

055-920

新北市板橋區江子翠段第二崁小段 203-28 地號等 22 筆土地
變更都市更新事業計畫暨擬訂都市更新權利變換計畫案
公聽會 開會通知單

聯絡人：吳綉華

聯絡電話：(02)8951-6008

聯絡地址：新北市板橋區漢生東路 168 號 2 樓

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：民國 111 年 01 月 07 日

發文字號：111 園大字第 001 號

開會事由：「新北市板橋區江子翠段第二崁小段 203-28 地號等 22 筆土地變更都市更新事業計畫暨擬訂都市更新權利變換計畫案」公聽會

開會時間：111 年 01 月 15 日(星期六) 上午 10 時

開會地點：新北市議會 101 會議室(新北市板橋區文化路二段 166 號)

出席單位(人員)：新北市政府都市更新處、新北市板橋區忠翠里辦公處、板橋區江子翠段第二崁小段 203-28 地號等 22 筆土地之土地所有權人、合法建物所有權人及他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、學者專家

說明：

- 一、本更新單元位於新北市政府於民國 96 年 4 月 19 日劃定之『台北縣板橋市江子翠地區人行廣場周邊商業區為都市更新地區』，依「都市更新條例(96 年 7 月 4 日修正公布)第 19 條、第 29 條」規定舉辦公聽會，擬具變更都市更新事業計畫暨擬訂都市更新權利變換計畫，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。
- 二、公聽會舉辦依「都市更新條例施行細則(88 年 5 月 21 日發布實施)第六條」規定，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加。
- 三、公聽會內容綱要：
 - (一)說明事業計畫變更內容。
 - (二)說明更新單元內各筆土地更新前價值及更新後房地價值。
 - (三)說明共同負擔及權利變換計算內容。
 - (四)說明房地、車位選配方式。
- 四、權利變換計畫公聽會攸關土地所有權人權益，懇請撥冗參加。

正本：新北市政府都市更新處、新北市板橋區忠翠里辦公處、板橋區江子翠段第二崁小段 203-28 地號等 22 筆土地之土地所有權人、合法建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、學者專家、宏大不動產估價師聯合事務所、麗業不動產估價師聯合事務所、巨秉不動產估價師聯合事務所、翁清源建築師事務所
備註：本會議通知以掛號附回執(雙掛號)寄出

實施者：園大建設股份有限公司



機關收文 111/01/10



1114670322

**新北市板橋區江子翠段第二崁小段203-28地號等22筆土地
變更都市更新事業計畫暨擬訂都市更新權利變換計畫案
自辦公聽會**



實施者：園大建設股份有限公司
建築設計：翁清源建築師事務所
規劃單位：城林都市更新股份有限公司

111.01.15

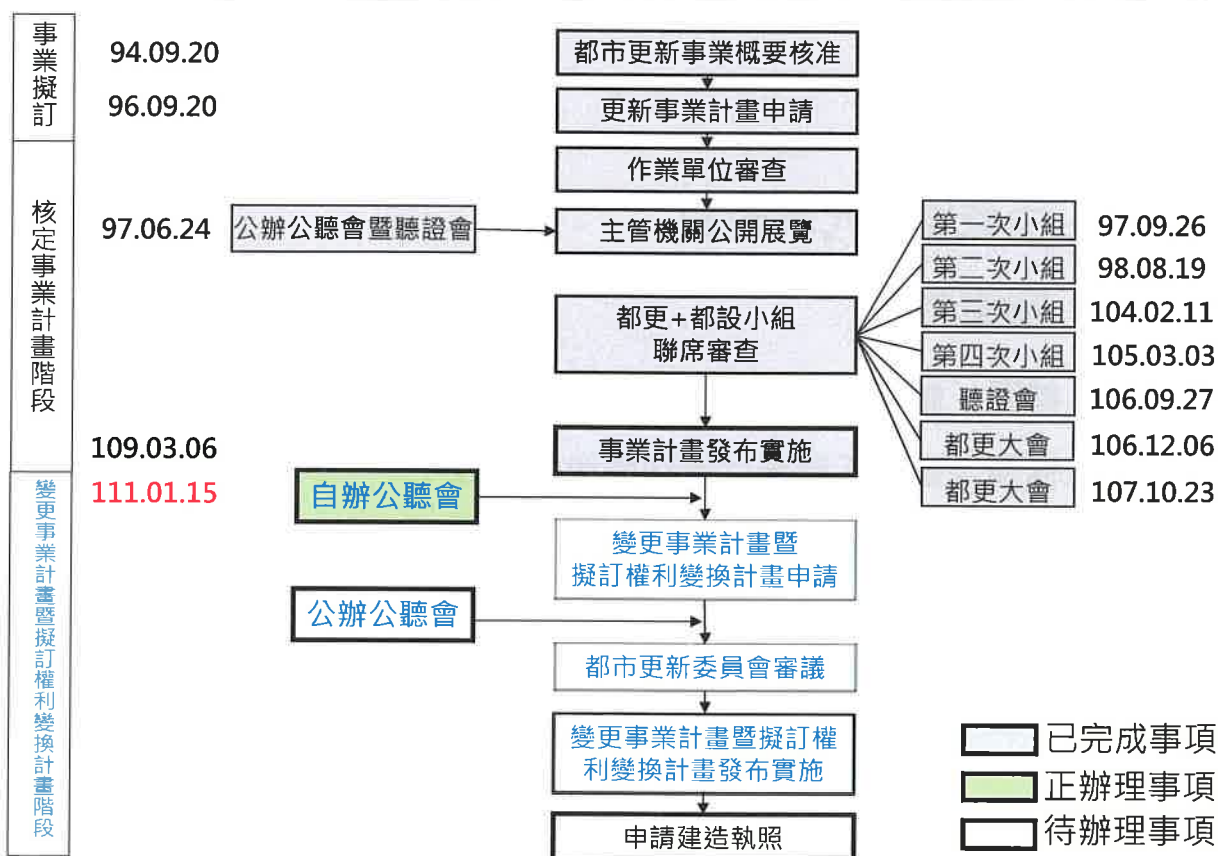
議程

- 一、主席致詞
- 二、主管機關代表致詞
- 三、規劃報告
 - 1.都更 - 城林都市更新股份有限公司
 - 2.估價 - 宏大不動產估價師聯合事務所
- 四、專家學者致詞
- 五、討論事項

壹、更新單元基本資料

3

都市更新事業办理流程



4

基地位置與土地使用分區

一、劃定更新地區(96.04.19)

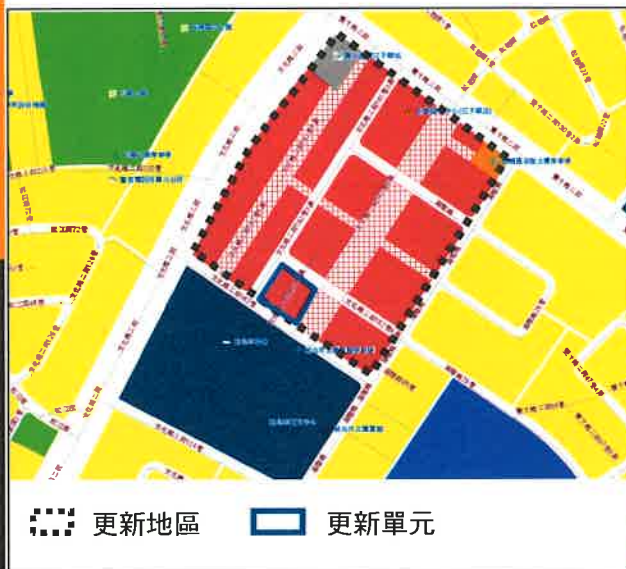
二、距捷運江子翠站500m內

三、板橋都市計畫商業區

1.法定建蔽率：80%

2.法定開挖率：90%

3.法定基準容積率：460%



5

更新單元範圍

■座落：江子翠段第二崁小段203-28地號等22筆土地

■面積：2,127m²

■臨路條件：12米計畫道路



6

土地使用計畫

基地面積		2,127m ²	
基準容積率		460%	
基準容積 (A)		9,784.20m ²	
獎勵項目		獎勵比例	獎勵面積
都市 更新 獎勵	社區使用之公益設施	-	1,090.06m ² (不計入容積)
	設計建蔽率	5%	489.21m ²
	留設人行步道	17.40%	1,702.34m ²
	時程獎勵	10%	978.42m ²
	規模完整計畫街廓	5%	489.21m ²
	四層樓以上建築物	10%	978.42m ²
	小計(B)	47.40%	4,637.60m ²
容積移轉 (C)		40%	3,913.68m ²
獎勵後允建總容積(A+B+C)		862.04%	18,335.48m ²
實際設計 總容積	原核定 事業計畫版	862.01%	18,334.86m ²
	變更 事業計畫版	861.99%	18,334.49m ²

7

原核定建築設計



項目	核定版
樓層	一幢一棟 地上22層、地下5層
結構	RC
戶數	161戶
車位	汽車位 154部 機車位 161部
允建容積	法定容積460% 允建容積862.04%
建蔽率	法定80%；實際61.03%
開挖率	法定90%；實際78.93%

8

貳、變更事業計畫

依108年1月30日公布施行之都市更新條例第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。」

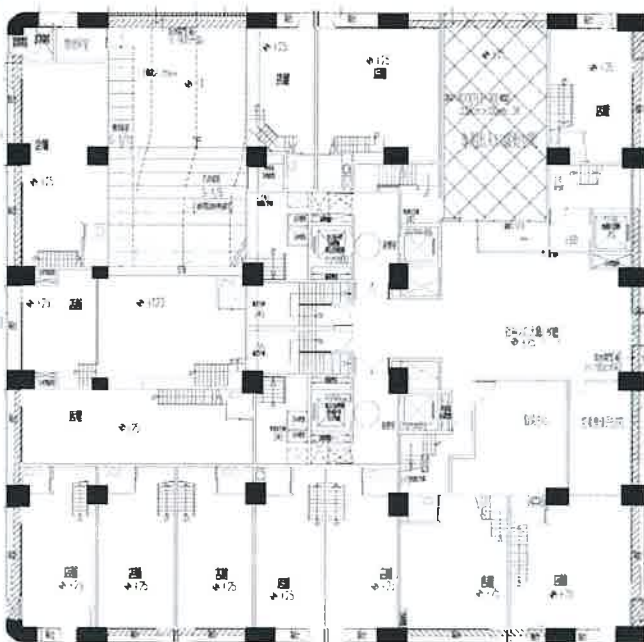
實施者於96年9月20日報核事業計畫，故得適用都市更新條例修正前之規定。

事業計畫變更內容

項目	事業計畫核定版	變更後
樓層	一幢一棟 地上22層、地下5層	同原核定
結構	RC	SRC
戶數	店鋪13戶 辦公室6戶 住宅142戶 共161戶	店鋪15戶 辦公室6戶 住宅179戶 共200戶
車位	汽車位 154部 機車位 161部	同原核定
允建容積	法定容積460% 允建容積862.04%	同原核定
建蔽率	法定80%；實際61.03%	法定80%；實際61.10%
開挖率	法定90%；實際78.93%	法定90%；實際81.71%

地上一層平面圖(店鋪)

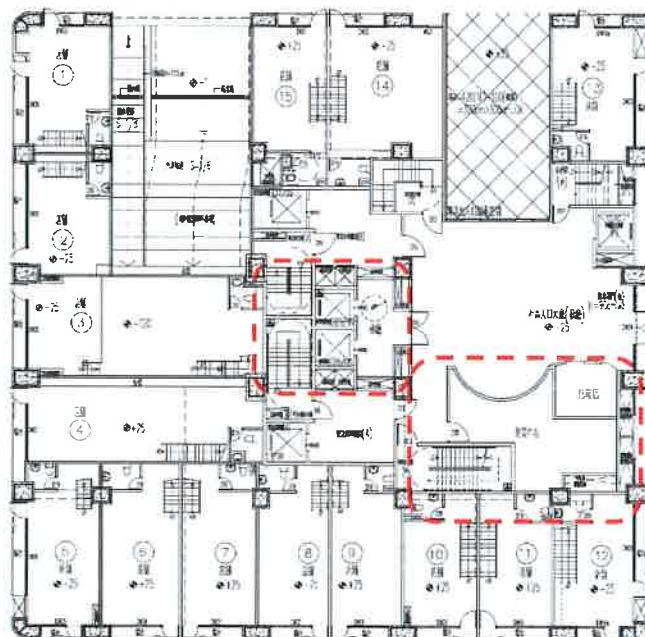
原核定版



變更版

變更內容：

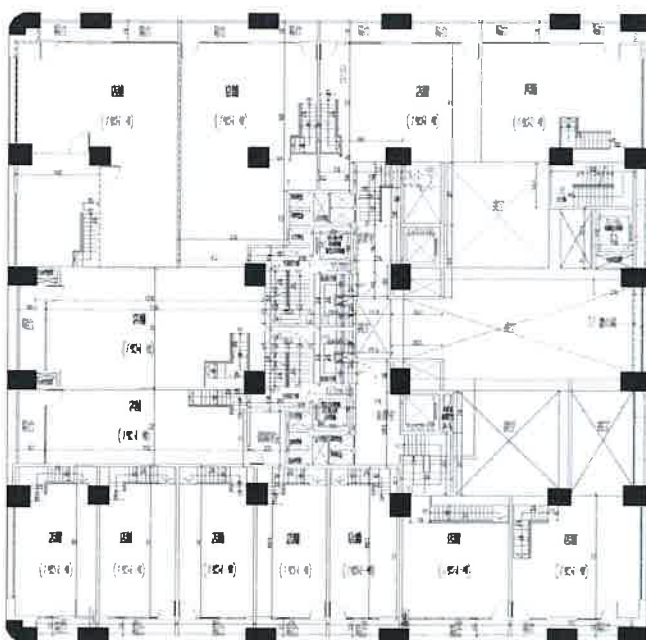
- (1)管委會使用空間、防災中心調整
- (2)樓電梯位置調整
- (3)店鋪數量調整



11

地上二層平面圖(店鋪)

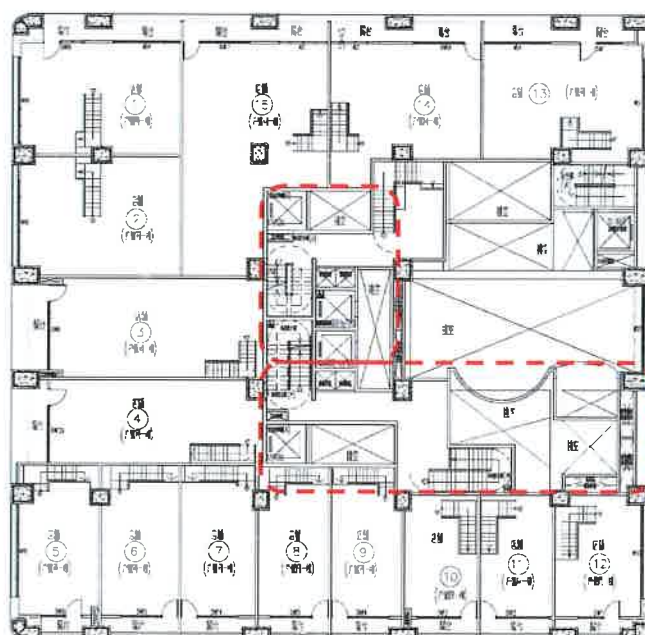
原核定版



變更版

變更內容：

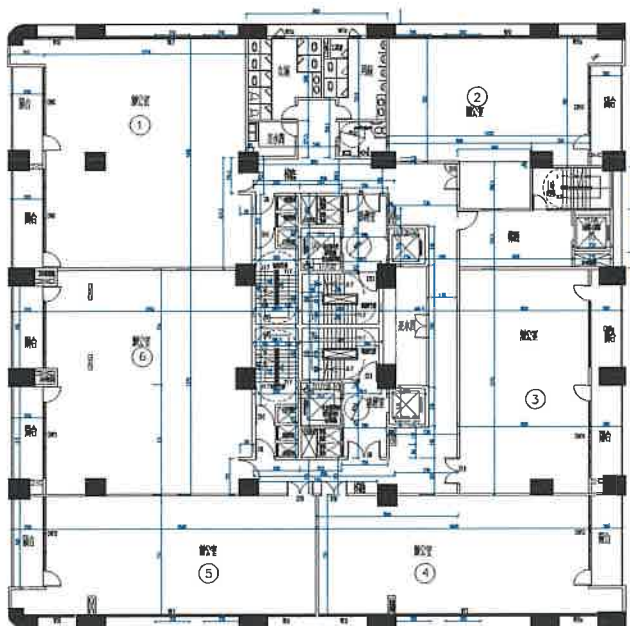
- (1)樓電梯位置調整
- (2)排煙、進風管道位置調整
- (3)戶數調整(店鋪13戶變更為15戶)



12

地上三層平面圖(辦公室)

