

擬訂桃園市龜山區精忠段 1439 地號等 11 筆土地
都市更新權利變換計畫案

【公展版】



實施者：鴻勝地產股份有限公司

規劃單位：弘傑開發事業股份有限公司

建築設計：周致淳建築師事務所

中華民國 110 年 7 月

章節目錄

都市更新事業計畫及權利變換計畫申請書.....	I	二、收入說明.....	9-10
都市更新事業計畫及權利變換計畫切結書.....	II	三、成本收入分析.....	9-10
都市更新事業計畫及權利變換計畫委託書.....	III	壹拾、更新前後權利價值查估.....	10-1
桃園市都市更新審議資料表.....	IV	一、評價基準日.....	10-1
意見回應綜理表.....	綜-1	二、專業估價委任說明.....	10-1
		三、估價結果比較.....	10-1
壹、辦理緣起與法令依據.....	1-1	四、估價結果選定.....	10-1
一、辦理緣起.....	1-1	五、更新前後權利價值估價結果.....	10-1
二、法令依據.....	1-1	壹拾壹、共同負擔.....	11-1
貳、權利變換範圍.....	2-1	一、用地負擔(本案無).....	11-1
一、權利變換地區位置.....	2-1	二、費用負擔.....	11-1
二、權利變換地區範圍及面積.....	2-1	三、土地所有權人平均共同負擔比例.....	11-1
參、實施者.....	3-1	四、土地所有權人共同負擔額度.....	11-1
肆、原有公共設施用地、公有道路、溝渠、河川及未登記土地之面積(本案無).....	4-1	壹拾貳、更新後分配面積及位置.....	12-1
伍、更新前權利關係人名冊.....	5-1	一、更新後供分配之土地.....	12-1
一、更新前土地所有權人名冊.....	5-1	二、更新後供分配之建築物及其土地應有部分.....	12-1
二、更新前權利變換關係人名冊.....	5-5	壹拾參、申請分配及公開抽籤作業方式.....	13-1
三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊(本案無).....	5-6	一、申請分配位置通知.....	13-1
陸、各項公共設施設計施工基準及權屬(本案無).....	6-1	二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果.....	13-1
柒、土地改良物拆遷補償費.....	7-1	三、本案選配原則.....	13-1
一、法令依據.....	7-1	壹拾肆、不參與分配名冊.....	14-1
二、土地改良物之補償與安置.....	7-1	一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者(本案無).....	14-1
三、補償金發放時程.....	7-1	二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者(本案無).....	14-1
捌、舊違章建築戶處理方案(本案無).....	8-1	壹拾伍、土地、建築物及權利金分配清冊.....	15-1
玖、權利變換所需費用.....	9-1	一、申請分配結果.....	15-1
一、權利變換地區範圍成本說明.....	9-1		

二、 實施者分配結果	15-2
三、 現地安置戶	15-3
壹拾陸、 地籍整理計畫.....	16-1
一、 地界整理計畫	16-1
二、 土地、建物及他項權利登記	16-1
三、 土地、建物及他項權利登記	16-3
壹拾柒、 實施進度.....	17-1
壹拾捌、 其他應表明事項.....	18-1
一、 公告禁止事項	18-1
二、 權利變換結果登記	18-1
三、 本案所設置網站及更新服務據點	18-1
壹拾玖、 建築設計圖說.....	19-1
一、 土地使用計畫	19-1
二、 建築興建計畫	19-1
附錄一、實施者證明文件.....	附錄-1
附錄二、三家估價報告書摘要.....	附錄-2

圖目錄

圖 2-1 權利變換地區位置示意圖 2-1

圖 2-2 權利變換地區地籍套繪圖 2-2

圖 3-3 權利變換地區地形套繪圖 3-3

圖 9-1 鄰房鑑定範圍圖 9-6

圖 16-1 權利變換後地籍套繪圖 16-2

圖 19-1 地下二層平面圖 19-3

圖 19-2 地下一層平面圖 19-4

圖 19-3 一層平面圖 19-5

圖 19-4 二層平面圖 19-6

圖 19-5 三層平面圖 19-7

圖 19-6 四層平面圖 19-8

圖 19-7 五層平面圖 19-9

圖 19-8 六層平面圖 19-10

圖 19-9 七層平面圖 19-11

圖 19-10 八層平面圖 19-12

圖 19-11 九層平面圖 19-13

圖 19-12 十層平面圖 19-14

圖 19-13 十一層平面圖 19-15

圖 19-14 屋突一層平面圖 19-16

圖 19-15 屋突二層平面圖 19-17

圖 19-16 屋突三層平面圖 19-18

圖 19-17 屋頂層平面圖 19-19

圖 19-18 東向立面圖(S:1/600) 19-20

圖 19-19 西向立面圖(S:1/600) 19-21

圖 19-20 北向立面圖(S:1/600) 19-22

圖 19-21 南向立面圖(S:1/600) 19-23

圖 19-22 縱向剖面示意圖一(S:1/600) 19-24

圖 19-23 縱向剖面示意圖二(S:1/600) 19-25

圖 19-24 橫向剖面示意圖(S:1/600) 19-26

圖 19-25 建築物透視圖 19-27

表目錄

表 5-1 更新前土地所有權人名冊 5-1

表 5-2 更新前合法建築物所有權人名冊 5-5

表 7-1 合法建築物拆遷補償費用明細表 7-2

表 9-1 更新總成本估算表 9-1

表 9-2 建築規劃設計費用估算表 9-3

表 9-3 營建工程標準單價計算表 9-3

表 9-4 營建費用估算表 9-4

表 9-5 公寓大廈之公共基金估算表 9-4

表 9-6 桃園市都市更新權利變換更新規劃費提列基準計算表 9-5

表 9-7 不動產估價費用認列標準表 9-5

表 9-8 鄰房鑑定費估算表 9-6

表 9-9 桃園市都市更新權利變換銷售管理費用提列基準表 9-8

表 9-10 更新整體開發收益表 9-10

表 10-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表 10-1

表 10-2 更新前各土地權利價值表 10-1

表 10-3 更新前各土地所有權人權利價值表 10-1

表 10-4 更新後各分配單元價值表 10-2

表 10-5 更新後停車位價值表 10-4

表 11-1 費用共同負擔表 11-1

表 12-1 更新後土地及建築物分配面積表 12-1

表 12-2 更新後建築物分配單元及位置對照表 12-8

表 12-3 更新後停車位分配單元及位置對照表 12-10

表 15-1 土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人) 15-1

表 15-2 土地及建築物分配清冊(實施者) 15-2

表 16-1 地籍整理計畫表 16-1

表 16-2 土地登記清冊表 16-3

表 16-3 建物登記清冊表 16-4

表 17-1 都市更新實施進度預定表 17-1

表 19-1 更新後面積計算表 19-2

都市更新事業計畫及權利變換計畫 申請書

■ 案名：

「擬訂桃園市龜山區精忠段 1439 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

位置及範圍：桃園市龜山區精忠段 1439 地號等 11 筆土地，位於長壽路、忠義路一段、楓樹七街及 12 公尺未開闢計畫道路所為之街廓東側，非完整街廓。

土地：本更新單元土地為桃園市龜山區精忠段 1439、1441、1442、1443、1446、1447、1449-2、1450、1455、1465 及 1466 地號等 11 筆土地，總面積 18,753.82 m²。

合法建築物：本更新單元建物為龜山區精忠段 2840 建號 1 筆建物，建物總面積 9,852.27 m²。

■ 使用分區：

本更新單元土地使用分區為「乙種工業區」，建蔽率為 70%、容積率為 210%。

■ 申請理由及依據

依據「都市更新條例」第二十二條、第三十二條、第三十七條、第四十四條、第四十八條及「都市更新條例施行細則」第八條規定申請實施都市更新事業，業已於中華民國 109 年 9 月 15 日下午 2 時 00 分於桃園市龜山區高砂紡織二樓會議室(桃園市龜山區長壽路 74 號 2 樓)召開本都市更新事業計畫及權利變換計畫案公聽會，檢具都市更新事業計畫報告書併同公聽會紀錄、私有土地及私有合法建築物所有權人同意書及其他相關證明文件。

■ 申請事項

申請核定實施「擬訂桃園市龜山區精忠段 1439 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」。

申請人：鴻勝地產股份有限公司

統一編號：83453128

負責人：何易蒼

聯絡地址：新北市板橋區中山路 2 段 443 巷 77 號 18 樓

聯絡電話：(02)8964-5899



中 華 民 國 1 0 9 年 1 1 月 2 0 日

都市更新事業計畫及權利變換計畫 切結書

- 一、立切結書人 鴻勝地產股份有限公司，茲切結本公司所檢附「擬訂桃園市龜山區精忠段 1439 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」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 鴻勝地產股份有限公司 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
桃園市政府

申請人：鴻勝地產股份有限公司

統一編號：83453128

負責人：何易蒼

聯絡地址：新北市板橋區中山路 2 段 443 巷 77 號 18 樓

聯絡電話：(02)8964-5899



中 華 民 國 1 0 9 年 1 1 月 2 0 日

都市更新事業計畫及權利變換計畫 委託書

茲委託 弘傑開發事業股份有限公司
周致淳建築師事務所

全權代表本公司辦理「擬訂桃園市龜山區精忠段1439地號等11筆土地都市更新事業計畫及權利變換計

畫案」之一切申請手續及出席本案都市更新審議事宜。特立此委託書如上。

委託人：鴻勝地產股份有限公司
統一編號：83453128
負責人：何易蒼
聯絡地址：新北市板橋區中山路2段443巷77號18樓
聯絡電話：(02)8964-5899



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



受託單位：周致淳建築師事務所
統一編號：72745205
建築師：周致淳
聯絡地址：新北市板橋區中山路2段443巷77號16樓
聯絡電話：(02)8964-5899

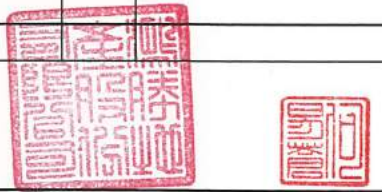


中華民國 1 0 9 年 1 1 月 2 0 日

桃園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 <input checked="" type="checkbox"/> A: 公開展覽 <input type="checkbox"/> B: 委員會審 <input type="checkbox"/> C: 核定					
案名	擬訂桃園市龜山區精忠段 1439 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案				基地地號	桃園市龜山區精忠段 1439、1441、1442、1443、1446、1447、1449-2、1450、1455、1465 及 1466 地號等 11 筆土地				
土地 使用 及 環境 設計 資料	基地使用分區	乙種工業區	法定建蔽率	70.00%	法定汽車停車位	385 輛	更新前後戶數 (前/後)	更新前 1 戶 / 更新後 182 戶		
	基地面積	18,753.82 m ²	允建建蔽率	70.00%	實設汽車停車位	762 輛	安置戶數 (合法/違章)	1 戶 / 0 戶		
			實設建蔽率	70.00%						
	總樓地板面積	132,521.70 m ²	法定容積率	210.00%	法定機車停車位	0 輛	提供公益設施種類、樓層	—		
			允建容積率	399.00%						
	工業使用容積	74,913.92 m ²	實設容積率	399.00%	實設機車停車位	825 輛	面積	—		
	住宅使用容積	—	住宅單元	- 戶						
	商業使用容積	589.26 m ²	商業單元	1 戶	法定裝卸停車位	16 輛	開闢計畫道路情形	協助開闢更新單元北側龜山區楓樹段 176、177 等 2 筆土地，開闢面積 1,066.95 m ²		
	其它使用容積	—	其他單元(工業廠房)	181 戶	實設裝卸停車位	17 輛	面積	—		
	各樓層 使用概 況	地下層	防空避難室兼停車空間、停車空間、機電空間			地下層樓地板面積 地下開挖規模	32,314.10 m ² 開挖率: 86.15%	留設人行步道情形	南側退縮 10 公尺、東側退縮 7 公尺、北側退縮 5 公尺無遮簷人行步，總退縮面積 2,191.25 m ²	
地面層與 低層部		一般零售業、作業場房、廠房附屬空間(員工餐廳)、廠房附屬空間(辦公室)、管委會空間			留設無頂蓋型街角廣場情形			759.01 m ²		
標準層		作業場房			最大樓層數	11 層	更新後建物結構	鋼筋混凝土造(RC)		
頂層部		機房、梯間、水箱			建物高度	47.50M				
及獎勵 面積 額 度 適用 獎勵 類型	桃園市都市更新容積 獎勵核算基準	基準容積	39,383.03 m ²	—%	都市更新容積獎勵 合計 = 21,854.10 m ² (55.49%) 因超過上限 50 %，故以上限 19,691.52 m ² 計算	獎勵 面積 額 度 適用 獎勵 類型 及	綜合設計放寬規定	開放空間有效面積	—	
		中央獎 勵值	第十一條-智慧建築	2,362.98 m ²			6.00%	獎勵樓地板面積	—	
			第十四條-時程獎勵	2,756.81 m ²			7.00%	增設公用停車空間 鼓勵要點	增設公用停車數量	—
			第十五條-規模獎勵	11,814.90 m ²			30.00%	容積移轉	獎勵樓地板面積	—
		地方獎 勵值	第三條-同意比例	1,969.15 m ²			5.00%	其他	接受樓地板面積	15,753.21 m ²
			第四條-留設人行步道	2,191.25 m ²			5.56%	合計	獎勵樓地板面積	—
			第五條-留設無頂蓋型街角廣場	759.01 m ²			1.93%		合計	15,753.21 m ²
申請 資料	實施者	鴻勝地產股份有限公司			電話	(02) 2570-9988				
	地址	新北市板橋區中山路 2 段 443 巷 77 號 18 樓			傳真	(02) 2962-6797				
	設計人	周致淳建築師事務所	弘傑開發事業股份有限公司		電話	(02) 8964-5899	(02) 2507-1910			
	地址	新北市板橋區中山路 2 段 443 巷 77 號 16 樓	臺北市中山區建國北路二段 33 號 13 樓之 6		傳真	—	(02) 2507-2138			
辦理 過程	過程	日期	發文字號	備註	過程	日期	發文字號	備註		
	1	自辦擬訂事業計畫及權利變換計畫公聽會	民國 109 年 09 月 15 日	鴻龜(更)字第 1090904901 號函		8	召開聽證會			
	2	申請擬訂事業計畫及權利變換計畫報核	民國 109 年 11 月 20 日	弘開(更)字第 1091120901 號函		9	召開 年度第 次審議會			
	3	召開更新單元研商會議	民國 110 年 03 月 09 日	桃住更字第 1100004714 號函						
	4	召開第二次更新單元研商會議	民國 110 年 05 月 07 日	桃住更字第 1100009150 號函						
	5	公開展覽期間								
	6	公辦擬訂事業計畫及權利變換計畫公聽會								
7	召開府內審查會									

填表人 (申請單位): 鴻勝地產股份有限公司 簽章處: _____



填表日期: 民國 110 年 7 月 14 日

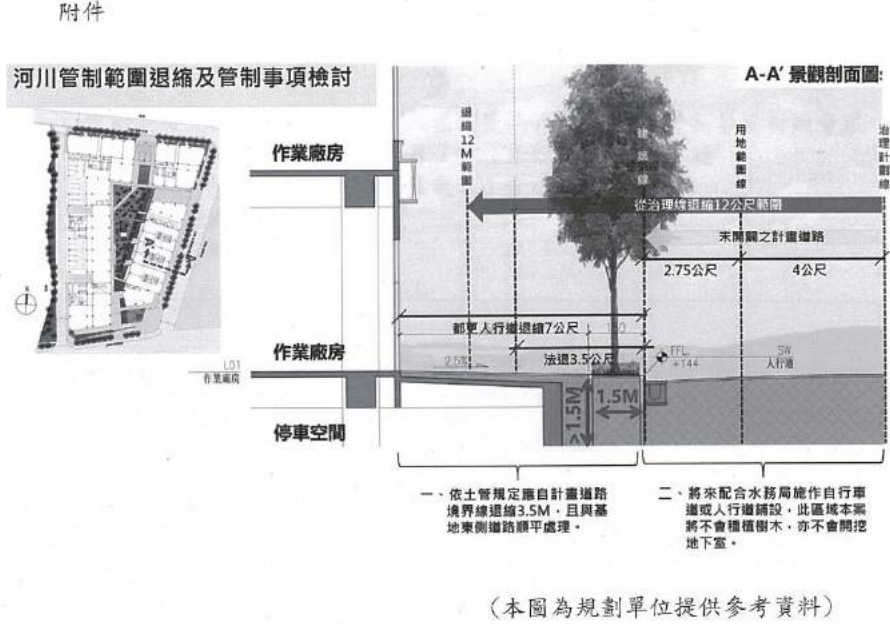
公開展覽草案

「擬訂桃園市龜山區精忠段 1439 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」 第 2 次更新單元討論會議紀錄回應綜理表

開會時間：民國 110 年 5 月 7 日（星期五）上午 10 時整

開會地點：桃園市政府住宅發展處 301 會議室

主席：莊處長敬權 紀錄：林雅婷

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	桃園市政府水務局	(一)本案東側舊路溪排水幹線用地範圍線以內不可建築或開挖地下室，目前規劃圖基地東南側地下室開挖範圍已於區域排水用地範圍線內，請規劃單位配合修正。 (二)因本案工程鄰近護岸，有損壞堤防之虞，請規劃單位檢附堤防修護切結書，本案涉及區域排水用地範圍線管制，請規劃單位後續於都更審議會前發函本局檢送本案區域排水構造物申請書予本局審查，並完成審查事宜。	(一)已配合修正地下一層及地下二層開挖範圍，已不開挖地下室規劃。 (二)遵照辦理。	(一)詳事業計畫 p. 11-5、p. 11-7 (二)-
二	桃園市政府建築管理處	本案相關法定退縮依本府建管法規規定辦理，因本案涉及區域排水用地範圍管制規定，建築執照相關審查將會辦水務局。	遵照辦理。	-
三	桃園市政府都市發展局都市設計科	本案相關法定退縮依本府建管法規規定辦理。	遵照辦理，本案於基地南側退縮10公尺、東側退縮7公尺、北側退縮5公尺無遮簷人行步，已符合貴府及土管管制規定寬度。	(一)詳事業計畫 p. 8-1
四	桃園市政府住宅發展處	由於龜山區楓福里里長詢問本案是否提供公益設施，請規劃單位與當地里長及里民共同研議本案公益設施設置討論。	遵照辦理，惟目前因應嚴重特殊傳染性肺炎(新冠肺炎)疫情防治，實施者俟中央流行疫情指揮中心規範及疫情漸緩後再會與當地里長及里民共同研議本案公益設施設置之可行性。	-
五	會議結論	(一)因基地東側原為未開闢之12公尺寬都市計畫道路，故本案自南崁溪(舊路溪)河川治理線退縮12公尺，未來配合水務局施作自行車道或人行道鋪設，有關法定退縮範圍依本府相關建築法規及土管管制規定辦理。(如附件詳圖) (二)依區域排水治理計畫用地範圍管制規定，本案東側舊路溪排水幹線用地範圍線以內不可建築或開挖地下室，請規劃單位依規定修正。 (三)本案更新單元確定，請規劃單位依各機關審查意見修正，並於會議紀錄發文次日起30天內提送修正後相關計畫書圖，俾利辦理後續審查事宜。 附件  一、依土管規定應自計畫道路境界線退縮3.5M，且與基地東側道路順平處理。 二、將來配合水務局施作自行車道或人行道鋪設，此區域本案將不會種植樹木，亦不會開挖地下室。 (本圖為規劃單位提供參考資料)	(一)遵照辦理，本案基地東側已於河川治理線退縮12公尺。 (二)已配合修正地下一層及地下二層開挖範圍，已不開挖地下室規劃。 (三)敬悉。	(一)詳事業計畫 p. 8-1 (二)詳事業計畫 p. 11-5、P. 11-7 (三)-

公開展覽草案

「擬訂桃園市龜山區精忠段 1439 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」 更新單元討論會議紀錄回應綜理表

開會時間：民國 110 年 3 月 26 日（星期五）上午 10 時整

開會地點：桃園市政府住宅發展處 301 會議室

主席：莊處長敬權 紀錄：林雅婷

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	婁委員光銘	<p>(一)本案依簡報資料內容該棟建築物現況已拆成二棟建築，依結構報告書所載為四層樓一建築物，請整清說明，另報告書是否應修正？</p> <p>(二)本案自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標四，鑑定人兼設計人是否應迴避，其鑑定報告一般以開業技師或建築師辦理或須由技師公會出具報告。</p> <p>(三)一層平面圖結構部分，長短跨距過於懸殊，大跨度達14公尺，小跨度達4.5公尺，此結構行為將來應力集中現象會非常明顯，整體結構系統配置主要分三棟建築量體，連結不同樓層，不管是平面，立面皆為不規則形結構。</p> <p>(四)頂層之樑上柱坐落於14公尺大樑上，上面還有三層突出建築物，請考慮長期荷重影響行為。</p> <p>(五)地下室外牆無邊柱，外牆抵抗側力不佳，且外牆銜接正交樑約14公尺長，對於整體外牆抵抗行為較差。</p> <p>(六)建築物設計三棟量體銜接，請考慮介面搭樑，斜樑產生施工困難問題。</p>	<p>(一)本案舊廠區於辦理都市更新事業前業經所有權人辦理地籍及建築物分割完竣，本更新單元內左側廠房為兩層樓高架棚，右側一排鐵棚為後續使用執照補登成四層樓，現況做工廠辦公室使用，本次結構報告書建物樓層數係依使用執照登載樓層為依據。本次結構鑑定報告書內之棟別與鄰地建築物係屬同一張執照範圍，申請都市更新建築容積獎勵辦法第六條仍有疑慮，故本案爰取消該項容積獎勵，本次結構報告書列為本廠區耐震數據參考，報告書維持原內容。</p> <p>(二)遵照辦理，已更換指標鑑定及簽證之建築師。</p> <p>(三)長短跨之短梁效應將以調整梁勁度處理之。各棟建築物之二樓至屋頂層之上部結構採分開獨立。各棟間之通道銜接採簡支承設計。各棟間之通道與各棟建築物採用伸縮縫。</p> <p>(四)敬悉。</p> <p>(五)地下室外牆已有配置邊柱。</p> <p>(六)敬悉。</p>	<p>(一) -</p> <p>(二) 詳自劃更新單元檢核表附件冊</p> <p>(三) 詳事業計畫 p. 11-9</p> <p>(四) 詳事業計畫 p. 11-37</p> <p>(五) 詳事業計畫 p. 11-7</p> <p>(六) -</p>
二	何委員芳子	<p>(一)基地北側楓樹七街依現況圖似有地上物，目前是否已開闢完成可供通行？</p> <p>(二)依土地使用分區圖所示東側12公尺未開闢之計畫道路與南崁溪界線清楚，但依現況圖來看並非清楚劃分，一般臨路條件不優但基地範圍較大之案件，皆會要求將周邊未開闢計畫道路配合都市更新一併開闢供通行，本案基地面積大，有條件可留設周邊計畫道路，增加該案公益性。</p> <p>(三)本案申請開放空間獎勵8%，容移獎勵40%，因建築容積量體增加，沿計畫道路周邊應增加人行道退縮及雙排植栽樹，建築物屋頂，硬體，平面層應多加綠化，對生態環境有助益。</p> <p>(四)延南崁溪側建議留設人行道及自行車道，強化綠色交通系統。</p> <p>(五)法定汽車為385輛，自設汽車位377輛，本案開挖率達82%，是否縮小開挖率，使植栽及植樹可落原土，有益於生態環境。</p>	<p>(一)北側楓樹七街(楓樹段176、177地號)屬未開闢完成之公有土地，實施者承諾將該2筆計畫道路開闢完成，以增加都市更新之公益性。</p> <p>(二)本案經會議決議承諾於基地東側南崁溪(舊路溪)之河川治理線退縮12公尺，並未來配合水務局施作自行車道或人行道鋪設，完善留設原都市計畫意旨之12公尺路寬。</p> <p>(三)依據桃園市建築基地綠化自治條例，本案為第二類基地，綠覆率應達法定空地1/5以上，喬木以每100㎡法定空地面積種植一株，不足100㎡者以一株計。 1. 綠覆面積=85×25=2,125㎡(綠覆率=36.88%)≥5,626.15㎡/5=1,125.23㎡(即20%)…OK! 2. 喬木應設數量=5,626.15/100=56.26…取57棵，實設喬木數量 83棵 > 57棵…OK! 故基地不論在地面層或屋頂層之綠化皆符合標準，並以複層植栽手法增加綠化，為整體環境帶來豐富綠意。</p> <p>(四)本案經會議決議承諾於基地東側南崁溪(舊路溪)之河川治理線退縮12公尺，並未來配合水務局施作自行車道或人行道鋪設。</p> <p>(五)本案地下室開挖至地下二層，目前總車輛數762部，因應工業廠房汽車數量必須充足，若減少開挖率恐再開挖至地下三層，對環境較有衝擊。另有關植栽覆土深度將會遵守覆土深度1.5公尺之原則。</p>	<p>(一) 詳事業計畫 p. 8-1</p> <p>(二) 詳事業計畫 p. 8-1</p> <p>(三) 詳事業計畫 p. 12-22~p. 12-27、p. 12-31~p. 12-32</p> <p>(四) 詳事業計畫 p. 8-1</p> <p>(五) 詳事業計畫 p. 11-5、p. 11-7、p. 12-30</p>

公開展覽草案

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>(六)東側南北兩端可否留設較寬闊之街角廣場？期待本案結合科技，人文，自然成為現代化之工作環境，雖然無申請智慧建築，但可朝向智慧建築設計規劃，且本案眾多汽車，機車，可考量多增設充電汽機車位。</p> <p>(七)本案土地所有權人中華民國（管理者：財政部國有財產署）土地面積占更新單元12.20%，選屋分配6戶，是否符合財政部國有財產署需求。</p> <p>(八)本案僅9位私有所有權人請說明未來經營合作方式。</p>	<p>(六)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量長壽路為該區主要幹道，車流量較多故於基地東南側臨長壽路轉角處留設759.01m²街角廣場，有助減少車輛行駛之視覺衝擊，基地東北側屬住宅區及南崁溪邊緣，人流較少街角廣場使用空間之效益低，故暫無規劃設計。 2. 遵照辦理，本次新增申請銀級智慧建築，依智慧建築標章暨候選智慧建築證書評估總表(辦公服務類)，申請內容包含綜合佈線、資訊通信、系統整合、設施管理、安全防災、節能管理；健康舒適等評估項目，總分數為98分 3. 本案於地下一層提供充電汽車位共18輛，車位編號為551、552、553、554、555、556、557、558、559、560、561、562、563、564、565、566、567、568。 <p>(七)中華民國（管理者：財政部國有財產署）業於109年10月7日台財產北桃二字第10936042760號函選配房屋及車位單元。</p> <p>(八)本案實施者受範圍內所有權人委託辦理都市更新，希冀藉由都市更新改善原有舊廠區之使用效益，更新後之房地及車位依協議合建比例分回予各所有權人，未來將各自對外招商進駐相關新創、研發、展銷、物流、5G、物聯網、人工智慧、大數據等產業使用。</p>	<p>(六)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 詳事業計畫 p. 10-3 2. 詳事業計畫 p. 附錄-2 3. 詳事業計畫 p. 11-7 <p>(七) -</p> <p>(八) -</p>
三	桃園市政府水務局	<p>(一)本案東側南崁溪屬舊路溪區域排水，沿線有步道之需求，若須於本局用地上種植樹木將依照相關限制規範植樹。</p> <p>(二)未來工程施作鄰近護岸，後續於都更審議會前發函告知本局該都市更新計畫於南安溪舊路溪側範圍內施作道路鋪平或其他相關工程之施作方式及計畫書圖。</p>	<p>(一)本案綠化植栽無使用貴局用地。經會議決議承諾於基地東側南崁溪(舊路溪)之河川治理線退縮12公尺，並未未來配合水務局施作自行車道或人行道鋪設。</p> <p>(二)遵照辦理。</p>	<p>(一) 詳事業計畫 p. 8-1</p> <p>(二) -</p>
四	桃園市政府都市發展局	<p>(一)有關會議議題二，申請人設置超商係屬對外營業，不屬於工業附屬設施，過去有裁罰及訴願駁回案例，請依規定申請甲乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施審查要點規定事項辦理</p> <p>(二)初步預查總量，預查公式已登入11.34%，尚餘5,600平方公尺，一般零售業可使用面積尚符合規定，後續須依法申請甲乙種工業區設置公共服務設施及公用事業設施。</p> <p>(三)目前報告書所申請容積移轉40%尚未向主管機關申辦，後續於審議會前需取得一階核准函，以利辦理後續容查事宜。</p>	<p>(一)遵照辦理，將於府內審查前取得一般零售業及餐飲業預查證明。</p> <p>(二)同上述(一)回應。</p> <p>(三)敬悉。</p>	<p>(一) -</p> <p>(二) -</p> <p>(三) -</p>
五	住宅發展處	<p>(一)本案申請開放空間獎勵，基地綠化綠覆率應符合相關法規規定。</p> <p>(二)本案可依據本市109年12月3日公告之建築容積獎勵核算標準提出申請，另本市都市更新建築容積獎勵核算標準第2條規定於110年3月17日經函告無效，爰不得申請該條獎勵。</p>	<p>(一)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依主管檢討：綠化面積應大於法定空地1/2 本案綠化面積實設：2852.05m² > 5626.15 m²/2=2813.08 m²...OK! 2. 依桃園市建築基地綠化自治條例檢討：基地為第二類：工業區 ≥ 一萬m² 綠覆率 ≥ 法定空地1/5 本案綠覆面積=85*25=2125m² ≥ 5626.15m²/5=1125.23 m²...OK! <p>(二)本次已依109年12月3日公告之建築容積獎勵核算標準提出申請第三條、第四條及第五條容積獎勵。</p>	<p>(一) 詳 事 業 計 畫 p. 12-31~p. 12-32</p> <p>(二) 詳事業計畫 p. 10-1</p>

