# 擬訂新北市土城區樂利段1008地號土地都市更新事業計畫案

**【聽證會版】**



實施者：吉澤建設開發股份有限公司

受託人：長豐工程顧問股份有限公司

上城聯合建築師事務所

中華民國113年9月

# 都市更新事業計畫申請書

■ 案名：

「擬訂新北市土城區樂利段1008地號土地都市更新事業計畫」

■ 申請更新單元範圍面積：

地號：新北市土城區樂利段1008地號土地，面積共計3,555.83平方公尺。

建號：土城區樂利段3839、3840、3841、3842、3843、3844、3845、3846、3847、3848、3849、3850、3851、3852、3853、3854、3855、3856、3857、3858、3859、3860、3861、3862、3863、3864、3865、3866、3867、3868、3869、3870、3871、3872、3873、3874、3875、3876、3877、3878、3879、3880、3881、3882、3883、3884、3885、3886、3887、3888、3889、3890、3891、3892、3893、3894、3895、3896、3897、3898、3899、3900、3901、3902、3903、3904、3905、3906、3907、3908、3909、3910、3911、3912、3913、3914、3915、3916、3917、3918、3919、3920、3921、3922、3923、3924、3925、3926、3927、3928、3929、3930、3931、3932、3933、3934、3935、3936、3937、3938、3939、3940、3941、3942、3943、3944、3945、3946、3947、3948、3949、3950、3951、3952、3953、3954、3955、3956、3957、3958、3959、3960、3961、3962及3963建號計125筆，現況多為五層樓高之建築體，主要建材為鋼筋混凝土造。

■ 使用分區：第二種住宅區

■ 申請理由及依據：

依據「都市更新條例」第十九條規定申請辦理實施都市更新事業，檢具都市更新事業計畫說明書併同公聽會紀錄、三分之二以上私有土地及合法建物所有權人同意書與其他相關證明文件。

■ 申請事項：

申請核准都市更新事業計畫。

申　請　人：吉澤建設開發股份有限公司
統　一　編　號：53323606
代　表　人：劉高育
聯　絡　住　址：台北市大安區建國南路1段161號5樓
聯　絡　電　話：(02) 2778-0095

中　華　民　國　105　年　09　月　30　日

# 切　結　書

一、立切結書人吉澤建設開發股份有限公司，茲切結所檢附「擬訂新北市土城區樂利段1008地號土地都市更新事業計畫案」計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人吉澤建設開發股份有限公司自行承擔，與　貴府無關。

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

此致

新北市政府

立 切 結 書 人：吉澤建設開發股份有限公司

統　一　編　號：53323606

代　表　人：劉高育

聯　絡　住　址：台北市大安區建國南路1段161號5樓

聯　絡　電　話：(02) 2778-0095

中　華　民　國　105　年　09　月　30　日

# 委　託　書

茲委託長豐工程顧問股份有限公司、上城聯合建築師事務所全權代表本公司辦理「擬訂新北市土城區樂利段1008地號土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續及出列席本案都市更新審議事宜。特立委託書如上。

委 託 人 ：吉澤建設開發股份有限公司

代　表　人：劉[redacted]育

聯　絡　地　址：臺北市大安區[redacted]

聯　絡　電　話：(02) 2778-0095

統　一　編　號：53323606

受 託 單 位 ：長豐工程顧問股份有限公司

代　表　人：蘇[redacted]輝

聯　絡　地　址：臺北市松山區[redacted]

聯　絡　電　話：(02)2718-8336

統　一　編　號：86834065

受 託 單 位 ：上城聯合建築師事務所

代　表　人：陳[redacted]成

聯　絡　地　址：臺北市大安區[redacted]

聯　絡　電　話：(02)2778-0281

統　一　編　號：21752625

中　華　民　國　113　年　01　月　31　日

# 新北市都市更新審議資料表

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 檔名 | (本欄由承辦科填寫) | | | | 請勾選送審類別 □A:公開展覽 □ B:委員會審 □C:核定 | | | |
| 案名 | 擬訂新北市土城區樂利段1008地號土地都市更新事業計畫案 | | 法令適用基準日 | 102年11月29日 | 基地地號 | 土城區樂利段1008地號土地 | | |
| 土地使用及環境設計資料 | 基地使用分區 | 第二種住宅區 | 法定建蔽率 | 60% | 法定汽車停車位 | 221輛 | 更新前後戶數（前／後） | 更新前 125 戶／更新後 260 戶 |
| | 基地面積 | 3,555.83 ㎡ | 實設建蔽率 | 45.95% | 實設汽車停車位 | 234輛 | 安置戶數(合法／違章) | 0 戶／ 0 戶 |
| | 總樓地板面積 | 37,031.59 ㎡ | 法定容積率 | 240% | 法定機車停車位 | 262輛 | 提供公益設施種類、樓層 | |
| | 工業使用容積 | | 實設容積率 | 533.69% | 實設機車停車位 | 262輛 | 面積 | — |
| | 住宅使用容積 | | 住宅單元 | 259 | 法定裝卸停車位 | 0輛 | 開闢計畫道路情形 | 無 |
| | 商業使用容積 | | 商業單元 | 1 | 實設裝卸停車位 | 0輛 | 面積 | 0 ㎡ |
| | 其它使用容積 | — | 其他單元 | — | 地下層樓板面積<br>地下開挖規模 | 12,429.85 ㎡ | 留設人行步道情形 | 留設於更新單元東、西及南側 |
| | 各樓層使用概況 地下層 | 地下一層集合住宅儲藏室、停車空間，地下二層防空避難室、停車空間，地下三~五層停車空間 | | | | | 面積 | — |
| | 地面層與低層部 | 一般零售業、社區大廳、管委會、自行車停車空間 | | | | | 其他 | — |
| | 標準層 | 集合住宅、中繼機房 | | | 最大樓層數 | 22層 | | |
| | 頂層部 | 集合住宅、機房 | | | 建築物高度 | 74.40M | 更新後建物構造 | RC第三級 |
| | | | | | 屋頂突出物高度 | 9.00M | | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 適用獎勵類型及獎勵面積額度 | 新北市都市更新容積獎勵核算基準 | 基準六(自建築線退縮建築留設人行步道及公共開放空間) | 1,090.65 ㎡ | F=2,560.19 ㎡ | 適用獎勵類型及獎勵面積額度 | 綜合設計放寬規定 | 開放空間有效面積 | — |
| | | 基準九(更新規模獎勵) | 616.15 ㎡ | | | | 獎勵樓地板面積 | 0 ㎡ |
| | | 基準十二(既有合法建築物之更新獎勵) | 853.39 ㎡ | | | 增設公用停車空間鼓勵要點 | 獎勵增加停車數量 | — |
| | | | | | | | 獎勵樓地板面積 | — |
| | | | | | | 其他 原建築容積 地上層 | 樓地板面積 | 10,278.05 ㎡ |
| | | | | | | 其他 原建築容積 地下層 | 樓地板面積 | 850.20 ㎡ |
| | | | | | | 其他 高氯離子混凝土建築物獎勵 地上層 | 獎勵樓地板面積(原容積30%) | 3,083.41 ㎡ |
| | | | | | | 其他 高氯離子混凝土建築物獎勵 地下層 | 獎勵樓地板面積(原容積30%) | 255.06 ㎡ |
| | | | | | | 其他 容積移轉 | 獎勵樓地板面積(36%) | 3,072.24 ㎡ |
| | | | | | | 合計 含地下層 | - | 20,099.15 ㎡ |
| | | | | | | 合計 不含地下層 | - | 18,993.89 ㎡ |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 申請資料 | 實施者 | 吉澤建設開發股份有限公司 | 電話 | (02)2778-0095 |
| | 地址 | 台北市大安區[redacted] | 傳真 | (02)2778-2179 |
| | 建築設計 | 上城聯合建築師事務所 | 電話 | (02)2627-0218 |
| | 地址 | 臺北市大安區[redacted] | 傳真 | (02)2627-0258 |

| 辦理過程 | 過程 | 日期 | 發文文號 | 備註 | 過程 | 日期 | 發文文號 | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 自辦公聽會 | 102年10月12日 | | | 8 召開第四次專案小組審議委員會 | 107年04月25日 | 新北府城更字第1073532906號 | |
| 2 | 申請事業計畫報核 | 102年11月29日 | | | 9 召開第五次專案小組審議委員會 | 108年12月03日 | 新北府城更字第1084221234號 | |
| 3 | 公開展覽期間 | 103年11月4日至12月3日 | 新北更事字第1033420656號 | | 10 召開第六次專案小組審議委員會 | 109年08月05日 | 新北府城更字第1094708585號 | |
| 4 | 公辦公聽會 | 103年11月19日 | 新北更事字第1033421386號 | | 11 召開第七次專案小組審議委員會 | 109年12月23日 | 新北府城更字第1104650078號 | |
| 5 | 召開第一次專案小組審議委員會 | 104年10月19日 | 新北更事字第1043439600號 | | 12 召開第八次專案小組審議委員會 | 111年07月19日 | 新北府城更字第1110713001號 | |
| 6 | 召開第二次專案小組審議委員會 | 105年12月23日 | 新北更事字第1053422193號 | | 13 召開第九次專案小組審議委員會 | 112年03月15日 | 新北府城更字第1124612221號 | |
| 7 | 召開第三次專案小組審議委員會 | 106年10月05日 | 新北府城更字第1063538690號 | | | | | |

填表人(申請單位)：吉澤建設開發股份有限公司　　蓋章處：[redacted]　　填表日期：113年01月31日

# 「擬訂新北市土城區樂利段1008地號土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：民國102年10月12日(星期六)上午10時00分

開會地點：新北市土城區金城路一段101號7樓(土城區公所大禮堂)

| 發表人 | 公聽會發表意見 | 意見回應及處理情形 |
|---|---|---|
| 專家學者 | 陳[redacted]義：<br>1.本案基地條件良好、鄰近捷運站，具備良好推動都市更新之條件，雖本案現況屬海砂屋，希望藉由本次機會順利推動本案之都市更新。<br>2.本案爭取獎勵包含更新獎勵30%以及海砂屋獎勵30%等，惟未來修法後獎勵上限將日趨嚴格，未來更新地區之獎勵容積上限為50%。故希望在法令發布實施前，能為住戶爭取最大之權益，趕快積極推動本案。<br>3.北市文林苑案件發生後，考量地主之權益，如有不願參加之地主，請務必提出書面意見表達，以利未來新北市更新委員審議時了解住戶之意見。 | 1.敬悉。<br>2.本案之更新係配合政府都市更新政策，且因應本案係屬海砂屋重建，透過都市更新工具提供住戶重建之誘因與機制，改善地區實質居住環境，建立永續、安全、綠能、健康之優質住宅，並配合退縮建築，集中留設法定空地作為開放空間，提供地區友善的人行環境。 |
| 新北市更新處代表 | 黃[redacted]河：<br>1.本案是海砂屋具有更新的急迫性，區位也位在捷運周邊，雖然建物年限未達30年以上，還是可以辦理都市更新。<br>2.公聽會的目的就是希望能多了解地主的意見，並提供住戶相關簡報、書面等資料，各位的意見都會被記錄下來，作為未來審議供更新委員參考。此外未來送市政府後也會有公聽會供住戶表達意見。<br>3.本次是事業計畫與權利變換計畫的公聽會，事業計畫主要說明是主辦單位、更新內容等，權利變換計畫是產權的分配計畫，住戶選配的期間是30天，如果沒有提出分配的申請，依規定是以公開抽籤的方式處理。<br>4.本案是採事業併權變方式辦理，同意比例也超過八成，如果住戶的共識度高，後續的程序會加快許多。前面中央長官也提到更新獎勵未來會逐漸縮減，希望本案能積極推動，為住戶爭取更多的權益。 | |
| 土地所有權人 | 1.應表明事項有欠缺，請實施者補正送達，保障陳述意見人參與更新之實體及程序利益。<br>2.建築物配置及設計圖說；未標明尺寸至無法得知更新後建築物之動線、格局優劣，致不能選配更新後建築物房型。<br>3.實施者未提供全體所有權人更新前權利價值明細，陳述意見人無法判斷更新前權利價值是否相對合理。<br>4.更新後土地及建築物價值偏離市場行情過大。<br>5.估價師之選任應請 貴處協調實施者，函請新北市不動產估價師公會由輪值估價師估價，站在客觀第三方可靠、可信之估價，以杜紛爭。<br>6.102年10月11日方受送達文件，不足之處諒後再呈。<br>7.於貴公司設立一個網頁讓住戶可以查詢。<br>8.請公開述明選屋的規則及差額多少、如何補價？ | 1.感謝各位住戶的指教。<br>2.更新前權利價值之估算，現階段為估價師估算之成果，未來將以新北市政府審議結果為準。<br>3.汽車位原則為每戶一位，惟尚需視住戶意願是否需要選配車位，原則尊重住戶的決定。<br>4.有關本案尚未取得部分住戶實施更新的同意書，以及選屋方面尚有住戶仍有意見的部分，實施者將持續與全體住戶溝通、協調，期望本案能順利推動。<br>5.相關法令規定之處理程序以及都市更新網站之架設等，實施者將依規定辦理，確保本案實施之合 |

| 發表人 | 公聽會發表意見 | 意見回應及處理情形 |
| --- | --- | --- |
| | 9.機車位如何分配？住戶皆可停？<br>10.汽車位是否原住戶應分配每戶至少一位？中和都更每住戶除配一戶外，每戶再分停車位 2 位。<br>11.請問車位一個的產權面積是多少？<br>12.請附上今公聽會議簡報書面資料、會議紀錄及新北市都更處發函公文影本。<br>13.車位要求垂直分配。<br>14.請問還有 19 戶未同意，請問貴公司如何處理？文林苑事件後，須全部住戶同意才拆簽，釘子戶的條件是否比原定同意住戶優厚？<br>15.住屋分配意見分歧，建請再多用幾次會議協商，以利推行(動)。<br>16.公設是多少<br>17.原選屋時 A5 為 36~37 左右，今天的資料為 41 左右？<br>18.2 樓的公設太多？<br>19.公設需降低至選屋時的範圍內，才能符合原先的承諾和住戶的期待。<br>20. 1.25 是怎樣算<br>21.房屋估算價值過低<br>22.應每一住戶有車位，不需要的住戶可自行處理。<br>23.應每一層樓住戶可選擇車位或擴大坪數。<br>24.大廳公共設施不需太多。 | 法性以及住戶權益之確保。 |

# 「擬訂新北市土城區樂利段1008地號土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第二次自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：民國103年7月6日(星期日)下午14時00分

開會地點：新北市土城區金城路二段247號2樓(新北市中正國中第一會議室)

| 發表人 | 公聽會發表意見 | 意見回應及處理情形 |
| --- | --- | --- |
| 專家學者 | 辜[redacted]奇：<br>1.目前本案從去年走到今天這個狀況，就我們的對於都市更新的經驗，實屬不易，故勉勵雙方繼續努力。<br>2.今日是都更最寶貴的過程，因為大家充分溝通協調與表達意見、討論，就整個都市更新案而言，住戶即是主人；實施者即是專業管理人，負責幫住戶把案子做好，所以大家有任何的意見，一定要儘早提出，例如換屋、合併戶等，因為只要選屋資料或規劃設計等一經變動，後續都更審議的過程就會充滿不確定性，因為都更審議必須以「已經定案」的結果才能繼續走下去，所以一但住戶們改變心意，要求變更，那規劃團隊就必須把內容重新調整，程序就必須重來一遍，審議就必須全部重來，這樣一來只會浪費大家的時間，所以建議大家多花點時間思考，有問題就儘快提出。<br>3.今天舉辦公聽會的目的，主要是因為申請容積獎勵的內容跟原本不一樣，必須提醒大家一點：各位現在看到的容積獎勵內容及規劃圖面，與未來定案的結果也許會不一樣。因為都市更新除了住戶及實施者外，還有政府部門，其會針對我們申請的都更案規劃內容，檢視有沒有符合公益性或設計有問題，皆會要求實施者做調整。<br>4.建議雙方溝通一定要清楚，例如剛剛會議中有人提及信託一事，在此向各位說明，信託不僅是保障實施者，信託也是保障這個案子能順利往下推動，希望大家能支持。而地主憂心自身權益是否受損，應由實施者、地主、銀行三方進行溝通及資訊確實傳達，使地主瞭解信託內容，以利案件順利推動及執行。 | 1.敬悉。<br>2.本次係因申請獎勵內容與前次有所差異，且是對於地主較為有利之方案，故特再次召開公聽會向地主詳細說明。<br>3.有關後續推動信託一事，實施者將持續與地主說明、溝通。 |
| 新北市更新處代表 | 黃[redacted]河：<br>1.去年已經辦過一次公聽會，但因為在更新處受理本案後，實施者必須配合更新處意見或其他因素調整計畫內容，現在計畫內容與原計畫內容有些變更，故更新處要求實施者在公開展覽前再舉辦第二次公聽會，針對變更之內容向各位做說明。經由今日開會情形，勉勵雙方應多加溝通，以期後續審議順利通過、縮短時程。<br>2.本案相關資料，亦請實施者近日即上網登錄，並提供書面資料給住戶參考。<br>3.今日公聽會會議紀錄及變更內容資料彙整送交更新處後，更新處會辦理公開展覽，公開展覽期間會召開公辦公聽會、聽證會，以履行都市更新事業資訊公開，以便大家取得相關資料及資訊。 | 1.敬悉。<br>2.本次會議相關資料以及書圖內容，後續將登錄於網路上，以供地主參閱。 |

| 發表人 | 公聽會發表意見 | 意見回應及處理情形 |
| --- | --- | --- |
| 土地所有權人 | 1.地下一層規劃「零售業/店鋪」,與之前規劃不同,而且這部份以後產權歸誰?是建設公司的嗎? 規劃這個店鋪,如果店鋪是建設公司的,那未來要進駐甚麼行業?<br>2.為什麼店鋪要蓋在地下室一樓?可以換成車位嗎?<br>3.為什麼要規劃套房?如有合併戶的話,樓上套房的管線不會經過我們的房子嗎?會看見那些水管嗎?<br>4.請實施者提供今天開會的圖面。<br>5.當初開會提的是密閉式的中庭、開放走道是開放空間,現在看起來開放空間的規劃好像不一樣,好像完全都是開放空間?<br>6.目前預計 104 年 12 月取得建照,那現在進度為何?聽說還有 7、8 戶尚未同意,那這樣能像文林苑那樣強制拆嗎?請說明一下整個進度。<br>7.今天的公聽會是公辦的?或是自辦的?都更處是否有派代表出席?事業計畫尚未進行審議,後續的辦理進度如何?。<br>8.請問實施者的資本額?新北市都更處的網站尚未看到實施者的資料。公展前是否可在都更處網站相關資料?<br>9.實施者做得很辛苦這點我認可,但是如果大家有 mail,你們可不可以用 mail 通知大家案件執行進度,可隨時跟大家報告進度,讓住戶覺得有受尊重。<br>10.為何要做信託?信託的時間點能否在整個草案通過後?<br>11.簡報資料說獎勵值可能會有變更,圖面跟之前也有再做修正,今天這樣聽完也不會有太大的印象,是否能將今天公聽會資料以書面方式寄發各位地主供我們參考?像獎勵的部份牽涉到法令,這部份我們也需要再去了解,以免影響到我們自己的權益,所以請提供資料給我們<br>12.信託契約應該是我們跟銀行簽,如果辦信託的話我們要將相關文件委託你們幫我們辦信託,但信託契約內容對住戶而言相當重要,所以應該由住戶先看過契約確認沒有問題後較為妥當。<br>13.請問這次調整獎勵後,獎勵是變少、變多還是不變。<br>14.已完成選屋作業的人,是否現在可以重新選屋? | 1.感謝各位住戶的指教。<br>2.更新單元內部份所有權人產權登記涉及地下一層部份(非屬防空避難室),其屬地下層之使用容積,於更新後僅能規劃於地下層,且不可規劃為停車位,故目前於地下一層規劃為店鋪使用,住戶仍可依找補原則選屋,倘若無住戶選配,則更新後其產權歸實施者所有。店鋪未來進駐行業將依相關允許使用規定辦理,亦可經由社區管委會審核約定辦理。<br>3.目前建築設計針對管線空間部分,考量未來住戶使用性、維護管理之便利性及美觀等需求,已集中於外牆設置中央立管之管線空間,以避免因管線規劃不當導致日後有漏水等問題,未來即便管線須進行維修亦不會影響其他住戶之使用。<br>4.本次因涉及申請獎勵項目之調整,故部份開放空間亦酌予調整,目前針對有申請開放空間獎勵之人行步道一律依規定採全開放式規劃。<br>5.信託辦理之時間若延後,單元內可能會有產權移轉等情形發生,將增加案件不確定性,倘若諸位所有權人認為現在辦理信託仍不妥,本公司願配合所有權人之意願延後辦理,有關信託相關契約,亦於辦理信託前會請諸位所有權人確認內容。<br>6.有關本次會議資料與本案事業計畫及權利變換計畫內容,後續於公展前將完成上網登錄,屆時登錄網址再行通知諸位所有權人。<br>7.如有住戶要重新選屋,在不影響其他住戶之原則下,本公司願意配合,惟仍須請住戶儘早確定,以利案件之執行。 |

# 「擬訂新北市土城區樂利段1008地號土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」公辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：民國103年11月19日(星期三)下午14時30分

開會地點：新北市土城區清水路141巷18號地下1樓(新北市土城區青雲柑林市民活動中心)

| 發表人 | 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 |
|---|---|---|
| 土地所有權人及里長 | 1.裕民路92巷27弄13號5樓林先生：<br>(1)建請政府調降公設比例至30%，讓原住戶保住原本戶內應有之實質使用面積。<br>(2)建請政府以公正立場，協助住戶對於土地估價部分審慎重新評估價值。<br>(3)建請政府協助住戶要求實施建設者提供公司財報資料，以瞭解其公司實力及評估其風險。<br>(4)有關吉澤公司提報之建設成本，似有高估之情形，建請政府協助住戶,請該公司提供明細資料，以利公開透明之原則辦理都更案。<br>(5)請政府以專業之立場，幫助弱勢之住民，爭取應有之權利。 | 1.參考周邊其他與本案規模相似個案，公設比多約為35%，本案目前為33.8%，較低於周邊個案水準。針對住戶希望調降公設比的意見，後續將與建築師檢討，朝向對住戶更有利之方案處理。<br>2.本案採權利變換方式辦理，有關共同負擔、估價結果、權利變換分配等內容均依相關規定辦理,後續以委員會審議結果為準。<br>3.本案是以權利變換方式進行,後續由政府以公平公正方式審議，確保地主權益。 |
| | 2.裕民路92巷27弄14號5樓施小姐：<br>如果可以重來，我一定不簽此次都更同意書，因它的條件讓我深深覺得受騙，家庭也常陷入爭吵中，完全沒有重蓋住新房的喜悅。<br>在此精華地段中，竟以原權狀1.25的比例分配給住戶新坪數，但新房子公設加雨遮就佔了4成多，住戶所分配的室內坪數遠小於原有之房子，且也未分配汽車停車位，真是太差的條件，請吉澤再替我們這群善良又配合的住戶想想，所要求不多，只要求室內坪數與原房子坪數一樣，外加一汽車停車位，讓我們能懷著愉悅的心情參與重建。 | 本案是以權利變換方式進行，後續由政府以公平公正方式審議，確保地主權益。 |
| | 3.裕民路114巷35弄5號3樓林陳小姐：<br>(1)實施者於本案所架設之網站皆無吉澤建設開發股份有限公司之相關資訊，經查經濟部網站始得知該公司100年才核准設立，資本額僅2,750萬元。<br>(2)實施者於103年7月自辦公聽會要求地主辦理土地信託，當天會議係因住戶提出不同意，才取消土地信託。<br>(3)本案簡報中，實施者對實施進度預估106年全案完工入住，期程不符實際情形，有蒙蔽住戶之疑慮，多數地主為2、30年前辛苦購屋之一般民眾，對都更流程、法令不清楚者易被誤導。以上情形對實施者無法信任。<br>(4)本人不同意權利變換選配抽籤結果，容積獎勵、建材使用、車流輛出入口等相關建築規劃皆未進入審議階段，對原地主土地持分減少，室內使用空間及居住效益縮減等補償，建議俟事業計畫核定後，再重新以市場價值評估單價及後續對原地主、住戶之補償及保障評估討論。 | 1.本案依照住戶意願完成信託，保障地主權益。另資本額不夠的問題，我們會增資以讓住戶放心，且我們願意以信託方式進行，讓銀行公正第三者對雙方有保障，信託辦理時點原則上定在更新大會審議後，也希望大家願意提前辦理。<br>2.本案是以權利變換方式進行,後續由政府以公平公正方式審議，確保地主權益。 |

| 發表人 | 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 |
| --- | --- | --- |
| | 4.裕民路 92 巷 27 弄 9 號 4 樓潘小姐：<br>(1)共同負擔比例過高。<br>(2)分配坪數 1.25 是怎樣計算的? | 1.本案採權利變換方式辦理，有關共同負擔、估價結果、權利變換分配等內容均依相關規定辦理，後續以委員會審議結果為準。<br>2.本案是以權利變換方式進行，後續由政府以公平公正方式審議，確保地主權益。 |
| | 5.裕民路 114 巷 35 弄 12 號 5 樓葉先生：<br>(1)建商最初未徵詢住戶意願，及帶著合約書，也未談及給住戶之都更條件及任何設計圖，即要住戶簽名蓋章。<br>(2)初使建商告知住戶本案規劃是純住宅區，現在為何變更為住商混合，更改之前也未告知，且並未經過住戶同意。<br>(3)容積移轉費用列為一億八仟多萬，為何原住戶未分配容積移轉之獎勵面積。<br>(4)搬遷補償金建商已列共同費用，由地主共同支應，但現在興建期間，卻未給付任何房租補貼，原住戶如何安置。<br>(5)建商所提供資料，該建商資本額為 2700 萬元，卻要興建總值約 50 億元都更案件，這與台北市雙子星大樓有何不同，難道也是官商勾結。<br>(6)建商在協談過程中多次以不實資料給與住戶，已失去誠信原則，要住戶如何將一生心血所得居住所，放心將都更交予該公司。<br>(7)該建商與本人接觸中，並未告知一戶一車位，致使有住戶分配不到車位。<br>(8)該建商人員曾以電話簡訊連續不斷騷擾，在同一時間連發 12 道同樣內容簡訊。<br>(9)為何都更完成後，建商得分配比原住戶多一倍地下停車位，為何原住戶只能分配最底層車位。<br>(10)該建商只是新成立的小公司，並無其他建案可供參考，如何能承受此龐大都更案件，本區住戶不想成為新北市的「文林苑」。<br>(11)吉澤建設之資本額為 2,700 萬元，都更完成後卻可獲利數十億元，該公司只是以獲利為目的，並未將原住戶之利作為考慮。 | 1.本案採權利變換方式辦理，有關共同負擔、估價結果、權利變換分配等內容均依相關規定辦理，後續以委員會審議結果為準。<br>2.本案是以權利變換方式進行，後續由政府以公平公正方式審議，確保地主權益。 |

| 發表人 | 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 |
| --- | --- | --- |
| | 6.裕民路 114 巷 35 弄 10 號 2 樓蔡小姐：<br>(1)綜觀事業計畫與權利變換內容，得知實施者申請容積獎勵不少。但相較建商給與住戶為原坪數*1.25 以及不予車位（一樓住戶除外），且搬遷費只有 10 萬，根本難以支付搬遷後的房租費（雖海砂屋市府有補助，但建商分擔太少），顯然似乎不太合理。<br>(2)事業計畫與權利變換計畫實質內容如今才完整呈現。<br>(3)其中海砂屋容積獎勵部分，源於海砂屋而住戶多年承受膽戰心驚的居不安，所付出代價，實施者此方面得之容獎是否也該回饋些許給住戶，尤其，因海砂爭取地下層 30%的容積獎勵，而實施者竟未給予大部分住戶車位，合理嗎?而住戶所得坪數與原坪數少很多，合理嗎?<br>(4)公共服務空間獎勵使建商得以增高建物，而住戶卻得承當高比率的公設比。由於本區面對新北市工專操場，不乏運動去處，公共空間量不宜太多，倒不如回饋多些坪數予住戶。<br>(5)雨遮於法不該計入坪數。<br>(6)請審議委員會嚴加審議把關，以保障住戶權益。 | 1.本案採權利變換方式辦理，有關共同負擔、估價結果、權利變換分配等內容均依相關規定辦理，後續以委員會審議結果為準。<br>2.本案是以權利變換方式進行，後續由政府以公平公正方式審議，確保地主權益。 |
| | 7.裕民路 114 巷 35 弄 6 號 3 樓謝小姐：<br>(1)沒有租金補貼。<br>(2)權利變換更新前價值估得過低（華固每坪 125 萬）。<br>(3)分配比（權狀的 1.25 倍）顯然過低（建坪），再加上公設比過高，導致分回的坪數太小，因而每戶貼補，面向海山沒有 33-34 坪之 3 房格局，導致找補太多。 | 1.本案採權利變換方式辦理，有關共同負擔、估價結果、權利變換分配等內容均依相關規定辦理，後續以委員會審議結果為準。<br>2.本案是以權利變換方式進行，後續由政府以公平公正方式審議，確保地主權益。 |
| | 8.裕民路 92 巷 25 弄 10 號 3 樓蔡先生：<br>我完全同意，盡速審議，謝謝。 | 感謝指教，實施者願積極辦理本案事業計畫。 |
| | 9.裕民路 92 巷 27 弄 11 號 3 樓劉小姐：<br>家中客廳有花錢增大增建部分，搬遷之時，補償部分如何區分? | 增建部分是否補償以委員會審議結果為準。 |
| | 10.裕民路 114 巷 35 弄 11 號 5 樓聶先生：<br>(1)此地段位於土城的精華區，靠近捷運、公園、學校、菜市場，對於原土地及房屋的價值、都市更新完成後的價值都估價過低，會造成原住戶的可分配房地之權益受損，而建商得利，附近皇翔第一站是 10 多年的老房子，目前每坪價值都將近 50 萬；離捷運、公園、學校、菜市場較遠的新綠洲預售屋每坪價值都 55-60 萬，建商對於此地段目前及未來的估價顯然太低，不符行情。<br>(2)權狀面積乘以 1.25，但公設、雨遮等佔了百分之四十幾，原住戶所分到的面積將遠小於原有的房屋。<br>(3)停車場亦屬大家的公設，但沒有給原住戶分配車位，反而要拿錢出來購買，並不妥當。<br>(4)不是原住戶的原因，無法分配到原樓層的而強迫分配到較高樓層的原住戶，還要拿錢出來找補，不合理。<br>(5)總之，應該分配給原住戶原室內坪數相同的坪數及一個車位，才合理。 | 本案是以權利變換方式進行，後續由政府以公平公正方式審議，確保地主權益。 |

| 發表人 | 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 |
| --- | --- | --- |
| | 11.裕民路 92 巷 27 弄 12 號 5 樓陳小姐：<br>(1)避免建商為獲得最大獲利而滿足少數人（釘子戶）的利益，希望建商能將這份願意分享給少數人的盈餘，以公平公開的方式回饋給全體 125 住戶，並在進行每一戶之權利變換條件時一視同仁擇優比照辦理。<br>(2)依海砂屋申請老舊公寓更新專案，得依「迫切更新協助原則」額外給予獎勵容積，其獎勵額度以法定容積 50%為上限，但獎勵後總容積獎勵上限（含海砂屋獎勵）不得超過各該建築基地 2 倍法定容積，並循都市計畫程序辦理變更。然公設比目前尚無法確定，希望建商勿提高保留戶價值，增加公共空間，而提高公設比，進而增加大家的負擔，並期建商以上開之獎勵，能以現在居住之室內 1 坪換新屋室內的 1 坪，如此就不管以後公設比規劃多少都與我們合建無關。<br>(3)希望建商多以開公聽方式跟所有住戶溝通，而不是以個個擊破的方式私相授受，並強烈的要求每次會議協調事項能於下次會議中討論執行情形，一定要開到全體住戶都沒有異議後再送件，以免變成文林苑第二（王家抗爭了兩年），房子都拆了卻沒辦法開工，以合約中記載搬遷補助款 10 萬元，已經無法彌補預計工程期間 3 年 4 個月（1,200 日）之租金，若再因未協調好而延誤工程，將增加大部分住戶在外租屋的成本，造成每位住戶的經濟負擔。<br>(4)以吉澤建設公司 2,750 萬元之資本額，如何應付造價 29.55 億元之本都更案，並如何應對未來大環境的變化，保證工程能如期完工未有違約風險，請吉澤說明資金來源。<br>(5)希望公部門能協助本社區成立一個監督單位，來維護共同的權益。 | 1.本案依照住戶意願完成信託，保障地主權益。另資本額不夠的問題，我們會增資以讓住戶放心，且我們願意以信託方式進行，讓銀行公正第三者對雙方有保障，信託辦理時點原則上定在更新大會審議後，也希望大家願意提前辦理。<br>2.本案是以權利變換方式進行，後續由政府以公平公正方式審議，確保地主權益。 |
| | 12.裕民路 114 巷 33 號 4 樓丘先生：<br>(1)本案經公聽會確認之「實施者」的都市更新權利，建商不得全部轉移。<br>(2)有關建物牆壁外圍之樑柱，不得辦理建物產權測量登記。請參考內政部令台內地字第 1030176158 號辦理。（如附件）<br>(3)法令規定，有關屋簷雨遮覈實登記但不計價，因此不能做為「住戶」之分配面積。（如附件 2）<br>(4)評價基準日為民國 102 年 8 月 1 日，就以主管機關核准書圖補正後，於民國 103 年 10 月 28 日政府公文發函生效而言，本案之評價基準日是否為有效期限。<br>(5)完成全體住戶信託合約簽約前，絕不能拆屋。實施者之公司登記資本總額為新台幣 2,750 萬元整，本案總售價新台幣 47.5 億元之都更案（資金：總值為 1：173），請主管機關及評審委員們，須審慎審議本案財務計畫、工程末日條款、工期延誤罰則，及拆屋後無法履行都更時住戶貸款如何後續等等....，以保障住戶都更過程的順利、安全。 | 1.本案已向住戶承諾由實施者辦理，不會轉予他人。<br>2.本案依照住戶意願完成信託，保障地主權益。另資本額不夠的問題，我們會增資以讓住戶放心，且我們願意以信託方式進行，讓銀行公正第三者對雙方有保障，信託辦理時點原則上定在更新大會審議後，也希望大家願意提前辦理。<br>3.關於樑柱登記部分，本案將依照現行法規辦理登記。<br>4.本案是以權利變換方式進行，後續由政府以公平公正方式審議，確保地主權益。 |

| 發表人 | 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 |
| --- | --- | --- |
| | 13.裕民路 92 巷 27 弄 13 號 3 樓黃先生：<br>(1)請問:如下陳情人與實施者洽談過程中，敬請審議委員就合法性解讀並回覆意見:<br>A.對於主管機關發文指示之內容：「善盡實施者應與土地所有權人詳細溝通之責任與義務，儘速妥予加強溝通說明」，實施者是否可以拒絕執行?<br>B.實施者是否可以「從不主動提出與土地所有權人見面進行溝通」?<br>C.擅自公告非陳情人「同意位置」之選配單元，未盡實施者之責任與義務：本都更案之公聽會公告公文內，在權利變換計畫說明 P40 頁內容，有「選配結果（第二次公開抽籤）」一文，就選配位置重複時，第一次公開抽籤未抽中選配位置者，是否應該再給予通知溝通重新選配位置，待第二次公開抽籤選配確認後，才公告「同意位置」之選配單元。<br>以上是實施者對待本陳情人之態度，實施者是否已盡「就土地所有權人及權利變換關係人之參與意願及分配位置意願進行調查」之合法都更程序，請審議委員解讀並回覆意見。<br>(2)陳情人願意都更，但實施者始終不願以陳情人名義提供「都市更新合建合約書」進行溝通合作，造成雙方「已無互信」可言，且皆不願意以「合建」方式合作；故而陳情人依據新北市政府都市更新處於民國 103 年 11 月 14 日，發文字號：新北更事字第 1033421390 號，說明欄第三項內容（...依都市更新條例第 25 條規定，都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，得以權利變換、協議合建或其他方式實施之，故非僅得採合建方式辦理...詳附件）之指示，本人主張「委建」方式來完成都市更新大業。<br>(3)陳情人在公告期滿前，將視實施者對於本人之回應，再另以補充文件詳細說明。 | 本案是以權利變換方式進行，後續由政府以公平公正方式審議，確保地主權益。 |

| 發表人 | 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 |
| --- | --- | --- |
| | 14.裕民路 114 巷 35 弄 14 號 4 樓高小姐：<br>(1)本基地面積 1075 坪（小數點不計）、原建物面積：3366 坪，依權變計畫案：建築面積計算表（表 6-1）內之建築概要表項下所列：總建築面積 12,283 坪為原建物面積之 3.65 倍之多，本人所有權建物面積 28.34 坪，依上所列倍數 3.65 倍計算後，應為 103 坪，但公司於合建契約只願意給我 35 坪（只佔 103 坪之 34%），另 66%是本人負擔之工程費，實與公司於前自辦公開說明會所承諾會給住戶分配比例達 65.6%有違背，本人權益計算後結果明顯減少將近一半，嚴重損害本人財產權益，如上所計（其餘住戶亦然）；故都更、合建案未能使本社區所有住戶真正獲得都市更新之實益，卻或是使建商獲得暴利?<br>(2)可見建商於說明會以不實之資料及合建分配比率欺騙住戶，利用本社區多數建物為海砂屋，住戶急於尋求改建心理暨不瞭解都更程序與權變後之權變價值計算，誤簽訂契約書讓建商達送件標準，事實上都更後政府補助本社區之都更獎勵、海砂獎勵...等等，並未及於受海砂屋損害健康及財產權益之住戶身上，實失公平正義亦不是本住戶所能接受。<br>(3)建商於協商過程未誠實提供相關真實資料（如選配平面圖、工程費預估、融貸資料等）給未居原址住戶，未給充分時間瞭解，溝通都更流程及選配情形，並隱瞞一戶可分配一車位之選配原則，車位本應分配給我就該給我，故意欺騙本人不能分配車位來減損本人權益，對此無誠信之建商本人嚴重抗議不與合建。<br>(4)建商屢屢以本人只一人不同意，無法與社區同意之多數人抗衡，會以公權力及相關都更、權變規定強制通過都更改建案，威脅本人需同意此建案以免被強制拆屋，此又與公版之現已簽同意簽約人數不符，可見其謊言一般，期盼都更處及都市更新審議委員審慎審理此建案之都更實益，共同負擔部分住戶分攤比率過高，住戶分回之獎勵值多少?無租屋補貼、合建住戶分回比率合不合理，均請委員加強監督、公開透明，逐項跟地主說清楚，讓住戶均能明瞭，是否真正使原住戶受益，是否全體住戶均以真正本意達到合意簽署，並由此建商辦理此都更、改建案，以維護全體住民之權益。<br>(5)本人鄭重聲明，吉澤公司及長豐顧問公司就都更案所為，有損本人之任何舉措，本人不予認可。並撤回原都市更新暨權利變換選配同意書，不同意此都更合建案。（註：本人前已以簡訊向吉澤公司聲明，但公司並不理會，仍強制辦理代為抽籤選配） | 1.本案採權利變換方式辦理，有關共同負擔、估價結果、權利變換分配等內容均依相關規定辦理，後續以委員會審議結果為準。<br>2.本案是以權利變換方式進行，後續由政府以公平公正方式審議，確保地主權益。 |
| | 15.裕民路 114 巷 35 弄 3 號 3 樓文先生：<br>(1)本案公設比過高，因當初地主購買房子時並無持有公設面積，且實施者提供選配之房屋，扣除公設後，實際居住坪數將比原屋小，若想拿回原坪數，又需額外負擔款項，請問未來找補的基礎是否為估價報告所提的 42 萬元/坪。<br>(2)停車位價值為每席 110 萬到 160 萬，是否每戶與實施者談的價錢都不同? | 1.參考周邊其他與本案規模相似個案，公設比多約為 35%，本案目前為 33.8%，較低於周邊個案水準。針對住戶希望調降公設比的意見，後續將與建築師檢討，朝向對住戶更有利之方案處理。<br>2.本案採權利變換方式辦理，有關共同負擔、估價結果、權利變換分配等內容均依相關規定辦理，後續以委員會審議結果為準。<br>3.本案是以權利變換方式進行，後續由政府以公平公正方式審議，確保地主權益。 |

| 發表人 | 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 |
| --- | --- | --- |
| | 16.裕民路 114 巷 35 弄 6 號 4 樓曾先生、曾小姐：<br>(1)自始沒有參與都更之意願。<br>(2)權利價值與實施者所規劃之產品沒有符合可供選配的選項，必須額外付錢才可選配足供我們使用的房型，且實施者沒有固定窗口可供諮詢。 | 感謝指教，尊重地主意願，實施者仍願積極辦理本案事業計畫。 |
| | 17.樂利里里長<br>(1)權利變換後地主所分配的房屋，一戶人家少了約三到五坪，因此地主需花兩百萬到三百萬的金額買回減少的坪數，對里民是很大的負擔。<br>(2)實施者幫住戶爭取很多容積獎勵，但爭取到的部分是否回饋到住戶身上?實施者目前估價一坪為 42 萬，未來住戶是否可優先以 42 萬買回。針對估價這個問題，我們認為普遍偏低，實價登錄 102 年時，本案周邊北京社區為十、二十年的大樓公寓，成交價約為 40 萬，請都更處跟審議委員確認本案估價是否合理? | 1.本案採權利變換方式辦理，有關共同負擔、估價結果、權利變換分配等內容均依相關規定辦理，後續以委員會審議結果為準。<br>2.本案是以權利變換方式進行，後續由政府以公平公正方式審議，確保地主權益。 |
| | 18.裕民路 114 巷 35 弄 2 號、4 號 5 樓<br>(1)今天為事業計畫及權利變換的公聽會，提到建商與住戶間的私約問題，並不恰當。<br>(2)本案為海砂屋，從 80 年到現在，大家都希望改建，很多人願意參與都市更新，我們很希望權利變換趕快完成，並以此機制讓政府把關。<br>(3)針對已經簽署同意的地主，未來新簽同意的地主應同樣以同樣公平的條件參與本案，合約部分屬地主私下與實施者協調部分，應自行與實施者表達，不應在此場合提出討論。我們是新北市第一個海砂屋，希望各位委員能盡量促成海砂屋的重建，請多傾聽贊成的聲音。 | 感謝指教，實施者願積極辦理本案事業計畫。 |
| | 19.明德里里長<br>(1)大家都是認為海砂屋有安全的疑慮，需要重建，速度也要快。希望新北市政府長官與委員一定要站在社會正義的立場，協助受災戶重建。<br>(2)本案的利潤是由地主與建商共同創造出來，利潤理應多回饋一點給海砂屋的受害住戶，本案就能順利完成。拜託委員、新北市政府一定要站在弱勢團體這邊，我們只求安身立命，海砂屋絕對有需要改建，但要幫本案 120 多位受災戶爭取多一點福利。 | 1.本案採權利變換方式辦理，有關共同負擔、估價結果、權利變換分配等內容均依相關規定辦理，後續以委員會審議結果為準。<br>2.本案是以權利變換方式進行，後續由政府以公平公正方式審議，確保地主權益。 |
| | 20.裕民路 114 巷 35 弄 1 號 3 樓<br>(1)海砂屋重建很好，我們目前所住房子是邊間且單獨樓梯，應如何補償，要怎麼補助。<br>(2)搬遷費用與租金補貼方式為何? | 1.本案採權利變換方式辦理，有關共同負擔、估價結果、權利變換分配等內容均依相關規定辦理，後續以委員會審議結果為準。<br>2.本案是以權利變換方式進行，後續由政府以公平公正方式審議，確保地主權益。 |
| | 21.裕民路 92 巷 25 弄 14 號 2 樓林先生<br>(1)盡速改建。<br>(2)本案本來 5 層樓的房屋現在改建為 24 層樓，單位人口數增加，實施者應該要分配汽車停車位跟機車停車位給住戶，因為人口數多了，將來巷弄會發生很大的問題。 | 1.感謝指教，實施者願積極辦理本案事業計畫。<br>2.因應引入人口增加，本案配合周邊人行步道系統，於更新單元四周規劃退縮空間，以利未來人行與車行之交通動線。 |

| 發表人 | 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 |
| --- | --- | --- |
| | 22.裕民路 114 巷 35 弄 5 號 2 樓陽先生代表<br>(1)建商限制原住戶選屋條件。<br>(2)停車場總共地下 5 樓，原住戶都沒有分配停車位，只分配壹個機車停車位。<br>(3)建商說海砂屋改建，政府有獎勵金，到底有還是沒有，有是多少?怎麼領取? | 1.本案採權利變換方式辦理，有關共同負擔、估價結果、權利變換分配等內容均依相關規定辦理，後續以委員會審議結果為準。<br>2.本案是以權利變換方式進行，後續由政府以公平公正方式審議，確保地主權益。 |
| 實施者 | (一)本案係以權利變換方式進行，並由政府以公平、公正及公開方式進行審議，確保地主權益，另本案已向住戶承諾由實施者辦理，不會轉予他人。實施者已設置服務處，聯絡電話也告知住戶，歡迎地主隨時與我們討論，另本公司亦可以私契約方式與地主進行協議，倘若地主不滿意合約內容，則以權利變換方式進行，由政府把關。<br>(二)有關本案資本額部分，本公司會增資以讓住戶放心，且本案以信託方式進行，讓銀行公正第三者對雙方有保障，信託辦理時點原則上定在大會審議後，也希望住戶提前辦理，另本案依照住戶意願於信託完成前不會拆屋，信託可以保障更多權益，希望各位住戶能支持辦理信託。<br>(三)有關本案公設比部分，本案目前為 33.8%，參考周邊其他與本案規模相似之個案，公設比多約為 35%，故較低於周邊個案水準。針對住戶希望調降公設比的意見，後續將與建築師檢討，朝向對住戶更有利之方案處理，另樑柱及與雨遮登記部分本案將依照現行法規登記。<br>(四)本案選配原則所有住戶皆相同，係以原層原址為分配方式。<br>(五)有關黃姓地主選配部分，本案選配時間為 102 年 10 月 13 日到 11 月 11 日，公開抽籤是 102 年 11 月 12 日，本案裕民路 92 巷 27 弄 13 號 3 樓前地主是潘姓地主，於 102 年 11 月 22 日始移轉予黃先生，故為確保整體案件的安定性，是以選配當時的產權情況為依據進行通知，而產權移轉係於公開抽籤後，本公司亦於 103 年 4 月補寄相關資料。<br>(六)有關租金補貼部分，當初與地主們初步共識是將相關租金補貼計入分回坪數內，所以本案租金補貼是 1 戶 10 萬，權利變換提列 1200 萬，有關本案評估更新前價格部分，因裝潢難以認定，故不納入考量，希望公平看待，另陽台外推算在權狀坪數裡面，加蓋部分不能計算。 | — |
| 委員綜合回應 | | |

| 發表人 | 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 |
| --- | --- | --- |
| 1.本案特質是海砂屋重建，應用理性的方式相互溝通，在此前提下，基於生命財產的考量，實施者應盡量協助及改建，並凝聚地主的高度共識。<br>2.有關權利變換計畫審議是政府對於地主基本保障的機制，實施者有義務對整體內容說明清楚，並確認地主所獲得的資訊是否充足，原則上，審議委員會將客觀及公正進行計畫書內容實質審議，但合建契約屬私契約的部分非屬都市更新審議委員會審議範疇。<br>3.有關租金補貼部分，依審議原則會要求實施者提列共同負擔，除非地主全數同意不提列，請實施者再與地主溝通協調。<br>4.本案建築及坪數規劃部分，應詳細說明，請實施者針對整體規劃設計與分配上再行考量，以減少與住戶間之衝突，另權利變換內容選配原則部分較為簡略，實施者應將選配原則、選配彈性等相關內容清楚說明，地主可以提供不同意見，但務必依法定程序進行選配，才能確保各位地主的權利，若公開抽籤不滿意，可再行溝通協調。<br>5.建議實施者在審議前將地主所提問題再行彙整，召開說明會，比照公聽會的程序通知送達所有權人，並製作會議紀錄。 | | — |
| 主席結論 | | |
| 今天公聽會議程序到此結束，公聽會議紀錄皆會提供審議委員會參酌，若各位後續有相關意見，皆可透過書面資料陳述。 | | — |

# 「擬訂新北市土城區樂利段1008地號土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」公展後說明會紀錄回應綜理表

開會時間：民國104年3月29日(星期日)下午14時00分

開會地點：新北市土城區金城路一段101號7樓(新北市土城區公所七樓禮堂)

| 發表人 | 公聽會發表意見 | 意見回應及處理情形 |
| --- | --- | --- |
| 土地所有權人 | 1.自103年11月公辦公聽會時，本案同意比例已達法定門檻。吉澤公司及都更審議委員有義務加會審議進度，讓海砂屋住戶早日有安全的家園，若因少數為簽約住戶的意見延誤都更審議進度，延誤期間可能發生地震造成已同意簽約戶的人員傷害，那麼已同意簽約戶將有權向造成延誤進度責任方訴請求償，請都更審議委員本著同理心盡速辦理。有看到吉澤建設公司為本案的努力，為了確保貴我雙方權益，請吉澤建設公司加快辦理信託作業進度。<br>2.簽約迄今多年過去，若後續本案不繼續進行，退場機制為何？合約中未見有此部分。<br>3.我是一樓住戶，我與實施者所簽合約內容的分配比是1坪換1.3坪，但周遭同為一樓的住戶皆為1坪換1.5坪，希望實施者以公平態度對待所有同為一樓的住戶。<br>4.同為一樓的住戶，我也是簽1坪換1.3坪，若真有前述不公平的情事，希望實施者可以告知，並公平處理。本案談重建已多年了，已經由我父親換我接手，整體時程已經拖非常久了，希望加速推動本案更新。<br>5.住戶重新裝潢或增建部分應比照本案頂樓加蓋的5樓部分，一併給予補償。<br>6.地下室是否有分配坪數，再請實施者說明該情況分配方式。<br>7.有感受到實施者的誠意，但當初有說公設比要朝向30%努力，請盡快提供檢討結果。實施者所提出的1:1.25的分配比是如何得出的，原室內坪數加1個車位的分配，之間差距為何。本案住戶共有125戶，在那麼多人的情況下，是不是需要有一個住戶委員會來替大家把關。<br>8.雖然實施者有提出鄰近建案的公設比作為參考，但我還是認為本案公設比過高，上次公聽會有說要與建築師重新討論此部分，請盡快提供檢討結果。從權利變換計畫中發現，本案5樓的價值比3樓低，不符合常理。找補部分，用公開銷售底價的95折，請問住戶們如何得知公開銷售底價。請實施者再說明本案有哪些公共設施項目，也請住戶們考慮是否需要這些公共設施項目，應由住戶們決定，建議由住戶們表決。<br>9.強烈建議住戶要辦理信託，並要注意信託中對於續建的規定。信託對建商與住戶間皆有保障，且強烈要求辦理信託前絕不能拆屋。依其他案例經驗，建議住戶們可統一找一位公正律師檢視本案相關的合約與文件內容。我個人自願出來推動成立住戶委員會。<br>10.相信很多人沒有見過海砂屋的危險性，為了居住的安全，要求加快重建的進度。當初住戶委員會也有申請但因故未能成立，但還是有一群熱心人士為地方處理了如房屋稅、海砂屋補助等事情，但對於都更這件事，因許多住戶與實施者間已有契約關係，故不便介入。<br>11.針對前述住戶所提建議，公共設施項目要由住戶們共同決定，希望採樣的數目要足夠，不要由單獨幾個住戶就決定公共設施項目的內容。<br>12.本案設計的套房數過多，將會降低生活品質，使居住安全有所疑慮。 | 1.因上次公聽會後，有部分住戶進行撤件動作，且本案住戶人數眾多，經實施者努力下，目前同意比例仍較公展時更高，惟進度因此有所延遲，但實施者仍努力盡速推動本案，並期望為住戶提供良好的居住空間。<br>2.本案若依信託方式進行，可以保障彼此雙方，讓銀行公正第三者把關，公正公開，且較有保障。另有關合約中增訂退場機制部分，公司內部將進行討論，再與住戶說明。<br>3.合約所約定之1.25分配比係由實施者計算而得，但採納與否仍由住戶自行選擇，可依權利變換或合約內容，以對住戶最有利之方案做選擇。另針對一樓住戶所提不公平部分，我們會進一步釐清並邀請一樓住戶統一說明。<br>4.公設比部分，需經後續新北市政府召開審議委員會審議後才能確認。<br>5.原地下室的住戶，若選配樓上的坪數空間，其分配比為3坪換1坪；倘若選擇原地下室，則分配比為1坪換1坪，這部份我們會再請服務人員向有疑慮的住戶說明。<br>6.本案各樓層價值部分，實施者將再重新審視，並於後續召開審議委員會時，提請由審議委員審議再行確認。<br>7.目前規劃之找補方式以公開銷售底價為基準，後續我們會將公開銷售底價告知需找補之住戶，並請住戶簽署保密條款，以保障雙方權益。<br>8.將依住戶意見，請住戶提供自家有重新裝潢與增建部分並由實施者彙整調查結果，實施者將盡可能酌予考量補償，後續仍以都市更新審議委員會審議結果為準。<br>9.實施者不建議本案完全沒有公共設施，除了影響自身居住品質外，也無法使外在整體環境提升，套房規劃也係因當初住戶需要有多樣性需求而設計。然如今若住戶有所疑慮，針對公共設施項目與套房數量部分，將參酌全體住戶意見，於服務處設置投票意見表格，還請住戶填寫。 |

| 發表人 | 公聽會發表意見 | 意見回應及處理情形 |
| --- | --- | --- |
| 樂利里里長 | 1.里長僅能扮演推動的角色，沒辦法出來帶領大家，因非本案住戶，於法無據。希望本案的住戶委員會快點成立，讓住戶與實施者間還有一層徵詢與把關的組織。<br>2.希望住戶們有問題要即時反應，實施者服務處隨時都可以進行詢問，如果詢問未果，服務人員也會向公司內部反應。為維護自己的權益，不要等到這種說明會時才反應自己的問題。<br>3.支持本案辦理信託，不僅是保護實施者也是保護住戶本身。 | |

# 「擬訂新北市土城區樂利段1008地號土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」新北市工務局意見回應綜理表

中華民國103年6月9日北工建字第1030972982號

| 項目 | 意見 | 意見回應及處理情形 |
|---|---|---|
| 經檢視卷附資料，本局意見如下： | | |
| (一) | 是否涉及其他建築基地之法定空地一節，既經呂城璋建築師103年2月24日檢討說明書、套繪圖及102北府城測指示(定)土字第0551號建築線指示圖檢討說明在卷，另有關鄰接土城區樂利段1009地號畸零地一節，得依本府96年10月4日北府建字第0960654840號函(諒達)檢討辦理建造執照。 | 1.已於103年5月15日由呂誠璋建築師事務所回覆都更處；並由都更處於103年5月26日覆函工務局如下:<br>2.本案依據新北市政府96年10月4日公告北府工建字第00960654840號函第五項「建築基地非屬「新北市畸零地使用規則」第三條所稱之畸零地,惟相鄰土地為畸零地時」;依第(一)款處理方式辦理: 與本案基地1008地號北側相鄰之1009地號土地雖屬畸零地;「因本案無意合併相鄰私有土地；故無需通知相鄰畸零地所有權人進行調處。」 |
| (二) | 有關報告書內容意見，仍請依本局103年3月17日北工建字第1030363988號函(諒達)審察意見逐條回應修正。 | 已依相關意見回應補充修正於報告書中，各項審查意見將於後續專案小組會議時回應說明。 |
| (三) | 另補充意見如下： | |
| 1. | 一樓集合住宅樓層高度請依建築技術規則設計施工編第164之1條規定檢討、一般零售業樓層高度請依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」規定檢討。 | 依建築技術規則第164之1條檢討：<br>1.本案店鋪並未設置挑空；一樓高度4.2米≦4.2米；二樓高度3.2米<3.6米，符合規定。<br>2.公共設施之部分1至2樓局部設計挑空; 一樓高度4.2米≦4.2米；二樓高度3.2米<3.6米，符合規定。<br>3.本案其他部份屬集合住宅用途；於23樓設置挑空及夾層；該層高度6米≦6米，符合規定。 |
| 2. | 建築物高度請依內政部82年2月16日台內營字第8201309號函規定檢討辦理(詳附件) | 本案以最寬之八米道路為面前道路;其3.6/1檢討詳「都更事業計畫書」及「都市設計審議報告書」。 |
| 3. | 另依新北市板橋地政事務所103年5月27日新北板地登字第1033959399號函，旨案基地涉未登記建物依「土地登記規則第139條規定」辦理查封登記一節，仍請釐清。 | 本案都市更新事業計畫業於102年11月29日申請報核，其中土城區樂利段6072建號為103年6月13日始經新北市板橋地政事務所辦理更正登記，因本案已報核進入相關更新審查程序，有關本案內權利價值之評定仍應以報核時資料為準。 |

# 「擬訂新北市土城區樂利段1008地號土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第一次都更暨都設聯審專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：民國104年10月19日(星期一)下午14時30分

開會地點：新北市板橋區中山路一段161號28樓(新北市政府28樓都委會會議室)

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|
| 陳情人意見 | | |
| 一、蔡[redacted](裕民路114巷35弄10號2樓) | | |
| (一)先前大巨蛋引發安全爭議問題，有專家提出大巨蛋建物下層挖太深，影響阪南線捷運的安全問題，我們的建築也是鄰近捷運，地下開挖5層，難道沒有安全問題嗎？請委員以專業審核。 | 1.建築開發安全實為實施者首要關注要點，本案地下開挖與建築規劃等設計內容均由專業建築師與相關技師負責處理，後續交由委員會與主管機關審核，確保安全無虞。<br>2.本案套房設計係因實施者為滿足部分原住戶提出需要有多樣性需求而規劃，並針對陳情人所陳議題，如合併戶管線、生活品質影響等面向，加強建築設計與相關規劃，以維護全體住戶權益。 | — |
| (二)本建案因規劃套房(反對，公司不理)，以致原可原位選配中坪數(33~35坪)的住戶，不得不選擇2套房併為一戶，而且選屋時也不少住戶將小坪數(約30坪)與套房併為一戶，以上皆令人深恐管線複雜引發後遺症，譬如漏水或堵塞等，但實施者說每個樓層管線獨立，並無問題，請審議委員嚴審。 | | — |
| 二、閻[redacted]貴(廖[redacted]宇代表)(裕民路114巷35弄11號) | | |
| 本案係屬高氯離子鋼筋混凝土建物，更新過程應是維護人民財產安全與利益，且與實施者之契約是有公信力，故考量海砂屋的安全性為主要訴求，請在合法的前提下儘速通過本案。 | 感謝指教，實施者將盡速推動本案。 | — |
| 三、葉[redacted]龍(裕民路114像35弄12號5樓) | | |
| (一)吉澤公司與我見面溝通次數不多，應加強與本人之溝通協調。 | 實施者將持續檢討與溝通。<br>本案套房設計係因實施者為滿足部分原住戶提出需要有多樣性需求而規劃，並針對陳情人所陳議題，如合併戶管線、生活品質影響等面向，加強建築設計與相關規劃，以維護全體住戶權益。 | — |
| (二)規劃小坪數雖為部分住戶意見，但小坪數與大坪數若合併為一戶，門牌號碼與管線配置是否會有問題，本案住戶多為一般家庭，選配小坪數單元的需求或許不高，實施者針對套房設計應有其合理性說明。 | | 事業計畫書<br>P.12-1 |
| 四、謝[redacted]芬(裕民路114巷35弄6號3樓) | | |
| 同社區之其他建案分配比為1.4倍加1個平面停車位，本案分配比為1.25，且沒有其他分配，也無租金補貼。 | 1.本案採權利變換方式辦理，有關共同負擔、估價結果、權利變換分配等內容均依相關規定辦理，後續以委員會審議結果為準。<br>2.本案是以權利變換方式進行，後續由政府以公平公正方式審議，確保地主權益。 | — |
| 五、陳[redacted]輝(裕民路92巷27弄10號) | | |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (一)本人未收到會議開會通知，未來相關會議開會時間請務必通知。 | 1.尊重住戶意見。<br>2.本案將以信託方式進行，讓銀行公正第三者對雙方有保障。本案依照住戶意願完成信託，保障地主權益。<br>3. 本案選配原則為依「都市更新權利變換實施辦法」第十一條規定，以公開抽籤方式進行。貴住戶倘對選配結果不滿意，實施者願積極協調溝通。<br>4.本案係以權利變換方式進行，並由政府以公平、公正及公開方式進行審議，確保地主權益。<br>5.實施者已設置服務處，聯絡電話也已告知住戶，歡迎地主隨時與實施者連絡。 | — |
| (二)吉澤建設開發股份有限公司為新設立的公司，在執行本案的財務上應有相關保障，倘若後續出問題，應如何負責。 | | — |
| (三)吉澤建設開發股份有限公司通知好幾次本人要選屋，但要選配原層原址，皆沒有可選配的位置，導致選屋結果未能符合本人需求，針對可選配之單元應該要明確說明。 | | 權變計畫書<br>P.14-1 |
| (四)本案辦理都更立意良好，但對於住戶財產權益的保障需要完善。 | | — |
| (五)吉澤建設開發股份有限公司需有單一且可為決定的代表窗口與住戶溝通。 | | — |
| 六、林[redacted]欽(裕民路 114 巷 35 弄 11 號 3 樓) | | |
| (一)本人更新前實際權狀 37 坪多，更新後分配到的實際坪數，再扣掉公設後僅 23 坪多。 | 本案係以權利變換方式進行，目前更新前後價值係由估價師計算得之，後續將由新北市政府以公平、公正及公開方式進行審議，以審議結果為準，確保地主權益。 | — |
| (二)本人所分配的車位，係以更新前實際權狀坪數換算價值而分配，該分配坪數若以更新後三樓以上平均單價 42 萬多計算，為 2 百多萬。但本人所選配地下 4 樓的停車位，僅 130 萬，兩者價值差異不合理。 | | — |
| 七、王[redacted]莉(裕民路 114 巷 35 弄 7 號) | | |
| (一)本案計畫書 103 年 10 月(本府更字第 1033420656 號)所載，實施者和權利者房地分配比例為 62.3%比 37.7%，這種比例和一般新北市新莊、三重等新建房屋房價 40 萬左右，顯然不合理，本案建商雖有買進 40%容移，但對整體分配比例影響不大。 | 1.本案採權利變換方式辦理，有關共同負擔、估價結果、權利變換分配等內容均依相關規定辦理，後續以委員會審議結果為準。<br>2.考量共同負擔比例若過高，將造成住戶負擔，故本次取消制震工程與綠建築工程費用提列，並調降部分費用提列，維護原住戶權益。 | — |
| (二)針對上述不合理現象提出幾點看法： | | — |
| 1.重建費用建商採 RC 第三級，建商和地主合建合約採建商 RC 第一級和 RC 第二級等級之建材，每坪價差 4 萬元總價約多估 5 億元。 | | — |
| 2.RC 結構並不需要制震工程，一般業界認為銷售房屋廣告噱頭，可有可無，估 4,700 萬。 | | 事業計畫書<br>P.15-3 |
| 3.綜合以上濫估 5 億多元，加上管理費、利息、稅捐等造成分配比例之異常。 | | — |
| 八、陳[redacted]月、高[redacted]蘭、鍾[redacted]美、曾[redacted]聰等 4 人書面意見(104 年 10 月 16 日遠景法律事務所律師函) | | |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (一)緣吾等均為『擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新事業計畫案』、『擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新權利變換計畫案』(以下合稱『系爭都更案』)之都市更新單元內之土地、建物區分所有權人，頃接獲新北市政府城鄉發展局民國（下同）104 年 10 月 5 日新北城更字第 1043439600 號函，通知吾等參加系爭都更案第一次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議。為求謹慎，謹以本函陳述吾等對於系爭都更案之意見。 | 1.敬悉。<br>2.實施者仍持續積極與住戶溝通協調與說明，希冀取得全體住戶之支持。<br>3.合約所約定之 1.25 分配比係由實施者計算而得，但採納與否仍由住戶自行選擇，可依權利變換或合約內容，以對住戶最有利之方案做選擇。<br>4. 本案選配原則為依「都市更新權利變換實施辦法」第十一條規定，以公開抽籤方式進行。更新單元內部份所有權人產權登記涉及地下一層部份(非屬防空避難室)，其屬地下層之使用容積，於更新後僅能規劃於地下層，且不可規劃為停車位，故目前於地下一層規劃為店舖使用，住戶仍可依找補原則選屋，倘若無住戶選配，則更新後其產權歸實施者所有。店舖未來進駐行業將依相關允許使用規定辦理，亦可經由社區管委會審核約定辦理。<br>5.汽車位原則規劃可滿足每戶一車位，惟尚需視住戶意願是否需要選配車位，原則尊重住戶的決定。<br>6.租金補貼部分，當初與地主們初步共識是將相關租金補貼計入分回坪數內，所以原先本案租金補貼是 1 戶 10 萬，權利變換提列 1250 萬。本次已依都市更新相關規定提列及載明建物殘餘價值、拆遷安置計畫等相關內容。<br>7.本案係以權利變換方式進行，並由政府以公平、公正及公開方式進行審議，確保地主權益。未來本案將以信託方式進行，讓銀行公正第三者對雙方有保障。本案依照住戶意願完成信託，保障地主權益。 | — |
| (二)經查，新北市政府曾於 103 年 11 月 19 日，於新北市土城區青雲柑林市民活動中心舉辦系爭都更案之公辦公聽會，現場除實施者吉澤建設開發股份有限公司（下稱『吉澤公司』)、諸位區分所有權人外，亦有多位委員出席，當時眾委員於聆聽多位區分所有權人之陳情意見後，綜合回應下列幾點：「一、實施者應盡量協助及改建，並凝聚地主的高度共識。二、有關權利變換計畫審議是政府對於地主基本保障的機制，實施者有義務對整體內容說明清楚，並確認地主所獲得的資訊是否充足。三、有關租金補貼部分...請實施者再與地主溝通協調。四、本案建築及坪數規劃部分，應詳細說明，請實施者針對整體規劃設計與分配上再行考量，以減少與住戶間之衝突...若公開抽籤不滿意，可再行溝通協調。五、建議實施者在審議前將地主所提問題再行彙整，召開說明會，比照公聽會的程序通知送達所有權人，並製作會議紀錄。」，是以，吾等及其他區分所有權人於公辦公聽會後均希冀吉澤公司將與吾等進行充分溝通、協商，並給予吾等良好之回應。 | | — |
| (三)惟查，吉澤公司於公辦公聽會後，雖曾依戶別安排六個梯次之小型說明會，表示願秉持『專業、熱心、誠信』之態度來為各位住戶服務云云，然而於該說明會上，吉澤公司並未發放任何書面資料，僅以簡報做簡單之講解，任何文件亦不准吾等攜出場外，顯然不願意讓吾等及其他住戶手邊有資料去詢問專業人士，拒絕與住戶針對都市更新之細節建立良好之溝通管道。甚且，關於諸位委員建議實施者須製作會議紀錄乙節，吉澤公司亦置若罔聞，自召開小型說明會迄今已逾十個月，仍不見吉澤公司提出六個梯次之說明會會議紀錄，經區分所有權人詢問亦不了了之，顯見吉澤公司僅係惺惺作態地召開協商說明會，並非真有誠意願與眾區分所有權人溝通、協調，以達成共識、創造雙贏。 | | — |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (四)尤有甚者，諸位委員已要求吉澤公司應盡量與區分所有權人溝通、協商，以凝聚區分所有權人之高度共識，吉澤公司亦口口聲聲強調願意針對區分所有權人之疑問與意見進行解說云云，然查，吉澤公司卻於 104 年 1 月 22 日透過遠景法律事務所寄發律師函，函中針對吾等以存證信函撤回都市更新事業概要及事業計畫同意書之意思表示，聲稱吾等「此等行為除將影響相關都市更新計畫之進行外，亦將導致對都更契約之不履行，已屬違約行為無疑」，並稱倘吾等仍執意不依約履行，吉澤公司為保自身及其他基地地主權益，定當依法請求包括但不限於相關計畫無法執行、延誤及吉澤公司因吾等違約所致生之一切遲延所害、相關增加費用及其他損害賠償，文末更語帶威脅表示：「切莫心存僥倖，以免自食惡果。」，惟撤回同意書乃都市更新條例第 22 條賦予吾等之權利，吉澤公司卻用此等恐嚇之語言，威脅吾等放棄撤回同意書之權利，並對外向其他住戶宣稱正在研擬向吾等提告之訊息，顯然欲以此恫嚇其他區分所有權人，切莫仿效吾等撤回同意書之行為，亦挑撥吾等與其他區分所有權人多年之鄰居情誼，實屬可惡至極。 | | — |
| (五)實則，吾等所陳述之意見均係系爭都更案不合理之處，亦係諸多區分所有權人之意見，謹提出幾項說明如下： | | — |
| 1.吉澤公司聲稱願以吾等及眾住戶之權狀面積 1.25 倍之比例，分配房屋予吾等及眾住戶云云，惟查，吉澤公司始終未說明為何係以權狀面積之 1.25 倍做分配，1.25 倍係如何計算得出？為何非更高之比例？甚且，吉澤公司所規劃之公設比例高達 100 分之 33.8（甚至更高），致吾等及其他住戶依權狀面積之 1.25 倍為房屋之分配後，所獲配之房屋實際坪數實際上遠低於原有之房屋坪數，意即連最基本之『一坪換一坪』都無法達成，吉澤公司實應與吾等及眾住戶溝通，降低公設比例、提高以權狀計算之比例，方屬正辦，此亦係公辦公聽會諸位委員之建議，然吉澤公司卻選擇充耳不聞。 | | — |
| 2.又，系爭都更案之原有建物為高氯離子鋼筋混凝土建築物，故可獲得法令所規定之容積獎勵，然吉澤公司卻未將海砂屋之容積獎勵回饋予因海砂屋而深受困擾之吾等及諸位住戶，反而悉數由吉澤公司獨吞，甚不合理，此亦非法令規定容積獎勵之意旨。從而，倘吉澤公司願意將該等容積獎勵分配予吾等及諸位住戶，即可增加依原權狀分配之比例，吾等及眾住戶即能獲得與原先房屋相同、或更多之坪數，創造吾等及眾住戶、吉澤公司、都市面貌、鄰近區域發展之多贏。 | | — |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 3.按「新建工程應符合一戶設置一汽車一機車，並以平面停車設計為原則。」新北市都市設計審議原則第 3 條第 1 項第 1 款定有明文。而查，吉澤公司預計興建地下五層之停車空間，共 273 個汽車停車位、269 個機車停車位、68 個腳踏車停車位，供往後之住戶停車使用，而於 102 年 10 月 12 日之自辦公聽會中，吉澤公司亦承諾「汽車為原則為每戶一位，惟尚須視住戶意願是否需選配車位，原則尊重住戶的決定」，然而，實際上吉澤公司並未分配汽車停車位予每位住戶，停車位均為吉澤公司所有，是以，倘住戶有使用汽車停車位之需求，即必須另外向吉澤公司購買。然而，綜觀實務上之都市更新案，實施者至少將一個汽車停車位分配予每位住戶乃係常態，吉澤公司卻出爾反爾，將汽車停車位占為己有，即係計算吾等及眾住戶均有使用停車位之需求，倘眾住戶因此須向吉澤公司購買汽車停車位，則其將可額外獲得一筆龐大利益，故始終不願與吾等及其他住戶協調此事，堅持不願分配汽車停車位予諸位住戶，實教人對吉澤公司倍感失望。 | | — |
| 4.再者，系爭都更案之公開展覽版文件中，清楚載明完工後的建物地下一層、地上一層、二層均有作店鋪使用之單元，而於 103 年 7 月 6 日之第二次自辦公聽會中，吉澤公司曾表示「目前於地下一層規畫為店鋪使用，住戶仍可依找補原則選屋，倘無住戶選配，則更新後其產權歸實施者所有。」，然而實際上，吉澤公司卻要求吾等及眾住戶均不得選配店鋪，甚至，吾等當中之鍾春美原係一樓店面之住戶，吉澤公司亦係要求鍾[redacted]美僅能選配供住宅使用之單元，已明顯剝奪鍾春美之財產利益無訛。尤有甚者，倘該等店鋪均不得供吾等選配，則店鋪之歸屬該由誰所有？是否即歸為吉澤公司所有？然而此等依據何來？吉澤公司於自辦公聽會宣稱住戶均可選配店鋪，私底下卻要求住戶均不得選配店鋪，而將店鋪據為己有，此等行徑實教人不能苟同。 | | — |
| 5.至於搬遷補助款乙事，一般實務均係依照建築物用途，以當地之租金水準估算，且發放時程應從自舊屋遷出時起，至新屋完工點交為止，然查，吉澤公司僅願意給付新台幣（下同）10 萬元整作為搬遷補助款總額，10 萬元對吾等及眾住戶實謂杯水車薪，根本無法支應日後吉澤公司興建新屋期間之租屋費用。甚且，依吉澤公司所擬之都市更新合建契約書第壹拾條、第一項完工日期、第一款前段規定：「乙方（即吉澤公司）應自開工核准之日起壹仟貳佰日內向建管機關申請使用執照，以使用執照核發日為完工日，且完工日內後三個月內完成交屋程序。」，準此，光興建期間就需耗時三年多，加上先前拆除原有建物之工程、後續完成交屋之手續，至少耗時近四年，以附近之租金一個月 15,000 至 20,000 元計算，每個住戶至少需 720,000 元之租屋補助費用，然吉澤公司卻僅願意補助 10 萬元，對於吾等、甚至諸位住戶實係沉重之負擔。 | | 事業計畫書<br>CH14 |
| 6.又，吉澤公司係 100 年 3 月 25 日方成立之公司，資本額僅僅 1 億元，亦不見吉澤公司有任何保證、擔保，則其如何承作幾十億元之系爭都更案、建造安全無虞之家園？實有疑問。甚且，於網頁上搜尋吉澤公司均遍尋不著其官方網站，亦搜尋不到其建築實績，吾等實不願將吾等辛苦建造之家園交付予此等令人無法安心之實施者。 | | — |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (六)惟查，吉澤公司自恃其已辦理公開展覽、多數住戶業已簽署同意書且不敢撤回，於面對吾等及眾住戶上開諸多反彈之聲浪、要求共同商討、協調之訴求，仍不願積極正視、尋求雙贏之解決方案，而欲強渡關山逕行下一階段之審議程序，吾等對吉澤建設此等行徑實已心灰意冷、甚難再建立信賴關係。 | | — |
| (七)綜上，系爭都更案實有諸多不合理之處，在未獲得吉澤公司善意且有誠意地出面解決問題之情況下，吾等誠無法遽然同意系爭都更案之進行，特委請　貴所律師代為函告新北市政府都市更新處、新北市政府城鄉發展局及審議委員，請審議委員於實施者尚未釐清諸多重大爭議及澄清住戶疑慮前，勿貿然審議通過系爭都市更新案，以維護吾等及全體住戶奮鬥一輩子之身家財產權益。」等語。 | | — |
| 實施者綜合回應：<br>(一)本案以權利變換方式進行，且公平公開化，維護住戶權益。<br>(二)有關本案建築設計、單元規劃等，皆全面考量住戶需求而定，並持續溝通協調。<br>(三)本案屆時會辦理信託，針對尚未同意或仍有疑慮者，後續將持續溝通協調。 | — | — |
| 市府交通局 | | |
| (一)請補充說明鄰近車道出入口與本案車道出入口之相對位置與距離。 | 遵照辦理，已補充鄰近車道出入口與本案車道出入口距離約 5.68M，已符合建築技術規則第 135 條規定(5M)。<br>然經實地調查鄰近停車場出入口進出車輛，尖峰時段進出旅次僅約 15~47 PCU，衍生交通量並不多，故對本案及周邊交通之影響有限。<br>本案基地開發後，將於車道出入口設置反射鏡及警示燈，並於尖峰時段派員於出入口管制引導，以提升車輛及行人進出之安全性。 | 都市設計報告書<br>CH9　P.9-13 |
| (二)本案車道口鄰近道路轉彎處，建議調整至他處。 | 本案基地東側、西側及南側鄰接路段均為 4M 行人步道，且東側裕民路 136 巷道路兩側為市場攤販，固定時間車輛無法通行，故本案基地停車場出入規劃設置於北側 8M 計畫道路上。<br>基地車輛進出可由裕民路 92 巷 25 弄、裕民路 114 巷雙向通行，車輛進出無須繞行，車輛由裕民路 92 巷往北可由裕民路 92 巷/裕民路口配合號誌時制計畫通行，以提升車輛轉向通行之安全性，往南可銜接海山路聯外，車行動線上較為便捷。<br>基地出入口鄰近道路轉彎處，出入口正對裕民路 114 巷而形成 T 字路口，車輛於停車場出入口可直接看到裕民路 114 巷通行之車輛，避免車輛進出之視覺死角，以降低對路口路段之衝擊影響，詳請參見交評報告 P.5-15。基地出入口如左移與路段垂直，車輛無法看到裕民路 114 巷通行之車輛，車輛通行有安全上之疑慮。 | 都市設計報告書<br>CH9　P.9-20~P.9-23 |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (三)請補充說明廢改巷道對當地居民之通行影響為何? | 本案開發後欲廢除之巷道屬於基地範圍內之社區巷道，車輛進出主要還是由裕民路 92 巷及 114 巷聯外，故基地開發後之廢改巷道對當地居民之影響有限。<br>裕民路 92 巷 27 弄、裕民路 114 巷 35 弄為西向單行道，與學府路一段 270 巷同為東西向路段；4M 現有巷道與基地西側 4M 巷道、裕民路 136 巷同為南北向路段，其道路連通性質相仿，亦非主要聯外動線，故廢除巷道後對當地居民通行之影響有限。<br>經本案都市更新開發作業執行完成後，本案於基地南側及西側均留設 6M 之沿街步道式開放空間，以利東西向及南北向之串聯，未來可供行人及自行車通行使用。 | 都市設計報告書<br>CH9　P.9-15、P.9-24 |
| (四)本案設有店鋪，故請分析衍生之停車需求，並確認本案之停車供給能滿足此需求。 | 遵照辦理，本案已補充分析店鋪衍生停車需求。 | 都市設計報告書<br>CH9　P.9-18~P.9-19 |
| (五)為保障行人之通行安全，車輛進出基地應避免穿越步道式開放空間，請再修正。 | 本基地已變更開放空間位置及內容，有關車輛進出口，已設置 6x6 公尺車輛緩衝空間，無干涉穿越開放空間疑慮。 | 都市設計報告書<br>CH6　P.6-22 |
| (六)基地內各車種之行車動線規劃，請再補充說明。 | 遵照辦理，已補充基地內各車種之行車動線規劃。 | 都市設計報告書<br>CH9　P.9-24 |
| (七)有關基地車輛之進、離場動線規劃，請再補充說明。 | 遵照辦理，已補充基地車輛之進、離場動線規劃。 | 都市設計報告書<br>CH9　P.9-22~P.9-24 |
| (八)有關居民(人陳編號 2)表達未來未配汽車停車位，建議實施者說明如何確保符合 1 戶 1 車位之規劃。 | 本案規劃戶數為 270 戶，規劃可銷售之車位數為 250 個，關於汽車位分配部份，原則為每戶分配一個汽車位，惟視住戶意願是否需要選配車位，原則尊重住戶的決定。 | — |
| 市府都市更新處開發管理科 | | |
| (一)經查土城區樂利段 1008 地號土地，尚無申請辦理容積移轉案件，有關本府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序，仍請申請人依本府 104 年 9 月 17 日發布實施之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序」辦理。 | 敬悉。 | — |
| (二)查本案涉及申請辦理都市更新，若屆時無法以都市更新方式辦理，容積移轉上限降為 30%，其中 10%之容積差額，申請已辦竣土地之捐贈亦不得適用都市計畫容積移轉實施辦法第 11 條(接受基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本辦法規定，移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築土地建築使用，並以一次為限)之規定。另若容積移轉已辦竣土地之捐贈，因本案都市更新遭市府駁回時，其中 10%因容積差額所捐贈之土地亦不得要求發還。 | 敬悉。 | — |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (三)有關內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函釋「接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持份比例取得送出基地所有權」之容積移轉操作方式，本府自 104 年 1 月 1 日起按上開函釋審查辦理；惟依內政部 104 年 4 月 13 日內授營都字第 1040410614 號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條第 1 項規定，由實施者辦畢同項 3 款事項後，許可送出基地之容積移轉。 | 敬悉。 | — |
| 一、都市設計 | | |
| (一)容積移轉環境友善方案部分 | | |
| 1.本案申請容積移轉(40%，3413.59 平方公尺)，考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，請增加環境友善方案，以利委員討論；另高層緩衝空間不得重複列為友善空間。 | 本次基地內提供環境友善方案-配置友善空間面積 759.16 $m^2$，其餘依規定設置。 | 都市設計報告書<br>CH3　P.3-17~P.3-21 |
| 2.請以專章說明容積送出基地位置以及與本案之關係，倘為都審原則或相關法令規定及已申請其他獎勵事項，不得重複列為友善方案，請於平面清楚標明各項空間說明；另應設置相關標示牌並於管理公約內加註本空間係供公眾使用。 | 已分別標示友善空間、沿街人行步道(都更獎勵)、公共服務空間位置，並加註標示牌及管理公約供公眾使用。 | 都市設計報告書<br>CH3　P.3-17~P.3-21 |
| (二)交通規劃部分 | | |
| 1.因基地鄰近捷運海山站，本案停車空間應考量基地未來引進人口數量及捷運衍生停車空間需求量規劃，並補充說明本案如何強化與公眾交通運輸系統之聯結性。 | 本案基地為強化捷運系統及周邊聯外道路之連結性，基地左側由原先的 6M，增加至 10M 退縮之環境友善空間，再加上 4M 人行步道及鄰房社區(正在都更中)亦退縮 4M 人行步道，合計共有 18M 人行步道空間，足以配合整體運輸系統。 | 都市設計報告書<br>CH6　P.6-21,P.6-6 |
| 2.請於圖面套繪周邊建築基地及捷運海山站平面配置，並補充說明本案與周邊運輸系統、人行空間及其他基地車道之關係；另考量停車動線安全與合理性，車道應避免設置於道路轉角處，請設計單位修正並於圖面標示本案各類汽機車迴轉軌跡。 | 遵照辦理，已補充本案與周邊運輸系統、人行空間及其他基地車道之關係及基地各類汽機車回轉軌跡說明圖。 | 都市設計報告書<br>CH4　P.4-11,<br>CH6　P.6-21~P.6-23 |
| 3.依「新北市都市設計審議原則」第 3 點第 2 款第 3 目規定，本案汽機車數量為 542 部，汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少 6 公尺平地，請於圖面清楚標明。 | 遵照辦理，於汽機車坡道地面出口坡道設置 6*6 公尺並標示。 | 都市設計報告書<br>CH6　P.6-22 |
| 4.本案申請機車數量為 269 部，汽機車車道寬度於人行道出入口處得以 8 公尺以下設置，請於圖面清楚標明車道寬度。 | 已分別標示汽車道寬度及機車道寬度，總寬度<8 公尺。 | 都市設計報告書<br>CH6　P.6-21~P.6-23 |
| 5.依「新北市都市設計審議原則」第 3 點第 2 款規定，機車動線應避免與汽車車道重疊或交錯規劃，請設計單位修正。 | 已分別標示汽車道及機車道獨立動線，無重疊及交錯情形。 | 都市設計報告書<br>CH6　P.6-22 |
| 6.無障礙汽機車位應鄰近垂直動線核，並以不跨越車道為原則；另請清楚標示本案無障礙設施及動線規劃。 | 遵照辦理，修正無障礙車位鄰近垂直動線核，不跨越車道圍原則。 | 都市設計報告書<br>CH6　P.6-26 |
| 7.自行車停放空間應設置於地面層室內或地下 1 層，請補充說明本案自行車停放之進出動線及數量計算。 | 本案法定自行車皆設置地下 1 層，出入動線如圖標示。地面設置自行車位為友善環境方案 | 都市設計報告書<br>CH6　P.6-24 |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 8.裝卸車位不得與無障礙車位合計，且不得計入法定停車數量及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。 | 裝卸位已和無障礙車位分開設置且不計入法車及自設車並於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。 | 都市設計報告書<br>CH8　P.8-9 |
| (三)開放空間配置及建築量體部分 | | |
| 1.開放空間獎勵值△FA 計算，請確實依「變更土城都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點」、建築技術規則及新北市都市設計審議原則等相關法令檢討。 | 本案為提供環境友善空間，取消原有開放空間設置，僅依都更條列設置沿街人行步道獎勵。 | 都市設計報告書<br>CH3　P.3-17~P.3-21 |
| 2.依「新北市都市設計審議原則」第 1 點第 3 款規定，公共服務空間請依規定設置於地面層（不得設於 1 樓夾層），且不得兼作入口門廳使用。 | 本案公共服務空間僅設置地面層無設置夾層及無兼作入口門廳使用 | 都市設計報告書<br>CH3　P.3-17,<br>CH8　P.8-11 |
| 3.開放空間獎勵範圍，應具有公共性、開放性與可及性，且供非特定民眾休憩與使用為原則，其範圍內不得設置阻隔性之花台、水池、植栽（灌木）帶、通排氣墩等，請設計單位取消阻隔物設計，並補充開放空間告示牌設置位置、景觀剖面圖說。 | 遵照辦理，已補充檢討人行步道都更獎勵範圍之圖說。 | 都市設計報告書<br>CH3　P.3-17~P.3-23 |
| 4.公共開放空間維護管理基金，請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」計算繳納。 | 遵照辦理。 | 都市設計報告書<br>CH9　P.9-6~P.9-11 |
| 5.開發基地面臨兩條道路，應整體規劃街角空間、街道家具及植栽配置等，該空間與街道相銜接之處須順平無高差。 | 遵照辦理，已補充檢討整體規劃街角空間、街道家具及植栽配置等，該空間與街道相銜接之處須順平無高差圖說。 | 都市設計報告書<br>CH3、CH7,<br>CH6　P.6-25 |
| 6.屋脊裝飾物請補充立面圖說標示尺寸、審查範圍及高度，並應以金屬構架且透空設計為主；另請考量整體量體，高度以不超過 6 公尺為原則，另屋脊裝飾物請依建管相關規定檢討，倘需提請都審委員會同意，依工務局審查意見辦理。 | 遵照辦理，已補充檢討屋脊裝飾物圖說。 | 都市設計報告書<br>CH6　P.6-7~P.6-8 |
| 7.依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 2 款規定，各街廓最先提出申請之案件，應提出全區街廓法定退縮部分(如自行車道系統、退縮帶人行空間之植栽種類、位置及鋪面形式與色系)之整體設計原則。 | 遵照辦理，已補充提出全區退縮之整體設計圖說。 | 都市設計報告書<br>CH3、CH7、CH8 |
| (四)環境保護設施部分 | | |
| 1.依「變更土城都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點第 11 點」規定，請檢討建築基地應留設法定空地 2 分之 1 以上種植花草樹木，無法綠化面積扣除部分請依相關規定辦理。並請於圖面及計算公式清楚敘明，以利檢視，倘列為不可綠化面積，其範圍內之綠化則不可再記入綠化面積；另屋頂及各層露臺請分別檢討二分之一綠化。 | 遵照辦理，已補充檢討綠化圖面及說明。 | 都市設計報告書<br>CH7 |
| 2.依「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 1 款規定，垃圾、資源回收空間建議於地下一層靠近垂直動線核設置並以不跨越車道為原則，建築規模較大者，應合理於各垂直服務核分散設置。 | 遵照辦理，已修正設置最適當位置及各垂直服務核分散設置。 | 都市設計報告書<br>CH6　P.6-35 |
| 3.請補充檢討有關留設法定空地百分之八十之透水面積部分，並補充剖面以利檢核覆土深度與地下室結構之關係，計入透水面積部分其覆土深度應達 60 公分以上。 | 遵照辦理，已補充檢討圖說。 | 都市設計報告書<br>CH3　P.3-25~P.3-26 |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 4.請檢討各層空調管線之遮蔽美化方式並補充地面層進排風塔之剖面及尺寸,檢討排風不干擾景觀、人行與公共活動之關係。 | 遵照辦理，已補充圖例說明。 | 都市設計報告書<br>CH3　P.3-17~P.3-23 |
| 5.為增加基地之保水能力及雨水入滲，請移除本案花臺設置，另本案樹穴設置位置倘涉及地下室開挖部分請降版設置。 | 遵照辦理，已補充圖例說明。 | 都市設計報告書<br>CH3　P.3-39 |
| (五)報告書部分 | | |
| 1.提案單請依制式格式編排，並補充各項數值之百分比及法定百分比(設計值%≦法定%)及本案自行車數量。 | 遵照辦理，已補充百分比及自行車數量。 | 都市設計報告書<br>CH1　P.1-3 |
| 2.請依建管相關規定檢討本案北向日照及圓形樓梯設置規定。 | 遵照辦理，已修正樓梯形式及補檢討北向日照圖。 | 都市設計報告書<br>CH2　P.2-20 |
| 3.面積計算表請補充各項數值之百分比及法定百分比(設計值%≦法定%)，另本案開挖率請確實依新北市都市設計審議原則檢討。 | 遵照辦理，已補充百分比及法定百分比(設計值%≦法定%)，有關地下室開挖率向　貴府提出放寬 10%之限制詳圖說。 | 都市設計報告書<br>CH5　P.5-1<br>CH2　P.2-19 |
| 4.請於各圖面標示本案高緩衝空間及消防救災空間。 | 遵照辦理，已標示本案高緩衝空間及消防救災空間。 | 都市設計報告書<br>CH6　P.6-27~ P.6-32 |
| 5.為減少報告書紙張浪費，請適當縮小法令檢討及管理規約等章節文字間距。 | 遵照辦理。 | — |
| 6.各項申請獎勵部分請於報告書封面清楚標明。 | 遵照辦理。 | 都市設計報告書<br>詳封面 |
| 7.本案申請高氣離子混凝土建築物獎勵，請檢附經主管機關核准之文件。 | 遵照辦理。檢附本案建物依民國 102 年 2 月 27 日北府工建字第 1021311623 號函，已由新北市政府核定為高氣離子建築物，需拆除重建之認定文件供參。 | 都市設計報告書<br>CH9　P.9-31 |
| 8.報告書內容請雙面製作並依建議目錄排列，於圖說補附建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(各項法定退縮、鄰棟間隔等)、索引圖、空間名稱、樹穴寬度及人行空間寬度等，以利委員會審查。 | 遵照辦理，已補充建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(各項法定退縮、鄰棟間隔等)、索引圖、空間名稱、樹穴寬度及人行空間寬度等。 | 都市設計報告書<br>詳各章節 |
| 9.請於建築量體計畫補充說明建物物高度及樓層規劃。 | 遵照辦理，已補充建築物高度及樓層規劃。 | 都市設計報告書<br>CH6 |
| 10.地面層景觀及屋頂層景觀請補充基地長短兩向剖面,剖面請標示景觀高程、地下室範圍、覆土深度及排水方向等。 | 遵照辦理，已補充剖面圖說。 | 都市設計報告書<br>CH7　P.7-2~P.7-3 |
| 11.圍牆透空檢討請標明圍牆各項尺寸及材質並補充剖面圖說明。 | 遵照辦理，已補充透空圍牆檢討及剖立圖說。 | 都市設計報告書<br>CH6　P.6-36 |
| 12.請移除景觀喬木剖面大樣圖，喬木規格應符合都審原則規定，另灌木地被計畫部分請以平方公尺說明數量。 | 遵照辦理，已修正喬木規格及灌木地被數量。 | 都市設計報告書<br>CH7　P.7-4~P.7-8 |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 13.請將開放空間範圍、垃圾資源回收作業方式、屋頂維護計畫及屋脊裝飾物管理維護計畫納入管理公約內。 | 遵照辦理，已將開放空間範圍、垃圾資源回收作業方式、屋頂維護計畫及屋脊裝飾物管理維護計畫納入管理公約內。 | 都市設計報告書<br>CH9　P.9-6~P.9-11 |
| 14.本案多處圖說模糊不清，請加強圖面解析度。 | 遵照辦理，已加強圖面解析度。 | 都市設計報告書<br>詳各章節 |
| 二、都市更新 | | |
| (一)容積獎勵 | | |
| 1.有關本案原建築容積認定，須經市府工務局核定。 | 依民國 104 年 10 月 15 日新北工建字第 1043440038 號函：「...有關旨案既經呂城璋建築師確認申請原建築容積之建築物，依本局 104 年 4 月 29 日新北工建字第 1040715829 號函內容辦理，故本局協助檢視，仍應由設計建築師簽證負責，以落實行政與技術分立原則。本案既經王裕華建築師簽證符合規定在案，本局原則同意。」本案原建築容積地上層為 10,278.05$m^2$；地下層為 850.20 $m^2$，業經建築師簽證負責，工務局原則同意。 | 事業計畫書 P.10-5~10-8<br>事業計畫書<br>附錄五 |
| 2.有關申請開放空間獎勵部分，請實施者釐清法令依據重新檢討，另公共服務空間設施種類及開放時間等內容併同補充載明。 | 本次取消建築技術規則之開放空間容積獎勵之申請，僅申請公共服務空間之獎勵。另公共服務空間設施種類及開放時間等內容補充載明於公寓大廈規約草約中。 | 事業計畫書 P.10-1~10-4<br>事業計畫書<br>附錄三 |
| 3.有關高氯離子建築物拆除重建獎勵部分，涉及內政部 101 年 11 月 12 日所修正發布「都市計畫法臺灣省施行細則」第 40 條執行疑義部份，請作業單位向權管單位釐清。 | 本案係依特別法「都市更新條例」規定申請相關容積獎勵，並符合「都市更新建築容積獎勵辦法」與「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」之各項規定，以其「獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積」之規定檢核，另依「都市計畫法臺灣省施行細則」申請高氯離子建築物重建，皆符合相關法令規定。 | — |
| 4.有關申請「合法 4 層樓以上建築」獎勵部份，請補充使用執照相關資料及清楚之套繪圖說。 | 遵照辦理，已補充四樓以上建照及使照圖說供參。 | 事業計畫書<br>P.10-9<br>圖 10-5 |
| (二)建築規劃 | | |
| 1.有關本案容積檢討部份，請依建築技術規則相關規定再行檢討。 | 遵照辦理，已重新檢討。 | 事業計畫書<br>CH10 |
| 2.本案規劃戶數眾多，有關車行、人行動線與自行車配置，請再行檢討考量，另請補充說明鄰地住戶車道出入口交通動線對應狀況。 | 遵照辦理，已補充鄰近住戶車道檢討圖。 | 事業計畫書<br>P.12-7、12-8 |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 3.有關本案地下 3 層及地下 4 層停車位平面圖部份請分別標示，請實施者修正。 | 遵照辦理，已分別標示。 | 事業計畫書 P.11-8~11-11 |
| 4.本案建築規劃部份為套房設計，因涉及合併戶數狀況及陳情人所陳議題，請實施者綜合考量規劃。 | 本案套房設計係因實施者為滿足原住戶提出需要有多樣性需求而規劃，並針對陳情人所陳議題，如合併戶管線、生活品質影響等面向，加強建築設計與相關規劃，以維護全體住戶權益。 | 事業計畫書<br>P.12-1 |
| 5.有關本案景觀植栽設計構想、配置樹種與數量及綠建築設計檢討不一致部份，請實施者重新檢討修正。 | 遵照辦理，已重新檢討。 | 事業計畫書<br>CH12<br>事業計畫書<br>附錄六 |
| (三)財務部分 | | |
| 1.有關本案財務計畫所提列之各項費用多以一式為單位，請補充載明計算基準。 | 遵照辦理。本次已補充載明財務計畫計算基準。 | 事業計畫書<br>CH13 |
| 2.本案採以權利變換方式實施，有關建物殘餘價值、拆遷安置計畫等內容，請實施者依都市更新條例相關規定載明相關事項。 | 遵照辦理。本次已依都市更新相關規定提列及載明建物殘餘價值、拆遷安置計畫等內容。 | 事業計畫書<br>CH14 |
| 3.有關陳情人所提與實施者所訂「合建契約內容」部分，因契約係屬訂約雙方合意行為，仍應由訂約雙方自行協調，上開事項非屬本市都市更新審議委員會審議範疇，惟本案係採權利變換方式實施，請實施者向土地所有權人具體說明權利變換與協議合建兩者之差異，俾利住戶明瞭。 | 遵照辦理。本案自推動以來不斷與更新單元範圍內住戶持續溝通，並於更新單元設立工作站駐點，供住戶詢問與交流。同時，本案除於 102 年 10 月 12 日及 103 年 11 月 19 日召開自辦公聽會及公辦公聽會外，更於 103 年 7 月 6 日與 104 年 3 月 29 日另行加開 2 場公開說明會，特針對本案實施方式詳加說明，以利住戶明瞭。 | 事業計畫書<br>附錄十一 |
| 4.本案地籍整理費以每戶 2 萬元提列，惟提列戶數與規劃戶數不符，請實施者修正。 | 目前本案規劃戶數為 270 戶，本次已修正地籍整理費計算。 | 事業計畫書 P.11-1~11-3<br>事業計畫書<br>P.15-5 |
| 5.依本市都市更新審議原則規定，都市更新案以權利變換方式實施應辦理資金信託，請實施者於計畫書內詳細補充說明本案信託及續建機制。 | 遵照辦理，本次已補充說明信託費用計算基準、後續執行方式等相關內容。 | 事業計畫書<br>P.15-8、15-11~15-12 |
| 6.本案總務及人事管理費、銷售費用及風險管理費用均提列至上限，請實施者於計畫書詳細敘明相關費用提列至上限之必要性。 | 為降低本案共同負擔比例，減輕地主負擔，故本次調降風險管理費至 11.09%。另考量更新前後所有權人及戶數眾多，且本案自整合土地所有權人至今，近年通膨除造成公司經營總務成本提高外，人事工資亦逐年調漲，故將人事管理費與銷售費用提列於上限。 | 事業計畫書 P.15-1~15-2 |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 7.有關權利變換執行部份，本案涉及容積移轉費用以公告現值作為計算基準並納入共同負擔，請列表說明，惟不得於管理費用核算加計，請實施者修正，其增加之容積所產生之權值應納入更新後總權利價值，並扣除共同負擔後，按各土地所有權人更新前權利價值比例分配之，請於計畫書中載明。 | 1.本案容積移轉費用暫依目前購入價格(市價之 6 成)作為容積移轉計算基準，後續將以檢附容積購買合約參照。<br>2.容積移轉費用不含於管理費用中，已修正。<br>3.本案容積所產生之權值，皆已納入更新後總權利價值，並扣除共同負擔後，按各土地所有權人更新前權利價值比例分配之。 | 事業計畫書<br>P.15-1~15-2、15-9 |
| 8.本案增列制震工程與綠建築工程費用，請補充工程必要性與提列計算基準。 | 本案考量共同負擔比例若過高，將造成住戶負擔，故本次取消制震工程與綠建築工程費用提列。 | 事業計畫書<br>P.15-3 |
| 9.本案臨近海山捷運站，為免地下開挖過深及提高建築成本，造成共同負擔比例偏高之情事，建議可酌予減少停車位數供給，調整地下開挖層數為四層，放寬開挖率，以降低本案共同負擔比例，並就財務整體性進行考量，維護住戶權益。 | 1.本案目前規劃車位數為 250 個，原住戶已選配 97 個。<br>2.有 35 位原住戶表達未來欲增購車位之需求，其需求數量共 52 個。本案考量滿足原住戶對停車位之需求，故原規劃之 250 個車位將餘 101 個車位供未來住戶使用。<br>3.考量倘刪減 B5 層停車位(64 個)，僅剩 37 個停車位，對於未來更新後 123 戶住戶之權益將有所影響，新住戶得購入之車位數將嚴重不足。故本案本次暫不調整停車位數，但針對共同負擔偏高之情事，則調降部分費用提列，維護原住戶權益。 | — |
| 10.本案於 102 年 11 月 29 日報核事業計畫暨權利變換計畫，有關都市更新權利變換計畫所提列共同負擔部分須採用一致性之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」，故營業稅不應納入共同負擔，請實施者檢討之，另現金流量利息需按月按期計算，請併同修正。 | 遵照辦理，已修正共同負擔計算。 | 事業計畫書<br>P.15-8、15-13 |
| (四)其他計畫書內容 | | |
| 1.有關本案高氯離子鋼筋混凝土建築物相關現況及認定，請補充載明於計畫書內。 | 依民國 102 年 2 月 27 日北府工建字第 1021311623 號函，本案建物已由新北市政府核定為高氯離子建築物，需拆除重建。 | 事業計畫書<br>P.10-14<br>事業計畫書<br>附錄十 |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 2.有關人民陳情意見回應方式，請依各地主所陳意見逐一回應，另本案人民陳情意見多與選配相關，請補充敘明選配原則與作業方式等內容，加強溝通與說明，增加共識。 | 1.遵照辦理，已修正人民陳情意見回覆方式。<br>2.本案選配原則依「都市更新權利變換實施辦法」第十一條規定，以公開抽籤方式進行。<br>3.本案總計有 124 位土地所有權人及權利變換關係人，經 102 年 11 月 11 日統計，共有 113 位土地所有權人及權利變換關係人於期限內提出分配位置之申請，其中共有 11 位土地所有權人及權利變換關係人未於申請分配期限內提出申請。另共有 3 人未依選配規則致與其他權利關係人選配位置重複；共有 16 人依選配規則惟與其他權利關係人選配位置(房屋、車位)重複。基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，於實施者訂定之公開抽籤日(102 年 11 月 12 日)，由抽籤或委由實施者或公正第三人代為抽籤決定之。 | 事業計畫書<br>綜 1-綜 32<br>權變計畫書<br>綜 1-綜 32<br>權變計畫書<br>CH14 |
| 3.有關本案更新單元範圍外北側空地部份，請實施者補充說明鄰地協調情形。 | 本案更新單元範圍北側空地為北側建築之法定空地(73 土建字第 01724 號、樂利段 1010 地號與 81 土建 00890 號、樂利段 1011 地號)，故不納入本案更新單元範圍內。 | 事業計畫書<br>附錄四 |
| 4.有關本案事業計畫 15-7 頁所提「地下 1 層至地下 5 層停車場，規劃可銷售平面停車位 252 個，不包含 20 個公設停車位」部份，語意不明，請釐清。 | 本案目前規劃地下 1 層至地下 5 層停車場，平面停車位數共 273 個，其中包含 20 個公設停車位、3 個裝卸、垃圾與行動不便者車位，故可銷售平面停車位共為 250 個。 | 事業計畫書 P.11-1~11-3 |
| 5.有關公寓大廈規約草約部份，請補充載明公共服務空間、開放空間、綠建築設計等與其他相關管理與維護計畫等內容，並標明需約定專用部分，另編列管理維護經費部分，綠建築維護管理經費依審議通例為申請綠建築容積獎勵額度面積乘以建築物法定工程造價之單價後加計 5 倍之保證金數額之 5%提列，開放空間部份依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提列。 | 遵照辦理，公寓大廈規約草約已補充公共服務空間、開放空間、綠建築設計等與其他相關管理與維護計畫等內容，並標明約定專用部分、編列相關管理維護經費。 | 事業計畫書<br>附錄三 |
| 6. 請實施者補充載明本案建築線指示圖說及巷道廢止執行計畫及其相關規定。 | 1.遵照辦理，已補充說明本案建築線指示圖說及廢改巷道型態與執行相關規定。<br>2.依「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」第 8 點規定，以都市更新辦理地區內之巷道，其開發計畫已登載辦理改道或廢止，並經各主管機關審查通過實施者，免依本要點辦理巷道廢止或改道。<br>3.本案更新單元範圍內包含裕民路 92 巷 27 弄、裕民路 114 巷及裕民路 114 巷 35 弄三條現有巷道，符合「新北市都市更新審議原則」附表一第十三點(二)5.「其他廢改道後對於周邊通行影響輕微經本會同意廢改道者」規定，後續將於都市更新事業計畫審議通過後予以廢止。 | 事業計畫書<br>P.11-1<br>事業計畫書<br>附錄九 |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 7.請調整權利變換計畫內容選配代號與建築規劃平面圖一致。 | 遵照辦理，已修正相關標示。 | 權變計畫書<br>CH6、CH13 |
| 會議結論 | | |
| 請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定其限內，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計審議報告書提送下次小組審議，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。 | 遵照辦理。 | — |

# 「擬訂新北市土城區樂利段1008地號土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第二次都更暨都設聯審專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：民國105年12月23日(星期五)下午14時30分

開會地點：新北市板橋區中山路一段161號28樓(新北市政府28樓都委會會議室)

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|
| 陳情人意見 | | |
| 一、陳■月、鍾■美、高■蘭 | | |
| (一)我等參與都市更新案，雖然會議次數不多，與會的資料更是有限，因為實施者每次都以會後收回，禁止將資料帶回，雖資訊有限但總還發現實施者所提之數據都不盡相同，讓住戶永遠搞不清狀況。 | 1.感謝住戶指教。<br>2.因目前本案仍屬審議過程，各項數據仍持續修正中，為利於住戶掌握本案最新狀況，實施者已於本案基地設置服務處，在服務處內放置本案前次小組審議之計畫書圖供住戶參考翻閱，也有專員於服務處為各住戶服務，回答相關問題，盡力解決住戶所有疑問。 | |
| (二)我等住戶與實施者簽訂「都市更新合建契約」時，實施者表示先簽約沒關係，到時如果不滿意可以再撤回(樂利里黃里長在場亦向住戶表示認同)，就如同103年11月19日公聽會的簡報P10(附件一)提到「依都市更新條例第22條規定，倘所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意」，另公開展覽版之公開說明書中吉澤公司簽具切結書表示「...計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關法律責任均由立切結書人吉澤建設開發股份有限公司自行承擔，與　貴府無關。」，於接下來的內容中P1-1(附件二)「二、法令依據：本更新單元非位於經劃定應實施更新之地區，遂依據「都市更新條例」第10條、11條、19條及22條之規定申請辦理都市更新事業，...」，以上資料都再再的告知住戶本案依「都市更新條例」申請實施都市更新，且住戶若有不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，可依「都市更新條例」第22條於公開展覽期滿前撤銷其同意，唯我等依「都市更新條例」第22條行使撤回同意時，卻遭實施者向法院提起訴訟，且實施者以預計之都市更新事業實施進度表(附件三、原證四)及未經同意實施都市更新事業之實施總經費成本中”總務及人事管理費”(第一次聯審會議委員們有質疑該費用之必要性及合理性)及”建商利潤”(房子都還沒開始建，更何況銷售完畢及獲利)(附件四、原證 10)，向我等求以天價之賠償金，實施者於公開展覽版文件所提示依法適法之「都市更新條例」第22條，難不成都是騙人的，其只是實施者打著都更的旗幟，一方面騙住戶簽約同意，一方面又向公部門申請都更的一大堆獎勵容積，相同的「都市更新條例」，實施者的法遵只選擇對自身有利的遵循，來滿足自身的貪婪，而完全無視法令亦有保護住戶權益的部分。 | 1.地主所提意見之內容非屬事實，實施者於相關會議與洽談之撤回乙事，係指依都市更新條例22條所載都市更新事業計畫同意書之相關權益，已鄭重說明，並非可撤回雙方簽立之契約。如本案少數地主未與實施者有合約之關係，但仍簽署同意書，該部分之撤件，實施者皆予以尊重。<br>2 另契約中地主與實施者經雙方合意下已簽立契約書，雙方約定不得有影響計畫進行等情事，若導致延誤，其延誤方應負起損害賠償。實施者提出訴狀前，已多次聯繫與拜訪地主，願雙方可積極溝通，但地主多次表示，要實施者直接找律師談，故實施者於無奈之餘，才走向訴訟一途。實施者基於信任民法之合約精神，才投資本案，故實施者與地主其合約之相關權益，應受民法之保障與都市更新條例並無相關。<br>3.損害賠償並非「建商利潤」，而是違約之行為已造成相信契約精神之實施者與其他住戶，其花費人力、成本投入都更所造成的損失。針對此部分，實施者已持續與地主進行密集溝通，期望解決雙方誤會及問題。 | — |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 現在實施者對依法撤回同意之住戶，提起訴訟及求償，顯然又再次利用公部門(法院)，迫使我等重新簽署「都市更新事業計畫同意書」，並企圖以訴訟案妨礙我等行使正常合法之權利。現此都更案因實施者對我等提起民事訴訟，請問都更處審議委員們，如何看待這立意良善之政策，眼看著因龐大利益及實施者的貪婪，所有權人竟被實施者以未審議通過實施權利變換之都市更新事業實施總經費預算成本中”建商利潤”，對部分撤回同意之所有權人求以天價之賠償金，本案已從單純都更案，進入小蝦米對抗大鯨魚利益之民事訴訟階段，而此纏訟常常是數年才會有結果，且進行民事訴訟這期間，我等所有權人未來勢必將面對來自官司、實施者與都更程序等種種龐大壓力，所有懇請審議委員們於官司尚未有結果時，是否可以參考民事訴訟之進度先設立凍結都更程序的機制，在爭議尚未釐清、判決尚未確定之前勿貿然發給都市更新事業計畫同意函，讓實施者得以申請拆除執照，讓永春案(附件五)及文林苑案住戶有家歸不得、流離失所情事，造成住戶不可回復的損害，以及居住人權與法治國原則徹底破壞之憾事再度發生於新北市。 | | |
| (三)公開發行公司欲申請上市(櫃),其中有一重大審查項次”勞資有無爭訟事件及勞資間關係有無尚需協調之處”，其中勞資關係若有興訟，主管的櫃買中心或交易所，將視情結重大與否，給予不同意上市(櫃)或要求補充說明協調情形，即便是出錢的資方，都要和勞方建立良好的互動關係，因為唯有和諧的勞資關係才能穩定的創造公司最大的獲利。本都市更新案住戶將身家財產在無任何實施者提出實質擔保下交付給實施者，一旦都市更新事業計畫同意實施，實施者即會申請拆照及建照，屆時住戶就什麼都沒有了，唯一有的就只剩下一張土地所有權及土地上的一堆廢土，相較於實施者則正在等著收割獲利；而實施者的獲利正是因為區分所有權人的信賴交付，才可能創造的。這種生命財產的交付，不是更要建立在和諧、互助、互信的基礎，本案在如此不和諧及不信任的狀況下如何能共創雙贏。 | 實施者與地主間合約所約定之分配，係由實施者評估後提出，另本案已送權利變換計畫，所有獎勵值(都更、海砂與容積移轉)，皆納入分配中，若地主對於合約不滿意或認為不公平者，實施者願提供地主仍可依權利變換價值分配之。實施者未來也將繼續積極溝通協調。 | |
| (四)今天在座的各位專家學者在此聯審本都市更新事業計畫，不也是依法適法執行專業，然實施者對自身所出具之切結書將依法適法依「都市更新條例」第 10 條、11 條、19 條及 22 條之規定申請辦理都市更新事業，...」，惟現在實施者向依法於公開展覽期滿前，撤銷其同意之住戶提告並求償，已明顯未依法適法「都市更新條例」第 22 條規定，試問各位專家學者，將以何種理由及法源，對口口聲聲依法適法的實施者所提之都市更新事業計畫逕行聯審。 | 實施者與地主間之訴訟爭點為雙方合意後簽立之契約中，其損害賠償乙事，實施者與地主之權益皆受民法之保障與都市更新條例並無相關。 | |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (五)我等依法撤回都市更新事業計畫同意函的住戶們，每每所面對的實施者代表，絕非各審議委員所面對著西裝打領帶的代表，其箇中壓力及憤怒絕非各委員所能體會，政府目前所致力推動的都市更新，並提供多項獎勵容積，其種種措施不外乎藉此美化市容環境及提升人民的居住品質，可實施者卻不思如何建立和諧的關係，卻把心思放在如何提告上，不斷的製造對立，增加彼此的不信任，並造成弱勢的我等對自身生命及財產上的極度不安全感。雖然於第一次聯審專案小組會議記錄中捌、委員綜合意見二、都市更新：(三)財務計畫：3.表示，住戶與實施者所簽約之「合建契約內容」，並不是都市更新審議委員的審議範疇，但我等與實施者所簽訂之私約非屬一般合建契約，而是依「都市更新條例」所簽訂「都市更新合建契約」，且契約述明「本基地依據都市更新條例暨相關子法規定辦理都市更新，以都市更新條例所載之重建及協議合建方式(甲、乙雙方同意，不因權利變換結果，影響本契約雙方協議都市更新後，雙方所分配房地比例)」(附件六、原證 1)，另亦有述明「本合約未約定事項亦依都市更新條例暨其相關子法規定履行」，是故我等與實施者所簽訂之「都市更新合建契約」絕對是與審議委員們所依法適法審議之「都市更新條例」相同；本都市更新合建契約(換坪比例為 1:1.25，且無車位，無租屋補助等，及限制不因權利變換結果，影響雙方所分配房地比例)，也就因如此，每次開會都有住戶一定會提起私約房地分配比例不公平的訴求。本都更案之住戶都被限制不得主張權利變換了，實施者還每次的意見回覆「本案以權利變換方式進行，且公平公開化，維護住戶權益」來搪塞住戶及審議委員，這種荒腔走板都市更新事業計畫，及審議委員們接下來又要審議之權利變換，我都不知道這是為誰而審。 | 實施者提出訴狀前，已多次聯繫與拜訪地主，願雙方可積極溝通，但地主多次表示，要實施者直接找律師談，故實施者於無奈之餘，才走向訴訟一途。<br>其上述訴訟，係為地主違反雙方合意下簽立之合約書，故將回歸民法保障雙方權益，相關爭議實施者願交由法院判決與裁定。實施者仍希冀，雙方可建立法庭外之溝通管道。 | |
| (六)現在實施者正再掐著我等的脖子(興訟及求償)，要不同意就要我們的命(告死我們)，手段之粗暴，完全無視於都更案都還在審議期間(溝通協調可以解決問題的階段)。此時若貿然讓此都更案同意實施，我等就完全求助無門，只能是粘板上的魚肉，任人宰割了。 | 地主之陳述意見，與事實相悖，實施者並無表示過「不同意就要我們的命(告死我們)」之言論，此為抹黑之舉。<br>實施者經多次聯繫與拜訪，也提供溝通管道與服務，無奈地主僅表示找律師談，故雙方才走向訴訟一途。但實施者仍希冀，雙方可建立法庭外之溝通管道。 | |
| (七)綜上，本人懇切的希望審議委員們將實施者與住戶間和諧及信任程度列入都市更新事業計畫審議的重要觀察項目，並期實施者能在與住戶溝通協調上有些積極作為，別儘做一些撕裂關係的情事來增加彼此的不信任，並能讓住戶在法律專家的協助之下，完成雙方之良性溝通，讓政府所推動這立意良善的都市更新，不至於造成對立，讓此都市更新案之所有爭議得到圓滿的解決方案。 | 實施者將持續積極溝通協調，並提供地主可選擇依權利變換方式參與都市更新之權利。 | |
| 二、曾[redacted]聰 | | |
| (一)租屋的需求費用，建商並未提出合理的搬遷補助，單純以一筆十萬元的費用補貼，想以此來安撫各住戶，以目前的物價及購買力計算，完全不夠支付未來拆除搬遷後的租屋及各項支出費用，更何況是無法估計需要多久才能完成的建案。 | 1.感謝住戶指教。<br>2.針對租金補貼部分，當初與地主們初步共識是將相關租金補貼計入分回坪數內，所以原先本案租金補貼是 1 戶 10 | — |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (二)建商一直以已經剩下不到 10 戶尚未同意戶，向外界供稱建案已經到了最後一個階段要開始動工，如此一直以這樣的方式來欺騙其他住戶，違反市場資訊不對稱，其公平性有待商議(目前除了尚未與建商簽訂「都市更新合建契約」的住戶外，依法撤回同意的土地所有權人仍高達 43 位，可見越來越多人對於其建商前後不一的說法提出質疑而撤回同意)。 | 萬，而前次小組之計畫書已依都市更新相關規定提列及載明建物殘餘價值、拆遷安置計畫等相關內容。<br>3.住戶意見非屬實，實施者無欺騙之事實，依實施者已所簽立之契約與同意書統計，目前確實僅剩未達 10 戶尚未同意，並無撤回同意書高達 43 位之情況。<br>4.另實施者並未供稱「建案已經到了最後一個階段要開始動工」本案於審議過程，後續將依相關法令，推動進行之。 | |
| (三)建商一直以舊屋換新屋，一坪換一坪的話術來對所有地主所有權人傳達，並聲稱以貼補些許費用即可享受安全及全新的房屋及居住環境，但本社區的房屋所有權人，絕大多數都市受薪階級，可能這間房屋是其中其一生以房養老所依，整個契約內容充滿不合理的要求房屋所有權人接受，若以當初(約 20 年前的物價指數並與其購買力平價相比)，恐怕此時非每位住戶皆能負擔其天價的購屋差補，再次背起好不容易已還清的房屋貸款，此其必損失都市更新的美意。 | 1.實施者未曾傳達過一坪換一坪之言論。<br>2.實施者與全案地主洽談之合約，其條件為實施者評估房價、市場景氣與投資風險後所提出，但採納與否仍由住戶自行選擇，可依權利變換或合約條件，由住戶選擇其最有利之方案做選擇。 | |
| (四)氯離子建築認定是以房屋的海砂與水泥比過高而判定，然而當初本社區公寓是以每期完成竣工的時間不同，而其氯離子成分比例亦有不同，以建築技師公會鑑定的標準判定，本期建案雖氯離子濃度過高，但平均值而論，並沒有居住安全的疑慮，歷經 921 大地震及 331 大地震後，仍不影響房屋結構部分，此認定此為建商偷工減料所致，並非是每期完成之房屋皆屬有立即危害居住安全之必要。 | 有關結構安全之疑慮，本案建物依民國 102 年 2 月 27 日北府工建字第 1021311623 號函，已由新北市政府核定為高氯離子建築物，需拆除重建，實屬立即之危險。 | |
| (五)以臺灣及日本皆屬環太平洋地震帶上之海島型國家，日本在經歷了 1995 年 01 月 17 日的阪神大地震後，對都是防震的重視，當時的房屋以木造及鋼筋混凝土的 RC 結構為主的房屋，在此場地震中亦承受不住而倒榻，臺灣在 1999 年 09 月 21 日的 921 大地震與 2002 年的 03 月 31 日大地震中，所倒榻不少的房屋，也以 RC 的鋼筋混凝土為主，建商在合建契約中，也載明此建築技法為使用鋼筋混凝土建構，要建構地下五層，地上樓層高達 24 層以上之大廈，結構並未搭載詳盡其安全性，如此未盡建商之說明之責，豈可輕言將房屋交由吉澤重建，未來的施工品質及住屋安全堪慮，然而鋼筋混凝土的建築費時，若屆時工程延宕，必損失各社區住戶的權益，對於房屋所有權人的成本相對提高，此損失將無法估計。 | 建築開發安全實為實施者首要關注要點，本案地下開挖與建築規劃等設計內容均由專業建築師與相關技師負責處理，未來建築施工品質皆依建築相關法令規定進行，後續交由委員會與主管機關審核，確保安全無虞。 | |
| (六)又以我所有社區住戶之共同所有權人，我們居住的建地面積為土城區中心精華地段，綜觀其未來發展及居住環境，與當時建置之地段及房屋價值不可同日而語，未來若真的都更案成立開始重建，重建後的地段及其房屋價值，勢必比原來更高，建商不願意讓利給原社區所有權人，並且完全沒有誠意與社區住戶說明及持續溝通，且建商說法從開始的說明會，至後來的公聽會與協調會中，說法一變再變，讓人對其公司的誠信無法產生信任。 | 1.因目前本案仍屬審議過程，各項數據本就持續修正中。<br>2.本案有關共同負擔、估價結果、權利變換分配等內容均依相關規定辦理，後續以委員會審議結果為準，後續由政府以公平公正方式審議，確保地主權益。 | |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (七)關於獎勵容積的問題，對於建商所提出給予各地主的折換條件，非常的不合理，以建商於公開展覽說明書所載，其獲得補助的部分有三項(1)都市更新容積獎勵(2)綠建築設計獎勵(3)氯離子建築重建獎勵，何以以上政府審議核定後的獎勵容積，卻只分給原住戶1.25 的比例(並且包含公設比例高達 30%~40%)，完全不符合比例原則，又以停車位與公開說明實不符，與原住戶協調說明需另行購買汽車停車位，卻於送都市更新委員會之資料所載，每位住戶皆附上一個汽車停車位，此等欺上瞞下及前後不一的行為，實在令人難以忍受以及相信倘若開始都更後的施工品質及誠信，令人難以信任。 | 1.實施者與全案地主洽談之合建合約，其條件為實施者評估房屋價值、市場景氣與投資風險後所提出，但採納與否仍由住戶自行選擇，但採納與否仍由住戶自行選擇，可依權利變換或合約條件，由住戶選擇其最有利之方案做選擇。<br>2.另本案小組會議報告書，並無「每位住戶皆附上一個汽車停車位」之乙事，何來之欺瞞。相關之誤解或疑問，實施者將持續盡力說明與溝通，盡力解決住戶所有疑問。 | |
| (八)又以從開始談都更到現在，每回開會時間及說明會，皆舉辦在平日上班時間，以普遍大家都是上班受薪階級，實在無法每回皆請假出席每場公開會議，此舉對我等地主權益皆蒙受莫大損失，然而吉澤每每皆以恐嚇言語及精神騷擾各住戶，此等對我等心生恐懼，恐有恐嚇各社區住戶之虞，望爾等都市更新委員為我等小市民把關，杜絕及避免都更暴力。 | 1.感謝住戶指教。<br>2.實施者已於本案基地設置服務處，在服務處內放置本案前次小組審議之計畫書圖供住戶參考翻閱，也有專員於服務處為各住戶服務，也願配合各住戶之時間，到府說明住戶所有疑問。 | |
| 三、黃[redacted]華(黃石福代表) | | |
| (一)原住戶訴求：本案核定後，若有少數不同意者時，主管機關應居中協調，以全案達 100%同意為目標，再進行拆屋之程序。 | 本案將依照住戶意願以信託方式進行，以信託方式進行，讓銀行公正第三者對雙方有保障，信託辦理時點原則上定在更新大會審議後，也願意配合地主意願提前辦理信託。後續實施者將依法辦理本案各階段之程序。 | — |
| (二)實施者必須書面承諾：整體「信託簽約書完成簽署後，始可整體拆屋」。 | | |
| (三)工務局依法認定是否為危險建築物，以協助實施者完成都更程序。 | 1.感謝住戶指教。<br>2.本案建物依民國 102 年 2 月 27 日北府工建字第 1021311623 號函，已由新北市政府核定為高氯離子建築物，需拆除重建。 | |
| (四)為維護雙方利益，請相關單位協助成立「都更同意戶自救管理委員會」。 | 地主意見有關成立「都更同意戶自救管理委員會」部分，此為住戶之自發性團體，建議由住戶自行組成。 | |
| (五)為維護實施者、原住戶權益及政府德政，請以案例：「臺北市永春社區警察宿舍都更案，由森業營造負責，經 14 年的抗爭，但是還有幾戶不同意拆遷及都更」。臺北高等行政法院 105 年 06 月 01 日判決，撤銷臺北市政府核發給森業營造 2008 年核定的權利變換計畫、事業的行政處分，永春都更案無法以強制拆除方式，繼續進行都更為警惕。原住戶訴求：本案核定後，若有少數不同意者時，主管機關應居中協調，以全案達 100%同意為目標，再進行拆屋之程序。 | 為加速本案推動，實施者持續積極與住戶溝通協調與說明，希冀取得全體住戶之支持。 | |
| (六)實施者在多次說明會中表明：「雙方信託作業簽約完成後，始於拆屋」。訴求：請相關單位正式要求實施者書面承諾，以建立信心協助都更完成。如果住戶得不到信託契約書條文之保障而拆屋，不排除到市府抗爭。 | 實施者持續積極與住戶溝通協調與說明，希冀取得全體住戶之支持。 | |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (七)全省第一座海沙屋都更改建完成案例：臺北市士林區福志路福林家園海砂屋：在民國86-87 年：執行強制拆除工作，其過程雖有異議，但拆除工作順利執行完畢。訴求：工務局依法認定是否為危險建築物，以協助實施者早日完成都更程序，讓住戶搬離岌岌可危的家園。(呈參考網址如下)：http://library.taiwanschoolnet.org/cyberfair2005/goodflp/a.htm | 感謝住戶支持與指教。 | |
| (八)為維護全體住戶重建，委請相關單位協助，成立「都更同意戶自救管理委員會」，以同心協力幫助實施者說服不同意者合作及溝通窗口。 | 感謝住戶的支持，實施者也將持續積極與住戶溝通協調與說明，希冀取得全體住戶之支持。 | |
| 四、高■蘭 | | |
| (一)就第一次審查會住戶的意見，實施者沒有提出完整的回覆內容。請主持人先行讓吉澤建設開發公司(以下簡稱：吉澤公司)逐一報告上次審查會住戶陳情意見，處理結果。以瞭解吉澤對本件都更案付出多少貢獻，促進建商與住戶之溝通，達成都更處通知住戶召開審查會之目的。若吉澤無法報告，顯見其對應有之作為無法處理，自然對本都更案不能勝任。 | 針對每次住戶所提意見，實施者皆相當重視，已就地主所提問題進行密集溝通，期望釐清雙方間誤會，並解決地主之疑慮。 | |
| (二)請都審會對範圍內社區住戶作意見調查或對本計畫案滿意度之調查，以作為實施者就第一次審查會或公開說明會後針對社區住戶所提之陳情或改善方案，吉澤處理或回應令住戶滿意或同意所答覆之回應？或處理結果得到住戶幾成或幾%滿意度？若有達到與同意門檻比例戶數以上，都委會才能繼續下次審查會？為何聯審會未實際監督實施者與住戶溝通協調之結果就逕行第二次審查會；原所提陳 62 項陳情或意見並未獲解決，就又召開第二次聯審會議又有何意義？難道罔顧所有權人權益及社區居民之意見？任讓實施者我行我素、只作形式、書面召開會議？或為其謀取更多、更大利益？ | 實施者已於本案基地設置服務處，在服務處內放置本案前次小組審議之計畫書圖供住戶參考翻閱，也有專員於服務處為各住戶服務，也願配合各住戶之時間，到府說明住戶所有疑問。 | — |
| (三)實施者所辦理「擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新事業計畫案及擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新權利變換計畫案」之都更權變案。本人之房屋暨土地被該公司劃入計畫範圍內，吉澤公司於歷次所辦理之公開說明會或座談會中，向住戶所提出之說明及發給社住戶資料內都明列都更後住戶分回之比率為 65.6%，但該公司最後向貴處所提出之「公展版計畫案」內所有權人權利變換後分回之比例竟只有39.11%。配合都更政府所予原住戶之都市計畫容積獎勵、綠建築獎勵、或鄰交通捷運獎勵、或海砂屋補助等；竟由實施者以與計畫範圍內所有權人已簽訂之「都市更新合建契約書」內所載：所有獎勵、補助均歸實施者所有，如此不對等之權利、義務約定，及罔顧政府改善住戶居住環境、海砂屋改建補助等美意；竟相悖離；嚴重侵害原住戶權益實令我等難以接受及認同。 | 本案以協議合建及權利變換方式進行，實施者所提之協議合建條件比權利變換優，倘地主對於合約不滿意或認為不公平者，實施者也提供地主可選擇依權利變換之條件參與都市更新之分配。 | |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (四)新北市府都更處：103.12.05 新北更事字第 1033422202 號函告知本人：實施者同意報核同意比例時並未檢附本人同意書故不須撤銷同意書，本人自發現該公司遞交都更處之公展版與原說明會之說明不符嚴重損及本人權益後，本人不同意吉澤公司之所擬訂之都更計畫案，竟被該公司以延宕都更程序提請民事訴訟，損害賠償，不同意該公司之計畫案，卻需遭受該公司訴訟的威脅及所產生之巨大恐懼，忍受 20 幾年海砂原住受災戶都更卻必須遭受如此訟爭？天道公理何在？實施者一面打著配合政府辦理都市更新假意！騙取各項獎勵補助；另一方面卻利用住戶普遍不懂權利變換與合建契約之差異？不同意不配合就以違約而提告！一切如與實施者所言依合建契約覆行？何必勞師動眾要各局處、各貴委員會委員來審查、審議此都市更新計畫案呢？是明建棧道，暗渡陳倉？或浪費公帑？ | 本案有關共同負擔、估價結果、權利變換分配等內容均依相關規定辦理，後續以委員會審議結果為準，後續由政府以公平公正方式審議，確保地主權益。 | |
| (五)實施者雖對我等提起訴，但我等於民事答辯暨陳報調解意願狀中，有關調解意願部分：亦明白表示，「如原告能對被告等住戶提出公平、合理之都市更新條件，則被告等住戶仍願與原告試行調解，以息訟止爭。」，惟於第一次調解會議中，其中實施者代表：遠景法律事務所之高級顧問林先生，於調解會中表示「本都更案很快就要通過核定了，到時看著辦，甚至說要對撤回同意書的住戶提告更多訴訟」，另一實施者特助亦在旁邊叫囂「告到底，告到底」，實施者此二代表，此等言論已明顯構成對我等的恐嚇並已造成嚴重的對立，亦對本都更案投下絕對的不信任也已摧毀彼此合作信任之關係也令本人無法繼續將所有身家財產房地等交與實施者進行都更或權變。另實施者代表還口出誑言表示，本都更案很快就要通過核定，試問審議委員們，本都更案是否為實施者所設的，很快就要通過核定了，然我以為都市更新是採審議制，通過核定實施是審議委員的專業，而非實施者說了算？ | 1.住戶意見非屬實，實施者並無提出相關恐嚇之言論。<br>2.實施者已多次聯繫與拜訪，願雙方可積極溝通，但地主僅表示找律師談，故實施者於無奈之餘，才走向訴訟一途。<br>3.另契約中地主與實施者經雙方合意下已簽立契約書，雙方約定不得有影響計畫進行等情事，若導致延誤，其延誤方應負起損害賠償。<br>4.其上述訴訟，係為地主違反雙方合意下簽立之合約書，故將回歸民法保障雙方權益，相關爭議實施者願交由法院判決與裁定。<br>5.實施者基於信任民法之合約精神，才投資本案，故實施者與地主其合約之相關權益，應受民法之保障。實施者仍希冀，雙方可建立法庭外之溝通管道。 | |
| (六)本次第二次聯審會議，我等想請問審議委員如何能在短短的二個小時內將前次會議所提之改善建議一一檢視完畢，如果委員們能，又如何指望非專業人士的我等，可以很快的了解實施者所提改善說明及措施，故我等強烈請求在疑慮尚未釐清前訴訟等尚未結案，懇請委員們勿貿然通過核定實施本二件之計畫申請案。 | 本案第 1 次專案小組與第 2 次專案小組期間較長主要為與地主溝通與說明，並取得共識，未來將會更努力，實施者將盡量溝通，與將住戶之間的誤會釐清，盡力加速推行本案，維護住戶居住安全與權益。 | |
| 五、黃[redacted]華等 102 位住戶聯署陳情 | | |
| (一)本社區係屬高氯離子鋼筋混凝土造建築物(海砂屋)，政府有保障人民生命財產安全及保護人民免於恐懼的責任，過去政府對此未善盡監督管理，而造成材料濫用導致今日人民的恐慌與不安。 | 感謝指教。 | — |
| (二)今日海砂屋申請重建，政府應責無旁貸全力支持，雖本案尚有極少數的不同意者，但再次強調本社區是海砂屋，都更本就採多數決，勿讓極少數人綁架多數人的權益且本案已在都更合法、公平、公開的機制下審查，請市府拿出公權力，承諾人民居住安全免受恐懼。 | 感謝指教。 | |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (三)故在此試問新北市政府三個問題：<br>1.都更案通過後，沒有取得 100%的同意時怎麼辦？<br>2.針對極少數的不同意者，市府會強制拆除嗎？<br>3.若本社區遭遇大地震，如台南維冠大樓般的倒榻時，由誰為人命負責？ | 感謝指教。 | |
| 六、王[redacted]莉 | | |
| 大家好，我是裕民路 114 巷 35 弄 7 號 1 樓屋主王巧莉，因為我媽媽年紀高，智力跟聽力都不是很好。而且對於法律的問題都不懂，他當時告訴我已經簽了都更同意書，後來我上網查了同意書相關資料，才了解這些同意書的相關資料、都更權益和未來分配的重要資料。所以我是所有權人，沒有充分了解所簽文件內容權益，重要性以前，我媽媽就和人家簽了，認為實在是不能接受，因為我從頭到尾都沒有同意。我媽媽沒有事先跟我說，都是我媽媽在簽，所以根據民法第 170 條第一項無權代理，所以暫時撤銷，待我充分了解以後，我再決定適不適合簽這些文件。 | 有關雙方合意而簽立合約爭議，雙方之權益應回歸民法規範，如需必要，實施者願交由法院判決與裁定。但實施者仍希冀，雙方可建立法庭外之溝通管道。 | — |
| 七、謝[redacted]芬 | | |
| (一)坪數分配不公。 | 本案有關共同負擔、估價結果、權利變換分配等內容均依相關規定辦理，後續以委員會審議結果為準，後續由政府以公平公正方式審議，確保地主權益。若對實施者所提之合約不滿意或認為不公平者，實施者也提供地主可選擇依權利變換之條件參與都市更新之分配。 | |
| (二)(停車位)吉澤曾在會議後，提出書面說明：原則上一戶一車位，看住戶需求，當本人要填寫車位時，卻告知要以未來銷售價跟吉澤購買。 | 實施者未曾提出一戶一車位之分配條件，本案車位之選配，本就依地主需求選配之。未來實施者將持續加強全案地主之溝通與說明。 | |
| (三)本人與吉澤建設於 103 年換屋時,所協議之(B7)6 樓坪數 36.17 坪與現有坪數 34.98 坪不符合，是否可以請都更處協助本戶，請吉澤畫出(B7)6F 的平面圖標示 B7 所在位置(若他日 B7 重新規劃時，不能影響本戶之權益)。 | 因目前本案仍屬審議過程，各項數據仍持續修正中，為利於住戶掌握本案最新狀況，實施者已於本案基地設置服務處，在服務處內放置本案前次小組審議之計畫書圖供住戶參考翻閱，也有專員於服務處為各住戶服務，回答相關問題，盡力解決住戶所有疑問。 | — |
| (四)在房地相同條件下：本戶 6 號 3 樓只能選配單元價值 13,783,691 元；8 號 3 樓選配單元價值 18,606,904 元及車位。 | 本案單位與車位之選配，本就依地主個人需求選配之，如金額高或低於其可分配之價值,則需與實施者進行找補之。另本案有關共同負擔、估價結果、權利變換分配等內容均依相關規定辦理，後續以委員會審議結果為準，後續由政府以公平公正方式審議，確保地主權益。 | |
| (五)共同負擔高達 19,031,042 元。 | 本案有關共同負擔、估價結果、權利變換分配等內容均依相關規定辦理，後續以委員會審議結果為準，後續由政府以公平公正方式審議，確保地主權益。 | |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (六)本基地唯一有景觀的就是面向海工運動場，因分配較優的住戶佔據了邊間及套房，使原住戶小 3 房的人，不得不以 2 間套房併為一戶。 | 本案原始設計本無套房，係因住戶需求進而調整規劃設計之，實施者未來將加強全案溝通與說明。 | |
| (七)依合約，不是用嘴巴說了算。 | 感謝指教，但暫時無法明確瞭解地主之疑問，實施者未來將加強全案溝通與說明。 | |
| (八)延遲開會費用，要向本人求償。 | 無此情事，實施者未來將加強全案溝通與說明。 | |
| (九)以後可以走法律程序來解決這件事。 | 感謝指教，但暫時無法明確瞭解地主之疑問，實施者未來將加強全案溝通與說明。 | |
| (十)過程中是套房不重要，重要的是結果，公司已經切結 3 房。 | 感謝指教，但暫時無法明確瞭解地主之疑問，實施者未來將加強全案溝通與說明。 | |
| 八、新北市議員彭成龍服務處 | | |
| 溝通管道與機會很多，可委託里長通知，作為中間聯繫管道。分配比例方面委員方面不會通過吃虧的部分，不懂的部分建商需再多解釋，務必拿出誠意溝通說明。 | 實施者將盡量溝通，與將住戶之間的誤會釐清。 | — |
| 九、樂利里里長 | | |
| 建商與住戶走到訴訟為溝通最忌諱的一點，里長這邊很少接到建商要溝通的開會通知，或是只是以小規模型式開會，良心建議，本案同意比例已經那麼高了，在整體過程中有太多與住戶接觸的需要，希望雙方一定要坐下來溝通，開會前也一定要通知里長辦公處。另住戶簽約前也需檢視清楚合約內容，要多看，也要多問，不致後悔。 | 實施者將盡量溝通，與將住戶之間的誤會釐清。 | — |
| 相關單位意見 | | |
| 一、市府工務局(書面意見) | | |
| (一)屋頂突出物不得超過 9 公尺請修正。 | 遵照辦理，調整修正屋頂凸出物為九公尺。 | 都市設計報告書<br>P.8-57 |
| (二)請依建築技術規則檢討屋脊裝飾物透空率及水平投影面積。 | 遵照辦理，依建築技術規則檢討屋脊裝飾物透空率及水平投影面積，符合規定。 | 都市設計報告書<br>P.6-2 |
| (三)裝飾柱請依工作手冊編號 05-01 檢討是否符合規定或須提請放寬。 | 遵照辦理，本案裝飾柱依工作手冊編號 05-01 檢討，符合相關規定。除第四項：純裝飾柱寬深度不得大於 1 公尺，含結構之裝飾柱寬深度不得大於 1.5 公尺，尚有疑義。<br>1.因本案柱面之花崗石磚採乾式吊掛工法施工，因此柱面之花崗石磚會距離結構至少 15~30cm，但並未有開口及違建的可能，是否認定為裝飾柱。<br>2.以及因結構柱本身尺寸為 1*1.5M，在加上乾式吊掛石材，將超過結構之裝飾柱寬深度不得大於 1.5 公尺之規定，但並未有開口以及違建的可能，若認定為裝飾柱，提請委員審議放寬。 詳專章檢討說明 CH6-2 | 都市設計報告書<br>P.6-2 |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (四)陽台外緣裝飾物請依設置原則檢討於報告書。 | 依新北市建築物陽臺外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則(100/6/28):檢討陽臺外緣裝飾性質之柱、版，其長度（即正面寬度）不超過各陽臺長度四分之一，符合規定，詳專章檢討說明 CH6-1。 | 都市設計報告書<br>P.6-3 |
| (五)車道、人行道等無法綠化面積請依法定尺寸核算。 | 本案件以報核日為 102 年 11 月 29 日為法令適用日，因此依 98.06.24 工務局建照科建築法規研討會會議紀錄內容第二項檢討綠化方式，檢討綠化:設計綠化面積>(基地面積－建築面積－依相關法令規定無法綠化面積)。 | 都市設計報告書<br>P.7-11 |
| (六)屋脊裝飾物管理維護事項請於規約內載明。 | 遵照辦理。 | 都市設計報告書<br>P.9-4 |
| (七)過樑投影於露臺應計入容積樓地板面積。 | 遵照辦理，過樑投影於露臺面積計入容積樓地板面積，並標示於各層面積計算圖。 | 都市設計報告書<br>P.8-1 |
| (八)露樑上設置裝飾柱應提請審議放寬。 | 遵照辦理，本案裝飾柱依工作手冊編號 05-01 檢討，符合相關規定。詳專章檢討說明 CH6-2 | 都市設計報告書<br>P.6-2 |
| 二、市府交通局 | | |
| (一)按本局前次小組會議提具意見第 2 項、第 5 項，及按本局前次交評審查意見第 2 項，關於本基地停車場出入口： | | |
| 1.基於安全考量，停車場出入口之設置應自道路轉彎起點距離 5 公尺以上，且應與其他停車場出入口距離 10 公尺以上。本案停車場出入口設置於道路轉彎處且與鄰近停車場出入口僅距離 5.68 公尺，請重新規劃設置位置或提具減緩與鄰近停車場出入口衝突之具體交通改善措施。 | 基地三向面臨人行步道不適合設置車道出入口。本案僅以裕民路 92 巷 25 弄 8M 計畫道路及轉角處為現況道路，設置車道出入口，對周遭環境影響最小<br>1.遵照辦理，已檢討，相關分析詳見交評報告書附錄七，基地出入口鄰近道路轉彎處，出入口正對裕民路 114 巷而形成 T 字路口，車輛於停車場出入口可直接看到裕民路 114 巷通行之車輛，避免車輛進出之視覺死角，以降低對路口路段之衝擊影響。若基地出入口左移與路段垂直，車輛無法看到裕民路 114 巷通行之車輛，車輛通行有安全上之疑慮。<br>2.另有關本基地停車場出入口距臨近路口未滿 5 公尺，經查內政部補充解釋令(內政部 85、1、9 台內營字第八五七二零三一號函)，本基地停車空間逾 30 輛，故僅需依建築技術規則建築設計施工編第 136 至 139 條規定辦理，尚無第 135 條之規定，因此本案設計符合相關規定，相關補充解釋令條文參見交評報告書附錄八。 | 都市設計報告書<br>P5-19<br>交評報告書<br>附錄七、附錄八 |
| 2.依建築技術規則第 59-1 條規定，停車空間之汽車出入口應銜接道路，本案停車場出入口車道為銜接沿街開放空間，請重新規劃。 | 遵照辦理，已檢視本案停車場出入口配置，並依建築技術規則第 59-1 條規定停車空間之汽車出入口應銜接 8 米計畫道路修正設計(裕民路 92 巷 25 弄)。 | 都市設計報告書<br>P5-20 |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 3.都設報告書頁 6-12 所標示之車道範圍換算後本案停車場出入口破口寬約 20 公尺，請依新北市都市設計審議原則將停車場出入口破口寬度縮減為 8 公尺以下。 | 遵照辦理，已修正本案停車場出入口設計，更改為一處破口，並依據新北市都市設計審議原則之規定，將破口設計為 8 米寬。(車道邊緣設有路緣石，以高低差分隔車道與人行步道，車行動線不影響人行動線) | 都市設計報告書<br>P5-20 |
| 4.本案規劃之 6*6 車道緩衝空間，部分範圍位置並非屬車道範圍內，請依建築技術規則第 59-1 條、第 136 條檢討本案緩衝空間及停等空間之設置。 | 遵照辦理，已依建築技術規則第 59-1 條、第 136 條檢討本案緩衝空間及停等空間之設置，調整車道緩衝空間於車道範圍內。 | 都市設計報告書<br>P5-20<br>交評報告書<br>P.5-13 |
| 5.請補充標示本基地停車場出入口進出最大型車輛之進離場轉彎軌跡及視距分析，確保範圍內無障礙物及駕駛之視覺通視性。 | 遵照辦理，已檢視本案停車場最大型車輛為一般小汽車、小型裝卸車與小型垃圾車，尺寸皆為 2M*5.5M，並確認停車場出入口視距範圍內無障礙物。 | 都市設計報告書<br>P5-20<br>交評報告書<br>P.5-14 |
| 6.請以大圖清楚圖示本案停車場出入口之設計規則(包含破口寬度、車道配置、車道寬度/坡度、緩衝空間、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線等)，另請標示比例尺俾利檢視。 | 遵照辦理，已以大圖清楚圖示本案停車場出入口之設計規則(包含破口寬度、車道配置、車道寬度/坡度、緩衝空間、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線等)。 | 都市設計報告書<br>P5-20<br>P9-20<br>交評報告書<br>P.5-13 |
| (二)動線：按本局前次小組會議提具意見第 7 項，請以連續線斷補充標示基地各種車輛之進離場動線規劃，並請將車輛轉彎軌跡分析納入考量。 | 遵照辦理，已以連續線斷補充標示基地各種車輛之進離場動線規劃，並請將車輛轉彎軌跡分析納入考量。 | 都市設計報告書<br>P5-20<br>交評報告書<br>P.5-13~ P.5-14 |
| (三)停車位： | | |
| 1.基地未來部分將作店鋪使用，除裝卸貨已設置裝卸車位外，另包含顧客購物臨停、員工停車等停車需求應內部分，承諾未來禁止申請設置路邊或路外停車。 | 遵照辦理。<br>1.考量店鋪空間使用及大樓有搬家、搬運需求，於 1F 層設置裝卸空間，及地下室 B1 層依法設置裝卸位服務使用。<br>2.本案所有權人及相關使用人承諾可於基地內部空間自行滿足停車需求，未來不得要求開放基地路邊停車影響外部交通。 | 都市設計報告書<br>P5-22 |
| 2.無障礙機車位請臨近梯廳避免穿越車道設置。 | 遵照辦理，修正無障礙車位鄰近垂直動線核，不跨越車道為原則。 | 都市設計報告書<br>P5-22<br>交評報告書<br>P.5-17 |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (四)基於環境友善，請評估留設公共自行車設置空間(4*40 公尺)並捐贈設備設施費用。(*註：本案容移 3,413.6 平方公尺) | 遵照辦理，本案開發單位承諾於本案基地內留設公共自行車(YouBike)設置空間(4*40m 80 輛)，並捐贈相關設施設備費用。 | 都市設計報告書<br>P5-20<br>交評報告書<br>P.6-13~P.6-14 |
| (五)請評估預留候車亭與智慧型站牌之空間(4*5 公尺)，承諾未來若有設置公車站位或候車亭需要，不得拒絕。 | 遵照辦理，已預留候車亭與智慧型站牌之空間(4*5 公尺)，且本案開發單位未來若有設置公車站位或候車亭需要，不得拒絕。 | 都市設計報告書<br>P5-20<br>交評報告書<br>P.5-13 |
| (六)本案交評請依本局前次審查意見修正後送審。 | 遵照辦理，依照前次審查意見修正後送審。 | — |
| 三、市府城鄉發展局開發管理科(書面意見) | | |
| (一)經查詢土地容積移轉申請案管理系統，尚查無申請辦理容積移轉案件之紀錄。後續申請辦理容積移轉案件時，仍請依「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序」辦理，並應符合「都市計畫容積移轉實施辦法」、「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」規定。 | 敬悉。 | — |
| (二)另有關內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函釋「接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權」之容積移轉操作方式，新北市政府自 104 年 1 月 1 日起按前開函釋審查辦理；惟依內政部 104 年 4 月 13 日內授營都字第 1040410614 號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條第 1 項規定，由實施者辦畢同項 3 款事項後，許可送出基地之容積移轉。 | 敬悉。 | — |
| 委員綜合意見 | | |
| 一、都市設計 | | |
| (一)容積移轉部分 | | |
| 1.本案申請容積移轉(40%，3,413.59 平方公尺)，申請人提出環境友善方案為基地內部提供開放空間 759.16 平方公尺，考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，請提出具體環境友善方案或調降容積移轉量。 | 基地內部提供環境友善空間 515.03M$^2$，以及提出環境友善方案。 | 都市設計報告書<br>P.3-14~21 |
| 2.自行車停車位不宜納入容移友善方案項目，請修正。 | 自行車停車位不列入友善方案。 | 都市設計報告書<br>P.3-14 |
| 3.公共開放空間維護管理基金，請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」計算繳納。 | 遵照辦理，補充檢討圖說。 | 都市設計報告書<br>P.3-11 |
| (二)開放空間部分 | | |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 1.公共服務空間請依建管法令檢討，故不符合本案開放空間獎勵申請項目。 | 取消設置公共服務空間。 | 都市設計報告書<br>P.3-1、3-2 |
| 2.全區街廓配置圖，應套繪與鄰地現況，並補充與鄰房銜接界面之景觀圖面(包含鋪面、植栽樹穴位置)。 | 全區街廓配置圖套繪基地周遭以及鄰地都更案配置、海山捷運公園、海山高工人行道等鋪面、植栽穴位置。 | 都市設計報告書<br>P.4-10~11 |
| 3.請套繪說明公有人行道與私人基地界之界面關係,並詳細標示現有人行道尺寸與說明植栽槽現況。 | 補充公有人行道與基地界之界面位置關係，標示現有人行道尺寸與植栽槽現況。 | 都市設計報告書<br>P.4-10~11 |
| 4.臨裕民路 136 巷之 8 公尺沿街步道，需與鄰地人行道連通。 | 遵照辦理。 | 都市設計報告書<br>P.4-10、P.7-1 |
| (三)交通規劃 | | |
| 1.請評估車道進出口設置於裕民路 92 巷 25 弄彎角處對於鄰房(現況裕民路 92 巷 25 弄已設有 2 處車道進出口)之影響。 | 基地三向面臨 4M 人行步道，不適合設置車道出入口<br>本案僅以裕民路 92 巷 25 弄 8M 計畫道路及轉角處為現況道路，設置車道出入口，對周遭環境影響最小(設置交通警示燈以提醒車道出入口附近行人及車輛)。 | 都市設計報告書<br>P.5-20 |
| 2.依「新北市都市設計審議原則」,建築基地以設置一處車道出入口為原則，並請將汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為 8 公尺。 | 汽機車車道寬度於人行道出入口處縮減為 8 公尺。 | 都市設計報告書<br>P.5-20 |
| 3.為考量店鋪空間使用之需求，規劃適當之裝卸位服務使用。 | 考量店鋪空間使用及大樓有搬家、搬運需求，於 1F 層設置裝卸空間，及地下室 B1 層依法設置裝卸位服務使用。 | 都市設計報告書<br>P.5-20.22 |
| (四)建築物高度、立面部分 | | |
| 1.請專章檢討高層建築物，並標示建築物依落物曲線退縮建築之範圍 | 檢討高層建築物，並於各層平面圖標示建築物落物曲線退縮建築之範圍。 | 都市設計報告書<br>P.2-4-3 高層建築物檢討、P.8-1 各層平面 |
| 2.高層緩衝空間，應於建築物出入口至建築線之間。 | 高層緩衝空間，已設置於於建築物出入口至建築線之間。 | 都市設計報告書<br>P.8-11 |
| 3.建築立面宜簡潔，建築材料請標示清楚。 | 建築立面已將造型簡化調整，並標示建築材料。 | 都市設計報告書<br>P.5-7、P.5-8 |
| 4.本案屋脊裝飾物,須提請委員會及工務局共同審議,工務局意見表示應依建築技術規則檢討，請依相關規定檢討透空及投影面積，另屋脊裝飾物設置應精簡設計，請一併檢討修正。 | 遵照辦理，於專章檢討屋脊裝飾物。 | 都市設計報告書<br>P.6-1 |
| 5.裝飾柱、板請專章檢討。 | 遵照辦理，於專章檢討裝飾柱、板。 | 都市設計報告書<br>P.6-2、P.6-3 |
| 6.建築物透視外觀需實景模擬。 | 遵照辦理，補充圖說。 | 都市設計報告書<br>P.5-12 |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (五)請依法規確實檢討開挖率，並請增加本案綠化面積。 | 地下室開挖率依相關法規檢討，尚符合規定，提請委員審議討論。 | 都市設計報告書<br>P.2-21 |
| (六)景觀部分 | | |
| 1.本案綠化面積計算有誤，請依「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條檢討修正。 | 本案件以報核日為 102 年 11 月 29 日為法令適用日，因此依 98.06.24 工務局建照科建築法規研討會會議紀錄內容第二項檢討綠化方式，檢討綠化：設計綠化面積>（基地面積－建築面積－依相關法令規定無法綠化面積）/2。 | 都市設計報告書<br>P.7-11 P.7-12 |
| 2.依「新北市都市設計審議原則」七(一)6 規定，人行道退縮帶配合現有公共人行道規劃，其合計寬度達 6 公尺以上者，應設置雙排大型本土常綠喬木。 | 本案設置雙排大型本土常綠喬木，並檢討綠覆率符合標準。 | 都市設計報告書<br>P7-1 景觀配置 |
| 3.依「新北市都市設計審議原則」七(一)5 規定，人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台阻隔物，以利雨水入滲。 | 修正人行空間內之綠帶無高出地面之樹圍石、花台阻隔物，以利雨水入滲。 | 都市設計報告書<br>P.7-1、P.7-6 |
| 4.依新北市都市設計審議原則七(四)，圍牆應為透空式設計，高度不得高於 120 公分，牆面鏤空率須達 70%以上，牆基高度不得高於 20 公分。另，增加圍牆、綠籬日後管理維護計畫，應納入公寓大廈管理規約中規範。 | 設置圍牆高度為 120 公分，牆面鏤空率達 70%以上，牆基高度不得高於 20 公分。另增加圍牆、綠籬日後管理維護計畫，納入公寓大廈管理規約中規範。 | 都市設計報告書<br>P.5-35 |
| 5.請標示本案戶外空間公私有範圍，以及住戶使用景觀庭園之無障礙動線說明。 | 已標示戶外空間公私有範圍，並標示無障礙動線及說明。 | 都市設計報告書<br>P.5-23、P.7-1 |
| (七)報告書，請補附立面圖與剖面圖。 | 遵照辦理，補充圖說。 | 都市設計報告書<br>CH8 |
| 二、都市更新 | | |
| (一)更新單元範圍 | | |
| 有關本案更新單元範圍外北側鄰地部分，確認其是否參與本案都市更新意願及知悉本案規劃內容，並妥予溝通與協調，另將溝通歷程相關資料附於計畫書中。 | 遵照辦理。為確認本案北側鄰地參與本案都市更新意願及知悉本案規劃內容，已於民國 106 年 5 月 4 日舉辦鄰地協調會。有關出席人員、當日會議實錄等資料詳見附錄十二 | 事業計畫書<br>附錄十二 |
| (二)現有巷道廢止或改道 | | |
| 本案擬廢止更新單元內裕民路 92 巷 27 弄、裕民路 114 巷及裕民路 114 巷 35 弄等現有通路，請補充敘明廢巷檢討圖示。 | 遵照辦理。本案現有巷道廢止係符合「新北市都市更新審議原則」附表一第十三點(二)5.「其他廢改道後對於周邊通行影響輕微經本會同意廢改道者」規定，後續將於都市更新事業計畫審議通過後予以廢止。補充現有通路廢巷檢討說明示意圖。 | 事業計畫書<br>P.11-4 |
| (三)容積獎勵 | | |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 1.本案申請留設人行步道獎勵計算部分，經查核比例尺與圖示不符，請實施者釐清修正檢討。另應配合道路線型或以直線順平並延續為原則，本案東側部分未延續留設且部分植栽規劃，未能達到本案退縮空間與周邊環境及人行步道串聯效果，請實施者重新檢討修正。另西側及北側退縮空間做為申請容積移轉環境友善方案之一，惟涉及獎勵係數核算，臨建築線部分均需退縮達 4 公尺以上，本案北側並無連通，請實施者併同修正。 | 遵照辦理。本次修正留設人行步道臨建築線部分均退縮達 4 公尺以上，本案東側修正為延續留設，北側植栽規劃已調整，已修正為連通形式，與周邊環境與人行步道串聯。 | 事業計畫書<br>P.10-12 |
| 2.本案都市設計及景觀計畫章節中，未標示人行道及景觀綠帶剖面圖示等規劃尺寸，請實施者修正。 | 遵照辦理，已補充標示各圖面尺寸，並補充本案 1 層剖面圖(含景觀及人行步道規劃尺寸)。 | 事業計畫書<br>P.12-9 |
| 3.原建築容積認定部分： | | |
| (1) 本案竣工圖顯示法定停車位之 27 部皆設置於 1 樓，但依法令規定，法定停車位不得計入原容積計算，請再依都市更新建築容積獎勵辦法第十三條第二項規定檢討 1 樓設置於建築物內之法定停車位是否有計入原容積檢討。 | 1.本案件以報核日 102 年 11 月 29 日，為法令適用日，在 103 年 1 月 10 號都市更新建築容積獎勵辦法增訂第 13 條，及 103 年 7 月 29 日新北市工務局增訂原建築容積認定，須佈之前未限制車位是否計入容積。<br>2.本案一層停車位，皆登記為主建物面積，無實際停車，因此本案車位以實際情況計入容積方式辦理。 | 事業計畫書<br>P.10-5 |
| (2) 本案容積樓地板面積已含公共服務空間，惟各樓層容積檢討重複計算公共服務空間之容積，請再釐清。 | 本次修正取消設置公共服務空間，並重新檢討設計容積符合允建容積。 | 事業計畫書<br>CH11 |
| (四)建築規劃 | | |
| 1.本案建築規劃部分為小坪數套房設計，因涉房型規劃及陳情人所陳議題，實施者會中說明套房係為部分地主需求，請補充說明地主對套房需求量及本案選配原則。 | 1.本案發送意見調查表給本案地主(已於 104 年 5 月 15 日前回收)，針對(1)住戶期望未來社區規劃設立哪些公共設施，以及(2)住戶是否同意未來社區規劃套房之設計，總共回收 101 份意見調查表。其中，針對套房設計之意願，共有 17 位地主同意規劃套房(佔 17.2%)、41 位地主不同意規劃套房(佔 41.4%)、40 位地主勾選尊重個人居住需求(佔 40.4%)，以個案規劃。因此，綜合地主意願，本案建築規劃目前考量地主個人需求，仍保留套房設計。<br>2.本案選配原則為依「都市更新權利變換實施辦法」第十一條規定，以公開抽籤方式進行。本案選配原則已補充於權利變換計畫書內。 | 權變計畫書<br>P.14-1<br>事業計畫書<br>附錄十三 |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 2.本案地下室部分作為店鋪使用，且停車位需求因素需開挖至 B5，考量本案地下室開挖加上相關管理費用相當高，停車位規劃成本遠高於其更新後價值，請再檢討並補充說明開挖至 B5 之必要性，另請載明地下室容積樓地板面積檢討。 | 1.本案目前規劃車位數為 250 個，原住戶已選配 97 個。另因有 35 位原住戶表達未來欲增購車位之需求，其需求數量共 52 個。本案考量滿足原住戶對停車位之需求，故原規劃之 250 個車位將餘 101 個車位供未來住戶使用。因此考量倘刪減 B5 層停車位(64 個)，僅剩 37 個停車位，對於未來更新後 115 戶住戶之權益將有所影響，新住戶得購入之車位數將嚴重不足。故本案本次暫不調整停車位數，維持地下開挖至 B5。<br>2.地下室容積樓地板面積，詳地下室各層面積計算圖說明，僅 B1 層設有店鋪、集合住宅計入容積樓地板面積，停車空間計入樓地板面積。 | 事業計畫書<br>CH11<br>P.11-9~P.11-10 |
| 3.本案規劃地下兩層停放自行車車位，考量未來實用性，請再評估檢討。 | 考量自行車進出動線，自行車位鄰近垂直動線，並以雙層集中設置，便於管理，以及更加合理的利用空間，有利於整頓自行車擺放秩序，使自行車的停放更加安全。 | — |
| 4.本案標準層梯廳，中間規劃不足 2 公尺部分，該段能否納入免計容積樓地板面積計算，請再依內政部 86 年 8 月 6 日台內營字第 8605874 號等相關函釋檢討修正。 | 本次修正免計容積樓地板面積計算，標準層梯廳規劃不足 2 公尺部分不納入免計容積樓地板面積計算。 | 事業計畫書<br>CH11<br>P.11-9~P.11-10 |
| (五)財務計畫 | | |
| 1.本案事業計畫報核日為 102 年 11 月 29 日，擬申請容積移轉 40%，並以公告現值之六成為估算基準，請實施者檢附相關佐證文件資料。 | 遵照辦理。修正容積移轉估算基準，以目前購入實際價格(約為公告現值之七成)，並附上購買合約供佐證，詳見附錄六。 | 事業計畫書<br>附錄六 |
| 2.本案合法建築物拆遷補償費高達約 7,369 萬，考量本案係屬高氯離子混凝土建築物，請調降經濟耐用年數及殘價率。 | 遵照辦理。考量高氯離子混凝土建築物之經濟耐用年數及殘價率，修正拆遷補償費為 4,775 萬元。 | 事業計畫書<br>P.14-3~P.14-5 |
| 3.本案合法建築物拆遷安置費部分，請以估價報告書所載更新前區分所有建物之收益法中租金推算價格為準，而非僅以臺灣租屋網站查詢資料計算。 | 遵照辦理。修正拆遷安置費用估算基準，前次規劃係以市場行情之 550 元/坪估算，本次下修以本案估價報告書所載更新前區分所有建物之收益法中租金推算價格約 500 元/坪為估算基準。 | 事業計畫書<br>P.14-1 |
| 4.本案鄰房鑑定費部分，請明確列出鄰房鑑定之門牌。 | 遵照辦理。補充鄰房鑑定門牌彙整表，共計 829 戶。 | 事業計畫書<br>P.15-8~P.15-9 |
| 5.本案位於新北市土城區，係屬高氯離子混凝土建築物，平均營建單價提列約 16 萬/坪，使用第 3 級建材，造價較高，但更新後店面估算 32 萬/坪，住宅估算 42 萬/坪，兩者比例不符，同時影響住戶分配，另雖風險管理費由 12%調降為 11.09%，惟共同負擔比例高達 62.27%，與通案上差別太大，請實施者應協助並考量妥為修正更新後各地主所有權人應分配之權利價值，請實施者再行檢討可行性方案。 | 1.經確認，因本案更新後店面位置屬 B1、1F 與 2F，其中 B1 部分單價為 18 萬/坪；1F 部分單價為 60 萬/坪；2F 部分單價為 42 萬/坪，故本案店面平均價格為 32 萬/坪。<br>2.考量住戶權益，本次財務修正維持前次提列內容，包含風險管理費調降為 11.09%、取消制震工程費用提列等，但因本次修正減少總建築樓地板面積，依合約金額提高容積移轉費用，故本次共同負擔比例調整為 62.40%。 | 事業計畫書<br>CH15 |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 6.為確保本案執行，請實施者於計畫書內詳細補充說明本案信託(含資金信託)及續建機制。 | 遵照辦理。補充信託及續建機制於事業計畫書第 15 章。 | 事業計畫書<br>P.15-13~P.15-14 |
| 7.有關現金流量表部分，其顯示銀行撥款每期皆有餘額，請以每期平均撥款計算。 | 遵照辦理。現金流量表依委員意見修正各期結餘合理性。 | 事業計畫書<br>P.15-15 |
| 會議結論 | | |
| 請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計審議報告書提送下次小組審議，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。 | | |

# 「擬訂新北市土城區樂利段1008地號土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第三次都更暨都設聯審專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：民國106年10月05日(星期四)下午14時30分

開會地點：新北市板橋區中山路一段161號28樓(新北市政府28樓都委會會議室)

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|
| 陳情人意見 | | |
| 一、高[redacted]蘭 | | |
| (一)陳報人高[redacted]蘭陳述既成事實，由吉澤建設開發股份有限公司(以下簡稱該公司)提出其持有之証物欄所示證據資料(陳報人陳述之事實由該所述不利益之當事人提出其持有之證據資料，以示公允) ，恭請聯審諸委員斟酌，可否以吉澤建設開發股份有限公司(以下簡稱該公司)是否能舉實據證明該公司一向皆以誠信為從業準則，說到做到，向無虛言，敢做敢擔，負責到底，作為該公司是否適格辦理都市更新事業實施者? | 本案之申請與辦理，實施者皆循都市更新相關法令規範，但仍感謝住戶之指教。 | — |
| (二)依行政程序法第 141 條第一項規定：行政契約準用民法規定之結果為無效者，無效。民法第148條第二項規定：行使權利，履行義務，應依誠實信用方法。由此可知，行政契約當事人，行使權利，履行義務若違背誠信方法，則為無效。 | | |
| (三)該公司曾空言誣指陳報人高[redacted]蘭藉口核對合約，於比對之時，強行將原告所持有之合約正本搶奪後迅速離開，(詳見該公司105年9月22日民事起訴狀第3頁第四行至第七行)，原告為法人事實上無法持有，卻未敘及自何自然人持有中搶奪，亦未敘及何時？何地？其後該公司106年6月20日民事變更聲明及準備(一)狀却改稱:由該公司開發人員李俊頡提示予高香蘭於該增修條款旁用印，詎高香蘭隨即當場將李俊頡手中兩份契約正本搶走，(詳見上開民事聲明狀第7頁(三)及(四)，前後不一，兩次空言主張，已不足取信，何況求人用印，若不交付欲用印文件予用印人，用印人如何用印？ | 有關雙方合意而簽立合約爭議，雙方之權益應回歸民法規範，如需必要，實施者願交由法院判決與裁定。 | |
| (四)該公司誣指陳報人高[redacted]蘭搶奪，陳報人於105年10月28日民事答辯狀，105年10月31日民事補充說明狀，106年7月17日民事答辯狀(二)，皆有明確之答辯。為何該公司迄今皆未針對陳報人所為上開答辯，說清楚講明白，這豈是負責任之公司所當為？ | | |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (五)該公司民事變更聲明暨準備(一)狀第 7 頁(三)第四行倒數第二字起既已坦承是該公司擅自刪改兩造原合建契約內容，為何又不敢明白指出由何人建議？何人手寫記載於兩份合約正本中？行為人僅載原告公司(即該公司)！該公司為法人，無自為行為之能力，這若是該公司作業負責之態度，似不宜交付該公司本都市更新作業。 | | |
| (六)該公司明知其製作預定用於都市更新合建契約書第參條第三款（詳見該公司起訴狀原証 1）有違現行民法第 247 之 1 條之規定，卻未依誠信原則，邀集訂約相對人，刪除該約定，尚以之持憑為請求賠償之主張。 | | |
| (七)於開會當場由陳報人高香蘭與該公司代表人當場對質，誰是隱瞞事實，一再說謊，違背誠信方法，以決定是否准許該公司為新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫實施者? | | |
| 二、王[redacted]莉 | | |
| (一)為什們一樣是都更，在新北市三重、新莊等一帶都更合建之後一坪賣 40 幾萬的房子，地主可分配到 63%，而實施者(建商)分配在 37%，為什麼我們正相反，落差太大，所以希望審議委員們嚴審。至盼。 | 感謝指教，但因每筆土地使用分區與基地條件皆有不同，本案係屬第二種住宅區其容積率240%與部分地區之住宅區容積率300%有所不同。<br>今本案所有獎勵值(都更、海砂與容積移轉)，皆納入分配中權利變換，後續由政府以公平公正方式審議，以確保地主權益。 | — |
| (二)海砂獎勵要全部分給我們這些地主才對，還有容積獎勵等請一併說明。 | | |
| (三)堅持一戶一車位。 | 有關搬遷安置費、拆遷補償費與車位等相關事宜，實施者開發初期與地主們初步共識是將相關費用與車位計入分回坪數內，所以合約租金補貼是1 戶10 萬。<br>實施者並與住戶於雙方合意下簽立合約，故相關權益應依合約精神執行。<br>如貴住戶對於合約分配條件無法認同，且同意改以權利變換施行，實施者願釋出善意，雙方進行溝通協商之。<br>本案房地與車位選配，本就依地主需求選擇，如住戶有選配單元異動之需求，於選配、找補原則下，實施者願協助選配異動。 | |
| (四)在板橋的勤樸建設所蓋的富邑大樓，還有弘韋所蓋的大樓，實施者(建商)都貼補地主每個月租金 2 萬～2 萬 5 千元，唯獨吉澤沒有租金的補貼，非常不合乎市場的比例原則。 | | |
| (五)如今一樓、二樓是店鋪、地下一樓也是店鋪，所以實施者(建商)應規劃社區的美觀及盡到雙贏的經濟效益。零星的幾間集合住宅有被孤立的感覺，非常的不對稱。如果建圖不改，那我們一樓的原住戶也可選配店鋪才對。然而實施者(建商)店鋪的歸屬，依據何來。 | | |
| 三、蔡[redacted]慧 | | |
| (一)套房規劃：雖已協調異動，但期間頗辛苦，很無奈。對於實施者的說詞，無法苟同，理由有二： | (一)本案選配原則於公聽會中曾公開說明，且現場無人提出疑義，文中實施者「擅自決定」並非屬實。<br>(二)實施者已盡力統合住戶意見，並舉辦記名投票(於 104 年 05 月 15 日前回收)。回收 101 份意見調查表。其中，針 | — |
| 1.違背原址原層分配原則，因為嚴重影響原住戶的選擇權。公司從未徵詢過受影響的住戶就擅自決定。 | | |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 2.實施者所提 104 年的意見表，是選配後才做，只是形式上的敷衍，毫無意義。而且沒有意見的住戶也算，毫無道理，因為他們沒影響。試問如果套房設在他們原址原層，會沒意見嗎？不妨做個意見調查吧。 | 對套房設計之意願，共有 17 位地主同意規劃套房(佔 17.2%)、41 位地主不同意規劃套房(佔 41.4%)、40 位地主勾選尊重個人居住需求(佔 40.4%)，以個案規劃。因此，綜合地主意願，實施者僅能尊重投票結果，也請蔡小姐體諒與尊重。 | |
| (二)地下開挖五層的問題：前二次委員都建議開挖四層，以降低共同負擔比例，估算可省 3.8%多，每戶可多分 100 萬。是很好的意見，但實施者至今仍以部分住戶未來預購為由，堅持 5 層，做法與套房規劃如出一轍。因為悠關龐大的共同負擔，實施者沒理由一味片面維護部分住戶利益(或公司利益)。請委員主持公道，嚴格把關。 | 實施者將尊重審議制度與委員意見，已進行相關圖資調整。 | |
| (三)搬遷安置費：實施者在第 2 次審議會提出新辦法，請問實施者是所有住戶一體適用嗎？還是又老話一句「契約與權變各自選擇」，如果後者，那所列 6,727 萬多，卻是全部住戶以 35 個月房租費計算，選擇權變者要去承擔依約者虛報的租金，合理嗎？如果是一體適用，那不也該修契約嗎？ | 有關搬遷安置費、拆遷補償費與車位等相關事宜，實施者開發初期與地主們初步共識是將相關費用與車位計入分回坪數內，所以合約租金補貼是1 戶10 萬。<br>實施者並與住戶於雙方合意下簽立合約，故相關權益應依合約精神執行。<br>如貴住戶對於合約分配條件無法認同，且同意改以權利變換施行，實施者願釋出善意，雙方進行溝通協商之。 | |
| (四)搬遷補償費：這項是第 2 次審議會增列的，因為悠關共同負擔，有必要公開透明，請公司公佈受益人與補償金細目，以昭公信，否則私相授受就由公司自行承擔，沒有列入共同負擔的道理。 | | |
| 四、葉[redacted]蓮(邱先生代表) | | |
| 首先表達對本案立場為支持，惟寄望審查單位對土地地段價值能審慎評估，讓住戶在權利變換參與中，能得到應有的價值分配。 | 感謝住戶的支持，實施者後續將配合相關單位，將以公平公正方式審議，以確保住戶權益。 | — |
| 五、鍾[redacted]美、陳[redacted]月 | | |
| (一)我等住戶與實施者所簽訂之私契為「都市更新合建契約」，且契約第參條第一項、第肆條第二項及第伍條第五項均述明本基地依據「都市更新條例」暨相關子法規定辦理都市更新，並以「都市更新條例」所載之重建及協議合建方式。由上可知，整個合建契約本就依「都市更新條例」精神進行重建。 | 實施者提出訴狀前，已多次聯繫與拜訪地主，願雙方可極溝通，但地主多次表示，要實施者直接找律師談，故施者於無奈之餘，才走向訴訟一途。<br>有關雙方合意而簽立合約爭議，雙方之權益應回歸民法規範，願交由法院判決與裁定。<br>實施者仍希冀，雙方可建立法庭外之溝通管道。 | — |
| (二)我等住戶與實施者簽訂「都市更新合建契約」時，實施者表示先簽約沒關係，到時候如果不滿意可以再撤回(樂利里黃里長在場亦向住戶表示認同)，就如同 103 年 11 月 19 日公聽會的簡報 P10 提到「依都市更新條例第 22 條規定，倘所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意」，所以所有資訊都再再告知，我等是可以依法撤回同意。 | | — |
| (三)公開展覽版之公開說明書中吉澤公司簽具切結書表示「...計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關法律責任均由立切結書人吉澤建設開發股份有限公司自行承擔，與　貴府無關。」，於接下來的內容中 P1-1「二、法令依據：本更新單元非位於經劃定應實施更新之地區，遂依據「都市更新條例」第 10 條、11 條、19 條及 22 條之規定申請辦理都市更新事業，...」。 | | |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (四)在第 2 次聯審專案會議紀錄中，實施者回覆「1.地主並無不可依法撤回同意書，雙方間訴訟爭點為私約中損害賠償問題...。2.實施者提供地主...，可選擇權利變換...。3.將就雙方間誤會及問題進行密集溝通」，實施者回覆根本就是隨便回覆應付審議委員們，實施者現對我等提出訴訟不就因為我等依法撤回同意嗎？另所謂損害賠償，居然是實施者以預計時程表(公開展覽說明書 P18-1 頁，預計 103.12 事業計畫暨權利變換計畫核定公告)，及都市更新事業實施總經費成本明細表(公開展覽說明書 P10-1 頁)中風險管理費用(建設公司利潤)及總務及人事管理費用，實施者居然異想天開的用預計之時程表(都更案都還在審議階段)來告我等造成都更案遲延(P18-1 頁，註：本表時程為預估，實際依本案都市更新事業計畫及權利變換計畫審竣核定結果為準)及可能產生的利潤(房子都還沒建好，甚至都還沒賣，何來的利潤)來告我等使他們沒賺到可觀的利潤，故本人在此請實施者確實報告，所謂的所受損害，所失利益到底為何，請不要用預計時程及預計實施總經費來主張，更不要給都更處資料是一套，實際做為又一套，來匡審議委員們。 | | |
| (五)另回覆 2.，我等因依法於公開展覽期間屆滿前撤回同意書之共同陳情人，與實施者已於 106 年 4 月 12 日正式進入訟訴第一庭，因此本共同陳情人在此提出嚴重抗議，實施者完全無視於都市更新條例第 22 條存在的意義與價值及住戶的權益，本都市更新案之實施者已明顯違反「都市更新條例」及出具不實之切結書，如此的實施者已明顯失格，所提之「都市更新事業計畫」及「權利變換」嚴重未依法適法，且合法性令人質疑，叫我等陳情人如何選擇一個未依法適法之「權利變換」。故本共同陳情人懇請都更處能正視這問題，並其能檢視本都市更新事業計畫之合法性，讓我等陳情人有合法之「都市更新事業計畫」及「權利變換」可選擇。 | | |
| (六)另回覆 3.，105.12.13 第二次聯審專案小組會議時，委員會建議我等先放下訴訟，雙方坐下來好好談，唯現已過九個月了，實施者無心與我等協商，卻非常努力與我等進行訟訴，至今已開庭三次了，我等與實施者這一年的關係不但沒有變和諧，還因訟訴的關係更加深彼此的嫌隙，我等非常盼望實施者能本著做大事的胸懷，以和平的方式坐下來好好溝通，讓彼此建立互信互助的良好關係，讓都更案能藉由委員們及各相關單位的協助，合理及順利的完成。 | 實施者已多次聯繫與拜訪，但地主僅表示找律師談，但實施者仍希冀，雙方可建立法庭外之溝通管道。<br><br>實施者基於信任民法之合約精神，才投資本案，故實施者與地主其合約之相關權益，應受民法之保障。 | — |
| (七)原屋居住情形多以小家庭三房二廳二衛形式，不知實施者為何規劃那麼多小套房，實不符原地主的需求，且增加日後居住環境的複雜性，這種都更後的住宅有何品質可言，請審議委員審慎為地主把關。 | 本案套房設計係因實施者為滿足部分原住戶提出需要有多樣性需求而規劃，實施者並為統合住戶意見已舉辦記名投票(於 104 年 05 月 15 日前回收)。回收 101 份意見調查表。其中，針對套房設計之意願，共有 17 位地主同意規劃套房(佔 17.2%)、41 位地主不同意規劃套房(佔 41.4%)、40 位地主勾選尊重個人居住需求(佔 40.4%)，以個案規劃。因此，綜合地主意願，實施者僅能尊重投票結果，也請住戶們體諒與尊重。 | — |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (八)本都更案為民營建商為實施者所提都市更新事業計畫，實施者整合後掌握了合計數的全部資源(超額利潤)，這些超額利潤全數落入實施者手中，任由實施者自由分配，一旦簽訂私約及都更同意函，要依法於公展期滿前撤回同意，即被告知告死你，另高達 62.27%共同負擔費用之權利變換，我等地主，於公於私，無論選擇何種方式，都只能是任人宰割的羊，現我等陳情人不但要面對實施者的興訟，還要承受來自都更處依法行政的都更流程時間壓力，我等只是要求合理、公平、公開的合建條件，現在這簡單的要求，對我等而言難如登天，請各委員正視這種都更亂象，並祈能匡正這種不正當的手段，讓政府所要推動的都市更新能創造多贏的局面。 | (一)地主之陳述意見，與事實相悖，實施者並無表示過「不同意就要我們的命(告死我們)」之言論，此為抹黑之舉，實施者經多次聯繫與拜訪，也提供溝通管道與服務。<br>(二)另本案有關權利變換計畫內容均依相關規定辦理，後續實施者也將尊重委員會以公平公正方式審議，確保地主權益。 | — |
| (九)最後懇請都更處能代為請求實施者於月底前，將提交給都更處相關資料燒成光碟供本住戶及需要的住戶參考。 | 後續實施者將提供資料於網站上，供民眾參考，另實施者於基地設有服務處，服務處備有完整資料，歡迎隨時翻閱諮詢。 | — |
| 七、曾[redacted]聰 | | |
| (一)請求都更處日後開會能否提早通知，另開會日期能避免於國定假日後一天，參與都更案相關會議，是我等住戶的權益，礙於大部分的住戶都是上班族，較無法順利於放假的隔天請假來參與都更會議，請貴單位能體恤住戶們。 | 感謝指教，實施者願配合相關單位辦理。 | — |
| (二)大部份的住戶都已屆齡退休年紀，當初買房時，即便沒有太多自備款，因為年輕，願意過苦日子背房貸，只希望有個棲身之所，但現在情況不同了，住戶好不容易都把房貸還清了，可以輕輕鬆鬆過日子，只因為參加或被迫都更，不但拿土地、拿房子給建商，還有在外租屋，期間不但要增加房租支出，房子蓋好還要重新背房貸，時間跟體力都不允許了，參與都市更新計畫，無論是與建商簽訂私契或公部門核定的權利變換，對我們而言同樣是自住，我們實在沒有能力及力氣再負擔房貸了。 | 都市更新案之實施者，係由多數地主委任，實施者將尊重少部分地主不同聲音，也願意與地主們溝通與說明，但希望能互相體諒與尊重。 | |
| (三)參與都更之權利分配完全由實施者主控，實施者願意給那一住戶多三坪，那一住戶多六坪，甚至那一住戶可以有車位，還甚至可能分配給非本社區的人，這些都是因為都更案有太多的超額利潤，全由實施者高興給誰就給誰，都更產生的利潤，不是應該由全體住戶分潤，而住戶最後也只能是粘板上的魚肉，任由實施者高興切割給誰就給誰，這完全是因為有簽訂私約的關係，且大部分的住戶不諳相關法律及自身權益維護，政府推動都更，本是立意良善之德政，唯被不肖建商與住戶私下簽訂契約，而這私契形成住戶的緊箍咒，撤回同意時即被大聲告知會被告，一般住戶即使知道被不實資料所蒙蔽，也不敢撤回同意，實施者打著都更旗幟，向公部門申請一堆都更獎勵容積，卻不准住戶依都更條例行使權利，這種荒腔走板的都市更新事業計畫，已完全扭曲了都市更新的意義了，叫本住戶如何信任這種實施者並簽訂同意。 | 實施者與貴住戶，並無合約關係，本案已送權利變換計畫，對於未簽立合約之住戶，實施者後續將配合政府將以公平公正方式審議，以確保貴住戶之權益。 | |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (四)承上一次審議會議結論論點，實施者完全沒有召開「公開說明會」向未同意戶說明，顯示完全沒有誠意及進度，只想空等審議小組審議通過，以「多數暴力」脅迫未同意戶就範，此為其一；再者也未有誠意和未同意戶和解，仍是在法院奔波相見，自始至終完全沒有讓地主感覺到真的有誠意與我們溝通，懇請各位審議委員能傾聽並詳細了解，實施者到底是抱著什麼樣的心態在面對都更這回事，如此一來，我們實在不知道這個同意書該如何簽，也不知道怎麼才簽得下去。 | | |
| 八、陳[redacted]松 | | |
| 都市更新程序等太久了，如果都市更新同意比例有法令效力的話，請加速推動都市更新程序，目前僅幾戶住戶來回爭執，這樣對於其他住戶來說是沒有意義的。如果本社區能夠好好建築完成，是很開心的事情，然而實施者與住戶間的法律訴訟問題是我一開始沒想過的事情，希望實施者與其他住戶可以各退一步，加速推動。 | 感謝指教，實施者願盡力溝通與協調。 | — |
| 九、謝[redacted]芬 | | |
| (一)權利變換未審，吉澤卻在第二次審議會前，以簽名方式定案(有簽合約的依合約，沒有簽合約的依權利變換)。 | 有關雙方合意而簽立合約爭議，雙方之權益應回歸民法規範。 | — |
| (二)我的合約不完整，只載明所分配坪數，當我提出要在附件八上寫所分配位置、坪數時，吉澤卻不願意，也不願意開立合建契約的補充協議書，以示證明。 | 有關選配，皆以公開流程舉行並已於相關報告書明載。 | — |
| (三)我與吉澤所協議的 B7 確認是 B7-1、B7-2 的合併戶，是完整的坪數，吉澤單方面要求本人放棄原有的 A7-1、A7-2 九樓的切結，在不對等的情況下進行協調。我於 103 年合建契約時確認 B7，如今實施者卻不願意依合約，也不願依協議 36 坪。 | 有關選配之單位與坪數已明載於報告書，並於服務處提供翻閱，並無貴住戶所說之情形。<br>另單元異動係因配合貴住戶於 103 年 10 月 24 日簽立之選配單位確認書，故由實施者協助貴住戶協調，非實施者單方面要求異動單位。 | — |
| (四)105 年 10 月 20 日吉澤拿一張 6 樓 7 樓在同一張的平面給本人簽收，卻不願意在 3 房格局蓋騎縫章。 | 有關實施者用印流程，須依循公司作業程序，實施者願雙方就該部分疑問，積極溝通與協調。 | — |
| (五)房屋坪數分配不公，本人與 8 號 3 樓土地建物權狀坪一樣，但是所分配坪數差異太大。 | 有關選配之單位與坪數已明載於報告書，並於服務處提供翻閱，並無貴住戶所說之情形。 | — |
| (六)共同負擔比例太高。 | 感謝指教，後續實施找將尊重由政府將以公平公正方式進行審議。 | — |
| (七)容積移轉坪數，只有少數知情人可購買。 | 本案所有獎勵值(都更、海砂與容積移轉)，皆納入分配，權利變換其內容也均依相關規定辦理，後續由政府以公平公正方式審議。 | — |
| (八)所有邊間加套房的合併，在這次的平面圖都沒出現，實施者曾說，圖是畫給都更處看的，都更處只看單位，不看坪數。我在第二次審議會前看到服務處的圖，B7 已經被 B8 給併一半，只剩下一間套房，所以當時實施者叫我簽名，我沒簽。 | 有關貴住戶之言論非屬實，本案審議之圖資皆於本案服務處供翻閱，審議過程中，調整平面在所難免，如對圖面有任何疑問，實施者願加強說明。 | — |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (九)騙我說那 2 間套房，要重新規劃，實際上是要給那些後來被協調(條件較優的住戶)，現在的 B7 六樓是少了坪的 B7。 | 另單元異動係因配合貴住戶於 103 年 10 月 24 日簽立之選配單位確認書，故由實施者協助貴住戶協調，非實施者單方面要求異動單位。 | — |
| 九、黃[redacted]華(黃[redacted]福代表) | | |
| (一)自民國 105 年 12 月 23 日召開「擬定新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新事業計畫案」及「擬定新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新權利變換計畫案」第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議之後，皆未收到該會議紀錄，與會有意見，無結果？。 | 有關審議之小組會議記錄非屬實施者製作，但針對貴住戶之疑問，實施者願盡快統整回覆紀錄提供予您。 | — |
| (二)本人於第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議間，以書面意見表達訴求內容如下，迄今未有下文回覆： | 感謝指教，有關審議之小組會議記錄非屬實施者製作，但針對貴住戶之疑問，實施者願盡快統整回覆紀錄提供予您。 | — |
| 1.在第 2 次都更聯審會議書面意見書已表達：「實施者必須以書面承諾在「信託契約書整體住戶完成簽署後，始可整體拆屋」，尚未回覆」。 | 信託管理可保障實施者與地主雙方，讓銀行公正第三方把關，公正公開，故實施者樂觀其成。<br>但因信託與拆除建物兩者需考量層面甚廣，實施將詳加評估研擬。 | — |
| 2.本都更案建築物已屬海砂屋，是否為危險建築物，請城鄉發展局及工務局協助認定，並協助實施者完成都更程序進度，尚無實施協助。 | 有關建築物危險與否將交由市府認定之。。 | — |
| (三)本會議之訴求：實施者必須以書面載明，於民國 104 年 03 月 29 日，在第 4 次私辦公聽會說明會上所有說明及相關承諾之保證誠信行為，以為安撫民心。 | 感謝指教，貴住戶所提之承諾事宜，因當日會議冗長，後續實施者將派員將進一步了解貴住戶所指之事項。 | — |
| 十、新北市議員黃永昌服務處代表 | | |
| 針對基地內有誤會之住戶，實施者有協調之義務，確保住戶有收到開會通知、會議紀錄等，坐下來好好談，創造雙贏局面。 | 感謝指教，實施者願盡力配合相關單位之行政流程，且願盡力與全案住戶溝通與協調。 | — |
| 十一、土城區樂利里里長 | | |
| 針對實施者與住戶間簽訂私約部分，里長這邊不便介入，但仍提醒住戶針對私約簽署部分應多加小心，也希望實施者與住戶間再多溝通。目前本案住戶居住在海砂屋中，對於居住安全有危害，希望看到健康的房屋建築完成。 | 敬悉。 | — |
| 相關單位意見 | | |
| 一、市府工務局(書面意見) | | |
| (一)具穿越性質之走道、機房、辦公室、管理員室及儲藏等空間，不得計入公共服務空間。 | 本案未設置公共服務空間(於第二次小組會議已取消) | 都市設計報告書<br>P8-9<br>事業計畫書<br>P11-19 |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (二)公共服務空間應獨立區隔並以門廳進出為原則，且應避免穿越性之走道，於開放空間及道路不得設置出入口，並檢討公益性及必要性。 | 本案未設置公共服務空間(於第二次小組會議已取消) | 都市設計報告書<br>P8-9<br>事業計畫書<br>P11-19 |
| (三)緊急用昇降機機間之出入口，除開向特別安全梯外，僅限設一處。 | 本案緊急用昇降機機間出入口除開向特別安全梯，僅設一處出入口，符合規定。 | 都市設計報告書<br>CH8<br>事業計畫書<br>P11-11~P11-64 |
| (四)1 樓陽台請依內政部 106 年 7 月 4 日內授營建管字第 1060809063 號函規定設置欄杆。 | 遵照辦理 | 都市設計報告書<br>P8-9<br>事業計畫 P11-19 |
| (五)地下室涉及無窗戶居室部分請依規定檢討。 | 1.本案取消設置 B1 店舖<br>2.本案地下室設置儲藏室以建築技術規則第 1 條 19 項檢討，集合住宅設置儲藏室面積合計不超過該樓層樓地板 1/8，符合規定。 | 都市設計報告書<br>P8-7<br>事業計畫書<br>P11-17 |
| (六)地下室集合住宅設置儲藏室之合理性及必要性請補充說明。 | 原使照圖地下室申請儲藏室用途供一樓住戶使用<br>都更原住戶分回一樓，要求仍須有儲藏室使用功能為要件之一。 | 都市設計報告書<br>P8-7<br>事業計畫書<br>P11-17 |
| (七)管委會空間請以辦公、會議及儲物等檢討用途並標示空間名稱並請實質區隔；另請補充檢討傢俱配置，並於公寓大廈規約中敘明其公益性及必要性。 | 遵照辦理 | 都市設計報告書<br>P8-10<br>事業計畫書<br>P11-19 |
| (八)陽台外緣裝飾物併同陽台超過 2 公尺部分請依規定檢討容積樓地板。 | 本案陽台及外緣裝飾物配合修正，未超過建築技術規則第1 條第3款規定，突出建築物外牆中心線2公尺範圍者，免計入樓地板面積。 | 都市設計報告書<br>P6-16~20<br>事業計畫書<br>P11-11~P11-64 |
| (九)雨遮外緣裝飾物併同雨遮超過 1 公尺部分請依規定檢討容積樓地板。 | 本案雨遮外緣裝飾物併同雨遮配合修正，未超過建築技術規則第 1 條第 3 款規定，突出建築物外牆中心線 1 公尺範圍者，免計入樓地板面積。 | 都市設計報告書<br>P6-16~20<br>事業計畫書<br>P11-11~P11-64 |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (十)露臺上方構造物請依規定檢討容積樓地板。 | 依工務局建照科業務工作手冊露臺上方設置框架式構造物檢討<br>1.三層過梁底部與露臺板淨距離在 7.2M 以上。<br>2.本次取消十五層露臺上方造型框架。<br>3.二十二層露臺上方構造物依規定檢討容積樓地板面積詳二十二層面積計算圖。<br>4.屋凸層構造物另依屋脊裝飾物規定檢討 | 都市設計報告書<br>CH8<br>事業計畫書<br>P11-11~P11-64 |
| (十一)露樑上不得有構造物，請修正。 | 遵照辦理，取消露梁上方設置構造物。 | 都市設計報告書<br>CH8<br>事業計畫書<br>P11-11~P11-64 |
| (十二)陽台設置管道間請依規定檢討容積樓地板。 | 遵照辦理。 | 都市設計報告書<br>CH8<br>事業計畫書<br>P11-11~P11-64 |
| (十三)1 樓上方投影範圍請明確標示於 1 樓平面。 | 遵照辦理。 | 都市設計報告書<br>P8-9<br>事業計畫書<br>P11-19 |
| (十四)無遮簷人行道應與鄰地順平處理，並請一併說明與鄰地之高程關係。 | 遵照辦理，配置圖面標示各位置高程。 | 都市設計報告書<br>P8-9<br>事業計畫書<br>P11-19 |
| 二、市府交通局 | | |
| (一)按本局前次意見第 1 項，關於停車場出入口 | | |
| 1.基於基地自身及鄰棟交通安全考量，仍請調整停車場出入口設置位置，請重新規劃設置位置調整至與 25 弄正交，並宜距道路轉彎處 5 公尺以上、且宜距周邊其他停車場出入口 10 公尺以上；倘無法調整，則請說明理由、規劃合理性及設置必要性。 | 依照第三次聯審小組都更委員決議，原則同意車道配置方案：以 8M 計畫道路裕民路 92 巷 25 弄為出入口<br>調整配置車道出入口，並符合道路轉彎處 5 公尺以上、<br>距周邊其他停車場出入口 10 公尺以上，並於車道路口<br>設置安全警示設施，增加安全性。 | 都市設計報告書<br>P5-19<br>事業計畫書<br>P12-7 |
| 2.停車場出入口設置於 90 度彎道路口恐造成視覺死角，請補充基地停車場出入口視距分析圖，及各車行方向之軌跡。 | 遵照辦理。 | 都市設計報告書<br>P5-19<br>事業計畫書<br>P12-7 |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 3.請提具避免與鄰棟停車場出入口車行動線交織以及因車道坡度進離場產生視覺死角之具體交通改善措施。 | 遵照辦理，已以大圖清楚圖示本案停車場出入口之設計規則(包含破口寬度、車道配置、車道寬度/坡度、緩衝空間、60度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線等)。 | 都市設計報告書<br>CH9-5<br>事業計畫書<br>P12-7 |
| 4.請補充並檢討 90 度彎道路口相關交通設施之配置，並說明安全性。 停車場出入口車道請以車道磚鋪面確實表示車道範圍，應與退縮人行空間有所區隔，並按都設原則以破口寬度 8M 以下設置。另頁 4-10 車輛進離場動線軌跡應於車道範圍內，避免車輛行駛於退縮人行空間範圍與人行動線交織。 | 遵照辦理。 | 都市設計報告書<br>P5-21<br>事業計畫書<br>P12-8 |
| 5.基地開發後部分將作店鋪使用，將有裝卸貨車輛及垃圾車輛進出基地，故仍請以最大型車輛套繪轉彎軌跡。 | 遵照辦理，檢視本案停車場最大型車輛為一般小汽車、小型裝卸車與小型垃圾車，尺寸皆為 2.5M*5.5M，並確認停車場出入口視距範圍內無障礙物，補充相關轉彎軌跡及視距圖 | 都市設計報告書<br>P5-22<br>事業計畫書<br>P12-7 |
| 6.請補充圖示及說明基地停車場安全警示設施及交通改善管理措施規劃。 | 遵照辦理。 | 都市設計報告書<br>P9-22 |
| (二)按本局前次意見第 2 項，關於外部車行動線（頁 5-19），請以連續線段分別標示汽車、機車、自行車進離場動線規劃，並請將民眾駕駛習慣及車輛轉彎軌跡納入考量，且應避免交織。倘自行車經車道進離場，其坡度應為 1/10。 | 遵照辦理，標示汽車、機車、自行車進離場動線規劃。 | 都市設計報告書<br>P9-22<br>事業計畫書<br>P12-7 |
| (三)按本局前次意見第 3 項，關於停車位 | | |
| 1.地面一層裝卸貨空間，為減少裝卸貨車輛進離場另形成 1 處破口且與人行動線交織，請調整至地下停車空間設置。並請分析該停車空間供需，並應視實際使用需求規劃適當的裝卸空間配合服務動線供基地裝卸貨使用。 | 取消地面一層設置裝卸貨空間，<br>並依規定於地下一層設置裝卸車位。 | 都市設計報告書<br>P5-22<br>事業計畫書<br>P11-17 |
| 2.無障礙機車位請臨近梯廳避免穿越車道設置。 | 遵照辦理，無障礙機車位臨近梯廳設置。 | 都市設計報告書<br>P5-22<br>事業計畫書<br>P11-17 |
| (四)按本局前次意見第 4 項，於基地臨裕民路 136 巷路側留設公共自行車（YouBike）設置空間請清楚以色塊清楚標示空間範圍並標明尺寸，俾利檢視；另主機宜留設 1 公尺*1 公尺空間，主機及車柱實際設置需求以本局後續會勘為主。另請補充檢附捐設承諾書。 | 遵照辦理。 | 都市設計報告書<br>P5-20<br>事業計畫書<br>P11-19 |
| (五)按本局前次意見第 6 項，本案交評請於量體、配置確認後，依本局前次審查意見修正後續審。 | 遵照辦理。 | 都市設計報告書<br>P5-19 |
| 三、市府城鄉發展局開發管理科(書面意見) | | |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (一)經查詢土城區樂利段 1008 地號土地，尚查無申請辦理容積移轉案件，有關本府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序，按都市更新條例第 61-1 條都市更新案件相關法令適用以擬定都市更新事業計畫報核日為準，爰後續申請容積移轉時仍請申請人依據擬定都市更新事業計畫報核日時相關法令辦理。 | 敬悉。 | — |
| (二)有關內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函釋「接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權」之容積移轉操作方式，本府自 104 年 1 月 1 日起按上開函釋審查辦理；惟依內政部 104 年 4 月 13 日內授營都字第 1040410614 號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條第 1 項規定，由實施者辦畢同項 3 款事項後，許可送出基地之容積移轉。 | 敬悉。 | — |
| 四、本府財政局財產開發科(書面意見) | | |
| (一)事業計畫書第 15-4 頁空氣汙染防制費，拆除期費用計算有誤，請釐清修正。 | 遵照辦理。 | 事業計畫書<br>P.15-4 |
| (二)事業計畫書第 15-5 頁更新前土地及建物測量費用，請依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」(以下簡稱提列基準)規定，檢具契約影本佐證。 | 遵照辦理。測量費用之提列已檢具契約影本。 | 事業計畫書<br>P.15-5<br>事業計畫書<br>附錄十四 |
| (三)事業計畫書第 15-10 頁信託費用，請依提列基準檢具契約影本佐證。 | 遵照辦理。信託費用之提列已檢具報價單。 | 事業計畫書<br>P.15-10<br>事業計畫書<br>附錄十五 |
| (四)本案更新後擬興建地上 22 層地下 5 層建築物，施工期間依提列基準計算應為 34 個月，惟第 17-1 頁實施進度表之施工期間為 39 個月，請釐清是否錯誤。 | 遵照辦理。施工期間應為 34 個月。 | 事業計畫書<br>P.17-1 |
| 五、本府養護工程處(106 年 9 月 28 日新北養一字第 1063658378 號函書面意見) | | |
| 依「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」第 8 點第 1 項及第 2 項規定，以區段徵收、重劃、都市更新等整體開發方式辦理地區內之巷道，其開發計畫已登載辦理改道或廢止，並經各主管機關審查通過實施者，免依本要點辦理巷道廢止或改道。依來函所附資料，旨揭地號土地係屬都市更新事業計畫範圍內土地，請依上開規定辦理，本處無其他意見。 | 遵照辦理。 | — |
| 委員綜合意見 | | |
| 一、都市設計 | | |
| (一)容積移轉部分 | | |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 1.本案申請容積移轉(40%，3413.09 平方公尺)，申請人提出環境友善方案為基地內部提供開放空間 515.03 平方公尺，考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，請增加環境友善方案或調降容積移轉量，並依下列意見修正後，容積移轉量建議下列 3 項方案擇一:<br>(1)提供頂蓋型開放空間部分 A1 店鋪(計容積)(柱線 B1B2、C1C2 處)及親子交誼區(柱線 B3B5、C3C5 處)原則同意容積移轉量 35%。<br>(2)提供頂蓋型開放空間部分 A1 店鋪(計容積)(柱線 B1B2、C1C2 處) 、親子交誼區(柱線 B3B5、C3C5 處)及沿 4 公尺人行步道(學府路一段 270 巷)之柱線 B5、B6、B7 退縮淨寬 2.5 公尺騎樓，原則同意容積移轉量 37%。<br>(3)提供頂蓋型開放空間部分 A1 店鋪 (計容積)(柱線 B1B2、C1C2 處)及親子交誼區(柱線 B3B5、C3C5 處) 及自東北側地界線提供 2 公尺開放空間供公眾通行，串聯北側裕民路 92 巷 25 弄及南側裕民路 136 巷，原則同意容積移轉量 36%。 | 遵照辦理，本案容積移轉量依照都設委員建議第二項容積移轉量 37%方案規劃：<br>1. 提供頂蓋型開放空間部分 A1 店鋪(計容積)(柱線 B1B2、C1C2 處) 、親子交誼區(柱線 B3B5、C3C5 處)<br>2. 原沿 4 公尺人行步道(學府路一段 270 巷)之柱線 B5、B6、B7 退縮淨寬 2.5 公尺騎樓，更換為基地後側留設平均 2.5M 以上開放空間供公眾通行，及兩處廣場作為友善環境<br>請委員同意容移轉移量為 37% | 都市設計報告書<br>P3-2<br>事業計畫書<br>P.10-2~P10-3、P10-11 |
| 2.裝卸位範圍面積需扣除容移友善空間面積，並請不設置在街角廣場。 | 遵照辦理，移除街角廣場上裝卸空間。 | 都市設計報告書<br>P3-4<br>事業計畫書<br>P11-19 |
| 3.街角廣場空間請取消礦石。 | 遵照辦理。 | 都市設計報告書<br>P3-4<br>事業計畫書<br>P11-19 |
| (二)開放空間部分 | | |
| 1.請依前次決議，全區街廓配置圖套繪與鄰地現況，並補充與鄰房銜接界面之景觀圖面(包含鋪面、植栽樹穴位置)、行穿線位置。 | 遵照辦理。 | 都市設計報告書<br>P3-6<br>事業計畫書<br>P12-9~P12-17 |
| 2.請套繪說明公有人行道與私人基地界之界面關係，並詳細標示現有人行道尺寸與說明植栽槽現況。 | 遵照辦理。 | 都市設計報告書<br>P3-6<br>事業計畫書<br>P12-9~P12-17 |
| (三)交通規劃: 依「新北市都市設計審議原則」，建築基地以設置一處車道出入口為原則，(裝卸位及車道出入口)。 | 遵照辦理。 | 都市設計報告書<br>P3-4<br>事業計畫書<br>P11-19 |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (四)本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則第 5 點規定，採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過 6 公尺為原則，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架，並請取消東西兩側 16 樓至 18 樓造型框架，委員原則同意。 | 遵照辦理，依照規定檢討屋脊裝飾物審議<br>並取消東西兩側 16 樓至 18 樓造型框架。 | 都市設計報告書<br>P3-8<br>事業計畫書<br>P11-65~P11-68 |
| (五)本案申請裝飾柱審議，委員原則同意。 | 遵照辦理。 | — |
| (六)考量人行動間順暢性，三角形花圃請修正以直線方式留設並整合街角廣場、街道家俱整體設計，人行通道寬度至少 2.5 公尺，並請取消投樹燈。 | 遵照辦理。 | 都市設計報告書<br>P3-10<br>事業計畫書<br>P12-9 |
| (七)有關人行步道植栽樹種，建議取消青楓並選有常綠性植栽 | 遵照辦理，更換常綠性植栽。 | 都市設計報告書<br>P3-12<br>事業計畫書<br>P12-12~P12-13 |
| (八)有關綠化檢討無法綠化規定，請依建管規定辦理。 | 遵照辦理。 | 都市設計報告書<br>P3-10<br>事業計畫書<br>P12-14~P12-15 |
| (九)請說明地下 1 層設計店鋪、住宅之理由。 | 1.本案取消設置 B1 店鋪<br>2.本案地下室設置儲藏室以建築技術規則第 1 條 19 項檢討，集合住宅設置儲藏室面積合計不超過該樓層樓地板 1/8，符合規定。<br>原使照圖地下室申請儲藏室用途供一樓住戶使用，都更原住戶分回一樓，要求仍須有儲藏室使用功能為要件之一。 | 都市設計報告書<br>P3-14<br>事業計畫書<br>P11-17、附錄五 |
| (十)請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。 | 遵照辦理。 | 都市設計報告書<br>CH6-2 |
| 二、都市更新 | | |
| (一)人民陳情議題 | | |
| 本案人民陳情意見眾多，且多涉及合建私契約爭議問題，該部分市府無權介入調解，期待實施者能與住戶多協商溝通，並召開說明會讓地主感受到實施者之誠意，創造雙贏局面。 | 遵照辦理。針對本案住戶表達之意見，實施者除持續與住戶加強溝通協商外，實施者並已於 106 年 10 月 29 日(假日)及 11 月 16 日(平日)召開二次說明會，計有潘麗雲、謝世芬、王巧莉、鐘春燕等 4 位住戶出席，希冀提供住戶表達意見與雙向溝通之平台，並取得雙方共識。除前開說明會外，亦積極加強與住戶間之聯繫、確保溝通管道之暢通。 | 事業計畫書<br>附錄十六 |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (二)更新單元範圍 | | |
| 本案更新單元範圍符合「新北市都市更新單元劃定基準」相關規定，有關更新單元範圍外北側鄰地部分，經實施者召開鄰地協調會並確認其是否參與本案都市更新意願及知悉本案規劃內容，多數地主無參與意願，故維持原更新單元範圍。 | 遵照辦理。有關民國 106 年 5 月 4 日召開之鄰地協調會，出席人員、當日會議實錄等資料詳見附錄十二。 | 事業計畫書<br>附錄十二 |
| (三)現有通路處理方式 | | |
| 本案原則同意實施者就更新單元範圍內裕民路 92 巷 27 弄、裕民路 114 巷及裕民路 114 巷 35 弄等現有通路配合更新後整體規劃設計。 | 遵照辦理。 | 事業計畫書<br>P.11-1 |
| (四)容積獎勵 | | |
| 1.有關本案更新前 1 樓設置於建築物內之法定停車位涉及原建築容積檢討部分，本案事業計畫報核日及法規適用日為 102 年 11 月 29 日，103 年 1 月 10 日修訂之都市更新建築容積獎勵辦法第十三條第二項規定及本府工務局 103 年 7 月 30 日北府工建字第 1031414184 號函說明始規範原建築容積認定原則，故本案報核時尚無規範及限制法定停車位是否應計入原建築容積檢討，另本案原建築容積認定部分，業經本府工務局 104 年 10 月 15 日新北府工建字第 1041940988 號函原則同意在案。 | 遵照辦理。 | 事業計畫書<br>附錄五 |
| 2.有關申請留設人行步道獎勵部分，本案於東側申請獎勵範圍內規劃公共自行車位，惟退縮留設 7 公尺人行步道僅規劃 2 公尺供人通行，請實施者再行檢討規劃。 | 遵照辦理。東側留設人行步道部分，本次已修正供人通行之部分達 4.5 公尺至 6.5 公尺，確保人行空間通暢淨空。 | 事業計畫書<br>P.10-12 |
| (五)建築規劃 | | |
| 1.有關本案地下一樓規劃店鋪及住宅部分，對於建築通風及安全考量，以及壓縮了停車空間導致需開挖至地下 5 層，造成營建成本過高之虞，請再檢討並補充說明開挖至 B5 之必要性。 | 1.遵照辦理。為免本案地下開挖 5 層致產生營建成本與共同負擔過高之虞，本次取消開挖地下 5 層，規劃至地下 4 層，並將原地下一樓店鋪部分取消，規劃增設 B1 停車位，故本次規劃供分配及銷售停車位共 215 輛。<br>2.承前，本案店鋪及住宅單元合計共 260 戶，倘依都市設計審議原則一戶一車位計，本案需設置 260 輛停車位；依建築技術規則第 59 條停車空間規定計，則本案需設置 124 輛停車位，故就本案目前規劃設置之 215 輛停車位，不符都市設計審議一戶一車位原則，但符建築技術規則第 59 條規定。惟考量本案緊臨海山捷運站，大眾運輸便利，應可以大眾運輸取代部分自小客車功能，故在降低營建成本考量下，維持本次規劃。<br>3.有關住宅單元規劃於地下 1 層部分，因住戶仍有使用需求故維持儲藏室之規劃。 | 事業計畫書<br>P.11-11 |
| 2.本案各樓層停車位規劃編號方式及選配應一致，請重新釐清修正。 | 遵照辦理。 | — |
| (六)財務計畫 | | |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 1.本案「總務及人事管理費用」及「銷售管理費用」之費率均提列至上限，且使用第 3 級建材，造價較高，共同負擔比例高達 62.40%，請考量其建材需求必要性，並酌予調整，重新評估相關費用之合理性，以維護土地及建築物所有權人權益。 | 遵照辦理。為考量土地及建築物所有權人權益，本次已取消地下開挖 5 層，規劃至地下 4 層，建材採用第三級，調降共同負擔比例至 59%，惟考量本案住戶人數眾多、整合溝通協商耗時，故相關管理費用仍以上限提列。 | 事業計畫書<br>P.15-11 |
| 2.為確保本案執行，請實施者於計畫書內詳細補充說明本案信託及續建機制。 | 遵照辦理。 | 事業計畫書<br>P.15-14 |
| 3.本案建築設計費用請依「新北市建築師公會建築師酬金標準表」修正提列。 | 遵照辦理。建築設計費用已配合修正依「新北市建築師公會建築師酬金標準表」核算。 | 事業計畫書<br>P.15-3 |
| 會議結論 | | |
| 請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計審議報告書提送下次小組審議。 | | |

# 「擬訂新北市土城區樂利段1008地號土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第四次都更暨都設聯審專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：民國107年4月25日(星期三)上午9時30分

開會地點：新北市板橋區中山路一段161號14樓(新北市政府14樓1424會議室)

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|
| 陳情人意見 | | |
| 一、陳■月、鍾■美、曾■聰(童■祥律師代表出席) | | |
| (一)有關實施者對於撤銷同意書住戶進行訴訟問題：截至目前為止，實施者仍執意對於公展期間內撤銷同意書的住戶陳■月、鍾■美進行民事訴訟請求損害賠償，不願撤回，完全不見溝通誠意，實施者意圖以此方式迫使住戶接受不合理的私約條件，同時使其他住戶即便知道私約不合理也不敢爭執，實施者此種推動都市更新方式令人難以苟同 | 實施者提出訴狀前，已多次聯繫與拜訪地主，願雙方可極溝通，但地主多次表示，要實施者找律師談，故實施者迫於無奈之餘，才走向訴訟一途。有關雙方合意而簽立合約爭議，雙方之權益應回歸民法規範，願交由法院判決與裁定。實施者仍希冀，雙方可建立法庭外之溝通管道。 | — |
| (二)有關實施者提供資料問題:在103年11月19日本案公展期間的公辦公聽會中，委員表示有關權利變換計畫審議，是政府對於地主基本保障的機制，實施者有義務對整體內容說明清楚，並確認地主所獲得的資訊是否充足，而權利價值的認定，是攸關住戶選屋權利的重要資訊，實施者理當充分揭露資訊，有鑑於此，故本所律師於106年12月18日代表住戶陳■月、鍾■美、曾■聰寄發存證信函(臺北市府郵局第1056號)，請求實施者提供三家估價師事務所的完整估價報告書，然而，實施者直到107年2月9日才發文回覆(臺北正義郵局第45號存證信函)，而且只簡單表示估價相關資料可參考公展版權利變換計畫書附錄三的估價報告書「摘要」。經我們檢視三份估價報告書的摘要內容，其實只有最終估定價值的「結果」，詳細的估價方法、估價過程、比價基準是什麼，我們在估價報告摘要裡看不到，因此我們在今天的審議會，要再次要求實施者提供三家事務所的完整估價報告書。 | 審議過程應公開之資料以於網站，請參照實施者公司網站(http://jzlc.com.tw/)因權變與估價多項資料涉及個資法，故如有其他疑義請與實者聯繫，感謝指教。 | — |
| (三)有關更新後房屋、車位分配： | | |
| 1.關於房屋部分，實施者與住戶約定，住戶按「現有房屋權狀坪數乘以1.25倍」作為更新後可分回房屋坪數，依據何在？此種計算方式，使更新後多數房屋歸實施者所有，且住戶可分回坪數在扣除公設比後，實際可使用的房屋室內坪數較現在更小，對住戶顯然不公，此問題在本案公展期間公辦公聽會的會議紀錄中，就有多位住戶反映，但迄今未獲實施者合理回應 | 有關雙方合約之坪數係由實施者自行計算提出，後續經雙方合意簽約，如貴住戶對於合約分配條件無法認同，且同意改以權利變換施行，實施者願釋出善意，雙方進行溝通協商之。 | — |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 2.關於車位部分，實施者在 102 年 10 月 12 日舉辦的自辦公聽會中，面對住戶詢問：「汽車位是否原住戶應分配每戶至少一位？中和都更每住戶除配一戶外，每戶再分停車位 2 位。」，當時實施者回應：「汽車位原則為每戶一位，惟尚須視住戶意願是否需要選配車位，原則尊重住戶的決定。」，但實際情形卻是實施者以私約限制住戶不得選配車位，如果要選配車位必須另外向實施者購買，導致住戶無法獲配車位，對住戶顯然不公，此問題在本案公展期間公辦公聽會的會議紀錄中，就有多位住戶提出，但迄今未獲實施者合理回應 | 1.每個都更案其基地條件皆有不同，無法同一而論。<br>2.雙方簽約(私約)前實施者多次於說明會上告知合建(私約)之條件，其車位與搬遷補助之價值皆已納入房屋坪數之選配中，車位將視住戶需求另行選購。 | — |
| 3.共同負擔比例過高，本案實施者所提列的共同負擔比例，從公開展覽版本的 62.27%，到第三次專案小組會議的 62.40%，使更新後的房地大部分歸實施者所有。每一次專案小組會議，委員都有表示共同負擔比例太高，與通案上差距太大，要求實施者檢討改善，以保障住戶權益，但實施者檢討的結果，卻是無視委員的要求，共同負擔比例越來越高，對住戶顯然不公。 | 審議制度與權利變換價值之評定涉及規劃設計之過程中之修正仍屬正常，如對提列細節有疑慮可洽實施者我們將進一步說明。 | — |
| 4.有關合法建築物拆遷安置，實施者在公展的事業計畫中，表示本案每戶只有新台幣 10 萬元的搬遷安置費，所以這部分原本實施者只列了 1,250 萬元的權利變換費用，這金額對於住戶在拆遷後到交屋前的租屋成本花費來說，實在是杯水車薪。實施者之所以會只給每戶 10 萬元的搬遷安置費，其實是因為他們利用與住戶間的資訊不對稱，以及住戶對都市更新程序的不瞭解，在私約中與住戶約定每戶的搬遷補助款就是 10 萬元。然而，在第 2 次專案小組會議中，實施者卻按「合法建物面積 X 每坪 550 元 X 更新期間 35 個月」提列了 70,335,489 元的拆遷安置費，在第 3 次專案小組的事業計畫中，實施者又按「合法建物面積 X 每坪 500 元 X 更新期間 35 個月」提列了 67,276,416 元的拆遷安置費，這些實施者提列的費用，將來都是要從更新後房地折價抵付的，也就是可以從將來更新後的房地落到實施者的口袋，但問題是，已經簽訂私約的這些九成左右的住戶，在私約被綁死每戶只有 10 萬元搬遷費的情況下，拿得到實施者所謂的拆遷安置費嗎？我們請實施者明確回應，如果實施者認為簽訂私約的住戶就不能拿，那請問實施者編列這些費用，不就是浮報共同負擔費用，用這樣的方式來騙取更新後房地？如果實施者確實要提列這些費用，我們懇請委員要求實施者對於全部住戶都要一體適用，全部都要發放。 | 1.合約實施者並與住戶於雙方合意下簽立合約，故相關權益應依合約精神執行。<br>2.雙方簽約(私約)前實施者多次於說明會上告知合建(私約)之條件，其車位與搬遷補助之價值皆已納入房屋坪數之選配中，車位將視住戶需求另行選購。如貴住戶對於合約分配條件無法認同，且同意改以權利變換施行，實施者願釋出善意，雙方進行溝通協商之。 | — |
| 5.有關合法建築物殘餘價值補償，實施者在第 2 次專案小組版的事業計畫中，提列了 73,694,485 元，且載明發放對象是更新單元內合法建物所有權人，到了第 3 次專案小組會議，金額降低為 47,752,752 元，同樣的問題我們要懇請委員要求實施者明確回答，請問包含已簽訂私約的全體住戶在內，可以領取到實施者所編列的建築物殘餘價值補償金嗎？如果實施者只是提列來拉高共同負擔費用，實際上沒有要發放，那麼就應該剔除這些費用。 | 合約實施者並與住戶於雙方合意下簽立合約，故相關權益應依合約精神執行。<br>於合約中有關搬遷安置費、拆遷補償費(已含殘餘價值計算)與車位等相關事宜，係將相關費用與車位計入分回坪數內，所以合約租金補貼是一戶10萬。<br>如貴住戶對於分配有所疑義，實施者願釋出善意，住戶可改選擇以權利變換計畫中所分配價值加殘餘價值補償來做分配，願雙方進行溝通協商之。 | — |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 6.實施者在與住戶簽訂的私約中，與住戶約定：「不因權利變換結果，影響本契約雙方協議都市更新後，雙方所分配房地比例」，但是在本案審議過程中，又對住戶表示如果認為私約不公平，可以走權利變換，請實施者在審議會公開表示意見，已經簽訂私約的住戶，到底可不可以依照權利變換計畫進行選屋？如果實施者認為不行，要以私約限制住戶的分配，所有權利義務都按照私約走，那現在實施者提請委員審議的權利變換計畫顯然就是在打假球，因為實施者知道都更處的立場基本上是不過問私約。又，實施者一邊在私底下以私約限制住戶的分配權利，一邊在檯面上又設法提高共同負擔比例，壓低住戶的分配，再告訴住戶說你不滿意私約可以走權變，試問在「私約」及「權變」的房屋分配都對地主顯然不公的情況下，要如何保障地主的分屋權利？這部分我們懇請委員嚴審。 | 權利變換建立在相關法制規範之下，後續實施將尊重由政府將以公平公正方式進行審議；同時，實施者將盡力與貴住戶溝通說明。 | — |
| (四)綜上，我们認為實施者利用住戶對於都市更新程序得不瞭解，使住戶簽立權利義務不對等的私約，設法壓低住戶選屋及領取相關補貼的權利；在編列共同負擔的費用上，又顯然有浮報的嫌疑，導致共同負擔比例過高，更新後多數的房地、車位竟然是歸實施者而非地主所有，使建商從中賺取鉅額利益。在這樣的情況下，已簽訂私約的九成住戶如果認為私約不公要改走權變，能不能改走權變？如何改走權變？是個問題，在現在的權變計畫下，改走權變到底有多少實益也是個問題。我們　懇請在座委員能重視此事，為所有地主權益把關，避免實施者日後與地主間衍生更多糾紛，謝謝各位委員。 | 如貴住戶對於合約分配條件無法認同，且同意改以權利變換施行，實施者願釋出善意，雙方進行溝通協商之。 | — |
| 二、閻[redacted]貴(廖先生代表) | | |
| 謝政府透過審議程序為我們把關，我們房子從 85 年得知是海砂屋後，其實過著擔心受怕的日子，希望能夠在高達九成多同意戶的狀況下，盡快讓本案實施。 | 感謝指教，實施者理解住戶之不安，同時針對尚不認同都更之住戶實施者將盡力溝通與協調。 | — |
| 三、林許[redacted]粉(林小姐代表) | | |
| 我們都知道海砂屋是非常危險的，我非常贊成重建，希望可以盡快通過，謝謝。 | 感謝指教與支持，實施者將盡力推動全案的進行。 | — |
| 四、吳[redacted]文 | | |
| 我完全同意都更重建審議的意見，只希望趕快通過，就拜託委員能夠幫忙加速通過。 | 感謝支持，實施者將配合公部門一同盡力加速審議程序。 | — |
| 五、鍾[redacted]美、陳[redacted]月 | | |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (一)本人在此提出嚴重抗議，實施者針對都更處指示加強與地主溝通，有關協調會議，本人僅接到電話通知以有條件的方式開會，相較其他地主係以發函的方式，正式通知開會，如此讓本人不解怎會有如此的差別待遇，恰似實施者對溝通對象有所選擇性，完全把我摒除在外，請實施者檢討。 | 1.106年10月29日與106年11月16日曾舉辦協調會，皆以雙掛號會議通知寄送，非僅電話通知。<br>2.駐點服務處位於新北市土城區裕民路114巷35弄11號1樓，若有任何問題歡迎來服務處溝通。<br>3.實施者提出訴狀前，已多次聯繫與拜訪地主，願雙方可積極溝通，但地主多次表示，要實施者找律師談，故實施者於無奈之餘，才走向訴訟一途。有關雙方合意而簽立合約爭議，雙方之權益應回歸民法規範，願交由法院判決與裁定。實施者仍希冀，雙方可建立法庭外之溝通管道。 | — |
| (二)本人不同意及爭議所在，在以前會議中均已陳情許多，而實施者大部分回應「本案以權利變換方式進行」，但高達 62.40%共同負擔比例，與原簽訂時承諾住戶分配比例 65.6%相距甚遠，我等住戶如何能寄望權利變換。 | 如貴住戶對於合約分配條件無法認同，且同意改以權利變換施行，實施者願釋出善意，雙方進行溝通協商之。 | — |
| (三)以本案而言，最大的問題是在住戶與實施所簽訂之「都市更新合建契約」私契約的部分，因為有這份私契約存在，實施者圈地為王，已經完全破壞了都更所創造出公、私利益分配公平性原則。 | 有關雙方合意而簽立合約爭議，雙方之權益應回歸民法規範，如需必要，實施者願交由法院判決與裁定。但實施者仍希冀，雙方可建立法庭外之溝通管道。 | — |
| (四)有關實施者遵法問題，實施者對撤回同意之住戶提起訴訟，已明顯違反自身所出具之切結書將依法適法「都市更新條例」第 10 條、第 11 條、第 19 條及 22 條中規定申請辦理都市更新事業，...」；及在第 2 次聯審專案會議紀錄中，實施者回覆「1.地主並無不可依法撤回同意書，...。」如此失格及遵法有嚴重缺失的實施者。本人將保留本都市更新案合法性之行政救濟權。 | 有關雙方合意而簽立合約爭議，雙方之權益應回歸民法規範，如需必要，實施者願交由法院判決與裁定。但實施者仍希冀，雙方可建立法庭外之溝通管道。 | — |
| (五)被迫參與都更案至此，越來越看不懂，明明就有一堆陳情住戶，但都更案照樣審議，每次陳情，都更處僅責請實施者與住戶進行溝通，實施者也每每只形式上進行但未溝通，都更處亦不追蹤溝通的狀況。申請都更，政府給予的諸多獎勵，如果造成社會的不和協與族群的對立，那都更是圖利建商，絕不是政府所要推都更的美意。 | 實施者曾多次聯繫貴住戶，至今仍無法取得共識，甚感遺憾，實施者未來仍將繼續積極溝通與協調。 | — |
| 六、陳[redacted]敏(許先生代表) | | |
| 個人積極強烈主張盡快辦理都更重建，給我一個安全的住家。85 年是噩夢的開始，對原建商的無良感到痛恨，20 幾年來多次的協調會，還在原地踏步。有些住戶給你再多，但是是一個不安全的居家環境，你要嗎？所以我個人強烈主張，在合宜狀況之下，盡快同意、盡快辦理都更，讓大家都能共同享有一個安全的住家。 | 感謝指教與支持，實施者將盡力推動全案的進行。 | — |
| 七、嚴[redacted]興(黃小姐代表) | | |
| 這個都更案已經很久了，我的小孩都大學畢業了還在這邊談，台灣地震頻繁，我不希望成為下一個維冠住戶。這是我們每個住戶的心聲，真的延宕太久了，沒有安全的房子，我們的下一代要住在哪裡，我誠懇的拜託各位委員，趕快讓我們的都更案通過。 | 感謝支持，實施者將配合公部門一同盡力加速審議程序。 | — |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 八、葉[redacted]蓮(邱先生代表) | | |
| 我個人對本案的立場是支持的，我所知道的住戶對海砂屋重建需求的迫切性，很無奈，但又因為我們的地點，利益價值成為隔閡，我們已經有 96%的同意戶，應該是有共同的目標，最後還是仰仗政府，在確保住戶的基本權益下，改善進度，創造住戶、建商與政府的三贏局面，希望重建能夠出現曙光，不能再延宕了。 | 感謝建議與指教，實施者將盡力與最後尚不認同之住戶溝通、並配合市府的監督下盡力加速完成更新的時程。 | — |
| 九、陳[redacted]宗、黃[redacted]菽(蔡先生代表) | | |
| 本社區自 102 年 2 月 27 日即由市府認定為需拆除重建之海砂屋，政府本就應保障人民之生命安全，但至今本社區居民仍陷於恐懼之中。本社區住戶已非常團結，早在 102 年就共同委託吉澤辦理都市更新，至今已取得 95%的同意比例，僅剩極少數的不同意者，都市更新的法令本就是多數決，海砂屋重建更非一般都更案，懇請考量「避免重大災害的發生」，於合法公平公開的程序中，切勿讓極少數人綁架 95%住戶的權益。近年地震頻頻且災情慘重使得住戶人心惶惶，生命安全更是岌岌可危，難道要等下個維冠大樓、統帥飯店的悲劇在新北市發生嗎？懇請委員提供實質協助，加速讓本社區住戶免受居住安全之恐懼。 | 實施者理解住戶對於居住安全的不安，實施者將盡力與最後尚不認同之住戶溝通，並配合市府的監督下盡力加速完成更新的時程。 | — |
| 十、黃[redacted]興 | | |
| 針對基地內有誤會之住戶，實施者有協調之義務，確保住戶有收到開會通知、會議紀錄等，坐下來好好談，創造雙贏局面。 | 感謝建議，實施者將盡力與有誤會之住戶協調與溝通。 | — |
| 十一、蔡[redacted]慧 | | |
| (一)共同負擔：本次刪除 B5 開挖，又在其他項目刪減費用，卻依然高達 59.04%。第 2 次都審會黃明達主委表示 50%就算很高了，而且評估刪 B5 可省 3.8%，何以此次不但刪 B5 又減其他項目，卻才下降 3.35%，顯然不合理，不知各位委員有何看法？另外，總務及人事管理費、銷售管理費用及風險管理費之費率均提列上限，未改，合理嗎？總言之，共同負擔太高，超乎一般通案太多，難以接受 | 審議制度與權利變換價值之評定涉及規劃設計之過程中之修正仍屬正常，如對提列細節有疑慮可洽實施者，我們願與住戶進一步說明。 | — |
| (二)公設比：此次所列各分配單元坪數比選配時少，除了整個建物內縮所致，是否包含公設比的減少？再者，刪除 B5，又新設 C6-1 與 C6-2，公設比應有所改變吧？現公設比例到底多少呢？ | 目前初估本案公設比約為 33.8%，實際將依地政單位登記繪測為準。 | — |
| 十二、王[redacted]莉(范小姐代表) | | |
| (一)在中國時報 107 年 1 月 2 日報導：中華民國不動產開發公會聯合會理事長吳寶田先生認為雨遮屋簷新制實施之後對於已簽約的都更案勢必重新再談。因須重新規劃的問題，面臨重新協調，所以希望都更審議委員嚴加把關，以免事後更紛亂，謝謝。 | 感謝指教，新制登記法上路之法令適用日係屬於本案報核前，如有疑慮可洽實施者，我們將進一步說明。 | — |

<table>
<tr><th>會議紀錄</th><th>意見回應及處理情形</th><th>修正頁次</th></tr>
<tr><td>(二)權利變換計畫總務人事管理費用及銷售管理費用之費率提至上限，造價也太高，使得共同負擔 59%多，也太高。所以希望共同負擔應更透明化，攤在陽光下讓地主及所有權人能受到公平公正的對待。</td><td>感謝指教，後續實施將由政府以公平公正方式進行審議。</td><td>—</td></tr>
<tr><td>(三)第 4 次審議會(詳都設報告書 P03-05)實施者說明因原住戶表達要有地下室(儲藏室)使用之需求，故保留原住戶已選配之地下室(儲藏室)空間。關於這點，我嚴重提出聲明，我一開始就說：我要 1F+2F。因目前我的 B1 合法住人，都更後變成「儲藏室」，那建築通風及安全考量、電磁波輻射、垃圾車等等，對身體健康方面也堪慮，因而也影響我的房產價值。而且圖仍在變更設計中，所以我應有新的選擇才對。</td><td>本案B1之設計(儲藏室)乃原始照之原容積，未來登記將依地政相關規定辦理，另整體規劃設計需考量之層面甚廣，懇請體諒。<br>如所有權人如有異動選配房屋的需求，實施者願提供協助。</td><td>—</td></tr>
<tr><td>(四)在第 4 次簡報大綱第 6 頁(估價執行內容)，請問為什麼漏掉住宅 1F 呢？
<table>
<tr><td>更新前權利價值</td><td>權利價值平均單價</td><td>1,000,000</td></tr>
<tr><td rowspan="3">更新後房地價值</td><td>更新前權利總價</td><td>1,075,638,575</td></tr>
<tr><td>住宅平均單價(元/坪)(3F 以上)</td><td>423,612</td></tr>
<tr><td>店面平均單價(元/坪)(1F、2F)</td><td>509,193</td></tr>
</table></td><td>關於一樓住宅估價，請參照實施者公司網站(http://jzlc.com.tw/)，擬訂新北市土城區樂利段1008地號1筆土地都市更新事業計畫案的簡報(1070425第四次小組會議簡報)，第92頁新北市土城區樂利段1008地號1筆土地都市更新權更新前後權利價值評估說明裡有詳細說明，並不遺漏。</td><td>—</td></tr>
<tr><td>(五)翻過來第 7 頁，我認為在談地下 1F 購買時，實施者說要 17 萬(每坪單價)，那麼我住宅(1F、B1)寫平均單價 322,433-170,000=152,433，我的住宅 1F 是這樣嗎?請說明。
<table>
<tr><th>項目</th><th>平均單價</th></tr>
<tr><td>店面(1F、2F)</td><td>509,193 元/坪</td></tr>
<tr><td>住宅(1F、B1)</td><td>322,433 元/坪</td></tr>
<tr><td>住宅(3F-22F)</td><td>423,612 元/坪</td></tr>
</table></td><td>審議會簡報與書圖乃權利變換與估價之數值請參照實施者公司網站(http://jzlc.com.tw/)，若有疑問可洽實施者我們將進一步說明。</td><td>—</td></tr>
<tr><td>(六)Youbike 停車場做在那邊很不妥，因平常機車、自行車及行人就已經夠多了，希望再度勘察，我有向黃竑哲先生建議過，他說沒做在你家客廳就很好，叫我自己去交通局解決。但在 106 年 10 月 5 日會議紀錄內第 12 頁人民陳情的議題，也有提到 Youbike 停車場，請實施者再規劃、再檢討。換言之尚未定案之事，為什麼要地主去解決。</td><td>有關所有權人提出之「我有向實施者建議過，說沒做在你家客廳就很好，叫我自己去交通局解決。」並非屬實，整體規劃設計需考量之層面甚廣，所有權人如有異動選配房屋的需求，實施者願協助協調，未來實施者將加強溝通與說明。</td><td>—</td></tr>
<tr><td colspan="3">十三、吳■發</td></tr>
<tr><td>我是贊成重建，早在 85 年我們的房子被判定為危樓，這 20 年來只為了那 4%的不同意戶，就一直再耽擱，希望我們能加速重建，希望委員能夠聽聽我們的聲音，我們的承造者也能聽聽我們的聲音，創造三贏的局面。</td><td>感謝指教與支持，實施者願盡力與不同意戶持續的溝通與協調。</td><td>—</td></tr>
<tr><td colspan="3">十四、陳■琴</td></tr>
<tr><td>因為海砂屋是危險住宅，希望趕快重建，我是贊成的。</td><td>感謝建議，實施者了解住戶的擔憂，實施者與公部門會一同努力加速都更時程。</td><td>—</td></tr>
<tr><td colspan="3">十五、謝■芬</td></tr>
</table>

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (一)吉澤建設不願意提供變更事項登記及公司印鑑證明。 | 公司登記相關可上經濟部商業司查詢，如有其他疑慮請與實施者聯繫，願進一步說明。 | — |
| (二)吉澤建設不願意在合約載明所分配單元位置代碼。 | 有關選配之單位與坪數已明載於報告書，並於服務處提供翻閱，並無貴住戶所說之情形。 | — |
| (三)我所簽收的每一份(簽收單)吉澤建設在單子上加上(確認無誤後簽收)我請他把確認無誤後拿掉，吉澤建設不肯，吉澤建設給都更處的究竟是那一份？107 年 2 月 8 日所簽收的平面圖作廢；107 年 2 月 12 日簽收(2 月 9 日的切結書(是吉澤建設單方面給我的切結)已作廢；107 年(3 月 2 日)(3 月 9 日)吉澤給我的平面圖及計算圖有誤已退回，簽收單已作廢(先生所簽收的圖也作廢)。 | 相關設計書圖於審議與設計期間本會有些許異動，實際規劃請依審議版與最終主管機關核准為依據。請參照實施者公司網站(http://jzlc.com.tw/)。 | — |
| (四)表面上好像是吉澤建設願意協調，實際上我卻留下更多的簽收單給吉澤建設，如此都更，我如何保障我的權益？ | 有關實施者簽收流程，須依循公司作業程序，實施者願雙方就該部分疑問，積極溝通與協調。 | — |
| 十六、林[redacted]輝 | | |
| 懇請審查委員們，協助欠缺建屋常識及弱勢之參與都更住戶，爭取些許應有之權益，諸如： | | |
| (一)責成建商另外提撥一定金額保證金，作為違約之補償救助，以快速直接保障住戶權益。 | 本案將以信託機制保障住戶，故無考慮保證金等相關事宜，如有信託機制上的疑慮，實施者願進一步說明。 | — |
| (二)目前建商提撥搬遷費對住戶實質補助相當有限，因須在外租屋者必須負擔長達四年以上之租金，對原本無需租屋者增加額外龐大之費用，而收入不豐者所背之經濟壓力更為沉重，故懇請委員們能重視此問題，而給予協助。 | 如貴住戶係對雙方私約中租金補貼有所疑義，實施者將加強溝通說明。 | — |
| (三)由於當初與建商簽約時，其說明公設比率須交由負責審查單位核定，而未及時明確告知住戶該項比率高達 30%以上，致本人(或許也有住戶有此想法)樂觀認定，增加之坪數，不但可以擴充室內坪數，亦可獲得一車位，惟俟建商提出計畫書送審時，方知所增得之坪數除全數擴充公設之用外，尚須限縮原本持有住屋室內坪數，車位也要自己拿錢購置，此舉猶如拿住戶之利益來協助建商擴充公設門面，與都更宗旨讓住戶擁有公平合理權益越走越遠，爰此懇求諸位審查委員，審慎評核公設比率，並及時救助弱勢無辜之住戶，使其權益之損失減至最少。 | 實施者多次於說明會上表達更新後公設比預估為35%以下，目前規劃設計尚符合當初承諾。實施者後續將與住戶加強溝通說明。 | — |
| (四)建議本都更案編成教案，以提供未來欲辦理都更案者，事先有所參考。 | 感謝建議，實施者將尊重公部門之後續安排。 | — |
| 十七、曾[redacted]蕙(林先生代表) | | |
| (一)我要澄清一件事，我們所有委員沒有拿到吉澤建設公司的任何好處，我希望講這句話的人自己要摸著良心。我曾經在家洗澡時，聽到我的書房天花板掉下來，如果是你的話你作何感想。 | 感謝指教，我們將盡力加速本案都更推動。 | — |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (二)我一輩子的心血在這棟房子，講這句話的人，對不起所有這個社區裡，不管同意或不同意的這顆心。希望你自己心裡想一想，其實在任何的會議，我只希望聽聽別人的意見，自己決定要怎麼走，但我的人格不容許被污衊。 | 感謝支持與指教，實施者將繼續與尚未認同都更之住戶溝通。 | — |
| 十八、曾[redacted]聰(陳先生代表) | | |
| (一)共同負擔比還是太高，請實施者檢討。 | 感謝指教，後續實施將尊重由政府將以公平公正方式進行審議。 | — |
| (二)要是各位同意的住戶，認為居住還有危險的話，為什麼還是居住在房子裡面，或是把房子出租。 | 感謝指教，由於住戶之考量各有不同，但海砂屋對於建物安全之傷害已不可質疑，無論出租或自用若發生意外皆非住戶所願。後續實施者仍將持續與各住戶溝通、盡力推動本更新案。 | — |
| 十九、土城區樂利里里長 | | |
| 老話一句，樂觀其成，一拖 20 年，生命沒有多少個 20 年，有捨才有得。希望吉澤建設能夠再去溝通，在電話上、文書上加強，開說明會資料能夠充分與透明化。里長不宜過分關心，我只能讓你們訴說，不方便多說。預祝大家，希望在任內能更看到大家有新房子可以住。 | 感謝指教，實施者將盡力溝通與協調，並配合公部門一同盡力加速都更的推動。 | — |
| 相關單位意見 | | |
| 一、本府交通局(書面意見) | | |
| (一)本案出入口面臨僅約 8 公尺道路之彎道處，且鄰近周邊停車場出入口，請再檢討或再說明與基地停車場之交通管理與警示設施，並於基地出口標示僅准右轉。 | 已補充本案基地停車場之交通管理與警示設施(含基地出口僅准右轉標示)。 | 都市設計報告書 P4-10 |
| (二)交評報告請依本局 106 年 7 月 7 日意見修正。。 | 遵照辦理，依照本次審查意見已修正交評報告。 | 都市設計報告書 P8-23 |
| 二、本府財政局財產開發科幹事(書面意見) | | |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (一)第 15-5 頁都市更新規劃費用及不動產估價費用，依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」規定，依實際狀況認列，且不得高於提列基準。請依規定詳列計算式檢核是否符合規定。 | 1.本案於 102 年 11 月 29 日報核事業計畫暨權利變換計畫，有關都市更新權利變換計畫所提列共同負擔部分須採用一致性之 100 年 11 月 8 日北府城更字第 1000002295 號「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」，其中有關更新規劃費及不動產估價費用，本案係依實際狀況認列，且已檢具契約影本佐證。<br>2.另就「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」規定檢核說明如下：<br>(1)更新規劃費上限規定為 1,030.47 萬元，本案更新規劃費用提列為 714 萬元(含稅)，符合規定。計算如下：<br>A.發起階段上限為 96 萬元：36 萬元(可行性評估 30*20%)+60 萬元(都市更新計畫 50*20%)<br>B. 擬定階段上限為 754.47 萬元：100 萬元+(3,000*0.1+555.83*0.08)萬元+(124*2.5)萬元<br>C.執行階段上限為 180 萬元:180 萬元(執行與成果報核 150*20%)<br>(2)不動產估價費用上限規定為 87.5 萬元/每家，本案不動產估價費用提列，三家事務所分別為 75 萬元(未稅)、40 萬元(未稅) 、40 萬元(未稅)，皆符合規定。計算如下：<br>A.服務費用上限為 56.25 萬元：25 萬元+125*0.25 萬元<br>B.簽證費用上限為 31.25 萬元：125*0.25 萬元 | 事業計畫書<br>附錄七、附錄八 |
| (二)第 15-6 頁合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費，請釐清是否需扣除代為拆除費用後提列。 | 考量維護本案住戶權益，本案提列之合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費，並無扣除代為拆除費用。 | 事業計畫書<br>P14-3~P14-5 |
| (三)第 15-12 頁容積移轉費用提列 1 億 1,696 萬 1,916 元，惟附錄六所附 3 份土地買賣契約金額合計為 2,749 萬 4,318 元，請釐清說明。 | 本案容積移轉之移入土地尚未完全取得完成，目前提列金額係依已買賣完成之契約金額(為公告現值之 7 成)進行估算，後續將於本案權利變化計畫核定前完成全部容積移轉移入土地之取得作業。 | 事業計畫書<br>P15-12<br>事業計畫書<br>附錄六 |
| (四)綜-60 頁回應施工期間為 34 個月，惟第 17-1 頁實施進度表之施工期間似大於 34 個月未修正，請再釐清。 | 本案施工期間為 34 個月，係計算地上物騰空拆除及工程施工部分(108 年 9 月自 111 年 6 月完成，共 34 個月)，實施進度表已修正。 | 事業計畫書<br>P17-1 |
| 三、本府城鄉發展局都計測量科(書面意見) | | |
| (一)經審本案基地係依都市計畫規劃之「計畫道路」及「人行步道」指定建築線，倘後續基地內現有通路廢止，尚不影響其建築線指定位置。 | 敬悉。 | — |
| (二)有關基地西側所臨土城區樂利段 983 地號土地係屬捷運系統用地，樂利段 983 地號與 1008 地號間之地籍線為區界線，非建築線(詳參 102 定-土 551 號建築線指定案)，建請實施者及規劃團隊確認報告書內相關圖說是否繪製正確，以避免造成後續誤解及困擾。 | 遵照辦理。經查 102 定-土 551 號建築線指定案之建築線指示圖，樂利段 983 地號與 1008 地號間無建築線，已檢視修正報告書內相關圖說。 | — |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 四、本府養護工程處(107 年 4 月 18 日新北養一字第 1073621202 號函書面意見) | | |
| 依「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」第 10 點第 3 款：「以徵收、區段徵收、重劃、都市更新等整體開發方式辦理地區內之巷道，其開發計畫已辦理改道或廢止經各該主管機關審定。前項之各該主管機關為本府所屬機關時，由該機關逕依其法規或開發計畫實施進度辦理巷道廢止或改道公告。」，該巷道廢止或改道請逕依都市更新相關規定辦理。 | 依「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」第 8 點規定，以都市更新辦理地區內之巷道，其開發計畫已登載辦理改道或廢止，並經各主管機關審查通過實施者，免依本要點辦理巷道廢止或改道。<br>本更新單元包含裕民路 92 巷 27 弄、裕民路 114 巷及裕民路 114 巷 35 弄之現有巷道，符合「新北市都市更新審議原則」附表一第十三點(二)5.「其他廢改道後對於周邊通行影響輕微經本會同意廢改道者」規定，後續於事業計畫經都市更新審議委員會審議通過後予以廢止。 | — |
| 五、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見) | | |
| 本案涉及容積移轉部分，本科前以 106 年 10 月 3 日便簽回復在案，本次無新增意見。 | 敬悉。 | — |
| 委員綜合意見 | | |
| 一、都市設計 | | |
| 本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。 | | |
| (一)容積移轉部分 | | |
| 1.本案申請容積移轉(37%，3,157.57 平方公尺)，目前設計單位提出開放空間 862.87 平方公尺，包含依會議決議留設頂蓋型開放環境友善空間，並以設置鄰捷運海山站 4 公尺裕民路 92 巷之環境友善空間人行步道，及基地東北側提供人行步道及友善廣場，做為替代鄰 4 公尺學府路一段 270 巷留設 2.5 公尺騎樓之環境友善方案項目；本案於基地東北側因鄰房侵占基地面積 24.05 平方公尺，除留設最小寬度 1.5 公尺外人行步道及友善廣場平均寬度達 2 公尺以上，故同意容積移轉量 36%。 | 本案容積移轉量依照都設委員意見修正容積移轉量為 36%。 | 都市設計報告書<br>CH6 |
| 2.本案留設進排風口位置，不得做為容積移轉友善方案。 | 遵照辦理，本案進排風口位置未設置於容積移轉友善方案側。 | 都市設計報告書<br>P4-30 |
| 3.公共開放空間維護管理基金請配合修正。 | 遵照辦理。 | 都市設計報告書<br>P6-12 |
| (二)本案申請屋脊裝飾物審議，請刪除 22 層屋脊裝飾物，並依新北市都市設計審議原則第 5 點規定，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過 6 公尺為原則，委員會原則同意。 | 已刪除屋突層屋脊裝飾物。<br>(決議事項所指之 22 層屋脊裝飾物應為屋突層，該處已依建管規定檢討容積) | 都市設計報告書<br>P4-4 |
| (三)車道一處破口已依 106 年 10 月 5 日都更聯審會議決議修正，原則同意設置。。 | 敬悉。 | — |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (四)雨遮欄杆設置方式依建管規定檢討。 | 已刪除提請審議頁面。 | — |
| (五)本案開挖率依「新北市都市設計審議原則」檢討應為 70%，請修正。。 | 遵照辦理。 | 都市設計報告書<br>P2-19 |
| (六)本案請依「變更土城都市計畫（第二次通盤檢討）案」第 11 點規定：「建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。」檢討；補充綠覆率計算，並綠覆率請以綠覆面積除以扣除建築面積之基地面積計算；景觀剖面圖請標示覆土深度；露臺景觀平面圖請標示覆土深度；植草磚綠覆面積應以 0.5 權重配分計算；另本案植栽綠化示意圖請提供正確圖片。 | 本案件以報核日為 102 年 11 月 29 日為法令適用日，因此依 98.06.24 工務局建照科建築法規研討會會議紀錄內容第二項檢討綠化方式，檢討綠化：設計綠化面積＞(基地面積－建築面積－依相關法令規定無法綠化面積)／2<br>1.已重新檢討本案有關綠覆率之計算。<br>2.補充標示景觀剖面圖及露臺景觀平面圖之覆土深度。<br>3.已重新檢視本案檢附之植栽綠化示意圖片。 | 都市設計報告書<br>P5-11~P5-13<br>P5-6<br>P5-8~5-10 |
| (七)涉及地下開挖範圍之透水面積請補充剖面圖。 | 有關地下室開挖範圍之透水面積已補充剖面圖。 | 都市設計報告書<br>P5-7 |
| (八)車道應與人行道鋪面同色系，並順平無高差處理，請補充道路剖面圖或標示高程。 | 已修正車道與人行步道鋪面色系，並已順平處理及標示高程。 | 都市設計報告書<br>P5-1 |
| (九)無障礙空間須標示坡道斜度，請補充。。 | 已補充無障礙空間之坡道斜度。 | 都市設計報告書<br>P4-13 |
| (十)請提供完整建築平面圖並標示空調主機設置位置，並空調設備請移至陽臺。 | 已將空調主機位置統一規劃設置於陽台。 | 都市設計報告書<br>P4-16 |
| (十一)本案地下 1 樓設置儲藏室請依建管規定檢討。 | 已依建管相關規定重新檢討及設置地下一樓之儲藏室。 | 都市設計報告書<br>P7-10 |
| (十二)本案請補充停車空間計算方式，並修正補足停車空間數量；裝卸車位不可計入停車空間；無障礙停車空間請集中設置地下 1、2 層。 | 本案已重新規劃及檢討地下室停車空間(包含裝卸車位及無障礙停車空間)。 | 都市設計報告書<br>P4-1、P7-7、P7-9 |
| (十三)請補充工務局核發之高氯離子混凝土建築物獎勵之核准函及其相關資料。 | 遵照辦理。檢附本案建物依民國 102 年 2 月 27 日北府建字第 1021311623 號函，已由新北市政府核定為高氯離子建築物，需拆除重建之認定文件供參。 | 都市設計報告書<br>P6-30 |
| (十四)報告書部分： | | |
| 1.法規檢討頁碼無法對應報告書內容並缺漏頁碼請補充。 | 有關誤植誤繕及圖面不清部分皆依審查意見完成修正。 | — — |
| 2.報告書頁碼排序錯誤。 | | |
| 3.文字誤訛請修正。 | | |
| 4.第 1 次聯審專案小組會議頁面過於模糊請更換。 | | |
| 5.缺漏頁面請補充。 | | |
| 6.請修正報告書封面提請放寬及提請確認事項。 | | |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (十五)請刪除前次小組修正前及修正後之前後對照圖說。 | 遵照辦理。 | — |
| (十六)依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。 | 敬悉。 | 都市設計報告書<br>CH2 |
| 二、都市更新 | | |
| (一)人民陳情議題 | | |
| 1.依實施者會中陳述本案同意比例近九成，惟本案人民陳情意見眾多，且多涉及合建私契約爭議問題，該部分市府無權介入調解，針對本案不同意戶意見，基於整體和諧，仍須請實施者繼續努力溝通，並斟酌訴訟之必要性，加速本案推動，另住戶與實施者間信任度相當重要，各種電話或書面通知皆須落實，並應持續召開說明會讓地主感受到實施者之誠意，創造雙贏局面。 | 針對本案住戶表達之意見，實施者除持續與住戶加強溝通協商外，實施者並已於 106 年 10 月 29 日(假日)及 11 月 16 日(平日)召開二次說明會，並有寄送開會通知該 12 位民眾出席。<br>本案召開之二次說明會，計有潘麗雲、謝世芬(有出席未簽到)、王巧莉(有出席未簽到) 、鐘春燕等 4 位住戶出席，希冀提供住戶表達意見與雙向溝通之平台，並取得雙方共識。除前開說明會外，亦積極加強與住戶間之聯繫、確保溝通管道之暢通。有關出席人員、當日會議實錄等資料詳見事業計畫附錄十六。 | — |
| 2.請實施者補充本案目前不同意戶之狀態分析說明。 | 本案歷次小組民眾有出席表達意見者共 12 人(不計表達支持本案之民眾)，分別為陳景輝、曾文聰、潘麗雲、鍾春燕、楊如美、黃忠煌、陳水月、鍾春美、高香蘭、王巧莉、謝世芬及蔡淑慧；其中 3 人為有簽署同意書者(王巧莉、謝世芬及蔡淑慧)，其餘 9 人未簽署同意書，下就不同意戶 9 人溝通狀態說明：<br>陳景輝：曾洽談合約細節，但無下文。<br>曾文聰：表示請實施者與律師溝通。<br>潘麗雲：已建立良性溝通管道，雖無簽立同意書，但對報告書與流程並無其他疑義事項。<br>鍾春燕：已建立良性溝通管道，雖無簽立同意書，但對報告書與流程並無其他疑義事項。<br>楊如美：表示對實施者合建條件之不滿，實施者與其持續洽談中。<br>黃忠煌：表示對都更條件不甚滿意，實施者與其持續洽談中。<br>陳水月：表示請實施者與律師溝通。<br>鍾春美：表示請實施者與律師溝通。<br>高香蘭：表示請實施者與律師溝通。 | — |
| (二)容積獎勵 | | |
| 1.有關申請留設人行步道獎勵涉及整體規劃部分，請依都市設計審議原則檢討。 | 遵照辦理，本案已函送都市設計報告書辦理核備，其中有關留設人行步道獎勵涉及整體規劃部分，已依都市設計審議原則檢討，並修正完成。 | — |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 2.有關申請規模獎勵及合法四層樓獎勵部分，原則同意。 | 敬悉。 | — |
| (三)財務計畫 | | |
| 1.本案「總務及人事管理費用」及「銷售管理費用」之費率均提列至上限，且使用第 3 級建材，造價較高，共同負擔比例高達 59.04%，與通案上仍有差距，請考量其建材需求必要性，並酌予調整，重新評估相關費用之合理性，以維護土地及建築物所有權人權益，另本案地下室開挖率檢討涉及地下層開挖層數及停車位設置規劃，併同影響共同負擔，故本案就整體建築規劃設計、地下層開挖面積與層數確認定案後，再行調整財務計畫及共同負擔比例。 | 1.本案本次已配合前次都市設計審查意見修正地下開挖率為 70%，符合原則性規定，建築規劃設計調整為地上 22 層(總樓地板面積為 24,619.21m$^2$)、地下 5 層(總樓地板面積為 12,429.85m2)，並已於函送都市設計報告書辦理核備，合先敘明。<br>2.本案因配合前次都市設計審查意見修正地下開挖率為 70%，符合原則性規定，建築規劃併同配合調整回原規劃方案之地下 5 層，故共同負擔提高至 61.97%，惟考量土地及建築物所有權人權益，本次將地下四層營造費用加成刪除，並修正風險管理費提列比例為 10%，調降共同負擔比例至 59.87%。 | 事業計畫書<br>CH15 |
| 2.本案營建費用提列部分採鋼筋混凝土造建材設備等級第 3 級，請依「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」規定編制「營建工程造價估算表」，另依使用建材設備等級填具「建築工程建材設備等級表」，並須符合「建材設備等級表」所列必要項目等相關規定，請實施者於計畫書內詳細補充說明。 | 1.本案已依「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」規定編制「營建工程造價估算表」。<br>2.遵照辦理，本次已依使用建材設備等級填具「建築工程建材設備等級表」，補充於計畫書內，並符合「建材設備等級表」所列必要項目等相關規定，詳見事業計畫書附錄十七。 | 事業計畫書<br>P15-4<br>事業計畫書<br>附錄十七 |
| 3.有關合法建築物拆遷補償費用部分，僅列營造或施工費單價，應考量海砂屋加速折舊情形，且所列之數字並未呈現折舊後價格，請修正並詳列計算式。 | 本案原提列合法建築物拆遷補償費用部分，業已考量海砂屋加速折舊情形(年折舊率由 1.90%提供至 3.14%)進行價格修正，本次已詳實載明並修正計算式呈現方式。 | 事業計畫書<br>P14-3~P14-5 |
| 4.本案更新前房價水準約為 27~30 萬，權利變換計畫書第 8-6 頁內所載第四號公報所列之營造或施工費標準表是否誤植，請釐清。 | 遵照辦理，本次已修正。 | 事業計畫書<br>P14-6 |
| 5.本案容積移轉費用已檢附合約，有關合約內容涉及容積移轉之實際購買價格約為公告現值之七成不一致部分，請實施者釐清並製表補充說明。 | 遵照辦理，本次已製表補充說明。 | 事業計畫書<br>P15-12<br>事業計畫書<br>附錄六 |
| (四)估價內容 | | |
| 1.三家不動產估價師聯合事務所選擇之比較標的與本案條件差異過大，部分標的區域因素未調整，個別因素修正內容與邏輯有問題，建議再行檢討並修正調整。 | 遵照辦理。 | — |
| 2.巨秉不動產估價師聯合事務所估價報告書： | | |
| (1)報告書第 84 頁所列之土地價值比率 93.59%，建議補充其成本法之估算方式，並詳列計算過程。 | 已於報告書 p.91 詳列計算過程。 | 巨秉估價報告書<br>P91 |
| (2)報告書第 7 頁請補充地下室面積數字來源與估算方式。 | 更新前建物地下室面積依各建號之建物登記謄本登載，並於報告書 p.11 備註說明。 | 巨秉估價報告書<br>P11 |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (3)報告書第 58 頁，使用土開法計算之利潤率為 11%，顯示共同負擔內所提列之風險管理費應為 11%即可，目前實施者提列 12%，應有調降空間，請再行檢討。 | 本次共同負擔所提列之風險管理費已修正調降至 10%。 | — |
| (4)報告書第 75 頁，更新前區分所有建物垂直效用評比，5 樓調整率比 4 樓調整率還高。本案為傳統舊公寓，倘無頂加建築物，5 樓價格應低於 4 樓價格，請再檢討。 | 考量 5 樓通風採光應較佳，且 5 樓為頂樓，寧適性較不受樓上層戶別影響，故給予 5 樓比 4 樓高之樓層別效用比。 | 巨秉估價報告書<br>P76-P77 |
| (5)報告書第 51 頁及 102 頁所列之新成屋案例使用屋齡 15 年以上之案例，較不合適，請補充說明。 | 已更換為屋齡 4.2 年「昱揚華秀」社區案例。 | 巨秉估價報告書<br>P52、P115 |
| (6)報告書第 102 頁所列之租金案例議價空間差距過大，建議再檢討修正。 | 已更換更新後店面租金比較標的一為成交租金案例。 | 巨秉估價報告書<br>P104 |
| (7)報告書第 106 頁比較加權數表之價格形態，應為擬租價格誤植為擬售價格，請更正。 | 實屬誤植，已修正。 | 巨秉估價報告書<br>P108 |
| 3.敏達不動產估價師聯合事務所之估價報告書第 105 頁更新前價值表之房地總價誤植為建物價格，請更正。另報告書內所載房地總價為 11 億 6 百多萬，土地權利價值比為 90.1%，兩者相乘為 9 億 9 千 7 百多萬，素地價格為 9 億 8 千多萬，估價條件載因考量素地地價高於基地權利價格，故以素地地價計算，但就目前計算之數值不符該條件，故應採估價技術規則第 125 條而非第 126 條計算權值，此將又使三家不動產估價師聯合事務所估價邏輯不一致，請檢討修正。 | 已修正更新前素地價值，符合估價條件所載計算方式。 | 敏達估價報告書<br>P91 |
| 4.宏大不動產估價師聯合事務所之估價報告書第 114 頁所列之土地權利價值比為 78%，巨秉為 93.59%，敏達為 90.1%，故有差異性之問題，請釐清。 | 已針對計算過程之各項係數重新檢討，目前土地權利價值比調整為 91.59%。 | 宏大估價報告書<br>P114 |
| 5.三家不動產估價師聯合事務所之估價報告書，計算基地價值比與收益法折舊部分，皆無成本法，無法確認正確性，請檢討修正。 | 已於報告書 p.91 詳列計算過程。 | 巨秉估價報告書<br>P91 |
| 6.有關估價報告書比較標的個別因素比較調整分析，部分土地容積調整率過高，請說明理由。 | 容積率調整係依土地開發分析法計算在不同容積率下地價之差異，以此做為調整之依據，計算過程如巨秉估價報告書第 44 頁。 | 巨秉估價報告書<br>P44 |
| 7.土開法使用地下室開挖率為 85%，惟本案開挖率規定上限為 70%，請說明其合理性與適法性。 | 修正地下室開挖率為 70%。 | 巨秉估價報告書<br>P46 |
| 8.更新前建築物價格，1F 以樓上之 125%進行評估；B1 則以之三分之一價格進行評估，請補充說明。 | 區域巷內地面層案例調查如報告書 p76-77，成交單價約介於 32.92 萬元/坪至 40.74 萬元/坪，為比準戶單價 120%至 150%，考量勘估標的所在區域地面層商業效益、樓上層房價水準與地面層面前空地使用效益、停車效益後，本案決定地面層效用比為 125%。公寓地下室案例因蒐集困難，且考量區域地面層無商業效益，而老公寓之地下層使用效益亦較差，故以地面層三分之一價格進行評估。 | 巨秉估價報告書<br>P76-P77 |
| 9.更新後店面三家估價報告書皆用擬租案例，請再考量適用性，是否可更換為成交案例。 | 已更換更新後店面租金比較標的一為成交租金案例。 | 巨秉估價報告書<br>P104 |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 10.本案建物更新前效用比為 125%，惟更新後 1 樓住家效用比約 120%，面運動場戶調整 3%，請說明原因。 | 因更新後 1 樓登記用途為住家，且住家面前無停車效益亦無增建效益，故更新後 1 樓效用比較更新前予以酌降。<br>另，面運動場戶別因視野開拓性較佳，故予以上修。 | — |
| 11.有關本案露臺單價部分，應詳細說明補充於報告書內。 | 露臺及屋頂平台等約定專用面積佔該戶總面積 40%以上以該戶建坪單價 1/4 計算約定專用部分之價值，另約定專用面積佔該戶總面積未及 40%則以該戶建坪單價 1/3 計算約定專用部分之價值。 | 巨秉估價報告書<br>P150 |
| 12.信義房價指數調整屬全市性調整，此調整率適宜性應再行斟酌。 | 因不管是由內政部公告之住宅價格指數，或者是由信義房屋公布之房價指數，皆係以新北市全區交易資料計算出住宅價格指數，因此本報告書之價格日期調整僅能參考現有之不動產指數進行調整。 | — |
| (五)其他 | | |
| 1.請補充規約草約內有關留設人行步道之管理維護計畫，倘本案未申請綠建築獎勵，則應刪除相關內容。 | 遵照辦理，本次已修正。 | 事業計畫書<br>附錄三 |
| 2.本案建築規劃由地下 5 層調整為地下 4 層，有關更新後土地及建築物分配清冊涉及停車位部分業已調整，請實施者檢附調整後之更新後分配位置申請書正本，以供查核。 | 1.本案配合前次都市設計審查意見修正地下開挖率為 70%，符合原則性規定。建築規劃併同配合調整回原規劃方案之地下 5 層，故不涉及更新後分配位置調整。<br>2.惟本次因建築規劃調整，有部分地下室停車位涉及所有權人選配位置更動者，已於民國 108 年 5 月 17 日(吉建字第 1080517001 號)函送調整後之更新後分配位置申請書正本，敬請查核。 | — |
| 會議結論 | | |
| 請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成後，提送下次小組審議。 | | |

# 「擬訂新北市土城區樂利段1008地號土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第五次都更暨都設聯審專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：民國108年12月03日(星期二)上午9時30分

開會地點：新北市板橋區中山路一段161號11樓(新北市政府11樓1122會議室)

