03156

# 「擬訂新北市新店區明德段321地號等23筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新店區明德段321地號等23筆土地都市更新權利變換計畫案」

## 公 聽 會 公 告

主旨：公告「擬訂新北市新店區明德段321地號等23筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新店區明德段321地號等23筆土地都市更新權利變換計畫案」公聽會召開時間、地點。

說明：一、依據「都市更新條例」第32條、第44條、第48條及「都市更新條例施行細則」第8條規定，舉辦公聽會，應邀請有關機關、專家學者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。

二、公聽會資訊請上專屬網頁(https://youdraw.com.tw/)查詢。

三、有關本案相關資訊以雙掛號寄發予相關權利人。

四、開會時間：中華民國111年9月19日（星期一）下午18時30分。

五、開會地址：新北市新店區民族路108號(大豐國小團輔室地下室B1)

六、本案諮詢服務地點：新北市新店區三民路69號2樓。

**實施者：喆友建設股份有限公司**

中 華 民 國 111 年 9 月 6 日

新北市政府都市更新處 發稿收文日期 111.9.07

機關收文 111/09/07
1114680950

# 「擬訂新北市新店區明德段 321 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新店區明德段 321 地號等 23 筆土地都市更新權利變換計畫案」公 聽 會 公 告

**更新範圍**

**會議地點位置圖**

**公聽會資訊傳單**

更新單元內門牌戶之住戶：您好！

喆友建設股份有限公司擔任實施者擬具之「**擬訂新北市新店區明德段 321 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫案**」及「**擬訂新北市新店區明德段 321 地號等 23 筆土地都市更新權利變換計畫案**」於民國 111 年 9 月 19 日依「都市更新條例施行細則」第八條規定，舉辦公聽會以雙掛號郵寄邀請有關機關、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。

本公聽會以傳單周知更新單元內門牌戶，並於民國 111 年 9 月 6、7、8 日刊登新聞紙三日，及建立專屬網頁(https://youdraw.com.tw/)周知、張貼公告於當地村(里)辦公處之公告牌。

為使權利人進一步瞭解該項更新事業計畫之目的及內容，特訂於民國 111 年 9 月 19 日（星期一）下午 18 時 30 分在**新北市新店區民族路 108 號 B1 (大豐國小團輔室)**舉行公聽會，敬請踴躍參加。

**實施者：喆友建設股份有限公司**

中　華　民　國　1　1　1　年　9　月　6　日

# 「擬訂新北市新店區明德段321地號等23筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新店區明德段321地號等23筆土地都市更新權利變換計畫案」

## 公聽會開會通知單

地　　址：新北市新店區三民路69號2樓
聯 絡 人：簡伶娟(喆友)
聯絡電話：(02)2911-2702
聯 絡 人：歐毓芸(基典)
聯絡電話：(02)8923-6788#228

受 文 者：新北市政府都市更新處
速　　別：普通
發文日期：中華民國111年9月6日
發文字號：喆友新店明德更字第111090601號
附　　件：開會地點位置示意圖、公聽會會議資料及相關資訊
開會事由：「擬訂新北市新店區明德段321地號等23筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新店區明德段321地號等23筆土地都市更新權利變換計畫案」公聽會
**開會時間：中華民國111年9月19日(星期一)下午18時30分**
**開會地址：新北市新店區民族路108號B1(大豐國小團輔室)**
出席單位：詳正本、副本名單

說　　明：

一、依「都市更新條例第32條、第44條、第48條」及「都市更新條例施行細則第8條」規定舉辦公聽會，擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫，連同公聽會紀錄申請實施更新。

二、依「都市更新條例施行細則」第8條規定，舉辦公聽會應邀請有關機關、專家學者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。

三、有關本案相關資訊及簡報資料，隨文以雙掛號寄發予相關權利人，請自行攜帶參與本次公聽會，會議時不再發送，以符合環保原則。實施者並於「新北市新店區三民路69號2樓、星期一至星期五，上午10時至下午5時」提供諮詢服務，相關公聽會簡報及相關資訊請上網頁(https://youdraw.com.tw/)查詢。

四、有關更新相關法令規定可參閱新北市政府都市更新處/都市更新法令專區(http://www.uro.ntpc.gov.tw)。

正本：新北市政府都市更新處、新北市新店區公所、新店區忠誠里里辦公處、新北市新店區明德段321地號等23筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利關係人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、許監事敏郎
副本：喆友建設股份有限公司、基典工程顧問股份有限公司、黃明智建築師事務所
備註：本會議通知以掛號附回執(雙掛號)寄出。

**實施者：喆友建設股份有限公司**

## 更新範圍

## 會議地點位置圖

# 喆友建設股份有限公司　函

地　　址：新北市新店區三民路69號2樓
聯 絡 人：簡伶娟(喆友)
聯絡電話：(02)2911-2702
聯 絡 人：歐毓芸(基典)
聯絡電話：(02)8923-6788#228

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國111年9月6日

發文字號：喆友新店明德更字第111090602號

速別：普通

密等及解密條件：普通

附件1：權利變換意願調查表
附件2：更新後分配位置申請書
附件3：更新後合併分配協議書
附件4：更新後應分配價值表
附件5：建物及停車位位置編號、面積及價值資料
附件6：建物及停車位位置編號平面圖

主旨：為辦理「擬訂新北市新店區明德段321地號等23筆土地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、依據「都市更新條例」及「都市更新權利變換實施辦法」第5條、第17條等相關規定辦理。

二、台端係為土地所有權人及權利變換關係人，故擬依據都市更新權利變換實施辦法相關規定辦理選屋作業（參與權利變換之產權詳附件1）。並於民國111年9月19日(星期一)晚上18時30分假新北市新店區民族路108號B1(大豐國小團輔室)辦理本案公聽會（開會通知諒達），屆時併同於會中說明選配作業內容。

三、本次都市更新權利變換申請分配期間自111年9月7日起至111年10月7日止。請　台端於111年10月7日下午5時前將「權利變換意願調查表(附件1)」及「更新後分配位置申請書（附件2)」擲還。

四、若　台端欲參與本案權利變換分配，請依更新後應分配權利價值(附件4)及本案選配原則，參酌本都市更新事業可供分配之房屋及停車位，選擇分配房屋單元及車位單元(其位置編號、面積及價值詳參附件5、附件6)。實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。

五、若　台端因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元之價值(11,877,106 元)，應與其他所有權人合併應分配權利價值共同申請選配，並填具「更新後分配位置申請書(附件 2)」、「更新後合併分配協議書(附件 3)」，並說明持分登記情況；若無合併分配之意願，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，則視為超額分配，申請分配單元應以不影響其他所有權人選配權益為限，不得涉及重複選配(依內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函示意旨，都市更新相關權利人除應分配選配權利外，與實施者合意另為選配部分，非屬都市更新權利變換實施辦法第 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)，並請於第三項說明申請分配期間內與實施者協議繳納方式與期限；若協議不成則視為未完成分配申請，依相關法令規定領取現金補償。

六、若　台端未於第三項說明之期限前提出分配位置申請，或一位置有二人以上申請分配時，則以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日之時間訂為 111 年 10 月 8 日(星期六)上午 10 點 00 分，地點為新北市新店區三民路 69 號 2 樓。

正本：新北市新店區明德段 321 地號等 23 筆土地之土地所有權人及權利變換關係人

副本：新北市政府都市更新處、喆友建設股份有限公司(不含附件)、基典工程顧問股份有限公司(不含附件)

**代表人：郭建興**

附件 1

# 擬訂新北市新店區明德段 321 地號等 23 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_____對於新北市新店區明德段 321 地號等 23 筆土地都市更新事業之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

本人_____為新北市新店區明德段 321 地號等 23 筆土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人，產權如下：

一、土地：　筆地號

| 地段 | 小段 | 地號 | 土地面積(㎡) | 權利範圍 | 持分面積(㎡) |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

二、建物：　筆建號

| | |
|---|---|
| 建號 | |
| 建物門牌 | |
| 總面積(㎡) | |
| 權利範圍 | |
| 持分面積(㎡) | |

所有權人：　　(簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

中華民國　　年　　月　　日

附件 2

# 擬訂新北市新店區明德段 321 地號等 23 筆土地都市更新權利變換計畫案
# 更新後分配位置申請書

填寫人：_____

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車位位置。

一、分配單元部分：

本人申請分配單元之「單元編號」

為_____、_____、_____、_____等

共_____個單元。

二、汽車停車位部分：

本人共申請分配汽車停車位，其「車位位置代碼」

為_____、_____、_____、_____、_____、_____、_____、_____、_____等

共_____部。

說明：

1.權利變換調查與申請分配

（1）若有區分所有權人同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。

（2）實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。其餘依本案選配原則辦理。

2.本表請於 111 年 10 月 7 日(星期五)下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達予實施者新北市新店區三民路 69 號 2 樓，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，並減少實施都市更新事業時之阻力，視同願意參與權利變換分配，實施者將依「都市更新權利變換實施辦法」第 17 條規定，以公開抽籤方式分配之。預定公開抽籤日之時間訂為 111 年 10 月 8 日(星期六)上午 10 時整，地點為新北市新店區三民路 69 號 2 樓。

3.以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新審議委員會通過版本為準。

所有權人：　　(簽名及蓋章)

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

中華民國　　年　　月　　日

附件 4

# 擬訂新北市新店區明德段 321 地號等 23 筆土地都市更新權利變換計畫案

## 土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

| 編號 | 土地所有權人及權利變換關係人 | 權利價值來源說明及地號 | A<br>更新前土地權利價值(元) | B<br>更新前土地權利價值比例(%) | C<br>更新後可分配權利價值(元) | D<br>共同負擔額度(元) | E<br>更新後應分配權利價值(元) | 更新後應分配權利價值是否大於最小分配單元 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | 請參見附件 1 權利變換意願調查表列產權 | | | | | | |

備註：

1. 填選不願意參與權利變換分配者，可依「都市更新條例」第 52 條及「都市更新權利變換實施辦法」第 10 條規定於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，由實施者通知於通知之日起三十日內領取價值表中 A 項之土地補償金(尚需依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅)。
2. 依據「新北市都市更新審議原則」規定，都市更新條例之最小分配面積單元基準，以權利變換後應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值達到以室內面積四十六平方公尺(另加計附屬建物及共有部分)乘以二樓以上平均單價者，不得列為不能參與分配。依前述規定計算其價值為 11,877,106 元，然本案目前規劃最小分配面積單元(4 樓 A3 戶)之價值為 12,584,811 元，高於其規定標準，因此更新後應分配權利價值(E 項)若達到 11,877,106 元，則可參與選配。
3. 承上開註 2，填選願意參與權利變換分配更新後之土地房屋者，可依價值表中 E 項更新後應分配權利價值選配依「更新後分配位置申請書」及「建物及停車位位置編號面積及價值資料」之建築單元及停車位，為保障每位所有權人申請分配單元之權益，其選配單元之價值以不超過其應分配權利價值之 110%內為原則。
4. 若因折價抵付致 E 項更新後應分配權利價值未達最小分配面積單元之價值(11,877,106 元)，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於選屋作業期限內(自 111 年 9 月 7 日起至 111 年 10 月 7 日止)與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取價值表中 A 項之土地補償金(尚需依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅)。
5. 本表相關權利價值數據應以權利變換計畫核定之內容為準。

車位單元

附件5

# 「擬訂新北市新店區明德段321地號等23筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新店區明德段321地號等23筆土地都市更新權利變換計畫案」

## 停車位位置編號、面積及價值資料

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| B1 | 車位編號 | B1-2 | B1-1 | | | | |
| | 車位大小 | 坡道平面(無障礙)350x600 | 坡道平面(無障礙)350x600 | | | | |
| | 該車位總價(元) | 2,650,000 | 2,650,000 | | | | |
| B2 | 車位編號 | B2-8 | B2-7 | B2-6 | B2-5 | B2-4 | B2-3 |
| | 車位大小 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(小)230x575 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 |
| | 該車位總價(元) | 2,400,000 | 2,400,000 | 2,400,000 | 2,300,000 | 2,400,000 | 2,400,000 |
| | 車位編號 | B2-14 | B2-13 | B2-12 | B2-11 | B2-10 | B2-9 |
| | 車位大小 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 |
| | 該車位總價(元) | 2,400,000 | 2,400,000 | 2,400,000 | 2,400,000 | 2,400,000 | 2,400,000 |
| | 車位編號 | B2-20 | B2-19 | B2-18 | B2-17 | B2-16 | B2-15 |
| | 車位大小 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 |
| | 該車位總價(元) | 2,400,000 | 2,400,000 | 2,400,000 | 2,400,000 | 2,400,000 | 2,400,000 |
| | 車位編號 | B2-26 | B2-25 | B2-24 | B2-23 | B2-22 | B2-21 |
| | 車位大小 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(小)230x575 | 坡道平面(大)250x550 |
| | 該車位總價(元) | 2,400,000 | 2,400,000 | 2,400,000 | 2,400,000 | 2,300,000 | 2,400,000 |
| | 車位編號 | B2-32 | B2-31 | B2-30 | B2-29 | B2-28 | B2-27 |
| | 車位大小 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(無障礙)350x600 | 坡道平面(大)250x600 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(小)230x575 |
| | 該車位總價(元) | 2,400,000 | 2,400,000 | 2,550,000 | 2,450,000 | 2,400,000 | 2,300,000 |
| | 車位編號 | B2-38 | B2-37 | B2-36 | B2-35 | B2-34 | B2-33 |
| | 車位大小 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(小)230x575 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 |
| | 該車位總價(元) | 2,400,000 | 2,400,000 | 2,400,000 | 2,300,000 | 2,400,000 | 2,400,000 |
| | 車位編號 | B2-44 | B2-43 | B2-42 | B2-41 | B2-40 | B2-39 |
| | 車位大小 | 坡道平面(小)230x575 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 |
| | 該車位總價(元) | 2,300,000 | 2,400,000 | 2,400,000 | 2,400,000 | 2,400,000 | 2,400,000 |
| | 車位編號 | | | | | B2-46 | B2-45 |
| | 車位大小 | | | | | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 |
| | 該車位總價(元) | | | | | 2,400,000 | 2,400,000 |
| B3 | 車位編號 | B3-50 | B3-49 | B3-48 | B3-47 | | |
| | 車位大小 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(小)230x575 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | | |
| | 該車位總價(元) | 2,300,000 | 2,200,000 | 2,300,000 | 2,300,000 | | |
| | 車位編號 | B3-56 | B3-55 | B3-54 | B3-53 | B3-52 | B3-51 |
| | 車位大小 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 |
| | 該車位總價(元) | 2,300,000 | 2,300,000 | 2,300,000 | 2,300,000 | 2,300,000 | 2,300,000 |
| | 車位編號 | B3-63 | B3-62 | B3-61 | B3-60 | B3-58 | B3-57 |
| | 車位大小 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 |
| | 該車位總價(元) | 2,300,000 | 2,300,000 | 2,300,000 | 2,300,000 | 2,300,000 | 2,300,000 |
| | 車位編號 | B3-69 | B3-68 | B3-67 | B3-66 | B3-65 | B3-64 |
| | 車位大小 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(小)230x575 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 |
| | 該車位總價(元) | 2,300,000 | 2,300,000 | 2,300,000 | 2,200,000 | 2,300,000 | 2,300,000 |
| | 車位編號 | B3-75 | B3-74 | B3-73 | B3-72 | B3-71 | B3-70 |
| | 車位大小 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x600 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(小)230x575 | 坡道平面(大)250x550 |
| | 該車位總價(元) | 2,300,000 | 2,300,000 | 2,350,000 | 2,300,000 | 2,200,000 | 2,300,000 |
| | 車位編號 | B3-81 | B3-80 | B3-79 | B3-78 | B3-77 | B3-76 |
| | 車位大小 | 坡道平面(小)230x575 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 |
| | 該車位總價(元) | 2,200,000 | 2,300,000 | 2,300,000 | 2,300,000 | 2,300,000 | 2,300,000 |
| | 車位編號 | B3-87 | B3-86 | B3-85 | B3-84 | B3-83 | B3-82 |
| | 車位大小 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 |
| | 該車位總價(元) | 2,300,000 | 2,300,000 | 2,300,000 | 2,300,000 | 2,300,000 | 2,300,000 |
| | 車位編號 | | B3-92 | B3-91 | B3-90 | B3-89 | B3-88 |
| | 車位大小 | | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(小)230x575 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 |
| | 該車位總價(元) | | 2,300,000 | 2,300,000 | 2,200,000 | 2,300,000 | 2,300,000 |
| | 車位編號 | B4-93 | | | | | |
| | 車位大小 | 坡道平面(大)250x550 | | | | | |
| | 該車位總價(元) | 2,200,000 | | | | | |
| B4 | 車位編號 | B4-99 | B4-98 | B4-97 | B4-96 | B4-95 | B4-94 |
| | 車位大小 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(小)230x575 | 坡道平面(大)250x550 |
| | 該車位總價(元) | 2,200,000 | 2,200,000 | 2,200,000 | 2,200,000 | 2,100,000 | 2,200,000 |
| | 車位編號 | B4-105 | B4-104 | B4-103 | B4-102 | B4-101 | B4-100 |
| | 車位大小 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 |
| | 該車位總價(元) | 2,200,000 | 2,200,000 | 2,200,000 | 2,200,000 | 2,200,000 | 2,200,000 |
| | 車位編號 | B4-111 | B4-110 | B4-109 | B4-108 | B4-107 | B4-106 |
| | 車位大小 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 |
| | 該車位總價(元) | 2,200,000 | 2,200,000 | 2,200,000 | 2,200,000 | 2,200,000 | 2,200,000 |
| | 車位編號 | B4-117 | B4-116 | B4-115 | B4-114 | B4-113 | B4-112 |
| | 車位大小 | 坡道平面(小)230x575 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(小)230x575 |
| | 該車位總價(元) | 2,100,000 | 2,200,000 | 2,200,000 | 2,200,000 | 2,200,000 | 2,100,000 |
| | 車位編號 | B4-119 | B4-118 | B4-117 | B4-116 | B4-115 | B4-114 |
| | 車位大小 | 坡道平面(大)250x600 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(小)230x575 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 |
| | 該車位總價(元) | 2,250,000 | 2,200,000 | 2,100,000 | 2,200,000 | 2,200,000 | 2,200,000 |
| | 車位編號 | B4-125 | B4-124 | B4-123 | B4-122 | B4-121 | B4-120 |
| | 車位大小 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 |
| | 該車位總價(元) | 2,200,000 | 2,200,000 | 2,200,000 | 2,200,000 | 2,200,000 | 2,200,000 |
| | 車位編號 | B4-131 | B4-130 | B4-129 | B4-128 | B4-127 | B4-126 |
| | 車位大小 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(小)230x575 | 坡道平面(大)250x550 |
| | 該車位總價(元) | 2,200,000 | 2,200,000 | 2,200,000 | 2,200,000 | 2,100,000 | 2,200,000 |
| | 車位編號 | B4-137 | B4-136 | B4-135 | B4-134 | B4-133 | B4-132 |
| | 車位大小 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(小)230x575 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 |
| | 該車位總價(元) | 2,200,000 | 2,100,000 | 2,200,000 | 2,200,000 | 2,200,000 | 2,200,000 |
| | 車位編號 | | B4-138 | B4-137 | B4-136 | B4-135 | B4-134 |
| | 車位大小 | | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(小)230x575 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 |
| | 該車位總價(元) | | 2,200,000 | 2,200,000 | 2,100,000 | 2,200,000 | 2,200,000 |
| B5 | 車位編號 | B5-139 | | | | | |
| | 車位大小 | 坡道平面(大)250x550 | | | | | |
| | 該車位總價(元) | 2,100,000 | | | | | |
| | 車位編號 | B5-145 | B5-144 | B5-143 | B5-142 | B5-141 | B5-140 |
| | 車位大小 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(小)230x575 | 坡道平面(大)250x550 |
| | 該車位總價(元) | 2,100,000 | 2,100,000 | 2,100,000 | 2,100,000 | 2,000,000 | 2,100,000 |
| | 車位編號 | B5-151 | B5-150 | B5-149 | B5-148 | B5-147 | B5-146 |
| | 車位大小 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 |
| | 該車位總價(元) | 2,100,000 | 2,100,000 | 2,100,000 | 2,100,000 | 2,100,000 | 2,100,000 |
| | 車位編號 | B5-157 | B5-156 | B5-155 | B5-154 | B5-153 | B5-152 |
| | 車位大小 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 |
| | 該車位總價(元) | 2,100,000 | 2,100,000 | 2,100,000 | 2,100,000 | 2,100,000 | 2,100,000 |
| | 車位編號 | B5-159 | B5-158 | B5-157 | B5-156 | B5-155 | B5-154 |
| | 車位大小 | 坡道平面(小)230x575 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 |
| | 該車位總價(元) | 2,000,000 | 2,100,000 | 2,100,000 | 2,100,000 | 2,100,000 | 2,100,000 |
| | 車位編號 | B5-165 | B5-164 | B5-163 | B5-162 | B5-161 | B5-160 |
| | 車位大小 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(小)230x575 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 |
| | 該車位總價(元) | 2,100,000 | 2,000,000 | 2,100,000 | 2,100,000 | 2,100,000 | 2,100,000 |
| | 車位編號 | B5-171 | B5-170 | B5-169 | B5-168 | B5-167 | B5-166 |
| | 車位大小 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x600 |
| | 該車位總價(元) | 2,100,000 | 2,100,000 | 2,100,000 | 2,100,000 | 2,100,000 | 2,150,000 |
| | 車位編號 | B5-177 | B5-176 | B5-175 | B5-174 | B5-173 | B5-172 |
| | 車位大小 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(小)230x575 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 |
| | 該車位總價(元) | 2,100,000 | 2,100,000 | 2,100,000 | 2,000,000 | 2,100,000 | 2,100,000 |
| | 車位編號 | B5-179 | B5-178 | B5-177 | B5-176 | B5-175 | B5-174 |
| | 車位大小 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(小)230x575 |
| | 該車位總價(元) | 2,100,000 | 2,100,000 | 2,100,000 | 2,100,000 | 2,100,000 | 2,000,000 |
| | 車位編號 | B5-185 | B5-184 | B5-183 | B5-182 | B5-181 | B5-180 |
| | 車位大小 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(小)230x575 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 | 坡道平面(大)250x550 |
| | 該車位總價(元) | 2,100,000 | 2,100,000 | 2,000,000 | 2,100,000 | 2,100,000 | 2,100,000 |