公開展覽草案

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
六	會議結論	<p>(一)有關自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標四，建議建築設計人應不得兼結構鑑定人，請規劃單位提出其他技師簽證文件。</p> <p>(二)請開闢本案基地北側楓樹七街計畫道路，以增加本案公益性。</p> <p>(三)基地東側自南崁溪(舊路溪)河川治理線退縮12公尺與基地內通路順平處理，將來配合水務局施作自行車道或人行道鋪設，且植樹位置不開挖地下室為原則。</p> <p>(四)本案更新單元確定，請規劃單位依各委員及各機關審查意見修正，並於會議記錄發文次日起30天內提送修正後相關計畫書圖，俾利辦理後續審查事宜。</p>	<p>(一)遵照辦理，已更換指標鑑定及簽證之建築師。</p> <p>(二)遵照辦理，實施者承諾開闢北側楓樹七街(楓樹段176、177地號)，以增加都市更新之公益性。</p> <p>(三)遵照辦理。</p> <p>(四)敬悉。</p>	<p>(一)詳自劃更新單元檢核表附件冊</p> <p>(二)詳事業計畫 p. 8-1</p> <p>(三)詳事業計畫 p. 8-1</p> <p>(四)-</p>

公開展覽草案

「擬訂桃園市龜山區精忠段 1439 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」桃園市政府住宅發展處
初審查意見回應綜理表

依桃園市政府住宅發展處民國 109 年 12 月 16 日桃住更字第 1090031585 號函

章節項目	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
申請書、切結書、委託書			
桃園市都市更新審議資料表			
一、緣起依據	-		
二、計畫地區及範圍	依桃園市都市更新單元劃定基準第四條規定，合法未達結構安全性能評估最低等級，得不受本基準第 5 條第 1 款之限制，免檢討指標、毗鄰土地等規定，惟所附長壽路 74 號評估報告，雖未達安全性能評估最低等級，但該建物同屬龜鄉建字第 13765 號使用執照範圍內，應就該執照內建築基地面積一次納入更新範圍內重建，如未能依上開規定辦理者，則應依劃定基準規定，檢討指標及投影面積等內容，並辦理鄰地協調作業，較為妥適。	遵照辦理，本更新單元業經建築師鑑定簽證符合指標 3、4、8 及基地規模、投影面積、建物屋齡等內容，詳附件冊。 另本更新單元西側鄰地於本案報核前，執照內建築物業經所有權人辦理分割完竣後基地面積規模達 13,819.81 m ² ，仍符合劃定基準第二條第二款「街廓內臨接一條計畫道路且土地面積達一千五百平方公尺以上者」之規定，未來除可單獨興建之外亦可單獨辦理都市更新。	詳桃園市自行劃定都市更新單元檢核表(補正版)
三、實施者	-		
四、計畫目標	-		
五、現況分析	本案為都市計畫內工業區，有關的 P5-9 房地產市場調查所選用案例使用分區及產品型態與規劃產品較不符合，且價格日期多差距一年以上，請說明案例選用的適宜性。	(一)店面案例說明： 本案調查區域行情時，惟工業用地規劃為廠房並無店舖及一般零售業之案例(實價登錄資料:2 年內、5 公里範圍均無大樓華廈之店舖坐落於工業區內)。故考量本案店舖單元應以鄰近地區為優先，以外區域替代性因較差，另鄰近地區有店舖交易資訊，雖土地使用分區不同，仍具備高度替代關係，故於店舖單元市場調查分析時，係以 2 年內鄰近地區之大樓華廈之一樓店舖作為調查對象，始可查得較具替代性之交易案例作為比較基礎。(最終選用比較標的均位於龜山舊市區東側外圍，與勘估標的距離均在 800 公尺內。) (二)廠房產品案例說明： 評估廠房單元時，亦因近鄰地區廠房交易案例稀少(僅一例已選用)，故擴大供需圈、價格期間之範圍進行搜尋後，方具備得以替代比較之交易案例。	-
六、與都市計畫之關係	本案位於龜山都市計畫範圍內土地，該都市計畫於 95 年公告實施龜山都市計畫(第三次通盤檢討)案，請依都市計畫發布狀況修正表 6-1 及土地使用分區管制內容。	已補充 95 年公告實施龜山都市計畫(第三次通盤檢討)案，並重新檢討土地使用分區管制要點內容。	事業計畫 p. 6-1
七、處理方式及其區段劃分	-		
八、區內及鄰近地區公設興修改善計畫	本案申請 50%都更容積獎勵及 40%容積移轉，為避免更新後新增車流，影響現有道路服務水準，應將東側未開闢計畫道路併同開闢完成，以增加本案對環境之公益性。 若未能併同開闢東側計畫道路，請補充說明基地內裝卸車位行車動線。	(一)本案所新增車流，皆採內化處理，以降低現有通路負荷，東側未開闢計畫道路，不在本次開發範圍。 (二)裝卸位為全區共用，基地內裝卸位以分時分流管控使用，以因應東側計畫道路未開闢前使用。	1.- 2.-
九、整建或維護計畫			

都市更新事業計畫內容

公開展覽草案

章節項目	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
十、申請容積獎勵項目及額度	請於府內審查前取得容積移轉預查函。	遵照辦理。	-
十一、重建區段之土地使用計畫	<p>(一)請依「都市計畫法桃園市施行細則」第 17 條、第 18 條及「桃園市都市計畫甲乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施審查要點」於府內審查前取得一般零售業及餐飲業預查證明。</p> <p>(二)補充說明全區作業廠房空間使用內容及工業類別、作業廠房工作型式等。</p> <p>(三)1 樓建築平面圖請詳細標註地界線、建築線及依土管退縮與自行退縮範圍，以利判讀。</p>	<p>(一)遵照辦理，本案將於府內審查前取得一般零售業及餐飲業預查證明。</p> <p>(二)本更新單元未來作業廠房空間使用及類別預計匯集新創、研發、展銷、物流、5G、物聯網、人工智慧、大數據等產業為主，提升該地區產業發展；廠房工作型式將以新型態智慧工廠以研發、企業總部及智慧製造為主，帶動產業升級方向。</p> <p>(三)本案依層平面已有標註地界線、建築線及依土管退縮，另本案無自行退縮範圍。</p>	<p>(一)-</p> <p>(二)-</p> <p>(三)事業計畫 p. 11-9、權變 p19-5</p>
十二、都市設計與景觀計畫	請逐條檢視現有規劃設計方案是否符合「桃園市都市計畫甲乙種工業區設置工業發展及公共服務設施之基地綠化與防災避難安全審查要點」之規定，經檢附經審查通過之證明，始得提送大會審議。	本案依「桃園市都市計畫甲乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施審查要點」申請第二十二目一般零售業，未涉及同要點第六點，規定之第十九目及第二十一目應經「桃園市都市計畫甲乙種工業區設置工業發展及公共服務設施之基地綠化與防災避難安全審查要點」之規定。	-
十三、防災與逃生避難計畫			
十四、保存或維護計畫			
十五、實施方式及有關費用分擔			
十六、分配與選配原則			
十七、公有財產之處理方式及更新後分配使用原則			
十八、拆遷安置計畫			
十九、財務計畫	請依二、更新地區審查意見修正鄰房鑑定範圍(該鄰房建議應納入更新單元)，另依 P12-2 所示，本案開挖深度為 8.2M，請釐清 P19-6 有關鄰房鑑定範圍是否有誤。	已修正誤植內容，開挖深度應為 8.2M。	事業計畫 p. 19-6
二十、實施風險控管方案			
二十一、維護管理及保固事項			
二十二、效益評估			
二十三、實施進度			
二十四、相關單位配合辦理事項			
二十五、其他應加表明之事項			
其他	<p>(一)請補附建築線指示圖</p> <p>(二)書件標頭內容有誤，請再檢視。</p>	<p>(一)已補充。</p> <p>(二)已修正誤植內容。</p>	<p>(一)事業計畫 p. 附錄 40</p> <p>(二)-</p>

公開展覽草案

	章節項目	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
都市更新權利變換計畫內容	申請書、切結書、委託書	補申請書、切結書日期。	已補充申請書、切結書日期。	
	桃園市都市更新審議資料表	補桃園市都市更新審議資料表填表日期。	已補充審議資料表填表日期。	
	回應綜理表	-		
	一、緣起依據	-		
	二、權利變換範圍	-		
	三、實施者	-		
	四、原有公共設施用地等土地面積	-		
	五、更新前權利關係名冊			
	六、各項公共設施設計施工基準及權屬			
	七、土地改良物拆遷補償費			
	八、舊違章建築戶處理方案			
	九、權利變換所需費用			
	十、更新品後權利價值查估			
	十一、共同負擔			
	十二、更新後分配面積及位置			
	十三、申請分配及公開抽籤作業方式	-		
	十四、不參與分配名冊	-		
	十五、土地、建築物及權利金分配清冊			
	十六、地籍整理計畫			
十七、實施進度	-			
十八、其他應表明事項	-			
十九、建築設計圖說	-			

附件冊	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
附件四	請依桃園市都市更新權利變換專業估價者選任注意事項規定補付實施者出具於確認選任專業估價者均非屬同一事務所之切結文件。	已補充選任專業估價者均非屬同一事務所之切結文件。	詳附件冊(第一次補正版)
附件六	補建築師證明文件	已補充建築師證明文件 1. 建築師開業證書 2. 建築公會會員證 3. 建築師身分證。	詳附件冊(第一次補正版)

公開展覽草案

「擬訂桃園市龜山區精忠段 1439 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：民國 109 年 9 月 15 日（星期二）下午 2 時整

開會地點：桃園市龜山區高砂紡織二樓會議室(桃園市龜山區長壽路 74 號 2 樓)

主席：弘傑開發事業股份有限公司辜永奇 總經理

紀錄：蔣佩真

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	楓福里 薛仁岳里長	<p>(一)目前楓樹七街道路用地尚未建置，往後實施者是否會開闢道路或併同工程開闢?楓樹七街道路用地目前屬於桃園市區公產權所有。</p> <p>(二)本案範圍內國有財產署占更新單元面積12%，能否部分作為市民活動中心或其他公益設施，因本里已無多餘土地及空間能夠使用，在籌劃都市更新時順便捐給里民活動使用，當然須遵循使用項目規定，然而條例依細項中有載明社會福利一項，本區里民人數約四千多人，未來還會增加，希望都市更新時能把此訊息提供市長裁示，我們要為里民爭取，再麻煩貴單位及市府。</p>	<p>(一)目前更新單元範圍如簡報所載，周邊計畫道路目前尚無協助開闢之計畫，惟開闢道路必須經土地所有權人出具同意書，後續將依實際狀況納入考量。</p> <p>(二)本案屬工業區，相關使用組別仍須依工業區允許使用組別之規定辦理，國有財產之處分也須符合相關單位規定辦理，且未來受贈單位是否能處理受贈空間，雙方應再通盤考量。</p>	
二	學者專家 連琳育委員	<p>(一)本案係事權併送，事業計畫最主要先審議可取得多少容積獎勵，實施者也非常用心為地主爭取到最大值，但未來容積獎勵值仍須依實際都市更新審議會審查結果為準，故目前獎勵值非定案結果，需再經所有專家學者、委員、建築及規劃等審議計畫書內容。權利變換部分，多數私地主採協議合建，協議內容以雙方達成共識；採權利變換執行者，更新後價值之鑑價，實施者應遵循新制法令，估價師選任方式採公開隨機方式抽籤，今日三家估價師事務所鑑價結果已於簡報內容載明價值及估價條件等，未來於選屋期過後，應出具估價報告書並提送市政府審查，市府會替地主把關。</p> <p>(二)共同負擔費用提列內容，市府及委員將於審意過程中依相關規定詳細審查。</p> <p>(三)國有土地部分，里長也替里民努力爭取，但國有土地有一定運用原則，今日公聽會里長為里民請命之內容會載明於公聽會會議紀錄，惟國有土地占總更新單元面積12%，請實施者與國有財產署做溝通協調，若國有財產署有任何意見也盡快向實施者表達，利於往後審議得更加快速。</p>	<p>(一)敬悉。</p> <p>(二)敬悉。</p> <p>(三)敬悉。</p>	
三	桃園市政府 住宅發展處	<p>(一)實施者及各位先進大家午安，本案目前尚未掛件，以下幾點提醒。</p> <p>(二)本處很鼓勵桃園市辦理都市更新，尤其是工業區辦理都市更新。工業區特別在容積移轉、允許使用組別、都市設計審議及交通影響評估等，都會影響建築量體配置，建議先行確認工業區允許使用、容積移轉及都審之規定，避免未來建築配置調整，連帶影響權變選屋結果及相關程序重來，後續仍有許多審查會議，就目前圖面合理性，請建築師及都更公司加強說明，標示工業廠房未來應如何使用，也許未來審議委員會想了解這些事情。</p> <p>(三)本案申請較多都市更新獎勵，過往其他都更案件中，如時程獎勵及規模獎勵，雖然都符合規定申請，但審議過程中市府或委員可能會提及公益性部分。</p> <p>(四)本案未來送審時，都市更新單元檢討須於報告書所規定之章節載明，惟本案非屬都市更新地區，在劃定基準、指標檢討及投影面積等一併檢附說明。</p> <p>(五)未來是否得做為里民活動中心，因本案使用分區屬工業區，允許使用組別及項目請建築師及都更公司須再向桃園市都市發展局都市行政科作溝通確認，包含目前規劃一般零售業是否能容許使用，必免未來執行法定程序時規劃使用之項目不得使用而更改建築配置，整體審議過程得重新召開，會耗時又浪費資源，建議事前確認好，後續如果實施者先申請報核，市府再召開各局處相關協調會，進行法定程序也是可行，以上提醒。</p>	<p>(一)本案遵照108年9月16日桃園市都市計畫甲乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施審查要點之相關規定設置允許使用設施。</p> <p>(二)敬悉。</p> <p>(三)本案已於109年11月20日申請事業計畫及權利變換計畫報核時，檢附桃園市自行劃定更新單元檢核表附件冊。</p> <p>(四)敬悉。</p>	
四	弘傑開發事業 股份有限公司 辜永奇總經理		<p>(一)目前更新單元範圍如簡報所載，周邊計畫道路目前尚無協助開闢之計畫，惟開闢道路必須經土地所有權人出具同意書，後續將依實際狀況納入考量。</p> <p>(二)本案屬工業區，相關使用組別仍須依工業區允許使用組別之規定辦理，國有財產之處分也須符合相關單位規定辦理，且未來受贈單位是否能處理受贈空間，雙方應再通盤考量。</p>	

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本更新單元位於桃園市龜山區長壽路、忠義路一段、楓樹七街及 12 公尺未開闢完成之計畫道路所為街廓之東側，為一非完整街廓。現況廠房使用多年且土地使用未充分發揮效能，為促進經濟發展及土地合理利用，並改善原有環境品質，提升整體都市環境景觀，將依都市更新條例相關規定提出申請辦理都市更新，希冀本案透過都市更新計劃執行後，更新後之建物得建構安全防災系統，同時藉由新建物之配置規劃，發揮應有之都市機能及效益，促進土地有效利用，亦能成為鄰近街廓後續更新之典範及地標性建築物。

二、法令依據

本更新單元依據都市更新條例第 23 條、第 32 條、第 37 條、第 44 條及第 48 條規定辦理，併送事業計畫及權利變換計畫，說明如下。

(一) 依據都市更新條例第 23 條規定

未經劃定或變更應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人得按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，申請實施都市更新事業。

(二) 依據都市更新條例第 32 條規定

擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。本案於民國 109 年 9 月 15 日於高砂紡織二樓會議室(桃園市龜山區長壽路 74 號 2 樓)召開都市更新事業計畫及權利變換計畫公聽會，並擬具事業計畫及權利變換計畫報告書及公聽會會議紀錄。

(三) 依都市更新條例第 37 條規定

應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算。

(四) 依都市更新條例第 44 條規定

以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築

物，以權利變換方式實施之。

前項參與權利變換者，實施者應保障其權利變換後之權利價值不得低於都市更新相關法規之規定。

(五) 依都市更新條例第 44 條規定

以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫，依第三十二條及第三十三條規定程序辦理；變更時，亦同。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

(六) 依都市更新條例第 48 條規定

以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫，依第三十二條及第三十三條規定程序辦理。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

貳、權利變換範圍

一、權利變換地區位置

本更新單元位於桃園市龜山區長壽路、忠義路一段、楓樹七街及 12 公尺未開闢完成之計畫道路所為街廓之東側，為一非完整街廓，詳圖 2-1、圖 2-2。

二、權利變換地區範圍及面積

本更新單元範圍為桃園市龜山區精忠段 1439、1441、1442、1443、1446、1447、1449-2、1450、1455、1465 及 1466 地號等 11 筆土地，土地面積為 18,753.82 m²。

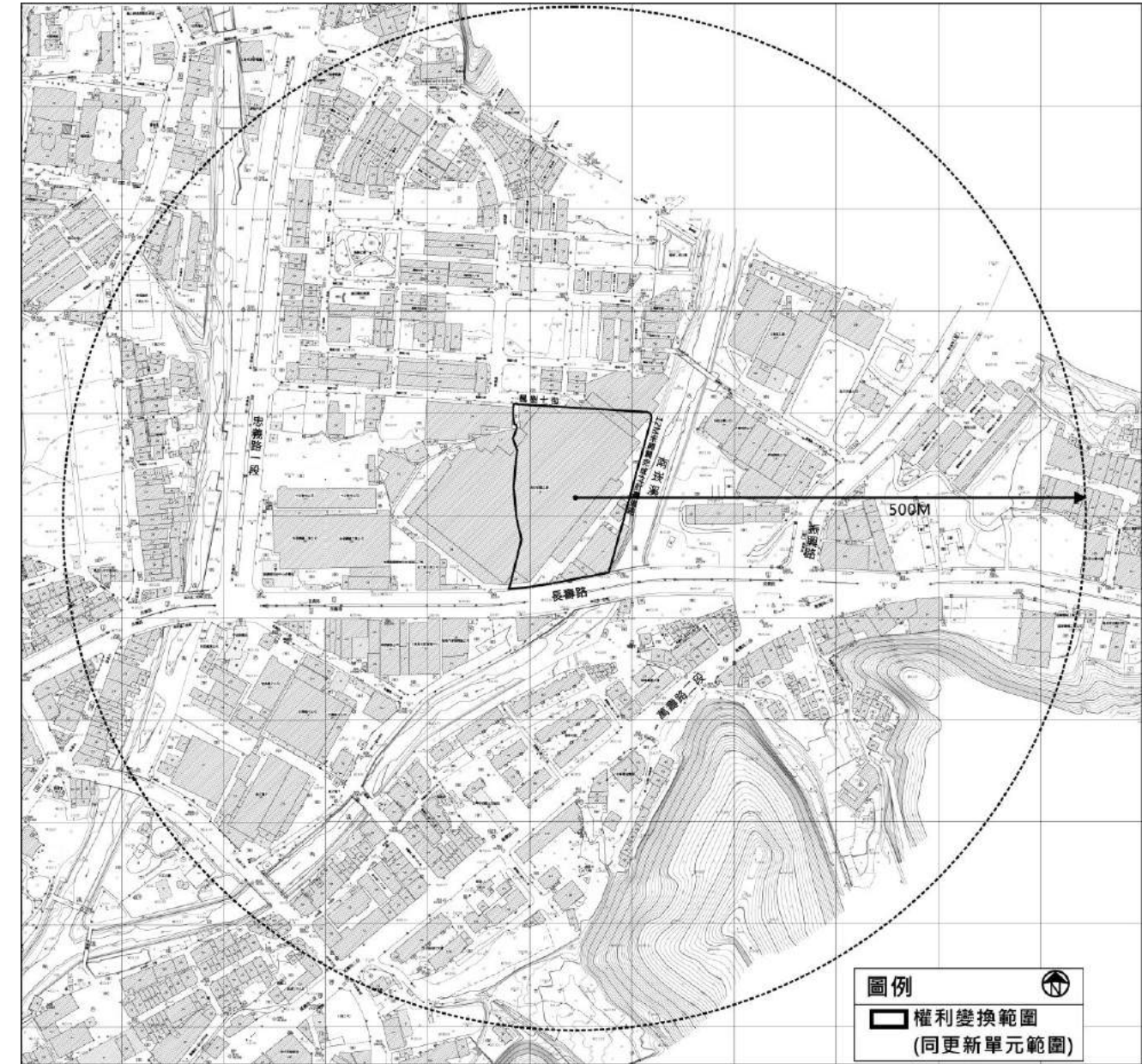


圖 2-1 權利變換地區位置示意圖

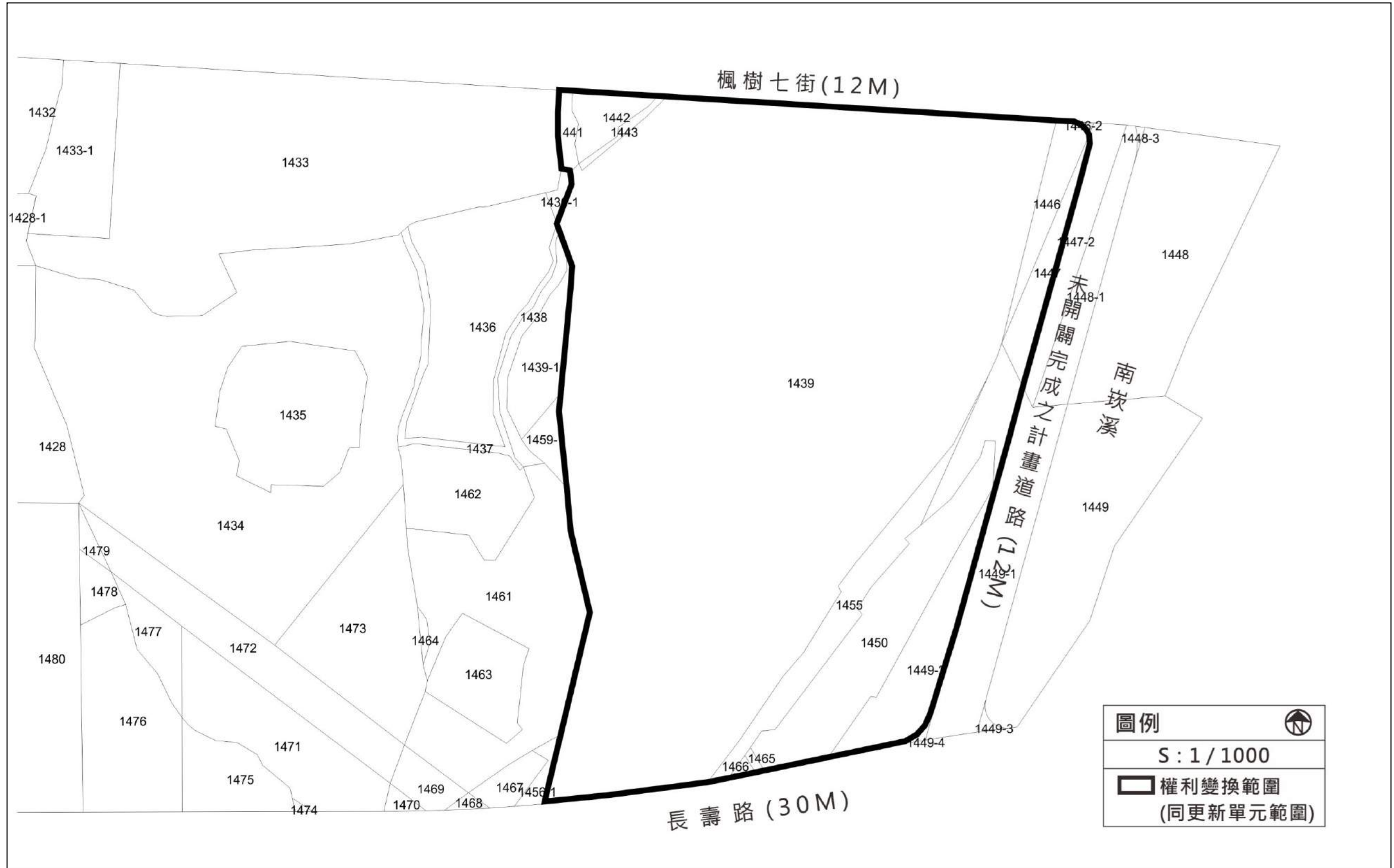


圖 2-2 權利變換地區地籍套繪圖

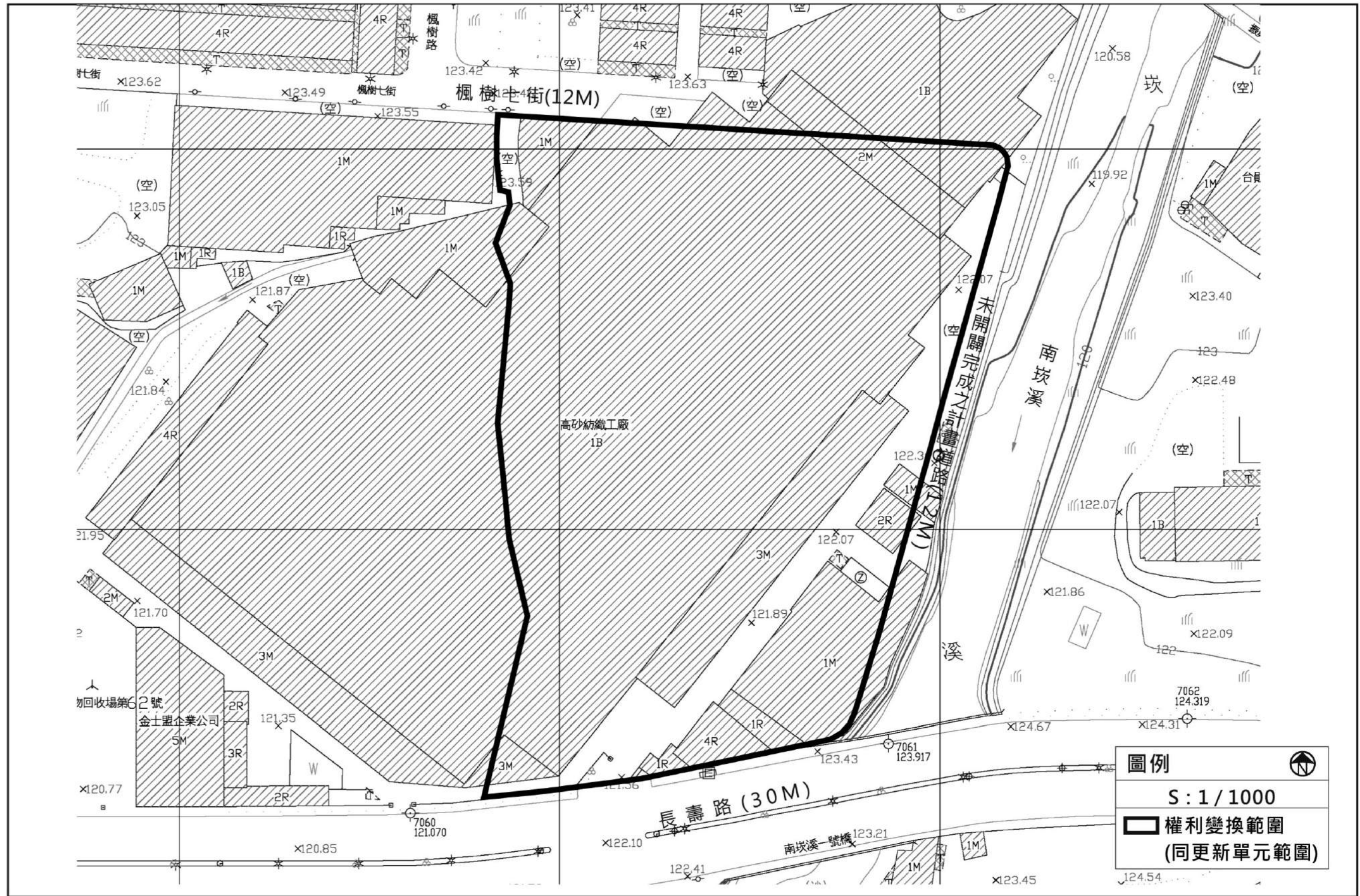


圖 3-3 權利變換地區地形套繪圖

參、實施者

申請人：鴻勝地產股份有限公司

統一編號：83453128

代表人：何易蒼

聯絡地址：新北市板橋區中山路2段443巷77號18樓

聯絡電話：02-25709988

肆、原有公共設施用地、公有道路、溝渠、河川及未登記土地之面積(本案無)

伍、更新前權利關係人名冊

一、更新前土地所有權人名冊

(一) 土地權屬

本更新單元土地為桃園市龜山區精忠段 1439、1441、1442、1443、1446、1447、1449-2、1450、1455、1465 及 1466 地號等 11 筆土地，土地面積 18,753.82 m²，土地所有權人共計 9 人，更新前土地所有權人名冊詳表 5-1。

表 5-1 更新前土地所有權人名冊

編號	所有權人/管理人	標示部		所有權部			他項權利部			備註		
		地號	面積(m ²)	登記次序	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人		債務人/債務額比例	設定義務人
1	東友建設股份有限公司	1439	15,058.05	0002	40/100	6,023.22	0008	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○湟，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原	
	大興資產管理顧問有限公司			0003	13/100	1,957.55	0008	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○湟，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原	
	品佳金屬建材有限公司			0004	10/100	1,505.81	0008	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○湟，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原	
	王○銘			0005	10/100	1,505.81	0008	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○湟，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原	
	簡○湟			0006	10/100	1,505.81	0008	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○湟，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原	
	簡○賢			0007	10/100	1,505.81	0008	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○湟，債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原	

編號	所有權人/管理人	標示部		所有權部			他項權利部				備註	
		地號	面積(m ²)	登記次序	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人/債務額比例	設定義務人	其他登記事項
	簡○原			0008	7/100	1,054.06	0008	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部	○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原	
										東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○湟，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原	
2	中華民國(管理者:財政部國有財產署)	1441	82.92	0001	1/1	82.92						
3	東友建設股份有限公司	1442	205.45	0002	40/100	82.18	0008	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○湟，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原	
	大興資產管理顧問有限公司			0003	13/100	26.71	0008	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○湟，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原	
	品佳金屬建材有限公司			0004	10/100	20.55	0008	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○湟，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原	
	王○銘			0005	10/100	20.55	0008	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○湟，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原	
	簡○湟			0006	10/100	20.55	0008	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○湟，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原	
	簡○賢			0007	10/100	20.55	0008	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○湟，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原	
	簡○原			0008	7/100	14.38	0008	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬	