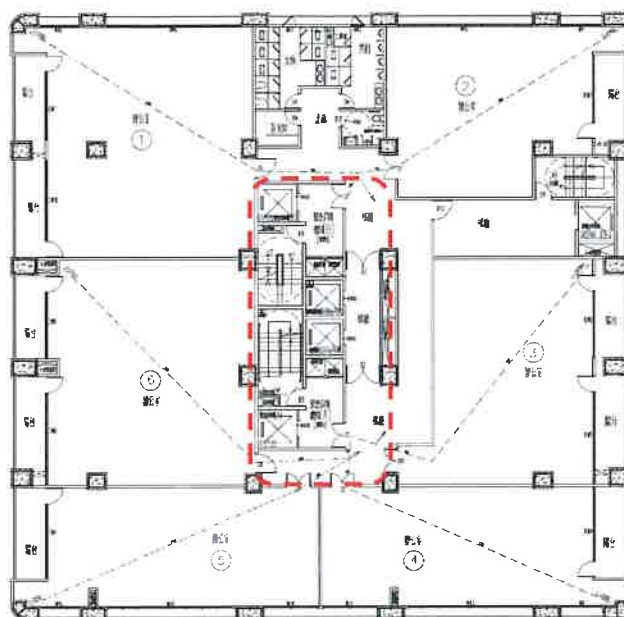
原核定版



變更版

變更內容：

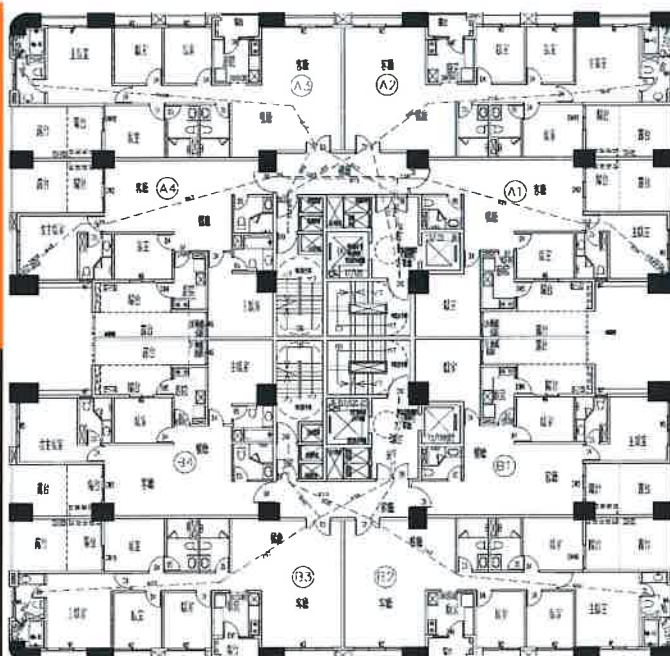
- (1)樓電梯位置調整
- (2)戶型調整
- (3)排煙、進風管道位置調整



13

地上五層平面圖

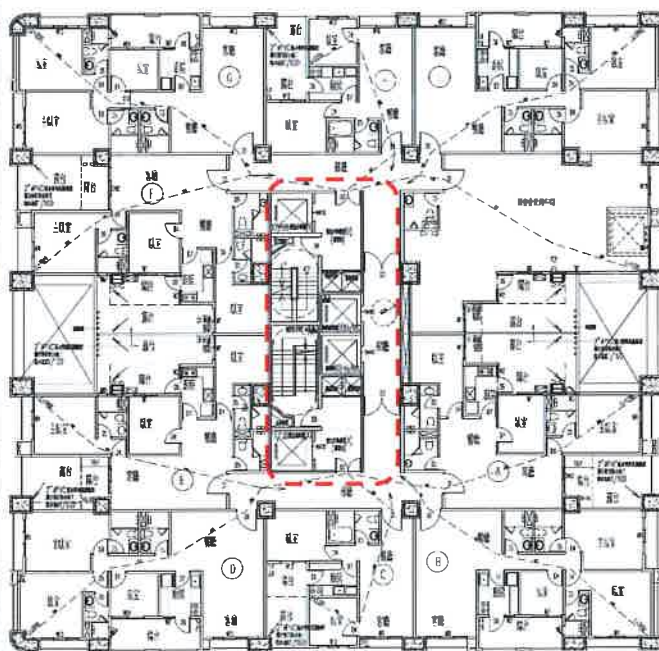
原核定版



變更版

變更內容：

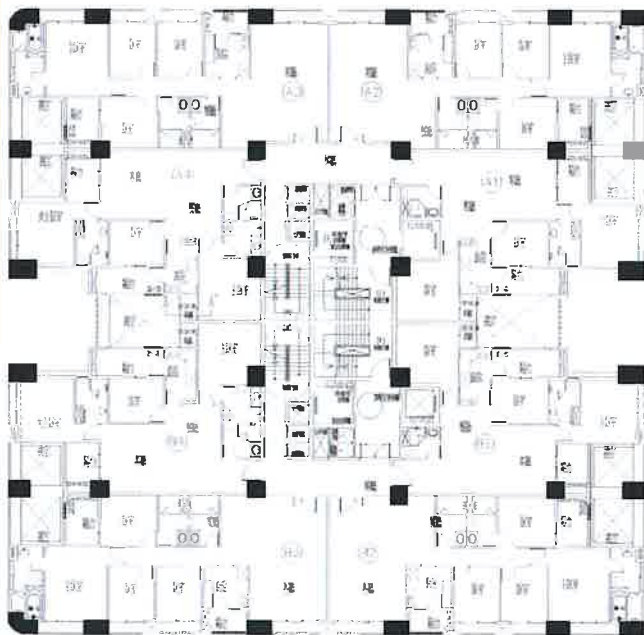
- (1)樓電梯位置調整
- (2)排煙、進風管道位置調整
- (3)增加管委會使用空間



14

標準層平面圖

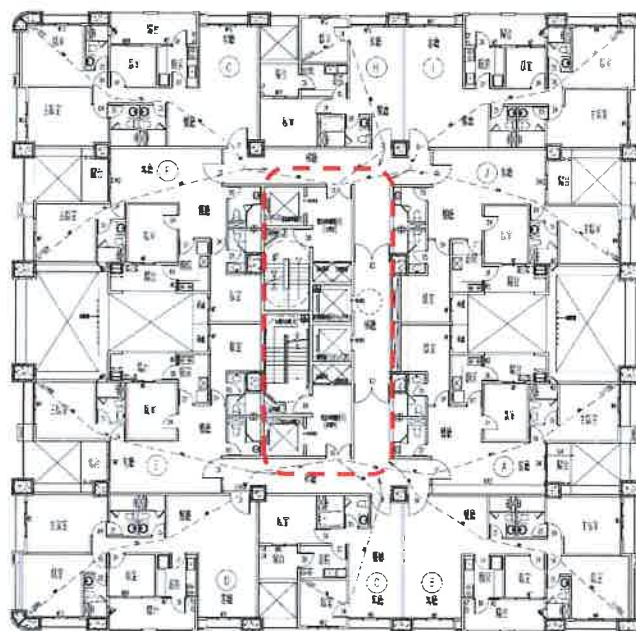
原核定版



變更版

變更內容：

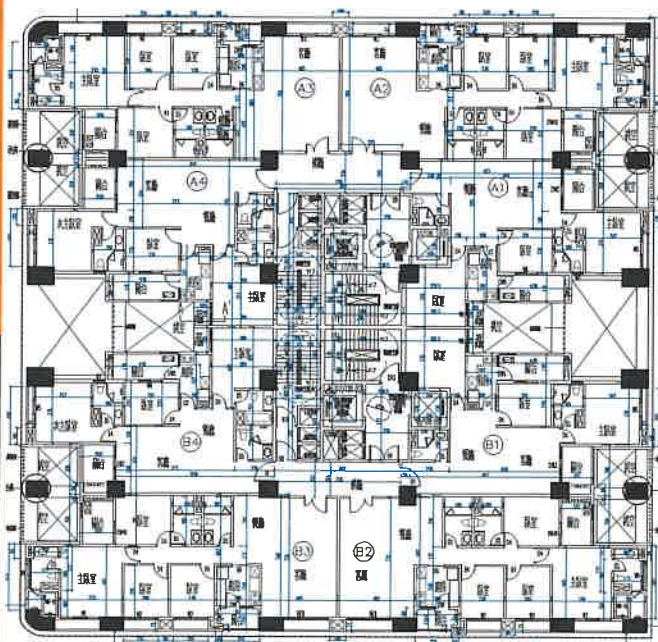
- (1)戶數調整(8拺變更為10拺)
- (2)樓電梯位置調整
- (3)排煙、進風管道位置調整



15

地上二十一層平面圖

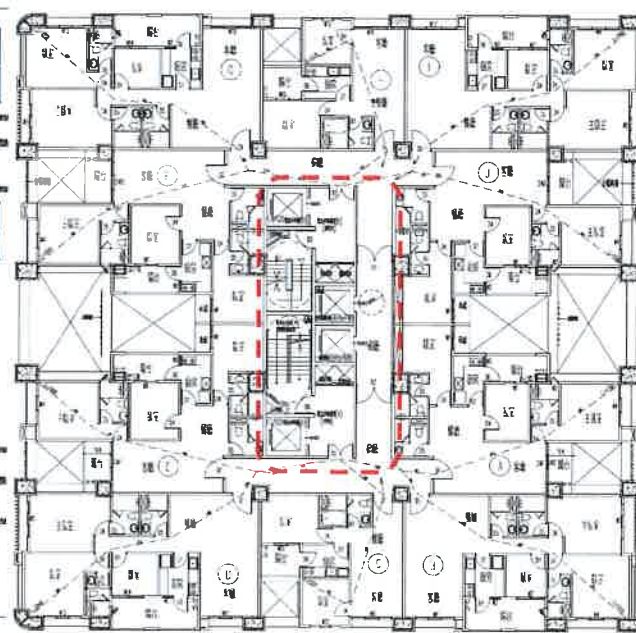
原核定版



變更版

變更內容：

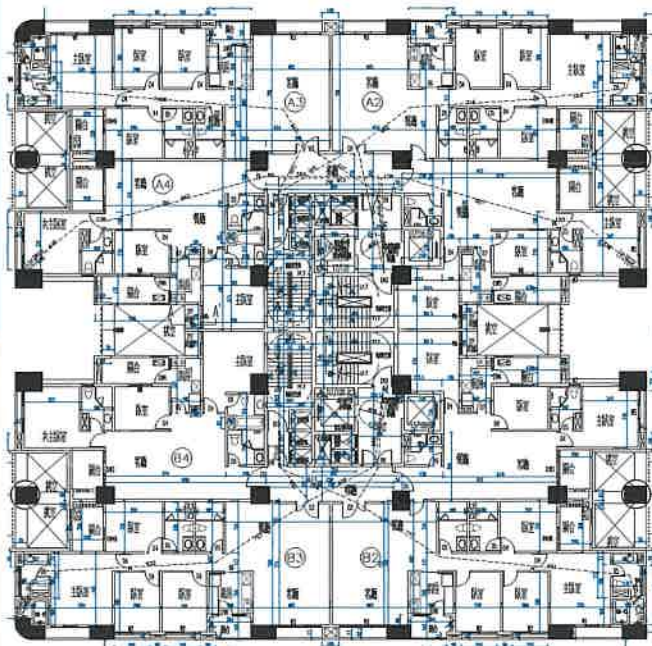
- (1)戶數調整(8拺變更為10拺)
- (2)樓電梯位置調整
- (3)排煙、進風管道位置調整



16

地上二十二層平面圖

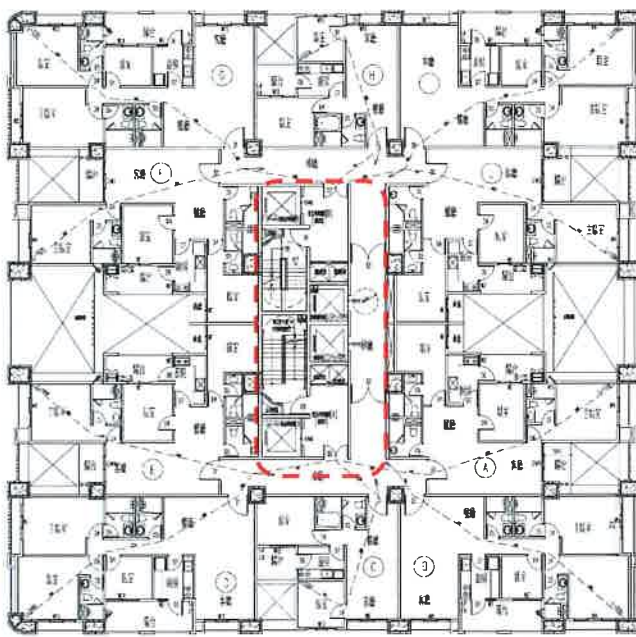
原核定版



變更版

變更內容：

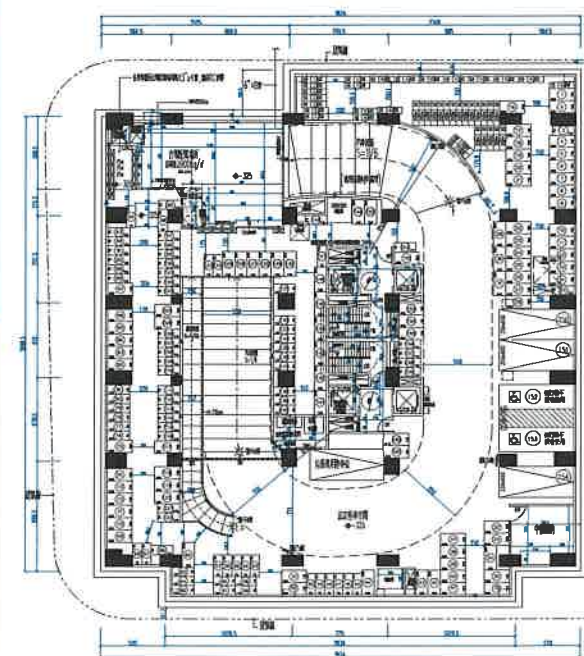
- (1)戶數調整(8拺變更為10拺)
- (2)樓電梯位置調整
- (3)排煙、進風管道位置調整



17

地下一層平面圖

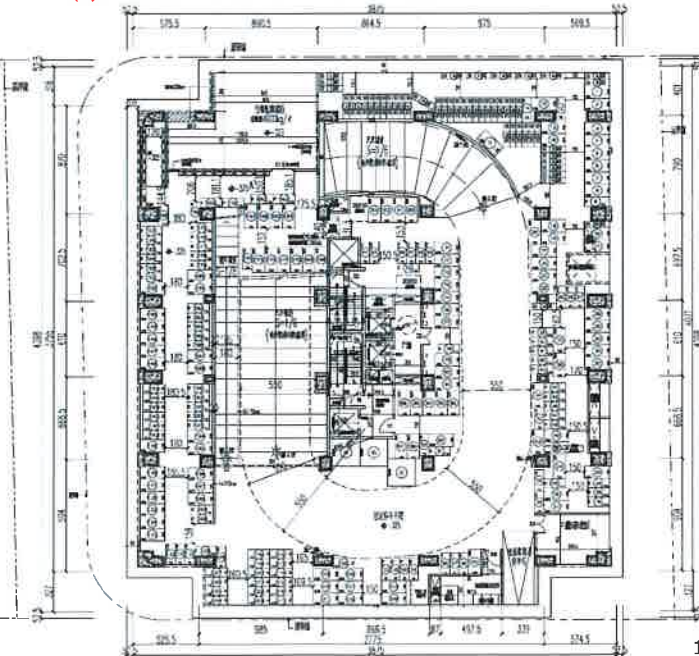
原核定版



SRC變更版(草案)

變更內容：

- (1)增加地下層開挖面積
- (2)機車停車位位置、數量調整
- (3)取消汽車停車位
- (4)樓電梯位置調整
- (5)機電設備、排煙、進風管道位置調整



18

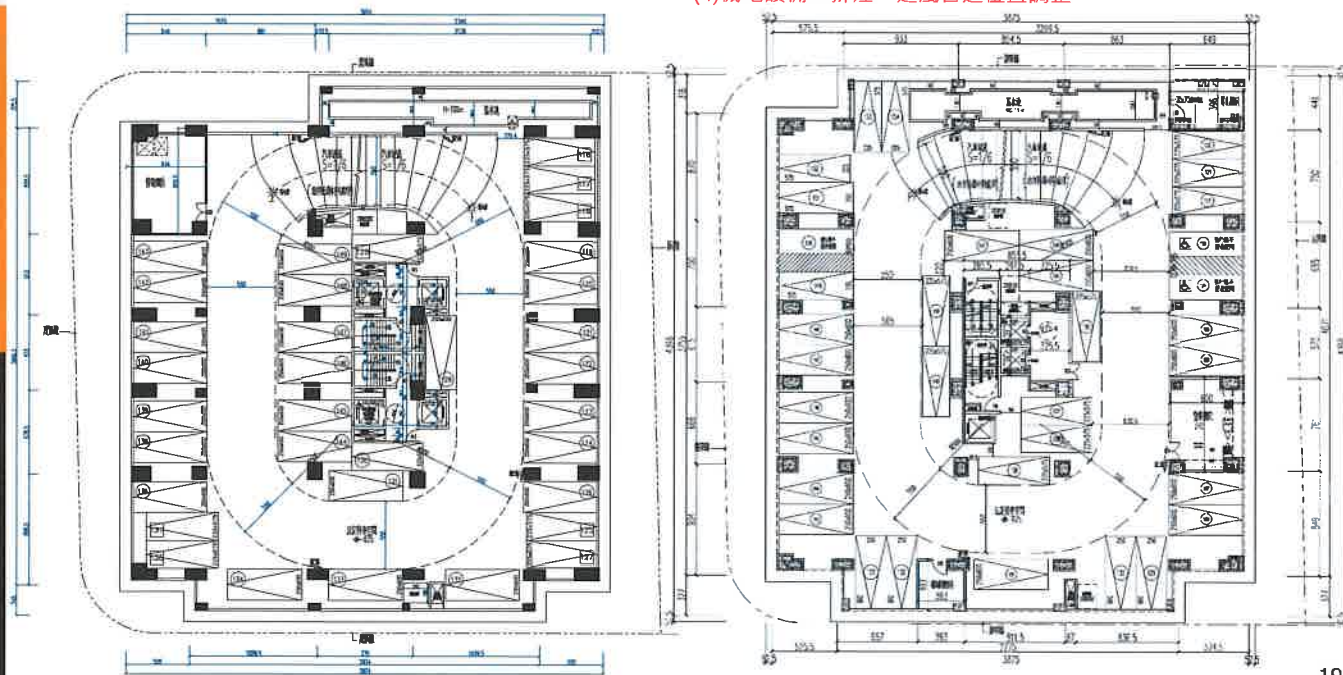
地下二層平面圖

原核定版

變更版

變更內容：

- (1)增加地下層開挖面積
- (2)汽車停車位位置調整
- (3)樓電梯位置調整
- (4)機電設備、排煙、進風管道位置調整



19

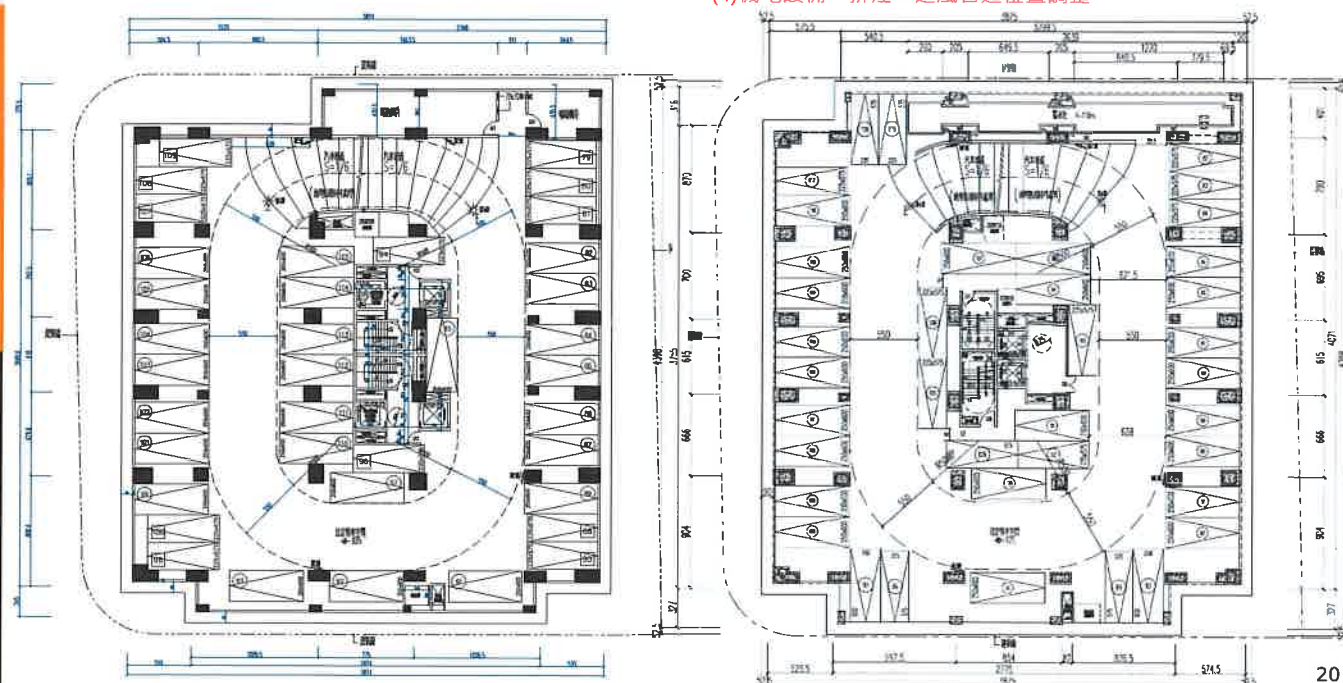
地下三層平面圖

原核定版

SRC變更版(草案)

