，管理維護應依「獎勵綠建築標章管理維護計畫」辦理。

（五）依據新北市政府107年4月20日發文字號:新北府城審字第1070713848號公告新北市政府執行綠建築協議書範本第六條之規定，綠建築維護費用金額以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定提列之公共基金百分之五十計算之。本案公寓大廈公共基金為11,567,431元，故本案綠建築維護管理費＝11,567,431元x50%＝5,783,716元，後續將納入公寓大廈管理基金並依規定專款專用。

（六）若住戶違反上述規定時，應予制止，經制止而不遵從者，將報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。

五、信託：

依據「都市更新條例」第13條規定:「都市更新得以信託方式實施之」，本案信託財產為私有土地及其上合法建物與辦理本更新事業之資金。實施者將於本案都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定發布實施之日起60日內，與本案私有土地所有權人與信託銀行簽訂信託契約。目前預定信託銀行為國泰世華商業銀行股份有限公司，受託之內容包括專款專用，於權利變換工程完竣後，依權利變換計畫及信託契約之規定辦理建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產返還或歸屬，詳附錄十一都市更新信託契約（草稿）。

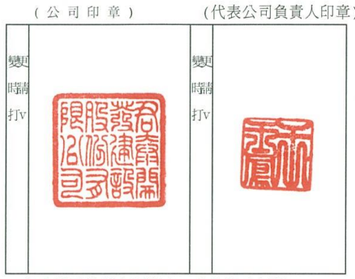
附錄一、實施者證明文件

一、公司變更登記表

（公司印章）　（代表公司負責人印章）

變更時請打v

變更時請打v



股份有限公司變更登記表

共 5 頁第 1 頁

變更預查編號

公司統一編號 28455403

公司聯絡電話 27069988

僑外投資事業 □是 V否　公開發行 □是 V否

陸資 □是 V否

閉鎖性股份有限公司股東人數＿＿人

複數表決權特別股 □有 V無

對於特定事項具否決權特別股 □有 V無

特別股股東被選爲董事、監察人之禁止或限制或當選一定名額之權利 □有 V無

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

原名稱＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿股份有限公司

	一、公司名稱(變更後)	中文	君泰開發建設股份有限公司		
		(章程所訂)外文			
	二、(郵遞區號)公司所在地(含鄉鎮市區村里)		(106)台北市大安區仁愛路3段32號6樓		
	三、代表公司負責人		王玉鳳	四、每股金額(阿拉伯數字)	10 元
	五、資本總額(阿拉伯數字)		300,000,000 元		
	六、實收資本總額(阿拉伯數字)		300,000,000 元		
	七、股份總數		30,000,000 股	八、已發行股份總數	1.普通股 30,000,000 股 2.特別股 0 股
V	九、董事人數任期		3人　自 111年 7月25日　至 114年 7月24日 (含獨立董事 0 人)		
V	十、■監察人人數任期 或 □審計委員會		1人　自 111年 7月25日　至 114年 7月24日 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人		
V	十一、公司章程修正(訂定)日期		111 年 07 月 25 日		

※變更登記日期文號 11151831610　※檔號

新北市政府 111. 8. -5 公司登記表 專用章(20)

公務記載蓋章欄

(一)申請表一式二份，於核辦後一份存核辦單位，一份送還申請公司收執。
(二)爲配合電腦作業，請打字或電腦以黑色列印填寫清楚，數字部份請採用阿拉伯數字，並請勿折疊、挖補、浮貼或塗改。
(三)※各欄如變更登記日期文號、檔號等，申請人請勿填寫。
(四)違反公司法代作資金導致公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
(五)爲配合郵政作業，請於所在地加填郵遞區號。
(六)第十欄位請依公司章程內容，於「監察人人數任期」前註記■，並填寫人數任期；或於「審計委員會」前註記■，監察人之人數任期免填。
(七)閉鎖性股份有限公司應填列股東人數、以技術或勞務出資者應填列章程載明之核給股數與抵充金額(勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司)。

商1302-1網

君泰開發建設

股份有限公司變更登記表

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

變更時請打v						
	十二、本次股本增加明細	資產增加	1.現金	0股、	0元
			2.財產	0股、	0元
			3.技術	0股、	0元
			4.股份交換	0股、	0元
			5.認股權憑證轉換股份	0股、	0元
	(股本若爲9、10、11、12之併購者，請加填第十四欄)	權益科目調整	6.資本公積	0股、	0元
			7.法定盈餘公積	0股、	0元
			8.股息及紅利	0股、	0元
		併購	9.合併	0股、	0元
			10.分割受讓	0股、	0元
			11.股份轉換	0股、	0元
			12.收購	0股、	0元
		其他	13.債權抵繳股款	0股、	0元
			14.公司債轉換股份	0股、	0元
			15.勞務	0股、	0元
				股、	元
				股、	元

	十三、本次股本減少明細	1.彌補虧損	0股、	0元	2.退還股款	0股、	0元
		3.註銷庫藏股	0股、	0元	4.合併銷除股份	0股、	0元
		5.分割減資	0股、	0元	6.收回特別股	0股、	0元

十四、被併購公司資料明細

	併購種類	併購基準日	被併購公司	
			統一編號	公司名稱
		年 月 日		
		年 月 日		

新北市政府 111. 8. -5 公司登記表 專用章(20)

公務記載蓋章欄

11151831610

商1302-2網

共 5 頁第 3 頁

君泰開發建設

股份有限公司變更登記表

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

變更時請打v	所營事業		
	編號	代　碼	營業項目說明
	1	H701010	住宅及大樓開發租售業
	2	H701020	工業廠房開發租售業
	3	H703090	不動產買賣業
	4	H703100	不動產租賃業
	5	ZZ99999	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

新北市政府 111. 8. -5 公司登記表 專用章(20)

公務記載蓋章欄

11151831610

商1302-2網

共 5 頁第 4 頁

君泰開發建設

股份有限公司變更登記表

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

變更時請打v	董事、監察人 或 其他負責人 名單				
	編號	職　稱	姓名(或法人名稱)	身分證號 (或法人統一編號)	持有股份(股)
		(郵遞區號)	住　所　或　居　所　(或　法　人　所　在　地)		
V	1	董事長	王○鳳	Q[redacted]	0
		(221) 台北市南港區研究院路2段[redacted]			
V	2	董事	蔡○菁	F[redacted]	9,900,000
		(242) 新北市新莊區景德路[redacted]			
V	3	董事	連○霽	F[redacted]	5,100,000
		(242) 新北市新莊區新北大道三段[redacted]			
V	4	監察人	黃○珠	F[redacted]	0
		(242) 新北市新莊區[redacted]			

新北市政府 111. 8. -5 公司登記表 專用章(20)

公務記載蓋章欄

11151831610

商1302-2網

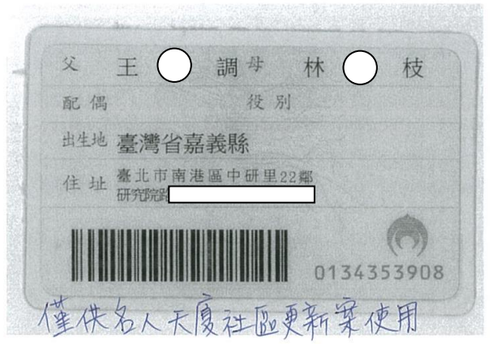
共 5 頁第 5 頁

君泰開發建設　　股份有限公司變更登記表

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

變更請打V	所代表法人			
	編號	董監事編號	所代表法人名稱	法人統一編號
		(郵遞區號) 法人所在地		
V	1	2 ～ 2	伸易投資股份有限公司	28723457
		(242) 新北市新莊區新泰路123巷12號		
V	2	3 ～ 3	君楷投資股份有限公司	53724503
		(242) 新北市新莊區新北大道三段65號三樓之6		









臺北市政府 111. 8. -5 公司登記表 專用章(20)

公務記載蓋章欄
11151831610號

商1302-2網

二、新舊實施者公證書

臺灣臺北地方法院所屬民間公證人重慶聯合事務所

查詢電話：02-2388-8688　傳真：02-2331-8361

地址：台北市中正區100重慶南路1段121號7樓之1

公證書　正　本　　110年度 北院民公有字 第00364 號

一、請求人：

原實施者：皇延創新股份有限公司　　統一編號：24412116
臺北市南港區南港路3段50巷10號4樓
法定代理人：魏孝泰 男　民國64年08月19日生　身分證字號：G[redacted]
臺北市南港區南港路3段50巷10號4樓
代　理　人：蕭小瑩 女　民國56年03月06日生　身分證字號：A[redacted]
臺北市南港區南港路3段50巷10號4樓

新實施者：君泰開發建設股份有限公司　　統一編號：28455403
臺北市大安區仁愛路3段32號6樓
法定代理人：王玉鳳 女　民國49年02月28日生　身分證字號：Q[redacted]
臺北市大安區仁愛路3段32號6樓
代　理　人：鄭根平 男　民國49年10月18日生　身分證字號：A[redacted]
臺北市大安區仁愛路3段32號6樓

二、保證人或見證人：無。

三、請求公證事項之法律行為或私權事實：聲明書

四、公證人實際體驗情形：

(一)請求人對公證內容之陳述：

上開請求人間，因變更實施者聲明事件，訂立如後附聲明書。雙方陳明對於聲明書條款，已獲協議願互相遵守，切實履行，請求予以公證。

(二)公證人所見狀況及其他實際體驗之方法與結果：

1、請求人表示擬就後附之聲明書請求准予公證。

2、請求人所提身分證明文件及相關證件，經核與其身分與聲明書內容尚屬相符。

3、經公證人依公證法第柒拾壹條規定闡明聲明書約定之法律意義及效果後，請求人均表示瞭解及承認後附聲明書內容與其真意相符，並簽名或蓋章。

五、公證之本旨及依據法條：

公證人審查與聲明書有關之文件，及在場人之身分證明等，均屬相符，乃據當事人陳述所協議之事項，作成本公證書並將聲明書附綴於後，本公證書經公證人朗讀或交由請求人閱覽確認無誤後，由請求人在公證書簽名或蓋章，承認為其行為。爰依公證法第貳條第壹項及第捌拾條之規定予以公證。

本公證書於中華民國壹佰壹拾年拾壹月貳日在臺灣臺北地方法院所屬民間公證人重慶聯合事務所作成。

本公證書經下列在場人承認無誤簽名或蓋章於後

請求人：

原實施者：皇延創新股份有限公司

法定代理人：魏孝泰

代　理　人：蕭小瑩 蕭小瑩

新實施者：君泰開發建設股份有限公司

法定代理人：王玉鳳

代　理　人：鄭根平 鄭根平

臺灣臺北地方法院所屬民間公證人 馬有敘 公證人 馬有敘

本正本於中華民國壹佰壹拾年拾壹月貳日在臺灣臺北地方法院所屬民間公證人重慶聯合事務所照原本作成，交付與請求人收執。

臺灣臺北地方法院所屬民間公證人 馬有敘 公證人 馬有敘

聲明書

本案「擬訂新北市新莊區復興段 452 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」已於民國 102 年 12 月 31 日申請事業計畫報核，現依都市更新條例第 34 條第 1 項第 2 款第 1 目規定申請辦理變更實施者，且已取得都市更新條例第 37 條規定門檻之同意，同意實施者由「皇延創新股份有限公司」變更為「君泰開發建設股份有限公司」，完成變更實施者程序後，實施者相關權利義務均由「君泰開發建設股份有限公司」概括承受。

上述聲明如有虛假，立聲明書人願負一切法律責任。

立聲明書人

原實施者：皇延創新股份有限公司

統一編號：24412116

公司所在地：臺北市南港區南港路 3 段 50 巷 10 號 4 樓

法定代表人：魏孝泰

新實施者：君泰開發建設股份有限公司

統一編號：28455403

公司所在地：臺北市[illegible]路[illegible]號 6 樓

法定代表人：王玉鳳

中　華　民　國　110　年　11　月　2　日

附錄二、新北市自行劃定都市更新單元檢核表

一、自行劃定都市更新單元檢核表

新北市自行劃定都市更新單元檢核表

劃定新北市新莊區復興段452地號等1筆土地都市更新單元申請表

壹、基本資料：			
申請日期	105年12月28日	申請單位	皇延創新股份有限公司
面積（㎡）	9,870.09		
地號	新北市新莊區復興段452地號		

貳、劃定基準：（應符合下列各項規定，申請人請先自行檢核）	自行檢核	審查結果	備註
一、自行劃定之更新單元，不得位於農業區、保護區等非都市發展用地。 前項劃定之更新單元，不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨，而符合本條例施行細則第十二條所定情形，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。	■符合	□符合	劃定基準第四點
二、自行劃定更新單元範圍：（下列情況二擇一，請勾選） □於同一街廓自行劃定之更新單元，**應符合下列規定之一**： （一）為完整之計畫街廓者。 （二）臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千五百平方公尺者。 （三）臨接二條以上計畫道路，且面積達一千平方公尺者。 （四）臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千平方公尺，並同時符合下列規定： 1.該更新單元於計畫街廓內之相鄰土地業已建築完成，且無法合併更新者。 2.更新後有益建築設計及市容觀瞻，且一次完成更新者。	■符合第1項	□符合第___項	劃定基準第五點
□於相鄰二個以上街廓自行劃定之更新單元者，**應同時符合下列規定**： (一)其中一街廓之更新單元基地，應符合前項第一款至第三款規定之一。 (二)應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。	□符合	□符合	
第一項第二款至第四款更新單元所臨接之計畫道路、現有巷道，**應同時符合下列規定**： (一)道路、巷道應有一條寬度達八公尺，或有一條寬度與基地退縮留設深度合計達八公尺者。 (二)基地面臨道路、巷道總長度應達二十公尺者。	□符合	□符合	
經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入第一項更新單元面積。	□符合	□符合	
三、自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。（應檢附建築師簽證文件）	■符合	□符合	劃定基準第六點
自行劃定更新單元，全部以整建維護方式實施，或**符合下列情形之一**且經本府核准者，得不受第五點至第八點規定之限制： （一）為避免重大災害之發生。 （二）合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害，亟需重建。 （三）高氯離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者。	■符合第1項	□符合第___項	劃定基準第十點

參、建築物及地區環境評估指標：（申請人請先自行檢核，經劃定更新地區免檢核本項指標）	自行檢核	審查結果
(一)擬申請之更新單元內屬土造、木造、磚造及石造建築物之樓地板面積比例達二分之一以上。	□符合	□符合
(二)擬申請之更新單元內建築物窳陋老舊年期達三十年以上其樓地板面積比例達二分之一以上者。	□符合	□符合
(三)擬申請之更新單元內無電梯設備之集合住宅其棟數比例達二分之一以上。	□符合	□符合
(四)擬申請之更新單元內現有停車位數量低於法定停車位之棟數比例達二分之一以上。	□符合	□符合
(五)擬申請之更新單元範圍現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達法定容積之二分之一。	□符合	□符合
(六)擬申請之更新單元內現有巷道彎曲或寬度小於四公尺，有礙救災作業進行者。	□符合	□符合
(七)擬申請之更新單元內有內政部及本縣指定之古蹟、都市計畫劃定或本府指定之保存區、本府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區。	□符合	□符合
(八)擬申請之更新單元內計畫道路及公園、綠地、廣場未開闢完成者。	□符合	□符合
(九)擬申請之更新單元位於下列地區之一者： 1、位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口（含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等）三百公尺範圍內。 2、位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達0.五公頃以上之公園綠地二百公尺範圍內。 3、位於面積達一千平方公尺以上之廣場一百公尺範圍內。 4、位於本府認定之更新策略地區範圍內。	□符合 □符合 第___項	□符合 □符合 第___項
(十)擬申請之更新單元面積在三千平方公尺以上，對都市景觀美化及提昇生活環境品質有助益者。	□符合	□符合

評估結果	自行檢核	審查結果
於未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元者，應符合第四點至第六點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標三項以上。	□符合第_____項	□符合第_____項
前項更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一者，至少應有一項指標符合附表所列第六項至第十項指標。	□符合第_____項	□符合第_____項

申請人及建築師、專業技師或機構（本基地屬更新地區，免檢核上述各項指標）

（請加蓋公司大小章）

審查結果：
□符合
□不符合（說明：　　）
承辦人核章：

二、更新單元範圍檢討說明

（一）更新地區

本案更新單元範圍為新北市新莊區復興段 452 地號等 1 筆土地，位於 105 年 9 月 14 日公告發布實施「變更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更新地區（復興段 452 地號土地）」之更新地區。

（二）法令依據

「都市更新條例」第 7 條第 1 項：「有下列各款情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關得優先劃定為更新地區：一、因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大市變遭受損壞。二、為避免重大災害之發生。三、為配合中央或地方之重大建設。」

更新地區範圍內為「名人天廈社區」78 年使字第 966 號鋼筋混凝土建築，地上共有 A、B、C、D 等 4 棟建物，其中 A 棟於 96 年經市府工務局核備為「高氯離子鋼筋混凝土建築物」，並於 102 年 10 月 22 日依都市更新條例第七條公告「劃定新北市新莊區復興段 452 地號（部分）等 1 筆土地都市更新地區」；另 B、C、D 等 3 棟建物於 105 年 3 月經市府工務局核備為「高氯離子鋼筋混凝土建築物」。

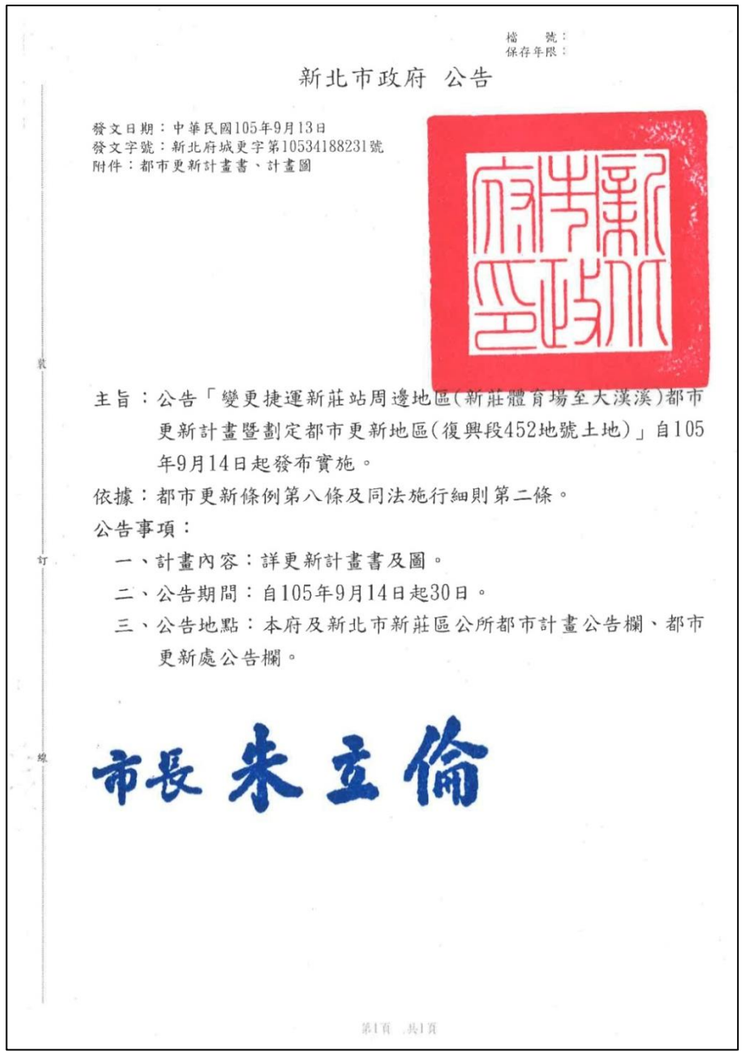
故為避免重大災害之發生，經 105 年 6 月 24 日第 66 次新北市都市計畫委員會決議，迅行劃定名人天廈社區 BCD 棟土地更新地區，惟為避免同一地區重複劃定更新地區，造成日後參與更新同意比例門檻計算混淆，以變更「捷運新莊站周邊地區（新莊體育場至大漢溪）都市更新計畫暨劃定更新地區」計畫書圖方式辦理，將名人天廈社區 A、B、C、D 棟所在土地標示為屬「都市更新條例」第 7 條劃定範圍。

依上開決議，於 105 年 9 月 14 日公告發布實施「變更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更新地區（復興段 452 地號土地）」，將 B、C、D 等 3 棟建物併同 A 棟劃定為更新地區，共同辦理都市更新事業。

（三）免檢討事項

依「新北市都市更新單元劃定基準」第 11 條規定：「自行劃定更新單元，全部以整建維護方式實施，或符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第 5 點至第 8 點規定之限制：(一) 為避免重大災害之發生。(二) 合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害，亟需重建。(三) 高氯離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者...。」

經檢視本案符合上述規定，得不受第 5 點至第 8 點規定之限制。



檢　號：
保存年限：

新北市政府　公告

發文日期：中華民國105年9月13日
發文字號：新北府城更字第10534188231號
附件：都市更新計畫書、計畫圖

主旨：公告「變更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(復興段452地號土地)」自105年9月14日起發布實施。

依據：都市更新條例第八條及同法施行細則第二條。

公告事項：

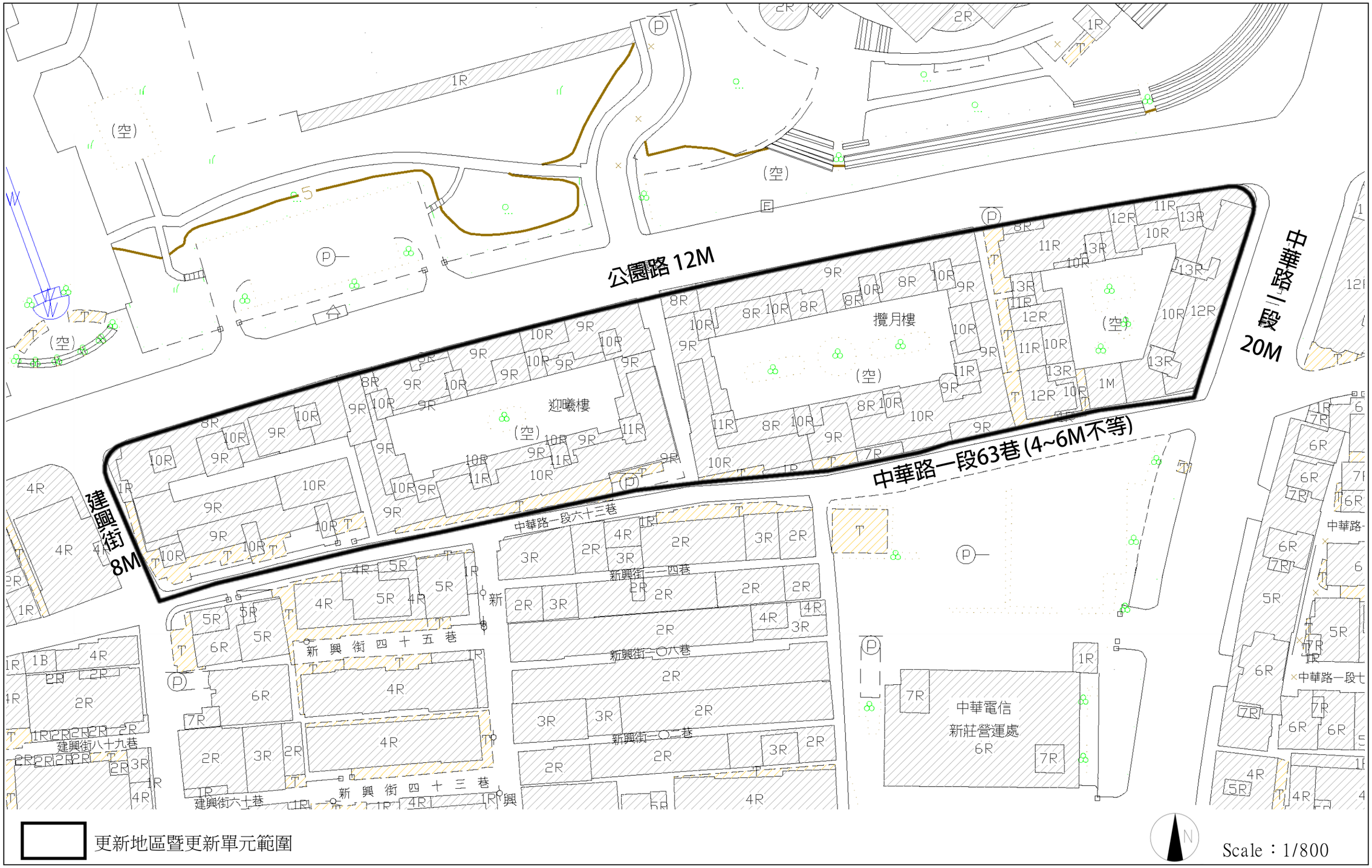
一、計畫內容：詳更新計畫書及圖。

二、公告期間：自105年9月14日起30日。

三、公告地點：本府及新北市新莊區公所都市計畫公告欄、都市更新處公告欄。

市長 朱立倫

第1頁，共1頁



更新地區暨更新單元範圍圖

附錄三、實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

本公司 皇延創新股份有限公司 申請「擬訂新北市新莊區復興段 452 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」，涉及各項審查，自行檢核如下：

項次	自行檢核事項	是	否
1	本案是否需辦理都市設計審議	■	
2	本案是否需辦理交通影響評估審查	■	
3	本案是否需辦理山坡地開發審查		■
4	本案是否需辦理環境影響評估		■
5	本案是否需辦理容積移轉審查		■
6	本案是否需辦理工業區總量管制申請		■
7	本案是否涉及都市更新條例第 20 條之規定		■
8	本案是否需辦理廢水或改道		■
9	本案是否涉及依法應予保存之古蹟及聚落		■
10	本案是否涉及捷運穿越範圍		■
11	本案更新單元範圍是否涉及公有土地		■

實施者：皇延創新股份有限公司　　簽章

中華民國 106 年 9 月 18 日

附註	1. 本案涉及本表所列各審查事項，由實施者自行檢核並填具，未填列或漏填項目，致將來審查時無法併同辦理使審查時間增加或相關權利受損，由實施者自行負責。 2. 涉及各審查事項，請另循程序洽業管機關辦理送審事宜。 3. 本自行檢核應於事業計畫申請報核時一併檢附，未檢附者，視為文件不符。

附錄四、住戶管理規約草約

本　　公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

■ 1.為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

□ 2.如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：

(一)專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

(三)約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

■ 1.詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

□ 2.詳如附件一標的物件之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

□ 1.應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

■ 2.除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

（1）位於_____之_____（如法定空地、樓頂平臺），分別為_____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（2）位於_____之_____（如法定空地、樓頂平臺），為_____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（3）位於_____之_____（如法定空地、樓頂平臺），為_____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（4）約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

(一)停車空間之權利（請就下列四者勾選，可複選，未勾選者視為選擇 1.之情形）

■ 1.為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。

□ 2.無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如附件二。

□ 3.共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

□ 4.停車空間之其他權利形式：_____。

(二)停車空間之使用管理（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

■ 1.停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。

□ 2.停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

□ 3.停車空間之其他使用管理方式　　：。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

■ 1.本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。

□ 2.本公寓大廈外牆之使用管理方式：　　。

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

■ 1.不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

□ 2.其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理：　　。

七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

■ 1.除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

□ 2.應依下列規定辦理：　　。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

■ 1.無其他共用設施設置。

□ 2.包括：＿＿＿＿＿＿＿＿等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

■ 1.依建築法相關規定辦理。

□ 2.管理負責人或管理委員會應於 月內予以改善或回復原狀。

三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：

（一）如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

■ 1.由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。

□ 2.其他負擔或分擔方式：＿＿＿＿＿＿。

(二)如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

■ 1.由管理費或公共基金支應。

□ 2.其他負擔或分擔方式：　　。

四、法定共用部分（垃圾儲存空間及管委會空間等），應提供共用使用，不得為約定專用部分；其後區分所有權人會議，亦不得變更。

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。

二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。

四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。

五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

■ 1.依建築法相關規定辦理。

□ 2.該區分所有權人應於＿＿月內予以改善或回復原狀。

第二章 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

1.定期會議每年召開___次(至少一次)。

2.有下列情形之一者，應召開臨時會議：

(1)發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

(2)經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。

前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

三、開會通知

區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。

開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

四、出席資格

區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書，如附件三。

會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用者經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

■ 1.會議主席產生之優先順序：

(1)由召集人擔任。

(2)由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

□ 2.會議主席產生之其他方式：　　。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一)規約之訂定或變更。

(二)公寓大廈之重大修繕或改良。

(三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五)約定專用或約定共用事項。

(六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。

區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

區分所有權人會議討論事項：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

■ 1.除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

□ 2.除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。

□ 3.區分所有權人會議開議及決議之其他額數：＿＿＿＿＿＿＿＿。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條 議案成立之要件

一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。

三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。

四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十條 會議紀錄

區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

會議紀錄應包括下列內容：

一、開會時間、地點。

二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。

三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

會議紀錄，應與出席人員(包括區分所有權人及列席人員)之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務；由區分所有權人選任管理委員所設立之組織，係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作。

二、管理委員會人數

為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

(一)主任委員一名。

(二)副主任委員　　名。

(三)財務委員（負責財務業務之委員）　　名。

(四)監察委員（負責監察業務之委員）　　名。

(五)委員　　名。

前項委員名額，合計　　名，並得置候補委員　　名。委員名額之分配方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

■ 1.採不分配方式為之。

□ 2.採分層劃分：自第___層至第___層___名；自第___層至第___層名；自第___層至第層___名。

□ 3.採分棟劃分：___棟___名；___棟___名；___棟___名。

□ 4.採分區劃分：___區___名；___區___名；___區___名。

□ 5.管理委員名額之其他分配方式：　　。

第十二條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

■ 1.主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

□ 2.主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

□ 3.管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。

□ 4.管理委員由住戶任之。

□ 5.管理委員選任之其他資格及其限制：_____。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

1.曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。

2.曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3.受破產之宣告，尚未復權者。

4.有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5.無行為能力或限制行為能力者。

(五)主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

■ 1.(1)委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。

(2)委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

□ 2.採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

□ 3.採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

□ 4.依區分所有權人名冊輪流擔任。

□ 5.管理委員之其他選任方式：_____。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

■ 1.由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。

□ 2.由副主任委員遞補。

□ 3.由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由 委員行使主任委員職務。

□ 4.主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：_____。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

■ 1.由主任委員於管理委員中選任之。

□ 2.由管理委員互推之。

□ 3.其他之選任方式：　　。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

(四)管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。

(五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

■ 1.於區分所有權人會議中辦理選任。

□ 2.依區分所有權人名冊輪流擔任。

□ 3.管理委員選任之其他辦理方式：　　。

三、管理委員之任期，(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

■ 1.自　年　月 日起至　年　月　日止，為期一年。

□ 2.自　年　月 日起至　年　月　日止，為期二年。

□ 3.自　年　月 日起至　年　月　日止，為期　年　月(至少一年，至多二年)。

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1.任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。

2.管理委員喪失住戶資格者。

3.管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二)管理委員之罷免

1.主任委員及其他管理委員職務之罷免(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形)

■ (1)應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

□ (2)管理委員職務之其他罷免方式：　　。

2.管理委員之罷免(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形)

□ (1)應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

□ (2)管理委員之其他罷免方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管條例第三十六條規定事項。

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。

三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。

六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。

七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。

八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。

九、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

■ 1.為無給職。

□ 2.得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

□ 3.管理委員其他報酬給付方式：　　。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

一、主任委員召開管理委員會會議（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

■ 1.應每二個月乙次。

□ 2.應每 個月乙次。

二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。

三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

四、管理委員會會議開議決議之額數（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

■ 1.應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

□ 2.應有 以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員 以上之決議通過。

□ 3.討論事項應經全體管理委員 以上之決議通過。

□ 4.管理委員會之其他開議決議額數：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

□ 1.其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

□ 2.候補委員出席，但以代理一名委員為限。

□ 3.其配偶或直系親屬出席。

□ 4.出席，但以代理一名委員為限。

□ 5.管理委員出席會議之其他代理方式： 。

委託書格式如附件三之一。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

(一)開會時間、地點。

(二)出席人員及列席人員名單。

(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

(一)規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。

(二)管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。

(三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

(一)主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。

(二)公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六)本公寓大廈公告欄設置於 。

三、管理委員會之移交責任

公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額，管理委員會保管之文件及資產等，於管理委員會解職、離職或改組時移交新管理負責人或新管理委員會。

第十六條 管理負責人準用規定之事項

未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。

二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第十七條 公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣 元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

(一)公共基金。

(二)管理費。

二、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

■ 1.各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

□ 2.由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

□ 3.各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。

□ 4.管理費之其他分擔方式： 。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

■ 1.由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

□ 2.公共基金之其他收繳方式：。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣 萬元以上(含)，經 天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息 %計算。

五、共用部分及其基地使用收益，除區分所有權人會議另有決議外，撥入為公共基金保管運用。

六、區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。

二、管理費用途如下：

(一)委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五)稅捐及其他徵收之稅賦。

(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

(一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

(二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

(三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

■ 1.新臺幣十萬元以上。

□ 2.逾公共基金之百分之五。

□ 3.逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。

□ 4.其他標準：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：

一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。

二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。

三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自　　年　　月　　日起至　　年　　月　　日止。

二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

■ 1.應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

□ 2.應經經辦人、　　委員、　　委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

(一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

(二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 社區公共設施、公益設施及空地管理約定

第二十二條 為維護本社區公共設施及戶外空間完整、環境清潔，保有建築外觀之優美及整體感，以提昇社區之生活品質與整體價值，特訂社區公共設施及空地管理約定。

第二十三條 本約定效力及於本社區全體區分所有權人及租（用）戶。

第二十四條 本社區用戶應本著敦親睦鄰守望相助情誼，彼此謙和禮讓，互愛互助，以建立社區之和諧關係。

第二十五條 室內空間及露台部份

一、屋頂避難平台及屋頂層機電設施空間如電樓梯間、水箱等，不得獨立使用或約定為專用。

二、本社區一樓共用部分及地下室B1F、B2F、B3F、B4F、B5F、B6F之共用部份，由全體區分所有權人分攤持分，供全體用戶使用。

三、本社區地下室汽車停車空間,係由購買車位者共同持分此部分面積。並得依相關法令分別管理、使用、收益及處分，未經車位所有權人之同意，其他人不得使用、或妨礙購買車位者之使用，但遇緊急避難時地下室汽車停車空間應開放供全體用戶避難使用。

四、本約有關各用戶共有產權之使用管理約定並簽立分管同意書，視為用戶相互間對於共有物使用管理之特約，其繼受人或承租人等均應受其約束。

五、本社區有關約定專用或分管約定之部分，非經權利人或受益人之同意，不得以修改規約或依區分所有權人會議之決議方式予以變更。

六、屋脊裝飾物之構造設於屋頂層，不得擅加建造頂蓋及對外營業使用，並列入住戶公約及產權移轉交代。

七、屋頂、壁面綠化部份，住戶應共同管理護良好環境景觀。

八、本案申請綠建築之綠化植栽、垃圾處理空間及雨水貯留設施…等設備，住戶應維持原設計運作使用，以求符合綠建築規定需求。

九、地下一層平面設置自行車停車空間，共 215 輛自行車停車位供住戶使用，日後不得違規使用，並列入住戶公約及產權移轉交代。

第二十六條 戶外公共空間部份

一、中庭、沿街步道、廣場…等戶外空間應供全體區分所有權人及用戶共同使用，不得以修改規約或依區分所有權人會議約定為約定專用。

二、沿道路、基地地界線至建築物間之空地（包含人行通道、廣場），為依本區法令所規定之退縮空間及防災通道，依法不得占用、堆積物品、毀損公物、妨害通行。

三、本案沿街人行步道空間考量公共安全、供公眾使用或休憩，不得搭設棚架、障礙物、圍牆、綠籬等阻隔設施或做其他使用，日後不得違規使用且應負責管理維護，並列入住戶公約及產權移轉交代。

第二十七條 環境衛生及安全維護部份

一、為保持良好環境及全體用戶之公共安全，應遵守本約有關管理約定及用戶規約約束。上述約定效力及於各權利義務之繼受人或承租人等，並應明確告知。

二、不得使用煤炭、柴油、重油、汽油等污染空氣之燃料。

三、不得存放散發異味之物品及燃物或作危險性之實驗。

四、不得隨意吐痰、拋棄果皮及紙屑、菸蒂與廢棄物，並不得飼養家禽家畜。

五、不得隨意塗抹牆壁、樑柱以保持整潔。

六、不得佔用公共場所或在樓梯、太平梯及通道堆置雜物及曝曬衣物，保持通道暢通及觀瞻。

七、共同注意本大樓消防安全並積極參加防護講習，如發現火警，應立即使用滅火器等消防設施，並通知管理員緊急處理。

八、發現竊盜、搶劫可疑人物時，應立即通知管理員處理。

九、不得將房屋為非法之使用。

十、用戶垃圾每日於指定時間送至垃圾儲存空間，再由管理員負責清除。

第二十八條 其他事項

一、為維護本社區外觀之整體美觀，各用戶於進行室內外裝修應注意下列事項：

（一）不得加設鐵窗、陽台窗或其他突出物。

（二）不得懸掛或張貼廣告物品。

（三）室外機位置，應依管理委員會規定位置配置。

（四）瓦斯管線及錶位不得自行更改位置，以維護社區全體用戶之安全。

二、保證金之押繳：為有效約束裝潢承包商，避免在施工期間不慎毀損公共設施與鄰戶設備，造成環境污染等，各用戶應向管理委員會押繳裝潢保證金新台幣　　萬元，俟完工經檢查認可、日後無息除代支金額退還。

三、本大樓係為住商混合大樓，各層空間及用途，住戶應維持原目的使用，且不得增設夾層或違規使用，非經主管機關核准不得變更。

四、未來所有權人及相關使用人應於基地內自行滿足停車需求，不應要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，未來裝卸貨應在基地內部空間完成作業，禁止在基地外裝卸貨以免影響外部交通，並列入住戶公約及產權移轉交代。

第二十九條 本社區用戶應按比例平均分攤下列公共費用電梯維修費、公共水電費、公共設施及設備維修、管理員之人事及行政費及其他。公共費之支付每個月由管理員編列支付明細表，並向各戶收取分擔金，各戶不得以任何理由拒繳或遲延管理費用之分攤，不論房屋有無使用，均由房屋所有權人員負擔。

第 三十 條 房屋所有權人若在規定之日期，未繳納應繳之管理費用時，管理委

員會得訴請法院，命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，不得異議。

第三十一條 本約定如有未盡事宜，得因事實需要，經用戶規約所載之程序修正其內容或增加條款

第六章 住戶共同遵守協定事項

第三十二條 住戶應遵守之事項

一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。

二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。

五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。

七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。

九、飼養動物之規定：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

■ 1.住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。

□ 2.住戶不得飼養動物。

□ 3.飼養動物之其他規定：　　。

前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

第三十三條 投保火災保險之責任

公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者。住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。

住戶未投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

第三十四條 其他事項

一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料，其格式如附件四。

三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。

四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書，其格式如附件五。

五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

六、屋脊裝飾物之構造設於屋頂層，不得擅加建造頂蓋及對外營業使用，並列入住戶公約及產權移轉交代。

七、本案沿街人行步道空間考量公共安全、供公眾使用或休憩，不得搭設棚架、障礙物、圍牆、綠籬等阻隔設施或做其他使用，日後不得違規使用且應負責管理維護，並列入住戶公約及產權移轉交代。

八、本大樓係為住商混合大樓，各層空間及用途，住戶應維持原目的使

用，且不得增設夾層或違規使用，非經主管機關核准不得變更。

九、屋頂、壁面綠化部份，住戶應共同管理護良好環境景觀。

十、本案申請綠建築之綠化植栽、垃圾處理空間及雨水貯留設施…等設備，住戶應維持原設計運作使用，以求符合綠建築規定需求。

十一、地下一層平面設置自行車停車空間，共 376 輛自行車停車位供住戶使用，日後不得違規使用，並列入住戶公約及產權移轉交代。

十二、未來所有權人及相關使用人應於基地內自行滿足停車需求，不應要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，未來裝卸貨應在基地內部空間完成作業，禁止在基地外裝卸貨以免影響外部交通，並列入住戶公約及產權移轉交代。

十三、綠建築

(一)本公寓大廈依都市更新事業計畫規劃取得銀級綠建築標章，依規定申請通過綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、室內環境、水資源及汙水垃圾改善等七項指標，有效期限為五年，期滿三個月以內必須申請繼續使用。申請繼續使用綠建築標章，應依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」相關規定，檢具申請評定相關文件向指定專業機構辦理。

(二)本公寓大廈銀級綠建築標章依都市更新事業計畫及相關法令規定申請，全體區分所有權人及住戶除經法定程序辦理變更外，應保用十五年以上並不得隨意更改及異動，且全體住戶應確實遵守建築相關規定維護管理之。

(三)各區分所有權人及住戶應負使用管理之責，如需變更、裝修或修繕應依本大樓申請綠建築標章所規定之建材及相關法令規定申請，不得任意變更。

(四)本公寓大廈依綠建築指標設置設施之管理維護費用，由社區住戶管理基金提撥支應，並由實施者於使用執照核准前繳交予新北市政府代收並於領得使用執照時繳交綠建築維護費用之公庫代收證明。管理維護基金為依照公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定提列之公共基金本之百分之五十計算＝11,567,431 元×50％＝5,783,716 元（計算至元為止小數點後進位），由該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人向新北市政府申請撥入公寓大廈公共基金或其他管理專戶。

(五)若住戶違反上述規定時，應予制止，經制止而不遵從者，將報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。

十四、沿街步道式開放空間與臨中華路一段 63 巷退縮供道路使用部分

(一)本建築基地沿四周道路自建築線起各退縮 6～7m 不等，該退縮範圍面積為 3,756.29 ㎡依照建築技術規則申請沿街步道式開放空間獎勵，故未來均屬公共使用空間，應設置適當告示牌標示開放空面積、位置及無條件供公眾使用使用，該範圍不得為約定專用部分，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意亦不得變更，其後區分所有權人會議，亦不得變更。

(二)沿街步道式開放空間管理維護由社區住戶管理費提撥支應，並由實施者依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」計算提撥開放空間管理維護基金 5,000 元／㎡×3,756.29 ㎡＝18,781,450 元，並於完成依公寓大廈管理條例第 57 條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後，向主管機關報備由公庫代為撥付予公寓大廈管理委員會，為專款專用，不得挪作他用。

(三)本沿街步道式開放空間與臨中華路一段 63 巷退縮供道路使用部分屬道路系統範疇，適用道路交通管理處罰條例之規定。建築物及公共開放空間所有權人，如將其房屋出售（典）贈與、繼承而移轉時，應列入產權移轉交代。範圍詳如本規約附圖。

十五、基地建築物鄰棟間隔

(一)為提升建築物防災性能，本案建築物規劃依照新莊都市計畫土地使用管制要點之規定，建築物與鄰地境界線及建築線距離淨寬平均達 6m，基地三幢建築物其二幢建築物之距離及同一幢內地上結構體不相連之二棟建築物間之距離皆達 8m。

(二)前開退縮範圍內應維持淨空，非經主管機關同意不得變更，不得設有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物，以達消防救災可及化。

第七章 爭議事件及違反義務之處理

第三十五條 爭議事件之處理

一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣(市)

政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉（鎮、市、區）公所調解委員會申請調解。

二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之 地方法院為第一審法院。

第三十六條 違反義務之處理

一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：

(一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

(二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

(三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

(四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。

(五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

(一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。

(二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

第八章 附則

第三十七條 利害關係人請求閱覽或影印

利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責人或管理委員會不得拒絕：

一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。

二、管理委員會保管之下列文件：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

□ 1.詳如＿＿＿＿＿。

■ 2.授權管理委員會訂定之。

第三十八條 繼受人之責任

區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項。

第三十九條 催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

■ 1.以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

□ 2.其他送達方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

第四十條 本規約訂立於民國　　年　　月　　日。

附件一 規約標的物建登錄表、圖說

物件名稱		_____公寓大廈
建物	構造等	_____造、地上_____層、地下_____層、屋頂突出物____層。 _____層《鋼骨鋼筋混凝土造》_____ 棟。 總樓地板面積_____平方公尺。 建號：_____
建物	專有部分	專有部分共計_____個獨立使用單元。 總樓地板面積_____平方公尺。
附屬設施		停車場設施、機踏車停放處、垃圾堆積處、外燈設備、植樹等之建物附屬設施。
基地面積	土地座落	地段地號：_____等_____筆 門牌地址：_____等_____棟
基地面積	面積	基地面積：_____平方公尺 建築面積：：_____平方公尺
基地面積	權利關係	標記區_____部分為共同部分 標記區_____部分為約定專用部分 標記區_____部分為約定共用部分
基地面積	使用執照或建照執照文號	

附件二 停車空間使用契約書

公寓大廈管理委員會(以下簡稱「甲方」)依區分所有權人會議決議，對區分所有權人 （以下簡稱「乙方」）設定本公寓大廈停車空間之約定專用權，如附圖所示之 部分。使用約定專用部分時，乙方應遵守下列規定事項，如有違反之情況，甲方得終止本契約。

每月月底將次月之約定專用權使用償金 元繳交甲方。

遵守甲方另定之停車空間使用規則。

事先向甲方登記使用該停車空間之車輛所有者、車輛號碼及車種等。

契約有效期限為____年____月，自簽約之日起生效至____年____月日止。如欲續約，乙方應於到期前三個月內主動與甲方協議更換契約，否則視為自動放棄續約權利。

立契約書人 甲方 _____公寓大廈管理委員會

代表人 主任委員_____（簽章）

住址 _____

乙方 _____

國民身分證統一編號_____（簽章）

住址 _____

中 華 民 國 年 月 日

附件三 會議出席委託書

會議出席委託書

致＿＿＿＿＿＿＿公寓大廈區分所有權人會議

有關本公寓大廈預定於＿＿＿年＿＿＿月＿＿＿日＿＿＿時舉行之區分所有權人會議，本人謹委託＿＿＿＿＿＿先生（女士）出席區分所有權人會議，並於區分所有權人會議中行使各項本人應有之權利。

區分所有權標的物標示(門牌地址)

委託人(區分所有權人)　姓名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿(簽章)

代理人　　姓名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿(簽章)

代理人住址＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

附件三之一　會議出席委託書

會議出席委託書

致＿＿＿＿＿＿＿公寓大廈管理委員會會議

有關本公寓大廈預定於＿＿＿年＿＿＿月＿＿＿日＿＿＿時舉行之管理委員會會議，本人謹委託＿＿＿＿＿＿先生(女士)出席管理委員會會議，並於管理委員會會議中行使各項本人應有之權利。

區分所有權標的物標示(門牌地址)

委託人(管理委員)　姓名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿(簽章)

代理人(管理委員)　姓名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿(簽章)

代理人住址 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

附件四 區分所有權人資格申報書

區分所有權人資格申報書

致＿＿＿＿＿＿公寓大廈區分所有權人會議

茲申報有關取得及喪失 公寓區分所有權，資料如下：

區分所有權標的物標示（門牌地址）

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

取得區分所有權者　姓名：＿＿＿＿＿＿

喪失區分所有權者　姓名：＿＿＿＿＿＿

地址（將遷往地址）

區分所有權變動日期：中華民國＿＿＿年＿＿＿月＿＿＿日

取得人：＿＿＿＿＿＿＿＿（簽章）

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

租賃契約書

＿＿條　　承租人（或使用人）使用標的物件時，應確實遵守＿＿公寓大廈規約之規定。

承租人（或使用人）違反前項規定時，出租人得終止本契約。

本人向＿＿＿＿（出租人或貸與人）承租（或借用）＿＿＿＿公寓大廈＿＿＿＿路＿＿＿＿巷＿＿＿＿號＿＿＿＿樓，承諾同意將確實遵守本公寓大廈規約之規定事項。此致

＿＿＿＿＿＿公寓大廈管理委員會

立切結書人 （簽章）

國民身分證統一編號

住 址

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

附件五 租賃(或使用)契約書及切結書

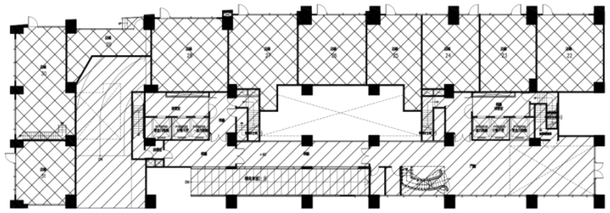


沿街步道式開放空間=2,619.18㎡

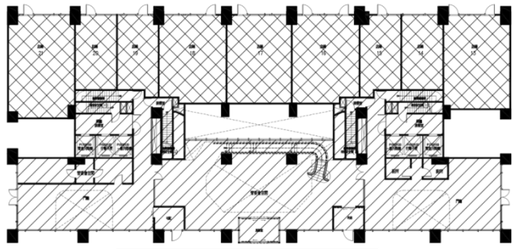
廣場式開放空間範圍=690.91㎡

建築基地綜合設計公共開放空間=(2619.18+690.91) x5000=16,550,450元

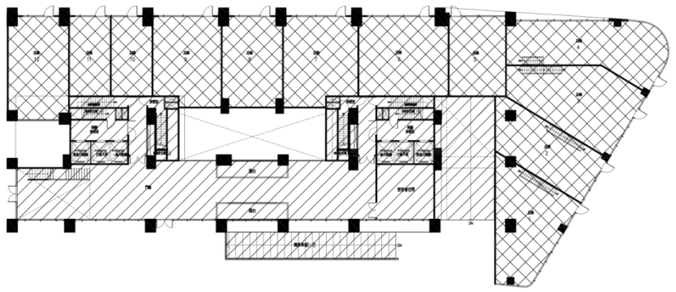
公寓大廈管理規約附圖 1 沿街步道式及廣場式開放空間示意圖



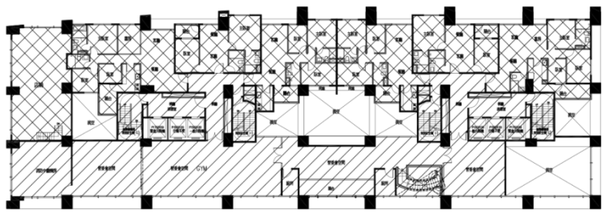
E、F棟 一層平面圖 S:1/600



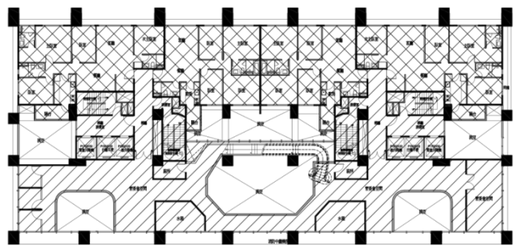
C、D棟 一層平面圖 S:1/600



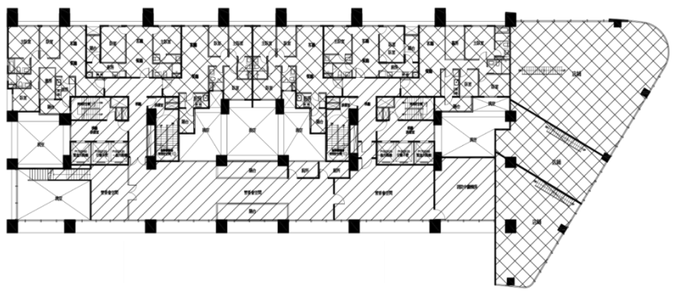
A、B棟 一層平面圖 S:1/600



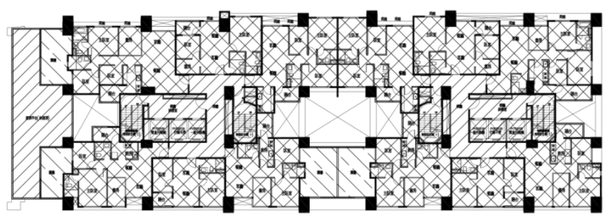
E、F棟 二層平面圖 S:1/600



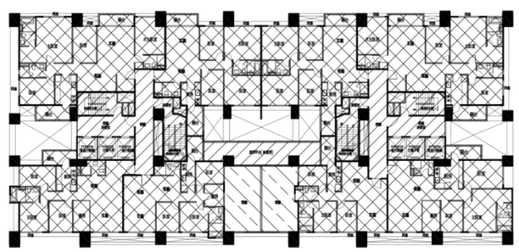
C、D棟 二層平面圖 S:1/600



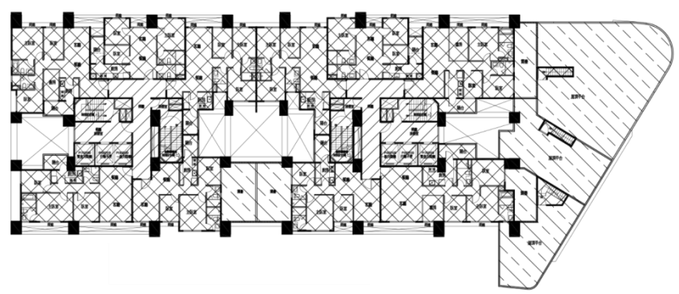
A、B棟 二層平面圖 S:1/600



E、F棟 三層平面圖 S:1/600



C、D棟 三層平面圖 S:1/600



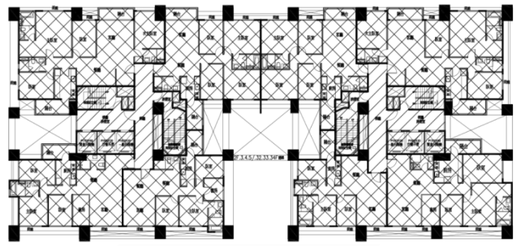
A、B棟 三層平面圖 S:1/600

專有　共用　約定專用

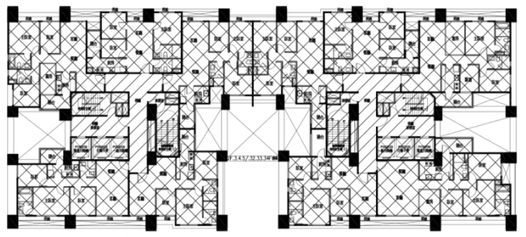
公寓大廈管理規約附圖 2 共專有圖(一)



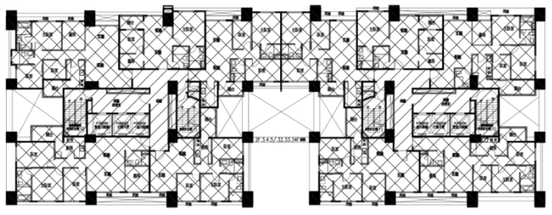
E、F棟 四至五層平面圖 S:1/600



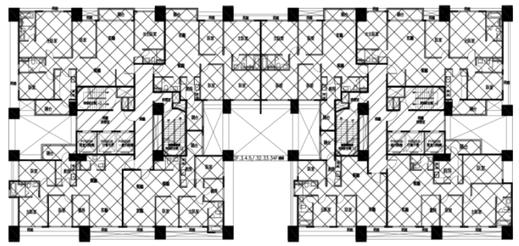
C、D棟 四至五層平面圖 S:1/600



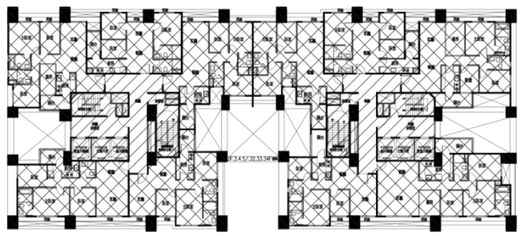
A、B棟 四至五層平面圖 S:1/600



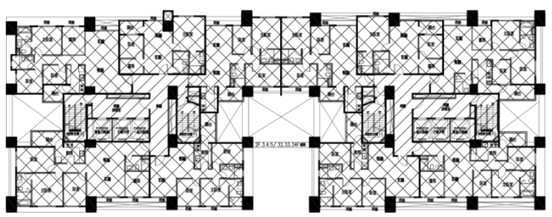
E、F棟 六至十四層平面圖 S:1/600



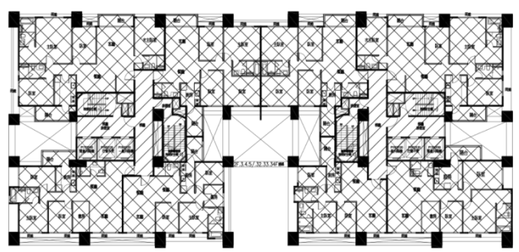
C、D棟 六至十四層平面圖 S:1/600



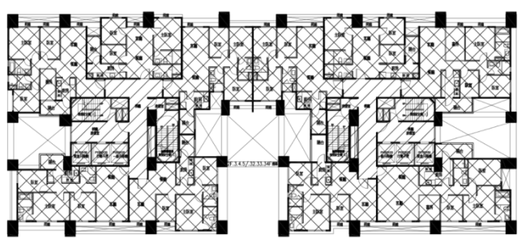
A、B棟 六至十四層平面圖 S:1/600



E、F棟 十五至三十五層平面圖 S:1/600



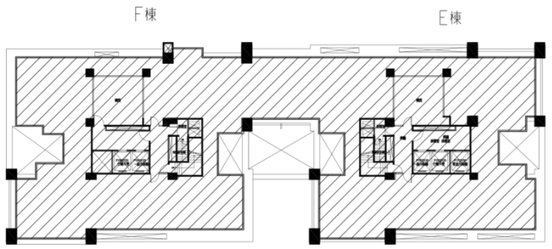
C、D棟 十五至三十五層平面圖 S:1/600



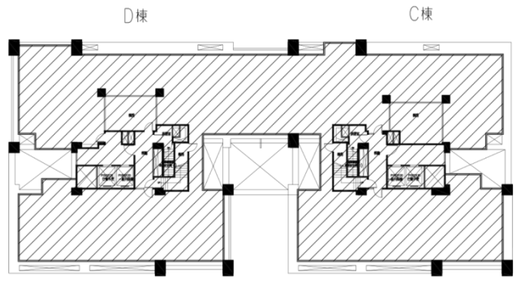
A、B棟 十五至三十五層平面圖 S:1/600

專有　共用　約定專用

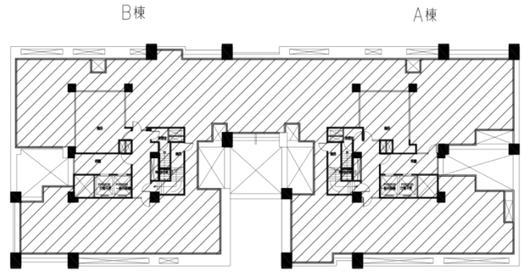
公寓大廈管理規約附圖 3 共專有圖(二)