編號	所有權人/管理人	標示部		所有權部			他項權利部					備註
		地號	面積(m ²)	登記次序	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人/債務額比例	設定義務人	
										部、王○銘，債務額比例全部、簡○湟，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部	屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原	
4	中華民國(管理者:財政部國有財產署)	1443	45.46	0001	1/1	45.46						
5	中華民國(管理者:財政部國有財產署)	1446	266.29	0001	1/1	266.29						
6	中華民國(管理者:財政部國有財產署)	1447	290.40	0001	1/1	290.40						
7	東友建設股份有限公司	1450	1,185.14	0002	25/100	296.29	0008	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○湟，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原	
	林○裕			0003	15/100	177.77	0008	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○湟，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原	
	品佳金屬建材有限公司			0004	10/100	118.51	0008	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○湟，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原	
	簡○湟			0005	10/100	118.51	0008	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○湟，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原	
	簡○賢			0006	10/100	118.51	0008	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○湟，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原	
	簡○原			0007	7/100	82.96	0008	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司，債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司，債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司，債務額比例全部、王○銘，債務額比例全部、簡○湟，債務額比例全部、簡○賢，債務額比例全部、簡○原，債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原	

編號	所有權人/管理人	標示部		所有權部			他項權利部					備註 其他登記事項
		地號	面積(m ²)	登記次序	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人/債務額比例	設定義務人	
	王○銘			0008	10/100	118.51	0008	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司, 債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司, 債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司, 債務額比例全部、王○銘, 債務額比例全部、簡○湟, 債務額比例全部、簡○賢, 債務額比例全部、簡○原, 債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原	
	大興資產管理顧問有限公司			0009	13/100	154.07	0008	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司, 債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司, 債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司, 債務額比例全部、王○銘, 債務額比例全部、簡○湟, 債務額比例全部、簡○賢, 債務額比例全部、簡○原, 債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原	
8	中華民國(管理者:財政部國有財產署)	1455	577.00	0001	1/1	577.00						
9	中華民國(管理者:財政部國有財產署)	1449-2	1,011.88	0001	1/1	1,011.88						
10	中華民國(管理者:財政部國有財產署)	1465	13.13	0001	1/1	13.13						
11	東友建設股份有限公司	1466	18.10	0002	25/100	4.53	0008	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司, 債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司, 債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司, 債務額比例全部、王○銘, 債務額比例全部、簡○湟, 債務額比例全部、簡○賢, 債務額比例全部、簡○原, 債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原	
	林○裕			0003	15/100	2.72	0008	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司, 債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司, 債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司, 債務額比例全部、王○銘, 債務額比例全部、簡○湟, 債務額比例全部、簡○賢, 債務額比例全部、簡○原, 債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原	
	品佳金屬建材有限公司			0004	10/100	1.81	0008	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司, 債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司, 債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司, 債務額比例全部、王○銘, 債務額比例全部、簡○湟, 債務額比例全部、簡○賢, 債務額比例全部、簡○原, 債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原	
	簡○湟			0005	10/100	1.81	0008	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司, 債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司, 債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司, 債務額比例全部、王○銘, 債務額比例全部、簡○湟, 債務額比例全部、簡○賢, 債務額比例全部、簡○原, 債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原	
	簡○賢			0006	10/100	1.81	0008	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司, 債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司, 債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司, 債務額比例全部、王○銘, 債務額比例全部、簡○湟, 債務額比例全部、簡○賢, 債務額比例全部、簡○原, 債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○湟、簡○賢、簡○原	

編號	所有權人/管理人	標示部		所有權部			他項權利部					備註 其他登記事項	
		地號	面積(m ²)	登記次序	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人/債務額比例	設定義務人		
											簡○原, 債務額比例全部	賢、簡○原	
	簡○原			0007	7/100	1.27	0008	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司		東友建設股份有限公司, 債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司, 債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司, 債務額比例全部、王○銘, 債務額比例全部、簡○原, 債務額比例全部、簡○賢, 債務額比例全部、簡○原, 債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○原、簡○賢、簡○原	
	王○銘			0008	10/100	1.81	0008	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司		東友建設股份有限公司, 債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司, 債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司, 債務額比例全部、王○銘, 債務額比例全部、簡○原, 債務額比例全部、簡○賢, 債務額比例全部、簡○原, 債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○原、簡○賢、簡○原	
	大興資產管理顧問有限公司			0009	13/100	2.35	0008	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司		東友建設股份有限公司, 債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司, 債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司, 債務額比例全部、王○銘, 債務額比例全部、簡○原, 債務額比例全部、簡○賢, 債務額比例全部、簡○原, 債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○原、簡○賢、簡○原	
合計	9 人	11 筆	18,753.82	-	-	18,753.82			-		-	-	

備註：1. 以上持分面積計算，取小數點後三位，四捨五入至二位計之。
2. 本表土地產權狀態為 109 年 11 月 20 日土地登記謄本之產權狀態。

二、更新前權利變換關係人名冊

(二) 更新前合法建築物所有權人名冊

本更新單元合法建築物為桃園市龜山區精忠段 2840 建號 1 筆建物，建物總面積 9,852.27 m²，合法建築物所有權人共計 7 人，合法建築物權屬清冊表詳表 5-2。

表 5-2 更新前合法建築物所有權人名冊

編號	所有權人/管理人	標示部				所有權部			他項權利部					備註 其他登記事項	
		建號	門牌號碼	坐落地號	面積(m ²)	登記次序	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	設定權利範圍	他項權利人	債務人/債務額比例		設定義務人
1	東友建設股份有限公司	2840	長壽路 74 號	1439	9,852.27	0002	40/100	3,940.91	0008	最高限額抵押權	1/1	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司, 債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司, 債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司, 債務額比例全部、王○銘, 債務額比例全部、簡○原, 債務額比例全部、簡○賢, 債務額比例全部、簡○原, 債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○原、簡○賢、簡○原	
	0003					13/100	1,280.80	0008	最高限額抵押權	1/1	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司, 債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司, 債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司, 債務額比例全部、王○銘, 債務額比例全部、簡○原, 債務額比例全部、簡○賢, 債務額比例全部、簡○原, 債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○原、簡○賢、簡○原		

編號	所有權人/管理人	標示部				所有權部			他項權利部				備註 其他登記事項		
		建號	門牌號碼	坐落地號	面積(m ²)	登記次序	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	設定權利範圍	他項權利人		債務人/債務額比例	設定義務人
	品佳金屬建材有限公司					0004	10/100	985.23	0008	最高限額抵押權	1/1	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司,債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司,債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司,債務額比例全部、王○銘,債務額比例全部、簡○煌,債務額比例全部、簡○賢,債務額比例全部、簡○原,債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○煌、簡○賢、簡○原	
	王○銘					0005	10/100	985.23	0008	最高限額抵押權	1/1	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司,債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司,債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司,債務額比例全部、王○銘,債務額比例全部、簡○煌,債務額比例全部、簡○賢,債務額比例全部、簡○原,債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○煌、簡○賢、簡○原	
	簡○煌					0006	10/100	985.23	0008	最高限額抵押權	1/1	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司,債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司,債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司,債務額比例全部、王○銘,債務額比例全部、簡○煌,債務額比例全部、簡○賢,債務額比例全部、簡○原,債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○煌、簡○賢、簡○原	
	簡○賢					0007	10/100	985.23	0008	最高限額抵押權	1/1	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司,債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司,債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司,債務額比例全部、王○銘,債務額比例全部、簡○煌,債務額比例全部、簡○賢,債務額比例全部、簡○原,債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○煌、簡○賢、簡○原	
	簡○原					0008	7/100	689.66	0008	最高限額抵押權	1/1	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	東友建設股份有限公司,債務額比例全部、大興資產管理顧問有限公司,債務額比例全部、品佳金屬建材有限公司,債務額比例全部、王○銘,債務額比例全部、簡○煌,債務額比例全部、簡○賢,債務額比例全部、簡○原,債務額比例全部	東友建設股份有限公司、大興資產管理顧問有限公司、品佳金屬建材有限公司、王○銘、簡○煌、簡○賢、簡○原	
合計	7人	1筆	1個		9,852.27	-	-	9,852.27	-	-	-	-	-	-	

註:1. 以上持分面積計算,取小數點後三位,四捨五入至二位計之。
 2. 本表建物產權狀態為 109 年 11 月 20 日建物登記謄本之產權狀態。

三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊(本案無)

陸、各項公共設施設計施工基準及權屬(本案無)

本更新單元內無公共設施用地，故無設計施工基準及權屬。

柒、土地改良物拆遷補償費

有關土地改良物拆遷補償費之相關內容如下概述說明：

一、法令依據

依都市更新條例第 57 條、都市更新權利變換實施辦法第 24 條規定辦理。

二、土地改良物之補償與安置

(一) 拆除方式及面積

(二) 合法建築物之補償與安置

本案採權利變換方式辦理，合法建築物之補償與安置依都市更新條例第 57 條規定辦理。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委託專業估價者誠立不動產估價師聯合事務所查估後評定之，提列 27,704,583 元，詳表 7-1。

1、合法建築物拆遷補償費

(1) 合法建築物之認定

本權利變換範圍內合法建築物之認定，以建物登記謄本為準，共 1 筆精忠段 2840 建號。

(2) 殘餘價值 (A) 計算

本案合法建築物依誠立不動產估價師聯合事務所「擬定桃園市龜山區精忠段 1439 地號等 11 筆土地都市更新權利變換不動產估價報告書」所載建物成本價格為該建物之殘餘價值，總計為 31,645,491 元。

(3) 拆除工程費用 (B)

地上物拆除工程費用以每戶實際拆除面積(a)及單位樓地板拆除工程費用(b)計算(1至3樓加強磚造 400 元/m²)

拆除工程費用為(B)=(a)×(b)

=9,852.27 m²×400 元/m²

=3,940,908 元。

建物拆除工程費用計算標準如下：

拆除工程費(B)=實際拆除面積(a)×拆除單價(b)

(4) 實際拆遷補償發放總額 (C)

實際拆遷補償發放總額為殘餘價值扣除拆除工程費用，總計實際拆遷補償發放總額 (C) 為 (C) = (A) - (B) = 27,704,583 元。

拆遷補償費發放對象為本案更新單元範圍內合法建築物所有權人，並以合法建物登記謄本或合法建築物相關證明文件所載之所有權人為準。

(5) 合法建築物拆遷安置費 (D)

本案無提列合法建築物拆遷安置費，安置方式由地主自行另覓場所。

(6) 合法建築物補償及安置費用總額

(C) + (D) = 27,704,583 元

(三) 其他土地改良物之補償

本案範圍內無其他土地改良物。

三、補償金發放時程

依都市更新權利變換實施辦法第 10 條規定，實施者於權利變換計畫核定發布實施之日起二個月內，通知受補償人或代管機關於受通知之日起三十日內領取。但土地或合法建築物經扣押、法院強制執行或行政執行者，應通知扣押機關、執行法院或行政執行分署於受通知之日起三十日內為必要之處理，並副知應受補償人。

有下列情形之一者，實施者得依第一項規定將補償金額提存之：

- 1、應受補償人或代管機關逾期不領、拒絕受領或不能受領。
- 2、應受補償人所在地不明。
- 3、前項但書情形，扣押機關、執行法院或行政執行分署屆期未核發下列
- 4、各目執行命令：
 - (1) 應向扣押機關、執行法院或行政執行分署支付。
 - (2) 許債權人收取。
 - (3) 將補償金債權移轉予債權人。

依第一項辦理所有權移轉登記時，於所有權人死亡者，免辦繼承登記。

表 7-1 合法建築物拆遷補償費用明細表

編號	建號	門牌號碼	構造	樓層	拆除面積 (騰本面積)A		補償面積 (m ²)	殘餘價值 (補償單價) (元/m ²)B	補償總價 (元)C=A×B	拆除費用 單價 (元/m ²)D	拆除費用 (元) E=A×D	所有權人	權利範圍	應補償總價(元) F=C-E
					m ²	坪								
1	2840	長壽路 74 號	加強 磚造	一、二層	9,852.27	2,980.31	9,852.27	3,212	31,645,491	400	3,940,908	東友建設股份有限公司	40/100	11,081,833
												大興資產管理顧問有限公司	13/100	3,601,596
												品佳金屬建材有限公司	10/100	2,770,458
												王○銘	10/100	2,770,458
												簡○湟	10/100	2,770,458
												簡○賢	10/1000	2,770,458
												簡○原	7/100	1,939,321
合計	1 筆	1 個			9,852.27	2,980.31	9,852.27	3,212	31,645,491		3,940,908	7 人	-	27,704,583

捌、舊違章建築戶處理方案(本案無)

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

玖、權利變換所需費用

一、權利變換地區範圍成本說明

本案依 107 年 6 月 5 日桃園市政府府都住更字第 10701159801 號發布之「桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定提列項目編列，預估更新總成本為 4,871,655,006 元，內容詳表 9-1 更新總成本估算表。

(一) 土地成本

本案依誠立不動產估價師聯合事務所「擬定桃園市龜山區精忠段 1439 地號等 11 筆土地都市更新權利變換不動產估價報告書」查估更新前土地價值為 1,446,622,790 元。

表 9-1 更新總成本估算表

總項目	項目	數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註		
壹、工程費用 (A)	一、重建費用	(一) 拆除工程	9,852.27	m ²	400	m ²	0	拆除費用=拆除面積 x 拆除單價=9,852.27 m ² x 400 元/m ² =3,940,908 元，並依都市更新條例第 57 條規定，將代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。		
		(二) 建築設計費用	1	式	—	—	95,017,934	元	本案依桃園市建築師公會建築師酬金標準(中級)計算。	
		(三) 營建費用(含公益設施樓地板面積)	132,521.70	m ²	30,432	—	4,032,900,375	元	營建費用=總樓地板面積x營建單價	
		(四) 工程管理費	—	式	—	元	—	元	本案無。	
		(五) 其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金	1	式	累進費率	元	7,822,531	元	依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定，本條例第十八條第一項第一款所定，按工程造價一定比例或金額提列公共基金。
			2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用	182	戶	70,000	元/戶	12,740,000	元	每戶費用 70,000 元計算。
			3. 建築執照相關規費	1,354,506,205	元	0.10	%	1,354,506	元	建照規費以法定工程造價 0.1% 計算。
	4. 其他：		—	式	—	—	0	元	本案無。	
	重建費用小計：						4,149,835,346	元		
	二、公共及公益設施	(一) 公共設施(道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)費用	1. 地上物拆遷補償費	—	m ²	—	元/m ²	0	元	本案無。
			2. 工程開關費用	1,066.95	m ²	4,500	元/m ²	4,801,275	元	本案協助開關基地北側楓樹段 176、177 地號，開關面積 1,066.95 m ² 。
			3. 公共設施用地捐贈本市土地成本	—	元	—	%	0	元	土地取得費用=土地面積 x 事業計畫報核當日(109/1)之公告現值計算 x1.2 倍核計。本案無。
		(二) 公益設施認養及捐贈費用	1. 基本設施、設備及裝修費用	—	式	—	—	0	元	本案無。
			2. 公益設施認養經費	—	式	—	—	0	元	本案無。
		(三) 捐贈本市都市更新基金	—	式	—	—	—	—	元	本案無。
		公共設施費用小計：						4,801,275	元	
	三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費：智慧建築管理維護費		—	元	—	%	2,255,181	元	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提列，以智慧建築保證金x5%提列管理維護基金。	
	工程費用 (A) 合計						4,156,891,802	元		
	貳、權利變換費用 (B)	一、調查費	(一) 都市更新規劃費用	1	式	—	—	5,500,000	元	本案依都市更新規劃費合約金額提列。
			(二) 不動產估價費用(含技師簽證費)	1	式	—	—	4,012,500	元	本案依不動產估價合約金額提列。
(三) 土地鑑界費			11	筆	4,000	元	44,000	元	本案依地政單位收費標準，每筆 4,000 元提列。	
(四) 鑽探費用			31	孔	75,000	元/孔	2,325,000	元	本案以土地面積 600 m ² 鑽探一孔，每孔 7.5 萬元暫估。	
(五) 鄰房鑑定費用			1	戶	—	—	8,000	元	依「桃園市建築工程施工損害鄰房爭議事件處理辦法」第 4 條，其鄰房現況鑑定範圍為基礎開挖深度一倍距離內之鄰房各層。總鄰房戶數為 1 戶。	
二、更新前土地及建物測量費用		—	式	—	—	0	元	本案無。		
三、土地改良物拆遷補償費用		(一) 建築改良物	1. 合法建築物	—	式	—	—	27,704,583	元	依都市更新條例第 57 條規定以殘餘價值提列。
			2. 非合法建築物	—	式	—	—	0	元	本案無。
		(二) 其他土地改良物	—	式	—	—	0	元	本案無。	
四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費		—	式	—	—	0	元	本案無。		

總項目	項目	數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註	
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費(租金補貼)	1	式	—	—	0	元	本案無。
	六、地籍整理費用	更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用	182	戶	20,000	元/戶	3,640,000	元	以每戶 20,000 元提列之。
	七、其他必要業務費:交通影響評估		—	式	—	—	360,000	元	本案依交通影響評估合約金額提列。
	權利變換費用(B)合計						43,594,083	元	
參、貸款利息(C)		—	式	—	—	93,697,673	元	貸款利息=(1)+(2) (1)【合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+都市計畫變更負擔費用(F)+容積移轉費用(G)】×貸款年利率(1.75%)×貸款期間(2.42年) (2)【(工程費用(A)-公寓大廈管理基金)+(權利變換費用(B)-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)】×貸款年利率(1.75%)×貸款期間(2.42年)×0.5(折半) ※貸款年利率以自有資金比例(30%)×郵政儲金一年期定存利率+融資比例(70%)×五大銀行平均基準利息。 ※郵政儲金一年期定存利率以中華郵政 109 年 9 月 1 日公告一年大額定存利率 0.13%；五大銀行平均基準利息以中央銀行 109 年 9 月 1 日公告五大銀行平均基準利率 2.44%，貸款年利率為 0.13%×0.3+2.44%×0.7=1.75%。	
肆、稅捐(D)	(一)印花稅		4,044,372,103	式	0.1	%	4,044,372	元	(建築設計費用(未稅)+營建費用(未稅)+都市更新規劃費用(未稅)+不動產估價費用(未稅)+鑽探費用+鄰房鑑定費+更新前測量費用+地籍整理費用+容積移轉費用)×0.1%
	(二)營業稅		—	式	—	—	65,217,199	元	(更新後總價值-共同負擔)*[房屋評定標準價格/(土地公告現值+房屋評定標準價格)]*5%
	稅捐(D)合計						69,261,571	元	
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)		—	元	—	%	0	元	依都市更新條例第 9 條辦理之更新事業為限，故本案無。
	二、信託費用(E2)		—	—	—	—	0	元	本案無。
	三、人事行政管理費用(E3)		4,465,720,970	元	3	%	133,971,629	元	(A+B+C+D+F+G)×3%(上限 5%)。
	四、銷售管理費用(E4)		4,465,720,970	元	3	%	133,971,629	元	(A+B+C+D+F+G)×累進費率，本案以 3%提列。
	五、利潤及風險管理費用(E5)		4,599,692,599	元	3	%	137,990,778	元	(A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G)×3%(上限 12.50%)。
管理費用(E)合計:							405,934,036	元	
陸、都市計畫變更負擔費用(F)	依都市計畫相關法令變更都市計畫、應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積、及辦理都市計畫變更所支付之委辦費		—	式	—	—	0	元	本案無。
柒、容積移轉費用(G)	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費		—	式	—	—	102,275,841	元	本案依都市計畫容積移轉實施辦法擬移入容積 40%，容積移轉成本暫依都市計畫容積移轉實施辦法第 9 條計算公式×市場調整率 50%推估，實際費用以都市更新權利變換計畫報告書所載為準。
本案更新總成本(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)總計:			—	—	—	—	4,871,655,006	元	
違章建築戶申請現地安置且採更新期間現金繳納更新成本:							0	元	
本案共同負擔費用總計:			4,871,655,006	—	0	=	4,871,655,006	元	

註：實際費用以都市更新權利變換計畫書核定公告為準。

(二) 更新事業實施經費

1、重建費用

(1) 拆除工程 (建築物拆除費)

本案更新前地上物總面積為 9,852.27 m²，拆除費用單價以 400 元/m² 計算，故本項費用為 3,940,908 元，由實施者統一代為拆除，並依都市更新條例第 57 條規定，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

(2) 建築設計費用

本案依桃園市建築物工程造價標準表及桃園市建築師公會建築師酬金標準表計算法定工程造價為 1,354,506,205 元，建築設計費用為 95,017,934 元，詳見表 9-2 所示。

表 9-2 建築規劃設計費用估算表

費率級距	採用費率	金額計算 (元)	
0 萬~300 萬	8.00%	3,000,000×8.00%=	240,000
300 萬~1,500 萬	7.50%	12,000,000×7.50%=	900,000
1,500 萬~6,000 萬	7.25%	45,000,000×7.25%=	3,262,500
6,000 萬以上	7.00%	1,294,506,205×7.00%=	90,615,434
合計			95,017,934

(3) 營建費用

本案總樓地板面積為 132,521.70 m²(約為 40,087.81 坪)，依 107 年 6 月 5 日桃園市政府府都住更字第 10701159801 號發布之「桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」之營建單價基準得以 100,600 元/坪(即 30,432 元/m²)，惟為減輕地主負擔，本案不加計 A. 物價指數處理措施及 B. 地下室加成，故本案總營建費用為 4,032,900,375 元。

表 9-3 營建工程標準單價計算表

樓層數	樓高 (M)	樓地板面積(m ²) A	標準單價 (元/m ²) (a)	地下室加成	高度加成 (b)	修正後單價 (元/m ²) B=(a) x (1+b)	物調金額 (元/m ²) (C)	物價指數調整後單價 (元/m ²) C= B+(c)	金額(元) D=A x C	依 107 年 6 月 5 日「桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」之營建單價基準標準認列。 1. 樓層高度超過 4 公尺 (不含 4 公尺)，每增加 0.1 公尺該層加計造價百分之一進行計算。 2. 後續樓層高度以此類行加計造價。 3. 其中一樓設計如供住宅使用者以 4 公尺為基準高度，如供商業使用者以 4.2 公尺為基準高度。 3. 地上 16 層建築物其地下樓層超過 4 層，其超建樓層部分，以各超建樓層之實際面積按層以上認列單價，加計造價分別為：超建第 1 層，該層加計造價 30%；超建第 2 層加計造價 40%計算，超建第 3 層加計造價 50%計，超建第 4 層(含)以上部份，該層加計造價 60%
R3F	3.00	1,148.05	30,432	0%	0%	30,432	0	30,432	34,937,458	
R2F	3.00	1,148.05	30,432	0%	0%	30,432	0	30,432	34,937,458	
R1F	3.00	1,419.01	30,432	0%	0%	30,432	0	30,432	43,183,312	
11F	4.20	4,241.82	30,432	0%	0%	30,432	0	30,432	129,087,066	
10F	4.20	6,278.57	30,432	0%	0%	30,432	0	30,432	191,069,442	
9F	4.20	7,704.91	30,432	0%	0%	30,432	0	30,432	234,475,821	
8F	4.20	8,331.18	30,432	0%	0%	30,432	0	30,432	253,534,470	
7F	4.20	8,889.51	30,432	0%	0%	30,432	0	30,432	270,525,568	
6F	4.20	9,040.90	30,432	0%	0%	30,432	0	30,432	275,132,669	
5F	4.20	9,562.97	30,432	0%	0%	30,432	0	30,432	291,020,303	
4F	4.20	10,245.94	30,432	0%	0%	30,432	0	30,432	311,804,446	
3F	4.20	10,252.43	30,432	0%	0%	30,432	0	30,432	312,001,950	
2F	4.20	10,439.69	30,432	0%	0%	30,432	0	30,432	317,700,646	
1F	5.50	11,504.57	30,432	0%	0%	30,432	0	30,432	350,107,074	
B1F	4.20	16,157.05	30,432	0%	0%	30,432	0	30,432	491,691,346	
B2F	3.50	16,157.05	30,432	0%	0%	30,432	0	30,432	491,691,346	
合計	-	132,521.70	-	-	-	-	-	-	4,032,900,375	

單價 4,032,900,375 m²/132,521.70 m²=30,432 元/m²=100,600 元/坪

表 9-4 營建費用估算表

項次	工程項目	單位	複價(元)	單價(元/m ²)	成本百分比(%)
壹、建築工程					
一	假設工程	乙式	63,314,003	478	1.57%
二	基礎工程	乙式	409,726,289	3,092	10.16%
三	結構體工程	乙式	1,262,650,599	9,528	31.31%
四	外部裝修工程	乙式	235,108,687	1,774	5.83%
五	內部裝修工程	乙式	451,666,775	3,408	11.20%
六	門窗工程	乙式	168,971,767	1,275	4.19%
七	防水隔熱工程	乙式	34,278,282	259	0.85%
八	雜項工程	乙式	49,199,417	371	1.22%
九	景觀工程(庭園及綠化工程)	乙式	45,973,225	347	1.14%
十	設備工程(電梯、廚具等)	乙式	173,811,054	1,312	4.31%
小計(壹)			2,894,700,098	21,844	71.78%
貳、機電工程					
一	電氣工程	乙式	125,821,459	949	3.12%
二	弱電工程	乙式	142,758,963	1,077	3.54%
三	給排水工程	乙式	100,818,477	761	2.50%
四	生活廢水工程	乙式	29,035,721	219	0.72%
五	消防設備工程	乙式	127,031,281	959	3.15%
六	通風工程	乙式	86,703,890	654	2.15%
小計(貳)			612,169,791	4,619	15.18%
合計(壹+貳)			3,506,869,889	26,463	86.96%
管理費(含保險、利潤)10%		乙式	350,686,989	2,646	8.70%
營業稅5%		乙式	175,343,494	1,323	4.35%
總計			4,032,900,375	30,432	100.00%

(4) 工程管理費：本案無。

(5) 其他必要費用

A. 公寓大廈公共基金

依公寓大廈管理第 18 條及其施行細則第 5 條規定，依法提列共同基金，按法定總工程造價在一千萬以下部分，其費率為 2%，一千萬元至一億元部份，其費率為 1.5%，十億元至一億元部分，其費率為 0.5%，十億元以上，其費率為 0.3%。本案法定工程造價為 1,354,506,205 元，本案公寓大廈共同基金提列金額為 7,822,531 元，詳表 9-5 所示。

表 9-5 公寓大廈之公共基金估算表

費率級距	採用費率	金額計算(元)	
0 萬~1,000 萬	2.00%	10,000,000×2.00%=	200,000
1,000 萬~10,000 萬	1.50%	90,000,000×1.50%=	1,350,000
10,000 萬~100,000 萬	0.50%	1,254,506,205×0.50%=	6,272,531
合計			7,822,531

B. 外接水、電、瓦斯管線工程費用

本案預估興建戶數 182 戶，外接水、電、瓦斯接管費用以依「桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」以 70,000 元/戶計算，預估費用為 182 戶×70,000 元/戶=12,740,000 元。

C. 建照執照相關規費

依桃園市政府建築管理處建築執照規費標準以法定工程造價 0.1% 計算，本案法定工程造價為 1,354,506,205 元，規費編列為 1,354,506,205 元×0.1%=1,354,506 元。

2、公共及公益設施：

(1) 公共設施(道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)費用

A. 地上物拆遷補償費：本案無。

B. 工程開闢費：依「桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」以計畫道路開闢單價不得超過 4,500 元/m² 計算，本案擬開闢毗鄰之道路用地：楓樹段 176、177 地號等 2 筆公有道路用地，本項預估費用為 1,066.95 m²×4,500 元/m²=4,801,275 元。

C. 公共設施用地捐贈本市土地成本：本案無。

(2) 公益設施認養及捐贈費用：本案無。

(3) 捐贈本市都市更新基金：本案無。

3、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費：智慧建築維護管理費

本案擬申請智慧建築維護管理費，惟桃園市無相關計算公式，則依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」以智慧建築保證金×5% 提列，其智慧建築保證金係依「都市更新建築容積獎勵辦法」規定，計算公式如下：

都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值 $\times 0.7 \times$ 獎勵容積樓地板面積
 $= 27,268 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 0.7 \times 2,362.98 \text{ m}^2$
 $= 45,103,617 \text{ 元}$

序號	建築基地地號	面積 (m ²) A	109年公告土地現值 (元/m ²) B	複值 C=A*B
1	1439	15,058.05	30,550	460,023,428
2	1441	82.92	30,600	2,537,352
3	1442	205.45	30,600	6,286,770
4	1443	45.46	30,600	1,391,076
5	1446	266.29	12,100	3,222,109
6	1447	290.40	12,100	3,513,840
7	1450	1,185.14	12,269	14,540,483
8	1455	577.00	12,206	7,042,862
9	1449-2	1,011.88	12,273	12,418,803
10	1465	13.13	12,600	165,438
11	1466	18.10	12,600	228,060
合計	11筆	18,753.82	-	511,370,221
平均建築基地公告土地現值 C/A (元/m ²)				27,268

智慧建築管理維護費用
 $= \text{智慧建築保證金} \times 5\%$
 $= 45,103,617 \text{ 元} \times 5\%$
 $= 2,255,181 \text{ 元}$

4、權利變換費用

(1) 調查費

A. 都市更新規劃費用

委託辦理都市更新相關事宜，包括可行性分析、事業計畫之擬訂與審議，及權利變換計畫之執行與成果報核等工作，本案都市更新規劃費用依合約為 5,500,000 元，未高於桃園市都市更新權利變換更新規劃費提列基準 13,450,764 元，符合規定。