房屋單元

附件5

# 「擬訂新北市新店區明德段321地號等23筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新店區明德段321地號等23筆土地都市更新權利變換計畫案」

## 建物位置編號、面積及價值資料

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 22F | 單元編號 | 產權面積(坪) | 22F-A1 | 35.37 | 22F-A2 | 37.82 | 22F-A3 | 21.32 | 22F-A4 | 31.47 | 22F-A5 | 24.83 | 22F-A6 | 42.56 | 22F-A7 | 33.60 | 22F-A8 | 24.31 | 22F-A9 | 22.61 |
| | 每坪單價(元) | | 659,260 | | 662,540 | | 662,540 | | 662,540 | | 672,379 | | 649,420 | | 659,260 | | 669,100 | | 669,100 | |
| | 該戶總價(元) | | 23,318,026 | | 25,057,263 | | 14,125,353 | | 20,850,134 | | 16,695,171 | | 27,639,315 | | 22,151,136 | | 16,265,821 | | 15,128,351 | |
| 21F | 單元編號 | 產權面積(坪) | 21F-A1 | 39.99 | 21F-A2 | 42.51 | 21F-A3 | 21.32 | 21F-A4 | 31.47 | 21F-A5 | 24.83 | 21F-A6 | 42.56 | 21F-A7 | 33.60 | 21F-A8 | 30.83 | 21F-A9 | 23.65 |
| | 每坪單價(元) | | 642,530 | | 645,775 | | 655,510 | | 655,510 | | 665,245 | | 642,530 | | 652,265 | | 652,265 | | 662,000 | |
| | 該戶總價(元) | | 25,694,775 | | 27,451,895 | | 13,975,473 | | 20,628,900 | | 16,518,033 | | 27,346,077 | | 21,916,104 | | 20,109,330 | | 15,656,300 | |
| 20F | 單元編號 | 產權面積(坪) | 20F-A1 | 39.99 | 20F-A2 | 42.51 | 20F-A3 | 21.32 | 20F-A4 | 31.47 | 20F-A5 | 24.83 | 20F-A6 | 42.56 | 20F-A7 | 33.60 | 20F-A8 | 30.83 | 20F-A9 | 23.65 |
| | 每坪單價(元) | | 638,510 | | 641,735 | | 651,410 | | 651,410 | | 661,084 | | 638,510 | | 648,185 | | 648,185 | | 657,859 | |
| | 該戶總價(元) | | 25,534,015 | | 13,888,061 | | 13,888,061 | | 20,499,873 | | 16,414,716 | | 27,174,986 | | 21,779,016 | | 19,983,544 | | 15,558,365 | |
| 19F | 單元編號 | 產權面積(坪) | 19F-A1 | 39.99 | 19F-A2 | 42.51 | 19F-A3 | 21.32 | 19F-A4 | 31.47 | 19F-A5 | 24.83 | 19F-A6 | 42.56 | 19F-A7 | 33.60 | 19F-A8 | 30.83 | 19F-A9 | 23.65 |
| | 每坪單價(元) | | 634,491 | | 637,695 | | 647,309 | | 647,309 | | 656,922 | | 634,491 | | 644,104 | | 644,104 | | 653,718 | |
| | 該戶總價(元) | | 25,373,295 | | 27,108,414 | | 13,800,628 | | 20,370,814 | | 16,311,373 | | 27,003,937 | | 21,641,894 | | 19,857,726 | | 15,460,431 | |
| 18F | 單元編號 | 產權面積(坪) | 18F-A1 | 39.99 | 18F-A2 | 42.51 | 18F-A3 | 21.32 | 18F-A4 | 31.47 | 18F-A5 | 24.83 | 18F-A6 | 42.56 | 18F-A7 | 33.60 | 18F-A8 | 30.83 | 18F-A9 | 23.65 |
| | 每坪單價(元) | | 630,472 | | 633,656 | | 643,208 | | 643,208 | | 652,761 | | 630,472 | | 640,024 | | 640,024 | | 649,577 | |
| | 該戶總價(元) | | 25,212,575 | | 26,936,717 | | 13,713,195 | | 20,241,756 | | 16,208,056 | | 26,832,888 | | 21,504,806 | | 19,731,940 | | 15,362,496 | |
| 17F | 單元編號 | 產權面積(坪) | 17F-A1 | 39.99 | 17F-A2 | 42.51 | 17F-A3 | 21.32 | 17F-A4 | 31.47 | 17F-A5 | 24.83 | 17F-A6 | 42.56 | 17F-A7 | 33.60 | 17F-A8 | 30.83 | 17F-A9 | 23.65 |
| | 每坪單價(元) | | 629,616 | | 629,616 | | 639,108 | | 639,108 | | 648,599 | | 626,452 | | 635,944 | | 635,944 | | 645,436 | |
| | 該戶總價(元) | | 25,178,344 | | 23,672,144 | | 13,625,783 | | 20,112,729 | | 16,104,713 | | 26,661,797 | | 21,367,718 | | 19,606,154 | | 15,264,561 | |
| 16F | 單元編號 | 產權面積(坪) | 16F-A1 | 39.99 | 16F-A2 | 42.51 | 16F-A3 | 21.32 | 16F-A4 | 31.47 | 16F-A5 | 24.83 | 16F-A6 | 42.56 | 16F-A7 | 33.60 | 16F-A8 | 30.83 | 16F-A9 | 23.65 |
| | 每坪單價(元) | | 625,576 | | 625,576 | | 635,007 | | 635,007 | | 644,438 | | 625,576 | | 635,007 | | 635,007 | | 644,438 | |
| | 該戶總價(元) | | 25,016,784 | | 26,593,236 | | 13,538,349 | | 19,983,670 | | 16,001,396 | | 26,624,515 | | 21,336,235 | | 19,577,266 | | 15,240,959 | |
| 15F | 單元編號 | 產權面積(坪) | 15F-A1 | 40.76 | 15F-A2 | 45.62 | 15F-A3 | 21.59 | 15F-A4 | 31.84 | 15F-A5 | 24.91 | 15F-A6 | 51.31 | 15F-A7 | 33.52 | 15F-A8 | 31.70 | 15F-A9 | 24.45 |
| | 每坪單價(元) | | 621,537 | | 621,537 | | 630,907 | | 630,907 | | 640,276 | | 621,537 | | 630,907 | | 630,907 | | 640,276 | |
| | 該戶總價(元) | | 25,333,848 | | 28,354,518 | | 13,621,282 | | 20,088,079 | | 15,949,275 | | 31,891,063 | | 21,148,003 | | 19,999,752 | | 15,654,748 | |
| 14F | 單元編號 | 產權面積(坪) | 14F-A1 | 40.76 | 14F-A2 | 45.62 | 14F-A3 | 21.59 | 14F-A4 | 31.84 | 14F-A5 | 24.91 | 14F-A6 | 51.31 | 14F-A7 | 33.52 | 14F-A8 | 31.70 | 14F-A9 | 24.45 |
| | 每坪單價(元) | | 617,497 | | 617,497 | | 626,806 | | 626,806 | | 636,115 | | 617,497 | | 626,806 | | 626,806 | | 636,115 | |
| | 該戶總價(元) | | 25,169,178 | | 28,170,213 | | 13,532,742 | | 19,957,503 | | 15,845,625 | | 31,683,771 | | 21,010,537 | | 19,869,750 | | 15,553,012 | |
| 13F | 單元編號 | 產權面積(坪) | 13F-A1 | 40.76 | 13F-A2 | 45.62 | 13F-A3 | 21.59 | 13F-A4 | 31.84 | 13F-A5 | 24.91 | 13F-A6 | 51.31 | 13F-A7 | 33.52 | 13F-A8 | 31.70 | 13F-A9 | 24.45 |
| | 每坪單價(元) | | 610,375 | | 613,457 | | 622,705 | | 622,705 | | 631,953 | | 613,457 | | 622,705 | | 622,705 | | 631,953 | |
| | 該戶總價(元) | | 24,878,885 | | 27,985,908 | | 13,444,201 | | 19,826,927 | | 15,741,949 | | 31,476,479 | | 20,873,072 | | 19,739,749 | | 15,451,251 | |
| 12F | 單元編號 | 產權面積(坪) | 12F-A1 | 40.76 | 12F-A2 | 45.62 | 12F-A3 | 21.59 | 12F-A4 | 31.84 | 12F-A5 | 24.91 | 12F-A6 | 51.31 | 12F-A7 | 33.52 | 12F-A8 | 31.70 | 12F-A9 | 24.45 |
| | 每坪單價(元) | | 606,355 | | 607,886 | | 618,605 | | 618,605 | | 627,792 | | 606,355 | | 615,542 | | 615,542 | | 624,730 | |
| | 該戶總價(元) | | 24,715,030 | | 27,731,759 | | 13,355,682 | | 19,696,383 | | 15,638,299 | | 31,112,075 | | 20,632,968 | | 19,512,681 | | 15,274,649 | |
| 11F | 單元編號 | 產權面積(坪) | 11F-A1 | 40.76 | 11F-A2 | 45.62 | 11F-A3 | 21.59 | 11F-A4 | 31.84 | 11F-A5 | 24.91 | 11F-A6 | 51.31 | 11F-A7 | 33.52 | 11F-A8 | 31.70 | 11F-A9 | 24.45 |
| | 每坪單價(元) | | 602,336 | | 603,857 | | 614,504 | | 614,504 | | 623,631 | | 602,336 | | 611,462 | | 611,462 | | 620,588 | |
| | 該戶總價(元) | | 24,551,215 | | 27,547,956 | | 13,267,141 | | 19,565,807 | | 15,534,648 | | 30,905,860 | | 20,496,206 | | 19,383,345 | | 15,173,377 | |
| 10F | 單元編號 | 產權面積(坪) | 10F-A1 | 40.76 | 10F-A2 | 45.62 | 10F-A3 | 21.59 | 10F-A4 | 31.84 | 10F-A5 | 24.91 | 10F-A6 | 51.31 | 10F-A7 | 33.52 | 10F-A8 | 31.70 | 10F-A9 | 24.45 |
| | 每坪單價(元) | | 598,316 | | 599,827 | | 610,404 | | 610,404 | | 619,469 | | 598,316 | | 607,382 | | 607,382 | | 616,447 | |
| | 該戶總價(元) | | 24,387,360 | | 27,364,108 | | 13,178,622 | | 19,435,263 | | 15,430,973 | | 30,699,594 | | 20,359,445 | | 19,254,009 | | 15,072,129 | |
| 9F | 單元編號 | 產權面積(坪) | 9F-A1 | 40.76 | 9F-A2 | 45.62 | 9F-A3 | 21.59 | 9F-A4 | 31.84 | 9F-A5 | 24.91 | 9F-A6 | 51.31 | 9F-A7 | 33.52 | 9F-A8 | 31.70 | 9F-A9 | 24.45 |
| | 每坪單價(元) | | 594,297 | | 595,798 | | 606,303 | | 606,303 | | 615,308 | | 594,297 | | 603,302 | | 603,302 | | 612,306 | |
| | 該戶總價(元) | | 24,223,546 | | 27,180,305 | | 13,090,082 | | 19,304,688 | | 15,327,322 | | 30,493,379 | | 20,222,683 | | 19,124,673 | | 14,970,882 | |
| 8F | 單元編號 | 產權面積(坪) | 8F-A1 | 40.76 | 8F-A2 | 45.62 | 8F-A3 | 21.59 | 8F-A4 | 31.84 | 8F-A5 | 24.91 | 8F-A6 | 51.31 | 8F-A7 | 33.52 | 8F-A8 | 31.70 | 8F-A9 | 24.45 |
| | 每坪單價(元) | | 590,278 | | 591,768 | | 602,202 | | 602,202 | | 611,146 | | 590,278 | | 599,221 | | 599,221 | | 608,165 | |
| | 該戶總價(元) | | 24,059,731 | | 26,996,456 | | 13,001,541 | | 19,174,112 | | 15,223,647 | | 30,287,164 | | 20,085,888 | | 18,995,306 | | 14,869,634 | |
| 7F | 單元編號 | 產權面積(坪) | 7F-A1 | 40.76 | 7F-A2 | 45.62 | 7F-A3 | 21.59 | 7F-A4 | 31.84 | 7F-A5 | 24.91 | 7F-A6 | 51.31 | 7F-A7 | 33.52 | 7F-A8 | 31.70 | 7F-A9 | 24.45 |
| | 每坪單價(元) | | 586,258 | | 587,739 | | 598,102 | | 598,102 | | 606,985 | | 586,258 | | 595,141 | | 595,141 | | 604,024 | |
| | 該戶總價(元) | | 23,895,876 | | 26,812,653 | | 12,913,022 | | 19,043,568 | | 15,119,996 | | 30,080,898 | | 19,949,126 | | 18,865,970 | | 14,768,387 | |
| 6F | 單元編號 | 產權面積(坪) | 6F-A1 | 40.76 | 6F-A2 | 45.62 | 6F-A3 | 21.59 | 6F-A4 | 31.84 | 6F-A5 | 24.91 | 6F-A6 | 51.31 | 6F-A7 | 33.52 | 6F-A8 | 31.70 | 6F-A9 | 24.45 |
| | 每坪單價(元) | | 580,769 | | 583,709 | | 594,001 | | 594,001 | | 602,823 | | 579,298 | | 588,120 | | 589,590 | | 598,412 | |
| | 該戶總價(元) | | 23,672,144 | | 26,628,805 | | 12,824,482 | | 18,912,992 | | 15,016,321 | | 29,723,780 | | 19,713,782 | | 18,690,003 | | 14,631,173 | |
| 5F | 單元編號 | 產權面積(坪) | 5F-A1 | 40.76 | 5F-A2 | 45.62 | 5F-A3 | 21.59 | 5F-A4 | 31.84 | 5F-A5 | 24.91 | 5F-A6 | 51.31 | 5F-A7 | 33.52 | 5F-A8 | 31.70 | 5F-A9 | 24.45 |
| | 每坪單價(元) | | 576,759 | | 579,680 | | 589,901 | | 589,901 | | 598,662 | | 575,299 | | 584,060 | | 585,520 | | 594,281 | |
| | 該戶總價(元) | | 23,508,697 | | 26,445,002 | | 12,735,963 | | 18,782,448 | | 14,912,670 | | 29,518,592 | | 19,577,691 | | 18,560,984 | | 14,530,170 | |
| 4F | 單元編號 | 產權面積(坪) | 4F-A1 | 40.76 | 4F-A2 | 45.62 | 4F-A3 | 21.59 | 4F-A4 | 31.84 | 4F-A5 | 24.91 | 4F-A6 | 51.31 | 4F-A7 | 33.52 | 4F-A8 | 31.70 | 4F-A9 | 24.45 |
| | 每坪單價(元) | | 572,750 | | 575,650 | | 585,800 | | 585,800 | | 594,500 | | 571,300 | | 580,000 | | 581,450 | | 590,150 | |
| | 該戶總價(元) | | 23,345,290 | | 26,261,153 | | 12,647,422 | | 18,651,872 | | 14,808,995 | | 29,313,403 | | 19,441,600 | | 18,431,965 | | 14,429,168 | |
| 3F | 單元編號 | 產權面積(坪) | 3F-A1 | 40.66 | 3F-A2 | 45.62 | 3F-A3 | 21.59 | 3F-A4 | 31.84 | 3F-A5 | 24.91 | 3F-A6 | 51.31 | 3F-A7 | 33.52 | 3F-A8 | 31.70 | 3F-A9 | 24.45 |
| | 每坪單價(元) | | 575,614 | | 578,528 | | 588,729 | | 588,729 | | 597,473 | | 574,157 | | 582,900 | | 584,357 | | 593,101 | |
| | 該戶總價(元) | | 23,404,465 | | 26,392,447 | | 12,710,659 | | 18,745,131 | | 14,883,052 | | 29,459,996 | | 19,538,808 | | 18,524,117 | | 14,501,319 | |
| 2F | 單元編號 | 產權面積(坪) | | | 2F-A2 | 50.29 | 2F-A3 | 21.33 | 2F-A4 | 32.90 | 2F-A5 | 27.12 | 2F-A6 | 54.90 | 2F-A7 | 34.91 | | | | |
| | 每坪單價(元) | | | | 584,285 | | 594,587 | | 591,658 | | 600,445 | | 577,013 | | 585,800 | | | | | |
| | 該戶總價(元) | | | | 29,383,693 | | 12,682,541 | | 19,465,548 | | 16,284,068 | | 31,678,014 | | 20,450,278 | | | | | |
| 1F | 單元編號 | | 1F-A1 | | 1F-A2 | | 1F-A3 | | 1F-A4 | | 1F-A5 | | 1F-A6 | | 1F-A7 | | 1F-A8 | | 1F-A9 | |
| | 一樓產權面積(坪) | | 27.95 | | 28.53 | | 32.74 | | 36.82 | | 31.75 | | 124.19 | | 36.17 | | 35.15 | | 53.70 | |
| | 一樓每坪單價(元) | | 938,400 | | 924,600 | | 924,600 | | 910,800 | | 920,000 | | 887,800 | | 915,400 | | 696,000 | | 685,560 | |
| | 夾層面積(坪) | | 5.80 | | 6.06 | | 6.96 | | 6.96 | | 6.31 | | 27.11 | | 9.09 | | 8.55 | | 12.13 | |
| | 夾層單價(元) | | 656,880 | | 640,780 | | 640,780 | | 634,340 | | 644,000 | | 615,020 | | 640,780 | | 585,684 | | 576,810 | |
| | 該戶總價(元) | | 24,595,464 | | 24,658,889 | | 28,296,017 | | 31,611,494 | | 27,468,440 | | 102,860,816 | | 30,613,722 | | 23,521,198 | | 35,495,434 | |
| | | | A1 | | A2 | | A3 | | A4 | | A5 | | A6 | | A7 | | A8 | | A9 | |