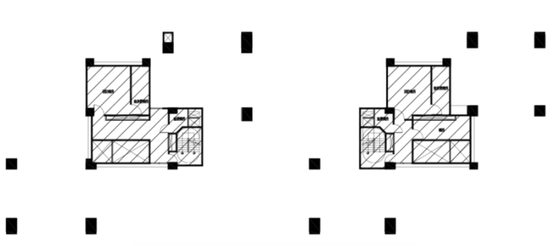
E、F棟 屋突一層平面圖 S:1/600



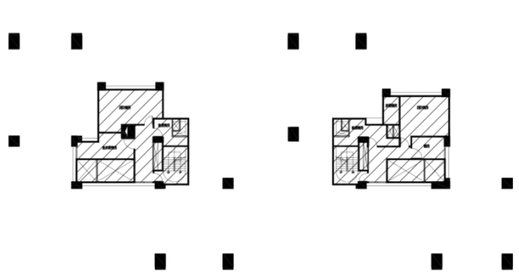
C、D棟 屋突一層平面圖 S:1/600



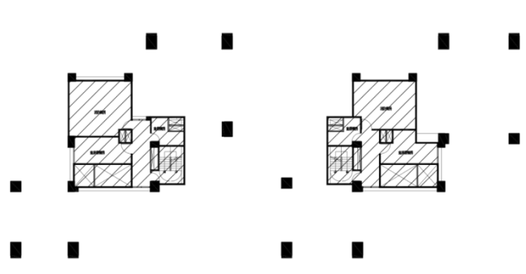
A、B棟 屋突一層平面圖 S:1/600



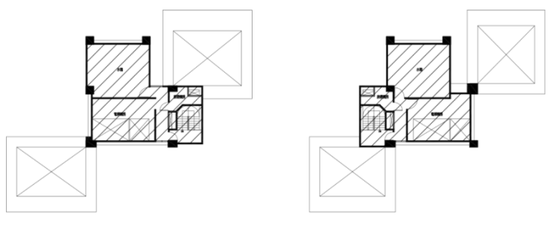
E、F棟 屋突二層平面圖 S:1/600



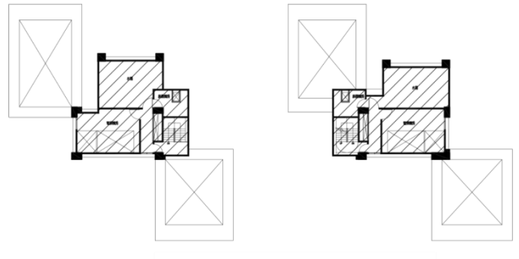
C、D棟 屋突二層平面圖 S:1/600



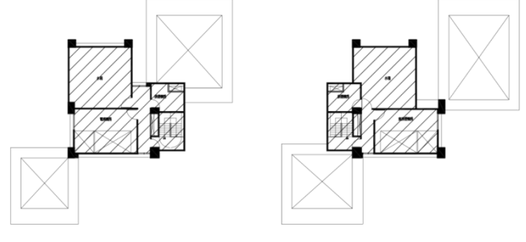
A、B棟 屋突二層平面圖 S:1/600



E、F棟 屋突三層平面圖 S:1/600



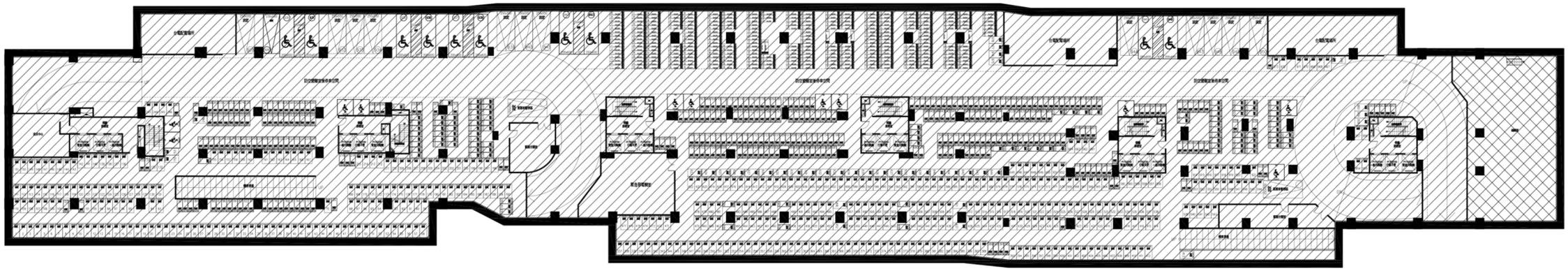
C、D棟 屋突三層平面圖 S:1/600



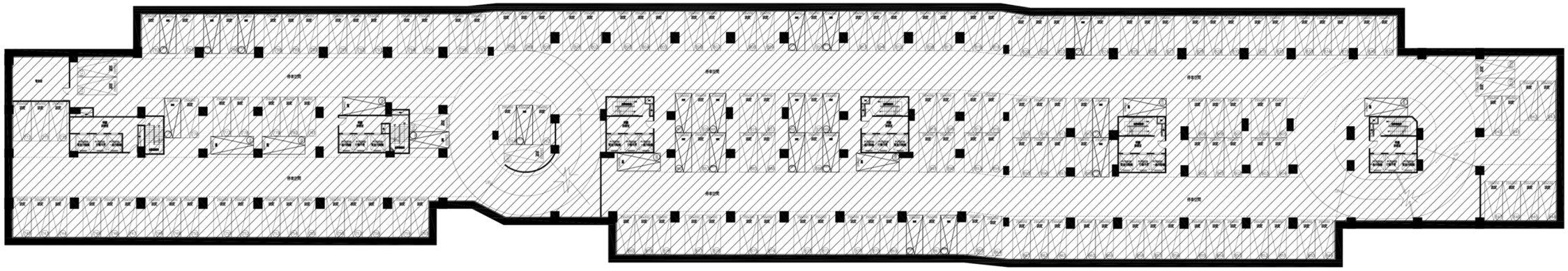
A、B棟 屋突三層平面圖 S:1/600

專有　共用　約定專用

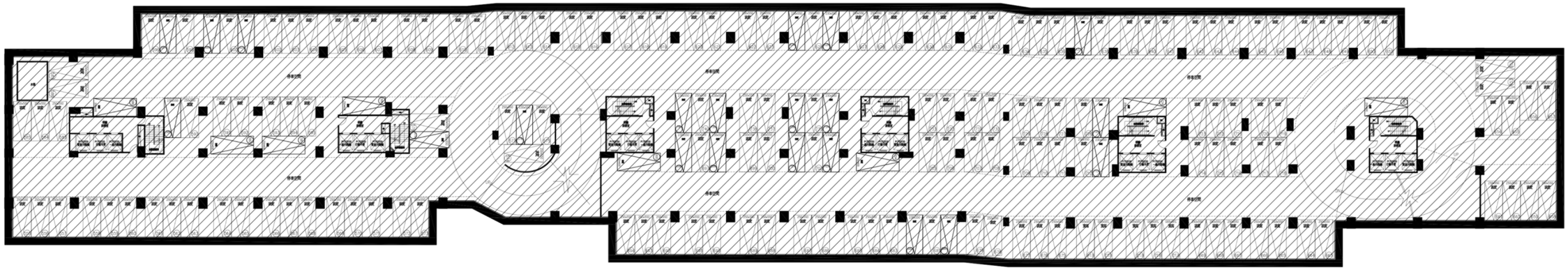
公寓大廈管理規約附圖 4 共專有圖(三)



地下一層平面圖 S:1/600

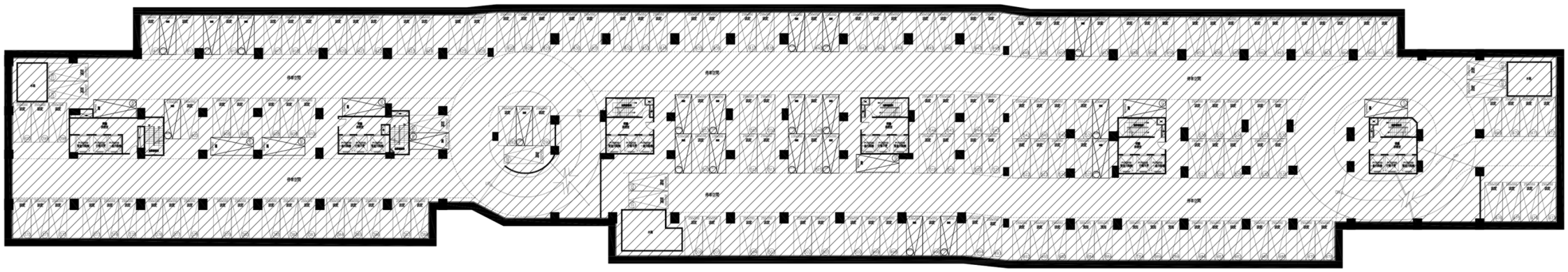


地下二層平面圖 S:1/600

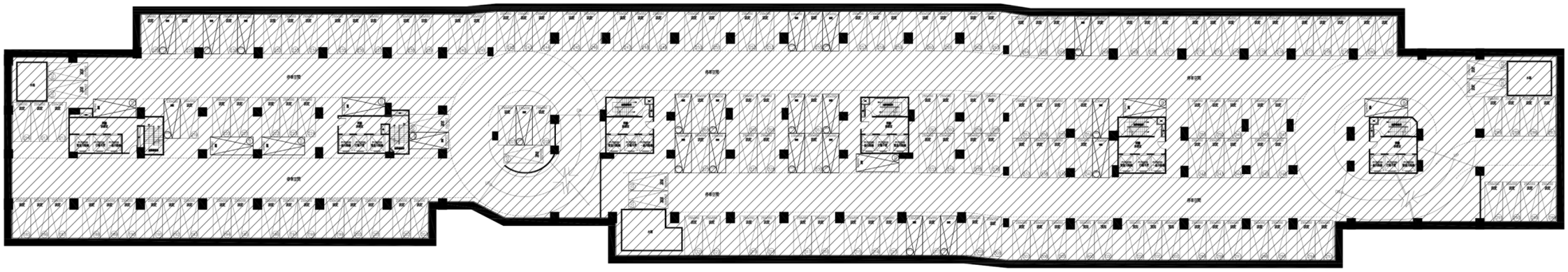


地下三層平面圖 S:1/600

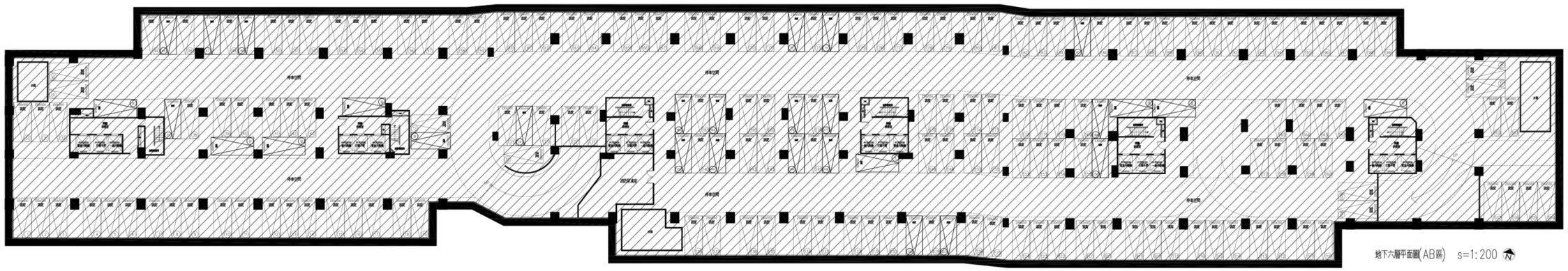
公寓大廈管理規約附圖 5 共專有圖(四)



地下四層平面圖 S:1/600



地下五層平面圖 S:1/600



地下六層平面圖 S:1/600

公寓大廈管理規約附圖 6 共專有圖(五)

附錄五、名人天廈A棟高氯離子混凝土建築物核備函

正本

發文方式：郵寄　　檔　號：
保存年限：

臺北縣政府　函

地址：22001臺北縣板橋市中山路1段161號
承辦人：蘇志民
電話：(02)29603456分機5813
傳真：(02)29678534

24243
臺北縣新莊市中華路一段65號旁警衛室

受文者：名人天廈A棟管理委員會

發文日期：中華民國96年10月19日
發文字號：北府工建字第0960682625號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如主旨

主旨：檢送本府96年10月12日為名人天廈A棟申請「高氯離子鋼筋混凝土建築物(新莊市中華路一段65、67、69、71、73號，63巷2、6、8號及公園路124、126、128、130號附1至10樓共118戶)高氯離子建物」核定報備事宜現地會勘會議紀錄乙份，請　查照。

說明：依本府96年9月28日北府工建字第0960620990號開會通知單續辦。

正本：名人天廈A棟管理委員會、臺灣省建築師公會、臺灣省土木技師公會、台灣省結構技師公會、臺北市土木技師公會、台北市結構技師公會、財團法人台灣營建研究院、中華民國建築技術學會、財團法人中華建築基金會、國立交通大學土木系、財團法人中華營建基金會、中華綠建築暨景觀環境學會
副本：本府工務局(劉技正源清、使用管理科王科長旭初、建照科周科長劍平、建照科)(含附件)

縣長 周錫瑋

本案依分層負責規定授權局處會主管決行

第1頁 共1頁

電子公文交換章 工務局
0960682625 (96/10/19)

案由	名人天廈A棟管理委員會申請高氯離子建築物核備	案號	
說明	一、申請位置：新莊市中華路一段65、67、69、71、73號，63巷2、6、8號及公園路124、126、128、130號附1至10樓共118戶 二、送審單位：蔡榮根、曾慶正結構技師 三、申請人：名人天廈A棟管理委員會 四、建築物概要：領有本府核發78使字第966號使用執照（76建字第1157號建造執照），使用分區為住宅區，為地下1層地上10層1棟6梯118戶建築物。 五、鑑定單位：臺灣省建築師公會臺北縣辦事處 六、鑑定結果：由於鑑定標的物混凝土水溶性氯離子含量平均值超過1.9Kg/m3以上者之樓層已超過標的物總樓層數四分之三，且混凝土中性化深度檢測後層平均值2cm以上之樓層亦逾總樓層數四分之三；研判符合「臺北縣高氯離子鋼筋混凝土建物處理及鑑定實施要點辦理」第9條第3、4款規定拆除重建之規定。 七、法令依據： 臺北縣政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點		
	八、辦理經過：		
	(一) 94.11.29 現勘結論如下：		
	項次	會議結論意見	意見修正
	1	本案領有78莊使字第966號使用執照，申請鑑定報告書審議日期為94年8月19日，適用本府93年6月29日所頒「臺北縣政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點」辦理，請申請單位依該要點所定之混凝土鑑定內容，檢測取樣位置等補充鑑定報告書內容後，再行審議。	重新製作鑑定報告書送府核備。(96年7月12日台省結技鑑字第1446號函)
	(二) 96.10.12 現勘結論如下：		
	1	本次現勘經出席代表討論後，本案符合「臺北縣政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點」之拆除重建規定。	
	2	另本案因為土地產權與B、C、D棟為同一筆，且地下室相互連通，建議A棟連繫B、C、D棟住戶，是否能一併提出申請重建。	
	3	本案A棟若選擇單獨申請建築時，於建造執照申請時結構及施工計畫書中之鄰房保護措施安全部分應經由專業技師公會審查。	

為名人天廈A棟管理委員會申請『高氯離子鋼筋混凝土建築物(本縣新莊市中華路一段65、67、69、71、73號，63巷2、6、8號及公園路124、126、128、130號附1至10樓共118戶)高氯離子建物』核定報備事宜現地會勘簽到簿

一、時間：96年10月12日（星期五）上午10時0分

二、地點：新莊市中華路一段65號

三、主席：劉技正源清　劉源清　　紀錄：李育儒

四、出列席單位人員：

使用管理科　洪本春　林永訓

建照科

臺灣省建築師公會臺北縣辦事處　高豐貴

臺灣省土木技師公會　林秀雄

臺灣省結構技師公會　蔡榮根

臺北市土木技師公會　鍾肇基

臺北市結構技師公會　蔡榮根　林文宗

臺灣省建築師公會

財團法人台灣營建研究院

中華民國建築技術學會　林平泉

財團法人中華建築基金會

國立交通大學土木系

財團法人中華營建基金會　李健志

中華綠建築暨景觀環境學會

申請人　吳瑞明

公共釋疑會　黃林玲玲

附錄六、名人天廈 BCD 棟高氯離子混凝土建築物核備函

一、105 年 3 月 14 日新北工建字第 1050403996 號(核備函)

二、105 年 4 月 14 日新北工建字第 1050646889 號(修正核備函誤植文字)

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府工務局　函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號5樓
承辦人：施忠毅
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機5808
傳真：(02)29678534
電子信箱：AS1311@ntpc.gov.tw

106
臺北市大安區光復南路102號7樓
受文者：皇延創新股份有限公司

發文日期：中華民國105年3月14日
發文字號：新北工建字第1050403996號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關皇延創新股份有限公司申請「新莊區公園路72~122號、中華路1段63巷10~46號，地上5層，共352戶」高氯離子鋼筋混凝土建築物修正報告」核備一案，請查照。

說明：

一、依據皇延創新股份有限公司104年11月20日皇延104字第112001號函及社團法人新北市土木技師公會104年11月11日新北土技字第1531、1532、1533號鑑定報告書辦理。

二、有關社團法人新北市土木技師公會104年11月11日新北土技字第1531、1532、1533號鑑定報告書及105年2月2日新北工建字第1050209861號函補正資料，經本局查核其鑑定項目及內容尚符本實施要點第9點拆除重建規定，本局同意備查。惟本案既經社團法人新北市土木技師公會（鑑定技師：李景亮、陳永成）簽證在案，如有簽證不實部份，簽證技師應依法負其責任。

三、依據新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點第11點第4項明定：「補助款戶數之計算以使用執照為準。」卷查本案為78使字第966號使用執照(76建字第1557號建造執照)，本案申請為B、C、D棟「地上8層2棟，共352戶」，故本案核定得依上述使用執照戶數請領補助款。

四、本案在未完成拆除重建前仍請鑑定技師提供現住戶針建築物安全維護之建議，並請房屋所有權人及使用人善盡房屋安全維護措施之事宜。

正本：皇延創新股份有限公司(請轉知其他申請人)、社團法人新北市土木技師公會(陳永成、蔡震邦技師)、周股長鑫宏、臺北市土木技師公會、中華民國建築技術學會、臺北市結構工程工業技師公會、財團法人中華營建基金會、中華綠建築暨景觀環境學會、臺灣省土木技師公會、新北市建築師公會、財團法人中華建築基金會、財團法人臺灣營建研究院、臺北市建築師公會、臺灣省結構工程技師公會、新北市結構工程技師公會
副本：新北市政府工務局使用管理科、新北市政府工務局建照科

局長朱惕之

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府工務局　函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號5樓
承辦人：施忠毅
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機5808
傳真：(02)29678534
電子信箱：AS1311@ntpc.gov.tw

106
臺北市大安區光復南路102號7樓
受文者：皇延創新股份有限公司

發文日期：中華民國105年4月14日
發文字號：新北工建字第1050646889號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：更正本局105年3月15日新北工建字第1050403996號函一案，請查照。

說明：

一、依據本局105年3月15日新北工建字第1050403996號函續辦。

二、前開號函主旨：「...中華路1段63巷10~46號，地上5層...」，應更正為「...中華路1段63巷10~46號，地上8層...」，尚祈諒察。

正本：皇延創新股份有限公司(請轉知其他申請人)、社團法人新北市土木技師公會(陳永成、蔡震邦技師)、臺北市土木技師公會、中華民國建築技術學會、臺北市結構工程工業技師公會、財團法人中華營建基金會、中華綠建築暨景觀環境學會、臺灣省土木技師公會、新北市建築師公會、財團法人中華建築基金會、財團法人臺灣營建研究院、臺北市建築師公會、臺灣省結構工程技師公會、新北市結構工程技師公會
副本：新北市政府工務局建照科

局長朱惕之

本案依分層負責規定授權業務主管決行

附錄七、都市更新地區公告函及都市計畫委員會第66次會議紀錄

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　公告

發文日期：中華民國105年9月13日
發文字號：新北府城更字第10534188231號
附件：都市更新計畫書、計畫圖

主旨：公告「變更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(復興段452地號土地)」自105年9月14日起發布實施。

依據：都市更新條例第八條及同法施行細則第二條。

公告事項：

一、計畫內容：詳更新計畫書及圖。

二、公告期間：自105年9月14日起30日。

三、公告地點：本府及新北市新莊區公所都市計畫公告欄、都市更新處公告欄。

市長 朱立倫

第1頁　共1頁

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：吳欣怡
電話：(02)29603456 分機7130
傳真：(02)89650936
電子信箱：aa7123@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處(審議案第四、五案)

發文日期：中華民國105年7月7日
發文字號：新北府城審字第1051213188號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如主旨（請至附件下載區(http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)下載檔案，共有1個附件，驗證碼：0003WE8WG）

主旨：檢送105年6月24日本市都市計畫委員會第66次會議紀錄1份，請查照。

正本：高主任委員宗正、邱副主任委員敬斌、胥委員直強、呂委員理德、林委員福居、黃委員台生、林委員青、洪委員鴻智、孫委員振義、簡委員連貴、解委員鴻年、金委員家禾、劉委員惠雯、林委員靜娟、郭委員瓊瑩、古委員昌杰、周委員美伶、黃委員一平、康委員秋桂、朱委員惕之、王委員聲威、新北市各議員、國防部政治作戰局(審議案第五案)、內政部營建署城鄉發展分署(審議案第五案)、臺北市政府捷運工程局(審議案第一、二案)、新北市政府捷運工程局(審議案第一、二案)、新北市政府交通局(審議案第一案)、新北市政府工務局(審議案第二案)、新北市政府經濟發展局(審議案第三案)、新北市政府都市更新處(審議案第四、五案)、新北市中和區公所(審議案第一案)、新北市鶯歌區公所(審議案第三案)、皇延創新股份有限公司(審議案第四案)
副本：新北市政府城鄉發展局

交換戳記
105/07/11 09:10

第1頁　共1頁

新北市都市計畫委員會第 66 次會議紀錄

時間：中華民國 105 年 6 月 24 日(星期五)上午 9 時 30 分

地點：本府 28 樓都委會會議室

主席：高主任委員宗正　　記錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如簽到簿。

出席單位：詳如簽到簿。

壹、主席致詞：略。

貳、報告事項：

一、確認市都委會第 65 次會議紀錄：

決議：確認。

二、主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

參、審議案：

審議案件一覽表：

一、擬定中和都市計畫（配合捷運萬大－中和－樹林線第一期路線）細部計畫案。

二、變更蘆洲都市計畫主要計畫(第三次通盤檢討)案。

三、變更鶯歌都市計畫(第三次通盤檢討)案-逕人陳第 7 案(乙種工業區回復為住宅區)再提會審議。

四、劃定新北市新莊區復興段 452 號土地(名人天廈社區 BCD 棟部分)都市更新地區案。

五、變更新北市鶯歌區正義新村地區都市更新計畫暨劃定更新地區(調整優先更新單元範圍)案。

肆、散會：上午 10 時 50 分

案由	「劃定新北市新莊區復興段 452 號土地(名人天廈社區 BCD 棟部分)都市更新地區」案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第四案

說明

壹、辦理機關：新北市政府

貳、法令依據：都市更新條例第 7 條第 1 項 2 款。

參、計畫緣起與劃定緣由

本更新地區所在之新莊區復興段 452 地號土地，為 78 年興建之名人天廈社區，其地上建物共有 A、B、C 及 D 等 4 棟，其中 A 棟已於 102 年 10 月 22 日依都市更新條例第 7 條公告「劃定新北市新莊區復興段 452 地號(部份)等 1 筆土地都市更新地區」，並於 102 年 12 月 31 日依都市更新條例第 22 條之 1 申請都市更新事業計畫報核，惟經內政部營建署函釋無上開報核法令之適用(詳附件)；名人天廈社區 BCD 棟建築物屋內亦有多處鋼筋裸露，於 105 年 3 月經市府工務局核備為高氯離子鋼筋混凝土建築物。目前名人天廈社區 ABCD 棟住戶已有意願共同整合，為協助加速都市更新推動，避免災害發生，爰劃定名人天廈社區 BCD 棟建築物所在土地範圍為更新地區。

肆、更新地區範圍

更新地區範圍東起 102 年公告「劃定新北市新莊區復興段 452 地號(部份)等 1 筆土地都市更新地區」(名人天廈社區 A 棟)之西側邊界、西至建興街、北以公園路為界，南臨中華路一段 63 巷(詳附圖 1 及 2)，面積約 7,530.88 平方公尺。

伍、發展現況

一、 都市計畫情形

本更新地區範圍位於新北市政府民國 99 年 10 月公告實施之「擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳)細部計畫」範圍內，土地使用分區為住宅區，建蔽率為 50%，容積率為 300%。

二、 都市更新情形

(一) 本更新地區位於 102 年 7 月依都更條例第 6 條公告「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更新地區」範圍內。

(二) 新莊區復興段 452 地號土地(名人天廈社區)之地上建物共有 A、B、C 及 D 等 4 棟，其中因 A 棟於 96 年 10 月 19 日經市府工務局核定報備為高氯離子鋼筋混凝土建物，為協助加速重建，於 102 年 10 月 22 日依都市更新條例第 7 條公告劃定「新北市新莊區復興段 452 地號(部分)等 1 筆土地都市更新地區」(名人天廈社區 A 棟)，並於 102 年 12 月 31 日依都市更新條例第 22 條之 1 報核都市更新事業計畫在案。因前開報核事業計畫之建物地下室未區劃，104 年 11 月 24 日經內政部營署更字第 1042919580 號函釋，無都市更新條例第 22 條之 1 之適用。

(三) 名人天廈社區 BCD 棟建築物屋內因多處鋼筋裸露，於 105 年 3 月經市府工務局核備高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告書並得拆除重建，後續擬與 A 棟建物併同拆除重建，以一宗基地辦理都市更新事業。

三、 土地使用及權屬情形

本更新地區面臨中華路一段及公園路側有一般零售業之小型店鋪，其餘皆為住宅使用內。區內為 8 層華廈大樓 1 幢 3 棟，地上結構不相連，地下室相連之建物，依建物謄本登載之建號計有 352 筆(另有 2 筆 1773 建號及 1774 建號為與鄰棟 A 棟共同持分之地下室共有部分)；建物登記竣工日期為 78 年 4 月 30 日，至今已達 27 年。建物構造經市府工務局確認為高氯離子鋼筋混凝土建築物。範圍內土地及建物權屬皆為私人所有。

四、 居民參與都市更新意願

住戶積極整合意願，已完成辦理高氯離子鋼筋混凝土建物鑑定確認，逾五成居民表達參與都市更新意願。

陸、再發展原則

一、 加速海砂屋重建，避免重大災害發生

透過都市更新加速辦理重建，改善本更新地區範圍內及周邊居住環境與提升居家安全。

二、 改善地區生活環境，提升公共空間環境品質

本更新地區未來擬透過都市更新改善公共安全品質，並規劃舒適之人行步道與休憩空間，建構優質之地區生活環境。

決議	原則同意依都市更新條例第 7 條迅行劃定名人天廈社區 BCD 棟土地更新地區，惟為避免同一地區重複劃定更新地區，造成日後參與更新同意比例門檻計算混淆，以變更「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更新地區」計畫書圖方式辦理，將名人天廈社區 ABCD 棟所在土地標示為屬都市更新條例第 7 條劃定範圍，其餘範圍屬依都市更新條例第 6 條劃定範圍。

附錄八、原容積核准函及各棟原容積計算圖說

一、原容積核准函

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府都市更新處　函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：許筑婷
電話：(02)29506206 分機310
傳真：(02)29506556
電子信箱：AH9484@ms.ntpc.gov.tw

106
臺北市大安區光復南路102號7樓
受文者：皇延創新股份有限公司

發文日期：中華民國106年1月26日
發文字號：新北更事字第1063530702號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明段

主旨：函轉市府工務局為貴公司申請「擬訂新北市新莊區復興段452地號等1筆土地都市更新事業計畫」涉及原建築容積認定一案所提意見，請查照。

說明：依市府工務局106年1月24日新北工建字第1060124739號函(隨文檢附)辦理。

正本：皇延創新股份有限公司(代表人:魏孝宇)
副本：杜希聖建築師事務所

處長張溫德

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁　共1頁

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府工務局　函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號5樓
承辦人：丁堅弘
電話：(02)29603456 分機5845
傳真：(02)29678534
電子信箱：AE0989@ms.ntpc.gov.tw

新北市板橋區漢生東路266號2樓
受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國106年1月24日
發文字號：新北工建字第1060124739號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明六

主旨：有關貴處受理皇延創新股份有限公司申請「擬定新北市新莊區復興段452地號等1筆土地都市更新事業計畫」涉及原建築容積之認定一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依據貴處106年1月17日新北更事字第1063530273號函辦理。

二、依建築法第34條及內政部營建署95年10月3日營署建管字第0950051168號函規定，基於行政與技術分立原則，建管人員就行政審查項目予以審查，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依建築法規定簽證負責，合先敘明。

三、另依建造執照及雜項執照規定項目審查，按內政部營建署101年4月17日營署建管字第1010018351號函(略以)：「有關容積率規定，係屬區域計畫或都市計畫土地使用管制事項，得由主管建築機關會同當地土地使用主管機關依區域計畫及都市計畫有關法令規定審查；惟容積率之計算，應依建築技術規則有關條文規定計算檢討，係屬技術部分，應由建築師設計簽證負責。」併予敘明。

四、有關本局協助檢視貴處受理都更案件涉原建築容積認定之建築師簽證資料一節，係依本府103年7月30日北府工建字第1031414184號函之內容辦理，惟前開號函說明六(略以)：「...再將申請單位依上開說明六檢附之相關資料轉送本府工務局，協助檢視依說明五辦理，於依說明四執行..」係屬筆誤，應更正為：「...再將申請單位依上開說明『五』檢附之相關資料轉送本府工務局，協助檢視依說明『四』辦理，於依說明『三』執行..」，再予敘明。

五、有關旨案既經貴處先行確認申請原建築容積之建築物位於都市更新範圍並函轉建築師依本局103年7月29日北工建字第1031414184號函內容檢附之文件，卷附本次申請原建築容積認定為78莊使字第966號使用執照建築物(位置詳附件圖說)，本局係協助檢視「法令檢討及原建築容積計算結果綜整表」原建築容積部分為地下層516.68平方公尺、地上層44701.56平方公尺。惟該事項仍應由設計建築師簽證負責，以落實行政與技術分立原則。本案既經杜希聖建築師簽證符合規定在案，本局原則同意；餘涉都市更新審查仍請貴處依權責辦理。

六、隨文檢還申請資料1份。

正本：新北市政府都市更新處
副本：

機關收文　106/01/24
1063530702

局長朱惕之

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁　共2頁

第2頁　共2頁

二、各棟原容積計算圖說

圖 附錄八-1 A棟地下1層平面圖 附錄8-3
圖 附錄八-2 A棟地下1層面積計算圖 附錄8-4
圖 附錄八-3 A棟地面1層平面圖 附錄8-5
圖 附錄八-4 A棟地面1層面積計算圖 附錄8-6
圖 附錄八-5 A棟地面2層平面圖 附錄8-7
圖 附錄八-6 A棟地面3～8層平面圖 附錄8-8
圖 附錄八-7 A棟地面2～8層面積計算圖 附錄8-9
圖 附錄八-8 A棟地面9層平面圖 附錄8-10
圖 附錄八-9 A棟地面10層平面圖 附錄8-11
圖 附錄八-10 A棟地面9～10層面積計算圖 附錄8-12
圖 附錄八-11 A棟地面10層夾層平面圖 附錄8-13
圖 附錄八-12 A棟地面10層夾層面積計算圖 附錄8-14
圖 附錄八-13 A棟屋突平面圖 附錄8-15
圖 附錄八-14 A棟屋突面積計算圖 附錄8-16
圖 附錄八-15 B棟地下1層平面圖 附錄8-17
圖 附錄八-16 B棟地下1層面積計算圖 附錄8-18
圖 附錄八-17 B棟地上1層平面圖 附錄8-19
圖 附錄八-18 B棟地上1層面積計算圖 附錄8-20
圖 附錄八-19 B棟地上2層平面圖 附錄8-21
圖 附錄八-20 B棟地上2層面積計算圖 附錄8-22
圖 附錄八-21 B棟地上3～8層平面圖 附錄8-23
圖 附錄八-22 B棟地上3～8層面積計算圖 附錄8-24
圖 附錄八-23 B棟地上8層夾層平面圖 附錄8-25
圖 附錄八-24 B棟屋突層平面圖 附錄8-26
圖 附錄八-25 B棟地上8層夾層與屋突層面積計算圖 附錄8-27
圖 附錄八-26 C棟地下1層平面圖 附錄8-28
圖 附錄八-27 C棟地下1層面積計算圖 附錄8-29
圖 附錄八-28 C棟地上1層平面圖 附錄8-30
圖 附錄八-29 C棟地上2～7層平面圖 附錄8-31
圖 附錄八-30 C棟地上8層平面圖 附錄8-32
圖 附錄八-31 C棟地上8層夾層平面圖 附錄8-33
圖 附錄八-32 C棟屋突層平面圖 附錄8-34
圖 附錄八-33 C棟地上各層樓地板面積計算圖 附錄8-35
圖 附錄八-34 C棟地上各層陽台面積計算圖 附錄8-36
圖 附錄八-35 C棟夾層及屋突層面積計算圖 附錄8-37
圖 附錄八-36 D棟地下1層平面圖 附錄8-38
圖 附錄八-37 D棟地下1層面積計算圖 附錄8-39
圖 附錄八-38 D棟地上1層平面圖 附錄8-40
圖 附錄八-39 D棟地上1層面積計算圖 附錄8-41
圖 附錄八-40 D棟地上2～7層平面圖 附錄8-42
圖 附錄八-41 D棟地上2～7層面積計算圖 附錄8-43
圖 附錄八-42 D棟地上8層平面圖 附錄8-44
圖 附錄八-43 D棟地上8層面積計算圖 附錄8-45
圖 附錄八-44 D棟地上8層夾層平面圖 附錄8-46
圖 附錄八-45 D棟地上8層夾層面積計算圖 附錄8-47
圖 附錄八-46 D棟屋突層平面圖 附錄8-48
圖 附錄八-47 D棟屋突層面積計算圖 附錄8-49

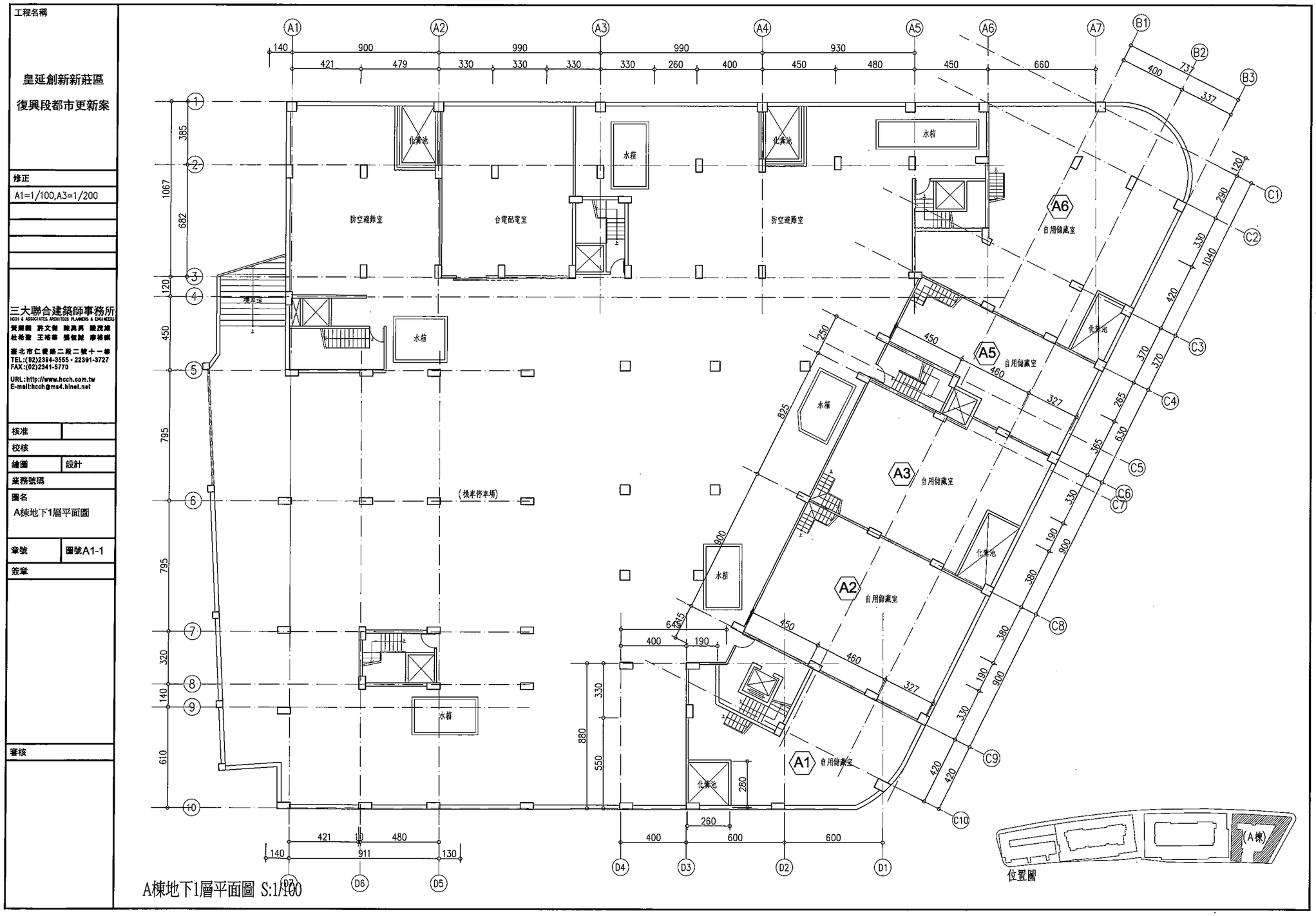


圖 附錄八-1 A棟地下1層平面圖

工程名稱

皇延創新新莊區

復興段都市更新案

修正

A1=1/100,A3=1/200

三大聯合建築師事務所
HCCH & ASSOCIATES, ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS
黃順國 許文智 陳鳳男 謝茂雄
杜裕豐 王裕華 張恒誠 廖裕棋
臺北市仁愛路二段二號十一樓
TEL:(02)2394-3555，22391-3727
FAX:(02)2341-5770
URL:http://www.hcch.com.tw
E-mail:hcch@ms4.hinet.net

核准	
校核	
繪圖	設計

業務號碼

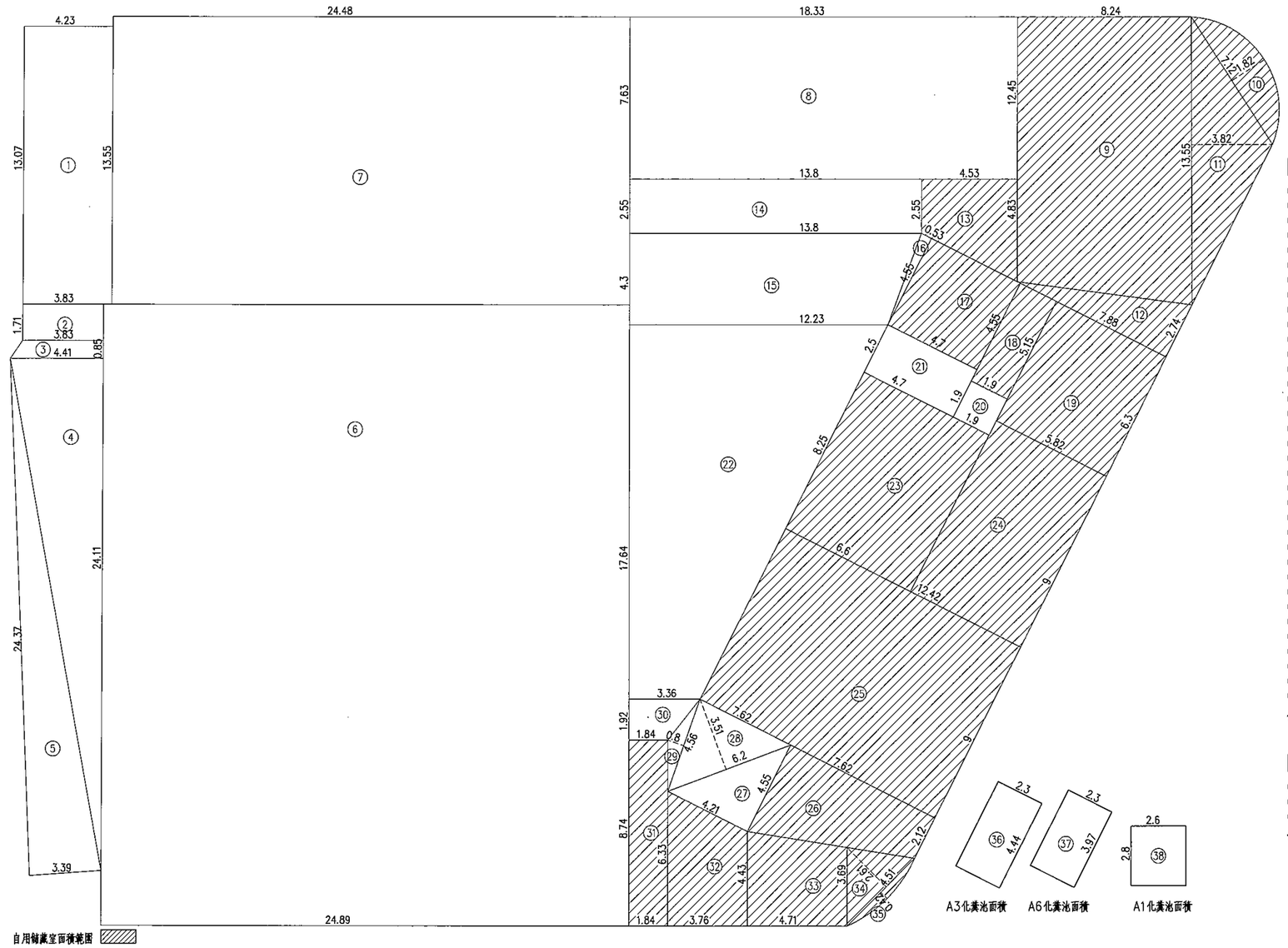
圖名

A棟地下1層面積計算圖

章號	圖號A2-1

簽章

審核



樓地板面積

① 4.23x13.07=55.29
② 3.83x1.71=6.55
③ (3.83+4.41)x0.85/2=3.5
④ 4.41x24.11/2=53.16
⑤ 24.37x3.39/2=41.31
⑥ 24.89x29.24=727.78
⑦ 24.48x13.55=331.7
⑧ 18.33x7.63=139.86
⑨ (12.45+13.55)x8.24/2=107.12
⑩ 7.12x1.82x2/3=8.64
⑪ 13.55x3.82/2=25.88
⑫ 7.88x2.74/2=10.8
⑬ (2.55+4.83)x4.53/2=16.72
⑭ 13.8x2.55=35.19
⑮ (12.23+13.8)x4.3/2=55.96
⑯ 4.55x0.53/2=1.21
⑰ 4.7x4.55=21.39
⑱ 5.15x1.9=9.79
⑲ 5.82x6.3=36.67
⑳ 1.9x1.9=3.61
㉑ 4.7x2.5=11.75
㉒ (3.36+12.23)x17.64/2=137.5
㉓ 8.25x6.6=54.45
㉔ 5.82x9=52.38
㉕ 9x12.42=111.78
㉖ (2.12+4.55)x7.62/2=25.41
㉗ 4.55x4.21/2=9.58
㉘ 6.2x3.51/2=10.88
㉙ 4.56x0.8/2=1.82
㉚ (1.84+3.36)x1.92/2=4.99
㉛ 1.84x8.74=16.08
㉜ (4.43+6.33)x3.76/2=20.23
㉝ (3.69+4.43)x4.71/2=19.12
㉞ 4.51x2.61/2=5.89
㉟ 4.51x0.42/2=0.95
合計=2174.94㎡

化糞池面積

㊱ 4.44x2.3=10.21
㊲ 3.97x2.3=9.13
㊳ 2.6x2.8=7.28
合計=26.62㎡

A1自用儲藏室面積

㉖ (2.12+4.55)x7.62/2=25.41
㉛ 1.84x8.74=16.08
㉜ (4.43+6.33)x3.76/2=20.23
㉝ (3.69+4.43)x4.71/2=19.12
㉞ 4.51x2.61/2=5.89
㉟ 4.51x0.42/2=0.95
合計=87.68

A2自用儲藏室面積

㉕ 9x12.42=111.78
合計=111.78

A3自用儲藏室面積

㉓ 8.25x6.6=54.45
㉔ 5.82x9=52.38
合計=106.83

A5自用儲藏室面積

⑰ 4.7x4.55=21.39
⑱ 5.15x1.9=9.79
⑲ 5.82x6.3=36.67
合計=67.85

A6自用儲藏室面積

⑨ (12.45+13.55)x8.24/2=107.12
⑩ 7.12x1.82x2/3=8.64
⑪ 13.55x3.82/2=25.88
⑫ 7.88x2.74/2=10.8
⑬ (2.55+4.83)x4.53/2=16.72
合計=169.16㎡
總計=87.68+111.78+106.83+67.85+169.16=543.3㎡
543.3-26.62(化糞池面積)=516.68㎡

A棟地下1層面積計算圖 S:1/100

圖 附錄八-2 A 棟地下 1 層面積計算圖

工程名稱

皇延創新新莊區

復興段都市更新案

修正

A1=1/100,A3=1/200

三大聯合建築師事務所
HCCH & ASSOCIATES ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS
黃國圖 許文傑 陳昇男 簡茂雄
杜裕智 王裕華 張偉誠 廖裕棋
臺北市仁愛路二段二號十一樓
TEL:(02)2394-3555、22391-3727
FAX:(02)2341-5770
URL:http://www.hcch.com.tw
E-mail:hcch@ms4.hinet.net

核准

校核

繪圖 設計

業務號碼

圖名 A棟1層平面圖

章號 圖號A1-2

簽章

審核

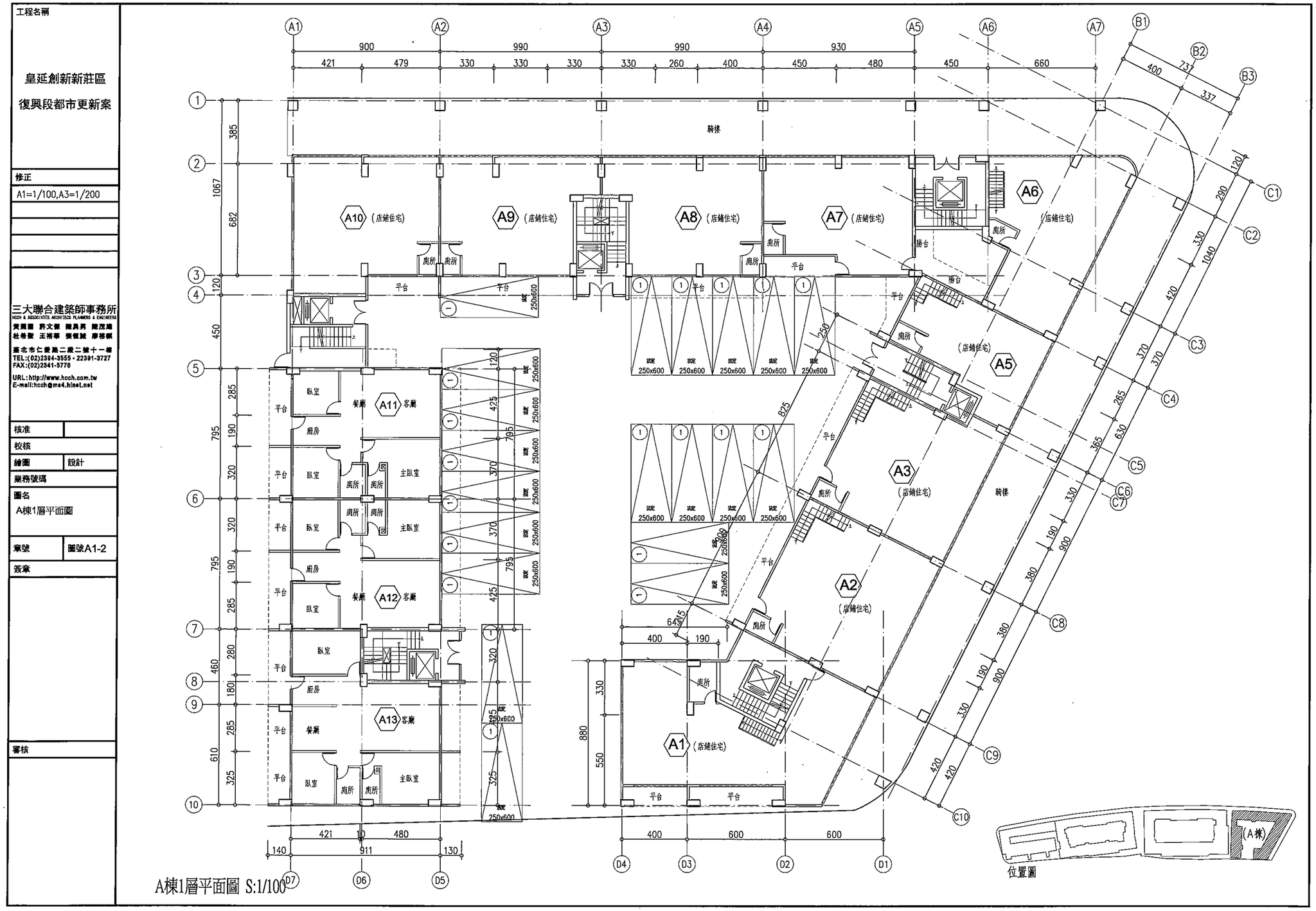


圖 附錄八-3 A 棟地面 1 層平面圖

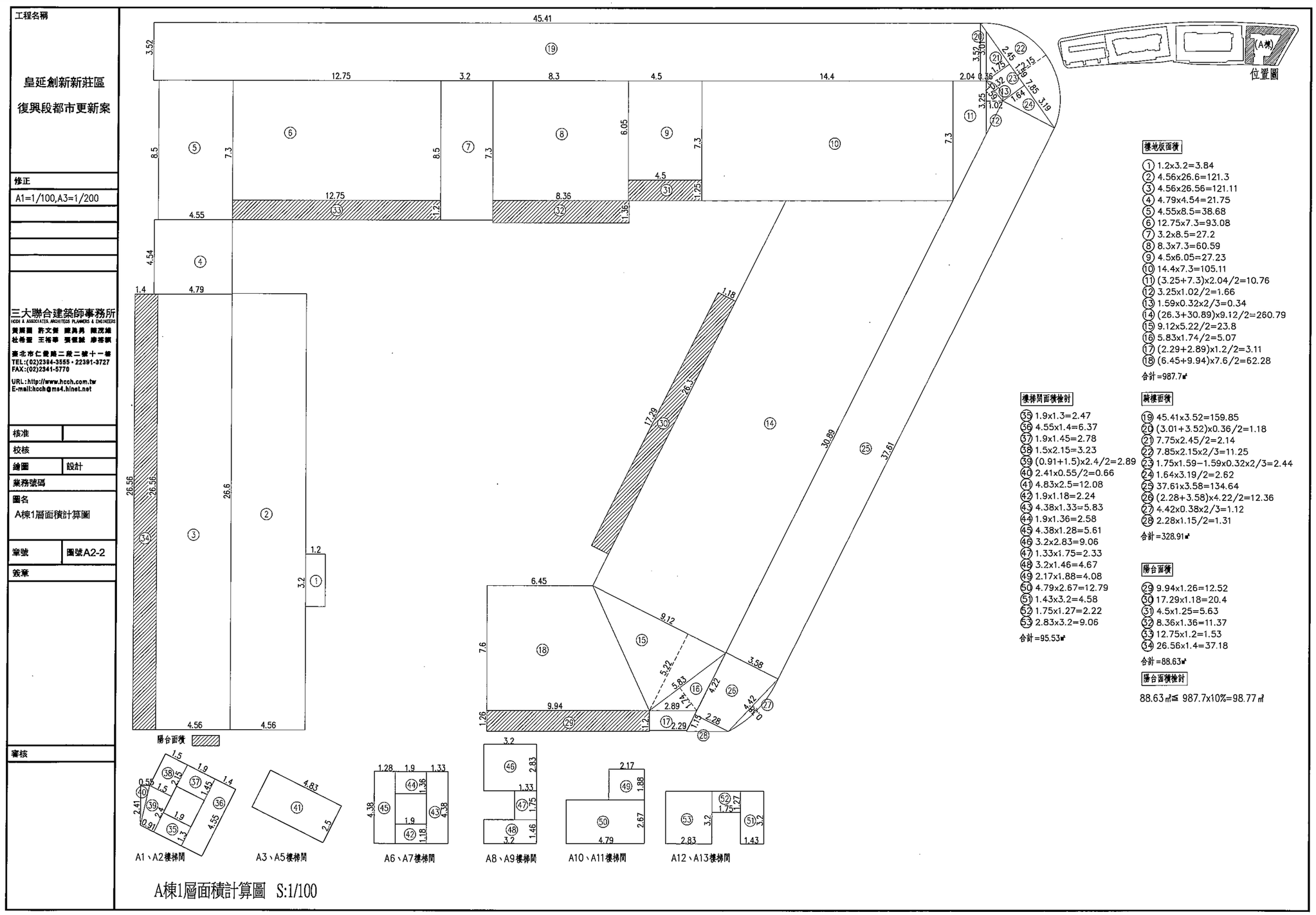


圖 附錄八-4 A 棟地面 1 層面積計算圖

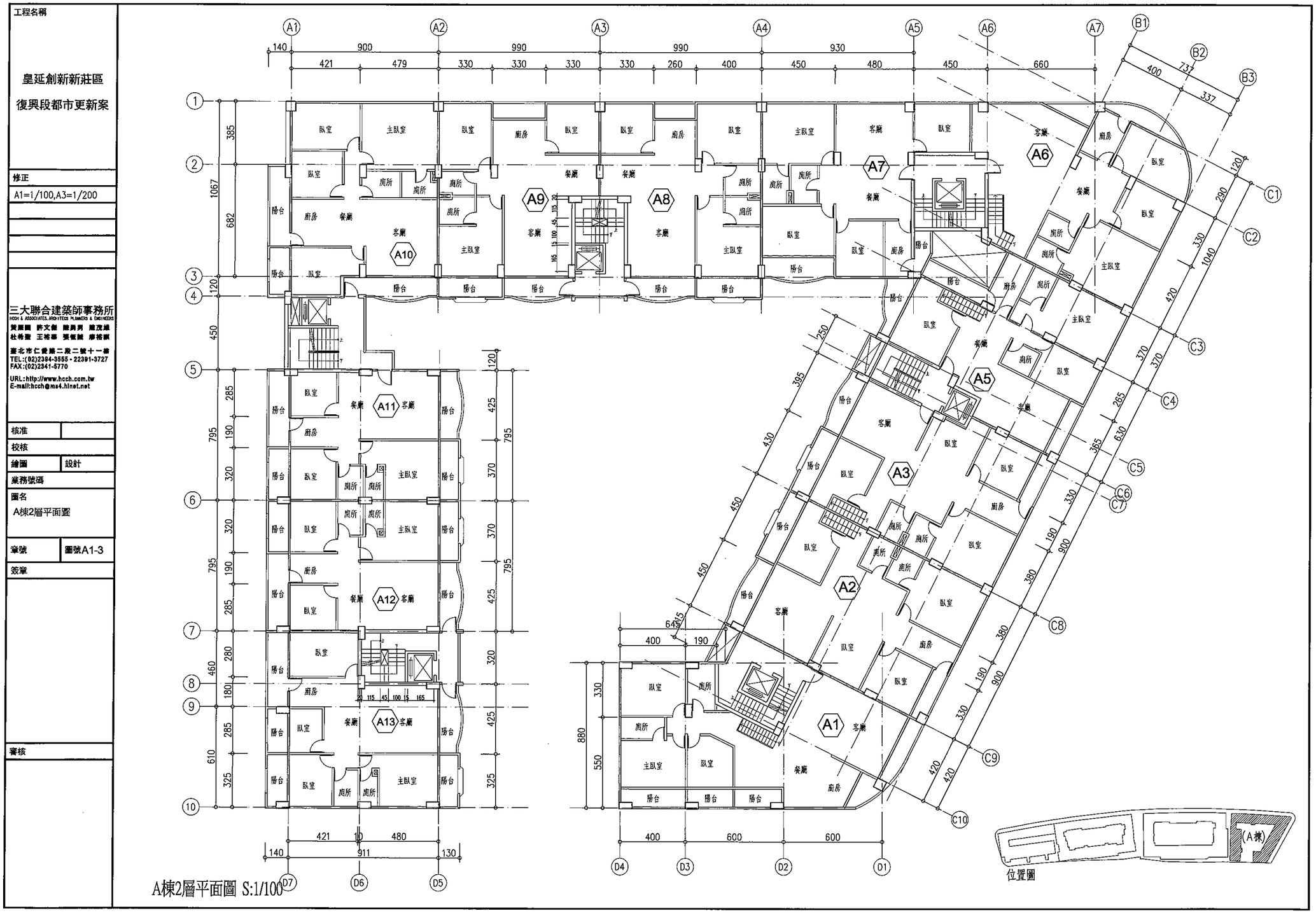


圖 附錄八-5 A 棟地面 2 層平面圖

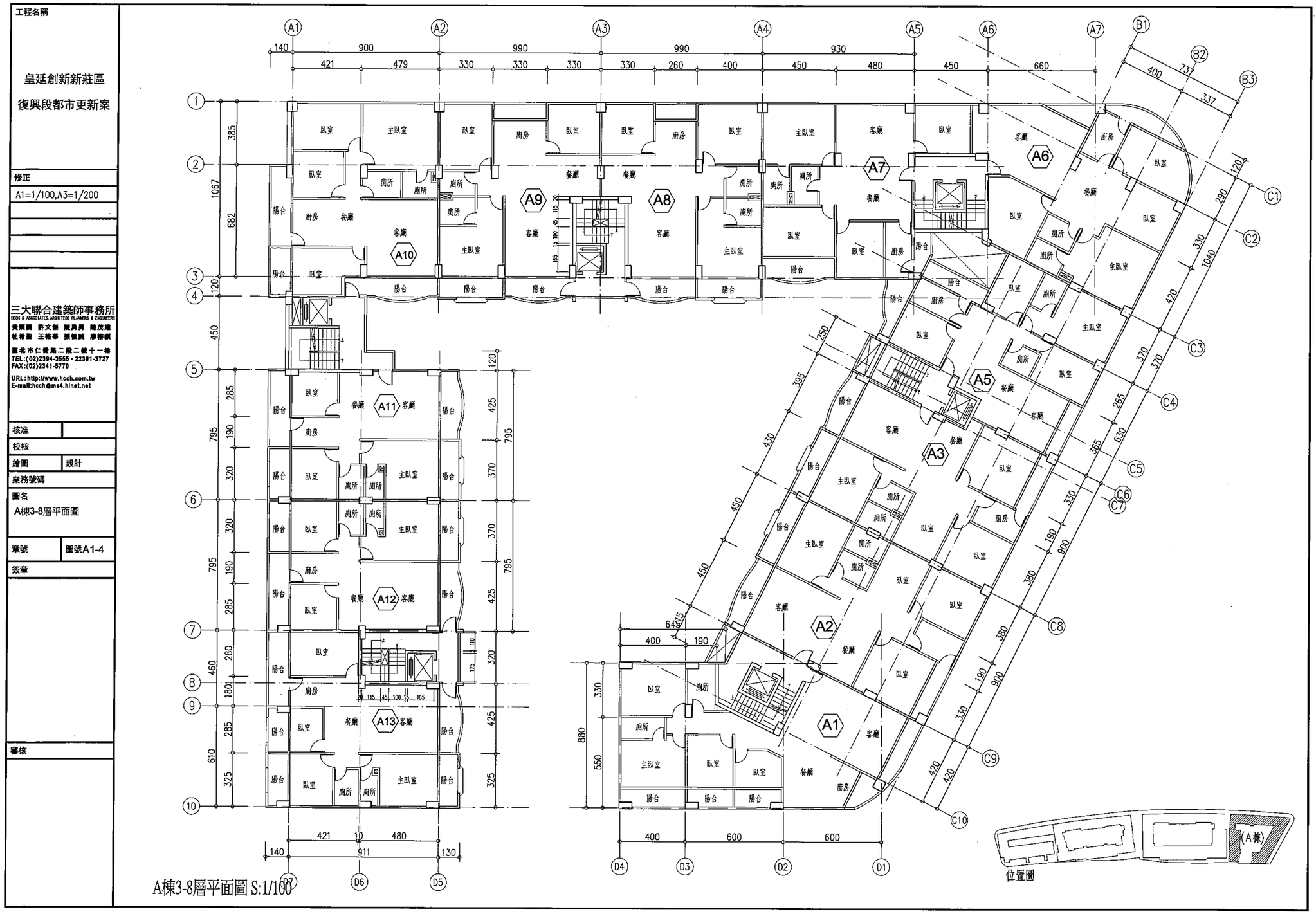


圖 附錄八-6 A 棟地面 3～8 層平面圖

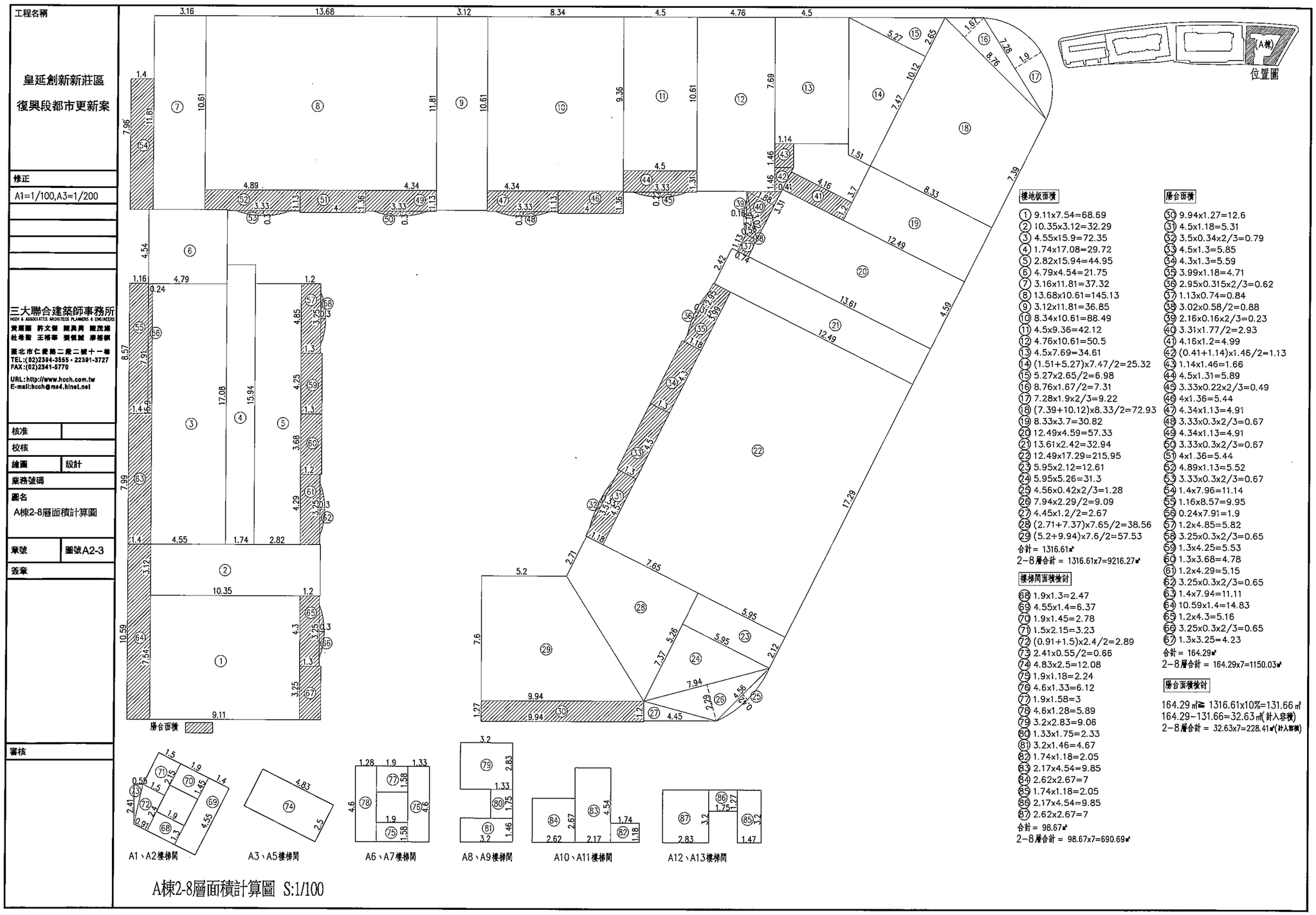


圖 附錄八-7 A 棟地面 2～8 層面積計算圖

工程名稱

皇延創新新莊區

復興段都市更新案

修正	
A1=1/100,A3=1/200	

三大聯合建築師事務所
HCCH & ASSOCIATES ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS
黃鳳圖 許文振 陳貴男 陳茂雄
杜希聖 王裕華 張復誠 廖裕凱
臺北市仁愛路二段二號十一樓
TEL:(02)2394-3555、22391-3727
FAX:(02)2341-5770
URL:http://www.hcch.com.tw
E-mail:hcch@ms4.hinet.net