表 9-6 桃園市都市更新權利變換更新規劃費提列基準計算表

項目		認列標準(萬元)
計畫擬訂	都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核	$P3=200 \text{ 萬} + [2,000 \text{ m}^2 \times 0.1 \text{ 萬元}/\text{m}^2 + (4,000 \text{ m}^2 - 2,000 \text{ m}^2) \times 0.08 \text{ 萬元} + (6,000 \text{ m}^2 - 4,000 \text{ m}^2) \times 0.06 \text{ 萬元} + (10,000 \text{ m}^2 - 6,000 \text{ m}^2) \times 0.04 \text{ 萬元} + (18,753.82 \text{ m}^2 - 10,000 \text{ m}^2) \times 0.02 \text{ 萬元}] + 20 \text{ 人} \times 6 \text{ 萬元}/\text{人} = 1,135.0764 \text{ 萬}$
計畫執行與成果報核	以權利變換方式實施	$P3=150 \text{ 萬}$
更新可行性評估(法令檢討及獎勵分析、權利變換模擬分析、整合策略分析、其他等作業，不含估價)		60 萬
合計		1,345.0764 萬元

B. 不動產估價費 (含技師簽證費):

依不動產估價費用審議認列標準提列金額為 4,012,500 元。

表 9-7 不動產估價費用認列標準表

項目		認列標準(萬元)
A	更新前土建物比數或土地筆數	A=11(建物筆數)
B	更新後主建物筆數	B=182
基本服務費(每家)		$【40+(A+B) \times 0.25+(B \times 0.25)】$ $= 【40+(11+182) \times 0.25+(182 \times 0.25)】$ $= 133.75$
三家服務費用(基本服務費用 $\times 3$)		$133.75 \times 3 = 401.25$
合計		401.25 萬元

C. 土地鑑界費

本案更新前土地筆數為 11 筆，依桃園市政府地政局收費標準以每筆 4,000 元提列，故本案鑑界費為：11 筆土地 $\times 4,000 \text{ 元} = 44,000 \text{ 元}$ 。

D. 鑽探費用

本案依「建築技術規則」建築構造篇第 65 條規定，以土地面積每 600 m²鑽探一孔，每孔以 75,000 元/孔計算，預計需鑽探為 31 孔，故本案鑽探費用為：31 孔 $\times 75,000 \text{ 元}/\text{孔} = 2,325,000 \text{ 元}$ 。

E. 鄰房鑑定費

經統計本街廓內相鄰建物門牌總計有 1 戶(建物門牌長壽路 78 號)，依「桃園市建築工程施工損害鄰房爭議事件處理辦法」第 4 條，其鄰房現況鑑定範圍為基礎開挖深度一倍距離內之鄰房各層計算，本案開挖深度為 8.2 公尺，故鄰房現況鑑定範圍：8.2 公尺 $\times 1 = 8.2 \text{ 公尺}$ ，鄰房鑑定費計算用及範圍，詳表 9-8、圖 9-1。

鄰房鑑定費
 =(1 戶×8,000 元/戶)
 =8,000 元

表 9-8 鄰房鑑定費估算表

鑑定範圍內之戶數	單價	金額計算 (元)			
1 戶~20 戶	8,000 元/戶	1 戶	×8,000	=	8,000
合計		1 戶			8,000

單價參考資料：財團法人聯合營建發展基金會-鄰房鑑定收費標準

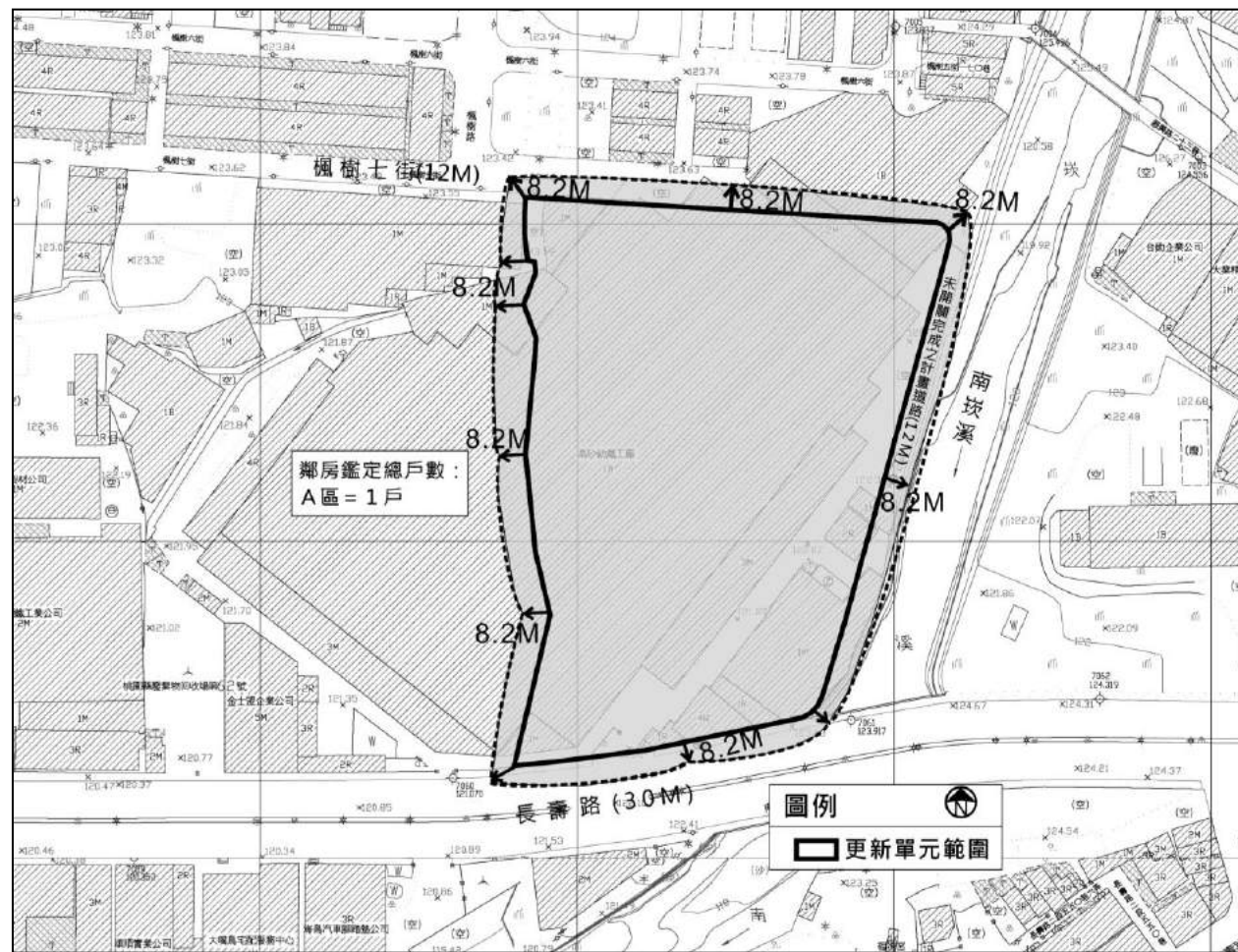


圖 9-1 鄰房鑑定範圍圖

(2) 更新前土地及建物測量費用：本案無。

(3) 土地改良物拆遷補償費用

A. 建築改良物

(A) 合法建築物：

本案採權利變換方式辦理，合法建築物之補償與安置依都市更新條例第 57 條規定辦理。更新單元內共計有 1 筆合法建築物，總面積為 9,852.27

m²，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，其補償金額由誠立不動產估價師聯合事務所查估後評定之，採 31,645,491 元提列。

拆除單價加強磚造建物 2 層樓以 400 元/m²計，合法建築物拆除總價合計為 9,852.27 m²×400 元/m²=3,940,908 元，故本案拆遷補償費扣除拆除費用後為 31,645,491 元-3,940,908 元=27,704,583 元。

(B) 非合法建築物：本案無。

B. 其他土地改良物：本案無。

(4) 占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費：本案無。

(5) 拆遷安置費：合法建築物拆遷安置費

本案合法建築物所有權人均為協議合建戶，故無提列合法建築物拆遷安置費，安置方式由地主自行另覓場所。

(6) 地籍整理費

本項費用包含更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用，每戶以 20,000 元(不含信託登記及信託塗銷費用)計，本案更新後共規劃 182 戶，故地籍整理費為 182 戶×20,000 元/戶=3,640,000 元。

(7) 其他必要業務費：本案無。

5、貸款利息

貸款利息=(1)+(2)

郵政儲金一年期定存利率以中華郵政 109 年 9 月公告一年定存利率，500 萬元(含)以上為 0.13%。五大銀行平均基準利息以中央銀行 109 年 9 月公告五大銀行平均基準利率 2.44%。

貸款期間以施工期間加 6 個月，施工期間為開挖地下一層以 4 個月計算，每多開挖一層增加 2 個月；地上層每層以 1 個月計。本案施工期間為 17 個月，貸款期間共計 29 個月(2.42 年)。

(1) 貸款利息(1)

= [合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費 + 都市計畫變更負擔費用 (F) + 容積移轉費用 (G)] × (自有資金比例 30% × 「郵政儲金一年期定存利率」 + 融資比例 70% × 「五大銀行平均基準利率」) × 貸款期間
 = [27,704,583 元 + 0 元 + 102,275,841 元] × (30% × 0.13% + 70% × 2.44%) × 2.42 年

$$=129,980,424 \text{ 元} \times 1.75\% \times 2.42 \text{ 年}$$

$$=5,504,671 \text{ 元}$$

(2) 貸款利息(2)

$$=[(\text{工程費用 (A)} - \text{公寓大廈管理基金}) + (\text{權利變換費用 (B)} - \text{合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費})] \times (\text{自有資金比例 } 50\% \times \text{「郵政儲金一年期定存利率」} + \text{融資比例 } 50\% \times \text{「五大銀行平均基準利率」}) \times \text{貸款期間} \times 0.5 (\text{折半})$$

$$=[(4,156,891,802 \text{ 元} - 7,822,531 \text{ 元}) + (43,594,083 \text{ 元} - 27,704,583 \text{ 元})] \times (30\% \times 0.13\% + 70\% \times 2.44\%) \times 2.42 \text{ 年} \times 0.5$$

$$=4,164,958,771 \text{ 元} \times 1.75\% \times 2.42 \text{ 年} \times 0.5$$

$$=88,193,002 \text{ 元}$$

貸款利息總計

$$= \text{貸款利息(1)} + \text{貸款利息(2)}$$

$$=5,504,671 \text{ 元} + 88,193,002 \text{ 元}$$

$$=93,697,673 \text{ 元}$$

6、稅捐

本都市更新事業計畫所需相關稅捐，主要以實施者辦理本更新案所需之稅捐計算如下：

(1) 印花稅：

依[(建築設計費用(扣除 10%稅額)+營建費用(扣除 5%稅額)+都市更新規劃費用(扣除 5%稅額)+不動產估價費用(扣除 10%稅額)+鑽探費用+鄰房鑑定費+更新前測量費用+地籍整理費用+容積移轉費用]×0.1%計算。

$$=[(95,017,934 \text{ 元} / 1.10) + (4,032,900,375 \text{ 元} / 1.05) + (5,500,000 \text{ 元} / 1.05) + (4,012,500 \text{ 元} / 1.10) + 2,325,000 \text{ 元} + 8,000 \text{ 元} + 0 \text{ 元} + 3,640,000 \text{ 元} + 102,275,841 \text{ 元}] \times 0.1\%$$

$$=4,044,372,103 \text{ 元} \times 0.1\%$$

$$=4,044,372 \text{ 元}$$

(2) 營業稅：

本案依桃園市營業稅提列標準計算

$$=(\text{地主實分配價值} - \text{進項稅額}) \times 5\%$$

$$=[\text{地主實分配價值} - (\text{內含營業稅之共同負擔項目總額}) / (1+5\%)] \times 5\%$$

$$=[\text{地主實分配價值} - (\text{營建費用} + \text{外接水、電、瓦斯管線工程費用、都市更新規劃費用、交通影響評估費用、鑽探費用、鄰房鑑定費用、銷售管理費用}) / (1+5\%)] \times 5\%$$

$$=[1,947,363,377 \text{ 元} - (4,032,900,375 \text{ 元} + 12,740,000 \text{ 元} + 5,500,000 \text{ 元} + 360,000 \text{ 元} + 2,325,000 \text{ 元} + 8,000 \text{ 元} + 133,971,629 \text{ 元})] / (1+5\%) \times 5\%$$

$$= -106,687,697 \text{ 元}$$

因依桃園市營業稅提列標準計算結果為負值不合理，故本案採財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令之營業稅公式擇一計算：

A. 公式一：(主管機關核定之更新後總權利價值-共同負擔)×(不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔÷主管機關核定之更新後總權利價值)×5%。

$$=(6,819,018,383 \text{ 元} - 4,871,655,006 \text{ 元}) \times [(4,871,655,006 \text{ 元} - 65,217,199 \text{ 元} - 4,801,275 \text{ 元}) / 6,819,018,383] \times 5\%$$

$$= 68,566,665 \text{ 元}$$

B. 公式二：(主管機關核定之更新後總權利價值-共同負擔)×〔房屋評定標準價格÷(土地公告現值+房屋評定標準價格)〕×5%

房屋評定標準價格=(房屋及車位總產權面積(詳附錄十三)×房屋評定價格)。房屋評定標準價格係依「桃園市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」第十點規定房屋之夾層、地下室(層)，按該房屋所應適用之標準單價八成核計。夾層面積之和超過一百平方公尺或超過該層樓地板面積三分之一者，按房屋總層數適用之標準單價核計。

房屋評定價格：依桃園市政府地政稅局訂定「桃園市房屋地段等級表暨桃園市房屋街道等級調整率表」規定，長壽路地段等級調整率為 120% 乘以「桃園市房屋標準單價表」之鋼筋混凝土造_預鑄混凝土造_第三類，房屋評定標準單價 6,720 元/m²，故房屋評定價格為 120%×6,720 元/m²=8,064 元/m²。

房屋評定標準價格

$$=(\text{房屋總產權面積} \times \text{房屋評定價格} + \text{車位總產權面積} \times \text{房屋評定價格} \times 0.8)$$

$$=(110,560.04 \text{ m}^2 \times 8,064 \text{ 元/m}^2 + 22,556.73 \text{ m}^2 \times 8,064 \text{ 元/m}^2 \times 0.8)$$

$$=891,556,163 \text{ 元} + 145,517,977 \text{ 元}$$

=1,037,074,140 元

土地公告現值

=更新單元土地面積×事業計畫報核日當期(109年1月)之公告現值

=511,370,221 元

公式二營業稅

= (主管機關核定之更新後總權利價值-共同負擔) × [房屋評定標準價格 ÷ (土地公告現值+房屋評定標準價格)] × 5%

= (6,819,018,383 元 - 4,871,655,006 元) × [1,037,074,140 元 / (511,370,221 元 + 1,037,074,140 元)] × 5%

=1,947,363,377 × 66.98% × 5%

=65,217,199 元

(3) 稅捐總計

=印花稅+營業稅

=4,044,372 元+65,217,199 元

=69,261,571 元

7、管理費用

本案之管理費用依 107 年 6 月 5 日桃園市政府府都住更字第 10701159801 號發布之「桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」之規定提列，管理費可分為以下如行政作業費用、信託費用、人事行政管理費用、銷售管理費用、利潤及風險管理費用等五項：

(1) 行政作業費用

依都市更新條例第 9 條辦理之更新事業為限，故本案無。

(2) 信託費用：本案無。

(3) 人事行政管理費用

= [工程費用 (A) + 權利變換費用 (B) + 貸款利息 (C) + 稅捐 (D) + 都市計畫變更負擔費用 (F) + 容積移轉費用 (G)] × 人事行政管理費率(上限得以 5% 提列，本案以 3% 提列)

= [4,156,891,802 元 + 43,594,083 元 + 93,697,673 元 + 69,261,571 元 + 0 元 + 102,275,841 元] × 3%

=4,465,720,970 元 × 3%

=133,971,629 元

(4) 銷售管理費用

= [工程費用 (A) + 權利變換費用 (B) + 貸款利息 (C) + 稅捐 (D) + 都市計畫變更負擔費用 (F) + 容積移轉費用 (G)] × 累進費率

= [4,156,891,802 元 + 43,594,083 元 + 93,697,673 元 + 69,261,571 元 + 0 元 + 102,275,841 元]

=4,465,720,970 元

累進費率為 20 億以下部分費率 6%、超過 20~40 億部分費率 5.5%、超過 40 億部分費率 5%。故本案銷售管理費用為 [(2,000,000,000 元 × 6%) + (2,000,000,000 元 × 5.5%) + (4,465,720,970 元 - 4,000,000,000 元) × 5%] = 278,530,577 元，故銷售管理費率經計算應為 253,286,049 元 ÷ 4,465,720,970 元 = 5.67%，詳表 9-9。

本案銷售管理費率採 3% 提列，總銷售管理費用為 4,465,720,970 元 × 3.00% = 133,971,629 元，未高於桃園市都市更新權利變換銷售管理費用提列基準，符合規定。

表 9-9 桃園市都市更新權利變換銷售管理費用提列基準表

費率級距	採用費率	金額計算 (元)	
0 萬~200,000 萬	6.00%	2,000,000,000 × 6.00% =	120,000,000
200,000 萬~400,000 萬	5.50%	2,000,000,000 × 5.50% =	110,000,000
400,000 萬以上	5.00%	465,720,970 × 5.00% =	23,286,049
合計			253,286,049

(5) 利潤及風險管理費用

= [工程費用 (A) + 權利變換費用 (B) + 貸款利息 (C) + 稅捐 (D) + 行政作業費 (E1) + 信託費用 (E2) + 人事行政管理費用 (E3) + 都市計畫變更負擔費用 (F) + 容積移轉費用 (G)] × 利潤及風險管理費率(上限得以 12.50% 提列，本案以 3% 提列)

= [4,156,891,802 元 + 43,594,083 元 + 93,697,673 元 + 69,261,571 元 + 0 元 + 0 元 + 133,971,629 元 + 0 元 + 102,275,841 元] × 3%

=4,599,692,599 元 × 3%

=137,990,778 元

本案基地面積為 18,753.82 m²，所有權人數為 1 人，原利潤及風險管理費率依標準提列上限為 12.50%，本案以 3% 提列未超過上限，符合規定。

8、都市計畫變更負擔費用：本案無。

9、容積移轉費用

本案依都市計畫容積移轉實施辦法擬移入容積面積為 15,753.21 m²(40%)，接受基地 109 年平均公告現值為 27,268 元/m²，故容積移轉成本暫依都市計畫容積移轉實施辦法第 9 條計算公式推估為 102,275,841 元，計算如下：

都市計畫容積移轉實施辦法第 9 條計算公式：

$$\frac{\text{接受基地移入之容積}}{\text{送出基地土地面積}} \times \frac{\text{申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值}}{\text{申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值}} \times \text{接受基地之容積率}$$

本案應負擔之容移成本推估

$$\begin{aligned} &= (\text{送出基地土地面積} \times \text{申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值}) \times \text{市值調整率} \\ &= (\text{接受基地移入之容積} \times \text{接受基地之 109 年平均公告土地現值} \div \text{接受基地之平均容積率}) \times \text{市值調整率} \\ &= (15,753.21 \text{ m}^2 \times 27,268 \text{ 元/m}^2 \div 210\%) \times 50\% \\ &= 102,275,841 \text{ 元} \end{aligned}$$

辦理方式及實際費用以容積移轉合約金額及桃園市都市更新審議委員會審議通過為準。

二、收入說明

更新後總銷售面積約為 33,44.32 坪及車位 744 位，預計銷售總收入金額約為 6,819,018,383 元，詳表 9-10。

表 9-10 更新整體開發收益表

項目	數量	單位	單價(元/坪及元/輛)	總銷金額(元)
一層店鋪	230.32	坪	265,000	61,034,800
一層廠房	1,055.55	坪	180,412	190,433,647
一層餐廳	349.05	坪	221,410	77,282,873
一層廠房(透天)	945.88	坪	254,437	240,665,772
二樓以上廠房	26,604.86	坪	177,060	4,710,664,163
二樓以上廠房(透天)	4,258.66	坪	171,401	729,937,128
汽車位(平面車位)	744	輛	1,087,366	809,000,000
銷售總收入金額小計				6,819,018,383

備註：實際更新後總價值以都市更新權利變換計畫書核定公告為準。

三、成本收入分析

以下分別就土地所有權人及實施者之收入、支出加以說明。

(一) 整體更新事業財務分析

更新前土地價值依誠立不動產估價師聯合事務所查估更新前土地價值為 1,446,622,790 元，投資時程預計約 3.17 年（自權利變換計畫核定至更新完成備查）。

本案年投資報酬率

$$= \frac{\text{更新後所有權人可分配土地價值} - \text{更新前土地價值}}{\text{更新前土地價值} \div \text{投資時程}}$$

$$= \frac{(1,947,363,377 \text{ 元} - 1,446,622,790 \text{ 元}) \div 1,446,622,790 \text{ 元}}{3.17 \text{ 年}}$$

$$= 500,740,587 \text{ 元} \div 1,446,622,790 \text{ 元} \div 3.17 \text{ 年}$$

$$= 10.92\%$$

(二) 實施者部分

本案無現地安置戶亦無申請△F6 獎勵，故本案更新事業實施總成本為 4,871,655,006 元，即為本更新事業共同負擔費用。

實施者支付上述共同負擔費用後，由土地所有權人現金繳納予實施者，故實施者之損益如下：

實施者損益

$$= \text{更新後應分配土地及建物價值} - \text{共同負擔費用} + \text{風險管理費}$$

$$= 4,871,655,006 \text{ 元} - 4,871,655,006 \text{ 元} + 137,990,778 \text{ 元}$$

$$= 137,990,778 \text{ 元}$$

(三) 現地安置戶部份：本案無

(四) 土地所有權人部份

本案土地所有權人提供土地 18,753.82 m²，依誠立不動產估價師聯合事務所查估更新前土地價值為 1,446,622,790 元，扣除折價抵付共同負擔之土地及建物後，土地所有權人更新後可分配價值為 1,947,363,377 元。

更新後總價值

$$= \text{總銷售金額} - \text{現地安置戶應安置面積價值}$$

$$= 6,819,018,383 \text{ 元} - 0 \text{ 元}$$

$$= 6,819,018,383 \text{ 元}$$

更新後可分配價值

$$= \text{更新後總價值} - \text{共同負擔費用(已扣除現地安置戶應負擔費用)}$$

$$= 6,819,018,383 \text{ 元} - 4,871,655,006 \text{ 元}$$

$$= 1,947,363,377 \text{ 元}$$

土地所有權人損益

$$= \text{更新後可分配價值} - \text{更新前土地價值}$$

$$= 1,947,363,377 \text{ 元} - 1,446,622,790 \text{ 元}$$

$$= 500,740,587 \text{ 元}$$

共同負擔費用平均負擔比例

$$= \frac{\text{共同負擔費用}}{\text{更新後總價值}} \times 100\%$$

$$= \frac{4,871,655,006 \text{ 元}}{6,819,018,383 \text{ 元}} \times 100\%$$

$$= 71.44\%$$

壹拾、更新前後權利價值查估

一、評價基準日

以民國 108 年 8 月 15 日為評價基準日。

二、專業估價委任說明

本更新單元內因包含國有土地，故無法取得全數所有權人共同指定，本案依都市更新條例第 50 條規定，無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。本案業於 109 年 7 月 31 日召開估價者選任會議，並依桃園市都市更新權利變換專業估價者選任注意事項及 108 年 8 月 28 日公告之專業估價者名單舉辦公開抽籤，相關選任作業詳附件冊。

三、估價結果比較

經上述估價抽籤之結果，本案委託三家鑑價機構，包括誠立不動產估價師聯合事務所（以下簡稱誠立）、正聯國際不動產估價師聯合事務所（以下簡稱正聯國際）及益誠不動產估價師事務所（以下簡稱益誠）依據「不動產鑑價技術規則」，分別進行本案更新前後權利價值之查鑑工作，三家鑑價機構之鑑價報告書摘要，詳附錄二。

表 10-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表

項目		誠立	正聯國際	益誠
更新前土地價值	土地平均單價（元/坪）	255,000	258,000	248,000
	更新前土地總價（元）	1,446,622,790	1,463,641,882	1,398,353,129
更新後房地價值	地面層平均建坪單價（元/坪）	255,665	251,290	247,134
	二樓以上平均建坪單價（元/坪）	174,767	173,663	172,464
	透天廠房平均建坪單價（元/坪）	186,492	188,426	182,492
	車位平均價格（元/個）	1,087,366	1,067,366	1,087,366
	更新後總權利價值（元）	6,819,018,383	6,778,820,682	6,769,663,032
	土地所有權人應分配權利價值（元）	1,947,363,377	1,907,165,676	1,898,008,026

四、估價結果選定

依據三家以上專業估價者之估價結果，因「誠立不動產估價師聯合事務所」鑑價結果計算之土地所有權人應分配價值為最高，實施者為保障土地所有權人之最高分配權益，故以「誠立不動產估價師聯合事務所」為領銜估價。

五、更新前後權利價值估價結果

（一）更新前估價結果

表 10-2 更新前各土地權利價值表

序號	地號	土地面積(m ²)	土地面積(坪)	土地單價(元/坪)	更新前土地價值(元)	權利價值比例
1	1439	15058.05	4555.06	263,042	1,198,172,134	82.8255%
2	1441	82.92	25.08	194,998	4,891,192	0.3381%
3	1442	205.45	62.15	200,130	12,437,774	0.8598%
4	1443	45.46	13.75	194,998	2,681,544	0.1854%
5	1446	266.29	80.55	228,353	18,394,447	1.2715%
6	1447	290.40	87.85	228,353	20,059,888	1.3867%
7	1449-2	1011.88	306.09	228,353	69,897,381	4.8318%
8	1450	1185.14	358.50	218,090	78,186,264	5.4047%
9	1455	577.00	174.54	228,353	39,857,284	2.7552%
10	1465	13.13	3.97	228,353	906,978	0.0627%
11	1466	18.10	5.48	207,827	1,137,904	0.0787%
合計	11 筆	18,753.82	5,673.03	255,000	1,446,622,790	100.0000%

表 10-3 更新前各土地所有權人權利價值表

序號	土地所有權人	地號	面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例
1	中華民國(管理者:財政部國有財產署)	1441	82.92	1/1	82.92	4,891,192	156,688,714	10.8313%
		1443	45.46	1/1	45.46	2,681,544		
		1446	266.29	1/1	266.29	18,394,447		
		1447	290.40	1/1	290.40	20,059,888		
		1455	577	1/1	577.00	39,857,284		
		1449-2	1011.88	1/1	1,011.88	69,897,381		
2	協議合建戶	1439	15058.05	1/1	15,058.05	1,198,172,134	1,289,934,076	89.1687%
		1442	205.45	1/1	205.45	12,437,774		
		1450	1185.14	1/1	1,185.14	78,186,264		
		1466	18.10	1/1	18.10	1,137,904		
		合計		18,753.82		18,753.82		

(二) 更新後估價結果

表 10-4 更新後各分配單元價值表

編號	分配單元代號		規劃用途	總產權面積		約定專用		平均建物單價 (不含露臺)(元/坪)	更新後總權利 價值(含露臺)(元)
	樓層	戶別		m ²	坪	露臺面積 (坪)	露臺總價 (元)		
1	1F	A1	作業廠房	581.19	175.81	-		278,000	48,875,180
2	1F	B1	作業廠房	579.61	175.33	-		265,000	46,462,450
3	1F	B2	作業廠房	417.42	126.27	-		249,000	31,441,230
4	1F	B3	一般零售業	761.40	230.32	-		265,000	61,034,800
5	1F	B5	作業廠房	366.29	110.80	-		249,000	27,589,200
6	1F	B6	作業廠房	460.57	139.32	-		265,000	36,919,800
7	1F	B7	作業廠房	487.23	147.39	-		233,000	34,341,870
8	1F	C1	作業廠房	597.14	180.63	-		233,000	42,086,790
9	2F	A1	作業廠房	549.02	166.08	-		172,000	28,565,760
10	2F	A2	作業廠房	481.36	145.61	-		169,000	65,307,876
			員工餐廳	611.56	185.00	-		220,000	
11	2F	A3	作業廠房	432.76	130.91	-		171,000	58,968,910
			員工餐廳	542.32	164.05	-		223,000	
12	2F	A5	作業廠房	1045.44	316.24	-		171,000	54,077,040
13	2F	A6	作業廠房	435.46	131.73	-		167,000	21,998,910
14	2F	A7	作業廠房	435.46	131.73	-		171,000	22,525,830
15	2F	A8	作業廠房	528.00	159.72	-		167,000	26,673,240
16	2F	B1	作業廠房	493.83	149.38	-		172,000	25,693,360
17	2F	B2	作業廠房	432.83	130.93	-		172,000	22,519,960
18	2F	B3	作業廠房	432.83	130.93	-		172,000	22,519,960
19	2F	B5	作業廠房	432.83	130.93	-		172,000	22,519,960
20	2F	B6	作業廠房	432.83	130.93	-		172,000	22,519,960
21	2F	B7	作業廠房	525.41	158.94	-		176,000	27,973,440
22	2F	B8	作業廠房	444.99	134.61	-		176,000	23,691,360
23	2F	B9	作業廠房	435.36	131.7	-		172,000	22,652,400
24	2F	B10	作業廠房	435.36	131.7	-		172,000	22,652,400
25	2F	B11	作業廠房	462.24	139.83	-		165,000	23,071,950
26	2F	C	作業廠房	650.61	196.81	-		178,000	35,032,180
27	3F	A1	作業廠房	506.73	153.29	-		172,000	26,365,880
28	3F	A2	作業廠房	404.08	122.23	-		171,000	20,901,330