變更內容：

- (1)增加地下層開挖面積
- (2)汽車停車位位置調整
- (3)樓電梯位置調整
- (4)機電設備、排煙、進風管道位置調整



20

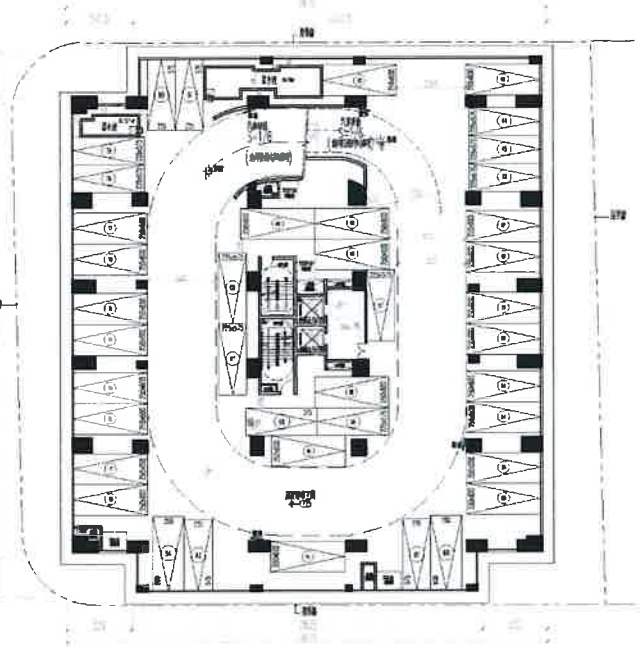
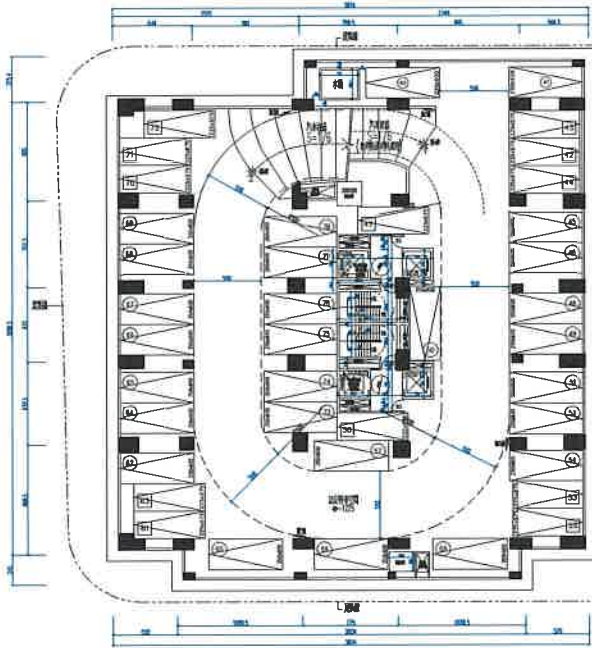
地下四層平面圖

原核定版

SRC變更版(草案)

變更內容：

- (1)增加地下層開挖面積
- (2)汽車停車位位置調整
- (3)樓電梯位置調整
- (4)機電設備、排煙、進風管道位置調整



21

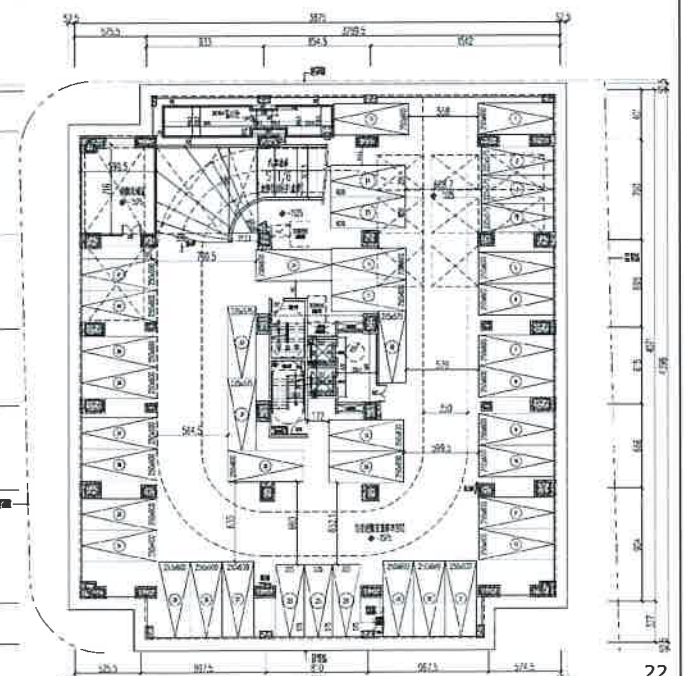
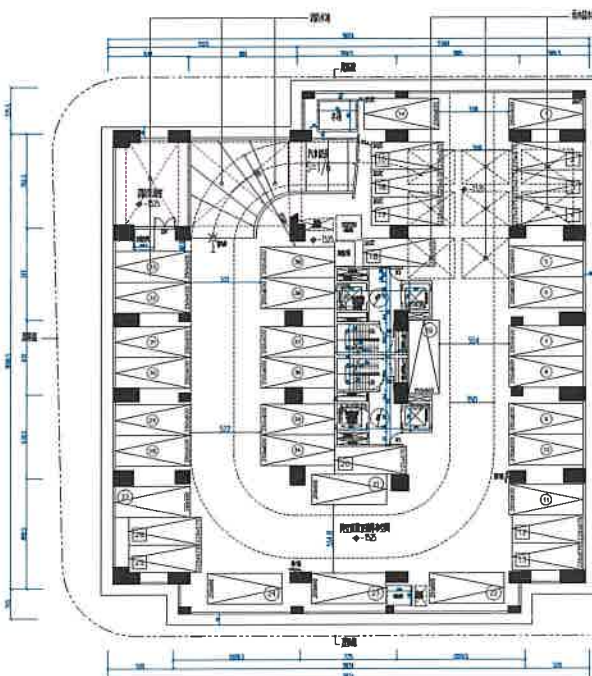
地下五層平面圖

原核定版

變更版

變更內容：

- (1)增加地下層開挖面積
- (2)汽車停車位位置調整
- (3)樓電梯位置調整
- (4)機電設備、排煙、進風管道位置調整

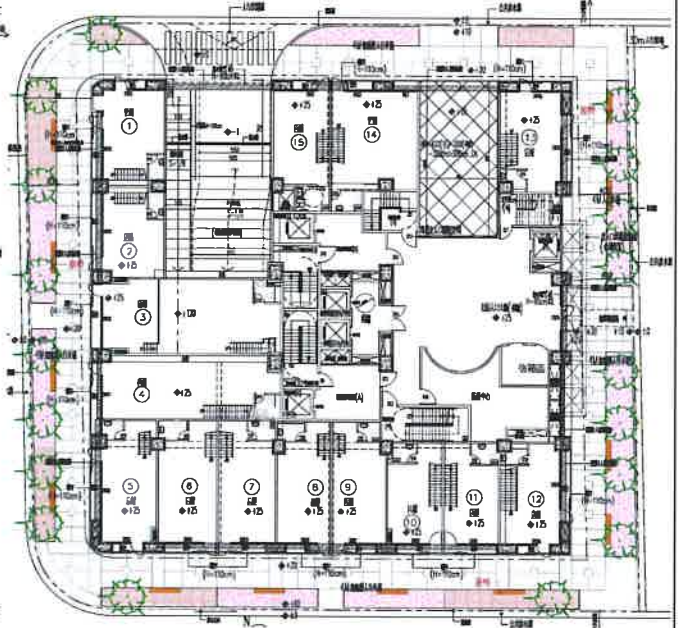
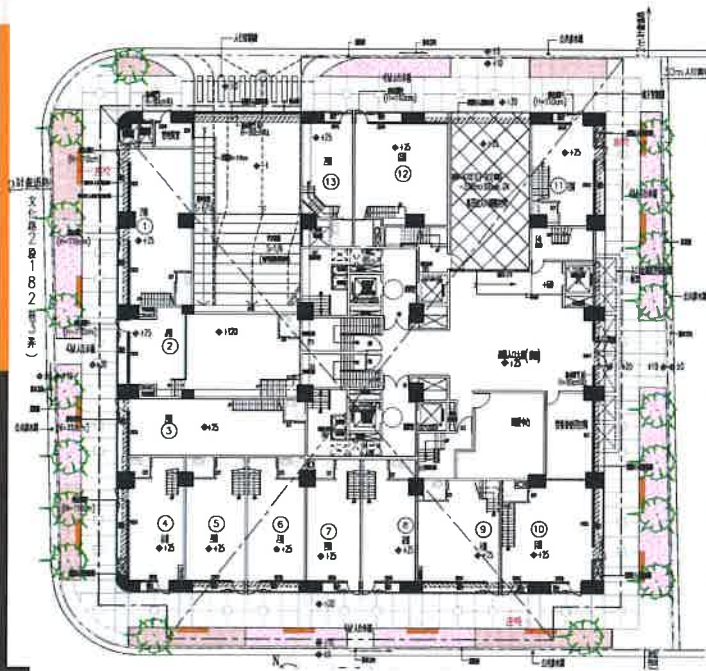


22

景觀平面圖

原核定版

變更版

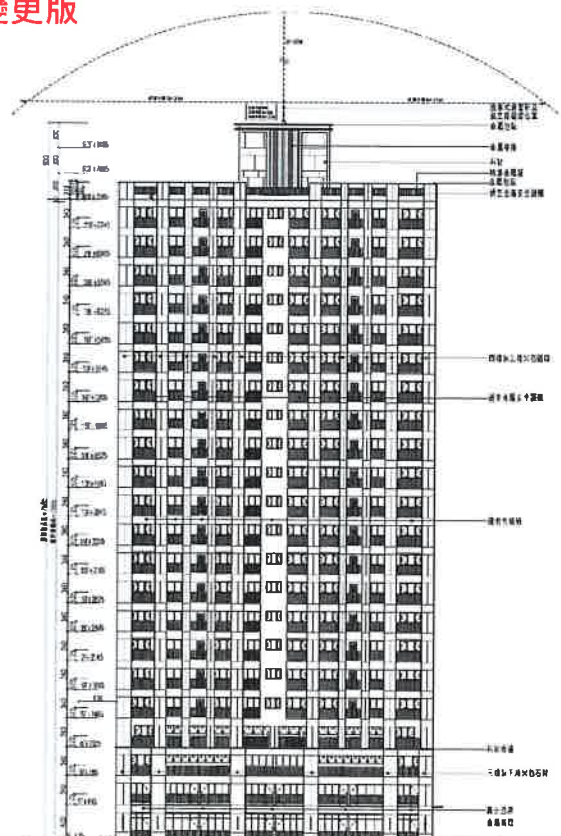
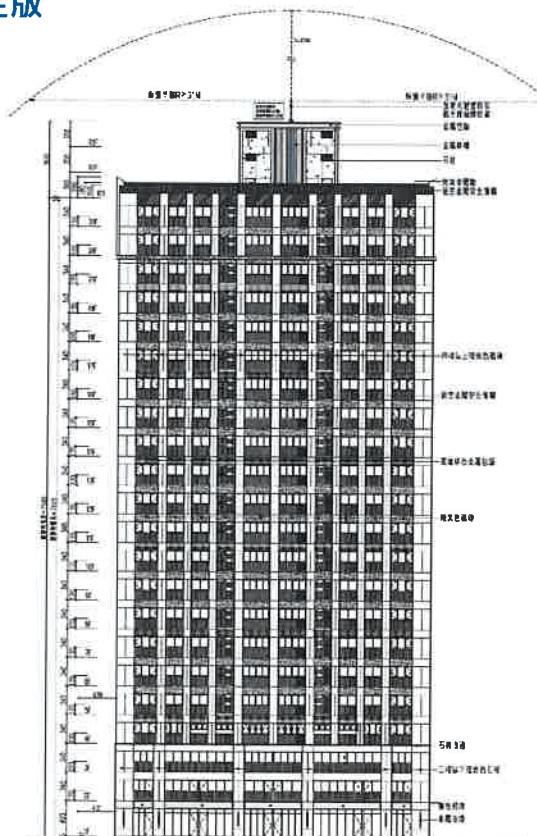