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|
| 陳情人意見 | | |
| 一、閻[redacted]貴(廖[redacted]宇代表) | | |
| 首先是有關海砂屋的安全疑慮問題，我們在民國86年已經發現房子有海砂的問題，大概十年前我坐在家裡客廳聽到天花板有碎石頭砸下來掉到天花板的聲音，我嚇的不敢住了，我已經搬離開十年了，但這二十多年來，海砂屋是越來越危險，是非常需要重建的，因為我們也非常積極的尋找各種機會。因此民國101年我們跟吉澤建設開始簽約，尋求他們的協助跟合作，7年多來很感謝他們達到93.5%的同意，但這7年多下來我們也很遺憾，甚至有點沮喪，是不是沒有100%同意這個案子就沒辦法進行，但這是不可能的事情，因此我們非常需要政府公權力的協助，非常需要各位委員能夠盡速通過這樣的審查，幫助我們重建家園，這個重建案是保障我們所有人的生命安全，不管同不同意，將來如果有全新安全舒適的房子，保障的是所有人的利益。在此呼籲懇請各位委員的協助，謝謝。 | 實施者理解住戶對於居住安全的不安，實施者將盡力與最後尚不認同之住戶溝通，並配合市府的監督下盡力加速完成更新的時程。 | — |
| 二、曾[redacted]聰(陳[redacted]光律師代表) | | |
| 關於第四次專案小組會議上住戶請實施者回答的問題，無論是請實施者提供完整估價報告，以及請實施者說明與住戶約定按「現有房屋權狀坪數乘以1.25倍」作為更新後可分回房屋坪數之依據何在？甚至請實施者明確說明提列於共同負擔的拆遷安置費及合法建物拆遷補償部分，已簽訂私約的住戶是否也可以拿的到，拿不到的話為何可以放在共同負擔下？已經簽訂私約的住戶，到底可不可以依照權利變換計畫進行選屋，又要如何改走權變？實施者在這一年半期間內完全沒有和住戶做任何說明，試問屢次召開專案小組會議之意義何在？以下僅就上開問題再次請實施者明確說明。 | 有關雙方合約之坪數係由實施者自行計算提出，後續經雙方合意簽約，如貴住戶對於合約分配條件無法認同，選擇以權利變換方式選配，實施者也予以尊重。<br>有關貴住戶對本案之相關疑義，實施者曾多次聯繫貴住戶，至今貴住戶尚不肯給實施者機會深入說明本案相關事宜，實施者未來仍將繼續積極溝通與協調。 | — |
| (一)有關實施者對於撤銷同意書住戶進行訴訟問題：截至目前為止，實施者仍執意對於公展期間內撤銷同意書的住戶陳[redacted]月、鍾[redacted]美等人進行民事訴訟請求損害賠償，甚至經一審法院判決實施者敗訴後(臺灣新北地方法院106年度訴字第536號判決)，實施者仍執意提起上訴，完全不見溝通誠意，實施者意圖以此方式迫使住戶接受不合理的私約條件，同時使其他住戶即便知道私約不合理也不敢爭執，實施者此種推動都市更新方式令人難以苟同。 | 1.實施者與曾姓住戶並無訴訟關係，合先敘明。<br>2.實施者的確與極少數部分住戶於訴訟過重中，茲因訴訟雙方涉及合約履行相關之爭議，合約相關權益應回歸民法規範，如需必要，實施者願交由法院判決與裁定。但實施者能希冀，雙方可建立法庭外之溝通管道。 | — |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (二)有關實施者提供資料問題：在 103 年 11 月 19 日本案公展期間的公辦公聽會中，委員表示有關權利變換計畫審議，是政府對地主基本保障的機制，實施者有義務對整體內容說明清楚，並確認地主所獲得的資訊是否充足，而權利價值的認定，是攸關住戶選屋權利的重要資訊，實施者理當充分揭露資訊，有鑑於此，故本所律師於 106 年 12 月 18 日代表住戶陳[redacted]月、鍾[redacted]美、曾[redacted]聰寄發存證信函(台北市府郵局第 1056 號)請求實施者提供三家估價師事務所的完整估價報告書，然而，實施者直到 107 年 2 月 9 日才發文回覆(台北正義郵局第 45 號存證信函)，而且只簡單表示估價相關資料可參考公展版權利變換計畫書附錄三的估價報告書「摘要」。姑不論三份估價報告書的摘要內容，其實只有最終估定價值的「結果」，詳細的估價方法、估價過程、比價基準是什麼，我們在估價報告摘要裡看不到，遑論第四次專案小組會議上委員更提出關於估價報告內有 12 項應修正之處，顯見估價報告知內容確有重大瑕疵，必然影響住戶選配之判斷。因此我們在今天的審議會，要再次要求實施者於會後一週內提供三家事務所修正後的完整估價報告書予我們。 | 審議過程應公開之資料已於網站，請參照實施者公司網站(http://jzlc.com.tw/)因權變與估價多項資料涉及個資法，故如有其他疑義請與實施者聯繫，感謝指教。 | — |
| (三)有關更新後房屋、車位分配： | | |
| 1.關於房屋部分，實施者與住戶約定，住戶按「現有房屋權狀坪數乘以 1.25 倍」作為更新後可分回房屋坪數，依據何在？此種計算方式，使更新後多數房屋歸實施者所有，且住戶可分回坪數較現在更小，對住戶顯然不公，此問題在本案公展期間公辦公聽會的會議紀錄中，就有多位住戶反應，但迄今未獲實施者合理回應。 | 1.有關雙方合約之坪數係由實施者自行計算提出，後續經雙方合意簽約。<br>2.實施者與曾姓住戶並無訴訟關係，合先敘明。惟針對本案住戶對於合約分配條件無法認同者，可另選擇以權利變換方式選配。即住戶得於合約分配與權利變換分配兩者方式間擇一適用，不得混為使用，實施者將予以尊重。 | — |
| 2.關於車位部分，實施者在 102 年 10 月 12 日舉辦的自辦公聽會中，面對住戶詢問：「汽車位是否原住戶應分配每戶至少一位？中和都更每住戶除配一戶外，每戶再分停車位 2 位。」當時實施者回應：「汽車位原則每戶一位，惟尚須視住戶意願是否需要選配車位，原則尊重住戶的決定。」但實際情形卻是實施者以私約限制住戶不得選配車位，如果要選配車位必須另外向實施者購買，導致住戶無法獲配車位，對住戶顯然不公，此問題在本案公展期間公辦公聽會的會議記錄中，就有多位住戶提出，但迄今未獲實施者合理回應。 | 1.每個都更案件都有各自容積率、房價、獎勵值、財務、設計、規劃的異質性。無法直接互相比較。<br>2.本案全體住戶目前依個人實際需求選配車位數共為 99 個，並無貴住戶所說「限制住戶不得選配車位」之情形。 | — |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 3.共同負擔比例過高，本案實施者所提列的共同負擔比例，在每一次專案小組會議中，都遭委員表示共同負擔比例太高，與通案上差距太大，要求實施者檢討改善，以保障住戶權益，但實施者檢討的結果，確是無視委員的要求。甚至，審議委員在第四次專案小組會議上明白指出本案「總務及人事管理費用」及「銷售管理費用」之費率均提列至上限，共同負擔比例高達 59.04%，與通案上仍有差距，進而要求實施者重新評估相關費用之合理性並調整之，然而在一年半後實施者重新提出的第五次專案小組版都市更新事業計畫暨權利變換計畫，竟然還是維持 59%的共同負擔比，顯然實施者對委員之指正僅為敷衍了事，未按照委員意見修正，抱持一旦委員疏未注意或時間一久即可僥倖通過之心態，懇請委員為所有地主權益把關。 | 本案更新事業之實施經費認列標準係依民國100年11月8日修正之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」提列。是以權利變換建立在相關法制規範之下，後續實施將尊重由政府將以公平公正方式進行審議，相關提列內容仍須以最終審議為準。同時，實施者將盡力與貴住戶溝通說明。 | — |
| 4.有關合法建築物拆遷安置，實施者在公展的事業計畫中，表示本案每戶只有新台幣 10 萬元的搬遷安置費，所以這部分原本實施者只列了 1,250 萬元(共 125 戶)的權利變換費用，這金額對於住戶在拆遷後到交屋前的租屋成本花費來說，實在是杯水車薪。實施者之所以會只給每戶 10 萬元的搬遷安置費，其實是因為他們利用與住戶間的資訊不對稱，以及住戶對都市更新程序的不瞭解，在私約中與住戶約定每戶的搬遷補助款就是 10 萬元。然而，在第 2 次的專案小組會議中，實施者卻突然按「合法建物面積 X 每坪 550 元 X 更新期間 35 個月」提列了 70,335,489 元的拆遷安置費，在第 3 次小組版的事業計畫中，實施者又按「合法建物面積 X 每坪 500 元 X 更新期間 35 個月」提列了 67,276,416 元的拆遷安置費，這些實施者提列的費用，將來都是要從更新後房地折價抵附的，也就是可以從將來更新後的房地落到實施者的口袋，但問題是，已經簽訂私約的這些九成左右的住戶，在私約被綁死每戶只有 10 萬元搬遷費的情況下，拿得到實施者所謂的拆遷安置費嗎？我們請實施者明確回應，如果實施者認為簽訂私約的住戶就不能拿，那請問實施者編列這些費用，不就是浮報共同負擔費用，用這樣的方式來騙取更新後房地，這些費用顯然應該剔除。如果實施者確實要提列這些費用，我們懇請委員要求實施者對於全部住戶都要一體適用，全部都要發放。 | 1.實施者與曾姓住戶並無訴訟關係，合先敘明。惟針對本案住戶對於合約分配條件無法認同者，可另選擇以權利變換方式選配。即住戶得於合約分配與權利變換分配兩者方式間擇一適用，實施者將予以尊重。<br>2.本案合約中有關搬遷安置費及拆遷補償費(已含殘餘價值計算)等，皆係將相關費用計入分回坪數內，據此，其他與實施者有合約關係之住戶，因雙方合意下簽立合約，故相關權益應依合約精神執行，無法適用權利變換分配方式。兩者分配方式係擇一適用，不得混為使用。<br>3.本案更新事業之實施經費認列標準係依民國 100 年 11 月 8 日修正之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」提列。是以權利變換建立在相關法制規範之下，後續實施將尊重由政府將以公平公正方式進行審議，相關提列內容仍須以最終審議為準。同時，實施者將盡力與貴住戶溝通說明。 | — |
| 5.有關合法建築物殘餘價值補償，實施者在第 2 次專案小組版的事業計畫中，提列了 73,694,485 元，且載明發放對象是更新單元內合法建物所有權人，到了第 3、4 次專案小組會議，金額降低為 47,752,752 元，同樣的問題我們要懇請委員要求實施者明確回答，請問包含已簽訂私約的全體住戶在內，可以領取到實施者所編列的建築物殘餘價值補償金嗎？如果實施者只是提列來拉高共同負擔費用，實際上沒有要發放，那麼就應該剔除這些費用。 | 1.本案合約中有關搬遷安置費及拆遷補償費(已含殘餘價值計算)等，皆係將相關費用計入分回坪數內，據此，其他與實施者有合約關係之住戶，因雙方合意下簽立合約，故相關權益應依合約精神執行，無法適用權利變換分配方式。<br>2.本案更新事業之實施經費認列標準係依民國 100 年 11 月 8 日修正之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」提列。是以權利變換建立在相關法制規範之下，後續實施將尊重由政府將以公平公正方式進行審議，相關提列內容仍須以最終審議為準。同時，實施者將盡力與貴住戶溝通說明。 | — |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 6.實施者在與住戶簽訂的私約中，與住戶約定：「不因權利變換結果，影響本契約雙方協議都市更新後，雙方所分配房地比例」，但是在本案審議過程中，又對住戶表示如果認為私約不公平，可以走權利變換，請實施者在審議會公開表明意見，已經簽訂私約的住戶，到底可不可以依照權利變換計畫進行選屋？如果實施者認為不行，要以私約限制住戶的分配，所有權利義務都按照私約走，那現在實施者提請委員審議的權利變換計畫顯然就是在打假球，因為實施者知道都更處的立場是不過問私約。又，實施者一邊在私底下以私約限制住戶的分配權利，一邊在檯面上又設法提高共同負擔比例，壓低住戶的分配，在告訴住戶說你不滿意私約可以走權變，試問在「私約」及「權變」的房屋分配都對地主顯然不公的情況下，要如何保障地主的分屋權利？這部分我們懇請委員嚴審。 | 1.實施者與曾姓住戶並無訴訟關係，合先敘明。惟針對本案住戶對於合約分配條件無法認同者，可另選擇以權利變換方式選配。即住戶得於合約分配與權利變換分配兩者方式間擇一適用，實施者將予以尊重。<br>2.與實施者有合約關係之住戶，因雙方合意下簽立合約，故相關權益應依合約精神執行，無法適用權利變換方式分配；然與實施者無合約關係之住戶，則依權利變換方式進行分配。兩者分配方式係擇一適用，不得混為使用。<br>3.本案更新事業之實施經費認列標準係依民國 100 年 11 月 8 日修正之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」提列。是以權利變換建立在相關法制規範之下，後續實施將尊重由政府將以公平公正方式進行審議，相關提列內容仍須以最終審議為準。同時，實施者將盡力與貴住戶溝通說明。 | — |
| (四)綜上，我們認為實施者利用住戶對於都市更新程序的不瞭解，使住戶簽立權利義務不對等的私約，設法壓低住戶選屋及領取相關補貼的權利；在編列共同負擔的費用上，又顯然有浮報的嫌疑，導致共同負擔比例過高，更新後多處的房地、車位竟然是歸實施者而非地主所有，使建商從中賺取鉅額利益。在這樣的情況下，已簽訂私約的九成住戶如果認為私約不公要改走權變，能不能改走權變？如何改走權變？是個問題，在現在的權變計畫下，改走權變到底有多少實益也是個問題，遑論實施者更遲遲不願提供與權變息息相關之完整估價報告讓住戶參考，更讓住戶對於實施者是否有誠意讓住戶走權變方式存疑。我們　懇請在座委員能重視此事，為所有地主權益把關，避免實施者日後與地主間衍生更多糾紛，謝謝各位委員。 | 1.實施者與曾姓住戶並無訴訟關係，合先敘明。惟針對本案住戶對於合約分配條件無法認同者，可另選擇以權利變換方式選配。即住戶得於合約分配與權利變換分配兩者方式間擇一適用，實施者將予以尊重。<br>2.與實施者有合約關係之住戶，因雙方合意下簽立合約，故相關權益應依合約精神執行，無法適用權利變換方式分配；然與實施者無合約關係之住戶，則依權利變換方式進行分配。兩者分配方式係擇一適用，不得混為使用。 | — |
| 三、陳[redacted]月、鍾[redacted]美 | | |
| (一)實施者因陳請人依「都市更新條例」第 22 條規定，於公展期間撤銷同意，而對陳請人提起訴訟，並要求數百萬元實施者自認為之損害賠償金額。本案一審經地方法院判斷「原告之訴駁回」所謂損害賠償根本不成立，惟實施者仍不放過陳請人，繼續上訴高等法院，現訴訟仍在進行中。 | 有關雙方合意而簽立合約爭議，雙方之權益應回歸民法規範，願交由法院判決與裁定。實施者仍希冀，雙方可建立法庭外之溝通管道。 | — |
| (二)有關實施者遵法問題，實施者對撤回同意之住戶提起訴訟，已明顯違反自身所出具之切結書(附件一)將依法適法依「都市更新條例」第 10 條、11 條、19 條及 22 條之規定申請辦理都市更新事業...；及在第 2 次聯審專案會議紀錄中，實施者回覆「1.地主並無不可依法撤回同意書，.....。」如此失格及法令遵循有嚴重缺失的實施者，請都更處重視實施者有嚴重業務登載不實及違反切結書之情事。 | 有關雙方合意而簽立合約爭議，雙方之權益應回歸民法規範，願交由法院判決與裁定。實施者仍希冀，雙方可建立法庭外之溝通管道。 | — |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (三)時至今日，我等承認與實施者關係的嫌隙，因訴訟過程中，實施者為求贏得訴訟，不擇手段，過程粗暴，實在已再到難以弭平的地步，在此嚴正清楚的告訴實施者，想要以我們之間所簽訂之「都市更新合建契約」來提起訴訟，並利用訴訟來逼我們就範，如果可以，於接到訴訟書時，我等應該就已嚇死馬上簽回同意書了，訴訟也不至到高院，本人在此嚴正的聲明不懼戰(訴訟)也不拒談，如果實施者無誠意好好坐下來談，我等為維護個人的權益及捍衛正義，絕對會堅決的奉陪到底。 | 1.關於陳水月、鍾春美所說：「實施者為求贏得訴訟，不擇手段，過程粗暴，實在已再到難以弭平的地步...」並非事實。<br>2.實施者提出訴訟前，已多次聯繫與拜訪地主，願雙方可積極溝通，但地主多次表示，要實施者找律師談，故實施者迫於無奈之餘，才走向訴訟一途。<br>3.有關雙方合意而簽立合約爭議，雙方之權益應回歸民法規範，願交由法院判決與裁定。實施者能希冀，雙方可建立法庭外之溝通管道。 | — |
| (四)本案實施者原聲稱分回比例 65.6%(附件二)與所有同意戶均簽有「都市更新合建契約」契約權利 1:1.25，原住戶僅多拿 25%回來，未來連新建物 38%之公設比都不夠支應，本案實施者打著都更的旗幟與住戶「都市更新合建契約」，並向都更處申請一大堆獎勵容積及停車位，截至目前為止共負比仍高達 59%，實施者對每次審議會委員提出三級建材，豪宅的計價，共負比過高等問題，均充耳不聞，硬是要闖關，並想要強渡關山，除考驗委員們的耐性，另本案實為「假權變，真合建」，若都更處同意實施，住戶無論選擇走私契或權利變換，其換回比例都一樣少的可憐。若都更處通過如此不合理的共負比，將對日後都更案製造一個不公平的案例，如此，所謂政府的德政，只圖利了財團，民眾的權利又如何能被保障。 | 1.三級建材是實施者多次於說明會上與多數地主之共識，都市更新案之實施者，係由多數地主委任，實施者將尊重少部分地主不同聲音，也願意與地主們溝通與說明，但希望能互相體諒與尊重。<br>2.本案更新事業之實施經費認列標準係依民國 100 年 11 月 8 日修正之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」提列。是以權利變換建立在相關法制規範之下，後續實施將尊重由政府將以公平公正方式進行審議，相關提列內容仍須以最終審議為準。同時，實施者將盡力與貴住戶溝通說明。 | — |
| (五)有關改建後的相關稅負，實施者均未向原住戶說明，請都更處督促實施者負起告知的責任。 | 感謝指教，實施者將盡力溝通與協調，並配合公部門一同盡力加速都更的推動。審議過程應公開之資料以於網站，請參照實施者公司網站(http://jzlc.com.tw/)因權變與估價多項資料涉及個資法，故如有其他疑義請與實施者聯繫，感謝指教。 | — |
| (六)以上。請都更處及委員們在諸多考量下，也能傾聽一下我們微弱的聲音，保證陳請人的基本權益，達成圓滿的結果，進而創造都更三贏的大局面。 | 感謝指教，後續實施將尊重由政府將以公平公正方式進行審議。 | — |
| 四、鍾[redacted]美(陳[redacted]池代表) | | |
| 共同負擔比例太高，請為老百姓把關。59.87%的共同負擔使地主分不到 4 成，這個是都更案還是圖利他人，拜託委員謹慎，合理合法，幫市民爭取福利。 | 權利變換建立在相關法制規範之下，後續實施將尊重由政府將以公平公正方式進行審議；同時，實施者將盡力與貴住戶溝通說明。 | — |
| 五、高[redacted]蘭 | | |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (一)本人對專案小組會議已至第 5 次,但實施者於都更計畫內對所有權人之共同負擔比例仍高達 59%以上無法認同,依實施者原對住戶說明會規劃都更後建築物,係地上 18 層地下 4 層,歷經數次變更設計也未徵得原所有權人多數人同意即更改為地上 23 層地下 5 層,所增樓層及停車位等利益並未回歸原住戶,即便歷次委員會都更委員建議實施者修正共同負擔比例,實施者仍視若罔聞(請實施者提供歷次會議缺失改進彙整表,給委員及住戶以利明瞭計畫完整性);以合建精神而言,應該出資者出資多少、即拿回多少比例,方符合合建公平原則,請問實施者第 5 次會議修正,現每位所有權人在 59%範圍內所有權人若依案內權利變換分回比例依三家估價公司估價均以 40 萬/1 坪換算,每戶分回率有達 59%?(所有權人應該僅能得 41%罷了)而 59%利潤仍歸實施者?請問如此合情合理嗎?何況尚未加計各項獎勵補助及容積移轉所得之利益。請實施者確實將每戶所能分回比率公開、確實、明白告知所有權人知悉?依現今土城房價已不止於 40 萬/1 坪而依權利變換換算實施者卻以最低鑑價結果分配於所有權人,對所有辦理都市更新所得之獎勵利益依實施者已訂定之私契約規定全歸實施者所有,如此之都市更新或合建事業計畫在座之所有委員如你是原住戶會同意嗎?請聯審委員為一般小市民請命、護命,也共同護衛居住者之正義及社會正義之精神。 | 1.有關住戶所提「對所有辦理都市更新所得之獎勵利益依實施者已訂定之私契約規定全歸實施者所有」非屬實。<br>2.如貴住戶對於合約分配條件無法認同,且同意改以權利變換施行,可另選擇以權利變換方式選配。即住戶得於合約分配與權利變換分配兩者方式間擇一適用,實施者將予以尊重,並願釋出善意,雙方進行溝通協商之。<br>3.本案更新事業之實施經費認列標準係依民國 100 年 11 月 8 日修正之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」提列。是以權利變換建立在相關法制規範之下,後續實施將尊重由政府將以公平公正方式進行審議,相關提列內容仍須以最終審議為準。同時,實施者將盡力與貴住戶溝通說明。 | — |
| (二)實施者無視都市更新條例第 22 條之法律條文存在,對撤案 2 住戶一而再提告訴訟,且不尊重我等契約公示原則任意竄改契約,卻堅稱係為符合都市更新分配原則,即便歷次都審委員建議溝通協調實施者充耳不聞,無視我等所有權人權益;一再興訟,凡非配合實施者所意欲者即以訴訟告到底,對尚未審核之都更成本及尚未所生之利益費用利用訴訟想加計索賠,如此之實施者,在尚未核准辦理都市更新作業即以此種利用訴訟威逼所有權人之手段,甚至威嚇其他不願簽約之人,使心生畏懼不敢有所反對;此種實施都更手段方式豈是政府辦理都市更新之原始精神及都更條例國家法律條文存在之意義,我等被告之人豈願將本人畢生之心血財產交付辦理房產更新事宜,實施者想利用訴訟鉗制所有權人利用都更同意比例及聯審會通過,以脅迫未同意戶達到其辦理都更牟利之目的,祈盼聯審委員重視此不公不義之情事、防止都更大浦案、文林苑案等憾事再次發生。 | 實施者提出訴訟前,已多次聯繫與拜訪地主,願雙方可積極溝通,但地主多次表示,要實施者找律師談,故實施者迫於無奈之餘,才走向訴訟一途。<br>有關雙方合意而簽立合約爭議,雙方之權益應回歸民法規範,願交由法院判決與裁定。實施者仍希冀,雙方可建立法庭外之溝通管道。 | — |
| 六、陳[redacted]松、吳[redacted]珍(陳[redacted]仁代表) | | |
| 我也是住在現場,分配比 1.25 倍為什麼要要求不一樣的東西,找其他住戶麻煩,6 年多了非常折磨。既然認為有不公平的部分,也有權利變換,那就走權利變換,交給委員審議。我還是一個原則,我們想要趕快脫離海砂屋的命運,希望委員盡快審查,從上次會議到現在,經過 1 年 8 個月,希望加速審查,不要一次又隔 1 年半。 | 感謝指教與支持,實施者將盡力推動全案的進行。 | — |
| 七、蔡[redacted]彬 | | |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 這個海砂屋從以前至今，很多東西當然不能盡善盡美，為了成就事情我覺得各退一步，可以讓事情更完美，大家當然是可以和樂融融。因為住這個海砂屋幾十年，確實在安全生命的危害確實是存在，我參加過幾次的審議會，我希望審議會在時程上，稍微關心一下 90 幾%的同意戶，我們不是沒有聲音，我們都在期待，我們也非常尊重。 | 感謝建議，實施者了解住戶的擔憂，實施者與公部門會一同努力加速都更時程。 | — |
| 八、劉 ■ | | |
| 我要提的問題是，共同負擔太高。另外是社區五樓加蓋的問題，實施者有五坪換一坪，我們陽台有外推，也有裝潢，也花了不少錢，這部分有沒有殘餘價值，實施者是否要補償給我們，我之前也寫過書面，實施者也漠視這個問題，希望審查委員可以明鑑這一點，是否有殘餘價值可以補償。 | 權利變換建立在相關法制規範之下，後續實施將尊重由政府將以公平公正方式進行審議。 | — |
| 九、林■財 | | |
| 其實這個海砂屋的改建，本人非常支持，但就是房子蓋的那麼好，相信大家看起來都會很舒服，但就是停車位的部分，這是本人關心的，我是以前板橋市公所工務課長退休的，我是認為停車位應該要至少每一戶要配置一個，不是要我們花錢購買，這是相差太多的。再來是共負比太高，和當時說明分回比例 65.6%牴觸非常嚴重，另外就是獎勵的部分可以給我們住戶比較高的比例，不要實施者都拿走了，對住戶不太公平。最後希望海砂屋盡速改建，另外一點小小的福利可以請實施者給我們多分一點。 | 權利變換建立在相關法制規範之下，後續實施將尊重由政府將以公平公正方式進行審議；同時，實施者將盡力與貴住戶溝通說明。 | — |
| 十、謝■芬 | | |
| 我因 A7-1、A7-2 九樓的上下樓層都是兩間套房，怕漏水疑慮，找吉澤幫忙協調，吉澤不肯，於是我參加蔡■慧的連署，我和蔡■慧一起被協調，原本要協調的是 B7 五樓 3 房格局圖，隔天早上吉澤說蔡■慧要 5 樓，吉澤較我上去 6 樓，我說好，當時我所看見的圖是侯■霞的 2 間套房，我要寫 B7-1、B7-2，吉澤卻叫我寫 B7(共 1 個單位)，吉澤告訴我 B7 就是 B7-1、B7-2 的合併戶(共計 1 個單位)是都更處要求寫，於是我聽了吉澤的話寫了 B7(共計 1 個單位)，吉澤要幫我協調時，單方面要求我放棄原來的 A7-1、A7-2 九樓才要協調。協調時簽了一張新的找補，吉澤說九樓與六樓因樓層價差的不同，所以才要寫。107 年 2 月有人告訴我 B7 六樓是一間大套房，是在建築計算圖上，我要跟都更處要圖資，都更處要我向吉澤要，吉澤連續給我的圖資都是錯誤的，都更處找來吉澤、建築師，建築師當場說 B7 六樓不是我的，吉澤說建築計算圖是誤植，吉澤李小姐說，因謝小姐與我公司簽了一張新的找補，對方(侯■霞)把房子給賣了，而 A7-1、A7-2 九樓還是謝小姐的名字，所以我跟本案分配找補並無關聯，吉澤沒有任何協調，而是用一張承諾書及切結書要我默認這一切，吉澤以我未連署地主要都更為由，認定我不要都更。 | 貴住戶之選配單元為 6F-B7(依 105 年 9 月 30 日函送新北市政府都市更新處(吉建字 105093001 號)之更新後分配位置申請書所載)，依第六次小組版本，分配建物面積坪數合計為 34.05 坪。有關選配之單位與坪數已明載於報告書，並於服務處提供翻閱，並無貴住戶所說之情形，住戶疑慮部分，實施者也多次積極配合至都更處釐清與說明。 | — |
| 十一、王■莉 | | |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (一)簡報第 5 頁未登載 1 樓住宅單價，請實施者針對本人產權部分具體說明。 | 1.原意見所提之簡報第 5 頁係簡述本案住宅平均建坪單價(3F 以上)及店面平均建坪單價(1F 及 2F)，非針對個別住戶之產權說明，合先敘明。惟有關貴住戶之選配單元 1F-C3，依第六次小組版本，分配建物面積坪數合計為 36.61 坪，更新後住宅單價為 459,000 元/坪。<br>2.審議過程應公開之資料以於網站，請參照實施者公司網站(http://jzlc.com.tw/)因權變與估價多項資料涉及個資法，故如有其他疑義請與實施者聯繫，感謝指教。 | — |
| (二)104 年曾表達要求實施者告知分配坪數，我原地下室有一個客廳三個房間，目前地下室變成儲藏室，合法變違法。現在地下室有 100 多坪，我合約只有 7.32 坪，叫我要簽切結用買的，住戶真的很可憐。 | 1.本案 B1 之設計(儲藏室)乃依原使用執照所載之原容積，詳見事業計畫報告書 P10-5~P10-6，地下層面積總計 850.20$m^2$。另，經查本案建物謄本(建號 3939 之主建物總面積為 115.54 $m^2$，包含一層 91.33$m^2$ 及地下層 24.21 $m^2$)，貴住戶地下層登記面積為 24.21$m^2$(約 7.32 坪，故合約所載應無誤。有關本案儲藏室之設計，未來皆依地政相關規定辦理登記。<br>2.另本案整體規劃設計需考量之層面甚廣，懇請貴住戶體諒，如所有權人如有異動選配房屋的需求，實施者願提供協助。 | — |
| 十二、王■莉(范小姐代表) | | |
| (一)在中國時報 107 年 1 月 2 日報導：中華民國不動產開發公會聯合會理事長吳寶田先生認為雨遮屋簷新制實施之後對於已簽約的都更案勢必重新再談。因須重新規劃的問題，面臨重新協調，所以希望都更審議委員嚴加把關，以免事後更紛亂，謝謝。 | 感謝指教，本案報核日為民國102年11月29日，為新制登記法上路之法令適用日(民國107年1月1日)之前，如有疑慮可洽實施者，我們將進一步說明。 | — |
| (二)權利變換計畫總務人事管理費用及銷售管理費用之費率提至上限，造價也太高，使得共同負擔 59%多，也太高。所以希望共同負擔應更透明化，攤在陽光下讓地主及所有權人能受到公平公正的對待。 | 權利變換建立在相關法制規範之下，後續實施將尊重由政府將以公平公正方式進行審議。 | — |
| 十二、蔡■慧(書面意見) | | |
| (一)有關 NO4 都審會議陳■月等住戶委託童■祥律師之發言陳述，本住戶非常認同，切中問題所在，實為部分簽署權利義務不對等合約的住戶(私相授受者除外)無奈的心聲。尤其是其中(三)之(3)、(4)、(5)所陳有關共同負擔比例過高與浮報共同負擔費用比及建築物殘餘價值補償之浮報。懇請各位委員正視問題，懇請公正嚴審。 | 權利變換建立在相關法制規範之下，後續實施將尊重由政府將以公平公正方式進行審議；同時，實施者將盡力與貴住戶溝通說明。 | — |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (二)本戶對於 NO4 諸委員之發言已於會後陳書予都更處表達意見，時隔一年半，再次陳述，簡述如下：有關共負比，歷屆委員皆表過高，已成共識。遺憾的是 NO4 都審會某委員既言「五十百分比已很高」卻又客氣十足「不是不可以，我也遇過五十五百分比的...。」如此言論不無護航之嫌，豈能期待公正。孫振義主委竟言：「權變或私約可擇優不必列於計畫書」，又大剌剌說「權變絕對不比私約好」。有關前者，權變或私約擇優本是參與都更住戶該有的權益，且本都更案早在前端開會已由本住戶提起且實施者也同意，部分住戶也於私約上註明，不知孫委員此言用意何在？請說明。至於後者「權變絕對不比私約好」，與實施者同調，不無附和坦護之嫌，請問都審所為何在？更顯都審之荒謬。 | 權利變換建立在相關法制規範之下，後續實施將尊重由政府將以公平公正方式進行審議；同時，實施者將盡力與貴住戶溝通說明。 | — |
| 相關單位意見 | | |
| 一、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見) | | |
| (一)經查本市土城區樂利段 1008 地號土地，尚無申請辦理容積移轉案件。另按都市更新條例第 83 條都市更新案件相關法令適用以擬定都市更新事業計畫報核日為準，後續申請人倘欲申請容積移轉時仍得依據擬定都市更新事業計畫報核日時相關法令辦理。 | 敬悉。後續將依相關法令規定辦理。 | — |
| (二)有關內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函釋「接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持份比例取得送出基地所有權」之容積移轉操作方式，本府自 104 年 1 月 1 日起按上開函釋審查辦理；惟依內政部 104 年 4 月 13 日內授營都字第 1040410614 號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條第 1 項規定，由實施者辦畢同項 3 款事項後，許可送出基地之容積移轉。 | 敬悉。後續將依相關法令規定辦理。 | — |
| 二、本府財政局幹事(書面意見) | | |
| (一)事業計畫第 15-5 頁：表 15-8 空污費計算表之建築面積 3,555.83 平方公尺與第 11-9 頁表 11-1 建築面積計算表所載設計建築面積 1,633.76 平方公尺不符，請釐清修正。 | 遵照辦理。本次已修正空污費計算表之建築面積為 1,633.76 平方公尺，並同時修正共同負擔之空汙費提列金額為 143,430 元。 | 事業計畫書<br>P15-5 |
| (二)事業計畫第 15-11、15-12 頁：總務及人事行政管理費用及銷售管理費用提列至上限，因本案共同負擔比例為 59.87%，請說明提列至上限之必要性與合理性或酌予調降。 | 本案考量更新前後所有權人及戶數眾多，且本案自整合土地所有權人至今，近年通膨除造成公司經營總務成本提高外，人事工資亦逐年調漲，故提列人事管理費與銷售費用提列至上限。惟考量減輕地主負擔，本次配合前次小組意見，修正財務及估價等相關內容後，共同負擔比例酌予調降為 59.63%。 | 事業計畫書<br>P15-1~P15-13 |
| 三、本府養護工程處(108 年 11 月 26 日新北養一字第 1084356492 號函書面意見)： | | |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 查所送資料第 5-1 頁尚無本處所有之土地，依「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」第 10 條第 1 項第 3 款規定：「以都市更新等整體開發方式辦理地區內之巷道，其開發計畫已辦理改道或廢止經各該主管機關審定。」，免依上述作業要點規定辦理巷道廢止。 | 敬悉。 | — |
| 委員綜合意見 | | |
| 一、都市設計 | | |
| 本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因本次都市設計出席委員人數不足，故改為諮詢案:併同本案都市更新事業計畫暨權利變換計畫審議案續提專案小組審議。 | | |
| (一)綠化量檢討部分 | | |
| 1.有關本案以設置無遮簷人行道作為無法綠化面積之計算，請依規定檢討後更正。 | 已取消不可綠化之無遮簷人行道部分面積，並調整綠化面積至符合規定。 | 都市設計報告書<br>P5-11 |
| 2.無法綠化面積部分，請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函規定檢討。 | 經查依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」，本案未達應設置無遮簷人行道標準，故依該函所示，已取消不可綠化之無遮簷人行道部分面積，並調整綠化面積至符合規定。 | 都市設計報告書<br>P5-11 |
| (二)基地北側因考量位置日照不足，請挑選耐陰植物種植。 | 遵照辦理。北側優先規劃耐陰植物，惟為求庭園之四季景觀變化，仍規劃部分開花植物於北側。 | 都市設計報告書<br>P5-11 |
| (三)地下一層儲藏室設置，請依建管規定合理規劃設置。 | 原使照圖地下室申請儲藏室用途為供一樓住戶使用，因都更原住戶分回一樓，要求仍須有儲藏室使用功能，故設置儲藏室空間。惟儲藏室已依建管規定(建築技術規則第 1 條第 19 款)檢討，符合規定。 | 都市設計報告書<br>P7-9 |
| (四)頂蓋型開放空間設置綠化部分，請考量人行動線後合理規劃。 | 已調整景觀配置，保持人行動線出入通暢。 | 都市設計報告書<br>P5-1 |
| (五)報告書部分： | | |
| 1.修正對照圖說回應頁碼與實際頁碼不一致，請修正。 | 已修正頁碼。 | 都市設計報告書<br>CH1～CH8 |
| 2.法規檢討部分，請確實說明檢討內容。 | 已補充法規檢討內容說明。 | 都市設計報告書<br>P2-1~P2-21 |
| 3.報告書封面申請項目有誤，請修正(如:屋脊裝飾物審議及提請放寬車道出入口)。 | 已修正報告書封面項目，符合申請內容。 | 都市設計報告書<br>封面 |
| (六)請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。 | 遵照辦理。 | — |
| 二、都市更新 | | |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (一)本案人民陳情意見眾多，且多涉及合建私契約爭議問題，該部分市府無權介入調解，針對本案不同意戶意見，基於整體和諧，仍須請實施者繼續努力溝通，並斟酌訴訟之必要性，加速本案推動，另住戶與實施者間信任度相當重要，各種電話或書面通知皆須落實，並應持續召開說明會讓地主感受到實施者之誠意，創造雙贏局面。 | 針對本案住戶表達之意見，自本案報核迄今，實施者已多次以電訪及親訪方式加強說明本案內容，且於基地現場設立駐點服務處，並將審議過程應公開之資料也公開於實施者公司網站(http://jzlc.com.tw/)，希望建立雙方良好互動平台，盡力與住戶溝通說明。 | — |
| (二)有關本案申請留設人行步道獎勵部分，原則同意。 | 敬悉。 | — |
| (三)建築規劃 | | |
| 1.本案法令適用日為 102 年 11 月 29 日，應適用「都市計畫法臺灣省施行細則」，依該規定，二樓不得做店鋪使用，請修正調整，且建築物使用用途前後載明不符，應是集合住宅與店鋪。 | 已依《都市計畫台灣省施行細則》第 15 條第 12 款規定，調整使用用途為「飲食店」。 | 都市設計報告書<br>P7-13 |
| 2.本案管委會空間規劃部分應實施區隔，僅限辦公室使用，目前仍作梯廳使用，請修正。 | 已區隔 1F 管委會空間。 | 都市設計報告書<br>P7-11 |
| 3.本案地下室儲藏容積檢討部分，B1 有計入，B2-B4 沒計入，計算基準請一致。 | 已將筆誤之「儲藏室」改為「機房」。 | 都市設計報告書<br>P7-9 |
| 4.本案 22 樓挑空僅能挑空於客廳與餐廳，目前規劃挑空於臥室將影響配置，請修正調整。 | 已取消 22 樓臥室之挑空，並檢討挑空規定，符合規定。 | 都市設計報告書<br>P7-43～P7-44 |
| 5.本案法定停車位應為全部共有，非一部共有，請檢討修正。 | 已將地下層法定車位之填色範圍修正為「全部共有」。 | 都市設計報告書<br>P8-9～P8-23 |
| 6.本案為都市更新案，基於消防安全考量，建議取消設置斜踏，且本案有關斜踏檢討並不符建築技術規則相關規定，請檢討修正。 | 已取消樓梯斜踏設置，並調整梯間至符合規定。 | 都市設計報告書<br>P7-1～P7-46 |
| 7.本案頂蓋型開放空間建議將植栽取消，整體規劃更為開放，避免後續產生圍塑之行為。 | 因本案可綠化空間有限，若該處綠化取消則綠化面積不足，故仍維持原規劃。 | 都市設計報告書<br>P5-11 |
| (四)財務計畫 | | |
| 1.本案「總務及人事管理費用」及「銷售管理費用」之費率均提列至上限，且營建費用提列部分採鋼筋混凝土造建材設備等級第 3 級，開挖至地下 5 層，造價較高，共同負擔比例高達 59.87%，與通案上仍有差距，請考量其建材需求必要性，並酌予調整，重新評估相關費用之合理性，以維護土地及建築物所有權人權益。 | 本案考量更新前後所有權人及戶數眾多，且本案自整合土地所有權人至今，近年通膨除造成公司經營總務成本提高外，人事工資亦逐年調漲，故提列人事管理費與銷售費用至上限。另有關建材設備等級第 3 級，開挖至地下 5 層，係考量地主需求及地下開挖率之限制而設計，同時已依使用建材設備等級填具「建築工程建材設備等級表」，並符合「建材設備等級表」所列必要項目等相關規定，補充於事業計畫書附錄十七。惟考量減輕地主負擔，本次配合前次小組意見，修正財務及估價等相關內容後，共同負擔比例酌予調降為 59.65%。 | 事業計畫書<br>P15-1~P15-13 |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 2.本案地下一樓規劃儲藏室，致本案設置規劃停車位空間受限，且本案 B1 目前評估單價低於新建成本價格，故地下室開挖越多層，共同負擔比就越高，請實施者再行考量。 | 本案原使照圖地下室即有申請儲藏室用途供一樓住戶使用，且原住戶選配更新後之一樓，要求仍須有儲藏室使用功能，故配合住戶需求，仍保有儲藏室之規劃，同時以建築技術規則第 1 條 19 項檢討，集合住宅設置儲藏室面積合計不超過該樓層樓地板 1/8，符合規定。 | — |
| 3.有關本案銷售管理費用部分，本案係採 100 年 11 月 8 日修正發布之共同負擔項目及金額基準提列，惟依 104 年 1 月 16 日修正發布之基準所列銷售管理費用提列級距部分，費用規模超過 25 億部分只能提列 5.5%，本案提至 6%，請實施者參酌調整。 | 本案報核日為民國 102 年 11 月 29 日，法令依據係採「100 年 11 月 8 日新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」提列，依規定銷售管理費用提列上限為 6%，考量法令適用之穩定性，仍維持原採用依據。<br>本案考量更新前後所有權人及戶數眾多，且本案自整合土地所有權人至今，近年通膨除造成公司經營總務成本提高外，人事工資亦逐年調漲，故提列銷售費用至 6%，惟考量減輕地主負擔，本次配合前次小組意見，修正財務及估價等相關內容後，共同負擔比例酌予調降為 59.65%。 | 事業計畫書<br>P15-1~P15-13 |
| 4.本案權利變換計畫 P8-1 頁涉及安置費用提列 500 元/坪，請實施者補充說明 1 樓與其他樓層是否有差異。 | 本案 1 樓原即為住宅，皆供居住使用，與其他樓層並無使用之差異，故安置費用係參考估價報告書內周邊租金水準平均為 500 元/坪進行提列。 | 事業計畫書<br>P14-1<br>P14-7~P14-9<br>P15-6 |
| 5.本案權利變換計畫 P8-3 頁建物拆遷補償費用涉及加速折舊及建物殘值部分，請實施者補充載明。 | 本案提列合法建築物拆遷補償費用部分，已考量海砂屋加速折舊情形(年折舊率 3.14%)進行價格修正，本次已補充載明於計畫書內。 | 事業計畫書<br>P14-3~P14-5<br>P15-6 |
| 6.本案權利變換計畫 P10-12 頁所提容積移轉費用係以 105 年案例估算，請實施者重新檢視是否有 102 年之案例可參考依循。 | 實施者係於民國 102 年本案報核後陸續洽購容積移轉所需公共設施用地，故為求本案容積移轉費用提列之合理性與真實性，現以民國 105 年實施者實際購買案例價格(為該年公告現值之 70%)作為容積移轉費用估算基準。 | — |
| 7.有關本案實施者與住戶所簽私約及權利變換計畫所涉及法令適用及稅務問題，請實施者妥與溝通明確說明。 | 遵照辦理。實施者已多次以電訪及親訪方式加強說明本案內容，且於基地現場設立駐點服務處，並將審議過程應公開之資料也公開於實施者公司網站(http://jzlc.com.tw/)，希望建立雙方良好互動平台，積極加強與住戶間之聯繫、確保溝通管道之暢通。 | — |
| 8.本案停車位數量作為訪客使用部分，請補充說明，且不宜納入總銷相關內容。 | 本案停車位共有 236 個(含裝卸車位及垃圾車位)，其中 B5 層規劃 6 個公共設施車位、B2 層規劃 2 個無障礙車位，皆供訪客使用，B1 層規劃 2 個裝卸及垃圾車位。前開共計 10 個車位皆已排除於總銷計算中，故納入總銷計算之車位共 226 個。 | 權變計畫書<br>P11-8~P11-9 |
| 9.有關本案計畫書誤植誤繕部分，請通盤檢視及修正。 | 遵照辦理。本次已修正。 | — |
| (四)估價內容 | | |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 1.巨秉不動產估價師聯合事務所估價報告書 | | |
| (1)本案更新前估價部分，未加計合法 4 層樓及海砂屋獎勵，請補充說明原因。 | 因考量本案為單一地號之區分建物且土地持分對應合理，若更新前估價部分，予以加計合法 4 層樓及海砂屋獎勵，就結果而言，更新前個權利人價值比例並未變動，但更新前土地價值提高，恐影響土地所有權人參與改建之意願，因此在地價上則不予考量。 | — |
| (2)報告書第 76 頁更新前區分所有建物垂直效用，給予 5 樓比 4 樓較高之效用比，倘本案有將 5 樓頂加之效用比納入考量之情況，請載明。 | 考量頂樓(5 樓) 通風採光應較佳，且 5 樓為頂樓，寧適性較不受樓上層戶別影響，故給予 5 樓比 4 樓高之樓層別效用比，並已在報告中註明。 | 巨秉估價報告書<br>P76 |
| (3)本案引用擬租案例，議價空間不一致，建議再行找成交案例，儘量避免使用擬租案例。 | 本案已依照委員意見，以避免全部採用擬租案例，改增加一租金成交案例進行評估。 | 巨秉估價報告書<br>P65、P103、P119 |
| (4)比較標的中新成屋屋齡皆超過 5 年，因新北市審議原則中已明訂新成屋為屋齡 5 年內，請補充說明。 | 首先說明經前次修正，更新後住宅比較案例本次以儘量蒐集並更換屋齡 5 年內案例，但就更新後店面及租賃案例而言、因價格日期當時區域環境內並無甚多屋齡 5 年內之案例，故僅得採用屋齡較高之案例，在此說明。 | 巨秉估價報告書<br>P98、P103、P114、P119 |
| (5)報告書第 131 頁更新後效用比調整率，因地形圖上可知本案基地除西南側面學校，視野較遼闊外，西北側、北側及東南側皆面臨 5-17 層樓之鄰房，鄰棟間距應不同，所面臨之樓層高低也將導致景觀之不同，建議增加面鄰房之景觀調整項目。 | 由於本案更新後在設計上均退縮人行步道建築，因此在棟距上均有與鄰棟有所距離，因此在景觀上面鄰房因素差異甚小，故在效用比上則僅考慮差異性較大之面學校之調幅，給予向上修正。 | — |
| (6)報告書第 43 頁勘估標的與比較標的間接近條件並無調整，距離調整之敏感度需再斟酌。 | 遵照辦理。 | 巨秉估價報告書<br>P42 |
| (7)報告書第 52、55 頁屋齡的標示方式請前後一致。 | 屋齡的標示方式已修正。 | 巨秉估價報告書<br>P51、P54 |
| (8)報告書第 55 頁接近條件為接近車站之距離，建議載明為何種車站。 | 已於報告書中註明。 | 巨秉估價報告書<br>P54 |
| (9)報告書第 55 頁比較標的三樓層位置 4 樓與 11 樓差 11%，是否調整幅度偏高，請再行檢視調整及補充說明。 | 已遵照委員意見修正，調整為-8%。 | 巨秉估價報告書<br>P54 |
| (10) 報告書第 60 頁合併前土地比較法與土開法一坪差 20 幾萬，請釐清。 | 已重新檢視修正合併前土地比較法與土開法地價之差異，因土地買賣案例通常會另外考量其他獎勵以提高開發效益，因此土地比較價格並非直接以法定容積看待，而土開法則是僅以法定容積看待與評估，故造成土地比較價格較高，在此補充說明。 | 巨秉估價報告書<br>P59 |
| (11) 報告書內公設比調整率較大，請補充說明。 | 已說明公設比高低影響室內使用面積，故以考量室內使用效益後，推算公設比例差異之修正幅度。 | 巨秉估價報告書<br>P50 |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (12) 報告書第 102 頁面積適宜性並無調整，但總價單價之關係-5%調整，整體邏輯請再釐清。 | 就店面而言，各類型店家在面積上有各自適用面積大小，因此在面積上本次就未予修正，僅就總價單價之關係進行調整，予以合理修正面積小、單價高之市場反應。 | 巨秉估價報告書<br>P101 |
| (13) 報告書第 62 頁所載 1000 坪與 43 坪面積差異大，惟個別因素之規劃潛力均為普通，請釐清並調整內容。 | 遵照委員意見，將予以更換較為適當面積之土地案例。 | 巨秉估價報告書<br>P39 |
| (14) 報告書第 131 頁因考量本案住戶較多，建議補充說明本案效用比調整率理由。 | 遵照委員意見，將予以補充說明。 | 巨秉估價報告書<br>P131~P142 |
| (15) 更新前 1 樓車位之處理方式？請於估價報告書內補充。 | 本次更新前 1 樓謄本登記面積內均含室內停車間，但目前現況使用均為住家評估，其使用上只是室內不停車位，在市場交易習慣上並不影響價格，因此本次以現況進行評估，將予以補充說明。 | 巨秉估價報告書<br>P76 |
| (16) 報告書第 39 頁標的三與勘估標的坪數差異大，請評估是否更換其他案例。 | 遵照委員意見，將予以更換較為適當面積之土地案例。 | 巨秉估價報告書<br>P38 |
| (17) 報告書第 43 頁道路與巷道調整率部分，請評估是否合併。 | 道路寬度與臨路面，因兩者調整因子不同，較未予以合併考慮，在此補充說明。 | — |
| (18) 報告書第 52 頁及第 115 頁目前標的一與二為同建案，是否有其他建案案例可替換參考。 | 遵照委員意見，將予以更換其他社區之案例。 | 巨秉估價報告書<br>P51、P114 |
| (19) 報告書第 76 頁部分為 B1 價格，請在本文內補充說明。 | 遵照委員意見，均予以補充說明。 | 巨秉估價報告書<br>P76 |
| (20) 更新後店面案例請補充相關文字說明。 | 遵照委員意見辦理。 | 巨秉估價報告書<br>P98 |
| (21) 報告書第 118 頁本案為地上 22 樓地下 5 樓，RC 三級，造價部分應反應更新後價格，請併同考量。 | 造價部分已反映在建材及建築設計中予以考量。 | 巨秉估價報告書<br>P117 |
| (22) 報告書第 130 頁目前住宅大概為 37.5 萬，本案接近捷運站與學校，價格合理性請再考量是否有調整空間。 | 本次更新後房價，係 4 樓比準戶建坪單價為 37.5 萬，各戶單價依照水平、垂直效用比調整後，約介於 37 萬元/坪至 46 萬元/坪，全棟住宅均價則為 42.4 萬，於價格日期當時實已符合區域價格水準。 | — |
| (23) 露臺單價請於本文補充說明依據。 | 遵照委員意見，已予以補充說明。 | 巨秉估價摘要表<br>P21<br>巨秉估價報告書<br>P148 |
| (24) 報告書第 151 頁車位是否有分大小，請補充說明。 | 遵照委員意見，已予以補充說明。 | 巨秉估價摘要表<br>巨秉估價報告書<br>P21、P148 |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (25) 本案地下室車位及儲藏室估價單價低於造價，請再釐清調整。 | 地下室車位及儲藏室估價單價之決定係基於區域房價水準，並非以成本造價決定，在此說明。 | — |
| (26) 本案調整率請補充一致性依據及相關說明。 | 遵照委員意見，將予以補充說明。 | — |
| 2.敏達不動產估價師聯合事務所估價報告書 | | |
| (1) 報告書第 59 頁比較標的面積差異過大，建議修正。 | 遵照辦理，已更換比較標的 2。 | — |
| (2) 報告書內容應避免主觀形容詞，且描述詞與調整率不一致，建議修正 | 接近條件已採距離量化呈現，每一等級以 1%做為調整率。 | — |
| 3.宏大不動產估價師聯合事務所估價報告書 | | |
| (1) 個別因素修正應用量化方式修正，避免主觀形容詞。另接近條件均為略差，惟調整率不一致，請修正。 | 遵照辦理，比較法中之接近條件因素將標示設施名稱與距離。 | — |
| (2) 報告書第 82 頁使用擬售案例，建議改採實際成交案例。 | 因土城地區於價格日期時，新成屋店面成交案例稀少難尋，故採用周遭同一供需圈內之店面擬售案例，特此說明。 | — |
| (3) 本案平均共同負擔費用為 23 萬/坪，垂直效用比僅 35%，建坪單價僅 15-16 萬，調整率是否過大，請再檢討。 | 本案營造單價約 15 萬元/坪，就成本面而言兩者並無太大差異；就市場面而言，因地下室的採光與使用效益較差，其售價通常遠低於地上層，特此說明。 | — |
| 4.本案 2 樓店面係以使用 1 樓店面價值下修 70%，價格為 42 萬/坪，但店面來說 42 萬/坪已低於 2 樓以上平均單價，請再檢討。 | 經查本案 2 樓店面係為獨立 2F 店面，需由外梯進出，與 1F 並無連通，且位於巷弄內，其價格為 42 萬/坪已高於 2 樓住宅單價 38~40 萬，實屬合理。 | — |
| 5.有關領銜估價報告書誤植誤繕部分，應通盤檢視修正，其餘 2 家估價報報告書應併同調整修正。 | 遵照辦理。 | — |
| 會議結論 | | |
| 請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成後，提送下次小組審議。 | | |

# 「擬訂新北市土城區樂利段1008地號土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第六次都更暨都設聯審專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：民國109年08月05日(星期三)上午9時30分

開會地點：新北市板橋區中山路一段161號11樓(新北市政府11樓1122會議室)

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|
| 陳情人意見 | | |
| 一、鍾■美(童■祥律師代表) | | |
| 前次(第五次)專案小組會議召開至今已逾八個月，關於前次專案小組會議上住戶請求實施者回答的問題，無論是請實施者提供三家估價師事務所的完整估價報告，或是請實施者明確說明提列於共同負擔的拆遷安置費及合法建物拆遷補償部分，是否有確實要發給全體住戶，沒有的話為何可以提列在共同負擔項下？甚至是已經簽訂私約的住戶，到底可不可以依照權利變換計畫進行選屋，又要如何改走權變？等等問題，實施者在這段期間內完沒有和住戶做任何說明，顯然無視於住戶權益，也無視審議委員在每次會議中請實施者應和住戶妥善溝通的要求。以下僅再就本件都市更新案相關問題請實施者明確說明。 | 敬悉，實施者回應如下。 | — |
| (一)有關實施者對於撤銷同意書住戶進行訴訟問題：<br>截至目前為止，實施者仍執意對於公展期間內撤銷同意書的住戶陳■月、鍾■美等人進行民事訴訟請求損害賠償，甚至經一審法院判決實施者敗訴後(臺灣新北地方法院106年度訴字第536號判決)，實施者仍執意提起上訴。另外，實施者在近日又對於住戶高香蘭提出刑法侵占罪的刑事自訴，實施者一再興訟，完全不見溝通誠意。實施者意圖以此方式迫使住戶接受不合理的合建條件，同時使其他住戶即便知道本件都市更新案有諸多問題也不敢爭執，實施者此種推動都市更新 方式令人難以苟同。 | (一)訴訟相關議題：<br>實施者提出訴訟前，已多次聯繫與拜訪地主，願雙方可積極溝通，但地主多次表示，要實施者找律師談，故實施者迫於無奈之餘，才走向訴訟一途。<br>訴訟係因雙方合意而簽立合約，因貴住戶涉有違約之疑，故提出訴訟釐清相關權利義務。<br>懇請住戶體諒，實施者面對逾百位住戶，如雙方簽立契約後皆可反悔違約，免承擔違約之責任，同理，若是如此實施者違約是否也免負擔責任?這樣實施者如何讓其他住戶相信實施者會交付合約承諾的家園給大家。<br>契約爭議應回歸民法規範，且於法院訴訟過程，實施者也曾多次表達意願調解，實屬貴住戶不願履約，故尚無法達成共識。<br>契約爭議應交由法院判決與裁定，但實施者仍希冀，雙方可建立法庭外之溝通管道。 | — |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (二)有關實施者提供資料問題：<br>在 103 年 11 月 19 日本案公展期間的公辦公聽會中，委員表示有關權利變換計畫審議，是政府對地主基本保障的機制，實施者有義務對整體內容說明清楚，並確認地主所獲得的資訊是否充足，而權利價值的認定，是攸關住戶選屋權利的重要資訊，實施者理當充分揭露資訊，有鑑於此，故本所律師於 106 年 12 月 18 日代表住戶陳■月、鍾■美、曾■聰寄發存證信函(台北市府郵局第 1056 號)，請求實施者提供三家估價師事務所的完整估價報告書，然而自前述律師函寄發至今已逾二年半，實施者仍未提供三家估價師事務所的完整估價報告書。我們在第四次、第五次專案小組會議中，看到審議委員對於三家估價師事務所的估價報告書都提出許多指正的意見，顯見估價報告之內容確有重大瑕疵，必然影響住戶選配權益，但在住戶使中無法取得完整估價報告書、資訊如此不對稱的情況下，試問住戶要如何就估價內容表示意見，因此我們在今天的審議會，要再次要求實施者於會後一週內提供三家事務所修正後的完整估價報告書。 | (二)資訊揭露：<br>實施者現場測試網站，本案公展資料、第五次小組事業計畫報告書、第六次小組簡報資料皆於網站上揭露，並檔案下載無礙。敝公司仍願意盡最大努力和住戶們溝通，釐清住戶們的疑慮。<br>若住戶有資料下載問題，可隨時跟實施者聯絡，且本案於社區現址設有服務處，相關資料皆可於服務處翻閱，因部分資料涉及個資眾多，也懇請住戶體諒。 | — |
| (三)有關共同負擔提列問題：<br>1.共同負擔比例過高，本案實施者所提列的共同負擔比例，從公開展覽版本的 62.27%，到第三次專案小組版本的 62.40%、第四次專案小組版本的 59.04%、第五次專案小組版本的 59.87%，再再顯示實施者提列的共同負擔費用過高，依其提列數據，實施者竟可分回約六成更新後房地，顯然不合理。因此在每一次專案小組會議中，審議委員都表示共同負擔比例太高，與通案上差距太大，要求實施者檢討改善，以保障住戶權益，但實施者檢討的結果，卻是無視委員的要求，一再玩弄數字遊戲，顯然實施者對審議委員之指正僅為敷衍了事，未按照委員意見修正，抱持一旦委員疏未注意或時間一久即可僥倖通過之心態，懇請委員為所有地主權益把關。 | (三)共同負擔：<br>審議過程中數值修正乃正常過程，相關提列內容仍須以最終審議為準，且本案更新事業之實施經費認列標準依民國100 年11 月8 日修正，「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」提列。以權利變換建立在相關法制規範之下，後續實施將尊重由政府將以公平公正方式進行審議，相關提列內容仍須以最終審議為準。同時，實施者將盡力與貴住戶溝通說明。<br>感謝住戶建議，後續實施將尊重由政府將以公平公正方式進行審議。 | — |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 2.有關合法建築物拆遷安置，實施者在公展的事業計畫中，表示本案每戶只有新台幣 10 萬元的搬遷安置費，所以這部分原本實施者只列了 1,250 萬元(共 125 戶)的權利變換費用，這金額對於住戶在拆遷後到交屋前的租屋成本花費來說，實在是杯水車薪。實施者之所以會只給每戶 10 萬元的搬遷安置費，其實是因為他們利用與住戶間的資訊不對稱，以及住戶對都市更新程序的不瞭解，在私約中與住戶約定每戶的搬遷補助款就是 10 萬元。然而，在第 2 次專案小組會議中，實施者卻突然按都更單元內每戶「合法建物面積 x 每坪 550 元 x 更新期間 35 個月」提列了 70,335,489 元的拆遷安置費，在第 3、4、5 次專案小組版的事業計畫中，實施者又按「合法建物面積 x 每坪 500 元 x 更新期間 35 個月」提列了 67,276,416 元的拆遷安置費，這些實施者提列的費用，將來都是要從更新後房地折價抵付的，也就是可以從將來更新後的房地落到實施者的口袋，但問題是，已經簽訂私約這些九成左右的住戶，在私約被綁死每戶只有 10 萬元搬遷費的情況下，拿得到實施者所謂的拆遷安置費嗎？我們請實施者明確回應。此部分不僅僅是私約的問題，更攸關到實施者有沒有浮報共同負擔費用而壓縮到權利變換關係人的選配權益，如果實施者沒有要實際把這些錢發給全體住戶，那實施者編列這些費用，顯然就是浮報共同負擔費用，用這樣的方式來騙取更新後房地，這些費用顯然應該剔除，否則此部分可能還涉及到刑法詐欺等罪的刑事責任問題。 | (四)雙方合約-搬遷安置費、拆遷補償費相關議題：<br>車位、搬遷安置費、拆遷補償費無論在權變或合約中皆有提撥，但合約中將其價值應住戶要求，已轉換成坪數呈現(將相關費用計入分回坪數內)，據此，因雙方合意下簽立合約，故相關權益應依合約精神執行。實施者已多次於公開場合表達與住戶們溝通坪數、車位、搬遷安置費、拆遷補償費等項目，經住戶們大多數同意，這些費用大部分轉換於坪數呈現，因此記載於私約之中，若少數住戶認為這部分費用不足，仍可以選擇權利變換領取審議後的車位、搬遷安置費及拆遷補償等費用並實施者同時釋出善意，於多次公開會議上表示已簽約的住戶可於合約分配與權利變換兩者方式間擇一適用，實施者將予以尊重。<br>如住戶仍有疑慮可向實施者聯絡，我們將協助加註相關條文。<br>「私約」係經雙方合意而簽立合約，若貴住戶不尊重民法及權利變換審議後的結果，實施者也甚感遺憾，同時，實施者將盡力與貴住戶溝通說明。 | — |
| 3.有關合法建築物拆遷補償，實施者在第 2 次專案小組版的事業計畫中，提列了 73,694,485 元，且載明發放對象是更新單元內合法建物所有權人，到了第 3、4、5 次專案小組會議，金額降低為 47,752,752 元，同樣的問題我們要求實施者明確回答，請問實施者有沒有確實要按其所編列的合法建築物拆遷補償金發給全體住戶？如果沒有，實施者只是提列來拉高共同負擔費用，實際上沒有要發放，那麼說應該剔除這些費用。此部分與前述拆遷安置費金額加總已逾新臺幣一億元，嚴重影響權利變換關係人的選配權益，敬請審議委員嚴格為住戶把關。 | | |
| 4.實施者在本案審議過程中及前次專案小組會議紀錄內，白紙黑字表是住戶如果認為私約不公平，可以走權利變換，但是實施者在近日又向本所律師表示已簽訂私約的住戶不能走權利變換，請實施者明確表明意見，已經簽訂私約的住戶，到底可不可以依照權利變換計畫進行選屋？如果實施者認為不行，要以私約限制住戶的分配，所有權利義務都按照私約走，那現在實施者提請委員審議的權利變換計畫顯然就是在打假球，因為實施者知道都更處的立場基本上是不過問私約。又，實施者一邊在私底下以私約限制住戶的分配權利，一邊在檯面上又設法提高共同負擔比例，壓低住戶的分配，再告訴住戶說你不滿意私約可以走權變，試問在「私約」與「權變」的房屋分配都對地主顯然不公的情況下，要如何保障地主的分屋權利？這部分我們懇請委員嚴審。 | 敬悉。 | — |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (四)綜上，我們認為實施者利用住戶對於都市更新程序的不瞭解，使住戶簽立權利義務不對等的私約，設法壓低住戶選屋及領取相關補貼的權利；在編列共同負擔的費用上，又顯然有浮報的問題，導致共同負擔比例過高，更新後約六成的房地、車位竟是歸實施者而非地主所有，使建商從中賺取鉅額利益。在這樣的情況下，對於本案全體住戶的選配權益顯然是有嚴重的影響。因此，我們懇請在座委員能重視此事，為所有地主權益把關，避免實施者日後與地主間衍生更多糾紛，謝謝各位委員。 | 敬悉。 | — |
| 二、陳■月 | | |
| (一)實施者因陳請人依「都市更新條例」第 22 條規定，於公展期間撤回同意，惡意對陳請人提起訴訟，並要求數百萬元實施者自認為之損害賠償金額。本案一審經地方法院判斷「原告之訴駁回」所謂損害賠償根本不成立，惟實施者仍不放過陳請人，繼續上訴高等法院，現訴訟仍在進行中。 | (一)訴訟相關議題：<br>訴訟係因雙方合意而簽立合約，因貴住戶涉有違約之疑，故提出訴訟釐清相關權利義務。<br>懇請住戶體諒，實施者面對逾百位住戶，如雙方簽立契約後皆可反悔違約，免承擔違約之責任，同理，若是如此實施者違約是否也免負擔責任？這樣實施者如何讓其他住戶相信實施者會交付合約承諾的家園給大家。<br>契約爭議應交由法院判決與裁定，但實施者仍希冀，雙方可建立法庭外之溝通管道。 | — |
| (二)有關實施者遵法問題，實施者對撤回同意之住戶提起訴訟，已明顯違反自身所出具之切結書將依法適法依「都市更新條例」第 10 條、11 條、19 條及 22 條之規定申請辦理都市更新事業，.....」；及在第 2 次聯審專案會議紀錄中，實施者回覆「1.地主並無不可依法撤回同意書，.....。另外住戶謝小姐每每在會議上陳請表示所分選屋，實施者跟她講的與書審資料不符，實施者永遠是說一套做一套及對自己所簽具之切結書亦不承認，本人嚴重懷疑所送書件是否還有其他業務登載不實情事，請委員們嚴格慎重替地主把關。 | (二)書審資料不符：<br>有關陳小姐之問題，實施者已曾多次協助並陪同至都更處確認相關疑義，故無貴住戶所說之資料不符之問題，相關書審資料皆經主管機關審查，實施者也一直配合主管機關進行相關審查程序。 | — |
| (三)本案實施者原聲稱分回比例 65.6%，於第五次聯審會議中回覆不含容移的部分算起來差不多，本建案總價高達 40 幾億，哪怕只差 1%都有 4 千多萬的差異，如此關乎住戶權益之事，實施者一句差不多就輕率隨便的答覆，試問是不是在聯審會有答就好，反正審議委員也拿你們無可奈何。 | (三)雙方合約坪數：<br>有關雙方合約之坪數，是由實施者於前期開發階段由實施者提出實施者能承擔的合作條件，合約經雙方合意簽定，期間住戶要求實施者對合約坪數提出分配比例之說明，故實施者在本案原容積、都更獎勵值、容積移轉質皆不明下，僅得就不含原容積、容積移轉之數值進行試算(開發階段會議簡報皆有明載)，事情發生皆有其歷程跟背景因素，且貴住戶片面控訴的「本案實施者原聲稱分回比例65.6%」並非屬實。<br>如貴住戶對於合約分配條件無法認同，選擇以權利變換方式選配，實施者也予以尊重。 | — |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (四)本案目前同意之住戶均係以簽訂「都市更新合建契約」參與同意都更，其契約第參條...本基地依據「都市更新條例」暨相關子法規定辦理都市更新，以「都市更新條例」所載之重建及協議合建方式(甲、乙雙方同意，不因權利變換結果，影響本契約雙方協議都市更新後，雙方所分配房地比例)實施都市更新作業。實施者於共負比中所編列高達 1 億多之拆遷補償費、拆遷安置費及租屋補助，依同意戶之「都市更新合建契約」第參條規定，目前同意住戶根本就無法取得一分一毫補償、安置費及租屋補助，顯然是有虛報及編列不實共負費用，請委員們硬起來退回本案之權利變換。 | (四)雙方合約-搬遷安置費、拆遷補償費相關議題：<br>本案尚有少部分住戶尚未取得事業計畫同意，實施者也在努力中，為保障住戶權益，本案更新事業之實施經費認列標準係依民國100年11 月8 日修正「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」提列。權利變換建立在相關法制規範之下，後續實施將尊重由政府將以公平公正方式進行審議。<br>車位、搬遷安置費、拆遷補償費無論在權變或合約中皆有提撥，但合約中將其價值應住戶要求，已轉換成坪數呈現(將相關費用計入分回坪數內)，據此，因雙方合意下簽立合約，故相關權益應依合約精神執行。實施者同時釋出善意，於多次公開會議上表示已簽約的住戶可於合約分配與權利變換兩者方式間擇一適用，實施者將予以尊重。 | — |
| (五)江委員曾表示過住戶都更改建但求安居，惟實施者為牟利，以豪宅計價，致共負比過高等問題，均充耳不聞，硬是要闖關，考驗委員們的耐性。另本案實為「假權變、真合建」，若都更處同意實施，住戶無論選擇走私契或權利變換，其換回比例都一樣少的可憐。若都更處通過如此不合理的共負比，將對日後都更案製造一個不公平的案例，如此，所謂的政府的德政，只是圖利財團，民眾的權利又如何能被保障。 | (五)權變與雙方合約：<br>都市更新當時的時空背景，各項獎勵值尚有浮動風險下，住戶無法明確知悉更新後可分配之權值，而實施者在民法保障下提出合建條件，同時讓雙方各自權利義務更加明確，契約經過雙方於合意下進行簽定。<br>另實施者同時釋出善意，於多次公開會議上表示已簽約的住戶可於合約分配與權利變換分配條件下擇優適用(以所選擇方式之權利義務為原則)，實施者將予以尊重。 | — |
| (六)上一次會議有提到改建後的相關稅負，實施者均未向原住戶說明，請都更處督促實施者連同公設比一併告知。 | (六)公設比與稅賦：<br>本案公設比目前規劃為33.8%。<br>稅賦減免可參考都市更新條例第67條，因本基地所有權人較多，各戶面臨的稅負問題皆有所不同，住戶可與實施者聯繫，我們可就專業部分提供討論及說明。 | — |
| (七)以上。再一次懇請都更處及委員們在諸多考量下，也能傾聽一下我們微弱的聲音，保證陳請人的基本權益，達成圓滿的結果，進而創造都更三贏的大局面。 | 敬悉。 | |
| 三、蔡淑慧(書面意見) | | |
| (一)實施者既然表示住戶可選擇權利變換，就請坦然接受實質審議，請誠實面對搬遷安置等費用浮報問題。 | 本案尚有少部分住戶尚未取得事業計畫同意，實施者也在努力中，為保障住戶權益，本案更新事業之實施經費認列標準系依民國 100 | — |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (二)請諸委確實審議。有關搬遷安置，實給每戶區區 10 萬(泯滅良心，都更通案前所未見)共 1,250 萬元，卻提列與事實完全不符的數目，明顯浮報。諸此浮報問題，請都更處與各位委員嚴格把關，別剝奪住戶私約或權變擇優的權益。 | 年 11 月 8 日修正「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」提列。權利變換建立在相關法制規範之下，後續實施者將尊重由政府以公平公正方式進行審議。<br>車位、搬遷安置費、拆遷補償費無論在權變或合約中皆有提撥，但合約中將其價值應住戶要求，已轉換成坪數呈現(將相關費用計入分回坪數內)，據此，因雙方合意下簽立合約，故相關權益應依合約精神執行。實施者同時釋出善意，於多次公開會議上表示已簽約的住戶可於合約分配與權利變換兩者方式間擇一適用，實施者將予以尊重。<br>權利變換與私約其架構不同，實施者以承諾無論私約或權變選配權利價值(含房屋、車位、搬遷安置費、拆遷補助費等)整體價值可擇優選擇。<br>無論住戶選擇依合約或權變價值選配，需考量整體性。依合約精神，簽約之雙方本就應承擔合約之權利義務，本案少數住戶擬以挑選、擷取合約及權變部分條件，僅就對自身有利的部分來做主張，無視合約精神，及對實施者做出「泯滅良心，都更通案前所未見」之不實指控，實施者對此恕難苟同。 | |
| 四、蔡[redacted]彬 | | |
| 贊成都更重建，社區為海砂區，屋況一年比一年差。希望都更處在審議過程可以加緊腳步協助我們，謝謝。 | 感謝指教，實施者將繼續努力。 | — |
| 五、謝[redacted]芬 | | |
| 當初跟我協調的 B76F 到底是套房還是三房，為什麼我沒有權利分配價值，只有土地價值，而且我不能參加權變。實施者還說房子蓋好之後叫我先生小孩各拿出 5 百萬買房子，用 1 千 3 百多萬買。 | 依實施者 105 年 9 月 30 日(吉建字 105093001 號)函送新北市政府都市更新處之更新後分配位置申請書所載，貴住戶之選配單元為 6F-B7，另依第 6 次專案小組版本，分配建物面積坪數合計為 34.05 坪。貴住戶選配之單元及坪數已明載於報告書，並於服務處提供翻閱，並無貴住戶所說之情況，住戶疑慮部分，實施者也多次積極配合陪同至都更處確認與說明。<br>另不能參加權變等說詞，並非屬實，實施者並未提供過這樣的論述，請貴住戶莫要曲解刪節對話內容，就雙方誤會部分，實施者將會繼續積極與貴住戶溝通。 | — |
| 六、曾[redacted]聰 | | |
| (一)本案共同負擔高達 6 成並無實際作為。 | 本案更新事業之實施經費認列標準係依民國 100 年 11 月 8 日修正之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」 | — |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (二)針對委員意見，實施者並無提出實際修正方案。 | 提列。權利變換建立在相關法制規範之下，後續實施者將尊重由政府以公平公正方式進行審議。<br>針對委員及住戶意見，實施者已於每次審議會中提出修正方案並與委員協商，此部分可由歷次公開報告書圖上確認。<br>都市更新案由住戶提供土地、實施者提供資金，由政府擔任審查單位，海砂屋重建需要三方努力。 | |
| (三)實施者並不尊重住戶及委員意見修正，看不到誠意。重建速度快慢取決於實施者誠意，而我們是地主。 | | |
| 七、王[redacted]莉 | | |
| (一)簡報第 5 頁只有 3 樓以上的價錢是 42 萬，每次都未登載 1 樓價錢，我曾經有拿到有標明的，價格是 39 萬 9 千。我選擇 1 樓，價格是 39 萬 9 千，3 樓以上的是 42 萬 3 千多。 | 本次專案小組簡報第 7 頁有標註各層單價平均單價，一樓單價為一樓及地下室之單價依面積比例平均後之價格，因此較三樓以上為低。實際上地下室造價較地面層以上造價高數倍，但實施者為顧及一樓住戶權益，仍願意犧牲造價及容積配合地主需求。若仍有疑慮可與實施者聯繫，實施者將為您做更詳細的說明。<br>本案舊有建物之地下室涉及原容積使用及各建物地下室登記名稱等議題，實施者係因受限法令因素，非屬實施者蓄意為難。另有關合約問題，實施者將持續並積極與貴住戶說明。 | — |
| (二)我現在有地下室，地下室用不合理的建築規劃弄成儲藏室，那是有所有權狀的，我原地下室有一個客廳三個房間，目前地下室變成儲藏室。我每一次審議都有講，永遠沒有答案，我們很可憐，實施者都用他的方法在壓你，都說再跟我切結簽合同，請問我沒有合約我怎麼簽怎麼結。 | | |
| (三)我樓上 1 樓的合約也是不完整，我們有開會，當時去了 13 人都是 1 樓的住戶，當時我就跟副總講，他把我的比例算錯了，算到樓上是 1.25，要幫忙我更正，也是當場打電話到總公司，沒人接電話。 | | |
| 相關單位意見 | | |
| 一、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見) | | |
| (一)經查本市土城區樂利段 1008 地號土地，尚無申請辦理容積移轉案件。另按都市更新條例第 83 條都市更新案件相關法令適用以擬訂都市更新事業計畫報核日為準，後續申請人倘欲申請容積移轉時仍得依據擬訂都市更新事業計畫報核日時相關法令辦理。 | 敬悉。後續將依相關法令規定辦理。 | — |
| (二)有關內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函釋「接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持份比例取得送出基地所有權」之容積移轉操作方式，本府自 104 年 1 月 1 日起按上開函釋審查辦理；惟依內政部 104 年 4 月 13 日內授營都字第 1040410614 號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條第 1 項規定，由實施者辦畢同項 3 款事項後，許可送出基地之容積移轉。 | 敬悉。後續將依相關法令規定辦理。 | — |
| 二、本府財政局幹事(書面意見) | | |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (一)請詳列「都市更新規劃費用」及「不動產估價費用」提列基準計算式，以檢核實際合約金額未高於計算結果。 | 1.本案於 102 年 11 月 29 日報核，故有關都市更新權利變換計畫所提列共同負擔部分採用 100 年 11 月 8 日北府城更字第 1000002295 號「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」規定，其中「都市更新規劃費用」及「不動產估價費用」提列基準計算式詳列如下：<br>(1)依提列基準，更新規劃費合計上限規定為 1,174.46 萬元~1,220.46 萬元，本案依合約提列 714 萬元(含稅)，符合規定。計算如下：<br>A.發起階段 80 萬元~96 萬元：可行性評估 30 萬元(得酌予調整 20%=36 萬)+都市更新計畫 50 萬元(得酌予調整 20%=60 萬)。<br>B. 擬定階段 944.46 萬元：100 萬元+344.46 萬元(3,000*0.1+555.83*0.08)+500 萬元(20*6+80*4+24*2.5)。<br>C.執行階段規定為 150 萬元~180 萬元:執行與成果報核 150 萬元(得酌予調整 20%=180 萬元)<br>(2)不動產估價費用上限規定為 87.5 萬元/每家，本案依合約提列，三家事務所分別為 75 萬元(未稅)、40 萬元(未稅) 、40 萬元(未稅)，皆符合規定。計算如下：<br>A.服務費用上限為 56.25 萬元：25 萬元+125*0.25 萬元<br>B.簽證費用上限為 31.25 萬元：125*0.25 萬元<br>2.本案更新規劃費及不動產估價費用，係依實際狀況認列，且已檢具契約影本佐證，且同時符合上開基準之提列規定。 | 事業計畫報告書<br>P15-1 表 15-1、P15-5 表 15-10、附錄七、附錄八<br>權變計畫書<br>P10-1 表 10-1、P10-5 表 10-10、附錄二、附錄三 |
| (二)本案建築設計費用、不動產估價費用之印花稅以扣除 5%營業稅之未稅金額總額×0.1%計算，惟建築設計費用及不動產估價費用係屬執行業務所得，其應扣繳之稅款應為 10%，請釐清確認。 | 遵照辦理。修正本案共同負擔稅捐提列部分，將建築設計費用及不動產估價費用兩項扣除 10%營業稅後提列。 | 事業計畫書<br>P15-2、P15-11 表 15-13<br>權變計畫書<br>P10-2、P10-11 表 10-3 |
| (三)本案總務及人事行政管理費用及銷售管理費用皆以上限提列，因本案共同負擔比例較高，請說明必要性與合理性或酌予調降。 | 本案考量更新前後所有權人及戶數眾多，且本案自整合土地所有權人至今，近年通膨除造成公司經營總務成本提高外，人事工資亦逐年調漲，故提列人事管理費與銷售費用至上限。惟考量減輕地主負擔，本次配合前次小組意見，修正稅捐提列費用及估價等相關內容後，再降低風險管理費用提列比例為 9.73%，本案共同負擔比例酌予調降為 59.55%。 | 權變計畫書<br>P12-1 |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (四)容積移轉費用提列 1 億 1,380 萬 783 元，然附錄六所附土地買賣契約書合計金額僅 2,749 萬 4,318 元，雖實施者曾表示因容積移轉土地尚未完全取得完成，惟既已檢具土地買賣契約書佐證，建議仍先依契約金額提列計算。 | 1.實施者於民國 102 年本案報核後陸續洽購容積移轉所需公共設施用地，實際已購入之容積移轉土地價金為 27,494,318 元，實際購買價格為購買該年公告現值之 70%。<br>2.為求本案容積移轉費用提列之合理性與真實性，目前實施者已委託鴻鋁建設開發有限公司辦理後續購入容積移轉土地之作業，經市場調查評估後，109 年 9 月容積移轉土地買賣價金為目前公告現值之 70%~80%，於本案實際購買價格換算比例一致，未來將購入容積移轉土地之報價金額為 89,660,991 元~102,469,704 元。<br>3.承上，倘以本案實際購入之容積移轉土地價金(27,494,318 元)加上報價金額(89,660,991 元)，本案容積移轉費用應提列 117,155,309 元。惟考量減輕地主負擔，現仍以公告現值 70%作為容積移轉費用估算基準，提列金額為 113,800,783 元。 | 事業計畫書<br>附錄六<br>權變計畫書<br>附錄四 |
| 三、本府養護工程處(109 年 7 月 22 日新北養一字第 1094886018 號函書面意見) | | |
| 查所送資料第 5-1 頁尚無本處所有之土地，依「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」第 10 條第 1 項第 3 款規定：「以都市更新等整體開發方式辦理地區內之巷道，其開發計畫已辦理改道或廢止經各該主管機關審定。」，免依上述作業要點規定辦理巷道廢止。 | 敬悉。 | — |
| 委員綜合意見 | | |
| 一、都市設計 | | |
| 本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。 | | |
| (一)本案前經 107 年 4 月 25 日聯審專案小組原則同意本案設置屋脊裝飾物，惟本次無勾選屋脊裝飾物部分並移除專章檢討，經設計單位說明已取消申請。 | 遵照辦理。 | — |
| (二)本案設置裝飾柱部分請逕依新北市政府工務局建造執照預審委員會第 105 次審查會決議辦理，免於檢附報告書內說明。 | 遵照辦理。 | — |
| (三)容積移轉友善方案 | | |
| 1.本案申請 36%容積移轉(容積移轉面積 3,072.24 平方公尺)，提出開放空間 862.87 平方公尺，包含依會議決議留設頂蓋型開放空間，並以設置鄰捷運海山站 4 公尺裕民路 92 巷之環境友善空間人行步道，及基地東北側提供人行步道及友善廣場，作為替代鄰 4 公尺學府路一段 270 巷留設 2.5 公尺騎樓之環境友善方案項目，本案基地東北側因鄰房侵占基地面積 24.05 平方公尺，除留設最小寬度 1.5 公尺，外人行步道及友善廣場平均寬度應達 2 公尺以上。 | 遵照辦理。 | — |
| 2.本案所提友善方案之頂蓋型開放空間(232.05 平方公尺)請計入容積檢討。 | 遵照辦理，頂蓋型開放空間已計入容積，詳都市設計報告書 P7-12 一層面積計算圖。 | 都市設計報告書<br>P7-12 |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 3.東北側人行步道及友善廣場之最小寬度 1.5 公尺人行步道請以硬鋪面設置。 | 遵照辦理，並一併調整綠化面積計算，詳都市設計報告書 P5-12。 | 都市設計報告書 P5-12 |
| 4.請加強與鄰地界面關係處理，請增加照明設備確保夜間人行使用安全。 | 遵照辦理，已於東北側設置景觀照明燈具，詳都市設計報告書詳 P5-15。 | 都市設計報告書 P5-15 |
| (四)交通運輸系統配置事項 | | |
| 1.車道出入口請補附剖面圖，以確認出入口上下淨高足夠。 | 遵照辦理，已補充車道出入口剖面圖，詳都市設計報告書 P4-50。 | 都市設計報告書 P4-50 |
| 2.請於建築物各層平面圖補充標示檢討小坪數位置，以確認符合汽車位折減規定。 | 遵照辦理，已於面積計算圖檢討小坪數之戶數及位置，詳都市設計報告書第七章。 | 都市設計報告書 第七章 |
| 3.考量本案車道出入口動線與鄰地基地之車道出入口過近，請增加警示設施，以確保動線使用安全。 | 遵照辦理，已於入口設置警示設施，詳都市設計報告書 P4-10。 | 都市設計報告書 P4-10 |
| 4.本案依新北市都市設計審議原則檢討汽機車坡道於地面層起始點至人行道或沿街步道式開放空間之間應留至少 6 公尺平地部分，兩側請以植栽或設施區隔以維護行人安全。 | 遵照辦理，已以鋪面高差區隔行人與車行動線，詳都市設計報告書 P7-11。 | 都市設計報告書 P7-11 |
| 5.本案停車場出入口與人行道於轉彎處設計請以半徑 1.5 公尺之截角圓弧設置。 | 遵照辦理，已於道路轉彎處設置半徑 1.5 公尺截角圓弧，詳都市設計報告書 P7-11。 | 都市設計報告書 P7-11 |
| (五)景觀計畫 | | |
| 1.本案地上一層綠化不足部分，經都市設計審議小組審議後原則同意，以屋頂、陽臺等水平人工地盤滿足綠化 1/2 檢討後之剩餘綠化量補足。 | 遵照辦理，已調整綠化面積計算，詳都市設計報告書 P5-12。 | 都市設計報告 P5-12 |
| 2.本案依第五次聯審專案小組會議紀錄修正綠化量檢討部分有誤，請修正。 | 遵照辦理，已調整綠化面積計算，詳都市設計報告書 P5-12。 | 都市設計報告 P5-12 |
| 3.本案透水面積檢討有誤請修正，並涉及地下開挖範圍之透水面積請補充剖面圖。 | 遵照辦理，已修正透水面積檢討，詳都市設計報告書 P5-20。 | 都市設計報告 P5-20 |
| 4.請確認進排風口之規劃不影響人行空間。 | 進排風口已考量人行動線，應無影響，詳都市設計報告書 P4-50。 | 都市設計報告 P4-50 |
| 5.覆土深度及樹穴覆土處淨寬請依新北市都市設計審議原則規定檢討。 | 遵照辦理，已檢討覆土深度，詳都市設計報告書 P5-6~P5-7。 | 都市設計報告 P5-6~P5-7 |
| 6.景觀剖面圖請放大比例加強說明整體景觀設計。 | 遵照辦理。 | — |
| (六)報告書部分 | | |
| 1.本案綠化檢討部分都市設計審議報告書與都市更新事業計畫書不一致，請釐清後修正。 | 遵照辦理，已修正為一致。 | — |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 2.地下室停車位請編號檢討。 | 遵照辦理，已檢討停車位編號，詳都市設計報告書 P7-1~P7-9。 | 都市設計報告<br>P7-1~P7-9 |
| 3.報告書地上一層配置圖檢附不一致，請修正。 | 遵照辦理，已修正。 | — |
| 4.請移除共專圖檢討。 | 遵照辦理，已移除相關說明。 | — |
| 5.報告書目錄頁數無法對應報告書內容，請修正。 | 遵照辦理，已修正。 | — |
| 6.報告書建築圖說部分，請移除相關建管法令檢討內容。 | 遵照辦理，已移除相關內容。 | — |
| (七)相關配置請一併修正 | 遵照辦理，已修正為一致。 | — |
| (八)請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。 | 遵照辦理，已檢討停車位編號，詳都市設計報告書 P7-1~P7-9。 | 都市設計報告<br>P7-1~P7-9 |
| 二、都市更新 | | |
| (一)人民陳情部分：本案人民陳情意見眾多，且多涉及合建私契約爭議問題，該部分非屬審議事項，惟針對本案不同意戶意見，基於整體和諧，仍須請實施者繼續努力溝通，並斟酌訴訟之必要性，加速本案推動，另住戶與實施者間信任度相當重要，各種電話或書面通知皆須落實，並應持續與地主溝通說明，創造雙贏局面，請實施者於提送下次專案小組審議前召開說明會並逐項回應說明及檢附相關協調文件。 | 遵照辦理。因本案人民陳情意見眾多，實施者為加強民眾溝通，有效解決本案陳情住戶所提之陳情意見，於民國 109 年 9 月 19 日及民國 109 年 11 月 7 日舉辦協調會議，以雙掛號紙本寄送開會通知單及會議記錄，並佐以電話方式通知，確保本案陳情住戶皆確實知悉協調會相關資訊，提供住戶表達意見與雙向溝通之平台，並取得雙方共識。另外，實施者同時於寄送之開會通知單上載明：「如本案權利關係人因故無法出席本次協調會議，可與吉澤建設開發股份有限公司(實施者)聯絡，本公司將全力配合您的時間與地點，願雙方取得良性之溝通」，以最大真誠磋商精神予以協調。有關寄送通知證明、出席人員、當日會議實錄等資料已補充於計畫書內。 | 事業計畫書<br>附錄十六<br>權變計畫書<br>附錄十 |
| (二)事業計畫部分 | | |
| 1.有關本案選配實際執行方式或原則，請於計畫書中補充載明。 | 遵照辦理，有關本案選配實際執行方式或原則已載明於計畫書內：「本案選配原則為依「都市更新權利變換實施辦法」第十一條規定辦理，選配實際執行方式係以原層原址為優先，倘有重複選配者，則以公開抽籤方式進行。」 | 事業計畫書<br>P13-1<br>權變計畫書<br>P14-1 |
| 2.本案申請都市計畫高氯離子鋼筋混凝土建築物獎勵容積涉及原建築容積認定部分，業經本府工務局 104 年 10 月 15 日新北府工建字第 1041940988 號函原則同意在案，故該項獎勵原則同意。 | 敬悉。 | — |
| 3.計畫書部分 | | |
| (1)本案實施者變更登記表請更新。 | 遵照辦理。已更新本案實施者變更登記表，詳見事業計畫書附錄一。 | 事業計畫書<br>附錄一 |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (2)本案信託費用部分，計畫書附錄所附合約所載項目與本案事業計畫第 15 章所載內容有所差異，請就本案信託機制及續建機制等內容再行檢視，計畫書內容應與所附合約內容一致，並請加強補充載明。 | 遵照辦理。已調整本案所附信託合約內容，工作內容包含信託管理、資金信託、工程進度查核、財務稽核(含預售查核)及續建機制，與本案事業計畫書所載之信託與續建機制等內容一致。 | 事業計畫書<br>附錄十五<br>權變計畫書<br>附錄七 |
| (3)計畫書內檢附之共用專有示意圖應與本案之建築規劃平面圖一致。 | 遵照辦理。已修正本案共用專有示意圖，詳見事業計畫書附錄三公寓大廈規約草約之附圖。 | 事業計畫書<br>附錄三 |
| (三)權利變換計畫部分 | | |
| 1.有關容積移轉費用提列部分，實施者於會中表示仍在洽購中，故應就目前購入部分考量是否有下修空間，目前以 70%估算仍有偏高之虞，後續應依實施者實際購入之購買合約金額為準。 | 1.實施者於民國 102 年本案報核後陸續洽購容積移轉所需公共設施用地，實際已購入之容積移轉土地價金為 27,494,318 元，實際購買價格為購買該年公告現值之 70%。<br>2.為求本案容積移轉費用提列之合理性與真實性，目前實施者已委託鴻鎧建設開發有限公司辦理後續購入容積移轉土地之作業，經市場調查評估後，109 年 9 月容積移轉土地買賣價金為目前公告現值之 70%~80%，於本案實際購買價格換算比例一致，未來將購入容積移轉土地之報價金額為 89,660,991 元~102,469,704 元。<br>3.承上，倘以本案實際購入之容積移轉土地價金(27,494,318 元)加上報價金額(89,660,991 元)，本案容積移轉費用應提列 117,155,309 元。惟考量減輕地主負擔，現仍以公告現值 70%作為容積移轉費用估算基準，提列金額為 113,800,783 元。 | 事業計畫書<br>附錄六<br>權變計畫書<br>附錄四 |
| 2.有關本案拆遷補償費用涉及加速折舊之說明部分，本案應係依不動產估價技術規則第 68 條之觀察法，考量屋齡及海砂屋，導致每年折舊提高，勿與其他估價方法混淆，請併同考量及修正拆遷補償費用之提列金額。 | 遵照辦理，已將殘值計算補充於估價報告書中，並說明評估方式。 | 巨秉估價報告書<br>P149~P152 |
| 3.本案貸款利息提列部分，計畫書內容所載為自有資金 3 成，此部分請再補充敘明籌措方式，以利後續審議。 | 本案自有資金部分，為實施者存有之自備款，後續將依都市更新條例及權利變換實施辦法規定，先行投入以支付都市更新事業所需之各項費用。 | 事業計畫書<br>P15-14 |
| 4.有關印花稅費用提列部分，應扣除營業稅計算，請釐清修正。 | 遵照辦理。本案稅捐費用已扣除營業稅後予以提列。 | 事業計畫書<br>P15-2、P15-11 表 15-13<br>權變計畫書<br>P10-2、P10-11 表 10-3 |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 5.本案「總務及人事管理費用」及「銷售管理費用」之費率均提列至上限，且營建費用提列部分採鋼筋混凝土造建材設備等級第 3 級，造價較高，共同負擔比例高達 59.65%，與通案上仍有差距，請考量其建材需求必要性，並酌予調整，重新評估相關費用之合理性，以維護土地及建築物所有權人權益。 | 本案考量更新前後所有權人及戶數眾多，且本案自整合土地所有權人至今，近年通膨除造成公司經營總務成本提高外，人事工資亦逐年調漲，故提列人事管理費與銷售費用至上限。另有關建材設備等級第 3 級，係考量地主需求而設計，同時已依使用建材設備等級填具「建築工程建材設備等級表」，並符合「建材設備等級表」所列必要項目等相關規定，已補充於計畫書中。惟考量減輕地主負擔，本次配合前次小組意見，修正稅捐提列費用及估價等相關內容後，再降低風險管理費用提列比例為 9.73%，本案共同負擔比例酌予調降為 59.55%。 | 權變計畫書<br>P12-1、附錄八 |
| 6.有關屋頂平台、露臺及 22 樓夾層露臺等皆為不同性質之設置，以 22 樓 B16 為例，應為露臺及夾層露臺，請再行釐清確認本案之設置內容。 | 遵照辦理。經釐清，本案係於 3FA1、3FA3、3FA5、3FA6、3FA8、3FB1、3FB3、3FB5、3FB6、3FB8、15FA10、15FA12、15FB10、15FB12、22FA16、22FA18、22FB16、22FB18 設置露臺及 22FA16、22FA18、22FB16、22FB18 夾層設置露臺，皆依建築技術規則規定辦理，並於前開樓層平面圖中載明，同時於公寓大廈管理規約草約中載明有關上開露臺約定專用部分之文字。 | 事業計畫書<br>CH11、附錄三<br>權變計畫書<br>CH6 |
| 7.本案更新前地下 1 樓規劃經實施者會中說明係為原建物使用執照即登載為防空避難室之使用，故請實施者與原 1 樓住戶詳加補充說明，另倘地下層有持分土地面積者應納入估價考量處理，請實施者釐清。 | 遵照辦理。另本案更新前地下層係為合法登記產權，已有納入更新前價值評估。 | 巨秉估價報告書<br>P77~P83 |
| 8.請實施者於計畫書明確載明法定車位與實設車位數量，並請釐清為大公或為可銷售之車位，因涉及權利變換計畫中土地持分之相關問題，請於計畫書中載明。 | 1.本案法定汽車位數量 221 輛、實設汽車位數量 234 輛。<br>2.有關車位屬大公或可銷售部分，於本案實設汽車位 234 輛中，有 10 輛為公設車位，屬大公部分；其餘 224 輛為可銷售之車位。 | 事業計畫書<br>表 11-3<br>權變計畫書<br>表 6-4、表 11-5、表 11-6 |
| 9.依內政部 100 年 6 月 15 日修正發布之「建物所有權第一次登記法令補充規定」規範車公應包含車道及必要空間，須分為兩大部分，請確認後修正。另本案大公與車公在共專圖上並無分開，法令上雖同意大公與車公產權合併登記，惟此部分需另行說明清楚，故請於權利變換計畫書中產權清冊備註載明分配原則、範圍等內容計算方式。 | 1.遵照辦理。經釐清，本案區分所有建築物共有部分之分類及項目係依內政部建物所有權第一次登記法令及其相關規定為原則，且有關車公計算原則為：該型式可售汽車停車格總面積＋全區可售汽車停車位分攤之車道及其他必要空間面積，亦已區分為車道及必要空間兩大部分。<br>2.本案共有部分之公共設施分算方式拆分為大公與小公，其中大公包含車公部分，此部分內容及公共設施計算方式已於權利變換計畫書中產權清冊備註載明。另有關分配原則等則於權利變換計畫書第 14 章載明。 | 權變計畫書<br>CH14、CH17 |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 10.有關露臺約定專用部分請於規約草約中補充載明。 | 遵照辦理。已補充於公寓大廈管理規約草約第二十一條特別約定事項部分補充：「七、本公寓大廈地上層之 3FA1、3FA3、3FA5、3FA6、3FA8、3FB1、3FB3、3FB5、3FB6、3FB8、15FA10、15FA12、15FB10、15FB12、22FA16、22FA18、22FB16、22FB18 之露臺及 22FA16、22FA18、22FB16、22FB18 之夾層露臺，由該戶約定專用，其使用、收益、處分之權利，應符合政府相關法令之規定權，並負管理維護之責。」 | 事業計畫書<br>附錄三 |
| 11.估價內容 | | |
| (1)三家估價報告書內表格，如本案各戶數及樓層權值排列內容部分，巨秉為 A 棟、B 棟分開列表、宏大則為 A 棟、B 棟一起列表，請一致。 | 遵照辦理，將採 A 棟、B 棟分開列表統一格式，並請宏大修正格式。 | — |
| (2)有關露臺估價部分，巨秉為越高樓層露臺價格越低，宏大為價格先高後低，應考量露臺估價方式之一致性，請修正。 | 有關露臺及屋頂平台等約定專用面積估價方式，巨秉是考量露臺佔該戶總面積未及 25%則以該戶建坪單價 1/3 計算，25~40%以上以該戶建坪單價 1/4 計算，佔該戶總面積 40%以上以該戶建坪單價 1/5 計算價值，三家估價師各自考量有所差異，將在報告中補充說明評估方式。 | 巨秉估價摘要表<br>P20<br>巨秉估價報告書<br>P148~ |
| 會議結論 | | |
| 一、有關申請都市計畫「高氯離子鋼筋混凝土建築物」獎勵原建築容積 30%（地上層：面積 3,083.41 ㎡；地下層：面積 255.06 ㎡）部分，原則同意。<br>二、本案都市更新權利變換計畫部分，請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成後，提送下次小組審議。 | | |

# 「擬訂新北市土城區樂利段1008地號土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第七次都市更新專案小組

# 會議紀錄回應綜理表

開會時間：民國109年12月23日(星期三)上午9時30分

開會地點：新北市板橋區中山路一段161號26樓(新北市政府26樓2618會議室)

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|
| 陳情人意見 | | |
| 一、陳[redacted]月 | | |
| (一)實施者積極不協調，住戶只能利用聯審會陳情：<br>都更處要安排各委員專家齊聚一堂開會實在不容易，每次聯審會主席都會撥出一點時間讓人民表達陳情意見，每次也都會說，本案陳情意很多，佔用了一些審議時間，如果一開始住戶的陳情意見能得到實施者良好的協調與溝通，住戶何苦每次都來陳情，聯審會不是應該把時間留給委員及專家好好的審議，讓都更案及市容有最好的結果。<br>於第六次聯審會議本人之陳情意見，實施者完全沒有回覆。請問主席，住戶的陳情意見，實施者可以完全不理嗎？反正會議有做出樣子就好了是嗎？ | 歷次聯審會議實施者針對住戶之陳情意見，於審議會議皆有逐一說明，且第六次聯審會議後，依都更處110年1月12日新北府城更字第1104650078號函附有會議記錄及意見回應，均由都更處寄發與陳情人。且歷次主管機關提供之會議紀錄，均於報告書中之綜理表章節進行意見回應並公開於網站(請參照實施者公司網站http://jzlc.com.tw/)，供所有住戶查閱。<br>住戶若有對回應內容有了解之需求，可自行至網站上了解。 | — |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (二)簽訂都更同意係因為實施者聲稱分回比例達 65.6%：<br>有鑑於在座委員均為新任，故將本住戶撤回同意之原委簡單的向委員們報告，本案實施者原聲稱住戶 1 坪換 1.25 坪，其分回比例達 65.6%，惟在公展之公開說明書卻記載高達 62.27%共同負擔費用，且整個都更案住戶無車位、無拆遷補助、無租屋補助，實施者連海砂屋獎勵容積 1.3 都要吃住戶的，更何況其他獎勵容積，整個都更案根本就是圖利實施者。<br>本案實施者原聲稱分回比例 65.6%，於第五次聯審會議中回覆不含容移的部份算起來差不多，本建案總價高達 40 幾億，那怕只差 1%都有 4 仟多萬的差異，如此關乎住戶權益之事，實施者一句差不多就輕率隨便的答覆，試問是不是在聯審會有答就好，反正審議委員也拿你們沒辦法。 | 實施者於101年間「新北市土城區樂利段都市更新座談會」簡報資料「住戶分配比例65.6％」；然101年簡報資料為開發階段說明之會議，該階段獎勵值尚屬不明、原容積未核定，簡報資料數值先以法定容積計算，不含容積移轉獎勵分配，該開發階段之簡報明確記載「獎勵值試算」「未含容積移轉30-40％」、「未包含地下室、頂加補助、搬遷補助」，足徵此階段分配比例僅屬試算性質。<br>後續103年11月19日公聽會當時，因都更案已開啟進行，為更精細計算各項數值，計算都市更新容積獎勵時增加「原容積」為計算基準，兼以法定容積及原容積30％之比例計算各項數值，此由公聽會資料容積獎勵表記載「法定容積率」、「原容積之30％」、「容積移轉」即可得知，二者計算基準不同，得出數即有差異，自難以二資料之數值不同即謂有前後條件不一致之情。<br>若以101年簡報資料計算式佐以109年都更審議小組提出之數據計算，101年簡報資料計算式為：土地坪數*法定容積率*（1+海砂獎勵值+都更獎勵值)*免計容積＝預估銷售面積，即1075.26坪*240%*（1+30％+35％）*1.6=6806.40坪，得出101年簡報資料得出合約地主分配4465.53/6806.40=65.6%之試算結果；109年12月23日第7次都更審議小組資料，若以無容積移轉與法定容積計算時，土地坪數*法定容積率*（1+海砂獎勵值+都更獎勵值）*免計容積＝預估銷售面積，1075.64*240%*（1+30% +30%）*162%=6691坪，得出合約地主分配比例4465.53/6691=66.73%之試算結果，誤差值在1％左右，並住戶實際分配高於原先試算簡報之數據。<br>由上述可知，最初雙方協議之精神是為了保障住戶們最低可分配之坪數，因然101年簡報資料為開發階段說明之會議，該階段獎勵值尚屬不明、原容積未核定等，故與報告書之數值定義不同，故計算出來的表達必有所差異，但實施者承諾住戶的1坪換1.25坪，至始至終皆無產生住戶利益之虧損。<br>且實施者於多次會議中表示，於分配條件上，有與實施者簽約之住戶，可於分配條件上擇優選擇 (但不得拆分項目)，其中私約之分配條件包含坪數、簽約金、車位；權變之分配條件包含應分配權利價值(已含都更、容移、海砂等全部獎勵值之分配)、拆遷安置費、拆遷補償費。於權變計畫中各項獎勵，全體住戶於權利變換中皆有參與分配，故無「實施者連海砂屋獎勵容積1.3都要吃住戶的」「整個都更案根本就是圖利實施者」之情事。 | — |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (三)做做樣子的通聯紀錄：<br>實施者每每都表示留存連繫紀錄，表示有與住戶進行通溝協調，請問有打電話就叫溝通嗎？每次聯審會與會之間都長達一年的時間，實施者所謂通聯紀錄，根本就是做做樣子。 | 本案於109年12月23日小組審議之會議記錄明載: 本案部分人民陳情係委託律師代表處理，請實施者依陳情人會中所訴求於後續溝通協調處理過程逕與律師代表聯繫。<br>故實施者按其吩咐與律師代表聯繫，其紀錄如下:<br>110.03.09口頭溝通-實施者委任律師與陳情人委託律師<br>110.04.09電子信箱-實施者委任律師函詢陳情人委託律師<br>110.04.09電子信箱-陳情人委託律師回函實施者委任律師110.04.16電子信箱-實施者委任律師函詢陳情人委託律師<br>110.04.16電子信箱-陳情人委託律師回函實施者委任律師(該次信件中表示會再與當事人討論。)<br>110.04.19電子信箱-實施者委任律師再次函詢陳情人委託律師<br>110.04.19後實施者就無取得任何陳情人或其委託律師之回應。<br>也於審議期間實施者多次電訪、親訪，但實施者的善意主動溝通皆被陳情人於審議會上解讀為「做做樣子」。<br>實施者也曾多次於會議上表達如果住戶有意願溝通，只要提供時間與地點我們皆可配合說明協調，但陳情人總是一邊推託一邊於審議會上不實指控實施者不協調不溝通。<br>實施者若為陳情人所述之「做做樣子」，又怎麼會多年來遭受不實言論抹黑、指控後，仍多年來堅持次次親訪、電訪、通訊溝通。<br>有效溝通為雙向善意才有辦法進行，若所有實施者釋出的善意皆被陳情人扭曲為做樣子，無論實施者用什麼管道皆會是無效溝通，若期望達成有效溝通，需住戶全體支持與配合。 | — |
| (四)做做樣子的溝通會議：<br>本人、鍾[redacted]美、高[redacted]蘭及曾文聰確實於 109.9.11 與實施者假律師事務所開會協商，雙方代表律師及住戶均相談甚歡，廖律師表示會勸實施者朝著商業利益考量進行協商，並於 9 月 30 日前會回覆，並希望解除住戶的疑惑且達成協議，惟實施者於 9 月 30 日完全未依約定回覆住戶，無聲無息直到 10 月 27 日透過律師回覆，實施者毫無誠意，根本就是在耍住戶，完全做樣子給都更處看。 | 另本案於109年12月23日小組審議之會議記錄明載: 本案部分人民陳情係委託律師代表處理，請實施者依陳情人會中所訴求於後續溝通協調處理過程逕與律師代表聯繫。<br>故實施者按其吩咐與律師代表聯繫，於110年前間6次以會面或通訊方式與陳情人之代表律師溝通聯繫，但於110.04.19後實施者就無取得任何陳情人或其委託律師之回應。<br>109年時實施者與陳情人之溝通，陳情人於會中提出遠高於實際可分配之和解條件，實施者為表示慎重，且不願草率拒絕。<br>故於 109 年 9 月 11 至 109 年 10 月 27 日認真的計算相關數值與其可行性評估後，若僅滿足單一陳情人之要求，無法符合實施者於本案堅持之公平、公開辦理，故偕同律師意見後於 109 年 10 月 27 日婉拒陳情人提出之要求。<br>另實施者亦於111年5月13日寄出協調邀請函予貴住戶之受任律師，截自111年5月20日雙方皆表達有意願協調，但協調會之日期暫待 貴律師通知。 | — |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (五)實施者賺了錢拍拍屁股走人：<br>於第六次聯審會議時，有委員提到鄰地被佔用的事情，實施者不花精神去要回被佔用的鄰地，卻努力花精神、時間去告住戶，要拿住戶的土地去做都更，還要告我們，根本就是用搶的，是不是都更處同意都更後，實施者賣了房子，錢拿一拿走人，鄰地被佔用的事，是住戶的事關我何事。 | 鄰地之佔用不妨礙整體建築規劃，且實施者耗費心力，已盡力將其影響盡量降低，實施者非所有權人，無立場要回被占用之鄰地，故將精神花費在設計部分妥善處理其影響。 | — |
| (六)不做圖利實施者的都更案：<br>都更案走到至此，我等只能是任人宰割的羊，現我等陳情人不但要面對實施者的興訟，還要承受來自都更處依法行政的都更流程的時間壓力，我等只是要求合理、公平、公開的合建條件，現在這簡單的要求，對我等而言難如登天，請各委員正視這種假都更真合建的亂象，並祈能匡正這種不正當的手段，讓政府所要推動的都市更新能創造多贏的局面，而不是完全圖利實施者。 | 實施者於104年3月29日、104年10月19日、105年12月23日等次會議中表示，有與實施者簽約之住戶，可於分配條件上擇優選擇 (但不得拆分項目)，其中私約之分配條件包含坪數、簽約金、車位；權變之分配條件包含應分配權利價值(已含都更、容移、海砂等全部獎勵值之分配)、拆遷安置費、拆遷補償費。使住戶仍享有完整權利分配，於權利上無真假合建問題。<br>合理、公平、公開也一直是實施者期望的都更模式，或許因此無法滿足陳情人之個別過高分配條件，但可滿足95%以上的住戶的需求與期望。 | — |
| (七)住戶自行支付營建成本之都更案：<br>另權利變換計書案[第六次專案小組版]中看到，更新前後權利差額表，每戶所需補之差額從 200 萬至 800 萬不等，以每 15 萬元之造價來計算，所補差額幾乎等於新房子的造價，也就是說我們住戶把土地給實施者蓋房子，我們自己還要出錢把房子買回，都更是這樣走的嗎？ | 陳情人提出之15萬造價，僅為營造成本之一部分，若於非都市地區採自地自建模式或許可行，但其設定條件與本案規模差異過大，無實際可行度。<br>且都市更新重建之找補機制非存在於住戶，實施者也承擔相同責任，倘若住戶選擇較小的坪數，實施者也將給付相同標準之差價給予該住戶，實施者與住戶之權益是相等的，故是找錢還是補錢的選擇權在住戶身上，實施者皆尊重其選擇。 | — |
| (八)板南線土城第一站之蛋黃區都更案：<br>本都更案係板南線進入土城第一站，地理位置如同 SOGO 與忠孝復興站，為土城之蛋黃區，本人在此真切的提醒鄰居們，1 坪換 1.25 坪的都更合建案，大家都得賤賣了一輩辛苦的資產，勇敢的鄰居們，大家應該群起要求實施者把車位還給我們，把共負比中所編列之拆遷、搬遷、地上物及租屋補助全部還給我們，以達到當初為讓住戶簽約，號稱分回比例 65.6%之精神。 | 本案車位、搬遷安置費、拆遷補償費之價值無論在權變與私約中皆有提撥，但私約中將其價值應住戶要求，已轉換成坪數呈現(將相關費用計入分回坪數內)，據此，因雙方合意下簽立私約，故相關權益應依私約精神執行。實施者同時釋出善意，於多次公開會議上表示已簽約的住戶可於私約分配與權利變換兩者方式問擇一適用，實施者將予以尊重。<br>又原試算分回比例65.6%為有條件性且因應當時背景條件之計算，實施者亦於後續會議中補充住戶實際分配之計算，望陳情人因應實情做理性思考。若陳情人執意堅持於65.5%之數字，過分影響審議進度，不僅無法透過都更方式促進地區發展、改善生活環境及居住安全，更是影響最初推動都市更新之美意。 並若以當時條件計算，住戶實際分配為66.73%，較原來試算為高。<br>且現多數住戶(95%住戶)皆有選配車位並滿足其分配需求，地主之冀望本案更新後景觀及整體價值提升可媲美SOGO與忠孝復興站，構成土城新地標，實屬實施者與多數住戶共同努力之成果，不容抹滅。 | — |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (九)孫[redacted]義主席的話：<br>記得孫[redacted]義主席曾講過，即便只有一住戶走權利變換，他也會認真的審核；也曾說過，本案要通過仍需達到 100%同意，希望主席及各委員能秉持這個原則，也懇請都更處及委員們在諸多考量下，也能傾聽一下我們微弱的聲音，保障陳情人的基本權益，達成圓滿的結果，進而創造都更三贏的大局面。 | 請住戶勿扭曲審議委員(主席)之言語，且經查歷次會議紀錄也未曾有過這樣的言論。<br>都更案之圓滿成功有賴全體住戶之共同努力，並非強制性之執行命令，故實施者長期以來努力於顧及少數陳情者之要求，進行溝通協調，望陳情人也能以同理心顧及95%以上住戶想要都更的心聲，共同促成圓滿的結果，創造共榮共贏局面。 | — |
| 二、鍾[redacted]美(童[redacted]祥律師代表) | | |
| (一)有關實施者對於撤銷同意書及未簽署同意書住戶進行訴訟問題：<br>截至目前為止，實施者仍執意對於公展期間內撤銷同意書之住戶陳[redacted]月、鍾[redacted]美，以及未提出同意書之住戶高香蘭等人進行民事訴訟請求損害賠償，甚至經一審法院判決實施者敗訴後(臺灣新北地方法院 106 年度訴字第 536 號判決)，實施者仍執意提起上訴(目前由臺灣高等法院審理中)。此外，實施者又對於住戶高[redacted]蘭提出刑法侵占罪的刑事自訴(目前由臺灣臺北地方法院審理中)，實施者一再興訟，且於訴訟中屢次經由承審法官勸諭，仍完全不見溝通誠意，至今不願撤回訴訟。實施者意圖以此方式迫使住戶接受不合理的合建條件，同時使其他住戶即便知道本件都市更新案有諸多問題也不敢爭執，實施者此種推動都市更新方式令人難以苟同。 | 有關雙方合意而簽立私約爭議，係因貴住戶涉有違反契約及背信之舉動，雙方之權益應回歸民法規範，實施者願交由法院判決與裁定。<br><br>貴住戶表示「實施者意圖以此方式迫使住戶接受不合理的合建條件」，但本案實採權利變換方式進行，其選配條件滿足95%住戶之需求，並非不合理之合建條件，惟因無法滿足少數陳情人提出之不合理要求，在運作上多方受阻，造成大多數住戶權益受損。 | — |
| (二)有關法官及審議委員勸諭實施者與住戶努力溝通乙事，實施者只是虛應故事製造溝通假象，並無任何實質溝通作為：<br>1.本案由於有前述法律訴訟在法院繫屬中，承審法官早已多次勸諭實施者不要對住戶興訟，也多次勸諭實施者可透過律師與住戶委任律師妥善溝通。而本案歷次專案小組審議會中，審議委員也請實施者應努力與住戶溝通。<br>2.在前次專案小組審議會後，陳水月、鍾春美等住戶便主動透過本所律師與實施者所委任的廖[redacted]譽律師聯繫，希冀雙方能坐下來好好討論本件都更合建事宜，也希望實施者能提出比較合理的合建方案，因此雙方在 109 年 9 月 11 日約在律師事務所進行會議，而陳[redacted]月、鍾[redacted]美更在 109 年 9 月 17 日透過本所律師向實施者委任的廖律師提出合建方案，並表示任何方案及找補方式都可以提出討論，但此後就遲遲得不到實施者的回應，直到 109 年 10 月 27 日，實施者才透過廖律師回覆「雙方差距仍為很大，實施者無法接受」。其後，雖經本所律師致電廖律師，請其提出實施者認為「可以接受」的合建方案，廖律師也表示會再與實施者溝通，但此後即音訊全無。 | 經實施者謹慎詳閱會議紀錄後，發現不同陳情人之意見相似度極高，若陳情人可先進行內部溝通彙整陳情意見，亦可縮短審議時間的耗費，本項回應可參照陳情人一之意見(四)之回覆內容。 | — |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 3.然而，就在實施者遲遲不願透過律師回覆、討論合理合建方案期間，實施者卻私下致電給住戶及寄發開會通知，意圖製造溝通假象。甚至，在住戶於電話中向實施者表示請其透過律師進行協商時，實施者的開發部襄理陳[redacted]伶竟向住戶表示請住戶不要找律師。試問：實施者若真有誠意溝通，為何不透過其委任的廖律師？又為何要求地主不要找律師？凡此種種，均可見實施者所謂溝通，只是虛應故事製造溝通假象，實際上毫無作為。 | 陳情人在意見中屢屢表達不希望實施者以法律途徑處理其違約情況，故實施者為配合住戶意願需求，建議採雙方皆不透過律師而私下進行協商，但後續聯繫溝通過程中又為陳情人視為騷擾，表示僅願透過律師協商，讓實施者不要再聯繫陳情人。實施者始終秉持善意，高度配合陳情人需求，然陳情人之需求前後矛盾、搖擺不定並曲解實施者釋出之誠意，構成本案進度延宕。<br><br>另實施者亦於111年5月13日寄出協調邀請函予貴住戶之受任律師，截自111年5月20日雙方皆表達有意願協調，但協調會之日期暫待 貴律師通知。 | — |
| (三)有關實施者怠於提供資料問題：<br>1.住戶遲遲無法取得完整估價報告，即便透過寄發律師函方式請求提供，惟自發函迄今已逾三年仍無法取得，顯然剝奪住戶取得資訊之基本權利，亦違反都市更新資訊公開之基本程序要求。且住戶在未能取得充分、對等資訊的情況下，如何就權利變換計畫充分表達意見？<br>(1)在 103 年 11 月 19 日本案公展期間的公辦公聽會中，委員表示有關權利變換計畫審議，是政府對於地主基本保障的機制，實施者有義務對整體內容說明清楚，並確認地主所獲得的資訊是否充足，而權利價值的認定，是攸關住戶選屋及分配權利的重要資訊，實施者理當充分揭露資訊，尤其在實施者於審議會中多次表示已簽約住戶若對合約分配條件無法認同，可選擇以權利變換方式選配的情形下，住戶更有取得完整估價報告書之必要，如此才能判斷權利價值的估算是否合理，進而決定是否尋權利變換方式選配。<br>(2)有鑑於此，本所律師於 106 年 12 月 18 日代表住戶陳[redacted]月、鍾[redacted]美、曾[redacted]聰寄發存證信函(臺北市府郵局第 1056 號)，請求實施者提供三家估價師事務所的完整估價報告書，然而，自前述律師函寄發至今已逾三年，實施者仍未提供三家估價師事務所的完整估價報告書。我們在第四次、第五次、第六次專案小組會議中，看到審議委員對於三家估價師事務所的估價報告書都提出許多指正的意見，顯見估價報告之內容確有重大瑕疵，必然影響住戶選配權益，但在住戶始終無法取得完整估價報告書、資訊如此不對稱的情況下，試問住戶要如何就估價內容表示意見，因此我們在今天的審議會，仍然要再次要求實施者於會後一週內提供三家事務所修正後的完整估價報告書，也請審議委員督促實施者踐行此等基本的資訊公開義務。 | 實施者皆依法將審議過程應公開之資料放置於網站上(請參照實施者公司網站http://jzlc.com.tw/)，但因權變與估價多項資料涉及個資法，相關資料備於實施者基地內之服務處以供住戶翻閱，如有其他疑義請與實施者聯繫，感謝指教。 | — |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 2.本案已歷經多次專案小組審議會，實施者也對於事業計畫及權利變換計畫內容有多次調整，這些調整都攸關全體住戶參與都市更新的權益，但住戶每次都是必須要親自出席專案小組審議會，才能在開會時拿到實施者當次的審議資料，根本無法事前審閱，又如何能在審議會中即時表示意見。以本次專案小組會議而言，實施者是直到昨天(12 月 22 日)才將本次專案小組的審議資料上傳，雖然相較前六次必須參加會議才能當場取得資料稍有改進，但對於多數不知道應如何查閱資料的住戶來說，仍然是完全被蒙在鼓裡，且開會前一天才上傳資料內容，住戶如何能有充分時間消化資料及表示意見？ | 審議簡報之資料，需各單位主管機關確認提案內容後始得製作，並於現場發放紙本資料以利住戶與會。且各階段之報告書實施者皆已提前上傳至網站，程序上並無不妥。<br>實施者並於現場設有服務處，為不便於電腦/網路操作之住戶提供服務，請多加利用。 | — |
| (四)有關共同負擔提列及浮報問題：<br>1.共同負擔比例過高：<br>本案實施者所提列的共同負擔比例，從公開展覽版本的 62.27%，到第三次專案小組版本的 62.40%、第四次專案小組版本的 59.04%、第五次專案小組版本的 59.87%、第六次專案小組版本的 59.65%、本次專案小組版本的 59.55%，在在顯示實施者提列的共同負擔費用過高，依其提列數據，實施者竟可分回約六成更新後房地，顯然不合理。因此在每一次專案小組會議中，審議委員都表示共同負擔比例太高，與通案上差距太大，要求實施者檢討改善，以保障住戶權益，但實施者檢討的結果，卻是無視委員的要求，一再玩弄數字遊戲，顯然實施者對審議委員之指正僅為敷衍了事，未按照委員意見修正，抱持一旦委員疏未注意或時間一久即可僥倖通過之心態，懇請　委員為所有地主權益把關。 | 承陳情人所冀望之本都更案係板南線進入土城第一站，地理位置如同SOGO與忠孝復興站，為土城之蛋黃區，實施者遵照95%住戶之意見並考量地區環境品質提升、房地增值利益，採用三級建材用心打造本案成為土城新地標，故形成共同負擔比例較一般稍高，然其創造之實際利益乃由全體住戶共享。並依據多次專案小組會議委員見，一再檢討修正共同負擔比例，使其合理、合法且完全不損及各住戶可分配之權益。<br>權利變換乃合法之都市更新程序，其內容亦不可違背公平、公正、公開之原則，每項數字均其來有自，可供所有住戶檢視。 | — |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 2.有關浮報合法建築物的拆遷安置費用問題：<br>(1)有關合法建築物拆遷安置，實施者在「公展版本」的事業計畫中，表示本案每只有新台幣 10 萬元的搬遷安置費，所以這部分原本實施者只列了 1，250 萬元(共 125 戶)的權利變換費用。實施者之所以會只給每戶 10 萬元的搬遷安置費，其實是因為他們利用與住戶間的資訊不對稱，以及住戶對都市更新程序的不瞭解，在私約中與住戶約定每戶的搬遷補助款就是 10 萬元，所以公展版本所提列的金額與私約是一致的。<br>(2)然而，在第 2 次專案小組會議中，實施者卻突然按都更單元內每戶「合法建物面積×每坪 550 元×更新期間 35 個月」提列了 70,335,489 元的拆遷安置費，在第 3、4、5 次專案小組版的事業計畫中，實施者又按「合法建物面積×每坪 500 元×更新期間 35 個月」提列了 67,276,416 元的拆遷安置費，這些實施者提列的費用，將來都是要從更新後房地折價抵付的，也就是可以從將來更新後的房地落到實施者的口袋，但問題是，已經簽訂私約這些九成左右的住戶，在私約被綁死每戶只有 10 萬元搬遷費的情況下，拿得到實施者所謂的拆遷安置費嗎？關於這點，依據前次(第六次)專案小組會議紀錄，實施者回應表示有關搬遷安置費、拆遷補償費在合約(私約)中已將其價值應住戶要求，轉換成坪數呈現(將相關費用計入分回坪數內)，也就是實施者並沒有要依照他們提報的費用發放金錢給住戶。但實情是實施者只有向簽約住戶表示每戶只有 10 萬元搬遷費，根本沒有提到有其他搬還安置費或拆遷補償費，也沒有提到要將該等費用轉換成坪數呈現，因此有關搬遷安置費、拆遷補償費的提列，顯然是浮報灌水。<br>(3)況且，假設實施者真的有向住戶提到原本可領取搬遷安置費、拆遷補償費，也有提到要將該等費用轉換成坪數呈現，如果真是如此，照理實施者應在本案報核前就已清楚向住戶說明原本可領取之搬遷安置費、拆遷補償費數額，其總額也理應在報核前就已確定，那麼實施者又怎麼會先在公展版本的事業計畫中只提列 1,250 萬元(共 125 戶)，事後又暴增為 70,335,489 元，然後再調整為 67,276,416 元？數字為何一再變動？由此都可顯見這些只是實施者浮報共同負擔的數字遊戲。我們嚴正要求這些費用顯然應該剔除，否則此部分還可能涉及到刑法詐欺等罪的刑事責任問題。<br>3.有關浮報有關合法建築物拆遷補償問題：實施者在第 2 次專案小組版的事業計畫中，提列了 73,694,485 元，且載明發放對象是更新單元內合法建物所有權人，到了第 3、4、5 次專案小組會議，金額降低為 47,752,752 元，此部分依據前次(第六次)專案小組會議紀錄的實施者回應內容，可知實施者同樣是沒有要實際發放給全體住戶，只是虛報來拉高共同負擔費用，既然實際上沒有要發放，那麼就應該剔除這些費用。此部分與前述拆遷安置費金額加總已逾新臺幣一億元，嚴重影響本案全體住戶的分配權益，敬請審議委員嚴格為住户把關。 | 本案實施者與整合期間曾提出拆遷補償款與租金補貼，係遵照大多數住戶之建議，將相關費用與車位計入分回坪數內，所以私約拆遷補償及租金補貼是一戶10萬。又實施者均多次於公開會議中強調，於分配條件上予簽約參與都更戶擇優選擇，使住戶仍享有完整權利分配，選擇權已交還給住戶。<br>拆遷安置費之提列數字皆依法提列，掌握選擇權的住戶若採權利變換方式，可依法取得其金額，則共同負擔費用亦為實際支出，無浮報之虞。望陳情人理性思考，勿因個人利益影響95%住戶的權益。<br>完整權利分配，選擇權已交還給住戶。<br>拆遷安置費之提列數字皆依法提列，掌握選擇權的住戶若採權利變換方式，可依法取得其金額，則共同負擔費用亦為實際支出，無浮報之虞。望陳情人理性思考，勿因個人利益影響95%住戶的權益。 | — |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 4.有關容積移轉費用浮報問題：<br>本案容積移轉費用提列 1 億 1,380 萬 783 元，但依據前次(第六次)專案小組會議紀錄，實施者實際所檢附的土地買賣契約書合計金額僅 2,749 萬 4,318 元，故前次會議中財政局書面意見即表示應「先依契約金額提列計算」，委員綜合意見也表示「後續應依實施者實際購入之購買合約金額為準」，但在本次會議的簡報資料中，我們只看到實施者提出所謂的「報價單」，仍未見有其他實際的買賣契約，本案自實施者申請報核迄今已逾七年，實施者就容積移轉費用竟仍只能提出 2 千餘萬元的買賣契約，足見其費用顯然有浮報，應以實際買賣契約金額提列計算。況都市更新案件於完成後並無事後的會計稽核機制，因此更應該在審議階段嚴加把關，遏止浮報的可能性。 | 依容移相關法令(新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序等)，實施者於向市府申請辦理容積移轉案件時，始需提供實施者購入之容積移轉捐贈之公共設施保留地之標的物，另辦理容積移轉完後後始得申請建照。<br><br>本案僅於審議期間，依規定並無其必要於目前之時點購入容移送出基地之標的物，但實施者陸續以6,535萬購入，共同負擔中提列之容移費用1億1,380萬計算，實施者以提前購入57%之容移標的，作為實施本案的決心與承諾(詳附錄六)。<br><br>容積移轉費用實施者將承諾後續於大會之前將依實際申請(購買)價格提列之。 | — |
| (五)綜上，我們認為實施者利用住戶對於都市更新程序的不瞭解，使住戶簽立權利義務不對等的私約，設法壓低住戶選屋及領取相關補貼的權利；在編列共同負擔的費用上，又顯然有浮報的問題，導致共同負擔比例過高，更新後約六成的房地、車位竟然是歸實施者而非地主所有，使建商從中賺取鉅額利益。在這樣的情況下，對於本案全體住戶的選配權益顯然是有嚴重的影響。因此，我們　懇請在座委員能重視此事，為所有地主權益把關，避免實施者日後與地主間衍生更多糾紛，謝謝各位委員。 | 實施者於101年間「新北市土城區樂利段都市更新座談會」簡報資料「住戶分配比例65.6％」；然101年簡報資料為開發階段說明之會議，該階段獎勵值尚屬不明、原容積未核定，簡報資料數值先以法定容積計算，不含容積移轉獎勵分配，該開發階段之簡報「獎勵值試算」記載「未含容積移轉30-40％」、「未包含地下室、頂加補助、搬遷補助」，足徵此階段分配比例僅屬試算性質，容積移轉額度不明。<br>後續103年11月19日公聽會當時，因都更案已開啟進行，為更精細計算各項數值，計算都市更新容積獎勵時增加「原容積」為計算基準，兼以法定容積及原容積30％之比例計算各項數值，此由公聽會資料容積獎勵表記載「法定容積率」、「原容積之30％」、「容積移轉」即可得知，二者計算基準不同，得出數即有差異，自難以二資料之數值不同即謂有前後條件不一致之情。<br><br>因本案原容積於104年10月始經工務局原則同意，同意之原容積與103年公聽會資料估算值不同，且因本案採權利變換計畫，原容積確認後增加之面積與容積移轉之面積皆納入權利變換所有權人之分配比例，使所有權人分配比例有所變更，雖非可歸咎實施者，但實施者多次於會議中表示，於分配條件上予簽約參與都更戶擇優選擇，權益均掌握在住戶手中。且本案進行至今已耗時多年，大多數住戶(95%)均給予支持並期待更新後之嶄新住居環境，望陳情人能放下個人成見與私利，大家攜手合作促成本案之圓滿完成。 | — |
| 三、曾[redacted]聰 | | |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (一)共負比仍然高達 59.55%，實施者只是在數字上動手腳，對於降低共負比並無明顯實際助益。 | 都市更新所有過程均有法定程序，並有各階段進行審核，由專家學者把關，秉持公平、公開原則，非個人謀取私利之手段。共同負擔的法源之訂定，具有相當科學基礎存在，項目均為主管機關訂定，實施者依法執行編列；陳情人僅一味要求降低共同負擔比例，未做多方整體性考量，若依其意見刪除多項必要性費用，則將造成大多數之住戶權益受損。 | — |
| (二)自上次都市更新審議小組會議後，曾透過律師於事務所中協調，但並無任何正面說明，只是仍以高姿態的方式且不重視地主，當天並未派遣可以做決定的人員，並且於雙方約定的時間遲遲未到，實在不知道實施者的誠意到底在哪裡？ | 實施者曾多次親訪並於會議上表達如果住戶有意願溝通，只要提供時間與地點皆可配合說明協調，但陳情人總是一邊推託一邊於審議會上不實指控實施者不協調不溝通，在在顯示溝通並非單方面努力可進行，而陳情人表示的不重視地主其實只是實施者需做全盤性考量並依法規劃分配原則，無法僅滿足少部分人之私利。望陳情人亦可進行全盤思考，順利推動本案完成，與大多數住戶共享成果。<br>另實施者亦於111年5月13日寄出協調邀請函予貴住戶之受任律師，截自111年5月20日雙方皆表達有意願協調，但協調會之日期暫待 貴律師通知。 | — |
| (三)實施者一直到昨天傍晚，才將修改後的更新計畫放到網路上，供各位地主自行下載參考，說真的，這樣急就章所產生的東西在一般公司行號來講會直接被主管退件，而且每一次都是這樣，我們可以直接假設實施者刻意拖延擺放資料時間，讓我們了解更新案的進度。 | 實施者皆依法將審議過程應公開之資料放置於網站上(請參照實施者公司網站http://jzlc.com.tw/)，如有其他疑義請與實施者聯繫，感謝指教。<br>另審議簡報之資料，需各單位主管機關確認提案內容後始得製作，且於現場發放紙本資料以利住戶與會。且各階段之報告書實施者皆已提前上傳至網站，程序上並無不妥。<br>少部分住戶若需要更多時間來理解計畫內容，可至現場服務處洽詢。 | — |
| (四)我們是地主，房屋與土地所有權人，我們有充分且絕對的權力來決定要或不要，既然實施者無誠意洽談，那我們寧可直接換建商，我們並非無意參與都更，而是我們實在不願意浪費時間與毫無誠意的開發公司一起都更。 | 實施者自始至今均多次充分表示選擇的權利掌握在住戶手中，且本案至今已有95%的所有權人表達與實施者共同努力促成本案之意願，惟都市更新之圓滿成功有賴所有住戶共同努力，無可避免會有少數謀取私利之負面意見造成阻礙，實施者依舊秉持誠意努力耕耘，以不違背大多數所有權人期待更新之心願。 | — |
| (五)剛看到實施者簡報中註明「出席者非本案所有權人，請該員出示相關委任書」，但是實施者每次皆以電話騷擾非本案所有權人，請不要每次說一套、做一套。 | 都市更新作業程序均有相關法令規範，關於正式大會之出席亦有列冊紀錄，出示委任書亦為保護所有權人權益之正當程序。實施者為推動本案之進行，積極與所有權人進行溝通，其中亦遭遇多重阻礙，望陳情人釋出善意，進行有效溝通。 | — |
| 四、高[redacted]蘭 | | |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (一)本人對專案小組會議已至第 7 次，但實施者於都更計畫內對所有權人之共同負擔比例仍高達 59%以上實在無法認同，實施者無視各次會議陳情人及律師陳情意見及各委員之建議，執意以高達 59%以上之共負比執行此案，每次會議委員要求修正之內容亦未一一向住戶公開揭示、說明、一意孤行、自行修改計畫內容、變來變去、歷次的修正、變更內容、前後之不同、差異之比較，請問在座委員們有誰知道？本人曾陳情：請實施者提供歷次修正「彙整表」供住戶及委員參考、比較、知悉，可是至本次一第 7 次了，與原公開閱覽的公展版間之差異為何？請問有誰知道？實在是嚴重損害所有住戶的權益。 | 承陳情人所冀望之本都更案係板南線進入土城第一站，地理位置如同SOGO與忠孝復興站，為土城之蛋黃區，據此實施者遵照95%以上住戶之意見並考量地區環境品質提升、房地增值利益，採用三級建材用心打造地下5層、地上23層之優質住宅，故形成共同負擔比例較一般稍高。<br>實施者皆依法將審議過程應公開之資料放置於網站上(請參照實施者公司網站http://jzlc.com.tw/)，如有其他疑義請與實施者聯繫，感謝指教。 | — |
| (二)本案明顯以藉都市更新事業計畫之名，行權利變換套取政府都市更新各項獎勵之實，但計畫範圍內之原住戶卻未得更新獎勵之利益、一而再的審議、歷次委員提出的質疑及建議；實施者仍堅持 59%以上的共負比，我不知這種審議有何意義？是在替實施者暴利之護航或背書，還是在為原住戶謀更新利益？貴處及歷次會議審議會委員對不同意之住戶各種陳情意見雖表示重視卻仍視若無睹；任由吉澤變來變去共負比一樣還是在 59%以上；在座審議委員都是專精都市更新、建築、鑑價之專業人士，不僅代表公權力之執行為公帑把關；也是住戶權益最後維護者。請委員務必秉持公開、透明、公平、正義審議原則為人民權益把關。 | 權利變換為法令規範之都市更新計畫作業方式，其共同負擔之提列項目與數字亦須遵造規定辦理，透過都市更新取得之獎勵需反映到實質規劃上，一切均遵從公平、公開原則。望陳情人將為反對而反對之力氣轉化為理性瞭解計畫內容，勿因私利蒙蔽理性而影響自身及大多數住戶期待更新推動之權利。 | — |
| (三)本人已委託童律師代表本人處理都更協調事宜，也遵照高院法官之命與實施者進行調解協商，但實施者在與其它被告(2 住戶)協商不成後，即不斷以掛號發開會通知單、會議記錄給本人及 2 位被告，而不檢討為何彼此之信任度已破裂，無法同意都更差異之點何在？來作積極溝通、改善、拉近彼此岐見或謀求解決不合之道，而是以刑事誣告方式想「以刑逼民」，要逼迫本人就範，對實施者以此種卑劣手段或想以通過審議用公權力強拆方式來達成都更謀取暴利目的，本人即使被誣陷誓死都會維護自身權益，實施者任何單方面的敷衍行事或無意義書面通知或單方面片面打電話就算是有溝通？相信各位睿智的審議委員會相信？會同意嗎？實施者只為應審議委員要求，作表面功夫，而放棄真正能當面與之溝通、說明解決問題的律師協商管道不顧，不斷發無意義的開會通知單、掛號，(連通知單內的其它住戶都無 1 人、無一次願意去開會，證明住戶與實施者信任度已破裂且無誠信可言)審議委員仍要將實施者與住戶間對立情勢視若無睹，硬要作這種表面之審議；而無視都更範圍內所有權人及住戶一次次的陳情抗議嗎？都委審議事項關係所有計畫區內 2-3 百戶住戶所有身家財產、重大權利、義務，每次審議事項都跟人民生活息息相關，都更處的開會通知單卻在開會日期前幾日才讓住戶收到，審議資料在會議前一天才掛上網，而第七次與第六次到底修正何處、變更何處？有誰知？至少要在 2-3 星期前要讓所有權人知悉，而非都是實施者閉門造車，而真正所有權人卻一無所悉、任由宰割？連要表達意見都無從表達？這是審議會公開透明應有的行政措施嗎？ | 依據陳情人之意見可充分明白其為反對而反對之態度，實施者為推動本案之作業，一切均依法、公平、公開，分配原則亦已獲得95%住戶之同意，代表大多數住戶均透過透明化程序理解本案計畫，並無實施者謀取暴利之虞；惟少部分陳情人以私利為首要考量，進行多方阻礙、極度不願配合、抹黑實施者違反程序、背信，以致造成實施者不得不提告的窘境，甚而進一步質疑審議委員專業誠信，只為爭奪可不能達成之過高分配比例，此等自身權益之追求已超越合理規範，望陳情人理性思考，勿耽誤大多數住戶更新之權益。<br>實施者皆依法將審議過程應公開之資料放置於網站上(請參照實施者公司網站 http://jzlc.com.tw/)，如有其他疑義請與實施者聯繫。另審議簡報之資料，需各單位主管機關確認提案內容後始得製作，且於現場發放紙本資料以利住戶與會。且各階段之報告書實施者皆已提前上傳至網站，程序上並無不妥。<br>另實施者亦於 111 年 5 月 13 日寄出協調邀請函予貴住戶之受任律師，截自 111 年 5 月 20 日雙方皆表達有意願協調，但協調會之日期暫待 貴律師通知。 | — |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 五、葉[redacted]蓮(丘先生代表) | | |
| 希望都更案可以順利的進行，可是希望權利變換出來的數據，能夠得到最合理的分配結果，這是我一個很大的寄望在這邊。我有兩點疑惑：<br>(一)這麼好的一個設計，一般都是公設 30%，我們公設比高達 37%。 | 目前公設比約為33.8%非住戶所說的37%。<br>並近十幾年來建築法令修改調整，為了居住者的安全性考量，增加許多公設空間，諸如安全梯、排煙室等等項目，為維護住戶安全及生活品質，並配合其他現況及建築條件，實施者已盡力降低公設比，並滿足大多數住戶之需求。 | — |
| (二)在我們的私約裡，選屋只有一個條件，以原層來選屋，原來 4 樓就只能選 4 樓、原來 3 樓就只能選 3 樓。一般都是說幾層樓以下讓你去選，先抽籤先選，這都可以設計的。假設現在 4 樓選到 10 樓，契約裡只說只能選原層，沒說要補價差。我今天 4 樓選到 10 樓，假設每一層一坪差 3,000 元，5 層樓一坪就差 15,000 元，表示我要再拿出 40 萬至 50 萬左右才能選到，有比較才知道，別人都不用補價差。 | 私約之簽立系經雙方合意，有關樓層別有其價值之差異也是符合市場機制，誠如權變計畫中估價時也相參酌樓層差異，納入其估價影響因素。<br>另雙方私約找補之條款中也明訂為互相找補，故找補機制非存在於住戶，實施者也承擔相同責任，倘若住戶選擇較小的坪數、較低樓層，實施者也將給付相同標準之差價給予該住戶，實施者與住戶之權益是相等的，故是找錢還是補錢的選擇權在住戶身上。<br>本案至今低樓層也尚有可選擇之單元，如陳情人有需求，實施者可協助辦理之。 | — |
| 六、謝[redacted]芬 | | |
| 各位好，我當初 102 年就與吉澤簽約，當時是相信吉澤說住戶不用拿錢出來，1.25 是他算出來的，我相信他們所講的，說每個人的條件都是一樣的，結果完全是不一樣。當時實施者他就限制我選屋，根本就沒有選屋喔!我根本連選屋的機會都沒有，他限制我拿兩間套房，雖然吉澤願意幫我們把兩間套房合併為一戶，可是我的上下樓層都是兩間套房，我希望說他能夠協調一下，但在協調的過程中，他就以 9 樓跟 6 樓的價差，叫我簽立新的找補，把我的權益都弄沒有了，那我現在是根本和分配找補無關，我沒有房子，且律師還說 B76F 不是我的，到底 B76F 是什麼？ | 本案套房設計係因實施者為滿足部分住戶要求分回套房而規劃，除住戶選擇套房而剩餘的部分外，實施者僅分配少數套房。目前套房共22戶，地主佔19戶，實施者佔地主選剩下的3戶，並需負擔銷售責任。<br>實施者於 105 年 9 月 10 日（吉建字 105093001 號）函送新北市政府都市更新處之更新後分配位置申請書所載，陳情人之選配單位為 6F-B7，又依第 6 次專案小組版本，分配建物面積坪數合計為 34.05 坪，其單元及坪數已明載於報告書，且多次陪同陳情人至新北市都更處查閱確認，並於服務處現場提供查閱，並無陳情人所訴喪失權益之實。<br>且據實施者統計，光 111 年 4 月起至 111 年 5 月 20 日止，短短 50 天內，陳情人 1 次協同實施者至都更處確認書圖、3 次親訪本司海山服務處諮詢、62 次來電本司及 4 次至本司面談(但陳情人 4 次皆改期或爽約)，實施者已竭盡所能與住戶說明與協商。 | — |
| 七、蔡[redacted]慧(書面意見) | | |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 對於實施者針對第 6 次都審會住戶意見回應，本戶不以為然。<br>(一)所謂「搬遷安置費、拆遷補償費，應住戶要求，在合約中將其價值轉換成坪數呈現」：其「應住戶要求」之言，並非事實，其實是，一般住戶根本不知通常都更合約必詳列月租補助款(300-500 元不等×原住坪數×建造期)的慣例，以致蒙昧簽約。綜觀通案，吉澤如此蒙混作為，僅以區區十萬元打發不知爭取權益的住戶之行徑，實為罕見。更甚者，海砂容積也就算了，連市府給予海砂災民重建、租屋補助款，也在「轉換坪數」的蒙混下剝奪殆盡，區區小款(對住戶長達 4、5 年的租金負擔不無小補)也不放過，謂之「泯滅良心」不為過。<br>(二)有關權變或合約擇優方面：據知(頗遺憾，後知後覺)，一般優良實施者，不但主動提出權變或合約擇優，展現維護住戶權益的誠意，而且，合約與權變編列的搬遷安置費一致，非如吉澤兩者巨大落差，顯有浮報之嫌的矛盾與荒謬。優劣立判。吉澤一再夸言其「善意」，試問，在如此矛盾荒謬之情況下，加上一再無視於多位委員強調的「異常高共負比」，何來公平公正的擇優？ | 實施者多次於會議中表示，有與實施者簽約之住戶，可於分配條件上擇優選擇 (但不得拆分項目)，其中私約之分配條件包含坪數、簽約金、車位；權變之分配條件包含應分配權利價值(已含都更、容移、海砂等全部獎勵值之分配)、拆遷安置費、拆遷補償費。使住戶享有完整權利分配，住戶可以選擇權利變換方式並依法取得租金補助，一切內容均公開說明，無矇蔽住戶之實。陳情人可運用自身權利進行擇優選擇，而非一直蒙眼認定自己是只拿到10萬元的受害者，並據此執意反對都更，而影響大多數住戶權益。<br>又依據陳情人之意見(二)，陳情人應已對擇優選擇有所了解，其與意見(一)互相矛盾。又私約為整合期間雙方合意，權利變換為依據法令估價計算之都市更新方式，其提列項目及金額非可由實施者擅自異動，故於搬遷安置費、拆遷補償費部分會有費用不一致的情況。本案歷時多年，實施者不斷釋出善意，在不違法與不違背公平分配原則的條件下，無論在拆遷補償、租金補貼各方面，盡力達成大多數住戶合理之需求，惟少部分非合理之需求僅能努力溝通，望陳情人理性思考，勿僅為爭取私利而提出自相矛盾之反對意見，延誤本案之推動。 | — |
| 相關單位意見 | | |
| 一、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見) | | |
| (一)經查本市土城區樂利段 1008 地號土地，尚無申請辦理容積移轉案件。另按都市更新條例第 83 條都市更新案件相關法令適用以擬訂都市更新事業計畫報核日為準，後續申請人倘欲申請容積移轉時仍得依據擬訂都市更新事業計畫報核日時相關法令辦理。 | 敬悉。後續將依相關法令規定辦理。 | — |
| (二)有關內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函釋『接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權』之容積移轉操作方式，本府自 104 年 1 月 1 日起按上開函釋審查辦理；惟依內政部 104 年 4 月 13 日內授營都字第 1040410614 號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條第 1 項規定，由實施者辦畢同項 3 款事項後，許可送出基地之容積移轉。 | 敬悉。後續將依相關法令規定辦理。 | — |
| 二、本府財政局幹事(書面意見) | | |
| (一)本案信託費用依報價單提列 1,700 萬元，請依實際狀況認列並檢具契約影本佐證。 | 遵照辦理，已檢附信託費用契約影本，詳見事業計畫書附錄十五及權變計畫書附錄七：信託費用合約。 | 事業計畫書<br>附錄十五<br>權變計畫書<br>附錄七 |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (二)本案總務及人事行政管理費用及銷售管理費用仍以上限提列，因本案共同負擔比例偏高，請說明合理必要性或酌予調降。 | 本案考量更新前後所有權人及戶數眾多，且本案自整合土地所有權人至今，近年通貨膨脹除造成公司經營總務成本提高外，人事工資亦逐年調漲，依行政院主計總處所公布之消費者物價指數，以 105 年為基準(100%)，報核當年(102 年 8 月) 消費者物價指數為 97.74%，110 年 8 月為 104.91%，八年間消費者物價指數年增率(通貨膨脹率)高達 7.34%((104.91%-97.74%)/97.74%)，且最新統計年月(110 年 9 月)為 105.09%，顯示通貨膨脹情形仍在逐年加劇，故本案提列人事管理費與銷售費用至上限。<br>惟考量減輕地主負擔，本次配合前次小組意見，修正容積移轉提列及估價等相關內容後，本案共同負擔比例酌予調降為 58.34%。 | 事業計畫書<br>P15-13<br>權變計畫書<br>P12-1 |
| (三)本案擬申請 36%容積移轉，依「提列基準」規定以捐贈送出基地公共設施者，應檢具相關契約影本佐證，以繳納代金方式購入者，得以估價方式提列所需購入容積移轉費用。本案擬以捐贈公共設施用地之方式取得容積，仍請檢具完整契約影本文件佐證。 | 1.實施者於本案報核後已陸續洽購容積移轉所需公共設施用地，檢附契約影本佐證，詳見事業計畫書附錄六及權變計畫書附錄四：容積移轉購入合約。<br>2.其餘尚未購入部分，暫以本案民國 105 年實際購買價格（為該年公告現值之 70%）進行估算。本案將於舉辦聽證會前購足並補充合約文件，後續購買價格倘有高於提列金額部分，將由實施者自行吸收。 | 事業計畫書<br>P15-12、附錄六<br>權利變換計畫書<br>P10-12、附錄四 |
| (四)本案實施進度表所預估進度與實際進度不符，請修正。 | 遵照辦理，已依目前實際審議進度(110 年 8 月第八次小組修正送件)修正實施進度表。 | 事業計畫書<br>CH17<br>權變計畫書<br>CH18 |
| 委員綜合意見 | | |
| 一、人民陳情部分 | | |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (一)本案人民陳情意見眾多，且多涉及合建私契約爭議問題，該部分非屬審議事項，惟針對本案不同意戶意見，基於整體和諧，仍須請實施者繼續努力溝通，並斟酌訴訟之必要性，加速本案推動，請實施者本於都市更新條例之「真誠磋商」精神，與住戶持續進行溝通。<br>(二)本案部分人民陳情係委託律師代表處理，請實施者依陳情人會中所訴求於後續溝通協調處理過程逕與律師代表聯繫。 | 遵照辦理。基於本次陳情人訴求，於後續溝通皆逕與律師代表聯繫，故實施者依陳情人意願委託律師溝通，於110年前間6次以會面或通訊方式與陳情人之代表律師溝通聯繫，紀錄如下：<br>1.110.03.09 口頭溝通－實施者委任律師與陳情人委託律師；<br>2.110.04.09 電子信箱－實施者委任律師函詢陳情人委託律師；<br>3.110.04.09 電子信箱－陳情人委託律師回函實施者委任律師；<br>4.110.04.16 電子信箱－實施者委任律師函詢陳情人委託律師；<br>5.110.04.16 電子信箱－陳情人委託律師回函實施者委任律師(該次信件中表示會再與當事人討論。)；<br>6.110.04.19 電子信箱－實施者委任律師再次函詢陳情人委託律師<br>惟其後就無取得任何陳情人或其委託律師之回應，實施者為加強民眾溝通，有效解決本案陳情住戶所提之陳情意見，自本案執行迄今仍多次表達如果住戶有意願溝通，只要提供時間與地點我們皆可配合說明協調，以最大真誠磋商精神予以協調。 | — |
| 二、權利變換計畫部分 | | |
| (一)建築規劃調整部分： | | |
| 1.本案建築規劃設計及容積獎勵申請部分業於前次專案小組原則同意，前次專案小組規劃係為住宅 259 戶，店鋪 1 戶，惟本次小組調整為住宅 260 戶及店鋪 2 戶，請實施者再行確認是否調整，並應經都市設計審議委員會同意。 | 經實施者確認，本次提送方案不予調整，皆恢復為第六次專案小組版本（住宅 259 戶、店鋪 1 戶），故已無此項議題。 | 事業計畫書<br>P11-1<br>權變計畫書<br>P6-1 |
| 2.有關住宅單元新增設置 2FA0 單元一戶部分，請實施者再行確認是否設置及是否開放選配，並於公寓大廈規約草約中補充載明，同時修正公共設施分算登記方式與共用專有示意圖等相關圖資，其事業計畫書圖部分併同修正，另新增設置 2FA0 單元一戶部分，依實施者會中說明係涉及未來車位登記相關事項，該項議題尚需提送新北市都市更新及爭議處理審議會確認。 | 經實施者確認，本次提送方案不予調整，皆恢復為第六次專案小組版本（住宅 259 戶、店鋪 1 戶），故已無此項議題。 | 事業計畫書<br>P11-1<br>權變計畫書<br>P6-1 |
| (二)本案事業計畫報核日為 102 年 11 月 29 日，擬申請容積移轉 36%，有關容積移轉費用提列部分，因目前以公告現值 70%估算，請補充辦理容積移轉效益評估說明及其公告現值年期計算基準，後續應依實施者實際購入之購買合約金額為準，本案目前僅提供部分購買合約，應檢具完整相關契約影本佐證資料。 | 1.實施者於本案報核後已陸續洽購容積移轉所需公共設施用地，檢附契約影本佐證，詳見事業計畫書附錄六及權變計畫書附錄四：容積移轉購入合約。<br>2.其餘尚未購入部分，暫以本案民國 105 年實際購買價格（為該年公告現值之 70%）進行估算。本案預計於舉辦聽證會前購足並補充合約文件，後續購買價格倘有高於提列金額部分，將由實施者自行吸收。 | 事業計畫書<br>P15-12、附錄六<br>權變計畫書<br>P10-12、附錄四 |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (三)本案「總務及人事管理費用」及「銷售管理費用」之費率均提列至上限，且營建費用提列部分採鋼筋混凝土造建材設備等級第 3 級，造價較高，共同負擔比例高達 59.55%，與土城區通案平均 52%~55%仍有差距，實施者回應係以本案戶數多及工資調漲等因素，其說服力仍不足，請重新評估相關費用之合理性，並酌予調降，以維護土地及建築物所有權人之權益。 | 本案考量更新前後所有權人及戶數眾多，且本案自整合土地所有權人至今，近年通膨除造成公司經營總務成本提高外，人事工資亦逐年調漲，依行政院主計總處所公布之消費者物價指數，以 105 年為基準(100%)，報核當年(102 年 8 月)消費者物價指數為 97.74%，110 年 8 月為 104.91%，八年間消費者物價指數年增率(通貨膨脹率)高達 7.34%((104.91%-97.74%)/97.74%)，且最新統計年月(110 年 9 月)為 105.09%，顯示通貨膨脹情形仍在逐年加劇，故本案提列人事管理費與銷售費用至上限。建材等級則為本案於 102.10.12 自辦公聽會時向地主承諾本案建築構造為 RC 第三級，更新後權利價值亦以此前提估算。<br>惟考量減輕地主負擔，本次配合前次小組意見，修正容積移轉提列及估價等相關內容後，本案共同負擔比例酌予調降為 58.34%。 | 事業計畫書<br>P15-13<br>權變計畫書<br>P12-1 |
| (四)本案依報價單提列信託費用 1,700 萬元，依本市都市更新審議原則規定，都市更新案以權利變換方式實施應辦理資金信託，依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，納入計畫書附錄載明，請實施者修正。 | 遵照辦理，已檢附信託費用契約影本，詳見事業計畫書附錄十五及權變計畫書附錄七：信託費用合約。 | 事業計畫書<br>附錄十五<br>權變計畫書<br>附錄七 |
| (五)估價內容 | | |
| 1.估價報告書中對於比較標的調整敘述，建議修正採優劣程度高低等級說明，不宜用相當文字。 | 遵照辦理，將修正比較法中之文字敘述。 | 巨秉估價報告書<br>P40、41、47、48、52、53、61、62、66、67、99、100、104、105、115、116、120、121、129、130 |
| 2.請修正估價報告書內價格日期標示，需載明至日。 | 遵照辦理，將標示價格日期至日。 | 巨秉估價報告書<br>P37、45、50、59、64、97、102、113、118、129 |
| 3.本案更新後地上層住宅平均價格為 42.3 萬/坪，建材採 RC 三級，請補充說明此部分是否已反映至房價估算。 | 經重新檢視後，本次更新後地上層住宅平均價格已由 42.3 萬元/坪提高為 42.8 萬元/坪。另本案採 RC 三級部分與比較標的之差異，原已於建物個別條件之【建材、建築設計】項目調整。 | 巨秉估價摘要<br>P21、128 |
| 4.考量本案未設計騎樓，請檢視比較標的是否有騎樓設計，估價內容是否已考慮騎樓之影響。 | 依照委員意見檢視，本案更新後店面與比較標的間，就騎樓等建物設計之個別因素，已於建物個別條件之【建材、建築設計】中予以考量上調+6%評估。 | 巨秉估價報告書<br>P100 |
| 5.有關更新前建物殘餘價值部分，請檢視三家估價報告內容是否皆依不動產估價技術規則第 68 條估算更新前建物殘餘價值，並應原則一致。 | 經檢視三家估價報告之更新前建物殘餘價值部分，皆依不動產估價技術規則第 68 條估算更新前建物殘餘價值並原則一致。 | — |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 6.請補充車位價格評估說明，且目前車位價格偏低，請再行調整。 | 經重新檢視後，將依委員意見補充車位比較法，並將車位比準價格由 160 萬元/個提高為 170 萬元/個。 | 巨秉估價報告書<br>P131 |
| 7.巨秉不動產估價師聯合事務所估價報告書： | | |
| (1)有關價格日期調整指數參考來源與年期基準部分，請再行補充說明，另比較標的及勘估標的價格日期不一致，應予調整，請併同修正。 | 價格日期調整指數參考來源在報告書中皆已載明指數來源。<br>另比較標的之價格日期為其交易買賣之日期，故與勘估標的價格日期(評價基準日)不一致，此部分均已在價格日期中調整。 | 巨秉估價報告書<br>P42、49<br>54、63、68、101、106、<br>117、122、131 |
| (2)土地開發分析法部分，更新前店面公設比 25%、住宅公設比 30%，店面公設比較低，然更新後店面與住宅公設比均為 33.8%，請再檢視修正前後基礎一致。 | 遵照辦理，已重新檢視土地開發分析法之更新前店面公設比為 28%、住宅公設比為 33.8%。 | 巨秉估價報告書<br>P45、50 |
| (3)估價報告書第 63 頁及第 68 頁：個別因素調整表中涉及道路臨接面數、道路別(主、次要道路)調整率，請再檢視調整率是否合理。 | 依照委員意見檢視，報告書第 63 頁及第 68 頁為更新前公寓個別因素調整表中之道路臨接面數，係指該社區而言，因在建物個別條件之採光通風因素中已有修正，故報告書中不再重複修正，但為避免誤導，故在此將此因素刪除；至於道路種別(主、次要道路)調整率，則因報告書中皆已於道路寬度予以考量修正，故同樣避免重複修正，此一因素均無再行修正。 | 巨秉估價報告書<br>P62、67 |
| (4)估價報告書第 78 頁：有關更新前區分建物房地總價部分，本案地下室價格以 1F 價格 1/3 評估，請補充說明評估依據。 | 遵照辦理，已補充調整說明：「考量地下一樓(B1 樓)均無通風採光，且登記面積僅約為地面層 1/2~1/4 左右，使用性較差，故參考市場上有登記露臺之效用比，以 1 樓建坪單價 1/3 計算。」 | 巨秉估價報告書<br>P75 |
| (5)估價報告書第 117 頁：有關個別因素考量部分，標的一屋齡 5 年調整率 4%、標的二屋齡 5 年調整 5%，請檢視調整率原則是否一致。另本案建材為 RC 三級較其他比較標的優，且樓層數也較高，請再行檢視調整率是否已考量該項因素。 | 依照委員意見檢視，報告書第 117 頁(本次為第 116 頁)之比較標的一屋齡 5 年，已比照比較標的二調整為 5%。另本案採 RC 三級部分與比較標的之差異，原已於建物個別條件之建材、建築設計項目調整。 | 巨秉估價報告書<br>P116 |
| (6)估價報告書第 119 頁：本案比較標的屋齡偏高，超過一般估價尋找比較標的之慣例，但考量本案評估年期較久遠，案例較難找，請於報告書中補充敘明。 | 遵照委員意見辦理，已於報告書中加註說明：「因價格日期當時新成屋住宅較少，且多數新屋取得後多數以自住或再轉出售投資，極少部分會以出租方式，因此在價格上不得不選取屋齡較高之比較標的進行調整，在此註明。」 | 巨秉估價報告書<br>P118 |
| (7)估價報告書第 121 頁:有關區域因素調整表部分,三個比較標的皆未調整,請再檢視調整率是否合理。 | 依照委員意見檢視，比較標的三確實區域較偏，故於區域因素考慮略為上修，將發展潛力之發展趨勢項目調整率上調 1%。 | 巨秉估價報告書<br>P120 |
| (8)估價報告書第 122 頁：有關個別因素調整表部分，三個比較標的屋齡及建材、建築設計調整率較大，及道路面寬與臨接道路面調整率原則請補充敘明。 | 有關個別因素調整表部分，因比較標的屋齡較大故總調整率較高，約以每年 0.8%調整，另比較標的二建築型態較為老舊，因此建材、建築設計調整率較大；至於道路條件僅以重新檢視就道路寬度調整，臨接道路面則避免重複調整已予以刪除該項調整率。 | 巨秉估價報告書<br>P121 |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 8.宏大不動產估價師聯合事務所估價報告書： | | |
| (1)比較法區域因素調整「地方聲望」1項，請補充說明主要考量因素。 | 比較法區域因素調整「地方聲望」1項，請補充說明主要考量因素。該比較標的屬三重區重陽重劃區，周遭環境規劃整齊且建物狀態優良，該重劃區又鄰近傳統五華街商圈，生活機能並不像一般重劃區較為缺乏，故修正地方聲望一項，特此說明。 | 宏大估價報告書<br>P.73 |
| (2)比較法部分，更新前地上層住宅單價40萬/坪，更新後地上層住宅38.6萬/坪，請再檢視其合理性。 | 本案更新前公寓二到五層之單價約30萬/坪，公寓一層則因為地面之可及性與使用效益較佳，故單價約40萬/坪；更新後三樓以上住宅單價約42萬元/坪，一、二樓店面部分約為52萬元/坪，更新前後單價應屬合理市場表現，特此說明。 | 宏大估價報告書<br>P.17-22 |
| 會議結論 | | |
| 一、有關人民陳情意見部分，主要係涉及共同負擔比例過高及建材等級採RC三級是否反映至房價估算等議題，實施者應於提送下次專案小組前提出具體方案及溝通協調過程。 | 本案報核日為102年11月29日，故更新事業之實施經費認列標準係依民國100年11月8日修正之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」提列，且本案原為高氯離子混凝土建築物(俗稱海砂屋)，為滿足多數(95%)土地所有權人需求，**實施者承諾本案建材採RC三級，惟考量減輕地主負擔，酌予調降共同負擔提列費用，部分費用由實施者自行吸收**，茲列點如下說明。<br>1.有關本案共同負擔比例提列說明如下：<br>(1)本次配合前次小組意見，**共同負擔比例由前次59.55%酌予調降為58.34%**，各項費用調整說明如下：<br>A.工程費用：<br>(A)重建費用：依「新北市建築師公會建築師酬金標準表」、「新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表」等規定提列，詳權變計畫書P.10-3。<br>(B)營造費用：依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」規定提列，詳權變計畫書P.10-3~P.10~4。惟本案建築工程因應土地所有權人需求，仍包含制震工程，**惟為減輕地主負擔，實施者承諾將自行吸收本案建築制震工程費用(約0.47億)，該費用已排除提列共同負擔。**<br>B.權利變換費用：依規定提列，詳權變計畫書P.10-5。<br>C.管理費用：<br>(A)信託費用：依規定提列，詳權變計畫書P.10-11。<br>(B)總務及人事管理費用：自本案報核迄今已7年，近年物價上漲(報核102年8月為98.04%至今110年9月已達105.09%)，導致各項成本提高，**考量營運成本逐年提升，故提列比例至法定上限(5%)**，詳權變計畫書 P.10-11~P.10-12。 | — |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |

(C)銷售管理費：本案所有權人共 124 人，皆為私有，整合時間長且複雜，且包含周邊鄰地協調處理，亦已召開過 2 次北側鄰地協調會(106 年 4 月 29 日、106 年 5 月 4 日)，**相關成本皆由實施者吸收**，故提列比例至法定上限(6%)，詳權變計畫書 P.10-12。

(D)風險管理費：依規定提列，**惟第 7 次小組配合委員意見，酌予降低提列比例至 9.73%，成本由實施者自行吸收**，詳權變計畫書 P.10-12。

D.容積移轉費用：以合約時間(105 年)之購入實際價格約為當年公告現值 70%，為費用提列基準。**經查目前(110 年)土城區容積移轉移出土地購買市價已提高至公告現值之 90%，其後續購買價格高於提列金額部分，均由實施者自行吸收。**

(2)經查新北市通案，**倘以一致條件假設初估，本案與其他通案共同負擔比例並無太大差異**，說明如下：

| 情境 | 案名 | | 建築內容 | 建材等級 | 共同負擔 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 假設建材等級與本案一致(RC 三級) | **本案** | | **地上 22 層<br>地下 5 層** | **RC 三級** | **58.34%** |
| | 中和區案例 | 現行內容 | 地上 21 層<br>地下 5 層 | RC 二級 | 48.60% |
| | | 檢核假設 | | **RC 三級<br>(假設)** | **61.95%** |
| 情境 | 案名 | | 建築內容 | 容移額度 | 共同負擔 |
| 假設樓層數與容移申請額度與本案一致 | **本案** | | **地上 22 層<br>地下 5 層** | **36%** | **58.34%** |
| | 板橋區案例 | 現行內容 | 地上 15 層<br>地下 4 層 | 無 | 50.16% |
| | | 檢核假設 | 地上 22 層<br>地下 5 層<br>(假設) | **36%<br>(假設)** | **61.24%** |

2.本案建材採 RC 三級，周邊比較標的建材為 RC 二級，故在建物個別條件之建材建築設計調整比準率，經重新檢視後，本次更新後地上層住宅平均價格已由 42.3 萬元/坪提高為 42.8 萬元/坪，詳巨秉估價報告書 P21、P116。

3.溝通協調過程：

本案自報核以來，除依規定辦理之公開說明會(102 年 10 月 12 日自

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| | 辦公聽會、103 年 11 月 19 日公辦公聽會)、公開展覽(103 年 11 月 4 日至 103 年 12 月 3 日)等外，也自行再加開 103 年 7 月 6 日、104 年 3 月 29 日共 2 場協調會、說明會。**同意比例由公開展覽時 83.87% 至前次小組已提高為 94.35%。**歷次小組出席表達意見民眾也從 14 人(不計表達支持本案之民眾)，減少至為 7 人(不計表達支持本案之民眾)。本案自前次小組後與出席表達意見民眾溝通協調過程如下說明：<br>(1)陳水月、鍾春美、曾文聰、高香蘭：無同意書，以權利變換方案辦理。實施者依地主要求及小組會議紀錄意見，與陳情人律師代表聯繫，其紀錄如下:<br>110.03.09口頭溝通-實施者委任律師與陳情人委託律師<br>110.04.09電子信箱-實施者委任律師函詢陳情人委託律師<br>110.04.09電子信箱-陳情人委託律師回函實施者委任律師<br>110.04.16電子信箱-實施者委任律師函詢陳情人委託律師<br>110.04.16電子信箱-陳情人委託律師回函實施者委任律師(該次信件中表示會再與當事人討論。)<br>110.04.19電子信箱-實施者委任律師再次函詢陳情人委託律師<br>110.04.19後實施者就無取得任何陳情人或其委託律師之回應。<br>(2)葉碧蓮：已簽署同意書與合建契約。<br>(3)謝世芬：已簽署同意書與合建契約。<br>(4)蔡淑慧：已簽署同意書與合建契約。<br>4.具體方案：<br>(1)本案為採協議合建與權利變換方式併行，經查本案實施者提供給住戶之合建契約條件，其分配比例已較周邊都市更新案件為優；且本案權利變換皆依法令規定辦理，共同負擔費用均依規定提列，經檢視亦具合理性，未有超出規定之提列項目，並無浮報之虞，而**部分費用亦因實施者考量為減輕住戶負擔而自行吸收，包含地下四層加成費用、建築制震工程費用、容積移轉差額費用、部分風險管理費、開放空間管理維護經費等，共計至少約 1.35 億元**。<br>(2)另實施者亦已承諾，本案住戶可自行評估協議合建契約條件與權利變換條件何者較優，兩者擇一適用，以保障住戶權益。 | |
| 二、請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成後，提送下次小組審議。 | 敬悉。後續將依相關法令規定辦理。 | — |

# 「擬訂新北市土城區樂利段1008地號土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第八次都市更新專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：民國111年7月19日(星期三)上午9時30分

開會地點：Cisco Webex Meetings視訊會議(會議號：25106985563)

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|
| 陳情人意見 | | |
| 一、蔡[redacted]彬 | | |
| 本案同意比率經過這麼長的時間，不是已經將近95%了嗎？到底還要多久？同意比率這麼高的案子，為什麼卻因為少數反對戶，讓審議委員不敢通過這個案子？是因為會吵得孩子有糖吃嗎？委員把關的是我們的權利，希望政府拿出魄力，以多數人的意願回應，盡快通過核准，謝謝。 | 都更是一個多數決的機制，透過改建來提高住戶的居住品質及生命安全保障，更能改善市容提升國際形象，創造三贏局面。目前本案已取得近95%同意比例，實施者持續積極地與少數未同意戶進行溝通，盼能加速本案之推動，不負95%地主託負眾望。 | — |
| 二、陳[redacted]月、鍾[redacted]美、高[redacted]蘭、曾[redacted]聰(童[redacted]祥律師代表)： | | |
| (一)有關實施者對於公展期間內撤同意書的處理，還有對高[redacted]蘭提出損害賠償的問題，我更新一下進度，因為這個案子實施者執意對住戶興訟，所以經過地院、高院及最高法院的審理，是判決確定駁回實施者對於住戶損害賠償的請求，其實在訴訟過程中，我們一直勸實施者不要興訟，歷次委員也勸實施者不要興訟，可是實施者執意打到最高法院，最後敗訴確定。 | 貴住戶表示「實施者意圖以此方式迫使住戶接受不合理的合建條件」，但本案實採權利變換方式進行，其選配條件滿足95%住戶之需求，並非不合理之合建條件，惟因無法滿足少數陳情人提出之不合理要求，在運作上多方受阻，造成大多數住戶權益受損。 | — |
| (二)另關於每一次會議都提到的共負比過高的問題，這個案子從公展的62.27%共負比，到今天第八次專案小組，我們看到還是高達58.34%的共負比，也就是說更新後實施者可以分回接近6成的更新後房地，這個我們覺得非常不合理，這個案子申請的原容大於法容，容積獎勵、海砂獎勵、容積移轉都不少，怎麼最後實施者還是可以拿回近六成的房地，我們認為共負比還是有浮報的狀況，尤其是前一次專案小組中也有跟委員報告，這案子在合法建物的拆遷補償，還有安置費用提列了大概1億元左右，可是這個1億元在所謂近9成地主簽的私契裡面，每一戶基本上只有10萬元的搬遷費，並沒有35個月的租金補貼，也沒有其他的合法建物拆遷補償，所以我們認為顯然有浮報。 | 本案實施者與整合期間曾提出拆遷補償款與租金補貼，係遵照大多數住戶之建議，將相關租金補貼與車位選擇併入分回坪數內。<br>又實施者均多次於公開會議中強調，住戶可於私約與權利變換中擇一，所有住戶均享有完整權利分配，選擇權已交還給住戶。<br>拆遷安置費之提列數字皆依法提列，掌握選擇權的住戶若採權利變換方式，可依法取得其金額，無浮報之虞。 | — |
| (三)另外營建造價是用RC三級提列，今天實施者說有9成的地主同意，可是這個案子從102年報核到現在，歷經那麼多次的專案小組審議，當初簽同意書、私契的這些地主，真的知道實施者在歷次審議會所提列的內容嗎？我想顯然是有問題的。這個RC三級如此高的營建成本，是不是大家都已知情且同意呢？我們認為也是有問題的。請審議委員幫我們把關。 | 有關建材等級，本案於102.10.12自辦公聽會時已向地主說明本案建築構造為RC第三級，更新後權利價值三家估價師亦以此為前提估算，又本案自辦公展至今同意比例已新增至94.35%，實施者為實踐諾言本案將採RC第三級建材。 | — |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (四)我們有比對第七次的事業計畫、權變計畫，跟本次(第八次)的事業計畫、權變計畫，我們發現針對各個住戶以及實施者所分回的更新後每一戶房子的主建物、附屬建物、公設坪數，其實實施者在第七次跟第八次版本的各戶的分坪，都有調整，而且這個調整可能少的話零點幾坪，多的話一點多坪，我們都有看到，這些所謂的同意戶，他們真的知道實施者在這個歷次審議會中，已經把每戶將來可以分回的坪數作調整嗎？這不單是影響到分回的問題，也會影響到各戶的找補，所以我們認為實施者應該要有充分理由說明，為什麼要在各戶更新後分回的坪數要作調整，而且之前有很多最高行政法院的判決也提到，如果實施者在公展後，還去做都市更新核心內容的更正，這時候甚至會有更新後的內容是否要重新公展、重新辦公聽會的問題，這部分我們也請審議委員斟酌，因為每一戶所分配的坪數和找補已經都不一樣了，實施者可以這樣做、不用保障地主知情且同意的權利嗎？ | 七次的事業計畫我們設計始定案，故在第八次小組我們進行地政主建物、附屬建物、公設坪數細節分算，但變動的幅度不大，實施者已盡力在追求高品質之建築設計與住戶更新後單元坪數變動兩者當中取得平衡。報告書亦公開於網站(請參照實施者公司網站http://jzlc.com.tw/)，供所有住戶查閱且於海山服務處現場放置紙本報告書俾利住戶查閱之。 | — |
| (五)至於第七次小組，針對估價的問題，目前我們還沒有拿到領銜事務所的估價報告，還是請審議委員幫大家把關，謝謝。 | 估價報告書已設於海山服務處現場放置紙本報告書俾利住戶查閱之，亦可向實施者約時間，我們將親訪可現場進行翻閱。 | — |
| 三、閻[redacted]貴、鄭[redacted]泰、蔡[redacted]瑜、吳[redacted]文、吳[redacted]發、林許[redacted]粉、葉[redacted]蓮、曾[redacted]蕙、謝[redacted]麗、陳[redacted]敏（廖[redacted]宇代表）： | | |
| 委員好，我是新北市土城區裕民路 114 巷 35 弄 11 號 1 樓住戶，代理閻[redacted]貴、鄭[redacted]泰、蔡[redacted]瑜、吳[redacted]文、吳[redacted]發、林許[redacted]粉、葉[redacted]蓮、曾[redacted]蕙、謝[redacted]麗、陳[redacted]敏等住戶發言，因為這採視訊會議，請我統一發言，在此想請教各位委員，我們住的房子是海砂屋，從 30 多年前我們住戶開始凝聚共識推動改建，到後來找到吉澤建設協助推動都更，到今天已經將近 10 年，中間經歷了五六次的公共協調，我們住戶對吉澤建設的要求就是安全、舒適、美觀的新房子，吉澤建設也承諾本案採用的是三級建材，這麼多年來我們 94%的同意戶，我們只有一個要求，就是要趕快改建，能夠住安全的房子，這對海砂屋的住戶來說，才是最強而有力的安全保證，回顧歷次審議會，每一次吉澤建設都有充分的溝通，而且在共負比的問題上面，也不斷被少數人當成攻擊的點，現在懇請委員重視我們所有住戶的生命財產安全，我們要求一個高品質的房子，這個有錯嗎？侯市長上任以來大力推斷都更三箭，我們這個案子不只是都更案，還是海砂屋，急迫需要改建，現在只感受到多數人的都更被少數的不意戶綁架，以至於案子延宕至今，難道真的要等到出事了，政府才願意正視？事實上我父親三月逝世，我也擔心許多比我年長的諸君還要等多久才能看到新房子落成，再次懇請委員正視我們所有住戶的生命財產安全，協助我們盡速改建，謝謝。 | 都更除了實施者努力外尚需仰賴住戶與政府共同支持與參與，實施者會在能夠努力的範圍內盡力做到更好。 | — |
| 四、陳[redacted]松(陳[redacted]仁代表)： | | |
| 委員好，我是裕民路 114 巷 35 弄[redacted]的陳[redacted]松的兒子陳[redacted]仁，我今天代表我父親發言，我們屬於贊成，因為贊成者一直沒有聲音，不曉得為什麼政府機關只重視這 6%的人員，不管我們這 94%的人員？事實上我們是很急迫希望可以改建，我們尤其住五樓，遇到颱風、梅雨，外面下雨裡面也是下雨，我們這麼急迫來改建，這些年我們在社區裡面，住在現場的住戶可以發現，救護車進進出出的聲音越來越多，為什麼？因為我們沒有電梯，老人家根本下不來，這不就是政府要我們推動都 | 實施者感同身受住戶的這份殷切期盼之心，改善住戶的居住環境提升住戶生活品質是都更的初衷，秉持這個信念和住戶共同努力迄今，現住戶所居之所為亟需重建之海砂屋，台灣位處地震帶，近年台灣各地因地震而災情不斷，實施者也戮力於都更整合盼能加快改建的腳步，讓住戶早日適得其所。 | — |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 更、推動危老建設最重要的地方嗎？但是為什麼我們不能發言呢？一定要針對反對戶去重視他們，然後不重視我們呢？我們是政府政策的支持者，所以我覺得今天要看政府的態度是什麼，目前行政院蘇院長擔任縣長的時候，曾經發公文說我們是危樓，預計要拆遷，我們怎麼拆遷？不了了之。今天我們經歷了十年的都更難道也要不了了之嗎？我們住戶的希望在哪裡？不曉得委員是不是可以幫我們？重視我們94%的聲音，不要只重視那 6%的聲音，謝謝。 | | |
| 五、葉[redacted]蓮(丘立山代表)： | | |
| 我是裕民路 114 巷 [redacted]葉[redacted]蓮的先生，基於吉澤的契約，以及權變審議結果二擇一的原則，讓我們可以安心，所謂十年磨一劍，時間上不宜再延宕，我個人支持吉澤在高品質建設的努力，也支持政府的把關審議，希望可以盡快實施建案才是重點。 | 謝謝住戶的肯定與支持，實施者會帶著這份力量繼續努力。 | — |
| 六、陳[redacted]月： | | |
| 剛剛聽了這麼多說法，說吉澤有充分溝通，所以吉澤是選擇性的溝通？為什麼到我這裡就斷掉了？我沒有感受到有充分的溝通。那另外政府政策應該不是圖利建商吧？我們同意戶多，那我們不同意戶也可以為我們權益著想，這是我們的財產，我們不能隨便就同意，至於每個人的財產定義，那是你個人的看法。再來針對興訟跟共負比部分，童律師已經講了，接下來對於工料起漲的部分，我們想確認吉澤實施者的部分，即使都更處同意，最後變成爛尾，報章雜誌我們都有看，有些小建商們如何因應工料起漲現象。另外還有地下室超挖的營建成本，直接算到我們共同負擔的費用裡，所增加的停車位全歸建商所有，這些已經簽同意的住戶，一個車位都拿不到，如果要車位必須要給付價金。另外關於實施者公式化的回答，希望委員注意一下。 | 本案於109年12月23日小組審議之會議記錄明載: 本案部分人民陳情係委託律師代表處理，請實施者依陳情人會中所訴求於後續溝通協調處理過程逕與律師代表聯繫。<br>故實施者按其吩咐與律師代表聯繫，實施者已盡力溝通。 | — |
| 七、高[redacted]蘭： | | |
| (一)關於 125 位住戶身家財產的權利，每次修正我們都不知道到底改什麼，希望實施者可以提供歷次審議會議、公展版及權變計畫修正的彙整表，讓所有權人能清楚瞭解知悉。 | 歷次會議皆循會議記錄修正，報告書中亦有詳列歷次會議記錄，且報告書亦公開於網站(請參照實施者公司網站http://jzlc.com.tw/)，供所有住戶查閱且於海山服務處現場放置紙本報告書俾利住戶查閱之。 | — |
| (二)我們社區的住戶應該知道，實施者一開始就用訴訟的方式來提告我們這些不同意戶，希望藉著訴訟來脅迫我們這些不同意的來就範，我們經過五、六年官司的訴訟勝訴了，照理說實施者她們是毫無理由的，是錯誤的。 | 貴住戶與實施者，其一訴訟為貴住戶侵占實施者的合約，該訴訟於法官協調下，貴住戶當庭承諾返還合約，實施者始同意和解。 | — |
| (三)其他住戶說我們不同意戶還有百分之幾，這百分之幾都是每個家庭、每個生命、每個人的身家財產，跟同意戶都是相同的權利義務，不是說犧牲我們這些不同意戶的小我，去完成實施者的大暴力。所以我們也感謝委員會這麼多次的審查，我們希望實施者本著良知良能，朝著比較真、比較善、比較美的初心，來做好這件都更，保障我們社區一、兩百戶的身家財產。 | 實施者始終秉持著改善住戶的居住環境提升住戶生活品質的初衷推動都更整合。 | — |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 八、曾[redacted]聰： | | |
| (一)已經第八次小組會議，還是看不到吉澤提出合理的方案，每次提供的資料都不同，對我們來說，時間成本也很高，難以估算。 | 本案實採權利變換方式進行，其選配條件滿足95%住戶之需求。 | — |
| (二)RC 及三級建材的同意，我們怎麼沒有被告知？難道是其他地主的合約跟我們不同嗎？請確認。 | 本案於102.10.12自辦公聽會時已向地主說明本案建築構造為RC第三級本案於102.10.12自辦公聽會時已向地主說明本案建築構造為RC第三級。 | — |
| (三)94%是聲音，6%的聲音也是聲音，每次開會都有通知，不只單針對不同意戶，我們不是不同意都更，而是不同意吉澤來承做。 | 開會通知係由新北市政府發出，實施者為受審議單位。本案同意比例實施者已取得94.35%，實施者獲得絕大多數住戶支持與認同。 | — |
| 九、鍾[redacted]美： | | |
| 吉澤真的騙很大，不是我們不同意，希望各位委員能替我們好好把關，這是我們的身家財產，該給我們的福利就應該給我們，不要吃掉，謝謝。 | 實施者秉持誠信原則進行整合，本案採權利變換依法送審，過程均公開且透明。 | — |
| 十、王[redacted]莉： | | |
| (一)我在 102 年就跟吉澤簽約，但很遺憾至今 111 年 7 月仍不知我分到的 1F 坪數。在約 105 年時左右吉澤在裕民路曾開過 1F 小組的會議，當時參加 1F 的住戶共 13 人，我現場要求黃副總給我正確的答案，現場黃副總就打電話回公司，但拖很久永遠沒有答案，我親自再度詢問黃副總，她在電話中也承認，王[redacted]莉的合約不完整會處理的，但在她說的前提下，如今權變已尾聲了，但實施者「吉澤」在審議會上有說過，合約與權變可二擇優，我如今如何來二擇一呢？ | 實施者持續與陳情人溝通，會後於111年7月21日、7月22日、8月10日、8月22日、8月24日分別以電話及面談方式與陳情人進行拜訪與溝通，聆聽陳情人提出的問題，並逐項提出解釋說明並佐以土建物謄本資料試算給陳情人看，陳情人合約並無不完整之虞。 | — |
| (二)我的地下 1F 變「儲藏室」或「機房」，未來的登記依地政機關規定來辦理。最後一次與「吉澤」在裕民路服務處溝通時，黃[redacted]哲先生還要我先「切結」才要跟我談，一切未審先判，是你實施者可說的嗎？任你說的算數嗎？可住人嗎？我的房產的價值呢？ | 在同上歷次拜訪過程中提供本案1F及B1F平面圖及陳情人現有建物使用執照說明地下室登記項目為儲藏室，更新後登記項目亦為儲藏室並無不同。 | — |
| (三)在 107 年中時有登中華民國不動產開發公會理事長：吳先生說：認為雨遮、屋簷在新制實施後簽約的都更案，必須重新再談、協調，不然怕紛爭不斷。 | 本案於102年送件審議，故本案為新制實施前簽約送件之都更案，適法性應以舊法為依歸。 | — |
| (四)本案權變計畫 p8-1 頁涉及住戶安置金提到 1 坪 500 元，但我是 1F 的住戶要求差異才對。 | 拆遷安置費以估價報告書所載更新前區分所有建物類似產品合理租金水準推算價格約為500元/坪，此區域一樓並無店面商效，故與其他樓層之租金補貼無異，且此金額為三家估價師所提供之估價報告書為依據。 | — |
| 十一、蔡[redacted]慧(書面意見)： | | |
| 既然權利變換審議是政府對於地主基本保障的機制，既然實施者口口聲聲「對私約不滿就選權變」，懇請諸委員與都更處專業嚴審，以予簽署低劣私約的地主，些許亡羊補牢，個人意見有四: | 權利變換依法送審，過程均公開且透明，亦公開於網站(請參照實施者公司網站http://jzlc.com.tw/)，供所有住戶查閱且於海山服務處現場放置紙本報告書俾利住戶查閱之。 | — |
| (一)高達 58.34%共負比合理嗎？ | 所有數據均依法提列。 | — |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (二)息息相關於分配利益價值的估價評價，自 102 年 8 月 1 日公展，時隔幾近 10 年，幾無變動，合理嗎？專業審議豈容許? | 遵照專家學者之專業意見修正提報。 | — |
| (三)安置補助方面，實施者編列以 500 元 x 坪數 x35 個月為計，但 22 層樓 35 個月完工令人存疑，較之他案則以取得執照為期，似較合理，不知諸委員意見如何? | 工期與安置補助均依法提列。 | — |
| (四)新北市府針對海砂屋重建，除予海砂容獎外，另予重建戶租屋補助款，關此德政，前者實施者已「轉換坪數」藉詞蒙混，但有關後者，對於選擇權變者依理該其所得。雖區區小款，對於小民不無小補。據知，該筆補助須由全體地主聯署並由實施者申請，不知實施者何作為？不知諸委員有何看法，如何審議處理? | 1.海砂屋重建補助款為依新北市《高氯離子鋼筋混凝土建築物處理自治條例》第八條規定由全體住戶自行申請並領取，實施者並不會經手此筆款項，實施者僅協助申請此項補助款。<br>2.本案所申請各項獎勵皆已於權變計畫中由全體住戶參與分配。<br>3.實施者針對本案申請高氯離子建物的補償問題已於111年8月18日及111年8月22日電話回覆陳情人，依據新北市《高氯離子鋼筋混凝土建築物處理自治條例》條文說明遷補償資格及領取方式，也代為電洽新北市工務局確認該條例發布時間及其補償辦法。明確告知陳情人該補助款補助對象為住戶，申請人也為住戶於建物拆除後提出申請，依拆除建物面積每平方公尺補助2000元，每戶上限為二十萬元整。海砂屋拆遷補償和都更案中之拆遷補償及安置補助皆無關聯。 | — |
| 十二、謝[redacted]芬(書面意見)： | | |
| (一)我是本社區依合約條款找補的人（合約第六條），建築重新規劃，黃[redacted]哲並未通知我。你損失什麼？你家沒了嗎？有人強迫你要都更嗎？上次和吳律師吉澤有提起無條件解約？黃[redacted]哲用一張不可告人的協議，綁架我的都更，把我原本 A7-1、A7-2 九樓都更應分配價值全部拿走，只願意還給我更新前價值 692 萬。承諾書上(與本案分配找補無關？)，34.98 坪更新後房地折抵共同負擔 16,935,269，34.05 坪更新後房地折抵共同負擔 16,935,269，現在 34.92 坪更新後房地一樣折抵共同負擔 16,935,269，有一次我在報告書上抄的 B7 22、23 坪？我要都更，不是黃[redacted]哲所說的我不要都更？ | 陳情人四個問題統一回覆如下：<br>1.實施者自102年5月與陳情人簽訂同意書與合建契約以來，已多次與陳情人進行溝通與疑問回覆，迄今仍持續進行。<br>2.陳情人於102年11月29日申請分配9F-A7-1、9F-A7-2單元，惟陳情人於選屋程序完成後即向實施者提出不要套房要三房格局的單元，實施者本著服務之精神再於103年10月24日協助陳情人重新申請分配位置，協調由9F-A7-1、9F-A7-2單元調整為6F-B7(三房格局)，至今陳情人選配單元仍為6F-B7，歷次聯審會議報告書均詳載，第二次至第八次小組會議紀錄報告書選配單元為6F-B7，陳請人也多次至服務處抄寫報告書資料與數據，現場專員亦逐次詳說合約分配坪數與合約找補機制，關於權利變換也配合現場翻閱報告書供陳情人抄寫數據並說明與合約是兩套不同的機制，關於私約與權變實施者允諾可以擇優。<br>3.為解答陳情人之疑慮，實施者也陪同至都更處核對資料之正確及完整性，也配合陳情人找公正第三者到公司釐清疑慮，就111年7月20日到11年9月30日止共計70通電話、親訪服務處10次、至公司開協調會1次，實施者針對陳情人每次提出之問題均謹慎處理，均無陳情人所說把應分配價值拿走或合建只有22、23坪，房子沒有了、B7-6F移轉給陳昭帆等情事。 | — |
| (二)有一件事我必須澄清：<br>1.我從未參與高[redacted]蘭等人的連署。<br>2.黃[redacted]福的連署我只參加一次（雨遮不計價）。<br>3.參加蔡[redacted]慧的連署(我們不要 2 間套房，要 3 房)，而且我們都是面海山的住戶。<br>4.這起都更案，我根本連選屋的機會都沒有？吉澤限制我選那 2 間套房，請他幫忙協調？說就沒有人願意換？我才參加蔡[redacted]慧的連署。<br>5.吉澤故意把我弄成一間套房？現在又說是三房？ | | — |
| (三)承辦說：妳知道該怎麼找補？吉澤不願意給我也不願意協調？請黃[redacted]哲歸還 A7-1、A7-2 九樓及都更應有的權益。我要在都更的條件下受到保障？我的產權被黃[redacted]哲給賣了，A7-1、A7-2 九樓被賣了，B7 六樓不是我的，我是都更不是合建？合建只有 22、23 坪我不願意？委員當時幫我預留 16,935,269 分配全部被折抵，幫我選的房子，黃[redacted]哲也沒告知我。我在 107 年時，被承辦告知，妳已經沒 | | — |

<table>
<tr><th>會議紀錄</th><th>意見回應及處理情形</th><th>修正頁次</th></tr>
<tr><td>有房子了，承諾書及切結書是我們副總（黃[redacted]哲）給的，你就算抄了幾百遍的報告書也沒有用。107 年 B7 六樓 34.98 坪 16,935,269，房地折抵共同負擔 16,935,269，106 年給承諾，107 年開會時有一個男的哭著說：他選的房子沒有了，之後換我沒有房子？切結書是在被告知我沒有房子時給的。我應該是在 103 年協調時，就被黃[redacted]哲把都更應有的權益全部拿走。黃竑哲對我說過的話：「圖是畫給都更處看的，都更處只看單位，不看坪數」？依合約不是用嘴巴說了算！</td><td>4.陳情人於第九次專案小組（本次審議）權利變換相關數值如下：<table><tr><th>選配單元</th><th>產權面積</th><th>應分配權利價值(元)</th><th>實分配權利價值(元)</th><th>預計繳納差額價金(元)<br>繳(元)</th></tr><tr><td>6F-B7</td><td>115.43 ㎡(34.92 坪)<br>=67.98 ㎡(主建物)<br>+5.70 ㎡(陽台)<br>+2.73 ㎡(雨遮)<br>+39.02 ㎡(公設)</td><td>12,089,759</td><td>13,897,195</td><td>1,807,436</td></tr></table></td><td></td></tr>
<tr><td>(四)延遲開會費用要向本人求償。以後可以走法律程序來解決這件事。過程是套房不重要，重要的是結果。B7 一個單位不能變成 3 房，當時我要 B7-1、B7-2 才能變成 3 房，寫 B7-1、B7-2，承辦叫我寫 B7，他說你不是要三房，3 房就寫 B7，協議是高興給就給（協議 B7 六樓 36 坪），不高興給就不給。更新後換到價值 16,935,269，之前承辦說：等房子蓋好，你還是可以繼續住在這裡，叫妳先生、小孩各拿出 500 萬來，這房子過戶給你。我要撤回 A7-1、A7-2 九樓及都更該有的分配 16,935,269，A7-1、A7-2 九樓是我的名字，但是被吉澤賣給了（陳[redacted]欽），B7 六樓不是我的。吉澤以不實承諾書及切結書（沒有任何協調要我簽收），我本來要退還給吉澤，離職員工叫我先留著，萬一黃[redacted]哲他不給房子的話，你就用承諾書及切結書告他。B7 六樓已經移轉給陳[redacted]帆。</td><td></td><td>—</td></tr>
<tr><td colspan="3">相關單位意見</td></tr>
<tr><td colspan="3">一、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)</td></tr>
<tr><td>(一)本案貸款利息以郵政儲金一年期定存利率 0.52%進行計算，惟查郵局歷史利率資料，102 年間郵政儲金一年期之固定利率為 0.510%、機動利率為 0.500%，故請再予釐清所引用利率是否正確。</td><td>經釐清本案貸款利息引用利率應無誤，與左列意見內容不符係屬引用之貸款利息條件差異致使查詢結果不一致，說明如下<br>本案查詢引用之貸款利息條件：<br>1.年期為 2 年以上未滿 3 年：本案預估建築施工期間為 34 個月，對應級距為「2 年以上未滿 3 年」。<br>2.資金費用為1,000 萬元以上：本案程費用(不含公寓大廈管理基金)加計權利變換費用共為 1,952,474,856 元，本案資金來源為 70%貸款、30%自有，故存款金額為 1,952,474,856*30%≒585,742,457 元，對應級距為「1,000 萬元以上」。<br>綜上條件，經查郵局歷史利率資料，本案級距對應之 102 年利率為固定利率 0.520%、機動利率 0.510%，與目前財務計畫引用一致，並已修正引用條件說明為「郵政儲金 2 年~未滿 3 年期、存款額度 1,000 萬元以上固定定存利率」。</td><td>—</td></tr>
<tr><td>(二)本案擬捐贈公共設施用地申請 36%容積移轉，因尚未購足公共設施用地面積，實施者表示暫以 105 年公告現值 70%估計，並將於舉辦聽證會前購足並補充合約文件佐證，據此，表 15-16 現金流量表之容積移轉費用分於準備期及施工期全期編列支出，是否合理，請予釐清。</td><td>遵照辦理，有關現金流量表內容積移轉費用編列支出期間，已配合本案預計於辦聽證會前購足公共設施用地面積之作業，修正為於準備期間提列支出，以符實際。</td><td>事業計畫書<br>P15-6</td></tr>
</table>

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (三)本案為事權併送，表 17-1 都市更新事業實施進度表之進度為 109 年底事業計畫審議核定，顯於與實際進度不符，請釐正。 | 遵照辦理，已修正都市更新事業實施進度表。 | 事業計畫書<br>P17-1<br>權變計畫書<br>P18-1 |
| 委員綜合意見 | | |
| 一、人民陳情部分 | | |
| (一)本案人民陳情意見多涉及合建私契約爭議問題，該部分非屬審議事項，本次專案小組實施者既已明確承諾住戶可於「合建私契約」及「權利變換」兩種方式擇優，因兩種方案針對更新後權利價值和分回房屋坪數之計算方式不同，提醒住戶勿混為一談，應就「合建私契約」、「權利變換」兩種方案個別計算出之總價值自行評估比較，選擇單一方案適用。並請實施者向不同意戶清楚說明合建私契約及權利變換計畫各自提列內容及差異，亦請不同意戶之委任律師協助不同意戶理解兩者差異。 | 遵照辦理。實施者將持續向不同意戶之委任律師及部分不同意戶說明合建私契約與權利變換兩種方案之差異，亦尊重住戶擇一選之。 | — |
| (二)本案共同負擔比率較土城區通案高，實施者之溝通協調更顯重要，陳情部分勿制式回應，建議實施者本於「真誠磋商」精神，加強與住戶之溝通協調，並詳細回覆陳情意見。 | 遵照辦理。實施者堅持建築品質，本案共同負擔若與其他地區之建案採以相同比較基準（建材等級、基地規模、總量體、容移比例等），共負比並未高於其他個案。 | — |
| (三)有關陳情人請求提供估價報告，實施者應將涉及個資部分予以塗銷後後再行提供，而陳情人亦應尊重三家估價師事務所之專業評估結果。 | 估價報告書已設於海山服務處現場放置紙本報告書俾利住戶查閱之，亦可向實施者約時間，我們將親訪可現場進行翻閱。 | — |
| 二、事業計畫部分 | | |
| 有關建築規劃戶數調整內容，係恢復為第六次專案小組審竣內容（住宅 259 戶、店鋪 1 戶），原則同意。 | 敬悉。 | — |
| 三、權利變換計畫部分 | | |
| (一)有關本案建材等級採用 RC 三級係多數住戶之共識，原則同意建材等級維持 RC 三級，惟應反映於更新後售價，其餘成本應核實提列。 | 敬悉。另有關更新後售價部分，經前次審查已考量建材等級採 RC 三級之調整，亦已在建材、建築設計因素予以上調，在此說明。 | 巨秉估價報告書<br>P116、P121 |
| (二)本案事業計畫報核日為 102 年 11 月 29 日，擬申請容積移轉 36%，有關容積移轉費用提列部分，因目前係以 105 年公告現值 70%估算，後續應依實施者實際購入之購買合約金額為準，本案目前僅提供部分購買合約，應於本案舉行聽證會前檢具完整相關契約影本佐證資料。 | 遵照辦理，說明如下：<br>1.實施者於本案報核後已陸續洽購容積移轉公共設施用地，並檢附契約影本佐證，詳見事業計畫書附錄六及權變計畫書附錄四：容積移轉購入合約。<br>2.其餘尚未購入部分，暫以本案民國 105 年實際購買價格（為該年公告現值之 70%）進行估算。另本案將於舉辦聽證會前購足並補充合約文件佐證，且後續購買價格倘有高於提列金額部分，將由實施者自行吸收。 | 事業計畫書附錄六<br>權變計畫書附錄四 |
| (三)本案「總務及人事管理費用」、「銷售管理費用」費率分別提列 5%、6%，經實施 | 敬悉。另有關風險管理費費率提列部分，本案報核日為 102 年 11 | — |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 者說明係反映實務執行所面臨之成本，原則同意前述提列比例。另「風險管理費」之費率提列為 9.73%，請實施者再就本案財務內容及更新後售價整體考量評估提列額度，續提下次專案小組討論。 | 月 29 日，故更新事業之實施經費認列標準係依民國 100 年 11 月 8 日修正之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」提列，且本案原為高氯離子混凝土建築物(俗稱海砂屋)，自報核迄今近 10 年時間，通貨膨脹除造成公司經營總務成本提高外，建築興建成本亦逐年提高，為滿足 95%同意戶高品質住宅需求，又同時考量減輕地主負擔，本案已於前次小組降低風險管理費提列比例至 9.73%，將本案共同負擔比例調降為 58.34%，以一致條件假設估算，與新北市其他通案共同負擔比例並無落差，懇請體諒。 | |
| (四)請實施者釐清公寓大廈管理條例第 7、8 條規定有關約定專有及不得專有之規定，檢視修正計畫書中關於「屋頂平臺」及「樓頂平臺」之說明。 | 遵照辦理，已重新檢視本案公寓大廈規約草約之相關規定及計畫書中關於「屋頂平臺」及「樓頂平臺」內容，說明如下：<br>1.經檢視計畫書，於公寓大廈規約草約載有「樓頂平臺」文字，於建築圖面中載有「屋頂平台」文字。「樓頂平臺」為公寓大廈管理條例相關名詞，故暫不予修正；「屋頂平台」係為建築技術規則相關名詞，該部分業經建築師重新檢討後刪除該標示。故本案現計畫書中僅有依公寓大廈規約所訂定之樓頂平台文字，以免兩者混淆。<br>2.有關本案約定專有、不得專有及違反義務處置之規定，分別載於公寓大廈規約草約第二條專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分、第十九條違反義務之處置規定及第二十一條特別約定事項第二點、第七點。<br>3.本案係依建築技術規則規定設置地上層之 3FA1、3FA3、3FA5、3FA6、3FA8、3FB1、3FB3、3FB5、3FB6、3FB8、15FA10、15FA12、15FB10、15FB12、22FA16、22FA18、22FB16、22FB18 之露臺及 22FA16、22FA18、22FB16、22FB18 之夾層露臺，由該戶約定專用，其使用、收益、處分之權利，應符合政府相關法令之規定權，並負管理維護之責，同時於公寓大廈管理規約草約中載明有關上開露臺約定專用部分之文字。 | 事業計畫書<br>附錄三 |
| (五)有關露臺約定專用部分應於規約草約載明，並於計畫書中併同載明清楚。 | 遵照辦理，本案事業計畫書附錄三：公寓大廈管理規約草約第二十一條特別約定事項部分已載有露臺約定專用相關規定：「七、本公寓大廈地上層之 3FA1、3FA3、3FA5、3FA6、3FA8、3FB1、3FB3、3FB5、3FB6、3FB8、15FA10、15FA12、15FB10、15FB12、22FA16、22FA18、22FB16、22FB18 之露臺及 22FA16、22FA18、22FB16、22FB18 之夾層露臺，由該戶約定專用，其使用、收益、處分之權利，應符合政府相關法令之規定權，並負管理維護之責。」另再於本案事業計畫書第十一章四、建築興建計畫及權利變換計畫書第六章二、建築興建計畫補充前開規定內容。 | 事業計畫書<br>P11-1、附錄三<br>權變計畫書<br>P6-1 |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (六)請實施者於計畫書明確說明大公、小公、車公之分類原則及登記坪數計算方式。 | 遵照辦理，有關本案大公、小公、車公之分類原則及登記坪數計算方式原已載於權利變換計畫書第十三章更新後土地及建築物分配面積表後及第十七章土地登記清冊表表與建物登記清冊表後。本次再補充明確內容如下：<br>一、共用部分項目如下：<br>(一)地下五層：進風機、地下層排風管道、機房、昇降機、安全梯、無障礙樓梯、梯廳、梯廳兼排煙室、儲藏室、雨水機房、污水機房、消防泵浦機房、停車空間<br>(二)地下四層：進風機、地下層排風管道、水箱、機房、昇降機、安全梯、無障礙樓梯、梯廳、梯廳兼排煙室、儲藏室、蓄水池、停車空間<br>(三)地下三層：進風機、地下層排風管道、水箱、機房、昇降機、安全梯、無障礙樓梯、梯廳、梯廳兼排煙室；儲藏室、發電機房、停車空間<br>(四)地下二層：進風機、地下層排風管道、發電機房、發電機進風管道、發電機排風管道、機房、昇降機、安全梯、無障礙樓梯、梯廳、梯廳兼排煙室、儲藏室、電信機房、停車空間<br>(五)地下一層：地下層排風管道、發電機進風管道、發電機排風管道、垃圾暫存室排煙室、安全梯、無障礙樓梯、機房、昇降機、梯廳、梯廳兼排煙室、儲藏室、受電室、台電配電室、車道、停車空間<br>(六)地上層：屋突、屋突電梯間、梯廳、雨遮、陽臺、管委會空間、昇降機、梯廳、梯廳兼排煙室、安全梯、無障礙樓梯、排煙室、排煙管道、警衛室、高層建築緩衝空間、頂蓋型開放空間(環境友善空間)、廁所、機車車道出入口、車道出入口、室內開放式活動區<br>二、公設登記說明如下:<br>(一) 本案規劃僅為 1 個全區共同使用部分面積為 19413.07 平方公尺，其中包含大公、車公。<br>(二) 全區共同使用部分面積=大公總面積+停車空間總面積<br>(三) 停車空間總面積=全區共同使用部分面積-大公總面積<br>(四) 大公持分比值=【大公總面積】除以【全區共同使用部分面積】。<br>(五) 停車空間持分比值=【停車空間總面積】除以【全區共同使用部分面積】。<br>三、公設登記坪數說明如下: | 權變計畫書<br>P13-9~P13-10、P17-8、P17-13~P17-14 |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| | (一) 大公：持分面積為 11014.24 平方公尺；持分比值為 567362/1000000。<br>(二) 車公：持分面積為　8398.83 平方公尺；持分比值為 432638/1000000。<br>四、其全區共同使用部分面積之分攤計算式與持分計算之方式及項目如下：<br>(一) 全社區共同使用部份(大公)之面積計算:【本戶主建物面積+附屬建物面積】除以【全區主建物面積+附屬建物面積總和】所得之值乘以大公持分比值後,再乘以全區共同使用部分面積即得。<br>(二) 汽車停車位面積計算如後：【該形式可售一位停車位面積加上該型式一位車位應分攤車道面積】除以【停車空間總面積】乘以停車空間持分比值乘以全區共同使用部分面積。<br>(三) 各型式停車格應分攤之車道面積，將依各停車格面積所占總停車格面積計算之。<br>(四) 為滿足持分總和為一,若有進位取捨問題,應以地政計算之持分總表所列為準。 | |
| (七)有關本案信託續建機制如何執行，請再補充說明，並確實回應陳情意見，續提下次專案小組討論。 | 遵照辦理，有關本案信託續建機制執行方式原已載於事業計畫書第十五章財務計畫內，本次再補充明確執行方式，內容如下：<br>一、續建機制執行：<br>續建機制啟動事由為：本專案非因天災、政府法令變更或其他不可抗力事由致實施者未能繼續執行興建事務，發生實施者解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業，或無正當理由於停工之日起達六十日或累積停工達一百天等情事。續建機制由實施者、建經單位、融資銀行及承造廠商協調如何處理以求本專案施工能順利進行,若提出之解決方案有執行困難時，將討論執行續建與否或清理處分等相關事宜。<br>(一)計畫由建經單位提出「續建執行計畫」或「清理處分執行計畫」。須由建經單位以書面提出「續建執行計畫報告書」或「清理處分執行計畫書」，並經實施者與相關單位書面同意方得執行，上述兩項計畫內容應考量本案投入與損失之比例原則且不得違反中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項規定有關已有買方繳交價金交付信託所享有之受益權益。另建經單位同意就複委任第三人之行為，建經單位就其職務之執行應善盡管理監督之責任。<br>(二)續建執行計畫報告書內容包含但不限於： | 事業計畫書<br>P15-14~P15-15 |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| | 1.續建資金：資金來源、金額及相關利息費用等。<br>2.續建管理：由丁方綜攬一切續建管理事宜。<br>3.各項費用：丁方執行費用、報酬、其他相關費用之項目及內容。<br>4.債務順序：續建完成後結算信託財產時，應清償或負擔債務之順序。<br>5.續建完成後之處理：釐清信託管理事宜之一切債權債務後，於乙方之債務全數清償後，將所餘信託財產結算返還乙方。<br>6.續建資金之取得方式及運用順序。<br>7.續建機制進行程序。<br>8.續建執行費用及報酬。<br>9.銷售紛爭處理處理原則。」<br>二、信託關係消滅時信託財產之歸屬：<br>(一)信託關係消滅時,除因有續建而應依續建機制或相關約定辦理者外，應依下列情形，分別將信託財產交付實施者與住戶或將受益權歸屬予買方。<br>(二)信託關係因信託目的已完成而消滅時,應依合建契約與相關協議辦理土地塗銷信託登記、所有權移轉登記予實施者與地主雙方或其歸屬權利人。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還實施者，如有不足，應由實施者負責償還。本專案施工品質、保固責任、勞工安全衛生、工程災害、鄰房損害其他法律糾紛等營建相關責任。<br>三、實施者、住戶或買方若未依本契約約定支付相關稅費(包括但不限於本專案所有開發相關費用、稅賦規費、管理費、因執行信託行為所生之必要費用等及清償一切債務(包括但不限於融資銀行融資本息）前，建經單位得拒絕返還信託財產，並得處分信託財產抵償，不得異議。 | |
| (八)本案計畫書圖涉及第 8 層平面圖及面積計算圖示部分，經查部分規劃不一致，請實施者釐清修正。 | 遵照辦理，經釐清為第 8 層面積計算圖示誤植，已配合修正。 | 事業計畫書<br>P11-37<br>權變計畫書<br>P6-30 |
| (九)本案涉及財務計畫提列共同負擔計算式誤植誤繕部分，請實施者併同修正。 | 遵照辦理，已併同修正。 | 事業計畫書<br>CH15<br>權變計畫書<br>CH10 |

<table>
<tr><th>會議紀錄</th><th>意見回應及處理情形</th><th>修正頁次</th></tr>
<tr><td colspan="3">(十)估價內容：</td></tr>
<tr><td>1.本案更新後平均單價偏低，請再行確認建材等級採 RC 三級是否已反映至房價估算，另本案事業計畫報核日為 102 年 11 月 29 日，評估年期較久，建議再酌予檢視價格日期調整指數是否合理。</td><td>本案評價基準日為民國 102 年 11 月 29 日，經前次審查已有將價格日期調整指數參考來源於報告書中載明指數來源，並考量建材等級採 RC 三級之調整，亦已在建材、建築設計因素予以上調+6%，在此說明。</td><td>巨秉估價報告書<br>P116、P121</td></tr>
<tr><td>2.有關合法建築物拆遷安置費(租金補貼)、合法建築物拆遷補償費提列等，應依權利變換執行機制估價結果為準，請實施者通盤檢討及加強說明。</td><td>更新前合法建築物租金補貼部分以每坪 500 元/月計算，係參考估價師在估價報告中所調查的租金行情資料，另建物殘餘價值也已在估價報告書中敘明評估過程。</td><td>巨秉估價報告書<br>P64~68<br>P153~157</td></tr>
<tr><td colspan="3">會議結論</td></tr>
<tr><td>一、有關人民陳情意見部分，實施者應於提送下次專案小組前檢附與不同意戶之溝通協調紀錄。</td><td>遵照辦理，實施者針對本案不同意戶之溝通協調紀錄如下：<br>一、高香蘭、陳水月、鍾春美及曾文聰<br><table><tr><td>訪談次數</td><td>2022.07.26-2022.09.23 親訪 4 次</td></tr><tr><td>訪談日期</td><td>111 年 7/26、8/19、8/25、9/14</td></tr><tr><td>訪談內容</td><td>實施者親訪與高香蘭、陳水月、鍾春美及曾文聰四位住戶之委任律師(童兆祥律師)之事務所，針對住戶疑問如本案合約、事業計畫、權利變換、估價等事項，雙方進行深入討論及說明。</td></tr></table>二、謝世芬<br><table><tr><td>訪談次數</td><td>2022.7-9 電訪共計 69 次，服務處親訪 9 次，其中住戶協法律顧問親訪實施者公司 1 次</td></tr><tr><td>訪談內容</td><td>實施者攜報告書及其他資料明確向住戶說明，住戶的現有之房地仍為住戶所有，並非住戶所述之實施者賣掉他的房地害他以後沒有房子住的情形，而住戶選配的房地車位，亦於報告書中明確載明為三房配置並非住戶所言之套房，其他找補、選配、合約問題實施者已逐項說明。</td></tr></table>三、王巧莉<br><table><tr><td>訪談次數</td><td>2022 年 7 至 8 月電訪 5 次、親訪 3 次</td></tr><tr><td>訪談日期</td><td>電訪:7/20、7/21、8/10、8/22、8/24<br>親訪: 7/22、8/10、8/24</td></tr><tr><td>訪談內容</td><td>訪談期間住戶提出 13 個疑問，實施者逐點以書面資料說明，並提供一樓及地下室平面圖現在建物使照，以及該戶土建物謄本等資料予以參考，住戶表示希望給她們一些時間思考，並表示將保持聯繫。</td></tr></table>四、蔡淑慧</td><td>—</td></tr>
</table>

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| | <table><tr><td>訪談次數</td><td>2022 年 8 月份電訪 4 次</td></tr><tr><td>訪談內容</td><td>說明報告書歷次坪數修正之乙事，並向住戶明確告知補助款屬住戶的，絕無實施者佔有之問題，並協助試算住戶可以領取的補償金金額。</td></tr></table> | |
| 二、本案共同負擔比率相較土城區通案偏高，考量地主權益，仍請實施者重新檢視共同負擔提列金額是否有下修空間及本案建材特色是否充分反映於更新後售價，並酌予調降共同負擔比率。 | 遵照辦理，已重新檢視本案共同負擔提列金額與更新後售價，說明如下：<br>1.本案報核日為 102 年 11 月 29 日，故更新事業之實施經費認列標準係依民國 100 年 11 月 8 日修正之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」提列，而自報核迄今近 10 年時間，通貨膨脹除造成公司經營總務成本提高外，建築興建成本亦逐年提高，為滿足 95%同意戶高品質住宅需求，又同時考量減輕地主負擔，本案已於前次小組降低共同負擔比例至 58.34%，以一致條件假設估算，與新北市其他通案共同負擔比例並無落差，懇請體諒。<br>2.另有關本案更新後售價，業經前次審查意見，已在建材、建築設計因素予以上調，在此說明。 | — |
| 三、有關建材等級採 RC 三級，經實施者會中說明，考量係多數住戶同意之條件，爰同意建材等級維持 RC 三級。 | 敬悉。 | — |
| 四、本案事業計畫部分，有關建築規劃設計戶數調整恢復為第 6 次專案小組審竣內容，原則同意。 | 敬悉。 | — |
| 五、本案權利變換計畫部分，請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成後，提送下次小組審議。 | 敬悉。 | — |

# 「擬訂新北市土城區樂利段1008地號土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第九次都市更新專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：民國112年3月15日(星期三)上午9時30分

開會地點：新北市政府28樓都委會會議室(新北市板橋區中山路1段161號28樓都委會會議室)

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|
| 陳情人意見 | | |
| 一、廖[redacted]宇 | | |
| (一)懇請委員加速本都更案審核，從102年11月29日到現在已經10年，海砂屋已經不堪居住了。<br>(二)隨著時間的延宕，海砂屋的補償金也會隨著遞減，都更是政府的機制，海砂屋補償金逐年遞減也是政府的機制，我們的權益損失難道政府會補償我們嗎？<br>(三)都更審議進行到第9次了，委員換了幾輪，但很慶幸我們實施者還沒有換，這麼多年來不知道要堅持到什麼時候。而且，我們共同的願景是高品質，住起來舒服、舒適，這是實施者給我們地主的承諾，十年來沒有變過，我期待都更審議不要太計較細節，那些跟我們生命財產相比真的微不足道，在此懇求都更審議能夠盡快通過，謝謝。 | 廖先生(代表地主閻大貴)為有與實施者簽署合建契約之住戶，有關前次會議廖先生所提意見，實施者已於112.3.28第9次都市更新專案小組會議紀錄（新北府城更字第1124612976號函）提出，詳見左列【實施者綜合回應】內容。 | — |
| 【實施者綜合回應】<br>(一)本公司跟住戶皆盼海砂屋盡快重建成功，本公司會繼續努力。<br>(二)海砂屋補償金屬政府補償機制，本公司只能於都更程序盡力再盡力。<br>(三)感謝住戶看到本公司努力，本公司堅持承諾十年未變，也感謝住戶們的支持與肯定。 | | |
| 二、謝[redacted]芬(併書面意見) | | |
| (一)陳[redacted]仁在台上說：(住戶不用拿錢出來，舊屋換新屋，權狀的1.25倍是他算出來，超出合約的坪數才需要找補！)<br>(二)102年與吉澤黃[redacted]哲簽約，合約坪數是30.91坪，我因九樓的上下樓層都是2間套房，請吉澤幫忙協調!吉澤卻以不實（B7六樓）叫我填寫，B7一個單位不能變成3房。B7-1.B7-2才能變成3房。<br>(三)合約與權利變換(二擇一)，現在吉澤說：依合約我根本沒有房子？為什麼我跟本案分配找補無關？依合約？就不能依權利變換？<br>(四)這起都更案，我根本連選屋的機會都沒有？吉澤限制我選A棟的2間套房？真正選屋時，說妳已經選過了不能再選！<br>(五)吉澤私底下的A7、B7竟然都是套房而不是3房？ | 1.有關前次會議民眾所提意見，實施者已於112.3.28第9次都市更新專案小組會議紀錄（新北府城更字第1124612976號函）提出，詳見左列【實施者綜合回應】內容。<br>2.謝小姐為有與實施者簽署合建契約之住戶，於前次專案小組召開後至本次聽證會書件修正送件期間，實施者已於112.3.24親訪謝小姐，並與其家人(先生、兩位兒子)溝通說明；於112.4.21謝小姐在兒子陪同下與實施者，親訪更新處現場核對書圖後表示無疑義。<br>3.雙方於112年11-12月多次電聯溝通，且雙方議定將於113年2月19日面談說明。 | — |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 【實施者綜合回應】<br>(一)謝小姐所述中的陳先生並非實施者，本公司無法代其發言，因實施者非對話當事者，故無法為他人及謝小姐驗證對話之真實性。<br>(二)謝小姐原於 102 年第一次選屋(9 樓 A7-1、A7-2)，後續於 103 年 9 月 23 日協調會議中，本公司對於謝小姐的訴求及問題，面向新北工高、三房、圖面格局規劃、找補方式等等問題實施者一次次的回覆，更協調更換選配單元至 6 樓 B7，該單元符合亦是當時謝小姐之期待:1.三房格局 2.上下樓非套房 3.面海山高工。目前謝小姐選配之 6 樓 B7 之單位，為三房之格局。<br>(三)謝小姐於前項問題中，已明確說明合約坪數是 30.91 坪，故何來沒有房子之說？本公司已多次公開承諾已簽約之住戶可於合約及權變分配條件之擇優，分配擇優項目包含拆遷補償、搬遷安置及應分配權利價值三者不可拆分下，擇優選之，實施者將選擇權交給住戶，讓住戶選擇最有利的方案。另因實施者與謝小姐之合約關係中有找補之相關條款，故找補乙事將回歸雙方合約約定。<br>(四)對於謝小姐選配問題，本公司十多年來均認真待之，對於選屋、協調換屋均有書面的紀錄，更未限制其選配單元，僅提醒住戶重複選配時須公開抽籤，且選屋程序本就有期限，並非可任由住戶隨時隨意異動之，故並無謝小姐所說之不實之疑慮。<br>(五)本公司檢送歷次都更處專案小組會議審查之計畫書、本公司及服務處擺放之計畫書與網站上公開展示之計畫書均為同一版本。 | | |
| 三、蔡[redacted]慧(併書面意見) | | |
| (一)本住戶非與實施者訴訟的反對戶，是當年誤信一致分配比的公平性，無知於都更契約私相授受的黑暗面而糊塗簽約的愚昧者。後悔莫及，多年來參與每次審議會，自力救濟，無非就是期盼「權變審議」的專業公正得以亡羊補牢。實施者所提 NO.9 權變內容，未針對 NO.8 委員所提「共負比偏高」之意見與「RC 三級建材似未反映於更新後售價以致影響共負比」之質疑做任何修正，對此本住戶深感不平，在此沉痛表示：<br>1.有關共負比相較土城區通案偏高，歷屆審議委員一而再提，而 NO.8 又提，但實施者仍大言不慚「無過高之情形」，請問諸委與都更處，難道實施者說的算？敬請諸委專業公正評判。<br>2.有關更新後售價評估之不合理，何只 RC 三級建材似未反映於更新售價。光就區域行情比較已嚴重低估。<br>3.對於約 94%（實施者所言，部分住戶也認同）滿意契約的同意戶，權變審議只是徒具形式聊備一格，根本不在乎。而聘律師的反對者也與實施者圓滿協調得其所求，不受權變結果影響，既然如此，實施者即使遵行「專業評判」修正其所該降的共負比，何損之有？而都審會更無由輕放為通過而過。<br>(二)敬請諸委與都更處貫徹「權利變換審議是政府對於地主基本保障的機制；懇請還無助小民公道，別再錯失維護自我權益的機會，無比敬重，無限感激！」 | 1.有關前次會議民眾所提意見，實施者已於 112.3.28 第 9 次都市更新專案小組會議紀錄（新北府城更字第 1124612976 號函）提出，詳見左列【實施者綜合回應】內容。<br>2.蔡小姐為有與實施者簽署合建契約之住戶，112 年度實施者曾多次電聯蔡小姐，但皆未取得回應，直至 113 年 02 月始接洽上，並雙方已口頭約定農曆年後碰面說明本案。 | — |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 【實施者綜合回應】<br>(一)所謂土城區通案中本無 RC3 級之案例，若將其他案例以相同的建材與量體調整為與本案一致，其共負比遠高於本案所提列之數據，顯見本案並無共負比過高之實，故通案對於本案適用實施者仍持疑義，且本案所提之權利變換計畫書所有數據均依法提列，各項的提列標準都有其遵循及法定之依據。<br>(二)都更有其價格基準日，並非以時價來看待，而三級建材是否已反映於售價上，本公司將委請估價師於報告書中敘明之。<br>(三)本公司本著初心堅持兌現對住戶的承諾。本公司在會議上也羅列自行吸收超過 1.7 億的成本，歷次小組會議也依委員建議調降共負比，本公司已展現絕對的誠意盡最大的努力讓本案能繼續推動下去。而現今大環境改變，原物料及工資高漲，報告書上提列的營建成本遠低於實際的營造成本，並目前容移成本已上漲逾三成，雖然房價有漲，但是本公司只分回一半的房子，卻要承擔所有的營建成本漲幅，都更不是權利變換審議結束即完成，後續房屋興建面臨之各項成本，都將由本公司承擔，本公司壓力巨大，望住戶諒察。 | | |
| 四、王[redacted]莉 | | |
| 我是 1 樓的住戶，我選擇 1 樓加地下室，我地下室本來是儲藏室，吉澤說改成居房，現在又改成公設，請問這樣對地主有保障嗎？ | 1.有關前次會議民眾所提意見，實施者已於 112.3.28 第 9 次都市更新專案小組會議紀錄（新北府城更字第 1124612976 號函）提出，詳見左列【實施者綜合回應】內容。<br>2.王小姐為有與實施者簽署合建契約之住戶，於前次專案小組召開後至本次聽證會書件修正送件期間，經實施者詳細溝通與說明下，王小姐已於 112.5.4 提供聲明書，表示對本案已無任何疑義，並全力配合本案推動。 | — |
| 【實施者綜合回應】<br>本案更新前建築物即有 B1 之設計，使用執照所載使用項目為儲藏室，故本案更新後保留地下室專有空間，並申請儲藏室用途供一樓住戶選配，未來登記將依地政相關規定辦理。實施者在 111 年 8 月 10 日由專員拜訪溝通時亦提供使照影本供其參考，也再三強調，該住戶分回之地下室為專有部分，是合法領有權狀的專有空間，本就不存在所謂公設問題。依法登記之權狀便是對地主最大的保障！ | | |
| 五、高[redacted]蘭、陳[redacted]月、曾[redacted]聰、鍾[redacted]美（書面意見） | | |
| (一)本人高[redacted]蘭、陳[redacted]月、曾[redacted]聰、鍾[redacted]美茲就新北市土城區樂利段 1008 地號等 1 筆土地海砂屋都更案（下簡述：本案）之事宜，業經童兆祥律師協助下與吉澤建設開發股份有限公司（下簡述：吉澤建設）進行數次討論、說明。故本人歷年陳情之所有事項(包含但不限於合建契約、事業計畫、權利變換、估價等)，業經吉澤建設細心說明均已解惑且理解，故對於吉澤建設及本案，將再無異議。<br>(二)自此本人將全力配合吉澤建設推動後續海砂屋重建之相關作業，亦懇求新北市政府於程序、效率多加協助，恐口無憑特地此聲明書。 | 高小姐、陳小姐、曾先生、鍾小姐皆為有與實施者簽署合建契約之住戶，有關前次會議民眾所提意見，實施者已於 112.3.28 第 9 次都市更新專案小組會議紀錄（新北府城更字第 1124612976 號函）提出，詳見左列【實施者綜合回應】內容。 | — |
| 【實施者綜合回應】<br>感謝住戶之肯定，部分住戶與吉澤歷經締約、誤會產生心結甚至涉及興訟，然而最後終能雙方和解化解心結並重新取得住戶之認同與支持，這過程中實施者從未放棄每一個與住戶溝通的機會，秉持誠懇的態度終致圓滿。 | | |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 委員綜合意見 | | |
| 一、人民陳情部分 | | |
| 本案執行多年仍有住戶針對部分內容提出疑慮或有不清楚之處，請實施者持續加強與住戶間溝通協調，並詳細與住戶解釋說明。 | 遵照辦理，於前次專案小組召開後至本次聽證會書件修正送件期間針對目前仍有疑慮之不同意戶協調情形說明如下：<br>王巧莉：經實施者詳細溝通與說明下，王小姐已於 112.5.4 提供聲明書，表示對本案已無任何疑義，並全力配合本案推動。<br>謝世芬：實施者於 112.3.24 曾親訪住戶，並與其家人(先生、兩位兒子)溝通說明；112.4.21 謝小姐在兒子陪同下與實施者，親訪更新處現場核對書圖後表示無疑義，另於 112.8.16 謝小姐在兒子陪同下親訪公司，再次核對書圖，現場亦表示無疑義。<br>蔡淑慧：蔡小姐為有與實施者簽署合建契約之住戶，112 年度實施者曾多次電聯蔡小姐，但皆未取得回應，直至 113 年 02 月始接洽上，並雙方已口頭約定農曆年後碰面說明本案。 | — |
| 二、權利變換計畫 | | |
| (一)有關本案續建機制採信託方式處理，惟查所檢附之委託合約文件，簽署內容僅屬續建協助，非具體執行機制，請補充修正。 | 遵照辦理，由於具體續建機制須另行與銀行單位簽署，經洽詢，因現階段案件仍屬規劃作業階段，故銀行方暫無法與實施者逕行簽署具體契約，爰經實施者確認未來實際簽署契約文字後，暫以出具切結書方式執行。實施者已於本次更新之切結書中，增加續建相關具體機制，惟實際內容仍視後續與銀行方簽約情形為準，相關切結文件檢附計畫書附錄七信託契約後。 | 事業計畫書<br>附錄十五<br>權變計畫書<br>附錄七 |
| (二)計畫書內容：<br>1.目錄缺少回應綜理表項目綜 1~綜 144、都市更新規劃合約附錄 8-1 請補充；圖 3-2 跟圖 3-3 名稱對調。 | 遵照辦理，事業計畫書及權變計畫書目錄皆已補充回應綜理表，另權變計畫書目錄補充附錄8-1，並已修正圖3-2及圖3-3名稱。 | 事業計畫書<br>目錄<br>權變計畫書<br>目錄 |
| 2.更新審議資料表內所載總樓地板面積應與計畫書內一致。 | 遵照辦理，已修正一致，本案總樓地板面積為37,031.59㎡。 | 事業計畫書<br>都市更新審議資料表<br>權變計畫書<br>都市更新審議資料表 |
| 3.有關費用負擔，費用說明項目應與財務計畫提列項目一致。 | 遵照辦理，已修正一致。 | 事業計畫書<br>CH13、CH15<br>權變計畫書<br>CH10 |
| 4.有關拆遷安置計畫涉及「合法建築物拆遷補償費用」實際發放部分應扣除拆除費用，請補充載明計算式及列表說明。 | 遵照辦理，已修正本案合法建築物拆遷補償費相關計算式及列表說明，詳見權利變換計畫書表8-1及P10-6頁。 | 權變計畫書<br>P8-2~P8-4、P10-6 |
| 5.P3-1 圖說為北方朝左，其他為北方朝上，請統一並通盤修正。 | 遵照辦理，已修正本案權利變換計畫圖3-1方向為北方朝上，其餘圖面亦已重新確認方向一致。 | 權變計畫書 |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| | | P3-2 |
| (三)貸款利率依申請分配日前一個月內中央銀行公布之五大銀行平均基準利率作為都市更新審議利率基準，請確認本案提供利率日期是否正確。 | 遵照辦理，經本案確認後修正五大銀行平均基準利率引用日期與內容，說明如下：<br>本案申請分配日為102年10月13日起，依申請分配日前一個月內(102年9月)中央銀行公布之五大銀行平均基準利率，分別為臺灣銀行2.896%、土地銀行2.970%、合作金庫2.870%、第一銀行2.790%、華南銀行2.886%，平均為2.88%做為都市更新審議利率計算基準。 | 事業計畫書<br>P15-11<br>權變計畫書<br>P10-11 |
| (四)銷售管理費用於前次小組原則同意6%，請代銷業報價並提報契約內容。 | 遵照辦理，已補充實施者與代銷業之銷售企劃契約文件，依契約所載服務費用(依實際成交價6%計算，預估為130,000,000元)高於共同負擔提列金額（160,396,380元），其差額由實施者自行吸收，爰維持第九次專案小組提列金額，詳權變計畫書表10-1及附錄十一。 | 事業計畫書<br>P15-12、附錄十九<br>權變計畫書<br>P10-12、附錄十一 |
| (五)有關容積移轉辦理程序部分，應充分向所有權人說明。 | 遵照辦理。另補充說明，本案報核日為民國102年11月29日，爰適用容積移轉辦理舊法程序(即民國100年3月16日發布之新北市都市計畫容積移轉許可審查要點) | — |
| (六)估價內容： | | |
| 1.三家估價報告書共同部分： | | |
| (1)本案更新後平均單價偏低，且與前次專案小組估算內容並無二致，請重新檢視建材等級採RC三級是否已反映至房價估算。 | 本案評價基準日為民國102年11月29日，經前次審查已有將價格日期調整指數參考來源於報告書中載明指數來源，並考量建材等級採RC三級之調整(每坪造價約為14.7萬)，亦已在建材、建築設計因素予以上調，在此說明。 | 巨秉估價報告書<br>P105、P116<br>敏達估價報告書<br>P119、P124<br>宏大估價報告書<br>P131、P 139 |
| (2)有關合法建築物拆遷安置費(租金補貼)推估價格為500 元/坪，考量地面層應與地上層有所不同，依巨秉估價報告書，地面層垂直效用有125%調整，請配合整體估價調整內容重新檢視合理性，並修正人民陳情回應內容。 | 本案針對合法建築物拆遷安置費用，係以三家估價師所提供之估價報告書為依據，考量本案更新前區分所有建物類似產品合理租金水準，推算價格約為500元/坪，因此區域一樓並無店面商效，故與其他樓層之租金補貼無異。 | 巨秉估價報告書<br>P68<br>敏達估價報告書<br>P99<br>宏大估價報告書<br>P99 |
| (3)針對比準戶選擇單元與面積寫法，更新前區分所有建物比準戶及更新後比準單元均不同，建議三家估價報告內容重新指定並調整一致。 | 本案評價基準日為民國102年11月29日，當時範本並未要求指定比準戶，因此估價條件亦同樣未指定更新前、後比準戶，僅要求估價師依規定評估更新前、後新成屋價格，並經檢視三家價格並無差異超過15%，在此說明。 | 巨秉估價報告書<br>P152<br>敏達估價報告書<br>P159<br>宏大估價報告書<br>P164 |
| (4)三家估價內容中，有關單價與總價關係、面積潛力修正比率、涉及嫌惡 | 依照不動產估價技術規則規定，估價師在評估更新前、後時，自行 | 巨秉估價報告書 |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 設施修正比率、更新後樓層別效用比修正等，寫法落差太大，建議重新檢視調整。 | 依專業判斷各項區域因素、個別因素等相關調整率，因此有關單價與總價關係、面積潛力修正比率、嫌惡設施修正比率、更新後樓層別效用比修正等寫法，均由估價師依其專業判斷文字用詞與影響程度並依照規定調整，在此說明。 | P13~P22<br>敏達估價報告書<br>P46~P73<br>宏大估價報告書<br>P38~P69 |
| (5)考量本案更新後建築有套房設計，建議補充套房比較案例之評估。 | 經檢討本案更新後小面積產品戶數約為20戶左右，且權狀面積約為17~18坪，並非銀行不予承貸之認定套房(面積15坪以下)，因此仍以住宅比準戶為基礎予以修正，但因其在面積上較具優勢，總價也較低，因此在面積調整率上已有合理反映。 | 巨秉估價報告書<br>P13~P22<br>敏達估價報告書<br>P46~P73<br>宏大估價報告書<br>P38~P69 |
| (6)三家土開分析之設定有所落差，且 1 樓與樓上層面積與建蔽率設計內容較不合理，請重新檢視規劃。 | 依照不動產估價技術規則規定，估價師在土開分析之設定，均由估價師依其專業判斷調整，並無此估價條件之設定，因此必然會有些許落差，在此說明。 | — |
| (7)本案公設比 33%，惟價格日期當時案例區域公設比落在 26%~30%之間，以致修正幅度較大，請實施者重新檢視本案公共設施規劃合理性，或提出其他同樣規劃之產品案例。 | 參考目前周邊其他與本案規模相似個案，公設比多約為35%，本案目前為33.8%，較低於周邊個案水準，規劃尚具合理。另本案價格日期(102年8月1日)當時周邊新成屋案例較少，故無同樣規劃產品案例供依循，在此說明。 | 巨秉估價報告書<br>P20、P21<br>敏達估價報告書<br>P52、P53<br>宏大估價報告書<br>P47 |
| (8)其餘報告書內多處誤植，或有非屬本案內容等，請重新檢視後修正。 | 遵照委員意見辦理。 | — |
| 2.巨秉估價事務所報告書： | | |
| (1)建物採光通風案例分析表為 3 面，個別因素調整表為 2 面，請釐清。 | 採光通風分析應更正為2面，將依委員意見修正。 | 巨秉估價報告書<br>P97、P102 |
| (2)本案更新後採光面、道路種別等項目明顯與所載案例不同，惟無修正，比較及收益均有相同情形，請重新檢視與調整。 | 依照委員意見，就更新後店面、住宅產品之採光通風、道路種類予以重新檢視並給予合理調整率。 | 巨秉估價報告書<br>P100、P105、P116、P121 |
| (3)有關樓上層單價調整率，道路路寬調整幅度較大(35M 調整-5%、30M 調整-6%)；建物更新前住家 1 樓效用比 125%，更新後住家 1 樓效用比 120%等，皆請斟酌合理性，或補充相關補充佐證資料。 | 有關樓上層之道路路寬幅度，本次已依照委員意見縮小；另更新前後1樓住家之效用比已有補充說明於估價報告書中。 | 巨秉估價報告書<br>P75、P132 |
| (4)各項比較標的條件與差異（如距捷運站幾公尺等）請敘明清楚。 | 報告書中在個別因素調整表裡均已有標示比較標的條件與差異。 | 巨秉估價報告書<br>P100、P105、P116、P121 |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (5)報告書 P41 土地比較標的 2、3 雖皆為二面臨路，惟比較標的 2 是前後臨路，比較標的 3 是角地兩側臨路，於臨路情形調整項目是否有所不同？請補充說明。 | 遵照意見辦理，將針對比較標的2、比較標的3，已就臨路不同重新調整。 | 巨秉估價報告書<br>P41 |
| (6)報告書 P.41(土地)、P.53(土開住宅)比較法本案道路種別為巷道，惟 P.48(土開店面)道路種別為次要道路，請確認，調整率亦請一併確認。 | 遵照意見辦理，本案道路種別為巷道，將針對更新前、後道路種別情形不同重新檢視並調整。 | 巨秉估價報告書<br>P41、P48、P53 |
| (7)報告書 P.45，案例 2 與案例 3 單價與總價皆低於案例 1，修正 5%請檢視其合理性。 | 總價低產品相對單價較高，因此予以下修單價。 | 巨秉估價報告書<br>P48 |
| (8)報告書 P.49、P.54 價格日期調整之依據及計算過程，請補充相關說明。 | 報告中已說明價格日期之調整係參考信義房價(月)指數調整。 | 巨秉估價報告書<br>P49、P50 |
| (9)土開分析表內容部分寫 15 樓，部分寫 10 樓，請釐清。 | 遵照委員意見辦理，已統一修正為10樓。 | 巨秉估價報告書<br>P45、P48、P50 |
| (10) 報告書 P.50 案例面積與比準戶面積相差 30 坪，惟未修正，請重新檢視。 | 遵照委員意見辦理，經重新檢視後已將土開分析法之樓上層比準戶面積已修正為45坪。 | 巨秉估價報告書<br>P50 |
| (11) 報告書 P.53 及 P.55 樓層別修正邏輯不一致，請重新檢視。 | 已重新檢視，因為比較標的2、3均為頂樓，因此該層調整幅度含頂樓效益會比較高。 | 巨秉估價報告書<br>P53 |
| (12) 報告書 P.55 推定土開樓上各層價格中，9F 樓效比為 105%、10F 樓效比為 109%，此差距考量原因為何？請補充說明。 | 因10F為頂樓，因此給予較高垂直效用比，但為避免差異過大，本次重新檢視後予以縮小為107%。 | 巨秉估價報告書<br>P55 |
| (13) 報告書 P.57 計算土開法資本利息綜合利率時，預售收入資金比率設定 0%之考量原因為何？請補充說明。 | 參酌委員意見，本次改以預售收入資金比率10%、自有資金30%、借貸資金60%予以重新計算土地開發法之資本利息綜合利率。 | 巨秉估價報告書<br>P57 |
| (14) 更新前土地開發分析法之計算，報告書 P.42 與 P.57 兩者包括設定之利潤率之部分參數不一致，請確認或補充說明。 | 依委員意見檢視，已將兩者設定之利潤率與部分參數一致。 | 巨秉估價報告書<br>P42、P57 |
| (15) 報告書 P.116 比較標的 1 建物個別條件調整率小計有誤，請確認。 | 已依委員意見重新檢視修正。 | 巨秉估價報告書<br>P116 |
| (16) 本案更新後 B3 車位以比較法評估之單價為 150 萬元/個，惟於更前土開法評估總銷金額時，B1~B2 車位平均單價亦為 150 萬元/個，考量原因為何？請補充說明。 | 本次更新後因總樓層較高、且開挖較深，規劃為22F/B5，因此房屋均價較高，相對車位價亦會有所反應，因此更新後車位價格依序評估為B1F-170萬、B2F-160萬、B3F-150萬、B4F-140萬、B2-120萬，車位均價為143萬/個；而合併後土開法僅模擬規劃為10F/B2，因相對房價稍低，因此車位價也會稍低，故車位價格推論B1~B2F均價為150萬，在此說明。 | — |
| 會議結論 | | |
| 一、有關人民陳情意見部分，本案仍有住戶針對部分內容提出疑慮或有不清楚之處，請實施者持續加強與住戶間溝通協調，並應於召開聽證會前詳細與住戶解 | 遵照辦理，於前次專案小組召開後至本次聽證會書件修正送件期間針對目前仍有疑慮之不同意戶協調情形說明如下： | — |

| 會議紀錄 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| 釋說明。 | 王巧莉：經實施者詳細溝通與說明下，王小姐已於 112.5.4 提供聲明書，表示對本案已無任何疑義，並全力配合本案推動。<br>謝世芬：實施者於 112.3.24 曾親訪住戶，並與其家人(先生、兩位兒子)溝通說明；112.4.21 謝小姐在兒子陪同下與實施者，親訪更新處現場核對書圖後表示無疑義，另於 112.8.16 謝小姐在兒子陪同下親訪公司，再次核對書圖，現場亦表示無疑義。<br>蔡淑慧：蔡小姐為有與實施者簽署合建契約之住戶，112 年度實施者曾多次電聯蔡小姐，但皆未取得回應，直至 113 年 02 月始接洽上，並雙方已口頭約定農曆年後碰面說明本案。 | |
| 二、本案「風險管理費」之費率提列為 9.73%，請實施者再就本案財務內容及更新後售價整體考量評估提列額度，另共同負擔比率提列 58.34%，相較土城區通案偏高，考量地主權益，仍請實施者重新檢視共同負擔提列金額是否有下修空間及本案建材特色是否充分反映於更新後售價，並酌予調降共同負擔比率。 | 有關風險管理費費率提列部分，本案報核日為 102 年 11 月 29 日，故更新事業之實施經費認列標準係依民國 100 年 11 月 8 日修正之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」提列，且本案原為高氯離子混凝土建築物(俗稱海砂屋)，自報核迄今近 10 年時間，通貨膨脹除造成公司經營總務成本提高外，建築興建成本亦逐年提高，為滿足 95%同意戶高品質住宅需求，又同時考量減輕地主負擔，本案已於前次小組降低風險管理費提列比例至 9.73%，成本著實無法從共同負擔中體現，鑒於土城區並無同性質之都更案(RC3 級、23F/B5)，著實無空間下修共同負擔，審請懇請審議會體諒。 | 事業計畫書<br>P15-12<br>權變計畫書<br>P10-12 |
| 三、有關容積移轉費用部分，實施者承諾「於本案辦理聽證會前購足容積移轉額度，並檢具完整相關契約影本佐證資料於計畫書內，後續實際購買價格倘高於提列金額，由實施者自行吸收」，原則同意。惟倘實際購入金額低於本案容積移轉費用提列金額時，則依實際購入金額為提列金額。 | 遵照辦理，本案已補充完整容積移轉契約影本於計畫書內，移入容積方面，依都市計畫容積移轉實施辦法第 9 條規定，計算方式如下：接受基地移入之容積＝送出基地之土地面積 x（申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值／申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值）x 接受基地之容積率。<br>經前述公式計算後，本案購入容積共 3,185.70 ㎡，高於預估申請額度 3,072.24 ㎡。<br>容積移轉費用方面，依契約所載實際總購買價格（171,805,900 元）高於共同負擔提列金額（160,396,380 元），其差額由實施者自行吸收，爰維持第九次專案小組提列金額，詳權變計畫書表 10-15 及附錄四。 | 事業計畫書<br>P15-12、P15-13、附錄六<br>權變計畫書<br>P10-12、P10-13、附錄四 |
| 四、請實施者依委員及相關單位意見修正，另依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會後，續提大會審議。 | 遵照辦理。 | — |

# 「擬訂新北市土城區樂利段1008地號土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

## 新北市政府工務局修正意見回應綜理表(113年3月22日新北工建字第1130481676號函)

| 修正意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|
| 本案前於105年12月23日第2次聯審會議及106年10月5日第3次聯審會議提供意見在案,經查本次所送補正計畫書,前次意見尚未釐清部分如下: | | |
| 1.各層平面圖未標示緊急昇降機。 | 謹遵辦理，已於平面圖上標示。 | 事業計畫書<br>P.11-12 至 P.11-57<br><br>權變計畫書<br>P.6-5 至 P.6-50 |
| 2.緊急用昇降機機間之出入口，除開向特別安全梯外，僅限一處，請釐清。 | 謹遵辦理，已修正地下室緊急昇降機機間，除開向特別安全梯外，僅開一處出入口。 | 事業計畫書<br>P.11-12 至 P.11-20<br><br>權變計畫書<br>P.6-5 至 P.6-13 |
| 3.地下一層面積計算圖尺寸無法檢視。 | 謹遵辦理，已調整。 | 事業計畫書<br>P.11-21<br><br>權變計畫書<br>P.6-14 |
| 4.陽台外緣裝飾物併同陽台超過2公尺部分請依規定檢討容積樓地板面積。 | 謹遵辦理，已於都審報告書檢討外緣裝飾物檢討。 | -- |
| 5.雨遮外緣裝飾物併同雨遮超過1公尺部分請依規定檢討容積樓地板面積。 | 謹遵辦理，已於都審報告書檢討外緣裝飾物檢討。 | -- |
| 6.陽台設置管道間請依規定檢討容積樓地板面積。 | 謹遵辦理，已修正平面圖，該空間未設置管道間。 | 事業計畫書<br>P.11-12 至 P.11-57<br><br>權變計畫書<br>P.6-5 至 P.6-50 |
| 7.無遮簷人行道應與鄰地順平處理，並請一併說明與鄰地高程之關係。 | 謹遵辦理，目前現況臨地設有圍牆。 | -- |

# 「擬訂新北市土城區樂利段1008地號土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

## 新北市政府城鄉發展局修正意見回應綜理表(113年6月17日新北城設字第1131175664號函)

| 修正意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|
| 旨案業經109年8月5日本市「都市設計及土地使用開發許可審議會」第6次都市更新暨都市設計聯審專案小組，會議決議涉及都市設計審議部分為修正後通過，其本次貴公司檢送修正報告書，經檢視未確實依歷次會議意見修正，請確實依歷次會議意見及下列意見修正後，檢送修正報告書至市府都市更新處辦理後續事宜： | | |
| (一)歷次修正對照表部分，除原有回應外，如有配合意見修正，應另闢一欄標明最新修正情形以利檢視歷程，請修正。 | 謹遵辦理，已於修正對照表新增欄位說明最新情形。 | 都市設計報告書<br>CH0 |
| (二)申請書件部分，提案單負責人與委託書負責人不一致，請修正。 | 謹遵辦理，提案單負責人已修正。 | 都市設計報告書<br>P1-4-1 |
| (三)法規檢討部分，法規回應內容要確認數值正確性、法規如有附圖要詳實檢附及法規末頁要檢附本案建築師簽章。 | 謹遵辦理，已於法規末頁檢附建築師簽章。 | 都市設計報告書<br>CH2 |
| (四)第9次都市更新專案小會議記錄會議結論三:「有關實施者『承諾於本案辦理聽證會前購足容積移轉額度，並檢具完整相關契約影本佐證資料於計畫書內，…』」，查報告書內無相關資料，請修正。 | 謹遵辦理，已於都審報告書檢附相關契約影本。 | 都市設計報告書<br>P3-4-5 – P3-4-13<br>事業計畫書<br>P15-12、P15-13、附錄六<br>權變計畫書<br>P10-12、P10-13、附錄四 |
| (五)全區街廓圖部分，應標示相關退縮(法退、申請獎勵退縮等)，請修正。 | 謹遵辦理，已於全區街廓圖標示相關退縮。 | 都市設計報告書<br>P4-2-2 |
| (六)周邊環境現況及照片部分，請註明最新日期、路寬、路名、標示基地位置，請修正。 | 謹遵辦理，已於都審報告書周邊環境現況照片標示相關資訊。 | 都市設計報告書<br>P4-7-1 |
| (七)車位檢討數量部分，有關折減比率應依相關法規檢討，請修正。 | 謹遵辦理，目前車位已檢討，折減比率依照規定檢討。 | 都市設計報告書<br>P5-1 |
| (八)車道緩衝空間部分，應於車道起始點留設6公尺平地緩衝空間，並於兩側留設植栽阻隔，請修正。 | 謹遵辦理，已設置6公尺平地緩衝空間並已兩側為建築物阻隔。 | 都市設計報告書<br>P5-2-2<br>事業計畫書<br>P10-12、P11-22<br>權變計畫書<br>P6-15 |
| (九)地下層自行車為部分，應以單層設置，請修正。 | 謹遵辦理，已修正自行車設置為單層。 | 都市設計報告書<br>P5-7 |
| (十)本案設置非固定式街道家具部分，請移除。 | 謹遵辦理，已移除非固定式街道傢俱。 | 都市設計報告書<br>P6-1 |

| 修正意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
| --- | --- | --- |
| (十一)無法綠化面積扣除部分，不可計入基地東南側所示三角區域，請修正。 | 謹遵辦理，無法綠化面積已將基地東南側三角區域部分移除。 | 都市設計報告書<br>P6-4-2 |
| (十二)地面 1 層與 2 層之商業設施劃定為 1 戶部分，應符合建管規定並於圖面上以文字標明，請修正。 | 謹遵辦理，地面 1 層與 2 層之商業設施確定劃定為 1 戶。 | 都市設計報告書<br>P7-1-6 – P7-1-7<br>事業計畫書<br>P11-22~P11-24<br>權變計畫書<br>P6-15~P6-17 |
| (十三)剖立面圖部分，應將外部裝飾物一併呈現於圖面上以確認剖立面圖一致性，請修正。 | 謹遵辦理，已確認圖面上剖立面圖之一致性。 | 都市設計報告書<br>P7-2-1 – P7-3 |
| (十四)公寓大廈規約部分，應依內政部國土管理署所訂定之最新 103 年 7 月 1 日之公寓大廈規約範本辦理，請修正。 | 謹遵辦理，已修正公寓大廈規約。 | 都市設計報告書<br>P8-2-1 |
| (十五)國民住宅社區管理維護辦法業於 104 年 3 月 31 日廢止，請移除。 | 謹遵辦理，已移除國民住宅社區管理維護辦法。 | — |
| (十六)報告書： | | |
| 1.請將報告書內「建議未來鄰地退縮人行步道」等文字移除。 | 謹遵辦理，已移除文字。 | — |
| 2.圖面解析度及線條部分，應確保清晰且完整，請修正。 | 謹遵辦理。 | — |
| 3.圖面比例尺與尺寸部分，應確保正確性，請修正。 | 謹遵辦理。 | — |

# 總目錄

## 相關證明書件目錄


事業計畫申請書 ..... Ⅰ
事業計畫切結書 ..... Ⅱ
事業計畫委託書 ..... Ⅲ
新北市都市更新審議資料表 ..... Ⅳ


## 歷次會議意見回應綜理表


自辦公聽會紀錄回應綜理表 ..... 綜-1
第二次自辦公聽會紀錄回應綜理表 ..... 綜-3
公辦公聽會紀錄回應綜理表 ..... 綜-5
公展後說明會紀錄回應綜理表 ..... 綜-14
新北市工務局意見回應綜理表 ..... 綜-16
第一次都更暨都設聯審專案小組會議紀錄回應綜理表..... 綜-17
第二次都更暨都設聯審專案小組會議紀錄回應綜理表..... 綜-32
第三次都更暨都設聯審專案小組會議紀錄回應綜理表..... 綜-49
第四次都更暨都設聯審專案小組會議紀錄回應綜理表..... 綜-64
第五次都更暨都設聯審專案小組會議紀錄回應綜理表..... 綜-79
第六次都更暨都設聯審專案小組會議紀錄回應綜理表..... 綜-94
第七次都市更新專案小組會議紀錄回應綜理表 ..... 綜-108
第八次都市更新專案小組會議紀錄回應綜理表 ..... 綜-128
第九次都市更新專案小組會議紀錄回應綜理表 ..... 綜-141


## 各局處意見回應綜理表


新北市政府工務局修正意見回應綜理表(113 年 3 月 22 日新北工建字第 1130481676 號函).....綜-149
新北市政府城鄉發展局修正意見回應綜理表(113 年 6 月 17 日新北城設字第 1131175664 號函) .....綜-150


## 計畫書內文目錄


壹、辦理緣起與法令依據.....1-1
　一、辦理緣起.....1-1
　二、法令依據.....1-1
貳、計畫地區範圍.....2-1
　一、基地位置.....2-1
　二、更新單元範圍.....2-1
　三、自行劃定更新單元.....2-1
參、實施者參與都市更新.....3-1
肆、計畫目標.....4-1
伍、現況分析.....5-1
　一、土地及合法建築物權屬 .....5-1
　二、土地使用及建築物現況.....5-35
　三、附近地區土地使用現況.....5-35
　四、公共設施現況.....5-35
　五、附近地區交通現況.....5-39
　六、房地產市場調查.....5-41
陸、細部計畫及其圖說.....6-1
　一、相關都市計畫.....6-1
　二、土地使用說明.....6-1
　三、土地使用分區管制.....6-1

四、高氯離子混凝土建築物之獎勵相關規定 ..... 6-2
五、都市計畫容積移轉實施辦法 ..... 6-3
六、新北市都市計畫容積移轉許可審查要點 ..... 6-5
柒、處理方式及其區段劃分 ..... 7-1
一、處理方式 ..... 7-1
二、區段劃分 ..... 7-1
捌、區域內及鄰近地區之公共設施興修或改善計畫 ..... 8-1
玖、整建或維護計畫 ..... 9-1
拾、申請容積獎勵項目及額度 ..... 10-1
一、都市計畫土地使用強度 ..... 10-1
二、都市更新建築容積獎勵申請項目及額度 ..... 10-1
拾壹、重建區段之土地使用計畫 ..... 11-1
一、現有巷道廢止或改道計畫 ..... 11-1
二、都市計畫土地使用強度 ..... 11-1
三、申請容積獎勵後土地使用強度 ..... 11-1
四、建築興建計畫 ..... 11-1
拾貳、都市設計與景觀計畫 ..... 12-1
一、設計目標及構想 ..... 12-1
二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和 ..... 12-1
三、人車動線設計原則 ..... 12-2
四、景觀植栽設計構想 ..... 12-2
五、鋪面計畫 ..... 12-2
六、夜間照明計畫 ..... 12-2
拾參、實施方式及有關費用分擔 ..... 13-1
一、實施方式 ..... 13-1
二、選配原則 ..... 13-1
三、有關費用分擔 ..... 13-1
拾肆、拆遷安置計畫 ..... 14-1
一、地上物拆遷計畫 ..... 14-1
二、土地改良物補償與安置 ..... 14-1
三、其他土地改良物之補償 ..... 14-1
四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置 ..... 14-1
拾伍、財務計畫 ..... 15-1
一、成本說明 ..... 15-1
二、收入說明 ..... 15-15
三、共同負擔比例 ..... 15-15
四、成本收入分析 ..... 15-15
拾陸、效益評估 ..... 16-1
一、更新前後效益評估比較 ..... 16-1
二、實施後實質效益評估 ..... 16-1
拾柒、實施進度 ..... 17-1
拾捌、其他應加表明之事項 ..... 18-1

## 附錄

附錄一：實施者證明文件 ..... 附錄 1-1
附錄二：自行劃定更新單元檢核表 ..... 附錄 2-1
附錄三：公寓大廈規約草約 ..... 附錄 3-1
附錄四：畸零地檢討說明 ..... 附錄 4-1
附錄五：原建築容積說明資料 ..... 附錄 5-1
附錄六：容積移轉購入合約 ..... 附錄 6-1
附錄七：不動產估價合約 ..... 附錄 7-1
附錄八：都市更新規劃合約 ..... 附錄 8-1
附錄九：建築線指示圖 ..... 附錄 9-1
附錄十：高氯離子證明文件 ..... 附錄 10-1
附錄十一：歷次公聽會辦理紀錄文件 ..... 附錄 11-1

附錄十二：北側鄰地協調辦理紀錄文件 .....附錄 12-1
附錄十三：住戶意願調查統計(社區公設、套房規劃)..附錄 13-1
附錄十四：更新前土地及建物測量合約 .....附錄 14-1
附錄十五：信託費用合約 .....附錄 15-1
附錄十六：地主協調說明會辦理紀錄文件 .....附錄 16-1
附錄十七：建材設備表 .....附錄 17-1
附錄十八：建材規格證明文件 .....附錄 18-1
附錄十九：代銷業報價文件 .....附錄 19-1

# 圖　目　錄


圖 2-1　更新單元位置示意圖(1/5000) ..... 2-2
圖 2-2　更新單元地籍套繪圖(1/500) ..... 2-3
圖 2-3　更新單元地形現況套繪圖(1/500) ..... 2-4
圖 2-4　建築線指示圖(1/500) ..... 2-5
圖 5-1　更新單元周圍土地使用現況示意圖 ..... 5-36
圖 5-2　合法建築物分布位置示意圖 ..... 5-37
圖 5-3　更新單元都市計畫及周邊公共設施示意圖 ..... 5-38
圖 5-4　更新單元周邊交通系統示意圖(1/5000) ..... 5-40
圖 5-5　區域房地產市場推案位置示意圖 ..... 5-41
圖 6-1　變更土城都市計畫(第二次通盤檢討)示意圖 ..... 6-7
圖 6-2　土地使用分區圖(1/500) ..... 6-8
圖 7-1　更新單元區段劃分圖 ..... 7-2
圖 10-1　原建築容積核定函文 ..... 10-5
圖 10-2　原建築容積檢討圖(地下一層) ..... 10-6
圖 10-3　原建築容積檢討圖(地上二~五層) ..... 10-7
圖 10-4　原建築容積檢討圖(地上一層) ..... 10-8
圖 10-5　合法 4 層樓以上建築使用執照套繪圖 ..... 10-9
圖 10-6　沿街人行步道面積計算圖 ..... 10-10
圖 10-7　環境友善空間面積計算圖 ..... 10-11
圖 10-8　沿街人行步道與環境友善空間面積套繪一層平面示意圖 ..... 10-12
圖 10-9　沿街人行步道與環境友善空間面積套繪二層平面示意圖 ..... 10-13
圖 10-10　環境友善空間使用示意圖 ..... 10-14
圖 10-11　高氯離子混凝土建築物證明文件 ..... 10-15
圖 11-1　現有巷道廢止檢討說明圖 ..... 11-4
圖 11-2　建蔽率檢討圖(1/300) ..... 11-5
圖 11-3　建築物高度限制及面前道路陰影檢討圖 ..... 11-6
圖 11-4　冬至日照檢討圖 ..... 11-7
圖 11-5　開挖率檢討圖 ..... 11-8
圖 11-6　地下五層平面圖(1/300) ..... 11-12
圖 11-7　地下五層面積計算圖(1/300) ..... 11-13
圖 11-8　地下四層平面圖(1/300) ..... 11-14
圖 11-9　地下四層面積計算圖(1/300) ..... 11-15
圖 11-10　地下三層平面圖(1/300) ..... 11-16
圖 11-11　地下三層面積計算圖(1/300) ..... 11-17
圖 11-12　地下二層平面圖(1/300) ..... 11-18
圖 11-13　地下二層面積計算圖(1/300) ..... 11-19
圖 11-14　地下一層平面圖(1/300) ..... 11-20
圖 11-15　地下一層面積計算圖(1/300) ..... 11-21
圖 11-16　一層平面圖(1/300) ..... 11-22
圖 11-17　一層面積計算圖(1/300) ..... 11-23
圖 11-18　二層平面圖(1/300) ..... 11-24
圖 11-19　二層面積計算圖(1/300) ..... 11-25
圖 11-20　三層平面圖(1/300) ..... 11-26
圖 11-21　三層面積計算圖(1/300) ..... 11-27
圖 11-22　四層平面圖(1/300) ..... 11-28
圖 11-23　四層面積計算圖(1/300) ..... 11-29
圖 11-24　五層平面圖(1/300) ..... 11-30
圖 11-25　五層面積計算圖(1/300) ..... 11-31
圖 11-26　六層平面圖(1/300) ..... 11-32
圖 11-27　六層面積計算圖(1/300) ..... 11-33
圖 11-28　七層平面圖(1/300) ..... 11-34

圖 11-29　七層面積計算圖(1/300) .....11-35
圖 11-30　八層平面圖(1/300) .....11-36
圖 11-31　八層面積計算圖(1/300) .....11-37
圖 11-32　九層、十二層平面圖(1/300) .....11-38
圖 11-33　九層、十二層面積計算圖(1/300) .....11-39
圖 11-34　十層平面圖(1/300) .....11-40
圖 11-35　十層面積計算圖(1/300) .....11-41
圖 11-36　十一層平面圖(1/300) .....11-42
圖 11-37　十一層面積計算圖(1/300) .....11-43
圖 11-38　十三層平面圖(1/300) .....11-44
圖 11-39　十三層面積計算圖(1/300) .....11-45
圖 11-40　十四層平面圖(1/300) .....11-46
圖 11-41　十四層面積計算圖(1/300) .....11-47
圖 11-42　十五層平面圖(1/300) .....11-48
圖 11-43　十五層面積計算圖(1/300) .....11-49
圖 11-44　十六層～二十層平面圖(1/300) .....11-50
圖 11-45　十六層～二十層面積計算圖(1/300) .....11-51
圖 11-46　二十一層平面圖(1/300) .....11-52
圖 11-47　二十一層面積計算圖(1/300) .....11-53
圖 11-48　二十二層平面圖(1/300) .....11-54
圖 11-49　二十二層夾層平面圖(1/300) .....11-55
圖 11-50　二十二層及夾層面積計算圖(1/300) .....11-56
圖 11-51　屋突一至三層平面圖及面積計算圖(1/300).....11-57
圖 11-52　西南向立面圖(1/400) .....11-58
圖 11-53　東北向立面圖(1/400) .....11-59
圖 11-54　西北向、東南向立面圖(1/400) .....11-60
圖 11-55　縱向、橫向剖面圖(1/500) .....11-61
圖 11-56　消防救災檢討圖 .....11-62
圖 11-57　消防救災檢討圖(續) .....11-63
圖 11-58　消防救災檢討圖(續) .....11-64
圖 11-59　消防救災檢討圖(續) .....11-65
圖 11-60　消防救災檢討圖(續) .....11-66
圖 11-61　消防救災檢討圖(續) .....11-67
圖 11-62　消防救災檢討圖(續) .....11-68
圖 11-63　消防救災檢討圖(續) .....11-69
圖 11-64　消防救災檢討圖(續) .....11-70
圖 11-65　消防救災檢討圖(續) .....11-71
圖 11-66　消防救災檢討圖(續) .....11-72
圖 11-67　消防救災檢討圖(續) .....11-73
圖 11-68　消防救災檢討圖(續) .....11-74
圖 11-69　消防救災檢討圖(續) .....11-75
圖 11-70　消防救災檢討圖(續) .....11-76
圖 11-71　消防救災檢討圖(續) .....11-77
圖 11-72　消防救災檢討圖(續) .....11-78
圖 11-73　消防救災檢討圖(續) .....11-79
圖 11-74　消防救災檢討圖(續) .....11-80
圖 11-75　消防救災檢討圖(續) .....11-81
圖 11-76　消防救災檢討圖(續) .....11-82
圖 11-77　消防救災檢討圖(續) .....11-83
圖 11-78　消防救災檢討圖(續) .....11-84
圖 11-79　消防救災檢討圖(續) .....11-85
圖 11-80　消防救災檢討圖(續) .....11-86
圖 11-81　消防救災檢討圖(續) .....11-87
圖 11-82　消防救災檢討圖(續) .....11-88
圖 12-1　日間環境模擬示意圖 .....12-3
圖 12-2　建築量體立面材質及色彩示意圖(一) .....12-4

圖 12-3　建築量體立面材質及色彩示意圖(二) ..... 12-5
圖 12-4　車行及人行動線(外部)規劃示意圖 ..... 12-6
圖 12-5　車行動線規劃示意圖 ..... 12-7
圖 12-6　建築基地景觀平面配置圖 ..... 12-8
圖 12-7　基地高程及排水平面示意圖 ..... 12-9
圖 12-8　建築基地景觀植栽計畫示意圖(喬木) ..... 12-10
圖 12-9　建築基地景觀植栽計畫示意圖(灌木) .....12-11
圖 12-10　綠化面積檢討圖 ..... 12-12
圖 12-11　綠覆率檢討圖 ..... 12-13
圖 12-12　鋪面計畫示意圖 ..... 12-14
圖 12-13　夜間環境模擬示意圖 ..... 12-15
圖 12-14　照明配置計畫 ..... 12-16
圖 15-1　鄰房鑑定範圍圖(1) ..... 15-7
圖 15-2　鄰房鑑定範圍圖(2) ..... 15-8
圖 15-3　102 年 4 月郵政儲金利率查詢 .....15-11

# 表　目　錄


表 5-1　更新單元土地權屬清冊(報核版)(謄本日期：民國 102 年 11 月 29 日)..... 5-2
表 5-2　權利變換範圍內土地權屬清冊(聽證會版)(謄本日期：民國 113 年 01 月 18 日)..... 5-8
表 5-3　更新單元建物權屬清冊(報核版)(謄本日期：民國 102 年 11 月 29 日)..... 5-14
表 5-3　更新單元內土地權屬公私有狀況統計表(第一次專案小組版)..... 5-34
表 5-4　更新單元內土地權屬公私有狀況統計表(公展版).... 5-34
表 5-5　更新單元周邊公共設施一覽表..... 5-35
表 5-6　更新單元鄰近地區公車路線表..... 5-39
表 5-7　基地周邊路外停車場資訊表..... 5-39
表 5-8　更新單元周圍房地產市場行情一覽表..... 5-42
表 6-1　土地使用分區面積與強度表..... 6-1
表 7-1　土地使用分區與實施方式彙整表..... 7-1
表 10-1　本更新單元建蔽率及基準容積率說明表..... 10-1
表 10-2　都市更新建築容積獎勵試算表..... 10-1
表 10-3　更新後容積獎勵試算表..... 10-4
表 11-1　建築面積計算.....11-9
表 11-2　建築面積計算(續).....11-10
表 11-3　建築面積計算(續).....11-11
表 14-1　合法建築物拆遷補償費用明細表..... 14-2
表 14-2　中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報－營造或施工費標準表(以民國 98 年 7 月 1 日為基期)..... 14-5
表 14-3　合法建築物拆遷安置費用明細表.....14-6
表 15-1　都市更新事業實施總經費成本明細表.....15-1
表 15-2　建築設計費計算表.....15-3
表 15-3　新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表.....15-3
表 15-4　新北市都市更新權利變換營建單價提列基準表.....15-3
表 15-5　營建單價估算表.....15-4
表 15-6　營造工程物價指數（總指數）銜接表.....15-4
表 15-7　營建工程造價估算表.....15-4
表 15-8　空污費計算表.....15-5
表 15-9　公寓大廈公共基金計算表.....15-5
表 15-10　不動產估價費用彙整表.....15-6
表 15-11　鄰房鑑定範圍門牌彙整表.....15-9
表 15-12　貸款利息認列標準表.....15-11
表 15-13　102 年 9 月五大銀行「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」.....15-11
表 15-14　稅捐費用明細表.....15-11
表 15-15　容積移轉費用(已實際購入部分)說明表.....15-12
表 15-16　容積移轉費用(實際完整購入)說明表.....15-13
表 15-17　計畫效益評估說明表.....15-15
表 15-18　現金流量表.....15-18
表 16-1　計畫效益評估說明表.....16-1
表 17-1　都市更新事業實施進度表.....17-1

# 壹、辦理緣起與法令依據

## 一、辦理緣起

本案基地位於新北市土城區捷運海山站旁，周邊生活機能便利，且基地西側為樂利國小、南側為新北高工體育場及新北高工等公共設施，為都市機能相當便捷之住宅社區。為促進土地有計畫之再開發利用、復甦都市機能、改善環境等，爰依都市更新條例等規定，自行劃定更新單元，據以實施都市更新。

本案同意比例已達第 22 條規定者得免擬具都市更新事業概要，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。

## 二、法令依據

本更新單元非位於經劃定應實施更新之地區，遂依據「都市更新條例」第 10 條、11 條、19 條及第 22 條之規定申請辦理都市更新事業，並依據「新北市都市更新單元劃定基準」規定自行劃定更新單元。本案均符合前揭法令規定，爰依法提出申請辦理都市更新事業。

(一)「都市更新條例」第 10 條第 2 項

本案同意比例已達條例第 22 條「…其屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。」之規定，得免擬具都市更新事業概要，並依第 19 條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。

(二)「都市更新條例」第 11 條

「未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建物所有權人為促進土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施該地區之都市更新事業。」

(三)「都市更新條例」第 22 條第 1 項

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

本案同意比例符合上述規定，即更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意，故據以提出都市更新事業計畫之申請。

# 貳、計畫地區範圍

## 一、基地位置

基地位處土城區捷運海山站東側，基地為裕民路 92 巷 25 弄及裕民路 114 巷、裕民路 136 巷、學府路一段 270 巷及裕民路 92 巷所圍街廓範圍中，屬未經劃定應實施更新之地區。

基地北側裕民路為東西向主要道路，往西可直通樹林區、往東銜接中和區。基地東側之學府路一段可通往板橋區及台北市。基地南側緊鄰新北高工體育場(詳圖 2-1)。

## 二、更新單元範圍

本更新單元範圍包括土城區樂利段1008地號土地，面積總計3,555.83㎡(詳圖 2-2、圖 2-3)。本更新單元西側為裕民路 92 巷、東側為裕民路 136 巷、北側裕民路 92 巷 25 弄及裕民路 114 巷以及南側為學府路一段 270 巷。

## 三、自行劃定更新單元

本更新單元符合「新北市都市更新單元劃定基準」之規定：

(一)本更新單元土地使用分區為第二種住宅區，非位於農業區、保護區等非都市發展用地。

(二)本更新單元北側鄰裕民路 92 巷 25 弄及及裕民路 114 巷(8m)，且單元面積達 3,555.83 ㎡，符合「新北市都市更新單元劃定基準」第五條第一項規定：『於同一街廓自行劃定之更新單元，應符合下列規定之一。(一)為完整之計畫街廓者。(二)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千五百平方公尺者。(三) 臨接二條以上計畫道路，且面積達一千平方公尺者。(四)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千平方公尺，並同時符合下列規定：1.該更新單元於計畫街廓內之相鄰土地業已建築完成，且無法合併更新者。2.更新後有益建築設計及市容觀瞻，且一次完成更新者。』。(詳附錄二)

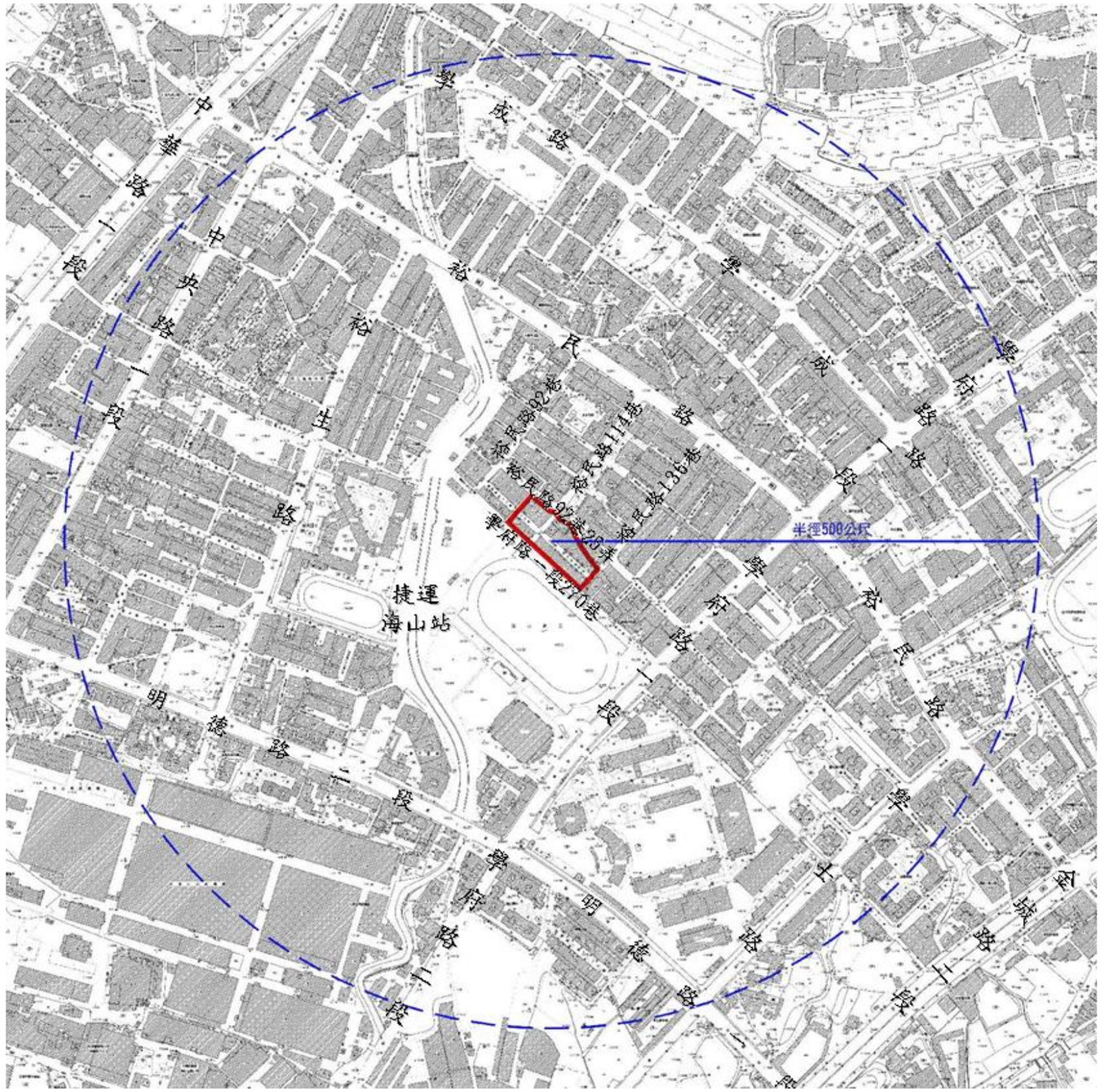
(三)本更新單元劃定評估指標符合「新北市都市更新單元劃定基準」第十一點自行劃定都市更新單元，全部以整建維護方式實施，或符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第五點至第八點規定之限制：

1.為避免重大災害之發生。

2.合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害，亟需重建。

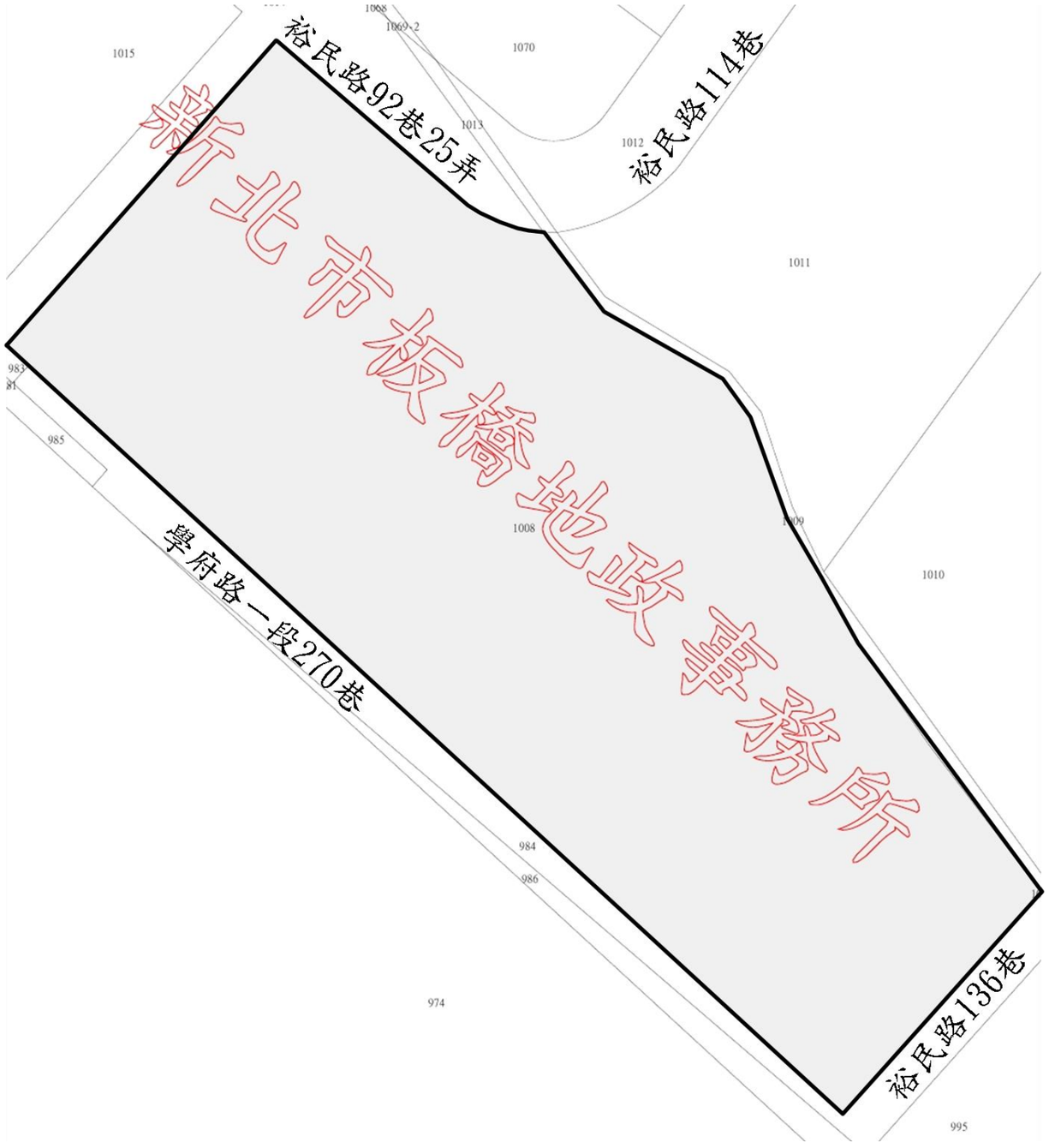
3.高氯離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者。

本更新單元內建築物經鑑定為高氯離子混凝土建築物，符合第十一點第三項之規定，自行劃定更新單元，擬訂都市更新計畫(認定函內容詳見附錄十)。



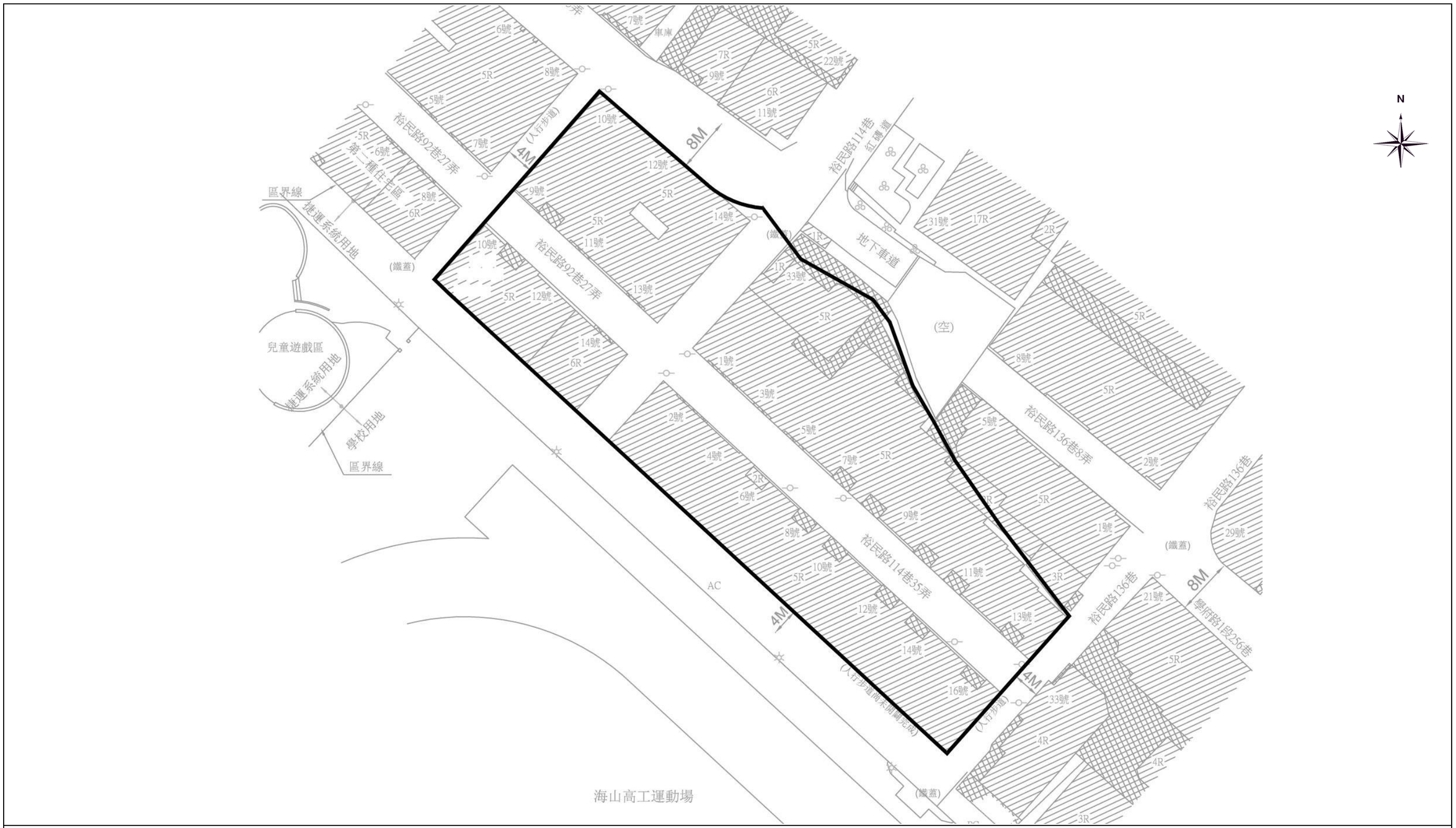

圖例：更新單元範圍　更新單元500m範圍

圖 2-1　更新單元位置示意圖(1/5000)