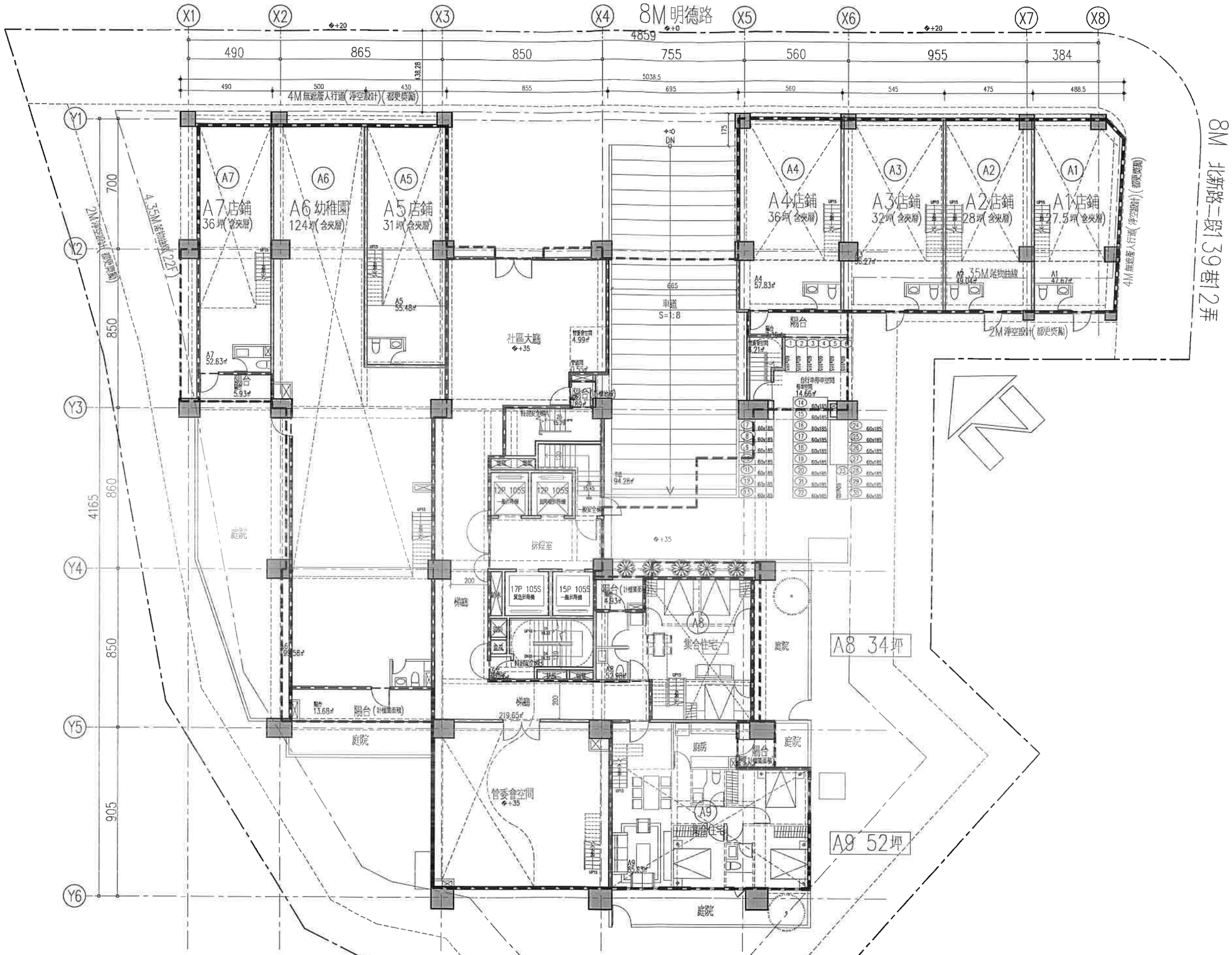
附件六

# 擬訂新北市新店區明德段321地號等23筆土地都市更新權利變換計畫案

## 建物及停車位位置編號平面圖

中華民國111年09月06日

友座建築團隊
喆友建設(股)公司
youdraw.com.tw

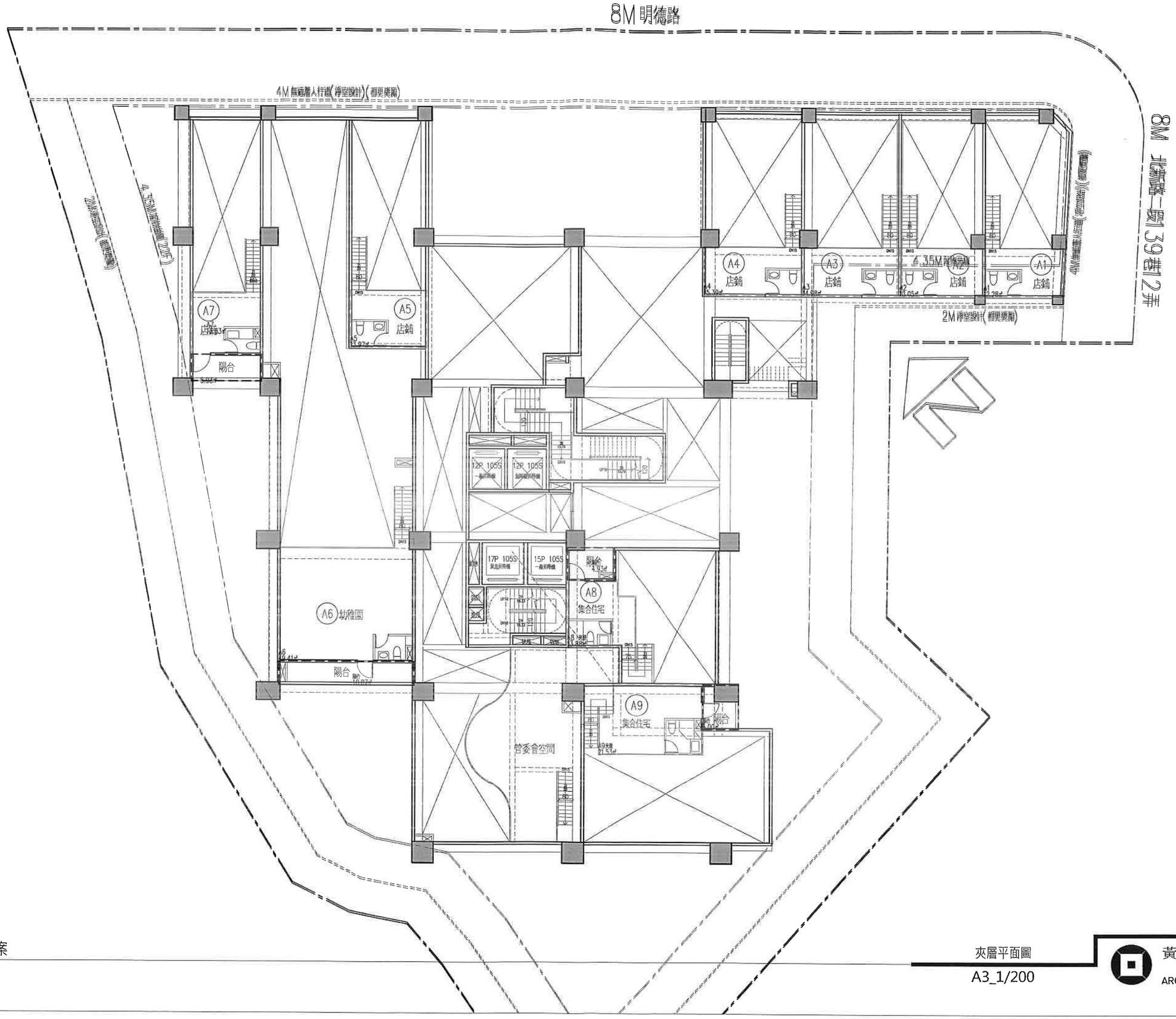



新店明德段二案

一層平面圖

A3_1/200

黃明智建築師事務所
M.C.HUANG
ARCHITECT & ASSOCIATES

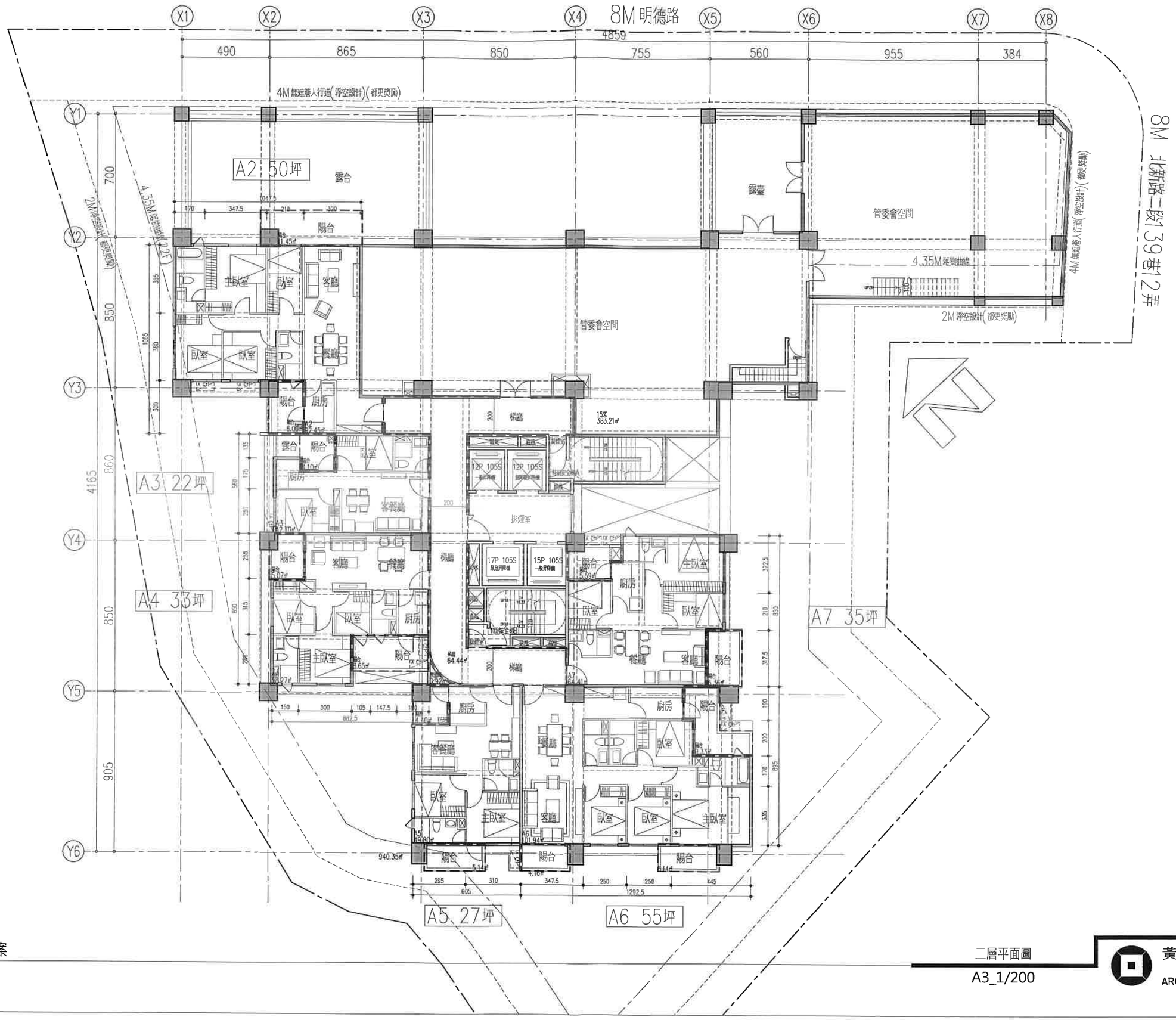



新店明德段二案

夾層平面圖

A3_1/200

黃明智建築師事務所
M.C.HUANG
ARCHITECT & ASSOCIATES

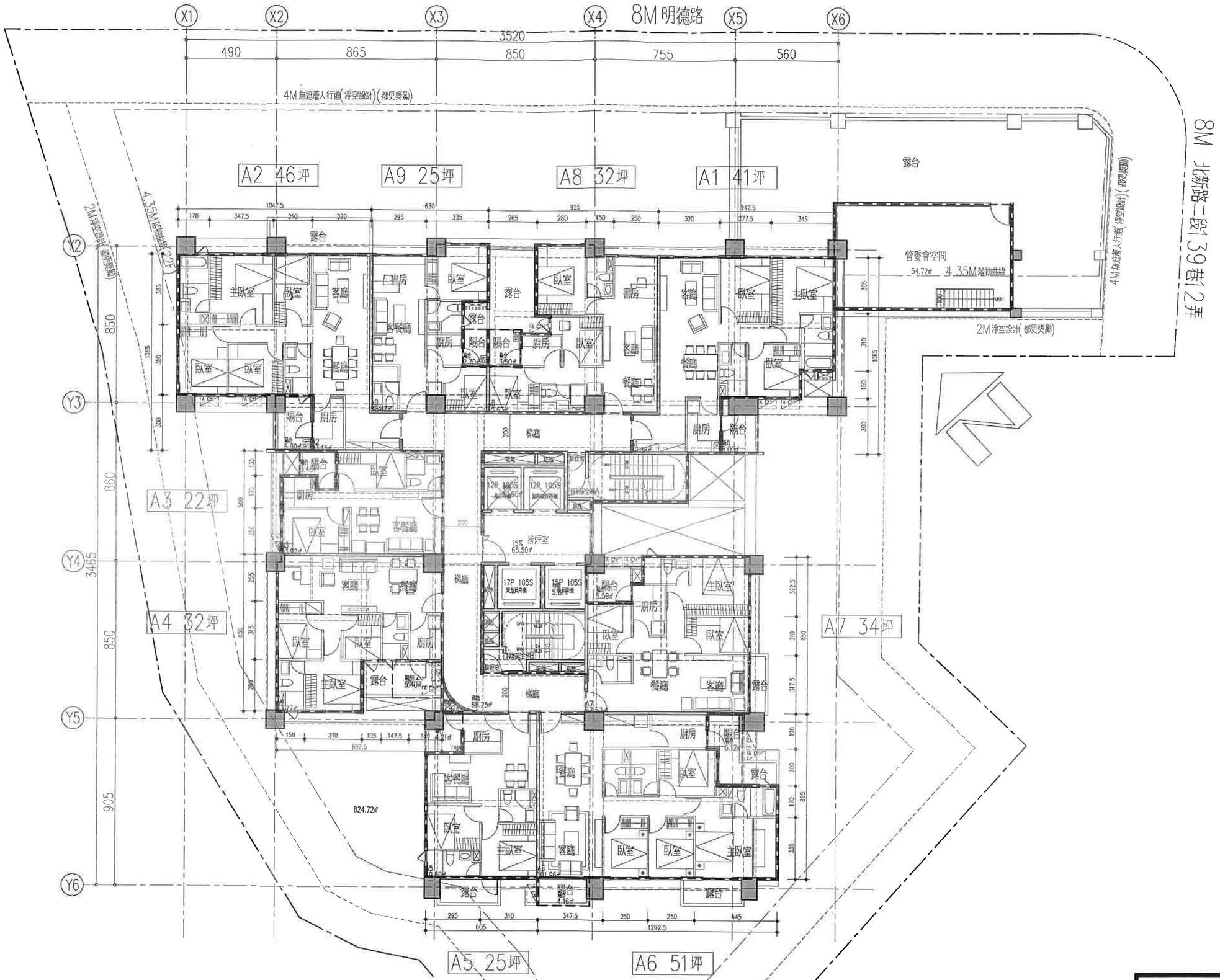



新店明德段二案

二層平面圖

A3_1/200

黃明智建築師事務所
M.C.HUANG
ARCHITECT & ASSOCIATES

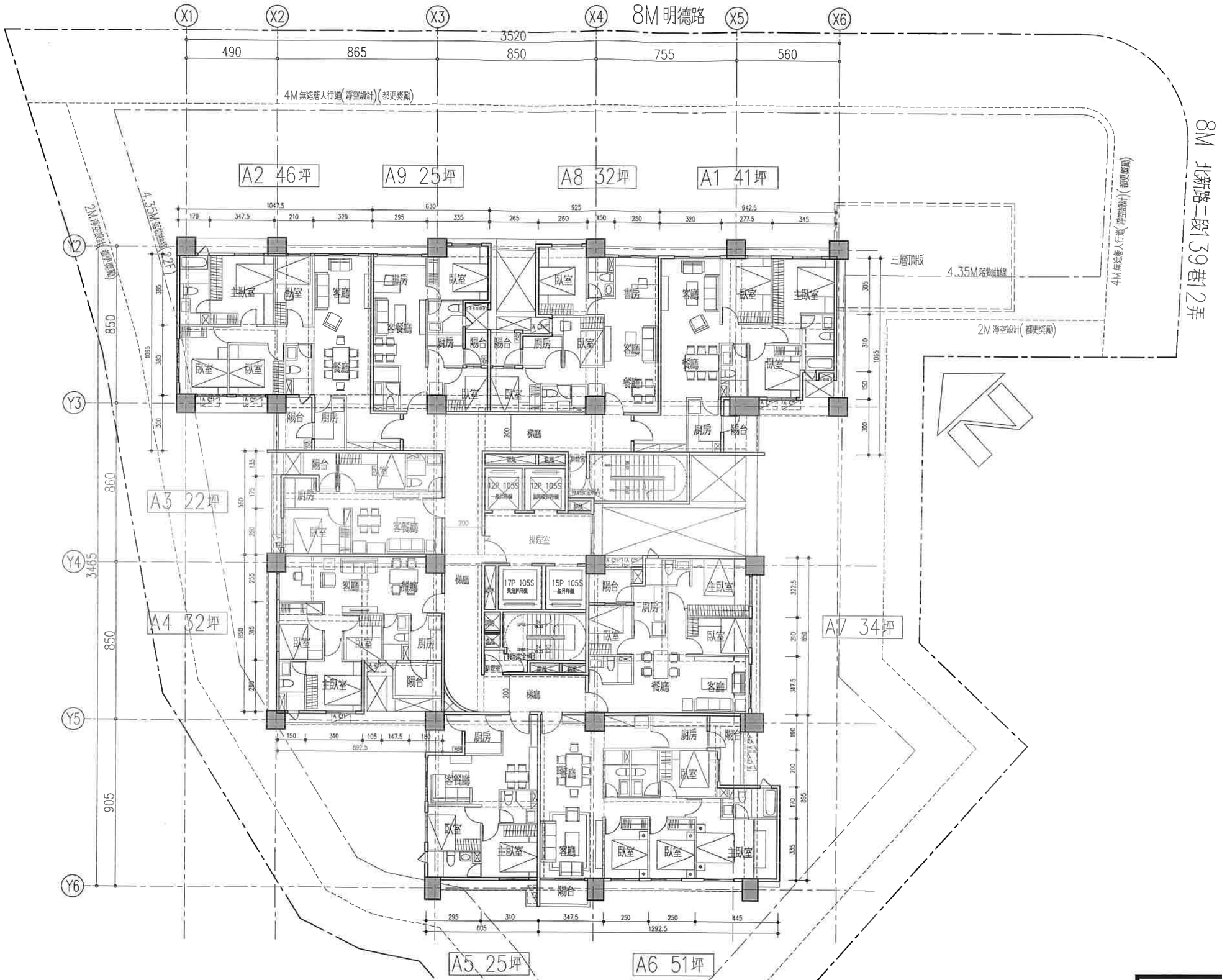



新店明德段二案

3層平面圖

A3_1/200

黃明智建築師事務所
M.C.HUANG
ARCHITECT & ASSOCIATES

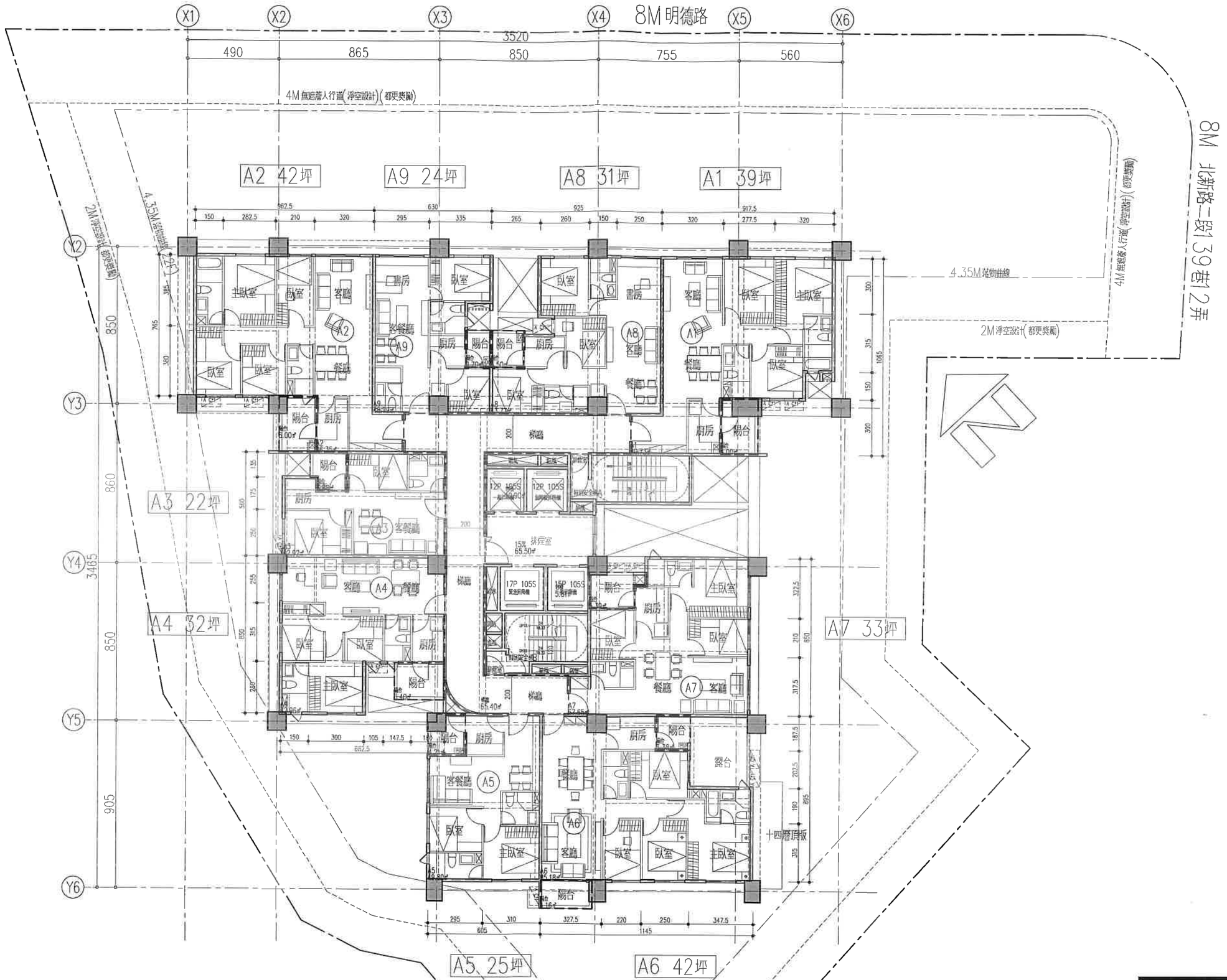



新店明德段二案

4-15平面圖

A3_1/200

黃明智建築師事務所
M.C.HUANG
ARCHITECT & ASSOCIATES




新店明德段二案

16層平面圖

A3_1/200

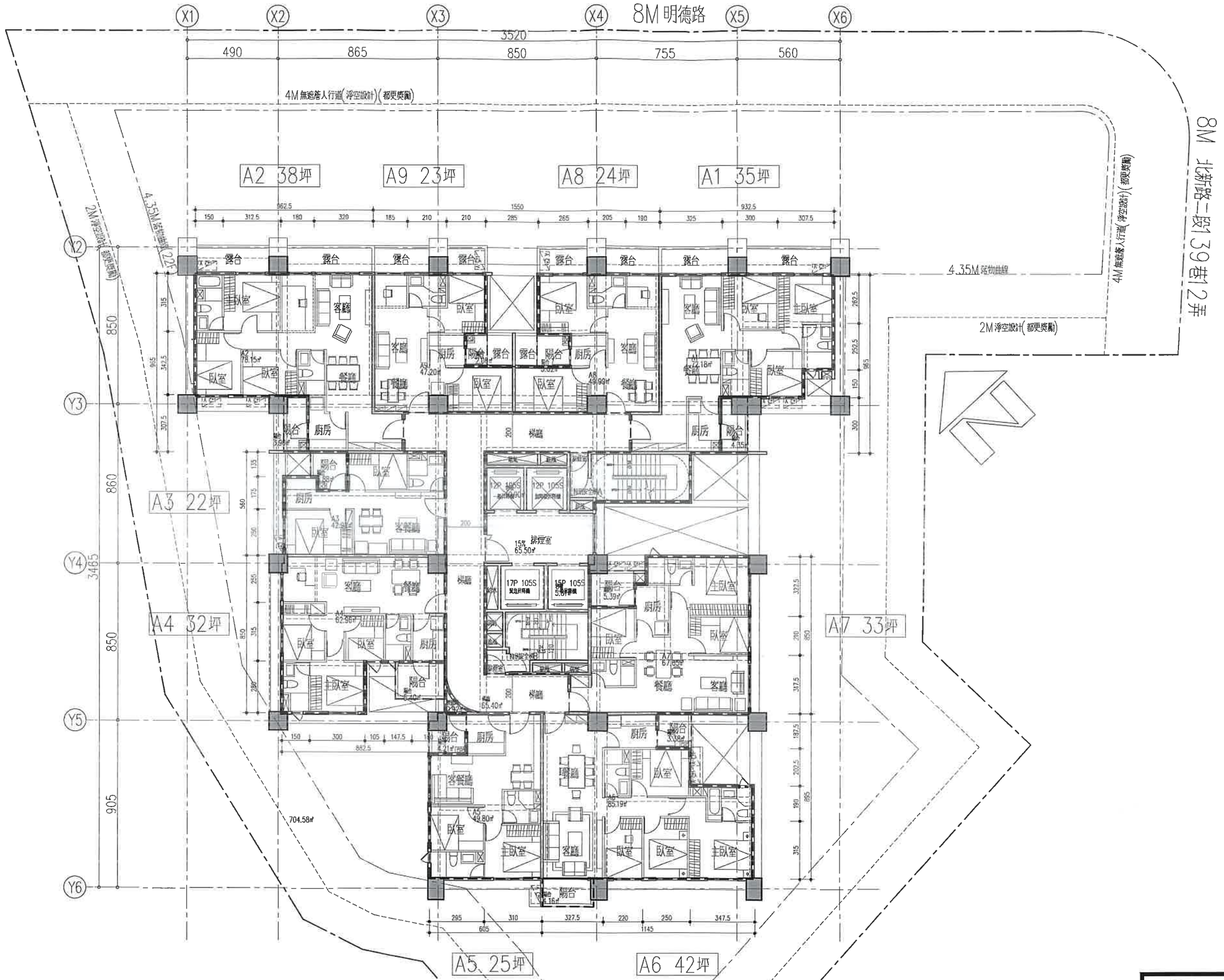
黃明智建築師事務所
M.C.HUANG
ARCHITECT & ASSOCIATES