核准	
校核	
繪圖	設計
業務號碼	
圖名	A棟9層平面圖
章號	圖號A1-5
簽章	
審核	

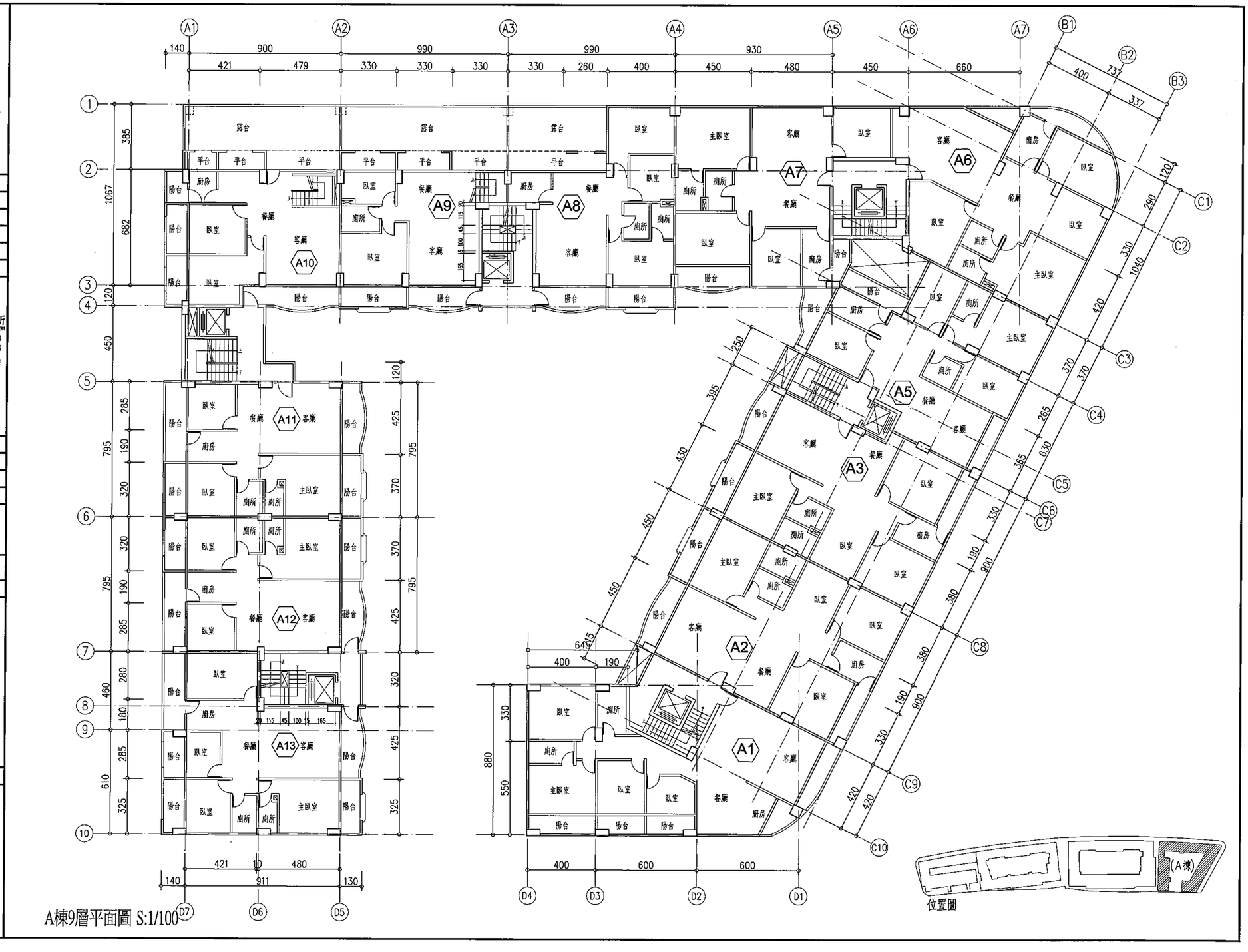


圖 附錄八-8 A棟地面9層平面圖

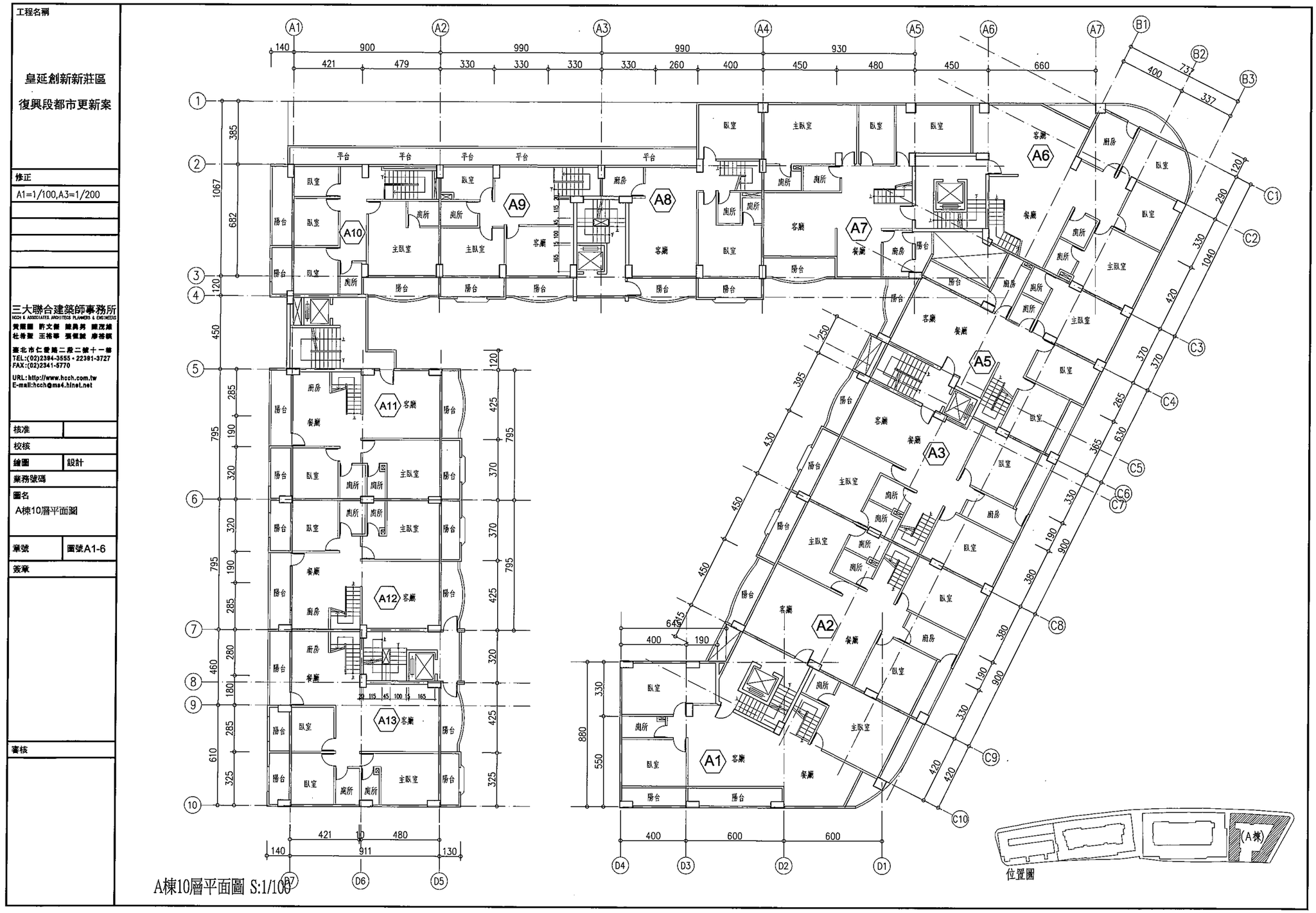


圖 附錄八-9 A 棟地面 10 層平面圖

工程名稱

皇延創新新莊區

復興段都市更新案

修正

A1=1/100,A3=1/200

三大聯合建築師事務所
HCH & ASSOCIATES ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS
黃爾國 許文傑 鍾昌男 陳茂雄
杜善智 王裕華 盧振誠 康裕棋
臺北市仁愛路二段二號十一樓
TEL:(02)2394-3555、22391-3727
FAX:(02)2341-5770
URL:http://www.hcch.com.tw
E-mail:hcch@ms4.hinet.net

核准	
校核	
繪圖	設計
業務號碼	

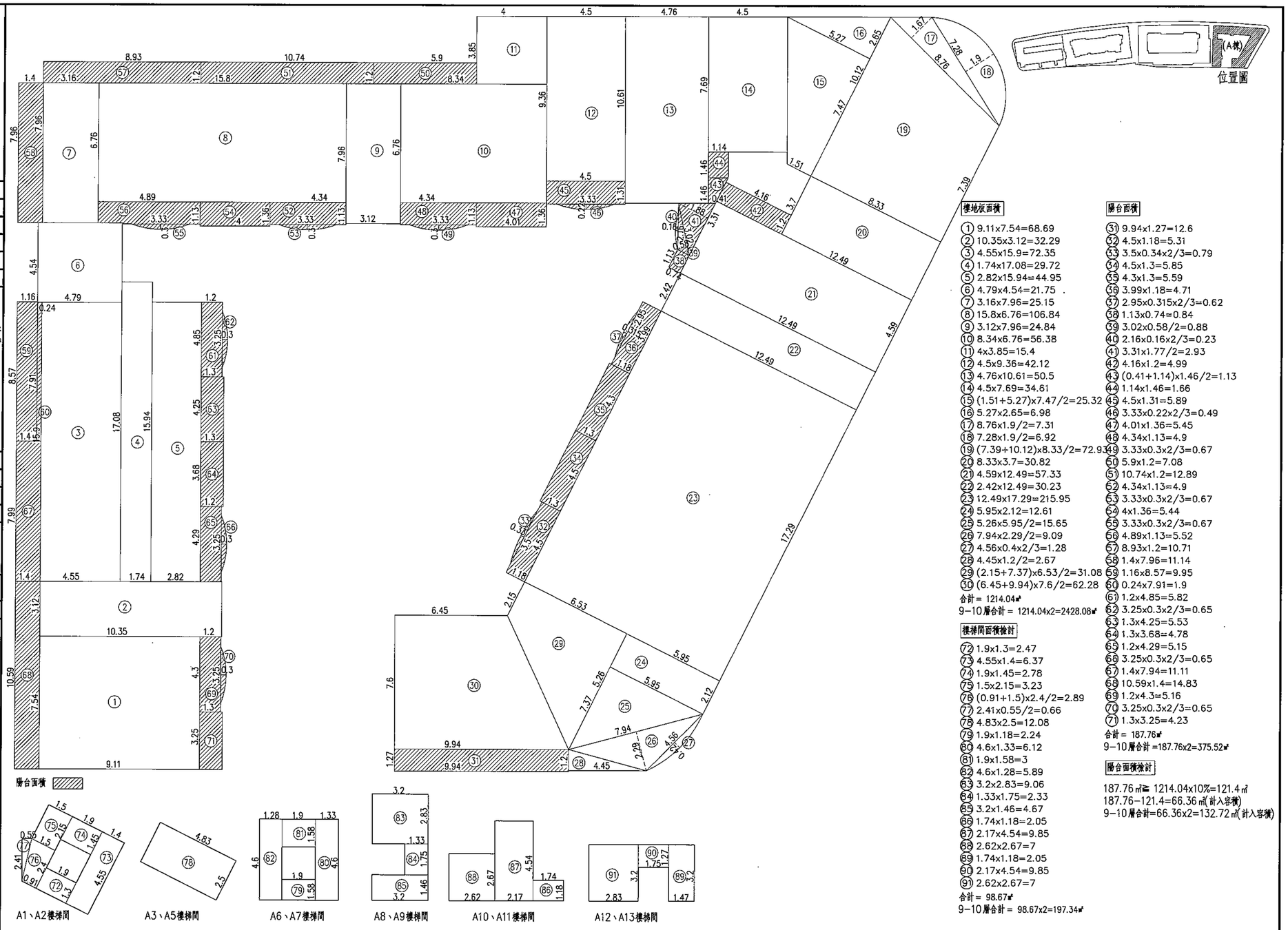
圖名

A棟9-10層面積計算圖

單號	圖號A2-4

簽章

審核



A棟9-10層面積計算圖 S:1/100

樓地板面積

① 9.11x7.54=68.69
② 10.35x3.12=32.29
③ 4.55x15.9=72.35
④ 1.74x17.08=29.72
⑤ 2.82x15.94=44.95
⑥ 4.79x4.54=21.75
⑦ 3.16x7.96=25.15
⑧ 15.8x6.76=106.84
⑨ 3.12x7.96=24.84
⑩ 8.34x6.76=56.38
⑪ 4x3.85=15.4
⑫ 4.5x9.36=42.12
⑬ 4.76x10.61=50.5
⑭ 4.5x7.69=34.61
⑮ (1.51+5.27)x7.47/2=25.32
⑯ 5.27x2.65=6.98
⑰ 8.76x1.9/2=7.31
⑱ 7.28x1.9/2=6.92
⑲ (7.39+10.12)x8.33/2=72.93
⑳ 8.33x3.7=30.82
㉑ 4.59x12.49=57.33
㉒ 2.42x12.49=30.23
㉓ 12.49x17.29=215.95
㉔ 5.95x2.12=12.61
㉕ 5.26x5.95/2=15.65
㉖ 7.94x2.29/2=9.09
㉗ 4.56x0.4x2/3=1.28
㉘ 4.45x1.2/2=2.67
㉙ (2.15+7.37)x6.53/2=31.08
㉚ (6.45+9.94)x7.6/2=62.28
合計= 1214.04㎡
9-10層合計 = 1214.04x2=2428.08㎡

樓梯間面積檢討

㉛ 1.9x1.3=2.47
㉜ 4.55x1.4=6.37
㉝ 1.9x1.45=2.78
㉞ 1.5x2.15=3.23
㉟ (0.91+1.5)x2.4/2=2.89
㊱ 2.41x0.55/2=0.66
㊲ 4.83x2.5=12.08
㊳ 1.9x1.18=2.24
㊴ 4.6x1.33=6.12
㊵ 1.9x1.58=3
㊶ 4.6x1.28=5.89
㊷ 3.2x2.83=9.06
㊸ 1.33x1.75=2.33
㊹ 3.2x1.46=4.67
㊺ 1.74x1.18=2.05
㊻ 2.17x4.54=9.85
㊼ 2.62x2.67=7
㊽ 1.74x1.18=2.05
㊾ 2.17x4.54=9.85
㊿ 2.62x2.67=7
合計= 98.67㎡
9-10層合計 = 98.67x2=197.34㎡

陽台面積

(31) 9.94x1.27=12.6
(32) 4.5x1.18=5.31
(33) 3.5x0.34x2/3=0.79
(34) 4.5x1.3=5.85
(35) 4.3x1.3=5.59
(36) 3.99x1.18=4.71
(37) 2.95x0.315x2/3=0.62
(38) 1.13x0.74=0.84
(39) 3.02x0.58/2=0.88
(40) 2.16x0.16x2/3=0.23
(41) 3.31x1.77/2=2.93
(42) 4.16x1.2=4.99
(43) (0.41+1.14)x1.46/2=1.13
(44) 1.14x1.46=1.66
(45) 4.5x1.31=5.89
(46) 3.33x0.22x2/3=0.49
(47) 4.01x1.36=5.45
(48) 4.34x1.13=4.9
(49) 3.33x0.3x2/3=0.67
(50) 5.9x1.2=7.08
(51) 10.74x1.2=12.89
(52) 4.34x1.13=4.9
(53) 3.33x0.3x2/3=0.67
(54) 4x1.36=5.44
(55) 3.33x0.3x2/3=0.67
(56) 4.89x1.13=5.52
(57) 8.93x1.2=10.71
(58) 1.4x7.96=11.14
(59) 1.16x8.57=9.95
(60) 0.24x7.91=1.9
(61) 1.2x4.85=5.82
(62) 3.25x0.3x2/3=0.65
(63) 1.3x4.25=5.53
(64) 1.3x3.68=4.78
(65) 1.2x4.29=5.15
(66) 3.25x0.3x2/3=0.65
(67) 1.4x7.94=11.11
(68) 10.59x1.4=14.83
(69) 1.2x4.3=5.16
(70) 3.25x0.3x2/3=0.65
(71) 1.3x3.25=4.23
合計= 187.76㎡
9-10層合計 =187.76x2=375.52㎡

陽台面積檢討

187.76㎡≧ 1214.04x10%=121.4㎡
187.76-121.4=66.36㎡(計入容積)
9-10層合計=66.36x2=132.72㎡(計入容積)

圖 附錄八-10 A棟地面9～10層面積計算圖

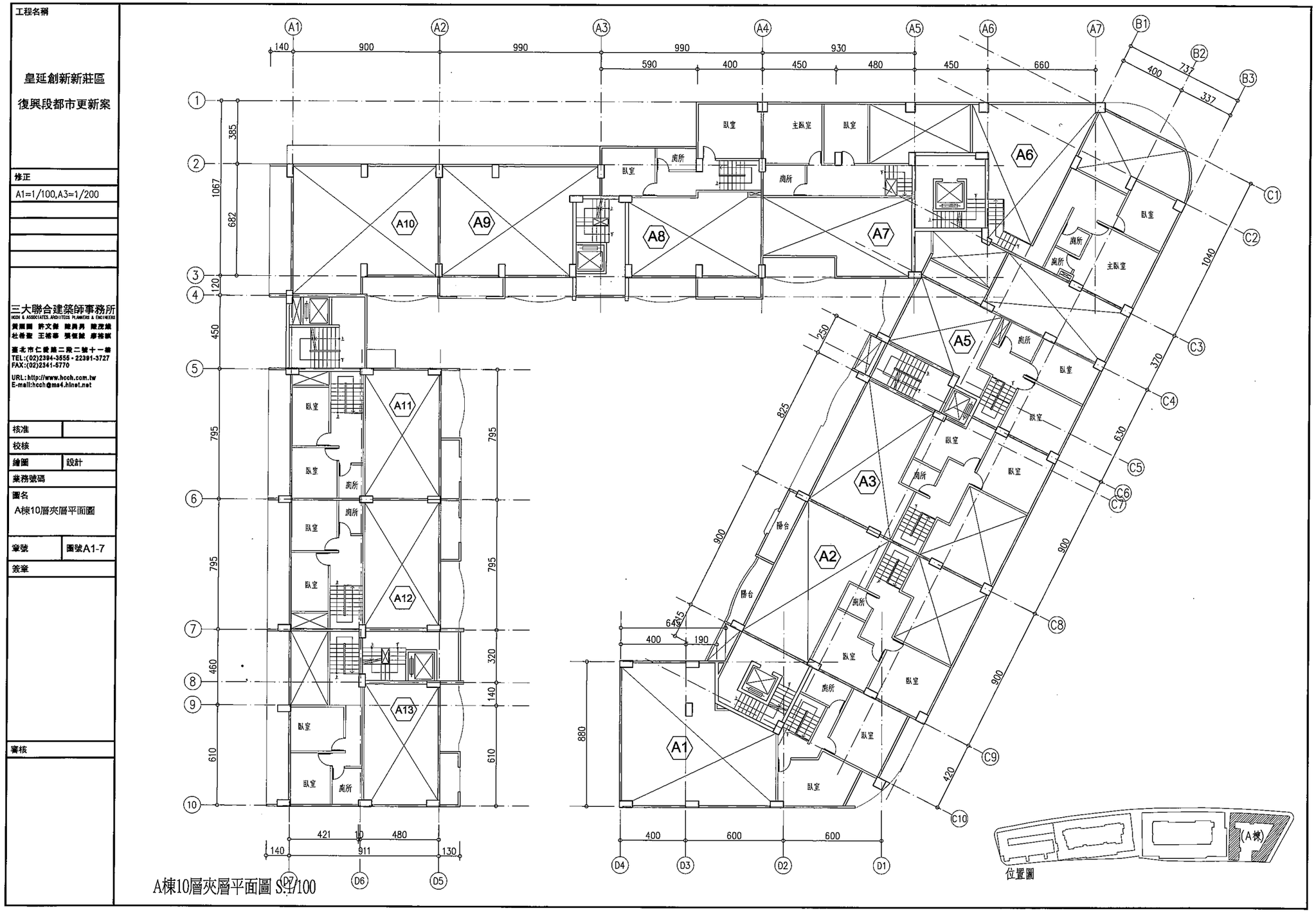


圖 附錄八-11 A 棟地面 10 層夾層平面圖

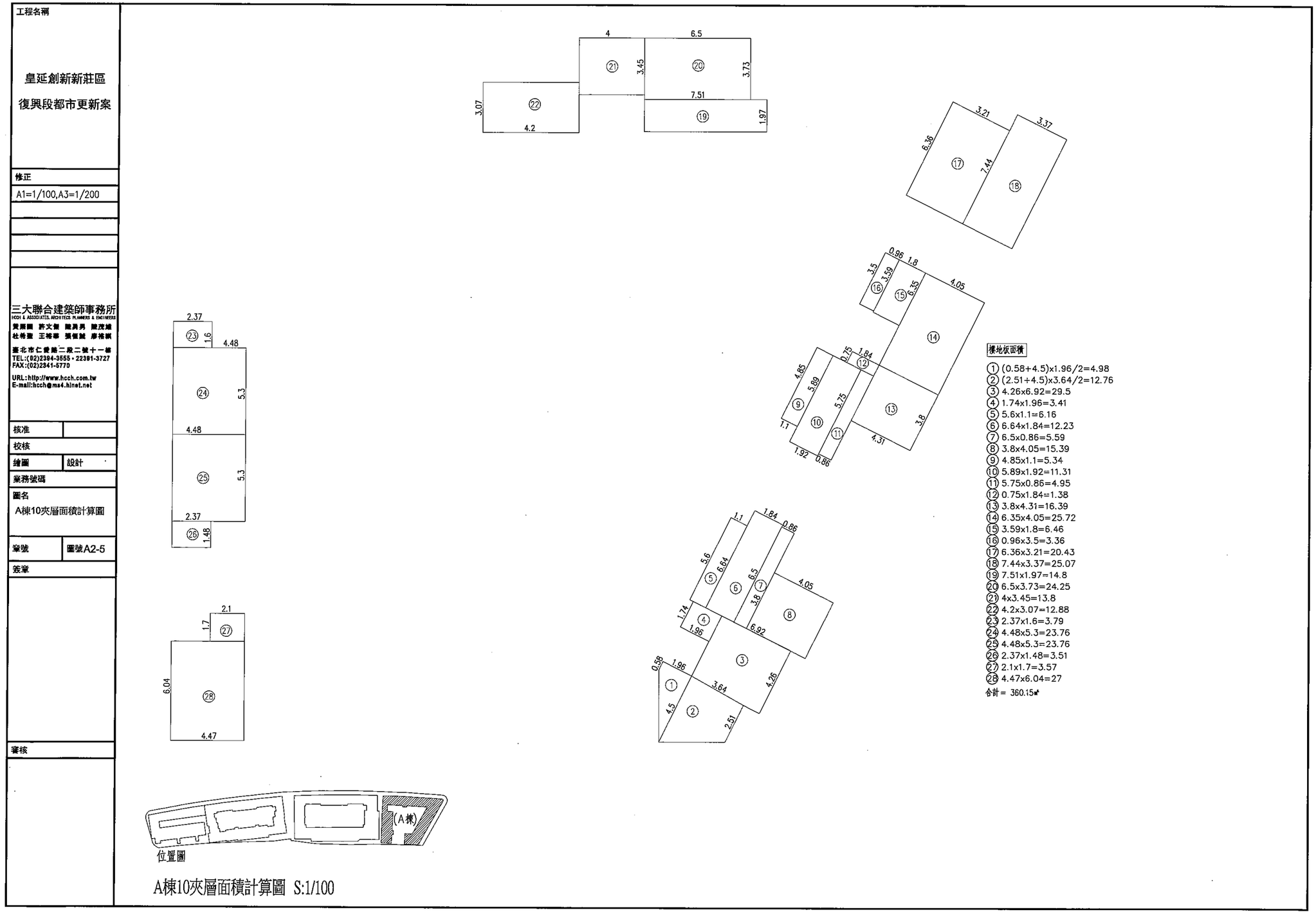


圖 附錄八-12 A 棟地面 10 層夾層面積計算圖

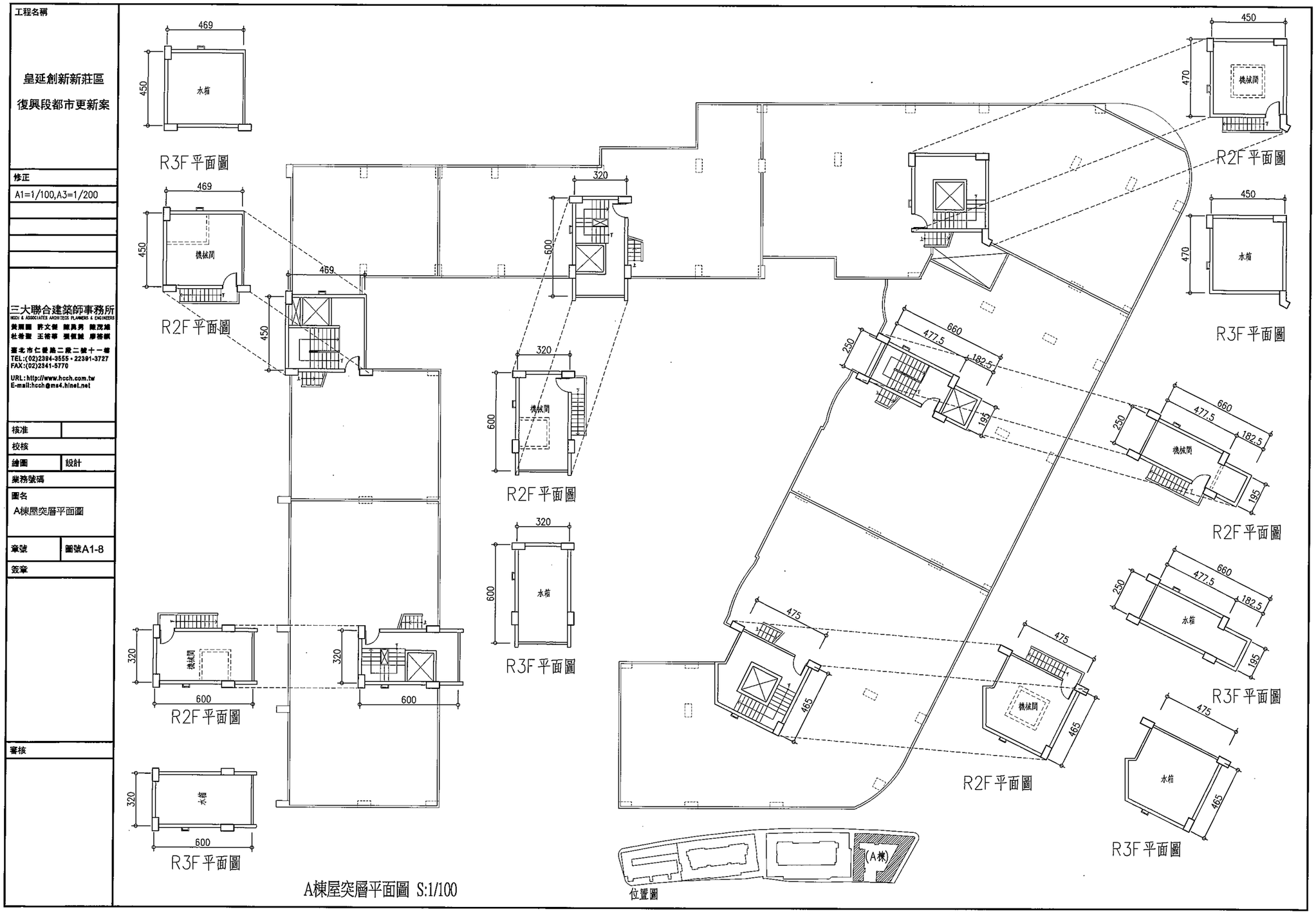


圖 附錄八-13 A棟屋突平面圖

工程名稱

皇延創新新莊區

復興段都市更新案

修正

A1=1/100,A3=1/200

三大聯合建築師事務所
HCCH & ASSOCIATES, ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS
黃照圖 許文傑 陳勇男 陳茂雄
杜希賢 王裕華 張恆誠 廖裕祺
臺北市仁愛路二段二號十一樓
TEL:(02)2394-3555・22391-3727
FAX:(02)2341-5770
URL:http://www.hcch.com.tw
E-mail:hcch@ms4.hinet.net

核准

校核

繪圖 設計

業務號碼

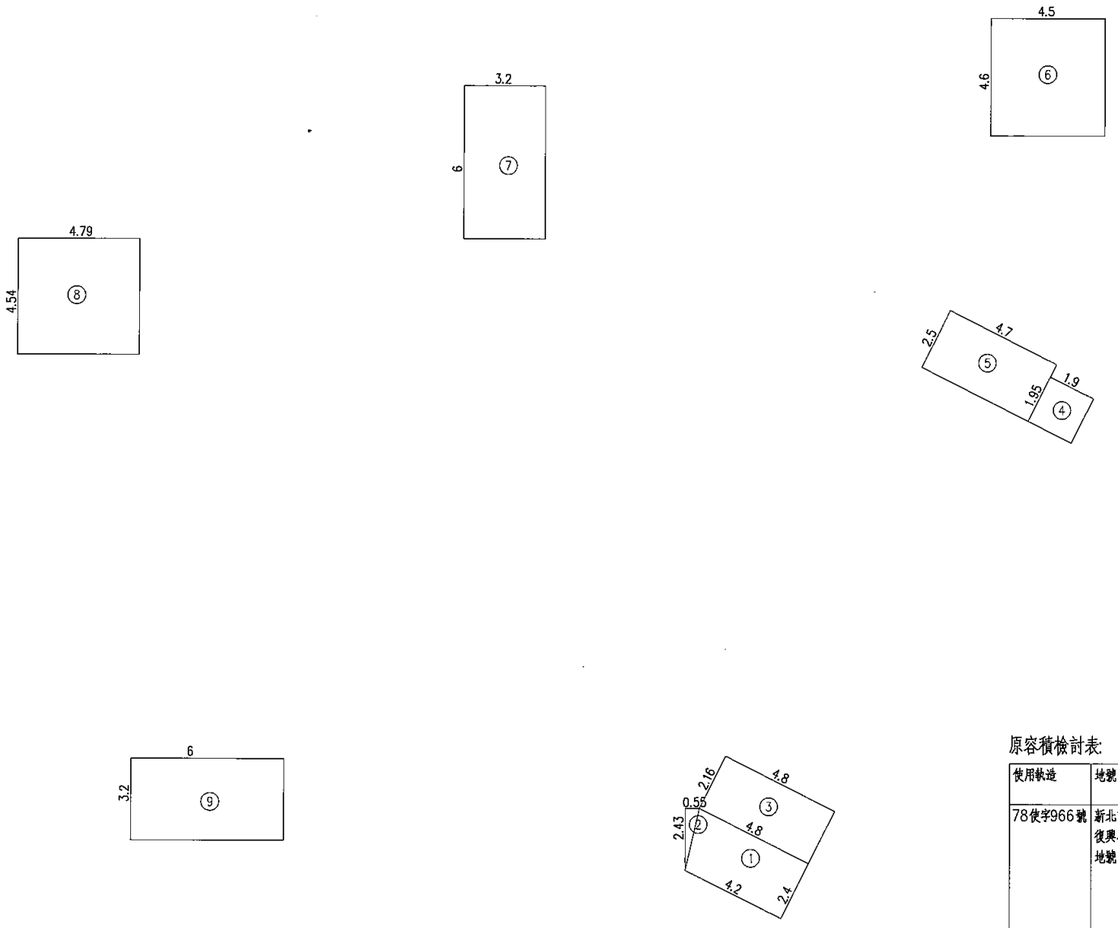
圖名

A棟屋突層面積計算圖

章號 圖號A2-6

簽章

審核



位置圖

A棟屋突層面積計算圖 S:1/100

樓地板面積

① (4.2+4.8)x2.4/2=10.8
② 0.55x2.43/2=0.67
③ 4.8x2.16=10.38
④ 1.9x1.95=3.71
⑤ 4.7x2.5=11.75
⑥ 4.5x4.6=20.7
⑦ 3.2x6=19.2
⑧ 4.79x4.54=21.75
⑨ 3.2x6=19.2

合計=118.16㎡

屋突面積檢討

118.16㎡< 1316.61x1/8=164.58㎡

原容積檢討表:

使用執造	地號	原樓地板面積(A棟)		機電設備空間面積				陽台面積			原建築容積合計
		樓層	樓地板面積	安全梯	機房	法定15%	計入容積	陽台	法定10%	計入容積	
78使字966號	新北市新莊區復興段452地號	地下一層	2174.13㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	516.68㎡
		一層	987.7㎡	95.53㎡	0㎡	0㎡	0㎡	88.63㎡	98.77㎡	0㎡	892.17㎡
		二層	1316.61㎡	98.67㎡	0㎡	0㎡	0㎡	164.29㎡	131.66㎡	32.63㎡	1250.57㎡
		三層	1316.61㎡	98.67㎡	0㎡	0㎡	0㎡	164.29㎡	131.66㎡	32.63㎡	1250.57㎡
		四層	1316.61㎡	98.67㎡	0㎡	0㎡	0㎡	164.29㎡	131.66㎡	32.63㎡	1250.57㎡
		五層	1316.61㎡	98.67㎡	0㎡	0㎡	0㎡	164.29㎡	131.66㎡	32.63㎡	1250.57㎡
		六層	1316.61㎡	98.67㎡	0㎡	0㎡	0㎡	164.29㎡	131.66㎡	32.63㎡	1250.57㎡
		七層	1316.61㎡	98.67㎡	0㎡	0㎡	0㎡	164.29㎡	131.66㎡	32.63㎡	1250.57㎡
		八層	1316.61㎡	98.67㎡	0㎡	0㎡	0㎡	164.29㎡	131.66㎡	32.63㎡	1250.57㎡
		九層	1214.04㎡	98.67㎡	0㎡	0㎡	0㎡	187.76㎡	121.4㎡	66.36㎡	1115.37㎡
		十層	1214.04㎡	98.67㎡	0㎡	0㎡	0㎡	187.76㎡	121.4㎡	66.36㎡	1115.37㎡
		十層夾層	360.15㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	360.15㎡
		屋突一層	118.16㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡
		屋突二層	118.16㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡
		屋突三層	118.16㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡
小計			15520.81㎡	983.56㎡	0㎡	0㎡	0㎡	1614.18㎡	1263.19㎡	361.13㎡	12753.73㎡
總計											12753.73㎡

圖 附錄八-14 A棟屋突面積計算圖

工程名稱

皇延新創新莊區

復興段都市更新案

修正

三大聯合建築師事務所
HCH & ASSOCIATES ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS
黃國國　許文傑　陳昌男　陳茂組
社希聖　王裕華　張恆誠　摩裕祺
臺北市仁愛路二段二號十一樓
TEL:(02)2394-3555，22391-3727
FAX:(02)2341-5770
URL:http://www.hcch.com.tw
E-mail:hcch@ms4.hinet.net

核准

校核

繪圖　設計

業務號碼

圖名

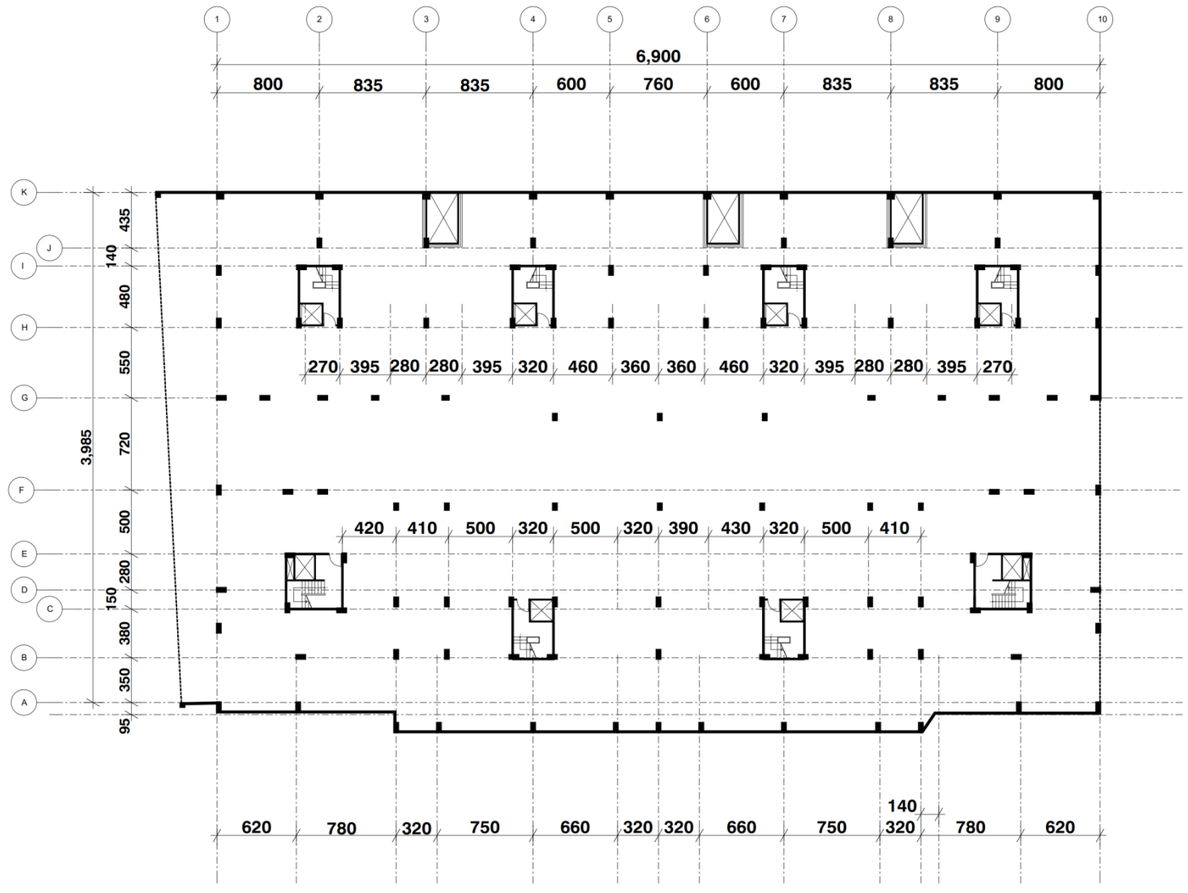
B棟地下一層平面圖

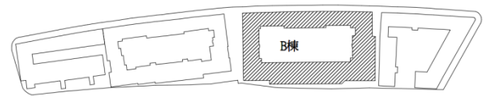
章號　圖號 B1-01

簽章

審核

地下一層平面圖(1/200)





位置索引

圖 附錄八-15 B 棟地下 1 層平面圖

工程名稱

皇延新創新莊區

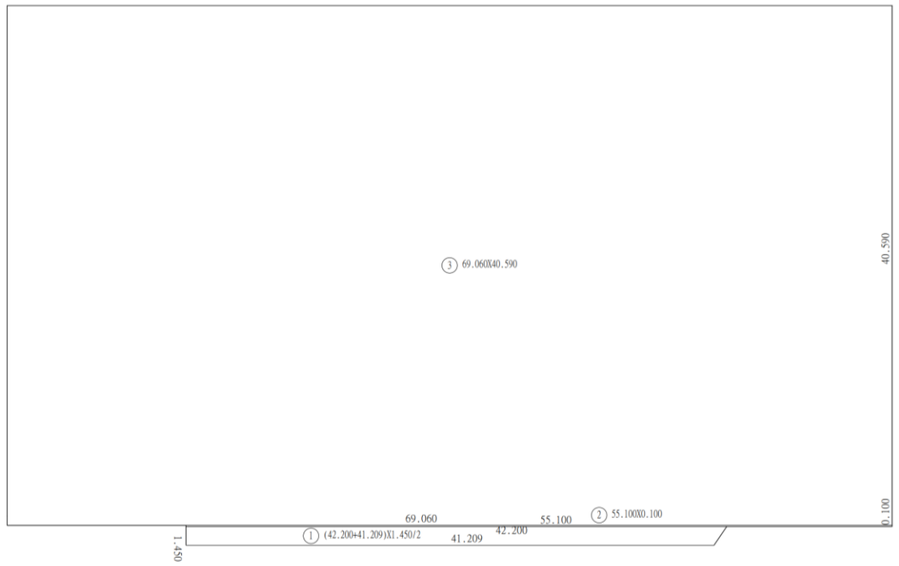
復興段都市更新案

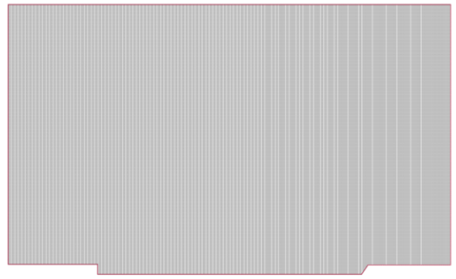
修正

三大聯合建築師事務所
MUH & ASSOCIATES ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS
黃順國　許文傑　陳鳳男　陳茂雄
杜希聖　王裕華　張恒誠　廖裕棋
臺北市仁愛路二段二號十一樓
TEL:(02)2394-3555 • 22391-3727
FAX:(02)2341-5770
URL:http://www.hcch.com.tw
E-mail:hcch@ms4.hinet.net

核准	
校核	
繪圖	設計
業務號碼	
圖名	B棟地下一層面積計算圖
章號	圖號 B2-01
簽章	
審核	

地下一層容積計算檢討



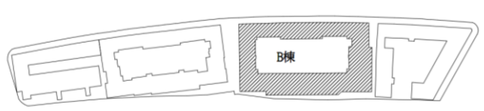


騎樓面積
陽台面積
樓地板面積

●樓地板面積

① (42.200+41.209)X1.450/2=60.47
② 55.100X0.100=5.51
③ 69.060X40.590=2803.15
① + ② + ③ =2869.12

●容積樓地板面積=樓地板面積+計入容積的陽台面積(超過10%的部分)
=0M²



位置索引

圖 附錄八-16 B 棟地下 1 層面積計算圖

工程名稱

皇延新創新莊區

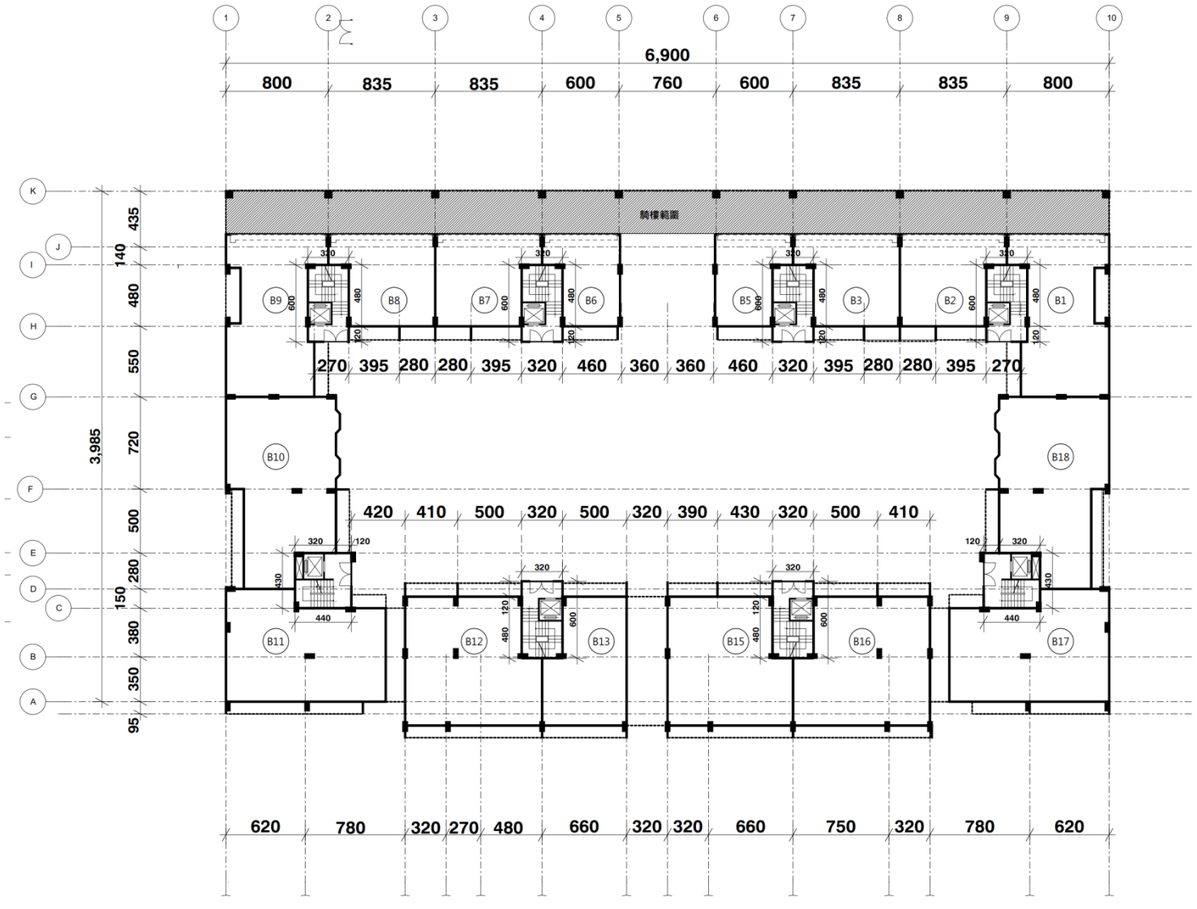
復興段都市更新案

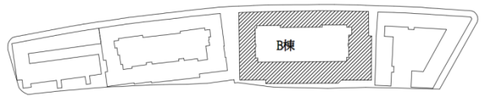
修正

三大聯合建築師事務所
HUS & ASSOCIATES ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS
黃照國　許文傑　陳鳳男　陳茂雄
杜希聖　王裕華　張恒誠　廖裕棋
臺北市仁愛路二段二號十一樓
TEL:(02)2394-3555 • 22391-3727
FAX:(02)2341-5770
URL:http://www.hcch.com.tw
E-mail:hcch@ms4.hinet.net

核准	
校核	
繪圖	設計
業務號碼	
圖名	B棟地上一層平面圖
章號	圖號 B1-02
簽章	
審核	

地上一層平面圖(1/200)





位置索引

圖 附錄八-17 B 棟地上 1 層平面圖

工程名稱

皇延新創新莊區

復興段都市更新案

修正

三大聯合建築師事務所
HCCH & ASSOCIATES ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS
黃國圖　許文傑　陳鳥男　陳茂雄
杜希聖　王裕華　張恒誠　廖裕棋
臺北市仁愛路二段二號十一樓
TEL:(02)2394-3555 • 22391-3727
FAX:(02)2341-5770
URL:http://www.hcch.com.tw
E-mail:hcch@ms4.hinet.net

核准	
校核	
繪圖	設計
業務號碼	

圖名

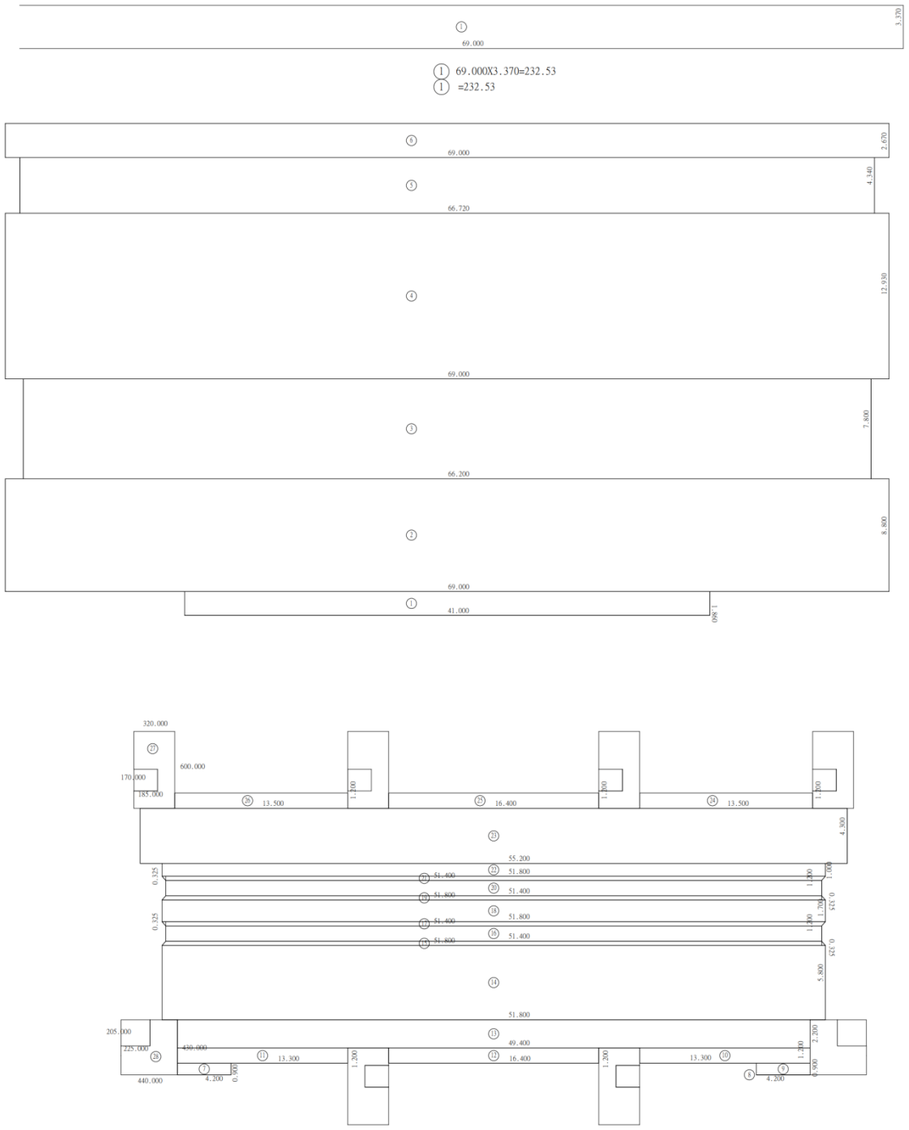
B棟地上一層面積計算圖

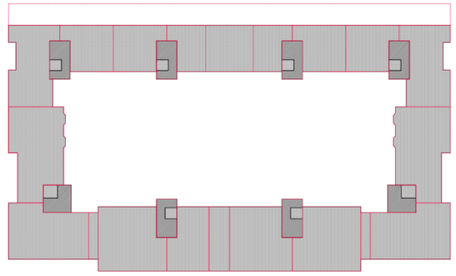
章號	圖號 B2-02

簽章

審核

地上一層容積計算檢討





騎樓面積
陽台面積
樓地板面積
安全梯面積

●騎樓面積

① 69.000X3.370=232.53
① =232.53

●安全梯面積

㉗ (3.200X6.000)-(1.750X1.800)=16.05
㉘ (4.400X4.300)-(2.250X2.050)=14.31
〔㉗ x 6 + ㉘ x 2〕=124.92

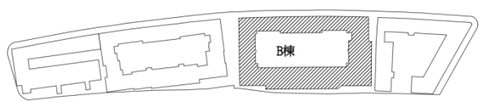
●樓地板面積

① 41.000X1.860=76.26
② 69.000X8.800=607.20
③ 66.200X7.800=516.36
④ 69.000X12.930=892.17
⑤ 66.720X4.340=289.55
⑥ 69.000X2.670=184.23
⑦ 4.200X0.900=3.78
⑧ (4.200X0.000)/2=0.00
⑨ 4.200X0.900=3.78
⑩ 13.300X1.200=15.96
⑪ 13.300X1.200=15.96
⑫ 16.400X1.200=19.68
⑬ 49.400X2.200=108.68
⑭ 51.800X5.800=300.44
⑮ (51.800+51.400)X0.325/2=16.77
⑯ 51.200X1.200=61.44
⑰ (51.800+51.400)X0.325/2=16.77
⑱ 51.800X1.700=88.06
⑲ (51.800+51.400)X0.325/2=16.77
⑳ 51.200X1.200=61.44
㉑ (51.800+51.400)X0.325/2=16.77
㉒ 51.800X1.000=51.80
㉓ 55.200X4.300=237.36
㉔ 13.500X1.200=16.20
㉕ 16.400X1.200=19.68
㉖ 13.500X1.200=16.20
㉗ (3.200X6.000)-(1.750X1.800)=16.05
㉘ (4.400X4.300)-(2.250X2.050)=14.31

〔① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥〕-〔⑧ + ⑨ + ⑩ + ⑪ + ⑫ + ⑬ + ⑭ + ⑮ + ⑯ + ⑰ + ⑱ + ⑲ + ⑳ + ㉑ + ㉒ + ㉓ + ㉔ + ㉕ + ㉖〕
=2565.77-1087.54=1478.23

●容積樓地板面積=樓地板面積+計入容積的陽台面積(超過10%的部分)-安全梯面積

=1353.31M²



位置索引

圖 附錄八-18 B 棟地上 1 層面積計算圖

工程名稱

皇延新創新莊區

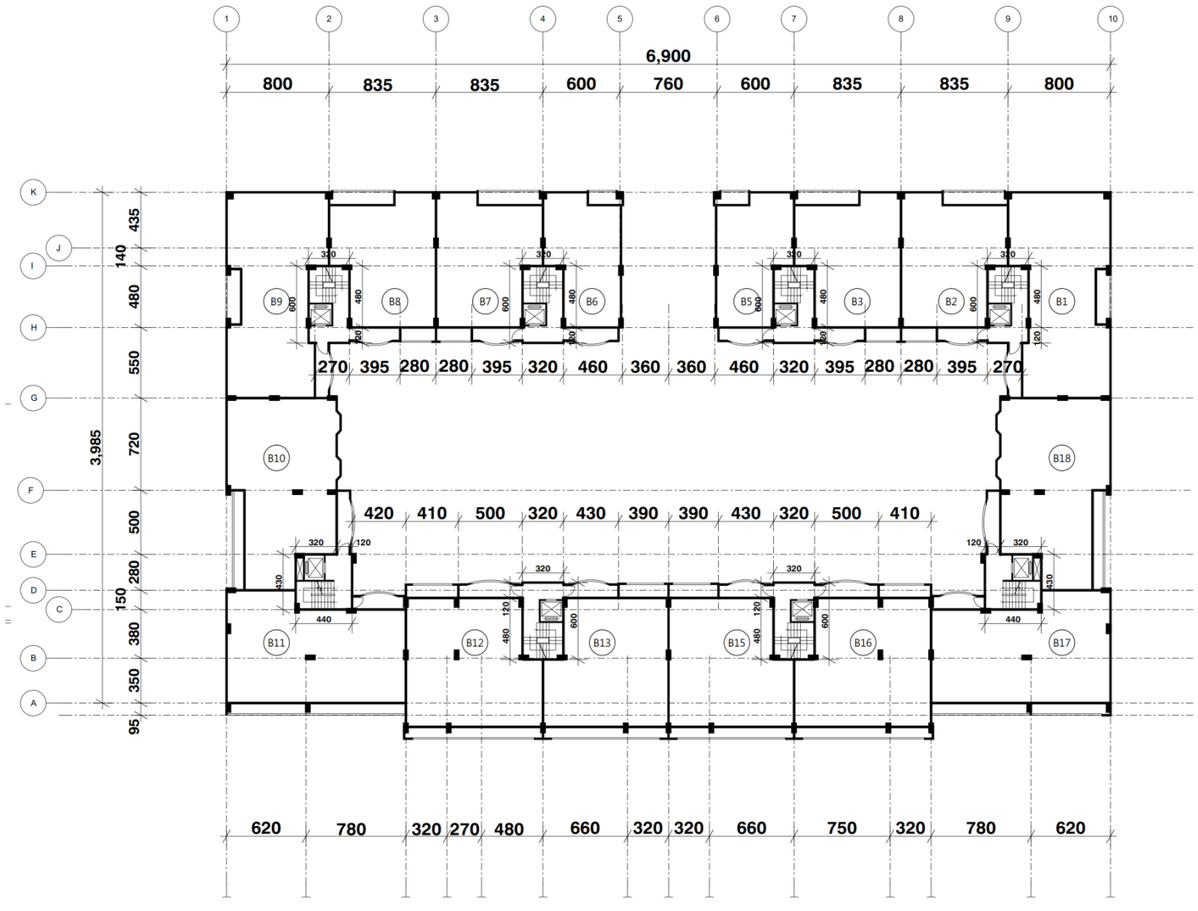
復興段都市更新案

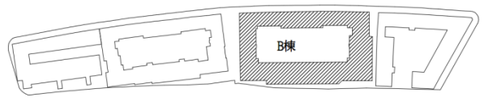
修正

三大聯合建築師事務所
HUB & ASSOCIATES ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS
黃開國 許文傑 陳鳥男 陳茂雄
杜希聖 王裕華 張恒誠 廖裕凱
臺北市仁愛路二段二號十一樓
TEL:(02)2394-3555 • 22391-3727
FAX:(02)2341-5770
URL:http://www.hcch.com.tw
E-mail:hcch@ms4.hinet.net

核准	
校核	
繪圖	設計
業務號碼	
圖名	B棟地上二層平面圖
章號	圖號 B1-03
簽章	
審核	

地上二層平面圖(1/200)





位置索引

圖 附錄八-19 B 棟地上 2 層平面圖

工程名稱

皇延新創新莊區

復興段都市更新案

修正

三大聯合建築師事務所
HCH & ASSOCIATES ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS
黃國圖　許文傑　陳鳳男　陳茂雄
杜希聖　王裕華　張恒誠　廖裕棋
臺北市仁愛路二段二號十一樓
TEL:(02)2394-3555、22391-3727
FAX:(02)2341-5770
URL:http://www.hcch.com.tw
E-mail:hcch@ms4.hinet.net

核准	
校核	
繪圖	設計
業務號碼	

圖名

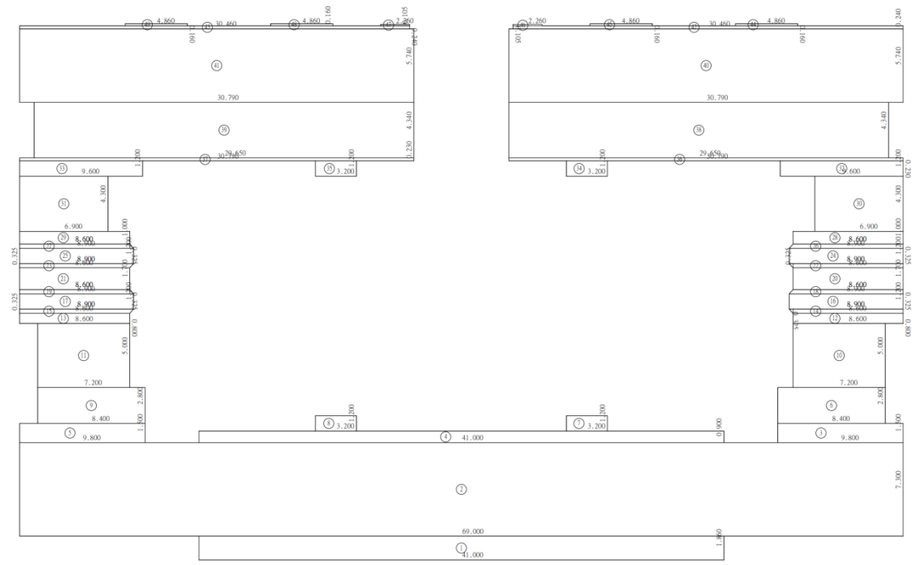
B棟地上二層面積計算圖

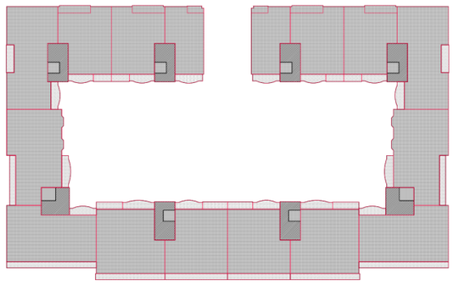
章號	圖號 B2-03

簽章

審核

地上二層容積計算檢討





騎樓面積
陽台面積
樓地板面積
安全梯面積

●樓地板面積

① 41.000X1.860=76.26
② 69.000X7.300=503.70
③ 9.800X1.500=14.70
④ 41.000X0.900=36.90
⑤ 9.800X1.500=14.70
⑥ 8.400X2.800=23.52
⑦ 3.200X1.200=3.84
⑧ 3.200X1.200=3.84
⑨ 8.400X2.800=23.52
⑩ 7.200X5.000=36.00
⑪ 7.200X5.000=36.00
⑫ 8.600X0.800=6.88
⑬ 8.600X0.800=6.88
⑭ (8.900+8.600)X0.325/2=2.845
⑮ (8.900+8.600)X0.325/2=2.845
⑯ 8.900X1.200=10.68
⑰ 8.900X1.200=10.68
⑱ (8.900+8.600)X0.325/2=2.845
⑲ (8.900+8.600)X0.325/2=2.845
⑳ 8.600X1.700=14.62
㉑ 8.600X1.700=14.62
㉒ (8.900+8.600)X0.325/2=2.845
㉓ (8.900+8.600)X0.325/2=2.845
㉔ 8.900X1.200=10.68
㉕ 8.900X1.200=10.68
㉖ (8.900+8.600)X0.325/2=2.845
㉗ (8.900+8.600)X0.325/2=2.845
㉘ 8.600X1.000=8.60
㉙ 8.600X1.000=8.60
㉚ 6.900X4.300=29.67
㉛ 6.900X4.300=29.67
㉜ 9.600X1.200=11.52
㉝ 9.600X1.200=11.52
㉞ 3.200X1.200=3.84
㉟ 3.200X1.200=3.84
㊱ 30.790X0.230=7.08
㊲ 30.790X0.230=7.08
㊳ 29.650X4.340=128.68
㊴ 29.650X4.340=128.68
㊵ 30.790X5.740=176.73
㊶ 30.790X5.740=176.73
㊷ 30.460X0.240=7.31
㊸ 30.460X0.240=7.31
㊹ 4.860X0.160=0.78
㊺ 4.860X0.160=0.78
㊻ 2.260X0.105=0.24
㊼ 2.260X0.105=0.24
㊽ 4.860X0.160=0.78
㊾ 4.860X0.160=0.78

① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ + ⑧ + ⑨ + ⑩ + ⑪ + ⑫ + ⑬ + ⑭ + ⑮ + ⑯ +
⑰ + ⑱ + ⑲ + ⑳ + ㉑ + ㉒ + ㉓ + ㉔ + ㉕ + ㉖ + ㉗ + ㉘ + ㉙ + ㉚ + ㉛ + ㉜ +
㉝ + ㉞ + ㉟ + ㊱ + ㊲ + ㊳ + ㊴ + ㊵ + ㊶ + ㊷ + ㊸ + ㊹ + ㊺ + ㊻ + ㊼ + ㊽ + ㊾ =1631.92

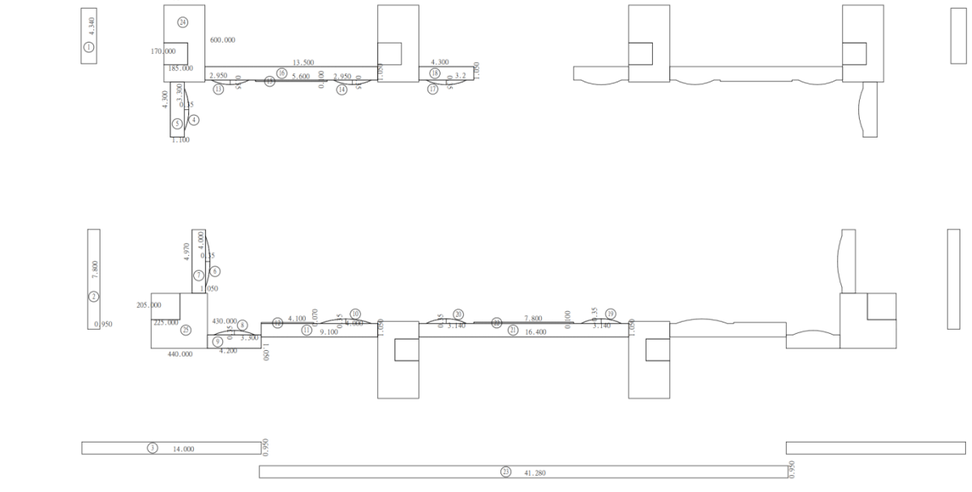
●陽台面積

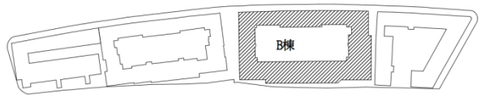
① 1.200X4.340=5.21
② 0.950X7.800=7.41
③ 14.000X0.950=13.30
④ (3.300X0.35)*2/3=0.77
⑤ 1.100X4.300=4.73
⑥ (4.000X0.35)*2/3=0.93
⑦ 1.050X4.970=5.22
⑧ (3.300X0.35)*2/3=0.77
⑨ 4.200X1.050=4.41
⑩ (4.000X0.35)*2/3=0.93
⑪ 9.100X1.050=9.56
⑫ 4.100X0.070=0.29
⑬ (2.950X0.35)*2/3=0.70
⑭ (2.950X0.35)*2/3=0.70
⑮ 5.600X0.100=0.56
⑯ 13.500X1.050=14.18
⑰ (3.2X0.35)*2/3=0.75
⑱ 4.300X1.050=4.52
⑲ (3.2X0.35)*2/3=0.75
⑳ (3.2X0.35)*2/3=0.75
㉑ 16.400X1.050=17.22
㉒ 7.800X0.100=0.78
㉓ 41.280X0.950=39.22

〔① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ + ⑧ + ⑨ + ⑩ + ⑪ + ⑫ + ⑬ + ⑭ + ⑮ +
⑯ + ⑰ + ⑱〕X2+ ⑲ + ⑳ + ㉑ + ㉒ + ㉓ =74.94X2+58.72=208.60

●安全梯面積

㉔ (3.200X6.000)-(1.750X1.800)=16.05
㉕ (4.400X4.300)-(2.250X2.050)=14.31
〔㉔ x 6 + ㉕ x 2〕=124.92





位置索引

●容積樓地板面積
=樓地板面積+計入容積的陽台面積
(超過10%的部分)-安全梯面積
=1631.92+(208.60-1631.92X10%)-124.92
=1552.41M²

圖 附錄八-20 B棟地上2層面積計算圖

工程名稱

皇延新創新莊區

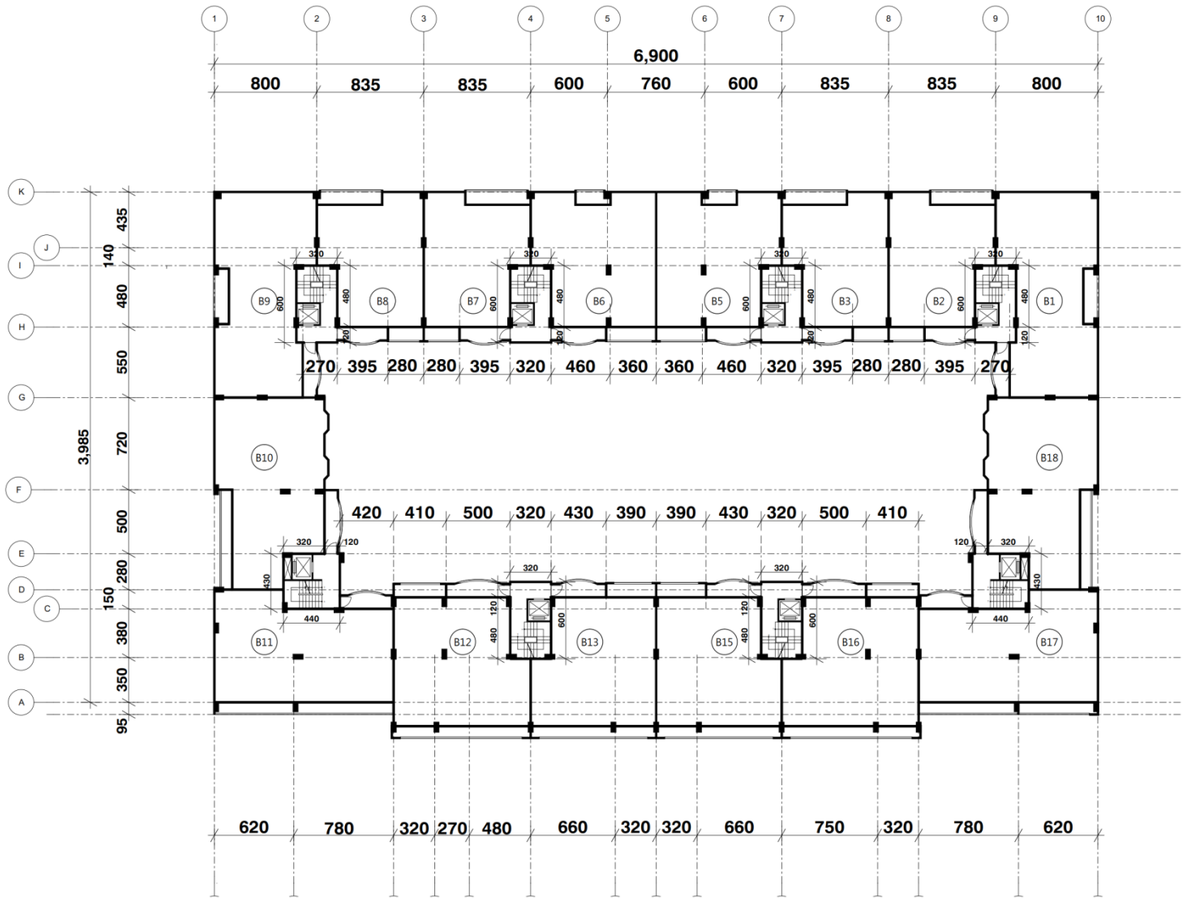
復興段都市更新案

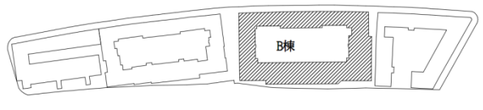
修正

三大聯合建築師事務所
HUS & ASSOCIATES ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS
黃照國　許文傑　陳勇男　陳茂雄
杜裕聖　王裕華　張恒誠　廖裕棋
臺北市仁愛路二段二號十一樓
TEL:(02)2394-3555 • 22391-3727
FAX:(02)2341-5770
URL:http://www.hcch.com.tw
E-mail:hcch@ms4.hinet.net

核准	
校核	
繪圖	設計
業務號碼	
圖名	B棟地上三至八層平面圖
章號	圖號 B1-04
簽章	
審核	

地上三至八層平面圖(1/200)





位置索引

圖 附錄八-21 B 棟地上 3～8 層平面圖

工程名稱

皇延新創新莊區

復興段都市更新案

修正

三大聯合建築師事務所
HUB & ASSOCIATES ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS
黃開國　許文傑　陳勇男　陳茂雄
杜裕聖　王裕華　張恒誠　廖裕棋
臺北市仁愛路二段二號十一樓
TEL:(02)2394-3555＊22391-3727
FAX:(02)2341-5770
URL:http://www.hcch.com.tw
E-mail:hcch@ms4.hinet.net

核准

校核

繪圖　設計

業務號碼

圖名

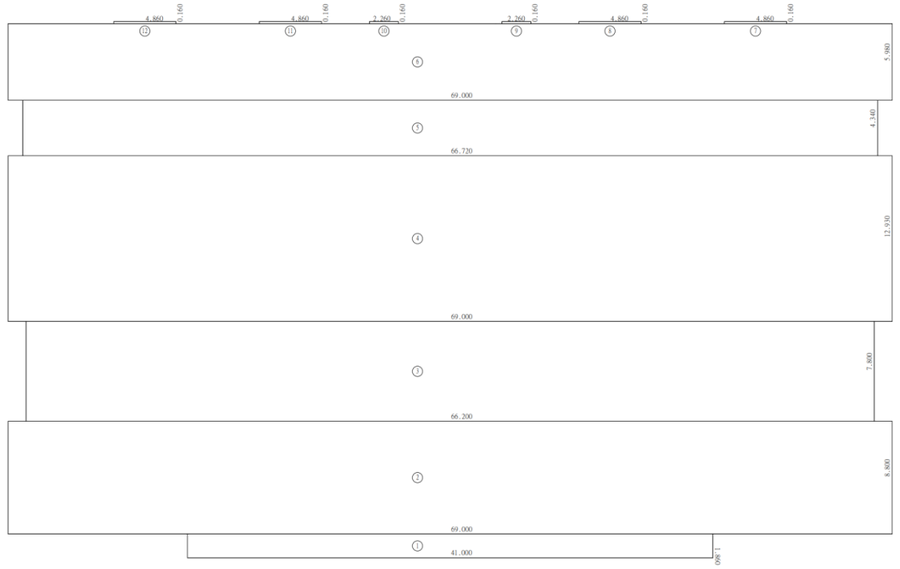
B棟地上三至八層面積計算圖

章號　圖號 B2-04

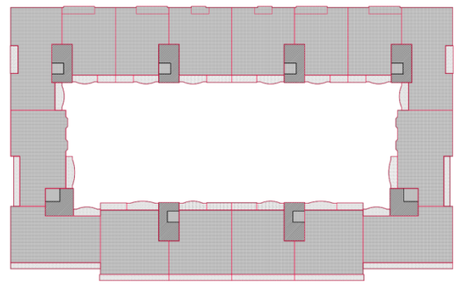
簽章

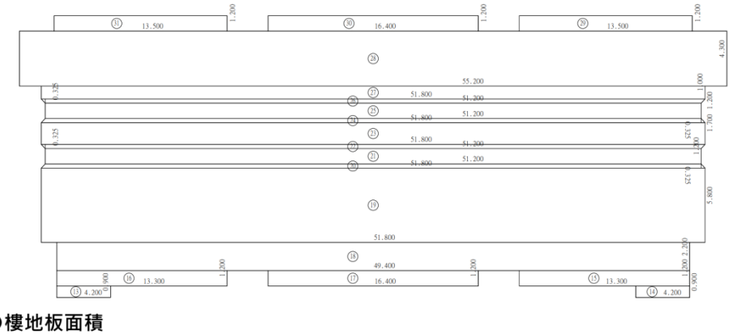
審核

地上三至八層容積計算檢討



位置索引





騎樓面積
陽台面積
樓地板面積
安全梯面積

●容積樓地板面積
=樓地板面積+計入容積的陽台面積
(超過10%的部分)-安全梯面積
=1710.76+(217.56-1710.76X10%)-124.92
=1632.33M²

●樓地板面積

① 41.000X1.860=76.26
② 69.000X8.800=607.20
③ 66.200X7.800=516.36
④ 69.000X12.930=892.18
⑤ 66.720X4.340=289.56
⑥ 69.000X5.980=412.62
⑦ 4.860X0.160=0.78
⑧ 4.860X0.160=0.78
⑨ 2.260X0.160=0.36
⑩ 2.260X0.160=0.36
⑪ 4.860X0.160=0.78
⑫ 4.860X0.160=0.78
⑬ 4.200X0.900=3.78
⑭ 4.200X0.900=3.78
⑮ 13.300X1.200=15.96
⑯ 13.300X1.200=15.96
⑰ 16.400X1.200=19.68
⑱ 49.400X2.200=108.68
⑲ 51.800X5.800=300.44
⑳ (51.800+51.200)X0.325/2=16.74
㉑ 51.200X1.200=61.44
㉒ (51.800+51.200)X0.325/2=16.74
㉓ 51.800X1.700=88.06
㉔ (51.800+51.200)X0.325/2=16.74
㉕ 51.200X1.200=61.44
㉖ (51.800+51.200)X0.325/2=16.74
㉗ 51.800X1.000=51.80
㉘ 55.200X4.300=237.36
㉙ 13.500X1.200=16.20
㉚ 16.400X1.200=19.68
㉛ 13.500X1.200=16.20
〔① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ + ⑧ + ⑨ + ⑩ + ⑪ + ⑫ + ⑬ + ⑭ + ⑮ + ⑯ + ⑰ + ⑱ + ⑲ + ⑳ + ㉑ + ㉒ + ㉓ + ㉔ + ㉕ + ㉖ + ㉗ + ㉘ + ㉙ + ㉚ + ㉛〕=2798.02-1087.26=1710.76

●陽台面積

① 1.200X4.340=5.21
② 0.950X7.800=7.41
③ 14.000X0.950=13.30
④ (3.300X0.35)*2/3=0.77
⑤ 1.100X4.300=4.73
⑥ (4.000X0.35)*2/3=0.93
⑦ 1.050X4.970=5.22
⑧ (3.300X0.35)*2/3=0.77
⑨ 4.200X1.050=4.41
⑩ (4.000X0.35)*2/3=0.93
⑪ 9.100X1.050=9.56
⑫ 4.100X0.070=0.29
⑬ (2.950X0.35)*2/3=0.70
⑭ (2.950X0.35)*2/3=0.70
⑮ 5.600X0.100=0.56
⑯ 13.500X1.050=14.18
⑰ (3.2X0.35)*2/3=0.75
⑱ 4.300X1.050=4.52
⑲ (3.2X0.35)*2/3=0.75
⑳ (3.2X0.35)*2/3=0.75
㉑ 16.400X1.050=17.22
㉒ 7.800X0.100=0.78
㉓ 41.280X0.950=39.22
㉔ 7.800X1.148=8.96
〔① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ + ⑧ + ⑨ + ⑩ + ⑪ + ⑫ + ⑬ + ⑭ + ⑮ + ⑯ + ⑰ + ⑱〕X2+〔⑲ + ⑳ + ㉑ + ㉒ + ㉓ + ㉔〕=74.94X2+67.68=217.56

●安全梯面積

㉕ (3.200X6.000)-(1.750X1.800)=16.05
㉖ (4.400X4.300)-(2.250X2.050)=14.31
〔㉕ x 6 + ㉖ x 2〕=124.92

圖 附錄八-22 B棟地上3～8層面積計算圖

工程名稱

皇延新創新莊區

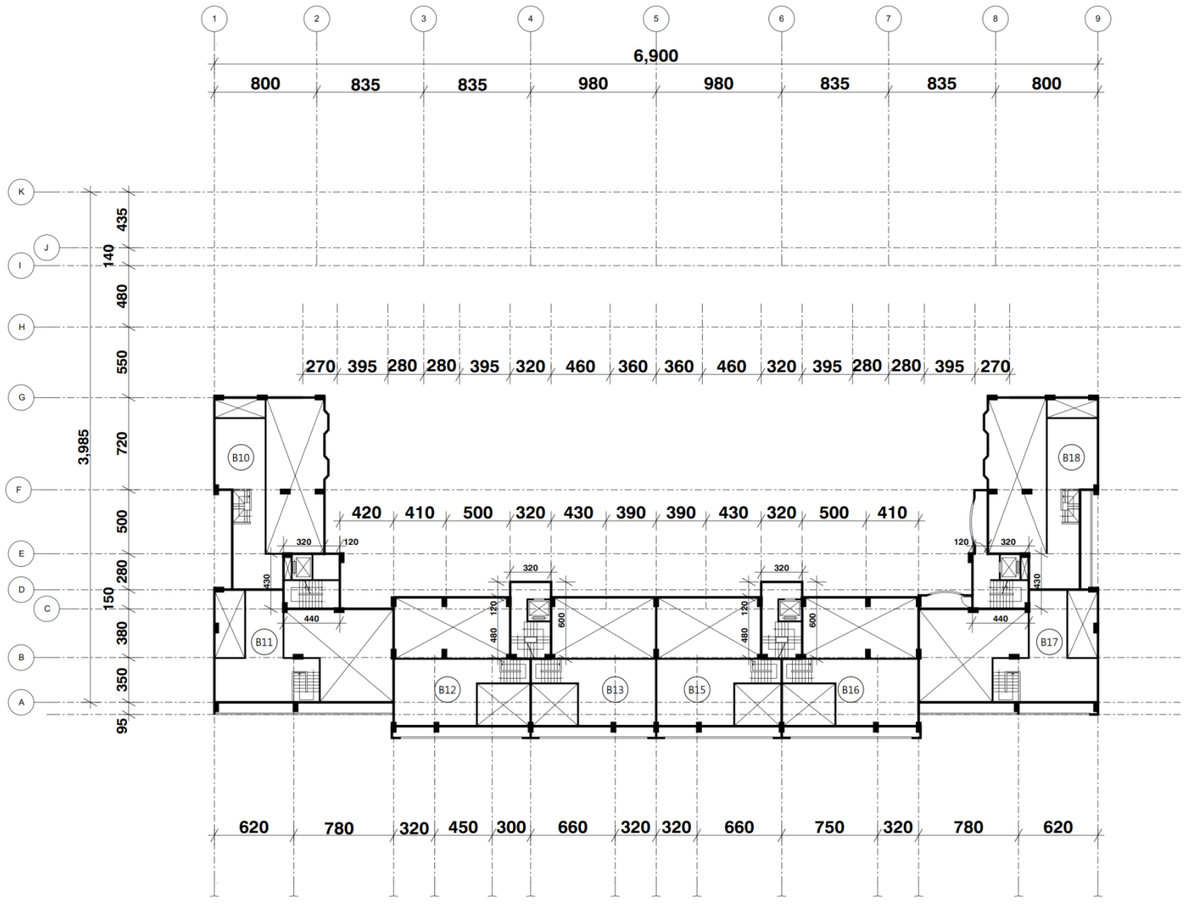
復興段都市更新案

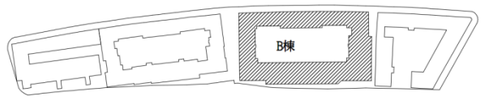
修正

三大聯合建築師事務所
HUY & ASSOCIATES ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS
黃照國　許文傑　陳勇男　陳茂雄
杜裕聖　王裕華　張恒誠　廖裕棋
臺北市仁愛路二段二號十一樓
TEL:(02)2394-3555 • 22391-3727
FAX:(02)2341-5770
URL:http://www.hcch.com.tw
E-mail:hcch@ms4.hinet.net

核准	
校核	
繪圖	設計
業務號碼	
圖名	B棟地上八樓夾層平面圖
章號	圖號 B1-05
簽章	
審核	

地上八樓夾層平面圖(1/200)





位置索引

圖 附錄八-23 B 棟地上 8 層夾層平面圖

工程名稱

皇延新創新莊區

復興段都市更新案

修正

三大聯合建築師事務所
HUB & ASSOCIATES, ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS
黃開國　許文傑　簡昌男　簡茂維
杜希聖　王裕華　張恒誠　廖裕棋
臺北市仁愛路二段二號十一樓
TEL:(02)2394-3555 • 22391-3727
FAX:(02)2341-5770
URL:http://www.hcch.com.tw
E-mail:hcch@ms4.hinet.net

核准	
校核	
繪圖	設計

業務號碼

圖名

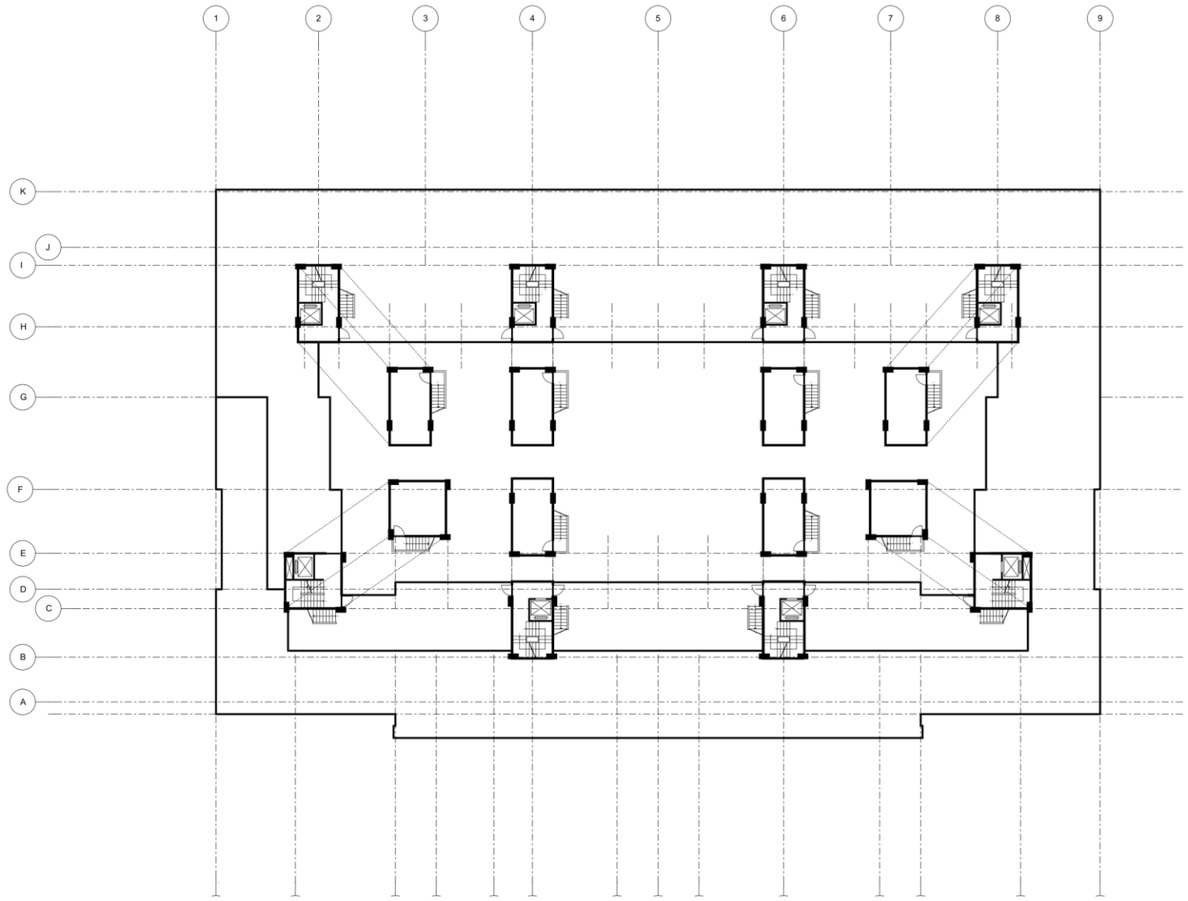
B棟屋突層平面圖

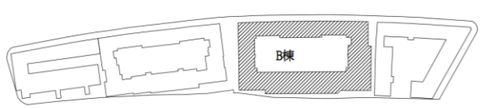
章號	圖號 B1-06

簽章

審核

屋突層平面圖(1/200)





位置索引

圖 附錄八-24 B棟屋突層平面圖

工程名稱

皇延新創新莊區

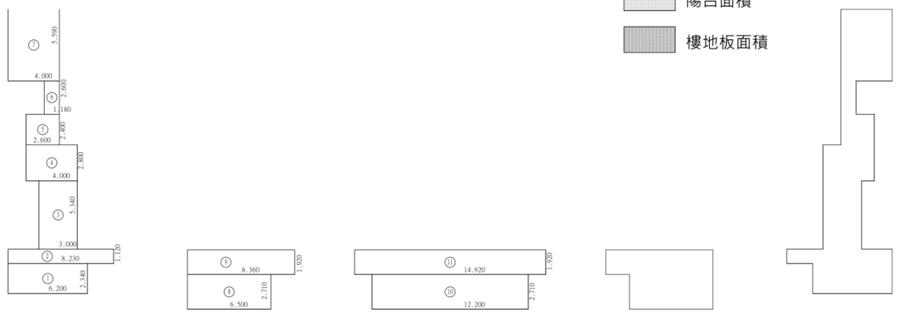
復興段都市更新案

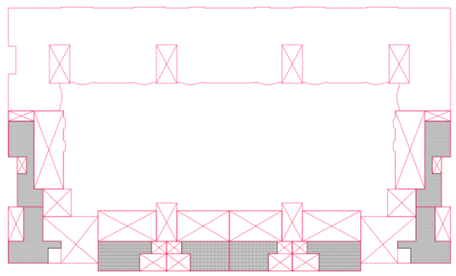
修正

三大聯合建築師事務所
HCCH & ASSOCIATES ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS
黃照國 許文傑 陳昺男 陳茂雄
杜希聖 王裕華 張恆誠 廖裕祺
臺北市仁愛路二段二號十一樓
TEL:(02)2394-3555・22391-3727
FAX:(02)2341-5770
URL:http://www.hcch.com.tw
E-mail:hcch@ms4.hinet.net

核准	
校核	
繪圖	設計
業務號碼	
圖名	B棟地上八夾層面積計算圖 B棟屋突層面積計算圖
章號	圖號 B2-05
簽章	
審核	

地上八層夾層容積計算檢討





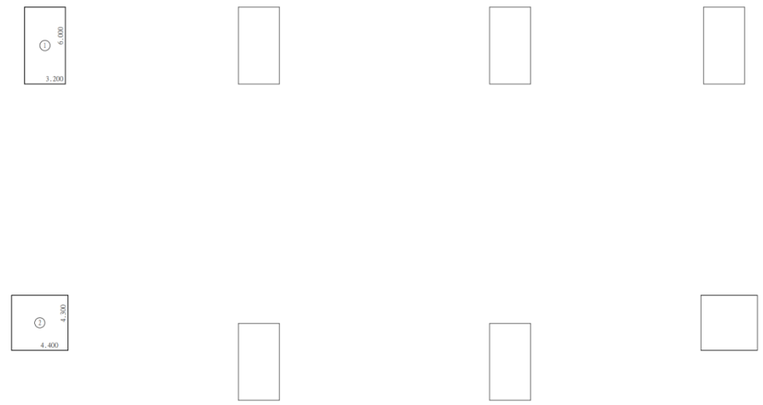
●樓地板面積

① 6.200X2.340=14.50
② 8.230X1.120=9.21
③ 3.000X5.340=16.02
④ 4.000X2.800=11.20
⑤ 2.600X2.400=6.24
⑥ 1.180X2.600=3.06
⑦ 4.000X5.590=22.36
⑧ 6.500X2.710=17.61
⑨ 8.360X1.920=16.05
⑩ 12.200X2.710=33.06
⑪ 14.920X1.920=28.64

〔① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ + ⑧ + ⑨〕X2+
⑩ + ⑪ =116.25X2+61.70=294.2

●容積樓地板面積 =樓地板面積+計入容積的陽台面積(超過10%的部分)
=294.20+0=294.20M²

屋突一至二層面積計算檢討



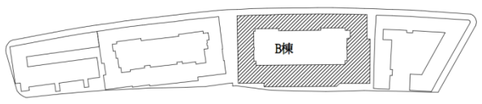
●樓地板面積=153.04M²<1710.76(設計建築面積)x1/8=213.84M².....OK!

① 3.200X6.000=19.20
② 4.400X4.300=18.92
① X6+ ② X2 =153.04

●容積樓地板面積 =樓地板面積+計入容積的陽台面積(超過10%的部分)
=0M²

原容積認定計算檢討

使用執照	地號		原樓地板面積		機電設備空間面積				陽台面積			原建築容積合計
			樓地板面積	騎樓面積	安全梯	機房	免計容積(15%)	計入容積	陽台	法定(10%)	計入容積	
78使966	新北市新莊區復興段452地號	地下一層	2869.12	0	0	0		0				0
		一層	1478.23	232.53	124.92	0		0	0	147.82	0	1353.31
		二層	1631.92	0	124.92	0		0	208.60	163.19	45.41	1552.41
		三層	1710.76	0	124.92	0		0	217.56	171.07	46.49	1632.33
		四層	1710.76	0	124.92	0		0	217.56	171.07	46.49	1632.33
		五層	1710.76	0	124.92	0		0	217.56	171.07	46.49	1632.33
		六層	1710.76	0	124.92	0		0	217.56	171.07	46.49	1632.33
		七層	1710.76	0	124.92	0		0	217.56	171.07	46.49	1632.33
		八層	1710.76	0	124.92	0		0	217.56	171.07	46.49	1632.33
		八夾層	294.20	0	0	0		0	0	0	0	294.20
		屋突一層	153.04	0	0	0		0				0
		屋突二層	153.04	0	0	0		0				0
	小計		16844.11	232.53	999.36	0		0	1513.96		324.35	地上12993.90 地下0
總計												地上12993.90 M² 地下0M²



位置索引

圖 附錄八-25 B棟地上8層夾層與屋突層面積計算圖

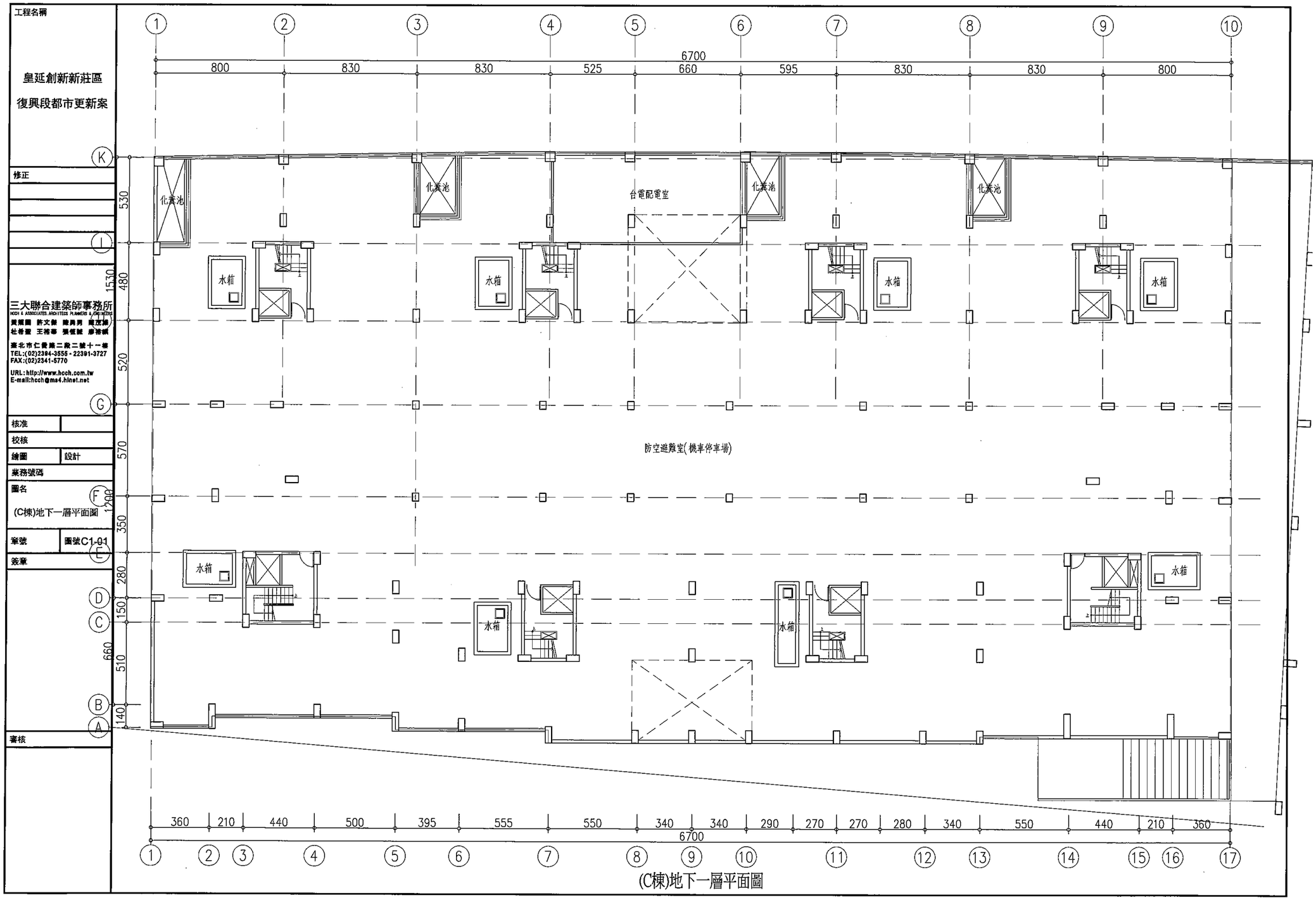


圖 附錄八-26 C 棟地下 1 層平面圖

工程名稱

皇延創新新莊區

復興段都市更新案

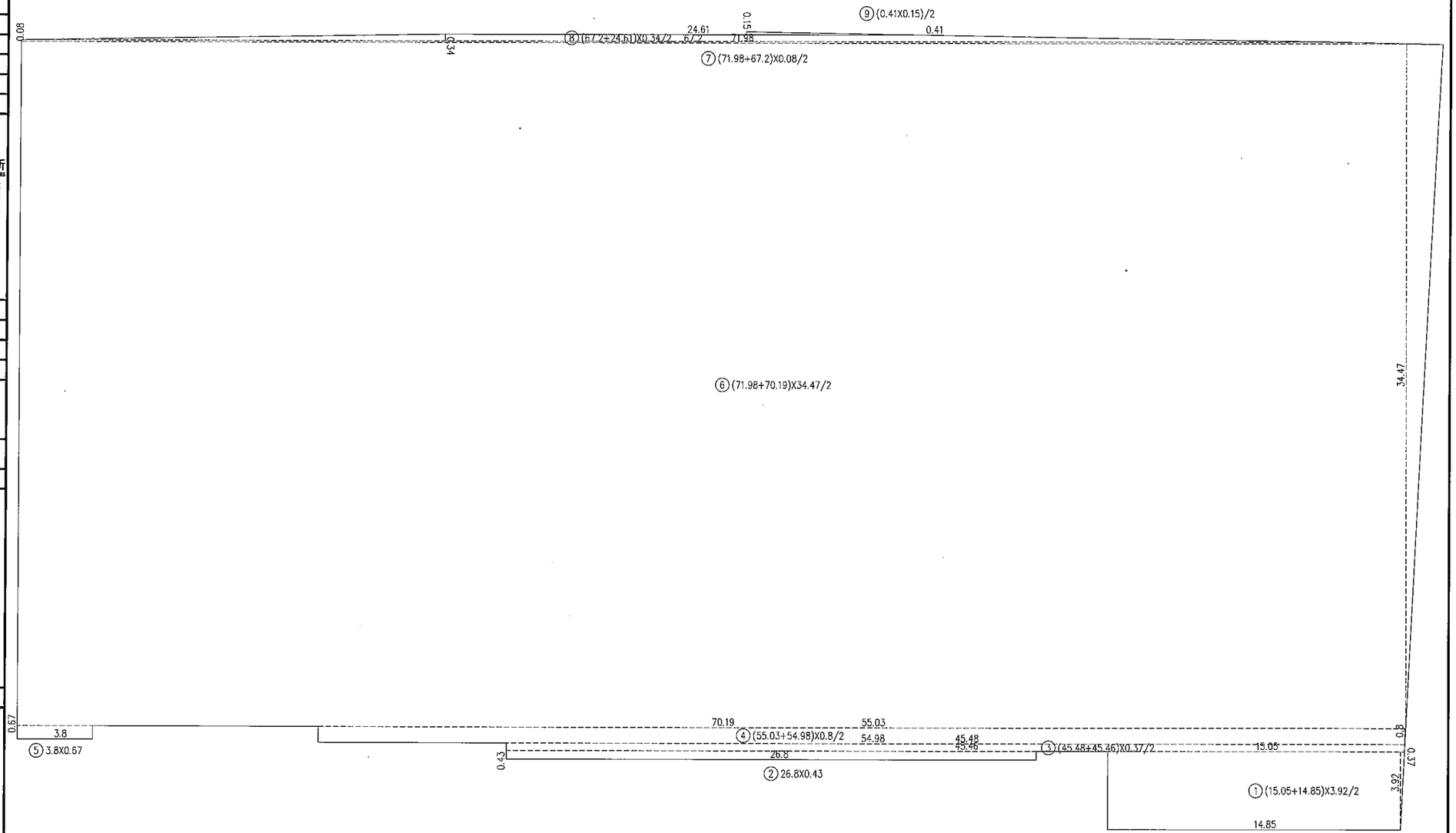
修正

三大聯合建築師事務所
HCCH & ASSOCIATES ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS
黃顯圖 許文榮 陳典男 陳茂雄
杜善堂 王裕華 張恒誠 廖裕棋
臺北市仁愛路二段二號十一樓
TEL:(02)2394-3555 · 22391-3727
FAX:(02)2341-5770
URL:http://www.hcch.com.tw
E-mail:hcch@ms4.hinet.net

核准	
校核	
繪圖	設計
業務號碼	
圖名	(C棟)地下一層面積計算
章號	圖號C2-01
簽章	
審核	

地下一層樓地板面積計算: 2604.98㎡

① (15.05+14.85)X3.92/2=58.6
② 26.8X0.43=11.52
③ (45.48+45.46)X0.37/2=16.8
④ (55.03+54.98)X0.8/2=44
⑤ 3.8X0.67=2.55
⑥ (71.98+70.19)X34.47/2=2450.3
⑦ (71.98+67.2)X0.08/2=5.57
⑧ (67.2+24.61)X0.34/2=15.61
⑨ (0.41X0.15)/2=0.03
① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ + ⑧ + ⑨ = 2604.98㎡



(C棟)地下一層面積計算

圖 附錄八-27 C 棟地下 1 層面積計算圖

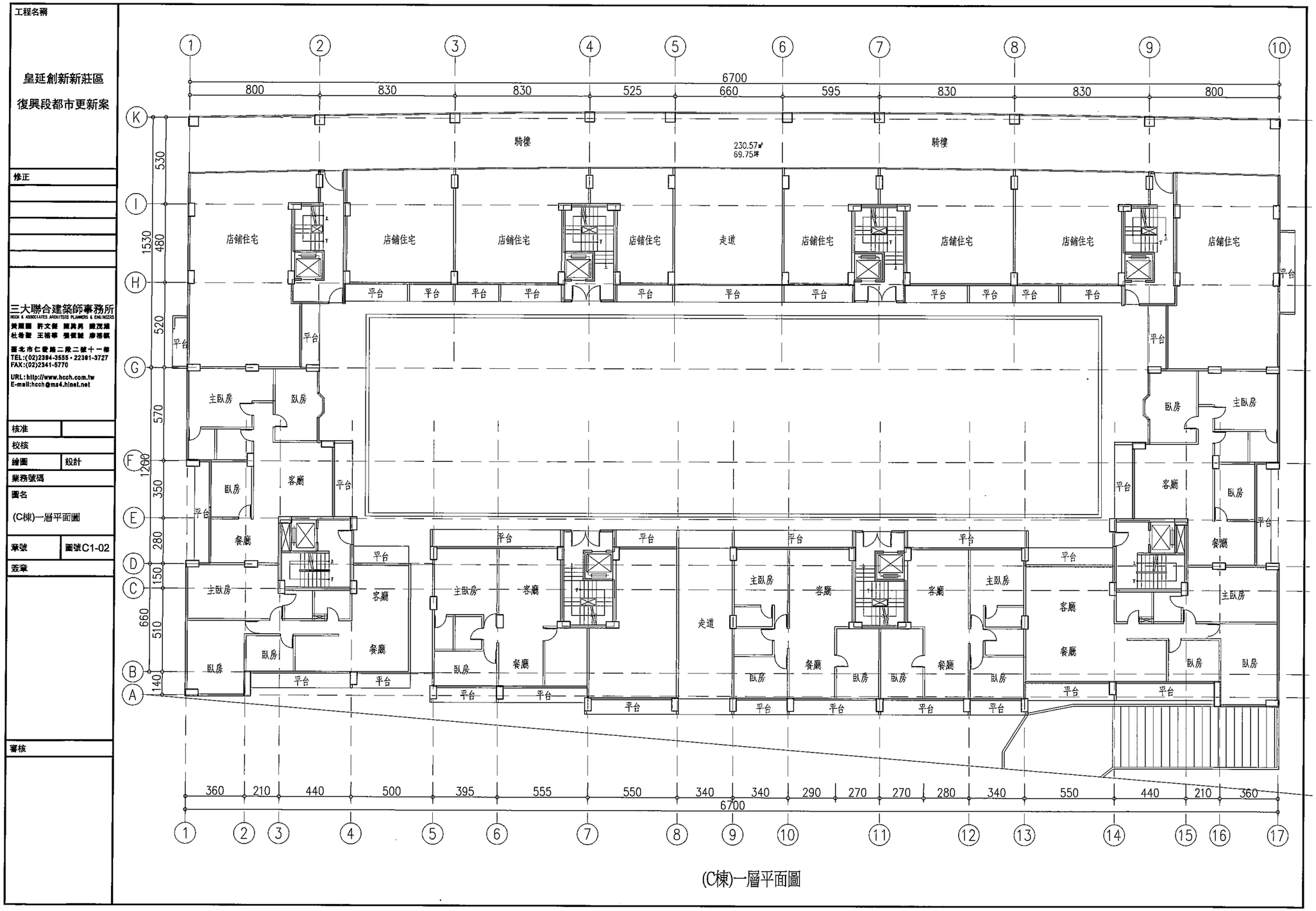


圖 附錄八-28 C 棟地上 1 層平面圖

工程名稱

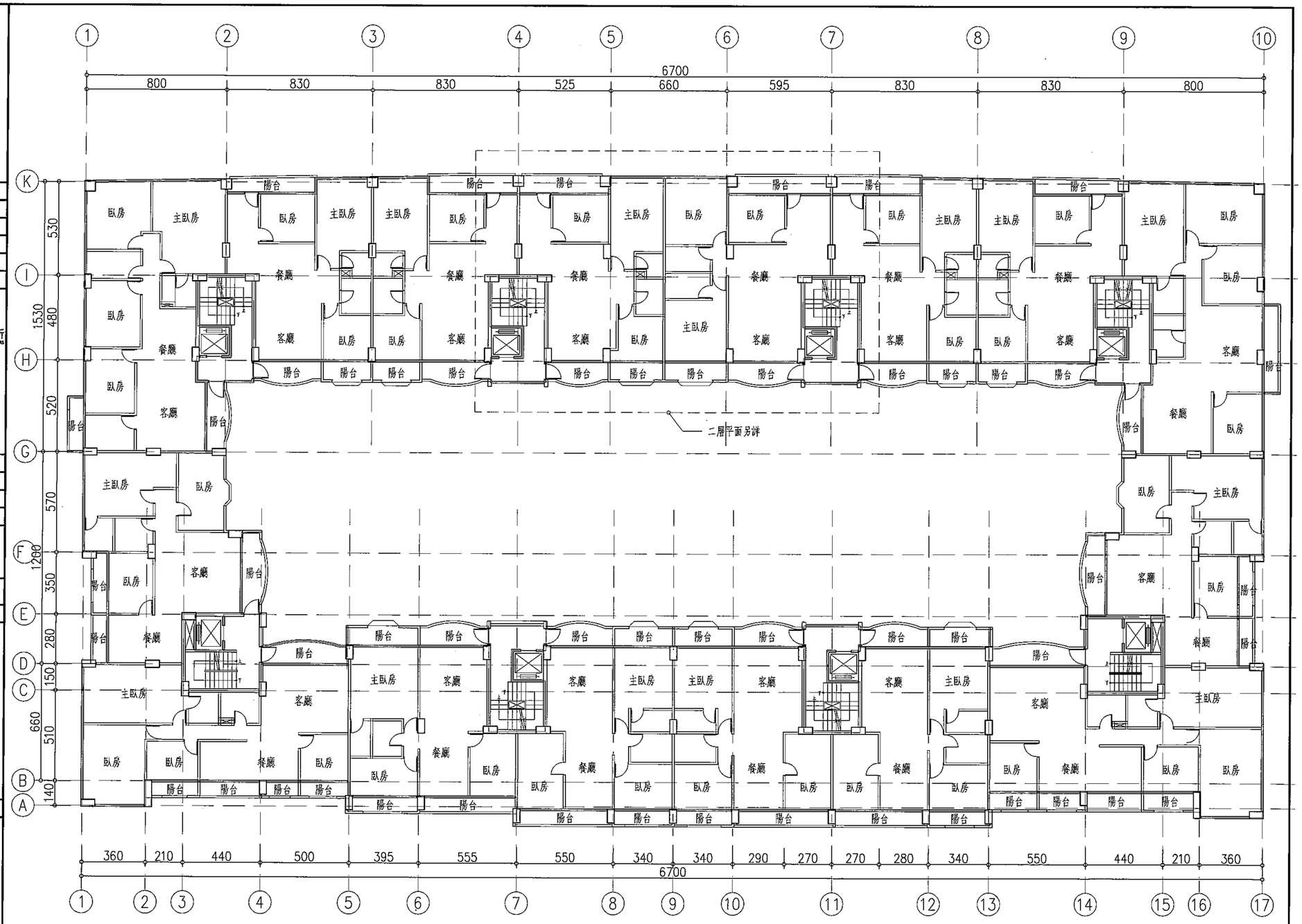
皇延創新新莊區

復興段都市更新案

修正

三大聯合建築師事務所
HCCH & ASSOCIATES ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS
黃輝圖 許文傑 陳昇男 陳茂雄
杜希堂 王裕華 張恒誠 廖裕棋
臺北市仁愛路二段二號十一樓
TEL:(02)2394-3555、22391-3727
FAX:(02)2341-5770
URL:http://www.hcch.com.tw
E-mail:hcch@ms4.hinet.net

核准	
校核	
繪圖	設計
業務號碼	
圖名	(C棟)二~七層平面圖
章號	圖號C1-03
簽章	
審核	



(C棟)二~七層平面圖

圖 附錄八-29 C 棟地上 2～7 層平面圖

工程名稱

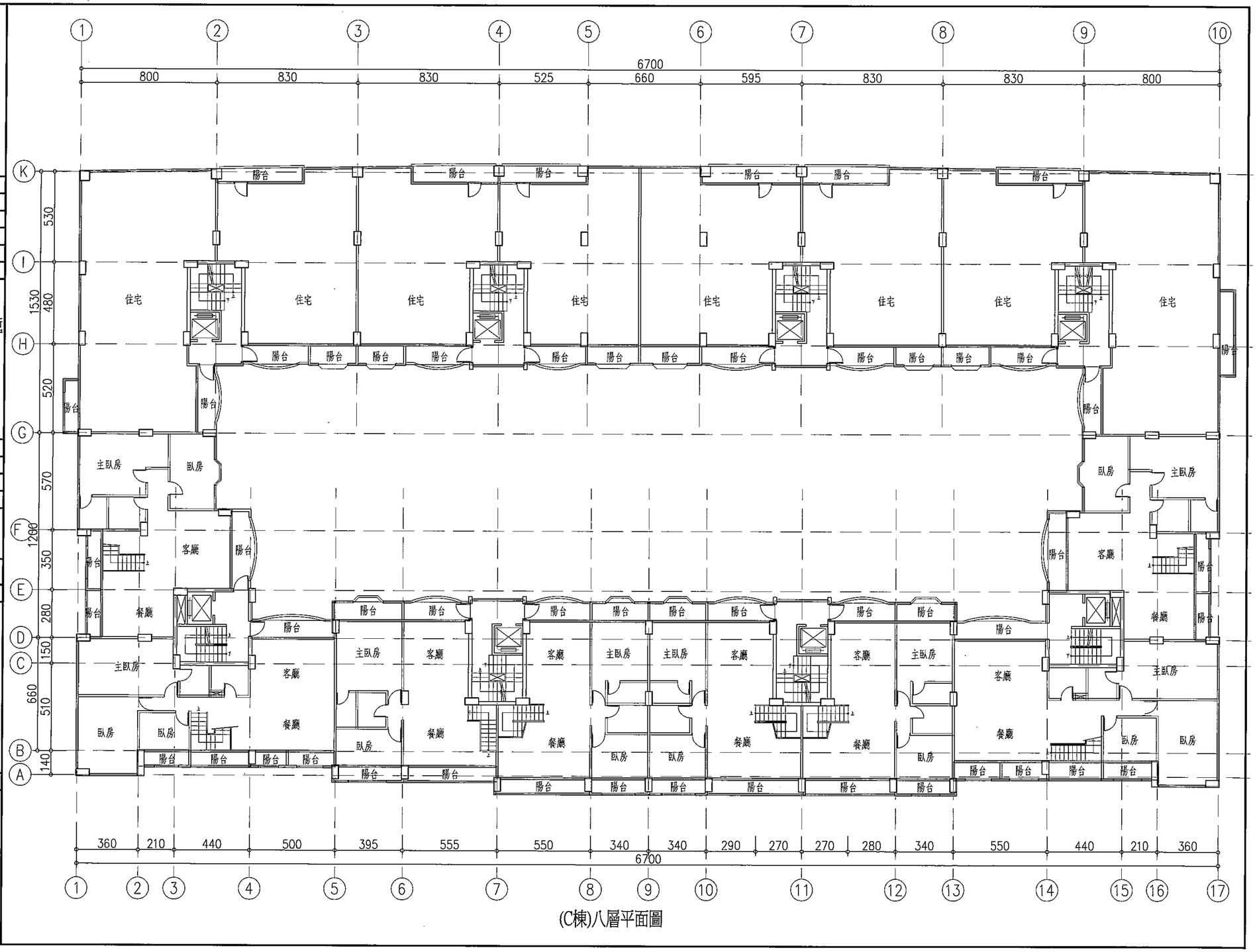
皇延創新新莊區

復興段都市更新案

修正

三大聯合建築師事務所
HCCH & ASSOCIATES ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS
黃開國 許文傑 顧昌男 陳茂雄
杜春雲 王裕華 張恒誠 廖裕棋
臺北市仁愛路二段二號十一樓
TEL:(02)2394-3555、22391-3727
FAX:(02)2341-5770
URL:http://www.hcch.com.tw
E-mail:hcch@ms4.hinet.net

核准	
校核	
繪圖	設計
業務號碼	
圖名	(C棟)八層平面圖
案號	圖號C1-04
簽章	
審核	



(C棟)八層平面圖

圖 附錄八-30 C 棟地上 8 層平面圖

工程名稱

皇延創新新莊區

復興段都市更新案

修正

三大聯合建築師事務所
HCCH & ASSOCIATES ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS
簡順開 許文創 陳昌男 陳茂雄
杜希亞 王裕泰 張恒誠 廖裕凱
臺北市仁愛路二段二號十一樓
TEL:(02)2394-3555、22391-3727
FAX:(02)2341-5770
URL:http://www.hcch.com.tw
E-mail:hcch@ms4.hinet.net

核准	
校核	
繪圖	設計

業務號碼

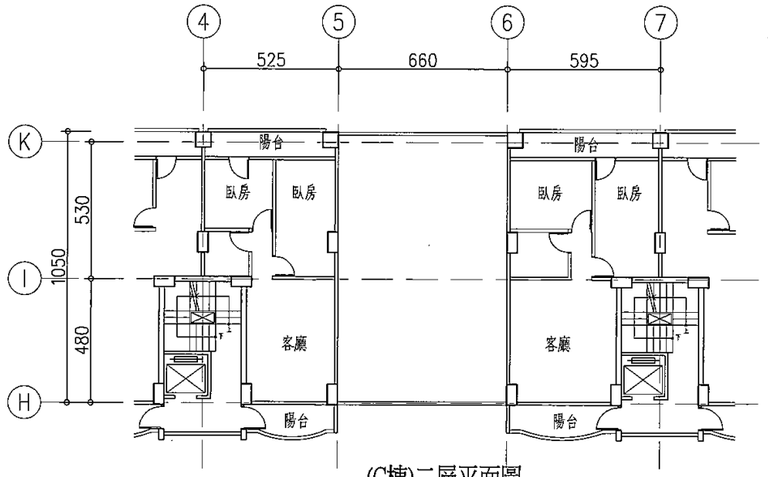
圖名

(C棟)八層夾層平面圖

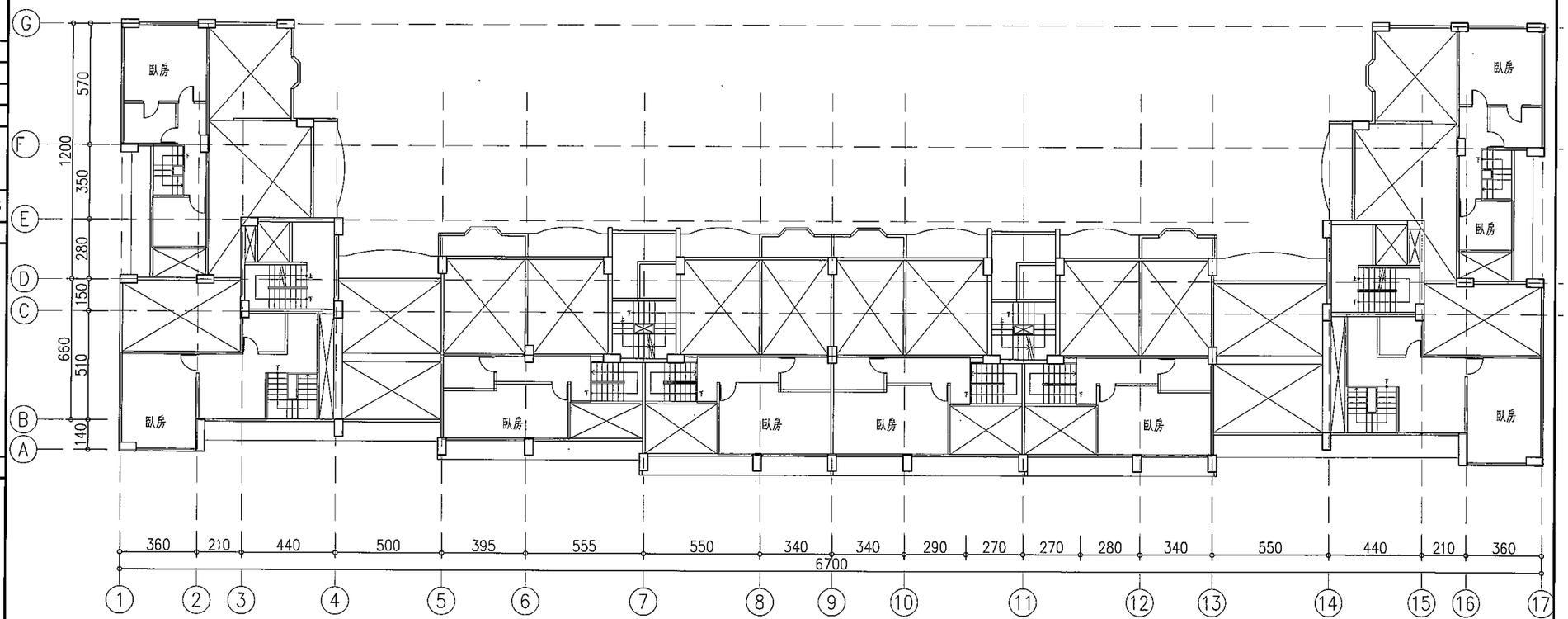
章號	圖號C1-05

簽章

審核



(C棟)二層平面圖



(C棟)八層夾層平面圖

圖 附錄八-31 C 棟地上 8 層夾層平面圖

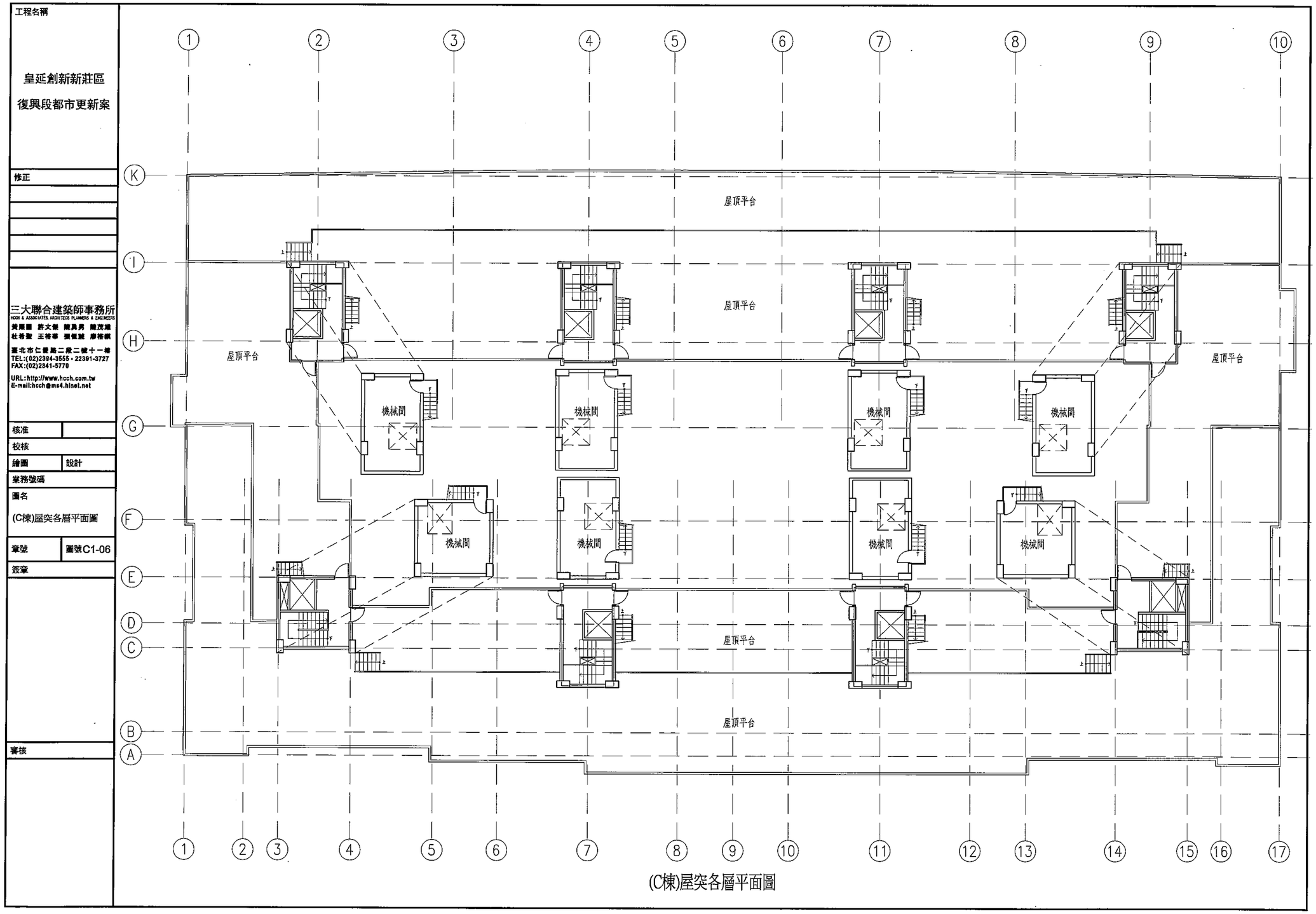


圖 附錄八-32 C棟屋突層平面圖

工程名稱

皇延創新新莊區
復興段都市更新案

修正

三大聯合建築師事務所
HCCH & ASSOCIATES, ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS
黃原圖 許文傑 陳鳳男 陳茂雄
杜希聖 王裕華 張恆誠 廖裕祺
臺北市仁愛路二段二號十一樓
TEL:(02)2394-3555・22391-3727
FAX:(02)2341-5770
URL:http://www.hcch.com.tw
E-mail:hcch@ms4.hinet.net

核准
校核
繪圖 設計
業務號碼
圖名
(C棟)一層樓地板面積計算
章號 圖號C2-02
簽章
審核

一層騎樓樓地板面積計算: 225.79㎡

① (7.686X0.183)/2=0.703
② (7.685X0.182)/2=0.699
③ (16.05+7.685)X0.135/2=1.602
④ (16.049+7.686)X0.135/2=1.602
⑤ (24.54+16.049)X0.084/2=1.705
⑥ (24.54+16.05)X0.084/2=1.705
⑦ 67X3.019=202.273
⑧ (67+24.2)X0.34/2=15.504
① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ + ⑧ = 225.79