23

西南向立面圖

原核定版

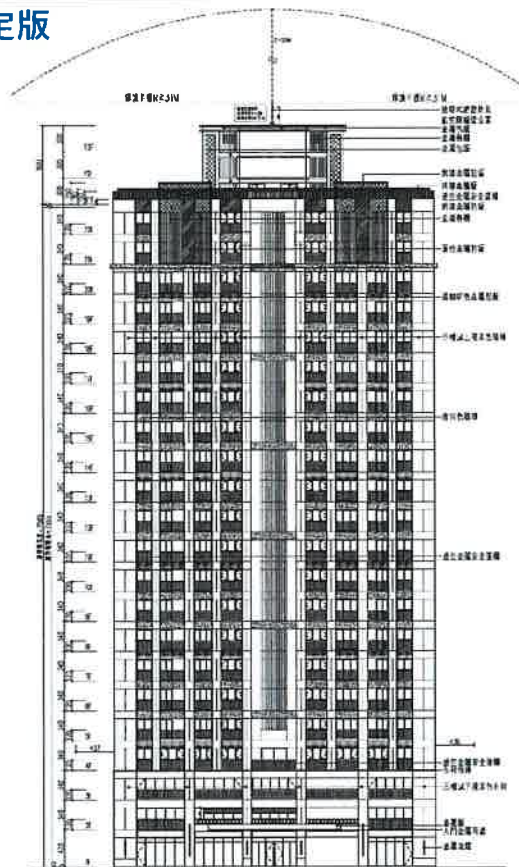
變更版



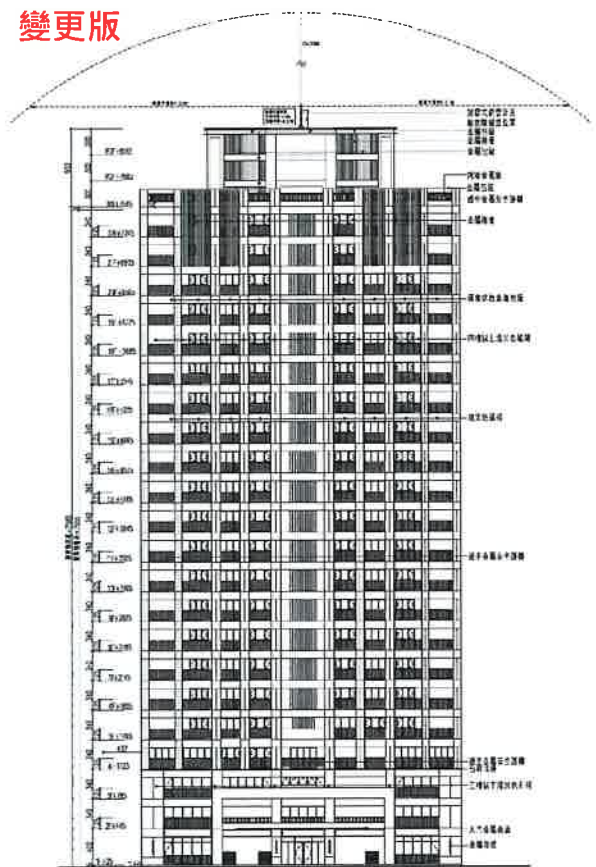
24

東南向立面圖

原核定版



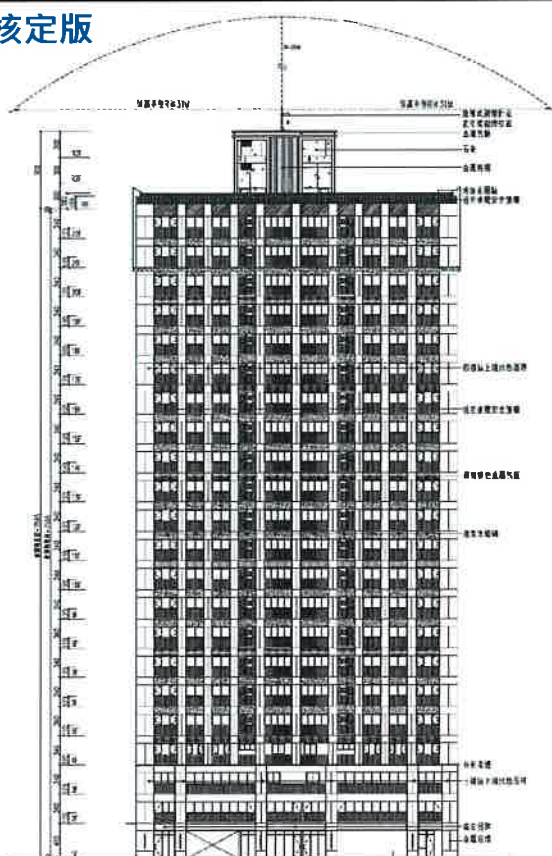
變更版



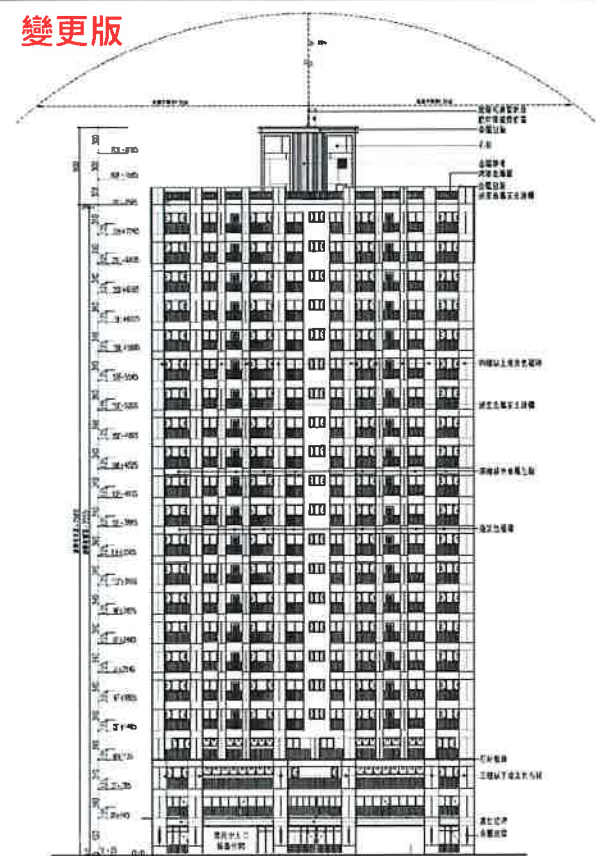
25

東北向立面圖

原核定版



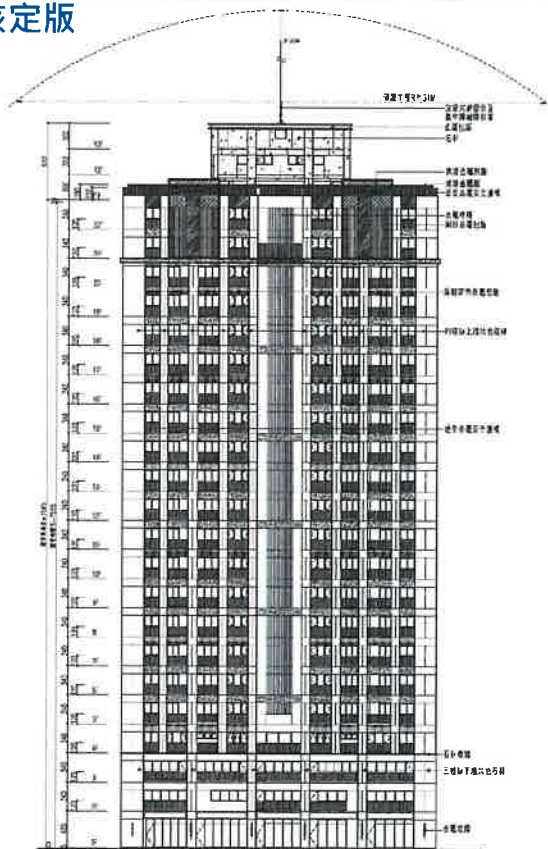
變更版



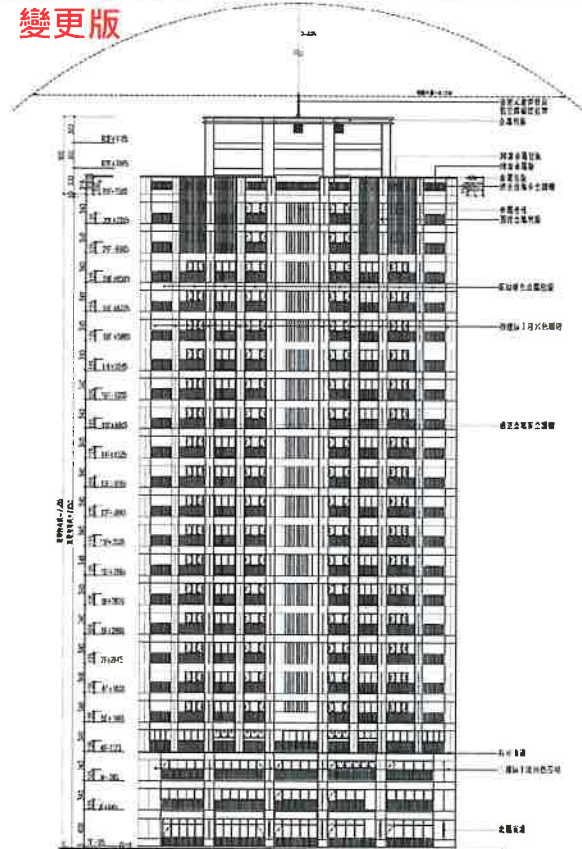
26

西北向立面圖

原核定版



變更版



27

立面圖

原核定版



變更版



28

參、權利變換



- 一、產權分析
- 二、估價報告
- 三、共同負擔及權利比例
- 四、權利變換程序及價值計算

一、產權分析



建物面積



項目	變更事業計畫 暨 擬訂權利變換版
樓層	地上22層、地下5層
戶數	店鋪15戶(1-2F)、辦公室6戶(3F) 社區公益設施(4F)、住宅179戶(5F-22F) 合計200戶
車位	汽車位：法定154部，實設154部 機車位：法定161部，實設161部

建物面積			
主建物	附屬建物	共有部分	合計
17,948.38 m²	2,144.41 m²	9,464.14m²	29,557.16m²
5,429.38坪	648.68坪	2,862.90坪	8,941.09坪
車位面積另計			

註：以主管機關核定之權利變換計畫書及地政事務所核發之測量成果圖為準。

31

店鋪(1-2F)平面圖

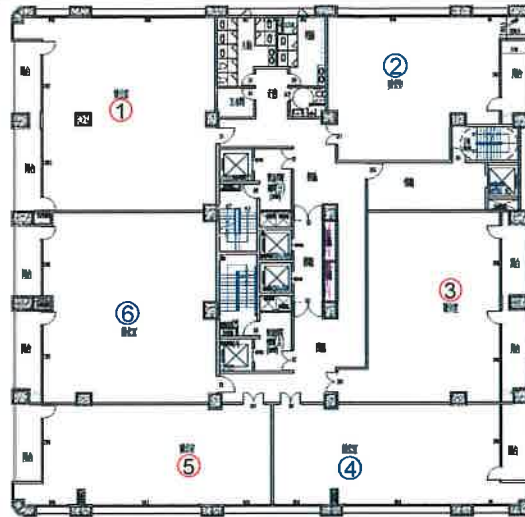


編號		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮
主建物(坪)	1F	12.46	10.68	24.78	21.34	13.20	13.64	13.29	12.41	12.19	10.48	10.61	12.41	12.40	19.15	10.35
	2F	19.40	20.61	22.70	19.31	13.33	12.73	12.40	11.58	11.36	9.69	9.76	11.87	20.41	20.05	30.34
附屬建物(坪)		5.43	1.61	3.04	3.62	3.40	2.41	2.38	2.23	2.23	2.05	2.23	3.86	5.99	4.22	4.14
共有(坪)		16.50	16.20	24.56	21.03	13.76	13.63	13.29	12.41	12.19	10.43	10.58	12.55	16.98	20.28	21.08
公設比(%)		30.67%	32.99%	32.72%	32.21%	31.49%	32.14%	32.13%	32.13%	32.11%	31.95%	31.88%	30.85%	30.44%	31.84%	31.98%
面積(坪)		53.79	49.11	75.08	65.30	43.70	42.41	41.36	38.63	37.97	32.65	33.18	40.69	55.78	63.70	65.91

註：面積係為估計值，實際應以新北市政府建照核准圖及地政機關測繪登記為準。

32

辦公室(3F)平面圖



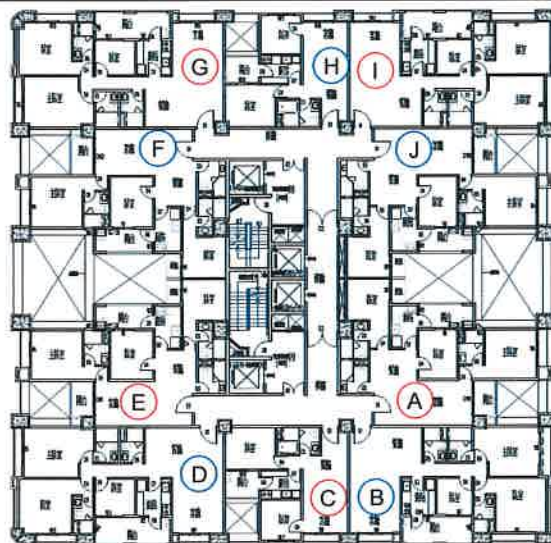
棟別	1	2	3	4	5	6
主建物(坪)	56.04	38.74	42.13	39.16	39.10	52.48
陽台(坪)	7.21	3.67	8.19	3.25	3.25	6.96
共有(坪)	40.55	28.01	30.49	28.33	28.30	37.98
公設比(%)	39.07%	39.78%	37.73%	40.05%	40.06%	38.99%
面積(坪)	103.80	70.42	80.80	70.73	70.64	97.41

註：面積係為估計值，實際應以新北市政府建照核准圖及地政機關測繪登記為準。

33

標準層住宅平面圖

以九、十、十二、十三、十五、十六、十八、十九層平面圖示意

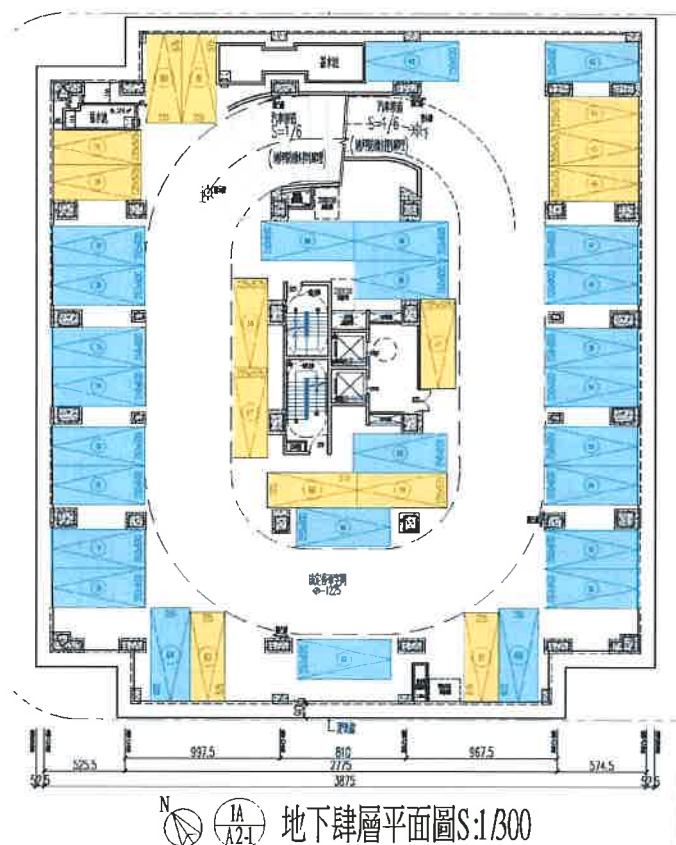


編號	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
主建物(坪)	26.88	29.61	16.79	31.08	26.69	27.39	30.63	16.59	29.81	27.58
陽台(坪)	3.42	2.80	1.37	2.99	3.51	3.57	2.99	1.37	2.80	3.47
雨遮(坪)	0.48	-	-	-	0.48	0.48	-	-	-	0.48
共有(坪)	13.91	15.31	8.69	16.07	13.80	14.14	15.84	8.58	15.41	14.27
公設比(%)	31.12%	32.09%	32.35%	32.05%	31.02%	31.03%	32.03%	32.33%	32.10%	31.16%
面積(坪)	44.68	47.72	26.85	50.13	44.48	45.58	49.46	26.54	48.02	45.80

註：面積係為估計值，實際應以新北市政府建照核准圖及地政機關測繪登記為準。

34

車位數量



樓層別	尺寸	個數	小計
B2F	大	22	35
	小	11	
	無障礙	2	
B3F	大	24	38
	小	14	
B4F	大	26	40
	小	14	
B5F	大	32	41
	小	9	
總計		154	154

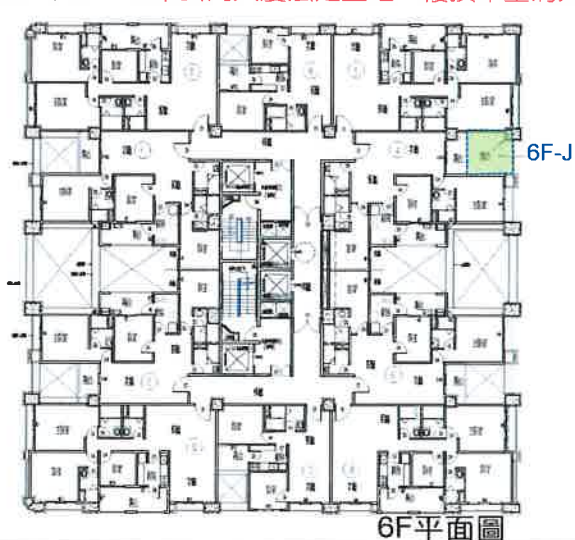
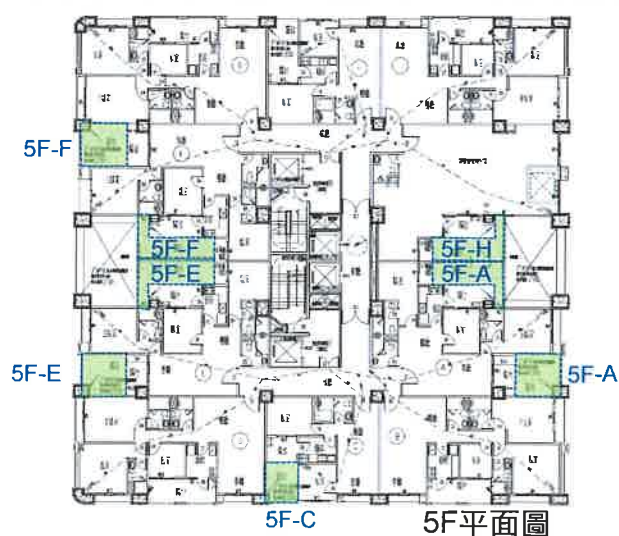
大車位
小車位

35

規約草約-約定專用 5F、6F露台

除下列約定專用部分外，其餘應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

- (1) 位於5F-A戶之露臺，為5F-A戶之區分所有權人約定專用。
- (2) 位於5F-C戶之露臺，為5F-C戶之區分所有權人約定專用。
- (3) 位於5F-E戶之露臺，為5F-E戶之區分所有權人約定專用。
- (4) 位於5F-F戶之露臺，為5F-F戶之區分所有權人約定專用。
- (5) 位於5F-H戶之露臺，為5F-H戶之區分所有權人約定專用。
- (6) 位於6F-J戶之露臺，為6F-J戶之區分所有權人約定專用。 ※本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分



36

共有部分項目及權利範圍計算式說明

(一)共用部分一(地上層大公)項目如下：

1. 地上一層：社區入口大廳、梯廳、緊急昇降機、緊急昇降機間(排煙室)、電梯、特別安全梯、專用出入口緩衝空間、防災中心、公共管道、進風管道、排煙管道、污水管道。
2. 地上二層：緊急昇降機、電梯、特別安全梯、公共管道、進風管道、排煙管道、污水管道。
3. 地上三層：梯廳、緊急昇降機、緊急昇降機間(排煙室)、電梯、特別安全梯、公共管道、進風管道、排煙管道、污水管道。
4. 地上四層：會議室、交誼廳等、男廁、女廁、梯廳、緊急昇降機、緊急昇降機間(排煙室)、電梯、特別安全梯、公共管道、進風管道、排煙管道、污水管道。
5. 地上五層：管委會使用空間、梯廳、緊急昇降機、緊急昇降機間(排煙室)、電梯、特別安全梯、公共管道、進風管道、排煙管道。
6. 地上六層~第二十二層：梯廳、緊急昇降機、緊急昇降機間(排煙室)、電梯、特別安全梯、公共管道、進風管道、排煙管道。
7. 屋突一層：消防中繼機房、梯廳、緊急昇降機、緊急昇降機間(排煙室)、電梯、特別安全梯、公共管道。
8. 屋突二~三層：水箱、一般安全梯、機械房。