新店明德段二案

17-21層平面圖

A3_1/200

黃明智建築師事務所
M.C.HUANG
ARCHITECT & ASSOCIATES

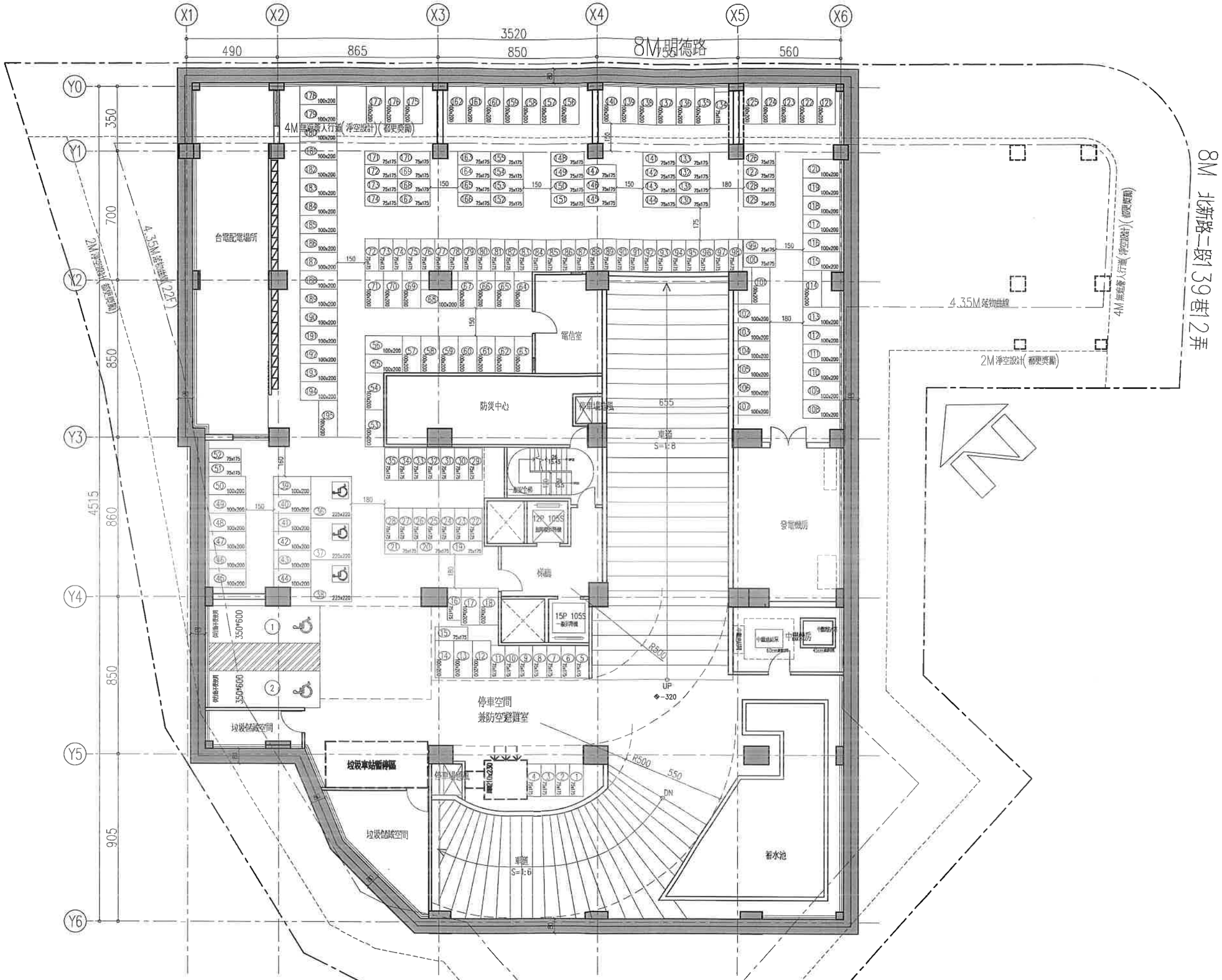



新店明德段二案

22層平面圖

A3_1/200

黃明智建築師事務所
M.C.HUANG
ARCHITECT & ASSOCIATES

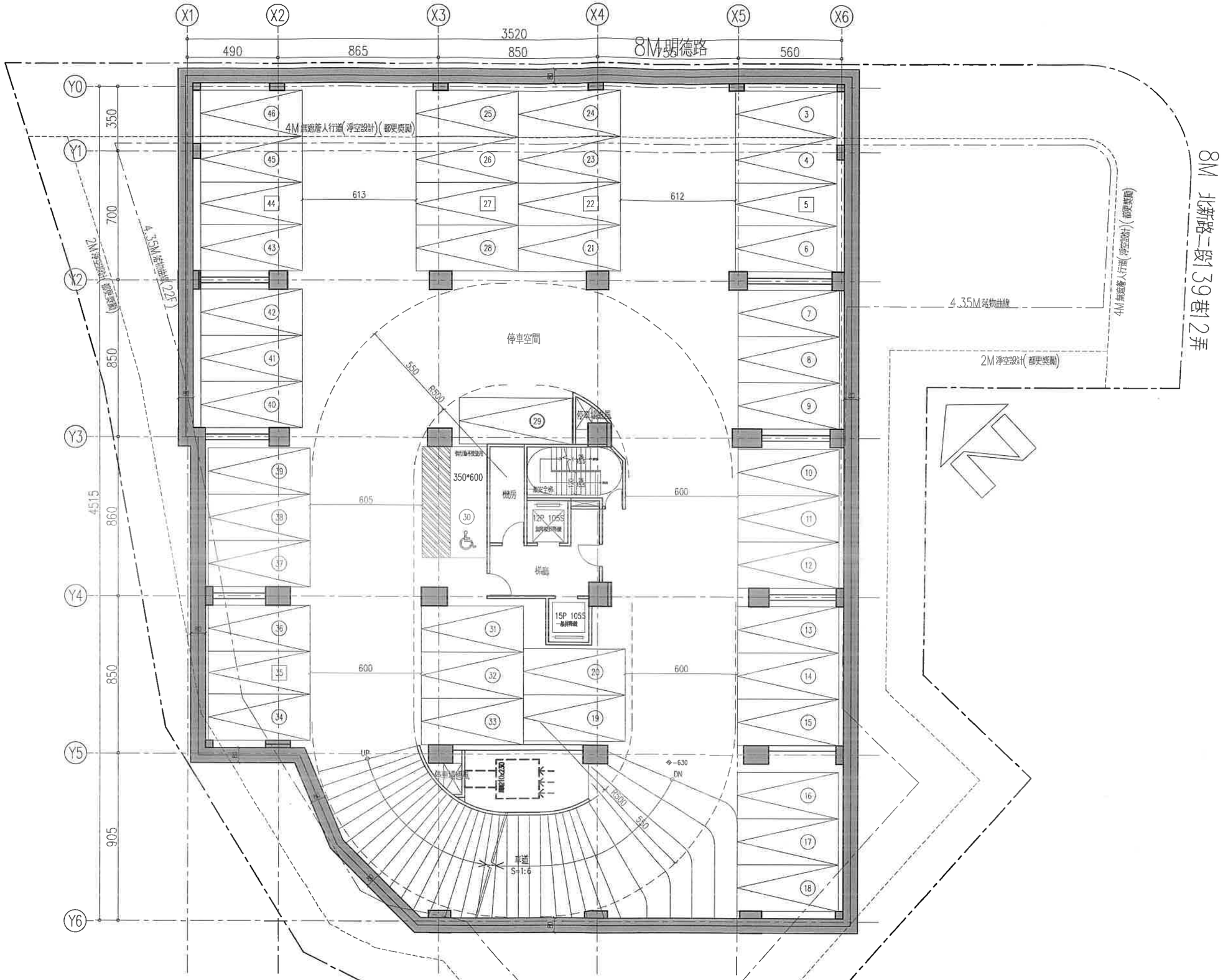



新店明德段二案

地下一層平面圖

A3_1/200

黃明智建築師事務所
M.C.HUANG
ARCHITECT & ASSOCIATES

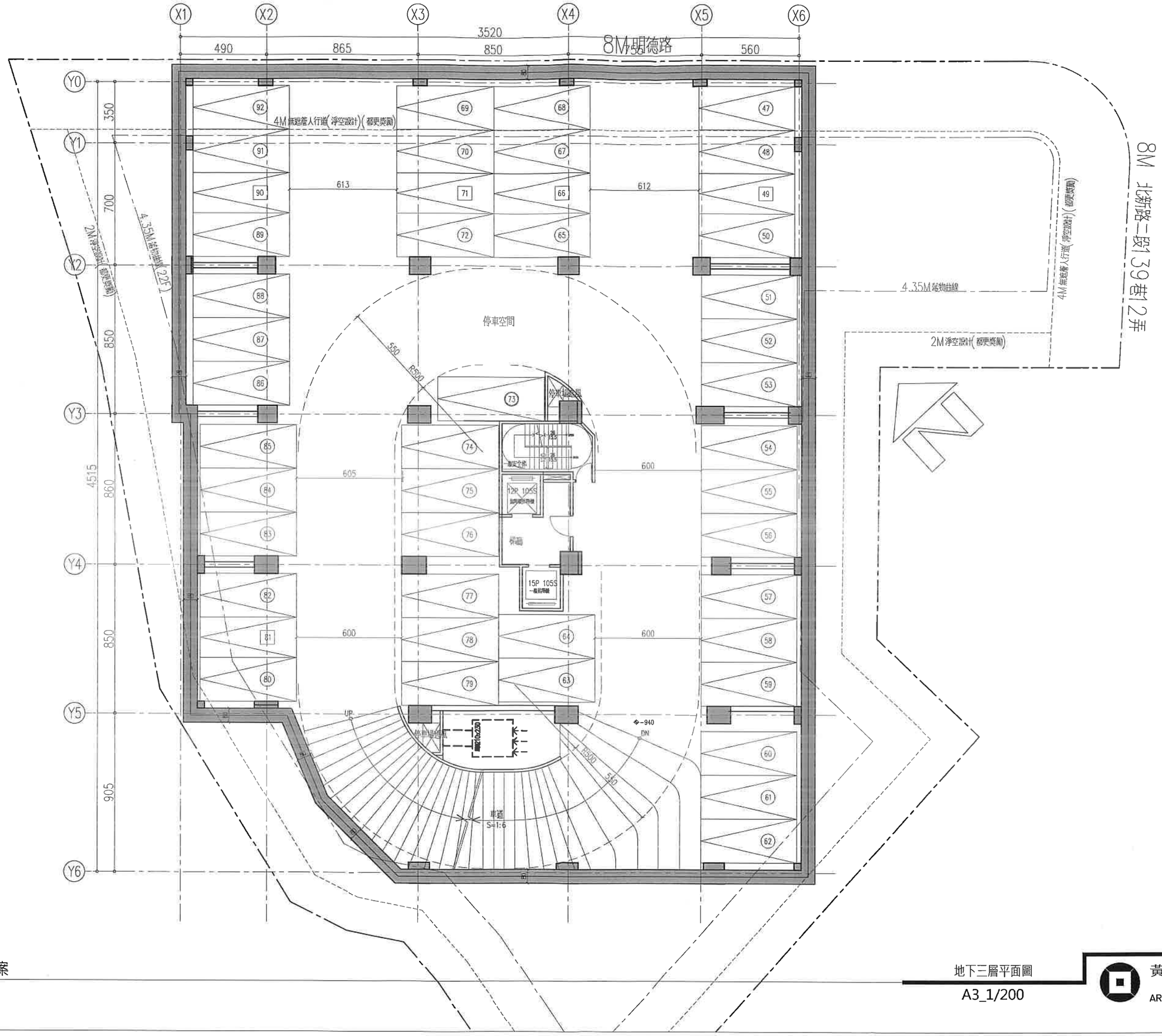



新店明德段二案

地下二層平面圖

A3_1/200

黃明智建築師事務所
M.C.HUANG
ARCHITECT & ASSOCIATES

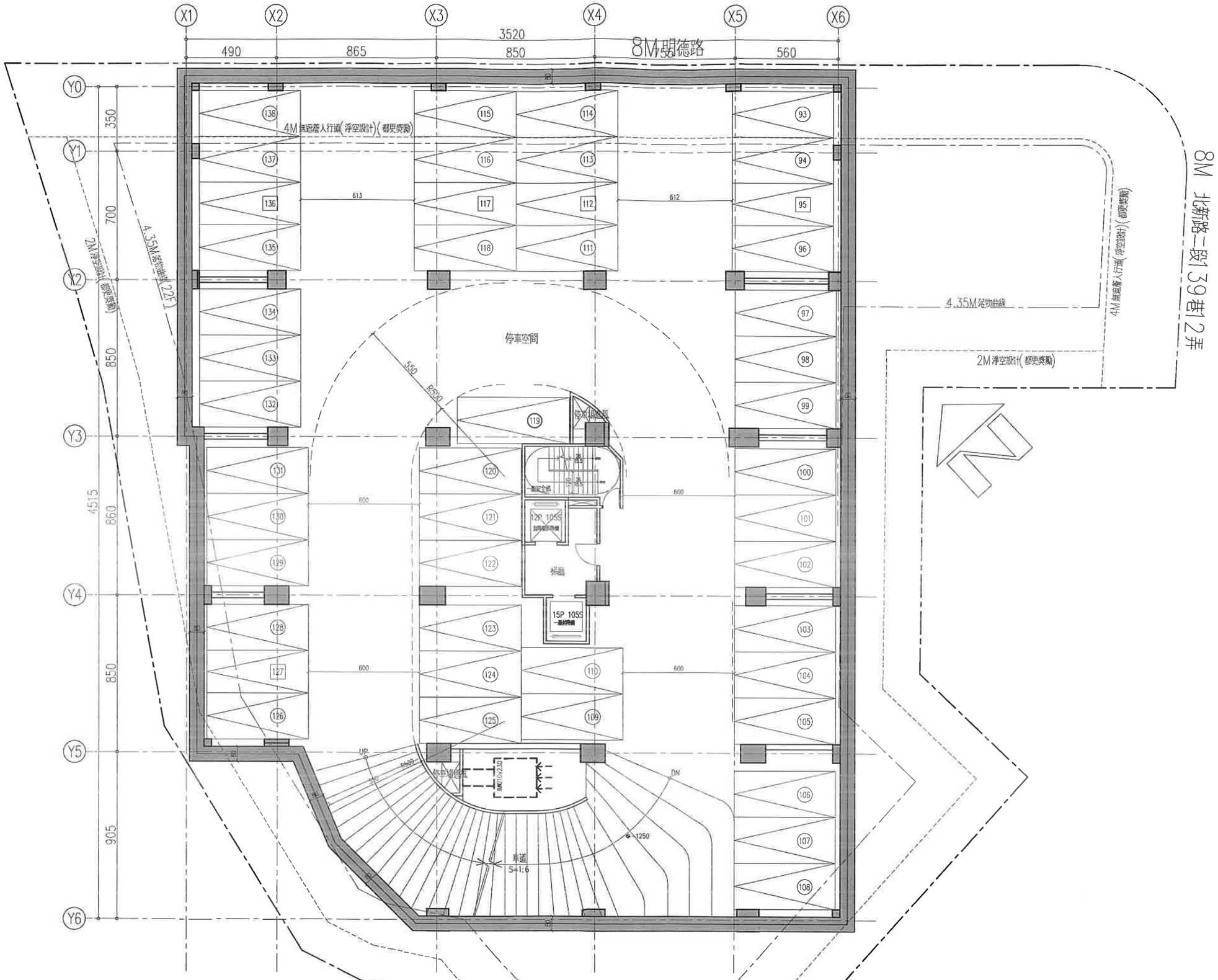



新店明德段二案

地下三層平面圖

A3_1/200

黃明智建築師事務所
M.C.HUANG
ARCHITECT & ASSOCIATES

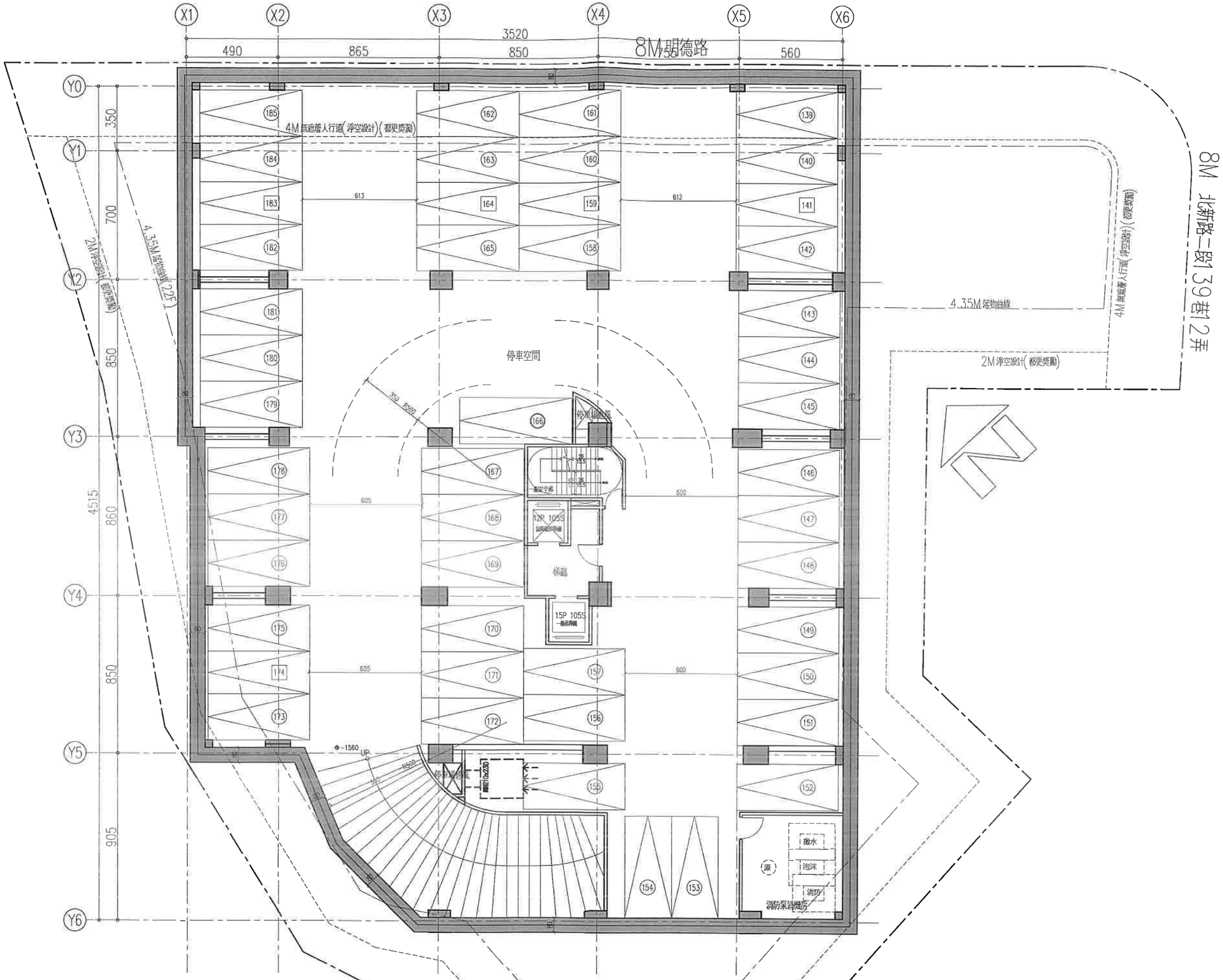



新店明德段二案

地下四層平面圖

A3_1/200

黃明智建築師事務所
M.C.HUANG
ARCHITECT & ASSOCIATES




新店明德段二案

地下五層平面圖

A3_1/200

黃明智建築師事務所
M.C.HUANG
ARCHITECT & ASSOCIATES

# 「擬訂新北市新店區明德段321地號等23筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新店區明德段321地號等23筆筆土地都市更新權利變換計畫案」

## 公聽會簡報

實施者：喆友建設股份有限公司
規劃團隊：黃明智建築師事務所
基典工程顧問股份有限公司
估價單位：名成國際不動產估價師事務所
友宏不動產估價師聯合事務所
寶源不動產估價師聯合事務所

中華民國111年9月19日

## 議　程

| | |
|---|---|
| 壹 簽到 | 18：20～18：30 |
| 貳 會議開始 | 18：30 |
| 參 主席致詞 | 18：30～18：35 |
| 肆 擬定事業及擬訂權變計畫說明 | 18：35～19：00 |
| 伍 學者專家及居民代表致詞 | 19：00～19：10 |
| 陸 詢問與答覆 | 19：10～19：40 |
| 柒 散會 | 19：40 |

一. 辦理緣起

二.事業計畫內容

三.建築規劃設計說明

四.權利變換計畫內容(含選配作業說明)

簡　報　題　綱

辦　理　緣　起

## 辦理緣起

- 本更新單元範圍內主要為屋齡逾40年之4層及5層樓鋼筋混凝土造建築物及鐵皮及棚架建築物，由於屋況老舊、區內無消防動線配置，且基地鄰近捷運交通系統七張站，除影響整體都市景觀外，亦有妨礙公共安全、衛生環境之虞，亟需透過都市更新手段，改善都市空間與提升土地使用價值。
- 本案依『都市更新條例』第22條規定，更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人同意比率已達第37條規定者，得免擬具事業概要，本案依『都市更新條例』第32條、第44條及第48條規定，舉辦公聽會，將擬訂事業計畫及權利變換計畫連同公聽會紀錄向市政府申請實施更新。
- 本次公聽會已依「都市更新條例施行細則」第8條規定，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。



## 公聽會辦理公告及通知方式

- 刊登報紙

依「都市更新條例施行細則」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前刊登於太平洋日報三日(111年9月6日~111年9月8日)。

- 張貼公告

依「都市更新條例施行細則」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前張貼於里辦公處公告牌及周邊主要出入口。

- 土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

於111年9月6日以掛號附回執(雙掛號)方式寄予相關權利人，並將公聽會資訊傳單以平信寄發方式周知更新單元內門牌戶。

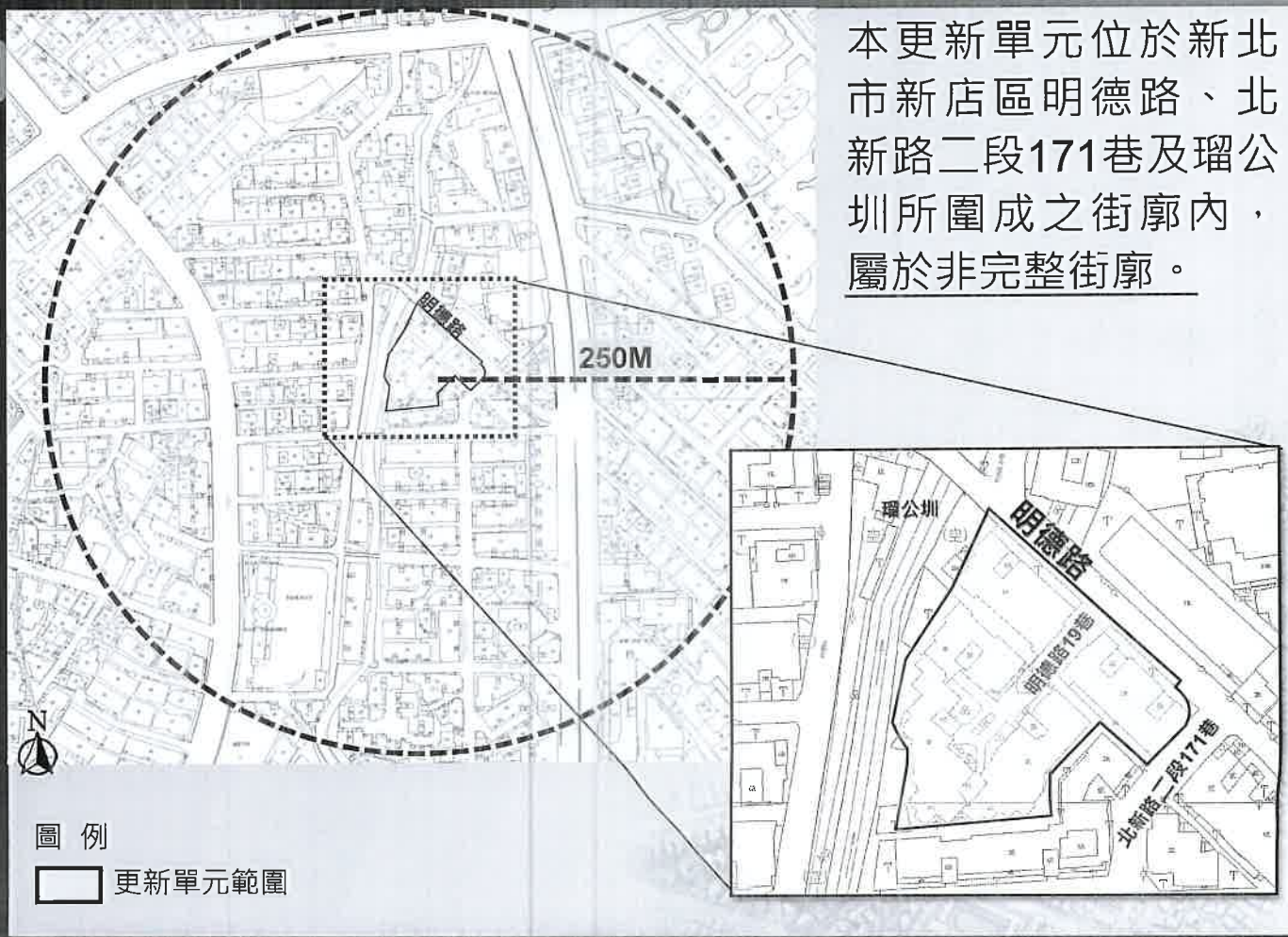
- 專屬網頁

https://youdraw.com.tw/

# 事業計畫內容

## 更新單元位置

本更新單元位於新北市新店區明德路、北新路二段171巷及瑠公圳所圍成之街廓內，屬於非完整街廓。



# 更新單元範圍及面積

圖 例：更新單元範圍　私有土地　公有土地持分

## ■更新單元範圍

265、265-1、266、267、268、269、270、271、272、273、274、275、275-1、276、277、278、279、280、281、283、321、322、323

新北市新店區明德段321地號等23筆土地。

## ■更新單元面積

2,606.62㎡

(約788.50坪)。

| 土地權屬(管理機關) | 土地面積(㎡) | 比例(%) | 人數(人) | 比例(%) |
|---|---|---|---|---|
| 新北市/新北市政府養工處 | 3.56 | 0.14% | 1 | 1.41% |
| 私有土地 | 2,603.06 | 99.86% | 71 | 98.59% |
| 合　　計 | 2,606.62 | 100.00% | 72 | 100.00% |



# 實施者及規劃團隊

## ■實施者

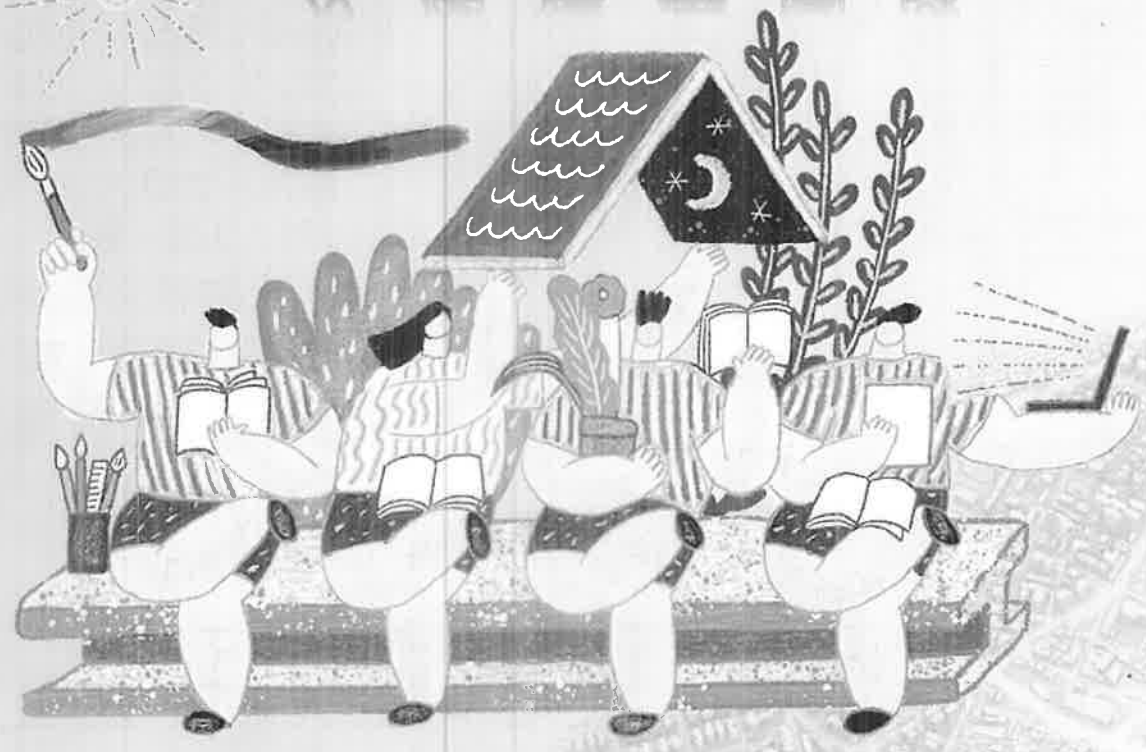
喆友建設股份有限公司（負責人：郭建興）
聯絡地址：新北市新店區三民路69號2樓
統一編號：83454533
電　　話：(02)2911-2702/聯繫窗口：簡小姐
資本總額：50,000,000元
營業項目：住宅及大樓開發租售業、特定專業區開發業、投資興建公共建設業、區段徵收及市地重劃代辦業、都市更新重建業、都市更新整建維護業、建築經理業、不動產買賣業、不動產租賃業、室內裝潢業、景觀、室內設計業、除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務
實績：無；本公司由友座建築團隊成立。

## ■顧問團隊

1.都市更新
基典工程顧問股份有限公司（負責人：謝長潤）
聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1
電　　話：（02）8923-6788/聯繫窗口：歐小姐(分機228)

2.建築規劃設計
黃明智合建築師事務所（負責人：黃明智）
聯絡地址：台北市文山區景文街41號4樓
電　　話：（02）2932-1680/聯繫窗口：王先生(分機13)

# 友座建築團隊



成立於1971年，50年來，為超過8000個家庭，找到幸福.....