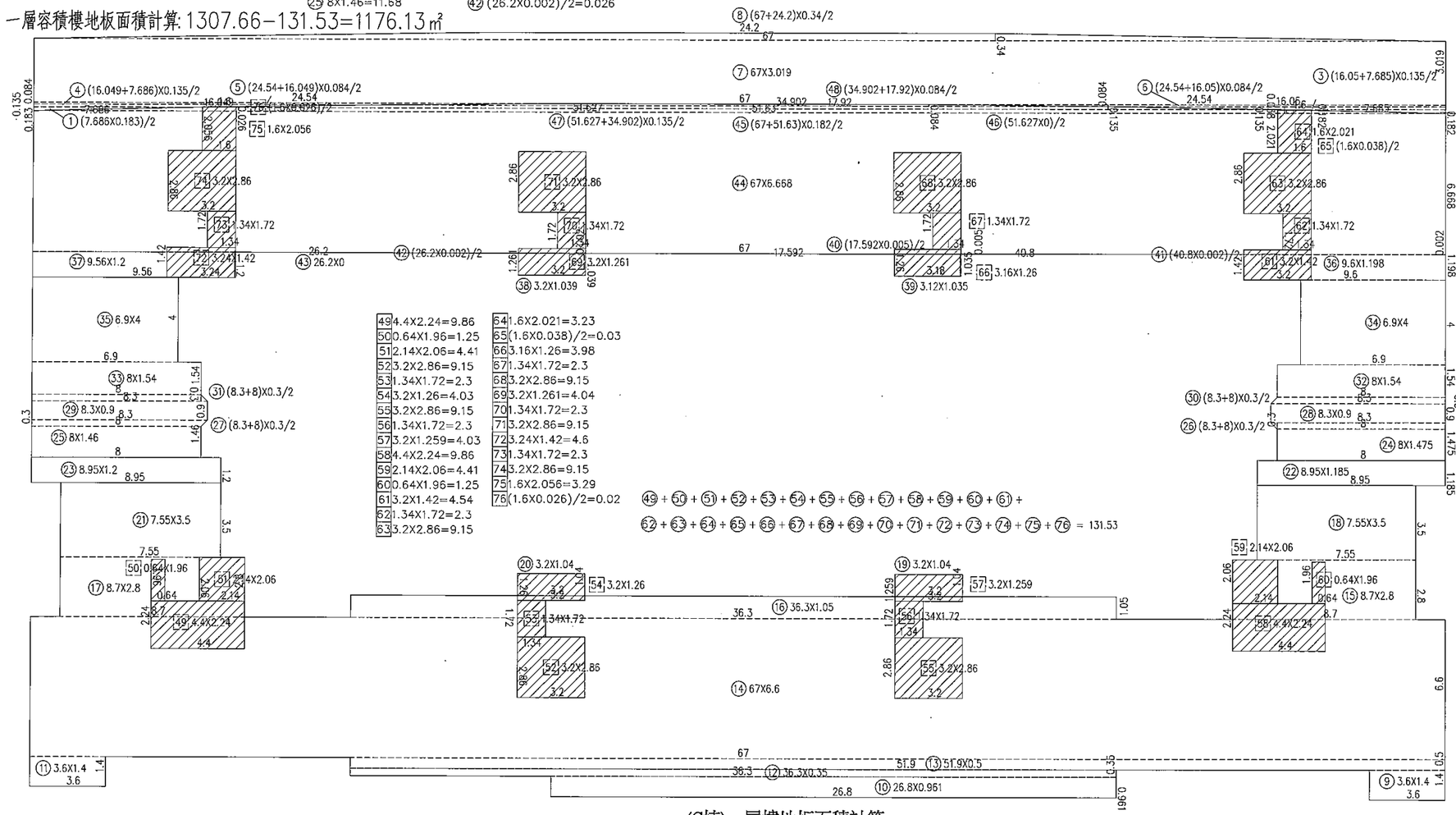
一層其它樓地板面積計算: 1307.66㎡

⑨ 3.6X1.4=5.04
⑩ 26.8X0.961=25.755
⑪ 3.6X1.4=5.04
⑫ 36.3X0.35=12.705
⑬ 51.9X0.5=25.95
⑭ 67X6.6=442.2
⑮ 8.7X2.8=24.36
⑯ 36.3X1.05=38.115
⑰ 8.7X2.8=24.36
⑱ 7.55X3.5=26.425
⑲ 3.2X1.04=3.328
⑳ 3.2X1.04=3.328
㉑ 7.55X3.5=26.425
㉒ 8.95X1.185=10.606
㉓ 8.95X1.2=10.74
㉔ 8X1.475=11.8
㉕ 8X1.46=11.68
㉖ (8.3+8)X0.3/2=2.445
㉗ (8.3+8)X0.3/2=2.445
㉘ 8.3X0.9=7.47
㉙ 8.3X0.9=7.47
㉚ (8.3+8)X0.3/2=2.445
㉛ (8.3+8)X0.3/2=2.445
㉜ 8X1.54=12.32
㉝ 8X1.54=12.32
㉞ 6.9X4=27.6
㉟ 6.9X4=27.6
㊱ 9.6X1.198=11.501
㊲ 9.56X1.2=11.472
㊳ 3.2X1.039=3.325
㊴ 3.12X1.035=3.229
㊵ (17.592X0.005)/2=0.044
㊶ (40.8X0.002)/2=0.041
㊷ (26.2X0.002)/2=0.026
㊸ 26.2X0=0
㊹ 67X6.668=446.756
㊺ (67+51.63)X0.182/2=10.795
㊻ (51.627X0)/2=0
㊼ (51.627+34.902)X0.135/2=5.841
㊽ (34.902+17.92)X0.084/2=2.219

⑨ + ⑩ + ⑪ + ⑫ + ⑬ + ⑭ + ⑮ + ⑯ + ⑰ + ⑱ +
⑲ + ⑳ + ㉑ + ㉒ + ㉓ + ㉔ + ㉕ + ㉖ + ㉗ + ㉘ +
㉙ + ㉚ + ㉛ + ㉜ + ㉝ + ㉞ + ㉟ + ㊱ + ㊲ + ㊳ +
㊴ + ㊵ + ㊶ + ㊷ + ㊸ + ㊹ + ㊺ + ㊻ + ㊼ + ㊽
= 1307.66

二層樓地板面積: 225.79+1307.66−10.5x6.6=1464.15㎡
二層陽台面積計算: 188.44㎡(另詳面積計算圖)>1464.15x10%=146.4㎡
故188.44−146.4=42.04㎡計入容積
二層容積樓地板面積: 1464.15+42.04−127.95=1378.24㎡
三~八層樓地板面積: 225.79+1307.66=1533.45㎡
三~八層陽台面積計算: 196.17㎡(另詳面積計算圖)>1533.45x10%=153.3㎡
故196.17−153.3=42.87㎡計入容積
三~八層容積樓地板面積: 1533.45+42.87−127.95=1448.37㎡

一層容積樓地板面積計算: 1307.66−131.53=1176.13㎡



(C棟)一層樓地板面積計算

圖 附錄八-33 C棟地上各層樓地板面積計算圖

工程名稱

皇延創新新莊區

復興段都市更新案

修正

三大聯合建築師事務所
HCCH & ASSOCIATES ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS
黃顯圖 許文傑 陳興男 陳茂雄
杜裕豐 王裕華 張恒誠 廖裕帆
臺北市仁愛路二段二號十一樓
TEL:(02)2394-3555、22391-3727
FAX:(02)2341-5770
URL:http://www.hcch.com.tw
E-mail:hcch@ms4.hinet.net

核准 | 校核 | 繪圖 | 設計 | 業務號碼

圖名
(C棟)
二層~八層陽台面積計算

案號 | 圖號C2-03

簽章

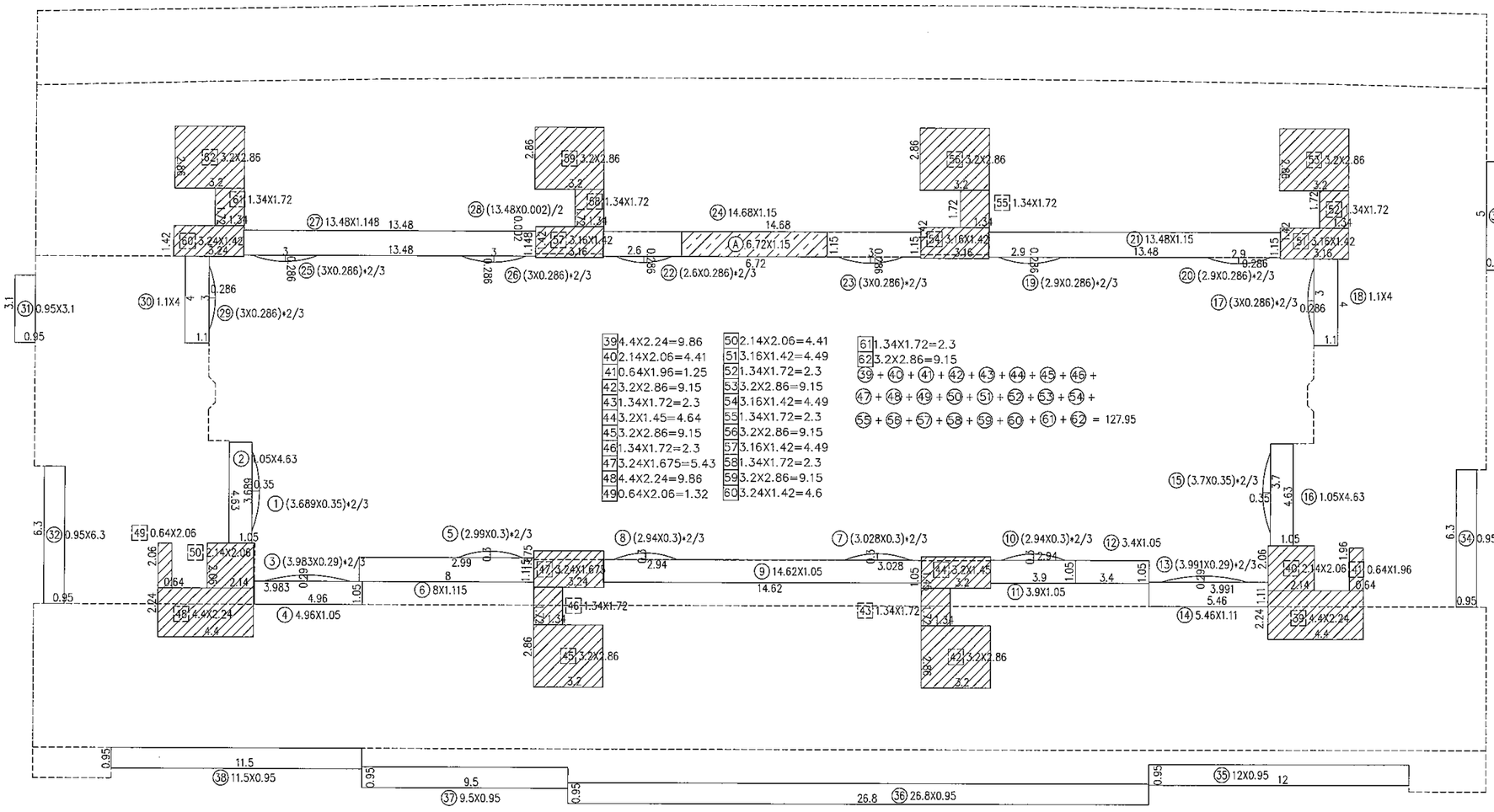
審核

二層陽台面積計算: 196.17−7.73=188.44㎡
三層~八層陽台面積計算: 196.17㎡

Ⓐ 6.72X1.15=7.73

① (3.689X0.35)*2/3=0.861
② 1.05X4.63=4.862
③ (3.983X0.29)*2/3=0.77
④ 4.96X1.05=5.208
⑤ (2.99X0.3)*2/3=0.598
⑥ 8X1.115=8.92
⑦ (3.028X0.3)*2/3=0.606
⑧ (2.94X0.3)*2/3=0.588
⑨ 14.62X1.05=15.351
⑩ (2.94X0.3)*2/3=0.588
⑪ 3.9X1.05=4.095
⑫ 3.4X1.05=3.57
⑬ (3.991X0.29)*2/3=0.772
⑭ 5.46X1.11=6.061
⑮ (3.7X0.35)*2/3=0.863
⑯ 1.05X4.63=4.862
⑰ (3X0.286)*2/3=0.572
⑱ 1.1X4=4.4
⑲ (2.9X0.286)*2/3=0.553
⑳ (2.9X0.286)*2/3=0.553
㉑ 13.48X1.15=15.502
㉒ (2.6X0.286)*2/3=0.496
㉓ (3X0.286)*2/3=0.572
㉔ 14.68X1.15=16.882
㉕ (3X0.286)*2/3=0.572
㉖ (3X0.286)*2/3=0.572
㉗ 13.48X1.148=15.475
㉘ (13.48X0.002)/2=0.013
㉙ (3X0.286)*2/3=0.572
㉚ 1.1X4=4.4
㉛ 0.95X3.1=2.945
㉜ 0.95X6.3=5.985
㉝ 0.95X5=4.75
㉞ 0.95X6.3=5.985
㉟ 12X0.95=11.4
㊱ 26.8X0.95=25.46
㊲ 9.5X0.95=9.025
㊳ 11.5X0.95=10.925

① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ + ⑧ + ⑨ + ⑩ + ⑪ + ⑫ + ⑬ + ⑭ + ⑮ + ⑯ + ⑰ + ⑱ + ⑲ +
⑳ + ㉑ + ㉒ + ㉓ + ㉔ + ㉕ + ㉖ + ㉗ + ㉘ + ㉙ + ㉚ + ㉛ + ㉜ + ㉝ + ㉞ + ㉟ + ㊱ + ㊲ + ㊳ = 196.17



(C棟)二層~八層陽台面積計算

圖 附錄八-34 C 棟地上各層陽台面積計算圖

工程名稱

皇延創新新莊區

復興段都市更新案

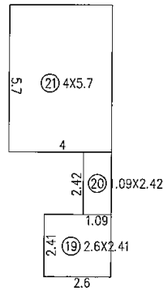
修正

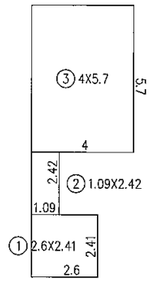
三大聯合建築師事務所
HCCH & ASSOCIATES, ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS
黃興國 許文傑 陳興男 陳茂雄
杜希聖 王裕華 張恆誠 廖裕祺
臺北市仁愛路二段二號十一樓
TEL:(02)2394-3555・22391-3727
FAX:(02)2341-5770
URL:http://www.hcch.com.tw
E-mail:hcch@ms4.hinet.net

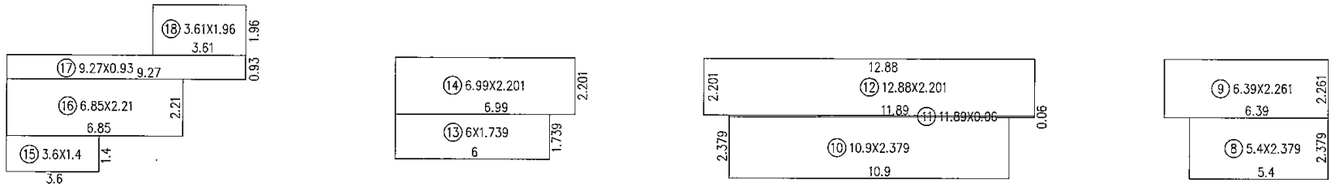
核准	
校核	
繪圖	設計
業務號碼	
圖名	(C棟)屋突各層面積計算
章號	圖號C2-04
簽章	
審核	

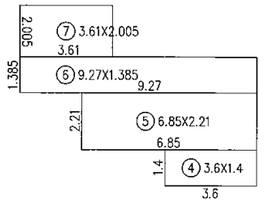
C棟原容積檢討表:

使用執造	地號	原樓地板面積		騎樓面積	機電設備空間面積	陽台面積			原建築容積合計
		樓層	樓地板面積		安全梯	陽台	法定10%	計入容積	
78使字966號	新北市新莊區復興段452地號	地下一層	2604.98㎡		0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡
		一層	1533.45㎡	225.79㎡	131.53㎡	0㎡	0㎡	0㎡	1176.13㎡
		二層	1464.15㎡		127.95㎡	188.44㎡	146.4㎡	42.04㎡	1378.24㎡
		三層	1533.45㎡		127.95㎡	196.17㎡	153.3㎡	42.87㎡	1448.37㎡
		四層	1533.45㎡		127.95㎡	196.17㎡	153.3㎡	42.87㎡	1448.37㎡
		五層	1533.45㎡		127.95㎡	196.17㎡	153.3㎡	42.87㎡	1448.37㎡
		六層	1533.45㎡		127.95㎡	196.17㎡	153.3㎡	42.87㎡	1448.37㎡
		七層	1533.45㎡		127.95㎡	196.17㎡	153.3㎡	42.87㎡	1448.37㎡
		八層	1533.45㎡		127.95㎡	196.17㎡	153.3㎡	42.87㎡	1448.37㎡
		八層夾層	247.67㎡		0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	247.67㎡
		屋突一層	103.28㎡		0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡
		屋突二層	103.28㎡		0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡
						0㎡	0㎡	0㎡	0㎡
小計			15257.51㎡	225.79㎡	1027.18㎡	1365.46㎡	1066.2㎡	299.26㎡	11492.26㎡
總計									11492.26㎡

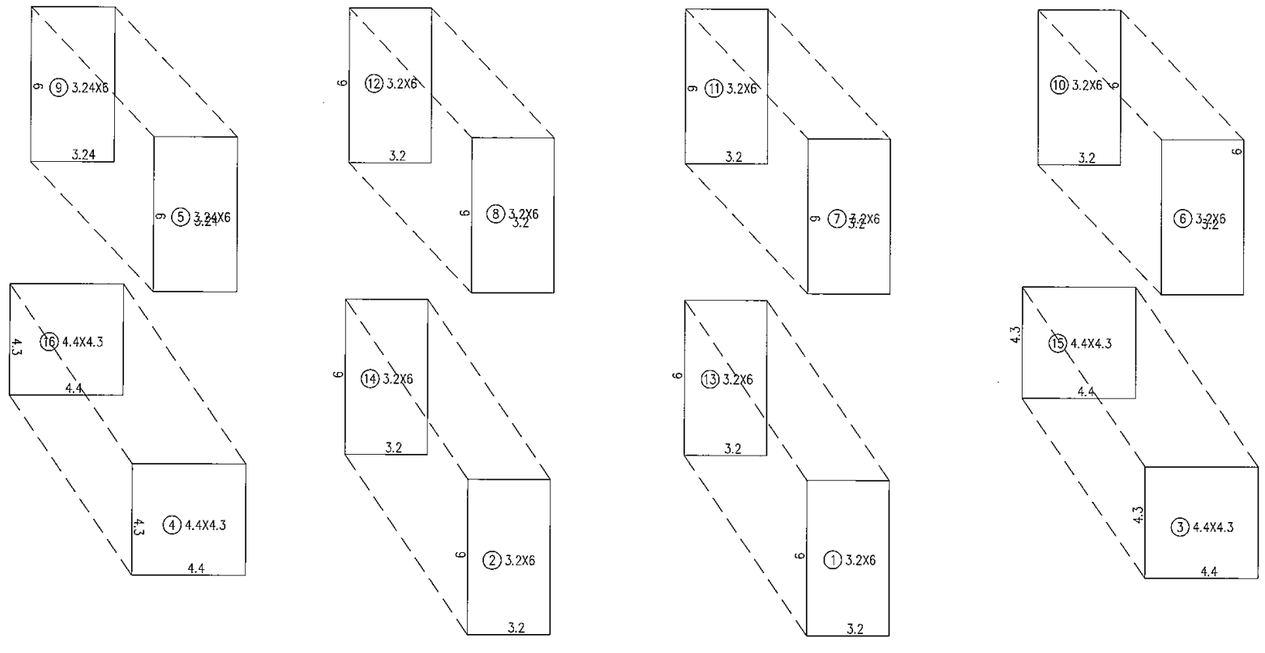








(C棟)八層夾層面積計算



(C棟)屋突各層面積計算

八層夾層樓地板面積及容積樓地板面積計算: 247.67㎡

1. 2.6X2.41=6.27
2. 1.09X2.42=2.64
3. 4X5.7=22.8
4. 3.6X1.4=5.04
5. 6.85X2.21=15.14
6. 9.27X1.385=12.84
7. 3.61X2.005=7.24
8. 5.4X2.379=12.85
9. 6.39X2.261=14.45
10. 10.9X2.379=25.93
11. 11.89X0.06=0.71
12. 12.88X2.201=28.35
13. 6X1.739=10.43
14. 6.99X2.201=15.38
15. 3.6X1.4=5.04
16. 6.85X2.21=15.14
17. 9.27X0.93=8.62
18. 3.61X1.96=7.08
19. 2.6X2.41=6.27
20. 1.09X2.42=2.64
21. 4X5.7=22.8

1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13 + 14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19 + 20 + 21 = 247.67

屋突一層及二層樓地板面積計算: 306.56/2=103.28㎡

1. 3.2X6=19.2
2. 3.2X6=19.2
3. 4.4X4.3=18.92
4. 4.4X4.3=18.92
5. 3.24X6=19.44
6. 3.2X6=19.2
7. 3.2X6=19.2
8. 3.2X6=19.2
9. 3.24X6=19.44
10. 3.2X6=19.2
11. 3.2X6=19.2
12. 3.2X6=19.2
13. 3.2X6=19.2
14. 3.2X6=19.2
15. 4.4X4.3=18.92
16. 4.4X4.3=18.92

1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13 + 14 + 15 + 16 = 306.56

圖 附錄八-35 C棟夾層及屋突層面積計算圖

工程名稱

皇延創新新莊區

復興段都市更新案

修正

三大聯合建築師事務所
HOH & ASSOCIATES ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS
負責圖 許文雄 建築師 簡政雄
社會室 王皆平 張恒誠 廖振威
臺北市仁愛路二段二號十一樓
TEL:(02)2394-3655、22351-3727
FAX:(02)2341-8770
URL:http://www.hoh.com.tw
E-mail:hoh@ms4.hinet.net

核准	
校核	
繪圖	設計
業務號碼	

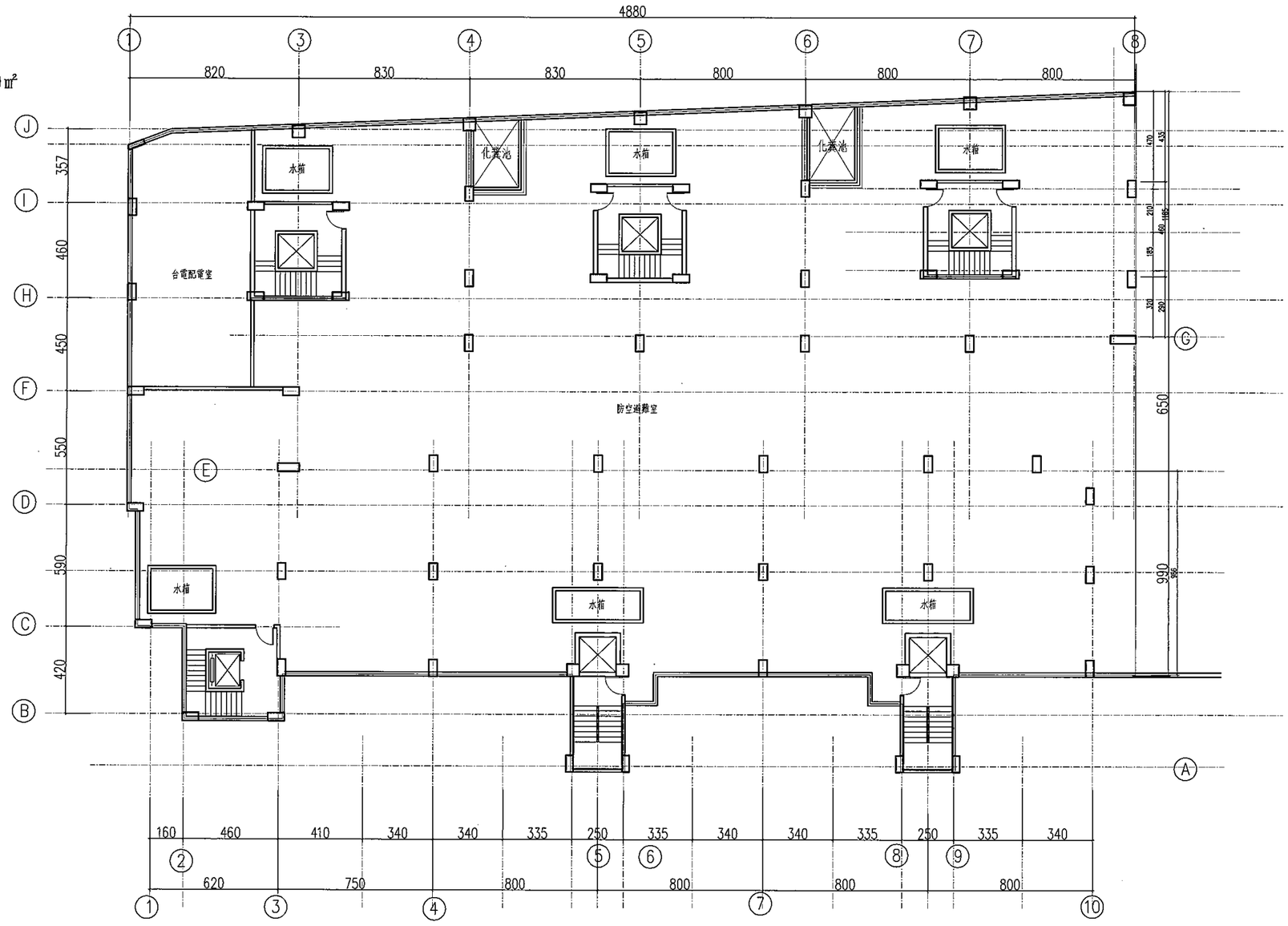
圖名
D棟地下一層平面圖

章號	圖號 D1-01

簽章

審核

原容積樓地板面積: 0㎡



地下一層平面圖 A3 S:1/200 A1:1/100

圖 附錄八-36 D棟地下1層平面圖

工程名稱

皇延創新新莊區

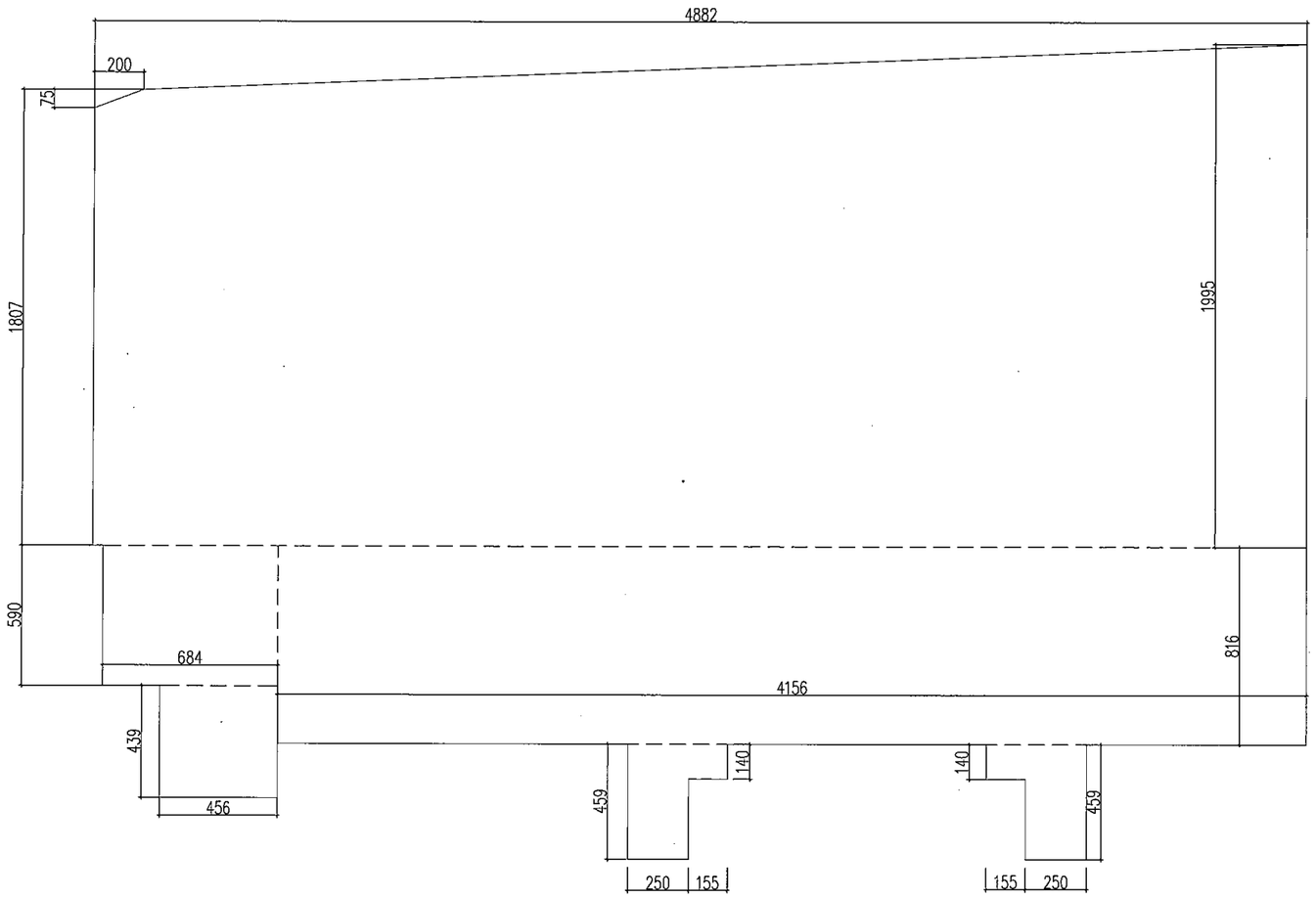
復興段都市更新案

修正

三大聯合建築師事務所
HOCH & ASSOCIATES ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS
負責人 許文龍 建員員 鍾宜倫
社會宣 王維華 張信龍 廖晉鎮
臺北市仁愛路二段二號十一樓
TEL:(02)2394-3555、2391-3727
FAX:(02)2341-6776
URL:http://www.hoch.com.tw
E-mail:hoch@ms4.hinet.net

核准	
校核	
繪圖	設計
業務號碼	
圖名	D棟地下一層面積計算圖
章號	圖號 D2-1
簽章	
審核	

原容積樓地板面積: 0㎡

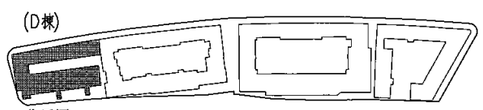


5.9*6.84+4.39*4.56+8.16*41.56+4.59*2.5+1.55*1.4+1.4*1.55+2.5*4.59=426.79
(18.07+19.95)*48.82/2-2×0.75/2=928.07
426.79+928.07=1354.11

原容積檢討表:

使用執造	地號	原樓地板面積(A棟)		機電設備空間面積				陽台面積			原建築容積合計
		樓層	樓地板面積	安全梯	機房	法定15%	計入容積	陽台	法定10%	計入容積	
78使字966號	新北市新莊區	地下一層	1354.11㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡
	復興段452	一層	909.2㎡	92.69㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	90.92㎡	0㎡	816.5㎡
	地號	二層	1072.9㎡	88.47㎡	0㎡	0㎡	0㎡	125.87㎡	107.29㎡	18.58㎡	1003.01㎡
		三層	1072.9㎡	88.47㎡	0㎡	0㎡	0㎡	125.87㎡	107.29㎡	18.58㎡	1003.01㎡
		四層	1072.9㎡	88.47㎡	0㎡	0㎡	0㎡	125.87㎡	107.29㎡	18.58㎡	1003.01㎡
		五層	1072.9㎡	88.47㎡	0㎡	0㎡	0㎡	125.87㎡	107.29㎡	18.58㎡	1003.01㎡
		六層	1072.9㎡	88.47㎡	0㎡	0㎡	0㎡	125.87㎡	107.29㎡	18.58㎡	1003.01㎡
		七層	1072.9㎡	88.47㎡	0㎡	0㎡	0㎡	125.87㎡	107.29㎡	18.58㎡	1003.01㎡
		八層	1072.9㎡	88.47㎡	0㎡	0㎡	0㎡	125.87㎡	107.29㎡	18.58㎡	1003.01㎡
		八層夾層	140.78㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	140.78㎡
		屋突一層	111.55㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡
		屋突二層	111.55㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡
小計			10137.49㎡	711.98㎡	0㎡	0㎡	0㎡	881.09㎡	841.95㎡	130.06㎡	7978.35㎡
總計											7978.35㎡

(D棟)



位置圖

地下一層面積計算圖 A3 S:1/200 A1:1/100

圖 附錄八-37 D棟地下1層面積計算圖

工程名稱

皇延創新新莊區

復興段都市更新案

修正

三大聯合建築師事務所
HOOH & ASSOCIATES ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS

黃國國 許文雄 簡昌昇 簡淳雄
杜春豐 王裕華 張恒誠 廖裕威
臺北市仁愛路二段二號十一樓
TEL:(02)2394-3655、22391-4727
FAX:(02)2341-5779
URL:http://www.hooh.com.tw
E-mail:hooh@ms4.hinet.net

核准	
校核	
繪圖	設計
業務號碼	

圖名 D棟地面層平面圖

章號	圖號 D1-02

簽章

審核

原使照樓地板面積: 909.2㎡

樓梯間,昇降機面積:

(0.4+0.5)*3.5/2+4.6*4.4=21.82

(0.1+0.3)*3.3/2+4.6*4.3=20.44

(0.5+0.7)*3.3/2+4.6*4.3=21.76

4.2*4.6=19.32

2*1.9+4.4*2.5=14.8

2*1.9+4.4*2.5=14.8

21.82+20.44+21.76+

19.32+14.8+14.8=112.94㎡

昇降機道面積:

1.9*1.8+1.9*1.8+1.9*1.8+

1.7*1.9+2*1.69+2*1.69=20.25㎡

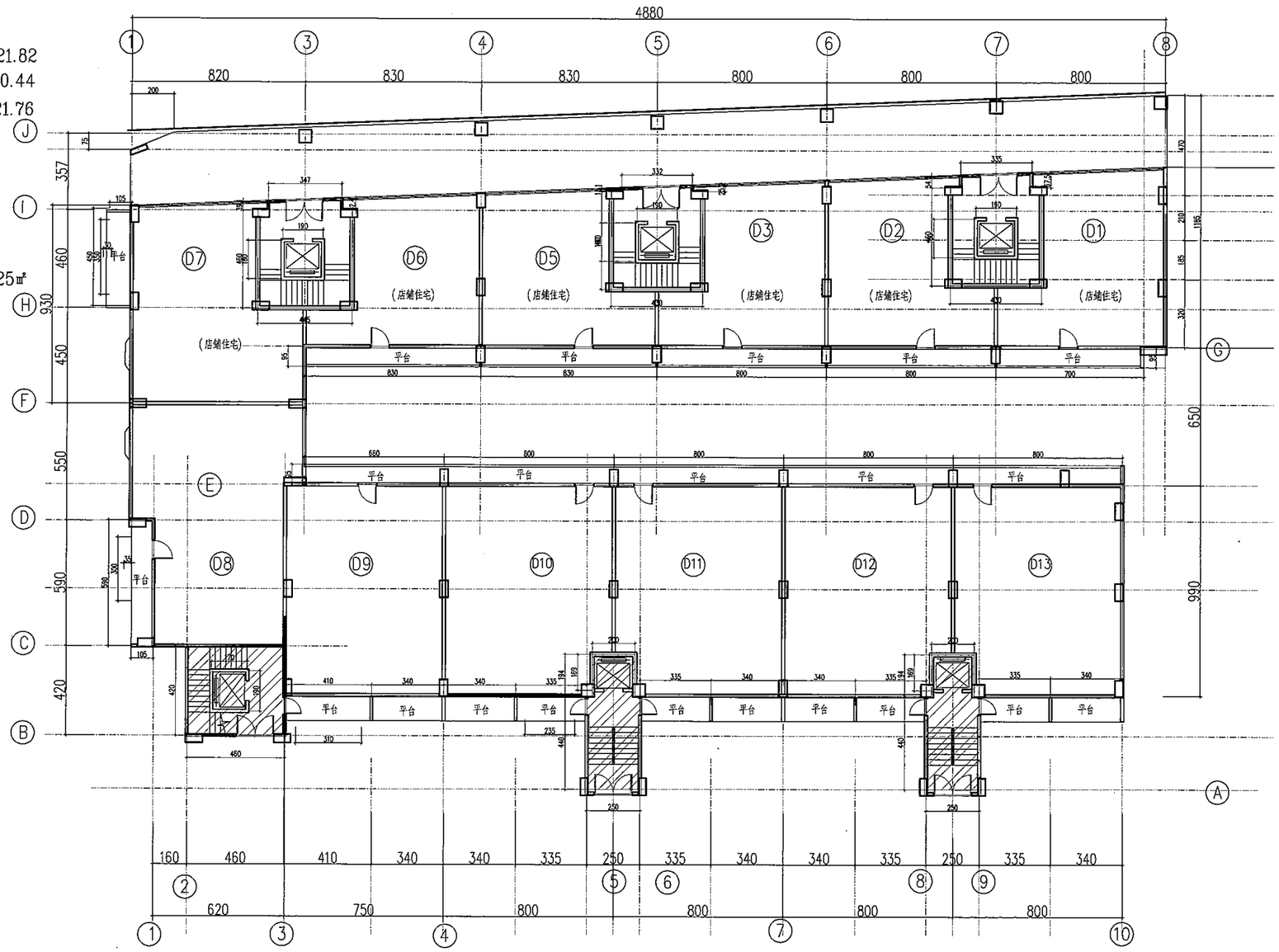
安全梯面積:

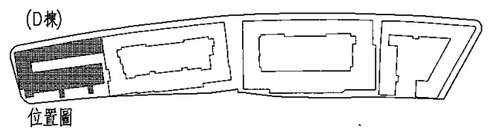
112.94-20.25=92.69㎡

陽台面積: 0㎡

原容積樓地板面積:

909.2-92.69=816.51㎡





地面層平面圖 A3 S:1/200 A1:1/100

圖 附錄八-38 D棟地上1層平面圖

工程名稱

皇延創新新莊區

復興段都市更新案

修正

三大聯合建築師事務所
HOOH & ASSOCIATES ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS
負責關 許文堅 陳昇昇 盧龍雄
社會聖 王祥華 張恒誠 廖榕祺
臺北市仁愛路二段二號十一樓
TEL:(02)2394-3666、2331-3727
FAX:(02)2341-5770
URL:http://www.hooh.com.tw
E-mail:hooh@ms4.hinet.net

核准 | 校核 | 繪圖 設計 | 業務號碼

圖名 D棟地面層面積計算圖

章號 圖號 D2-2

簽章

審核

原使照樓地板面積: 909.2㎡

樓梯間,昇降機面積:

(0.4+0.5)*3.5/2+4.6*4.4=21.82

(0.1+0.3)*3.3/2+4.6*4.3=20.44

(0.5+0.7)*3.3/2+4.6*4.3=21.76

4.2*4.6=19.32

2*1.9+4.4*2.5=14.8

2*1.9+4.4*2.5=14.8

21.82+20.44+21.76+

19.32+14.8+14.8=112.94㎡

昇降機道面積:

1.9*1.8+1.9*1.8+1.9*1.8+

1.7*1.9+2*1.69+2*1.69=20.25㎡

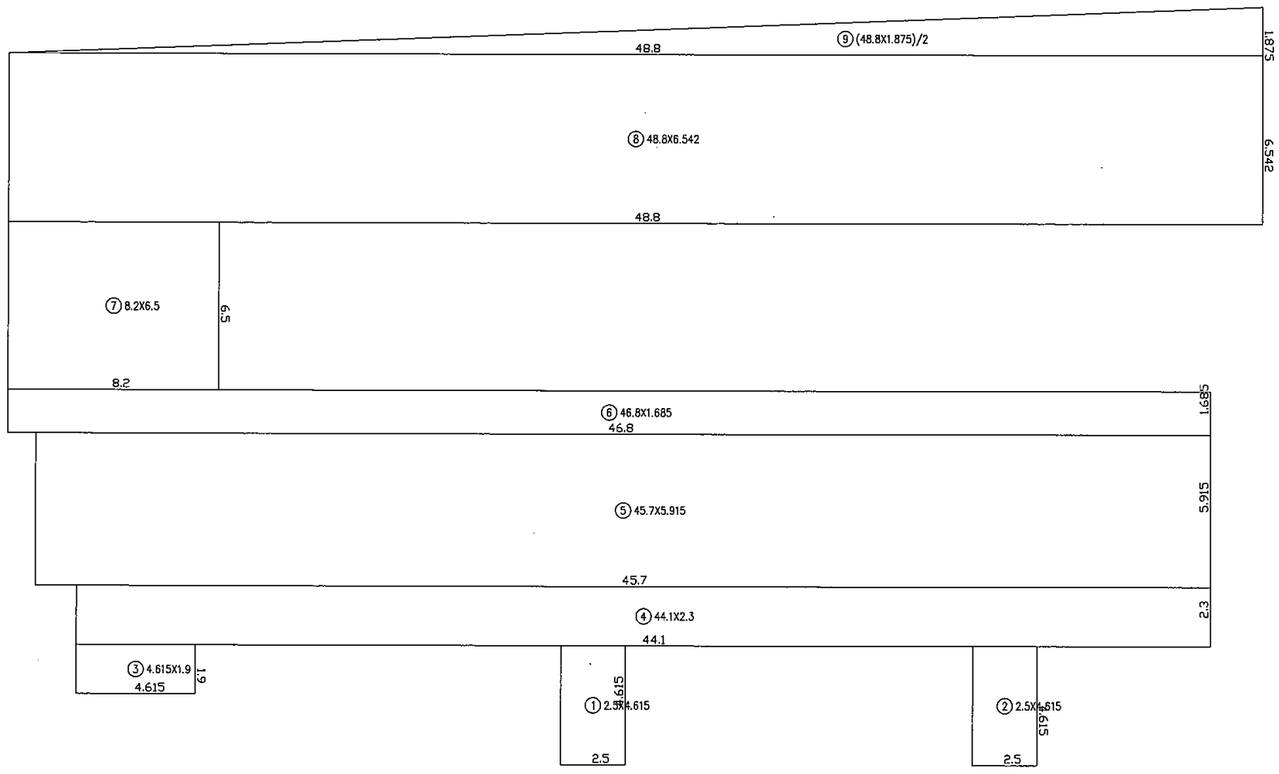
安全梯面積:

112.94-20.25=92.69㎡

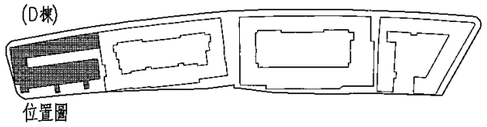
陽台面積: 0㎡

原容積樓地板面積:

909.2-92.69=816.51㎡



① 2.5X4.615=11.54
② 2.5X4.615=11.54
③ 4.615X1.9=8.77
④ 44.1X2.3=101.43
⑤ 45.7X5.915=270.32
⑥ 46.8X1.685=78.86
⑦ 8.2X6.5=53.3
⑧ 48.8X6.542=319.25
⑨ (48.8X1.875)/2=45.75
①+②+③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨= 909.2



位置圖

地面層面積計算圖 A3 S:1/200 A1:1/100

原容積檢討表:

使用執造	地號	原樓地板面積(A棟)		機電設備空間面積				陽台面積			原建築容積合計
		樓層	樓地板面積	安全梯	機房	法定15%	計入容積	陽台	法定10%	計入容積	
78使字966號	新北市新莊區復興段452地號	地下一層	1354.11㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡
		一層	909.2㎡	92.69㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	90.92㎡	0㎡	816.5㎡
		二層	1072.9㎡	88.47㎡	0㎡	0㎡	0㎡	125.87㎡	107.29㎡	18.58㎡	1003.01㎡
		三層	1072.9㎡	88.47㎡	0㎡	0㎡	0㎡	125.87㎡	107.29㎡	18.58㎡	1003.01㎡
		四層	1072.9㎡	88.47㎡	0㎡	0㎡	0㎡	125.87㎡	107.29㎡	18.58㎡	1003.01㎡
		五層	1072.9㎡	88.47㎡	0㎡	0㎡	0㎡	125.87㎡	107.29㎡	18.58㎡	1003.01㎡
		六層	1072.9㎡	88.47㎡	0㎡	0㎡	0㎡	125.87㎡	107.29㎡	18.58㎡	1003.01㎡
		七層	1072.9㎡	88.47㎡	0㎡	0㎡	0㎡	125.87㎡	107.29㎡	18.58㎡	1003.01㎡
		八層	1072.9㎡	88.47㎡	0㎡	0㎡	0㎡	125.87㎡	107.29㎡	18.58㎡	1003.01㎡
		八層夾層	140.78㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	140.78㎡
		屋突一層	111.55㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡
		屋突二層	111.55㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡
小計			10137.49㎡	711.98㎡	0㎡	0㎡	0㎡	881.09㎡	841.95㎡	130.06㎡	7978.35㎡
總計											7978.35㎡

圖 附錄八-39 D棟地上1層面積計算圖

工程名稱

皇延創新新莊區

復興段都市更新案

修正

三大聯合建築師事務所
HOOH & ASSOCIATES, ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS
負責人 許文從 協同人 陳茂雄
主持建築師 王裕華 張恒誠 廖修棋
臺北市仁愛路二段二號十一樓
TEL:(02)2394-3666、22351-3727
FAX:(02)2341-5776
URL:http://www.hooh.com.tw
E-mail:hooh@ms4.hinet.net

核准	
校核	
繪圖	設計
業務號碼	
圖名	D棟地上二至七層平面圖
章號	圖號 D1-03
簽章	
審核	

原使照樓地板面積: 1072.9㎡

樓梯間,昇降機面積: 108.72㎡

4.6*4.4+4.6*4.3+4.6*4.3+4.2*4.6+
2*1.9+4.4*2.5+2*1.9+4.4*2.5=108.72㎡

昇降機道面積:

1.9*1.8+1.9*1.8+1.9*1.8+
1.7*1.9+2*1.69+2*1.69=20.25㎡

安全梯面積:

108.72−20.25=88.47㎡

陽台面積: 125.87㎡

陽台面積: 125.87㎡>1072.9/10=107.29㎡

125.87−107.29=18.58㎡

原容積樓地板面積:

1072.9+18.58−88.47=1003.01㎡

陽台面積計算式:

D1 7x0.95=6.65㎡

D2 D3 8x0.95=7.6㎡
7.6x2=15.2㎡

D5 D6 8.3x0.95=7.89㎡
7.89x2=15.78㎡

D7 4.5x1.05+3.5x0.3x2/3=5.42㎡

D8 5.9x1.05+3x0.35x2/3=6.88㎡

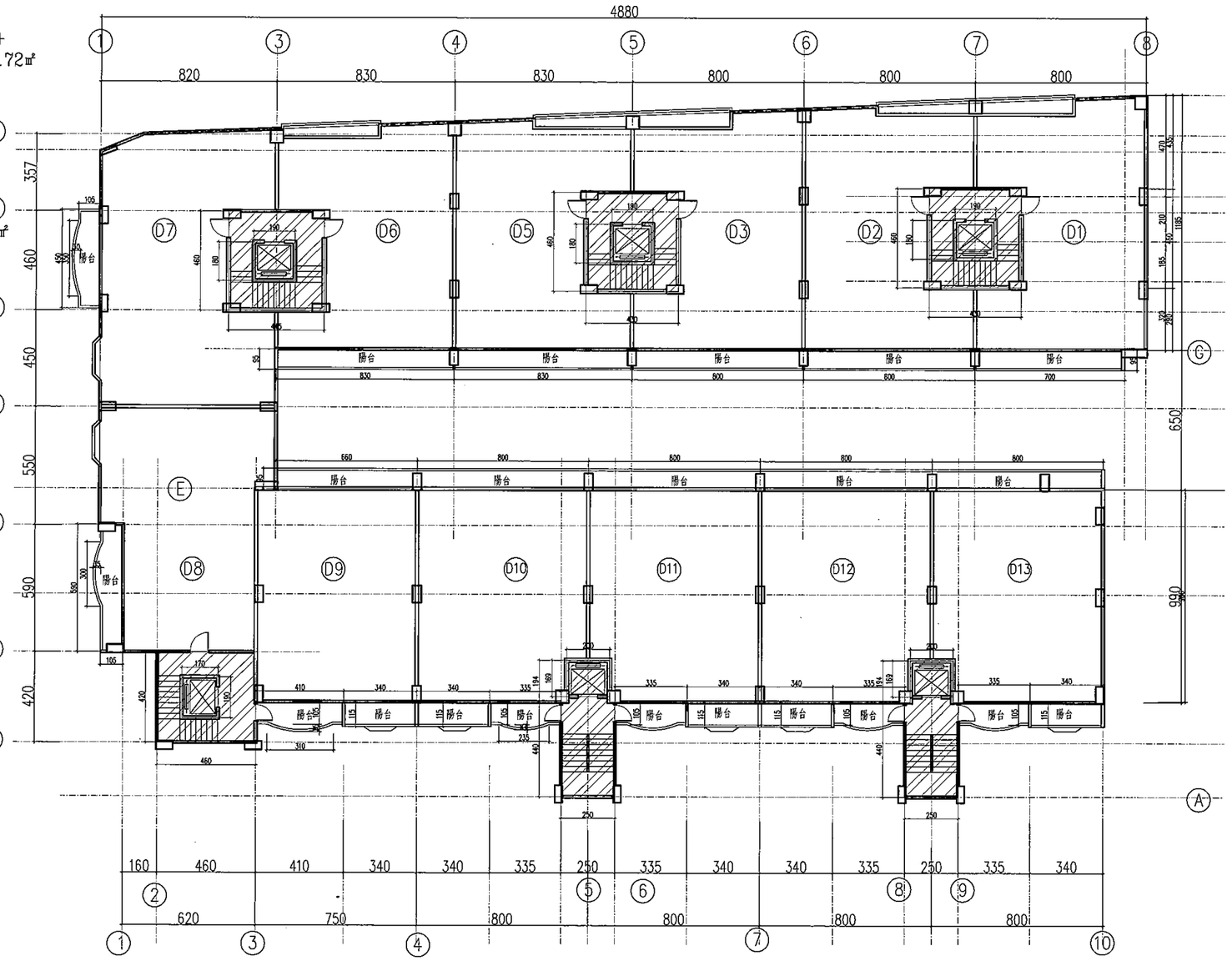
D9 3.4x1.15+(4.1x1.05+3.1x0.35x
2/3)+6.6x0.95=15.21㎡

D10 ~ D13

3.4x1.15+(3.35x1.05+2.35x0.35x
2/3)+8x0.95=15.57
15.57x4=62.28㎡

陽台合計:

6.65+15.2+15.78+5.42+6.88+15.12+
62.28=125.87



二至七層平面圖 A3 S:1/200 A1:1/100

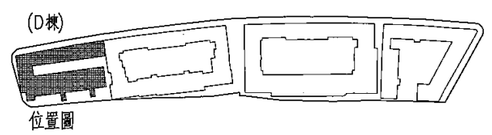


圖 附錄八-40 D棟地上2～7層平面圖

工程名稱

皇延創新新莊區

復興段都市更新案

修正

三大聯合建築師事務所
HOOH & ASSOCIATES ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS
負責人 許文雄 副負責人 陳貴鈴
姓名章 王裕華 張恒誠 廖裕棋
臺北市仁愛路二段二號十一樓
TEL:(02)2394-3555、22381-9727
FAX:(02)2341-5770
URL:http://www.hooh.com.tw
E-mail:hooh@ms4.hinet.net

核准	
校核	
繪圖	設計
業務號碼	
圖名	D棟二至七層面積計算圖
案號	圖號 D2-3
簽章	
審核	

原使照樓地板面積: 1072.9㎡

樓梯間,昇降機面積: 108.72㎡

4.6*4.4+4.6*4.3+4.6*4.3+4.2*4.6+
2*1.9+4.4*2.5+2*1.9+4.4*2.5=108.72㎡

昇降機道面積:
1.9*1.8+1.9*1.8+1.9*1.8+
1.7*1.9+2*1.69+2*1.69=20.25㎡

安全梯面積:
108.72-20.25=88.47㎡

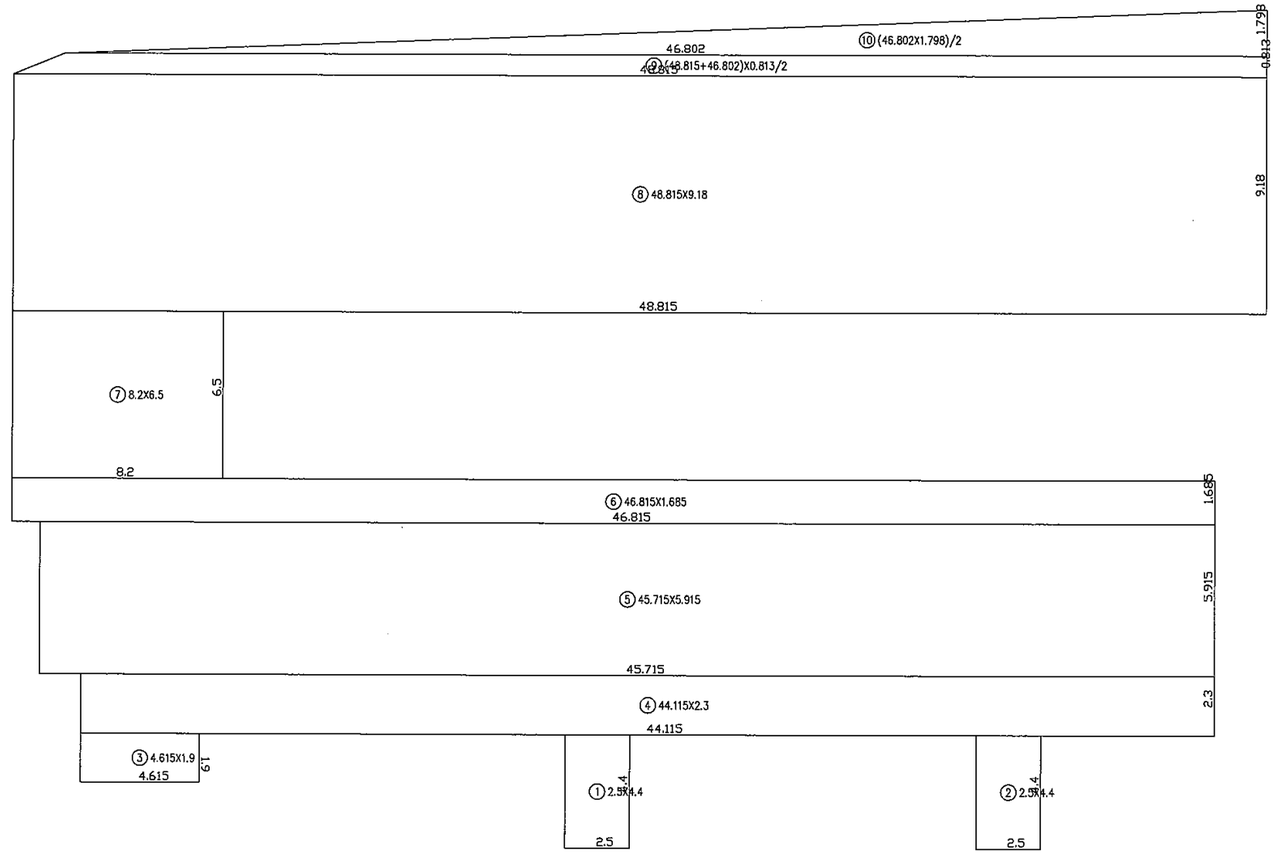
陽台面積: 125.87㎡

陽台面積: 125.87㎡>1072.9/10=107.29㎡
125.87-107.29=18.58㎡

原容積樓地板面積:
1072.9+18.58-88.47=1003.01㎡

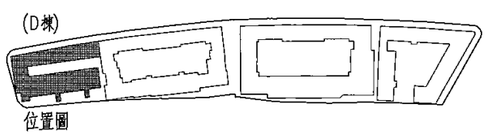
原使照樓地板面積計算式:

① 2.5X4.4=11
⑩ (46.802X1.798)/2=42.07
② 2.5X4.4=11
③ 4.615X1.9=8.77
④ 44.115X2.3=101.46
⑤ 45.715X5.915=270.4
⑥ 46.815X1.685=78.88
⑦ 8.2X6.5=53.3
⑧ 48.815X9.18=448.12
⑨ (48.815+46.802)X0.813/2=38.87
① + ⑩ + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ + ⑧ + ⑨ = 1072.9



原容積檢討表:

使用執造	地號	原樓地板面積(A棟)		機電設備空間面積				陽台面積			原建築容積合計
		樓層	樓地板面積	安全梯	機房	法定15%	計入容積	陽台	法定10%	計入容積	
78使字966號	新北市新莊區	地下一層	1354.11㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡
	復興段452	一層	909.2㎡	92.69㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	90.92㎡	0㎡	816.5㎡
	地號	二層	1072.9㎡	88.47㎡	0㎡	0㎡	0㎡	125.87㎡	107.29㎡	18.58㎡	1003.01㎡
		三層	1072.9㎡	88.47㎡	0㎡	0㎡	0㎡	125.87㎡	107.29㎡	18.58㎡	1003.01㎡
		四層	1072.9㎡	88.47㎡	0㎡	0㎡	0㎡	125.87㎡	107.29㎡	18.58㎡	1003.01㎡
		五層	1072.9㎡	88.47㎡	0㎡	0㎡	0㎡	125.87㎡	107.29㎡	18.58㎡	1003.01㎡
		六層	1072.9㎡	88.47㎡	0㎡	0㎡	0㎡	125.87㎡	107.29㎡	18.58㎡	1003.01㎡
		七層	1072.9㎡	88.47㎡	0㎡	0㎡	0㎡	125.87㎡	107.29㎡	18.58㎡	1003.01㎡
		八層	1072.9㎡	88.47㎡	0㎡	0㎡	0㎡	125.87㎡	107.29㎡	18.58㎡	1003.01㎡
		八層夾層	140.78㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	140.78㎡
		屋突一層	111.55㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡
		屋突二層	111.55㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡
小計			10137.49㎡	711.98㎡	0㎡	0㎡	0㎡	881.09㎡	841.95㎡	130.06㎡	7978.35㎡
總計											7978.35㎡



位置圖

二至七層面積計算圖 A3 S:1/200 A1:1/100

圖 附錄八-41 D棟地上2～7層面積計算圖

工程名稱

皇延創新新莊區

復興段都市更新案

修正

三大聯合建築師事務所
HSIN & ASSOCIATES, ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS
負責人 許文欽 副負責 顧昌月 副技師
技術師 王裕華 張智誠 廖裕棋
臺北市仁愛路二段二號十一樓
TEL:(02)2394-3656、22361-6727
FAX:(02)2341-5776
URL:http://www.hsin.com.tw
E-mail:hsin@ms4.hinet.net

核准

校核

繪圖 設計

業務號碼

圖名 D棟八層平面圖

章號 圖號 D1-04

簽章

審核

原使照樓地板面積: 1072.9㎡
樓梯間,昇降機面積: 108.72㎡
4.6*4.4+4.6*4.3+4.6*4.3+4.2*4.6+
2*1.9+4.4*2.5+2*1.9+4.4*2.5=108.72㎡
昇降機道面積:
1.9*1.8+1.9*1.8+1.9*1.8+
1.7*1.9+2*1.69+2*1.69=20.25㎡
安全梯面積:
108.72−20.25=88.47㎡
陽台面積: 125.87㎡
陽台面積: 125.87㎡>1072.9/10=107.29㎡
125.87−107.29=18.58㎡
原容積樓地板面積:
1072.9+18.58−88.47=1003.01㎡

陽台面積計算式:

D1 7x0.95=6.65㎡

D2 D3 8x0.95=7.6㎡
7.6x2=15.2㎡

D5 D6 8.3x0.95=7.89㎡
7.89x2=15.78㎡

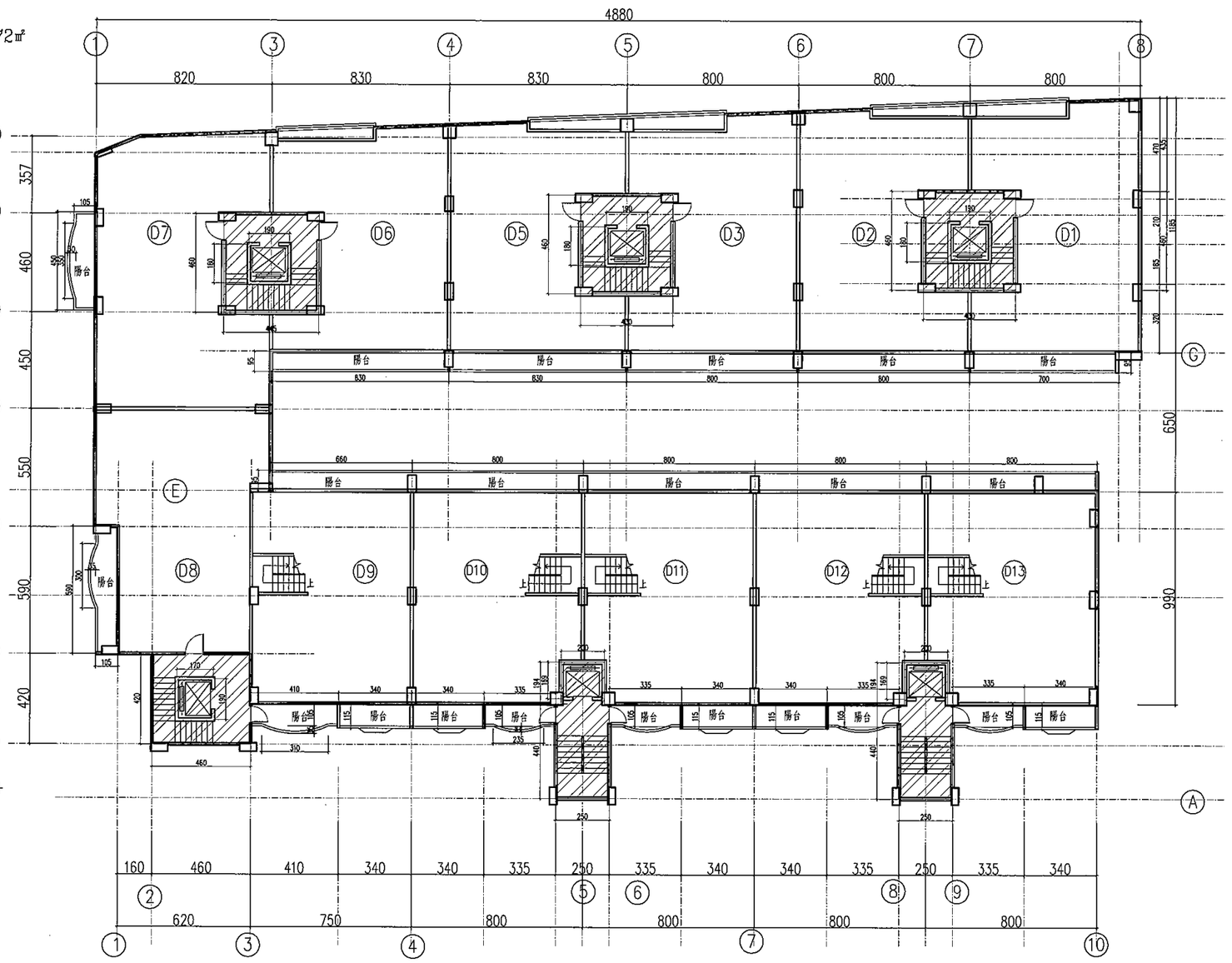
D7 4.5x1.05+3.5x0.3x2/3=5.42㎡

D8 5.9x1.05+3x0.35x2/3=6.88㎡

D9 3.4x1.15+(4.1x1.05+3.1x0.35x
2/3)+6.6x0.95=15.21㎡

D10 ~ D13
3.4x1.15+(3.35x1.05+2.35x0.35x
2/3)+8x0.95=15.57
15.57x4=62.28㎡

陽台合計:
6.65+15.2+15.78+5.42+6.88+15.12+
62.28=125.87



八層平面圖 A3 S:1/200 A1:1/100

圖 附錄八-42 D棟地上8層平面圖

工程名稱

皇延創新新莊區

復興段都市更新案

修正

三大聯合建築師事務所
HSIN & ASSOCIATES, ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS
黃國揚 許文俊 陳昌昇 陳政雄
杜春寶 王裕華 張智敏 廖禧祺
臺北市仁愛路二段二號十一樓
TEL:(02)2394-3655、22391-3727
FAX:(02)2341-5776
URL:http://www.hsch.com.tw
E-mail:hsch@ms4.hinet.net

核准	
校核	
繪圖	設計
業務號碼	

圖名

D棟八層面積計算圖

案號	圖號 D2-4

簽章

審核

原使照樓地板面積: 1072.9㎡

樓梯間,昇降機面積: 108.72㎡

4.6*4.4+4.6*4.3+4.6*4.3+4.2*4.6+
2*1.9+4.4*2.5+2*1.9+4.4*2.5=108.72㎡

昇降機道面積:

1.9*1.8+1.9*1.8+1.9*1.8+
1.7*1.9+2*1.69+2*1.69=20.25㎡

安全梯面積:

108.72-20.25=88.47㎡

陽台面積: 125.87㎡

陽台面積: 125.87㎡>1072.9/10=107.29㎡

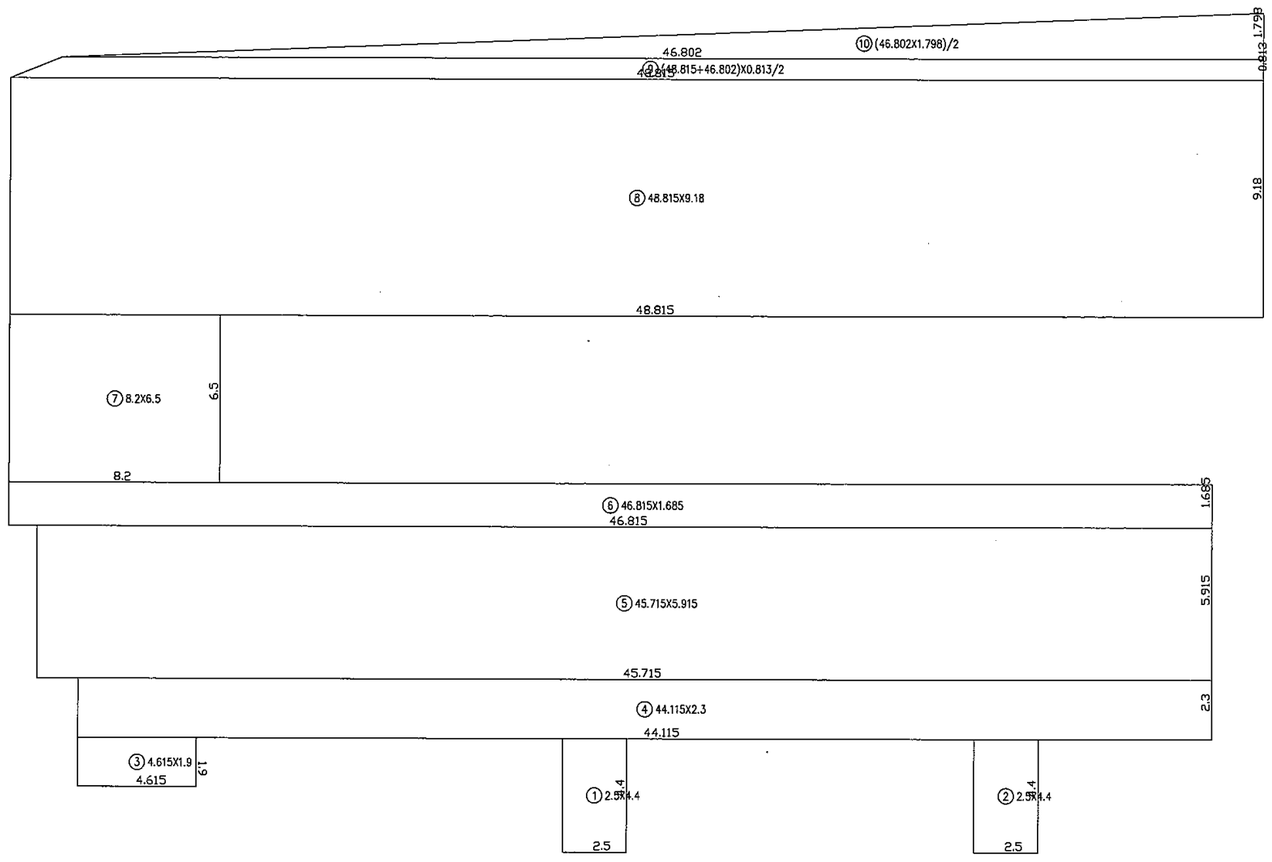
125.87-107.29=18.58㎡

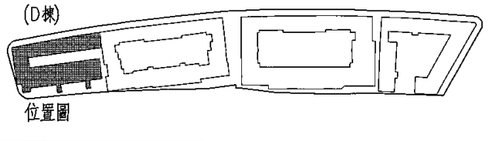
原容積樓地板面積:

1072.9+18.58-88.47=1003.01㎡

原使照樓地板面積計算式:

① 2.5X4.4=11
⑩ (46.802X1.798)/2=42.07
② 2.5X4.4=11
③ 4.615X1.9=8.77
④ 44.115X2.3=101.46
⑤ 45.715X5.915=270.4
⑥ 46.815X1.685=78.88
⑦ 8.2X6.5=53.3
⑧ 48.815X9.18=448.12
⑨ (48.815+46.802)X0.813/2=38.87
① + ⑩ + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ + ⑧ + ⑨ = 1072.9





八層面積計算圖 A3 S:1/200 A1:1/100

原容積檢討表:

使用執造	地號	原樓地板面積(A棟)		機電設備空間面積				陽台面積			原建築容積合計
		樓層	樓地板面積	安全梯	機房	法定15%	計入容積	陽台	法定10%	計入容積	
78使字966號	新北市新莊區	地下一層	1354.11㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡
	復興段452	一層	909.2㎡	92.69㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	90.92㎡	0㎡	816.5㎡
	地號	二層	1072.9㎡	88.47㎡	0㎡	0㎡	0㎡	125.87㎡	107.29㎡	18.58㎡	1003.01㎡
		三層	1072.9㎡	88.47㎡	0㎡	0㎡	0㎡	125.87㎡	107.29㎡	18.58㎡	1003.01㎡
		四層	1072.9㎡	88.47㎡	0㎡	0㎡	0㎡	125.87㎡	107.29㎡	18.58㎡	1003.01㎡
		五層	1072.9㎡	88.47㎡	0㎡	0㎡	0㎡	125.87㎡	107.29㎡	18.58㎡	1003.01㎡
		六層	1072.9㎡	88.47㎡	0㎡	0㎡	0㎡	125.87㎡	107.29㎡	18.58㎡	1003.01㎡
		七層	1072.9㎡	88.47㎡	0㎡	0㎡	0㎡	125.87㎡	107.29㎡	18.58㎡	1003.01㎡
		八層	1072.9㎡	88.47㎡	0㎡	0㎡	0㎡	125.87㎡	107.29㎡	18.58㎡	1003.01㎡
		八層夾層	140.78㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	140.78㎡
		屋突一層	111.55㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡
		屋突二層	111.55㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡
小計			10137.49㎡	711.98㎡	0㎡	0㎡	0㎡	881.09㎡	841.95㎡	130.06㎡	7978.35㎡
總計											7978.35㎡

圖 附錄八-43 D棟地上8層面積計算圖

工程名稱

皇延創新新莊區

復興段都市更新案

修正

三大聯合建築師事務所
HSIN & ASSOCIATES ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS
負責開 許文欽 建局員 顧宜旅
社會豐 王裕華 張恒誠 廖裕棋
臺北市仁愛路二段二號十一樓
TEL:(02)2394-3655、22361-9727
FAX:(02)2341-5778
URL:http://www.hsin.com.tw
E-mail:hsin@ms4.hinet.net

核准	
校核	
繪圖	設計
業務號碼	

圖名 D棟八層夾層平面圖

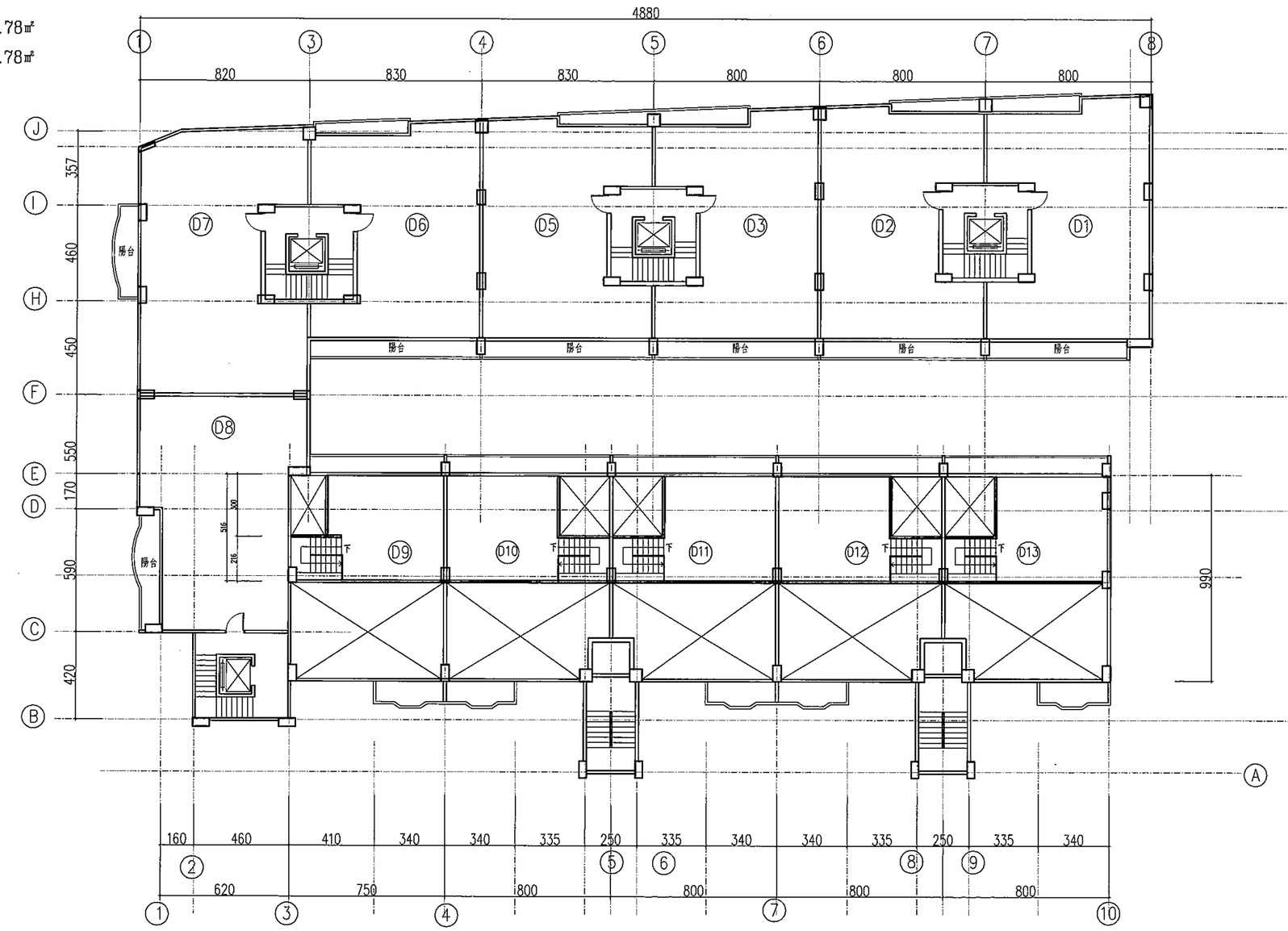
章號	圖號 D1-5

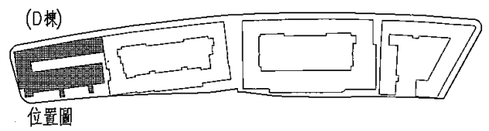
簽章

審核

原使照樓地板面積: 140.78㎡

原容積樓地板面積: 140.78㎡





八層夾層平面圖 A3 S:1/200 A1:1/100

圖 附錄八-44 D棟地上8層夾層平面圖

工程名稱

皇延創新新莊區

復興段都市更新案

修正

三大聯合建築師事務所
HOOH & ASSOCIATES ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS
黃照國 許文銘 簡昇昇 簡霞瑞
杜睿豐 王維華 張恒誠 廖裕凱
臺北市仁愛路二段二號十一樓
TEL:(02)2394-3666、22391-9727
FAX:(02)2341-5770
URL:http://www.hooh.com.tw
E-mail:hooh@ms4.hinet.net

核准	
校核	
繪圖	設計
業務號碼	

圖名
D棟八層夾層面積計算圖

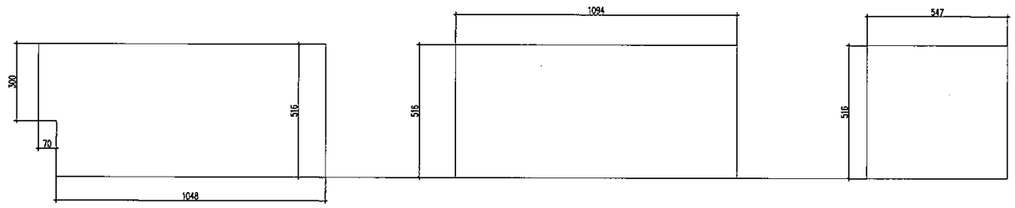
章號	圖號 D2-5

簽章

審核

原使照樓地板面積: 140.78㎡

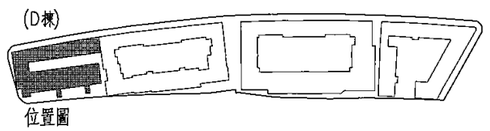
原容積樓地板面積: 140.78㎡



5.16*10.48+3*0.7+10.94*5.16+5.47*5.16=140.78

原容積檢討表:

使用執造	地號	原樓地板面積(A棟)		機電設備空間面積				陽台面積			原建築容積合計
		樓層	樓地板面積	安全梯	機房	法定15%	計入容積	陽台	法定10%	計入容積	
78使字966號	新北市新莊區	地下一層	1354.11㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡
	復興段452	一層	909.2㎡	92.69㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	90.92㎡	0㎡	816.5㎡
	地號	二層	1072.9㎡	88.47㎡	0㎡	0㎡	0㎡	125.87㎡	107.29㎡	18.58㎡	1003.01㎡
		三層	1072.9㎡	88.47㎡	0㎡	0㎡	0㎡	125.87㎡	107.29㎡	18.58㎡	1003.01㎡
		四層	1072.9㎡	88.47㎡	0㎡	0㎡	0㎡	125.87㎡	107.29㎡	18.58㎡	1003.01㎡
		五層	1072.9㎡	88.47㎡	0㎡	0㎡	0㎡	125.87㎡	107.29㎡	18.58㎡	1003.01㎡
		六層	1072.9㎡	88.47㎡	0㎡	0㎡	0㎡	125.87㎡	107.29㎡	18.58㎡	1003.01㎡
		七層	1072.9㎡	88.47㎡	0㎡	0㎡	0㎡	125.87㎡	107.29㎡	18.58㎡	1003.01㎡
		八層	1072.9㎡	88.47㎡	0㎡	0㎡	0㎡	125.87㎡	107.29㎡	18.58㎡	1003.01㎡
		八層夾層	140.78㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	140.78㎡
		屋突一層	111.55㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡
		屋突二層	111.55㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡
小計			10137.49㎡	711.98㎡	0㎡	0㎡	0㎡	881.09㎡	841.95㎡	130.06㎡	7978.35㎡
總計											7978.35㎡



位置圖

八層夾層面積計算圖 A3 S:1/200 A1:1/100

圖 附錄八-45 D棟地上8層夾層面積計算圖

工程名稱

皇延創新新莊區

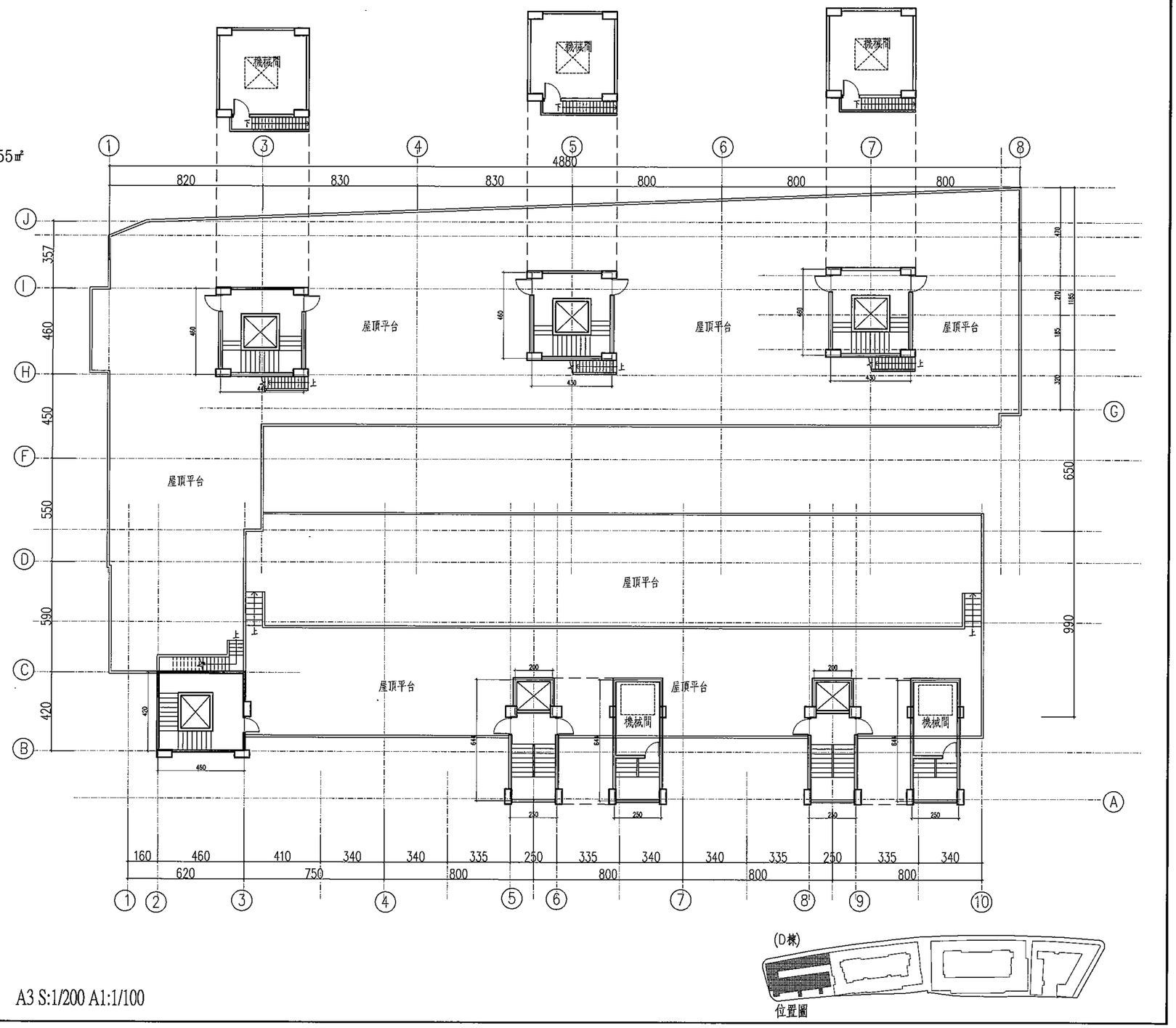
復興段都市更新案

修正

三大聯合建築師事務所
HOOH & ASSOCIATES ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS
負責人 許文雄 開局員 陳宜瑜
技術員 王振華 張恒誠 廖振祺
臺北市仁愛路二段二號十一樓
TEL:(02)2394-3688、22351-5727
FAX:(02)2341-5779
URL:http://www.hooh.com.tw
E-mail:hooh@ms4.hinet.net

核准	
校核	
繪圖	設計
業務號碼	
圖名	D棟屋突層平面圖
章號	圖號 D1-6
簽章	
審核	

原使照樓地板面積: 111.55㎡
原容積樓地板面積: 0㎡

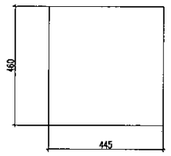


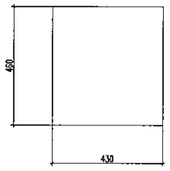
屋突層平面圖 A3 S:1/200 A1:1/100

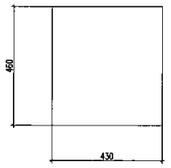
圖 附錄八-46 D棟屋突層平面圖

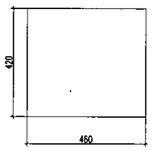
工程名稱	皇延創新新莊區 復興段都市更新案
修正	
三大聯合建築師事務所 HOOK & ASSOCIATES ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS 負責人 許文龍 簡昌男 陳茂旭 技術顧 王榮華 張恒銓 廖榮祺 臺北市仁愛路二段二號十一樓 TEL:(02)2394-3666、22381-5727 FAX:(02)2341-5770 URL:http://www.hook.com.tw E-mail:hook@ms4.hinet.net	
核准	
校核	
繪圖	設計
業務號碼	
圖名	D棟屋突層面積計算圖
章號	圖號 D2-6
簽章	
審核	

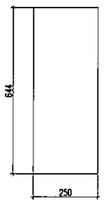
原使照樓地板面積: 111.55㎡
原容積樓地板面積: 0㎡

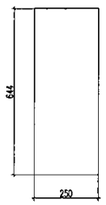










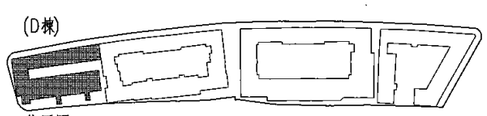


4.6*4.45+4.6*4.3+4.6*4.3+4.2*4.6+6.44*2.5+6.44*2.5=111.55

原容積檢討表

使用執造	地號	原樓地板面積(A棟)		機電設備空間面積				陽台面積			原建築容積合計
		樓層	樓地板面積	安全梯	機房	法定15%	計入容積	陽台	法定10%	計入容積	
78使字966號	新北市新莊區	地下一層	1354.11㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡
	復興段452	一層	909.2㎡	92.69㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	90.92㎡	0㎡	816.5㎡
	地號	二層	1072.9㎡	88.47㎡	0㎡	0㎡	0㎡	125.87㎡	107.29㎡	18.58㎡	1003.01㎡
		三層	1072.9㎡	88.47㎡	0㎡	0㎡	0㎡	125.87㎡	107.29㎡	18.58㎡	1003.01㎡
		四層	1072.9㎡	88.47㎡	0㎡	0㎡	0㎡	125.87㎡	107.29㎡	18.58㎡	1003.01㎡
		五層	1072.9㎡	88.47㎡	0㎡	0㎡	0㎡	125.87㎡	107.29㎡	18.58㎡	1003.01㎡
		六層	1072.9㎡	88.47㎡	0㎡	0㎡	0㎡	125.87㎡	107.29㎡	18.58㎡	1003.01㎡
		七層	1072.9㎡	88.47㎡	0㎡	0㎡	0㎡	125.87㎡	107.29㎡	18.58㎡	1003.01㎡
		八層	1072.9㎡	88.47㎡	0㎡	0㎡	0㎡	125.87㎡	107.29㎡	18.58㎡	1003.01㎡
		八層夾層	140.78㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	140.78㎡
		屋突一層	111.55㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡
		屋突二層	111.55㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡
小計			10137.49㎡	711.98㎡	0㎡	0㎡	0㎡	881.09㎡	841.95㎡	130.06㎡	7978.35㎡
總計											7978.35㎡

(D棟)



位置圖

屋突層面積計算圖 A3 S:1/200 A1:1/100

圖 附錄八-47 D棟屋突層面積計算圖

附錄九、鄰房鑑定門牌戶

編號	鄰房鑑定門牌
1	新興街 114 巷 1 號
2	新興街 114 巷 2 號
3	新興街 114 巷 2 號之 1
4	新興街 114 巷 3 號
5	新興街 114 巷 5 號
6	新興街 114 巷 6 號
7	新興街 114 巷 6 號二樓
8	新興街 114 巷 7 號
9	新興街 114 巷 8 號
10	新興街 114 巷 9 號
11	新興街 114 巷 9 號二樓
12	新興街 114 巷 10 號
13	新興街 114 巷 11 號
14	新興街 114 巷 12 號
15	新興街 114 巷 13 號
16	新興街 114 巷 13 號二樓
17	新興街 114 巷 14 號
18	新興街 114 巷 16 號
19	新興街 108 巷 1 號
20	新興街 108 巷 2 號
21	新興街 108 巷 2 號二樓
22	新興街 108 巷 3 號
23	新興街 108 巷 4 號
24	新興街 108 巷 4 號之 1
25	新興街 108 巷 5 號
26	新興街 108 巷 6 號
27	新興街 108 巷 6 號之 1
28	新興街 108 巷 7 號
29	新興街 108 巷 8 號
30	新興街 108 巷 9 號
31	新興街 108 巷 10 號
32	新興街 108 巷 10 號二樓
33	新興街 108 巷 11 號
34	新興街 108 巷 12 號
35	新興街 108 巷 13 號
36	新興街 108 巷 14 號
37	新興街 108 巷 14 號二樓
38	新興街 108 巷 15 號
39	新興街 108 巷 16 號
40	新興街 102 巷 1 號
41	新興街 102 巷 1 號二樓
42	新興街 102 巷 2 號
43	新興街 102 巷 3 號
44	新興街 102 巷 3 號二樓
45	新興街 102 巷 4 號
46	新興街 102 巷 5 號
47	新興街 102 巷 5 號二樓
48	新興街 102 巷 6 號
49	新興街 102 巷 7 號二樓
50	新興街 102 巷 7 號
51	新興街 102 巷 8 號
52	新興街 102 巷 9 號
53	新興街 102 巷 10 號
54	新興街 102 巷 11 號
55	新興街 102 巷 12 號
56	新興街 102 巷 13 號
57	新興街 102 巷 13 號二樓
58	新興街 102 巷 14 號
59	新興街 102 巷 15 號
60	新興街 102 巷 16 號
61	新興街 102 巷 16 號二樓
62	新興街 45 巷 1 號
63	新興街 45 巷 1 之 1 號
64	新興街 45 巷 1 之 2 號
65	新興街 45 巷 1 之 3 號
66	新興街 45 巷 2 號
67	新興街 45 巷 2 之 1 號
68	新興街 45 巷 2 之 2 號
69	新興街 45 巷 2 之 3 號
70	新興街 45 巷 3 號
71	新興街 45 巷 3 之 1 號
72	新興街 45 巷 3 之 2 號
73	新興街 45 巷 3 之 3 號
74	新興街 45 巷 5 號
75	新興街 45 巷 5 之 1 號
76	新興街 45 巷 5 之 2 號
77	新興街 45 巷 5 之 3 號
78	新興街 45 巷 6 號
79	新興街 45 巷 6 之 1 號
80	新興街 45 巷 6 之 2 號
81	新興街 45 巷 6 之 3 號
82	新興街 45 巷 7 號
83	新興街 45 巷 7 之 1 號
84	新興街 45 巷 7 之 2 號
85	新興街 45 巷 7 之 3 號
86	新興街 45 巷 8 號
87	新興街 45 巷 8 之 1 號
88	新興街 45 巷 8 之 2 號
89	新興街 45 巷 8 之 3 號
90	新興街 45 巷 10 號
91	新興街 45 巷 10 之 1 號
92	新興街 45 巷 10 之 2 號
93	新興街 45 巷 10 之 3 號
94	新興街 43 巷 1 號
95	新興街 43 巷 1 之 1 號
96	新興街 43 巷 1 之 2 號
97	新興街 43 巷 1 之 3 號
98	新興街 43 巷 2 號
99	新興街 43 巷 2 之 1 號
100	新興街 43 巷 2 之 2 號
101	新興街 43 巷 2 之 3 號
102	新興街 43 巷 3 號
103	新興街 43 巷 3 之 1 號
104	新興街 43 巷 3 之 2 號
105	新興街 43 巷 3 之 3 號
106	新興街 43 巷 5 號
107	新興街 43 巷 5 之 1 號
108	新興街 43 巷 5 之 2 號
109	新興街 43 巷 5 之 3 號
110	新興街 43 巷 6 號
111	新興街 43 巷 6 之 1 號
112	新興街 43 巷 6 之 2 號
113	新興街 43 巷 6 之 3 號
114	新興街 43 巷 7 號
115	新興街 43 巷 7 之 1 號
116	新興街 43 巷 7 之 2 號
117	新興街 43 巷 7 之 3 號
118	新興街 43 巷 8 號
119	新興街 43 巷 8 之 1 號
120	新興街 43 巷 8 之 2 號
121	新興街 43 巷 8 之 3 號
122	新興街 43 巷 10 號
123	新興街 43 巷 10 之 1 號
124	新興街 43 巷 10 之 2 號
125	新興街 43 巷 10 之 3 號
126	新興街 94 巷 1 號
127	新興街 94 巷 2 號
128	新興街 94 巷 2 之 1 號
129	新興街 94 巷 2 之 2 號
130	新興街 94 巷 2 之 3 號
131	新興街 94 巷 3 號
132	新興街 94 巷 5 號
133	新興街 94 巷 5 號二樓
134	新興街 94 巷 5 號二樓之一
135	新興街 94 巷 5 號三樓
136	新興街 94 巷 5 號三樓之一
137	新興街 94 巷 6 號
138	新興街 98 巷 1 號
139	新興街 98 巷 3 號
140	新興街 98 巷 5 號
141	新興街 98 巷 7 號
142	新興街 98 巷 9 號
143	新興街 98 巷 9 之 1 號
144	新興街 98 巷 9 之 2 號
145	新興街 98 巷 9 之 3 號
146	新興街 98 巷 9 之 4 號
147	新興街 98 巷 11 號
148	新興街 98 巷 11 之 1 號
149	新興街 98 巷 11 之 2 號
150	新興街 98 巷 11 之 3 號
151	新興街 98 巷 11 之 4 號
152	新興街 90 號
153	新興街 92 號
154	新興街 96 號
155	新興街 100 號
156	新興街 104 號
157	新興街 106 號
158	新興街 110 號
159	新興街 110 號二樓

160	新興街112號
161	新興街112號二樓
162	新興街116號
163	建興街62號
164	建興街62號二樓
165	建興街62號三樓
166	建興街62號四樓
167	建興街62號五樓
168	建興街62號六樓
169	建興街66號
170	建興街66號二樓
171	建興街66號三樓
172	建興街66號四樓
173	建興街66號五樓
174	建興街68號
175	建興街68號二樓
176	建興街68號三樓
177	建興街68號四樓
178	建興街68號五樓
179	建興街79號
180	建興街81號
181	建興街85號
182	建興街87號
183	建興街91號
184	建興街91之1號
185	建興街91之2號
186	建興街91之3號
187	建興街93號
188	建興街93之1號
189	建興街93之2號
190	建興街93之3號
191	建興街95號
192	建興街95之1號
193	建興街95之2號
194	建興街95之3號
195	建興街97號
196	建興街97之1號
197	建興街97之2號
198	建興街97之3號
199	建興街99號
200	建興街99之1號
201	建興街99之2號
202	建興街99之3號
203	建興街101號
204	建興街101之1號
205	建興街101之2號
206	建興街101之3號
207	建興街56巷1號
208	建興街56巷2號
209	建興街56巷3號
210	建興街56巷4號
211	建興街56巷5號
212	建興街56巷6號
213	建興街56巷7號
214	建興街56巷8號
215	建興街56巷9號
216	建興街56巷10號
217	建興街56巷10號之1
218	建興街56巷11號
219	建興街56巷11號之1
220	建興街56巷13號
221	建興街56巷14號
222	建興街56巷15號
223	建興街56巷16號
224	建興街56巷17號
225	建興街56巷17號二樓
226	建興街56巷17號三樓
227	建興街56巷18號
228	建興街56巷19號
229	建興街56巷19號二樓
230	建興街56巷19號三樓
231	建興街56巷20號
232	建興街56巷21號
233	建興街56巷21號二樓
234	建興街56巷21號三樓
235	建興街56巷22號
236	建興街56巷24號
237	建興街60巷1號
238	建興街60巷2號
239	建興街60巷3號
240	建興街60巷4號
241	建興街60巷5號
242	建興街60巷6號
243	建興街60巷7號
244	建興街60巷8號
245	建興街60巷9號
246	建興街60巷10號
247	建興街60巷11號
248	建興街89巷1號
249	建興街89巷2號
250	建興街89巷3號
251	建興街89巷4號
252	建興街89巷5號
253	建興街89巷6號
254	建興街89巷7號
255	建興街89巷8號
256	建興街89巷9號
257	建興街89巷10號
258	建興街89巷11號
259	建興街89巷12號
260	建興街89巷14號
261	建興街89巷14之1號
262	建興街89巷14之2號
263	建興街89巷14之3號
264	建興街83巷1號
265	建興街83巷2號
266	建興街83巷3號
267	建興街83巷4號
268	建興街83巷5號
269	建興街83巷6號
270	建興街83巷7號
271	建興街83巷8號
272	建興街83巷9號
273	建興街83巷10號
274	建興街83巷11號
275	建興街83巷12號
276	建興街77巷1號
277	建興街77巷2號
278	建興街77巷3號
279	建興街77巷4號
280	建興街77巷5號
281	建興街77巷6號
282	建興街77巷8號
283	建興街77巷10號
284	建興街77巷10之1號
285	建興街77巷10之2號
286	建興街77巷10之3號
287	建興街77巷12號
288	建興街77巷12之1號
289	建興街77巷12之2號
290	建興街77巷12之3號
291	建中街16巷26弄1號
292	建中街16巷26弄1之1號
293	建中街16巷26弄1之2號
294	建中街16巷26弄1之3號
295	建中街16巷26弄2號
296	建中街16巷26弄2之1號
297	建中街16巷26弄2之2號
298	建中街16巷26弄2之3號
299	建中街16巷26弄3號
300	建中街16巷26弄3之1號
301	建中街16巷26弄3之2號
302	建中街16巷26弄3之3號
303	建中街16巷26弄4號
304	建中街16巷26弄4之1號
305	建中街16巷26弄4之2號
306	建中街16巷26弄4之3號
307	建中街16巷26弄5號
308	建中街16巷26弄5之1號
309	建中街16巷26弄5之2號
310	建中街16巷26弄5之3號
311	建中街16巷26弄6號
312	建中街16巷26弄6之1號
313	建中街16巷26弄6之2號
314	建中街16巷26弄6之3號
315	建中街16巷24弄1號
316	建中街16巷24弄1之1號
317	建中街16巷24弄1之2號
318	建中街16巷24弄1之3號
319	建中街16巷24弄2號
320	建中街16巷24弄2之1號
321	建中街16巷24弄2之2號
322	建中街16巷24弄2之3號
323	建中街16巷24弄3號
324	建中街16巷24弄3之1號
325	建中街16巷24弄3之2號
326	建中街16巷24弄3之3號
327	建中街16巷24弄4號

328	建中街16巷24弄4之1號
329	建中街16巷24弄4之2號
330	建中街16巷24弄4之3號
331	建中街16巷24弄5號
332	建中街16巷24弄5之1號
333	建中街16巷24弄5之2號
334	建中街16巷24弄5之3號
335	建中街16巷24弄6號
336	建中街16巷24弄6之1號
337	建中街16巷24弄6之2號
338	建中街16巷24弄6之3號
339	建中街16巷24弄7號
340	建中街16巷24弄7之1號
341	建中街16巷24弄7之2號
342	建中街16巷24弄7之3號
343	建中街16巷24弄8號
344	建中街16巷24弄8之1號
345	建中街16巷24弄8之2號
346	建中街16巷24弄8之3號
347	建中街16巷22弄1號
348	建中街16巷22弄1之1號
349	建中街16巷22弄1之2號
350	建中街16巷22弄1之3號
351	建中街16巷22弄2號
352	建中街16巷22弄2之1號
353	建中街16巷22弄2之2號
354	建中街16巷22弄2之3號
355	建中街16巷22弄3號
356	建中街16巷22弄3之1號
357	建中街16巷22弄3之2號
358	建中街16巷22弄3之3號
359	建中街16巷22弄4號
360	建中街16巷22弄4之1號
361	建中街16巷22弄4之2號
362	建中街16巷22弄4之3號
363	建中街16巷22弄5號
364	建中街16巷22弄5之1號
365	建中街16巷22弄5之2號
366	建中街16巷22弄5之3號
367	建中街16巷22弄6號
368	建中街16巷22弄6之1號
369	建中街16巷22弄6之2號
370	建中街16巷22弄6之3號
371	建中街16巷22弄7號
372	建中街16巷22弄7之1號
373	建中街16巷22弄7之2號
374	建中街16巷22弄7之3號
375	建中街16巷2號
376	建中街16巷2之1號
377	建中街16巷2之2號
378	建中街16巷2之3號
379	建中街16巷4號
380	建中街16巷4之1號
381	建中街16巷4之2號
382	建中街16巷4之3號
383	建中街16巷6號
384	建中街16巷6之1號
385	建中街16巷6之2號
386	建中街16巷6之3號
387	建中街16巷8號
388	建中街16巷8之1號
389	建中街16巷8之2號
390	建中街16巷8之3號
391	建中街16巷10號
392	建中街16巷10之1號
393	建中街16巷10之2號
394	建中街16巷10之3號
395	建中街16巷12號
396	建中街16巷12之1號
397	建中街16巷12之2號
398	建中街16巷12之3號
399	建中街16巷14號
400	建中街16巷14之1號
401	建中街16巷14之2號
402	建中街16巷14之3號
403	建中街16巷16號
404	建中街16巷16之1號
405	建中街16巷16之2號
406	建中街16巷16之3號
407	建中街16巷18號
408	建中街16巷18之1號
409	建中街16巷18之2號
410	建中街16巷18之3號
411	建中街16巷20號
412	建中街16巷20之1號
413	建中街16巷20之2號
414	建中街16巷20之3號
415	建中街16巷27號
416	建中街16巷27之1號
417	建中街16巷27之2號
418	建中街16巷27之3號
419	建中街16巷28號
420	建中街16巷28之1號
421	建中街16巷28之2號
422	建中街16巷28之3號
423	建中街16巷29號
424	建中街16巷29之1號
425	建中街16巷29之2號
426	建中街16巷29之3號
427	建中街16巷30號
428	建中街16巷30之1號
429	建中街16巷30之2號
430	建中街16巷30之3號
431	建中街16巷31號
432	建中街16巷31之1號
433	建中街16巷31之2號
434	建中街16巷31之3號
435	建中街16巷32號
436	建中街16巷32之1號
437	建中街16巷32之2號
438	建中街16巷32之3號
439	建中街16巷33號
440	建中街16巷33之1號
441	建中街16巷33之2號
442	建中街16巷33之3號
443	建中街16巷34號
444	建中街16巷34之1號
445	建中街16巷34之2號
446	建中街16巷34之3號
447	建中街16巷35號
448	建中街16巷35之1號
449	建中街16巷35之2號
450	建中街16巷35之3號
451	建中街16巷36號
452	建中街16巷36之1號
453	建中街16巷36之2號
454	建中街16巷36之3號
455	建中街16巷38號
456	建中街16巷38之1號
457	建中街16巷38之2號
458	建中街16巷38之3號
459	公園路11號
460	公園路17號
461	公園路22號
462	公園路22之1號
463	公園路22之2號
464	公園路22之3號
465	公園路24號
466	公園路24之1號
467	公園路24之2號
468	公園路24之3號
469	公園路26號
470	公園路26之1號
471	公園路26之2號
472	公園路26之3號
473	公園路28號
474	公園路28之1號
475	公園路28之2號
476	公園路28之3號
477	公園路30號
478	公園路30之1號
479	公園路30之2號
480	公園路30之3號
481	公園路32號
482	公園路32之1號
483	公園路32之2號
484	公園路32之3號
485	公園路34號
486	公園路34之1號
487	公園路34之2號
488	公園路34之3號
489	公園路36號
490	公園路36之1號
491	公園路36之2號
492	公園路36之3號
493	公園路38號
494	公園路38之1號
495	公園路38之2號

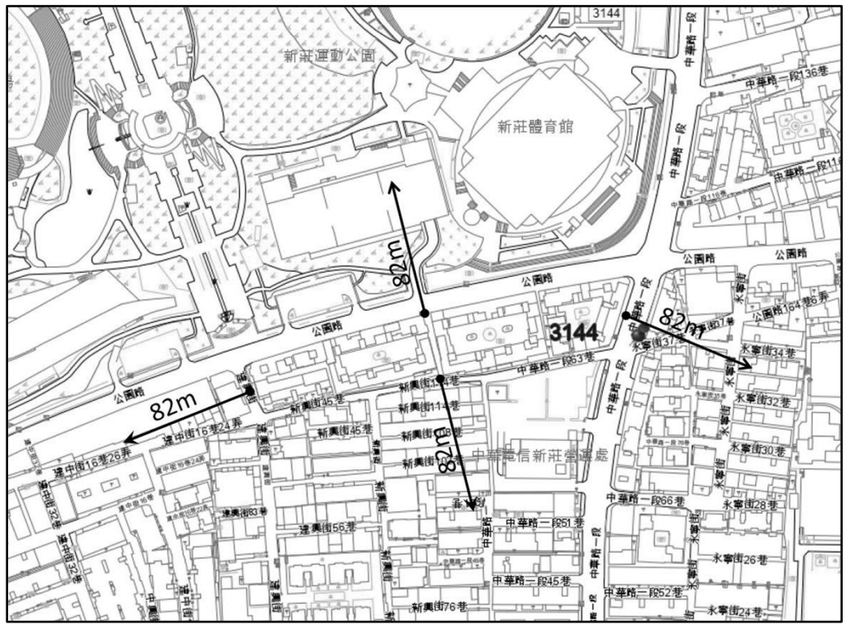
496	公園路 38 之 3 號
497	公園路 40 號
498	公園路 40 之 1 號
499	公園路 40 之 2 號
500	公園路 40 之 3 號
501	公園路 42 號
502	公園路 42 號二樓
503	公園路 42 號三樓
504	公園路 42 號四樓
505	公園路 44 號
506	公園路 44 之 1 號
507	公園路 44 之 2 號
508	公園路 44 之 3 號
509	公園路 46 號
510	公園路 46 之 1 號
511	公園路 46 之 2 號
512	公園路 46 之 3 號
513	公園路 48 號
514	公園路 48 之 1 號
515	公園路 48 之 2 號
516	公園路 48 之 3 號
517	公園路 50 號
518	公園路 50 之 1 號
519	公園路 50 之 2 號
520	公園路 50 之 3 號
521	公園路 52 號
522	公園路 52 之 1 號
523	公園路 52 之 2 號
524	公園路 52 之 3 號
525	公園路 54 號
526	公園路 54 之 1 號
527	公園路 54 之 2 號
528	公園路 54 之 3 號
529	公園路 56 號
530	公園路 56 之 1 號
531	公園路 56 之 2 號
532	公園路 56 之 3 號
533	公園路 58 號
534	公園路 58 之 1 號
535	公園路 58 之 2 號
536	公園路 58 之 3 號
537	公園路 60 號
538	公園路 60 之 1 號
539	公園路 60 之 2 號
540	公園路 60 之 3 號
541	公園路 62 號
542	公園路 62 之 1 號
543	公園路 62 之 2 號
544	公園路 62 之 3 號
545	公園路 64 號
546	公園路 64 之 1 號
547	公園路 64 之 2 號
548	公園路 64 之 3 號
549	公園路 138 號
550	公園路 146 號
551	公園路 146 號二樓
552	公園路 146 號三樓
553	公園路 146 號四樓
554	公園路 146 號五樓
555	公園路 148 號
556	公園路 148 號二樓
557	公園路 148 號三樓
558	公園路 148 號四樓
559	公園路 148 號五樓
560	公園路 150 號
561	公園路 150 號二樓
562	公園路 150 號三樓
563	公園路 150 號四樓
564	公園路 150 號五樓
565	公園路 152 號
566	公園路 152 號二樓
567	公園路 152 號三樓
568	公園路 152 號四樓
569	公園路 152 號五樓
570	公園路 154 號
571	公園路 154 號二樓
572	公園路 154 號三樓
573	公園路 154 號四樓
574	公園路 154 號五樓
575	公園路 156 號
576	公園路 156 號二樓
577	公園路 156 號三樓
578	公園路 156 號四樓
579	公園路 158 號
580	公園路 158 號二樓
581	公園路 158 號三樓
582	公園路 158 號四樓
583	公園路 160 號
584	公園路 160 號二樓
585	公園路 160 號三樓
586	公園路 160 號四樓
587	公園路 162 號
588	公園路 162 號二樓
589	公園路 162 號三樓
590	公園路 162 號四樓
591	中華路一段 57 號
592	中華路一段 57 號二樓
593	中華路一段 57 號三樓
594	中華路一段 57 號四樓
595	中華路一段 57 號五樓
596	中華路一段 57 號六樓
597	中華路一段 68 號
598	中華路一段 68 號二樓
599	中華路一段 68 號三樓
600	中華路一段 68 號四樓
601	中華路一段 70 號
602	中華路一段 70 號二樓
603	中華路一段 70 號三樓
604	中華路一段 70 號四樓
605	中華路一段 70 號五樓
606	中華路一段 72 號
607	中華路一段 72 號二樓
608	中華路一段 72 號三樓
609	中華路一段 72 號四樓
610	中華路一段 72 號五樓
611	中華路一段 74 號
612	中華路一段 74 號二樓
613	中華路一段 74 號三樓
614	中華路一段 74 號四樓
615	中華路一段 74 號五樓
616	中華路一段 78 號
617	中華路一段 78 號二樓
618	中華路一段 78 號三樓
619	中華路一段 78 號四樓
620	中華路一段 78 號五樓
621	中華路一段 80 號
622	中華路一段 80 號二樓
623	中華路一段 80 號三樓
624	中華路一段 80 號四樓
625	中華路一段 80 號五樓
626	中華路一段 82 號
627	中華路一段 82 號二樓
628	中華路一段 82 號三樓
629	中華路一段 82 號四樓
630	中華路一段 82 號五樓
631	中華路一段 84 號
632	中華路一段 84 號二樓
633	中華路一段 84 號三樓
634	中華路一段 84 號四樓
635	中華路一段 84 號五樓
636	中華路一段 88 號
637	中華路一段 88 號二樓
638	中華路一段 88 號三樓
639	中華路一段 88 號四樓
640	中華路一段 88 號五樓
641	中華路一段 90 號
642	中華路一段 90 號二樓
643	中華路一段 90 號三樓
644	中華路一段 90 號四樓
645	中華路一段 90 號五樓
646	中華路一段 92 號
647	中華路一段 92 號二樓
648	中華路一段 92 號三樓
649	中華路一段 92 號四樓
650	中華路一段 92 號五樓
651	中華路一段 94 號
652	中華路一段 94 號二樓
653	中華路一段 94 號三樓
654	中華路一段 94 號四樓
655	中華路一段 94 號五樓
656	中華路一段 96 號
657	中華路一段 96 號二樓
658	中華路一段 96 號三樓
659	中華路一段 96 號四樓
660	中華路一段 96 號五樓
661	中華路一段 100 號
662	中華路一段 100 號二樓
663	中華路一段 100 號三樓

664	中華路一段100號四樓
665	中華路一段100號五樓
666	中華路一段100號六樓
667	中華路一段100號七樓
668	中華路一段100號八樓
669	中華路一段100號九樓
670	中華路一段100號十樓
671	中華路一段100號十一樓
672	中華路一段100號十二樓
673	中華路一段102號
674	中華路一段102號二樓
675	中華路一段102號三樓
676	中華路一段102號四樓
677	中華路一段102號五樓
678	中華路一段102號六樓
679	中華路一段102號七樓
680	中華路一段102號八樓
681	中華路一段102號九樓
682	中華路一段102號十樓
683	中華路一段102號十一樓
684	中華路一段102號十二樓
685	中華路一段106號
686	中華路一段106號二樓
687	中華路一段106號三樓
688	中華路一段106號四樓
689	中華路一段106號五樓
690	中華路一段106號六樓
691	中華路一段106號七樓
692	中華路一段106號八樓
693	中華路一段106號九樓
694	中華路一段106號十樓
695	中華路一段106號十一樓
696	中華路一段106號十二樓
697	中華路一段108號
698	中華路一段108號二樓
699	中華路一段108號三樓
700	中華路一段108號四樓
701	中華路一段108號五樓
702	中華路一段108號六樓
703	中華路一段108號七樓
704	中華路一段108號八樓
705	中華路一段108號九樓
706	中華路一段108號十樓
707	中華路一段108號十一樓
708	中華路一段108號十二樓
709	中華路一段110號一樓
710	中華路一段110號二樓
711	中華路一段110號三樓
712	中華路一段110號四樓
713	中華路一段112號一樓
714	中華路一段112號二樓
715	中華路一段112號三樓
716	中華路一段112號四樓
717	中華路一段118號
718	中華路一段118號二樓
719	中華路一段118號三樓
720	中華路一段118號四樓
721	中華路一段118號五樓
722	中華路一段120號
723	中華路一段120號二樓
724	中華路一段120號三樓
725	中華路一段120號四樓
726	中華路一段120號五樓
727	中華路一段122號
728	中華路一段122號二樓
729	中華路一段122號三樓
730	中華路一段122號四樓
731	中華路一段122號五樓
732	中華路一段124號
733	中華路一段124號二樓
734	中華路一段124號三樓
735	中華路一段124號四樓
736	中華路一段124號五樓
737	中華路一段126號
738	中華路一段126號二樓
739	中華路一段126號三樓
740	中華路一段126號四樓
741	中華路一段126號五樓
742	中華路一段128號
743	中華路一段128號二樓
744	中華路一段128號三樓
745	中華路一段128號四樓
746	中華路一段128號五樓
747	中華路一段130號
748	中華路一段130號二樓
749	中華路一段130號三樓
750	中華路一段130號四樓
751	中華路一段130號五樓
752	中華路一段132號
753	中華路一段132號二樓
754	中華路一段132號三樓
755	中華路一段132號四樓
756	中華路一段132號五樓
757	中華路一段116巷1弄1號
758	中華路一段116巷1弄1號二樓
759	中華路一段116巷1弄1號三樓
760	中華路一段116巷1弄1號四樓
761	中華路一段116巷1弄1號五樓
762	中華路一段116巷1弄2號
763	中華路一段116巷1弄2號二樓
764	中華路一段116巷1弄2號三樓
765	中華路一段116巷1弄2號四樓
766	中華路一段116巷1弄2號五樓
767	中華路一段116巷1弄3號
768	中華路一段116巷1弄3號二樓
769	中華路一段116巷1弄3號三樓
770	中華路一段116巷1弄3號四樓
771	中華路一段116巷1弄3號五樓
772	中華路一段116巷1弄5號
773	中華路一段116巷1弄5號二樓
774	中華路一段116巷1弄5號三樓
775	中華路一段116巷1弄5號四樓
776	中華路一段116巷1弄5號五樓
777	中華路一段116巷1弄6號
778	中華路一段116巷1弄6號二樓
779	中華路一段116巷1弄6號三樓
780	中華路一段116巷1弄6號四樓
781	中華路一段116巷1弄6號五樓
782	中華路一段116巷1弄7號
783	中華路一段116巷1弄7號二樓
784	中華路一段116巷1弄7號三樓
785	中華路一段116巷1弄7號四樓
786	中華路一段116巷1弄7號五樓
787	中華路一段116巷2號一樓
788	中華路一段116巷2號二樓
789	中華路一段116巷2號三樓
790	中華路一段116巷2號四樓
791	中華路一段116巷3號
792	中華路一段116巷3號二樓
793	中華路一段116巷3號三樓
794	中華路一段116巷3號四樓
795	中華路一段116巷3號五樓
796	中華路一段116巷5號
797	中華路一段116巷5號二樓
798	中華路一段116巷5號三樓
799	中華路一段116巷5號四樓
800	中華路一段116巷5號五樓
801	中華路一段116巷6號一樓
802	中華路一段116巷6號二樓
803	中華路一段116巷6號三樓
804	中華路一段116巷6號四樓
805	中華路一段116巷7號一樓
806	中華路一段116巷7號二樓
807	中華路一段116巷7號三樓
808	中華路一段116巷7號四樓
809	中華路一段116巷7號五樓
810	中華路一段116巷7號六樓
811	中華路一段116巷7號七樓
812	中華路一段116巷8號一樓
813	中華路一段116巷8號二樓
814	中華路一段116巷8號三樓
815	中華路一段116巷8號四樓
816	中華路一段116巷9號一樓
817	中華路一段116巷9號二樓
818	中華路一段116巷9號三樓
819	中華路一段116巷9號四樓
820	中華路一段116巷9號五樓
821	中華路一段116巷9號六樓
822	中華路一段116巷9號七樓
823	中華路一段116巷10號一樓
824	中華路一段116巷10號二樓
825	中華路一段116巷10號三樓
826	中華路一段116巷10號四樓
827	中華路一段116巷11號一樓
828	中華路一段116巷11號二樓
829	中華路一段116巷11號三樓
830	中華路一段116巷11號四樓
831	中華路一段116巷11號五樓

832	中華路一段116巷11號六樓
833	中華路一段116巷11號七樓
834	中華路一段116巷12號一樓
835	中華路一段116巷12號二樓
836	中華路一段116巷12號三樓
837	中華路一段116巷12號四樓
838	中華路一段116巷13號一樓
839	中華路一段116巷13號二樓
840	中華路一段116巷13號三樓
841	中華路一段116巷13號四樓
842	中華路一段116巷13號五樓
843	中華路一段116巷13號六樓
844	中華路一段116巷13號七樓
845	中華路一段116巷14號一樓
846	中華路一段116巷14號二樓
847	中華路一段116巷14號三樓
848	中華路一段116巷14號四樓
849	中華路一段116巷15號一樓
850	中華路一段116巷15號二樓
851	中華路一段116巷15號三樓
852	中華路一段116巷15號四樓
853	中華路一段116巷15號五樓
854	中華路一段116巷15號六樓
855	中華路一段116巷15號七樓
856	中華路一段116巷16號一樓
857	中華路一段116巷16號二樓
858	中華路一段116巷16號三樓
859	中華路一段116巷16號四樓
860	中華路一段116巷18號一樓
861	中華路一段116巷18號二樓
862	中華路一段116巷18號三樓
863	中華路一段116巷18號四樓
864	中華路一段116巷20號一樓
865	中華路一段116巷20號二樓
866	中華路一段116巷20號三樓
867	中華路一段116巷20號四樓
868	中華路一段116巷22號一樓
869	中華路一段116巷22號二樓
870	中華路一段116巷22號三樓
871	中華路一段116巷22號四樓
872	中華路一段116巷24號一樓
873	中華路一段116巷24號二樓
874	中華路一段116巷24號三樓
875	中華路一段116巷24號四樓
876	中華路一段116巷24號五樓
877	中華路一段116巷26號一樓
878	中華路一段116巷26號二樓
879	中華路一段116巷26號三樓
880	中華路一段116巷26號四樓
881	中華路一段116巷26號五樓
882	中華路一段116巷28號一樓
883	中華路一段116巷28號二樓
884	中華路一段116巷28號三樓
885	中華路一段116巷28號四樓
886	中華路一段116巷28號五樓
887	中華路一段116巷30號一樓
888	中華路一段116巷30號二樓
889	中華路一段116巷30號三樓
890	中華路一段116巷30號四樓
891	中華路一段116巷30號五樓
892	中華路一段116巷32號一樓
893	中華路一段116巷32號二樓
894	中華路一段116巷32號三樓
895	中華路一段116巷32號四樓
896	中華路一段116巷32號五樓
897	中華路一段136巷2號一樓
898	中華路一段136巷2號二樓
899	中華路一段136巷2號三樓
900	中華路一段136巷2號四樓
901	中華路一段136巷2號五樓
902	中華路一段136巷6號一樓
903	中華路一段136巷6號二樓
904	中華路一段136巷6號三樓
905	中華路一段136巷6號四樓
906	中華路一段136巷6號五樓
907	中華路一段136巷14號
908	中華路一段136巷16號一樓
909	中華路一段136巷16號二樓
910	中華路一段136巷16號三樓
911	中華路一段136巷16號四樓
912	中華路一段136巷16號五樓
913	中華路一段136巷16號六樓
914	中華路一段136巷16號七樓
915	中華路一段136巷18號一樓
916	中華路一段136巷18號二樓
917	中華路一段136巷18號三樓
918	中華路一段136巷18號四樓
919	中華路一段136巷18號五樓
920	中華路一段136巷18號六樓
921	中華路一段136巷18號七樓
922	中華路一段136巷20號一樓
923	中華路一段136巷20號二樓
924	中華路一段136巷20號三樓
925	中華路一段136巷20號四樓
926	中華路一段136巷20號五樓
927	中華路一段136巷20號六樓
928	中華路一段136巷20號七樓
929	中華路一段136巷22號一樓
930	中華路一段136巷22號二樓
931	中華路一段136巷22號三樓
932	中華路一段136巷22號四樓
933	中華路一段136巷22號五樓
934	中華路一段136巷22號六樓
935	中華路一段136巷22號七樓
936	中華路一段136巷24號一樓
937	中華路一段136巷24號二樓
938	中華路一段136巷24號三樓
939	中華路一段136巷24號四樓
940	中華路一段136巷24號五樓
941	中華路一段136巷24號六樓
942	中華路一段136巷24號七樓
943	中華路一段136巷26號
944	中華路一段136巷26號二樓之6
945	中華路一段136巷26號二樓之2
946	中華路一段136巷26號二樓之3
947	中華路一段136巷26號二樓之5
948	中華路一段136巷26號二樓之1
949	中華路一段136巷26號三樓之1
950	中華路一段136巷26號三樓之6
951	中華路一段136巷26號三樓之5
952	中華路一段136巷26號三樓之3
953	中華路一段136巷26號三樓之2
954	中華路一段136巷26號四樓之2
955	中華路一段136巷26號四樓之3
956	中華路一段136巷26號四樓之6
957	中華路一段136巷26號四樓之5
958	中華路一段136巷26號四樓之1
959	中華路一段136巷26號五樓之3
960	中華路一段136巷26號五樓之2
961	中華路一段136巷26號五樓之6
962	中華路一段136巷26號五樓之5
963	中華路一段136巷26號五樓之1
964	中華路一段136巷26號六樓之6
965	中華路一段136巷26號六樓之5
966	中華路一段136巷26號六樓之2
967	中華路一段136巷26號六樓之3
968	中華路一段136巷26號六樓之1
969	中華路一段136巷26號七樓之1
970	中華路一段136巷26號七樓之2
971	中華路一段136巷26號七樓之5
972	中華路一段136巷26號七樓之3
973	中華路一段136巷26號七樓之6
974	中華路一段136巷28號一樓
975	中華路一段136巷28號二樓
976	中華路一段136巷28號三樓
977	中華路一段136巷28號四樓
978	中華路一段136巷28號五樓
979	中華路一段136巷28號六樓
980	中華路一段136巷28號七樓
981	中華路一段136巷30號一樓
982	中華路一段136巷30號二樓
983	中華路一段136巷30號三樓
984	中華路一段136巷30號四樓
985	中華路一段136巷30號五樓
986	中華路一段136巷30號六樓
987	中華路一段136巷30號七樓
988	中華路一段136巷32號一樓
989	中華路一段136巷32號二樓
990	中華路一段136巷32號三樓
991	中華路一段136巷32號四樓
992	中華路一段136巷32號五樓
993	中華路一段136巷32號六樓
994	中華路一段136巷32號七樓
995	中華路一段136巷34號一樓
996	中華路一段136巷34號二樓
997	中華路一段136巷34號三樓
998	中華路一段136巷34號四樓
999	中華路一段136巷34號五樓