(二)共用部分二(商業公)項目如下：

1. 地下一層：無機房式電梯機坑。
2. 地上一層：無機房式電梯、安全梯丙。
3. 地上三層：無機房式電梯、安全梯丙、梯廳、走廊、男廁、女廁、茶水間。
4. 地上四層：無機房式電梯、安全梯丙、梯廳。

37

共有部分項目及權利範圍計算式說明

基地權利範圍計算式說明



■ 權利範圍計算方式

1. 共用部分一(地上層大公)面積：5957.29 m^2 ，依各戶主建物面積與全部主建物總面積之比例計算。
2. 共用部分二(商業公)面積：182.61 m^2 ，依三層辦公室各戶主建物面積與全部三層辦公室主建物總面積之比例計算。
3. 共用部分三(地下大公及車公)面積：8811.08 m^2 ，依前述比例分算，地下大公占共有權利範圍37728/100000，其面積3,324.24 m^2 ，由各戶主建物面積與全部主建物總面積之比例計算；車公占共有權利範圍62272/100000，其面積5,486.84 m^2 ，由各買受車格面積與地下一層~五層車格總面積之比例計算。

■ 土地權利範圍計算

1. 總建物土地面積：1983.36 m^2 (93247/100000)，依各戶主建物面積與全部主建物總面積之比例計算。
2. 總汽車停車位土地面積：143.64 m^2 (6753/100000)，依各車格面積與車格總面積之比例計算，平面大車位土地持分為46/100000；平面小車位土地持分為39/100000；行動不便者車位土地持分為50/100000。



www.hondapac.com.tw



專業・負責・公正・誠信

板橋區江子翠段第二小段201-77等22筆土地 都市更新權利變換計畫

估價評估說明—公聽會簡報

宏大不動產估價師聯合事務所
Honda Appraisers Joint Firm

板橋區江子翠段第二小段

41



專業・負責・公正・誠信

報告大綱

1. 更新單元基本資料
2. 評估內容
3. 更新前一估價條件
4. 更新前權利價值評估
5. 更新後一估價條件
6. 更新後權利價值評估

www.hondapac.com.tw

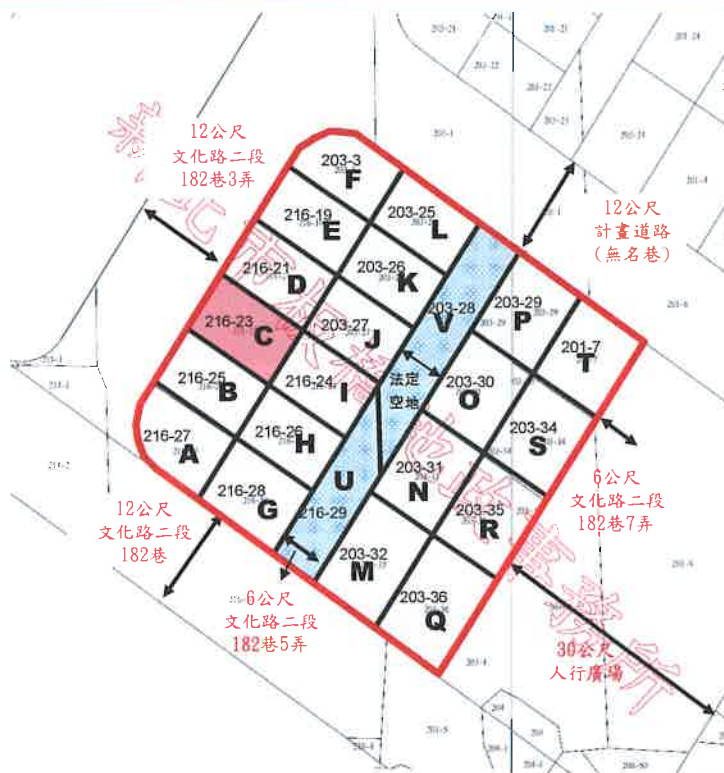
宏大不動產估價師聯合事務所
Honda Appraisers Joint Firm

板橋區江子翠段第二小段

42



1. 更新單元：
板橋區江子翠段第二崁小段
201-77等22筆土地
2. 基地面積：
643.4175坪(2,127.00m²)
3. 使用分區：
商業區(法定容積率460%)
4. 臨路情況：四面臨路
6M文化路二段182巷7弄
12M計畫道路(無名巷)
12M文化路二段182巷3弄
12M文化路二段182巷



www.hondapac.com.tw

板橋區江子翠段第二坎小段

43



www.hondapac.com.tw

板橋區江子翠段第二坎小段

44



專業・負責・公正・誠信

評估內容

1. 評估**更新前**各宗土地之權利價值。
2. 評估**更新前**各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。
3. 評估**更新後**區分所有建物及其土地應有部份之權利價值。

www.hondapac.com.tw

宏大不動產估價師聯合事務所
Honda Appraisers Joint Firm

板橋區江子翠段第二小段

45



專業・負責・公正・誠信

估價條件—更新前估價條件

➤ 價格日期：民國**110**年**11**月**30**日

1. 更新前各宗土地之權利價值係在價格日期當時以各宗土地合併利用，除「合法四層樓以上建築物」之專屬容積獎勵外，不考慮其他獎勵容積之前提下，以法定容積加計合法四層樓以上建築物容積獎勵所評估之價值，但須考慮容積折減之情況進行評估。
2. 更新前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地」之原則，將更新單元內土地進行坵塊分宗。
因更新單元內**22**筆土地皆為同一張使用執照【使用號碼：62使字第056號】，故本案將更新單元內**22**筆土地皆視為一宗土地進行評估。
惟更新單元土地屬商業區且現況地籍均已分割完畢，故評估視為同宗土地權利價值後，再選定**216-23**地號為比準地，並依各宗土地個別條件進行各筆土地權利價值之拆算，計算各權利人及權利變換關係人之權利價值比例。

www.hondapac.com.tw

宏大不動產估價師聯合事務所
Honda Appraisers Joint Firm

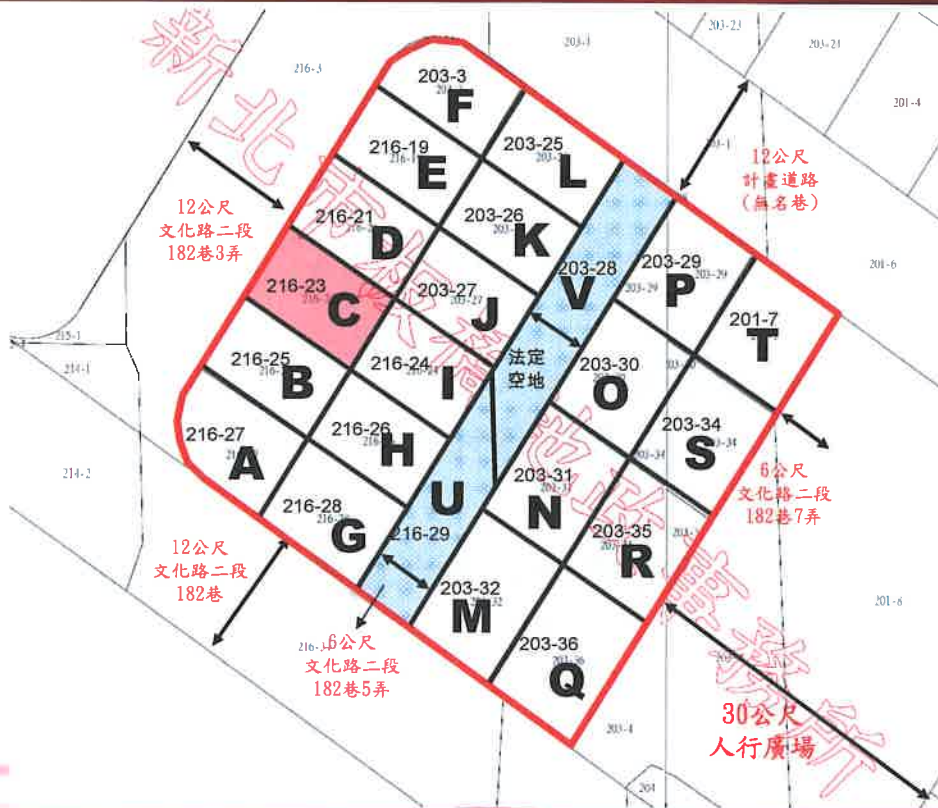
板橋區江子翠段第二小段

46



專業・負責・公正・誠信

更新單元個別土地坐落位置



www.hondapac.com.tw

宏大不動產估價師聯合事務所
Honda Appraisers Joint Firm

板橋區江子翠段第二小段

47



專業・負責・公正・誠信

估價條件—更新前估價條件

3. 更新單元內**216-29**、**203-28**地號等**2**筆土地上無建物，除經使用執照【使用號碼：**62**使字第**056**號】套繪為法定空地，故本案將上述**2**筆土地以作為法定空地為前提進行其權利價值之評估。
4. 更新單元內**216-26**、**216-24**、**203-27**、**203-26**、**203-31**、**203-30**地號，就地籍圖為未臨路之地號，惟考量實際現況可經由法定空地**216-29**及**203-28**地號(文化路二段**182**巷**3**弄，路寬約**6**米)之既成巷道，故本次將上述土地視為有臨路情形進行評估。
5. 更新單元內有土地所有權人及合法建物所有權人分屬不同人之情形，依「都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之規定，以固定期間收益法且無支付地租進行各戶建物使用權價值評估。本案更新前合法建物謄本登記主要建材為加強磚造及鋼筋混凝土造，惟使用執照登載之構造種類為鋼筋混凝土造，故本案以鋼筋混凝土造進行評估。本案合法建物屋齡目前為**49**年，將屆中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報規定之建物經濟耐用年數(鋼筋混凝土造：**50**年)。本次建物考量建物有持續修繕情形加計經濟耐用年數**15**年，本案經濟耐用年數以**65**年為前提計算。

www.hondapac.com.tw

宏大不動產估價師聯合事務所
Honda Appraisers Joint Firm

板橋區江子翠段第二小段

48

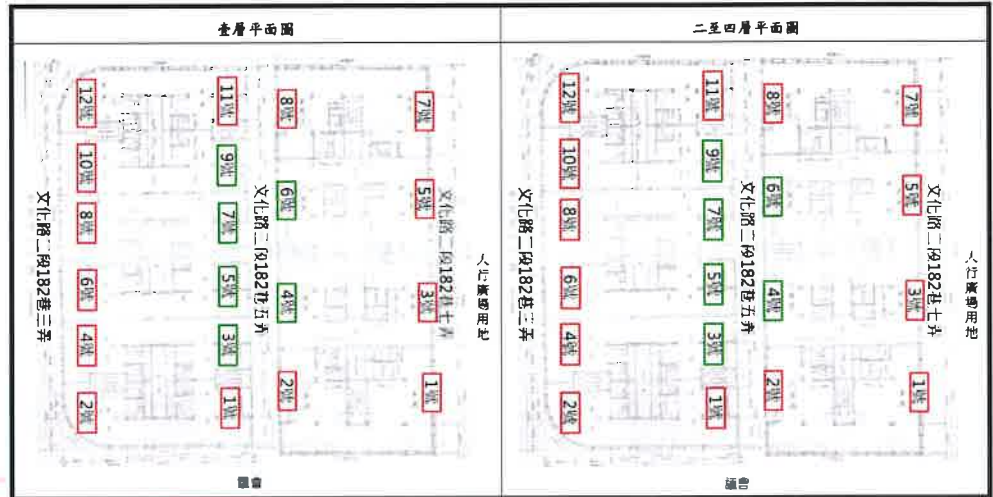


專業·負責·公正·誠信

估價條件—更新前估價條件

6. 更新單元內區分所有建物部份戶別有補登記陽台之情形，經比對本案更新前建物測量成果圖及使用執照竣工圖，故部分戶別有陽台有未登記或少登記面積之情形。在權利價值比例公平分配之情況下，更新前權利價值計算時依使用執照竣工圖資料並經建築師計算面積後，本次加計未(少)補登陽台面積後計算產權建物面積內進行權利價值之分算。各戶面積之未(少)補登陽台面積如下表所示：(後頁)

更新前區分所有建物
【62使字第056號—
使用執照竣工圖】



www.hondapac.com.tw

宏大不動產估價師聯合事務所
Honda Appraisers Joint Firm

板橋區江子翠段第二小段

49



專業·負責·公正·誠信

區分所有建物未補登記陽台面積(1/4)

建號	地號	建物門牌	層數	層次	主建物 (㎡)	騎樓 (㎡)	陽台 (㎡)	未補登 陽台(㎡)	建物面積 (已登記)(㎡)	建物面積 (含未補登陽台)(㎡)
395	216-27	文化路二段182巷3弄2號	4	1	27.48	46.69	0.00	4.52	74.17	78.69
396	216-27	文化路二段182巷3弄2號2樓	4	2	74.17	0.00	0.00	4.52	74.17	78.69
397	216-27	文化路二段182巷3弄2號3樓	4	3	74.17	0.00	0.00	4.52	74.17	78.69
398	216-27	文化路二段182巷3弄2號4樓	4	4	74.17	0.00	0.00	4.52	74.17	78.69
		小計			249.99	46.69	0.00	18.08	296.68	314.76
535	216-25	文化路二段182巷3弄4號	4	1	48.69	25.83	0.00	4.30	74.52	78.82
536	216-25	文化路二段182巷3弄4號2樓	4	2	74.52	0.00	0.00	4.30	74.52	78.82
537	216-25	文化路二段182巷3弄4號3樓	4	3	74.52	0.00	0.00	4.30	74.52	78.82
538	216-25	文化路二段182巷3弄4號4樓	4	4	74.52	0.00	0.00	4.30	74.52	78.82
		小計			272.25	25.83	0.00	17.20	298.08	315.28
467	216-23	文化路二段182巷3弄6號	4	1	48.69	25.83	0.00	4.30	74.52	78.82
468	216-23	文化路二段182巷3弄6號2樓	4	2	74.52	0.00	3.78	0.52	78.30	78.82
469	216-23	文化路二段182巷3弄6號3樓	4	3	74.52	0.00	0.00	4.30	74.52	78.82
470	216-23	文化路二段182巷3弄6號4樓	4	4	74.52	0.00	3.78	0.52	78.30	78.82
		小計			272.25	25.83	7.56	9.64	305.64	315.28
463	216-21	文化路二段182巷3弄8號	4	1	48.69	25.83	0.00	4.30	74.52	78.82
464	216-21	文化路二段182巷3弄8號2樓	4	2	74.52	0.00	3.78	0.52	78.30	78.82
465	216-21	文化路二段182巷3弄8號3樓	4	3	74.52	0.00	4.30	0.00	78.82	78.82
466	216-21	文化路二段182巷3弄8號4樓	4	4	74.52	0.00	3.78	0.52	78.30	78.82
		小計			272.25	25.83	11.86	5.34	309.94	315.28
415	216-19	文化路二段182巷3弄10號	4	1	48.69	25.83	0.00	4.30	74.52	78.82
416	216-19	文化路二段182巷3弄10號2樓	4	2	74.52	0.00	0.00	4.30	74.52	78.82
417	216-19	文化路二段182巷3弄10號3樓	4	3	74.52	0.00	0.00	4.30	74.52	78.82
418	216-19	文化路二段182巷3弄10號4樓	4	4	74.52	0.00	0.00	4.30	74.52	78.82
		小計			272.25	25.83	0.00	17.20	298.08	315.28

om.tw

50



專業・負責・公正・誠信

區分所有建物未補登記陽台面積(2/4)

建號	地號	建物門牌	層數	層次	主建物 (m ²)	騎樓 (m ²)	陽台 (m ²)	未補登 陽台(m ²)	建物面積 (已登記)(m ²)	建物面積 (含未補登陽台)(m ²)
411	203-3	文化路二段182巷3弄12號	4	1	25.16	45.70	0.00	3.99	70.86	74.85
412	203-3	文化路二段182巷3弄12號2樓	4	2	70.86	0.00	0.00	3.99	70.86	74.85
413	203-3	文化路二段182巷3弄12號3樓	4	3	70.86	0.00	0.00	3.99	70.86	74.85
414	203-3	文化路二段182巷3弄12號4樓	4	4	70.86	0.00	0.00	3.99	70.86	74.85
		小計			237.74	45.70	0.00	15.96	283.44	299.40
399	216-28	文化路二段182巷5弄1號	4	1	39.58	34.90	0.00	8.76	74.48	83.24
400	216-28	文化路二段182巷5弄1號2樓	4	2	74.48	0.00	0.00	8.76	74.48	83.24
401	216-28	文化路二段182巷5弄1號3樓	4	3	74.48	0.00	0.00	8.76	74.48	83.24
402	216-28	文化路二段182巷5弄1號4樓	4	4	74.48	0.00	0.00	8.76	74.48	83.24
		小計			263.02	34.90	0.00	35.04	297.92	332.96
539	216-26	文化路二段182巷5弄3號	4	1	66.50	0.00	0.00	7.88	66.50	74.38
540	216-26	文化路二段182巷5弄3號2樓	4	2	66.50	0.00	0.00	7.88	66.50	74.38
541	216-26	文化路二段182巷5弄3號3樓	4	3	66.50	0.00	0.00	7.88	66.50	74.38
542	216-26	文化路二段182巷5弄3號4樓	4	4	66.50	0.00	7.50	0.38	74.00	74.38
		小計			266.00	0.00	7.50	24.02	273.50	297.52
475	216-24	文化路二段182巷5弄5號	4	1	62.20	0.00	0.00	7.88	62.20	70.08
476	216-24	文化路二段182巷5弄5號2樓	4	2	62.20	0.00	0.00	7.88	62.20	70.08
477	216-24	文化路二段182巷5弄5號3樓	4	3	62.20	0.00	0.00	7.88	62.20	70.08
478	216-24	文化路二段182巷5弄5號4樓	4	4	62.20	0.00	0.00	7.88	62.20	70.08
		小計			248.80	0.00	0.00	31.52	248.80	280.32
471	203-27	文化路二段182巷5弄7號	4	1	62.20	0.00	0.00	7.88	62.20	70.08
472	203-27	文化路二段182巷5弄7號2樓	4	2	62.20	0.00	0.00	7.88	62.20	70.08
473	203-27	文化路二段182巷5弄7號3樓	4	3	62.20	0.00	0.00	7.88	62.20	70.08
474	203-27	文化路二段182巷5弄7號4樓	4	4	62.20	0.00	0.00	7.88	62.20	70.08
		小計			248.80	0.00	0.00	31.52	248.80	280.32

m.tw

51



專業・負責・公正・誠信

區分所有建物未補登記陽台面積(3/4)