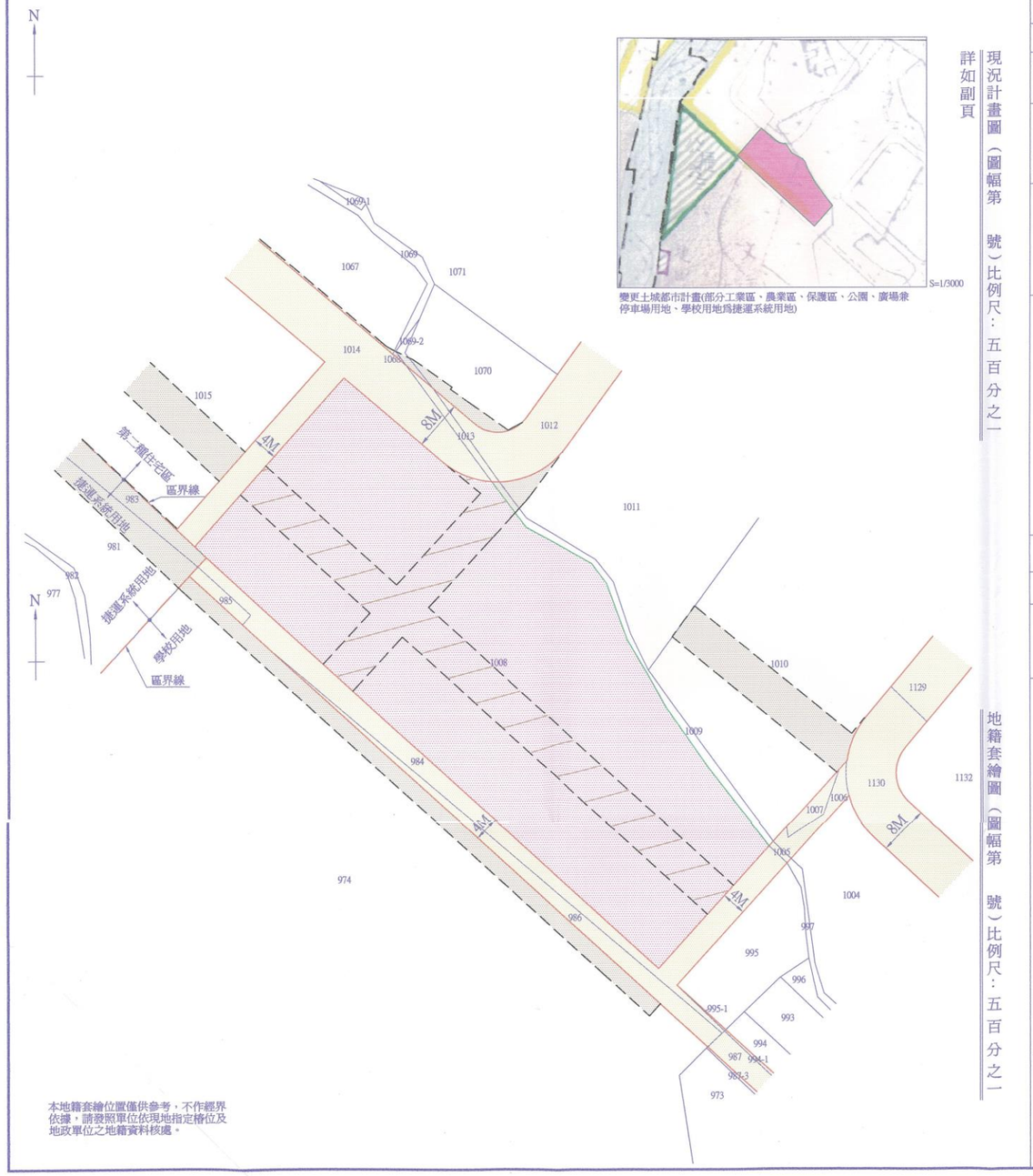

圖例：□ **更新單元範圍**

圖 2-2　更新單元地籍套繪圖(1/500)




圖例：□ **更新單元範圍**

圖 2-3　更新單元地形現況套繪圖(1/500)







NO.3048

# 建築線指示(定)申請書圖

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 申請人姓名 | 佳興測量工程有限公司 | 地址 | 路(街) 段 巷 弄 號 | | 電話 | (02)22738827<br>(02)22738840 |
| 建築師姓名及事務所名稱 | 佳興測量工程有限公司<br>李 宗 達 | | 土城區明德路二段203號8樓 | 開業證書等級字號 | | FAX:(02)<br>22646366 |
| 申請基地 | 地點 | 土 城 區 | 路(街) | 段 巷 弄 號 | | |
| | 地號 | 樂 利 段 | 1008 | 地號等 1 筆 | | |

上開土地之建築線及路面高低不明,遵章檢同申請書圖二份(藍晒圖一份,透明圖一份)申請指示(定)

新北市政府

中華民國 102 年 8 月

申 請 人 ：佳興測量工程有限公司(簽章)

建築師及事務所： 李 宗 達 (簽章)

位置圖(案內圖) 比例尺：1/3000



圖例：申請基地、計畫道路、現有通路、地界線、建築線、椿位、現有房屋、區界線、電桿、寺廟、竹林、果園、溝渠、池塘、水田、基地內現有通路

## * 建 築 線 指 示 (定) 記 錄 事 項

**測 量 事 項 記 載**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 建築線各號椿位較計畫道路路面之高度 | 編 號 | | |
| | 高 (M) | | |
| | 低 (M) | | |

1. 現況計畫圖之地形地物相關位置由申請人測繪並自行負責。
2. 指定建築線及區界線詳如現況計畫圖，除與申請基地有關部分，餘僅供參考。
3. 椿位點之誌及實地椿位與公告成果不符時，應以該成果資料爲準。
4. 申請基地有無涉及鄰地或鄰房原有建築內容，由發照單位查處。
5. 申請基地經鑑界與建築線不符時，應向本府申請(反應)召集有關單位研商解決，否則應自行負責。
6. 本基地申請建築或其他使用時，應先申請鑑界並依第5條規定辦理。
7. 本案套繪圖如有套繪不實，致影響申請基地相關土地及建物所有權利關係人權益時應自行負責。
8. 基地若鄰近河川或區域灌排水，申請建築時請加會水利主管單位。
9. 起造人申請建築執照或施工前，對建築線及地籍線認有疑義時，起造人應先向地政機關申辦土地界址鑑定，以避免越界建築情事。
10. 如於建築物施工期間，相關測量椿誌會造成移動或毀損者，土地所有權人或起造人應於實地設立永久性或輔助性之相關測量椿誌，以確保椿位之正確。
11. 本案係依據建築法第48條規定指定已公告道路境界線爲建築線，至於現有通路是否應予保留及依新北市建築管理規則第14條規定退縮建築，應由發照單位依相關建管法令審理之。
12. 申請基地位於本府刻正辦理「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）」(草案)範圍內，發照時請加會本府城鄉局計畫審議科查詢是否涉及變更及是否完成法定程序。

| | |
|---|---|
| 都市計畫情形 | 一.使用分區： 第二種住宅區<br>二.發布實施日期文號：土城都市計畫<br>1.主要計畫：61.04.26北府建九字第51827號<br>2.變更土城都市計畫(第二次通盤檢討):82.07.05北府工都字第238622號<br>3.變更土城都市計畫(部分工業區、農業區、保護區、公園、廣場兼停車場用地、學校用地爲捷運系統用地):<br>83.8.16北府工都字第271123號 |
| 其他 | 一.本核准案副本有效期間八個月<br>二.建築線應依現地測量標示爲準<br>三.地籍套繪圖僅供參考,不作經界依據 |
| 備考 | 一.本都市計畫區實施容積管制，其第二種住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%，其他應依都市計畫說明書及土地使用分區管制要點規定辦理。 |

| 收件日期 | 預定測量日期 | 逾期理由 |
|---|---|---|
| 102.8.6 | | |
| 收件編號 | 實際勘查日期 | |
| 1022410862 | 102.8.12 | |
| 小組編號 | 測量員簽章 | |
| 102定-土-551號 | | |



註:除有*各欄外,其餘均應由申請人詳細填繪,並分別在透明圖及藍晒圖上簽章

圖 2-4　建築線指示圖(1/500)

# 參、實施者參與都市更新

一、公司名稱：吉澤建設開發股份有限公司

二、代表人：劉[redacted]育

三、公司地址：台北市大安區[redacted]

四、統一編號：53323606

五、聯絡電話：(02) 2778-0095

# 肆、計畫目標

## 一、強化都市居住安全機能，提升生活環境品質

透過整體更新規劃，解決高氯離子建築物(海砂屋)結構問題與倒塌危機，並配合更新改造政策，調整社區紋理，以強化都市居住機能，維護民眾居住安全，提升生活環境品質。

## 二、提高土地利用效率

藉由辦理都市更新消除現有區內現有公共衛生、建物老舊等問題，以提供採光通風良善的建物單元，恢復充滿生機之都市機能，以促進土地發揮應有機能。

## 三、塑造優質居住品質，健全都市生活機能

透過都市更新規劃連續性人行空間，具體提升整體都市環境意向及塑造生活圈周邊優良寧適環境，健全發展單元之生活機能。

## 四、塑造美好都市景觀，誘發周邊環境更新

本更新單元周邊多屬已開發完成公寓大廈，惟本更新單元環境窳陋、生活品質不佳，因此，透過都市更新手段，塑造美好都市景觀，改善環境品質，提升整體居住品質。

# 伍、現況分析

## 一、土地及合法建築物權屬

### （一）土地權屬

本更新單元範圍包括土城區樂利段 1008 地號土地，總面積總計 3,555.83 ㎡。所有權人皆屬私人所有，報核版（謄本日期：民國 102 年 11 月 29 日）所有權人共計 124 人，聽證會版（謄本日期：民國 113 年 1 月 18 日）所有權人共計 122 人，私有土地面積合計 3,555.83 ㎡(詳表 5-1 及表 5-2)。

### （二）合法建築物權屬

本案更新單元範圍內之合法建築物包含 125 筆建號，建物面積共計 12,708.65 ㎡，報核版（謄本日期：民國 102 年 11 月 29 日）所有權人共計 124 人，聽證會版（謄本日期：民國 113 年 1 月 18 日）所有權人共計 122 人，皆為私人所有(詳表 5-3 及表 5-4)。

表 5-1　更新單元土地權屬清冊(報核版)(謄本日期：民國 102 年 11 月 29 日)

| 序號 | 標示部 | | | 所有權部 | | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 地段 | 地號 | 面積(㎡) | 登記次序 | 所有權人/管理者 | 信託委託人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人 | 設定義務人 | |
| 1 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0002 | 陳[redacted]燦 | | 25/3498 | 25.41 | | | | | |
| 2 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0003 | 林[redacted]尾 | | 35/3498 | 35.58 | 抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 林[redacted]尾 | 林[redacted]尾 | |
| 3 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0005 | 沈[redacted]樺 | | 28/3498 | 28.46 | | | | | |
| 4 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0007 | 張[redacted]海 | | 28/3498 | 28.46 | | | | | |
| 5 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0008 | 董[redacted]秀 | | 28/3498 | 28.46 | | | | | |
| 6 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0009 | 吳[redacted]文 | | 28/3498 | 28.46 | 抵押權 | 華南商業銀行股份有限公司 | 吳[redacted]文 | 吳[redacted]文 | |
| 7 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0010 | 鍾[redacted]美 | | 28/3498 | 28.46 | 抵押權 | 板信商業銀行股份有限公司 | 鍾[redacted]美 | 鍾[redacted]美 | |
| 8 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0012 | 鍾[redacted]燕 | | 24/3498 | 24.40 | | | | | |
| 9 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0013 | 曾[redacted]聰 | | 24/3498 | 24.40 | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 曾[redacted]聰 | 曾[redacted]聰 | |
| 10 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0014 | 賴[redacted] | | 24/3498 | 24.40 | 抵押權 | 台新國際商業銀行股份有限公司 | 賴[redacted] | 賴[redacted] | |
| | | | | | | | | | 抵押權 | 星展(台灣)商業銀行股份有限公司 | 賴[redacted]、[redacted]環保科技有限公司 | 賴[redacted] | |
| | | | | | | | | | 最高限額抵押權 | 遠東國際商業銀行股份有限公司 | 賴[redacted] | 賴[redacted] | |
| 11 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0018 | 黃[redacted]華 | | 25/3498 | 25.41 | | | | | |
| 12 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0021 | 陳[redacted]敏 | | 25/3498 | 25.41 | | | | | |
| 13 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0022 | 張[redacted]全 | | 25/3498 | 25.41 | 抵押權 | 新北市土城區農會 | 張[redacted]全 | 張[redacted]全 | |
| 14 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0023 | 何[redacted]真 | | 25/3498 | 25.41 | 抵押權 | 國泰世華商業銀行股份有限公司 | 何[redacted]真、吳[redacted]煌 | 何[redacted]真 | 108 年 11 月 21 日產權由何[redacted]真移轉登記予吳[redacted]霖。 |
| 15 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0024 | 伍[redacted]娥 | | 25/3498 | 25.41 | 抵押權 | 板信商業銀行股份有限公司 | 伍[redacted]娥 | 伍[redacted]娥 | |
| 16 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0025 | 葉[redacted]龍 | | 25/3498 | 25.41 | | | | | 103 年 4 月 10 日產權由葉[redacted]龍移轉登記予葉[redacted]鴻 |
| 17 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0026 | 謝[redacted]麗 | | 26/3498 | 26.43 | 抵押權 | 板信商業銀行股份有限公司 | 謝[redacted]麗 | 謝[redacted]麗 | |
| 18 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0027 | 高[redacted]蘭 | | 26/3498 | 26.43 | 抵押權 | 臺北富邦商業銀行股份有限公司 | 高[redacted]蘭 | 高[redacted]蘭 | |
| 19 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0029 | 張[redacted]蓮 | | 29/3498 | 29.48 | | | | | |
| 20 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0030 | 陳[redacted]寶 | | 29/3498 | 29.48 | 抵押權 | 中華商業銀行股份有限公司 | 陳[redacted]寶 | 陳[redacted]寶 | |
| 21 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0032 | 蔡[redacted]慧 | | 25/3498 | 25.41 | | | | | |
| 22 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0033 | 陳[redacted]真 | | 24/3498 | 24.40 | | | | | |
| 23 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0039 | 潘[redacted]雲 | | 27/3498 | 27.45 | 抵押權 | 板信商業銀行股份有限公司 | 潘[redacted]雲 | 潘[redacted]雲 | |
| 24 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0041 | 高[redacted]業 | | 26/3498 | 26.43 | | | | | |
| 25 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0042 | 張[redacted]通 | | 27/3498 | 27.45 | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 張[redacted]通 | 張[redacted]通 | |
| 26 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0043 | 陳[redacted]英 | | 26/3498 | 26.43 | 最高限額抵押權 | 大眾商業銀行股份有限公司 | 陳[redacted]英 | 陳[redacted]英 | |
| 27 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0044 | 林[redacted]輝 | | 27/3498 | 27.45 | | | | | |

| 序號 | 標示部 | | | 所有權部 | | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 地段 | 地號 | 面積(㎡) | 登記次序 | 所有權人/管理者 | 信託委託人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人 | 設定義務人 | |
| 28 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0045 | 周[redacted]蓮 | | 26/3498 | 26.43 | | | | | |
| 29 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0046 | 劉[redacted]惠 | | 26/3498 | 26.43 | | | | | |
| 30 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0047 | 柯[redacted]雀 | | 27/3498 | 27.45 | 抵押權 | 美商花旗銀行股份有限公司 | 柯[redacted]雀 | 柯[redacted]雀 | |
| 31 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0048 | 鄭[redacted]英 | | 29/3498 | 29.48 | 最高限額抵押權 | 新北市泰山區農會 | 鄭[redacted]英 | 鄭[redacted]英 | 106年7月21日產權由鄭[redacted]英移轉登記予楊雅慧。 |
| 32 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0049 | 楊[redacted]美 | | 28/3498 | 28.46 | 抵押權 | 台新國際商業銀行股份有限公司 | 楊[redacted]美 | 楊[redacted]美 | |
| 33 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0051 | 王[redacted]賜 | | 27/3498 | 27.45 | | | | | 112年1月16日產權由王[redacted]賜移轉登記予藍月琴。 |
| 34 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0062 | 陳[redacted]成 | | 27/3498 | 27.45 | 抵押權 | 國泰世華商業銀行股份有限公司 | 陳[redacted]成 | 陳[redacted]成 | |
| 35 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0063 | 黃[redacted]煌 | | 28/3498 | 28.46 | 抵押權 | 國泰人壽保險股份有限公司 | 黃[redacted]煌 | 黃[redacted]煌 | |
| | | | | | | | | | | 國泰人壽保險股份有限公司 | 黃[redacted]煌 | 黃[redacted]煌 | |
| 36 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0065 | 顏[redacted]華 | | 27/3498 | 27.45 | | | | | |
| 37 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0069 | 賴[redacted]雲 | | 27/3498 | 27.45 | 抵押權 | 魏[redacted]珠 | 賴[redacted]雲 | 賴[redacted]雲 | |
| 38 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0072 | 林陳[redacted]蘭 | | 30/3498 | 30.50 | 抵押權 | 板信商業銀行股份有限公司 | 林[redacted]芳 | 林陳[redacted]蘭 | |
| 39 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0076 | 林[redacted]女 | | 16/3498 | 16.26 | 抵押權 | 國泰世華商業銀行股份有限公司 | 林[redacted]女、張[redacted]琪、張[redacted]宗 | 林[redacted]女、張[redacted]琪 | |
| | | | | | | | | | 抵押權 | 國泰世華商業銀行股份有限公司 | 林[redacted]女、張[redacted]琪、張[redacted]宗 | 林[redacted]女、張[redacted]琪 | |
| | | | | | | | | | 抵押權 | 國泰世華商業銀行股份有限公司 | 林[redacted]女、張[redacted]琪、張[redacted]宗 | 林[redacted]女、張[redacted]琪 | |
| 40 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0078 | 林許[redacted]粉 | | 34/3498 | 34.56 | | | | | |
| 41 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0080 | 杜[redacted]卉 | | 25/3498 | 25.41 | | | | | |
| 42 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0083 | 羅[redacted]樟 | | 32/3498 | 32.53 | 抵押權 | 台灣土地銀行股份有限公司 | 羅[redacted]樟 | 羅[redacted]樟 | |
| 43 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0084 | 謝[redacted]芬 | | 24/3498 | 24.40 | 抵押權 | 合作金庫商業銀行股份有限公司 | 臧[redacted]忠 | 謝[redacted]芬 | |
| | | | | | | | | | 最高限額抵押權 | 合作金庫商業銀行股份有限公司 | 謝[redacted]芬 | 謝[redacted]芬 | |
| 44 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0086 | 林[redacted]獻 | | 32/3498 | 32.53 | | | | | |
| 45 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0090 | 邱[redacted]祥 | | 27/3498 | 27.45 | | | | | |
| 46 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0091 | 林李[redacted]美 | | 38/3498 | 38.63 | 抵押權 | 有限責任臺北市第五信用合作社 | 林李[redacted]美、林[redacted]坤 | 林李[redacted]美 | |
| 47 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0093 | 李[redacted]益 | | 27/3498 | 27.45 | | | | | 109年3月1日產權由李[redacted]益移轉登記予吉澤建設開發股份有限公司 |
| 48 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0095 | 江涂[redacted]琴 | | 28/3498 | 28.46 | | | | | |
| 49 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0096 | 蔡[redacted]瑜 | | 25/3498 | 25.41 | | | | | |
| 50 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0097 | 邱[redacted]郎 | | 26/3498 | 26.43 | | | | | |
| 51 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0098 | 陳[redacted]琴 | | 50/6996 | 25.41 | | | | | |

| 序號 | 標示部 | | | 所有權部 | | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 地段 | 地號 | 面積(㎡) | 登記次序 | 所有權人/管理者 | 信託委託人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人 | 設定義務人 | |
| 52 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0099 | 洪[redacted]振 | | 28/3498 | 28.46 | 最高限額抵押權 | 國泰人壽保險股份有限公司 | 洪[redacted]銘 | 洪[redacted]振 | |
| 53 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0101 | 楊[redacted]雲 | | 32/3498 | 32.53 | 抵押權 | 花旗(台灣)商業銀行股份有限公司 | 楊[redacted]雲 | 楊[redacted]雲 | |
| 54 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0102 | 王[redacted]堂 | | 30/3498 | 30.50 | | | | | |
| 55 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0105 | 曾[redacted]蕙 | | 27/3498 | 27.45 | 抵押權 | 合作金庫商業銀行股份有限公司 | 曾[redacted]蕙、林[redacted]雄 | 曾[redacted]蕙 | |
| 56 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0106 | 詹[redacted]蘭 | | 31/3498 | 31.51 | 抵押權 | 上海商業儲蓄銀行股份有限公司 | 詹[redacted]蘭、林[redacted]欽 | 詹[redacted]蘭 | |
| | | | | | | | | | 最高限額抵押權 | 上海商業儲蓄銀行股份有限公司 | 林[redacted]欽 | 詹[redacted]蘭 | |
| 57 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0107 | 林[redacted]雄 | | 28/3498 | 28.46 | 抵押權 | 台灣土地銀行股份有限公司 | 林[redacted]雄 | 林[redacted]雄 | |
| 58 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0108 | 吳[redacted]發 | | 27/3498 | 27.45 | | | | | |
| 59 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0109 | 詹[redacted]良 | | 29/3498 | 29.48 | 抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 詹[redacted]良 | 詹[redacted]良 | |
| 60 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0110 | 陳[redacted]輝 | | 32/3498 | 32.53 | | | | | 108年12月4日產權由陳[redacted]輝移轉登記予陳[redacted]綜。 |
| 61 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0111 | 羅[redacted]發 | | 26/3498 | 26.43 | 抵押權 | 台灣土地銀行股份有限公司 | 羅[redacted]發 | 羅[redacted]發 | |
| 62 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0116 | 鄭[redacted]泰 | | 27/3498 | 27.45 | 抵押權 | 華南商業銀行股份有限公司 | 鄭[redacted]泰 | 鄭[redacted]泰 | |
| 63 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0117 | 陳[redacted]鳳 | | 24/3498 | 24.40 | 抵押權 | 中華民國(行政院勞工委員會) | 陳[redacted]鳳、林[redacted]勝 | 陳[redacted]鳳 | |
| | | | | | | | | | | 台灣土地銀行股份有限公司 | 陳[redacted]鳳、林[redacted]勝 | 陳[redacted]鳳 | |
| 64 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0126 | 薛[redacted] | | 36/3498 | 36.60 | 抵押權 | 新北市土城區農會 | 薛[redacted] | 薛[redacted] | |
| 65 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0127 | 吳[redacted]榮 | | 25/3498 | 25.41 | | | | | |
| 66 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0128 | 黃[redacted]興 | | 28/3498 | 28.46 | 抵押權 | 國泰人壽保險股份有限公司 | 黃[redacted]興 | 黃[redacted]興 | |
| 67 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0129 | 陳[redacted]宗 | | 24/3498 | 24.40 | 抵押權 | 華南商業銀行股份有限公司 | 陳[redacted]宗 | 陳[redacted]宗 | 105年11月3日產權由陳[redacted]宗移轉登記予劉[redacted]玟 |
| 68 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0130 | 陳[redacted]月 | | 25/3498 | 25.41 | 抵押權 | 台灣銀行股份有限公司 | 陳[redacted]月 | 陳[redacted]月 | |
| 69 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0131 | 林陳[redacted]英 | | 25/3498 | 25.41 | 最高限額抵押權 | 中國信託商業銀行股份有限公司 | 林陳[redacted]英 | 林陳[redacted]英 | 106年12月14日產權由林陳[redacted]英移轉登記予林[redacted]容 |
| 70 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0132 | 嚴[redacted]興 | | 24/3498 | 24.40 | 抵押權 | 永豐商業銀行股份有限公司 | 嚴[redacted]興 | 嚴[redacted]興 | 107年1月31日產權由嚴[redacted]興移轉登記予黃[redacted]慧 |
| 71 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0138 | 蕭[redacted]榮 | | 31/3498 | 31.51 | 抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 蕭[redacted]榮 | 蕭[redacted]榮 | |
| 72 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0139 | 江[redacted]峰 | | 36/3498 | 36.60 | | | | | |
| 73 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0141 | 黃[redacted]宗 | | 34/3498 | 34.56 | | | | | |
| 74 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0143 | 施[redacted]雲 | | 28/3498 | 28.46 | 抵押權 | 第一商業銀行股份有限公司 | 施[redacted]雲 | 施[redacted]雲 | |
| 75 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0144 | 潘[redacted]欽 | | 25/3498 | 25.41 | 抵押權 | 台灣土地銀行股份有限公司 | 潘[redacted]欽 | 潘[redacted]欽 | |
| 76 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0149 | 林[redacted]煌 | | 27/3498 | 27.45 | | | | | |
| 77 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0151 | 黃[redacted]菽 | | 25/3498 | 25.41 | 抵押權 | 渣打國際商業銀行股份有限公司 | 黃[redacted]菽 | 黃[redacted]菽 | |
| 78 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0152 | 黃[redacted]錦 | | 29/3498 | 29.48 | 抵押權 | 台灣土地銀行股份有限公司 | 黃[redacted]錦、吳[redacted]源 | 黃[redacted]錦 | |
| 79 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0153 | 韋[redacted]榮 | | 27/3498 | 27.45 | | | | | |
| 80 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0155 | 吳[redacted]梅 | | 28/3498 | 28.46 | 抵押權 | 台灣中小企業銀行股份有限公司 | 吳[redacted]梅 | 吳[redacted]梅 | |

| 序號 | 標示部 | | | 所有權部 | | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 地段 | 地號 | 面積(㎡) | 登記次序 | 所有權人/管理者 | 信託委託人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人 | 設定義務人 | |
| 81 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0157 | 謝[redacted]治 | | 27/3498 | 27.45 | | | | | |
| 82 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0164 | 王[redacted]莉 | | 33/3498 | 33.55 | 抵押權 | 永豐商業銀行股份有限公司 | 王[redacted]莉 | 王[redacted]莉 | |
| 83 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0165 | 邱[redacted]娥 | | 27/3498 | 27.45 | 抵押權 | 國泰人壽保險股份有限公司 | 邱[redacted]娥 | 邱[redacted]娥 | |
| 84 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0168 | 林[redacted]祥 | | 28/3498 | 28.46 | | | | | |
| 85 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0170 | 林[redacted]財 | | 26/3498 | 26.43 | | | | | |
| 86 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0175 | 唐廖[redacted]雲 | | 28/3498 | 28.46 | 抵押權 | 合作金庫商業銀行股份有限公司 | 唐廖[redacted]雲 | 唐廖[redacted]雲 | |
| | | | | | | | | | 抵押權 | 呂[redacted]佳 | 唐廖[redacted]雲、唐[redacted]瑜 | 唐廖[redacted]雲 | |
| 87 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0180 | 林[redacted]興 | | 34/3498 | 34.56 | | | | | |
| 88 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0184 | 陳[redacted]妙 | | 29/3498 | 29.48 | | | | | |
| 89 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0191 | 謝[redacted]珠 | | 27/3498 | 27.45 | 抵押權 | 華南商業銀行股份有限公司 | 謝[redacted]珠 | 謝[redacted]珠 | 107年1月8日產權由謝[redacted]珠移轉登記予謝[redacted]銓。 |
| 90 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0194 | 郭[redacted]欣 | | 27/3498 | 27.45 | 抵押權 | 合作金庫商業銀行股份有限公司 | 郭[redacted]欣 | 郭[redacted]欣 | |
| 91 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0197 | 陳[redacted]松 | 陳[redacted]輝 | 26/3498 | 26.43 | 抵押權 | 台灣銀行股份有限公司 | 呂[redacted]辰、吳[redacted]珍 | 呂[redacted]辰 | |
| 92 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0198 | 吳[redacted]珍 | | 26/3498 | 26.43 | | | | | |
| 93 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0199 | 劉[redacted]雄 | | 24/3498 | 24.40 | 抵押權 | 新北市板橋區農會 | 劉[redacted]雄 | 劉[redacted]雄 | |
| 94 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0202 | 張[redacted]琪 | | 16/3498 | 16.26 | 抵押權 | 國泰世華商業銀行股份有限公司 | 林[redacted]女、張[redacted]琪、張[redacted]宗 | 林[redacted]女、張[redacted]琪 | |
| | | | | | | | | | 抵押權 | 國泰世華商業銀行股份有限公司 | 林[redacted]女、張[redacted]琪、張[redacted]宗 | 林[redacted]女、張[redacted]琪 | |
| | | | | | | | | | 抵押權 | 國泰世華商業銀行股份有限公司 | 林[redacted]女、張[redacted]琪、張[redacted]宗 | 林[redacted]女、張[redacted]琪 | |
| 95 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0206 | 蕭[redacted]珍 | | 28/3498 | 28.46 | 抵押權 | 萬泰商業銀行股份有限公司 | 陳[redacted]水 | 陳[redacted]水 | |
| 96 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0208 | 葉[redacted]蓮 | | 29/3498 | 29.48 | | | | | |
| 97 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0209 | 蔡[redacted]元 | | 28/3498 | 28.46 | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 蔡[redacted]元 | 蔡[redacted]元 | 106年9月5日產權由蔡[redacted]元移轉登記予連[redacted]維、連[redacted]同。 |
| 98 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0214 | 陳[redacted]卿 | | 26/3498 | 26.43 | 抵押權 | 板信商業銀行股份有限公司 | 陳[redacted]卿 | 陳[redacted]卿 | |
| 99 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0215 | 閻[redacted]貴 | | 38/3498 | 38.63 | 抵押權 | 華泰商業銀行股份有限公司 | 閻[redacted]貴 | 閻[redacted]貴 | |
| 100 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0217 | 陳[redacted]劍 | | 25/3498 | 25.41 | 抵押權 | 渣打國際商業銀行股份有限公司 | 陳[redacted]劍 | 陳[redacted]劍 | |
| | | | | | | | | | 最高限額抵押權 | 日盛國際租賃股份有信公司 | 陳[redacted]劍、[redacted]有限公司 | 陳[redacted]劍 | |
| 101 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0218 | 林[redacted]興 | | 33/3498 | 33.55 | | | | | |
| 102 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0220 | 張[redacted]蓮 | | 29/3498 | 29.48 | | | | | |
| 103 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0222 | 鍾[redacted]展 | | 32/3498 | 32.53 | | | | | |
| 104 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0224 | 邱[redacted]美 | | 32/3498 | 32.53 | 最高限額抵押權 | 南山人壽保險股份有限公司 | 邱[redacted]美 | 邱[redacted]美 | |

| 序號 | 標示部 | | | 所有權部 | | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 地段 | 地號 | 面積(㎡) | 登記次序 | 所有權人/管理者 | 信託委託人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人 | 設定義務人 | |
| 105 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0226 | 簡[redacted]華 | | 30/3498 | 30.50 | 抵押權 | 國泰世華商業銀行股份有限公司 | 楊[redacted]修 | 楊[redacted]修 | |
| | | | | | | | | | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 簡[redacted]華 | 簡[redacted]華 | |
| 106 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0228 | 簡[redacted]卿 | | 50/6996 | 25.41 | | | | | |
| 107 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0229 | 邱[redacted]絨 | | 29/3498 | 29.48 | 最高限額抵押權 | 板信商業銀行股份有限公司 | 王[redacted]正 | 邱[redacted]絨 | |
| 108 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0230 | 蔡[redacted]琴 | | 32/3498 | 32.53 | 最高限額抵押權 | 永豐商業銀行股份有限公司 | 蔡[redacted]琴 | 蔡[redacted]琴 | 111 年 9 月 21 日產權由蔡[redacted]琴移轉登記予陳[redacted]蓬。 |
| 109 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0231 | 黃[redacted]真 | | 25/3498 | 25.41 | 最高限額抵押權 | 華泰商業銀行股份有限公司 | 黃[redacted]真 | 黃[redacted]真 | |
| 110 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0232 | 遊[redacted]璁 | | 35/3498 | 35.58 | 最高限額抵押權 | 遠東國際商業銀行股份有限公司 | 遊[redacted]璁 | 遊[redacted]璁 | |
| 111 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0238 | 葉[redacted]姬 | | 29/3498 | 29.48 | | | | | |
| 112 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0239 | 劉[redacted]圻 | | 26/3498 | 26.43 | 最高限額抵押權 | 臺北富邦商業銀行股份有限公司 | 劉[redacted]圻 | 劉[redacted]圻 | |
| 113 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0240 | 蔡[redacted]蓉 | | 24/3498 | 24.40 | 抵押權 | 兆豐國際商業銀行股份有限公司 | 范[redacted]模 | 范[redacted]模 | |
| 114 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0241 | 陳[redacted]諒 | | 50/6996 | 25.41 | | | | | |
| 115 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0243 | 盧[redacted]芬 | | 29/3498 | 29.48 | | | | | |
| 116 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0245 | 馮[redacted]月 | | 26/3498 | 26.43 | 最高限額抵押權 | 聯邦商業銀行股份有限公司 | 馮[redacted]月 | 馮[redacted]月 | |
| | | | | | | | | | 最高限額抵押權 | 聯邦商業銀行股份有限公司 | 馮[redacted]月 | 馮[redacted]月 | |
| 117 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0246 | 陳[redacted]娟 | | 29/3498 | 29.48 | 最高限額抵押權 | 第一商業銀行股份有限公司 | 陳[redacted]娟 | 陳[redacted]娟 | |
| 118 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0248 | 聶[redacted] | | 32/3498 | 32.53 | | | | | |
| 119 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0249 | 洪[redacted]文 | | 29/3498 | 29.48 | 最高限額抵押權 | 中國信託商業銀行股份有限公司 | 洪[redacted]文 | 洪[redacted]文 | |
| 120 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0250 | 黃[redacted]堂 | | 30/3498 | 30.50 | | | | | |
| 121 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0251 | 侯[redacted]霞 | | 24/3498 | 24.40 | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 侯[redacted]霞 | 侯[redacted]霞 | 104 年 9 月 14 日產權由侯[redacted]霞移轉登記予陳[redacted]帆。<br>108 年 4 月 9 日產權由陳[redacted]帆移轉登記予吉澤建設開發股份有限公司。 |
| 122 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0252 | 劉[redacted]妤 | | 3000/349800 | 30.50 | 最高限額抵押權 | 台灣銀行股份有限公司 | 劉[redacted]妤 | 劉[redacted]妤 | 104 年 8 月 31 日產權由劉[redacted]妤移轉登記予佳榮泰建設開發股份有限公司。 |
| 123 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0253 | 林[redacted]勳 | | 33/3498 | 33.55 | | | | | |
| 124 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0255 | 王[redacted]雄 | | 30/3498 | 30.50 | 最高限額抵押權 | 上海商業儲蓄銀行股份有限公司 | 李[redacted]璟 | 李[redacted]璟 | 102 年 11 月 18 日信託登記予王[redacted]雄。<br>信託關係<br>委託人：李[redacted]璟<br>信託財產，信託內容詳信託專簿依 102 年 11 月 14 日板登字第 348770 號辦理。<br>104 年 7 月 22 日產權由王[redacted] |
| | | | | | | | | | 最高限額抵押權 | 王[redacted]雄 | 李[redacted]璟 | 李[redacted]璟 | |

| 序號 | 標示部 | | | 所有權部 | | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 地段 | 地號 | 面積(㎡) | 登記次序 | 所有權人/管理者 | 信託委託人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人 | 設定義務人 | |
| | | | | | | | | | | | | | 雄移轉登記予楊雅慧。 |
| 125 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0256 | 黃[redacted]華 | | 27/3498 | 27.45 | 抵押權 | 板信商業銀行股份有限公司 | 楊[redacted]慈 | 楊[redacted]慈 | 102年11月22日產權由潘[redacted]桂移轉登記予黃[redacted]華。<br>111年9月21日產權由黃[redacted]華移轉登記予吉澤建設開發股份有限公司。 |
| 126 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0257 | 張許[redacted]菊 | | 28/3498 | 28.46 | | | | | 102年11月25日產權由張[redacted]雄移轉登記予張許[redacted]菊。 |
| 合計 | | | 3,555.83 | | | | | 3,555.83 | | | | | |

註：上表備註欄位增列產權移轉情形之資料時間統計至民國 113 年 1 月 18 日。

表 5-2　權利變換範圍內土地權屬清冊(聽證會版)(謄本日期：民國 113 年 01 月 18 日)

| 序號 | 標示部 | | | 所有權部 | | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 地段 | 地號 | 面積(㎡) | 登記次序 | 所有權人/管理者 | 信託委託人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人 | 設定義務人 | |
| 1 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0002 | 陳[redacted]燦 | | 25/3498 | 25.41 | | | | | |
| 2 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0003 | 林[redacted]尾 | | 35/3498 | 35.58 | | | | | |
| 3 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0005 | 沈[redacted]樺 | | 28/3498 | 28.46 | | | | | |
| 4 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0007 | 張[redacted]海 | | 28/3498 | 28.46 | | | | | |
| 5 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0008 | 董[redacted]秀 | | 28/3498 | 28.46 | | | | | |
| 6 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0009 | 吳[redacted]文 | | 28/3498 | 28.46 | 抵押權 | 華南商業銀行股份有限公司 | 吳[redacted]文 | 吳[redacted]文 | |
| 7 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0010 | 鍾[redacted]美 | | 28/3498 | 28.46 | 抵押權 | 板信商業銀行股份有限公司 | 鍾[redacted]美 | 鍾[redacted]美 | |
| 8 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0012 | 鍾[redacted]燕 | | 24/3498 | 24.40 | | | | | |
| 9 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0013 | 曾[redacted]聰 | | 24/3498 | 24.40 | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 曾[redacted]聰 | 曾[redacted]聰 | |
| 10 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0014 | 賴[redacted] | | 24/3498 | 24.40 | 抵押權 | 台新國際商業銀行股份有限公司 | 賴[redacted] | 賴[redacted] | |
| 11 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0018 | 黃[redacted]華 | | 25/3498 | 25.41 | | | | | |
| 12 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0021 | 陳[redacted]敏 | | 25/3498 | 25.41 | | | | | |
| 13 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0022 | 張[redacted]全 | | 25/3498 | 25.41 | 抵押權 | 新北市土城區農會 | 張[redacted]全 | 張[redacted]全 | |
| 14 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0024 | 伍[redacted]娥 | | 25/3498 | 25.41 | 抵押權 | 板信商業銀行股份有限公司 | 伍[redacted]娥 | 伍[redacted]娥 | |
| 15 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0026 | 謝[redacted]麗 | | 26/3498 | 26.43 | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 謝[redacted]麗、[redacted]室內裝修有限公司 | 謝[redacted]麗 | |
| | | | | | | | | | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 謝[redacted]麗、[redacted]室內裝修有限公司 | 謝[redacted]麗 | |
| 16 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0027 | 高[redacted]蘭 | | 26/3498 | 26.43 | 抵押權 | 臺北富邦商業銀行股份有限公司 | 高[redacted]蘭 | 高[redacted]蘭 | |
| 17 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0029 | 張[redacted]蓮 | | 29/3498 | 29.48 | | | | | |
| 18 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0030 | 陳[redacted]寶 | | 29/3498 | 29.48 | | | | | |
| 19 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0032 | 蔡[redacted]慧 | | 25/3498 | 25.41 | | | | | |
| 20 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0033 | 陳[redacted]真 | | 24/3498 | 24.40 | | | | | |
| 21 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0039 | 潘[redacted]雲 | | 27/3498 | 27.45 | 抵押權 | 板信商業銀行股份有限公司 | 潘[redacted]雲 | 潘[redacted]雲 | |
| 22 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0041 | 高[redacted]業 | | 26/3498 | 26.43 | | | | | |
| 23 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0042 | 張[redacted]通 | | 27/3498 | 27.45 | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 張[redacted]通 | 張[redacted]通 | |
| 24 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0043 | 陳[redacted]英 | | 26/3498 | 26.43 | 最高限額抵押權 | 元大商業銀行股份有限公司 | 陳[redacted]英 | 陳[redacted]英 | |
| 25 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0044 | 林[redacted]輝 | | 27/3498 | 27.45 | | | | | |
| 26 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0045 | 周[redacted]蓮 | | 26/3498 | 26.43 | | | | | |
| 27 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0046 | 劉[redacted]惠 | | 26/3498 | 26.43 | | | | | |
| 28 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0047 | 柯[redacted]雀 | | 27/3498 | 27.45 | | | | | |
| 29 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0049 | 楊[redacted]美 | | 28/3498 | 28.46 | 抵押權 | 台新國際商業銀行股份有限公司 | 楊[redacted]美 | 楊[redacted]美 | |
| 30 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0062 | 陳[redacted]成 | | 27/3498 | 27.45 | | | | | |

| 序號 | 標示部 | | | 所有權部 | | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 地段 | 地號 | 面積(㎡) | 登記次序 | 所有權人/管理者 | 信託委託人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人 | 設定義務人 | |
| 31 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0063 | 黃[redacted]煌 | | 28/3498 | 28.46 | | | | | |
| 32 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0065 | 顏[redacted]華 | | 27/3498 | 27.45 | | | | | |
| 33 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0069 | 賴[redacted]雲 | | 27/3498 | 27.45 | | | | | |
| 34 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0072 | 林陳[redacted]蘭 | | 30/3498 | 30.50 | 抵押權 | 板信商業銀行股份有限公司 | 林[redacted]芳 | 林陳[redacted]蘭 | |
| 35 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0076 | 林[redacted]女 | | 16/3498 | 16.26 | 抵押權 | 國泰世華商業銀行股份有限公司 | 林[redacted]女、張[redacted]琪、張[redacted]宗 | 林[redacted]女、張[redacted]琪 | |
| | | | | | | | | | 抵押權 | 國泰世華商業銀行股份有限公司 | 林[redacted]女、張[redacted]琪、張[redacted]宗 | 林[redacted]女、張[redacted]琪 | |
| | | | | | | | | | 抵押權 | 國泰世華商業銀行股份有限公司 | 林[redacted]女、張[redacted]琪、張[redacted]宗 | 林[redacted]女、張[redacted]琪 | |
| 36 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0078 | 林許[redacted]粉 | | 34/3498 | 34.56 | | | | | |
| 35 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0080 | 杜[redacted]卉 | | 25/3498 | 25.41 | | | | | |
| 36 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0083 | 羅[redacted]樟 | | 32/3498 | 32.53 | 抵押權 | 台灣土地銀行股份有限公司 | 羅[redacted]樟 | 羅[redacted]樟 | |
| 39 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0084 | 謝[redacted]芬 | | 24/3498 | 24.40 | 抵押權 | 合作金庫商業銀行股份有限公司 | 臧[redacted]忠 | 謝[redacted]芬 | |
| | | | | | | | | | 最高限額抵押權 | 合作金庫商業銀行股份有限公司 | 謝[redacted]芬 | 謝[redacted]芬 | |
| 40 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0086 | 林[redacted]獻 | | 32/3498 | 32.53 | | | | | |
| 41 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0090 | 邱[redacted]祥 | | 27/3498 | 27.45 | | | | | |
| 42 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0091 | 林李[redacted]美 | | 38/3498 | 38.63 | 抵押權 | 有限責任臺北市第五信用合作社 | 林李[redacted]美、林[redacted]坤 | 林李[redacted]美 | |
| 43 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0095 | 江涂[redacted]琴 | | 28/3498 | 28.46 | | | | | |
| 44 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0096 | 蔡[redacted]瑜 | | 25/3498 | 25.41 | | | | | |
| 45 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0097 | 邱[redacted]郎 | | 26/3498 | 26.43 | | | | | |
| 46 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0098 | 陳[redacted]琴 | | 50/6996 | 25.41 | | | | | |
| 47 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0099 | 洪[redacted]振 | | 28/3498 | 28.46 | 最高限額抵押權 | 國泰人壽保險股份有限公司 | 洪[redacted]銘 | 洪[redacted]振 | |
| 48 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0101 | 楊[redacted]雲 | | 32/3498 | 32.53 | 抵押權 | 花旗(台灣)商業銀行股份有限公司 | 楊[redacted]雲 | 楊[redacted]雲 | |
| 49 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0102 | 王[redacted]堂 | | 30/3498 | 30.50 | | | | | |
| 50 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0105 | 曾[redacted]蕙 | | 27/3498 | 27.45 | | | | | |
| 51 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0106 | 詹[redacted]蘭 | | 31/3498 | 31.51 | 最高限額抵押權 | 上海商業儲蓄銀行股份有限公司 | 詹[redacted]蘭 | 詹[redacted]蘭 | |
| 52 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0107 | 林[redacted]雄 | | 28/3498 | 28.46 | 抵押權 | 台灣土地銀行股份有限公司 | 林[redacted]雄 | 林[redacted]雄 | |
| 53 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0108 | 吳[redacted]發 | | 27/3498 | 27.45 | | | | | |
| 54 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0109 | 詹[redacted]良 | | 29/3498 | 29.48 | 抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 詹[redacted]良 | 詹[redacted]良 | |
| 55 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0111 | 羅[redacted]發 | | 26/3498 | 26.43 | | | | | |
| 56 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0116 | 鄭[redacted]泰 | | 27/3498 | 27.45 | | | | | |
| 57 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0117 | 陳[redacted]鳳 | | 24/3498 | 24.40 | 抵押權 | 中華民國(勞動部) | 陳[redacted]鳳、林[redacted]勝 | 陳[redacted]鳳 | |
| | | | | | | | | | | 台灣土地銀行股份有限公司 | 陳[redacted]鳳、林[redacted]勝 | 陳[redacted]鳳 | |
| 58 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0126 | 薛[redacted] | | 36/3498 | 36.60 | 抵押權 | 新北市土城區農會 | 薛[redacted] | 薛[redacted] | |

| 序號 | 標示部 | | | 所有權部 | | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 地段 | 地號 | 面積(㎡) | 登記次序 | 所有權人/管理者 | 信託委託人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人 | 設定義務人 | |
| 59 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0127 | 吳[redacted]榮 | | 25/3498 | 25.41 | | | | | |
| 60 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0128 | 黃[redacted]興 | | 28/3498 | 28.46 | 抵押權 | 國泰人壽保險股份有限公司 | 黃[redacted]興 | 黃[redacted]興 | |
| 61 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0130 | 陳[redacted]月 | | 25/3498 | 25.41 | 抵押權 | 台灣銀行股份有限公司 | 陳[redacted]月 | 陳[redacted]月 | |
| 62 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0138 | 蕭[redacted]榮 | | 31/3498 | 31.51 | 抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 蕭[redacted]榮 | 蕭[redacted]榮 | |
| 63 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0139 | 江[redacted]峰 | | 36/3498 | 36.60 | | | | | |
| 64 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0141 | 黃[redacted]宗 | | 34/3498 | 34.56 | | | | | |
| 65 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0143 | 施[redacted]雲 | | 28/3498 | 28.46 | 抵押權 | 第一商業銀行股份有限公司 | 施[redacted]雲 | 施[redacted]雲 | |
| 66 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0144 | 潘[redacted]欽 | | 25/3498 | 25.41 | | | | | |
| 67 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0149 | 林[redacted]煌 | | 27/3498 | 27.45 | | | | | |
| 68 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0152 | 黃[redacted]錦 | | 29/3498 | 29.48 | | | | | |
| 69 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0153 | 韋[redacted]榮 | | 27/3498 | 27.45 | | | | | |
| 70 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0155 | 吳[redacted]梅 | | 28/3498 | 28.46 | 抵押權 | 台灣中小企業銀行股份有限公司 | 吳[redacted]梅 | 吳[redacted]梅 | |
| 71 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0157 | 謝[redacted]治 | | 27/3498 | 27.45 | | | | | |
| 72 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0164 | 王[redacted]莉 | | 33/3498 | 33.55 | 抵押權 | 永豐商業銀行股份有限公司 | 王[redacted]莉 | 王[redacted]莉 | |
| 73 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0165 | 邱[redacted]娥 | | 27/3498 | 27.45 | 抵押權 | 國泰人壽保險股份有限公司 | 邱[redacted]娥 | 邱[redacted]娥 | |
| 74 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0168 | 林[redacted]祥 | | 28/3498 | 28.46 | | | | | |
| 75 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0170 | 林[redacted]財 | | 26/3498 | 26.43 | | | | | |
| 76 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0175 | 唐廖[redacted]雲 | | 28/3498 | 28.46 | 抵押權 | 合作金庫商業銀行股份有限公司 | 唐廖[redacted]雲 | 唐廖[redacted]雲 | |
| | | | | | | | | | 抵押權 | 呂東佳 | 唐廖[redacted]雲、唐[redacted]瑜 | 唐廖[redacted]雲 | |
| 77 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0180 | 林[redacted]興 | | 34/3498 | 34.56 | | | | | |
| 78 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0184 | 陳[redacted]妙 | | 29/3498 | 29.48 | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 陳[redacted]妙 | 陳[redacted]妙 | |
| | | | | | | | | | 最高限額抵押權 | 中信房屋仲介股份有限公司 | [redacted]不動產經紀有限公司 | 陳[redacted]妙 | |
| | | | | | | | | | 最高限額抵押權 | 中信房屋仲介股份有限公司 | [redacted]不動產經紀有限公司 | 陳[redacted]妙 | |
| 79 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0194 | 郭[redacted]欣 | | 27/3498 | 27.45 | 抵押權 | 合作金庫商業銀行股份有限公司 | 郭[redacted]欣 | 郭[redacted]欣 | |
| | | | | | | | | | 普通抵押權 | 郭育村 | 郭[redacted]欣 | 郭[redacted]欣 | |
| | | | | | | | | | 普通抵押權 | 郭邱貴英 | 郭[redacted]欣 | 郭[redacted]欣 | |
| 80 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0197 | 陳[redacted]松 | | 26/3498 | 26.43 | | | | | |
| 81 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0198 | 吳[redacted]珍 | | 26/3498 | 26.43 | | | | | |
| 82 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0199 | 劉[redacted]雄 | | 24/3498 | 24.40 | 抵押權 | 新北市板橋區農會 | 劉[redacted]雄 | 劉[redacted]雄 | |

| 序號 | 標示部 | | | 所有權部 | | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 地段 | 地號 | 面積(㎡) | 登記次序 | 所有權人/管理者 | 信託委託人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人 | 設定義務人 | |
| 83 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0202 | 張[redacted]琪 | | 16/3498 | 16.26 | 抵押權 | 國泰世華商業銀行股份有限公司 | 林[redacted]女、張[redacted]琪、張[redacted]宗 | 林[redacted]女、張[redacted]琪 | |
| | | | | | | | | | 抵押權 | 國泰世華商業銀行股份有限公司 | 林[redacted]女、張[redacted]琪、張[redacted]宗 | 林[redacted]女、張[redacted]琪 | |
| | | | | | | | | | 抵押權 | 國泰世華商業銀行股份有限公司 | 林[redacted]女、張[redacted]琪、張[redacted]宗 | 林[redacted]女、張[redacted]琪 | |
| 84 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0206 | 蕭[redacted]珍 | | 28/3498 | 28.46 | | | | | |
| 85 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0208 | 葉[redacted]蓮 | | 29/3498 | 29.48 | | | | | |
| 86 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0214 | 陳[redacted]卿 | | 26/3498 | 26.43 | 抵押權 | 板信商業銀行股份有限公司 | 陳[redacted]卿 | 陳[redacted]卿 | |
| 87 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0215 | 閻[redacted]貴 | | 38/3498 | 38.63 | | | | | |
| 88 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0217 | 陳[redacted]劍 | | 25/3498 | 25.41 | 最高限額抵押權 | 中國信託商業銀行股份有限公司 | 陳[redacted]劍 | 陳[redacted]劍 | |
| 89 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0218 | 林[redacted]興 | | 33/3498 | 33.55 | | | | | |
| 90 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0220 | 張[redacted]蓮 | | 29/3498 | 29.48 | | | | | |
| 91 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0222 | 鍾[redacted]展 | | 32/3498 | 32.53 | | | | | |
| 92 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0224 | 邱[redacted]美 | | 32/3498 | 32.53 | | | | | |
| 93 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0226 | 簡[redacted]華 | | 30/3498 | 30.50 | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 簡[redacted]華 | 簡[redacted]華 | |
| | | | | | | | | | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 簡[redacted]華 | 簡[redacted]華 | |
| | | | | | | | | | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 簡[redacted]華 | 簡[redacted]華 | |
| | | | | | | | | | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 簡[redacted]華 | 簡[redacted]華 | |
| | | | | | | | | | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 簡[redacted]華 | 簡[redacted]華 | |
| 94 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0228 | 簡[redacted]卿 | | 50/6996 | 25.41 | | | | | |
| 95 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0229 | 邱[redacted]絨 | | 29/3498 | 29.48 | | | | | |
| 96 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0231 | 黃[redacted]真 | | 25/3498 | 25.41 | 最高限額抵押權 | 華泰商業銀行股份有限公司 | 黃[redacted]真 | 黃[redacted]真 | |
| 97 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0232 | 遊[redacted]聰 | | 35/3498 | 35.58 | 最高限額抵押權 | 台灣新光商業銀行股份有限公司 | 遊[redacted]聰 | 遊[redacted]聰 | |
| | | | | | | | | | 最高限額抵押權 | 台灣新光商業銀行股份有限公司 | 遊[redacted]聰 | 遊[redacted]聰 | |
| 98 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0238 | 葉[redacted]姬 | | 29/3498 | 29.48 | | | | | |
| 99 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0239 | 劉[redacted]圻 | | 26/3498 | 26.43 | 最高限額抵押權 | 臺北富邦商業銀行股份有限公司 | 劉[redacted]圻 | 劉[redacted]圻 | |
| 100 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0240 | 蔡[redacted]蓉 | | 24/3498 | 24.40 | 抵押權 | 兆豐國際商業銀行股份有限公司 | 范[redacted]模 | 范[redacted]模 | |
| 101 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0241 | 陳[redacted]諒 | | 50/6996 | 25.41 | 最高限額抵押權 | 台灣土地銀行股份有限公司 | 陳[redacted]諒 | 陳[redacted]諒 | |
| 102 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0243 | 盧[redacted]芬 | | 29/3498 | 29.48 | | | | | |
| 103 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0245 | 馮[redacted]月 | | 26/3498 | 26.43 | 最高限額抵押權 | 聯邦商業銀行股份有限公司 | 馮[redacted]月 | 馮[redacted]月 | |
| | | | | | | | | | 最高限額抵押權 | 聯邦商業銀行股份有限公司 | 馮[redacted]月 | 馮[redacted]月 | |

| 序號 | 標示部 | | | 所有權部 | | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 地段 | 地號 | 面積(㎡) | 登記次序 | 所有權人/管理者 | 信託委託人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人 | 設定義務人 | |
| 104 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0246 | 陳[redacted]娟 | | 29/3498 | 29.48 | 最高限額抵押權 | 第一商業銀行股份有限公司 | 陳[redacted]娟 | 陳[redacted]娟 | |
| 105 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0248 | 聶[redacted] | | 32/3498 | 32.53 | | | | | |
| 106 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0249 | 洪[redacted]文 | | 29/3498 | 29.48 | 最高限額抵押權 | 中國信託商業銀行股份有限公司 | 洪[redacted]文 | 洪[redacted]文 | |
| 107 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0250 | 黃[redacted]堂 | | 30/3498 | 30.50 | | | | | |
| 108 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0253 | 林[redacted]勳 | | 33/3498 | 33.55 | | | | | |
| 109 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0257 | 張許[redacted]菊 | | 28/3498 | 28.46 | | | | | 102年11月25日產權由張[redacted]雄移轉登記予張許[redacted]菊。 |
| 110 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0258 | 葉[redacted]鴻 | | 25/3498 | 25.41 | | | | | 103年4月10日產權由葉[redacted]龍移轉登記予葉[redacted]鴻 |
| 111 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0259 | 陳[redacted]蓬 | | 32/3498 | 32.53 | 最高限額抵押權 | 彰化商業銀行股份有限公司 | 陳[redacted]蓬 | 陳[redacted]蓬 | 111年9月21日產權由蔡[redacted]琴移轉登記予陳[redacted]蓬。 |
| 112 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0260 | 楊[redacted]慧 | | 30/3498 | 30.50 | 最高限額抵押權 | 彰化商業銀行股份有限公司 | [redacted]工程股份有限公司 | 楊[redacted]慧 | 信託關係<br>委託人：李[redacted]璟<br>信託財產，信託內容詳信託專簿依102年11月14日板登字第348770號辦理。<br>104年7月22日產權由王[redacted]雄移轉登記予楊[redacted]慧。 |
| 113 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0261 | 佳榮泰建設開發股份有限公司 | | 3000/349800 | 30.50 | 最高限額抵押權 | 台灣中小企業銀行股份有限公司 | [redacted]都更開發股份有限公司 | [redacted]都更開發股份有限公司 | 104年8月31日產權由劉[redacted]好移轉登記予[redacted]建設開發股份有限公司。 |
| 114 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0263 | 劉[redacted]玫 | | 24/3498 | 24.40 | 抵押權 | 華南商業銀行股份有限公司 | 陳[redacted]宗 | 陳[redacted]宗 | 105年11月3日產權由陳[redacted]宗移轉登記予劉[redacted]玫 |
| 115 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0264 | 楊[redacted]慧 | | 29/3498 | 29.48 | | | | | 106年7月21日產權由鄭[redacted]英移轉登記予楊[redacted]慧。 |
| 116 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0265 | 連[redacted]維 | | 14/3498 | 14.23 | 最高限額抵押權 | 台灣土地銀行股份有限公司 | 連[redacted]維、連[redacted]同 | 連[redacted]維、連[redacted]同 | 106年9月5日產權由蔡[redacted]元移轉登記予連[redacted]維、連[redacted]同。 |
| 117 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0266 | 連[redacted]同 | | 14/3498 | 14.23 | 最高限額抵押權 | 台灣土地銀行股份有限公司 | 連[redacted]維、連[redacted]同 | 連[redacted]維、連[redacted]同 | 106年9月5日產權由蔡[redacted]元移轉登記予連[redacted]維、連[redacted]同。 |
| 118 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0267 | 林[redacted]容 | | 25/3498 | 25.41 | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 羅[redacted] | 林[redacted]容 | 106年12月14日產權由林陳[redacted]英移轉登記予林[redacted]容 |
| | | | | | | | | | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 羅[redacted] | 林[redacted]容 | |
| 119 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0268 | 謝[redacted]銓 | | 27/3498 | 27.45 | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 謝德[redacted] | 謝[redacted]銓 | 107年1月8日產權由謝[redacted]珠移轉登記予謝[redacted]銓。 |
| | | | | | | | | | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 謝德[redacted] | 謝[redacted]銓 | |

| 序號 | 標示部 | | | 所有權部 | | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 地段 | 地號 | 面積(㎡) | 登記次序 | 所有權人/管理者 | 信託委託人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人 | 設定義務人 | |
| 120 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0269 | 黃[redacted]慧 | | 24/3498 | 24.40 | 抵押權 | 永豐商業銀行股份有限公司 | 嚴[redacted]興 | 嚴[redacted]興 | 107 年 1 月 31 日產權由嚴[redacted]興移轉登記予黃[redacted]慧 |
| 121 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0270 | [redacted]建設開發股份有限公司 | | 24/3498 | 24.40 | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | [redacted]建設開發股份有限公司 | [redacted]建設開發股份有限公司 | 104 年 9 月 14 日產權由侯[redacted]霞移轉登記予陳[redacted]帆。<br>108 年 4 月 9 日產權由陳[redacted]帆移轉登記予[redacted]建設開發股份有限公司。 |
| 122 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0271 | 吳[redacted]霖 | | 25/3498 | 25.41 | | | | | 108 年 11 月 21 日產權由何[redacted]真移轉登記予吳[redacted]霖。 |
| 123 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0272 | 陳[redacted]綜 | | 32/3498 | 32.53 | 最高限額抵押權 | 新北市樹林區農會 | 陳[redacted]綜 | 陳[redacted]綜 | 108 年 12 月 4 日產權由陳[redacted]輝移轉登記予陳[redacted]綜。 |
| 124 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0273 | [redacted]建設開發股份有限公司 | | 27/3498 | 27.45 | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | [redacted]建設開發股份有限公司 | [redacted]建設開發股份有限公司 | 109 年 3 月 1 日產權由李[redacted]益移轉登記予[redacted]建設開發股份有限公司 |
| 125 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0274 | 蔡[redacted]彬 | | 25/3498 | 25.41 | | | | | 110 年 11 月 17 日產權移轉登記予蔡[redacted]彬。 |
| 126 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0275 | [redacted]建設開發股份有限公司 | | 27/3498 | 27.45 | 最高限額抵押權 | 國泰世華商業銀行股份有限公司 | [redacted]建設開發股份有限公司 | [redacted]建設開發股份有限公司 | 111 年 9 月 21 日產權由黃[redacted]華移轉登記予[redacted]建設開發股份有限公司。 |
| 127 | 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 0276 | 藍[redacted]琴 | | 27/3498 | 27.45 | | | | | 112 年 1 月 16 日產權由王[redacted]賜移轉登記予藍[redacted]琴。 |
| 合計 | | | 3,555.83 | | | | | 3,555.83 | | | | | |

註：上表備註欄位增列產權移轉情形之資料時間統計至民國 113 年 1 月 18 日。

表 5-3　更新單元建物權屬清冊(報核版)(謄本日期：民國 102 年 11 月 29 日)

| 序號 | 標示部 | | | | | | 所有權部 | | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 建號 | 建物門牌號碼 | 面積(㎡) | | | 座落地號 | 登記次序 | 所有權人/管理人 | 信託委託人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人 | 設定義務人 | |
| | | | 主建物 | 附屬建物 | 合計 | | | | | | | | | | | |
| 1 | 3839 | 裕民路 92 巷 27 弄 10 號 | 114.71 | 10.07(平臺) | 124.78 | 1008 | 0001 | 陳■輝 | | 1/1 | 124.78 | | | | | 108 年 12 月 4 日產權由陳■輝移轉登記予陳■綜。 |
| 2 | 3840 | 裕民路 92 巷 27 弄 10 號 2 樓 | 82.44 | 10.03(陽台) | 92.47 | 1008 | 0004 | 陳■劍 | | 1/1 | 92.47 | 抵押權 | 渣打國際商業銀行股份有限公司 | 陳■劍 | 陳■劍 | |
| | | | | | | | | | | | | 最高限額抵押權 | 日盛國際租賃股份有信公司 | 陳■劍 | 陳■劍 | |
| 3 | 3841 | 裕民路 92 巷 27 弄 10 號 3 樓 | 82.44 | 10.03(陽台) | 92.47 | 1008 | 0003 | 黃■菽 | | 1/1 | 92.47 | 抵押權 | 渣打國際商業銀行股份有限公司 | 黃■菽 | 黃■菽 | 110 年 11 月 17 日產權移轉登記予蔡■彬。 |
| 4 | 3842 | 裕民路 92 巷 27 弄 10 號 4 樓 | 82.44 | 10.03(陽台) | 92.47 | 1008 | 0002 | 潘■欽 | | 1/1 | 92.47 | 抵押權 | 台灣土地銀行股份有限公司 | 潘■欽 | 潘■欽 | |
| 5 | 3843 | 裕民路 92 巷 27 弄 10 號 5 樓 | 82.44 | 10.03(陽台) | 92.47 | 1008 | 0001 | 陳■琴 | | 1/1 | 92.47 | | | | | |
| 6 | 3844 | 裕民路 92 巷 27 弄 12 號 | 113.34 | 10.07(平臺) | 123.41 | 1008 | 0008 | 鍾■展 | | 1/1 | 123.41 | | | | | |
| 7 | 3845 | 裕民路 92 巷 27 弄 12 號 2 樓 | 81.62 | 10.03(陽台) | 91.65 | 1008 | 0001 | 陳■燦 | | 1/1 | 91.65 | | | | | |
| 8 | 3846 | 裕民路 92 巷 27 弄 12 號 3 樓 | 81.62 | 10.03(陽台) | 91.65 | 1008 | 0001 | 杜■卉 | | 1/1 | 91.65 | | | | | |
| 9 | 3847 | 裕民路 92 巷 27 弄 12 號 4 樓 | 81.62 | 10.03(陽台) | 91.65 | 1008 | 0001 | 吳■榮 | | 1/1 | 91.65 | | | | | |
| 10 | 3848 | 裕民路 92 巷 27 弄 12 號 5 樓 | 81.62 | 10.03(陽台) | 91.65 | 1008 | 0001 | 陳■月 | | 1/1 | 91.65 | 抵押權 | 台灣銀行股份有限公司 | 陳■月 | 陳■月 | |
| 11 | 3849 | 裕民路 92 巷 27 弄 14 號 | 119.95 | 9.21(平臺) | 129.16 | 1008 | 0001 | 林■尾 | | 1/1 | 129.16 | 抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 林■尾 | 林■尾 | |
| 12 | 3850 | 裕民路 92 巷 27 弄 14 號 2 樓 | 91.06 | 9.17(陽台) | 100.23 | 1008 | 0002 | 林■祥 | | 1/1 | 100.23 | | | | | |
| 13 | 3851 | 裕民路 92 巷 27 弄 14 號 3 樓 | 91.06 | 9.17(陽台) | 100.23 | 1008 | 0002 | 張許■菊 | | 1/1 | 100.23 | 抵押權 | 板信商業銀行股份有限公司 | 張■雄 | 張■雄 | |
| 14 | 3852 | 裕民路 92 巷 27 弄 14 號 4 樓 | 91.06 | 9.17(陽台) | 100.23 | 1008 | 0001 | 沈■樺 | | 1/1 | 100.23 | | | | | |
| 15 | 3853 | 裕民路 92 巷 27 弄 14 號 5 樓 | 91.06 | 9.17(陽台) | 100.23 | 1008 | 0002 | 施■雲 | | 1/1 | 100.23 | 抵押權 | 第一商業銀行股份有限公司 | 施■雲 | 施■雲 | |
| 16 | 3854 | 裕民路 114 巷 35 弄 2 號 | 120.66 | 8.28(平臺) | 128.94 | 1008 | 0002 | 林■勳 | | 1/1 | 128.94 | | | | | |
| 17 | 3855 | 裕民路 114 巷 35 弄 2 號 2 樓 | 88.86 | 8.24(陽台) | 97.10 | 1008 | 0001 | 張■海 | | 1/1 | 97.10 | | | | | |

| 序號 | 標示部 | | | | | | 所有權部 | | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 建號 | 建物門牌號碼 | 面積(㎡) | | | 座落地號 | 登記次序 | 所有權人/管理人 | 信託委託人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人 | 設定義務人 | |
| | | | 主建物 | 附屬建物 | 合計 | | | | | | | | | | | |
| 18 | 3856 | 裕民路114巷35弄2號3樓 | 88.86 | 8.24(陽台) | 97.10 | 1008 | 0001 | 董[redacted]秀 | | 1/1 | 97.10 | | | | | |
| 19 | 3857 | 裕民路114巷35弄2號4樓 | 88.86 | 8.24(陽台) | 97.10 | 1008 | 0001 | 吳[redacted]文 | | 1/1 | 97.10 | 抵押權 | 華南商業銀行股份有限公司 | 吳[redacted]文 | 吳[redacted]文 | |
| 20 | 3858 | 裕民路114巷35弄2號5樓 | 88.86 | 8.24(陽台) | 97.10 | 1008 | 0003 | 陳[redacted]松 | | 1/2 | 48.55 | 抵押權 | 台灣銀行股份有限公司 | 呂[redacted]辰、吳[redacted]珍 | 呂[redacted]辰 | |
| | | | | | | | 0004 | 吳[redacted]珍 | | 1/2 | 48.55 | | | | | |
| 21 | 3859 | 裕民路114巷35弄4號 | 97.78 | 8.30(平臺) | 106.08 | 1008 | 0001 | 鍾[redacted]美 | | 1/1 | 106.08 | 抵押權 | 板信商業銀行股份有限公司 | 鍾[redacted]美 | 鍾[redacted]美 | |
| 22 | 3860 | 裕民路114巷35弄4號2樓 | 73.49 | 8.26(陽台) | 81.75 | 1008 | 0001 | 陳[redacted]真 | | 1/1 | 81.75 | | | | | |
| 23 | 3861 | 裕民路114巷35弄4號3樓 | 73.49 | 8.26(陽台) | 81.75 | 1008 | 0004 | 蔡[redacted]蓉 | | 1/1 | 81.75 | 抵押權 | 兆豐國際商業銀行股份有限公司 | 范[redacted]模 | 范[redacted]模 | |
| 24 | 3862 | 裕民路114巷35弄4號4樓 | 73.49 | 8.26(陽台) | 81.75 | 1008 | 0001 | 陳[redacted]鳳 | | 1/1 | 81.75 | 抵押權 | 中華民國(行政院勞工委員會) | 陳[redacted]鳳、林[redacted]勝 | 陳[redacted]鳳 | |
| | | | | | | | | | | | | 抵押權 | 台灣土地銀行股份有限公司 | 陳[redacted]鳳、林[redacted]勝 | 陳[redacted]鳳 | |
| 25 | 3863 | 裕民路114巷35弄4號5樓 | 73.49 | 8.26(陽台) | 81.75 | 1008 | 0003 | 陳[redacted]松 | | 1/2 | 40.88 | 抵押權 | 台灣銀行股份有限公司 | 呂[redacted]辰、吳[redacted]珍 | 呂[redacted]辰 | |
| | | | | | | | 0004 | 吳[redacted]珍 | | 1/2 | 40.88 | | | | | |
| 26 | 3864 | 裕民路114巷35弄6號 | 97.78 | 8.30(平臺) | 106.08 | 1008 | 0006 | 蔡[redacted]元 | | 1/1 | 106.08 | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 蔡[redacted]元 | 蔡[redacted]元 | 106年9月5日產權由蔡[redacted]元移轉登記予連[redacted]維、連[redacted]同。 |
| 27 | 3865 | 裕民路114巷35弄6號2樓 | 73.49 | 8.26(陽台) | 81.75 | 1008 | 0001 | 鍾[redacted]燕 | | 1/1 | 81.75 | | | | | |
| 28 | 3866 | 裕民路114巷35弄6號3樓 | 73.49 | 8.26(陽台) | 81.75 | 1008 | 0001 | 謝[redacted]芬 | | 1/1 | 81.75 | 抵押權 | 合作金庫商業銀行股份有限公司 | 臧[redacted]忠 | 謝[redacted]芬 | |
| | | | | | | | | | | | | 最高限額抵押權 | 合作金庫商業銀行股份有限公司 | 謝[redacted]芬 | 謝[redacted]芬 | |
| 29 | 3867 | 裕民路114巷35弄6號4樓 | 73.49 | 8.26(陽台) | 81.75 | 1008 | 0001 | 曾[redacted]聰 | | 1/1 | 81.75 | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 曾[redacted]聰 | 曾[redacted]聰 | |
| 30 | 3868 | 裕民路114巷35弄6號5樓 | 73.49 | 8.26(陽台) | 81.75 | 1008 | 0001 | 賴[redacted] | | 1/1 | 81.75 | 抵押權 | 台新國際商業銀行股份有限公司 | 賴[redacted] | 賴[redacted] | |
| | | | | | | | | | | | | 抵押權 | 星展(台灣)商業銀行股份有限公司 | 賴[redacted]、[redacted]環保科技有限公司 | 賴[redacted] | |
| | | | | | | | | | | | | 最高限額抵押權 | 遠東國際商業銀行股份有限公司 | 賴[redacted] | 賴[redacted] | |
| 31 | 3869 | 裕民路114巷35弄8號 | 101.91 | 8.30(平臺) | 110.21 | 1008 | 0001 | 江涂[redacted]琴 | | 1/1 | 110.21 | | | | | |

| 序號 | 標示部 | | | | | | 所有權部 | | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 建號 | 建物門牌號碼 | 面積(㎡) | | | 座落地號 | 登記次序 | 所有權人/管理人 | 信託委託人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人 | 設定義務人 | |
| | | | 主建物 | 附屬建物 | 合計 | | | | | | | | | | | |
| 32 | 3870 | 裕民路 114 巷 35 弄 8 號 2 樓 | 73.49 | 8.26(陽台) | 81.75 | 1008 | 0008 | 劉[redacted]雄 | | 1/1 | 81.75 | 抵押權 | 新北市板橋區農會 | 劉[redacted]雄 | 劉[redacted]雄 | |
| 33 | 3871 | 裕民路 114 巷 35 弄 8 號 3 樓 | 73.49 | 8.26(陽台) | 81.75 | 1008 | 0001 | 陳[redacted]宗 | | 1/1 | 81.75 | 抵押權 | 華南商業銀行股份有限公司 | 陳[redacted]宗 | 陳[redacted]宗 | 105 年 11 月 3 日產權由陳[redacted]宗移轉登記予劉[redacted]玟 |
| 34 | 3872 | 裕民路 114 巷 35 弄 8 號 4 樓 | 73.49 | 8.26(陽台) | 81.75 | 1008 | 0002 | 嚴[redacted]興 | | 1/1 | 81.75 | 抵押權 | 永豐商業銀行股份有限公司 | 嚴[redacted]興 | 嚴[redacted]興 | 107 年 1 月 31 日產權由嚴[redacted]興移轉登記予黃[redacted]慧 |
| 35 | 3873 | 裕民路 114 巷 35 弄 8 號 5 樓 | 73.49 | 8.26(陽台) | 81.75 | 1008 | 0006 | 侯[redacted]霞 | | 1/1 | 81.75 | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 侯[redacted]霞 | 侯[redacted]霞 | 104 年 9 月 14 日產權由侯[redacted]霞移轉登記予陳[redacted]帆。<br>108 年 4 月 9 日產權由陳[redacted]帆移轉登記予[redacted]建設開發股份有限公司。 |
| 36 | 3874 | 裕民路 114 巷 35 弄 10 號 | 109.48 | 8.90(平臺) | 118.38 | 1008 | 0002 | 蕭[redacted]榮 | | 1/1 | 118.38 | 抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 蕭[redacted]榮 | 蕭[redacted]榮 | |
| 37 | 3875 | 裕民路 114 巷 35 弄 10 號 2 樓 | 78.54 | 8.86(陽台) | 87.40 | 1008 | 0001 | 蔡[redacted]慧 | | 1/1 | 87.40 | | | | | |
| 38 | 3876 | 裕民路 114 巷 35 弄 10 號 3 樓 | 78.54 | 8.86(陽台) | 87.40 | 1008 | 0001 | 黃[redacted]華 | | 1/1 | 87.40 | | | | | |
| 39 | 3877 | 裕民路 114 巷 35 弄 10 號 4 樓 | 78.54 | 8.86(陽台) | 87.40 | 1008 | 0005 | 簡[redacted]卿 | | 1/1 | 87.40 | | | | | |
| 40 | 3878 | 裕民路 114 巷 35 弄 10 號 5 樓 | 78.54 | 8.86(陽台) | 87.40 | 1008 | 0001 | 陳[redacted]敏 | | 1/1 | 87.40 | | | | | |
| 41 | 3879 | 裕民路 114 巷 35 弄 12 號 | 105.35 | 8.90(平臺) | 114.25 | 1008 | 0001 | 詹[redacted]蘭 | | 1/1 | 114.25 | 抵押權 | 上海商業儲蓄銀行股份有限公司 | 詹[redacted]蘭、林[redacted]欽 | 詹[redacted]蘭 | |
| | | | | | | | | | | | | 最高限額抵押權 | 上海商業儲蓄銀行股份有限公司 | 林[redacted]欽 | 詹[redacted]蘭 | |
| 42 | 3880 | 裕民路 114 巷 35 弄 12 號 2 樓 | 78.54 | 8.86(陽台) | 87.40 | 1008 | 0001 | 張[redacted]全 | | 1/1 | 87.40 | 抵押權 | 新北市土城區農會 | 張[redacted]全 | 張[redacted]全 | |
| 43 | 3881 | 裕民路 114 巷 35 弄 12 號 3 樓 | 78.54 | 8.86(陽台) | 87.40 | 1008 | 0001 | 何[redacted]真 | | 1/1 | 87.40 | 抵押權 | 國泰世華商業銀行股份有限公司 | 何[redacted]真、吳[redacted]煌 | 何[redacted]真 | 108 年 11 月 21 日產權由何[redacted]真移轉登記予吳[redacted]霖。 |
| 44 | 3882 | 裕民路 114 巷 35 弄 12 號 4 樓 | 78.54 | 8.86(陽台) | 87.40 | 1008 | 0001 | 伍[redacted]娥 | | 1/1 | 87.40 | 抵押權 | 板信商業銀行股份有限公司 | 伍[redacted]娥 | 伍[redacted]娥 | |
| 45 | 3883 | 裕民路 114 巷 35 弄 12 號 5 樓 | 78.54 | 8.86(陽台) | 87.40 | 1008 | 0001 | 葉[redacted]龍 | | 1/1 | 87.40 | | | | | 103 年 4 月 10 日產權由葉[redacted]龍移轉登記予葉[redacted]鴻 |

| 序號 | 標示部 | | | | | | 所有權部 | | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 建號 | 建物門牌號碼 | 面積(㎡) | | | 座落地號 | 登記次序 | 所有權人/管理人 | 信託委託人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人 | 設定義務人 | |
| | | | 主建物 | 附屬建物 | 合計 | | | | | | | | | | | |
| 46 | 3884 | 裕民路 114 巷 35 弄 14 號 | 113.25 | 9.71(平臺) | 122.96 | 1008 | 0002 | 黃[redacted]宗 | | 1/1 | 122.96 | | | | | |
| 47 | 3885 | 裕民路 114 巷 35 弄 14 號 2 樓 | 84.02 | 9.67(陽台) | 93.69 | 1008 | 0001 | 周[redacted]蓮 | | 1/1 | 93.69 | | | | | |
| 48 | 3886 | 裕民路 114 巷 35 弄 14 號 3 樓 | 84.02 | 9.67(陽台) | 93.69 | 1008 | 0001 | 謝[redacted]麗 | | 1/1 | 93.69 | 抵押權 | 板信商業銀行股份有限公司 | 謝[redacted]麗 | 謝[redacted]麗 | |
| 49 | 3887 | 裕民路 114 巷 35 弄 14 號 4 樓 | 84.02 | 9.67(陽台) | 93.69 | 1008 | 0001 | 高[redacted]蘭 | | 1/1 | 93.69 | 抵押權 | 臺北富邦商業銀行股份有限公司 | 高[redacted]蘭 | 高[redacted]蘭 | |
| 50 | 3888 | 裕民路 114 巷 35 弄 14 號 5 樓 | 84.02 | 9.67(陽台) | 93.69 | 1008 | 0001 | 邱[redacted]郎 | | 1/1 | 93.69 | | | | | |
| 51 | 3889 | 裕民路 114 巷 35 弄 16 號 | 133.89 | 9.24(平臺) | 143.13 | 1008 | 0001 | 薛[redacted] | | 1/1 | 143.13 | 抵押權 | 新北市土城區農會 | 薛[redacted] | 薛[redacted] | |
| 52 | 3890 | 裕民路 114 巷 35 弄 16 號 2 樓 | 98.12 | 9.20(陽台) | 107.32 | 1008 | 0002 | 張[redacted]蓮 | | 1/1 | 107.32 | | | | | |
| 53 | 3891 | 裕民路 114 巷 35 弄 16 號 3 樓 | 98.12 | 9.20(陽台) | 107.32 | 1008 | 0002 | 陳[redacted]娟 | | 1/1 | 107.32 | 最高限額抵押權 | 第一商業銀行股份有限公司 | 陳[redacted]娟 | 陳[redacted]娟 | |
| 54 | 3892 | 裕民路 114 巷 35 弄 16 號 4 樓 | 98.12 | 9.20(陽台) | 107.32 | 1008 | 0001 | 張[redacted]蓮 | | 1/1 | 107.32 | | | | | |
| 55 | 3893 | 裕民路 114 巷 35 弄 16 號 5 樓 | 98.12 | 9.20(陽台) | 107.32 | 1008 | 0001 | 陳[redacted]寶 | | 1/1 | 107.32 | 抵押權 | 中華商業銀行股份有限公司 | 陳[redacted]寶 | 陳[redacted]寶 | |
| 56 | 3894 | 裕民路 92 巷 25 弄 10 號 | 117.80 | 8.52(平臺) | 126.32 | 1008 | 0001 | 王[redacted]堂 | | 1/1 | 126.32 | | | | | |
| 57 | 3895 | 裕民路 92 巷 25 弄 10 號 2 樓 | 75.45 | 8.51(陽台) | 83.96 | 1008 | 0001 | 邱[redacted]祥 | | 1/1 | 83.96 | | | | | |
| 58 | 3896 | 裕民路 92 巷 25 弄 10 號 3 樓 | 75.45 | 8.51(陽台) | 83.96 | 1008 | 0002 | 林[redacted]煌 | | 1/1 | 83.96 | | | | | |
| 59 | 3897 | 裕民路 92 巷 25 弄 10 號 4 樓 | 75.45 | 8.51(陽台) | 83.96 | 1008 | 0001 | 陳[redacted]成 | | 1/1 | 83.96 | 抵押權 | 國泰世華商業銀行股份有限公司 | 陳[redacted]成 | 陳[redacted]成 | |
| 60 | 3898 | 裕民路 92 巷 25 弄 10 號 5 樓 | 75.45 | 8.51(陽台) | 83.96 | 1008 | 0001 | 李[redacted]益 | | 1/1 | 83.96 | | | | | 109 年 3 月 1 日產權由李[redacted]益移轉登記予[redacted]建設開發股份有限公司 |
| 61 | 3899 | 裕民路 92 巷 25 弄 12 號 | 104.21 | 9.88(平臺) | 114.09 | 1008 | 0001 | 詹[redacted]良 | | 1/1 | 114.09 | 抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 詹[redacted]良 | 詹[redacted]良 | |
| 62 | 3900 | 裕民路 92 巷 25 弄 12 號 2 樓 | 73.19 | 9.87(陽台) | 83.06 | 1008 | 0004 | 黃[redacted]真 | | 1/1 | 83.06 | 最高限額抵押權 | 華泰商業銀行股份有限公司 | 黃[redacted]真 | 黃[redacted]真 | |
| 63 | 3901 | 裕民路 92 巷 25 弄 12 號 3 樓 | 73.19 | 9.87(陽台) | 83.06 | 1008 | 0006 | 陳[redacted]諒 | | 1/1 | 83.06 | | | | | |
| 64 | 3902 | 裕民路 92 巷 25 弄 12 號 4 樓 | 73.19 | 9.87(陽台) | 83.06 | 1008 | 0002 | 林陳[redacted]英 | | 1/1 | 83.06 | 最高限額抵押權 | 中國信託商業銀行股份有限公司 | 林陳[redacted]英 | 林陳[redacted]英 | 106 年 12 月 14 日產權由林陳[redacted]英移轉登記予林[redacted]容 |

| 序號 | 標示部 | | | | | | 所有權部 | | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 建號 | 建物門牌號碼 | 面積(㎡) | | | 座落地號 | 登記次序 | 所有權人/管理人 | 信託委託人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人 | 設定義務人 | |
| | | | 主建物 | 附屬建物 | 合計 | | | | | | | | | | | |
| 65 | 3903 | 裕民路 92 巷 25 弄 12 號 5 樓 | 73.19 | 9.87(陽台) | 83.06 | 1008 | 0001 | 蔡[redacted]瑜 | | 1/1 | 83.06 | | | | | |
| 66 | 3904 | 裕民路 92 巷 25 弄 14 號 | 108.87 | 8.76(平臺) | 117.63 | 1008 | 0008 | 王[redacted]雄 | | 1/1 | 117.63 | 最高限額抵押權 | 上海商業儲蓄銀行股份有限公司 | 李[redacted]璟 | 李[redacted]璟 | 信託關係<br>委託人：李[redacted]璟<br>信託財產，信託內容詳信託專簿依 102 年 11 月 14 日板登字第 348770 號辦理。<br>104 年 7 月 22 日產權由王[redacted]雄移轉登記予楊[redacted]慧。 |
| | | | | | | | | | | | | 最高限額抵押權 | 王明雄 | 李[redacted]璟 | 李[redacted]璟 | |
| 67 | 3905 | 裕民路 92 巷 25 弄 14 號 2 樓 | 80.98 | 8.75(陽台) | 89.73 | 1008 | 0002 | 林[redacted]財 | | 1/1 | 89.73 | | | | | |
| 68 | 3906 | 裕民路 92 巷 25 弄 14 號 3 樓 | 80.98 | 8.75(陽台) | 89.73 | 1008 | 0001 | 羅[redacted]發 | | 1/1 | 89.73 | | | | | |
| 69 | 3907 | 裕民路 92 巷 25 弄 14 號 4 樓 | 80.98 | 8.75(陽台) | 89.73 | 1008 | 0001 | 高[redacted]業 | | 1/1 | 89.73 | | | | | |
| 70 | 3908 | 裕民路 92 巷 25 弄 14 號 5 樓 | 80.98 | 8.75(陽台) | 89.73 | 1008 | 0003 | 劉[redacted]圻 | | 1/1 | 89.73 | 最高限額抵押權 | 臺北富邦商業銀行股份有限公司 | 劉[redacted]圻 | 劉[redacted]圻 | |
| 71 | 3909 | 裕民路 92 巷 27 弄 9 號 | 126.69 | 8.71(平臺) | 135.40 | 1008 | 0002 | 林[redacted]興 | | 1/1 | 135.40 | | | | | |
| 72 | 3910 | 裕民路 92 巷 27 弄 9 號 2 樓 | 76.92 | 8.70(陽台) | 85.62 | 1008 | 0003 | 郭[redacted]欣 | | 1/1 | 85.62 | 抵押權 | 合作金庫商業銀行股份有限公司 | 郭[redacted]欣 | 郭[redacted]欣 | |
| 73 | 3911 | 裕民路 92 巷 27 弄 9 號 3 樓 | 76.92 | 8.70(陽台) | 85.62 | 1008 | 0004 | 謝[redacted]珠 | | 1/1 | 85.62 | 抵押權 | 華南商業銀行股份有限公司 | 謝[redacted]珠 | 謝[redacted]珠 | 107 年 1 月 8 日產權由謝[redacted]珠移轉登記予謝[redacted]銓。 |
| 74 | 3912 | 裕民路 92 巷 27 弄 9 號 4 樓 | 76.92 | 8.70(陽台) | 85.62 | 1008 | 0001 | 潘[redacted]雲 | | 1/1 | 85.62 | 抵押權 | 板信商業銀行股份有限公司 | 潘[redacted]雲 | 潘[redacted]雲 | |
| 75 | 3913 | 裕民路 92 巷 27 弄 9 號 5 樓 | 76.92 | 8.70(陽台) | 85.62 | 1008 | 0001 | 張[redacted]通 | | 1/1 | 85.62 | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 張[redacted]通 | 張[redacted]通 | |
| 76 | 3914 | 裕民路 92 巷 27 弄 11 號 | 113.87 | 9.55(平臺) | 123.42 | 1008 | 0006 | 林[redacted]興 | | 1/1 | 123.42 | | | | | |
| 77 | 3915 | 裕民路 92 巷 27 弄 11 號 2 樓 | 72.00 | 9.54(陽台) | 81.54 | 1008 | 0001 | 陳[redacted]英 | | 1/1 | 81.54 | 最高限額抵押權 | 大眾商業銀行股份有限公司 | 陳[redacted]英 | 陳[redacted]英 | |
| 78 | 3916 | 裕民路 92 巷 27 弄 11 號 3 樓 | 72.00 | 9.54(陽台) | 81.54 | 1008 | 0001 | 劉[redacted]惠 | | 1/1 | 81.54 | | | | | |
| 79 | 3917 | 裕民路 92 巷 27 弄 11 號 4 樓 | 72.00 | 9.54(陽台) | 81.54 | 1008 | 0006 | 陳[redacted]卿 | | 1/1 | 81.54 | 抵押權 | 板信商業銀行股份有限公司 | 陳[redacted]卿 | 陳[redacted]卿 | |
| 80 | 3918 | 裕民路 92 巷 27 弄 11 號 5 樓 | 72.00 | 9.54(陽台) | 81.54 | 1008 | 0004 | 馮[redacted]月 | | 1/1 | 81.54 | 最高限額抵押權 | 聯邦商業銀行股份有限公司 | 馮[redacted]月 | 馮[redacted]月 | |

| 序號 | 標示部 | | | | | | 所有權部 | | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 建號 | 建物門牌號碼 | 面積(㎡) | | | 座落地號 | 登記次序 | 所有權人/管理人 | 信託委託人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人 | 設定義務人 | |
| | | | 主建物 | 附屬建物 | 合計 | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | 最高限額抵押權 | 聯邦商業銀行股份有限公司 | 馮■月 | 馮■月 | |
| 81 | 3919 | 裕民路 92 巷 27 弄 13 號 | 109.48 | 8.29(平臺) | 117.77 | 1008 | 0001 | 林許■粉 | | 1/1 | 117.77 | | | | | |
| 82 | 3920 | 裕民路 92 巷 27 弄 13 號 2 樓 | 78.42 | 8.28(陽台) | 86.70 | 1008 | 0001 | 柯■雀 | | 1/1 | 86.70 | 抵押權 | 美商花旗銀行股份有限公司 | 柯■雀 | 柯■雀 | |
| 83 | 3921 | 裕民路 92 巷 27 弄 13 號 3 樓 | 78.42 | 8.28(陽台) | 86.70 | 1008 | 0005 | 黃■華 | | 1/1 | 86.70 | 抵押權 | 板信商業銀行股份有限公司 | 楊■慈 | 楊■慈 | 111 年 9 月 21 日產權由黃■華移轉登記予■■建設開發股份有限公司。 |
| 84 | 3922 | 裕民路 92 巷 27 弄 13 號 4 樓 | 78.42 | 8.28(陽台) | 86.70 | 1008 | 0001 | 吳■發 | | 1/1 | 86.70 | | | | | |
| 85 | 3923 | 裕民路 92 巷 27 弄 13 號 5 樓 | 78.42 | 8.28(陽台) | 86.70 | 1008 | 0001 | 林■輝 | | 1/1 | 86.70 | | | | | |
| 86 | 3924 | 裕民路 114 巷 35 弄 1 號 | 164.81 | 11.25(平臺) | 176.06 | 1008 | 0002 | 蔡■琴 | | 1/1 | 176.06 | 最高限額抵押權 | 永豐商業銀行股份有限公司 | 蔡■琴 | 蔡■琴 | 111 年 9 月 21 日產權由蔡■琴移轉登記予陳■蓬。 |
| 87 | 3925 | 裕民路 114 巷 35 弄 1 號 2 樓 | 86.22 | 11.22(陽台) | 97.44 | 1008 | 0001 | 黃■煌 | | 1/1 | 97.44 | 抵押權 | 國泰人壽保險股份有限公司 | 黃■煌 | 黃■煌 | |
| | | | | | | | | | | | | 抵押權 | 國泰人壽保險股份有限公司 | 黃■煌 | 黃■煌 | |
| 88 | 3926 | 裕民路 114 巷 35 弄 1 號 3 樓 | 86.22 | 11.22(陽台) | 97.44 | 1008 | 0001 | 楊■美 | | 1/1 | 97.44 | 抵押權 | 台新國際商業銀行股份有限公司 | 楊■美 | 楊■美 | |
| 89 | 3927 | 裕民路 114 巷 35 弄 1 號 4 樓 | 86.22 | 11.22(陽台) | 97.44 | 1008 | 0002 | 蕭■珍 | | 1/1 | 97.44 | 抵押權 | 萬泰商業銀行股份有限公司 | 陳■水 | 陳■水 | |
| 90 | 3928 | 裕民路 114 巷 35 弄 1 號 5 樓 | 86.22 | 11.22(陽台) | 97.44 | 1008 | 0001 | 洪■振 | | 1/1 | 97.44 | 最高限額抵押權 | 國泰人壽保險股份有限公司 | 洪■銘 | 洪■振 | |
| 91 | 3929 | 裕民路 114 巷 35 弄 3 號 | 97.16 | 7.60(平臺) | 104.76 | 1008 | 0001 | 羅■樟 | | 1/1 | 104.76 | 抵押權 | 台灣土地銀行股份有限公司 | 羅■樟 | 羅■樟 | |
| 92 | 3930 | 裕民路 114 巷 35 弄 3 號 2 樓 | 74.04 | 7.59(陽台) | 81.63 | 1008 | 0002 | 邱■娥 | | 1/1 | 81.63 | 抵押權 | 國泰人壽保險股份有限公司 | 邱■娥 | 邱■娥 | |
| 93 | 3931 | 裕民路 114 巷 35 弄 3 號 3 樓 | 74.04 | 7.59(陽台) | 81.63 | 1008 | 0002 | 韋■榮 | | 1/1 | 81.63 | | | | | |
| 94 | 3932 | 裕民路 114 巷 35 弄 3 號 4 樓 | 74.04 | 7.59(陽台) | 81.63 | 1008 | 0001 | 王■賜 | | 1/1 | 81.63 | | | | | 112 年 1 月 16 日產權由王■賜移轉登記予藍■琴。 |
| 95 | 3933 | 裕民路 114 巷 35 弄 3 號 5 樓 | 74.04 | 7.59(陽台) | 81.63 | 1008 | 0001 | 顏■華 | | 1/1 | 81.63 | | | | | |

| 序號 | 標示部 | | | | | | 所有權部 | | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 建號 | 建物門牌號碼 | 面積(㎡) | | | 座落地號 | 登記次序 | 所有權人/管理人 | 信託委託人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人 | 設定義務人 | |
| | | | 主建物 | 附屬建物 | 合計 | | | | | | | | | | | |
| 96 | 3934 | 裕民路 114 巷 35 弄 5 號 | 126.48 | 14.99(平臺) | 141.47 | 1008 | 0006 | 遊[redacted]聰 | | 1/1 | 141.47 | 最高限額抵押權 | 遠東國際商業銀行股份有限公司 | 遊[redacted]聰 | 遊[redacted]聰 | |
| 97 | 3935 | 裕民路 114 巷 35 弄 5 號 2 樓 | 102.57 | 14.98(陽台) | 117.55 | 1008 | 0004 | 簡[redacted]華 | | 1/1 | 117.55 | 抵押權 | 國泰世華商業銀行股份有限公司 | 楊[redacted]修 | 楊[redacted]修 | |
| | | | | | | | | | | | | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 簡[redacted]華 | 簡[redacted]華 | |
| 98 | 3936 | 裕民路 114 巷 35 弄 5 號 3 樓 | 102.57 | 14.98(陽台) | 117.55 | 1008 | 0001 | 林陳[redacted]蘭 | | 1/1 | 117.55 | 抵押權 | 板信商業銀行股份有限公司 | 林[redacted]芳 | 林陳[redacted]蘭 | |
| 99 | 3937 | 裕民路 114 巷 35 弄 5 號 4 樓 | 102.57 | 14.98(陽台) | 117.55 | 1008 | 0006 | 劉[redacted]妤 | | 1/1 | 117.55 | | | | | 104 年 8 月 31 日產權由劉[redacted]妤移轉登記予[redacted]建設開發股份有限公司。 |
| 100 | 3938 | 裕民路 114 巷 35 弄 5 號 5 樓 | 102.57 | 14.98(陽台) | 117.55 | 1008 | 0002 | 黃[redacted]堂 | | 1/1 | 117.55 | | | | | |
| 101 | 3939 | 裕民路 114 巷 35 弄 7 號 | 115.54 | 13.98(平臺) | 129.52 | 1008 | 0002 | 王[redacted]莉 | | 1/1 | 129.52 | 抵押權 | 永豐商業銀行股份有限公司 | 王[redacted]莉 | 王[redacted]莉 | |
| 102 | 3940 | 裕民路 114 巷 35 弄 7 號 2 樓 | 91.99 | 13.97(陽台) | 105.96 | 1008 | 0004 | 唐廖[redacted]雲 | | 1/1 | 105.96 | 抵押權 | 合作金庫商業銀行股份有限公司 | 唐廖[redacted]雲 | 唐廖[redacted]雲 | |
| | | | | | | | | | | | | 抵押權 | 呂東佳 | 唐廖[redacted]雲、唐[redacted]瑜 | 唐廖[redacted]雲 | |
| 103 | 3941 | 裕民路 114 巷 35 弄 7 號 3 樓 | 91.99 | 13.97(陽台) | 105.96 | 1008 | 0001 | 黃[redacted]興 | | 1/1 | 105.96 | 抵押權 | 國泰人壽保險股份有限公司 | 黃[redacted]興 | 黃[redacted]興 | |
| 104 | 3942 | 裕民路 114 巷 35 弄 7 號 4 樓 | 91.99 | 13.97(陽台) | 105.96 | 1008 | 0001 | 林[redacted]雄 | | 1/1 | 105.96 | 抵押權 | 台灣土地銀行股份有限公司 | 林[redacted]雄 | 林[redacted]雄 | |
| 105 | 3943 | 裕民路 114 巷 35 弄 7 號 5 樓 | 91.99 | 13.97(陽台) | 105.96 | 1008 | 0002 | 吳[redacted]梅 | | 1/1 | 105.96 | 抵押權 | 台灣中小企業銀行股份有限公司 | 吳[redacted]梅 | 吳[redacted]梅 | |
| 106 | 3944 | 裕民路 114 巷 35 弄 9 號 | 115.49 | 9.22(平臺) | 124.71 | 1008 | 0001 | 林[redacted]女 | | 1/2 | 62.36 | 抵押權 | 國泰世華商業銀行股份有限公司 | 林[redacted]女、張[redacted]琪、張[redacted]宗 | 林[redacted]女、張[redacted]琪 | |
| | | | | | | | | | | | | 抵押權 | 國泰世華商業銀行股份有限公司 | 林[redacted]女、張[redacted]琪、張[redacted]宗 | 林[redacted]女、張[redacted]琪 | |
| | | | | | | | 0002 | 張[redacted]琪 | | 1/2 | 62.36 | 抵押權 | 國泰世華商業銀行股份有限公司 | 林[redacted]女、張[redacted]琪、張[redacted]宗 | 林[redacted]女、張[redacted]琪 | |
| 107 | 3945 | 裕民路 114 巷 35 弄 9 號 2 樓 | 87.57 | 9.21(陽台) | 96.78 | 1008 | 0001 | 曾[redacted]蕙 | | 1/1 | 96.78 | 抵押權 | 合作金庫商業銀行股份有限公司 | 曾[redacted]蕙、林[redacted]雄 | 曾[redacted]蕙 | |
| 108 | 3946 | 裕民路 114 巷 35 弄 9 號 3 樓 | 87.57 | 9.21(陽台) | 96.78 | 1008 | 0002 | 謝[redacted]治 | | 1/1 | 96.78 | | | | | |
| 109 | 3947 | 裕民路 114 巷 35 弄 9 號 4 樓 | 87.57 | 9.21(陽台) | 96.78 | 1008 | 0001 | 鄭[redacted]泰 | | 1/1 | 96.78 | 抵押權 | 華南商業銀行股份有限公司 | 鄭[redacted]泰 | 鄭[redacted]泰 | |

| 序號 | 標示部 | | | | | | 所有權部 | | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 建號 | 建物門牌號碼 | 面積(㎡) | | | 座落地號 | 登記次序 | 所有權人/管理人 | 信託委託人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人 | 設定義務人 | |
| | | | 主建物 | 附屬建物 | 合計 | | | | | | | | | | | |
| 110 | 3948 | 裕民路 114 巷 35 弄 9 號 5 樓 | 87.57 | 9.21(陽台) | 96.78 | 1008 | 0001 | 賴[redacted]雲 | | 1/1 | 96.78 | 抵押權 | 魏[redacted]珠 | 賴[redacted]雲 | 賴[redacted]雲 | |
| 111 | 3949 | 裕民路 114 巷 35 弄 11 號 | 143.60 | 13.85(平臺) | 157.45 | 1008 | 0002 | 閻[redacted]貴 | | 1/1 | 157.45 | 抵押權 | 華泰商業銀行股份有限公司 | 閻[redacted]貴 | 閻[redacted]貴 | |
| 112 | 3950 | 裕民路 114 巷 35 弄 11 號 2 樓 | 109.68 | 13.82(陽台) | 123.50 | 1008 | 0005 | 邱[redacted]美 | | 1/1 | 123.50 | 最高限額抵押權 | 南山人壽保險股份有限公司 | 邱[redacted]美 | 邱[redacted]美 | |
| 113 | 3951 | 裕民路 114 巷 35 弄 11 號 3 樓 | 109.68 | 13.82(陽台) | 123.50 | 1008 | 0001 | 林[redacted]獻 | | 1/1 | 123.50 | | | | | |
| 114 | 3952 | 裕民路 114 巷 35 弄 11 號 4 樓 | 109.68 | 13.82(陽台) | 123.50 | 1008 | 0001 | 楊[redacted]雲 | | 1/1 | 123.50 | 抵押權 | 花旗(台灣)商業銀行股份有限公司 | 楊[redacted]雲 | 楊[redacted]雲 | |
| 115 | 3953 | 裕民路 114 巷 35 弄 11 號 5 樓 | 109.68 | 13.82(陽台) | 123.50 | 1008 | 0002 | 聶[redacted] | | 1/1 | 123.50 | | | | | |
| 116 | 3954 | 裕民路 114 巷 35 弄 13 號 | 172.63 | 7.54(平臺) | 180.17 | 1008 | 0001 | 林李[redacted]美 | | 1/1 | 180.17 | 抵押權 | 有限責任臺北市第五信用合作社 | 林李[redacted]美、林[redacted]坤 | 林李[redacted]美 | |
| 117 | 3955 | 裕民路 114 巷 35 弄 13 號 2 樓 | 101.87 | 7.53(陽台) | 109.40 | 1008 | 0005 | 洪[redacted]文 | | 1/1 | 109.40 | 最高限額抵押權 | 中國信託商業銀行股份有限公司 | 洪[redacted]文 | 洪[redacted]文 | |
| 118 | 3956 | 裕民路 114 巷 35 弄 13 號 3 樓 | 101.87 | 7.53(陽台) | 109.40 | 1008 | 0003 | 黃[redacted]錦 | | 1/1 | 109.40 | 抵押權 | 台灣土地銀行股份有限公司 | 黃[redacted]錦、吳[redacted]源 | 黃[redacted]錦 | |
| 119 | 3957 | 裕民路 114 巷 35 弄 13 號 4 樓 | 101.87 | 7.53(陽台) | 109.40 | 1008 | 0003 | 陳[redacted]妙 | | 1/1 | 109.40 | | | | | |
| 120 | 3958 | 裕民路 114 巷 35 弄 13 號 5 樓 | 101.87 | 7.53(陽台) | 109.40 | 1008 | 0001 | 鄭[redacted]英 | | 1/1 | 109.40 | 最高限額抵押權 | 新北市泰山區農會 | 鄭[redacted]英 | 鄭[redacted]英 | 106 年 7 月 21 日產權由鄭[redacted]英移轉登記予楊[redacted]慧。 |
| 121 | 3959 | 裕民路 114 巷 33 號 | 158.71 | 14.45(平臺) | 173.16 | 1008 | 0002 | 江[redacted]峰 | | 1/1 | 173.16 | | | | | |
| 122 | 3960 | 裕民路 114 巷 33 號 2 樓 | 104.91 | 14.42(陽台) | 119.83 | 1008 | 0003 | 葉[redacted]姬 | | 1/1 | 119.83 | | | | | |
| 123 | 3961 | 裕民路 114 巷 33 號 3 樓 | 104.91 | 14.42(陽台) | 119.33 | 1008 | 0006 | 盧[redacted]芬 | | 1/1 | 119.33 | | | | | |
| 124 | 3962 | 裕民路 114 巷 33 號 4 樓 | 104.91 | 14.42(陽台) | 119.33 | 1008 | 0002 | 葉[redacted]蓮 | | 1/1 | 119.33 | | | | | |
| 125 | 3963 | 裕民路 114 巷 33 號 5 樓 | 104.91 | 14.42(陽台) | 119.33 | 1008 | 0002 | 邱[redacted]絨 | | 1/1 | 119.33 | 最高限額抵押權 | 板信商業銀行股份有限公司 | 王[redacted]正 | 邱[redacted]絨 | |
| 合計 | | | 12,708.65 | | | | | | | | 12,708.65 | | | | | |

註：上表備註欄位增列產權移轉情形之資料時間統計至民國 113 年 1 月 18 日。

表 5-4　權利變換範圍內建物權屬清冊(聽證會版)(謄本日期：民國 113 年 01 月 18 日)

| 序號 | 標示部 | | | | | | 所有權部 | | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 建號 | 建物門牌號碼 | 面積(㎡) | | | 座落地號 | 登記次序 | 所有權人/管理人 | 信託委託人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人 | 設定義務人 | |
| | | | 主建物 | 附屬建物 | 合計 | | | | | | | | | | | |
| 1 | 3839 | 裕民路 92 巷 27 弄 10 號 | 114.71 | 10.07(平臺) | 124.78 | 1008 | 0002 | 陳[redacted]綜 | | 1/1 | 124.78 | 最高限額抵押權 | 新北市樹林區農會 | 陳[redacted]綜 | 陳[redacted]綜 | 108 年 12 月 4 日產權由陳[redacted]輝移轉登記予陳[redacted]綜。 |
| 2 | 3840 | 裕民路 92 巷 27 弄 10 號 2 樓 | 82.44 | 10.03(陽台) | 92.47 | 1008 | 0004 | 陳[redacted]劍 | | 1/1 | 92.47 | 最高限額抵押權 | 中國信託商業銀行股份有限公司 | 陳[redacted]劍 | 陳[redacted]劍 | |
| 3 | 3841 | 裕民路 92 巷 27 弄 10 號 3 樓 | 82.44 | 10.03(陽台) | 92.47 | 1008 | 0005 | 蔡[redacted]彬 | | 1/1 | 92.47 | | | | | 110 年 11 月 17 日產權移轉登記予蔡[redacted]彬。 |
| 4 | 3842 | 裕民路 92 巷 27 弄 10 號 4 樓 | 82.44 | 10.03(陽台) | 92.47 | 1008 | 0002 | 潘[redacted]欽 | | 1/1 | 92.47 | | | | | |
| 5 | 3843 | 裕民路 92 巷 27 弄 10 號 5 樓 | 82.44 | 10.03(陽台) | 92.47 | 1008 | 0001 | 陳[redacted]琴 | | 1/1 | 92.47 | | | | | |
| 6 | 3844 | 裕民路 92 巷 27 弄 12 號 | 113.34 | 10.07(平臺) | 123.41 | 1008 | 0008 | 鍾[redacted]展 | | 1/1 | 123.41 | | | | | |
| 7 | 3845 | 裕民路 92 巷 27 弄 12 號 2 樓 | 81.62 | 10.03(陽台) | 91.65 | 1008 | 0001 | 陳[redacted]燦 | | 1/1 | 91.65 | | | | | |
| 8 | 3846 | 裕民路 92 巷 27 弄 12 號 3 樓 | 81.62 | 10.03(陽台) | 91.65 | 1008 | 0001 | 杜[redacted]卉 | | 1/1 | 91.65 | | | | | |
| 9 | 3847 | 裕民路 92 巷 27 弄 12 號 4 樓 | 81.62 | 10.03(陽台) | 91.65 | 1008 | 0001 | 吳[redacted]榮 | | 1/1 | 91.65 | | | | | |
| 10 | 3848 | 裕民路 92 巷 27 弄 12 號 5 樓 | 81.62 | 10.03(陽台) | 91.65 | 1008 | 0001 | 陳[redacted]月 | | 1/1 | 91.65 | 抵押權 | 台灣銀行股份有限公司 | 陳[redacted]月 | 陳[redacted]月 | |
| 11 | 3849 | 裕民路 92 巷 27 弄 14 號 | 119.95 | 9.21(平臺) | 129.16 | 1008 | 0001 | 林[redacted]尾 | | 1/1 | 129.16 | | | | | |
| 12 | 3850 | 裕民路 92 巷 27 弄 14 號 2 樓 | 91.06 | 9.17(陽台) | 100.23 | 1008 | 0002 | 林[redacted]祥 | | 1/1 | 100.23 | | | | | |
| 13 | 3851 | 裕民路 92 巷 27 弄 14 號 3 樓 | 91.06 | 9.17(陽台) | 100.23 | 1008 | 0002 | 張許[redacted]菊 | | 1/1 | 100.23 | | | | | |
| 14 | 3852 | 裕民路 92 巷 27 弄 14 號 4 樓 | 91.06 | 9.17(陽台) | 100.23 | 1008 | 0001 | 沈[redacted]樺 | | 1/1 | 100.23 | | | | | |
| 15 | 3853 | 裕民路 92 巷 27 弄 14 號 5 樓 | 91.06 | 9.17(陽台) | 100.23 | 1008 | 0002 | 施[redacted]雲 | | 1/1 | 100.23 | 抵押權 | 第一商業銀行股份有限公司 | 施[redacted]雲 | 施[redacted]雲 | |
| 16 | 3854 | 裕民路 114 巷 35 弄 2 號 | 120.66 | 8.28(平臺) | 128.94 | 1008 | 0002 | 林[redacted]勳 | | 1/1 | 128.94 | | | | | |
| 17 | 3855 | 裕民路 114 巷 35 弄 2 號 2 樓 | 88.86 | 8.24(陽台) | 97.10 | 1008 | 0001 | 張[redacted]海 | | 1/1 | 97.10 | | | | | |
| 18 | 3856 | 裕民路 114 巷 35 弄 2 號 3 樓 | 88.86 | 8.24(陽台) | 97.10 | 1008 | 0001 | 董[redacted]秀 | | 1/1 | 97.10 | | | | | |

| 序號 | 標示部 | | | | | | 所有權部 | | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 建號 | 建物門牌號碼 | 面積(㎡) | | | 座落地號 | 登記次序 | 所有權人/管理人 | 信託委託人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人 | 設定義務人 | |
| | | | 主建物 | 附屬建物 | 合計 | | | | | | | | | | | |
| 19 | 3857 | 裕民路 114 巷 35 弄 2 號 4 樓 | 88.86 | 8.24(陽台) | 97.10 | 1008 | 0001 | 吳■文 | | 1/1 | 97.10 | 抵押權 | 華南商業銀行股份有限公司 | 吳■文 | 吳■文 | |
| 20 | 3858 | 裕民路 114 巷 35 弄 2 號 5 樓 | 88.86 | 8.24(陽台) | 97.10 | 1008 | 0003 | 陳■松 | | 1/2 | 48.55 | | | | | |
| | | | | | | | 0004 | 吳■珍 | | 1/2 | 48.55 | | | | | |
| 21 | 3859 | 裕民路 114 巷 35 弄 4 號 | 97.78 | 8.30(平臺) | 106.08 | 1008 | 0001 | 鍾■美 | | 1/1 | 106.08 | 抵押權 | 板信商業銀行股份有限公司 | 鍾■美 | 鍾■美 | |
| 22 | 3860 | 裕民路 114 巷 35 弄 4 號 2 樓 | 73.49 | 8.26(陽台) | 81.75 | 1008 | 0001 | 陳■真 | | 1/1 | 81.75 | | | | | |
| 23 | 3861 | 裕民路 114 巷 35 弄 4 號 3 樓 | 73.49 | 8.26(陽台) | 81.75 | 1008 | 0004 | 蔡■蓉 | | 1/1 | 81.75 | 抵押權 | 兆豐國際商業銀行股份有限公司 | 范■模 | 范■模 | |
| 24 | 3862 | 裕民路 114 巷 35 弄 4 號 4 樓 | 73.49 | 8.26(陽台) | 81.75 | 1008 | 0001 | 陳■鳳 | | 1/1 | 81.75 | 抵押權 | 中華民國(勞動部) | 陳■鳳、林■勝 | 陳■鳳 | |
| | | | | | | | | | | | | 抵押權 | 台灣土地銀行股份有限公司 | 陳■鳳、林■勝 | 陳■鳳 | |
| 25 | 3863 | 裕民路 114 巷 35 弄 4 號 5 樓 | 73.49 | 8.26(陽台) | 81.75 | 1008 | 0003 | 陳■松 | | 1/2 | 40.88 | | | | | |
| | | | | | | | 0004 | 吳■珍 | | 1/2 | 40.88 | | | | | |
| 26 | 3864 | 裕民路 114 巷 35 弄 6 號 | 97.78 | 8.30(平臺) | 106.08 | 1008 | 0007 | 連■維 | | 1/2 | 53.04 | 最高限額抵押權 | 台灣土地銀行股份有限公司 | 連■維、連■同 | 連■維、連■同 | 106 年 9 月 5 日產權由蔡■元移轉登記予連■維、連■同。 |
| | | | | | | | 0008 | 連■同 | | 1/2 | 53.04 | | | | | |
| 27 | 3865 | 裕民路 114 巷 35 弄 6 號 2 樓 | 73.49 | 8.26(陽台) | 81.75 | 1008 | 0001 | 鍾■燕 | | 1/1 | 81.75 | | | | | |
| 28 | 3866 | 裕民路 114 巷 35 弄 6 號 3 樓 | 73.49 | 8.26(陽台) | 81.75 | 1008 | 0001 | 謝■芬 | | 1/1 | 81.75 | 抵押權 | 合作金庫商業銀行股份有限公司 | 臧■忠 | 謝■芬 | |
| | | | | | | | | | | | | 最高限額抵押權 | 合作金庫商業銀行股份有限公司 | 謝■芬 | 謝■芬 | |
| 29 | 3867 | 裕民路 114 巷 35 弄 6 號 4 樓 | 73.49 | 8.26(陽台) | 81.75 | 1008 | 0001 | 曾■聰 | | 1/1 | 81.75 | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 曾■聰 | 曾■聰 | |
| 30 | 3868 | 裕民路 114 巷 35 弄 6 號 5 樓 | 73.49 | 8.26(陽台) | 81.75 | 1008 | 0001 | 賴■ | | 1/1 | 81.75 | 抵押權 | 台新國際商業銀行股份有限公司 | 賴■ | 賴■ | |
| 31 | 3869 | 裕民路 114 巷 35 弄 8 號 | 101.91 | 8.30(平臺) | 110.21 | 1008 | 0001 | 江涂■琴 | | 1/1 | 110.21 | | | | | |
| 32 | 3870 | 裕民路 114 巷 35 弄 8 號 2 樓 | 73.49 | 8.26(陽台) | 81.75 | 1008 | 0008 | 劉■雄 | | 1/1 | 81.75 | 抵押權 | 新北市板橋區農會 | 劉■雄 | 劉■雄 | |
| 33 | 3871 | 裕民路 114 巷 35 弄 8 號 3 樓 | 73.49 | 8.26(陽台) | 81.75 | 1008 | 0002 | 劉■玟 | | 1/1 | 81.75 | 抵押權 | 華南商業銀行股份有限公司 | 陳■宗 | 陳■宗 | 105 年 11 月 3 日產權由陳■宗移轉登記予劉■玟 |
| 34 | 3872 | 裕民路 114 巷 35 弄 8 號 4 樓 | 73.49 | 8.26(陽台) | 81.75 | 1008 | 0002 | 黃■慧 | | 1/1 | 81.75 | 抵押權 | 永豐商業銀行股份有限公司 | 嚴■興 | 嚴■興 | 107 年 1 月 31 日產權由嚴■興移轉登記予黃■慧 |

| 序號 | 標示部 | | | | | | 所有權部 | | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 建號 | 建物門牌號碼 | 面積(㎡) | | | 座落地號 | 登記次序 | 所有權人/管理人 | 信託委託人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人 | 設定義務人 | |
| | | | 主建物 | 附屬建物 | 合計 | | | | | | | | | | | |
| 35 | 3873 | 裕民路 114 巷 35 弄 8 號 5 樓 | 73.49 | 8.26(陽台) | 81.75 | 1008 | 0008 | [redacted]建設開發股份有限公司 | | 1/1 | 81.75 | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | [redacted]建設開發股份有限公司 | [redacted]建設開發股份有限公司 | 104 年 9 月 14 日產權由侯[redacted]霞移轉登記予陳[redacted]帆。<br>108 年 4 月 9 日產權由陳[redacted]帆移轉登記予[redacted]建設開發股份有限公司。 |
| 36 | 3874 | 裕民路 114 巷 35 弄 10 號 | 109.48 | 8.90(平臺) | 118.38 | 1008 | 0002 | 蕭[redacted]榮 | | 1/1 | 118.38 | 抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 蕭[redacted]榮 | 蕭[redacted]榮 | |
| 37 | 3875 | 裕民路 114 巷 35 弄 10 號 2 樓 | 78.54 | 8.86(陽台) | 87.40 | 1008 | 0001 | 蔡[redacted]慧 | | 1/1 | 87.40 | | | | | |
| 38 | 3876 | 裕民路 114 巷 35 弄 10 號 3 樓 | 78.54 | 8.86(陽台) | 87.40 | 1008 | 0001 | 黃[redacted]華 | | 1/1 | 87.40 | | | | | |
| 39 | 3877 | 裕民路 114 巷 35 弄 10 號 4 樓 | 78.54 | 8.86(陽台) | 87.40 | 1008 | 0005 | 簡[redacted]卿 | | 1/1 | 87.40 | | | | | |
| 40 | 3878 | 裕民路 114 巷 35 弄 10 號 5 樓 | 78.54 | 8.86(陽台) | 87.40 | 1008 | 0001 | 陳[redacted]敏 | | 1/1 | 87.40 | | | | | |
| 41 | 3879 | 裕民路 114 巷 35 弄 12 號 | 105.35 | 8.90(平臺) | 114.25 | 1008 | 0001 | 詹[redacted]蘭 | | 1/1 | 114.25 | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 詹[redacted]蘭、林[redacted]欽 | 詹[redacted]蘭 | |
| 42 | 3880 | 裕民路 114 巷 35 弄 12 號 2 樓 | 78.54 | 8.86(陽台) | 87.40 | 1008 | 0001 | 張[redacted]全 | | 1/1 | 87.40 | 抵押權 | 新北市土城區農會 | 張[redacted]全 | 張[redacted]全 | |
| 43 | 3881 | 裕民路 114 巷 35 弄 12 號 3 樓 | 78.54 | 8.86(陽台) | 87.40 | 1008 | 0002 | 吳[redacted]霖 | | 1/1 | 87.40 | | | | | 108 年 11 月 21 日產權由何[redacted]真移轉登記予吳[redacted]霖。 |
| 44 | 3882 | 裕民路 114 巷 35 弄 12 號 4 樓 | 78.54 | 8.86(陽台) | 87.40 | 1008 | 0001 | 伍[redacted]娥 | | 1/1 | 87.40 | 抵押權 | 板信商業銀行股份有限公司 | 伍[redacted]娥 | 伍[redacted]娥 | |
| 45 | 3883 | 裕民路 114 巷 35 弄 12 號 5 樓 | 78.54 | 8.86(陽台) | 87.40 | 1008 | 0002 | 葉[redacted]鴻 | | 1/1 | 87.40 | | | | | 103 年 4 月 10 日產權由葉[redacted]龍移轉登記予葉[redacted]鴻 |
| 46 | 3884 | 裕民路 114 巷 35 弄 14 號 | 113.25 | 9.71(平臺) | 122.96 | 1008 | 0002 | 黃[redacted]宗 | | 1/1 | 122.96 | | | | | |
| 47 | 3885 | 裕民路 114 巷 35 弄 14 號 2 樓 | 84.02 | 9.67(陽台) | 93.69 | 1008 | 0001 | 周[redacted]蓮 | | 1/1 | 93.69 | | | | | |
| 48 | 3886 | 裕民路 114 巷 35 弄 14 號 3 樓 | 84.02 | 9.67(陽台) | 93.69 | 1008 | 0001 | 謝[redacted]麗 | | 1/1 | 93.69 | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 謝[redacted]麗、[redacted]室內裝修有限公司 | 謝[redacted]麗 | |
| | | | | | | | | | | | | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 謝[redacted]麗、[redacted]室內裝修有限公司 | 謝[redacted]麗 | |

| 序號 | 標示部 | | | | | | 所有權部 | | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 建號 | 建物門牌號碼 | 面積(㎡) | | | 座落地號 | 登記次序 | 所有權人/管理人 | 信託委託人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人 | 設定義務人 | |
| | | | 主建物 | 附屬建物 | 合計 | | | | | | | | | | | |
| 49 | 3887 | 裕民路 114 巷 35 弄 14 號 4 樓 | 84.02 | 9.67(陽台) | 93.69 | 1008 | 0001 | 高[redacted]蘭 | | 1/1 | 93.69 | 抵押權 | 臺北富邦商業銀行股份有限公司 | 高[redacted]蘭 | 高[redacted]蘭 | |
| 50 | 3888 | 裕民路 114 巷 35 弄 14 號 5 樓 | 84.02 | 9.67(陽台) | 93.69 | 1008 | 0001 | 邱[redacted]郎 | | 1/1 | 93.69 | | | | | |
| 51 | 3889 | 裕民路 114 巷 35 弄 16 號 | 133.89 | 9.24(平臺) | 143.13 | 1008 | 0001 | 薛[redacted] | | 1/1 | 143.13 | 抵押權 | 新北市土城區農會 | 薛[redacted] | 薛[redacted] | |
| 52 | 3890 | 裕民路 114 巷 35 弄 16 號 2 樓 | 98.12 | 9.20(陽台) | 107.32 | 1008 | 0002 | 張[redacted]蓮 | | 1/1 | 107.32 | | | | | |
| 53 | 3891 | 裕民路 114 巷 35 弄 16 號 3 樓 | 98.12 | 9.20(陽台) | 107.32 | 1008 | 0002 | 陳[redacted]娟 | | 1/1 | 107.32 | 最高限額抵押權 | 第一商業銀行股份有限公司 | 陳[redacted]娟 | 陳[redacted]娟 | |
| 54 | 3892 | 裕民路 114 巷 35 弄 16 號 4 樓 | 98.12 | 9.20(陽台) | 107.32 | 1008 | 0001 | 張[redacted]蓮 | | 1/1 | 107.32 | | | | | |
| 55 | 3893 | 裕民路 114 巷 35 弄 16 號 5 樓 | 98.12 | 9.20(陽台) | 107.32 | 1008 | 0001 | 陳[redacted]寶 | | 1/1 | 107.32 | | | | | |
| 56 | 3894 | 裕民路 92 巷 25 弄 10 號 | 117.80 | 8.52(平臺) | 126.32 | 1008 | 0001 | 王[redacted]堂 | | 1/1 | 126.32 | | | | | |
| 57 | 3895 | 裕民路 92 巷 25 弄 10 號 2 樓 | 75.45 | 8.51(陽台) | 83.96 | 1008 | 0001 | 邱[redacted]祥 | | 1/1 | 83.96 | | | | | |
| 58 | 3896 | 裕民路 92 巷 25 弄 10 號 3 樓 | 75.45 | 8.51(陽台) | 83.96 | 1008 | 0002 | 林[redacted]煌 | | 1/1 | 83.96 | | | | | |
| 59 | 3897 | 裕民路 92 巷 25 弄 10 號 4 樓 | 75.45 | 8.51(陽台) | 83.96 | 1008 | 0001 | 陳[redacted]成 | | 1/1 | 83.96 | | | | | |
| 60 | 3898 | 裕民路 92 巷 25 弄 10 號 5 樓 | 75.45 | 8.51(陽台) | 83.96 | 1008 | 0002 | [redacted]建設開發股份有限公司 | | 1/1 | 83.96 | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | [redacted]建設開發股份有限公司 | [redacted]建設開發股份有限公司 | 109 年 3 月 1 日產權由李[redacted]益移轉登記予[redacted]建設開發股份有限公司 |
| 61 | 3899 | 裕民路 92 巷 25 弄 12 號 | 104.21 | 9.88(平臺) | 114.09 | 1008 | 0001 | 詹[redacted]良 | | 1/1 | 114.09 | 抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 詹[redacted]良 | 詹[redacted]良 | |
| 62 | 3900 | 裕民路 92 巷 25 弄 12 號 2 樓 | 73.19 | 9.87(陽台) | 83.06 | 1008 | 0004 | 黃[redacted]真 | | 1/1 | 83.06 | 最高限額抵押權 | 華泰商業銀行股份有限公司 | 黃[redacted]真 | 黃[redacted]真 | |
| 63 | 3901 | 裕民路 92 巷 25 弄 12 號 3 樓 | 73.19 | 9.87(陽台) | 83.06 | 1008 | 0006 | 陳[redacted]諒 | | 1/1 | 83.06 | 最高限額抵押權 | 台灣土地銀行股份有限公司 | 陳[redacted]諒 | 陳[redacted]諒 | |
| 64 | 3902 | 裕民路 92 巷 25 弄 12 號 4 樓 | 73.19 | 9.87(陽台) | 83.06 | 1008 | 0003 | 林[redacted]容 | | 1/1 | 83.06 | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 羅[redacted] | 林[redacted]容 | 106 年 12 月 14 日產權由林陳[redacted]英移轉登記予林[redacted]容 |
| | | | | | | | | | | | | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 羅[redacted] | 林[redacted]容 | |
| 65 | 3903 | 裕民路 92 巷 25 弄 12 號 5 樓 | 73.19 | 9.87(陽台) | 83.06 | 1008 | 0001 | 蔡[redacted]瑜 | | 1/1 | 83.06 | | | | | |

| 序號 | 標示部 | | | | | | 所有權部 | | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 建號 | 建物門牌號碼 | 面積(㎡) | | | 座落地號 | 登記次序 | 所有權人/管理人 | 信託委託人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人 | 設定義務人 | |
| | | | 主建物 | 附屬建物 | 合計 | | | | | | | | | | | |
| 66 | 3904 | 裕民路 92 巷 25 弄 14 號 | 108.87 | 8.76(平臺) | 117.63 | 1008 | 0010 | 楊[redacted]慧 | | 1/1 | 117.63 | 最高限額抵押權 | 彰化商業銀行股份有限公司 | [redacted]工程股份有限公司 | 楊[redacted]慧 | 信託關係<br>委託人：李[redacted]璟<br>信託財產，信託內容詳信託專簿依 102 年 11 月 14 日板登字第 348770 號辦理。<br>104 年 7 月 22 日產權由王[redacted]雄移轉登記予楊[redacted]慧。 |
| 67 | 3905 | 裕民路 92 巷 25 弄 14 號 2 樓 | 80.98 | 8.75(陽台) | 89.73 | 1008 | 0002 | 林[redacted]財 | | 1/1 | 89.73 | | | | | |
| 68 | 3906 | 裕民路 92 巷 25 弄 14 號 3 樓 | 80.98 | 8.75(陽台) | 89.73 | 1008 | 0001 | 羅[redacted]發 | | 1/1 | 89.73 | | | | | |
| 69 | 3907 | 裕民路 92 巷 25 弄 14 號 4 樓 | 80.98 | 8.75(陽台) | 89.73 | 1008 | 0001 | 高[redacted]業 | | 1/1 | 89.73 | | | | | |
| 70 | 3908 | 裕民路 92 巷 25 弄 14 號 5 樓 | 80.98 | 8.75(陽台) | 89.73 | 1008 | 0003 | 劉[redacted]圻 | | 1/1 | 89.73 | 最高限額抵押權 | 臺北富邦商業銀行股份有限公司 | 劉[redacted]圻 | 劉[redacted]圻 | |
| 71 | 3909 | 裕民路 92 巷 27 弄 9 號 | 126.69 | 8.71(平臺) | 135.40 | 1008 | 0002 | 林[redacted]興 | | 1/1 | 135.40 | | | | | |
| 72 | 3910 | 裕民路 92 巷 27 弄 9 號 2 樓 | 76.92 | 8.70(陽台) | 85.62 | 1008 | 0003 | 郭[redacted]欣 | | 1/1 | 85.62 | 抵押權 | 合作金庫商業銀行股份有限公司 | 郭[redacted]欣 | 郭[redacted]欣 | |
| | | | | | | | | | | | | 普通抵押權 | 郭育村 | 郭[redacted]欣 | 郭[redacted]欣 | |
| | | | | | | | | | | | | 普通抵押權 | 郭邱貴英 | 郭[redacted]欣 | 郭[redacted]欣 | |
| 73 | 3911 | 裕民路 92 巷 27 弄 9 號 3 樓 | 76.92 | 8.70(陽台) | 85.62 | 1008 | 0005 | 謝[redacted]銓 | | 1/1 | 85.62 | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 謝[redacted]銓 | 謝[redacted]銓 | 107 年 1 月 8 日產權由謝[redacted]珠移轉登記予謝[redacted]銓。 |
| | | | | | | | | | | | | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 謝[redacted]銓 | 謝[redacted]銓 | |
| 74 | 3912 | 裕民路 92 巷 27 弄 9 號 4 樓 | 76.92 | 8.70(陽台) | 85.62 | 1008 | 0001 | 潘[redacted]雲 | | 1/1 | 85.62 | 抵押權 | 板信商業銀行股份有限公司 | 潘[redacted]雲 | 潘[redacted]雲 | |
| 75 | 3913 | 裕民路 92 巷 27 弄 9 號 5 樓 | 76.92 | 8.70(陽台) | 85.62 | 1008 | 0001 | 張[redacted]通 | | 1/1 | 85.62 | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 張[redacted]通 | 張[redacted]通 | |
| 76 | 3914 | 裕民路 92 巷 27 弄 11 號 | 113.87 | 9.55(平臺) | 123.42 | 1008 | 0006 | 林[redacted]興 | | 1/1 | 123.42 | | | | | |
| 77 | 3915 | 裕民路 92 巷 27 弄 11 號 2 樓 | 72.00 | 9.54(陽台) | 81.54 | 1008 | 0001 | 陳[redacted]英 | | 1/1 | 81.54 | 最高限額抵押權 | 元大商業銀行股份有限公司 | 陳[redacted]英 | 陳[redacted]英 | |
| 78 | 3916 | 裕民路 92 巷 27 弄 11 號 3 樓 | 72.00 | 9.54(陽台) | 81.54 | 1008 | 0001 | 劉[redacted]惠 | | 1/1 | 81.54 | | | | | |
| 79 | 3917 | 裕民路 92 巷 27 弄 11 號 4 樓 | 72.00 | 9.54(陽台) | 81.54 | 1008 | 0006 | 陳[redacted]卿 | | 1/1 | 81.54 | 抵押權 | 板信商業銀行股份有限公司 | 陳[redacted]卿 | 陳[redacted]卿 | |

| 序號 | 標示部 | | | | | | 所有權部 | | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 建號 | 建物門牌號碼 | 面積(㎡) | | | 座落地號 | 登記次序 | 所有權人/管理人 | 信託委託人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人 | 設定義務人 | |
| | | | 主建物 | 附屬建物 | 合計 | | | | | | | | | | | |
| 80 | 3918 | 裕民路 92 巷 27 弄 11 號 5 樓 | 72.00 | 9.54(陽台) | 81.54 | 1008 | 0004 | 馮[redacted]月 | | 1/1 | 81.54 | 最高限額抵押權 | 聯邦商業銀行股份有限公司 | 馮[redacted]月 | 馮[redacted]月 | |
| | | | | | | | | | | | | 最高限額抵押權 | 聯邦商業銀行股份有限公司 | 馮[redacted]月 | 馮[redacted]月 | |
| 81 | 3919 | 裕民路 92 巷 27 弄 13 號 | 109.48 | 8.29(平臺) | 117.77 | 1008 | 0001 | 林許[redacted]粉 | | 1/1 | 117.77 | | | | | |
| 82 | 3920 | 裕民路 92 巷 27 弄 13 號 2 樓 | 78.42 | 8.28(陽台) | 86.70 | 1008 | 0001 | 柯[redacted]雀 | | 1/1 | 86.70 | | | | | |
| 83 | 3921 | 裕民路 92 巷 27 弄 13 號 3 樓 | 78.42 | 8.28(陽台) | 86.70 | 1008 | 0006 | [redacted]建設開發股份有限公司 | | 1/1 | 86.70 | 最高限額抵押權 | 國泰世華商業銀行股份有限公司 | [redacted]建設開發股份有限公司 | [redacted]建設開發股份有限公司 | 111 年 9 月 21 日產權由黃[redacted]華移轉登記予[redacted]建設開發股份有限公司。 |
| 84 | 3922 | 裕民路 92 巷 27 弄 13 號 4 樓 | 78.42 | 8.28(陽台) | 86.70 | 1008 | 0001 | 吳[redacted]發 | | 1/1 | 86.70 | | | | | |
| 85 | 3923 | 裕民路 92 巷 27 弄 13 號 5 樓 | 78.42 | 8.28(陽台) | 86.70 | 1008 | 0001 | 林[redacted]輝 | | 1/1 | 86.70 | | | | | |
| 86 | 3924 | 裕民路 114 巷 35 弄 1 號 | 164.81 | 11.25(平臺) | 176.06 | 1008 | 0003 | 陳[redacted]蓬 | | 1/1 | 176.06 | 最高限額抵押權 | 彰化商業銀行股份有限公司 | 陳[redacted]蓬 | 陳[redacted]蓬 | 111 年 9 月 21 日產權由蔡[redacted]琴移轉登記予陳[redacted]蓬。 |
| 87 | 3925 | 裕民路 114 巷 35 弄 1 號 2 樓 | 86.22 | 11.22(陽台) | 97.44 | 1008 | 0001 | 黃[redacted]煌 | | 1/1 | 97.44 | | | | | |
| 88 | 3926 | 裕民路 114 巷 35 弄 1 號 3 樓 | 86.22 | 11.22(陽台) | 97.44 | 1008 | 0001 | 楊[redacted]美 | | 1/1 | 97.44 | 抵押權 | 台新國際商業銀行股份有限公司 | 楊[redacted]美 | 楊[redacted]美 | |
| 89 | 3927 | 裕民路 114 巷 35 弄 1 號 4 樓 | 86.22 | 11.22(陽台) | 97.44 | 1008 | 0002 | 蕭[redacted]珍 | | 1/1 | 97.44 | | | | | |
| 90 | 3928 | 裕民路 114 巷 35 弄 1 號 5 樓 | 86.22 | 11.22(陽台) | 97.44 | 1008 | 0001 | 洪[redacted]振 | | 1/1 | 97.44 | 最高限額抵押權 | 國泰人壽保險股份有限公司 | 洪[redacted]銘 | 洪[redacted]振 | |
| 91 | 3929 | 裕民路 114 巷 35 弄 3 號 | 97.16 | 7.60(平臺) | 104.76 | 1008 | 0001 | 羅[redacted]樟 | | 1/1 | 104.76 | 抵押權 | 台灣土地銀行股份有限公司 | 羅[redacted]樟 | 羅[redacted]樟 | |
| 92 | 3930 | 裕民路 114 巷 35 弄 3 號 2 樓 | 74.04 | 7.59(陽台) | 81.63 | 1008 | 0002 | 邱[redacted]娥 | | 1/1 | 81.63 | 抵押權 | 國泰人壽保險股份有限公司 | 邱[redacted]娥 | 邱[redacted]娥 | |
| 93 | 3931 | 裕民路 114 巷 35 弄 3 號 3 樓 | 74.04 | 7.59(陽台) | 81.63 | 1008 | 0002 | 韋[redacted]榮 | | 1/1 | 81.63 | | | | | |
| 94 | 3932 | 裕民路 114 巷 35 弄 3 號 4 樓 | 74.04 | 7.59(陽台) | 81.63 | 1008 | 0002 | 藍[redacted]琴 | | 1/1 | 81.63 | | | | | 112 年 1 月 16 日產權由王[redacted]賜移轉登記予藍[redacted]琴。 |
| 95 | 3933 | 裕民路 114 巷 35 弄 3 號 5 樓 | 74.04 | 7.59(陽台) | 81.63 | 1008 | 0001 | 顏[redacted]華 | | 1/1 | 81.63 | | | | | |

| 序號 | 標示部 | | | | | | 所有權部 | | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 建號 | 建物門牌號碼 | 面積(㎡) | | | 座落地號 | 登記次序 | 所有權人/管理人 | 信託委託人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人 | 設定義務人 | |
| | | | 主建物 | 附屬建物 | 合計 | | | | | | | | | | | |
| 96 | 3934 | 裕民路 114 巷 35 弄 5 號 | 126.48 | 14.99(平臺) | 141.47 | 1008 | 0006 | 遊[redacted]聰 | | 1/1 | 141.47 | 最高限額抵押權 | 台灣新光商業銀行股份有限公司 | 遊[redacted]聰 | 遊[redacted]聰 | |
| | | | | | | | | | | | | 最高限額抵押權 | 台灣新光商業銀行股份有限公司 | 遊[redacted]聰 | 遊[redacted]聰 | |
| 97 | 3935 | 裕民路 114 巷 35 弄 5 號 2 樓 | 102.57 | 14.98(陽台) | 117.55 | 1008 | 0004 | 簡[redacted]華 | | 1/1 | 117.55 | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 簡[redacted]華 | 簡[redacted]華 | |
| | | | | | | | | | | | | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 簡[redacted]華 | 簡[redacted]華 | |
| | | | | | | | | | | | | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 簡[redacted]華 | 簡[redacted]華 | |
| | | | | | | | | | | | | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 簡[redacted]華 | 簡[redacted]華 | |
| | | | | | | | | | | | | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 簡[redacted]華 | 簡[redacted]華 | |
| 98 | 3936 | 裕民路 114 巷 35 弄 5 號 3 樓 | 102.57 | 14.98(陽台) | 117.55 | 1008 | 0001 | 林陳[redacted]蘭 | | 1/1 | 117.55 | 抵押權 | 板信商業銀行股份有限公司 | 林[redacted]芳 | 林陳[redacted]蘭 | |
| 99 | 3937 | 裕民路 114 巷 35 弄 5 號 4 樓 | 102.57 | 14.98(陽台) | 117.55 | 1008 | 0007 | [redacted]建設開發股份有限公司 | | 1/1 | 117.55 | 最高限額抵押權 | 台灣中小企業銀行股份有限公司 | [redacted]都更開發股份有限公司 | [redacted]都更開發股份有限公司 | 104 年 8 月 31 日產權由劉[redacted]妤移轉登記予[redacted]建設開發股份有限公司。 |
| 100 | 3938 | 裕民路 114 巷 35 弄 5 號 5 樓 | 102.57 | 14.98(陽台) | 117.55 | 1008 | 0002 | 黃[redacted]堂 | | 1/1 | 117.55 | | | | | |
| 101 | 3939 | 裕民路 114 巷 35 弄 7 號 | 115.54 | 13.98(平臺) | 129.52 | 1008 | 0002 | 王[redacted]莉 | | 1/1 | 129.52 | 抵押權 | 永豐商業銀行股份有限公司 | 王[redacted]莉 | 王[redacted]莉 | |
| 102 | 3940 | 裕民路 114 巷 35 弄 7 號 2 樓 | 91.99 | 13.97(陽台) | 105.96 | 1008 | 0004 | 唐廖[redacted]雲 | | 1/1 | 105.96 | 抵押權 | 合作金庫商業銀行股份有限公司 | 唐廖[redacted]雲 | 唐廖[redacted]雲 | |
| | | | | | | | | | | | | 抵押權 | 呂東佳 | 唐廖[redacted]雲、唐[redacted]瑜 | 唐廖[redacted]雲 | |
| 103 | 3941 | 裕民路 114 巷 35 弄 7 號 3 樓 | 91.99 | 13.97(陽台) | 105.96 | 1008 | 0001 | 黃[redacted]興 | | 1/1 | 105.96 | 抵押權 | 國泰人壽保險股份有限公司 | 黃[redacted]興 | 黃[redacted]興 | |
| 104 | 3942 | 裕民路 114 巷 35 弄 7 號 4 樓 | 91.99 | 13.97(陽台) | 105.96 | 1008 | 0001 | 林[redacted]雄 | | 1/1 | 105.96 | 抵押權 | 台灣土地銀行股份有限公司 | 林[redacted]雄 | 林[redacted]雄 | |
| 105 | 3943 | 裕民路 114 巷 35 弄 7 號 5 樓 | 91.99 | 13.97(陽台) | 105.96 | 1008 | 0002 | 吳[redacted]梅 | | 1/1 | 105.96 | 抵押權 | 台灣中小企業銀行股份有限公司 | 吳[redacted]梅 | 吳[redacted]梅 | |
| 106 | 3944 | 裕民路 114 巷 35 弄 9 號 | 115.49 | 9.22(平臺) | 124.71 | 1008 | 0001 | 林[redacted]女 | | 1/2 | 62.36 | 抵押權 | 國泰世華商業銀行股份有限公司 | 林[redacted]女、張[redacted]琪、張[redacted]宗 | 林[redacted]女、張[redacted]琪 | |
| | | | | | | | 0002 | 張[redacted]琪 | | 1/2 | 62.36 | 抵押權 | 國泰世華商業銀行股份有限公司 | 林[redacted]女、張[redacted]琪、張[redacted]宗 | 林[redacted]女、張[redacted]琪 | |

| 序號 | 標示部 | | | | | | 所有權部 | | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 建號 | 建物門牌號碼 | 面積(㎡) | | | 座落地號 | 登記次序 | 所有權人/管理人 | 信託委託人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人 | 設定義務人 | |
| | | | 主建物 | 附屬建物 | 合計 | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | 抵押權 | 國泰世華商業銀行股份有限公司 | 林■女、張■琪、張■宗 | 林■女、張■琪 | |
| 107 | 3945 | 裕民路 114 巷 35 弄 9 號 2 樓 | 87.57 | 9.21(陽台) | 96.78 | 1008 | 0001 | 曾■蕙 | | 1/1 | 96.78 | | | | | |
| 108 | 3946 | 裕民路 114 巷 35 弄 9 號 3 樓 | 87.57 | 9.21(陽台) | 96.78 | 1008 | 0002 | 謝■治 | | 1/1 | 96.78 | | | | | |
| 109 | 3947 | 裕民路 114 巷 35 弄 9 號 4 樓 | 87.57 | 9.21(陽台) | 96.78 | 1008 | 0001 | 鄭■泰 | | 1/1 | 96.78 | | | | | |
| 110 | 3948 | 裕民路 114 巷 35 弄 9 號 5 樓 | 87.57 | 9.21(陽台) | 96.78 | 1008 | 0001 | 賴■雲 | | 1/1 | 96.78 | | | | | |
| 111 | 3949 | 裕民路 114 巷 35 弄 11 號 | 143.60 | 13.85(平臺) | 157.45 | 1008 | 0002 | 閻■貴 | | 1/1 | 157.45 | | | | | |
| 112 | 3950 | 裕民路 114 巷 35 弄 11 號 2 樓 | 109.68 | 13.82(陽台) | 123.50 | 1008 | 0005 | 邱■美 | | 1/1 | 123.50 | | | | | |
| 113 | 3951 | 裕民路 114 巷 35 弄 11 號 3 樓 | 109.68 | 13.82(陽台) | 123.50 | 1008 | 0001 | 林■獻 | | 1/1 | 123.50 | | | | | |
| 114 | 3952 | 裕民路 114 巷 35 弄 11 號 4 樓 | 109.68 | 13.82(陽台) | 123.50 | 1008 | 0001 | 楊■雲 | | 1/1 | 123.50 | 抵押權 | 花旗(台灣)商業銀行股份有限公司 | 楊■雲 | 楊■雲 | |
| 115 | 3953 | 裕民路 114 巷 35 弄 11 號 5 樓 | 109.68 | 13.82(陽台) | 123.50 | 1008 | 0002 | 聶■ | | 1/1 | 123.50 | | | | | |
| 116 | 3954 | 裕民路 114 巷 35 弄 13 號 | 172.63 | 7.54(平臺) | 180.17 | 1008 | 0001 | 林李■美 | | 1/1 | 180.17 | 抵押權 | 有限責任臺北市第五信用合作社 | 林李■美、林■坤 | 林李■美 | |
| 117 | 3955 | 裕民路 114 巷 35 弄 13 號 2 樓 | 101.87 | 7.53(陽台) | 109.40 | 1008 | 0005 | 洪■文 | | 1/1 | 109.40 | 最高限額抵押權 | 中國信託商業銀行股份有限公司 | 洪■文 | 洪■文 | |
| 118 | 3956 | 裕民路 114 巷 35 弄 13 號 3 樓 | 101.87 | 7.53(陽台) | 109.40 | 1008 | 0003 | 黃■錦 | | 1/1 | 109.40 | | | | | |
| 119 | 3957 | 裕民路 114 巷 35 弄 13 號 4 樓 | 101.87 | 7.53(陽台) | 109.40 | 1008 | 0003 | 陳■妙 | | 1/1 | 109.40 | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | 陳■妙 | 陳■妙 | |
| | | | | | | | | | | | | 最高限額抵押權 | 中信房屋仲介股份有限公司 | ■■不動產經紀有限公司 | 陳■妙 | |
| | | | | | | | | | | | | 最高限額抵押權 | 中信房屋仲介股份有限公司 | ■■不動產經紀有限公司 | 陳■妙 | |
| 120 | 3958 | 裕民路 114 巷 35 弄 13 號 5 樓 | 101.87 | 7.53(陽台) | 109.40 | 1008 | 0002 | 楊■慧 | | 1/1 | 109.40 | 最高限額抵押權 | 新北市泰山區農會 | 鄭■英 | 鄭■英 | 106 年 7 月 21 日產權由鄭■英移轉登記予楊■慧。 |
| 121 | 3959 | 裕民路 114 巷 33 號 | 158.71 | 14.45(平臺) | 173.16 | 1008 | 0002 | 江■峰 | | 1/1 | 173.16 | | | | | |
| 122 | 3960 | 裕民路 114 巷 33 號 2 樓 | 104.91 | 14.42(陽台) | 119.83 | 1008 | 0003 | 葉■姬 | | 1/1 | 119.83 | | | | | |

| 序號 | 標示部 | | | | | | 所有權部 | | | | | 他項權利部 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 建號 | 建物門牌號碼 | 面積(㎡) | | | 座落地號 | 登記次序 | 所有權人/管理人 | 信託委託人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人 | 設定義務人 | |
| | | | 主建物 | 附屬建物 | 合計 | | | | | | | | | | | |
| 123 | 3961 | 裕民路 114 巷 33 號 3 樓 | 104.91 | 14.42(陽台) | 119.33 | 1008 | 0006 | 盧■芬 | | 1/1 | 119.33 | | | | | |
| 124 | 3962 | 裕民路 114 巷 33 號 4 樓 | 104.91 | 14.42(陽台) | 119.33 | 1008 | 0002 | 葉■蓮 | | 1/1 | 119.33 | | | | | |
| 125 | 3963 | 裕民路 114 巷 33 號 5 樓 | 104.91 | 14.42(陽台) | 119.33 | 1008 | 0002 | 邱■絨 | | 1/1 | 119.33 | | | | | |
| 合計 | | | 12,708.65 | | | | | | | | 12,708.65 | | | | | |

註：上表備註欄位增列產權移轉情形之資料時間統計至民國 113 年 1 月 18 日。

（四）同意參與都市更新事業計畫比例計算

本案公展時土地所有權人同意比例為 83.87%(104 人)、面積同意比例為 81.99%(2,915.41 ㎡)；合法建物所有權人同意比例為 83.87%(104 人)、面積同意比例為 82.05%( 10,427.70 ㎡)。

但因公展期間部分所有權人有撤銷都市更新事業計畫同意書之情事，故本案於 103 年 12 月 30 日補正土地及合法建築物所有權人都市更新事業計畫同意書共 9 人。補正後土地所有權人同意比例為 83.87%(104 人)、面積同意比例為 84.08%(2,989.62 ㎡)；合法建物所有權人同意比例為 83.87%(104 人)、面積同意比例為 84.23%( 10,704.65 ㎡)，符合都市更新條例第 22 條規定。

本案私有土地及建物所有權人同意比例統計說明如下：

表 5-5　更新單元內土地權屬公私有狀況統計表(第一次專案小組版)

| 項目 | 土地部分 | | 合法建物部分 | |
|---|---|---|---|---|
| | 所有權人數(人) | 面積（㎡） | 所有權人數(人) | 面積（㎡） |
| 全區總核<br>(A=a=b) | 124 | 3,555.83 | 124 | 12,708.65 |
| 公有(a) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 私有<br>(b=A-a) | 124 | 3,555.83 | 124 | 12,708.65 |
| 排除總和<br>(c) | - | - | - | - |
| 應計算總和<br>(B=b-c) | 124 | 3,555.83 | 124 | 12,708.65 |
| **私有同意數<br>(D)** | **104** | **2,989.62** | **104** | **10,704.65** |
| **同意比例<br>(D/B)** | **83.87%** | **84.08%** | **83.87%** | **84.23%** |

註：103 年 12 月 30 日補正土地及合法建築物所有權人都市更新事業計畫同意書共 9 人。

表 5-6　更新單元內土地權屬公私有狀況統計表(公展版)

| 項目 | 土地部分 | | 合法建物部分 | |
|---|---|---|---|---|
| | 所有權人數(人) | 面積（㎡） | 所有權人數(人) | 面積（㎡） |
| 全區總核<br>(A=a=b) | 124 | 3,555.83 | 124 | 12,708.65 |
| 公有(a) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 私有<br>(b=A-a) | 124 | 3,555.83 | 124 | 12,708.65 |
| 排除總和<br>(c) | - | - | - | - |
| 應計算總和<br>(B=b-c) | 124 | 3,555.83 | 124 | 12,708.65 |
| **私有同意數<br>(D)** | 104 | 2,915.41 | 104 | 10,427.70 |
| **同意比例<br>(D/B)** | 83.87% | 81.99% | 83.87% | 82.05% |

註：公展時原同意比例。

## 二、土地使用及建築物現況

（一）土地使用現況

本更新單元土地使用分區為住宅區，建蔽率 60%，容積率 240%。基地內主要作為住宅使用，建物以 5 層樓以上老舊建物為主，現況基地北側裕民路 92 巷 25 弄及裕民路 114 巷、西側裕民路 92 巷、東側為裕民路 136 巷及南側為學府路一段 270 巷可供通行使用(詳圖 5-2)。

（二）合法建築物現況

本案基地合法建築物共 4 棟，現況多為 5 至 6 層加強磚造 25 年以上之老舊建物(詳圖 5-3)。

（三）其他土地改良物

本案基地無其他土地改良物。

（四）占有他人土地之舊違章建築戶

本案基地無占有他人土地之舊違章建築戶。

## 三、附近地區土地使用現況

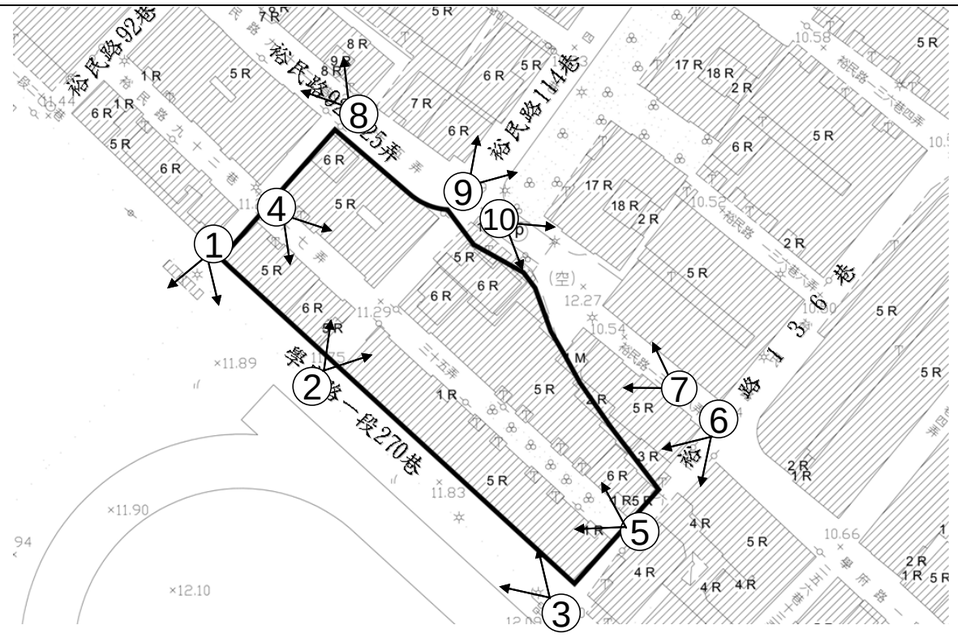
本案基地附近地區土地使用現況,臨裕民路 114 巷東側為 17 至 18 層樓集合住宅建築，臨裕民路 136 巷、裕民路 114 巷西側及裕民路 92 巷多為 5 層樓以上集合住宅建築，建物 1 樓多以商業使用為主，2 樓以上為住宅使用，臨學府路一段 270 巷南側為新北高工體育場使用(詳圖 5-2)。

## 四、公共設施現況

以基地為中心，半徑 500m 範圍內公共設施用地包括有學校、公園、體育場、捷運站用地等，目前已開闢者為新北高工、新北高工體育場、樂利國小、廣福國小、學成公園、土城區綜合體育場、捷運海山站等(詳圖 5-5)。

表 5-7　更新單元周邊公共設施一覽表

| 公共設施類別 | 內容 |
|---|---|
| 學校 | 新北高工、新北高工體育場、樂利國小、廣福國小 |
| 公園 | 學成公園 |
| 體育場 | 土城區綜合體育場 |
| 交通 | 捷運海山站 |
| 市場 | - |
| 其他 | - |





③ 學府路一段270巷


④ 裕民路92巷27弄


⑤ 裕民路92巷35弄


⑥ 裕民路136巷


① 學府路一段270巷公園現況


② 裕民路114巷


⑦ 裕民路136巷8弄


⑧ 裕民路92巷25弄


⑨ 裕民路114巷東側建物現況


⑩ 裕民路92巷25弄

圖 5-1　更新單元周圍土地使用現況示意圖




圖例：□更新單元範圍

圖 5-2　合法建築物分布位置示意圖

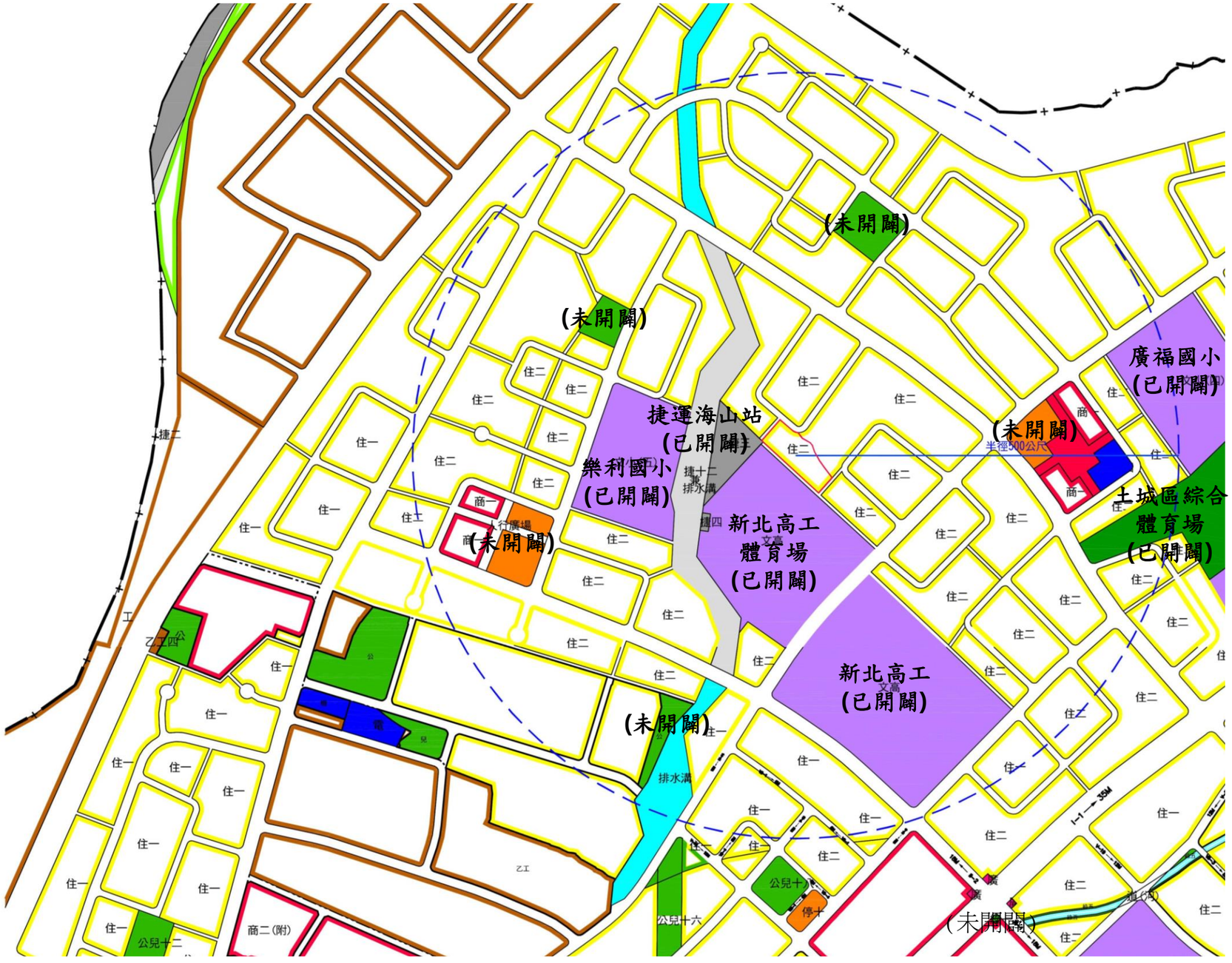



圖 5-3　更新單元都市計畫及周邊公共設施示意圖

## 五、附近地區交通現況

### (一)基地周邊道路概況

本基地現況三面臨路，北側面臨寬度 8 公尺之裕民路 92 巷 25 弄，東側面臨寬度 4 公尺之裕民路 136 巷，南側面臨寬度 4 公尺之學府路一段 270 巷。基地周邊以裕民路及學府路一段等為主要之聯外幹道，相關道路敘述如下說明:

1. 裕民路

本道路為東西走向，西端起於中華路一段，東端迄於清水路，為土城區西北地區東西走向道路。本案開發影響範圍內道路計畫寬度為 18 公尺，採中央標線分隔，雙向佈設 2 車道。道路兩側佈設有 2 公尺寬之人行道設施，部份路段兩側劃設有汽、機車路邊停車格位。

2. 學府路一段

本道路為南北走向，南端起於中正路，北端迄於立德路，為土城區西北地區南北走向道路。本案開發影響範圍內道路計畫寬度為 18 公尺，採中央標線分隔，雙向佈設 2 車道。道路兩側佈設有 2 公尺寬之人行道設施，部份路段兩側劃設有汽、機車路邊停車格位。

### (二)大眾運輸系統現況

基地周邊現階段主要以捷運運輸系統提供大眾運輸服務況，基地距離捷運海山站約 100 公尺距離。公車服務以基地半徑 500 公尺範圍內有 8 處公車站位，共 10 條公車路線。基地周邊公車路線最多之公車站位為中央路一段上之「日新里」及 「貨饒里」站，共計 6 條公車路線通過；其中「日新里」站為距離基地最近之公車站位，約為 250 公尺。基地周邊公車路線連接地區以土城區、板橋區及臺北市地區為主。。

表 5-8　更新單元鄰近地區公車路線表

| 站牌名稱 | 位置 | 停靠路線 |
|---|---|---|
| 裕民路 | 裕民路及樂利街口 | 656(德霖學院–民生社區) |
| | | 藍 41(捷運海山站–雙和醫院) |
| 裕民路口 | 學府路一段及裕民路口 | 262(德霖技術學院–捷運台大醫院站) |

資料來源：本計畫調查整理。

### (三)停車供給現況分析

本計畫考量行人可接受步行距離之範圍，以基地半徑 500 公尺之街廓範圍現況進行調查。

1. 路邊停車設施

目前基地周邊 500 公尺內路邊劃設收費汽車位及免費機車位之路段包括裕民路、中央路一段、學府路、明德路二段、學士路、學成路及金成路等，平日早上 7 點～晚上 8 點每小時 20 元、假日早上 7 點～晚上 8 點每小時 30 元，其他時段無收費；其餘路段並無管制停車。

2. 路外停車設施

目前基地周邊 500 公尺內設有 2 處開放公眾使用之路外停車場。停車場資訊彙整如下表。

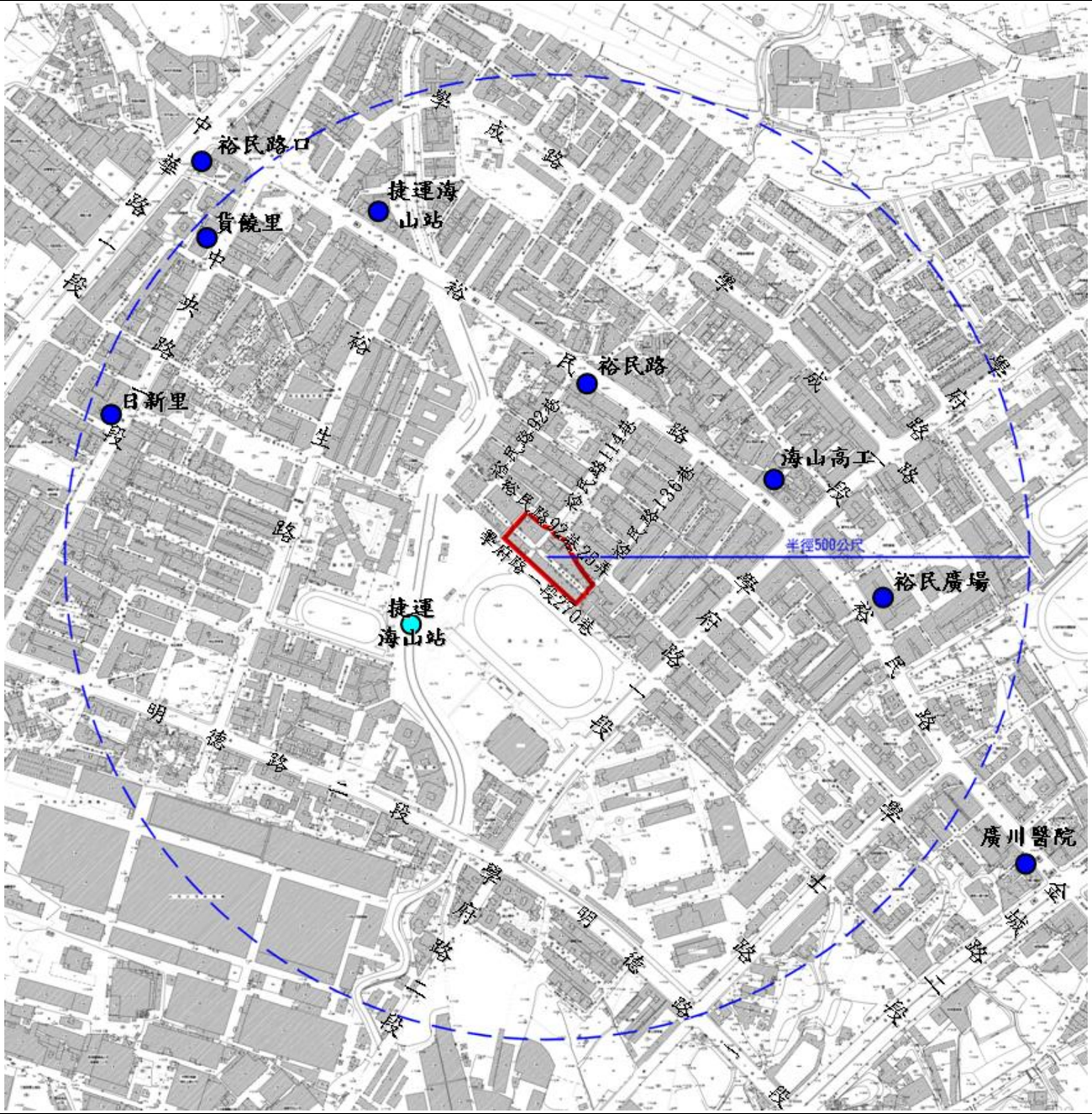
表 5-9　基地周邊路外停車場資訊表

| 名稱 | 汽車位(席) | 計費方式 | |
|---|---|---|---|
| | | 臨停(元/小時) | 月租(元/月) |
| 捷運海山站轉乘停車場 | 63 | 20 | 3,000 |
| 裕生立體停車場 | 63 | 20 | 3,000 |
| 員林停車場 | 57 | 20 | 3,000 |

資料來源：本計畫調查整理。

### (四)行人系統說明

基地周邊裕民路及學府路一段等設置有寬度 1.0-2.0 公尺人行道設施，其餘路段皆無人行道設施。




圖例：更新單元範圍　更新單元500m範圍　捷運站　公車站

圖 5-4　更新單元周邊交通系統示意圖(1/5000)

## 六、房地產市場調查

土城區在區位上緊鄰板橋區，並隨著各項交通建設之完成，國道三號土城交流道與特二號道路板橋土城段之連結，及 104 年 7 月已通車之土城頂埔延伸線、規劃中的萬大線(第二期)等捷運路網，均可提升土城地區對外交通便利性，且生活機能亦已趨完備，位於土城綜合運動場內之「土城國民運動中心」已於民國 103 年 10 月正式營運，滿足了本地區居民運動休閒需求，提昇本地區的生活機能，加上土城區東側近郊有不少風景名勝景點，例如承天禪寺、桐花公園、天上山登山步道、冷水坑休閒公園、石門甘露公園、山中湖…等等，可謂兼顧生活機能與生活品質，自捷運海山站通車後，更加速了土城區房地產價格上漲，未來住宅市場極具發展空間。

本區位於土城區裕民街巷弄內，近鄰捷運海山站約 100 公尺距離，交通機能便利，近年來台北及新北市房價持續高漲情況下，本區房價處於相對低檔，可吸引預算較低之首購或年輕族群置產，整體而言，本區未來趨勢看好，不動產市場有十足發展潛力。以下為基地周邊不動產市場概況分析：

### (一)不動產市場發展概況

受土地供給影響，土城區近一年來僅有少量預售案推出，新建案多為小基地規模開發案。在推案產品型態方面，土城區 102 年市場主要推案產品以 30 至 50 坪一般住家為主流，平均表價約為每坪 36 至 56 萬元之間，成交價約在每坪 40 至 50 萬元之間，未來仍應以 30 至 50 坪之一般住宅為推案主流。

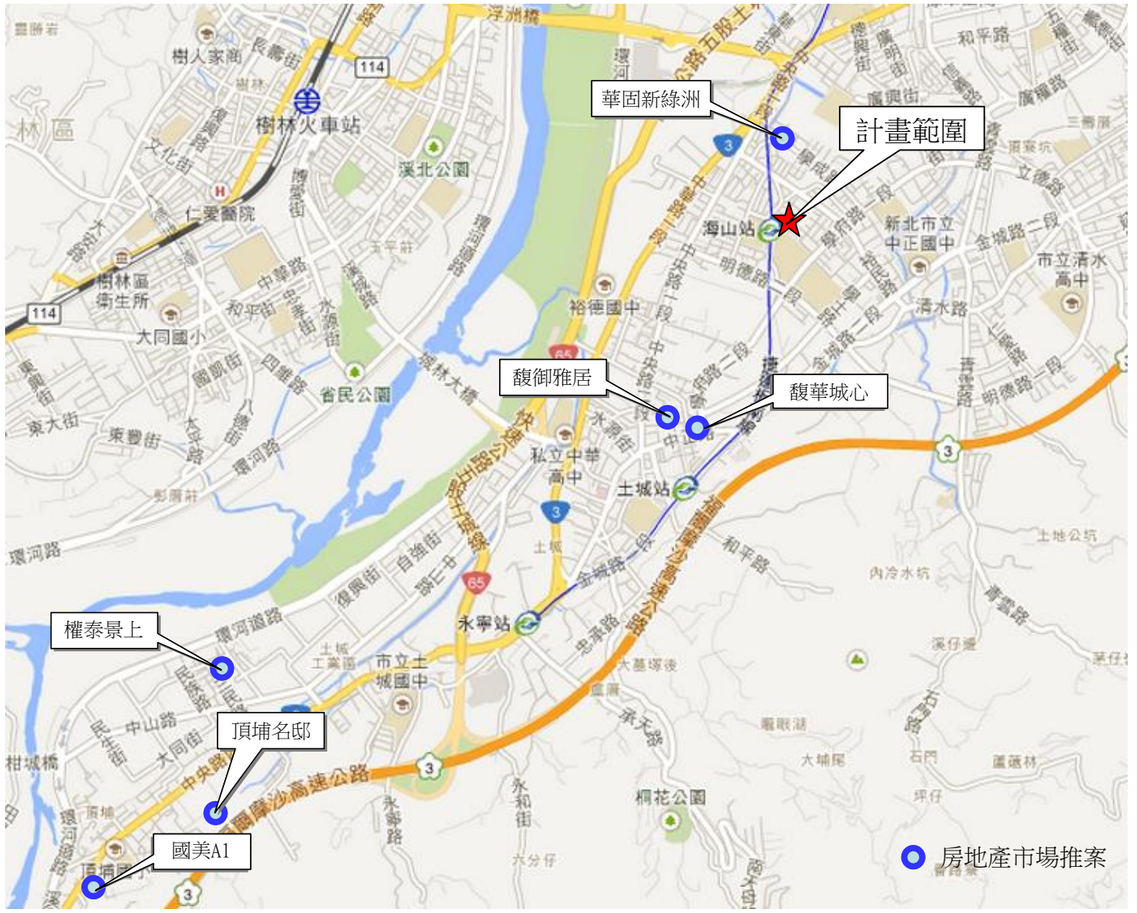
### (二)成屋市場價格水準分析

1. 區域環境內住宅產品市場行情

新建房屋平均價位每坪約 40 萬元至 43 萬元。

2. 區域環境內停車位產品市場行情

平面車位價位每個約 130 萬元至 180 萬元。




資料來源：本計畫整理。

圖 5-5　區域房地產市場推案位置示意圖

表 5-10　更新單元周圍房地產市場行情一覽表

| 案名 | 基地坐落 | 使用分區 | 價格型態 | 產品型態 | 主力坪數（坪） | 興建樓層/地下層 | 二樓住宅平均單價（表價）（萬元/坪） | 一樓單價（萬元/坪）（店/住） | 停車位型態/單價(萬元/個) | 價格日期 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 馥華城心 | 中正路、學府路口 | 住 | 預售 | 住宅大廈、店面 | 47-57 | 20/3 | 50 | -/公設 | 平面/150-180 | 102.08 |
| 馥御雅居 | 中正路 67 巷、員林街 | 住 | 預售 | 電梯住宅、店面 | 30-41 | 11/2 | 46 | 46/地主 | 平面/190<br>機械/170 | 102.08 |
| 頂埔名邸 | 中央路四段 165 巷 15 號 | 商 | 先建後售 | 電梯住宅、店面 | 33-53 | 11/2 | 35 | 55/- | 平面/150-170 | 102.08 |
| 權泰景上 | 金安街 | 住 | 預售 | 電梯住宅 | 30-42 | 9/3 | 36 | -/43 | 平面/115-140 | 102.08 |
| 國美 A1 | 中央路四段 273 號旁 | 住 | 預售 | 住宅大廈、店面 | 36-38 | 15/3 | 38 | -/公設 | 平面/105-135 | 102.08 |
| 華固新綠洲 | 學成路、學成路 99 巷 | 住 | 預售 | 電梯住宅 | 29-54 | 27/3 | 56 | -/公設 | 平面/-- | 102.10 |

資料來源：住展及惟馨周報雜誌及報紙，2012 年 1 月～2013 年 10。

# 陸、細部計畫及其圖說

## 一、相關都市計畫

(一)「變更土城都市計畫(第二次通盤檢討)」

本更新單元位於民國 82 年發布實施之「變更土城都市計畫(第二次通盤檢討)」範圍內，該計畫發布實施後迄今已逾 20 年，為符合都市變遷及經濟發展需求，目前刻正辦理土城都市計畫第三次通盤檢討中。

(二)「變更土城都市計畫(第二次通盤檢討) 土地使用分區管制要點」

本要點係依據省都委會八十一年九月二十三日第四三九次會決議及台北縣政府八十二年一月廿一日第二五四六九號函辦理，及省都委會八十二年二月十日第四四七次會決議修正。

本更新單元係依「變更土城都市計畫(第二次通盤檢討) 土地使用分區管制要點」所規定之土管內容辦理。

## 二、土地使用說明

本更新單元土地使用分區為第二種住宅區，住宅區內建築物之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。地下室開挖率依民國 102 年 10 月 15 日修正之「新北市都市計畫設計審議原則」，以不得大於 70%為原則。(詳表 6-1 及圖 6-1)

表 6-1　土地使用分區面積與強度表

| 使用分區 | 面積 (㎡) | 建蔽率 (%) | 建築面積 (㎡) | 容積率 (%) | 法定容積 (㎡) |
|---|---|---|---|---|---|
| 住宅區 | 3,555.83 | 60 | 2,133.50 | 240 | 8,533.99 |

## 三、土地使用分區管制

「變更土城都市計畫(第二次通盤檢討) 土地使用分區管制要點」管制內容如下：

| 條次 | 規定內容 | 本案檢核 |
|---|---|---|
| 第一點 | 本要點依都市計劃法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。 | — |
| 第二點 | 住宅區以建築住宅為主，其建築物之建蔽率及容積率不得超過左表規定：<br>住宅區種類 / 建蔽率 / 容積率<br>第一種 / 60% / 180%<br>第二種 / 60% / 240% | 本案為第二種住宅區，建蔽率為 60%，容積率為 240%，符合規定。 |
| 第三點 | 商業區以建築商店及供商業使用之建築物為主，其建築物之建蔽率及容積率不得超過左表規定：<br>商業區種類 / 建蔽率 / 容積率<br>第一種 / 80% / 240%<br>第二種 / 80% / 320% | 本案為住宅區，無涉左列事項之規定。 |
| 第四點 | 工業區訂定為乙種工業區，以供公害輕微之工廠建築使用為主，其建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不得大於百分之二百一〇。 | 本案為住宅區，無涉左列事項之規定。 |
| 第五點 | 寺廟保存區以興建寺廟及其有關設施使用，其中「存一」建蔽率不得超過百分之四〇，容積率不得超過百分之一百六〇；「存二」建蔽率不得超過百分之六〇，容積率不得超過百分之二百四〇。 | 本案為住宅區，無涉左列事項之規定。 |
| 第六點 | 文教區以供學校及其相關設施使用，其建蔽率不得超過百分之四〇，容積率不得超過百分之八〇。 | 本案為住宅區，無涉左列事項之規定。 |
| 第七點 | 學校用地之建蔽率及容積率不得超過左表規定:<br>學校類別 / 建蔽率 / 容積率<br>國中以下 / 50% / 150%<br>高(中)職 / 50% / 200%<br>專科以上 / 50% / 250% | 本案為住宅區，無涉左列事項之規定。 |
| 第八點 | 機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二百五〇。 | 本案為住宅區，無涉左列事項之規定。 |

| 條次 | 規定內容 | 本案檢核 |
|---|---|---|
| 第九點 | 市場用地之建蔽率不得超過百分之六〇，容積率不得超過百分之二百四〇，並以台灣省零售市場建築規格有關規定辦理。 | 本案為住宅區，無涉左列事項之規定。 |
| 第十點 | 車站用地以供公車場站及相關設施使用為主，其建築物之建蔽率不得超過百分之四〇，容積率不得超過百分之二〇〇。 | 本案為住宅區，無涉左列事項之規定。 |
| 第十一點 | 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。 | 本案法定(實設)空地面積為 3,555.83 $m^2$-1,633.76 $m^2$＝1,922.07$m^2$。<br>本案執行綠化有困難之面積＝257.40$m^2$<br>實設綠化面積＝840.02$m^2$<br>檢討計算如下：840.02＞(1,922.07$m^2$－257.40 $m^2$)/2＝832.34$m^2$，符合規定。 |
| 第十二點 | 凡建築基地為完整之街廓或符合左列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十三點規定增加興建樓地板面積。<br>一、基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。<br>二、基地面積在商業區為一千平方公尺以上，在住宅區、機關用地為一千五百平方公尺以上者。 | 本案無申請左列規定事項之獎勵。 |
| 第十三點 | 依第十二點規定所得增加之地板面積（△FA）按左列核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十。<br>△ F A＝S ・I<br>A：基地面積<br>S：開放空間有效總面積<br>I：鼓勵係數，依左列規定計算：<br>1.商業區：I＝2.89 √S/A －1.0<br>2.住宅區、機關用地：I＝2.04 √S/A－1.0<br>前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。 | 本案無申請左列規定事項之獎勵。 |
| 第十四點 | 依第十二點規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在商業區為一千五百平方公尺以上，在住宅區、機關用地為二千平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積（△ F A）得依第十三點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。 | 本案無申請左列規定事項之獎勵。 |
| 第十五點 | 本要點未規定事項，適用其他法令規定。 | — |

四、高氯離子混凝土建築物之獎勵相關規定

| 規定內容 | 本案檢核 |
|---|---|
| 「新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點」(民國 100 年 6 月 28 日訂定發布)<br>第十四點、實施都市計畫地區高氯離子建築物所有權人申請重建時，其原有建築基地之容積獎勵依都市計畫法臺灣省施行細則及相關法令規定辦理；申請重建時如有增加建築基地者，新增基地不予容積獎勵。前項容積獎勵額度，由本府都市更新審議委員會、都市設計審議委員會或建造執照預審小組審定之。 | — |
| 「都市計畫法臺灣省施行細則」(民國 101 年 11 月 12 日修正發布)<br>第四十條、高氯離子鋼筋混凝土建築物經報縣（市）政府專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建。原規定未訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並酌予提高。但最高以不超過其原規定容積率、重建時容積率或總樓地板面積之百分之三十為限。 | 本案為高氯離子鋼筋混凝土建築物，且經報新北市政府專案核准拆除重建，因並無建築當時之原規定容積率，故依原總樓地板面積重建，並酌予提高。酌予提高部分則依總樓地板面積之百分之三十計算：地上層獎勵 10,278.05$m^2$ x 30% =3,083.41 $m^2$；地下層獎勵 850.20 $m^2$ x 30% =255.06 $m^2$，符合規定。 |

五、都市計畫容積移轉實施辦法(民國 99 年 11 月 5 日修正發布)

| 條次 | 規定內容 | 本案檢核 |
|---|---|---|
| 第一條 | 本辦法依都市計畫法第八十三條之一第二項規定訂定之。 | — |
| 第二條 | 本辦法所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。 | — |
| 第三條 | 本辦法之適用地區，以實施容積率管制之都市計畫地區為限。 | 本案為實施容積率管制之都市計畫地區。 |
| 第四條 | 直轄市、縣（市）主管機關為辦理容積移轉，得考量都市發展密度、發展總量、公共設施劃設水準及發展優先次序，訂定審查許可條件，提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後實施之。<br>前項審查許可條件於本辦法中華民國九十三年六月三十日修正施行後一年內未訂定實施者，直轄市、縣(市)主管機關對於容積移轉申請案件，應逐案就前項考量之因素，詳實擬具審查意見，專案提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後，依本辦法核辦。 | — |
| 第五條 | 本辦法用詞，定義如下：<br>一、容積：指土地可建築之總樓地板面積。<br>二、容積移轉：指一宗土地容積移轉至其他可建築土地供建築使用。<br>三、送出基地：指得將全部或部分容積移轉至其他可建築土地建築使用之土地。<br>四、接受基地：指接受容積移入之土地。<br>五、基準容積：指以都市計畫及其相關法規規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。 | — |
| 第六條 | 送出基地以下列各款土地為限：<br>一、都市計畫表明應予保存或經直轄市、縣(市)主管機關認定有保存價值之建築所定著之土地。<br>二、為改善都市環境或景觀，提供作為公共開放空間使用之可建築土地。<br>三、私有都市計畫公共設施保留地。但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。<br>前項第一款之認定基準及程序，由當地直轄市、縣（市）主管機關定之。 | 本案無左列規定情事。 |
| 第七條 | 送出基地申請移轉容積時，以移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限；都市計畫原擬定機關得考量都市整體發展情況，指定移入地區範圍，必要時，並得送請上級都市計畫委員會審定之。<br>前條第一項第一款送出基地申請移轉容積，其情形特殊者，提經內政部都市計畫委員會審議通過後，得移轉至同一直轄市、縣（市）之其他主要計畫地區。 | — |
| 第八條 | 接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為原則。<br>位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。 | 本案為實施都市更新地區，移入容積上限為接受基地基準容積之 40%，本案目前申請移入容積為接受基地基準容積之 36%，符合規定。 |
| 第九條 | 接受基地移入送出基地之容積，應按申請容積移轉當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：<br>接受基地移入之容積=送出基地之土地面積×（申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值／申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值）×接受基地之容積率<br>前項送出基地屬第六條第一項第一款之土地者，其接受基地移入之容積，應扣除送出基地現已建築容積及基準容積之比率。其計算公式如下：<br>第六條第一項第一款土地之接受基地移入容積＝接受基地移入之容積×〔１－（送出基地現已建築之容積／送出基地之基準容積）〕<br>第一項送出基地屬第六條第一項第三款且因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用者，其接受基地移入容積計算公式如下： | 本案目前送出基地尚未定案，後續將以左列公式計算檢核。 |

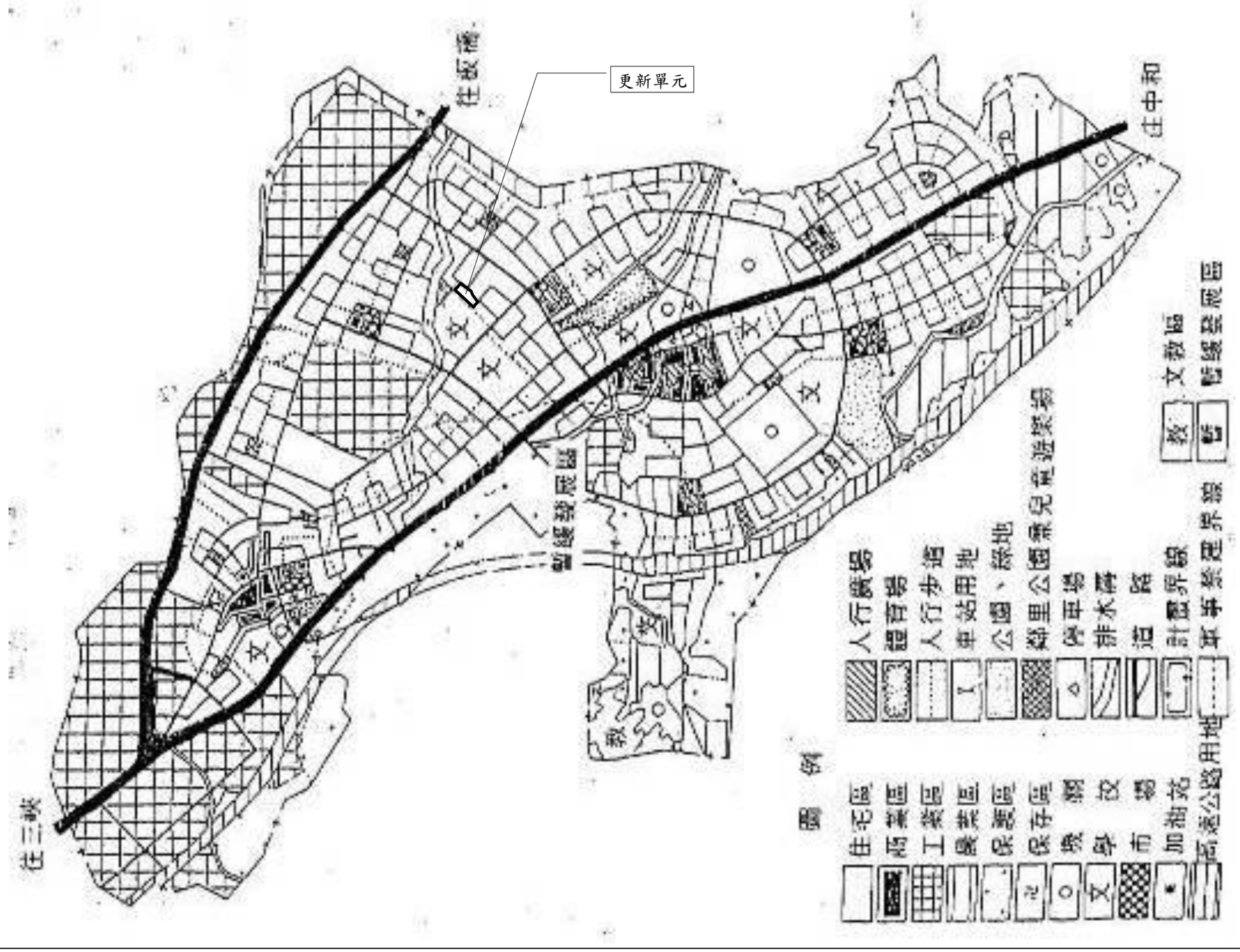
| 條次 | 規定內容 | 本案檢核 |
| --- | --- | --- |
| | 送出基地屬第六條第一項第三款且因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用者之接受基地移入容積＝接受基地移入之容積×〔1－（送出基地因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用時之補償費用／送出基地因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用時之公告土地現值）〕 | |
| 第九條之一 | 接受基地得以折繳代金方式移入容積，其折繳代金之金額，由直轄市、縣（市）主管機關委託三家以上專業估價者查估後評定之；其所需費用，由接受基地所有權人負擔。<br>前項代金之用途，應專款專用於取得與接受基地同一主要計畫區之第六條第一項第三款土地為限。<br>接受基地同一主要計畫區內無第六條第一項第三款土地可供取得者，不得依本條規定申請移入容積。 | 本案無左列規定情事。 |
| 第十條 | 送出基地除第六條第一項第二款之土地外，得分次移轉容積。<br>接受基地在不超過第八條規定之可移入容積內，得分次移入不同送出基地之容積。 | 本案無左列規定情事。 |
| 第十一條 | 接受基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本辦法規定，移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築土地建築使用，並以一次為限。 | 本案無左列規定情事。 |
| 第十二條 | 接受基地於依法申請建築時，除容積率管制事項外，仍應符合其他都市計畫土地使用分區管制及建築法規之規定。 | 本案符合容積率管制事項、都市計畫土地使用分區管制及建築法規之相關規定。 |
| 第十三條 | 送出基地於許可其全部或部分容積移轉前，除第六條第一項第一款土地外，應視其類別及性質，將所有權之全部或部分贈與登記為國有、直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有。<br>前項贈與登記為公有之土地中，屬第六條第一項第二款之土地，限作無建築行為之公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂場等公共空間使用。 | 本案無左列規定情事。 |
| 第十四條 | 直轄市、縣（市）主管機關應就第六條第一項第三款之送出基地進行全面清查，並得會同有關機關（構）依都市計畫分區發展優先次序、未來地方建設時序及公共設施保留地劃設先後，訂定優先移轉次序後，繕造送出基地圖冊，於各該直轄市、縣（市）主管機關及鄉（鎮、市、區）公所公告周知及將公告之日期、地點登載當地報紙，並登載於直轄市、縣（市）政府網站。<br>前項送出基地圖冊，應表明下列事項：<br>一、公共設施保留地類別、性質及面積。<br>二、送出基地之坐落，包括地段、地號、都市計畫圖上之區位。<br>三、其他應表明事項。 | |
| 第十五條 | 送出基地圖冊公告後，應置於各該直轄市、縣（市）主管機關、鄉（鎮、市、區）公所及各地政事務所，供公眾查閱。<br>送出基地及接受基地所有權人均得向直轄市、縣（市）主管機關或鄉（鎮、市、區）公所表達移出或移入容積之意願及條件，由各該直轄市、縣（市）主管機關及鄉（鎮、市、區）公所提供各項必要之協調聯繫及諮詢服務。 | — |
| 第十六條 | 容積之移轉，應由接受基地所有權人檢具下列文件，向該管直轄市、縣（市）主管機關申請許可：<br>一、申請書。<br>二、申請人之身分證明文件影本；其為法人者，其法人登記證明文件影本。<br>三、送出基地所有權人及權利關係人同意書。<br>四、送出基地及接受基地之土地登記簿謄本或其電子謄本。<br>五、送出基地及接受基地之土地所有權狀影本。<br>六、其他經直轄市、縣（市）主管機關認為必要之文件。<br>接受基地所有權人依第九條之一規定繳納代金者，免附前項第三款至第五款規定之相關送出基地文件。<br>接受基地以都市更新權利變換實施重建者，得由實施者提出申請，並得免附第一項第五款規定之接受基地土地所有權狀影本。 | — |
| 第十七條 | 直轄市、縣（市）主管機關受理容積移轉申請案 | — |

| 條次 | 規定內容 | 本案檢核 |
| --- | --- | --- |
| | 件後，應即審查，經審查不合規定者，駁回其申請；其須補正者，應通知其於十五日內補正，屆期未補正或補正不完全者，駁回其申請；符合規定者，除第六條第一項第一款之土地及接受基地所有權人依第九條之一規定繳納代金完成後逕予核定外，應於接受基地所有權人或前條第三項實施者辦畢下列事項後，許可送出基地之容積移轉：<br>一、取得送出基地所有權。<br>二、清理送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係。但送出基地屬第六條第一項第三款者，其因國家公益需要設定之地上權、徵收之地上權或註記供捷運系統穿越使用，不在此限。<br>三、將送出基地依第十三條規定贈與登記為公有。<br>前項審查期限扣除限期補正之期日外，不得超過三十日。 | |
| 第十八條 | 第六條第一項第一款之土地，經直轄市、縣（市）主管機關許可容積移轉後，送出基地上之建築物應永久保存，基地上之建築價值喪失或減損，土地所有權人應按原貌修復。 | 本案無左列規定情事。 |
| 第十九條 | 直轄市、縣（市）主管機關於許可容積移轉後，應即更新送出基地圖冊，將相關資料列冊送由主管建築機關實施建築管理及送該管土地登記機關建檔，並開放供民眾查詢。 | — |
| 第二十條 | 本辦法中華民國九十三年六月三十日修正施行前，已循都市計畫擬定、變更程序，訂定容積移轉相關規定者，得依其都市計畫規定辦理容積移轉。其計畫規定之執行如有困難者，得依都市計畫擬定、變更程序變更之。 | — |
| 第二十一條 | 本辦法自發布日施行。 | — |

六、新北市政府都市計畫容積移轉許可審查要點(民國 100 年 3 月 16 日訂定發布)

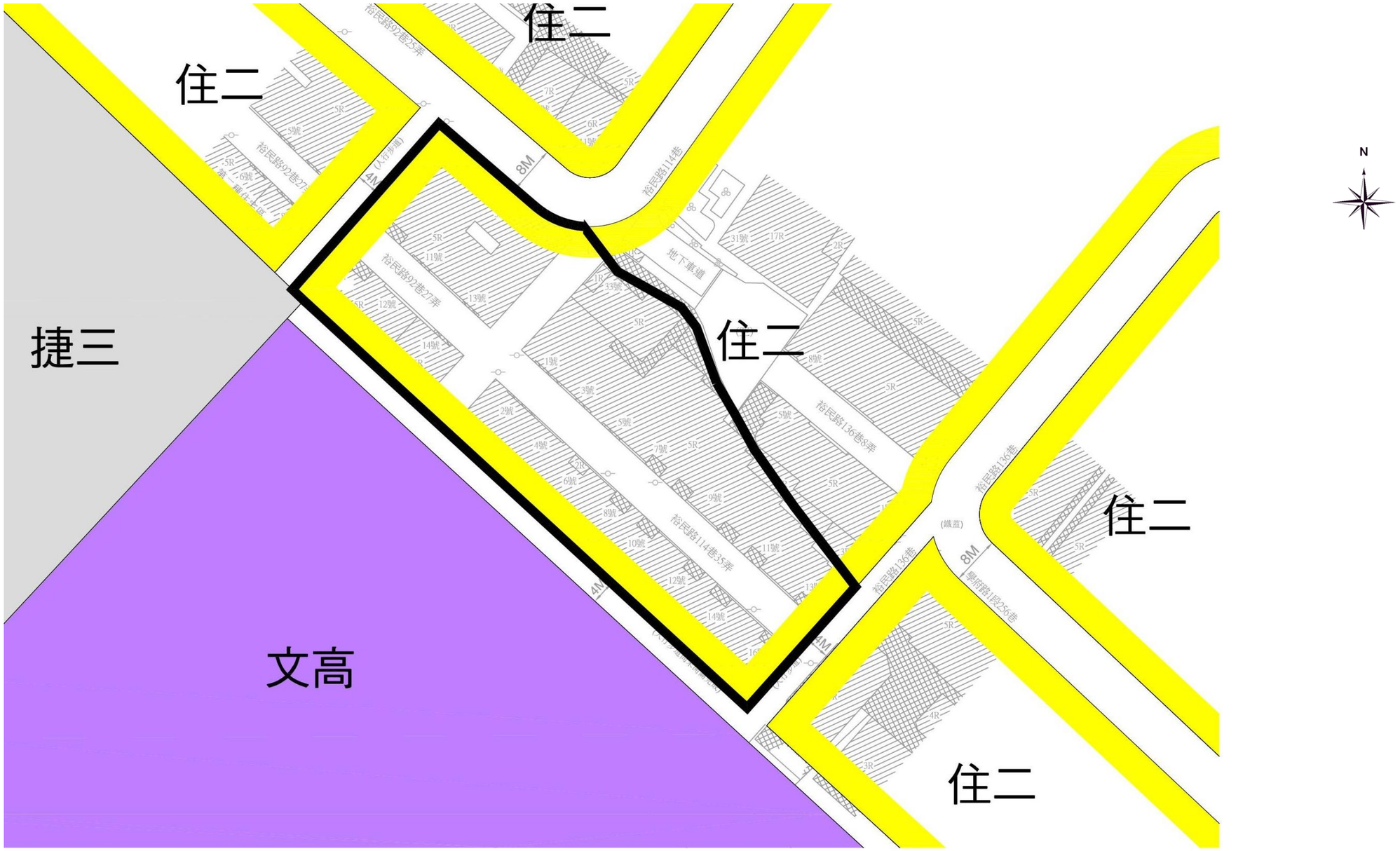
| 點次 | 規定內容 | 本案檢核 |
| --- | --- | --- |
| 一 | 新北市政府（以下簡稱本府）為執行都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱本辦法）第四條第一項規定，使都市計畫容積移轉許可審查有所依循，特訂定本要點。 | — |
| 二 | 依古蹟土地容積移轉辦法或都市計畫規定申請容積移轉、調配之地區得從其規定。<br>已依前項規定申請之接受基地，得同時適用本辦法。但接受基地可移入容積依本辦法第八條之規定。 | — |
| 三 | 下列各款土地不得為接受基地：<br>（一）位於農業區、保護區、行水區、河川區及其他非屬都市計畫發展之土地。<br>（二）面臨道路寬度未達八公尺，或連接道路面寬未達八公尺之土地。<br>（三）毗鄰古蹟之土地。但經新北市（以下簡稱本市）都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。<br>（四）位於山坡地之土地。但移入容積未超過其基準容積百分之三十者，不在此限。<br>（五）實施容積率管制前已取得建造執照之土地。<br>（六）位於未實施容積率管制地區之土地。<br>（七）依本市都市計畫規定禁止容積移轉、獎勵地區之土地。 | 本案無左列規定情事。 |
| 四 | 依本辦法、都市更新條例、都市計畫或其他法規規定給予之總獎勵容積，超過其基準容積百分之八十之土地應經本市都市設計審議委員會審查通過。 | 本案依法申請都市更新獎勵為基準容積之 30%；申請都市計畫獎勵(高氯離子混凝土建築物獎勵)為原容積 30%，換算為基準容積之 36.13%；申請容積移轉獎勵為基準容積之 36%，總獎勵值共 30% + 36.13% + 36% = 102.13% ＞超過基準容積 80%。故依規定辦理都市更新暨都市設計聯 |

| 點次 | 規定內容 | 本案檢核 |
| --- | --- | --- |
| | | 審，後續應經都市設計審議委員會審查通過，符合規定。 |
| 五 | 接受基地之面積，應超過三百平方公尺。但都市計畫訂有最小建築面積限制者，從其規定。接受基地與實施容積率管制前已取得建造執照之他筆土地合併為一宗建築基地，申請容積移轉者，其面積不受前項限制 | 本案基地面積 3,555.83㎡ ＞ 300 ㎡，符合規定。 |
| 六 | 本辦法第八條第二項規定之其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，指下列各款土地：<br>（一）距捷運車站用地、特等火車站、一等火車站或二等火車站五百公尺內之建築基地。<br>（二）距三等火車站或簡易火車站三百公尺內之建築基地。 | 本案無左列規定情事。 |
| 七 | 接受基地、送出基地二筆以上者，應按申請容積移轉當期各接受基地、送出基地公告土地現值，以面積加權平均計算之。接受基地二筆以上，且位於不同土地使用分區者，其容積率以面積加權平均計算之。 | — |
| 八 | 送出基地為本辦法第六條第一項第二款、第三款之土地者，其容積移轉與接受基地建造執照應同時提出申請。 | — |




圖例：更新單元範圍

圖 6-1　變更土城都市計畫(第二次通盤檢討)示意圖




圖例：更新單元範圍　第二種住宅區　捷運系統用地　學校用地

圖 6-2　土地使用分區圖(1/500)

# 柒、處理方式及其區段劃分

## 一、處理方式

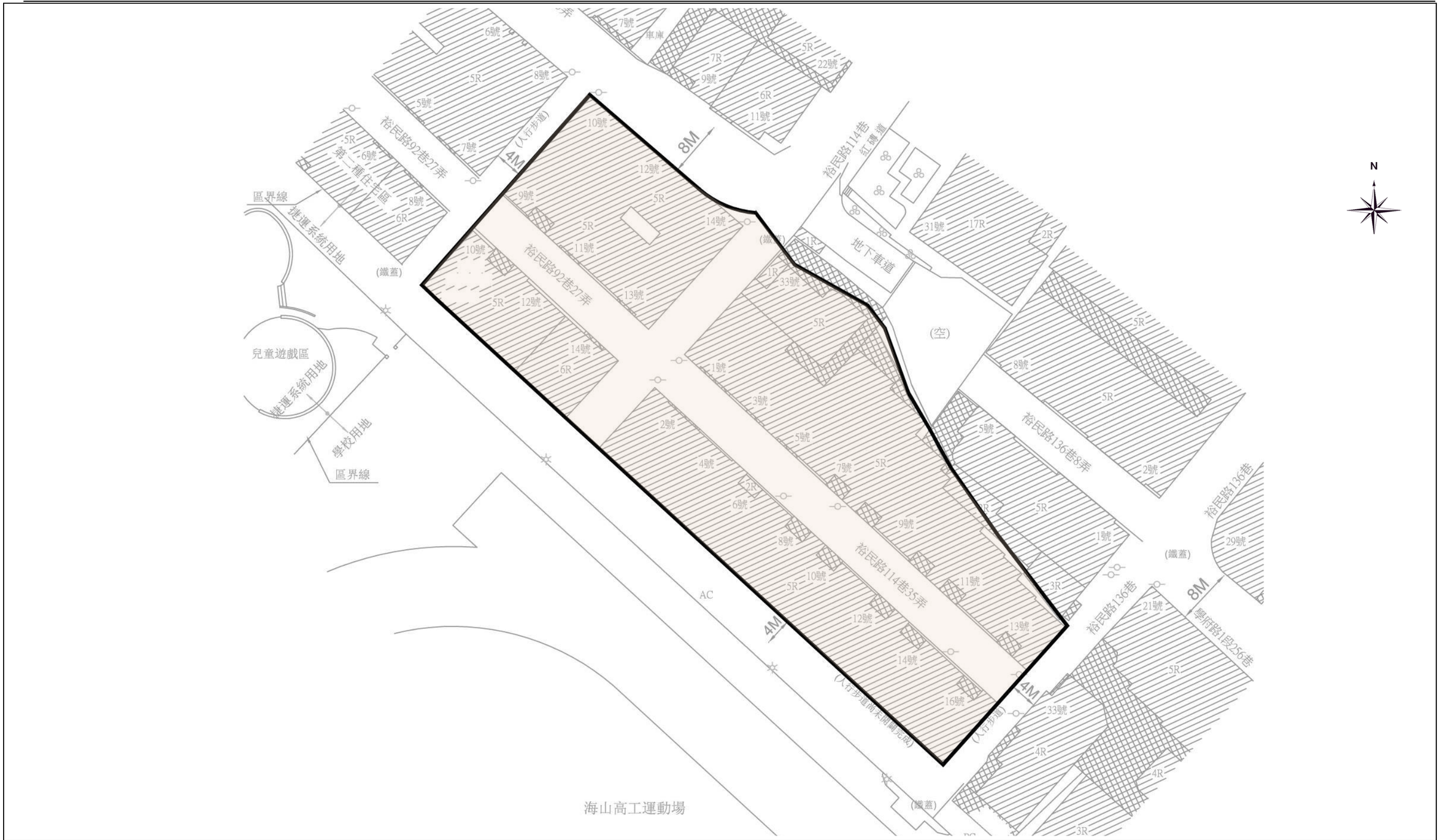
本更新單元未來更新事業計畫處理方式採全部拆除重建方式進行。

## 二、區段劃分

本更新單元將全區劃分為「重建區段」實施都市更新事業，無整建維護區段。（詳圖 7-1）

表 7-1　土地使用分區與實施方式彙整表

| 地段 | 地號 | 面積(㎡) | 土地使用分區 | 實施方式 |
|---|---|---|---|---|
| 樂利段 | 1008 | 3,555.83 | 第二種住宅區 | 重建 |




圖例：更新單元範圍　重建區段

圖 7-1　更新單元區段劃分圖

# 捌、區域內及鄰近地區之公共設施興修或改善計畫

本更新單元內無公共設施興修或改善計畫。

# 玖、整建或維護計畫

本案更新單元全區採重建方式實施，故無整建或維護計畫。

# 拾、申請容積獎勵項目及額度

## 一、都市計畫土地使用強度

本更新單元位於土城都市計畫區內，屬第二種住宅區土地，面積為 3,555.83 ㎡；本更新單元允許最大建築面積為 2,133.50 ㎡，法定容積為 8,533.99 ㎡。(詳表 10-1)

允建面積：更新單元面積 × 法定建蔽率 ＝ 3,555.83 ㎡ × 60% ＝ 2,133.50 ㎡

法定容積：更新單元面積 × 法定容積率 ＝ 3,555.83 ㎡ × 240% ＝ 8,533.99 ㎡

表 10-1　本更新單元建蔽率及基準容積率說明表

| 使用分區 | 土地面積(㎡) | 建蔽率(%) | 允建面積(㎡) | 容積率(%) | 法定容積(㎡) |
|---|---|---|---|---|---|
| 第二種住宅區 | 3,555.83 | 60 | 2,133.50 | 240 | 8,533.99 |

## 二、都市更新建築容積獎勵申請項目及額度

依「都市更新條例」第 44 條、「都市更新建築容積獎勵實施辦法」及民國 100 年 8 月 18 日發布之「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」辦理。

本案依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」(民國 100 年 8 月 18 日發布)核算之容積獎勵面積總計 2,560.19 ㎡，占法定容積約 30.00%。其餘申請建築容積獎勵項目包含高氯離子混凝土建築物獎勵容積、容積移轉及相關建築技術規則獎勵等，申請項目及面積詳下表所示。

表 10-2　都市更新建築容積獎勵試算表

| 基地面積 | 3,555.83 ㎡ | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 基準容積率 | 240% | | | | |
| 法定容積 | 8,533.99 ㎡ | | | | |
| 申請類別 | 獎勵項目 | | 申請內容 | 獎勵面積(㎡) | 基準容積比例(%) | 原建築容積比例(%) |
| 都市更新獎勵 | 六、留設人行步道 | | (一)基地配置自建築線起退縮淨寬四公尺以上建築者 | 1,090.65 | 12.78 | |
| | 九、規模獎勵 | | A2:更新規模達三千平方公尺 | 616.15 | 7.22 | - |
| | 十二、既有合法建築物之更新獎勵 | | (三)屬合法四層樓以上之建築物 | 853.39 | 10.00 | - |
| | 小計 | | | 2,560.19 | 30.00 | - |
| | 申請更新獎勵容積上限合計 | | | **2,560.19** | **30.00** | - |
| | 註:本案申請建築容積項目包含原建築容積,故更新容積獎勵上限為 30%。 | | | | | |
| 都市計畫獎勵 | 高氯離子混凝土建築物獎勵容積 | 地上層 | | 3,083.41 | - | 30.00 |
| | | 地下層 | | 255.06 | - | 30.00 |
| | 容積移轉 | | - | 3,072.24 | 36.00 | - |

（一）各項建築容積獎勵核算

1. 第六點：配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者

本更新單元為面臨三條以上道路之基地。基地所臨之北側裕民路 92 巷、西側 4 公尺寬既有人行步道、東側裕民路 136 巷、南側學府路一段 270 巷之四邊臨路側，皆退縮 4 公尺以上建築（詳圖 10-6、圖 10-9），獎勵申請說明如下：

(1)申請留設人行步道獎勵部分：

臨東側裕民路 136 巷、南側學府路一段 270 巷所退縮之 4-6 公尺以上建築部份，面積共 641.62 ㎡，依臨三條以上道路基地退縮係數 1.8 計算本項容積獎勵(詳圖 10-6)。獎勵容積核算如下：

■ 4-6 公尺人行步道: 641.62 ㎡× 1.8＝1,154.92 ㎡

但考量本項獎勵與其他獎勵項合計後，已超過基準容積之 30%，故本項獎勵申請面積酌減為 1,090.65 ㎡，占基準容積之 12.78%。

2. 第九點：規模獎勵

依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第二款之規定，未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達三千平方公尺以上者，依下列公式計算獎勵容積：

$$A2 = 5\% + \left[2\% \times \frac{(B1 - 3{,}000\ ㎡)}{500\ ㎡}\right]$$

$$= 5\% + \left[2\% \times \frac{(3{,}555.83\ ㎡ - 3{,}000\ ㎡)}{500\ ㎡}\right]$$

$$= 7.22\%$$

A2：更新單元規模達三千平方公尺以上之獎勵容積

B1：更新單元土地面積

說明:本案之更新單元土地面積為 3,555.83 ㎡，基地規模可爭取之容積為 7.22%，獎勵容積為 3,555.83 ㎡ × 240% × 7.22% ＝ 616.15 ㎡

3. 第十二點第三項：既有合法建築物之更新獎勵

本案更新單元內有 4 棟 4 層樓以上合法建築物皆座落於 1008 地號土地上，依下列公式計算獎勵容積：

A ＝ B × 10%

A：獎勵容積

B：合法 4 層樓以上建築物所座落建築基地之法定容積

A ＝ 3,555.83 ㎡ × 240% × 10% ＝ 853.39 ㎡

4. 高氯離子混凝土建築物獎勵容積

擬依「都市計畫法臺灣省施行細則」(民國 101 年 11 月 12 日修正發布)第四十條之規定：「高氯離子鋼筋混凝土建築物經報縣（市）政府專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建。原規定未訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並酌予提高。但最高以不超過其原規定容積率、重建時容積率或總樓地板面積之百分之三十為限。」

故本案依規定得就原總樓地板面積重建，並酌予提高，以原規定容積之百分之三十為限，檢討如下：

地上層之高氯離子混凝土建築物獎勵容積為 3,083.41 ㎡。

10,278.05 ㎡ × 30% ＝3,083.41 ㎡

地下層之高氯離子混凝土建築物獎勵容積為 255.06 ㎡。

850.20 ㎡ × 30% ＝255.06 ㎡

5.容積移轉說明

本案更新單元將依「都市計畫容積移轉實施辦法」(民國 99 年 11 月 5 日修正發布)第八條規定，接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之 30%為原則。位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之 40%。

本案申請容積移轉之容積取得方式，以捐贈同一都市計畫區內之公共設施用地為主，容積移入後之權益由參與本案都市更新事業之權利人及實施者共享。

(1)容積取得方式

本案擬辦理容積移轉之容積，將透過捐贈土城都市計畫內公共設施來取得。辦理容積移轉所需之費用依權利變換相關規定納入共同負擔項目計列，由案內土地所有權人共同負擔。

(2)容積送出基地

本案計畫以公共設施保留地之道路用地作為容積送出基地，實施者於申請建築執照前將購買土城都市計畫案內之私有都市計畫公共設施保留地(不包含都市計畫書規定以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者)。

(3)申請容積移轉額度

本案以捐贈公共設施用地之方式取得容積，預估申請額度為基準容積之 36%，容積移轉樓地板面積 3,072.24 ㎡。

3,555.83 ㎡ × 240% × 36% ＝ 3,072.24 ㎡

(4)環境友善方案(詳圖 10-7、圖 10-9)

配合基地旁捷運海山站廣場以及周邊環境需要，本更新單元規劃以下三項環境友善空間，面積共 862.87 ㎡。再配合本案留設之沿街人行步道，有助於增加人行活動順暢度，並利於消防救災之進行。

A.退縮人行步道

本更新單元將鄰近捷運海山站之北側裕民路 92 巷、西側 4 公尺寬既有人行步道所退縮之 4 公尺以上建築部份，做為環境友善方案，面積共 459.70 ㎡。

B.頂蓋型開放空間

提供頂蓋型開放空間、親子交誼區，面積共 232.05 ㎡。

C.開放空間步道及廣場

自基地東北側地界線提供開放空間步道與廣場供民眾通行使用，面積共 171.12 ㎡（總長度 60.3M，平均寬度為 2.84M)。

（二）建築容積獎勵上限檢討

依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」(民國 100 年 8 月 18 日發布)第十三點規定，第四點至第十二點規定給予獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積或**各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積**。

本案係採原建築容積再加零點三倍法定容積之方式檢討相關建築容積。其檢討如下：

1.原建築容積

原建築容積經檢討現有建築物之使用執照等相關資料後，地上層總計為 10,278.05 ㎡，地下層為 850.20 ㎡。(詳圖 10-1~10-4，附錄五)

2.都市更新容積獎勵上限檢討

本案採原建築容積再加零點三倍法定容積之方式檢討獎勵上限如下：

本案申請獎勵：(1,090.65＋616.15＋853.39)㎡＝2,560.19 ㎡

更新獎勵上限：8,533.99 ㎡ × 30% = 2,560.19 ㎡

→ 2,560.19 ㎡ ≦ 2,560.19 ㎡…ok

原建築容積＋申請建築容積獎勵 =

10,278.05＋2,560.19 ㎡ = 12,838.24 ㎡

地上層原建築容積＋建築容積獎勵上限 =

10,278.05＋(8,533.99× 30%)㎡ = 12,838.24 ㎡

→ 12,838.24 ㎡ ≦ 12,838.24 ㎡...ok

3.高氯離子混凝土建築物獎勵容積上限檢討

擬依「都市計畫法臺灣省施行細則」(民國 101 年 11 月 12 日修正發布)第四十條之規定：「高氯離子鋼筋混凝土建築物經報縣（市）政府專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建。原規定未訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並酌予提高。但最高以不超過其原規定容積率、重建時容積率或總樓地板面積之百分之三十為限。」

故本案依規定得就原總樓地板面積重建，並酌予提高，以原規定容積之百分之三十為限。本案以原規定容積之百分之三十申請高氯離子混凝土建築物獎勵容積，符合上限規定。

4.容積移轉獎勵上限檢討

本案更新單元將依「都市計畫容積移轉實施辦法」(民國 99 年 11 月 5 日修正發布)第八條規定，接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之 30%為原則。位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之 40%。

本案以提供環境友善方案並捐贈公共設施用地之方式取得容積，預估申請額度為基準容積之 36%，符合上限規定。

表 10-3　更新後容積獎勵試算表

| 基地面積 | | | 3,555.83 ㎡ | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 基準容積率 | | | 240% | | |
| 法定容積 | | | 8,533.99 ㎡ | | |
| 獎勵項目 | | | 獎勵面積(㎡) | 基準容積比例(%) | 原建築容積比例(%) |
| **都市更新獎勵(A)** | | | 2,560.19 | 30.00 | - |
| **高氯離子混凝土建築物** | **原建築容積(B)** | **地上層** | 10,278.05 | - | 100.00 |
| | | **地下層** | 850.20 | - | 100.00 |
| | **獎勵容積(C)** | **地上層** | 3,083.41 | - | 30.00 |
| | | **地下層** | 255.06 | - | 30.00 |
| **容積移轉(D)** | | | 3,072.24 | 36.00 | - |
| **允建容積總計＝(A) + (B) + (C) + (D)** | | | 20,099.15 | - | - |
| **允建容積總計＝（不含地下層）** | | | 18,993.89 | - | - |

副本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府都市更新處　函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：蕭仲妤
電話：(02)29506206 分機313
傳真：(02)29506552
電子信箱：AD9690@ms.ntpc.gov.tw

10653
臺北市大安區新生南路1段139巷15號
受文者：呂城璋建築師事務所

發文日期：中華民國104年10月21日
發文字號：新北更事字第1043440038號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明段

主旨：有關市府工務局為貴公司申請報核「擬訂新北市土城區樂利段1008地號土地都市更新事業計畫」一案所提意見，請查照。

說明：依市府工務局104年10月15日新北工建字第1041940988號函辦理(隨文檢附)。

正本：吉澤建設開發股份有限公司(代表人:黃竑哲)
副本：長豐工程顧問股份有限公司、呂城璋建築師事務所、新北市政府工務局、新北市政府都市更新處更新事業科

處長王玉芬

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁　共1頁

檔　　號：
保存年限：

新北市政府工務局　函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號2樓
承辦人：張育豪
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機5918
傳真：(02)29678534
電子信箱：AH6745@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國104年10月15日
發文字號：新北工建字第1041940988號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴處辦理吉澤建設股份有限公司申請「擬定新北市土城區樂利段1008地號等1筆土地都市更新事業計畫」，涉及原建築容積認定一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依貴處104年10月8日新北更事字第1043439627號函辦理。

二、依建築法第34條規定及內政部營建署95年10月3日營署建管字第0950051168號函規定，基於行政與技術分立原則，建管人員就行政審查項目予以審查，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依建築法規定簽證負責。

三、另有關建造執照及雜項執照規定項目之審查，按內政部營建署101年4月17日營署建管字第1010018351號函(略以)：「有關容積率規定，係屬區域計畫或都市計畫土地使用管制事項，得由主管建築機關會同當地土地使用主管機關依區域計畫及都市計畫有關法令規定審查；惟容積率之計算，應依建築技術規則有關條文規定計算檢討，係屬技術部分，應由建築師設計簽證負責。」。

四、有關旨案既經呂城璋建築師確認申請原建築容積之建築物依本局104年4月29日新北工建字第1040715829號函內容辦理，故本局係協助檢視，仍應由設計建築師簽證負責，以落實行政與技術分立原則。本案既經王裕華建築師簽證符合規定在案，本局原則同意。

五、貴處既屬都市更新事業計畫主管機關，本局係協助檢視更新單元範圍是否涉及建築法令等事項提供意見，且該事項仍應由建築師設計簽證負責，以落實行政與技術分立原則；另涉及本局所轄業務之法令部分，亦屬先行告知應注意事項，並提供業務單位作業參考，有關案件審查仍請貴管依權責辦理。

六、以上僅就卷附書面資料檢視結果，如有偽匿、不實之情形肇致他人生命財產安全之損害，當事人應依法負其責任。

正本：新北市政府都市更新處
副本：電2015-10-21 收文 10:55:10

本案依分層負責規定授權業務主管決行

機關收文　104/10/21
1043440038

第1頁，共2頁

第2頁，共2頁

圖 10-1　原建築容積核定函文

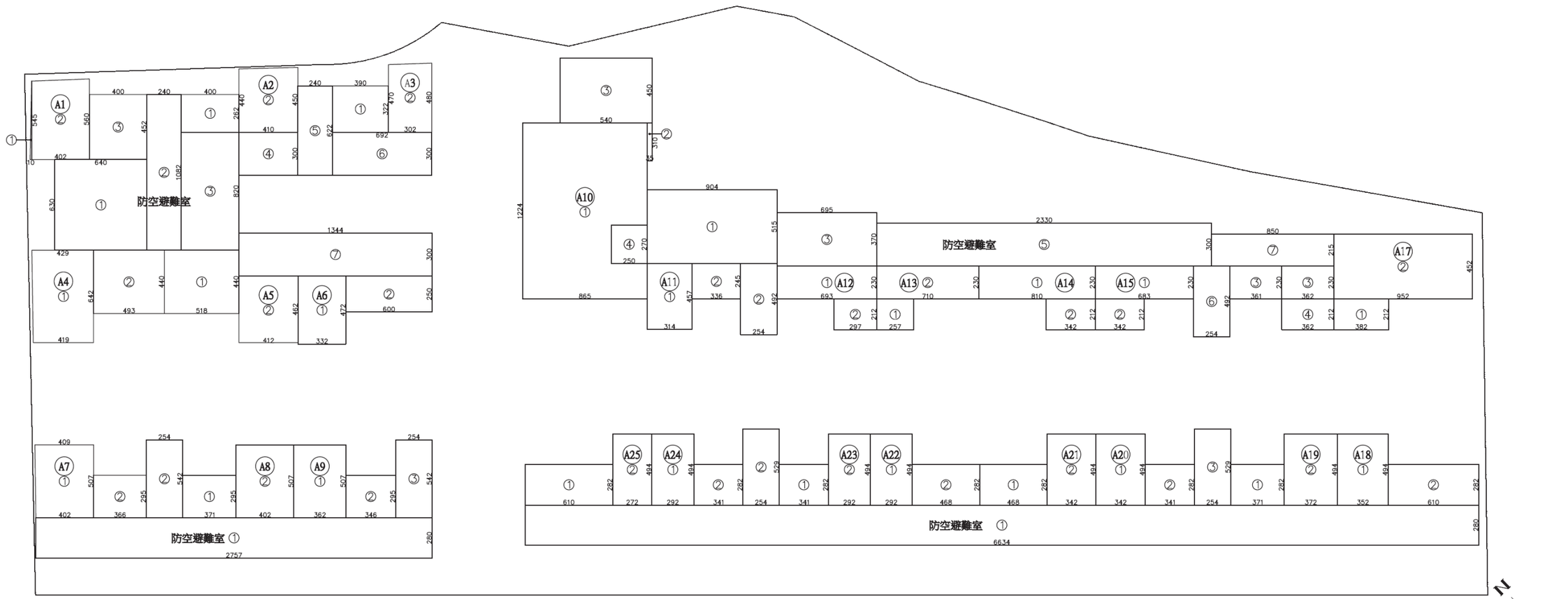
| A1 | A2 | A3 | 防空避難室 |
|---|---|---|---|
| (1)0.10*5.45/2=0.27 | (1)4.00*2.62=10.48 | (1)3.22*3.90=12.55 | (1)6.40*6.30=40.32 |
| (2)(5.45+5.60)*4.02/2=22.21 | (2)(4.40+4.50)*4.10/2=18.25 | (2)(4.70+4.80)*3.02/2=14.35 | (2)10.82*2.40=25.96 |
| (3)4.00*4.42=17.68 | | | (3)8.20*4.00=32.80 |
| | | | (4)3.00*4.10=12.30 |
| | | | (5)6.22*2.40=14.93 |
| | | | (6)6.92*3.00=20.76 |
| | | | (7)13.44*3.00=40.32 |
| | | | |
| (1)+(2)+(3)=40.16m² | (1)+(2)=28.73m² | (1)+(2)=26.90m² | (1)+(2)+...+(7)=187.39m² |
| A4 | A5 | A6 | |
| (1)(4.29+4.19)*6.42/2=27.22 | (1)5.18*4.40=22.79 | (1)3.32*4.72=15.67 | |
| (2)4.93*4.40=21.69 | (2)4.12*4.62=19.04 | (2)6.00*2.50=15.00 | |
| | | | |
| (1)+(2)=48.91m² | (1)+(2)=41.83m² | (1)+(2)=30.67m² | |
| 小計：A1+A2+A3+A4+A5+A6=217.20m² | | 合計：217.20*1=217.20m² | |

| A7 | A8 | A9 | 防空避難室 |
|---|---|---|---|
| (1)(4.09+4.02)*5.07/2=20.56 | (1)3.71*2.95=10.95 | (1)3.62*5.07=18.35 | (1)2.80*27.54=77.11 |
| (2)3.66*2.95=10.80 | (2)4.02*5.07=20.38 | (2)3.46*2.95=10.21 | (2)5.42*2.54=13.77 |
| | | | (3)5.42*2.54=13.77 |
| | | | |
| (1)+(2)=31.36m² | (1)+(2)=31.33m² | (1)+(2)=28.56m² | (1)+(2)+(3)=104.65m² |
| 小計：A7+A8+A9=91.25m² | | 合計：91.25*1=91.25m² | |

| A10 | A11 | A12 | A13 | A14 | A15 | A17 | 防空避難室 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (1)12.24*8.65=105.88 | (1)3.14*4.57=14.35 | (1)6.93*2.30=15.94 | (1)2.57*2.12=5.45 | (1)3.42*2.12=7.25 | (1)6.83*2.30=15.71 | (1)3.82*2.12=8.10 | (1)9.04*5.15=46.55 |
| (2)0.35*3.10=1.08 | (2)3.36*2.45=8.23 | (2)2.97*2.12=6.30 | (2)7.10*2.30=16.33 | (2)8.10*2.30=18.63 | (2)3.42*2.12=7.25 | (2)9.52*4.52=43.03 | (2)2.54*4.92=12.50 |
| (3)5.40*4.50=24.30 | | | | | (3)3.61*2.30=8.30 | (3)3.62*2.30=8.33 | (3)6.95*3.70=25.71 |
| (4)2.50*2.70=6.75 | | | | | | (4)3.62*2.12=7.67 | (4)2.50*2.70=6.75 |
| | | | | | | | (5)23.30*3.00=69.90 |
| | | | | | | | (6)2.54*4.92=12.50 |
| | | | | | | | (7)8.50*2.15=18.28 |
| | | | | | | | |
| (1)+(2)+(3)−(4)=124.51m² | (1)+(2)=22.58m² | (1)+(2)=22.24m² | (1)+(2)=21.78m² | (1)+(2)=25.88m² | (1)+(2)+(3)=31.26m² | (1)+(2)+...+(4)=67.13m² | (1)+(2)+...+(7)=192.19m² |
| 小計：A10+A11+A12+A13+A14+A15+A17=315.38m² | | | | | 合計：315.38*1=315.38m² | | |

| A25 | A24 | A23 | A22 | A21 | A20 | A19 | A18 | 防空避難室 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (1)6.10*2.82=17.20 | (1)2.92*4.94=14.42 | (1)3.41*2.82=9.62 | (1)2.92*4.94=14.42 | (1)4.68*2.82=13.20 | (1)3.42*4.94=16.89 | (1)3.71*2.82=10.46 | (1)3.52*4.94=17.39 | (1)66.34*2.80=185.75 |
| (2)2.72*4.94=13.44 | (2)3.41*2.82=9.62 | (2)2.92*4.94=14.42 | (2)4.68*2.82=13.20 | (2)3.42*4.94=16.89 | (2)3.41*2.82=9.62 | (2)3.72*4.94=18.38 | (2)6.10*2.82=17.20 | (2)2.54*5.29=13.44 |
| | | | | | | | | (3)2.54*5.29=13.44 |
| | | | | | | | | |
| (1)+(2)=30.64m² | (1)+(2)=24.04m² | (1)+(2)=24.04m² | (1)+(2)=27.62m² | (1)+(2)=30.09m² | (1)+(2)=26.51m² | (1)+(2)=28.84m² | (1)+(2)=34.59m² | (1)+(2)=212.63m² |
| 小計：A18+A19+A20+A21+A22+A23+A24+A25=226.37m² | | | | | | 合計：226.37*1=226.37m² | | |

地下層總計：217.20+91.25+315.38+226.37=850.20m²




地下一層面積計算圖
SCALE：1/300

圖 10-2　原建築容積檢討圖(地下一層)

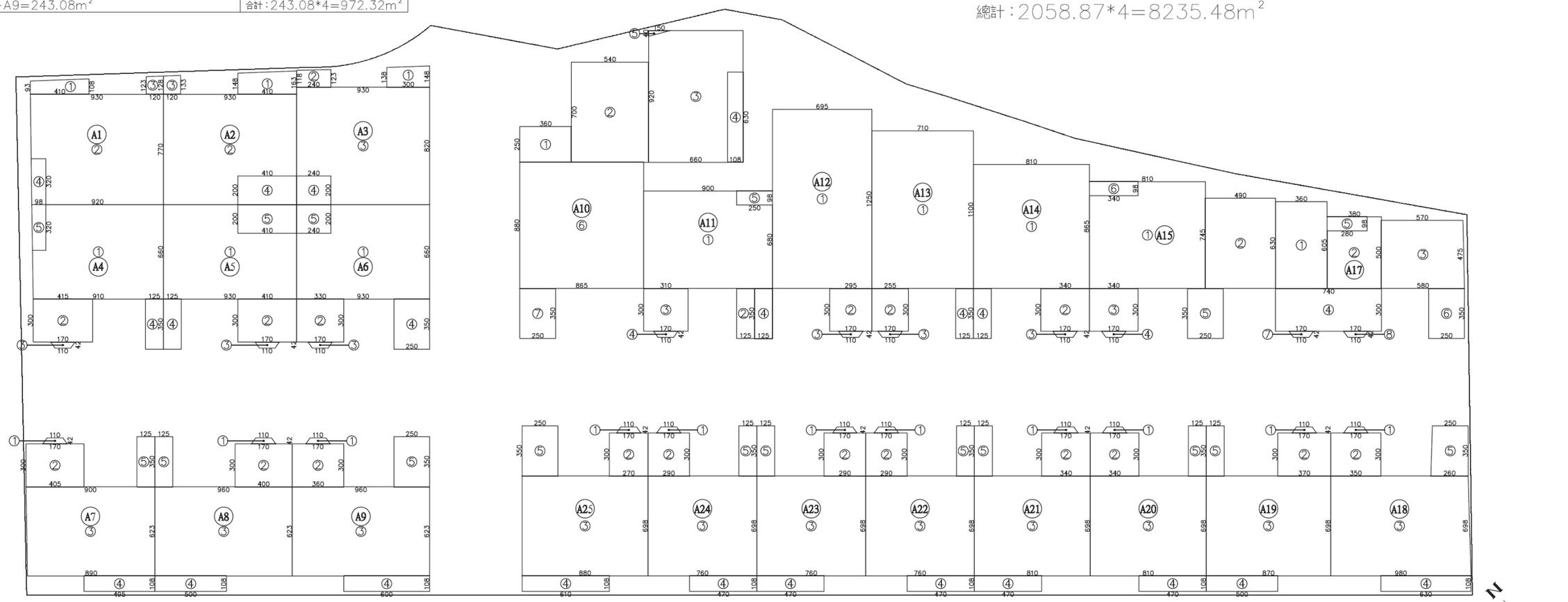
| A1 | A2 | A3 |
|---|---|---|
| (1)(0.93+1.08)*4.10/2=4.12 | (1)(1.48+1.63)*4.10/2=6.38 | (1)(1.38+1.48)*3.00/2=4.29 |
| (2)(9.30+9.20)*7.70/2=71.23 | (2)9.30*7.70=71.61 | (2)(1.63+1.23)*2.40/2=3.43 |
| (3)(1.23+1.28)*1.20/2=1.51 | (3)(1.28+1.33)*1.20/2=1.56 | (3)9.30*8.20=76.26 |
| (4)0.98*3.20=3.14 | (4)4.10*2.00=8.20 | (4)2.40*2.00=4.80 |
| | | |
| (1)+(2)+(3)−(4)=73.72m² | (1)+(2)+(3)−(4)=71.35m² | (1)+(2)+(3)−(4)=79.18m² |
| A4 | A5 | A6 |
| (1)(9.20+9.10)*6.60/2=60.39 | (1)9.30*6.60=61.38 | (1)9.30*6.60=61.38 |
| (2)4.15*3.00=12.45 | (2)4.10*3.00=12.30 | (2)3.30*3.00=9.90 |
| (3)(1.70+1.10)*0.42/2=0.59 | (3)(1.70+1.10)*0.42/2=0.59 | (3)(1.70+1.10)*0.42/2=0.59 |
| (4)1.25*3.50=4.37 | (4)1.25*3.50=4.37 | (4)2.50*3.50=8.75 |
| (5)0.98*3.20=3.13 | (5)4.10*2.00=8.20 | (5)2.40*2.00=4.80 |
| | | |
| (1)+(2)+(3)+(4)−(5)=74.67m² | (1)+(2)+(3)+(4)−(5)=70.44m² | (1)+(2)+(3)+(4)−(5)=75.82m² |
| 小計：A1+A2+A3+A4+A5+A6=445.18m² | | 合計：445.18*4=1780.72m² |

| A7 | A8 | A9 |
|---|---|---|
| (1)(1.70+1.10)*0.42/2=0.59 | (1)(1.70+1.10)*0.42/2=0.59 | (1)(1.70+1.10)*0.42/2=0.59 |
| (2)4.05*3.00=12.15 | (2)4.00*3.00=12.00 | (2)3.60*3.00=10.80 |
| (3)(9.00+8.90)*6.23/2=55.76 | (3)9.00*6.23=56.07 | (3)9.60*6.23=59.81 |
| (4)4.95*1.08=5.35 | (4)5.00*1.08=5.40 | (4)6.00*1.08=6.48 |
| (5)1.25*3.50=4.37 | (5)1.25*3.50=4.37 | (5)2.50*3.50=8.75 |
| | | |
| (1)+(2)+(3)+(4)+(5)=78.22m² | (1)+(2)+(3)+(4)+(5)=78.43m² | (1)+(2)+(3)+(4)+(5)=86.43m² |
| 小計：A7+A8+A9=243.08m² | | 合計：243.08*4=972.32m² |

| A10 | A11 | A12 | A13 | A14 | A15 | A17 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (1)2.50*3.60=9.00 | (1)9.00*6.80=61.20 | (1)6.95*12.50=86.88 | (1)7.10*11.00=78.10 | (1)8.10*8.65=70.07 | (1)8.10*7.45=60.34 | (1)3.60*6.05=21.78 |
| (2)5.40*7.00=37.80 | (2)1.25*3.50=4.37 | (2)2.95*3.00=8.85 | (2)2.55*3.00=7.65 | (2)3.40*3.00=10.20 | (2)4.90*6.30=30.87 | (2)3.80*5.00=19.00 |
| (3)6.60*9.20=60.72 | (3)3.00*3.10=9.30 | (3)(1.10+1.70)*0.42/2=0.59 | (3)(1.10+1.70)*0.42/2=0.59 | (3)(1.10+1.70)*0.42/2=0.59 | (3)3.40*3.00=10.20 | (3)(5.70+5.80)*4.75/2=27.31 |
| (4)6.30*1.08=6.80 | (4)(1.10+1.70)*0.42/2=0.59 | (4)1.25*3.50=4.37 | (4)1.25*3.50=4.37 | (4)1.25*3.50=4.37 | (4)(1.10+1.70)*0.42/2=0.59 | (4)7.40*3.00=22.20 |
| (5)1.50*0.40/2=0.30 | (5)2.50*0.98=2.45 | | | | (5)2.50*3.50=8.75 | (5)2.80*0.98=2.74 |
| (6)8.65*8.80=76.12 | | | | | (6)3.40*0.98=3.33 | (6)2.50*3.50=8.75 |
| (7)2.50*3.50=8.75 | | | | | | (7)(1.10+1.70)*0.42/2=0.59 |
| | | | | | | (8)(1.10+1.70)*0.42/2=0.59 |
| (1)+(2)+(3)−(4)−(5)+(6)+(7)=185.29m² | (1)+(2)+(3)+(4)−(5)=73.01m² | (1)+(2)+(3)+(4)=100.69m² | (1)+(2)+(3)+(4)=90.71m² | (1)+(2)+(3)+(4)=85.23m² | (1)+(2)+...+(5)−(6)=107.42m² | (1)+(2)+...+(4)−(5)+...+(8)=97.17m² |
| 小計：A10+A11+A12+A13+A14+A15+A17=739.52m² | | | | | 合計：739.52*4=2958.08m² | |

| A25 | A24 | A23 | A22 | A21 | A20 | A19 | A18 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (1)(1.10+1.70)*0.42/2=0.59 | (1)(1.10+1.70)*0.42/2=0.59 | (1)(1.10+1.70)*0.42/2=0.59 | (1)(1.10+1.70)*0.42/2=0.59 | (1)(1.10+1.70)*0.42/2=0.59 | (1)(1.10+1.70)*0.42/2=0.59 | (1)(1.10+1.70)*0.42/2=0.59 | (1)(1.10+1.70)*0.42/2=0.59 |
| (2)2.70*3.00=8.10 | (2)2.90*3.00=8.70 | (2)2.90*3.00=8.70 | (2)2.90*3.00=8.70 | (2)3.40*3.00=10.20 | (2)3.40*3.00=10.20 | (2)3.70*3.00=11.10 | (2)3.50*3.00=10.50 |
| (3)8.80*6.98=61.42 | (3)7.60*6.98=53.05 | (3)7.60*6.98=53.05 | (3)7.60*6.98=53.05 | (3)8.10*6.98=56.54 | (3)8.10*6.98=56.54 | (3)8.70*6.98=60.73 | (3)(9.60+9.80)*6.98/2=67.70 |
| (4)6.10*1.08=6.59 | (4)4.70*1.08=5.08 | (4)4.70*1.08=5.08 | (4)4.70*1.08=5.08 | (4)4.70*1.08=5.08 | (4)4.70*1.08=5.08 | (4)5.00*1.08=5.40 | (4)6.30*1.08=6.80 |
| (5)2.50*3.50=8.75 | (5)1.25*3.50=4.37 | (5)1.25*3.50=4.37 | (5)1.25*3.50=4.37 | (5)1.25*3.50=4.37 | (5)1.25*3.50=4.37 | (5)1.25*3.50=4.37 | (5)(2.50+2.60)*3.50/2=8.93 |
| | | | | | | | |
| (1)+(2)+...+(5)=85.45m² | (1)+(2)+...+(5)=71.79m² | (1)+(2)+...+(5)=71.79m² | (1)+(2)+...+(5)=71.79m² | (1)+(2)+...+(5)=76.78m² | (1)+(2)+...+(5)=76.78m² | (1)+(2)+...+(5)=82.19m² | (1)+(2)+...+(5)=94.52m² |
| 小計：A18+A19+A20+A21+A22+A23+A24+A25=631.09m² | | | | | | 合計：631.09*4=2524.36m² | |

二層至五層合計：445.18+243.08+739.52+631.09=2058.87m²
總計：2058.87*4=8235.48m²




二~五層面積計算圖
SCALE：1/300

圖 10-3　原建築容積檢討圖(地上二~五層)

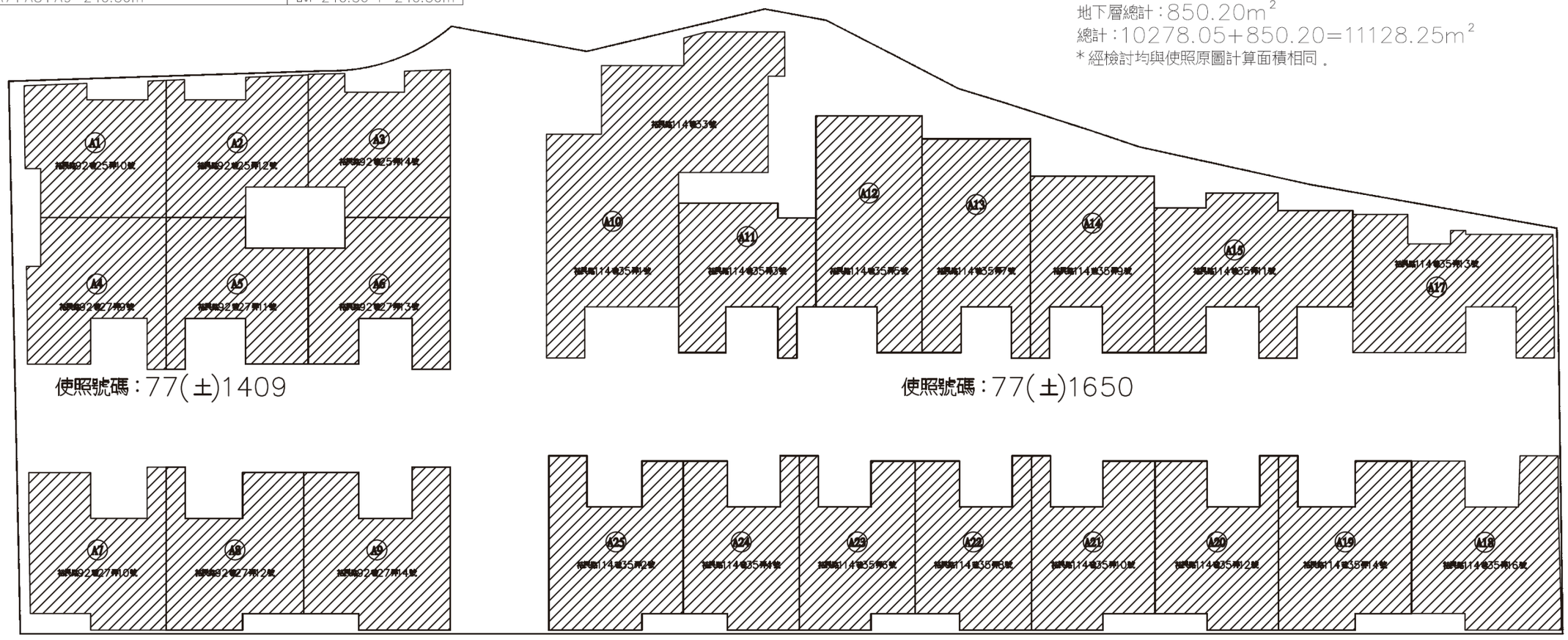
| A1 | A2 | A3 |
|---|---|---|
| (1)(0.93+1.08)*4.10/2=4.12 | (1)(1.48+1.63)*4.10/2=6.38 | (1)(1.38+1.48)*3.00/2=4.29 |
| (2)(9.30+9.20)*7.70/2=71.23 | (2)9.30*7.70=71.61 | (2)(1.63+1.23)*2.40/2=3.43 |
| (3)(1.23+1.28)*1.20/2=1.51 | (3)(1.28+1.33)*1.20/2=1.56 | (3)9.30*8.20=76.26 |
| (4)0.98*3.20=3.14 | (4)4.10*2.0=8.20 | (4)2.40*2.00=4.80 |
| | | |
| (1)+(2)+(3)−(4)=73.72m² | (1)+(2)+(3)−(4)=71.35m² | (1)+(2)+(3)−(4)=79.18m² |
| A4 | A5 | A6 |
| (1)(9.20+9.10)*6.60/2=60.39 | (1)9.30*6.60=61.38 | (1)9.30*6.60=61.38 |
| (2)4.15*3.00=12.45 | (2)4.10*3.00=12.30 | (2)3.30*3.00=9.90 |
| (3)1.25*3.35=4.19 | (3)1.25*3.35=4.19 | (3)2.50*3.35=8.38 |
| (4)0.98*3.20=3.14 | (4)4.10*2.00=8.20 | (4)2.40*2.00=4.80 |
| | | |
| (1)+(2)+(3)−(4)=73.89m² | (1)+(2)+(3)−(4)=69.67m² | (1)+(2)+(3)−(4)=74.86m² |
| 小計：A1+A2+A3+A4+A5+A6=442.67m² | | 合計：442.67*1=442.67m² |

| A7 | A8 | A9 |
|---|---|---|
| (1)4.95*1.08=5.34 | (1)5.00*1.08=5.40 | (1)6.00*1.08=6.48 |
| (2)(9.00+8.90)*6.23/2=55.76 | (2)9.00*6.23=56.07 | (2)9.60*6.23=59.80 |
| (3)4.05*3.00=12.15 | (3)4.00*3.00=12.00 | (3)3.60*3.00=10.80 |
| (4)1.25*3.35=4.19 | (4)1.25*3.35=4.19 | (4)2.50*3.35=8.38 |
| | | |
| (1)+(2)+(3)+(4)=77.44m² | (1)+(2)+(3)+(4)=77.66m² | (1)+(2)+(3)+(4)=85.46m² |
| 小計：A7+A8+A9=240.56m² | | 合計：240.56*1=240.56m² |

| A10 | A11 | A12 | A13 | A14 | A15 | A17 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (1)3.60*2.50=9.00 | (1)9.00*6.80=61.20 | (1)6.95*12.50=86.87 | (1)7.10*11.00=78.10 | (1)8.10*8.65=70.06 | (1)8.10*7.45=60.35 | (1)3.60*6.00=21.60 |
| (2)5.40*7.00=37.80 | (2)1.25*3.35=4.19 | (2)2.95*3.00=8.85 | (2)2.55*3.00=7.65 | (2)3.40*3.00=10.20 | (2)4.90*6.30=30.87 | (2)3.80*5.00=19.00 |
| (3)6.60*9.20=60.72 | (3)3.00*3.10=9.30 | (3)1.25*3.35=4.19 | (3)1.25*3.35=4.19 | (3)1.25*3.35=4.19 | (3)3.40*3.00=10.20 | (3)2.80*0.88=2.46 |
| (4)6.30*1.08=6.80 | (4)2.50*0.98=2.45 | | | | (4)2.50*3.35=8.37 | (4)(5.70+5.80)*4.75/2=27.31 |
| (5)1.50*0.40/2=0.30 | | | | | (5)3.40*0.98=3.33 | (5)7.40*3.00=22.20 |
| (6)8.65*8.80=76.12 | | | | | | (6)2.50*3.35=8.37 |
| (7)2.50*3.35=8.37 | | | | | | |
| | | | | | | |
| (1)+(2)+(3)−(4)−(5)+(6)+(7)=184.91m² | (1)+(2)+(3)−(4)=72.24m² | (1)+(2)+(3)=99.91m² | (1)+(2)+(3)=89.94m² | (1)+(2)+(3)=84.45m² | (1)+(2)+(3)+(4)−(5)=106.83m² | (1)+(2)−(3)+(4)+(5)+(6)=96.58m² |
| 小計：A10+A11+A12+A13+A14+A15+A17=734.86m² | | | | | 合計：734.86*1=734.86m² | |

| A25 | A24 | A23 | A22 | A21 | A20 | A19 | A18 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (1)2.70*3.00=8.10 | (1)2.90*3.00=8.70 | (1)2.90*3.00=8.70 | (1)2.90*3.00=8.70 | (1)3.40*3.00=10.20 | (1)3.40*3.00=10.20 | (1)3.70*3.00=11.10 | (1)3.50*3.00=10.50 |
| (2)8.80*6.98=61.42 | (2)7.60*6.98=53.05 | (2)7.60*6.98=53.05 | (2)7.60*6.98=53.05 | (2)8.10*6.98=56.54 | (2)8.10*6.98=56.54 | (2)8.70*6.98=60.72 | (2)(9.60+9.80)*6.98/2=67.71 |
| (3)6.10*1.08=6.59 | (3)4.70*1.08=5.07 | (3)4.70*1.08=5.07 | (3)4.70*1.08=5.07 | (3)4.70*1.08=5.07 | (3)4.70*1.08=5.07 | (3)5.00*1.08=5.40 | (3)6.30*1.08=6.80 |
| (4)2.50*3.35=8.38 | (4)1.25*3.35=4.19 | (4)1.25*3.35=4.19 | (4)1.25*3.35=4.19 | (4)1.25*3.35=4.19 | (4)1.25*3.35=4.19 | (4)1.25*3.35=4.19 | (2)(2.50+2.60)*3.35/2=8.54 |
| | | | | | | | |
| (1)+(2)+(3)+(4)=84.49m² | (1)+(2)+(3)+(4)=71.01m² | (1)+(2)+(3)+(4)=71.01m² | (1)+(2)+(3)+(4)=71.01m² | (1)+(2)+(3)+(4)=76.00m² | (1)+(2)+(3)+(4)=76.00m² | (1)+(2)+(3)+(4)=81.41m² | (1)+(2)+(3)+(4)=93.55m² |
| 小計：A18+A19+A20+A21+A22+A23+A24+A25=624.48m² | | | | | | 合計：624.48*1=624.48m² | |

一層總計：442.67+240.56+734.86+624.48=2042.57m²
地上層總計：2042.57+8235.48=10278.05m²
地下層總計：850.20m²
總計：10278.05+850.20=11128.25m²
＊經檢討均與使照原圖計算面積相同。




一層面積計算圖
SCALE：1/300

圖 10-4　原建築容積檢討圖(地上一層)

本案地段地號：土城樂利段1008地號
舊有地段地號：土城柑林埤段260－5地號
建照號碼：76－0762
使照號碼：77(±)0688,77(±)0926,77(±)1409,77(±)1650,共四筆
(詳下方圖面標示)

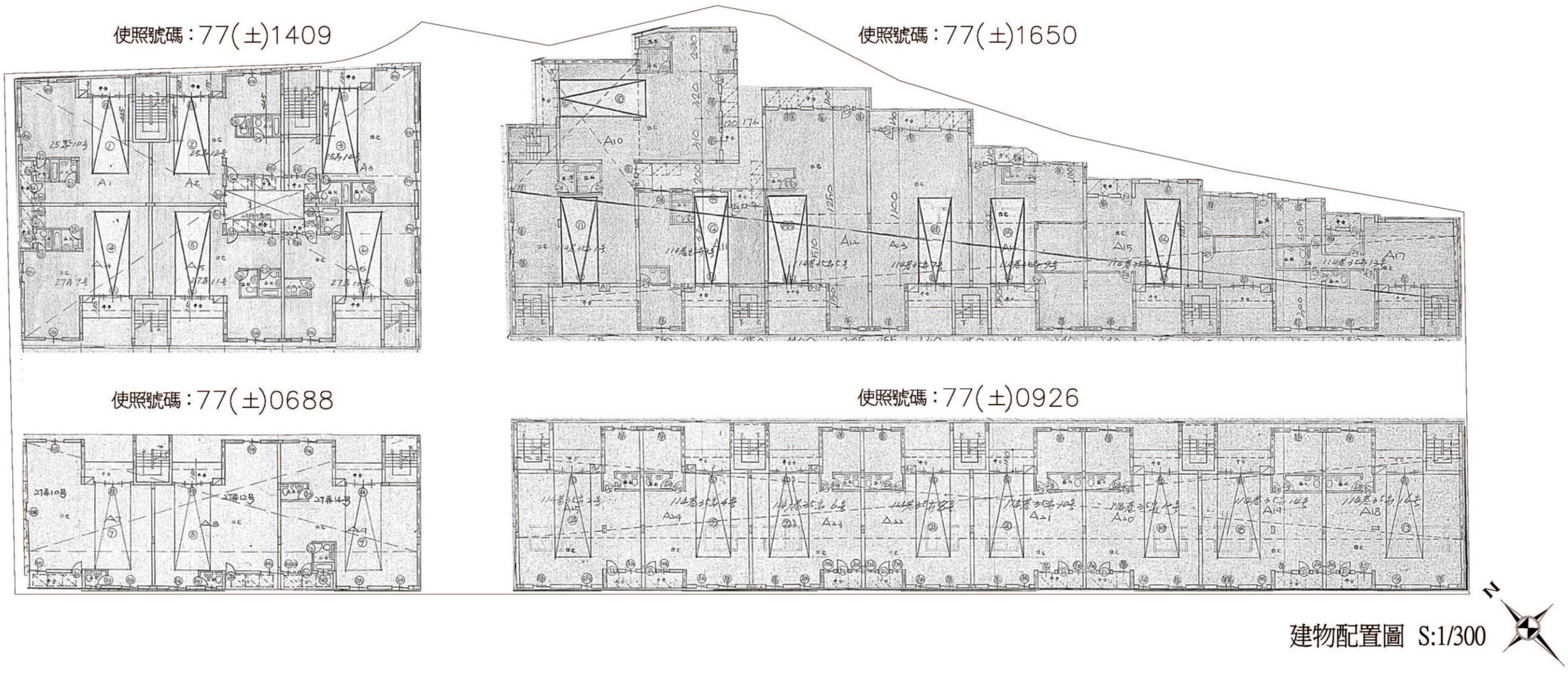



圖 10-5　合法 4 層樓以上建築使用執照套繪圖

# 沿街人行步道(都更獎勵)面積計算圖

**沿街人行步道面積計算(都市更新獎勵) : 1154.92㎡ (獎勵面積)**
依100年8月18日新北市都市更新建築容積獎勵，基準第六條第二項規定檢討:(住宅區a=1.8)。

**都更人行步道容積獎勵說明：**
臨東側裕民路136巷、南側學府路一段270巷所退縮之4-6公尺以上建築部份，面積共641.62㎡ 依臨三條以上道路基地退縮係數1.8計算本項容積獎勵。

**獎勵容積核算：**
4-6公尺人行步道: 641.62㎡× 1.8 = 1,154.92㎡
但考量本項獎勵與其他獎勵項合計後，已超過基準容積之30%，
故本項獎勵申請面積酌減為1,090.64㎡，占基準容積之12.78%。

## 沿街人行步道面積計算(都市更新獎勵)

依100年8月18日新北市都市更新建築容積獎勵，
基準第六條第二項規定檢討:(住宅區a=1.8)。

| 沿街人行步道開放空間(都更) | 面積計算 |
|---|---|
| 圖例 | 1. 6.05x72.95=441.35<br>2. 7.35x26.56=195.22<br>3. 0.38x26.56/2=5.05<br>合計=641.62㎡<br>641.62*1.8=1154.92㎡ |

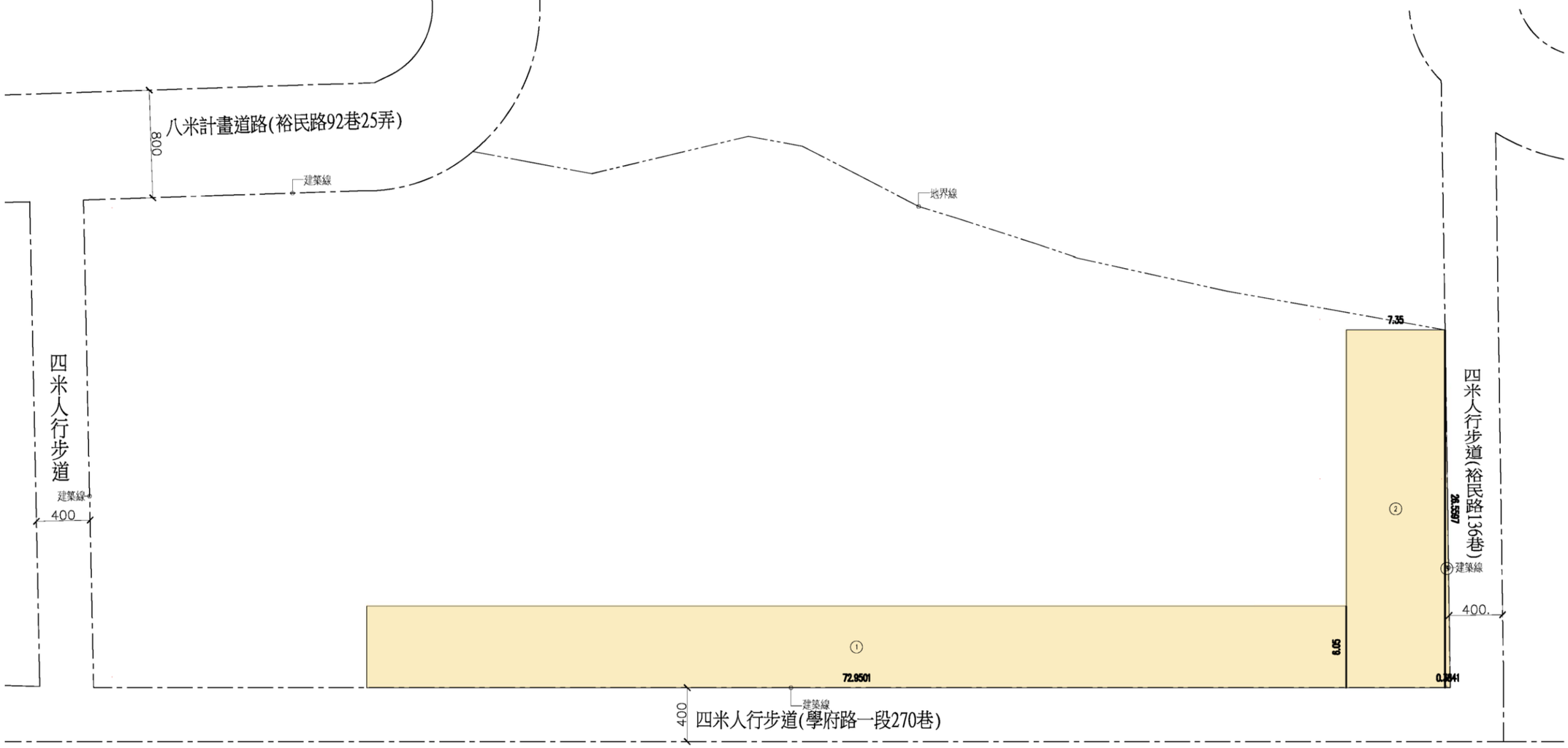



圖 10-6　沿街人行步道面積計算圖

## 環境友善空間面積計算圖

| 圖例 | 面積統計 |
|---|---|
| | 1.人行步道(環境友善空間):459.7㎡<br>2.頂蓋型開放空間(環境友善空間):232.05㎡<br>3.人行步道及廣場(環境友善空間):171.12㎡<br>環境友善空間總面積:459.7㎡+232.05㎡+171.12㎡=862.87㎡ |

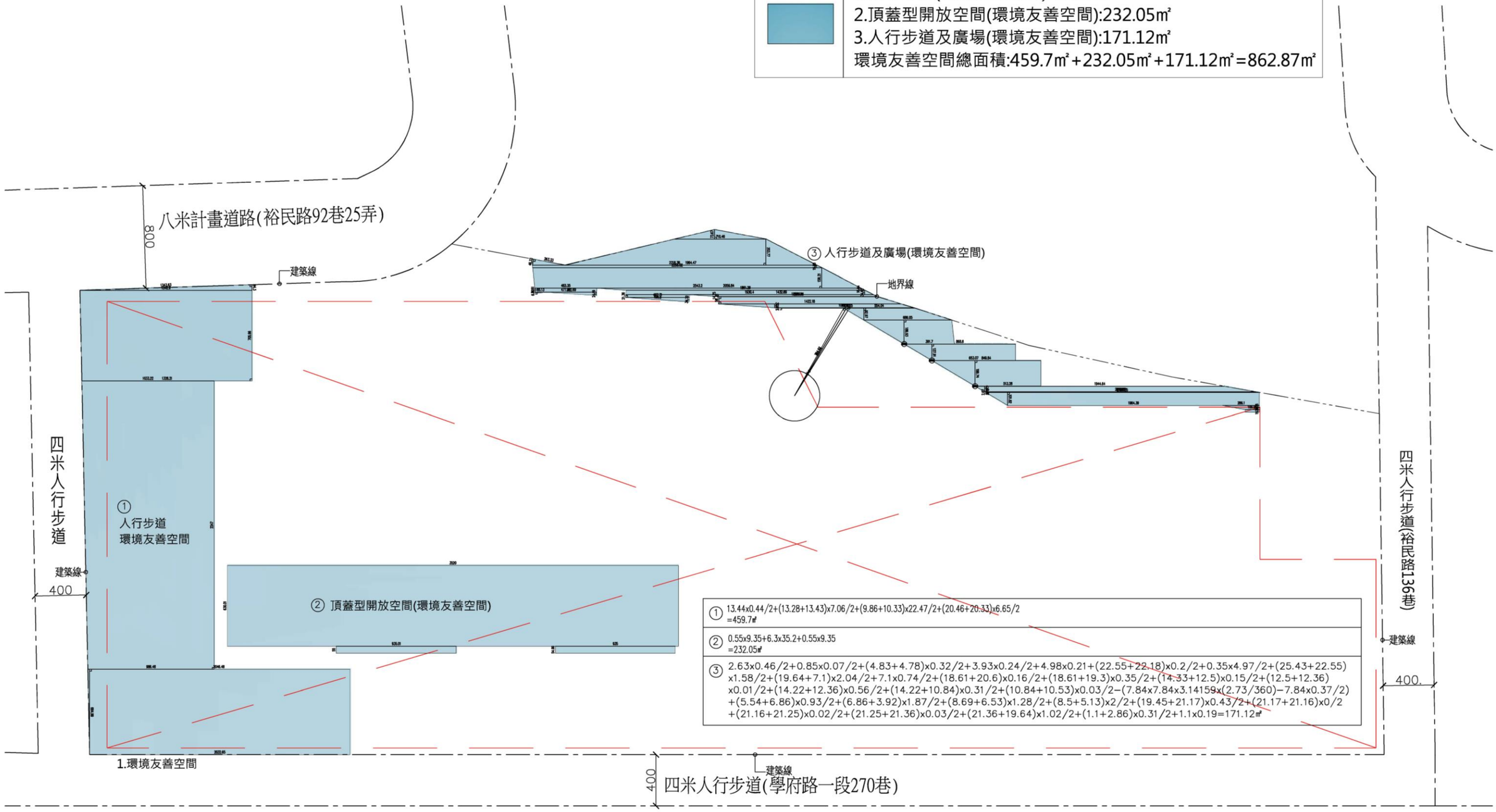



圖 10-7　環境友善空間面積計算圖

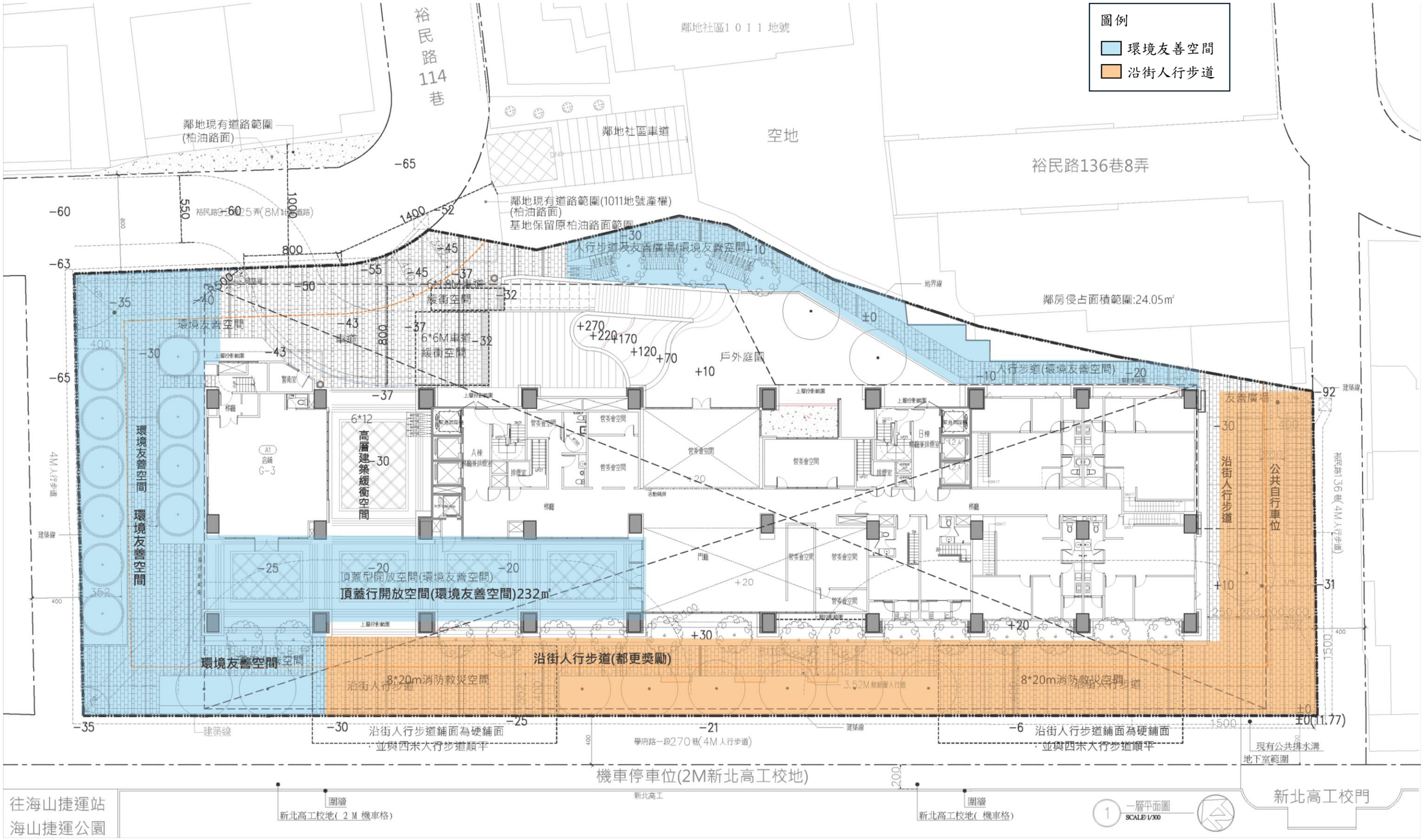



圖 10-8　沿街人行步道與環境友善空間面積套繪一層平面示意圖

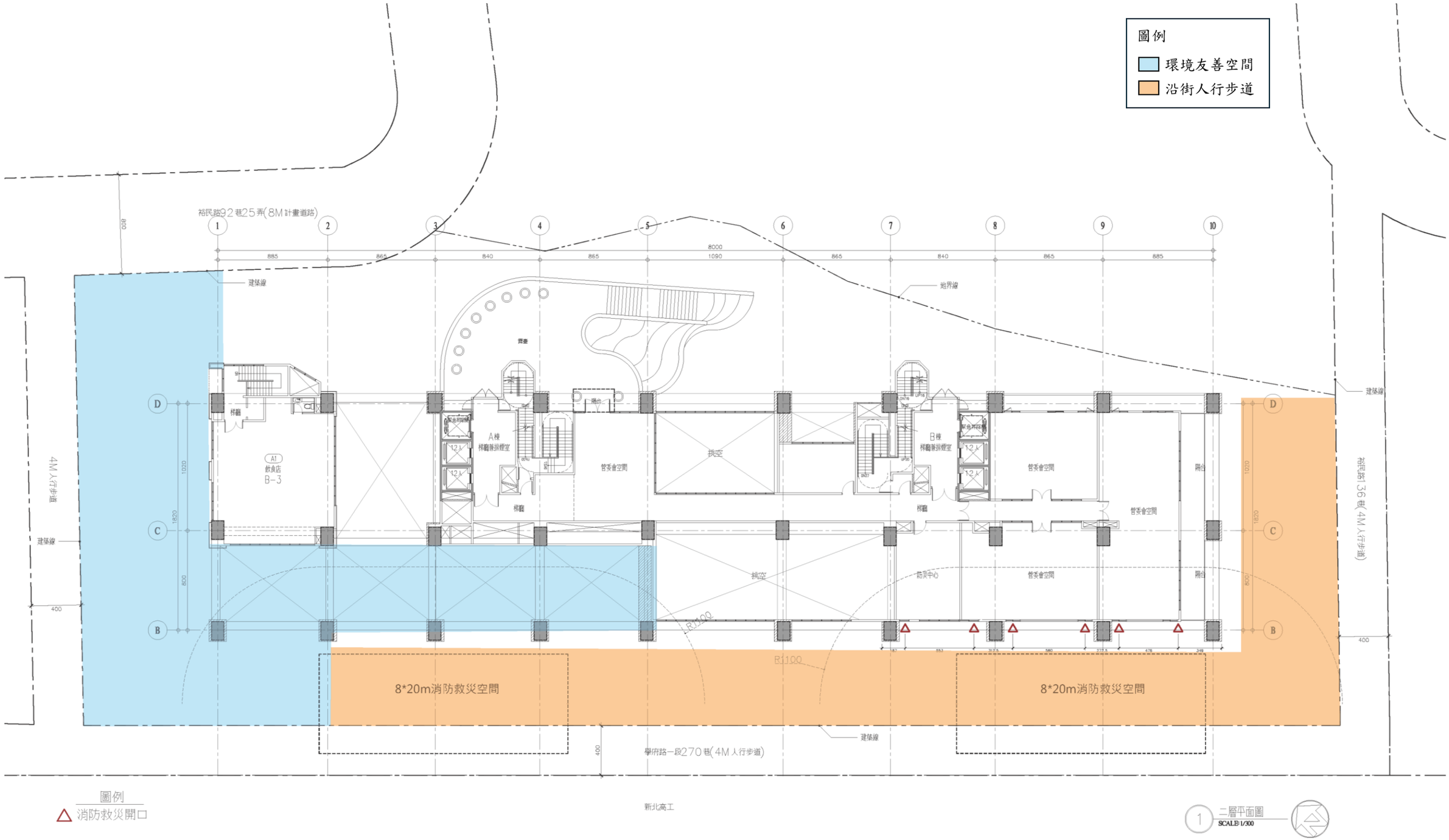



圖 10-9　沿街人行步道與環境友善空間面積套繪二層平面示意圖

**環境友善空間辦理活動注意事項**

**壹、友善空間除平日提供人潮交通動線、散步、休閒、教學用之外另訂立假日及國定例假日可舉辦各類鄰里社區活動，如下:**

(一)　社區戶外藝術表演活動
(二)　社區二手交換市集活動
(三)　社區義賣活動

**貳、空間使用方式、規則及時間限制**

1.辦理活動之單位所提申請須二星期前向本社區管理委員會提出申請，經管會會議通過，辦理公佈活動通告。
2.辦理活動之單位室內外使用時間為週六日10:00～18:00。切勿無故遲到早退，否則一律納入黑名單，扣押保證金。
報到時間：09:00~12:00。請於簽到時一併繳交保證金及當週活動攤位清潔費。

**參、 關於各活動現場展售內容限制**

1. 報名活動內容以陳列美觀為主。
2. 如遇不可抗力之因素如天災、地震等取消活動，將全額退保證金費用。
3.藝術表演內容僅限有教育意義、成長學習為主。
4.二手市集以交換為主，不得銷售新品。

**肆、 關於活動基本設備提供**

1.基本照明電力。
2. 可自備延長線、自用燈具及所需電器。延長線約準備至少2公尺長，燈具類型必須為適用110V之省電燈泡或LED燈，耗電量大之特殊電器使用請事先報備。自用燈具及電器使用總瓦數上限為獨立棚50瓦、一般棚25瓦，切勿超過，以免跳電影響全體創作者權益。
3. 活動結束時請確保無損壞，並依指示放回指定位置。以上若因違規導致器材損毀請負責賠償，並沒收保證金。

**伍、其他相關規定**

1. 為求廣場民眾安全，車輛不得進入廣場。
2. 請創作者務必於晚上19:00以前收拾攤位、歸還器材，否則扣押保證金。
3. 為愛護地球環境，響應節能減碳，請創作者於17:00後再行開燈，請配合切勿在下午時間亮燈。
4. 活動內容全面禁菸，請攤友勿於帳棚下抽菸，並請勿亂丟菸蒂，以共同維持市集清潔。
5.用電規範：所有活動規定僅能使用省電燈泡或LED燈，且總使用瓦數須低於規定標準，鹵素燈 / 白熱燈泡全面禁用。另有特殊高瓦數電器（如吹風機或電磁爐等）需使用者請務必事先報備。凡違反以上規定者，第一次先行勸導改善，第二次再有發現將強制撤攤並永久列入黑名單！
6. 填寫完報名表即表示同意上述規定，請確實遵守規則，以保障自身權益。
7. 違規者一律沒收保證金，並納入黑名單。



環境友善空間位置圖

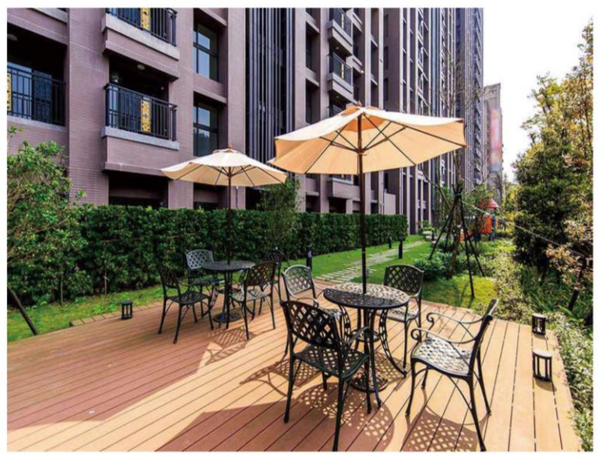
假日(課後)學生成果發表



假日社區二手生活市集




假日活動用休憩座位區



假日戶外藝文音樂會



圖 10-10　環境友善空間使用示意圖

正本

檔　　號：
保存年限：

# 新北市政府　函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號5樓
承辦人：李育儒
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機5797
傳真：(02)29678534
電子信箱：AA6365@ms.ntpc.gov.tw

23663
新北市土城區裕民路92巷27弄10號3樓

受文者：宏福新象華園A區管委會

發文日期：中華民國102年2月27日
發文字號：北府工建字第1021311623號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關　貴委員會申請核定社區內A區（土城區裕民路92巷25弄10、12、14號，裕民路92巷27弄9、10、11、12、13、14號，裕民路114巷33號，裕民路114巷35弄1、3、5、7、9、11、13號，裕民路114巷35弄2、4、6、8、10、12、14、16號。各1~5樓，共計125戶）建物為高氯離子建築物並辦理拆除重建一案，准予備查，復請　查照。

說明：

一、依據宏福新象華園A區管委會101年12月18日宏管（A區）字第101011號函、台灣省結構工程技師公會102年1月24日（102）省結技（九）卿字第4903號函辦理。

二、經查該區建物（土城區裕民路92巷25弄10、12、14號，裕民路92巷27弄9、10、11、12、13、14號，裕民路114巷33號，裕民路114巷35弄1、3、5、7、9、11、13號，裕民路114巷35弄2、4、6、8、10、12、14、16號。各1~5樓，共計125戶）業經本府認可之專業鑑定機構（台灣省結構工程技師公會）於86年11月17日鑑定及101年12月12日補充14戶之鑑定資料，其氯離子含量超過設計環境條件下之國家標準值，符合89年3月28日公佈實施之「臺北縣高氯離子混凝土建築物之善後處理要點」規定，認定需拆除重建。