1000	中華路一段136巷34號六樓
1001	中華路一段136巷34號七樓
1002	中華路一段76巷1號
1003	中華路一段76巷1號地下一層
1004	中華路一段76巷1號二樓
1005	中華路一段76巷1號三樓
1006	中華路一段76巷1號四樓
1007	中華路一段76巷1號五樓
1008	中華路一段76巷2號
1009	中華路一段76巷2號二樓
1010	中華路一段76巷2號三樓
1011	中華路一段76巷2號四樓
1012	中華路一段76巷2號五樓
1013	中華路一段76巷3號
1014	中華路一段76巷3號二樓
1015	中華路一段76巷3號三樓
1016	中華路一段76巷3號四樓
1017	中華路一段76巷3號五樓
1018	中華路一段76巷5號
1019	中華路一段76巷5號二樓
1020	中華路一段76巷5號三樓
1021	中華路一段76巷5號四樓
1022	中華路一段76巷5號五樓
1023	中華路一段76巷6號
1024	中華路一段76巷6號二樓
1025	中華路一段76巷6號三樓
1026	中華路一段76巷6號四樓
1027	中華路一段76巷6號五樓
1028	中華路一段76巷8號
1029	中華路一段76巷8號二樓
1030	中華路一段76巷8號三樓
1031	中華路一段76巷8號四樓
1032	中華路一段76巷8號五樓
1033	中華路一段76巷10號
1034	中華路一段76巷10號二樓
1035	中華路一段76巷10號三樓
1036	中華路一段76巷10號四樓
1037	中華路一段76巷10號五樓
1038	中華路一段66巷1號
1039	中華路一段66巷1號二樓
1040	中華路一段66巷1號三樓
1041	中華路一段66巷1號四樓
1042	中華路一段66巷3號
1043	中華路一段66巷3號二樓
1044	中華路一段66巷3號三樓
1045	中華路一段66巷3號四樓
1046	中華路一段66巷5號
1047	中華路一段66巷5號二樓
1048	中華路一段66巷5號三樓
1049	中華路一段66巷5號四樓
1050	中華路一段66巷7號
1051	中華路一段66巷7號二樓
1052	中華路一段66巷7號三樓
1053	中華路一段66巷7號四樓
1054	永寧街31號
1055	永寧街31之1號
1056	永寧街31之2號
1057	永寧街31之3號
1058	永寧街39號
1059	永寧街33巷1號
1060	永寧街33巷1之1號
1061	永寧街33巷1之2號
1062	永寧街33巷1之3號
1063	永寧街33巷2號
1064	永寧街33巷2之1號
1065	永寧街33巷2之2號
1066	永寧街33巷2之3號
1067	永寧街34巷1之2號
1068	永寧街34巷1號
1069	永寧街34巷1之3號
1070	永寧街34巷1之1號
1071	永寧街34巷2號
1072	永寧街34巷2之3號
1073	永寧街34巷2之1號
1074	永寧街34巷2之2號
1075	永寧街34巷3之2號
1076	永寧街34巷3之1號
1077	永寧街34巷3號
1078	永寧街34巷3之3號
1079	永寧街34巷4之3號
1080	永寧街34巷4之1號
1081	永寧街34巷4號
1082	永寧街34巷5之5號
1083	永寧街34巷5之2號
1084	永寧街34巷5之3號
1085	永寧街34巷5號
1086	永寧街34巷5之1號
1087	永寧街34巷6之3號
1088	永寧街34巷6號
1089	永寧街34巷6之1號
1090	永寧街34巷6之2號
1091	永寧街34巷7之3號
1092	永寧街34巷7號
1093	永寧街34巷7之2號
1094	永寧街34巷7之1號
1095	永寧街34巷8號
1096	永寧街34巷8之3號
1097	永寧街34巷8之1號
1098	永寧街34巷8之2號
1099	永寧街32巷1之3號
1100	永寧街32巷1之1號
1101	永寧街32巷1號
1102	永寧街32巷1之2號
1103	永寧街32巷2之1號
1104	永寧街32巷2之2號
1105	永寧街32巷2號
1106	永寧街32巷2之3號
1107	永寧街32巷3號
1108	永寧街32巷3之2號
1109	永寧街32巷3之1號
1110	永寧街32巷3之3號
1111	永寧街32巷4之1號
1112	永寧街32巷4之2號
1113	永寧街32巷4之3號
1114	永寧街32巷4號
1115	永寧街32巷5之1號
1116	永寧街32巷5號
1117	永寧街32巷5之2號
1118	永寧街32巷5之3號
1119	永寧街32巷6之3號
1120	永寧街32巷6之1號
1121	永寧街32巷6號
1122	永寧街32巷6之2號
1123	永寧街32巷7之2號
1124	永寧街32巷7之3號
1125	永寧街32巷7之1號
1126	永寧街32巷7號
1127	永寧街32巷8之2號
1128	永寧街32巷8之3號
1129	永寧街32巷8之1號
1130	永寧街32巷8號
1131	永寧街30巷1號
1132	永寧街30巷1之3號
1133	永寧街30巷1之1號
1134	永寧街30巷1之2號
1135	永寧街30巷2之3號
1136	永寧街30巷2之2號
1137	永寧街30巷2號
1138	永寧街30巷2之1號
1139	永寧街30巷3之1號
1140	永寧街30巷3號
1141	永寧街30巷3之3號
1142	永寧街30巷3之2號
1143	永寧街30巷4之1號
1144	永寧街30巷4號
1145	永寧街30巷4之2號
1146	永寧街30巷4之3號
1147	永寧街30巷5之1號
1148	永寧街30巷5之3號
1149	永寧街30巷5號
1150	永寧街30巷5之2號
1151	永寧街30巷6之1號
1152	永寧街30巷6號
1153	永寧街30巷6之2號
1154	永寧街30巷6之3號
1155	永寧街30巷7之3號
1156	永寧街30巷7之1號
1157	永寧街30巷7之2號
1158	永寧街30巷7號
1159	永寧街30巷8之3號
1160	永寧街30巷8號
1161	永寧街30巷8之2號
1162	永寧街30巷8之1號
1163	永寧街35巷1之2號
1164	永寧街35巷1之3號
1165	永寧街35巷1號
1166	永寧街35巷1之1號
1167	永寧街35巷2之3號

1168	永寧街35巷2之2號
1169	永寧街35巷2號
1170	永寧街35巷2之1號
1171	永寧街35巷3之1號
1172	永寧街35巷3之3號
1173	永寧街35巷3之2號
1174	永寧街35巷3號
1175	永寧街35巷4之3號
1176	永寧街35巷4之1號
1177	永寧街35巷4之2號
1178	永寧街35巷4號
1179	永寧街37巷1號
1180	永寧街37巷1之3號
1181	永寧街37巷1之1號
1182	永寧街37巷1之2號
1183	永寧街37巷3號
1184	永寧街37巷3之3號
1185	永寧街37巷3之2號
1186	永寧街37巷3之1號



鄰房鑑定範圍圖

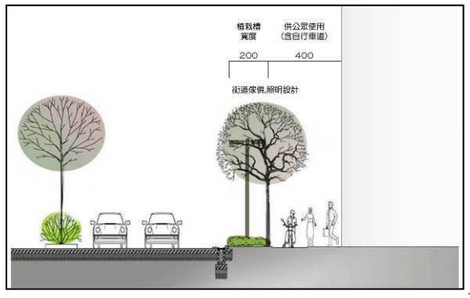
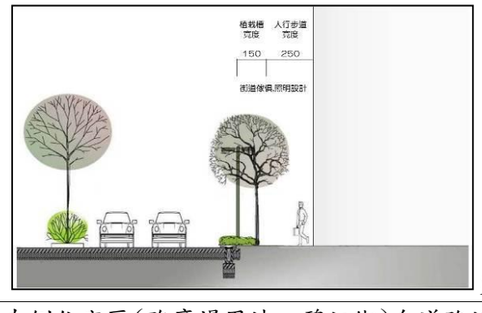
鄰房鑑定範圍＝開挖深度x4倍＝（4m＋3.3mx5）x4＝82m。

共計1186戶。

本案屬於第9級→1000< N，P＝0.28N＋126

鑑定費用＝0.28x1,186＋126＝4,580,800元。

附錄十、變更捷運新莊站周邊地區（新莊體育場至大漢溪）都市更新計畫檢討

檢核規定項目	變更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(復興段 452 地號土地)1050914 更新計畫摘錄	說明
一、	都市設計原則 配合捷運新莊站至新莊廟街周邊更新地區的發展目標，有效落實更新地區發展願景，除了新莊廟街兩側建物之外，亦提出整體地區都市設計原則，作為後續都市更新事業推動的指導。	
1.	更新地區	
(1)	建築設計	
	A.為保持地區視野穿透、通風及採光品質，建築基地宜考量降低建蔽率進行設計。	本案設計建蔽率為 41.15%，符合規定。
	B.落實健康綠廊願景與環境永續理念，以生態節能導向發展，鼓勵更新後建物採綠建築設計。若因基地條件限制，仍鼓勵達成綠建築之部分設計指標，以提升更新地區的生態、環保、健康機能。	本案規劃申請綠建築鑽石級標章，符合規定。
	C.朝向計畫道路、開放空間、水岸之建物立面以正立面設計為原則，並對設備管線採適當美化之設計。	符合規定。
(2)	開放空間	
	A.考量地區景觀與使用效益，更新地區開放空間應集中留設於中華路、中正路及大觀街。	本案於中華路側退縮留設沿街步道式開放空間，符合規定。
	B.為提供廟側活動空間，慈祐宮東側臨新莊路與新莊路 214 巷間之基地開發應將法定空地集中留設臨新莊路及古蹟保存區。	本案免檢討。
	C.退縮建築留設人行道	
	a.臨更新地區重要軸線－中華路、中正路與大觀街，應自道路境界線起退縮至少 6 公尺建築，供行人通行寬度至少 4 公尺，以延續中港大排河廊、新莊體育場周邊地區景觀，串連至新莊廟街及新海橋，並沿捷運線東西向延伸，塑造地區景觀軸。  更新地區退縮建築(6m)空間斷面示意圖	符合規定,已於中華路一段側退縮 6m 建築，供人通行寬度至少 4m。
	b.臨計畫道路(公園路、建興街、新泰路)應自道路境界線起退縮至少 4 公尺建築；為塑造慈祐宮前正面之視覺軸線，提供舒適步行，臨利濟街東側退縮至少 6 公尺建築，臨利濟街西側退縮至少 4 公尺建築。上述供行人通行寬度至少 2.5 公尺，以提供民眾舒適之活動空間。  更新地區退縮建築(4m)空間斷面示意圖	符合規定,已於公園路及建興街分別退縮 6m 建築，供人通行寬度至少 2.5m。
	c.考量基地開發之車輛進出，更新地區南側住宅區(臨廣場用地、碧江街)自道路境界線退縮至少 2 公尺建築，以供人行空間。	本案免檢討。
	d.人行道之綠化設計應延續中港大排河廊景觀之意象。	符合規定

檢核規定	變更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(復興段 452 地號土地)1050914	
項目	更新計畫摘錄	說明
	D.巷道退縮建築 為提升都市防災效能、改善街廓過大及密集發展住宅社區之通行不便問題，於(1)中華路一段 63 巷、(2)新興街、(3)建中街延伸至中華路(新興街 31 巷)、(4)永寧街、(5)中華路一段 26 巷等自現有巷道邊界線起退縮至少 2 公尺建築，於退縮空間應優先留設至少 1 公尺寬度供行人通行，其餘為道路使用。巷道退縮建築位置得配合開發基地情形彈性調整之，退縮部分比照開放空間規定進行維護管理。	符合規定，已於中華路一段 63 巷退縮 6～7m 以上建築，其中 1m 供道路使用，其餘供人通行。
	E.站前廣場 a.捷運新莊站出入口相鄰基地之更新開發，於捷運出入口處留設至少 100 平方公尺站前廣場(最短邊長度不得小於 6 公尺)，以提供人潮緩衝與活動空間。 b.考量自行車使用需求，站前廣場應設置自行車停車架，滿足自行車使用者之需求。	本案免檢討。
	F.街角廣場 a.塑造新海橋入口意象，並降低道路交會之交通衝擊，於大觀街與新莊路交叉處，留設面積至少 60 平方公尺街角廣場。 b.位於更新地區核心，配合機關用地及鄰近捷運站之人潮來往需求，於中華路與中正路交叉處，留設面積至少 60 平方公尺街角廣場。 c.配合利濟街橫移門開啟及碧江街步行空間營造，於利濟街與環河路交叉處，留設面積至少 60 平方公尺街角廣場。 d.街角廣場最短邊長度不得小於 6 公尺。其設置應提供公眾使用及通行，不得設置任何形式之圍籬及汽機車停車格，但得設置車阻，以阻止機車進入。 e.街角廣場與道路銜接處，應考量無障礙空間，設置順平式扇型斜坡。	本案免檢討。
2.	新莊廟街兩側建物 參考「新莊老街騎、牌樓保存方式規劃研究」所研擬都市設計原則之精神，提出「新莊廟街兩側建物」都市設計原則，引導地區發展之風貌塑造。	本案免檢討
(1)	風貌塑造範圍 為塑造新莊廟街街道尺度與風貌，臨新莊路(自大觀街至新泰路)兩側建築基地為風貌塑造範圍。	
(2)	風貌塑造方式 A.牌樓設計 面臨新莊路建築物立面，於三層樓以下或 10.5 公尺高度以下須進行牌樓設計，牌樓立面設計以基地內恢復原牌樓型式為優先考量。若基地內無現存牌樓型式，可參採新莊路上現有牌樓型式處理(例如表面以洗石子、紅磚造為主，山牆為白灰泥塑、洗石子)。 B.人行道與騎樓 為塑造整體廟街人行尺度及風貌，面臨新莊路基地開發應自建築線退縮留設寬度 2.5 公尺人行道後，再設置寬度至少 3.52 公尺之騎樓(圖 20)。騎樓設置依相關規定辦理。每戶騎樓地面應順平，以緩坡或相同水平與臨戶相連。配合地區意象作適當之鋪面設計，不得設置任何障礙物。	
(3)	風貌塑造原則 A.建築設計 a.新莊廟街兩側各種建築物之修建、改建、增建、新建等建築行為，應參考現況廟街立面保存良好之建築物，進行整體協調性設計，並配合管線整理及地下化，建築物正面落水設備應以暗管裝設。 b.建築物之高層立面、退縮層立面、外牆規線、色彩及材料，應與建築物正立面協調一致。 c.考量新莊廟街視覺景觀，避免形成壓迫感，新莊廟街境界線兩側深度至少 5 公尺範圍內之建築物高度不得超過 10.5 公尺。 d.若有設置露臺圍牆與欄杆需要，圍牆與欄杆應與牌樓保持 1 公尺以上距離，且高度不得超過 1.5 公尺。 B.特殊巷道 a.為延續地方發展之歷史記憶，建築基地臨(或涵蓋)挑水巷(新莊路 278 巷)、米市巷(新莊路 387 巷)、戲館巷(新莊路 359 巷)，更新時於基地內規劃適當之通道空間供公眾使用(圖 22)。 b.考量巷弄所有權人權益，臨挑水巷、米市巷、戲館巷之開發基地應優先整合，但所有權人無參與更新意願或經更新委員會審議同意不納入更新單元者，不在此限。 C.寺廟與樹木保存 環河路與碧江街間之廣場用地，開闢時應考量福德祠(潮江寺)及老樹群保存。	
二、	更新單元劃定基準	
(一)	更新單元劃定基準 配合地區發展潛力與相關計畫投入，將計畫範圍劃定為更新地區，促進更新事業啟動。更新地區屬新莊最早發展區域，土地及建物權屬以私有為主，考量市場機制與更新可行性，更新單元之劃定乃依據「新北市都市更新單元劃定基準」之規定辦理。	本案更新單元之劃定依據「新北市都市更新單元劃定基準」之規定辦理，符合規定。

<table>
<tr><td>檢核規定</td><td colspan="2">變更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(復興段452地號土地)1050914</td></tr>
<tr><td>項目</td><td>更新計畫摘錄</td><td>說明</td></tr>
<tr><td>(二)</td><td>優先更新單元
配合捷運新莊站開發，且位於新海橋門戶之區位優勢，現況不符發展需求且公有土地比例高之地區，為優先更新單元。</td><td>本案免檢討。</td></tr>
<tr><td>三、</td><td>其他應表明事項</td><td></td></tr>
<tr><td>1.</td><td>更新單元應優先協助開闢周邊未開闢之公共設施，或協助取得非公有之公共設施用地，並得依據「新北市都市更新建築容積獎勵基準」第三點規定申請獎勵。更新地區內未開闢之公共設施為臨環河路之廣場用地及綠地用地；未取得之公共設施用地為新莊路部分路段(思明街至新泰路)。</td><td>本案免檢討。</td></tr>
<tr><td>2.</td><td>現況建物仍保有原始風貌，所有權人願意保留並修繕者，得依據「新北市都市更新建築容積獎勵」第四點規定申請獎勵。</td><td>本案免檢討。</td></tr>
<tr><td>3.</td><td>考量公共轉乘需求，距捷運站、公有市場及廟街商圈100 公尺內之更新單元，增設供公眾使用之機車位及自行車位，並得依據「新北市都市更新建築容積獎勵」第五點規定申請獎勵，且自行車位應優先設置於地面層。</td><td>本案免檢討。</td></tr>
<tr><td>4.</td><td>本更新計畫公告日起5年內申請事業計畫報核者，獎勵法定容積10%。超過5年者依規定逐年遞減。
更新地區時程獎勵規定
<table>
<tr><td rowspan="2">於都市更新地區公告日起</td><td colspan="2">獎勵法定容積額度(擇一適用)</td></tr>
<tr><td>申請核准事業概要者</td><td>申請事業計畫報核者</td></tr>
<tr><td>五年內</td><td>8%</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>六年內</td><td>7%</td><td>9%</td></tr>
<tr><td>七年內</td><td>6%</td><td>8%</td></tr>
<tr><td>八年內</td><td>3%</td><td>5%</td></tr>
<tr><td>九年內</td><td>3%</td><td>5%</td></tr>
</table></td><td>本案於102年12月31日申請事業計畫報核在案，符合時程獎勵10%之規定。</td></tr>
<tr><td>5.</td><td>退縮留設人行道、巷道退縮建築、留設街角廣場與站前廣場等，比照開放空間規定進行維護管理。</td><td>符合規定。</td></tr>
<tr><td>6.</td><td>經本市都市更新審議委員會審議通過者，得從其計畫內容規定。</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">變更後計畫</td></tr>
<tr><td>一、
(一)
(二)
(三)</td><td>法令依據
本更新計畫依據都市更新條例第五條、第六條第三款、第四款及第七條第一項第二款進行更新地區之劃定。
都市更新條例第五條
第五條 直轄市、縣(市)主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估；劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫，表明下列事項，作為擬定都市更新事業計畫之指導：
一、更新地區範圍。
二、基本目標與策略。
三、實質再發展。
四、劃定之更新單元或其劃定基準。
五、其他應表明事項。
都市更新條例第六條
第六條 有下列各款情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關得優先劃定為更新地區：
一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。
三、建築物未符合都市應有之機能。
四、建築物未能與重大建設配合。
五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。
六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。
都市更新條例第七條第一項
第七條 有下列各款情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關得優先劃定為更新地區：
一、因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大市變遭受損壞。</td><td>本案適用都市更新條例第七條第一項規定辦理。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>檢核規定</td><td colspan="2">變更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(復興段 452 地號土地)1050914</td></tr>
<tr><td>項目</td><td>更新計畫摘錄</td><td>說明</td></tr>
<tr><td></td><td>二、為避免重大災害之發生。
三、為配合中央或地方之重大建設。</td><td></td></tr>
<tr><td>二、</td><td>更新地區範圍
本計畫位於新莊都市計畫範圍內，屬新莊區早期發展地區，更新地區東側緊鄰天主教恆毅中學，南側鄰近大漢溪，北側鄰近新莊體育場，西側臨建興街，往北銜接「中港大排河廊改造」旗艦計畫，計畫面積約 32.31 公頃。
更新地區範圍及劃定時間彙整表
<table>
<tr><th>劃定時間</th><th>範圍</th><th>面積(公頃)</th><th>劃定依據</th></tr>
<tr><td>101 年 9 月 13 日</td><td>新海橋下西側街廓(文德段 60-8 地號等 83 筆土地)</td><td>1</td><td>都市更新條例第六條</td></tr>
<tr><td>102 年 7 月 1 日</td><td>更新地區範圍北起公園路，南至環河路，東以天主教恆毅中學(地籍線)、新莊路 152 巷及思明街為界，西以建興街、新泰路為界</td><td>30.323</td><td>都市更新條例第六條</td></tr>
<tr><td>102 年 10 月 22 日</td><td>復興段 452 地號土地</td><td>0.987</td><td>都市更新條例第七條</td></tr>
<tr><td colspan="2">合計</td><td colspan="2">32.31</td></tr>
</table></td><td>經檢討，本案劃定時間為 102 年 10 月 22 日。</td></tr>
<tr><td>三、</td><td>其他應表明事項
本更新計畫範圍內依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」申請更新地區時程之容積獎勵起算日，說明如下:
更新地區時程容積獎勵起算日彙整表
<table>
<tr><th>更新地區</th><th>起算日</th></tr>
<tr><td>新莊區文德段 60-8 地號等 83 筆土地</td><td>101 年 9 月 13 日</td></tr>
<tr><td>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更新地區</td><td>102 年 7 月 1 日</td></tr>
<tr><td>新莊區復興段 452 地號</td><td>102 年 10 月 22 日</td></tr>
</table></td><td>本案業於102年12月31日申請事業計畫報核在案，符合規定。</td></tr>
</table>

附錄十一、信託及建築經理服務契約（草稿）

一、土地信託

信 託 契 約 書

立契約書人：	○○○	（委託人及受益人，下稱「甲方」）
	君泰開發建設股份有限公司	（委託人及受益人，下稱「乙方」）
	國泰世華商業銀行股份有限公司	（受託人，下稱「丙方」）

緣甲乙雙方為發揮土地經濟利益價值，共同辦理之都市更新開發案，以都市更新條例權利變換方式實施，由乙方擔任都市更新之實施者，就座落於新北市新莊區復興段 452 地號土地進行之開發(乙方得視開發情形調整基地範圍，實際開發範圍依主管機關核發之建築執照為準，下稱「本專案」)，為使工程能順利興建完工，暨依法取得使用執照、辦妥建物所有權第一次登記而達開發之目的，甲方及乙方同意委任丙方為受託人，簽訂本信託契約書（下稱「本契約」)，並共同議訂下列約定條款：

第 一 條 信託關係人：

委託人及受益人：甲方、乙方。

受託人：丙方。

第 二 條 信託目的：

為使本專案工程能依甲乙雙方簽訂之合建契約書(下稱「合建契約」)之約定，符合政府相關法令規定下，順利興建至完工、取得使用執照並辦妥建物第一次所有權登記，甲乙雙方共同委託丙方於信託關係存續期間為建築基地及其地上建物之產權管理（但不包括預售房地業務及興建中建物）、分割、合併、移轉及處分。

第 三 條 信託財產之種類、名稱、數量及價額：

甲乙方提供之參與合作興建之土地(下稱「本專案土地」）及其地上建物(下稱「原有建物」)，實際面積及持有情形以交付信託當時地政機關登記謄本記載為準。

一、甲方首次提供之本專案土地及原有建物

行政區	地段	地號/建號	權利範圍
新北市新莊區	復興段	452 地號	○/○
新北市新莊區	復興段	○○○建號	○/○

二、乙方首次提供之本專案土地及原有建物

行政區	地段	地號/建號	權利範圍
新北市新莊區	復興段	452 地號	○/○
新北市新莊區	復興段	○○○建號	○/○

三、甲乙雙方因參與本專案都市更新權利變換而受配之土地及興建完工後之建築物。

第 四 條 信託存續期間：

自本契約簽立並完成信託登記日起至信託目的完成之日止，或依本契約約定或法令規定終止、解除本契約之日止。

第 五 條 信託財產管理及運用方法：

一、甲乙雙方應將本專案土地及原有建物信託登記在丙方名下，所有權狀正本由丙方保管，信託存續期間，如有第三人對信託財產主張權利者，丙方應即刻通知甲乙雙方，如發生第三人以甲方或乙方為相對人對信託財產進行保全處分或強制執行者，丙方應立即逕向執行法院聲明異議，甲乙雙方應於收到丙方通知三日內出面釐清解決，逾期即由甲乙丙三方及本專案融資銀行共同協議。甲乙雙方同意若於後收受丙方通知者之收受日翌日起算三個月內無法達成協議，丙方得終止本契約。若因此致丙方受有損害，由甲方或乙方負賠償責任。

二、甲乙丙三方同意由乙方指定之地政士辦理本專案信託關係之不動產相關登記事宜，所衍生之地政士服務費或辦理登記所需相關稅費由乙方負擔。

三、甲乙雙方於辦理本專案土地及原有建物信託登記至丙方名下後，仍應按期繳納地價稅及房屋稅。丙方於收到稅單後，統一轉交予乙方代為處理稅款繳付事宜，信託存續期間若有乙方為甲方代為墊付稅款，由甲乙雙方自行清算。其他可歸於甲方或乙方繳納之稅款發生時亦同。

四、本專案土地及原有建物完成信託登記後，如信託財產欲申請適用優惠稅率或減免時，應由甲方自行向稅務機關辦理或委任地政士辦理。

五、甲乙雙方為本專案原有建物滅失、土地合併、複丈、信託登記、信託塗銷、變更設計、變更起造人、容積移轉、建物第一次測量與總登記、產權移轉、都市更新計畫及都市更新權利變換計畫程序辦理重建等相關房地興建事宜，如需丙方用印、提供證件辦理相關事項，甲方同意依乙方單獨之書面申請辦理，丙方應於收到申請之日起五個營業日內完成。若甲方或乙方有未履行本契約義務之情形者，丙方得拒絕辦理前述事項。丙方因配合甲方或乙方對有關機關法人或人員出具切結書、承諾書或約定責任時，該切結、承諾或約定責任事項概由甲方或乙方各自負責履行，如對丙方造成損害，甲、乙方願負賠償責任，如丙方請求，甲方或乙方應提供必要之擔保。

六、本專案土地及新建完工後建物之受益應分配比例，甲乙雙方同意依新北市政府所核定之權利變換計畫為辦理依據。

七、本契約簽訂前及簽訂後，不動產出賣人之責任及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，仍由出賣之甲方或乙方負擔，甲方或乙方與第三人間就買賣契約所生之糾紛，均與丙方無涉。買方所繳款項由出賣之甲方或乙方開立發票或收據交由繳款之買方收執（營業稅之報繳與發票或收據之開立，若主管機關另有規定，依主管機關之規定辦理)。甲方或乙方如有違反本項約定致丙方受有損害時，甲方或乙方應對丙方負擔其損害賠償責任。

八、信託存續期間如甲方或乙方係以自己名義與承租人簽訂租賃契約，有關租賃契約內所約定之權利義務概與丙方無關。甲乙雙方保證，如法令或稅捐稽徵機關認定出租之甲方或乙方自行管理運用信託財產所生之收入（包括但不限於因出租信託財產所產生之租金收入或押金）係屬信託所得時，其所衍生之相關稅賦（包括但不限於營業稅或所得稅者)，甲方或乙方應自行申報與繳納。甲方或乙方若未按期限內辦理完

稅，致丙方受有損害（包括但不限於稅捐稽徵機關通知丙方追徵補納相關稅款，或受有處罰處分者），甲方或乙方應對丙方負賠償之責。

九、本契約信託財產之管理運用方法為單獨管理運用，除本契約另有約定外，丙方應依甲乙雙方合於法令規定及信託目的範圍內以書面指示之營運範圍或方法妥善管理及處分信託財產，丙方不具運用決定權。惟甲乙雙方對丙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，丙方如認有違反法令之虞，或有不符合信託目的之情形，丙方應告知甲乙雙方，並得不遵從該指示。

第 六 條 費用之負擔及其支付方法：

一、信託存續期間丙方為信託財產名義上之納稅義務人，惟應繳納之稅款，包括但不限於印花稅、契稅、土地增值稅、地價稅、房屋稅、營業稅、所得稅等，除本契約第五條第三項約定外，其餘稅款由甲乙雙方各自負擔，並由甲方或乙方直接付款。若甲方或乙方未於繳納期限內完成繳納者，丙方得依本條第二項約定辦理。

二、丙方因本信託關係所衍生之一切費用、支出、損害、罰鍰或負擔之債務，其應由甲方或乙方各自負擔之部分，經丙方以書面通知甲方或乙方後，若甲方或乙方未於三十日內給付或償付丙方者，丙方得向甲方或乙方求償各自應償付之款項，或丙方得將甲方或乙方之信託財產逕行處分，抵充甲方或乙方各自應償付之款項，甲乙雙方不得異議。

三、丙方如因本信託關係所生事項而成為訴訟當事人，其所衍生之訴訟費、律師費及其他相關費用，除可歸責於甲方而應由甲方負擔外，均應由乙方負擔。

四、因本專案土地或原有建物瑕疵造成之損害賠償責任，由甲方或乙方負擔，其餘信託財產瑕疵、甲方或乙方違反本契約條款，或其他不可歸責於丙方之事由造成之損害賠償責任，除可歸責於甲方而應由甲方負擔外，均應由乙方負擔。

五、甲方或乙方因本信託關係所應負擔之款項，以丙方實際結算數據且有證明文件者為準。

六、甲方或乙方個別向融資銀行申請辦理之銀行貸款，其應負擔之本金利息及清償責任，由甲方或乙方各自按其與融資銀行之約定償還。

第 七 條 信託收益計算、分配之時期及方法：

信託存續期間不做信託收益之分配。

第 八 條 信託目的完成時，信託財產之歸屬及交付方式：

一、本專案工程完工後，由乙方辦理驗收及配合承攬人請領建築物使用執照等事宜。乙方應依權利變換結果，列冊送請主管機關囑託該管登記機關就興建完成後甲乙方應分配之房地得以丙方名義辦理建物所有權第一次登記併信託登記。

二、本專案信託財產除發生本契約所訂之逕行處分信託財產抵充之事由外，甲方同意丙方依乙方單獨之指示辦理信託財產塗銷信託登記或移轉登記予甲、乙方指定之買方，以完成信託財產之歸屬及交付。本專案信託財產移轉所產生之稅賦(包括但不限於房地合一稅)、費用等由甲乙雙方各自依法向主管機關申報繳納。

三、乙方依前項約定向丙方提出書面申請信託財產移轉登記予甲、乙方指定之買方時，應檢附證明移轉內容之相關文件供丙方審核(包括但不限於本專案甲方選屋協議書、建物登記分坪表、可資證明不動產買賣交易實價登錄資訊之文件)，經審核無誤後方得配合辦理移轉登記。若丙方依乙方指示及檢附之文件辦理產權移轉或申報不動產買賣交易實價登錄，致甲方或丙方受有損害，應由乙方負損害賠償責任。

第 九 條 信託契約終止或解除時，信託財產之歸屬及交付方式：

於發生本契約第十二條第一項第二至五款之情事時，除發生本契約所訂之逕行處分信託財產抵充之事由外，丙方應將信託財產辦理塗銷信託登記。

第 十 條 受託人之責任：

一、丙方依信託法、信託業法及有關法令規定負善良管理人之責任及忠實義務，依據本契約約定處理信託事項。

二、除依法令或本契約另有約定外，丙方對本件信託、交易資料及因本契約所知悉甲乙雙方之祕密，應負保密責任，不得無故洩漏予第三人。

三、丙方應自己處理信託事務，惟必要時得將部分事務委由第三人代為處理，丙方並只就第三人之選任及監督其職務之執行負責。丙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。

四、丙方除依本契約收取信託報酬外，不分享或承擔信託財產之利益或損失；管理運用方式涉及投資時，丙方亦不為信託本金及投資收益之保證。

五、本契約未規範之事項或甲方或乙方因故無法行使其基於本契約之權利時，丙方得為必要之措施以確保信託目的之達成。

六、信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於丙方之事由，致發生損害時，丙方不負損害賠償之責。

第十一條 受託人之報酬標準、種類、計算方法、支付時期及方法：

本專案信託報酬由乙方負擔，相關內容由乙丙雙方另行協議。

第十二條 信託契約之變更、解除及終止之事由：

一、信託契約因下列事由而終止：

（一）信託目的已完成。

（二）合建契約解除或終止。

（三）信託目的之達成或信託事務之執行為不可能或有明顯困難無法克服。

（四）甲方或乙方未履行本契約之義務，致丙方主張受有損害時。

（五）本契約另有約定者。

二、自本契約簽約日起三十日內，甲、乙方未將本專案土地及原有建物以丙方名義完成信託登記，並將所有權狀正本全部交付丙方保管，丙方得終止本契約。丙方依前述約定終止本契約後，若甲、乙方已將信託登記所需文件交付本專案地政士者，甲、乙方得自行向地政士取回，如有衍生相關爭議，非屬信託事務範圍，由甲乙雙方自行處理。

三、除本契約另有約定外，非經甲乙丙三方全體之書面同意，本契約不得變更、解除及終止。

第十三條 個人資料蒐集、處理及利用告知事項：

一、甲乙方得知丙方於本契約關係之必要範圍內，而有必要直接或間接蒐集、處理、利用及/或國際傳輸甲乙方個人資料，並於向甲乙方蒐集個人資料時，依據個人資料保護法（下稱「個資法」）第八條第一項及第九條第一項規定，應向甲乙方明確告知以下事項：(一)非公務機關名稱、(二)蒐集之目的、(三)個人資料之類別、(四)個人資料利用之期間、地區、對象及方式、(五)蒐集個人資料之來源、(六)當事人依個資法第三條規定得行使之權利及方式、(七)當事人得自由選擇提供個人資料時，不提供將對其權益之影響。倘甲乙方屬依法應置法定代理人/輔助人/其他具有代表權限之人/或甲乙方自行委託之被授權人(前揭臚列對象以下合稱「關聯人」)，丙方因此有與各關聯人為必要之接觸、磋商或聯繫行為等，故亦請各關聯人詳閱相關告知內容。

二、有關丙方蒐集甲乙方個人資料之目的、類別及個人資料利用之期間、地區、對象及方式等內容，詳如下述：

(一)蒐集之目的：

「007 不動產服務」、「014 公職人員財產申報、利益衝突迴避及政治獻金業務」、「030 仲裁」、「040 行銷(包含金控共同行銷業務)」、「044 投資管理」、「059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用」、「060 金融爭議處理」、「061 金融監督、管理與檢查」、「063 非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用」、「065 保險經紀、代理、公證業務」、「068 信託業務」、「069 契約、類似契約或其他法律關係事務」、「071 建築管理、都市更新、國民住宅事務」、「090 消費者、客戶管理與服務」、「091 消費者保護」、「094 財產管理」、「098 商業與技術資訊」、「104 帳務管理及債權交易業務」、「113 陳情、請願、檢舉案件處理」、「121 華僑資料管理」、「129 會計與相關服務」、「135 資(通)訊服務」、「136 資(通)訊與資料庫管理」、「137 資通安全與管理」、「148 網路購物及其他電子商務服務」、「154 徵信」、「157 調查、統計與研究分析」、「160 憑證業務管理(含OTP動態密碼及Global MyB2B智慧印鑑)」、「173其他公務機關對目的事業之監督管理」、「177 其他金融管理業務」、「181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務」(含法令規定或經主管機關核可之業務) 及「182 其他諮詢與顧問服務」。

(二)蒐集之個人資料類別：

姓名、身分證統一編號、稅務居住者身分、居住國家/地區、稅籍編號、性別、出生年月日、通訊方式、生物特徵(包含但不限於人像、指紋、指靜脈等) 、商業活動及財務概況（例如消費金額、地點及品項、收入、所得、資產與投資、負債與支出、信用評等、保險細節、財務交易等)、行動及網路媒體資訊（例如行動裝置識別碼、行動裝置位置、社群網路資訊、網際網路協定(IP)位址、網際網路瀏覽軌跡、Cookie等）及其他詳如相關業務申請書或契約書之內容，並以丙方與甲乙方往來之相關業務、帳戶或服務及自甲乙方或第三人處(例如：財團法人金融聯合徵信中心、丙方合作推廣之單位、其他與丙方有業務往來之機構等)所提供或實際蒐集的一切資料為準。丙方係依據不同業務、帳戶或服務之需求，蒐集甲乙方之個人資料，其類別依據法務部頒佈之「個人資料保護法之特定目的及個人資料之類別」共十類說明如下：識別類C001至C003(如姓名、電

話、銀行帳戶號碼、信用卡號碼、身分證統一編號等)、特徵類C011至C013(如性別、出生年月日等)、家庭情形C021至C024(如結婚有無、配偶姓名等)、社會情況C031至C041(如住所地址、財產資料、生活格調、居留證明文件等)、教育、考選、技術或其他專業C051至C053(如學歷、專業技術等)、受僱情形C061、C062、C064、C066、C068(如僱主、工作職稱、薪資等)、財務細節C081至C089、C091至C094(如總收入、總所得、貸款、信用評等、外匯交易紀錄、票據信用等)、商業資訊C101至C103(如經營的商業種類等)、健康與其他C111、C115至C116、C119(如醫療報告、治療及診斷紀錄等)、其他各類資訊C131至C132(如未分類之資料、電子郵件等)。

(三)個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

1.期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間、依相關法令規定（如：商業會計法等）或丙方因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限(以期限最長者為準)。

2.地區：以下述「對象」所列之利用對象其國內及國外所在地。

3.對象：(1)丙方(含丙方海外分支機構及關係企業、受丙方委託處理事務之委外機構)。

(2)依法令規定利用之機構(例如：丙方所屬國泰金融控股股份有限公司及其子公司等)。

(3)其他業務相關機構（例如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、臺灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、財團法人中小企業信用保證基金、財團法人農業信用保證基金、勞工保險局、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店及其履行輔助人、信用保證機構、財團法人金融消費評議中心、擬向丙方讓購資產及負債、承擔風險或進行合併之人(及任何前揭人之代理人或顧問)、其他與丙方有業務往來之機構(例如:Google、Facebook等社群媒體平台及廣告媒體商等)、未受中央目的事業主管機關限制之國際傳輸個人資料之接收者等）。

(4)對前開機構依法有管轄權或調查權之機關或機構。

(5)甲乙方所同意之對象(例如：丙方共同行銷或交互運用甲乙方資料之公司、與丙方合作推廣業務之公司等)。

4.方式:符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

(四)丙方基於「157 調查、統計與研究分析」之目的利用個人資料時，會將個人資料進行適宜之去識別化處理（例如離群值之處理、隨機化、K-匿名化等）及/或採取相關保護措施，且前開利用後之結果將無從識別特定當事人。

三、蒐集個人資料之來源：

(一)丙方向甲乙方直接蒐集；

(二)甲乙方自行公開或已合法經他人公開；

(三)丙方向第三人（如：當事人之法定代理人/輔助人/被授權人、國泰金融控股股份有限公司及其與丙方交互運用甲乙方資料之子公司、與丙方合作推廣業務之公司、丙方信用卡聯名團體或其他與丙方有業務往來之機構）蒐集。

四、依據個資法第三條規定，甲乙方/關聯人就丙方保有之個人資料得行使下列權利：

(一)除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向丙方查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟丙方依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。

(二)得向丙方請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定，甲乙方/關聯人應適當釋明其原因及事實。

(三)丙方如有違反個資法規定蒐集、處理或利用甲乙方/關聯人的個人資料，依個資法第十一條第四項規定，甲乙方/關聯人得向丙方請求停止蒐集、處理或利用。

(四)依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向丙方請求停止處理或利用甲乙方/關聯人的個人資料。惟依該項但書規定，丙方因執行業務所必須並註明其爭議或經甲乙方/關聯人書面同意者，不在此限。

(五)依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向丙方請求刪除、停止處理或利用甲乙方/關聯人的個人資料。惟依該項但書規定，丙方因執行業務所必須或經甲乙方/關聯人書面同意者，不在此限。

五、倘甲乙方/關聯人欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，得向丙方客服(0800-818-001 或(02)2383-1000）詢問或於丙方網站（網址：www.cathaybk.com.tw/cathaybk/）查詢。

六、甲乙方/關聯人得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟甲乙方/關聯人所拒絕提供之個人資料及類別，如果是辦理業務審核或作業所需之資料，丙方可能無法進行必要之業務審核或作業而無法提供甲乙方/關聯人相關服務或無法提供較佳之服務。

第十四條 洗錢防制及打擊資恐條款：

一、丙方為控管風險、配合並執行國際洗錢防制作業、打擊資恐活動、防制資助武器擴散之目的，對甲乙方、甲乙方集團成員、及其實質受益人、高階管理人、關聯人（如代理人、代表人及被授權人等）及交易對象等（前揭臚列對象以下合稱「甲乙方關聯對象」）於法令許可之範圍內（包含但不限於「洗錢防制法」、「資恐防制法」、「金融機構防制洗錢辦法」、「銀行業及其他經金融監督管理委員會指定之金融機構防制洗錢及打擊資恐內部控制與稽核制度實施辦法」及「銀行防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」等之規定）執行相關之措施(包括但不限於定期及/或不定期之審查、調查及申報等)，於本條第二、三、四項所列情形，丙方均毋須對甲乙方或甲乙方關聯對象承擔任何損害賠償責任。

二、若甲乙方或甲乙方關聯對象為受任何國家或國際組織之經濟或貿易制裁之個人、法人或團體，或本國政府或外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體者，丙方得暫停甲乙方各項業務關係與交易，或視為全部或部分到期、加速到期、禁止開立新帳戶及往來新產品或新業務，或逕行銷戶、終止各項業務關係。

三、丙方於建立業務關係過程、建立業務關係後丙方之相關定期及/或不定期審查作業、甲乙方與丙方進行各項交易或丙方認為有必要時(包括但不限於懷疑甲乙方交易異常、涉及非法活動、疑似洗錢、資恐活動、或媒體報導涉及違法之特殊案件等)時，得請甲乙方於丙方所定期間內提供必要之甲乙方及甲乙方關聯對象資料（含審查所需之必要個人資料）與交易性質、目的、資金來源之說明；若甲乙方拒絕或遲延提供前開之資料、或丙方認為必要時(如控管風險、甲乙方涉及非法活動、疑似為洗錢交易或資恐活動或資助武器擴散、或媒體報導涉及違法之特殊案件相關帳戶等)，丙方得暫停甲乙方各項業務關係與交易，或視為全部或部分到期、加速到期、禁止開立新帳戶及往來新產品或新業務，或逕行銷戶、終止各項業務關係。

四、丙方得將疑似洗錢、受任何國家或國際組織經濟或貿易限制/制裁、具受丙方控管特殊身分或與前揭目的相關之甲乙方與丙方從事任何交易之資料、與甲乙方及甲乙方關聯對象有關之資料在丙方、丙方分支機構、丙方關係企業及其他依法令或經主管機關核准之對象(下稱「收受對象」)間傳遞，以作為機密使用(包括但不限於有關任何服務之提供及作為資料處理、統計及風險分析之用)。前揭各該收受對象依法律、主管機關或法律程序之要求得處理、移轉及揭露該等資料。

第十五條 其他事項：

一、甲乙雙方辦理信託登記之同時應備齊用印信託財產返還登記相關文件，並交付丙方保管。丙方有權於本契約終止、解除或無效時，單獨辦理信託財產返還登記等相關程序。

二、甲乙雙方應提供其合建契約予丙方作為信託目的存在之依據，如合建契約嗣後經增刪補充時亦同。

三、甲方或乙方因本專案與第三人簽訂之契約，其權利義務仍由甲方或乙方各自負責履行，丙方不因甲方或乙方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。於甲乙雙方與丙方辦理信託後，其需要丙方配合執行之事項，丙方應依本契約約定配合執行。本契約簽訂後，受益權除因繼承或依法所為之拍賣外，不得轉讓予第三人，亦不得設質予第三人。信託存續期間本契約之權利義務對於各方之受讓人、繼受人、被授權人等均具法律效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。

四、甲乙雙方保證提供興建之本專案土地及原有建物確為其合法所有，或享有使用、處分及建築之權利，且其產權清楚絕無任何糾葛，並應維持不動產現況符合相關法令規定，若甲方或乙方違反本項約定，丙方得終止本契約，若致丙方受有損害時，甲方或乙方應負賠償責任。

五、丙方就本專案信託財產之管理，僅限產權登記事項，有關不動產占有、使用上管理、維護、修繕等事宜皆由甲乙雙方自行辦理，如發生任何糾葛情事，均由甲乙雙方自行處理解決。

六、甲方或乙方欲就丙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告、或將丙方名義刊載或揭示於任何廣告媒體時，應事先以書面通知丙方，並經丙方同意後，始得為之，且甲方或乙方應各自負一切法律責任。甲方或乙方使用丙方商標刊載或揭示於任何廣告媒體時，應加註「本商標由國泰金融控股股份有限公司/國泰世華商業銀行股份有限公司授權使用」。

七、甲方或乙方於行銷、廣告、業務招攬或與客戶訂約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其客戶明確告知，本專案信託之受益人為甲方或乙方而非其客戶，甲方或乙方並不得使其客戶誤認丙方係為其客戶受託管理信託財產。

八、若甲方或乙方客戶請求提供本契約相關資料時，應由甲方或乙方自行向其客戶提供，丙方並無向甲方或乙方之客戶提供本契約相關資料之義務。

九、甲乙雙方同意以本契約所留存印鑑，做為丙方憑以辦理本信託關係往來之印鑑式樣。

十、甲乙丙三方均**同意**，本約騎縫章之簽蓋樣式係以丙方之騎縫章樣式為代表(樣式如

下)，並為本約成立要件之一，甲乙丙三方均不得因本項理由，拒絕承認本約之效力。

丙方騎縫章樣式	

十一、 丙方應每年定期一次編製信託財產目錄清冊及收支計算表(即對帳單)送交甲乙雙方。如有需要，甲乙雙方得隨時查閱相關資產報告及相關文件，丙方不得拒絕。

十二、 信託關係消滅時，丙方應分別郵寄信託財產結算報告書予甲乙雙方，甲乙雙方於郵件送達五日內未為異議之意思表示者，即視為承認信託財產結算報告書內容。

十三、 本契約內容如有未盡事宜或主管機關另有規定，各方願本誠信對等之原則共同商議解決，或依相關法令規定隨時增修。本契約之增補契約亦視為本契約之一部分。

十四、 信託財產運用於存款以外的標的時，不受存款保險的保障。

十五、 甲乙雙方同意丙方及受丙方委任代為處理事務之人，皆得就與本契約及各項業務往來有關事項之雙方口頭及電話談話予以錄音，並得自行決定保存電話錄音之期間。在任何爭訟程序中，並得以該錄音作為證據以資對抗甲乙雙方或任何利害關係人。

十六、 如有任何問題，請洽丙方信託部或致電 0800-818-001 客服中心。

第十六條 通知事項及管轄法院：

一、甲乙丙三方同意以本契約所載之地址為相關文書之送達處所，任一方之地址變更應即以書面通知他方，並同意改依變更後之地址為送達處所；如未以書面通知變更，他方仍以本契約所載之地址或最後受通知變更之地址為送達處所，於聯絡事項寄發後，經通常之郵遞期間即視為已送達。

二、本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；因本契約關係涉訟時，甲乙丙三方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第十七條 信託契約份數：

本契約正本壹式參份，分由甲乙丙三方各自收執乙份。

甲乙雙方/法定代理人/負責人/輔助人/被授權人茲聲明本人於簽訂本契約前，確已於合理期間內審閱本契約暨客戶須知，並明確知悉各該條款內容與其效力。於簽訂本契約後，願遵守相關條款之約定。

■選擇事項：前述重要內容另由 丙方佐以■口頭說明□錄音播放□其他_____之方式再為解說。

立契約書人：

甲　　方：

身 分 證 號：

地　　址：

甲方留存印鑑式樣

乙　　方：君泰開發建設股份有限公司

代表人　王玉鳳

統 一 編 號：28455403

地　　址：臺北市仁愛路三段32號6樓

乙方留存印鑑式樣

丙　　方：國泰世華商業銀行股份有限公司

代表人 郭明鑑

上 代 理 人：信託部協理 林純良

統 一 編 號：04231910

地　　址：臺北市信義區松仁路7號1樓

中　華　民　國　　年　　月　　日

信 託 契 約 書

立契約書人：	君泰開發建設股份有限公司	（委託人及受益人，下稱「甲方」）
	國泰世華商業銀行股份有限公司	（受託人，下稱「乙方」）

為使甲方就座落於新北市新莊區復興段 452 地號土地之開發案(下稱「本專案」)之自有資金及相關建築融資款項專款專用，甲方同意委任乙方為本專案興建資金之受託人，簽訂本信託契約(下稱「本契約」)，並共同議訂下列約定條款：

第 一 條 信託關係當事人：

委託人及受益人：甲方。

受託人：乙方。

第 二 條 信託目的：

為使本專案甲方自有資金及相關建築融資款項專款專用，甲方委託乙方辦理信託存續期間對信託財產資金控管、信託專戶收支之帳務管理。

第 三 條 信託財產之種類、名稱、數量及價額：

一、甲方提供本專案之資金，包括以下幾項：

（一）甲方自有資金、甲方就本專案向銀行(下稱「本專案融資銀行」)申貸之興建工程相關建築融資款。

（二）其他因本專案興建、處分，或因本信託關係所衍生，或信託管理需要，由甲方所提供之資金。

二、除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息(如有)、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。

第 四 條 信託存續期間：

自本契約簽約日起至信託目的完成之日、或本契約依約終止、解除、或依法終止、解除之日止，以先屆至者為準。

第 五 條 信託財產管理及運用方法：

一、本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內以書面指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。

二、本契約第三條第一項之款項應依本契約專款專用，由乙方為甲方開立信託專戶為管理。本項所稱信託專戶，除支付本契約約定之工程款、各項稅費等工程所需費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣活期存款為限。甲方同意乙方得將上開信託專戶以活存方式開立於乙方銀行業務部門，戶名：國泰世華商業銀行受託信託財產專戶。本專案信託專戶開立於乙方銀行業務部門係屬信託業法第 27 條與其本身

或利害關係人交易。乙方對未存入信託專戶之價金，因非屬信託財產，乙方不負受託管理及催討之義務與責任。每年因信託專戶資金產生孳息的部分，乙方於次年初開立扣繳憑單予甲方。

三、甲方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經乙方審核無誤後始得動用，乙方依指示自信託專戶支付予受款人；其中如屬工程營建費用之請領，甲方另應檢附工程相關契約並出具工程執行進度明細資料、承攬廠商開具之憑證（發票）影本及乙方認可之建經公司工程進度查核報告予乙方審核；如甲方係以開立支票方式支付款項，則須另檢附甲方開立予承攬廠商之支票影本，經乙方審核無誤後，將信託專戶資金轉存入甲方於乙方之聯行所開立專供本專案使用之支存戶，用以兌付本專案相關之票據。乙方不負甲方前述所有開立票據兌現與否之責任，若因前述票據無法兌現，以致發生任何損害賠償或相關之民、刑事賠償責任，由甲方自行負責。

四、信託存續期間內，甲方應依照與本專案融資銀行所簽訂之授信契約，由甲方按工程實際完工情形向本專案融資銀行辦理營建融資請款，經本專案融資銀行確認無誤後，由本專案融資銀行依甲方與其所簽訂之授信契約，將當期請款之營建融資款項撥入本專案甲方之信託專戶。

五、為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後五個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。

六、甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令之虞，或有不符合信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。

七、除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於五日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。

八、甲方因本信託關係所應負擔之款項，以乙方實際結算數據且有證明文件者為準。

九、信託存續期間，如有第三人對信託財產主張權利者，乙方應即刻通知甲方，如發生第三人以甲方或乙方為相對人而對信託財產進行保全處分或強制執行者，乙方得逕向執行法院聲明異議，甲方應於收到乙方通知後三日內出面釐清解決，逾期即由甲、乙共同協議解決之，若因此致乙方受有損害，由甲方負賠償責任。

第 六 條 費用之負擔及其支付方法：

信託報酬及下列支出與費用由甲方負擔，乙方並得自信託專戶扣取或以信託財產抵充之，不足部分得請求甲方補償、清償債務或提供相當之擔保：

一、就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用及稅捐。

二、乙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。

三、乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

第 七 條 信託收益計算、分配之時期及方法：

信託期間不做信託收益之分配。

第 八 條 信託關係消滅，信託財產之歸屬及交付方式：

信託關係消滅，包括本契約第十一條所約定之事由，經乙方辦理結算後信託專戶若有剩餘資金，扣除本契約所訂之甲方應負擔之各項費用後，若有餘額應返還予甲方；若有不足應由甲方補足。

第 九 條 受託人之責任：

一、乙方依信託法、信託業法及有關法令規定負善良管理人之責任及忠實義務，依據本契約約定處理信託事項。

二、除依法令或本契約另有約定外，乙方對本件信託、交易資料及因本契約所知悉甲方之祕密，應負保密責任，不得無故洩漏予第三人。

三、乙方應自己處理信託事務，惟必要時得將部分事務委由第三人代為處理，乙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。乙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。

四、乙方除依本契約收取信託報酬外，不分享或承擔信託財產之利益或損失；管理運用方式涉及投資時，乙方亦不為信託本金及投資收益之保證。

五、本契約未規範之事項或甲方或乙方因故無法行使其基於本契約之權利時，乙方得為必要之措施以確保信託目的之達成。

六、信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於乙方之事由，致發生損害時，乙方不負損害賠償之責。

第 十 條 受託人之報酬標準、種類、計算方法、支付時期及方法：

本專案信託報酬由甲方負擔，由甲方與乙方另行協議。

第十一條 信託契約之變更、解除及終止之事由：

一、本契約因下列事由而終止：

（一）本契約因信託目的已完成或信託目的無法完成而消滅。

（二）信託期間屆滿。

（三）信託目的之達成或信託事務之執行為不可能或有明顯困難無法克服。

（四）本契約另有規定者。

二、除本契約另有規定者外，非經甲、乙雙方之同意，本契約不得變更、解除及終止。

第十二條 個人資料蒐集、處理及利用告知事項：

一、甲方得知乙方於本契約關係之必要範圍內，而有必要直接或間接蒐集、處理、利用及/或國際傳輸甲方個人資料，並於向甲方蒐集個人資料時，依據個人資料保護法(下稱「個資法」)第八條第一項及第九條第一項規定，應向甲方明確告知以下事項：(一)非公務機關名稱、(二)蒐集之目的、(三)個人資料之類別、(四)個人資料利用之期間、地區、對象及方式、(五)蒐集個人資料之來源、(六)當事人依個資法第三條規定得行使之權利及方式、(七)當事人得自由選擇提供個人資料時，不提供將對其權益之影響。倘甲方屬依法應置法定代理人/輔助人/其他具有代表權限之人/或甲方自行委託之被授權人(前揭臚列對象以下合稱「關聯人」)，乙方因此有與各關聯人為

必要之接觸、磋商或聯繫行為等，故亦請各關聯人詳閱相關告知內容。

二、有關乙方蒐集甲方個人資料之目的、類別及個人資料利用之期間、地區、對象及方式等內容，詳如下述：

(一)蒐集之目的：

「007 不動產服務」、「014 公職人員財產申報、利益衝突迴避及政治獻金業務」、「030 仲裁」、「040 行銷(包含金控共同行銷業務)」、「044 投資管理」、「059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用」、「060 金融爭議處理」、「061 金融監督、管理與檢查」、「063 非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用」、「065 保險經紀、代理、公證業務」、「068 信託業務」、「069 契約、類似契約或其他法律關係事務」、「071 建築管理、都市更新、國民住宅事務」、「090 消費者、客戶管理與服務」、「091 消費者保護」、「094 財產管理」、「098 商業與技術資訊」、「104 帳務管理及債權交易業務」、「113 陳情、請願、檢舉案件處理」、「121 華僑資料管理」、「129 會計與相關服務」、「135 資(通)訊服務」、「136 資(通)訊與資料庫管理」、「137 資通安全與管理」、「148 網路購物及其他電子商務服務」、「154 徵信」、「157 調查、統計與研究分析」、「160 憑證業務管理(含OTP動態密碼及Global MyB2B智慧印鑑)」、「173其他公務機關對目的事業之監督管理」、「177 其他金融管理業務」、「181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務」(含法令規定或經主管機關核可之業務) 及「182 其他諮詢與顧問服務」。

(二)蒐集之個人資料類別：

姓名、身分證統一編號、稅務居住者身分、居住國家/地區、稅籍編號、性別、出生年月日、通訊方式、生物特徵(包含但不限於人像、指紋、指靜脈等) 、商業活動及財務概況（例如消費金額、地點及品項、收入、所得、資產與投資、負債與支出、信用評等、保險細節、財務交易等）、行動及網路媒體資訊（例如行動裝置識別碼、行動裝置位置、社群網路資訊、網際網路協定(IP)位址、網際網路瀏覽軌跡、Cookie等）及其他詳如相關業務申請書或契約書之內容，並以乙方與甲方往來之相關業務、帳戶或服務及自甲方或第三人處(例如：財團法人金融聯合徵信中心、乙方合作推廣之單位、其他與乙方有業務往來之機構等)所提供或實際蒐集的一切資料為準。乙方係依據不同業務、帳戶或服務之需求，蒐集甲方之個人資料，其類別依據法務部頒佈之「個人資料保護法之特定目的及個人資料之類別」共十類說明如下：識別類C001至C003(如姓名、電話、銀行帳戶號碼、信用卡號碼、身分證統一編號等)、特徵類C011至C013(如性別、出生年月日等)、家庭情形C021至C024(如結婚有無、配偶姓名等)、社會情況C031至C041(如住所地址、財產資料、生活格調、居留證明文件等)、教育、考選、技術或其他專業C051至C053(如學歷、專業技術等)、受僱情形C061、C062、C064、C066、C068(如僱主、工作職稱、薪資等)、財務細節C081至C089、C091至C094(如總收入、總所得、貸款、信用評等、外匯交易紀錄、票據信用等)、商業資訊C101至C103(如經營的商業種類等)、健康與其他C111、C115至C116、C119(如醫療報告、治療及診斷紀錄等)、其他各類資訊C131至C132(如未分類之資料、電子郵件等)。

(三)個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

1.期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間、依相關法令規定（如：商業會計法等）或乙方因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限(以期限最長者為準)。

2.地區：以下述「對象」所列之利用對象其國內及國外所在地。

3.對象：(1)乙方(含乙方海外分支機構及關係企業、受乙方委託處理事務之委外機構)。

(2)依法令規定利用之機構(例如：乙方所屬國泰金融控股股份有限公司及其子公司等)。

(3)其他業務相關機構（例如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、臺灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、財團法人中小企業信用保證基金、財團法人農業信用保證基金、勞工保險局、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店及其履行輔助人、信用保證機構、財團法人金融消費評議中心、擬向乙方讓購資產及負債、承擔風險或進行合併之人(及任何前揭人之代理人或顧問)、其他與乙方有業務往來之機構(例如:Google、Facebook等社群媒體平台及廣告媒體商等)、未受中央目的事業主管機關限制之國際傳輸個人資料之接收者等）。

(4)對前開機構依法有管轄權或調查權之機關或機構。

(5)甲方所同意之對象（例如：乙方共同行銷或交互運用甲方資料之公司、與乙方合作推廣業務之公司等）。

4.方式:符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

(四)乙方基於「157 調查、統計與研究分析」之目的利用個人資料時，會將個人資料進行適宜之去識別化處理（例如離群值之處理、隨機化、K-匿名化等）及/或採取相關保護措施，且前開利用後之結果將無從識別特定當事人。

三、蒐集個人資料之來源：

(一)乙方向甲方直接蒐集；

(二)甲方自行公開或已合法經他人公開；

(三)乙方向第三人（如：當事人之法定代理人/輔助人/被授權人、國泰金融控股股份有限公司及其與乙方交互運用甲方資料之子公司、與乙方合作推廣業務之公司、乙方信用卡聯名團體或其他與乙方有業務往來之機構）蒐集。

四、依據個資法第三條規定，甲方/關聯人就乙方保有之個人資料得行使下列權利：

(一)除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向乙方查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟乙方依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。

(二)得向乙方請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定，甲方/關聯人應適當釋明其原因及事實。

(三)乙方如有違反個資法規定蒐集、處理或利用甲方/關聯人的個人資料，依個資法第十一條第四項規定，甲方/關聯人得向乙方請求停止蒐集、處理或利用。

(四)依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向乙方請求停止處理或利用甲方/關聯人的個人資料。惟依該項但書規定，乙方因執行業務所必須並註明其爭議或經甲方/關聯人書面同意者，不在此限。

(五)依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，

得向乙方請求刪除、停止處理或利用甲方/關聯人的個人資料。惟依該項但書規定，乙方因執行業務所必須或經甲方/關聯人書面同意者，不在此限。

五、倘甲方/關聯人欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，得向乙方客服(0800-818-001 或(02)2383-1000）詢問或於乙方網站（網址：www.cathaybk.com.tw/cathaybk/）查詢。

六、甲方/關聯人得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟甲方/關聯人所拒絕提供之個人資料及類別，如果是辦理業務審核或作業所需之資料，乙方可能無法進行必要之業務審核或作業而無法提供甲方/關聯人相關服務或無法提供較佳之服務。