建號	地號	建物門牌	層數	層次	主建物 (m ²)	騎樓 (m ²)	陽台 (m ²)	未補登 陽台(m ²)	建物面積 (已登記)(m ²)	建物面積 (含未補登陽台)(m ²)
431	203-26	文化路二段182巷5弄9號	4	1	62.20	0.00	0.00	7.88	62.20	70.08
432	203-26	文化路二段182巷5弄9號2樓	4	2	62.20	0.00	0.00	7.88	62.20	70.08
433	203-26	文化路二段182巷5弄9號3樓	4	3	66.50	0.00	6.98	0.90	73.48	74.38
434	203-26	文化路二段182巷5弄9號4樓	4	4	62.20	0.00	0.00	7.88	62.20	70.08
		小計			253.10	0.00	6.98	24.54	260.08	284.62
427	203-25	文化路二段182巷5弄11號	4	1	30.78	34.90	0.00	6.82	65.68	72.50
428	203-25	文化路二段182巷5弄11號2樓	4	2	65.68	0.00	0.00	6.82	65.68	72.50
429	203-25	文化路二段182巷5弄11號3樓	4	3	65.68	0.00	0.00	6.82	65.68	72.50
430	203-25	文化路二段182巷5弄11號4樓	4	4	65.68	0.00	0.00	6.82	65.68	72.50
		小計			227.82	34.90	0.00	27.28	262.72	290.00
515	203-32	文化路二段182巷5弄2號	4	1	70.00	31.59	0.00	5.26	101.59	106.85
516	203-32	文化路二段182巷5弄2號2樓	4	2	101.59	0.00	0.00	8.36	101.59	109.95
517	203-32	文化路二段182巷5弄2號3樓	4	3	101.59	0.00	0.00	8.36	101.59	109.95
518	203-32	文化路二段182巷5弄2號4樓	4	4	101.59	0.00	0.00	8.36	101.59	109.95
		小計			374.77	31.59	0.00	30.34	406.36	436.70
511	203-31	文化路二段182巷5弄4號	4	1	79.63	0.00	0.00	7.88	79.63	87.51
512	203-31	文化路二段182巷5弄4號2樓	4	2	79.63	0.00	0.00	7.88	79.63	87.51
513	203-31	文化路二段182巷5弄4號3樓	4	3	79.63	0.00	0.00	7.88	79.63	87.51
514	203-31	文化路二段182巷5弄4號4樓	4	4	79.63	0.00	0.00	7.88	79.63	87.51
		小計			318.52	0.00	0.00	31.52	318.52	350.04
375	203-30	文化路二段182巷5弄6號	4	1	79.63	0.00	0.00	7.88	79.63	87.51
376	203-30	文化路二段182巷5弄6號2樓	4	2	79.63	0.00	0.00	7.88	79.63	87.51
377	203-30	文化路二段182巷5弄6號3樓	4	3	79.63	0.00	0.00	7.88	79.63	87.51
378	203-30	文化路二段182巷5弄6號4樓	4	4	79.63	0.00	0.00	7.88	79.63	87.51
		小計			318.52	0.00	0.00	31.52	318.52	350.04

m.tw

52



專業·負責·公正·誠信

區分所有建物未補登記陽台面積(1/4)

建號	地號	建物門牌	層數	層次	主建物(m ²)	騎樓(m ²)	陽台(m ²)	未補登陽台(m ²)	建物面積(已登記)(m ²)	建物面積(含未補登陽台)(m ²)
371	203-29	文化路二段182巷5弄8號	4	1	55.68	31.59	0.00	8.54	87.27	95.81
372	203-29	文化路二段182巷5弄8號2樓	4	2	87.27	0.00	0.00	8.54	87.27	95.81
373	203-29	文化路二段182巷5弄8號3樓	4	3	87.27	0.00	0.00	8.54	87.27	95.81
374	203-29	文化路二段182巷5弄8號4樓	4	4	87.27	0.00	0.00	8.54	87.27	95.81
		小計			317.49	31.59	0.00	34.16	349.08	383.24
523	203-36	文化路二段182巷7弄1號	4	1	39.81	62.02	0.00	4.00	101.83	105.83
524	203-36	文化路二段182巷7弄1號2樓	4	2	101.83	0.00	0.00	4.00	101.83	105.83
525	203-36	文化路二段182巷7弄1號3樓	4	3	101.83	0.00	0.00	4.00	101.83	105.83
526	203-36	文化路二段182巷7弄1號4樓	4	4	101.83	0.00	0.00	4.00	101.83	105.83
		小計			345.30	62.02	0.00	16.00	407.32	423.32
519	203-35	文化路二段182巷7弄3號	4	1	44.98	38.39	0.00	3.20	83.37	86.57
520	203-35	文化路二段182巷7弄3號2樓	4	2	83.37	0.00	0.00	3.20	83.37	86.57
521	203-35	文化路二段182巷7弄3號3樓	4	3	83.37	0.00	0.00	3.20	83.37	86.57
522	203-35	文化路二段182巷7弄3號4樓	4	4	83.37	0.00	0.00	3.20	83.37	86.57
		小計			295.09	38.39	0.00	12.80	333.48	346.28
383	203-34	文化路二段182巷7弄5號	4	1	44.98	38.39	0.00	3.20	83.37	86.57
384	203-34	文化路二段182巷7弄5號2樓	4	2	83.37	0.00	0.00	3.20	83.37	86.57
385	203-34	文化路二段182巷7弄5號3樓	4	3	83.37	0.00	0.00	3.20	83.37	86.57
386	203-34	文化路二段182巷7弄5號4樓	4	4	83.37	0.00	0.00	3.20	83.37	86.57
		小計			295.09	38.39	0.00	12.80	333.48	346.28
379	201-7	文化路二段182巷7弄7號	4	1	31.99	55.60	0.00	2.83	87.59	90.42
380	201-7	文化路二段182巷7弄7號2樓	4	2	87.59	0.00	0.00	2.83	87.59	90.42
381	201-7	文化路二段182巷7弄7號3樓	4	3	87.59	0.00	0.00	2.83	87.59	90.42
382	201-7	文化路二段182巷7弄7號4樓	4	4	87.59	0.00	0.00	2.83	87.59	90.42
		小計			294.76	55.60	0.00	11.32	350.36	361.68

m.hw

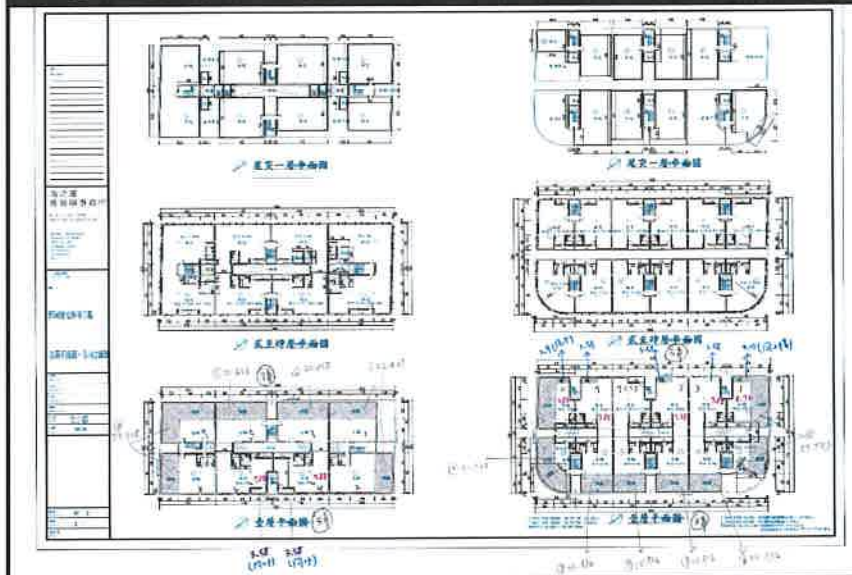
53



專業·負責·公正·誠信

估價條件—更新前估價條件

【62使字第056號—使用執照竣工圖】陽台面積計算



7. 更新單元內203-26、203-32地號有坐落於同地號的區分所有建物各戶土地持分面積與建物持分面積兩者比例不相當之情形，依「都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之規定進行評估。

www.hondapac.com.tw



專業・負責・公正・誠信

更新前評估基礎說明

「不動產估價技術公報-都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」

「不動產估價技術規則」



www.hondapac.com.tw

宏大不動產估價師聯合事務所
Honda Appraisers Joint Firm

板橋區江子翠段第二小段

55

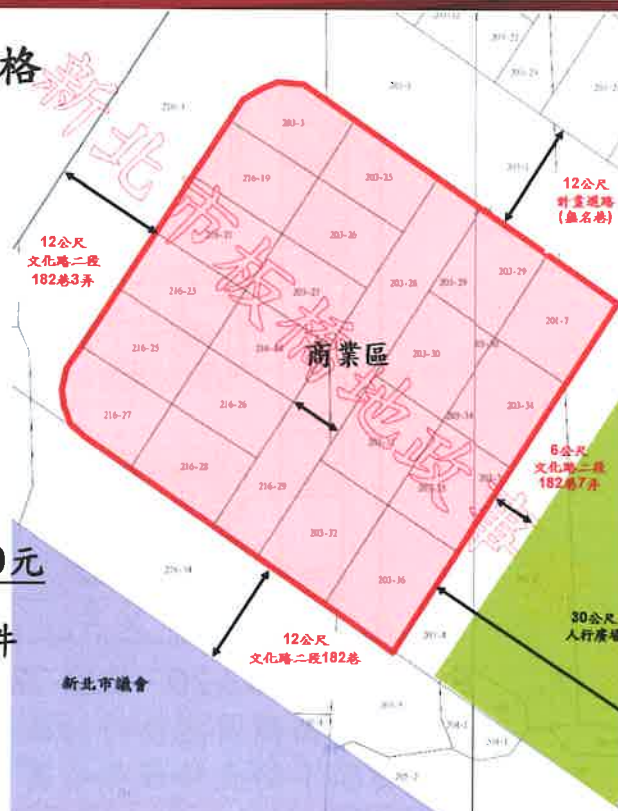


專業・負責・公正・誠信

更新前合併後權利價值評估

步驟一：評估合併後整宗土地價格

- 評估合併後整宗商業區土地
(考量「合法四層樓以上建築物」之專屬容積獎勵之容積率**493.48%**)
土地單價為**250萬元/坪**
土地面積為**643.4175坪**
土地價值為**1,608,543,750元**
- 全案更新前價值為**1,608,543,750元**
- 選定比準地，再依各宗土地個別條件進行各筆土地權利價值之折算



本案實際數字以新北市都市更新審議委員會核定結果為準

宏大不動產估價師聯合事務所
Honda Appraisers Joint Firm

板橋區江子翠段第二小段

56



專業・負責・公正・誠信

更新前區分所有建物權利價值評估

步驟二：更新前區分所有建物權利價值分算說明(舉例說明)

某地號上坐落4層樓建物，分算方式如下：

樓層	面積 (坪)	建坪單價 (萬元/坪)	區分所有建物 房地總價(萬元)	比例 (%)	某地號 土地價格 6,000萬元	樓層	更新前權利價值 (元)
1F	25	58.5	1,463	30.02%		1F	$6,000 \times 30.02\% = 1,801$
2F	25	45.5	1,136	23.33%		2F	$6,000 \times 23.33\% = 1,400$
3F	25	45.0	1,125	23.09%		3F	$6,000 \times 23.09\% = 1,385$
4F	25	45.9	1,148	23.56%		4F	$6,000 \times 23.56\% = 1,414$
合計	-	-	4,871	100.00%		合計	6,000

以上僅以舉例說明，本案更新前區分所有建物以比準單元考量建物個別條件樓層別效用及位置差異(面積、臨路、通風採光、景觀、騎樓比、可及性等建物個別條件差異)，推估各單元價格。

本表之比例僅顯示小數以下四位，本案實際之計算無四捨五入，實以本案實際數字以新北市都市更新審議委員會核定結果為準。

宏大不動產估價師聯合事務所
Honda Appraisers Joint Firm

板橋區江子翠段第二小段

57



專業・負責・公正・誠信

更新前權利價值評估

步驟三：更新前權利價值分算說明(舉例說明)

某甲地號之所有權人的土地權利價值歸戶計算結果

$12,000,000 \div 1,608,543,750 \text{元} = 0.7460\%$

更新前某甲地號之 所有權人權利價值 (元)	更新前 土地權利價值合計 (元)	權利價值比例
12,000,000	1,608,543,750	0.7460%

本案實際數字以新北市都市更新審議委員會核定結果為準

www.hondapac.com.tw

宏大不動產估價師聯合事務所
Honda Appraisers Joint Firm

板橋區江子翠段第二小段

58



專業・負責・公正・誠信

估價條件—更新後估價條件

1. 更新後區分所有建物及其土地應有部分之不動產價值依價格日期當時(民國**110**年**11**月**30**日)之市場資訊及實施者提供之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及樓層別效用比關聯性等因素，以新成屋價格查估之。
2. 評估更新後各戶價格，選定地面層編號**4**戶做為店面比準戶，選定第三層編號**3**戶做為辦公比準戶，選定第十二層**A**戶做為住家比準戶。
3. 更新後區分所有建物部份單元規劃有露台並約定專用，故本次考量部分單元因約定專用露臺所增加的使用效益為前提進行價格評估。

www.hondapac.com.tw

宏大不動產估價師聯合事務所
Honda Appraisers Joint Firm

板橋區江子翠段第二小段

59



專業・負責・公正・誠信

更新後評估基礎說明

依更新後所規劃單元之使用類型，
選定比準單元進行評估

考量更新後各單元
之樓層別效用比及位置差異，
以比準單元之權利價值推估
更新後之建築物及其土地權利價值評估

1. 產品類型：店面辦公住宅大樓
2. 建築樓層：地上22層、地下5層
3. 店面規劃：1~2F規劃共計15戶
4. 辦公規劃：3F規劃共計6戶
5. 住宅規劃：4F以上規劃單層10戶共計179戶

www.hondapac.com.tw

宏大不動產估價師聯合事務所
Honda Appraisers Joint Firm

板橋區江子翠段第二小段

60



專業・負責・公正・誠信

更新後權利價值評估

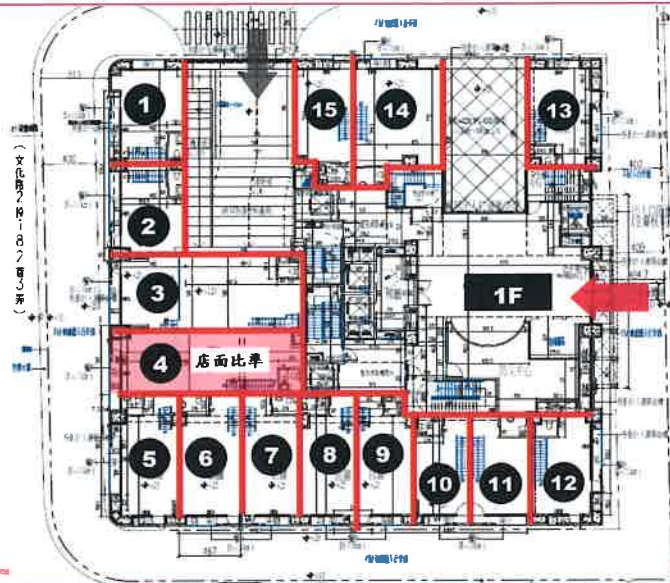
店面比準戶

樓層	單元	面積 (坪)	臨路面向	通風採光	商業效益	建物單價 (元/坪)
1	4	34.03	12M文化路二段182巷3弄	單面採光	普通	1,110,000

店面比較項目

面積大小
臨路條件
通風採光
視野景觀
柱位影響
店面面寬
寬深度
車道影響
室內高度及格局配置

樓層別效用比



hondapac.com.tw

宏大不動產估價師聯合事務所
Honda Appraisers Joint Firm

板橋區江子翠段第二小段

61



專業・負責・公正・誠信

更新後權利價值評估

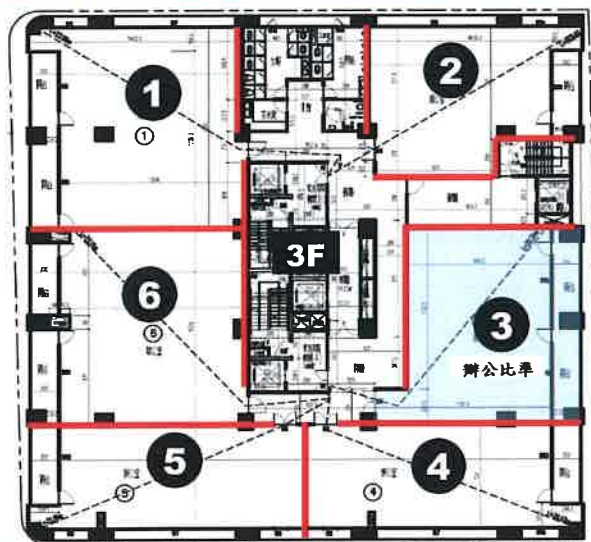
辦公比準戶

樓層	單元	面積 (坪)	臨路面向	通風採光	視野	建物單價 (元/坪)
3	辦公室3	80.80	6M文化路二段182巷7弄	單面採光	人行步道	615,000