編號	分配單元代號		規劃用途	總產權面積		約定專用		平均建物單價 (不含露臺)(元/坪)	更新後總權利 價值(含露臺)(元)
	樓層	戶別		m ²	坪	露臺面積 (坪)	露臺總價 (元)		
29	3F	A3	作業廠房	404.08	122.23	-		171,000	20,901,330
30	3F	A5	作業廠房	404.08	122.23	-		171,000	20,901,330
31	3F	A6	作業廠房	788.78	238.6	-		167,000	39,846,200
32	3F	A7	作業廠房	639.60	193.48	-		172,000	33,278,560
33	3F	A8	作業廠房	402.15	121.65	-		166,000	20,193,900
34	3F	A9	作業廠房	402.15	121.65	-		169,000	20,558,850
35	3F	A10	作業廠房	510.39	154.39	-		171,000	26,400,690
36	3F	B1	作業廠房	495.44	149.87	-		171,000	25,627,770
37	3F	B2	作業廠房	404.08	122.23	-		171,000	20,901,330
38	3F	B3	作業廠房	404.08	122.23	-		171,000	20,901,330
39	3F	B5	作業廠房	404.08	122.23	-		171,000	20,901,330
40	3F	B6	作業廠房	404.08	122.23	-		171,000	20,901,330
41	3F	B7	作業廠房	527.02	159.42	-		174,000	27,739,080
42	3F	B8	作業廠房	437.72	132.41	-		174,000	23,039,340
43	3F	B9	作業廠房	402.15	121.65	-		171,000	20,802,150
44	3F	B10	作業廠房	402.15	121.65	-		171,000	20,802,150
45	3F	B11	作業廠房	454.02	137.34	-		166,000	22,798,440
46	3F	C	作業廠房	650.61	196.81	-		176,000	34,638,560
47	4F	A1	作業廠房	509.78	154.21	-		171,000	26,369,910
48	4F	A2	作業廠房	410.79	124.26	-		169,000	20,999,940
49	4F	A3	作業廠房	410.79	124.26	-		169,000	20,999,940
50	4F	A5	作業廠房	622.88	188.42	-		172,000	32,408,240
51	4F	A6	作業廠房	1115.31	337.38	-		166,000	56,005,080
52	4F	A7	作業廠房	413.95	125.22	-		167,000	20,911,740
53	4F	A8	作業廠房	413.95	125.22	-		167,000	20,911,740
54	4F	A9	作業廠房	510.73	154.49	-		169,000	26,108,810
55	4F	B1	作業廠房	496.82	150.29	-		169,000	25,399,010
56	4F	B2	作業廠房	410.79	124.26	-		169,000	20,999,940
57	4F	B3	作業廠房	410.79	124.26	-		169,000	20,999,940
58	4F	B5	作業廠房	410.79	124.26	-		169,000	20,999,940
59	4F	B6	作業廠房	410.79	124.26	-		169,000	20,999,940
60	4F	B7	作業廠房	527.77	159.65	-		172,000	27,459,800
61	4F	B8	作業廠房	439.57	132.97	-		172,000	22,870,840

編號	分配單元代號		規劃用途	總產權面積		約定專用		平均建物單價 (不含露臺)(元/坪)	更新後總權利 價值(含露臺)(元)
	樓層	戶別		m ²	坪	露臺面積 (坪)	露臺總價 (元)		
62	4F	B9	作業廠房	413.95	125.22	-		169,000	21,162,180
63	4F	B10	作業廠房	413.95	125.22	-		169,000	21,162,180
64	4F	B11	作業廠房	455.04	137.65	-		167,000	22,987,550
65	4F	C	作業廠房	650.61	196.81	-		174,000	34,244,940
66	5F	A1	作業廠房	506.62	153.25	-		172,000	26,359,000
67	5F	A2	作業廠房	411.85	124.58	-		171,000	21,303,180
68	5F	A3	作業廠房	411.85	124.58	-		171,000	21,303,180
69	5F	A5	作業廠房	411.85	124.58	-		171,000	21,303,180
70	5F	A6	作業廠房	796.62	240.98	-		171,000	41,207,580
71	5F	A7	作業廠房	645.32	195.21	-		172,000	33,576,120
72	5F	A8	作業廠房	414.37	125.35	-		169,000	21,184,150
73	5F	A9	作業廠房	414.37	125.35	-		169,000	21,184,150
74	5F	A10	作業廠房	513.10	155.21	-		171,000	26,540,910
75	5F	B1	作業廠房	493.03	149.14	-		171,000	25,502,940
76	5F	B2	作業廠房	411.85	124.58	-		171,000	21,303,180
77	5F	B3	作業廠房	411.85	124.58	-		171,000	21,303,180
78	5F	B5	作業廠房	411.85	124.58	-		171,000	21,303,180
79	5F	B6	作業廠房	411.85	124.58	-		171,000	21,303,180
80	5F	B7	作業廠房	524.61	158.7	-		174,000	27,613,800
81	5F	B8	作業廠房	432.62	130.87	-		174,000	22,771,380
82	5F	B9	作業廠房	414.37	125.35	-		171,000	21,434,850
83	5F	B10	作業廠房	421.32	127.45	-		171,000	21,793,950
84	5F	B11	作業廠房	457.56	138.41	-		169,000	23,391,290
85	5F	C	作業廠房	650.61	196.81	-		176,000	34,638,560
86	6F	A1	作業廠房	511.17	154.63	-		174,000	26,905,620
87	6F	A2	作業廠房	421.97	127.65	-		172,000	21,955,800
88	6F	A3	作業廠房	421.97	127.65	-		172,000	21,955,800
89	6F	A5	作業廠房	421.97	127.65	-		172,000	21,955,800
90	6F	A6	作業廠房	804.71	243.43	-		174,000	42,356,820
91	6F	A7	作業廠房	645.32	195.21	-		174,000	33,966,540
92	6F	A8	作業廠房	416.73	126.06	-		171,000	21,556,260
93	6F	A9	作業廠房	416.73	126.06	-		171,000	21,556,260
94	6F	A10	作業廠房	513.10	155.21	-		172,000	26,696,120

編號	分配單元代號		規劃用途	總產權面積		約定專用		平均建物單價 (不含露臺)(元/坪)	更新後總權利 價值(含露臺)(元)
	樓層	戶別		m ²	坪	露臺面積 (坪)	露臺總價 (元)		
95	6F	B1	作業廠房	497.62	150.53	-		172,000	25,891,160
96	6F	B2	作業廠房	421.97	127.65	-		172,000	21,955,800
97	6F	B3	作業廠房	421.97	127.65	-		172,000	21,955,800
98	6F	B5	作業廠房	421.97	127.65	-		172,000	21,955,800
99	6F	B6	作業廠房	421.97	127.65	-		172,000	21,955,800
100	6F	B7	作業廠房	529.20	160.08	-		176,000	28,174,080
101	6F	B8	作業廠房	439.57	132.97	-		176,000	23,402,720
102	6F	B9	作業廠房	416.73	126.06	-		172,000	21,682,320
103	6F	B10	作業廠房	416.73	126.06	-		172,000	21,682,320
104	6F	B11	作業廠房	457.56	138.41	-		171,000	23,668,110
105	6F	C	作業廠房	650.61	196.81	-		178,000	35,032,180
106	7F	A1	作業廠房	509.78	154.21	-		176,000	27,140,960
107	7F	A2	作業廠房	421.65	127.55	-		174,000	22,193,700
108	7F	A3	作業廠房	421.65	127.55	-		174,000	22,193,700
109	7F	A5	作業廠房	421.65	127.55	-		178,000	22,703,900
110	7F	A6	作業廠房	805.60	243.69	-		176,000	42,889,440
111	7F	A7	作業廠房	645.32	195.21	-		176,000	34,356,960
112	7F	A8	作業廠房	424.18	128.31	-		172,000	22,069,320
113	7F	A9	作業廠房	424.18	128.31	-		172,000	22,069,320
114	7F	A10	作業廠房	510.58	154.45	-		174,000	26,874,300
115	7F	B1	作業廠房	496.82	150.29	-		174,000	26,150,460
116	7F	B2	作業廠房	421.65	127.55	-		174,000	22,193,700
117	7F	B3	作業廠房	421.65	127.55	-		174,000	22,193,700
118	7F	B5	作業廠房	421.65	127.55	-		174,000	22,193,700
119	7F	B6	作業廠房	421.65	127.55	-		174,000	22,193,700
120	7F	B7	作業廠房	527.77	159.65	-		178,000	28,417,700
121	7F	B8	作業廠房	685.66	207.41	-		176,000	36,504,160
122	7F	B9	作業廠房	424.18	128.31	-		174,000	22,325,940
123	7F	B10	作業廠房	424.18	128.31	-		174,000	22,325,940
124	7F	B11	作業廠房	455.04	137.65	-		172,000	23,675,800
125	7F	C	作業廠房	647.33	195.82	-		179,000	35,051,780
126	8F	A1	作業廠房	511.36	154.69	-		178,000	27,534,820
127	8F	A2	作業廠房	430.66	130.28	-		176,000	22,929,280
128	8F	A3	作業廠房	430.66	130.28	-		179,000	23,320,120

編號	分配單元代號		規劃用途	總產權面積		約定專用		平均建物單價 (不含露臺)(元/坪)	更新後總權利 價值(含露臺)(元)
	樓層	戶別		m ²	坪	露臺面積 (坪)	露臺總價 (元)		
129	8F	A5	作業廠房	430.66	130.28	-		179,000	23,320,120
130	8F	A6	作業廠房	811.33	245.43	-		178,000	43,686,540
131	8F	A7	作業廠房	648.24	196.09	-		178,000	34,904,020
132	8F	A8	作業廠房	433.19	131.04	-		174,000	22,800,960
133	8F	A9	作業廠房	433.19	131.04	-		174,000	22,800,960
134	8F	A10	作業廠房	513.10	155.21	-		176,000	27,316,960
135	8F	B1	作業廠房	497.82	150.59	-		176,000	26,503,840
136	8F	B2	作業廠房	430.66	130.28	-		176,000	22,929,280
137	8F	B3	作業廠房	430.66	130.28	-		176,000	22,929,280
138	8F	B5	作業廠房	2528.06	764.74	-		169,000	129,241,060
139	8F	B6	作業廠房	795.59	240.67	-		174,000	41,876,580
140	8F	B7	作業廠房	457.56	138.41	-		174,000	24,083,340
141	8F	C	作業廠房	459.58	139.02	93.41	35,800	179,000	28,228,513
142	9F	A1	作業廠房	511.36	154.69	-		179,000	27,689,510
143	9F	A2	作業廠房	429.17	129.82	-		181,000	23,497,420
144	9F	A3	作業廠房	429.17	129.82	-		181,000	23,497,420
145	9F	A5	作業廠房	429.17	129.82	-		181,000	23,497,420
146	9F	A6	作業廠房	826.25	249.94	-		179,000	44,739,260
147	9F	A7	作業廠房	644.69	195.02	-		179,000	34,908,580
148	9F	A8	作業廠房	432.32	130.78	-		176,000	23,017,280
149	9F	A9	作業廠房	432.32	130.78	-		176,000	23,017,280
150	9F	A10	作業廠房	513.10	155.21	-		177,000	27,472,170
151	9F	B1	作業廠房	497.82	150.59	-		177,000	26,654,430
152	9F	B2	作業廠房	429.17	129.82	-		177,000	22,978,140
153	9F	B3	作業廠房	429.17	129.82	-		177,000	22,978,140
154	9F	B5	作業廠房	2295.94	694.52	71.41	57,333	172,000	123,551,854
155	9F	B6	作業廠房	809.46	244.86	-		176,000	43,095,360
156	9F	B7	作業廠房	457.56	138.41	-		176,000	24,360,160
157	10F	A1	作業廠房	509.52	154.13	-		185,000	28,514,050
158	10F	A2	作業廠房	431.52	130.53	-		183,000	23,886,990
159	10F	A3	作業廠房	431.52	130.53	-		183,000	23,886,990
160	10F	A5	作業廠房	431.52	130.53	-		183,000	23,886,990
161	10F	A6	作業廠房	818.83	247.7	-		181,000	44,833,700
162	10F	A7	作業廠房	649.36	196.43	-		181,000	35,553,830

編號	分配單元代號		規劃用途	總產權面積		約定專用		平均建物單價 (不含露臺)(元/坪)	更新後總權利 價值(含露臺)(元)
	樓層	戶別		m ²	坪	露臺面積 (坪)	露臺總價 (元)		
163	10F	A8	作業廠房	434.68	131.49	-		177,000	23,273,730
164	10F	A9	作業廠房	434.68	131.49	-		177,000	23,273,730
165	10F	A10	作業廠房	525.17	158.86	-		177,000	28,118,220
166	10F	B1	作業廠房	1057.17	319.79	-		177,000	56,602,830
167	11F	A1	作業廠房	884.17	267.46	-		183,000	48,945,180
168	11F	A2	作業廠房	416.51	125.99	-		184,000	23,182,160
169	11F	A3	作業廠房	416.51	125.99	-		184,000	23,182,160
170	11F	A5	作業廠房	416.51	125.99	-		184,000	23,182,160
171	11F	A6	作業廠房	813.60	246.11	-		183,000	45,038,130
172	11F	A7	作業廠房	645.32	195.21	-		183,000	35,723,430
173	11F	A8	作業廠房	411.54	124.49	-		179,000	22,283,710
174	11F	A9	作業廠房	411.54	124.49	-		179,000	22,283,710
175	11F	A10	作業廠房	849.24	256.9	-		179,000	45,985,100
176	1-3F	A11	作業廠房	1532.73	463.65	-		202,000	93,657,300
177	1-7F	D	作業廠房	2996.55	906.46	38.29	0	182,000	164,975,720
178	1-7F	E	作業廠房	3031.45	917.01	73.16	0	182,000	166,895,820
179	1-6F	F	作業廠房	2590.33	783.58	34.35	0	185,000	144,962,300
180	1-6F	G	作業廠房	2631.40	796	73.16	0	185,000	147,260,000
181	1-5F	H	作業廠房	2190.92	662.75	34.35	0	189,000	125,259,750
182	1-5F	I	作業廠房	2231.69	675.09	117.54	0	189,000	127,592,010
合計	182戶			110,560.04	33,444.32	535.66			6,010,018,383

表 10-5 更新後停車位價值表

樓層層次	類別	車位價格(元/位)	數量	價值(元)
地下一層	特大車位(250×600)	1,200,000	19	22,800,000
	大車位(250×550)	1,150,000	234	269,100,000
	一般車位(230×550)	1,100,000	25	27,500,000
地下二層	特大車位(250×600)	1,100,000	26	28,600,000
	大車位(250×550)	1,050,000	420	441,000,000
	一般車位(230×550)	1,000,000	20	20,000,000
合計			744	808,950,000

壹拾壹、共同負擔

一、用地負擔（本案無）

二、費用負擔

（一）費用負擔總額

本案共同負擔費用為 4,871,655,006 元。

（二）更新後總價值

供實施者及土地所有權人（含權利變換關係人）配回之房地價值總值
 = 都市更新後之房地總值 - 全部現地安置戶實際安置之價值
 = 6,819,018,383 元 - 0 元
 = 6,819,018,383 元

（三）平均費用負擔比例

共同負擔費用平均負擔比例
 = $\frac{\text{共同負擔費用}}{\text{更新後應分配之房地權利價值}} \times 100\%$
 = $\frac{4,871,655,006}{6,819,018,383} \times 100\%$
 = 71.44%

三、土地所有權人平均共同負擔比例

本案土地所有權人平均共同負擔比例
 = 平均公共設施用地負擔比例 + 平均費用負擔比例
 = 0% + 71.44%
 = 71.44%

四、土地所有權人共同負擔額度

土地所有權人共同負擔金額為 4,871,655,006 元，本案依都市更新條例第 44 條規定，就達成合建協議部分以協議合建方式實施之，對於不願意參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施，故採協議合建之土地所有權人則依協議合建契約負擔之，採權利變換方式分配之土地權人共同負擔額度則依權利變換價值比例核算(詳表 11-1)，共計為 527,665,790 元。

表 11-1 費用共同負擔表

編號	土地所有權人	權利價值 (元)	權利價值比例 (%)	負擔方式		費用共同負擔合計 (元)
				現金繳納 (元)	更新後房地折價抵付 (元)	
1	中華民國(管理者:財政部 國有財產署)	156,688,714	10.831346%	0	527,665,790	527,665,790
合計	1 人	156,688,714	10.8313%	0	527,665,790	527,665,790

壹拾貳、更新後分配面積及位置

一、更新後供分配之土地

本案權利變換地區範圍內可供分配之土地為桃園市精忠段 1439、1441、1442、1443、1446、1447、1449-2、1450、1455、1465 及 1466 地號等 11 筆土地，總面積 18,753.82 m²，均為「乙種工業區」。

二、更新後供分配之建築物及其土地應有部分

(一) 更新後土地及建築物之分配面積

本案更新後可供分配之更新單元計有 1 戶一般零售業、181 戶作業廠房單元及 744 部車位(不含 18 部充電汽車位)。

表 12-1 更新後土地及建築物分配面積表

序號	單元編號	分配單元代號 樓層 戶別		土地應有部分		主建物 (m ²)	附屬建物 (m ²)	建物面積						合計 (m ²)
				總面積 (m ²)	權利範圍			共同使用 1(工廠分配)		共同使用 2(員工餐廳)		共同使用 3(D-I 棟地下室)		
								大公		小公		小公		
								持分 (/100000)	面積 (/63,162.90 m ²)	持分 (/100)	面積 (/1,153.88 m ²)	持分 (/123086)	面積 (/1,230.86 m ²)	
1	A1-1F	1F	A1	108.77	58	381.60	0	316	199.59	0	0			581.19
2	B1-1F	1F	B1	105.02	56	380.65	0	315	198.96	0	0			579.61
3	B2-1F	1F	B2	76.89	41	274.04	0	227	143.38	0	0			417.42
4	B3-1F	1F	B3	138.78	74	499.91	0	414	261.49	0	0			761.40
5	B5-1F	1F	B5	67.51	36	240.60	0	199	125.69	0	0			366.29
6	B6-1F	1F	B6	84.39	45	302.66	0	250	157.91	0	0			460.57
7	B7-1F	1F	B7	88.14	47	319.85	0	265	167.38	0	0			487.23
8	C-1F	1F	C	108.77	58	391.86	0	325	205.28	0	0			597.14
9	A1-2F	2F	A1	91.89	49	333.00	0	342	216.02	0	0			549.02
10	A2-2F	2F	A2	84.39	45	301.98	0	284	179.38	53	611.56			1,092.92
11	A3-2F	2F	A3	75.02	40	269.80	0	258	162.96	47	542.32			975.08
12	A5-2F	2F	A5	183.79	98	659.51	0	611	385.93	0	0			1,045.44
13	A6-2F	2F	A6	75.02	40	269.97	0	262	165.49	0	0			435.46
14	A7-2F	2F	A7	75.02	40	269.97	0	262	165.49	0	0			435.46
15	A8-2F	2F	A8	88.14	47	319.56	0	330	208.44	0	0			528.00
16	B1-2F	2F	B1	80.64	43	293.60	0	317	200.23	0	0			493.83
17	B2-2F	2F	B2	75.02	40	269.87	0	258	162.96	0	0			432.83
18	B3-2F	2F	B3	75.02	40	269.87	0	258	162.96	0	0			432.83
19	B5-2F	2F	B5	75.02	40	269.87	0	258	162.96	0	0			432.83
20	B6-2F	2F	B6	75.02	40	269.87	0	258	162.96	0	0			432.83

序號	單元編號	分配單元代號		土地應有部分		建物面積								合計 (m ²)
				總面積 (m ²)	權利範圍	主建物 (m ²)	附屬建物 (m ²)	共同使用 1(工廠分配)		共同使用 2(員工餐廳)		共同使用 3(D~I 棟地下室)		
		18,753.82	/10000	大公				小公		小公				
				樓層	戶別			持分 (/100000)	面積 (/63,162.90 m ²)	持分 (/100)	面積 (/1,153.88 m ²)	持分 (/123086)	面積 (/1,230.86 m ²)	
21	B7-2F	2F	B7	86.27	46	313.81	0	335	211.60	0	0			525.41
22	B8-2F	2F	B8	76.89	41	273.82	0	271	171.17	0	0			444.99
23	B9-2F	2F	B9	75.02	40	269.87	0	262	165.49	0	0			435.36
24	B10-2F	2F	B10	75.02	40	269.87	0	262	165.49	0	0			435.36
25	B11-2F	2F	B11	78.77	42	285.38	0	280	176.86	0	0			462.24
26	C-2F	2F	C	118.15	63	427.01	0	354	223.60	0	0			650.61
27	A1-3F	3F	A1	80.64	43	293.87	0	337	212.86	0	0			506.73
28	A2-3F	3F	A2	69.39	37	248.07	0	247	156.01	0	0			404.08
29	A3-3F	3F	A3	69.39	37	248.07	0	247	156.01	0	0			404.08
30	A5-3F	3F	A5	69.39	37	248.07	0	247	156.01	0	0			404.08
31	A6-3F	3F	A6	135.03	72	484.33	0	482	304.45	0	0			788.78
32	A7-3F	3F	A7	110.65	59	397.05	0	384	242.55	0	0			639.60
33	A8-3F	3F	A8	67.51	36	245.51	0	248	156.64	0	0			402.15
34	A9-3F	3F	A9	67.51	36	245.51	0	248	156.64	0	0			402.15
35	A10-3F	3F	A10	86.27	46	312.06	0	314	198.33	0	0			510.39
36	B1-3F	3F	B1	80.64	43	289.53	0	326	205.91	0	0			495.44
37	B2-3F	3F	B2	69.39	37	248.07	0	247	156.01	0	0			404.08
38	B3-3F	3F	B3	69.39	37	248.07	0	247	156.01	0	0			404.08
39	B5-3F	3F	B5	69.39	37	248.07	0	247	156.01	0	0			404.08
40	B6-3F	3F	B6	69.39	37	248.07	0	247	156.01	0	0			404.08
41	B7-3F	3F	B7	86.27	46	309.74	0	344	217.28	0	0			527.02
42	B8-3F	3F	B8	73.14	39	264.65	0	274	173.07	0	0			437.72
43	B9-3F	3F	B9	67.51	36	245.51	0	248	156.64	0	0			402.15
44	B10-3F	3F	B10	67.51	36	245.51	0	248	156.64	0	0			402.15
45	B11-3F	3F	B11	76.89	41	275.27	0	283	178.75	0	0			454.02
46	C-3F	3F	C	118.15	63	427.01	0	354	223.60	0	0			650.61
47	A1-4F	4F	A1	82.52	44	295.66	0	339	214.12	0	0			509.78
48	A2-4F	4F	A2	69.39	37	252.25	0	251	158.54	0	0			410.79
49	A3-4F	4F	A3	69.39	37	252.25	0	251	158.54	0	0			410.79
50	A5-4F	4F	A5	108.77	58	391.07	0	367	231.81	0	0			622.88
51	A6-4F	4F	A6	189.41	101	685.80	0	680	429.51	0	0			1,115.31

序號	單元編號	分配單元代號		土地應有部分		建物面積								合計 (m ²)
				總面積 (m ²)	權利範圍	主建物 (m ²)	附屬建物 (m ²)	共同使用 1(工廠分配)		共同使用 2(員工餐廳)		共同使用 3(D~I 棟地下室)		
		18,753.82	/10000	大公				小公		小公				
				樓層	戶別			持分 (/100000)	面積 (/63,162.90 m ²)	持分 (/100)	面積 (/1,153.88 m ²)	持分 (/123086)	面積 (/1,230.86 m ²)	
52	A7-4F	4F	A7	69.39	37	252.25	0	256	161.70	0	0			413.95
53	A8-4F	4F	A8	69.39	37	252.25	0	256	161.70	0	0			413.95
54	A9-4F	4F	A9	88.14	47	314.29	0	311	196.44	0	0			510.73
55	B1-4F	4F	B1	80.64	43	290.28	0	327	206.54	0	0			496.82
56	B2-4F	4F	B2	69.39	37	252.25	0	251	158.54	0	0			410.79
57	B3-4F	4F	B3	69.39	37	252.25	0	251	158.54	0	0			410.79
58	B5-4F	4F	B5	69.39	37	252.25	0	251	158.54	0	0			410.79
59	B6-4F	4F	B6	69.39	37	252.25	0	251	158.54	0	0			410.79
60	B7-4F	4F	B7	86.27	46	310.49	0	344	217.28	0	0			527.77
61	B8-4F	4F	B8	73.14	39	265.87	0	275	173.70	0	0			439.57
62	B9-4F	4F	B9	69.39	37	252.25	0	256	161.70	0	0			413.95
63	B10-4F	4F	B10	69.39	37	252.25	0	256	161.70	0	0			413.95
64	B11-4F	4F	B11	76.89	41	277.55	0	281	177.49	0	0			455.04
65	C-4F	4F	C	118.15	63	427.01	0	354	223.60	0	0			650.61
66	A1-5F	5F	A1	82.52	44	295.66	0	334	210.96	0	0			506.62
67	A2-5F	5F	A2	71.26	38	253.94	0	250	157.91	0	0			411.85
68	A3-5F	5F	A3	71.26	38	253.94	0	250	157.91	0	0			411.85
69	A5-5F	5F	A5	71.26	38	253.94	0	250	157.91	0	0			411.85
70	A6-5F	5F	A6	136.90	73	491.54	0	483	305.08	0	0			796.62
71	A7-5F	5F	A7	110.65	59	400.88	0	387	244.44	0	0			645.32
72	A8-5F	5F	A8	71.26	38	253.94	0	254	160.43	0	0			414.37
73	A9-5F	5F	A9	71.26	38	253.94	0	254	160.43	0	0			414.37
74	A10-5F	5F	A10	86.27	46	314.14	0	315	198.96	0	0			513.10
75	B1-5F	5F	B1	80.64	43	290.28	0	321	202.75	0	0			493.03
76	B2-5F	5F	B2	71.26	38	253.94	0	250	157.91	0	0			411.85
77	B3-5F	5F	B3	71.26	38	253.94	0	250	157.91	0	0			411.85
78	B5-5F	5F	B5	71.26	38	253.94	0	250	157.91	0	0			411.85
79	B6-5F	5F	B6	71.26	38	253.94	0	250	157.91	0	0			411.85
80	B7-5F	5F	B7	86.27	46	310.49	0	339	214.12	0	0			524.61
81	B8-5F	5F	B8	73.14	39	265.87	0	264	166.75	0	0			432.62
82	B9-5F	5F	B9	71.26	38	253.94	0	254	160.43	0	0			414.37

序號	單元編號	分配單元代號		土地應有部分		建物面積								合計 (m ²)
				總面積 (m ²)	權利範圍	主建物 (m ²)	附屬建物 (m ²)	共同使用 1(工廠分配)		共同使用 2(員工餐廳)		共同使用 3(D~I 棟地下室)		
		18,753.82	/10000	大公				小公		小公				
				樓層	戶別			持分 (/100000)	面積 (/63,162.90 m ²)	持分 (/100)	面積 (/1,153.88 m ²)	持分 (/123086)	面積 (/1,230.86 m ²)	
83	B10-5F	5F	B10	71.26	38	253.94	0	265	167.38	0	0			421.32
84	B11-5F	5F	B11	76.89	41	277.55	0	285	180.01	0	0			457.56
85	C-5F	5F	C	118.15	63	427.01	0	354	223.60	0	0			650.61
86	A1-6F	6F	A1	82.52	44	296.42	0	340	214.75	0	0			511.17
87	A2-6F	6F	A2	73.14	39	262.80	0	252	159.17	0	0			421.97
88	A3-6F	6F	A3	73.14	39	262.80	0	252	159.17	0	0			421.97
89	A5-6F	6F	A5	73.14	39	262.80	0	252	159.17	0	0			421.97
90	A6-6F	6F	A6	138.78	74	497.74	0	486	306.97	0	0			804.71
91	A7-6F	6F	A7	110.65	59	400.88	0	387	244.44	0	0			645.32
92	A8-6F	6F	A8	71.26	38	258.19	0	251	158.54	0	0			416.73
93	A9-6F	6F	A9	71.26	38	258.19	0	251	158.54	0	0			416.73
94	A10-6F	6F	A10	86.27	46	314.14	0	315	198.96	0	0			513.10
95	B1-6F	6F	B1	80.64	43	291.08	0	327	206.54	0	0			497.62
96	B2-6F	6F	B2	73.14	39	262.80	0	252	159.17	0	0			421.97
97	B3-6F	6F	B3	73.14	39	262.80	0	252	159.17	0	0			421.97
98	B5-6F	6F	B5	73.14	39	262.80	0	252	159.17	0	0			421.97
99	B6-6F	6F	B6	73.14	39	262.80	0	252	159.17	0	0			421.97
100	B7-6F	6F	B7	86.27	46	311.29	0	345	217.91	0	0			529.20
101	B8-6F	6F	B8	73.14	39	265.87	0	275	173.70	0	0			439.57
102	B9-6F	6F	B9	71.26	38	258.19	0	251	158.54	0	0			416.73
103	B10-6F	6F	B10	71.26	38	258.19	0	251	158.54	0	0			416.73
104	B11-6F	6F	B11	76.89	41	277.55	0	285	180.01	0	0			457.56
105	C-6F	6F	C	118.15	63	427.01	0	354	223.60	0	0			650.61
106	A1-7F	7F	A1	82.52	44	295.66	0	339	214.12	0	0			509.78
107	A2-7F	7F	A2	73.14	39	263.11	0	251	158.54	0	0			421.65
108	A3-7F	7F	A3	73.14	39	263.11	0	251	158.54	0	0			421.65
109	A5-7F	7F	A5	73.14	39	263.11	0	251	158.54	0	0			421.65
110	A6-7F	7F	A6	138.78	74	498.63	0	486	306.97	0	0			805.60
111	A7-7F	7F	A7	110.65	59	400.88	0	387	244.44	0	0			645.32
112	A8-7F	7F	A8	73.14	39	263.11	0	255	161.07	0	0			424.18
113	A9-7F	7F	A9	73.14	39	263.11	0	255	161.07	0	0			424.18