第1頁　共2頁

正本：宏福新象華園A區管委會
副本：臺灣省土木技師公會、臺灣省結構工程技師公會、臺北市土木技師公會、財團法人臺灣營建研究院、中華民國建築技術學會、臺北市結構工程工業技師公會、財團法人中華營建基金會、財團法人中華建築基金會、中華綠建築暨景觀環境學會、社團法人新北市土木技師公會、國立交通大學土木工程學系、新北市建築師公會、新北市政府工務局使用管理科、新北市政府工務局建照科

市長 朱立倫

本案依分層負責規定授權工務局局長決行

第2頁　共2頁

房屋高氯離子含量建築物結構安全鑑定報告書詳附錄十

圖 10-11　高氯離子混凝土建築物證明文件

# 拾壹、重建區段之土地使用計畫

## 一、現有巷道廢止或改道計畫

依「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」第 8 點規定，以都市更新辦理地區內之巷道，其開發計畫已登載辦理改道或廢止，並經各主管機關審查通過實施者，免依本要點辦理巷道廢止或改道。

本更新單元包含裕民路 92 巷 27 弄、裕民路 114 巷及裕民路 114 巷 35 弄之現有巷道，符合「新北市都市更新審議原則」(民國 102 年 3 月 14 日修正發布)附表一第十三點(二)5.「其他廢改道後對於周邊通行影響輕微經本會同意廢改道者」規定，後續於事業計畫經都市更新審議委員會審議通過後予以廢止。

## 二、都市計畫土地使用強度

本更新單元重建區段包含第二種住宅區，面積為 3,555.83 ㎡，建蔽率 60%，容積率 240%，合計基準容積為 8,533.99 ㎡。

## 三、申請容積獎勵後土地使用強度

本更新單元申請都市更新容積獎勵為基準容積之 30.00%，獎勵容積樓地板面積為 2,560.19 ㎡；原建築容積為 10,278.05 ㎡(地上層)、850.20 ㎡(地下層)；高氯離子混凝土建築物獎勵容積為 3,083.41 ㎡(地上層)、255.06 ㎡(地下層)；辦理容積移轉為基準容積之 36%，移入容積樓地板面積為 3,072.24 ㎡。

(一) 總計獎勵後總允建建築容積(地上層)為 18,993.89 ㎡。

(二) 獎勵後允建容積率為 18,993.89／3,555.83＝534.16%。

(三) 更新單元預計戶數為住宅 259 戶；店鋪 1 戶，共 260 戶。

(四) 容納人口數以民國 102 年土城區平均戶量 2.82(人/戶)估計，預估更新後計畫容納人口數為 734 人。

## 四、建築興建計畫

(一) 建築計畫

本案預計興建地上 22 層樓(含 22 層樓夾層)之集合住宅，RC 構造，戶數共為 260 戶(含 1 戶店面)(詳表 11-1)，地下室開挖至地下 5 層。

另有關本案地上層之 3FA1、3FA3、3FA5、3FA6、3FA8、3FB1、3FB3、3FB5、3FB6、3FB8、15FA10、15FA12、15FB10、15FB12、22FA16、22FA18、22FB16、22FB18 之露臺及 22FA16、22FA18、22FB16、22FB18 之夾層露臺，由該戶約定專用，其使用、收益、處分之權利，應符合政府相關法令之規定權，並負管理維護之責。

(二) 相關建築法規檢討

1. 允許使用強度

(1)允建建築面積：3,555.83*60% = 2,133.50 ㎡

(2)法定容積：3,555.83*240% = 8,533.99 ㎡

(3)原建築容積：10,278.05 ㎡(地上層)、850.20 ㎡(地下層)

(3)申請都市更新獎勵面積(30.00%)：2,560.19 ㎡

(4)高氯離子混凝土建築物獎勵容積(原建築容積 30%)：3,083.41 ㎡(地上層)、255.06 ㎡(地下層)

(5)容積移轉移入面積(36%)：3,072.24 ㎡

(6)允建容積：10,278.05 + 2,560.19 + 3,083.41 +3,072.24 = 18,993.89 ㎡

(7)允建容積(含地下層)：10,278.05 + 850.20 + 2,560.19 + 3,083.41 + 255.06 + 3,072.24 = 20,099.15 ㎡

2.容積總樓地板面積(詳圖 11-6～圖 11-51)

(1)地下一層至地下五層：樓地板面積-停車空間，共計 403.25 ㎡。

(2)地上一層：樓地板面積-梯廳-機電設備面積-公共服務空間-車道，共計 816.92 ㎡。

(3)地上二層：樓地板面積-梯廳-機電設備面積-管委會使用空間，共計 144.10 ㎡

(4)地上三層：樓地板面積-梯廳-機電設備面積，共計 985.24 ㎡

(5)地上四層：樓地板面積-梯廳-機電設備面積，共計 979.93 ㎡

(6)地上五層：樓地板面積-梯廳-機電設備面積，共計 980.77 ㎡

(7)地上六層：樓地板面積-梯廳-機電設備面積，共計 981.61 ㎡

(8)地上七層：樓地板面積-梯廳-機電設備面積，共計 981.61 ㎡

(9)地上八層：樓地板面積-梯廳-機電設備面積，共計 979.94 ㎡

(10)地上九層：樓地板面積-梯廳-機電設備面積，共計 981.61 ㎡

(11)地上十層：樓地板面積-梯廳-機電設備面積，共計 980.76 ㎡

(12)地上十一層：樓地板面積-梯廳-機電設備面積，共計 979.93 ㎡

(13)地上十二層：樓地板面積-梯廳-機電設備面積，共計 981.61 ㎡

(14)地上十三層：樓地板面積-梯廳-機電設備面積，共計 980.76 ㎡

(11)地上十四層：樓地板面積-梯廳-機電設備面積，共計 980.77 ㎡

(12)地上十五層至二一層：樓地板面積-梯廳-機電設備面積，共計 786.42*7=5,504.94 ㎡

(13)地上二十二層(含夾層)：樓地板面積-梯廳-機電設備面積，共計 673.06 ㎡

(14)總容積樓地板面積：

= 403.25 + 816.92 + 144.10 + 985.24 + 979.93 + 980.77 + 981.61 + 981.61 + 979.94 + 981.61 + 980.76 + 979.93 + 981.61 + 980.76 + 980.77 + 5,504.94 + 673.06 = 19,316.81 ㎡

3.都市更新條例檢討

都市更新條例第六十一條之一，都市更新案實施者申請建造執照，其法規之適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬定都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之，本案都市更新事業計畫報核日為**民國 102 年 11 月 29 日**。

4.建蔽率檢討(詳圖 11-2)

依「變更土城都市計畫(第二次通盤檢討) 土地使用分區管制要點」第二種住宅區建蔽率 60%，本案實設建蔽率 45.95%，符合規定。

5.建築物高度限制(詳圖 11-3)

(1)依建築技術規則設計施工編第 164 條：

建築物以三．六比一之斜率，依垂直建築線方向投影於面前道路之陰影面積，不得超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積之半，且其陰影最大不得超過面前道路對側境界線；建築基地臨接面前道路之對側有永久性空地，其陰影面積得加倍計算。

(2)依建築技術規則設計施工編第 229 條：

高層建築物應自建築線及地界線依落物曲線距離退縮建築。但建築物高度在五十公尺以下部分得免退縮。

6.冬至日照檢討(詳圖 11-4)

依「建築技術規則-建築設計施工篇」(民國 102 年 11 月 28 日增訂發布)第 23 條規定，住宅區之建築物在冬至日所造成之日照陰影，應使鄰近基地有一小時以上之有效日照，本案符合規定。

7.地下室開挖率(詳圖 11-5)

依據「新北市都市設計審議原則」(民國 102 年 10 月 15 日修正發布)第六項第五點開挖率：除該計畫區土地使用分區管制要點或其他法令另有規定外，原則以法定建蔽率(60%)加 10%計算。

地下室開挖率依相關法規檢討：2,485.97 ㎡ / 3,555.83＝69.91%，符合規定。

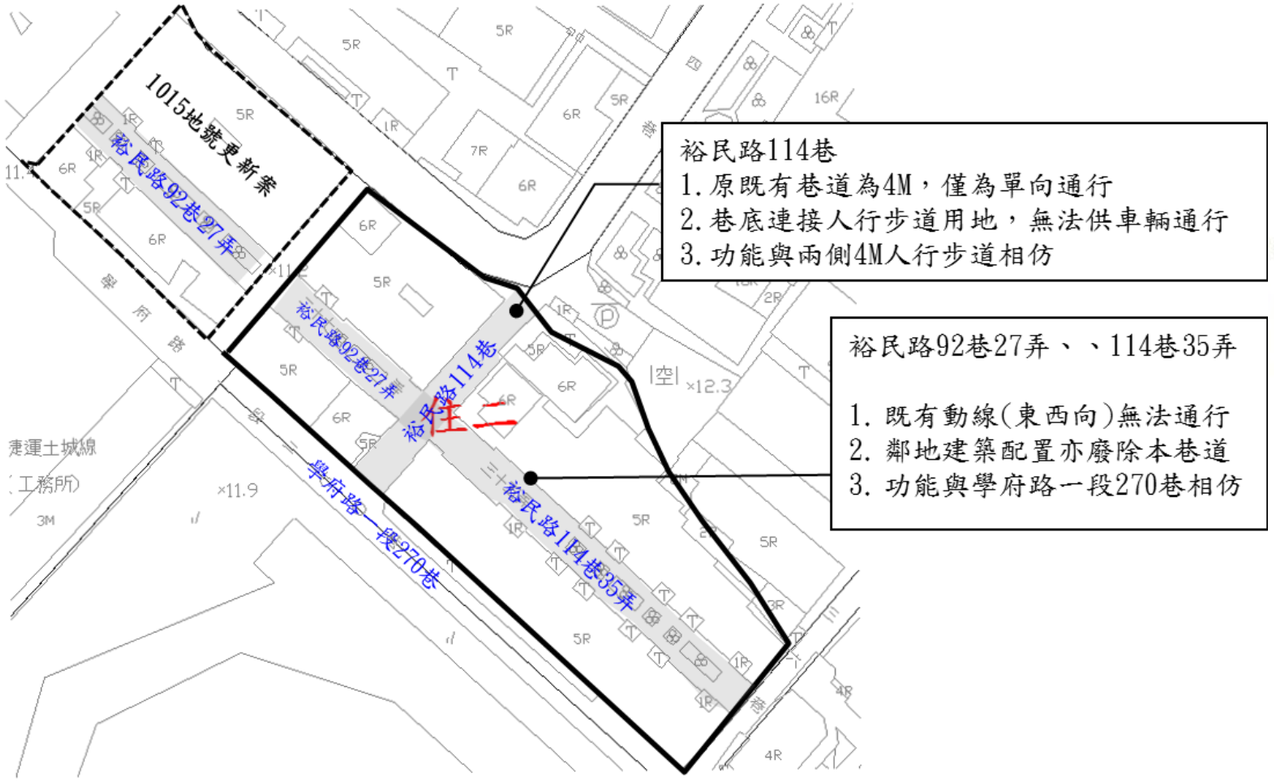
8.停車位檢討

(1)機車停車位

依「新北市都市設計審議原則」(民國 102 年 10 月 15 日修正發布)-三、交通運輸系統配置事項第(一)、(四)項停車數量及配置等規定，設置 262 部機車位 ≧ 法定 260 部機車位，本案符合規定。

(2)汽車停車位

依「新北市都市設計審議原則」(民國 102 年 10 月 15 日修正發布)-三、交通運輸系統配置事項第(一)、(四)項停車數量及配置等規定檢討，設置 234 部汽車位 ≧ 法定 221 部汽車位，本案符合規定。



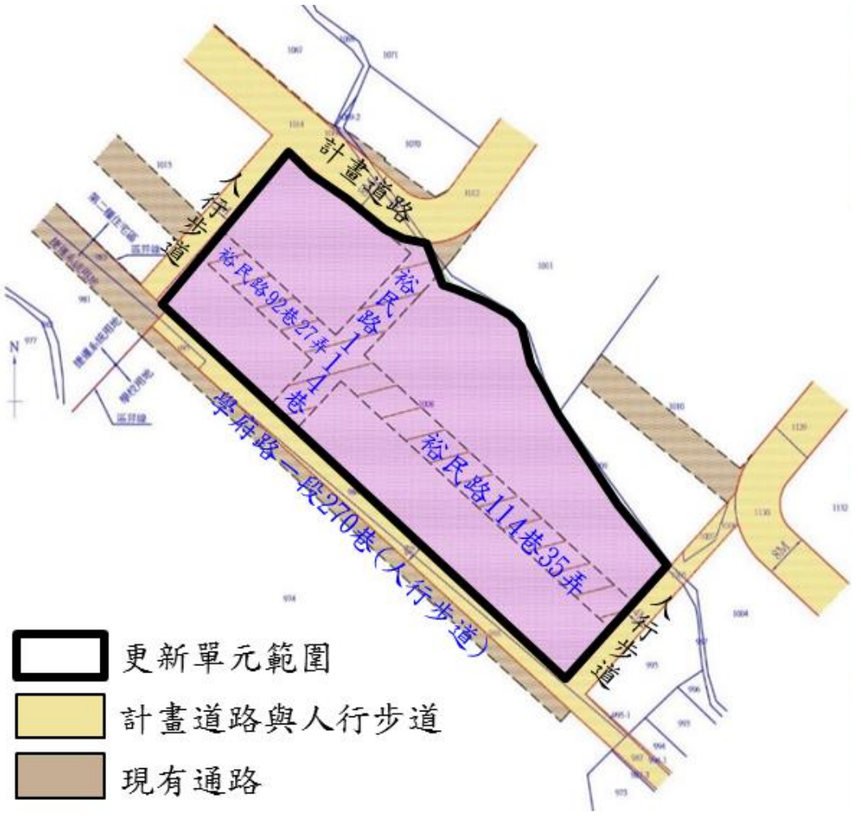




圖 11-1　現有巷道廢止檢討說明圖

本案實設建蔽率:1633.76/3555.83=45.95% <60%(法定建蔽率)... ok

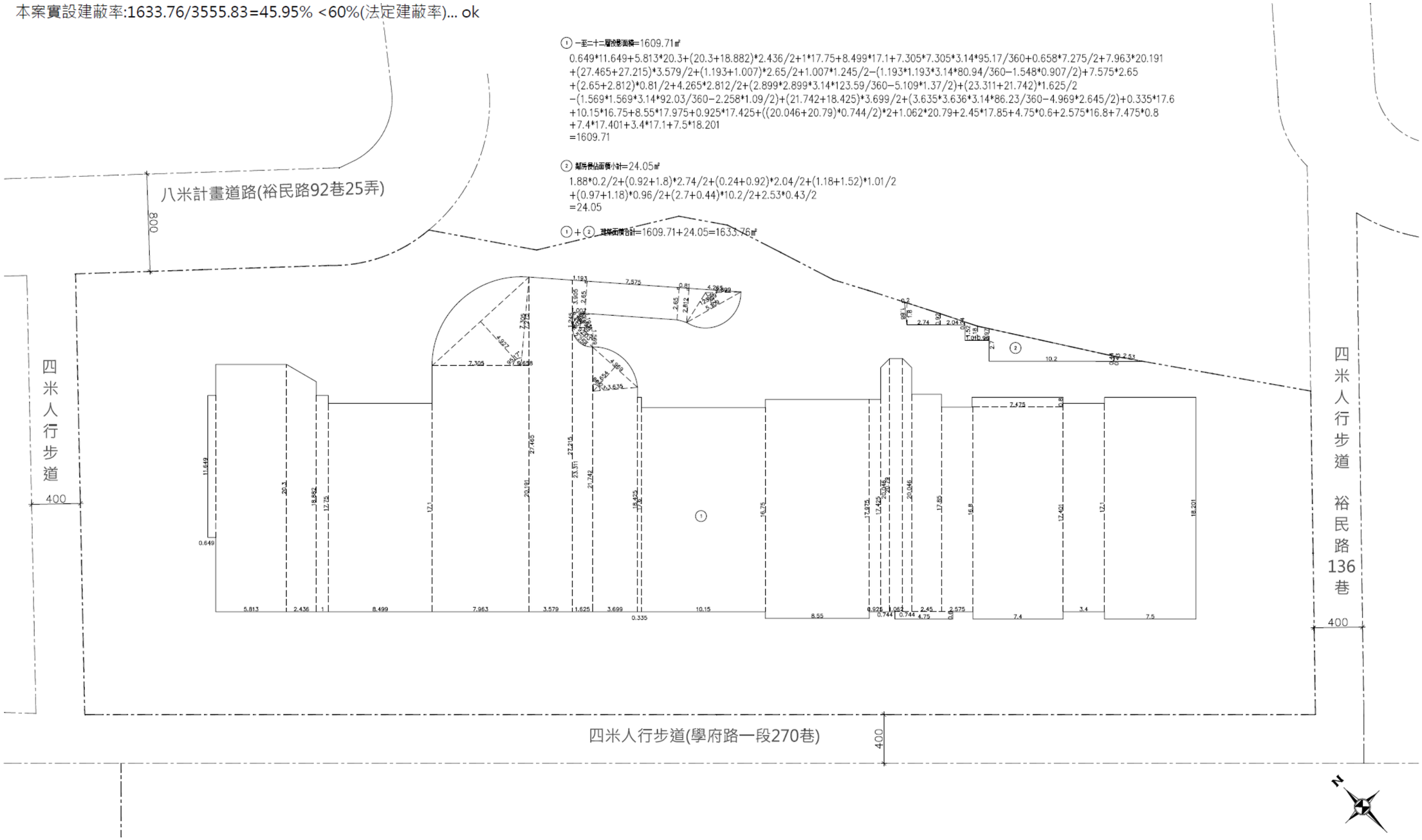



圖 11-2　建蔽率檢討圖(1/300)

**建築物高度及道路陰影1:3.6檢討依技規#164規定:**

As<L*Sw/2 且H<3.6(Sw+D)As=87.2,2<(20.79+6)*8/2=107.15m2...ok

H1=71.40<3.6*(8+19.92)=100.51...OK
H2=71.40<3.6*(8+13.13)=76.06...OK
H3=71.40<3.6*(8+12.47)=73.69...OK
H4=74.40<3.6*(8+15.42)=84.31...OK
H5=68.40<3.6*(8+11.26)=69.33...OK
H6=46.00<3.6*(8+11.01)=68.43...OK

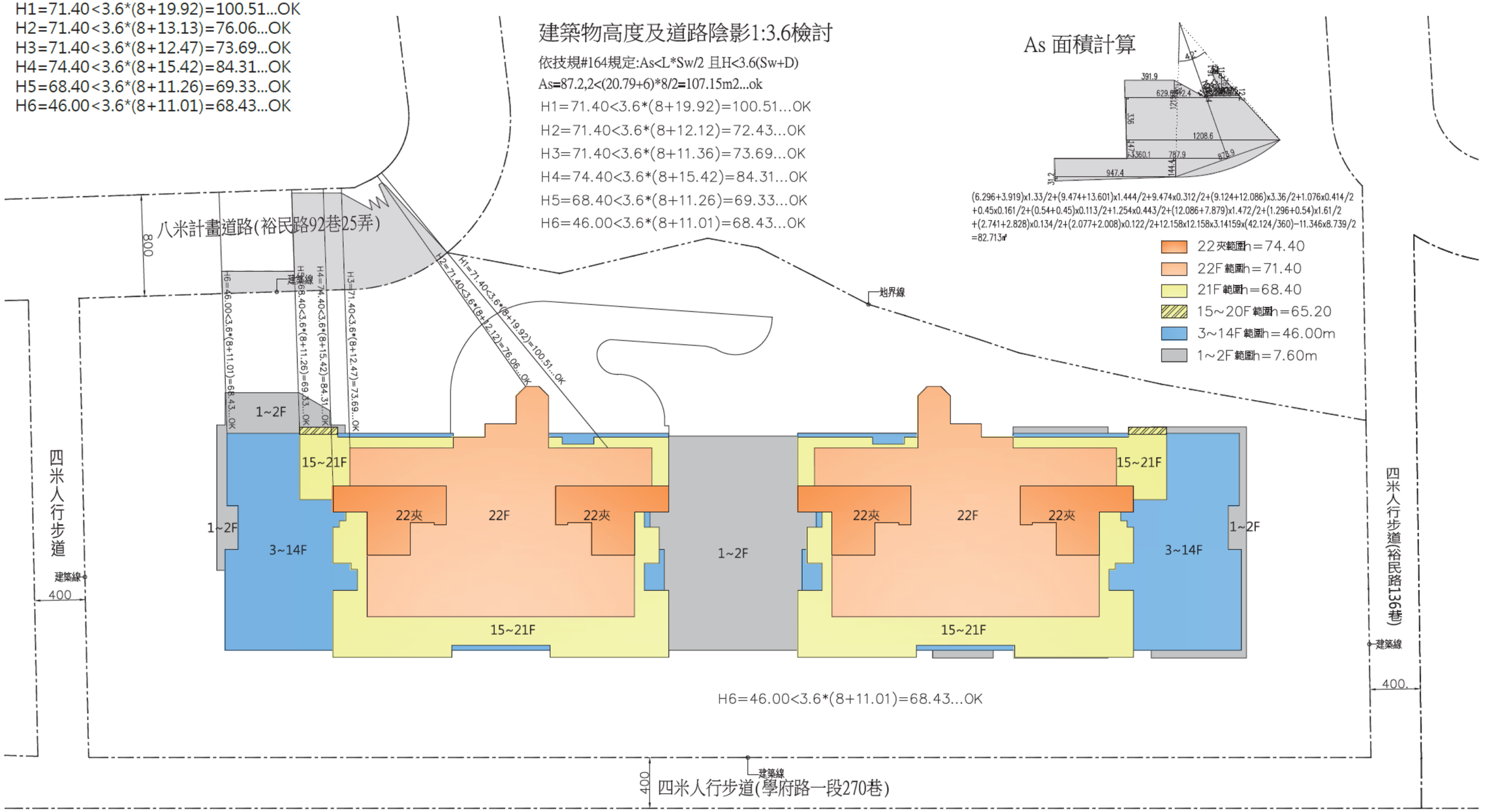



圖 11-3　建築物高度限制及面前道路陰影檢討圖

新北高工

**依據建築技術規則第23條第2項檢討:**

建築物高度超過21公尺及7層樓，在冬至日所造成之日照陰影，應使鄰近基地有一小時以上之有效日照。

本案為住宅區，且建築物高度=74.40m>21m經檢討本案冬至日照陰影皆在基地內，因此鄰近基地，
均有一小時以上之有效日...ok

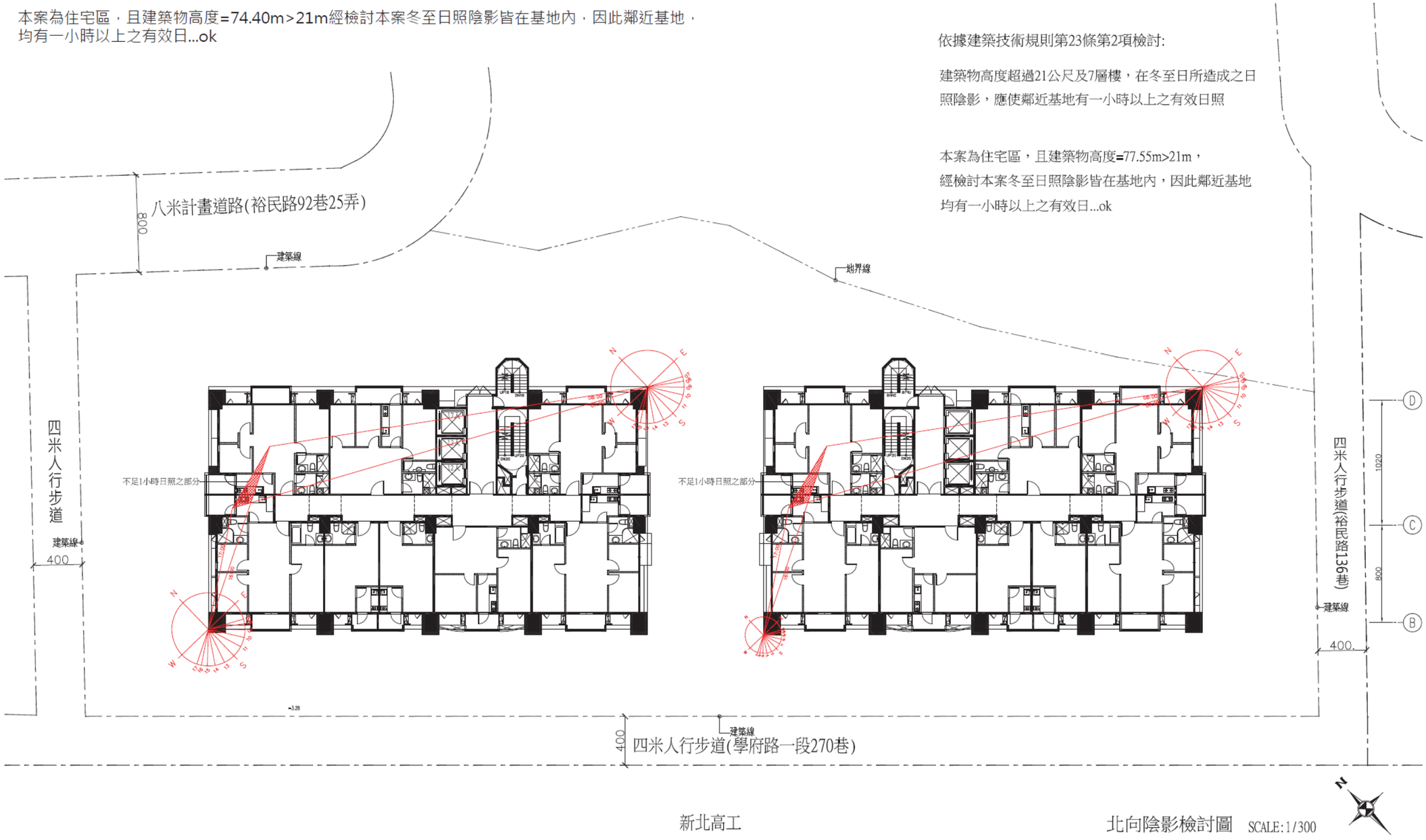



圖 11-4　冬至日照檢討圖

# 開挖率檢討圖

法規檢討：

一、經查本更新單元位於土城區，適用民國82年發布實施之「變更土城都市計畫(第二次通盤檢討)」案範圍，依據其土地使用分區管制內並無地下室開挖率限制規定。

二、依據內政部營建署所頒佈之「建築技術規則施工編第230條」高層建築物明訂之地下各層最大樓地板面積計算:

A0≦(1+Q)A/2

A0:地下各層最大樓地板面積

A :建築基地面積

Q :該基地最大建蔽率

本案法定建蔽率:60%

本案開挖率: (1+0.6)A/2= 80%

三、依「新北市都市設計審議原則」檢討開挖率應為70%

**檢討開挖率:**

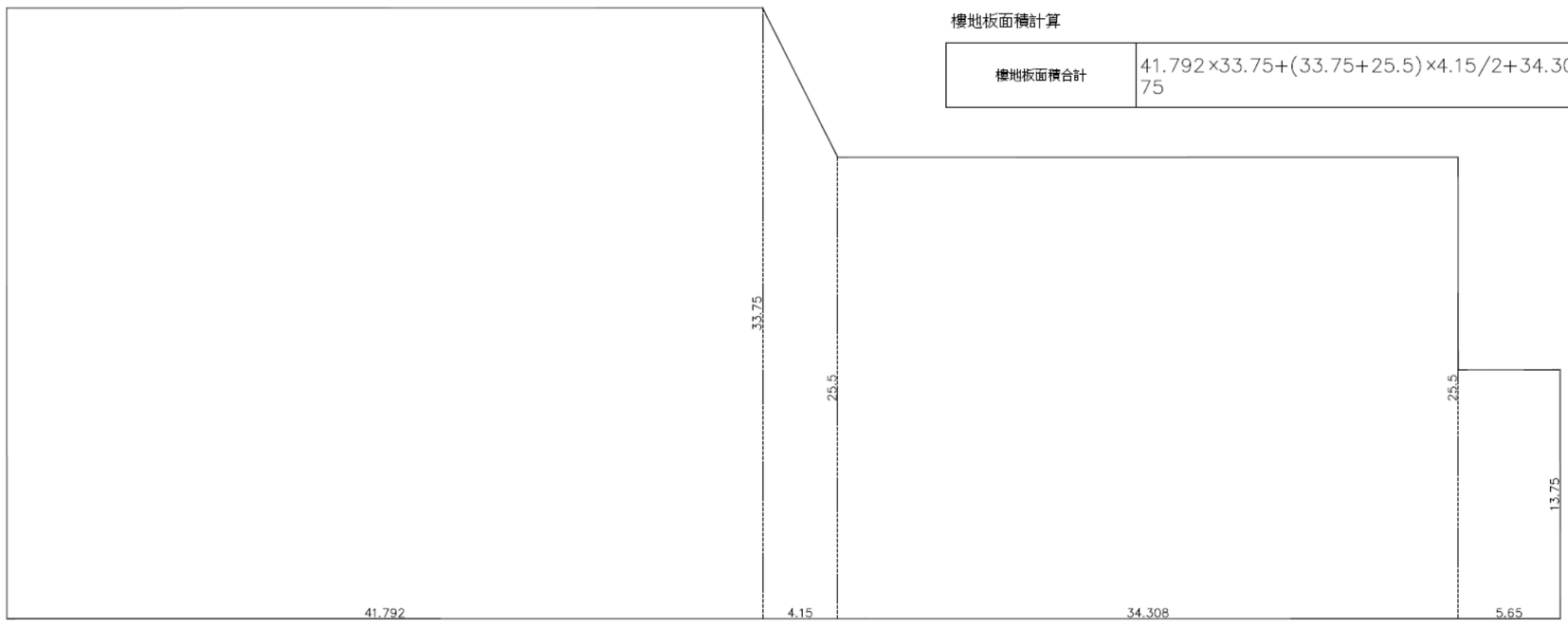
本案開挖率依照建築技術規則高層建築物檢討地下開挖率符合規定

(2485.97/3555.83)*100%=69.91%<70%(法定開挖率) ... ok

一、面積計算

樓地板面積計算

| | |
|---|---|
| 樓地板面積合計 | 41.792×33.75+(33.75+25.5)×4.15/2+34.308×25.5+5.65×13.75 ＝2485.97 ㎡ |




地下五層面積計算圖 SCALE:1/300

圖 11-5　開挖率檢討圖

# 表 11-1　建築面積計算

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 基地概要 | 工程名稱 | | | | |
| | 基地位置 | 新北市土城區 樂利段 1008地號 1筆土地 | | | |
| | 基地面積 | 謄本面積 | 住二 | 3555.83 ㎡ | |
| | | 實測面積 | 住二 | 3555.83 ㎡ ≧ 謄本面積3555.83㎡，取基地面積為3555.83㎡ | |
| | | 合計 | (B)+(C)+(D)+(E)+(F) | 3555.83 ㎡ | |
| | | 騎樓地面積 | (B)+(C) | 0.00 ㎡ | |
| | | 其他面積 | (D) | 3555.83 ㎡ | |
| | | 保留地面積 | (E) | 0.00 ㎡ | |
| | | 退縮地面積 | (F) | 0.00 ㎡ | |
| | 建築面積 | 法定建蔽率 | 60% | | |
| | | 法定建築面積 | 3555.83 × 60% = 2133.50 ㎡ | | |
| | | 法定空地面積 | 3555.83 - 2133.5 = 1422.33 ㎡ | | |
| | 基準容積 | 法定容積率 | 240% | | |
| | | 基準容積<br>樓地板面積 | 3555.83 × 240% = 8533.99 ㎡ | | |
| | 獎勵容積 | 原容獎勵 | 地下層 | 8533.99 × 9.96% = 850.20 ㎡ | |
| | | | 地上層 | 8533.99 × 120.44% = 10278.05 ㎡ | |
| | | 高氯離子重建 | 地下層 | 850.2×30% = 255.06 ㎡ | |
| | | | 地上層 | 10278.05×30% = 3083.41 ㎡ | |
| | | 都更獎勵 | 8533.99 × 30% = 2560.19 ㎡ | | |
| | | 合計 | = 17026.91 ㎡ | | |
| | 容積移轉 | 8533.99 × 36% = 3072.24 ㎡ | | | |
| | 允建容積 | 地下層 | 850.2+255.06 = 1105.26 ㎡ | | |
| | | 地上層 | 10278.05+3083.41+2560.19+3072.24 = 18993.89 ㎡ | | |
| | | 允建容積率 | 18993.89 / 3555.83 ×100% = 534.16% | | |
| 建築概要 | 設計建築面積 | 騎樓 | 0.00 ㎡ | | |
| | | 鄰房侵佔 | 24.05 ㎡ | | |
| | | 其他 | 1609.71 ㎡ | | |
| | | 合計 | 1633.76 ㎡ | | |
| | 總樓地板面積 | 37031.59 ㎡ | | | |
| | 設計建蔽率 | 1633.76 / 3555.83 × 100% = 45.95% | | ≦ 60%...ok! | |
| | 空地比 | 18977.12 / (3555.83-1609.71) = 9.75 | | < 15...ok! | |
| | 設計總容積<br>樓地板面積 | 地下層 | 403.25 ㎡ | ≦ 1105.26 ㎡...ok! | |
| | | 地上層 | 18913.56+63.56 = 18977.12 ㎡ | ≦ 18993.89 ㎡...ok! | |
| | 設計容積率 | 18977.12 / 3555.83 × 100% = 533.69% | | ≦ 534.16%...ok! | |
| | 工程造價 | 開挖深度 | = 20.00 ㎡ | | |
| | | 開挖土方 | 2485.97 × 20 = 49719.40 m³ | | |
| | | 土方 | 49719.40 m³ × 150 元/m³ = 7,457,910 元 | | |
| | | 陽台 | 1789.26 ㎡ × 0 元/㎡ = 0 元 | | |
| | | 樓地板 | 37031.59 ㎡ × 16170 元/㎡ = 598,800,810 元 | | |
| | | 合計 | 7457910+0+598800810 = 606,258,720 元 | | |
| | 法定防空避難室面積 | 1609.71 ㎡ | | | |
| | 層棟戶數 | 1幢1棟 地上22層 地下5層 260戶 | | | |

表 11-2　建築面積計算(續)

| | 樓層別 | 樓地板面積 | 技規162條2款空間面積 | 停車空間面積 | 容積樓地板面積 | 陽台面積 | 戶數 | 樓層高度 | 使用用途 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 樓地板面積 | 筏基 | - | | | | | | 3.70 m | |
| | B5F | 2485.97 ㎡ | | 2485.97 ㎡ | | | | 3.20 m | 停車空間 |
| | B4F | 2485.97 ㎡ | | 2485.97 ㎡ | | | | 3.20 m | 停車空間 |
| | B3F | 2485.97 ㎡ | | 2485.97 ㎡ | | | | 3.20 m | 停車空間 |
| | B2F | 2485.97 ㎡ | | 2485.97 ㎡ | | | | 3.20 m | 停車空間兼防空避難室 |
| | B1F | 2485.97 ㎡ | 0.00 ㎡ | 2082.72 ㎡ | 403.25 ㎡ | | | 3.50 m | 停車空間 |
| | 地下層小計 | **12429.85 ㎡** | **0.00 ㎡** | 12026.60 ㎡ | **403.25 ㎡** | | **0.00 ㎡** | **20.00 m** | |
| | 1F | 1544.99 ㎡ | 296.54 ㎡ | 157.39 ㎡ | 816.92 ㎡ | 76.92 ㎡ | 7 戶 | 台度0.20 m<br>4.20 m | 店鋪、集合住宅 |
| | 2F | 771.54 ㎡ | 551.18 ㎡ | | 144.10 ㎡ | 39.47 ㎡ | 0 戶 | 3.20 m | 飲食店、集合住宅 |
| | 3F | 1185.94 ㎡ | 118.58 ㎡ | | 985.24 ㎡ | 95.77 ㎡ | 16 戶 | 3.20 m | 集合住宅 |
| | 4F | 1179.68 ㎡ | 118.58 ㎡ | | 979.93 ㎡ | 95.78 ㎡ | 16 戶 | 3.20 m | 集合住宅 |
| | 5F | 1180.67 ㎡ | 118.58 ㎡ | | 980.77 ㎡ | 95.78 ㎡ | 15 戶 | 3.20 m | 集合住宅 |
| | 6F | 1181.66 ㎡ | 118.58 ㎡ | | 981.61 ㎡ | 95.78 ㎡ | 14 戶 | 3.20 m | 集合住宅 |
| | 7F | 1181.66 ㎡ | 118.58 ㎡ | | 981.61 ㎡ | 95.78 ㎡ | 14 戶 | 3.20 m | 集合住宅 |
| | 8F | 1179.70 ㎡ | 118.58 ㎡ | | 979.94 ㎡ | 95.78 ㎡ | 15 戶 | 3.20 m | 集合住宅 |
| | 9F | 1181.66 ㎡ | 118.58 ㎡ | | 981.61 ㎡ | 95.78 ㎡ | 14 戶 | 3.20 m | 集合住宅 |
| | 10F | 1180.67 ㎡ | 118.58 ㎡ | | 980.76 ㎡ | 95.77 ㎡ | 15 戶 | 3.20 m | 集合住宅 |
| | 11F | 1179.68 ㎡ | 118.58 ㎡ | | 979.93 ㎡ | 95.78 ㎡ | 16 戶 | 3.20 m | 集合住宅 |
| | 12F | 1181.66 ㎡ | 118.58 ㎡ | | 981.61 ㎡ | 95.78 ㎡ | 14 戶 | 3.20 m | 集合住宅 |
| | 13F | 1180.67 ㎡ | 118.58 ㎡ | | 980.76 ㎡ | 95.77 ㎡ | 15 戶 | 3.20 m | 集合住宅 |
| | 14F | 1180.67 ㎡ | 118.58 ㎡ | | 980.77 ㎡ | 95.78 ㎡ | 15 戶 | 3.20 m | 集合住宅 |
| | 15F | 938.13 ㎡ | 80.41 ㎡ | | 786.42 ㎡ | 69.42 ㎡ | 10 戶 | 3.20 m | 集合住宅 |
| | 16F | 938.13 ㎡ | 80.41 ㎡ | | 786.42 ㎡ | 69.42 ㎡ | 10 戶 | 3.20 m | 集合住宅 |
| | 17F | 938.13 ㎡ | 80.41 ㎡ | | 786.42 ㎡ | 69.42 ㎡ | 10 戶 | 3.20 m | 集合住宅 |
| | 18F | 938.13 ㎡ | 80.41 ㎡ | | 786.42 ㎡ | 69.42 ㎡ | 10 戶 | 3.20 m | 集合住宅 |
| | 19F | 938.13 ㎡ | 80.41 ㎡ | | 786.42 ㎡ | 69.42 ㎡ | 10 戶 | 3.20 m | 集合住宅 |
| | 20F | 938.13 ㎡ | 80.41 ㎡ | | 786.42 ㎡ | 69.42 ㎡ | 10 戶 | 3.20 m | 集合住宅 |
| | 21F | 938.13 ㎡ | 80.41 ㎡ | | 786.42 ㎡ | 69.42 ㎡ | 10 戶 | 3.20 m | 集合住宅 |
| | 22F | 823.08 ㎡ | 79.09 ㎡ | | 673.06 ㎡ | 37.60 ㎡ | 4 戶 | 6.00 m | 集合住宅 |
| | 地上層小計 | **23880.84 ㎡** | **2912.64 ㎡** | 157.39 ㎡ | **18913.56 ㎡** | **1789.26 ㎡** | **260 戶** | **74.40 m** | |
| | R1F | 231.84 ㎡ | | | | | | 3.20 m | |
| | R2F | 244.53 ㎡ | | | | | | 2.90 m | |
| | R3F | 244.53 ㎡ | | | | | | 2.90 m | |
| | 屋突層小計 | 720.90 ㎡ | | | | | | **9.00 m** | |
| | **總計** | **37031.59 ㎡** | **2912.64 ㎡** | **12183.99 ㎡** | **19316.81 ㎡** | **1789.26 ㎡** | **260 戶** | | |

# 表 11-3　建築面積計算(續)

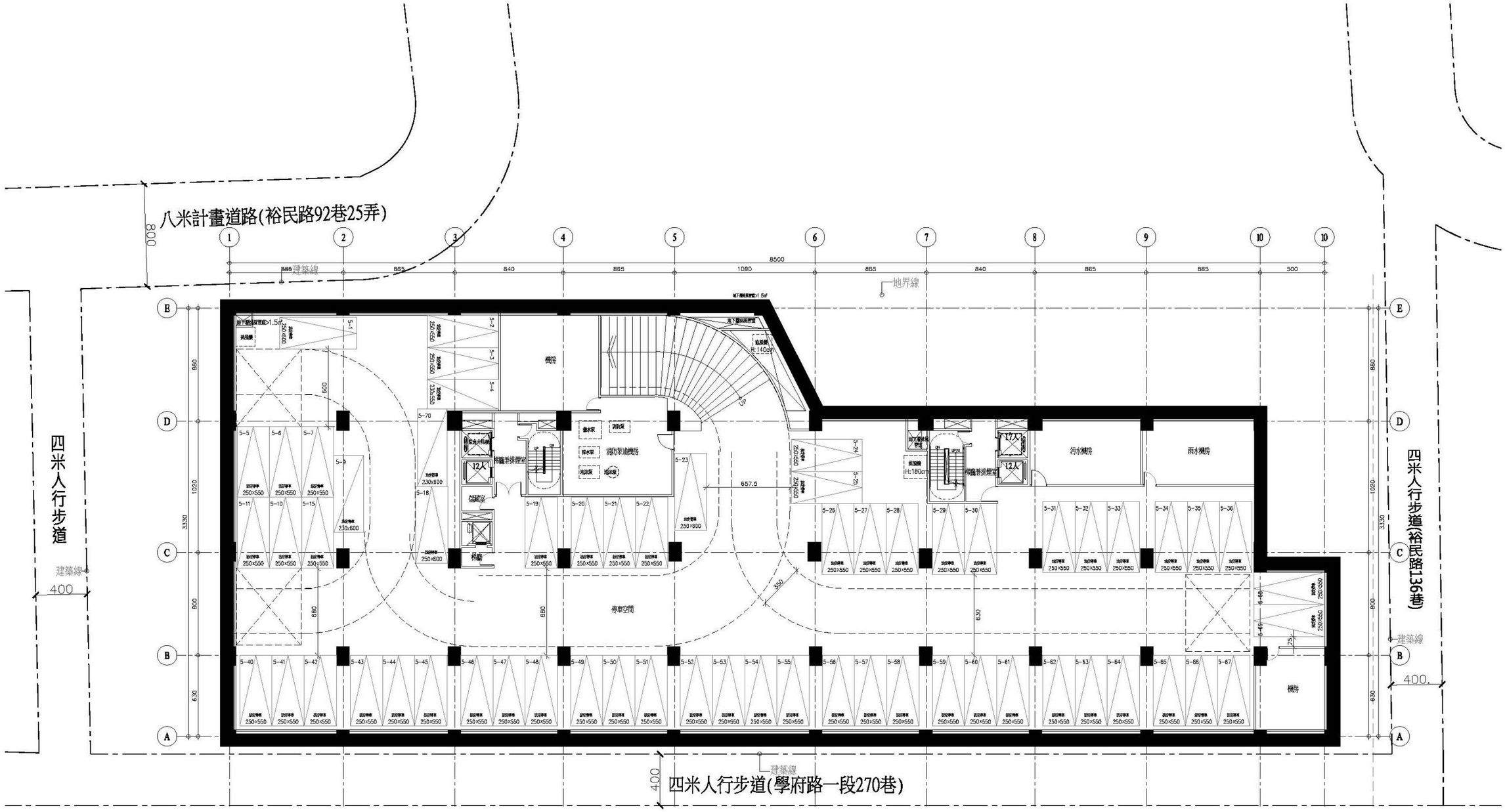
| | | | |
|---|---|---|---|
| | 開挖率檢討 | 高層建築物 | 2485.97 ㎡ ＜ (1+60%) × 3555.83 / 2=2844.66㎡.....ok! |
| | | 開挖率 | (2485.97 / 3555.83) × 100% = 69.91% ＜ 70%.....ok! |
| | 屋突檢討 | 屋突投影面積 | 244.53 ㎡ ≦ 1633.76 × 15% = 245.06...ok! |
| | 機房檢討 | 允建機房面積 | 18993.89 × 15% = 2849.08 ㎡ |
| | | 實設機房面積 | 2912.64 ㎡ ＞ 2849.08, 計入容積2912.64-2849.08 = 63.56㎡ |
| | 停車空間檢討 | 停車位<br>允建容積 | 234×40 + 262×4 + (1105.26-403.25) = 11110.01 ㎡ |
| | | 實設停車空間 | 12183.99 ㎡ ≦ 11110.01+1609.71 = 12719.72㎡...ok! |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 法定停車位 | 檢討依據 | 《新北市都市設計審議原則》第3條 | |
| | 第一類<br>(店鋪) | 107.38+107.31 = 214.69㎡ | |
| | | 汽車位：(214.69-300) / 150 = -0.57輛, 取0輛 | 機車位：1戶, 取1輛 |
| | 第二類<br>(集合住宅) | 23880.84-214.69=23666.15m² | |
| | | 汽車位：(23666.15-500)/150=154.4,取155輛 | 機車位：259戶, 取259輛 |
| | | 汽車位：131+128*0.8=233.4,取234輛 | 機車位：259戶, 取259輛 |
| | 合計 | 汽車位：0+234=234輛 | 機車位：1+259=260輛 |
| 無障礙車位 | 檢討依據 | 技規第167-6條 | |
| | H2類 | 法定停車位：221輛 | |
| | | 汽車位：1 + (221-50) / 100 = 2.71輛, 取3輛 | 機車位：1 + (262-50) / 100 = 3.12輛, 取4輛 |
| | 非H2類 | 法定停車位：0=0輛 | |
| | | 汽車位：0 / 50 = 0輛, 取0輛 | 機車位：0 / 50 = 0輛, 取0輛 |
| | 合計 | 汽車位：3+0 = 3輛 | 機車位：4+0 = 4輛 |

| | 樓層別 | 汽車位<br>(大) | 汽車位<br>(小) | 汽車位<br>(無障礙) | 機車位<br>(大) | 機車位<br>(小) | 機車位<br>(無障礙) | 裝卸車位 | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 實設停車位 | B5F | 58 輛 | 3 輛 | | | | | | |
| | B4F | 57 輛 | | | | | | | |
| | B3F | 57 輛 | | | | | | | |
| | B2F | 52 輛 | | 4 輛 | | | | | |
| | B1F | 3 輛 | | | 128輛 | 128輛 | 4 輛 | | |
| | 合計 | 227 輛 | 3 輛 | 4 輛 | 128輛 | 128輛 | 4 輛 | 0 輛 | |
| | 汽車位檢討 | 實設汽車位 | 227+3+4 = 234 輛 | | ≧ 法定停車位234輛.....ok! | | | | |
| | | 無障礙車位 | = 4 輛 | | ≧ 法定無障礙汽車位3輛.....ok! | | | | |
| | | 1/5小車位 | (227+3) / 5 = 46 輛 | | ≧ 小車位3輛.....ok! | | | | |
| | 機車位檢討 | 實設機車位 | 128+128+4 = 260 輛 | | ≧ 法定停車位260輛.....ok! | | | | |
| | | 無障礙車位 | = 4 輛 | | ≧ 法定無障礙機車位4輛.....ok! | | | | |
| | | 1/2小車位 | (128+128) / 2 = 128 輛 | | ≧ 小車位128輛.....ok! | | | | |
| | | 自設車位 | 260-260 = 0 輛 | | | | | | |
| | 自行車位檢討 | 實設自行車位 | = 90 輛 | | ≧ 法定機車位260/4+汽車折減數量(259-234)=90輛.....ok! | | | | |

註 1：本計畫書內所載面積計算依據說明：(1)建築面積：建築物外牆中心線或其代替柱中心線以內之最大水平投影面積(102.11.28 建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 1 項第 3 款規定)；(2)分配面積(產權登記面積)：獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣為界、建築物共用之牆壁，以牆壁之中心為界、附屬建物以其外緣為界辦理登記(102.5.8 修正發布之公寓大廈管理條例第 56 條第 3 項規定)。

註 2：有關「地籍測量實施規則(106.1.9 修正發布)」第 273 條建物平面圖測繪邊界辦理規定：「略以…中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，或都市更新事業計畫已報核，並依都市更新條例第六十一條之一第一項及第二項規定期限申請建造執照之建物，其屋簷、雨遮及地下層之測繪，依本條修正前規定辦理。」本案報核日為 102.11.29，故適用該條文修正前規定，本案雨遮得以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量。




新北高工

圖 11-6　地下五層平面圖(1/300)

樓地板面積計算

| | |
|---|---|
| 樓地板面積合計 | 41.792×33.75+(33.75+25.5)×4.15/2+34.308×25.5+5.65×13.75 ＝2485.97 ㎡ |

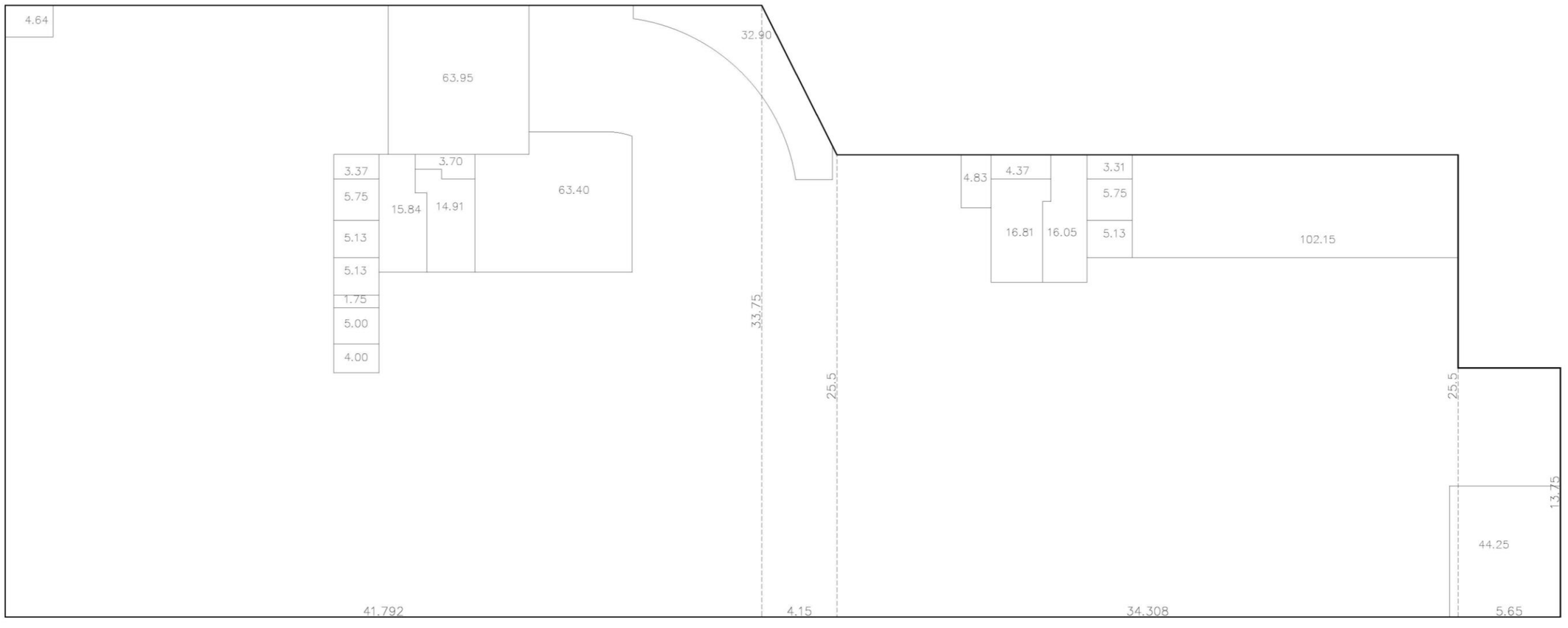
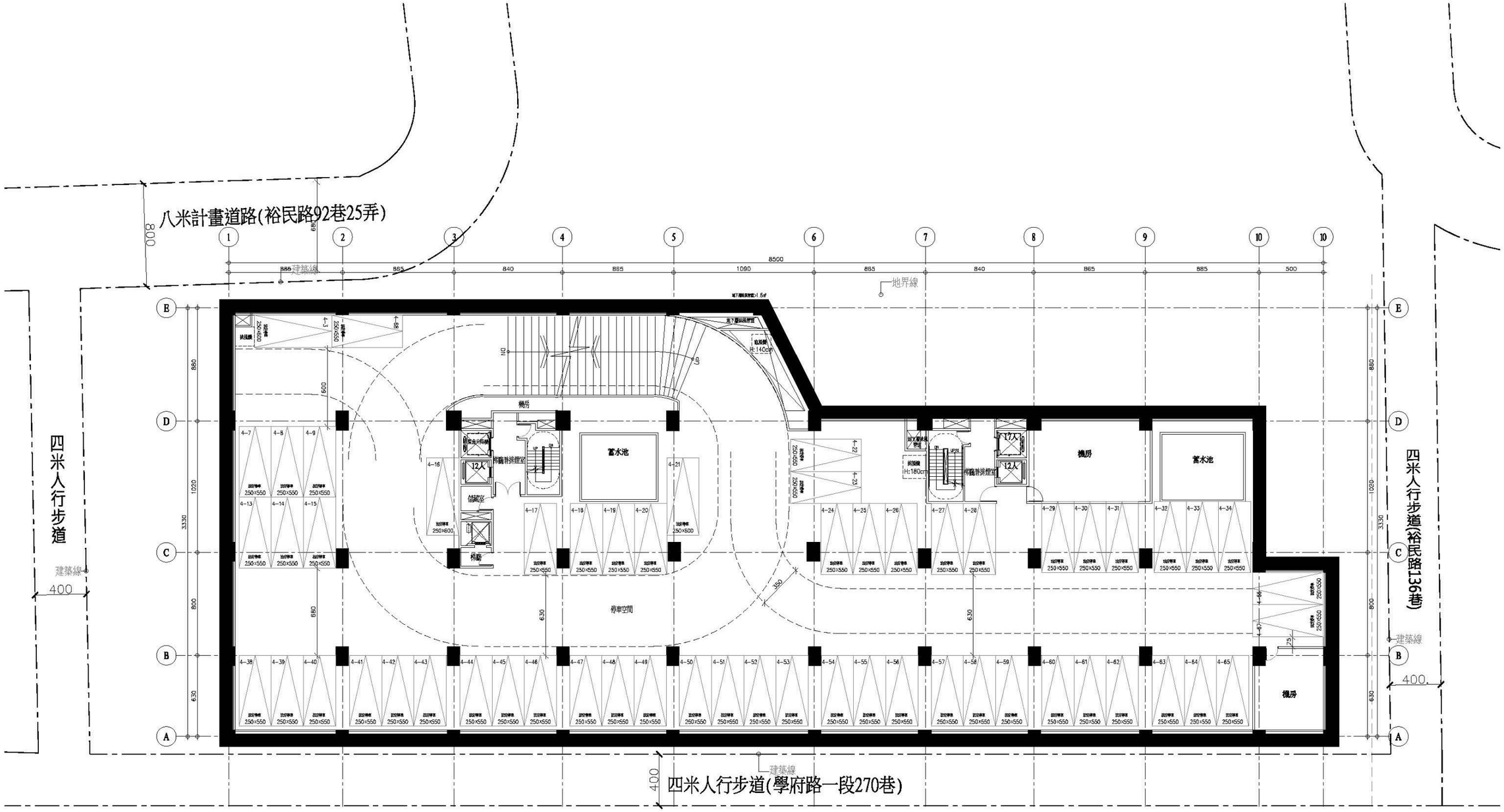



圖 11-7　地下五層面積計算圖(1/300)




新北高工

圖 11-8　地下四層平面圖(1/300)

樓地板面積計算

| | |
|---|---|
| 樓地板面積合計 | 41.792×33.75+(33.75+25.5)×4.15/2+34.308×25.5+5.65×13.75 ＝2485.97 ㎡ |

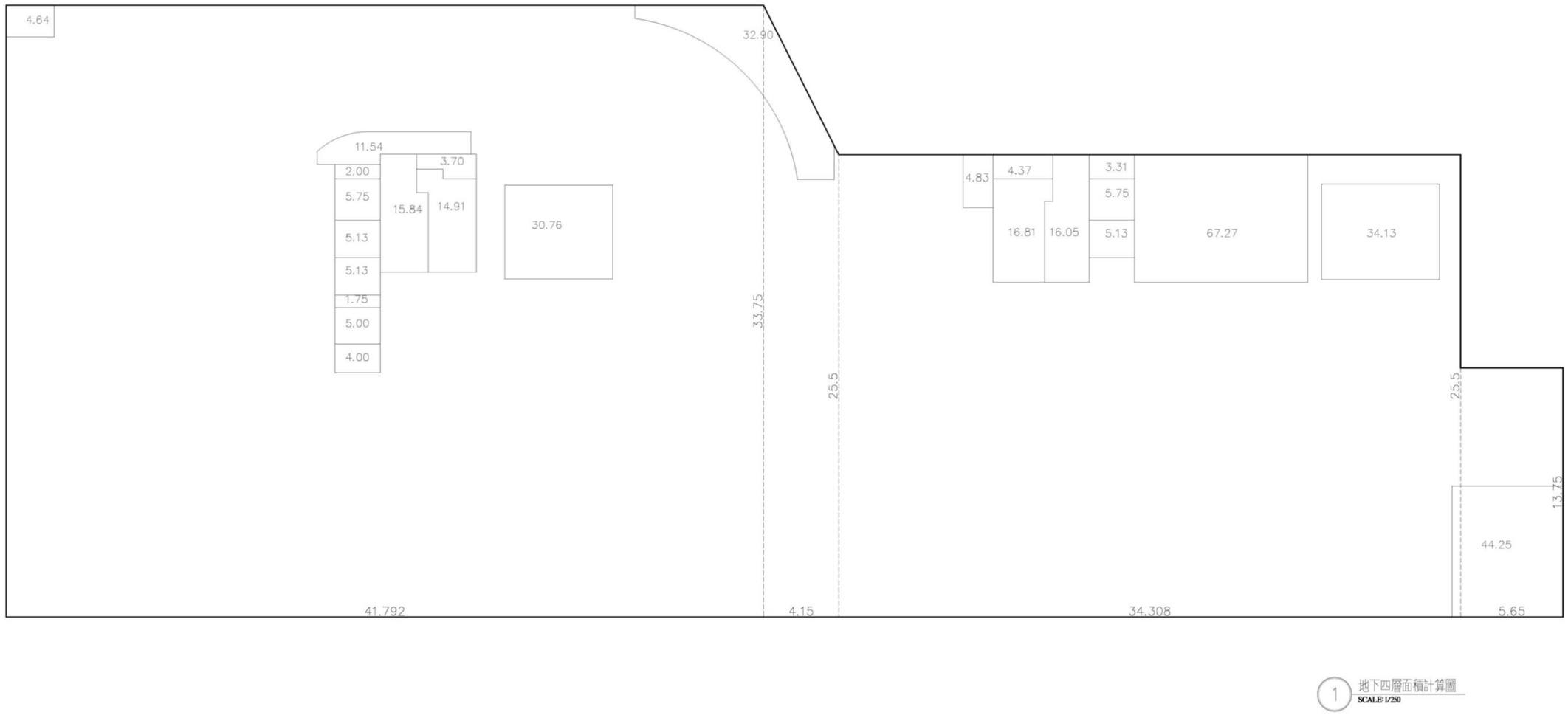
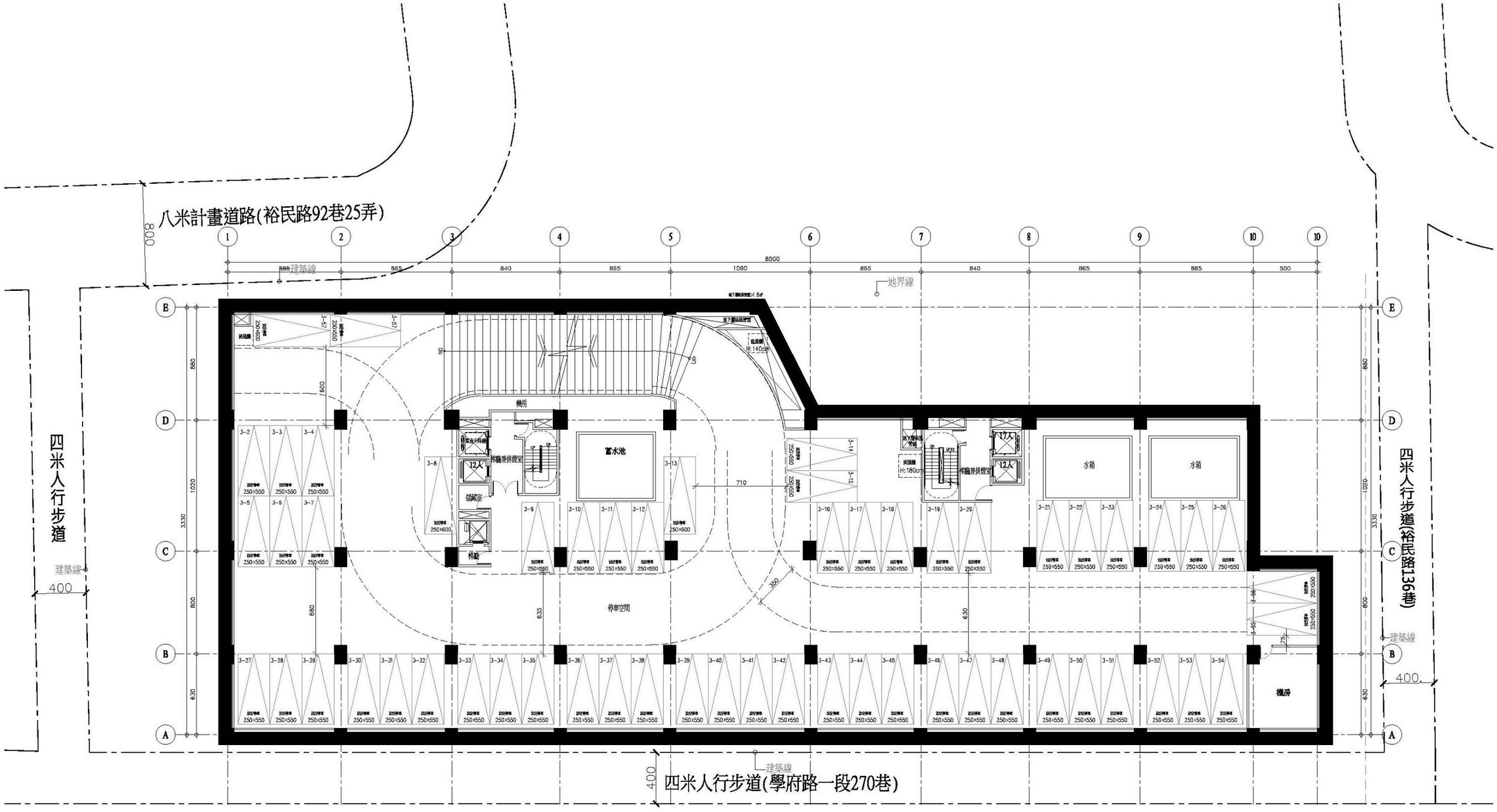



圖 11-9　地下四層面積計算圖(1/300)




新北高工

圖 11-10　地下三層平面圖(1/300)

樓地板面積計算

| | |
|---|---|
| 樓地板面積合計 | 41.792×33.75+(33.75+25.5)×4.15/2+34.308×25.5+5.65×13.75 ＝2485.97 ㎡ |

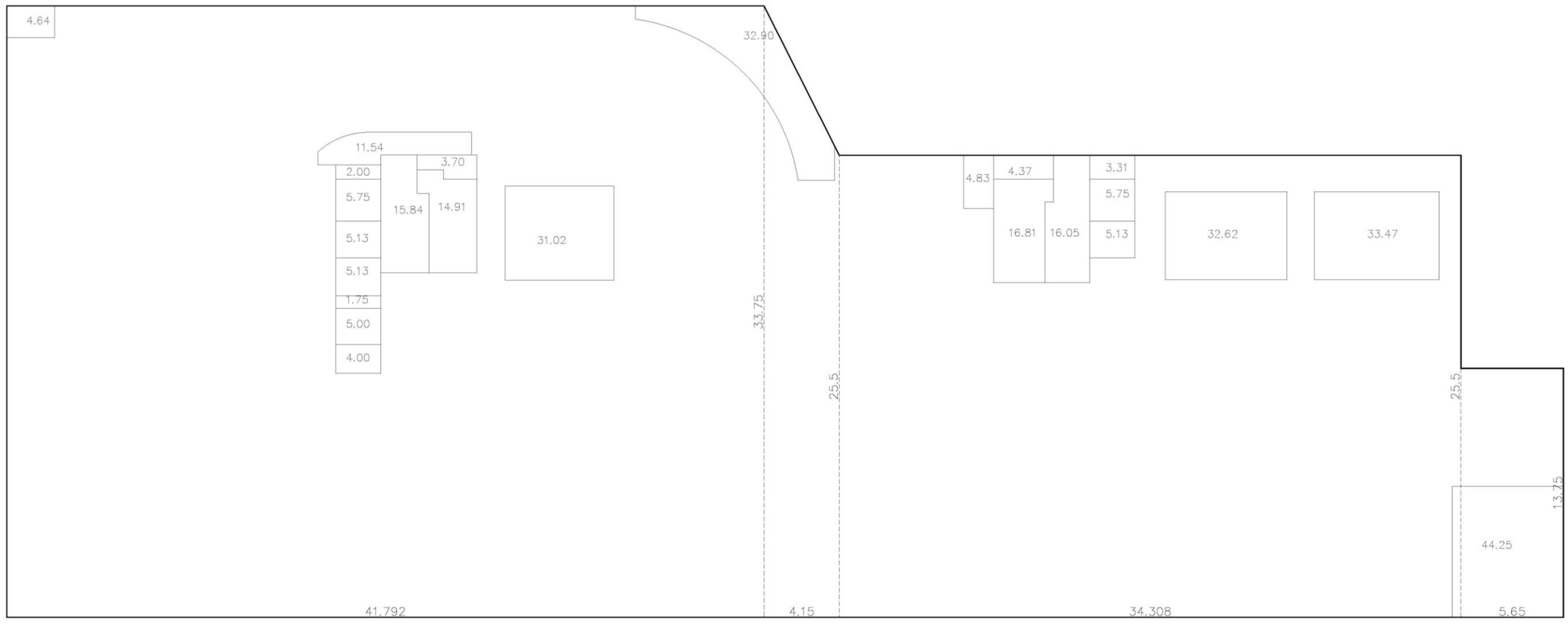
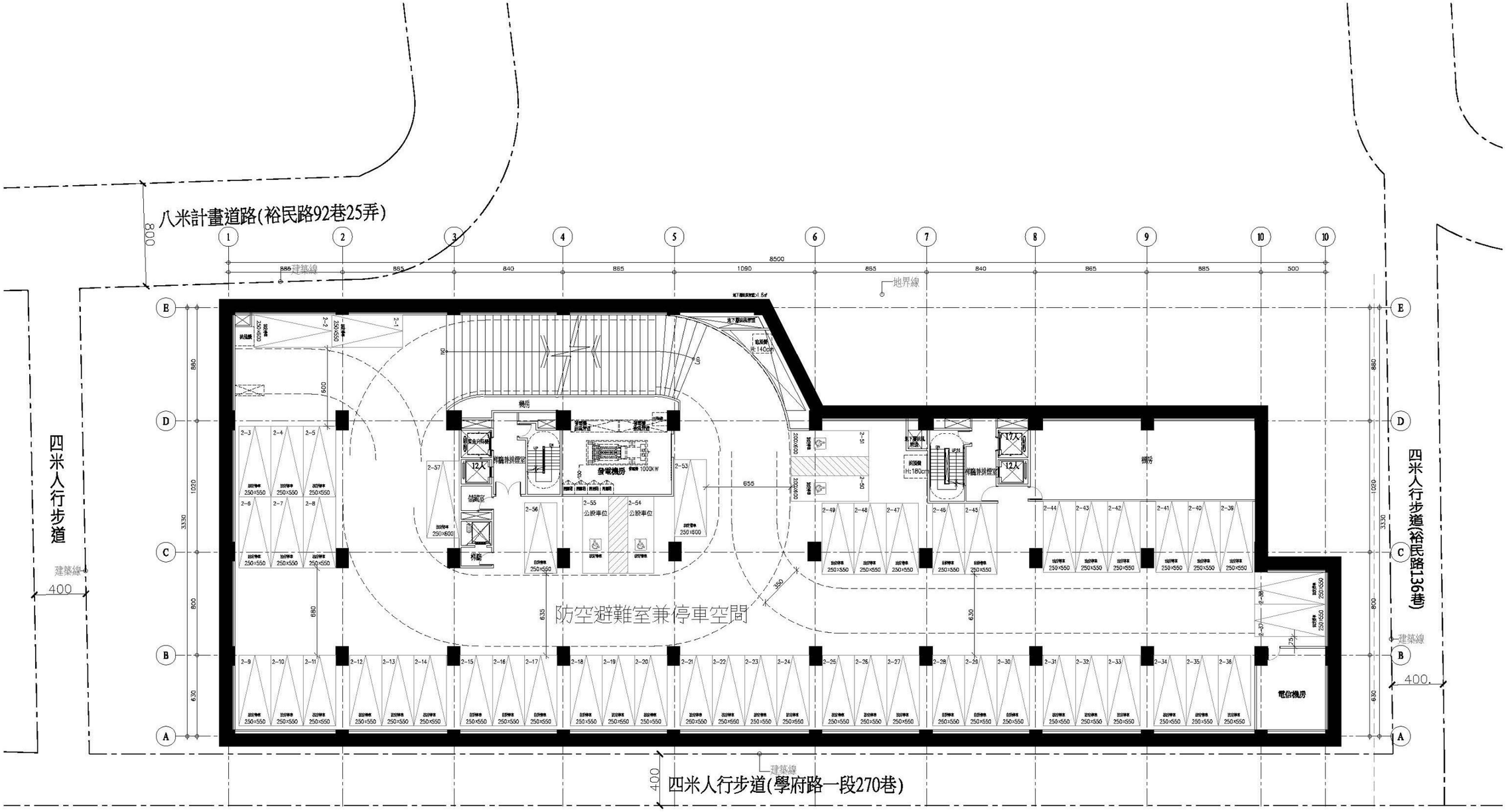



圖 11-11　地下三層面積計算圖(1/300)




新北高工

圖 11-12　地下二層平面圖(1/300)

樓地板面積計算

| | |
|---|---|
| 樓地板面積合計 | 41.792×33.75+(33.75+25.5)×4.15/2+34.308×25.5+5.65×13.75 ＝2485.97 ㎡ |

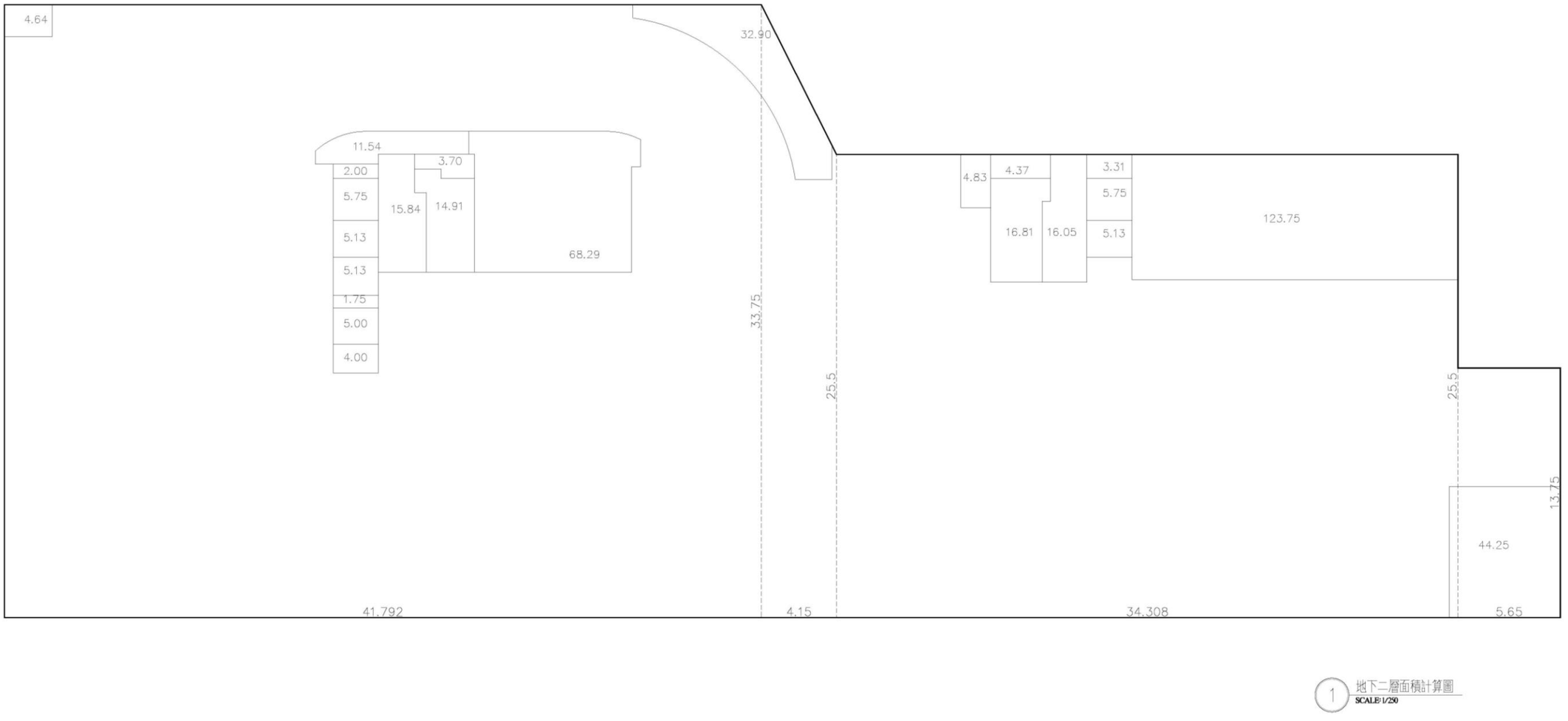
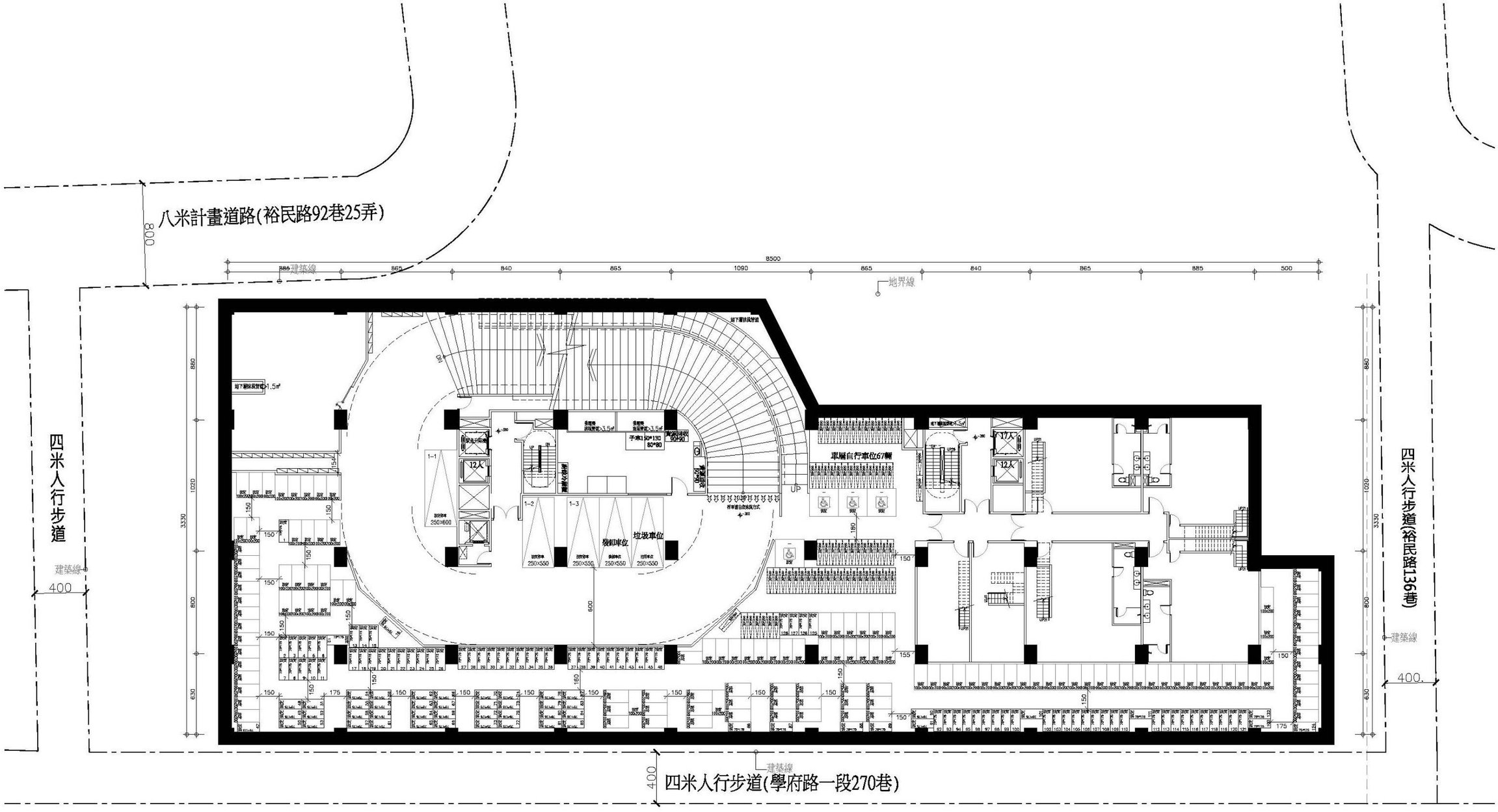



圖 11-13　地下二層面積計算圖(1/300)




新北高工

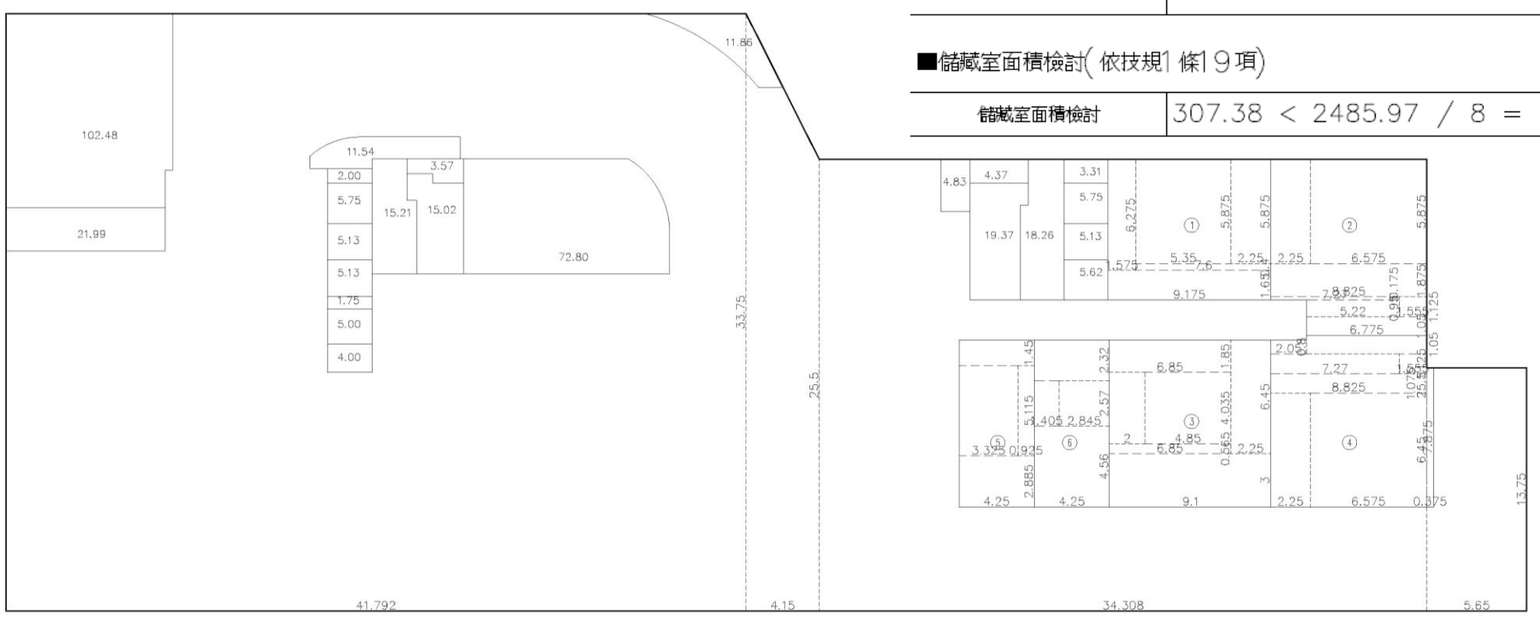
圖 11-14　地下一層平面圖(1/300)

樓地板面積計算

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 樓地板面積合計 | | 41.792×33.75+(33.75+25.5)×4.15/2+34.308×25.5+5.65×13.75 | | = 2485.97 | ㎡ |
| 1 | C2戶 | 居室 | 5.35×5.875+7.6×0.4+9.175×1.65 | = 49.61 | ㎡ |
| | | 非居室 | 1.575×6.275+2.25×5.875 | = 23.10 | ㎡ |
| 2 | C3戶 | 居室 | 6.575×5.875+8.825×1.875+7.27×0.175+5.22×0.95 | = 61.41 | ㎡ |
| | | 非居室 | 2.25×5.875+1.555×1.125+6.775×1.05 | = 22.08 | ㎡ |
| 3 | C7戶 | 居室 | 6.85×1.85+4.85×4.035+6.85×0.565+9.1×3 | = 63.41 | ㎡ |
| | | 非居室 | 2×4.035+2.25×6.45 | = 22.58 | ㎡ |
| 4 | C8戶 | 居室 | 2.05×0.8+7.27×1.125+8.825×1.075+6.575×6.45+0.375×7.875 | = 64.67 | ㎡ |
| | | 非居室 | 6.775×1.05+1.555×1.125+2.25×6.45 | = 23.38 | ㎡ |
| 5 | C6-1戶 | 居室 | 4.25×1.45+3.325×5.115+4.25×2.885 | = 35.43 | ㎡ |
| | | 非居室 | 0.925×5.115 | = 4.73 | ㎡ |
| 6 | C6-2戶 | 居室 | 4.25×2.32+1.405×2.57+4.25×4.56 | = 32.85 | ㎡ |
| | | 非居室 | 2.845×2.57 | = 7.31 | ㎡ |
| 容積樓地板面積 | | 49.61+23.1+61.41+22.08+63.41+22.58+64.67+23.38+35.43+4.73+32.85 | | | ㎡ |
| 儲藏室面積合計 | | 49.61+61.41+63.41+64.67+35.43+32.85 | | = 307.38 | ㎡ |

■儲藏室面積檢討(依技規1條19項)

| | |
|---|---|
| 儲藏室面積檢討 | 307.38 < 2485.97 / 8 = 310.75 ...ok! |




地下一層面積計算圖 SCALE:1/300

圖 11-15 地下一層面積計算圖(1/300)

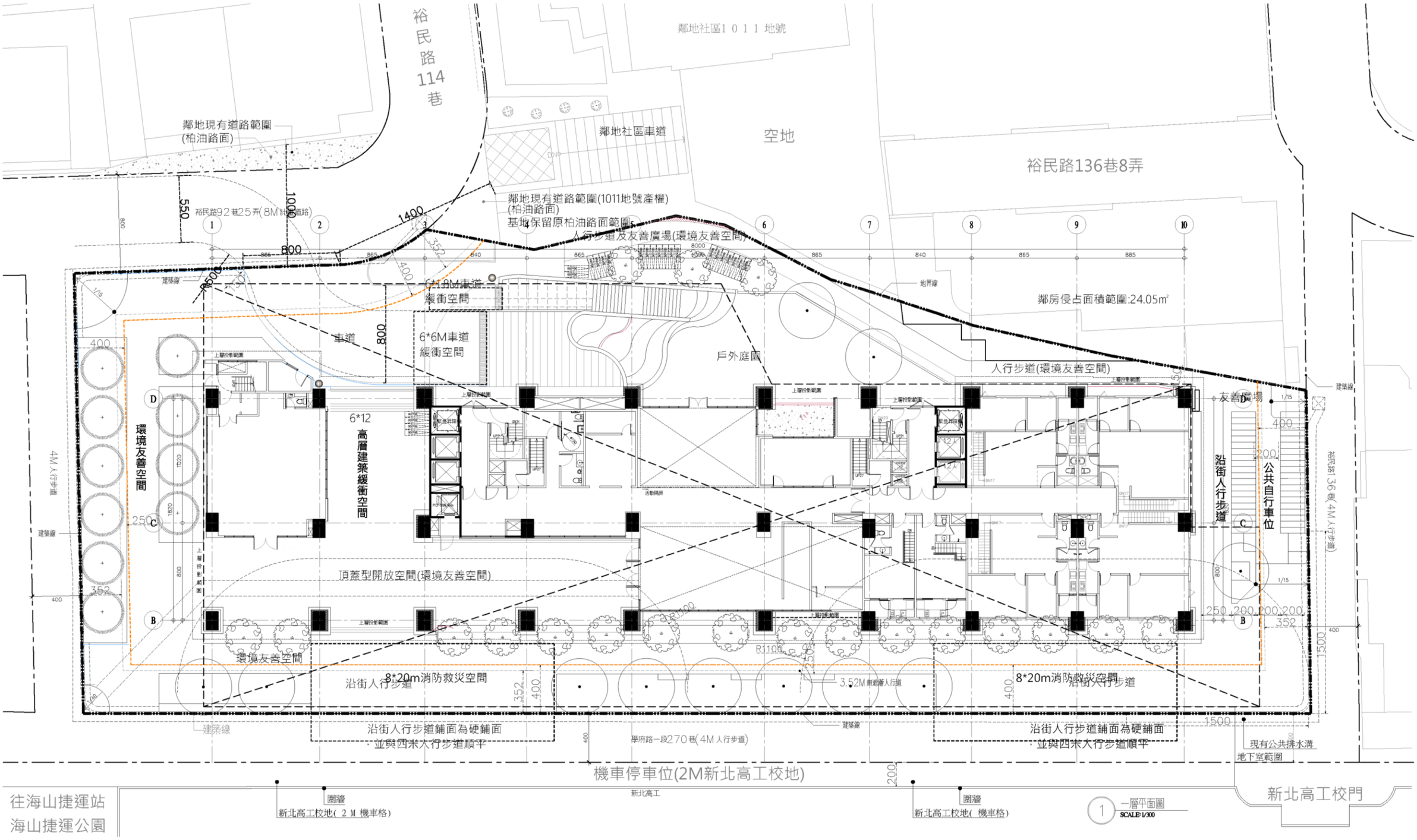



圖 11-16　一層平面圖(1/300)

一、面積計算

樓地板面積計算

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 店鋪1 | 5.025×1.255+5.65×0.64+9.85×8.63+9.225×1.35 | | = | 107.38 ㎡ |
| 2 | C2戶 | 居室 | 7.475×1.925+9.175×5.475 | = | 64.62 ㎡ |
| 3 | C3戶 | 居室 | 7.5×1.925+9.2×5.475+5.95×2 | = | 76.71 ㎡ |
| 4 | C6-1戶 | 居室 | 4.25×7+2.15×1.55 | = | 33.08 ㎡ |
| 5 | C6-2戶 | 居室 | 4.25×7+2.6×1.55 | = | 33.78 ㎡ |
| 6 | C7戶 | 居室 | 7.4×0.5+9.1×6.125+7.4×1.925 | = | 73.68 ㎡ |
| 7 | C8戶 | 居室 | 1.7×6.125+1.55×8.55+5.95×8.8 | = | 76.03 ㎡ |
| 8 | 梯廳 | (2.3×6.6+14.73×2.73+(3.74+9.225)×1.36)+(2.28×6.6+39.3×2.25) | | = | 176.50 ㎡ |
| 9 | 一般昇降機 | 2.5×4.1+2.5×2+2.5×4.3 | | = | 26.00 ㎡ |
| 10 | 技規162條第2款空間 | 安全梯 | 4.11×2.55 | = | 10.48 ㎡ |
| 11 | | 特別安全梯 | (2.7×2.53+4.65×4.07)+(3.02×2.53+4.67×4.07) | = | 52.40 ㎡ |
| 12 | | 緊急昇降機 | 2.5×2.3×2 | = | 11.50 ㎡ |
| 13 | | 機電設備空間 | 2.5×0.7+1.76×1.365+9.475×1.1+2.5×0.7+3.4×0.5 | = | 18.02 ㎡ |
| 14 | | 管委會空間 | ((1.255+3.69)×1.418/2+3.69×1.132)+(9.475×2.23+7.525×4.07)+(9.9×2.48+17.675×4.07)+6.65×7.25 | = | 204.14 ㎡ |
| 15 | 其它免計容積 | 6×12m 緩衝空間 | 6×11 | = | 66.00 ㎡ |
| 16 | | 無出入投影面積 | 7.725×0.9+((1.062+2.55)×0.74/2+2.55×2.2+5×0.43+14.475×0.625+9.425×2.53)+8.55×0.55 | = | 53.64 ㎡ |
| 17 | 停車空間 | 7.3×7.3×3.14159×(95.17/360)-4.93×10.79/2+(9.77+2.49)×7.96/2+(9.52+9.77)×3.58/2+(3.9+2.66)×1.09/2-(1.57×1.57×3.14159×(92.03/360)-1.09×2.26/2)-(1.19×1.19×3.14159×(84.01/360)-0.89×1.6/2)+(4.04+5.61)×1.62/2+7.49×2.65+(0.73+4.04)×3.7/2 | | = | 139.98 ㎡ |
| | | 3.64×3.64×3.14×(86.23/360)-2.65×4.97/2+(2.66+2.82)×0.8/2-(5.19×5.19×3.14159×(9.14/360)-5.17×0.83/2)+2.89×2.89×3.14159×(121.01/360)-1.42×5.03/2+(2.82+0.15)×4.44/2+0.01×0.15/2 | | = | 17.41 ㎡ |
| 18 | 其它計入容積 | 走廊 | 3.35×1.899+(8.925×0.38+8.3×9.27+8.925×1.35+0.225×10.7)-6×11 | = | 35.15 ㎡ |
| 19 | | 大廳 | 2.5×1.6+(15.95×0.7+11.8×7.25) | = | 100.72 ㎡ |
| 20 | | 頂蓋型開放空間 | 35.2×4.1+9.35×0.55+6.515×2+9.6×0.55 | = | 167.77 ㎡ |
| 居室面積合計 | | 107.38+64.62+76.71+33.08+33.78+73.68+76.03 | | = | 465.28 ㎡ |
| 技規162條2款空間面積合計 | | 10.48+52.4+11.5+18.02+204.14 | | = | 296.54 ㎡ |
| 樓地板面積小計 | | 107.38+64.62+76.71+33.08+33.78+73.68+76.03+176.5+26+10.48+52.4+11.5+18.02+204.14+66+53.64+139.98+17.41+35.15+100.72+167.77 | | = | 1544.99 ㎡ |

防火避難設施檢討面積計算

| | | | |
|---|---|---|---|
| 技規89條5款空間面積 | 1544.99-(26+10.48+52.4+11.5+18.02+139.98+35.15) | = | 1251.46 ㎡ |

停車檢討面積計算

| | | | |
|---|---|---|---|
| 第一類 | 店鋪 | = | 107.38 ㎡ |
| 單戶66㎡以下 | | = | 1 戶 |
| 單戶50㎡以下 | | = | 2 戶 |
| 一戶一車位 | | = | 3 戶 |

陽台面積計算

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 21 | C2戶 | 1.7×2 | = | 3.40 ㎡ |
| 22 | C3戶 | 1.7×2 | = | 3.40 ㎡ |
| 23 | C6-1戶 | 2.1×1.625 | = | 3.41 ㎡ |
| 24 | C6-2戶 | 1.65×1.625 | = | 2.68 ㎡ |
| 25 | C7戶 | 1.7×2 | = | 3.40 ㎡ |
| 26 | C8戶 | 1.7×2 | = | 3.40 ㎡ |
| 27 | 共用 | (8.5×0.55+9.9×1.45+1.4×0.55)+(7.75×0.55+18.785×1.45+1.435×0.55+9.35×0.55) | = | 57.23 ㎡ |
| 陽台面積合計 | | 3.4+3.4+3.41+2.68+3.4+3.4+57.23 | = | 76.92 ㎡ |

■容積檢討(依技規162條)

| | | | |
|---|---|---|---|
| 陽台面積檢討 | 76.92 ≤ 1544.99 ×10% = 154.5 ...ok! | | |
| 梯廳面積檢討 | 176.5 > 1544.99×10% = 154.5, 計入容積 176.5-154.5=22㎡ | | |
| 陽台+ 梯廳面積檢討 | 76.92+176.5-22=231.42 ≤ 1544.99×15%=231.75...ok! | | |
| 容積樓地板面積 | 1544.99-(66+53.64+139.98+17.41+296.54+176.5)+22 | = | 816.92 ㎡ |
| 停車空間面積 | 139.98+17.41 | = | 157.39 ㎡ |

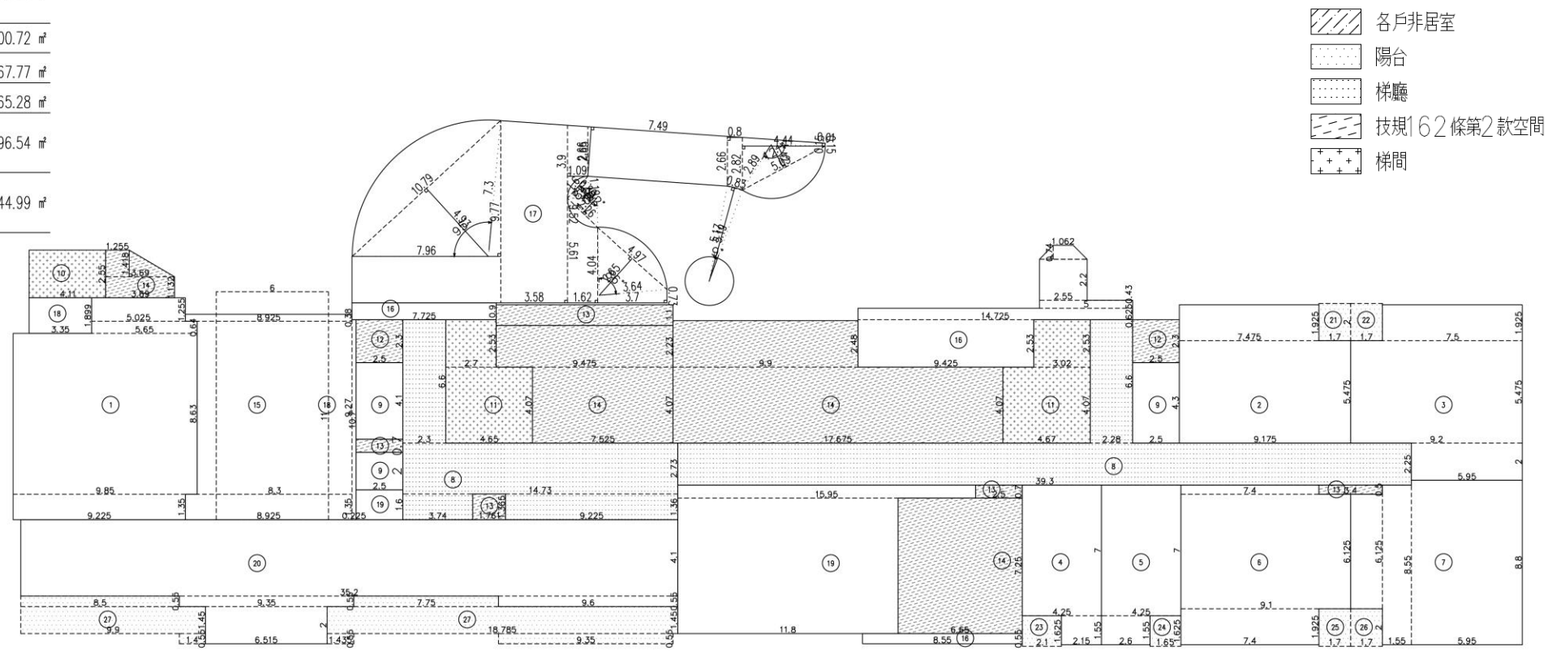



圖 11-17　一層面積計算圖(1/300)

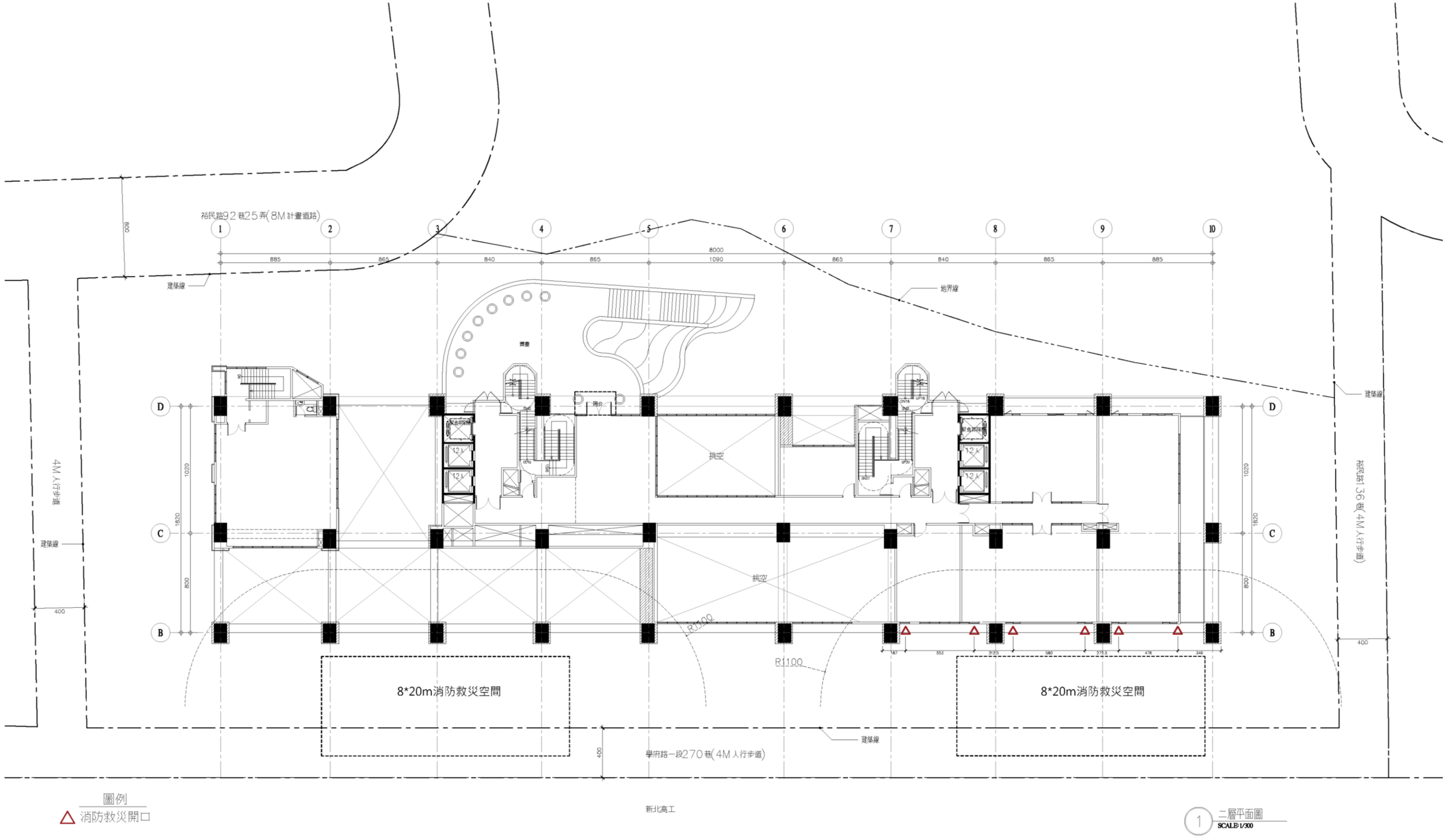



圖 11-18　二層平面圖(1/300)

一、面積計算

樓地板面積計算

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 店鋪A1 | | 5.025×1.255+5.65×0.645+9.85×8.62+9.225×1.35 | = | 107.31 ㎡ |
| 2 | 梯廳 | | (2.15×1.05+3.57×4.37+2.3×2.23)+(2.15×1.05+3.63×4.37+2.3×2.23)+(8.2×2.25+3.2×1.61)+(7.265×2.25) | = | 86.19 ㎡ |
| 3 | 一般昇降機 | | 2.5×4.1×2 | = | 20.50 ㎡ |
| 4 | 技規162條第2款空間 | 安全梯 | 5.31×2.55 | = | 13.54 ㎡ |
| 5 | | 特別安全梯 | ((1.062+2.55)×0.74/2+2.55×2.2+2.85×1.05)×2+(4.63×4.37+5.9×0.62+2.7×1.61)+(1.37×0.53+4.57×3.84+5.9×2.23) | = | 79.55 ㎡ |
| 6 | | 緊急昇降機 | 2.5×2.3×2 | = | 11.50 ㎡ |
| 8 | | 機電設備空間 | 2.5×0.7×2 | = | 3.50 ㎡ |
| 9 | | 管委會空間 | (6.525×6.55+23.635×2.25+6.275×4.07)+(5.075×7.95+2.5×9.7+15.3×16.8) | = | 443.09 ㎡ |
| 10 | 其它計入容積 | 梯廳 | 3.35×1.899 | = | 6.36 ㎡ |
| 居室面積合計 | | | 107.31+443.09 | = | 550.40 ㎡ |
| 技規162條2款空間面積合計 | | | 13.54+79.55+11.5+0+3.5+443.09 | = | 551.18 ㎡ |
| 樓地板面積小計 | | | 107.31+86.19+20.5+13.54+79.55+11.5+0+3.5+443.09+6.36 | = | 771.54 ㎡ |

防火避難設施檢討面積計算

| | | | |
|---|---|---|---|
| 技規89條5款空間面積 | 771.54-(20.5+13.54+79.55+11.5+0+3.5) | = | 642.95 ㎡ |

停車檢討面積計算

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 第一類 | 店鋪 | | = | 107.31 ㎡ |
| 單戶50㎡以下 | | | = | 1 戶 |

陽台面積計算

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 11 | 共用 | 3.305×1.85+2×16.68 | = | 39.47 ㎡ |
| 陽台面積合計 | | 39.47 | = | 39.47 ㎡ |

■容積檢討(依技規162條)

| | | | |
|---|---|---|---|
| 陽台面積檢討 | 39.47 ≤ 771.54 ×10% = 77.15 ? ok! | | |
| 梯廳面積檢討 | 86.19 > 771.54×10% = 77.15, 計入容積 86.19-77.15=9.04㎡ | | |
| 陽台+梯廳面積檢討 | 39.47+86.19-9.04=116.62 > 771.54×15%=115.73, 計入容積 116.62-115.73=0.89㎡ | | |
| 容積樓地板面積 | 771.54-86.19-551.18+9.04+0.89 | = | 144.10 ㎡ |

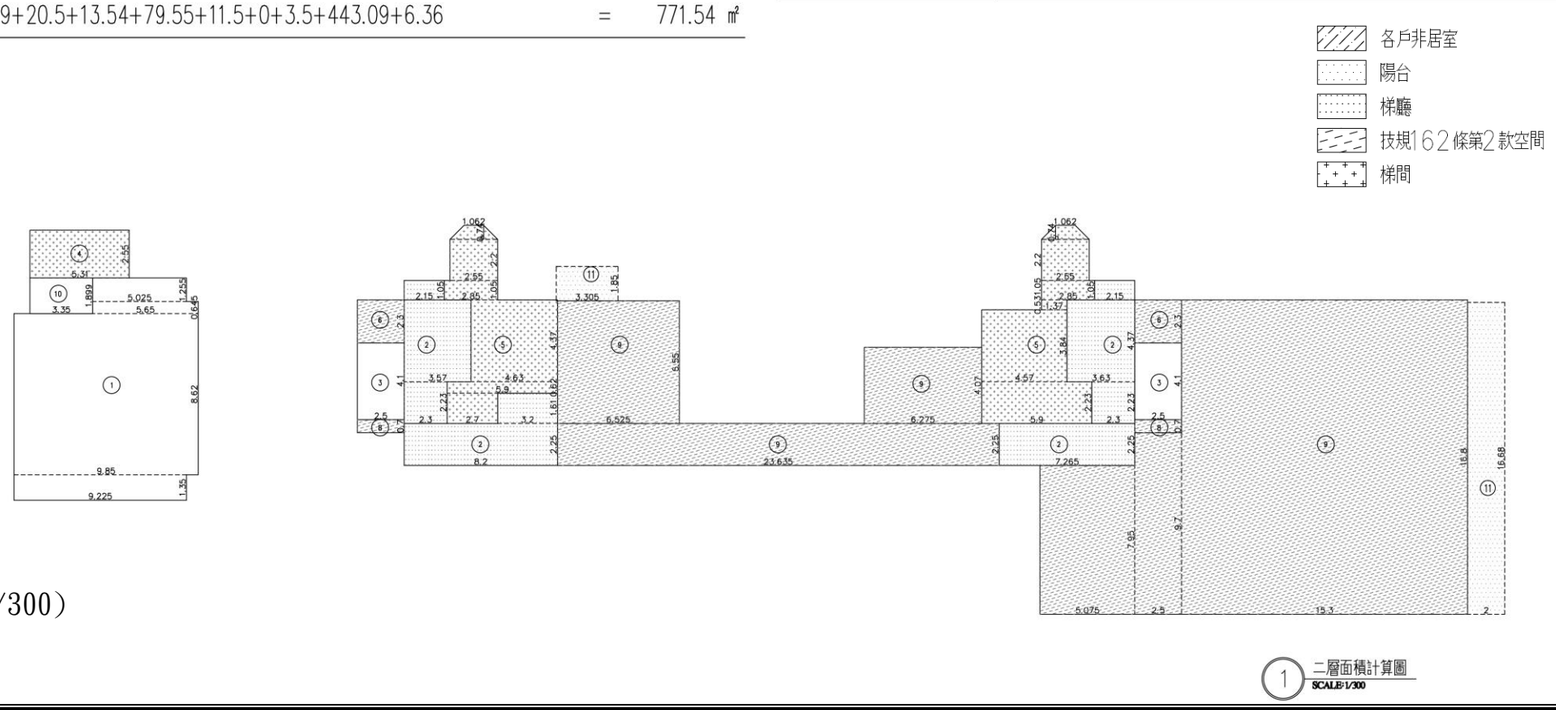



圖 11-19　二層面積計算圖(1/300)

二，直通樓梯

| | 寬度 | 級深T | 級高R | 2R+T |
|---|---|---|---|---|
| 特別安全梯A,C | 120 | 26 | 320/20=16 | 免檢討 |
| 特別安全梯B,D | 120 | 24 | 320/16=20 | 免檢討 |

■樓梯數量檢討(依技規95,96條)

8層以上之樓層應設置2座以上直通樓梯，本案為26層，設置2座直通樓梯，符合規定。

通達15層以上或地下3層以下各樓層，應設置戶外安全梯或特別安全梯，本案設置2座直通樓梯為特別安全梯，符合規定。

■樓梯尺寸檢討(依技規33)

應設寬度≥120cm，級高≤20cm，級深≥24cm，符合規定。

| 戶別 | 步行距離 | |
|---|---|---|
| A3,B3戶 | 3.142+6.501+1.506+13.083+3.625=27.857m | ≤50m |
| A8,B8戶 | 3.865+5.529+15.465+3.625=28.484m | ≤50m |

| 戶別 | 重覆步行距離 | |
|---|---|---|
| A3,B3戶 | 3.142+6.501+1.506+13.083=24.232m | ≤25m |
| A8,B8戶 | 3.865+5.529+15.465=24.859m | ≤25m |

■步行距離檢討(依技規93,95條)

本案為1－2類，不得超過50m，且建築物第15層以上之樓層50公尺者減為40公尺。符合規定。

■重覆步行距離檢討(依技規95條)

樓面居室任一點至2座以上樓梯之步行路徑重複部分之長度不得大於最大容許步行距離1/2，符合規定。

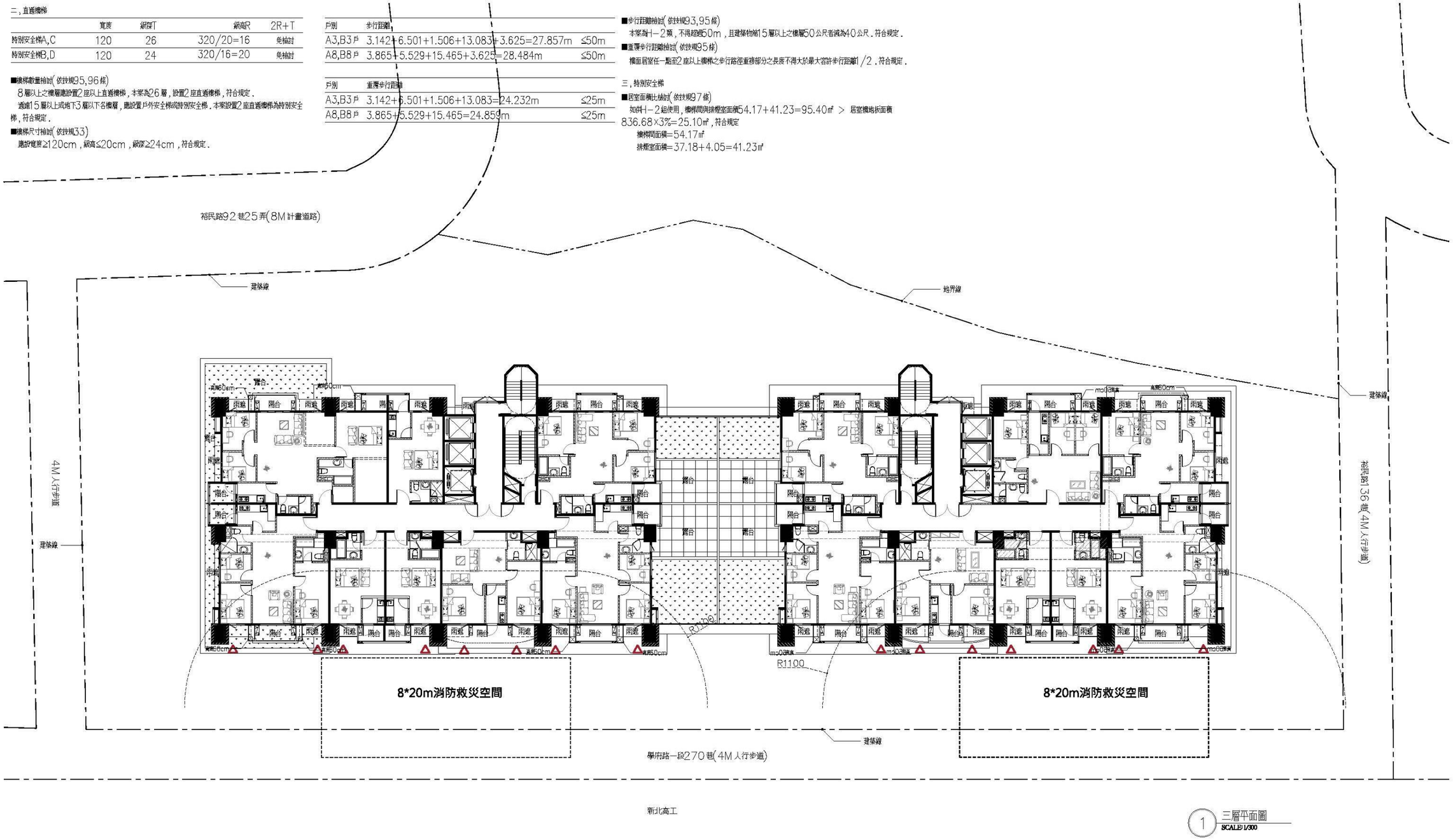
三，特別安全梯

■居室面積比檢討(依技規97條)

如供1－2組使用，樓梯間與排煙室面積54.17+41.23=95.40㎡ > 居室樓地板面積836.68×3%=25.10㎡，符合規定

樓梯間面積=54.17㎡

排煙室面積=37.18+4.05=41.23㎡




1 三層平面圖 SCALE 1/300

圖 11-20　三層平面圖(1/300)

一、面積計算

樓地板面積計算

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | A1戶 | 居室 | 9.025×0.28+9.475×3.245+6.825×1.68+9.475×0.475+7.7×1.085+1.85×0.615+0.385×0.9+3.1×0.615 | = | 60.99 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.65×1.68+2.75×1.515 | = | 8.62 ㎡ |
| 2 | A2戶 | 居室 | 4.485×7.38−(2.65×1.815) | = | 28.29 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.65×1.815 | = | 4.81 ㎡ |
| 3 | A3戶 | 居室 | 13.34×3.755+1.175×1.925+3.2×3.625+2.875×3.01+0.465×3.625+1.22×1.805+1.69×1.425+2.715×3.625 | = | 88.75 ㎡ |
| | | 非居室 | (2.875×0.615+3.26×0.9)+(1.22×1.82+1.69×2.2) | = | 10.64 ㎡ |
| 4 | A5戶 | 居室 | 3.1×0.9+6.235×0.85+5.11×0.965+3.42×1.305+5.97×0.665+8.8×5.015 | = | 85.59 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.14×0.465+2.83×1.97+2.55×2.27 | = | 11.89 ㎡ |
| 5 | A6戶 | 居室 | 3.74×0.85+5.2×1.5+8×5.1 | = | 51.78 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.205×0.85+2.8×1.5 | = | 5.22 ㎡ |
| 6−1 | A7−1戶 | 居室 | 1.94×2.24+4.5×5.21 | = | 27.79 ㎡ |
| | | 非居室 | 0.97×0.5+2.565×1.735 | = | 4.94 ㎡ |
| 6−2 | A7−2戶 | 居室 | 1.94×2.24+4.5×5.21 | = | 27.79 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.16×0.5+2.565×1.345 | = | 4.03 ㎡ |
| 7 | A8戶 | 居室 | 3.2×0.9+6.46×0.85+5.235×0.935+3.42×1.335+5.97×0.665+8.8×5.015 | = | 65.93 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.55×2.27+1.015×0.435+2.83×2 | = | 11.89 ㎡ |
| 8 | B1戶 | 居室 | 9.025×0.28+9.475×3.245+6.825×1.68+9.475×0.475+7.7×1.085+1.85×0.615+0.385×0.9+3.1×0.615 | = | 60.99 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.65×1.68+2.75×1.515 | = | 8.62 ㎡ |
| 9 | B2戶 | 居室 | 8.725×4.6+5.925×2.78 | = | 56.61 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.8×(1.815+0.965) | = | 7.78 ㎡ |
| 10 | B3戶 | 居室 | 9.1×3.525+6.45×1.68+9.1×0.475+7.925×1.085+1.85×0.615+0.385×0.9+3.2×0.615 | = | 59.29 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.65×1.68+2.875×1.515 | = | 8.28 ㎡ |
| 11 | B5戶 | 居室 | 3.1×0.9+6.235×0.85+5.11×0.965+3.42×1.305+5.97×0.665+ | = | 85.59 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.14×0.465+2.83×1.97+2.55×2.27 | = | 11.89 ㎡ |
| 12 | B6戶 | 居室 | 3.74×0.85+5.2×1.5+8×5.1 | = | 51.78 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.205×0.85+2.8×1.5 | = | 5.22 ㎡ |
| 13−1 | B7−1戶 | 居室 | 1.94×2.24+4.5×5.21 | = | 27.79 ㎡ |
| | | 非居室 | 0.97×0.5+2.565×1.735 | = | 4.94 ㎡ |
| 13−2 | B7−2戶 | 居室 | 1.94×2.24+4.5×5.21 | = | 27.79 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.16×0.5+2.565×1.345 | = | 4.03 ㎡ |
| 14 | B8戶 | 居室 | 3.2×0.9+6.46×0.85+5.235×0.935+3.42×1.335+5.97×0.665+ | = | 65.93 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.55×2.27+1.015×0.435+2.83×2 | = | 11.89 ㎡ |
| 18 | 梯廳 | (19.155×2.25)×2 | | = | 86.20 ㎡ |
| 20 | 一般昇降機 | 2.5×4.1×2 | | = | 20.50 ㎡ |
| 21 | 技規162條第2款空間 | 特別安全梯 | ((1.06+2.55)×0.74/2+2.55×2.2+2.85×1.05+2.7×5.6+1.35×1.5)×2 | = | 54.17 ㎡ |
| 22 | | 緊急昇降機 | 2.5×2.3×2 | = | 11.50 ㎡ |
| 23 | | 緊急昇降機間 | (2.15×1.05+2.3×7.1)×2 | = | 37.18 ㎡ |
| 24 | | 排煙室 | 1.35×1.5×2 | = | 4.05 ㎡ |
| 25 | | 機電設備空間 | (2.5×0.7+1.4×0.5+1.595×0.5+1.455×0.85+1.595×0.85)×2 | = | 11.68 ㎡ |
| 居室面積合計 | | 60.99+28.29+88.75+65.59+51.78+27.79+27.79+27.79+65.93+60.99+56.61+59.29+65.59+51.78+27.79+27.79+65.93 | | = | 832.68 ㎡ |
| 技規162條2款空間面積合計 | | 54.17+11.5+37.18+4.05+11.68 | | = | 118.58 ㎡ |
| 樓地板面積小計 | | 60.99+8.62+28.29+4.81+88.75+10.64+65.59+11.89+51.78+5.22+27.79+4.94+27.79+4.03+65.93+11.89+60.99+8.62+56.61+7.78+59.29+8.81+65.59+11.89+51.78+5.22+27.79+4.94+27.79+4.03+65.93+11.89+86.2+20.5+54.17+11.5+37.18+4.05+11.68 | | = | 1183.18 ㎡ |

陽台面積計算

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 31 | A1戶 | 2×1.7+3.305×1.4 | = | 8.03 ㎡ |
| | A1戶(>2m計入容積) | 0.2×1.7 | = | 0.34 ㎡ |
| 32 | A2戶 | 1.76×1.4 | = | 2.46 ㎡ |
| 33 | A3戶 | 2.16×1.4+3.35×1.34+2×1.7 | = | 10.91 ㎡ |
| | A3戶(>2m計入容積) | 0.2×1.7 | = | 0.34 ㎡ |
| 34 | A5戶 | 2×1.75+3.35×1.4 | = | 8.19 ㎡ |
| | A5戶(>2m計入容積) | 0.2×1.75 | = | 0.35 ㎡ |
| 35 | A6戶 | 2.85×1.5 | = | 4.28 ㎡ |
| 36−1 | A7−1戶 | 2.15×1.4 | = | 3.01 ㎡ |
| 36−2 | A7−2戶 | 2.15×1.4 | = | 3.01 ㎡ |
| 37 | A8戶 | 2×1.75+3.35×1.34 | = | 7.99 ㎡ |
| | A8戶(>2m計入容積) | 0.2×1.75 | = | 0.35 ㎡ |
| 38 | B1戶 | 2×1.7+3.305×1.4 | = | 8.03 ㎡ |
| | B1戶(>2m計入容積) | 0.2×1.7 | = | 0.34 ㎡ |
| 39 | B2戶 | 3.92×1.4 | = | 5.49 ㎡ |
| 40 | B3戶 | 2×1.7+3.35×1.34 | = | 7.89 ㎡ |
| | B3戶(>2m計入容積) | 0.2×1.7 | = | 0.34 ㎡ |
| 41 | B5戶 | 2×1.75+3.35×1.4 | = | 8.19 ㎡ |
| | B5戶(>2m計入容積) | 0.2×1.75 | = | 0.35 ㎡ |
| | | | = | 4.28 ㎡ |
| | | | = | 3.01 ㎡ |
| | | | = | 3.01 ㎡ |
| | | | = | 7.99 ㎡ |
| | | | = | 0.35 ㎡ |
| | | +3.01+7.99+8.03+5.49+7.89+8.19+4.28 | = | 95.77 ㎡ |
| | | 34+0.34+0.35+0.35 | = | 1185.94 ㎡ |

■機電設備空間檢討(依<內授營建管字第0920087944號函>)

| | |
|---|---|
| 機電設備空間面積檢討 | 11.68 < 832.68×10%=83.27 ...ok! |

■容積檢討(依技規162條)

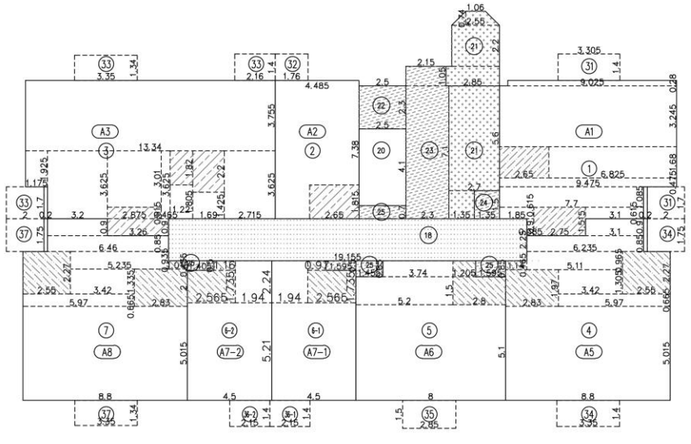
| | | | |
|---|---|---|---|
| 陽台面積檢討 | 95.77 ≤ 1185.94 ×10% = 118.59 ...ok! | | |
| 梯廳面積檢討 | 86.2 ≤ 1185.94 ×10% = 118.59 ...ok! | | |
| 陽台+梯廳面積檢討 | 95.77+86.2=181.97 > 1185.94×15%=177.89, 計入容積 181.97−177.89=4.08㎡ | | |
| 容積樓地板面積 | 1185.94−86.2−118.58+4.08 | = | 985.24 ㎡ |

防火避難設施檢討面積計算

| | | | |
|---|---|---|---|
| 技規89條5款空間面積 | 1183.18−(20.5+54.17+11.5+37.18+4.05+11.68) | = | 1044.10 ㎡ |

停車檢討面積計算

| | | | |
|---|---|---|---|
| 單戶66㎡以下 | | = | 3 戶 |
| 單戶50㎡以下 | | = | 5 戶 |
| 一戶一單位 | | = | 8 戶 |



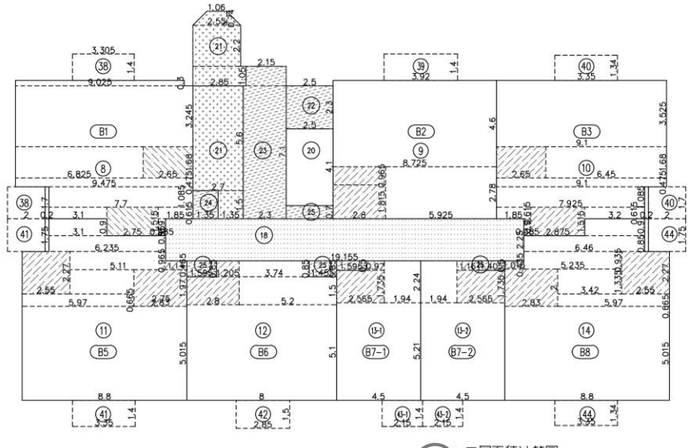



圖 11-21　三層面積計算圖(1/300)

1 三層面積計算圖 SCALE:1/300

二，直通樓梯

| | 寬度 | 級深T | 級高R | 2R+T |
|---|---|---|---|---|
| 特別安全梯A,C | 120 | 26 | 320/20=16 | 免檢討 |
| 特別安全梯B,D | 120 | 24 | 320/16=20 | 免檢討 |

■樓梯數量檢討(依技規95,96條)
8層以上之樓層應設置2座以上直通樓梯，本案為26層，設置2座直通樓梯，符合規定。
通達15層以上或地下3層以下各樓層，應設置戶外安全梯或特別安全梯。本案設置2座直通樓梯為特別安全梯，符合規定。

■樓梯尺寸檢討(依技規33)
應設寬度≥120cm，級高≤20cm，級深≥24cm，符合規定。

| 戶別 | 步行距離 | |
|---|---|---|
| A3,B3戶 | 3.142+6.501+1.506+13.083+3.625=27.857m | ≤50m |
| A8,B8戶 | 3.865+5.529+15.465+3.625=28.484m | ≤50m |

| 戶別 | 重覆步行距離 | |
|---|---|---|
| A3,B3戶 | 3.142+6.501+1.506+13.083=24.232m | ≤25m |
| A8,B8戶 | 3.865+5.529+15.465=24.859m | ≤25m |

■步行距離檢討(依技規93,95條)
本案為H-2類，不得超過50m，且建築物第15層以上之樓層50公尺者減為40公尺，符合規定。

■重覆步行距離檢討(依技規95條)
樓面居室任一點至2座以上樓梯之步行路徑重複部分之長度不得大於最大容許步行距離1/2，符合規定。

三，特別安全梯

■居室面積比檢討(依技規97條)
如H-2組使用，樓梯間與排煙室面積54.17+41.23=95.40㎡ > 居室樓地板面積
829.28×3%=24.88㎡，符合規定
樓梯間面積=54.17㎡
排煙室面積=37.18+4.05=41.23㎡

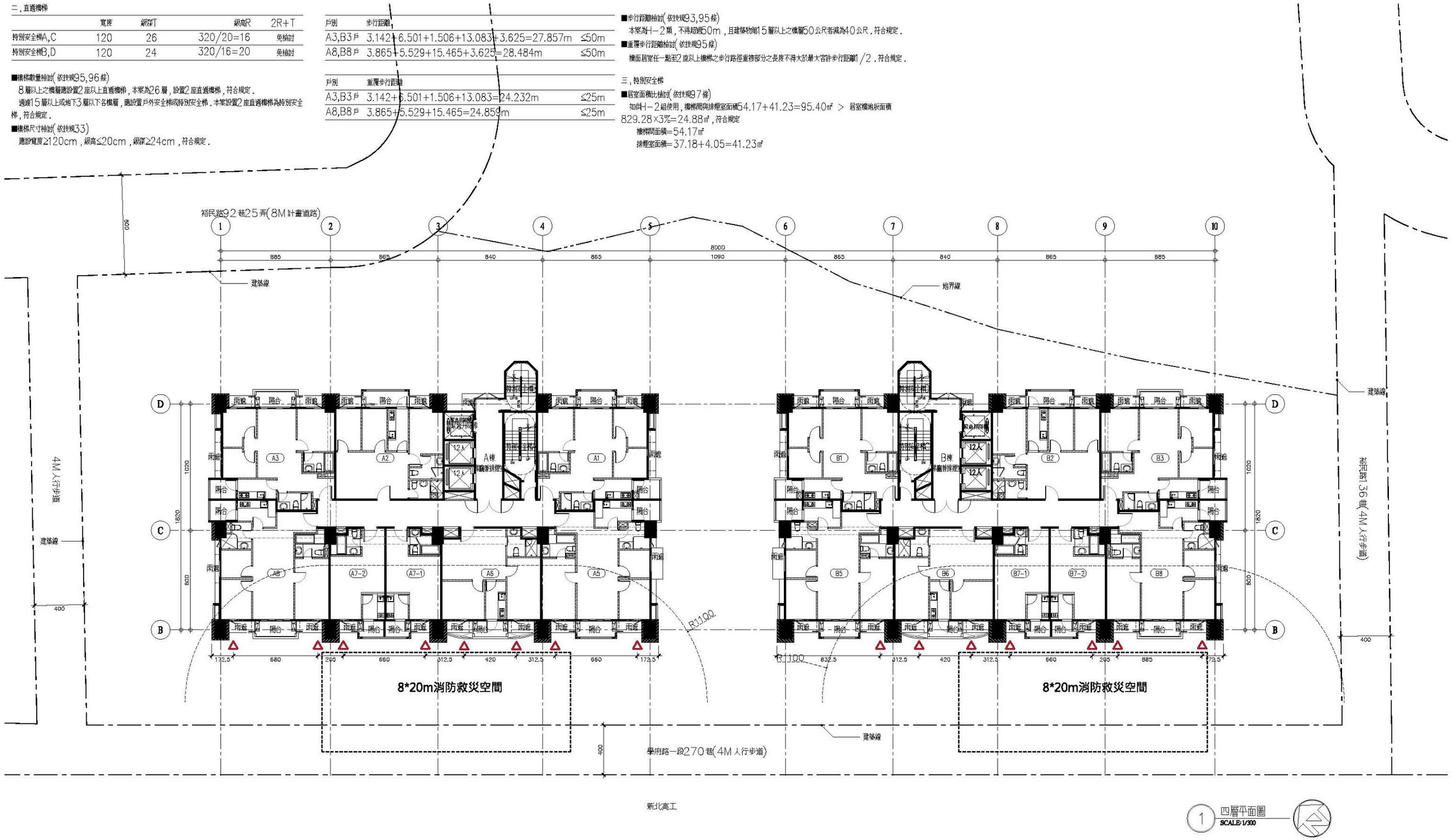



圖 11-22　四層平面圖(1/300)

一, 面積計算

樓地板面積計算

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | A1戶 | 居室 | 8.475×0.28+8.925×3.245+6.275×1.68+8.925×0.475+7.7×1.085+1.85×0.615+0.385×0.9+3.1×0.615 | = | 57.86 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.65×1.68+2.75×1.515 | = | 8.62 ㎡ |
| 2 | A2戶 | 居室 | 8.725×4.6+5.925×2.78 | = | 56.61 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.8×(1.815+0.965) | = | 7.78 ㎡ |
| 3 | A3戶 | 居室 | 9.1×3.525+6.45×1.68+9.1×0.475+7.925×1.085+1.85×0.615+0.385×0.9+3.2×0.615 | = | 59.29 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.65×1.68+2.875×1.515 | = | 8.81 ㎡ |
| 4 | A5戶 | 居室 | 3.1×0.9+6.235×0.85+5.11×0.965+3.42×1.305+5.97×0.665+8.8×5.015 | = | 65.59 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.14×0.465+2.83×1.97+2.55×2.27 | = | 11.89 ㎡ |
| 5 | A6戶 | 居室 | 3.74×0.85+5.2×1.5+8×5.1 | = | 51.78 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.205×0.85+2.8×1.5 | = | 5.22 ㎡ |
| 6-1 | A7-1戶 | 居室 | 1.94×2.24+4.5×5.21 | = | 27.79 ㎡ |
| | | 非居室 | 0.97×0.5+2.565×1.735 | = | 4.94 ㎡ |
| 6-2 | A7-2戶 | 居室 | 1.94×2.24+4.5×5.21 | = | 27.79 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.16×0.5+2.565×1.345 | = | 4.03 ㎡ |
| 7 | A8戶 | 居室 | 3.2×0.9+6.46×0.85+5.235×0.935+3.42×1.335+5.97×0.665+8.8×5.015 | = | 65.93 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.55×2.27+1.015×0.435+2.83×2 | = | 11.89 ㎡ |
| 8 | B1戶 | 居室 | 8.475×0.28+8.925×3.245+6.275×1.68+8.925×0.475+7.7×1.085+1.85×0.615+0.385×0.9+3.1×0.615 | = | 57.86 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.65×1.68+2.75×1.515 | = | 8.62 ㎡ |
| 9 | B2戶 | 居室 | 8.725×4.6+5.925×2.78 | = | 56.61 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.8×(1.815+0.965) | = | 7.78 ㎡ |
| 10 | B3戶 | 居室 | 9.1×3.525+6.45×1.68+9.1×0.475+7.925×1.085+1.85×0.615+0.385×0.9+3.2×0.615 | = | 59.29 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.65×1.68+2.875×1.515 | = | 8.81 ㎡ |
| 11 | B5戶 | 居室 | 3.1×0.9+6.235×0.85+5.11×0.965+3.42×1.305+5.97×0.665+8.8×5.015 | = | 65.59 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.14×0.465+2.83×1.97+2.55×2.27 | = | 11.89 ㎡ |
| 12 | B6戶 | 居室 | 3.74×0.85+5.2×1.5+8×5.1 | = | 51.78 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.205×0.85+2.8×1.5 | = | 5.22 ㎡ |
| 13-1 | B7-1戶 | 居室 | 1.94×2.24+4.5×5.21 | = | 27.79 ㎡ |
| | | 非居室 | 0.97×0.5+2.565×1.735 | = | 4.94 ㎡ |
| 13-2 | B7-2戶 | 居室 | 1.94×2.24+4.5×5.21 | = | 27.79 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.16×0.5+2.565×1.345 | = | 4.03 ㎡ |
| 14 | B8戶 | 居室 | 3.2×0.9+6.46×0.85+5.235×0.935+3.42×1.335+5.97×0.665+8.8×5.015 | = | 65.93 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.55×2.27+1.015×0.435+2.83×2 | = | 11.89 ㎡ |
| 18 | 梯廳 | (19.155×2.25)×2 | | = | 86.20 ㎡ |
| 20 | 一般昇降機 | 2.5×4.1×2 | | = | 20.50 ㎡ |
| 21 | 技規162條第2款空間 | 特別安全梯 | ((1.06+2.55)×0.74/2+2.55×2.2+2.85×1.05+2.7×5.6+1.35×1.5)×2 | = | 54.17 ㎡ |
| 22 | | 緊急昇降機 | 2.5×2.3×2 | = | 11.50 ㎡ |
| 23 | | 緊急昇降機間 | (2.15×1.05+2.3×7.1)×2 | = | 37.18 ㎡ |
| 24 | | 排煙室 | 1.35×1.5×2 | = | 4.05 ㎡ |
| 25 | | 機電設備空間 | (2.5×0.7+1.4×0.5+1.595×0.5+1.455×0.85+1.595×0.85)×2 | = | 11.68 ㎡ |
| 居室面積合計 | | 57.86+56.61+59.29+65.59+51.78+27.79+27.79+65.93+57.86+56.61+59.29+65.59+51.78+27.79+27.79+65.93 | | = | 825.28 ㎡ |
| 技規162條2款空間面積合計 | | 54.17+11.5+37.18+4.05+11.68 | | = | 118.58 ㎡ |
| 樓地板面積小計 | | 57.86+8.62+56.61+7.78+59.29+8.81+65.59+11.89+51.78+5.22+27.79+4.94+27.79+4.03+65.93+11.89+57.86+8.62+56.61+7.78+59.29+8.81+65.59+11.89+51.78+5.22+27.79+4.94+27.79+4.03+65.93+11.89+86.2+20.5+54.17+11.5+37.18+4.05+11.68 | | = | 1176.92 ㎡ |

陽台面積計算

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 31 | A1戶 | 2×1.7+3.305×1.4 | = | 8.03 ㎡ |
| | A1戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.7 | = | 0.34 ㎡ |
| 32 | A2戶 | 3.92×1.4 | = | 5.49 ㎡ |
| 33 | A3戶 | 2×1.7+3.35×1.34 | = | 7.89 ㎡ |
| | A3戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.7 | = | 0.34 ㎡ |
| 34 | A5戶 | 2×1.75+3.35×1.4 | = | 8.19 ㎡ |
| | A5戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.75 | = | 0.35 ㎡ |
| 35 | A6戶 | 2.85×1.5 | = | 4.28 ㎡ |
| 36-1 | A7-1戶 | 2.15×1.4 | = | 3.01 ㎡ |
| 36-2 | A7-2戶 | 2.15×1.4 | = | 3.01 ㎡ |
| 37 | A8戶 | 2×1.75+3.35×1.34 | = | 7.99 ㎡ |
| | A8戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.75 | = | 0.35 ㎡ |
| 38 | B1戶 | 2×1.7+3.305×1.4 | = | 8.03 ㎡ |
| | B1戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.7 | = | 0.34 ㎡ |
| 39 | B2戶 | 3.92×1.4 | = | 5.49 ㎡ |
| 40 | B3戶 | 2×1.7+3.35×1.34 | = | 7.89 ㎡ |
| | B3戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.7 | = | 0.34 ㎡ |
| 41 | B5戶 | 2×1.75+3.35×1.4 | = | 8.19 ㎡ |
| | B5戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.75 | = | 0.35 ㎡ |
| 42 | B6戶 | 2.85×1.5 | = | 4.28 ㎡ |
| 43-1 | B7-1戶 | 2.15×1.4 | = | 3.01 ㎡ |
| 43-2 | B7-2戶 | 2.15×1.4 | = | 3.01 ㎡ |
| 44 | B8戶 | 2×1.75+3.35×1.34 | = | 7.99 ㎡ |
| | B8戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.75 | = | 0.35 ㎡ |
| 陽台面積合計 | | 8.03+5.49+7.89+8.19+4.28+3.01+3.01+7.99+8.03+5.49+7.89+8.19+4.28+3.01+3.01+7.99 | = | 95.78 ㎡ |
| 樓地板面積合計 | | 1176.92+0.34+0.34+0.35+0.35+0.34+0.34+0.35+0.35 | = | 1179.68 ㎡ |

■機電設備空間檢討(依<內授營建管字第0920087944號函>)

| | |
|---|---|
| 機電設備空間面積檢討 | 11.68 < 825.28×10%=82.53 ...ok! |

■容積檢討(依技規162條)

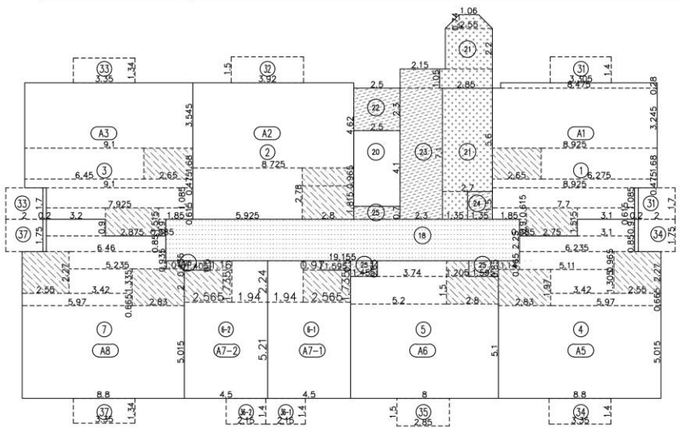
| | | | |
|---|---|---|---|
| 陽台面積檢討 | 95.78 ≤ 1179.68 ×10% = 117.97 ...ok! | | |
| 梯廳面積檢討 | 86.2 ≤ 1179.68 ×10% = 117.97 ...ok! | | |
| 陽台+梯廳面積檢討 | 95.78+86.2=181.98 > 1179.68×15%=176.95, 計入容積 181.98-176.95=5.03㎡ | | |
| 容積樓地板面積 | 1179.68-86.2-118.58+5.03 | = | 979.93 ㎡ |

防火避難設施檢討面積計算

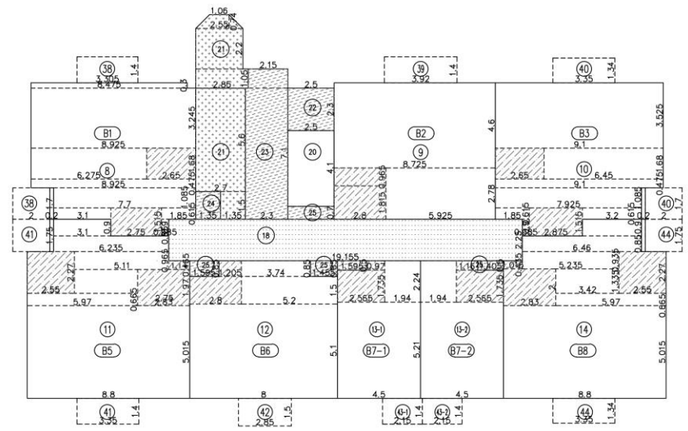
| | | | |
|---|---|---|---|
| 技規89條5款空間面積 | 1176.92-(20.5+54.17+11.5+37.18+4.05+11.68) | = | 1037.84 ㎡ |

停車檢討面積計算

| | | | |
|---|---|---|---|
| 單戶66㎡以下 | | = | 4 戶 |
| 單戶50㎡以下 | | = | 4 戶 |
| 一戶一車位 | | = | 8 戶 |



A棟




B棟

1 四層面積計算圖 SCALE:1/300

圖 11-23 四層面積計算圖(1/300)

二，直通樓梯

| | 寬度 | 級深T | 級高R | 2R+T |
|---|---|---|---|---|
| 特別安全梯A,C | 120 | 26 | 320/20=16 | 免檢討 |
| 特別安全梯B,D | 120 | 24 | 320/16=20 | 免檢討 |

■樓梯數量檢討(依技規95,96條)
8層以上之樓層應設置2座以上直通樓梯，本案為26層，設置2座直通樓梯，符合規定。
通過15層以上或地下3層以下各樓層，應設置戶外安全梯或特別安全梯。本案設置2座直通樓梯為特別安全梯，符合規定。
■樓梯尺寸檢討(依技規33)
應設寬度≥120cm，級高≤20cm，級深≥24cm，符合規定。

| 戶別 | 步行距離 | |
|---|---|---|
| A3,B3戶 | 3.142+6.501+1.506+13.083+3.625=27.857m | ≤50m |
| A8,B8戶 | 3.865+5.529+15.465+3.625=28.484m | ≤50m |

| 戶別 | 重覆步行距離 | |
|---|---|---|
| A3,B3戶 | 3.142+6.501+1.506+13.083=24.232m | ≤25m |
| A8,B8戶 | 3.865+5.529+15.465=24.859m | ≤25m |

■步行距離檢討(依技規93,95條)
本案為1-2樓，不得超過50m，且建築物第15層以上之樓層50公尺者減為40公尺。符合規定。
■重覆步行距離檢討(依技規95條)
樓面居室任一點至2座以上樓梯之步行路徑重複部分之長度不得大於最大容許步行距離1/2，符合規定。

三，特別安全梯
■居室面積比檢討(依技規97條)
如供1-2組使用，樓梯間與排煙室面積54.17+41.23=95.40㎡ > 居室樓地板面積
832.80×3%=24.98㎡，符合規定
樓梯間面積=54.17㎡
排煙室面積=37.18+4.05=41.23㎡

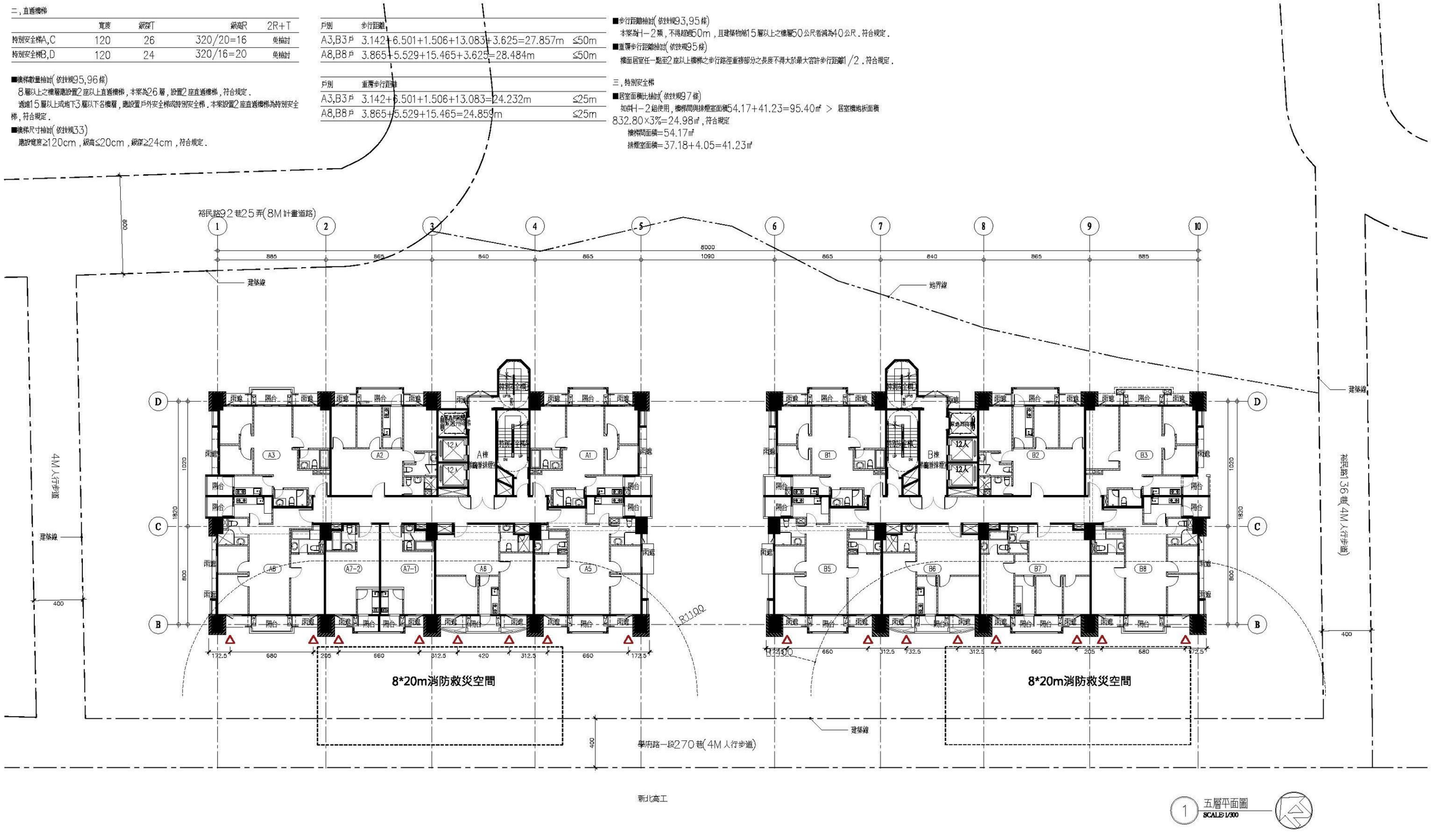



圖 11-24　五層平面圖(1/300)

樓地板面積計算

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | A1戶 | 居室 | 8.475×0.28+8.925×3.245+6.275×1.68+8.925×0.475+7.7×1.085+1.85×0.615+0.385×0.9+3.2×0.615 | = | 63.66㎡ |
| | | 非居室 | 2.65×1.68+2.75×1.515 | = | 8.62 ㎡ |
| 2 | A2戶 | 居室 | 8.725×4.6+5.925×2.78 | = | 56.61 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.8×(1.815+0.965) | = | 7.78 ㎡ |
| 3 | A3戶 | 居室 | 9.1×3.525+6.45×1.68+9.1×0.475+7.925×1.085+1.85×0.615+0.385×0.9+3.2×0.615 | = | 69.93 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.65×1.68+2.875×1.515 | = | 8.81 ㎡ |
| 4 | A5戶 | 居室 | 3.1×0.9+6.235×0.85+5.11×0.965+3.42×1.305+5.97×0.665+8.8×5.015 | = | 85.59 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.14×0.465+2.83×1.97+2.55×2.27 | = | 11.89 ㎡ |
| 5 | A6戶 | 居室 | 3.74×0.85+5.2×1.5+8×5.1 | = | 51.78 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.205×0.85+2.8×1.5 | = | 5.22 ㎡ |
| 6-1 | A7-1戶 | 居室 | 1.94×2.24+4.5×5.21 | = | 27.79 ㎡ |
| | | 非居室 | 0.97×0.5+2.565×1.735 | = | 4.94 ㎡ |
| 6-2 | A7-2戶 | 居室 | 1.94×2.24+4.5×5.21 | = | 27.79 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.16×0.5+2.565×1.345 | = | 4.03 ㎡ |
| 7 | A8戶 | 居室 | 3.2×0.9+6.46×0.85+5.235×0.935+3.42×1.335+5.97×0.665+8.8×5.015 | = | 81.93 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.55×2.27+1.015×0.435+2.83×2 | = | 11.89 ㎡ |
| 8 | B1戶 | 居室 | 8.475×0.28+8.925×3.245+6.275×1.68+8.925×0.475+7.7×1.085+1.85×0.615+0.385×0.9+3.2×0.615 | = | 63.66㎡ |
| | | 非居室 | 2.65×1.68+2.75×1.515 | = | 8.62 ㎡ |
| 9 | B2戶 | 居室 | 8.725×4.6+5.925×2.78 | = | 56.61 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.8×(1.815+0.965) | = | 7.78 ㎡ |
| 10 | B3戶 | 居室 | 9.1×5.68+7.925×1.085+1.85×0.615+0.385×0.9+3.2×0.615 | = | 63.74 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.875×1.515 | = | 4.36 ㎡ |
| 11 | B5戶 | 居室 | 3.1×0.9+6.235×0.85+5.11×0.965+3.42×1.305+5.97×0.665+8.8×5.015 | = | 85.59 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.14×0.465+2.83×1.97+2.55×2.27 | = | 11.89 ㎡ |
| 12 | B6戶 | 居室 | 3.74×0.85+5.2×1.5+8×5.1 | = | 51.78 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.205×0.85+2.8×1.5 | = | 5.22 ㎡ |
| 13 | B7戶 | 居室 | 3.65×0.5+5.06×1.96+9×4.99 | = | 56.65 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.34×0.5+3.94×1.96 | = | 8.89 ㎡ |
| 14 | B8戶 | 居室 | 3.2×0.9+6.46×0.85+5.235×0.935+3.42×1.335+5.97×0.665+8.8×5.015 | = | 81.93 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.55×2.27+1.015×0.435+2.83×2 | = | 11.89 ㎡ |
| 18 | 梯廳 | (19.155×2.25)×2 | | = | 86.20 ㎡ |
| 20 | 一般昇降機 | 2.5×4.1×2 | | = | 20.50 ㎡ |
| 21 | 技規162條第2款空間 | 特別安全梯 | ((1.06+2.55)×0.74/2+2.55×2.2+2.85×1.05+2.7×5.6+1.35×1.5)×2 | = | 54.17 ㎡ |
| 22 | | 緊急昇降機 | 2.5×2.3×2 | = | 11.50 ㎡ |
| 23 | | 緊急昇降機間 | (2.15×1.05+2.3×7.1)×2 | = | 37.18 ㎡ |
| 24 | | 排煙室 | 1.35×1.5×2 | = | 4.05 ㎡ |
| 25 | | 機電設備空間 | (2.5×0.7+1.4×0.5+1.595×0.5+1.455×0.85+1.595×0.85)×2 | = | 11.68 ㎡ |
| 居室面積合計 | | 57.86+56.61+59.29+65.59+51.78+27.79+27.79+65.93+57.86+56.61+63.74+65.59+51.78+56.65+65.93 | | = | 830.80 ㎡ |
| 技規162條2款空間面積合計 | | 54.17+11.5+37.18+4.05+11.68 | | = | 118.58 ㎡ |
| 樓地板面積小計 | | 57.86+8.62+56.61+7.78+59.29+8.81+65.59+11.89+51.78+5.22+27.79+4.94+27.79+4.03+65.93+11.89+57.86+8.62+56.61+7.78+63.74+4.36+65.59+11.89+51.78+5.22+56.65+8.89+65.93+11.89+86.2+20.5+54.17+11.5+37.18+4.05+11.68 | | = | 1177.91 ㎡ |

陽台面積計算

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 31 | A1戶 | 2×1.7+3.305×1.4 | = | 8.03 ㎡ |
| | A1戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.7 | = | 0.34 ㎡ |
| 32 | A2戶 | 3.92×1.4 | = | 5.49 ㎡ |
| 33 | A3戶 | 2×1.7+3.35×1.34 | = | 7.89 ㎡ |
| | A3戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.7 | = | 0.34 ㎡ |
| 34 | A5戶 | 2×1.75+3.35×1.4 | = | 8.19 ㎡ |
| | A5戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.75 | = | 0.35 ㎡ |
| 35 | A6戶 | 2.85×1.5 | = | 4.28 ㎡ |
| 36-1 | A7-1戶 | 2.15×1.4 | = | 3.01 ㎡ |
| 36-2 | A7-2戶 | 2.15×1.4 | = | 3.01 ㎡ |
| 37 | A8戶 | 2×1.75+3.35×1.34 | = | 7.99 ㎡ |
| | A8戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.75 | = | 0.35 ㎡ |
| 38 | B1戶 | 2×1.7+3.305×1.4 | = | 8.03 ㎡ |
| | B1戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.7 | = | 0.34 ㎡ |
| 39 | B2戶 | 3.92×1.4 | = | 5.49 ㎡ |
| 40 | B3戶 | 2×1.7+3.35×1.34 | = | 7.89 ㎡ |
| | B3戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.7 | = | 0.34 ㎡ |
| 41 | B5戶 | 2×1.75+3.35×1.4 | = | 8.19 ㎡ |
| | B5戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.75 | = | 0.35 ㎡ |
| 42 | B6戶 | 2.85×1.5 | = | 4.28 ㎡ |
| 43 | B7戶 | 4.3×1.4 | = | 6.02 ㎡ |
| 44 | B8戶 | 2×1.75+3.35×1.34 | = | 7.99 ㎡ |
| | B8戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.75 | = | 0.35 ㎡ |
| 陽台面積合計 | | 8.03+5.49+7.89+8.19+4.28+3.01+3.01+7.99+8.03+5.49+7.89+8.19+4.28+6.02+7.99 | = | 95.78 ㎡ |
| 樓地板面積合計 | | 1177.91+0.34+0.34+0.35+0.35+0.34+0.34+0.35+0.35 | = | 1180.67 ㎡ |

■機電設備空間檢討(依<內授營建管字第0920087944號函>)

| | |
|---|---|
| 機電設備空間面積檢討 | 11.68 < 830.8×10%=83.08 ...ok! |

■容積檢討(依技規162條)

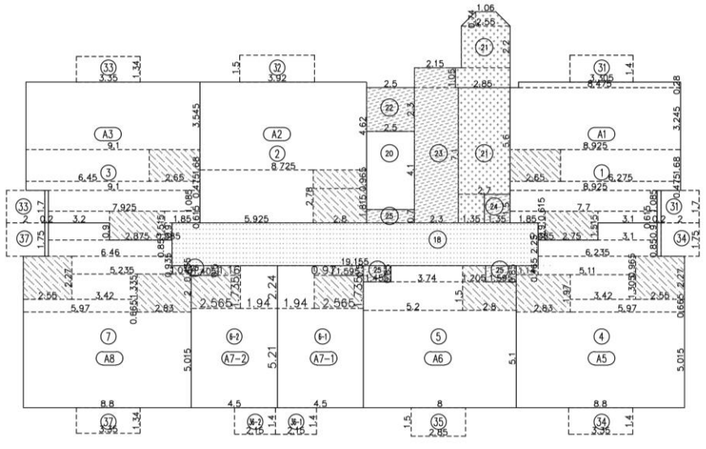
| | |
|---|---|
| 陽台面積檢討 | 95.78 ≤ 1180.67 ×10% = 118.07 ...ok! |
| 梯廳面積檢討 | 86.2 ≤ 1180.67 ×10% = 118.07 ...ok! |
| 陽台+梯廳面積檢討 | 95.78+86.2=181.98 > 1180.67×15%=177.1, 計入容積 181.98−177.1=4.88㎡ |
| 容積樓地板面積 | 1180.67−86.2−118.58+4.88 = 980.77 ㎡ |

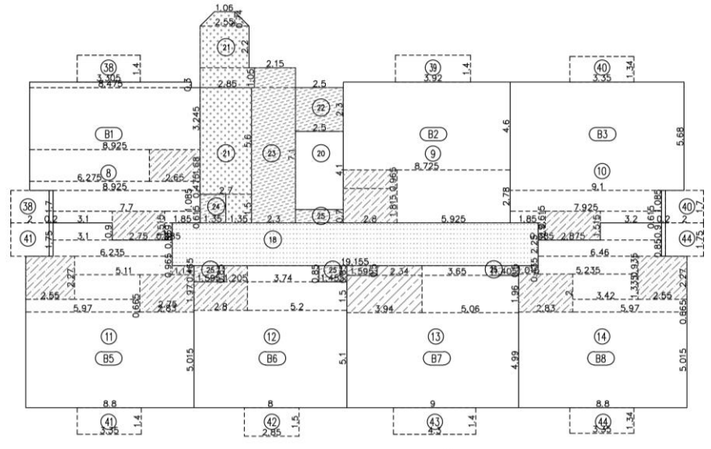
防火避難設施檢討面積計算

| | | | |
|---|---|---|---|
| 技規89條5款空間面積 | 1177.91−(20.5+54.17+11.5+37.18+4.05+11.68) | = | 1038.83 ㎡ |

停車檢討面積計算

| | | | |
|---|---|---|---|
| 單戶66㎡以下 | | = | 5 戶 |
| 單戶50㎡以下 | | = | 2 戶 |
| 一戶一車位 | | = | 8 戶 |




1 五層面積計算圖 SCALE:1/300

圖 11-25 五層面積計算圖(1/300)

二，直通樓梯

| | 寬度 | 級深T | 級高R | 2R+T |
|---|---|---|---|---|
| 特別安全梯A,C | 120 | 26 | 320/20=16 | 免檢討 |
| 特別安全梯B,D | 120 | 24 | 320/16=20 | 免檢討 |

■樓梯數量檢討(依技規95,96條)
8層以上之樓層應設置2座以上直通樓梯，本案為26層，設置2座直通樓梯，符合規定。
通達15層以上或地下3層以下各樓層，應設置戶外安全梯或特別安全梯。本案設置2座直通樓梯為特別安全梯，符合規定。

■樓梯尺寸檢討(依技規33)
應設寬度≥120cm，級高≤20cm，級深≥24cm，符合規定。

| 戶別 | 步行距離 | |
|---|---|---|
| A3,B3戶 | 3.142+6.501+1.506+13.083+3.625=27.857m | ≤50m |
| A8,B8戶 | 3.865+5.529+15.465+3.625=28.484m | ≤50m |

| 戶別 | 重覆步行距離 | |
|---|---|---|
| A3,B3戶 | 3.142+6.501+1.506+13.083=24.232m | ≤25m |
| A8,B8戶 | 3.865+5.529+15.465=24.859m | ≤25m |

■步行距離檢討(依技規93,95條)
本案為1－2類，不得超過50m，且建築物逾15層以上之樓層50公尺者減為40公尺。符合規定。

■重覆步行距離檢討(依技規95條)
樓面居室任一點至2座以上樓梯之步行路徑重複部分之長度不得大於最大容許步行距離1/2，符合規定。

三，特別安全梯

■居室面積比檢討(依技規97條)
如供1－2組使用，樓梯間與排煙室面積54.17+41.23=95.40㎡ > 居室樓地板面積827.42×3%=24.82㎡，符合規定
樓梯間面積=54.17㎡
排煙室面積=37.18+4.05=41.23㎡

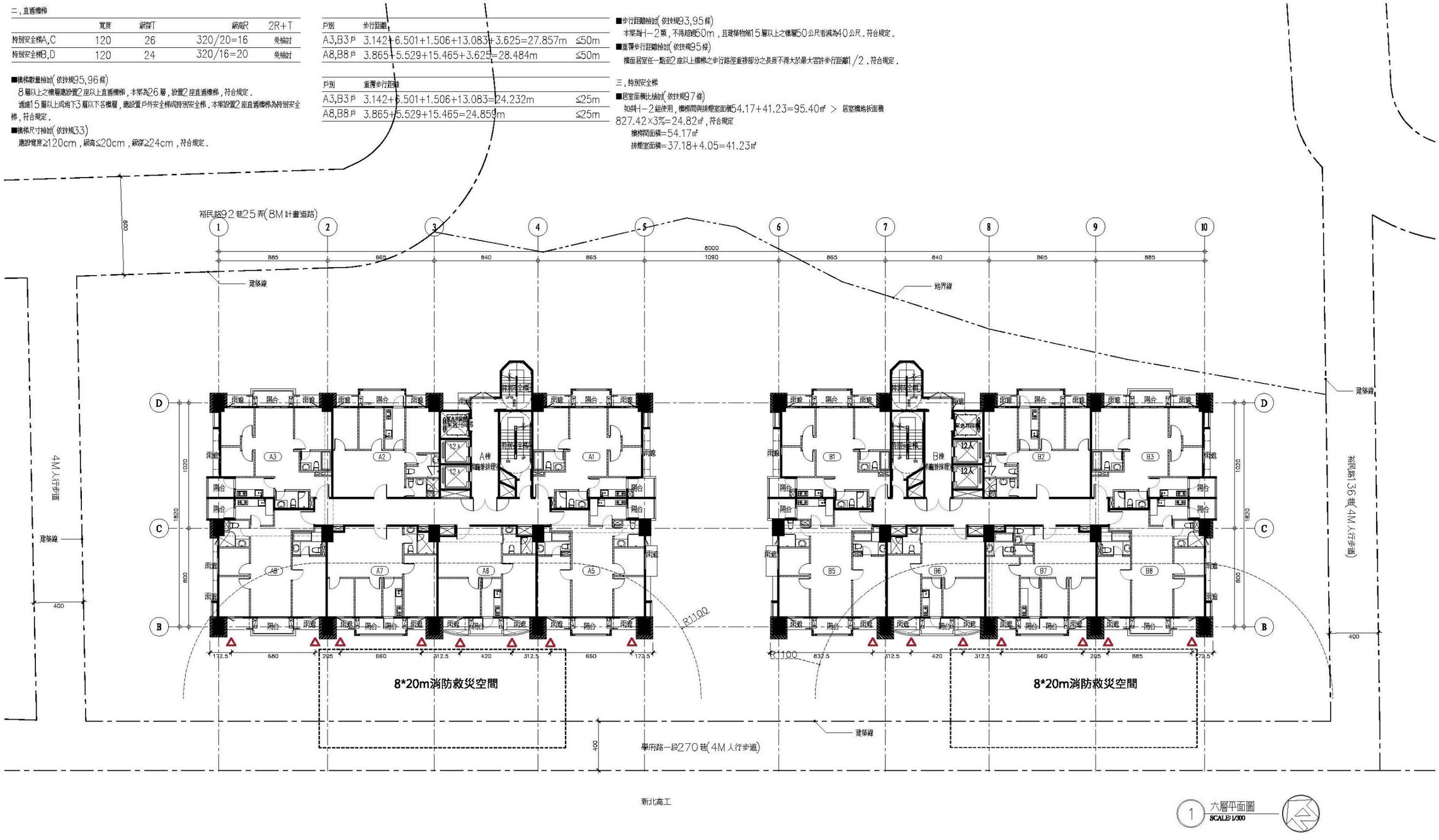



圖 11-26　六層平面圖(1/300)

樓地板面積計算

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | A1戶 | 居室 | 8.475×0.28+8.925×3.245+6.275×1.68+8.925×0.475+7.7×1.085+1.85×0.615+0.385×0.9+3.1×0.615 | = | 57.86 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.65×1.68+2.75×1.515 | = | 8.62 ㎡ |
| 2 | A2戶 | 居室 | 8.725×4.6+5.925×2.78 | = | 56.61 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.8×(1.815+0.965) | = | 7.78 ㎡ |
| 3 | A3戶 | 居室 | 9.1×3.525+6.45×1.68+9.1×0.475+7.925×1.085+1.85×0.615+0.385×0.9+3.2×0.615 | = | 59.29 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.65×1.68+2.875×1.515 | = | 8.81 ㎡ |
| 4 | A5戶 | 居室 | 3.1×0.9+6.235×0.85+5.11×0.965+3.42×1.305+5.97×0.665+8.8×5.015 | = | 65.59 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.14×0.465+2.83×1.97+2.55×2.27 | = | 11.89 ㎡ |
| 5 | A6戶 | 居室 | 3.74×0.85+5.2×1.5+8×5.1 | = | 51.78 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.205×0.85+2.8×1.5 | = | 5.22 ㎡ |
| 6 | A7戶 | 居室 | 3.65×0.5+5.06×1.96+9×4.99 | = | 56.65 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.34×0.5+3.94×1.96 | = | 8.89 ㎡ |
| 7 | A8戶 | 居室 | 3.2×0.9+6.46×0.85+5.235×0.935+3.42×1.335+5.97×0.665+8.8×5.015 | = | 65.93 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.55×2.27+1.015×0.435+2.83×2 | = | 11.89 ㎡ |
| 8 | B1戶 | 居室 | 8.475×0.28+8.925×3.245+6.275×1.68+8.925×0.475+7.7×1.085+1.85×0.615+0.385×0.9+3.1×0.615 | = | 57.86 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.65×1.68+2.75×1.515 | = | 8.62 ㎡ |
| 9 | B2戶 | 居室 | 8.725×4.6+5.925×2.78 | = | 56.61 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.8×(1.815+0.965) | = | 7.78 ㎡ |
| 10 | B3戶 | 居室 | 9.1×3.525+6.45×1.68+9.1×0.475+7.925×1.085+1.85×0.615+0.385×0.9+3.2×0.615 | = | 59.29 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.65×1.68+2.875×1.515 | = | 8.81 ㎡ |
| 11 | B5戶 | 居室 | 3.1×0.9+6.235×0.85+5.11×0.965+3.42×1.305+5.97×0.665+8.8×5.015 | = | 65.59 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.14×0.465+2.83×1.97+2.55×2.27 | = | 11.89 ㎡ |
| 12 | B6戶 | 居室 | 3.74×0.85+5.2×1.5+8×5.1 | = | 51.78 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.205×0.85+2.8×1.5 | = | 5.22 ㎡ |
| 13 | B7戶 | 居室 | 3.65×0.5+5.06×1.96+9×4.99 | = | 56.65 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.34×0.5+3.94×1.96 | = | 8.89 ㎡ |
| 14 | B8戶 | 居室 | 3.2×0.9+6.46×0.85+5.235×0.935+3.42×1.335+5.97×0.665+8.8×5.015 | = | 65.93 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.55×2.27+1.015×0.435+2.83×2 | = | 11.89 ㎡ |
| 18 | 梯廳 | (19.155×2.25)×2 | | = | 86.20 ㎡ |
| 20 | 一般昇降機 | 2.5×4.1×2 | | = | 20.50 ㎡ |
| 21 | 技規162條第2款空間 | 特別安全梯 | ((1.06+2.55)×0.74/2+2.55×2.2+2.85×1.05+2.7×5.6+1.35×1.5)×2 | = | 54.17 ㎡ |
| 22 | | 緊急昇降機 | 2.5×2.3×2 | = | 11.50 ㎡ |
| 23 | | 緊急昇降機間 | (2.15×1.05+2.3×7.1)×2 | = | 37.18 ㎡ |
| 24 | | 排煙室 | 1.35×1.5×2 | = | 4.05 ㎡ |
| 25 | | 機電設備空間 | (2.5×0.7+1.4×0.5+1.595×0.5+1.455×0.85+1.595×0.85)×2 | = | 11.68 ㎡ |
| 居室面積合計 | | 57.86+56.61+59.29+65.59+51.78+56.65+65.93+57.86+56.61+59.29+65.59+51.78+56.65+65.93 | | = | 827.42 ㎡ |
| 技規162條2款空間面積合計 | | 54.17+11.5+37.18+4.05+11.68 | | = | 118.58 ㎡ |
| 樓地板面積小計 | | 57.86+8.62+56.61+7.78+59.29+8.81+65.59+11.89+51.78+5.22+56.65+8.89+65.93+11.89+57.86+8.62+56.61+7.78+59.29+8.81+65.59+11.89+51.78+5.22+56.65+8.89+65.93+11.89+86.2+20.5+54.17+11.5+37.18+4.05+11.68 | | = | 1178.90 ㎡ |

陽台面積計算

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 31 | A1戶 | 2×1.7+3.305×1.4 | = | 8.03 ㎡ |
| | A1戶(>2m計入容積) | 0.2×1.7 | = | 0.34 ㎡ |
| 32 | A2戶 | 3.92×1.4 | = | 5.49 ㎡ |
| 33 | A3戶 | 2×1.7+3.35×1.34 | = | 7.89 ㎡ |
| | A3戶(>2m計入容積) | 0.2×1.7 | = | 0.34 ㎡ |
| 34 | A5戶 | 2×1.75+3.35×1.4 | = | 8.19 ㎡ |
| | A5戶(>2m計入容積) | 0.2×1.75 | = | 0.35 ㎡ |
| 35 | A6戶 | 2.85×1.5 | = | 4.28 ㎡ |
| 36 | A7戶 | 4.3×1.4 | = | 6.02 ㎡ |
| 37 | A8戶 | 2×1.75+3.35×1.34 | = | 7.99 ㎡ |
| | A8戶(>2m計入容積) | 0.2×1.75 | = | 0.35 ㎡ |
| 38 | B1戶 | 2×1.7+3.305×1.4 | = | 8.03 ㎡ |
| | B1戶(>2m計入容積) | 0.2×1.7 | = | 0.34 ㎡ |
| 39 | B2戶 | 3.92×1.4 | = | 5.49 ㎡ |
| 40 | B3戶 | 2×1.7+3.35×1.34 | = | 7.89 ㎡ |
| | B3戶(>2m計入容積) | 0.2×1.7 | = | 0.34 ㎡ |
| 41 | B5戶 | 2×1.75+3.35×1.4 | = | 8.19 ㎡ |
| | B5戶(>2m計入容積) | 0.2×1.75 | = | 0.35 ㎡ |
| 42 | B6戶 | 2.85×1.5 | = | 4.28 ㎡ |
| 43 | B7戶 | 4.3×1.4 | = | 6.02 ㎡ |
| 44 | B8戶 | 2×1.75+3.35×1.34 | = | 7.99 ㎡ |
| | B8戶(>2m計入容積) | 0.2×1.75 | = | 0.35 ㎡ |
| 陽台面積合計 | | 8.03+5.49+7.89+8.19+4.28+6.02+7.99+8.03+5.49+7.89+8.19+4.28+6.02+7.99 | = | 95.78 ㎡ |
| 樓地板面積合計 | | 1178.9+0.34+0.34+0.35+0.35+0.34+0.34+0.35+0.35 | = | 1181.66 ㎡ |

防火避難設施檢討面積計算

| | | | |
|---|---|---|---|
| 技規89條5款空間面積 | 1178.9-(20.5+54.17+11.5+37.18+4.05+11.68) | = | 1039.82 ㎡ |

停車檢討面積計算

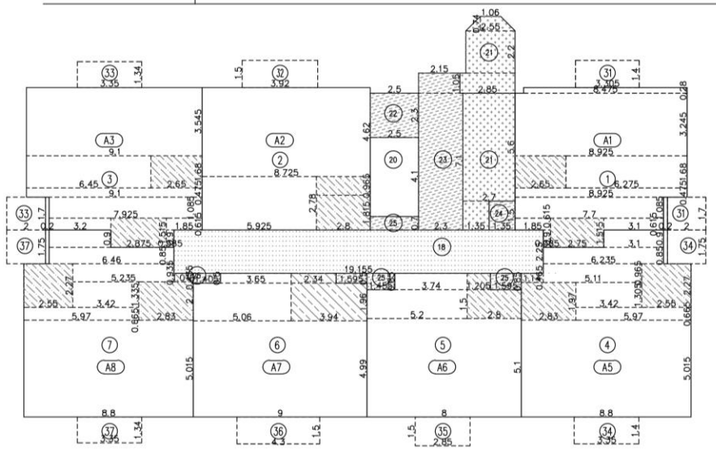
| | | | |
|---|---|---|---|
| 單戶66㎡以下 | | = | 6 戶 |
| 單戶50㎡以下 | | = | 0 戶 |
| 一戶一車位 | | = | 8 戶 |

■機電設備空間檢討(依<內授營建管字第0920087944號函>)

| | |
|---|---|
| 機電設備空間面積檢討 | 11.68 < 827.42×10%=82.74 ...ok! |

■容積檢討(依技規162條)

| | |
|---|---|
| 陽台面積檢討 | 95.78 ≤ 1181.66 ×10% = 118.17 ...ok! |
| 梯廳面積檢討 | 86.2 ≤ 1181.66 ×10% = 118.17 ...ok! |
| 陽台+梯廳面積檢討 | 95.78+86.2=181.98 > 1181.66×15%=177.25, 計入容積 181.98-177.25=4.73㎡ |
| 容積樓地板面積 | 1181.66-86.2-118.58+4.73 = 981.61 ㎡ |



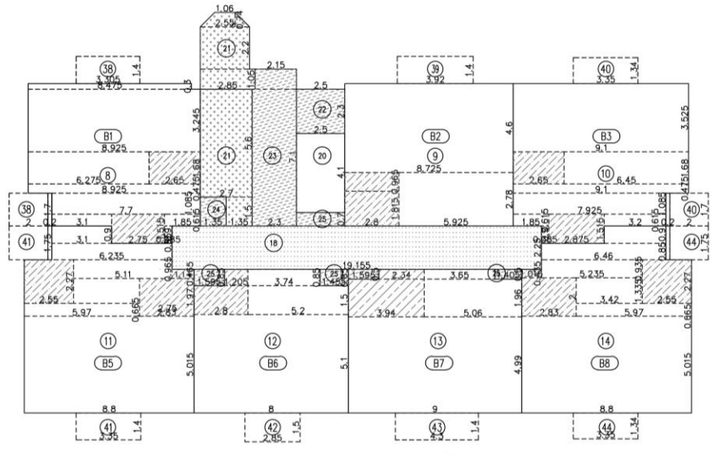




圖 11-27 六層面積計算圖(1/300)

二，直通樓梯

| | 寬度 | 級深T | 級高R | 2R+T |
|---|---|---|---|---|
| 特別安全梯A,C | 120 | 26 | 320/20=16 | 免檢討 |
| 特別安全梯B,D | 120 | 24 | 320/16=20 | 免檢討 |

■樓梯數量檢討(依技規95,96條)

8層以上之樓層應設置2座以上直通樓梯，本案為26層，設置2座直通樓梯，符合規定。

逾越15層以上或地下3層以下各樓層，應設置戶外安全梯或特別安全梯，本案設置2座直通樓梯為特別安全梯，符合規定。

■樓梯尺寸檢討(依技規33)

應設寬度≥120cm，級高≤20cm，級深≥24cm，符合規定。

| 戶別 | 步行距離 | |
|---|---|---|
| A3,B3戶 | 3.142+6.501+1.506+13.083+3.625=27.857m | ≤50m |
| A8,B8戶 | 3.865+5.529+15.465+3.625=28.484m | ≤50m |

| 戶別 | 重覆步行距離 | |
|---|---|---|
| A3,B3戶 | 3.142+6.501+1.506+13.083=24.232m | ≤25m |
| A8,B8戶 | 3.865+5.529+15.465=24.859m | ≤25m |

■步行距離檢討(依技規93,95條)

本案為I-2類，不得超過50m，且建築物逾15層以上之樓層50公尺者減為40公尺。符合規定。

■重覆步行距離檢討(依技規95條)

樓面居室任一點至2座以上樓梯之步行路徑重複部分之長度不得大於最大容許步行距離1/2。符合規定。

三，特別安全梯

■居室面積比檢討(依技規97條)

如供I-2組使用，樓梯間與排煙室面積54.17+41.23=95.40㎡ > 居室樓地板面積827.42×3%=24.82㎡，符合規定

樓梯間面積=54.17㎡

排煙室面積=37.18+4.05=41.23㎡

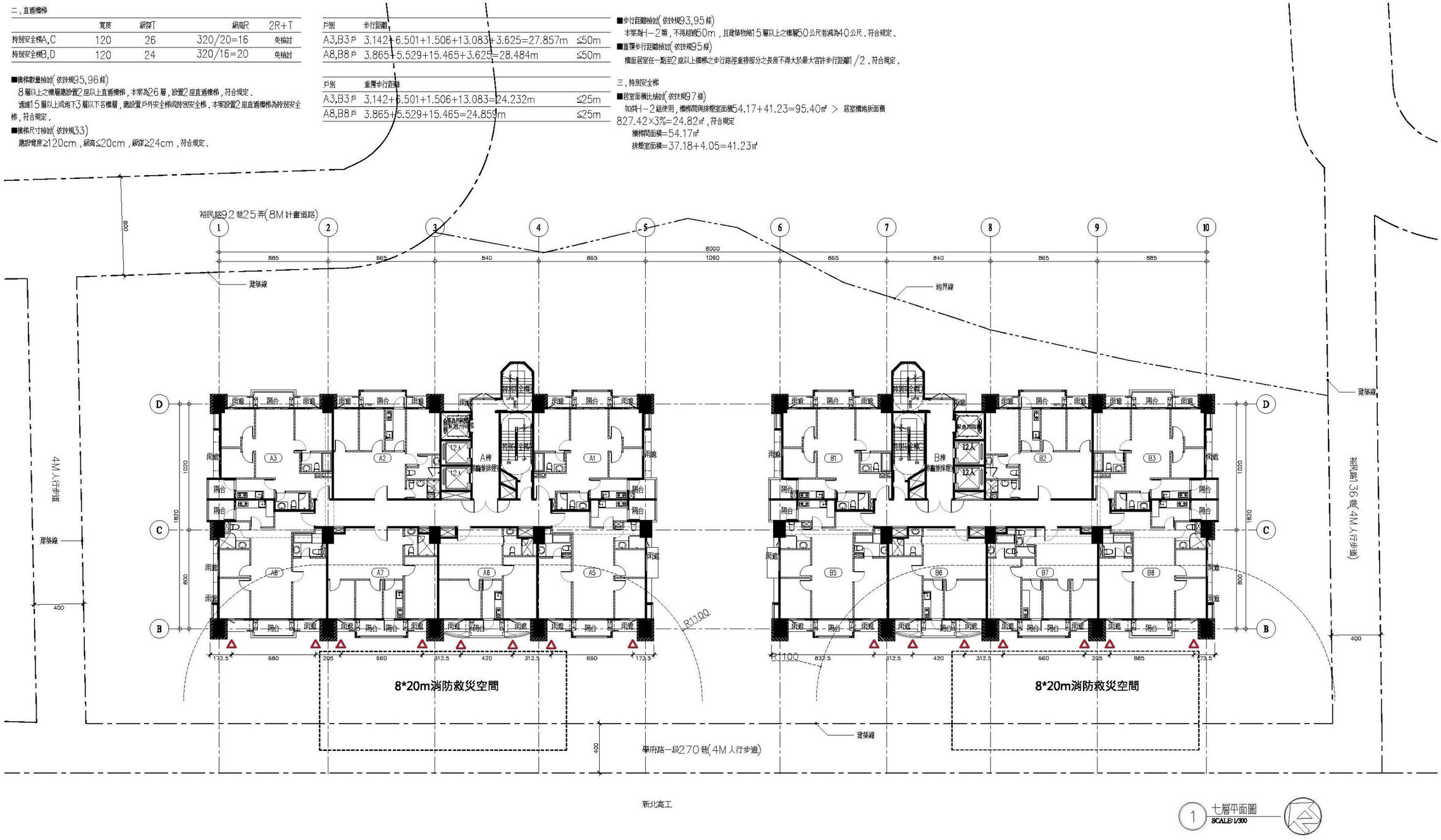



圖 11-28　七層平面圖(1/300)

樓地板面積計算

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | A1戶 | 居室 | 8.475×0.28+8.925×3.245+6.275×1.68+8.925×0.475+7.7×1.085+1.85×0.615+0.385×0.9+3.1×0.615 | = | 57.86 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.65×1.68+2.75×1.515 | = | 8.62 ㎡ |
| 2 | A2戶 | 居室 | 8.725×4.6+5.925×2.78 | = | 56.61 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.8×(1.815+0.965) | = | 7.78 ㎡ |
| 3 | A3戶 | 居室 | 9.1×3.525+6.45×1.68+9.1×0.475+7.925×1.085+1.85×0.615+0.385×0.9+3.2×0.615 | = | 59.29 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.65×1.68+2.875×1.515 | = | 8.81 ㎡ |
| 4 | A5戶 | 居室 | 3.1×0.9+6.235×0.85+5.11×0.965+3.42×1.305+5.97×0.665+8.8×5.015 | = | 65.59 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.14×0.465+2.83×1.97+2.55×2.27 | = | 11.89 ㎡ |
| 5 | A6戶 | 居室 | 3.74×0.85+5.2×1.5+8×5.1 | = | 51.78 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.205×0.85+2.8×1.5 | = | 5.22 ㎡ |
| 6 | A7戶 | 居室 | 3.65×0.5+5.06×1.96+9×4.99 | = | 56.65 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.34×0.5+3.94×1.96 | = | 8.89 ㎡ |
| 7 | A8戶 | 居室 | 3.2×0.9+6.46×0.85+5.235×0.935+3.42×1.335+5.97×0.665+8.8×5.015 | = | 65.93 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.55×2.27+1.015×0.435+2.83×2 | = | 11.89 ㎡ |
| 8 | B1戶 | 居室 | 8.475×0.28+8.925×3.245+6.275×1.68+8.925×0.475+7.7×1.085+1.85×0.615+0.385×0.9+3.1×0.615 | = | 57.86 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.65×1.68+2.75×1.515 | = | 8.62 ㎡ |
| 9 | B2戶 | 居室 | 8.725×4.6+5.925×2.78 | = | 56.61 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.8×(1.815+0.965) | = | 7.78 ㎡ |
| 10 | B3戶 | 居室 | 9.1×3.525+6.45×1.68+9.1×0.475+7.925×1.085+1.85×0.615+0.385×0.9+3.2×0.615 | = | 59.29 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.65×1.68+2.875×1.515 | = | 8.81 ㎡ |
| 11 | B5戶 | 居室 | 3.1×0.9+6.235×0.85+5.11×0.965+3.42×1.305+5.97×0.665+8.8×5.015 | = | 65.59 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.14×0.465+2.83×1.97+2.55×2.27 | = | 11.89 ㎡ |
| 12 | B6戶 | 居室 | 3.74×0.85+5.2×1.5+8×5.1 | = | 51.78 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.205×0.85+2.8×1.5 | = | 5.22 ㎡ |
| 13 | B7戶 | 居室 | 3.65×0.5+5.06×1.96+9×4.99 | = | 56.65 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.34×0.5+3.94×1.96 | = | 8.89 ㎡ |
| 14 | B8戶 | 居室 | 3.2×0.9+6.46×0.85+5.235×0.935+3.42×1.335+5.97×0.665+8.8×5.015 | = | 65.93 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.55×2.27+1.015×0.435+2.83×2 | = | 11.89 ㎡ |
| 18 | 梯廳 | (19.155×2.25)×2 | | = | 86.20 ㎡ |
| 20 | 一般昇降機 | 2.5×4.1×2 | | = | 20.50 ㎡ |
| 21 | 技規62條第2款空間 | 特別安全梯 | ((1.06+2.55)×0.74/2+2.55×2.2+2.85×1.05+2.7×5.6+1.35×1.5)×2 | = | 54.17 ㎡ |
| 22 | | 緊急昇降機 | 2.5×2.3×2 | = | 11.50 ㎡ |
| 23 | | 緊急昇降機間 | (2.15×1.05+2.3×7.1)×2 | = | 37.18 ㎡ |
| 24 | | 排煙室 | 1.35×1.5×2 | = | 4.05 ㎡ |
| 25 | | 機電設備空間 | (2.5×0.7+1.4×0.5+1.595×0.5+1.455×0.85+1.595×0.85)×2 | = | 11.68 ㎡ |
| 居室面積合計 | | 57.86+56.61+59.29+65.59+51.78+56.65+65.93+57.86+56.61+59.29+65.59+51.78+56.65+65.93 | | = | 827.42 ㎡ |
| 技規62條2款空間面積合計 | | 54.17+11.5+37.18+4.05+11.68 | | = | 118.58 ㎡ |
| 樓地板面積小計 | | 57.86+8.62+56.61+7.78+59.29+8.81+65.59+11.89+51.78+5.22+56.65+8.89+65.93+11.89+57.86+8.62+56.61+7.78+59.29+8.81+65.59+11.89+51.78+5.22+56.65+8.89+65.93+11.89+86.2+20.5+54.17+11.5+37.18+4.05+11.68 | | = | 1178.90 ㎡ |

陽台面積計算

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 31 | A1戶 | 2×1.7+3.305×1.4 | = | 8.03 ㎡ |
| | A1戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.7 | = | 0.34 ㎡ |
| 32 | A2戶 | 3.92×1.4 | = | 5.49 ㎡ |
| 33 | A3戶 | 2×1.7+3.35×1.34 | = | 7.89 ㎡ |
| | A3戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.7 | = | 0.34 ㎡ |
| 34 | A5戶 | 2×1.75+3.35×1.4 | = | 8.19 ㎡ |
| | A5戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.75 | = | 0.35 ㎡ |
| 35 | A6戶 | 2.85×1.5 | = | 4.28 ㎡ |
| 36 | A7戶 | 4.3×1.4 | = | 6.02 ㎡ |
| 37 | A8戶 | 2×1.75+3.35×1.34 | = | 7.99 ㎡ |
| | A8戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.75 | = | 0.35 ㎡ |
| 38 | B1戶 | 2×1.7+3.305×1.4 | = | 8.03 ㎡ |
| | B1戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.7 | = | 0.34 ㎡ |
| 39 | B2戶 | 3.92×1.4 | = | 5.49 ㎡ |
| 40 | B3戶 | 2×1.7+3.35×1.34 | = | 7.89 ㎡ |
| | B3戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.7 | = | 0.34 ㎡ |
| 41 | B5戶 | 2×1.75+3.35×1.4 | = | 8.19 ㎡ |
| | B5戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.75 | = | 0.35 ㎡ |
| 42 | B6戶 | 2.85×1.5 | = | 4.28 ㎡ |
| 43 | B7戶 | 4.3×1.4 | = | 6.02 ㎡ |
| 44 | B8戶 | 2×1.75+3.35×1.34 | = | 7.99 ㎡ |
| | B8戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.75 | = | 0.35 ㎡ |
| 陽台面積合計 | | 8.03+5.49+7.89+8.19+4.28+6.02+7.99+8.03+5.49+7.89+8.19+4.28+6.02+7.99 | = | 95.78 ㎡ |
| 樓地板面積合計 | | 1178.9+0.34+0.34+0.35+0.35+0.34+0.34+0.35+0.35 | = | 1181.66 ㎡ |

■機電設備空間檢討(依<內授營建管字第0920087944號函>)

| | |
|---|---|
| 機電設備空間面積檢討 | 11.68 < 827.42×10%=82.74 ...ok! |

■容積檢討(依技規162條)

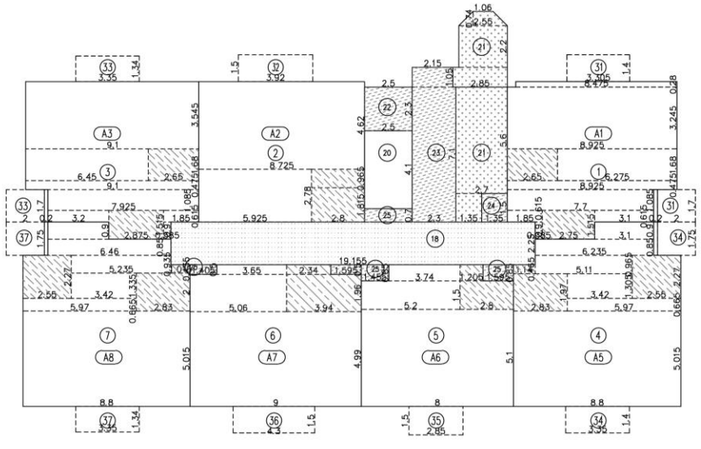
| | |
|---|---|
| 陽台面積檢討 | 95.78 ≤ 1181.66 ×10% = 118.17 ...ok! |
| 梯廳面積檢討 | 86.2 ≤ 1181.66 ×10% = 118.17 ...ok! |
| 陽台+ 梯廳面積檢討 | 95.78+86.2=181.98 > 1181.66×15%=177.25, 計入容積 181.98−177.25=4.73㎡ |
| 容積樓地板面積 | 1181.66−86.2−118.58+4.73 = 981.61 ㎡ |

防火避難設施檢討面積計算

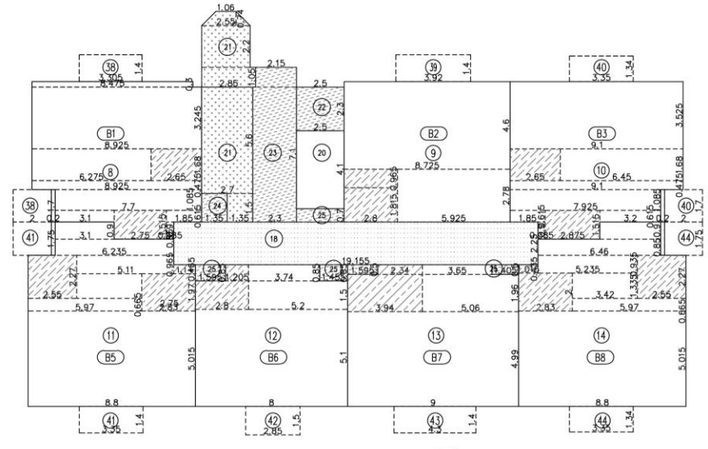
| | | | |
|---|---|---|---|
| 技規89條5款空間面積 | 1178.9−(20.5+54.17+11.5+37.18+4.05+11.68) | = | 1039.82 ㎡ |

停車檢討面積計算

| | | | |
|---|---|---|---|
| 單戶66㎡以下 | | = | 6 戶 |
| 單戶50㎡以下 | | = | 0 戶 |
| 一戶一車位 | | = | 8 戶 |



A棟




B棟

1 七層面積計算圖 SCALE:1/300

圖 11-29 七層面積計算圖(1/300)

二，直通樓梯

| | 寬度 | 級深T | 級高R | 2R+T |
|---|---|---|---|---|
| 特別安全梯A,C | 120 | 26 | 320/20=16 | 免檢討 |
| 特別安全梯B,D | 120 | 24 | 320/16=20 | 免檢討 |

■樓梯數量檢討(依技規95,96條)
8層以上之樓層應設置2座以上直通樓梯，本案為26層，設置2座直通樓梯，符合規定。
通達15層以上或地下3層以下各樓層，應設置戶外安全梯或特別安全梯，本案設置2座直通樓梯為特別安全梯，符合規定。
■樓梯尺寸檢討(依技規33)
應設寬度≥120cm，級高≤20cm，級深≥24cm，符合規定。

| 戶別 | 步行距離 | |
|---|---|---|
| A3,B3戶 | 3.142+6.501+1.506+13.083+3.625=27.857m | ≤50m |
| A8,B8戶 | 3.865+5.529+15.465+3.625=28.484m | ≤50m |

| 戶別 | 重覆步行距離 | |
|---|---|---|
| A3,B3戶 | 3.142+6.501+1.506+13.083=24.232m | ≤25m |
| A8,B8戶 | 3.865+5.529+15.465=24.859m | ≤25m |

■步行距離檢討(依技規93,95條)
本案為H-2類，不得超過50m，且建築物地1-5層以上之樓層50公尺者減為40公尺。符合規定。
■重覆步行距離檢討(依技規95條)
樓面居室任一點至2座以上樓梯之步行路徑重複部分之長度不得大於最大容許步行距離1/2。符合規定。

三，特別安全梯
■居室面積比檢討(依技規97條)
如併H-2組使用，樓梯間與排煙室面積54.17+41.23=95.40㎡ > 居室樓地板面積
827.05×3%=24.81㎡，符合規定
樓梯間面積=54.17㎡
排煙室面積=37.18+4.05=41.23㎡

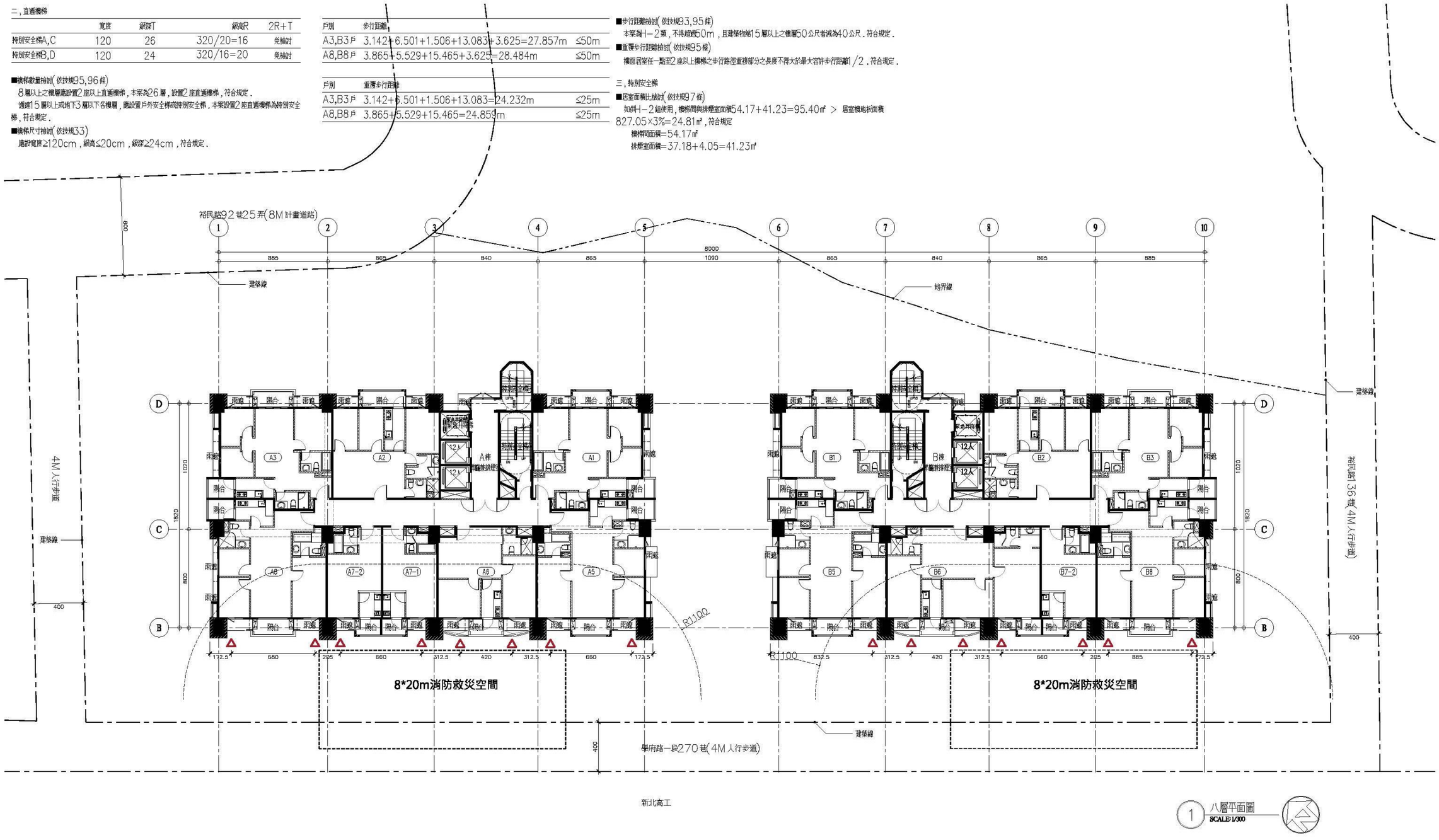


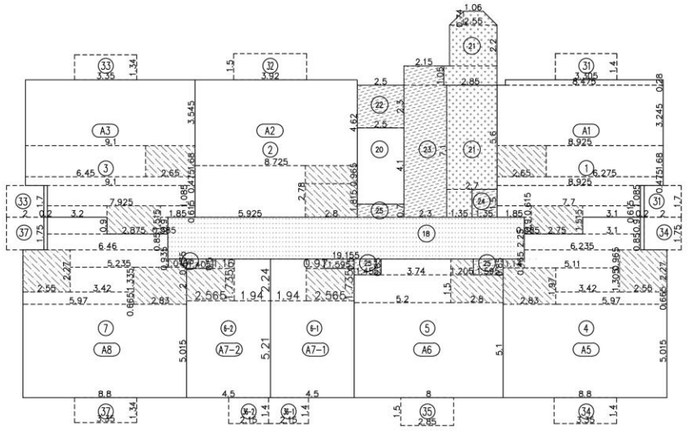

圖 11-30　八層平面圖(1/300)

樓地板面積計算

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | A1戶 | 居室 | 8.475×0.28+8.925×3.245+6.275×1.68+8.925×0.475+7.7×1.085+1.85×0.615+0.385×0.9+3.1×0.615 | = | 57.86 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.65×1.68+2.75×1.515 | = | 8.62 ㎡ |
| 2 | A2戶 | 居室 | 8.725×4.6+5.925×2.78 | = | 56.61 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.8×(1.815+0.965) | = | 7.78 ㎡ |
| 3 | A3戶 | 居室 | 9.1×3.525+6.45×1.68+9.1×0.475+7.925×1.085+1.85×0.615+0.385×0.9+3.2×0.615 | = | 59.29 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.65×1.68+2.875×1.515 | = | 8.81 ㎡ |
| 4 | A5戶 | 居室 | 3.1×0.9+6.235×0.85+5.11×0.965+3.42×1.305+5.97×0.665+8.8×5.015 | = | 65.59 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.14×0.465+2.83×1.97+2.55×2.27 | = | 11.89 ㎡ |
| 5 | A6戶 | 居室 | 3.74×0.85+5.2×1.5+8×5.1 | = | 51.78 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.205×0.85+2.8×1.5 | = | 5.22 ㎡ |
| 6-1 | A7-1戶 | 居室 | 1.94×2.24+4.5×5.21 | = | 27.79 ㎡ |
| | | 非居室 | 0.97×0.5+2.565×1.735 | = | 4.94 ㎡ |
| 6-2 | A7-2戶 | 居室 | 1.94×2.24+4.5×5.21 | = | 27.79 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.16×0.5+2.565×1.345 | = | 4.03 ㎡ |
| 7 | A8戶 | 居室 | 3.2×0.9+6.46×0.85+5.235×0.935+3.42×1.335+5.97×0.665+8.8×5.015 | = | 65.93 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.55×2.27+1.015×0.435+2.83×2 | = | 11.89 ㎡ |
| 8 | B1戶 | 居室 | 8.475×0.28+8.925×3.245+6.275×1.68+8.925×0.475+7.7×1.085+1.85×0.615+0.385×0.9+3.1×0.615 | = | 57.86 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.65×1.68+2.75×1.515 | = | 8.62 ㎡ |
| 9 | B2戶 | 居室 | 8.725×4.6+5.925×2.78 | = | 56.61 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.8×(1.815+0.965) | = | 7.78 ㎡ |
| 10 | B3戶 | 居室 | 9.1×3.525+6.45×1.68+9.1×0.475+7.925×1.085+1.85×0.615+0.385×0.9+3.2×0.615 | = | 59.29 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.65×1.68+2.875×1.515 | = | 8.81 ㎡ |
| 11 | B5戶 | 居室 | 3.1×0.9+6.235×0.85+5.11×0.965+3.42×1.305+5.97×0.665+8.8×5.015 | = | 65.59 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.14×0.465+2.83×1.97+2.55×2.27 | = | 11.89 ㎡ |
| 12 | B6戶 | 居室 | 3.74×0.85+5.2×1.5+0.66×1.85+8.67×5.1+3.84×5.71 | = | 78.34 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.205×0.85+2.8×1.5+2.905×0.5+3.835×1.235 | = | 11.41 ㎡ |
| 13-2 | B7-2戶 | 居室 | 1.94×2.24+4.5×5.21 | = | 27.79 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.16×0.5+2.565×1.345 | = | 4.03 ㎡ |
| 14 | B8戶 | 居室 | 3.2×0.9+6.46×0.85+5.235×0.935+3.42×1.335+5.97×0.665+8.8×5.015 | = | 65.93 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.55×2.27+1.015×0.435+2.83×2 | = | 11.89 ㎡ |
| 18 | 樓廳 | (19.155×2.25)×2 | | = | 86.20 ㎡ |
| 20 | 一般昇降機 | 2.5×4.1×2 | | = | 20.50 ㎡ |
| 21 | 技規162條第2款空間 | 特別安全梯 | ((1.06+2.55)×0.74/2+2.55×2.2+2.85×1.05+2.7×5.6+1.35×1.5)×2 | = | 54.17 ㎡ |
| 22 | | 緊急昇降機 | 2.5×2.3×2 | = | 11.50 ㎡ |
| 23 | | 緊急昇降機間 | (2.15×1.05+2.3×7.1)×2 | = | 37.18 ㎡ |
| 24 | | 排煙室 | 1.35×1.5×2 | = | 4.05 ㎡ |
| 25 | | 機電設備空間 | (2.5×0.7+1.4×0.5+1.595×0.5+1.455×0.85+1.595×0.85)×2 | = | 11.68 ㎡ |
| 居室面積合計 | | 57.86+56.61+59.29+65.59+51.78+27.79+27.79+65.93+57.86+56.61+59.29+65.59+78.34+27.79+65.93 | | = | 824.05 ㎡ |
| 技規162條2款空間面積合計 | | 54.17+11.5+37.18+4.05+11.68 | | = | 118.58 ㎡ |
| 樓地板面積小計 | | 57.86+8.62+56.61+7.78+59.29+8.81+65.59+11.89+51.78+5.22+27.79+4.94+27.79+4.03+65.93+11.89+57.86+8.62+56.61+7.78+59.29+8.81+65.59+11.89+51.78+5.22+27.79+4.03+65.93+11.89+86.2+20.5+54.17+11.5+37.18+4.05+11.68 | | = | 1176.94 ㎡ |

陽台面積計算

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 31 | A1戶 | 2×1.7+3.305×1.4 | = | 8.03 ㎡ |
| | A1戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.7 | = | 0.34 ㎡ |
| 32 | A2戶 | 3.92×1.4 | = | 5.49 ㎡ |
| 33 | A3戶 | 2×1.7+3.35×1.34 | = | 7.89 ㎡ |
| | A3戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.7 | = | 0.34 ㎡ |
| 34 | A5戶 | 2×1.75+3.35×1.4 | = | 8.19 ㎡ |
| | A5戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.75 | = | 0.35 ㎡ |
| 35 | A6戶 | 2.85×1.5 | = | 4.28 ㎡ |
| 36-1 | A7-1戶 | 2.15×1.4 | = | 3.01 ㎡ |
| 36-2 | A7-2戶 | 2.15×1.4 | = | 3.01 ㎡ |
| 37 | A8戶 | 2×1.75+3.35×1.34 | = | 7.99 ㎡ |
| | A8戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.75 | = | 0.35 ㎡ |
| 38 | B1戶 | 2×1.7+3.305×1.4 | = | 8.03 ㎡ |
| | B1戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.7 | = | 0.34 ㎡ |
| 39 | B2戶 | 3.92×1.4 | = | 5.49 ㎡ |
| 40 | B3戶 | 2×1.7+3.35×1.34 | = | 7.89 ㎡ |
| | B3戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.7 | = | 0.34 ㎡ |
| 41 | B5戶 | 2×1.75+3.35×1.4 | = | 8.19 ㎡ |
| | B5戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.75 | = | 0.35 ㎡ |
| 42 | B6戶 | 2.85×1.5+2.15×1.4 | = | 7.29 ㎡ |
| 43-2 | B7-2戶 | 2.15×1.4 | = | 3.01 ㎡ |
| 44 | B8戶 | 2×1.75+3.35×1.34 | = | 7.99 ㎡ |
| | B8戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.75 | = | 0.35 ㎡ |
| 陽台面積合計 | | 8.03+5.49+7.89+8.19+4.28+3.01+3.01+7.99+8.03+5.49+7.89+8.19+7.29+3.01+7.99 | = | 95.78 ㎡ |
| 樓地板面積合計 | | 1176.94+0.34+0.34+0.35+0.35+0.34+0.34+0.35+0.35 | = | 1179.70 ㎡ |



■機電設備空間檢討(依<內授營建管字第0920087944號函>)

| | |
|---|---|
| 機電設備空間面積檢討 | 11.68 < 824.05×10%=82.41 ...ok! |

■容積檢討(依技規162條)

| | | | |
|---|---|---|---|
| 陽台面積檢討 | 95.78 ≤ 1179.7 ×10% = 117.97 ...ok! | | |
| 梯廳面積檢討 | 86.2 ≤ 1179.7 ×10% = 117.97 ...ok! | | |
| 陽台+梯廳面積檢討 | 95.78+86.2=181.98 > 1179.7×15%=176.96, 計入容積 181.98-176.96=5.02㎡ | | |
| 容積樓地板面積 | 1179.7-86.2-118.58+5.02 | = | 979.94 ㎡ |

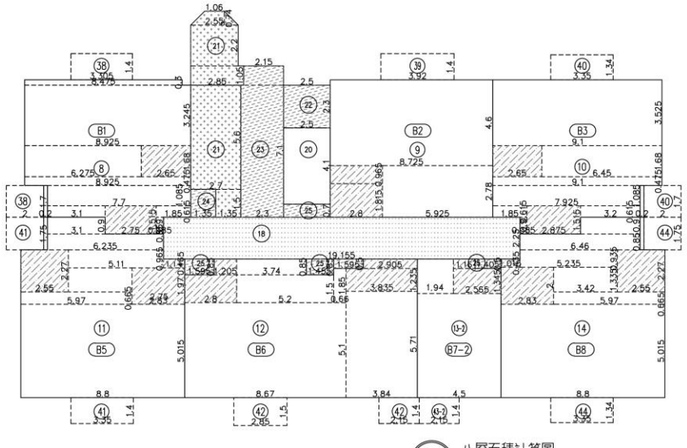
防火避難設施檢討面積計算

| | | | |
|---|---|---|---|
| 技規§9條5款空間面積 | 1176.94-(20.5+54.17+11.5+37.18+4.05+11.68) | = | 1037.86 ㎡ |

停車檢討面積計算

| | | | |
|---|---|---|---|
| 單戶66㎡以下 | | = | 3 戶 |
| 單戶50㎡以下 | | = | 3 戶 |
| 一戶一車位 | | = | 9 戶 |

各戶非居室
陽台
梯廳
技規162條第2款空間
梯間



1 八層面積計算圖 SCALE:1/300

圖 11-31 八層面積計算圖(1/300)

二，直通樓梯

| | 寬度 | 級深T | 級高R | 2R+T |
|---|---|---|---|---|
| 特別安全梯A,C | 120 | 26 | 320/20=16 | 免檢討 |
| 特別安全梯B,D | 120 | 24 | 320/16=20 | 免檢討 |

■樓梯數量檢討(依技規95,96條)
8層以上之樓層應設置2座以上直通樓梯，本案為26層，設置2座直通樓梯，符合規定。
通達15層以上或地下3層以下各樓層，應設置戶外安全梯或特別安全梯，本案設置2座直通樓梯為特別安全梯，符合規定。
■樓梯尺寸檢討(依技規33)
應設寬度≧120cm，級高≦20cm，級深≧24cm，符合規定。

| 戶別 | 步行距離 | |
|---|---|---|
| A3,B3戶 | 3.142+6.501+1.506+13.083+3.625=27.857m | ≦50m |
| A8,B8戶 | 3.865+5.529+15.465+3.625=28.484m | ≦50m |

| 戶別 | 重覆步行距離 | |
|---|---|---|
| A3,B3戶 | 3.142+6.501+1.506+13.083=24.232m | ≦25m |
| A8,B8戶 | 3.865+5.529+15.465=24.859m | ≦25m |

■步行距離檢討(依技規93,95條)
本案為H-2類，不得超過50m，且建築物超過5層以上之樓層50公尺者減為40公尺，符合規定。
■重覆步行距離檢討(依技規95條)
樓面居室任一點至2座以上樓梯之步行路徑重複部分之長度不得大於最大容許步行距離1/2，符合規定。

三，特別安全梯
■居室面積比檢討(依技規97條)
如併H-2組使用，樓梯間與排煙室面積54.17+41.23=95.40㎡ > 居室樓地板面積827.42×3%=24.82㎡，符合規定
樓梯間面積=54.17㎡
排煙室面積=37.18+4.05=41.23㎡

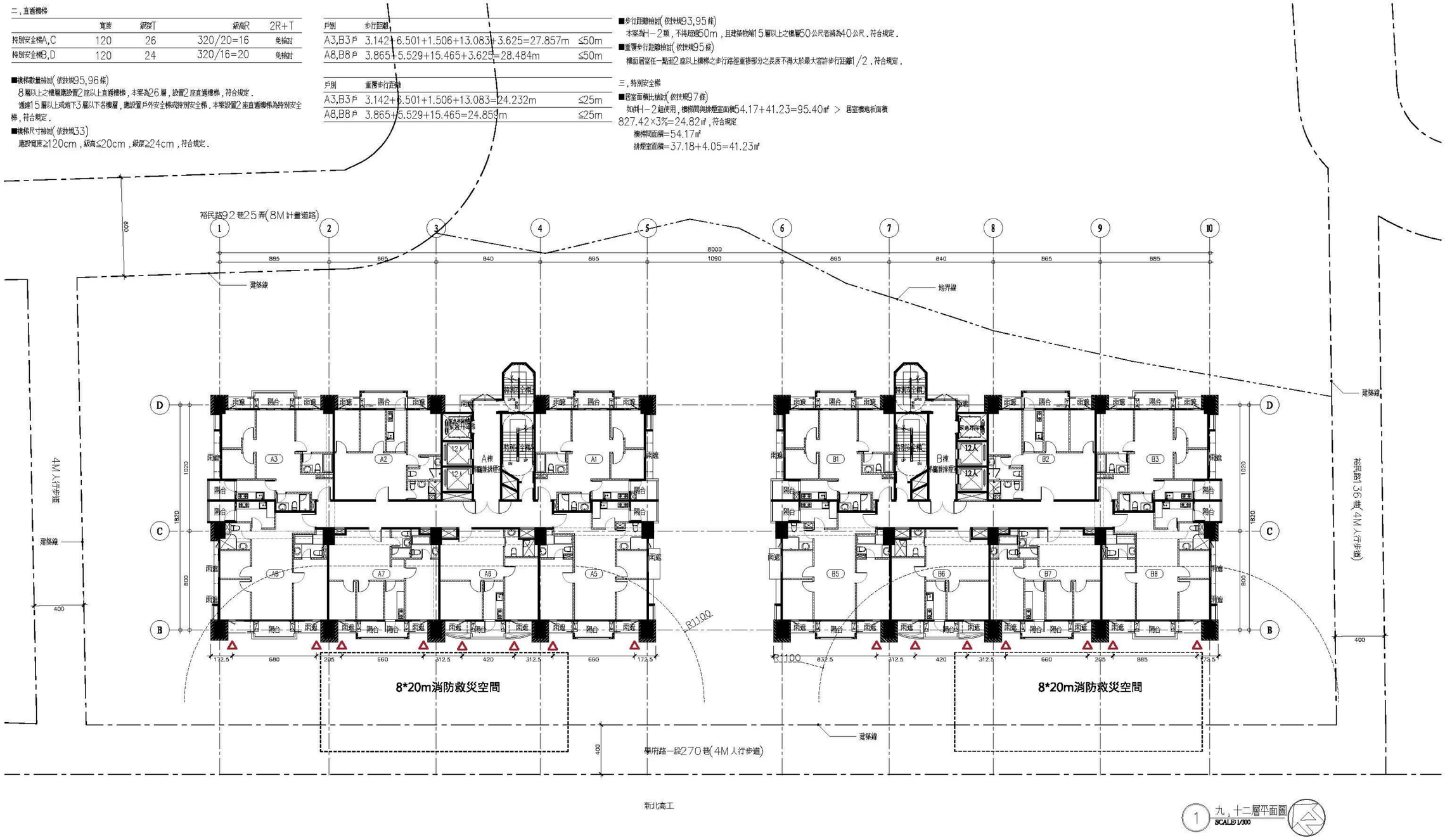



圖 11-32　九層、十二層平面圖(1/300)

樓地板面積計算

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | A1戶 | 居室 | 8.475×0.28+8.925×3.245+6.275×1.68+8.925×0.475+7.7×1.085+1.85×0.615+0.385×0.9+3.1×0.615 | = | 57.86 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.65×1.68+2.75×1.515 | = | 8.62 ㎡ |
| 2 | A2戶 | 居室 | 8.725×4.6+5.925×2.78 | = | 56.61 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.8×(1.815+0.965) | = | 7.78 ㎡ |
| 3 | A3戶 | 居室 | 9.1×3.525+6.45×1.68+9.1×0.475+7.925×1.085+1.85×0.615+0.385×0.9+3.2×0.615 | = | 59.29 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.65×1.68+2.875×1.515 | = | 8.81 ㎡ |
| 4 | A5戶 | 居室 | 3.1×0.9+6.235×0.85+5.11×0.965+3.42×1.305+5.97×0.665+8.8×5.015 | = | 65.59 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.14×0.465+2.83×1.97+2.55×2.27 | = | 11.89 ㎡ |
| 5 | A6戶 | 居室 | 3.74×0.85+5.2×1.5+8×5.1 | = | 51.78 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.205×0.85+2.8×1.5 | = | 5.22 ㎡ |
| 6 | A7戶 | 居室 | 3.65×0.5+5.06×1.96+9×4.99 | = | 56.65 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.34×0.5+3.94×1.96 | = | 8.89 ㎡ |
| 7 | A8戶 | 居室 | 3.2×0.9+6.46×0.85+5.235×0.935+3.42×1.335+5.97×0.665+8.8×5.015 | = | 65.93 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.55×2.27+1.015×0.435+2.83×2 | = | 11.89 ㎡ |
| 8 | B1戶 | 居室 | 8.475×0.28+8.925×3.245+6.275×1.68+8.925×0.475+7.7×1.085+1.85×0.615+0.385×0.9+3.1×0.615 | = | 57.86 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.65×1.68+2.75×1.515 | = | 8.62 ㎡ |
| 9 | B2戶 | 居室 | 8.725×4.6+5.925×2.78 | = | 56.61 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.8×(1.815+0.965) | = | 7.78 ㎡ |
| 10 | B3戶 | 居室 | 9.1×3.525+6.45×1.68+9.1×0.475+7.925×1.085+1.85×0.615+0.385×0.9+3.2×0.615 | = | 59.29 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.65×1.68+2.875×1.515 | = | 8.81 ㎡ |
| 11 | B5戶 | 居室 | 3.1×0.9+6.235×0.85+5.11×0.965+3.42×1.305+5.97×0.665+8.8×5.015 | = | 65.59 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.14×0.465+2.83×1.97+2.55×2.27 | = | 11.89 ㎡ |
| 12 | B6戶 | 居室 | 3.74×0.85+5.2×1.5+8×5.1 | = | 51.78 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.205×0.85+2.8×1.5 | = | 5.22 ㎡ |
| 13 | B7戶 | 居室 | 3.65×0.5+5.06×1.96+9×4.99 | = | 56.65 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.34×0.5+3.94×1.96 | = | 8.89 ㎡ |
| 14 | B8戶 | 居室 | 3.2×0.9+6.46×0.85+5.235×0.935+3.42×1.335+5.97×0.665+8.8×5.015 | = | 65.93 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.55×2.27+1.015×0.435+2.83×2 | = | 11.89 ㎡ |
| 18 | 梯廳 | (19.155×2.25)×2 | | = | 86.20 ㎡ |
| 20 | 一般昇降機 | 2.5×4.1×2 | | = | 20.50 ㎡ |
| 21 | 技規162條第2款空間 | 特別安全梯 | ((1.06+2.55)×0.74/2+2.55×2.2+2.85×1.05+2.7×5.6+1.35×1.5)×2 | = | 54.17 ㎡ |
| 22 | | 緊急昇降機 | 2.5×2.3×2 | = | 11.50 ㎡ |
| 23 | | 緊急昇降機間 | (2.15×1.05+2.3×7.1)×2 | = | 37.18 ㎡ |
| 24 | | 機廳室 | 1.35×1.5×2 | = | 4.05 ㎡ |
| 25 | | 機電設備空間 | (2.5×0.7+1.4×0.5+1.595×0.5+1.455×0.85+1.595×0.85)×2 | = | 11.68 ㎡ |
| 居室面積合計 | | 57.86+56.61+59.29+65.59+51.78+56.65+65.93+57.86+56.61+59.29+65.59+51.78+56.65+65.93 | | = | 827.42 ㎡ |
| 技規162條2款空間面積合計 | | 54.17+11.5+37.18+4.05+11.68 | | = | 118.58 ㎡ |
| 樓地板面積小計 | | 57.86+8.62+56.61+7.78+59.29+8.81+65.59+11.89+51.78+5.22+56.65+8.89+65.93+11.89+57.86+8.62+56.61+7.78+59.29+8.81+65.59+11.89+51.78+5.22+56.65+8.89+65.93+11.89+86.2+20.5+54.17+11.5+37.18+4.05+11. | | = | 1178.90 ㎡ |

陽台面積計算

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 31 | A1戶 | 2×1.7+3.305×1.4 | = | 8.03 ㎡ |
| | A1戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.7 | = | 0.34 ㎡ |
| 32 | A2戶 | 3.92×1.4 | = | 5.49 ㎡ |
| 33 | A3戶 | 2×1.7+3.35×1.34 | = | 7.89 ㎡ |
| | A3戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.7 | = | 0.34 ㎡ |
| 34 | A5戶 | 2×1.75+3.35×1.4 | = | 8.19 ㎡ |
| | A5戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.75 | = | 0.35 ㎡ |
| 35 | A6戶 | 2.85×1.5 | = | 4.28 ㎡ |
| 36 | A7戶 | 4.3×1.4 | = | 6.02 ㎡ |
| 37 | A8戶 | 2×1.75+3.35×1.34 | = | 7.99 ㎡ |
| | A8戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.75 | = | 0.35 ㎡ |
| 38 | B1戶 | 2×1.7+3.305×1.4 | = | 8.03 ㎡ |
| | B1戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.7 | = | 0.34 ㎡ |
| 39 | B2戶 | 3.92×1.4 | = | 5.49 ㎡ |
| 40 | B3戶 | 2×1.7+3.35×1.34 | = | 7.89 ㎡ |
| | B3戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.7 | = | 0.34 ㎡ |
| 41 | B5戶 | 2×1.75+3.35×1.4 | = | 8.19 ㎡ |
| | B5戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.75 | = | 0.35 ㎡ |
| 42 | B6戶 | 2.85×1.5 | = | 4.28 ㎡ |
| 43 | B7戶 | 4.3×1.4 | = | 6.02 ㎡ |
| 44 | B8戶 | 2×1.75+3.35×1.34 | = | 7.99 ㎡ |
| | B8戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.75 | = | 0.35 ㎡ |
| 陽台面積合計 | | 8.03+5.49+7.89+8.19+4.28+6.02+7.99+8.03+5.49+7.89+8.19+4.28+6.02+7.99 | = | 95.78 ㎡ |
| 樓地板面積合計 | | 1178.9+0.34+0.34+0.35+0.35+0.34+0.34+0.35+0.35 | = | 1181.66 ㎡ |

防火避難設施檢討面積計算

| | | | |
|---|---|---|---|
| 技規89條5款空間面積 | 1178.9-(20.5+54.17+11.5+37.18+4.05+11.68) | = | 1039.82 ㎡ |

停車檢討面積計算

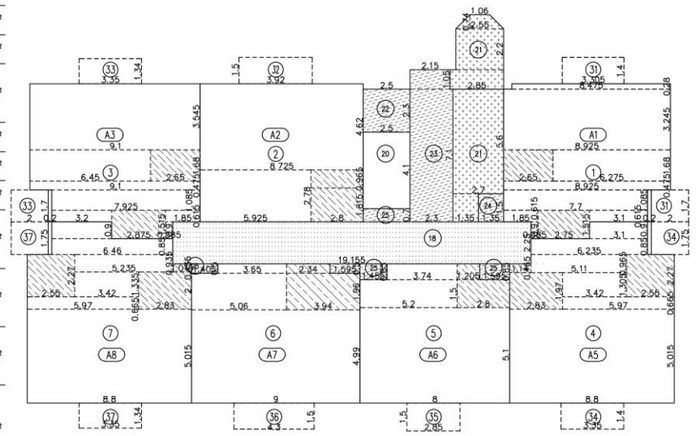
| | | | |
|---|---|---|---|
| 單戶66㎡以下 | | = | 6 戶 |
| 單戶50㎡以下 | | = | 0 戶 |
| 一戶一車位 | | = | 8 戶 |

■機電設備空間檢討(依<內授營建管字第0920087944號函>)

| | |
|---|---|
| 機電設備空間面積檢討 | 11.68 < 827.42×10%=82.74 ...ok! |

■容積檢討(依技規162條)

| | |
|---|---|
| 陽台面積檢討 | 95.78 ≤ 1181.66 ×10% = 118.17 ...ok! |
| 梯廳面積檢討 | 86.2 ≤ 1181.66 ×10% = 118.17 ...ok! |
| 陽台+梯廳面積檢討 | 95.78+86.2=181.98 > 1181.66×15%=177.25, 計入容積 181.98-177.25=4.73㎡ |
| 容積樓地板面積 | 1181.66-86.2-118.58+4.73 = 981.61 ㎡ |



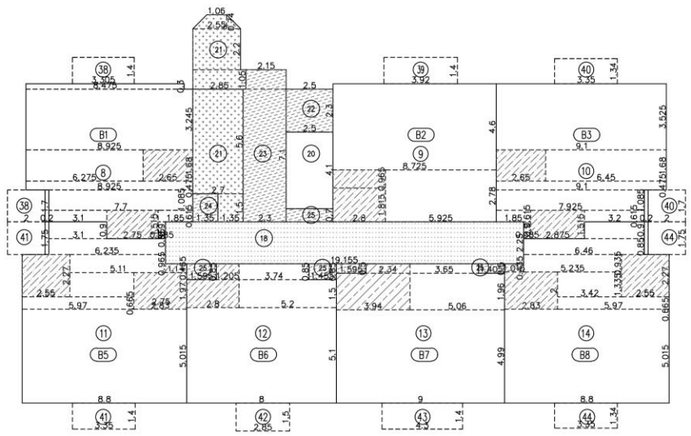



圖 11-33　九層、十二層面積計算圖(1/300)

二，直通樓梯

| | 寬度 | 級深T | 級高R | 2R+T |
|---|---|---|---|---|
| 特別安全梯A,C | 120 | 26 | 320/20=16 | 免檢討 |
| 特別安全梯B,D | 120 | 24 | 320/16=20 | 免檢討 |

■樓梯數量檢討(依技規95,96條)
8層以上之樓層應設置2座以上直通樓梯，本案為26層，設置2座直通樓梯，符合規定。
通達15層以上或地下3層以下各樓層，應設置戶外安全梯或特別安全梯，本案設置2座直通樓梯為特別安全梯，符合規定。
■樓梯尺寸檢討(依技規33)
應設寬度≥120cm，級高≤20cm，級深≥24cm，符合規定。

| 戶別 | 步行距離 | |
|---|---|---|
| A3,B3戶 | 3.142+6.501+1.506+13.083+3.625=27.857m | ≤50m |
| A8,B8戶 | 3.865+5.529+15.465+3.625=28.484m | ≤50m |

| 戶別 | 重覆步行距離 | |
|---|---|---|
| A3,B3戶 | 3.142+6.501+1.506+13.083=24.232m | ≤25m |
| A8,B8戶 | 3.865+5.529+15.465=24.859m | ≤25m |

■步行距離檢討(依技規93,95條)
本案為H-2類，不得超過50m，且建築物第15層以上之樓層50公尺者減為40公尺，符合規定。
■重覆步行距離檢討(依技規95條)
樓面居室任一點至2座以上樓梯之步行路徑重複部分之長度不得大於最大容許步行距離1/2，符合規定。

三，特別安全梯
■居室面積比檢討(依技規97條)
如供H-2組使用，樓梯間與排煙室面積54.17+41.23=95.40㎡ > 居室樓地板面積
829.49×3%=24.88㎡，符合規定
樓梯間面積=54.17㎡
排煙室面積=37.18+4.05=41.23㎡

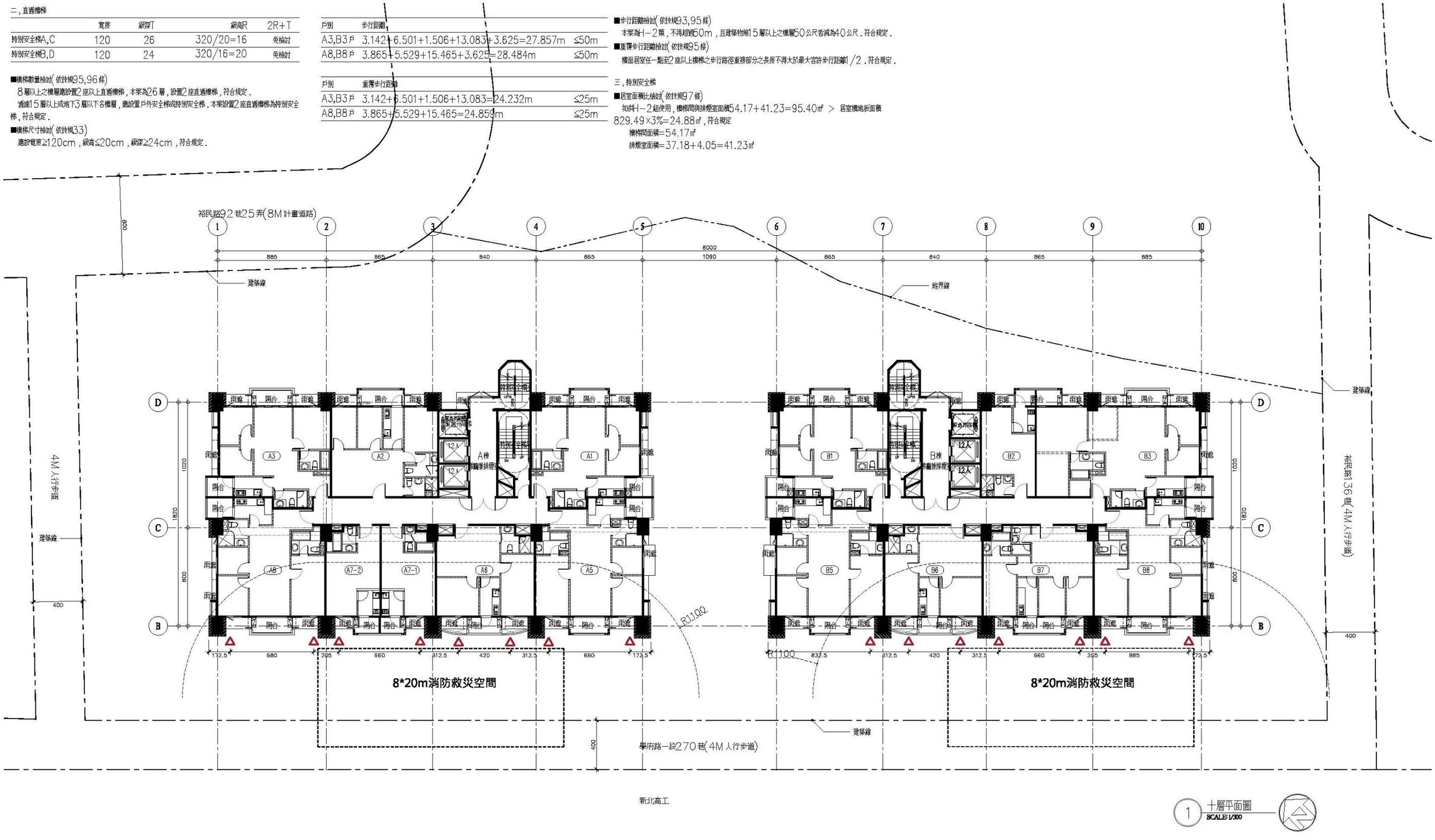



圖 11-34　十層平面圖(1/300)

樓地板面積計算

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | A1戶 | 居室 | 8.475×0.28+8.925×3.245+6.275×1.68+8.925×0.475+7.7×1.085+1.85×0.615+0.385×0.9+3.1×0.615 | = | 57.86 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.65×1.68+2.75×1.515 | = | 8.62 ㎡ |
| 2 | A2戶 | 居室 | 8.725×4.6+5.925×2.78 | = | 56.61 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.8×(1.815+0.965) | = | 7.78 ㎡ |
| 3 | A3戶 | 居室 | 9.1×3.525+6.45×1.68+9.1×0.475+7.925×1.085+1.85×0.615+0.385×0.9+3.2×0.615 | = | 59.29 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.65×1.68+2.875×1.515 | = | 8.81 ㎡ |
| 4 | A5戶 | 居室 | 3.1×0.9+6.235×0.85+5.11×0.965+3.42×1.305+5.97×0.665+8.8×5.015 | = | 65.59 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.14×0.465+2.83×1.97+2.55×2.27 | = | 11.89 ㎡ |
| 5 | A6戶 | 居室 | 3.74×0.85+5.2×1.5+8×5.1 | = | 51.78 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.205×0.85+2.8×1.5 | = | 5.22 ㎡ |
| 6-1 | A7-1戶 | 居室 | 1.94×2.24+4.5×5.21 | = | 27.79 ㎡ |
| | | 非居室 | 0.97×0.5+2.565×1.735 | = | 4.94 ㎡ |
| 6-2 | A7-2戶 | 居室 | 1.94×2.24+4.5×5.21 | = | 27.79 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.16×0.5+2.565×1.345 | = | 4.03 ㎡ |
| 7 | A8戶 | 居室 | 3.2×0.9+6.46×0.85+5.235×0.935+3.42×1.335+5.97×0.665+8.8×5.015 | = | 65.93 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.55×2.27+1.015×0.435+2.83×2 | = | 11.89 ㎡ |
| 8 | B1戶 | 居室 | 8.475×0.28+8.925×3.245+6.275×1.68+8.925×0.475+7.7×1.085+1.85×0.615+0.385×0.9+3.1×0.615 | = | 57.86 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.65×1.68+2.75×1.515 | = | 8.62 ㎡ |
| 9 | B2戶 | 居室 | 4.485×7.38-(2.65×1.815) | = | 28.29 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.65×1.815 | = | 4.81 ㎡ |
| 10 | B3戶 | 居室 | 13.34×3.755+1.175×1.925+3.2×3.625+2.875×3.01+0.465×3.625+1.22×1.805+1.69×1.425+2.715×3.625 | = | 88.75 ㎡ |
| | | 非居室 | (2.875×0.615+3.26×0.9)+(1.22×1.82+1.69×2.2) | = | 10.64 ㎡ |
| 11 | B5戶 | 居室 | 3.1×0.9+6.235×0.85+5.11×0.965+3.42×1.305+5.97×0.665+8.8×5.015 | = | 65.59 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.14×0.465+2.83×1.97+2.55×2.27 | = | 11.89 ㎡ |
| 12 | B6戶 | 居室 | 3.74×0.85+5.2×1.5+8×5.1 | = | 51.78 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.205×0.85+2.8×1.5 | = | 5.22 ㎡ |
| 13 | B7戶 | 居室 | 3.65×0.5+5.06×1.96+9×4.99 | = | 56.65 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.34×0.5+3.94×1.96 | = | 8.89 ㎡ |
| 14 | B8戶 | 居室 | 3.2×0.9+6.46×0.85+5.235×0.935+3.42×1.335+5.97×0.665+8.8×5.015 | = | 65.93 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.55×2.27+1.015×0.435+2.83×2 | = | 11.89 ㎡ |
| 18 | 梯廳 | (19.155×2.25)×2 | | = | 86.20 ㎡ |
| 20 | 一般昇降機 | 2.5×4.1×2 | | = | 20.50 ㎡ |
| 21 | 技規162條第2款空間 | 特別安全梯 | ((1.06+2.55)×0.74/2+2.55×2.2+2.85×1.05+2.7×5.6+1.35×1.5)×2 | = | 54.17 ㎡ |
| 22 | | 緊急昇降機 | 2.5×2.3×2 | = | 11.50 ㎡ |
| 23 | | 緊急昇降機間 | (2.15×1.05+2.3×7.1)×2 | = | 37.18 ㎡ |
| 24 | | 排煙室 | 1.35×1.5×2 | = | 4.05 ㎡ |
| 25 | | 機電設備空間 | (2.5×0.7+1.4×0.5+1.595×0.5+1.455×0.85+1.595×0.85)×2 | = | 11.68 ㎡ |
| 居室面積合計 | | 57.86+56.61+59.29+65.59+51.78+27.79+27.79+65.93+57.86+28.29+88.75+65.59+51.78+56.65+65.93 | | = | 827.49 ㎡ |
| 技規162條2款空間面積合計 | | 54.17+11.5+37.18+4.05+11.68 | | = | 118.58 ㎡ |
| 樓地板面積小計 | | 57.86+8.62+56.61+7.78+59.29+8.81+65.59+11.89+51.78+5.22+27.79+4.94+27.79+4.03+65.93+11.89+57.86+8.62+28.29+4.81+88.75+10.64+65.59+11.89+51.78+5.22+56.65+8.89+65.93+11.89+86.2+20.5+54.17+11.5+37. | | = | 1177.91 ㎡ |

陽台面積計算

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 31 | A1戶 | 2×1.7+3.305×1.4 | = | 8.03 ㎡ |
| | A1戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.7 | = | 0.34 ㎡ |
| 32 | A2戶 | 3.92×1.4 | = | 5.49 ㎡ |
| 33 | A3戶 | 2×1.7+3.35×1.34 | = | 7.89 ㎡ |
| | A3戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.7 | = | 0.34 ㎡ |
| 34 | A5戶 | 2×1.75+3.35×1.4 | = | 8.19 ㎡ |
| | A5戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.75 | = | 0.35 ㎡ |
| 35 | A6戶 | 2.85×1.5 | = | 4.28 ㎡ |
| 36-1 | A7-1戶 | 2.15×1.4 | = | 3.01 ㎡ |
| 36-2 | A7-2戶 | 2.15×1.4 | = | 3.01 ㎡ |
| 37 | A8戶 | 2×1.75+3.35×1.34 | = | 7.99 ㎡ |
| | A8戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.75 | = | 0.35 ㎡ |
| 38 | B1戶 | 2×1.7+3.305×1.4 | = | 8.03 ㎡ |
| | B1戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.7 | = | 0.34 ㎡ |
| 39 | B2戶 | 1.76×1.4 | = | 2.46 ㎡ |
| 40 | B3戶 | 2.16×1.4+3.35×1.34+2×1.7 | = | 10.91 ㎡ |
| | B3戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.7 | = | 0.34 ㎡ |
| 41 | B5戶 | 2×1.75+3.35×1.4 | = | 8.19 ㎡ |
| | B5戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.75 | = | 0.35 ㎡ |
| 42 | B6戶 | 2.85×1.5 | = | 4.28 ㎡ |
| 43 | B7戶 | 4.3×1.4 | = | 6.02 ㎡ |
| 44 | B8戶 | 2×1.75+3.35×1.34 | = | 7.99 ㎡ |
| | B8戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.75 | = | 0.35 ㎡ |
| 陽台面積合計 | | 8.03+5.49+7.89+8.19+4.28+3.01+3.01+7.99+8.03+2.46+10.91+8.19+4.28+6.02+7.99 | = | 95.77 ㎡ |
| 樓地板面積合計 | | 1177.91+0.34+0.34+0.35+0.35+0.34+0.34+0.35+0.35 | = | 1180.67 ㎡ |

防火避難設施檢討面積計算

| | | | |
|---|---|---|---|
| 技規89條5款空間面積 | 1177.91-(20.5+54.17+11.5+37.18+4.05+11.68) | = | 1038.83 ㎡ |

停車檢討面積計算

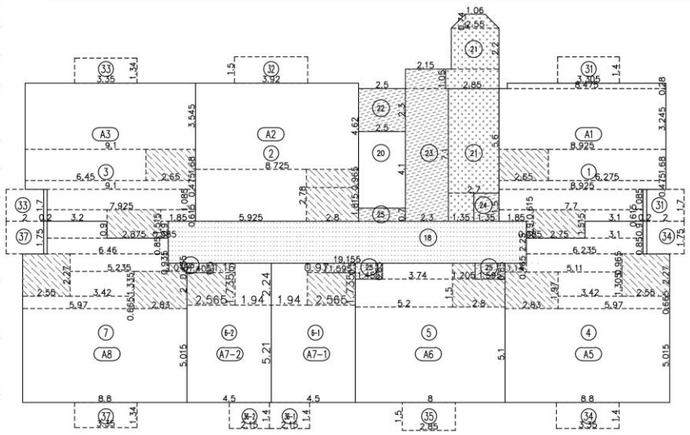
| | | | |
|---|---|---|---|
| 單戶66㎡以下 | | = | 4 戶 |
| 單戶50㎡以下 | | = | 3 戶 |
| 一戶一車位 | | = | 8 戶 |

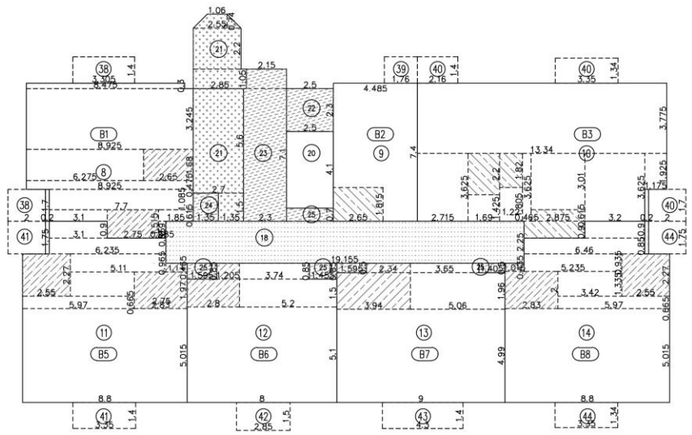
■機電設備空間檢討(依<內授營建管字第0920087944號函>)

| | |
|---|---|
| 機電設備空間面積檢討 | 11.68 < 827.49×10%=82.75 ...ok! |

■容積檢討(依技規162條)

| | |
|---|---|
| 陽台面積檢討 | 95.77 ≤ 1180.67 ×10% = 118.07 ...ok! |
| 梯廳面積檢討 | 86.2 ≤ 1180.67 ×10% = 118.07 ...ok! |
| 陽台+梯廳面積檢討 | 95.77+86.2=181.97 > 1180.67×15%=177.1, 計入容積 181.97-177.1=4.87㎡ |
| 容積樓地板面積 | 1180.67-86.2-118.58+4.87 = 980.76 ㎡ |






1 十層面積計算圖 SCALE:1/300

圖 11-35 十層面積計算圖(1/300)

二，直通樓梯

| | 寬度 | 級深T | 級高R | 2R+T |
|---|---|---|---|---|
| 特別安全梯A,C | 120 | 26 | 320/20=16 | 免檢討 |
| 特別安全梯B,D | 120 | 24 | 320/16=20 | 免檢討 |

■樓梯數量檢討(依技規95,96條)
8層以上之樓層應設置2座以上直通樓梯，本案為26層，設置2座直通樓梯，符合規定。
通達15層以上或地下3層以下各樓層，應設置戶外安全梯或特別安全梯，本案設置2座直通樓梯為特別安全梯，符合規定。
■樓梯尺寸檢討(依技規33)
應設寬度≥120cm，級高≤20cm，級深≥24cm，符合規定。

| 戶別 | 步行距離 | |
|---|---|---|
| A3,B3戶 | 3.142+6.501+1.506+13.083+3.625=27.857m | ≤50m |
| A8,B8戶 | 3.865+5.529+15.465+3.625=28.484m | ≤50m |

| 戶別 | 重覆步行距離 | |
|---|---|---|
| A3,B3戶 | 3.142+6.501+1.506+13.083=24.232m | ≤25m |
| A8,B8戶 | 3.865+5.529+15.465=24.859m | ≤25m |

■步行距離檢討(依技規93,95條)
本案為H-2類，不得超過50m，且建築物總15層以上之樓層50公尺者減為40公尺，符合規定。
■重覆步行距離檢討(依技規95條)
樓面居室任一點至2座以上樓梯之步行路徑重複部分之長度不得大於最大容許步行距離1/2，符合規定。

三，特別安全梯
■居室面積比檢討(依技規97條)
如H-2組使用，樓梯間與排煙室面積54.17+41.23=95.40㎡ > 居室樓地板面積
829.28×3%=24.88㎡，符合規定
樓梯間面積=54.17㎡
排煙室面積=37.18+4.05=41.23㎡

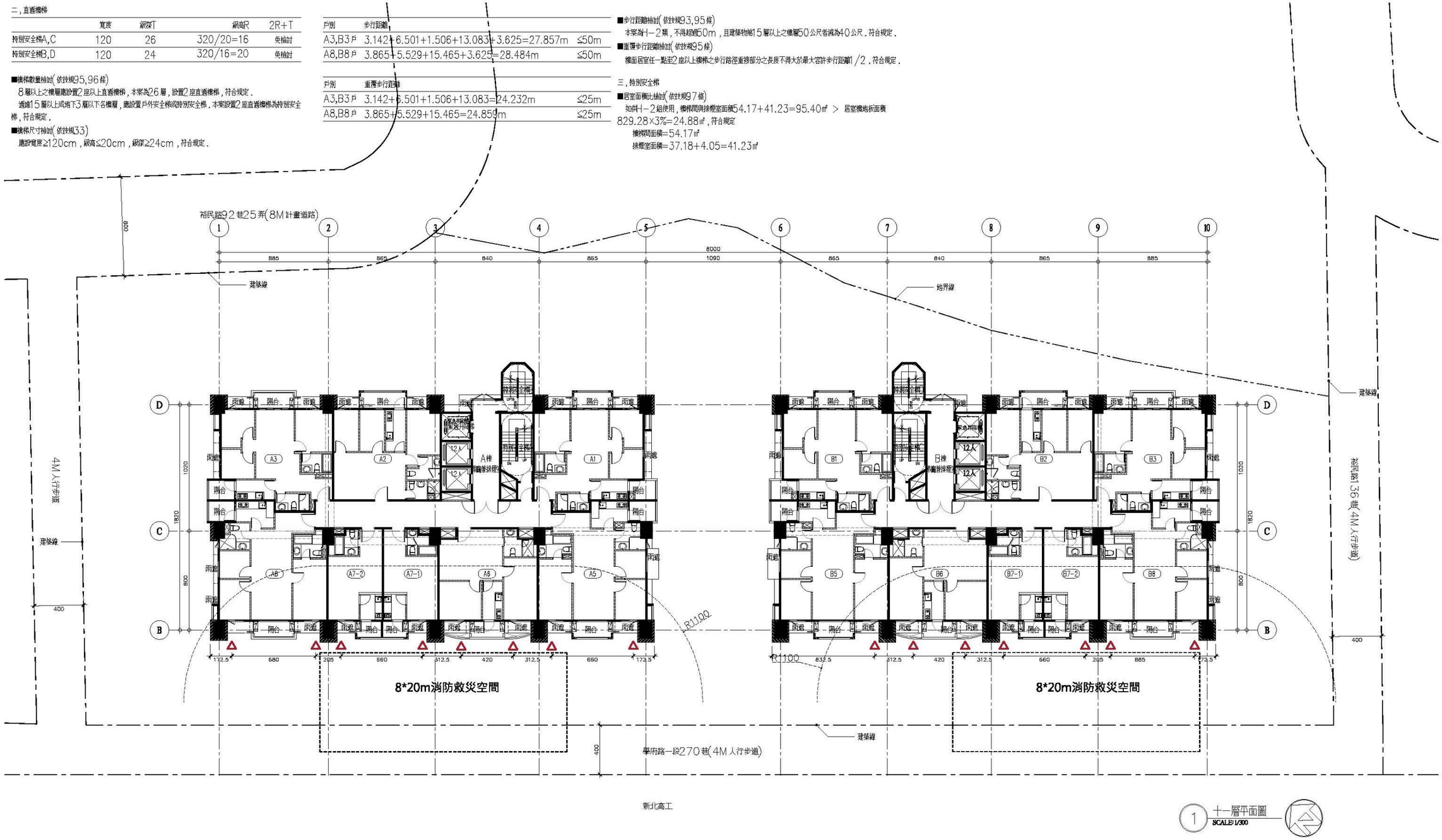



圖 11-36　十一層平面圖(1/300)

樓地板面積計算

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | A1戶 | 居室 | 8.475×0.28+8.925×3.245+6.275×1.68+8.925×0.475+7.7×1.085+1.85×0.615+0.385×0.9+3.1×0.615 | = | 57.86 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.65×1.68+2.75×1.515 | = | 8.62 ㎡ |
| 2 | A2戶 | 居室 | 8.725×4.6+5.925×2.78 | = | 56.61 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.8×(1.815+0.965) | = | 7.78 ㎡ |
| 3 | A3戶 | 居室 | 9.1×3.525+6.45×1.68+9.1×0.475+7.925×1.085+1.85×0.615+0.385×0.9+3.2×0.615 | = | 59.29 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.65×1.68+2.875×1.515 | = | 8.81 ㎡ |
| 4 | A5戶 | 居室 | 3.1×0.9+6.235×0.85+5.11×0.965+3.42×1.305+5.97×0.665+8.8×5.015 | = | 65.59 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.14×0.465+2.83×1.97+2.55×2.27 | = | 11.89 ㎡ |
| 5 | A6戶 | 居室 | 3.74×0.85+5.2×1.5+8×5.1 | = | 51.78 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.205×0.85+2.8×1.5 | = | 5.22 ㎡ |
| 6-1 | A7-1戶 | 居室 | 1.94×2.24+4.5×5.21 | = | 27.79 ㎡ |
| | | 非居室 | 0.97×0.5+2.565×1.735 | = | 4.94 ㎡ |
| 6-2 | A7-2戶 | 居室 | 1.94×2.24+4.5×5.21 | = | 27.79 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.16×0.5+2.565×1.345 | = | 4.03 ㎡ |
| 7 | A8戶 | 居室 | 3.2×0.9+6.46×0.85+5.235×0.935+3.42×1.335+5.97×0.665+8.8×5.015 | = | 65.93 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.55×2.27+1.015×0.435+2.83×2 | = | 11.89 ㎡ |
| 8 | B1戶 | 居室 | 8.475×0.28+8.925×3.245+6.275×1.68+8.925×0.475+7.7×1.085+1.85×0.615+0.385×0.9+3.1×0.615 | = | 57.86 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.65×1.68+2.75×1.515 | = | 8.62 ㎡ |
| 9 | B2戶 | 居室 | 8.725×4.6+5.925×2.78 | = | 56.61 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.8×(1.815+0.965) | = | 7.78 ㎡ |
| 10 | B3戶 | 居室 | 9.1×3.525+6.45×1.68+9.1×0.475+7.925×1.085+1.85×0.615+0.385×0.9+3.2×0.615 | = | 59.29 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.65×1.68+2.875×1.515 | = | 8.81 ㎡ |
| 11 | B5戶 | 居室 | 3.1×0.9+6.235×0.85+5.11×0.965+3.42×1.305+5.97×0.665+8.8×5.015 | = | 65.59 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.14×0.465+2.83×1.97+2.55×2.27 | = | 11.89 ㎡ |
| 12 | B6戶 | 居室 | 3.74×0.85+5.2×1.5+8×5.1 | = | 51.78 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.205×0.85+2.8×1.5 | = | 5.22 ㎡ |
| 13-1 | B7-1戶 | 居室 | 1.94×2.24+4.5×5.21 | = | 27.79 ㎡ |
| | | 非居室 | 0.97×0.5+2.565×1.735 | = | 4.94 ㎡ |
| 13-2 | B7-2戶 | 居室 | 1.94×2.24+4.5×5.21 | = | 27.79 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.16×0.5+2.565×1.345 | = | 4.03 ㎡ |
| 14 | B8戶 | 居室 | 3.2×0.9+6.46×0.85+5.235×0.935+3.42×1.335+5.97×0.665+8.8×5.015 | = | 65.93 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.55×2.27+1.015×0.435+2.83×2 | = | 11.89 ㎡ |
| 18 | 梯廳 | (19.155×2.25)×2 | | = | 86.20 ㎡ |
| 20 | 一般昇降機 | 2.5×4.1×2 | | = | 20.50 ㎡ |
| 21 | 技規162條第2款空間 | 特別安全梯 | ((1.06+2.55)×0.74/2+2.55×2.2+2.85×1.05+2.7×5.6+1.35×1.5)×2 | = | 54.17 ㎡ |
| 22 | | 緊急昇降機 | 2.5×2.3×2 | = | 11.50 ㎡ |
| 23 | | 緊急昇降機間 | (2.15×1.05+2.3×7.1)×2 | = | 37.18 ㎡ |
| 24 | | 排煙室 | 1.35×1.5×2 | = | 4.05 ㎡ |
| 25 | | 機電設備空間 | (2.5×0.7+1.4×0.5+1.595×0.5+1.455×0.85+1.595×0.85)×2 | = | 11.68 ㎡ |
| 居室面積合計 | | 57.86+56.61+59.29+65.59+51.78+27.79+27.79+65.93+57.86+56.61+59.29+65.59+51.78+27.79+27.79+65.93 | | = | 825.28 ㎡ |
| 技規162條2款空間面積合計 | | 54.17+11.5+37.18+4.05+11.68 | | = | 118.58 ㎡ |
| 樓地板面積小計 | | 57.86+8.62+56.61+7.78+59.29+8.81+65.59+11.89+51.78+5.22+27.79+4.94+27.79+4.03+65.93+11.89+57.86+8.62+56.61+7.78+59.29+8.81+65.59+11.89+51.78+5.22+27.79+4.94+27.79+4.03+65.93+11.89+86.2+20.5+54.17+11.5+37.18+4.05+11.68 | | = | 1176.92 ㎡ |

陽台面積計算

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 31 | A1戶 | 2×1.7+3.305×1.4 | = | 8.03 ㎡ |
| | A1戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.7 | = | 0.34 ㎡ |
| 32 | A2戶 | 3.92×1.4 | = | 5.49 ㎡ |
| 33 | A3戶 | 2×1.7+3.35×1.34 | = | 7.89 ㎡ |
| | A3戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.7 | = | 0.34 ㎡ |
| 34 | A5戶 | 2×1.75+3.35×1.4 | = | 8.19 ㎡ |
| | A5戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.75 | = | 0.35 ㎡ |
| 35 | A6戶 | 2.85×1.5 | = | 4.28 ㎡ |
| 36-1 | A7-1戶 | 2.15×1.4 | = | 3.01 ㎡ |
| 36-2 | A7-2戶 | 2.15×1.4 | = | 3.01 ㎡ |
| 37 | A8戶 | 2×1.75+3.35×1.34 | = | 7.99 ㎡ |
| | A8戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.75 | = | 0.35 ㎡ |
| 38 | B1戶 | 2×1.7+3.305×1.4 | = | 8.03 ㎡ |
| | B1戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.7 | = | 0.34 ㎡ |
| 39 | B2戶 | 3.92×1.4 | = | 5.49 ㎡ |
| 40 | B3戶 | 2×1.7+3.35×1.34 | = | 7.89 ㎡ |
| | B3戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.7 | = | 0.34 ㎡ |
| 41 | B5戶 | 2×1.75+3.35×1.4 | = | 8.19 ㎡ |
| | B5戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.75 | = | 0.35 ㎡ |
| 42 | B6戶 | 2.85×1.5 | = | 4.28 ㎡ |
| 43-1 | B7-1戶 | 2.15×1.4 | = | 3.01 ㎡ |
| 43-2 | B7-2戶 | 2.15×1.4 | = | 3.01 ㎡ |
| 44 | B8戶 | 2×1.75+3.35×1.34 | = | 7.99 ㎡ |
| | B8戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.75 | = | 0.35 ㎡ |
| 陽台面積合計 | | 8.03+5.49+7.89+8.19+4.28+3.01+3.01+7.99+8.03+5.49+7.89+8.19+4.28+3.01+3.01+7.99 | = | 95.78 ㎡ |
| 樓地板面積合計 | | 1176.92+0.34+0.34+0.35+0.35+0.34+0.34+0.35+0.35 | = | 1179.68 ㎡ |

防火避難設施檢討面積計算

| | | | |
|---|---|---|---|
| 技規89條5款空間面積 | 1176.92-(20.5+54.17+11.5+37.18+4.05+11.68) | = | 1037.84 ㎡ |

停車檢討面積計算

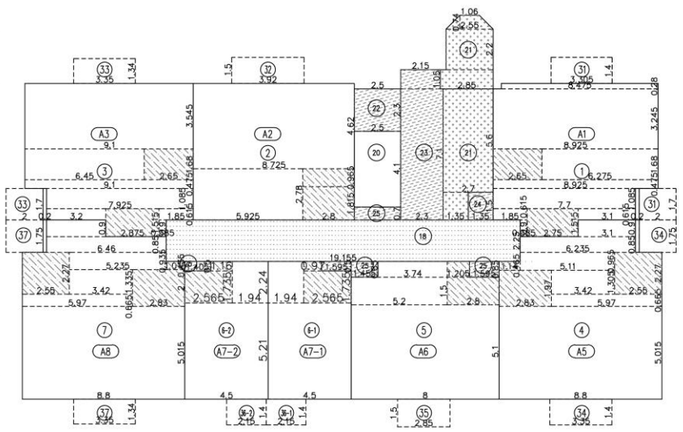
| | | | |
|---|---|---|---|
| 單戶66㎡以下 | | = | 4 戶 |
| 單戶50㎡以下 | | = | 4 戶 |
| 一戶一車位 | | = | 8 戶 |

■機電設備空間檢討(依<內授營建管字第0920087944號函>)

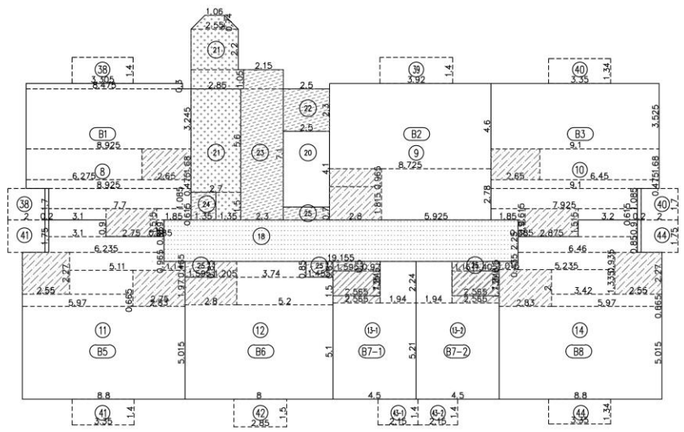
| | |
|---|---|
| 機電設備空間面積檢討 | 11.68 < 825.28×10%=82.53 ...ok! |

■容積檢討(依技規162條)

| | |
|---|---|
| 陽台面積檢討 | 95.78 ≤ 1179.68 ×10% = 117.97 ...ok! |
| 梯廳面積檢討 | 86.2 ≤ 1179.68 ×10% = 117.97 ...ok! |
| 陽台+梯廳面積檢討 | 95.78+86.2=181.98 > 1179.68×15%=176.95, 計入容積 181.98-176.95=5.03㎡ |
| 容積樓地板面積 | 1179.68-86.2-118.58+5.03 = 979.93 ㎡ |




A棟




B棟

各戶非居室
陽台
梯廳
技規162條第2款空間
梯間

1 十一層面積計算圖
SCALE:1/300

圖 11-37 十一層面積計算圖(1/300)

二，直通樓梯

| | 寬度 | 級深T | 級高R | 2R+T |
|---|---|---|---|---|
| 特別安全梯A,C | 120 | 26 | 320/20=16 | 免檢討 |
| 特別安全梯B,D | 120 | 24 | 320/16=20 | 免檢討 |

■樓梯數量檢討(依技規95,96條)
8層以上之樓層應設置2座以上直通樓梯，本案為26層，設置2座直通樓梯，符合規定。
通達15層以上或地下3層以下各樓層，應設置戶外安全梯或特別安全梯，本案設置2座直通樓梯為特別安全梯，符合規定。
■樓梯尺寸檢討(依技規33)
應設寬度≥120cm，級高≤20cm，級深≥24cm，符合規定。

| 戶別 | 步行距離 | |
|---|---|---|
| A3,B3戶 | 3.142+6.501+1.506+13.083+3.625=27.857m | ≤50m |
| A8,B8戶 | 3.865+5.529+15.465+3.625=28.484m | ≤50m |

| 戶別 | 重覆步行距離 | |
|---|---|---|
| A3,B3戶 | 3.142+6.501+1.506+13.083=24.232m | ≤25m |
| A8,B8戶 | 3.865+5.529+15.465=24.859m | ≤25m |

■步行距離檢討(依技規93,95條)
本案為H-2類，不得超過60m，且建築物逾15層以上之樓層50公尺者減為40公尺，符合規定。
■重覆步行距離檢討(依技規95條)
樓面居室任一點至2座以上樓梯之步行路徑重複部分之長度不得大於最大容許步行距離1/2，符合規定。

三，特別安全梯
■居室面積比檢討(依技規97條)
如H-2組使用，樓梯間與排煙室面積54.17+41.23=95.40㎡ > 居室樓地板面積829.49×3%=24.88㎡，符合規定
樓梯間面積=54.17㎡
排煙室面積=37.18+4.05=41.23㎡

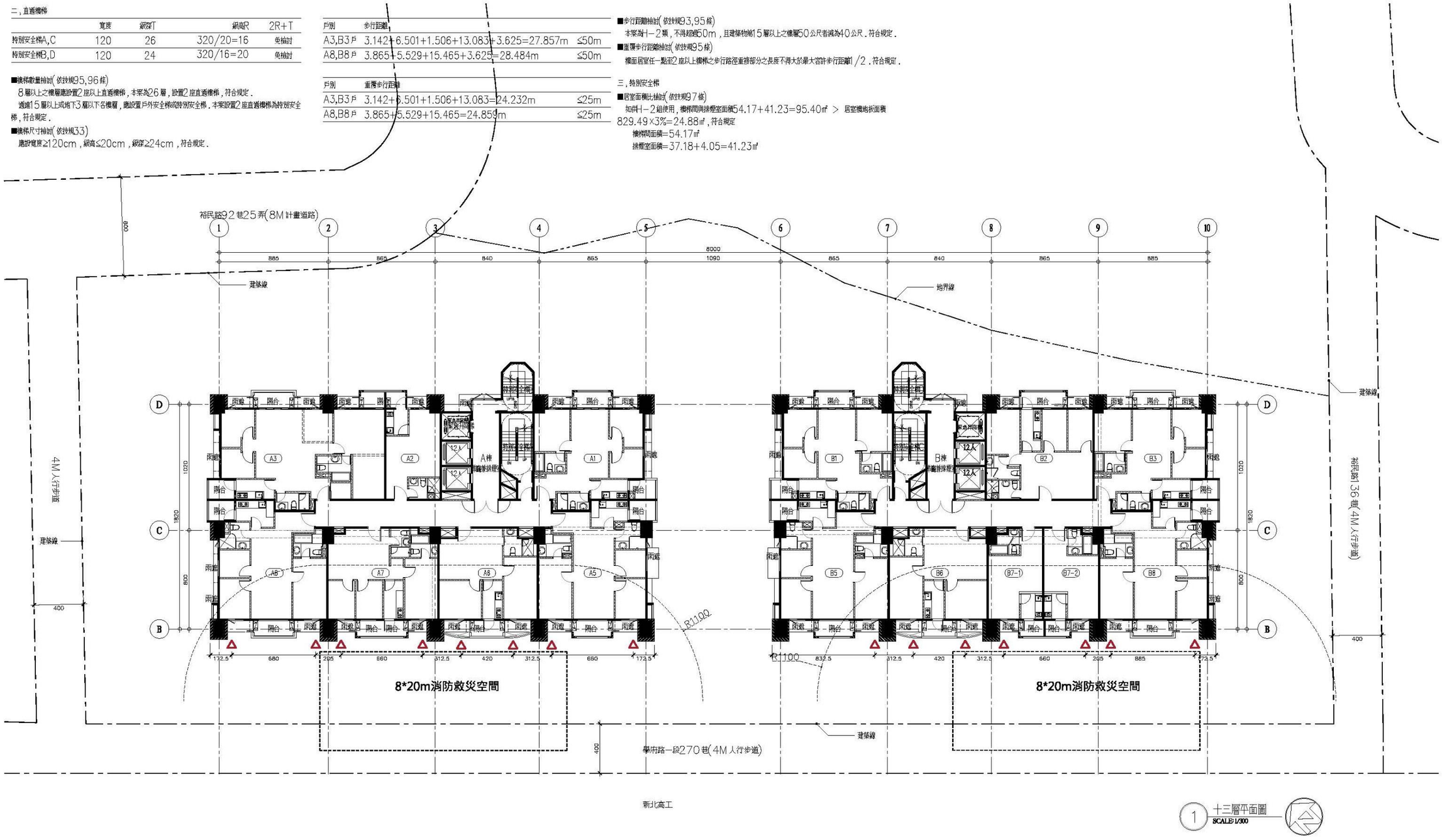



圖 11-38　十三層平面圖(1/300)

樓地板面積計算

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | A1戶 | 居室 | 8.475×0.28+8.925×3.245+6.275×1.68+8.925×0.475+7.7×1.085+1.85×0.615+0.385×0.9+3.1×0.615 | = | 57.86 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.65×1.68+2.75×1.515 | = | 8.62 ㎡ |
| 2 | A2戶 | 居室 | 4.485×7.38-(2.65×1.815) | = | 28.29 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.65×1.815 | = | 4.81 ㎡ |
| 3 | A3戶 | 居室 | 13.34×3.755+1.175×1.925+3.2×3.625+2.875×3.01+0.465×3.625+1.22×1.805+1.69×1.425+2.715×3.625 | = | 88.75 ㎡ |
| | | 非居室 | (2.875×0.615+3.26×0.9)+(1.22×1.82+1.69×2.2) | = | 10.64 ㎡ |
| 4 | A5戶 | 居室 | 3.1×0.9+6.235×0.85+5.11×0.965+3.42×1.305+5.97×0.665+8.8×5.015 | = | 65.59 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.14×0.465+2.83×1.97+2.55×2.27 | = | 11.89 ㎡ |
| 5 | A6戶 | 居室 | 3.74×0.85+5.2×1.5+8×5.1 | = | 51.78 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.205×0.85+2.8×1.5 | = | 5.22 ㎡ |
| 6 | A7戶 | 居室 | 3.65×0.5+5.06×1.96+9×4.99 | = | 56.65 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.34×0.5+3.94×1.96 | = | 8.89 ㎡ |
| 7 | A8戶 | 居室 | 3.2×0.9+6.46×0.85+5.235×0.935+3.42×1.335+5.97×0.665+8.8×5.015 | = | 65.93 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.55×2.27+1.015×0.435+2.83×2 | = | 11.89 ㎡ |
| 8 | B1戶 | 居室 | 8.475×0.28+8.925×3.245+6.275×1.68+8.925×0.475+7.7×1.085+1.85×0.615+0.385×0.9+3.1×0.615 | = | 57.86 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.65×1.68+2.75×1.515 | = | 8.62 ㎡ |
| 9 | B2戶 | 居室 | 8.725×4.6+5.925×2.78 | = | 56.61 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.8×(1.815+0.965) | = | 7.78 ㎡ |
| 10 | B3戶 | 居室 | 9.1×3.525+6.45×1.68+9.1×0.475+7.925×1.085+1.85×0.615+0.385×0.9+3.2×0.615 | = | 59.29 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.65×1.68+2.875×1.515 | = | 8.81 ㎡ |
| 11 | B5戶 | 居室 | 3.1×0.9+6.235×0.85+5.11×0.965+3.42×1.305+5.97×0.665+8.8×5.015 | = | 65.59 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.14×0.465+2.83×1.97+2.55×2.27 | = | 11.89 ㎡ |
| 12 | B6戶 | 居室 | 3.74×0.85+5.2×1.5+8×5.1 | = | 51.78 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.205×0.85+2.8×1.5 | = | 5.22 ㎡ |
| 13-1 | B7-1戶 | 居室 | 1.94×2.24+4.5×5.21 | = | 27.79 ㎡ |
| | | 非居室 | 0.97×0.5+2.565×1.735 | = | 4.94 ㎡ |
| 13-2 | B7-2戶 | 居室 | 1.94×2.24+4.5×5.21 | = | 27.79 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.16×0.5+2.565×1.345 | = | 4.03 ㎡ |
| 14 | B8戶 | 居室 | 3.2×0.9+6.46×0.85+5.235×0.935+3.42×1.335+5.97×0.665+8.8×5.015 | = | 65.93 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.55×2.27+1.015×0.435+2.83×2 | = | 11.89 ㎡ |
| 18 | 梯廳 | (19.155×2.25)×2 | | = | 86.20 ㎡ |
| 20 | 一般昇降機 | 2.5×4.1×2 | | = | 20.50 ㎡ |
| 21 | 技規62條第2款空間 | 特別安全梯 | ((1.06+2.55)×0.74/2+2.55×2.2+2.85×1.05+2.7×5.6+1.35×1.5)×2 | = | 54.17 ㎡ |
| 22 | | 緊急昇降機 | 2.5×2.3×2 | = | 11.50 ㎡ |
| 23 | | 緊急昇降機間 | (2.15×1.05+2.3×7.1)×2 | = | 37.18 ㎡ |
| 24 | | 排煙室 | 1.35×1.5×2 | = | 4.05 ㎡ |
| 25 | | 機電設備空間 | (2.5×0.7+1.4×0.5+1.595×0.5+1.455×0.85+1.595×0.85)×2 | = | 11.68 ㎡ |
| 居室面積合計 | | 57.86+28.29+88.75+65.59+51.78+56.65+65.93+57.86+56.61+59.29+65.59+51.78+27.79+27.79+65.93 | | = | 827.49 ㎡ |
| 技規62條2款空間面積合計 | | 54.17+11.5+37.18+4.05+11.68 | | = | 118.58 ㎡ |
| 樓地板面積小計 | | 57.86+8.62+28.29+4.81+88.75+10.64+65.59+11.89+51.78+5.22+56.65+8.89+65.93+11.89+57.86+8.62+56.61+7.78+59.29+8.81+65.59+11.89+51.78+5.22+27.79+4.94+27.79+4.03+65.93+11.89+86.2+20.5+54.17+11.5+37.18+4.05+11.68 | | = | 1177.91 ㎡ |

陽台面積計算

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 31 | A1戶 | 2×1.7+3.305×1.4 | = | 8.03 ㎡ |
| | A1戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.7 | = | 0.34 ㎡ |
| 32 | A2戶 | 1.76×1.4 | = | 2.46 ㎡ |
| 33 | A3戶 | 2.16×1.4+3.35×1.34+2×1.7 | = | 10.91 ㎡ |
| | A3戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.7 | = | 0.34 ㎡ |
| 34 | A5戶 | 2×1.75+3.35×1.4 | = | 8.19 ㎡ |
| | A5戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.75 | = | 0.35 ㎡ |
| 35 | A6戶 | 2.85×1.5 | = | 4.28 ㎡ |
| 36 | A7戶 | 4.3×1.4 | = | 6.02 ㎡ |
| 37 | A8戶 | 2×1.75+3.35×1.34 | = | 7.99 ㎡ |
| | A8戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.75 | = | 0.35 ㎡ |
| 38 | B1戶 | 2×1.7+3.305×1.4 | = | 8.03 ㎡ |
| | B1戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.7 | = | 0.34 ㎡ |
| 39 | B2戶 | 3.92×1.4 | = | 5.49 ㎡ |
| 40 | B3戶 | 2×1.7+3.35×1.34 | = | 7.89 ㎡ |
| | B3戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.7 | = | 0.34 ㎡ |
| 41 | B5戶 | 2×1.75+3.35×1.4 | = | 8.19 ㎡ |
| | B5戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.75 | = | 0.35 ㎡ |
| 42 | B6戶 | 2.85×1.5 | = | 4.28 ㎡ |
| 43-1 | B7-1戶 | 2.15×1.4 | = | 3.01 ㎡ |
| 43-2 | B7-2戶 | 2.15×1.4 | = | 3.01 ㎡ |
| 44 | B8戶 | 2×1.75+3.35×1.34 | = | 7.99 ㎡ |
| | B8戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.75 | = | 0.35 ㎡ |
| 陽台面積合計 | | 8.03+2.46+10.91+8.19+4.28+6.02+7.99+8.03+5.49+7.89+8.19+4.28+3.01+3.01+7.99 | = | 95.77 ㎡ |
| 樓地板面積合計 | | 1177.91+0.34+0.34+0.35+0.35+0.34+0.34+0.35+0.35 | = | 1180.67 ㎡ |

防火避難設施檢討面積計算

| | | | |
|---|---|---|---|
| 技規89條5款空間面積 | 1177.91-(20.5+54.17+11.5+37.18+4.05+11.68) | = | 1038.83 ㎡ |