第十三條 洗錢防制及打擊資恐條款：

一、乙方為控管風險、配合並執行國際洗錢防制作業、打擊資恐活動、防制資助武器擴散之目的，對甲方、甲方集團成員、及其實質受益人、高階管理人、關聯人（如代理人、代表人及被授權人等）及交易對象等（前揭臚列對象以下合稱「甲方關聯對象」）於法令許可之範圍內（包含但不限於「洗錢防制法」、「資恐防制法」、「金融機構防制洗錢辦法」、「銀行業及其他經金融監督管理委員會指定之金融機構防制洗錢及打擊資恐內部控制與稽核制度實施辦法」及「銀行防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」等之規定）執行相關之措施(包括但不限於定期及/或不定期之審查、調查及申報等)，於本條第二、三、四項所列情形，乙方均毋須對甲方或甲方關聯對象承擔任何損害賠償責任。

二、若甲方或甲方關聯對象為受任何國家或國際組織之經濟或貿易制裁之個人、法人或團體，或本國政府或外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體者，乙方得暫停甲方各項業務關係與交易，或視為全部或部分到期、加速到期、禁止開立新帳戶及往來新產品或新業務，或逕行銷戶、終止各項業務關係。

三、乙方於建立業務關係過程、建立業務關係後乙方之相關定期及/或不定期審查作業、甲方與乙方進行各項交易或乙方認為有必要時(包括但不限於懷疑甲方交易異常、涉及非法活動、疑似洗錢、資恐活動、或媒體報導涉及違法之特殊案件等)時，得請甲方於乙方所定期間內提供必要之甲方及甲方關聯對象資料（含審查所需之必要個人資料）與交易性質、目的、資金來源之說明；若甲方拒絕或遲延提供前開之資料、或乙方認為必要時(如控管風險、甲方涉及非法活動、疑似為洗錢交易或資恐活動或資助武器擴散、或媒體報導涉及違法之特殊案件相關帳戶等)，乙方得暫停甲方各項業務關係與交易，或視為全部或部分到期、加速到期、禁止開立新帳戶及往來新產品或新業務，或逕行銷戶、終止各項業務關係。

四、乙方得將疑似洗錢、受任何國家或國際組織經濟或貿易限制/制裁、具受乙方控管特殊身分或與前揭目的相關之甲方與乙方從事任何交易之資料、與甲方及甲方關聯對象有關之資料在乙方、乙方分支機構、乙方關係企業及其他依法令或經主管機關核准之對象(下稱「收受對象」)間傳遞，以作為機密使用(包括但不限於有關任何服務之提供及作為資料處理、統計及風險分析之用)。前揭各該收受對象依法律、主管機關或法律程序之要求得處理、移轉及揭露該等資料。

第十四條 其他事項：

一、甲方因本專案與第三人簽訂之契約，其權利義務仍由甲方自行負責履行，於甲方與乙方辦理信託後，其需要乙方配合執行之事項，乙方應依本契約約定配合執行。本

契約簽訂後，受益權除因繼承或依法所為之拍賣外，不得轉讓予第三人。本契約之受益權亦不得設質予第三人。信託期間本契約之權利義務對於各方之受讓人、繼承人、被授權人均具法律效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。

二、甲方如欲將乙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何書面、文宣、廣告等各式媒體時，應事先徵得乙方之書面同意，對未取得乙方同意刊載之文義，甲方應負一切法律責任，如造成乙方之損害，甲方並應賠償之。甲方使用乙方商標刊載或揭示於任何廣告媒體時，應加註「本商標由國泰金融控股股份有限公司/國泰世華商業銀行股份有限公司授權使用」。

三、甲方於行銷、廣告、業務招攬或與客戶訂約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其客戶明確告知，該等信託之受益人為甲方而非其客戶，甲方並不得使其客戶誤認乙方係為其客戶受託管理信託財產。

四、甲方同意以本契約所留存印鑑，做為乙方憑以辦理本信託關係往來之印鑑式樣。

五、乙方應每年定期一次編製信託財產目錄清冊及收支計算表（即對帳單）送交甲方。如有需要，甲方得隨時查閱相關資產報告及相關文件，乙方不得拒絕。信託關係消滅時，乙方郵寄信託財產結算報告書予甲方，並取得甲方之承認，甲方如無正當理由不得拒絕承認，甲方於郵件送達前開文書後十日內未為異議之意思表示，即視為承認信託財產結算報告書內容。

六、甲方聲明已於合理時間內充分了解與審閱本契約相關內容，本契約內容如有未盡事宜或主管機關另有規定，各方願本誠信對等之原則共同商議解決，或依相關法令規定隨時增修。本契約增補契約亦視為本契約之一部分。

七、甲、乙方均同意，本契約騎縫章之簽蓋樣式係以乙方之騎縫章樣式為代表(樣式如下)，並為本契約成立要件之一，甲、乙方均不得因本項理由，拒絕承認本契約之效力。

乙方騎縫章樣式	

八、信託財產運用於存款以外的標的時，不受存款保險的保障。

九、甲方同意乙方及受乙方委任代為處理事務之人，皆得就與本契約及各項業務往來有關事項之雙方口頭及電話談話予以錄音，並得自行決定保存電話錄音之期間。在任何爭訟程序中，並得以該錄音作為證據以資對抗甲方或任何利害關係人。

十、如有任何問題，請洽乙方信託部或致電 0800-818-001 客服中心。

第十五條 通知事項及管轄法院：

一、甲方及乙方同意以本契約所載之地址為相關文書之送達處所，任一方之通訊地址變更應即以書面通知他方，並同意改依變更後之通訊地址為送達處所；如未以書面通知變更，他方仍以本契約所載之地址或最後受通知變更之通訊地址為送達處所，於聯絡事項寄發後，經通常之郵遞期間即視為已送達。

二、本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；因本契約關係涉訟時，甲方及乙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第十六條 信託契約份數：

本契約正本壹式貳份，分由甲乙方各自收執乙份。

甲方/法定代理人/負責人/輔助人/被授權人茲聲明本人於簽訂本契約前，確已於合理期間內審閱本契約暨客戶須知，並明確知悉各該條款內容與其效力。於簽訂本契約後，願遵守相關條款之約定。

■選擇事項：前述重要內容另由 乙方佐以■口頭說明□錄音播放□其他_____之方式再為解說。

立契約書人：

甲　　方：君泰開發建設股份有限公司

代表人　王玉鳳

統　一　編　號：28455403

地　　址：臺北市仁愛路三段32號6樓

甲方留存印鑑式樣

乙　　方：國泰世華商業銀行股份有限公司

代表人 郭明鑑

上　代　理　人：信託部協理 林純良

統　一　編　號：04231910

地　　址：臺北市信義區松仁路7號1樓

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

■起造人

建築經理服務契約書

立約人　君泰開發建設股份有限公司　（以下簡稱甲方）
　　安信建築經理股份有限公司　（以下簡稱乙方）

緣甲方就座落於新北市新莊區復興段452地號土地（如地號合併、分割則依合併、分割後之地號為準）開發興建之大樓案（以下簡稱「本專案」），為利於本專案順利興建完工、取得使用執照並辦妥建物所有權第一次登記，爰委託乙方為本專案起造人名義受託人，辦理本專案信託管理事務。甲方並另案委由丙方擔任本專案　　信託受託機構，並簽訂　　信託契約（以下簡稱信託契約）。立約人特訂立本信託契約（以下簡稱本契約），約定條款如下：

第一條　信託當事人

一、委託人：甲方：君泰開發建設股份有限公司。
二、受託人：乙方：安信建築經理股份有限公司。
三、受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人。
四、信託關係人：
（一）土地及興建資金受託人（以下簡稱丙方）：　　信託部，即本專案　　信託受託機構。
（二）融資銀行：　　分行（以下簡稱丁方），即就本專案提供建築融資額度（以下簡稱融資專案），依丁方核准融資專案之批覆內容及甲方與丁方簽署之授信/融資契約。

第二條　信託目的及信託事務內容

甲方為使本專案順利興建完工、取得使用執照並辦妥建物所有權第一次登記並保障丁方債權，特委託乙方辦理下列事項：

一、依信託法律關係擔任建造執照起造人名義。
二、辦理不動產物權相關之登記、移轉事宜。
三、工程進度查核：
勘查甲方興建作業之進行，並依興建進度、承攬廠商提供之請款發票及工程款收款證明影本、主管機關或建築師查核簽證或營造廠完工證明（含實地勘察照片）等文件出具工程進度查核報告書予丙方及丁方做為撥付各期建築融資及信託專戶出款之參考。乙方依甲方通知後進行工程進度查核並出具工程進度查核報告書予丁方，作為融資撥付之參考，工程進度查核（含勘查）次數訂為貳拾伍次為限。若因任務需要增加次數，超過部分，甲方應另行支付乙方每次新台幣參萬元整之查核費用。乙方辦理工程進度查核事宜時，甲方應派遣人員協助乙方並提供施工進度表及其他一切相關資料。
四、專戶資金書面資料彙整。
包含工程款信託專戶之存入與出款費用等相關單據書面資料彙整事宜。
五、銷售成果書面形式查核。
銷售成果書面形式查核，查核次數訂為壹拾貳次為限，若因任務需要增加次數，超過部分，甲方應另行支付乙方每次新台幣參萬元整之查核費用。

第三條　信託存續期間

一、本契約之存續期間自本契約簽署完成日起至本契約依第十三條終止時止。

二、信託存續期間如因工程施工或其他需要延長本契約之期間，得經立約人全體書面同意延長本契約。

第四條　信託財產

本契約之信託財產為本專案申請核准之建造執照、未來興建中及興建完成之建築物。

第五條　信託專戶

為便利丙方處理信託事務之現金收支，甲方同意依信託契約之約定，於丙方營業處所開立信託專戶。信託專戶之款項運用以信託契約之約定為限。

第六條　資料提供及信託登記

一、本專案取得之建造執照，甲方應將建造執照起造人名義依信託法律關係變更為乙方。

二、本契約生效後乙方因處理信託事務之需要，如須甲方提供相關資料、證件予乙方，甲方應於收到乙方通知之日起五個營業日內提供相關資料、證件予乙方，並保證其資料確屬真實，如有錯誤或虛偽致乙方受有損害，甲方願負一切法律及損害賠償責任。

三、甲方為本專案工程興建、登記等事宜，如須乙方用印或提供證件辦理相關事項時，應以書面提出申請。

第七條　建築工程之設計、施工、監造及驗收

一、本專案工程之設計、監造及施作，由甲方委託之建築師及營造廠商辦理。甲方並應取得本專案工程承造廠商出具之「工地興建工程完工前不得聲請強制執行同意書」、「拋棄法定抵押權及預為登記請求權同意書」、「變更承造人切結書」、「變更承造人申請書」、「承造人公司抄錄本影本」等書類文件用印完妥，

並分別交付乙方及丁方保管。「工地興建工程完工前不得聲請強制執行同意書」、「拋棄法定抵押權及預為登記請求權同意書」交由丁方保管，其餘書類由乙方保管。甲方因故變更本專案之營造廠商及建築師時，應通知乙方及丙、丁方，且承諾營造廠商無故停工三個月或無法如期完工或違反工程承攬合約有關甲方得解除或終止合約之條款約定時，乙方得依甲方指示依原承造合約變更承造人。如甲方於乙方通知三十日後仍未指定新承造人，為免影響相關權利人之權益，乙方得通知相關權利人協商解決，相關變更承造人費用仍由甲方負擔。

二、甲方（含甲方委任之營造廠商）應向產物保險公司辦理工程綜合保險（含第三人之安全保險）。受益人應指定為丁方且不得變更，另保單副本應交由丁方保管，所衍生之保險理賠款仍屬信託契約之信託財產並應存入信託專戶。

三、甲方應就本專案負擔應盡之義務，甲方並應於申請建造執照前，委任建築、土木、結構及地質等專業技師詳盡評估、規劃設計，如有損害鄰地之權益或衍生其他意外事故，應由甲方及其委託之專業技師、承攬人等自行負責，與乙方無涉。

四、本專案工程完工後由甲方辦理驗收事宜，並將建築物使用執照及相關圖說、書表交甲方指定之地政士，以乙方為受託人名義，辦理建物所有權第一次登記予乙方，惟經丙、丁方書面同意者，得以甲方名義辦理建物所有權第一次登記。

五、本專案工程起造人名義變更為乙方後，起造人變更前與變更後有關起造人應負之法律責任及所衍生之一切損害賠償責任，仍由甲方負擔。

第八條　興建資金之籌措

本專案工程所需興建費用均由甲方負擔，以甲方名義向丁方申貸之

建築融資額度經核准後，由乙方依工程進度出具工程進度查核報告及融資撥款簽證書通知丁方，經丁方核可後撥款存入信託專戶。乙方於本專案興建期間，提供丙、丁方工程進度查核及融資撥款簽證資料彙整、銷售成果書面形式查核等服務，並出具「工程進度查核報告書」予丙、丁方及出具「銷售成果書面查核報告書」予丙方。

第九條　信託財產之管理及運用

一、本契約信託財產之管理運用方法為單獨管理運用，乙方並無運用決定權，乙方應依甲方之指定營運範圍或方法妥善管理信託財產。乙方於指定用途範圍內，有權辦理為完成甲方指示之一切必要相關事宜。

二、乙方取得使用執照後，配合以受託人名義辦理建物所有權第一次登記予乙方。

三、本專案工程完工取得使用執照並辦妥建物所有權第一次登記後，甲方同意乙、丙方無條件配合辦理建物追加設定第一順位抵押權予丁方之一切事宜（惟如經丁方同意者，不在此限），俟前述設定完成並取得丁方同意後，始得辦理土地及建物所有權塗銷信託返還予甲方。

四、本契約存續期間，甲方仍有銷售本專案房地之權限。甲方應於預售屋買賣契約中載明有關本專案辦理信託事宜，且預售屋買賣契約中各項權利義務均由甲方與預售屋買賣契約之買方(以下簡稱買方)依約履行與負擔，乙方對於買方不負瑕疵擔保及不完全給付之責任。買方所繳款項應依信託契約之約定匯（存）入信託專戶並由甲方開立統一發票或收據交由買方收執，所產生之稅賦由甲方與買方各自負擔。

第十條　信託收益及分配

信託存續期間，不分配信託收益。

第十一條　費用負擔及支付

一、本契約所定支付之費用，由甲方負擔。

二、本專案之契稅、房屋稅等均由甲方負擔，乙方收到繳稅通知時，即應通知甲方於一週內以現金或即期支票自行（增加）繳付，亦可由丙方逕自以信託專戶內資金支付。如甲方仍未於期限內繳付，乙方得逕自於信託專戶內款項扣除以支付稅費，乙方無墊付之義務，甲方仍須負最終付款之責。

三、公共管理基金應於申請使用執照前，由甲方依公寓大廈管理條例之規定比例金額寄存，甲方於大廈管理委員會成立並由甲方完成公共設施及點交驗收後申請撥回。

四、因本件信託法律關係，涉及訴訟或強制執行，仲裁及其他任何法律程序時，縱係以乙方名義列為請求或被請求之當事人，其所發生之一切費用（包括但不限於管理費、信託財產衍生之費用、訴訟費用、仲裁費用、律師費用，提供擔保及其他必要費用）全部應由甲方負擔之，如乙方尚受到其他損害時，甲方需負損害賠償責任，且乙方得因本案涉訟或其他事由，先請求甲方預付將來可能發生費用，包括但不限於訴訟費用、稅費等，甲方不得有異議，否則乙方得拒絕交付信託財產，或逕自信託財產抵付。

五、乙方如因甲方（含甲方自行委辦廠商或各類專業技師）之事由，就信託財產或處理信託事務，致侵害第三人之權益時，乙方得要求甲方逕向第三人賠償。如乙方因甲方未能即時處理而涉訟時，甲方除應支付涉訟之乙方有關費用之外，並應於每一審級及強制執行程序，另行支付涉訟乙方協助訴訟之作業費每次新台幣貳拾萬元整（含稅）。

第十二條　契約之變更

甲方因情事變更需要變更本契約條款時，應經甲、乙方全體一致同意並以書面方式變更或修訂之；如有涉及丁方之權益應經丁方之書面同意後為之。申請變更時甲方應負擔因須辦理信託變更登記時所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費用等。

第十三條　信託關係消滅

一、本契約之信託關係因信託目的完成（甲方就本專案已完工，本專案完成建物所有權第一次登記）或信託目的無法完成（係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業或停工達六個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形）而消滅。

二、信託存續期間有下列情事之一者，得終止本契約：

（一）因天災、法令或其他不可抗力事由，致信託目的無法達成或信託事務無法執行時。

（二）因經濟情勢變化或其他相當之事由，致信託目的之達成或信託事務之執行為不可能或有明顯困難無法克服時。

（三）因乙方破產或發生財務困難，致信託事務無法執行時。

（四）因甲、乙方全體一致同意終止本信託契約。

（五）其他因立約方違反本契約各項約定，經任一方以書面通知違約之一方限期三十日內履行或改善，逾期仍未履行或改善時。（契約公平）

三、除前項約定外，甲方或其繼受人拋棄信託法第六十三條第一項之權利，不得隨時終止信託契約，且未經乙、丙及丁方同意，甲方不得單方申請塗銷信託登記。

第十四條　信託關係消滅時信託財產之分配及交付

一、信託目的完成時：本專案以乙方名義取得使用執照後，甲方應即協助乙方辦理建物所有權第一次登記。

二、信託目的無法完成時（包含評估無法續建或續建後仍無法完工或未能自丙方接管之日起三個月內各方協商達成續建執行方案共識），按下列方式擇一辦理之：

（一）由乙方按丁方指示辦理清理處分事宜，並辦理信託財產之結算與返還。

（二）乙方應依甲方與丁方之協議及市場價格，將信託財產作價抵償本契約債務後，辦理信託財產之返還。

三、甲方未依本契約及信託契約之約定繳清相關費用及清償一切債務前（包含但不限於清償甲方對丁方之債務），乙方得拒絕交付信託財產並逕自信託財產抵付。

第十五條　未完工程之協助處理

本契約之續建機制，由甲、乙方另行協議。惟若有乙方協助續建之報酬，費用由甲、乙方另行協議。

第十六條　受託人之服務報酬及支付方式

一、 甲方同意給付新台幣　　元之服務費予乙方。

二、 依本約工程進度查核及銷售成果書面形式查核，增加次數之服務報酬部分，甲方應於乙方執行查核完成時，一次支付全額現金票款予乙方。

三、 本案於委任期限內，解除或終止時或甲方以本案另行委託他人辦理，甲方仍應支付全額之服務費，已收取之報酬不予退還。甲方如須給付其他費用予丁方或非乙方之受託機構，由甲方另行支付。

四、 甲方應於簽定本約後以現金或即期支票給付　　元整予乙方。

五、 前述項支票應以書明乙方全名為受款人，載明「禁止背書轉讓」字樣並劃線之支票為之。

六、 以上各項收費，均含加值型營業稅，乙方應於甲方付款時，開立統一發票以為憑證。

第十七條　其他約定事項

一、甲方應將其基本資料與往來簽章樣式留存於乙方處，以作為本契約一切往來之依據，如基本資料與往來簽章樣式有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續而致受損害時，概由甲方自負其責。

二、除有特別約定外，甲、乙方就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達而遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

三、本契約存續期間如因法律規定、解釋等致使本契約部分約定無效時，該無效部分並不影響其他部分，其他部分仍屬有效。

四、信託存續期間或本契約終止後，因本專案之不動產本身瑕疵所生之損害，乙方不負損害賠償責任。

五、立約人之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。

六、甲方瞭解並同意乙方對其之資料為蒐集、處理、利用或國際傳遞及提供相關服務，並用於契約期滿後之客戶關係維繫與蒐集及使用。

七、甲方不得在信託目的完成前，未經乙、丙、丁方同意將所受

分配之所有權讓予第三人，否則乙、丙、丁方不受拘束，如因此而涉及糾紛或訴訟，概與乙、丙、丁方無涉。

八、甲方與地主間或甲方與第三人間合建、委建、自建糾紛或內部關係、其他糾紛等，由甲方自行承擔及解決，與乙方無涉，亦不影響乙方權益及本契約內容約定，乙方無代墊一切費用之義務。

九、甲方保證其所提供資料確為正確、完整且真實，如有虛偽不實或錯漏情事，甲方應自負責任，若因此致乙方受有損害，甲方應負損害賠償責任。乙方因本契約或本信託事務、危老重建計畫相關作業(如有)、或甲方指示以乙方名義所出具切結、承諾、聲明或同意等字眼或字義之書類，其所涉及之一切作為、糾紛法律及賠償等責任，均由甲方出面交涉、處理並負擔全部責任，概與乙方無涉。若有任何產權糾紛或損及他人權益之情事發生，甲方應負完全賠償責任。如他人對乙方為任何主張或請求，乙方除得向甲方請求賠償或預付費用外，亦得拒絕交付信託財產，或逕自信託財產抵付。

十、有關不動產占有、使用上之維護、修繕及出租之簽約、租金之收取等事宜，如發生任何糾葛及紛爭情事，均由甲方自行處理解決。

十一、乙方處理信託事務，而致涉及行政程序、行政、民事及刑事訴訟、強制執行、保全處分、仲裁、調解(處)、訴訟上或訴訟外和解等情形時，乙方除應立即通知甲方處理外，其所生之一切費用(包括但不限於罰鍰、訴訟費用、聲請費、執行費、規費、鑑定費、提供擔保、律師及其他專業人員費用、仲裁費用、調解(處)費用、和解費用)及負擔之債務，悉數由甲方負擔。乙方因前開情事委派人員出庭應訊之差旅交通費用，臺北市/新北市每次以新台幣壹仟元整計收，其他縣市則以實支

實付方式計算收取。

十二、信託存續期間，如因不可歸責於乙方之事由，致法院判決撤銷本信託關係，或因委託人之債權人就信託財產或受益權聲請強制執行或保全處分時，應由委託人自行聲明異議、抗告或提起異議之訴，並負擔所有訴訟費用；乙方協助排除強制執行或保全處分及協助訴訟之費用，悉數由委託人負擔。且乙方得先請求委託人預付將來可能發生費用，包括但不限於訴訟費用、稅費、其他處理費等，委託人不得有異議，否則乙方得拒絕交付信託財產，並逕自信託財產抵償。

十三、乙方就委託人提供之書面通知及相關證明文件，僅就書面形式審查，不負實質認定之責，如因委託人未及通知或提供書面或相關證明文件等資料有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或第三人受有損害，委託人應負一切法律上責任。

十四、受託人因本契約而對委託人所負擔之損害賠償責任，僅以本案實際受領之報酬範圍為限。

十五、乙方因辦理本約事項所提供之計畫書、報告書等類似著作之著作權屬乙方所有。

十六、甲方如欲以乙方及金融機構提供之服務事項作為宣傳或促銷之用途，相關內容須事先知會丙方及金融機構，於取得甲方書面同意後，始得刊登或播放。

第十八條　損益歸屬

本信託財產之運用風險由甲方自行承擔，乙方不負擔信託財產之損失，亦不保證最低之收益。

第十九條　瑕疵擔保責任

甲方保證本契約所交付信託之財產，甲方具有完全合法之所有權，且無任何物及權利上之瑕疵，如有違反，乙方因依法應繼受信託財產之瑕疵，致涉及訴訟所產生之費用（包括但不限於訴訟費、聲請費、執行費、規費、律師費用等）以及其他一切之相關費用，概由甲方負擔，如經通知後逾三十日甲方未能支付，乙方得處分信託財產抵償之。

第二十條　受託人之責任

一、乙方處理信託事務，應以善良管理人注意為之，並負忠實義務；對甲方提供應保密之資料，負保密之義務。

二、因甲方之故意、過失或因天災、地震、戰爭、法令變更、或因市場發生巨變及其他不可抗力事由，或其他不可歸責乙方之事由，致使本信託財產發生損失或損害時，乙方不負損害賠償責任及信託財產回復原狀之責。

第二十一條　委託人聲明事項及告知義務

一、甲方聲明於簽署本契約前，已於合理期間內充分了解與審閱相關內容，並同意簽訂本契約、受本契約之約束，且依本契約行使權利、負擔義務。

二、甲方就委託事項內容若欲刊載或揭示於任何廣告媒體時，應事先徵得乙方之書面同意，對尚未取得乙方同意之文義刊載，甲方應負一切法律責任。

三、甲方於行銷、廣告、業務招攬或與承購戶訂約時，應向其行銷、廣告、業務招攬之對象或其承購戶明確告知，此信託之受益人為甲方而非其客戶，且不得使承購戶誤認乙、丙方係為其受託管理信託財產。甲方與承購戶訂有契約者，並應於契約中明定之。買賣契約應註明乙、丙方對於承購戶不負民法第二篇第二章第一節有關買賣之瑕疵擔保責任以及不完全給付之責任。

四、經甲方之承購戶請求時，甲方應提供前項所載之約定條款影本。

第二十二條　受益權轉讓及質押之限制

本契約之受益權不得任意轉讓，且不得設定質權。

第二十三條　適用法令及管轄法院

一、本契約適用中華民國法律，如因本契約涉訟時，甲、乙方合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

二、本契約如有未盡事宜，悉依中華民國法令及國內外金融慣例，由甲、乙方本誠信原則另行協議之。

第二十四條　信託契約作成與收執

立契約書人已於合理期間內審閱並充分瞭解本契約之內容，且其代表簽署者已經合法授權簽訂本契約；本契約共製作正本壹式貳份，由甲、乙方各執乙份為憑。

（以下空白）

立契約書人

甲方（委託人）：君泰開發建設股份有限公司

代　表　人：王 玉 鳳

統 一 編 號：28455403

地　　址：臺北市大安區仁愛路三段 32 號 6 樓

電　　話：(02) 2706-9988

乙方（受託人）：安信建築經理股份有限公司

代　表　人：周　俊　吉

統 一 編 號：89458276

地　　址：臺北市信義區信義路五段 100 號

電　　話：(02) 2345-3377

中　華　民　國　　年　　月　　日

附錄十二、新北莊地登字第1064019257號函

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市新莊地政事務所　函

地址：24208新北市新莊區中華路1段3號1樓
承辦人：連欽水
電話：(02)22779245 分機120
傳真：(02)22775774
電子信箱：ntpc544@ms.ntpc.gov.tw

115
台北市南港區南港路三段50巷14號4樓
受文者：皇延創新股份有限公司

發文日期：中華民國106年9月12日
發文字號：新北莊地登字第1064019257號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關函詢本市新莊區復興段452地號上未登記建物2405建號是否辦理塗銷查封一案，復如說明二，請查照。

說明：

一、復貴公司106年9月7日皇延106字第090501號函。

二、經查本所地籍電子資料，旨揭2405建號以96年12月21日莊登字497590號案件辦理之未登記建物查封登記，已於106年9月5日莊登字219400號案件辦畢更正刪除未登記建物查封登記。

訂

正本：皇延創新股份有限公司
副本：

主任 林泳玲

線

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁　共1頁

附錄十三、建物使用執照存根

請執本照影本及電話配管圖叁份送請北區電信管理局審核

臺北縣政府工務局使用執照存根 1594 78 使字第 966 號

起造人姓名	葉啓富等423人			住址	板橋市僑中二街90巷35-4號			
建造類別	新建			構造種類	R·C 造			
使用分區	住宅區			層棟戶數	八層貳棟叁佰伍拾戶 計拾層壹棟壹佰拾捌戶 座肆佰柒拾戶 廠			
建築地號	地址	本縣 新莊 鄉鎮 (詳如後)		地號	復興段 小段 452 地號			
基地面積	騎樓	994.38 m²	其他	8823.05 m²	建蔽率	5.3 /10	法定空地面積	4139.90 m²
建築物概要	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途
	地下層	m²	m		第六層	5633.72 m²	A 2.85 m BC 5.55	住宅
	騎樓	950.93 m²	m		第七層	5633.72 m²	A 2.85 m BC 5.55	住宅
	第一層	4502.79 m²	4.05 m	店舖住宅	第八層	5633.72 m²	A 2.85 m BC 5.55	住宅
	第二層	5485.59 m²	2.85 m	住宅	夾層 第九層	682.65 m² 1214.04 m²	2.70 m A9F 2.85	住宅
	第三層	5633.72 m²	A 2.85 m BC 5.55	住宅	第十層	1214.04 m²	A10 F 5.55 m	住宅
	第四層	5633.72 m²	A 2.85 m BC 5.55	住宅	夾層 第十一層	360.15 m²	2.70 m	住宅
	第五層	5633.72 m²	A 2.85 m BC 5.55	住宅	第十二層	m²	m	
	防空避難	地上 m²		停車場	室內 180 m²	屋頂突		m²
		地下 9002.34 m²			室外 1455 m²	出部份		
	簷高	A 32.23 B 25.23 CD 26.58 m²		建築高度	A 32 B 26.35 CD 26.70 m			
設計人	姓名	楊生祿		事務所名稱	鴻昌建築師事務所			
監造人	姓名	楊生祿		事務所名稱	鴻昌建築師事務所			
承造人	姓名	顏田		營造廠名稱	旭太營造廠工程股份有限公司			
工程造價	194,707,326.00 元			竣工日期	78 年 4 月 30 日			
發照日期	78 年 6 月 26 日			開工日期	76 年 10 月 日			
建造執照字號	76 莊 建字第 1557 號							

校對打字 校 校對李洵華 監印 邱素鑾

使字第 號

監造人		事務所名稱	建築師事務所
承造人		廠商名稱	營造廠工程股份有限公司
核准開工展期	年 月 日	核准竣工展期	年 月 日
第二次變更	核准日期文號 98 年 4 月 3 日 北府工施字第 980228657 號		
	變更概要	准予本案78莊使966號使用執照總戶數更正爲472戶，其餘不變。	
第次變更	核准日期文號 年 月 日 北府工施字第 號		
	變更概要		

附錄十四、相關合約

一、都市更新規劃費

正本 廠商存

新北市新莊區復興段 452 地號 1 筆土地都市更新案
（公園路）

辦理都市更新委託服務合約書

甲方：君泰開發建設股份有限公司

乙方：弘傑開發事業股份有限公司

中 華 民 國　111　年　3　月

辦理都市更新委託服務合約書

立合約書人　君泰開發建設股份有限公司（以下簡稱甲方）
弘傑開發事業股份有限公司　（以下簡稱乙方）

甲方為委託乙方辦理「擬訂新北市新莊區復興段 452 地號等 1 筆土地」都市更新案(以下簡稱本案)，經雙方協議訂定本契約，內容如下：

壹、工作依據

本案係依「都市更新條例」、「新北市都市更新自治條例」暨其相關法規、命令等規定項目製作並申請。

貳、工作內容：本案為變更實施者及擬定權利變換計畫(事權分送)。

一、 事業計畫階段：

（一） 出席參與本案前期建築設計、估價、交通規劃等相關會議，提供都市更新審議原則及相關意見。

（二） 辦理實施者變更。

（三） 變更建築設計及相關事業計畫內容，重行公展。

（四） 辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫之申請行政作業程序。

（五） 出席各級審議會議並答詢。

（六） 出席聽證會並提供實施者回應建議。

（七） 取得都市更新事業計畫核定公告。

二、 擬定權利變換計畫階段：

（一）協助辦理估價師抽籤會議之通知及抽籤程序。

（二）檢視代書分算產權之合理性。

（三）辦理權利變換計畫自辦公聽會。

（四）協助辦理房車選配作業及公開抽籤程序。

（五）擬定權利變換計畫法定書圖，辦理報核。

（六）辦理權利變換計畫之申請行政作業程序。

（七）出席各級審議會議並答詢。

（八）出席聽證會並提供實施者回應建議。

（九）取得權利變換計畫核定公告

三、 計畫執行階段：

（一） 協助權利變換結果通知之寄發。

（二） 協助拆遷通知與拆遷補償費發放作業。

（三） 協助不願或不能參與者補償金發放作業。

（四） 權利變換計畫發布實施後，協助辦理申請更新期間稅捐減免。

（五） 配合估價師及代書計算權利變換差額價金。

（六） 協助通知接管及差額價金繳納作業。

四、 使用執照取得後，辦理成果備查。

參、工作費用

一、 都市更新費用：

（一）本案依「新北市都市更新共同負擔提列標準」計算之法定服務費用應為新台幣2,853萬元整。本公司收取服務費用新台幣2,100萬元整(含稅，以下同)。

（二）付款期程：

期間	期別	工作期程	金額(萬元)
事業計畫續審	1	簽約	210
	2	變更事業計畫實施者及新圖面掛號	210
	3	事業計畫重新公展完成	100
	4	事業計畫聽證會完成	210
	5	事業計畫大會審議完成	100
	6	事業計畫核定	210
權變計畫前置作業階段(報核前)	7	權利變換計畫自辦公聽會完成	210
	8	選配作業開完成	100
	9	權利變換計畫報核完成	210
權變計畫審議期間(報核後)	10	權利變換計畫公展完成	100
	11	權利變換計畫聽證會完成	100
	12	權利變換計畫大會審議完成	100
	13	權利變換計畫核定	210
施工完成領得使照後	14	成果備查時	30
		合計	2,100

二、 以上費用不包含：

（一）各專業技術顧問之服務費用：如三家估價師估價及簽證業務費用、都市計畫技師簽證費用、建築師及景觀技師業務費用（如建築設計、都市設計審議、景觀設計、指定建築線等）、測量技師業務費用（如現況地形、建物測量等）、交通技師業務費用（如交通影響評估）、環工技師業務費用（如環境影響評估）、地政士業務費用（如土地分割、鑑界、產權面積分算、產權登記等）、其他專業技師服務費用（如綠建築、水土保持、鄰房土木鑑定等）、成果備查時之會計師或財務作業。

（二）如因應防疫措施需於特定地點開會(如室外空間或大型會場等)，群聚人數依中央防疫中心規定會分別召開多場會議時，甲方應負責協商取得戶外會議地點許可，並負責提供其會議所需之直播電腦、會議桌、椅、投影機、布幕、電源發電機及等待區域雨棚…等設施設備及費用。

（三）專屬網站設置費。

（四）都市更新事業概要。容積購買費用、容積移轉辦理費、銀行信託或建築經理相關費用、各類保證金等。

（五）如須依新北市都市更新審議新制，本案事業計畫報告書須與都市設計審議部分<合冊聯審>，故其中屬建築師設計章節之印刷費用，乙方可先代為墊付並列出明細，甲方應另請建築師給付乙方)。

（六）行政單位之審議(查)費、其他各類行政規費、保證金等(屬於實施者應繳付給政府的費用)。

三、 變更事業計畫或擬定權利變換計畫核定前，因甲方自提修正或重大變動（如範圍、產品變更…等），致使須重行程序(如重行公展、聽證等)，則甲方應重行支付乙方該期款項(如重行公展則每次支付 80 萬元)。惟如因委員審議意見修正者，屬本約工作內容，不另計價。

四、 如事業計畫或權利變換計畫核定後，而甲方須辦理變更時，則變更費用由甲乙雙方另議之。

肆、付款辦法：

一、 乙方應檢附請款單、發票及各工作期程完成之相關證明向甲方請款，甲方經查核工作進度無誤後，依照甲方公司規定辦理請付款作業。

二、 乙方指定帳戶(戶名：弘傑開發事業股份有限公司；銀行名稱：台灣新光銀行長安分行，銀行帳戶 0611-10-1000993)

伍、合約變更與執行：

一、 合約自簽約之日起開始生效，如任何工作內容修改，應經由雙方協議並以書面方式為之。本約所需之書面通知以本約所載之地址為準，將來如發生無法送達或當事人拒收時，概以第一次郵遞時間視為既已送達。

二、 本合約非因乙方因素而必須終止，甲方應依乙方已完成之工作進度給付乙方相同比例之款項，乙方並應於合約終止後7日內繳交所有正在進行或已完成之工作成果予甲方。

三、 若因乙方因素致使未能履行本合約所規定之部份或全部工作任務，甲方得以書面方式通知乙方於15日後終止合約。

四、 甲方不能履行本合約所規定之付款責任，乙方得以書面方式通知甲方於7日後終止合約，甲方必須支付乙方合約終止之前因處理委任事項及已完成之工作內容所支出之費用。

陸、甲方權利與義務：

一、 辦理都市更新過程所需送審資料圖表等，須經甲方同意方可送審。

二、 乙方依本約完成之文件、資料、圖說、規範等，其著作財產權屬甲方所有。

三、 凡更新作業範圍區域內之資料圖表及參考資料，須經甲方始能取得者，則甲方必須提供或協助具函向有關機關索取，以利乙方之作業。

柒、本合約如有未盡事宜，悉依民法誠信原則及相關法令規定之。

捌、本合約正本貳份，分由甲乙雙方各持壹份為憑。

立　約　人

甲方　公司名稱：君泰開發建設股份有限公司
公司地址：台北市大安區仁愛路3段32號6樓
代 表 人：王玉鳳
統一編號：28455403
聯絡電話：02-27069988

乙方　公司名稱：弘傑開發事業股份有限公司
公司地址：台北市中山區建國北路二段33號13樓之6
代 表 人：陳玉璟
統一編號：12956520
聯絡電話：02-25071910

中 華 民 國　111　年　03　月　日

新北市法定都市更新服務費用計算

業主/案名		富都新/新莊區復興段452地號1筆土地
更新單元面積		9,870.09 平方公尺
權利人人數		472 人
都市更新規劃費項目		依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」計算
※於未經劃定應實施更新之地區，經透過事業概要計畫或事業計畫自行劃定更新單元者，則本項費用P1或P2調整增加50萬元。		本案為更新地區
事業概要	都市更新事業概要(P1)	- 萬元
計畫擬訂	都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核(P2)	2,032.8036 萬元
計畫執行與成果報核	以權利變換方式實施(P3)	150.0000 萬元
額外項目	事業計畫及權利變換計畫分別報核(P2×30%)	609.8400 萬元
	同一更新事業有複數重建區段者	- 萬元
	協助籌組設立都市更新團體(都市更新會)	- 萬元
	涉及都市設計審議或容積移轉者	- 萬元
	涉及環境影響評估者	- 萬元
	更新可行性評估	60.0000 萬元
合計		2,852.6436 萬元
合計(依法令規定物價調整後)		3,423.17 萬元
說明	一、依個案複雜程度，各項費用均有20%之調整彈性。 二、本費用不涉及都市計畫變更與容積移轉相關作業。 三、本費用非屬於類似921災後重建之更新案，且大多為住宅區之重建區段。 四、本費用不含下列各項： 1.政府規費 2.三家鑑價機構估價費用 3.建築設計簽證、都市設計審議程序及相關圖說（建築師業務） 4.權利關係人土地使用同意書取得 5.土地及建物測量簽證（測量技師業務） 6.鑑界和建築線指定 7.土地登記（地政士業務） 8.環境影響評估 9.其他更新作業所需之必要技師簽證費 10.規劃費用包含舉辦公聽會、說明會費用與營業稅 五、變更規劃費另計	

二、信託及建築經理費用

(1)建築經理費用報價單

君泰開發建設
新莊復興都更案
建經服務建議暨報價

壹、委託標的：新北市新莊區復興段（中華路）都市更新案

貳、建經服務項目暨收費：

本案基地 2,985 坪，總樓地板面積預估約 41,578 坪，戶數 800 多戶，考量本案之量體極大，故列舉未來可能之建經服務工作事項，以下列費率提報供參：(各項費用均以核准融資金額為計算基準)

依實施者表示，融資金額預估達 80 億，試算上述各項費用如下：

一、建築融資顧問代辦作業費用：0.3%，計 2,400 萬

二、實施者及建築執照起造人名義信託（若有）：0.3%，計 2,400 萬

三、工程進度查核費用：0.16%，計 1,280 萬

四、資金專款專用單據查核及銷售成果查核費用：0.15%，計 1,200 萬

合計 7,280 萬元。

現以全部費用打八五折優惠之，計 6,188 萬元。

註：待定案後視實際需求，本提報內容得重新調整之。

以上，謹供卓參

敬請指教，不勝感激

安信建築經理股份有限公司

2022/08/09

(2)信託報價單

國泰世華銀行
Cathay United Bank

君泰開發建設【名人天廈社區】不動產信託案

日期： 111.6.14

項目	金額(元)/單價	預計信託期間費用	計收時點
產權資產管理費	1,000,000元/每年	7,000,000元/七年	自第一筆土地信託完成登記後收取
帳務管理費 (預售屋價金信託專戶)	25,000元/每月	1,500,000元/五年	自開立信託專戶後收取
帳務管理費 (建融資金信託專戶)	10,000元/每月	600,000元/五年	自開立信託專戶後收取
簽約費、修約費	20,000元/每次	600,000元/30次	每位地主完成簽/修約後15日內收取
	總計費用	**9,700,000元**	

說明：

一、不動產信託標的：新北市新莊區復興段452地號土地及地上舊有建物

二、信託專戶包含：

1. 開立信託專戶、承購戶存入各期買賣價款之帳務處理、網站公告查詢等。
2. 依工程進度專款專用於本建案工程款。

三、資金控管需配合事項：

1. 提供經會計師查核簽認之上半年度及年度查核報告。
2. 每月造冊提供承購戶繳款資料及買賣合約影本。
3. 營造工程款項出款時需檢附承攬廠商開立之收據、發票及工程承攬合約、工程進度等證明之文件。

註：本報價有效期限六個月，信託相關權利義務最終以信託契約約定為主。

本案信託費用計算如下：

1. 土地信託：產權資產管理費 7,000,000 元+簽約費、修約費 600,000 元 =7,600,000 元，以 50%計算後得 3,800,000 元。
2. 資金信託：帳務管理費 600,000 元，全額計列。
3. 建築經理費用：61,880,000 元，全額計列。

三、特殊工程費用

(1)隔音墊報價單

君泰開發建設股份有限公司
報價單

公司地址：台北市大安區仁愛路三段32號6樓

案　名：新北市新莊區復興段452等地號1筆都更案　工程項目：　工地位置：新北市新莊區中華路一段

工地主任：　工地電話：　工地傳真：

連絡人：　公司電話：02-7069988　公司傳真：02-7065876

項次	項　目	型號、規格	單位	數量	單價	複價	備註
1	衝擊隔音地墊		M2	89,058	1,000	89,057,851	連工帶料
		小計				89,057,851	
		稅金				4,452,893	
		總計				93,510,744	

工作約定

一、本工程為連工帶料，實任施工，依實際尺寸實作實算計價，價格內含施作完成費用及施作完成本項工作所需之一切人工、機具、設備、運輸及附屬工作等費用等。

二、工程範圍以圖面為基準(若有變更，則依變更為準)，含一切費用，五金配件、運費等相關附屬工程之施作。

三、本工程乙方應派現場負責人，負責管理工地安全及品質，並依據標準規範、工程合約等相關規範，制訂自主檢測表單，檢測完成交工務所覆查，合格始可請款作業。

四、樣式詳附圖。

五、工人進場前須接受教育訓練，安全帽需貼人員識別證

六、其他規定，請依據本標單附件規範規定。

七、施作前乙方須提供色樣予甲方確認後方得施作。

八、本工程於合約簽訂完成後，經甲方以電話或口頭通知於5日內進場施工；若有拖延進場施作情況，每逾一日應依本合約總價千分之五金額罰款，並由當期工程款扣除。

付款辦法

一、每月5日前檢附請款資料（施工照片、數量計算式(需有甲方簽名)、100%足額發票、相關憑證等），送至工地進行請款作業，逾時或缺一請款附件將延至下期請款。

二、乙方須自行投保雇主意外責任險，保額不得低於每人350萬；單一事故450萬；累積理賠總額1300萬，乙方須於第一期計價前將保單影本提送工地備查始得計價。

三、每期依現場實際施作完成數量請款，經驗收合格後請款100%，50%現金票，50%30天期票，每期保留款10%；次月25日放款。

四、每期請款保留10%為保留款，於於移交管委會後之日起後放款，退保留款時需檢附保固書及保固同意書。

五、本契約一式二份，由甲、乙雙方各執一份為據，印花稅各自負擔。

報價廠商

公司全銜/統一編號：玉欽建材企業有限公司　公司大小章：

負責人：黃炳欽 12386275

電話/傳真：27651553

聯絡人/電話：陳志中 0932342856　報價日期：111.06.21

(2)逆打工法、地改、地中壁及扶壁及制震器

君泰開發 新莊復興段452地號新建大樓

特殊工項費用預估

1. 逆打工法：286,390,000 元
2. 地質改良：66,540,000 元
3. 地中壁及扶壁：69,840,000 元
4. 制震器：82,500,000 元

費用合計= 505,270,000 元

築遠工程 111.8.11 發文章

結構設計：築遠工程顧問有限公司

中華民國111年8月11日

本案特殊費用計算如下：

1. 隔音墊：93,510,744 元
2. 逆打工法：286,390,000 元
3. 地質改良：66,540,000 元
4. 地中壁及扶壁：69,840,000 元
5. 制震器：82,500,000 元

1+2+3+4+5= 598,780,744

(3)結構差額

結構體造價差異說明表

新莊復興段(名人天廈) 35F/B6F (台北一區)	全棟RC	SRC(B1F~12F) 其他層RC
總樓地板面積(m2)	155041.7	155041.7
地上層樓地板面積(m2)	113425	113425
地下層樓地板面積(m2)	41617	41617
鋼骨(元/ton)	--	78300
鋼筋(元/ton)	35000	35500
模板(元/m^2)	1000	1000
混凝土(元/m^3)	3650	3600
鋼骨(ton)	--	5426
鋼筋(ton)	44962	38760
模板(m^2)	751952	736448
混凝土(m^3)	131785	122483
總造價(萬元)	280664	297827
結構體造價差異(萬元)	基準	+17163
每坪造價(萬元/坪)	5.98	6.35

築遠工程 111.8.18 發文章

四、其他必要業務費

(1)交通評估

行易網科技股份有限公司(工程技術顧問業-交通工程科)

地址:新北市板橋區四川路二段239號7樓　電話:02-89668111#15 傳真:02-89673521

收文者：君泰開發建設股份有限公司 傳　真： 電　話：02-2706-9988 Email： 含本頁共4頁	發文者：　陳品宏 協理/交通工程技師 行動電話：0910-987-427 日　期：111/08/10 時　間：18:00 Email：pinhung@easygogo.com.tw

主旨：檢送『新北市新莊區復興段452地號等1筆土地新建工程』都市設計與都市更新審議之交通影響評估作業服務費用報價

壹、工作內容

本案位於新北市新莊區復興段 452 地號等 1 筆土地，基地面積 9,870.09M^2，未來預計興建地下 6 層及地上 35 層建築物，規劃類別包括住宅及店鋪，設置汽車位 950 席及機車位 978 席。本案須經新北市都市設計及都市更新審議流程，規劃停車位數已超過交通影響評估送審門檻(950+978×0.2=1,146＞150)，因此必須提送獨立交通影響評估報告書至交通局審查，另須摘錄交通影響評估章節內容，附於新北市政府都市設計及都市更新審議報告書，並配合辦理相關審查及修正報告內容。

本案除必須協助檢視建築配置工作外，並需評估基地開發後所造成之交通衝擊，針對產生衝擊研擬適當交通改善措施，以利通過審議委員會之審查。本公司若有幸承接本計畫，將藉由現況交通資料調查、蒐集，以建立基本資料庫，以此為規劃分析之基礎，配合建築師基地配置構想，提出交通專業規劃建議，經由反覆討論中，尋求配合基地開發之最佳交通規劃方案。接著將基地交通規劃方案、聯外交通條件進行綜合評估，以服務水準指標，評估其交通影響程度，進而研提具體可行之交通改善方案，以減輕開發所帶來之衝擊。

有關本案「交通影響評估報告書」內容如下：

第一章　前言
- 1.1 計畫緣起
- 1.2 計畫目標
- 1.3 工作內容與方法
- 1.4 基地位置與評估範圍
- 1.5 基地開發特性說明

1

二、審議階段

協同出席都市設計及都市更新審議審查，並針對交通意見進行回覆與修正報告內容，並與相關交通單位進行溝通協調。

參、服務費用：

一、 本案相關工作詳列如下：

- ■ 第一部份：撰寫獨立交通影響評估報告書，提送新北市政府交通局辦理審查，並由新北政府城鄉局轉送交通局辦理。
- ■ 第二部份：摘錄交通影響評估章節內容，檢附於都市設計或都市更新審議報告書。
- ■ 配合出席新北市政府都市設計及都市更新審查相關會議，並針對交通意見進行回覆與修正，以及與相關交通單位進行溝通協調。

二、 本案開發量體大及實設車位數多，非一般小型案件，同時配合新北市政府都市設計及都市更新審查所需之交通影響評估報告及交通影響評估章節內容，並需經新北市政府城鄉局及交通局開會審查，其**服務費用為新臺幣柒拾伍萬元整(含稅與交通技師簽證費)**。

主項目	細項目	月薪(萬元)	月數	小計	總額(萬元)
人事費(直接薪資)	專案督導(資深人員)	10	1.2	12	42
	專案經理(交通工程師	6	5	30	
行政管理費	人事費之50%				21
印製報告費用及雜支	—				3
參與審查會議	出席相關審查會議並與交通單位溝通協調				5
稅捐	前述費用之5%				4
總計					75

三、 本案未來若因開發時程延宕，導致交通調查資料超過有限期限2年，經審查單位要求補充更新交通調查，所需補充調查及修正報告費用應由雙方另行議定。

四、 上述整體服務費用報價僅包含新北市政府都市設計及都市更新變更設計審議流程，後續若有其他相關審議，其相關服務費用屆時另議。

本案**(新北市新莊區復興段452地號等1筆土地新建工程交通影響評估)**若因作業時間緊迫，無需等待簽約行政流程，要求本公司進行交通調查與報告書撰寫。建議盡速回傳確認委託，由專案負責人員簽名或用印公司印鑑即可，本公司收到回傳資料將立即執行作業。

簽名或用印	

(2)外觀照明

Lighting Design 袁宗南照明設計事務所

台北市內湖區內湖路1段659號11F-5 TEL:02-8752 4091 FAX:02-8752 4090
E-mail:james.yuan168@msa.hinet.net

工程名稱: 富都新開發建設
新北市新莊區復興段452地號等1筆
外觀照明設計
顧客名稱: 高秀萍 小姐
電　　話: 02-2706-9988#332
傳　　真:
E-mail: fion6176@ms17.hinet.net
日　　期: 2022年08月09日

報價單

工作範圍: 新北市新莊區復興段452地號等1筆 建築物外觀 照明設計

費　　用: **外觀照明設計** **總價新台幣** **2,700,000** 元(含稅)

付款方式:
第一期款: 合約簽訂，付款20%
第二期款: 燈具平面、立面完成，付款40%
第三期款: 燈具規範及細部圖說完成，付款30%
第四期款: 現場燈具安裝完成，驗收通過，付款10%

工作項目:

(一) 概念設計階段 (Design Concept)

1. 提出設計概念，及基本電力預估。
2. 提供夜間照明電腦模擬圖，及省能規劃。

(二) 設計階段 (Design Development)

1. 提供燈具及照明設備之配置平面/立面.....(Lighting Fixture Layout)
   a. 提供燈具之代號(Type)，配置(Layout)，但位置尺寸由建築師負責整合。
   b. 提供控制群(Control Diagram)之規劃,但法定容量計算仍為電機技師負責整合。
2. 提供A3篇幅之照明設計施工圖說規範.....(Lighting Specification Package)
   a. 規範目錄索引.....(Index)
   b. 照明設計之一般規範.....(Lighting Design General Specification)
   c. 燈具及照明設備之細部規格指定書.....(Lighting Fixture Specification)
   d. 燈具及照明設備之詳細圖面解說.....(Lighting Fixture Detail)
   e. 廠商聯絡資料.....(Manufacturer Control List)
   f. 燈具及照明設備之預算.....(Lighting Fixture Budget Estimate)

g. 燈具維護計劃表.....(Lighting Fixture Maintenance Program)

h. 電費表.....(Sub-Budget Estimate)

3. 在業主之指示下，校對一切與本公司相關之建築圖面。
協助審核控制群(Control Diagram)之規劃,但法定容量計算仍為電機技師負責整合。

4. 本事務所工作內容不含:

a. 法規相關或緊急照明之設計及配置。

b. 大樓之航空障礙燈。

c. 與燈光相關的管線配置。

d. 燈具安裝之結構安全。

e. 除非特殊案例否則外觀燈光不含供臨時表演及娛樂用途。

(三) 設計圖說作業階段 (Detail & Shop Drawing)

1. 設計圖說階段派員出席業主通知之設計及協調會議。

(四) 發包及施工階段 (Tender Document)

1. 協助業主審核燈具廠商提送之燈具樣本或替代品。
2. 協助業主審核承包商提送之施工大樣圖說(shop Drawing)
3. 於完工階段派員至現場協助業主驗收並做最後之現場燈具及照明設備之設定與對焦調整。
4. 提供標單及相關燈具規範及發包用之一般規範予業主作為發包依據。

(五) 驗收階段 (To Check & Focus)

1. 協助業主驗收承包商施工之全部設計範圍內燈具。

(六) 追加或更改設計則另訂合約 (To Modify Design)

1. 於確認細部大樣圖後的重大建築設計變更。
2. 因業主提供不齊全的圖面，致使事後需大幅修改燈光設計內容。
3. 超出合約內約定的圖說份數。

備　　註:

1. 作業期間若因業主或建築師未能決定之事項 導致無法完成每一個作業階段, 將依作業百分比請款。
2. 如蒙委託請簽名回傳，以利合約製作。
3. 聯絡人: 02-8752-4091-107 袁小姐

設計總監:

客戶簽名:

(3)高層建築防火避難檢討費用

新吉元防火有限公司
New Epoch Safety Design Co., Ltd

服務建議書(報價單)

工作名稱	建築物防火避難綜合檢討報告書
檢討對象物	新莊區復興段 452 等地號 1 筆住宅新建工程
甲方	君泰開發建設股份有限公司
乙方	新吉元防火有限公司

項　　目	金　　額
富都新建設復興段住宅區案新建工程建築物防火避難綜合檢討防火避難計畫之顧問諮詢 1. 防火避難計畫之顧問諮詢 2. 建築物避難安全性能之驗證。 (1). 各居室避難依照性能驗證法。 (2). 各樓層避難依照性能驗證法。 3. 防火區劃、防煙區劃、安全區劃規劃彙整說明 4. 防火構造規劃之檢討。 5. 避難設施規畫之彙整說明。 6. 消防排煙設備彙整說明。 7. 各種與防火避難相關之設備的規劃之彙整說明 8. 管理營運計畫彙整說明。 9. 防火避難綜合檢討報告書編寫製作。 10. 居室避難時間與煙層下降時間驗證。 11. 樓層避難時間與煙層下降時間驗證。 12. 整棟避難時間與煙層下降時間驗證。 13. 彙整居室、樓層、整棟避難安全性能驗證計算過程。 14. 彙整設計單位所提供之建築平面圖、立面圖、剖面圖、機電系統昇位圖。 15. 繪製避難安全驗證計算圖。 16. 評定中心認可審查會簡報。 17. 根據審查委員意見回覆報告書修正。 18. 審查通過後出具評定書	**新台幣** **貳佰柒拾參萬元整** (含稅)

(4)高層建築結構風洞試驗費用

CIAD 祺昌工程科技有限公司
Cheetah Industrial Aero-Dyna. Tech Co., Ltd.

風洞試驗委託服務費用簡式報價單

委託單位：君泰開發建設股份有限公司
試驗名稱：君泰開發新莊區復興段 452 地號新建大樓結構風載重風洞試驗

2022/8/10

項次	試驗項目	服務費用(NT $)
1	建築結構抗風系統設計風力（三棟)	新台幣 160 萬元(含稅)

經費細項			
項目	工作內容	經費（新台幣）	備註
模型製作	建築物主模型製作	二十五萬元整	3D 列印之主建築物縮尺模型三棟
	周邊地形模型製作	四萬元整	含現場勘查及縮尺模型製作
設計風力風洞試驗	設備使用費（包括電費、場地維護費、各式風洞試驗量測儀器維護等）	七十萬元整	建築物表面風壓量測
	實驗耗材	十萬元整	
研究費	1. 結構系統風載重分析 2. 報告撰寫 3. 出席審查會議	三十五萬元整	
管理費及稅捐	行政管理費及稅捐	十六萬元整	
總　　計		**一百六十萬元整**	**含稅**

附註：1.模擬範圍：以主體建築物為中心，半徑450公尺內(1/300縮尺)。
2.預計完成時程：9週(日曆天)。
3..出具3份中文報告書。

聯絡人：傅仲麟
電話：02-26239378*103
Email：fcl@mail.ciad.com.tw

(5)室內空間設計規劃費用

公共設施設計規劃報價單
工 程 名 稱:新北市新莊區復興段452地號等1筆土地公設規劃設計
業　　主:君泰開發建設股份有限公司
2022/8/11

十邑設計工程股份有限公司
CCPLAN DESIGN CO.,LTD.
台中市西屯區中科路1019號　Tel:0424636712 Fax:0424636713
台北市忠孝東路五段510號5F Tel:02-27260797 Fax:0227260795

一、服務項目

項目		內容
公共設施	設計	室內空間設計規劃。
	協助　監造	設計師與會現場討論。

二、公設費用明細

項目		樓層	數量	單價/單位	金額	備註
1F	室內挑高公設規劃	1F	336.5	19,500 /坪	6,561,750	
	公設梯廳規劃	1F	28.8	17,500 /坪	504,000	
2F	室內公設規劃	2F	351.4	17,500 /坪	6,149,500	
	公設梯廳規劃	2F	69.3	17,500 /坪	1,212,750	
R1F	室內公設規劃	R1F	108.9	17,500 /坪	1,905,750	
B2F	公設梯廳規劃	B2F	31.5	15,500 /坪	488,250	B2-B4同
	迴賓車區規劃	B2F	225.6	12,500 /坪	2,820,000	B2-B4同
SF	標準層梯廳規劃	SF	79.3	15,500 /坪	1,229,150	
其他	地下室車區色彩計畫	B1F-B4F	1	500,000 /式	500,000	
	電梯車廂	-----	1	30,000 /式	30,000	
				小計	21,401,150	元整
				合計5%稅額	1,070,058	元整
				總計新台幣(含稅)	**22,471,208**	元整

三、設計內容

項 目		服 務 內 容
公共設施	室內空間設計規劃	公設平面配置、公設立面規劃、公設建材建議、公設大樣圖、公設天花板圖、公設鋪面圖、公設水電位置圖、公設燈光計劃、公設指標系統、公設傢飾建議、公設窗簾建議及工程協助監造。

四、其他事項：

1. 本設計圖說未觸及相關法規檢討、結構計算、設備圖說，與不含都審作業，敬請甲方委由專業技師執行之。
2. 本規劃飾品部分未含大型雕塑或畫作，敬請甲方處理執行之。
3. 本報價單不含標準層室內整體規劃。
4. 本估價單為設計報價之有效期限為15天。
5. 本案委任工作面積若有調整，改變之範圍及內容的服務費用未達本案合約總金額之3%，則雙方互不著補，倘超過本案合約總金額之3%，則雙方應另行議定額外服務費用。

1-1

205

(6)景觀費用

公共設施設計規劃報價單

工 程 名 稱:新北市新莊區復興段452地號等1筆土地公設規劃設計
業　　主:君泰開發建設股份有限公司
2022/8/11

十邑設計工程股份有限公司
CCPLAN DESIGN CO.,LTD.
台中市西屯區中科路1019號　Tel:0424636712 Fax:0424636713
台北市忠孝東路五段510號5F Tel:02-27260797 Fax:0227260795

一、服務項目

項目		內容
公共設施	設計	戶外景觀設計規劃。
	協助　監造	設計師與會現場討論。

二、景觀費用明細

項目		樓層	數量		金額	備註
1F	戶外景觀規劃	1F	1,615.4	6,000 /坪	9,692,400	
	天井區景觀規劃	1F	79.6	9,500 /坪	756,200	
	車道入口規劃	1F	74.7	10,500 /坪	784,350	汽車道
	車道入口規劃	1F	52.6	10,500 /坪	552,300	機車道
	人行道規劃	1F	142.2	2,500 /坪	355,500	
RF	戶外景觀規劃	RF	730.7	6,000 /坪	4,384,200	
其他	配合都審作業	----	1.0	850,000 /式	850,000	
				小計	17,374,950	元整
				合計5%稅額	868,748	元整
				總計新台幣(含稅)	**18,243,698**	元整

三、設計內容

項 目		服 務 內 容
公共設施	戶外空間設計規劃	景觀設置物、景觀植栽建議、戶外鋪面建議、戶外燈光計畫、戶外水電位置圖及工程協助監造。

四、其他事項：

1. 本設計圖說未觸及相關法規檢討、結構計算、設備圖說，與不含都審作業，敬請甲方委出專業技師執行之。
2. 本規劃飾品部分未含大型雕塑或畫作，敬請甲方處理執行之。
3. 本估價單為設計報價之有效期限為15天。
4. 本案委任工作面積若有調整，改變之範圍及內容的服務費用未達本案合約總金額之3%，則雙方互不著補；倘超過本案合約總金額之3%，則雙方應另行議定額外服務費用。

1-1

205

五、建築設計費用

君泰開發新莊區復興段（名人天廈）都市更新案
設計酬金估算表

基地地號：新北市新莊區復興段452地號等1筆土地

基地面積：9870.09㎡

一、工程造價計算：

1. 總樓地板面積：約155041.70㎡
2. 法定造價：
   (1)19,210/㎡(SRC構造，B1F~12F，樓地板面積約46489.25㎡)＝893,058,492元
   (2)17,690/㎡(RC構造，B6F~B2F及13F~35F，樓地板面積約108552.45㎡)＝1,920,292,841元
   (3)挖方：7193.77x22.9㎡x150元＝24,710,599元
   (4) 排水溝：560.45x1930＝1,081,668元
3. 預估之總工程造價：893,058,492＋1,920,292,841＋24,710,599＋1,081,668＝2,839,143,600元

二、總設計酬金估算：

依新北市建築師公會之建築師酬金標準表，本案之總設計酬金擬以如下方式計算：（上下限比率之平均值）

(1)	0	~	300 萬	×	8.00%	= 240,000 元
(2)	300 萬	~	1,500 萬	×	7.50%	= 900,000 元
(3)	1,500 萬	~	6,000 萬	×	7.25%	= 3,262,500 元
(4)	6,000 萬	~	2,839,143,600 元	×	7.00%	= 194,540,052 元
					合　計	198,942,552元

金以容建築師事務所　（蓋章）

林弘壹建築師事務所　（蓋章）