序號	單元編號	分配單元代號		土地應有部分		建物面積								合計 (m ²)
				總面積 (m ²)	權利範圍	主建物 (m ²)	附屬建物 (m ²)	共同使用 1(工廠分配)		共同使用 2(員工餐廳)		共同使用 3(D~I 棟地下室)		
		18,753.82	/10000	大公				小公		小公				
				樓層	戶別			持分 (/100000)	面積 (/63,162.90 m ²)	持分 (/100)	面積 (/1,153.88 m ²)	持分 (/123086)	面積 (/1,230.86 m ²)	
114	A10-7F	7F	A10	86.27	46	314.14	0	311	196.44	0	0			510.58
115	B1-7F	7F	B1	80.64	43	290.28	0	327	206.54	0	0			496.82
116	B2-7F	7F	B2	73.14	39	263.11	0	251	158.54	0	0			421.65
117	B3-7F	7F	B3	73.14	39	263.11	0	251	158.54	0	0			421.65
118	B5-7F	7F	B5	73.14	39	263.11	0	251	158.54	0	0			421.65
119	B6-7F	7F	B6	73.14	39	263.11	0	251	158.54	0	0			421.65
120	B7-7F	7F	B7	86.27	46	310.49	0	344	217.28	0	0			527.77
121	B8-7F	7F	B8	118.15	63	427.32	0	409	258.34	0	0			685.66
122	B9-7F	7F	B9	73.14	39	263.11	0	255	161.07	0	0			424.18
123	B10-7F	7F	B10	73.14	39	263.11	0	255	161.07	0	0			424.18
124	B11-7F	7F	B11	76.89	41	277.55	0	281	177.49	0	0			455.04
125	C-7F	7F	C	118.15	63	425.00	0	352	222.33	0	0			647.33
126	A1-8F	8F	A1	82.52	44	296.61	0	340	214.75	0	0			511.36
127	A2-8F	8F	A2	73.14	39	266.44	0	260	164.22	0	0			430.66
128	A3-8F	8F	A3	73.14	39	266.44	0	260	164.22	0	0			430.66
129	A5-8F	8F	A5	73.14	39	266.44	0	260	164.22	0	0			430.66
130	A6-8F	8F	A6	138.78	74	499.94	0	493	311.39	0	0			811.33
131	A7-8F	8F	A7	112.52	60	402.54	0	389	245.70	0	0			648.24
132	A8-8F	8F	A8	73.14	39	266.44	0	264	166.75	0	0			433.19
133	A9-8F	8F	A9	73.14	39	266.44	0	264	166.75	0	0			433.19
134	A10-8F	8F	A10	86.27	46	314.14	0	315	198.96	0	0			513.10
135	B1-8F	8F	B1	80.64	43	291.28	0	327	206.54	0	0			497.82
136	B2-8F	8F	B2	73.14	39	266.44	0	260	164.22	0	0			430.66
137	B3-8F	8F	B3	73.14	39	266.44	0	260	164.22	0	0			430.66
138	B5-8F	8F	B5	450.09	240	1,619.78	0	1438	908.28	0	0			2,528.06
139	B6-8F	8F	B6	135.03	72	484.83	0	492	310.76	0	0			795.59
140	B7-8F	8F	B7	76.89	41	277.55	0	285	180.01	0	0			457.56
141	C-8F	8F	C	84.39	45	301.67	0	250	157.91	0	0			459.58
142	A1-9F	9F	A1	82.52	44	296.61	0	340	214.75	0	0			511.36
143	A2-9F	9F	A2	73.14	39	264.31	0	261	164.86	0	0			429.17
144	A3-9F	9F	A3	73.14	39	264.31	0	261	164.86	0	0			429.17

序號	單元編號	分配單元代號		土地應有部分		建物面積								合計 (m ²)
				總面積 (m ²)	權利範圍	主建物 (m ²)	附屬建物 (m ²)	共同使用 1(工廠分配)		共同使用 2(員工餐廳)		共同使用 3(D~I 棟地下室)		
		18,753.82	/10000	大公				小公		小公				
				樓層	戶別			持分 (/100000)	面積 (/63,162.90 m ²)	持分 (/100)	面積 (/1,153.88 m ²)	持分 (/123086)	面積 (/1,230.86 m ²)	
145	A5-9F	9F	A5	73.14	39	264.31	0	261	164.86	0	0			429.17
146	A6-9F	9F	A6	146.28	78	524.96	0	477	301.29	0	0			826.25
147	A7-9F	9F	A7	110.65	59	400.25	0	387	244.44	0	0			644.69
148	A8-9F	9F	A8	73.14	39	264.31	0	266	168.01	0	0			432.32
149	A9-9F	9F	A9	73.14	39	264.31	0	266	168.01	0	0			432.32
150	A10-9F	9F	A10	86.27	46	314.14	0	315	198.96	0	0			513.10
151	B1-9F	9F	B1	80.64	43	291.28	0	327	206.54	0	0			497.82
152	B2-9F	9F	B2	73.14	39	264.31	0	261	164.86	0	0			429.17
153	B3-9F	9F	B3	73.14	39	264.31	0	261	164.86	0	0			429.17
154	B5-9F	9F	B5	406.96	217	1,468.51	0	1310	827.43	0	0			2,295.94
155	B6-9F	9F	B6	142.53	76	511.96	0	471	297.50	0	0			809.46
156	B7-9F	9F	B7	76.89	41	277.55	0	285	180.01	0	0			457.56
157	A1-10F	10F	A1	88.14	47	320.03	0	300	189.49	0	0			509.52
158	A2-10F	10F	A2	75.02	40	268.56	0	258	162.96	0	0			431.52
159	A3-10F	10F	A3	75.02	40	268.56	0	258	162.96	0	0			431.52
160	A5-10F	10F	A5	75.02	40	268.56	0	258	162.96	0	0			431.52
161	A6-10F	10F	A6	140.65	75	509.96	0	489	308.87	0	0			818.83
162	A7-10F	10F	A7	114.40	61	411.24	0	377	238.12	0	0			649.36
163	A8-10F	10F	A8	75.02	40	268.56	0	263	166.12	0	0			434.68
164	A9-10F	10F	A9	75.02	40	268.56	0	263	166.12	0	0			434.68
165	A10-10F	10F	A10	90.02	48	327.47	0	313	197.70	0	0			525.17
166	B1-10F	10F	B1	187.54	100	674.40	0	606	382.77	0	0			1,057.17
167	A1-11F	11F	A1	155.66	83	563.93	0	507	320.24	0	0			884.17
168	A2-11F	11F	A2	71.26	38	253.55	0	258	162.96	0	0			416.51
169	A3-11F	11F	A3	71.26	38	253.55	0	258	162.96	0	0			416.51
170	A5-11F	11F	A5	71.26	38	253.55	0	258	162.96	0	0			416.51
171	A6-11F	11F	A6	142.53	76	514.21	0	474	299.39	0	0			813.60
172	A7-11F	11F	A7	110.65	59	400.88	0	387	244.44	0	0			645.32
173	A8-11F	11F	A8	69.39	37	249.21	0	257	162.33	0	0			411.54
174	A9-11F	11F	A9	69.39	37	249.21	0	257	162.33	0	0			411.54
175	A10-11F	11F	A10	148.16	79	534.69	0	498	314.55	0	0			849.24

序號	單元編號	分配單元代號		土地應有部分		建物面積								合計 (m ²)
				總面積 (m ²)	權利範圍	主建物 (m ²)	附屬建物 (m ²)	共同使用 1(工廠分配)		共同使用 2(員工餐廳)		共同使用 3(D~I 棟地下室)		
		18,753.82	/10000	大公				小公		小公				
				持分 (/100000)	面積 (/63,162.90 m ²)			持分 (/100)	面積 (/1,153.88 m ²)	持分 (/123086)	面積 (/1,230.86 m ²)			
176	A11(1-3F)	1-3F	A11	279.43	149	1,005.95	0	834	526.78	0	0			1,532.73
177	D(1-7F)	1-7F	D	508.23	271	1,828.82	0	1515	956.92	0	0	21081	210.81	2,996.55
178	E(1-7F)	1-7F	E	515.73	275	1,855.99	0	1538	971.45	0	0	20401	204.01	3,031.45
179	F(1-6F)	1-6F	F	435.09	232	1,566.47	0	1298	819.85	0	0	20401	204.01	2,590.33
180	G(1-6F)	1-6F	G	442.59	236	1,593.64	0	1320	833.75	0	0	20401	204.01	2,631.40
181	H(1-5F)	1-5F	H	361.95	193	1,304.12	0	1081	682.79	0	0	20401	204.01	2,190.92
182	I(1-5F)	1-5F	I	369.45	197	1,330.99	0	1103	696.69	0	0	20401	204.01	2,231.69
合計				18,753.82	10000	67,569.13	0	64,288	40,606.17	100	1,153.88		1230.86	110,560.04

註：1. 本表土地應有部分持分面積計算，取小數點後三位，四捨五入至二位計之。
 2. 實際面積依地政機關測量登記為準。

單元編號	A1-2F	A2-2F	A3-2F	A5-2F	A6-2F	A7-2F	A8-2F			B1-2F	B2-2F	B3-2F	B5-2F	B6-2F	B7-2F	B8-2F	B9-2F	B10-2F	B11-2F	C-2F	合計	
2F	產權面積 (坪)	166.08	330.61	294.96	316.24	131.73	131.73	159.72		149.38	130.93	130.93	130.93	130.93	158.94	134.61	131.70	131.70	139.83	196.81	3,097.76	
	每坪單價 (元/坪)	172,000	194,500	197,000	171,000	167,000	171,000	167,000		172,000	172,000	172,000	172,000	172,000	176,000	176,000	172,000	172,000	165,000	178,000	3,138,500	
	該戶總價 (元)	28,565,760	65,307,876	58,968,910	54,077,040	21,998,910	22,525,830	26,673,240		25,693,360	22,519,960	22,519,960	22,519,960	22,519,960	27,973,440	23,691,360	22,652,400	22,652,400	23,071,950	35,032,180	548,964,496	
	姓名	實施者	實施者	協議合建戶	協議合建戶	協議合建戶	協議合建戶	協議合建戶		協議合建戶	協議合建戶	協議合建戶	協議合建戶	協議合建戶	協議合建戶	協議合建戶	協議合建戶	協議合建戶	協議合建戶	協議合建戶	協議合建戶	-
1F	單元編號	A1-1F								B1-1F	B2-1F	B3-1F	B5-1F	B6-1F	B7-1F						C-1F	合計
	產權面積 (坪)	175.81								175.33	126.27	230.32	110.80	139.32	147.39						180.63	1,285.87
	每坪單價 (元/坪)	278,000								265,000	249,000	265,000	249,000	265,000	233,000						233,000	2,037,000.00
	該戶總價 (元)	48,875,180								46,462,450	31,441,230	61,034,800	27,589,200	36,919,800	34,341,870						42,086,790	328,751,320.00
姓名	實施者								實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者						實施者	-	
1-3F	單元編號	A11(1-3F)																				合計
	產權面積 (坪)	463.65																				463.65
	每坪單價 (元/坪)	202,000																				202,000.00
	該戶總價 (元)	93,657,300																				93,657,300.00
姓名	協議合建戶																					-
1-7F	單元編號	D(1-7F)																				合計
	產權面積 (坪)	906.46																				906.46
	每坪單價 (元/坪)	182,000																				182,000.00
	該戶總價 (元)	164,975,720																				164,975,720.00
姓名	協議合建戶																					-
1-7F	單元編號	E(1-7F)																				合計
	產權面積 (坪)	917.01																				917.01
	每坪單價 (元/坪)	182,000																				182,000.00
	該戶總價 (元)	166,895,820																				166,895,820.00
姓名	協議合建戶																					-
1-6F	單元編號	F(1-6F)																				合計
	產權面積 (坪)	783.58																				783.58
	每坪單價 (元/坪)	185,000																				185,000.00
	該戶總價 (元)	144,962,300																				144,962,300.00
姓名	協議合建戶																					-
1-6F	單元編號	G(1-6F)																				合計
	產權面積 (坪)	796.00																				796.00
	每坪單價 (元/坪)	185,000																				185,000.00
	該戶總價 (元)	147,260,000																				147,260,000.00
姓名	協議合建戶																					-
1-5F	單元編號	H(1-5F)																				合計
	產權面積 (坪)	662.75																				662.75
	每坪單價 (元/坪)	189,000																				189,000.00
	該戶總價 (元)	125,259,750																				125,259,750.00
姓名	協議合建戶																					-
1-5F	單元編號	I(1-5F)																				合計
	產權面積 (坪)	675.09																				675.09
	每坪單價 (元/坪)	189,000																				189,000.00
	該戶總價 (元)	127,592,010																				127,592,010.00
姓名	協議合建戶																					-

壹拾參、申請分配及公開抽籤作業方式

一、申請分配位置通知

依都市更新權利變換實施辦法第 5 條及第 17 條規定，於民國 109 年 9 月 4 日以雙掛號方式寄發權利變換意願及更新後申請分配位置調查函，通知本案土地及合法建築所有權人以及相關權利人於民國 109 年 9 月 7 日至 109 年 10 月 16 日期間辦理本案權利變換分配，並對土地所有權人進行權利變換意願調查(權利變換參與意願及申請分配結果綜理表、權利變換意願及更新後申請分配位置調查函、權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書、更新後合併分配協議書。

二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果

本案於選配期限提出書面申請分配者無同一位置有二人以上申請者，且亦無應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人位於選配期間內提出申請，故本案不需辦理公開抽籤程序。

三、本案選配原則

- (一) 因本案依都市更新條例第 44 條採部分協議合建、部分權利變換方式實施，為顧及參與權利變換者之權益，本案由參與權利變換者先行選配，協議合建者自剩餘之房車位置中與實施者自行協議選配。受配人選擇之房屋及車位權值不得超過可分配權值±10%為限。
- (二) 如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人則以公開抽籤為準。
- (三) 本案將依內政部 100.12.7 台內營字第 1000810535 號函(略以):「...，土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第 11 條(現條次變更為第 17 條)有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第 11 條(現條次變更為第 17 條)但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，...。」辦理。

壹拾肆、不參與分配名冊

一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者(本案無)

二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者(本案無)

壹拾伍、土地、建築物及權利金分配清冊

本案更新後房屋總戶數為182戶、車位為744部；土地所有權人及權利變換關係人合計為1人，分配結果說明於後。

一、申請分配結果

本案願意參與權利變換，分配更新後之房屋及車位者計有1人，其申請分配統計分得6戶房屋及6部車位，分配結果詳表15-1。

表 15-1 土地及建築物分配清冊（土地所有權人及權利變換關係人）

序號	權利變換編號	更新前			更新後										實分配權利價值 (元)C=A+B	預計繳納差額價金 (元)		備註
		原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比例(%)	受配人姓名	應分配權利價值(元)	分配單元				停車位					繳	領	
							房屋單元編號	單元價值(元)	權利範圍	價值小計(元)A	車位單元編號	車位價值(元)	權利範圍	價值小計(元)B				
願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋	1	中華民國(管理者:財政部國有財產署)	156,688,714	10.8313%	中華民國(管理者:財政部國有財產署)	210,925,658	C-3F	34,638,560	全部	34,638,560	B2-72	1,050,000	全部	1,050,000	208,134,533		2,791,125	
							C-4F	34,244,940	全部	34,244,940	B2-73	1,050,000	全部	1,050,000				
							C-5F	34,638,560	全部	34,638,560	B2-74	1,050,000	全部	1,050,000				
							C-6F	35,032,180	全部	35,032,180	B2-75	1,050,000	全部	1,050,000				
							C-7F	35,051,780	全部	35,051,780	B2-76	1,050,000	全部	1,050,000				
							C-8F	28,228,513	全部	28,228,513	B2-77	1,050,000	全部	1,050,000				
合計			156,688,714	-	-	210,925,658	6戶	201,834,513	-	201,834,513	6部	-	6,300,000	208,134,533	-	2,791,125		

備註：本表各所有權人之價值比例係運用計算機連續計算之結果，僅係顯示至小數點後6位，實際數值係依計算機計算至無窮盡。

二、實施者分配結果

本案實施者應分配權利價值為折價抵付 527,665,790 元，分配 10 戶房屋及 40 部車位，詳表 15-2。

表 15-2 土地及建築物分配清冊（實施者）

序號	實施者名稱	應分配權利價值(元)	更新後								實分配權利價值(元) C=A+B	預計繳納差額價金		備註
			分配單元				停車位					繳(元)	領(元)	
			建築物			價值小計(元)A	停車位		價值小計(元)B					
單元編號	單元價值	權利範圍	車位編號	權利範圍	車位價值		繳(元)	領(元)						
1	鴻勝地產股份有限公司	527,665,790	A1-1F	48,875,180	全部	422,624,956	B2-1	全部	1,100,000	43,200,000	465,824,956	61,840,834		
							B2-2	全部	1,100,000					
							B2-3	全部	1,100,000					
			B1-1F	46,462,450	全部		B2-4	全部	1,100,000					
							B2-5	全部	1,100,000					
							B2-6	全部	1,100,000					
							B2-7	全部	1,100,000					
							B2-8	全部	1,100,000					
			B2-1F	31,441,230	全部		B2-9	全部	1,100,000					
							B2-10	全部	1,100,000					
							B2-11	全部	1,100,000					
							B2-12	全部	1,100,000					
							B2-13	全部	1,100,000					
			B3-1F	61,034,800	全部		B2-14	全部	1,100,000					
							B2-15	全部	1,100,000					
							B2-16	全部	1,100,000					
							B2-17	全部	1,100,000					
							B2-18	全部	1,100,000					
			B5-1F	27,589,200	全部		B2-19	全部	1,100,000					
							B2-20	全部	1,100,000					
							B2-21	全部	1,100,000					
							B2-22	全部	1,100,000					
							B2-23	全部	1,100,000					
			B6-1F	36,919,800	全部		B2-24	全部	1,100,000					
							B2-25	全部	1,050,000					
							B2-26	全部	1,050,000					
							B2-27	全部	1,050,000					
							B2-28	全部	1,050,000					
B7-1F	34,341,870	全部												

序號	更新後													
	實施者名稱	應分配權利價值(元)	分配單元								實分配權利價值(元) C=A+B	預計繳納差額價金		備註
			建築物				停車位					繳(元)	領(元)	
			單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計(元)B				
			C-1F	42,086,790	全部		B2-29	全部	1,050,000					
							B2-30	全部	1,050,000					
							B2-31	全部	1,050,000					
							B2-32	全部	1,050,000					
			A1-2F	28,565,760	全部		B2-33	全部	1,050,000					
							B2-34	全部	1,050,000					
							B2-35	全部	1,050,000					
							B2-36	全部	1,050,000					
							B2-37	全部	1,050,000					
			A2-2F	65,307,876	全部		B2-38	全部	1,050,000					
							B2-39	全部	1,050,000					
							B2-40	全部	1,050,000					
合計	1 人	527,665,790	10 戶	422,624,956	-	422,624,956	-	-	-	43,200,000	465,824,956	61,840,834	-	-

三、現地安置戶

本案無現地安置戶。

壹拾陸、地籍整理計畫

一、地界整理計畫

俟本案權利變換實施完竣並申領建築物使用執照後將配合土地與建物登記程序，函請新北市政府以本計畫所載之土地及建物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建物配置圖，辦理地籍測量及建物分配清冊。

本案更新前乙種工業區土地包括桃園市龜山區精忠段 1439、1441、1442、1443、1446、1447、1449-2、1450、1455、1465 及 1466 地號等 11 筆土地，土地面積 18,753.82 m²，更新後土地將依建築執照範圍整理為 1 筆地號，新編之正式地號依未來地政機關登記為準。

本案以權利變換方式實施之土地所有權人及權利變換關係人共 1 人，其中參與權利變換，分配更新後之房屋及車位者計有 1 人，其申請分配統計分得 6 戶房屋及 6 部車位。詳表 16-2 土地登記清冊、表 16-3 建物登記清冊所示。

表 16-1 地籍整理計畫表

序號	更新前地號	面積 (m ²)	原使用分區	更新後整理暫編地號	更新後使用分區	面積 (m ²)
1	1439	15058.05	乙種工業區	A(實際地號仍須以地政機關登記為準)	乙種工業區	18,753.82
2	1441	82.92				
3	1442	205.45				
4	1443	45.46				
5	1446	266.29				
6	1447	290.40				
7	1449-2	1011.88				
8	1450	1185.14				
9	1455	577.00				
10	1465	13.13				
11	1466	18.10				
合計		18,753.82	-	-		18,753.82

二、土地、建物及他項權利登記

(一) 土地及建物登記清冊

本案更新後土地及建物登記內容，係依土地所有權人及權利變換關係人申請分配結果進行整編，本案依都市更新條例第 44 條以協議合建方式實施都市更新事業，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之，對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之。

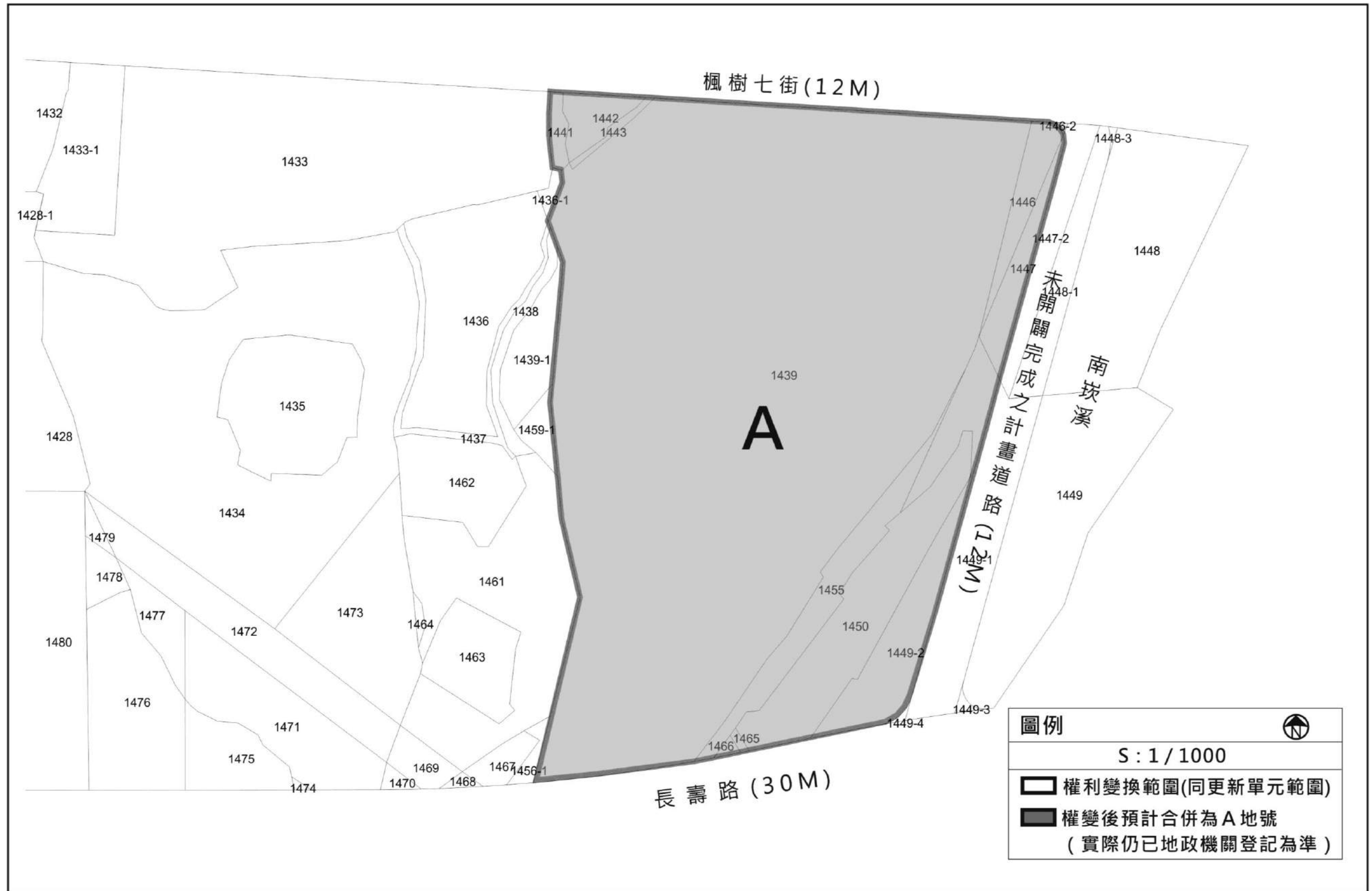


圖 16-1 權利變換後地籍套繪圖

三、土地、建物及他項權利登記

(一) 土地及建物登記清冊

本案更新後土地及建物登記內容，係依土地所有權人及權利變換關係人申請分配結果及公開抽籤結果進行登記。

表 16-2 土地登記清冊表

序號	更新前原載情形								更新後變動情形						他項權利、限制登記情形	備註		
	土地標示部				土地所有權部				土地標示部			所有權部						
	行政區	段	地號	面積 (m ²)	登記次序	所有權人 (管理機關/受託人)	權利範圍	其他登記事項	段	地號	面積 (m ²)	所有權人 (管理機關/受託人)	權利範圍					
1	桃園區	精忠段	1441	82.92	0001	中華民國(管理者:財政部國有財產署)	1/1		精忠段	A (實際地號仍須以地政機關登記為準)	18,753.82	中華民國(管理者:財政部國有財產署)	360	10000				
			1443	45.46	0001	中華民國(管理者:財政部國有財產署)	1/1					鴻勝地產股份有限公司	509	10000		(實施者)		
			1446	266.29	0001	中華民國(管理者:財政部國有財產署)	1/1											
			1447	290.40	0001	中華民國(管理者:財政部國有財產署)	1/1											
			1449-2	1011.88	0001	中華民國(管理者:財政部國有財產署)	1/1											
			1455	577.00	0001	中華民國(管理者:財政部國有財產署)	1/1											
			1465	13.13	0001	中華民國(管理者:財政部國有財產署)	1/1											
合計			8 筆	2,287.08						18,753.82		869	10000					

備註：本案實施方式為部分協議合建部分權利變換，中華民國(管理者:財政部國有財產署)因折價抵付所實際獲配之房屋土地持分為 360/100000；實施者(權利變換部分)因折價抵付所實際獲配之房屋土地持分為 509/100000；實施者(協議合建戶部分)因折價抵付所實際獲配之房屋土地持分為 2611/100000，故實施者因折價抵付所實際獲配之房屋土地持分合計為 6520/100000。

表 16-3 建物登記清冊表

更新後變動情形															
項目		標示部									所有權部			他項權利、限制登記情形	備註
序號	分配單元編號	建物坐落			層次	層次面積 (m ²)	附屬建物 (m ²)	共有部分面積 (m ²) (1)40,606.17、(2)1,153.88、(3)1,230.86				所有權人 (管理者/ 受託人)	權利範圍		
		權利種類	地號	分配基地權利範圍 /10000				共有部分(1) 權利範圍 /100000	共有部分(2) 權利範圍 /100	共有部分(3) 權利範圍 /123086	車位編號				
1	A1-1F	所有權	A	58	1	381.60		316	0	0	B2-1	鴻勝地產股份有限公司	全部		實施者
											B2-2				
											B2-3				
											B2-4				
2	A1-2F	所有權	A	49	2	333.00		342	0	0	B2-33				
											B2-34				
											B2-35				
											B2-36				
3	A2-2F	所有權	A	45	2	301.98		284	5300	0	B2-37				
											B2-38				
											B2-39				
											B2-40				
4	B1-1F	所有權	A	56	1	380.65		315	0	0	B2-5				
											B2-6				
											B2-7				
											B2-8				
5	B2-1F	所有權	A	41	1	274.04		227	0	0	B2-9				
											B2-10				
											B2-11				
											B2-12				
6	B3-1F	所有權	A	74	1	499.91		414	0	0	B2-13				
											B2-14				
											B2-15				
											B2-16				
7	B5-1F	所有權	A	36	1	240.6		199	0	0	B2-17				
											B2-18				
											B2-19				
											B2-20				
8	B6-1F	所有權	A	45	1	302.66		250	0	0	B2-21				
											B2-22				
											B2-23				
											B2-24				

更新後變動情形															
項目		標示部								所有權部			他項權利、限制登記情形	備註	
序號	分配單元編號	建物坐落			層次	層次面積 (m ²)	附屬建物 (m ²)	共有部分面積 (m ²) (1)40,606.17、(2)1,153.88、(3)1,230.86				所有權人 (管理者/受託人)			權利範圍
		權利種類	地號	分配基地權利範圍 /10000				共有部分(1)權利範圍 /100000	共有部分(2)權利範圍 /100	共有部分(3)權利範圍 /123086	車位編號				
9	B7-1F	所有權	A	47	1	319.85		265	0	0	B2-25				
											B2-26				
											B2-27				
											B2-28				
10	C-1F	所有權	A	58	1	391.86		325	0	0	B2-29				
											B2-30				
											B2-31				
											B2-32				
11	C-3F	所有權	A	63	3	427.01		354	0	0	B2-72	中華民國(管理者:財政部國有財產署)	全部		
12	C-4F	所有權	A	63	4	427.01		354	0	0	B2-73	中華民國(管理者:財政部國有財產署)	全部		
13	C-5F	所有權	A	63	5	427.01		354	0	0	B2-74	中華民國(管理者:財政部國有財產署)	全部		
14	C-6F	所有權	A	63	6	427.01		354	0	0	B2-75	中華民國(管理者:財政部國有財產署)	全部		
15	C-7F	所有權	A	63	7	425.000		352	0	0	B2-76	中華民國(管理者:財政部國有財產署)	全部		
16	C-8F	所有權	A	45	8	301.67		250	0	0	B2-77	中華民國(管理者:財政部國有財產署)	全部		
合計	16 戶			869		5860.86	0	4955	5300						

備註：

1. 實際面積以地政機關測量登記為準。
2. 本案實施方式為部分協議合建部分權利變換，實施者(權利變換部分)因折價抵付所實際獲配之房屋面積為 5,892.80 m²，實施者(協議合建戶部分)因折價抵付所實際獲配之房屋面積為 29,377.93 m²，故實施者因折價抵付所獲配之房屋面積合計為 71,579.97 m²。

(二) 他項權利登記清冊 (本案無)

(三) 限制登記清冊 (本案無)

壹拾柒、實施進度

本案預定於111年1月事業計畫及權利變換計畫核定公告，111年8月至112年10月為工程施工期間、114年2月完成更新成果備查，詳表17-1。

表17-1 更新實施進度預定表

序號	進度	年 月 月數	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	114	114						
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2				
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38				
1	事業計畫及權利變換計畫核定公告	1	◎																																									
2	申請拆除及建造執照	3		◎	◎	◎																																						
3	改良物殘餘價值補償	2				◎	◎																																					
4	申請更新期間稅捐減免	1					◎																																					
5	土地補償金發放作業	1					◎																																					
6	地上物騰空拆除	2						◎	◎																																			
7	工程施工	15								◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎																					
8	申請使用執照	2																							◎	◎																		
9	送水送電	2																								◎	◎																	
10	申請測量	2																									◎	◎																
11	釐正圖冊	2																											◎	◎														
12	接管	1																												◎														
13	計算及找補差額價金	2																														◎	◎											
14	產權登記	2																																◎	◎									
15	申請更新後稅捐減免	2																																		◎	◎							
16	更新成果備查	2																																					◎	◎				