停車檢討面積計算

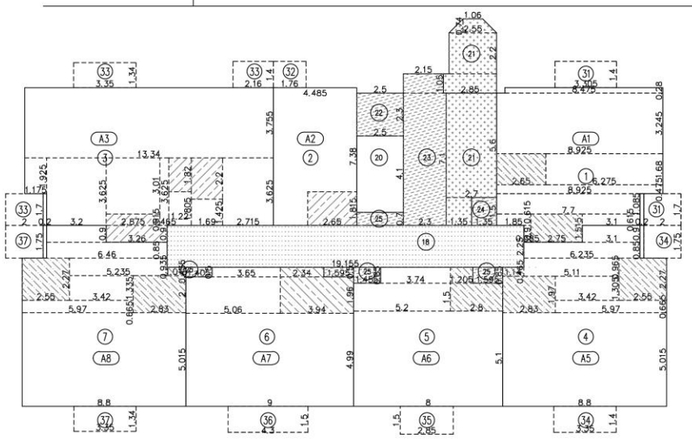
| | | | |
|---|---|---|---|
| 單戶66㎡以下 | | = | 4 戶 |
| 單戶50㎡以下 | | = | 3 戶 |
| 一戶一車位 | | = | 8 戶 |

■機電設備空間檢討(依<內授營建管字第0920087944號函>)

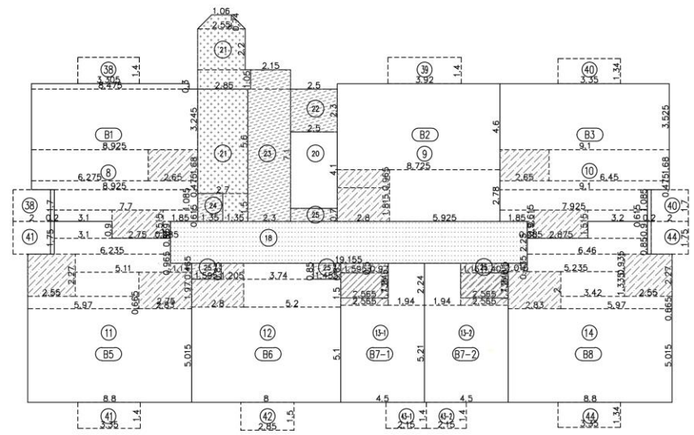
| | |
|---|---|
| 機電設備空間面積檢討 | 11.68 < 827.49×10%=82.75 ...ok! |

■容積檢討(依技規162條)

| | |
|---|---|
| 陽台面積檢討 | 95.77 ≤ 1180.67 ×10% = 118.07 ...ok! |
| 梯廳面積檢討 | 86.2 ≤ 1180.67 ×10% = 118.07 ...ok! |
| 陽台+梯廳面積檢討 | 95.77+86.2=181.97 > 1180.67×15%=177.1, 計入容積 181.97-177.1=4.87㎡ |
| 容積樓地板面積 | 1180.67-86.2-118.58+4.87 = 980.76 ㎡ |



A棟




B棟

1 十三層面積計算圖 SCALE:1/300

圖 11-39 十三層面積計算圖(1/300)

二，直通樓梯

| | 寬度 | 級深T | 級高R | 2R+T |
|---|---|---|---|---|
| 特別安全梯A,C | 120 | 26 | 320/20=16 | 免檢討 |
| 特別安全梯B,D | 120 | 24 | 320/16=20 | 免檢討 |

■樓梯數量檢討(依技規95,96條)
8層以上之樓層應設置2座以上直通樓梯，本案為26層，設置2座直通樓梯，符合規定。
通達15層以上或地下3層以下各樓層，應設置戶外安全梯或特別安全梯，本案設置2座直通樓梯為特別安全梯，符合規定。
■樓梯尺寸檢討(依技規33)
應設寬度≥120cm，級高≤20cm，級深≥24cm，符合規定。

| 戶別 | 步行距離 | |
|---|---|---|
| A3,B3戶 | 3.142+6.501+1.506+13.083+3.625=27.857m | ≤50m |
| A8,B8戶 | 3.865+5.529+15.465+3.625=28.484m | ≤50m |

| 戶別 | 重覆步行距離 | |
|---|---|---|
| A3,B3戶 | 3.142+6.501+1.506+13.083=24.232m | ≤25m |
| A8,B8戶 | 3.865+5.529+15.465=24.859m | ≤25m |

■步行距離檢討(依技規93,95條)
本案為1-2類，不得超過50m，且建築物第15層以上之樓層50公尺者減為40公尺，符合規定。
■重覆步行距離檢討(依技規95條)
樓面居室任一點至2座以上樓梯之步行路徑重複部分之長度不得大於最大容許步行距離1/2，符合規定。

三，特別安全梯
■居室面積比檢討(依技規97條)
如1-2組使用，樓梯間與排煙室面積54.17+41.23=95.40㎡ > 居室樓地板面積828.35×3%=24.85㎡，符合規定
樓梯間面積=54.17㎡
排煙室面積=37.18+4.05=41.23㎡

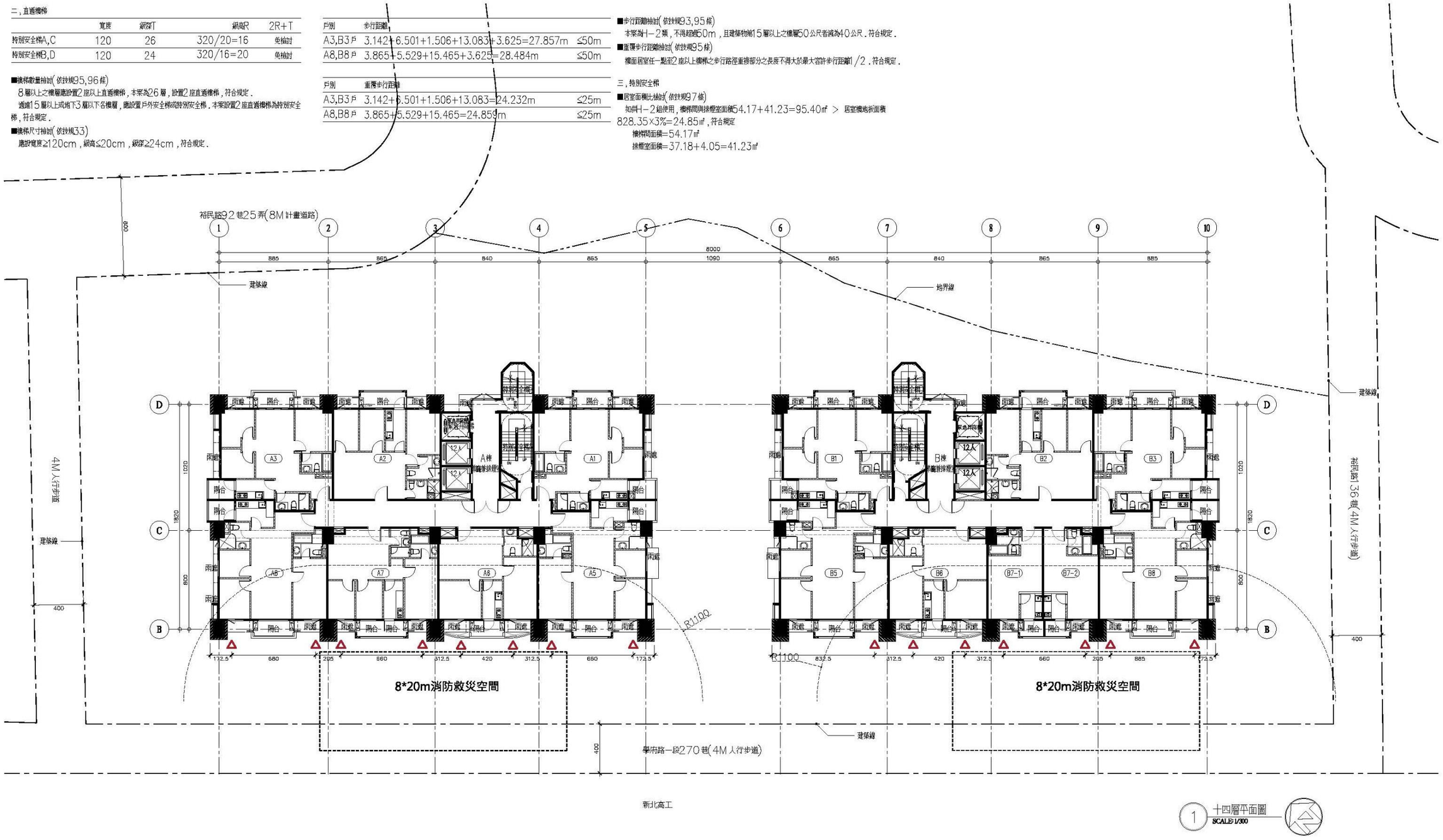



圖 11-40　十四層平面圖(1/300)

樓地板面積計算

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | A1戶 | 居室 | 8.475×0.28+8.925×3.245+6.275×1.68+8.925×0.475+7.7×1.085+1.85×0.615+0.385×0.9+3.1×0.615 | = | 57.86 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.65×1.68+2.75×1.515 | = | 8.62 ㎡ |
| 2 | A2戶 | 居室 | 8.725×4.6+5.925×2.78 | = | 56.61 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.8×(1.815+0.965) | = | 7.78 ㎡ |
| 3 | A3戶 | 居室 | 9.1×3.525+6.45×1.68+9.1×0.475+7.925×1.085+1.85×0.615+0.385×0.9+3.2×0.615 | = | 59.29 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.65×1.68+2.875×1.515 | = | 8.81 ㎡ |
| 4 | A5戶 | 居室 | 3.1×0.9+6.235×0.85+5.11×0.965+3.42×1.305+5.97×0.665+8.8×5.015 | = | 65.59 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.14×0.465+2.83×1.97+2.55×2.27 | = | 11.89 ㎡ |
| 5 | A6戶 | 居室 | 3.74×0.85+5.2×1.5+8×5.1 | = | 51.78 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.205×0.85+2.8×1.5 | = | 5.22 ㎡ |
| 6 | A7戶 | 居室 | 3.65×0.5+5.06×1.96+9×4.99 | = | 56.65 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.34×0.5+3.94×1.96 | = | 8.89 ㎡ |
| 7 | A8戶 | 居室 | 3.2×0.9+6.46×0.85+5.235×0.935+3.42×1.335+5.97×0.665+8.8×5.015 | = | 65.93 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.55×2.27+1.015×0.435+2.83×2 | = | 11.89 ㎡ |
| 8 | B1戶 | 居室 | 8.475×0.28+8.925×3.245+6.275×1.68+8.925×0.475+7.7×1.085+1.85×0.615+0.385×0.9+3.1×0.615 | = | 57.86 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.65×1.68+2.75×1.515 | = | 8.62 ㎡ |
| 9 | B2戶 | 居室 | 8.725×4.6+5.925×2.78 | = | 56.61 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.8×(1.815+0.965) | = | 7.78 ㎡ |
| 10 | B3戶 | 居室 | 9.1×3.525+6.45×1.68+9.1×0.475+7.925×1.085+1.85×0.615+0.385×0.9+3.2×0.615 | = | 59.29 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.65×1.68+2.875×1.515 | = | 8.81 ㎡ |
| 11 | B5戶 | 居室 | 3.1×0.9+6.235×0.85+5.11×0.965+3.42×1.305+5.97×0.665+8.8×5.015 | = | 65.59 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.14×0.465+2.83×1.97+2.55×2.27 | = | 11.89 ㎡ |
| 12 | B6戶 | 居室 | 3.74×0.85+5.2×1.5+8×5.1 | = | 51.78 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.205×0.85+2.8×1.5 | = | 5.22 ㎡ |
| 13-1 | B7-1戶 | 居室 | 1.94×2.24+4.5×5.21 | = | 27.79 ㎡ |
| | | 非居室 | 0.97×0.5+2.565×1.735 | = | 4.94 ㎡ |
| 13-2 | B7-2戶 | 居室 | 1.94×2.24+4.5×5.21 | = | 27.79 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.16×0.5+2.565×1.345 | = | 4.03 ㎡ |
| 14 | B8戶 | 居室 | 3.2×0.9+6.46×0.85+5.235×0.935+3.42×1.335+5.97×0.665+8.8×5.015 | = | 65.93 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.55×2.27+1.015×0.435+2.83×2 | = | 11.89 ㎡ |
| 18 | 梯廳 | (19.155×2.25)×2 | | = | 86.20 ㎡ |
| 20 | 一般昇降機 | 2.5×4.1×2 | | = | 20.50 ㎡ |
| 21 | 技規162條第2款空間 | 特別安全梯 | ((1.06+2.55)×0.74/2+2.55×2.2+2.85×1.05+2.7×5.6+1.35×1.5)×2 | = | 54.17 ㎡ |
| 22 | | 緊急昇降機 | 2.5×2.3×2 | = | 11.50 ㎡ |
| 23 | | 緊急昇降機間 | (2.15×1.05+2.3×7.1)×2 | = | 37.18 ㎡ |
| 24 | | 排煙室 | 1.35×1.5×2 | = | 4.05 ㎡ |
| 25 | | 機電設備空間 | (2.5×0.7+1.4×0.5+1.595×0.5+1.455×0.85+1.595×0.85)×2 | = | 11.68 ㎡ |
| 居室面積合計 | | 57.86+56.61+59.29+65.59+51.78+56.65+65.93+57.86+56.61+59.29+65.59+51.78+27.79+27.79+65.93 | | = | 826.35 ㎡ |
| 技規162條2款空間面積合計 | | 54.17+11.5+37.18+4.05+11.68 | | = | 118.58 ㎡ |
| 樓地板面積合計 | | 57.86+8.62+56.61+7.78+59.29+8.81+65.59+11.89+51.78+5.22+56.65+8.89+65.93+11.89+57.86+8.62+56.61+7.78+59.29+8.81+65.59+11.89+51.78+5.22+27.79+4.94+27.79+4.03+65.93+11.89+86.2+20.5+54.17+11.5+37.18+20.5+54.17 | | = | 1177.91 ㎡ |

陽台面積計算

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 31 | A1戶 | 2×1.7+3.305×1.4 | = | 8.03 ㎡ |
| | A1戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.7 | = | 0.34 ㎡ |
| 32 | A2戶 | 3.92×1.4 | = | 5.49 ㎡ |
| 33 | A3戶 | 2×1.7+3.35×1.34 | = | 7.89 ㎡ |
| | A3戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.7 | = | 0.34 ㎡ |
| 34 | A5戶 | 2×1.75+3.35×1.4 | = | 8.19 ㎡ |
| | A5戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.75 | = | 0.35 ㎡ |
| 35 | A6戶 | 2.85×1.5 | = | 4.28 ㎡ |
| 36 | A7戶 | 4.3×1.4 | = | 6.02 ㎡ |
| 37 | A8戶 | 2×1.75+3.35×1.34 | = | 7.99 ㎡ |
| | A8戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.75 | = | 0.35 ㎡ |
| 38 | B1戶 | 2×1.7+3.305×1.4 | = | 8.03 ㎡ |
| | B1戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.7 | = | 0.34 ㎡ |
| 39 | B2戶 | 3.92×1.4 | = | 5.49 ㎡ |
| 40 | B3戶 | 2×1.7+3.35×1.34 | = | 7.89 ㎡ |
| | B3戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.7 | = | 0.34 ㎡ |
| 41 | B5戶 | 2×1.75+3.35×1.4 | = | 8.19 ㎡ |
| | B5戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.75 | = | 0.35 ㎡ |
| 42 | B6戶 | 2.85×1.5 | = | 4.28 ㎡ |
| 43-1 | B7-1戶 | 2.15×1.4 | = | 3.01 ㎡ |
| 43-2 | B7-2戶 | 2.15×1.4 | = | 3.01 ㎡ |
| 44 | B8戶 | 2×1.75+3.35×1.34 | = | 7.99 ㎡ |
| | B8戶 (>2m計入容積) | 0.2×1.75 | = | 0.35 ㎡ |
| 陽台面積合計 | | 8.03+5.49+7.89+8.19+4.28+6.02+7.99+8.03+5.49+7.89+8.19+4.28+3.01+3.01+7.99 | = | 95.78 ㎡ |
| 樓地板面積合計 | | 1177.91+0.34+0.34+0.35+0.35+0.34+0.34+0.35+0.35 | = | 1180.67 ㎡ |

防火避難設施檢討面積計算

| | | | |
|---|---|---|---|
| 技規89條5款空間面積 | 1177.91-(20.5+54.17+11.5+37.18+4.05+11.68) | = | 1038.83 ㎡ |

停車檢討面積計算

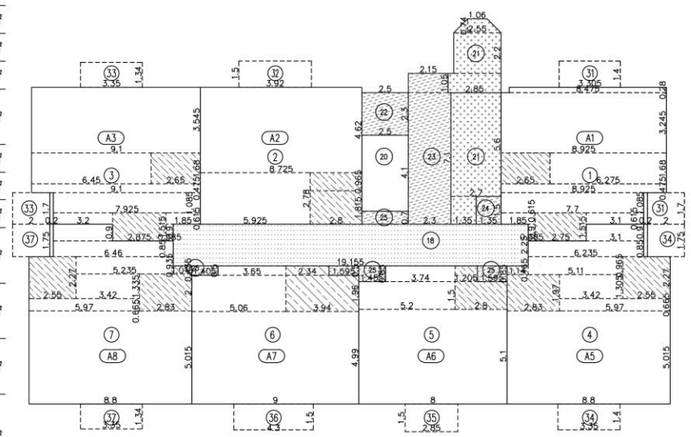
| | | | |
|---|---|---|---|
| 單戶66㎡以下 | | = | 5 戶 |
| 單戶50㎡以下 | | = | 2 戶 |
| 一戶一車位 | | = | 8 戶 |

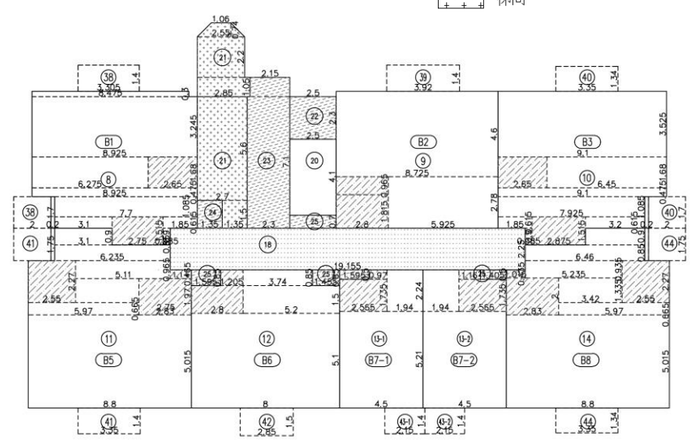
■機電設備空間檢討(依<內授營建管字第0920087944號函>)

| | |
|---|---|
| 機電設備空間面積檢討 | 11.68 < 826.35×10%=82.64 ...ok! |

■容積檢討(依技規162條)

| | |
|---|---|
| 陽台面積檢討 | 95.78 ≤ 1180.67 ×10% = 118.07 ...ok! |
| 梯廳面積檢討 | 86.2 ≤ 1180.67 ×10% = 118.07 ...ok! |
| 陽台+梯廳面積檢討 | 95.78+86.2=181.98 > 1180.67×15%=177.1, 計入容積 181.98-177.1=4.88㎡ |
| 容積樓地板面積 | 1180.67-86.2-118.58+4.88 = 980.77 ㎡ |






1 十四層面積計算圖 SCALE:1/300

圖 11-41 十四層面積計算圖(1/300)

二，直通樓梯

| | 寬度 | 級深T | 級高R | 2R+T |
|---|---|---|---|---|
| 特別安全梯A,C | 120 | 26 | 320/20=16 | 免檢討 |
| 特別安全梯B,D | 120 | 24 | 320/16=20 | 免檢討 |

■樓梯數量檢討(依技規95,96條)
8層以上之樓層應設置2座以上直通樓梯，本案為26層，設置2座直通樓梯，符合規定。
通達15層以上或地下3層以下各樓層，應設置戶外安全梯或特別安全梯，本案設置2座直通樓梯為特別安全梯，符合規定。
■樓梯尺寸檢討(依技規33)
應設寬度≧120cm，級高≦20cm，級深≧24cm，符合規定。

| 戶別 | 步行距離 | |
|---|---|---|
| A10,B10戶 | 5.749+6.794+3.167+3.95+3.331=22.991m | ≦40m |
| A12,B12戶 | 3.762+8.337+7.1+3.331=22.53m | ≦40m |

| 戶別 | 重覆步行距離 | |
|---|---|---|
| A10,B10戶 | 5.749+6.794+3.167+3.95=19.66m | ≦20m |
| A12,B12戶 | 3.762+8.337+7.1=19.199m | ≦20m |

■步行距離檢討(依技規93,95條)
本案為1－2類，不得超過50m，且建築物第15層以上之樓層50公尺者減為40公尺。符合規定。
■重覆步行距離檢討(依技規95條)
樓面居室任一點至2座以上樓梯之步行路徑重複部分之長度不得大於最大容許步行距離1/2。符合規定。

三，特別安全梯
■居室面積比檢討(依技規97條)
如H1－2組使用，機械間與排煙室面積54.17+41.23=95.40㎡ > 居室樓地板面積656.42×3%=19.69㎡，符合規定
機械間面積=54.17㎡
排煙室面積=37.18+4.05=41.23㎡

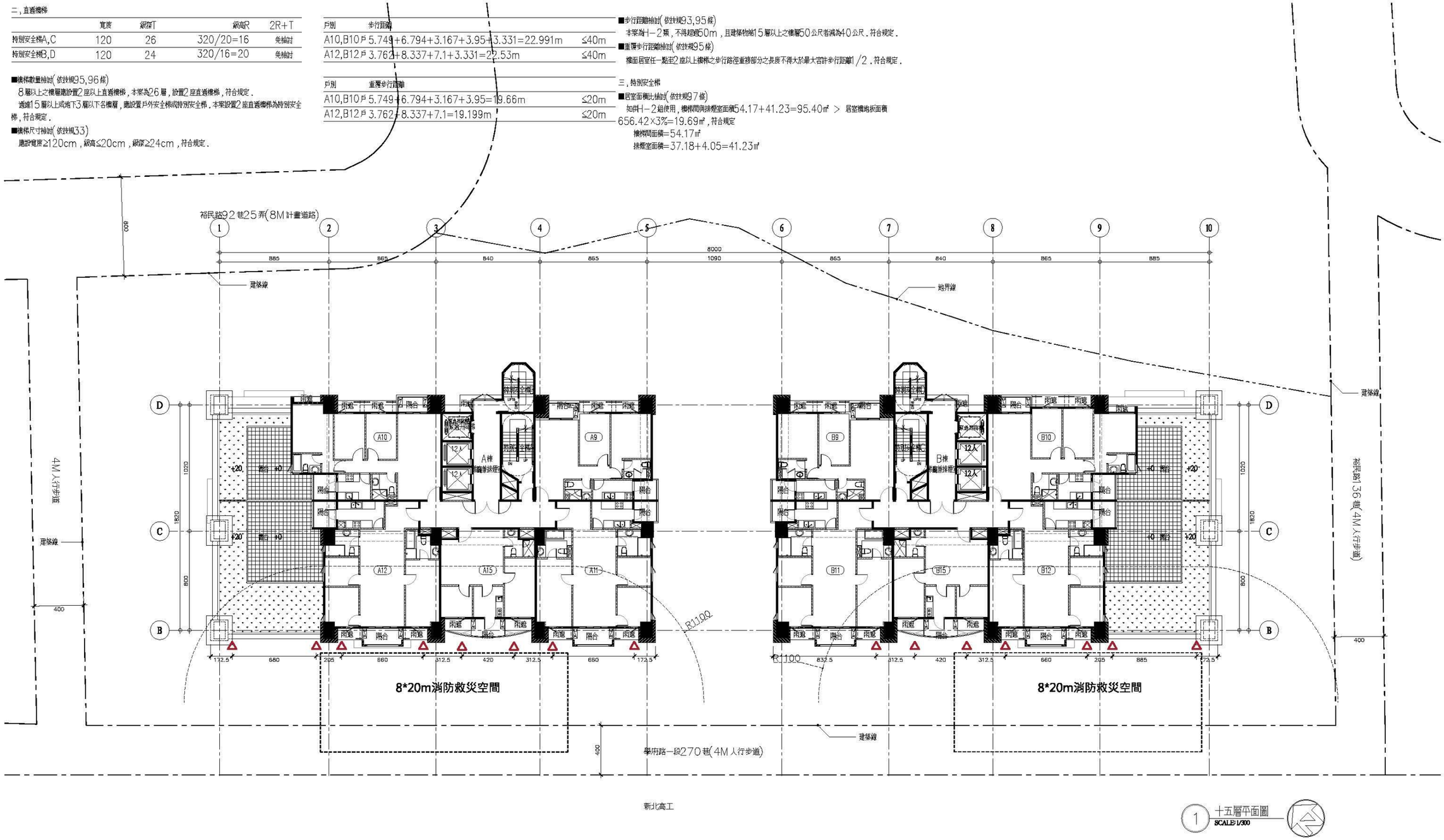



圖 11-42　十五層平面圖(1/300)

樓地板面積計算

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | A9戶 | 居室 | 5.905×0.5+9.475×3.215+7.155×1.685+2.41×1.7+3.33×1.7 | = | 55.23 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.32×1.685+2.26×1.7 | = | 7.75 ㎡ |
| 2 | A10戶 | 居室 | 3×0.79+12.1×3.255+9.725×1.665+(2.8+3.605)×2.18 | = | 71.91 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.375×1.665+2.07×2.18 | = | 8.47 ㎡ |
| 3 | A11戶 | 居室 | 6.265×1.75+7.365×0.5+2.95×5.605+3.56×8+2.84×5.715 | = | 75.89 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.625×0.85+2.95×1.545+2.84×2.285 | = | 13.28 ㎡ |
| 4 | A12戶 | 居室 | 6.7×2.25+2.84×5.715+3.67×8+2.84×5.505 | = | 76.30 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.84×2.285+1.185×0.5+2.51×0.35+2.835×1.645 | = | 12.62 ㎡ |
| 5 | A15戶 | 居室 | 3.745×0.85+5.15×1.5+7.75×4.9 | = | 48.88 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.205×0.85+2.6×1.5 | = | 4.92 ㎡ |
| 6 | B9戶 | 居室 | 5.905×0.5+9.475×3.215+7.155×1.685+2.41×1.7+3.33×1.7 | = | 55.23 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.32×1.685+2.26×1.7 | = | 7.75 ㎡ |
| 7 | B10戶 | 居室 | 5.51*0.43+12.1×3.255+9.725×1.665+(2.8+3.605)×2.18 | = | 71.91 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.375×1.665+2.07×2.18 | = | 8.47 ㎡ |
| 8 | B11戶 | 居室 | 6.265×1.75+7.365×0.5+2.95×5.605+3.56×8+2.84×5.715 | = | 75.89 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.625×0.85+2.95×1.545+2.84×2.285 | = | 13.28 ㎡ |
| 9 | B12戶 | 居室 | 6.7×2.25+2.84×5.715+3.67×8+2.84×5.505 | = | 76.30 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.84×2.285+1.185×0.5+2.51×0.35+2.835×1.645 | = | 12.62 ㎡ |
| 10 | B15戶 | 居室 | 3.745×0.85+5.15×1.5+7.75×4.9 | = | 48.88 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.205×0.85+2.6×1.5 | = | 4.92 ㎡ |
| 18 | 梯廳 | (2.15×1.05+2.3×7.1+11.01×2.25)×2 | | = | 86.72 ㎡ |
| 20 | 一般昇降機 | 2.5×4.1×2 | | = | 20.50 ㎡ |
| 21 | 技規162條第2款空間 | 特別安全梯 | ((1.06+2.55)×0.74/2+2.55×2.2+2.85×1.05+2.7×5.6+1.35×1.5)×2 | = | 54.17 ㎡ |
| 22 | | 緊急昇降機 | 2.5×2.3×2 | = | 11.50 ㎡ |
| 24 | | 排煙室 | 1.35×1.5×2 | = | 4.05 ㎡ |
| 25 | | 機電設備空間 | (2.5×0.7+1.325×0.5+1.725×0.85×2)×2 | = | 10.69 ㎡ |
| 居室面積合計 | | 55.23+71.91+75.89+76.3+48.88+55.23+71.91+75.89+76.3+48.88 | | = | 656.42 ㎡ |
| 技規162條2款空間面積合計 | | 54.17+11.5+4.05+10.69 | | = | 80.41 ㎡ |
| 樓地板面積小計 | | 55.23+7.75+71.91+8.47+75.89+13.28+76.3+12.62+48.88+4.92+55.23+7.75+71.91+8.47+75.89+13.28+76.3+12.62+48.88+4.92+86.72+20.5+54.17+11.5+4.05+10.69 | | = | 938.13 ㎡ |

防火避難設施檢討面積計算

| | | | |
|---|---|---|---|
| 技規89條5款空間面積 | 938.13−(20.5+54.17+11.5+4.05+10.69) | = | 837.22 ㎡ |

停車檢討面積計算

| | | | |
|---|---|---|---|
| 單戶66㎡以下 | | = | 4 戶 |
| 單戶50㎡以下 | | = | 0 戶 |
| 一戶一車位 | | = | 6 戶 |

陽台面積計算

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 31 | A9戶 | 2.47×1.3+1.9×1.7 | = | 6.44 ㎡ |
| 32 | A10戶 | 2.465×1.3+1.9×2.18 | = | 7.35 ㎡ |
| 33 | A11戶 | 1.9×1.75+3.35×1.4 | = | 8.02 ㎡ |
| 34 | A12戶 | 1.9×2.25+3.35×1.4 | = | 8.97 ㎡ |
| 35 | A15戶 | 2.75×1.428 | = | 3.93 ㎡ |
| 36 | B9戶 | 2.47×1.3+1.9×1.7 | = | 6.44 ㎡ |
| 37 | B10戶 | 2.465×1.3+1.9×2.18 | = | 7.35 ㎡ |
| 38 | B11戶 | 1.9×1.75+3.35×1.4 | = | 8.02 ㎡ |
| 39 | B12戶 | 1.9×2.25+3.35×1.4 | = | 8.97 ㎡ |
| 40 | B15戶 | 2.75×1.428 | = | 3.93 ㎡ |
| 陽台面積合計 | | 6.44+7.35+8.02+8.97+3.93+6.44+7.35+8.02+8.97+3.93 | = | 69.42 ㎡ |
| 樓地板面積合計 | | 938.13 | = | 938.13 ㎡ |

■機電設備空間檢討(依<內授營建管字第0920087944號函>)

| | |
|---|---|
| 機電設備空間面積檢討 | 10.69 < 656.42×10%=65.64 ...ok! |

■容積檢討(依技規162條)

| | |
|---|---|
| 陽台面積檢討 | 69.42 ≤ 938.13 ×10% = 93.81 ...ok! |
| 梯廳面積檢討 | 86.72 ≤ 938.13 ×10% = 93.81 ...ok! |
| 陽台+ 梯廳面積檢討 | 69.42+86.72=156.14 > 938.13×15%=140.72, 計入容積 156.14−140.72=15.42㎡ |
| 容積樓地板面積 | 938.13−86.72−80.41+15.42 = 786.42 ㎡ |

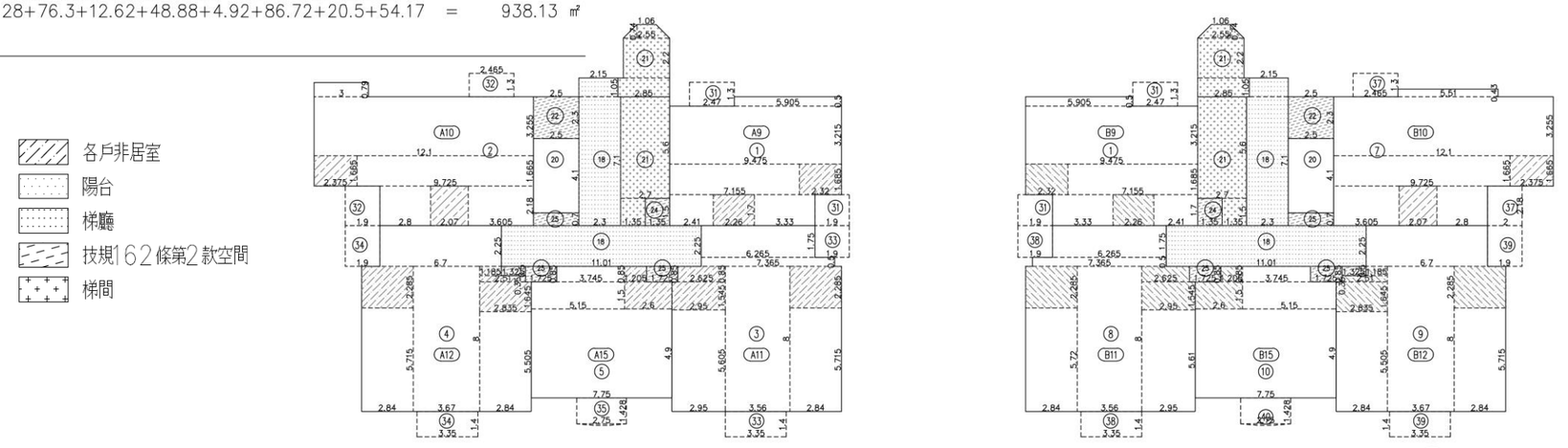



圖 11-43　十五層面積計算圖(1/300)

二，直通樓梯

| | 寬度 | 級深T | 級高R | 2R+T |
|---|---|---|---|---|
| 特別安全梯A,C | 120 | 26 | 320/20=16 | 免檢討 |
| 特別安全梯B,D | 120 | 24 | 320/16=20 | 免檢討 |

■樓梯數量檢討(依技規95,96條)
8層以上之樓層應設置2座以上直通樓梯，本案為26層，設置2座直通樓梯，符合規定。
通達15層以上或地下3層以下各樓層，應設置戶外安全梯或特別安全梯，本案設置2座直通樓梯為特別安全梯，符合規定。
■樓梯尺寸檢討(依技規33)
應設寬度≥120cm，級高≤20cm，級深≥24cm，符合規定。

| 戶別 | 步行距離 | |
|---|---|---|
| A10,B10戶 | 5.749+6.794+3.167+3.95+3.331=22.991m | ≤40m |
| A12,B12戶 | 3.762+8.337+7.1+3.331=22.53m | ≤40m |

| 戶別 | 重覆步行距離 | |
|---|---|---|
| A10,B10戶 | 5.749+6.794+3.167+3.95=19.66m | ≤20m |
| A12,B12戶 | 3.762+8.337+7.1=19.199m | ≤20m |

■步行距離檢討(依技規93,95條)
本案為1-2類，不得超過50m，且建築物第15層以上之樓層50公尺者減為40公尺，符合規定。
■重覆步行距離檢討(依技規95條)
樓面居室任一點至2座以上樓梯之步行路徑重複部分之長度不得大於最大容許步行距離1/2，符合規定。

三，特別安全梯
■居室面積比檢討(依技規97條)
如供1-2組使用，樓梯間與排煙室面積54.17+41.23=95.40㎡ > 居室樓地板面積656.42×3%=19.69㎡，符合規定
樓梯間面積=54.17㎡
排煙室面積=37.18+4.05=41.23㎡

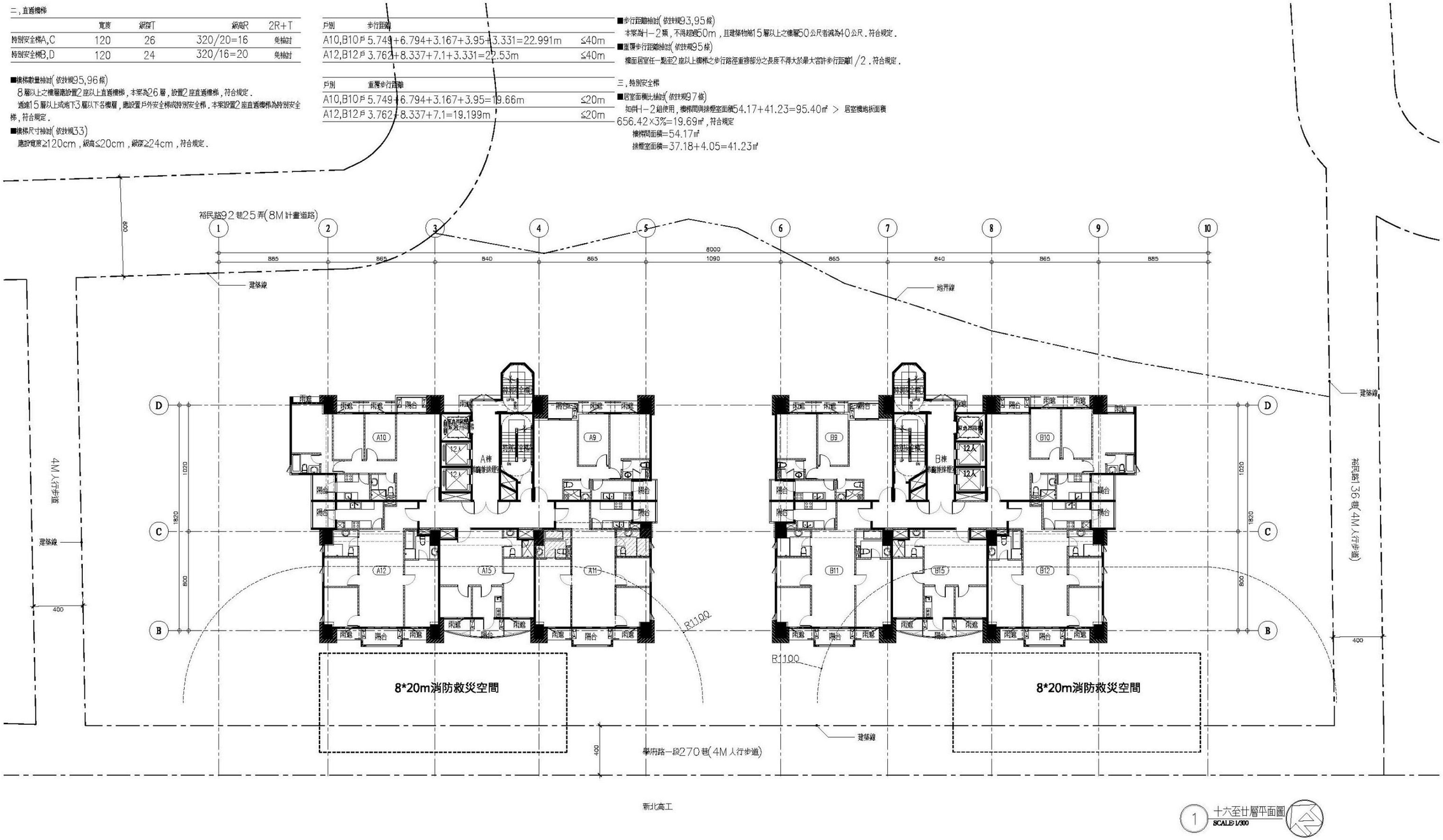



圖 11-44　十六層～二十層平面圖(1/300)

樓地板面積計算

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | A9戶 | 居室 | 5.905×0.5+9.475×3.215+7.155×1.685+2.41×1.7+3.33×1.7 | = | 55.23 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.32×1.685+2.26×1.7 | = | 7.75 ㎡ |
| 2 | A10戶 | 居室 | 3×0.79+12.1×3.255+9.725×1.665+(2.8+3.605)×2.18 | = | 71.91 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.375×1.665+2.07×2.18 | = | 8.47 ㎡ |
| 3 | A11戶 | 居室 | 6.265×1.75+7.365×0.5+2.95×5.605+3.56×8+2.84×5.715 | = | 75.89 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.625×0.85+2.95×1.545+2.84×2.285 | = | 13.28 ㎡ |
| 4 | A12戶 | 居室 | 6.7×2.25+2.84×5.715+3.67×8+2.84×5.505 | = | 76.30 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.84×2.285+1.185×0.5+2.51×0.35+2.835×1.645 | = | 12.62 ㎡ |
| 5 | A15戶 | 居室 | 3.745×0.85+5.15×1.5+7.75×4.9 | = | 48.88 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.205×0.85+2.6×1.5 | = | 4.92 ㎡ |
| 6 | B9戶 | 居室 | 5.905×0.5+9.475×3.215+7.155×1.685+2.41×1.7+3.33×1.7 | = | 55.23 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.32×1.685+2.26×1.7 | = | 7.75 ㎡ |
| 7 | B10戶 | 居室 | 5.51*0.43+12.1×3.255+9.725×1.665+(2.8+3.605)×2.18 | = | 71.91 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.375×1.665+2.07×2.18 | = | 8.47 ㎡ |
| 8 | B11戶 | 居室 | 6.265×1.75+7.365×0.5+2.95×5.605+3.56×8+2.84×5.715 | = | 75.89 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.625×0.85+2.95×1.545+2.84×2.285 | = | 13.28 ㎡ |
| 9 | B12戶 | 居室 | 6.7×2.25+2.84×5.715+3.67×8+2.84×5.505 | = | 76.30 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.84×2.285+1.185×0.5+2.51×0.35+2.835×1.645 | = | 12.62 ㎡ |
| 10 | B15戶 | 居室 | 3.745×0.85+5.15×1.5+7.75×4.9 | = | 48.88 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.205×0.85+2.6×1.5 | = | 4.92 ㎡ |
| 18 | 梯廳 | (2.15×1.05+2.3×7.1+11.01×2.25)×2 | | = | 86.72 ㎡ |
| 20 | 一般昇降機 | 2.5×4.1×2 | | = | 20.50 ㎡ |
| 21 | 技規162條第2款空間 | 特別安全梯 | ((1.06+2.55)×0.74/2+2.55×2.2+2.85×1.05+2.7×5.6+1.35×1.5)×2 | = | 54.17 ㎡ |
| 22 | | 緊急昇降機 | 2.5×2.3×2 | = | 11.50 ㎡ |
| 24 | | 排煙室 | 1.35×1.5×2 | = | 4.05 ㎡ |
| 25 | | 機電設備空間 | (2.5×0.7+1.325×0.5+1.725×0.85×2)×2 | = | 10.69 ㎡ |
| 居室面積合計 | | 55.23+71.91+75.89+76.3+48.88+55.23+71.91+75.89+76.3+48.88 | | = | 656.42 ㎡ |
| 技規162條2款空間面積合計 | | 54.17+11.5+4.05+10.69 | | = | 80.41 ㎡ |
| 樓地板面積小計 | | 55.23+7.75+71.91+8.47+75.89+13.28+76.3+12.62+48.88+4.92+55.23+7.75+71.91+8.47+75.89+13.28+76.3+12.62+48.88+4.92+86.72+20.5+54.17+11.5+4.05+10.69 | | = | 938.13 ㎡ |

防火避難設施檢討面積計算

| | | | |
|---|---|---|---|
| 技規89條5款空間面積 | 938.13−(20.5+54.17+11.5+4.05+10.69) | = | 837.22 ㎡ |

停車檢討面積計算

| | | | |
|---|---|---|---|
| 單戶66㎡以下 | | = | 4 戶 |
| 單戶50㎡以下 | | = | 0 戶 |
| 一戶一車位 | | = | 6 戶 |

陽台面積計算

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 31 | A9戶 | 2.47×1.3+1.9×1.7 | = | 6.44 ㎡ |
| 32 | A10戶 | 2.465×1.3+1.9×2.18 | = | 7.35 ㎡ |
| 33 | A11戶 | 1.9×1.75+3.35×1.4 | = | 8.02 ㎡ |
| 34 | A12戶 | 1.9×2.25+3.35×1.4 | = | 8.97 ㎡ |
| 35 | A15戶 | 2.75×1.428 | = | 3.93 ㎡ |
| 36 | B9戶 | 2.47×1.3+1.9×1.7 | = | 6.44 ㎡ |
| 37 | B10戶 | 2.465×1.3+1.9×2.18 | = | 7.35 ㎡ |
| 38 | B11戶 | 1.9×1.75+3.35×1.4 | = | 8.02 ㎡ |
| 39 | B12戶 | 1.9×2.25+3.35×1.4 | = | 8.97 ㎡ |
| 40 | B15戶 | 2.75×1.428 | = | 3.93 ㎡ |
| 陽台面積合計 | | 6.44+7.35+8.02+8.97+3.93+6.44+7.35+8.02+8.97+3.93 | = | 69.42 ㎡ |
| 樓地板面積合計 | | 938.13 | = | 938.13 ㎡ |

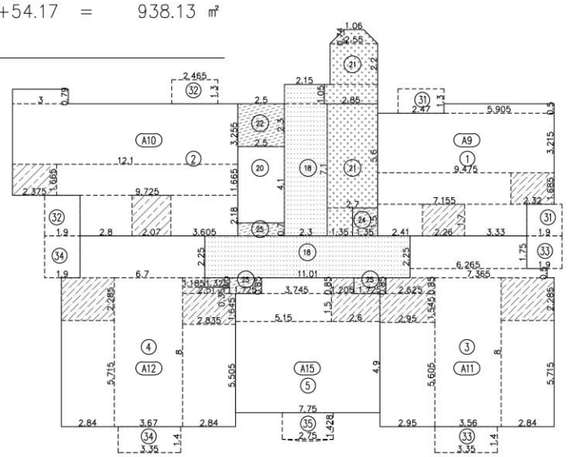
■機電設備空間檢討( 依<內授營建管字第0920087944號函>)

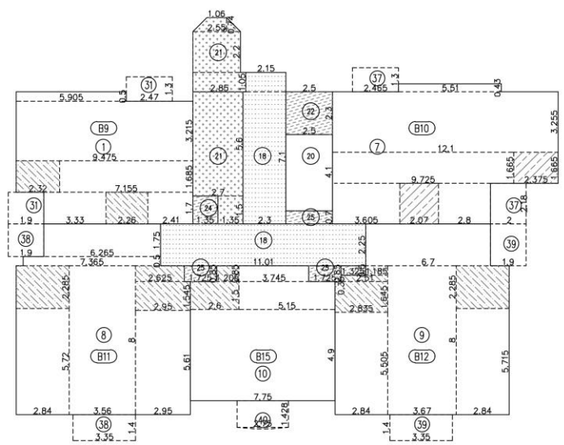
| | |
|---|---|
| 機電設備空間面積檢討 | 10.69 < 656.42×10%=65.64 ...ok! |

■容積檢討( 依技規162條)

| | |
|---|---|
| 陽台面積檢討 | 69.42 ≤ 938.13 ×10% = 93.81 ...ok! |
| 梯廳面積檢討 | 86.72 ≤ 938.13 ×10% = 93.81 ...ok! |
| 陽台+ 梯廳面積檢討 | 69.42+86.72=156.14 > 938.13×15%=140.72, 計入容積 156.14−140.72=15.42㎡ |
| 容積樓地板面積 | 938.13−86.72−80.41+15.42 = 786.42 ㎡ |





1 十六至二十層面積計算圖 SCALE:1/300

圖 11-45　十六層～二十層面積計算圖(1/300)

二，直通樓梯

| | 寬度 | 級深T | 級高R | 2R+T |
|---|---|---|---|---|
| 特別安全梯A,C | 120 | 26 | 320/20=16 | 免檢討 |
| 特別安全梯B,D | 120 | 24 | 320/16=20 | 免檢討 |

■樓梯數量檢討(依技規95,96條)

8層以上之樓層應設置2座以上直通樓梯，本案為26層，設置2座直通樓梯，符合規定。

通達15層以上或地下3層以下各樓層，應設置戶外安全梯或特別安全梯，本案設置2座直通樓梯為特別安全梯，符合規定。

■樓梯尺寸檢討(依技規33)

應設寬度≥120cm，級高≤20cm，級深≥24cm，符合規定。

| 戶別 | 步行距離 | |
|---|---|---|
| A10,B10戶 | 5.749+6.794+3.167+3.95+3.331=22.991m | ≤40m |
| A12,B12戶 | 3.762+8.337+7.1+3.331=22.53m | ≤40m |

| 戶別 | 重覆步行距離 | |
|---|---|---|
| A10,B10戶 | 5.749+6.794+3.167+3.95=19.66m | ≤20m |
| A12,B12戶 | 3.762+8.337+7.1=19.199m | ≤20m |

■步行距離檢討(依技規93,95條)

本案為1－2類，不得超過60m，且建築物超過15層以上之樓層50公尺者減為40公尺，符合規定。

■重覆步行距離檢討(依技規95條)

樓面居室任一點至2座以上樓梯之步行路徑重複部分之長度不得大於最大容許步行距離1/2，符合規定。

三，特別安全梯

■居室面積比檢討(依技規97條)

如供1－2組使用，樓梯間與排煙室面積54.17+41.23=95.40㎡ > 居室樓地板面積656.42×3%=19.69㎡，符合規定

樓梯間面積=54.17㎡

排煙室面積=37.18+4.05=41.23㎡

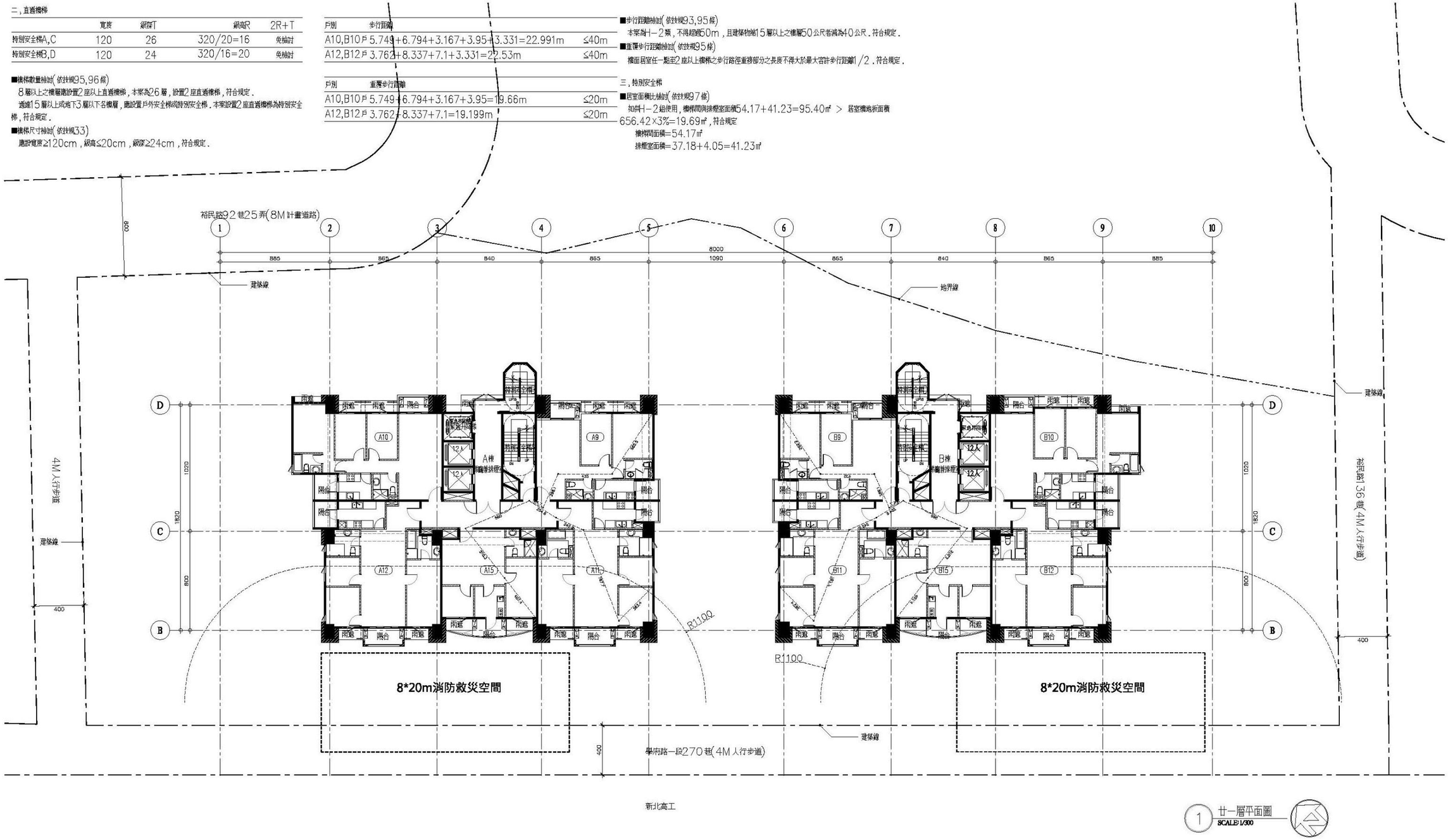



圖 11-46　二十一層平面圖(1/300)

樓地板面積計算

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | A9戶 | 居室 | 5.905×0.5+9.475×3.215+7.155×1.685+2.41×1.7+3.33×1.7 | = | 55.23 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.32×1.685+2.26×1.7 | = | 7.75 ㎡ |
| 2 | A10戶 | 居室 | 3×0.79+12.1×3.255+9.725×1.665+(2.8+3.605)×2.18 | = | 71.91 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.375×1.665+2.07×2.18 | = | 8.47 ㎡ |
| 3 | A11戶 | 居室 | 6.265×1.75+7.365×0.5+2.95×5.605+3.56×8+2.84×5.715 | = | 75.89 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.625×0.85+2.95×1.545+2.84×2.285 | = | 13.28 ㎡ |
| 4 | A12戶 | 居室 | 6.7×2.25+2.84×5.715+3.67×8+2.84×5.505 | = | 76.30 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.84×2.285+1.185×0.5+2.51×0.35+2.835×1.645 | = | 12.62 ㎡ |
| 5 | A15戶 | 居室 | 3.745×0.85+5.15×1.5+7.75×4.9 | = | 48.88 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.205×0.85+2.6×1.5 | = | 4.92 ㎡ |
| 6 | B9戶 | 居室 | 5.905×0.5+9.475×3.215+7.155×1.685+2.41×1.7+3.33×1.7 | = | 55.23 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.32×1.685+2.26×1.7 | = | 7.75 ㎡ |
| 7 | B10戶 | 居室 | 5.51*0.43+12.1×3.255+9.725×1.665+(2.8+3.605)×2.18 | = | 71.91 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.375×1.665+2.07×2.18 | = | 8.47 ㎡ |
| 8 | B11戶 | 居室 | 6.265×1.75+7.365×0.5+2.95×5.605+3.56×8+2.84×5.715 | = | 75.89 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.625×0.85+2.95×1.545+2.84×2.285 | = | 13.28 ㎡ |
| 9 | B12戶 | 居室 | 6.7×2.25+2.84×5.715+3.67×8+2.84×5.505 | = | 76.30 ㎡ |
| | | 非居室 | 2.84×2.285+1.185×0.5+2.51×0.35+2.835×1.645 | = | 12.62 ㎡ |
| 10 | B15戶 | 居室 | 3.745×0.85+5.15×1.5+7.75×4.9 | = | 48.88 ㎡ |
| | | 非居室 | 1.205×0.85+2.6×1.5 | = | 4.92 ㎡ |
| 18 | 梯廳 | (2.15×1.05+2.3×7.1+11.01×2.25)×2 | | = | 86.72 ㎡ |
| 20 | 一般昇降機 | 2.5×4.1×2 | | = | 20.50 ㎡ |
| 21 | 技規162條第2款空間 | 特別安全梯 | ((1.06+2.55)×0.74/2+2.55×2.2+2.85×1.05+2.7×5.6+1.35×1.5)×2 | = | 54.17 ㎡ |
| 22 | | 緊急昇降機 | 2.5×2.3×2 | = | 11.50 ㎡ |
| 24 | | 排煙室 | 1.35×1.5×2 | = | 4.05 ㎡ |
| 25 | | 機電設備空間 | (2.5×0.7+1.325×0.5+1.725×0.85×2)×2 | = | 10.69 ㎡ |
| 居室面積合計 | | 55.23+71.91+75.89+76.3+48.88+55.23+71.91+75.89+76.3+48.88 | | = | 656.42 ㎡ |
| 技規162條2款空間面積合計 | | 54.17+11.5+4.05+10.69 | | = | 80.41 ㎡ |
| 樓地板面積小計 | | 55.23+7.75+71.91+8.47+75.89+13.28+76.3+12.62+48.88+4.92+55.23+7.75+71.91+8.47+75.89+13.28+76.3+12.62+48.88+4.92+86.72+20.5+54.17+11.5+4.05+10.69 | | = | 938.13 ㎡ |

防火避難設施檢討面積計算

| | | | |
|---|---|---|---|
| 技規89條5款空間面積 | 938.13−(20.5+54.17+11.5+4.05+10.69) | = | 837.22 ㎡ |

停車檢討面積計算

| | | | |
|---|---|---|---|
| 單戶66㎡以下 | | = | 4 戶 |
| 單戶50㎡以下 | | = | 0 戶 |
| 一戶一車位 | | = | 6 戶 |

陽台面積計算

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 31 | A9戶 | 2.47×1.3+1.9×1.7 | = | 6.44 ㎡ |
| 32 | A10戶 | 2.465×1.3+1.9×2.18 | = | 7.35 ㎡ |
| 33 | A11戶 | 1.9×1.75+3.35×1.4 | = | 8.02 ㎡ |
| 34 | A12戶 | 1.9×2.25+3.35×1.4 | = | 8.97 ㎡ |
| 35 | A15戶 | 2.75×1.428 | = | 3.93 ㎡ |
| 36 | B9戶 | 2.47×1.3+1.9×1.7 | = | 6.44 ㎡ |
| 37 | B10戶 | 2.465×1.3+1.9×2.18 | = | 7.35 ㎡ |
| 38 | B11戶 | 1.9×1.75+3.35×1.4 | = | 8.02 ㎡ |
| 39 | B12戶 | 1.9×2.25+3.35×1.4 | = | 8.97 ㎡ |
| 40 | B15戶 | 2.75×1.428 | = | 3.93 ㎡ |
| 陽台面積合計 | | 6.44+7.35+8.02+8.97+3.93+6.44+7.35+8.02+8.97+3.93 | = | 69.42 ㎡ |
| 樓地板面積合計 | | 938.13 | = | 938.13 ㎡ |

■機電設備空間檢討(依<內授營建管字第0920087944號函>)

| | |
|---|---|
| 機電設備空間面積檢討 | 10.69 < 656.42×10%=65.64 ...ok! |

■容積檢討(依技規162條)

| | |
|---|---|
| 陽台面積檢討 | 69.42 ≤ 938.13 ×10% = 93.81 ...ok! |
| 梯廳面積檢討 | 86.72 ≤ 938.13 ×10% = 93.81 ...ok! |
| 陽台+梯廳面積檢討 | 69.42+86.72=156.14 > 938.13×15%=140.72, 計入容積 156.14−140.72=15.42㎡ |
| 容積樓地板面積 | 938.13−86.72−80.41+15.42 = 786.42 ㎡ |

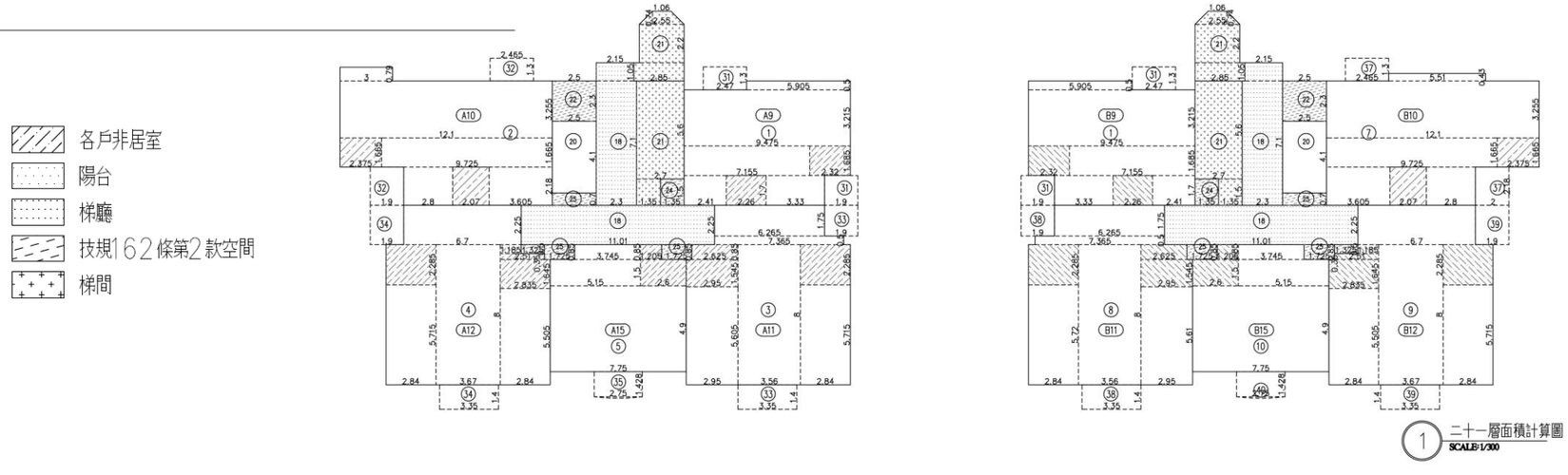



圖 11-47　二十一層面積計算圖(1/300)

二，直通樓梯

| | 寬度 | 級深T | 級高R | 2R+T |
|---|---|---|---|---|
| 特別安全梯A,C | 120 | 26 | 600/40=15 | 免檢討 |
| 特別安全梯B,D | 120 | 24 | 600/30=20 | 免檢討 |

■樓梯數量檢討(依技規95,96條)

8層以上之樓層應設置2座以上直通樓梯，本案為26層，設置2座直通樓梯，符合規定。

通達15層以上或地下3層以下各樓層，應設置戶外安全梯或特別安全梯，本案設置2座直通樓梯為特別安全梯，符合規定。

■樓梯尺寸檢討(依技規33)

應設寬度≥120cm，級高≤20cm，級深≥24cm，符合規定。

| 戶別 | 步行距離 | |
|---|---|---|
| A16,B16戶 | 5.355+1.527+5.934+4.015+1.391+3.1=21.32m | ≤40m |
| A18,B18戶 | 5.355+1.527+5.934+4.015+1.391+5.054=23.276m | ≤40m |

| 戶別 | 重覆步行距離 | |
|---|---|---|
| A16,B16戶 | 5.355+1.527+5.934+4.015+1.391=18.222m | ≤20m |
| A18,B18戶 | 5.355+1.527+5.934+4.015+1.391=18.222m | ≤20m |

■步行距離檢討(依技規93,95條)

本案為I-2類，不得超過50m，且建築物超15層以上之樓層50公尺者減為40公尺，符合規定。

■重覆步行距離檢討(依技規95條)

樓面居室任一點至2座以上樓梯之步行路徑重複部分之長度不得大於最大容許步行距離1/2，符合規定。

三，特別安全梯

■居室面積比檢討(依技規97條)

如供I-2組使用，樓梯間與排煙室面積54.17+41.23=95.40㎡ > 居室樓地板面積564.18×3%=16.93㎡，符合規定

樓梯間面積=54.17㎡

排煙室面積=37.18+4.05=41.23㎡

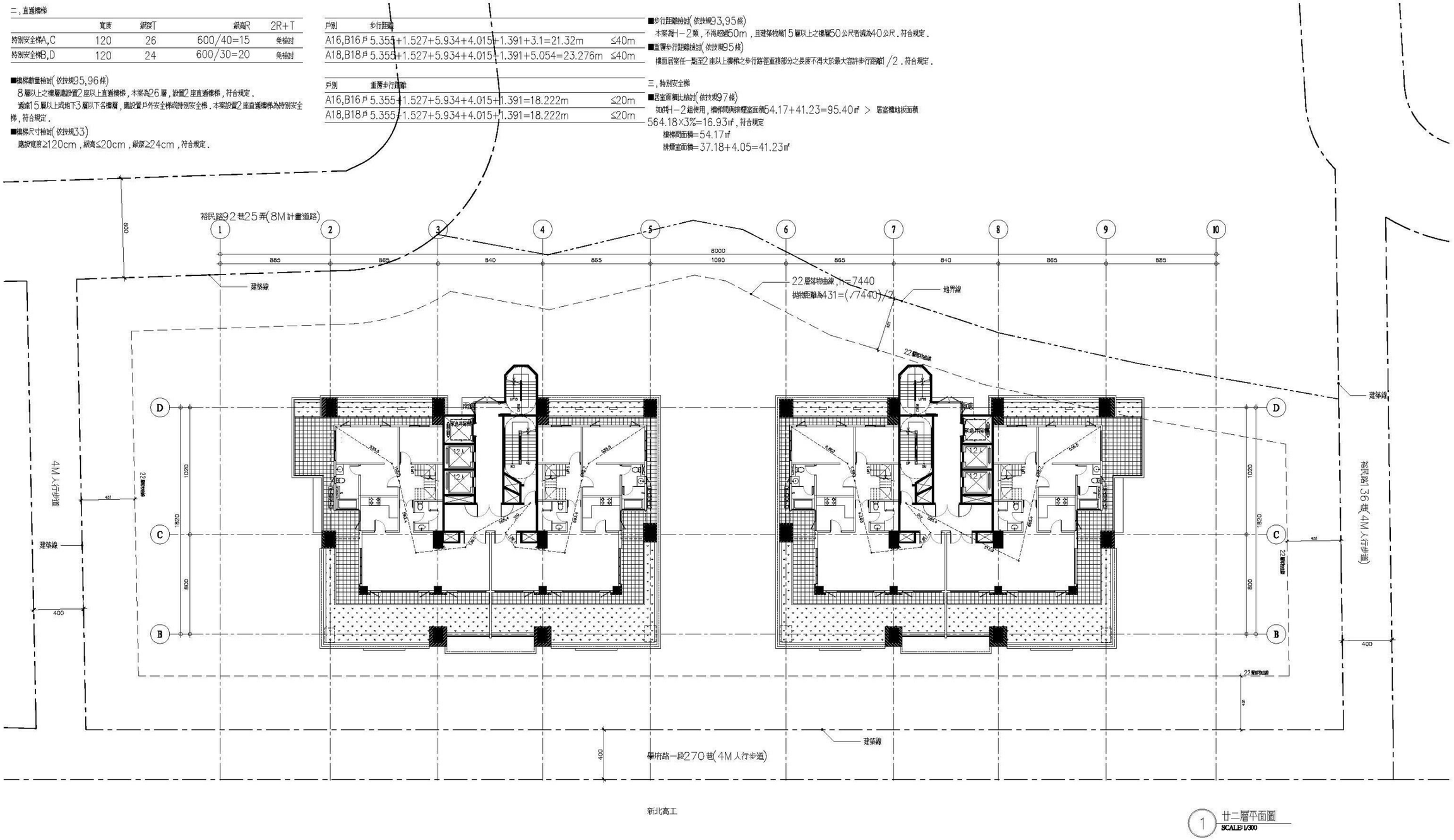



圖 11-48　二十二層平面圖(1/300)

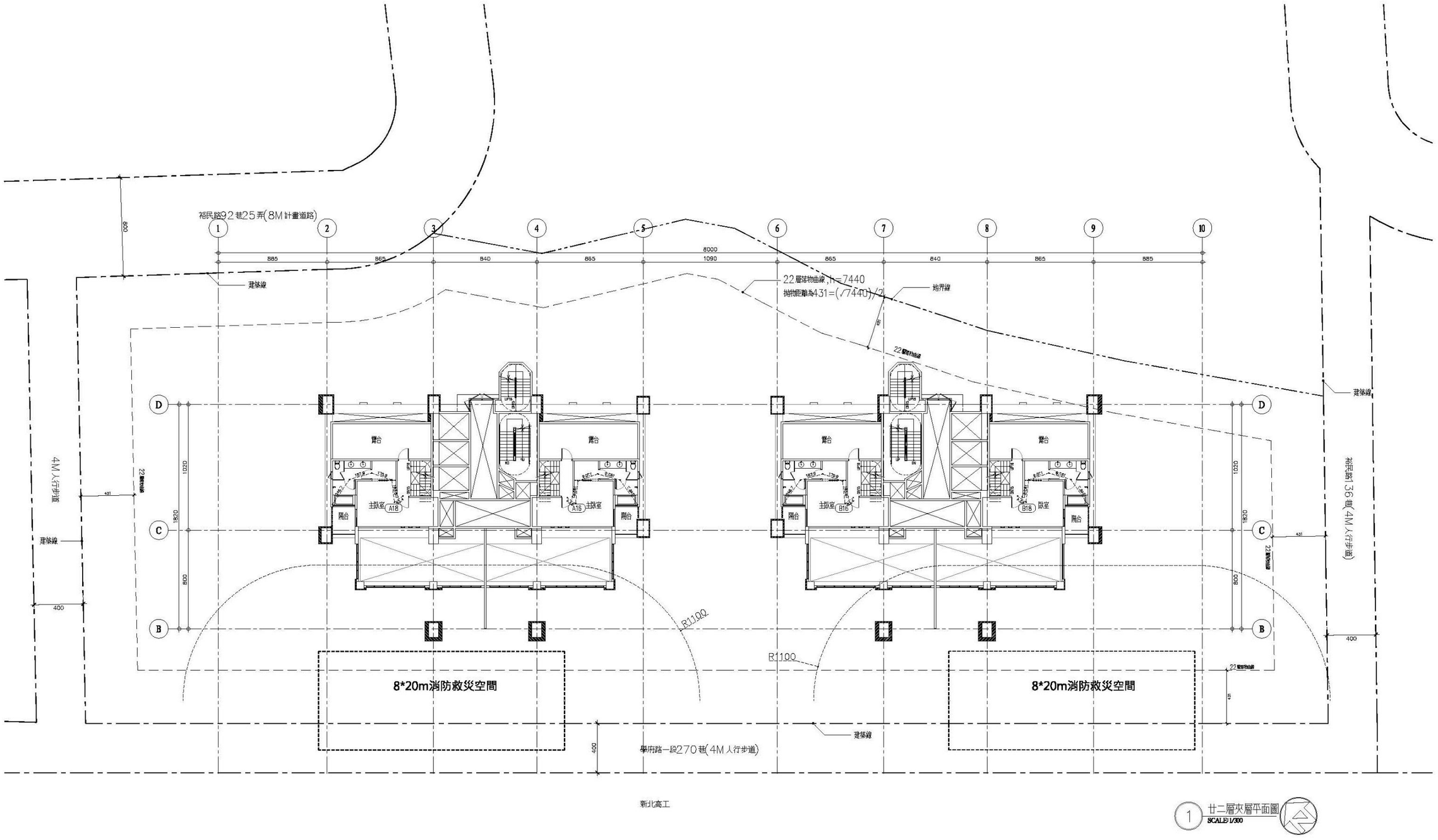



圖 11-49　二十二層夾層平面圖(1/300)

樓地板面積計算

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | A16戶 | 居室 | 8.725×3.015+6.725×2.97+4.335×2.515+6.275×0.275+6.175×0.575+10.375×3.95+2.475×0.85 | = | 105.54 ㎡ |
| | | 非居室 | 2×3.71+2.39×2.515 | = | 13.43 ㎡ |
| | | 夾層居室 | 6.15×2.955+6.725×2.515 | = | 35.09 ㎡ |
| | | 夾層非居室 | 2×3.71 | = | 7.42 ㎡ |
| 1-1 | | 露樑投影 | 0.65×2.55 | = | 1.66 ㎡ |
| 2 | A18戶 | 居室 | 8.725×3.015+6.725×2.97+4.335×2.515+6.275×0.275+6.175×0.575+10.375×3.95+2.475×0.85 | = | 105.54 ㎡ |
| | | 非居室 | 2×3.71+2.39×2.515 | = | 13.43 ㎡ |
| | | 夾層居室 | 6.15×2.955+6.725×2.515 | = | 35.09 ㎡ |
| | | 夾層非居室 | 2×3.71 | = | 7.42 ㎡ |
| 2-1 | | 露樑投影 | 0.65×2.55 | = | 1.66 ㎡ |
| 3 | B16戶 | 居室 | 8.725×3.015+6.725×2.97+4.335×2.515+6.275×0.275+6.175×0.575+10.375×3.95+2.475×0.85 | = | 105.54 ㎡ |
| | | 非居室 | 2×3.71+2.39×2.515 | = | 13.43 ㎡ |
| | | 夾層居室 | 6.15×2.955+6.725×2.515 | = | 35.09 ㎡ |
| | | 夾層非居室 | 2×3.71 | = | 7.42 ㎡ |
| 3-1 | | 露樑投影 | 0.65×2.55 | = | 1.66 ㎡ |
| 4 | B18戶 | 居室 | 8.725×3.015+6.725×2.97+4.335×2.515+6.275×0.275+6.175×0.575+10.375×3.95+2.475×0.85 | = | 105.54 ㎡ |
| | | 非居室 | 2×3.71+2.39×2.515 | = | 13.43 ㎡ |
| | | 夾層居室 | 6.15×2.955+6.725×2.515 | = | 35.09 ㎡ |
| | | 夾層非居室 | 2×3.71 | = | 7.42 ㎡ |
| 4-1 | | 露樑投影 | 0.65×2.55 | = | 1.66 ㎡ |
| 18 | 梯廳 | (2.15×1.05+2.3×7.1+7.5×2.25)×2 | | = | 70.93 ㎡ |
| 20 | 一般昇降機 | 2.5×4.1×2 | | = | 20.50 ㎡ |
| 21 | 技規162條第2款空間 | 特別安全梯 | ((1.06+2.55)×0.74/2+2.55×2.2+2.85×1.05+2.7×5.6+1.35×1.5)×2 | = | 54.17 ㎡ |
| 22 | | 緊急昇降機 | 2.5×2.3×2 | = | 11.50 ㎡ |
| 24 | | 排煙室 | 1.35×1.5×2 | = | 4.05 ㎡ |
| 25 | | 機電設備空間 | (2.5×0.7+1.725×0.85×2)×2 | = | 9.37 ㎡ |
| 居室面積合計 | | 105.54+35.09+1.66+105.54+35.09+105.54+35.09+105.54+35.09 | | = | 564.18 ㎡ |
| 技規162條2款空間面積合計 | | 54.17+11.5+4.05+9.37 | | = | 79.09 ㎡ |
| 樓地板面積小計 | | 105.54+13.43+35.09+7.42+1.66+105.54+13.43+35.09+7.42+1.66+105.54+13.43+35.09+7.42+1.66+105.54+13.43+35.09+7.42+1.66+70.93+20.5+5 | | = | 823.08 ㎡ |

防火避難設施檢討面積計算

| | | | |
|---|---|---|---|
| 技規89條5款空間面積 | 823.08-(20.5+54.17+11.5+4.05+9.37) | = | 723.49 ㎡ |

停車檢討面積計算

| | | | |
|---|---|---|---|
| 一戶一車位 | | = | 4 戶 |

陽台面積計算

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 11 | A16戶 | (2×2.35)×2 | = | 9.40 ㎡ |
| 12 | A18戶 | (2×2.35)×2 | = | 9.40 ㎡ |
| 13 | B16戶 | (2×2.35)×2 | = | 9.40 ㎡ |
| 14 | B18戶 | (2×2.35)×2 | = | 9.40 ㎡ |
| 陽台面積合計 | | 9.4+9.4+9.4+9.4 | = | 37.60 ㎡ |
| 樓地板面積合計 | | 823.08 | = | 823.08 ㎡ |

■機電設備空間檢討(依<內授營建管字第0920087944號函>)

| | |
|---|---|
| 機電設備空間面積檢討 | 9.37 < 564.18×10%=56.42 ...ok! |

■容積檢討(依技規162條)

| | |
|---|---|
| 陽台面積檢討 | 37.6 ≤ 823.08 ×10% = 82.31 ...ok! |
| 梯廳面積檢討 | 70.93 ≤ 823.08 ×10% = 82.31 ...ok! |
| 陽台+梯廳面積檢討 | 37.6+70.93=108.53 ≤ 823.08×15%=123.46 ...ok! |
| 容積樓地板面積 | 823.08-70.93-79.09 = 673.06 ㎡ |

各戶非居室
陽台
梯廳
技規162條第2款空間
梯間



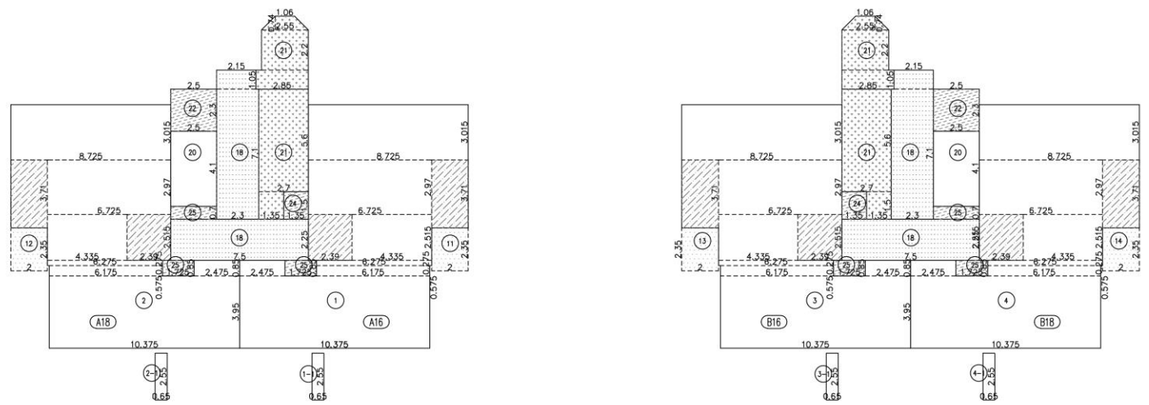


圖 11-50　二十二層及夾層面積計算圖(1/300)

1 二十二層及夾層面積計算圖 SCALE:1/300

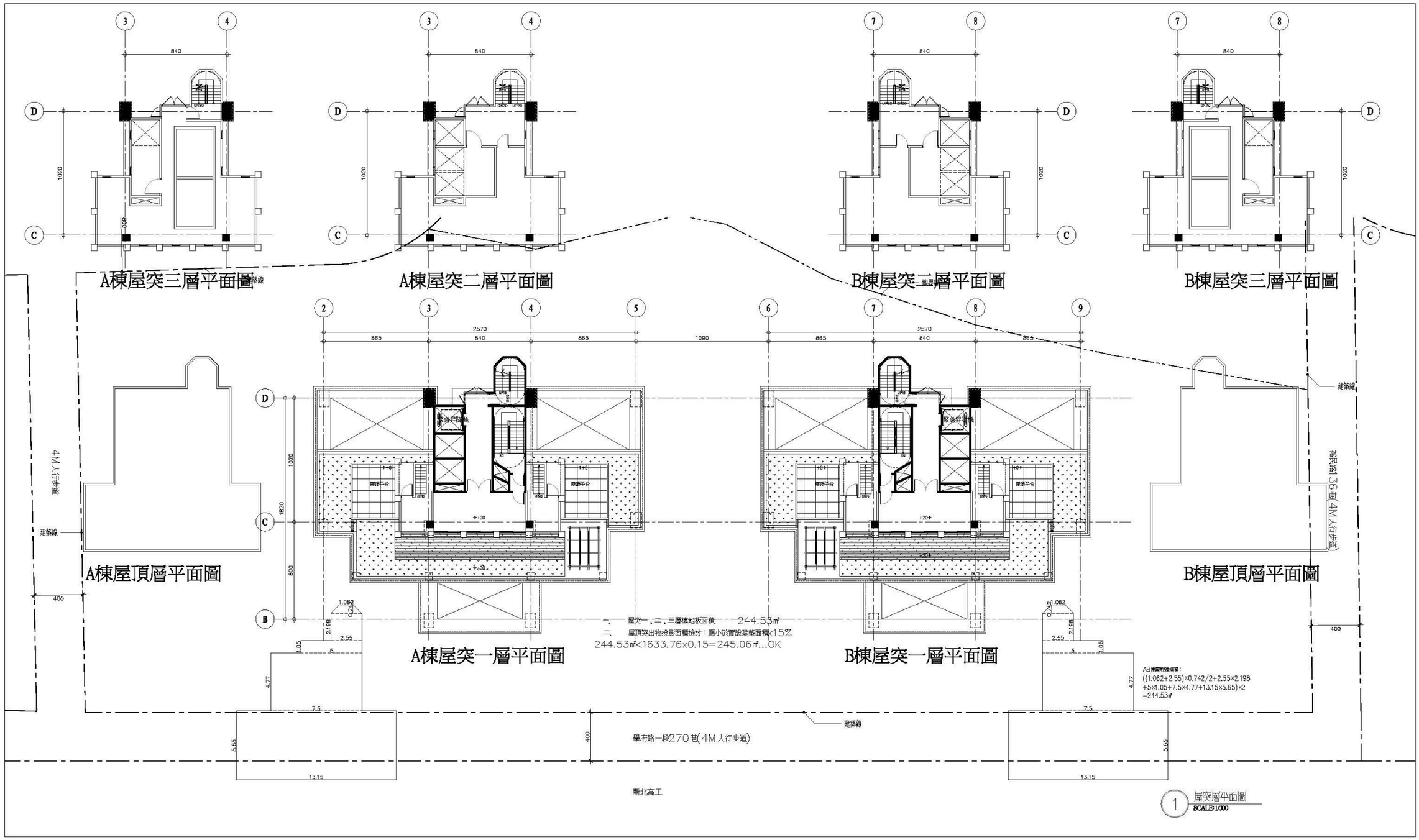



圖 11-51　屋突一至三層平面圖及面積計算圖(1/300)

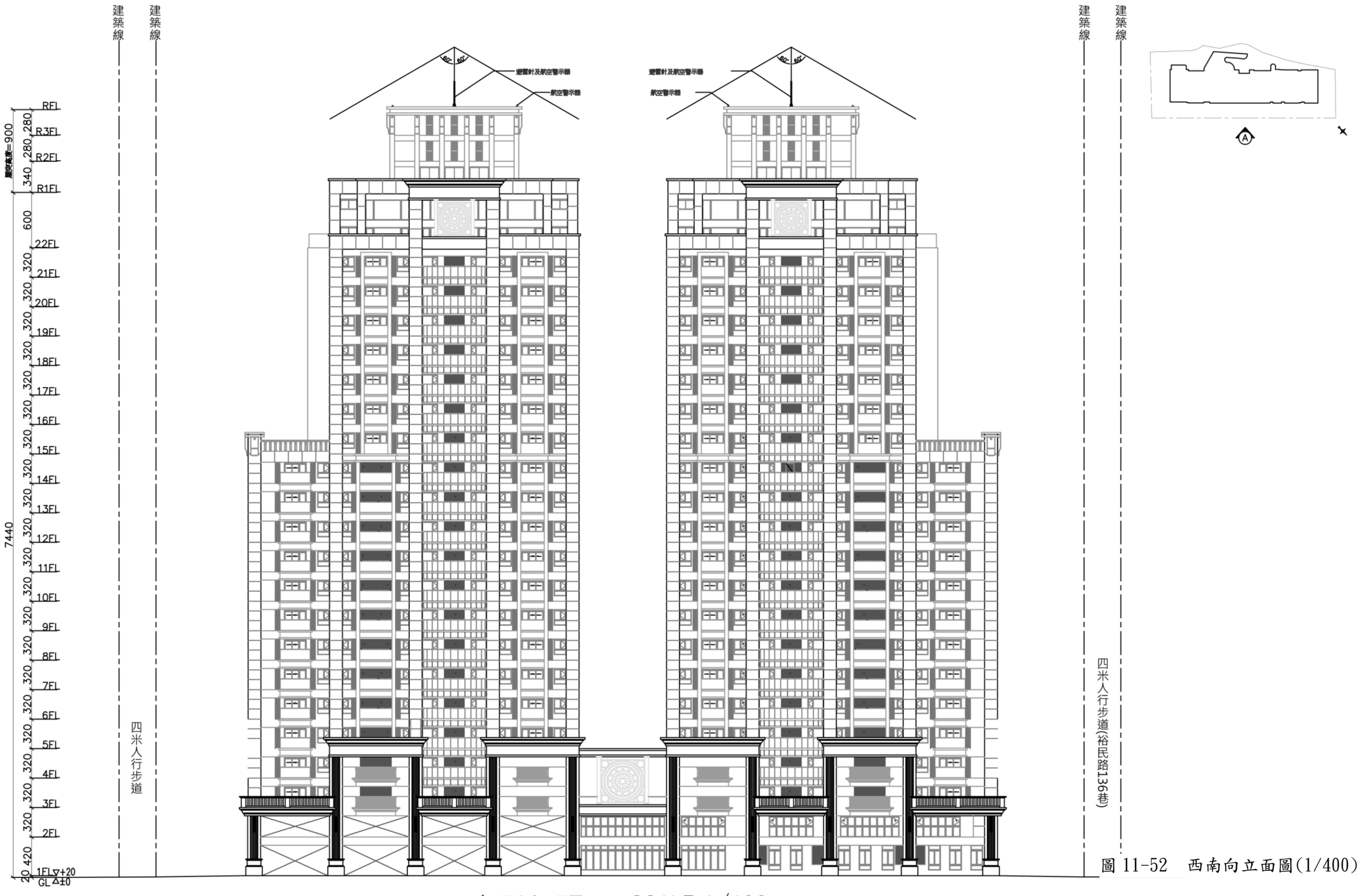



圖 11-52　西南向立面圖(1/400)

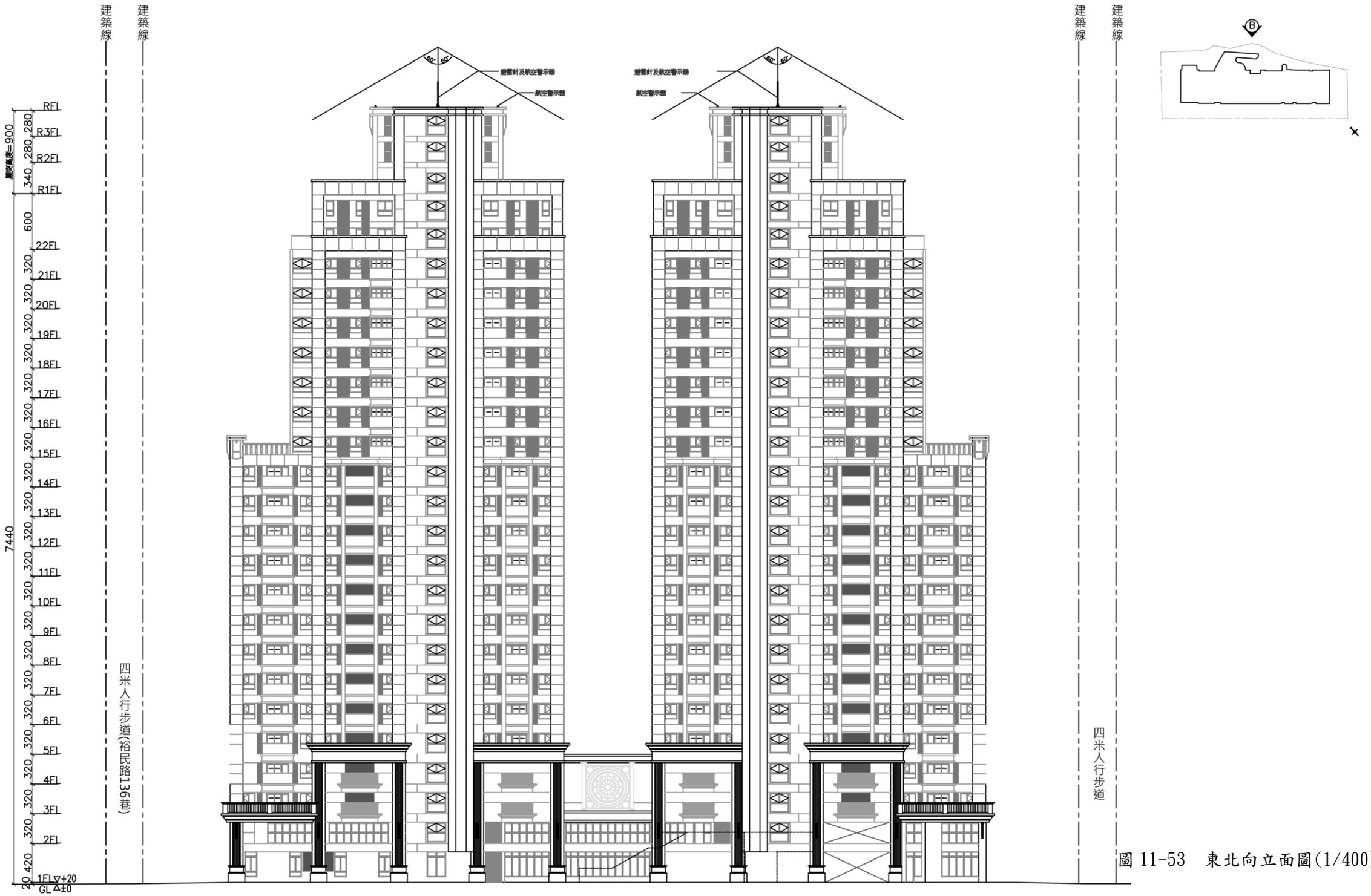
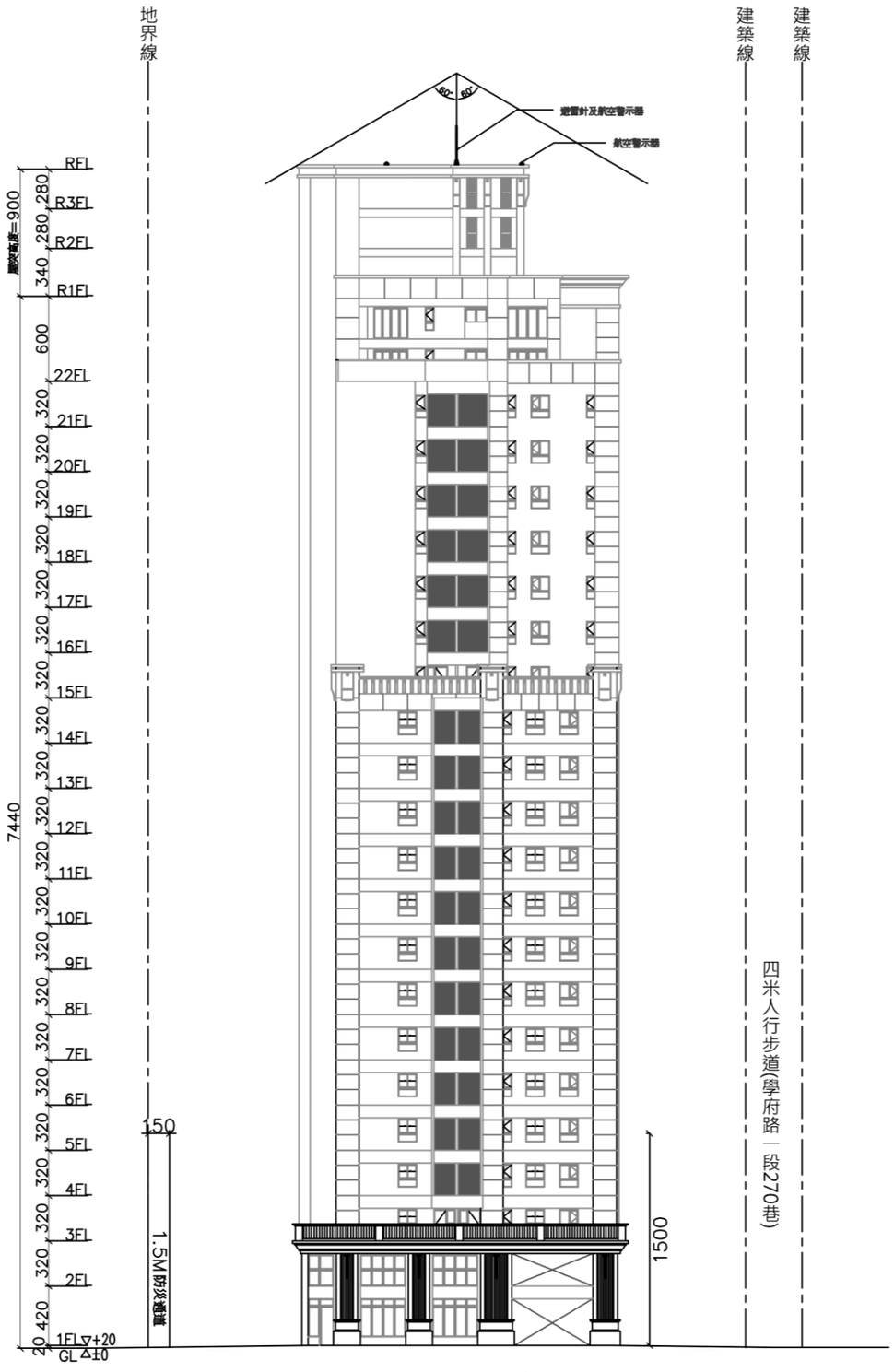
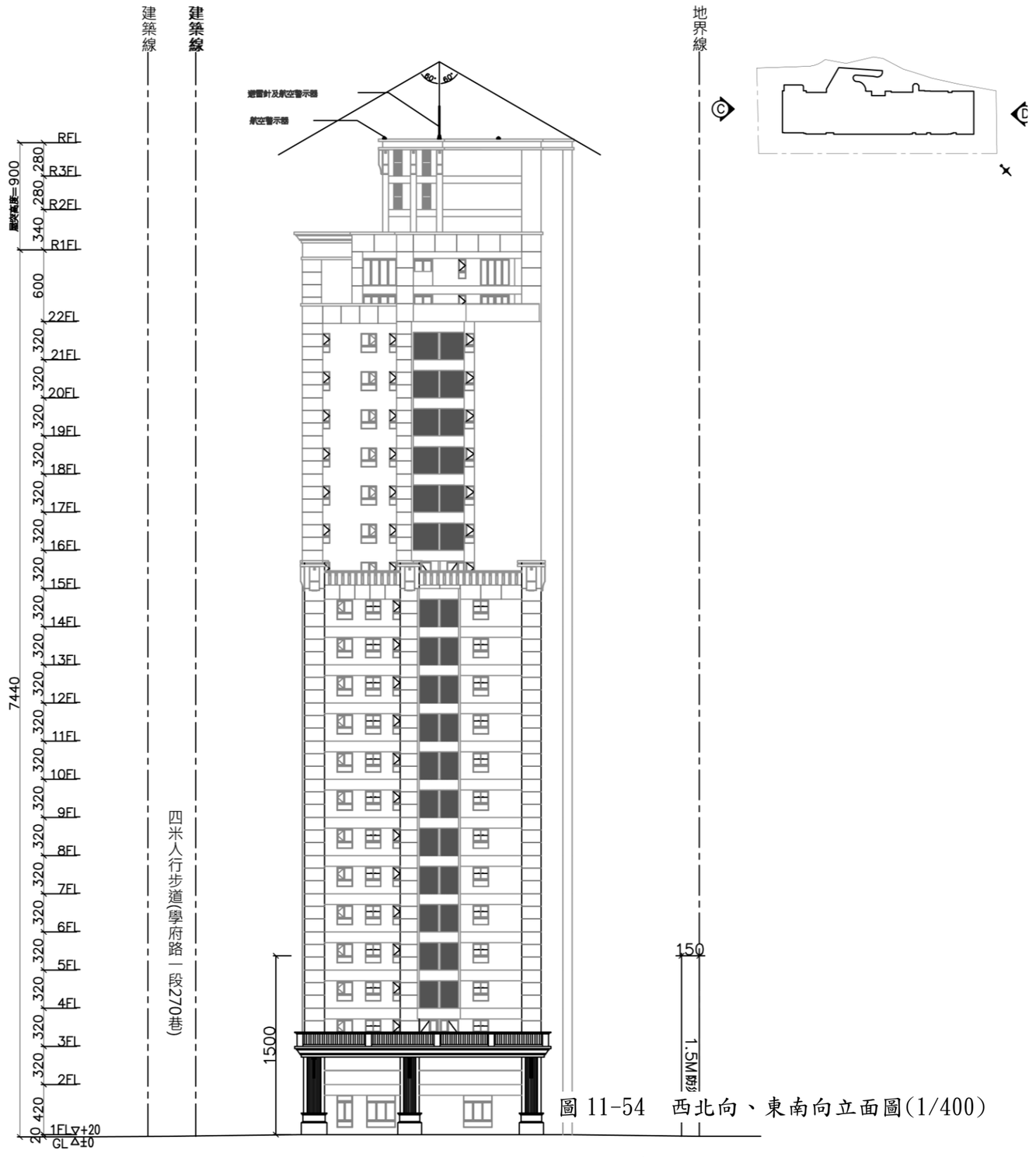



圖 11-53　東北向立面圖(1/400)




東南向立面圖 SCALE: 1/400




西北向立面圖 SCALE: 1/400

圖 11-54　西北向、東南向立面圖(1/400)

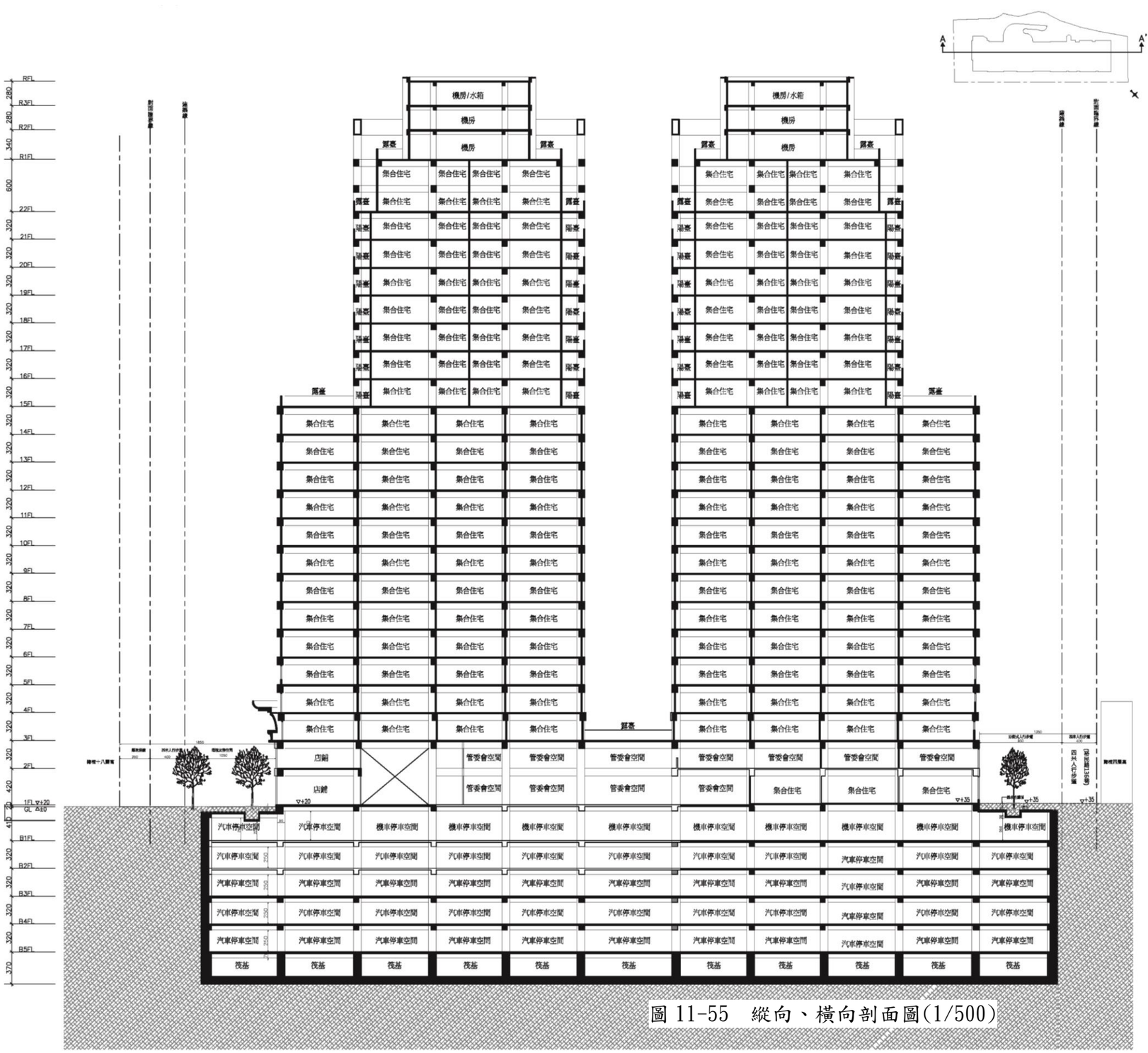
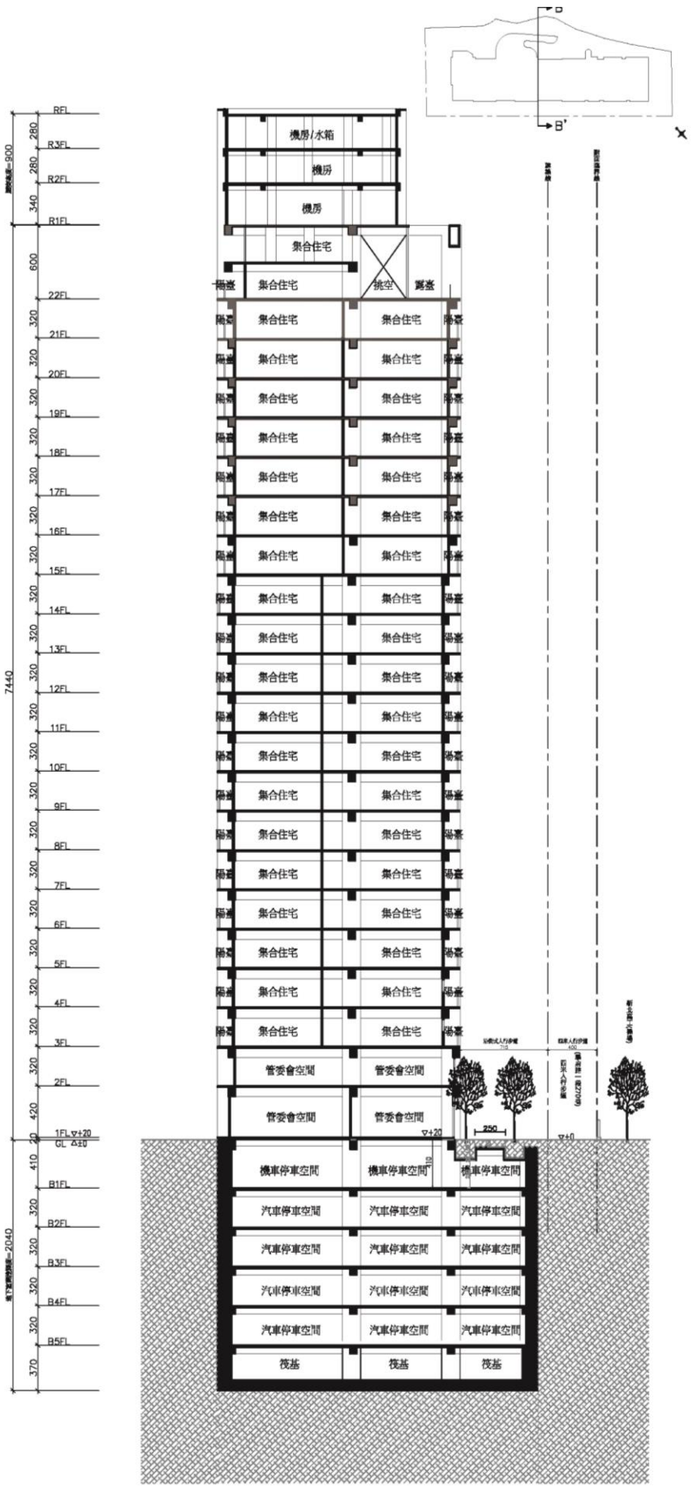



圖 11-55　縱向、橫向剖面圖(1/500)

橫向剖面圖(A-A') SCALE:1/500




縱向剖面圖(B-B') SCALE:1/500

## 新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表

**起造人**：吉澤建設開發股份有限公司（負責人：劉高育 電話：(02)-2720-1587）

**設計人**：萬有為建築師事務所　　（聯絡人：楊文祺 電話：(02)-2627-0218）

**建築物地點（地號或地址）**：新北市土城區樂利段1008地號等1筆土地

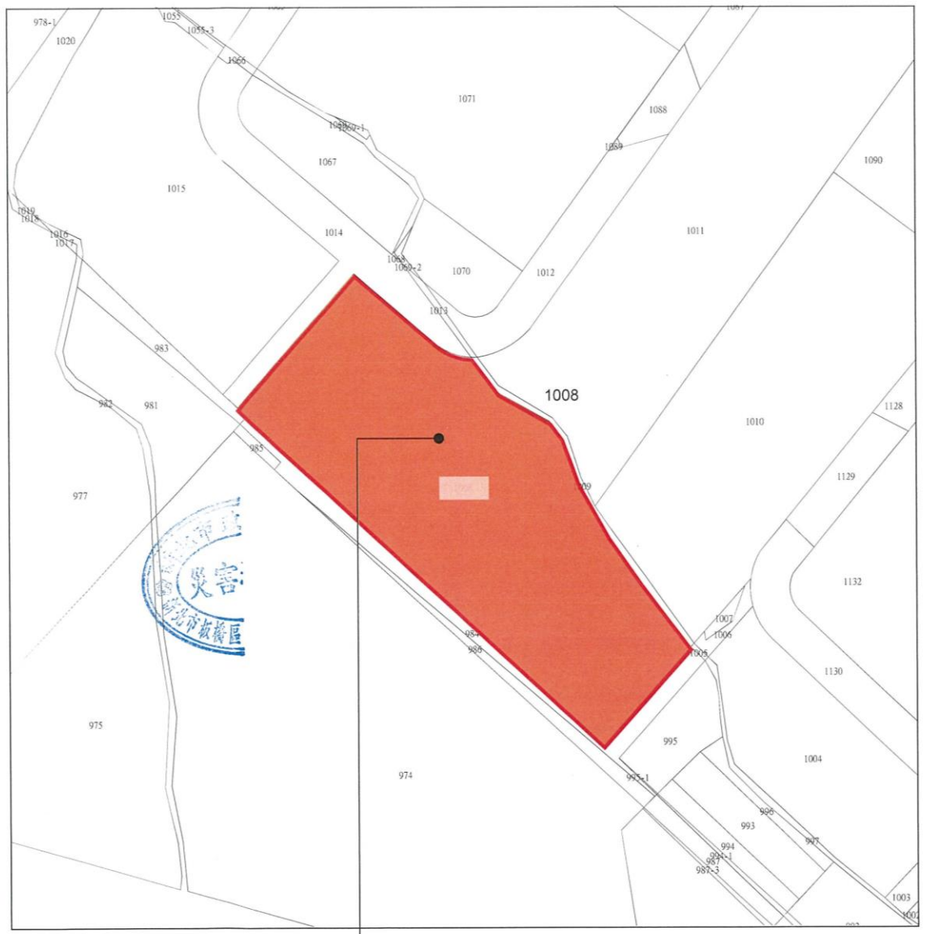
**建築物概要（樓高及用途）**：地上二十二層(含22夾層)、地下五層 店鋪集合住宅

| 行政指導規定 | 審查結果 | 備註 |
|---|---|---|
| **一、救災動線**<br>**（倘屬未開闢道路，需於領取使照前，將該計畫道路開闢完成，以符合供消防車通行之空間）** | | |
| (一)供救助5層以下建築物，消防車輛通行之道路或通路，至少應保持3.5公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。 | ☑ 符合規定<br>☐ 不符合規定 | |
| (二)供救助6層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。 | ☑ 符合規定<br>☐ 不符合規定 | |
| **二、救災活動空間** | | |
| (一)供救助5層以下建築物，消防車輛救災空間至少應保持4.1公尺以上之淨寬。 | ☑ 符合規定<br>☐ 不符合規定 | |
| (二)6層以上或高度超過20公尺之建築物，應於面臨道路或寬度4公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗口或開口水平距離11公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過11公尺，應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。 | ☑ 符合規定<br>☐ 不符合規定 | |
| **三、供雲梯消防車救災活動之空間需求** | | |
| (一)6層以上未達10層之建築物，應為寬6公尺、長15公尺以上；10層以上建築物，應為寬8公尺、長20公尺以上。 | ☑ 符合規定<br>☐ 不符合規定 | |
| (二)應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。 | ☑ 符合規定<br>☐ 不符合規定 | 雲梯消防車救災空間內不可種植植栽或相關突起物(如景觀設施) |
| (三)雲梯消防車救災活動空間之地面至少應能承受當地最重雲梯消防車之1.5倍總重量。(目前本局最重雲梯消防車總重為50噸，故應能承受75噸重)。 | ☑ 符合規定<br>☐ 不符合規定 | 雲梯消防車救災空間內應避免含概草皮；若含水溝蓋，應能承載符合規定之程度 |
| (四)坡度應在百分之5以下。 | ☑ 符合規定<br>☐ 不符合規定 | |
| (五)雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在11公尺以下。 | ☑ 符合規定<br>☐ 不符合規定 | |
| **四、本案共計檢討圖說 2 頁，設計人須將完整的檢討圖說放入相關報告書內，始得有效。** | | |

承辦人：科員簡德賢　　單位主管：專員謝伯毅

圖 11-56　消防救災檢討圖

## 地籍圖及周邊環境




本案申請基地範圍

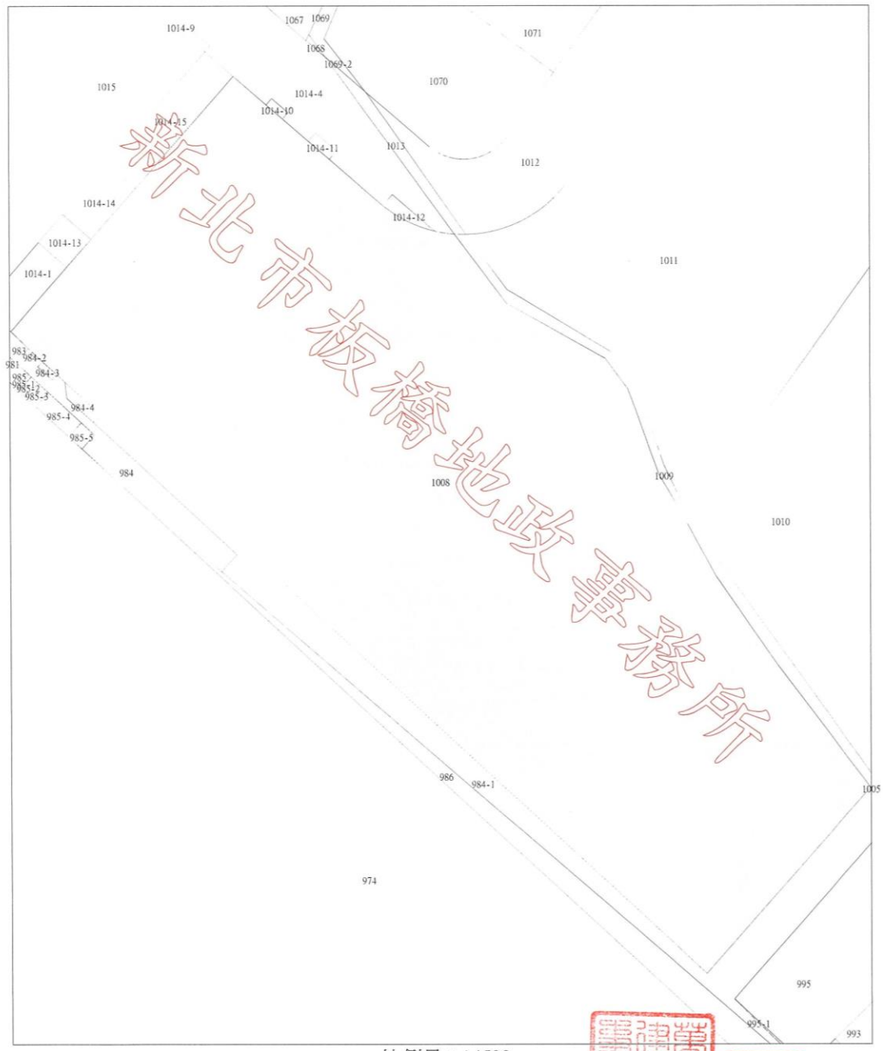
| 地號 | 面積(m²) | 用途 | 所有權人 |
|---|---|---|---|
| 1008 | 3555.83m² | 住宅區 | 所有權人清冊 |

註:有關建築物緊急進口、其替代窗或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。

地籍圖謄本

板地電謄字第151612號
土地坐落：新北市土城區樂利段1008地號共1筆

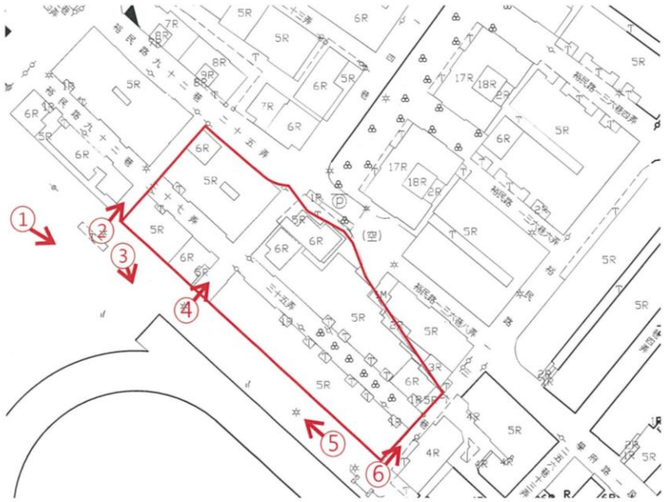
本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）
北
資料管轄機關：　新北市板橋地政事務所
本謄本核發機關：　新北市板橋地政事務所　　主任：林泳玲
中　華　民　國　108年04月24日18時48分




比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由楊翕斐自行列印
謄本種類碼：8VWWMB6LE3A7，可至：https://ep.land.nat.gov.tw 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

圖 11-57　消防救災檢討圖(續)



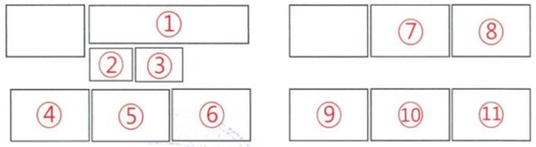







捷運站出口

捷運站出口往圖3方向走，
一轉彎即是本案基地



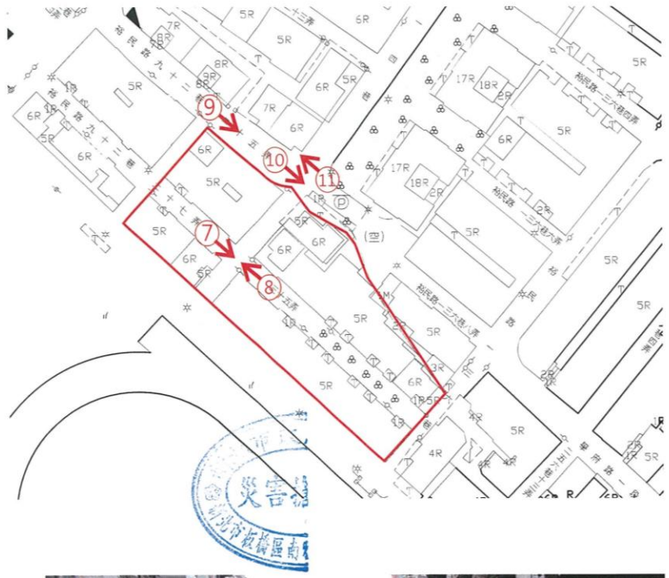







註:有關建築物緊急進口、其替代窗或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。

圖 11-58　消防救災檢討圖(續)



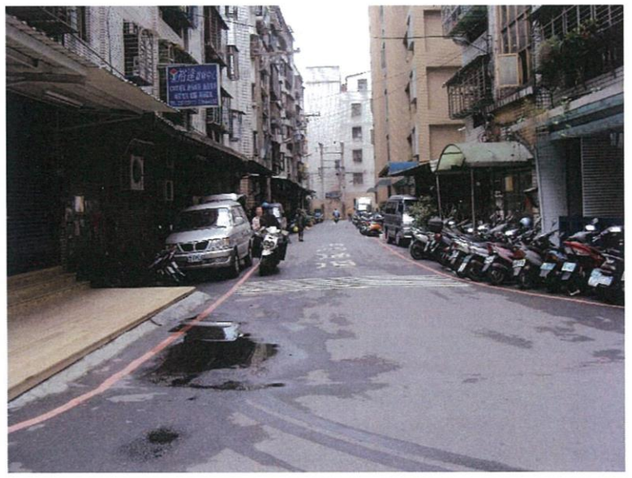












註:有關建築物緊急進口、其替代窗或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。

圖 11-59　消防救災檢討圖(續)

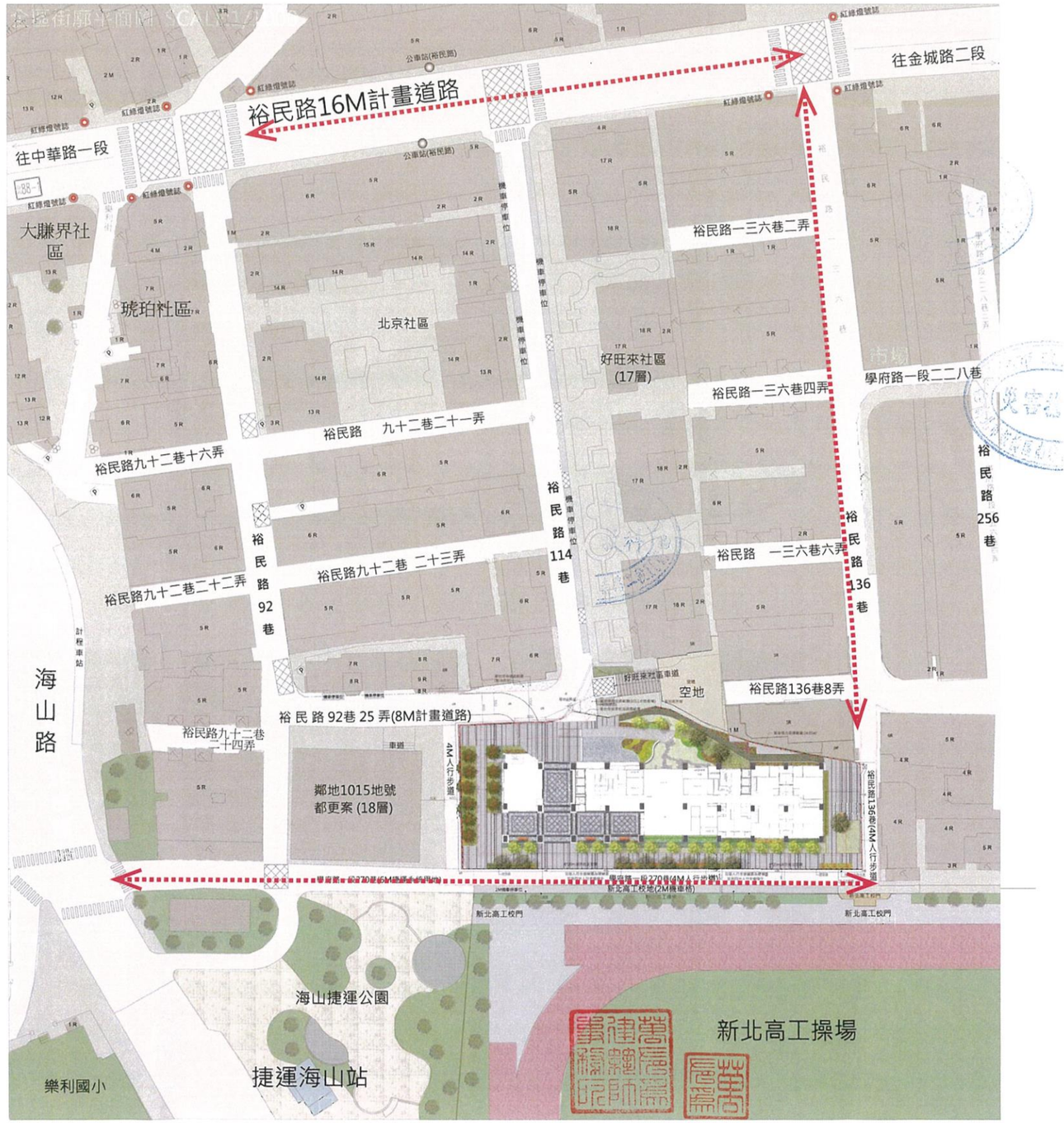
## 全區街廓說明

### 本案基地四周面臨道路現況:

計畫道路:
1.西北側鄰接裕民路92巷25弄:(8米已開闢計畫道路)
通往裕民路有號誌路口及海山路。

2.基地北側鄰裕民路114巷:(8米已開闢計畫道路)
設有機車停車位,剩餘6米通行空間,通往裕民路無號誌路口。

人行步道:
1.東南側鄰接裕民路136巷(4米人行步道)
2.西南側鄰接學府路一段270巷(4米人行步道)
3.基地西側臨(4米人行步道)




圖例:

主要消防動線

註:有關建築物緊急進口、其替代窗或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。

圖 11-60　消防救災檢討圖(續)

依劃設消防車輛救災活動空間指導原則規定，配合本案各樓層規劃適宜之消防救災活動空間，使各棟建築物在意外發生時皆有適當之消防救災活動空間可供救災車輛使用，確保使用者及其他相鄰建築物之安全。

註:有關建築物緊急進口、其替代窗或開口之數量及位置檢討，
依建築法第34條行政技術分立之精神，
由建築師依建築法規定簽證負責。

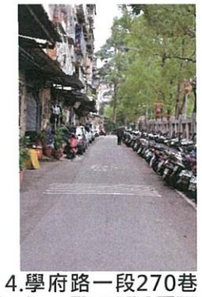




1.裕民路92巷25弄


2.消防通道


3.消防通道


4.學府路一段270巷


5.學府路一段270巷


6.學府路一段270巷


7.裕民路136巷

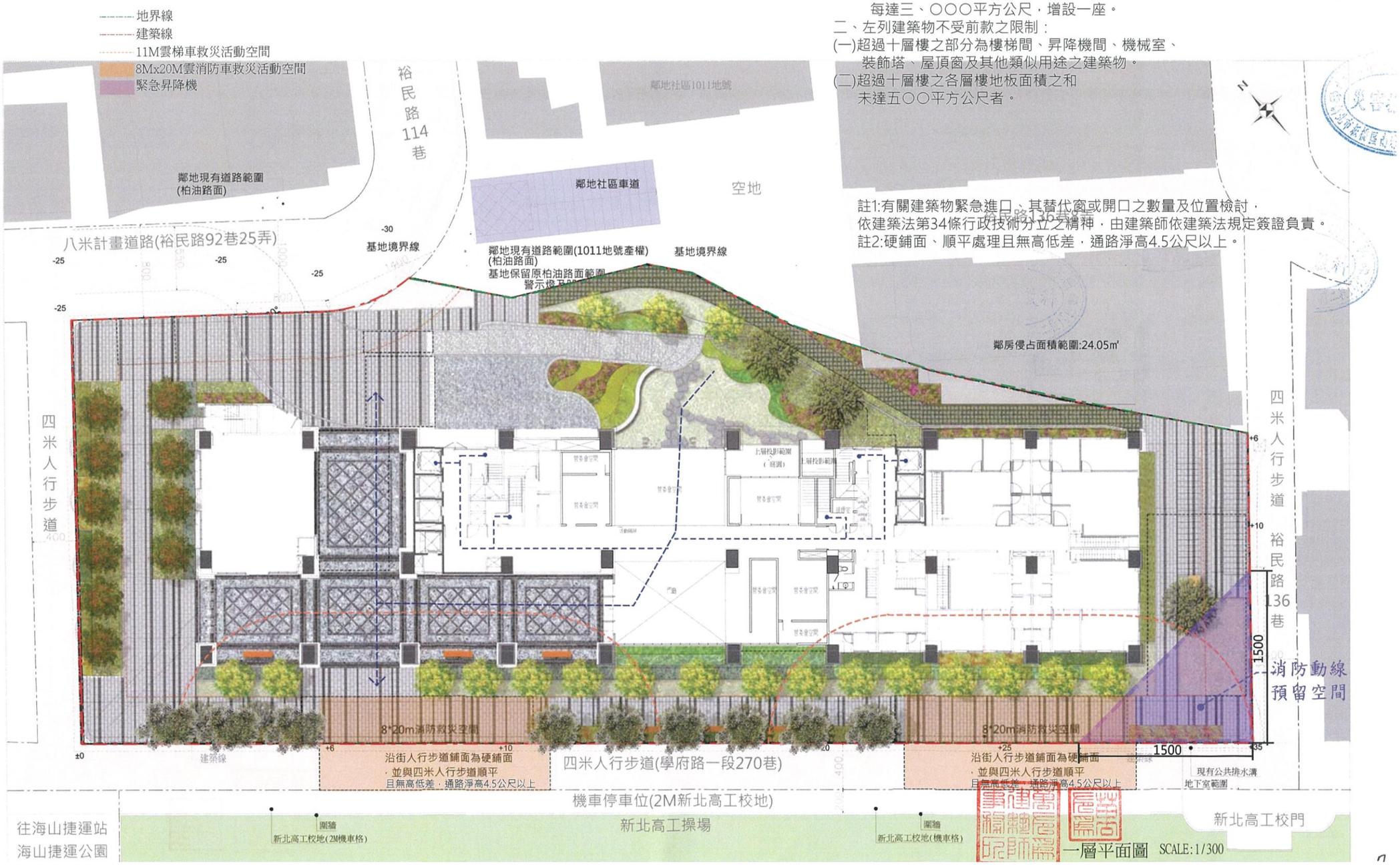
## 劃設消防車輛救災活動空間指導原則

| 一、消防車輛救災動線指導原則 | 設計檢討 |
|---|---|
| (一) 供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三點五公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。 | 免檢討。 |
| (二) 供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。 | 本案為六層以上建築物(二十二夾層)。<br>消防車通行之道路或通路為裕民路114巷(8M計畫道路)、裕民路92巷25弄(8M計畫道路)、防火通道(4M計畫道路)、學府路一段270巷(4米計畫道路未完全開闢)、裕民路136巷(4M計畫道路)均為淨寬四公尺以上及淨高四點五公尺以上。 |
| (三) 道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求。 | 本基地臨街之計畫道路轉彎處已留設符合消防車輛行駛需求之淨空間。 |
| **二、消防車輛救災活動空間指導原則** | **設計檢討** |
| (一) 五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四點一公尺以上。 | 免檢討。 |
| (二) 六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。 | 依規定辦理，詳圖面檢討。 |
| (三) 供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：<br>1.長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。<br>2.應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。<br>3.規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。<br>4.坡度應在百分之五以下。<br>5.雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。 | 1.本案供雲梯消防車救災活動之空間需求應為寬八公尺、長二十公尺以上，詳圖面檢討。<br>2.救災活動空間為平坦之都市計畫道路。<br>3.救災活動空間之地面能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。<br>4.救災活動空間坡度在百分之五以下。<br>5.依規定辦理，詳圖面檢討。 |
| **三、狹小道路巷弄有關消防救災管理指導原則** | **設計檢討** |
| (一) 狹小道路巷弄設攤路段避免設置密閉式遮雨棚、水泥柱狀障礙物等固定性障礙物，各攤架應採輕便可立即移動之設計，當發生意外事故，可輕易將攤架推離。側懸式招牌廣告突出建築牆面不得超過一點五公尺，且位於車道上方者，自下端計量至地面淨距離應在四點六公尺以上，違者依建築法辦理。 | 本基地周圍現有通路，僅供通行，無設攤情形。 |
| (二) 狹小道路巷弄中間勿規劃設置燈柱或其他固定設施，各直轄市、縣(市)政府道路、停車、攤販、電力、電信、環境保護及建築等目的事業主管機關，應確保救災動線及消防救災活動空間之淨空範圍。 | 本案通路中間並無規劃設置燈柱或其他固定設施。 |
| (三) 攤販主管機關應輔導要求攤商自治會定期召集各攤商舉辦自衛編組演練，強化攤商自我防災意識與自救能力，一旦發生災害能立即通報、避難疏散及初期滅火，使災害減至最低。同時針對使用液化石油氣等火源之攤商，加強宣導限量使用之觀念，減少發生意外事故之機率及重大傷害。 | 本基地周圍現有通路，僅供通行，無設攤情形。 |
| **四、標誌(線)設置** | **設計檢討** |
| 本原則所定應保持淨空、淨高及救災之活動空間，應於道路明顯處設置標誌或劃設標線。 | 依規定辦理。 |

圖 11-61　消防救災檢討圖(續)

233條 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定

106條 （緊急用昇降機之設置標準）依本編第五十五條規定應設置之緊急用昇降機，其設置標準依左列規定：
一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在一、五〇〇平方公尺以下者，至少應設置一座；超過一、五〇〇平方公尺時，每達三、〇〇〇平方公尺，增設一座。
二、左列建築物不受前款之限制：
(一)超過十層樓之部分為樓梯間、昇降機間、機械室、裝飾塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。
(二)超過十層樓之各層樓地板面積之和未達五〇〇平方公尺者。




註1:有關建築物緊急進口、其替代窗或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。
註2:硬鋪面、順平處理且無高低差，通路淨高4.5公尺以上。

圖 11-62 消防救災檢討圖(續)

106條 （緊急用昇降機之設置標準）依本編第五十五條規定應設置之緊急用昇降機，其設置標準依左列規定：
一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在一、五〇〇平方公尺以下者，至少應設置一座；超過一、五〇〇平方公尺時，每達三、〇〇〇平方公尺，增設一座。
二、左列建築物不受前款之限制：
(一)超過十層樓之部分為樓梯間、昇降機間、機械室、裝飾塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。
(二)超過十層樓之各層樓地板面積之和未達五〇〇平方公尺者。

233條 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定

註:有關建築物緊急進口、其替代窗或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。

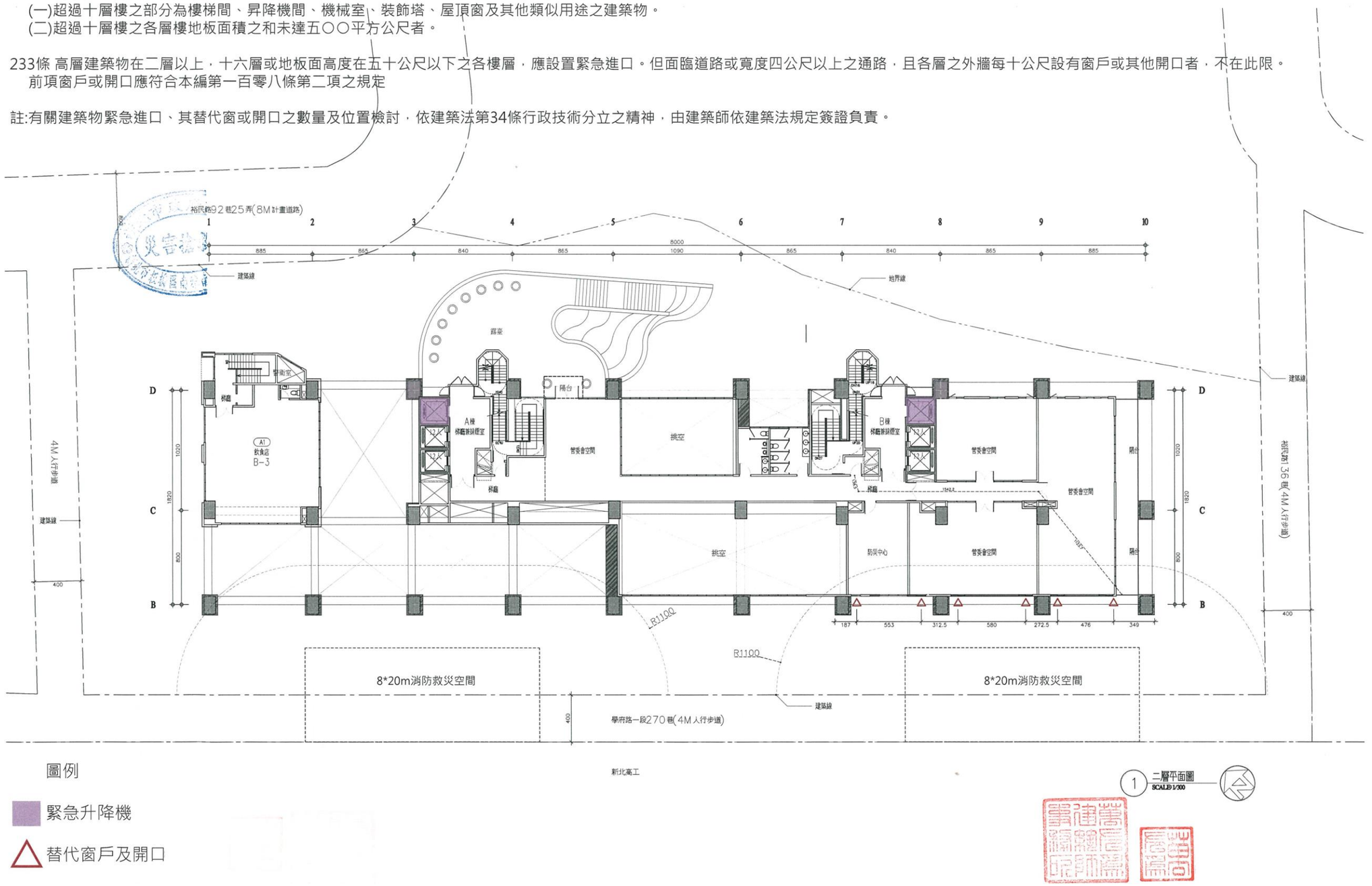



圖 11-63　消防救災檢討圖(續)

106條 （緊急用昇降機之設置標準）依本編第五十五條規定應設置之緊急用昇降機，其設置標準依左列規定：
一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在一、五〇〇平方公尺以下者，至少應設置一座；超過一、五〇〇平方公尺時，每達三、〇〇〇平方公尺，增設一座。
二、左列建築物不受前款之限制：
(一)超過十層樓之部分為樓梯間、昇降機間、機械室、裝飾塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。
(二)超過十層樓之各層樓地板面積之和未達五〇〇平方公尺者。

233條 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定

註:有關建築物緊急進口、其替代窗或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。

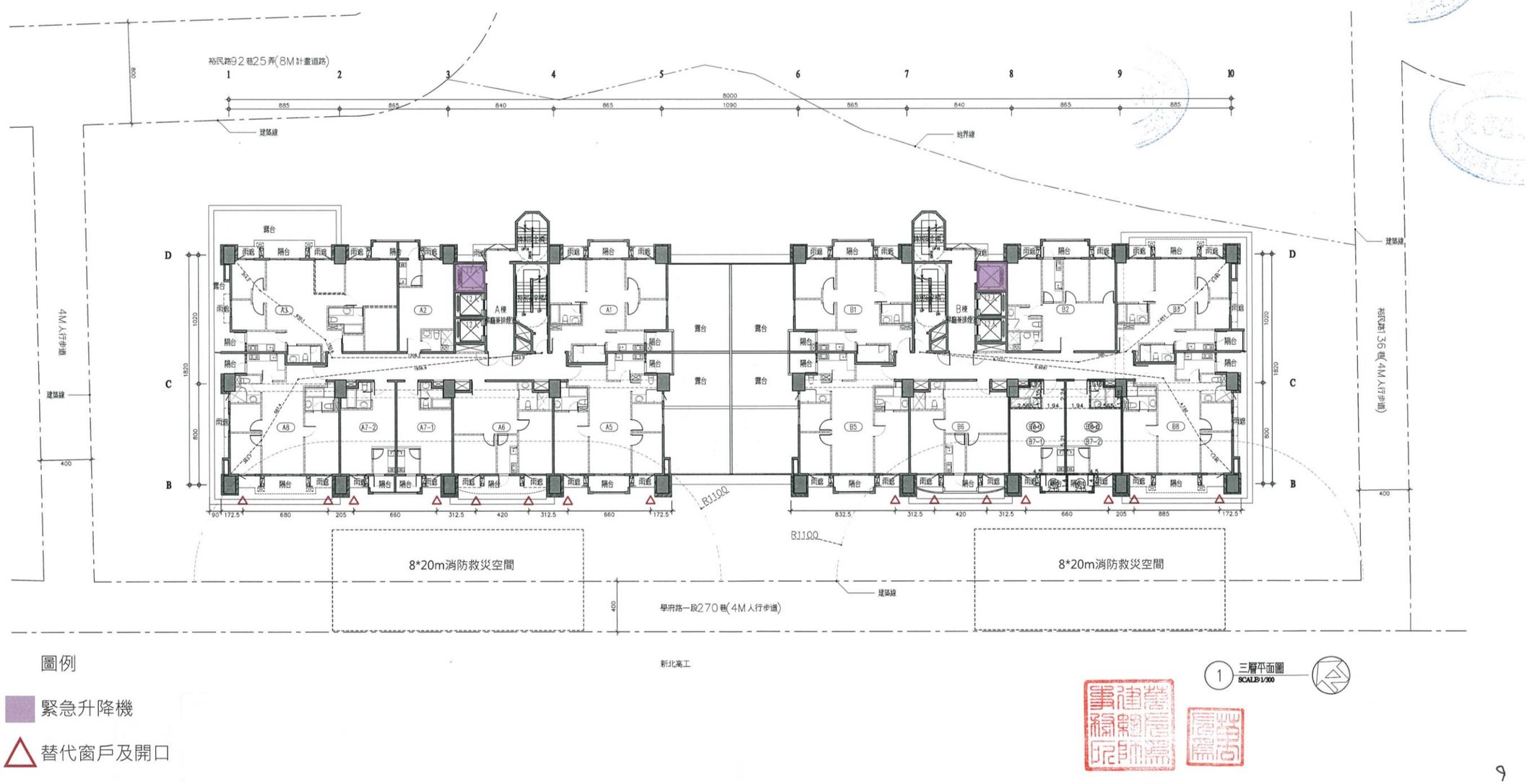



圖 11-64　消防救災檢討圖(續)

106條 （緊急用昇降機之設置標準）依本編第五十五條規定應設置之緊急用昇降機，其設置標準依左列規定：
一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在一、五〇〇平方公尺以下者，至少應設置一座；超過一、五〇〇平方公尺時，每達三、〇〇〇平方公尺，增設一座。
二、左列建築物不受前款之限制：
(一)超過十層樓之部分為樓梯間、昇降機間、機械室、裝飾塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。
(二)超過十層樓之各層樓地板面積之和未達五〇〇平方公尺者。

233條 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定

註:有關建築物緊急進口、其替代窗或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。

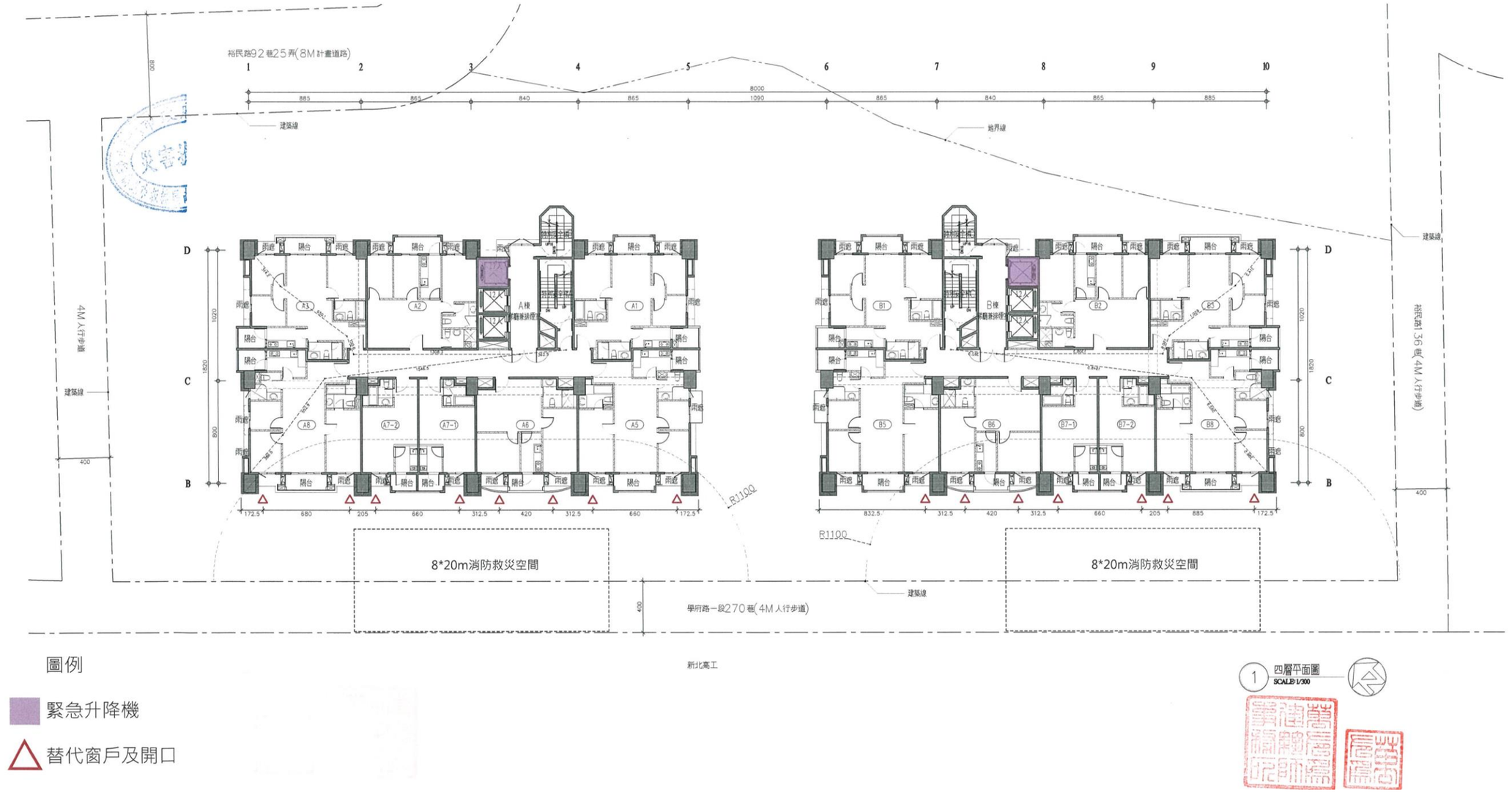



圖 11-65　消防救災檢討圖(續)

106條 （緊急用昇降機之設置標準）依本編第五十五條規定應設置之緊急用昇降機，其設置標準依左列規定：
一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在一、五〇〇平方公尺以下者，至少應設置一座；超過一、五〇〇平方公尺時，每達三、〇〇〇平方公尺，增設一座。
二、左列建築物不受前款之限制：
(一)超過十層樓之部分為樓梯間、昇降機間、機械室、裝飾塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。
(二)超過十層樓之各層樓地板面積之和未達五〇〇平方公尺者。

233條 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定

註:有關建築物緊急進口、其替代窗或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。

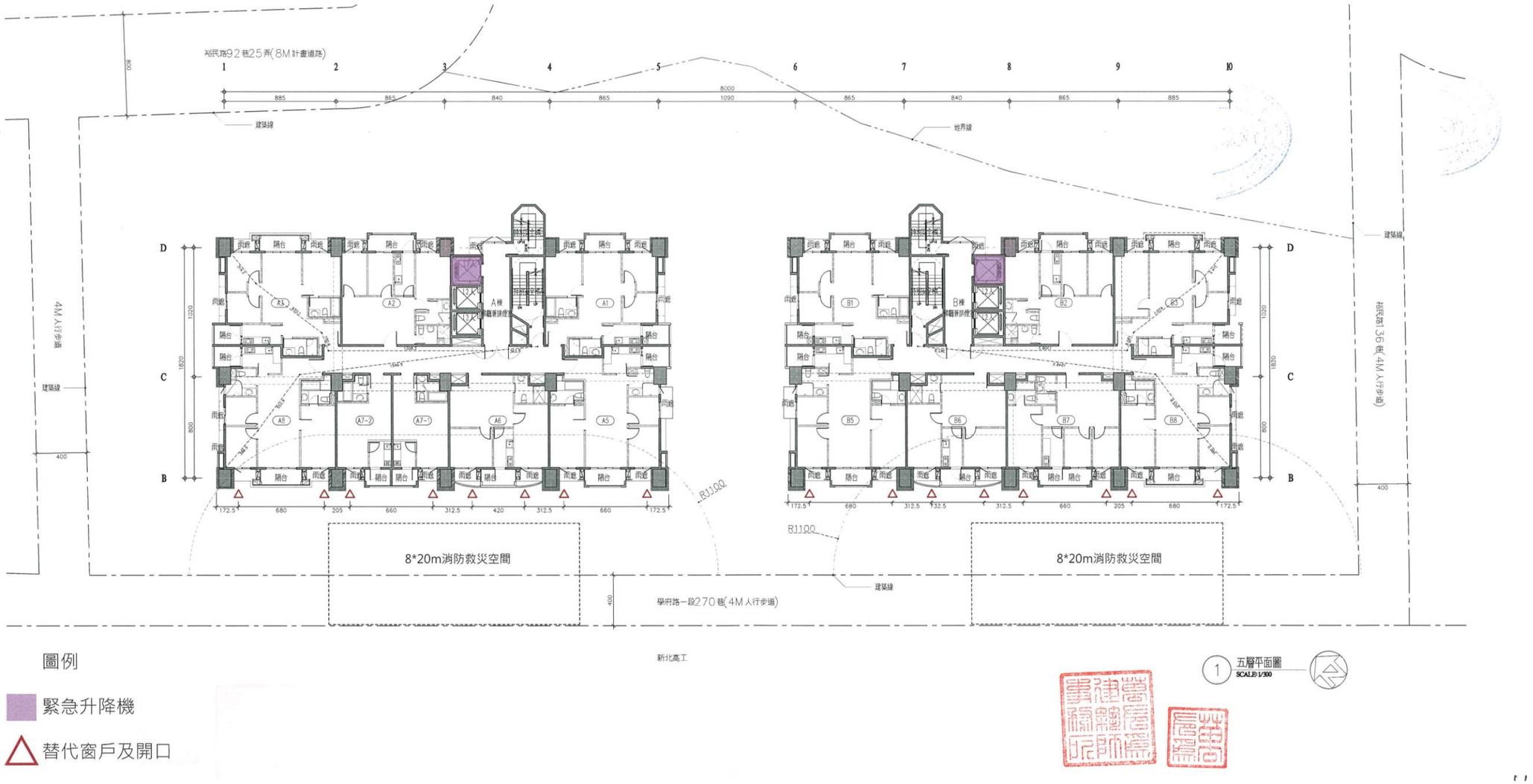



圖 11-66　消防救災檢討圖(續)

106條 （緊急用昇降機之設置標準）依本編第五十五條規定應設置之緊急用昇降機，其設置標準依左列規定：
一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在一、五〇〇平方公尺以下者，至少應設置一座；超過一、五〇〇平方公尺時，每達三、〇〇〇平方公尺，增設一座。
二、左列建築物不受前款之限制：
(一)超過十層樓之部分為樓梯間、昇降機間、機械室、裝飾塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。
(二)超過十層樓之各層樓地板面積之和未達五〇〇平方公尺者。

233條 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定

註:有關建築物緊急進口、其替代窗或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。

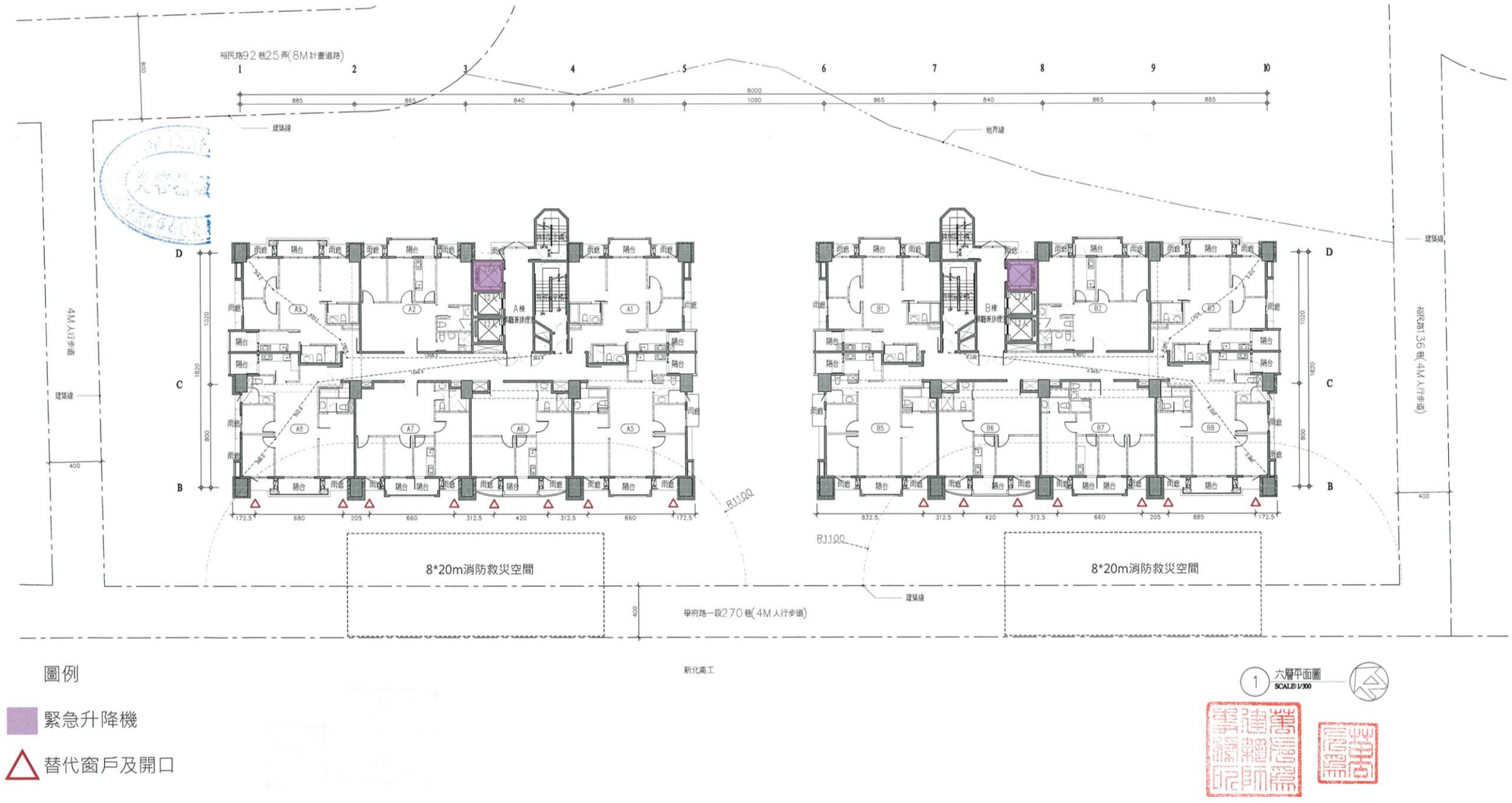



圖 11-67　消防救災檢討圖(續)

106條 （緊急用昇降機之設置標準）依本編第五十五條規定應設置之緊急用昇降機，其設置標準依左列規定：
一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在一、五〇〇平方公尺以下者，至少應設置一座；超過一、五〇〇平方公尺時，每達三、〇〇〇平方公尺，增設一座。
二、左列建築物不受前款之限制：
(一)超過十層樓之部分為樓梯間、昇降機間、機械室、裝飾塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。
(二)超過十層樓之各層樓地板面積之和未達五〇〇平方公尺者。

233條 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定

註:有關建築物緊急進口、其替代窗或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。

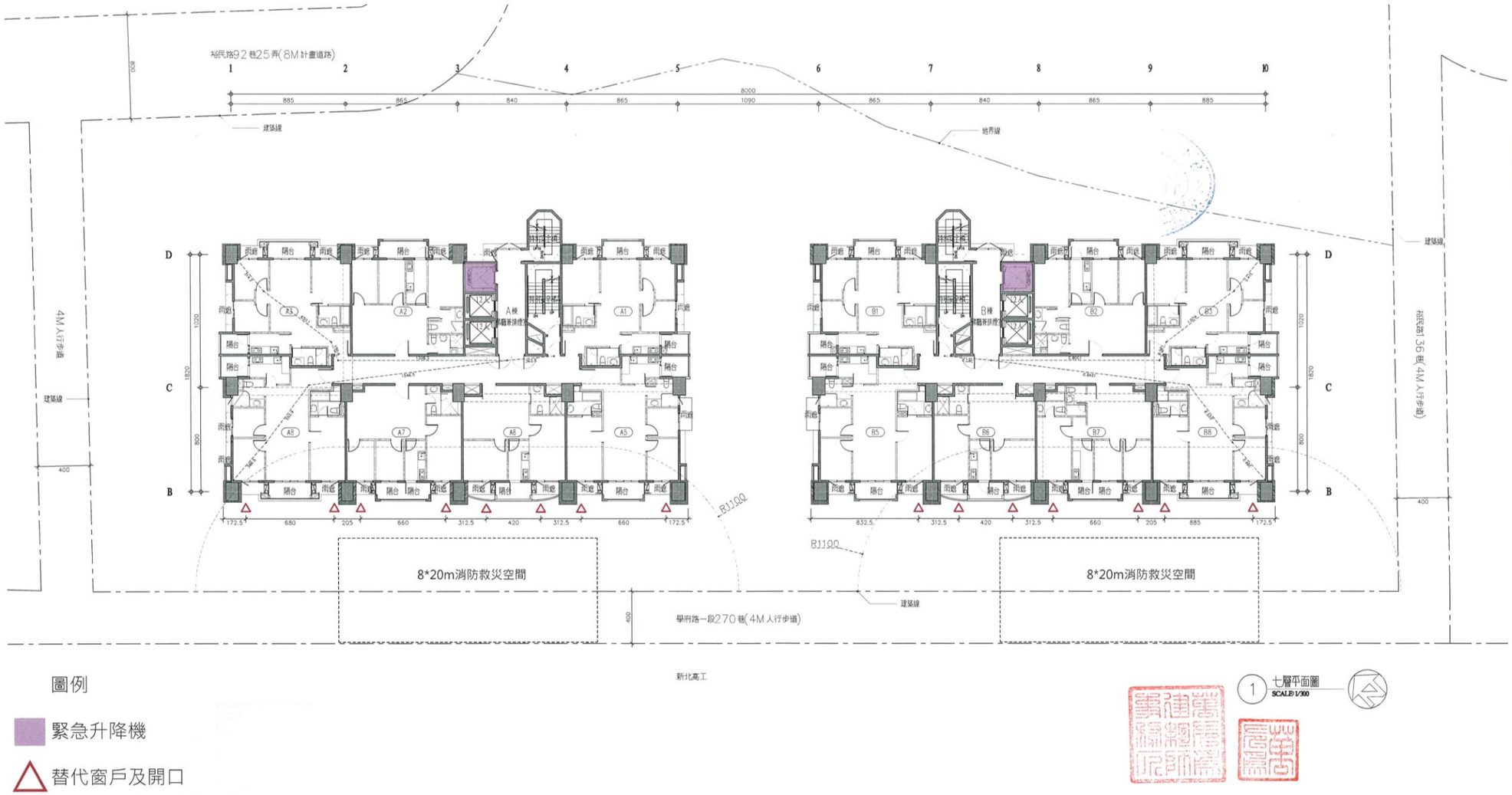



圖 11-68　消防救災檢討圖(續)

106條 （緊急用昇降機之設置標準）依本編第五十五條規定應設置之緊急用昇降機，其設置標準依左列規定：
一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在一、五〇〇平方公尺以下者，至少應設置一座；超過一、五〇〇平方公尺時，每達三、〇〇〇平方公尺，增設一座。
二、左列建築物不受前款之限制：
(一)超過十層樓之部分為樓梯間、昇降機間、機械室、裝飾塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。
(二)超過十層樓之各層樓地板面積之和未達五〇〇平方公尺者。

233條 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定

註:有關建築物緊急進口、其替代窗或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。

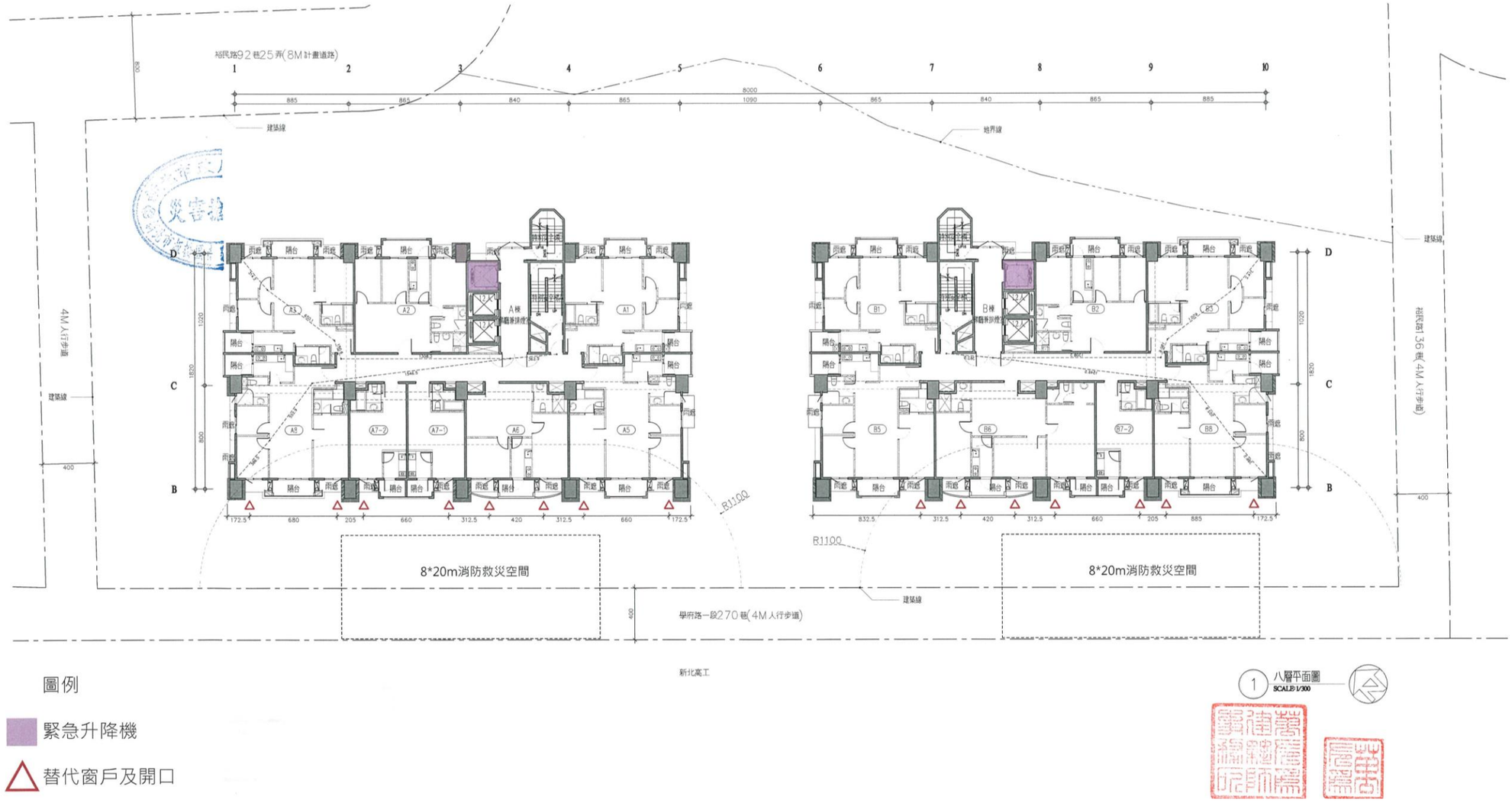



圖 11-69　消防救災檢討圖(續)

106條 （緊急用昇降機之設置標準）依本編第五十五條規定應設置之緊急用昇降機，其設置標準依左列規定：
一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在一、五〇〇平方公尺以下者，至少應設置一座；超過一、五〇〇平方公尺時，每達三、〇〇〇平方公尺，增設一座。
二、左列建築物不受前款之限制：
(一)超過十層樓之部分為樓梯間、昇降機間、機械室、裝飾塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。
(二)超過十層樓之各層樓地板面積之和未達五〇〇平方公尺者。

233條 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定

註:有關建築物緊急進口、其替代窗或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。

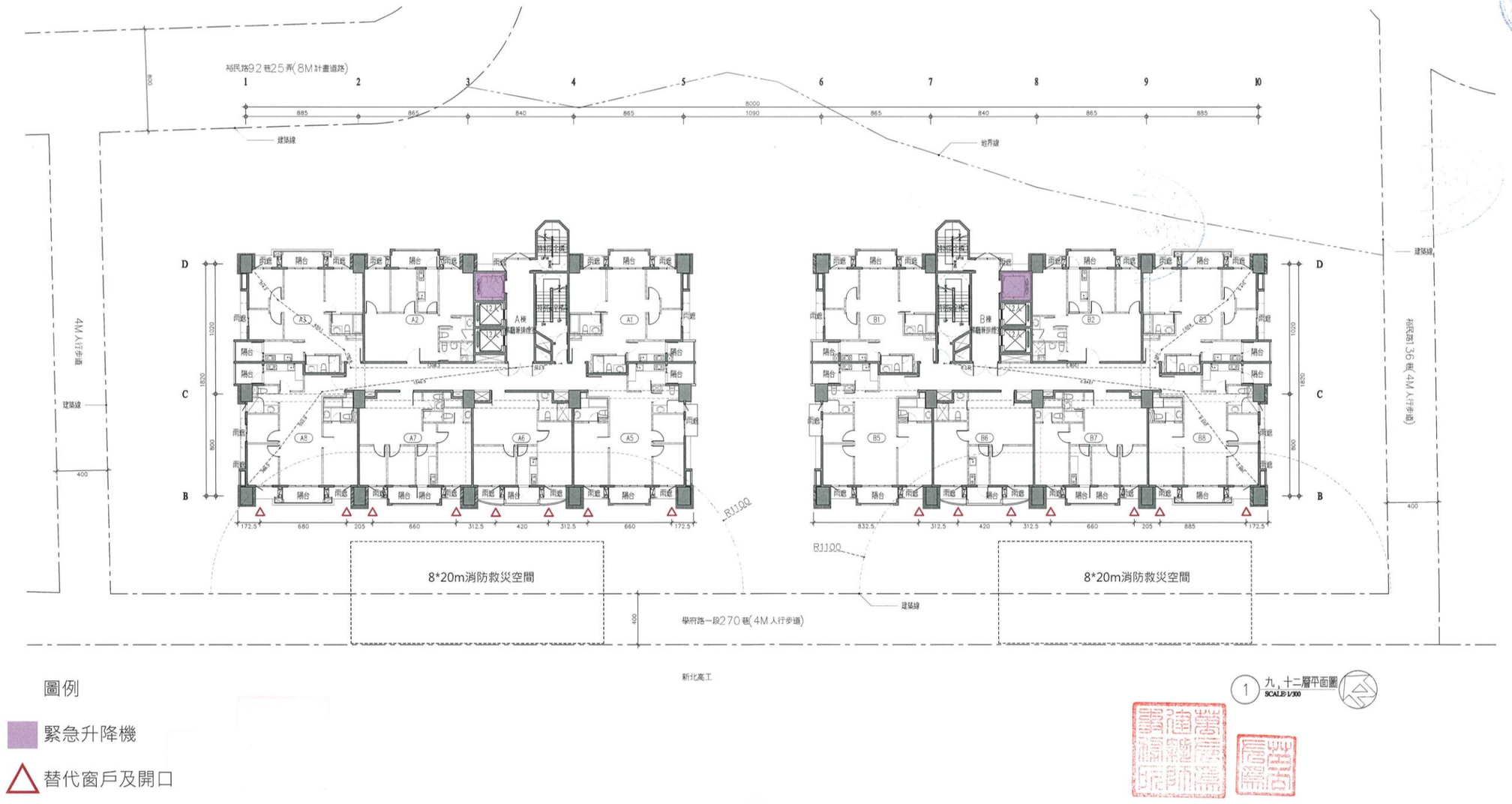



圖 11-70　消防救災檢討圖(續)

106條 （緊急用昇降機之設置標準）依本編第五十五條規定應設置之緊急用昇降機，其設置標準依左列規定：
一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在一、五〇〇平方公尺以下者，至少應設置一座；超過一、五〇〇平方公尺時，每達三、〇〇〇平方公尺，增設一座。
二、左列建築物不受前款之限制：
(一)超過十層樓之部分為樓梯間、昇降機間、機械室、裝飾塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。
(二)超過十層樓之各層樓地板面積之和未達五〇〇平方公尺者。

233條 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定

註:有關建築物緊急進口、其替代窗或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。

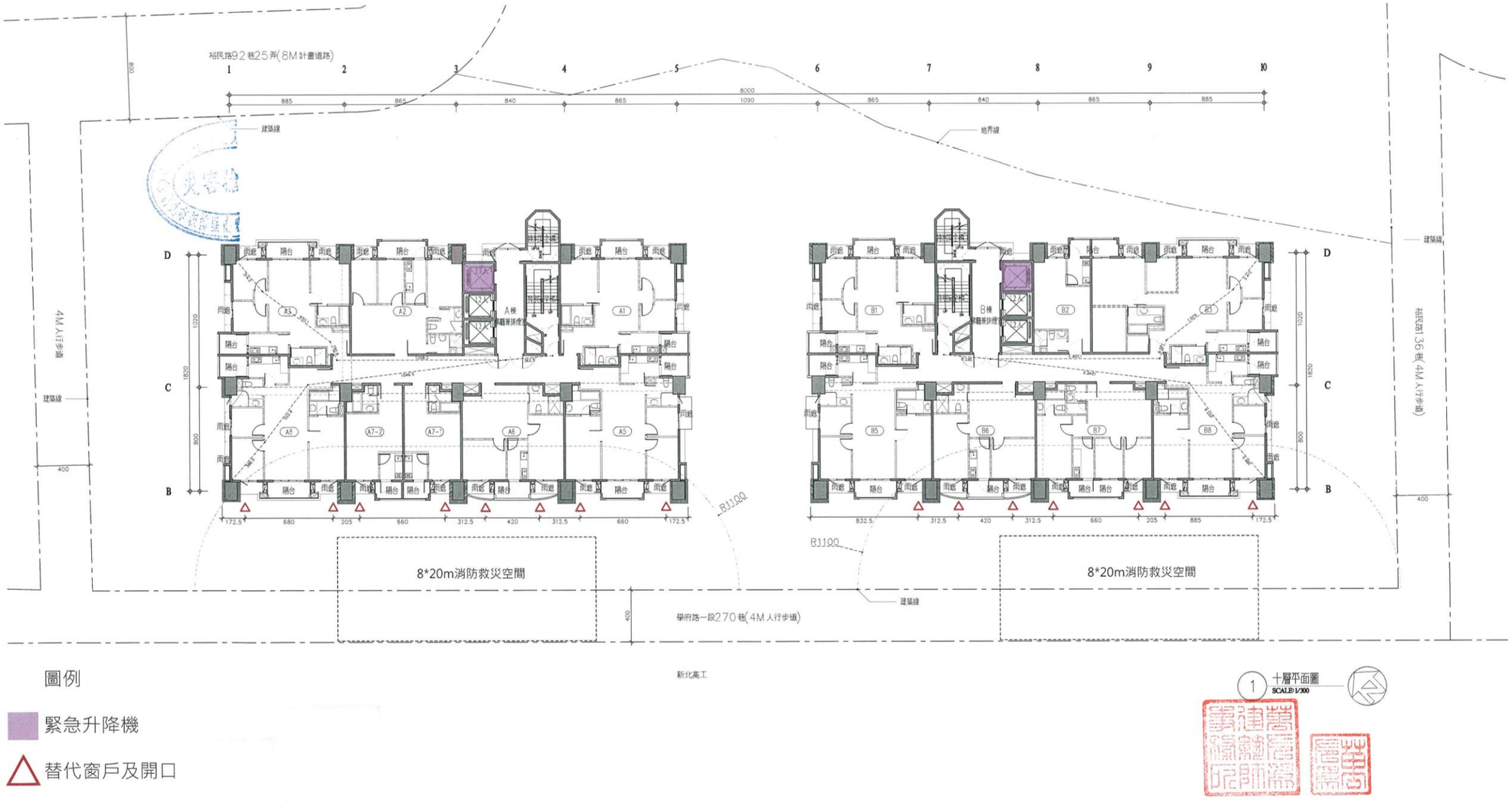



圖 11-71　消防救災檢討圖(續)

106條 （緊急用昇降機之設置標準）依本編第五十五條規定應設置之緊急用昇降機，其設置標準依左列規定：
一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在一、五〇〇平方公尺以下者，至少應設置一座；超過一、五〇〇平方公尺時，每達三、〇〇〇平方公尺，增設一座。
二、左列建築物不受前款之限制：
(一)超過十層樓之部分為樓梯間、昇降機間、機械室、裝飾塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。
(二)超過十層樓之各層樓地板面積之和未達五〇〇平方公尺者。

233條 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定

註:有關建築物緊急進口、其替代窗或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。

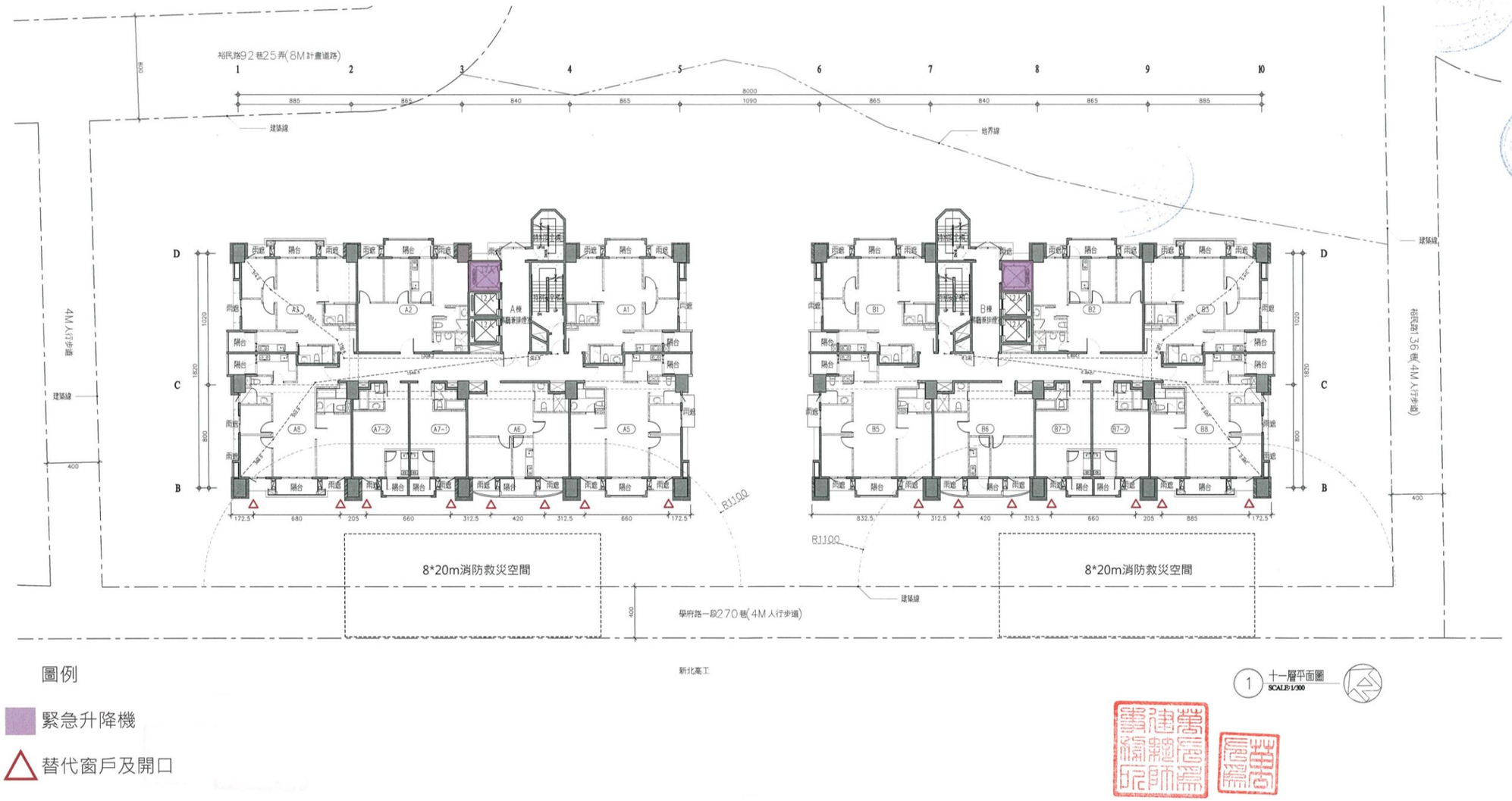



圖 11-72　消防救災檢討圖(續)

106條 （緊急用昇降機之設置標準）依本編第五十五條規定應設置之緊急用昇降機，其設置標準依左列規定：
一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在一、五〇〇平方公尺以下者，至少應設置一座；超過一、五〇〇平方公尺時，每達三、〇〇〇平方公尺，增設一座。
二、左列建築物不受前款之限制：
(一)超過十層樓之部分為樓梯間、昇降機間、機械室、裝飾塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。
(二)超過十層樓之各層樓地板面積之和未達五〇〇平方公尺者。

233條 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定

註:有關建築物緊急進口、其替代窗或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。

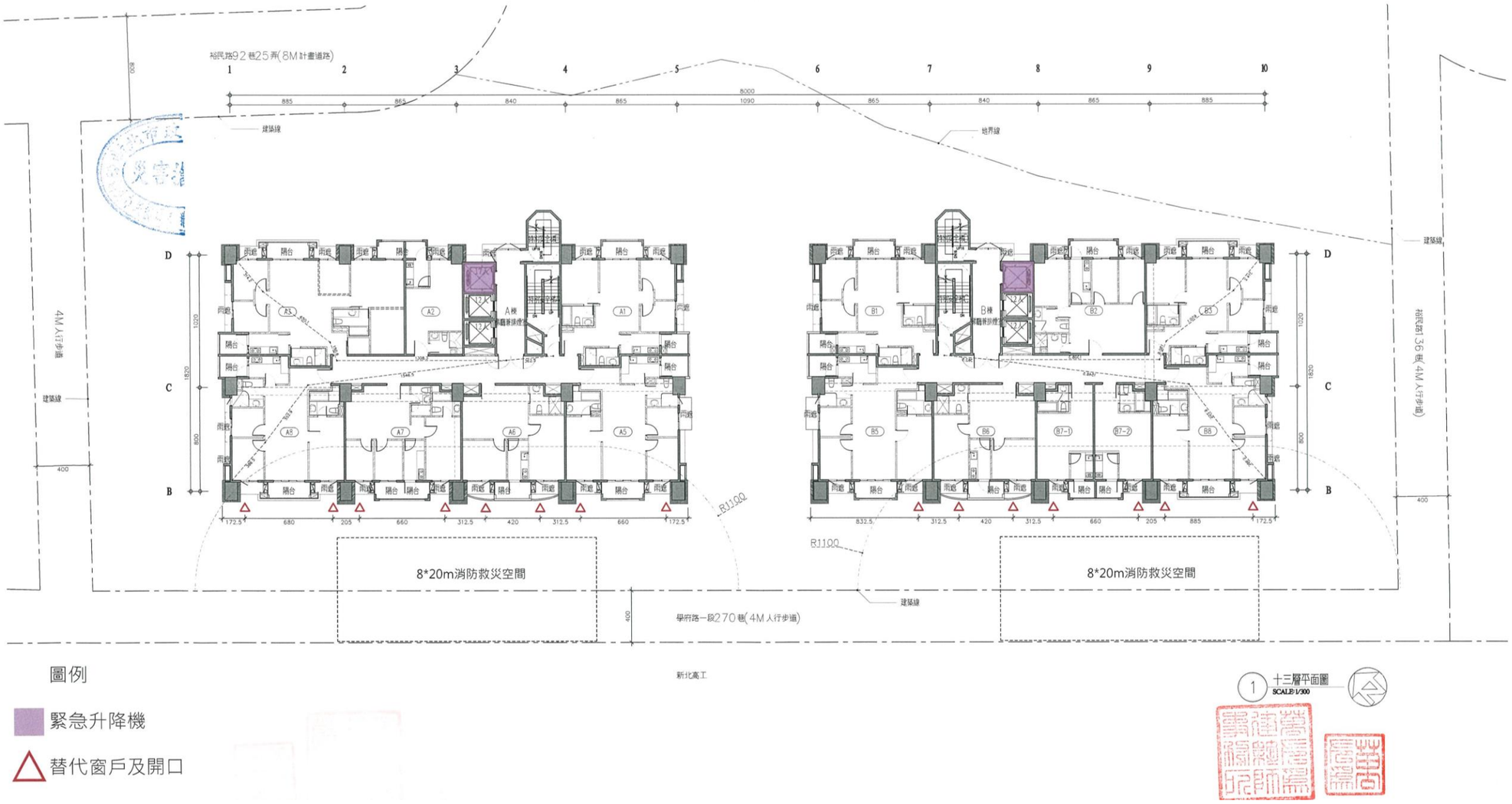



圖 11-73 消防救災檢討圖(續)

106條 （緊急用昇降機之設置標準）依本編第五十五條規定應設置之緊急用昇降機，其設置標準依左列規定：
一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在一、五〇〇平方公尺以下者，至少應設置一座；超過一、五〇〇平方公尺時，每達三、〇〇〇平方公尺，增設一座。
二、左列建築物不受前款之限制：
(一)超過十層樓之部分為樓梯間、昇降機間、機械室、裝飾塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。
(二)超過十層樓之各層樓地板面積之和未達五〇〇平方公尺者。

233條 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定

註:有關建築物緊急進口、其替代窗或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。

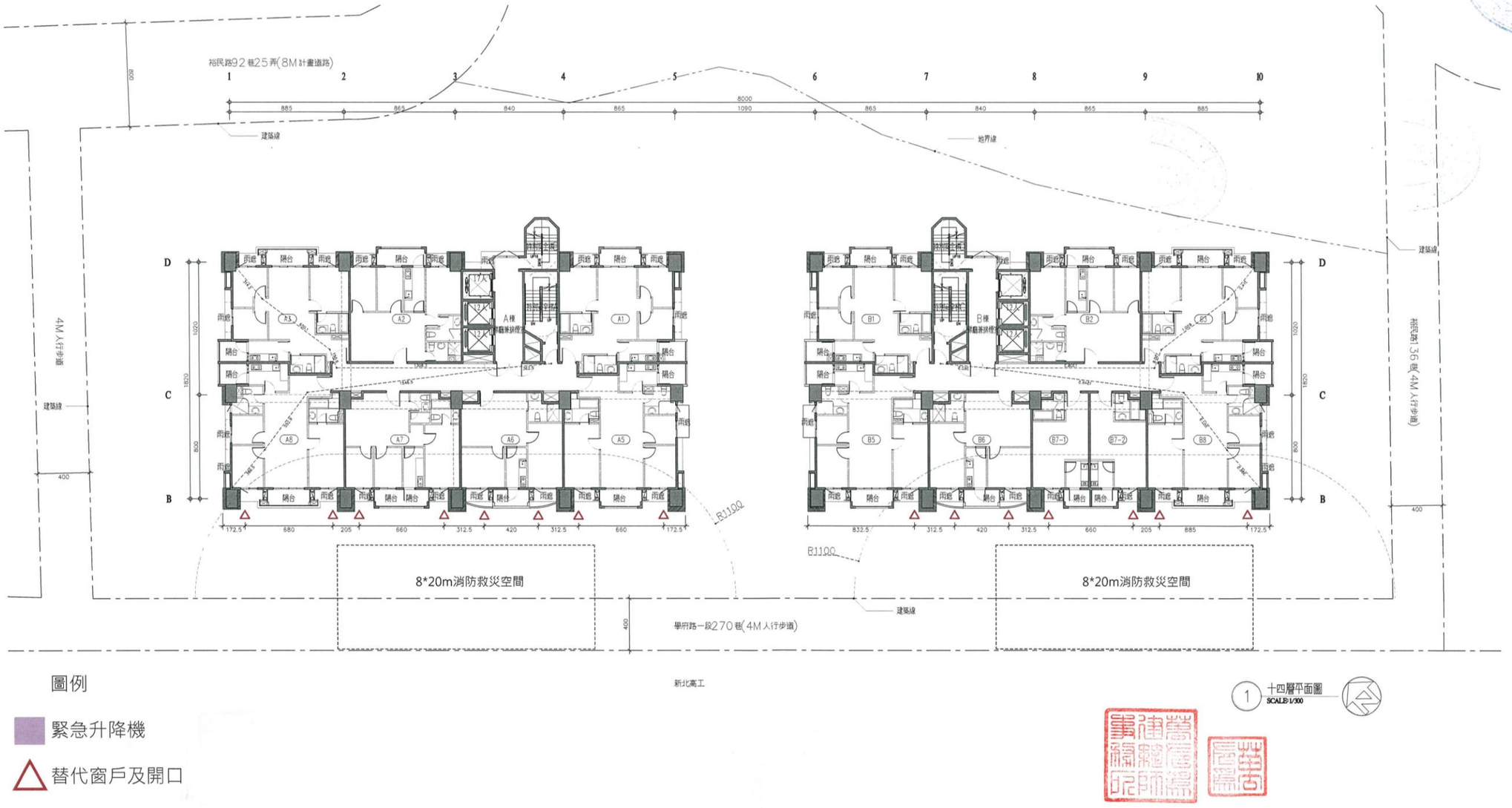



圖 11-74　消防救災檢討圖(續)

106條 （緊急用昇降機之設置標準）依本編第五十五條規定應設置之緊急用昇降機，其設置標準依左列規定：
一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在一、五〇〇平方公尺以下者，至少應設置一座；超過一、五〇〇平方公尺時，每達三、〇〇〇平方公尺，增設一座。
二、左列建築物不受前款之限制：
(一)超過十層樓之部分為樓梯間、昇降機間、機械室、裝飾塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。
(二)超過十層樓之各層樓地板面積之和未達五〇〇平方公尺者。

233條 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定

註:有關建築物緊急進口、其替代窗或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。

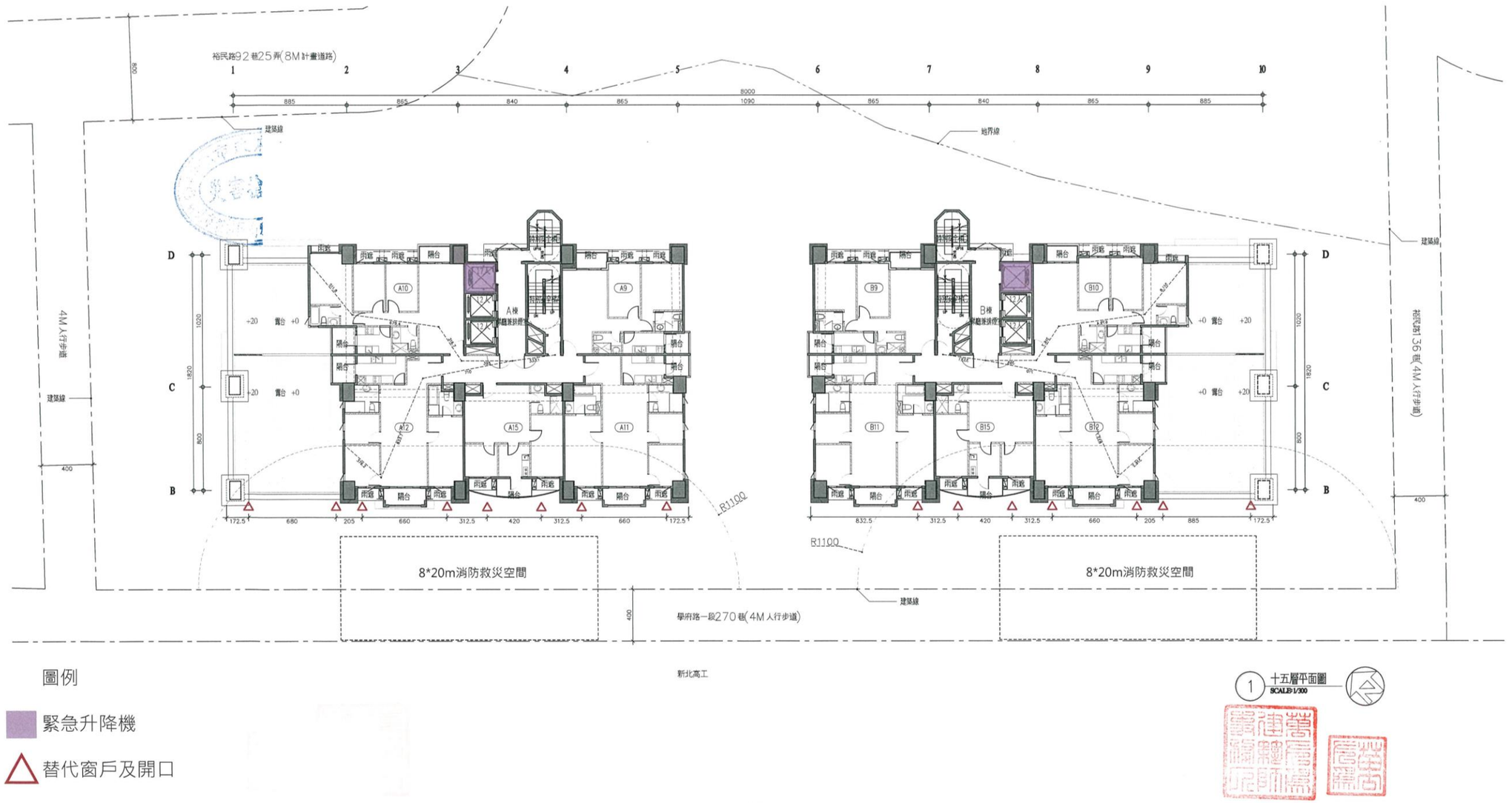



圖 11-75　消防救災檢討圖(續)

106條 （緊急用昇降機之設置標準）依本編第五十五條規定應設置之緊急用昇降機，其設置標準依左列規定：
一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在一、五〇〇平方公尺以下者，至少應設置一座；超過一、五〇〇平方公尺時，每達三、〇〇〇平方公尺，增設一座。
二、左列建築物不受前款之限制：
(一)超過十層樓之部分為樓梯間、昇降機間、機械室、裝飾塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。
(二)超過十層樓之各層樓地板面積之和未達五〇〇平方公尺者。

233條 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定

註:有關建築物緊急進口、其替代窗或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。

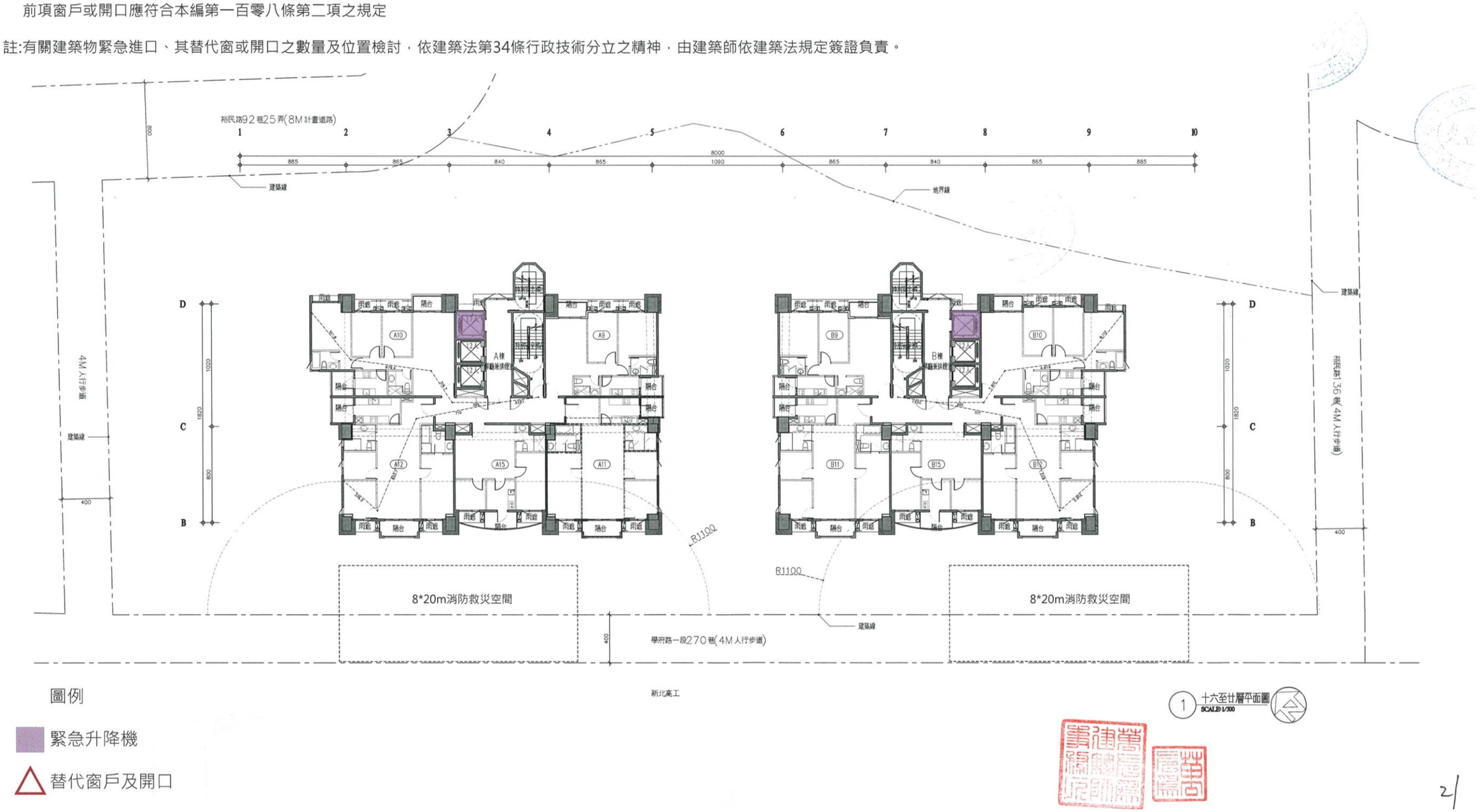



圖 11-76　消防救災檢討圖(續)

106條 （緊急用昇降機之設置標準）依本編第五十五條規定應設置之緊急用昇降機，其設置標準依左列規定：
一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在一、五〇〇平方公尺以下者，至少應設置一座；超過一、五〇〇平方公尺時，每達三、〇〇〇平方公尺，增設一座。
二、左列建築物不受前款之限制：
(一)超過十層樓之部分為樓梯間、昇降機間、機械室、裝飾塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。
(二)超過十層樓之各層樓地板面積之和未達五〇〇平方公尺者。

233條 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定

註:有關建築物緊急進口、其替代窗或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。

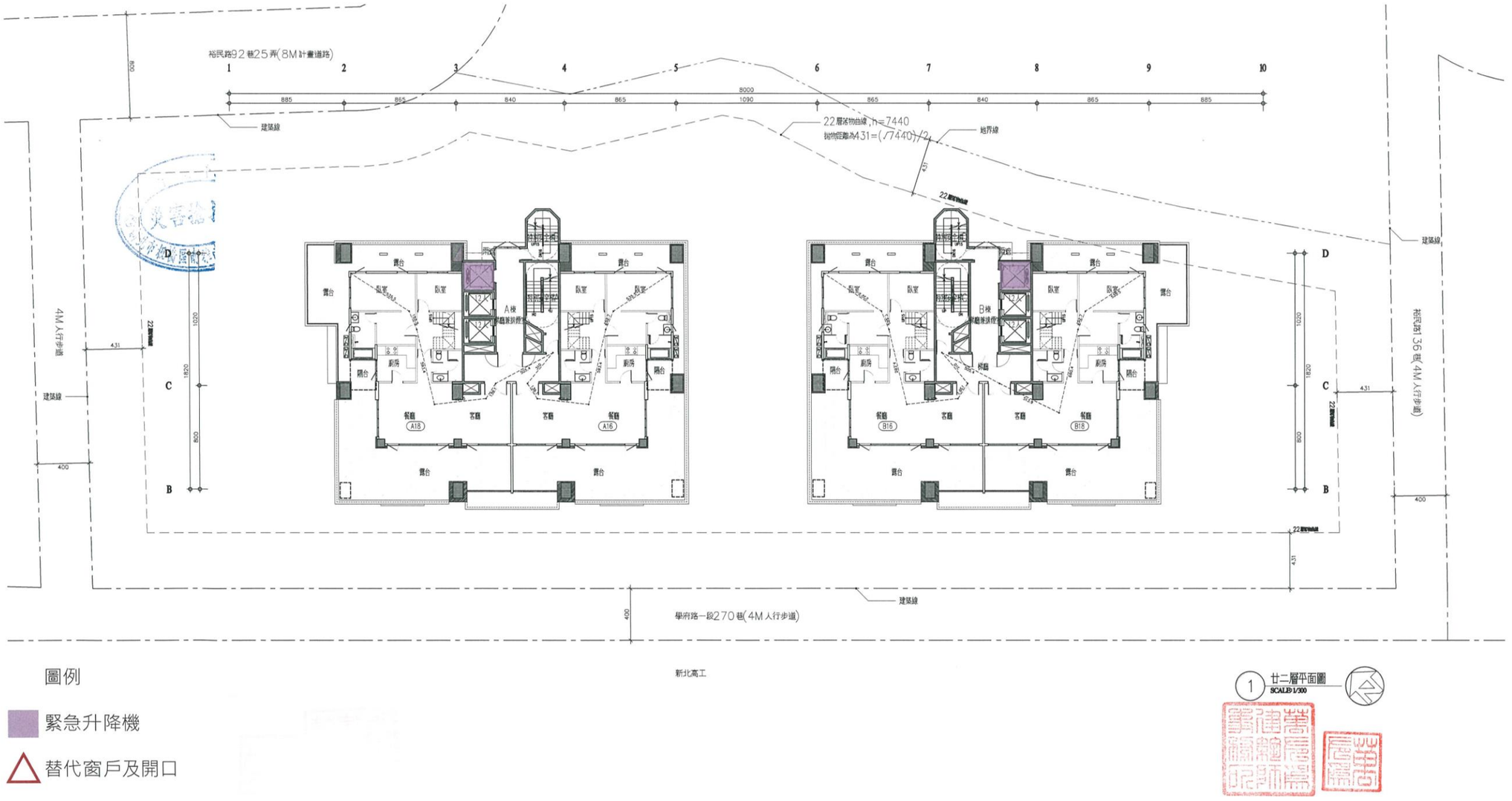



圖 11-77　消防救災檢討圖(續)

106條 （緊急用昇降機之設置標準）依本編第五十五條規定應設置之緊急用昇降機，其設置標準依左列規定：
一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在一、五〇〇平方公尺以下者，至少應設置一座；超過一、五〇〇平方公尺時，每達三、〇〇〇平方公尺，增設一座。
二、左列建築物不受前款之限制：
(一)超過十層樓之部分為樓梯間、昇降機間、機械室、裝飾塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。
(二)超過十層樓之各層樓地板面積之和未達五〇〇平方公尺者。

233條 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定

註:有關建築物緊急進口、其替代窗或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。

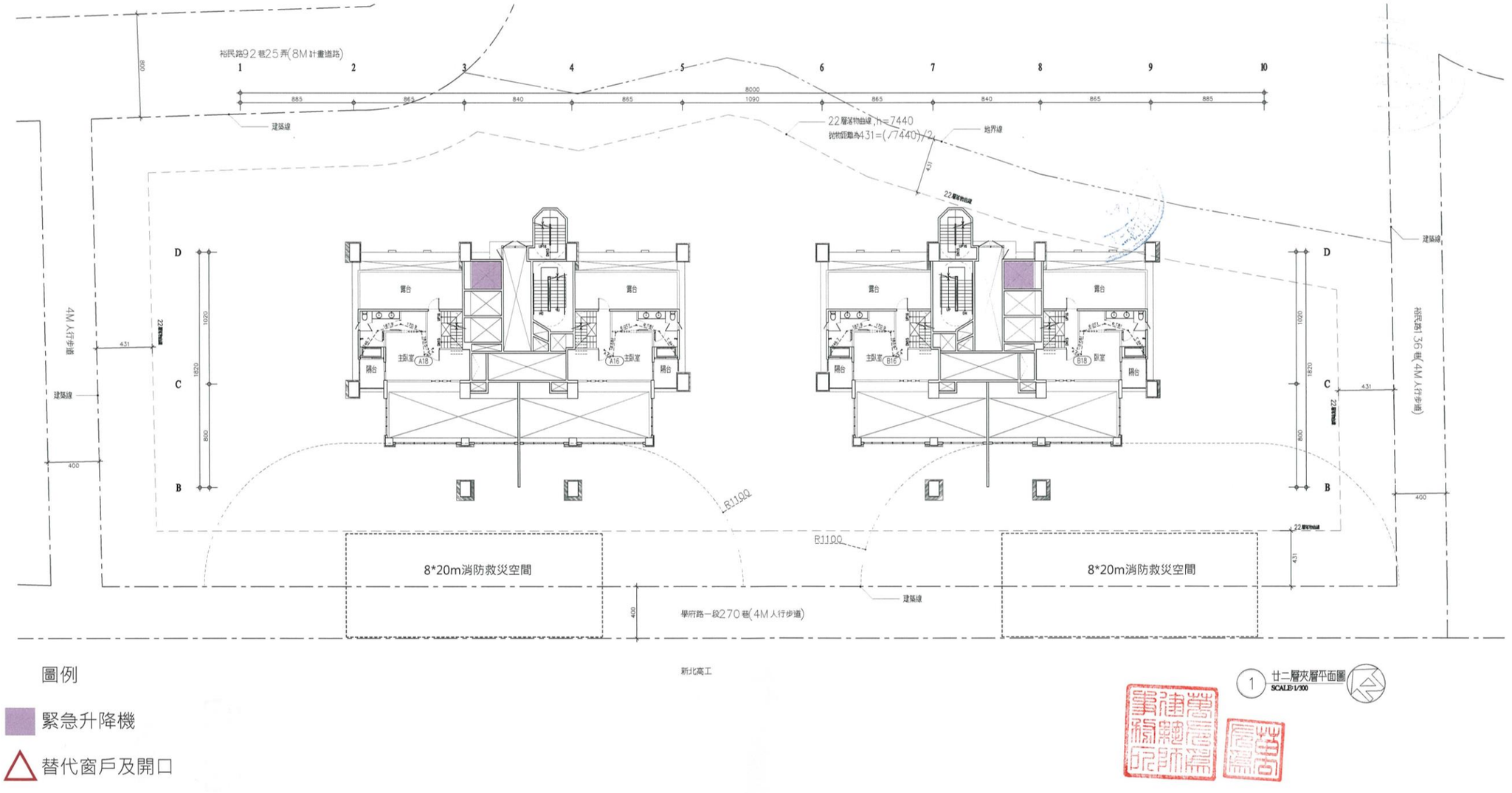



圖 11-78　消防救災檢討圖(續)

106條 （緊急用昇降機之設置標準）依本編第五十五條規定應設置之緊急用昇降機，其設置標準依左列規定：
一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在一、五〇〇平方公尺以下者，至少應設置一座；超過一、五〇〇平方公尺時，每達三、〇〇〇平方公尺，增設一座。
二、左列建築物不受前款之限制：
(一)超過十層樓之部分為樓梯間、昇降機間、機械室、裝飾塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。
(二)超過十層樓之各層樓地板面積之和未達五〇〇平方公尺者。

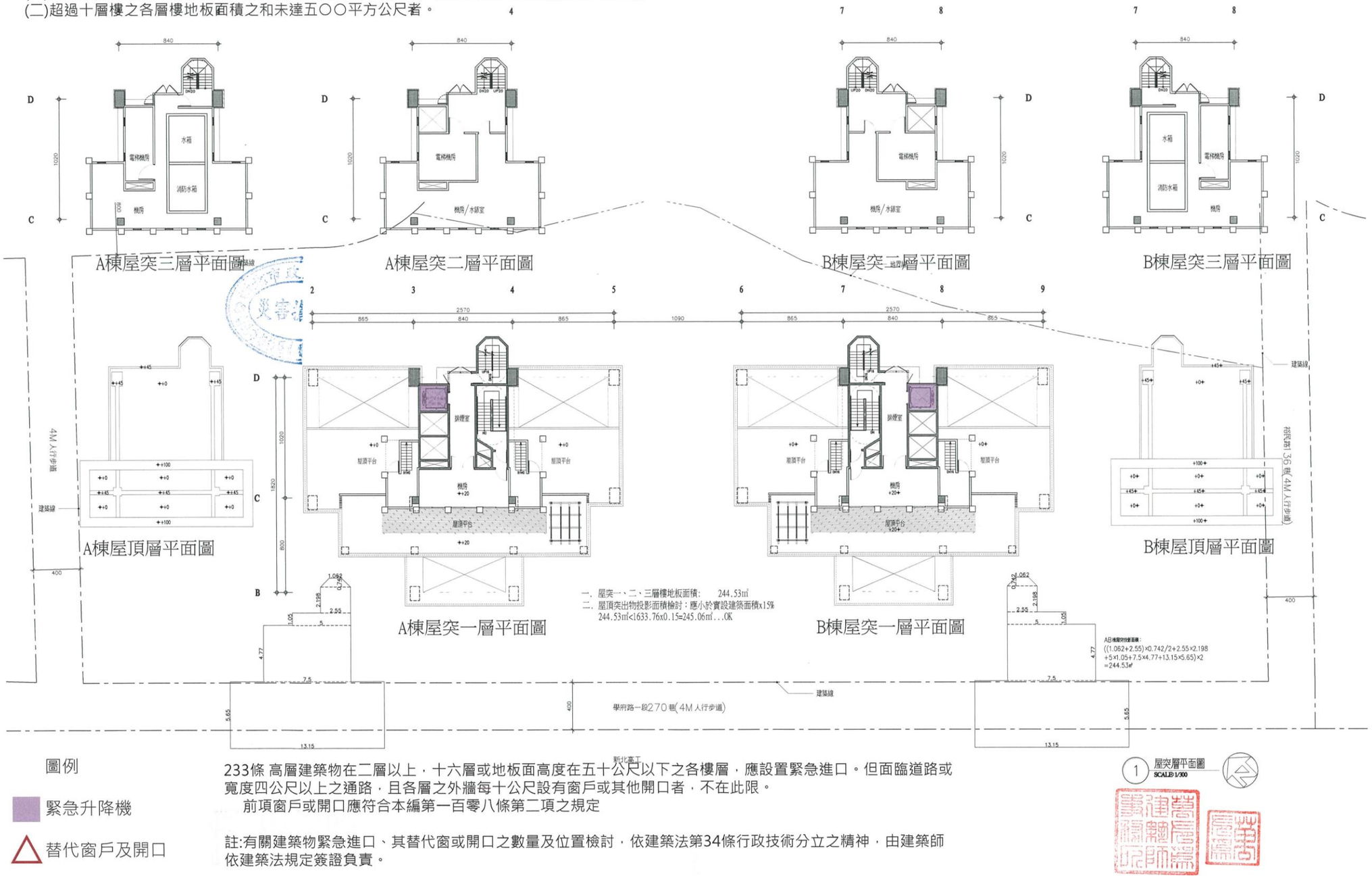
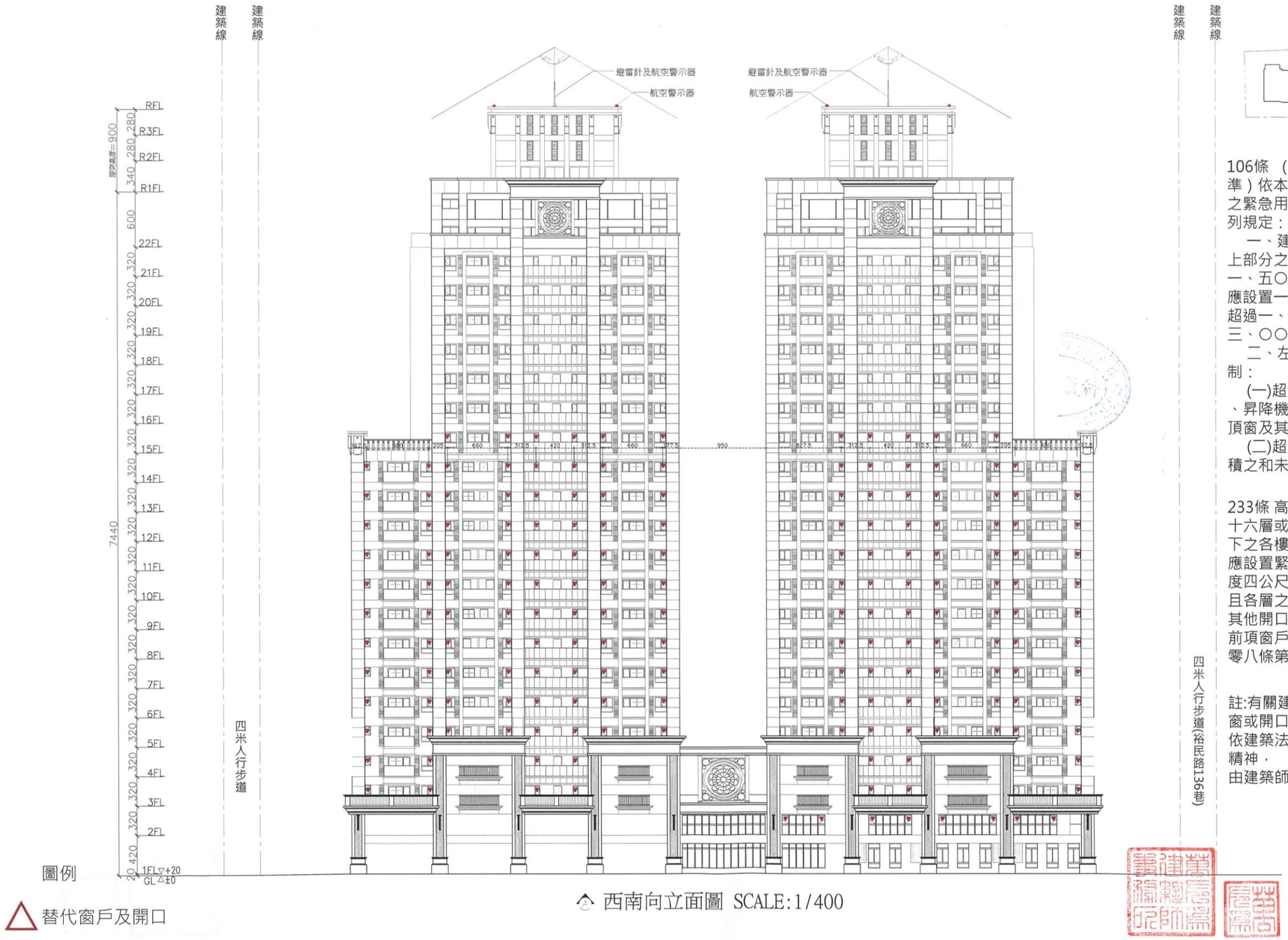



圖 11-79 消防救災檢討圖(續)




106條 （緊急用昇降機之設置標準）依本編第五十五條規定應設置之緊急用昇降機，其設置標準依左列規定：

一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在一、五〇〇平方公尺以下者，至少應設置一座：
超過一、五〇〇平方公尺時，每達三、〇〇〇平方公尺，增設一座。

二、左列建築物不受前款之限制：

(一)超過十層樓之部分為樓梯間、昇降機間、機械室、裝飾塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。

(二)超過十層樓之各層樓地板面積之和未達五〇〇平方公尺者。

233條 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，
應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，
且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。

註:有關建築物緊急進口、其替代窗或開口之數量及位置檢討，
依建築法第34條行政技術分立之精神，
由建築師依建築法規定簽證負責。

圖 11-80　消防救災檢討圖(續)




東北向立面圖 SCALE:1/400

106條 （緊急用昇降機之設置標準）依本編第五十五條規定應設置之緊急用昇降機，其設置標準依左列規定：

一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在一、五〇〇平方公尺以下者，至少應設置一座：
超過一、五〇〇平方公尺時，每達三、〇〇〇平方公尺，增設一座。

二、左列建築物不受前款之限制：

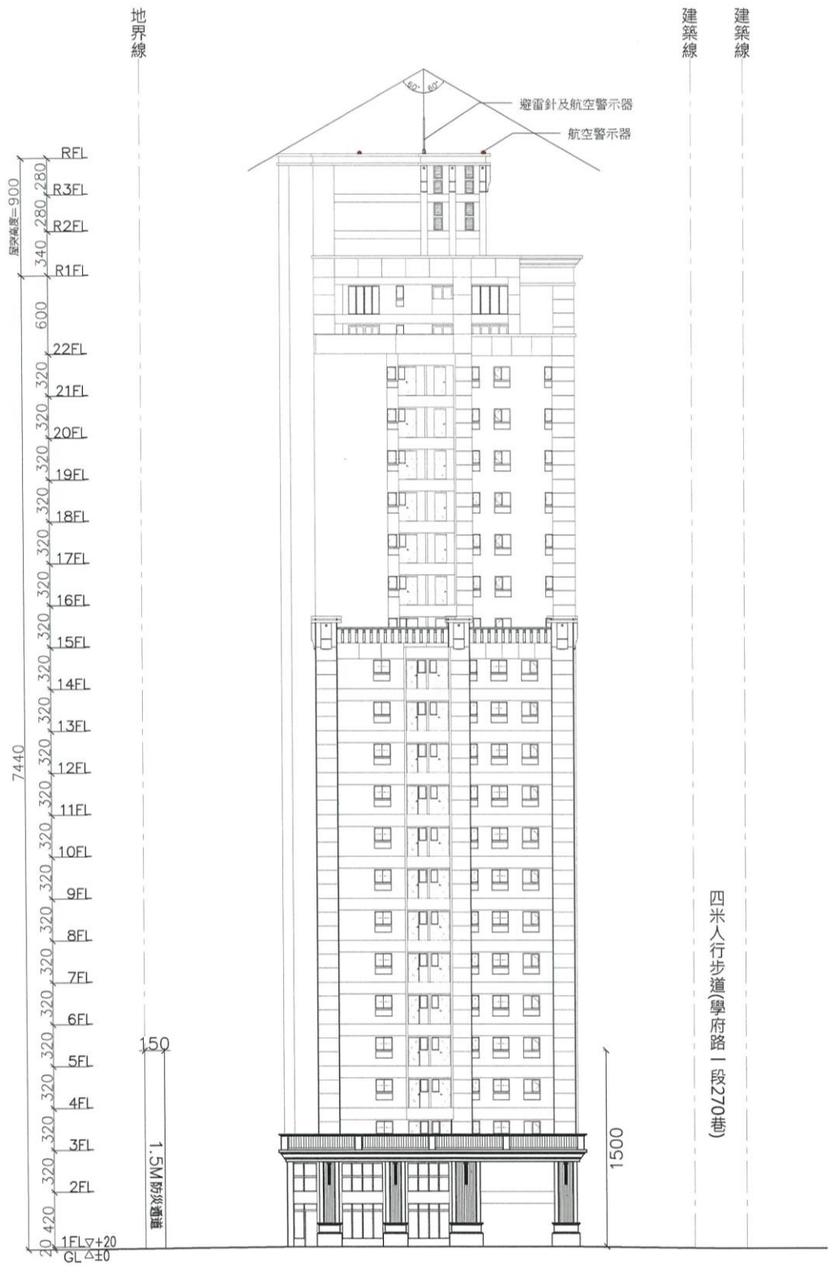
(一)超過十層樓之部分為樓梯間、昇降機間、機械室、裝飾塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。

(二)超過十層樓之各層樓地板面積之和未達五〇〇平方公尺者。

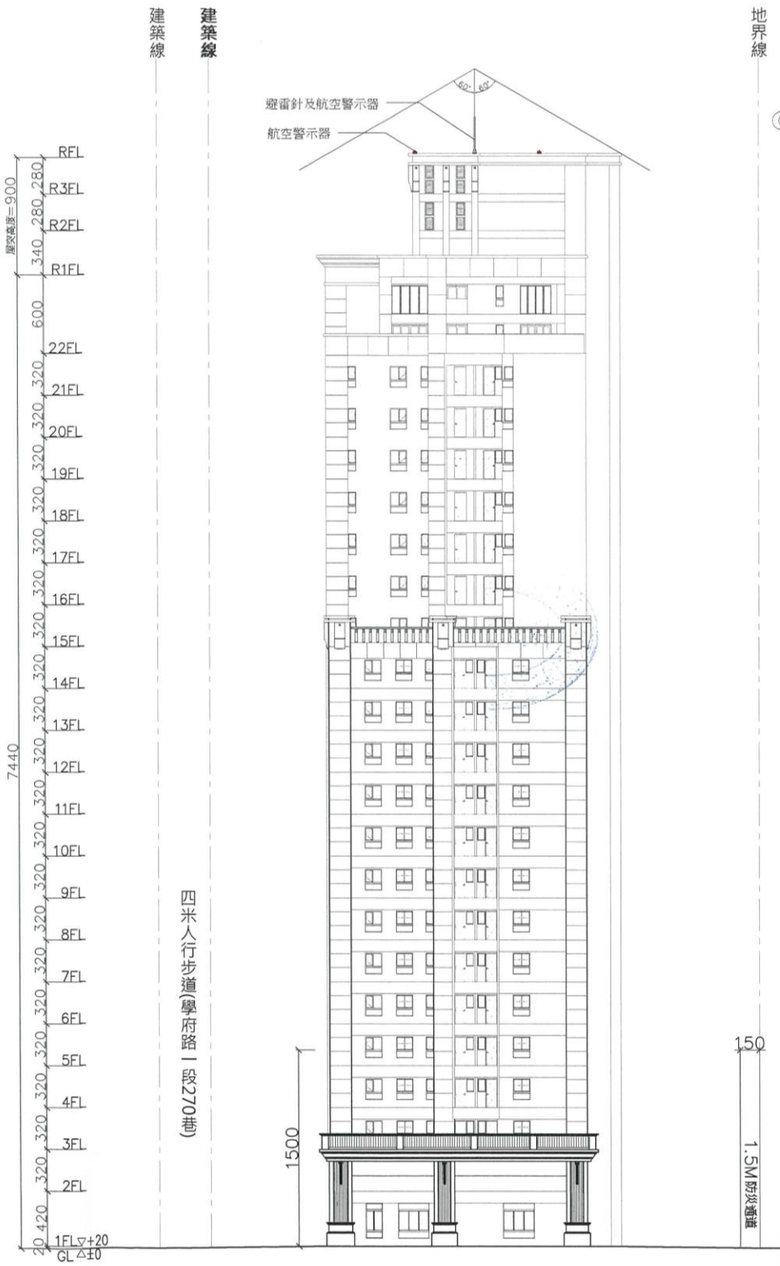
233條 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，
應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，
且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。

註:有關建築物緊急進口、其替代窗或開口之數量及位置檢討，
依建築法第34條行政技術分立之精神，
由建築師依建築法規定簽證負責。

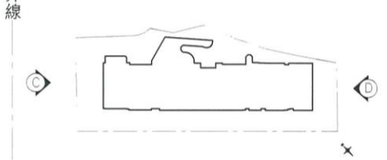
圖 11-81　消防救災檢討圖(續)




東南向立面圖 SCALE:1/400




西北向立面圖 SCALE:1/400



106條 （緊急用昇降機之設置標準）依本編第五十五條規定應設置之緊急用昇降機，其設置標準依左列規定：

一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在一、五〇〇平方公尺以下者，至少應設置一座：
超過一、五〇〇平方公尺時，每達三、〇〇〇平方公尺，增設一座。

二、左列建築物不受前款之限制：

(一)超過十層樓之部分為樓梯間、昇降機間、機械室、裝飾塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。

(二)超過十層樓之各層樓地板面積之和未達五〇〇平方公尺者。

233條 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，
應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，
且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。

註:有關建築物緊急進口、其替代窗或開口之數量及位置檢討，
依建築法第34條行政技術分立之精神，
由建築師依建築法規定簽證負責。





29

圖 11-82　消防救災檢討圖(續)

# 拾貳、都市設計與景觀計畫

## 一、設計目標及構想

(一)配合捷運場站周邊發展氛圍，改善當地巷弄景觀及環境，樹立地區更新單元的建築示範。

(二)規劃安全人行、車行動線，塑造便利無障礙之步行環境。

(三)設置公共設施及喬木，提供公眾友善的開放空間。

## 二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和(詳圖 12-1～12-3)

(一)建築物規劃地上 22 層，地下 5 層之集合住宅集中設計於基地中並縮小建築面積,並於所有沿街面留設退縮沿街人行步道(6M 以上)以及環境友善空間(6-10M 以上）使原有 4M 人行步道得以更寬敞，不僅創造對行人更友善的通路空間，更增強消防救災及防火延燒等公眾安全性能,並透過此方式提升基地外部之都市空間的整體舒適度,增加供公眾使用的生活休憩空間,創造優良的空間品質。

(二)本案設計地下五層，地上二十二(夾)層，一幢兩棟(A，B 兩棟)，垂直服務動線分別設至於Ａ棟及Ｂ棟中央位置，以達到服務各戶間之最有效距離，其中Ａ棟規劃 1 戶店鋪,區內除裕民路有商業行為,進入巷弄內,街區晚間較少亮點，夜間守望相助的功能較為薄弱，而捷運海山站 2 號出口即緊鄰在旁，故設定為商業服務使用、環境友善空間及街角廣場， 讓街區從裕民路與捷運站之間有好的聯繫、穿越、活動關係，並在一樓配置公共服務空間使社區與鄰里互動，活動、閱讀、休憩的空間 ，更創造夜間更安全更明亮的連續空間，也為夜晚的治安多一層把關。

(三)三樓以上規劃不同坪數之集合住宅，住宅戶數 259 戶，地下層為汽機車停車空間及其他必要之機電設備空間。另考量基地周圍退縮人行步道及友善空間之開放普及性，將出入口設於基地內側，保留完整且連續的人行步道；汽機車出入口為將影響降到最低，設置於基地北側，臨接裕民路 92 巷 25 弄（8M 計畫道路)，可通往裕民路或其他通路，使車行動線與人行動線能適當的區隔獨立。

(四)建築採用大地色系(米白色,深灰色)作為基礎色,透過石材塑造拱廊創造出不同的空間特質，也反映出整體建築基座的穩重感，透過比例線條表現建築身軀的文雅氣質，延續中段的色彩及符號使頂部造型完整了建築量體的整體性。

1. 都市尺度：建築量體於高層退縮，屋突造型運用新古典主義的語彙，藉由框架及柱飾表現建築的穩重性格。
2. 街道尺度：各立面透過結構樑帶與陽台女兒牆呈現出優雅的外觀，建築主體為暗色調，突顯其線條的對比性，中間量體利用兩棟牆面將視覺由入口意象往上延伸。
3. 行人尺度：基礎透過淺色石材的設計，搭配灰色鋁板與茶色玻璃，反映出時尚與休閒兼具的住宅意象,並以 Artdeco 手法採用淺色花崗岩搭配金屬飾板塑造出精緻細膩之入口意象。

(五)本案的設計理念，希望藉由光的呈現形塑建築的美感，並使建築，都市以及生活產生更有效且密切的互動，更思考並企圖回應能源消耗的議題。規劃內容將朝向「合理的設計標準」,「節能的照明設備」,「日後的維修成本」等目標前進，使建築物展現美學與科學並蓄的面貌，同時，也能能達成永續經營的目標。

三、人車動線設計原則(詳圖 12-4~12-5)

(一)車行動線：車道出入破口設置於裕民路 92 巷 25 弄 8M 計畫道路，動線通往裕民路 92 巷，到達裕民路有號誌路口以及海山路路口。

(二)人行動線：基地內留設友善空間與沿街人行步道構成三面留設開放空間，另自基地東北側地界線提供平均寬度為 2.84M 的人行步道與廣場環境友善空間供民眾通行。

(三)車道出入口配置：本案車道出入口設置於裕民路 92 巷 25 弄 8M 計畫道路，面道路實際寬達 10M，與鄰地車道距 14M(>10M)，並於進出口設置交通警示燈及反射鏡設施增加安全性。

四、景觀植栽設計構想(詳圖 12-6～12-11)

本案都市更新案件之虛實空間，透過與環境語彙之整合與串聯，透過建築退縮、植栽與鋪面變化之配置，呼應本案基地型式及建築物量體。

(一)社區林蔭大道：林蔭下設置造型休憩座椅供社區居民親子活動、休憩、聊天、交流情感。

(二)藝文穿廊：規劃為社區藝文活動宣傳及社區資訊宣導空間。

(三)頂蓋型開放空間：作為社區及周邊活動空間。

(四)咖啡創藝廣場：戶外開放空間作為社區及與周邊活動空間，規劃為假日社區二手市集、人文手作文創空間，與捷運活動空間串連。

(五)四季花園：利用一樓中庭空間，導引人行動線進入景觀庭園，搭配四季開花植栽，配置豐富的誘蝶誘鳥及香花植物，以複層植栽增加空間層次並增加生態多樣性及趣味性，並提供專屬社區住戶良好休憩賞景、交誼及親子空間。

(六)人行步道及友善廣場:提供連接裕民路 114 巷與 136 巷的景觀人行步道及廣場活動空間。

五、鋪面計畫(詳圖 12-12)

(一)本案之鋪面配置，主要以透水佳、耐用性高、低維護管理之鋪面為考量。

(二) 地面層的人行步道及廣場，未來將成為該區域周邊珍貴的都市開放空間。

(三)車道進出口之鋪面，考量粗糙面或顏色變化加強行走安全。

六、夜間照明計畫(詳圖 12-13～12-14)

(一)夜間出入動線，空間陰暗處加強照明提高夜間使用安全，且在燈具考量上需避免炫光刺目。

(二)燈具位置需考量避免受到喬木樹蔭遮掩減低照明效果。

(三)燈具以低維護成本為主。

(四)基地周邊人行通道設置景觀投光燈、地坎燈，提供步行者安全照明。

(五)於優型主樹設置投光燈，提供樹影搖曳效。

(六)車道設置車道燈，引導車輛進入動線。



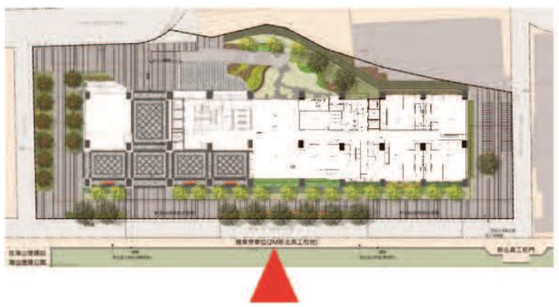
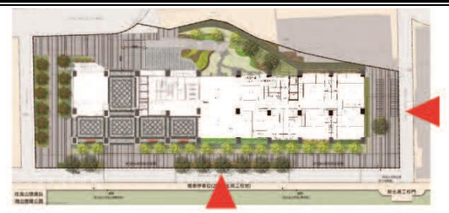


圖 12-1　日間環境模擬示意圖




正立面　　右側立面





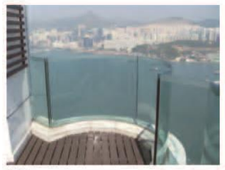
①金屬飾版



②淺色花崗石



③基座石材



④陽台女兒牆-玻璃扶手



⑤樑帶-鋁包版



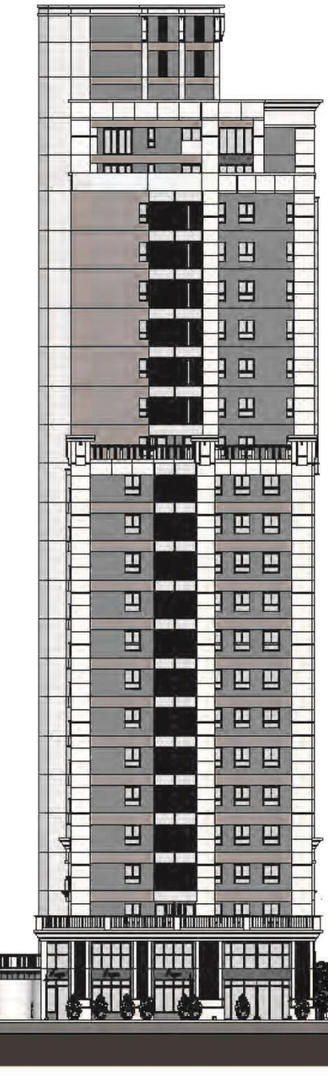
⑥牆面-山型丁掛磚

圖 12-2　建築量體立面材質及色彩示意圖(一)




背立面





左側立面



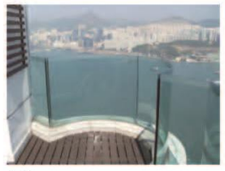
①金屬飾版



②淺色花崗石



③基座石材



④陽台女兒牆-玻璃扶手



⑤樑帶-鋁包版



⑥牆面-山型丁掛磚

圖 12-3　建築量體立面材質及色彩示意圖(二)

## 車行及人行動線計畫(外部)

### 車行動線說明:(裕民路92巷25弄8M計畫道路) 車行動線

車道出入破口設置於裕民路92巷25弄8M計畫道路車行動線通往裕民路92巷，到達**裕民路**有號誌路口以及**海山路**路口。

### 車道出入口配置說明：

本案車道出入口規劃依照(106.10.05)第三次都設審小組會議，經都更委員決議：
車道出入破口設置於裕民路92巷25弄8M計畫道路，並與鄰地車道拉開距離14M位置，原則同意車道出入口設置位置規劃。
本案以裕民路92巷25弄8M計畫道路，設置車道出入口破口， 面前道路實際寬達10M有利於進出通行，並與鄰地車道距離14M(>10M)，於進出口設置交通警示燈及反射鏡設施增加安全性。

往裕民路

### 人行動線說明：

本案基地西南向有鄰海山捷運站2號出口及新北高工操場，東北向通達裕民路的商業區及公車站以及周邊住宅區，本案為舒基地周邊道路人潮，基地退縮留設沿街人行步道空間及三處環境友善空間，並增加相鄰街廓的開闊關係，強化與周遭交通環境連結。

### 基地內設置環境友善空間及沿街式人行步道說明：

1.基地內留設友善空間與沿街人行步道構成三面留設開放空間，提供舒緩各向人潮動線。
2.本案自基地東北側地界線提供平均寬度為2.84M的人行步道與廣場環境友善空間供民眾通行。
3.留設頂蓋式開放空間供民眾與住戶通行使用。



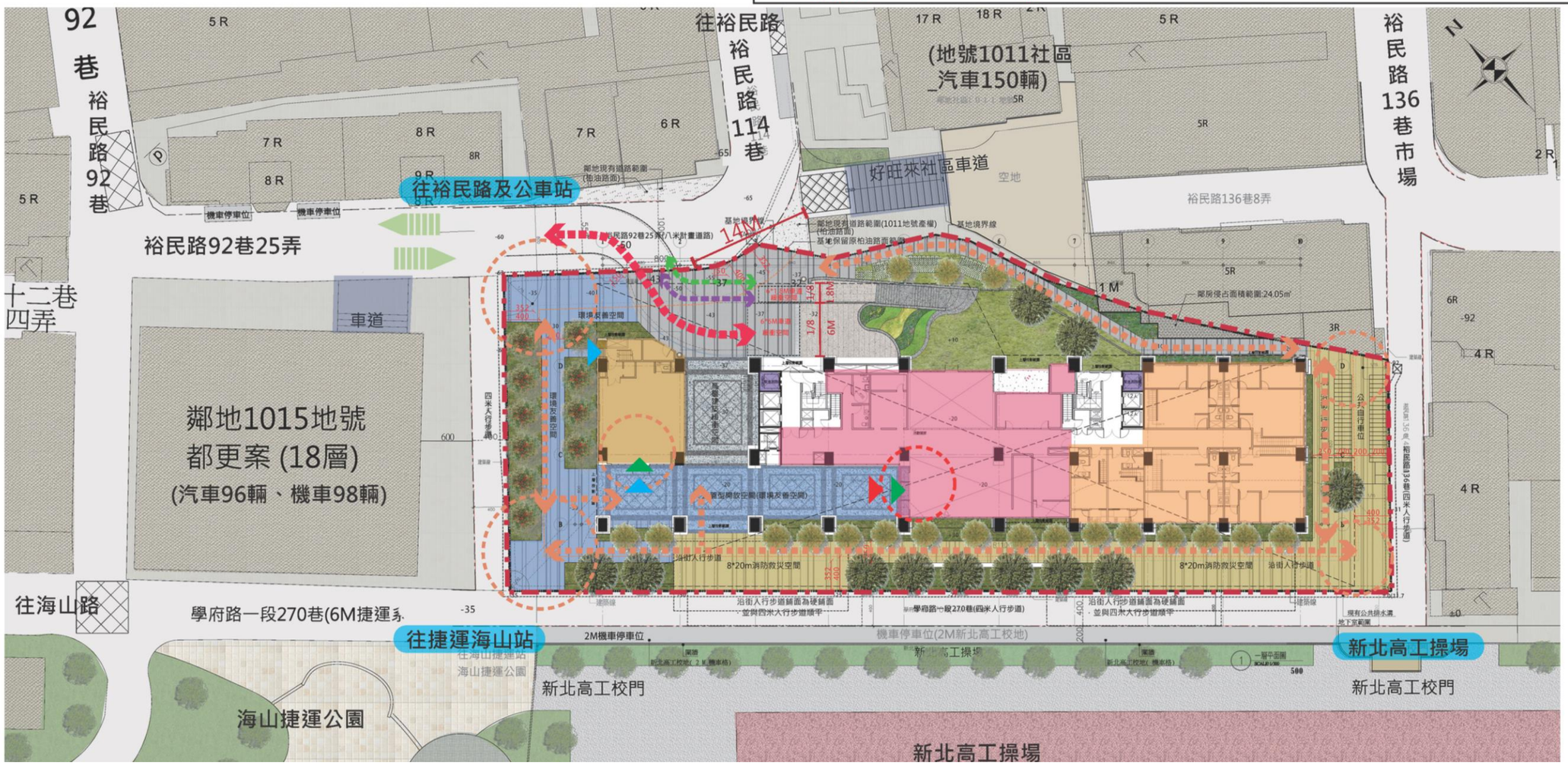




圖 12-4　車行及人行動線(外部)規劃示意圖

**車行動線說明:**(裕民路92巷25弄8M計畫道路)
車道出入破口設置於裕民路92巷25弄8M計畫道路車行動線通往裕民路92巷，
到達**裕民路**有號誌路口以及**海山路**路口。

**車道出入口配置說明：**
本案車道出入口規劃依照(106.10.05)第三次都設審小組會議，經都更委員決議：
車道出入破口設置於裕民路92巷25弄8M計畫道路，並與鄰地車道拉開距離14M位置，原則同意車道出入口設置位置規劃。
本案以裕民路92巷25弄8M計畫道路，設置車道出入口破口， 面前道路實際寬達10M有利於進出通行，並與鄰地車道距離14M(>10M)，於進出口設置交通警示燈及反射鏡設施增加安全性。

**自行車動線說明:**
本案基地東南側規畫公共自行車位約配置40輛停放空間(6*16M)
以及規劃自行車車道動線，

圖例:
- 汽車動線
- 機車動線
- 自行車動線
- 警示燈&反射鏡
- 僅准左轉標示
- 基地車道
- 6x6m汽車車道緩衝空間
- 6x1.8m機車車道緩衝空間

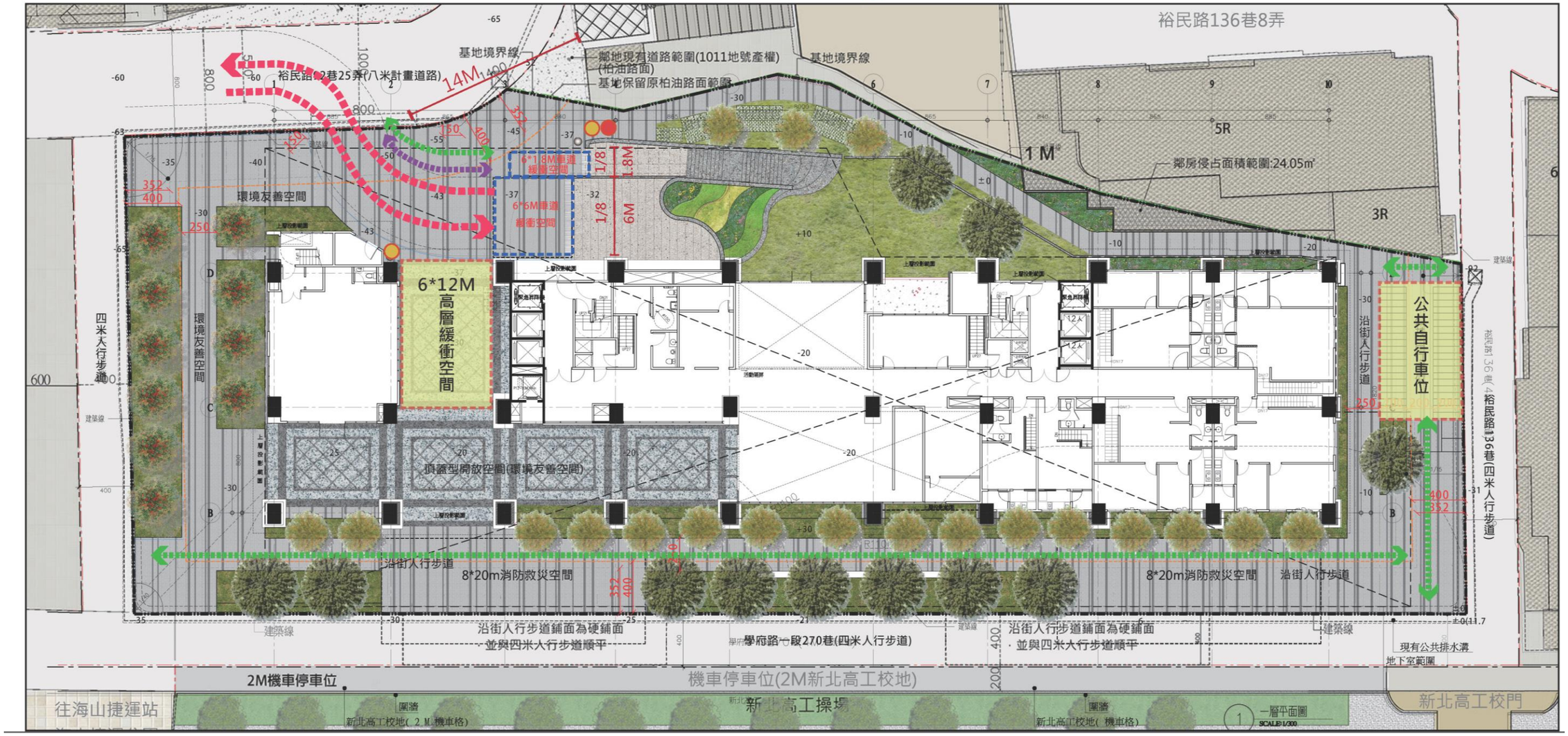



圖 12-5　車行動線規劃示意圖

## 景觀配置圖

### 景觀配置構想

■ 設計發想

透過與環境語彙之整合與串聯，透過建築退縮、植栽與鋪面變化之配置，呼應本案基地型式與建築物量體。

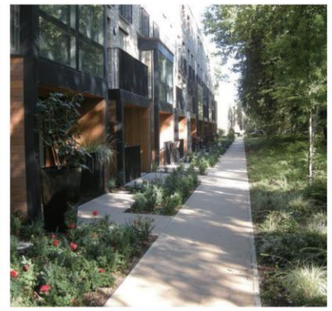


四季花園示意

利用一樓中庭空間，導引動線進入社區景觀庭園，以複層式誘蝶誘鳥植栽及香花植栽增加空間趣味性及生態多樣性。



林蔭大道示意



林蔭大道下設置休憩座椅供社區居民親子活動、休憩、聊天、交流情感。

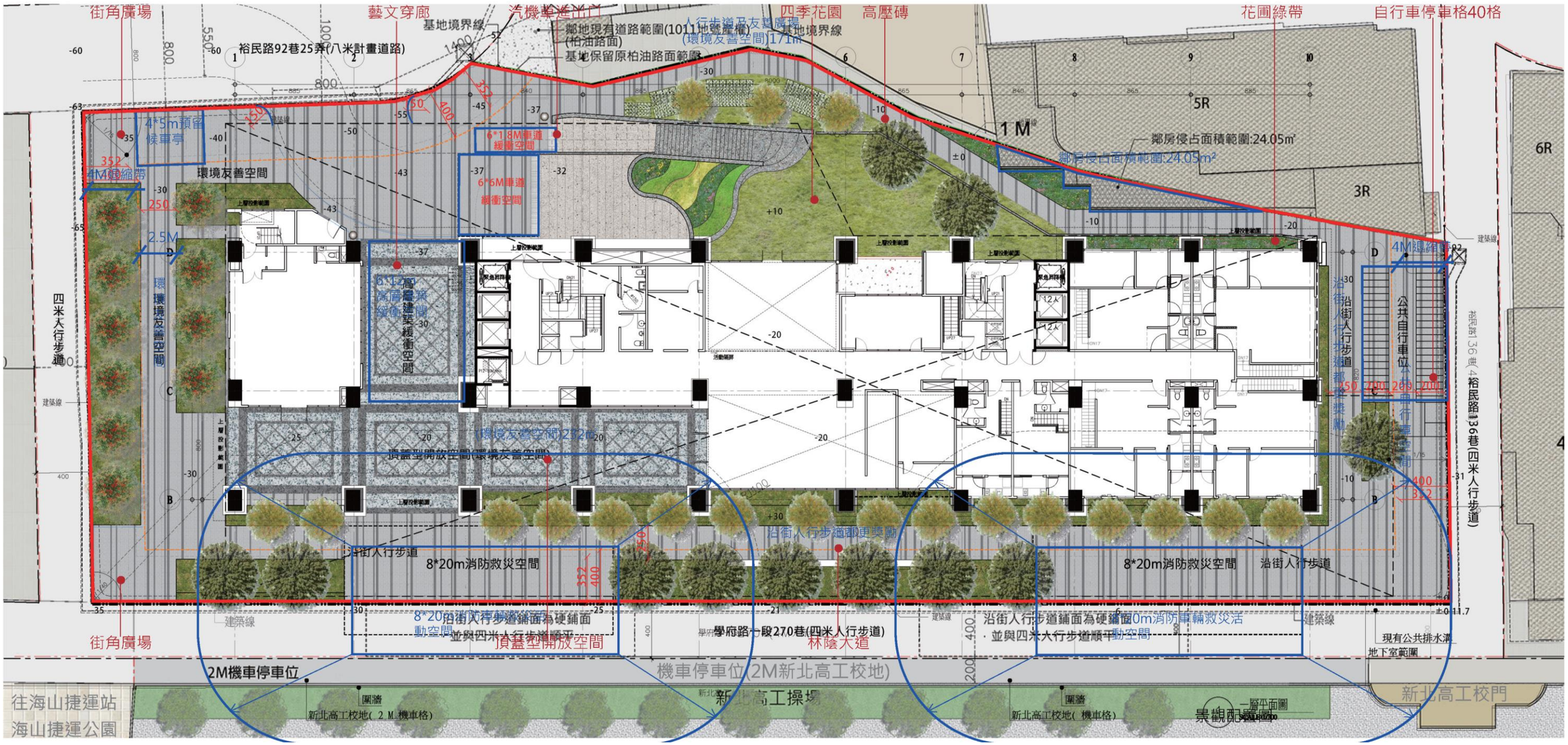



圖 12-6　建築基地景觀平面配置圖

## 基地排水及高程系統圖

■ 都市防洪

-表面逕流向基地周邊排水溝洩水， 收集接至地下室筏基雨水回收池，減低都市下水道系統負擔。
-植栽區邊緣設透水軟管快速收集暴雨逕流
-與周邊鄰地高程皆順平

排水設施表

| 圖例 | 標示項目 | 備註 | 數量 | 圖例 | 標示項目 |
|---|---|---|---|---|---|
| | HDPE滲透管 | 4",6" | - | | |
| | 滲透溝 | 1.暗溝 預留洩水口 2.RC排水溝 W=30cm<br>3.每5M設化妝蓋板一處 形式同陰井A | | | |
| | 洩水口 | | | | |
| | 陰井A | 1.50*30CM ,與水溝同寬 | | | |
| | 陰井B | 1.接雨水回收系統<br>2.附化妝蓋板 | | → | 地表洩水方向 |
| | 塑膠陰井(長方) | 與排水溝B為同一系列預鑄品 | | ⇢ | 植栽槽底部洩水方向 |
| | 塑膠陰井(方) | D 表示接建築預留排水口 | | → | 管道排水方向 |

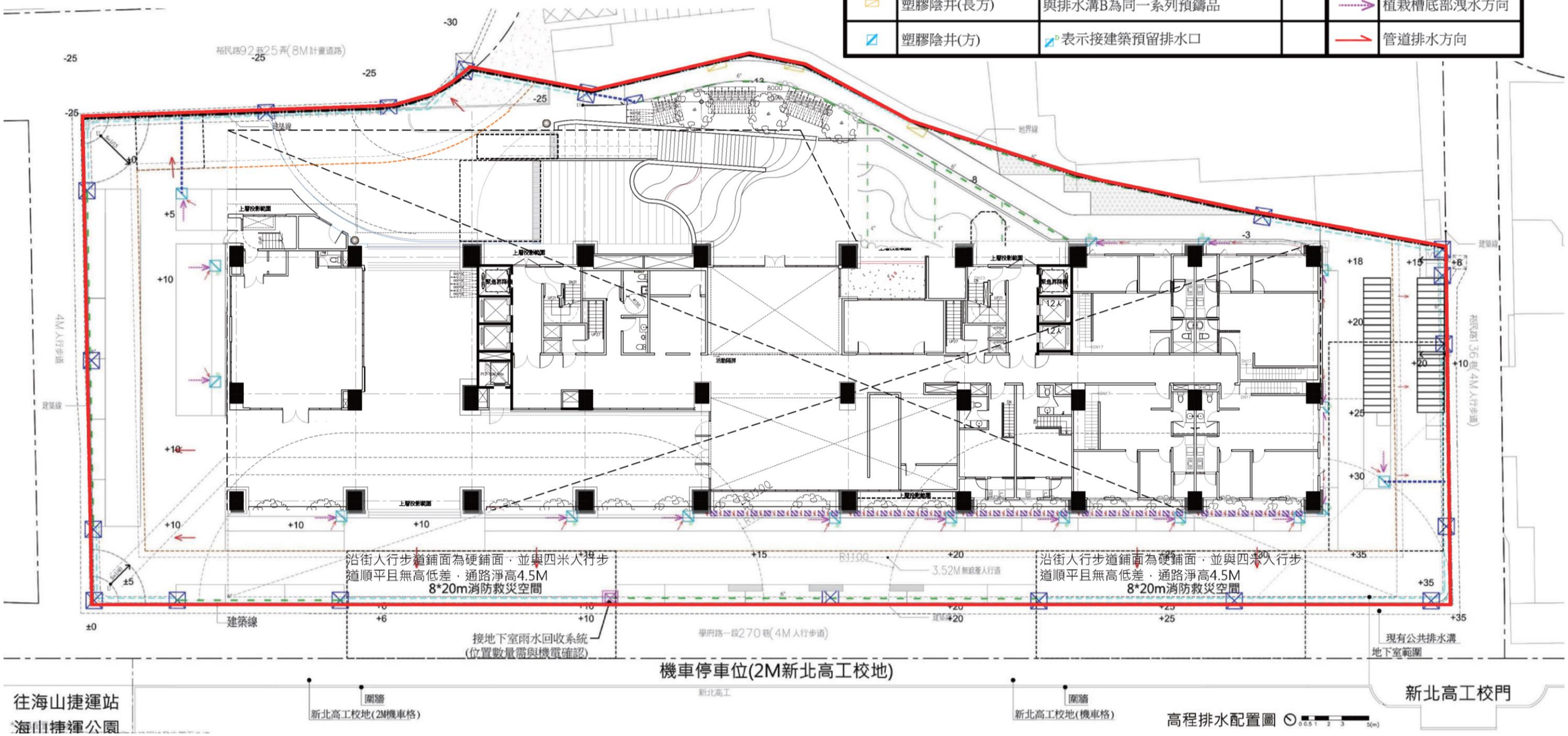



圖 12-7　基地高程及排水平面示意圖

## 植栽配置計畫

喬木植栽計畫

- ■ 原生生態　選用原生強健喬木，強化當地生態
- ■ 四季庭園　不同葉、花、果季節變換創造景觀豐富性
- ■ 細緻優雅景觀街道　常綠、樹冠展幅大、遮陰佳的樹種列植
- ■ 視覺焦點　樹形優雅杜英、黃花光臘樹增添街道色彩



T1光臘樹



T2樟樹



T3杜英

喬木植栽表

| 圖例 Legend | 編號 No. | 中文名稱 Chinese Name | 種類特性 | 規格(單位:cm) 樹高 | 冠幅 | 樹徑(cm) | 覆土深度 | 數量 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | T1 | 光臘樹 | 原生半落葉誘獨角仙 | 500 | 200 | 12 | 150cm以上 | 19 |
| | T2 | 樟樹 | 原生常綠誘鳥 | 500 | 200 | 15 | 150cm以上 | 11 |
| | T3 | 杜英 | 原生常綠紅葉誘鳥 | 450 | 200 | 15 | 150cm以上 | 10 |

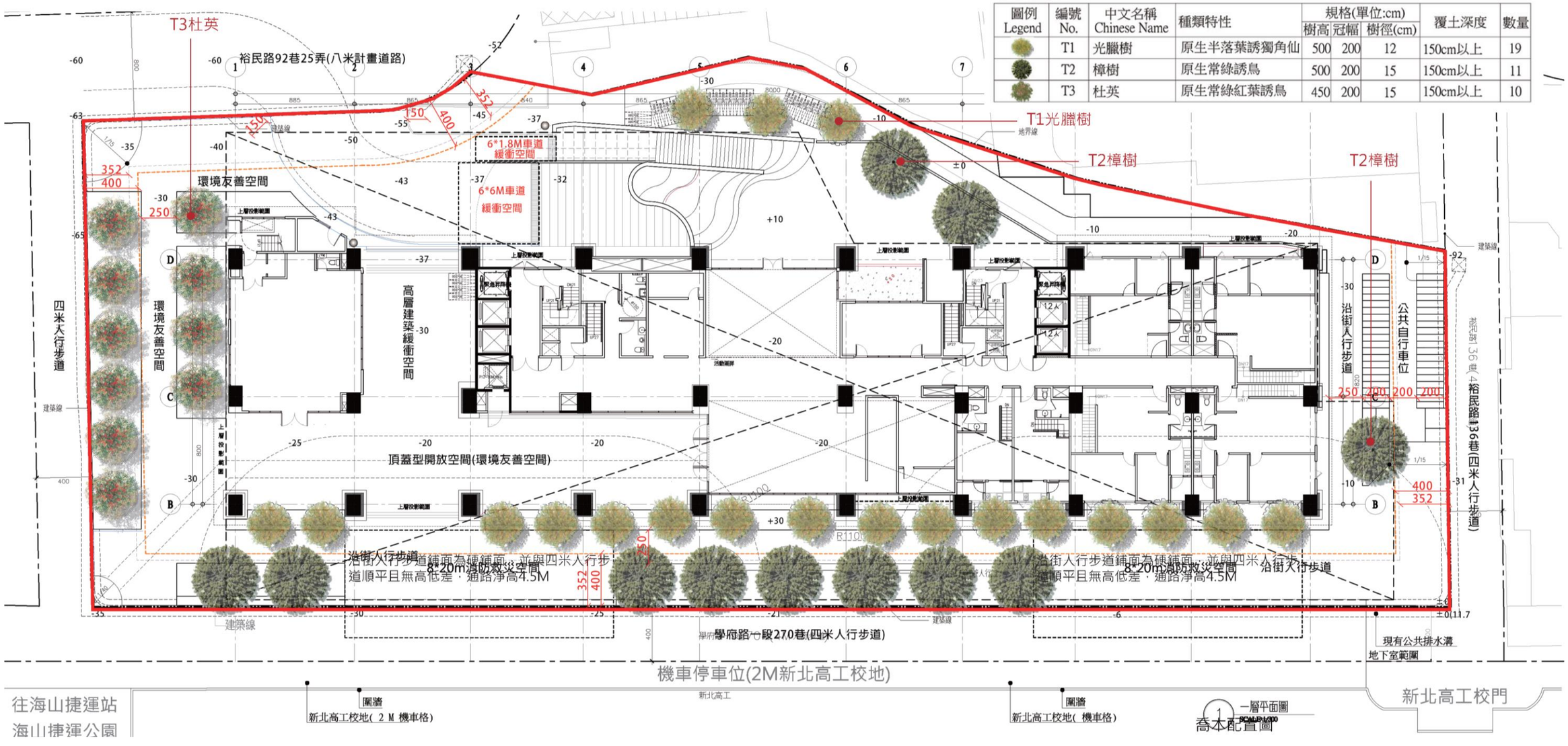



圖 12-8　建築基地景觀植栽計畫示意圖(喬木)

灌木植栽計畫

■ **原生適地性** 以台灣原生誘蝶誘鳥樹種為主，搭配各色、質感各異灌木地被營造多層次豐富植生環境，塑造景觀多樣性。

■ **豐富庭院** 依照空間分區進行植栽選種，塑造多元空間、具四季變化。


S1 長紅木


S2 五爪木


S3 錫蘭葉下株


S4 珍珠馬茶花


S5 細葉杜鵑


S6 小葉赤楠


G1 越橘葉蔓蓉


G2 矮性翠蘆莉


G3腎蕨


G4銀紋沿階草


G5 麥門冬


G6台北草




圖 12-9　建築基地景觀植栽計畫示意圖(灌木)

# 綠化面積檢討圖

法規檢討：
依據98.06.24本局建照科建築法規研討會會議紀錄
有關本縣綠化面積檢討方式，依權責機關城鄉發展局說明不違背土管立法原意下，除該地區細部計畫、土管、通盤檢討等另有規定外，得以下列二種方式擇一檢討：
1.基地面積×（1-建蔽率）/2
2.（基地面積 - 建築面積 - 依相關法令規定無法綠化面積）/2
依相關法令規定無法綠化面積：騎樓、迴廊、私設通路或基地內通路及因臨現有巷道退讓土地供通行使用部分。

本案以第二項方式檢討綠化
（基地面積 - 建築面積 - 依相關法令規定無法綠化面積）/2

基地面積:3555.83㎡
設計建築面積:1624.25㎡
法定（實設）空地面積:3555.83-1624.25=1931.58㎡

綠化面積檢討
實設空地面積:1931.58㎡
執行綠化有困難之面積:120.43+112+115=347.43㎡
實設空地1/2綠化檢討:
實設綠化面積:
1F+(3F+15F+22F+RF 等露臺1/2綠化剩餘量):525.23+(978.14-623.68)=879.69㎡
檢討:879.69>(1931.58-347.43)/2=792.08

無法綠化面積

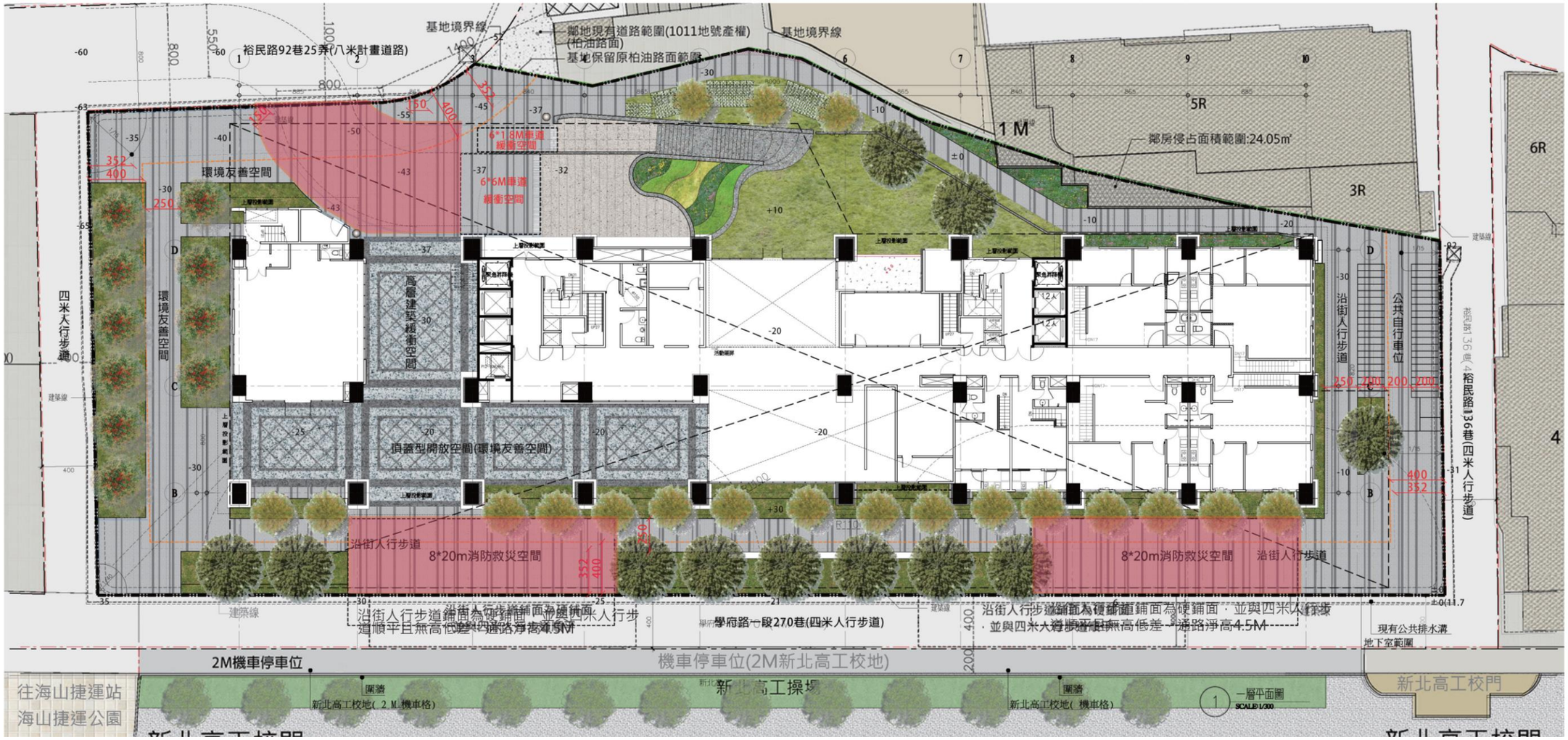



圖 12-10　綠化面積檢討圖

# 綠覆率檢討

## 綠覆率檢討

景觀喬木綠化面積:
(米高徑大於10CM)=(19+11+10)*20㎡=800㎡
景觀灌木綠化面積: S1+S2+S3+S4+S5+S6
52.38+11.71+63.91+52.8+70.92+30.03=281.75㎡
草皮綠化面積:G1+G2+G3+G4+G5+G6
97.48+28.94+3.61+4.37+8.43+38.54=181.37㎡
植草磚:(6.4+8+7.3)/2=4.34
綠覆率面積合計:800+281.75+181.37=1263.12㎡
綠覆率:1263.12/(3555.83*(1-0.6))=1263.12/1422.33=88.81% > 50%...OK

## 喬木檢討

依土管伍、計畫內容第十八條規定
種植花草樹木部分之覆土深度應大於 1.5 公尺，且其面積未滿 36 平方公尺
應種植喬木 1 棵，面積 36平方公尺以上每滿 36平方公尺應再種植喬木 1 棵，
其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺。
法定綠化面積=(3555.83-1931.58-347.43)/2=792.08㎡
種植喬木數量=40棵>792.08/36=22棵...OK

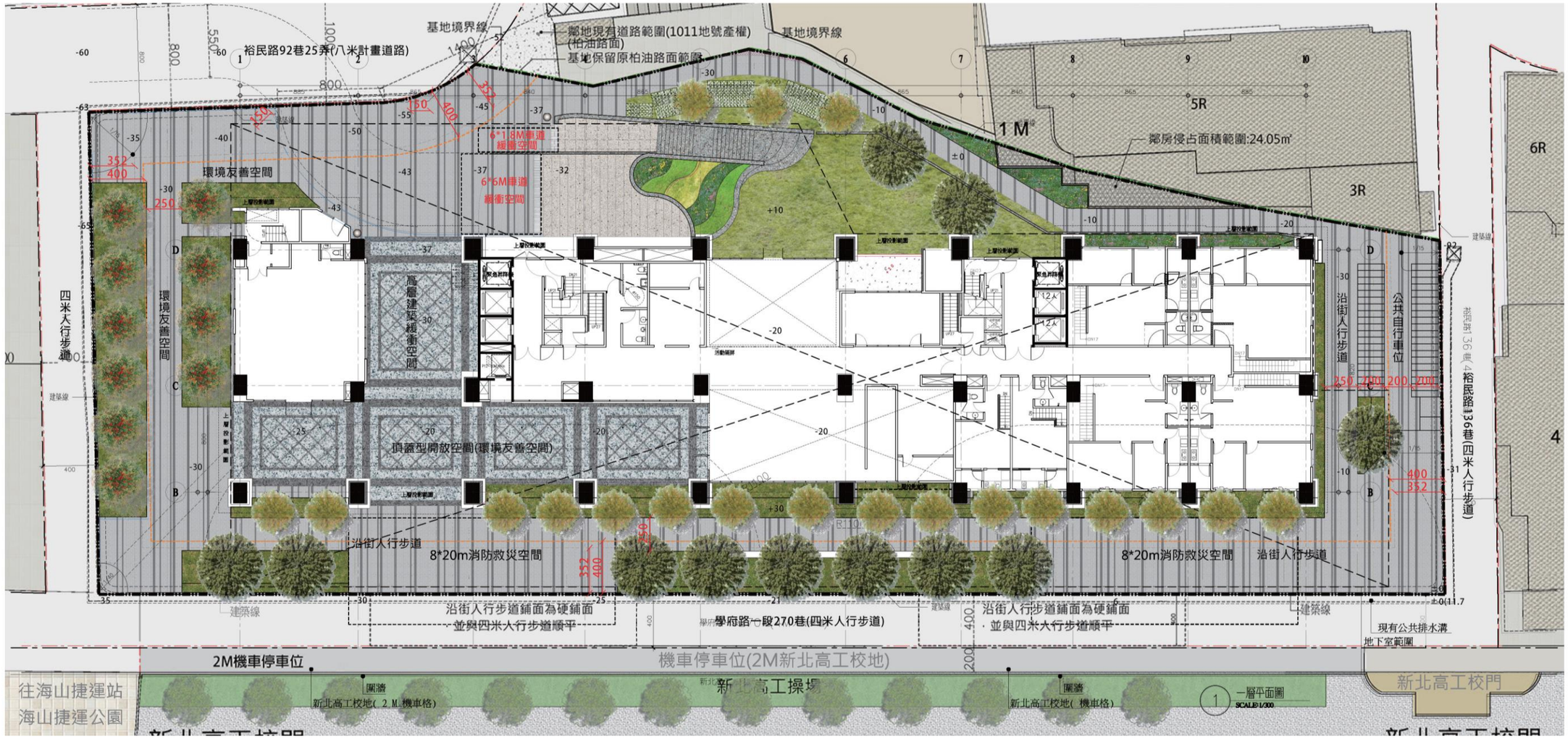
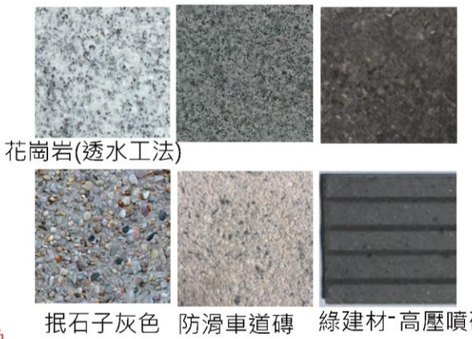



圖 12-11　綠覆率檢討圖

## 鋪面配置圖

- ■ 耐久　耐候、低維管
- ■ 通用設計　全區無障礙設計
- ■ 紋理　搭配建物色系、立面語彙、自然材料，融入環境
- ■ 安全　防滑係數C.S.R值0.55以上
- ■ 環保　達空地80%透水率




鋪面圖例表

| 圖例 Legend | 編號 No. | 中文名稱 Chinese Name |
|---|---|---|
| | P1 | 淺灰色花崗岩(透水工法) |
| | P2 | 中灰色花崗岩(透水工法) |
| | P3 | 深灰色花崗岩(透水工法) |
| | P4 | 抿石子灰色 |
| | P6 | 防滑車道磚 |
| | P7 | 綠建材(高壓噴砂磚) |
| | P8 | 踏石 |

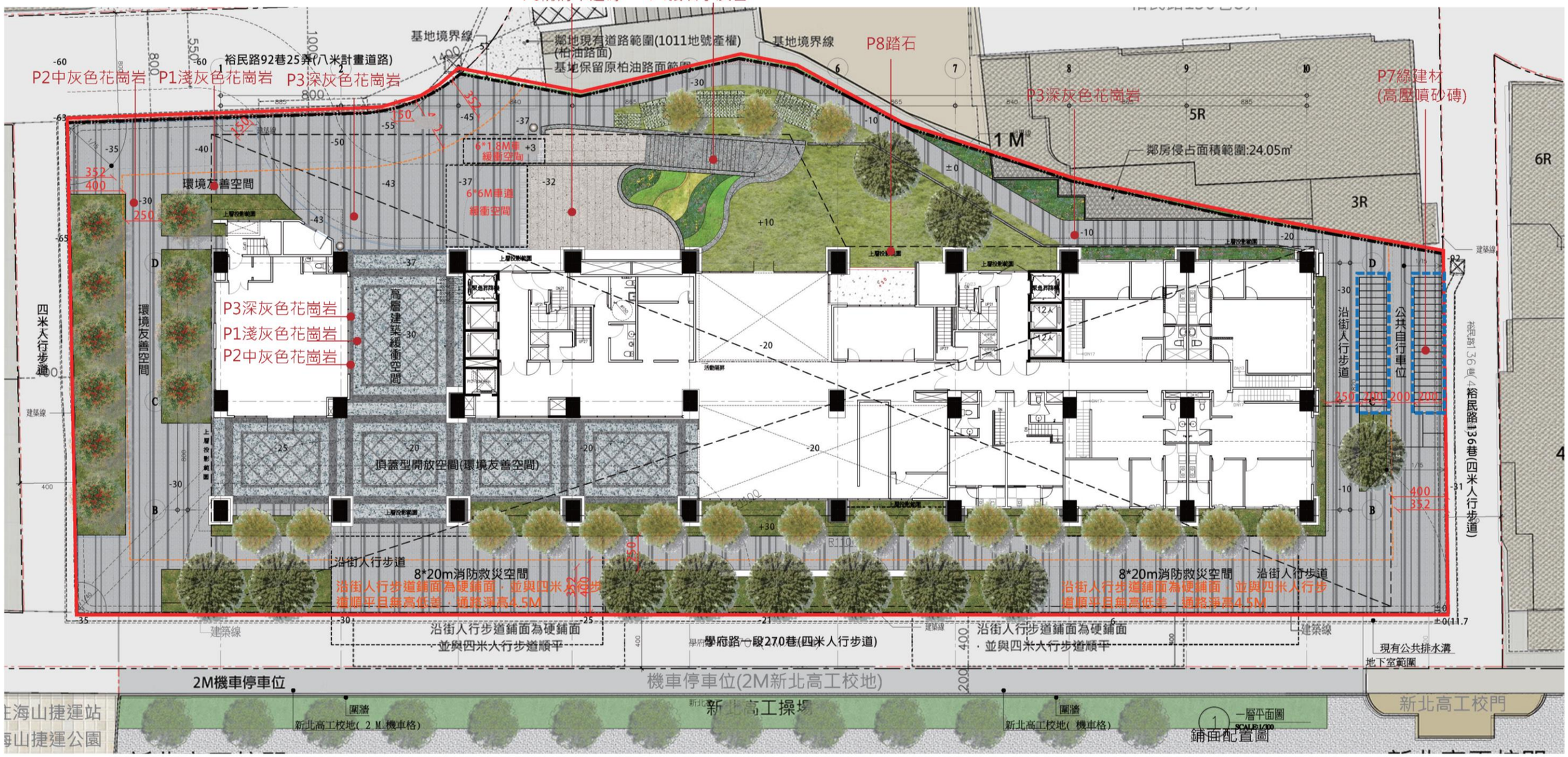



圖 12-12　鋪面計畫示意圖

## 建築物照明計畫





夜間照明時間：19:00~21:00



夜間照明時間：21:00~01:00



夜間照明時間：01:00~03:00

圖 12-13　夜間環境模擬示意圖

## 建築物照明計畫

白晝，建築物呈現靜態且莊重的視覺印象，夜晚，運用燈光設計來表現建築物熱情且溫暖的另一面。適當的照明設計可使夜晚的城市給人更多的安全感，且有助於提升晚間街道的生活品質。建築物的照明設計不僅可為夜晚的城市加分，更能展現建築結構與空間的層次感。

本案的設計理念，希望藉由光的呈現形塑建築的美感，並使建築，都市以及生活產生更有效且密切的互動，更思考並企圖回應能源消耗的議題。

規劃內容將朝向「合理的設計標準」，「節能的照明設備」，「日後的維修成本」等目標前進，使建築物展現美學與科學並蓄的面貌，同時，也能能達成永續經營的目標。





**System1**

窄角光束使支撐頂板的柱體定位清晰，連接起建築立面與天際線。

1.表面上照窄角投光燈

2.150W CDM-T/3000K



**System2**

由下往上均勻將建築頂板洗亮，使建築頂部水平與垂直線條得以整合，天際線的立體關係更為突顯。

使用燈具：

1.表面固定防水日光燈

2.T5-35W/3000K



**System3**

上照光束強化建築基座的穩定感。

使用燈具：

1.洗牆上照地崁燈具

2.複金屬70W

3.強化安全玻璃燈罩

4.壽命8000小時



**System4**

將建築側向立面以投光方式洗亮，塑造建築的立體感。

使用燈具：

1.戶外壁燈

2.50W杯燈*2

3.壽命4000小時



圖 12-14　照明配置計畫

# 拾參、實施方式及有關費用分擔

## 一、實施方式

本案私有土地所有權人出具都市更新事業計畫同意書同意之人數比例為83.87%及其面積同意比例為84.08%,私有合法建物所有權人出具書面都市更新事業計畫同意書同意之人數比例為 83.87%及其面積同意比例為 84.23%，已達申請事業計畫之同意比例，後續將採權利變換方式實施都市更新，落實都市更新事業之執行。

## 二、選配原則

本案選配原則為依「都市更新權利變換實施辦法」第十一條規定辦理，選配實際執行方式係以原層原址為優先，倘有重複選配者，則以公開抽籤方式進行。

## 三、有關費用分擔

本計畫之相關費用係依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」(民國 100 年 10 月 8 日修正發布)估算，說明如下：

(一)經費項目

1. 工程費用

(1)重建費用

A. 建築設計費

包含建築、水電、消防、結構之設計費、簽證費及建照領取相關費用。

B. 營建費用

包含更新後建築物施工費、整地費、材料費及工程監造等其他必要費用。

C. 空氣污染防治費

依「空氣污染法防治法」(民國 101 年 12 月 4 日修正公布)第 16 條第 1 項規定營建業主應繳納之空氣污染防制費。

D. 其他必要費用

a. 其他必要費用－公寓大廈公共基金

依公寓大廈管理條例第 18 條第 1 項第 1 款所定案工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定編列。

b. 外接水、電、瓦斯管線工程費

依「新北市都市更新審議原則」(民國 102 年 3 月 14 日修正發布)附表二，以每戶七萬五千元提列。

c. 其他必要費用－建照執照相關規費

以法定工程造價千分之一提列。

(2)公共設施費用

A. 公設興闢費

包含建築、水電、消防、結構之設計費、簽證費及建照領取相關費用。

B. 其他必要費用

依「空氣污染法防治法」(民國 101 年 12 月 4 日修正公布)第 16 條第 1 項規定營建業主應繳納之空氣污染防治費。

2. 權利變換費用

(1)調查費用

a. 都市更新規劃費及調查費用

包含研擬都市更新事業計畫及相關法定程序辦理作業費用等。

b. 不動產估價費用

包含三家估價師之委託估價與簽證費用。

c. 土地複丈費

依土地複丈費及建築改良物測量費標準提列，每單位 4000 元。

d.鑽探費用

依「新北市都市更新審議原則」(民國 102 年 3 月 14 日修正發布)附表二，以每孔七萬五千元提列，本計畫需探鑽孔數約 6 孔。

(2)更新前土地及建物測量費用

更新前基地土地及建物重新調查及測量簽證圖說費用。

(3)合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費用

更新前基地上合法建物之拆除補償及安置費用。

(4)合法建築物拆遷安置費

實施者給付合法建築物拆遷安置所需費用。

(5)地籍整理費用

依「新北市都市更新審議原則」(民國 102 年 3 月 14 日修正發布)附表二，以每戶 2 萬元編列

(6)其他必要業務費用

A.鄰房鑑定費

更新前對更新單元周邊一定範圍內之鄰房進行鑑定費用。

3.貸款利息

更新期間工程費用與都市更新費用所衍生之貸款利息。

4.稅捐

本案參考臺北市「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」提列。

5.管理費用

(1)信託費用

為確保更新案可依計畫進行，保障地主權利，將更新單元內不動產、實施經費信託予信託機構之費用。

(2)總務及人事管理費用

實施者自更新作業啟動至更新完成後，所進行整合、人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等勞務支出與人事管理所需支付費用。