## 友座建設機構組織圖

- 飯店業
  - 加州長堤
  - 東京國際
  - 京都飯店
- 建設業
  - 友座建設
  - 大方建設
  - 壕華建設
  - 住源建設
  - 住都建設
  - 磐座建設
  - 榮座建設
  - 世座建設
  - 育座建設
  - 源座建設
  - 喆友建設
  - 世展建設
  - 竣浩建設
- 營造業
  - 嘉大營造

# 「每個客戶都是最好的朋友」

## 八大經營理念

### 選地精準
嚴選最精華的地廓，確保建築身價永續長存。

### 百年工藝
確保地質強度與工法，提昇耐震係數，強化結構安全。

### 藝術建築
把建築當作藝術品細細雕琢，讓美學徹底實踐。

### 傳世住宅
用住宅回應新家庭關係，三代同堂共享天倫之樂。

### 全程監工
每個細節嚴格把關，營建用心，品質當然安心。

### 珍惜資源
採用環保建材，關懷住戶、讓地球更健康。

### 密集會勘
廣邀專業團隊實地會勘，競圖檢討以力求完美。

### 社區營造
用心塑造優質空間，創造圓滿和諧的鄰里關係。





# 碧湖君鄰

基地位置：內湖區內湖路二段

樓 層 規 劃：地下3層、地上14層
基 地 面 積：1,489坪
總樓地板面積：9,040坪
辦 理 進 度：104年完工交屋

## 友座森觀

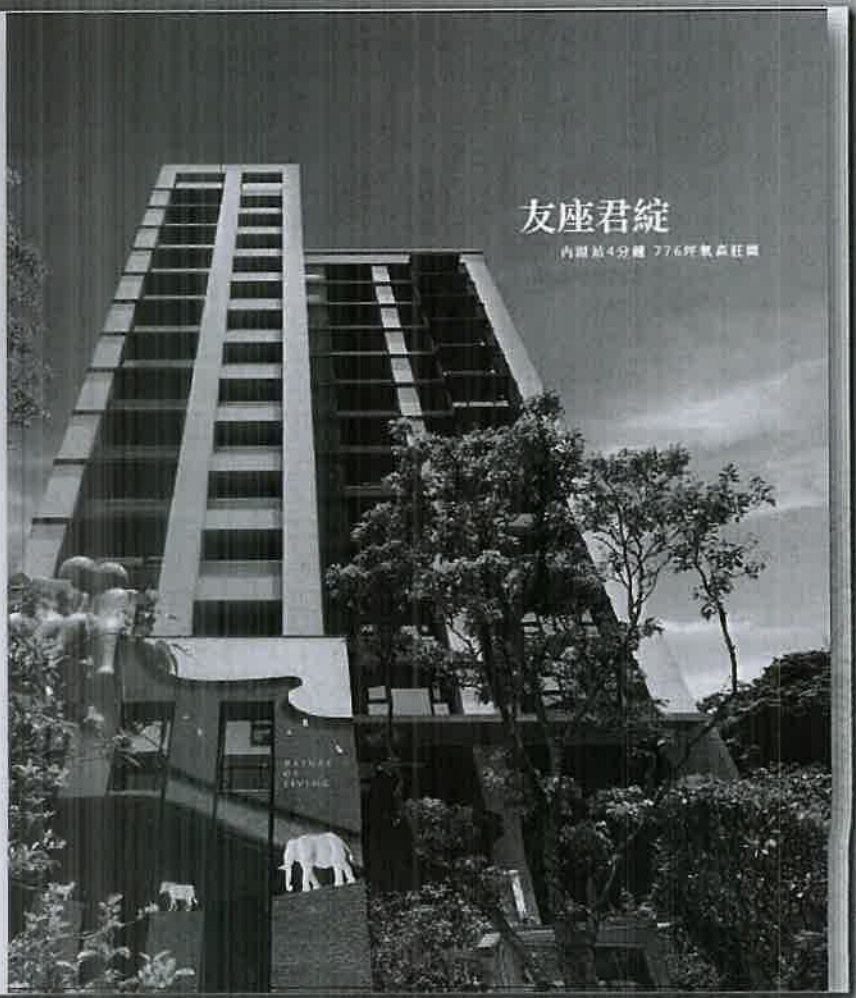
基地位置：文山區興隆路二段96巷

樓 層 規 劃：地下4層、地上12層
基 地 面 積：622坪
總樓地板面積：4,206坪
辦 理 進 度：99年完工交屋

## 友座君綻

基地位置：內湖區內湖路3段60巷

樓 層 規 劃：地下3層
地上15層
基 地 面 積：776坪
總樓地板面積：4,545坪
辦 理 進 度：108年完工交屋



# 友座森鄰

基地位置：內湖區金龍路67巷

樓 層 規 劃：地下3層
地上13層
基 地 面 積：253坪
總樓地板面積：1,526坪
辦 理 進 度：使照申請中

# 友座臻美

基地位置：新北市 新店區 民族路

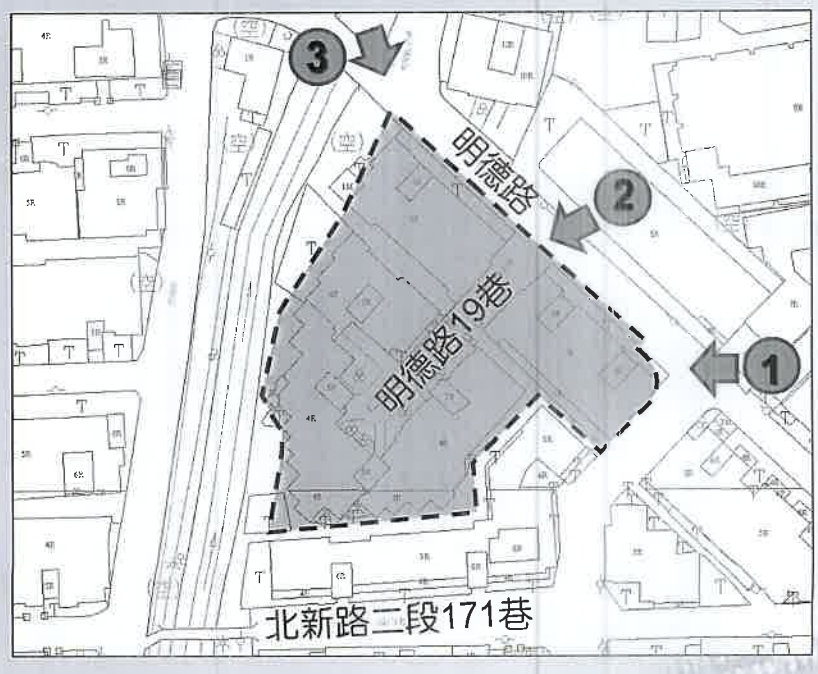
樓 層 規 劃：地下4層
地上17層
基 地 面 積：826坪
總樓地板面積：6,851坪
辦 理 進 度：108年完工交屋

# 友座臻璽

基地位置：大安區和平東路三段212巷42號

樓 層 規 劃：地下4層、地上14層
基 地 面 積：385.39坪
總樓地板面積：2,899.24坪
辦 理 進 度：106年完工交屋

本更新單元範圍內主要為屋齡逾50年之4層樓加強磚造建築物及鐵皮及棚架建築物，由於屋況老舊、區內無消防動線配置，除影響整體都市景觀外，亦有妨礙公共安全、衛生環境之虞，亟需透過都市更新手段，改善都市空間與提升土地使用價值。



更新單元範圍

## 事業計畫同意書簽署之意義與相關權益

■ 各級主管機關對事業計畫同意比例之審核，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。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

擬訂新北市新店區明德段321地號等23筆土地都市更新事業計畫同意書

本人 ___ 同意參與由 [illegible] 為實施者申請之「擬訂新北市新店區明德段321地號等23筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：■自建 □整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建整建方式者)：

□採權利變換方式實施：

□採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：預估本人更新後分配之權利價值比率：____%

□採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：預估權利變換分配比率：____%

■採協議合建或其他方式實施(依實際情況選填)：

■依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。

□分配比率：____%

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

| | | | |
|---|---|---|---|
| 鄉鎮市區 | | | |
| 地段 | | | |
| 小段 | | | |
| 地號 | | | |
| 土地面積(m²) | | | |
| 權利範圍 | | | |
| 持分面積(m²) | | | |

(二)建物

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 建號 | | | | |
| 建物門牌號 | | | | |
| 坐落地號 | 地段 | | | |
| | 小段 | | | |
| | 地號 | | | |
| 樓地板面積(m²) | 建物層次/地下層次 | | | |
| | 主建物總面積(A) | | | |
| | 附屬建物面積(B) | | | |
| | 共有部分 面積(C) | | | |
| | 共有部分 權利範圍(D) | | | |
| | 共有部分 持分面積 E=C*D | | | |
| 權利範圍(F) | | | | |
| 持有面積(m²)(A+B+E)*F | | | | |

以上資料確認無誤由實施者填具

立同意書人(本人)：○○○ (簽名並蓋章) 印

統一編號：○○○○○○○○○○

聯絡地址：○○○○○○○○○○

聯絡電話：○○○○○○○○○○

立同意書人(法定代理人)：(簽名並蓋章)

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國 111 年 0 月 0 日

※請核對
1.所有權人姓名。
2.勾選事業及權變併送，權利價值比率與附件四數值一致。
3.土地及建物權利範圍。
※若有誤請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章。

※請所有權人簽名並蓋章。
※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。



## 事業計畫同意比例

| 項目 | 土地部分 | | 合法建物部分 | |
|---|---|---|---|---|
| | 人數(人) | 面積(m²) | 人數(人) | 面積(m²) |
| 全區總和(A=a+b) | 71 | 2,606.62 | 70 | 6,044.43 |
| 公有(a) | 1 | 3.56 | 0 | 0.00 |
| 私有(b=A-a) | 70 | 2,603.06 | 70 | 6,044.43 |
| 排除總和 (c) | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 |
| 計算總和 (B=b-c) | 70 | 2,603.06 | 70 | 6,044.43 |
| 同意數 (C) | 69 | 2,594.41 | 70 | 6,044.43 |
| 同意比例 (%)(C/B) | 98.55% | 99.67% | 100.00% | 100.00% |
| 事業計畫法定門檻% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% |

須符合都市更新條例第37條規定：

應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。

細部計畫及其圖說

## (110/04/07)變更板橋細部計畫土地使用分區管制要點（配合全市土地使用管制一致性原則）書

計畫目標

### ■促進土地有效合理利用

- ▶ 運用都市更新機制，提升土地利用價值及效率，以整體規劃設計方式，促進區域土地發揮應有之功能，達到土地合理利用之目標。
- ▶ 拆除舊有建築物，配合住戶之空間需求進行規劃重建，以符合現代居住需要，並透過建築景觀設計，提昇區域整體景觀品質。

### ■改善環境品質及市容景觀

- ▶ 配合地區發展特色及調和都市景觀，提供居民舒適之居住環境，改善地區環境及市容觀瞻，並建構安全、健康、舒適之生活品質。
- ▶ 針對基地綠建築指標進行整體規劃，以達到綠建築規定之相關標準，成為綠色、環保之新建築。
- ▶ 沿街(巷)面留設人行步道，提供大眾便利之徒步環境，並加強植栽綠化，以增進空間視覺美感。

### ■強化地區消防及救災機能

- ▶ 藉由重建方式消除目前建物老舊窳陋的情況與構造物之安全問題，以符合現行法規之技法進行規劃設計，不僅符合防火、耐震等基本安全需求，避免居住危險性，更創造健康舒適之居住環境。
- ▶ 留設適度之緩衝空間，消除都市救災死角，增進更新單元內消防救災之機能。

### ■提升及展現更新公共利益

- ▶ 本案鄰近捷運七張站位於一箭範圍內，配合更新規劃為高強度之建築外，亦將規劃完善之人行及車行動線，提供地區居民便利、無障礙之步行環境。
- ▶ 消除現有建物窳陋之都市景觀，改善及提昇地區環境與景觀品質。

## ■處理方式

本更新單元擬採「重建」方式進行。

## ■區段劃分

本更新單元範圍全部劃分為一個重建區段。



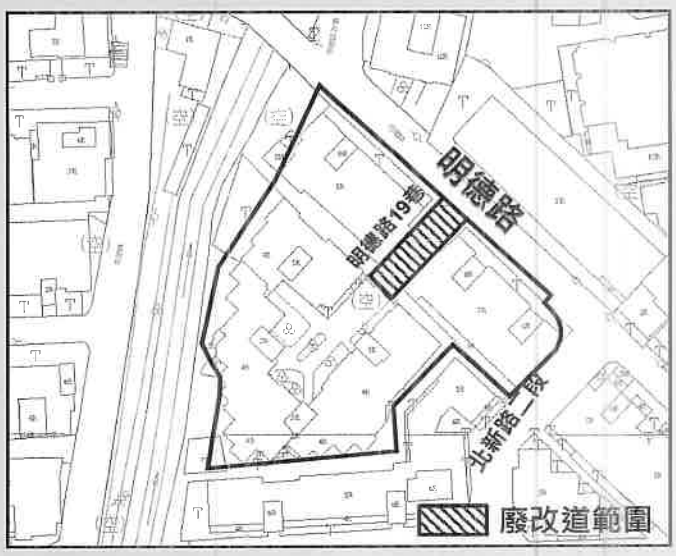


一.依108年5月15日修正發布之容獎辦法及108年10月2日訂定發布之新北市容獎辦法：

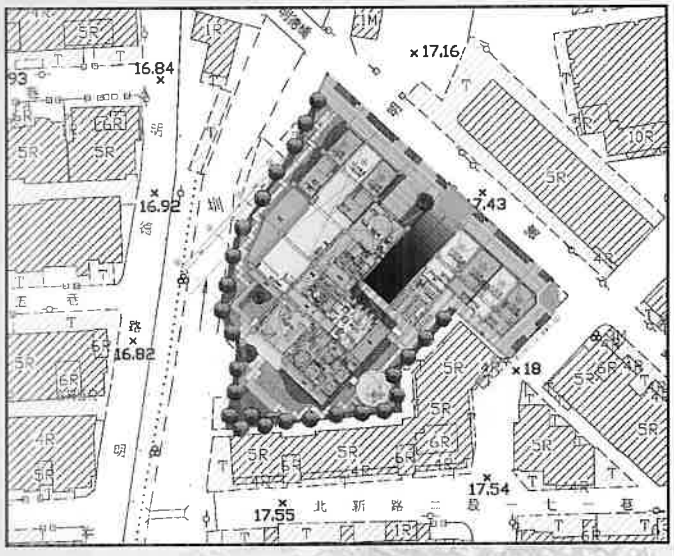
| 獎勵容積 | | 基準說明 | 獎勵額度(%) | 獎勵面積(㎡) |
|---|---|---|---|---|
| 中央 | 第6條 | 事業計畫範圍內建築物經結構安全性能評估結果未達最低等級 | 7.05% | 538.40 |
| | 第8條 | 協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地 | 2.32% | 177.06 |
| | 第10條 | 取得候選綠建築證書：銀級 | 6.00% | 457.93 |
| | 第11條 | 取得候選智慧築證書：銀級 | 6.00% | 457.93 |
| | 第12條 | 依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境：第二級 | 3.00% | 228.96 |
| | 第13條 | 依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能：第三級 | 2.00% | 152.64 |
| | 第14條 | 時程獎勵：未經劃定應實施更新之地區修正施行日起五年內，實施者擬訂都市更新事業計畫報核 | 7.00% | 534.25 |
| 地方 | 第2條-三 | • 自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，依新北市都市更新單元劃定基準第六點之規定於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。<br>• 自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。<br>• 法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之五。 | 12.00% | 915.85 |
| | 第6條 | 更新單元內現有合法建築物之屋齡達三十年以上四層樓者，為該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積2%。 | 1.01% | 77.33 |
| | | 更新單元內現有合法建築物之屋齡達三十年以上五層樓者，為該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積4%。 | 1.50% | 114.54 |
| 更新容積獎勵合計 | | | 47.89% | 3,654.89 |
| 申請都市更新一般容積獎勵 | | | 20.00% | 2,958.39 |
| 容積移轉(區外) | | | 12.01% | 916.61 |
| **申請容積獎勵總計** | | | **79.90%** | **4,674.26** |

註：本表數值僅為預估，實際容積獎勵額度以新北市都市更新委員會審定之內容為準。

# 現有巷道廢止或改道計畫




一、更新前
更新單元原有明德路19巷住戶之通路，本案將依循新北市都市更新審議原則廢改道情形一(全部位於更新單元範圍內)辦理廢除。




二、更新後
現有巷道配合整體開發廢止，活化閒置土地，提升土地使用效益，住宅區鄰路皆退縮人行空間，營造優質生活環境及友善人行空間。



# 實施方式及有關費用分擔

## ■重建區段實施方式

以「協議合建」方式實施都市更新事業，尚未同意所有權人部分則採「權利變換」方式實施。

## ■費用負擔

本更新事業之實施總成本，由實施者提供資金方式參與更新事業之實施，協議合建依據雙方協議契約內容，權利變換部分則依更新單元內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

## ■實施風險控管方案

本案以「重建」方式處理，以信託方式實施風險控管。

拆遷安置計畫

■合法建築物之補償及安置、其他土地改良物之補償

- ▶ 依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」之規定，有關補償單價及租金水準應由實施者委託鑑價機構查估後評定之。
- ▶ 經比較三家鑑價機構之鑑價結果，因**友宏不動產估價師事務所**查估之補償單價最高，對於土地所有權人之整體權利最為有利，故採其查估之補償及租金水準作為計算依據。
- ▶ 與實施者簽屬協議合建所有權人將依合約內容進行補償，尚未同意所有權人，有關補償單價及租金水準應由實施者委託鑑價機構查估後評定之，補償費暫以成本法之定額折舊計算，租金暫以營業租金水準1,100元/坪/月，住宅租金水準900元/坪/月，並以合法建築物謄本登載之產權面積為依據，由住戶自行覓地安置。

■占有他人土地之舊違章建築物之安置

- ▶ 本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

■ 公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

- ▶ 新北市政府養護工程處經管土地將依『新北市市有不動產參加都市更新處理原則』等相關規定辦理」。



選配原則

一. 低樓層店舖單元由臨明德路一樓之土地及建物所有權人依原位次優先選配；一單元以選配一席汽車停車位為原則。

二. 已有簽署協議合建契約之所有權人，依契約內容進行分配，尚未簽署者以權利變換後應分配權利價值分配。

三. 住宅單元由所有權人自由選配，並以更新前原坐落位次選配，減少重複選配之情事；一戶單元以選配一席汽車停車位為原則。

四. 考量避免產生差額價金過大，增加所有權人找補負擔，申請分配單元總價值以不超過更新後應分配權利價值之110%為原則；申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之110%者，應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。

五. 所有權人屬更新後應分配價值未達最小分配單元價值者，應與其他所有權人合併應分配權利價值共同申請選配；申請分配單元應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。

六. 所有權人應於實施者訂定之選配期間內繳回權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書、更新後合併分配協議書(無合併分配則免)。

七. 實施者於選配期間屆滿後，依本原則第五點整理選配意願調查結果及下列規定辦理，以確保所有權人權益。

1. 更新後應分配價值未達最小分配單元價值，不願參與分配或未於選配期間提出選配意願者，依相關法令規定領取現金補償(更新前土地權利價值扣除土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅等法定清償後之金額)。

2. 如有同一位置有二人以上申請分配者(重複選配)或更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願者之情形，依相關法令規定辦理公開抽籤。

## 財務計畫

| | 說明 | | 金額(萬元) |
|---|---|---|---|
| 共同負擔 | 工程費用(22F.RC) | 建築設計費、營建費用、空氣汙染防制費、公寓大廈公共基金、外接水電瓦斯管線工程費用、建築執照相關規費、其他 | 138,673 |
| | 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 | 綠建築標章、智慧建築標章及耐震標章委辦費，各項設施及開放空間維護管理費用 | 961 |
| | 權利變換費用 | 都市更新規劃費、不動產估價費(含估價師簽證費)、土地鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費、更新前土地及建築物測量費、土地改良物拆遷補償、拆遷安置費、地籍整理費用、審查費用、其他 | 12,909 |
| | 貸款利息 | 自有資金(30%)、融資資金(70%) | 7,871 |
| | 稅捐 | 印花稅、營業稅等 | 5,173 |
| | 管理費用 | 信託費用、人事行政管理費、銷售管理費用、風險管理費用 | 46,888 |
| | 都市計畫變更負擔費用 | 申請新北市都市更新一箭容積加給 | 3,461 |
| | 容積移轉費用 | 申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費 | 25,647 |
| | **共同負擔費用** | | **241,583** |
| **共同負擔比率** | | | **52.51%** |
| **預估權利變換分配比率** | | | **47.49%** |