壹拾捌、其他應表明事項

一、公告禁止事項

俟本案通過都市更新事業計畫及權利變換計畫後，擬請桃園市政府協助依都市更新條例第 54 條規定，辦理本更新單元範圍內，公告禁止下列事項，其禁止期限以計畫公告實施後兩年為限：

- (一) 土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。
- (二) 建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。

二、權利變換結果登記

依據都市更新條例第 64 條規定，經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送由該管登記機關，逕為辦理權利變更或移轉登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，宣告其原權利書狀無效。

本案於權利變換完成接管之際，將依上述規定列冊辦理登記事宜，擬請該管登記機關逕為辦理權利變更或移轉登記，並協助依權利變換實施辦法第 31 條規定辦理權利變換結果登記及處理。

三、本案所設置網站及更新服務據點

- (一) 本案專屬網站：<https://www.sunlory.tw>
- (二) 本案更新服務據點：新北市板橋區中山路 2 段 443 巷 77 號 17 樓

壹拾玖、建築設計圖說

一、土地使用計畫

(一) 都市計畫土地使用強度

本更新單元範圍之基地面積為 18,753.82 m²，土地使用分區屬乙種工業區，建蔽率 70%，容積率 210%，允建建築面積為 13,127.67 m²，允建基準容積為 39,383.02 m³。

(二) 申請容積獎勵後土地使用強度及允許使用組別

本更新單元土地使用分區為乙種工業區，更新後土地使用強度為允建建蔽率 70%，實設建蔽率為 61.39%，允建容積率為 399%，實設容積率為 399%；允建總容積為 74,827.74 m³，實設總容積為 74,827.43 m³。

更新後的土地使用組別將依都市計畫說明書圖相關規定辦理，目前規劃設計為工廠使用。

二、建築興建計畫

(一) 本次規劃地上 11 層及地下 2 層之作業廠房。

(二) 1 樓室內規劃為一般零售業、作業廠房、廠房附設空間(員工餐廳)；2 樓以上均做工業廠房使用，其中 2、4、10 樓除了作為工業廠房使用外部分室內空間作為管委會空間使用。

(三) 地下室共 2 層為停車空間，地下室總汽車位數 762 位(含裝卸車位 17 位)，總機車位數為 825 部。

表 19-1 更新後面積計算表

面積計算表										
基地	起造人	鴻勝地產股份有限公司 負責人：何易蒼								
概況	基地座落位置	桃園市龜山區精忠段1439,1442,1450,1466,1441,1443,1446,1447,1449-2,1455,1465等11筆地號								
	基地面積	18753.82㎡	法定建蔽率	70%	設計建築面積	11512.09㎡				
	使用分區	乙種工業區	法定容積率	210%	法定空地	18753.82*(1-70%)=5626.15㎡				
建築物概要		樓地板面積	梯廳面積	機電	容積樓地板面積	各層高度	主要用途		戶數	
	地下二層	16157.05				3.5	防空避難室兼停車空間			
	地下層	16157.05				4.2	停車空間、機電空間			
	層	地下層小計	32314.10			7.7				
	地上層	一層	11504.57	1150.14	549.06	9482.25	5.5	一般零售業,作業廠房,廠房附屬空間(員工餐廳),廠房附屬空間(辦公室)		15
		二層	10439.69	911.24	1412.64	8115.81	4.2	作業廠房,管委會空間		18
		三層	10252.43	1013.99	1076.23	8162.21	4.2	作業廠房		20
		四層	10245.94	1013.10	1607.13	7625.71	4.2	作業廠房,管委會空間		19
		五層	9562.97	945.06	1025.91	7592.00	4.2	作業廠房		20
		六層	9040.90	892.60	952.07	7196.23	4.2	作業廠房		20
		七層	8889.51	877.57	887.74	7124.20	4.2	作業廠房		20
		八層	8331.18	854.70	845.55	6652.51	4.2	作業廠房		16
		九層	7704.91	785.14	755.86	6178.56	4.2	作業廠房		15
		十層	6278.57	613.15	1705.47	3959.95	4.2	作業廠房,管委會空間		10
		十一層	4241.82	422.80	405.27	3413.75	4.2	作業廠房		9
	層	地上層小計	96492.49		11222.93	75503.18	47.5			182
	屋突層	屋突一層	1419.01				3.0	梯間,機房		
		屋突二層	1148.05				3.0	梯間,機房		
		屋突三層	1148.05				3.0	水箱,機房		
		層	屋突層小計	3715.11			9.0			
	總樓地板面積	132521.70								
法規檢討	法定汽車	一般零售業	499.20/150=3.33,應設4輛,實設4輛			385	762	法定車位合計 385輛		
		作業廠房	(96492.49-499.20-323.12-500)/250=380.68,應設381輛,實設381輛							
	自設汽車	實設自設停車位377輛								
	裝卸車位	(65333.01-1500)/4000+1=16.96(尾數免計),應設16輛,實設17輛								
	無障礙汽車	(401-50)/50+1=8.02,應設9輛,實設9輛								
	自設機車	825輛								
	停車空間免計容積	40*12+39.15*5=675.75								
	允建容積	基準容積(210%)	18753.82*210%=39383.02							
		都市更新獎勵(50%)	18753.82*210%*50%=19691.51							
		容積移轉(40%)	18753.82*210%*40%=15753.21							
	合計允建總容積	74827.74								
	允建容積率	74827.74/18753.82=399%								
	機電空間面積檢討	11222.93 < 74827.74*15%=11224.16...OK!								
	總容積樓地板面積檢討	75503.18-675.75=74827.43 < 74827.74...OK!								
	容積樓地板面積	實設容積樓地板面積 74827.43㎡ < 允建總容積樓地板面積 74827.74㎡...OK!								
	容積率檢討	設計容積率=74827.43/18753.82=399% 都市更新獎勵容積率:19691.51/18753.82=105% 容積移轉獎勵容積率:15753.21/18753.82=84.00% 容積率檢討=399%-105%(都更)-84%(容移)=210% 實設容積率:399% < 允建總容積率:399%...OK! 74827.43-19691.51-15753.21=39382.71㎡ 容積率檢討=39382.71/18753.82=210% ≤ 210%...OK!								
工程造价	樓地板	132521.70*10100=1'338'469'170元整				1'354'506'205元整				
	地下室開挖土方	133641.96*120=16'037'035元整								

停車圖例：

圖例	數量
○ 汽車車位 550X250	417
△ 汽車車位 550X230	22
○ 汽車車位 600X250	27
合計	466

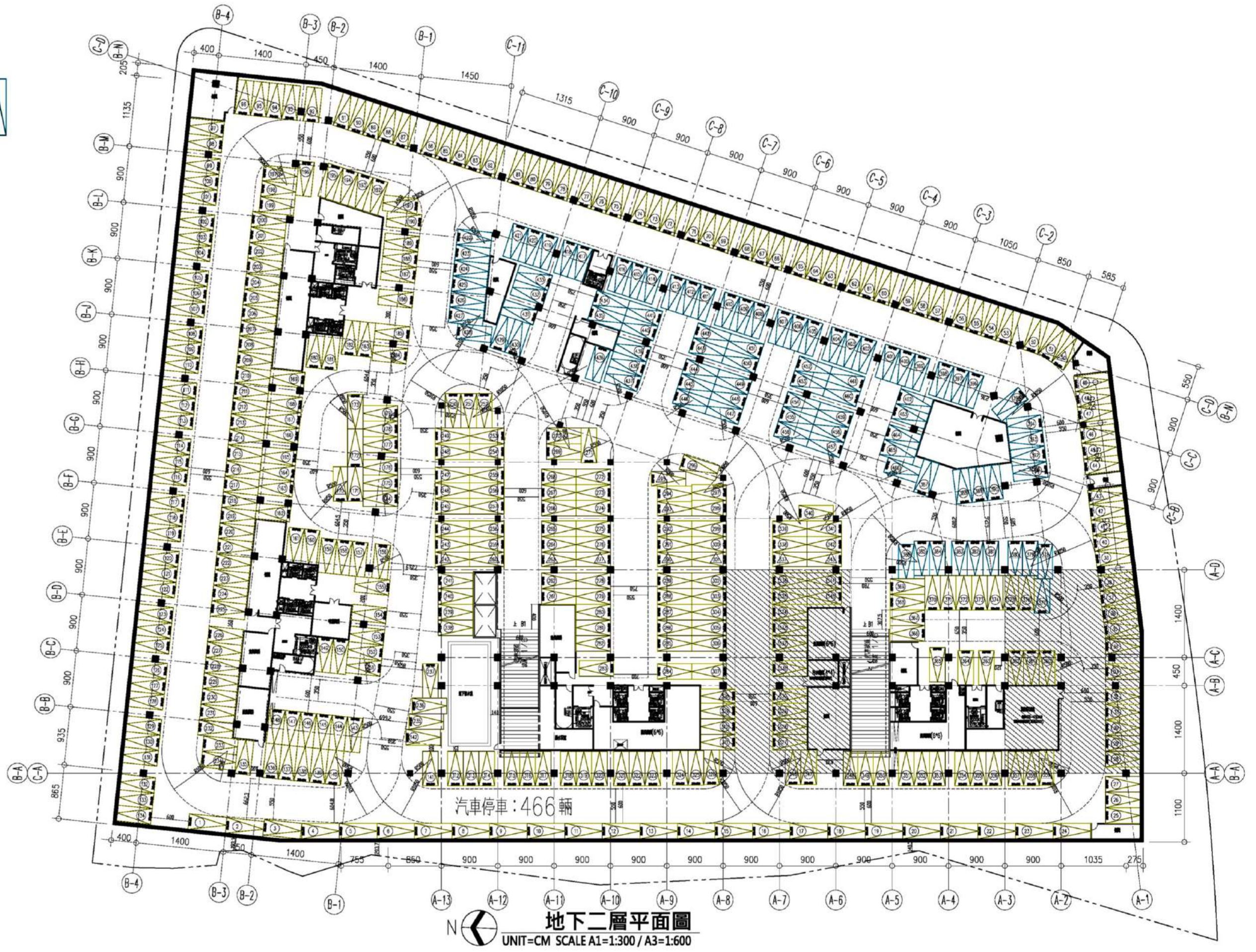


圖 19-1 地下二層平面圖

停車圖例：

圖例	數量
○ 汽車車位 550X250	243
△ 汽車車位 550X230	25
○ 汽車車位 600X250	19
○ 無障礙汽車車位 600X350	9
合計	296
○ 機車位 100X200	817
○ 無障礙機車位 220X225	8
合計	825

充電汽車位置

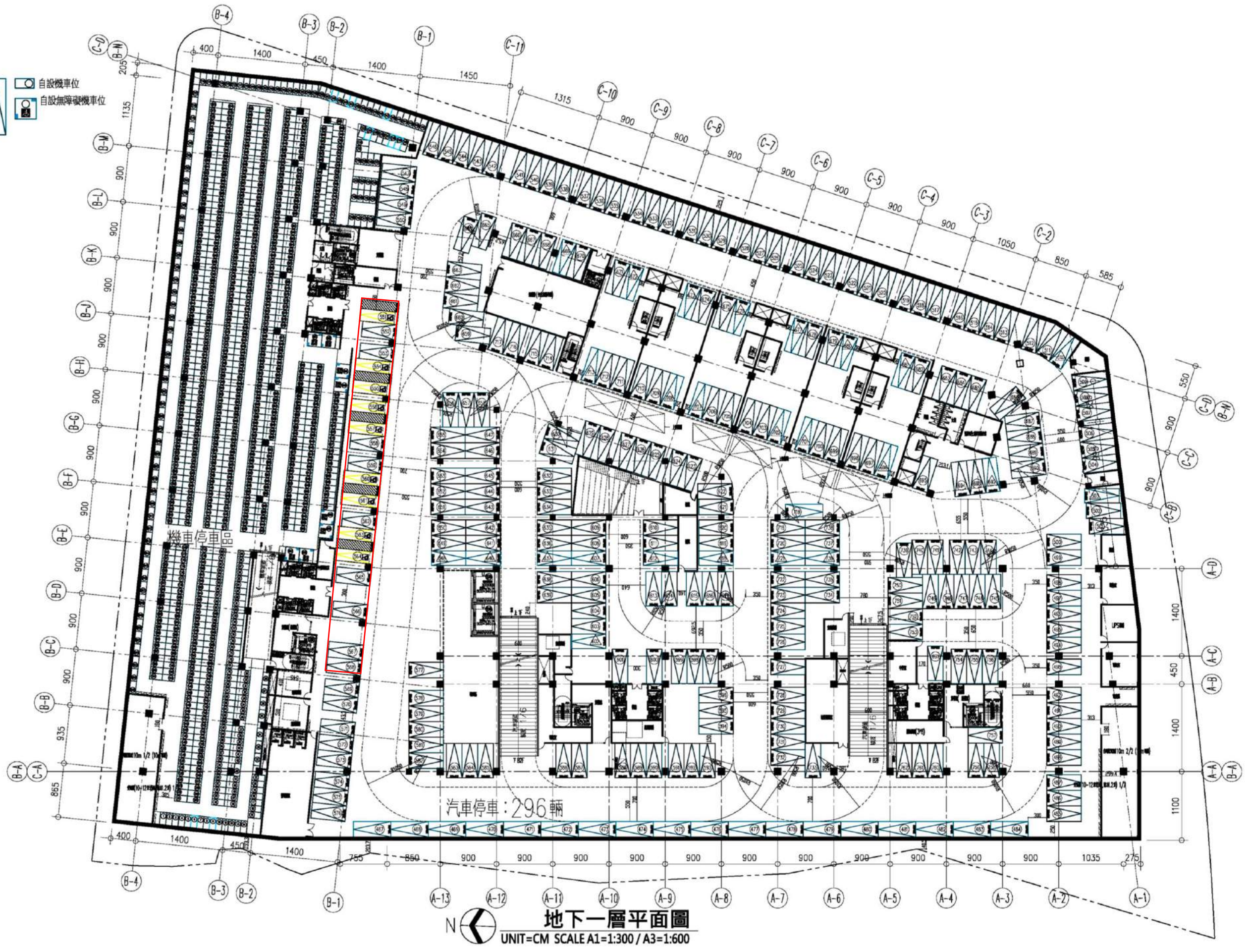
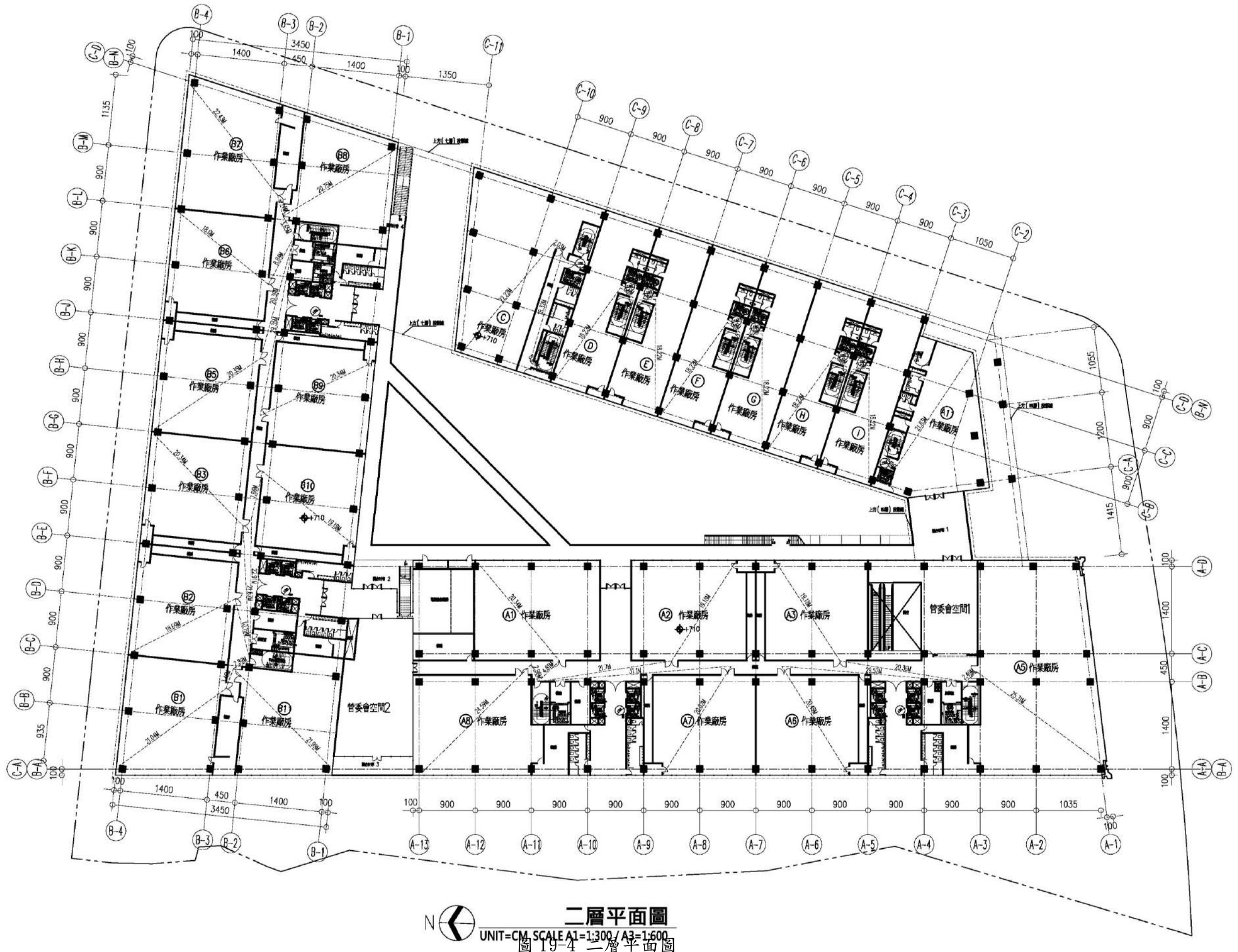
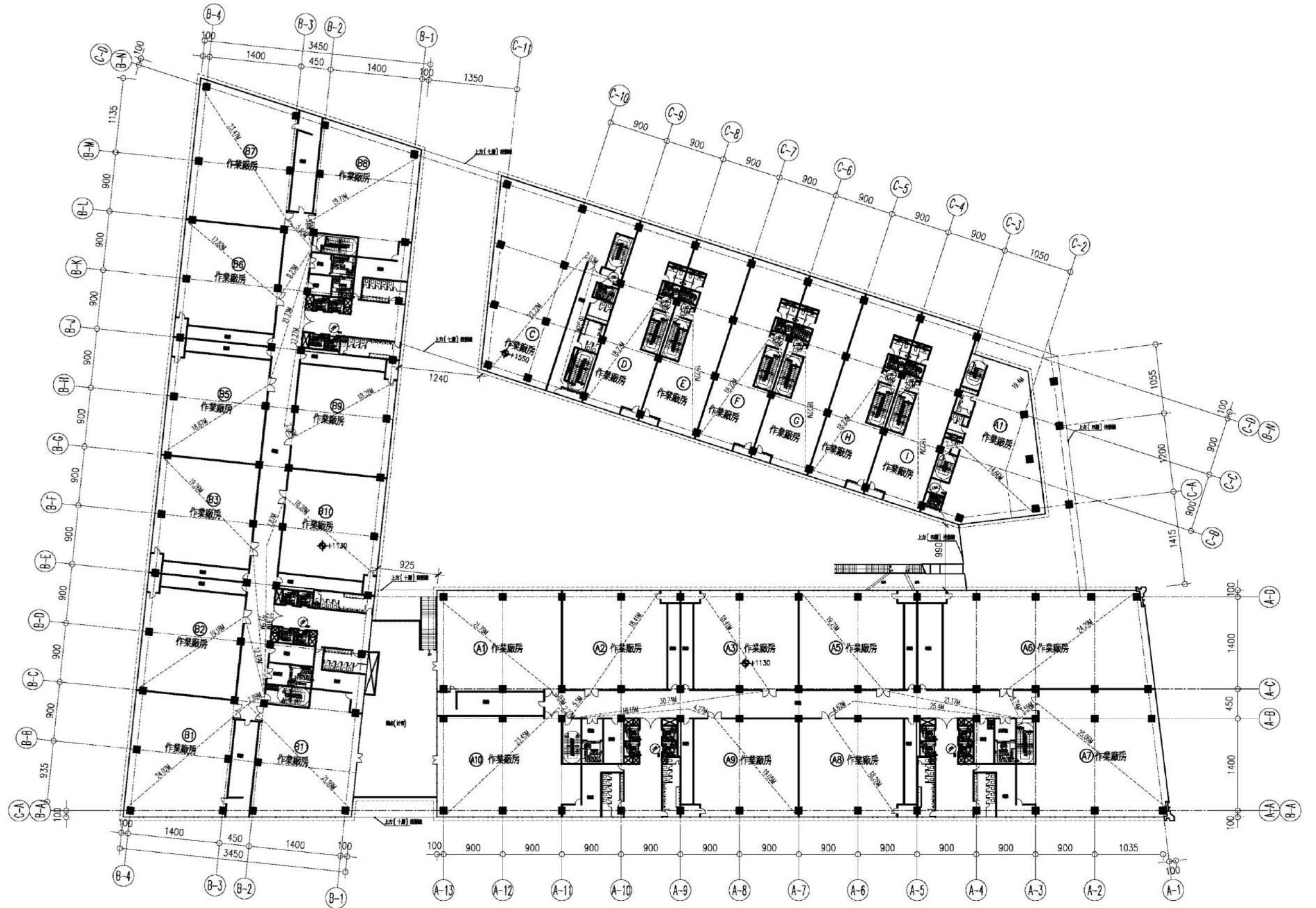