(3)銷售管理費用

實施者更新後取得之折價抵付產品之銷售費用，包含廣告、企劃及銷售等成本費用。

(4)風險管理費用

風險管理費用可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所獲取之相對報酬。依都市更新權利變換實施辦法第 13 條第 1 項第 6 款規定辦理。

6.容積移轉費用

依「都市計畫容積移轉實施辦法」規定計算提列費用。

(二)分擔方式

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

(三)經費來源

更新單元實施經費來源由實施者自有資金及融資支應，財源籌措及運用需視資金狀況決定，參考相關案例投資者所願意提供自有資金比例經驗及一般銀行能接受之比例，本案自有資金比例約占共同負擔之 30%，其餘 70%資金係融資貸款。本更新單元預估費用負擔詳載於財務計畫章節中。

# 拾肆、拆遷安置計畫

## 一、地上物拆遷計畫

### （一）法令依據

本案依都市更新條例第 36 條第規定，權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，由實施者代為拆除；逾期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之。

### （二）拆遷方式及面積

本案地上物預計於更新事業計畫核定公告後，依相關規定將地上物騰空，拆除面積為現況合法建築物面積 12,708.65 ㎡。

### （三）預計拆遷時程

本案地上物依「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條規定，權利變換核定發布實施日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日，如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。

## 二、土地改良物補償與安置

### （一）合法建築物拆遷安置

1. 合法建築物認定

本更新單元內合法建築物之認定，以已辦理建物所有權第一次登記者或已取得建築使用執照者為原則。

### （二）合法建築物殘餘價值補償

1. 法令依據

依都市更新條例第 36 條第 2 項規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

2. 價格計算方式

拆遷補償費之建築物重建價格，由實施者委託之估價師事務所，參酌「中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報」之估價基準，詳表 14-2，再慮本案建築物為經新北市政府認可為高氯離子建築物之情事而評定，費用合計為 47,752,752 元(詳表 14-1)。

3. 發放對象

建築物殘餘價值補償發放對象為本更新單元範圍內合法建築物所有權人，並以建築物登記謄本所載之所有權人為準。

### （三）合法建築物拆遷安置

拆遷安置費以估價報告書所載更新前區分所有建物類似產品合理租金水準推算價格約為 500 元/坪，依更新期間(施工期間 34 個月，另加計 1 個月申請使用執照及送水送電作業)，共 35 個月估算，合計為 67,276,416 元(詳表 14-3)。

| 估價單位 | 租金單價(元/坪) |
|---|---|
| 敏達 | 460 |
| 巨秉 | 490 |
| 宏大 | 500 |
| 平均 | 484 ≒ 500 |

### （四）非法建築物拆遷安置

本案無舊違章建築物，故無非法建築物拆遷之補償。

### （五）預計發放時程及方式

本案拆遷補償費預計發放時程依都市更新權利變換實施辦法第 20 條規定，於權利變換計畫核定發布日起 15 日內辦理。

## 三、其他土地改良物之補償

本案無其他土地改良物，故無其他土地改良物之補償。

## 四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

本案無占有他人土地之舊違章建築戶，故無占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置。

# 表 14-1　合法建築物拆遷補償費用明細表

| 序號 | 建物門牌 | 建號 | 權屬面積 | | 屋齡 | 年折舊率 | 1-累積折舊率 | 營造或施工費單價(元/坪) | 建物殘值（元）(A) | 拆除面積 | 拆除單價 | 拆除總價(B) | 實領補償費用(元)(A-B) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | ㎡ | 坪 | | | | | | | | | |
| 1 | 裕民路 92 巷 27 弄 10 號 | 3839 | 124.78 | 37.75 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 468,861 | 124.78 | 600 | 74,868 | 393,993 |
| 2 | 裕民路 92 巷 27 弄 10 號 | 3840 | 92.47 | 27.97 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 347,456 | 92.47 | 600 | 55,482 | 291,974 |
| 3 | 裕民路 92 巷 27 弄 10 號 | 3841 | 92.47 | 27.97 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 347,456 | 92.47 | 600 | 55,482 | 291,974 |
| 4 | 裕民路 92 巷 27 弄 10 號 | 3842 | 92.47 | 27.97 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 347,456 | 92.47 | 600 | 55,482 | 291,974 |
| 5 | 裕民路 92 巷 27 弄 10 號 | 3843 | 92.47 | 27.97 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 347,456 | 92.47 | 600 | 55,482 | 291,974 |
| 6 | 裕民路 92 巷 27 弄 12 號 | 3844 | 123.41 | 37.33 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 463,713 | 123.41 | 600 | 74,046 | 389,667 |
| 7 | 裕民路 92 巷 27 弄 12 號 | 3845 | 91.65 | 27.72 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 344,375 | 91.65 | 600 | 54,990 | 289,385 |
| 8 | 裕民路 92 巷 27 弄 12 號 | 3846 | 91.65 | 27.72 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 344,375 | 91.65 | 600 | 54,990 | 289,385 |
| 9 | 裕民路 92 巷 27 弄 12 號 | 3847 | 91.65 | 27.72 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 344,375 | 91.65 | 600 | 54,990 | 289,385 |
| 10 | 裕民路 92 巷 27 弄 12 號 | 3848 | 91.65 | 27.72 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 344,375 | 91.65 | 600 | 54,990 | 289,385 |
| 11 | 裕民路 92 巷 27 弄 14 號 | 3849 | 129.16 | 39.07 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 485,319 | 129.16 | 600 | 77,496 | 407,823 |
| 12 | 裕民路 92 巷 27 弄 14 號 | 3850 | 100.23 | 30.32 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 376,614 | 100.23 | 600 | 60,138 | 316,476 |
| 13 | 裕民路 92 巷 27 弄 14 號 | 3851 | 100.23 | 30.32 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 376,614 | 100.23 | 600 | 60,138 | 316,476 |
| 14 | 裕民路 92 巷 27 弄 14 號 | 3852 | 100.23 | 30.32 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 376,614 | 100.23 | 600 | 60,138 | 316,476 |
| 15 | 裕民路 92 巷 27 弄 14 號 | 3853 | 100.23 | 30.32 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 376,614 | 100.23 | 600 | 60,138 | 316,476 |
| 16 | 裕民路 114 巷 35 弄 2 號 | 3854 | 128.94 | 39.00 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 484,492 | 128.94 | 600 | 77,364 | 407,128 |
| 17 | 裕民路 114 巷 35 弄 2 號 | 3855 | 97.10 | 29.37 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 364,853 | 97.1 | 600 | 58,260 | 306,593 |
| 18 | 裕民路 114 巷 35 弄 2 號 | 3856 | 97.10 | 29.37 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 364,853 | 97.1 | 600 | 58,260 | 306,593 |
| 19 | 裕民路 114 巷 35 弄 2 號 | 3857 | 97.10 | 29.37 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 364,853 | 97.1 | 600 | 58,260 | 306,593 |
| 20 | 裕民路 114 巷 35 弄 2 號 | 3858 | 97.10 | 29.37 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 364,853 | 97.1 | 600 | 58,260 | 306,593 |
| 21 | 裕民路 114 巷 35 弄 4 號 | 3859 | 106.08 | 32.09 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 398,596 | 106.08 | 600 | 63,648 | 334,948 |
| 22 | 裕民路 114 巷 35 弄 4 號 | 3860 | 81.75 | 24.73 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 307,176 | 81.75 | 600 | 49,050 | 258,126 |
| 23 | 裕民路 114 巷 35 弄 4 號 | 3861 | 81.75 | 24.73 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 307,176 | 81.75 | 600 | 49,050 | 258,126 |
| 24 | 裕民路 114 巷 35 弄 4 號 | 3862 | 81.75 | 24.73 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 307,176 | 81.75 | 600 | 49,050 | 258,126 |
| 25 | 裕民路 114 巷 35 弄 4 號 | 3863 | 81.75 | 24.73 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 307,176 | 81.75 | 600 | 49,050 | 258,126 |
| 26 | 裕民路 114 巷 35 弄 6 號 | 3864 | 106.08 | 32.09 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 398,596 | 106.08 | 600 | 63,648 | 334,948 |
| 27 | 裕民路 114 巷 35 弄 6 號 | 3865 | 81.75 | 24.73 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 307,176 | 81.75 | 600 | 49,050 | 258,126 |
| 28 | 裕民路 114 巷 35 弄 6 號 | 3866 | 81.75 | 24.73 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 307,176 | 81.75 | 600 | 49,050 | 258,126 |
| 29 | 裕民路 114 巷 35 弄 6 號 | 3867 | 81.75 | 24.73 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 307,176 | 81.75 | 600 | 49,050 | 258,126 |
| 30 | 裕民路 114 巷 35 弄 6 號 | 3868 | 81.75 | 24.73 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 307,176 | 81.75 | 600 | 49,050 | 258,126 |
| 31 | 裕民路 114 巷 35 弄 8 號 | 3869 | 110.21 | 33.34 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 414,114 | 110.21 | 600 | 66,126 | 347,988 |
| 32 | 裕民路 114 巷 35 弄 8 號 | 3870 | 81.75 | 24.73 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 307,176 | 81.75 | 600 | 49,050 | 258,126 |
| 33 | 裕民路 114 巷 35 弄 8 號 | 3871 | 81.75 | 24.73 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 307,176 | 81.75 | 600 | 49,050 | 258,126 |
| 34 | 裕民路 114 巷 35 弄 8 號 | 3872 | 81.75 | 24.73 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 307,176 | 81.75 | 600 | 49,050 | 258,126 |
| 35 | 裕民路 114 巷 35 弄 8 號 | 3873 | 81.75 | 24.73 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 307,176 | 81.75 | 600 | 49,050 | 258,126 |
| 36 | 裕民路 114 巷 35 弄 10 號 | 3874 | 118.39 | 35.81 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 444,813 | 118.38 | 600 | 71,028 | 373,785 |
| 37 | 裕民路 114 巷 35 弄 10 號 | 3875 | 87.40 | 26.44 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 328,406 | 87.4 | 600 | 52,440 | 275,966 |
| 38 | 裕民路 114 巷 35 弄 10 號 | 3876 | 87.40 | 26.44 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 328,406 | 87.4 | 600 | 52,440 | 275,966 |
| 39 | 裕民路 114 巷 35 弄 10 號 | 3877 | 87.40 | 26.44 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 328,406 | 87.4 | 600 | 52,440 | 275,966 |
| 40 | 裕民路 114 巷 35 弄 10 號 | 3878 | 87.40 | 26.44 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 328,406 | 87.4 | 600 | 52,440 | 275,966 |
| 41 | 裕民路 114 巷 35 弄 12 號 | 3879 | 114.25 | 34.56 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 429,294 | 114.25 | 600 | 68,550 | 360,744 |
| 42 | 裕民路 114 巷 35 弄 12 號 | 3880 | 87.40 | 26.44 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 328,406 | 87.4 | 600 | 52,440 | 275,966 |

| 序號 | 建物門牌 | 建號 | 權屬面積 | | 屋齡 | 年折舊率 | 1-累積折舊率 | 營造或施工費單價(元/坪) | 建物殘值（元）(A) | 拆除面積 | 拆除單價 | 拆除總價(B) | 實領補償費用(元)(A-B) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | ㎡ | 坪 | | | | | | | | | |
| 43 | 裕民路 114 巷 35 弄 12 號 | 3881 | 87.40 | 26.44 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 328,406 | 87.4 | 600 | 52,440 | 275,966 |
| 44 | 裕民路 114 巷 35 弄 12 號 | 3882 | 87.40 | 26.44 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 328,406 | 87.4 | 600 | 52,440 | 275,966 |
| 45 | 裕民路 114 巷 35 弄 12 號 | 3883 | 87.40 | 26.44 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 328,406 | 87.4 | 600 | 52,440 | 275,966 |
| 46 | 裕民路 114 巷 35 弄 14 號 | 3884 | 122.96 | 37.20 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 462,022 | 122.96 | 600 | 73,776 | 388,246 |
| 47 | 裕民路 114 巷 35 弄 14 號 | 3885 | 93.69 | 28.34 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 352,040 | 93.69 | 600 | 56,214 | 295,826 |
| 48 | 裕民路 114 巷 35 弄 14 號 | 3886 | 93.69 | 28.34 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 352,040 | 93.69 | 600 | 56,214 | 295,826 |
| 49 | 裕民路 114 巷 35 弄 14 號 | 3887 | 93.69 | 28.34 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 352,040 | 93.69 | 600 | 56,214 | 295,826 |
| 50 | 裕民路 114 巷 35 弄 14 號 | 3888 | 93.69 | 28.34 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 352,040 | 93.69 | 600 | 56,214 | 295,826 |
| 51 | 裕民路 114 巷 35 弄 16 號 | 3889 | 143.13 | 43.30 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 537,811 | 143.13 | 600 | 85,878 | 451,933 |
| 52 | 裕民路 114 巷 35 弄 16 號 | 3890 | 107.32 | 32.46 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 403,255 | 107.32 | 600 | 64,392 | 338,863 |
| 53 | 裕民路 114 巷 35 弄 16 號 | 3891 | 107.32 | 32.46 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 403,255 | 107.32 | 600 | 64,392 | 338,863 |
| 54 | 裕民路 114 巷 35 弄 16 號 | 3892 | 107.32 | 32.46 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 403,255 | 107.32 | 600 | 64,392 | 338,863 |
| 55 | 裕民路 114 巷 35 弄 16 號 | 3893 | 107.32 | 32.46 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 403,255 | 107.32 | 600 | 64,392 | 338,863 |
| 56 | 裕民路 92 巷 25 弄 10 號 | 3894 | 126.32 | 38.21 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 474,647 | 126.32 | 600 | 75,792 | 398,855 |
| 57 | 裕民路 92 巷 25 弄 10 號 | 3895 | 83.96 | 25.40 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 315,480 | 83.96 | 600 | 50,376 | 265,104 |
| 58 | 裕民路 92 巷 25 弄 10 號 | 3896 | 83.96 | 25.40 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 315,480 | 83.96 | 600 | 50,376 | 265,104 |
| 59 | 裕民路 92 巷 25 弄 10 號 | 3897 | 83.96 | 25.40 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 315,480 | 83.96 | 600 | 50,376 | 265,104 |
| 60 | 裕民路 92 巷 25 弄 10 號 | 3898 | 83.96 | 25.40 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 315,480 | 83.96 | 600 | 50,376 | 265,104 |
| 61 | 裕民路 92 巷 25 弄 12 號 | 3899 | 114.09 | 34.51 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 428,693 | 114.09 | 600 | 68,454 | 360,239 |
| 62 | 裕民路 92 巷 25 弄 12 號 | 3900 | 83.06 | 25.13 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 312,098 | 83.06 | 600 | 49,836 | 262,262 |
| 63 | 裕民路 92 巷 25 弄 12 號 | 3901 | 83.06 | 25.13 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 312,098 | 83.06 | 600 | 49,836 | 262,262 |
| 64 | 裕民路 92 巷 25 弄 12 號 | 3902 | 83.06 | 25.13 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 312,098 | 83.06 | 600 | 49,836 | 262,262 |
| 65 | 裕民路 92 巷 25 弄 12 號 | 3903 | 83.06 | 25.13 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 312,098 | 83.06 | 600 | 49,836 | 262,262 |
| 66 | 裕民路 92 巷 25 弄 14 號 | 3904 | 117.63 | 35.58 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 441,995 | 117.63 | 600 | 70,578 | 371,417 |
| 67 | 裕民路 92 巷 25 弄 14 號 | 3905 | 89.73 | 27.14 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 337,160 | 89.73 | 600 | 53,838 | 283,322 |
| 68 | 裕民路 92 巷 25 弄 14 號 | 3906 | 89.73 | 27.14 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 337,160 | 89.73 | 600 | 53,838 | 283,322 |
| 69 | 裕民路 92 巷 25 弄 14 號 | 3907 | 89.73 | 27.14 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 337,160 | 89.73 | 600 | 53,838 | 283,322 |
| 70 | 裕民路 92 巷 25 弄 14 號 | 3908 | 89.73 | 27.14 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 337,160 | 89.73 | 600 | 53,838 | 283,322 |
| 71 | 裕民路 92 巷 27 弄 9 號 | 3909 | 135.40 | 40.96 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 508,766 | 135.4 | 600 | 81,240 | 427,526 |
| 72 | 裕民路 92 巷 27 弄 9 號 | 3910 | 85.62 | 25.90 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 321,717 | 85.62 | 600 | 51,372 | 270,345 |
| 73 | 裕民路 92 巷 27 弄 9 號 | 3911 | 85.62 | 25.90 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 321,717 | 85.62 | 600 | 51,372 | 270,345 |
| 74 | 裕民路 92 巷 27 弄 9 號 | 3912 | 85.62 | 25.90 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 321,717 | 85.62 | 600 | 51,372 | 270,345 |
| 75 | 裕民路 92 巷 27 弄 9 號 | 3913 | 85.62 | 25.90 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 321,717 | 85.62 | 600 | 51,372 | 270,345 |
| 76 | 裕民路 92 巷 27 弄 11 號 | 3914 | 123.42 | 37.33 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 463,751 | 123.42 | 600 | 74,052 | 389,699 |
| 77 | 裕民路 92 巷 27 弄 11 號 | 3915 | 81.54 | 24.67 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 306,387 | 81.54 | 600 | 48,924 | 257,463 |
| 78 | 裕民路 92 巷 27 弄 11 號 | 3916 | 81.54 | 24.67 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 306,387 | 81.54 | 600 | 48,924 | 257,463 |
| 79 | 裕民路 92 巷 27 弄 11 號 | 3917 | 81.54 | 24.67 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 306,387 | 81.54 | 600 | 48,924 | 257,463 |
| 80 | 裕民路 92 巷 27 弄 11 號 | 3918 | 81.54 | 24.67 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 306,387 | 81.54 | 600 | 48,924 | 257,463 |
| 81 | 裕民路 92 巷 27 弄 13 號 | 3919 | 117.77 | 35.63 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 442,521 | 117.77 | 600 | 70,662 | 371,859 |
| 82 | 裕民路 92 巷 27 弄 13 號 | 3920 | 86.70 | 26.23 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 325,775 | 86.7 | 600 | 52,020 | 273,755 |
| 83 | 裕民路 92 巷 27 弄 13 號 | 3921 | 86.70 | 26.23 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 325,775 | 86.7 | 600 | 52,020 | 273,755 |
| 84 | 裕民路 92 巷 27 弄 13 號 | 3922 | 86.70 | 26.23 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 325,775 | 86.7 | 600 | 52,020 | 273,755 |
| 85 | 裕民路 92 巷 27 弄 13 號 | 3923 | 86.70 | 26.23 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 325,775 | 86.7 | 600 | 52,020 | 273,755 |
| 86 | 裕民路 114 巷 35 弄 1 號 | 3924 | 176.06 | 53.26 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 661,545 | 176.06 | 600 | 105,636 | 555,909 |

| 序號 | 建物門牌 | 建號 | 權屬面積 | | 屋齡 | 年折舊率 | 1-累積折舊率 | 營造或施工費單價(元/坪) | 建物殘值（元）(A) | 拆除面積 | 拆除單價 | 拆除總價(B) | 實領補償費用(元)(A-B) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | ㎡ | 坪 | | | | | | | | | |
| 87 | 裕民路114巷35弄1號 | 3925 | 97.44 | 29.48 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 366,131 | 97.44 | 600 | 58,464 | 307,667 |
| 88 | 裕民路114巷35弄1號 | 3926 | 97.44 | 29.48 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 366,131 | 97.44 | 600 | 58,464 | 307,667 |
| 89 | 裕民路114巷35弄1號 | 3927 | 97.44 | 29.48 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 366,131 | 97.44 | 600 | 58,464 | 307,667 |
| 90 | 裕民路114巷35弄1號 | 3928 | 97.44 | 29.48 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 366,131 | 97.44 | 600 | 58,464 | 307,667 |
| 91 | 裕民路114巷35弄3號 | 3929 | 104.76 | 31.69 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 393,636 | 104.76 | 600 | 62,856 | 330,780 |
| 92 | 裕民路114巷35弄3號 | 3930 | 81.63 | 24.69 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 306,725 | 81.63 | 600 | 48,978 | 257,747 |
| 93 | 裕民路114巷35弄3號 | 3931 | 81.63 | 24.69 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 306,725 | 81.63 | 600 | 48,978 | 257,747 |
| 94 | 裕民路114巷35弄3號 | 3932 | 81.63 | 24.69 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 306,725 | 81.63 | 600 | 48,978 | 257,747 |
| 95 | 裕民路114巷35弄3號 | 3933 | 81.63 | 24.69 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 306,725 | 81.63 | 600 | 48,978 | 257,747 |
| 96 | 裕民路114巷35弄5號 | 3934 | 141.47 | 42.79 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 531,574 | 141.47 | 600 | 84,882 | 446,692 |
| 97 | 裕民路114巷35弄5號 | 3935 | 117.55 | 35.56 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 441,694 | 117.55 | 600 | 70,530 | 371,164 |
| 98 | 裕民路114巷35弄5號 | 3936 | 117.55 | 35.56 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 441,694 | 117.55 | 600 | 70,530 | 371,164 |
| 99 | 裕民路114巷35弄5號 | 3937 | 117.55 | 35.56 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 441,694 | 117.55 | 600 | 70,530 | 371,164 |
| 100 | 裕民路114巷35弄5號 | 3938 | 117.55 | 35.56 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 441,694 | 117.55 | 600 | 70,530 | 371,164 |
| 101 | 裕民路114巷35弄7號 | 3939 | 129.52 | 39.18 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 486,671 | 129.52 | 600 | 77,712 | 408,959 |
| 102 | 裕民路114巷35弄7號 | 3940 | 105.96 | 32.05 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 398,145 | 105.96 | 600 | 63,576 | 334,569 |
| 103 | 裕民路114巷35弄7號 | 3941 | 105.96 | 32.05 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 398,145 | 105.96 | 600 | 63,576 | 334,569 |
| 104 | 裕民路114巷35弄7號 | 3942 | 105.96 | 32.05 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 398,145 | 105.96 | 600 | 63,576 | 334,569 |
| 105 | 裕民路114巷35弄7號 | 3943 | 105.96 | 32.05 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 398,145 | 105.96 | 600 | 63,576 | 334,569 |
| 106 | 裕民路114巷35弄9號 | 3944 | 124.71 | 37.72 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 468,598 | 124.71 | 600 | 74,826 | 393,772 |
| 107 | 裕民路114巷35弄9號 | 3945 | 96.78 | 29.28 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 363,651 | 96.78 | 600 | 58,068 | 305,583 |
| 108 | 裕民路114巷35弄9號 | 3946 | 96.78 | 29.28 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 363,651 | 96.78 | 600 | 58,068 | 305,583 |
| 109 | 裕民路114巷35弄9號 | 3947 | 96.78 | 29.28 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 363,651 | 96.78 | 600 | 58,068 | 305,583 |
| 110 | 裕民路114巷35弄9號 | 3948 | 96.78 | 29.28 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 363,651 | 96.78 | 600 | 58,068 | 305,583 |
| 111 | 裕民路114巷35弄11號 | 3949 | 157.45 | 47.63 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 591,618 | 157.45 | 600 | 94,470 | 497,148 |
| 112 | 裕民路114巷35弄11號 | 3950 | 123.50 | 37.36 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 464,051 | 123.5 | 600 | 74,100 | 389,951 |
| 113 | 裕民路114巷35弄11號 | 3951 | 123.50 | 37.36 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 464,051 | 123.5 | 600 | 74,100 | 389,951 |
| 114 | 裕民路114巷35弄11號 | 3952 | 123.50 | 37.36 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 464,051 | 123.5 | 600 | 74,100 | 389,951 |
| 115 | 裕民路114巷35弄11號 | 3953 | 123.50 | 37.36 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 464,051 | 123.5 | 600 | 74,100 | 389,951 |
| 116 | 裕民路114巷35弄13號 | 3954 | 180.17 | 54.50 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 676,989 | 180.17 | 600 | 108,102 | 568,887 |
| 117 | 裕民路114巷35弄13號 | 3955 | 109.40 | 33.09 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 411,071 | 109.4 | 600 | 65,640 | 345,431 |
| 118 | 裕民路114巷35弄13號 | 3956 | 109.40 | 33.09 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 411,071 | 109.4 | 600 | 65,640 | 345,431 |
| 119 | 裕民路114巷35弄13號 | 3957 | 109.40 | 33.09 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 411,071 | 109.4 | 600 | 65,640 | 345,431 |
| 120 | 裕民路114巷35弄13號 | 3958 | 109.40 | 33.09 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 411,071 | 109.4 | 600 | 65,640 | 345,431 |
| 121 | 裕民路114巷33號 | 3959 | 173.16 | 52.38 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 650,649 | 173.16 | 600 | 103,896 | 546,753 |
| 122 | 裕民路114巷33號 | 3960 | 119.33 | 36.10 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 450,261 | 119.83 | 600 | 71,898 | 378,363 |
| 123 | 裕民路114巷33號 | 3961 | 119.33 | 36.10 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 448,382 | 119.33 | 600 | 71,598 | 376,784 |
| 124 | 裕民路114巷33號 | 3962 | 119.33 | 36.10 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 448,382 | 119.33 | 600 | 71,598 | 376,784 |
| 125 | 裕民路114巷33號 | 3963 | 119.33 | 36.10 | 25.25 | 3.14% | 20.70% | 60,000.00 | 448,382 | 119.33 | 600 | 71,598 | 376,784 |
| 合計 | | | 12,708.16 | 3,844.22 | 25.25 | | | | 47,752,752 | 12,708.65 | | 7,625,190 | 40,127,562 |

表 14-2　中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報－營造或施工費標準表(以民國 98 年 7 月 1 日為基期)

**附件一之二 - 台北縣**

| 樓層別 | 單位面積造價(元/坪) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 平均房價水準（萬元/坪） | | | | |
| | 15 以下 | 15-20 | 20-30 | 30-50 | 50 以上 |
| 1-3F | 45,000 ~ 53,000 | 48,000 ~ 56,000 | 53,000 ~ 65,000 | 57,000 ~ 69,000 | 61,000 ~ 73,000 |
| 4~5F | 45,000 ~ 53,000 | 48,000 ~ 56,000 | 53,000 ~ 65,000 | 57,000 ~ 69,000 | 61,000 ~ 73,000 |
| 6F | 50,000 ~ 60,000 | 55,000 ~ 66,000 | 60,000 ~ 72,000 | 67,000 ~ 79,000 | 71,000 ~ 83,000 |
| 7F | 51,300 ~ 61,300 | 56,400 ~ 67,400 | 61,500 ~ 73,500 | 68,600 ~ 80,600 | 72,600 ~ 84,600 |
| 8F | 52,600 ~ 62,600 | 57,800 ~ 68,800 | 63,000 ~ 75,000 | 70,200 ~ 82,200 | 74,200 ~ 86,200 |
| 9F | 53,900 ~ 63,900 | 59,200 ~ 70,200 | 64,500 ~ 76,500 | 71,800 ~ 83,800 | 75,800 ~ 87,800 |
| 10F | 55,200 ~ 65,200 | 60,600 ~ 71,600 | 66,000 ~ 78,000 | 73,400 ~ 85,400 | 77,400 ~ 89,400 |
| 11F | 56,500 ~ 66,500 | 62,000 ~ 73,000 | 67,500 ~ 79,500 | 75,000 ~ 87,000 | 79,000 ~ 91,000 |
| 12F | 57,800 ~ 67,800 | 63,400 ~ 74,400 | 69,000 ~ 81,000 | 76,600 ~ 88,600 | 80,600 ~ 92,600 |
| 13F | 59,100 ~ 69,100 | 64,800 ~ 75,800 | 70,500 ~ 82,500 | 78,200 ~ 90,200 | 82,200 ~ 94,200 |
| 14F | 60,400 ~ 70,400 | 66,200 ~ 77,200 | 72,000 ~ 84,000 | 79,800 ~ 91,800 | 83,800 ~ 95,800 |
| 15F | 61,700 ~ 71,700 | 67,600 ~ 78,600 | 73,500 ~ 85,500 | 81,400 ~ 93,400 | 85,400 ~ 97,400 |
| 16F | | 69,000 ~ 80,000 | 75,000 ~ 87,000 | 83,000 ~ 95,000 | 87,000 ~ 99,000 |
| 17F | | 70,400 ~ 81,400 | 76,500 ~ 88,500 | 84,600 ~ 96,600 | 88,600 ~ 100,000 |
| 18F | | 71,800 ~ 82,800 | 78,000 ~ 90,000 | 86,200 ~ 98,200 | 90,200 ~ 102,200 |
| 19F | | 73,200 ~ 84,200 | 79,500 ~ 91,500 | 87,800 ~ 99,800 | 91,800 ~ 103,800 |
| 20F | | 74,600 ~ 85,600 | 81,000 ~ 93,000 | 89,400 ~ 101,400 | 93,400 ~ 105,400 |
| 21F | | | 82,500 ~ 94,500 | 91,000 ~ 103,000 | 95,000 ~ 107,000 |
| 22F | | | 84,000 ~ 96,000 | 92,600 ~ 104,600 | 96,600 ~ 108,600 |
| 23F | | | 85,500 ~ 97,500 | 94,200 ~ 106,200 | 98,200 ~ 110,200 |
| 24F | | | 87,000 ~ 99,000 | 95,800 ~ 107,800 | 99,800 ~ 111,800 |
| 25F | | | 88,500 ~ 100,500 | 97,400 ~ 109,400 | 101,400 ~ 113,400 |
| 26F | | | 90,000 ~ 102,000 | 99,000 ~ 111,000 | 103,000 ~ 115,000 |
| 27F | | | 91,500 ~ 103,500 | 100,600 ~ 112,600 | 104,600 ~ 116,600 |
| 28F | | | 93,000 ~ 105,000 | 102,200 ~ 114,200 | 106,200 ~ 118,200 |
| 29F | | | 94,500 ~ 106,500 | 103,800 ~ 115,800 | 107,800 ~ 119,800 |
| 30F | | | 96,000 ~ 108,000 | 105,400 ~ 117,400 | 109,400 ~ 121,400 |

表 14-3　合法建築物拆遷安置費用明細表

| 序號 | 建物門牌 | 建號 | 拆除面積 | 安置面積(㎡) | 安置面積(坪) | 每月安置費(元/坪) | 安置月 | 安置總價(元) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 裕民路 92 巷 27 弄 10 號 | 3839 | 124.78 | 124.78 | 37.75 | 500 | 35 | $660,554 |
| 2 | 裕民路 92 巷 27 弄 10 號 | 3840 | 92.47 | 92.47 | 27.97 | 500 | 35 | $489,513 |
| 3 | 裕民路 92 巷 27 弄 10 號 | 3841 | 92.47 | 92.47 | 27.97 | 500 | 35 | $489,513 |
| 4 | 裕民路 92 巷 27 弄 10 號 | 3842 | 92.47 | 92.47 | 27.97 | 500 | 35 | $489,513 |
| 5 | 裕民路 92 巷 27 弄 10 號 | 3843 | 92.47 | 92.47 | 27.97 | 500 | 35 | $489,513 |
| 6 | 裕民路 92 巷 27 弄 12 號 | 3844 | 123.41 | 123.41 | 37.33 | 500 | 35 | $653,302 |
| 7 | 裕民路 92 巷 27 弄 12 號 | 3845 | 91.65 | 91.65 | 27.72 | 500 | 35 | $485,172 |
| 8 | 裕民路 92 巷 27 弄 12 號 | 3846 | 91.65 | 91.65 | 27.72 | 500 | 35 | $485,172 |
| 9 | 裕民路 92 巷 27 弄 12 號 | 3847 | 91.65 | 91.65 | 27.72 | 500 | 35 | $485,172 |
| 10 | 裕民路 92 巷 27 弄 12 號 | 3848 | 91.65 | 91.65 | 27.72 | 500 | 35 | $485,172 |
| 11 | 裕民路 92 巷 27 弄 14 號 | 3849 | 129.16 | 129.16 | 39.07 | 500 | 35 | $683,741 |
| 12 | 裕民路 92 巷 27 弄 14 號 | 3850 | 100.23 | 100.23 | 30.32 | 500 | 35 | $530,593 |
| 13 | 裕民路 92 巷 27 弄 14 號 | 3851 | 100.23 | 100.23 | 30.32 | 500 | 35 | $530,593 |
| 14 | 裕民路 92 巷 27 弄 14 號 | 3852 | 100.23 | 100.23 | 30.32 | 500 | 35 | $530,593 |
| 15 | 裕民路 92 巷 27 弄 14 號 | 3853 | 100.23 | 100.23 | 30.32 | 500 | 35 | $530,593 |
| 16 | 裕民路 114 巷 35 弄 2 號 | 3854 | 128.94 | 128.94 | 39.00 | 500 | 35 | $682,576 |
| 17 | 裕民路 114 巷 35 弄 2 號 | 3855 | 97.1 | 97.1 | 29.37 | 500 | 35 | $514,023 |
| 18 | 裕民路 114 巷 35 弄 2 號 | 3856 | 97.1 | 97.1 | 29.37 | 500 | 35 | $514,023 |
| 19 | 裕民路 114 巷 35 弄 2 號 | 3857 | 97.1 | 97.1 | 29.37 | 500 | 35 | $514,023 |
| 20 | 裕民路 114 巷 35 弄 2 號 | 3858 | 97.1 | 97.1 | 29.37 | 500 | 35 | $514,023 |
| 21 | 裕民路 114 巷 35 弄 4 號 | 3859 | 106.08 | 106.08 | 32.09 | 500 | 35 | $561,561 |
| 22 | 裕民路 114 巷 35 弄 4 號 | 3860 | 81.75 | 81.75 | 24.73 | 500 | 35 | $432,764 |
| 23 | 裕民路 114 巷 35 弄 4 號 | 3861 | 81.75 | 81.75 | 24.73 | 500 | 35 | $432,764 |
| 24 | 裕民路 114 巷 35 弄 4 號 | 3862 | 81.75 | 81.75 | 24.73 | 500 | 35 | $432,764 |
| 25 | 裕民路 114 巷 35 弄 4 號 | 3863 | 81.75 | 81.75 | 24.73 | 500 | 35 | $432,764 |
| 26 | 裕民路 114 巷 35 弄 6 號 | 3864 | 106.08 | 106.08 | 32.09 | 500 | 35 | $561,561 |
| 27 | 裕民路 114 巷 35 弄 6 號 | 3865 | 81.75 | 81.75 | 24.73 | 500 | 35 | $432,764 |
| 28 | 裕民路 114 巷 35 弄 6 號 | 3866 | 81.75 | 81.75 | 24.73 | 500 | 35 | $432,764 |
| 29 | 裕民路 114 巷 35 弄 6 號 | 3867 | 81.75 | 81.75 | 24.73 | 500 | 35 | $432,764 |
| 30 | 裕民路 114 巷 35 弄 6 號 | 3868 | 81.75 | 81.75 | 24.73 | 500 | 35 | $432,764 |
| 31 | 裕民路 114 巷 35 弄 8 號 | 3869 | 110.21 | 110.21 | 33.34 | 500 | 35 | $583,424 |
| 32 | 裕民路 114 巷 35 弄 8 號 | 3870 | 81.75 | 81.75 | 24.73 | 500 | 35 | $432,764 |
| 33 | 裕民路 114 巷 35 弄 8 號 | 3871 | 81.75 | 81.75 | 24.73 | 500 | 35 | $432,764 |
| 34 | 裕民路 114 巷 35 弄 8 號 | 3872 | 81.75 | 81.75 | 24.73 | 500 | 35 | $432,764 |
| 35 | 裕民路 114 巷 35 弄 8 號 | 3873 | 81.75 | 81.75 | 24.73 | 500 | 35 | $432,764 |
| 36 | 裕民路 114 巷 35 弄 10 號 | 3874 | 118.38 | 118.38 | 35.81 | 500 | 35 | $626,674 |
| 37 | 裕民路 114 巷 35 弄 10 號 | 3875 | 87.4 | 87.4 | 26.44 | 500 | 35 | $462,674 |
| 38 | 裕民路 114 巷 35 弄 10 號 | 3876 | 87.4 | 87.4 | 26.44 | 500 | 35 | $462,674 |
| 39 | 裕民路 114 巷 35 弄 10 號 | 3877 | 87.4 | 87.4 | 26.44 | 500 | 35 | $462,674 |
| 40 | 裕民路 114 巷 35 弄 10 號 | 3878 | 87.4 | 87.4 | 26.44 | 500 | 35 | $462,674 |
| 41 | 裕民路 114 巷 35 弄 12 號 | 3879 | 114.25 | 114.25 | 34.56 | 500 | 35 | $604,811 |
| 42 | 裕民路 114 巷 35 弄 12 號 | 3880 | 87.4 | 87.4 | 26.44 | 500 | 35 | $462,674 |

| 序號 | 建物門牌 | 建號 | 拆除面積 | 安置面積(㎡) | 安置面積(坪) | 每月安置費(元/坪) | 安置月 | 安置總價(元) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 43 | 裕民路 114 巷 35 弄 12 號 | 3881 | 87.4 | 87.4 | 26.44 | 500 | 35 | $462,674 |
| 44 | 裕民路 114 巷 35 弄 12 號 | 3882 | 87.4 | 87.4 | 26.44 | 500 | 35 | $462,674 |
| 45 | 裕民路 114 巷 35 弄 12 號 | 3883 | 87.4 | 87.4 | 26.44 | 500 | 35 | $462,674 |
| 46 | 裕民路 114 巷 35 弄 14 號 | 3884 | 122.96 | 122.96 | 37.20 | 500 | 35 | $650,920 |
| 47 | 裕民路 114 巷 35 弄 14 號 | 3885 | 93.69 | 93.69 | 28.34 | 500 | 35 | $495,971 |
| 48 | 裕民路 114 巷 35 弄 14 號 | 3886 | 93.69 | 93.69 | 28.34 | 500 | 35 | $495,971 |
| 49 | 裕民路 114 巷 35 弄 14 號 | 3887 | 93.69 | 93.69 | 28.34 | 500 | 35 | $495,971 |
| 50 | 裕民路 114 巷 35 弄 14 號 | 3888 | 93.69 | 93.69 | 28.34 | 500 | 35 | $495,971 |
| 51 | 裕民路 114 巷 35 弄 16 號 | 3889 | 143.13 | 143.13 | 43.30 | 500 | 35 | $757,694 |
| 52 | 裕民路 114 巷 35 弄 16 號 | 3890 | 107.32 | 107.32 | 32.46 | 500 | 35 | $568,125 |
| 53 | 裕民路 114 巷 35 弄 16 號 | 3891 | 107.32 | 107.32 | 32.46 | 500 | 35 | $568,125 |
| 54 | 裕民路 114 巷 35 弄 16 號 | 3892 | 107.32 | 107.32 | 32.46 | 500 | 35 | $568,125 |
| 55 | 裕民路 114 巷 35 弄 16 號 | 3893 | 107.32 | 107.32 | 32.46 | 500 | 35 | $568,125 |
| 56 | 裕民路 92 巷 25 弄 10 號 | 3894 | 126.32 | 126.32 | 38.21 | 500 | 35 | $668,707 |
| 57 | 裕民路 92 巷 25 弄 10 號 | 3895 | 83.96 | 83.96 | 25.40 | 500 | 35 | $444,463 |
| 58 | 裕民路 92 巷 25 弄 10 號 | 3896 | 83.96 | 83.96 | 25.40 | 500 | 35 | $444,463 |
| 59 | 裕民路 92 巷 25 弄 10 號 | 3897 | 83.96 | 83.96 | 25.40 | 500 | 35 | $444,463 |
| 60 | 裕民路 92 巷 25 弄 10 號 | 3898 | 83.96 | 83.96 | 25.40 | 500 | 35 | $444,463 |
| 61 | 裕民路 92 巷 25 弄 12 號 | 3899 | 114.09 | 114.09 | 34.51 | 500 | 35 | $603,964 |
| 62 | 裕民路 92 巷 25 弄 12 號 | 3900 | 83.06 | 83.06 | 25.13 | 500 | 35 | $439,699 |
| 63 | 裕民路 92 巷 25 弄 12 號 | 3901 | 83.06 | 83.06 | 25.13 | 500 | 35 | $439,699 |
| 64 | 裕民路 92 巷 25 弄 12 號 | 3902 | 83.06 | 83.06 | 25.13 | 500 | 35 | $439,699 |
| 65 | 裕民路 92 巷 25 弄 12 號 | 3903 | 83.06 | 83.06 | 25.13 | 500 | 35 | $439,699 |
| 66 | 裕民路 92 巷 25 弄 14 號 | 3904 | 117.63 | 117.63 | 35.58 | 500 | 35 | $622,704 |
| 67 | 裕民路 92 巷 25 弄 14 號 | 3905 | 89.73 | 89.73 | 27.14 | 500 | 35 | $475,008 |
| 68 | 裕民路 92 巷 25 弄 14 號 | 3906 | 89.73 | 89.73 | 27.14 | 500 | 35 | $475,008 |
| 69 | 裕民路 92 巷 25 弄 14 號 | 3907 | 89.73 | 89.73 | 27.14 | 500 | 35 | $475,008 |
| 70 | 裕民路 92 巷 25 弄 14 號 | 3908 | 89.73 | 89.73 | 27.14 | 500 | 35 | $475,008 |
| 71 | 裕民路 92 巷 27 弄 9 號 | 3909 | 135.4 | 135.4 | 40.96 | 500 | 35 | $716,774 |
| 72 | 裕民路 92 巷 27 弄 9 號 | 3910 | 85.62 | 85.62 | 25.90 | 500 | 35 | $453,251 |
| 73 | 裕民路 92 巷 27 弄 9 號 | 3911 | 85.62 | 85.62 | 25.90 | 500 | 35 | $453,251 |
| 74 | 裕民路 92 巷 27 弄 9 號 | 3912 | 85.62 | 85.62 | 25.90 | 500 | 35 | $453,251 |
| 75 | 裕民路 92 巷 27 弄 9 號 | 3913 | 85.62 | 85.62 | 25.90 | 500 | 35 | $453,251 |
| 76 | 裕民路 92 巷 27 弄 11 號 | 3914 | 123.42 | 123.42 | 37.33 | 500 | 35 | $653,355 |
| 77 | 裕民路 92 巷 27 弄 11 號 | 3915 | 81.54 | 81.54 | 24.67 | 500 | 35 | $431,652 |
| 78 | 裕民路 92 巷 27 弄 11 號 | 3916 | 81.54 | 81.54 | 24.67 | 500 | 35 | $431,652 |
| 79 | 裕民路 92 巷 27 弄 11 號 | 3917 | 81.54 | 81.54 | 24.67 | 500 | 35 | $431,652 |
| 80 | 裕民路 92 巷 27 弄 11 號 | 3918 | 81.54 | 81.54 | 24.67 | 500 | 35 | $431,652 |
| 81 | 裕民路 92 巷 27 弄 13 號 | 3919 | 117.77 | 117.77 | 35.63 | 500 | 35 | $623,445 |
| 82 | 裕民路 92 巷 27 弄 13 號 | 3920 | 86.7 | 86.7 | 26.23 | 500 | 35 | $458,968 |
| 83 | 裕民路 92 巷 27 弄 13 號 | 3921 | 86.7 | 86.7 | 26.23 | 500 | 35 | $458,968 |
| 84 | 裕民路 92 巷 27 弄 13 號 | 3922 | 86.7 | 86.7 | 26.23 | 500 | 35 | $458,968 |
| 85 | 裕民路 92 巷 27 弄 13 號 | 3923 | 86.7 | 86.7 | 26.23 | 500 | 35 | $458,968 |
| 86 | 裕民路 114 巷 35 弄 1 號 | 3924 | 176.06 | 176.06 | 53.26 | 500 | 35 | $932,018 |

| 序號 | 建物門牌 | 建號 | 拆除面積 | 安置面積(㎡) | 安置面積(坪) | 每月安置費(元/坪) | 安置月 | 安置總價(元) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 87 | 裕民路114巷35弄1號 | 3925 | 97.44 | 97.44 | 29.48 | 500 | 35 | $515,823 |
| 88 | 裕民路114巷35弄1號 | 3926 | 97.44 | 97.44 | 29.48 | 500 | 35 | $515,823 |
| 89 | 裕民路114巷35弄1號 | 3927 | 97.44 | 97.44 | 29.48 | 500 | 35 | $515,823 |
| 90 | 裕民路114巷35弄1號 | 3928 | 97.44 | 97.44 | 29.48 | 500 | 35 | $515,823 |
| 91 | 裕民路114巷35弄3號 | 3929 | 104.76 | 104.76 | 31.69 | 500 | 35 | $554,573 |
| 92 | 裕民路114巷35弄3號 | 3930 | 81.63 | 81.63 | 24.69 | 500 | 35 | $432,129 |
| 93 | 裕民路114巷35弄3號 | 3931 | 81.63 | 81.63 | 24.69 | 500 | 35 | $432,129 |
| 94 | 裕民路114巷35弄3號 | 3932 | 81.63 | 81.63 | 24.69 | 500 | 35 | $432,129 |
| 95 | 裕民路114巷35弄3號 | 3933 | 81.63 | 81.63 | 24.69 | 500 | 35 | $432,129 |
| 96 | 裕民路114巷35弄5號 | 3934 | 141.47 | 141.47 | 42.79 | 500 | 35 | $748,907 |
| 97 | 裕民路114巷35弄5號 | 3935 | 117.55 | 117.55 | 35.56 | 500 | 35 | $622,280 |
| 98 | 裕民路114巷35弄5號 | 3936 | 117.55 | 117.55 | 35.56 | 500 | 35 | $622,280 |
| 99 | 裕民路114巷35弄5號 | 3937 | 117.55 | 117.55 | 35.56 | 500 | 35 | $622,280 |
| 100 | 裕民路114巷35弄5號 | 3938 | 117.55 | 117.55 | 35.56 | 500 | 35 | $622,280 |
| 101 | 裕民路114巷35弄7號 | 3939 | 129.52 | 129.52 | 39.18 | 500 | 35 | $685,647 |
| 102 | 裕民路114巷35弄7號 | 3940 | 105.96 | 105.96 | 32.05 | 500 | 35 | $560,926 |
| 103 | 裕民路114巷35弄7號 | 3941 | 105.96 | 105.96 | 32.05 | 500 | 35 | $560,926 |
| 104 | 裕民路114巷35弄7號 | 3942 | 105.96 | 105.96 | 32.05 | 500 | 35 | $560,926 |
| 105 | 裕民路114巷35弄7號 | 3943 | 105.96 | 105.96 | 32.05 | 500 | 35 | $560,926 |
| 106 | 裕民路114巷35弄9號 | 3944 | 124.71 | 124.71 | 37.72 | 500 | 35 | $660,184 |
| 107 | 裕民路114巷35弄9號 | 3945 | 96.78 | 96.78 | 29.28 | 500 | 35 | $512,329 |
| 108 | 裕民路114巷35弄9號 | 3946 | 96.78 | 96.78 | 29.28 | 500 | 35 | $512,329 |
| 109 | 裕民路114巷35弄9號 | 3947 | 96.78 | 96.78 | 29.28 | 500 | 35 | $512,329 |
| 110 | 裕民路114巷35弄9號 | 3948 | 96.78 | 96.78 | 29.28 | 500 | 35 | $512,329 |
| 111 | 裕民路114巷35弄11號 | 3949 | 157.45 | 157.45 | 47.63 | 500 | 35 | $833,501 |
| 112 | 裕民路114巷35弄11號 | 3950 | 123.5 | 123.5 | 37.36 | 500 | 35 | $653,778 |
| 113 | 裕民路114巷35弄11號 | 3951 | 123.5 | 123.5 | 37.36 | 500 | 35 | $653,778 |
| 114 | 裕民路114巷35弄11號 | 3952 | 123.5 | 123.5 | 37.36 | 500 | 35 | $653,778 |
| 115 | 裕民路114巷35弄11號 | 3953 | 123.5 | 123.5 | 37.36 | 500 | 35 | $653,778 |
| 116 | 裕民路114巷35弄13號 | 3954 | 180.17 | 180.17 | 54.50 | 500 | 35 | $953,775 |
| 117 | 裕民路114巷35弄13號 | 3955 | 109.4 | 109.4 | 33.09 | 500 | 35 | $579,136 |
| 118 | 裕民路114巷35弄13號 | 3956 | 109.4 | 109.4 | 33.09 | 500 | 35 | $579,136 |
| 119 | 裕民路114巷35弄13號 | 3957 | 109.4 | 109.4 | 33.09 | 500 | 35 | $579,136 |
| 120 | 裕民路114巷35弄13號 | 3958 | 109.4 | 109.4 | 33.09 | 500 | 35 | $579,136 |
| 121 | 裕民路114巷33號 | 3959 | 173.16 | 173.16 | 52.38 | 500 | 35 | $916,666 |
| 122 | 裕民路114巷33號 | 3960 | 119.83 | 119.83 | 36.25 | 500 | 35 | $634,350 |
| 123 | 裕民路114巷33號 | 3961 | 119.33 | 119.33 | 36.10 | 500 | 35 | $631,703 |
| 124 | 裕民路114巷33號 | 3962 | 119.33 | 119.33 | 36.10 | 500 | 35 | $631,703 |
| 125 | 裕民路114巷33號 | 3963 | 119.33 | 119.33 | 36.10 | 500 | 35 | $631,703 |
| 合計 | | | 12,708.65 | 12,708.65 | 3,844.37 | -- | -- | $67,276,416 |

# 拾伍、財務計畫

## 一、成本說明

### （一）更新事業實施經費

本案法令適用日為民國 102 年 11 月 29 日，本案更新事業之實施經費認列標準係依民國 100 年 11 月 8 日修正之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」估算，共分為工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及容積移轉費用等 6 項，實施都市更新事業費用總計為 2,629,425,102 元(詳表 15-1)。本案財務計畫所列數據，後續仍應以權利變換計畫核定版本為準。

表 15-1　都市更新事業實施總經費成本明細表

| 總項目 | 項目 | 細項 | | 提列標準 | 總價(元) |
|---|---|---|---|---|---|
| **壹、工程費用(A)** | 一、重建費用 | (一)建築設計費用 | | 按新北市建築師公會建築師酬金標準表計算。 | 36,467,536 |
| | | (二)營建費用 | | 依新北市都市更新權利變換營建單價提列基準認列。 | 1,763,909,745 |
| | | (三)空氣污染防制費 | | 依空氣污染防治費收費辦法核計。 | 143,430 |
| | | (四)其他必要費用 | 1.公寓大廈公共基金 | 依公寓大廈管理條例第 18 條第 1 項第 1 款所定案工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定編列。 | 3,640,360 |
| | | | 2.外接水、電、瓦斯管線工程費 | 每戶 7.5 萬元編列。 | 19,500,000 |
| | | | 3.建照執照相關規費 | 建照規費依法定工程造價之 0.1%提列。 | 518,072 |
| | | **重建費用(A1)小計** | | | 1,824,179,143 |
| | 二、公設費用 | (一)公設興闢 | | -- | -- |
| | | (二)其他必要用費 | | -- | -- |
| | | **公設費用(A2)小計** | | | -- |
| | | | | **工程費用(A)合計** | 1,824,179,143 |
| **貳、權利變換費用(B)** | 一、調查費 | (一)都市更新規劃費 | | 依實際委託合約金額提列。 | 7,140,000 |
| | | (二)不動產估價費用(含技師簽證費) | | 依實際委託合約金額提列。 | 1,550,000 |
| | | (三)土地複丈費 | | 依土地複丈費之收費標準提列，每筆土地 4000 元提列。 | 4,000 |
| | | (四)鑽探費用 | | 依新北市都市更新審議原則規範：每 600 ㎡需鑽探一孔，每孔 7.5 萬計。 | 450,000 |
| | 二、更新前土地及建物測量費用 | | | 依實際委託合約金額提列。 | 75,905 |
| | 三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費 | | | 依都市更新條例規定不動產估價師評估建物殘值估算 | 47,752,752 |
| | 四、合法建築物拆遷安置費 | | | (1)居住面積係以各戶原居住產權面積為依據。<br>(2)拆遷安置費以估價報告書所載更新前區分所有建物之收益法中租金推算價格約為 500 元/坪，更新施工期間 34 個月加計取得使照至產權登記期間 1 個月，共 35 個月提列。 | 67,276,416 |

| 總項目 | 項目 | 細項 | 提列標準 | 總價(元) |
|---|---|---|---|---|
| | 五、地籍整理費用 | | 每戶 2 萬元編列。 | 5,200,000 |
| | 六、其他必要業務費用 | (一)鄰房鑑定費 | 依社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準編列每戶 3000 元。 | 2,487,000 |
| | | | **權利變換費(B)合計** | 131,936,073 |
| **參、貸款利息(C)** | | 支付工程費用(扣除公寓大廈公共基金)與權利變換費用貸款利息，自有資金 30%、貸款 70%之比例，更新期間×0.5(年期折半)。依民國 102 年 9 月公佈之「五大銀行平均基準利率」2.88%、「郵政儲金 2 年未滿 3 年期、存款額度 1,000 萬元以上定存固定利率」0.52%提列。 | | 63,611,631 |
| **肆、稅捐(D)** | | 稅捐費用=[共同負擔(A+B)費用項目－營業稅]×0.1%<br>包含建築設計費用、營建費用、外接水、電、瓦斯管線費、都市更新規劃費、不動產估價費用、鑽探費用、更新前測量費用、鑽探費用、鄰房現況鑑定費及信託費 | | 1,759,190 |
| **伍、管理費用(E)** | 一、信託費用 (E1) | | 依報價單金額提列。 | 17,000,000 |
| | 二、總務及人事管理費用(E2) | | (E3)＝[(A)＋(B)＋(C)＋(D)]×5% | 101,074,302 |
| | 三、銷售管理費(E3) | | (E4)＝[(A)＋(B)＋(C)＋(D)]×6% | 121,289,162 |
| | 四、風險管理費用(E4) | | (E5)＝[(A)＋(B)＋(C)＋(D)＋(E2)＋(E3)]×9.73% | 208,179,221 |
| | | | **管理費用(E)合計** | 447,542,685 |
| 陸、容積移轉費用(F) | | 依已購入容積移轉土地實際價金(約公告現值 70%)，計算未來完整購入後之金額(不含地政士費用)提列。 | | 160,396,380 |
| **實施費用(A)＋(B)＋(C)＋(D)＋(E)+(F)總計** | | | | **2,629,425,102** |

1.工程費用

(1)重建費用

A.建築設計費用

委任建築師規劃設計，包括建築、水電、消防、結構及都市設計之設計簽證費用及監造費用、申請建照等費用，依「新北市建築師公會建築師酬金標準表」編列，所需費用共為 36,467,536 元。

法定工程造價依「新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表(中華民國 100 年 6 月 7 日北府工建字第 1000482694 號函公布)」計算(詳表 15-2、表 15-3)。

表 15-2　建築設計費計算表

| 法定工程造價：518,071,944 元 ＝37,031.59(㎡) ×13,990(元/㎡) | | |
|---|---|---|
| 酬金費率級距 | 比例 | 金額（元） |
| 總工程費新台幣三百萬元以下部分 | 8.00% | 240,000 |
| 總工程費新台幣三百至一千五百萬元部分 | 7.50% | 900,000 |
| 總工程費新台幣一千五百萬至六千萬元部分 | 7.25% | 3,262,500 |
| 總工程費新台幣六千萬元以上部分 | 7.00% | 32,065,036 |
| 合計 | | 36,467,536 |

表 15-3　新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表

（中華民國 100 年 6 月 7 日北府工建字第 1000482694 號函公布）

| 構　造　類　別 | | 單　位 | 單價（元） |
|---|---|---|---|
| 加強磚造及輕型鋼架構造 | | 平方公尺 | 六千七百六十 |
| 鋼筋混凝土 | 一至五層建築物 | 平方公尺 | 七千八百一十 |
| | 六至八層建築物 | 平方公尺 | 一萬一百四十 |
| | 九至十二層建築物 | 平方公尺 | 一萬一千六百六十 |
| | 十三層以上建築物 | 平方公尺 | 一萬三千九百九十 |
| 鋼骨或鋼筋混凝土造 | | 平方公尺 | 一萬四千四百六十 |
| 鋼骨構造 | | 平方公尺 | 一萬七千七百二十 |

B.營造費用

本更新單元未來建築規劃為地下 5 層、地上 22 層之鋼筋混凝土造建築，總樓地板面積為 37,031.59 ㎡。

營建單價參酌「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」之鋼筋混凝土造 21-25 層、建材設備等級為第三級之工程造價標準單價 147,245 元/坪，並依「地上十六層以上建築物其地下樓層數超過三層」加計地下層加成估算，超建第二層部分，該層加計造價 40%。

表 15-4　新北市都市更新權利變換營建單價提列基準表

（中華民國 100 年 11 月 8 日新北市政府北府城更字第 1000002295 號令修正發布全文 1 點;並自即日生效）

| 構造別 | 鋼骨造 | | | 鋼骨鋼筋混凝土造 | | | 鋼筋混凝土造 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 建材設備等級 | 第一級 | 第二級 | 第三級 | 第一級 | 第二級 | 第三級 | 第一級 | 第二級 | 第三級 |
| 1-5 層 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 59053 | 66894 | 84707 |
| 6-10 層 | 107554 | 117622 | 143470 | 89644 | 97970 | 119558 | 76091 | 86159 | 109103 |
| 11-15 層 | 116654 | 127593 | 155764 | 97195 | 106295 | 129723 | 85482 | 96905 | 122656 |
| 16-20 層 | 129626 | 141727 | 172899 | 108038 | 118106 | 144147 | 93904 | 106295 | 134660 |
| 21-25 層 | 142114 | 155377 | 189647 | 118396 | 129529 | 157991 | 102713 | 116267 | 147245 |
| 26-30 層 | 151408 | 165542 | 202039 | 126141 | 137952 | 168349 | 0 | 0 | 0 |
| 31-35 層 | 158959 | 173771 | 212107 | 132434 | 144825 | 176772 | 0 | 0 | 0 |

另本案建築物工程造價標準單價表之物價基準日為民國 96 年 12 月，該月指數為 94.50，本案評價基準日訂為民國 102 年 11 月，該月指數為 100.78，可推定建築物工程造價標準單價表之修正率為【(100.78/94.50)-1】×100%-2.5%=4.15%(取四捨五入表示)，物價指數修正金額為 147,245 × 4.15% ＝6,100 元/坪。

故經考量物價指數調整後平均單價為 147,245 元/坪 + 6,100 元/坪=153,345 元/坪。

另本案建築地下層超建第 2 層部分，依相關規定加計造價 40%，加成後單價為 153,345 × 40% ＝214,683 元/坪

本案預估營造成本總價約為 1,763,909,745 元，總樓地板面積為 11,202.08 坪，故平均營建單價約為

1,763,909,745 元 / 11,202.08 坪 = 157,463 元/坪。

表 15-5　營建單價估算表

| 樓層 | 樓地板面積 | | 標準單價 | 加成率 | 加成後單價 | 總價 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | ㎡ | 坪 | （元/坪） | （%） | （元/坪） | （元） |
| 1~22 | 24,601.74 | 7,442.03 | 153,345 | - | 153,345 | 1,141,198,090 |
| B1 | 2,485.97 | 752.01 | 153,345 | - | 153,345 | 115,316,973 |
| B2 | 2,485.97 | 752.01 | 153,345 | - | 153,345 | 115,316,973 |
| B3 | 2,485.97 | 752.01 | 153,345 | - | 153,345 | 115,316,973 |
| B4 | 2,485.97 | 752.01 | 153,345 | - | 153,345 | 115,316,973 |
| B5 | 2,485.97 | 752.01 | 153,345 | 40% | 214,683 | 161,443,763 |
| 合計 | 37,031.59 | 11,202.08 | - | | | 1,763,909,745 |
| 平均單價 | 157,463 元/坪 | | | | | |

表 15-6　營造工程物價指數（ 總指數 ）銜接表

（行政院主計處公布）

| 時　間 | 1 月 | 2 月 | 3 月 | 4 月 | 5 月 | 6 月 | 7 月 | 8 月 | 9 月 | 10 月 | 11 月 | 12 月 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 民國 100 年 | 98.79 | 99.19 | 100.11 | 99.93 | 100.04 | 100.14 | 100.09 | 100.33 | 100.52 | 100.63 | 99.97 | 100.24 |
| 民國 101 年 | 100.50 | 100.68 | 101.00 | 101.99 | 102.30 | 101.66 | 101.10 | 100.93 | 100.19 | 99.61 | 99.96 | 100.09 |
| 民國 102 年 | 100.59 | 100.85 | 101.01 | 100.53 | 100.13 | 99.87 | 99.91 | 100.08 | 100.54 | 100.53 | 100.78 | 101.01 |
| 民國 103 年 | 101.38 | 101.46 | 101.49 | 102.12 | 102.38 | 102.84 | 103.08 | 103.20 | 103.06 | 102.57 | 102.30 | 102.04 |
| 民國 104 年 | 101.66 | 101.07 | 100.78 | 100.56 | 100.08 | 99.97 | 99.27 | 98.68 | 98.46 | 97.75 | 97.61 | 97.33 |

表 15-7　營建工程造價估算表

| 工程項目 | 單位 | 單價(元) | 複價(元) | 成本百分比(%) |
|---|---|---|---|---|
| 一、建築工程 | | | | |
| 1.假設工程 | ㎡ | 4,724 | 52,917,292 | 3.00% |
| 2.基礎工程 | ㎡ | 17,652 | 197,738,175 | 11.21% |
| 3.結構體工程 | ㎡ | 42,184 | 472,547,528 | 26.79% |
| 4.外部裝修工程 | ㎡ | 13,604 | 152,397,017 | 8.64% |
| 5.內部裝修工程 | ㎡ | 24,904 | 278,975,858 | 15.82% |
| 6.門窗工程 | ㎡ | 3,638 | 40,750,851 | 2.31% |
| 7.電梯工程 | ㎡ | 1,507 | 16,886,483 | 0.96% |
| 8.防水隔熱工程 | ㎡ | 436 | 4,884,520 | 0.28% |
| 9.景觀工程 | ㎡ | 1,575 | 17,639,097 | 1.00% |
| 10.雜項工程 | ㎡ | 1,575 | 17,639,097 | 1.00% |
| 小計 | | 111,799 | 1,252,375,919 | 71.00% |
| 二、機電工程 | | | | |
| 1.電氣工程 | ㎡ | 8,022 | 89,866,308 | 5.09% |
| 2.弱電工程 | ㎡ | 1,502 | 16,827,556 | 0.95% |
| 3.給排水工程 | ㎡ | 3,004 | 33,655,112 | 1.91% |
| 4.生活廢水工程 | ㎡ | 5,977 | 66,952,190 | 3.80% |
| 5.消防設備工程 | ㎡ | 3,708 | 41,531,840 | 2.35% |
| 6.通風工程 | ㎡ | 1,406 | 15,753,456 | 0.89% |
| 小計 | | 23,619 | 264,586,462 | 15.00% |
| 合計（一＋二） | | 135,418 | 1,516,962,381 | 86.00% |
| 利潤(含保險)10% | | 14,172 | 158,751,877 | 9.00% |
| 營業稅(5%) | | 7,873 | 88,195,487 | 5.00% |
| 總計 | | 47,633 | 1,763,909,745 | 100.00% |

C.空氣污染防制費

依民國 93 年 5 月 31 日環署空字第 0930038434A 號函之「營建工程空氣污染防制費收費費率」計算，本案屬第一級營建工程，故採第一級費率計算。更新施工期間 34 個月計算，合法建物拆除及興建建築物共需繳納 143,430 元，相關內容詳下表所示。

表 15-8　空污費計算表

| 項目 | 費率 | 總樓地板面積（㎡） | 建築面積（㎡） | 工期（月） | 小計 |
|---|---|---|---|---|---|
| 拆除 | 0.49 元/㎡ | 12,708.65 | -- | -- | 6,227 |
| 興建 | 2.47 元/㎡/月 | -- | 1,633.76 | 34 | 137,203 |
| 合計 | | | | | 143,430 |

D.其他必要費用

a.公寓大廈公共基金

依據「公寓大廈管理條例」第 18 條及其施行細則第 5 條規定編列，公寓大廈公共基金約需 3,640,360 元，詳表 15-9。

表 15-9　公寓大廈公共基金計算表

| 法定工程造價：518,071,944 元（詳表 15-2） | | |
|---|---|---|
| 費率級距 | 費率（%） | 金額計算（元） |
| 0 萬元~1,000 萬元 | 2.0 | 200,000 |
| 1,000 萬元~10,000 萬元 | 1.5 | 1,350,000 |
| 10,000 萬元~100,000 萬元 | 0.5 | 2,090,360 |
| 合計 | | 3,640,360 |

b.外接水、電、瓦斯管線工程費用

本案規劃更新後之住宅及店舖共 260 戶，其外接水、電、瓦斯管線工程費用以更新後戶數每戶 75,000 元計之，合計需 19,500,000 元。

c.建照執照相關規費

以總工程造價之 0.1%估計提列，合計約需 518,072 元。

518,071,944 元 × 0.1% ＝518,072 元。

(2)公共設施興闢費

本案無公共及公益設施相關費用。

2.權利變換費用

(1)調查費

A.都市更新規劃費

為都市更新事業計畫之研擬規劃費依實施者與規劃單位合約提列為 7,140,000 元(詳附錄八)。

依民國 100 年 11 月 8 日北府城更字第 1000002295 號「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」規定檢核，本案都市更新規劃費用符合提列基準規定(上限為 1,174.46 萬元~1,220.46 萬元)，說明如下：

(A)發起階段 80 萬元~96 萬元：可行性評估 30 萬元(得酌予調整 20%=36 萬)+都市更新計畫 50 萬元(得酌予調整 20%=60 萬)。

(B)擬定階段 944.46 萬元：100 萬元+344.46 萬元 (3,000*0.1+555.83*0.08)+500 萬元 (20*6+80*4+24*2.5)。

(C)執行階段規定為 150 萬元~180 萬元:執行與成果報核 150 萬元(得酌予調整 20%=180 萬元)。

(A)+(B)+(C)＝1,174.46 萬元~1,220.46 萬元。

B.不動產估價費用(含技師簽證費)

依實施者與不動產估價單位合約提列為 1,550,000 元(詳表 15-10 及附錄七)。

依民國 100 年 11 月 8 日北府城更字第 1000002295 號「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」規

定檢核，本案不動產估價費用符合提列基準規定(上限為 87.5 萬元/每家)，說明如下：

(A)服務費用上限為 56.25 萬元：25 萬元+125*0.25 萬元。

(B)簽證費用上限為 31.25 萬元：125*0.25 萬元。

(A)+(B)＝87.5 萬元。

表 15-10　不動產估價費用彙整表

| 估價單位 | 合約金額(元) |
|---|---|
| 巨秉 | 750,000(基本服務費+領銜款) |
| 宏大 | 400,000(基本服務費) |
| 敏達 | 400,000(基本服務費) |
| 總計 | 1,550,000 |

C.土地複丈費

依土地複丈費之收費標準提列，每單位以 4,000 元計算。

故土地複丈費為 1 筆土地 × 4,000 元 = 4,000 元

D.鑽探費用

依「新北市都市更新審議原則」(民國 102 年 3 月 14 日修正發布)附表二，以每孔七萬五千元提列，本案預計施作 6 孔，共提列 450,000 元。

鑽探費用＝6(鑽探孔數)x75,000(元/孔)＝450,000 元。

(2)更新前土地及建物測量費用

本案更新前土地及建物測量作業費用，依實際合約金額認列，共計 75,905 元(詳附錄十四)。

(3)合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費

本案合法建築物及其他土地改良物殘餘價值，由實施者委託之估價師事務所評定，計算方式為建物權屬面積 ×(1-累積折舊率）×施工費單價。

(1-累積折舊率)＝屋齡 25.25 年 × 年折舊率 3.1405%＝20.70%。

施工費單價參酌「中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報」營造或施工-費標準表 53,000 元/坪~65,000 元/坪間，取 60,000 元/坪(詳表 14-2)。

經計算後本案總合法建築物殘餘價值為 47,752,752 元(詳表 15-1)。本案無其他土地改良物。

(4)合法建築物拆遷安置費

本案合法建築物拆遷安置依「新北市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準」辦理，更新單元重建期間，拆遷安置費以估價報告書所載更新前區分所有建物類似產品合理租金水準推算價格約為 500 元/坪，以 35 個月計算(更新施工期間 34 個月，加計取得使照至產權登記期間 1 個月，共 35 個月)，費用計約 67,276,416 元(詳表 14-3)。

拆遷安置費=合法建物拆除面積 × 租金 × 更新期間(月)

=12,708.65(㎡) ×0.3025 ×500(元/坪) ×35(月)

=67,276,416(元)

(5)地籍整理費

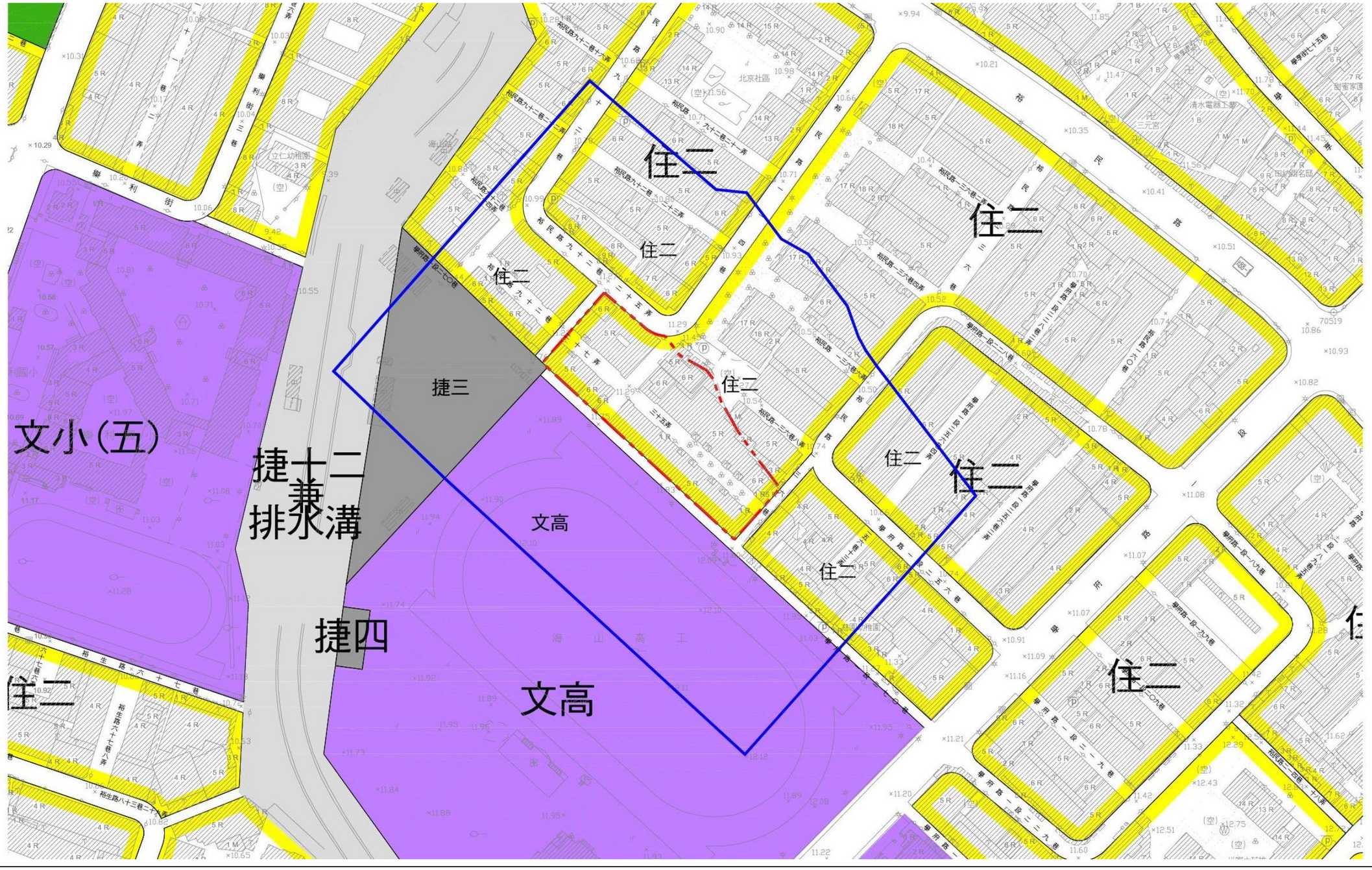
依據「新北市都市更新審議原則」(民國 102 年 3 月 14 日修正發布)附表二，更新完成後辦理土地登記所需之相關代書費用及地政作業規費，以每戶 2 萬元計，更新後共 260 戶，估計共需 5,200,000 元。

地籍整理費＝260(更新後戶數) × 20,000(元/戶)＝5,200,000 元。

(6)其他必要業務費用

A.鄰房鑑定費

本案地下室開挖深度 20.0M，針對開發基地深度之三倍 20.0M × 3 = 60.0M 範圍內，周邊約 829 戶鄰房之安全進行鄰房鑑定所需費用，依台灣省土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準，每戶單價 3,000 元計，經費預估=829 戶x3,000 元 =2,487,000 元，本案鄰房鑑定範圍詳圖 15-1、圖 15-2、表 15-10。




圖例：鄰房鑑定範圍

圖 15-1　鄰房鑑定範圍圖(1)




圖例：鄰房鑑定範圍

圖 15-2　鄰房鑑定範圍圖(2)

表 15-11　鄰房鑑定範圍門牌彙整表

| 序號 | 區名 | 里名 | 路名 | 巷 | 弄 | 號 | 樓層數 | 戶數 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | | 18 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 2 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | | 20 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 3 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 16 弄 | 1 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 4 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 16 弄 | 3 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 5 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 21 弄 | 2 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 6 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 21 弄 | 6 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 7 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 21 弄 | 8 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 8 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 21 弄 | 10 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 9 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 21 弄 | 12 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 10 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 21 弄 | 14 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 11 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 22 弄 | 1 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 12 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 22 弄 | 2 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 13 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 22 弄 | 3 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 14 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 22 弄 | 6 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 15 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 23 弄 | 1 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 16 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 23 弄 | 2 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 17 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 23 弄 | 3 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 18 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 23 弄 | 5 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 19 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 23 弄 | 6 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 20 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 23 弄 | 7 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 21 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 23 弄 | 8 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 22 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 23 弄 | 9 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 23 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 23 弄 | 10 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 24 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 23 弄 | 11 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 25 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 23 弄 | 12 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 26 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 23 弄 | 14 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 27 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 24 弄 | 1 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 28 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 24 弄 | 2 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 29 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 24 弄 | 3 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 30 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 24 弄 | 4 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 31 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 24 弄 | 5 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 32 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 24 弄 | 6 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 33 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 25 弄 | 1 號 | 1 樓、3-5 樓 | 4 |
| 34 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 25 弄 | 2 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 35 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 25 弄 | 3 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 36 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 25 弄 | 4 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 37 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 25 弄 | 5 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 38 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 25 弄 | 6 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 39 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 25 弄 | 7 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 40 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 25 弄 | 8 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 41 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 25 弄 | 9 號 | 1-6 樓 | 6 |
| 42 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 25 弄 | 11 號 | 1-6 樓 | 6 |
| 43 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 26 弄 | 2 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 44 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 26 弄 | 4 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 45 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 26 弄 | 6 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 46 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 27 弄 | 1 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 47 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 27 弄 | 2 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 48 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 27 弄 | 3 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 49 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 27 弄 | 4 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 50 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 27 弄 | 5 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 51 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 27 弄 | 6 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 52 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 27 弄 | 7 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 53 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 92 巷 | 27 弄 | 8 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 54 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 114 巷 | | 13 號 | 1-17 樓 | 17 |
| 55 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 114 巷 | | 15 號 | 1 樓 | 1 |
| 56 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 114 巷 | | 16 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 57 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 114 巷 | | 17 號 | 1-17 樓 | 17 |
| 58 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 114 巷 | | 18 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 59 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 114 巷 | | 19 號 | 1 樓 | 1 |
| 60 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 114 巷 | | 20 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 61 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 114 巷 | | 21 號 | 1-17 樓 | 17 |
| 62 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 114 巷 | | 22 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 63 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 114 巷 | | 23 號 | 1-17 樓 | 17 |
| 64 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 114 巷 | | 25 號 | 1-17 樓 | 17 |
| 65 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 114 巷 | | 27 號 | 1-17 樓 | 17 |
| 66 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 114 巷 | | 29 號 | 1-17 樓 | 17 |
| 67 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 114 巷 | | 31 號 | 1-17 樓 | 17 |
| 68 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 114 巷 | | 31-1 號 | 1 樓 | 1 |
| 69 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 114 巷 | | 31-2 號 | 1 樓 | 1 |
| 70 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 136 巷 | | 15 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 71 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 136 巷 | | 17 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 72 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 136 巷 | | 19 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 73 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 136 巷 | | 21 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 74 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 136 巷 | | 23 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 75 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 136 巷 | | 25 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 76 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 136 巷 | | 27 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 77 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 136 巷 | | 29 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 78 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 136 巷 | | 31 號 | 1-4 樓 | 4 |
| 79 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 136 巷 | | 33 號 | 1-4 樓 | 4 |
| 80 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 136 巷 | 4 弄 | 1 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 81 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 136 巷 | 4 弄 | 3 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 82 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 136 巷 | 4 弄 | 5 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 83 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 136 巷 | 4 弄 | 7 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 84 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 136 巷 | 4 弄 | 9 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 85 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 136 巷 | 6 弄 | 1 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 86 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 136 巷 | 6 弄 | 2 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 87 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 136 巷 | 6 弄 | 3 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 88 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 136 巷 | 6 弄 | 4 號 | 1-5 樓 | 5 |

| 序號 | 區名 | 里名 | 路名 | 巷 | 弄 | 號 | 樓層數 | 戶數 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 89 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 136 巷 | 6 弄 | 5 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 90 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 136 巷 | 6 弄 | 6 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 91 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 136 巷 | 6 弄 | 7 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 92 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 136 巷 | 6 弄 | 8 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 93 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 136 巷 | 6 弄 | 10 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 94 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 136 巷 | 8 弄 | 1 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 95 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 136 巷 | 8 弄 | 2 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 96 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 136 巷 | 8 弄 | 3 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 97 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 136 巷 | 8 弄 | 4 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 98 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 136 巷 | 8 弄 | 5 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 99 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 136 巷 | 8 弄 | 6 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 100 | 土城區 | 樂利里 | 裕民路 | 136 巷 | 8 弄 | 8 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 101 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | | | 258 號 | 1-4 樓 | 4 |
| 102 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | | | 260 號 | 1-4 樓 | 4 |
| 103 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | | | 262 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 104 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | | | 264 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 105 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | | | 266 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 106 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | | | 268 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 107 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 228 巷 | | 1 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 108 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 256 巷 | | 1 號 | 1-4 樓 | 4 |
| 109 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 256 巷 | | 3 號 | 1-4 樓 | 4 |
| 110 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 256 巷 | | 5 號 | 1-4 樓 | 4 |
| 111 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 256 巷 | | 7 號 | 1-4 樓 | 4 |
| 112 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 256 巷 | | 9 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 113 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 256 巷 | | 11 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 114 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 256 巷 | | 15 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 115 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 256 巷 | | 17 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 116 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 256 巷 | | 19 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 117 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 256 巷 | | 21 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 118 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 256 巷 | 2 弄 | 1 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 119 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 256 巷 | 2 弄 | 3 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 120 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 256 巷 | 2 弄 | 5 號 | 1-4 樓 | 4 |
| 121 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 256 巷 | 2 弄 | 7 號 | 1-4 樓 | 4 |
| 122 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 256 巷 | 2 弄 | 9 號 | 1-4 樓 | 4 |
| 123 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 256 巷 | 2 弄 | 11 號 | 1-4 樓 | 4 |
| 124 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 256 巷 | 2 弄 | 13 號 | 1-4 樓 | 4 |
| 125 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 256 巷 | 2 弄 | 15 號 | 1-4 樓 | 4 |
| 126 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 256 巷 | 2 弄 | 17 號 | 1-4 樓 | 4 |
| 127 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 256 巷 | 2 弄 | 19 號 | 1-4 樓 | 4 |
| 128 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 256 巷 | 4 弄 | 1 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 129 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 256 巷 | 4 弄 | 2 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 130 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 256 巷 | 4 弄 | 3 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 131 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 256 巷 | 4 弄 | 4 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 132 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 256 巷 | 4 弄 | 5 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 133 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 256 巷 | 4 弄 | 6 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 134 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 256 巷 | 4 弄 | 7 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 135 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 256 巷 | 4 弄 | 8 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 136 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 256 巷 | 4 弄 | 9 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 137 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 256 巷 | 4 弄 | 10 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 138 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 256 巷 | 4 弄 | 11 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 139 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 256 巷 | 4 弄 | 12 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 140 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 256 巷 | 4 弄 | 13 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 141 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 256 巷 | 4 弄 | 14 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 142 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 256 巷 | 4 弄 | 15 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 143 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 256 巷 | 4 弄 | 16 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 144 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 256 巷 | 4 弄 | 17 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 145 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 256 巷 | 4 弄 | 18 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 146 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 256 巷 | 4 弄 | 19 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 147 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 256 巷 | 4 弄 | 20 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 148 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 256 巷 | 13 弄 | 1 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 149 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 256 巷 | 13 弄 | 2 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 150 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 256 巷 | 13 弄 | 3 號 | 1-5 樓 | 5 |
| 151 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 270 巷 | | 4 號 | 1 樓 | 1 |
| 152 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 270 巷 | | 6 號 | B1-4 樓 | 5 |
| 153 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 270 巷 | | 8 號 | 1-4 樓 | 4 |
| 154 | 土城區 | 樂利里 | 學府路一段 | 270 巷 | | 10 號 | 1-4 樓 | 4 |
| 總戶數 | | | | | | | 829 戶 | |

3. 貸款利息

本案貸款利息認列項目包括工程費用及權利變換費用扣除公寓大廈公共基金計算利息。

融資貸款利息，以民國 102 年 11 月 29 日本案報核日前，依民國 102 年 9 月中央銀行公布之五大銀行（包括台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行）平均基準利率 2.88%，以及民國 102 年 4 月郵政儲金 2 年~未滿 3 年期、存款額度 1,000 萬元以上固定定存利率 0.52%計之。融資貸款利息以「自有資金比例x郵局平均存款利率」＋「融資比例x五大銀行平均基準利率」計算。更新期間以 3 年計算，更新期間折半計之，合計貸款利息需 63,611,631 元。

表 15-12　貸款利息認列標準表

| 項目 | 金額(元)<br>A | 年利率<br>X | 年期(年)<br>Y | 年期折半<br>H | 貸款利息(元)<br>G=AXXYXH |
|---|---|---|---|---|---|
| 30%<br>自有資金部分 | 585,742,457 | 0.52% | 3 | 0.50 | 4,568,791 |
| 70%<br>融資資金部分 | 1,366,732,399 | 2.88% | 3 | 0.50 | 59,042,840 |
| 合計 | | | | | 63,611,631 |

表 15-13　102 年 9 月五大銀行「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」

| 銀行 | 存款利率 | | | | | | | 基準利率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 一個月期 | 三個月期 | 六個月期 | 九個月期 | 一年期 | 二年期 | 三年期 | |
| 華南銀行 | 0.880 | 0.940 | 1.090 | 1.200 | 1.345 | 1.370 | 1.370 | 2.89 |
| 第一商銀 | 0.880 | 0.940 | 1.100 | 1.220 | 1.355 | 1.390 | 1.390 | 2.79 |
| 合作金庫 | 0.880 | 0.940 | 1.130 | 1.250 | 1.360 | 1.400 | 1.425 | 2.87 |
| 土地銀行 | 0.880 | 0.940 | 1.130 | 1.250 | 1.360 | 1.400 | 1.430 | 2.97 |
| 台灣銀行 | 0.880 | 0.940 | 1.125 | 1.240 | 1.355 | 1.400 | 1.425 | 2.90 |
| 平均 | 0.880 | 0.940 | 1.115 | 1.232 | 1.355 | 1.392 | 1.408 | 2.88 |

存款利率

郵政儲金利率表(年息)

本表資料僅供參考，實際利率以當日各郵局營業廳牌告利率爲準。

（利率生效日期：100/07/06）　查詢時間：102/04/28 - 13:14:51

※查詢儲金利率歷史資料，請點選相關現行利率欄位！

| | | |
|---|---|---|
| 存簿儲金 | (免扣一切稅捐) | 0.310 % |
| 媒體轉帳薪資存款 | (免扣一切稅捐) | 0.350 % |
| 公教存款 | | 1.375 % |
| 劃撥儲金(未領用支票) | | 0.170 % |
| 劃撥儲金(已領用支票) | | 不計息 |

(以上係半年結息一次)

| 定期儲金 | 存款額度 | 固定 | 機動 |
|---|---|---|---|
| 1月～未滿3月期 | 未達1,000萬元 | 0.870 % | 0.870 % |
| | 1,000萬元（含）以上 | 0.340 % | 0.330 % |
| 3月～未滿6月期 | 未達1,000萬元 | 0.940 % | 0.940 % |
| | 1,000萬元（含）以上 | 0.390 % | 0.380 % |
| 6月～未滿9月期 | 未達1,000萬元 | 1.060 % | 1.060 % |
| | 1,000萬元（含）以上 | 0.440 % | 0.430 % |
| 9月～未滿1年期 | 未達1,000萬元 | 1.100 % | 1.065 % |
| | 1,000萬元（含）以上 | 0.470 % | 0.460 % |
| 1年～未滿2年期 | 未達1,000萬元 | 1.370 % | 1.340 % |
| | 1,000萬元（含）以上 | 0.510 % | 0.500 % |
| 2年～未滿3年期 | 未達1,000萬元 | 1.415 % | 1.375 % |
| | 1,000萬元（含）以上 | 0.520 % | 0.510 % |
| 3年期 | 未達1,000萬元 | 1.415 % | 1.375 % |
| | 1,000萬元（含）以上 | 0.530 % | 0.520 % |

一、儲戶以定期儲金存單向立帳局申請質押借款，計息方式如下：

(一)存單採固定利率者，按質押存單之存款利率加年息1%計算。

(二)存單採機動利率者，按借款當時質押存單相同期別存款機動利 率另加年息1%計算，

圖 15-3　102 年 4 月郵政儲金利率查詢

資料來源：中華郵政全球資訊網-郵局存款利率查詢（https://ipost.post.gov.tw/pst/index.html）（引用日期 102 年 4 月 28 日）

4.稅捐

本案稅捐部分提列印花稅，包含建築設計費用、營建費用、外接水、電、瓦斯管線費、都市更新規劃費、不動產估價費用、鑽探費用、更新前測量費用、鑽探費用、鄰房現況鑑定費、信託費及執行容積移轉相關地政士費用，印花稅以前述款項總額，扣除營業稅(其中，建築設計費用及不動產估價費用扣除 10%營業稅；其餘項目扣除 5%營業稅)後的 0.1%計算，共計 1,759,190 元(詳表 15-14)。

稅捐= {共同負擔[工程費用＋權利變換費用]費用項目－營業稅} × 0.1%

={[(36,467,536 +1,550,000)*(1-10%)] + [(1,763,909,745 +19,500,000 +7,140,000 +2,487,000 +450,000 +75,905+17,000,000 +5,200,000)*(1-5%)]} × 0.1%

=1,759,190 元

表 15-14　稅捐費用明細表

| 共同負擔費用項目 | 金額(元) | 扣除 5%營業稅 | 提列比例 | 稅捐費用(元) |
|---|---|---|---|---|
| 營建費用 | 1,763,909,745 | 1,675,714,258 | 0.1% | 1,675,714 |
| 外接水、電、瓦斯管線工程費用 | 19,500,000 | 18,525,000 | 0.1% | 18,525 |
| 都市更新規劃費用 | 7,140,000 | 6,783,000 | 0.1% | 6,783 |
| 鄰房鑑定費 | 2,487,000 | 2,362,650 | 0.1% | 2,363 |
| 鑽探費用 | 450,000 | 427,500 | 0.1% | 428 |
| 更新前土地及建物測量費用 | 75,905 | 72,110 | 0.1% | 72 |
| 信託費 | 17,000,000 | 16,150,000 | 0.1% | 16,150 |
| 地籍整理費 | 5,200,000 | 4,940,000 | 0.1% | 4,940 |
| 共同負擔費用項目 | 金額(元) | 扣除 10%營業稅 | 提列比例 | 稅捐費用(元) |
| 建築設計費用 | 36,467,536 | 32,820,782 | 0.1% | 32,821 |
| 不動產估價費用 | 1,550,000 | 1,395,000 | 0.1% | 1,395 |
| **合計** | **1,853,780,186** | **1,759,190,300** | **0.1%** | **1,759,190** |

5.管理費用

(1)信託費用

本案信託費用，依實際合約金額認列，共計 17,000,000 元(詳附錄十五)。

(2)總務及人事管理費用

有關總務及人事行政管理費，計畫擬定期間:支付基本行政、保費、書圖印製等成本核定後實施者執行相關補償金發放、地上物拆除、工程施工等相關作業，均有相關人事管理費用。本案自整合土地所有權人至今，近年通膨除造成公司經營總務成本提高外，人事工資亦逐年調漲，故總務及人事管理費用以 5%提列，全數支付總務及人事工資，所需費用

=(工程費用＋權利變換費用＋貸款利息＋稅捐) ×管理費率

=(1,824,179,143 +131,936,073 + 63,611,631 + 1,759,190)× 5% = 101,074,302 元

(3)銷售管理費用

一般坊間不動產代銷費用以銷售金額之 6%計收。本案以實施者支付工程及權變成本（實施者取得樓地板)之 6%提列，全數支付予代銷公司，所需費用

=(工程費用＋權利變換費用＋貸款利息＋稅捐) ×銷售費率

=(1,824,179,143 + 131,936,073 + 63,611,631 + 1,759,190) ×6%=121,289,162 元

本案已補充實施者與代銷業之銷售企劃契約文件於計畫書內(詳附錄十九)，依契約所載服務費用(依實際成交價 6%計算，預估為 130,000,000 元)高於共同負擔提列金額(121,289,162 元)，其差額由實施者自行吸收。

(4)風險管理費用

有關風險管理費部分，本案整合土地及建物、其他改良物所有權人、更新單元相關技師規劃及簽證費用、法律顧問、會計等成本，皆由實施者吸收，後續尚有執行風險。本案以 9.73%提列，所需費用

=(工程費用＋權利變換費用＋貸款利息＋稅捐＋信託費用＋總務及人事管理費用）x風險費率

=(1,824,179,143 + 131,936,073 + 63,611,631 + 1,759,190 + 17,000,000 + 101,074,302)×9.73%

= 208,179,221 元

6. 容積移轉費用(本案於民國 102 年 11 月 29 日報核，為法令適用日期)

依「都市計畫容積移轉實施辦法」第八條：接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為原則。位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。

本案依上述規定以捐贈公共設施用地之方式取得容積，預估申請額度為基準容積之 36%。樓地板面積為 3,072.24 ㎡，其容積移轉費用為 160,396,380 元。

前述容積移轉費用以本案目前已實際購入之容積移轉土地價金(購買金額約公告現值 70%，詳表 15-15)，估算後續完整購入容積移轉土地後金額提列，計算方式如下：

=基準容積 x 申請額度 36% x 實際購入價格(本案基地 105 年公告現值 70%)/接受基地基準容積

=8,533.99x36%x(179,000x70%)/240% =160,396,380 元

表 15-15　容積移轉費用(已實際購入部分)說明表

| 已購入容積移入部分 | 地段地號 | 持有面積(㎡) | 105 年公告現值（元） | 總現值(元) | 實際購入價格(元) | 實際購入價格佔公告現值比例 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 基地 1（共 5 筆土地） | 中華段 1414 | 6.43 | 175,000 | 1,125,542 | 16,897,764 | 16,897,764 ÷ 24,139,663 ≒70% |
| | 大安段 125 | 83.75 | 187,000 | 15,661,250 | | |
| | 員和段 360 | 1.94 | 175,000 | 339,687 | | |
| | 員和段 587 | 35.78 | 175,000 | 6,262,200 | | |
| | 員和段 1391 | 4.67 | 160,907 | 750,984 | | |
| 小計 | | 132.57 | | 24,139,663 | | |
| 基地 2（共 1 筆土地） | 城林段 221 | 173.52 | 98,100 | 17,022,312 | 7,489,952 | 7,489,952÷ 17,022,312 ≒44% |
| 基地 3（共 1 筆土地） | 學成段 1043 | 28.45 | 156,000 | 4,438,004 | 3,106,602 | 3,106,602÷ 4,438,004 ≒70% |

註：本表係依實際購入情形彙整，已購入部分合約詳見附錄六。

另本案已補充完整容積移轉契約影本於計畫書內(詳附錄六)，移入容積方面，依都市計畫容積移轉實施辦法第 9 條規定，計算方式如下：

接受基地移入之容積＝送出基地之土地面積 x（申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值／申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值）x 接受基地之容積率

經前述公式計算後，本案購入容積共 3,185.70 ㎡，高於預估申請額度 3,072.24 ㎡。

容積移轉費用方面，依契約所載實際總購買價格(171,805,900 元)高於共同負擔提列金額(160,396,380 元)，其差額由實施者自行吸收(詳表 15-16)。

表 15-16　容積移轉費用(實際完整購入)說明表

| 已購入容積移入部分 | 地段地號 | 持有面積(㎡) | 接受基地移入容積 | 實際購入價格(元) |
|---|---|---|---|---|
| 基地 1（共 5 筆土地） | 中華段 1414 | 6.43 | 14.44 | 16,897,764 |
| | 大安段 125 | 83.75 | 209.98 | |
| | 員和段 360 | 1.94 | 4.55 | |
| | 員和段 587 | 35.78 | 83.95 | |
| | 員和段 1391 | 4.67 | 10.08 | |
| 小計 | | 132.57 | 323.01 | |
| 基地 2（共 1 筆土地） | 城林段 221 | 173.52 | 218.47 | 7,489,952 |
| 基地 3（共 1 筆土地） | 學成段 1043 | 28.45 | 56.96 | 3,106,602 |
| 基地 4（共 2 筆土地） | 土城段 72-1 | 7.95 | 12.61 | 1,325,111 |
| | 土城段 68-1 | 5.80 | 9.19 | |
| 小計 | | 13.75 | 21.80 | |
| 基地 5（共 18 筆土地） | 土城段 79-2 | 24.33 | 72.13 | 113,686,077 |
| | 土城段 455-7 | 2.43 | 4.05 | |
| | 員和段 1350-3 | 15.94 | 47.26 | |
| | 員和段 1352-4 | 7.51 | 22.26 | |
| | 城林段 118-4 | 5.74 | 7.59 | |
| | 學成段 677 | 29.98 | 62.71 | |
| | 樂利段 1165-3 | 14.39 | 42.66 | |
| | 學林段 54-1 | 43.32 | 91.18 | |
| | 清水段 310 | 19.01 | 30.74 | |
| | 清水段 312 | 7.20 | 11.64 | |
| | 清水段 330 | 66.65 | 107.77 | |
| | 清水段 343 | 462.97 | 748.67 | |
| | 清水段 343-4 | 5.30 | 8.57 | |
| | 清水段 383 | 116.68 | 188.68 | |
| | 清水段 450 | 16.98 | 27.46 | |
| | 清水段 454 | 63.76 | 113.56 | |
| | 清水段 776-1 | 3.67 | 9.47 | |
| | 清水段 807 | 140.31 | 172.15 | |
| 小計 | | 1046.16 | 1,768.57 | |
| 基地五（共 18 筆土地） | 延寮段 399 | 24.17 | 33.22 | 29,300,394 |
| | 金城段 368 | 9.34 | 14.59 | |
| | 中華段 1475 | 0.81 | 1.74 | |
| | 員和段 300 | 1.28 | 3.04 | |
| | 員和段 358 | 1.09 | 2.59 | |
| | 員和段 301 | 0.12 | 0.25 | |
| | 金城段 361 | 22.70 | 35.46 | |
| | 金城段 365-1 | 13.14 | 20.53 | |
| | 金城段 374 | 5.68 | 8.87 | |
| | 金城段 214-1 | 172.40 | 269.31 | |
| | 金城段 276 | 58.62 | 91.57 | |
| | 金城段 361 | 11.35 | 17.73 | |
| | 金城段 214-8 | 49.37 | 77.12 | |
| | 金城段 357 | 30.19 | 47.16 | |
| | 金城段 358 | 3.07 | 4.80 | |
| | 金城段 368 | 18.69 | 29.20 | |
| | 延寮段 399 | 48.35 | 66.46 | |
| | 金城段 276 | 46.90 | 73.26 | |
| 小計 | | 517.27 | 796.89 | |
| 合計 | | 1,911.72 | 3,185.70 | 171,805,900 |

## 二、收入說明

（一）建物價值

本案未來可銷售店面坪數約112.67坪(地上1、2樓)，住宅坪數約9,757.15坪(含地下1樓儲藏室、地上1樓、3至22樓)，結構為鋼筋混凝土造，戶數共計260戶，店面產品每坪平均售價507,736元，住宅產品每坪平均售價423,168元，建物總銷金額約為4,186,120,488元(41.86億元)。

（二）停車位價值

地下1層至地下5層停車場，規劃224席平面停車位供銷售，銷售總額為320,400,000元，車位平均價格為1,430,357元/個。

（三）更新後總價值

上述更新後建物價值與停車位價值合計共4,506,520,488元，以上價值計算係本階段作業概估值，未來仍須依實際發生金額為準。

表15-17　計畫效益評估說明表

| 項目 | | 數量 | 總價 | 平均單價 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 店面(1F、2F) | 112.67坪 | 57,206,232元 | 507,736元/坪 |
| 2 | 住宅(B1儲藏室、1F、3F以上) | 9,757.15坪 | 4.128.914.256元 | 423.168元/坪 |
| 3 | 停車位 | 224個 | 320,400,000元 | 1,430,357元/個 |
| 銷售總收入 | | | 4,506,520,488元 | -- |
| 整體更新事業開發收入 | | | 4,506,520,488元 | -- |

## 三、共同負擔比例

本案共同負擔費用總計為2,629,425,102元，更新後建築物及車位總價值為4,506,520,488元，共同負擔比例約為58.34%。

## 四、成本收入分析

本案以權利變換方式實施，由地主提供土地，實施者提供資金共同辦理都市更新事業，並於建築物重建完成後，由地主已更新後土地及建築物折價抵付共同負擔予實施者。以下就土地所有權人及實施者之總收入及總支出加以說明。其本案之現金流量情形詳見表15-17。

(一)實施者部份

本案更新事業實施總成本2,629,425,102元，總建築面積為11,202.08坪，平均更新實施成本單元為234,727元/坪。

實施者支付上述更新事業實施成本費用後，由土地所有權人以更新後土地及建築物折價抵付之，是故實施者之損益為風險管理費。

(二)土地所有權人部份

本案土地所有權人提供土地共3,555.83㎡，更新前土地價值1,075,638,575元。依表15-1之總額金額，扣除折價抵付共同負擔之土地及建築物後，土地所有權人更新後可分配價值計算如下：

更新後應分配權利價值=更新後總價值-更新事業實施成本=
4,506,520,488元 - 2,629,425,102元 =1,877,095,386元

土地所有權人損益=更新後可分配土地及建築物價值-更新前土地價值=
1,877,095,386元 - 1,075,638,575元 = 801,456,811元

以更新前土地成本價值計算，投資時程3年，則土地所有權人之年投資報酬率=(801,456,811/1,075,638,575)/3 =24.84%

(三)整體效益

整體益本比=(更新後總價值-更新事業實施成本-更新前土地價值)÷(更新前土地價值+更新事業實施成本)

=(4,506,520,488 -2,629,425,102 - 1,075,638,575) ÷ (1,075,638,575 +2,629,425,102) =21.63%

則整體之年投資報酬率=21.63%/3 =7.21%

(四)資金來源

本案依都市更新條例及權利變換實施辦法規定，都市更新事業所需之各項費用，由實施者先行投入。

權利變換範圍內不參與協議合建之所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

本案資金來源有二，一、實施者自有資金，二、建築融資貸款，茲說明如下：

1.投入金額

【2,629,425,102 元（共同負擔)- 208,179,221 元(風險管理費)= 2,421,245,881 元

2.費用來源

(1)銀行貸款 1,694,872,117 元，占資金比例 70%。

(2)實施者自有資金 726,373,764 元，占資金比例 30%。

(五)控管方式

本更新案營建資金由建築經理公司控管，茲說明如次：

1.信託當事人

「委託人」:土地所有權人(以下簡稱地主)，吉澤建設開發股份有限公司(以下簡稱實施者)。

「受益人」:本契約為自益信託，受益人即委託人。

「受託人」:信託機構。

2.信託事務內容

(1)信託管理

信託財產之產權管理及處分。

A.實施者名義變更予信託機構。

B.起造人名義變更予信託機構。

C.更新後委託人應分配之土地與建物信託予信託機構

D.查勘本案之進行，並辦理工作記事隨時供委託人、融資銀行查閱或信託機構得定期送交委託人、融資銀行備查。

E.本案開發過程中，信託機構應依委託人指示全力配合有關公務上應辦理事項，如必變更設計、門牌申請、使用執照申請、更新後委託人應分配之土地及建物信託、產權移轉登記予委託人指定之第三人等事務之配合作業，不得耽誤委託人之開發時程。

(2)資金信託

開立信託專戶，管理本案興辦有關資金之專款專用。

(3)工程進度查核

勘查吉澤建設開發股份有限公司興建作業進度，並依進度及承造人及材料廠商提供之請款發票出具工程進度查核報告書予融資銀行，且經融資銀行核可後，做為撥付各期營建款之依據。

(4)財務稽核(含預售查核)

管理本案興辦有關資金之專款專用，以利本案興建完成。專戶之控管含但不限於承購戶之預收款管控，得依個案辦理資金管控並出具財務稽核報告書為金錢受託人撥款依據。(含每半年查核本開發案預售屋買賣價金，吉澤建設開發股份有限公司應交付信託之金額與實際交付之金額是否相符，另吉澤建設開發股份有限公司向承購戶收取之價金，是否有按時交付信託)。

(5)續建機制

續建機制啟動事由為本專案非因天災、政府法令變更或其他不可抗力事由致實施者未能繼續執行興建事務，發生實施者解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業，或無正當理由於停工之日起達六十日或累積停工達一百天等情事。

續建機制由實施者、建經單位、融資銀行及承造廠商協調如何處理以求本專案施工能順利進行，若提出之解決方案有執行困難時，將討論執行續建與否或清理處分等相關事宜。

計畫由建經單位提出「續建執行計畫」或「清理處分執行計畫」。須由建經單位以書面提出「續建執行計畫報告書」或「清理處分執行計畫書」，並經實施者與相關單位書面同意方得執行，上述兩項計

畫內容應考量本案投入與損失之比例原則且不得違反中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項規定有關已有買方繳交價金交付信託所享有之受益權益。另建經單位同意就複委任第三人之行為，建經單位就其職務之執行應善盡管理監督之責任。續建執行計畫報告書內容包含但不限於：

A.續建資金：資金來源、金額及相關利息費用等。

B.續建管理：由丁方綜攬一切續建管理事宜。

C.各項費用：丁方執行費用、報酬、其他相關費用之項目及內容。

D.債務順序:續建完成後結算信託財產時,應清償或負擔債務之順序。

E.續建完成後之處理：釐清信託管理事宜之一切債權債務後，於乙方之債務全數清償後，將所餘信託財產結算返還乙方。

F.續建資金之取得方式及運用順序。

G.續建機制進行程序。

H.續建執行費用及報酬。

I.銷售紛爭處理處理原則。

(6)信託關係消滅時信託財產之歸屬

信託關係消滅時，除因有續建而應依續建機制或相關約定辦理者外，應依下列情形，分別將信託財產交付實施者與住戶或將受益權歸屬予買方。

信託關係因信託目的已完成而消滅時，應依合建契約與相關協議辦理土地塗銷信託登記、所有權移轉登記予實施者與地主雙方或其歸屬權利人。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還實施者，如有不足，應由實施者負責償還。本專案施工品質、保固責任、勞工安全衛生、工程災害、鄰房損害其他法律糾紛等營建相關責任。

實施者、住戶或買方若未依本契約約定支付相關稅費(包括但不限於本專案所有開發相關費用、稅賦規費、管理費、因執行信託行為所生之必要費用等及清償一切債務(包括但不限於融資銀行融資本息))前，建經單位得拒絕返還信託財產，並得處分信託財產抵償，不得異議。

# 表 15-18　現金流量表

| | | 第1~6月 | 第7~9月 | 第10~12月 | 第13~15月 | 第16~18月 | 第19~21月 | 第22~24月 | 第25~27月 | 第28~30月 | 第31~33月 | 第34~36月 | 第37~40月 | 第41~43月 | 第44~46月 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 準備期(共6個月) | 施工期(共34個月) | | | | | | | | | | | 交屋期(共6個月) | | 總計 |
| 現金流入 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 融資(7成) | 237,979,122 | 92,245,786 | 92,195,585 | 106,769,360 | 131,464,097 | 193,200,938 | 193,200,938 | 139,954,338 | 115,259,602 | 102,808,387 | 101,037,344 | 87,311,412 | 59,126,154 | 42,319,055 | 1,694,872,117 |
| | 自有資金(3成) | 101,991,052 | 39,533,908 | 39,512,394 | 45,758,297 | 56,341,756 | 82,800,402 | 82,800,402 | 59,980,431 | 49,396,972 | 44,060,737 | 43,301,719 | 37,419,177 | 25,339,780 | 18,136,738 | 726,373,764 |
| | 實施更新成本抵付價值 | | | | | | | | | | | | | 1,183,241,296 | 1,446,183,806 | 2,629,425,102 |
| | **小計** | **339,970,174** | **131,779,694** | **131,707,979** | **152,527,658** | **187,805,853** | **276,001,340** | **276,001,340** | **199,934,769** | **164,656,574** | **146,869,124** | **144,339,063** | **124,730,588** | **1,267,707,230** | **1,506,639,598** | **5,050,670,983** |
| | 建築設計費 | 18,233,768 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 18,233,768 | 36,467,536 |
| | 營建費用 | 0 | 123,473,682 | 123,473,682 | 141,112,780 | 176,390,975 | 264,586,462 | 264,586,462 | 176,390,975 | 141,112,780 | 123,473,682 | 105,834,585 | 88,195,487 | 35,278,195 | 0 | 1,763,909,745 |
| | 空氣污染防制費 | 0 | 71,715 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 71,715 | 0 | 143,430 |
| | 公寓大廈管理基金 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1,820,180 | 1,820,180 | 3,640,360 |
| | 外接水電工程費 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 9,750,000 | 0 | 9,750,000 | 0 | 19,500,000 |
| | 建照相關費用 | 259,036 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 259,036 | 0 | 0 | 0 | 518,072 |
| | 更新規劃費 | 4,284,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2,856,000 | 7,140,000 |
| | 不動產估價費用 | 1,550,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1,550,000 |
| | 地籍整理費 | 5,200,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5,200,000 |
| | 鄰房鑑定費用 | 2,487,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2,487,000 |
| | 土地複丈費 | 4,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4,000 |
| | 鑽探費用 | 450,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 450,000 |
| | 測量費用 | 75,905 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 75,905 |
| | 拆遷補償安置費用 | 115,029,168 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 115,029,168 |
| | 總務及人事管理費用 | 15,161,145 | 5,053,715 | 5,053,715 | 5,053,715 | 5,053,715 | 5,053,715 | 5,053,715 | 5,053,715 | 5,053,715 | 8,085,944 | 8,085,944 | 9,096,687 | 10,107,430 | 10,107,430 | 101,074,302 |
| | 銷售管理費用 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12,128,916 | 12,128,916 | 12,128,916 | 12,128,916 | 24,257,832 | 24,257,832 | 24,257,832 | 121,289,162 |
| | 信託費用 | 11,900,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5,100,000 | 0 | 0 | 0 | 17,000,000 |
| | 容積移轉費用 | 160,396,380 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 160,396,380 |
| | 稅捐 | 1,759,190 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1,759,190 |
| | 小計 | (336,789,593) | (128,599,112) | (128,527,397) | (146,166,495) | (181,444,690) | (269,640,177) | (269,640,177) | (193,573,606) | (158,295,411) | (143,688,543) | (141,158,481) | (121,550,007) | (81,285,353) | (57,275,211) | (2,357,634,250) |
| **息前淨現金流量** | | 3,180,582 | 3,180,582 | 3,180,582 | 6,361,163 | 6,361,163 | 6,361,163 | 6,361,163 | 6,361,163 | 6,361,163 | 3,180,582 | 3,180,582 | 3,180,582 | 1,186,421,878 | 1,449,364,388 | 2,693,036,733 |
| **息前淨現金累計** | | 3,180,582 | 6,361,163 | 9,541,745 | 15,902,908 | 22,264,071 | 28,625,234 | 34,986,397 | 41,347,560 | 47,708,723 | 50,889,305 | 54,069,886 | 57,250,468 | 1,243,672,345 | 2,693,036,733 | |
| **融資部分** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 現金流出 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 貸款利息 | (3,180,582) | (3,180,582) | (3,180,582) | (6,361,163) | (6,361,163) | (6,361,163) | (6,361,163) | (6,361,163) | (6,361,163) | (3,180,582) | (3,180,582) | (3,180,582) | (3,180,582) | (3,180,582) | (63,611,631) |
| | 本金 | | | | | | | | | | | | | (847,436,058) | (847,436,058) | (1,694,872,117) |
| | 小計 | (3,180,582) | (3,180,582) | (3,180,582) | (6,361,163) | (6,361,163) | (6,361,163) | (6,361,163) | (6,361,163) | (6,361,163) | (3,180,582) | (3,180,582) | (3,180,582) | (850,616,640) | (850,616,640) | (1,758,483,748) |
| **息後淨現金流量** | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 335,805,238 | 598,747,748 | 934,552,985 |
| **息後淨現金累計** | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 335,805,238 | 934,552,985 | |

# 拾陸、效益評估

## 一、更新前後效益評估比較

本案更新前後效益說明如下：

表 16-1　計畫效益評估說明表

| 評估項目 | 更新前 | 更新後 |
|---|---|---|
| 地區改造 | 1. 基地僅依賴北側 8 公尺計畫道路，以及 4 公尺寬不等之既有巷道與人行步道用地，作為聯絡之交通系統，巷道狹小不利都市防救災。<br>2. 現況建物屬高氯離子建築物，並經新北市政府認定需拆除重建，影響住戶居住安全。 | 1. 更新後基地留設之 6 公尺以上人行步道開放空間（641.62㎡），可與現況道路系統整合規劃成 10 公尺以上之通路系統，有利地區交通與防救災機能。<br>2. 藉由都市更新等工具，協助現有住戶重建高氯離子建築物，改善居住安全。 |
| 土地利用 | 基地上目前為 5 層樓密集建物，無停車與充足人行空間。 | 進行整體規劃開發，考量本案單元緊鄰海山捷運站出入口廣場，配合釋放充足開放空間供人行使用。 |
| 社區服務 | 基地目前為老舊住宅，無社區服務。 | 更新產品為優質住宅(1 幢 2 棟 22F 電梯大樓)，並設置環境友善空間（862.87㎡），服務本社區與周邊居民。 |
| 視覺景觀 | 基地雖緊鄰捷運海山站，惟目前為高氯離子住宅影響地區觀瞻及市容景觀。 | 透過本案更新之實施，改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供居民良好的視覺景觀。 |

## 二、實施後實質效益評估

(一)對政府之效益

1. 配合政府都市更新政策，改善地區實質居住環境。
2. 改善土地使用效益，增加政府地方稅收。

(二)對鄰近地區之效益

1. 退縮建築，集中留設法定空地作為開放空間，提供地區友善的人行環境。
2. 配合鄰近之捷運場站，改善當地都市景觀，賦與嶄新創意之城鄉風貌。
3. 基地四周人行步道認養，將提撥管理維護基金予土城區公所，由該機關進行管理維護。

(三)對地主之效益

1. 將高氯離子建築物拆除重建，提供住戶安全之居住環境。
2. 建立永續、安全、綠能、健康之優質住宅，提升居住水準。
3. 土地再利用，直接提升土地效益。
4. 享有都市更新稅捐減免。

## 拾柒、實施進度

本案從民國 102 年 11 月送審開始計算，預計民國 114 年 1 月事業計畫及權利變換計畫核定公告，至民國 118 年 4 月交屋及成果備查，更新實施預定進度與工作階段如下表。

表 17-1　都市更新事業實施進度表

| 進度 | 102年 | 103~108年 | 109~112年 | 113年 | 114年 | | 115年 | 116年 | 117年 | | | | | | | | | 118年 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 11 | 1-12 | 1-12 | 1-12 | 1-6 | 7-12 | 1-12 | 1-12 | 1-4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 事業計畫報核日(102.11.29) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 事業計畫及權利變換計畫公展 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 事業計畫及權利變換計畫審議 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 事業計畫及權利變換計畫核定與公告 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 申請更新期間稅捐減免 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 拆除執照與建造執照請領 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 改良物殘餘價值補償 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地補償金發放作業 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 地上物騰空拆除及工程施工<br>(113 年 7 月自 116 年 4 月完成，共 34 個月) | | | | | | 6個月 | 12 個月 | 12 個月 | 4個月 | | | | | | | | | | | | |
| 申請使用執照 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 送水送電 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 申請測量 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 釐正圖冊 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 接管 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計算及找補差額價金 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 產權登記 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 申請更新後稅捐減免 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 更新成果備查 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

註：本表時程為預估，實際依本案都市更新事業計畫及權利變換計畫審竣核定結果為準。

# 拾捌、其他應加表明之事項

本案無其他應加表明之事項。

# 附錄一：實施者證明文件

正本

郵寄
2

## 臺北市政府　　函

機關地址：110臺北市市府路1號北區1樓
承辦人：邱冬荷（203）
電　話：02-27208889/1999轉6521
傳　真：02-27203418

220
新北市板橋區文化路1段333號4樓之1
受文者：吉澤建設開發股份有限公司代理人：李惠如會計師

發文日期：中華民國112年05月02日
發文字號：府產業商字第11248649000號
速別：普通件
密等及解密條件：普通
附件：規費收據暨變更登記表1份

主旨：貴公司（統一編號：53323606）申請增資、發行新股、改選董事、監察人、董事長、修正章程變更登記，准予登記。並請詳閱說明欄相關事項，以保障公司權益，請查照。

說明：
一、依公司法辦理兼復貴公司代理人李惠如會計師112年5月1日申請書。
二、處分相對人名稱：吉澤建設開發股份有限公司（代表人姓名：劉高育、身分證照號碼：K12026****）、公司所在地：臺北市大安區建國南路1段161號5樓。
三、檢附規費收據暨變更登記表1份，請查收。
四、對本行政處分如有不服，請依訴願法第14條及第58條規定，自行政處分書達到之次日起30日內，繕具訴願書，向本府遞送（以實際收受訴願書之日期為準，而非投郵日），並將副本抄送經濟部（地址：臺北市中正區福州街15號）。

正本：吉澤建設開發股份有限公司代理人：李[redacted]如會計師
副本：

市長 蔣萬安

本案依分層負責規定授權人員決行

統一編號：53323606
第 1 頁 共 1 頁

（公司印章）　（代表公司負責人印章）

變更時請打V

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

## 股份有限公司變更登記表　共 4 頁第 1 頁

| | |
|---|---|
| 變更預查編號 | |
| 公司統一編號 | 53323606 |
| 公司聯絡電話 | 02-2778-0095 |
| 僑外投資事業 | □是 V否　公開發行 □是 V否 |
| 陸資 | □是 V否 |
| 閉鎖性股份有限公司股東人數 | 人 |
| 複數表決權特別股 | □有 V無 |
| 對於特定事項具否決權特別股 | □有 V無 |
| 特別股股東被選為董事、監察人之禁止或限制或當選一定名額之權利 | □有 V無 |
| 原名稱 | 股份有限公司 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 一、公司名稱（變更後） | 中文 | 吉澤建設開發 | 股份有限公司 |
| | | 外文（章程所訂） | | |
| | 二、（郵遞區號）公司所在地（含鄉鎮市區村里） | （ 106 ）臺北市大安區建國南路一段１６１號５樓 | | |
| | 三、代表公司負責人 | 劉高育 | 四、每股金額（阿拉伯數字） | 10 元 |
| V | 五、資本總額（阿拉伯數字） | 300,000,000 元 | | |
| V | 六、實收資本總額（阿拉伯數字） | 300,000,000 元 | | |
| V | 七、股份總數 | 30,000,000 股 | V 八、已發行股份總數 | 1.普通股 30,000,000 股<br>2.特別股 0 股 |
| V | 九、董事人數任期 | 2人　自 112年4月13日　至 115年4月12日<br>（含獨立董事 0 人） | | |
| V | 十、■監察人人數任期<br>或<br>□審計委員會 | 1人　自 112年4月13日　至 115年4月12日<br>本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人 | | |
| V | 十一、公司章程修正(訂定)日期 | 112 年 04 月 13 日 | | |

※變更登記日期文號：11248649000　※補號：

公務記載蓋章欄

臺北市政府 112. 5. -2 公司登記專用章(20)

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

商1302-1網

共 4 頁第 2 頁

吉澤建設開發　　股份有限公司變更登記表

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

| 更請V 登時行 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| V | 十二、本次股本增加明細<br>(股本若為9、10、11、12之併購者，請加填第十四欄) | 資產增加 | 1. 現金 | 10,000,000股、 | 100,000,000元 |
| | | | 2. 財產 | 0股、 | 0元 |
| | | | 3. 技術 | 0股、 | 0元 |
| | | | 4. 股份交換 | 0股、 | 0元 |
| | | | 5. 認股權憑證轉換股份 | 0股、 | 0元 |
| | | 權益科目調整 | 6. 資本公積 | 0股、 | 0元 |
| | | | 7. 法定盈餘公積 | 0股、 | 0元 |
| | | | 8. 股息及紅利 | 0股、 | 0元 |
| | | 併購 | 9. 合併 | 0股、 | 0元 |
| | | | 10. 分割受讓 | 0股、 | 0元 |
| | | | 11. 股份轉換 | 0股、 | 0元 |
| | | | 12. 收購 | 0股、 | 0元 |
| | | 其他 | 13. 債權抵繳股款 | 0股、 | 0元 |
| | | | 14. 公司債轉換股份 | 0股、 | 0元 |
| | | | 15. 勞務 | 0股、 | 0元 |
| | | | | 股、 | 元 |
| | | | | 股、 | 元 |

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

十四、被併購公司資料明細

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

公務記載蓋章欄

臺北市政府 112. 5. -2 公司登記表 專用章(20)

11248649000

商1302-2網

共 4 頁第 3 頁

吉澤建設開發　　股份有限公司變更登記表

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

所營事業

| 更請V 登時行 | 編號 | 代碼 | 營業項目說明 |
|---|---|---|---|
| | 1 | E801010 | 室內裝潢業 |
| | 2 | F111090 | 建材批發業 |
| | 3 | F401010 | 國際貿易業 |
| | 4 | H701010 | 住宅及大樓開發租售業 |
| | 5 | H701020 | 工業廠房開發租售業 |
| | 6 | H701040 | 特定專業區開發業 |
| | 7 | H701050 | 投資興建公共建設業 |
| | 8 | H701060 | 新市鎮、新社區開發業 |
| | 9 | H701070 | 區段徵收及市地重劃代辦業 |
| | 10 | H701080 | 都市更新重建業 |
| | 11 | H701090 | 都市更新整建維護業 |
| | 12 | H702010 | 建築經理業 |
| | 13 | H703090 | 不動產買賣業 |
| | 14 | H703100 | 不動產租賃業 |
| | 15 | H703110 | 老人住宅業 |
| | 16 | I102010 | 投資顧問業 |
| | 17 | I103060 | 管理顧問業 |
| | 18 | I401010 | 一般廣告服務業 |
| | 19 | I501010 | 產品設計業 |
| | 20 | I503010 | 景觀、室內設計業 |

董事、監察人 或 其他負責人 名單

| 更請V 登時行 | 編號 | 職稱 | 姓名(或法人名稱) | 身分證號(或法人統一編號) | 持有股份(股) |
|---|---|---|---|---|---|
| | | (郵遞區號) | 住所或居所(或法人所在地) | | |
| V | 1 | 董事長 | 劉高育 | [redacted] | 13,500,000 |
| | | ( 106 ) 臺北市大安區新生南路一段153號十樓 | | | |

公務記載蓋章欄

臺北市政府 112. 5. -2 公司登記表 專用章(20)

11248649000

商1302-2網

共 4 頁第 4 頁

吉澤建設開發　　股份有限公司變更登記表

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

| 變更時行 | 編號 | 董事、監察人 或 其他負責人 名單 | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 職稱 | 姓名(或法人名稱) | 身分證號(或法人統一編號) | 持有股份(股) |
| | | (郵遞區號) | 住所或居所(或法人所在地) | | |
| V | 2 | 董事 | 黃竑哲 | [redacted] | 7,500,000 |
| | | ( 220 ) 新北市板橋區莊敬路46之2號十六樓 | | | |
| V | 3 | 監察人 | 戴福君 | [redacted] | 0 |
| | | ( 103 ) 臺北市大同區[redacted] | | | |

| 變更時行 | 編號 | 所代表法人 | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 董監事編號 | 所代表法人名稱 | 法人統一編號 |
| | | (郵遞區號) | 法人所在地 | |
| | 1 | 1 ～ 1 | 承澤投資股份有限公司 | 29147910 |
| | | ( 106 ) 臺北市大安區建國南路一段161號5樓 | | |
| | 2 | 2 ～ 2 | 傳程投資有限公司 | 24749006 |
| | | ( 106 ) 臺北市大安區建國南路一段161號5樓 | | |

公務記載蓋章欄

臺北市政府 112. 5. -2 公司登記表 專用章(20)

11248649000

商1302-2欄

[redacted]中華民國國民身分證

姓名 劉[redacted]育

出生年月日 [redacted]

性別 男

統一編號 [redacted]

發證日期 民國98年7月13日（北市）換發

父 [redacted] 母 [redacted]

配偶 [redacted] 役別 預士

出生地 臺灣省新竹市

住址 [redacted]





[redacted]

# 附錄二：自行劃定更新單元檢核表

## 新北市自行劃定都市更新單元檢核表

劃定新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新單元申請案

**壹、基本資料：**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 申請日期 | 102 年 11 月 29 日 | 申請人 | [redacted] |
| 面積（㎡） | 3,555.83 | | |
| 地號 | 土城區樂利段 1008 地號 | | |

| 貳、劃定基準：（應符合下列各項規定，申請人請先自行檢核） | 自行檢核 | 審查結果 | 備註 |
|---|---|---|---|
| 一、自行劃定之更新單元，不得位於農業區、保護區等非都市發展用地。<br>前項劃定之更新單元，不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨，而符合本條例施行細則第十二條所定情形，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。 | ■符合 | □符合 | 劃定基準第四點 |
| 二、自行劃定更新單元範圍：（下列情況二擇一，請勾選）<br>□於同一街廓自行劃定之更新單元，**應符合下列規定之一**：<br>（一）為完整之計畫街廓者。<br>（二）臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千五百平方公尺者。<br>（三）臨接二條以上計畫道路，且面積達一千平方公尺者。<br>（四）臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千平方公尺，並同時符合下列規定：<br>1.該更新單元於計畫街廓內之相鄰土地業已建築完成，且無法合併更新者。<br>2.更新後有益建築設計及市容觀瞻，且一次完成更新者。 | ■符合 第_二_項 | □符合 第___項 | 劃定基準第五點 |
| □於相鄰二個以上街廓自行劃定之更新單元者，**應同時符合下列規定**：<br>(一)其中一街廓之更新單元基地，應符合前項第一款至第三款規定之一。<br>(二)應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。 | □符合 | □符合 | |
| 第一項第二款至第四款更新單元所臨接之計畫道路、現有巷道，**應同時符合下列規定**：<br>(一)道路、巷道應有一條寬度達八公尺，或有一條寬度與基地退縮留設深度合計達八公尺者。<br>(二)基地面臨道路、巷道總長度應達二十公尺者。 | ■符合 | □符合 | |
| 經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入第一項更新單元面積。 | □符合 | □符合 | |
| 三、自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。（應檢附建築師簽證文件） | □符合 | □符合 | 劃定基準第六點 |
| 自行劃定更新單元，全部以整建維護方式實施，或**符合下列情形之一**且經本府核准者，得不受第五點至第八點規定之限制：<br>（一）為避免重大災害之發生。<br>（二）合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害，亟需重建。<br>（三）高氯離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者。 | ■符合 第_三_項 | □符合 第___項 | 劃定基準第十點 |

| 參、建築物及地區環境評估指標：（申請人請先自行檢核，經劃定更新地區免檢核本項指標） | 自行檢核 | 審查結果 |
|---|---|---|
| (一)擬申請之更新單元內屬土造、木造、磚造及石造建築物之樓地板面積比例達二分之一以上。 | □符合 | □符合 |
| (二)擬申請之更新單元內建築物窳陋老舊年期達三十年以上其樓地板面積比例達二分之一以上者。 | □符合 | □符合 |
| (三)擬申請之更新單元內無電梯設備之集合住宅其棟數比例達二分之一以上。 | □符合 | □符合 |
| (四)擬申請之更新單元內現有停車位數量低於法定停車位之棟數比例達二分之一以上。 | □符合 | □符合 |
| (五)擬申請之更新單元範圍現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達法定容積之二分之一。 | □符合 | □符合 |
| (六)擬申請之更新單元內現有巷道彎曲或寬度小於四公尺，有礙救災作業進行者。 | □符合 | □符合 |
| (七)擬申請之更新單元內有內政部及本縣指定之古蹟、都市計畫劃定或本府指定之保存區、本府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區。 | □符合 | □符合 |
| (八)擬申請之更新單元內計畫道路及公園、綠地、廣場未開闢完成者。 | □符合 | □符合 |
| (九)擬申請之更新單元位於下列地區之一者：<br>1、位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口（含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等）三百公尺範圍內。<br>2、位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達0．五公頃以上之公園綠地二百公尺範圍內。<br>3、位於面積達一千平方公尺以上之廣場一百公尺範圍內。<br>4、位於本府認定之更新策略地區範圍內。 | □符合<br>□符合<br>第___項 | □符合<br>□符合<br>第___項 |
| (十)擬申請之更新單元面積在三千平方公尺以上，對都市景觀美化及提昇生活環境品質有助益者。 | □符合 | □符合 |
| **評估結果** | **自行檢核** | **審查結果** |
| 於未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元者，應符合第四點至第六點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標三項以上。 | □符合 第_____項 | □符合 第_____項 |
| 前項更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一者，至少應有一項指標符合附表所列第六項至第十項指標。 | □符合 第_____項 | □符合 第_____項 |
| 申請人及建築師或機構（第[redacted]檢附簽證無誤）<br>（請加蓋公司大小章） | | |
| 審查結果：<br>□符合<br>□不符合（說明：[redacted]）<br>承辦人核章： | | |

表 1-3

## 新北市政府都市更新處
## 建築師、專業技師或機構簽署卡

編號：

建築師、專業技師或機構名稱：呂煥章建築師事務所

地址： 台北市大安區新生南路一段 139 巷 15 號 1 樓

聯絡電話： (02)2707-9136

建築師、專業技師本人簽署：

[redacted]

執業圖記：

製卡日期： 102 年 11 月 28 日

製卡人員：呂煥章建築師事務所

附件：建築師：開業證書、當年度建築師公會會員證及身分證

專業技師：技師證書、職業執照、當年度技師公會會員證及身分證。

（以上影本加蓋建築師或專業技師私章）

表 1-4

## 新北市政府都市更新處
## 建築師、專業技師鑑定切結書

有關擬劃定「新北市土城區樂利段 1008 地號土地為都市更新（單元）」之相關指標，經切結人鑑定結果，內容屬實，其相關法律責任由切結人自行負責。惟恐口說無憑，特立此書。

此致

新北市政府都市更新處

立切結書人（建築師或專業技師簽章）：呂煥章 [redacted]

身分證字號：[redacted]

地址：台北市大安區新生南路一段 139 巷 15 號 1 樓

連絡電話：(02)2707-9136

連絡日期： 102 年 11 月 28 日

# 新北市建築師開業證書

據　呂煥章　建築師申請在本市設立事務所執行業務經審查與建築師法第七條規定相符准予登記開業特發給開業證書此證

建築師姓名：[redacted]

身分證統一編號：[redacted]

出生年月日：[redacted]

開業證字號：建開證字第H001882號

事務所名稱：呂煥章建築師事務所

事務所地址：新北市中和區中正路89號17樓

建築師證書：建證字第4013號

有效期限：民國108年6月22日

上給 [redacted] 建築師收執

局長

局長 高宗[redacted]

中華民國 102 年 5 月 27 日

陳嘉興 核對

[redacted]

臺北市建築師公會
TAIPEI ARCHITECTS ASSOCIATION

102

[redacted]

社團法人新北市建築師公會
NEW TAIPEI CITY ARCHITECTS ASSOCIATION

[redacted]

102年會員證

[redacted]

[redacted]

正本

檔　　號：
保存年限：

# 新北市政府　函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號5樓
承辦人：李育儒
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機5797
傳真：(02)29678534
電子信箱：AA6365@ms.ntpc.gov.tw

23663
新北市土城區裕民路92巷27弄10號3樓

受文者：宏福新象華園A區管委會

發文日期：中華民國102年2月27日
發文字號：北府工建字第1021311623號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關　貴委員會申請核定社區內A區（土城區裕民路92巷25弄10、12、14號，裕民路92巷27弄9、10、11、12、13、14號，裕民路114巷33號，裕民路114巷35弄1、3、5、7、9、11、13號，裕民路114巷35弄2、4、6、8、10、12、14、16號。各1~5樓，共計125戶）建物為高氯離子建築物並辦理拆除重建一案，准予備查，復請　查照。

說明：

一、依據宏福新象華園A區管委會101年12月18日宏管（A區）字第101011號函、台灣省結構工程技師公會102年1月24日（102）省結技（九）卿字第4903號函辦理。

二、經查該區建物（土城區裕民路92巷25弄10、12、14號，裕民路92巷27弄9、10、11、12、13、14號，裕民路114巷33號，裕民路114巷35弄1、3、5、7、9、11、13號，裕民路114巷35弄2、4、6、8、10、12、14、16號。各1~5樓，共計125戶）業經本府認可之專業鑑定機構（台灣省結構工程技師公會）於86年11月17日鑑定及101年12月12日補充14戶之鑑定資料，其氯離子含量超過設計環境條件下之國家標準值，符合89年3月28日公佈實施之「臺北縣高氯離子混凝土建築物之善後處理要點」規定，認定需拆除重建。



正本：宏福新象華園A區管委會
副本：臺灣省土木技師公會、臺灣省結構工程技師公會、臺北市土木技師公會、財團法人臺灣營建研究院、中華民國建築技術學會、臺北市結構工程工業技師公會、財團法人中華營建基金會、財團法人中華建築基金會、中華綠建築暨景觀環境學會、社團法人新北市土木技師公會、國立交通大學土木工程學系、新北市建築師公會、新北市政府工務局使用管理科、新北市政府工務局建照科

市長 朱立倫

本案依分層負責規定授權工務局局長決行

# 附錄三：公寓大廈規約草約

新北市土城區樂利段 1008 地號土地更新單元公寓大廈訂定規約條款如下，本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶均有遵守之義務：

第一條　本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。

第二條　專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分。

一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如后。

(一)專有部分：指編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，並登記為區分所有權人所有者。

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

(三)約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈基地退縮開放空間(詳附圖)規劃為公共使用空間，屬於依法令規定不得為約定專用部分，且應提供不特定公眾使用，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。

三、本公寓大廈規劃管委會空間，屬於依法令規定不得為約定專用部分，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。

四、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。但起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書已有約定時，從其約定。

五、本公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，非經規約規定或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置廣告物，且其懸掛或設置應依法令規定辦理。

六、區分所有權人及住戶對於陽臺不得違建，如需裝置鐵窗時，不得妨礙消防逃生及救災機能，應先經管理委員會同意，方得裝設。

七、本公寓大廈之停車空間應依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書使用其約定專用部分。無買賣契約書或分管契約書且為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議授權管理委員會得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用。

第三條　區分所有權人會議

一、區分所有權人會議由本公寓大廈全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)第二十五條之規定，召集人由具區分所有權人身分之管理負責人或管理委員會主任委員擔任。

二、區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

三、下列各目事項，應經區分所有權人會議決議：

(一)規約之訂定或變更。

(二)公寓大廈之重大修繕或改良。

(三)公寓大廈有本條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五)約定專用或約定共用事項。

(六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

四、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。

五、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。

六、會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用者經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

七、各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。

八、區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

九、開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

十、區分所有權人會議討論事項，除第三款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

十一、區分所有權人會議依第十款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第十款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前揭決議之會議紀錄依本條例第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

十二、區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

十三、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

十四、會議紀錄應包括下列內容：

(一)開會時間、地點。

(二)出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。

(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

第四條　公寓大廈有關文件之保管責任

規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽名簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、

竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責，區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽或影印時，不得拒絕。

第五條　管理委員會委員人數

為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

一、主任委員一名。

二、副主任委員一名。

三、負責財務管理之委員（以下簡稱財務委員）。

四、委員○○名。

前項委員名額，合計最多為二十一名，並得置候補委員五名。委員名額之分配，得以分層、分棟等分區方式劃分。並於選舉前十日由召集人公告分區範圍及分配名額。

主任委員、副主任委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之。

主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

第六條　管理委員會會議之召開

一、主任委員應每二個月召開管理委員會會議乙次。

二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。

三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

四、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。管理委員因故無法出席管理委員會會議，得以書面委託其他管理委員出席。但以代理一名委員為限。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

(一)開會時間、地點。

(二)出席人員及列席人員名單。

(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第七條　主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員之資格及選任

一、主任委員由管理委員互推之。

二、副主任委員及財務委員由主任委員於管理委員中選任之。

三、委員應以下列方式之一選任：

(一)委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。

(二)委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

四、委員之任期，自○年○月○日起至○年○月○日止，為期○年○月(至少一年，至多二年)，其中主任委員、財務委員及負責監察業務之委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

五、主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

(一)主任委員、副主任委員及財務委員喪失區分所有權人資格者。

(二)管理委員喪失住戶資格者。

六、管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有本條例第二十條第二項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。

七、管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。

第八條　主任委員、副主任委員及財務委員之消極資格

有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

一、曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。

二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

三、受破產之宣告，尚未復權者。

四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

五、無行為能力或限制行為能力者。

第九條　主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員之權限

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行本條例第三十六條規定事項。

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。

三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。

六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。

七、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。

八、管理委員得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

第十條　公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項。

(一)公共基金。

(二)管理費。

二、管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分攤之。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，買賣契約或分管契約有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

三、各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定。

四、管理費以足敷第十一條第二款開支為原則，公共基金依每月管理費百分之二十收繳，其金額達二年之管理費用時，得經區分所有權人會議之決議停止收繳。

五、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息一○%計算。

第十一條　管理費、公共基金之管理及運用

一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶。

二、管理費用途如下：

(一)委任或僱傭管理服務人之報酬。
(二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
(三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
(四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
(五)稅捐及其他徵收之稅賦。
(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
(七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：
(一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
(二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
(三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
(四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十二條　重大修繕或改良之標準
前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額逾新臺幣十萬元以上。

第十三條　共用部分修繕費用之負擔比例
共用部分之修繕，由管理委員會為之。其費用由公共基金支付，公共基金不足時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。

第十四條　共用部分及約定共用部分之使用
住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

第十五條　約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付
共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：
一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者，或該契約訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
二、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。
前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。但第一次區分所有權人會議召開前或經區分所有權人會議之授權或區分所有權人會議未決議時，由管理委員會定之。
區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第三條第四款提案之限制。

第十六條　專有部分及約定專用之使用限制
一、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
二、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

第十七條　財務運作之監督規定
一、管理委員會之會計年度自○年○月○日起至○年○月○日止。
二、管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。如區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱覽或影印時，不得加以拒絕。但得指定閱覽或影印之日期、時間與地點。

第十八條　糾紛之協調程序
一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管理委員會邀集雙方當事人進行協調。
二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之臺北地方法院為第一審法院。

第十九條　違反義務之處置規定
一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
(一)住戶違反本條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
(二)住戶違反本條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依本條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
(三)住戶違反本條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
(四)住戶違反本條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。
(五)住戶違反本條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。
二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：
(一)積欠依本條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
(二)違反本條例相關規定經依本條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
(三)其他違反法令或規約，情節重大者。
三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

第二十條　其他事項
一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。
三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項

規定。

四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。

五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

六、本公寓大廈公告欄設置於管理委員會辦公室。

七、本公寓大廈屋脊裝飾物之管理維護由管理委員會為之。

第二十一條　特別約定事項

一、夜間照明營運管理計畫如下：

(一)依各類燈具計畫其開燈時段說明如後：

1.建物壁燈：配合住戶進出頻繁尖峰時段開啟，於每天晚上六點半至十點全棟開啟，十至十二點部分開啟，採分時段開燈，遇有重要節慶可彈性延長。

2.庭園景觀燈：LED 地燈、庭園矮燈、樹底投射燈、水底投光燈以滿足基本安全照明及省能為原則，僅在焦點喬木強調夜景效果，開燈時間訂於每天晚上六點至十點間。

二、沿街步道式開放空間、環境友善空間維護計畫摘要：

(一)本更新單元之開放空間為四周留設人行步道與環境友善部分，規劃為公共使用空間，屬於法令規定不得為約定專用部分，應無償提供不特定公眾使用，並設立人行步道告知牌，明確標示留設面積、位置、無條件供公共通行使用及告示牌設置位置。留設之人行步道由本公寓公共開放空間管理維護基金維護，區分所有權人應遵守本項規定，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用。

(二)有關開放空間管理維護事宜，依新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點設置公共開放空間管理維護基金（以下簡稱管理維護基金），以本案留設人行步道空間 641.62㎡ X 5,000 元/㎡＝3,208,100 元；環境友善空間 862.87㎡ X 1,625 元/㎡＝1,402,164 元計算，共計 4,610,264 元專戶儲存，由管理委員會負責管理運用。

三、屋脊裝飾物管理維護計畫

(一)屋脊裝飾物不得擅加建造頂蓋及對外營業。

(二)屋頂綠化及露台綠化不得擅加建造頂蓋。

(三)屋脊裝飾物由管理委員會負責管理維護。

四、屋頂花園管理維護計畫：

(一)屋頂花園之管理維護由管理委員會負責。

(二)屋頂花園各項設施或植栽應建立圖、冊、表、卡，並逐一編號保管。

(三)屋頂花園應由管理人員經常巡視，植栽花草的補植或養護委託園藝公司管理維護。

五、圍牆管理維護計畫

(一)圍牆之管理維護由管理委員會負責。

(二)圍牆應由管理人員經常巡視，檢查圍牆有無傾斜、裂縫、銹蝕現象，並由管理委員會委託廠商定時修護及保養。

六、基地鄰棟間隔、法定退縮、開放空間、建築物夜間照明(含平立面)、景觀植栽及垃圾車暫停車位等禁止轉讓，禁止違建，不得改變原法定使用目的，其維護管理方式納入管理規約中，並於權移轉時列入交代。

七、本公寓大廈地上層之 3FA1、3FA3、3FA5、3FA6、3FA8、3FB1、3FB3、3FB5、3FB6、3FB8、15FA10、15FA12、15FB10、15FB12、22FA16、22FA18、22FB16、22FB18 之露臺及 22FA16、22FA18、22FB16、22FB18 之夾層露臺，由該戶約定專用，其使用、收益、處分之權利，應符合政府相關法令之規定權，並負管理維護之責。

第二十二條　管理負責人準用規定之事項。

本公寓大廈未組成管理委員會時，應推選管理負責人處理事務，並準用有關管理委員會應作為之規定。

第二十三條　本規約訂立於民國○年○月○日。

住戶＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿　　日期＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

# 公共開放空間管理維護規定

## 管理維護執行計畫：

1.公共開放空間興闢完成後，申請使用執照時，起造人應檢附公共開放空間管理維護計畫書，執行計畫應載明下列事項：
(一)管理人姓名、職業、住址、身份證號碼。
(二)公共開放空間設施、及其管理維護事項。
(三)管理維護方式。
(四)管理維護基金金額及支用管理辦法。
(五)專戶儲存等有關事項。
(六)其他管理維護執行有關事項。

2.公共開放空間由社區住宅管理費按月提撥，管理維護基金比例由管委會決定，專戶儲存附則管理運用。

3.管理維護基金運用項目如下：
(一)公共開放空間設施物為修或更新費用。
(二)公共開放空間植栽更新或保養所需費用。
(三)公共開放空間所需水電及清潔費用。
(四)僱用管理、清潔及維修人員費用。
(五)其他有關管理維護所需費用。

4.管理維護基金為全體所有權人之共有財產，應隨區分所有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與扣押、詆毀或設定負擔。

5.起造人應協助建築物及公共開放空間有關之所有權人組成管理委員會。於該管理委員會尚未正式成立前以起造人為管理人，負責管理維護公共開放空間之責。

6.起造人於公共開放空間管理委員會正式成立之後，應就備案之執行計劃及管理維護基金清算明細表及餘款款項等，移交管理委員會接管。起造人拒絕移交時，管理委員會得催告之。

7.管理委員會之職掌如下：
(一)所有權人會議決議事項之執行。
(二)定期會議及臨時會之召集。
(三)管理維護基金及其他收入之收取、保管之動支。
(四)預算、會計、決算及其他管理事項之研擬及報告。
(五)管理人之僱用、監督。
(六)共有及共用部分之清潔、維護、修繕事項。
(七)共同事務興革事項之建議、糾紛及違規事情之調處。
(八)管理維護計畫執行者、管理公約、使用執照正本、竣工圖說、有關文件及會議記錄之保管。
(九)其他規約所定事項。

8.管理委員會(或管理人)對公共開放空間內任意堆積之廢棄物或架設之廣告物等，除應列舉事項提出證據，報請主管機關依法辦理外，得逕予搬離或拆除，並要求其負擔所需費用。

9.申請使用執照，應檢送竣工圖說及現況照片以憑勘檢，照片拍攝角度及張數以能表示公共開放空間之品質為準。

10.公共開放空間所有權人、使用人等均遵守執行計劃及管理委員會決議之事務，如有違反，應負其責任。

11.公共開放空間之出租應經公寓大廈之管理委員會同意

# 沿街人行步道(都更獎勵)面積計算圖

**沿街人行步道面積計算(都市更新獎勵) : 1154.92㎡ (獎勵面積)**
依100年8月18日新北市都市更新建築容積獎勵，基準第六條第二項規定檢討:(住宅區a=1.8)。

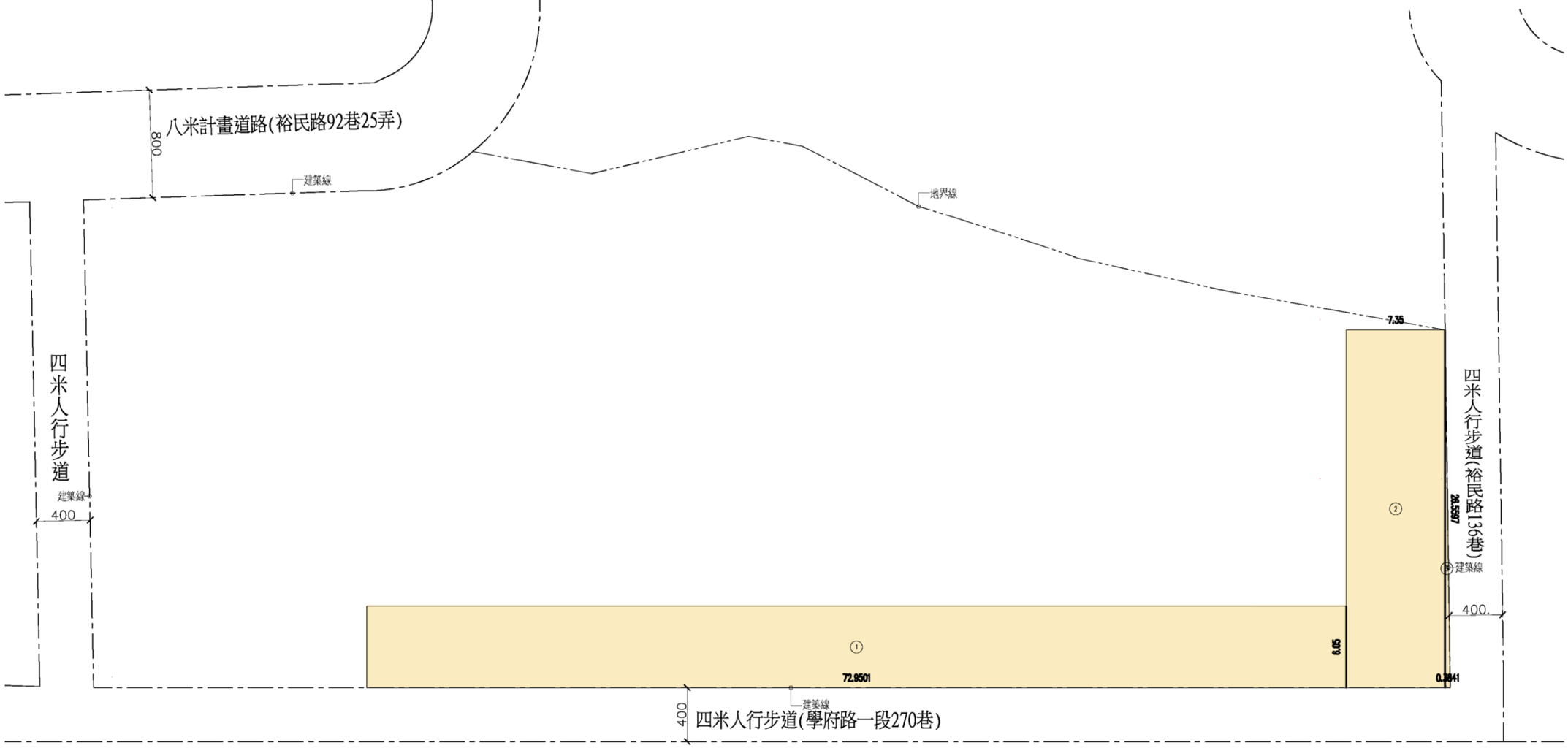
**都更人行步道容積獎勵說明：**
臨東側裕民路136巷、南側學府路一段270巷所退縮之4-6公尺以上建築部份，面積共641.62㎡ 依臨三條以上道路基地退縮係數1.8計算本項容積獎勵。

**獎勵容積核算：**
4-6公尺人行步道: 641.62㎡× 1.8 = 1,154.92㎡
但考量本項獎勵與其他獎勵項合計後，已超過基準容積之30%，
故本項獎勵申請面積酌減為1,090.64㎡，占基準容積之12.78%。

## 沿街人行步道面積計算(都市更新獎勵)

依100年8月18日新北市都市更新建築容積獎勵，
基準第六條第二項規定檢討:(住宅區a=1.8)。

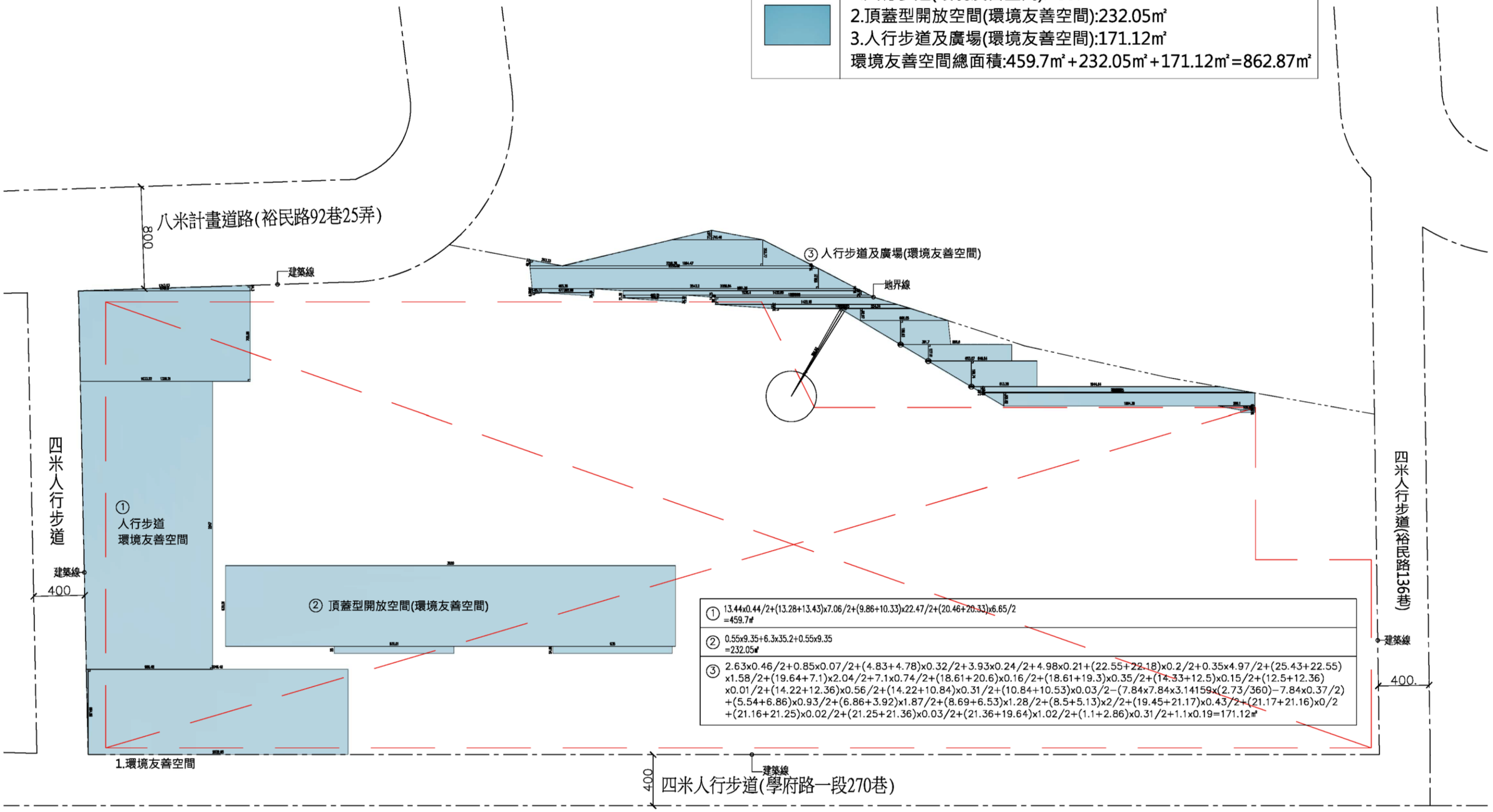
| 沿街人行步道開放空間(都更) | 面積計算 |
|---|---|
| 圖例 | 1. 6.05x72.95=441.35<br>2. 7.35x26.56=195.22<br>3. 0.38x26.56/2=5.05<br>合計=641.62㎡<br>641.62*1.8=1154.92㎡ |



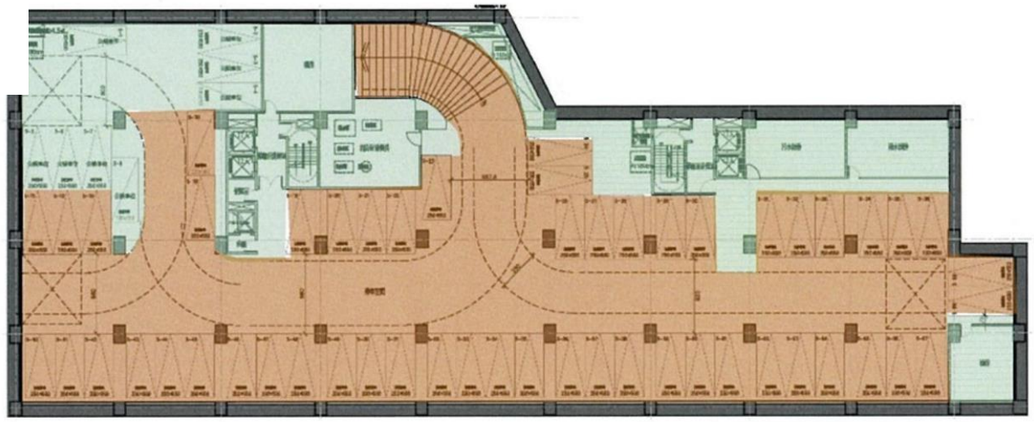

附圖 1　沿街人行步道示意圖

# 環境友善空間面積計算圖

| 圖例 | 面積統計 |
| --- | --- |
| | 1.人行步道(環境友善空間):459.7㎡<br>2.頂蓋型開放空間(環境友善空間):232.05㎡<br>3.人行步道及廣場(環境友善空間):171.12㎡<br>環境友善空間總面積:459.7㎡+232.05㎡+171.12㎡=862.87㎡ |



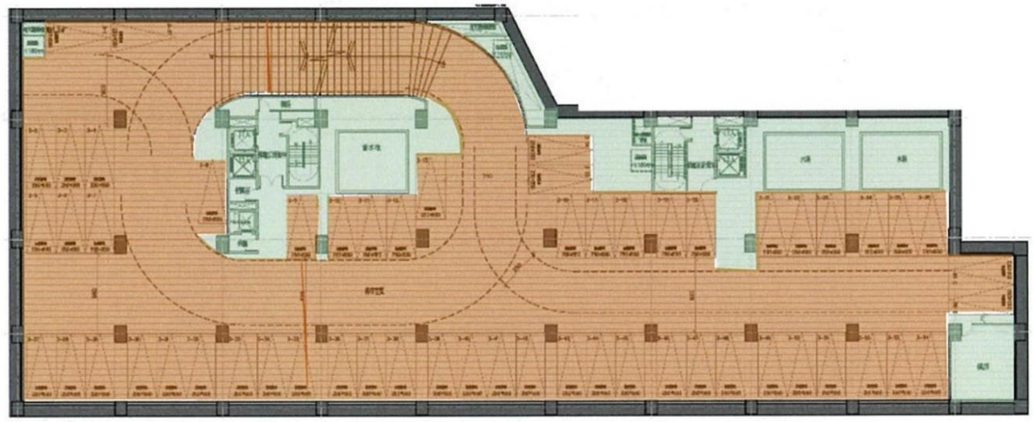

附圖 2　環境友善空間面積計算圖



地下五樓
共有、專有範圍示意圖

車公範圍　共有範圍　專有範圍　約定專用範圍

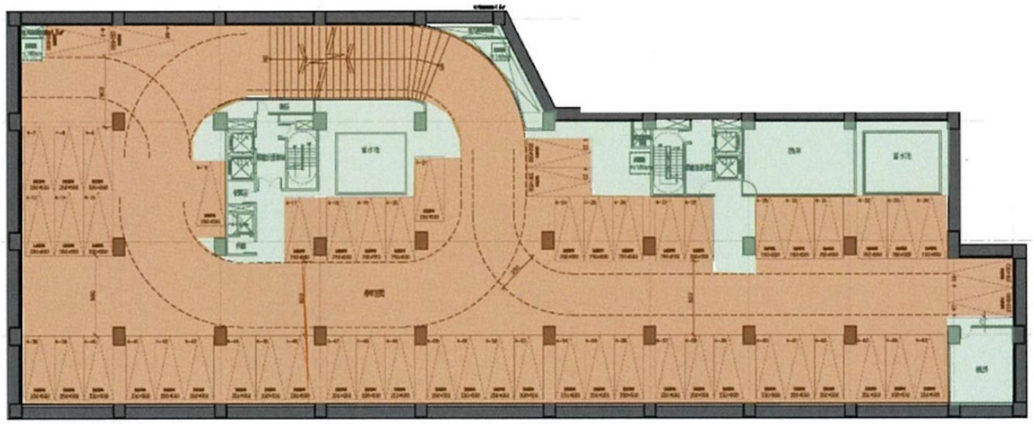
附圖 3　地下五層共用專有示意圖



地下三樓
共有、專有範圍示意圖

車公範圍　共有範圍　專有範圍　約定專用範圍　約定共用範圍

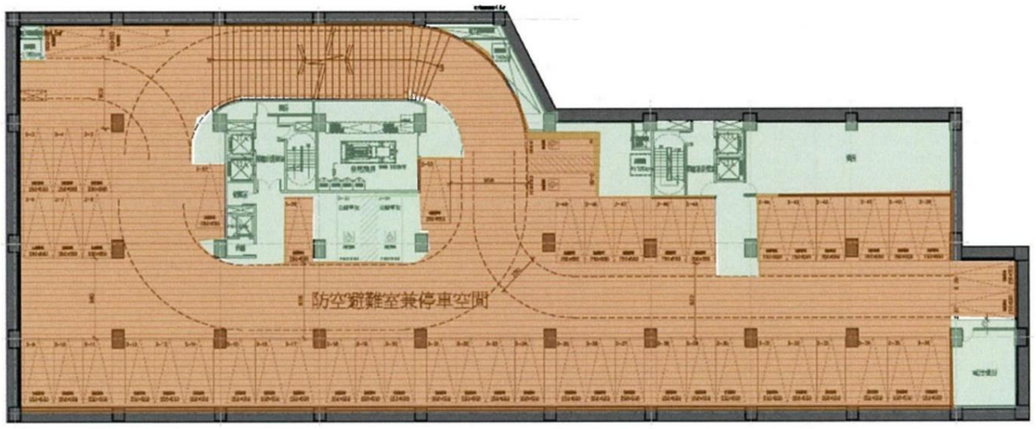
附圖 5　地下三層共用專有示意圖



地下四樓
共有、專有範圍示意圖

車公範圍　共有範圍　專有範圍　約定專用範圍　約定共用範圍

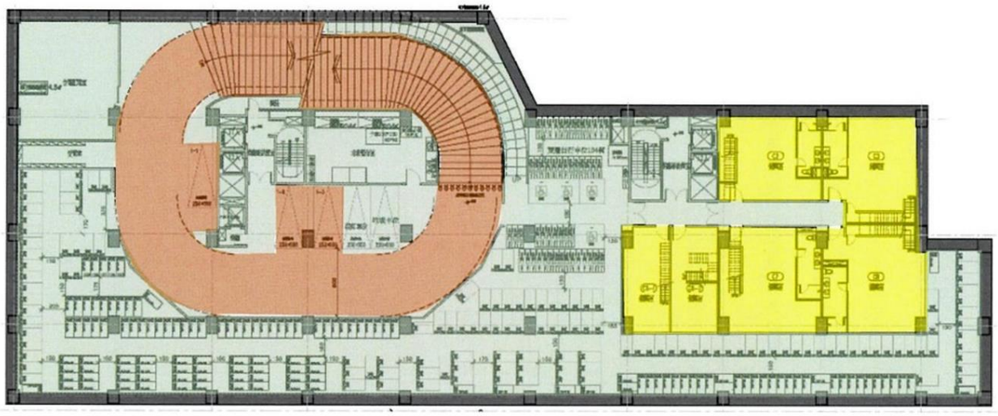
附圖 4　地下四層共用專有示意圖




地下二樓
共有、專有範圍示意圖

車公範圍　共有範圍　專有範圍　約定專用範圍　約定共用範圍

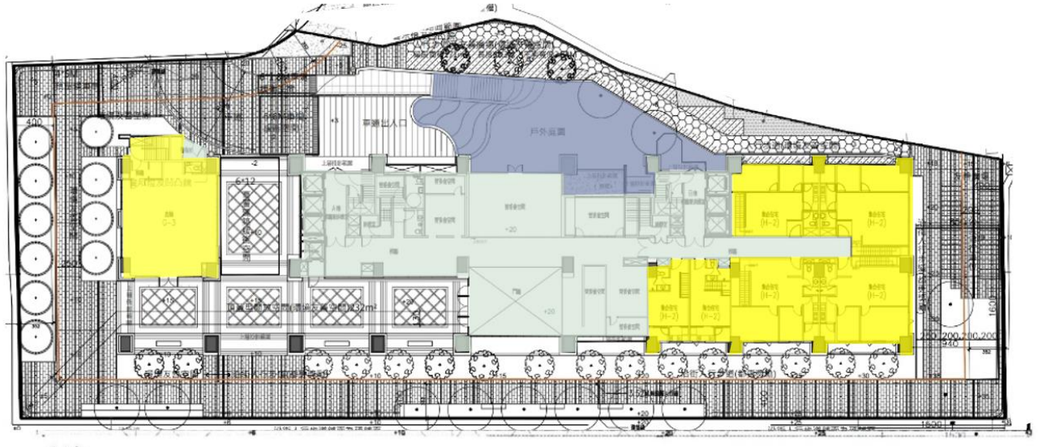
附圖 6　地下二層共用專有示意圖



地下一樓
共有、專有範圍示意圖

車公範圍　共有範圍　專有範圍　約定專用範圍　約定共用範圍

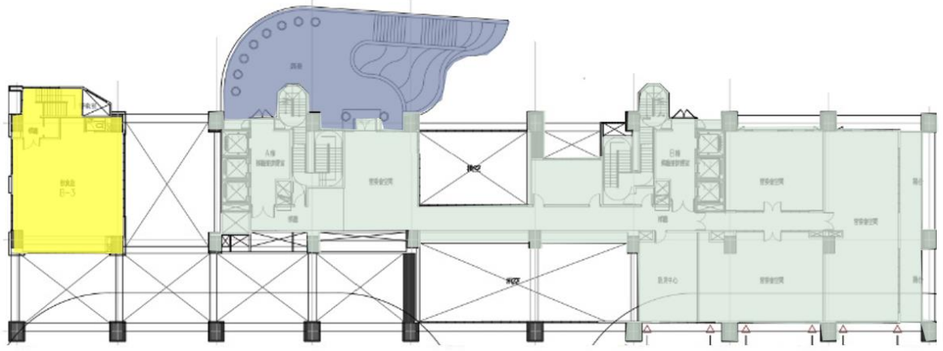
附圖 7　地下一層共用專有示意圖



1樓
共有、專有範圍示意圖

車公範圍　共有範圍　專有範圍　約定專用範圍　約定共用範圍

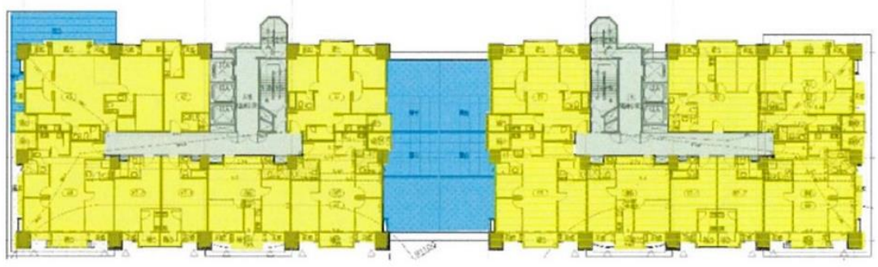
附圖 8　地上一層共用專有示意圖



2樓
共有、專有範圍示意圖

車公範圍　共有範圍　專有範圍　約定專用範圍　約定共用範圍

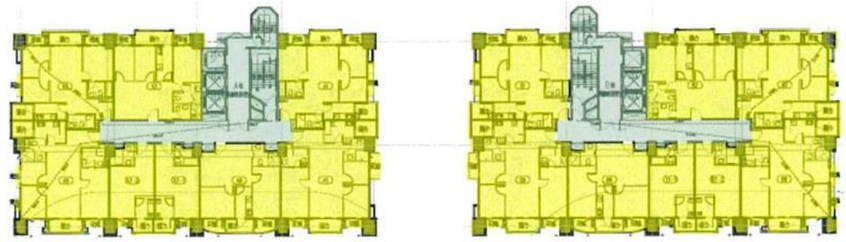
附圖 9　地上二層共用專有示意圖



3樓
共有、專有範圍示意圖

車公範圍　共有範圍　專有範圍　約定專用範圍　約定共用範圍

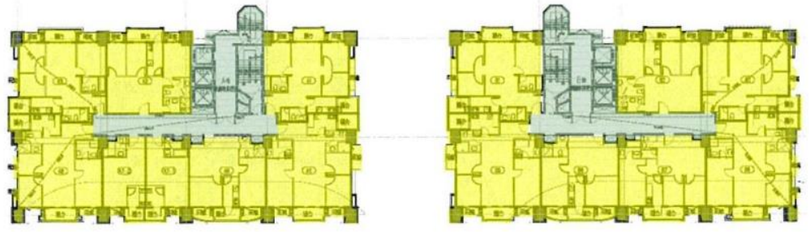
附圖 10　地上三層共用專有示意圖



4樓
共有、專有範圍示意圖

車公範圍 共有範圍 專有範圍 約定專用範圍 約定共用範圍

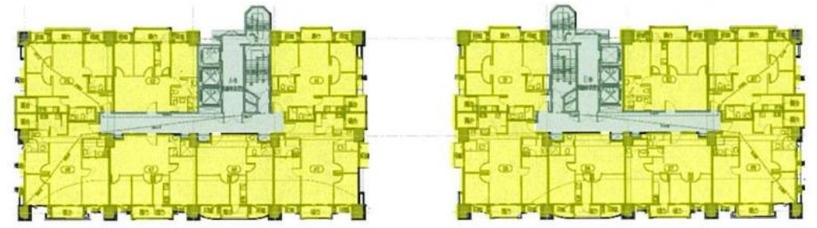
附圖 11　地上四層共用專有示意圖



5樓
共有、專有範圍示意圖

車公範圍 共有範圍 專有範圍 約定專用範圍 約定共用範圍

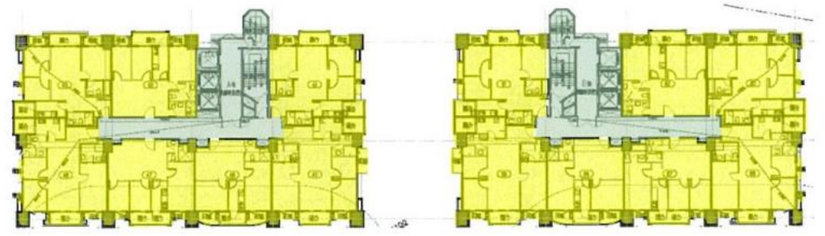
附圖 12　地上五層共用專有示意圖



6樓
共有、專有範圍示意圖

車公範圍 共有範圍 專有範圍 約定專用範圍 約定共用範圍

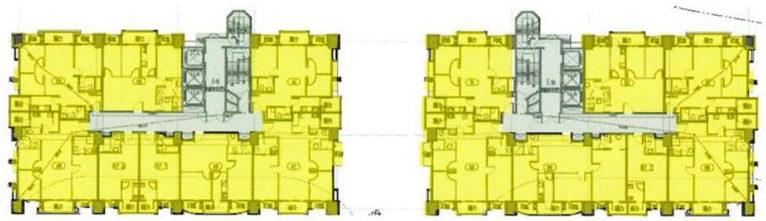
附圖 13　地上六層共用專有示意圖



7樓
共有、專有範圍示意圖

車公範圍 共有範圍 專有範圍 約定專用範圍 約定共用範圍

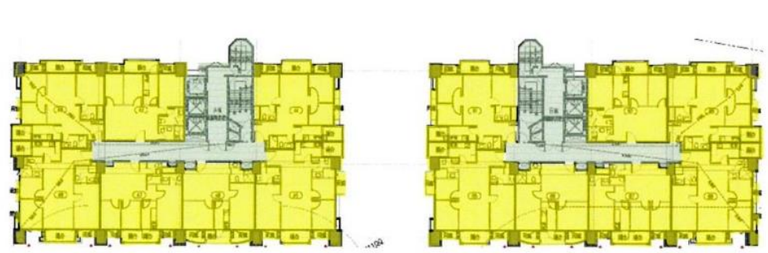
附圖 14　地上七層共用專有示意圖



8樓
共有、專有範圍示意圖

車公範圍 共有範圍 專有範圍 約定專用範圍 約定共用範圍

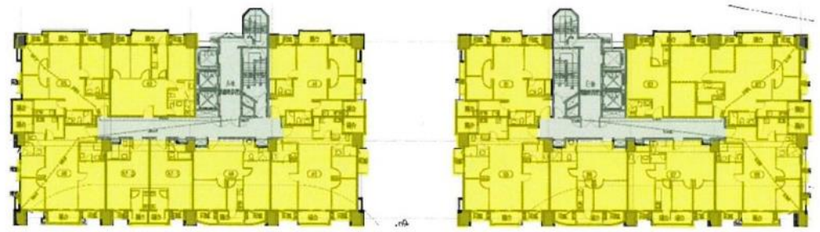
附圖 15　地上八層共用專有示意圖



9樓
共有、專有範圍示意圖

車公範圍 共有範圍 專有範圍 約定專用範圍 約定共用範圍

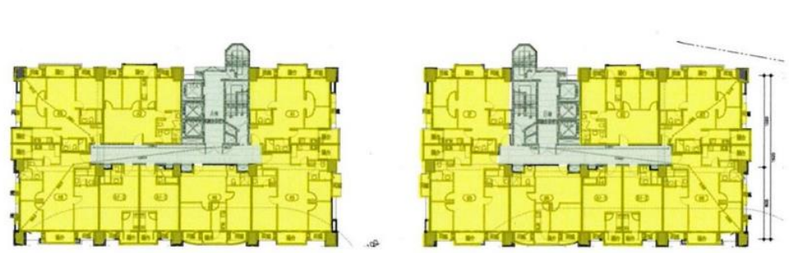
附圖 16　地上九層共用專有示意圖



10樓
共有、專有範圍示意圖

車公範圍 共有範圍 專有範圍 約定專用範圍 約定共用範圍

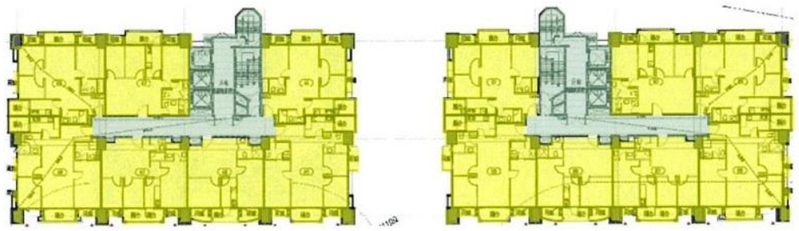
附圖 17　地上十層共用專有示意圖



11樓
共有、專有範圍示意圖

車公範圍 共有範圍 專有範圍 約定專用範圍 約定共用範圍

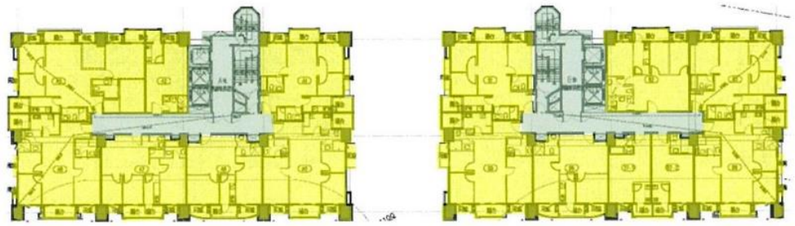
附圖 18　地上十一層共用專有示意圖



12樓
共有、專有範圍示意圖

車公範圍　共有範圍　專有範圍　約定專用範圍　約定共用範圍

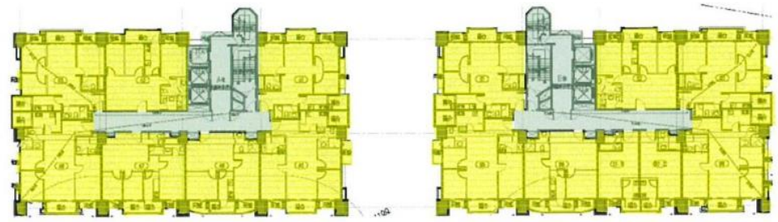
附圖 19　地上十二層共用專有示意圖



13樓
共有、專有範圍示意圖

車公範圍　共有範圍　專有範圍　約定專用範圍　約定共用範圍

附圖 20　地上十三層共用專有示意圖



14樓
共有、專有範圍示意圖

車公範圍　共有範圍　專有範圍　約定專用範圍　約定共用範圍

附圖 21　地上十四層共用專有示意圖



15樓
共有、專有範圍示意圖

車公範圍　共有範圍　專有範圍　約定專用範圍　約定共用範圍

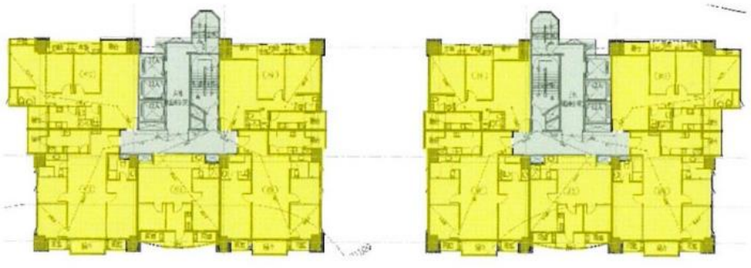
附圖 22　地上十五層共用專有示意圖



16-20樓
共有、專有範圍示意圖

車公範圍　共有範圍　專有範圍　約定專用範圍　約定共用範圍

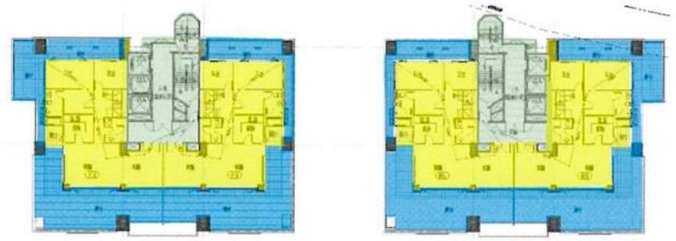
附圖 23　地上十六至二十層共用專有示意圖



21樓
共有、專有範圍示意圖

車公範圍　共有範圍　專有範圍　約定專用範圍　約定共用範圍

附圖 24　地上二十一層共用專有示意圖



22樓
共有、專有範圍示意圖

車公範圍　共有範圍　專有範圍　約定專用範圍　約定共用範圍

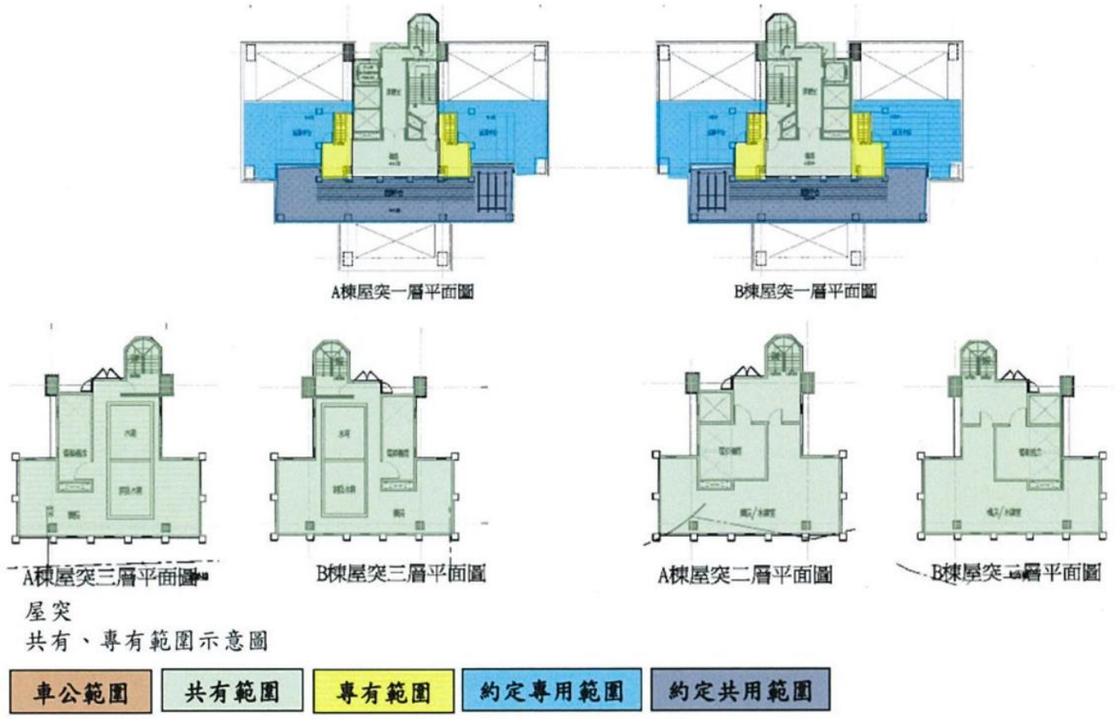
附圖 25　地上二十二層共用專有示意圖



22夾層
共有、專有範圍示意圖

車公範圍　共有範圍　專有範圍　約定專用範圍　約定共用範圍

附圖 26　地上二十二層夾層共用專有示意圖




附圖 27　屋突層共用專有示意圖

附錄四：畸零地檢討說明

# 「擬訂新北市土城區樂利段1008地號土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」畸零地說明書

## 說 明 書

有關本所受吉澤建設股份有限公司委託辦理新北市土城區樂利段1008號等1筆地號之建築規劃設計，其基地使用範圍非為其他建築基地之法定空地，且除土城區樂利段1009地號土地外，未使相鄰土地成為新北市畸零地使用規則所稱之畸零地相關事項，本案基地範圍周邊說明如下:

一、有關基地位於新北市土城區樂利段1008等1筆地號，領有76年第0762號等1張建造執照，77年(土)第0688號、77年(土)第0926號、77年(土)第1409號、77年(土)第1650號等4張使用執照。西北側臨接8M計畫道路，西側、南側、東側臨接4M計畫道路。(詳附件一)

二、基地東北側土城區樂利段1005等1筆地號土地，地目為水，經查為人行步道，其使用範圍非涵蓋到本案建築基地。(詳附件二)

三、基地南側土城區樂利段983等1筆地號土地，地目為田，經查為捷運系統用地，其使用範圍非涵蓋到本案建築基地。(詳附件三)

四、基地南側土城區樂利段984等1筆地號土地，地目為田，經查為人行步道，其使用範圍非涵蓋到本案建築基地。(詳附件四)

五、基地西側土城區樂利段1014等1筆地號土地，地目為田，經查為部分人行步道部分道路用地，其使用範圍非涵蓋到本案建築基地。(詳附件五)

六、基地西北側土城區樂利段1013等1筆地號土地，地目為水，經查為道路用地，其使用範圍非涵蓋到本案建築基地。(詳附件六)

七、基地北側土城區樂利段1009等1筆地號土地，地目為水，經查為住宅用地。其相鄰之土城區樂利段1010等1筆地號土地領有73年第1724號等1張建造執照，74年(土)第1932號等1張使用執照、土城區樂利段1011等1筆地號土地領有81年第0890號等1張建造執照，84年(土)第1482號等1筆使用執照，經查皆未包含1009地號，且目前為鄰地土城區樂利段1010地號之建物所佔用，其使用範圍非涵蓋到本案建築基地。(詳附件七)

綜上所述，本案基地使用範圍非為其他建築基地之法定空地，亦非新北市畸零地使用規則所稱之畸零地；除土城區樂利段1009地號土地外，本案未使相鄰土地成為新北市畸零地使用規則所稱之畸零地相關事項，特此說明。

此致

新北市政府工務局建照科

[redacted]

說明人：呂城璋建築師事務所　建築師：[redacted]

地　址：台北市大安區新生南路一段139巷15號

電　話：02-27079136

中　華　民　國　103　年　02　月　24　日

## 地籍圖謄本

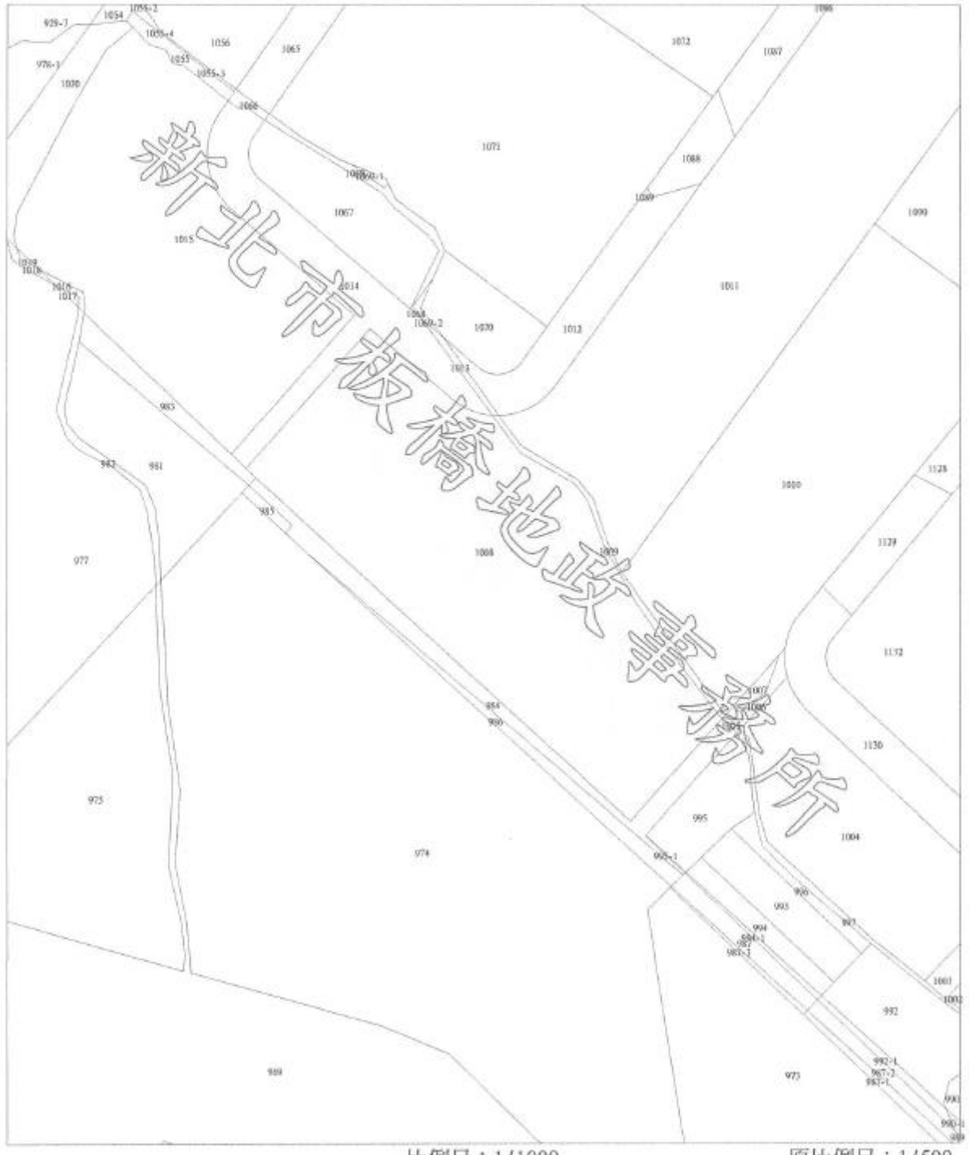
板地電謄字第059302號
土地坐落：新北市土城區樂利段1008地號共1筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果爲準）

北

資料管轄機關：　新北市板橋地政事務所
本謄本核發機關：　新北市板橋地政事務所
中　華　民　國　103年02月19日

主任：[redacted]




比例尺：1/1000　　原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由呂憶章自行列印
謄本檢查號：103FA059302P1C1B06300F149CBB6ADCB1E070152DB
可至：http://LAND.HINET.NET查驗本謄本之正確性，惟爲考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限爲三個月。

## 新北市政府都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書

| 申請人 | 呂城瑋建築師事務所 | 新北土工字第1030000215號<br>中華民國一〇三年二月十九日 |
|---|---|---|

復台端中華民國103年2月19日申請查核　土城區　共9筆土地之使用分區案。

| 地號 | 都市計畫案名(發布實施日期)<br>土地使用分區(或公共設施用地) | 公共設施保留地<br>土地取得方式及其它事項 |
|---|---|---|
| 樂利段<br>984，1005 | 土城都市計畫案(61年4月26日)。<br>人行步道 | |
| 樂利段<br>1014 | 土城都市計畫案(61年4月26日)。<br>部分人行步道部分道路用地 | |
| 樂利段<br>1013 | 土城都市計畫案(61年4月26日)。<br>道路用地 | |
| 樂利段<br>1008，1009，1010，<br>1011 | 變更土城都市計畫(第二次通盤檢討)案(82年7月7日)。<br>第二種住宅區 | |
| 樂利段<br>983 | 變更土城都市計畫(部分工業區、農業區、保護區、公園用地、廣場兼停車場用地、學校用地為捷運系統用地)(83年8月18日)。<br>捷運系統用地 | 附帶條件：1.將「公六」全部變更為捷運系統用地，惟綠地面積不得少於三分之二。<br>2.變更後之捷運系統用地，應整體規劃，除作出入口，其餘土地應作綠地設施使用。 |

都市計畫書中特別土地使用規定(整體開發方式、公設負擔比規定、其它規定)及備註事項

備註：一、本案依照分層負責規定授權承辦人員核發。　二、地籍更新時間：103/02/07
三、本證明書若作為土地買賣依據，請依現地指定建築線為準。

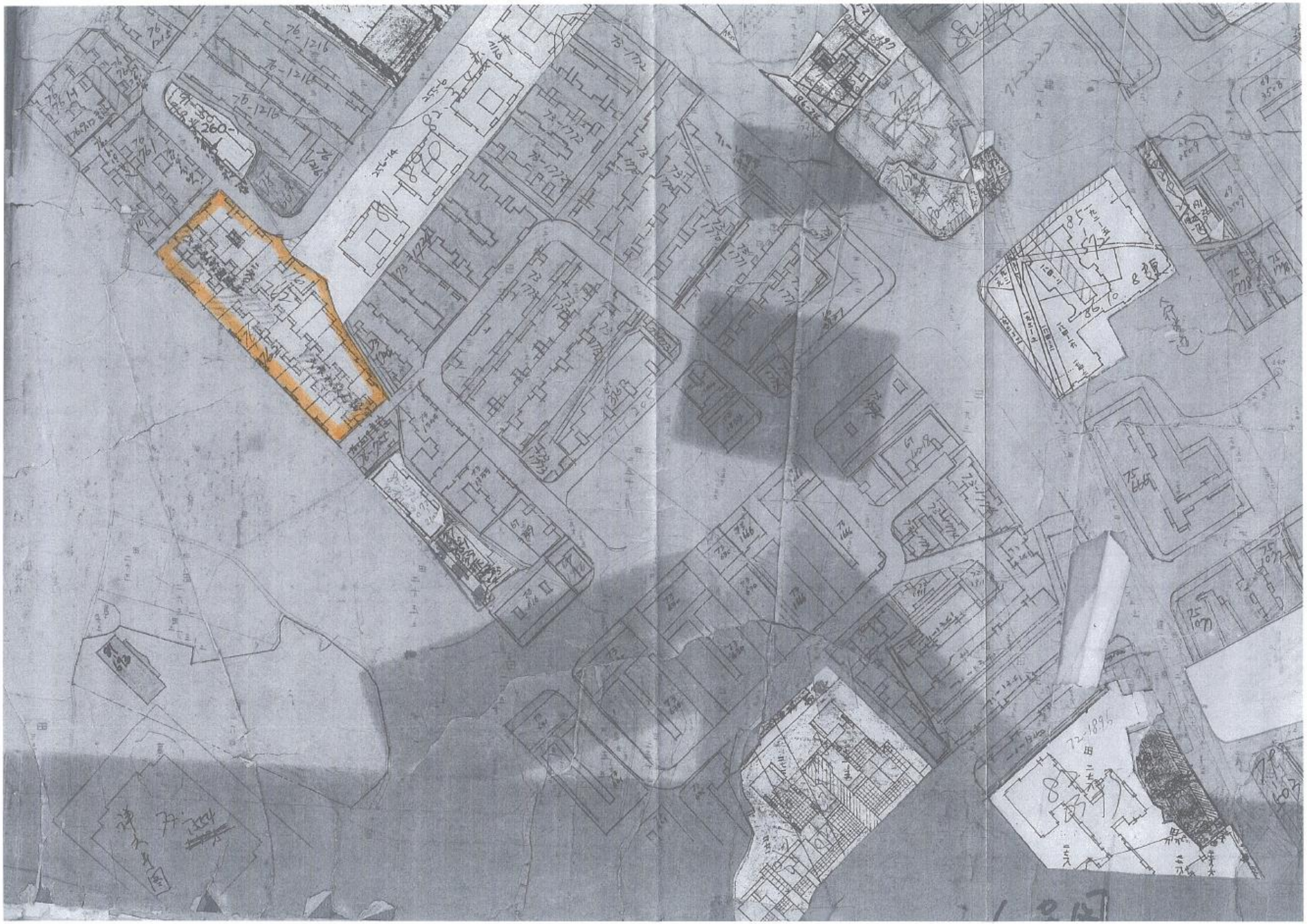
說明：一、所核發之都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書係依據已公告實施之都市計畫圖及地籍套繪圖核對僅供參考，若作為實施之依據應依據現況指示建築線為準。
二、本證明書係就申請地號查核都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)及計畫說明書之特殊使用規定，如以市地重劃方式整體開發，公共設施負擔比率之規定....等予以並列。至於計畫書中其他土地使用分區管制之規定，如使用類別、使用性質、建蔽率、容積率、高度、前後院、側院及開發限制等之限制規定，請逕洽都市計畫主管機關查詢。
三、本證明書有效期間入個月，證明書核發後有關土地位置、地號或都市計畫內容如經依法公告變更，應以公告變更者為準，不再另行通知。
四、未發布細部計畫地區應依都市計畫法第十七條規定辦理。

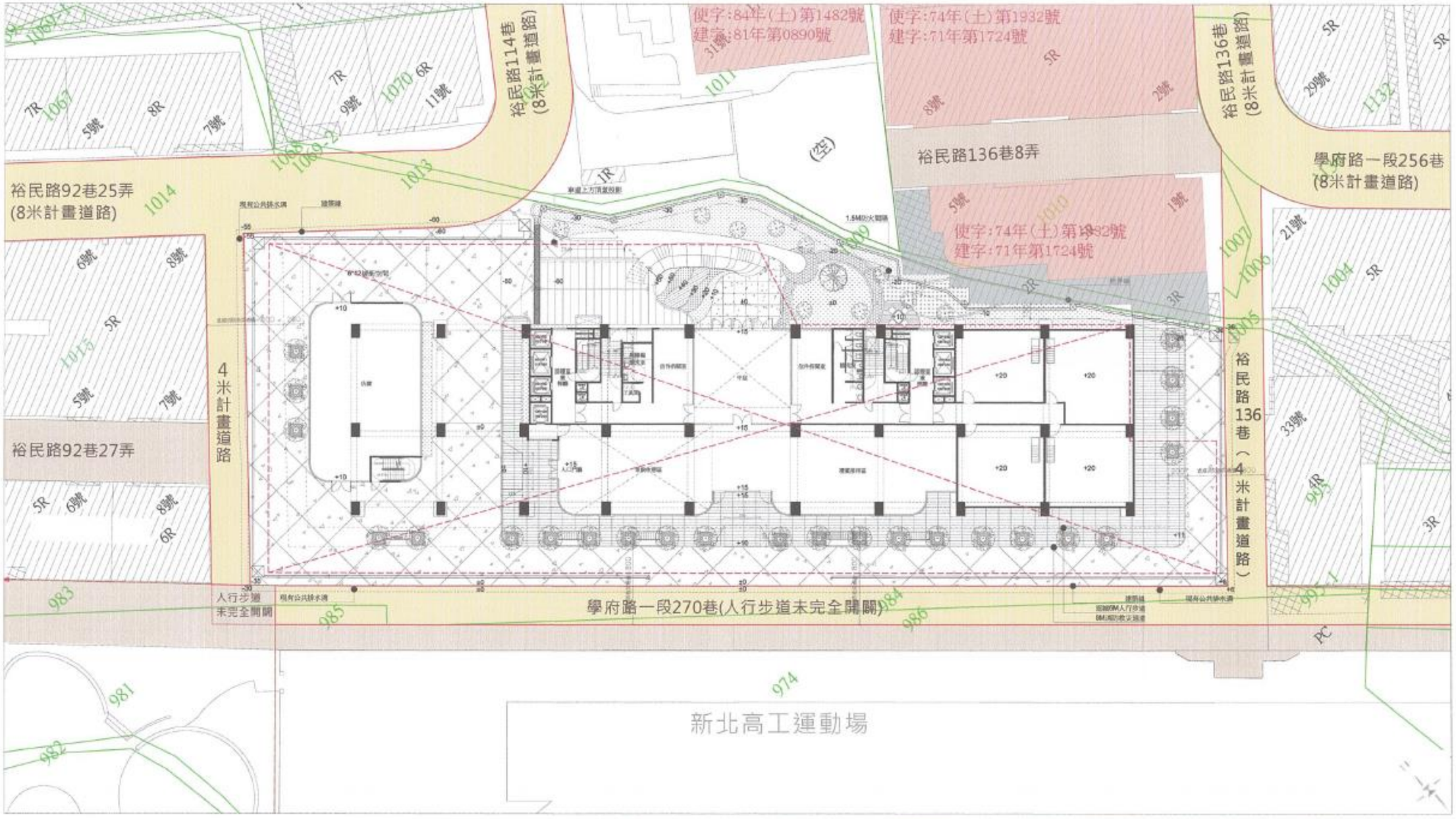
新北市政府

列印日期：103年2月19日




第1頁 共1頁




裕民路92巷25弄
(8米計畫道路)
裕民路114巷
(8米計畫道路)
使字:84年(土)第1482號
建字:81年第0890號
使字:74年(土)第1932號
建字:71年第1724號
裕民路136巷8弄
裕民路136巷
(8米計畫道路)
學府路一段256巷
(8米計畫道路)
使字:74年(土)第1932號
建字:71年第1724號
裕民路92巷27弄
4米計畫道路
裕民路136巷(4米計畫道路)
人行步道未完全開闢
學府路一段270巷(人行步道未完全開闢)
新北高工運動場
(空)
基地相鄰地號土地說明圖
地界線
建築線
計畫道路
現有道路
鄰地占用

與正本相符

請執本照影本及電話配管設備圖參份送請北區電信局[illegible]

# 臺北縣政府工務局使用執照存根

3513

77 使字第 688 號

| | | | |
|---|---|---|---|
| 起造人姓名 | 双福建設有限公司 | 住址 | 台北縣土城鄉[illegible]21巷6號1F |
| 建造類別 | 建 | 構造種類 | R.C.造 |
| 使用分區 | 住宅區 | 層棟戶數 | 地上5 地下1層 1座 15戶 |
| 建築地號 | 地址 本縣 詳如[illegible] | 地號 | 詳如后小段 地號 |
| 基地面積 | 騎樓 m² | 其他 m² 3487.35 | 建蔽率 5.904/10 法定空地面積 m² 1428.48 |

| 建築物概要 | 建築要項 | 各層面積 | 各層高度 | 各層用途 | 建築要項 | 各層面積 | 各層高度 | 各層用途 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1281.01 | 地下層 | 91.25 m² | 2.90 m | 儲藏室 | 第六層 | m² | m | |
| | 騎樓 | m² | m | | 第七層 | m² | m | |
| | 第一層 | 195.56 m² | 3.00 m | 集合住宅 | 第八層 | m² | m | |
| | 第二層 | 243.08 m² | 2.85 m | | 第九層 | m² | m | |
| | 第三層 | 243.08 m² | 2.85 m | | 第十層 | m² | m | |
| | 第四層 | 243.08 m² | 2.85 m | | 第十一層 | m² | | |
| | 第五層 | 243.08 m² | 2.85 m | | 第十二層 | m² | | |
| | 防空避難 | 地上 m² | | 停車場 | 360.00 室內 m² | 屋頂 | | m² |
| | | 地下 696.86 m² | | | 45.00 室外 m² | | | |
| | 簷高 | 14.88 m | | 建築高度 | 15.00 | | | m |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 設計人 | 姓名 | [redacted] | 事務所名稱 | 陳啓中 建築師事務所 |
| 監造人 | 姓名 | [redacted] | 事務所名稱 | 建築師事務所 |
| 承造人 | 姓名 | [redacted] | 營造廠名稱 | 台力營造廠工程股份有限公司 |
| 工程造價 | 33,539,000.1 元 | | 竣工日期 | 77年4月29日 |
| 發照日期 | 77年5月6日 | | 開工日期 | 76年4月23日 |
| 建造執照字號 | 76 建 762 號 | | | |
| 附註 | | | | |

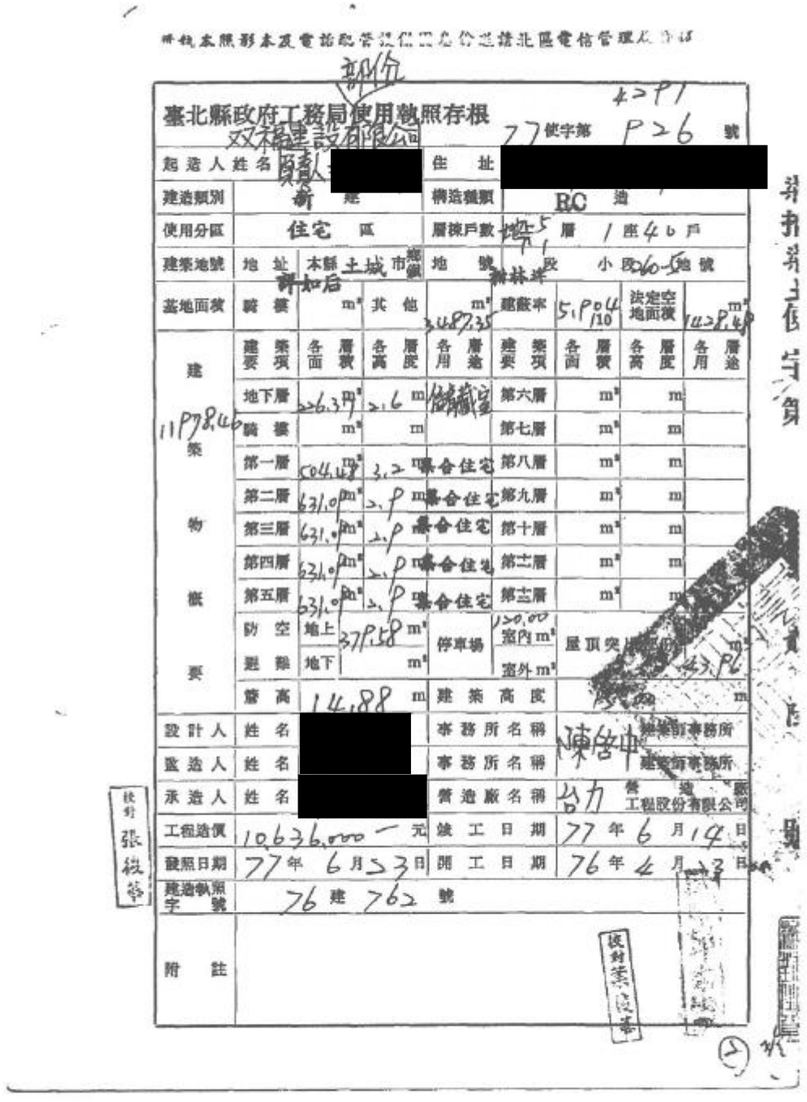
地址：土城鄉裕民路92巷10、12、14號各附[illegible]樓

地號：柑林埤段二六〇之五地號

與正本相符

與正本相符

與正本相符



冊執本照影本及電話配管設備圖卷份送請北區電信管理處[illegible]

部份

# 臺北縣政府工務局使用執照存根

双福建設有限公司

42P1

77 使字第 P26 號

| | | | |
|---|---|---|---|
| 起造人姓名 | 賀[redacted] | 住址 | [redacted] |
| 建造類別 | 新建 | 構造種類 | RC 造 |
| 使用分區 | 住宅 區 | 層棟戶數 | 地上5 層 1 座 46 戶 |
| 建築地號 | 地址 本縣土城市鄉鎮 | 地號 | 樹林埠 段 小段 260-5 地號 |
| 基地面積 | 騎樓 m² 詳如后 | 其他 m² 3487.35 | 建蔽率 5.P04/10 法定空地面積 m² 1428.48 |

| 建築物概要 | 建築要項 | 各層面積 | 各層高度 | 各層用途 | 建築要項 | 各層面積 | 各層高度 | 各層用途 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 地下層 | 226.37 m² | 2.6 m | 儲藏室 | 第六層 | m² | m | |
| 11P78.46 | 騎樓 | m² | m | | 第七層 | m² | m | |
| | 第一層 | 504.48 m² | 3.2 m | 集合住宅 | 第八層 | m² | m | |
| | 第二層 | 631.0 m² | 2.P m | 集合住宅 | 第九層 | m² | m | |
| | 第三層 | 631.0 m² | 2.P m | 集合住宅 | 第十層 | m² | m | |
| | 第四層 | 631.0 m² | 2.P m | 集合住宅 | 第十一層 | m² | m | |
| | 第五層 | 631.0 m² | 2.P m | 集合住宅 | 第十二層 | m² | m | |
| | 防空避難 | 地上 37P.58 m² | | 停車場 | 120.00 室內 m² | 屋頂突出[illegible] | | m² |
| | | 地下 m² | | | 室外 m² | | | 43.P6 |
| | 簷高 | 14.88 m | | 建築高度 | | [illegible] m | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 設計人 | 姓名 [redacted] | 事務所名稱 | 陳啓中 建築師事務所 |
| 監造人 | 姓名 [redacted] | 事務所名稱 | 建築師事務所 |
| 承造人 | 姓名 [redacted] | 營造廠名稱 | 台力 營造廠 工程股份有限公司 |
| 工程造價 | 10,636,000 元 | 竣工日期 | 77 年 6 月 14 日 |
| 發照日期 | 77 年 6 月 23 日 | 開工日期 | 76 年 4 月 23 日 |
| 建造執照字號 | 76 建 762 號 | | |
| 附註 | | | |

校對 張[illegible]

校對 [illegible]

土城鄉裕民路 114 巷 35 弄 2.4.6.8.10.12.14.16.號各附 2.3.4.5.樓

與正本相符

請執本照影本及電話配管圖叁份送請北區電信管理局審核

## 臺北縣政府工務局部份使用執照存根

77 使字第 1400 號

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 起造人姓名 | [redacted] | | | | | | | |
| 建造類別 | 新建 | | | 構造種類 | R C 造 | | | |
| 使用分區 | 住宅區 | | | 層棟戶數 | 地上伍 地下壹 層 壹 座 叁拾 戶廠 | | | |
| 建築地號 | 地址 | 本縣土城市鄉鎮 | | 地號 | 柑林埤段 小段260-5地號 | | | |
| 基地面積 | 騎樓 | m² | 其他 | 3487.35 m² | 建蔽率 | 5.904 /10 | 法定空地面積 | 1428.48 m² |
| 建築物概要 | 建築要項 | 各層面積 | 各層高度 | 各層用途 | 建築要項 | 各層面積 | 各層高度 | 各層用途 |
| | 地下層 | 217.20 m² | 2.90 m | 儲藏室 | 第六層 | m² | m | |
| | 騎樓 | m² | m | | 第七層 | m² | m | |
| | 第一層 | 352.67 m² | 3.00 m | 集合住宅 | 第八層 | m² | m | |
| | 第二層 | 445.18 m² | 2.85 m | 集合住宅 | 第九層 | m² | m | |
| | 第三層 | 445.18 m² | 2.85 m | 集合住宅 | 第十層 | m² | m | |
| | 第四層 | 445.18 m² | 2.85 m | 集合住宅 | 第十一層 | m² | m | |
| | 第五層 | 445.18 m² | 2.85 m | 集合住宅 | 第十二層 | m² | m | |
| | 防空避難 | 地上 m² | | 停車場 | 室內 90 m² | 屋頂突 | | |
| | | 地下 187.39 m² | | | 室外 45 m² | 出 | | |
| | 簷高 | 14.88 m | | 建築高度 | 15.0 m | | | |
| 設計人 | 姓名 | [redacted] | | 事務所名稱 | 陳啓中建築師事務所 | | | |
| 監造人 | 姓名 | | | 事務所名稱 | 陳啓中建築師事務所 | | | |
| 承造人 | 姓名 | | | 營造廠名稱 | 台力營造廠工程股份有限公司 | | | |
| 工程造價 | 7,467,000.00 元 | | | 竣工日期 | 77 年 8 月 29 日 | | | |
| 發照日期 | 77 年 9 月 14 日 | | | 開工日期 | 76 年 4 月 23 日 | | | |
| 建造執照字號 | 76 土建 762 號 | | | | | | | |
| 附 | 地址：土城鄉裕民路 92 巷 25弄10.12.14號 27弄 9.11.13號 各附 2. 3. 4. 5. 樓 | | | | | | | |

校對打字 複校 校對 張復華

與正本相符

請執本照影本及電話配管圖叁份送請北區電信管理局審核

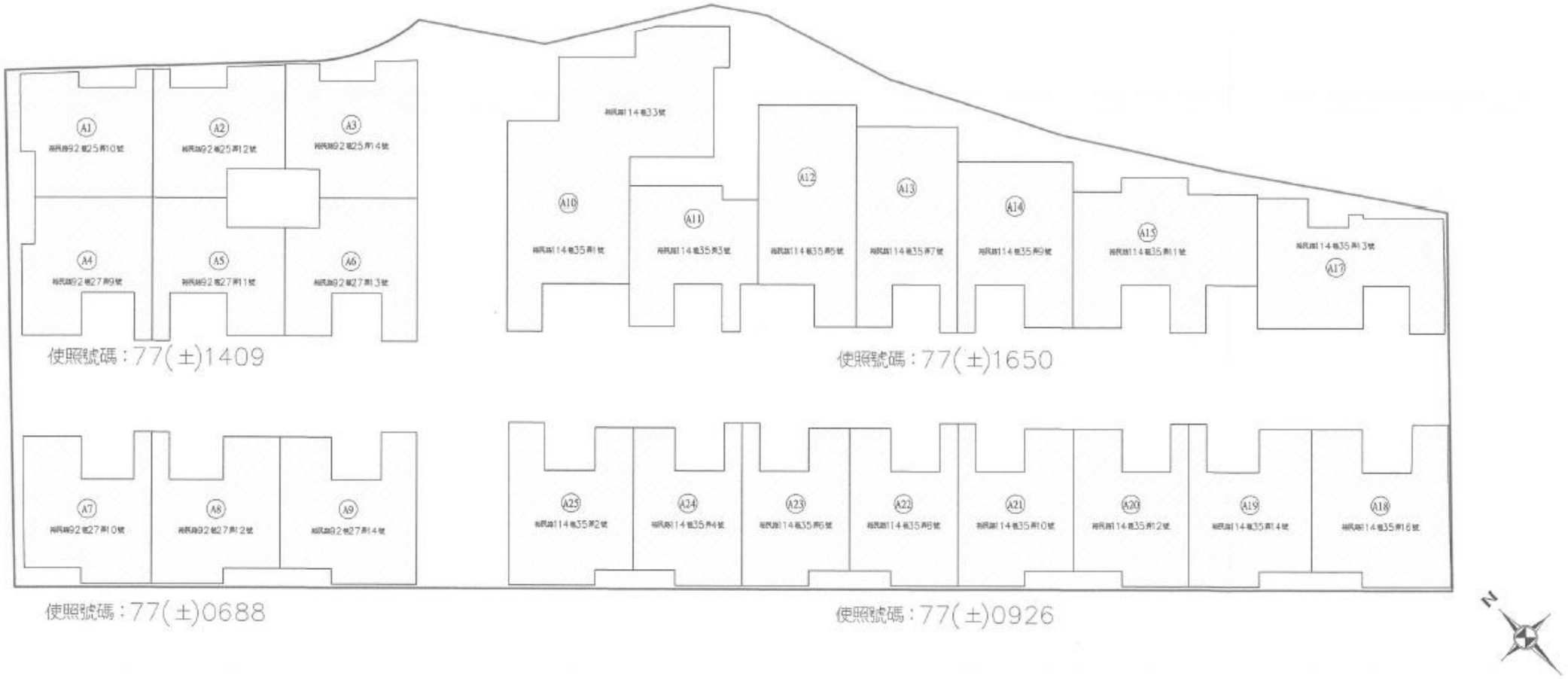
## 臺北縣政府工務局部份使用執照存根

77 使字第 1650 號

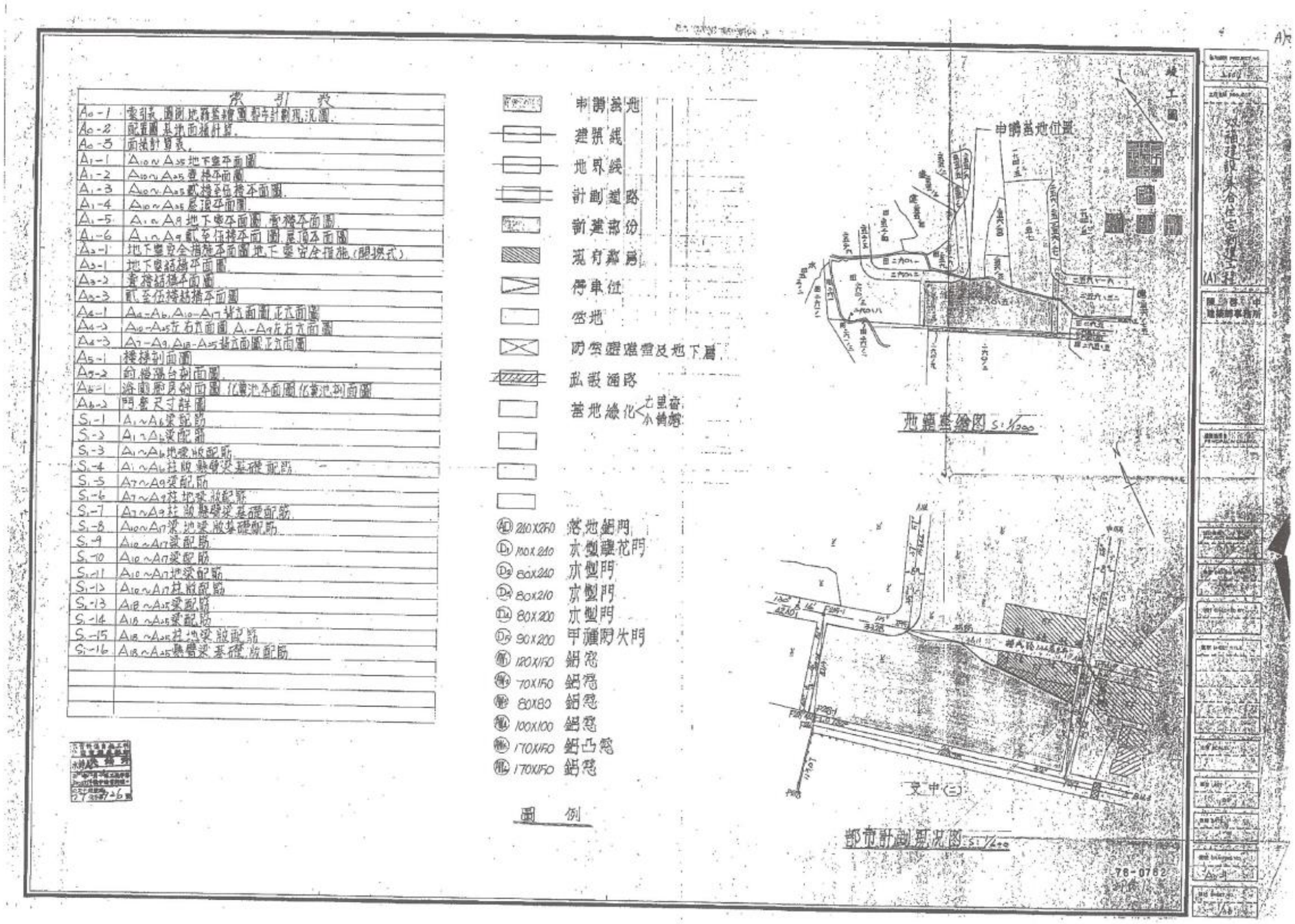
| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 起造人姓名 | [redacted] | | | | | | | |
| 建造類別 | 新建 | | | 構造種類 | R C 造 | | | |
| 使用分區 | 住宅區 | | | 層棟戶數 | 地上伍 地下壹 層 壹 座 叁拾伍 戶廠 | | | |
| 建築地號 | 地址 | 本縣土城市鄉鎮 | | 地號 | 柑林埤段 小段260-5地號 | | | |
| 基地面積 | 騎樓 | 制 m² | 其他 | 3487.35 m² | 建蔽率 | 5.904 /10 | 法定空地面積 | 1428.48 m² |
| 建築物概要 | 建築要項 | 各層面積 | 各層高度 | 各層用途 | 建築要項 | 各層面積 | 各層高度 | 各層用途 |
| | 地下層 | 315.38 m² | 2.90 m | 儲藏室 | 第六層 | m² | m | |
| | 騎樓 | m² | m | | 第七層 | m² | m | |
| | 第一層 | 529.86 m² | 3.00 m | 集合住宅 | 第八層 | m² | m | |
| | 第二層 | 739.52 m² | 2.85 m | 集合住宅 | 第九層 | m² | m | |
| | 第三層 | 739.52 m² | 2.85 m | 集合住宅 | 第十層 | m² | m | |
| | 第四層 | 739.52 m² | 2.85 m | 集合住宅 | 第十一層 | m² | m | |
| | 第五層 | 739.52 m² | 2.85 m | 集合住宅 | 第十二層 | m² | m | |
| | 防空避難 | 地上 制 m² | | 停車場 | 室內 105 m² | 屋頂突 | | |
| | | 地下 192.19 m² | | | 室外 制 m² | 出 | | |
| | 簷高 | 14.88 m | | 建築高度 | 15.00 m | | | |
| 設計人 | 姓名 | [redacted] | | 事務所名稱 | 陳啓中建築師事務所 | | | |
| 監造人 | 姓名 | | | 事務所名稱 | 陳啓中建築師事務所 | | | |
| 承造人 | 姓名 | | | 營造廠名稱 | 台力營造廠工程股份有限公司 | | | |
| 工程造價 | 11,000,000.00 元 | | | 竣工日期 | 77 年 10 月 27 日 | | | |
| 發照日期 | 77 年 11 月 17 日 | | | 開工日期 | 76 年 4 月 23 日 | | | |
| 建造執照字號 | 柒拾陸土建字第柒陸貳號 | | | | | | | |
| 附 | 地址：土城鄉裕民路 114 巷 35 弄 1. 3. 5. 7. 9. 11. 13 樓 各附 | | | | | | | |

校對打字 複校 校對 陳淑華

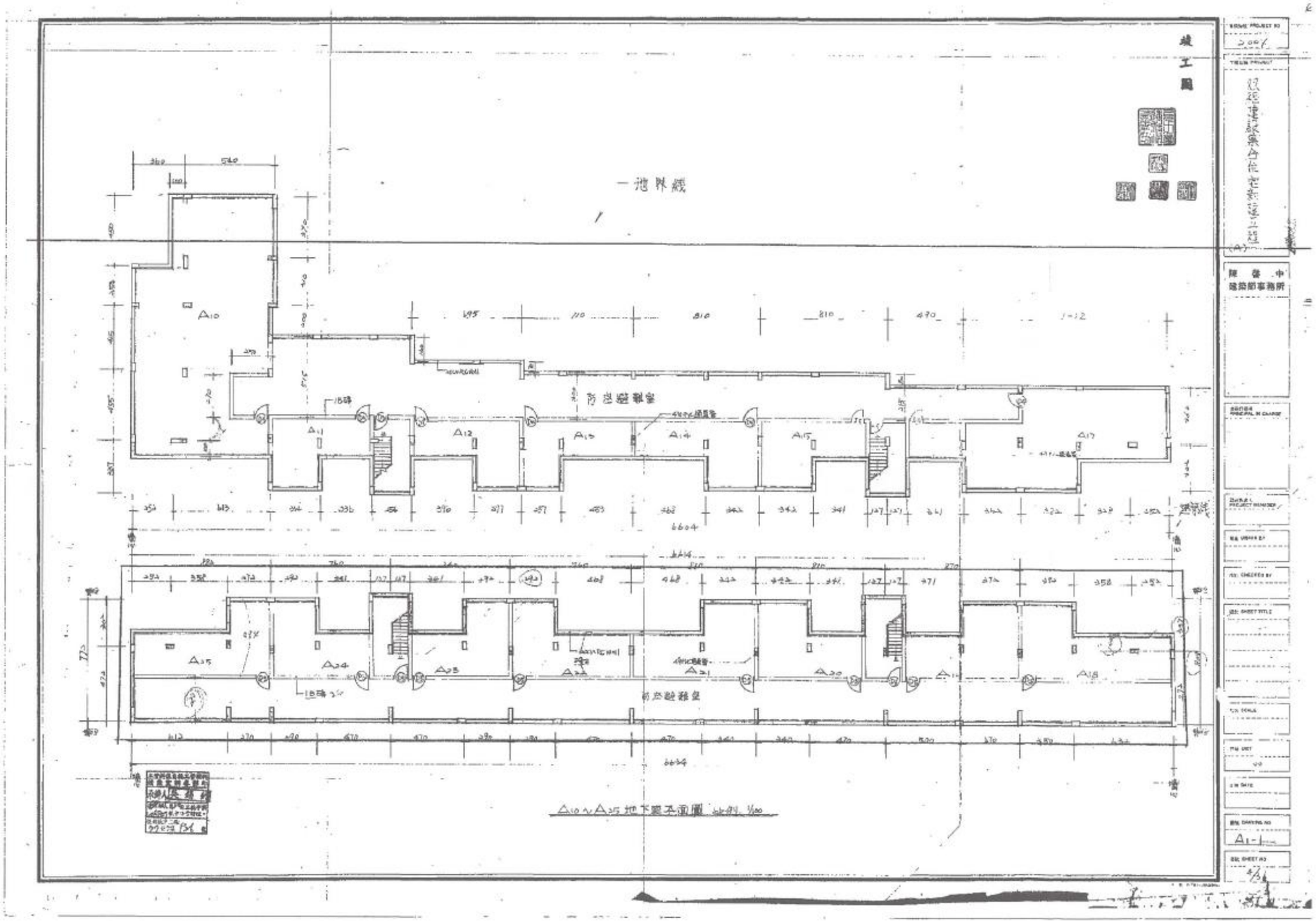
本案地段地號：土城樂利段1008地號
舊有地段地號：土城柑林埤段260－5地號
建照號碼：76－0762
使照號碼：77(±)0688,77(±)0926,77(±)1490,77(±)1650,共四筆
(詳下方圖面標示)



與正本相符


索引表
A0-1 索引表,圖例,地籍基繪圖,都市計劃現況圖.
A0-2 配置圖,基地面積計算.
A0-3 面積計算表.
A1-1 A10~A25 地下室平面圖
A1-2 A10~A25 壹樓平面圖
A1-3 A10~A25 貳樓至伍樓平面圖.
A1-4 A10~A25 屋頂平面圖.
A1-5 A1~A9 地下室平面圖,壹樓平面圖.
A1-6 A1~A9 貳至伍樓平面圖,屋頂平面圖
A2-1 地下室安全措施平面圖,地下室安全措施(開挖式)
A3-1 地下室結構平面圖
A3-2 壹樓結構平面圖
A3-3 貳至伍樓結構平面圖
A4-1 A4-A6,A10-A17 背立面圖,正立面圖
A4-2 A10-A25 左右立面圖,A1-A9 左右立面圖
A4-3 A7-A9,A18-A25 背立面圖,正立面圖
A5-1 樓梯剖面圖
A5-2 前樓陽台剖面圖
A6-1 浴廁廚房剖面圖,化糞池平面圖,化糞池剖面圖
A6-2 門窗尺寸詳圖
S1-1 A1~A6 梁配筋
S1-2 A1~A6 梁配筋
S1-3 A1~A6 地梁版配筋
S1-4 A1~A6 柱版懸臂梁基礎配筋
S1-5 A7~A9 梁配筋
S1-6 A7~A9 柱地梁版配筋
S1-7 A7~A9 柱版懸臂梁基礎配筋
S1-8 A10~A17 梁地梁版基礎配筋
S1-9 A10~A17 梁配筋
S1-10 A10~A17 梁配筋
S1-11 A10~A17 地梁配筋
S1-12 A10~A17 柱版配筋
S1-13 A18~A25 梁配筋
S1-14 A18~A25 梁配筋
S1-15 A18~A25 柱地梁版配筋
S1-16 A18~A25 懸臂梁基礎版配筋
申請基地
建築線
地界線
計劃道路
新建部份
現有鄰房
停車位
空地
防空避難室及地下層
私設通路
基地綠化 亡里音 小黃磐
AD 240X250 落地鋁門
D1 100X240 木製雕花門
D2 80X240 木製門
D3 80X210 木製門
D4 80X200 木製門
D5 90X200 甲種防火門
AW1 120X150 鋁窗
AW2 70X150 鋁窗
AW3 80X80 鋁窗
AW4 100X100 鋁窗
AW5 170X150 鋁凸窗
AW6 170X150 鋁窗
圖例
申請基地位置
地籍基繪圖 S:1/1200
都市計劃現況圖 S:1/400
78-0762

與正本相符


竣工圖
一地界線
防空避難室
A10
A11
A12
A13
A14
A15
A17
A18
A20
A21
A22
A23
A24
A25
A10～A25 地下室平面圖 比例 1/100

# 土地登記第二類謄本（地號全部）
## 土城區樂利段 0983-0000地號

列印時間：民國103年02月18日11時17分　　頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由呂煥章自行列印
謄本檢查號：１０３ＦＡ０５６３５７ＲＥＧ２ＢＤ３４９８５Ａ４Ｃ０４Ａ６ＦＦ４４
１６３６０ＥＡＥ３６，可至：http://land.hinet.net 查驗本謄本之正確性
板橋地政事務所　主　任　　魏念銘
板地電謄字第056357號
資料管轄機關：新北市板橋地政事務所　　謄本核發機關：新北市板橋地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國093年10月30日　　登記原因：地籍圖重測
地　　目：田　　等則：　6　　面　　積：******151.64平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國103年01月　公告土地現值：**150,000元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：分割自：２６０－１地號
　　重測前：柑林埤段０２６０－０００４地號

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地所有權部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

（0001）登記次序：0003
登記日期：民國087年03月05日　　登記原因：徵收
原因發生日期：民國086年03月03日
　所有權人：臺北市
　住　　址：（空白）
　管 理 者：臺北市政府捷運工程局
　住　　址：（空白）
權利範圍：全部 *********1分之1*********
權狀字號：094北板地字第041505號
當期申報地價：102年01月***25,400.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
086年03月　　***44,843.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*********1分之1*********
其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製爲一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
　　二、若經列印成紙本已爲解密之明文資料，僅供閱覽，本電子謄本要具文書證明效力，應上網至　http://land.hinet.net　　網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限爲三個月。
　　三、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者爲依據。

# 土地登記第二類謄本（地號全部）
## 土城區樂利段 1005-0000地號

列印時間：民國103年02月18日11時17分　　頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由呂煥章自行列印
謄本檢查號：１０３ＦＡ０５６３５７ＲＥＧ２ＢＤ３４９８５Ａ４Ｃ０４Ａ６ＦＦ４４
１６３６０ＥＡＥ３６，可至：http://land.hinet.net 查驗本謄本之正確性
板橋地政事務所　主　任　　魏念銘
板地電謄字第056357號
資料管轄機關：新北市板橋地政事務所　　謄本核發機關：新北市板橋地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國093年10月30日　　登記原因：地籍圖重測
地　　目：水　　等則：　0　　面　　積：********3.93平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國103年01月　公告土地現值：**150,000元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：柑林埤段０２６０－００１６地號

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地所有權部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國076年05月07日　　登記原因：第一次登記
原因發生日期：民國076年01月27日
　所有權人：中華民國
　住　　址：（空白）
　管 理 者：新北市政府工務局
　住　　址：新北市板橋區中山路一段１６１號十三樓
權利範圍：全部 *********1分之1*********
權狀字號：---（空白）字第------號
當期申報地價：102年01月***25,400.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
076年08月　　****7,531.8元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*********1分之1*********
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製爲一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
　　二、若經列印成紙本已爲解密之明文資料，僅供閱覽，本電子謄本要具文書證明效力，應上網至　http://land.hinet.net　　網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限爲三個月。
　　三、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者爲依據。

土地登記第二類謄本（地號全部）

土城區樂利段 0984-0000地號

列印時間：民國103年02月18日11時17分　　頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由呂煥章自行列印
謄本檢查號：１０３ＦＡ０５６３５７ＲＥＧ２ＢＤ３４９８５Ａ４Ｃ０４Ａ６ＦＦ４４
１６３６０ＥＡＥ３６，可至：http://land.hinet.net 查驗本謄本之正確性
板橋地政事務所　主　任　　魏念銘
板地電謄字第056357號
資料管轄機關：新北市板橋地政事務所　　謄本核發機關：新北市板橋地政事務所

********** 土地標示部 **********

登記日期：民國093年10月30日　　登記原因：地籍圖重測
地　　目：田　　等則：　6　　面　　積：******380.46平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國103年01月　公告土地現值：**150,000元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：分割自：２６０－１地號
重測前：柑林埤段０２６０－０００６地號

********** 土地所有權部 **********

（0001）登記次序：0003
登記日期：民國066年12月07日　　登記原因：買賣
原因發生日期：民國066年10月22日
所有權人：劉謝錦華
住　　址：台北縣永和市永安里３鄰永貞路２２８號
權利範圍：*********5分之1*********
權狀字號：066北板字第088092號
當期申報地價：102年01月***20,320.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月　　******707.7元／平方公尺
歷次取得權利範圍：*********5分之1*********
其他登記事項：（空白）

（0002）登記次序：0007
登記日期：民國101年09月20日　　登記原因：買賣
原因發生日期：民國101年09月11日
所有權人：劉炳發
住　　址：新北市板橋區後埔里３鄰重慶路７７號三樓
權利範圍：********100分之80********
權狀字號：101北板地字第038894號
當期申報地價：102年01月***20,320.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月　　******707.7元／平方公尺
歷次取得權利範圍：*********4分之1*********
093年07月　　***52,000.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：*******100分之55********
其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製爲一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已爲解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至　http://land.hinet.net　網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限爲三個月。
三、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者爲依據。

土地登記第二類謄本（地號全部）

土城區樂利段 1014-0000地號

列印時間：民國103年02月18日11時17分　　頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由呂煥章自行列印
謄本檢查號：１０３ＦＡ０５６３５７ＲＥＧ２ＢＤ３４９８５Ａ４Ｃ０４Ａ６ＦＦ４４
１６３６０ＥＡＥ３６，可至：http://land.hinet.net 查驗本謄本之正確性
板橋地政事務所　主　任　　魏念銘
板地電謄字第056357號
資料管轄機關：新北市板橋地政事務所　　謄本核發機關：新北市板橋地政事務所

********** 土地標示部 **********

登記日期：民國102年05月03日　　登記原因：面積更正
地　　目：田　　等則：　6　　面　　積：******736.41平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國103年01月　公告土地現值：**150,000元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：分割自：２６０－１地號
重測前：柑林埤段０２６０－０００２地號

********** 土地所有權部 **********

（0001）登記次序：0003
登記日期：民國066年12月12日　　登記原因：買賣
原因發生日期：民國066年10月22日
所有權人：劉謝錦華
住　　址：台北縣永和市永安里３鄰永貞路２２８號
權利範圍：*********5分之1*********
權狀字號：066北板字第088098號
當期申報地價：102年01月***20,320.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月　　******769.7元／平方公尺
歷次取得權利範圍：*********5分之1*********
其他登記事項：（空白）

（0002）登記次序：0008
登記日期：民國095年10月11日　　登記原因：抵繳稅款
原因發生日期：民國095年07月20日
所有權人：中華民國
住　　址：（空白）
管 理 者：財政部國有財產署
住　　址：台北市光復南路１１６巷１８號
權利範圍：*******500分之55********
權狀字號：---（空白）字第------號
當期申報地價：102年01月***25,400.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
093年07月　　***52,000.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：*******500分之55********
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

（0003）登記次序：0010
登記日期：民國100年03月03日　　登記原因：接管
原因發生日期：民國099年12月25日
所有權人：新北市
住　　址：（空白）
管 理 者：新北市政府工務局
住　　址：新北市板橋區中山路一段１６１號十三樓
權利範圍：*******500分之220*******
權狀字號：---（空白）字第------號
當期申報地價：102年01月***25,400.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
093年07月　　***52,000.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：*******500分之220*******

（續次頁）

土地登記第二類謄本（地號全部）

土城區樂利段 1013-0000地號

列印時間：民國103年02月18日11時17分　　頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由呂煥章自行列印
謄本檢查號：１０３ＦＡ０５６３５７ＲＥＧ２ＢＤ３４９８５Ａ４Ｃ０４Ａ６ＦＦ４４１６３６０ＥＡＥ３６，可至：http://land.hinet.net 查驗本謄本之正確性
板橋地政事務所　主　任　　魏念銘
板地電謄字第056357號
資料管轄機關：新北市板橋地政事務所　　謄本核發機關：新北市板橋地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國102年05月03日　　登記原因：面積更正
地　　目：水　　等則：　0　　面　　積：*******24.10平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國103年01月　公告土地現值：**150,000元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：柑林埤段０２６０－００１４地號

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地所有權部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國076年05月07日　　登記原因：第一次登記
原因發生日期：民國076年01月27日
　所有權人：中華民國
　住　　址：（空白）
　管 理 者：新北市政府工務局
　住　　址：新北市板橋區中山路一段１６１號十三樓
權利範圍：全部 *********1分之1*********
權狀字號：---（空白）字第------號
當期申報地價：102年01月***25,400.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
076年08月　　****5,793.2元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*********1分之1*********
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製爲一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已爲解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至　http://land.hinet.net　網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限爲三個月。
三、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者爲依據。

A4

新北市板橋地政事務所

土地登記第二類謄本（地號全部）

土城區樂利段 1014-0000地號

列印時間：民國103年02月18日11時17分　　頁次：2

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

（0004）登記次序：0013
登記日期：民國101年09月20日　　登記原因：買賣
原因發生日期：民國101年09月11日
　所有權人：劉炳發
　住　　址：新北市板橋區後埔里３鄰重慶路７７號三樓
權利範圍：*******400分之100*******
權狀字號：101北板地字第038893號
當期申報地價：102年01月***20,320.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月　　******769.7元／平方公尺
歷次取得權利範圍：*******400分之100*******
其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製爲一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已爲解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至　http://land.hinet.net　網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限爲三個月。
三、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者爲依據。

04

新北市板橋地政事務所

# 土地登記第二類謄本（地號全部）

## 土城區樂利段 1009-0000地號

列印時間：民國103年02月11日12時17分　　頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由呂煥章自行列印
謄本檢查號：１０３ＦＡ０４７０１１ＲＥＧＢＡＤ５９４Ｂ５８４Ｂ０Ａ８２Ｅ９ＢＤＢ５Ｅ７１ＦＦ８８７，可至：http://land.hinet.net 查驗本謄本之正確性
板橋地政事務所　主　任　　魏念銘
板地電謄字第047011號
資料管轄機關：新北市板橋地政事務所　　謄本核發機關：新北市板橋地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國102年05月03日　　登記原因：面積更正
地　　目：水　　等則：０　　面　　積：＊＊＊＊＊＊78.02平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國103年01月　公告土地現值：**150,000元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：重測前：柑林埤段０２６０－００１５地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記爲主

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地所有權部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

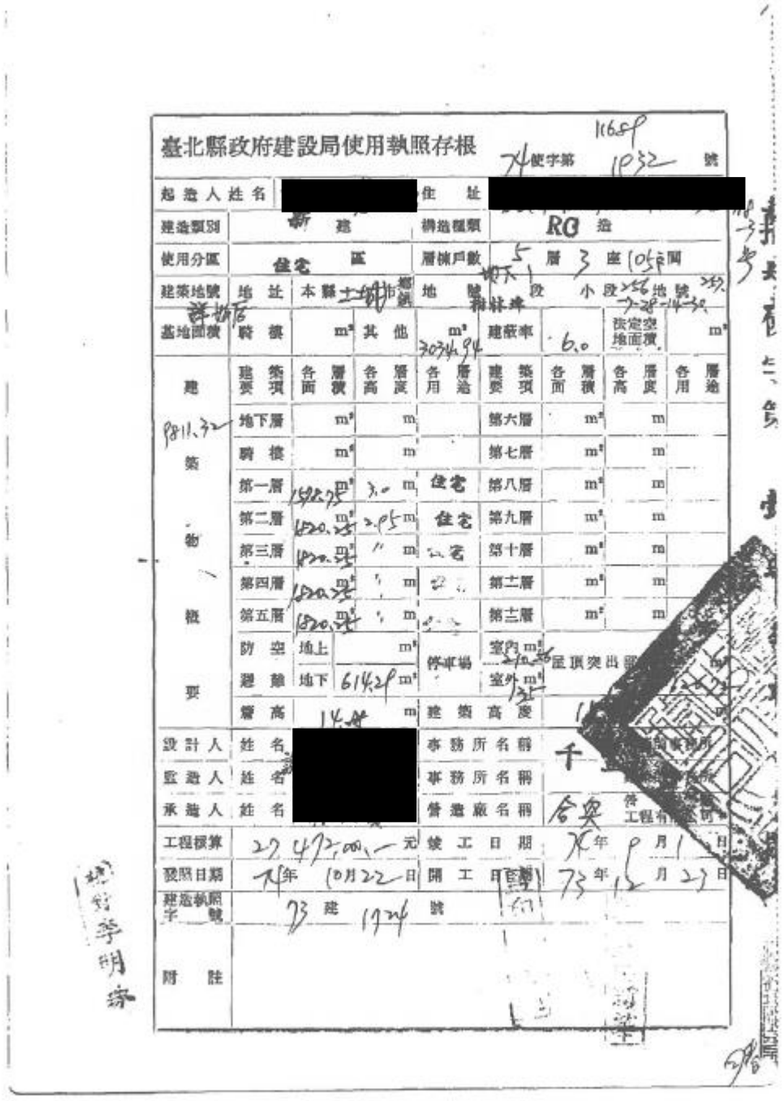
（０００１）登記次序：０００１
登記日期：民國076年05月07日　　登記原因：第一次登記
原因發生日期：民國076年01月27日
　所有權人：中華民國
　住　　址：（空白）
　管 理 者：財政部國有財產署
　住　　址：台北市光復南路１１６巷１８號
權利範圍：全部 ＊＊＊＊＊＊＊＊1分之1＊＊＊＊＊＊＊＊
權狀字號：---（空白）字第------號
當期申報地價：102年01月***25,400.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
076年08月　　****8,080.7元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部＊＊＊＊＊＊＊＊＊1分之1＊＊＊＊＊＊＊＊＊
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製爲一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已爲解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至　http://land.hinet.net　網站查驗上述電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限爲三個月。
三、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者爲依據。

臺北市政府地政局

與正本相符



臺北縣政府建設局使用執照存根　74使字第 1652 號

起造人姓名 [redacted]　住址 [redacted]
建造類別 新建　構造種類 RC造
使用分區 住宅區　層棟戶數 地下1層 5層 3棟 105戶間
建築地號 坐落 本縣土城市 鄉鎮 地號 柑林埤 段 小段 256 地號 256-3 256-4
基地面積 騎樓 m² 其他 m² 30214.94 建蔽率 60 按定空地面積 m²

| 建築概要 | 項目 | 各面層積 | 各高層度 | 各用層途 | 建築概要 | 項目 | 各面層積 | 各高層度 | 各用層途 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 建築概要 | 地下層 | m² | m | | 第六層 | | m² | m | |
| | 騎樓 | m² | m | | 第七層 | | m² | m | |
| | 第一層 | 1542.38 m² | 3.0 m | 住宅 | 第八層 | | m² | m | |
| | 第二層 | 1520.38 m² | 2.85 m | 住宅 | 第九層 | | m² | m | |
| | 第三層 | 1520.38 m² | 〃 m | 〃 | 第十層 | | m² | m | |
| | 第四層 | 1520.38 m² | 〃 m | 〃 | 第十一層 | | m² | m | |
| | 第五層 | 1520.38 m² | 〃 m | 〃 | 第十二層 | | m² | m | |
| | 防空避難 | 地上 m² | | | 停車場 | 室內 m² | | | |
| | | 地下 6142 m² | | | | 室外 m² | 屋頂突出物 | | |
| | 層高 | 14.85 m | | | 總樓高度 | | | | |

設計人 姓名 [redacted]　事務所名稱
監造人 姓名　事務所名稱
承造人 姓名　營造廠名稱 合泰 營利事業登記證
工程概算 27,475,000 元　開工日期 77年 8月 1日
發照日期 77年 10月22日　竣工日期 79年 12月 27日
建築執照字號 73 建 1974 號
附註

頁 2/2

與正本相符



土城鄉福民路 136 巷 6 弄 1 3 5 2 4 6 8 號 各附二、四、四、四、樓
4 弄 1 3 5 2 4 6 8 10 號 各附二、四、四、四、樓
3 弄 1 3 5 2 4 6 8 號 各附二、四、四、四、樓



志 坤 雲 旺 蘭 李 滿 華 洋 貞 貞 區 區 芳 玉 蘭 美 勤 蔡 顏 煌 娟 發 榮 隆 珠 發 美 村 鄭 紛 青 乾 球 東 鳳 茂 英 茂
錦 美 新 素 仙 美 鳳 鵬 雪 月 淑 雲 蕙 秀 秀 春 素 湘 王 來 玉 振 振 金 美 振 秀 國 榮 秀 來 徐 運 寶 來 玉 懋
王 鵬 陳 黃 陳 庶 張 張 翟 李 湯 劉 林 洪 李 鄭 鍾 呂 周 李 李 羅 黃 陳 黃 李 林 林 羅 鍾 黃 陳 羅 羅 李 汪 蔡 羅 葉 吳
泉 珠 蘭 茶 儀 蘭 義 良 木 仁 惠 瑞 孝 東 忠 時 琴 蔣 旭 洵 祥 芬 玉 義 月 山 蔡 滿 甘 玲 珍 玉 賜 彰 機 芳 源 芝 銘
錦 明 淑 素 秀 惠 忠 忠 昆 昆 郭 秀 啓 忠 寅 仁 溫 典 仁 勝 招 振 素 金 進 欽 松 俊 敬 清 淑 淑 文 天 鐵 福 淑 清 瑞 慶
范 陳 楊 李 周 沈 郭 郭 蔡 陳 陳 陳 林 林 方 江 李 楊 劉 李 黃 吳 楊 林 林 楊 李 榮 李 吳 陳 鍾 李 張 林 杜 劉 尹 徐

頁 1/4

與正本相符

「有關界降設備部份，請進行向內政部暨市市案專業廠商或代檢機構，檢查合格後，始得使用。」

本案申請地點屬屬在土城市都市計劃第二次通盤檢討內編定為「住二」在案。

「本建築物係依本實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法設計，其自設之開放空間應當時開放供合理進行或休憩」。

請執本照影本及電話配管圖叁份送請北區電信管理局審核

## 臺北縣政府工務局使用執照存根

3883

84 土使字第 1482 號

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 起造人姓名 | [redacted] | | | | | | | |
| 建造類別 | 新建 | | | 構造種類 | R・C 造 | | | |
| 使用分區 | 住宅區 | | | 層棟戶數 | 地上拾柒 地下貳 層 肆棟 座 肆柒柒 戶廠 | | | |
| 建築地號 | 地址 | 本縣土城市 (評附表) 鎮 | | 地號 | 柑林埤 段 | | 194-84,-88 小段 255-6 地號 256-14 | |
| 基地面積 | 騎樓 | 86.52 m² | 其他 | 4801.48 m² | 建蔽率 | 4.104 / 10 | 法定空地面積 | 2881.98 m² |
| 建築物概要 | 建築要項 | 各層面積 | 各層高度 | 各層用途 | 建築要項 | 各層面積 | 各層高度 | 各層用途 |
| | 地下層 (1) 停車空間 | 4357.84 m² | 3.75 3.00 m | 如左 | 第六層 | 1594.28 m² | 2.90 m | (集 |
| | 地下層 (2) 防空避難室兼停車空間 | 67.38 m² | 6.30 m | | 第七層 | 1594.28 m² | 2.90 m | |
| | 第一層 | 1829.58 m² | 3.40 m | 如左 | 第八層 | 1594.28 m² | 2.90 m | 合 |
| | 第二層 | 708.36 m² 1081.58 | 2.90 m | 辦公室 集合住宅 | 第九層 | 1594.28 m² | 2.90 m | |
| | 第三層 | 776.43 m² 1052.31 | 2.90 m | 辦公室 集合住宅 | 第十層 | 1594.28 m² | 2.90 m | 住 |
| | 第四層 | 776.43 m² 1052.31 | 2.90 m | 辦公室 集合住宅 | 第十一層 | 1594.28 m² | 2.90 m | |
| | 第五層 | 1594.28 m² | 2.90 m | 集合住宅 | 第十二層 | 1594.28 m² | 2.90 m | |
| | 防空避難 | 地上 m² | | 停車場 | 至去各室內 2200.88 m² | | 屋頂突 (1) 251.40 (2) 251.40 m² | |
| | | 地下(2) 4357.84 m² | | | 室外 m² | | 出部份 (3) 249.30 | |
| | 簷高 | 49.83 m | | 建築高度 | 49.95 m | | | |
| 設計人 | 姓名 | [redacted] | | 事務所名稱 | 建成建築師事務所 | | | |
| 監造人 | 姓名 | [redacted] | | 事務所名稱 | 建成建築師事務所 | | | |
| 承造人 | 姓名 | [redacted] | | 營造廠名稱 | 彥俊營造廠工程股份有限公司 | | | |
| 工程造價 | 266,520,000.00 元 | | | 竣工日期 | 84 年 10 月 1 日 | | | |
| 發照日期 | 84 年 11 月 9 日 | | | 開工日期 | 82 年 12 月 16 日 | | | |
| 建造執照字號 | 81 土 建 890 號 | | | | 81 年 5 月 16 日 | | | |

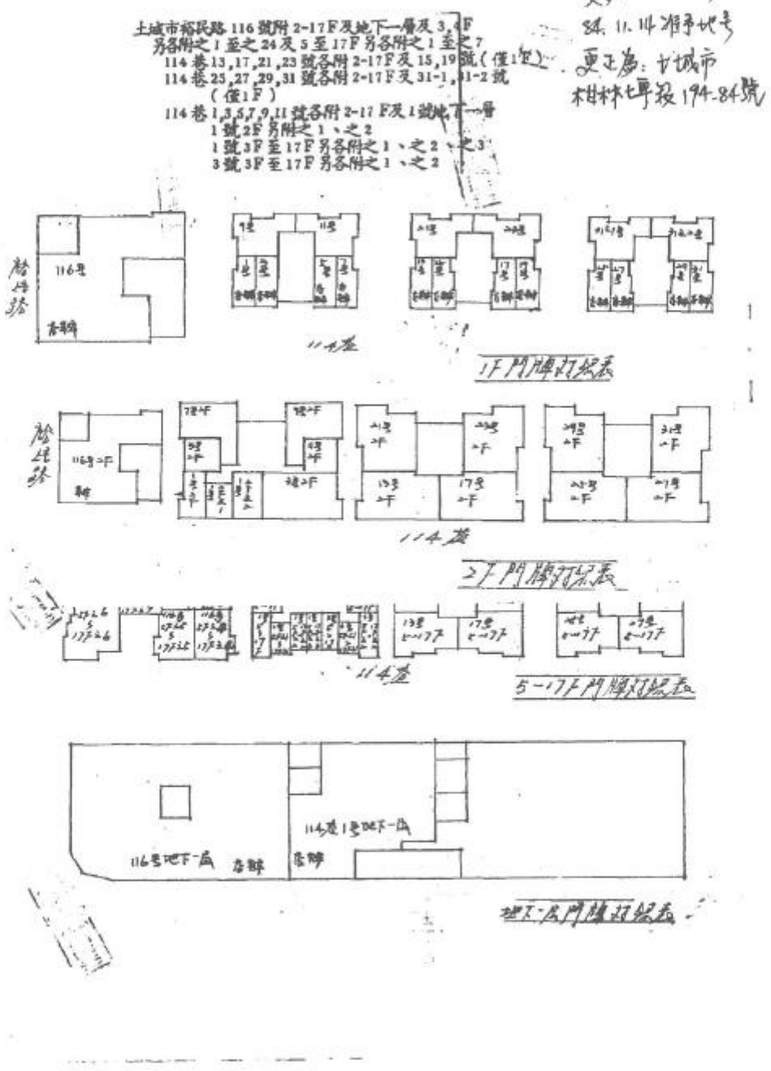
校對打字 複校 校對李彩霞 附註

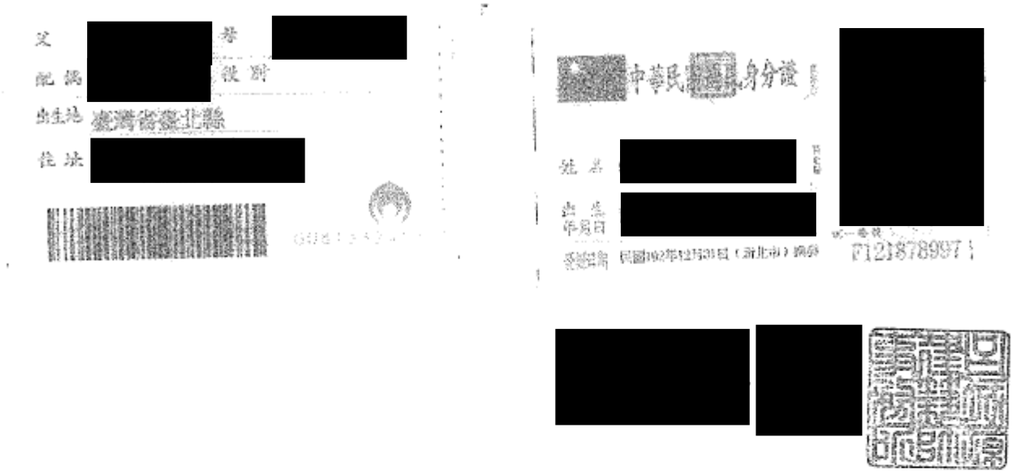
第一層：店鋪四八七・〇〇、辦公室六二四・五八、集合住宅七一八・〇〇

地下層：(1)停車空間一八一三・〇五、辦公室二四二四・二三、店鋪一二〇・五六

頁2/4

# 與正本相符


文号：11213号
84.11.14准予地号
更正為：土城市
柑林七專段194-84號
土城市裕民路116號附2-17F及地下一層及3,4F
另各附之1至之24及5至17F另各附之1至之7
114巷13,17,21,23號各附2-17F及15,19號(僅1F)
114巷25,27,29,31號各附2-17F及31-1,31-2號
(僅1F)
114巷1,3,5,7,9,11號各附2-17F及1號地下一層
1號2F另附之1、之2
1號3F至17F另各附之1、之2、之3
3號3F至17F另各附之1、之2
1F門牌对照表
2F門牌对照表
5-17F門牌对照表
地下一层門牌对照表


父 [redacted] 母 [redacted]
配偶 [redacted] 役別
出生地 臺灣省臺北縣
住址 [redacted]
中華民國國民身分證
姓名 [redacted]
出生年月日 [redacted]
F121878997

# 附錄五：原建築容積說明資料

副本

檔　號：
保存年限：

## 新北市政府都市更新處　函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：蕭仲妤
電話：(02)29506206 分機313
傳真：(02)29506552
電子信箱：AD9690@ms.ntpc.gov.tw

10653
臺北市大安區新生南路1段139巷15號

受文者：呂城璋建築師事務所

發文日期：中華民國104年10月21日
發文字號：新北更事字第1043440038號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明段

主旨：有關市府工務局為貴公司申請報核「擬訂新北市土城區樂利段1008地號土地都市更新事業計畫」一案所提意見，請查照。

說明：依市府工務局104年10月15日新北工建字第1041940988號函辦理(隨文檢附)。

正本：吉澤建設開發股份有限公司(代表人:黃竑哲)
副本：長豐工程顧問股份有限公司、呂城璋建築師事務所、新北市政府工務局、新北市政府都市更新處更新事業科

處長 王玉芬

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁　共1頁

檔　號：
保存年限：

## 新北市政府工務局　函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號2樓
承辦人：張育豪
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機5918
傳真：(02)29678534
電子信箱：AH6745@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國104年10月15日
發文字號：新北工建字第1041940988號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴處辦理吉澤建設股份有限公司申請「擬定新北市土城區樂利段1008地號等1筆土地都市更新事業計畫」，涉及原建築容積認定一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依貴處104年10月8日新北更事字第1043439627號函辦理。

二、依建築法第34條規定及內政部營建署95年10月3日營署建管字第0950051168號函規定，基於行政與技術分立原則，建管人員就行政審查項目予以審查，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依建築法規定簽證負責。

三、另有關建造執照及雜項執照規定項目之審查，按內政部營建署101年4月17日營署建管字第1010018351號函(略以)：「有關容積率規定，係屬區域計畫或都市計畫土地使用管制事項，得由主管建築機關會同當地土地使用主管機關依區域計畫及都市計畫有關法令規定審查；惟容積率之計算，應依建築技術規則有關條文規定計算檢討，係屬技術部分，應由建築師設計簽證負責。」。

四、有關旨案既經呂城璋建築師確認申請原建築容積之建築物依本局104年4月29日新北工建字第1040715829號函內容辦理，故本局係協助檢視，仍應由設計建築師簽證負責，以落實行政與技術分立原則。本案既經王裕華建築師簽證符合規定在案，本局原則同意。

五、貴處既屬都市更新事業計畫主管機關，本局係協助檢視更新單元範圍是否涉及建築法令等事項提供意見，且該事項仍應由建築師設計簽證負責，以落實行政與技術分立原則；另涉及本局所轄業務之法令部分，亦屬先行告知應注意事項，並提供業務單位作業參考，有關案件審查仍請貴管依權責辦理。

六、以上僅就卷附書面資料檢視結果，如有偽匿、不實之情形肇致他人生命財產安全之損害，當事人應依法負其責任。

正本：新北市政府都市更新處
副本：電2015-10-16 交10:05:10 掌

本案依分層負責規定授權業務主管決行

機關收文　104/10/21
1043440038

第1頁，共2頁

第2頁，共2頁

1.有關原建築容積認定方式為新北市工務局 103 年 7 月 30 日北府工建字第 1031414184 號函,
所新訂定條例。

2.本案件以報核日102年11月29日，為法令適用日，新法令頒佈之前未限制車位是否計入容積。

正本

檔　號：
保存年限：

收檔號 2069
文 103年8月06日

新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號5樓
承辦人：何文群
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機5821
傳真：(02)29678534
電子信箱：A17130@ntpc.gov.tw

22065
新北市板橋區中山路1段161號5樓

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國103年7月30日
發文字號：北府工建字第1031414184號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：「法令檢討及原建築容積計算結果綜整表」1張

主旨：有關本府都市更新處受理都更案件涉及原建築容積認定一案，本府擬就建築師簽證資料個案協助檢視之方式，請　查照。

說明：

一、依據本府都市更新處103年5月28日新北更事字第1033415188號函辦理。

二、依都市更新條例第44條(略以)：「都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，依下列原則給予適度之建築容積獎勵：一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。」、都市更新建築容積獎勵辦法第13條(略以)：「依本辦法規定給予獎勵後之建築容積，及……，不得超過各該建築基地1.5倍之法定容積或各該建築基地0.3倍之法定容積再加其原建築容積，……。」及同條：「原建築容積，指更新地區內實施容積管制前已興建完成之合法建築物，申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第161條第2項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。」，都市更新案核定建築容積係屬本府都市更新處之權管範圍，惟原建築容積認定因涉及建管相關法令，由本府工務局予以協助檢視，為考量建築法第34條及內政部相關函釋之行政技術分立原則與加速行政流程效率，原建築容積認定應確認行政與技術之權責範圍，俾利簡化行政流程之執行，並就權責範圍予以劃分。

三、原建築容積認定原則應符合下列規定：

(一)原建築容積認定應為更新地區內實施容積管制前已興建完成之合法建築物，且認定範圍以一宗基地(單一建築執照)



之單幢建築物為最小認定單元，同幢建物除各棟土地已辦理分割且各自獨立互不影響及相關法規（如防空避難設備、停車空間、構造安全等）檢討均符規定外，應依法辦理變更將其區劃或一併納入認定單元。

(二)原建築容積之總樓地板面積應不得大於原申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積。如涉原核准圖說筆誤或漏列部分，除依規定至本府工務局施工科辦理原使照更正外，仍依原核准使照圖說或使照存根聯(取小值)所載為準。

(三)原建築容積認定考量建物地上層與地下層之使用強度性質不同，故樓地板面積應分開予以檢討。原建築容積認定之原核准樓地板面積如屬建築技術規則建築設計施工編第161條第2項規定得免計容積部分，應予以扣除。

(四)原建築容積係指原有合法建物扣除法令規定之總樓地板面積，餘涉都市更新條例及其他相關之法令，仍由本府都市更新處本權責卓處。

(五)以上原則如有其他法令規定時，從其他法令之規定辦理。日後如查建築師檢附資料涉簽證不實或有侵害他人權益等情事，則依建築法、建築師法等相關規定辦理或移送懲戒。

四、原建築容積認定本府工務局協助檢視依下列方式辦理：

(一)圖說由建築師依該建築物之使照竣工圖說(或合法房屋證明核備書圖)為依據，繪製可清楚辨識且標示尺寸之原核准建築圖說，並簽證同原核准，方可依其計算。

(二)建築師按現行建築技術規則建築設計施工編第161條第2項規定檢討並於圖面詳列計算式，並依函附「法令檢討及原建築容積計算結果綜整表」(附件)表格格式檢討法令及確認計算結果。

(三)原建築容積檢討本局建管人員僅依「法令檢討及原建築容積計算結果綜整表」之法令引用與原建築容積計算結果予以檢視，餘計算過程及屬技術部分由建築師簽證負責。

五、原建築容積認定由本府都市更新處函轉本府工務局協助檢視之應檢附文件如下：

(一)原使用執照竣工圖說及使用執照存根聯(或合法房屋證明核備書圖)。

(二)原建築容積認定之建築師簽證說明書。

(三)建築師按現行建築技術規則建築設計施工編第161條第2項規定檢討之簽證圖說(1式2份)。



(四)法令檢討及原建築容積計算結果綜整表。

(五)其他相關文件。

六、綜上，爾後旨案如經本府都市更新處先行確認申請原建築容積之建築物位於更新範圍內，再將申請單位依上開說明六檢附之相關資料轉送本府工務局，協助檢視依說明五辦理，餘依說明四執行。如原建築容積經本府工務局協助檢視後符合上開規定，則由本府工務局將建築師簽證圖說、「法令檢討及原建築容積計算結果綜整表」、計算結果函復本府都市更新處

正本：新北市政府都市更新處、社團法人新北市建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會
副本：新北市政府工務局

市長 朱立倫

本案依分層負責規定授權工務局局長決行

檔　　號：
保存年限：

# 呂城璋建築師事務所　函

地址：台北市新生南路一段 139 巷 15 號
承辦人：莫逸華
電話：(02)2707-9136
傳真：(02)2707-9395
電子信箱：leu.archdesign@gmail.com

22066 新北市板橋區漢生東路 266 號 2 樓
受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國 104 年 10 月 05 日
發文字號：104 城字第 1040100005 號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：(如說明)。

主旨：有關申請「擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新事業計畫案」一案，申請原合法建築物之原建築容積認定；依新北工建字 1041641192 號函懇請貴處轉呈工務局進行複審並核可。請　查照。

說明：依市府工務局新北工建字 1041641192 號函回覆如下：

(一) 修正「法令檢討及原建築容積計算結果綜整表」中陽台及回計樓地板之部分。

二、本次補附更正後之「法令檢討及原建築容積計算結果綜整表」。

[redacted]

與正本相符



## 簽証說明書

受吉澤建設委託辦理「擬定新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新事業計畫」一案，依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」之規定檢討該基地原合法建物之原建築容積如下表所列數據。

說明：依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第六條規定:原建築容積定義:「更新地區實施容積管制前已興建完成之合法建築物，申請建築時主管機關核准之建築樓地板面積扣除建築技術規則設計施工編第 161 條第 2 項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。」

本案重新依原使照核准圖說繪製並計算檢討;其中一層面積計算結果符合原使照圖:地下層原建築容積已扣除依法設置之防空避難室面積;地上層陽台超過當層 10%之原建築容積大於本案原核准之樓地板面積且本案無其他「不計入部分樓地板面積」之情形；故仍依原核准之樓地板面積檢討為原建築容積。

| 使照號碼 | 建物編號 | 原建築容積樓地板面積 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 地下層 | | 一層 | | 二~五層 | | | | |
| 77 使字第 688 號 | A7 | 31.36 | ㎡ | 77.44 | ㎡ | 78.22 | ㎡ | | | |
| | A8 | 31.33 | ㎡ | 77.66 | ㎡ | 78.43 | ㎡ | | | |
| | A9 | 28.56 | ㎡ | 85.46 | ㎡ | 86.43 | ㎡ | | | |
| | 小計 | 91.25 | ㎡ | 240.56 | ㎡ | 243.08 | ㎡ | *4= | 972.32 | ㎡ |
| 77 使字第 1409 號 | A1 | 40.16 | ㎡ | 73.72 | ㎡ | 73.72 | ㎡ | | | |
| | A2 | 28.73 | ㎡ | 71.35 | ㎡ | 71.35 | ㎡ | | | |
| | A3 | 26.90 | ㎡ | 79.18 | ㎡ | 79.18 | ㎡ | | | |
| | A4 | 48.91 | ㎡ | 73.89 | ㎡ | 74.67 | ㎡ | | | |
| | A5 | 41.83 | ㎡ | 69.67 | ㎡ | 70.44 | ㎡ | | | |
| | A6 | 30.67 | ㎡ | 74.86 | ㎡ | 75.82 | ㎡ | | | |
| | 小計 | 217.20 | ㎡ | 442.67 | ㎡ | 445.18 | ㎡ | *4= | 1780.72 | ㎡ |
| 77 使字第 1650 號 | A10 | 124.51 | ㎡ | 184.91 | ㎡ | 185.29 | ㎡ | | | |
| | A11 | 22.58 | ㎡ | 72.24 | ㎡ | 73.01 | ㎡ | | | |
| | A12 | 22.24 | ㎡ | 99.91 | ㎡ | 100.69 | ㎡ | | | |
| | A13 | 21.78 | ㎡ | 89.94 | ㎡ | 90.71 | ㎡ | | | |
| | A14 | 25.88 | ㎡ | 84.45 | ㎡ | 85.23 | ㎡ | | | |
| | A15 | 31.26 | ㎡ | 106.83 | ㎡ | 107.42 | ㎡ | | | |
| | A17 | 67.13 | ㎡ | 96.58 | ㎡ | 97.17 | ㎡ | | | |
| | 小計 | 315.38 | ㎡ | 734.86 | ㎡ | 739.52 | ㎡ | *4= | 2958.08 | ㎡ |
| 77 使字第 926 號 | A18 | 34.59 | ㎡ | 93.55 | ㎡ | 94.52 | ㎡ | | | |
| | A19 | 28.84 | ㎡ | 81.41 | ㎡ | 82.19 | ㎡ | | | |
| | A20 | 26.51 | ㎡ | 76.00 | ㎡ | 76.78 | ㎡ | | | |
| | A21 | 30.09 | ㎡ | 76.00 | ㎡ | 76.78 | ㎡ | | | |
| | A22 | 27.62 | ㎡ | 71.01 | ㎡ | 71.79 | ㎡ | | | |
| | A23 | 24.04 | ㎡ | 71.01 | ㎡ | 71.79 | ㎡ | | | |
| | A24 | 24.04 | ㎡ | 71.01 | ㎡ | 71.79 | ㎡ | | | |
| | A25 | 30.64 | ㎡ | 84.49 | ㎡ | 85.45 | ㎡ | | | |
| | 小計 | 226.37 | ㎡ | 624.48 | ㎡ | 631.09 | ㎡ | *4= | 2524.36 | ㎡ |
| 各層合計 | | 850.20 | ㎡ | 2042.57 | ㎡ | 2058.87 | ㎡ | *4= | 8235.48 | ㎡ |
| 地下層 | 地上層 | 850.20 | ㎡ | 2042.57+8235.48=10278.05 | | | | | | ㎡ |
| 總　計 | | 850.20+10278.05=11128.25 | | | | | | | | ㎡ |

與正本相符

建築師事務所：呂城璋建築師事務所
簽證建築師：[redacted]
開業證書字號：建開証字第 H001882 號
聯絡地址：台北市新生南路一段 139 巷 15 號 1F
電　　話：(02)2707-9136

[redacted]

中華民國　104　年　10　月　05　日

[redacted]

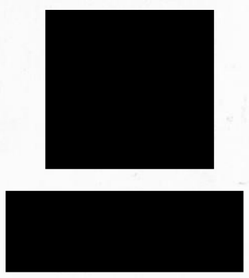
「法令檢討及原建築容積計算結果綜整表」

| 原核准使照號碼 | 原核准使照樓層 | | 依原核准圖說繪製並重新計算之樓地板面積(m²) | 建築技術規則建築設計施工編第 161 條第 2 項規定免計容積之項目(m²) | | | | | | | | 原建築容積(m²)(執照全部或位置詳附圖) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 一.檢討項目(停車空間) | | 二.檢討項目(陽台) | | 三.檢討項目(梯廳) | | 四.檢討項目(防空避難室) | | |
| | | | | 法令依據 | 免計(-)或回計(+)樓地板面積(m²) | 法令依據 | 免計(-)或回計(+)樓地板面積(m²) | 法令依據 | 免計(-)或回計(+)樓地板面積(m²) | 法令依據 | 免計(-)或回計(+)樓地板面積(m²) | |
| 77使字第688號使用執照 | 地下 | B1F | 195.9(依原使照圖計算) | 技規162條第三款 | 0 | 技規162條第一款 | 0 | 技規162條第一款 | 0 | 技規162條第二款 | -104.65 | 小計 |
| | 地上 | 1F | 240.56(依原使照圖計算) | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | |
| | | 2F | 243.08 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | |
| | | 3F | 243.08 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | |
| | | 4F | 243.08 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | |
| | | 5F | 243.08 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | |
| 合計 | | | 地下層樓地板面積 =195.9m² | 地下層免計(或回計)樓地板面積 =0 m² | | 地下層免計(或回計)樓地板面積 =0 m | | 地下層免計(或回計)樓地板面積 =0 m | | 地下層免計樓地板面積 =-104.65 m | | -104.65 m² | 地下層原建築容積 195.9-104.65= 91.25 m² |
| | | | 地上層樓地板面積 =240.56+243.08*4 =1212.88 m² | 地上層免計(或回計)樓地板面積 =0 m² | | 地上層免計(或回計)樓地板面積 =0 m | | 地上層免計(或回計)樓地板面積 =0 m | | 地上層免計(或回計)樓地板面積 =0 m | | 0 m² | 地上層原建築容積 1212.88 m² |

注意事項

一、依原核准圖說繪製並重新計算之各層樓地板面積不得大於原核准登載(取小值)之樓地板面積。
二、樓地板面積如屬現行法令規定得免計容積部分應予以扣除。
三、地下、地上之原建築容積分開計算填寫。
四、如非以單一建築執照全部檢討，請另附建物配置圖並就本表認定之建築物上色。
五、本表格格式得依檢討需求調整，原則仍以表列計算結果及法令依據為主。
六、本表所填之內容係經建築師確認無誤後簽證。
七、日後如查建築師檢附資料涉簽證不實或有侵害他人權益等情事，依建築法、建築師法等相關規定辦理或移送懲戒。








簽證建築師　　簽章

「法令檢討及原建築容積計算結果綜整表」

| 原核准使照號碼 | 原核准使照樓層 | | 依原核准圖說繪製並重新計算之樓地板面積(m²) | 建築技術規則建築設計施工編第 161 條第 2 項規定免計容積之項目(m²) | | | | | | | | 原建築容積(㎡)(執照全部或位置詳附圖) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 一.檢討項目(停車空間) | | 二.檢討項目(陽台) | | 三.檢討項目(梯廳) | | 四.檢討項目(防空避難室) | | |
| | | | | 法令依據 | 免計(-)或回計(+)樓地板面積(m²) | 法令依據 | 免計(-)或回計(+)樓地板面積(m²) | 法令依據 | 免計(-)或回計(+)樓地板面積(m²) | 法令依據 | 免計(-)或回計(+)樓地板面積(m²) | |
| 77使字第1409號使用執照 | 地下 | B1F | 404.59(依原使照圖計算) | 技規162條第三款 | 0 | 技規162條第一款 | 0 | 技規162條第一款 | 0 | 技規162條第二款 | -187.39 | 小計 |
| | 地上 | 1F | 442.67(依原使照圖計算) | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | |
| | | 2F | 445.18 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | |
| | | 3F | 445.18 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | |
| | | 4F | 445.18 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | |
| | | 5F | 445.18 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | |
| 合計 | | | 地下層樓地板面積 =404.59m² | 地下層免計(或回計)樓地板面積 =0 m² | | 地下層免計(或回計)樓地板面積 =0 m² | | 地下層免計(或回計)樓地板面積 =0 m² | | 地下層免計樓地板面積 =-187.39 m² | -187.39 ㎡ | 地下層原建築容積 404.59-187.39= 217.2㎡ |
| | | | 地上層樓地板面積 =442.67+445.18*4 =2223.39m² | 地上層免計(或回計)樓地板面積 =0 m² | | 地上層免計(或回計)樓地板積 =0 m² | | 地上層免計(或回計)樓地板面積 =0 m² | | 地上層免計(或回計)樓地板面積 =0 m² | 0 ㎡ | 地上層原建築容積 2223.39 ㎡ |

注意事項

一、依原核准圖說繪製並重新計算之各層樓地板面積不得大於原核准登載(取小值)之樓地板面積。

二、樓地板面積如屬現行法令規定得免計容積部分應予以扣除。

三、地下、地上之原建築容積分開計算填寫。

四、如非以單一建築執照全部檢討，請另附建物配置圖並就本表認定之建築物上色。

五、本表格格式得依檢討需求調整，原則仍以表列計算結果及法令依據為主。

六、本表所填之內容係經建築師確認無誤後簽證。

七、日後如查建築師檢附資料涉簽證不實或有侵害他人權益等情事，依建築法、建築師法等相關規定辦理或移送懲戒。

[redacted]

[redacted]

與正本相符

簽證建築師　　簽章

「法令檢討及原建築容積計算結果綜整表」

| 原核准使照號碼 | 原核准使照樓層 | | 依原核准圖說繪製並重新計算之樓地板面積(m²) | 建築技術規則建築設計施工編第161條第2項規定免計容積之項目(m²) | | | | | | | | 原建築容積(㎡)(執照全部或位置詳附圖) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 一.檢討項目(停車空間) | | 二.檢討項目(陽台) | | 三.檢討項目(梯廳) | | 四.檢討項目(防空避難室) | | |
| | | | | 法令依據 | 免計(-)或回計(+)樓地板面積(m²) | 法令依據 | 免計(-)或回計(+)樓地板面積(m²) | 法令依據 | 免計(-)或回計(+)樓地板面積(m²) | 法令依據 | 免計(-)或回計(+)樓地板面積(m²) | |
| 77使字第1650號使用執照 | 地下 | B1F | 507.57(依原使照圖計算) | 技規162條第三款 | 0 | 技規162條第一款 | 0 | 技規162條第一款 | 0 | 技規162條第二款 | -192.19 | 小計 |
| | 地上 | 1F | 734.86(依原使照圖計算) | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | |
| | | 2F | 739.52 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | |
| | | 3F | 739.52 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | |
| | | 4F | 739.52 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | |
| | | 5F | 739.52 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | |
| 合計 | | | 地下層樓地板面積=507.57m² | 地下層免計(或回計)樓地板面積=0 m² | | 地下層免計(或回計)樓地板面積=0 m | | 地下層免計(或回計)樓地板面積=0 m | | 地下層免計樓地板面積=-192.19 m | | -192.19 ㎡ | 地下層原建築容積507.57-192.19=315.38 ㎡ |
| | | | 地上層樓地板面積=734.86+739.52*4=3692.94m² | 地上層免計(或回計)樓地板面積=0 m² | | 地上層免計(或回計)樓地板面積=0 m | | 地上層免計(或回計)樓地板面積=0 m | | 地上層免計(或回計)樓地板面積=0 m | | 0㎡ | 地上層原建築容積3692.94 ㎡ |