辦公比較項目

面積
視野
通風採光

樓層別效用比



www.hondapac.com.tw

宏大不動產估價師聯合事務所
Honda Appraisers Joint Firm

板橋區江子翠段第二小段

62



專業・負責・公正・誠信

更新後權利價值評估

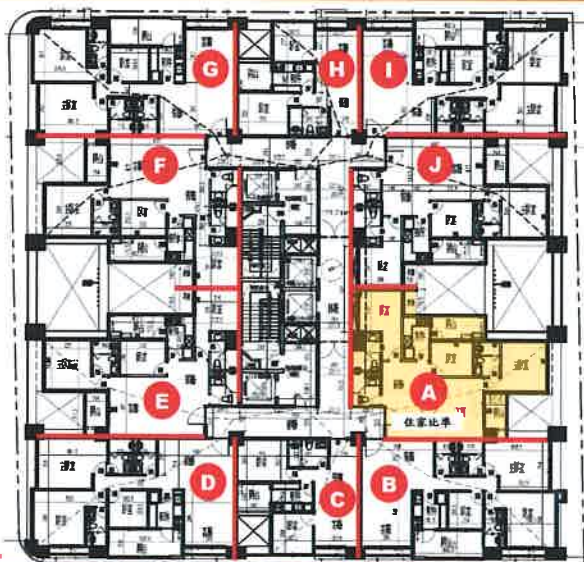
住家比準戶

樓層	單元	面積 (坪)	臨路面向	通風採光	視野	建物單價 (元/坪)
12	A	44.68	6M文化路二段 182巷7弄	雙面採光(普通)	人行步道	693,000

住家比較項目

面積
棟距
通風採光
視野景觀

樓層別效用比



www.hondapac.com.tw

宏大不動產估價師聯合事務所
Honda Appraisers Joint Firm

板橋區江子翠段第二小段

63



專業・負責・公正・誠信

更新後車位權利價值評估

樓層	車位型式	車位大小	數量 (個)	停車 便利性	車位單價 (元/個)	車位總價 (元)	備註 車位編號
B2	坡道平面	大	19	普通	3,000,000	57,000,000	
B2	坡道平面	小	12	普通	2,900,000	34,800,000	
B2	坡道平面	小	1	較差	2,850,000	2,850,000	121
B2	坡道平面	行動不便	3	普通	3,150,000	9,450,000	
B3	坡道平面	大	25	普通	2,800,000	70,000,000	
B3	坡道平面	小	12	普通	2,700,000	32,400,000	
B3	坡道平面	小	1	較差	2,650,000	2,650,000	83
B4	坡道平面	大	24	普通	2,550,000	61,200,000	
B4	坡道平面	大	2	較差	2,500,000	5,000,000	42、43
B4	坡道平面	小	13	普通	2,450,000	31,850,000	
B4	坡道平面	小	1	較差	2,400,000	2,400,000	45
B5	坡道平面	大	28	普通	2,250,000	63,000,000	
B5	坡道平面	大	4	較差	2,200,000	8,800,000	1、13、22、28
B5	坡道平面	小	7	普通	2,150,000	15,050,000	
B5	坡道平面	小	2	較差	2,100,000	4,200,000	3、25
合計			154		2,601,623	400,650,000	

宏大不動產估價師聯合事務所
Honda Appraisers Joint Firm

板橋區江子翠段第二小段

64



專業·負責·公正·誠信

更新後建築物及其土地權利價值

更新後建物 規劃類型	建物總價 (元)	建物面積 (坪)	建物均價 (元/坪)
地面層-店面	390,484,240	337.48	1,157,059
2F-店面	280,496,080	401.78	698,134
3F辦公	300,491,910	493.80	608,530
5F以上住宅	5,322,684,826	7,708.03	690,538
合計	6,294,157,056	8,941.09	703,959

店面總銷(元)	670,980,320
辦公總銷(元)	300,491,910
住宅總銷(元)	5,322,684,826
車位總銷(元)	400,650,000
全案總銷(元)	6,694,807,056

價格日期：110年11月30日
建築材料：鋼骨鋼筋混凝土造

本案實際數字以新北市都市更新審議委員會核定結果為準

www.hondapac.com.tw

宏大不動產估價師聯合事務所
Honda Appraisers Joint Firm

板橋區江子翠段第二小段

65

三家估價機構估價結果比較表

估價基準日110年11月30日

項目		宏大	麗業	巨秉
更新前 土地價值	土地平均單價 (元/坪)	2,500,000元/坪	2,450,000元/坪	2,430,000元/坪
	更新前土地總價(元)	1,608,543,750元	1,576,372,875元	1,563,504,525元
更新後 房地價值	一樓店面 平均建坪單價(元/坪)	1,157,059元/坪	1,086,603元/坪	1,010,699元/坪
	2樓以上 平均建坪單價(元/坪)	686,186元/坪	657,447元/坪	658,244元/坪
	停車位平均單價 (元/個)	2,601,623元/個	2,464,935元/個	2,414,610元/個
	更新後總價值(元)	6,694,807,056元	6,402,728,498元	6,376,216,011元

以上數字僅供參考，如估價日期調整數字隨之異動。

三、共同負擔及權利比例

共同負擔3,383,824,647元

可提項目			金額	
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費用	39,958,659	
		(二)營建費用	2,050,511,265	
		(三)工程管理費	-	
		(四)空氣汙染防制費	128,088	
		(五)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	3,258,676
	2.外接水電管線工程費用		15,000,000	
	3.建築執照相關規費		441,736	
	4.其他(鄰房鑑定費)		3,398,500	
	二、公共及公益設施	(一)公共設施	1.地上物拆遷補償費	-
			2.工程開關費用	-
			3.公共設定捐贈本市土地成本	-
		(二)公益設施認養捐贈費用	1.室內裝修費用	-
			2.公益設施認養經費	4,614,005
		(三)捐贈本市都市更新基金		-
	工程費用(A)			2,117,310,929

共同負擔3,383,824,647元(續)

可提項目			金額	
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費用	9,127,000	
		(二)不動產估價費用(含技師簽證費)	3,200,000	
		(三)土地鑑界費	88,000	
		(四)鑽探費用	238,800	
	二、更新前土地及建物測量費用		-	
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	1.合法建築物	48,213,123
			2.非合法建築物	-
		(二)其他土地改良物		-
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費		-	
	五、拆遷安置費		73,099,110	
六、地籍整理費用		4,198,000		
七、其他必要業務費		8,999,338		
權利變換費用(B)		147,163,371		
參、貸款利息(C)			96,553,907	

69

共同負擔3,383,824,647元(續)

可提項目		金額
肆、稅捐(D)	一、印花稅	2,050,512
	二、營業稅	100,707,419
	稅捐(D)	102,757,931
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)	-
	二、信託費用(E2)	9,110,000
	三、人事行政管理費用(E3)	123,189,307
	四、銷售管理費用(E4)	147,827,169
	五、風險管理費用(E5)	311,530,254
	管理費用(E)	591,656,730
陸、都市計畫變更負擔費用(F)		-
柒、容積移轉費用(G)		328,381,779
共同負擔合計	A+B+C+D+E+F+G	3,383,824,647

70

營建費用(214,680元/坪)

鋼骨鋼筋混凝土SRC 營建基準單價：157,991(元/坪)

營建費用平均單價(物價指數、樓層加計、特殊費用)：214,680 (元/坪)

樓層數	面積(坪)	單價(元/坪)	複價(元)
B3~22F	8,553.16	201,676	1,724,967,097
B4F(超建樓層)	499.15	262,179	130,866,648
B5F(超建樓層)	499.15	282,347	140,933,506
特殊費用	制震		40,873,644
	綠建築		12,870,370
合計	9,551.46	214,680	2,050,511,265

71

容積移轉費用328,381,779元

■ 所需容積移轉量

基地面積(m ²)	容積率	容移比例	容移樓地板面積(m ²)	容移土地面積(m ²)
2,127.00	460%	40%	3,913.68	850.80
110年平均公告土地現值(元/m ²)	市價比例(%)	容積移轉費用(A)(元)	容積移轉費用利息(B)(元)	合計(A+B)(元)
254,000	140%	302,544,480元	25,837,299元	328,381,779元

■ 新北市都市更新審議原則(110.05.14)第22點

(四)辦理容積移轉取得送出基地之費用，所有權人得主張於其權利變換更新前價值比例範圍內，提供送出基地供實施者辦理。若實施者所提列容積移轉費用過高致所有權人異議者，實施者應提出估價或其他費用證明供審議會審議時參考。

(五)依本條例第六十六條規定辦理更新地區範圍內容積移轉者，應於放樣勘驗前完成送出基地之土地改良物拆除及遷移作業，並於計畫書載明相關處理方式，且於事業計畫核定時與本府簽定協議書。

■ 容積移轉費用

- 1.原則以買賣契約或代金為準
- 2.倘本案採捐贈私有都市計畫公共設施保留地，如權利變換計畫報核時尚未購買公共設施保留地，則暫以權利變換計畫估價基準日之市價計算，惟聽證會前必須提出買賣契約。

更新後總權利價值

區分		面積 / 數量	平均單價	總價
建物面積	1F店面	337.48坪	1,157,059元/坪	390,484,240元
	2F店面	401.78坪	698,134元/坪	280,496,080元
	3F辦公室	493.80坪	608,530元/坪	300,491,910元
	5F以上住宅	7,708.03坪	690,538元/坪	5,322,684,826元
車位數量		154個	2,601,623元/個	400,650,000元
合計				6,694,807,056元

分配比例		
項目	金額(元)	比例
總權利價值	6,694,807,056	100.00%
共同負擔	3,383,824,647	50.54%
地主分回價值	3,310,982,409	49.46%

四、權利變換程序及價值計算

最小分配單元 本案採虛擬最小分配單元

虛擬最小分配單元	實際設計最小分配單元
$46\text{m}^2(\text{主建物})/17,948.38\text{m}^2(\text{全部主建物}) \times 29,865.57\text{m}^2(\text{區分建物總面積}) \times 0.3025$ =23.15坪 $23.15\text{坪} \times 686,186\text{元/坪}(\text{2樓以上平均單價})$ = 15,885,206元	6F-H戶 面積=26.54坪 單價=635,000元/坪 價格= 16,852,900元

法令依據：

99.05.12都市更新條例第三十條第一項

實施權利變換時，…(略以)其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。

110.05.14新北市都市更新審議原則第19點

……最小分配面積單元基準，係指室內樓地板面積**46平方公尺**另加計附屬建物及共有部分乘以二樓以上平均單價。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。



單元	6F-H戶
主建物	16.59坪
陽台	1.37坪
共有	8.58坪
公設比	32.33%
面積	26.54坪

75

不參與分配之權利義務 (不願參與/不能參與)

最小分配面積單元：15,885,206元/戶

一、不願參與分配(已達最小分配面積單元)

更新前	更新後
16,000,000元	30,000,000元

※領更新前價值**16,000,000元**

二、不能參與分配(未達最小分配面積單元)

- 領取更新前價值6,000,000元
- 合併分配=取得更新後價值

更新前	更新後
6,000,000元	12,000,000元

都市更新條例(99年5月12日修正公布)第31條第1項

權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。

依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。

都市更新條例(99年5月12日修正公布)第46條

更新地區內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：

- 一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。
- 二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。
- 三、依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。
- 四、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。
- 五、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。
- 六、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。

76

應分配土地及建築物位置申請方式

都市更新權利變換實施辦法第11條

實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。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。實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。其期限不得少於三十日。

內政部100.12.7台內營字第1000810535號函

一、有關所有權人選配價值遠高於其應分配價值一節，屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之，本部100年10月19日台內營字第1000809224號函已有明示。

二、至於土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第11條有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。本案於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，由於事涉個案審議執行事項，請依權責核處。

77

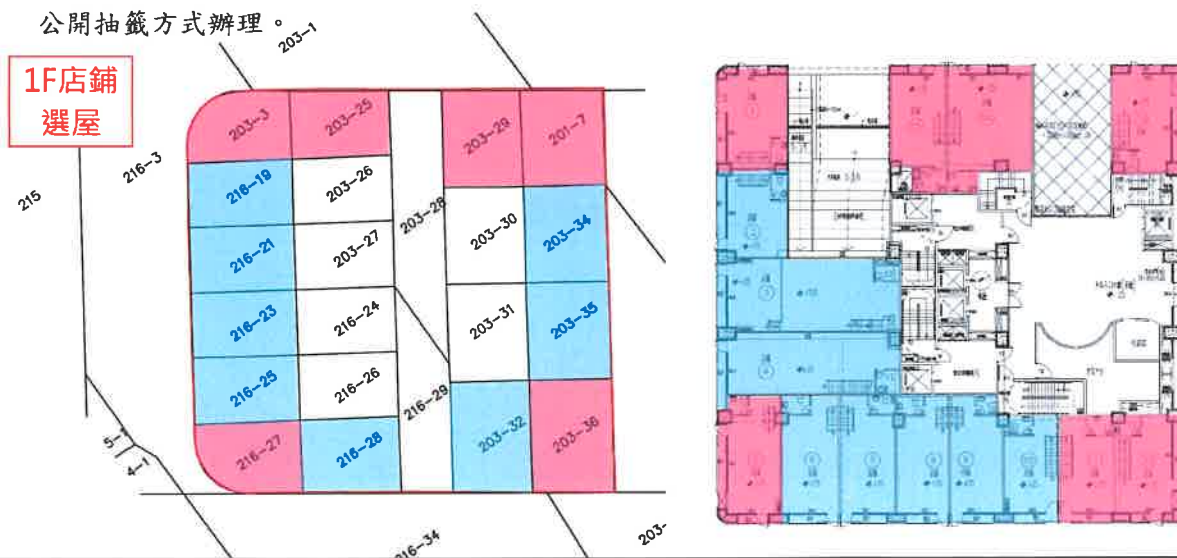
選配原則(1/2)

(一)原竣工圖標明用途為店鋪之地主優先選配店面，程序如次：

1. 以原位原次為原則。
2. 由於更新後店鋪少於更新前店鋪，故四個街角及5弄8號、5弄11號店鋪地主優先選配在原位次，其他地主互相協商更新後分配位置。

(二)由於車位數低於戶數，故一戶僅得選配一個車位。

(三)選配房地以接近其權利變換價值(±10%)為原則。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。



78

選配原則(2/2)

(四)公開抽籤

1. 店鋪：店鋪位置協調不成，由實施者委託之公正第三人代為抽籤決定位置。
2. 三樓以上住家或辦公室：同一位置有二人以上申請分配：於公開抽籤日，由所有權人或其委託人抽籤(如所有人未親自到場或未委託他人者，由實施者委託之公正第三人代為抽籤)，未抽中該申請分配單元者，由其他所有權人選配後剩餘單元中選配。
3. 未參與選配者之公開抽籤：已達最小分配單元且未表明不願意參與權利變換，又未參與選配者(以下簡稱未參與選配者)，於公開抽籤日依下列方式代為抽籤：
 - (1)未參與選配者之應分配價值先扣除車位平均單價。
 - (2)由實施者委託之公正第三人抽出「選配順序籤」再依籤序由小至大代為抽出建物單元。
 - (3)在參與選配權利變換關係人選配後剩餘之建物，整理未參與選配者應分配權利價值(±10%)之建物單元放置於籤筒中，再由公正第三人代為抽籤。
 - (4)未參與選配者對於代為抽籤單元不滿意或需要車位者，得與實施者協商；然僅得與實施者分配之建物、車位單元，雙方調整建物單元或車位單元。
- (五)應分配權利價值與實際分配權利價值若有差額者，與實施者互為找補。

79

公開抽籤程序

一、公開抽籤事項

1. 同一位置有二人以上申請分配
2. 未於期限前提出分配位置申請

二、公開抽籤時間、地點

1. 預定公開抽籤日為110年03月18日 下午2時(暫定)

【時間地點仍以書面通知為準】

2. 抽籤地點：以書面通知為準

三、抽籤人員

1. 申請同一位置有二人以上申請分配
 - (1)親自抽籤
 - (2)委託他人代為抽籤
 - (3)實施者代為抽籤-未委託他人或委託格式不符
2. 未於期限前提出分配位置-由實施者代為抽籤

80

選屋通知

(範例，實際內容以郵寄開會通知單為準)

國大建設股份有限公司 函

聯絡人：吳綉華
聯絡電話：(02)8951-6008
聯絡地址：新北市板橋區漢生東路168號2樓

受文者：新北市板橋區江子翠段第二小段203-28地號等22筆土地及建物所有權人
發文日期：民國111年01月21日

發文字號：

附件：一、更新後建物面積及價值資料 二、更新後停車位編號及價值資料
三、更新後建物各層平面圖 四、權利變換意願調查表
五、更新後分配位置申請書 六、更新後合併分配協議書 七、權利變換分配明細表

主旨：為辦理「新北市板橋區江子翠段第二小段203-28地號等22筆土地及建物更新事業計畫暨訂都市更新權利變換計畫案」，務請 台端配合於期限內回覆相關文件，請 查照。

說明：

- 一、變更都市更新事業計畫依據99年5月11日發布施行之都市更新條例第19條、第22條等相關規定辦理。擬訂都市更新權利變換計畫依據都市更新條例及97年8月25日發布施行之都市更新權利變換實施辦法第5條、第11條等相關規定辦理。
- 二、本次都市更新權利變換申請分配期間自110年01月21日起至111年02月20日止。
- 三、台端欲參與本案權利變換分配，請參酌更新後應分配權利價值、本更新事業可供申請分配之建物及停車位，詳參附件。
- 四、若 台端分配面積未達最小分配面積單元，得選擇領取現金補償(以更新前價值計算)或與本案其他權利人合併申請分配。選擇合併申請分配者，請填具「更新後合併分配協議書」，並說明持分登記情況。
- 五、請 台端於110年02月21日下午五時以前將「權利變換意願調查表」及「更新後分配位置申請書」、「更新後合併分配協議書」攜回本公司(新北市板橋區漢生東路168號2樓)。
- 六、若同一位置二人以上申請分配或已達最小分配面積單元但未於第五項之期限前提出分配位置申請，依97年8月25日發布施行之「都市更新權利變換實施辦法」第11條規定以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日為110年03月18日，公開抽籤確定時間及地點以實施者書面通知為準。

正本：新北市板橋區江子翠段第二小段203-28地號等22筆土地及建物所有權人
副本：新北市政府都市更新處

負責人 吳綉華

附件(詳後範例說明)

- 一、更新後建物面積及價值資料
- 二、更新後停車位編號及價值資料
- 三、更新後建物各層平面圖
- 四、權利變換明細表

- 五、權利變換意願調查表
- 六、更新後分配位置申請書
- 七、更新後合併分配協議書

▲所有權人請於111年02月20日(含)前繳回

81

權利變換分配明細表(範例)