註：本表僅為估算階段，實際開發經費及共同負擔比例應以權利變換計畫核定之內容為準。



## 效益評估

| 項目 | 更新前 | 更新後 |
|---|---|---|
| 土地利用 | 皆為屋齡30年以上之4層樓及5層樓之老舊建物，由於建物鄰棟間隔不足、缺乏停車場設置，導致居住品質低落。 | 透過整體規劃集中開放空間、退縮4米人行步道、開挖地下室供停車及防空避難使用、捐贈都市更新基金等，形塑良好之都市空間，改善生活品質與安全。 |
| 建築使用 | 建築物老舊且屋況差，巷弄狹窄，影響公共安全、衛生及生活環境品質。 | 提供安全健康舒適之居住環境，增加並留設人行步道及防災救災空間。 |
| 交通狀況 | 單元內巷弄狹窄，車行及人行不便，且未有充足之停車空間。 | 建物退縮建築，使周邊車輛及行人有良好出入動線，並劃設充足之汽車位185輛、機車停車位195輛。 |
| 視覺景觀 | 老舊建物影響地區觀瞻及市容景觀。 | 新建高樓層集合住宅，實設建蔽率44.97%，集中留設開放空間，改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供當地居民良好視覺景觀。 |

## ■成立公寓大廈管理委員會

本案更新後將依公寓大廈管理條例相關規定，由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，並依相關規定擬訂住戶管理規約及辦理相關委員之選舉。待規約通過實行及委員選任完成後，即將提列之公寓大廈管理基金移交予管理委員會統籌運用。

## ■各項建築容積獎勵後續管理維護計畫

本案擬申請綠建築銀級證書、智慧建築銀級證書、無障礙環境第三級及結構安全性能第二級，將提列各項管理維護基金，作為申請各項建築容積獎勵之後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費。

## ■保固事項

自完成交屋日起，或如有可歸責於實施者之原因時自實施者通知交屋日起，除實施者能證明可歸責於所有權人或不可抗力因素外，結構部分負責保固十五年，固定建材及設備部分負責保固一年，實施者並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予所有權人作為憑證。





| 序號 | 進度 | 112年 | | | | 113 | 115年 | | | 116年 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 |
| 1 | 擬訂事業計畫及擬訂權利變換計畫核定公告 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 申請拆除及建造執造 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 改良物殘餘價值補償 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | 申請更新期間稅捐減免 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | 土地補償發放作業 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | 地上物騰空拆除 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | 工程施工 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | 申請使用執照 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 | 送水送電 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10 | 申請測量 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11 | 釐正圖冊 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12 | 接管 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 13 | 計算及找補差額價金 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 14 | 產權登記 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 15 | 申請更新後稅捐減免 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16 | 更新成果備查 | | | | | | | | | | | | | | | | | |

註：本更新單元預定實施進度需視實際整合及審查進度而調整。

# 建築規劃設計說明

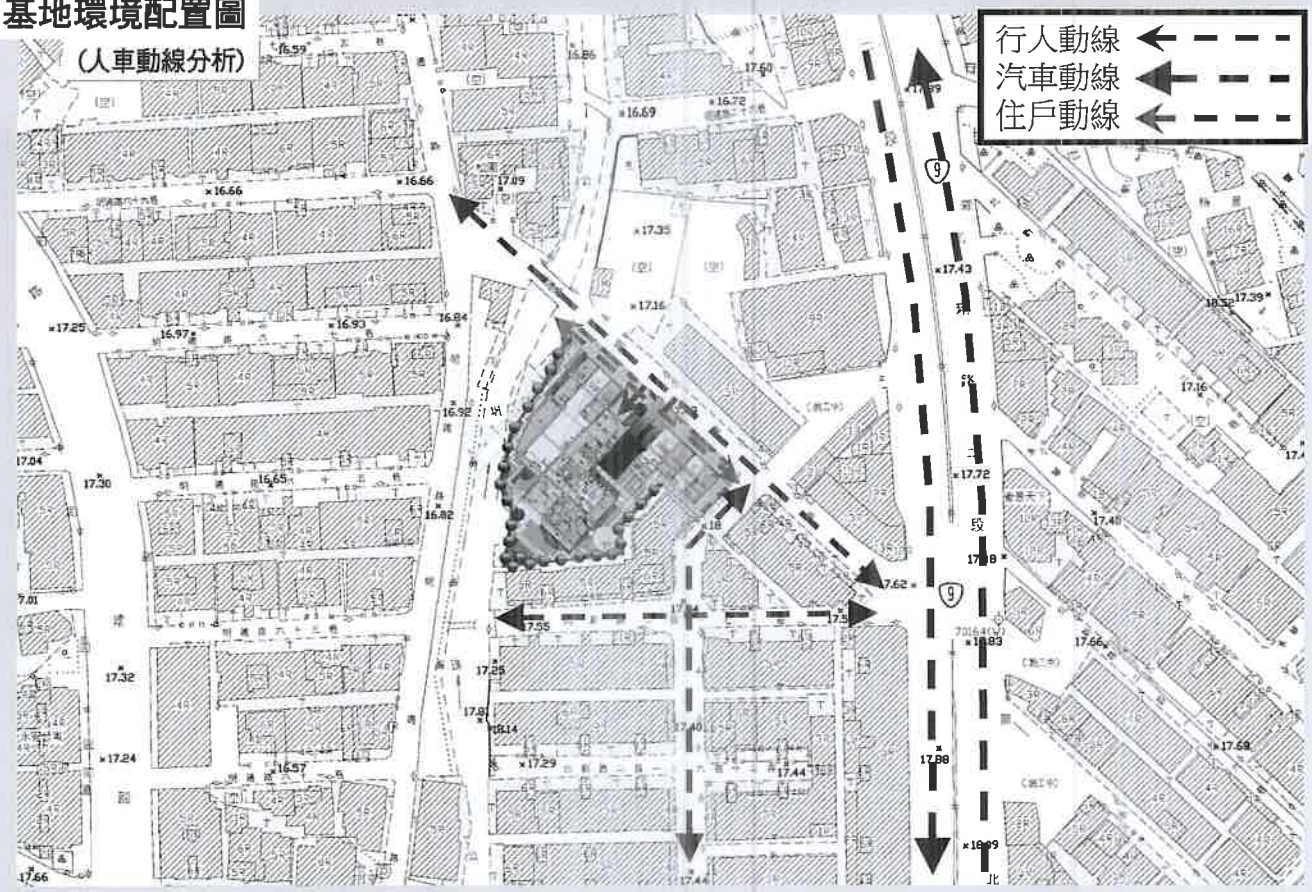
建築規劃

## 基地法規分析

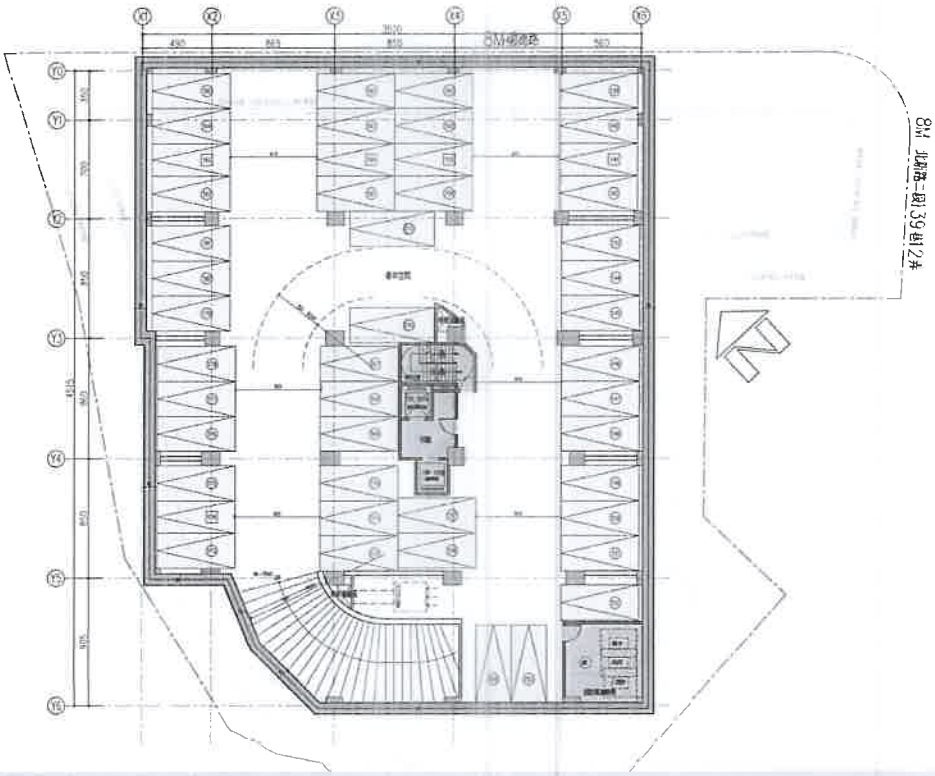
| 項　目 | | 備　註 |
|---|---|---|
| 計劃範圍 | 新店區明德段 265、267、268、269、272、273、275、276、279、280、283、321、322、323 共 14 筆地號 | |
| 更新單元面積 | 2544.04 ㎡ | 第四種住宅區：50%，300% |
| 允建建築面積 | 1272.02 ㎡ | 2544.04×50%=1272.02 ㎡ |
| A：法定容積面積 | 7632.12 ㎡（300%） | |
| 申請容積獎勵面積 | | |
| A1：都市更新獎勵 | 2544.04*300%*47.89%=3655.02 ㎡（47.89%） | |
| A2：容積移轉 | 2544.04*300%*12.01%＝916.62 ㎡（12.01%） | |
| A3:TOD 增額容積 | 2544.04*300%*20%=1526.42 ㎡（20%） | |
| 允建容積總計面積 | **A+A1+A2+A3＝13730.18 ㎡（539.70%）** | **法容+都更獎勵+容積移轉+TOD 增額容積** |
| 設計容積面積 | 13729.77 ㎡（539.68%） | 法容+都更獎勵+容積移轉+TOD 增額容積 |
| 建築量體 | 地上 22 層 1 棟<br>地下 5 層 | |
| 建物高度 | 地上：75.65M；地下：18.6M | |
| 總樓地板面積 | 25689.52 ㎡ | 地上層+地下層+屋突物 |
| 單元戶數 | 195 戶 | |
| 建物用途 | 1F：大廳、幼稚園、一般零售業、集合住宅<br>1MF：幼稚園、一般零售業、集合住宅<br>2-3F：管委會空間、集合住宅 4-22F: 集合住宅 | |
| 停車位數量 | 汽車：185 部，機車：195 部 | |
| 地下室開挖率 | 1556.90 ㎡（61.20%＜61.97%） | **法定開挖率 61.97%** |
| 設計建築面積 | 1144.04 ㎡（44.97%＜50%） | **法定建蔽率 50%** |