注意事項

一、依原核准圖說繪製並重新計算之各層樓地板面積不得大於原核准登載(取小值)之樓地板面積。

二、樓地板面積如屬現行法令規定得免計容積部分應予以扣除。

三、地下、地上之原建築容積分開計算填寫。

四、如非以單一建築執照全部檢討，請另附建物配置圖並就本表認定之建築物上色。

五、本表格格式得依檢討需求調整，原則仍以表列計算結果及法令依據為主。

六、本表所填之內容係經建築師確認無誤後簽證。

七、日後如查建築師檢附資料涉簽證不實或有侵害他人權益等情事，依建築法、建築師法等相關規定辦理或移送懲戒。

[redacted]

與正本相符

簽證建築師　　簽章

「法令檢討及原建築容積計算結果綜整表」

| 原核准使照號碼 | 原核准使照樓層 | | 依原核准圖說繪製並重新計算之樓地板面積(m²) | 建築技術規則建築設計施工編第161條第2項規定免計容積之項目(m²) | | | | | | | | 小計 | 原建築容積(m²)(執照全部或位置詳附圖) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 一.檢討項目(停車空間) | | 二.檢討項目(陽台) | | 三.檢討項目(梯廳) | | 四.檢討項目(防空避難室) | | | |
| | | | | 法令依據 | 免計(-)或回計(+)樓地板面積(m²) | 法令依據 | 免計(-)或回計(+)樓地板面積(m²) | 法令依據 | 免計(-)或回計(+)樓地板面積(m²) | 法令依據 | 免計(-)或回計(+)樓地板面積(m²) | | |
| 77使字第0926號使用執照 | 地下 | B1F | 439(依原使照圖計算) | 技規162條第三款 | 0 | 技規162條第一款 | 0 | 技規162條第一款 | 0 | 技規162條第二款 | -212.63 | | |
| | 地上 | 1F | 624.48(依原使照圖計算) | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | |
| | | 2F | 631.09 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | |
| | | 3F | 631.09 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | |
| | | 4F | 631.09 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | |
| | | 5F | 631.09 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | |
| 合計 | | | 地下層樓地板面積=439m² | 地下層免計(或回計)樓地板面積=0 m² | | 地下層免計(或回計)樓地板面積=0 m | | 地下層免計(或回計)樓地板面積=0 m | | 地下層免計樓地板面積=-212.63 m | | -212.63 m² | 地下層原建築容積439-212.63=226.37 m² |
| | | | 地上層樓地板面積=624.48+631.09*4=3148.84 m² | 地上層免計(或回計)樓地板面積=0 m² | | 地上層免計(或回計)樓地板面積=0 m | | 地上層免計(或回計)樓地板面積=0 m | | 地上層免計(或回計)樓地板面積=0 m | | 0 m² | 地上層原建築容積3148.84 m² |

注意事項

一、依原核准圖說繪製並重新計算之各層樓地板面積不得大於原核准登載(取小值)之樓地板面積。

二、樓地板面積如屬現行法令規定得免計容積部分應予以扣除。

三、地下、地上之原建築容積分開計算填寫。

四、如非以單一建築執照全部檢討，請另附建物配置圖並就本表認定之建築物上色。

五、本表格格式得依檢討需求調整，原則仍以表列計算結果及法令依據為主。

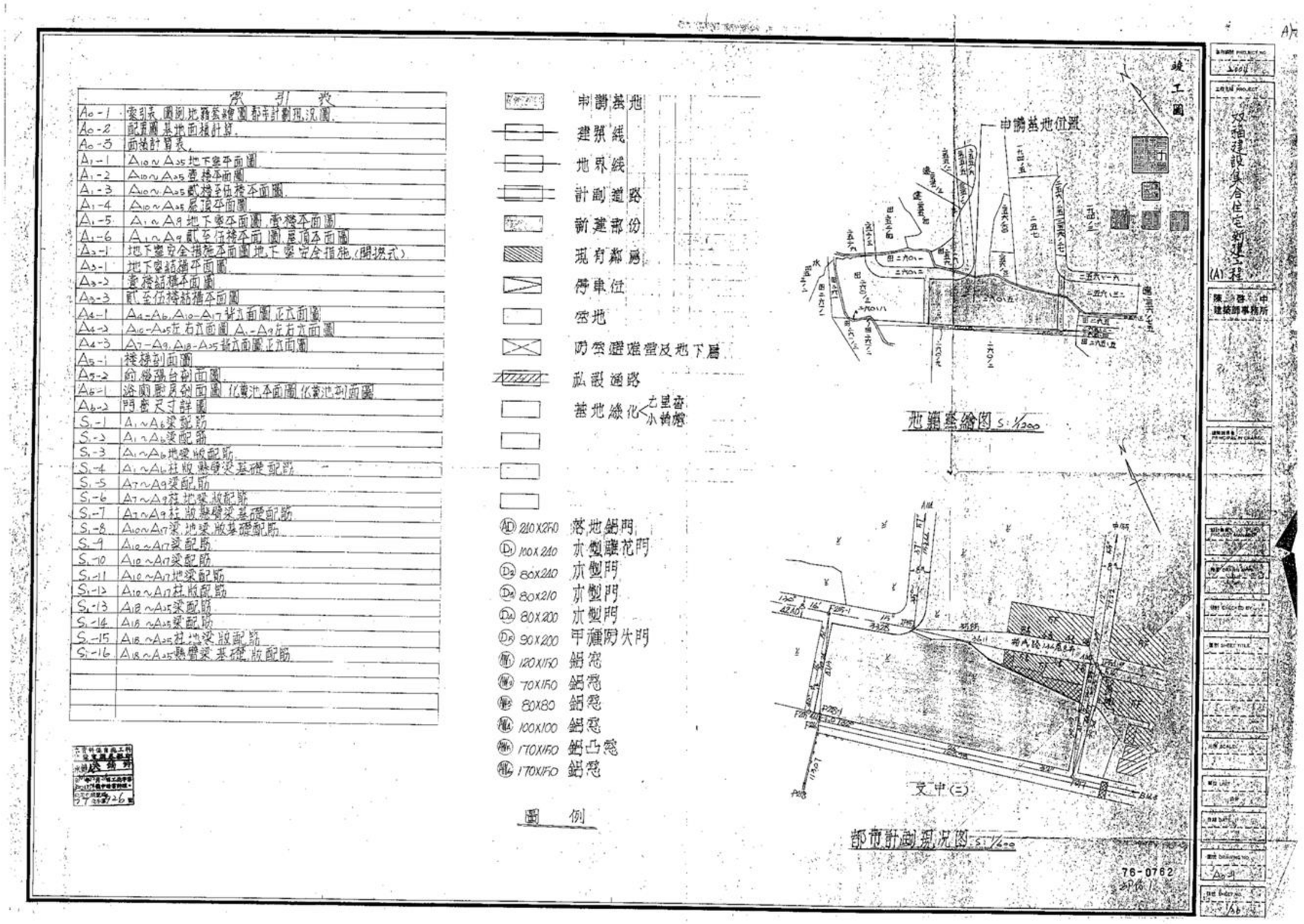
六、本表所填之內容係經建築師確認無誤後簽證。

七、日後如查建築師檢附資料涉簽證不實或有侵害他人權益等情事，依建築法、建築師法等相關規定辦理或移送懲戒。

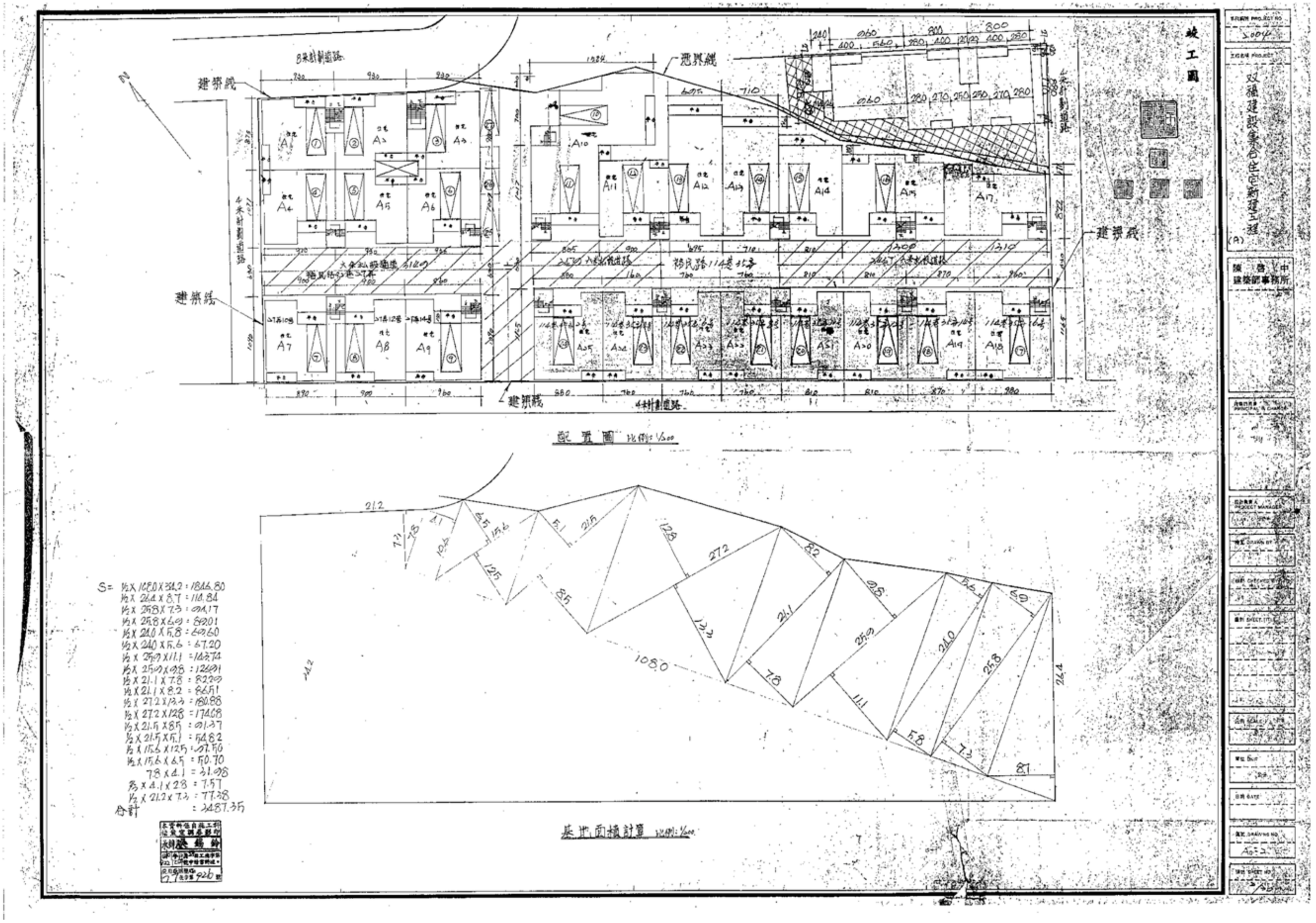
[redacted]

與正本相符

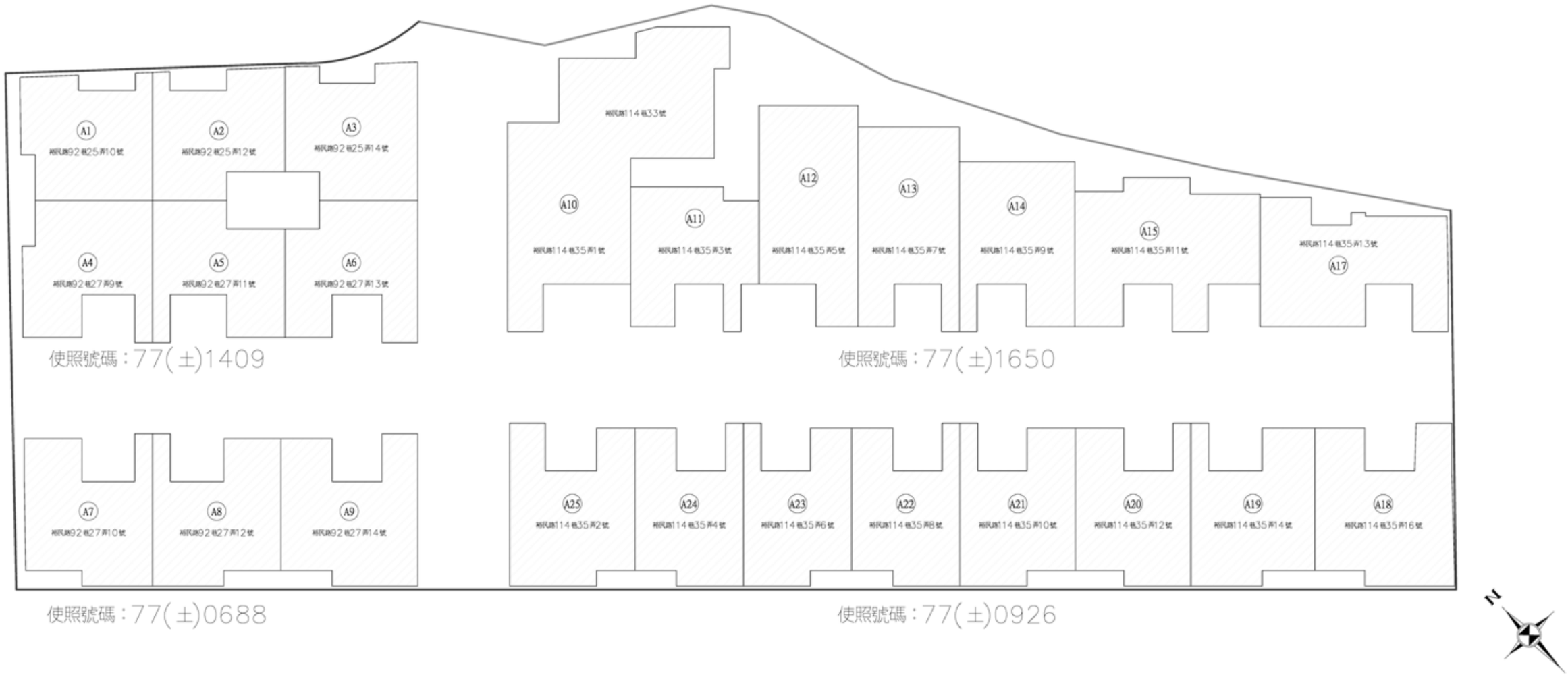
簽證建築師　　簽章

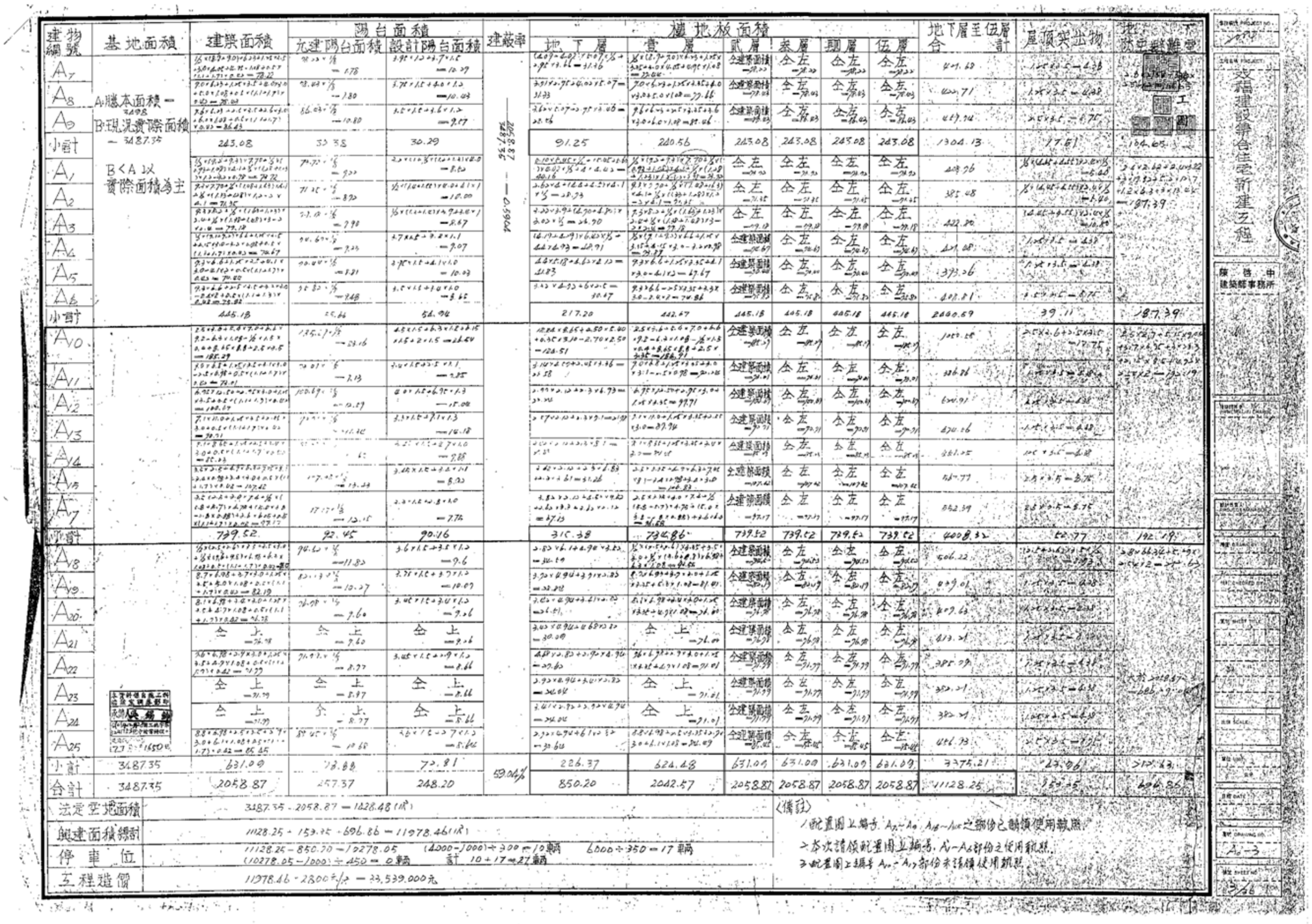


索引表
A0-1 索引表、圖例、地籍套繪圖、都市計劃現況圖
A0-2 配置圖、基地面積計算
A0-3 面積計算表
A1-1 A10~A25 地下室平面圖
A1-2 A10~A25 電梯平面圖
A1-3 A10~A25 貳樓至伍樓平面圖
A1-4 A10~A25 屋頂平面圖
A1-5 A1~A9 地下室平面圖、電梯平面圖
A1-6 A1~A9 貳至伍樓平面圖、屋頂平面圖
A2-1 地下室安全措施平面圖、地下室安全措施(開挖式)
A3-1 地下室結構平面圖
A3-2 電梯結構平面圖
A3-3 貳至伍樓結構平面圖
A4-1 A4-A6、A10-A17 背立面圖、正立面圖
A4-2 A10-A25 左右立面圖、A1-A9 左右立面圖
A4-3 A7-A9、A18-A25 背立面圖、正立面圖
A5-1 樓梯剖面圖
A5-2 前後陽台剖面圖
A6-1 浴廁廚房剖面圖、化糞池平面圖、化糞池剖面圖
A6-2 門窗尺寸詳圖
S1-1 A1~A6 梁配筋
S1-2 A1~A6 梁配筋
S1-3 A1~A6 地梁版配筋
S1-4 A1~A6 柱版懸臂梁基礎配筋
S1-5 A7~A9 梁配筋
S1-6 A7~A9 柱地梁版配筋
S1-7 A7~A9 柱版懸臂梁基礎配筋
S1-8 A10~A17 梁地梁版基礎配筋
S1-9 A10~A17 梁配筋
S1-10 A10~A17 梁配筋
S1-11 A10~A17 地梁配筋
S1-12 A10~A17 柱版配筋
S1-13 A18~A25 梁配筋
S1-14 A18~A25 梁配筋
S1-15 A18~A25 柱地梁版配筋
S1-16 A18~A25 懸臂梁基礎版配筋
申請基地
建築線
地界線
計劃道路
新建部份
現有鄰屬
停車位
空地
防空避難室及地下層
私設通路
基地綠化 七里香 小葉榕
AD 240X250 落地鋁門
D1 100X240 木製雕花門
D2 80X240 木製門
D3 80X210 木製門
D4 80X200 木製門
D5 90X200 甲種防火門
AW1 120X150 鋁窗
AW2 70X150 鋁窗
AW3 80X80 鋁窗
AW4 100X100 鋁窗
AW5 170X150 鋁凸窗
AW6 170X150 鋁窗
圖例
申請基地位置
地籍套繪圖 S:1/200
都市計劃現況圖 S:1/400
文中(二)
76-0762


竣工圖
建築線
建築線
建築線
建築線
8米計劃道路
4米計劃道路
4米計劃道路
4米計劃道路
A1
A2
A3
A4
A5
A6
A7
A8
A9
A10
A11
A12
A13
A14
A15
A17
A18
A19
A20
A21
A22
A23
A24
A25
配置圖 比例:1/200
21.2
7.3
7.8
4.1
10.6
6.5
15.6
12.5
5.1
21.5
8.5
12.8
27.2
13.3
8.2
21.1
7.8
9.8
25.9
11.1
5.6
24.0
5.8
6.9
25.8
7.3
8.7
26.4
108.0
S= 1/2 X 108.0 X 34.2 = 1846.80
1/2 X 26.4 X 8.7 = 114.84
1/2 X 25.8 X 7.3 = 94.17
1/2 X 25.8 X 6.9 = 89.01
1/2 X 24.0 X 5.8 = 69.60
1/2 X 24.0 X 5.6 = 67.20
1/2 X 25.9 X 11.1 = 143.74
1/2 X 25.9 X 9.8 = 126.91
1/2 X 21.1 X 7.8 = 82.29
1/2 X 21.1 X 8.2 = 86.51
1/2 X 27.2 X 13.3 = 180.88
1/2 X 27.2 X 12.8 = 174.08
1/2 X 21.5 X 8.5 = 91.37
1/2 X 21.5 X 5.1 = 54.82
1/2 X 15.6 X 12.5 = 97.50
1/2 X 15.6 X 6.5 = 50.70
7.8 X 4.1 = 31.98
1/2 X 4.1 X 2.8 = 7.57
1/2 X 21.2 X 7.3 = 77.38
合計 = 3487.35
基地面積計算 比例:1/200

本案地段地號：土城樂利段1008地號
舊有地段地號：土城柑林埤段260－5地號
建照號碼：76－0762
使照號碼：77(±)0688,77(±)0926,77(±)1409,77(±)1650,共四筆
(詳下方圖面標示)

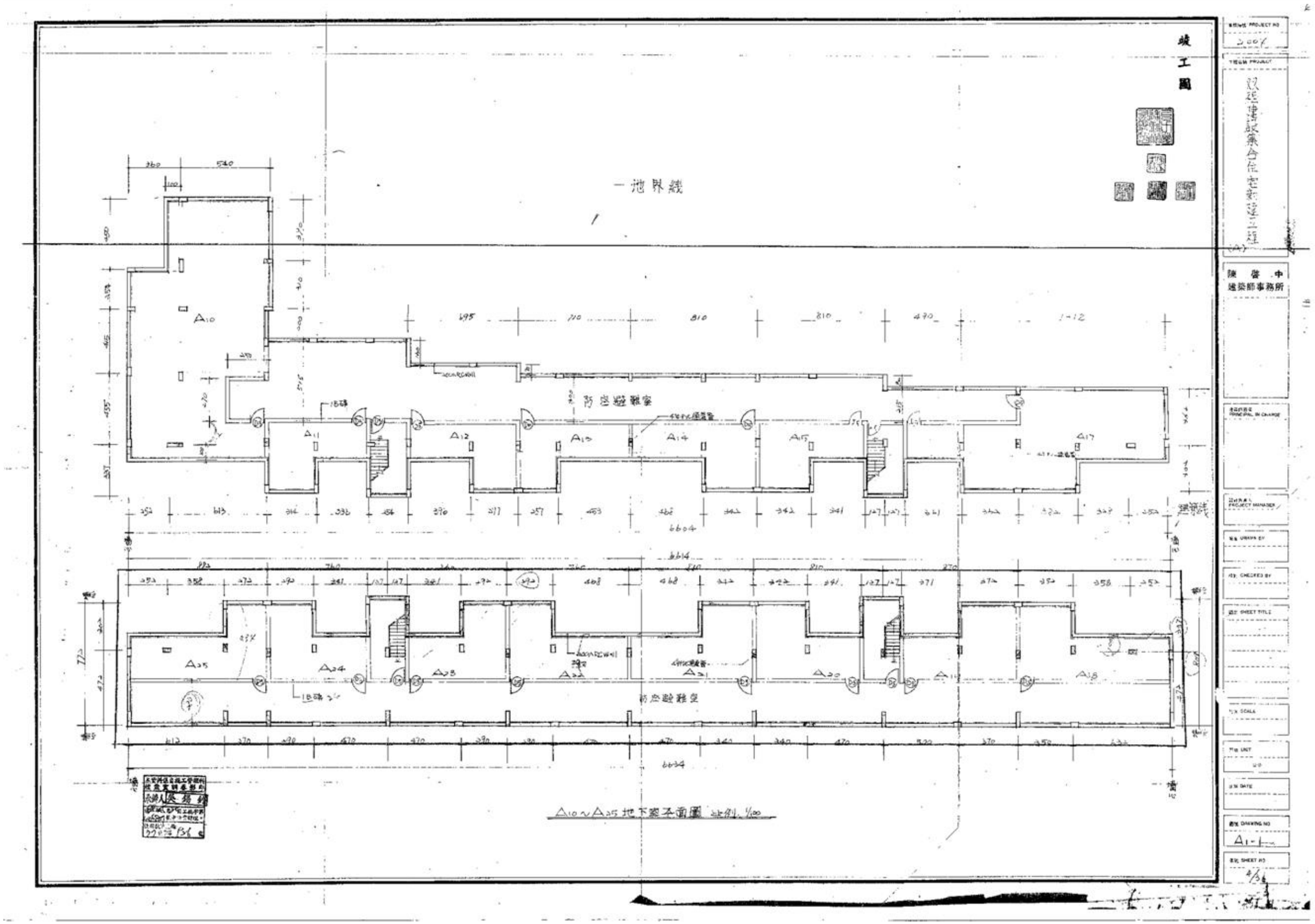


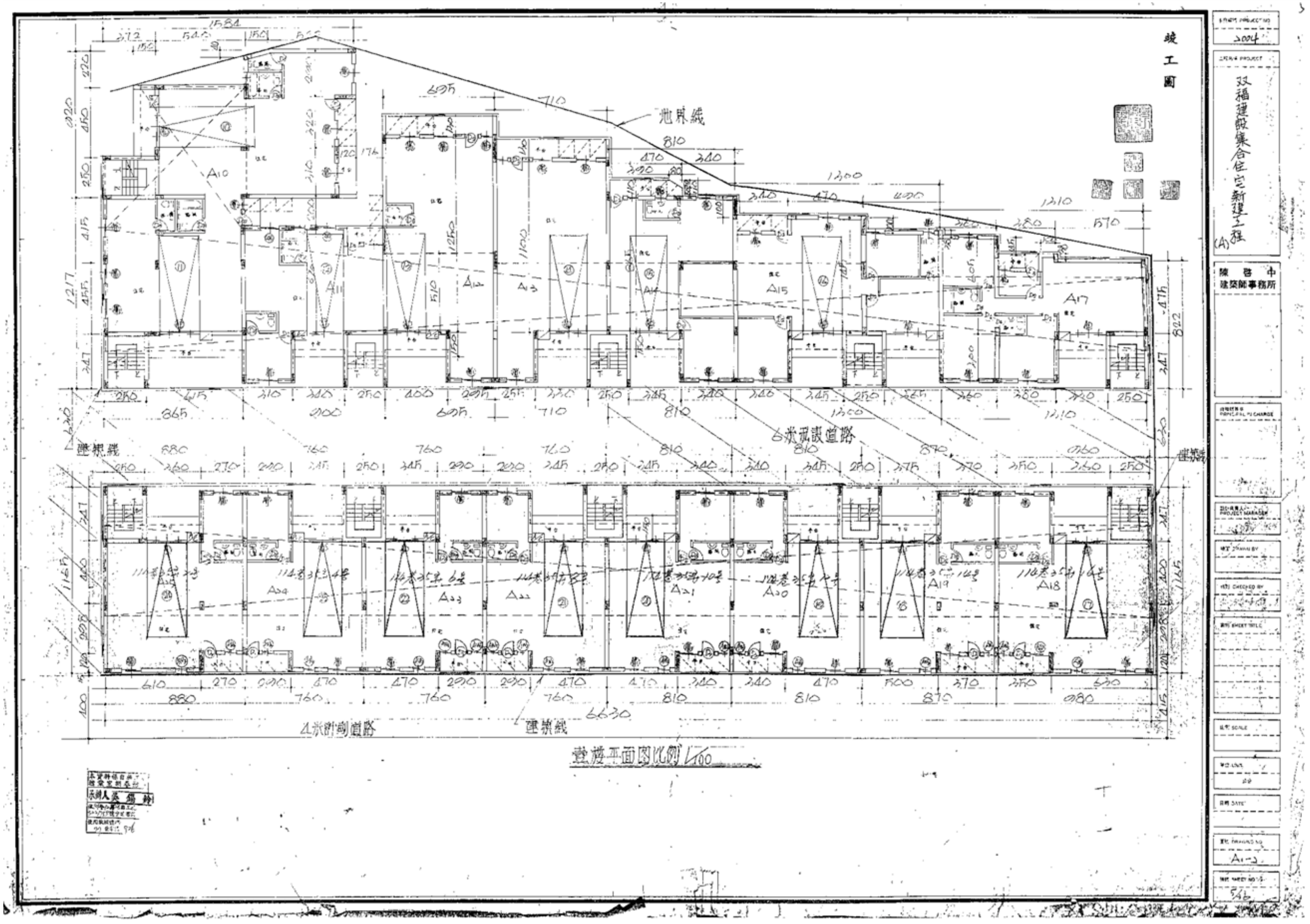


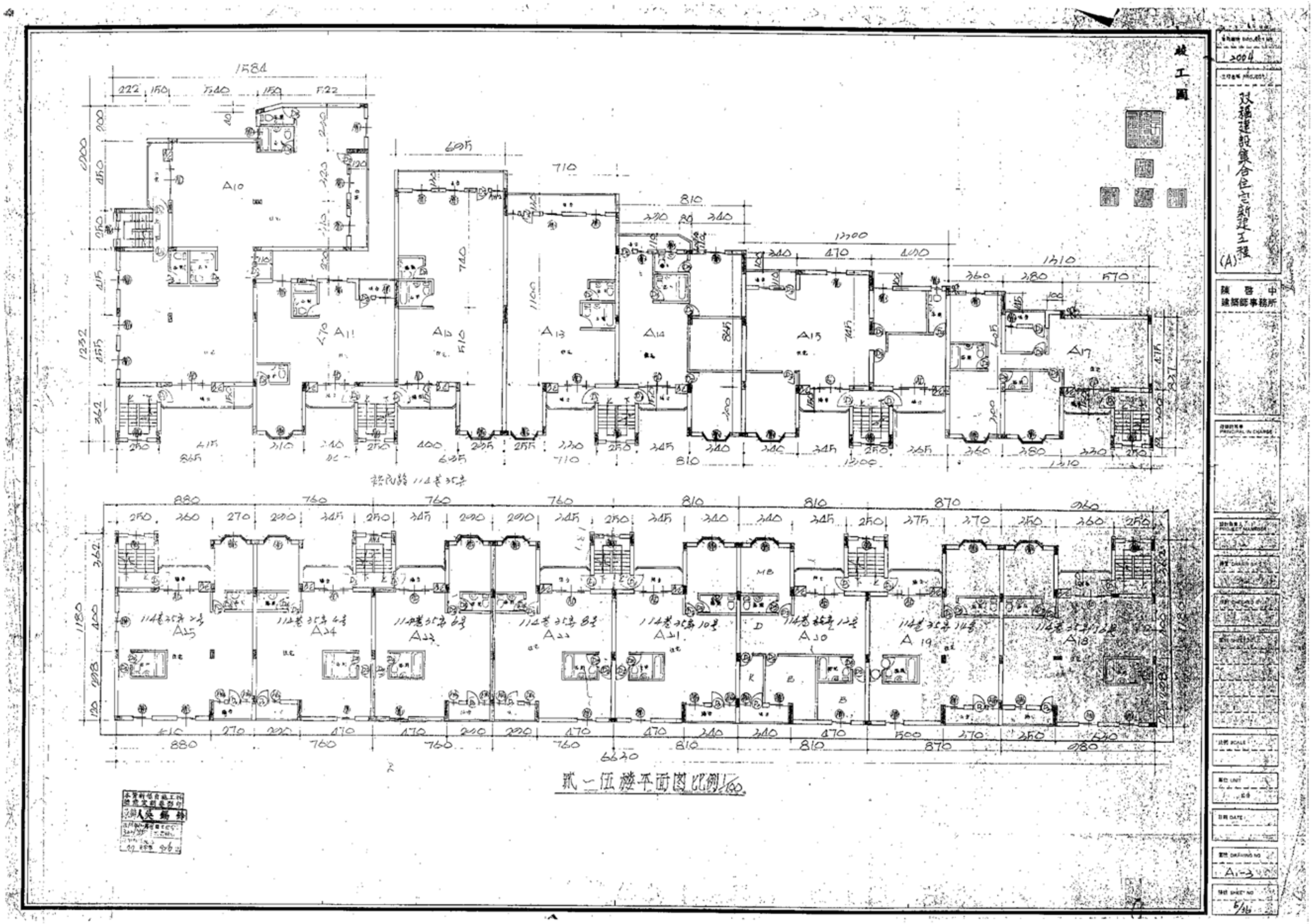
| 建物編號 | 基地面積 | 建築面積 | 陽台面積 | | 建蔽率 | 樓地板面積 | | | | | | 地下層至伍層合計 | 屋頂突出物 | 地下防空避難室 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 允建陽台面積 | 設計陽台面積 | | 地下層 | 壹層 | 貳層 | 叁層 | 肆層 | 伍層 | | | |
| $A_7$ | A:應本面積 — 3498<br>B:現況實際面積 — 3487.35<br>B<A 以實際面積為主 | 1/2×(8.9+9.0)×6.23+1.25×2.5+3.0×4.05+4.95×1.08+0.5×(1.1+1.7)×0.42 = 78.22 | 78.22×1/8 = 1.78 | 3.95×1.2+3.7×1.5 = 10.29 | 2058.87 / 3487.35 = 0.5904 | (4.09+4.07)×5.07×1/2+2.95×3.66 = 31.36 | 1/2×(8.9+7.0)×6.23+1.25×3.5+4.0×4.05+4.95×1.08 = 77.44 | 全建築面積 = 78.22 | 全左 = 78.22 | 全左 = 78.22 | 全左 = 78.22 | 429.68 | 1.25×3.5 = 4.38 | 2.6×2.54+3.6×2.54+2.5×1.5 |
| $A_8$ | | 9.0×6.23+1.25×3.5+4.0×3.0+5.0×1.08+0.5×(1.1+1.7)×0.42 = 78.43 | 78.43×1/8 = 1.80 | 3.75×1.5+4.0×1.2 = 10.43 | | 3.91×2.75+4.02×5.07 = 31.33 | 7.0×6.23+1.25×3.5+4.0×3.0+5.0×1.08 = 77.66 | 全建築面積 = 78.43 | 全左 = 78.43 | 全左 = 78.43 | 全左 = 78.43 | 422.71 | 1.25×3.5 = 4.38 | 工 |
| $A_9$ | | 7.6×6.23+2.5×3.5+2.6×3.0+6.0×1.08+0.5×(1.1+1.7)×0.42 = 86.43 | 86.43×1/8 = 10.80 | 3.5×1.5+3.6×1.2 = 9.57 | | 3.62×5.07+2.75×3.46 = 28.56 | 9.6×6.23+2.5×3.5+3.6×3.0+6.0×1.08 = 85.46 | 全建築面積 = 86.43 | 全左 = 86.43 | 全左 = 86.43 | 全左 = 86.43 | 459.94 | 2.5×3.5 = 8.75 | 工 |
| 小計 | | 243.08 | 32.38 | 30.29 | | 91.25 | 240.56 | 243.08 | 243.08 | 243.08 | 243.08 | 1304.13 | 17.51 | 104.65 |
| $A_1$ | | 1/2×(9.2+9.3)×7.70+1/2×(1.0+1.2)×4.0+1/2×(1.28+1.3)×1.2+3.0×0.78 = 74.72 | 74.72×1/8 = 9.22 | 3.2×1.2+1/2×(1.2+1.3)×4.0 = 8.52 | | 0.10×5.45×1/2+15.05×1.6+0.82×1/2+4.42 = 40.16 | 1/2×(9.2+9.3)×7.70+1/2×(1.0+1.2)×4.0+1/2×(1.28+1.3)×1.2+3.0×0.78 = 74.72 | 全左 = 74.72 | 全左 = 74.72 | 全左 = 74.72 | 全左 = 74.72 | 408.96 | 1/2×(4.45+4.55)×2.4×1/2 = 5.40 | 2.4×2.62+2.4×3.22+3×19.32+5.2×12.7+1.2×6.3+3×13.45 = 187.39 |
| $A_2$ | | 9.2×7.70+1/2×(1.0+1.2)×4.0+1/2×(1.28+1.3)×1.2+3.0×0.78 = 74.72 | 71.25×1/8 = 8.92 | 1/2×(1.0+1.2)×4.0+4.0×1 = 10.00 | | 2.62×4+(4.4+4.5)×4.1×1/2 = 28.73 | 9.3×7.70+1/2×(1.0+1.2)×4.0+1/2×(1.28+1.3)×1.2+3.0×0.78 = 74.72 | 全左 = 71.25 | 全左 = 71.25 | 全左 = 71.25 | 全左 = 71.25 | 385.48 | 1/2×(4.45+4.55)×2.4×1/2 = 5.40 | |
| $A_3$ | | 9.3×8.2+1/2×(1.63+1.23)×2.4+1/2×(1.28+1.3)×3.0+2.4×1.0 = 79.18 | 79.18×1/8 = 9.90 | 1/2×(1.2+1.3)×4.0+3.0×1 = 8.67 | | 3.22×3.9+(4.70+4.80)×3.0×1/2 = 26.70 | 9.3×8.2+1/2×(1.63+1.23)×2.4+1/2×(1.28+1.3)×3.0+2.4×1.0 = 79.18 | 全左 = 79.18 | 全左 = 79.18 | 全左 = 79.18 | 全左 = 79.18 | 422.80 | (4.45+4.55)×2.4×1/2 = 10.80 | |
| $A_4$ | | 1/2×(9.1+9.2)×6.6+1.25×3.5+4.15×3.0+3.2×0.98+0.5×(1.1+1.7)×0.42 = 70.67 | 70.67×1/8 = 9.23 | 3.7×1.5+3.2×1.1 = 9.07 | | (4.19+4.29)×6.42×1/2+4.4×4.93 = 40.91 | 1/2×(9.1+9.2)×6.6+1.25×3.5+4.15×3.0+3.2×0.98 = 70.67 | 全建築面積 = 70.67 | 全左 = 70.67 | 全左 = 70.67 | 全左 = 70.67 | 421.08 | 1.25×3.5 = 4.38 | |
| $A_5$ | | 9.3×6.6+1.25×3.5+4.1×3.0+4.1×2.0+0.5×(1.1+1.7)×0.42 = 70.44 | 70.44×1/8 = 8.81 | 3.75×1.5+4.1×1.0 = 10.03 | | 4.4×5.18+4.62×4.12 = 41.83 | 9.3×6.6+1.25×3.5+4.1×3.0+4.1×2 = 67.67 | 全建築面積 = 70.44 | 全左 = 70.44 | 全左 = 70.44 | 全左 = 70.44 | 393.26 | 1.25×3.5 = 4.38 | |
| $A_6$ | | 9.3×6.6+2.5×3.5+3.2×3.0+2.4×2.0+0.5×(1.1+1.7)×0.42 = 75.82 | 75.82×1/8 = 9.48 | 3.5×1.5+3.4×1.0 = 8.65 | | 3.22×4.92+6×2.5 = 30.47 | 9.3×6.6+2.5×3.5+3.2×3.0+2.4×2 = 74.86 | 全建築面積 = 75.82 | 全左 = 75.82 | 全左 = 75.82 | 全左 = 75.82 | 408.81 | 2.5×3.5 = 8.75 | |
| 小計 | | 445.18 | 55.66 | 54.94 | | 217.20 | 442.67 | 445.18 | 445.18 | 445.18 | 445.18 | 2440.59 | 39.11 | 187.39 |
| $A_{10}$ | | 2.5×3.6+5.4×7.0+6.6×9.2+6.3×1.08+1/2×1.5×0.4+8.65×8.8+2.5×3.5 = 185.29 | 185.29×1/8 = 23.16 | 4.5×1.5+6.3×1.5+2.5×1.5+2×1.5 = 26.54 | | 12.24×8.65+2.50×5.40+0.35×3.10+2.70×2.50 = 124.51 | 2.5×3.6+5.4×7.0+6.6×9.2+6.3×1.08+1/2×1.5×0.4+8.65×8.8+2.5×3.5 = 186.91 | 全建築面積 = 185.29 | 全左 = 185.29 | 全左 = 185.29 | 全左 = 185.29 | 1050.58 | 2.5×2.6+2.5×3.5 = 17.75 | 2.5×2.7+5.15×9.04+3.7×6.95+3×3.3+2.5×8.5+4.95×2.5×2 = 192.19 |
| $A_{11}$ | | 7.0×6.8+1.25×3.5+4.1×3.0+2.5×6.98+0.5×(1.1+1.7)×0.42 = 79.01 | 79.01×1/8 = 9.13 | 3.4×1.5+2.5×1.1 = 9.85 | | 3.14×4.59+2.45×3.36 = 23.58 | 7.0×6.8+1.25×3.5+3.0×3.1+2.5×0.98 = 70.04 | 全建築面積 = 79.01 | 全左 = 79.01 | 全左 = 79.01 | 全左 = 79.01 | 386.86 | 1.25×3.5 = 4.38 | |
| $A_{12}$ | | 6.95×12.50+2.95×3.0+1.25×3.5+2.5×(1.1+1.7)×0.42 = 100.69 | 100.69×1/8 = 12.59 | 4.0×1.5+6.95×1.3 = 15.04 | | 2.99×2.12+2.3×6.73 = 20.24 | 6.95×12.50+2.95×3.0+1.25×3.5 = 99.71 | 全建築面積 = 100.69 | 全左 = 100.69 | 全左 = 100.69 | 全左 = 100.69 | 624.91 | 1.25×3.5 = 4.38 | |
| $A_{13}$ | | 7.1×11.0+1.25×3.5+2.25×3.0+0.5×(1.1+1.7)×0.42 = 90.91 | 90.91×1/8 = 11.36 | 3.3×1.5+7.1×1.3 = 14.18 | | 2.57×2.12+2.3×9.1 = 21.98 | 7.1×11.0+1.25×3.5+2.25×3.0 = 87.94 | 全建築面積 = 90.91 | 全左 = 90.91 | 全左 = 90.91 | 全左 = 90.91 | 474.26 | 1.25×3.5 = 4.38 | |
| $A_{14}$ | | 8.1×8.65+1.25×3.5+2.4×3.0+0.5×(1.1+1.7)×0.42 = 85.23 | [illegible] | 3.25×1.5+2.7×1.0 = 9.88 | | 2.42×2.12+2.3×8.1 = 21.88 | 8.1×8.65+1.25×3.5+2.4×3.0 = 79.45 | 全建築面積 = 85.23 | 全左 = 85.23 | 全左 = 85.23 | 全左 = 85.23 | 461.25 | 1.25×3.5 = 4.38 | |
| $A_{15}$ | | 3.5×2.5+4.9×6.3+7.0×8.1+3.4×0.98+3.4×3.0+0.5×(1.1+1.7)×0.42 = 107.42 | 107.42×1/8 = 13.43 | 3.45×1.5+3.4×1.1 = 8.02 | | 3.42×2.12+2.3×6.83+2.3×3.61 = 31.26 | 2.5×3.5+4.9×6.3+7.0×8.1+3.4×0.98+3.4×3.0 = 106.83 | 全建築面積 = 107.42 | 全左 = 107.42 | 全左 = 107.42 | 全左 = 107.42 | 567.77 | 2.5×3.5 = 8.75 | |
| $A_{17}$ | | 3.5×2.5+3.0×7.4+1/2×(1.8+1.7)×4.78+(1.5+1.8)×3.8+(1.8+1.7)×0.42 = 97.17 | 97.17×1/8 = 12.15 | 2.3×1.5+2.8×1.0 = 7.75 | | 3.82×2.12+2.5×4.5×4.82+2.62×3.3+2.62×2.12 = 37.13 | 2.5×3.5+4.0×7.4+1/2×(1.8+1.7)×4.78+(1.5+1.8)×3.8+(1.8+1.7)×0.42 = 96.68 | 全建築面積 = 97.17 | 全左 = 97.17 | 全左 = 97.17 | 全左 = 97.17 | 552.39 | 2.5×3.5 = 8.75 | |
| 小計 | | 739.52 | 92.45 | 90.16 | | 315.38 | 734.86 | 739.52 | 739.52 | 739.52 | 739.52 | 4008.32 | 52.77 | 192.19 |
| $A_{18}$ | | 1/2×(2.5+2.6)×3.5+3.5×3.0+1/2×(1.8+1.7)×0.42 = 80.52 | 94.52×1/8 = 11.82 | 3.6×1.5+3.5×1.2 = 9.6 | | 2.82×6.14+4.94×3.82 = 34.59 | 1/2×(2.5+2.6)×3.5+3.5×3.0+1/2×(1.8+1.7)×0.42 = 94.52 | 全建築面積 = 94.52 | 全左 = 94.52 | 全左 = 94.52 | 全左 = 94.52 | 506.22 | (2.5+2.6)×3.5×1/2 = 19.32 | 2.8×66.34+5.29×2.54×2 = 212.63 |
| $A_{19}$ | | 8.7×6.98+2.7×3.0+1.25×3.5+5.0×1.08+0.5×(1.1+1.7)×0.42 = 82.19 | 82.19×1/8 = 10.27 | 3.75×1.5+3.7×1.2 = 10.07 | | 3.92×4.94+3.91×2.82 = 28.88 | 8.7×6.98+3.7×3.0+1.25×3.5+5.0×1.08 = 81.01 | 全建築面積 = 82.19 | 全左 = 82.19 | 全左 = 82.19 | 全左 = 82.19 | 439.01 | 1.25×3.5 = 4.38 | |
| $A_{20}$ | | 8.1×6.98+3.4×3.0+1.25×3.5+4.7×1.08+0.5×(1.1+1.7)×0.42 = 76.78 | 76.78×1/8 = 9.60 | 3.45×1.5+3.4×1.2 = 9.26 | | 3.42×4.94+3.41×2.82 = 26.51 | 8.1×6.98+3.4×3.0+1.25×3.5+4.7×1.08 = 76.00 | 全建築面積 = 76.78 | 全左 = 76.78 | 全左 = 76.78 | 全左 = 76.78 | 409.63 | 1.25×3.5 = 4.38 | |
| $A_{21}$ | | 全上 = 76.78 | 全上 = 9.60 | 全上 = 9.26 | | 3.42×4.94+4.68×2.82 = 30.09 | 全上 = 76.00 | 全建築面積 = 76.78 | 全左 = 76.78 | 全左 = 76.78 | 全左 = 76.78 | 413.21 | 1.25×3.5 = 4.38 | |
| $A_{22}$ | | 7.6×6.98+2.9×3.0+1.25×3.5+4.9×1.08+0.5×(1.1+1.7)×0.42 = 71.79 | 71.79×1/8 = 8.97 | 3.45×1.5+2.9×1.2 = 8.66 | | 4.68×2.82+2.92×4.94 = 27.62 | 7.6×6.98+2.9×3.0+1.25×3.5+4.9×1.08 = 71.01 | 全建築面積 = 71.79 | 全左 = 71.79 | 全左 = 71.79 | 全左 = 71.79 | 385.79 | 1.25×3.5 = 4.38 | |
| $A_{23}$ | | 全上 = 71.79 | 全上 = 8.97 | 全上 = 8.66 | | 2.92×4.94+3.41×2.82 = 24.04 | 全上 = 71.01 | 全建築面積 = 71.79 | 全左 = 71.79 | 全左 = 71.79 | 全左 = 71.79 | 382.21 | 1.25×3.5 = 4.38 | 大於 2058.87 = 686.29 |
| $A_{24}$ | | 全上 = 71.79 | 全上 = 8.97 | 全上 = 8.66 | | 3.41×2.92+2.92×4.94 = 24.04 | 全上 = 71.01 | 全建築面積 = 71.79 | 全左 = 71.79 | 全左 = 71.79 | 全左 = 71.79 | 382.21 | 1.25×3.5 = 4.38 | |
| $A_{25}$ | | 8.8×6.98+2.5×3.5+2.7×3.0+6.1×1.08+0.5×(1.1+1.7)×0.42 = 85.45 | 85.45×1/8 = 10.68 | 3.6×1.5+2.7×1.2 = 8.64 | | 2.92×4.94+6.1×2.82 = 30.64 | 8.8×6.98+2.5×3.5+2.7×3.0+6.1×1.08 = 84.49 | 全建築面積 = 85.45 | 全左 = 85.45 | 全左 = 85.45 | 全左 = 85.45 | 456.93 | 2.5×3.5 = 8.75 | |
| 小計 | 3487.35 | 631.09 | 78.88 | 72.81 | 59.04% | 226.37 | 624.48 | 631.09 | 631.09 | 631.09 | 631.09 | 3375.21 | 43.96 | 212.63 |
| 合計 | 3487.35 | 2058.87 | 257.37 | 248.20 | | 850.20 | 2042.57 | 2058.87 | 2058.87 | 2058.87 | 2058.87 | 11128.25 | 153.35 | 696.86 |

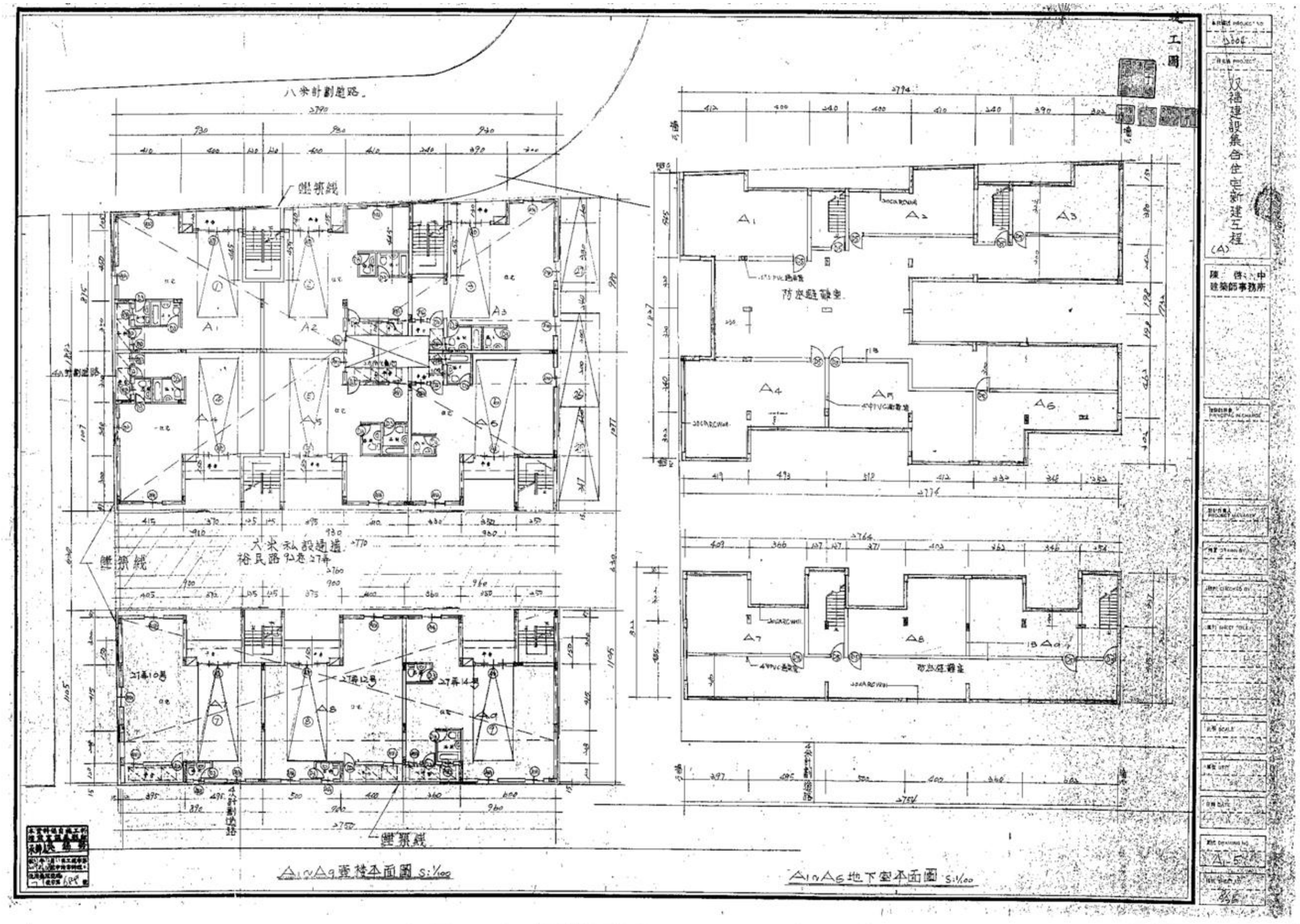
| | |
|---|---|
| 法定空地面積 | 3487.35 − 2058.87 = 1428.48 (㎡) |
| 興建面積總計 | 11128.25 + 153.35 + 696.86 = 11978.46 (㎡) |
| 停車位 | 11128.25 − 850.20 = 10278.05　(4000−1000)÷300 = 10輛　6000÷350 = 17輛<br>(10278.05−1000)÷450 = 0輛　計 10+17 = 27輛 |
| 工程造價 | 11978.46 × 2800元/㎡ = 33,539,000元 |

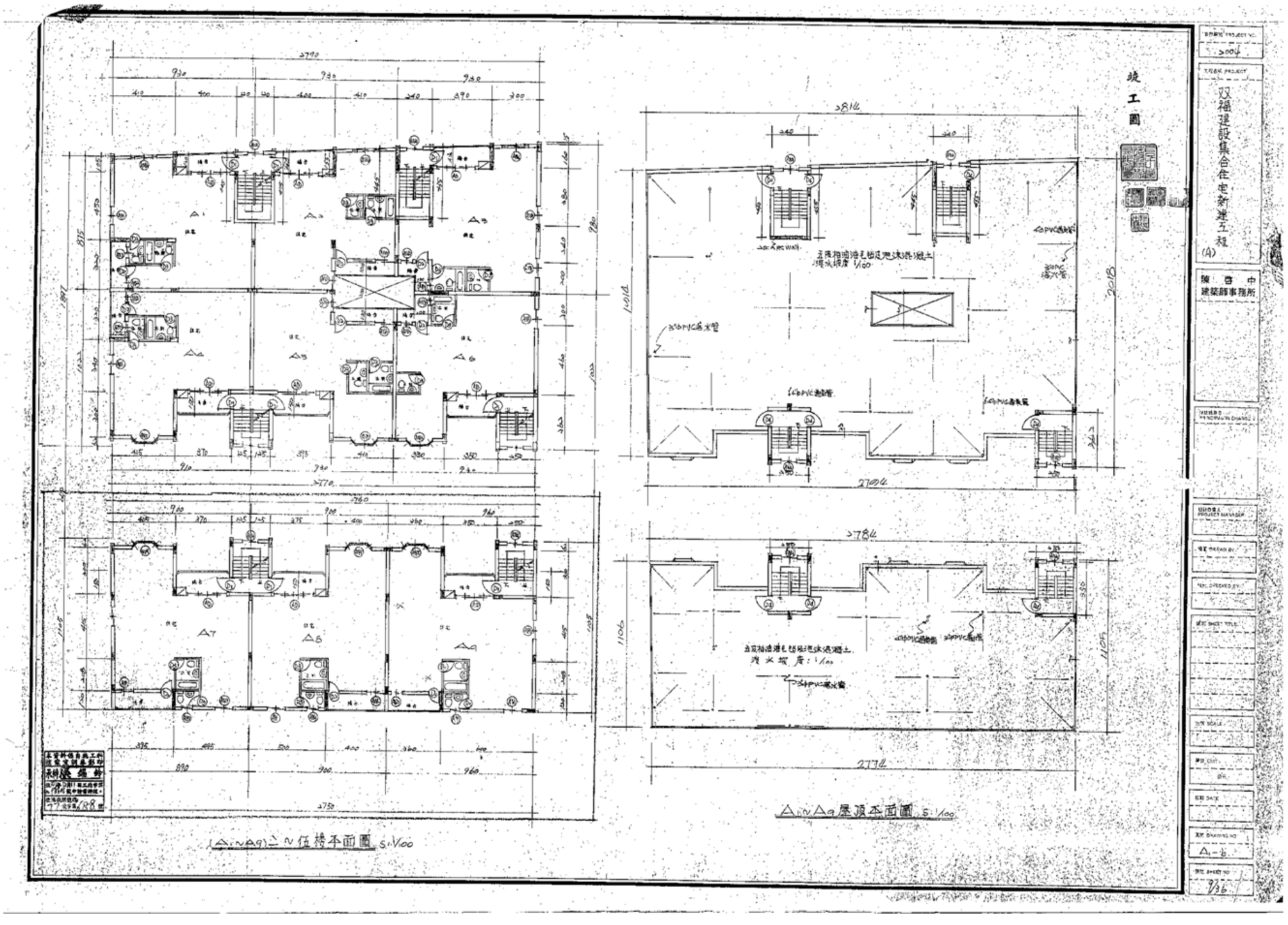
(備註)
1. 配置圖上編号 $A_7$~$A_9$, $A_{18}$~$A_{25}$ 之部份已請領使用執照.
2. 本次請領配置圖上編号 $A_1$~$A_6$ 部份之使用執照.
3. 配置圖上編号 $A_{10}$~$A_{17}$ 部份未請領使用執照.


竣工圖
一地界線
防空避難室
防空避難室
A10
A11
A12
A13
A14
A15
A17
A18
A20
A21
A22
A23
A24
A25
6604
6614
6634
A10～A25 地下室本面圖 比例 1/100
陳啓中
建築師事務所


竣工圖
地界線
建築線
建築線
6米私設道路
4米計劃道路
6630
壹樓平面图比例 1/100
双福建設集合住宅新建工程
陳啓中
建築師事務所


竣工圖
2004
(A)
陳啓中
建築師事務所
A10
A11
A12
A13
A14
A15
A17
A18
A19
A20
A21
A22
A23
A24
A25
6630
貳一伍樓平面图比例1/100


八米計劃道路
雙線線
六米私設通道
裕民路92巷27弄
雙線線
雙線線
防空避難室
防空避難室
A1~A9 壹樓本面圖 S:1/100
A1~A6 地下室本面圖 S:1/100
工圖
双福建設集合住宅新建工程
(A)
陳啓中
建築師事務所


竣工圖
双福建設集合住宅新建工程
(A)
陳啓中
建築師事務所
(A1~A9)二~伍樓平面圖 S:1/100
A1~A9屋頂平面圖 S:1/100

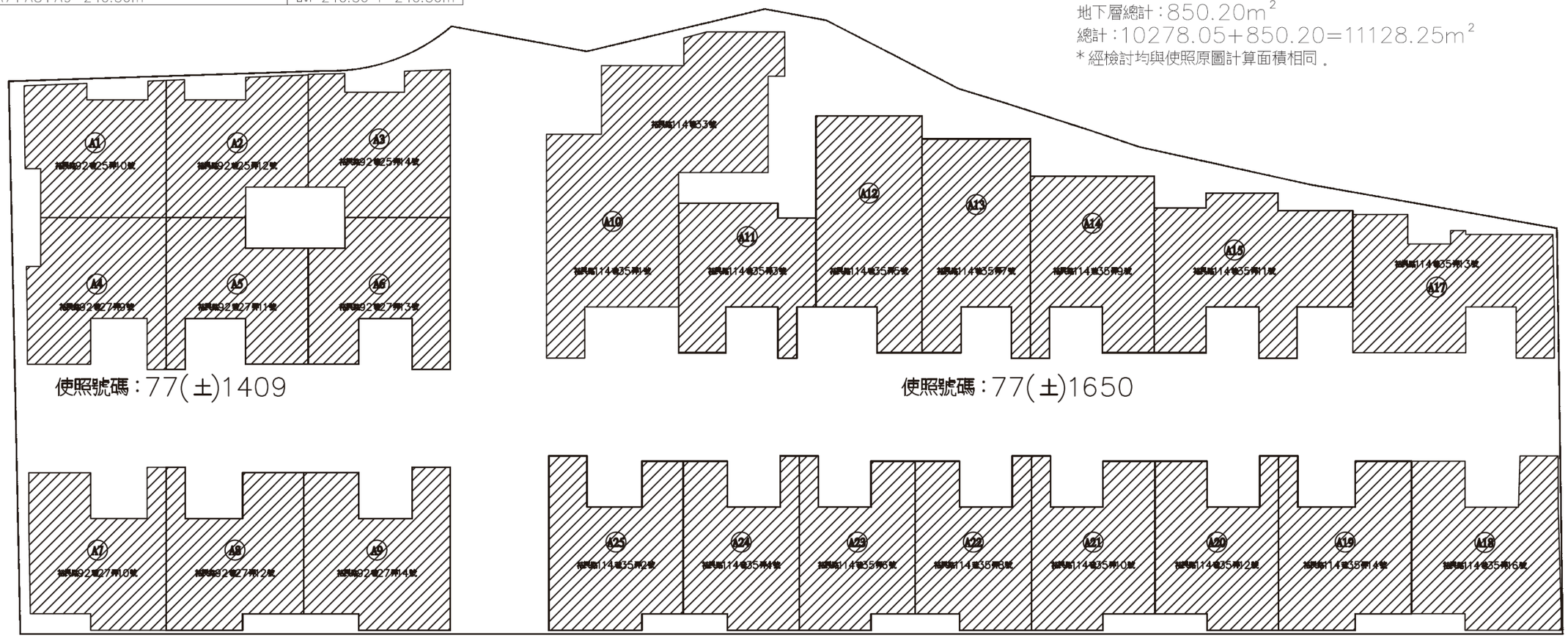
| A1 | A2 | A3 |
|---|---|---|
| (1)(0.93+1.08)*4.10/2=4.12 | (1)(1.48+1.63)*4.10/2=6.38 | (1)(1.38+1.48)*3.00/2=4.29 |
| (2)(9.30+9.20)*7.70/2=71.23 | (2)9.30*7.70=71.61 | (2)(1.63+1.23)*2.40/2=3.43 |
| (3)(1.23+1.28)*1.20/2=1.51 | (3)(1.28+1.33)*1.20/2=1.56 | (3)9.30*8.20=76.26 |
| (4)0.98*3.20=3.14 | (4)4.10*2.0=8.20 | (4)2.40*2.00=4.80 |
| | | |
| (1)+(2)+(3)−(4)=73.72m² | (1)+(2)+(3)−(4)=71.35m² | (1)+(2)+(3)−(4)=79.18m² |
| A4 | A5 | A6 |
| (1)(9.20+9.10)*6.60/2=60.39 | (1)9.30*6.60=61.38 | (1)9.30*6.60=61.38 |
| (2)4.15*3.00=12.45 | (2)4.10*3.00=12.30 | (2)3.30*3.00=9.90 |
| (3)1.25*3.35=4.19 | (3)1.25*3.35=4.19 | (3)2.50*3.35=8.38 |
| (4)0.98*3.20=3.14 | (4)4.10*2.00=8.20 | (4)2.40*2.00=4.80 |
| | | |
| (1)+(2)+(3)−(4)=73.89m² | (1)+(2)+(3)−(4)=69.67m² | (1)+(2)+(3)−(4)=74.86m² |
| 小計：A1+A2+A3+A4+A5+A6=442.67m² | | 合計：442.67*1=442.67m² |

| A7 | A8 | A9 |
|---|---|---|
| (1)4.95*1.08=5.34 | (1)5.00*1.08=5.40 | (1)6.00*1.08=6.48 |
| (2)(9.00+8.90)*6.23/2=55.76 | (2)9.00*6.23=56.07 | (2)9.60*6.23=59.80 |
| (3)4.05*3.00=12.15 | (3)4.00*3.00=12.00 | (3)3.60*3.00=10.80 |
| (4)1.25*3.35=4.19 | (4)1.25*3.35=4.19 | (4)2.50*3.35=8.38 |
| | | |
| (1)+(2)+(3)+(4)=77.44m² | (1)+(2)+(3)+(4)=77.66m² | (1)+(2)+(3)+(4)=85.46m² |
| 小計：A7+A8+A9=240.56m² | | 合計：240.56*1=240.56m² |

| A10 | A11 | A12 | A13 | A14 | A15 | A17 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (1)3.60*2.50=9.00 | (1)9.00*6.80=61.20 | (1)6.95*12.50=86.87 | (1)7.10*11.00=78.10 | (1)8.10*8.65=70.06 | (1)8.10*7.45=60.35 | (1)3.60*6.00=21.60 |
| (2)5.40*7.00=37.80 | (2)1.25*3.35=4.19 | (2)2.95*3.00=8.85 | (2)2.55*3.00=7.65 | (2)3.40*3.00=10.20 | (2)4.90*6.30=30.87 | (2)3.80*5.00=19.00 |
| (3)6.60*9.20=60.72 | (3)3.00*3.10=9.30 | (3)1.25*3.35=4.19 | (3)1.25*3.35=4.19 | (3)1.25*3.35=4.19 | (3)3.40*3.00=10.20 | (3)2.80*0.88=2.46 |
| (4)6.30*1.08=6.80 | (4)2.50*0.98=2.45 | | | | (4)2.50*3.35=8.37 | (4)(5.70+5.80)*4.75/2=27.31 |
| (5)1.50*0.40/2=0.30 | | | | | (5)3.40*0.98=3.33 | (5)7.40*3.00=22.20 |
| (6)8.65*8.80=76.12 | | | | | | (6)2.50*3.35=8.37 |
| (7)2.50*3.35=8.37 | | | | | | |
| | | | | | | |
| (1)+(2)+(3)−(4)−(5)+(6)+(7)=184.91m² | (1)+(2)+(3)−(4)=72.24m² | (1)+(2)+(3)=99.91m² | (1)+(2)+(3)=89.94m² | (1)+(2)+(3)=84.45m² | (1)+(2)+(3)+(4)−(5)=106.83m² | (1)+(2)−(3)+(4)+(5)+(6)=96.58m² |
| 小計：A10+A11+A12+A13+A14+A15+A17=734.86m² | | | | | 合計：734.86*1=734.86m² | |

| A25 | A24 | A23 | A22 | A21 | A20 | A19 | A18 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (1)2.70*3.00=8.10 | (1)2.90*3.00=8.70 | (1)2.90*3.00=8.70 | (1)2.90*3.00=8.70 | (1)3.40*3.00=10.20 | (1)3.40*3.00=10.20 | (1)3.70*3.00=11.10 | (1)3.50*3.00=10.50 |
| (2)8.80*6.98=61.42 | (2)7.60*6.98=53.05 | (2)7.60*6.98=53.05 | (2)7.60*6.98=53.05 | (2)8.10*6.98=56.54 | (2)8.10*6.98=56.54 | (2)8.70*6.98=60.72 | (2)(9.60+9.80)*6.98/2=67.71 |
| (3)6.10*1.08=6.59 | (3)4.70*1.08=5.07 | (3)4.70*1.08=5.07 | (3)4.70*1.08=5.07 | (3)4.70*1.08=5.07 | (3)4.70*1.08=5.07 | (3)5.00*1.08=5.40 | (3)6.30*1.08=6.80 |
| (4)2.50*3.35=8.38 | (4)1.25*3.35=4.19 | (4)1.25*3.35=4.19 | (4)1.25*3.35=4.19 | (4)1.25*3.35=4.19 | (4)1.25*3.35=4.19 | (4)1.25*3.35=4.19 | (2)(2.50+2.60)*3.35/2=8.54 |
| | | | | | | | |
| (1)+(2)+(3)+(4)=84.49m² | (1)+(2)+(3)+(4)=71.01m² | (1)+(2)+(3)+(4)=71.01m² | (1)+(2)+(3)+(4)=71.01m² | (1)+(2)+(3)+(4)=76.00m² | (1)+(2)+(3)+(4)=76.00m² | (1)+(2)+(3)+(4)=81.41m² | (1)+(2)+(3)+(4)=93.55m² |
| 小計：A18+A19+A20+A21+A22+A23+A24+A25=624.48m² | | | | | | 合計：624.48*1=624.48m² | |

一層總計：442.67+240.56+734.86+624.48=2042.57m²
地上層總計：2042.57+8235.48=10278.05m²
地下層總計：850.20m²
總計：10278.05+850.20=11128.25m²
＊經檢討均與使照原圖計算面積相同。




一層面積計算圖
SCALE：1/300

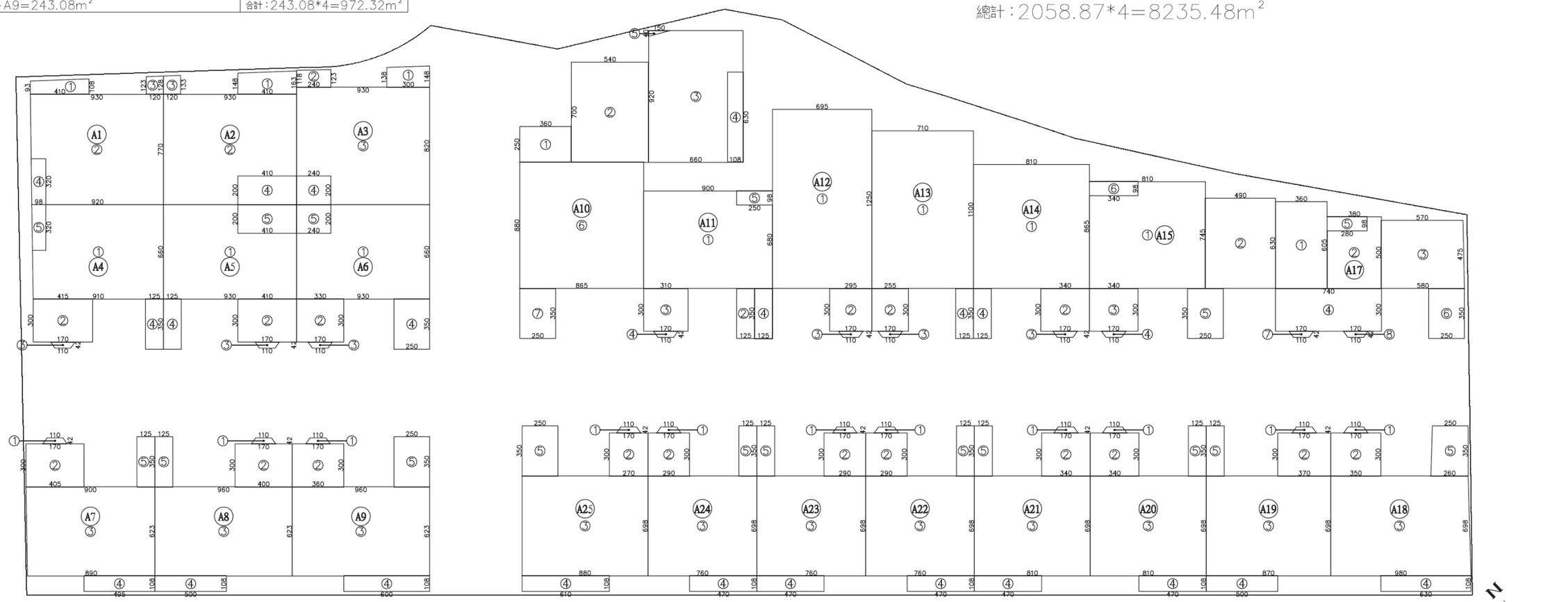
| A1 | A2 | A3 |
|---|---|---|
| (1)(0.93+1.08)*4.10/2=4.12 | (1)(1.48+1.63)*4.10/2=6.38 | (1)(1.38+1.48)*3.00/2=4.29 |
| (2)(9.30+9.20)*7.70/2=71.23 | (2)9.30*7.70=71.61 | (2)(1.63+1.23)*2.40/2=3.43 |
| (3)(1.23+1.28)*1.20/2=1.51 | (3)(1.28+1.33)*1.20/2=1.56 | (3)9.30*8.20=76.26 |
| (4)0.98*3.20=3.14 | (4)4.10*2.00=8.20 | (4)2.40*2.00=4.80 |
| | | |
| (1)+(2)+(3)−(4)=73.72m² | (1)+(2)+(3)−(4)=71.35m² | (1)+(2)+(3)−(4)=79.18m² |
| A4 | A5 | A6 |
| (1)(9.20+9.10)*6.60/2=60.39 | (1)9.30*6.60=61.38 | (1)9.30*6.60=61.38 |
| (2)4.15*3.00=12.45 | (2)4.10*3.00=12.30 | (2)3.30*3.00=9.90 |
| (3)(1.70+1.10)*0.42/2=0.59 | (3)(1.70+1.10)*0.42/2=0.59 | (3)(1.70+1.10)*0.42/2=0.59 |
| (4)1.25*3.50=4.37 | (4)1.25*3.50=4.37 | (4)2.50*3.50=8.75 |
| (5)0.98*3.20=3.13 | (5)4.10*2.00=8.20 | (5)2.40*2.00=4.80 |
| | | |
| (1)+(2)+(3)+(4)−(5)=74.67m² | (1)+(2)+(3)+(4)−(5)=70.44m² | (1)+(2)+(3)+(4)−(5)=75.82m² |
| 小計：A1+A2+A3+A4+A5+A6=445.18m² | | 合計：445.18*4=1780.72m² |

| A7 | A8 | A9 |
|---|---|---|
| (1)(1.70+1.10)*0.42/2=0.59 | (1)(1.70+1.10)*0.42/2=0.59 | (1)(1.70+1.10)*0.42/2=0.59 |
| (2)4.05*3.00=12.15 | (2)4.00*3.00=12.00 | (2)3.60*3.00=10.80 |
| (3)(9.00+8.90)*6.23/2=55.76 | (3)9.00*6.23=56.07 | (3)9.60*6.23=59.81 |
| (4)4.95*1.08=5.35 | (4)5.00*1.08=5.40 | (4)6.00*1.08=6.48 |
| (5)1.25*3.50=4.37 | (5)1.25*3.50=4.37 | (5)2.50*3.50=8.75 |
| | | |
| (1)+(2)+(3)+(4)+(5)=78.22m² | (1)+(2)+(3)+(4)+(5)=78.43m² | (1)+(2)+(3)+(4)+(5)=86.43m² |
| 小計：A7+A8+A9=243.08m² | | 合計：243.08*4=972.32m² |

| A10 | A11 | A12 | A13 | A14 | A15 | A17 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (1)2.50*3.60=9.00 | (1)9.00*6.80=61.20 | (1)6.95*12.50=86.88 | (1)7.10*11.00=78.10 | (1)8.10*8.65=70.07 | (1)8.10*7.45=60.34 | (1)3.60*6.05=21.78 |
| (2)5.40*7.00=37.80 | (2)1.25*3.50=4.37 | (2)2.95*3.00=8.85 | (2)2.55*3.00=7.65 | (2)3.40*3.00=10.20 | (2)4.90*6.30=30.87 | (2)3.80*5.00=19.00 |
| (3)6.60*9.20=60.72 | (3)3.00*3.10=9.30 | (3)(1.10+1.70)*0.42/2=0.59 | (3)(1.10+1.70)*0.42/2=0.59 | (3)(1.10+1.70)*0.42/2=0.59 | (3)3.40*3.00=10.20 | (3)(5.70+5.80)*4.75/2=27.31 |
| (4)6.30*1.08=6.80 | (4)(1.10+1.70)*0.42/2=0.59 | (4)1.25*3.50=4.37 | (4)1.25*3.50=4.37 | (4)1.25*3.50=4.37 | (4)(1.10+1.70)*0.42/2=0.59 | (4)7.40*3.00=22.20 |
| (5)1.50*0.40/2=0.30 | (5)2.50*0.98=2.45 | | | | (5)2.50*3.50=8.75 | (5)2.80*0.98=2.74 |
| (6)8.65*8.80=76.12 | | | | | (6)3.40*0.98=3.33 | (6)2.50*3.50=8.75 |
| (7)2.50*3.50=8.75 | | | | | | (7)(1.10+1.70)*0.42/2=0.59 |
| | | | | | | (8)(1.10+1.70)*0.42/2=0.59 |
| (1)+(2)+(3)−(4)−(5)+(6)+(7)=185.29m² | (1)+(2)+(3)+(4)−(5)=73.01m² | (1)+(2)+(3)+(4)=100.69m² | (1)+(2)+(3)+(4)=90.71m² | (1)+(2)+(3)+(4)=85.23m² | (1)+(2)+...+(5)−(6)=107.42m² | (1)+(2)+...+(4)−(5)+...+(8)=97.17m² |
| 小計：A10+A11+A12+A13+A14+A15+A17=739.52m² | | | | | 合計：739.52*4=2958.08m² | |

| A25 | A24 | A23 | A22 | A21 | A20 | A19 | A18 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (1)(1.10+1.70)*0.42/2=0.59 | (1)(1.10+1.70)*0.42/2=0.59 | (1)(1.10+1.70)*0.42/2=0.59 | (1)(1.10+1.70)*0.42/2=0.59 | (1)(1.10+1.70)*0.42/2=0.59 | (1)(1.10+1.70)*0.42/2=0.59 | (1)(1.10+1.70)*0.42/2=0.59 | (1)(1.10+1.70)*0.42/2=0.59 |
| (2)2.70*3.00=8.10 | (2)2.90*3.00=8.70 | (2)2.90*3.00=8.70 | (2)2.90*3.00=8.70 | (2)3.40*3.00=10.20 | (2)3.40*3.00=10.20 | (2)3.70*3.00=11.10 | (2)3.50*3.00=10.50 |
| (3)8.80*6.98=61.42 | (3)7.60*6.98=53.05 | (3)7.60*6.98=53.05 | (3)7.60*6.98=53.05 | (3)8.10*6.98=56.54 | (3)8.10*6.98=56.54 | (3)8.70*6.98=60.73 | (3)(9.60+9.80)*6.98/2=67.70 |
| (4)6.10*1.08=6.59 | (4)4.70*1.08=5.08 | (4)4.70*1.08=5.08 | (4)4.70*1.08=5.08 | (4)4.70*1.08=5.08 | (4)4.70*1.08=5.08 | (4)5.00*1.08=5.40 | (4)6.30*1.08=6.80 |
| (5)2.50*3.50=8.75 | (5)1.25*3.50=4.37 | (5)1.25*3.50=4.37 | (5)1.25*3.50=4.37 | (5)1.25*3.50=4.37 | (5)1.25*3.50=4.37 | (5)1.25*3.50=4.37 | (5)(2.50+2.60)*3.50/2=8.93 |
| | | | | | | | |
| (1)+(2)+...+(5)=85.45m² | (1)+(2)+...+(5)=71.79m² | (1)+(2)+...+(5)=71.79m² | (1)+(2)+...+(5)=71.79m² | (1)+(2)+...+(5)=76.78m² | (1)+(2)+...+(5)=76.78m² | (1)+(2)+...+(5)=82.19m² | (1)+(2)+...+(5)=94.52m² |
| 小計：A18+A19+A20+A21+A22+A23+A24+A25=631.09m² | | | | | | 合計：631.09*4=2524.36m² | |

二層至五層合計：445.18+243.08+739.52+631.09=2058.87m²
總計：2058.87*4=8235.48m²




二~五層面積計算圖
SCALE：1/300

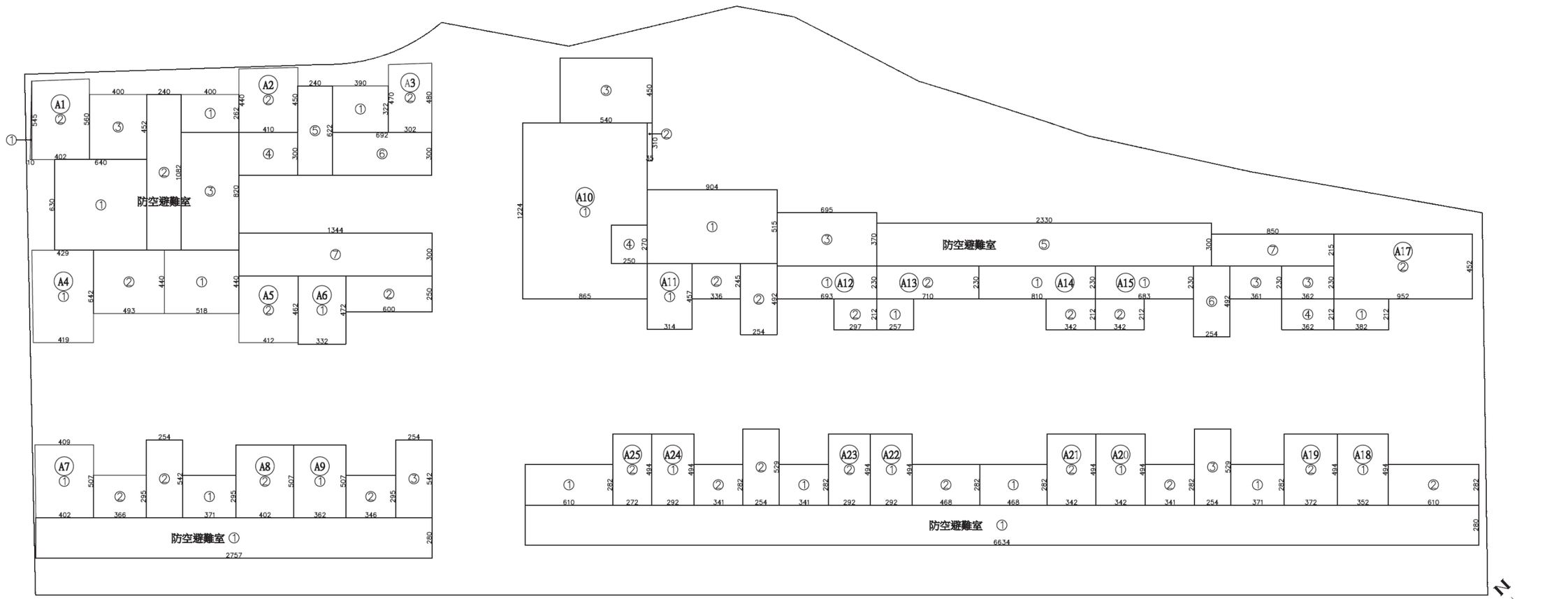
| A1 | A2 | A3 | 防空避難室 |
|---|---|---|---|
| (1)0.10*5.45/2=0.27 | (1)4.00*2.62=10.48 | (1)3.22*3.90=12.55 | (1)6.40*6.30=40.32 |
| (2)(5.45+5.60)*4.02/2=22.21 | (2)(4.40+4.50)*4.10/2=18.25 | (2)(4.70+4.80)*3.02/2=14.35 | (2)10.82*2.40=25.96 |
| (3)4.00*4.42=17.68 | | | (3)8.20*4.00=32.80 |
| | | | (4)3.00*4.10=12.30 |
| | | | (5)6.22*2.40=14.93 |
| | | | (6)6.92*3.00=20.76 |
| | | | (7)13.44*3.00=40.32 |
| | | | |
| (1)+(2)+(3)=40.16m² | (1)+(2)=28.73m² | (1)+(2)=26.90m² | (1)+(2)+...+(7)=187.39m² |
| A4 | A5 | A6 | |
| (1)(4.29+4.19)*6.42/2=27.22 | (1)5.18*4.40=22.79 | (1)3.32*4.72=15.67 | |
| (2)4.93*4.40=21.69 | (2)4.12*4.62=19.04 | (2)6.00*2.50=15.00 | |
| | | | |
| (1)+(2)=48.91m² | (1)+(2)=41.83m² | (1)+(2)=30.67m² | |
| 小計：A1+A2+A3+A4+A5+A6=217.20m² | | 合計：217.20*1=217.20m² | |

| A7 | A8 | A9 | 防空避難室 |
|---|---|---|---|
| (1)(4.09+4.02)*5.07/2=20.56 | (1)3.71*2.95=10.95 | (1)3.62*5.07=18.35 | (1)2.80*27.54=77.11 |
| (2)3.66*2.95=10.80 | (2)4.02*5.07=20.38 | (2)3.46*2.95=10.21 | (2)5.42*2.54=13.77 |
| | | | (3)5.42*2.54=13.77 |
| | | | |
| (1)+(2)=31.36m² | (1)+(2)=31.33m² | (1)+(2)=28.56m² | (1)+(2)+(3)=104.65m² |
| 小計：A7+A8+A9=91.25m² | | 合計：91.25*1=91.25m² | |

| A10 | A11 | A12 | A13 | A14 | A15 | A17 | 防空避難室 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (1)12.24*8.65=105.88 | (1)3.14*4.57=14.35 | (1)6.93*2.30=15.94 | (1)2.57*2.12=5.45 | (1)3.42*2.12=7.25 | (1)6.83*2.30=15.71 | (1)3.82*2.12=8.10 | (1)9.04*5.15=46.55 |
| (2)0.35*3.10=1.08 | (2)3.36*2.45=8.23 | (2)2.97*2.12=6.30 | (2)7.10*2.30=16.33 | (2)8.10*2.30=18.63 | (2)3.42*2.12=7.25 | (2)9.52*4.52=43.03 | (2)2.54*4.92=12.50 |
| (3)5.40*4.50=24.30 | | | | | (3)3.61*2.30=8.30 | (3)3.62*2.30=8.33 | (3)6.95*3.70=25.71 |
| (4)2.50*2.70=6.75 | | | | | | (4)3.62*2.12=7.67 | (4)2.50*2.70=6.75 |
| | | | | | | | (5)23.30*3.00=69.90 |
| | | | | | | | (6)2.54*4.92=12.50 |
| | | | | | | | (7)8.50*2.15=18.28 |
| | | | | | | | |
| (1)+(2)+(3)−(4)=124.51m² | (1)+(2)=22.58m² | (1)+(2)=22.24m² | (1)+(2)=21.78m² | (1)+(2)=25.88m² | (1)+(2)+(3)=31.26m² | (1)+(2)+...+(4)=67.13m² | (1)+(2)+...+(7)=192.19m² |
| 小計：A10+A11+A12+A13+A14+A15+A17=315.38m² | | | | | 合計：315.38*1=315.38m² | | |

| A25 | A24 | A23 | A22 | A21 | A20 | A19 | A18 | 防空避難室 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (1)6.10*2.82=17.20 | (1)2.92*4.94=14.42 | (1)3.41*2.82=9.62 | (1)2.92*4.94=14.42 | (1)4.68*2.82=13.20 | (1)3.42*4.94=16.89 | (1)3.71*2.82=10.46 | (1)3.52*4.94=17.39 | (1)66.34*2.80=185.75 |
| (2)2.72*4.94=13.44 | (2)3.41*2.82=9.62 | (2)2.92*4.94=14.42 | (2)4.68*2.82=13.20 | (2)3.42*4.94=16.89 | (2)3.41*2.82=9.62 | (2)3.72*4.94=18.38 | (2)6.10*2.82=17.20 | (2)2.54*5.29=13.44 |
| | | | | | | | | (3)2.54*5.29=13.44 |
| | | | | | | | | |
| (1)+(2)=30.64m² | (1)+(2)=24.04m² | (1)+(2)=24.04m² | (1)+(2)=27.62m² | (1)+(2)=30.09m² | (1)+(2)=26.51m² | (1)+(2)=28.84m² | (1)+(2)=34.59m² | (1)+(2)=212.63m² |
| 小計：A18+A19+A20+A21+A22+A23+A24+A25=226.37m² | | | | | | 合計：226.37*1=226.37m² | | |

地下層總計：217.20+91.25+315.38+226.37=850.20m²




地下一層面積計算圖

SCALE：1/300

附錄六：容積移轉購入合約

# 土 地 買 賣 契 約 書

買方：吉澤建設開發股份有限公司（以下簡稱甲方）代理人 [redacted]（簽章）

立買賣契約書人

賣方：

茲因下列不動產買賣，雙方同意訂立本契約，其條款於後：

一、土地坐落：（依地政機關登記簿所載為準）

| 編號 | 縣市 | 區域 | 地段 | 使用分區 | 地號 | 總面積（㎡） | 持分 | 持有面積 | 105 年公告現值 | 總公告現值 | 所有權人 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 新北市 | 土城區 | 中華段 | 道路用地 | 1414 | 154.36 | 1/24 | 6.43 | 175,000 | 1,125,542 | |
| 2 | 新北市 | 土城區 | 大安段 | 道路用地 | 125 | 201 | 5/12 | 83.75 | 187,000 | 15,661,250 | |
| 3 | 新北市 | 土城區 | 員和段 | 道路用地 | 360 | 145.58 | 36/2700 | 1.94 | 175,000 | 339,687 | |
| 4 | 新北市 | 土城區 | 員和段 | 道路用地 | 587 | 89.46 | 10/25 | 35.78 | 175,000 | 6,262,200 | |
| 5 | 新北市 | 土城區 | 員和段 | 人行步道 | 1391 | 29.99 | 498/3200 | 4.67 | 160,907 | 750,984 | |

總公告現值：貳仟肆佰壹拾叁萬玖仟陸佰陸拾貳（$24,139,662）元整。

二、買賣總價款：雙方議定前開所有不動產買賣總價款合計為新台幣壹仟陸佰捌拾玖萬柒仟柒佰陸拾肆元整（16,897,764 元整）。

雙方同意公定移轉契約書之買賣價格依訂約當期公告現值定之，同時授權甲方指定代理人依法申報土地增值稅。

三、付款方式：

(一)第一次付款：於本契約簽訂時，甲方支付乙方買賣總價款 30%即新台幣伍佰零陸萬玖仟參佰貳拾玖($5,069,329）元整支票，同時乙方應提供所有權人合法授權文件、第一類土地登記謄本正本、所有權狀正本、身分證影本(需蓋印鑑章)、印鑑證明影本及買賣標的之分區證明正本各一份，同時交付移轉登記所需用印蓋妥本約土地所有權移轉之書類予甲方為產權申報及移轉之相關手續且乙方應於 3 日內申請本約土地鑑界。

(二)第二次付款：於鑑界後五筆地號皆無結構物佔用或佔用地號剔除後，且免稅證明核發並查無欠稅後七日內，由甲方開立 5 日後之支票支付乙方買賣總價款 50%即新台幣捌佰肆拾肆萬捌仟捌佰捌拾貳（$8,448,882）元整支票，同時乙方交付印鑑證明正本予甲方辦理產權移轉之相關手續。

(三)尾款：於產權移轉完成三日內，由甲方支付乙方買賣總價款 20%即新台幣叁佰叁拾柒萬玖仟伍佰伍拾叁（$3,379,553）元整支票，同時乙方交付印鑑證明正本予甲方辦理產權移轉之相關手續。

買方(甲方)

公司名稱：吉澤建設開發股份有限公司

負責人：黃竑哲

統一編號：53323606

聯絡電話：02-2778-0095

地址：台北市大安區建國南路一段 161 號 5 樓

賣方(乙方)

公司名

負責人

統一編

聯絡電

地址：

中 華 民 國 105 年 02 月 23 日

4

# 土 地 買 賣 契 約 書

買方：吉澤建設開發股份有限公司〈以下簡稱甲方〉代表人：黃竑哲（簽章）

立買賣契約書人

賣方

茲因下列不動產買賣，雙方同意訂立本契約，其條款於後：

一、**土地坐落：** 坐落新北市土城區城林段 221 地號，面積：261.33 ㎡，持分：664/1000 等 1 筆土地，土地使用分區為道路用地（詳附件土地使用分區）。

二、**買賣總價款：** 雙方議定前開所有不動產買賣總價款合計為新台幣柒佰肆拾捌萬玖仟玖佰伍拾貳(7,489,952)元整。

雙方同意公定移轉契約書之買賣價格依訂約當期公告現值定之，同時授權甲方指定承辦地政士依法申報土地增值稅。

三、**付款方式：**

（一）**第一期款(簽約)**：於本契約簽訂時，甲方支付乙方買賣總價款 40%即新台幣貳佰玖拾玖萬伍仟玖佰捌拾(2,995,980)元整之現金支票，同時乙方應提供土地權狀正本、身分證影本、印鑑證明影本、第一類土地登記謄本及買賣標的之分區證明正本各一份，並交付移轉登記所需全部證件及印鑑章蓋妥本約土地移轉、報稅之書類予甲方，乙方應於 3 日內申請本約土地鑑界手續，鑑界時應通知甲方會同到場。

（二）**第二期款(免稅證明)**：於本約土地鑑界完成且無任何佔用情事，或針對鑑界後有固定物之佔用範圍分割或排除後，且本約土地增值稅免稅證明核發查無欠稅後三日內，提出非法定空地證明、無協議價購、未曾領取補償或辦理容積移轉證明文件予甲方；甲方支付乙方買賣總價款 50%即新台幣叁佰柒拾肆萬肆仟玖佰柒拾陸(3,744,976)元整之現金支票，同時乙方應繳交印鑑證明正本乙份予甲方指定之地政士辦理產權移轉之相關手續。

（三）**第三期款(過戶完成)**：於本約土地過戶完成後 3 日內，甲方支付乙方買賣總價款 10%即新台幣柒拾肆萬捌仟玖佰玖拾陸(748,996)元整之現金支票，並雙方書面點交完成。

四、**交付書狀：**

乙方應於前條第一次款付款時交付所有權狀正本、印鑑證明書影本、戶籍資料等產權移轉應備全部證件，及蓋妥辦理移轉登記等有關書表予指定承辦地政士。日後如需乙方本人出面協辦或補蓋印鑑、補換證件等時，乙方應無條件即時交件，不得藉詞拖延拒絕或要求任何求償行為。甲方應交付配合承辦地政士作業及過戶所需一切證件，送至承辦地政士處憑辦否則若因甲方之故而造成乙方損害時，乙方一切損失概由甲方負責。

五、**稅捐及登記費之歸屬：**

（一）本買賣標的係都市計畫法第四十二條規定之公共設施保留地，不得為法定空地，且依規定免課徵土地增值稅，否則視同乙方違約。



立買賣契約書人

買方(甲方)

姓　　名：吉澤建設開發股份有限公司 [redacted]

統 一編 號：53323606

住　　址：台北市大安區建國南路 161 號 5 樓

賣方(乙方)

姓　　名：

身分證字號：

住　　址：

被授權人：

姓　　名：

身分證字號：

住　　址：

# 土 地 買 賣 契 約 書

買方：吉澤建設開發股份有限公司〈以下簡稱甲方〉代理人 [redacted] 簽章）

立買賣契約書人

賣方 [redacted]）

茲因下列不動產買賣，雙方同意訂立本契約，其條款如後：

一、土地坐落：（依地政機關登記簿所載為準）

| 編號 | 縣市 | 區域 | 地段 | 使用分區 | 地號 | 總面積（㎡） | 持分 | 持有面積 | 105年公告現值 | 總公告現值 | 所有權人 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 新北市 | 土城區 | 學成段 | 道路用地 | 1043 | 142.22 | 6001/30000 | 28.45 | 156,000 | 4,438,004 | |

總公告現值：肆佰肆拾叁萬捌仟零肆（$4,438,004）元整。

二、買賣總價款：雙方議定前開所有不動產買賣總價款合計為新台幣叁佰壹拾萬陸仟陸佰零貳元整（3,106,602元整）。

雙方同意公定移轉契約書之買賣價格依訂約當期公告現值定之，同時授權甲方指定代理人依法申報土地增值稅。

三、付款方式：

(一)第一次付款：於本契約簽訂時，甲方支付乙方買賣總價款30%即新台幣玖拾叁萬壹仟玖佰捌拾壹($931,981）元整支票，同時乙方應提供所有權人合法授權文件、第一類土地登記謄本正本、所有權狀正本、身分證影本(需蓋印鑑章)、印鑑證明影本及買賣標的之分區證明正本各一份，同時交付移轉登記所需用印蓋妥本約土地所有權移轉之書類予甲方為產權申報及移轉之相關手續，且乙方應於3日內申請本約土地鑑界。

(二)第二次付款：於鑑界後五筆地號皆無結構物佔用或佔用地號剔除後，且免稅證明於核發並查無欠稅後七日內，由甲方開立5日後之支票支付乙方買賣總價款50%即新台幣壹佰伍拾伍萬叁仟叁佰零壹（$1,553,301）元整支票。同時乙方交付印鑑證明正本予甲方辦理產權移轉之相關手續。

(三)尾款：於產權移轉完成三日內，由甲方支付乙方買賣總價款20%即新台幣陸拾貳萬壹仟叁佰貳拾元整（$621,320）元整支票。同時乙方交付印鑑證明正本予甲方辦理產權移轉之相關手續。

四、交付書狀：

乙方應於前條第一次款付款時交付所有權狀正本、印鑑證明書影本、戶籍資料等產權移轉應備全部證件，及蓋妥辦理移轉登記等有關書表予指定登記代理人。日後如需乙方本人出面協辦或補蓋印鑑、補換證件等時，乙方應無條件即時交件，不得藉詞拖延拒絕或要求任何求償行為，且甲方應交付配合代書作業及過戶所需一切證件，送至代書處憑辦否則若因甲方之故而造成乙方損害時，乙方一切損失概由甲方負責。

五、稅捐及登記費之歸屬：

(一)本買賣標的係都市計畫法第四十二條規定之公共設施保留地，不得為法定空地，且依規定



買方(甲方)

公司名稱：吉澤建設開發股份有限公司

負責人：黃竑哲 [redacted]

統一編號：53323606

聯絡電話：02-2778-0095

地址：台北市大安區建國南路一段161號5樓

賣方(乙方)

公司名

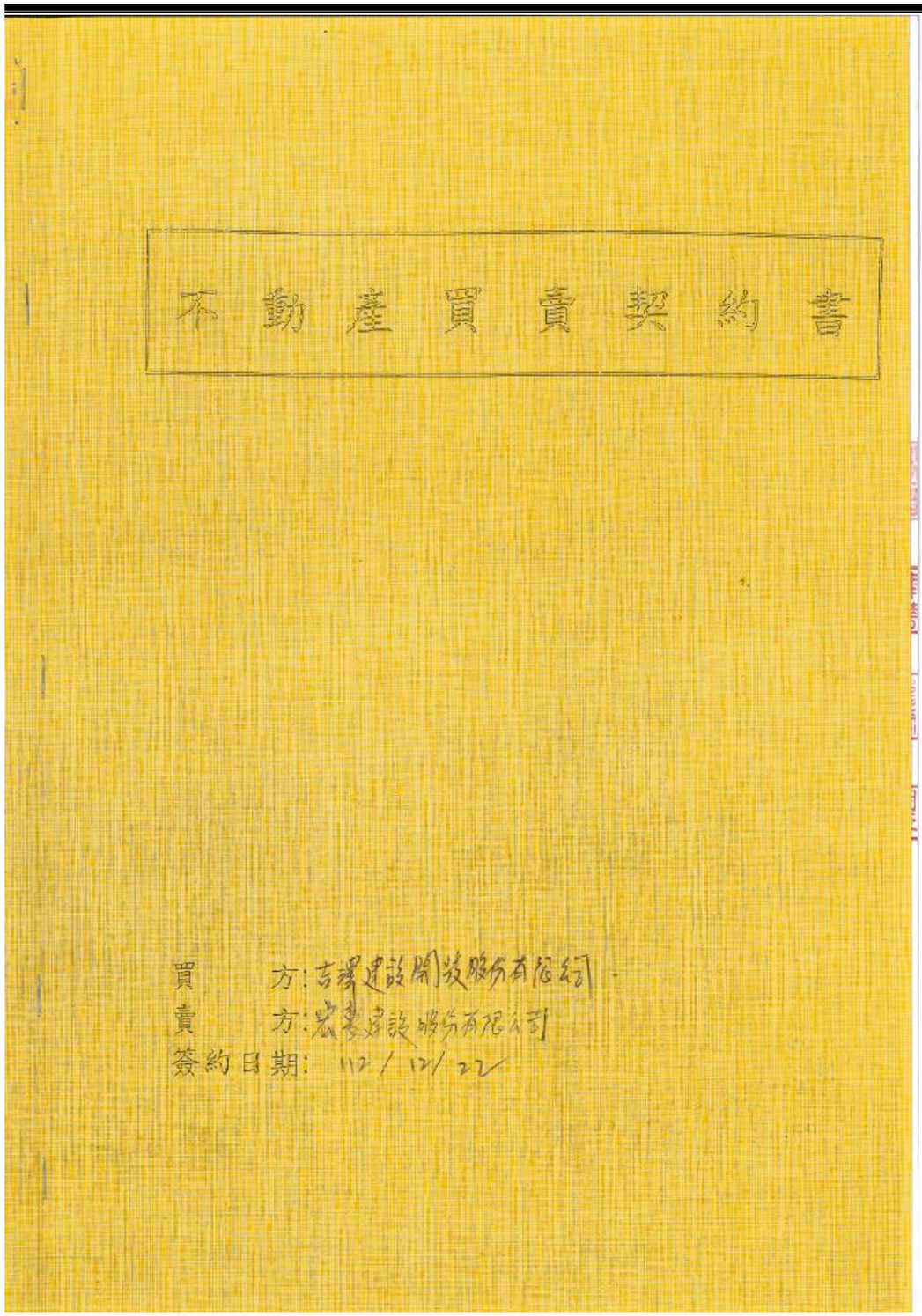
負責人

統一編

聯絡電

地址：

中 華 民 國 105 年 02 月 23 日




# 土地買賣契約書

立契約書人：

買方：吉澤建設開發股份有限公司（以下簡稱甲方）

賣方：[redacted]（以下簡稱乙方）

茲因後列不動產買賣事宜，雙方同[redacted]約條款如下以資信守：

一、 土地坐落

| 序 | 行政區 | 段小段 | 地號 | 使用分區 | 面積(㎡) | 持分 | 持分面積(㎡) | 公告現值 | 總公告 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 土城 | 土城段 | 79-2 | 道路用地 | 24.33 | 1 / 1 | 24.33 | 231,000 | 5,620,230 |
| 2 | 土城 | 土城段 | 445-7 | 道路用地 | 2.43 | 1 / 1 | 2.43 | 130,000 | 315,900 |
| 3 | 土城 | 員和段 | 1359-3 | 道路用地 | 15.94 | 1 / 1 | 15.94 | 231,000 | 3,682,140 |
| 4 | 土城 | 員和段 | 1362-4 | 道路用地 | 7.51 | 1 / 1 | 7.51 | 231,000 | 1,734,810 |
| 5 | 土城 | 城林段 | 118-4 | 道路用地 | 5.74 | 1 / 1 | 5.74 | 163,000 | 581,220 |
| 6 | 土城 | 學府段 | 677 | 道路用地 | 58.95 | 1 / 2 | 29.98 | 163,000 | 4,885,925 |
| 7 | 土城 | 樂利段 | 1165-3 | 道路用地 | 14.39 | 1 / 1 | 14.39 | 231,000 | 3,324,090 |
| 8 | 土城 | 學林段 | 54-1 | 道路用地 | 43.32 | 1 / 1 | 43.32 | 164,000 | 7,104,480 |
| 9 | 土城 | 清水段 | 310 | 人行步道 | 19.01 | 1 / 1 | 19.01 | 126,000 | 2,395,260 |
| 10 | 土城 | 清水段 | 312 | 人行步道 | 7.20 | 1 / 1 | 7.20 | 126,000 | 907,200 |
| 11 | 土城 | 清水段 | 330 | 人行步道 | 133.29 | 1 / 2 | 66.65 | 126,000 | 8,397,270 |
| 12 | 土城 | 清水段 | 343 | 道路用地 | 925.94 | 1 / 2 | 462.97 | 126,000 | 58,334,220 |
| 13 | 土城 | 清水段 | 343-4 | 道路用地 | 7.95 | 2 / 3 | 5.30 | 126,000 | 667,800 |
| 14 | 土城 | 清水段 | 383 | 道路用地 | 175.02 | 2 / 3 | 116.68 | 126,000 | 14,701,680 |
| 15 | 土城 | 清水段 | 450 | 道路用地 | 25.47 | 2 / 3 | 16.98 | 126,000 | 2,139,480 |
| 16 | 土城 | 清水段 | 454 | 道路用地 | 95.64 | 2 / 3 | 63.76 | 138,775 | 8,848,294 |
| 17 | 土城 | 清水段 | 776-1 | 道路用地 | 3.67 | 1 / 1 | 3.67 | 201,000 | 737,670 |
| 18 | 土城 | 冷水段 | 807 | 道路用地 | 140.31 | 1 / 1 | 140.31 | 95,600 | 13,413,636 |
| 小計 | | | | | | | 1,048.18 | | 137,801,305 |

合計公告現值為新台幣 137,801,305 元整（以簽約時之公告現值為買賣總價款之計算基準，實際面積及公告現值以簽約當日地政機關之謄本為準。）

二、 買賣總價款：總價款約為 112 年公告現值的 82.5%，即新台幣 **113,686,077** 元整。雙方同意公定移轉契約書買賣價格依當年公告現值訂定之，同時授權甲方指定之地政士依法申報土地增值稅。

三、 付款方式：雙方同意本次買賣總價款將辦理價金信託，雙方同意於聯邦銀行辦理不動產買賣價金安全信託（信託費用由甲方給付），以確保於本交易產權移轉完成時， 乙方順利取得買賣價金。

(一)第一期款：本約成立時甲方支付約總價款之 30 %，即新台幣 **34,105,823** 元整至約定之信託專戶。

1. 乙方需交付移轉登記所需全部證件（土地權利書狀影本、負責人身分證影本及公司事項表或抄錄影本）及用印（印鑑章）完成之產權移轉登記所需書類文件予承辦曾雅芬地政士，甲方應於簽約後鑑界完成前送件申報土地增值稅。
2. 乙方應於交付第二期款項前辦理交付鑑界成果圖正本、新北市政府核發之無協議價購、使用分區證明、無徵收、非法定空地、已開闢公文及是否得容積移轉之公文，鑑界費用由乙方負擔，鑑界時乙方應通知甲方會同，雙方約定以地政機關複丈之界址為點交土地之依據。

3. 乙方須於簽約後三個工作日內申請鑑界。

(二)第二期款：甲方給付約總價款之 70%，即新台幣 79,580,254 元整。約定於下列事項完成後五個工作日內支付本期款至約定之信託專戶。

1. 鑑界完畢並確認土地產權無爭議，且乙方已完成本標的地上固定物分割。
2. 土地增值稅免稅證明核發並查無欠稅。
3. 乙方需交付產權移轉登記所需之公司事項表或抄錄正本與土地權狀正本，並同意承辦地政士憑辦產權移轉之土地登記事宜，並於支付二款後三個工作日內送件地政機關辦理產權移轉登記。
4. 如有因分割而產生買賣價金之差額，則同時於本期款項作差額之找補。
5. 甲乙雙方出示信託指示通知書予聯邦銀行，於信託目的達成後撥款。

(三)其他約定：待產權移轉登記完成後，次一工作日結清信託專戶款項撥付至乙方指定帳戶(銀行：第一銀行 世貿分行；戶名：宏普建設股份有限公司；帳號：166-10-009123)，乙方應將前開標的物交與甲方管理使用。

四、 本約所有權移轉登記所發生之登記費、印花稅、實價登錄費、代辦費（代書費）及各項規費由甲方負擔。

五、 乙方確認買賣標的物來歷清白，無任何產權糾葛或設定他項權利等。倘因上述事由而影響甲方權利，乙方應負損害賠償責任。若地上有佔用情形，乙方應於甲方通知後十日內排除完成至可達新北市政府容積移轉之標準，若乙方於甲方通知後十日內無法排除，雙方同意將佔用面積分割返還乙方，雙方依本契約第二條所示價金，按分割後之總公告現值比例找補價金，若無法分割，則該筆地號乙方應於七日內原價退款，返還產權所產生之相關規費、稅費及代書費用等由乙方負擔。乙方同意於本標的土地產權移轉登記完成日後起算一年之期間內，需配合甲方要求之時間排除佔用，不得推諉，必要時針對該部分無法排除占用之土地，乙方應原價買回。

六、 乙方應依約備齊登記有關文件（土地權利書狀正本、負責人身分證影本及公司事項表或抄錄正、影本等）並蓋妥印鑑章交予甲方所指定之地政士，辦理土地增值稅申報。在辦理中，倘需雙方補齊證件或蓋章等行為時，雙方均應無條件提供，不得藉詞刁難、拒絕或要求任何補償。如有違背，致他人受損害時，過失之一方應以違約論，並負賠償之責任。

七、 本不動產在未點交予甲方管理前，如有積欠地價稅、田賦或未繳之工程受益費及其他負擔等，概由乙方負責繳清。否則甲方得自未支付期款內扣繳，或自尾款中代為支付乙方應負擔稅款，乙方絕無異議。

八、 本筆土地之登記名義人為甲方，乙方不得異議。

九、 本契約效力及於甲、乙雙方權利義務承受人及繼承人。

十、 若甲方違反本契約各項條款約定或中途不買時，甲方同意乙方沒收已支付信託專戶全部價款，並將已過戶之產權無條件返還乙方名下。

十一、若乙方違反本契約各項條款約定或中途不賣時，甲方得解除契約，乙方應將所收款項全數無息返還外，並賠償與甲方已支付價款相同金額之違約金予甲方。

十二、乙方保證本契約標的之土地確定未曾與他人訂立租賃契約，且無土地法第一百零四條、第一百零七條及第三十四條之一規定之地上權人、承租人、共有人之優先購買權人存在。

若有涉及優先購買權之情形，由乙方負責通知，且乙方確認優先購買權人已放棄優先購買權，並依地政機關要求，出示放棄優先購買權之相關文件或用印相關"已放棄優先購買權"等之切結語。

十三、乙方承諾本契約標的係屬公共設施保留地，隸屬新北市土城都市計畫範圍內，得供容積移轉使用，無協議價購、無徵收情事，非屬法定空地、市地重劃或區段徵收土地，且無涉及都市計畫變更，並依規定免徵土地增值稅，惟如有其他原因應繳納土地增值稅，或因主管機關所核發之上述公文錯誤致本約標的無法成為容積移轉送出基地者，則雙方同意無條件解除買賣契約，乙方無息返還已收價金，並互負回復原狀之義務，因解除買賣契約所衍生之相關稅費，均由乙方負擔。若於所有權移轉登記完成後，因法令變更或使用分區條件變更或因甲方申請容移之量體變動，此屬不可歸責於乙方之事由，則乙方無需負擔退地退款之責任。

十四、合意管轄：甲、乙雙方同意，本案如因故涉訟，以台灣新北地方法院為本案管轄法院。

十五、契約分存：本契約未盡事宜悉遵民法及有關法律之規定，以上各條款均係出自雙方同意訂定之，絕無反悔。恐口說無憑，特立本契約一式三份，雙方與信託銀行方各自收執為證。

契約書人：

甲　　方：吉澤建設開發股份有限公司　[redacted]

統 一 編 號：53323606

法定代理人：劉高育

地　　址：台北市大安區建國南路一段 161 號五樓

電　　話：(02)2778-0095

乙　　方：

統 一 編 號：

法定代理人：

地　　址：

電　　話：(

中　華　民　國　112　年　12　月　22　日

# 土地買賣契約書

立契約書人：

買方：吉澤建設開發股份有限公司（以下簡稱甲方）

賣方：＿＿＿＿＿＿（以下簡稱乙方）

茲因後列不動產買賣事宜，雙方同意訂立本契約條款如下以資信守：

一、 土地坐落

| 縣(市) | 區、市鄉、鎮 | 段 | 地號 | 面積(㎡) | 公告現值(元/㎡) | 所有權人 | 權利範圍 | 總公告現值 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 新北市 | 土城區 | 土城段 | 72-1 | 95.45 | 123,516 | 周佩佩 | 1/12 | 982,467 |
| 新北市 | 土城區 | 土城段 | 68-1 | 69.60 | 123,516 | 周佩佩 | 1/12 | 716,393 |
| 小計 | | | | | | | | 1,698,860 |

合計公告現值為新台幣 NT$1,698,860 元整（以簽約時之公告現值為買賣總價款之計算基準，實際面積及公告現值以簽約當日地政機關之謄本為準。）

二、 買賣總價款：總價款約為 112 年公告現值的 78%，即新台幣 1,325,111 元整。雙方同意公定移轉契約書買賣價格依當年公告現值訂定之，同時授權甲方指定之地政士依法申報土地增值稅。

三、 付款方式：雙方同意本次買賣總價款將辦理價金信託，以確保於本交易產權移轉完成時，乙方順利取得買賣價金。

(一)第一期款：本約成立時甲方支付約總價款之 30 %，即新台幣 397,533 元整。

1. 乙方需交付移轉登記所需全部證件（土地權利書狀正本、身分證影本及印鑑證明影本、土地使用分區正本）及用印(印鑑章)完成之產權移轉登記所需書類文件予承辦地政士，甲方應於簽約後五個工作日內送件申報土地增值稅。
2. 乙方應於交付第二期款項前辦理交付鑑界成果圖正本、新北市政府核發之無協議價購、無徵收、非法定空地、已開闢公文及是否的容積移轉之公文，鑑界費用由乙方負擔，若需鑑界時乙方應通知甲方會同，雙方約定以地政機關複丈之界址為點交土地之依據。
3. 乙方須於簽約後三個工作日內申

(二)第二期款：甲方給付約總價款之 50%，即新台幣 662,556 元整。約定於下列事項完成後五個工作日內支付本期款，由甲方交付予乙方收訖。

1. 鑑界完畢並確認土地產權及界址無爭議，且乙方已完成本標的地上固定物佔用排除或分割。
2. 土地增值稅免稅證明核發並查無欠稅。
3. 乙方需交付產權移轉登記所需印鑑證明正本，配合承辦地政士進行買賣文件之用印，並同意承辦地政士憑辦產權移轉之土地登記事宜，並於支付二款後三個工作日內送件地政機關辦理產權移轉登記。

(三)第三期款：甲方給付約總價款之 20%，即新台幣 265,022 元整。待產權移轉登記完成後五個工作日內付款，乙方應將前開標的物交與甲方管理使用。如有因分割而產生買賣價金之差額，則同時於本期款項作差額之找補。

四、 本約所有權移轉登記所發生之登記費、印花稅、實價登錄費、代辦費（代書費）及各項規費由甲方負擔。

五、 乙方確認買賣標的物來歷清白，無任何產權糾葛或設定他項權利等。倘因上述事由而影響甲方權利，乙方應負損害賠償責任。若地上有佔用情形，乙方應於甲方通知後十日內排除完成至可達新北市政府容積移轉之標準，若乙方於甲方通知後十日內無法排除，雙方同意將佔用面積分割返還乙方，雙方依本契約第二條所示價金，按分割後之總公告現值比例找補價金，若無法分割，則該筆地號乙方應於七日內原價退款，返還產權所產生之相關規費、稅費及代書費用等由乙方負擔。乙方同意於本標的土地產權移轉登記完成日後起算一年之期間內，需配合甲方要求之時間排除佔用，不得推諉，必要時針對該部分無法排除占用之土地，乙方應原價買回。

六、 乙方應於甲方支付第一次價款同時，備齊登記有關文件（所有權狀、印鑑證明影本、身分證影本等）並蓋妥印鑑章交予甲方所指定之地政士，辦理土地增值稅申報。在辦理中，倘需雙方補齊證件或蓋章等行為時，雙方均應無條件提供，不得藉詞刁難、拒絕或要求任何補償。如有違背，致他人受損害時，過失之一方應以違約論，並負賠償之責任。

七、 本不動產在未點交予甲方管理前，如有積欠地價稅、田賦或未繳之工程受益費及其他負擔等，概由乙方負責繳清。否則甲方得自未支付期款內扣繳，或自尾款中代為支付乙方應負擔稅款，乙方絕無異議。

八、 本筆土地之登記名義人為甲方指定，乙方不得異議。

九、 本契約效力及於甲、乙雙方權利義務承受人及繼承人。

十、 若甲方違反本契約各條款不履行義務時，甲方同意乙方沒收已收全部價款，並將已過戶之產權無條件返還乙方名下，所衍生之費用由甲方

十一、若乙方違反本契約各項條款約定或中途不實時，甲方得解除契約，乙方應將所收款項全數無息返還外，並賠償與已收價款相同金額之違約金予甲方。

十二、本約第三條各款之給付，甲方若以支票票據作為給付，如所給付之票據有無法兌現等情事發生時，甲方應於三個工作日內以現金補足，否則乙方仍

得就該支票依法求償之。

十三、乙方保證本契約標的之土地確定未曾與他人訂立租賃契約，且無土地法第一百零四條、第一百零七條及第三十四條之一規定之地上權人、承租人、共有人之優先購買權人存在。
若有涉及優先購買權之情形，由乙方負責通知，且乙方確認優先購買權人已放棄優先購買權，並依地政機關要求，出示放棄優先購買權之相關文件或用印相關"已放棄優先購買權"等之切結語。

十四、乙方承諾本契約標的係屬公共設施保留地，隸屬新北市土城都市計畫範圍內，且供容積移轉使用，無協議價購、無徵收情事，非屬法定空地、市地重劃或區段徵收土地，且無涉及都市計畫變更，並依規定免徵土地增值稅，惟如有其他原因應繳納土地增值稅，或因主管機關所核發之上述公文錯誤致本約標的無法成為容積移轉送出基地者，則雙方同意無條件解除買賣契約，乙方無息返還已收價金，並互負回復原狀之義務，因解除買賣契約所衍生之相關稅費，均由乙方負擔。若於所有權移轉登記完成後，因法令變更或使用分區條件變更，此屬不可歸責於乙方之事由，則乙方無需負擔退地還款之責任。

十五、合意管轄：甲、乙雙方同意，本案如因故涉訟，以台灣新北地方法院為本案管轄法院。

十六、契約分存：本契約未盡事宜悉遵民法及有關法律之規定，以上各條款均係出自雙方同意訂定之，絕無反悔。恐口說無憑，特立本契約一式三份，雙方與信託銀行方各自收執為證。

契約書人：

甲　　方：吉澤建設開發股份有限公司　　簽章：[redacted]
統 一 編 號：53323606
法定代理人：劉高育
地　　址：台北市大安區建國南路一段 161 號五樓
電　　話：(02)2778-0095

乙　　方：
身分證字號：
地　　址：
電　　話：

中　華　民　國　112　年　11　月　03　日

# 土 地 買 賣 契 約 書

立買賣契約書人

買方：吉澤建設開發股份有限公司〈以下簡稱甲方〉(簽章)

賣方：佳榮泰都更開發股份有限公司、鄭毅豐、溫月英、王秀瑾〈合計四人，以下簡稱乙方〉

賣方代理人：佳榮泰都更開發股份有限公司

茲因下列不動產買賣，雙方同意訂立本契約，其條款於後：

一、土地坐落：

(一) 坐落新北市土城區 18 筆土地(詳如下表)，土地使用分區為道路用地或人行步道。

(二) 茲因下表土地中土城區金城段 357、358 地號辦理共有物分割中，甲、乙雙方知悉且同意於面積不異動、所有權人不異動之前提下，以分割後的地號為實際交易標的，其價金以本契約書明細表為依據，不再另行計算。(上述兩筆土地權狀乙方將於 108 年 03 月 15 日交付予甲方。)

| 序號 | 縣市 | 地區 | 地段 | 地號 | 分區 | 持分 分子 | 持分 分母 | 面積 | 持分面積 (m²) | 公告現值(107) | 公告現值小計 | 所有權人 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 新北市 | 土城區 | 延寧段 | 399 | 道路用地 | 1 | 12 | 290.07 | 24.17 | 96,788.00 | 2,339,607.93 | 佳榮泰都更開發股份有限公司 |
| 2 | 新北市 | 土城區 | 金城段 | 368 | 人行步道 | 1 | 12 | 112.11 | 9.34 | 110,000.00 | 1,027,675.00 | 佳榮泰都更開發股份有限公司 |
| 3 | 新北市 | 土城區 | 中德段 | 1475 | 道路用地 | 1 | 24 | 19.48 | 0.81 | 167,000.00 | 135,548.33 | 佳榮泰都更開發股份有限公司 |
| 4 | 新北市 | 土城區 | 員和段 | 300 | 道路用地 | 36 | 2700 | 96.24 | 1.28 | 167,000.00 | 214,294.40 | 佳榮泰都更開發股份有限公司 |
| 5 | 新北市 | 土城區 | 員和段 | 358 | 道路用地 | 36 | 2700 | 81.92 | 1.09 | 167,000.00 | 182,408.53 | 佳榮泰都更開發股份有限公司 |
| 6 | 新北市 | 土城區 | 員和段 | 301 | 道路用地 | 36 | 2700 | 8.95 | 0.12 | 148,000.00 | 17,661.33 | 佳榮泰都更開發股份有限公司 |
| 7 | 新北市 | 土城區 | 金城段 | 361 | 道路用地 | 1 | 18 | 408.54 | 22.70 | 110,000.00 | 2,496,633.33 | 佳榮泰都更開發股份有限公司 |
| 8 | 新北市 | 土城區 | 金城段 | 365-1 | 道路用地 | 1 | 1 | 13.14 | 13.14 | 110,000.00 | 1,445,400.00 | 佳榮泰都更開發股份有限公司 |
| 9 | 新北市 | 土城區 | 金城段 | 374 | 道路用地 | 1 | 18 | 102.31 | 5.68 | 110,000.00 | 625,227.78 | 佳榮泰都更開發股份有限公司 |
| 10 | 新北市 | 土城區 | 金城段 | 214-1 | 道路用地 | 1 | 1 | 172.4 | 172.40 | 110,000.00 | 18,964,000.00 | 佳榮泰都更開發股份有限公司 |
| 11 | 新北市 | 土城區 | 金城段 | 276 | 道路用地 | 3247 | 16000 | 288.87 | 58.62 | 110,000.00 | 6,448,481.12 | 鄭毅豐 |
| 12 | 新北市 | 土城區 | 金城段 | 361 | 道路用地 | 1 | 36 | 408.54 | 11.35 | 110,000.00 | 1,248,316.67 | 鄭毅豐 |
| 13 | 新北市 | 土城區 | 金城段 | 214-8 | 道路用地 | 1 | 1 | 49.37 | 49.37 | 110,000.00 | 5,430,700.00 | 鄭毅豐 |
| 14 | 新北市 | 土城區 | 金城段 | 357 | 道路用地 | 1 | 4 | 120.76 | 30.19 | 110,000.00 | 3,320,900.00 | 溫月英 |
| 15 | 新北市 | 土城區 | 金城段 | 358 | 道路用地 | 1 | 4 | 12.29 | 3.07 | 110,000.00 | 337,975.00 | 溫月英 |
| 16 | 新北市 | 土城區 | 金城段 | 368 | 人行步道 | 1 | 6 | 112.11 | 18.69 | 110,000.00 | 2,055,350.00 | 溫月英 |
| 17 | 新北市 | 土城區 | 延寧段 | 399 | 道路用地 | 1 | 6 | 290.07 | 48.35 | 96,788.00 | 4,679,215.86 | 溫月英 |
| 18 | 新北市 | 土城區 | 金城段 | 276 | 道路用地 | 9741 | 60000 | 288.87 | 46.90 | 110,000.00 | 5,158,784.90 | 王秀瑾 |

二、買賣總價款：所有不動產買賣總價款合計為新台幣貳仟玖佰叁拾萬零叁佰玖拾肆元整(29,300,394)元整。

雙方同意公定移轉契約書之買賣價格依訂約當期公告現值定之，同時授權甲方指定地政士依法申報土地增值稅。

三、付款方式：

(一)**第一期款(簽約)**：於本契約簽訂時，甲方支付乙方買賣總價款 40%即新台幣壹仟壹佰柒拾貳萬零壹佰伍拾捌元整 (11,720,158)之即期支票，同時乙方及其代理人應提供土地權狀正本、公司事項登記卡或公司登記抄錄正本、身分證影本、印鑑證明影本、第一類土地登記謄本及買賣標的之分區證明正本並加註公共設施保留地與土地取得方式各一份，並交付移轉登記所需全部證件及印鑑章蓋妥本約土地移轉、報稅之書類予甲方，乙方應於 3 日內申請本約土地鑑界。

(二)**第二期款(免稅證明)**：於本約土地鑑界完成且無任何佔用情事，或針對鑑界後有固定物之佔用範圍分割後，且本約土地增值稅免稅證明核發查無欠稅後三日內，甲方支付乙方買賣總價款 50%即新台幣壹仟肆佰陸拾伍萬零壹佰玖拾柒元整(14,650,197)之即期支票，同時乙方應繳交印鑑證明正本、公司事項登記卡或公司登記抄錄正本與負責人身份證影本、各乙份予甲方指定之地政士辦理產權移轉之相關手續。

(三)**第三期款(過戶完成)**：於本約土地過戶完成後 3 日內，甲方支付乙方買賣總價款 10%即新台幣貳佰玖拾叁萬零叁拾玖元整(2,930,039)元整之即期支票，並雙方書面點交完成。

(四)付款明細如下表：

| 項目 | 第一期款 | 第二期款 | 第三期款 | 總計 |
|---|---|---|---|---|
| 佳榮泰都更開發股份有限公司 | 5,731,528 | 7,164,410 | 1,432,882 | 14,328,820 |
| 鄭毅豐 | 2,741,160 | 3,426,450 | 685,290 | 6,852,901 |
| 溫月英 | 2,170,260 | 2,712,825 | 542,565 | 5,425,651 |
| 王秀瑾 | 1,077,209 | 1,346,511 | 269,302 | 2,693,022 |
| 小記 | 11,720,158 | 14,650,197 | 2,930,039 | |
| 總計 | | | | 29,300,394 |

四、**交付書狀**：

乙方應於前條第一次款付款時交付所有權狀正本、印鑑證明書影本、戶籍資料等產權移轉應備全部證件，及蓋妥辦理移轉登記等有關書表予指定登記地政士。日後如需乙方本人出面協辦或補蓋印鑑、補換證件等時，乙方應無條件即時交件，不得藉詞拖延拒絕或要求任何求償行為。甲方應交付配合代書作業及過戶所需一切證件，送至代書處憑辦否則若因甲方之故而造成乙方損害時，乙方一切損失概由甲方負責。

五、**稅捐及登記費之歸屬**：

(一) 本買賣標的係都市計畫法第四十二條規定之公共設施保留地且無領取補償金，並不得為法定空地，且依規定免課徵土地增值稅，否則視同乙方違約。

(二) 有關買賣時如發生有土地增值稅之情事，則本契約作廢，乙方應就已收到之土地價款無息立即退還甲方，雙方配合辦理解約退件手續，否則視同乙方違約。

(三) 就於甲方取得產權所需之代書費、登記規費、公證費(或監證費)及應貼印花等相關費用，均歸甲方自理。

(四) 本不動產在辦竣產權移轉登記前如有積欠地價稅、田賦或未繳之工程受益費及其它負擔等，概由乙方負責繳清，否則視為違約，買賣雙方絕無異議。

六、**產權保證**：

(一) 雙方應於約定日期，備齊有關產權之一切證件，交由甲方辦理登記不得遲延。

(二) 乙方應隨時提供辦理產權移轉登記所需之證件，至甲方取得產權為止，不得有刁難或推諉之情事。

(三) 辦理產權轉移登記時，有關權利人名義，得由甲方自訂，乙方絕無異議；本契約之權利義務效力及於甲、乙雙方之受讓人及繼承人。

(四) 乙方保證本契約標的之土地產權完整，來歷清白，無任何糾葛，確定未曾與他人訂定租賃契約，並不得有土地遭他人主張權利之情事，並絕無一物數賣或被設定任何他項權利，亦不得以自己或為他人擔保債務，擴張信用，出借等其他糾紛，且無土地法第一百零四條，第一百零七條及第三十四之一條定之地上權人、承租人、共有人等之優先購買權人存在。若有上述任一事項則乙方應負責理清、排除、塗銷完畢，如有農作物補償亦由乙方一併處

理，倘逾期併經甲方催告乙方仍不解決即為違約。

**七、違約及解約責任:**

(一)本約簽訂後，倘甲方不買或不按約定日期付款，經乙方定期催告仍不給付時，甲方願將已付價款全部由乙方無條件沒收，抵作違約金，並解除本約。

如乙方不賣或不照約定履行應盡義務時亦應將已收價款如數退還予甲方外，並加一倍之金額賠償甲方以為懲罰性違約金，本約方得解除，各無異議。

(二)若甲方違反本契約約定應履行之義務時，甲方同意乙方沒收已收全部價款，並將已過戶之產權無條件返還乙方名下。若乙方違反本契約各條款約定或中途不賣時，甲方得解除契約，此時乙方應將所有已收款項原數返還甲方外，並加一倍之金額賠償甲方以為懲罰性違約金。

(三)本約解除時，甲方應將乙方所交付之證件無條件返還乙方；如本約土地已移轉登記完竣，甲方亦應於本約解除之次日起十日內將本約土地按原狀無條件移轉登記返還予乙方。

(四)除本約另有約定外，非經雙方書面同意，任一方不得撤銷、解除或終止本約。

(五)解約時，違約之一方應負擔因本約履行所生之一切費用。

**八、特約事項:**

1、本買賣地號無佔用情形，無領取補償金，若有以上情形者當由乙方在現地會勘前負責排除，若無法作容積移轉時，乙方應按本約買賣總價向甲方購回(同時尚需包含甲方已支付之代書費、印花稅及地政等相關規費)，買賣雙方絕無異議。

2、鑑界後佔用部分為固定物者如於七日內無法排除者，則佔用部份將辦理分割，以分割後實際無佔用之面積計算價款(於第二期款時進行找補)，分割、辦理鑑界之費用及地政士代辦費由乙方負擔，乙方需於第二期款支付前完成排除佔用或分割完畢。若鑑界後佔用無法分割時，雙方同意該部份解除買賣契約，乙方所收價款無息退還甲方，買賣雙方絕無異議。

3、乙方如鑑界後需辦理土地分割，需於簽約日起算 3 個月內前完成相關程序，如乙方無法如期完成時，雙方得協議延長或解除本契約，解約時第一期款逕由乙方代理人歸還甲方，買賣雙方絕無異議。

4、雙方同意本標的物經新北市政府會勘後認定為不符合送出基地情形時，乙方需於七日內排除問題;若經乙方協調仍無法符合容積移轉送出基地之條件,雙方同意將佔用之地號返還乙方,由乙方代理人退還已收之所有價金,相關手續及費用由乙方負責辦理及負擔費用。

5、乙方保證本買賣標的依簽約時之有效法令，確位於新北市土城都市計畫內，確實可辦理容積移轉，但因簽約後法令變更或未來全面實施捐代金政策致無法辦理不在此限。

6、乙方排除佔用及保證容積移轉責任應自甲方移轉登記完成起以 2 年為限,屆期與乙方無涉。

**九、**本契約各項條件確係當事人自己意思表示，而經當事人承認無訛，嗣後如有糾紛或與實際情況不符，一切與地政士無關。

**十、其他約定:**

(一) 本契約如有未盡事項，悉遵有關法令或善良習慣行之。

(二) 本契約所訂之權利義務對雙方之繼受人均有效力。

**十一、**本契約書經各方簽訂同意訂立，各無反悔，恐口無憑特立本契約書壹式貳份。買、賣雙方各執壹份為憑。

**附表:**所有權證明文件、身分證明文件、授權書等。

**立買賣契約書人**

| 買方 | | | | 簽章 |
|---|---|---|---|---|
| 公司名稱 | 吉澤建設開發股份有限公司 | 統一編號 | 53323606 | |
| 聯絡地址 | 台北市建國南路一段 161 號五樓 | 聯絡電話 | (02)2778-0095 | |
| 賣方 | | | | |

中　華　民　國　一　〇　七　年　十　二　月　十　四　日

# 附錄七：不動產估價合約

## 一、巨秉不動產估價師聯合事務所

**委託都市更新權利變換前後權利價值評估**

**服務契約書**

『新北市土城區樂利段 1008 地號土地更新單元

權利變換前後權利價值評估案』

甲方：吉澤建設開發股份有限公司

乙方：巨秉不動產估價師聯合事務所

**委託都市更新權利變換前後權利價值評估服務契約書**

立契約人：

甲方：吉澤建設開發股份有限公司

乙方：巨秉不動產估價師聯合事務所

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

第一條 ：委託案名稱

『新北市土城區樂利段 1008 地號土地更新單元權利變換前後權利價值評估』案

第二條 ：估價標的

新北市土城區樂利段 1008 地號土地及地上建物

第三條 ：估價目的

都市更新權利變換前後合理不動產權利價值參考。

第四條 ：估價內容

一、更新前各宗土地之權利價值。

二、更新前權利變換關係人之權利價值。

三、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。

四、更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。

五、因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值。

上述第五項非屬於權利變換之權利價值，若委託者需要評估該項價值，則由乙方另行出具一份估價報告書供參考。

第五條 ：價格日期（評價基準日）

價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第六條 ：價格種類及估價條件

估價條件應於委託後續作業中由委託者以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於有條件之正常價格。另不動產估價報告書所載委託人為未來本更新案之實施者。

第七條 ：估價作業時間

乙方應於甲方提供完整資料及確認估價條件後二十工作天內完成所委託之估價作業。若可歸責於甲方因素致工作時間拖延，甲方應延長乙方適當工作時間。

共 4 頁_第 1 頁

第八條 ：甲方應提供相關資料

一、必要文件

■ 更新前相關文件資料：

- 一個月內土地及建物登記簿謄本（可以影本代替）
- 一個月內土地地籍圖謄本（可以影本代替）
- 一個月內建物測量成果圖（可以影本代替）
- 價格日期（評價基準日）當時之土地及合法建物產權狀態清冊

■ 更新後相關文件資料：

- 建築規劃設計圖說
- 各分配單元預計登記產權面積明細
- 建材設備說明書
- 工程造價分析表
- 工程進度表

二、其他資料

- 舊違章建築面積、權利人證明及測量圖檔。
- 建物使用執照
- 原竣工圖說
- 更新前使用現況約定及權利證明文件
- 勘估標的近一年有買賣之成交價格。
- 不動產估價技術規則第三十四條規定，採用收益法所需蒐集之收益資料包括勘估標的近三年之租金收入、房屋稅、地價稅、保險費、管理費等。
- 其他足以影響估價之相關證明文件。

以上二、其他資料若不影響相關權利人價值則甲方無須提供；若該項資料影響相關權利人權益，但甲方無法提供，則乙方應於報告書中敘明。

三、估價條件（由乙方協助甲方擬具，並由實施者以函件方式提供乙方）

第九條 ：帶領現場勘察

甲方應於委託後約定一時間帶領乙方進行現場勘察說明現況，以利估價作業進行。

第十條 ：勘估標的產權描述

除根據土地建物登記謄本登載之內容外，甲方應向乙方說明估價標的是否有其他租賃、公共設施專用、車位使用權及其他產權糾紛等狀況，若未說明而致乙方估價時未考量，不得歸責予乙方。

第十一條：服務費用

一、總服務費用為新台幣 **750,000** 元整（含基本估價服務費 **450,000** 元+受選定為權利變換基礎(領銜款)服務費 **300,000** 元）；乙方若未被選定為權利變換價值基礎，甲方無須支付領銜款。



二、估價服務費用支付時間：

（一） 第一期款：簽約完成後，甲方應即支付乙方基本估價服務費用20%，計新台幣**90,000**元整。

（二） 第二期款：乙方出具更新前各權利人價值比例後，甲方應即支付乙方基本估價服務費用20%，計新台幣**90,000**元整。

（三） 第三期款：乙方出具更新後權利價值後，甲方應即支付乙方基本估價服務費用20%，計新台幣**90,000**元整。

（四） 第四期款：乙方出具正式估價報告書後，甲方應即支付乙方基本估價服務費用20%，計新台幣**90,000**元整。

（五） 第五期款：權利變換計畫通過新北市政府都市更新審議委員會審查完成核定後，甲方應即支付乙方基本估價服務費用20%，計新台幣**90,000**元整。

（六） 領銜款第一期：乙方若受選定為權利變換價值基礎，甲方應於乙方出具正式估價報告書後，另行支付領銜費用50%，計新台幣**150,000**元整。

（七） 領銜款第二期：於權利變換計畫通過新北市政府都市更新審議委員會審查完成核定後，另行支付領銜費用50%，計新台幣**150,000**元整。

四、合約範圍變動：

若甲方有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過一年、更新後產品用途大幅度更動等，使本所應修改估價報告書者，應加計服務費用，其費用視變動內容由甲乙雙方議定，最高不超過原服務費用百分之五十為準。

五、合約執行期間因政府相關法令及規定變動導致乙方作業事項增加，乙方得要求增加估價服務費用，其費用視變動內容由甲乙雙方另行議定。

六、服務費用支付方式：以現金匯款或即期支票支付。【註：以上所列之費用，請在各階段付款時，依給付執行業務報酬規定扣繳 10%，並於次月十日前至銀行繳納代扣稅款】。

七、乙方除正常估價作業報酬外，不得以任何名目向甲方收取額外費用。

八、若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於委任契約書所指定之工作內容，乙方可要求應加計服務費用。

第十二條：乙方有義務出席下列有關估價內容之會議

一、權利變換估價會議。

二、權利變換公聽會。

三、權利變換審查會。

四、權利價值查估說明會。

五、更新一般說明會。

第十三條：乙方應本於職業道德及追求專業之精神進行評估並力求估價結果之公正客觀。

第十四條：工作成果提報

一、乙方完成工作後應配合權利變換計畫審查過程出具估價報告書，其份數以 30 本為限，未來每增加一份報告書加收 2,500 元工本費。

二、乙方出具正式估價報告書後，甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正。

第十五條：合約終止

甲方作業途中因個案停止開發或其他原因單方要求終止契約，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依進行狀況支付乙方損失，除本約第十二條第二項期款後，若甲方因更新前各權利人價值比例之業務影響考量要求終止契約時，甲乙雙方將無條件解約，且不得主張損失賠償。

第十六條：其他

本契約壹式貳份，由雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

第十七條：未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

立契約書人

甲　方：吉澤建設開發股份有限公司
代表人：黃竑哲
地　址：台北市信義區信義路 4 段 415 號 12 樓
電　話：(02) 2720-1587
統一編號：53323606

乙　方：巨秉不動產估價師聯合事務所
負責人：張能政
地　址：台北市中山區松江路 131 號 4 樓之 2
電　話：(02) 2503-3331
統一編號：49889475

中　華　民　國　一　〇　二　年　七　月　　日



二、宏大不動產估價師聯合事務所

# 委託都市更新權利變換前後權利價值評估

# 服務契約書

『新北市土城區樂利段 1008 地號土地更新單元

權利變換前後權利價值評估案』

甲方：吉澤建設開發股份有限公司

乙方：宏大不動產估價師聯合事務所

## 委託都市更新權利變換前後權利價值評估服務契約書

立契約人：

甲方：吉澤建設開發股份有限公司

乙方：宏大不動產估價師聯合事務所

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

第一條 ：委託案名稱

『新北市土城區樂利段 1008 地號土地更新單元權利變換前後權利價值評估』案

第二條 ：估價標的

新北市土城區樂利段 1008 地號土地及地上建物

第三條 ：估價目的

都市更新權利變換前後合理不動產權利價值參考。

第四條 ：估價內容

一、更新前各宗土地之權利價值。

二、更新前權利變換關係人之權利價值。

三、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。

四、更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。

五、因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值。

上述第五項非屬於權利變換之權利價值，若委託者需要評估該項價值，則由乙方另行出具一份估價報告書供參考。

第五條 ：價格日期（評價基準日）

價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第六條 ：價格種類及估價條件

估價條件應於委託後續作業中由委託者以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於有條件之正常價格。另不動產估價報告書所載委託人為未來本更新案之實施者。

第七條 ：估價作業時間

乙方應於甲方提供完整資料及確認估價條件後二十工作天內完成所委託之估價作業。若可歸責於甲方因素致工作時間拖延，甲方應延長乙方適當工作時間。



第八條 ：甲方應提供相關資料

一、必要文件

■ 更新前相關文件資料：

- 一個月內土地及建物登記簿謄本（可以影本代替）
- 一個月內土地地籍圖謄本（可以影本代替）
- 一個月內建物測量成果圖（可以影本代替）
- 價格日期（評價基準日）當時之土地及合法建物產權狀態清冊

■ 更新後相關文件資料：

- 建築規劃設計圖說
- 各分配單元預計登記產權面積明細
- 建材設備說明書
- 工程造價分析表
- 工程進度表

二、其他資料

- 舊違章建築面積、權利人證明及測量圖檔。
- 建物使用執照
- 原竣工圖說
- 更新前使用現況約定及權利證明文件
- 勘估標的近一年有買賣之成交價格。
- 不動產估價技術規則第三十四條規定，採用收益法所需蒐集之收益資料包括勘估標的近三年之租金收入、房屋稅、地價稅、保險費、管理費等。
- 其他足以影響估價之相關證明文件。

以上二、其他資料若不影響相關權利人價值則甲方無須提供；若該項資料影響相關權利人權益，但甲方無法提供，則乙方應於報告書中敘明。

三、估價條件（由乙方協助甲方擬具，並由實施者以函件方式提供乙方）

第九條 ：帶領現場勘察

甲方應於委託後約定一時間帶領乙方進行現場勘察說明現況，以利估價作業進行。

第十條 ：勘估標的產權描述

除根據土地建物登記謄本登載之內容外，甲方應向乙方說明估價標的是否有其他租賃、公共設施專用、車位使用權及其他產權糾紛等狀況，若未說明而致乙方估價時未考量，不得歸責予乙方。

第十一條：服務費用

一、總服務費用為新台幣 **700,000** 元整（含基本估價服務費 **400,000** 元+受選定為權利變換基礎(領銜款)服務費 **300,000** 元）；乙方若未被選定為權利變換價值基礎，甲方無須支付領銜款。

二、估價服務費用支付時間：

（一）第一期款：簽約完成後，甲方應即支付乙方基本估價服務費用20%，計新台幣**80,000**元整。

（二）第二期款：乙方出具更新前各權利人價值比例後，甲方應即支付乙方基本估價服務費用20%，計新台幣**80,000**元整。

（三）第三期款：乙方出具更新後權利價值後，甲方應即支付乙方基本估價服務費用20%，計新台幣**80,000**元整。

（四）第四期款：乙方出具正式估價報告書後，甲方應即支付乙方基本估價服務費用20%，計新台幣**80,000**元整。

（五）第五期款：權利變換計畫通過新北市政府都市更新審議委員會審查完成核定後，甲方應即支付乙方基本估價服務費用20%，計新台幣**80,000**元整。

（六）領銜款第一期：乙方若受選定為權利變換價值基礎，甲方應於乙方出具正式估價報告書後，另行支付領銜費用50%，計新台幣**150,000**元整。

（七）領銜款第二期：於權利變換計畫通過新北市政府都市更新審議委員會審查完成核定後，另行支付領銜費用50%，計新台幣**150,000**元整。

四、合約範圍變動：

若甲方有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過三年、更新後產品用途大幅度更動等，使本所應修改估價報告書者，應加計服務費用，其費用視變動內容由甲乙雙方議定，最高不超過原服務費用百分之五十為準。

五、合約執行期間因政府相關法令及規定變動導致乙方作業事項增加，乙方得要求增加估價服務費用，其費用視變動內容由甲乙雙方另行議定。

六、服務費用支付方式：以現金匯款或即期支票支付。【註：以上所列之費用，請在各階段付款時，依給付執行業務報酬規定扣繳 10%，並於次月十日前至銀行繳納代扣稅款】。

七、乙方除正常估價作業報酬外，不得以任何名目向甲方收取額外費用。

八、若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於委任契約書所指定之工作內容，乙方可要求應加計服務費用。

第十二條：乙方有義務出席下列有關估價內容之會議

一、權利變換估價會議。

二、權利變換公聽會。

三、權利變換審查會。



四、權利價值查估說明會。

五、更新一般說明會。

第十三條：乙方應本於職業道德及追求專業之精神進行評估並力求估價結果之公正客觀。

第十四條：工作成果提報

一、乙方完成工作後應配合權利變換計畫審查過程出具估價報告書，其份數以 30 本為限，未來每增加一份報告書加收 2,500 元工本費。

二、乙方出具正式估價報告書後，甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正。

第十五條：合約終止

甲方作業途中因個案停止開發或其他原因單方要求終止契約，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依進行狀況支付乙方損失，除本約第十一條第二項期款後，若甲方因更新前各權利人價值比例之業務影響考量要求終止契約時，甲乙雙方將無條件解約，且不得主張損失賠償。

第十六條：其他

本契約壹式貳份，由雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

第十七條：未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

立契約書人

甲　方：吉澤建設開發股份有限公司

代表人：黃竑哲

地　址：台北市信義區信義路 4 段 4

電　話：(02) 2720-1587

統一編號：53323606

乙　方：宏大不動產估價師聯合事務所

負責人：卓[illegible]

地　址：台北市中山區[illegible]北路一段 27 號 5 樓

電　話：(02) 2542-5511

統一編號：14929090

華　民　國　一　〇　二　年　九　月　　日

三、敏達不動產估價師聯合事務所

# 委託都市更新權利變換前後權利價值評估

# 服務契約書

『新北市土城區樂利段 1008 地號土地更新單元

權利變換前後權利價值評估案』

甲方：吉澤建設開發股份有限公司

乙方：敏達不動產估價師聯合事務所

## 委託都市更新權利變換前後權利價值評估服務契約書

立契約人：

甲方：吉澤建設開發股份有限公司

乙方：敏達不動產估價師聯合事務所

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

第一條 ：委託案名稱

『新北市土城區樂利段 1008 地號土地更新單元權利變換前後權利價值評估』案

第二條 ：估價標的

新北市土城區樂利段 1008 地號土地及地上建物

第三條 ：估價目的

都市更新權利變換前後合理不動產權利價值參考。

第四條 ：估價內容

一、更新前各宗土地之權利價值。

二、更新前權利變換關係人之權利價值。

三、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。

四、更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。

五、因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值。

上述第五項非屬於權利變換之權利價值，若委託者需要評估該項價值，則由乙方另行出具一份估價報告書供參考。

第五條 ：價格日期（評價基準日）

價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第六條 ：價格種類及估價條件

估價條件應於委託後續作業中由委託者以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於有條件之正常價格。另不動產估價報告書所載委託人為未來本更新案之實施者。

第七條 ：估價作業時間

乙方應於甲方提供完整資料及確認估價條件後二十工作天內完成所委託之估價作業。若可歸責於甲方因素致工作時間拖延，甲方應延長乙方適當工作時間。

第八條 ：甲方應提供相關資料

一、必要文件

■ 更新前相關文件資料：

- 一個月內土地及建物登記簿謄本（可以影本代替）
- 一個月內土地地籍圖謄本（可以影本代替）
- 一個月內建物測量成果圖（可以影本代替）
- 價格日期（評價基準日）當時之土地及合法建物產權狀態清冊

■ 更新後相關文件資料：

- 建築規劃設計圖說
- 各分配單元預計登記產權面積明細
- 建材設備說明書
- 工程造價分析表
- 工程進度表

二、其他資料

- 舊違章建築面積、權利人證明及測量圖檔。
- 建物使用執照
- 原竣工圖說
- 更新前使用現況約定及權利證明文件
- 勘估標的近一年有買賣之成交價格。
- 不動產估價技術規則第三十四條規定，採用收益法所需蒐集之收益資料包括勘估標的近三年之租金收入、房屋稅、地價稅、保險費、管理費等。
- 其他足以影響估價之相關證明文件。

以上二、其他資料若不影響相關權利人價值則甲方無須提供；若該項資料影響相關權利人權益，但甲方無法提供，則乙方應於報告書中敘明。

三、估價條件（由乙方協助甲方擬具，並由實施者以函件方式提供乙方）

第九條 ：帶領現場勘察

甲方應於委託後約定一時間帶領乙方進行現場勘察說明現況，以利估價作業進行。

第十條 ：勘估標的產權描述

除根據土地建物登記謄本登載之內容外，甲方應向乙方說明估價標的是否有其他租賃、公共設施專用、車位使用權及其他產權糾紛等狀況，若未說明而致乙方估價時未考量，不得歸責予乙方。

第十一條：服務費用

一、總服務費用為新台幣 **700,000** 元整（含基本估價服務費 **400,000** 元+受選定為權利變換基礎(領銜款)服務費 **300,000** 元）；乙方若未被選定為權利變換價值基礎，甲方無須支付領銜款。



二、估價服務費用支付時間：

（一）第一期款：簽約完成後，甲方應即支付乙方基本估價服務費用20%，計新台幣**80,000**元整。

（二）第二期款：乙方出具更新前各權利人價值比例後，甲方應即支付乙方基本估價服務費用20%，計新台幣**80,000**元整。

（三）第三期款：乙方出具更新後權利價值後，甲方應即支付乙方基本估價服務費用20%，計新台幣**80,000**元整。

（四）第四期款：乙方出具正式估價報告書後，甲方應即支付乙方基本估價服務費用20%，計新台幣**80,000**元整。

（五）第五期款：權利變換計畫通過新北市政府都市更新審議委員會審查完成核定後，甲方應即支付乙方基本估價服務費用20%，計新台幣**80,000**元整。

（六）領銜款第一期：乙方若受選定為權利變換價值基礎，甲方應於乙方出具正式估價報告書後，另行支付領銜費用50%，計新台幣**150,000**元整。

（七）領銜款第二期：於權利變換計畫通過新北市政府都市更新審議委員會審查完成核定後，另行支付領銜費用50%，計新台幣**150,000**元整。

四、合約範圍變動：

若甲方有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過一年、更新後產品用途大幅度更動等，使本所應修改估價報告書者，應加計服務費用，其費用視變動內容由甲乙雙方議定，最高不超過原服務費用百分之五十為準。

五、合約執行期間因政府相關法令及規定變動導致乙方作業事項增加，乙方得要求增加估價服務費用，其費用視變動內容由甲乙雙方另行議定。

六、服務費用支付方式：以現金匯款或即期支票支付。【註：以上所列之費用，請在各階段付款時，依給付執行業務報酬規定扣繳 10%，並於次月十日前至銀行繳納代扣稅款】。

七、乙方除正常估價作業報酬外，不得以任何名目向甲方收取額外費用。

八、若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於委任契約書所指定之工作內容，乙方可要求應加計服務費用。

第十二條：乙方有義務出席下列有關估價內容之會議

一、權利變換估價會議。

二、權利變換公聽會。

三、權利變換審查會。

四、權利價值查估說明會。

五、更新一般說明會。

第十三條：乙方應本於職業道德及追求專業之精神進行評估並力求估價結果之公正客觀。

第十四條：工作成果提報

一、乙方完成工作後應配合權利變換計畫審查過程出具估價報告書，其份數以 30 本為限，未來每增加一份報告書加收 2,500 元工本費。

二、乙方出具正式估價報告書後，甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正。

第十五條：合約終止

甲方作業途中因個案停止開發或其他原因單方要求終止契約，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依進行狀況支付乙方損失，除本約第十二條第二項期款後，若甲方因更新前各權利人價值比例之業務影響考量要求終止契約時，甲乙雙方將無條件解約，且不得主張損失賠償。

第十六條：其他

本契約壹式貳份，由雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

第十七條：未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

立契約書人

甲　方：吉澤建設開發股份有限公司
代表人：黃竑哲
地　址：台北市信義區信義路 4 段 4
電　話：(02) 2720-1587
統一編號：53323606

乙　方：敏達不動產估價師聯合事務所
負責人：詹勳敏
地　址：台北市中山區長春路 16 號 4 樓
電　話：(02) 2563-1906
統一編號：94992123

中　華　民　國　一　〇　二　年　九　月　二　十　三　日

附錄八：都市更新規劃合約

0207

# 新北市土城區樂利段都市更新事業計畫委託契約書

吉澤建設開發股份有限公司
甲方：[illegible]建設開發股份有限公司
乙方：長豐工程顧問股份有限公司

六、財務計畫原則。

七、倘都市更新事業計畫審議所需，及權利變換計畫所需三家鑑價機構估價資料。

第 四 條　工作服務酬金及付款方式

一、第一階段：都市更新事業計畫部分，服務酬金計新台幣參佰陸拾萬元整(未含百分之五營業稅)，分五期支付：

(一)第一期款：簽約完成時，甲方應支付乙方本服務酬金百分之十。

(二)第二期款：本案都市更新事業計畫製作完成時，甲方應支付乙方本服務酬金百分之二十。

(三)第三期款：本案都市更新事業計畫經新北市政府辦理公開展覽完成時，甲方應支付乙方本服務酬金百分之二十。

(四)第四期款：本案都市更新事業計畫經新北市都市更新審議委員會審查通過時，甲方應支付乙方本總服務酬金百分之三十。

(五)第五期款：本案都市更新事業計畫經新北市政府發布實施時，甲方應支付乙方本服務酬金百分之二十。

二、第二階段：權利變換計畫部分，服務酬金計新台幣參佰貳拾萬元整(未含百分之五營業稅)，分五期支付：

(一)第一期款：簽約完成時，甲方應支付乙方本服務酬金百分之十。

(二)第二期款：乙方寄發本案權利變換計畫選配通知完成時，甲方應支付乙方本服務酬金百分之二十。

(三)第三期款：本案權利變換計畫書圖製作完成時，甲方應支付乙方本服務酬金百分之二十(如本案採事業計畫與權利變換計畫一併報核時，則本期款之支付應併同於第一項第二期款一併支付之)。

及變更已確認之規劃設計時，甲乙雙方應立就增加之作業項目重新共同協商議價。

第 十 條　因甲方業務需要有提前終止情形或不可歸責於甲、乙雙方之事由而停止執行契約者，甲方應以書面通知乙方於雙方合意之時間交接一切工作，乙方於截至交接日為止完成階段工作之費用，應由甲方依第四條之服務酬金給付辦法給付；進行而未完成之階段工作，費用按已發生之工作內容之百分比計算之，並由甲方於十五日內以現金、即期支票或電匯方式給付乙方。

第十一條　本契約自雙方簽定之日起生效，至甲、乙雙方依約完成本契約之各項規定後自動失效。

第十二條　本契約正本壹式貳份，甲、乙雙方各執乙份為憑。

簽約人

甲　方：吉澤建設開發股份有限公司
負責人：黃誌哲
地　址：台北市中山區中山北路三段一
電　話：(02)6608-5398
統一編號：53723606

乙方：長豐工程顧問股份有限公司
負責人：蘇許輝
住　址：臺中市西區忠明南路138號6樓之2
電話：(04)23100999
統一編號：86834065

中　華　民　國　102　年　3　月　4　日

附錄九：建築線指示圖

新北市政府城鄉發展局

函

102 北府城測指示（定）土 字第 0551 號

茲據台端於 102 年 08 月 06 日申請指示（定）土城區樂利段 1008 等 1 筆地號建築線一案，業已套繪都市計畫相關資料核發建築線指定圖如後附，請查照。

新北市政府 建築線專用 城鄉發展局

此致

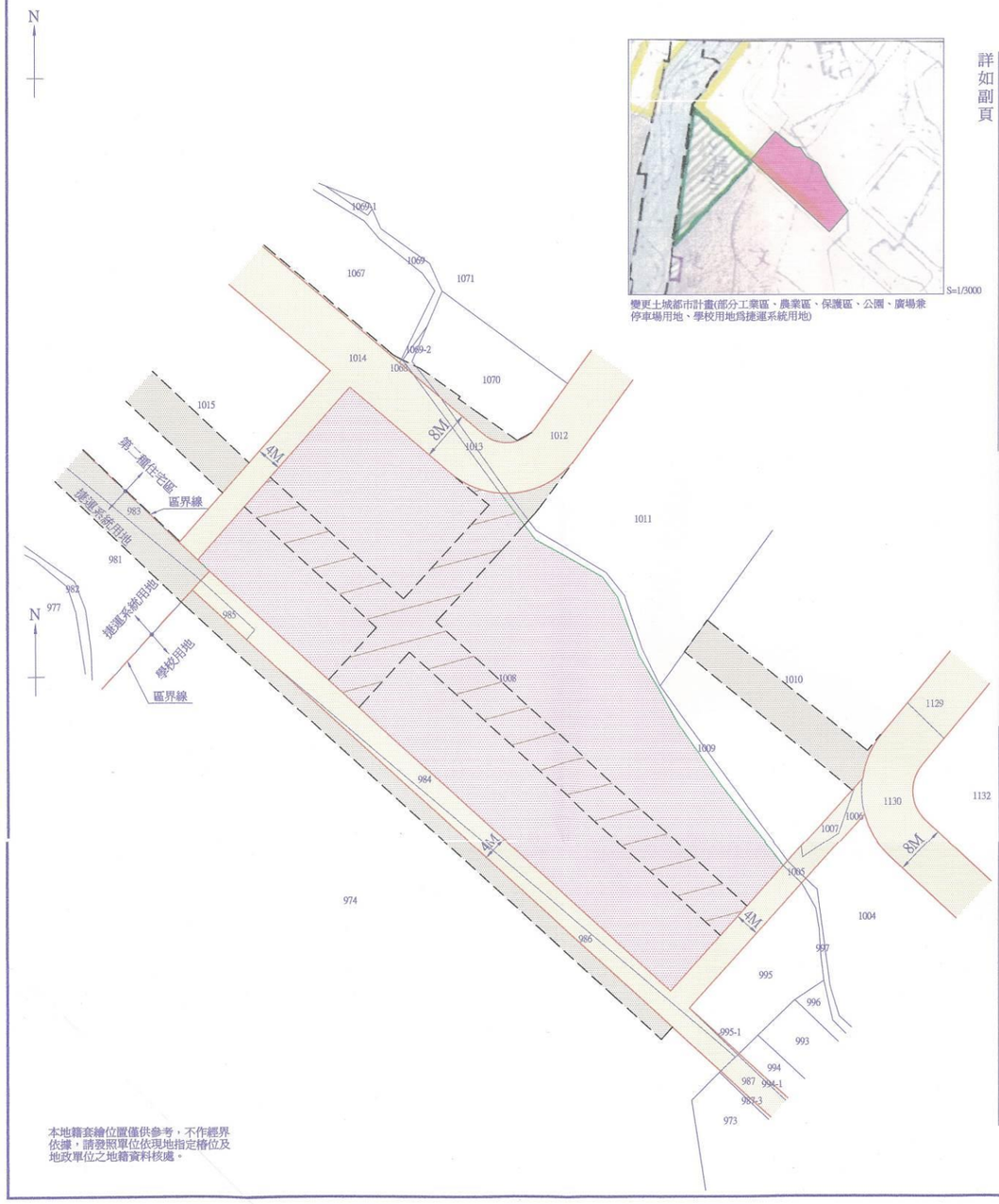
佳興測量工程有限公司

城鄉發展局都計測量科

中華民國 102 年 8 月 22 日

新北市華府 建築線專用 城鄉發展局

102 北府城測指示（定）第 0551 號




# 建 築 線 指 示 (定) 申 請 書 圖

NO.3048

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 申請人姓名 | 佳興測量工程有限公司 | 地址 | 路(街) 段 巷 弄 號 | | 電話 | (02)22738827<br>(02)22738840 |
| 建築師姓名及事務所名稱 | 佳興測量工程有限公司<br>李 宗 達 | | 土城區明德路二段203號8樓 | 開業證書等級字號 | | FAX:(02)<br>22646366 |
| 申請基地 | 地點 | 土 城 區 | 路(街) | 段 巷 弄 號 | | |
| | 地號 | 樂 利 段 | 1008 | 地號等 1 筆 | | |

上開土地之建築線及路面高低不明,遵章檢同申請書圖二份(藍晒圖一份,透明圖一份)申請指示(定)

新北市政府

中華民國 102 年 8 月

申 請 人 ：佳興測量工程有限公司 (簽章)

建築師及事務所： 李 宗 達 (簽章)




圖例：申請基地、計畫道路、現有通路、地界線、建築線、椿位、現有房屋、區界線、電桿、寺廟、竹林、果園、溝渠、池塘、水田、基地內現有通路

## * 建 築 線 指 示 (定) 記 錄 事 項

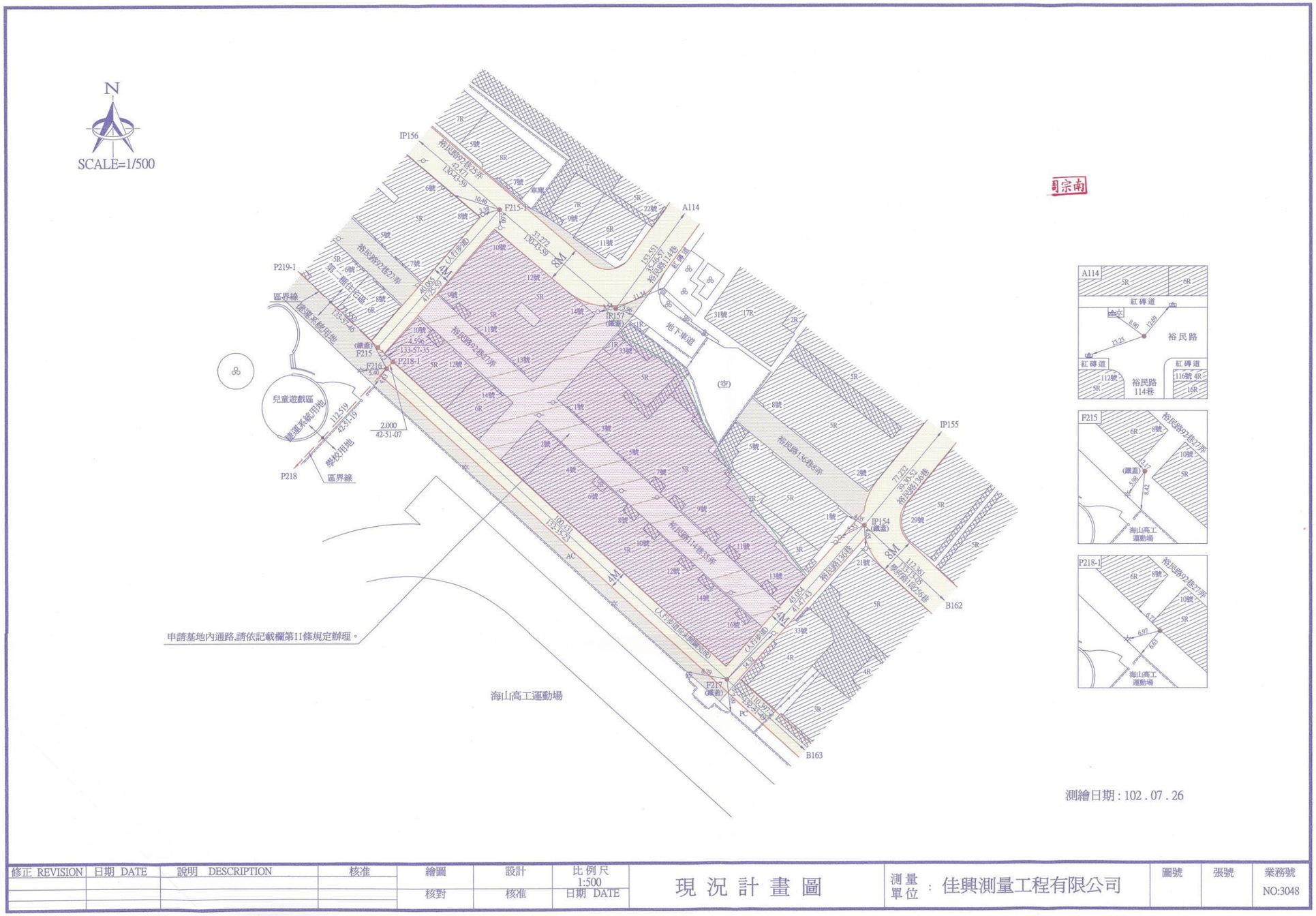
| 測量事項記載 | | | |
|---|---|---|---|
| 建築線各號椿位較計畫道路路面之高度 | 編號 | | |
| | 高 (M) | | |
| | 低 (M) | | |

1. 現況計畫圖之地形地物相關位置由申請人測繪並自行負責。
2. 指定建築線及區界線詳如現況計畫圖，除與申請基地有關部分，餘僅供參考。
3. 椿位點之誌及實地椿位與公告成果不符時，應以該成果資料爲準。
4. 申請基地有無涉及鄰地或鄰房原有建築內容，由發照單位查處。
5. 申請基地經鑑界與建築線不符時，應向本府申請(反應)召集有關單位研商解決，否則應自行負責。
6. 本基地申請建築或其他使用時，應先申請鑑界並依第5條規定辦理。
7. 本案套繪圖如有套繪不實，致影響申請基地相關土地及建物所有權利關係人權益時應自行負責。
8. 基地若鄰近河川或區域灌排水，申請建築時請加會水利主管單位。
9. 起造人申請建築執照或施工前，對建築線及地籍線認有疑義時，起造人應先向地政機關申辦土地界址鑑定，以避免越界建築情事。
10. 如於建築物施工期間，相關測量椿誌會造成移動或毀損者，土地所有權人或起造人應於實地設立永久性或輔助性之相關測量椿誌，以確保椿位之正確。
11. 本案係依據建築法第48條規定指定已公告道路境界線爲建築線，至於現有通路是否應予保留及依新北市建築管理規則第14條規定退縮建築，應由發照單位依相關建管法令審理之。
12. 申請基地位於本府刻正辦理「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）」(草案)範圍內，發照時請加會本府城鄉局計畫審議科查詢是否涉及變更及是否完成法定程序。

| 都市計畫情形 | |
|---|---|
| | 一.使用分區：第二種住宅區 |
| | 二.發布實施日期文號：土城都市計畫<br>1.主要計畫：61.04.26北府建九字第51827號<br>2.變更土城都市計畫(第二次通盤檢討):82.07.05北府工都字第238622號<br>3.變更土城都市計畫(部分工業區、農業區、保護區、公園、廣場兼停車場用地、學校用地爲捷運系統用地):<br>83.8.16北府工都字第271123號 |
| 其他 | 一.本核准案副本有效期間八個月 |
| | 二.建築線應依現地測量標示爲準 |
| | 三.地籍套繪圖僅供參考,不作經界依據 |
| 備考 | 一.本都市計畫區實施容積管制，其第二種住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%，其他應依都市計畫說明書及土地使用分區管制要點規定辦理。 |

| 收件日期 | 預定測量日期 | 逾期理由 |
|---|---|---|
| 102.8.6 | | |
| 收件編號 | 實際勘查日期 | |
| 1022410862 | 102.8.12 | |
| 小組編號 | 本圖就實地予以測繪相符 土城都發展局都計測量科 測量人員簽章 | 測量人員簽章 |
| 102定-土-551號 | | |

註:除有*各欄外,其餘均應由申請人詳細填繪,並分別在透明圖及藍晒圖上簽章




| 修正 REVISION | 日期 DATE | 說明 DESCRIPTION | 核准 | 繪圖 | 設計 | 比例尺 1:500 | 現況計畫圖 | 測量單位：佳興測量工程有限公司 | 圖號 | 張號 | 業務號 NO:3048 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 核對 | 核准 | 日期 DATE | | | | | |

# 附錄十：高氯離子混凝土建築物之相關證明文件

正本

檔　　號：
保存年限：

## 新北市政府　函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號5樓
承辦人：李育儒
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機5797
傳真：(02)29678534
電子信箱：AA6365@ms.ntpc.gov.tw

23663
新北市土城區裕民路92巷27弄10號3樓

受文者：宏福新象華園A區管委會

發文日期：中華民國102年2月27日
發文字號：北府工建字第1021311623號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關　貴委員會申請核定社區內A區（土城區裕民路92巷25弄10、12、14號，裕民路92巷27弄9、10、11、12、13、14號，裕民路114巷33號，裕民路114巷35弄1、3、5、7、9、11、13號，裕民路114巷35弄2、4、6、8、10、12、14、16號。各1~5樓，共計125戶）建物為高氯離子建築物並辦理拆除重建一案，准予備查，復請　查照。

說明：

一、依據宏福新象華園A區管委會101年12月18日宏管（A區）字第101011號函、台灣省結構工程技師公會102年1月24日（102）省結技（九）卿字第4903號函辦理。

二、經查該區建物（土城區裕民路92巷25弄10、12、14號，裕民路92巷27弄9、10、11、12、13、14號，裕民路114巷33號，裕民路114巷35弄1、3、5、7、9、11、13號，裕民路114巷35弄2、4、6、8、10、12、14、16號。各1~5樓，共計125戶）業經本府認可之專業鑑定機構（台灣省結構工程技師公會）於86年11月17日鑑定及101年12月12日補充14戶之鑑定資料，其氯離子含量超過設計環境條件下之國家標準值，符合89年3月28日公佈實施之「臺北縣高氯離子混凝土建築物之善後處理要點」規定，認定需拆除重建。



正本：宏福新象華園A區管委會
副本：臺灣省土木技師公會、臺灣省結構工程技師公會、臺北市土木技師公會、財團法人臺灣營建研究院、中華民國建築技術學會、臺北市結構工程工業技師公會、財團法人中華營建基金會、財團法人中華建築基金會、中華綠建築暨景觀環境學會、社團法人新北市土木技師公會、國立交通大學土木工程學系、新北市建築師公會、新北市政府工務局使用管理科、新北市政府工務局建照科

市長 朱立倫

本案依分層負責規定授權工務局局長決行

台灣省結構工程技師公會
Taiwan Structural Engineers Association

新北市土城區裕民路114巷35弄5號1樓等共14戶
房屋高氯離子含量建築物結構安全

# 鑑 定 報 告 書






鑑 定 人： 結構技師 江[redacted]雄 技師 (技執字第 003495 號)

日　　期： 中華民國 101 年 12 月 12 日

文　　號： 台省結技鑑字第 2253 號

臺灣省結構工程技師公會
Taiwan Structural Engineers Association

新北市土城區裕民路114巷35弄5號1樓等共14戶
房屋高氯離子含量建築物結構安全
鑑 定 報 告 書

目　　錄

＊＊＊＊＊＊＊＊


| 內 容 | 頁 次 |
|---|---|
| 一、申請人 | 1 |
| 二、申請日期及文件 | 1 |
| 三、鑑定範圍及標的物坐落地址 | 1 |
| 四、鑑定要旨 | 1 |
| 五、工作內容 | 2 |
| 六、鑑定依據 | 2 |
| 七、會勘日期及會勘人員 | 3 |
| 八、鑑定經過 | 3 |
| 九、鑑定標的物之構造、用途及現況 | 3 |
| 十、混凝土鑽心試體抗壓強度試驗成果 | 7 |
| 十一、鑽心試體硬固混凝土中水溶性氯離子含量試驗成果 | 9 |
| 十二、鑽心試體硬固混凝土中性化深度檢測成果 | 10 |
| 十三、鑑定結論 | 12 |
| 十四、附件 | 14 |
| 附件一、鑑定申請書 | 附件1-1 |
| 附件二、鑑定標的物坐落位置示意圖 | 附件2-1 |
| 附件三、本公會鑑定工作計劃表 | 附件3-1 |

臺灣省結構工程技師公會
Taiwan Structural Engineers Association

附件四、會勘通知函・・・・・・・・・・・・・・・・・附件4-1
附件五、鑑定標的物混凝土鑽心試體抗壓強度、氯離子含量
及中性化深度試驗報告・・・・・・・・・・・・附件5-1
附件六、臺灣省結構工程技師公會民國86年5月1日台省結技
鑑字第353號及民國86年11月17日台省結技鑑字第
388號二報告摘錄・・・・・・・・・・・・・・ 附件6-1
附件七、臺北縣政府中華民國九十年八月二十二日九十北府
工建字第三一〇四一九號函・・・・・・・・・附件7-1
附件八、鑑定標的物結構裂損現況調查成果・・・・・・附件8-1

臺灣省結構工程技師公會
Taiwan Structural Engineers Association

# 新北市土城區裕民路114巷35弄5號1樓等共14戶房屋高氯離子含量建築物結構安全鑑定報告書

一、申 請 人：游[redacted]璁 先生

(一)聯絡住址：新北市土城區[redacted]
(二)聯 絡 人：游[redacted]璁
(三)聯絡電話：[redacted]

二、申請日期及文件

(一)申請日期：中華民國101年10月4日。
(二)申請文件：詳附件一鑑定申請書。

三、鑑定範圍及標的物坐落地址

(一)鑑定範圍：
1. 新北市土城區裕民路 92 巷 25 弄 14 號 1、2、3、4、5 樓。
2. 新北市土城區裕民路 92 巷 27 弄 12 號 1 樓。
3. 新北市土城區裕民路 114 巷 33 號 1、5 樓。
4. 新北市土城區裕民路 114 巷 35 弄 3 號 2 樓、5 號 1 樓、6 號 5 樓、7 號 2 樓、11 號 4 樓及 13 號 2 樓。
5. 以上共計 14 戶。

(二)標的物坐落地址：鑑定標的物坐落位置圖詳附件二所示。

四、鑑定要旨

(一)土城宏福新象華園(A)區共有住戶 125 戶，曾於民國 86 年分二次委託本公會辦理完成高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定在案，其鑑定報告文號分別為民國 86 年 5 月 1 日台省結技鑑字第 353 號及民國 86 年 11 月 17 日台省結技鑑字第 388 號(摘錄詳附件六)，二次鑑定共完成 111 戶，尚有 14 戶未參與鑑定。

(二)土城宏福新象華園(A)區曾獲臺北縣政府中華民國九十年八月二十二日九十北府工建字第三一〇四一九號函同意依「台北縣政府高氯離子混凝土建築物善後處理要點」規定放寬容積率在案(詳附件七)。

(三)土城宏福新象華園(A)區管委會現因擬規劃社區建築物拆除重建，為確認未參與 86 年鑑定案之 14 戶是否亦屬高氯離子鋼筋混凝土建築物，並確認其結構安全性，特函請本公會進行補充鑑定(詳附件一)。

五、工作內容

(一)鑑定標的物結構裂損現況勘查。

(二)鑑定標的物混凝土抗壓強度、水溶性氯離子含量及中性化深度試驗。

(三)依上述二項成果進行鑑定標的物高氯離子含量建築物評估。(因本次鑑定係屬民國86年5月1日台省結技鑑字第353號及民國86年11月17日台省結技鑑字第388號二報告完成後之補充鑑定，故按原報告鑑定原則進行評估，不按新北市政府現行規定進行相關樓層比評估。)

六、鑑定依據

(一) 鑑定申請書(詳附件一)。

(二) 本公會鑑定工作計劃表(詳附件三)。

(三) 鑑定標的物混凝土鑽心試體抗壓強度、氯離子含量及中性化深度試驗報告(詳附件五)。

(四) 臺灣省結構工程技師公會民國86年5月1日台省結技鑑字第353號及民國86年11月17日台省結技鑑字第388號二報告(摘錄詳附件六)。

(五) 鑑定標的物結構裂損現況調查成果(詳附件八)。

(六) 內政部最新建築技術規則。



臺灣省結構工程技師公會
Taiwan Structural Engineers Association

七、會勘日期及會勘人員

(一)會勘日期：
民國101年11月24日上午9時正起，詳附件四會勘通知函。

(二)會勘人員：詳附件八會勘紀錄表
1. 所有權人：各住戶代表。
2. 鑑定技師：江[redacted]雄 技師。

八、鑑定經過

(一)民國101年10月4日申請人函請本公會鑑定，本公會隨即派員赴現場瞭解現況並協商鑑定範圍及內容。

(二)民國101年11月2日本公會函送鑑定工作計劃表(詳附件三)。

(三)民國101年11月24日上午9時正起，鑑定人員會同各戶所有權人代表共同進行現場現況會勘調查並拍攝照片，會勘紀錄詳附件八。另委託久怡工程實業有限公司辦理混凝土抗壓試體鑽心取樣工作及混凝土中性化深度檢測試驗，有關取樣位置及試驗結果詳附件五所示。

(四)民國101年11月27日～11月28日期間，由華光工程顧問股份有限公司試驗部台北試驗室進行混凝土鑽心試體抗壓強度試驗(報告詳附件五)。

(五)民國101年11月27日～12月7日期間，由華光工程顧問股份有限公司試驗部台北試驗室進行混凝土鑽心試體氯離子含量檢測試驗(報告詳附件五)。

九、鑑定標的物之構造、用途及現況

(一) 鑑定標的物之構造：標的物全棟為局部地下一層、地上五層之鋼筋混凝土建築物。

(二) 鑑定標的物之用途：供住宅使用。

(三) 鑑定標的物之現況：鑑定標的物裂損現況，經本公會鑑定技師於民國101年11月24日現場勘查照相及記錄後期結果說明如下(詳附件八)：

臺灣省結構工程技師公會
Taiwan Structural Engineers Association

1. 土城區裕民路92巷25弄14號1樓
   照片一：一樓全景
   照片二：地下室全景
   照片三：地下室房間梁裂縫(數條)
   照片四：梯間(1F→B1F)地坪裂縫
2. 土城區裕民路92巷25弄14號2樓
   照片一：全景
   照片二：餐廳頂版滲水現象、油漆剝落
   照片三：廚房頂版保護層剝落
   照片四：廚房地坪隆起
   照片五：浴廁頂版滲水現象、油漆剝落
   照片六：浴廁頂版滲水現象、油漆剝落
3. 土城區裕民路92巷25弄14號3樓
   照片一：全景
   照片二：餐廳頂版滲水現象、油漆剝落
   照片三：後陽台牆壁滲水現象、油漆剝落
   (頂版及部份牆已以夾板貼覆)
   照片四：廚房頂版保護層剝落(以塑膠天花板遮蓋保護)
   照片五：廁所頂版保護層剝落(以塑膠天花板遮蓋保護)
   照片六：浴室頂版保護層剝落
4. 土城區裕民路92巷25弄14號4樓
   照片一：全景
   照片二：臥室牆壁、頂版滲水現象、油漆剝落
   照片三：廚房頂版滲水現象、油漆剝落
   照片四：後陽台牆壁、頂版滲水現象、油漆剝落
   照片五：梯間牆壁保護層剝落
   照片六：門框牆壁保護層剝落
5. 土城區裕民路92巷25弄14號5樓
   照片一：全景
   照片二：臥室牆壁保護層剝落、滲水現象、油漆剝落
   照片三：臥室牆壁滲水現象、油漆剝落



臺灣省結構工程技師公會
Taiwan Structural Engineers Association

6. 土城區裕民路92巷27弄12號1樓
   照片一：全景
   照片二：倉庫頂版滲水現象、油漆剝落
   照片三：倉庫頂版裂縫數條、保護層剝落
   照片四：倉庫頂版滲水現象、油漆剝落
   照片五：浴廁頂版滲水現象
   照片六：小倉庫頂版保護層剝落
   照片七：地下室頂版保護層剝落
   照片八：地下室頂版保護層剝落、梁裂縫
   照片九：地下室頂版保護層剝落
7. 土城區裕民路114巷33號1樓
   照片一：後院牆壁凸起破損
   照片二：後院頂版、牆壁滲水現象、油漆剝落及凸起破損
   照片三：後院頂版滲水現象及油漆剝落
   照片四：浴廁牆壁磁磚凸起破損
   照片五：頂版滲水現象、油漆剝落及凸起破損
   照片六：頂版裂縫：長約 1.0m，寬約 0.1～0.3mm
   頂版滲水現象、油漆剝落及凸起破損
   照片七：頂版、牆壁裝潢現況
   照片八：頂版、牆壁滲水現象、油漆剝落及凸起破損
   照片九：頂版滲水現象、油漆剝落及凸起破損
   照片十：地坪地磚裂縫：長約 3.5m，寬約 0.1～1.5mm
   照片十一：地坪地磚網狀裂縫：寬約 0.1～2.0mm
8. 土城區裕民路114巷33號5樓
   照片一：餐廳頂版鋼筋鏽蝕及凸起破損
   照片二：臥房頂版裂縫：長約 0.6m，寬約 0.1～0.4mm
   臥房頂版凸起破損
   照片三：廚房地坪地磚裂縫：長約 0.16m，寬約 0.1～0.2mm
   照片四：浴廁頂版滲水現象及油漆剝落
   照片五：客廳頂版裝潢現況

9. 土城區裕民路114巷35弄3號2樓
照片一：廚房頂版鋼筋鏽蝕及凸起破損
照片二：客廳地坪地磚網狀裂縫：寬約 0.2～3.0mm
照片三：廚房地坪地磚裂縫：長約 0.9m，寬約 0.1～1.5mm
照片四：浴廁頂版鋼筋鏽蝕及凸起破損
照片五：臥房頂版鋼筋鏽蝕及凸起破損
照片六：臥房地坪地磚裂縫：長約 1.0m，寬約 0.1～1.0mm
照片七：臥房頂版裂縫：長約 1.2m，寬約 0.1～1.5mm
臥房頂版鋼筋鏽蝕及凸起破損
照片八：後陽台頂版滲水現象、油漆剝落、鋼筋鏽蝕及凸起破損
10. 土城區裕民路114巷35弄5號1樓
照片一：頂版裂縫：長約 1.0m，寬約 0.1～2.0mm
頂版油漆剝落、鋼筋鏽蝕及凸起破損
照片二：頂版裂縫：長約 2.5m，寬約 0.1～1.5mm
頂版油漆剝落及鋼筋鏽蝕
照片三：頂版裂縫：長約 2.5m，寬約 0.1～1.5mm
頂版油漆剝落及鋼筋鏽蝕
照片四：梁、牆壁滲水現象及油漆剝落
照片五：頂版、牆壁滲水現象及油漆剝落
照片六：地坪地磚裂縫：長約 2.1m，寬約 0.1～1.0mm
11. 土城區裕民路114巷35弄6號5樓
照片一：陽台頂版滲水現象及油漆剝落
照片二：廁所頂版裝潢現況
照片三：書房頂版裝潢現況
照片四：臥房頂版滲水現象、油漆剝落及凸起破損
照片五：客廳頂版滲水現象及油漆剝落
12. 土城區裕民路114巷35弄7號2樓
照片一：前陽台頂版裂縫：長約 1.6m，寬約 0.1～0.5mm
照片二：客廳頂版凸起破損已修補痕跡
照片三：餐廳地坪地磚網狀裂縫：寬約 0.1～3.0mm
照片四：餐廳頂版滲水現象及油漆剝落



臺灣省結構工程技師公會
Taiwan Structural Engineers Association

照片五：臥房頂版裝潢現況
照片六：後陽台頂版滲水現象及油漆剝落
照片七：浴廁頂版裝潢現況
13. 土城區裕民路114巷35弄11號4樓
照片一：臥房頂版滲水現象、油漆剝落及凸起破損
照片二：臥房頂版、牆壁油漆剝落及凸起破損
照片三：臥房頂版凸起破損
照片四：臥房頂版滲水現象及油漆剝落
照片五：臥房牆壁滲水現象及油漆剝落
照片六：浴廁頂版裝潢現況
照片七：浴廁頂版裝潢現況
照片八：客廳頂版裝潢現況
照片九：廚房頂版裝潢現況
14. 土城區裕民路114巷35弄13號2樓
照片一：臥房牆壁油漆剝落
照片二：客廳頂版裝潢現況
照片三：廚房頂版裝潢現況
照片四：浴廁頂版裝潢現況

十、混凝土鑽心試體抗壓強度試驗成果

(一) 為瞭解標的物結構體現有混凝土抗壓強度，經標的物各住戶同意於現場鑽取梁構件鑽心試體一組3個共42個進行抗壓試驗，其中有部份試體破碎無法進行抗壓試驗，有關取樣位置及試驗結果詳附件五及下表所示。

(二) 依據臺灣省結構工程技師公會民國86年5月1日台省結技鑑字第353號及民國86年11月17日台省結技鑑字第388號二報告所示(摘錄詳附件六)，本案標的物原設計強度fc'為210kgf/cm$^2$。

(三) 標的物鑽心試體抗壓試驗結果整理如下表所示。

臺灣省結構工程技師公會
Taiwan Structural Engineers Association

| 項次 | 鑑定標的物 | 試體編號 | 試體抗壓強度 (kgf/cm²) | 佔規定強度 (178.5kgf/cm²) 之百分比 | 各層平均抗壓強度及佔規定強度之百分比 | 平均抗壓強度及佔規定強度之百分比 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 裕民路92巷25弄14號1樓 | 25-14-1F-1 | 試體破碎＊ | — | 35kgf/cm² (19.6%) | 74.1kgf/cm² (41.5%) |
| | | 25-14-1F-2 | 27 | 15.1% | | |
| | | 25-14-1F-3 | 43 | 24.1% | | |
| 2 | 裕民路92巷25弄14號2樓 | 25-14-2F-1 | 試體破碎＊ | — | 49kgf/cm² (27.5%) | |
| | | 25-14-2F-2 | 試體破碎＊ | — | | |
| | | 25-14-2F-3 | 49 | 27.5% | | |
| 3 | 裕民路92巷25弄14號3樓 | 25-14-3F-1 | 143 | 80.1% | 108kgf/cm² (60.5%) | |
| | | 25-14-3F-2 | 72 | 40.3% | | |
| | | 25-14-3F-3 | 109 | 61.1% | | |
| 4 | 裕民路92巷25弄14號4樓 | 25-14-4F-1 | 99 | 55.5% | 81.3kgf/cm² (45.6%) | |
| | | 25-14-4F-2 | 69 | 38.7% | | |
| | | 25-14-4F-3 | 76 | 42.6% | | |
| 5 | 裕民路92巷25弄14號5樓 | 25-14-5F-1 | 62 | 34.7% | 79.3kgf/cm² (44.4%) | |
| | | 25-14-5F-2 | 68 | 38.1% | | |
| | | 25-14-5F-3 | 108 | 60.5% | | |
| 6 | 裕民路92巷27弄12號1樓 | 27-12-1F-1 | 35 | 19.6% | 49.7kgf/cm² (27.8%) | |
| | | 27-12-1F-2 | 33 | 18.5% | | |
| | | 27-12-1F-3 | 81 | 45.4% | | |
| 7 | 裕民路114巷33號1樓 | 33-B1F-1 | 41 | 23.0% | 61kgf/cm² (34.2%) | |
| | | 33-B1F-2 | 74 | 41.5% | | |
| | | 33-1F-1 | 68 | 38.1% | | |
| 8 | 裕民路114巷33號5樓 | 33-5F-1 | 100 | 56.0% | 93.7kgf/cm² (52.5%) | |
| | | 33-5F-2 | 94 | 52.7% | | |
| | | 33-5F-3 | 87 | 48.7% | | |
| 9 | 裕民路114巷35弄3號2樓 | 35-3-2F-1 | 試體破碎＊ | — | — | |
| | | 35-3-2F-2 | 試體破碎＊ | — | | |
| | | 35-3-2F-3 | 試體破碎＊ | — | | |
| 10 | 裕民路114巷35弄5號1樓 | 35-5-B1F-1 | 103 | 57.7% | 103kgf/cm² (57.7%) | |
| | | 35-5-B1F-2 | 試體破碎＊ | — | | |
| | | 35-5-1F-1 | 試體破碎＊ | — | | |
| 11 | 裕民路114巷35弄6號5樓 | 35-6-5F-1 | 105 | 58.8% | 84.3kgf/cm² (47.2%) | |
| | | 35-6-5F-2 | 73 | 40.9% | | |
| | | 35-6-5F-3 | 75 | 42.0% | | |
| 12 | 裕民路114巷35弄7號2樓 | 35-7-2F-1 | 105 | 58.8% | 61kgf/cm² (34.2%) | |
| | | 35-7-2F-2 | 47 | 26.3% | | |
| | | 35-7-2F-3 | 31 | 17.4% | | |
| 13 | 裕民路114巷35弄11號4樓 | 35-11-4F-1 | 80 | 44.8% | 91.3kgf/cm² (51.2%) | |
| | | 35-11-4F-2 | 73 | 40.9% | | |
| | | 35-11-4F-3 | 121 | 67.8% | | |
| 14 | 裕民路114巷35弄13號2樓 | 35-13-2F-1 | 48 | 26.9% | 67kgf/cm² (37.6%) | |
| | | 35-13-2F-2 | 84 | 47.1% | | |
| | | 35-13-2F-3 | 69 | 38.7% | | |

說明：“＊”表示由於該處抗壓強度過低，現場取樣時試體呈破碎狀，無法取得完整有效試體供抗壓強度試驗。



臺灣省結構工程技師公會
Taiwan Structural Engineers Association

依據內政部頒佈之「結構混凝土施工規範」第18、5、5條，鑽心試體之平均強度不得低於規定強度fc'之85%(即178.5 kgf/cm²)、且任一試體之強度不得低於fc'之75%(即157.5 kgf/cm²)，按此研判，所有標的物混凝土抗壓強度未達原設計強度合格要求。

十一、鑽心試體硬固混凝土中水溶性氯離子含量試驗成果

(一)為瞭解標的物結構體現有混凝土氯離子含量，以已破碎試體及完成抗壓強度試驗後之鑽心試體共42個進行硬固混凝土中水溶性氯離子含量試驗，取樣位置及試驗結果詳附件五所示。

(二)標的物硬固混凝土中水溶性氯離子含量試驗結果整理如下表所示。

| 項次 | 鑑定標的物 | 試體編號 | 水溶性氯離子含量(kg/m³) | 水溶性氯離子含量平均值(kg/m³) | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 裕民路92巷25弄14號1樓 | 25-14-1F-1 | 0.26 | 0.12 | <0.3kg/m³ |
| | | 25-14-1F-2 | 0.05 | | <0.3kg/m³ |
| | | 25-14-1F-3 | 0.06 | | <0.3kg/m³ |
| 2 | 裕民路92巷25弄14號2樓 | 25-14-2F-1 | 0.19 | 0.11 | <0.3kg/m³ |
| | | 25-14-2F-2 | 0.04 | | <0.3kg/m³ |
| | | 25-14-2F-3 | 0.10 | | <0.3kg/m³ |
| 3 | 裕民路92巷25弄14號3樓 | 25-14-3F-1 | **0.59** | **0.63** | >0.3kg/m³ |
| | | 25-14-3F-2 | **0.69** | | >0.3kg/m³ |
| | | 25-14-3F-3 | **0.60** | | >0.3kg/m³ |
| 4 | 裕民路92巷25弄14號4樓 | 25-14-4F-1 | **0.90** | **1.27** | >0.3kg/m³ |
| | | 25-14-4F-2 | **1.08** | | >0.3kg/m³ |
| | | 25-14-4F-3 | **1.83** | | >0.3kg/m³ |
| 5 | 裕民路92巷25弄14號5樓 | 25-14-5F-1 | 0.18 | 0.18 | <0.3kg/m³ |
| | | 25-14-5F-2 | 0.09 | | <0.3kg/m³ |
| | | 25-14-5F-3 | 0.27 | | <0.3kg/m³ |
| 6 | 裕民路92巷27弄12號1樓 | 27-12-1F-1 | 0.06 | 0.1 | <0.3kg/m³ |
| | | 27-12-1F-2 | 0.04 | | <0.3kg/m³ |
| | | 27-12-1F-3 | 0.20 | | <0.3kg/m³ |
| 7 | 裕民路114巷33號1樓 | 33-B1F-1 | **0.30** | 0.22 | >0.3kg/m³ |
| | | 33-B1F-2 | 0.27 | | <0.3kg/m³ |
| | | 33-1F-1 | 0.09 | | <0.3kg/m³ |
| 8 | 裕民路114巷33號5樓 | 33-5F-1 | 0.26 | 0.21 | <0.3kg/m³ |
| | | 33-5F-2 | 0.10 | | <0.3kg/m³ |
| | | 33-5F-3 | 0.27 | | <0.3kg/m³ |

| 項次 | 鑑定標的物 | 試體編號 | 水溶性氯離子含量(kg/m³) | 水溶性氯離子含量平均值(kg/m³) | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|
| 9 | 裕民路114巷35弄3號2樓 | 35-3-2F-1 | 0.04 | 0.05 | <0.3kg/m³ |
| | | 35-3-2F-2 | 0.03 | | <0.3kg/m³ |
| | | 35-3-2F-3 | 0.09 | | <0.3kg/m³ |
| 10 | 裕民路114巷35弄5號1樓 | 35-5-B1F-1 | 0.26 | **0.65** | <0.3kg/m³ |
| | | 35-5-B1F-2 | **1.16** | | >0.3kg/m³ |
| | | 35-5-1F-1 | **0.53** | | >0.3kg/m³ |
| 11 | 裕民路114巷35弄6號5樓 | 35-6-5F-1 | 0.10 | 0.11 | <0.3kg/m³ |
| | | 35-6-5F-2 | 0.06 | | <0.3kg/m³ |
| | | 35-6-5F-3 | 0.17 | | <0.3kg/m³ |
| 12 | 裕民路114巷35弄7號2樓 | 35-7-2F-1 | 0.03 | 0.05 | <0.3kg/m³ |
| | | 35-7-2F-2 | 0.07 | | <0.3kg/m³ |
| | | 35-7-2F-3 | 0.05 | | <0.3kg/m³ |
| 13 | 裕民路114巷35弄11號4樓 | 35-11-4F-1 | 0.03 | 0.03 | <0.3kg/m³ |
| | | 35-11-4F-2 | 0.03 | | <0.3kg/m³ |
| | | 35-11-4F-3 | 0.02 | | <0.3kg/m³ |
| 14 | 裕民路114巷35弄13號2樓 | 35-13-2F-1 | 0.10 | 0.17 | <0.3kg/m³ |
| | | 35-13-2F-2 | 0.09 | | <0.3kg/m³ |
| | | 35-13-2F-3 | **0.32** | | >0.3kg/m³ |

依據CNS 3090，A 2042規定新拌鋼筋混凝土(所處環境須作耐久性考慮者)混凝土中最大水溶性氯離子含量(依水溶法)不得超過0.3kg/m³，按此研判，本案標的物部份住戶混凝土中水溶性氯離子含量平均值達0.63～0.65kg/m³，已超過規範規定，有氯離子過高之現象。

十二、鑽心試體硬固混凝土中性化深度檢測成果

(一)經使用酚酞指示劑進行標的物混凝土中性化深度檢測結果照片詳附件五，並整理如下表所示，表中所示深度均已扣除粉刷層。

(二)水泥水化後會產生鹼性的氫氧化鈣，若混凝土的滲透性大，裂縫和孔隙多，空氣中或水中的二氧化碳會侵入混凝土和氫氧化鈣起反應，生成溶解性較低呈中性的碳酸鈣，會使混凝土的PH值降低，此即混凝土碳化作用，一般稱為混凝土中性化。混凝土中性化產生之主要傷害係因其能分解混凝土強度提供者—膠體，以致於混凝土強度降低；若繼續碳化，則碳酸鈣會轉變成溶解性較高的碳酸氫鈣，並由混凝土中析出而增加混凝土的孔隙，亦會使裂縫加寬，導致鋼筋易受腐蝕。



臺灣省結構工程技師公會
Taiwan Structural Engineers Association

(三)本案利用現場鑽心取樣試體，將酚酞溶液直接噴在鑽心試體表面，利用酚酞溶液遇鹼性物質會變成粉紅色的特性，量取鑽心試體未變色部份的深度扣除表面裝修、粉刷層厚度即所謂的中性化深度，試驗結果整理如下表所示(試驗報告詳附件五)：

| 項次 | 鑑定標的物 | 試體編號 | 中性化深度(cm) | 平均中性化深度(cm) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 裕民路92巷25弄14號1樓 | 25-14-1F-1 | 試體破碎 | 7.8 |
| | | 25-14-1F-2 | 7.5 | |
| | | 25-14-1F-3 | 8.1 | |
| 2 | 裕民路92巷25弄14號2樓 | 25-14-2F-1 | 試體破碎 | 8.2 |
| | | 25-14-2F-2 | 試體破碎 | |
| | | 25-14-2F-3 | 8.2 | |
| 3 | 裕民路92巷25弄14號3樓 | 25-14-3F-1 | 5.4 | 6.3 |
| | | 25-14-3F-2 | 7.1 | |
| | | 25-14-3F-3 | 6.3 | |
| 4 | 裕民路92巷25弄14號4樓 | 25-14-4F-1 | 7.4 | 6.5 |
| | | 25-14-4F-2 | 7.7 | |
| | | 25-14-4F-3 | 4.3 | |
| 5 | 裕民路92巷25弄14號5樓 | 25-14-5F-1 | 6 | 5.8 |
| | | 25-14-5F-2 | 5.6 | |
| | | 25-14-5F-3 | 5.9 | |
| 6 | 裕民路92巷27弄12號1樓 | 27-12-1F-1 | 3.3 | 4.0 |
| | | 27-12-1F-2 | 4.9 | |
| | | 27-12-1F-3 | 3.8 | |
| 7 | 裕民路114巷33號1樓 | 33-B1F-1 | 6.4 | 5.6 |
| | | 33-B1F-2 | 4.6 | |
| | | 33-1F-1 | 5.9 | |
| 8 | 裕民路114巷33號5樓 | 33-5F-1 | 5.7 | 5.2 |
| | | 33-5F-2 | 5.3 | |
| | | 33-5F-3 | 4.5 | |
| 9 | 裕民路114巷35弄3號2樓 | 35-3-2F-1 | 試體破碎 | — |
| | | 35-3-2F-2 | 試體破碎 | |
| | | 35-3-2F-3 | 試體破碎 | |
| 10 | 裕民路114巷35弄5號1樓 | 35-5-B1F-1 | 5.6 | 5.6 |
| | | 35-5-B1F-2 | 試體破碎 | |
| | | 35-5-1F-1 | 試體破碎 | |
| 11 | 裕民路114巷35弄6號5樓 | 35-6-5F-1 | 4.6 | 4.4 |
| | | 35-6-5F-2 | 3.8 | |
| | | 35-6-5F-3 | 4.7 | |
| 12 | 裕民路114巷35弄7號2樓 | 35-7-2F-1 | 3.5 | 4.2 |
| | | 35-7-2F-2 | 4.6 | |
| | | 35-7-2F-3 | 4.5 | |
| 13 | 裕民路114巷35弄11號4樓 | 35-11-4F-1 | 4.3 | 4.6 |
| | | 35-11-4F-2 | 5.1 | |
| | | 35-11-4F-3 | 4.5 | |

| 項次 | 鑑定標的物 | 試體編號 | 中性化深度(cm) | 平均中性化深度(cm) |
|---|---|---|---|---|
| 14 | 裕民路114巷35弄13號2樓 | 35-13-2F-1 | 3.1 | 4.6 |
| | | 35-13-2F-2 | 3.4 | |
| | | 35-13-2F-3 | 7.2 | |

由中性化深度試驗結果顯示，試體之混凝土中性化平均深度為4.0~8.2cm之間，標的物最大中性化深度已超過建築技術規則規範梁柱保護層為4cm之規定，由表中所示結果研判，標的物混凝土中性化程度嚴重，混凝土內鋼筋已經不是處於較能抗銹蝕之鹼性環境，鋼筋可能已經開始銹蝕，有影響結構安全之虞。

十三、鑑定結論

(一) 現場勘查結果顯示，部份標的物有裂損、混凝土保護層剝落、鋼筋銹蝕等現象；部份住戶表示由於使用需求，已經自行雇工修復混凝土剝落、鋼筋銹蝕等損壞位置；部份住戶則表示為防止混凝土剝落砸傷人，故以天花板裝修，因此現場勘查無法記錄該裂損。

(二) 有關鑑定標的物混凝土抗壓強度部份：

1. 依鑑定標的物之混凝土試驗結果顯示，本案於標的物現場共取42個混凝土鑽心試體進行抗壓強度試驗，其中有8個試體現場取樣時試體呈破碎狀，無法取得完整有效試體供抗壓強度試驗，其混凝土強度幾近於零外；其餘34個試體分屬各戶，混凝土平均強度介於35kgf/cm$^2$～108kgf/cm$^2$，為混凝土規定強度之19.6%～60.5%，而其各戶總平均強度為74.1kgf/cm$^2$，僅為混凝土規定強度之41.5%，均遠低於原設計強度fc'=210kg/cm$^2$之85%(即210kgf/cm$^2$×0.85=178.5kgf/cm$^2$)合格要求。
2. 依據內政部頒佈之「結構混凝土設計規範」規定，混凝土鑽心試體抗壓強度必須達設計抗壓強度之百分之八十五，由於標的物混凝土鑽心試體抗壓強度試驗結果嚴重違反此一規定，依此研判標的物混凝土抗壓強度不合格。





3. 此外，依據中華民國「建築技術規則」建築構造篇第六章混凝土構造之第四節耐震設計之特別規定中第四〇八條，耐震要求下混凝土之設計抗壓強度不得少於210 kgf/cm$^2$。
4. 依上述情況研判標的物混凝土強度已明顯不足，其耐震能力堪慮。

(三) 有關鑑定標的物混凝土水溶性氯離子含量部份：

1. 依鑑定標的物混凝土中水溶性氯離子含量試驗結果顯示，部份標的物混凝土中水溶性氯離子含量超過CNS 3090(87年版)規範最大含量0.3kg/m$^3$之規定，研判屬於高氯離子含量建築物。
2. 部份住戶之混凝土水溶性氯離子含量較低，係因施工品質不良，致鑽心取樣所得混凝土試樣，大部份為碎石與水泥所組成之鬆散結構，含砂量甚少，故導致試驗結果數值較低，此部份之試驗成果並無法排除其屬高氯離子含量混凝土之可能性。

(四) 有關鑑定標的物混凝土中性化深度部份：

依標的物混凝土中性化深度試驗結果顯示，平均值介於4.0～8.2cm，研判標的物混凝土中性化程度嚴重，均已超過保護層厚度4cm，鋼筋可能已經銹蝕。

(五) 由於標的物混凝土抗壓強度偏低、中性化嚴重，且部份標的物混凝土中水溶性氯離子含量過高，局部區域並有混凝土剝落、鋼筋銹蝕等現象，綜上研判，標的物結構安全有疑慮。

(六) 因目前尚無經濟、有效之技術可以處理高氯離子含量建築物之高氯離子部份(含防蝕工法)，即使標的物經過全棟補強，高氯離子含量之情況依然存在，混凝土材質劣化、剝落、鋼筋銹蝕等現象將持續發生。因此建築物依然受高氯離子含量之影響而惡化。建議比照臺北縣政府中華民國九十年八月二十二日九十北府工建字第三一〇四一九號函同意依「台北縣政府高氯離子混凝土建築物善後處理要點」規定放寬容積率，將本案標的物14戶併同原有111戶同時納入辦理。

臺灣省結構工程技師公會
Taiwan Structural Engineers Association

十四、附件

附件一、鑑定申請書。
附件二、鑑定標的物坐落位置示意圖。
附件三、本公會鑑定工作計劃表。
附件四、會勘通知函。
附件五、鑑定標的物混凝土鑽心試體抗壓強度、氯離子含量及中性化深度試驗報告。
附件六、臺灣省結構工程技師公會民國86年5月1日台省結技鑑字第353號及民國86年11月17日台省結技鑑字第388號二報告摘錄。
附件七、臺北縣政府中華民國九十年八月二十二日九十北府工建字第三一〇四一九號函。
附件八、鑑定標的物結構裂損現況調查成果。

臺灣省結構工程技師公會
鑑定技師：江[redacted]雄 技師 (技執字第003495號)

中 華 民 國 一〇一 年 十二 月 十二 日



臺灣省結構工程技師公會
Taiwan Structural Engineers Association

## 附件一、鑑定申請書

TO：江理事長

V 25882
8048

# 鑑 定 申 請 書

地址：22041 板橋區文化路一段 266 號 21 樓之 2
連絡電話：（02）22547419
傳真號碼：（02）22548269

本公司（本人）

☑既有建築物

☐新建工程：地上　層，地下　層，建造執照：　建字第　號

今工地☐即將開工，為避免將來施工發生損害鄰房爭議，
☐已經施工，損壞鄰近房屋，

☐現況檢查　☐損害原因研判
請　貴公會派請結構技師辦理 ☐安全評估　☐修復費用評估　鑑定工作。
☐修復建議　☑其他事項（領勘查）

標的物座落 新北市土城區 裕民 段 117 巷 3 弄 5 號 1 樓。
（裕民 鄰 街）
芝 10 合

此　致

台灣省結構工程技師公會

請江理事長洽辦

申請人 蔡朝卿
聯絡住址
聯絡人
聯絡電話

101/10/5

中　華　民　國　101　年　10　月　4　日



- 附件1-2 -

游瀅璁 0918809890/82602928 ✓
江承峰 0915626182/22621206
邱素鈺 0921888738/22703258 ✓
賴東 0958532529/22601233
邱雪娥 0989378789/22556258 ✓
唐廖菊靈 22608649
洪本騰 0939612397/22635737 ✓
羅明發 0930761430/22702250
林文財 0912833366/29592273 ✓
(板橋區稚暉街 48 巷 8 號 5 樓)
蔡主委 0983398398/三峽 26719805 ✓
張jr 0926288679
高文華 0910011114 ✓
劉竹林 0929539321/092253932 ✓ 屋主劉芝圻
(板橋區南雅南路 2 段 144 巷 50 號 4 樓)
小姐 0961065616 ✓

新北市土城區裕民路 114 巷 35 弄 5 號 1 樓 ✓
新北市土城區裕民路 114 巷 33 號 1 樓 ✓
新北市土城區裕民路 114 巷 33 號 5 樓 ✓
新北市土城區裕民路 114 巷 35 弄 6 號 5 樓 ✓
新北市土城區裕民路 114 巷 35 弄 3 號 2 樓 ✓
新北市土城區裕民路 114 巷 35 弄 7 號 2 樓 ✓
新北市土城區裕民路 114 巷 35 弄 13 號 2 樓 ✓
新北市土城區裕民路 92 巷 25 弄 14 號 3 樓 ✓
新北市土城區裕民路 92 巷 25 弄 14 號 2 樓 ✓
新北市土城區裕民路 92 巷 27 弄 12 號 1 樓 ✓
新北市土城區裕民路 114 巷 35 弄 11 號 4 樓 ✓
新北市土城區裕民路 92 巷 25 弄 14 號 4 樓 ✓
新北市土城區裕民路 92 巷 25 弄 14 號 5 樓 ✓
新北市土城區裕民路 92 巷 25 弄 14 號 1 樓 ✓

- 附件1-3 -

附錄十一：歷次公聽會辦理紀錄文件

(一)102.10.12 自辦公聽會

(二)103.07.06 公展前加開說明會

(三)103.11.19 公辦公聽會

(四)104.03.29 公展後加開說明會

# (一)102.10.12 自辦公聽會

## 擬訂新北市土城區樂利段1008地號土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案公聽會開會通知單

聯 絡 人：1.李俊頡(吉澤建設開發股份有限公司)
2.林修民(長豐工程顧問股份有限公司)
聯絡電話：1.02-27201587　2.02-27188336
地　　址：1.台北市信義區信義路四段 415 號 12 樓-1
2.台北市南京東路三段 303 巷 3 弄 8 號 7F-1

受文者：王[redacted]莉
速別：
發文日期：中華民國 102 年 10 月 1 日
發文字號：
開會事由：「擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」公聽會
開會時間：中華民國 102 年 10 月 12 日上午 10 時 00 分
開會地點：新北市土城區金城路一段 101 號 7 樓(土城區公所大禮堂)
出席單位(人員)：新北市政府都市更新處、新北市土城區樂利里里長、新北市土城區樂利段 1008 地號土地之土地所有權人、合法建築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、依「都市更新條例」第十九條規定，擬訂都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見，並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。

備註：本會議通知以掛號附回執（雙掛號）寄出。

正本：新北市政府都市更新處、新北市土城區樂利里里長、新北市土城區樂利段 1008 地號土地之土地所有權人、合法建築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

實施者　吉澤建設開發股份有限公司

## 「擬訂新北市土城區樂利段1008地號土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」公聽會 會議紀錄

一、開會時間：中華民國102年10月12日(星期六)上午10時00分

二、開會地點：新北市土城區金城路一段101號7樓
（土城區公所大禮堂）

三、主席（實施者）：吉澤建設開發股份有限公司

四、與會綜合意見

（一）所有權利關係人

1.馮[redacted]月:

(1)應表明事項有欠缺，請實施者補正送達，保障陳述意見人參與更新之實體及程序利益。

(2)建築物配置及設計圖說；未標明尺寸至無法得知更新後建築物之動線、格局優劣，致不能選配更新後建築物房型。

(3)實施者未提供全體所有權人更新前權利價值明細，陳述意見人無法判斷更新前權利價值是否相對合理。

(4)更新後土地及建築物價值偏離市場行情過大。

(5)估價師之選任應請 貴處協調實施者，函請新北市不動產估價師公會由輪值估價師估價，站在客觀第三方可靠、可信之估價，以杜紛爭。

(6)102 年 10 月 11 日方受送達文件，不足之處諒後再呈。

2.陳[redacted]寶（114 巷 35 弄 16 號 5 樓）:

(1)於貴公司設立一個網頁讓住戶可以查詢。

(2)請公開述明選屋的規則及差額多少、如何補價？

3.林[redacted]財（裕民路 92 巷 25 弄 14 號 2 樓）：

(1)機車位如何分配？住戶皆可停？

(2)汽車位是否原住戶應分配每戶至少一位？中和都更每住戶除配一戶外，每戶再分停車位 2 位。

4. 27 弄 10 號 5 樓住戶：

請問車位一個的產權面積是多少？

5. 林陳■真委託人，林■(35 弄 5 號 3 樓)：

請附上今公聽會議簡報書面資料、會議紀錄及新北市都更處發函公文影本。

6. 邱■郎(新北市泰山區仁義路 220 巷 30 號)：

車位要求垂直分配

7. 吳■發(27 弄 13 號 4 樓)

請問還有 19 戶未同意，請問貴公司如何處理？文林苑事件後，須全部住戶同意才拆簽，釘子戶的條件是否比原定同意住戶優厚？

8. 林■輝(27 弄 13 號 5 樓)

住屋分配意見分歧，建請再多用幾次會議協商，以利推行(動)。

9. 吳■文(35 弄 2 號 4 樓)、董■秀(35 弄 2 號 3 樓)

(1)公設是多少

(2)原選屋時 A5 為 36~37 左右，今天的資料為 41 左右？

(3)2 樓的公設太多？

(4)公設需降低至選屋時的範圍內，才能符合原先的承諾和住戶的期待。

10. 潘■雲(27 弄 9 號 4 樓)

(1)1.25 是怎樣算

(2)房屋估算價值過低

11. 張■雄

(1)應每一住戶有車位，不需要的住戶可自行處理。

(2)應每一層樓住戶可選擇車位或擴大坪數。

(3)大廳公共設施不需太多。

## （二）學者專家

陳■義：

1. 本案基地條件良好、鄰近捷運站，具備良好推動都市更新之條件，雖本案現況屬海砂屋，希望藉由本次機會順利推動本案之都市更新。
2. 本案爭取獎勵包含更新獎勵 30%以及海砂屋獎勵 30%等，惟未來修法後獎勵上限將日趨嚴格，未來更新地區之獎勵容積上限為 50%。故希望在法令發布實施前，能為住戶爭取最大之權益，趕快積極推動本案。
3. 北市文林苑案件發生後，考量地主之權益，如有不願參加之地主，請務必提出書面意見表達，以利未來新北市更新委員審議時了解住戶之意見。

黃■河：

1. 本案是海砂屋具有更新的急迫性，區位也位在捷運周邊，雖然建物年限未達 30 年以上，還是可以辦理都市更新。
2. 公聽會的目的就是希望能多了解地主的意見，並提供住戶相關簡報、書面等資料，各位的意見都會被記錄下來，作為未來審議供更新委員參考。此外未來送市政府後也會有公聽會供住戶表達意見。
3. 本次是事業計畫與權利變換計畫的公聽會，事業計畫主要說明是主辦單位、更新內容等，權利變換計畫是產權的分配計畫，住戶選配的期間是 30 天，如果沒有提出分配的申請，依規定是以公開抽籤的方式處理。
4. 本案是採事業併權變方式辦理，同意比例也超過八成，如果住戶的共識度高，後續的程序會加快許多。前面中央長官也提到更新獎勵未來會逐漸縮減，希望本案能積極推動，為住戶爭取更多的權益。

五、現況照片











主席：[redacted]　　紀錄：林修民

# (二)103.07.06 公展前加開說明會

擬訂新北市土城區樂利段1008地號土地
都市更新事業計畫暨權利變換計畫案
公聽會開會通知單

聯 絡 人：1.李明蓉(吉澤建設開發股份有限公司)
2.林修民(長豐工程顧問股份有限公司)
聯絡電話：1.02-27201587　2.02-27188336
地　　址：1.台北市信義區信義路四段 415 號 12 樓-1
2.台北市南京東路三段 303 巷 3 弄 8 號 7F-1

受文者：王[redacted]莉
速別：
發文日期：中華民國 103 年 6 月 24 日
發文字號：吉建字第 103062401 號吉建字第 103062401 號
開會事由：「擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」公聽會
開會時間：中華民國 103 年 7 月 6 日下午 2 時 00 分
開會地點：新北市中正國中第一會議室(新北市土城區金城路二段 247 號 2 樓)
出席單位(人員)：新北市土城區樂利里里長、新北市土城區樂利段 1008 地號土地之土地所有權人、合法建築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
說明：

一、「擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」(以下簡稱本案)已於 102 年 11 月 29 日向新北市政府申請報核，今本案於公開展覽前，特再次就本案申請內容向土地所有權及權利變換關係人說明，故召開本次公開說明會。

二、本次說明會說明事項如下：

(一)都市更新容積獎勵內容調整說明。

(二)建築設計內容說明。

(三)本案辦理信託事項說明。

備註：本會議通知以掛號附回執（雙掛號）寄出。
正本：新北市土城區樂利里里長、新北市土城區樂利段 1008 地號土地之土地所有權人、合法建築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
副本：新北市政府都市更新處

實施者　吉澤建設開發股份有限公司

「擬訂新北市土城區樂利段1008地號土地
都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」
公聽會 會議紀錄

一、開會時間：中華民國103年07月06日(星期日)下午02時00分

二、開會地點：新北市土城區金城路二段247號2樓
(新北市中正國中第一會議室)

三、主席（實施者）：吉澤建設開發股份有限公司

四、與會綜合意見

（一）所有權利關係人意見

1. 地下一層規劃「零售業/店鋪」，與之前規劃不同，而且這部份以後產權歸誰?是建設公司的嗎? 規劃這個店鋪，如果店鋪是建設公司的，那未來要進駐甚麼行業?
2. 為什麼店鋪要蓋在地下室一樓?可以換成車位嗎?
3. 為什麼要規劃套房?如有合併戶的話，樓上套房的管線不會經過我們的房子嗎?會看見那些水管嗎?
4. 請實施者提供今天開會的圖面。
5. 當初開會提的是密閉式的中庭、開放走道是開放空間，現在看起來開放空間的規劃好像不一樣，好像完全都是開放空間?
6. 目前預計 104 年 12 月取得建照，那現在進度為何?聽說還有 7、8 戶尚未同意，那這樣能像文林苑那樣強制拆嗎?請說明一下整個進度。
7. 今天的公聽會是公辦的?或是自辦的?都更處是否有派代表出席?事業計畫尚未進行審議，後續的辦理進度如何?。
8. 請問實施者的資本額?新北市都更處的網站尚未看到實施者的資料。公展前是否可在都更處網站相關資料？
9. 實施者做得很辛苦這點我認可，但是如果大家有 mail，你們可不可以用 mail 通知大家案件執行進度，可隨時跟大家報告進度，讓住戶覺得有受尊重。
10. 為何要做信託?信託的時間點能否在整個草案通過後?
11. 簡報資料說獎勵值可能會有變更，圖面跟之前也有再做修正，今天這樣聽完也不會有太大的印象，是否能將今天公聽會資料以書面方式寄發各位地主供我們參考?像獎勵的部份牽涉到法令，這部份我們也需要再去了解，以免

影響到我們自己的權益，所以請提供資料給我們

12. 信託契約應該是我們跟銀行簽，如果辦信託的話我們要將相關文件委託你們幫我們辦信託，但信託契約內容對住戶而言相當重要，所以應該由住戶先看過契約確認沒有問題後較為妥當。

13. 請問這次調整獎勵後，獎勵是變少、變多還是不變。

14. 已完成選屋作業的人，是否現在可以重新選屋？

（二）實施者回應

1. 感謝各位住戶的指教。

2. 更新單元內部份所有權人產權登記涉及地下一層部份(非屬防空避難室)，其屬地下層之使用容積，於更新後僅能規劃於地下層，且不可規劃為停車位，故目前於地下一層規劃為店鋪使用，住戶仍可依找補原則選屋，倘若無住戶選配，則更新後其產權歸實施者所有。店鋪未來進駐行業將依相關允許使用規定辦理，亦可經由社區管委會審核約定辦理。

3. 目前建築設計針對管線空間部分，考量未來住戶使用性、維護管理之便利性及美觀等需求，已集中於外牆設置中央立管之管線空間，以避免因管線規劃不當導致日後有漏水等問題，未來即便管線須進行維修亦不會影響其他住戶之使用。

4. 本次因涉及申請獎勵項目之調整，故部份開放空間亦酌予調整，目前針對有申請開放空間獎勵之人行步道一律依規定採全開放式規劃。

5. 信託辦理之時間若延後，單元內可能會有產權移轉等情形發生，將增加案件不確定性，倘若諸位所有權人認為現在辦理信託仍不妥，本公司願配合所有權人之意願延後辦理，有關信託相關契約，亦於辦理信託前會請諸位所有權人確認內容。

6. 有關本次會議資料與本案事業計畫及權利變換計畫內容，後續於公展前將完成上網登錄，屆時登錄網址再行通知諸位所有權人。

7. 如有住戶要重新選屋，在不影響其他住戶之原則下，本公司願意配合，惟仍須請住戶儘早確定，以利案件之執行。

（三）新北市政府都市更新處-都市更新學會 黃副理事長

1. 去年已經辦過一次公聽會，但因為在更新處受理本案後，實施者必須配合更新處意見或其他因素調整計畫內容，現在計畫內容與原計畫內容有些變更，故更新處要求實施者在公開展覽前再舉辦第二次公聽會，針對變更之內容向各位做說明。經由今日開會情形，勉勵雙方應多加溝通，以期後續審議順利通過、縮短時程。

2. 本案相關資料，亦請實施者近日即上網登錄，並提供書面資料給住戶參考。



3. 今日公聽會會議紀錄及變更內容資料彙整送交更新處後，更新處會辦理公開展覽，公開展覽期間會召開公辦公聽會、聽證會，以履行都市更新事業資訊公開，以便大家取得相關資料及資訊。

（四）學者專家-[redacted]不動產事業股份有限公司 辜總經理 [redacted]

1. 目前本案從去年走到今天這個狀況，就我們的對於都市更新的經驗，實屬不易，故勉勵雙方繼續努力。

2. 今日是都更最寶貴的過程，因為大家充分溝通協調與表達意見、討論，就整個都市更新案而言，住戶即是主人；實施者即是專業管理人，負責幫住戶把案子做好，所以大家有任何的意見，一定要儘早提出，例如換屋、合併戶等，因為只要選屋資料或規劃設計等一經變動，後續都更審議的過程就會充滿不確定性，因為都更審議必須以「已經定案」的結果才能繼續走下去，所以一但住戶們改變心意，要求變更，那規劃團隊就必須把內容重新調整，程序就必須重來一遍，審議就必須全部重來，這樣一來只會浪費大家的時間，所以建議大家多花點時間思考，有問題就儘快提出。

3. 今天舉辦公聽會的目的，主要是因為申請容積獎勵的內容跟原本不一樣，必須提醒大家一點：各位現在看到的容積獎勵內容及規劃圖面，與未來定案的結果也許會不一樣。因為都市更新除了住戶及實施者外，還有政府部門，其會針對我們申請的都更案規劃內容，檢視有沒有符合公益性或設計有問題，皆會要求實施者做調整。

4. 建議雙方溝通一定要清楚，例如剛剛會議中有人提及信託一事，在此向各位說明，信託不僅是保障實施者，信託也是保障這個案子能順利往下推動，希望大家能支持。而地主憂心自身權益是否受損，應由實施者、地主、銀行三方進行溝通及資訊確實傳達，使地主瞭解信託內容，以利案件順利推動及執行。

五、現況照片


「新北市土城區樂利段1008
地號土地」
都市更新事業計畫暨權利變
換計畫案公聽會
一、會議時間：103年7月6日(星期日)
下午二點整
二、會議地點：新北市土城區金城路二段247號2樓
(新北市中正國中第一會議室)
三、會議流程：
「新北市土城區樂利段1008地號土地」
都市更新事業計畫暨權利變換計畫案公聽會
時間 內容
14：00 開場
14：10 計畫內容說明
14：40 綜合討論
15：00 散場
06/07/2014


06/07/2014


06/07/2014


06/07/2014


06/07/2014


「新北市土城區樂利段1008地號土地」
都市更新事業計畫暨權利變換計畫案公聽會
06/07/2014


06/07/2014


06/07/2014

主席：　　紀錄：

# (三)103.11.19 公辦公聽會

出席者

檔　　號：
保存年限：

## 新北市政府都市更新處　開會通知單

105
臺北市松山區南京東路三段303巷3弄8號7樓之1
受文者：長豐工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國103年11月11日
發文字號：新北更事字第1033421386號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如備註三

開會事由：召開「擬訂新北市土城區樂利段1008地號土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市土城區樂利段1008地號土地都市更新權利變換計畫案」公辦公聽會

開會時間：103年11月19日(星期三)下午2時30分
開會地點：青雲柑林市民活動中心（新北市土城區清水路141巷18號地下1樓）
主持人：程科長靜如
聯絡人及電話：蕭仲妤(02)29506206分機313

出席者：[redacted]

列席者：新北市土城區公所、新北市土城區樂利里里辦公處、新北市土城區明德里里辦公處
副本：新北市政府警察局、新北市政府警察局土城分局、新北市政府都市更新處
備註：

一、本案實施者吉澤建設開發股份有限公司依都市更新條例第19條及第29條規定，擬訂本案都市更新事業計畫及權利變換計畫送府審議。
二、依都市更新條例第19條規定，於都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽30日，並舉辦公聽會。
三、本案事業計畫及權利變換計畫已於103年11月4日起公開展覽30天，依都市更新條例第19條規定，任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向市府提出意見，市府將彙整後提供本市都市更新審議委員會予以參考審議，隨文檢送發言單1份(附件），請併同103年10月28日北府城更字第1033420656號函所檢附會議簡報資料，於公聽會當日自行攜帶，以響應環保節約用紙。
四、議程：(一)主席致詞、(二)實施者簡報、(三)意見回應與說明、(四)臨時動議、(五)散會。
五、公聽會紀錄將提供本市都市更新審議委員會予以審議參考。
六、本案都市更新事業計畫及權利變換計畫內容可於實施者所架設網站查詢(網址為http://csmec.biz/Gji79Ha8Wm/)。
七、另請下列單位協助會議準備事項如下：
(一)新北市土城區公所：請於公聽會當天協助提供會議場所及會議簡報相關器材。
(二)吉澤建設開發股份有限公司：務請於公聽會當日準備書面資料並簡報規劃內容。
八、副本抄送新北市政府警察局：敬請於公聽會當日派員維持秩序。

新北市政府都市更新處

正本

檔　　號：
保存年限：

# 新北市政府都市更新處　函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：蕭仲妤
電話：(02)29506206 分機313
傳真：(02)29506552
電子信箱：AD9690@ms.ntpc.gov.tw

105
臺北市松山區南京東路三段303巷3弄8號7樓之1

受文者：長豐工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國103年12月1日
發文字號：新北更事字第1033422027號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送103年11月19日召開「擬訂新北市土城區樂利段1008地號土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市土城區樂利段1008地號土地都市更新權利變換計畫案」公辦公聽會會議紀錄1份，請　查照。

說明：

一、依本處103年11月11日新北更事字第1033421386號開會通知單續辦。

二、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於文到5日內提出書面意見，送本處彙辦。

三、本次會議紀錄可逕上市府城鄉發展局網站(http://www.planning.ntpc.gov.tw/_file/1691/SG/34026/D.html)下載。

正本：[redacted]



[redacted]
股份有限公司、呂城璋建築師事務所、新北市土城區公所、新北市土城區樂利里里辦公處、新北市土城區明德里里辦公處

副本：新北市政府警察局、新北市政府警察局土城分局、新北市政府都市更新處

處長王孟芬

「擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新事業計畫案」及
「擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新權利變換計畫案」
公辦公聽會會議紀錄

壹、 會議時間：民國 103 年 11 月 19 日(星期三)下午 2 時 30 分

貳、 會議地點：新北市土城區青雲柑林市民活動中心(土城區清水路 141 巷 18 號地下 1 樓)

參、 主席：吳股長敏漳代

肆、 出席人員：詳簽到簿

伍、 主席致詞：略　　記錄：蕭仲妤

陸、 實施者簡報：略

柒、 人民陳情意見:

一、裕民路 92 巷 27 弄 13 號 5 樓林先生：

(一)建請政府調降公設比例至 30%，讓原住戶保住原本戶內應有之實質使用面積。

(二)建請政府以公正立場，協助住戶對於土地估價部分審慎重新評估價值。

(三)建請政府協助住戶要求實施建設者提供公司財報資料，以瞭解其公司實力及評估其風險。

(四)有關吉澤公司提報之建設成本，似有高估之情形，建請政府協助住戶，請該公司提供明細資料，以利公開透明之原則辦理都更案。

(五)請政府以專業之立場，幫助弱勢之住民，爭取應有之權利。

二、裕民路 92 巷 27 弄 14 號 5 樓施小姐：

如果可以重來，我一定不簽此次都更同意書，因它的條件讓我深深覺得受騙，家庭也常陷入爭吵中，完全沒有重蓋住新房的喜悅。

在此精華地段中，竟以原權狀 1.25 的比例分配給住戶新坪數，但新房子公設加雨遮就佔了 4 成多，住戶所分配的室內坪數遠小於原有之房子，且也未分配汽車停車位，真是太差的條件，請吉澤再替我們這群善良又配合的住戶想想，所要求不多，只要求室內坪數與原房子坪數一樣，外加一汽車停車位，讓我們能懷著愉悅的心情參與重建。

三、裕民路 114 巷 35 弄 5 號 3 樓林陳小姐：

(一)實施者於本案所架設之網站皆無吉澤建設開發股份有限公司之相關資訊，經查經濟部網站始得知該公司 100 年才核准設立，資本額僅 2,750 萬元。

(二)實施者於 103 年 7 月自辦公聽會要求地主辦理土地信託，當天會議係因住戶提出不同意，才取消土地信託。

(三)本案簡報中，實施者對實施進度預估 106 年全案完工入住，期程不符實際情形，有蒙蔽住戶之疑慮，多數地主為 2、30 年前辛苦購屋之一般民眾，對都更流程、法令不清楚者易被誤導。以上情形對實施者無法信任。

(四)本人不同意權利變換選配抽籤結果，容積獎勵、建材使用、車流輛出入口等相關建築規劃皆未進入審議階段，對原地主土地持分減少，室內使用空間及居住效益縮減等補償，建議俟事業計畫核定後，再重新以市場價值評估單價及後續對原地主、住戶之補償及保障評估討論。

四、裕民路 92 巷 27 弄 9 號 4 樓潘小姐：

(一)共同負擔比例過高。

(二)分配坪數 1.25 是怎樣計算的?

五、裕民路 114 巷 35 弄 12 號 5 樓葉先生：

(一)建商最初未徵詢住戶意願，及帶著合約書，也未談及給住戶之都更條件及任何設計圖，即要住戶簽名蓋章。

(二)初使建商告知住戶本案規劃是純住宅區，現在為何變更為住商混合，更改之前也未告知，且並未經過住戶同意。

(三)容積移轉費用列為一億八仟多萬，為何原住戶未分配容積移轉之獎勵面積。

(四)搬遷補償金建商已列共同費用，由地主共同支應，但現在興建期間，卻未給付任何房租補貼，原住戶如何安置。

(五)建商所提供資料，該建商資本額為 2700 萬元，卻要興建總值約 50 億元都更案件，這與台北市雙子星大樓有何不同，難道也是官商勾結。

(六)建商在協談過程中多次以不實資料給與住戶，已失去誠信原則，要住戶如何將一生心血所得居住所，放心將都更交予該公司。

(七)該建商與本人接觸中，並未告知一戶一車位，致使有住戶分配不到車位。

(八)該建商人員曾以電話簡訊連續不斷騷擾，在同一時間連發 12 道同樣內容簡訊。

(九)為何都更完成後，建商得分配比原住戶多一倍地下停車位，為何原住戶只能分配最底層車位。

(十)該建商只是新成立的小公司，並無其他建案可供參考，如何能承受此龐大都更案件，本區住戶不想成為新北市的「文林苑」。

(十一) 吉澤建設之資本額為 2,700 萬元，都更完成後卻可獲利數十億元，該公司只是以獲利為目的，並未將原住戶之利作為考慮。

六、裕民路 114 巷 35 弄 10 號 2 樓蔡小姐：
(一)綜觀事業計畫與權利變換內容，得知實施者申請容積獎勵不少。但相較建商給與住戶為原坪數*1.25 以及不予車位（一樓住戶除外），且搬遷費只有 10 萬，根本難以支付搬遷後的房租費（雖海砂屋市府有補助，但建商分擔太少），顯然似乎不太合理。
(二)事業計畫與權利變換計畫實質內容如今才完整呈現。
(三)其中海砂屋容積獎勵部分，源於海砂屋而住戶多年承受膽戰心驚的居不安，所付出代價，實施者此方面得之容獎是否也該回饋些許給住戶，尤其，因海砂爭取地下層 30%的容積獎勵，而實施者竟未給予大部分住戶車位，合理嗎?而住戶所得坪數與原坪數少很多，合理嗎?
(四)公共服務空間獎勵使建商得以增高建物，而住戶卻得承當高比率的公設比。由於本區面對新北市工專操場，不乏運動去處，公共空間量不宜太多，倒不如回饋多些坪數予住戶。
(五)雨遮於法不該計入坪數。
(六)請審議委員會嚴加審議把關，以保障住戶權益。

七、裕民路 114 巷 35 弄 6 號 3 樓謝小姐：
(一)沒有租金補貼。
(二)權利變換更新前價值估得過低（華固每坪 125 萬）。
(三)分配比（權狀的 1.25 倍）顯然過低（建坪），再加上公設比過高，導致分回的坪數太小，因而每戶貼補，面向海山沒有 33-34 坪之 3 房格局，導致找補太多。

八、裕民路 92 巷 25 弄 10 號 3 樓蔡先生：
我完全同意，盡速審議，謝謝。

九、裕民路 92 巷 27 弄 11 號 3 樓劉小姐：
家中客廳有花錢增大增建部分，搬遷之時，補償部分如何區分?

十、裕民路 114 巷 35 弄 11 號 5 樓聶先生：
(一)此地段位於土城的精華區，靠近捷運、公園、學校、菜市場，對於原土地及房屋的價值、都市更新完成後的價值都估價過低，會造成原住戶的可分配房地之權益受損，而建商得利，附近皇翔第一站是 10 多年的老房子，目前每坪價值都將近 50 萬；離捷運、公園、學校、菜市場較遠的新綠洲預售屋每坪價值都 55-60 萬，建商對於此地段目前及未來的估價顯然太低，不符行情。
(二)權狀面積乘以 1.25，但公設、雨遮等佔了百分之四十幾，原住戶所分到的面積將遠小於原有的房屋。



(三)停車場亦屬大家的公設，但沒有給原住戶分配車位，反而要拿錢出來購買，並不妥當。
(四)不是原住戶的原因，無法分配到原樓層的而強迫分配到較高樓層的原住戶，還要拿錢出來找補，不合理。
(五)總之，應該分配給原住戶原室內坪數相同的坪數及一個車位，才合理。

十一、裕民路 92 巷 27 弄 12 號 5 樓陳小姐：
(一)避免建商為獲得最大獲利而滿足少數人（釘子戶）的利益，希望建商能將這份願意分享給少數人的盈餘，以公平公開的方式回饋給全體 125 住戶，並在進行每一戶之權利變換條件時一視同仁擇優比照辦理。
(二)依海砂屋申請老舊公寓更新專案，得依「迫切更新協助原則」額外給予獎勵容積，其獎勵額度以法定容積 50%為上限，但獎勵後總容積獎勵上限（含海砂屋獎勵）不得超過各該建築基地 2 倍法定容積，並循都市計畫程序辦理變更。然公設比目前尚無法確定，希望建商勿提高保留戶價值，增加公共空間，而提高公設比，進而增加大家的負擔，並期建商以上開之獎勵，能以現在居住之室內 1 坪換新屋室內的 1 坪，如此就不管以後公設比規劃多少都與我們合建無關。
(三)希望建商多以開公聽方式跟所有住戶溝通，而不是以個個擊破的方式私相授受，並強烈的要求每次會議協調事項能於下次會議中討論執行情形，一定要開到全體住戶都沒有異議後再送件，以免變成文林苑第二（王家抗爭了兩年），房子都拆了卻沒辦法開工，以合約中記載搬遷補助款 10 萬元，已經無法彌補預計工程期間 3 年 4 個月（1,200 日）之租金，若再因未協調好而延誤工程，將增加大部分住戶在外租屋的成本，造成每位住戶的經濟負擔。
(四)以吉澤建設公司 2,750 萬元之資本額，如何應付造價 29.55 億元之本都更案，並如何應對未來大環境的變化，保證工程能如期完工未有違約風險，請吉澤說明資金來源。
(五)希望公部門能協助本社區成立一個監督單位，來維護共同的權益。

十二、裕民路 114 巷 33 號 4 樓丘先生：
(一)本案經公聽會確認之「實施者」的都市更新權利，建商不得全部轉移。
(二)有關建物牆壁外圍之樑柱，不得辦理建物產權測量登記。請參考內政部令台內地字第 1030176158 號辦理。(如附件)
(三)法令規定，有關屋簷雨遮覈實登記但不計價，因此不能做為「住戶」之分配面積。(如附件 2)
(四)評價基準日為民國 102 年 8 月 1 日，就以主管機關核准書圖補正後，於民國 103 年 10 月 28 日政府公文發函生效而言，本案之評價基準日是否為有效期限。

(五)完成全體住戶信託合約簽約前，絕不能拆屋。實施者之公司登記資本總額為新台幣 2,750 萬元整，本案總售價新台幣 47.5 億元之都更案（資金：總值為 1：173），請主管機關及評審委員們，須審慎審議本案財務計畫、工程未日條款、工期延誤罰則，及拆屋後無法履行都更時住戶貸款如何後續等等....，以保障住戶都更過程的順利、安全。

十三、裕民路 92 巷 27 弄 13 號 3 樓黃先生：

(一)請問:如下陳情人與實施者洽談過程中，敬請審議委員就合法性解讀並回覆意見:。

1. 對於主管機關發文指示之內容:「善盡實施者應與土地所有權人詳細溝通之責任與義務，儘速妥予加強溝通說明」，實施者是否可以拒絕執行?
2. 實施者是否可以「從不主動提出與土地所有權人見面進行溝通」?
3. 擅自公告非陳情人「同意位置」之選配單元，未盡實施者之責任與義務：本都更案之公聽會公告公文內，在權利變換計畫說明 P40 頁內容，有「選配結果（第二次公開抽籤）」一文，就選配位置重複時，第一次公開抽籤未抽中選配位置者，是否應該再給予通知溝通重新選配位置，待第二次公開抽籤選配確認後，才公告「同意位置」之選配單元。

以上是實施者對待本陳情人之態度，實施者是否已盡「就土地所有權人及權利變換關係人之參與意願及分配位置意願進行調查」之合法都更程序，請審議委員解讀並回覆意見。

(二)陳情人願意都更，但實施者始終不願以陳情人名義提供「都市更新合建合約書」進行溝通合作，造成雙方「已無互信」可言，且皆不願意以「合建」方式合作；故而陳情人依據新北市政府都市更新處於民國 103 年 11 月 14 日，發文字號：新北更事字第 1033421390 號，說明欄第三項內容（…依都市更新條例第 25 條規定，都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，得以權利變換、協議合建或其他方式實施之，故非僅得採合建方式辦理…詳附件）之指示，本人主張「委建」方式來完成都市更新大業。

(三)陳情人在公告期滿前，將視實施者對於本人之回應，再另以補充文件詳細說明。

十四、裕民路 114 巷 35 弄 14 號 4 樓高小姐：

(一)本基地面積 1075 坪（小數點不計）、原建物面積：3366 坪，依權變計畫案：建築面積計算表（表 6-1）內之建築概要表項下所列：總建築面積 12,283 坪為原建物面積之 3.65 倍之多，本人所有權建物面積 28.34 坪，依上所列倍數 3.65 倍計算後，應為 103 坪，但公司於合建契約只願意給我 35 坪（只佔 103 坪之 34%），另 66%是本人負擔之工程費，實與公司於前自辦公開說明會所承諾會給住戶分配比例達 65.6%有違背，本人權益計算後結果明顯減少將近一半，嚴重損害本人財產權益，如上所計（其餘住戶亦然）；故都更、合建案未能使本社區所有住戶真正獲得都市更新之實益，卻或是使建商獲得暴利?

(二)可見建商於說明會以不實之資料及合建分配比率欺騙住戶，利用本社區多數建物為海砂屋，住戶急於尋求改建心理暨不瞭解都更程序與權變後之權變價值計算，誤簽訂契約書讓建商達送件標準，事實上都更後政府補助本社區之都更獎勵、海砂獎勵…等等，並未及於受海砂屋損害健康及財產權益之住戶身上，實失公平正義亦不是本住戶所能接受。

(三)建商於協商過程未誠實提供相關真實資料（如選配平面圖、工程費預估、融貸資料等）給未居原址住戶，未給充分時間瞭解，溝通都更流程及選配情形，並隱瞞一戶可分配一車位之選配原則，車位本應分配給我就該給我，故意欺騙本人不能分配車位來減損本人權益，對此無誠信之建商本人嚴重抗議不與合建。

(四)建商屢屢以本人只一人不同意，無法與社區同意之多數人抗衡，會以公權力及相關都更、權變規定強制通過都更改建案，威脅本人需同意此建案以免被強制拆屋，此又與公版之現已簽同意簽約人數不符，可見其謊言一般，期盼都更處及都市更新審議委員審慎審理此建案之都更實益，共同負擔部分住戶分攤比率過高，住戶分回之獎勵值多少?無租屋補貼、合建住戶分回比率合不合理，均請委員加強監督、公開透明，逐項跟地主說清楚，讓住戶均能明瞭，是否真正使原住戶受益，是否全體住戶均以真正本意達到合意簽署，並由此建商辦理此都更、改建案，以維護全體住民之權益。

(五)本人鄭重聲明，吉澤公司及長豐顧問公司就都更案所為，有損本人之任何舉措，本人不予認可。並撤回原都市更新暨權利變換選配同意書，不同意此都更合建案。(註：本人前已以簡訊向吉澤公司聲明，但公司並不理會，仍強制辦理代為抽籤選配)

十五、裕民路 114 巷 35 弄 3 號 3 樓文先生

(一)本案公設比過高，因當初地主購買房子時並無持有公設面積，且實施者提供選配之房屋，扣除公設後，實際居住坪數將比原屋小，若想拿回原坪數，又需額外負擔款項，請問未來找補的基礎是否為估價報告所提的 42 萬元/坪。

(二)停車位價值為每席 110 萬到 160 萬，是否每戶與實施者談的價錢都不同?

十六、裕民路 114 巷 35 弄 6 號 4 樓曾先生、曾小姐
(一)自始沒有參與都更之意願。
(二)權利價值與實施者所規劃之產品沒有符合可供選配的選項，必須額外付錢才可選配足供我們使用的房型，且實施者沒有固定窗口可供諮詢。

十七、樂利里里長
(一)權利變換後地主所分配的房屋，一戶人家少了約三到五坪，因此地主需花兩百萬到三百萬的金額買回減少的坪數，對里民是很大的負擔。
(二)實施者幫住戶爭取很多容積獎勵，但爭取到的部分是否回饋到住戶身上?實施者目前估價一坪為 42 萬，未來住戶是否可優先以 42 萬買回。針對估價這個問題，我們認為普遍偏低，實價登錄 102 年時，本案周邊北京社區為十、二十年的大樓公寓，成交價約為 40 萬，請都更處跟審議委員確認本案估價是否合理?

十八、裕民路 114 巷 35 弄 2 號、4 號 5 樓
(一)今天為事業計畫及權利變換的公聽會，提到建商與住戶間的私約問題，並不恰當。
(二)本案為海砂屋，從 80 年到現在，大家都希望改建，很多人願意參與都市更新，我們很希望權利變換趕快完成，並以此機制讓政府把關。
(三)針對已經簽署同意的地主，未來新簽同意的地主應同樣以同樣公平的條件參與本案，合約部分屬地主私下與實施者協調部分，應自行與實施者表達，不應在此場合提出討論。我們是新北市第一個海砂屋，希望各位委員能盡量促成海砂屋的重建，請多傾聽贊成的聲音。

十九、明德里里長
(一)大家都是認為海砂屋有安全的疑慮，需要重建，速度也要快。希望新北市政府長官與委員一定要站在社會正義的立場，協助受災戶重建。
(二)本案的利潤是由地主與建商共同創造出來，利潤理應多回饋一點給海砂屋的受害住戶，本案就能順利完成。拜託委員、新北市政府一定要站在弱勢團體這邊，我們只求安身立命，海砂屋絕對有需要改建，但要幫本案 120 多位受災戶爭取多一點福利。

二十、裕民路 114 巷 35 弄 1 號 3 樓
(一)海砂屋重建很好，我們目前所住房子是邊間且單獨樓梯，應如何補償，要怎麼補助。
(二)搬遷費用與租金補貼方式為何?

二十一、裕民路 92 巷 25 弄 14 號 2 樓林先生



(一)盡速改建。
(二)本案本來 5 層樓的房屋現在改建為 24 層樓，單位人口數增加，實施者應該要分配汽車停車位跟機車停車位給住戶，因為人口數多了，將來巷弄會發生很大的問題。

二十二、裕民路 114 巷 35 弄 5 號 2 樓陽先生代
(一)建商限制原住戶選屋條件。
(二)停車場總共地下 5 樓，原住戶都沒有分配停車位，只分配壹個機車停車位。
(三)建商說海砂屋改建，政府有獎勵金，到底有還是沒有，有是多少?怎麼領取?

**【實施者綜合回應】**
(一)本案係以權利變換方式進行，並由政府以公平、公正及公開方式進行審議，確保地主權益，另本案已向住戶承諾由實施者辦理，不會轉予他人。實施者已設置服務處，聯絡電話也告知住戶，歡迎地主隨時與我們討論，另本公司亦可以私契約方式與地主進行協議，倘若地主不滿意合約內容，則以權利變換方式進行，由政府把關。
(二)有關本案資本額部分，本公司會增資以讓住戶放心，且本案以信託方式進行，讓銀行公正第三者對雙方有保障，信託辦理時點原則上定在大會審議後，也希望住戶提前辦理，另本案依照住戶意願於信託完成前不會拆屋，信託可以保障更多權益，希望各位住戶能支持辦理信託。
(三)有關本案公設比部分，本案目前為 33.8%，參考周邊其他與本案規模相似之個案，公設比多約為 35%，故較低於周邊個案水準。針對住戶希望調降公設比的意見，後續將與建築師檢討，朝向對住戶更有利之方案處理，另樑柱及與雨遮登記部分本案將依照現行法規登記。
(四)本案選配原則所有住戶皆相同，係以原層原址為分配方式。
(五)有關黃姓地主選配部分，本案選配時間為 102 年 10 月 13 日到 11 月 11 日，公開抽籤是 102 年 11 月 12 日，本案裕民路 92 巷 27 弄 13 號 3 樓前地主是潘姓地主，於 102 年 11 月 22 日始移轉予黃先生，故為確保整體案件的安定性，是以選配當時的產權情況為依據進行通知，而產權移轉係於公開抽籤後，本公司亦於 103 年 4 月補寄相關資料。
(六)有關租金補貼部分，當初與地主們初步共識是將相關租金補貼計入分回坪數內，所以本案租金補貼是 1 戶 10 萬，權利變換提列 1200 萬，有關本案評估更新前價格部分，因裝潢難以認定，故不納入考量，希望公平看待，另陽台外推算在權狀坪數裡面，加蓋部分不能計算。

【委員綜合回應】

一、 本案特質是海砂屋重建，應用理性的方式相互溝通，在此前提下，基於生命財產的考量，實施者應盡量協助及改建，並凝聚地主的高度共識。

二、 有關權利變換計畫審議是政府對於地主基本保障的機制，實施者有義務對整體內容說明清楚，並確認地主所獲得的資訊是否充足，原則上，審議委員會將客觀及公正進行計畫書內容實質審議，但合建契約屬私契約的部分非屬都市更新審議委員會審議範疇。

三、 有關租金補貼部分，依審議原則會要求實施者提列共同負擔，除非地主全數同意不提列，請實施者再與地主溝通協調。

四、 本案建築及坪數規劃部分，應詳細說明，請實施者針對整體規劃設計與分配上再行考量，以減少與住戶間之衝突，另權利變換內容選配原則部分較為簡略，實施者應將選配原則、選配彈性等相關內容清楚說明，地主可以提供不同意見，但務必依法定程序進行選配，才能確保各位地主的權利，若公開抽籤不滿意，可再行溝通協調。

五、 建議實施者在審議前將地主所提問題再行彙整，召開說明會，比照公聽會的程序通知送達所有權人，並製作會議紀錄。

**捌、主席結論：**

今天公聽會議程序到此結束，公聽會議紀錄皆會提供審議委員會參酌，若各位後續有相關意見，皆可透過書面資料陳述。

**玖、散會：17 時 00 分**

# (四)104.03.29 公展後加開說明會

## 擬訂新北市土城區樂利段1008地號土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案公開說明會開會通知單

聯 絡 人：1.李明蓉(吉澤建設開發股份有限公司)
2.林修民(長豐工程顧問股份有限公司)
聯絡電話：1.02-27201587　2.02-27188336
地　　址：1.台北市信義區信義路四段415號12樓-1
2.台北市南京東路三段303巷3弄8號7F-1

受文者： 王[redacted]莉
速別：
發文日期：104年3月17日
發文字號：吉建字第104031701號
開會事由：「擬訂新北市土城區樂利段1008地號土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」公開說明會
開會時間：中華民國104年3月29日(星期日)下午2時00分
開會地點：新北市土城區公所七樓禮堂(新北市土城區金城路一段101號7樓)
出席單位(人員)：新北市土城區樂利里里長、新北市土城區樂利段1008地號土地之土地所有權人、合法建築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
說明：

一、「擬訂新北市土城區樂利段1008地號土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」(以下簡稱本案)已於102年11月29日向新北市政府申請報核，今本案特再次就申請內容向土地所有權及權利變換關係人說明，故召開本次公開說明會。

二、本次說明會說明事項如下：

(一)都市更新案件進度說明。

(二)權利關係人意見綜整回應說明。

備註：本會議通知以掛號附回執（雙掛號）寄出。
正本：新北市土城區樂利里里長、新北市土城區樂利段1008地號土地之土地所有權人、合法建築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
副本：新北市政府都市更新處

實施者　吉澤建設開發股份有限公司

## 「新北市土城區樂利里1008地號土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」說明會會議紀錄

壹、 會議時間：民國104年03月29日(星期日)下午2時00分整

貳、 會議地點：新北市土城區公所七樓禮堂(土城區金城路一段101號7樓)

參、 出席人員：詳簽到簿

肆、 實施者簡報：略

伍、 民眾意見：

一、裕民路114巷35弄2號4樓吳先生
(一)自103年11月公辦公聽會時，本案同意比例已達法定門檻。吉澤公司及都更審議委員有義務加會審議進度，讓海砂屋住戶早日有安全的家園，若因少數為簽約住戶的意見延誤都更審議進度，延誤期間可能發生地震造成已同意簽約戶的人員傷害，那麼已同意簽約戶將有權向造成延誤進度責任方訴請求償，請都更審議委員本著同理心盡速辦理。
(二)有看到吉澤建設公司為本案的努力，為了確保貴我雙方權益，請吉澤建設公司加快辦理信託作業進度。

二、
(一)簽約迄今多年過去，若後續本案不繼續進行，退場機制為何？合約中未見有此部分。

三、裕民路114巷35弄10號蕭小姐
(一)我是一樓住戶，我與實施者所簽合約內容的分配比是1坪換1.3坪，但周遭同為一樓的住戶皆為1坪換1.5坪，希望實施者以公平態度對待所有同為一樓的住戶。

四、
(一)同為一樓的住戶，我也是簽1坪換1.3坪，若真有前述不公平的情事，希望實施者可以告知，並公平處理。
(二)本案談重建已多年了，已經由我父親換我接手，整體時程已經拖非常久了，希望加速推動本案更新。

五、裕民路92巷27弄11號3樓劉小姐：
(一)住戶重新裝潢或增建部分應比照本案頂樓加蓋的5樓部分，一併給予補償。

六、裕民路 92 巷 27 弄 13 號林小姐
(一)地下室是否有分配坪數，再請實施者說明該情況分配方式。

七、
(一)雖然實施者有提出鄰近建案的公設比作為參考，但我還是認為本案公設比過高，上次公聽會有說要與建築師重新討論此部分，請盡快提供檢討結果。
(二)從權利變換計畫中發現，本案 5 樓的價值比 3 樓低，不符合常理。
(三)找補部分，用公開銷售底價的 95 折，請問住戶們如何得知公開銷售底價。
(四)請實施者再說明本案有哪些公共設施項目，也請住戶們考慮是否需要這些公共設施項目，應由住戶們決定，建議由住戶們表決。

八、
(一)有感受到實施者的誠意，但當初有說公設比要朝向 30%努力，請盡快提供檢討結果。
(二)實施者所提出的 1:1.25 的分配比是如何得出的，原室內坪數加 1 個車位的分配，之間差距為何。
(三)本案住戶共有 125 戶，在那麼多人的情況下，是不是需要有一個住戶委員會來替大家把關。

九、裕民路 92 巷 27 弄 13 號 3 樓黃先生：
(一)強烈建議住戶要辦理信託，並要注意信託中對於續建的規定。信託對建商與住戶間皆有保障，且強烈要求辦理信託前絕不能拆屋。
(二)依其他案例經驗，建議住戶們可統一找一位公正律師檢視本案相關的合約與文件內容。
(三)我個人自願出來推動成立住戶委員會。

十、
(一)相信很多人沒有見過海砂屋的危險性，為了居住的安全，要求加快重建的進度。
(二)當初住戶委員會也有申請但因故未能成立，但還是有一群熱心人士為地方處理了如房屋稅、海砂屋補助等事情，但對於都更這件事，因許多住戶與實施者間已有契約關係，故不便介入。

十一、



(一)針對前述住戶所提建議，公共設施項目要由住戶們共同決定，希望採樣的數目要足夠，不要由單獨幾個住戶就決定公共設施項目的內容。

十二、
(一)本案設計的套房數過多，將會降低生活品質，使居住安全有所疑慮。

十三、樂利里黃里長
(一)里長僅能扮演推動的角色，沒辦法出來帶領大家，因非本案住戶，於法無據。希望本案的住戶委員會快點成立，讓住戶與實施者間還有一層徵詢與把關的組織。
(二)希望住戶們有問題要即時反應，實施者服務處隨時都可以進行詢問，如果詢問未果，服務人員也會向公司內部反應。為維護自己的權益，不要等到這種說明會時才反應自己的問題。
(三)支持本案辦理信託，不僅是保護實施者也是保護住戶本身。

**【實施者回應】**
(一)因上次公聽會後，有部分住戶進行撤件動作，且本案住戶人數眾多，經實施者努力下，目前同意比例仍較公展時更高，惟進度因此有所延遲，但實施者仍努力盡速推動本案，並期望為住戶提供良好的居住空間。
(二)本案若依信託方式進行，可以保障彼此雙方，讓銀行公正第三者把關，公正公開，且較有保障。另有關合約中增訂退場機制部分，公司內部將進行討論，再與住戶說明。
(三)合約所約定之 1.25 分配比係由實施者計算而得，但採納與否仍由住戶自行選擇，可依權利變換或合約內容，以對住戶最有利之方案做選擇。另針對一樓住戶所提不公平部分，我們會進一步釐清並邀請一樓住戶統一說明。
(四)公設比部分，需經後續新北市政府召開審議委員會審議後才能確認。
(五)原地下室的住戶，若選配樓上的坪數空間，其分配比為 3 坪換 1 坪；倘若選擇原地下室，則分配比為 1 坪換 1 坪，這部份我們會再請服務人員向有疑慮的住戶說明。
(六)本案各樓層價值部分，實施者將再重新審視，並於後續召開審議委員會時，提請由審議委員審議再行確認。
(七)目前規劃之找補方式以公開銷售底價為基準，後續我們會將公開銷售底價告知需找補之住戶，並請住戶簽署保密條款，以保障雙方權益。
(八)將依住戶意見，請住戶提供自家有重新裝潢與增建部分並由實施者彙整調查結果，實施者將盡可能酌予考量補償，後續仍以都市更新審議委員

會審議結果為準。

(九)實施者不建議本案完全沒有公共設施，除了影響自身居住品質外，也無法使外在整體環境提升，套房規劃也係因當初住戶需要有多樣性需求而設計。然如今若住戶有所疑慮，針對公共設施項目與套房數量部分，將參酌全體住戶意見，於服務處設置投票意見表格，還請住戶填寫。

**陸、散會：16 時 00 分**








附錄十二：北側鄰地協調辦理紀錄文件

**吉澤建設開發股份有限公司　開會通知函**

地　　址:台北市大安區建國南路一段 161 號五樓
聯 絡 人:陳雁伶（襄理）
連絡電話：02-2778-0095 0939-711-166

**受文者：** 土地及建物所有權人

開會事由：

召開「擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新事業計畫案」更新單元鄰地協調會。

會議說明：

查台端所有前項事由所述地號土地鄰接本案都市更新申請案，為瞭解您參與都市更新事業之意願，敬請撥冗蒞臨本次鄰地協調會，以利後續相關申請事宜。

開會日期：106 年 05 月 04 日(星期二)上午 10 點 00 分

開會地點：新北市土城區永寧路 32 巷 10 弄 10 號 2 樓(永寧市民活動中心)

主辦人：吉澤建設開發股份有限公司

出席者：新北市土城區樂利段 1010 地號等 1 筆土地及其建物所有權人與他項權人。

列席者：吉澤建設開發股份有限公司、樂利里里長。

正本：新北市土城區樂利段 1010 地號等 1 筆土地及其建物所有權人與他項權人、樂利里里長、新北市都市更新處。
附件:事業計畫同意書。
備註：

一、與會請攜帶事業計畫同意書，同意都更者於民國 106 年 5 月 18 日前，簽妥事業計畫同意書並以雙掛號方式回傳，未回覆者視同無意願參與更新。
二、「有關更新相關法令規定可參閱新北市都市更新處/法令園地 (http://www.uro.ntpc.gov.tw/)
三、本會議通知係以掛號回執(雙掛號)寄出。

[redacted]

**吉澤建設開發股份有限公司 公告**

承辦人:陳雁伶
地址台北市建國南路一段 161 號 5 樓
電話:02-2778-0095

受文者:1010 地號土地及建物全體所有權人與他項權人

發文日期:中華民國 106 年 04 月 29 日

發文字號:吉建字號 11060429001 號函

速別:急件

主旨:

有關吉建字號:1060419001 號函，其鄰地協調會乙事，函文內容會議日期之「星期」因誤繕，應更正為 106 年 05 月 04 日「星期四」，請 查照。

[redacted]

## 吉澤建設開發股份有限公司 開會通知函

承辦人:陳雁伶
地址台北市建國南路一段 161 號 5 樓
電話:02-2778-0095

受文者:1010 地號土地與建物之全體所有權人與他項權人
速別解密條件或保密期限:普通
發文日期:中華民國 106 年 04 月 29 日
發文字號:吉建字號 11060429001 號函

開會事由:

召開「擬定新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新事業計畫案」,更新單元鄰地協調會。

會議說明:

查台端所有之土地與本案土地鄰接,為瞭解您參與都市更新之意願,敬請撥冗蒞臨本次鄰地協調會,以利後續申請事宜。

開會日期:106 年 05 月 04 日(星期四)上午 10 點 00 分

開會地點:新北市土城區永寧路 32 巷 10 弄 10 號 2 樓(永寧市民活動中心)

主辦人:吉澤建設開發股份有限公司

出席者:新北市土城區樂利段 1010 地號 1 筆地號土地及建物所有權人與他項權人。

列席者:吉澤建設開發股份有限公司,樂利里里長。

備註:

一、與會請攜帶事業計畫同意書,同意都更者請於民國 106 年 5 月 18 日前,簽妥事業計畫同意書並以雙掛號方式回傳,未回覆者視同無意願參與更新。
二、更新相關法令規定可參閱新北市都市更新處網站(http://www.uro.ntpc.gov.tw/

## 鄰地門牌清冊

| 編號 | 建物號碼 | 建物門牌地址 | 編號 | 建物號碼 | 建物門牌地址 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 3964 | 裕民路 136 巷 4 弄 1 號 | 35 | 3998 | 裕民路 136 巷 6 弄 6 號 |
| 2 | 3965 | 裕民路 136 巷 4 弄 1 號 2 樓 | 36 | 3999 | 裕民路 136 巷 6 弄 6 號 2 樓 |
| 3 | 3966 | 裕民路 136 巷 4 弄 1 號 3 樓 | 37 | 4000 | 裕民路 136 巷 6 弄 6 號 3 樓 |
| 4 | 3967 | 裕民路 136 巷 4 弄 1 號 4 樓 | 38 | 4001 | 裕民路 136 巷 6 弄 6 號 4 樓 |
| 5 | 3968 | 裕民路 136 巷 4 弄 1 號 5 樓 | 39 | 4002 | 裕民路 136 巷 6 弄 6 號 5 樓 |
| 6 | 3969 | 裕民路 136 巷 4 弄 3 號 | 40 | 4003 | 裕民路 136 巷 6 弄 8 號 |
| 7 | 3970 | 裕民路 136 巷 4 弄 3 號 2 樓 | 41 | 4004 | 裕民路 136 巷 6 弄 8 號 2 樓 |
| 8 | 3971 | 裕民路 136 巷 4 弄 3 號 3 樓 | 42 | 4005 | 裕民路 136 巷 6 弄 8 號 3 樓 |
| 9 | 3972 | 裕民路 136 巷 4 弄 3 號 4 樓 | 43 | 4006 | 裕民路 136 巷 6 弄 8 號 4 樓 |
| 10 | 3973 | 裕民路 136 巷 4 弄 3 號 5 樓 | 44 | 4007 | 裕民路 136 巷 6 弄 8 號 5 樓 |
| 11 | 3974 | 裕民路 136 巷 4 弄 5 號 | 45 | 4008 | 裕民路 136 巷 6 弄 10 號 |
| 12 | 3975 | 裕民路 136 巷 4 弄 5 號 2 樓 | 46 | 4009 | 裕民路 136 巷 6 弄 10 號 2 樓 |
| 13 | 3976 | 裕民路 136 巷 4 弄 5 號 3 樓 | 47 | 4010 | 裕民路 136 巷 6 弄 10 號 3 樓 |
| 14 | 3977 | 裕民路 136 巷 4 弄 5 號 4 樓 | 48 | 4011 | 裕民路 136 巷 6 弄 10 號 4 樓 |
| 15 | 3978 | 裕民路 136 巷 4 弄 5 號 5 樓 | 49 | 4012 | 裕民路 136 巷 8 弄 6 號 2 樓 |
| 16 | 3979 | 裕民路 136 巷 4 弄 7 號 2 樓 | 50 | 4013 | 裕民路 136 巷 8 弄 6 號 3 樓 |
| 17 | 3980 | 裕民路 136 巷 4 弄 7 號 3 樓 | 51 | 4014 | 裕民路 136 巷 8 弄 6 號 4 樓 |
| 18 | 3981 | 裕民路 136 巷 4 弄 7 號 4 樓 | 52 | 4015 | 裕民路 136 巷 8 弄 6 號 5 樓 |
| 19 | 3982 | 裕民路 136 巷 4 弄 7 號 5 樓 | 53 | 4016 | 裕民路 136 巷 6 弄 1 號 |
| 20 | 3983 | 裕民路 136 巷 4 弄 9 號 | 54 | 4017 | 裕民路 136 巷 6 弄 1 號 2 樓 |
| 21 | 3984 | 裕民路 136 巷 6 弄 4 號 4 樓 | 55 | 4018 | 裕民路 136 巷 6 弄 1 號 3 樓 |
| 22 | 3985 | 裕民路 136 巷 4 弄 9 號 2 樓 | 56 | 4019 | 裕民路 136 巷 6 弄 1 號 4 樓 |
| 23 | 3986 | 裕民路 136 巷 4 弄 9 號 3 樓 | 57 | 4020 | 裕民路 136 巷 6 弄 1 號 5 樓 |
| 24 | 3987 | 裕民路 136 巷 4 弄 9 號 4 樓 | 58 | 4021 | 裕民路 136 巷 6 弄 3 號 5 樓 |
| 25 | 3988 | 裕民路 136 巷 4 弄 9 號 5 樓 | 59 | 4022 | 裕民路 136 巷 6 弄 3 號 |
| 26 | 3989 | 裕民路 136 巷 6 弄 2 號 | 60 | 4023 | 裕民路 136 巷 6 弄 3 號 2 樓 |
| 27 | 3990 | 裕民路 136 巷 6 弄 2 號 2 樓 | 61 | 4024 | 裕民路 136 巷 6 弄 3 號 3 樓 |
| 28 | 3991 | 裕民路 136 巷 6 弄 2 號 5 樓 | 62 | 4025 | 裕民路 136 巷 6 弄 3 號 4 樓 |
| 29 | 3992 | 裕民路 136 巷 6 弄 2 號 3 樓 | 63 | 4026 | 裕民路 136 巷 6 弄 5 號 |
| 30 | 3993 | 裕民路 136 巷 6 弄 2 號 4 樓 | 64 | 4027 | 裕民路 136 巷 6 弄 5 號 2 樓 |
| 31 | 3994 | 裕民路 136 巷 6 弄 4 號 | 65 | 4028 | 裕民路 136 巷 6 弄 5 號 3 樓 |
| 32 | 3995 | 裕民路 136 巷 6 弄 4 號 2 樓 | 66 | 4029 | 裕民路 136 巷 6 弄 5 號 4 樓 |
| 33 | 3996 | 裕民路 136 巷 6 弄 4 號 3 樓 | 67 | 4030 | 裕民路 136 巷 6 弄 5 號 5 樓 |
| 34 | 3997 | 裕民路 136 巷 6 弄 4 號 5 樓 | 68 | 4031 | 裕民路 136 巷 6 弄 7 號 |
| 69 | 4032 | 裕民路 136 巷 6 弄 7 號 2 樓 | 78 | 4041 | 裕民路 136 巷 8 弄 4 號 5 樓 |
| 70 | 4033 | 裕民路 136 巷 6 弄 7 號 3 樓 | 79 | 4042 | 裕民路 136 巷 8 弄 2 號 5 樓 |
| 71 | 4034 | 裕民路 136 巷 6 弄 7 號 4 樓 | 80 | 4043 | 裕民路 136 巷 8 弄 4 號 |
| 72 | 4035 | 裕民路 136 巷 6 弄 7 號 5 樓 | 81 | 4044 | 裕民路 136 巷 8 弄 4 號 2 樓 |
| 73 | 4036 | 裕民路 136 巷 8 弄 2 號 | 82 | 4045 | 裕民路 136 巷 8 弄 4 號 3 樓 |
| 74 | 4037 | 裕民路 136 巷 8 弄 2 號 2 樓 | 83 | 4046 | 裕民路 136 巷 8 弄 6 號 |
| 75 | 4038 | 裕民路 136 巷 8 弄 2 號 3 樓 | 84 | 4047 | 裕民路 136 巷 8 弄 8 號 |
| 76 | 4039 | 裕民路 136 巷 8 弄 2 號 4 樓 | 78 | 4041 | 裕民路 136 巷 8 弄 4 號 5 樓 |
| 77 | 4040 | 裕民路 136 巷 8 弄 4 號 4 樓 | 79 | 4042 | 裕民路 136 巷 8 弄 2 號 5 樓 |
| 80 | 4043 | 裕民路 136 巷 8 弄 4 號 | | | |
| 81 | 4044 | 裕民路 136 巷 8 弄 4 號 2 樓 | | | |

| 編號 | 建物號碼 | 建物門牌地址 | 編號 | 建物號碼 | 建物門牌地址 |
|---|---|---|---|---|---|
| 82 | 4045 | 裕民路 136 巷 8 弄 4 號 3 樓 | | | |
| 83 | 4046 | 裕民路 136 巷 8 弄 6 號 | | | |
| 84 | 4047 | 裕民路 136 巷 8 弄 8 號 | | | |
| 85 | 4048 | 裕民路 136 巷 8 弄 8 號 2 樓 | | | |
| 86 | 4049 | 裕民路 136 巷 8 弄 8 號 3 樓 | | | |
| 87 | 4050 | 裕民路 136 巷 8 弄 8 號 4 樓 | | | |
| 88 | 4051 | 裕民路 136 巷 8 弄 8 號 5 樓 | | | |
| 89 | 4052 | 裕民路 136 巷 8 弄 1 號 | | | |
| 90 | 4053 | 裕民路 136 巷 8 弄 1 號 2 樓 | | | |
| 91 | 4054 | 裕民路 136 巷 8 弄 1 號 3 樓 | | | |
| 92 | 4055 | 裕民路 136 巷 8 弄 1 號 4 樓 | | | |
| 93 | 4056 | 裕民路 136 巷 8 弄 1 號 5 樓 | | | |
| 94 | 4057 | 裕民路 136 巷 8 弄 3 號 | | | |
| 95 | 4058 | 裕民路 136 巷 8 弄 3 號 2 樓 | | | |
| 96 | 4059 | 裕民路 136 巷 8 弄 3 號 3 樓 | | | |
| 97 | 4060 | 裕民路 136 巷 8 弄 3 號 4 樓 | | | |
| 98 | 4061 | 裕民路 136 巷 8 弄 3 號 5 樓 | | | |
| 99 | 4062 | 裕民路 136 巷 8 弄 5 號 | | | |
| 100 | 4063 | 裕民路 136 巷 8 弄 5 號 2 樓 | | | |
| 101 | 4064 | 裕民路 136 巷 8 弄 5 號 3 樓 | | | |
| 102 | 4065 | 裕民路 136 巷 8 弄 5 號 4 樓 | | | |
| 103 | 4066 | 裕民路 136 巷 8 弄 5 號 5 樓 | | | |
| 104 | 4067 | 裕民路 136 巷 6 弄 10 號 5 樓 | | | |
| 105 | 4068 | 裕民路 136 巷 4 弄 7 號 | | | |

## 誤繕通知公告照片













## 會議照片














# 附錄十三：地主意願調查統計（社區公共設施、套房規劃）

統計結果：

| 議題一：各位住戶期望未來社區規劃設立下述哪些公共設施？(多選，最多 3 項) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 票數 | 項目 | 票數 | 項目 | 票數 | 項目 |
| 55 | 交誼廳 | 13 | 會議室 | 11 | 視聽室 |
| 33 | 閱覽室 | 32 | 圖書室 | 9 | 韻律教室 |
| 8 | 游泳池 | 54 | 健身房 | 0 | 高爾夫球練習室 |
| 7 | 撞球室 | 7 | 桌球室 | 21 | 景觀水池 |
| 20 | 兒童遊戲區 | 1 | 烹飪教室 | | |

| 議題二：各位住戶是否同意未來社區規劃套房之設計 | | |
|---|---|---|
| 票數 | 項目 | 百分比 |
| 17 | 是(同意規劃套房) | 17.2% |
| 41 | 否(不同意規劃套房) | 41.4% |
| 40 | 其他(尊重個人居住需求，個案規劃) | 40.4% |
| 1 | (未回答) | 1.0% |
| 總計 99 份 | -- | 100% |

問卷範例

各位芳鄰您好:

感謝各位住戶長久以來對吉澤建設的支持與鼓勵，吉澤期望透過此本意見調查表統計

社區住戶對於住宅的需求，未來吉澤也願參酌全體住戶意見予以調整。

吉澤建設將秉著「專業、熱心、誠信」的態度來為各位住戶服務，也期望與住戶們攜手創造美好的住宅願景。

注意事項:

1. 本次意見調查，僅做統計意願使用，不得影響各所有權人現有之權益。
2. 本調查表券僅供所有權人或代理人具名之填寫，若填寫資料不齊全，將視為無效問卷。
3. 本調查表回收期限為 104 年 05 月 15 日止，超過期限恕不納入本次統計資料。

## 意見調查表

**議題一**

**各位住戶期望未來社區規劃設立下述哪些公共設施?(多選，最多 3 項。)**

☐交誼廳 ☐會議室(本項將視消防安全等相關法令檢討設立。)
☐閱覽室 ☑圖書室 ☐視聽室
☐游泳池 ☑健身房 ☑韻律教室
☐撞球室 ☐桌球室 ☐高爾夫球練習室
☐兒童遊戲區 ☐烹飪教室 ☐景觀水池

**議題二**

**各位住戶是否同意未來社區規劃套房之設計?**

☑是(同意規畫套房。)
☐否(不同意規畫套房。)
☐其他(尊重個人居住需求，個案規劃。)

所有權人
姓名:
聯絡電話:
聯絡地址:

中 華 民 國 1 0 4 年 4 月 20 日

**本意見調查表回收方式:**

1. 郵寄:台北市信義區信義路四段 415 號 12 樓之 1(吉澤建設 收)
2. 親送:新北市土城區裕民路 114 巷 35 弄 11 號(連絡人:陳襄理 0939-711-166)
3. 若對本調查表有任何疑問，歡迎洽吉澤建設公司(02)2720-1587，我們將竭誠的為您服務。

附錄十四：更新前土地及建物測量費用合約

※※※

中華民國一〇二年三月一日

甲方：吉澤建設開發股份有限公司
負責人：黃　竑　哲
統編：五三三二三六〇六
地址：臺北市中山北路三段四十九號七樓之一
電話：二五九六五八〇六

乙方：佳興土地開發有限公司
統編：五三四二七九二
負責人：劉 [redacted]
地址：新北市土城區明德路二段二〇三號八樓
電話：二二七三八八四〇

# 附錄十五：信託費用合約

## 切結書

**立切結書人:吉澤建設開發股份有限公司,因新北市土城區樂利段 1008 地號 1 筆土地之都市更新案其建築融資銀行目前尚未確定·立切結書人未來將與所有權人、融資銀行與建經公司簽立之信託合約當中將載明以下續建機制,但詳細文字將配合銀行公版合約擬定之。**

(一)**本更新案信託控管方式茲說明如下：**信託當事人

1. 「委託人」：土地所有權人(以下簡稱地主)；吉澤建設開發股份有限公司(以下簡稱實施者)。
2. 「受益人」：本契約為自益信託，受益人即委託人。
3. 「受託人」：信託機構。
4. 「關係人」：建經公司。

(二)信託事務內容

1. 信託存續期間對信託專戶之資金控管。
2. 產權管理、處分、原有建物滅失登記。
3. 辦理不動產物權相關之設定、移轉、登記事宜。
4. 與本信託案有關之各項稅費繳納。
5. 委託建經公司辦理本更新案工程進度查核及財務稽核等事宜。

(三)信託財產

1. 資金信託：自備款、融資貸款、預（出）售款、存款利息。
2. 土地信託：徵得土地所有權人同意後辦理信託之土地。
3. 更新後之房地：實施者及土地所有權人更新後分配之房地。

(四)信託專戶收入來源

1. 銀行融資款：實施者原向金融機構申請核准之建築融資款，實施者應於本契約生效後，通知核貸銀行依融資契約，逕將融資款存入信託專戶。
2. 委託人自備款：信託存續期間，本更新案所需資金，均應存入信託專戶。
3. 不動產預（出）售款：本契約存續期間內，本更新案工程房地簽約承購戶繳交之款項，應以信託專戶為繳存帳戶，並應於與承購戶所簽買賣契約中約定由買受人逕為存入信託專戶。有交付於實施者，實施者應即存入信託專戶。
4. 存款利息所得。

(五)資金之控管

本更新案工程所需興建費用均由實施者負擔，並由信託機構自信託專戶內支應控管。

(六)委託人之費用負擔及支付

1. 本契約實施者應支付之費用，包括信託機構之工程費用(建築設計費用、營建費用、工程管理費……)、權利變換費用(調查費、合法建物殘餘價值、拆遷安置費……)、貸款利息、稅捐、管理費用(信託費用、總務及人事管理費用、銷售管理費用……)及其他因信託機構處理信託事務所支付之必要費用等。
2. 本更新案之承造廠商請領前項費用時，應檢附相關憑證交實施者審核無誤後，由實施者檢附該等憑證影本洽建經公司審核無誤後，再交由信託機構複核後自信託專戶撥付。
3. 信託專戶餘額不足支付本契約實施者應負擔之各項費用時，實施者應依信託機構通知之期限及金額存入信託專戶。

(七) 續建機制

1. 本更新案工程於施工期間，非因不可抗力原因連續停止興建達三個月或累積停工達六個月以上，經信託機構催告實施者復工興建，逾期仍未復工興建時，將由建經公司評估是否續建，並得邀集本專案之關係人(包括但不限於營造商、融資銀行等)或指定專業人士進行研議以求本專案施工順利進行。經評估若決定進行續建，建經公司將依續建事宜之權利義務關係、進行程序及相關事務之處理進行建議與報告。
   若續建機制未使關係人權益受損，且實施者未能提出具體解決方案時或之主張時，實施者應無條件配合程序作業。
2. 為辦理本更新案工程續建需要，建經公司與信託機構得協助地主、實施者或其他建設公司辦理續建，俟續建完工後，信託機構應先辦理結算並清償信託費用、信託報酬、工程費用、續建相關費用、前項融資本息及所有地主、實施者應負擔之費用後，就剩餘房地及款項則依本契約相關約定辦理。

(八)信託之結算報表定期報告

1. 信託機構應每年分別編製信託財產目錄清冊及收支計算表送交實施者。
2. 信託關係消滅時，信託機構應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得地主、實施者之承認；地主、實施者如無具體正當理由不得拒絕承認，地主、實施者於收受前開文書後十日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

立切結書人

公　　司：吉澤建設開發股份有限公司

代　表　人：劉高育

統一編號：53323606

地　　址：台北市建國南路一段161號五樓

電　　話：02-2778-0095

中　華　民　國　113　年　01　月　18　日

僑馥建築經理股份有限公司

CHIAO-FU REAL ESTATE MANAGEMENT CORP.