擬訂新北市板橋區江子翠段第二小段203-28地號等22筆土地
權利變換計畫分配明細表

姓名：

王小明

評價基準日：110.11.30

標示部			持分情形			更新前	權利價值	共同負擔	更新後
地段	地號	總面積 (m ²)	權利範圍		持分 面積(m ²)	持分 面積(坪)	權利價值(元)	比例	應分配 權利價值(元)
江子翠段第二小段	○○○	102	分子	分母	25.5	7.71	17,000,000	1.0569%	35,641,100
			1	4					35,113,407
合計					25.50	7.71	17,000,000	1.0569%	35,641,100

權利價值比例 = 更新前權利價值 ÷ 更新前總權利價值 = 權利價值比例
= 17,000,000 ÷ 1,608,543,750 = 1.0569%
更新後應分配權利價值 = (更新後總權利價值 - 共同負擔) × 權利價值比例 = 更新後應分配權利價值
= (669,480,7056 - 337,236,8724) × 1.0569% = 35,113,407

註：權利價值比例為無窮小數，上表比例為四捨五入至小數點第六位結果，實際計算以無窮小數計算。
註：以上數值係供本次申請分配參考之用，實際數值以政府核定公告之權利變換計畫書所載內容為準。
※土地與建物權利變換產生之營業稅由土地所有權人及權利變換關係人負擔

權利變換價值
(±10%)
31,602,066元~
38,624,748元

選配	編號	價格	差額找補金額
建物	C-12F	18,982,950元	繳3,432,863元
	H-12F	17,463,320元	
車位	B5-3	2,100,000元	
合計		38,546,270元	

※更新前後權利價值應以權利變化計畫審查核定為準

82

權利變換意願調查表(範例/需繳回)

擬訂新北市板橋區江子翠段第二小段 203-28 地號等 22 筆土地
都市更新權利變換計畫案
權利變換意願調查表

本人 王小明 為新北市板橋區江子翠段第二小段 203-28 地號等 22 筆土地都市更新事業範圍內之所有權人，產權如下：

一、土地

地段	小段	地號	土地面積 (㎡)	權利範圍	持分面積 (㎡)
江子翠段	第二小段	○○○	○○○	○/○	○○○

二、建物

建號				
建物門牌 (新北市板橋區)				
總面積(㎡)				
權利範圍	/			
持分面積(㎡)				

對於新北市板橋區江子翠段第二小段 203-28 地號等 22 筆土地
都市更新權利變換意願表達如下 (請勾選一項)：

- ☐ 願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋
- ☐ 不願意參與權利變換分配，擬領取補償金

請填寫人自行勾選

所有權人：王小明 小王 (簽名並蓋章)

身分證字號：A123456789

聯絡地址：新北市板橋區○○路○○號○○樓

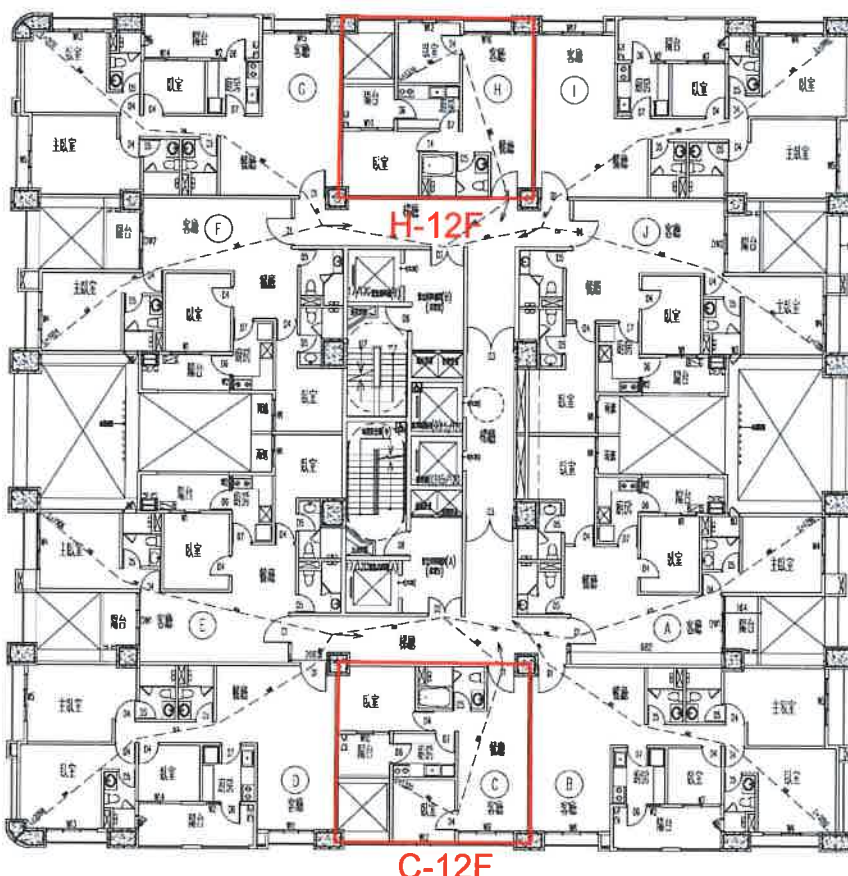
範本藍字部分請地主填寫

聯絡電話：02-12345678

中 華 民 國 1 1 1 年 0 1 月 2 1 日

83

更新後建物各層平面圖(範例)



註：面積係為估計值，實際應以新北市政府建照核准圖及地政機關測繪登記為準。

84

更新後建物面積及價值資料(範例)

擬訂新北市板橋區江子翠段第二小段203-28地號等22筆土地都市更新權利變換計畫案

更新後建物產權面積及價值表

註:面積係為估計值, 實際應以新北市政府建照核准圖及地政機關測繪登記為準

建物編號	主建物 (㎡)	陽台(㎡)	雨遮 (㎡)	小計 (㎡)	各戶持分 公設面積(㎡)	建物合計	產權面積	公設比	露台	露台單價	各戶權利價值 (合計)(元)
						(㎡)	(坪)	(%)	(坪)	(坪)	
C-11F	55.52	4.53	0	60.05	28.72	88.77	26.85	32.35%	-	-	18,875,550
C-12F	55.52	4.53	0	60.05	28.72	88.77	26.85	32.35%	-	-	18,982,950
C-13F	55.52	4.53	1.47	61.52	28.72	90.24	27.30	31.83%	-	-	19,410,300
C-14F	55.52	4.53	0	60.05	28.72	88.77	26.85	32.35%	-	-	19,197,750
C-15F	55.52	4.53	0	60.05	28.72	88.77	26.85	32.35%	-	-	19,305,150
C-16F	55.52	4.53	1.47	61.52	28.72	90.24	27.30	31.83%	-	-	19,737,900
C-17F	55.52	4.53	0	60.05	28.72	88.77	26.85	32.35%	-	-	19,546,800
C-18F	55.52	4.53	0	60.05	28.72	88.77	26.85	32.35%	-	-	19,681,050
C-19F	55.52	4.53	1.47	61.52	28.72	90.24	27.30	31.83%	-	-	20,120,100
C-20F	55.52	4.53	0	60.05	28.72	88.77	26.85	32.35%	-	-	19,895,850
C-21F	55.52	4.53	0	60.05	28.72	88.77	26.85	32.35%	-	-	20,003,250
C-22F	55.52	4.53	0	60.05	28.72	88.77	26.85	32.35%	-	-	20,164,350
H-5F	54.84	4.53	0	59.37	28.36	87.73	26.54	32.33%	1.84	210,333	17,133,542
H-6F	54.84	4.53	0	59.37	28.36	87.73	26.54	32.33%	-	-	16,852,900
H-7F	54.84	4.53	1.47	60.84	28.36	89.20	26.98	31.79%	-	-	17,240,220
H-8F	54.84	4.53	0	59.37	28.36	87.73	26.54	32.33%	-	-	17,038,680
H-9F	54.84	4.53	0	59.37	28.36	87.73	26.54	32.33%	-	-	17,171,380
H-10F	54.84	4.53	1.47	60.84	28.36	89.20	26.98	31.79%	-	-	17,563,980
H-11F	54.84	4.53	0	59.37	28.36	87.73	26.54	32.33%	-	-	17,357,160
H-12F	54.84	4.53	0	59.37	28.36	87.73	26.54	32.33%	-	-	17,463,320
H-13F	54.84	4.53	1.47	60.84	28.36	89.20	26.98	31.79%	-	-	17,887,740

註: 本建物面積係為估計值, 正確面積應以新北市政府建照核准及登記機關測繪登記為主

85

更新後汽車位編號及價值資料 (範例)

擬訂新北市板橋區江子翠段第二小段203-28地號等22筆土地都市更新權利變換計畫案											
更新後汽車停車位價值表											
B2	NO: 120	NO: 121	NO: 122	NO: 123	NO: 124	NO: 125	NO: 126	NO: 127	NO: 128	NO: 129	
	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	
	2,900,000元	2,850,000元	2,900,000元	3,150,000元	3,150,000元	3,000,000元	3,000,000元	3,000,000元	3,000,000元	3,000,000元	
	NO: 130	NO: 131	NO: 132	NO: 133	NO: 134	NO: 135	NO: 136	NO: 137	NO: 138	NO: 139	
B3	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	
	2,900,000元	2,900,000元	2,900,000元	3,000,000元	3,000,000元	3,000,000元	2,900,000元	2,900,000元	2,900,000元	2,900,000元	
	NO: 140	NO: 141	NO: 142	NO: 143	NO: 144	NO: 145	NO: 146	NO: 147	NO: 148	NO: 149	
	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	
B4	NO: 150	NO: 151	NO: 152	NO: 153	NO: 154						
	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575						
	2,900,000元	2,900,000元	2,900,000元	2,900,000元	2,900,000元						
	NO: 82	NO: 83	NO: 84	NO: 85	NO: 86	NO: 87	NO: 88	NO: 89	NO: 90	NO: 91	
B5	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	
	2,900,000元	2,850,000元	2,900,000元	2,900,000元	2,900,000元	2,800,000元	2,800,000元	2,800,000元	2,800,000元	2,800,000元	
	NO: 92	NO: 93	NO: 94	NO: 95	NO: 96	NO: 97	NO: 98	NO: 99	NO: 100	NO: 101	
	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	
B6	NO: 102	NO: 103	NO: 104	NO: 105	NO: 106	NO: 107	NO: 108	NO: 109	NO: 110	NO: 111	
	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	
	2,900,000元	2,900,000元	2,900,000元	2,900,000元	2,900,000元	2,800,000元	2,800,000元	2,800,000元	2,800,000元	2,800,000元	
	NO: 112	NO: 113	NO: 114	NO: 115	NO: 116	NO: 117	NO: 118	NO: 119			
B7	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575			
	2,800,000元	2,800,000元	2,800,000元	2,800,000元	2,800,000元	2,700,000元	2,700,000元	2,700,000元			
	NO: 42	NO: 43	NO: 44	NO: 45	NO: 46	NO: 47	NO: 48	NO: 49	NO: 50	NO: 51	
	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	
B8	2,500,000元	2,500,000元	2,450,000元	2,400,000元	2,450,000元	2,550,000元	2,550,000元	2,550,000元	2,550,000元	2,550,000元	
	NO: 52	NO: 53	NO: 54	NO: 55	NO: 56	NO: 57	NO: 58	NO: 59	NO: 60	NO: 61	
	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	
	2,550,000元	2,550,000元	2,550,000元	2,550,000元	2,550,000元	2,450,000元	2,450,000元	2,450,000元	2,450,000元	2,450,000元	
B9	NO: 62	NO: 63	NO: 64	NO: 65	NO: 66	NO: 67	NO: 68	NO: 69	NO: 70	NO: 71	
	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	
	2,550,000元	2,450,000元	2,550,000元	2,550,000元	2,450,000元	2,450,000元	2,450,000元	2,550,000元	2,550,000元	2,550,000元	
	NO: 72	NO: 73	NO: 74	NO: 75	NO: 76	NO: 77	NO: 78	NO: 79	NO: 80	NO: 81	
B10	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	
	2,550,000元	2,550,000元	2,550,000元	2,550,000元	2,550,000元	2,450,000元	2,450,000元	2,450,000元	2,450,000元	2,450,000元	
	NO: 1	NO: 2	NO: 3	NO: 4	NO: 5	NO: 6	NO: 7	NO: 8	NO: 9	NO: 10	
	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	
B11	2,200,000元	2,150,000元	2,100,000元	2,150,000元	2,250,000元	2,250,000元	2,250,000元	2,250,000元	2,250,000元	2,250,000元	
	NO: 11	NO: 12	NO: 13	NO: 14	NO: 15	NO: 16	NO: 17	NO: 18	NO: 19	NO: 20	
	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	
	2,250,000元	2,250,000元	2,200,000元	2,250,000元	2,250,000元	2,250,000元	2,250,000元	2,150,000元	2,250,000元	2,250,000元	
B12	NO: 21	NO: 22	NO: 23	NO: 24	NO: 25	NO: 26	NO: 27	NO: 28	NO: 29	NO: 30	
	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	
	2,250,000元	2,200,000元	2,250,000元	2,150,000元	2,100,000元	2,150,000元	2,250,000元	2,300,000元	2,250,000元	2,250,000元	
	NO: 31	NO: 32	NO: 33	NO: 34	NO: 35	NO: 36	NO: 37	NO: 38	NO: 39	NO: 40	
	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	225*575	
B13	2,150,000元	2,150,000元	2,250,000元	2,250,000元	2,250,000元	2,250,000元	2,250,000元	2,250,000元	2,250,000元	2,250,000元	
	NO: 41										
	225*575										
	2,250,000元										

註: 1. 面積係為估計值, 正確面積應以新北市政府建照核准及登記機關測繪登記為準。

註: 2. 本表係根據「房地稅法」及「房地稅法施行細則」之規定, 計算各項稅費。

圖例: ☐ 主建物 ☐ 陽台 ☐ 雨遮 ☐ 露台

86

更新後分配位置申請書(範例/需繳回)

「擬訂新北市板橋區江子翠段第二小段203-28地號等22筆土地
都市更新權利變換計畫案」更新後分配位置申請書

本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後各分配單元面積位置對照表及更新後配置圖、各樓層平面圖，申請分配下列單元及單位位置。

一、分配單元部分：

指12樓C戶

本人申請分配單元之「單元編號」

為 C-12F、H-12F、等共 2 個單元。

二、汽車停車位部分：

指地下五層
編號3車位

本人共申請分配汽車停車位，其「單位編號」

為 B5-3、等共 1 部。

此致 國大建設股份有限公司

範本藍字部分請地主填寫

填寫人(代表人)簽名：王小明

(簽名並蓋章)

身分證字號(統一編號)：A123456789

聯絡地址(營業所在地)：新北市板橋區○○路○○號○○樓

聯絡電話：02-12345678

中華民國 1 1 1 年 0 1 月 2 1 日

說明：

1. 權利變換調查與申請分配：

(1) 同一位置二人以上申請分配時，應以公開抽籤決定之。

(2) 實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。

2. 應分配面積達最小分配面積單元，但未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，視同願意參與分配，實施者依都市更新權利變換實施辦法第11條規定，在其他土地所有權人及權利變換關係人選配剩餘且權利價值相當單元中，以公開抽籤方式分配之。

3. 以上分配面積單元及停車位之位置、面積及價值以權利變換計畫核定本為準。

「擬訂新北市板橋區江子翠段第二小段203-28地號等22筆土地
都市更新權利變換計畫案」

「建物單元」及「汽車停車位」分配申請書

序號	建物單元編號	汽車停車位編號
1	C-12F	B5-3
2	H-12F	無
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		

註：申請分配二戶以上建物單元時適用

範本藍字部分請地主填寫

此致 國大建設股份有限公司

填寫人簽名：王小明

(簽名並蓋章)

中華民國 1 1 1 年 0 1 月 2 1 日

87

更新後合併分配協議書(範例/需繳回)

「擬訂新北市板橋區江子翠段第二小段203-28地號等22筆土地
都市更新權利變換計畫案」更新後合併分配協議書

指12樓C戶

立協議書人 王小明、陳小花、黃小華 等土地所有權人，共 3 位，

協議合併分配更新後建築單元及單位，協議內容如下：

一、合併申請分配位置：

申請分配之「單元代碼」為 C-12F；申請分配之「單位編號」為 B5-3

指地下五層
編號3車位

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	所有權人姓名	權利範圍	備註
A-12F	1 王小明	1/3	
	2 陳小花	1/3	
	3 黃小華	1/3	
	4	/	
分配單位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
B3-83	1 王小明	1/3	
	2 陳小花	1/3	
	3 黃小華	1/3	
	4	/	

請注意：依都市更新權利變換實施辦法第12條規定，更新前土地或建築物如有經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

範本藍字部分請地主填寫

立協議書人

立協議書人(簽名)	身分證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1 王小明	A123456789	新北市板橋區○○路○○號	02-12345678	王小明
2 陳小花	B234567890	新北市板橋區○○路○○號	02-22221111	陳小花
3 黃小華	C123456789	新北市板橋區○○路○○號	02-24680246	黃小華

中華民國 1 1 1 年 0 1 月 2 1 日

88

新北市板橋區江子翠段第二崁小段203-28地號等22筆土地 變更都市更新事業計畫暨擬訂都市更新權利變換計畫案

政府相關部門 諮詢方式

新北市政府都市更新處

電話：(02)2950-6206

傳真：(02)2950-6552

地址：220 新北市板橋區漢生東路266號2樓

網址：http://www.uro.ntpc.gov.tw/

實施者

圓大建設股份有限公司

電話：(02)8951-6008

傳真：(02)8951-6005

地址：220新北市板橋區漢生東路168號2樓

聯絡窗口：吳綉華董事長

專案 聯絡窗口

城林都市更新股份有限公司

電話：(02)8965-1477

傳真：(02)8965-0767

地址：220 新北市板橋區北門街25號9樓

網址：https://www.clur.com.tw/product-detail-1806409.html

89

權利變換計畫預定流程



The End