## 基地環境配置圖

（人車動線分析）

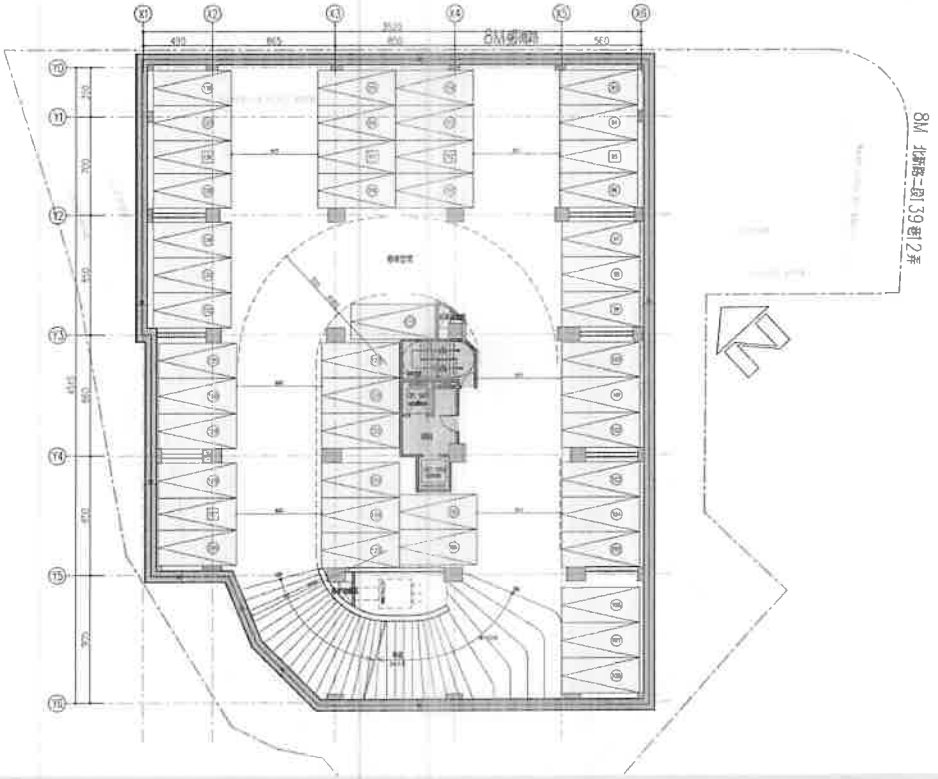



## 建築平面圖



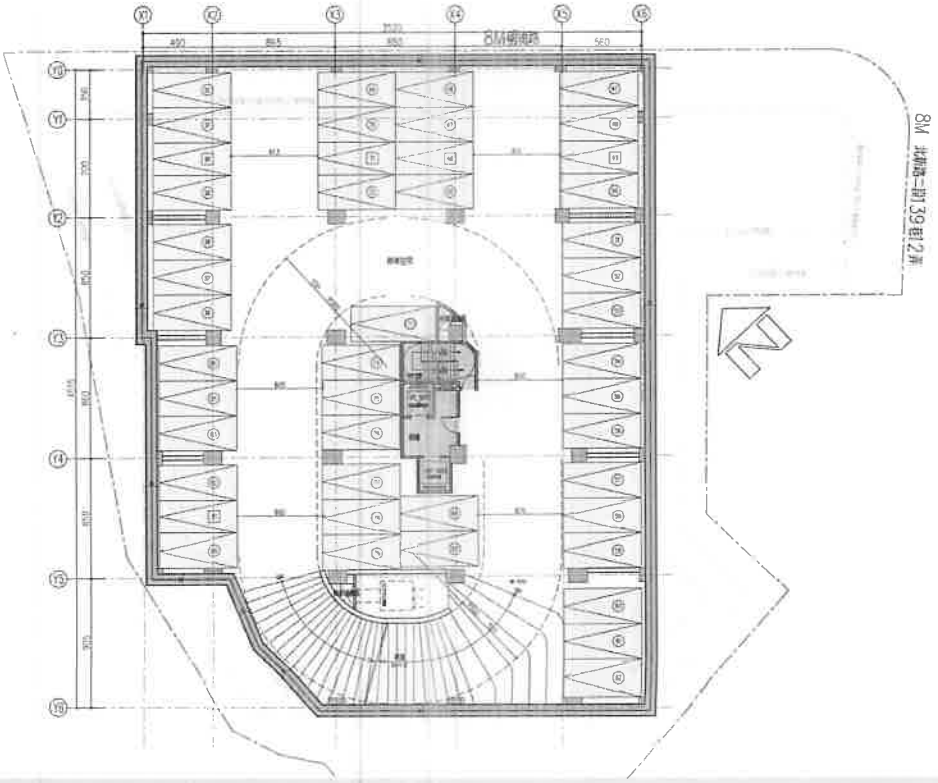
地下五層平面圖

## 建築平面圖



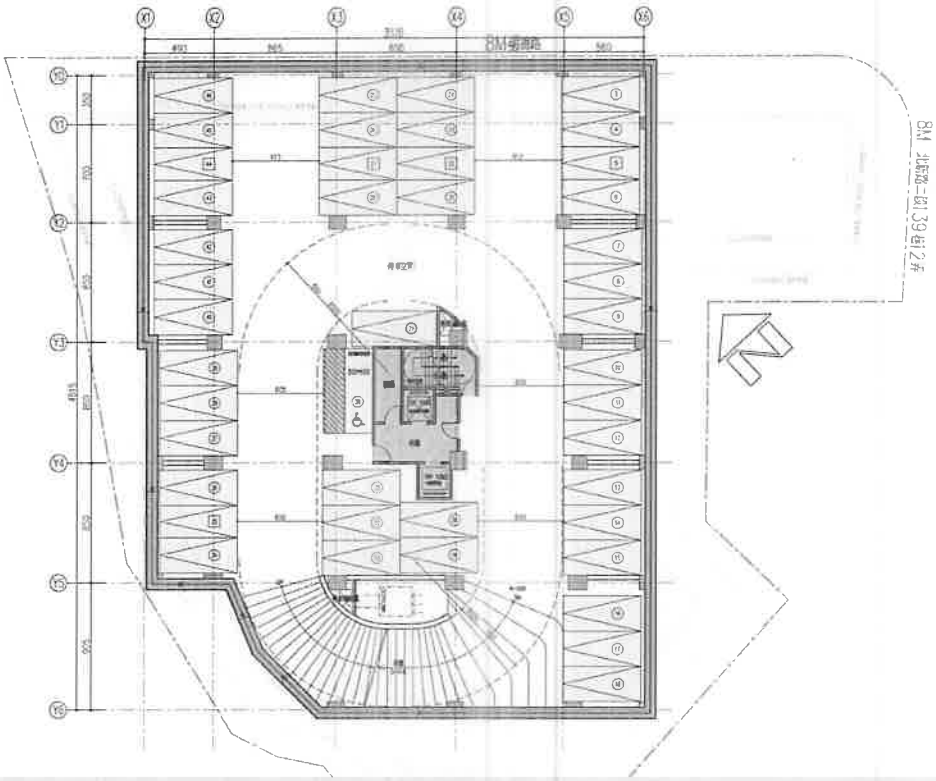

地下四層平面圖

## 建築平面圖



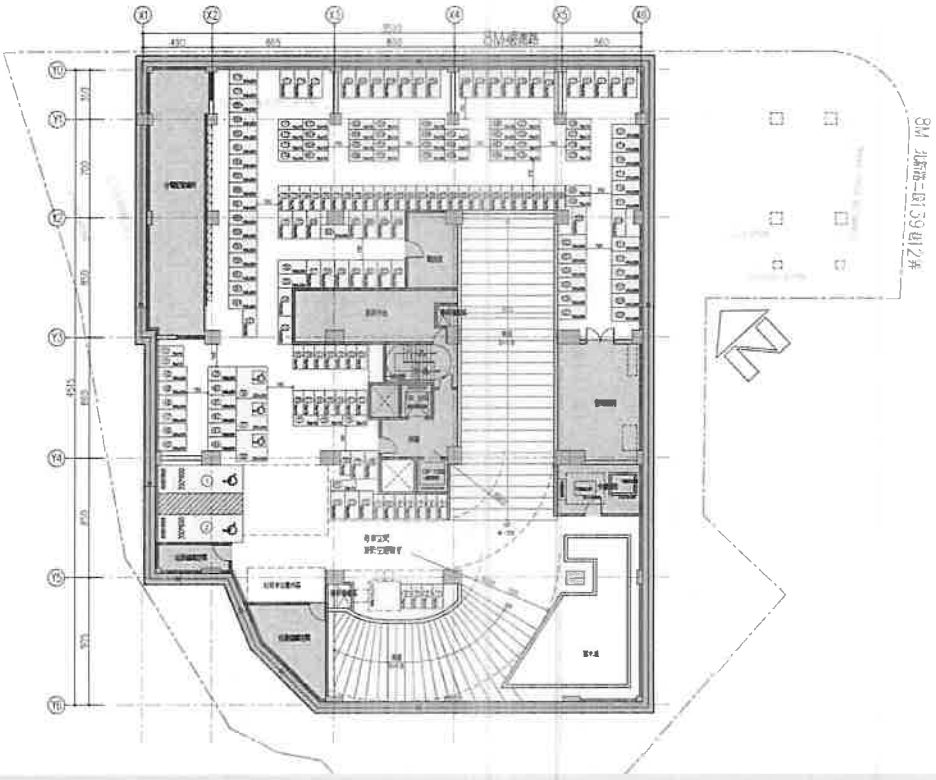

地下三層平面圖

## 建築平面圖



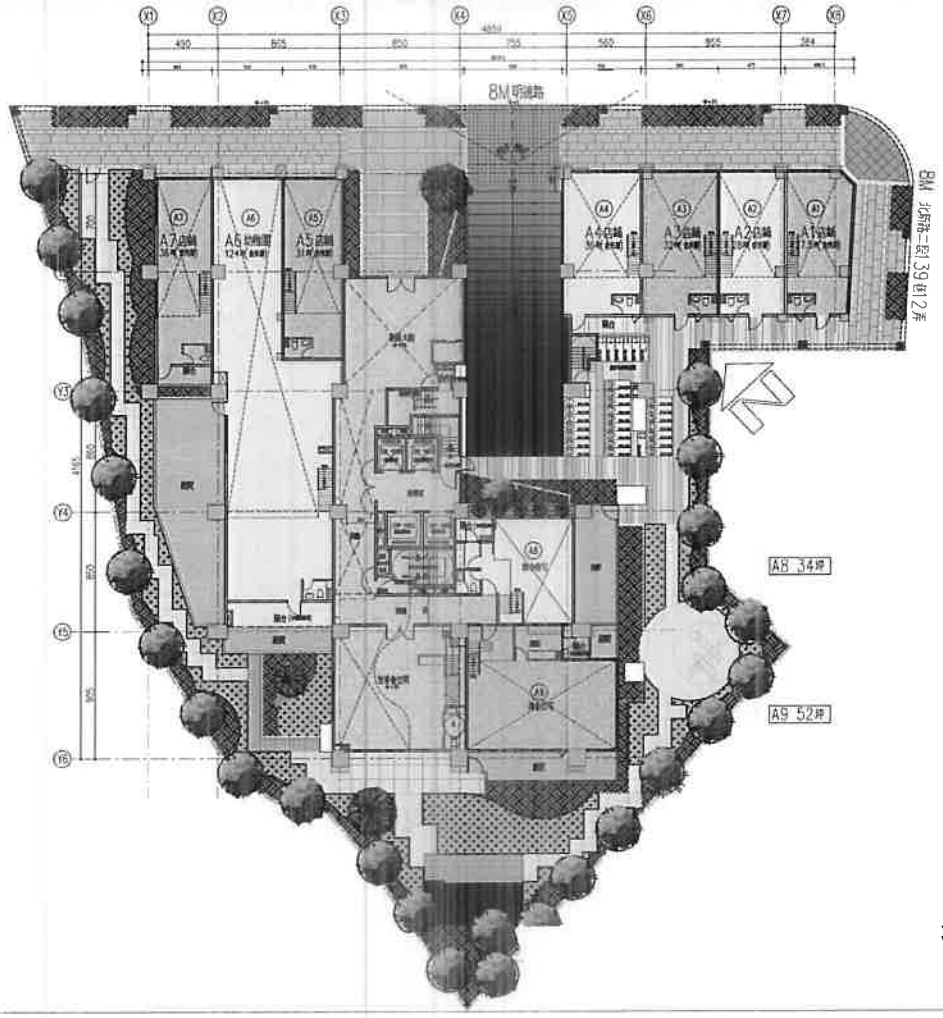
地下二層平面圖

## 建築平面圖



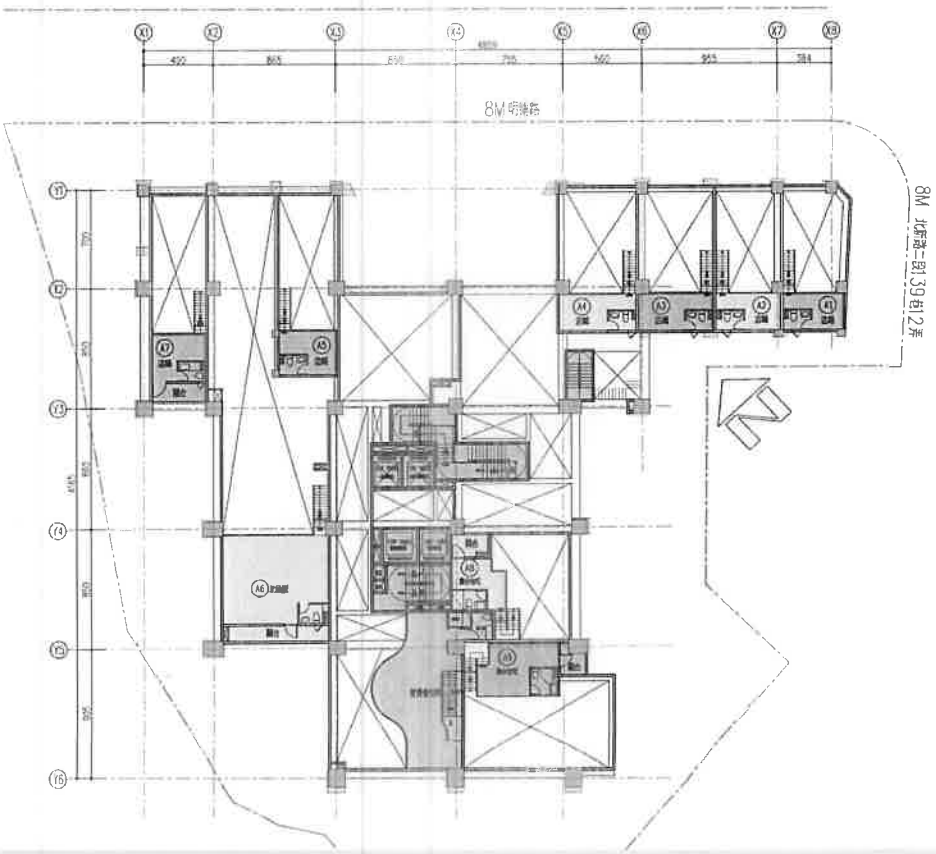
地下一層平面圖

## 建築平面圖




地上一層平面圖

## 建築平面圖

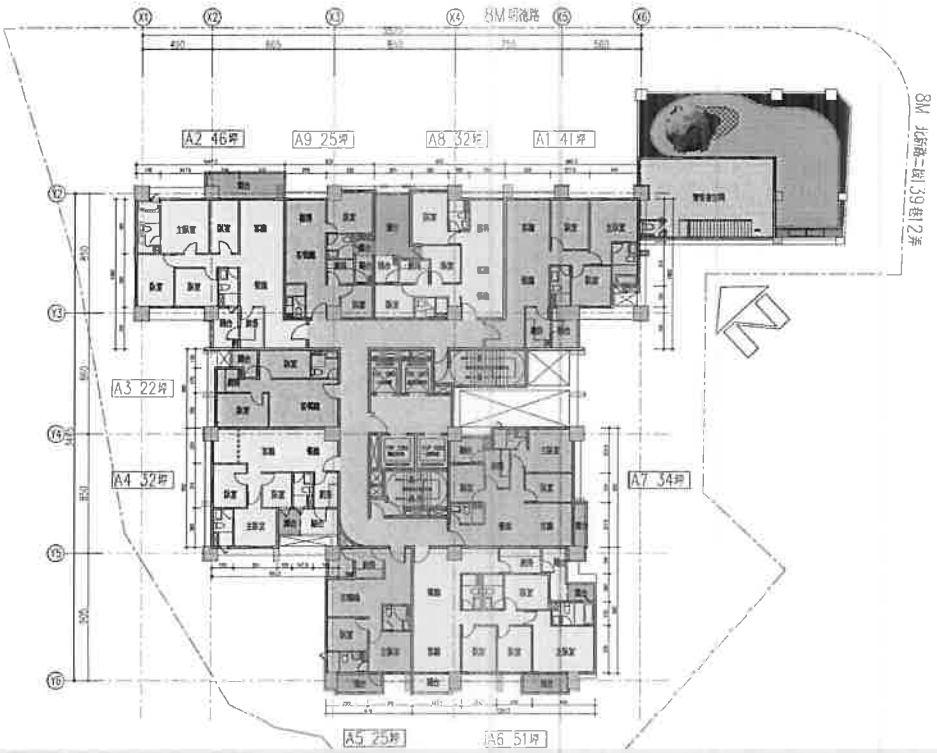



地上夾層平面圖

## 建築平面圖

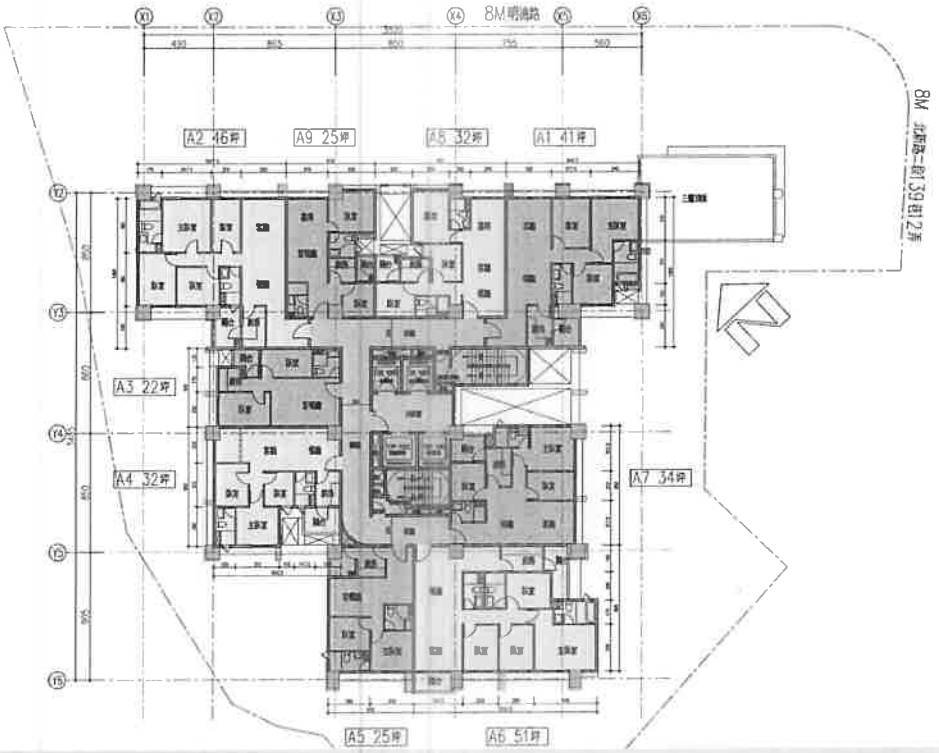
地上二層平面圖

## 建築平面圖




地上三層平面圖

## 建築平面圖




地上四至十五層平面圖

## 建築平面圖

地上十六層平面圖

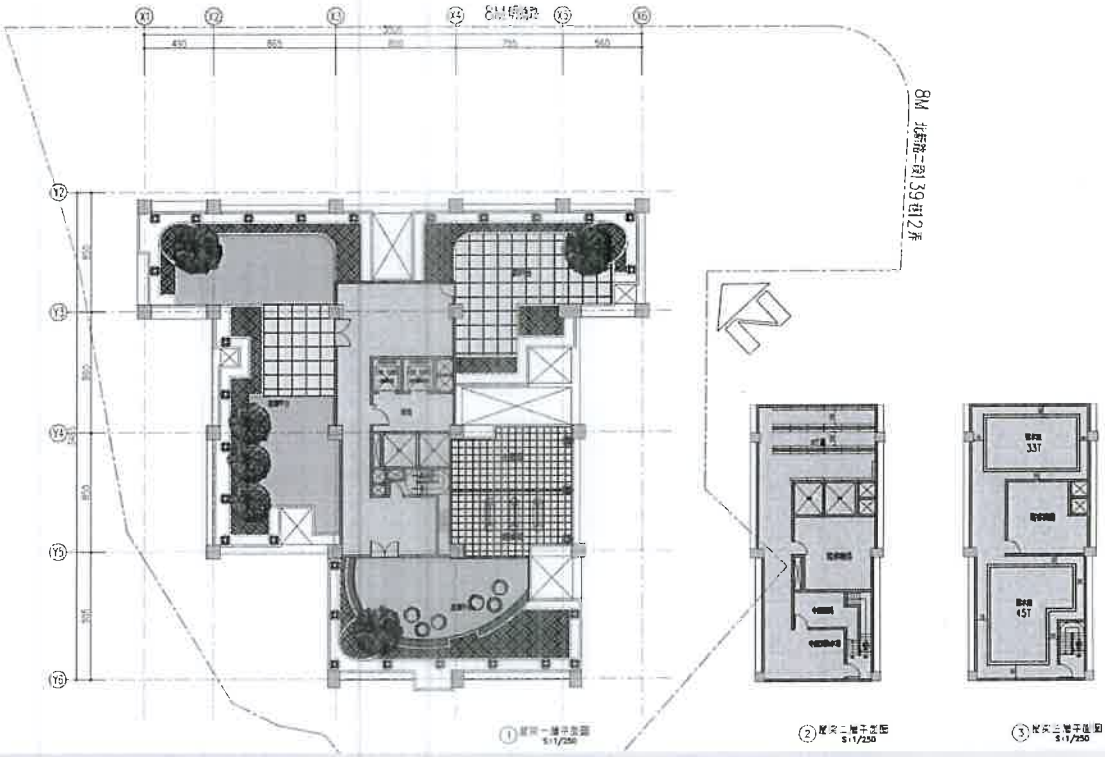
## 建築平面圖

地上十七至二十一層平面圖

## 建築平面圖

地上二十二層平面圖

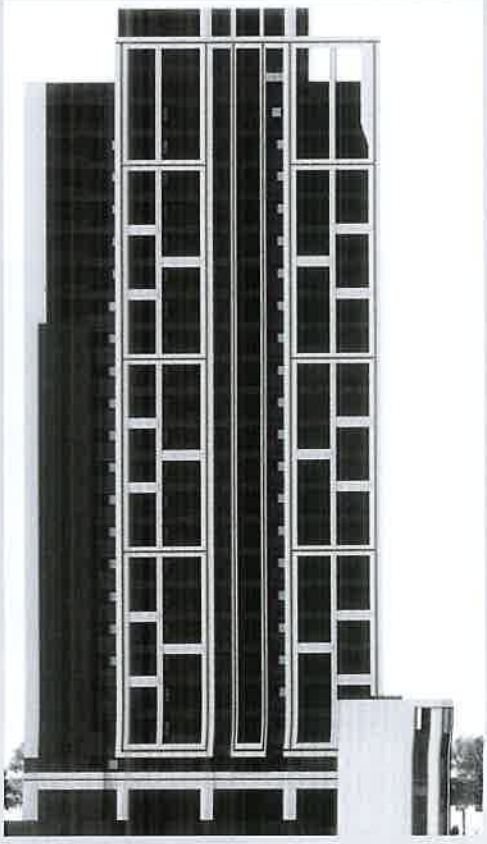
## 建築平面圖




屋突各平面圖

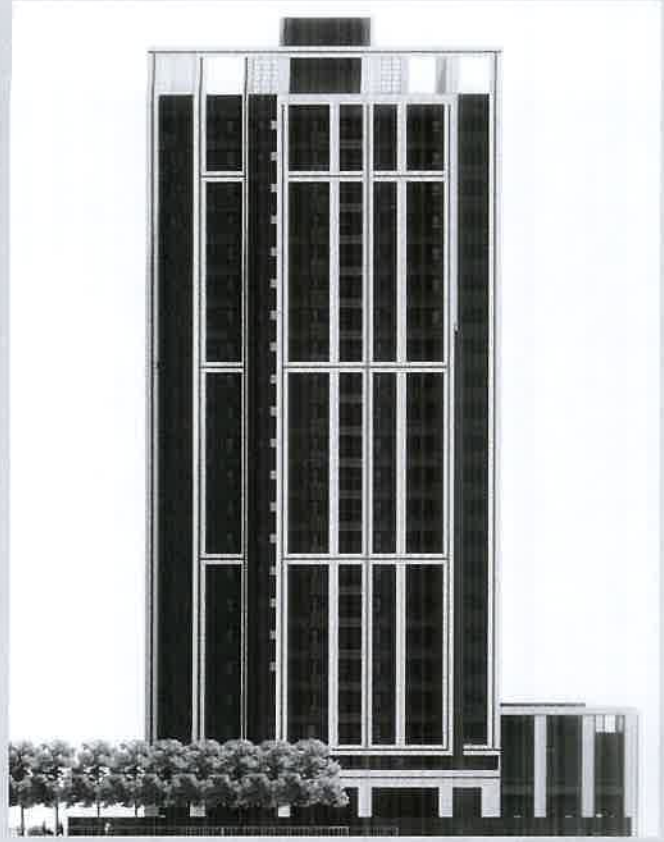
## 建築立面圖

正向立面

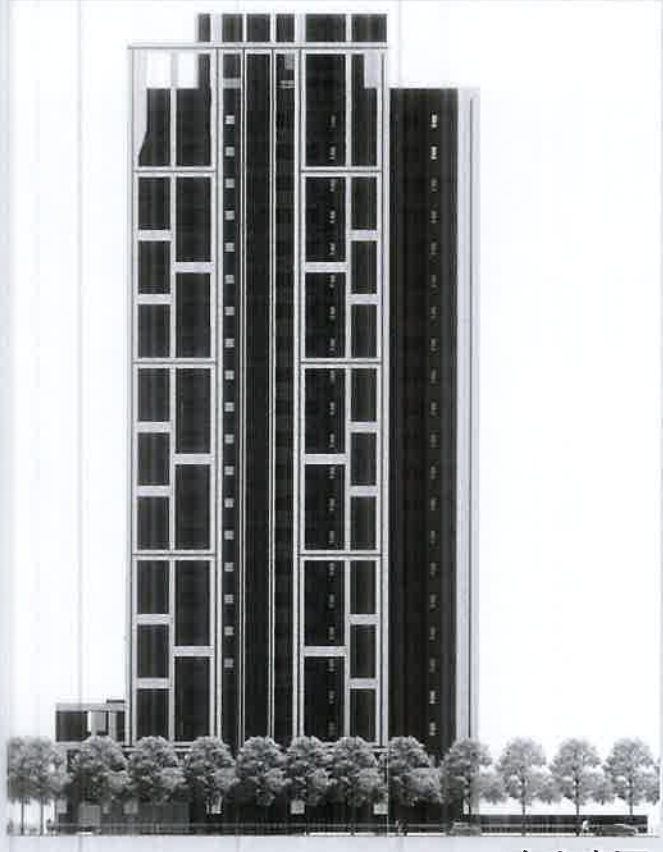


左向立面

## 建築立面圖



背向立面



右向立面

## 建築透視模擬圖

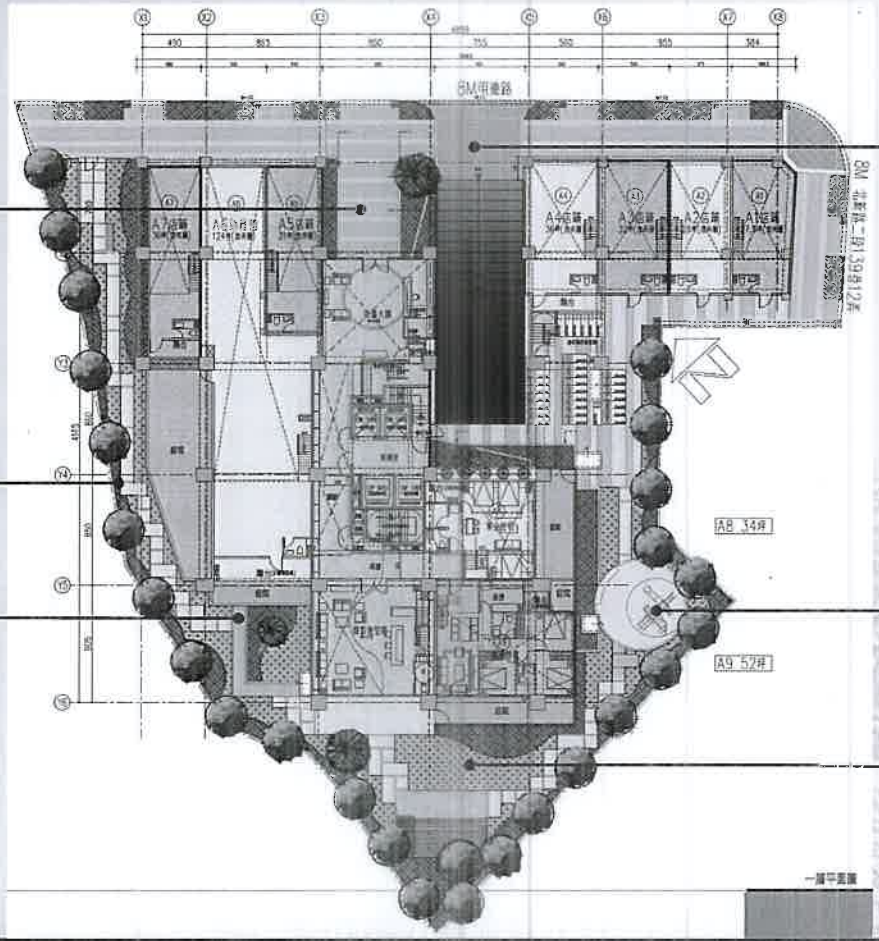
建築透視模擬圖

建築透視模擬圖

## 建築透視模擬圖

## 景觀規劃

### 全區景觀平面圖




停車場入口

入口廣場

綠意步道

休憩木棧道

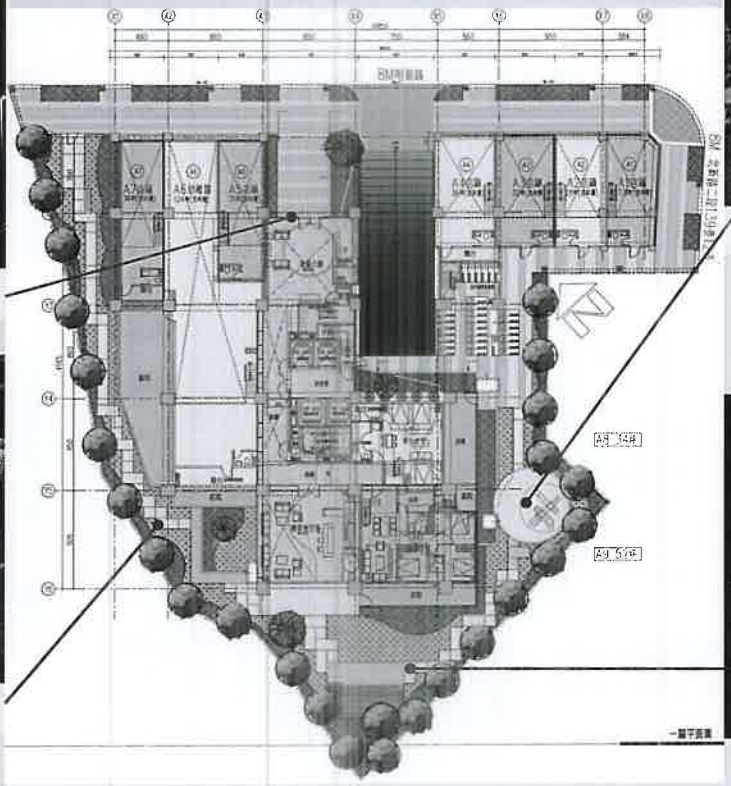
兒童遊戲場

庭園綠化

## 景觀示意圖

入口廣場

綠意步道



兒童遊戲場

休閒步道

已簽署協議合建契約書之所有權人，依契約書內容進行選配。以下簡報係針對未簽署協議合建契約者，以權利變換方式進行選配所作之說明。

# 權利變換計畫內容

## 都市更新權利變換程序

權利變換計畫研擬

土地相關權利協調處理 | 權利變換意願調查 | 更新前權利價值評估

更新後權利價值評估

作業時程：約 2~3 個月

公聽會 (111.9.19)

申請分配選屋(111.9.7~10.7)

公開抽籤(111.10.8)

選屋時程：不得少於30日 (權利變換實施辦法第11條)

權利變換計畫書圖製作

市府公展公辦公聽會

權利變換計畫報核

專案小組審議

審查時程：約12個月

聽證會

都市更新及爭議處理審議會審議

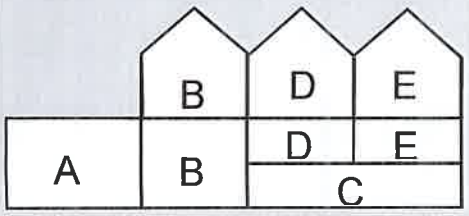
權利變換計畫核定發布實施



## 都市更新權利變換方式

| 更新前 | 權利變換方式 | 更新開發後 |
|---|---|---|

A：土地所有權人
B：土地建物所有權人
C ：土地所有權人
D,E ：地上權與建物權人

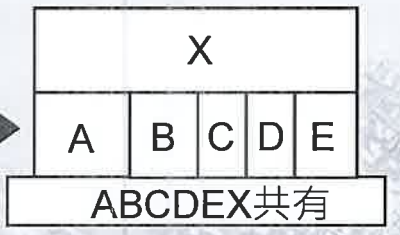



希望留下權利變換

希望離開

X：實施者或提供資金參與都市更新事業者

建物土地區分所有




補償金

## 權利變換法令依據

■ 都市更新條例 第3條

權利變換：指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。

■ 都市更新條例 第51條

實施權利變換時，...工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用由實施者先行墊付，於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率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者；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。

■ 都市更新條例 第52條

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率，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。



## 評價基準日及專業估價者委任方式

■ 評價基準日應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內，本案之評價基準日訂為民國111年6月30日。

■ 本案三家專業估價者考量選任之公平性，非由實施者與土地所有權人共同指定，故由實施者指定一家「名成不動產估價師事務所」，其餘二家「友宏不動產估價師聯合事務所」、「寶源不動產估價師事務所」由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。

■ 專案估價者之選任係依「都市更新條例」第50條、「都市更新權利變換實施辦法」第6條及第7條規定辦理。

■ 選任作業(於111年6月9日召開)應於選任10日前(於111年5月27日以掛號方式)通知權利變換範圍內全體土地所有權人；選任時，應有公正第三人在場見證。

■ 專業估價者名單係以新北市政府公告111年度「新北市都市更新權利變換專業估價者建議名單」辦理。

# 專業估價者選任紀錄

附件一

擬訂新北市新店區明德段 321 地號等 23 筆土地
都 市 更 新 權 利 變 換 計 畫 案

專業估價者選任作業紀錄表

| 日期/時間 | 民國 111 年 6 月 9 日 上午 11 時整 | 抽籤地點 | 新北市新店區簡政路 85 號 (新店建國游泳池 2 樓辦公室) |
|---|---|---|---|
| 隨機抽籤結果 | 序號 | 事務所名稱 / 估價者姓名 | |
| | 正取 1 | 友宏不動產估價師聯合事務所/林[illegible] | |
| | 正取 2 | 寶源不動產估價師事務所/李[illegible] | |
| | 備取 1 | 業瀚不動產估價師聯合事務所/[illegible] | |
| | 備取 2 | 第一太平戴維斯不動產估價師事務所/[illegible] | |
| | 備取 3 | 理德不動產估價師聯合事務所/[illegible] | |