# 委　任　契　約　書

僑馥建築經理股份有限公司
地址:114臺北市內湖區港墘路200號2樓之1
電話:02-26271926（代表號）
傳真:02-26595711　履保傳真：02-26595715

# 委 任 契 約 書

立契約書人：
吉澤建設開發股份有限公司　（下稱甲方）
僑馥建築經理股份有限公司　（下稱乙方）

甲方為使土地都市更新案(下稱本開發案)得以順利興建完成之目的，特委託具不動產開發、管理、清理處分專業之乙方辦理建築經理事務，經合意訂立以下條款，共俾遵循：

**第 一 條　本開發案**

坐落於新北市土城區樂利段 1008 地號等壹筆土地（實際範圍以都市更新事業計畫核定內容為準）上之開發興建案。

**第 二 條　委任事務**

一、產權信託：

為保障本開發案之順利完工，由本開發案坐落土地所有權人（即委託人）與乙方另行簽訂信託契約書，將其所有土地、現有建物所有權信託予乙方，由乙方依信託契約之約定，辦理信託財產產權管理及處分，並按開發進度配合甲方與本開發案融資債權銀行（下稱融資銀行）辦理信託登記與塗銷等事宜，以利都更專案之推動。

二、工程進度查核：

乙方應於甲方通知後，勘查甲方興建作業之進行，並依興建進度、主管機關或建築師查核簽證或營造廠完工證明等文件及實地拍攝照片，出具工程進度查核報告書予融資銀行、金錢信託受託人（下稱受託銀行），作為各期建築融資、信託專戶資金之撥付依據。

三、財務稽核：

(一)乙方應查對甲方所提供本開發案與辦有關資金專款專用之文件，製作財務稽核報告書及撥付建議書交付融資銀行、受託銀行，作為動





撥各期建築融資、信託專戶資金之依據。

(二)前款所稱本開發案與辦有關資金專款專用之文件，包括但不限於：

1. 承攬契約。
2. 承攬廠商提供之請款發票。
3. 支付憑證或承攬廠商出具之無積欠工程款證明。
4. 預售屋買賣契約書影本及銷售收款明細表。
5. 甲方或受託銀行提供之預售屋買賣價金信託專戶明細。

四、第三人定期查核：

(一)甲方因辦理本開發案預售，委託乙方就下列事項依受託銀行指定之期間辦理定期預售查核，並提供財務查核報告書予受託銀行：

1. 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
2. 甲方告知受託銀行已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。

(二)甲方應遵守預售屋履約擔保機制之相關法令規定，並於乙方辦理前款作業時，提供預售屋買賣契約書影本及銷售收款明細表、甲方或受託銀行應提供預售屋買賣價金信託專戶明細供乙方核對。

五、續建協助：

(一)倘融資銀行授信條件及受託銀行信託契約書訂有續建協助方案，乙方應於續建協助機制啟動事由發生時，依續建約定條款，以包括但不限於由甲方將本開發案實施者、建照起造人名義信託予乙方或續建協助方案指定之人之方式，辦理續建協助事宜。

(二)於乙方擔任本開發案實施者、建照起造人名義信託受託人以協助續建時，辦理興建完成建物之產權管理及處分。

**第 三 條　委任期間**

自本契約簽訂之日起五年或甲方完成本開發案之興建並辦峻建物第一次所有

權登記孰先屆至時止。委任期間得經甲、乙方書面合意延長之。

第 四 條　乙方之注意義務及複委任

一、乙方應以善良管理人之注意處理委任事務。

二、乙方應自己處理委任事務。但經甲方同意或另有習慣，或有不得已之事由者，得使第三人代為處理。

第 五 條　甲方之資料提供及通知義務

一、甲方應依乙方指示提供相關資料，俾利乙方辦理委任事務；如乙方認為資料需補充或補正時，甲方應立即協力配合提供。

二、乙方就甲方提供之資料僅就其形式為審查，不負實質認定之責。甲方應保證所提供資料確為真實，如有錯誤、隱匿或虛偽不實情事致影響乙方辦理委任事務者，甲方應自負責任；若因此致乙方、融資銀行、受託銀行或本開發案其他關係人受有損害，甲方應負損害賠償責任。

三、甲方同意於融資銀行授信條件及受託銀行信託契約書訂有續建協助方案時，配合辦理下列事項以利於必要時辦理續建協助事宜：

(一)甲方辦理工程發包時，應由承攬人及材料供應商同意出具「不得對本開發案各信託受益權聲請強制執行同意書」、「拋棄民法第五百十三條所規定權利同意書」、「本工程完工前不得聲請強制執行同意書」、「變更承造人切結書（原承造人）」、「變更承造人申報書」等文件交由乙方、融資銀行、受託銀行保管（承攬人或承攬人之負責人、地址等公司登記事項有變更時，亦同）；承攬人及材料供應商並應同意於乙方或受託銀行、融資銀行以書面通知承攬人續建協助機制啟動事由發生時，即直接向通知之人負責，並聽候其指示為繼續施工或撤離現場之處理，同時施工現場之所有物件，甲方、承攬人及材料供應商不得以任何理由拆回或運離。

(二)甲方同意依續建約定條款出具包括但不限於變更實施者協議書、變





更實施者同意書等相關書類，並配合辦理公證，以利於續建協助機制啟動時，辦理實施者及起造人名義變更之用。

第 六 條　委任報酬

一、給付標準：

(一)乙方辦理本契約第二條委任事務之報酬為新台幣（下同）壹仟柒佰萬元整（其中辦理第二條第二至四項委任事務之報酬為壹佰萬元整，含營業稅）。

(二)甲、乙方同意因本開發案尚於政府都更審議中，在本契約第二條委任事務尚未啟動前，甲方若有委任事務項目異動調整之需求，雙方將依實際委任項目另行以書面協議其報酬。

二、給付期程：

(一)前項報酬總額於啟動本契約第二條約定之委任事務時，由甲方支付 10%，於與受託銀行簽訂該行信託契約書時支付 20%，另於乙方首次出具查核報告書時支付 20%，乙方首次出具查核報告書起算一年時支付 20%、二年時支付 30%。

(二)甲方應以匯款方式或簽發以乙方為受款人並記載禁止背書轉讓之支票或以金融業為擔當付款人之本票或匯票給付之。

第 七 條　契約之變更

除法令另有規定或本契約另有約定外，本契約非經甲、乙方之書面協議，不得變更。

第 八 條　契約之解除或終止

一、甲、乙方知悉因本開發案尚於政府都更審議中，於本契約第二條任一委任事務啟動前，雙方皆保有解約之權益。任一方如欲解除或終止本契約，應於十日前以書面通知他方。倘他方因此受有任何損害，得請求賠償。

二、任一方違反本契約之約定，經他方以書面通知於七日內改善，逾期仍未履行或改善時，他方得終止本契約，並請求賠償因此所受之損害。

三、本契約之終止不影響契約當事人依本契約或依法已取得之權利。

四、本契約如經解除或終止，乙方已收取之報酬，不予退還。

第 九 條　通知及送達

一、甲、乙方同意以本契約所載地址為書面通知之送達處所，倘一方地址變更，應即通知他方，並同意改依變更後之地址為送達處所；如未通知變更時，仍以本契約所載地址或最後通知變更之地址為送達處所。

二、任一方依前項所定地址為送達，如有拒收、遷移等無法送達而遭退回之情形，概以第一次投遞日期為送達日。

第 十 條　合意管轄

如因本契約涉訟，甲、乙方合意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第十一條　其他約定事項

本契約如有未盡事宜，悉依有關法令及誠實信用原則公平解決之。

第十二條　契約分存

本契約正本壹式貳份，由甲、乙方各執壹份為憑。





立契約書人

甲　　方：吉澤建設開發股份有限公司

負 責 人：劉高育

統一編號：53323606

公司地址：臺北市大安區建國南路一段 161 號 5 樓

乙　　方：僑馥建築經理股份有限公司

負 責 人：彭[redacted]

統一編號：22959201

公司地址：台北市內湖區港墘路 200 號 2 樓之 1

中　華　民　國　111　年　01　月　10　日

# 附錄十六：地主協調說明會辦理紀錄文件

## 1. 第一次協調會議：106 年 10 月 29 日

### 吉澤建設開發股份有限公司　開會通知單

開會事由：召開「擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新權利變換計畫案」相關人民陳請之協調會議。

開會日期：中華民國 106 年 10 月 29 日星期日

開會時間：13:00

開會地點：新北市土城區裕民路 114 巷 35 弄 11 號一樓（本案駐點服務處）

主持人：吉澤建設開發股份有限公司

聯絡人：陳雁伶(襄理)

電話： 02-27780095 或 0939-711-166

出席者：吉澤建設開發股份有限公司、本案權利關係人。

副本:新北市都市更新處

附件:委任書

備註 1：出席者非本案所有權人時，則請該員出示相關委任書。

備註 2：如本案權利關係人因故無法出席本次協調會議，可與吉澤建設開發股份有限公司(實施者)聯絡，本公司將全力配合您的時間與地點，願雙方取得良性之溝通。

中　華　民　國　一　〇　六　年　十　月　十　三　日

---

中 華 民 國 郵 政

交寄大宗 掛號/報值 包裹執據

郵局郵戳

中華民國106年10月13日

寄件人姓名：吉澤都市建築股份有限公司

寄件人地址：台北市大安區建國南路一段 161 號 5 樓　電話號碼：02-2778-0095

| 順序 | 包裹號碼 | 包裹重量（公斤） | 郵費（元） | 內裝物品 | 報值金額（元） | 收件人 姓名 | 收件人 寄達地名 | 是否回執✓ | 是否航空✓ | 回執 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 422309 | | | | | [illegible] | | V | | |
| 2 | 422310 | | | | | [illegible] | | V | | ✓ |
| 3 | 422311 | | | | | [illegible] | | V | | |
| 4 | 422312 | | | | | [illegible] | | V | | ✓ |
| 5 | 422313 | | | | | [illegible] | | V | | |
| 6 | 422314 | | | | | [illegible] | | V | | |
| 7 | 422315 | | | | | [illegible] | | V | | |
| 8 | 422316 | | | | | [illegible] | | V | | ✓ |
| 9 | 422317 | | | | | [illegible] | | V | | |
| 10 | 422318 | | | | | [illegible] | | V | | ✓ |
| 11 | 422319 | | | | | [illegible] | | V | | |
| 12 | 422320 | | | | | [illegible] | | V | | ✓ |
| 13 | 422321 | | | | | [illegible] | | V | | |
| 14 | 422322 | | | | | [illegible] | | V | | ✓ |
| 15 | 422323 | | | | | [illegible] | | V | | ✓ |
| 16 | 422324 | | | | | [illegible] | | V | | ✓ |
| 17 | 422325 | | | | | [illegible] | | V | | ✓ |
| 18 | | | | | | | | V | | |
| 19 | | | | | | | | V | | |
| 20 | | | | | | | | V | | |

(1) 掛號包裹與報值包裹請分別填單，並將不用標題塗去其一。
(2) 此單由郵局免費供給，請寄件人清晰填寫一式三份。
(3) 包裹內件得夾附通信文件，郵費依照各該郵件分別稱重計費，再合計[illegible]經查出以免按包裹全件重量照信函資例收取欠資及欠資手續費。
(4) 本執據由寄件人妥填保存，日後如須查詢，請於交寄日起[illegible]驗。
(5) 執據正面所填包裹內容如係報值包裹請填明[illegible]而肇致事故，由寄件人負其責任。
(6) 大宗掛號包裹遇無法投遞時，一律[illegible]付資費。其應交付逾期保管費者，應一併交付[illegible]
(7) 掛號包裹遇有遺失毀損按章得予補償[illegible]規定：每件重量在五公斤以上者，不得逾新台幣 575 元；超過[illegible]不得逾新台幣 865 元；超過十公斤以上者，不得逾新台幣 1155 元。[illegible]超過前開補償金額者，請作報值或保價交寄，以免遇有遺失毀損，只能按前開[illegible]補償。

郵件查詢輸入 14 碼資料如下：
****** 100082 18
郵件號碼 局號碼 類別碼

保管期限 2 年

●上開包裹共計　　件
重量共計　　公斤
郵費共計　　元

●本批包裹　至　號共　件
郵費共計　　元
經辦員簽署　　主管簽章

| 新北市土城區樂利段 1008 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案<br>協調會 會議記錄 | |
|---|---|
| 會議日期:106 年 10 月 29 日 | 會議時間:13:00 |
| 會議地點:土城區裕民路 114 巷 35 弄 11 號 | 主席:黃竑哲 |

會議記錄:

1. 謝世芬女士出席且表示，有關選配之單位訊息，是否可以載於合約中，實施者原則上同意，後續雙方將另約時間討論。
2. 王巧莉女士偕同母親出席，提出有關找補之疑慮，實施者表示有價差就會有找補，且實施者現場懇請基地其他住戶協助說明，價差找補非針對特定地主。另王巧莉女士之母親提出，目前選配單位過大，找補上將有壓力，實施者原則上同意後續地下室C3 單位(王巧莉女士選配)與C2單位(實施者獲配)可協商調整，請王巧莉女士確認使用需求後與實施者連繫，實施者願盡力為其協調。
3. 潘麗雲女士表示收到會議通知，故至現場瞭解本案狀況，但於會議上並無提出相關疑問或訴求，已與實施者建立溝通管道。

備註:謝世芬女士與王巧莉女士表示不願於簽到簿簽名。

| 主席簽章: | 紀錄簽章: |
|---|---|

# 擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號 1 筆土地都市更事業計畫案-協調會簽到簿

地點:新北市土城區裕民路 114 巷 35 弄 11 號 1 樓
時間:106 年 10 月 29 日 下午 1 點

| 次序 | 姓名 | 代理人 | 備註 |
|---|---|---|---|
| 1 | | | 主席 |
| 2 | | | |
| 3 | | | 紀錄 |
| 4 | | | 專案 |
| 5 | | | |
| 6 | | | |
| 7 | | | |
| 8 | | | |
| 9 | | | |
| 10 | | | |
| 11 | | | |
| 12 | | | |
| 13 | | | |
| 14 | | | |
| 15 | | | |

## 2. 第二次協調會議：106 年 11 月 16 日

### 吉澤建設開發股份有限公司　開會通知單

**開會事由：召開「擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新權利變換計畫案」相關人民陳請之協調會議。**

**開會日期：中華民國 106 年 11 月 16 日 星期四**

**開會時間：19:00**

**開會地點：新北市土城區裕民路 114 巷 35 弄 11 號一樓（本案駐點服務處）**

**主持人：吉澤建設開發股份有限公司**

**聯絡人：陳雁伶(襄理)**

**電話： 02-27780095 或 0939-711-166**

**出席者：吉澤建設開發股份有限公司、本案權利關係人。**

**副本:新北市都市更新處**

**附件:委任書**

**備註 1：出席者非本案所有權人時，則請該員出示相關委任書。**

**備註 2：如本案權利關係人因故無法出席本次協調會議，可與吉澤建設開發股份有限公司(實施者)聯絡，本公司將全力配合您的時間與地點，願雙方取得良性之溝通。**

[redacted]

**中　華　民　國　一　〇　六　年　十　一　月　二　日**

□□□□□□ □□
收寄局碼　郵件種類碼
（由收寄局填寫）

中華民國 106 年 11 月 2 日寄件人

中　華　民　國　郵　政
限時掛號
交寄大宗 掛　號 函件**執據**
快捷郵件

名稱：吉澤建設開發股份有限公司
寄件人代表　詳細地址：10655臺北市大安區建國南路1段161號5樓　電話號碼：(02)2778-0095

| 順序號碼 | 掛號號碼 | 收件人 姓名 | 收件人 寄達地名(或地址) | 是否回執(˙) | 是否航空(˙) | 是否印刷物(˙) | 重量 | 郵資 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 422326 | | | | | | | | |
| 2 | 422327 | | | | | | | | |
| 3 | 422328 | | | | | | | | |
| 4 | 422329 | | | | | | | | |
| 5 | 422330 | | | | | | | | |
| 6 | 422331 | | | | | | | | |
| 7 | 422332 | | | | | | | | |
| 8 | 422333 | | | | | | | | |
| 9 | 422334 | | | | | | | | |
| 10 | 422335 | | | | | | | | |
| 11 | 422336 | | | | | | | | |
| 12 | 422337 | | | | | | | | |
| 13 | 422338 | | | | | | | | |
| 14 | | | | | | | | | |
| 15 | | | | | | | | | |
| 16 | | | | | | | | | |
| 17 | | | | | | | | | |
| 18 | | | | | | | | | |
| 19 | | | | | | | | | |
| 20 | | | | | | | | | |

郵件查詢輸入 14 碼資料如下：
郵件號碼 100082 局號碼 18 類別碼

1. 此單填寫 1 式 2 份。
2. 限時掛號、掛號函件與快捷郵件不得同列一單，請將標題塗去其二。
3. 函件背面應註明順序號碼，並按號碼次序排齊滿 20 件為 1 組分組交寄。
4. 將本埠與外埠函件分別列單交寄。
5. 郵件應妥為封裝，如為小包或快捷郵件，內裝易脆物品者，請於封面正面加貼「脆弱郵件小心搬運」紅杯標籤。
6. 如有證明郵資、重量必要者，應由寄件人自行在聯單相關欄內分別註明，並結填總郵資，交郵局經辦員逐件核對。本執據僅作交寄郵件郵資及重量之證明，不得移作其他用途。
7. **日後如須查詢，應於交寄日起 6 個月查詢。如上網查詢，請輸入完整 14 碼（掛號號碼+收寄局碼+郵件種類碼）。**
8. 掛號函件全部遺失或被竊時之補償金額，每件為新台幣 575 元。
9. 錢鈔或有價證券請利用報值或保價交寄。　查詢網址：www.post.gov.tw

上開 限時掛號
掛號函件/ 共_____件照收無誤
快捷郵件

郵資共計　　元

經辦員簽署

保存期限2年

| 新北市土城區樂利段 1008 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案<br>協調會 會議記錄 | |
|---|---|
| 會議日期:106 年 11 月 16 日 | 會議時間:19:00 |
| 會議地點:土城區裕民路 114 巷 35 弄 11 號 | 主席:黃竑哲 |
| 會議會議記錄:<br>鍾春燕女士一人出席且表示，並無特殊的意見或疑問，雖與實施者無合約關係，但將會尊重都市更新推動的結果。 | |
| 主席簽章: [redacted] | 紀錄簽章: [redacted] |

# 擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號 1 筆土地都市更事業計畫案-協調會簽到簿

地點:新北市土城區裕民路 114 巷 35 弄 11 號 1 樓
時間:106 年 11 月 16 日 下午 19 點

| 次序 | 姓名 | 代理人 | 備註 |
|---|---|---|---|
| 1 | [redacted] | | |
| 2 | | | 主席 |
| 3 | | | 紀錄 |
| 4 | | | 專案 |
| 5 | | | |
| 6 | | | |
| 7 | | | |
| 8 | | | |
| 9 | | | |
| 10 | | | |
| 11 | | | |
| 12 | | | |
| 13 | | | |
| 14 | | | |
| 15 | | | |

# 3. 第三次協調會議：109 年 09 月 19 日

檔　　號：
保存年限：

## 吉澤建設開發股份有限公司　　函

地址：台北市大安區建國南路
一段 161 號 5 樓
電話：(02) 2778-0095
傳真：(02) 2778-2179

202 [redacted]

**受文者：陳[redacted]月**

發文日期：中華民國 109 年 09 月 08 日
發文字號：吉建字第 1090908001 號
速　　別：普通件
密等及解密條件或保密期限：

附　　件：如文。

主旨：召開「擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新權利變換計畫案」相關人民陳請之協調會議。

說明：

開會事由：召開「擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新權利變換計畫案」相關人民陳請之協調會議。

開會日期：中華民國 109 年 9 月 19 日星期六

開會時間：上午 10:00 – 12:00

開會地點：新北市土城區裕民路 114 巷 35 弄 11 號一樓（本案駐點服務處）

主持人：吉澤建設開發股份有限公司

聯絡人：陳雁伶(襄理)



電話： 02-27780095 或 0939-711-166

出席者：吉澤建設開發股份有限公司、本案權利關係人。

副本: 新北市政府城鄉局都市更新處

附件:委任書

備註 1：出席者非本案所有權人時，則請該員出示相關委任書。

備註 2：如本案權利關係人因故無法出席本次協調會議，可與吉澤建設開發股份有限公司(實施者)聯絡，本公司將全力配合您的時間與地點，願雙方取得良性之溝通。

正本：

副本：新北市政府城鄉局都市更新處　　220 新北市板橋區漢生東路 266 號

# 授　　權　　書

本人＿＿＿＿＿＿(委任人)因故無法出席本次協調會議，特委任＿＿＿＿＿＿君(受任人)出席本次會議，且委任人已同意由受任人全權處理「擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新權利變換計畫案」都市更新案相關事宜，恐說無憑，特例此書。

**授權人**

姓名：　　(簽名蓋章)

身分證字號：

聯絡電話：

聯絡地址：

**被授權人**

姓名：　　(簽名蓋章)

身分證字號：

聯絡電話：

聯絡地址：

中　華　民　國　　年　　月　　日

□□□□□□ □□
收寄局碼　郵件種類碼
（由收寄局填寫）

中華民國 109 年 9 月 8 日寄件人

中華郵政
限時掛號
交寄大宗 掛　號 函件執據
快捷郵件

名稱：吉澤建設開發股份有限公司
寄件人代表　　詳細地址：10655臺北市大安區建國南路1段161號5樓　電話號碼：(02)2778-0095

| 順序號碼 | 掛號號碼 | 收件人 姓名 | 收件人 寄達地名(或地址) | 是否回執(˙) | 是否航空(˙) | 是否印刷物(˙) | 重量 | 郵資 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 073532 | | | | | | | | |
| 2 | 073533 | | | | | | | | |
| 3 | 073534 | | | | | | | | |
| 4 | 073535 | | | | | | | | |
| 5 | 073536 | | | | | | | | |
| 6 | 073537 | | | | | | | | |
| 7 | 073538 | | | | | | | | |
| 8 | 073539 | | | | | | | | |
| 9 | 073540 | | | | | | | | |
| 10 | 073541 | | | | | | | | |
| 11 | 073542 | | | | | | | | |
| 12 | 073543 | | | | | | | | |
| 13 | | | | | | | | | |
| 14 | | | | | | | | | |
| 15 | | | | | | | | | |
| 16 | | | | | | | | | |
| 17 | | | | | | | | | |
| 18 | | | | | | | | | |
| 19 | | | | | | | | | |
| 20 | | | | | | | | | |

郵件查詢輸入 14 碼資料如下:
****** 105082 18
郵件號碼 局號碼 類別碼

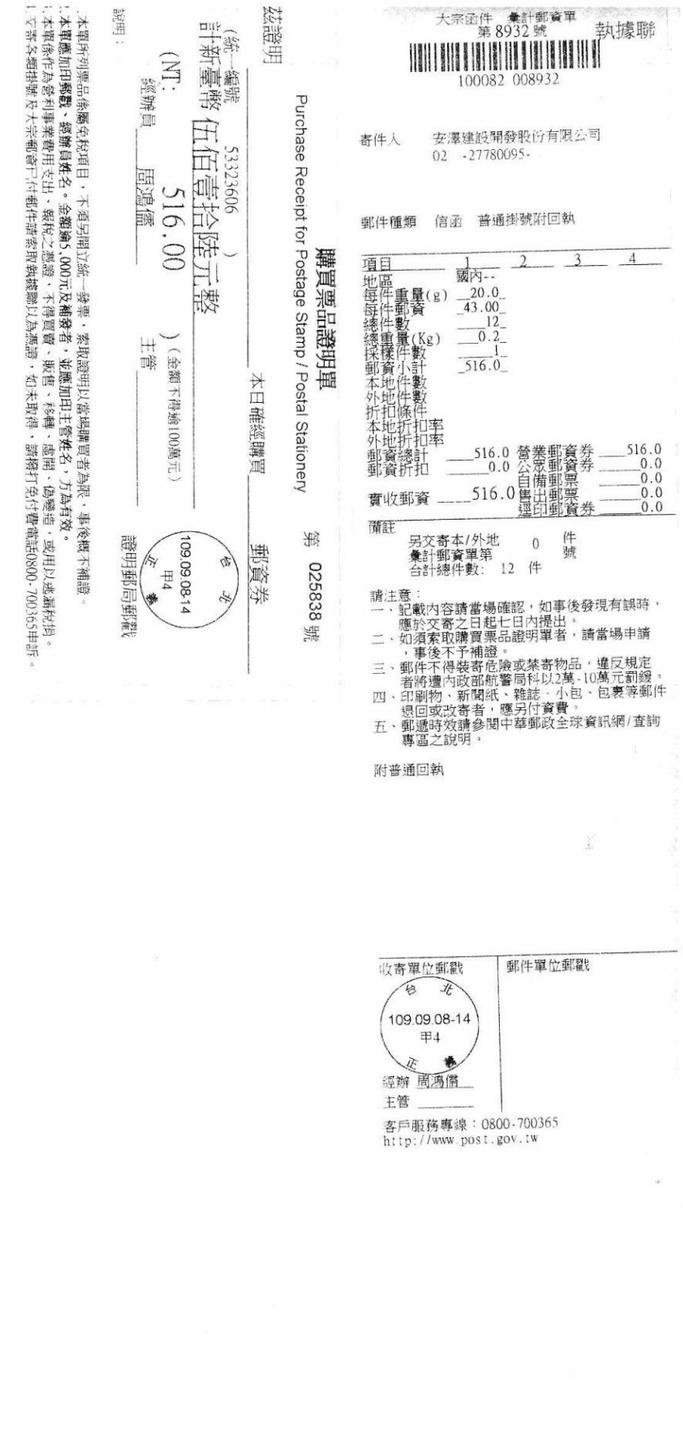
1. 此單填寫 1 式 2 份。
2. 限時掛號、掛號函件與快捷郵件不得同列一單，請將標題塗去其二。
3. 函件背面應註明順序號碼，並按號碼次序排齊滿 20 件為 1 組分組交寄。
4. 將本埠與外埠函件分別列單交寄。
5. 郵件應妥為封裝，如為小包或快捷郵件，內裝易脆物品者，請於封面正面加貼「脆弱郵件小心搬運」紅杯標籤。
6. 如有證明郵資、重量必要者，應由寄件人自行在聯單相關欄內分別註明，並結填總郵資，交郵局經辦員逐件核對。本執據僅作交寄郵件郵資及重量之證明，不得移作其他用途。
7. **日後如須查詢，應於交寄日起 6 個月查詢。如上網查詢，請輸入完整 14 碼（掛號號碼+收寄局碼+郵件種類碼）。**
8. 掛號函件全部遺失或被竊時之補償金額，每件為新台幣 575 元。
9. 錢鈔或有價證券請利用報值或保價交寄。　　查詢網址：www.post.gov.tw

上開 限時掛號
掛號函件/ 共 1 件照收無誤
快捷郵件

郵資共計　　元

經辦員簽署

保存期限2年



茲證明

(統一編號 53323606 )

計新臺幣 伍佰壹拾陸元整

(NT: 516.00 )(金額下得簡100萬元)

經辦員 周鴻儀 主管

說明：

一、本單所列票品係屬免稅項目，不須另開立統一發票，索取證明以當場購買者為限，事後概不補證。
二、本單應加印經辦員姓名。金額逾5,000元及補發者，並應加印主管姓名，方為有效。
三、本項係作為郵政事業費用支出、報稅之憑證，不得買賣、販售、移轉、盜用、偽變造，違用以逃漏稅捐。
四、交寄各種掛號及大宗郵資已付郵件查詢或理賠以為憑證，如未取得，請檢打originalNo付費電話0800-700365申訴。

購買票品證明單

Purchase Receipt for Postage Stamp / Postal Stationery

第 025838 號

本日確經購買 郵資券

大宗函件彙計郵資單 第 8932 號 執據聯

100082 008932

寄件人 安澤建設開發股份有限公司
02 -27780095-

郵件種類 信函 普通掛號附回執

| 項目 | 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|---|
| 地區 | 國內-- | | | |
| 每件重量(g) | 20.0 | | | |
| 每件郵資 | 43.00 | | | |
| 總件數 | 12 | | | |
| 總重量(Kg) | 0.2 | | | |
| 採樣件數 | 1 | | | |
| 郵資小計 | 516.0 | | | |
| 本地件數 | | | | |
| 外地件數 | | | | |
| 折扣條件 | | | | |
| 本地折扣率 | | | | |
| 外地折扣率 | | | | |
| 郵資總計 | 516.0 | | | |
| 郵資折扣 | 0.0 | | | |
| 實收郵資 | 516.0 | | | |

營業郵資券 516.0
公務郵資券 0.0
自備郵票 0.0
自購出郵票 0.0
還印郵資券 0.0

備註
另交寄本/外地 0 件
彙計郵資單第 號
合計總件數: 12 件

請注意：
一、記載內容請當場確認，如事後發現有誤時，應於交寄之日起七日內提出。
二、如須索取購買票品證明單者，請當場申請，事後不予補證。
三、郵件不得裝寄危險或禁寄物品，違反規定者將遭內政部航警局科以2萬-10萬元罰鍰。
四、印刷物，新聞紙、雜誌、小包、包裹等郵件退回或改寄者，應另付資費。
五、郵遞時效請參閱中華郵政全球資訊網/查詢專區之說明。

附普通回執

臺北 109.09.08 中4 正

證明郵局郵戳

收寄單位郵戳

臺北 109.09.08-14 中4 正

經辦 周鴻儀
主管

客戶服務專線：0800-700365
http://www.post.gov.tw

郵件單位郵戳

| 新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新事業計畫案<br>協調會 會議記錄 | |
|---|---|
| 會議日期:109 年 09 月 19 日 | 會議時間:上午 10:00-12:00 |
| 會議地點: 新北市土城區裕民路 114 巷 35 弄 11 號一樓（本案駐點服務處） | 主席: 吉澤建設開發股份有限公司 李明蓉 特助 |

**壹、 議題:**

召開「擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新權利變換計畫案」相關人民陳請之協調會議。

**貳、 會議記錄**

1. 因住戶無人到場參與會議，故於當日 12:00 由吉澤建設開發股份有限公司自行結束會議。
2. 另現場設有錄影與錄音設備，如對會議過程有任何疑慮者，請與吉澤建設開發股份有限公司聯繫。

出席人：

吉澤建設開發股份有限公司 李明蓉特助

吉澤建設開發股份有限公司 陳雁伶襄理

主席簽章: 李[redacted]蓉 109.9.19

紀錄簽章: 陳雁伶 9/19





## 4. 第四次協調會議：109 年 11 月 10 日

檔　　號：
保存年限：

吉澤建設開發股份有限公司　　函

地址：台北市大安區建國南路一段 161 號 5 樓
電話：(02) 2778-0095
傳真：(02) 2778-2179

202
[redacted]
受文者：陳[redacted]月

發文日期：中華民國 109 年 11 月 10 日
發文字號：吉建字第 1091110001 號
速　　別：普通件
密等及解密條件或保密期限：

附　　件：會議記錄(附件一)、開會通知公文與大宗掛號(附件二)、109 年 11 月 07 日協調會當天聯繫住戶證明(附件三)。

主旨：「擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新權利變換計畫案」相關人民陳請之協調會議之會議紀錄。

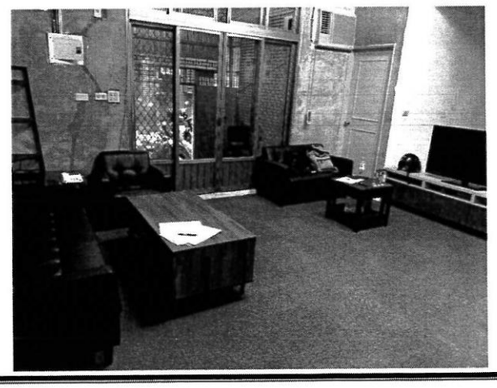
說明：本公司於中華民國 109 年 11 月 07 日星期六下午 13:30 召開協調會，因住戶無人到場與會，如本案權利關係人因故無法出席本次協調會議，可與吉澤建設開發股份有限公司(實施者)聯絡，本公司將全力配合您的時間與地點，願雙方取得良性之溝通。

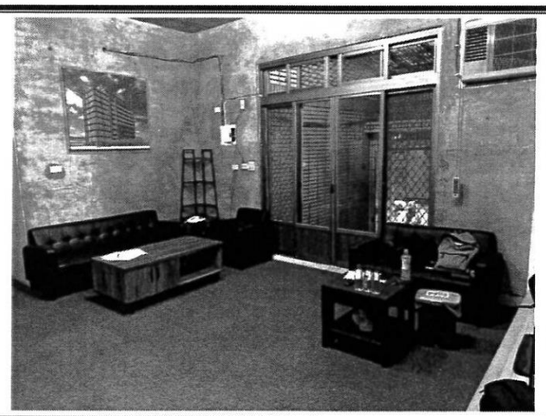
正本：

副本：新北市政府城鄉局都市更新處　　220 新北市板橋區漢生東路 266 號



附件一

| 新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新事業計畫案<br>協調會 會議記錄 | |
|---|---|
| 會議日期:109 年 11 月 07 日 | 會議時間:上午 13:30-14:30 |
| 會議地點: 新北市土城區裕民路 114 巷 35 弄 11 號一樓（本案駐點服務處） | 主席: 吉澤建設開發股份有限公司 李明蓉 特助 |
| 壹、 議題:<br>召開「擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新權利變換計畫案」相關人民陳請之協調會議。 | |
| 貳、 會議記錄<br>1. 因住戶無人到場參與會議，故於當日 12:00 由吉澤建設開發股份有限公司結束會議。<br>2. 另現場設有錄影與錄音設備，如對會議過程有任何疑慮者，請與吉澤建設開發股份有限公司聯繫。 | |
| 參、 現況照片<br>  | |



出席人：

吉澤建設開發股份有限公司 李[redacted]蓉特助

吉澤建設開發股份有限公司 陳雁伶襄理

| 主席簽章： | 紀錄簽章： |
| --- | --- |
| 李[redacted]蓉 | 陳雁伶 |

附件二

檔　　號：
保存年限：

# 吉澤建設開發股份有限公司　　函

220
新北市板橋區
漢生東路 266 號
**受文者：新北市政府城鄉局都市更新處**

地址：台北市大安區建國南路一段 161 號 5 樓
電話：(02) 2778-0095
傳真：(02) 2778-2179

發文日期：中華民國 109 年 10 月 30 日
發文字號：吉建字第 1091030001 號
速　　別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附　　件：如文。

主旨：召開「擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新權利變換計畫案」相關人民陳請之協調會議。

說明：

開會事由：召開「擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新權利變換計畫案」相關人民陳請之協調會議。

開會日期：中華民國 109 年 11 月 07 日星期六(本會議日期係徵詢住戶建議排定之)
開會時間：下午 13:30
開會地點：新北市土城區裕民路 114 巷 35 弄 11 號一樓（本案駐點服務處）
主持人：吉澤建設開發股份有限公司

聯絡人：陳雁伶(襄理)

電話： 02-27780095 或 0939-711-166

第1頁　共1頁

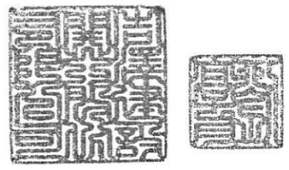
出席者：吉澤建設開發股份有限公司、本案權利關係人。

副本: 新北市政府城鄉局都市更新處

附件:委任書

備註 1：出席者非本案所有權人時，則請該員出示相關委任書。

備註 2：如本案權利關係人因故無法出席本次協調會議，可與吉澤建設開發股份有限公司(實施者)聯絡，本公司將全力配合您的時間與地點，願雙方取得良性之溝通。



正本：曾[redacted]聰、陳[redacted]月、鍾[redacted]美、高[redacted]蘭、蔡[redacted]慧、王[redacted]莉、謝[redacted]芬

副本：新北市政府城鄉局都市更新處　　220 新北市板橋區漢生東路 266 號



# 授　　權　　書

本人_____(委任人)因故無法出席本次協調會議，特委任_____君(受任人)出席本次會議，且委任人已同意由受任人全權處理「擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新權利變換計畫案」都市更新案相關事宜，恐說無憑，特例此書。

**授權人**

姓名：　　(簽名蓋章)

身分證字號：

聯絡電話：

聯絡地址：

**被授權人**

姓名：　　(簽名蓋章)

身分證字號：

聯絡電話：

聯絡地址：

中　華　民　國　　年　　月　　日

附件二

□□□□□□ □□
收寄局碼　郵件種類碼
（由收寄局填寫）

中華民國 109 年 10 月 30 日
寄 件 人
名稱： 吉澤建設開發股份有限公司
寄件人代表　詳細地址： 10655臺北市大安區建國南路１段161號5樓　電話號碼： (02)2778-0095

中 華 民 國 郵 政
限時掛號
交寄大宗 掛　號 函件**執據**
快捷郵件

| 順序號碼 | 掛號號碼 | 收件人 姓名 | 收件人 寄達地名(或地址) | 是否回執(˙) | 是否航空(˙) | 是否印刷物(˙) | 重量 | 郵資 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 023811 | | | | | | | | |
| 2 | 12 | | | | | | | | |
| 3 | 13 | | | | | | | | |
| 4 | 14 | | | | | | | | |
| 5 | 15 | | | | | | | | |
| 6 | 16 | | | | | | | | |
| 7 | 17 | | | | | | | | |
| 8 | 18 | | | | | | | | |
| 9 | 19 | | | | | | | | |
| 10 | 20 | | | | | | | | |
| 11 | 21 | | | | | | | | |
| 12 | 22 | | | | | | | | |
| 13 | 23 | | | | | | | | |
| 14 | | | | | | | | | |
| 15 | | | | | | | | | |
| 16 | | | | | | | | | |
| 17 | | | | | | | | | |
| 18 | | | | | | | | | |
| 19 | | | | | | | | | |
| 20 | | | | | | | | | |

郵件查詢輸入 14 碼資料如下:
****** 100082 28
郵件號碼　局號碼　類別碼

1. 此單填寫 1 式 2 份。
2. 限時掛號、掛號函件與快捷郵件不得同列一單，請將標題塗去其二。
3. 函件背面應註明順序號碼，並按號碼次序排齊滿 20 件為 1 組分組交寄。
4. 將本埠與外埠函件分別列單交寄。
5. 郵件應妥為封裝，如為小包或快捷郵件，內裝易脆物品者，請於封面正面加貼「脆弱郵件小心搬運」紅杯標籤。
6. 如有證明郵資、重量必要者，應由寄件人自行在聯單相關欄內分別註明，並結填總郵資，交郵局經辦員逐件核對。本執據僅作交寄郵件郵資及重量之證明，不得移作其他用途。
7. **日後如須查詢，應於交寄日起 6 個月查詢。如上網查詢，請輸入完整 14 碼（掛號號碼+收寄局碼+郵件種類碼）。**
8. 掛號函件全部遺失或被竊時之補償金額，每件為新台幣 575 元。
9. 錢鈔或有價證券請利用報值或保價交寄。　查詢網址：www.post.gov.tw

上開 限時掛號
掛號函件/ 共 13 件照收無誤
快捷郵件

郵資共計　　元

經 辦 員 簽 署

保存期限2年

附件三　109年11月07日協調會當天聯繫住戶證明


















□□□□□□ □□
收寄局碼　郵件種類碼
（由收寄局填寫）

中華民國 109 年 11 月 10 日
寄 件 人

中 華 民 國 郵 政
限時掛號
交寄大宗 掛　號 函件**執據**
快捷郵件

郵局郵戳 台北 109.11.10-17 甲3

名稱：吉澤建設開發股份有限公司
寄件人代表　詳細地址：10655臺北市大安區建國南路 1 段161號5樓　電話號碼：(02)2778-0095

| 順序號碼 | 掛號號碼 | 收件人 姓名 | 收件人 寄達地名(或地址) | 是否回執(˘) | 是否航空(˘) | 是否印刷物(˘) | 重量 | 郵資 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 65623 | | | | | | | | |
| 2 | 65624 | | | | | | | | |
| 3 | 65625 | | | | | | | | |
| 4 | 65626 | | | | | | | | |
| 5 | 65627 | | | | | | | | |
| 6 | 65628 | | | | | | | | |
| 7 | 65629 | | | | | | | | |
| 8 | 65630 | | | | | | | | |
| 9 | 65631 | | | | | | | | |
| 10 | 65632 | 新北市 | | | | | | | |
| 11 | 65633 | | | | | | | | |
| 12 | 65634 | | | | | | | | |
| 13 | 65635 | | | | | | | | |
| 14 | | | | | | | | | |
| 15 | | | | | | | | | |
| 16 | | | | | | | | | |
| 17 | | | | | | | | | |
| 18 | | | | | | | | | |
| 19 | | | | | | | | | |
| 20 | | | | | | | | | |

郵件查詢輸入 14 碼資料如下:
****** 100082 18
郵件號碼　局號碼　類別碼

回執

1. 此單填寫 1 式 2 份。
2. 限時掛號、掛號函件與快捷郵件不得同列一單，請將標題塗去其二。
3. 函件背面應註明順序號碼，並按號碼次序排齊滿 20 件為 1 組分組交寄。
4. 將本埠與外埠函件分別列單交寄。
5. 郵件應妥為封裝，如為小包或快捷郵件，內裝易脆物品者，請於封面正面加貼「脆弱郵件小心搬運」紅杯標籤。
6. 如有證明郵資、重量必要者，應由寄件人自行在聯單相關欄內分別註明，並結填總郵資，交郵局經辦員逐件核對。本執據僅作交寄郵件郵資及重量之證明，不得移作其他用途。
7. **日後如須查詢，應於交寄日起 6 個月查詢。如上網查詢，請輸入完整 14 碼（掛號號碼+收寄局碼+郵件種類碼）。**
8. 掛號函件全部遺失或被竊時之補償金額，每件為新台幣 575 元。
9. 錢鈔或有價證券請利用報值或保價交寄。　查詢網址：www.post.gov.tw

上開 限時掛號
掛號函件/ 共＿＿＿件照收無誤
快捷郵件

郵資共計　　元

經 辦 員 簽 署

保存期限2年

---

購買票品證明單
Purchase Receipt for Postage Stamp / Postal Stationery
茲證明 吉澤建設開發股份有限公司　第 032386 號
本日確經購買　郵資券
（統一編號　53323606　）
計新臺幣 陸佰陸拾參元整
（NT: 663.00　）（金額不得逾100萬元）
經辦員 徐鳳鶯　主管
台北 109.11.10-17 甲3 正義
證明郵局郵戳
彙計單號：9373

說明：
1. 本單所列票品係屬免稅項目，不須另開立統一發票，索取證明以當場購買者為限，事後概不補證。
2. 本單應加印郵戳、經辦員姓名，金額逾5,000元及補發者，並應加印主管姓名，方為有效。
3. 本單係作為營利事業費用支出、報稅之憑證，不得買賣、販售、移轉、虛開、偽變造，或用以逃漏稅捐。
4. 交寄各類掛號及大宗郵資已付郵件請索取執據以為憑證，如未取得，請撥打免付費電話0800-700365申訴。

大宗函件　彙計郵資單
第 9373 號　執據聯
100082 009373

寄件人　吉澤建設開發股份有限公司
02 -27780095-2

郵件種類　信函　普通掛號附回執

| 項目 | 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|---|
| 地區 | 國內-- | | | |
| 每件重量(g) | 40.0 | | | |
| 每件郵資 | 51.00 | | | |
| 總件數 | 13 | | | |
| 總重量(Kg) | 0.5 | | | |
| 採樣件數 | 1 | | | |
| 郵資小計 | 663.0 | | | |
| 本地件數 | | | | |
| 外地件數 | | | | |
| 折扣條件 | | | | |
| 本地折扣率 | | | | |
| 外地折扣率 | | | | |
| 郵資總計 | 663.0 | 營業郵資券 | 663.0 | |
| 郵資折扣 | 0.0 | 公眾郵資券 | 0.0 | |
| | | 自備郵票 | 0.0 | |
| 實收郵資 | 663.0 | 售出郵票 | 0.0 | |
| | | 逕印郵資券 | 0.0 | |

備註　已開立購票證明(032386)
另交寄本/外地　0　件
彙計郵資單第　號
合計總件數：13　件

請注意：
一、記載內容請當場確認，如事後發現有誤時，應於交寄之日起七日內提出。
二、如須索取購買票品證明單者，請當場申請，事後不予補證。
三、郵件不得裝寄危險或禁寄物品，違反規定者將遭內政部航警局科以2萬-10萬元罰鍰。
四、印刷物、新聞紙、雜誌、小包、包裹等郵件退回或改寄者，應另付資費。
五、郵遞時效請參閱中華郵政全球資訊網/查詢專區之說明。

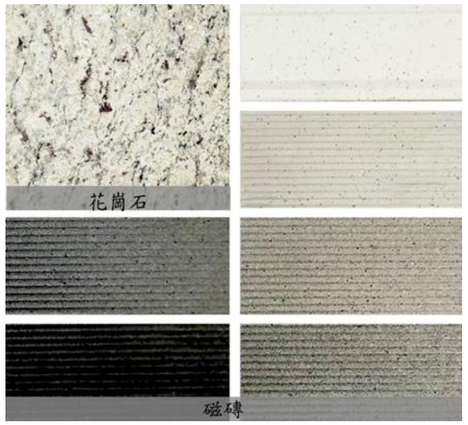
附普通回執

收寄單位郵戳　台北 109.11.10-17 甲3 正義
經辦 徐鳳鶯
主管
郵件單位郵戳

客戶服務專線：0800-700365
http://www.post.gov.tw

# 附錄十七：建材設備表

| 項目 | 位置 | 法定第三級建材規範 | 本案使用建材與設備 | 廠商、品牌、規格 | 檢驗規範 | 檢驗欄 | 自評等級 | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、外觀牆面 | 正面牆<br>背面牆<br>側面牆 | 四面正立面，三段式區分，建材部分使用天然石材、玻璃鋼材石材，磁磚部分採用防霉抗菌磁磚，或藝術造型或雕刻品。 | 部分使用天然石材，磁磚部分採用防霉抗菌磁磚，或藝術造型或雕刻品。 | 磁磚：協茂、燁輝、萊時或同等級之廠牌。 | 詳附錄九-1.CNS 9737：2016 R1018 陶瓷面磚 | 符合 | 三 | -- |



立面材料及色彩示意圖

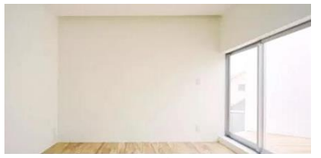

外觀模擬圖

花崗石為外牆主要建材，按公共工程北部平均價格為 6500 元/㎡
磁磚為外牆主要建材，按公共工程北部平均價格為 1500 元/㎡
烤漆鋁複合板為外牆主要建材，按公共工程北部平均價格為 6000 元/㎡

| 項目 | 位置 | 法定第三級建材規範 | 本案使用建材與設備 | 廠商、品牌、規格 | 檢驗規範 | 檢驗欄 | 自評等級 | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 二、牆面（含踢腳板） | 內部隔間牆 | 輕隔間或 1/2B 磚牆 ALC 白磚，牆面粉刷水泥漆、乳膠漆。 | | ICI 得利、虹牌或同等級之廠牌 | 詳附錄九-2.CNS 4940:2017 K2091 水性水泥漆 | 符合 | 三 | -- |

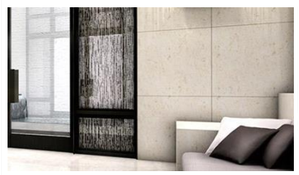

輕隔間示意


輕質白磚示意


乳膠漆示意

隔間牆為 ALC 輕質白磚，按公共工程北部平均價格為 1200 元/㎡
牆面粉刷水泥漆，按公共工程北部平均價格為 600 元/㎡
牆面粉刷乳膠漆，按公共工程北部平均價格為 600 元/㎡

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 一樓門廳 | 牆面貼進口拋光石英磚或進口石材、雕塑造型。 | | -- | 進口證明 | 符合 | | |



拋光石英磚搭配示意


石材搭配示意

牆面拋光石英磚，按公共工程北部平均價格為 1500 元/㎡
牆面石材，按公共工程北部平均價格為 5000 元/㎡

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 二樓以上梯廳 | 牆面貼進口拋光石英磚或進口石材。 | | -- | 進口證明 | 符合 | | |

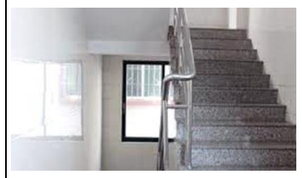
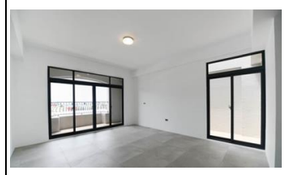
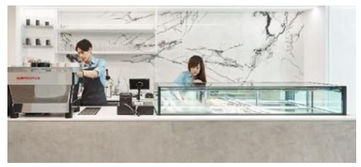
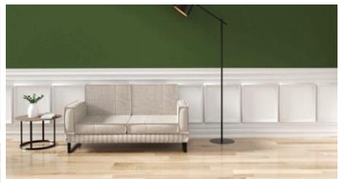


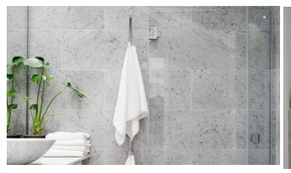
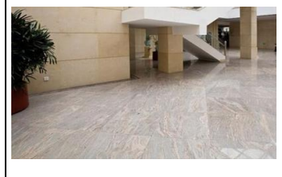
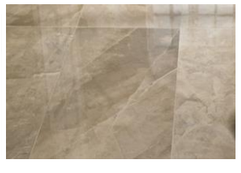
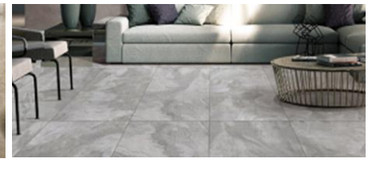
拋光石英磚搭配示意

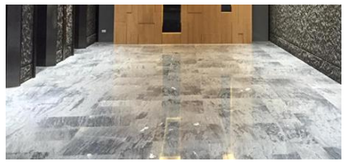
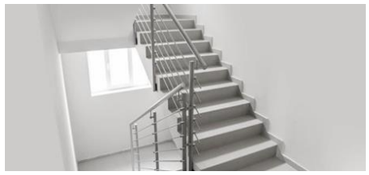
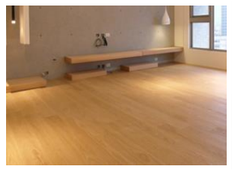
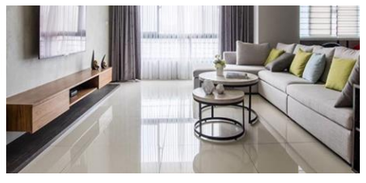

石材搭配示意

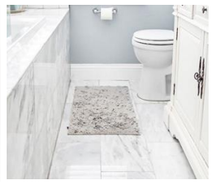
牆面拋光石英磚，按公共工程北部平均價格為 1500 元/㎡
牆面石材，按公共工程北部平均價格為 5000 元/㎡

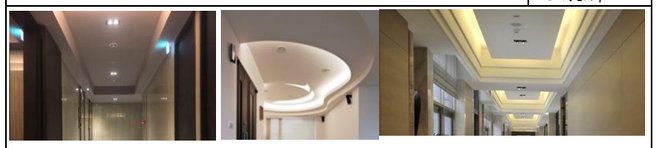
| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公共 | 牆面貼進口拋光石英磚或進口石材。 | | -- | 進口 | 符合 | 三 | -- |

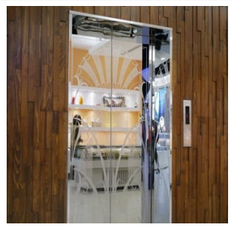
| 項目 | 位置 | 法定第三級建材規範 | 本案使用建材與設備 | 廠商、品牌、規格 | 檢驗規範 | 檢驗欄 | 自評等級 | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 樓梯間 | | | | 證明 | | | |
| | |    石英磚搭配示意<br>牆面拋光石英磚，按公共工程北部平均價格為 1500 元/㎡<br>牆面石材，按公共工程北部平均價格為 5000 元/㎡ | | | | | | |
| | 一樓店面室內空間 | 牆面貼進口拋光石英磚或進口石材。 | | -- | 進口證明 | 符合 | 三 | -- |
| | |    拋光石英磚搭配示意 石材搭配示意<br>牆面拋光石英磚，按公共工程北部平均價格為 1500 元/㎡<br>牆面石材，按公共工程北部平均價格為 5000 元/㎡ | | | | | | |
| | 二樓以上室內空間 | 水泥漆、乳膠漆。 | | 虹牌、明星或同等級之廠牌。 | 詳附**錄九**-2. CNS 4940:2017 K2091 水性水泥漆 | 符合 | | |
| | |    <br>牆面粉刷水泥漆，按公共工程北部平均價格為 600 元/㎡<br>牆面粉刷乳膠漆，按公共工程北部平均價格為 600 元/㎡ | | | | | | |

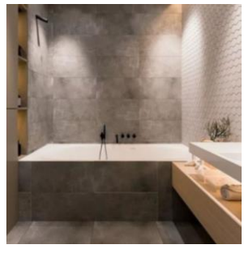
| 項目 | 位置 | 法定第三級建材規範 | 本案使用建材與設備 | 廠商、品牌、規格 | 檢驗規範 | 檢驗欄 | 自評等級 | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 浴廁 | 亮面磁磚加腰帶、進口磁磚。 | | 三洋、白馬、元昌或同等級之廠牌。 | 進口證明及詳附錄九 -1.CNS 9737：2016 R1018 陶瓷面磚 | 符合 | 三 | -- |
| | |    進口瓷磚搭配示意<br>進口磁磚，按公共工程北部平均價格為 3000 元/㎡ | | | | | | |
| | 陽臺 | 整體造型天然石材、玻璃鋼材石材，磁磚部分採用防霉抗菌磁磚。 | | 全新、白馬、三洋或同等級之廠牌。 | 進口證明及詳附錄九 -1.CNS 9737：2016 R1018 陶瓷面磚 | 符合 | | |
| | | 天然石材，按公共工程北部平均價格為 6000 元/㎡<br>防霉抗菌磁磚，按公共工程北部平均價格為 1500 元/㎡ | | | | | | |
| | 地下室 | 防水水泥漆。 | | 虹牌、明星或同等級之廠牌。 | 詳附錄九-2. CNS 4940:2017 K2091 水性水泥漆 | 符合 | | |
| | | 牆面粉刷水泥漆，按公共工程北部平均價格為 600 元/㎡ | | | | | | |
| 三、地坪〈含門檻〉 | 一樓門廳 | 進口花崗石或拼花處理大理石石材，天花、牆面整體配置達飯店型門廳設備。 | | -- | 進口證明 | 符合 | 三 | -- |
| | |    進口花崗岩搭配示意 大理石材搭配示意<br>進口花崗石，按公共工程北部平均價格為 6500 元/㎡<br>大理石石材，按公共工程北部平均價格為 7500 元/㎡ | | | | | | |
| | 一樓以上 | 進口花崗石或大理石石材。 | | -- | 進口證明 | 符合 | 三 | -- |

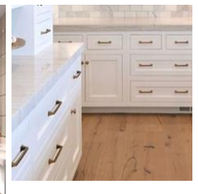
| 項目 | 位置 | 法定第三級建材規範 | 本案使用建材與設備 | 廠商、品牌、規格 | 檢驗規範 | 檢驗欄 | 自評等級 | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 梯廳 |    <br>拋光石英磚搭配示意　　大理石材搭配示意<br>地坪拋光石英磚，按公共工程北部平均價格為 3500 元/㎡<br>地坪大理石材，按公共工程北部平均價格為 7500 元/㎡ | | | | | | |
| | 公共樓梯間 | 進口花崗石或大理石石材。 | 進口花崗石或大理石石材或**高級防滑地坪面材**。 | -- | 進口證明 | 符合 | | 因安全考量擬以防滑材質為主。 |
| | |    <br>防滑面材示意<br>地坪防滑面材，按公共工程北部平均價格為 2000 元/㎡ | | | | | | |
| | 一樓店面室內空間 | 進口花崗石或大理石石材。 | | -- | 進口證明 | 符合 | | -- |
| | | 進口花崗石，按公共工程北部平均價格為 6500 元/㎡<br>大理石石材，按公共工程北部平均價格為 7500 元/㎡ | | | | | | |
| | 二樓以上室內空間 | 拋光石英磚或實木地板。 | | 三洋、白馬、元昌或同等級之廠牌。 | 進口證明 | 符合 | | -- |
| | |    <br>實木地板搭配示意　　拋光石英磚搭配示意<br>實木地坪，按公共工程北部平均價格為 3500 元/㎡<br>拋光石英磚地坪，按公共工程北部平均價格為 2500 元/㎡ | | | | | | |
| | 浴廁 | 防滑地磚或進口石材。 | | 三洋、白馬、元昌或同等級之 | 進口證明及詳附錄九 -1.CNS 9737：2016 | 符合 | 三 | -- |

| 項目 | 位置 | 法定第三級建材規範 | 本案使用建材與設備 | 廠商、品牌、規格 | 檢驗規範 | 檢驗欄 | 自評等級 | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 廠牌。 | R1018 陶瓷面磚 | | | |
| | |    <br>地坪搭配示意<br>防滑地磚，按公共工程北部平均價格為 1600 元/㎡<br>大理石石材地坪，按公共工程北部平均價格為 7500 元/㎡ | | | | | | |
| | 陽臺 | 防滑石英磚。 | | 三洋、白馬、元昌或同等級之廠牌。 | 詳附錄九-1.CNS 9737：2016 R1018 陶瓷面磚 | 符合 | | -- |
| | | 防花石英磚地坪，按公共工程北部平均價格為 1500 元/㎡ | | | | | | |
| | 地下室 | AC 鋪面或 PU。 | AC 鋪面、PU **或 Epoxy 硬化地坪**。 | -- | 詳附錄九-3.CNS 13064 K6994 環氧樹脂及硬化劑比重測定法 | 符合 | | 考量車輛止滑性與未來耐用性故建議增列品項。 |
| | | AC 鋪面，按公共工程北部平均價格為 700 元/㎡<br>PU 鋪面，按公共工程北部平均價格為 600 元/㎡<br>Epoxy 鋪面，按公共工程北部平均價格為 800 元/㎡ | | | | | | |
| | 屋頂 | 1.整體防水粉光，加鋪 PU 或其他防水隔熱層貼進口磁磚。<br>2.超越兩層隔熱及兩層防水或更多層次產品。 | | 展華或同等級之廠牌。 | -- | 符合 | | -- |
| | | 防水粉光，按公共工程北部平均價格為 250 元/㎡<br>防水隔熱層，按公共工程北部平均價格為 900 元/㎡ | | | | | | |

| 項目 | 位置 | 法定第三級建材規範 | 本案使用建材與設備 | 廠商、品牌、規格 | 檢驗規範 | 檢驗欄 | 自評等級 | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 四、平頂 | 一樓門廳 | 藝術造型雕塑配合多項建材、壁灯、吊灯。 | | 虹牌、明星或同等級之廠牌。 | 詳附錄九-2. CNS 4940:2017K2091 水性水泥漆 | **已符合法定六選三**(大項):<br>四、平頂符合-符合<br>五、電梯設備-符合<br>十一、景觀工程-符合<br>十二、門禁管理及保全監控系統:亦符合8成以上;其他項目礙於規範採用多項不符合法令及不合使用之項目,難以裝設。 | 三 | -- |
| | |  <br>平頂搭配示意 | | | | | | |
| | | 天花造型雕塑,按公共工程北部平均價格為 4000 元/㎡<br>照明燈具,按公共工程北部平均價格為 600 元/㎡ | | | | | | |
| | 一樓以上梯廳 | 整體造型加水泥漆、乳膠漆(含吊灯、壁灯)。 | | 虹牌、明星或同等級之廠牌。 | | | | 考量整體造型及美觀,建議不作繁複之設計。 |
| | |  <br>平頂整體造型示意 | | | | | | |
| | | 整體造型加水泥漆、乳膠漆,按公共工程北部平均價格為 250 元/㎡<br>照明燈具,按公共工程北部平均價格為 400 元/㎡ | | | | | | |
| | 公共樓梯間 | 整體造型加水泥漆、乳膠漆。 | | 虹牌、明星或同等級之廠牌。 | | | | -- |
| | | 整體造型加水泥漆、乳膠漆,按公共工程北部平均價格為 250 元/㎡ | | | | | | |
| | 一樓店面室內空間 | 整體造型加水泥漆、乳膠漆。 | | 虹牌、明星或同等級之廠牌。 | | | | |
| | | 整體造型加水泥漆、乳膠漆,按公共工程北部平均價格為 250 元/㎡ | | | | | | |
| | 二樓以上室內空間 | 水泥漆、乳膠漆。 | | 虹牌、明星或同等級之廠牌。 | | | | |
| | | 平頂水泥漆、乳膠漆粉刷,按公共工程北部平均價格為 250 元/㎡ | | | | | | |
| | 浴廁 | 企口防潮塑膠浪板或防水水泥。 | | 虹牌、明星或同等級之廠牌。 | | | | -- |
| | | 企口防潮塑膠浪板,按公共工程北部平均價格為 1500 元/㎡<br>水泥漆、乳膠漆,按公共工程北部平均價格為 250 元/㎡ | | | | | | |

| 項目 | 位置 | 法定第三級建材規範 | 本案使用建材與設備 | 廠商、品牌、規格 | 檢驗規範 | 檢驗欄 | 自評等級 | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 陽臺 | 晴雨漆。 | | 虹牌、明星或同等級之廠牌。 | 同上 | 同上 | 三 | -- |
| | | 晴雨漆粉刷,按公共工程北部平均價格為 350 元/㎡ | | | | | | |
| | 地下室 | 防水水泥漆。 | | 虹牌、明星或同等級之廠牌。 | | | | |
| | | 防水水泥漆粉刷,按公共工程北部平均價格為 350 元/㎡ | | | | | | |
| 五、電梯設備 | | 1.電梯設備應考量車廂容納人數、停數、配置電梯臺數以及品牌而定,發生停電時緊急發電機電源應能適時啟動電梯設備。<br>2.電梯應包含一般電梯安全設施如緊急求救警鈴,對講機,含防夾門擋電梯配有緊急求救警鈴,對講機,含防夾門擋。<br>3.除一般電梯安全設施外,建材設備中應含有閉路電視監控系統、控制箱門開關時間、造明燈及通風扇,無人乘坐時自動關閉控制、入口處採雙側安全門檔,門廳電梯採大型門框及鏡面不銹鋼蝕花門扇,其餘樓層可採不銹鋼大型門框,門板採用不鏽鋼,或採整體造型設計。 | | 品牌:中國菱電、永大、崇友、大同、東芝、日立等或同級品微電腦聯控式客用電梯 | 提供出廠證明及安全證明 | **已符合法定六選三**(大項):<br>四、平頂符合-符合<br>五、電梯設備-符合<br>十一、景觀工程-符合<br>十二、門禁管理及保全監控系統:亦符合8成以上;其他項目礙於規範採用多項不符合法令及不合使用之項目,難以裝設。 | 三 | -- |
| | |      <br>電梯設備示意 | | | | | | |

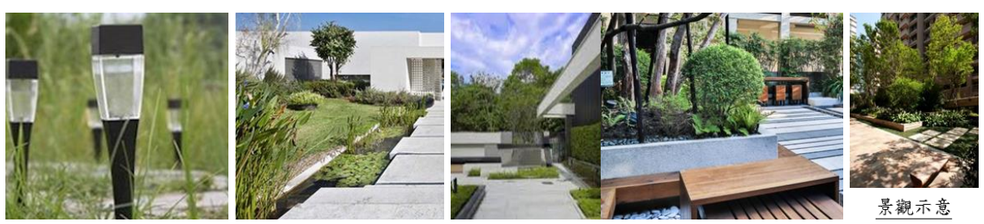
| 項目 | 位置 | 法定第三級建材規範 | 本案使用建材與設備 | 廠商、品牌、規格 | 檢驗規範 | 檢驗欄 | 自評等級 | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 六、浴室設備 | | 1.主浴室設置 HOESCH 或同等級壓克力浴缸、二孔式冷熱調溫浴缸龍頭，尺寸及設計依造空間規劃調整之。<br>2.主淋浴室設置活動手持式蓮蓬頭、頂頭花灑頭、定溫淋浴龍頭（不含下出水口）及強化玻璃淋浴門，另附雙層毛巾桿。<br>3.次淋浴室設置伸降桿組三段式手持花灑蓮蓬頭、定溫淋浴龍頭（含下出水口）及強化玻璃淋浴門，另附雙層毛巾桿。<br>4.主浴廁配置嵌入式面盆、冷熱單槍面盆龍頭。<br>5.另設大型明鏡、附插座搭配漏電斷路器開關、及嵌入式多功能排氣扇。 | | 凱撒、和成、電光、進口 Villeroy & Boch、Duravit、Lauffen 或同等級廠牌之馬桶、面盆，搭配 DORNBRACHT 等或同等級龍頭及其他精品配件。 | 廠商提供進口或出廠證明 | **已符合法定六選三**(大項):<br>四、平頂符合－符合<br>五、電梯設備－符合<br>十一、景觀工程－符合<br>十二、門禁管理及保全監控系統：亦符合 8 成以上；其他項目礙於規範採用多項不符合法令使用之項目，難以裝設。 | 三 | 有關第 4 點全然材作浴缸:本案估集區作造損成壞,因範規中不使之項目,難以裝設。 |
| | |      浴室設備示意 | | | | | | |

| 項目 | 位置 | 法定第三級建材規範 | 本案使用建材與設備 | 廠商、品牌、規格 | 檢驗規範 | 檢驗欄 | 自評等級 | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 七、廚具設備 | | 1.人造石流理檯面。<br>2.崁入式瓦斯爐。<br>3.冷熱單槍龍頭。<br>4.家電採用排油煙機、單槽不鏽鋼水槽、廚房冷熱單槍龍頭。<br>5.上列廚具設備及檯面尺寸，依造各戶空間實際尺寸整體規劃調整之。<br>6.附設電冰箱、電鍋、微波爐等之專用插座。 | | 廚房至工作陽台後門：採 YKK、中華、力霸、大同或同等級之通風門。 | 廠商提供進口或出廠證明 | **已符合法定六選三(大項):**<br>四、平頂符合－符合<br>五、電梯設備－符合<br>十一、景觀工程－符合<br>十二、門禁管理及保全監控系統：亦符合 8 成以上；其他項目礙於規範採用多項不符合法令使用之項目，難以裝設。 | 三 | 影關範鐵之規中胃項目,礙規採於範用項符法及合用項目,難以裝設。 |
| | |     廚具設備示意 | | | | | | |

| 項目 | 位置 | 法定第三級建材規範 | 本案使用建材與設備 | 廠商、品牌、規格 | 檢驗規範 | 檢驗欄 | 自評等級 | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 八、停車設備 | | 停車設備分為平面車位，中央安全保全系統以及 CCTV 之監視系統，另加設網路監視監控系統，並包含停車場自動化、CCTV 監視系統以及安全警報自動化系統。 | | -- | 廠商提供進口或出廠證明 | **已符合法定六選三**(大項):<br>四、平項符合-符合<br>五、電梯設備-符合<br>十一、景觀工程-符合<br>十二、門禁管理及保全監控系統:亦符合8成以上；其他項目礙於規範採用多項不符合法令及不合使用之項目，難以裝設。 | 三 | -- |
| | |    停車場設備示意 | | | | | | |
| 九、電氣設備 | 總開關 | 各重電機具及迴路皆為獨立，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關。 | | 亞迪、三菱、富士或同等級之廠牌。 | 出廠證明 | 符合 | 三 | -- |
| | 各戶配備 | 各房二燈四開關二插座以上，進口大型微調面板附夜光，或全戶系統遙控開關，（熱水分瓦斯及電熱雙系統供應）。 | | 亞迪、三菱、富士或同等級之廠牌。 | | | | |

| 項目 | 位置 | 法定第三級建材規範 | 本案使用建材與設備 | 廠商、品牌、規格 | 檢驗規範 | 檢驗欄 | 自評等級 | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 十、通風工程及空調設備 | 抽風設備 | 各浴室、廚房、儲藏室皆為無聲抽風系統，配合暖房乾燥系統。 | | 凱撒、電光、和成或同等級之廠牌。 | 出廠證明 | 符合 | 三 | -- |
| | |    電器設備示意 | | | | | | |
| | 各戶配備 | 1. 分離式冷氣、預留穿樑套管（包含管線佈設及設備安裝）。<br>2. 中央系統空調主機（含管線系統）。<br>3. 熱交換系統。 | 分離式冷氣、預留穿樑套管 | -- | 出廠證明 | 符合 | 三 | -- |
| | 地下室 | 各層進風管道，各層空氣品質自動偵測感應抽風設備。 | | 質昌、順帆、睿昶或同等級之廠牌。 | | | | |
| | |     空調設備示意 | | | | | | |

| 項目 | 位置 | 法定第三級建材規範 | 本案使用建材與設備 | 廠商、品牌、規格 | 檢驗規範 | 檢驗欄 | 自評等級 | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 十一、景觀工程 | 植栽與綠化 | 地被為臺北草或韓國草，灌木為多種四季花木，喬木足以造成遮涼林蔭。 | 1. 以保留最大量之原始植栽為原則，採用生態綠化，使用原生樹種為原則。<br>2. 利用不同植栽業、花、果及季節變化的設計搭配，創造基地景觀豐富性，利用複層植栽，創造空間視覺層次感。<br>3. 無頂蓋人行步道選用行人樹搭配灌木，增加通道空間趣味性，型塑步道空間。<br>4. 景觀庭園種植優型喬木，葉色隨季節變化，在綠意中添加色彩及季節性變化。 | -- | 提供出貨各項證明 | **已符合法定六選三**(大項):<br>四、平頂符合-符合<br>五、電梯設備-符合<br>十一、景觀工程-符合<br>十二、門禁管理及保全監控系統:亦符合8成以上；其他項目礙於規範採用多項不符合法令及不合使用之項目，難以裝設。 | 三 | -- |
| | 庭園與造景 | 整體造景及庭園，含自動灑水系統及投射燈光，屋頂花園亦同。 | 利用一樓中庭空間，導引進入社區景觀庭園，搭配四季開花植栽，配置豐富誘蝶誘鳥及香花植物，以複層植栽增加空間層次並增加生態多樣性及趣味性。<br>庭園景觀燈：LED 地燈、庭園矮燈、樹底投射燈以滿足基本安全造明及省能為原則，且設置自動灑水系統。 | -- | | | | |



景觀示意

| 項目 | 位置 | 法定第三級建材規範 | 本案使用建材與設備 | 廠商、品牌、規格 | 檢驗規範 | 檢驗欄 | 自評等級 | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 十二、門禁管理及保全監控系統 | 庭園四周 | 圍牆與庭園四周設自動監視系統。 | | 俞氏、康庭、歐益或同等級之廠牌。 | 出廠證明 | **已符合法定六選三**(大項):<br>四、平頂符合-符合<br>五、電梯設備-符合<br>十一、景觀工程-符合<br>十二、門禁管理及保全監控系統:亦符合8成以上；其他項目礙於規範採用多項不符合法令及不合使用之項目，難以裝設。 | 三 | -- |
| | 入口門廳 | 電視對講機，進門密碼輸入或刷卡管理，並設定時性人員管理。並設二十四小時人員管理。 | 1. 大樓公共入口大門、一樓大廳、電梯車廂及地下樓層梯廳入口處等，皆設感應式讀卡機設備。住戶只要持感應卡即可於大樓公共區域通行無阻。<br>2. 社區入口大門由管理中心從遠端控制開啟，方便安全控管。 | | | | | |
| | 各戶大門 | 防爆耐燃多層金屬門，多道全排門鎖，強開警報系統連結大樓管理系統。 | 金屬防火門，強開警報系統連結大樓管理系統。 | -- | | | | |
| | 各戶門窗瓦斯 | 瓦斯偵測及各門窗磁簧開關連線本戶警報系統及大樓警報系統。 | | -- | | | | |
| | 門禁、監視與報警 | 整棟式二十四小時錄影系統，人員查證確定全棟警示廣播系統，自動報警系統連結保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室，全棟大樓各監視點全天候電視螢幕顯示。 | 1. 本大樓採用之監視系統，為集合監視、錄影、播放等數位式影像監視系統。可透過數位式影像壓縮處理與儲存，達到長效錄影及循環使用功能。<br>2. 於適當位置特設管理主機，舉凡防盜、瓦斯偵漏、緊急求救系統及公共機電設施等狀況，可經由管理主機隨即顯示，管理員可立即處理，以確保安全。<br>3. 於社區入口大門及地下樓層之公共梯廳、大樓公共庭園、地下室停車場及各層車道出入口、電梯車廂等 | -- | | | | |

| 項目 | 位置 | 法定第三級建材規範 | 本案使用建材與設備 | 廠商、品牌、規格 | 檢驗規範 | 檢驗欄 | 自評等級 | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 公共區域適當位置設置監視連線系統。<br>4. 公共區域採固定式攝影機，加強監控、掌握狀況處理。<br>5. 地下室停車場、屋頂層梯間內，設固定式緊急求救按鈕及求救對講機，可與管理中心連線。<br>6. 管理中心 24 小時管理人員管理。 | | | | | |
| | | |  <br>門禁管理系統示意 | | | | | |
| 十三、消防設備 | 消防設備 | 消防設備需視建案本身設計為主，包含的項目有消防栓（含室內與室外之設備）、感知器（含差動式、定溫室、偵煙式）、火警受信總機、消防泵、避難指標（含避難方向指示燈、緊急照明燈、出口指示燈）、緩降機、消防灑水設備（含泡沫泵、泡沫頭、一齊開放閥、比例混合器、原液槽等）、緊急發電機及消防設備安裝等。 | -- | 消防安檢證明 | 符合 | 三 | -- |
| | | |  <br>消防設備示意 | | | | | |

附錄十八：建材規格證明文件

1.CNS 9737：2016 R1018 陶瓷面磚

ICS 91.100.20

# 中華民國國家標準

# CNS

## 陶瓷面磚

## Ceramic tiles

**CNS 9737:2016**
**R1018**

中華民國 71 年 12 月 9 日制定公布
Date of Promulgation:1982-12-09
中華民國 105 年 9 月 14 日修訂公布
Date of Amendment:2016-09-14

本標準經標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售
正 110. 11. -5 本
中華電信數據通信分公司

本標準非經經濟部標準檢驗局同意不得翻印

本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售 下載時間 2021/11/05 09:37:16 下載位置 111.243.102.46
本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售 下載帳號 shop 下載時間 2021/11/05 09:37:16 下載位置 111.243.102.46

本標準經標準檢驗局授權經銷
正 110. 11. -5 本
中華電信數據通信分公司



目錄

節次 頁次
前言 ..... 2
1. 適用範圍 ..... 4
2. 引用標準 ..... 4
3. 用語及定義 ..... 4
4. 種類 ..... 6
4.1 依有無釉藥之區分 ..... 6
4.2 依主要用途之區分 ..... 6
4.3 依成形方法之區分 ..... 7
4.4 依吸水率之區分 ..... 7
5. 品質特性 ..... 7
5.1 表面品質 ..... 7
5.2 形狀 ..... 8
5.3 尺度 ..... 8
5.4 尺度收縮不齊 ..... 10
5.5 翹曲 ..... 10
5.6 直角性 ..... 11
5.7 背溝之形狀及深度 ..... 12
5.8 異型磚之角度 ..... 13
5.9 吸水率 ..... 14
5.10 彎曲破壞載重及抗彎強度 ..... 14
5.11 耐磨耗性 ..... 14
5.12 耐熱衝擊性 ..... 15
5.13 耐釉裂性 ..... 15
5.14 耐污染性 ..... 15
5.15 耐藥品性 ..... 16
5.16 鉛及鎘之溶出性 ..... 17
5.17 防滑性 ..... 17
5.18 貼紙 ..... 17
6. 試驗 ..... 18
7. 檢驗 ..... 18
7.1 檢驗方式 ..... 18
7.2 取樣基準 ..... 18
8. 產品稱呼法 ..... 18

(共 35 頁)



本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售 下載前號 shop 下載前號 2021/11/05 09:37:16 下載位置 111.243.102.46



9. 標示 ..... 18
9.1 產品之標示 ..... 18
9.2 包裝或送貨單之標示 ..... 18
9.3 使用場所之標示 ..... 19
9.4 主要品質之標示 ..... 20
9.5 使用上注意事項之標示 ..... 20
9.6 施工上注意事項之標示 ..... 20
附錄 A (參考)本標準試驗項目及與已廢止面磚國家標準對照參考表 ..... 32

本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售 下載前號 shop 下載前號 2021/11/05 09:37:16 下載位置 111.243.102.46

本標準由標準檢驗局授權中華電信數位通信分公司銷售 下載帳號 shop 下載時間 2021/11/05 09:37:16 下載位置 111.243.102.46

**前言**

本標準係依標準法之規定，經國家標準審查委員會審定，由主管機關公布之中華民國國家標準。CNS 9737:2013 已經修訂並由本標準取代。

依標準法第四條之規定，國家標準採自願性方式實施。但經各該目的事業主管機關引用全部或部分內容為法規者，從其規定。

本標準並未建議所有安全事項，使用本標準前應適當建立相關維護安全與健康作業，並且遵守相關法規之規定。

本標準之部分內容，可能涉及專利權、商標權與著作權，主管機關及標準專責機關不負責任何或所有此類專利權、商標權與著作權之鑑別。





本標準由標準檢驗局授權中華電信數位通信分公司銷售 下載帳號 shop 下載時間 2021/11/05 09:37:16 下載位置 111.243.102.46

**1. 適用範圍**

本標準適用於陶瓷面磚(以下簡稱面磚)。

**2. 引用標準**

下列標準因本標準所引用，成為本標準之一部分。下列引用標準適用最新版(包括補充增修)。

CNS 3299-1　陶瓷面磚試驗法－第 1 部：取樣檢驗及合格判定基準

CNS 3299-2　陶瓷面磚試驗法－第 2 部：表面品質，尺度及尺度收縮不齊、翹曲及直角性、背溝之形狀及深度，以及異形磚角度之試驗法

CNS 3299-3　陶瓷面磚試驗法－第 3 部：吸水率，視孔隙度及體密度試驗法

CNS 3299-4　陶瓷面磚試驗法－第 4 部：彎曲破壞載重及抗彎強度試驗法

CNS 3299-5　陶瓷面磚試驗法－第 5 部：無釉地磚耐磨耗性試驗法

CNS 3299-6　陶瓷面磚試驗法－第 6 部：施釉地磚耐磨耗性試驗法

CNS 3299-7　陶瓷面磚試驗法－第 7 部：耐熱衝擊性試驗法

CNS 3299-8　陶瓷面磚試驗法－第 8 部：施釉面磚耐釉裂性試驗法

CNS 3299-9　陶瓷面磚試驗法－第 9 部：耐污染性試驗法

CNS 3299-10　陶瓷面磚試驗法－第 10 部：耐藥品性試驗法

CNS 3299-11　陶瓷面磚試驗法－第 11 部：施釉面磚溶出鉛及鎘定量試驗法

CNS 3299-12　陶瓷面磚試驗法－第 12 部：防滑性試驗法

CNS 3299-13　陶瓷面磚試驗法－第 13 部：面磚單元品質試驗法

CNS 15473　導盲磚之突起形狀、尺度及排列法

**3. 用語及定義**

下列用語及定義適用於本標準。

**3.1 陶瓷面磚**

主要用於牆面及地面具裝飾及作為保護用之裝修材料，以黏土或其他無機質原料加以成形、經高溫燒結而成，厚度未滿 40 mm 之板狀不燃材料。

備考：為配合鼓勵採用再生材料之政策，得使用無害性之再生陶業材料作為原料，惟須符合相關目的事業主管機關公告之規定，如行政院環境保護署公告之〝毒性特性溶出程序(toxicity characteristic leaching procedure, TCLP)〞測試其溶出液中之有害物質，再依〝有害事業廢棄物認定標準〞判定係屬無害之一般事業廢棄物。

**3.2 平型磚**

由 1 個面所構成平面狀之面磚。平型磚分為定形磚及不定形磚(參照附圖 1)。

(a) 定形磚：正方形及長方形之面磚。惟不含為裝飾而將側面做成非直線狀之面磚。

(b) 不定形磚：定形磚以外形狀之面磚。

**3.3 異型磚**

由 1 個面或複數之面所構成，主要用於開口部，角隅部等之面磚。異型磚分為定

標準檢驗局

形磚及不定形磚(參照附圖 1)。惟不含使用有機接著劑施行接著加工之面磚。

(a) 定形磚

(1) 由 1 個面所構成之面磚：有正方形及長方形之面磚。惟不含為裝飾而將側面做成非直線狀之面磚。

(2) 由複數之面所構成之面磚：由正方形與長方形之面、正方形與正方形之面或長方形與長方形之面所構成，且兩個相鄰接面之角度為直角之面磚。惟不含為裝飾而將側面做成非直線狀之面磚。

(b) 不定形磚：定形磚以外形狀之面磚。

**3.4 背溝**

為使與水泥砂漿等之接著牢固，於面磚之背面所做成之凹溝或凸條。

**3.5 素坯**

通常係指面磚未施釉之主體部分。施釉面磚時，係指不含釉藥之部分。

**3.6 面磚單元**

為使面磚容易施工，將多個面磚排列連結者。連結方法有將片狀或網狀等貼紙[1]黏附於面磚之表面或背面之方法，或以樹脂等將面磚之背面或側面連結之方法。尚有將平型磚連結成平型面磚單元及將異型磚連結成異型面磚單元。惟不含事先將面磚排列固定於模板面後，再搗入混凝土之先期貼附工法用者。

註[1] 貼紙係指"貼紙或貼網"。

平型面磚單元之表面面積，須在 1,800 $cm^2$ 以下。

**3.6.1 表貼面磚單元**

在面磚之表面貼附貼紙(以下簡稱表貼紙)而連結者，貼紙須於施工時剝下。

**3.6.2 背貼面磚單元**

背貼面磚單元依下列規定。

(a) 在面磚之背面貼附貼紙，或以樹脂等將面磚之背面或側面連結者。貼紙或樹脂等(以下簡稱背貼紙)於施工時連同面磚一起鋪貼。

(b) 在面磚之背面貼附網材，以樹酯將面磚之背面連結者，於施工時連同面磚一起鋪貼。

**3.7 開口率**

背貼面磚單元之面積與背貼紙或背貼網材不存在部分之面積比例。

**3.8 成形方法**

**3.8.1 濕式成形**

將含水率高之素坯原料，使用擠出成形機擠出成板狀，加以裁切成所定形狀及尺度之面磚成形方法。使用此種成形方法製造之面磚，稱為濕式成形面磚。

**3.8.2 乾式成形**

將細粉狀且含水率低之素坯原料，使用高壓成形機壓成所定形狀及尺度之面磚成形方法，使用此種成形方法製造之面磚，稱為乾式成形面磚。



本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售 下載帳號 shop 下載時間 2021/11/05 09:37:16 下載位置 111.243.102.46



**3.9 尺度**

**3.9.1 製作尺度**

製作面磚時作為製品之基本尺度，面磚製作尺度之長度及寬度範例如附圖 5 及附圖 6 所示，其以外之尺度由製造廠商訂定。

**3.9.2 含接縫尺度**

面磚尺度包含接縫寬度者。

**3.9.3 模矩標稱尺度**

用於分割面磚之標稱尺度，須依附圖 2～附圖 6 所規定之尺度。

**3.9.4 非模矩標稱尺度**

模矩標稱尺度以外之尺度。

**3.9.5 面磚單元尺度**

將面磚作成面磚單元時之含接縫尺度。

**3.10 馬賽克面磚**

平型磚之表面面積在 50 $cm^2$ 以下之面磚。

**3.11 施釉面磚**

在表面施以釉藥之面磚。

**3.12 無釉面磚**

無施以釉藥，素坯呈現原有表面狀態之面磚。

**4. 種類**

面磚之種類依下列規定。

**4.1 依有無釉藥之區分**

有無釉藥之區分依下列規定。

(a) 施釉面磚。

(b) 無釉面磚。

**4.2 依主要用途之區分**

主要用途之區分依下列規定。

(a) 內裝壁磚。

(b) 內裝馬賽克壁磚。

(c) 內裝地磚。

(d) 內裝馬賽克地磚。

(e) 外裝壁磚。

(f) 外裝馬賽克壁磚。

(g) 外裝地磚。

(h) 外裝馬賽克地磚。

(i) 馬賽克面磚。

備考 1. 作成面磚單元時之區分，依下列規定。



本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售 下載帳號 shop 下載時間 2021/11/05 09:37:16 下載位置 111.243.102.46

(1) 內裝面磚單元壁磚。
(2) 內裝面磚單元馬賽克壁磚。
(3) 內裝面磚單元地磚。
(4) 內裝面磚單元馬賽克地磚。
(5) 外裝面磚單元壁磚。
(6) 外裝面磚單元馬賽克壁磚。
(7) 外裝面磚單元地磚。
(8) 外裝面磚單元馬賽克地磚。
(9) 面磚單元馬賽克面磚。

備考 2. 混用面磚之尺度較馬賽克面磚大之馬賽克面磚單元時，其面磚單元全面積之 50 %以上，須由馬賽克面磚所構成。

備考 3. 馬賽克面磚須分別符合(b)、(d)、(f)及(h)之品質特性規定，不限主要用途之區分。

**4.3 依成形方法之區分**

成形方法之區分依下列規定。

(a) 濕式成形面磚。
(b) 乾式成形面磚。

**4.4 依吸水率之區分**

吸水率之區分依下列規定。

(a) Ⅰa 類(0.5 %以下)。
(b) Ⅰb 類(3.0 %以下)。
(c) Ⅱ類(10.0 %以下)。
(d) Ⅲ類(50.0 %以下)。

參考： 依吸水率之區分，係因測定方法之變更，Ⅰa 類或Ⅰb 類約與舊標準之瓷質面磚相當，Ⅱ類約與舊規格之石質面磚相當，Ⅲ類約與舊規格之陶質面磚相當。

**5. 品質特性**

面磚及面磚單元之品質特性，依下列規定。製造條件與平型磚相同之異型磚，得省略 5.9～5.17 之品質特性試驗。作為面磚單元時，須由符合 5.1～5.17 品質特性之面磚所構成。

**5.1 表面品質**

**5.1.1 面磚之表面品質**

依 CNS 3299-2 第 4 節(表面品質之檢驗方法)之規定檢驗，須符合下列基準。

(a) 平型磚：平型磚之表面品質，依表 1 之規定。



本標準由標準檢驗局授權中華電信數位通訊分公司銷售 下載模號 shop 下載時間 2021/11/05 09:37:16 下載位置 111.243.102.46



表 1 平型磚表面品質之基準

| 項目 | 基準 |
|---|---|
| 1 個面磚之缺點 | 不合格品之比率[a]，須在 5 %以下 |
| 面磚與面磚相互間之缺點 | 不得存在 |
| 註[a] 對附表 1 所示取樣面積或個數與不合格個數之比率。 | |

(b) 異型磚：異型磚之表面品質，依表 2 之規定。

表 2 異型磚表面品質之基準

| 項目 | 基準 |
|---|---|
| 1 個面磚之缺點 | 不合格品之比率[a]，須在 5 %以下 |
| 平型磚與異型磚相互間之缺點 | 不得存在 |
| 註[a] 對附表 1 所示取樣面積或個數與不合格個數之比率。 | |

**5.1.2 面磚單元之表面品質**

依 CNS 3299-13 之規定檢驗，須符合表 3 之基準。惟不適用於異型面磚單元。

表 3 面磚單元表面品質之基準

| 項目 | 基準 |
|---|---|
| 1 張面磚單元之缺點 | 不得存在 |
| 面磚單元與面磚單元相互間之缺點 | 不得存在 |

**5.2 形狀**

面磚之形狀，由製造廠商訂定。常用之標準化平型磚及異型磚、定形磚及不定形磚，如附圖 1 所示之例。面磚之表面形狀，得採用平面以外之形狀，或得為裝飾而施加花紋。

使用場所標示使用於屋外壁面及屋外地面之面磚，須施加背溝。惟屋外地磚在型錄、說明書等有明示適切之施工方法者，得不施加背溝。又屋外壁面時，其面磚背溝之形狀及深度，依 5.7 之規定。

備考： 使用場所標示使用於屋內壁面之面磚，雖無規定施加背溝，但如 9.3 所示門廳、大廳等樓層超過一層、使用水泥砂漿施工之面磚，須施加背溝。

**5.3 尺度**

面磚及面磚單元之製作尺度，由製造廠商訂定。常用標準化面磚之長度及寬度，如附圖 3～附圖 6 所示之例，常用標準化面磚單元之長度及寬度，如附圖 2 所示



本標準由標準檢驗局授權中華電信數位通訊分公司銷售 下載模號 shop 下載時間 2021/11/05 09:37:16 下載位置 111.243.102.46

之例。

**5.3.1 長度及寬度之許可差**

長度及寬度之許可差規定如下。

(a) 面磚之長度及寬度許可差：依 CNS 3299-2 第 5 節(尺度及尺度收縮不齊之測定方法)之規定測定，須符合表 4 之規定。

(b) 面磚單元之長度及寬度許可差：依 CNS 3299-13 之規定測定，須為±1.6 mm。

表 4　面磚之長度及寬度許可差

單位：mm

| 依主要用途之區分 | 面磚之製作尺度[a] | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 50 以下 | 超過 50<br>105 以下 | 超過 105<br>155 以下 | 超過 155<br>235 以下 | 超過 235<br>305 以下 | 超過 305<br>455 以下 | 超過 455<br>605 以下 | 超過 605 |
| 內裝壁磚<br>內裝地磚 | ±0.6 | ±0.8 | ±1.0 | ±1.2 | ±1.4 | ±1.6 | ±2.0 | ±2.4 |
| 外裝壁磚<br>外裝地磚 | ±1.2 | ±1.6 | ±2.0 | ±2.4 | ±2.4 | ±2.8 | ±2.8 | ±3.0 |
| 馬賽克面磚[b] | ±0.8 | ±1.2 | ±1.6 | ±2.0 | ±2.0 | — | — | — |

備考：超過 605 mm 未加工修邊面磚之尺度許可差，由買賣雙方協議之。

註[a] 不定形磚時，係指製造廠商所訂定作為製作尺度部分之尺度。

[b] 馬賽克面磚時，不限主要用途之區分，全部適用於馬賽克面磚欄之許可差及基準。

**5.3.2 厚度之許可差**

依 CNS 3299-2 第 5 節(尺度及尺度收縮不齊之測定方法)之規定測定，須符合表 5 之規定。

表 5　厚度之許可差

單位：mm

| 依主要用途之區分 | 許可差 |
|---|---|
| 內裝壁磚<br>內裝地磚 | ±0.5 |
| 外裝壁磚<br>外裝地磚 | ±1.2 |
| 馬賽克面磚[a] | ±0.7 |

註[a] 馬賽克面磚時，不限主要用途之區分，全部適用於馬賽克面磚欄之許可差及基準。



本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售 下載帳號 shop 下載時間 2021/11/05 09:37:16 下載位置 111.243.102.46



參考：一般面磚之厚度如下。

內裝壁磚 3 mm～15 mm。

內裝地磚 5 mm～15 mm。

外裝壁磚 5 mm～25 mm。

外裝地磚 7 mm～30 mm。

馬賽克面磚 4 mm～10 mm。

**5.4 尺度收縮不齊**

依 CNS 3299-2 第 5 節(尺度及收縮不齊之測定方法)之規定測定，須在表 6 所示之數值以下。惟各邊在 50 mm 以下之面磚時，依 CNS 3299-2 第 4 節(表面品質之檢驗方法)之規定檢驗，不顯著即可。惟不適用於不定形磚。

表 6　尺度收縮不齊之基準

單位：mm

| 依主要用途之區分 | 面磚之製作尺度[a] | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 50 以下 | 超過 50<br>105 以下 | 超過 105<br>155 以下 | 超過 155<br>235 以下 | 超過 235<br>305 以下 | 超過 305<br>455 以下 | 超過 455<br>605 以下 | 超過 605 |
| 內裝壁磚<br>內裝地磚 | 0.6 | 0.8 | 1.0 | 1.2 | 1.4 | 1.6 | 2.0 | 2.4 |
| 外裝壁磚<br>外裝地磚 | 1.2 | 1.6 | 2.0 | 2.4 | 2.4 | 2.8 | 2.8 | 3.0 |
| 馬賽克面磚[b] | 1.0 | 1.4 | 1.6 | 2.0 | 2.0 | — | — | — |

備考：超過 605 mm 未加工修邊面磚之尺度許可差，由買賣雙方協議之。

註[a] 面磚之製作尺度，係指在長方形時，對各個相對之長邊及短邊。

[b] 馬賽克面磚時，不限主要用途之區分，全部適用於馬賽克面磚欄之許可差及基準。

**5.5 翹曲**

面磚之面翹曲、扭曲、邊翹曲及側翹曲之基準，依 CNS 3299-2 第 6 節(翹曲及直角性之測定方法)之規定測定，須符合表 7 之規定。惟異型磚及各邊在 50 mm 以下之平型磚時，依 CNS 3299-2 第 4 節(表面品質之檢驗方法)之規定檢驗，不顯著即可。惟不適用於不定形磚。



本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售 下載帳號 shop 下載時間 2021/11/05 09:37:16 下載位置 111.243.102.46

表 7　翹曲之基準

單位：mm

| 依主要用途之區分 | 項目 | 面磚之製作尺度[a] | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 超過 50<br>105 以下 | 超過 105<br>155 以下 | 超過 155<br>235 以下 | 超過 235<br>305 以下 | 超過 305<br>455 以下 | 超過 455<br>605 以下 | 超過 605 |
| 內裝壁磚<br>內裝馬賽克壁磚<br>內裝地磚<br>內裝馬賽克地磚<br>馬賽克面磚 | 面翹曲[b] | ±0.6 | ±0.8 | ±1.0 | ±1.0 | ±1.2 | ±1.2 | ±1.4 |
| | 扭曲[b] | 0.5 以下 | 0.6 以下 | 0.8 以下 | 0.8 以下 | 1.0 以下 | 1.0 以下 | 1.2 以下 |
| | 邊翹曲[b][c] | ±0.6 | ±0.8 | ±1.0 | ±1.0 | ±1.2 | ±1.2 | ±1.4 |
| | 側翹曲[d] | ±0.8 | ±1.2 | ±1.6 | ±1.6 | ±2.0 | ±2.0 | ±2.4 |
| 外裝壁磚<br>外裝馬賽克壁磚<br>外裝地磚<br>外裝馬賽克地磚 | 面翹曲[b] | ±0.9 | ±1.2 | ±1.5 | ±1.5 | ±1.8 | ±1.8 | ±2.0 |
| | 扭曲[b] | 0.7 以下 | 1.0 以下 | 1.2 以下 | 1.2 以下 | 1.4 以下 | 1.4 以下 | 1.6 以下 |
| | 邊翹曲[b][c] | ±0.9 | ±1.2 | ±1.5 | ±1.5 | ±1.8 | ±1.8 | ±2.0 |
| | 側翹曲[d] | ±0.8 | ±1.2 | ±1.6 | ±1.6 | ±2.0 | ±2.0 | ±2.4 |

備考 1. 基準值之(+)係表示凸翹曲；(−)係表示凹翹曲。

備考 2. 超過 605 mm 未加工修邊面磚之尺度許可差，由買賣雙方協議之。

註[a]　面磚之製作尺度，係指在長方形時之長邊。

[b]　不適用於故意為使表面做成凹凸者。

[c]　不適用於長邊超過短邊 2 倍長之長方形面磚。

[d]　適用於長方形面磚時之長邊，正方形面磚時之各邊。

**5.6 直角性**

依 CNS 3299-2 第 6 節(翹曲及直角性之測定方法)之規定測定，其最大間隙($\delta$)，須在表 8 所示之數值以下。惟異型磚、各邊在 50 mm 以下之正方形平型磚及短邊在 50 mm 以下之長方形平型磚時，依 CNS 3299-2 第 4 節(表面品質之檢驗方法)之規定檢驗，不顯著即可。惟不適用於不定形磚。



本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售　下載時間 2021/11/05 09:37:16　下載帳號 shop　IP 111.243.102.46



表 8　直角性之基準

單位：mm

| 依主要用途之區分 | 面磚之製作尺度 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 超過 50<br>105 以下 | 超過 105<br>155 以下 | 超過 155<br>235 以下 | 超過 235<br>305 以下 | 超過 305<br>455 以下 | 超過 455<br>605 以下 | 超過 605 |
| 內裝壁磚<br>內裝地磚 | 0.8 | 1.0 | 1.2 | 1.4 | 1.6 | 2.0 | 2.4 |
| 外裝壁磚<br>外裝地磚 | 1.6 | 2.0 | 2.4 | 2.4 | 2.8 | 2.8 | 3.0 |
| 馬賽克面磚[a] | 1.4 | — | — | — | — | — | — |

備考：超過 605 mm 未加工修邊面磚之尺度許可差，由買賣雙方協議之。

註[a]　在馬賽克面磚時，不限主要用途之區分，全部適用於馬賽克面磚欄之許可差及基準。

**5.7 背溝之形狀及深度**

在使用場所之標示中，標示有可能使用於屋外壁面者，其背溝之形狀及深度，依 CNS 3299-2 第 7 節(背溝之形狀及深度測定方法)之規定測定，須符合下列規定。

**5.7.1 背溝之形狀**

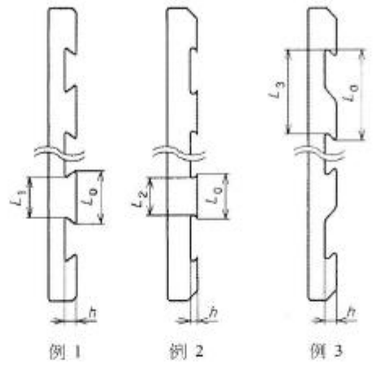
形狀如倒勾狀，由製造廠商訂定。倒勾狀係指如圖 1 之例 1 所示，在背溝大略先端部之寬度($L_0$)與大略底根部之寬度($L_1$)，其相互關係呈 $L_0 > L_1$ 之形狀者，又如例 2 所示之背溝時，其背溝深度($h$)，($L_2$)係背溝在 1/2 $h$ 處之寬度，須符合 $L_0 > L_2$ 之關係。

尚有，如例 3 所示，在例 1 及例 2 以外之形狀時，只要其大略底根部($L_3$)，能符合 $L_0 > L_3$ 之條件者，得視為倒勾狀。

參考：背溝之選用應考慮背溝方向與重力方向垂直。



本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售　下載時間 2021/11/05 09:37:16　下載帳號 shop　IP 111.243.102.46




例 1　　例 2　　例 3

圖 1　背溝之形狀圖例

**5.7.2 背溝之深度**

在製作尺度所訂定部分之背溝深度，須符合表 9 之基準。惟面磚之端部設有傾斜時，不包含該部分。

表 9　背溝深度之基準

單位：mm

| 面磚表面之面積[a] | 背溝之深度($h$) |
|---|---|
| 未滿 15 $cm^2$ | 0.5 以上 |
| 15 $cm^2$ 以上、未滿 60 $cm^2$ | 0.7 以上 |
| 60 $cm^2$ 以上 | 1.5 以上[b] |
| 註[a] 具有複數面之異型磚時，適用於最大面之面積。<br>[b] 在附圖 5 所規定之面磚模矩標稱尺度為 M150×50 及 M200×50，須為 1.2 mm 以上。<br>參考：背溝之深度($h$)，最大為 3.5 mm。 | |

**5.8 異型磚之角度**

依 CNS 3299-2 第 8 節(異型磚角度之測定方法)之規定測定，須為±1.5°。

異型磚角度之許可差，適用於以複數之面所構成，且其鄰接面間之角度為直角關係者。惟不適用於不定形磚，故意為使表面做成凹凸之面磚及各面或最小面之長度未滿 45 mm 之面磚。



本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售　下載權號　shop　下載時間 2021/11/05 09:37:16 下載位置 111.243.102.46



**5.9 吸水率**

依 CNS 3299-3 之規定測定，須符合表 10 之規定。試驗得採用煮沸法或真空法之任一方法。

表 10　吸水率之基準

單位：%

| 依吸水率之區分 | 吸水率 |
|---|---|
| Ⅰa 類 | 0.5 以下 |
| Ⅰb 類 | 3.0 以下 |
| Ⅱ類 | 10.0 以下 |
| Ⅲ類 | 50.0 以下 |

**5.10 彎曲破壞載重及抗彎強度**

依 CNS 3299-4 之規定測定，須符合下列規定。惟不適用於各邊在 50 mm 以下之面磚。

**5.10.1 彎曲破壞載重**

面磚之彎曲破壞載重，須符合表 11 之規定。

表 11　彎曲破壞載重之基準

單位：N

| 依主要用途之區分 | 彎曲破壞載重 |
|---|---|
| 內裝壁磚 | 108 以上 |
| 內裝馬賽克壁磚 | |
| 內裝地磚 | 540 以上 |
| 內裝馬賽克地磚 | |
| 外裝壁磚 | 720 以上 |
| 外裝馬賽克壁磚 | 540 以上 |
| 外裝地磚 | 1,080 以上 |
| 外裝馬賽克地磚 | 540 以上 |
| 馬賽克面磚 | 540 以上 |

**5.10.2 抗彎強度**

面磚之抗彎強度，須記錄其測定結果。

**5.11 耐磨耗性**

在使用場所之標示中，標示有可能使用於屋外地面及屋內地面者，其耐磨耗性須



本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售　下載權號　shop　下載時間 2021/11/05 09:37:16 下載位置 111.243.102.46

符合下列規定。

備考：不適用於小尺寸(100 mm 以下)施釉地磚。

**5.11.1 無釉地磚之耐磨耗性**

依 CNS 3299-5 之規定試驗，須符合表 12 之規定。

表 12　無釉地磚磨耗體積之基準

單位：$mm^3$

| 使用場所之區分 | 磨耗體積[a] |
|---|---|
| 屋外地磚 | 345 以下 |
| 屋內地磚 | 540 以下[b] |
| 註[a] 使用於行人眾多場所之地磚，宜在 175 $mm^3$ 以下。<br>[b] 不適用於赤腳行走之場所。 | |

**5.11.2 施釉地磚之耐磨耗性**

依 CNS 3299-6 之規定試驗，其結果依表 13 所示之等級分類記錄之。

表 13　施釉地磚耐磨耗評定之等級分類

| 認定有變化時之磨耗迴轉數 | 等級 |
|---|---|
| 100 | 0 |
| 150 | 1 |
| 600 | 2 |
| 750，1,500 | 3 |
| 2,100，6,000，12,000 | 4 |
| 磨耗迴轉數於 12,000 迴轉時無法認定有變化時 | 5 |

**5.12 耐熱衝擊性**

使用於面磚局部受到熱衝擊處之耐熱衝擊性，依 CNS 3299-7 之規定試驗，不得產生坯裂或釉裂等缺陷。

**5.13 耐釉裂性**

施釉面磚之耐釉裂性，依 CNS 3299-8 之規定試驗，不得產生釉裂，惟不適用於為裝飾而施予釉裂之面磚。

**5.14 耐污染性**

面磚表面之耐污染性，依 CNS 3299-9 之規定試驗，將其試驗結果，依如下所示之分類級數記錄之。



本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售 下載時間 2021/11/05 09:37:16 下載位置 111.243.102.46 shop 下載範圍



參考：使用於行人眾多場所之地磚，得依 CNS 3299-6 規定之磨耗迴轉數試驗後，再依 CNS 3299-9 之規定試驗，將其試驗結果，依圖 2 所示之分類級數記錄之。

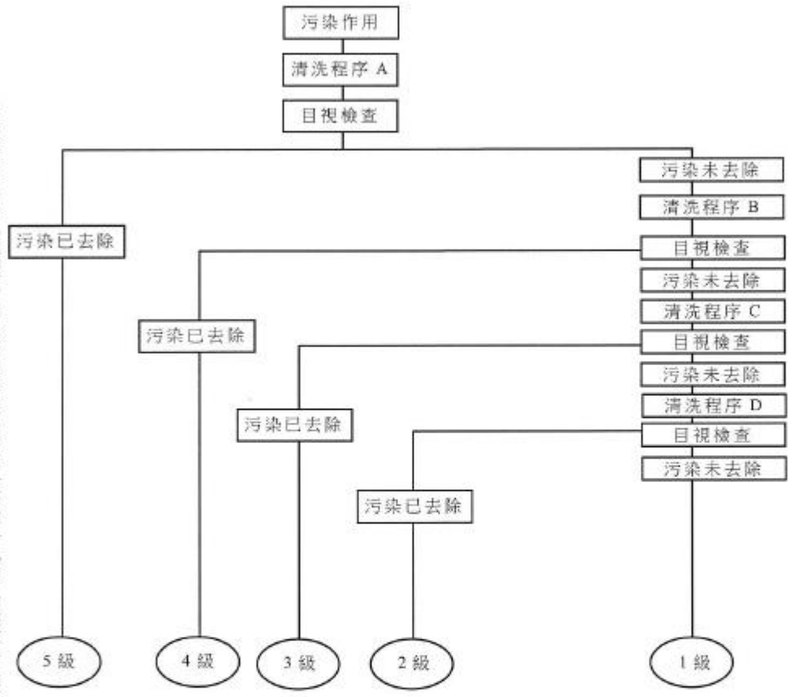



圖 2　陶瓷面磚表面耐污染性之分類級數

**5.15 耐藥品性**

面磚之耐藥品性，依 CNS 3299-10 之規定試驗，將其試驗結果，依表 14 所示之等級分類記錄之。



本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售 下載時間 2021/11/05 09:37:16 下載位置 111.243.102.46 shop 下載範圍

表 14　為評定面磚耐藥品性之等級分類

| 切割面[a]、非切割面、表面是否有變化 | 等級 |
|---|---|
| 不認定有變化[b] | A |
| 僅認定切割面[a]有變化 | B |
| 認定切割面[a]、非切割面、表面有變化 | C |
| 註[a] 切割面之觀察，適用於無釉面磚。<br>[b] 輕微之變色，不認定為有變化。 | |

**5.16 鉛及鎘之溶出性**

使用於直接接觸食物之施釉面磚，其鉛及鎘之溶出性，依 CNS 3299-11 之規定試驗，記錄其試驗結果。

備考：試驗結果應符合行政院衛生福利部公布〝食品器具容器包裝衛生標準〞之規定。

**5.17 防滑性**

使用於潮濕地面面磚之防滑性，依 CNS 3299-12 之規定試驗，記錄其試驗結果。

備考：試驗結果其評定基準由買賣雙方協議之。

**5.18 貼紙**

面磚單元之貼紙，須符合下列所示之基準。

**5.18.1 貼紙之接著性**

面磚單元依 CNS 3299-13 之 6.3 (貼紙之接著性)之規定試驗，面磚不得從貼紙剝落。

**5.18.2 表貼紙之剝離性**

表貼面磚單元，依 CNS 3299-13 之 6.4 (表貼紙之剝離性)之規定試驗，貼紙須從所有之面磚剝離。

**5.18.3 背貼紙之耐水接著性**

背貼面磚單元，依 CNS 3299-13 之 6.5 (背貼紙之耐水接著性)之規定試驗，面磚不得從貼紙剝落。

**5.18.4 背貼網材之剝離性**

背貼面磚單元，依 CNS 3299-13 之 6.6 (背貼網材之剝離性)之規定試驗，面磚不得從網材剝落。

**5.18.5 背貼紙或背貼網材之開口率**

背貼面磚單元，依 CNS 3299-13 之 6.7 (背貼紙或背貼網材之開口率)之規定試驗，須符合下列規定。

(a) 1 張面磚單元，其開口率在 65 %以上。

(b) 1 個面磚，其開口率在 60 %以上。



本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售 下載輕號 shop 下載時間 2021/11/05 09:37:16 下載位置 111.243.102.46



(c) 接縫部，其開口率在 65 %以上。

**6. 試驗**

面磚之試驗方法，依 CNS 3299-2～3299-13 之規定。

參考：本標準試驗項目對照參考表如表 A.1 所示。

**7. 檢驗**

面磚之檢驗，依 CNS 3299-1 之規定。

**7.1 檢驗方式**

檢驗方式，區分為型式檢驗[2]及交貨檢驗[3]。

註[2] 為判定製品之品質，是否滿足設計所標示必要認定之特性而作之檢驗。

[3] 為判定製品在交貨時，是否滿足與通過型式檢驗合格之同樣設計及製造所必要認定之特性而作之檢驗。

**7.2 取樣基準**

檢驗面磚所必要之取樣檢驗基準及合格判定基準，如附表 1～附表 5 所示。

**8. 產品稱呼法**

面磚之稱呼法，依第 4 節所規定之區分，其順序依有無施釉，主要用途、成形方法及吸水率之區分。

例 1. 施釉、外裝面磚單元馬賽克壁磚、乾式成形、Ⅰa 類。

例 2. 無釉、內裝地磚、濕式成形、Ⅱ類。

例 3. 施釉、內裝面磚單元壁磚、乾式成形、Ⅲ類。

**9. 標示**

**9.1 產品之標示**

面磚須標示製造廠商名稱或其商標，及生產國名或地區，惟面磚單元時，得標示在貼紙上。製造方法上標示有顯著困難之面磚，得標示在包裝或送貨單上。

**9.2 包裝或送貨單之標示**

包裝或送貨單，須依下列 9.2.1～9.2.3 之規定事項標示。

**9.2.1 種類**

種類依有無施釉、主要用途、成形方法及吸水率區分。

**9.2.2 尺度**

面磚之尺度，以 mm 為單位標示之，並依下例標示。惟不包含異型面磚單元。不定形磚時，須以製造廠商所訂定之製作尺度標示之。

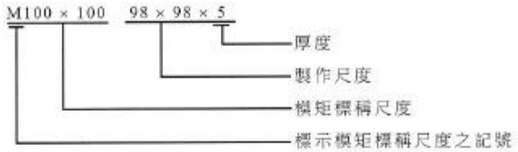
(a) 面磚之尺度標示。

(1) 平型磚之尺度標示：平型磚之尺度標示，通常先標示製作尺度之較大者。



本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售 下載輕號 shop 下載時間 2021/11/05 09:37:16 下載位置 111.243.102.46

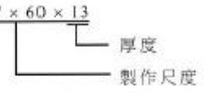
例 1. 模矩標稱尺度之情況。



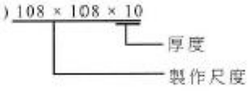

備考：僅限於本情況，併記模矩標稱尺度及製作尺度兩者。

例 2. 製作尺度之情況。

(長方形之情況) 227 × 60 × 13



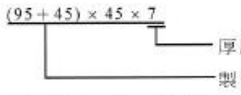

(正方形之情況) 108 × 108 × 10




(2) 異型磚之尺度標示：異型磚之尺度標示，以製作尺度標示之。以複數之面所構成異型磚之情況，通常先標示表面積較大面之長度。

例：曲角之情況。

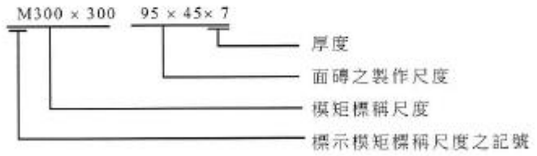
(95 + 45) × 45 × 7




(b) 面磚單元之尺度標示：面磚單元之尺度標示，通常先標示製作尺度較大者。

例 1.模矩標稱尺度之情況。

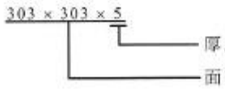
M300 × 300　95 × 45× 7




備考：僅限於本情況，併記模矩標稱尺度及製作尺度兩者。

例 2.非模矩標稱尺度之情況。

303 × 303 × 5




**9.2.3 製造廠商名稱或其商標**

**9.3 使用場所之標示**

面磚須以型錄、說明書等，明確標示是否合適使用場所之區分。



本標準由標準檢驗局授權中華徵信數據通信分公司銷售，下載時間 2021/11/05 09:37:16 下載位置 111.243.102.46 shop 下載轉載



備考：使用場所係指依面磚之材質、性能及機能面有可能使用之場所，由製造廠商訂定，主要使用場所，如下所示。

面磚之種類依主要用途之區分，由製造廠商以設計區分而訂定，並不一定與使用場所之區分一致。

(a) 屋內壁面：大樓、住宅之浴室、廚房、廁所、店鋪等，樓高以住宅大致一樓程度比較低之屋內壁面。惟門廳、大廳等樓高超過一樓之壁面，雖然在屋內，須視同屋外壁面之使用場所。

(b) 屋內地面：大樓、住宅之廚房、廁所、店鋪等，不會受雨水而潮濕，在乾燥狀態下使用之屋內地面。惟大樓之門廳、住宅之玄關、供廊等之屋內地面，有可能受雨水而潮濕之地面，雖然在屋內，須視同屋外地面之使用場所。

(c) 浴室地面：主要以赤腳步行之住宅浴室等狹窄浴室地面。

(d) 屋外壁面：大樓、店鋪、住宅等之屋外壁面。

(e) 屋外地面：以穿著鞋步行、會潮濕之地面及雨水等會帶進來之大樓、車站、廣場、運動場、住宅等之屋外地面。

**9.4 主要品質之標示**

地磚在必要時，須在型錄、說明書等標示限制使用場所之注意事項、耐磨耗性、防滑性之程度等主要之品質。

參考：需考慮標示對象之事項，如下所示。

(a) 使用於行人眾多場所地面之磨耗。

(b) 使用於浴室之地面、斜地面、階梯等時，有滑倒之虞者。

(c) 在公園、步道、大浴場、游泳池旁邊等多數人利用之公共場所，使用於會有潮濕地面時，有滑倒之虞者。

**9.5 使用上注意事項之標示**

面磚宜在型錄、說明書等標示使用上之注意事項。

參考：可標示對象之事項，如下列所示。

(a) 會發生白華現象之虞者。

(b) 窯變釉等之色差程度。

**9.6 施工上注意事項之標示**

面磚宜在型錄、說明書等標示使用上之注意事項。表面面積超過 900 $cm^2$ 之面磚，須明示適當正確之施工方法。

參考：可標示對象之事項，如下列所示。

(a) 對特殊使用部分之施工(懸臂部分、天花板部分等)。

(b) 不得酸洗。

(c) 接縫材不得污染。

參考：除上述標示事項外，並應依商品標示法相關法令之規定。



本標準由標準檢驗局授權中華徵信數據通信分公司銷售，下載時間 2021/11/05 09:37:16 下載位置 111.243.102.46 shop 下載轉載

附表 1　平型磚之取樣檢驗基準及合格判定基準

| 檢驗項目 | | | 取樣面積或個數 | 不合格個數 | 適用之檢驗區分 | | 試驗方法 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 型式檢驗 | 交貨檢驗 | |
| 表面品質 | 1 個面磚之缺點 | 面積在未滿 15 $cm^2$ 者 | 0.1 $m^{2(a)}$ | 5 %[b] | ○ | ○ | CNS 3299-2 |
| | | 面積在 15 $cm^2$ 以上，未滿 60 $cm^2$ 者 | 0.3 $m^{2(a)}$ | | | | |
| | | 面積在 60 $cm^2$ 以上，未滿 400 $cm^2$ 者 | 1 $m^{2(a)}$ | | | | |
| | | 面積在 400 $cm^2$ 以上者 | 2 $m^{2(a)}$ | | | | |
| | 面磚與面磚相互間之缺點 | | 約 1 $m^2$ | 0 個 | ○ | ○ | |
| 尺度 | 長度及寬度 | | 10 個 | 0 個 | ○ | ○ | |
| | 厚度 | | 10 個 | 0 個 | ○ | ○ | |
| 尺度收縮不齊[c][d] | | | 10 個 | 0 個 | ○ | ○ | |
| 翹曲 | 面翹曲[c][d][e] | | 10 個 | 0 個 | ○ | ○ | |
| | 扭曲[c][d][e] | | 10 個 | 0 個 | ○ | ○ | |
| | 邊翹曲[c][d][e] [f] | | 10 個 | 0 個 | ○ | ○ | |
| | 側翹曲[c][d] | | 10 個 | 0 個 | ○ | ○ | |
| 直角性[c][d][g] | | | 10 個 | 0 個 | ○ | ○ | |
| 背溝 | 背溝之形狀[h] | | 10 個 | 0 個 | ○ | ○ | |
| | 背溝之深度[h] | | 10 個 | 0 個 | ○ | ○ | |
| 吸水率 | | | 5 個 | 0 個 | ○ | ○ | CNS 3299-3 |
| 彎曲強度 | 彎曲破壞載重(N)[d] | | 5 個 | 0 個 | ○ | – | CNS 3299-4 |
| | 抗彎強度($N/mm^2$)[d] | | 5 個 | – | ○ | – | |
| 耐磨耗性 | 耐磨耗性(無釉)[i] | | 5 個 | 0 個 | ○ | – | CNS 3299-5 |
| | 耐磨耗性(施釉)[i] | | 1 組(8 個) | – | ○ | – | CNS 3299-6 |
| 耐熱衝擊性[j] | | | 5 個 | 0 個 | ○ | – | CNS 3299-7 |
| 耐釉裂性[k] | | | 5 個 | 0 個 | ○ | – | CNS 3299-8 |
| 耐污染性[l] | | | 5 個 | 0 個 | ○ | – | CNS 3299-9 |
| 耐藥品性 | | | 5 個 | – | ○ | – | CNS 3299-10 |





附表 1　平型磚之取樣檢驗基準及合格判定基準(續)

| 檢驗項目 | 取樣面積或個數 | 不合格個數 | 適用之檢驗區分 | | 試驗方法 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 型式檢驗 | 交貨檢驗 | |
| 鉛及鎘之溶出性[m] | 5 個 | – | ○ | – | CNS 3299-11 |
| 防滑性[n] | 5 個 | – | ○ | – | CNS 3299-12 |

備考 1.　抗彎強度、鉛及鎘之溶出性、防滑性之結果，須記錄其測定值，並保存之。

備考 2.　施釉面磚耐磨耗性之結果，如表 13 所示之等級分類之，耐藥品性之結果，如表 14 所示之等級分類之。

備考 3.　檢驗區分雖適用於型式檢驗，若交貨當事者間同意時，亦得於交貨檢驗時實施。

註[a]　表面品質之取樣面積或個數，按照面磚之尺度，依各個面磚之含接縫尺度算出其面積。取樣面積或個數為非整數時，將小數點以下進 1 位。

[b]　不合格個數，係對不合格品佔取樣面積或個數之比例表示。不合格個數為非整數時，將小數點以下捨去。

[c]　不適用於不定形磚。

[d]　不適用於各邊在 50 mm 以下之面磚。

[e]　不適用於故意將表面做成凸凹之面磚。

[f]　不適用於長邊超過短邊 2 倍長之長方形面磚。

[g]　不適用於短邊在 50 mm 以下之長方形面磚。

[h]　適用於使用場所標示為可能使用於屋外壁面之面磚。

[i]　適用於使用場所標示為可能使用於地面之面磚。

[j]　適用於使用於局部受到熱衝擊處之面磚。惟為裝飾而施行釉裂者，不能視為缺點。

[k]　適用於施釉面磚。惟不適用於為裝飾而施行釉裂之面磚。

[l]　適用於施釉及無釉面磚表面之耐污染性。

[m]　適用於使用於直接接觸食物處之面磚。

[n]　適用於使用於潮濕場所地面之面磚。



本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售　下載時間 2021/11/05 09:37:16 下載位置 111.243.102.46　shop 下載網站

附表 2　平型磚面磚單元之取樣檢驗基準及合格判定基準

| 檢驗項目 | | 取樣面積或張數 | 不合格張數 | 適用之檢驗區分 | | 試驗方法 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 型式檢驗 | 交貨檢驗 | |
| 表面品質 | 1 張面磚單元之缺點 | 約 1 $m^2$ | 0 張 | ○ | ○ | CNS 3299-13 |
| | 面磚單元與面磚單元相互間之缺點 | 約 2 $m^2$ | 0 張 | ○ | ○ | |
| 面磚單元之製作尺度 | | 10 張 | 0 張 | ○ | ○ | |
| 貼紙之接著性 | | 5 張 | 0 張 | ○ | ○ | |
| 表貼紙之剝離性 | | 3 張 | 0 張 | ○ | ○ | |
| 背貼紙之耐水接著性 | | 3 張 | 0 張 | ○ | – | |
| 背貼網材之剝離性 | | 3 張 | 0 張 | ○ | – | |
| 背貼紙或背貼網材之開口率 | | 3 張 | 0 張 | ○ | – | |
| 備考：檢驗區分雖適用於型式檢驗，若交貨當事者間同意時，亦得於交貨檢驗時實施。 | | | | | | |

附表 3　異型磚之取樣檢驗基準及合格判定基準

| 檢驗項目 | | | 取樣長度、面積或個數 | 不合格個數 | 適用之檢驗區分 | | 試驗方法 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 型式檢驗 | 交貨檢驗 | |
| 表面品質 | 1 個面磚之缺點 | | 約 1 m | 5 %[a] | ○ | ○ | CNS 3299-2 |
| | 平型磚與異型磚相互間之缺點 | 平型磚 | 約 1 $m^2$ | 0 個 | ○ | ○ | |
| | | 異型磚 | 約 1 m | | | | |
| 尺度 | 長度及寬度 | | 5 個 | 0 個 | ○ | ○ | |
| | 厚度 | | 5 個 | 0 個 | ○ | ○ | |
| 尺度收縮不齊[b][c] | | | 5 個 | 0 個 | ○ | ○ | |
| 背溝 | 背溝之形狀[d][e] | | 5 個 | 0 個 | ○ | ○ | |
| | 背溝之程度[d][e] | | 5 個 | 0 個 | ○ | ○ | |
| 異型磚之角度[b][f][g] | | | 5 個 | 0 個 | ○ | ○ | |
| 吸水率[h] | | | 5 個 | 0 個 | ○ | ○ | CNS 3299-3 |
| 彎曲強度 | 彎曲破壞載重(N)[c][h] | | 5 個 | 0 個 | ○ | – | CNS 3299-4 |
| | 抗彎強度($N/mm^2$)[c][h] | | 5 個 | – | ○ | – | |
| 耐磨耗性 | 耐磨耗性(無釉)[i][h] | | 5 個 | 0 個 | ○ | – | CNS 3299-5 |
| | 耐磨耗性(施釉)[i][h] | | 1 組 (8 個) | – | ○ | – | CNS 3299-6 |





附表 3　異型磚之取樣檢驗基準及合格判定基準(續)

| 檢驗項目 | 取樣長度、面積或個數 | 不合格個數 | 適用之檢驗區分 | | 試驗方法 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 型式檢驗 | 交貨檢驗 | |
| 耐熱衝擊性[j][h] | 5 個 | 0 個 | ○ | – | CNS 3299-7 |
| 耐釉裂性[k][h] | 5 個 | 0 個 | ○ | – | CNS 3299-8 |
| 耐污染性[l][h] | 5 個 | 0 個 | ○ | – | CNS 3299-9 |
| 耐藥品性[h] | 5 個 | – | ○ | – | CNS 3299-10 |
| 鉛及鎘之溶出性[m][h] | 5 個 | – | ○ | – | CNS 3299-11 |
| 防滑性[n][h] | 5 個 | – | ○ | – | CNS 3299-12 |

備考 1. 抗彎強度、鉛及鎘之溶出性、防滑性之結果，須記錄其測定值，並保存之。

備考 2. 施釉面磚耐磨耗性之結果，如表 13 所示之等級分類之。耐藥品性之結果，如表 14 所示之等級分類之。

備考 3. 檢驗區分雖適用於型式檢驗，若交貨當事者間同意時，亦得於交貨檢驗時實施。

註[a]　不合格個數，係對不合格品佔取樣長度、面積或個數之比例表示。不合格個數為非整數時，將小數點以下捨去。

[b]　不適用於不定形磚。

[c]　不適用於各邊在 50 mm 以下之面磚。

[d]　適用於使用場所標示為可能使用於屋外壁面之面磚。

[e]　由複數之面所構成之異型磚時，適用於較大之面。

[f]　不適用於故意將表面做成凸凹之面磚。

[g]　適用於由複數之面所構成，且兩個相鄰面之角度為直角之異型磚。惟不適用於各面或較小面之長度在未滿 45 mm 之面磚。

[h]　製造條件與平型磚相同時，得省略本檢驗。

[i]　適用於使用場所標示為可能使用於地面之面磚。

[j]　適用於使用於局部受到熱衝擊處之面磚。惟為裝飾而施行釉裂者，不能視為缺點。

[k]　適用於施釉面磚。惟不適用於為裝飾而施行釉裂之面磚。

[l]　適用於施釉及無釉面磚表面之耐污染性。

[m]　適用於使用於直接接觸食物處之面磚。

[n]　適用於使用於潮濕場所地面之面磚。



本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售　下載時間 2023/11/05 09:37:16　下載位置 111.243.102.46　shop　下載帳號

附表 4　異型磚面磚單元之取樣檢驗基準及合格判定基準

| 檢驗項目 | 取樣張數 | 不合格張數 | 適用之檢驗區分 | | 試驗方法 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 型式檢驗 | 交貨檢驗 | |
| 面磚單元之製作尺度 | 10 張 | 0 張 | ○ | ○ | CNS 3299-13 |
| 貼紙之接著性 | 5 張 | 0 張 | ○ | ○ | |
| 表貼紙之剝離性 | 3 張 | 0 張 | ○ | ○ | |
| 背貼紙之耐水接著性 | 3 張 | 0 張 | ○ | – | |
| 背貼網材之剝離性 | 3 張 | 0 張 | ○ | – | |
| 背貼紙或背貼網材之開口率 | 3 張 | 0 張 | ○ | – | |
| 備考：檢驗區分雖適用於型式檢驗，若交貨當事者間同意時，亦得於交貨檢驗時實施。 | | | | | |

附表 5　標示之取樣檢驗基準及合格判定基準

| 檢驗項目 | | 取樣個數 | 不合格個數 | 適用之檢驗區分 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 型式檢驗 | 交貨檢驗 |
| 製品之標示 | 製造廠商名稱或其商標[a] | 3 個 | 0 個 | ○ | ○ |
| | 生產國名或地區[a] | 3 個 | 0 個 | ○ | ○ |
| 包裝或送貨單之標示 | 面磚之種類 | 3 個 | 0 個 | ○ | ○ |
| | 面磚之尺度 | 3 個 | 0 個 | ○ | ○ |
| | 製造廠商名稱或其商標 | 3 個 | 0 個 | ○ | ○ |
| 型錄或說明書等之標示 | 使用場所之區分合適否 | 須在型錄、說明書等之製作時及改訂時確認。 | | | |
| | 使用上之注意事項[b] | | | | |

備考：標示之檢驗方法，由製造廠商訂定。

註[a]　面磚單元時，得標示於貼紙。製造方法上標示有黏著困難之面磚，得標示在包裝或送貨單上。

[b]　必要時，宜標示耐磨耗性(施釉面磚)、耐熱衝擊性、耐污染性、耐藥品性、鉛及鎘之溶出性、防滑性等對品質之測定結果，並宜併同使用場所之限制、施工上之注意事項等，標示使用上之注意事項。





| 形狀 | 平型磚 | 異型磚 |
|---|---|---|
| 定形磚 | 正方形<br>長方形 | 曲角<br>兩面倒角<br>屏風狀曲角<br>單面倒角<br>階梯用稜角磚<br>階梯用止滑磚 |
| 不定形磚 | 圓形<br>三角形<br>其他之形狀 | 配合平型磚中不定形磚之形狀而製作之異型磚 |

備考 1.定形磚之角隅部，得做成圓弧狀，惟圓弧之半徑超過 5 mm 者，列為不定形磚。

備考 2.曲角含左右兩面尺度相同者。

備考 3.倒角得用於長方形。

備考 4.階梯用者，須為防滑之面狀或形狀。

備考 5.圖示形狀若為非對稱者，包含對稱之形狀。

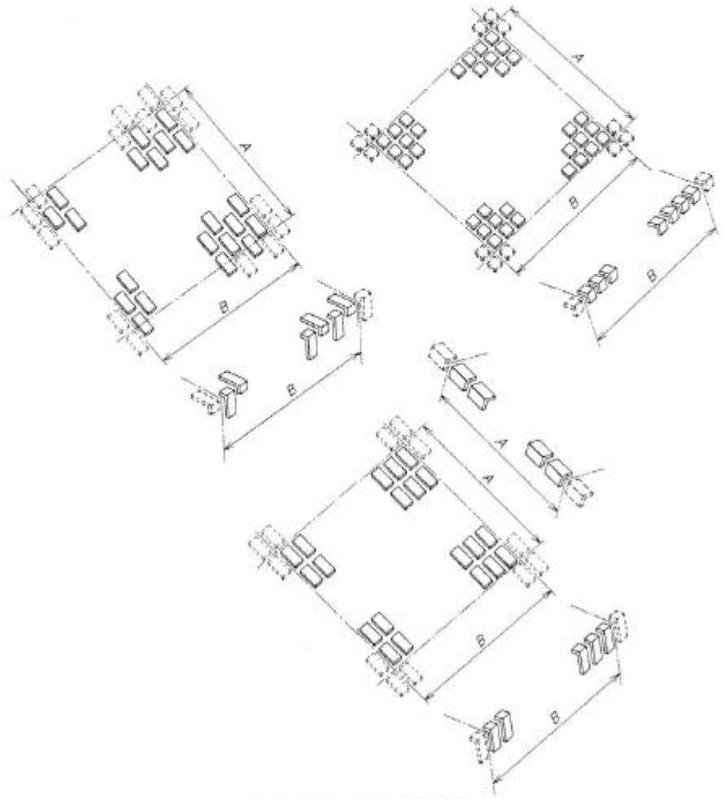
附圖 1　面磚之形狀圖例



本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售　下載帳號 shop 下載時間 2021/11/05 09:37:16 下載位置 111.243.102.46

本標準由標準檢驗局授權中華電信數位通信分公司銷售 下載時間 2021/11/05 09:37:16 下載位置 111.243.102.46






面磚單元之模矩標稱尺度

單位：mm

| | 平型磚面磚單元 | | | 異型磚面磚單元 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *A*, *B* | 模矩標稱尺度 | | 非模矩標稱尺度之例 | 模矩標稱尺度 | | 非模矩標稱尺度之例 |
| | 300 | 400 | 303 | 300 | 400 | 303 |

備考 1. 平型磚面磚單元之模矩標稱尺度，依 *A* 與 *B* 之組合。

備考 2. 平型磚面磚單元之非模矩標稱尺度，在面磚單元之表面面積不超過 1,800 $cm^2$ 之範圍內，得將 *A* 及 *B* 採用其他之尺度。

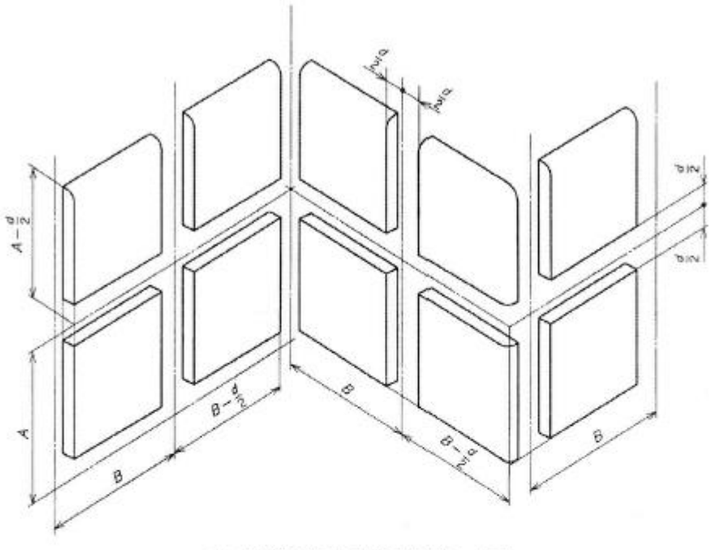
備考 3. 異型磚面磚單元之尺度為須配合平型磚面磚單元之尺度者。

附圖 2　面磚單元之分割圖例



本標準由標準檢驗局授權中華電信數位通信分公司銷售 下載時間 2021/11/05 09:37:16 下載位置 111.243.102.46





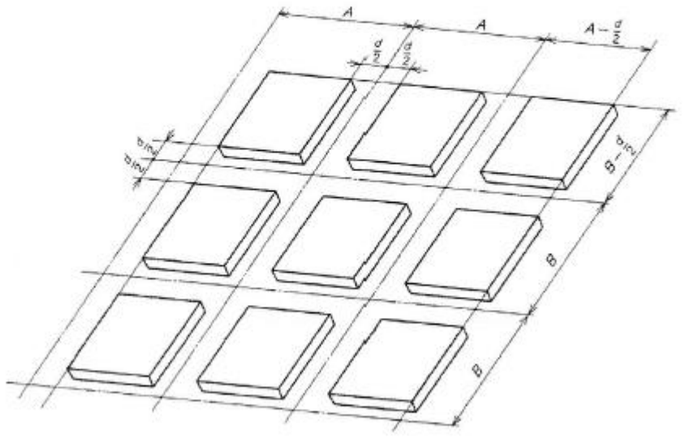

面磚之模矩標稱尺度及接縫之尺度

單位：mm

| *A*, *B* | 50 | 60 | 75 | 100 | 1,000/9 | 150 | 200 | 300 | 400 | 600 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *d* | 1～5 | | | | | | | | | |

備考：面磚之模矩標稱尺度，依 *A* 與 *B* 之組合。

附圖 3　內裝壁磚及內裝馬賽克壁磚之分割圖例




面磚之模矩標稱尺度及接縫之尺度

單位：mm

| A, B | 50 | 60 | 75 | 100 | 1,000/9 | 150 | 200 | 300 | 400 | 600 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| d | 1～8 | | | | | | | | | |

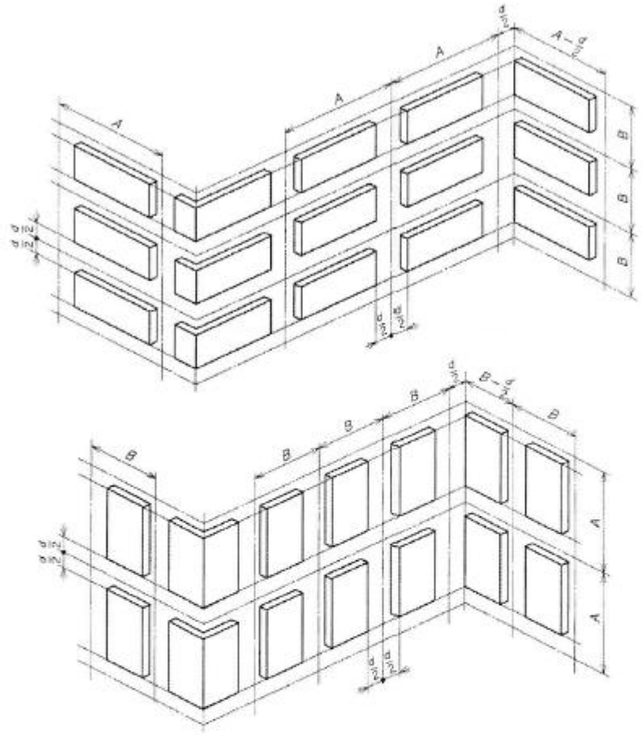
備考：面磚之模矩標稱尺度，依 A 與 B 之組合。

附圖 4　內裝地磚及內裝馬賽克地磚之分割圖例



本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售 下載帳號 shop 下載時間 2021/11/05 09:37:16 下載位置 111.243.102.46






(a)　面磚之模矩標稱尺度及接縫之尺度

單位：mm

| A, B | 50 | 60 | 75 | 100 | 150 | 200 | 225 | 300 | 450 | 600 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| d | 4～10 | | | | | | | | | |

(b)　面磚製作尺度之例

單位：mm

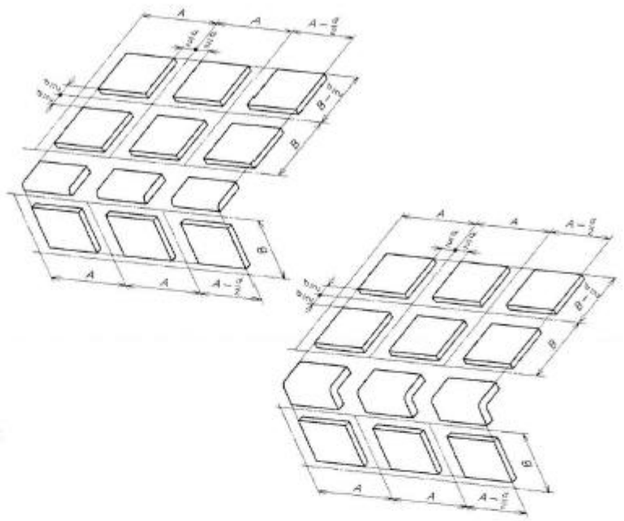
| 長方形 | 108×60 | 227×60 | |
|---|---|---|---|
| 曲角 | (108＋50)×60 | (168＋50)×60 | (227＋50)×60 |
| 屏風狀曲角 | (60＋50)×108 | (60＋50) ×227 | |

備考：面磚之模矩標稱尺度，依 A 與 B 之組合。

附圖5　外裝壁磚及外裝馬賽克壁磚之分割圖例



本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售 下載帳號 shop 下載時間 2021/11/05 09:37:16 下載位置 111.243.102.46



(a)　面磚之模矩標稱尺度及接縫之尺度

單位：mm

| | 平型磚 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *A*, *B* | 50 | 60 | 75 | 100 | 150 | 200 | 300 | 400 | 450 | 600 |
| *d* | 5～10 | | | | | | | | | |

單位：mm

| | 異型磚(階梯用) | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *A* | 50 | 60 | 75 | 100 | 150 | 200 | 300 | 400 | 450 | 600 |
| *B* | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| *d* | 5～10 | | | | | | | | | |

(b)　面磚製作尺度之例

單位：mm

| 平型磚 | 108×108 | 150×150 | 180×180 |
|---|---|---|---|
| 異型磚(階梯用長度) | 108 | 150 | 180 |

備考 1. 平型磚之模矩標稱尺度，依 *A* 與 *B* 之組合。

備考 2. 導盲磚凸部之形狀，宜參照 CNS 15473 之規定。

備考 3. 階梯用長度，係指與平型磚相接邊之尺度

附圖 6　外裝地磚及外裝馬賽克地磚之分割圖例



本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售　下載帳號　shop　下載時間　2021/11/05 09:37:16　下載位置　111.243.102.46



**附錄 A**

**(參考)**

**本標準試驗項目及與已廢止面磚國家標準對照參考表**

表 A.1　本標準試驗項目對照參考表

| 分類 | | 地磚 | | | | | | | | 壁磚 | | | | | | | | 馬賽克面磚 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 內裝 | | | | 外裝 | | | | 內裝 | | | | 外裝 | | | | |
| 試驗項目 | 節次 | Ia類或Ib類 | II類 | III類 | 馬賽克 | Ia類或Ib類 | II類 | III類 | 馬賽克 | Ia類或Ib類 | II類 | III類 | 馬賽克 | Ia類或Ib類 | II類 | III類 | 馬賽克 | |
| 1.表面品質 | 5.1.1 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 2.尺度 | 5.3 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 2.1 長度 | 5.3.1 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 2.2 寬度 | 5.3.1 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 2.3 厚度 | 5.3.2 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 3.尺度收縮不實 | 5.4 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 4.翹曲 | 5.5 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 4.1 面翹曲 | 5.5 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 4.2 扭曲 | 5.5 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 4.3 邊翹曲 | 5.5 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 4.4 側翹曲 | 5.5 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 5.直角性 | 5.6 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 6. 背溝(外裝壁磚用) | 5.7 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 6.1 背溝之形狀 | 5.7.1 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 6.2 背溝之深度 | 5.7.2 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 7. 異形磚之角度許可差(異形磚適用) | 5.8 | (a) | (a) | (a) | (a) | (a) | (a) | (a) | (a) | (a) | (a) | (a) | (a) | (a) | (a) | (a) | (a) | (a) |
| 8. 吸水率 | 5.9 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 9. 彎曲破壞載重及抗彎強度 | 5.10 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 9.1 彎曲破壞載重 | 5.10.1 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 9.2 抗彎強度 | 5.10.2 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 10. 耐磨耗性(地磚) | 5.11 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | — | — | — | — | — | — | — | — | ○ |
| 10.1 耐磨耗性(無釉) | 5.11.1 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | — | — | — | — | — | — | — | — | ○ |
| 10.2 耐磨耗性(施釉) | 5.11.2 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | — | — | — | — | — | — | — | — | ○ |
| 11.耐熱衝擊性(僅適用於局部可能受到熱衝擊場所之面磚) | 5.12 | (b) | (b) | (b) | (b) | (b) | (b) | (b) | (b) | (b) | (b) | (b) | (b) | (b) | (b) | (b) | (b) | (b) |
| 12.耐釉裂性(施釉面磚) | 5.13 | (c) | (c) | (c) | (c) | (c) | (c) | (c) | (c) | (c) | (c) | (c) | (c) | (c) | (c) | (c) | (c) | (c) |
| 13.耐污染性 | 5.14 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 14.耐藥品性 | 5.15 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |



本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售　下載帳號　shop　下載時間　2021/11/05 09:37:16　下載位置　111.243.102.46

表 A.1　本標準試驗項目對照參考表(續)

| 分類 | | 地磚 | | | | | | | | 壁磚 | | | | | | | | 馬賽克面磚 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 內裝 | | | | 外裝 | | | | 內裝 | | | | 外裝 | | | | |
| 試驗項目 | 節次 | Ia類或Ib類 | II類 | III類 | 馬賽克 | Ia類或Ib類 | II類 | III類 | 馬賽克 | Ia類或Ib類 | II類 | III類 | 馬賽克 | Ia類或Ib類 | II類 | III類 | 馬賽克 | |
| 15. 鉛及鎘溶出性(與食物直接接觸之施釉面磚) | 5.16 | (d) | (d) | (d) | (d) | (d) | (d) | (d) | (d) | (d) | (d) | (d) | (d) | (d) | (d) | (d) | (d) | (d) |
| 15.1 鉛 | 5.16 | (d) | (d) | (d) | (d) | (d) | (d) | (d) | (d) | (d) | (d) | (d) | (d) | (d) | (d) | (d) | (d) | (d) |
| 15.2 鎘 | 5.16 | (d) | (d) | (d) | (d) | (d) | (d) | (d) | (d) | (d) | (d) | (d) | (d) | (d) | (d) | (d) | (d) | (d) |
| 16. 防滑性(使用於潮濕地面) | 5.17 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | – | – | – | – | – | – | – | – | ○ |
| 16.1 C.S.R.(穿鞋) | 5.17 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | – | – | – | – | – | – | – | – | ○ |
| 16.2 C.S.R.・B(赤腳) | 5.17 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | – | – | – | – | – | – | – | – | ○ |
| 17. 產品稱呼與標示 | 8、9 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 18. 面磚單元 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 18.1 表面品質 | 5.1.2 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 18.2 面磚單元之製作尺度 | 5.3 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 18.2.1 長度 | 5.3.1 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 18.2.2 寬度 | 5.3.1 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 18.3 貼紙之接著性 | 5.18.1 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 18.4 表貼紙之剝離性 | 5.18.2 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 18.5 背貼紙之耐水接著性 | 5.18.3 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 18.6 背貼網材之剝離性 | 5.18.4 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 18..7背貼紙或背貼網材之開口率 | 5.18.5 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 18.7.1 1 張面磚單元 | 5.18.5 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 18.7.2 1 個面磚 | 5.18.5 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 18.7.3 接縫部 | 5.18.5 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |

備考：〝○〞表示為應試驗項目；〝–〞表示為免試驗項目。

註[a] 異形磚應試驗項目。

[b] 局部可能受到熱衝擊場所之面磚應試驗項目。

[c] 施釉面磚應試驗項目。

[d] 與食物直接接觸之施釉面磚應試驗項目。





表 A.2　本標準與已廢止面磚國家標準對照參考表

| CNS 9737 | | | 已廢止面磚國家標準 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 適用範圍 | 類別 | | 總號 | 標準名稱 | 適用範圍 | 廢止日期 |
| 適用於陶瓷面磚 | Ia類或Ib類 | 內裝地磚<br>內裝壁磚<br>外裝地磚<br>外裝壁磚 | CNS 9740 | 瓷質地磚 | 適用於建築物內、外裝用瓷質地磚及其附帶之配件。 | 100 年 5 月 6 日 |
| | | | CNS 9742 | 瓷質壁磚 | 適用於建築物內、外裝用瓷質壁磚及其附帶之配件 | 100 年 5 月 6 日 |
| | | | CNS 10631 | 擠出面磚 | 適用於以真空練土擠出成形，鋪貼建築物所用之壁磚及地磚。 | 100 年 5 月 6 日 |
| | | | CNS 13431 | 窯燒花崗石面磚 | 適用於建築物內、外裝用之窯燒人造花崗石無釉壁磚及地磚。<br>參考：製造方法－以石英、長石、黏土為基體，再加入天然花崗石礦物顆粒，以窯燒成具有天然花崗石紋彩之面磚。 | 100 年 5 月 6 日 |
| | | | CNS 14909 | 瓷質拋光磚 | 適用於建築物內、外裝用，以高溫燒成，並經研磨拋光加工處理而成之低吸水率瓷質壁磚及地磚，依研磨加工程度分為拋光磚及霧面拋光磚兩種。 | 100 年 5 月 6 日 |
| | II類 | 內裝地磚<br>內裝壁磚<br>外裝地磚<br>外裝壁磚 | CNS 9739 | 石質地磚 | 適用於建築物內、外裝用石質地磚及其附帶之配件。 | 100 年 5 月 6 日 |
| | | | CNS 9741 | 石質壁磚 | 適用於建築物內、外裝用石質壁磚及其附帶之配件。 | 100 年 5 月 6 日 |
| | | | CNS 10631 | 擠出面磚 | 適用於以真空練土擠出成形，鋪貼建築物所用之壁磚及地磚。 | 100 年 5 月 6 日 |
| | III類 | 內裝地磚<br>內裝壁磚<br>外裝地磚<br>外裝壁磚 | CNS 3298 | 陶質壁磚 | 適用於建築物內裝用陶質壁磚及其附帶之配件。 | 100 年 5 月 6 日 |
| | | | CNS 9738 | 陶質地磚 | 適用於建築物內裝用陶質地磚及其附帶之配件。 | 100 年 5 月 6 日 |



本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司瀏覽 下載時間 2023/11/05 09:37:16 下載帳號 shop 下載時間 2021/11/05 09:37:16 下載位置 111.243.102.46

表 A.2　本標準與已廢止面磚國家標準對照參考表(續)

| CNS 9737 | | | 已廢止面磚國家標準 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 適用範圍 | 類別 | | 總號 | 標準名稱 | 適用範圍 | 廢止日期 |
| 適用於陶瓷面磚 | 馬賽克 | 內裝地磚<br>內裝壁磚<br>外裝地磚<br>外裝壁磚 | CNS 9743 | 瓷質馬賽克面磚 | 適用於建築物內、外裝用瓷質馬賽克面磚。 | 100 年 5 月 6 日 |
| | | | CNS 9744 | 石質馬賽克面磚 | 適用於建築物內、外裝用石質馬賽克面磚。 | 100 年 5 月 6 日 |
| | 馬賽克面磚 | | CNS 9743 | 瓷質馬賽克面磚 | 適用於建築物內、外裝用瓷質馬賽克面磚。 | 100 年 5 月 6 日 |
| | | | CNS 9744 | 石質馬賽克面磚 | 適用於建築物內、外裝用石質馬賽克面磚。 | 100 年 5 月 6 日 |

**相對應國際標準**

ISO 13006:2012 Ceramic tiles – Definitions, classification, characteristics and marking

**修訂日期**

第一次修訂：75 年 08 月 04 日

第二次修訂：95 年 07 月 10 日

第三次修訂：100 年 05 月 06 日

第四次修訂：102 年 09 月 30 日

本標準經標準檢驗局授權經銷
正 110. 11. -5 本
中華電信數據通信分公司

2.CNS 4940：2017 K2091 水性水泥漆（乳膠漆）

本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售 下載帳號 shop 下載時間 2021/11/05 09:38:07 下載位置 111.243.102.46



# 水性水泥漆(乳膠漆)

勘誤表(1)　　106 年 12 月 11 日

| 頁次 | 位置 | 原文 | 更正 |
|---|---|---|---|
| 5 | 第 2 節 | CNS 15832-4-1 塗料成分試驗法－第 4-1 部：塗膜釋出成分分析－甲醛釋出量之測定 | CNS 15832-4-1 塗料成分試驗法－第 4-1 部：塗膜釋出成分分析－甲醛釋出量之測定<br>CNS 15931 塗料－一般安全規範 |
| 8 | 7.3.2.2 | 7.4、7.5、7.7、7.8、7.13、7.18、7.21 除外之試驗用試樣，依第 9 節之(h)所示之稀釋比[2]加水混合攪拌後放置 2 h 始得使用。 | 7.4、7.5、7.7、7.8、7.13、7.18、7.19、7.21 除外之試驗用試樣，依第 9 節之(h)所示之稀釋比[2]加水混合攪拌後放置 2 h 始得使用。 |
| 13 | 7.19 | 經塗布 7 天後之試片，依 CNS 15832-4-1 第 5 節所規定之方法測定。 | 經塗布 7 天後之試片，依 CNS 15832-4-1 第 5 節所規定之方法測定，惟試片製備係以未稀釋之試樣塗布 1 道。 |
| 13 | 7.22 | 依附錄 D 規定試驗。 | 依 CNS 15931 附錄 A 規定試驗。 |

本標準經標準檢驗局授權修訂

正　110. 11. - 5　本

中華電信數據通信分公司



本標準非經本局同意不得翻印

本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售 下載帳號 shop 下載時間 2021/11/05 09:38:07 下載位置 111.243.102.46

ICS 87.040

# 中華民國國家標準

# CNS

## 水性水泥漆(乳膠漆)

## Emulsion paint

**CNS 4940:2016**
**K2091**

中華民國 68 年 7 月 23 日制定公布
Date of Promulgation:1979-07-23

中華民國 105 年 6 月 14 日修訂公布
Date of Amendment:2016-06-14

本標準經標準檢驗局授權經銷
正 110. 11. -5 本
中華電信數據通信分公司

本標準非經經濟部標準檢驗局同意不得翻印

本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售 下載帳號 shop 下載時間 2021/11/05 09:38:07 下載位置 111.243.102.46

本標準經標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售 下載輕鬆 shop 2021/11/05 09:38:07 下載位置 111.243.102.46

本標準經標準檢驗局授權
正 110. 11. -5 本
中華電信數據通信分公司



目錄


節次 頁次

前言 ..... 3
1. 適用範圍 ..... 4
2. 引用標準 ..... 4
3. 用語及定義 ..... 5
4. 種類 ..... 5
5. 品質 ..... 6
6. 參比樣品 ..... 7
7. 試驗法 ..... 7
7.1 取樣 ..... 7
7.2 試驗用試樣之檢查及製備 ..... 7
7.3 試驗之一般條件 ..... 7
7.4 容器內狀態 ..... 8
7.5 研磨細度 ..... 8
7.6 塗裝作業性 ..... 8
7.7 低溫安定性 ..... 8
7.8 加溫儲存安定性 ..... 9
7.9 乾燥時間(表面乾燥性) ..... 9
7.10 塗膜外觀 ..... 9
7.11 低溫成膜性 ..... 10
7.12 塗布面積 ..... 10
7.13 遮蓋力 ..... 11
7.14 耐水性 ..... 11
7.15 耐鹼性 ..... 12
7.16 耐濕性 ..... 12
7.17 耐擦洗性 ..... 12
7.18 加熱殘分 ..... 13
7.19 甲醛釋出量 ..... 13
7.20 抗黴性 ..... 13
7.21 揮發性有機化合物(VOC)最大限量值 ..... 13
7.22 有害重金屬(鉛、鎘、鉻及汞)可溶性含量 ..... 13
8. 檢驗 ..... 14
9. 標示 ..... 14
附錄 A (規定)滾筒刷塗布 ..... 15
附錄 B (規定)施膜器塗布 ..... 17


(共 37 頁)






附錄 C (規定)塗料之抗黴性試驗 ..... 18
附錄 D (規定)有害重金屬(鉛、鎘、鉻、汞)可溶性含量試驗 ..... 23
附錄 E (參考)有害重金屬(鉛、鎘及汞)總含量試驗 ..... 27
附錄 F (參考)六價鉻含量試驗 ..... 32

**前言**

本標準係依標準法之規定，經國家標準審查委員會審定，由主管機關公布之中華民國國家標準。CNS 4940:2013 已經修訂，由本標準取代。

依標準法第四條之規定，國家標準採自願性方式實施。但經各該目的事業主管機關引用全部或部分內容為法規者，從其規定。

本標準並未建議所有安全事項，使用本標準前應適當建立相關維護安全與健康作業，並且遵守相關法規之規定。

本標準之部分內容，可能涉及專利權、商標權與著作權，主管機關及標準專責機關不負責任何或所有此類專利權、商標權與著作權之鑑別。

本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售 下載模版 shop 下載時間 2021/11/05 09:38:07 下載位置 111.243.102.46





**1. 適用範圍**

本標準適用於室內(包括廚房、浴室)與室外用牆壁塗料，包括水性水泥漆及乳膠漆。

備考 1. 塗料不得使用甲醛系防腐劑、尿素系樹脂，酚醛系樹脂及三聚氰胺系樹脂。

備考 2. 塗料以合成樹脂乳液與顏料為主原料，作成適用於室內、外牆壁之塗料。

備考 3. 牆壁係指以石灰泥、石膏板、灰泥，混凝土，矽酸鈣板、水泥砂漿板，木材單板、木材合板等所構成之新牆面及已經塗裝同材質牆面為對象，惟一體成型之浴室塑膠材質及瓷磚除外。

**2. 引用標準**

下列標準因本標準所引用，成為本標準之一部分。下列引用標準適用最新版(包括補充增修)。

| | |
|---|---|
| CNS 260 | 洗滌肥皂 |
| CNS 1340 | 冰醋酸 |
| CNS 1527 | 化學試藥瓊脂(石花菜) |
| CNS 1625 | 化學試藥(氫氧化鈣) |
| CNS 1680 | 化學試藥(葡萄糖，無水) |
| CNS 1847 | 化學試藥(脲) |
| CNS 2442 | 浮式及磨光平板玻璃 |
| CNS 2925 | 規定極限值之有效位數指示法 |
| CNS 3699 | 化學分析用水 |
| CNS 4797-2 | 玩具安全(特定元素之遷移) |
| CNS 5038 | 化學分析用濾紙 |
| CNS 10103 | 化學試藥(石蠟) |
| CNS 10880 | 塗料成分檢驗法－通則 |
| CNS 10880-1 | 塗料成分檢驗法－加熱殘分 |
| CNS 11209 | 原子吸收光譜分析法通則 |
| CNS 11295 | 利用三屬性表示色彩之方法 |
| CNS 12416 | 原子發光光譜分析通則 |
| CNS 13777 | 纖維強化水泥板 |
| CNS 15039-1 | 塗料與清漆－揮發性有機化合物含量之測定－第 1 部：扣除法 |
| CNS 15039-2 | 塗料與清漆－揮發性有機化合物含量之測定－第 2 部：氣相層析法 |
| CNS 15080 | 建築用塗料之揮發性有機化合物(VOC)最大限量值 |
| CNS 15200-1-1 | 塗料一般試驗法－第 1-1 部：通則－一般試驗(條件與方法) |
| CNS 15200-1-2 | 塗料一般試驗法－第 1-2 部：通則－取樣 |
| CNS 15200-1-3 | 塗料一般試驗法－第 1-3 部：通則－試驗用試樣之檢查與製備 |
| CNS 15200-1-4 | 塗料一般試驗法－第 1-4 部：通則－試驗用標準試驗板 |
| CNS 15200-1-5 | 塗料一般試驗法－第 1-5 部：通則－試驗板之塗裝(刷塗) |

本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售 下載模版 shop 下載時間 2021/11/05 09:38:07 下載位置 111.243.102.46

本標準由標準檢驗局授權中華郵政股份有限公司銷售 下載帳號 shop 下載時間 2021/11/05 09:38:07 下載位置 111.243.102.46

CNS 15200-1-6　塗料一般試驗法－第 1-6 部：通則－調節與試驗之溫度及濕度
CNS 15200-1-7　塗料一般試驗法－第 1-7 部：通則－膜厚測定
CNS 15200-1-8　塗料一般試驗法－第 1-8 部：通則－參比樣品
CNS 15200-2-3　塗料一般試驗法－第 2-3 部：塗料性狀與安定性－密度
CNS 15200-2-4　塗料一般試驗法－第 2-4 部：塗料性狀與安定性－研磨細度
CNS 15200-2-6　塗料一般試驗法－第 2-6 部：塗料性狀與安定性－儲存安定性
CNS 15200-3-1　塗料一般試驗法－第 3-2 部：塗膜形成性－塗布面積(刷塗)
CNS 15200-3-2　塗料一般試驗法－第 3-2 部：塗膜形成性－表面乾燥性(小透明玻璃珠法)
CNS 15200-4-1　塗料一般試驗法－第 4-1 部：塗膜視覺特性－遮蓋力
CNS 15200-4-2　塗料一般試驗法－第 4-2 部：塗膜視覺特性－顏色之目視比較
CNS 15200-5-11　塗料一般試驗法－第 5-11 部：塗膜機械性質：耐刷洗性及耐洗淨性
CNS 15200-6-1　塗料一般試驗法－第 6-1 部：塗膜化學性質－耐液體性
CNS 15200-7-2　塗料一般試驗法－第 7-2 部：塗膜之長期性能－耐濕性(持續性水冷凝)
CNS 15433　塗料用語
CNS 15832-4-1　塗料成分試驗法－第 4-1 部：塗膜釋出成分分析－甲醛釋出量之測定

**3. 用語及定義**

CNS 15433 所規定之用語及定義適用於本標準。

**4. 種類**

依用途分成下列 3 種。

(a) 第 1 種：室內用。
(b) 第 2 種：室外用。
(c) 第 3 種：抗黴用。





本標準由標準檢驗局授權中華郵政股份有限公司銷售 下載帳號 shop 下載時間 2021/11/05 09:38:07 下載位置 111.243.102.46

**5. 品質**

依第 7 節試驗時，品質須符合表 1 之規定。

表 1　品質

| 項目 | 種類 | | | 試驗節次 |
|---|---|---|---|---|
| | 第 1 種 | 第 2 種 | 第 3 種 | |
| 容器內狀態 | 攪拌時無堅硬結塊且均勻 | | | 7.4 |
| 研磨細度 (μm) | 60 以下 | | | 7.5 |
| 塗裝作業性 | 無礙於刷塗及滾塗作業 | | | 7.6 |
| 低溫安定性 | － | | 在 5 ℃冷卻不變質 | 7.7 |
| 加溫儲存安定性 | 在 50 ℃儲存 7 天應為安定 | | | 7.8 |
| 乾燥時間(表面乾燥性)(h) | 2 以內 | | | 7.9 |
| 塗膜外觀 | 塗膜外觀正常 | | | 7.10 |
| 低溫成膜性 | － | | 無異狀 | 7.11 |
| 塗布面積 | － | | 刷塗 2 次應達 4 $m^2$/L 以上 | 7.12 |
| 遮蓋力(白色及淺色[a]) (%) | 95 以上 | 93 以上 | 95 以上 | 7.13 |
| 耐水性(h) | 無異狀 | | | 7.14 |
| 耐鹼性(h) | 無異狀 | | | 7.15 |
| 耐濕性 | － | | 無異狀 | 7.16 |
| 耐擦洗性 | 能耐 1,000 次之擦洗 | 能耐 2,000 次之擦洗 | | 7.17 |
| 加熱殘分 (%) | 45.0 以上 | | | 7.18 |
| 甲醛釋出量(mg/L) | 0.12 以下 | | | 7.19 |
| 抗黴性 | － | | 菌絲發育結果為 0 | 7.20 |
| 揮發性有機化合物(VOC)最大限量值 (g/L) | 符合 CNS 15080 表 1 中 A 型別 WB 之規定 | | | 7.21 |
| 有害重金屬可溶性含量 (mg/kg)[b] | 鉛(Pb) | 90 以下 | | 7.22 |
| | 鎘(Cd) | 75 以下 | | |
| | 鉻(Cr) | 60 以下 | | |
| | 汞(Hg) | 60 以下 | | |

註[a] 淺色係指以白色塗料為主成分所製成，塗料之塗膜所顯現顏色為灰色、粉紅色、乳白色、淺綠色及淺藍色等淺色，依 CNS 11295 規定之明度($V$)在 6 以上至未滿 9 者。

[b] 以乾燥塗膜質量計。

**6. 參比樣品**

依 CNS 15200-1-8 所規定的分類，應符合表 2 之規定。

表 2　參比樣品

| 試驗項目 | 觀察項目 | 參比樣品分類 | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 形態 | 設定方式 | 品質水準 |
| 塗膜外觀(毛刷塗布) | 刷痕 | 塗膜參比樣品 | 公司內參比樣品 | 界限參比樣品 |
| | 顏色 | | | 標準參比樣品 |
| 塗膜外觀(滾筒刷塗布) | 滾筒滾痕 | | | 界限參比樣品 |
| | 顏色 | | | 標準參比樣品 |

**7. 試驗法**

品質要求的每一試驗項目所需試驗板之材質、尺度、數目及試驗日數依參考表 1 之規定。試驗試樣約 2 L。

**7.1 取樣**

依 CNS 15200-1-2 之規定。

**7.2 試驗用試樣之檢查及製備**

依 CNS 15200-1-3 之規定。

**7.3 試驗之一般條件**

依 CNS 15200-1-1、CNS 15200-1-6、CNS 10880 及下列規定。

**7.3.1 試驗場所**

依下列規定。

(a) 調節及試驗場所：除另有規定外，依 CNS 15200-1-6 之 3.1 規定，應為不受陽光直射，無影響調節及試驗的氣體、蒸氣及灰塵等之通風較低的室內場所。

(b) 擴散晝光：依 CNS 15200-4-2 之 5.2 規定。惟亦可使用 CNS 15200-4-2 之 5.3 所規定的顏色觀察箱。

**7.3.2 試片之製備**

**7.3.2.1 試驗板**

依 CNS 15200-1-4 之規定。除另有規定外，試驗板應為表面已調整[1]之矽酸鈣板(約 150 mm×70 mm×6 mm)。

備考：矽酸鈣板依 CNS 13777 規定之 0.8 FK。

註[1] 試驗板用鋒刀削平周邊，並使成倒角，以流水清洗整個試驗板，然後不使相互重疊下豎立乾燥 7 天以上。乾燥後之試驗板用乾紗布擦拭表面即可使用於試驗。此時用水泥砂漿水分計確認試驗板之含水率指標在 10 %(質量比)以下。



本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售　下載時間 2021/11/05 09:38:07 下載位置 111.243.102.46　shop 下載帳號



**7.3.2.2 試樣之稀釋**

7.4、7.5、7.7、7.8、7.13、7.18、7.21 除外之試驗用試樣，依第 9 節之(h)所示之稀釋比[2]加水混合攪拌後放置 2 h 始得使用。

註[2] 廠商對於稀釋水之比例有指定範圍時則取此範圍之中間值。

**7.3.2.3 試樣之塗布方法**

除另有規定外，依 CNS 15200-1-5 規定之刷塗。每 1 道塗布量為(1.00±0.10) mL/100 $cm^2$。

**7.3.2.4 乾燥方法**

除另有規定外，乾燥方法應為自然乾燥。塗布完成之試片保持，依 CNS 15200-1-1 之表 1 規定。

**7.4 容器內狀態**

依 CNS 15200-1-1 之 3.1.2(1)規定。

**7.5 研磨細度**

依 CNS 15200-2-4 之規定。

**7.6 塗裝作業性**

依 CNS 15200-1-1 及下列規定。

**7.6.1 毛刷塗布**

依 CNS 15200-1-5 及下列規定。

(a) 試驗板：矽酸鈣板(500 mm×200 mm×6 mm)，共 3 片。

(b) 取(a)之 3 片試驗板分別進行第 1 道塗布，塗布量為(1.15±0.15) mL/100 $cm^2$。試驗係在標準狀態下進行。

(c) 取(b)進行第 1 道塗布後之 3 片中之 1 片，經 3 h 後進行第 2 道塗布，塗布量為(1.10±0.10) mL/100 $cm^2$。

(d) 評定：當使用毛刷進行第 2 道塗布而操作無困難時，則評定"無礙於刷塗作業"。

(e) 試驗完畢後之試片供作 7.10 試驗用。

(f) 依(b)剩下之 2 片試片供作 7.7 及 7.8 之試驗。

**7.6.2 滾筒刷塗布**

依附錄 A 及下列規定。

(a) 試驗板：矽酸鈣板(500 mm×200 mm×6 mm)，1 片。

(b) 取(a)之矽酸鈣板進行第 1 道塗布，塗布量為(1.15±0.15) mL/100 $cm^2$，3 h 後再進行第 2 道塗布，塗布量為(1.10±0.10) mL/100 $cm^2$。

(c) 評定：當使用滾筒刷進行第 2 道塗布而操作無困難時，則評定"無礙於滾塗作業"。

(e) 試驗完畢後之試片供作 7.10 試驗用。

**7.7 低溫安定性**

依 CNS 15200-2-6 之第 3 節規定，但低溫條件、低溫恆溫箱、塗裝作業性的試驗



本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售　下載時間 2021/11/05 09:38:07 下載位置 111.243.102.46　shop 下載帳號

條件及評定依下列規定。

(a) 低溫條件：$(5^{0}_{3})$ ℃。

(b) 低溫恆溫箱：能保持溫度$(5^{0}_{3})$ ℃。

(c) 塗裝作業性的試驗條件：以 7.6.1 僅塗布 1 道且乾燥 3 天之試片塗面進行刷塗。

(d) 評定：試樣容易成為均勻，塗裝作業性及塗膜外觀無異常時，則評定"在 5 ℃冷卻不變質"。

**7.8 加溫儲存安定性**

依 CNS 15200-2-6 之第 6 節規定，但容器材質、加溫儲存條件、恆溫箱、塗裝作業性的試驗條件及評定依下列規定。

(a) 容器材質：裏面有塗料塗覆之罐。

(b) 加溫儲存條件：(50±2) ℃儲存 7 天。

(c) 恆溫箱：於溫度(50±2) ℃能保持 7 天者。

(d) 塗裝作業性的試驗條件：以 7.6.1 塗布 1 次且乾燥 7 天之試片塗面進行刷塗。惟儲存後之試樣稀釋成塗布黏度所需之水量應在試樣之 20 % (V/V)以下。

(e) 評定：當儲存後試樣之容器內狀態、塗裝作業性、塗膜外觀等與儲存前之試樣比較無明顯差異，且稀釋成塗布黏度所需之水量在試樣之 20 % (V/V)以下時，則評定"在 50 ℃儲存 7 天應為安定"。

**7.9 乾燥時間(表面乾燥性)**

依 CNS 15200-3-2 及下列規定。

**7.9.1 試片之製備**

試驗板使用經溶劑洗淨製備[3]後之玻璃板(200 mm×100 mm×2 mm)，以 100 μm 間隙之施膜器(參照附錄 B)施塗試樣於試驗板單面作為試片。

備考：玻璃板使用 CNS 2442 之浮式及磨光平板玻璃。

註[3] 溶劑洗淨製備依 CNS 15200-1-4 之 6.2 規定。

**7.9.2 操作**

經乾燥 2 h 之試片，依 CNS 15200-3-2 之 7.2 規定進行經過規定時間後之表面乾燥狀態試驗。

**7.9.3 評定**

於 10 s 後以毛刷可將所有的玻璃珠去除而不刮傷塗膜，則乾燥時間評定為"2 h 以內"。

**7.10 塗膜外觀**

依 CNS 15200-1-1 之 3.4 規定。惟評定係以 7.6 試驗後之試片，放置 24 h 後目視檢查塗膜，結果符合下述(a)、(b)項時，評定"塗膜外觀正常"。

(a) 毛刷塗布時，塗面無孔洞、無流痕、無氣泡，與參比樣品比較時，刷痕及顏色差異不大，屬均勻塗膜。

(b) 滾筒刷塗布時，滾筒滾痕與參比樣品比較差異不大，且顏色與毛刷塗布之參



本標準由標準檢驗局授權中華郵政數據通信分公司銷售 下載時間 2021/11/05 09:38:07 下載位置 111.243.102.46 shop 下載限閱



比樣品及滾筒刷塗布之參比樣品比較時差異不大。

**7.11 低溫成膜性**

**7.11.1 操作**

依 CNS 15200-1-1 之 3.3.4(2)及下列規定。

(a) 將試樣、矽酸鈣板(150 mm×70 mm×6 mm)、毛刷放進保持(5±1) ℃之恆溫箱中 2 h 以上。

(b) 確認試樣等之溫度達到 5 ℃後取出，以毛刷塗布，塗布量為(1.15±0.15) mL/100 $cm^2$，立即置入溫度(5±1) ℃之恆溫箱，乾燥時間為 24 h。

(c) 取出後依 7.10 檢查塗膜外觀，放置 20 min 後依 CNS 15200-1-1 之 3.3.5(3)檢查乾燥之程度。

**7.11.2 評定**

當塗膜為堅結乾燥且塗膜外觀正常時，評定"無異狀"。

**7.12 塗布面積**

依 CNS 15200-3-1 及下列規定。

(a) 依濕膜容量測定塗布面積，以 $m^2/L$ (面積/容量)表示之。

(b) 試驗板：矽酸鈣板(約 500 mm×200 mm×6 mm)。

(c) 依 CNS 15200-2-3 所規定方法，測定試樣(未稀釋)密度。

(d) 為使毛刷能適應塗料，使用試樣塗布於乾淨的被塗物表面，以調整毛刷之使用狀況。將已調整之毛刷、裝盛試樣之容器及試樣秤重，精秤至 10 mg。

(e) 進行第 1 道塗布，使試驗板上不致於有垂流及其他缺陷，完畢後秤毛刷、裝盛試樣之容器及試樣之質量。

(f) 3 h 後依(d)至(e)進行第 2 道塗布及秤重。

(g) 依下列公式計算試驗板面積之塗布量，以第 1 道及第 2 道塗布量之和減去所添加之水分計算。

$$M = (m_1 + m_2) \times F$$

$$m_1 = B_1 - C_1$$

$$m_2 = B_2 - C_2$$

式中，$M$ ：扣除試樣中稀釋的水分之試驗板面積塗布量(2 次塗布之合計)(g)

$m_1$ ：第 1 道塗布時的塗布量(g)

$m_2$ ：第 2 道塗布時的塗布量(g)

$B_1$ ：第 1 道塗布前試樣容器、毛刷及試樣的質量(g)

$B_2$ ：第 2 道塗布前試樣容器、毛刷及試樣的質量(g)

$C_1$ ：第 1 道塗布後試樣容器、毛刷及試樣的質量(g)

$C_2$ ：第 2 道塗布後試樣容器、毛刷及試樣的質量(g)

$F$ ：試驗板所塗布之試樣與稀釋前之試樣的質量比



本標準由標準檢驗局授權中華郵政數據通信分公司銷售 下載時間 2021/11/05 09:38:07 下載位置 111.243.102.46 shop 下載限閱

$$F=\frac{\text{試樣稀釋前的質量 (g)}}{\text{試樣稀釋前的質量 (g)}+\text{稀釋液的質量 (g)}}$$

(h) 依下列公式計算塗布面積(濕膜容量)

$$S_{N(V)}=\frac{1{,}000\times A\times \rho}{M}$$

式中，$S_{N(V)}$ ：塗布面積($m^2/L$)

$A$ ：試驗板面積($m^2$)

$\rho$ ：試樣密度(未稀釋) ($g/cm^3$)

$M$ ：扣除試樣中稀釋的水分之試驗板面積塗布量(g)

(i) 評定：塗布面積在 4 $m^2$/L 以上時，評定"塗布 2 次，4 $m^2$/L 以上"。

**7.13 遮蓋力**

依 CNS 15200-4-1 方法 B 及下列規定。

**7.13.1 試片之製備**

將黑白圖卡水平固定在平坦玻璃板上，以 100 μm 間隙之施膜器施塗未稀釋之試樣，塗面朝上，水平放置乾燥 24 h 供作試片。製備 2 試片。

**7.13.2 操作**

在試片之黑白圖卡的白色及黑色部分上之塗膜各 4 位置以上，量測三刺激值之 $Y$ 值，求取白色部分的平均值 $Y_W$ 及黑色部分的平均值 $Y_B$。

**7.13.3 計算**

取平均值 $Y_W$ 及 $Y_B$，以 $Y_B/Y_W$ 之百分率計算 2 試片之遮蓋力，求取其平均值，並依 CNS 2925 修整為整數 2 位數。

**7.14 耐水性**

依 CNS 15200-6-1 及下列規定。

**7.14.1 試片之製備**

依下列規定。

(a) 試驗板使用矽酸鈣板(150 mm×70 mm×6 mm)。

(b) 依 7.3 方法塗布試驗板單面，6 h 後塗布第 2 道。

(c) 乾燥 5 天，用石蠟[4]塗覆試驗板之背面及周邊供作試片。製備 3 試片。

註[4]石蠟採用熔點 55 ℃～65 ℃者。

**7.14.2 操作**

依 CNS 15200-6-1 之 8.3.1 方法 A 試驗，將去離子水注入容器中約 150 mm 之深度，保持溫度(23±1) ℃，用線懸吊試片，使試片底部於此容器之水中約 120 mm 之深度，第 1 種浸漬 36 h，第 2 種浸漬 72 h，第 3 種浸漬 96 h。

**7.14.3 評定**

試片取出後立即及 2 h 後目視觀察，若 2 片試片的塗膜無皺紋、龜裂、起泡、





剝離，將放置 2 h 之試片與原狀試片比較，光澤度與顏色變化不明顯時，評定"無異狀"。

**7.15 耐鹼性**

依 CNS 15200-6-1 及下列規定。

**7.15.1 試片之製備**

依 7.14.1 製備 3 試片。

**7.15.2 試驗液**

將 CNS 1625 所規定的氫氧化鈣以去離子水配製成氫氧化鈣飽和溶液。

**7.15.3 操作**

依 CNS 15200-6-1 之 8.3.1 方法 A 試驗，將氫氧化鈣飽和溶液注入容器中約 150 mm 之深度，保持溫度(23±1) ℃，用線懸吊試片，使試片底部於此容器之飽和氫氧化鈣溶液中約 120 mm 之深度，浸漬 36 h (第 1 種)或 72 h (第 2 種、第 3 種)。

**7.15.4 評定**

試片取出後立即及放置 2 h 後目視觀察，若 2 片試片的塗膜無龜裂、起泡、剝離、針孔、軟化，將放置 2 h 之試片與原狀試片比較，光澤度與顏色變化不明顯時，評定"無異狀"。

**7.16 耐濕性**

依 CNS 15200-7-2 之附錄 B 及下列規定。

(a) 依 7.14.1 製備試片，但乾燥時間為 24 h。

(b) 測試時間 24 h。

(c) 評定：試片取出後立即及 2 h 後目視觀察，若 2 片試片的塗膜無皺紋、龜裂、起泡、剝離，且將放置 2 h 之試片目視觀察，其白化、變色程度與原狀試片比較時，無明顯差異，評定"無異狀"。

**7.17 耐擦洗性**

依 CNS 15200-5-11 及下列規定。

**7.17.1 試片之製備**

使用黑色聚氯乙烯塑膠板(430 mm×80 mm 以上×0.25 mm)為試驗板，以間隙 180 μm、間隙寬度 60 mm 以上之施膜器施塗試樣於試驗板單面，塗面朝上，水平放置乾燥 168 h。製備 2 試片。

**7.17.2 操作**

依 CNS 15200-5-11 之 8.2 及下列規定。

(a) 洗滌液：CNS 260 所規定之一級肥皂，用去離子水配製成 0.5 %肥皂溶液。

(b) 擦洗墊：黑豬硬毛毛刷，如圖 1 所示，在 90 mm×38 mm 的架台上，挖直徑 3 mm 均勻的孔洞，在每 1 孔洞均勻植上黑豬硬毛，並將毛尖以直角修剪整齊成長度 19 mm。架台為厚度約 25 mm 的緻密木材，或厚度約 13 mm 的鋁



本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售 下載時間 2021/11/05 09:38:07 下載位置 111.243.102.46 shop 下載期限

製品。乾燥毛刷總質量約(450±1) g。

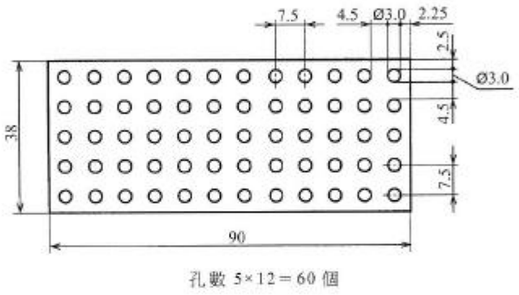
(c) 在洗淨試驗機的試驗台上，將試驗板固定好，將事先處理過的毛刷[5]架上，磨擦面以 0.5 %肥皂溶液保持濕潤狀態下磨擦塗面 1,000 次(第 1 種)或 2,000 次(第 2 種、第 3 種)。

註[5] 將毛刷之毛約 12 mm 的長度浸於溫度 23 ℃的水 30 min，使用時用力甩乾水分，浸於 0.5 %肥皂溶液內充分濕潤後使用。

**7.17.3** 評定

在擴散畫光下，目視觀察試片中央長度約 100 mm 的塗膜部分，2 片試片皆無破裂，底材或底塗層無露出時評定 "能耐 1,000 次之擦洗" 或 "能耐 2,000 次之擦洗"。

單位：mm




孔數 5×12＝60 個

圖 1　毛刷植毛平面圖例

**7.18** 加熱殘分

依 CNS 10880-1 規定試驗。

**7.19** 甲醛釋出量

經塗布 7 天後之試片，依 CNS 15832-4-1 第 5 節所規定之方法測定。

**7.20** 抗黴性

依附錄 C 規定試驗。惟依下列評定，

試片之接種部分未看到菌絲發育時，評定 "菌絲發育結果為 0"。

**7.21** 揮發性有機化合物(VOC)最大限量值

依 CNS 15039-2 測試，並依其 10.3 方法 2 計算，若 VOC 含量大於 15 %(質量百分比)時，則依 CNS 15039-1 測試。

**7.22** 有害重金屬(鉛、鎘、鉻及汞)可溶性含量

依附錄 D 規定試驗。

參考：有害重金屬(鉛、鎘及汞)總含量及六價鉻含量之測試可分別參考附錄 E 及附錄 F。



本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售　下載帳號 shup　下載時間 2021/11/05 09:38:07　下載位置 111.243.102.46



**8. 檢驗**

依第 7 節試驗，品質須符合第 5 節之規定。

**9. 標示**

於包裝上或容器上，在明顯處以不易消失之方式標示下列事項。

(a) 產品名稱(水性水泥漆或乳膠漆，可擇一標示)。

(b) 種類。

(c) 淨重或內容量。

(d) 製造廠商名稱或商標。

(e) 製造日期或製造代號。

(f) 製造號碼或製造批號。

(g) 顏色。

(h) 使用方法(包括稀釋比、稀釋方法)。

(i) 甲醛釋出量。

(j) VOC 最大限量值。

參考：除上述標示事項外，並應依商品標示法相關法令規定。



本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售　下載帳號 shup　下載時間 2021/11/05 09:38:07　下載位置 111.243.102.46

本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售 下載帳號 shop 下載時間 2021/11/05 09:38:07 下載位置 111.243.102.46



附錄 A
(規定)
滾筒刷塗布

**A.1** 概要

本附錄規定滾筒刷塗布方法。

**A.2** 器具

**A.2.1** 滾筒刷

進行塗布時，一般使用絨毛刷，其組成如下。

(a) 滾筒刷：由滾筒皮及滾筒架所構成，滾筒皮組裝、拆卸容易，使用時不易鬆脫。

(b) 滾筒皮：轉動容易，容易沾附試樣，接觸塗面時容易將試樣釋出。

(c) 短絨毛[6]：易於貼附在滾筒筒芯上不易脫落，不易掉毛，而且可保持適當的壓縮彈性。

註[6] 為化學纖維或天然纖維所組成之板狀或滾筒狀。

(d) 滾筒架：由握把、柄、鋼製彈簧等所組成。

(e) 尺度依表 A.1 之規定，滾筒刷之形狀如圖 A.1 所示。

表 A.1　滾筒皮及絨毛尺度

單位：mm

| 項目 | 尺度 |
|---|---|
| 滾筒皮寬度 | 約 100 |
| 絨毛長度 | 6±1 |

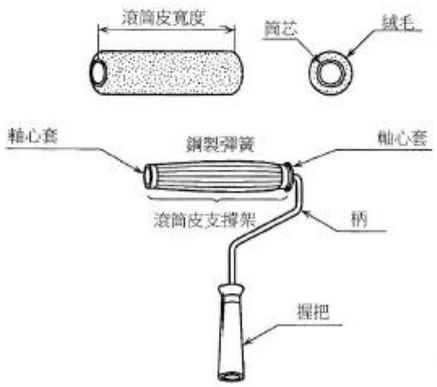



圖 A.1　滾筒刷圖例





**A.2.2** 托盤

如圖 A.2 所示。

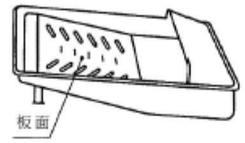



圖 A.2　托盤圖例

**A.3** 塗布量

依產品規定。

**A.4** 塗布方法

將試樣放入拖盤中，將滾筒刷之一半程度浸入試樣，在拖盤上轉滾數次使試樣浸透滾刷，然後在紙面上或三夾板上將滾筒刷轉滾使試樣充分適應，再沾附試樣在拖盤上轉滾，使試樣均勻含浸後塗布。將試驗板水平放置，並將滾筒刷在試驗板上以 W 字形輕輕移動，使試樣在試驗板上適當擴展，然後使滾筒刷以小幅度來回將試樣塗遍試驗板，最後將滾筒刷在一定方向移動以改變塗面。使用滾筒刷時，先將滾筒刷輕輕放在試驗板上，然後緩慢施加力量塗布，塗布完畢之試片依 CNS 15200-1-1 之表 1 放置乾燥。

附錄 B
(規定)
施膜器塗布

**B.1** 概要

本附錄規定使用施膜器塗布方法。

**B.2** 器具

施膜器之形狀如圖 B.1 所示，其尺度依表 B.1 之規定。

**B.3** 厚度測定

塗料層或塗膜之厚度測定依 CNS 15200-1-7 之規定。

**B.4** 種類

施膜器的種類及間隙(*h*)，依試樣的產品規格規定使用之。

**B.5** 試樣之塗布方法

將試驗板以長邊為縱向，短邊為橫向，在水平之表面上固定使不致移動。

在試驗板前面之短邊附近，將施膜器與短邊成平行置放，在靠其前面之試驗板上將試樣擴展。將施膜器之兩端用兩手手指抓牢，在試驗板上將施膜器邊按壓邊向身體以等速引拉。引拉速度約 150 mm/s，塗完後使塗面向上水平置放。

表 B.1　施膜器間隙(*h*)之尺度

單位：μm

| 間隙 | 75 | 100 | 125 | 150 | 200 | 250 | 500 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 許可差 | ±2 | ±3 | ±3 | ±4 | ±4 | ±5 | ±5 |

單位：mm

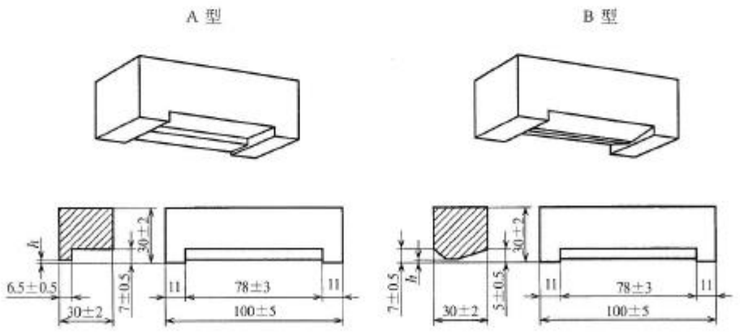



圖 B.1　施膜器圖例





附錄 C
(規定)
塗料之抗黴性試驗

**C.1** 概要

本試驗法使用混合孢子懸浮液，接種於塗料試片及培養基，以觀察塗料試片上菌絲生長的狀態。

**C.2** 試驗用黴菌

試驗用黴菌菌株依下列規定並調製成混合孢子懸浮液後使用。

(a) 黑麴菌(*Aspergillus niger*)(BCRC 31512, ATCC 9642, NBRC 105650)[7]。

(b) 嗜松青黴菌(*Penicillium pinophilum*)(BCRC 31621, ATCC 9644, NBRC 6345)。

(c) 根枝黴菌(*Cladosporium cladosporioides*)(BCRC 32841, NBRC 6348)。

(d) 黑酵母菌(*Aureobasidium pullulans*)(BCRC 32842, NBRC 6353)。

(e) 木黴菌(*Trichoderma virens*)(BCRC 31613, ATCC 9645, NBRC 6355)。

註[7] BCRC：財團法人食品工業發展研究所生物資源保存及研究中心(Bioresource Collection and Research Center)。

ATCC：美國菌種中心(American Type Culture Collection)。

NBRC：日本製品評價技術基盤機構之生物資源中心[National Institute of Technology and Evaluation(NITE) Biological Resource Center]。

**C.3** 藥品及器材

依下列規定。

(a) 磺琥珀酸鈉二辛酯(dioctyl sodium sulfosuccinate)。

(b) 消毒用乙醇(70 %)：依我國衛生主管機關之規定。

(c) 氯化烷基二甲基苄基銨(benzalkonium chloride)：依行政院衛生福利主管機關之規定。

(d) 化學分析用水：CNS 3699 所規定之 A1～A3 的水。

(e) 葡萄糖：依 CNS 1680 之規定。

(f) 消化蛋白質(蛋白腖)：依 CNS 1847 之規定。

(g) 瓊脂：依 CNS 1527 之規定。

(h) 醋酸：依 CNS 1340 之規定。

(i) 錐形瓶：2,000 mL、50 mL。

(j) 玻璃試管：直徑 15 mm、長度 150 mm。

(k) 平面培養皿：內徑約 90 mm，深度 1.5 mm～1.8 mm，皿底之內外皆平坦，無氣泡、刮傷及其他缺點。

(l) 接種環：前端之環圈約 6 mm 白金耳或拋棄式接種環。

(m)紗布：中華藥典所規定者。



本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售 下載帳號 shop 下載時間 2021/11/05 09:38:07 下載位置 111.243.102.46

(n) 乾熱滅菌器：溫度可維持 160 ℃～180 ℃。

(o) 高壓滅菌鍋：溫度可維持 121 ℃ (相對壓力 103 kPa)。

(p) 無菌箱：微生物測定用。

**C.4 試驗準備**

**C.4.1 滅菌**

試驗所使用器具及材料依下列方法滅菌。

(a) 乾熱滅菌：試驗管、燒杯、錐形瓶、吸量管等預先以水清洗乾淨，乾燥後在開口處塞棉栓。玻璃製培養皿以水清洗乾淨，乾燥後以宣紙完全包裹住培養皿，將水洗乾燥後之器皿移入乾熱滅菌器內，以 160 ℃～170 ℃的溫度加熱 1 h，待棉栓及宣紙變成焦黃色時停止加熱，將器材取出。若乾熱滅菌後棉栓或宣紙被水、培養基等所浸濕時，則不可使用此器具。

(b) 高壓蒸氣滅菌：在高壓滅菌鍋的底部放置架子，在架子下方加入水。此時，若是使用吹入水蒸氣加熱的高壓滅菌鍋時，底部不加水。在此試驗中不可加入沸騰的水。將完成乾熱滅菌之器皿加入培養基後塞入棉栓，放置在壓力鍋的架子上，用玻璃紙、鋁箔紙或硫酸紙包覆住，蓋上高壓滅菌鍋的蓋子。加熱高壓滅菌鍋，使底部的水沸騰，蒸氣持續 10 min 後，再持續加熱，使高壓蒸氣滅菌器的內部在指定的壓力、溫度下保持在所指定的時間內進行滅菌。滅菌終了後，停止加熱，待壓力恢復至一般壓力時，打開高壓滅菌鍋的蓋子並將器皿取出。

(c) 火焰滅菌：將白金線或白金耳用瓦斯或酒精的火焰燒至赤熱。

(d) 藥液消毒：使用酒精(70 %)、氯化烷基二甲基苄基銨(1 g/L～10 g/L)等藥液消毒。

**C.4.2 培養基**

**C.4.2.1** 馬鈴薯葡萄糖瓊脂(potato dextrose)培養基(PDA 培養基)[8]

選取小顆且少量的馬鈴薯以水清洗乾淨後削皮，挖掉芽眼的部分並刨除周圍 10 mm 的部分後，切丁約 10 mm 的小塊，取 200 g，浸漬於醋酸液(3+97)，30 min 後用化學分析用水清洗乾淨，放入 1 乾淨容器內，加入 1,000 mL 的化學分析用水，以火煮沸 1 h。而後立刻用紗布過濾除去殘渣至 2,000 mL 的錐形瓶內，並加入化學分析水至 1,000 mL，再加入葡萄糖 20 g 及瓊脂 20 g，在沸騰水浴中加熱使其完全溶解之後，進行高壓蒸氣滅菌。高壓蒸氣滅菌的溫度(壓力)及時間為 121 ℃ (103 kPa)，20 min。

不可使用製備超過 1 個月的培養基。

註[8] 亦可使用相同組成的市售粉末培養基配製。

**C.4.2.2** 斜面培養基(slant)

在已完成乾熱滅菌的試管中注入適量事先加溫且完成溶解的馬鈴薯葡萄糖瓊脂培養基，塞入棉栓後進行高壓蒸氣滅菌。滅菌後，在試管尚有熱度時將試管對水平面傾斜約 15°使其固化，此時須避免過度傾斜造成培養基與棉栓接



本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售 下載時間 2021/11/05 09:38:07 下載位置 111.243.102.46 shop



觸。將冷卻之斜面培養基在 5 ℃～10 ℃的溫度下保存。

不可使用製備超過 1 個月的培養基。

**C.4.2.3** 平面培養基

依下列規定。

(a) 培養基組成。

(1) A2 或 A3 的水[9]：1,000 mL。

(2) 葡萄糖：40 g。

(3) 消化蛋白質(蛋白胨)：10 g。

(4) 瓊脂：25 g。

註[9] A2 或 A3 的水依 CNS 3699 之規定。

(b) 培養基配製：量取(a)規定之組成分置於燒瓶中混合，隔水加熱使其充分溶解，以高壓蒸氣滅菌後冷卻備用。

(c) 平面培養基製備。

(1) 雙手用肥皂洗淨，紗布用藥液浸濕，用此紗布擦拭雙手至手腕處。將經乾熱滅菌過的培養皿放入已用紫外線滅菌的無菌箱[10]中。將(b)裝有培養基的容器預先加熱，溶解培養基。

註[10] 無菌箱的門非必要時不可打開，操作時儘量開小門，操作完畢後迅速關門。無菌箱內部的消毒通常使用紫外線滅菌，但試驗菌的移植及施作與試驗品有關的試驗菌的塗布後，無菌箱內部全面噴灑消毒藥液，並用藥液浸濕的布擦拭，之後再用紫外線滅菌。滅菌消毒後的無菌箱除了放置已消毒的物品外，其他不可放入。可用無塵操作台或具有安全外殼的無菌設備代替無菌箱。

(2) 容器底部以 C.4.1(d)規定藥液擦拭，開口處塞棉栓 5 mm，容器的外側及瓶口處用火焰滅菌。棉栓著火時，用經藥液擦拭的玻璃棒壓按棉栓上的火使其熄滅後，放入無菌箱中。

(3) 雙手放進無菌箱中，將培養皿上蓋稍微打開，將裝有培養基的容器的棉栓拔除，取約 25 mL 的培養基注入培養皿內，立刻蓋上蓋子，從無菌箱中取出，水平放置使其固化。

不可使用製備超過 2 天的培養基。

**C.4.3 黴菌的保存及使用**

**C.4.3.1** 黴菌的保存

黴菌之移植若無特別指定時須在無菌箱內進行。

(a) 試驗管的玻璃部分以藥液浸濕的紗布擦拭，棉栓及試驗管的管口處以火焰滅菌。

(b) 接種環的柄以藥液擦拭，接種環的白金耳部分以火焰滅菌，置入無菌箱內。

(c) 一手拿原菌株與斜面培養基，另一手拿接種環，並以該手拔取 C.4.2.2 之



本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售 下載時間 2021/11/05 09:38:07 下載位置 111.243.102.46 shop

斜面培養基之棉栓，以接種環的白金耳部分刮取原菌株的孢子數回，塗抹於斜面培養基之表面，照原樣塞棉栓。白金耳以火焰滅菌之。

(d) 重複上述步驟至所有的菌株移植完成，每 1 菌株需 1 斜面培養基。

(e) 將移植好的斜面培養基於(26±2) ℃恆溫器內培養 7 天～20 天，然後保存於冷藏庫內。

(f) 移植後 3 個月內，可以斜面培養基上之菌株依上述(a)～(e)步驟移植至新的斜面培養基內，以同樣的方式培養保存，在 3 個月內重複操作。

移植 3 個月以上之菌株不可使用於再次移植。

**C.4.3.2** 黴菌之使用

用於 C.4.4 孢子懸浮液的黴菌之培養，依照 C.4.3.1 規定保存於冷藏庫的黴菌或移植至新的斜面培養基之黴菌，當置於(26±2) ℃恆溫器內，除 C.2(d)之菌株培養 10 天外，其他菌株培養 7 天～10 天，培養後保存於冷藏庫內，應於 10 天內使用。

**C.4.4 孢子懸浮液**

**C.4.4.1** 濕潤劑添加滅菌水之調製

磺琥珀酸鈉二辛酯 50 mg 溶於 1,000 mL 的化學分析用水中，從中取 10 mL 放入經乾熱滅菌之 50 mL 錐形瓶中，進行高壓蒸氣滅菌。

**C.4.4.2** 單一孢子懸浮液之調製

在無菌箱內採取 C.4.3.2 的孢子約 $10^6$ 個/mL，分別放入 C.4.4.1 的錐形瓶中，塞入棉栓後搖動震盪使其菌株分散均勻，以紗布過濾。將過濾後之濾液放入另 1 個經滅菌的 50 mL 錐形瓶中，使成單一孢子懸浮液。

不可使用調製超過 24 h 之單一孢子懸浮液。

**C.4.4.3** 混合孢子懸浮液之調製

取 1 個已完成滅菌的 100 mL 錐形瓶，等量的放入各個依 C.4.4.2 調製的單一孢子懸浮液並混合均勻，使成混合孢子懸浮液。

不可使用自單一孢子懸浮液調製後超過 24 h 之混合孢子懸浮液。

**C.4.4.4** 孢子懸浮液之確認

試驗時，以 C.4.2.1 之馬鈴薯葡萄糖瓊脂培養基製作平面培養基，將此試驗所需使用的單一孢子懸浮液及混合孢子懸浮液 1 mL 均等地塗抹在培養基的培養面上，蓋上蓋子，置於與試驗時相同溫度的場所裏培養 10 天～14 天。觀察培養面，若菌絲沒有稠密繁殖時，表示此孢子懸浮液對此試驗無效。

如果在確認試驗發現異常時，用另一培養面的孢子調製孢子懸浮液，再進行試驗。

**C.4.5 試片之製備**

將試樣稀釋至適當濃度，預先稱重 CNS 5038 所規定的第 I 種 B 級濾紙，然後將濾紙浸漬於試樣中，使試樣均勻附著於濾紙上後取出，於標準狀態下懸掛 48 h





使之乾燥。此時試樣之濃度係使塗膜厚度均勻且其質量需為濾紙質量的 90 %～110 %之間。將濾紙裁剪成直徑 30 mm 大小的圓形，作為試片。

**C.5 操作**

依下列規定。

(a) 每 1 試片使用 1 個 200 mL 的燒杯，將 200 mL 的水倒入燒杯中保持 23 ℃，將試片浸漬於燒杯中 18 h。

(b) 試片取出後於室內懸掛 2 h，然後置入 80 ℃～85 ℃的乾燥器內懸掛 2 h，取出後貼附在 C.4.2.3 的平面培養基的培養面中央。

(c) 取 C.4.4.3 的混合孢子懸浮液 1 mL，均等地塗抹在培養基的培養面及試片上，蓋上蓋子，於保持(26±2) ℃的場所裏培養 7 天。

**C.6 評定**

培養終了，以目視觀察試片表面之接種部位菌絲發育的狀態，依表 C.1 評定之。

表 C.1　試驗結果的表示方式

| 菌絲發育 | 結果表示 |
|---|---|
| 試片之接種部位未看到菌絲發育 | 0 |
| 試片之接種部位可看到菌絲發育的面積未超過全面積的 1/3 | 1 |
| 試片之接種部位可看到菌絲發育的面積超過全面積的 1/3 | 2 |



本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售，下載帳號 shop，下載時間 2021/11/05 09:38:07

## 附錄 D
## (規定)
## 有害重金屬(鉛、鎘、鉻、汞)可溶性含量試驗

**D.1 原理**

用 0.07 mol/L 氫氯酸溶液處理製成的塗料乾膜，用火焰原子吸收光譜儀測試試驗溶液中可溶性鉛、鎘、鉻元素含量，用氫化物發生裝置連接原子吸收光譜儀測試溶液中可溶性汞元素的含量。或以其他適當儀器如感應耦合電漿發射光譜儀(ICP-OES)或感應耦合電漿質譜儀(ICP-MS)測試。

**D.2 試藥**

限用分析級試藥，所用水符合 CNS 3699 中 A3 級水的要求。

(a) 0.07 mol/L 氫氯酸溶液。

(b) 氫氯酸：濃度約 37 % (質量)，密度約 1.18 g/cm$^3$。

(c) 硝酸溶液：體積比 1:1。

(d) 鉛、鎘、鉻、汞標準溶液，濃度 100 mg/L 或 1,000 mg/L。

(e) 硝酸：濃度約 65 % (質量)，密度約 1.40 g/mL (不應使用已經變黃的硝酸)。

**D.3 儀器及設備**

普通實驗室儀器設備及下列儀器設備。

(a) 火焰原子吸收光譜儀：符合 CNS 11209 規定。

(b) 氫化物發生器：符合 CNS 11209 規定，能與原子吸收光譜儀配套使用，儀器操作條件參照表 D.1。

(c) 感應耦合電漿發射光譜儀：符合 CNS 12416 規定。

(d) 粉碎設備：粉碎機、剪刀或其他適合的粉碎設備。

(e) 不銹鋼金屬篩：標稱孔寬 0.5 mm。

(f) 天平：精度 0.1 mg。

(g) 搖動混合裝置：可於(37±2) ℃下攪動混合者，如攪拌器或水浴槽。

(h) pH 計：精度為±0.2 pH 單位。

(i) 薄膜過濾器：濾膜孔徑 0.45 μm。

(j) 容量瓶：25 mL、50 mL、100 mL。

(k) 吸量管：1 mL、2 mL、5 mL、10 mL、25 mL。

(l) 系列化學容器：總容量為氫氯酸溶液體積的 1.6 倍～5.0 倍{需用硝酸溶液[D.2(c)]浸泡 24 h，然後用水清洗並乾燥}。



本標準由標準檢驗局授權中華經濟發展協會分公司銷售 下載時間 2021/11/05 09:38:07 下載位置 111.243.102.46



表 D.1 火焰原子吸收光譜儀和氫化物發生裝置連接原子吸收光譜儀操作條件

| 元素 | 測試波長(nm) | 原子化方法 | 背景校正 |
|---|---|---|---|
| 鉛(Pb) | 283.3 | 空氣-乙炔火焰法 | 氘燈 |
| 鎘(Cd) | 228.8 | 空氣-乙炔火焰法 | 氘燈 |
| 鉻(Cr) | 357.9 | 空氣-乙炔火焰法 | 氘燈 |
| 汞(Hg) | 253.7 | 氫化物法 | 氘燈 |
| 備考:實驗室可根據所用儀器的性能選擇適合的工作參數(例：燈電流、狹縫寬度、空氣-乙炔比例、還原劑品種等)，使儀器處於最佳測試狀況。 | | | |

**D.4 試驗步驟**

依下列規定或依 CNS 4797-2 規定。惟依 CNS 4797-2 規定試驗時，樣品依 D.4.1 及 D.4.2 處理。

**D.4.1 塗膜之製備**

將待測試樣攪拌均勻，依塗料產品規定的比例(稀釋劑無須加入)混合各組分，攪拌均勻後，在玻璃板或聚四氟乙烯板{需用硝酸溶液[D.2(c)]浸泡 24 h，然後用水清洗並乾燥}上製備厚度適宜的塗膜。待完全乾燥[自乾漆若烘乾，溫度不得超過(60±2) ℃]後，取下塗膜，在室溫下用粉碎設備[D.3(d)]將其粉碎，並用不銹鋼金屬篩[D.3(e)]過篩後供試驗溶液之製備。

備考 1. 對不能被粉碎的塗膜(例：彈性或塑性塗膜)，可用乾淨的剪刀[D.3(d)]將塗膜儘可能剪碎，無須過篩直接進行樣品處理。

備考 2. 粉末狀試樣，直接進行試驗溶液之製備。

**D.4.2 試驗溶液之製備**

對製備的試樣(塗膜)進行 2 次平行試驗。

秤取粉碎、過篩後的試樣 0.5 g(精確至 0.1mg)置於化學容器[D.3(l)]中，用吸量管[D.3(k)]加入 25 mL 氫氯酸溶液[D.2(a)]。搖動 1 min 後，用 pH 計[D.3(h)]測其酸度。如果 pH 值>1.5，用氫氯酸[D.2(b)]調節 pH 值在 1.0～1.5 之間。置於搖動混合裝置[D.3(g)]，於(37±2) ℃下連續搖動 1 h，然後於該溫度下靜置 1 h。放冷至室溫後用薄膜過濾器 [D.3(i)]過濾。過濾後的濾液應避光保存，並應在 1 天內完成元素分析測試。若濾液在進行元素分析測試前的保存時間超過 1 天，應用氫氯酸[D.2(b)]加以穩定，使保存的試驗溶液之氫氯酸濃度約為 1 mol/L。同時製備空白試劑溶液。

備考 1. 如改變試樣的秤取量，則加入的氫氯酸溶液[D.2(a)]體積應調整為試樣量的 50 倍。

備考 2. 在整個萃取期間，應調節搖動混合裝置的速度，以保持試樣始終於搖動狀態，同時應儘量避免撈出。

**D.4.3 測試**

本標準以火焰原子吸收光譜儀(儀器操作條件參照表 D.1)為例說明測試過程，實



本標準由標準檢驗局授權中華經濟發展協會分公司銷售 下載時間 2021/11/05 09:38:07 下載位置 111.243.102.46

驗室也可採用其他合適的分析儀器[D.3(e)]，並根據儀器製造商的相關說明進行操作與測試，但在試驗報告中要註明採用的分析儀器。

**D.4.3.1 檢量線用標準溶液的配製**

選用合適的容量瓶[D.3(j)]及吸量管[D.3(k)]，用氫氯酸溶液[D.2(a)]逐級稀釋鉛、鎘、鉻、汞標準溶液[D.2(d)]，配製下列系列檢量線用標準溶液(也可根據儀器及測試樣品的情況確定檢量線用標準溶液的濃度範圍)，

鉛(mg/L)：0.0, 2.5, 5.0, 10.0, 20.0, 30.0

鎘(mg/L)：0.0, 0.1, 0.2, 0.5, 1.0

鉻(mg/L)：0.0, 0.1, 0.2, 0.3, 5.0

汞(mg/L)：0.0, 10.0, 20.0, 30.0 , 40.0

備考：系列檢量線用標準溶液應於試驗當天配製。

**D.4.3.2 試驗溶液中鉛、鎘、鉻、汞含量之測定**

用火焰原子吸收光譜儀[D.3(a)]及氫化物發生器[D.3(b)]分別測試檢量線用標準溶液的吸光度，儀器會以吸光度值對應濃度自動繪製出檢量線。檢量線應至少包括 1 個空白試劑及 4 個檢量線標準溶液，其相關係數應≥0.995，否則應重新製作新的檢量線。

同時測試試驗溶液及空白試劑溶液的吸光度。根據檢量線及試驗溶液的吸光度，儀器自動給出試驗溶液中待測元素的濃度值。如果試驗溶液中被測元素的濃度超過檢量線最高點，則應對試驗溶液以氫氯酸溶液[D.2(a)]進行適當稀釋後再測試。

如果 2 次測試結果(濃度值)的相對偏差大於 10 %，需依 D.4.2 試驗步驟重新進行試驗。

**D.5 結果之計算**

**D.5.1 試樣(乾膜)中之可溶性鉛、鎘、鉻、汞含量**

依下列公式計算試樣(乾膜)中之可溶性鉛、鎘、鉻、汞含量。

$$W=\frac{(C-C_0)\times V\times F}{m} \quad \text{(D.1)}$$

式中，$W$ ：試樣(乾膜)中之可溶性鉛、鎘、鉻、汞含量(mg/kg)

$C_0$ ：空白溶液[D.2(a)]之濃度(mg/L)

$C$ ：試驗溶液之濃度(mg/L)

$V$ ：氫氯酸溶液[D.2(a)]之體積(mL)

$F$ ：試驗溶液之稀釋倍數

$m$ ：稱取之試樣(乾膜)量(g)

**D.5.2 結果之修正**

由於本試驗方法準確度的原因，測試結果須經修正得出最終的分析結果，即公



本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售 下載帳號 shop 下載時間 2021/11/05 09:38:07 下載位置 111.243.102.46



式(D.1)中的計算結果應減去該結果乘以表 D.2 中相對應元素的分析修正值，作為該元素最終的分析結果。

例： 鉛的計算結果為 120 mg/kg，表 D.2 中鉛的分析修正值為 30 %，則最終分析結果=120−(120×30 %)=84 mg/kg。

表 D.2 各元素分析修正值

| 元素 | 鉛(Pb) | 鎘(Cd) | 鉻(Cr) | 汞(Hg) |
|---|---|---|---|---|
| 分析校正係數(%) | 30 | 30 | 30 | 50 |

**D.6 試驗方法的偵測極限**

依上述分析方法測試可溶性鉛、鎘、鉻、汞元素含量，其偵測極限不應大於該元素限量(參照表 1)的十分之一。試驗方法的偵測極限值一般視為是空白試驗值的 3 倍標準差，上述空白試驗值由實驗室測試所得。



本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售 下載帳號 shop 下載時間 2021/11/05 09:38:07 下載位置 111.243.102.46

## 附錄 E
## (參考)
## 有害重金屬(鉛、鎘及汞)總含量試驗

### E.1 原理

待測試樣先經 X 射線螢光光譜儀(XRF)定性篩選，根據元素特徵譜峰確定待測試樣中是否含有被測元素。若試樣中含有被測元素，則將乾燥後的塗膜，採用適宜的方法除去所有的有機物質，然後採用合適的分析儀器(例：原子吸收光譜儀或感應耦合原子發射光譜儀等)測定處理後試驗溶液中的鉛、鎘、汞含量。

### E.2 試藥

限用分析級試藥，所用的水符合 CNS 3699 中 A3 級水的要求。

(a) 硝酸：濃度約 65 % (質量分率)，密度約 1.40 g/mL (不應使用已經變黃的硝酸)。

(b) 過氧化氫：濃度約 30 % (質量分率)，密度約 1.10 g/mL。

(c) 碳酸鎂。

(d) 硝酸溶液：體積比 1:1。

(e) 硝酸溶液：體積比 2:98。

(f) 鉛、鎘、汞標準溶液，濃度為 100 mg/L 或 1,000 mg/L。

### E.3 儀器及設備

普通實驗室儀器設備及下列儀器設備。

(a) X 射線螢光光譜儀：波長色散 X 射線螢光光譜儀(WDXRF)或能量色散 X 射線螢光光譜儀(EDXRF)。

(b) 合適的分析儀器(例：原子吸收光譜儀或感應耦合原子發射光譜儀等)。

(c) 粉碎設備：粉碎機、剪刀或其他適合的粉碎設備。

(d) 加熱板：溫度可控制。

(e) 高溫爐：溫度能控制在(475±25) ℃。

(f) 微波消化爐。

(g) 天平：精度 0.1 mg

(h) 坩鍋：50 mL

(i) 燒杯：50 mL

(j) 濾膜(適用於水溶液)：孔徑 0.45 μm。

(k) 容量瓶：25 mL、50 mL、100 mL 等。

(l) 吸量管：1 mL、2 mL、5 mL、10 mL、25 mL 等。

(m)玻璃板或聚四氟乙烯板。

所有的玻璃器皿、樣品容器、玻璃板或聚四氟乙烯板等在使用前都需用硝酸溶液[E.2(d)]浸泡 24 h，然後用水清洗並乾燥。



本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售 下載時間 2021/1/05 09:38:07 下載位置 111.243.102.46 shop



### E.4 試驗步驟

#### E.4.1 定性篩選

依下列規定。

(a) 依照 X 射線螢光光譜儀[E.3(a)]的說明書操作儀器，並依儀器廠商之規定預熱儀器直至儀器穩定。

(b) 將待測樣品攪拌均勻，依產品明示的施工配比(稀釋劑無須加入)製備混合試樣，攪拌均勻後，將適量的試樣放入儀器的樣品室內。選擇待測元素的特徵分析線(參照表 E.1)，鑑定試樣中有無鉛、鎘、汞元素。如果試樣中鉛、鎘、汞元素的含量低於定性篩選的檢出限值(參照表 E.2)，則無需進行下列步驟之測試，以定性篩選的檢出限值報告檢驗結果。

備考 1. 為了使測試結果有效，分析者需參考儀器操作手冊或依照儀器廠商所要求的最小的尺寸/質量/厚度來製備試樣，一般而言，液體樣品的最小厚度為 15 mm。每個樣品的測量時間根據儀器及積體，以及各元素的不同而不同，一般而言，每個樣品的測試時間在 30 s～300 s。

備考 2. 也可不經過定性篩選之測試，直接進行下列步驟之測試。

表 E.1　待測元素的特徵 X 射線

| 元素 | 一級射線 | 二級射線 |
|---|---|---|
| 鉛(Pb) | $L_2$-$M_2$($L\beta_4$) | $L_3$-$M_{4,5}$($L_{\alpha 1,2}$) |
| 鎘(Cd) | K-$L_{2,3}$($K_\alpha$) | – |
| 汞(Hg) | $L_3$-$M_{4,5}$($L_{\alpha 1,2}$) | – |

表 E.2　待測元素對 XRF 檢出限值之要求

| 元素 | 檢出限值(mg/kg) |
|---|---|
| 鉛(Pb) | 30 |
| 鎘(Cd) | 15 |
| 汞(Hg) | 30 |

#### E.4.2 塗膜之製備

將待測試樣攪拌均勻，依產品規定的施工配比(稀釋劑無須加入)製備混合試樣，攪拌均勻後，在玻璃板或聚四氟乙烯板[E.3(m)]上製備厚度適宜的塗膜。在產品標準規定的乾燥條件下，待塗膜完全乾燥[自乾漆若烘乾，溫度不得超過(60±2) ℃]後，取下塗膜，在室溫下用粉碎設備[E.3(c)]將其粉碎，使粉碎後的塗膜尺度小於 5 mm。

備考 1. 對不能被粉碎的塗膜(例：彈性或塑性塗膜)，可用乾淨的剪刀[E.3(c)]將



本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售 下載時間 2021/1/05 09:38:07 下載位置 111.243.102.46 shop

塗膜儘可能剪碎。

備考 2. 粉末狀試樣，直接進行試驗溶液之製備。

**E.4.3 試驗溶液之製備**

針製備的試樣進行 2 次平行測試。

本標準提供下列消化試樣(乾燥塗膜)的方法製備試驗溶液，實驗室可根據條件選用。

**E.4.3.1 乾灰化法(適用於測定鉛、鎘含量的塗料樣品)**

秤取粉碎後的試樣約 0.2 g～0.3 g，精秤至 0.1 mg，放入坩鍋[E.3(h)]內，將約 0.5 g 碳酸鎂[E.2(c)]覆蓋在坩鍋內的試樣上。將坩鍋置於通風櫥內的加熱板[E.3(d)]上，逐漸升高加熱板的溫度(不超過 475 ℃)至試樣消化成一個焦塊，且揮發的消化產物已充分排出，只留下乾的碳質殘渣。然後將坩鍋放入(475±22) ℃的高溫爐[E.3(e)]內，保持此溫度直至完全灰化。

在灰化期間應供給足夠的空氣氧化，但不允許坩鍋內的物質在任何階段發生燃燒。

待盛有灰化物的坩鍋放冷至室溫後，加入 5 mL 硝酸[E.2(a)]，然後將坩鍋內的溶液用濾膜[E.3(j)]過濾並轉移至 50 mL 容量瓶[E.3(k)]中，用水沖洗坩鍋及濾膜，所得到的溶液全部收集於同一容量瓶內，然後用水稀釋至標線。同時製備空白試劑溶液。

備考：本方法不適用於氟碳塗料。

**E.4.3.2 濕酸消化法(適用於測定鉛、鎘含量的塗料樣品)**

秤取粉碎後的試樣約 0.1 g～0.3 g，精秤至 0.1 mg，置於 50 mL 燒杯[E.3(i)]中，加入 7 mL 硝酸[E.2(a)]，於燒杯口上加蓋表玻璃，置於加熱板[E.3(d)]上加熱使溶液保持微沸 15 min 左右。將燒杯從加熱板上取下，放冷約 5 min，緩慢滴加 1 mL～2 mL 過氧化氫[E.2(b)] 3 次，每次加入後均需等反應平靜後再加入，再次將燒杯放置於加熱板上加熱，至試樣消化完全。如試樣消化不完全，取下稍冷，再加入適量濃硝酸[E.2(a)]與過氧化氫[E.2(b)]1 次～2 次，繼續加熱使試樣消化完全。至殘餘溶液約 1 mL 左右時，取下燒杯冷卻至室溫。用約 10 mL 水稀釋，然後用濾膜[E.3(j)]將溶液過濾並轉移至 50 mL 容量瓶[E.3(k)]中。用水沖洗燒杯與濾膜，所得到的溶液全部收集於同一容量瓶中，然後用水稀釋至標線。同時製備空白試劑溶液。

**E.4.3.3 微波消化法(適用於測定鉛、鎘、汞含量的塗料樣品)**

秤取粉碎後的試樣約 0.1 g～0.2 g，精秤至 0.1 mg，置於微波消化罐中，分別加入 5 mL 硝酸[E.2(a)]，2 mL 過氧化氫[E.2(b)]。然後將消化罐封閉，依以下溫度程序進行消化：約 10 min 內升溫至(180±5) ℃，維持該溫度 30 min 後降溫。消化罐冷卻至室溫後，打開消化罐，將消化溶液用濾膜[E.3(j)]過濾並轉移至 50 mL 的容量瓶[E.3(k)]中。用水沖洗微波消化內罐及內蓋，將洗滌液收



本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售 下載時間 2021/11/05 09:38:07 下載位置 111.243.102.46 shop 下載帳號



集於同一容量瓶中，同時用水沖洗濾膜，所得到的溶液全部收集於同一容量瓶中，然後用水稀釋至標線。同時製備空白試劑溶液。

採用上述各種方法消化試樣時，可根據試樣的實際狀況確認適宜的消化條件，確保試樣中的有機化合物全部被除去，使被測元素全部溶出。如果處理後的樣品有殘渣，殘渣應以適合的儀器(例：X 射線螢光光譜儀[E.3(a)]測定)，確保無被測元素存在。否則應改變消化條件(例：加入較多的酸液與過氧化氫，並延長加熱時間)使被測元素完全溶出。

所得到的消化溶液應在當天完成測試，否則應用硝酸[E.2(a)]加以穩定，使保存的試驗溶液之硝酸濃度約 1 mol/L。

**E.4.4 測試**

本標準以原子吸收光譜儀(儀器操作條件參照表 E.3)為例說明測試過程。實驗室也可採用其他合適的分析儀器[E.3(b)]，並根據儀器製造商的相關說明進行操作與測試，但在試驗報告中要註明採用的分析儀器。

表 E.3　火焰原子吸收光譜儀操作條件[a]

| 元素 | 測試波長(nm) | 原子化方法 | 背景校正 |
|---|---|---|---|
| 鉛(Pb) | 283.3 | 空氣-乙炔火焰法 | 氘燈 |
| 鎘(Cd) | 228.8 | 空氣-乙炔火焰法 | 氘燈 |
| 汞(Hg) | 253.7 | 冷蒸氣法 | 氘燈 |

註[a]　實驗室可根據所用儀器的性能選擇適合的操作參數(例：測試波長、燈電流、狹縫寬度、空氣-乙炔、背景校正方式等)，使儀器處於最佳測試狀況。

**E.4.4.1 檢量線標準溶液之配製**

選用合適的容量瓶[E.3(k)]及吸量管[E.3(l)]，用硝酸溶液[E.2(e)]逐級稀釋鉛、鎘、汞標準溶液[E.2(f)]，配置下列系列檢量線標準溶液(也可根據所使用的儀器及測試樣品的情況，確定檢量線標準溶液的濃度範圍)。

鉛(mg/L)：0.0, 2.5, 5.0, 10.0, 20.0, 30.0

鎘(mg/L)：0.0, 0.1, 0.2, 0.5, 1.0

汞(mg/L)：0.0, 10.0, 20.0, 30.0, 40.0

備考：檢量線標準溶液應在使用的當天配製。

**E.4.4.2 試驗溶液中鉛、鎘、汞含量之測定**

用火焰原子吸收光譜儀分別測定鉛、鎘檢量線標準溶液的吸光度，用冷蒸氣原子吸收光譜儀測定汞檢量線標準溶液的吸光度，儀器會以吸光度值對應濃度自動繪製出檢量線。檢量線應至少包括 1 個空白試劑與 4 個檢量線標準溶液，其相關係數應≥0.995，否則應重新製作新的檢量線。



本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售 下載時間 2021/11/05 09:38:07 下載位置 111.243.102.46 shop 下載帳號

同時測定試驗溶液及空白試劑溶液的吸光度。根據檢量線與試驗溶液的吸光度，儀器自動給出試驗溶液及空白試劑溶液中待測元素的濃度值。如果試驗溶液中被測元素的濃度超過檢量線最高點，則應對試驗溶液以硝酸溶液[E.2(e)]進行適當稀釋後再測試。

如果 2 次測試結果(濃度值)的相對偏差大於 10 %。需依 E.4.3 試驗步驟重新進行試驗。

**E.5 結果之計算**

依下列公式計算試樣(乾膜)中之鉛、鎘、汞含量。

$$W=\frac{(C-C_0)\times V\times F}{m} \quad \text{.....(E.1)}$$

式中， $W$ ：試樣(乾膜)中鉛、鎘、汞含量(mg/kg)

$C$ ：試驗溶液中之鉛、鎘、汞濃度(mg/L)

$C_0$ ：空白溶液中之鉛、鎘、汞濃度(mg/L)

$V$ ：試驗溶液之體積(mL)

$F$ ：試驗溶液之稀釋倍數

$m$ ：稱取之試樣(乾膜)量(g)

本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售 下載時間 2021/11/05 09:38:07 下載位置 111.243.102.46 shop 下載特號





## 附錄 F
## (參考)
## 六價鉻含量試驗

**F.1 原理**

乾燥後的塗膜，使用鹼性消化液從試樣中萃取六價鉻化合物。萃取液中的六價鉻在酸性溶液中與對稱二苯胺基脲(sym-diphenylcarbazide)反應生成紫紅色鉻化物，在波長 540 nm 處用分光光度法測定試驗溶液中的六價鉻含量。

**F.2 試藥及試液配製**

限用分析級試藥，所用水符合 CNS 3699 中 A3 等級的要求。

(a) 硝酸：濃度約 65 % (質量分率)，密度約 1.40 g/mL (不應使用已變黃的硝酸)。

(b) 硫酸：濃度約 98 % (質量分率)，密度約 1.84 g/mL。

(c) 氫氧化鈉。

(d) 無水碳酸鈉。

(e) 磷酸氫二鉀。

(f) 磷酸二氫鉀。

(g) 對稱二苯胺基脲。

(h) 無水氯化鎂。

(i) 丙酮。

(j) 硝酸溶液：體積比 1:1。

(k) 硫酸溶液：體積比 1:9。

(l) 消化液：秤取 20.0 g 氫氧化鈉[F.2(c)]及 30.0 g 無水碳酸鈉[F.2(d)]，用水溶解後移入 1,000 mL 的容量瓶中並稀釋至標線，搖勻，轉移至塑膠瓶中保存。此消化液應在 20 ℃～25 ℃下密封保存，且每月重新配製。使用前必須檢測其 pH 值，且 pH 值應在 11.5 以上，否則應重新配製。

(m)緩衝液：溶解 87.09 g 磷酸氫二鉀[F.2(e)]與 68.04 g 磷酸二氫鉀[F.2(f)]於水中，移入 1,000 mL 的容量瓶中並稀釋至標線。此緩衝液 pH=7。

(n) 對稱二苯胺基脲顯色劑：秤取 0.5 g 對稱二苯胺基脲[F.2(g)]溶於 100 mL 丙酮[F.2(i)]中，保存於棕色瓶中。溶液褪色時，應重新配製。

(o) 六價鉻標準儲備溶液：濃度為 100 mg/L。

(p) 六價鉻標準溶液：濃度為 5 mg/L。用吸量管[F.3(j)]移取 5 mL 六價鉻標準儲備溶液[F.2(o)]於 100 mL 容量瓶中，用水稀釋至標線。此溶液應在使用的當天配製。

**F.3 儀器及設備**

普通實驗室儀器設備及下列儀器設備。

(a) 分光光度計：適合於在波長 540 nm 處量測，配有光徑 10 mm 之比色槽。

(b) 粉碎設備：粉碎機、剪刀或其他適合的粉碎設備。

本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售 下載時間 2021/11/05 09:38:07 下載位置 111.243.102.46 shop 下載特號

(c) 不銹鋼金屬篩(孔徑 0.25 mm)。

(d) 加熱攪拌裝置：該裝置應能保持恆溫 90 ℃～95 ℃並連續自動攪拌，攪拌子外層應為聚四氟乙烯或玻璃；也可使用能在 90 ℃～95 ℃恆溫的震盪水浴。

(e) pH 計：精度為±0.2 pH 單位。

(f) 天平：精度為 0.1 mg。

(g) 濾膜(適用於水溶液)：孔徑 0.45 μm。

(h) 消化器：250 mL 具塞錐形瓶或配有表玻璃的 250 mL 燒杯。

(i) 容量瓶：25 mL、50 mL、100 mL、1000 mL 等。

(j) 吸量管：1 mL、2 mL、5 mL、10 mL、25 mL 等。

(k) 量筒：5 mL、10 mL、25 mL、50 mL 等。

(l) 燒杯：250 mL。

(m)玻璃板或聚四氟乙烯板。

所有的玻璃器皿、容器、玻璃板或聚四氟乙烯板，使用前都需用硝酸溶液[F.2(j)]浸泡 24 h，然後用水清洗並乾燥。

**F.4 試驗步驟**

**F.4.1 塗膜之製備**

將待測試樣攪拌均勻，依產品規定比例(稀釋劑無需加入)混合各組分，攪拌均勻後，在玻璃板或聚四氟乙烯板[F.3(m)]上製備厚度適宜的塗膜。在產品規定的乾燥條件下，待塗膜完全乾燥[自乾漆若烘乾，溫度不得超過(60±2) ℃]後，取下塗膜，在室溫下用粉碎設備[F.3(b)]將其粉碎，並用不銹鋼金屬篩[F.3(c)]過篩後供試驗溶液之製備。

備考 1. 對不能被粉碎的塗膜(例：彈性或塑性塗膜)，可用乾淨的剪刀[F.3(b)]將塗膜儘可能剪碎，無需過篩直接進行樣品處理。

備考 2. 粉末狀樣品，直接進行試驗溶液之製備。

**F.4.2 試驗溶液之製備**

對製備的試樣進行 2 次平行測試。

秤取粉碎後的試樣 2.5 g (精秤至 0.1 mg)置於消化器[F.3(h)]中，然後加入約 400 mg 無水氯化鎂[F.2(h)]，用量筒[F.3(k)]量取 50 mL 消化液[F.2(l)]及 0.5 mL 緩衝液[F.2(m)]加入消化器內。消化液應完全浸沒試樣，可加入 1～2 滴潤濕劑以增加試樣的潤濕性。將消化器蓋上塞子或表玻璃，置於加熱攪拌裝置[F.3(d)]上，攪拌並加熱至 90 ℃～95 ℃，然後在此溫度下連續攪拌至少 3 h。於持續攪拌下逐漸放冷至室溫，用濾膜[F.3(g)]過濾至乾淨的燒杯[F.3(l)]中，用水沖洗消化器及濾膜，所得到的溶液全部收集於同一燒杯中(如果用濾膜過濾時濾膜被堵塞，可選用大孔徑的濾紙預先過濾)。在攪拌狀態下將硝酸[F.2(a)]滴加於燒杯中，用 pH 計[F.3(e)]量測濾液的酸度並控制在 pH=7.5±0.5，作為試驗溶液。同時製備空白試劑溶液。試驗溶液應儘快顯色測定。



本標準由標準檢驗局授權中華經濟發展協會分公司銷售 下載時間 2021/11/05 09:38:07 下載位置 111.243.102.46 shop 下載標準



**F.4.3 測試**

**F.4.3.1 顯色**

在試驗溶液及空白試劑溶液中滴加硫酸溶液[F.2(k)]，使其 pH=2±0.5，如果出現絮狀沉澱，需再次過濾，然後加入 2 mL 顯色劑[F.2(n)]，混勻，並將其全部轉移至 100 mL 容量瓶[F.3(i)]中，用水稀釋至標線。搖勻，靜置 5 min 至 10 min 後儘快測定。

**F.4.3.2 檢量線標準溶液之配製**

分別吸取 0.0 mL、2.0 mL、4.0 mL、6.0 mL、8.0 mL、10.0 mL 六價鉻標準溶液[F.2(p)]至 100 mL 容量瓶中，加水 50 mL，加 2.0 mL 顯色劑[F.2(n)]，滴加硫酸溶液[F.2(k)]，使其 pH=2±0.5，用水稀釋至標線。搖勻，靜置 5 min 至 10 min 後儘快測定。此檢量線標準溶液含六價鉻的濃度分別為 0.0 mg/L、0.1 mg/L、0.2 mg/L、0.3 mg/L、0.4 mg/L、0.5 mg/L。

備考 1. 檢量線標準溶液應在使用的當天配製。

備考 2. 檢量線標準溶液及試驗溶液的顯色反應須同時進行。

**F.4.3.3 試樣中六價鉻含量的測定**

分別將適量的檢量線標準溶液放入 10 mm 比色槽內，在分光光度計[F.3(a)]上於波長 540 nm 處測定其吸光度，以吸光度值對應濃度值繪製檢量線。檢量線應至少包含 1 個空白試劑及 4 個檢量線標準溶液，其相關係數應≥0.99，否則應重新製作新的檢量線。

在相同條件下，測試試驗溶液及空白試劑溶液(參照 F.4.3.1)的吸光度，根據檢量線計算試驗溶液及空白試劑溶液中六價鉻的濃度。如果試驗溶液中吸光度值超過檢量線最高點，則應對試驗溶液進行適當稀釋後再進行測試。

備考：顯色後的溶液應在當天測定完畢。

**F.5 結果之計算**

依下列公式計算試樣(乾膜)中六價鉻的含量。

$$W=\frac{(C-C_0)\times V\times F}{m}$$

式中，$W$ ：試樣(乾膜)中六價鉻含量(mg/kg)

$C$ ：試驗溶液之濃度(mg/L)

$C_0$ ：空白溶液之濃度(mg/L)

$V$ ：試驗溶液之體積(mL)

$F$ ：試驗溶液之稀釋倍數

$m$ ：秤取之試樣(乾膜)量(g)



本標準由標準檢驗局授權中華經濟發展協會分公司銷售 下載時間 2021/11/05 09:38:07 下載位置 111.243.102.46 shop 下載標準

本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售 下載帳號 shop 下載時間 2021/11/05 09:38:07 下載位置 111.243.102.46



參考表 1 水性水泥漆(乳膠漆)

| 項目符號 | 項目 | 試驗板 | | | 試驗日數(日) | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 材質 | 尺度(mm) | 片數(片) | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 以上 |
| 7.4 | 容器內狀態 | – | – | – | ◎ | | | | | | | | | |
| 7.5 | 研磨細度 | – | – | – | ×—△—◎ | | | | | | | | | |
| 7.6 | 塗裝作業性<br>(毛刷塗布)<br>(滾筒刷塗布) | 矽酸鈣板<br>矽酸鈣板 | 500×200×6<br>500×200×6 | 3<br>1 | ○<br>○<br>○—3—○◎<br>○—3—○◎ | | | | | | | | | |
| 7.7 | 低溫安定性 | – | – | – | ×△—18 | △—6—△—18 | △—6—△—18 | △—6—○◎ | —◎ | | | | | |
| 7.8 | 加溫儲存安定性 | – | – | – | × | | | 168 | | | | ○—◎ | —◎ | |
| 7.9 | 乾燥時間 | 玻璃板 | 200×100×2 | 1 | ○—2—◎ | | | | | | | | | |
| 7.10 | 塗膜外觀 | – | – | – | | 24—◎<br>24—◎ | (毛刷塗布)<br>(滾筒刷塗布) | | | | | | | |
| 7.11 | 低溫成膜性 | 矽酸鈣板 | 150×70×6 | 1 | △—○ | 24—◎ | | | | | | | | |
| 7.12 | 塗布面積 | 矽酸鈣板 | 500×200×6 | 1 | ○—2—○◎ | | | | | | | | | |
| 7.13 | 遮蓋力 | 黑白圖卡 | – | 2 | ○—24 | △—◎ | | | | | | | | |
| 7.14 | 耐水性 | 矽酸鈣板 | 150×70×6 | 3 | ○—6—○ | | | 120 | | △ | 36<br>72<br>36 | △—◎—2—◎<br>△—◎—2—◎ | △—◎—2—◎<br>(第 1 種) | △—◎—2—◎ (第 3 種)<br>(第 2 種) |
| 7.15 | 耐鹼性 | 矽酸鈣板 | 150×70×6 | 3 | ○—6—○ | | | 120 | | △ | 72<br>36 | △—◎—2—◎ | △—◎—2—◎<br>(第 1 種) | (第 2 - 3 種) |
| 7.16 | 耐濕性 | 矽酸鈣板 | 150×70×6 | 3 | ○—6—○ | 24—△—24 | △—◎—2—◎ | | | | | | | |
| 7.17 | 耐擦洗性 | 聚乙烯塑膠板 | 430×170×0.25 | 2 | ○ | | | 168 | | | | △—◎—◎ | | |
| 7.18 | 加熱殘分 | – | – | – | ×—△—1—△—◎ | | | | | | | | | |
| 7.19 | 甲醛釋出量 | 玻璃板或鋁板 | 150×150×1 | 4 | ○ | | | 168 | | | | △—24 | △—◎ | |
| 7.20 | 抗黴性 | 濾紙 | 直徑 30 | – | ○—48 | | △—18—△—2—△—2 | | 168 | | | | | △—◎ |
| 7.21 | 揮發性有機化合物(VOC)最大限量值 | – | – | – | ×—△—◎ | | | | | | | | | |



本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售 下載帳號 shop 下載時間 2021/11/05 09:38:07 下載位置 111.243.102.46



參考表 1 水性水泥漆(乳膠漆)(續)

| 項目符號 | 項目 | 試驗板 | | | 試驗日數(日) | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 材質 | 尺度(mm) | 片數(片) | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 以上 |
| 7.22 | 有害重金屬(鉛、鎘、鉻及汞)可溶性含量 | – | – | – | ×—△—◎ | | | | | | | | | |

備考 1. 記號說明 ×：試樣採取 ○：塗布 ◎：判定 —：放置 ▭：加熱 ----►：試片共用 △：其他操作

備考 2. 試驗日數欄數字表示時間(h)。

林正中

**修訂日期**

第一次修訂：75 年 01 月 17 日

第二次修訂：76 年 05 月 21 日

第三次修訂：99 年 09 月 02 日

第四次修訂：102 年 06 月 26 日

銷本司

本標準經標準檢驗局授權經銷
正 110. 11. -5 本
中華電信數據通信分公司

# 3.CNS 13064 K6994 環氧樹脂及硬化劑比重測定法

本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售 下載時間 2021/11/05 09:37:52 下載位置 111.243.102.46



| 中華民國國家標準 CNS | 環氧樹脂及硬化劑比重測定法 | 總號 | 13064 |
|---|---|---|---|
| | | 類號 | K6994 |

Methods of Test for Specific Gravity of Epoxy Resins and Hardeners

1. 適用範圍：本標準規定環氧樹脂及硬化劑之比重測定方法。
2. 用語釋義
   2.1 環氧樹脂：分子中具有環氧基之化合物，以其他化合物作用，而能硬化者。
   2.2 硬化劑：可使環氧樹脂硬化之化合物。
   2.3 比重（25／25℃）：係指於25℃時某體積之試樣質量及與之同體積25℃之水質量之比值，以無名數表示。
3. 試驗方法之種類

表 1

| 狀態 | 試驗方法 |
|---|---|
| 液態 | 比重瓶法 |
| | 比重杯法 |
| | 比重計法 |
| 固態 | 水中置換法 |
| | 比重瓶法 |

4. 液態環氧樹脂及硬化劑之比重試驗方法
   4.1 比重瓶法
      4.1.1 試驗方法概要：使用比重瓶測定25℃時試樣質量與25℃同體積蒸餾水質量，由其質量比求取試樣之比重（25／25℃）。
      4.1.2 器具及裝置
         （1）比重瓶：備有栓蓋及磨砂玻璃帽套之容量10～50mL玻璃瓶，CNS 7317〔化學分析用玻璃比重瓶〕所規定者。種類、形狀及尺度如圖1所示。

本標準經標準檢驗局授權經銷
正 110. 11. -5 本
中華電信數據通信分公司

確認日期：106 年 9 月　　（共 7 頁）

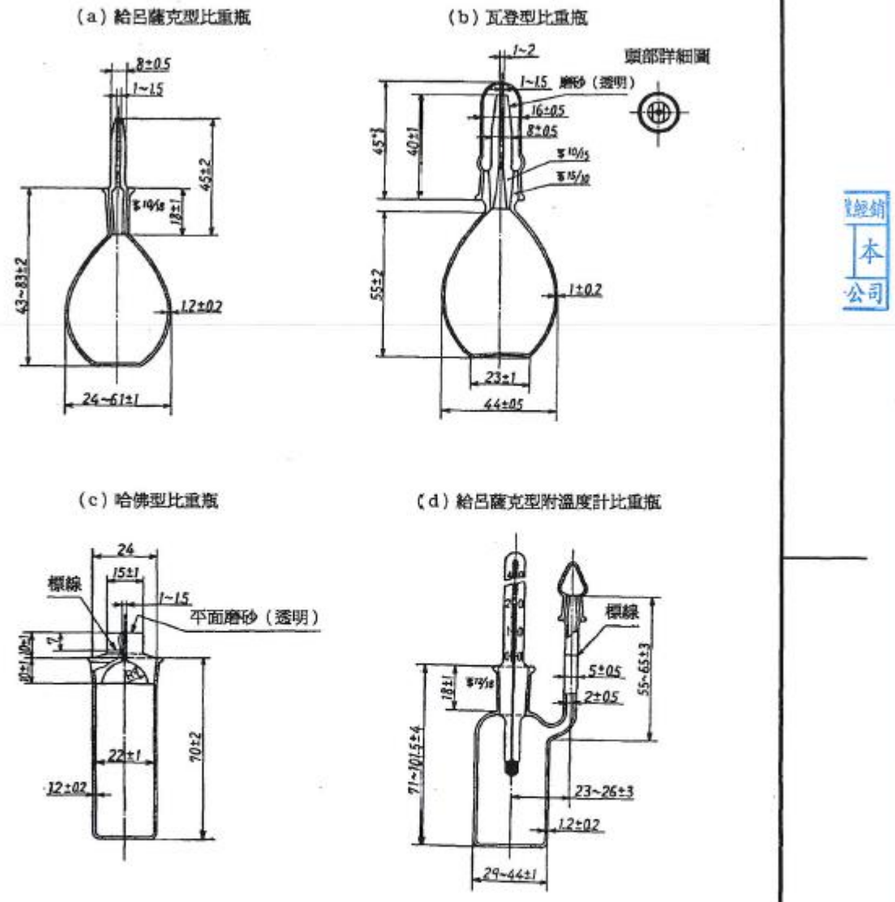
| 公布日期 81年11月20日 | 經濟部標準檢驗局印行 | 修訂日期 年 月 日 |
|---|---|---|

印行日期94年10月　本標準非經本局同意不得翻印　A4 (210X297)



圖1　比重瓶

單位：mm




（2）恆溫槽：槽溫能控制於25±0.1℃者。
（3）溫度計：細分度爲0.05℃者。
（4）化學天平：靈敏度0.1mg者。

4.1.3 試驗步驟
（1）連同栓蓋及帽套同時稱量比重瓶之質量精確至0.1mg（$m_1$）。
（2）將溫度調整至測定溫度附近（1）之蒸餾水盛入比重瓶並使氣泡不致進入，放入溫度保持於25.0±0.1℃之恆溫槽內。
俟放置30～60分鐘後插入保持在相同溫度之栓蓋，拭除溢出的蒸餾水，自恆溫槽中取

本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售 下載時間 2021/11/05 09:37:52 下載位置 111.243.102.46

出比重瓶，用清淨的乾布充分擦拭外面，套上帽套，稱量其質量精確至 0.1mg（$m_2$）。

註（1）：不可超過25℃。

（3）然後乾燥比重瓶，採用試樣以取代蒸餾水，與（2）同法操作，稱量裝滿試樣之比重瓶的質量精確至0.1mg（$m_3$）。

4.1.4 計算：試樣之比重（25／25℃），係依下式算出，並修整至小數點以下3位數。

$$S=\frac{m_3-m_1}{m_2-m_1}$$

式內，S：試樣之比重（25／25℃）

$m_1$：比重瓶之質量（g）

$m_2$：比重瓶與蒸餾水之質量（g）

$m_3$：比重瓶試樣之質量（g）

4.2 比重杯法

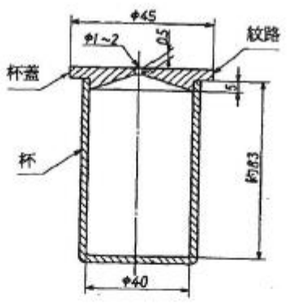
4.2.1 試驗方法概要：使用比重杯，測定於25℃時試樣之質量及同等體積的25℃之蒸餾水的質量，由其質量之比值求取樣之比重（25／25℃）。

4.2.2 試驗裝置

（1）比重杯：依CNS 9725〔塗料一般檢驗法〕所規定者。其形狀及尺度如圖 2所示。比重杯需爲質量在200g以下，且所盛入水的質量調節在100±1g者。

圖2 比重杯

單位：mm




（2）恆溫槽：槽溫能控制於25.0±0.5℃者。

（3）溫度計：細分度爲0.5℃者。

（4）化學天平：靈敏度0.1mg者。

4.2.3 試驗步驟

（1）稱量比重杯之質量精確至0.1g（$m_1$）。

（2）將溫度調整在測定溫度附近（1）之蒸餾水小心地盛滿於比重杯內，使氣泡不致進入，並蓋上杯蓋，放置於溫度保持在25.0±0.5℃之恆溫槽內1小時以上。

（3）拭除溢出的蒸餾水，自恆溫槽中取出比重杯，用清淨的乾布充分擦拭附著於外面之水滴等，稱量其質量精確至0.1g（$m_2$）。

備考：係以甲基乙基酮類之溶劑浸漬之布擦拭溢出試樣。

（4）將原比重杯乾燥後，以試樣取代蒸餾水，反複（2）及（3）之操作，稱量其質量精確至0.1g（$m_3$）。



4.2.4 計算：比重（25／25℃），係依下式算出，並修整至小數點以下3位數。

$$S=\frac{m_3-m_1}{m_2-m_1}$$

式內，S：試樣之比重（25／25℃）

$m_1$：比重杯之質量（g）

$m_2$：比重杯與蒸餾水之質量（g）

$m_3$：比重杯與試樣之質量（g）

4.3 比重計法

4.3.1 試驗方法概要：將刻有比重15／4℃之細分度的比重計置於溫度調整成25℃之試樣中，讀取比重計靜止時之細分度。對比重計之讀取值予以溫度校正後，求取試樣之比重（25／25℃）。

4.3.2 試驗裝置

（1）比重計：刻有CNS 4894〔液體比重計〕所規定之比重15／4℃刻度的玻璃製者，參考圖3。

圖3 比重計之形狀

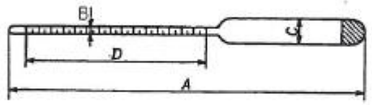



表 2

| 比重計之種類 | 大　型 | 小　型 |
|---|---|---|
| 全長（A） | 295～305mm | 155～165mm |
| 細頸部之直徑（B） | 4.2～5.8mm | 3.2～5.5mm |
| 粗部之直徑（C） | 20～25mm | 16～19mm |
| 細分度 | 0.001 | 0.002 |
| 長分度線 | 每隔0.005 | 每隔0.01 |
| 分度數字 | 每隔0.01 | 每隔0.02 |
| 分度部之長度（D） | 120～145mm | 50～65mm |

（2）恆溫槽：槽溫能控制於25±0.1℃者。

（3）量筒：附有流出口之玻璃製者，其內徑較比重計之最大直徑大 25mm以上，其高度在將比重計放入量筒時，比重計之下端在自量筒之底部算起 25mm以上之位置者。

（4）溫度計：細分度爲0.05℃者

4.3.3 試驗步驟：放置試樣入量筒內並使氣泡不致進入，保持於恆溫槽中，均勻地攪拌試樣後，量測試樣之溫度。俟試樣之溫度達到 25.0±0.1℃時，將事先保持在25℃之比重計徐徐的放入試樣中俟其靜止後，壓入液中僅約 2分度並將手指放開。俟比重計不觸及量筒內壁並靜止時，於新月形液面之下緣，讀取細分度精確至細分度之一半並予記錄。

備考：採用有水平面示度之標示的比重計時，俟溫度安定後，於新月形液面之下緣處，讀取細分度精確至細分度之一半並予記錄。對半透明試樣，自試樣面之約略下方處開始徐徐向上檢視，直到最初之新月形之試樣面約呈直線時之分度加以讀取。

本標準由經濟部標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售 下載時間 2021/11/05 09:37:52 下載位置 111.243.102.46 shop 下載授權

對不透明試樣，於試樣面新月形之上緣處，讀取分度，並以事先求得的校正值計算下緣相當值。

4.3.4 計算：比重（25／25℃），係依下式算出，並修整至小數點以下 3位數。

$$S = S_0 \times \frac{D}{d}$$

式內，S：試樣比重（25／25℃）

$S_0$：比重計之讀值

D：蒸餾水於4℃之密度（g／cm³）（0.99997）

d：蒸餾水於25℃之密度（g／cm³）（0.99704）

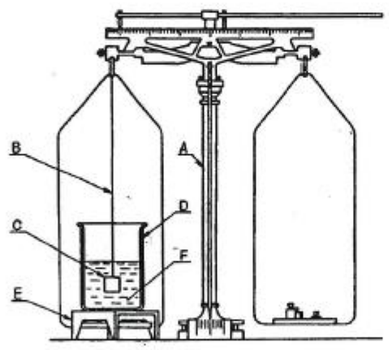
5. 固態之環氧樹脂及硬化劑之比重試驗方法

5.1 水中置換法

5.1.1 試驗方法概要：蒸餾水中某一試片，由於承受與試樣同體積之蒸餾水的質量相等之浮力，由試片在空氣中之質量與試片吊於 25℃之蒸餾水中稱量而得的值求取試片之比重（25／25℃）。

5.1.2 試驗裝置：採用CNS 7955〔架盤天平〕所規定的裝置如圖4所示。

圖4　水中置換法試驗裝置




A：天平

B：吊線

C：試片

D：燒杯

E：天平架台

F：蒸餾水

（1）化學天平：靈敏度0.1mg者。

（2）溫度計：細分度爲0.5℃者。

（3）吊線：爲懸吊試片，需具足夠的強度，且放入蒸餾水中可忽略由於吊線體積之變化而引起的誤差者。

（4）容器：於無法直接懸吊試樣時，採用能放入試樣供於蒸餾水中懸吊用。

（5）燒杯：爲盛有能沈浸試樣之蒸餾水者，於懸吊試樣或容器時，具有足夠的大小以致不觸及燒杯之內側，且能保持水溫 25±0.5℃者。

（6）天平架台：支持燒杯之台，使燒杯不致觸及天平。

5.1.3 試驗步驟

（1）粉碎試樣，將細度1～5mm之試樣約5g放入鋁製等鑄模內，以設定成較試樣軟化點高約50℃之熱風乾燥器等予以加熱且使不局部過熱，熔融脫泡後予以冷卻、脫模，製成表面儘可能爲光滑的立方體試片。

（2）稱量試片之質量精確至0.1mg（$m_1$）。



（3）以吊線懸吊試片並掛於天平之吊鉤上，將之懸吊於燒杯內溫度保持在 25±0.5℃之蒸餾水中。

試片未能以吊線懸吊時，放入附有吊線之容器內，試片較蒸餾水爲輕時附上砝碼並懸吊於液中。

俟懸吊於蒸餾水中之試片達到一定溫度25℃時，稱量精確至0.1mg（$m_2$）。

使用容器或砝碼時，將試片放入容器或附上砝碼懸吊於液中，並予稱量（$m_2'$）。

（4）稱量吊線之質量精確至0.1mg（$m_3$）。

使用容器或砝碼時，將容器或附有砝碼之吊線懸吊於液中並稱量精確至 0.1mg（$m_3'$）。

備考：懸吊於液體中並予稱量時，須使試片不致有氣泡附著。

5.1.4 計算：比重（25／25℃），係依下式算出並修整至小數點以下三位數。

（1）僅使用吊線時

$$S = \frac{m_1}{m_1 - (m_2 - m_3)}$$

式內，S：試片之比重（25／25℃）

$m_1$：試片在空氣中稱量而得的質量（g）

$m_2$：試片在懸吊於蒸餾水中稱量而得的質量（g）

$m_3$：吊線在空氣中之質量（g）

（2）使用容器或砝碼時

$$S = \frac{m_1}{m_1 - (m_2' - m_3')}$$

式內，S：試片之比重（25／25℃）

$m_1$：試片在空氣中稱量而得的質量（g）

$m_2'$：放入容器內的試樣或附有砝碼之試樣懸吊於蒸餾水中稱量而得的質量（g）

$m_3'$：容器砝碼以吊線懸吊於蒸餾水中經稱量而得的質量（g）

5.2 比重瓶法

5.2.1 試驗方法概要：於25℃，測定比重瓶內裝入約一半的試樣之質量及與之同體積之蒸餾水的質量（自盛滿比重瓶之蒸餾水的質量減去裝有試樣之比重瓶內再加入的蒸餾水之質量而求得），自該等之質量的比值求取試樣之比重（25／25℃）。

5.2.2 試驗裝置

（1）瓦登比重瓶：如第4.1.2節所示之瓦登比重瓶。

（2）化學天平：靈敏度0.1mg者。

（3）溫度計：細分度爲0.05℃者　。

（4）恆溫槽：槽溫能控制於25.0±0.1℃者。

5.2.3 試驗步驟

（1）連同栓蓋及帽套同時稱量已乾燥的比重瓶之質量精確至 0.1mg（$m_1$）。

（2）將溫度調整至測定溫度附近（¹）之蒸餾水盛入比重瓶並使氣泡不致進入，放入溫度保持於之25.0±0.1℃之恆溫槽內。

俟放置30～60分鐘後裝入保持在相同溫度之栓蓋，拭除溢出的蒸餾水，自恆溫槽中取出比重瓶，用清淨的乾布充分擦拭外面，套上帽套，稱量其質量精確至 0.1mg（$m_2$）。

（3）然後乾燥比重瓶，將細分成適當大小的試樣（²）並放入比重瓶，稱量其質量精確至 0.1mg（$m_3$）。

註（²）：試樣若過於細小時會浮於水面，若過大時，其中會有殘留氣泡之顧慮，故需予注意。

本標準由標準檢驗局授權中華電信數據通信分公司銷售　下載帳號 shop 下載時間 2021/11/05 09:37:52 下載位置 111.243.102.46

（4）於盛有試樣之比重瓶內加入蒸餾水，使試樣能充分浸漬，以完全去除氣泡。再加入蒸餾水以填滿比重瓶，並移入溫度保持在25.0±0.1℃之恆溫槽內。

俟放置30～60分鐘後，與（2）同法操作，稱量盛有試樣與蒸餾水之比重瓶的質量精確至0.1mg（$m_4$）。

備考1：爲使易於去除蒸餾水之氣泡，將盛有試樣與蒸餾水之比重瓶於減壓乾燥器內減壓處理，或於浸漬液蒸餾水中加入0.1％以下的潤濕劑予以使用亦可。

2：對試樣比重小於1的情形，使用較試樣比重爲小的液體作爲浸漬液，換算成比重（25／25℃）。該種情形時，浸漬液不可選用會溶解試樣者。

5.2.4 計算：比重（25／25℃），係依下式算出，並修整成小數點以下3位數。

$$S=\frac{(m_3-m_1)}{(m_2-m_1)-(m_4-m_3)}$$

式內，S：試樣之比重（25／25℃）

$m_1$：比重瓶之質量（g）

$m_2$：盛有蒸餾水之比重瓶之質量（g）

$m_3$：盛有試樣之比重瓶之質量（g）

$m_4$：盛有試樣和蒸餾水之比重瓶之質量（g）

6. 報　告：於報告上須記載下列事項。

（1）試樣名稱

（2）試驗方法

（3）試驗結果

（4）試驗日期

（5）其他應特別記載的事項

引用標準：CNS 4894 液體比重計

CNS 7317 化學分析用玻璃比重瓶

CNS 7955 架盤天平

CNS 9725 塗料一般檢驗法

經銷本公司

本標準經正中華電

附錄十九：代銷業報價文件

政悠廣告

企劃合約書

# 銷售企劃合約書

吉澤建設開發股份有限公司　（以下簡稱甲方）

立約人：

政悠廣告股份有限公司　（以下簡稱乙方）

茲就甲方委任乙方為銷售房屋、土地、車位之廣告企劃暨業務執行等事宜，經雙方同意簽定本約，約定條件如下，以資共同遵守：

**第 一 條：不動產標示：**

甲方委託乙方銷售之不動產坐落於新北市土城區樂利段 1008 地號土地(下稱本案)，其建築執照號碼為新北市政府工務局核發之○○建字第○○○○○號。甲方委託乙方銷售之不動產合計可售房屋約 113 戶（約 4510.11 坪）、汽車停車位約 123 輛平面車位。

**第 二 條：銷售期限：**

本案之銷售期間自本案建照取得之日起算一年六個月。

**第 三 條：代理銷售執行事項：**

本案由乙方以包銷方式承攬，由乙方負責廣告預算及行銷廣告策略之執行，包含下列事項：

【一】銷售業務企劃及作業執行事項。

【二】樣品屋及接待中心(含內部設備)之建構與維護事項。

【三】銷售廣告企劃製作及業務執行事項(含各類媒體發包製作)。

【四】現場業務相關人員管理與協助甲方與購屋客戶(包含購買房地、購買車位之客戶，以下同）締結合約。

【五】其他相關銷售業務執行。

【六】以上所列項目及廣告預算執行費用均由乙方負擔。

**第 四 條：銷售底價與金融貸款之訂定：**

【一】房地、車位底價：

由甲方提供戶數、坪數後，由乙方排定各戶房地及各車位底價，於開案前二個月雙方進行討論制定之。

1

【二】甲方提供予購屋客戶之銀行貸款為房地總價及車位總價之百分之七十五，除銀行貸款百分之七十五外，其餘付款方式如下：自備款為訂金 2%，簽約金 8%，開工款 3%，工程期款 7%，交屋款 5%。購屋客戶如有要求變更房地付款辦法者，乙方應通知甲方並取得甲方之同意。

**第 五 條：服務費用：**

【一】合約期間乙方售出之房地與車位之服務費用，依實際成交價乘以 6%計算，若實際成交價高於底價以上則依底價請領 。本案預估總服務費用為新台幣 ~~121,289,162~~ 元以上，但實際仍依開案前，經雙方議定的底價表討論訂定之。

【二】如銷售期間屆滿，本案甲方委託銷售戶別之總成交價格高於全案底價單價乘以銷售房地面積計算得出之金額者，其超出部分，扣除本條第三項補足低於底價差額仍有剩餘者(總溢價)，甲方可得百分之七十，乙方得百分之三十。

【三】乙方銷售各戶而發生之溢價款，得依下列方式使用，依序進行補貼，仍有剩餘依本條第二項之約定分配：

(一)低於底價部分。

(二)其他甲乙方同意使用項目。

**第 六 條：廣告行銷費用：**

【一】雙方同意以總銷底價金額之 3%做為整體廣告費用，乙方在本約期間支出上開廣告費促銷本案房地。廣告費用以實際發包為認定依據，但得視實際銷售情況，調整支出內容及金額，並於推案前編列廣告預算表，本條之廣告費用由乙方負責支付。(甲方若有保留戶、車位與店面得不計入廣告預算)

【二】本案銷售率達 70%（含）時，甲方同意不審核、不干涉乙方之廣告費用支出，並由乙方依當時之銷售情形，彈性運用廣告費用，甲方並無異議。



【三】關於本案因乙方銷售行為所發生之廣告罰單罰鍰，為本案廣告費用項目，乙方需負責於本案結案前繳清，否則甲方得於保留款中逕自扣除。

**第 七 條：銷售率計算：**

銷售率計算以雙方所簽定之底價（待開案前二個月雙方討論制定之）為準，依銷售期間所售出之房地及車位總底價金額佔甲方自有所提供銷售全部底價總金額之比率計算。【銷售率=總售出底價金額/總可售底價金額】

**第 八 條：售出標準：**

本約所指之「售出」是於本約銷售期間內，乙方協助甲方與購屋客戶完成簽定買賣契約書，購屋客戶如以票據繳納簽約金者，則應以票據兌現為準，包括下列交易：

【一】甲方自行售出或以工程換屋部分。

【二】由乙方代理直接售出部分。

【三】購屋客戶於結案日前繳交訂金，並於該日期起算十五日內完成簽約者，視同乙方售出。

【四】甲方代乙方售出或介紹之客戶，視同乙方售出，仍應按本約第五條之約定支付服務費用。

**第 九 條：請款方式：**

【一】乙方每月請款一次，應於每月三十日前將已簽約戶請款明細表按實際銷售簽約完成並簽約款已兌現戶之底價 90%計算服務費送交甲方，甲方則須於次月十日支付乙方，乙方請款時，應檢附同額發票，再由甲方開具百分之五十即期支票與百分之五十為期三十日期票給付乙方。

【二】請款依據標準：甲方與購屋客戶簽約完成，購屋客戶之簽約金須兌現，且經甲方會審無誤後，方可請款，請款時須以簽約章為收款章。

【三】代理銷售期滿結案後，溢價款及保留款(10%)請款應於結案後三十日內雙方依本約相關之辦法核算總結，由甲方開立三十日期票支付乙方。

【四】合約期間若發生購屋客戶完成締約卻反悔或要求退訂情事，如係可歸責於乙方者，乙方應配合甲方在相關行政作業完結後，並於乙方次期請款扣除先前已請領之服務費用，且於合約期間內該戶仍視為乙方代銷標的。若購屋客戶發生反悔退訂之情，係非可歸責於乙方者，乙方無須退還該戶之服務費用，至於甲方因購屋客戶反悔或要求退戶而取得之違約金，由甲方自行收取。

**第 十 條：廣告內容：**

【一】乙方同意相關文宣說明，務必清楚告知購屋客戶相關法律規定及權利，並遵守「不動產經紀業管理條例」、「公平交易法」及「消費者保護法」等相關法律規定。

【二】乙方負責之銷售企劃工作包括銷售前之市場調查、招牌、海報、網路之設計，並於房屋正式公開之每一階段廣告前，提出並確認合於前項規定之該階段廣告計劃及其他廣告圖文，交付甲方審核通過及簽認後後始可發稿，倘未經甲方代表人簽認而逕予發稿致產生之一切法律糾紛、責任及賠償概由乙方負責。

**第十一條：甲方義務：**

【一】甲方保證委託銷售之標的產權清楚，如因可歸責甲方事由，導致與購屋客戶發生糾紛或涉訟時，概與乙方無涉，甲方不得據此遲延給付服務費用。

【二】倘有可歸責於甲方之重大因素，而致乙方無法代理銷售時，乙方已花費之款項概由甲方負擔，但乙方須詳列與本案所產生之直接費用與各項發票、收據送交甲方審核，並由甲方於收到乙方提出之書表文件後十日內付清。

**第十二條：乙方責任：**

【一】乙方保證維護甲方聲譽，並嚴守甲方公司一切業務秘密，對於廣告內容應善盡責任，除公開推出前之完整銷售計劃及工作進度報告外，人員進駐後應提出來人來電每日訊息回報及週報表，並應每週至甲方指定地點做促銷情形及應變措施之報告。



【二】乙方應在政府法令許可及甲方房地買賣契約書之範圍內促銷廣告，若因圖文之不實或張貼海報、懸掛招牌致甲方或第三人發生損失或罰鍰者，概由乙方完全負責。

【三】乙方應善加控制銷售情況，不得有重覆銷售或金額誤寫等事情發生，否則乙方應負完全責任。

【四】乙方應善盡監督銷售人員之說詞及任何文字圖像表現，使其符合公平交易法、消費者保護法之原則及其他政府規定之法令各項規範，不得誤導客戶，倘有違反致甲方日後與客戶產生糾紛時，乙方應負完全賠償及法律責任。

【五】乙方應負責其聘僱人員之品德操守，如有挪用客戶繳交之任何款項，致使客戶或甲方權益受損時，乙方應負完全責任。

**第十三條：訂金、簽約金之收取：**

【一】乙方辦理與購屋客戶簽約手續時，甲方須出面配合簽定買賣合約，其收受之款項由甲方或簽約人代表簽收完成各項收受款項，並由甲方自行結算以避免糾紛。

【二】乙方應負責協助購屋客戶與甲方完成簽約及收取訂金、簽約金等；訂金補足後，乙方應於兩日內將款項及報表繳交甲方。(遇假日則順延至上班日)

【三】如有補足訂金之購屋客戶欲申請退戶時，須經甲方同意並由客戶簽章交回預約單及辦妥相關手續後，乙方始得退還客戶補足之訂金。

【四】購屋客戶尚未補足訂金之退戶訂金(小定)由乙方負責處理，並於最短期間內全額不計息退還客戶。

【五】購屋客戶補足訂金時乙方簽發之預約單，應交付一聯予甲方備查，其餘退、換戶作廢之訂單，於客戶辦理退、換戶手續終結時一併交回甲方存查列管。

【六】乙方應代理甲方與購屋客戶簽發買賣預約單，並應詳細註明買賣總價、訂金補足、付款方式、簽約日期及應繳交之證件資料。如買方有附加購屋條件時，應先徵得甲方同意並簽章認可，乙方始得向購屋客戶確認合約成立。

【七】甲乙雙方同意客戶之訂金 10 萬元/戶可以刷卡方式支付，刷卡手續費由甲方負擔；其餘款項若以刷方方式支付，刷卡手續費則由乙方負擔。

**第十四條：雙重報酬禁止：**

乙方不得向客戶請求任何報酬或額外款項，如有書面文字或憑證證明確有違反本條規定者，除該戶之服務費用不予支付外，若因此造成甲方權益受損時，乙方應負完全賠償責任。惟若情況特殊，須經甲方同意為之。

**第十五條：委任權利保障：**

甲、乙雙方未經雙方書面同意，不得將本約之權利義務轉予他人。

**第十六條：增減條款：**

本約有效期間如需增減修改條文，應經雙方同意後並訂立書面協議文件方生效。

**第十七條：管轄法院：**

本契約如有未盡事宜，雙方應依有關法令、習慣及誠信原則公平解決，如因本契約涉訟時，經雙方同意以台北地方法院為第一審管轄法院。

**第十八條：特約條款：**

【一】乙方應於結案後一個月內，匯集本案之特色、賣點、抗性、銷售狀況，以及推案期間之工作內容，作成紀錄並加以統計分析，製作成結案報告書，供甲方參考、建檔。

【二】銷售期間如遇國內重大政治、經濟事故及不可抗力因素，經雙方研議後，可調整適時媒體釋出策略。

【三】甲、乙方知悉因本開發案尚於政府都更審議中，於本契約第三條任一委任事務啟動前，雙方皆保有解約之權益。乙方執行第三條之事項啟動時，亦應經甲方書面同意與確認。任一方如欲解除或終止本契約甲乙雙方應當面會議討論，若討論無果，則欲解除或終止本契



約方應以書面通知他方。倘他方因此受有任何損害，得請求賠償。

**第十九條：合約分存：**

本約經雙方同意簽定，一式二份，由甲方、乙方各執一份為憑。

立合約書人

甲　　方：吉澤建設開發股份有限公司
負 責 人：劉高育
統 一 編 號：53323606
地　　址：台北市大安區建國南路一段 161 號 5 樓
電　　話：(02)2778-0095

乙　　方：政悠廣告股份有限公司
負 責 人：賴[redacted]行
統 一 編 號：94104318
地　　址：台北市大同區長安西路 326 號 2 樓
電　　話：(02)2918-1728

中　華　民　國　112　年　9　月　26　日