主持人簽章：趙志耀

見證人簽章：[illegible] 賈伯軒律師

中 華 民 國 一 一 一 年 六 月 九 日

擬訂新北市新店區明德段 321 地號等 23 筆土地
都 市 更 新 權 利 變 換 計 畫 案

專業估價者選任作業過程照片紀錄

# 估價評定方式

| 三家估價師事務所權利變換估價結果比較 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 項目 | | 友宏 | 寶源 | 名成 |
| 更新前 | 住宅區土地單價(元/坪) | 1,700,000 | 1,680,000 | 1,650,000 |
| | 道路用地單價(元/坪) | 1,213,232 | 1,198,959 | 1,177,549 |
| | 土地總價(元) | 1,329,934,773 | 1,314,288,400 | 1,292,085,654 |
| 更新後 | 1樓均價(元/坪)(含夾層) | 837,131 | 834,204 | 831,059 |
| | 2樓以上均價(元/坪) | 618,838 | 604,602 | 603,990 |
| | 車位均價(元/個) | 2,242,973 | 2,192,973 | 2,142,973 |
| | 更新後總價(含車位)(元) | 4,601,057,403 | 4,502,156,050 | 4,487,825,167 |

■依據三家專業估價者之估價結果，以「友宏不動產估價師事務所」之更新前後權利價值鑑價計算對土地所有權人應分配之價值最高，為保障土地所有權人最高之應分配權益，故採用其鑑價結果做為權利變換計算之依據。

# 友宏不動產估價師聯合事務所

YOU-HONG Real Estate Appraiser Firm

## 權利變換估價說明

一、基本資料

二、更新前估價條件

三、更新前價值評估步驟

四、更新前權利價值評估

五、更新後不動產說明

六、更新後估價條件

七、更新後權利價值評估

# 一、基本資料

(一)更新單元範圍：新北市新店區明德段265地號等23筆土地

(二)土地面積：2,602.62平方公尺(788.50坪)

(三)使用分區：住4及道路用地

(四)法定建蔽率/容積率：50%/300%

# 二、更新前估價條件

(一)權利變換評價基準日：
111年6月30日

(二)更新前各宗土地權利價值，在合併利用狀況下，以法定容積率土地素地價格為基礎，加計其他相關專屬獎勵，且不影響更新單元內其他土地對其他容積獎勵分享權利之原則下，進行折減評估之。

(三)更新前各宗土地劃定以相鄰土地 為同一所有權人或同一建(使)照為劃分原則，並以價格日期當時產權狀態為基礎進行劃分。本案將更新單元內土地劃分如下：

| 同一坵塊之地號 | 同一所有權人/同一建(使)照 |
|---|---|
| 265地號等6筆 | 同一建(使)照 |
| 275 | |
| 276地號等4筆 | 同一建(使)照 |
| 321 | |
| 322 | |
| 323 | |

(四)本案依都市更新條例第44條之規定，採部分協議合建及部分權利變換，本次僅就275 、275-1地號評估權利變換估價，其他土地業與實施者協議合建，故更新單元內不再做立體化地價歸戶。

# 二、更新前估價條件

(三)本次選定265地號等14土地(合併後土地)為比準地，進行更新前各宗土地價值評估。

# 三、更新前價值評估步驟

選定比準地並估計其價值
(以比較法、土地開發分析法評估)

↓

評估更新單元內之各宗土地合併前土地價值
(以比準地價格為基準，並考量各宗土地之面積、形狀、臨路狀況、容積率等因素。)

↓

評估合併後土地價值
(以比較法、土地開發分析法評估)

道路用地價值

↓

分配各宗土地價值

↓

土地所有權人及權變關係人價值歸戶，及計算權利價值比例

# 四、更新前權利價值評估

步驟一：評估合併前各宗土地之價值

以比準地價格為基準，並考量各宗土地之個別條件差異(例如：面積、形狀、臨路狀況、容積率等因素)。

# 四、更新前權利價值評估

步驟二：評估更新前合併後土地價格

合併後：170萬/坪

面積： 2,544.04平方公尺
(769.57坪)(住4)

以比較法、土地開發分析法
評估所得土地單價：170萬/坪

實際數字以都市更新審議會審議為準

# 四、更新前權利價值評估

步驟三：將各所有權人之價值歸戶並計算比例

| 編號 | 地號 | 所有人 | 各土地權利價值 |
|---|---|---|---|
| 1 | A | | |
| … | B | | |
| 16 | … | … | … |
| 17 | … | 某甲 | 3,***,*** |
| 合計 | | | 1,329,934,773 |

某甲比例 =
3,***,*** / 1,329,934,773

# 五、更新後不動產說明

更新後建築規劃設計

(一)產品型態：住宅店面大樓

(二)建築樓層：地上22層/地下5層

(三)建築結構：RC

(四)規劃戶數：店面-7戶、住宅-188戶

(五)公設比：約33%

(六)車位數量：坡道平面185個

# 六、更新後估價條件

(一)權利變換評價基準日：111年6月30日

(二)更新後區分所有建物及其土地應有部分，依本案所提之都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關連性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格估定 。

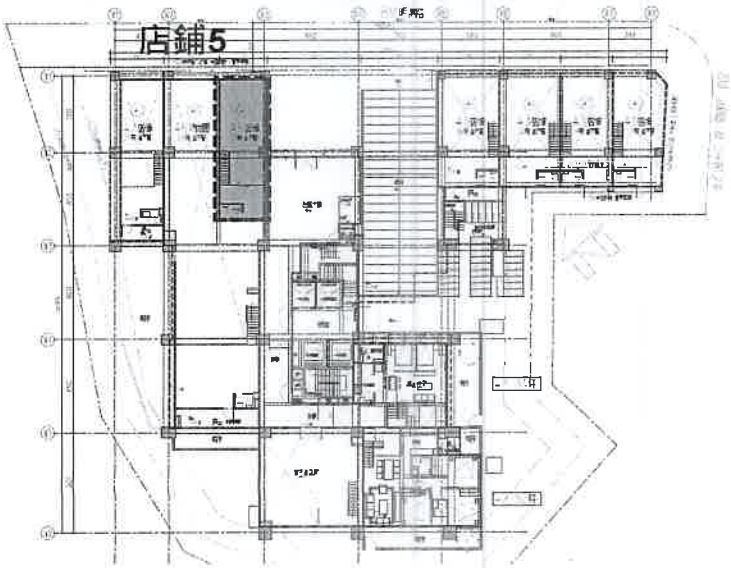
(三)評估更新後各戶價格，地面層店鋪選定1F-A5；樓上層住家選定4F-A7戶作為比準單元；地下室停車位以地下三層大車位(250*550cm)作為比準單元。

(四)更新後於1F-A6戶等戶分配單元設有約定專用露台。本次考量露台使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

# 七、更新後權利價值評估(店面)

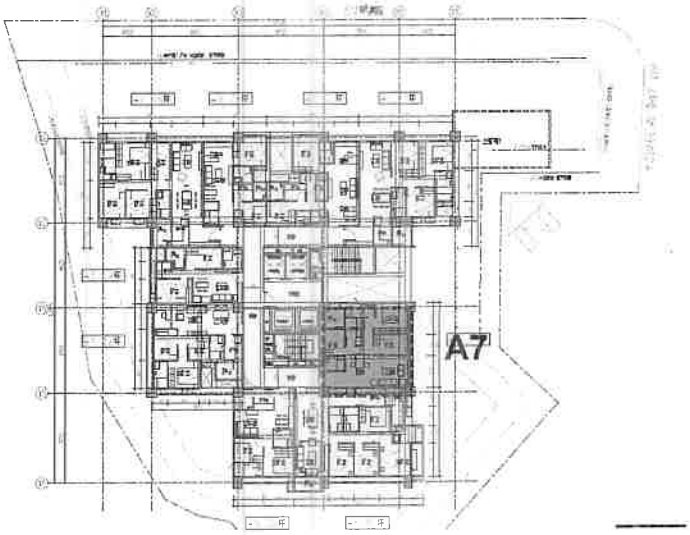
比準單元(1F-A5) ：920,000元/坪

樓層別、水平效用比調整
面積、噪音、商效、附屬建物比例等
各店鋪價值



# 七、更新後權利價值評估(住家)

比準單元(4F-A7戶) ：580,000元/坪 → 樓層別、水平效用比調整（面積、採光、景觀、棟距、產品規劃、附屬建物比例） → 住家各戶價值




# 七、更新後權利價值評估

| 用途 | 樓層 | 面積(坪) | 權利價值合計(元)(含露台) | 平均建坪單價(元/坪) |
|---|---|---|---|---|
| 店面/住宅 | 1樓 | 407.00 | 340,712,206 | 837,130 |
| 2樓以上 | 2-22樓 | 6,213.90 | 3,845,395,197 | 618,838 |
| 地上層總計 | - | 6,620.90 | 4,186,107,403 | 632,257 |
| 車位 | 地下1-5樓 | 185 | 414,950,000 | 2,242,973 |
| 更新後總價(含車位) | | | 4,601,057,403 | |

權利變換意願調查及申請分配

■法令依據

■都市更新權利變換實施辦法 第5條

實施者為擬具權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：

一、參與分配更新後土地及建築物之意願。

二、更新後土地及建築物分配位置之意願。

■都市更新權利變換實施辦法 第17條

◆實施權利變換後應分配之土地及建築物配置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理；選配位置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30日。



選配原則及申請分配方式

■ 本案選配通知已於111年9月6日以掛號附回執(雙掛號)寄出。

■ 申請分配期間自111年9月7日起至111年10月7日止。請於111年10月7日下午5時前將**「權利變換意願調查表(附件1)」、「更新後分配位置申請書(附件2)」、「更新後合併分配協議書(附件3-無合併分配則免)」擲還**。為配合選屋作業，於申請分配期間**星期一至五，上午十點至下午五點**，本公司**諮詢服務處(新北市新店區三民路69號2樓)**均可受理選屋作業。

■ 分配及選配原則

一.低樓層店舖單元由臨明德路一樓之土地及建物所有權人依原位次優先選配；一單元以選配一席汽車停車位為原則。

二.請依更新後應分配權利價值（附件4），參酌本更新事業可供分配之建物及停車位（其位置編號、面積及價值詳參附件5、附件6）；其中，「更新後應分配權利價值」（附件4之E項）為所有權人可以選配的權利價值，**若選配之房屋及停車位加總超過「更新後應分配權利價值」（附件4之E項）時，需依實際選配價值核計並補繳差額價金**；若選配之房屋及停車位加總低於「更新後應分配權利價值」（附件4之E項）時，則依實際選配價值核計並領取差額價金。為避免造成差額價金找補金額過大，其選配之房屋及停車位加總應以不超過「更新後應分配權利價值」（附件4之E項）之正負10%為原則。

依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函
所有權人為超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先權益為限，不宜併同抽籤處理。
（本案選配超過其應分配權利價值之正負10%視為超額選配）

## 選配原則及申請分配方式

四.為保障其他所有權人分配之優先權益，**若有超額選配者，應主動與實施者聯繫**，並於分配單元及汽車停車位欄位註記選擇之優先次序，以利相關選配作業及協調事宜。

五.若同一位置有**二人以上申請**分配時，實施者應進行協調，協調不成時，則依相關法令規定以**公開抽籤**方式辦理；抽籤程序以先抽出一房屋單元，再抽出一汽車停車位之順序（選配汽車停車位數不得大於選配之房屋單元數）。

六.若欲與本案其他權利人**合併申請**分配者，請另填具更新後合併分配協議書(**附件3**)，並說明持分登記情況；為免爭議，請親洽本公司辦理。

七.若因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元或未達最小分配價值單元，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於第三項說明期限內與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取補償金

八.若未於第一項說明之期限前提出分配位置申請，或一位置有二人以上申請分配時，則以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日之時間訂為111年10月8日(星期六)上午10時整，地點為**新北市新店區三民路69號2樓**。



## 權利變換計畫最小分配單元

■都市更新條例 第52條

◆ 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。

◆新北市都市更新審議原則

◆ 依附表二「最小分配面積單元及不願或不能分配」規定，都市更新條例第三十條第一項之最小分配面積單元基準，以權利變換後應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值達到以室內面積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者，不得列為不能參與分配。

◆ 依前述規定計算其價值為 11,877,106元，然本案目前規劃最小分配面積單元(4樓A3戶)之價值為12,584,811元，高於其規定標準，因此更新後應分配權利價值(E項)若達到11,877,106元，則可參與選配。

◆ 本案因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元而領取現金補償之土地所有權人計有1名。

權利變換意願調查及申請分配

# ■權利變換意願調查及申請分配通知函

**喆友建設股份有限公司　函**

地　　址：新北市新店區三民路69號2樓
聯 絡 人：葉仲旻(喆友)
聯絡電話：(02)2911-2702
聯 絡 人：歐鎮芸(基興)
聯絡電話：(02)6923-6788#220

受文者：
發文日期：中華民國111年9月6日
發文字號：喆友新店明德更字第111090602號
速別：普通
密等及解密條件：普通
附件1：權利變換意願調查表
附件2：更新後分配位置申請書
附件3：更新後合併分配協議書
附件4：更新後應分配價值表
附件5：建物及停車位位置編號、面積及價值資料
附件6：建物及停車位位置編號平面圖

主旨：為辦理「擬訂新北市新店區明德段321地號等23筆土地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、依據「都市更新條例」及「都市更新權利變換實施辦法」第5條、第17條等相關規定辦理。

二、台端係為土地所有權人及權利變換關係人，故擬依據都市更新權利變換實施辦法相關規定辦理選屋作業（參與權利變換之產權詳附件1），並於民國111年9月19日(星期一)晚上18時30分假新北市新店區民族路108號B1(大豐國小圓輔室)辦理本案公聽會（開會通知諒達），屆時併同於會中說明選配作業內容。

三、本次都市更新權利變換申請分配期間自111年9月7日起至111年10月7日止。請　台端於111年10月7日下午5時前將「權利變換意願調查表(附件1)」及「更新後分配位置申請書（附件2）」擲還。

四、若　台端欲參與本案權利變換分配，請依更新後應分配權利價值(附件4)及本案選配原則，參酌本都市更新事業可供分配之房屋及停車位，選擇分配房屋單元及車位單元(其位置編號、面積及價值詳參附件5、附件6)，實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。

第1頁　共2頁

五、若　台端因新價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元之價值(11,877,106元)，應與其他所有權人合併應分配權利價值共同申請選配，並填具「更新後分配位置申請書(附件2)」、「更新後合併分配協議書(附件3)」，並說明持分登記情況；若無合併分配之意願，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，則視為超額分配，申請分配單元應以不影響其他所有權人選配權益為限，不得涉及重複選配(依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函示意旨，都市更新相關權利人除應分配選配權利外，與實施者合意另為選配部分，非屬都市更新權利變換實施辦法第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)，並請於第三項說明申請分配期間內與實施者協議繳納方式與期限；若協議不成則視為未完成分配申請，依相關法令規定領取現金補償。

六、若　台端未於第三項說明之期限前提出分配位置申請，或一位置有二人以上申請分配時，則以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日之時間訂為111年10月8日(星期六)上午10點00分，地點為新北市新店區三民路69號2樓。

正本：新北市新店區明德段321地號等23筆土地之土地所有權人及權利變換關係人
副本：新北市政府都市更新處、喆友建設股份有限公司(不含附件)、基興工程顧問股份有限公司(不含附件)

**代表人：郭建興**

第2頁　共2頁

- ■ 本通知函及相關選配附件於9月6日寄發
- ■ 截止選配日期為10月7日
- ■ 公開抽籤日為10月8日



權利變換意願調查及申請分配

# ■權利變換意願調查表

- 本權利變換意願調查表於9月6日寄發
- 選配截止日期為10月7日
- 請於截止日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)

※請核對所有權人姓名
※欲參與分配更新後土地房屋，請勾選第一項「願意參與權利變換」。
※不參與分配而欲領取補償金者，請勾選第二項「不願意參與權利變換分配」。
※若有已繳回卻無勾選、未繳回本權利變換意願調查表之情況，將視為「未表達意願」。

※請核對土地及建物資料
※若有誤請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章。

※請所有權人簽名並蓋章。
※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件1

**擬訂新北市新店區明德段321地號等23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_____對於新北市新店區明德段321地號等23筆土地都市更新事業之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

本人_____為新北市新店區明德段321地號等23筆土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人，產權如下：

一、土地：　筆地號

| 地段 | 小段 | 地號 | 土地面積(㎡) | 權利範圍 | 持分面積(㎡) |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

二、建物：　筆建號

| | |
|---|---|
| 建號 | |
| 建物門牌 | |
| 總面積(㎡) | |
| 權利範圍 | |
| 持分面積(㎡) | |

所有權人：　　(簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

中華民國　　年　　月　　日

# ■更新後分配位置申請書

- 本更新後分配位置申請書於9月6日寄發，(選配截止日期為9月7日及公開抽籤為10月8日)。
- 請於截止日期前將本申請書擲還(郵寄或親送)

※若為空白，請填妥所有權人姓名。
※僅供謄本登載之所有權人選配。

※請依選配原則，填寫申請分配單元。
房屋單元(填寫範例)：5F-A2。
車位單元(填寫範例)：B1-67。
※請勿填寫第一優先、第二優先等單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。

※請所有權人簽名並蓋章。
※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件2

擬訂新北市新店區明德段321地號等23筆土地都市更新權利變換計畫案
更新後分配位置申請書

填寫人：_____

本人願意參與分配，並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車位位置。

一、分配單元部分：
本人申請分配單元之「單元編號」
為_____、_____、_____、_____等
共_____個單元。

二、汽車停車位部分：
本人共申請分配汽車停車位，其「車位位置代碼」
為_____、_____、_____、_____、_____、_____、_____、_____、_____等
共_____部。

說明：
1.權利變換調查與申請分配
(1)若有區分所有權人同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。
(2)實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金，其餘依本案選配原則辦理。
2.本表請於111年10月7日(星期五)下午5時前以雙掛號郵寄或親自送達予實施者新北市新店區三民路69號2樓，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，並減少實施都市更新事業時之阻力，視同願意參與權利變換分配，實施者將依「都市更新權利變換實施辦法」第17條規定，以公開抽籤方式分配之。預定公開抽籤日之時間訂為111年10月8日(星期六)上午10時整，地點為新北市新店區三民路69號2樓。
3.以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新審議委員會通過版本為準。

所有權人：　(簽名及蓋章)
身份證字號(統一編號)：
聯絡地址(營業所在地)：
聯絡電話：
中華民國　　年　　月　　日





# ■更新後合併分配協議書

- 本更新後合併分配協議書於9月6日寄發
- 選配截止日期為10月8日
- 請於截止日期前將本協議書擲還(郵寄或親送)

※請填妥合併分配之所有權人姓名。
※僅供謄本登載之所有權人選配，**但經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。**
※本表暫提供填寫三位之協議書，另有需求者可向實施者索取。

※請依選配原則，填寫申請分配單元。
房屋單元(填寫範例)：5F-A2。
車位單元(填寫範例)：B1-67 。
※請勿填寫第一優先、第二優先之單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。
※請協議書人自行協議權利範圍。

※請協議之所有權人簽名並蓋章。
※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件3

擬訂新北市新店區明德段321地號等23筆土地都市更新權利變換計畫案
更新後合併分配協議書

立協議書人_____、_____、_____等土地所有權人，共_____位，協議更新後合併分配建築單元及車位，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_____；申請分配之車位共_____位，其「車位編號」為_____。

二、產權持分協議內容：

| 分配單元代碼 | 分配車位編號 | | 所有權人姓名 | 權利範圍 | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 | | | |
| | | 2 | | | |
| | | 3 | | | |

請注意：依「都市更新權利變換實施辦法」第18條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

立協議書人

| | 立協議書人(簽名) | 身份證字號 | 聯絡地址 | 聯絡電話 | 蓋章 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | | | | |
| 2 | | | | | |
| 3 | | | | | |

中華民國　　年　　月　　日

權利變換意願調查及申請分配

■ 土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

一.表格內為「是」，可直接參與分配(填寫附件2)
若為「否」，則建議合併分配(填寫附件2、3)

舉例

二-2.不參與分配而領取補償金(領A值扣除備註1稅金)

二-1.參與分配更新後土地房屋(以E值分配)

附件 4

擬訂新北市新店區明德段 321 地號等 23 筆土地都市更新權利變換計畫案

土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

| 編號 | 土地所有權人及權利變換關係人 | 權利價值來源說明及地號 | A 更新前土地權利價值(元) | B 更新前土地權利價值比例(%) | C 更新後可分配權利價值(元) | D 共同負擔額度(元) | E 更新後應分配權利價值(元) | 更新後應分配權利價值是否大於最小分配單元 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | 請參見附件1權利變換意願調查表列產權 | | | | | | |

備註：

1. 填選不願意參與權利變換分配者，可依「都市更新條例」第 52 條及「都市更新權利變換實施辦法」第 10 條規定於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，由實施者通知於通知之日起三十日內領取價值表中 A 項之土地補償金(尚需依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅)。
2. 依據「新北市都市更新審議原則」規定，都市更新條例之最小分配面積單元基準，以權利變換後應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值達到以室內面積四十六平方公尺(另加計附屬建物及共有部分)乘以二樓以上平均單價者，不得列為不能參與分配。依前述規定計算其價值為 11,877,106 元，然本案目前規劃最小分配面積單元(4 樓 A3 戶)之價值為 12,584,811 元，高於其規定標準，因此更新後應分配權利價值(E 項)若達到 11,877,106 元，則可參與選配。
3. 承上開註 2，填選願意參與權利變換分配更新後之土地房屋者，可依價值表中 E 項更新後應分配權利價值選配依「更新後分配位置申請書」及「建物及停車位位置編號面積及價值資料」之建築單元及停車位，為保障每位所有權人申請分配單元之權益，其選配單元之價值以不超過其應分配權利價值之 110%內為原則。
4. 若因折價抵付致 E 項更新後應分配權利價值未達最小分配面積單元之價值(11,877,106 元)，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於選屋作業期限內(自 111 年 9 月 7 日起至 111 年 10 月 7 日止)與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取價值表中 A 項之土地補償金(尚需依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅)。
5. 本表相關權利價值數據應以權利變換計畫核定之內容為準。

註：本表所列有關權利價值數據應以權利變換計畫核定之內容為準。



公開抽籤方式

■ 依「都市更新條例」第52條及「都市更新權利變換實施辦法」第17條規定辦理。

■ 針對申請分配期限內之申請分配結果，因同一單元**有登記重覆情形者、或更新後應分配價值達最小分配面積，但未於規定期限內提出分配申請**，且未於現場表達意見者(以下簡稱未表達意願者)，召開公開抽籤選配會。

■ 若**無**上述之情事，則**取消辦理**抽籤選配會。

■ 進行抽籤選配前，由主席(實施者代表)請主持人(規劃公司代表)**唱票公告申請分配期限內之意願調查與申請分配結果**，並經見證人(律師)確認無誤。確認無誤後請主持人先行詢問現場是否有人要表達分配意見，或是否已自行協調完畢；若於現場表示**已協調完畢者，且已無登記重覆情形，則無需參與抽籤選配**。

■ 由見證人確認，如**應分配價值未達最小分配面積**，又未於規定期限內提出申請分配且未於現場表達意見者，以**現金補償**方式辦理，不予以抽籤選配；應分配價值達最小分配面積且未於規定期限內提出分配申請者，則依據本案選配原則及公開抽籤規則辦理。

■ 對於已選定之結果，現場不得任意變更；如私下自行協議交換選配單元，**在不影響其他所有權人權益前提下**，得與實施者協議之。

專案諮詢

一、後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見。

二、本案都市更新相關諮詢

喆友建設股份有限公司

聯絡電話： (02)2911-2702 / 聯繫窗口：簡伶娟

聯絡地址：新北市新店區三民路69號2樓

基典工程顧問股份有限公司

聯絡電話：(02)8923-6788 / 聯繫窗口：歐毓芸(分機228)

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之一

新北市政府都市更新處

聯絡電話：(02)2950-6206

聯絡地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓

內政部營建署都市更新

聯絡電話：(02)-87712542

聯絡地址：臺北市松山區八德路2段342號

三、有關更新相關政府部門諮詢方式及法令規定可參閱：

內政部營建署/法規查詢(https://www.cpami.gov.tw/)

新北市政府都市更新處/法令專區(http://www.uro.ntpc.gov.tw)



# 謝謝！

# 敬請指教