圖 19-2 地下一層平面圖

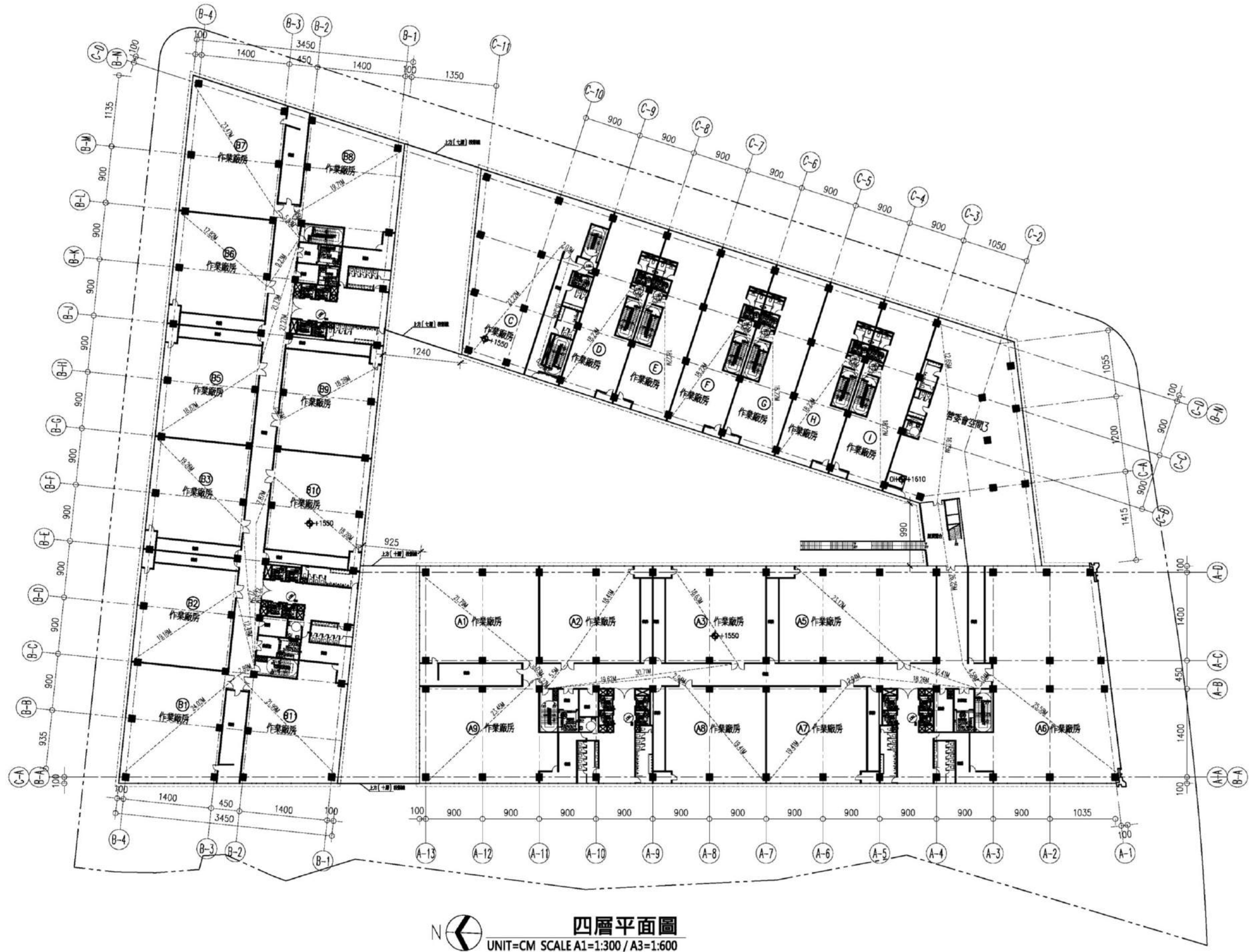




二層平面圖
UNIT=CM SCALE A1=1:300/A3=1:600
圖 19-4 二層平面圖



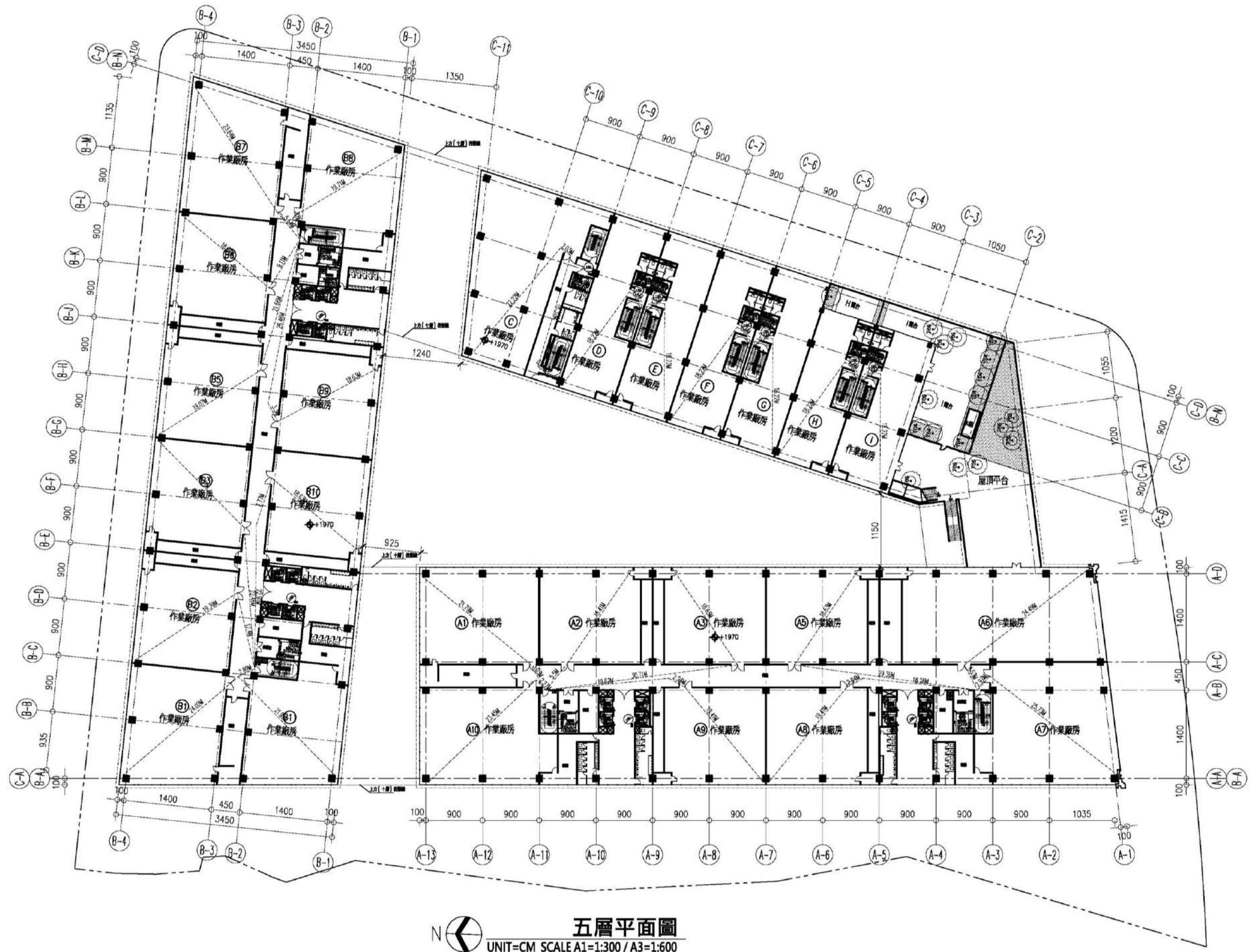
三層平面圖
UNIT:CM SCALE 1:1000



四層平面圖

UNIT=CM SCALE A1=1:300 / A3=1:600

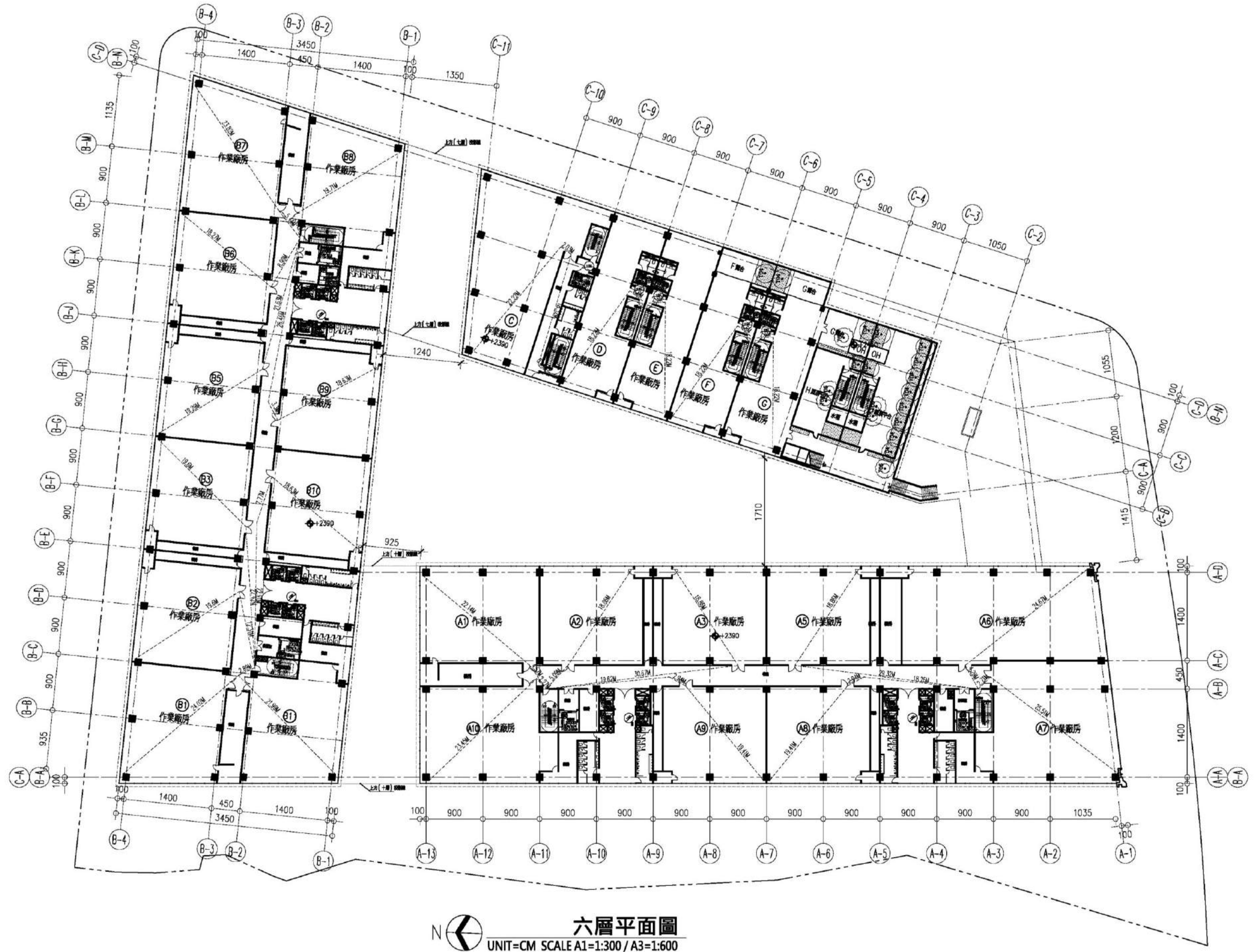
圖 19-6 四層平面圖



五層平面圖

UNIT=CM SCALE A1=1:300 / A3=1:600

圖 19-7 五層平面圖



六層平面圖
UNIT=CM SCALE A1=1:300 / A3=1:600

圖 19-8 六層平面圖

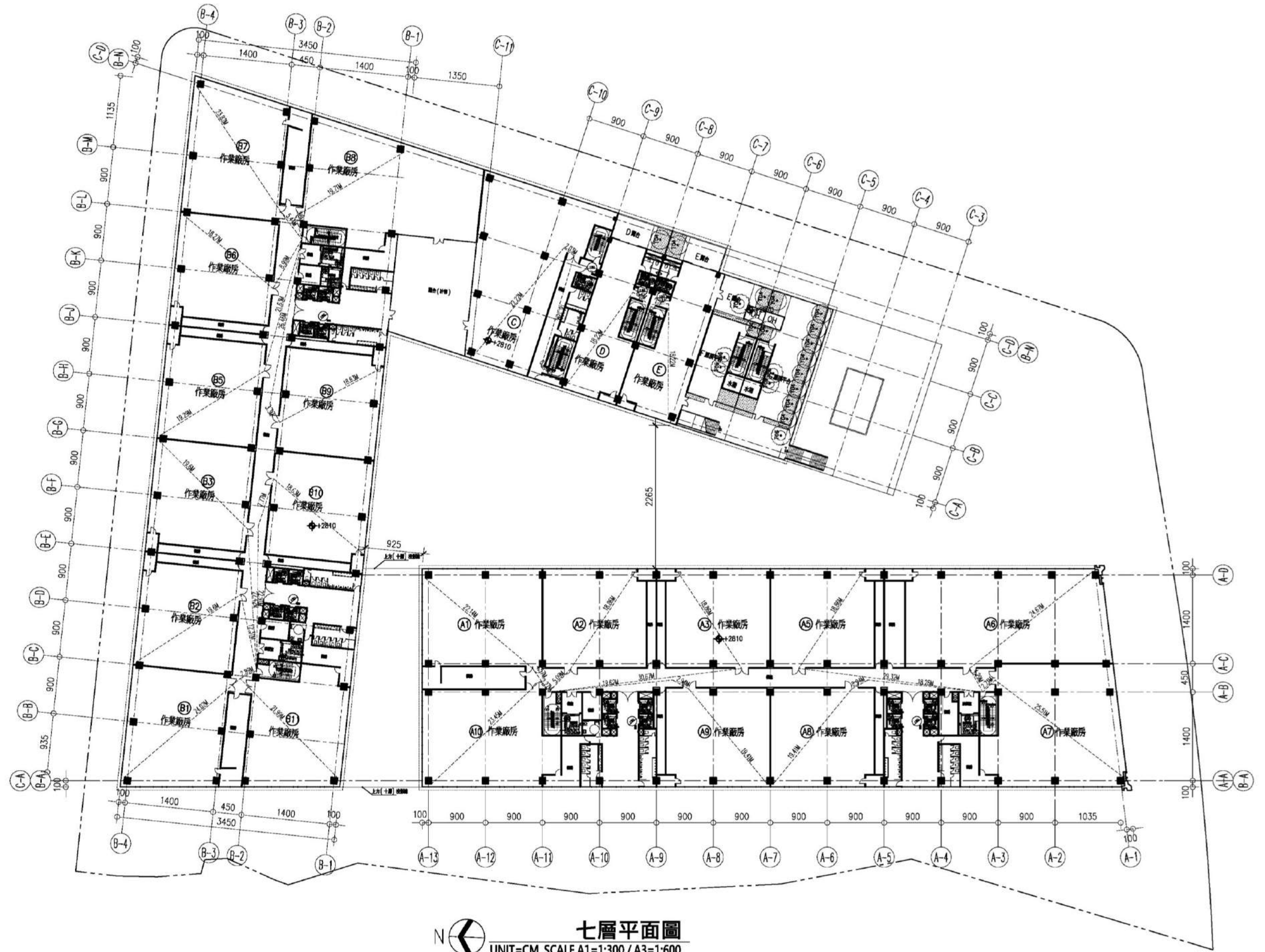
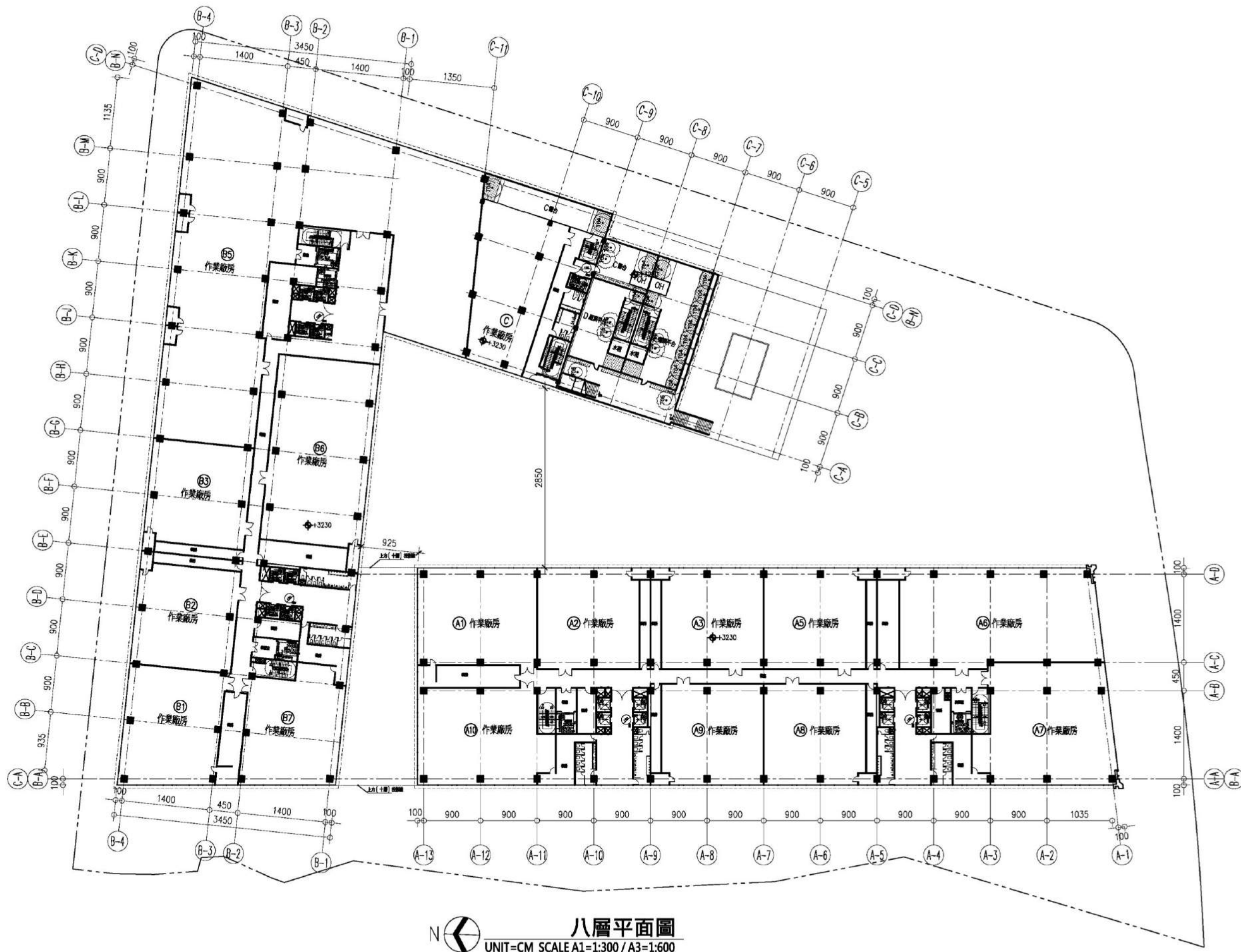
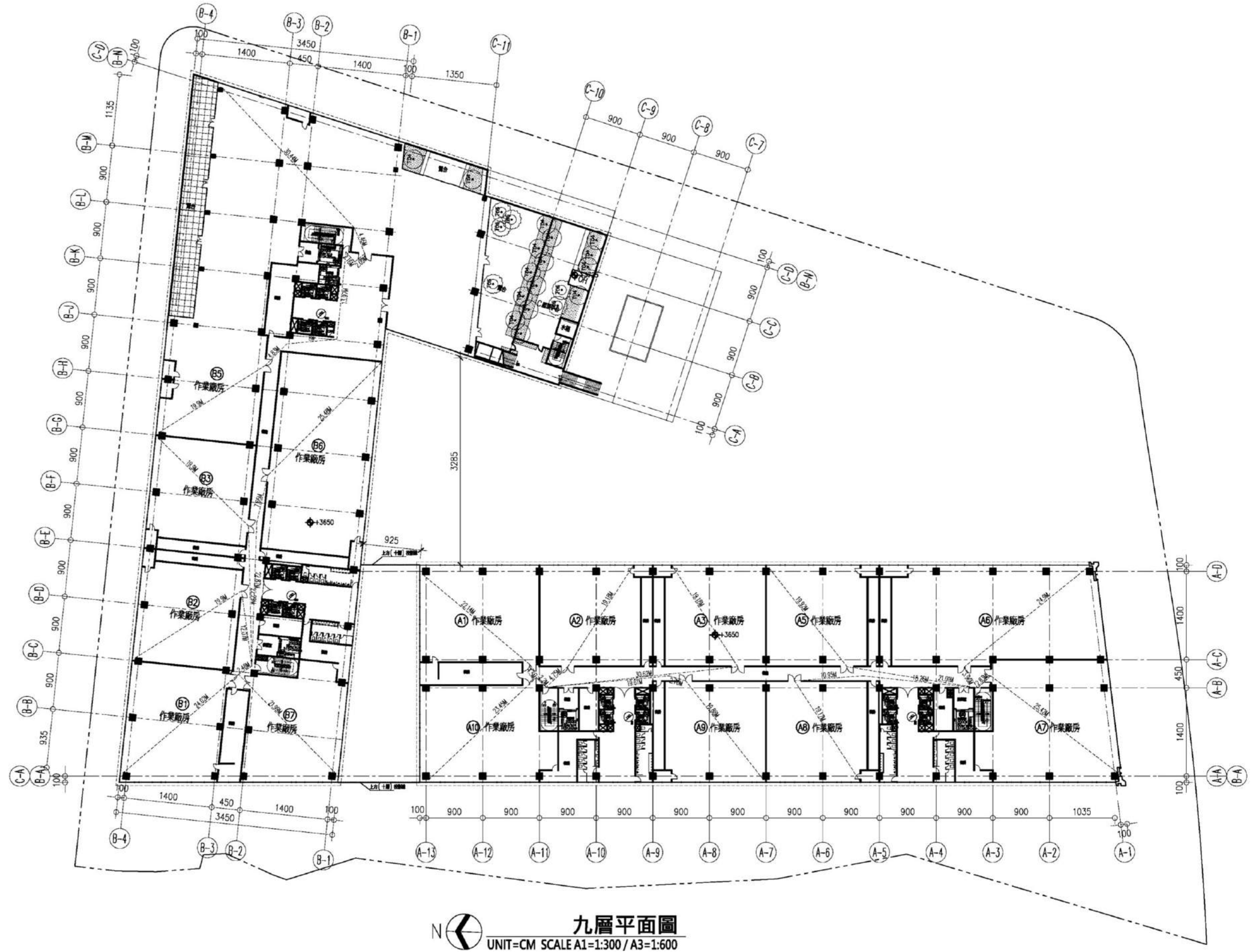


圖 19-9 七層平面圖

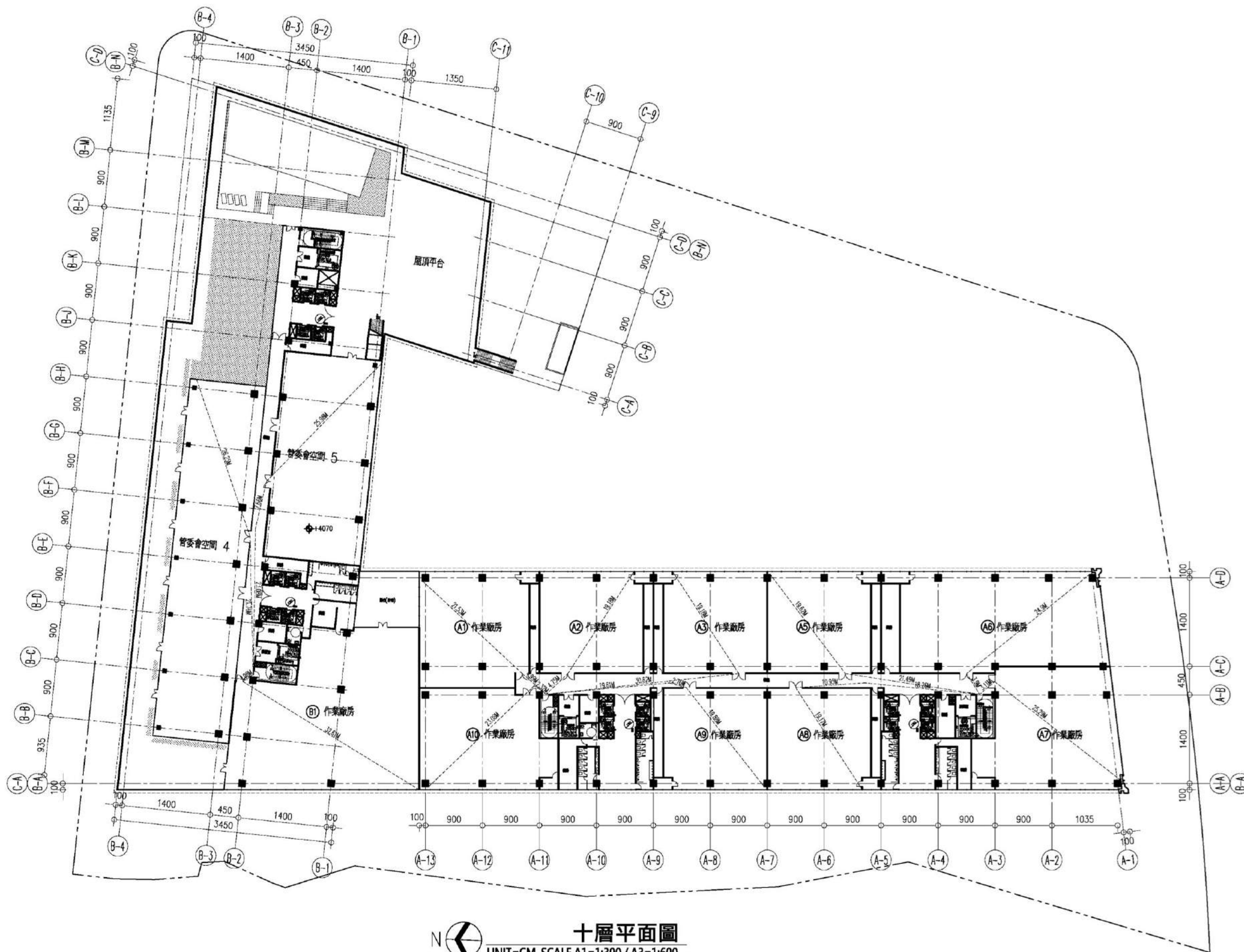


八層平面圖
UNIT=CM SCALE A1=1:300 / A3=1:600
圖 19-10 八層平面圖



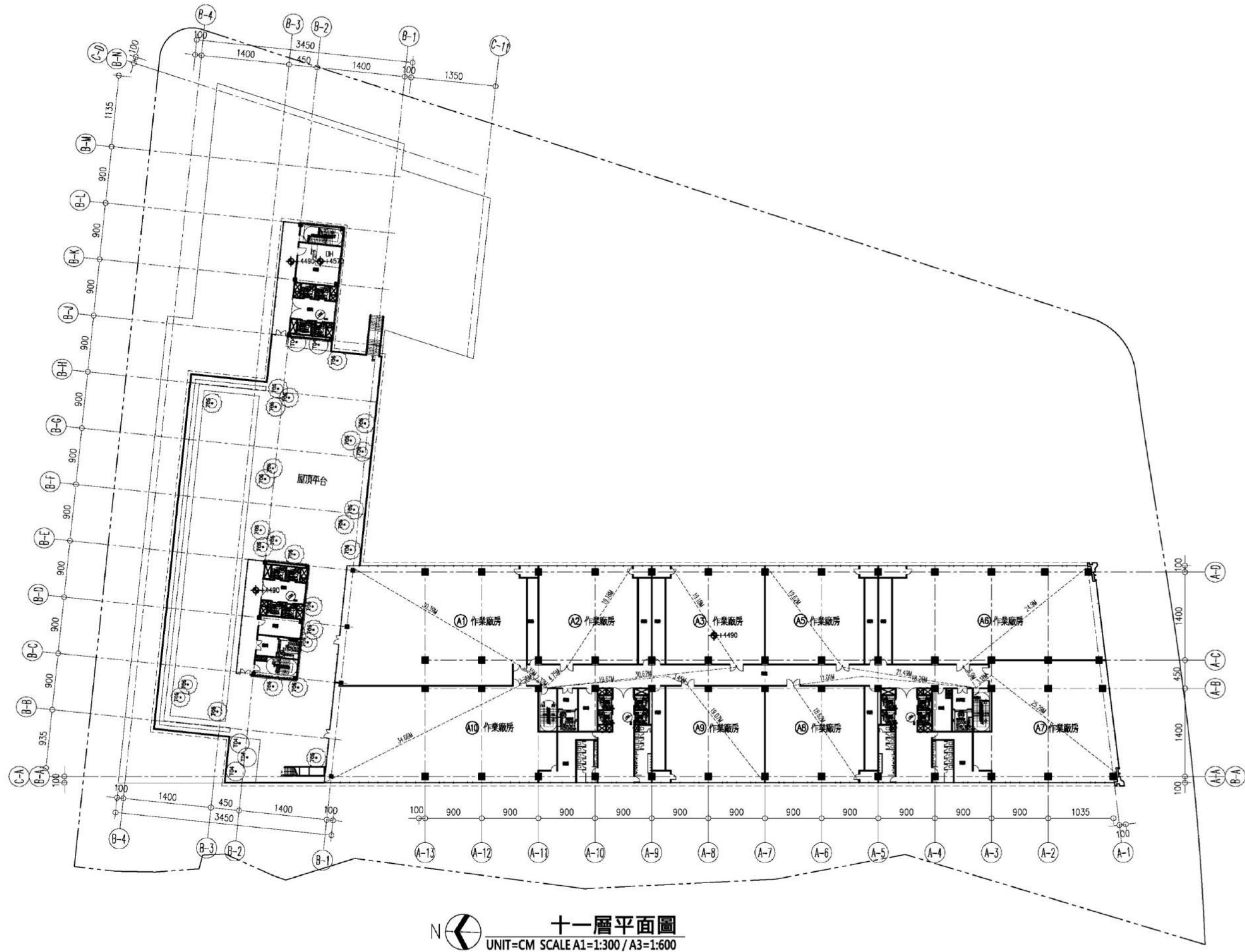
九層平面圖
UNIT=CM SCALE A1=1:300 / A3=1:600

圖 19-11 九層平面圖




十層平面圖
 UNIT=CM SCALE A1=1:300 / A3=1:600

圖 19-12 十層平面圖



十一層平面圖
UNIT=CM SCALE A1=1:300 / A3=1:600
圖 19-13 十一層平面圖

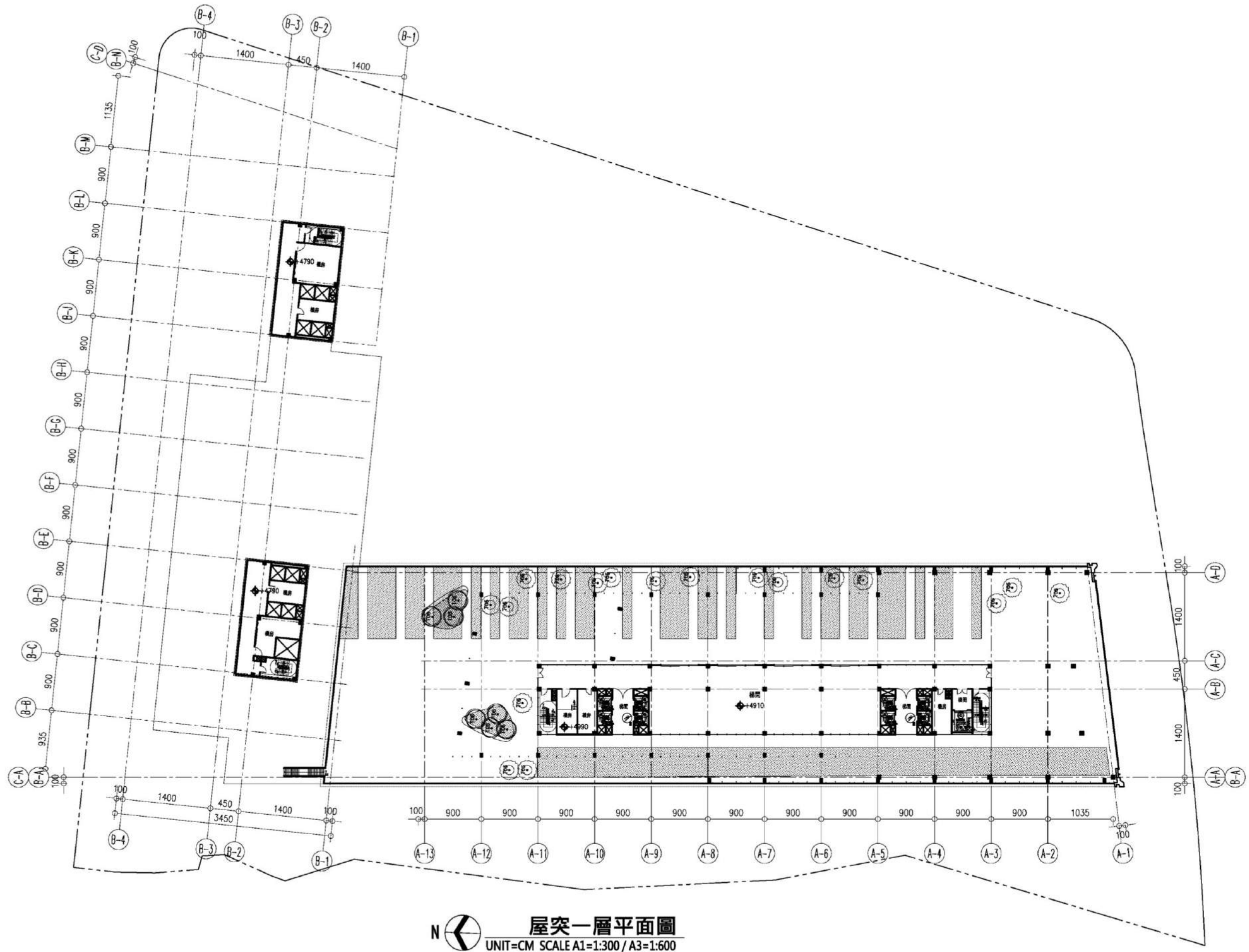


圖 19-14 屋突一層平面圖

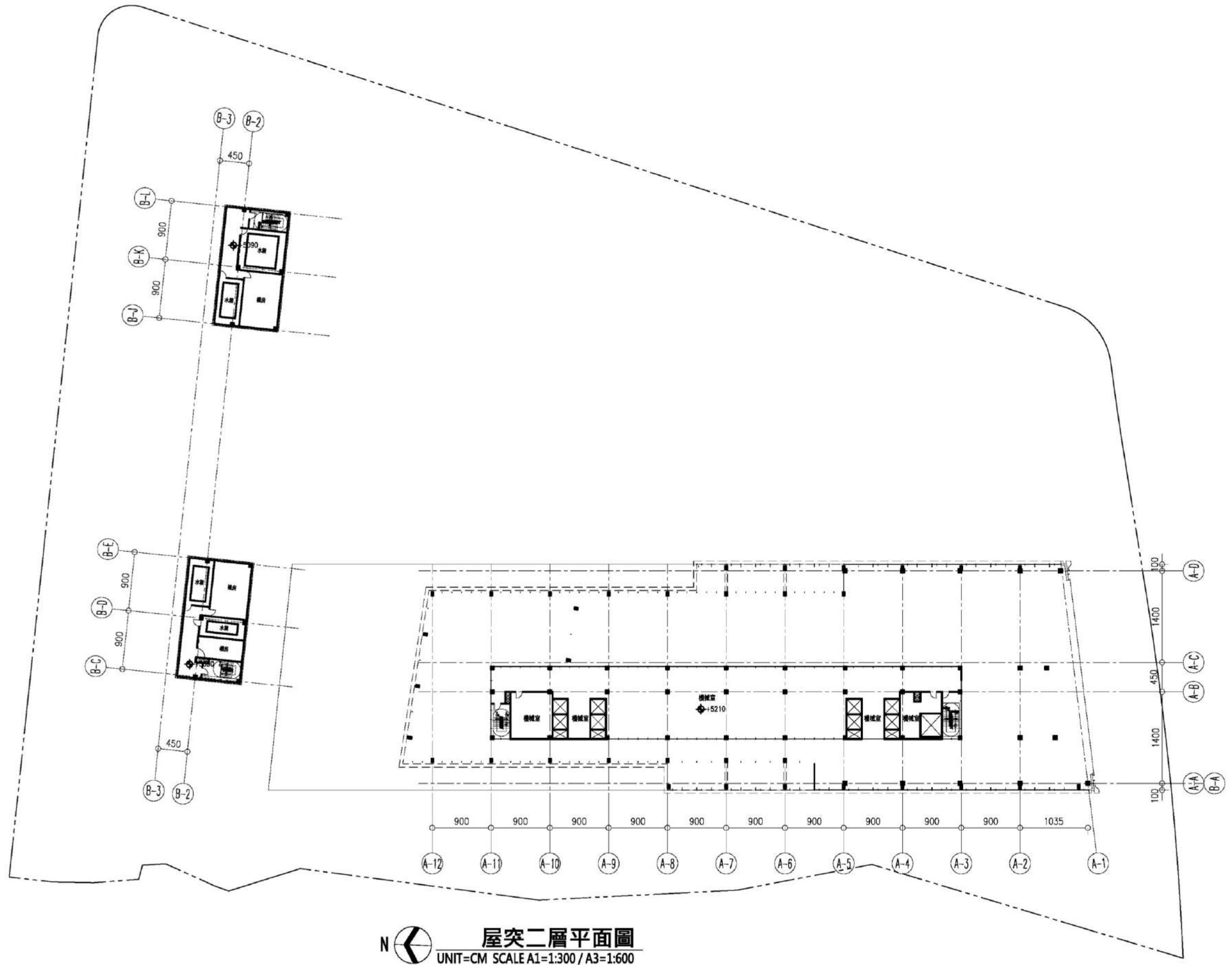


圖 19-15 屋突二層平面圖

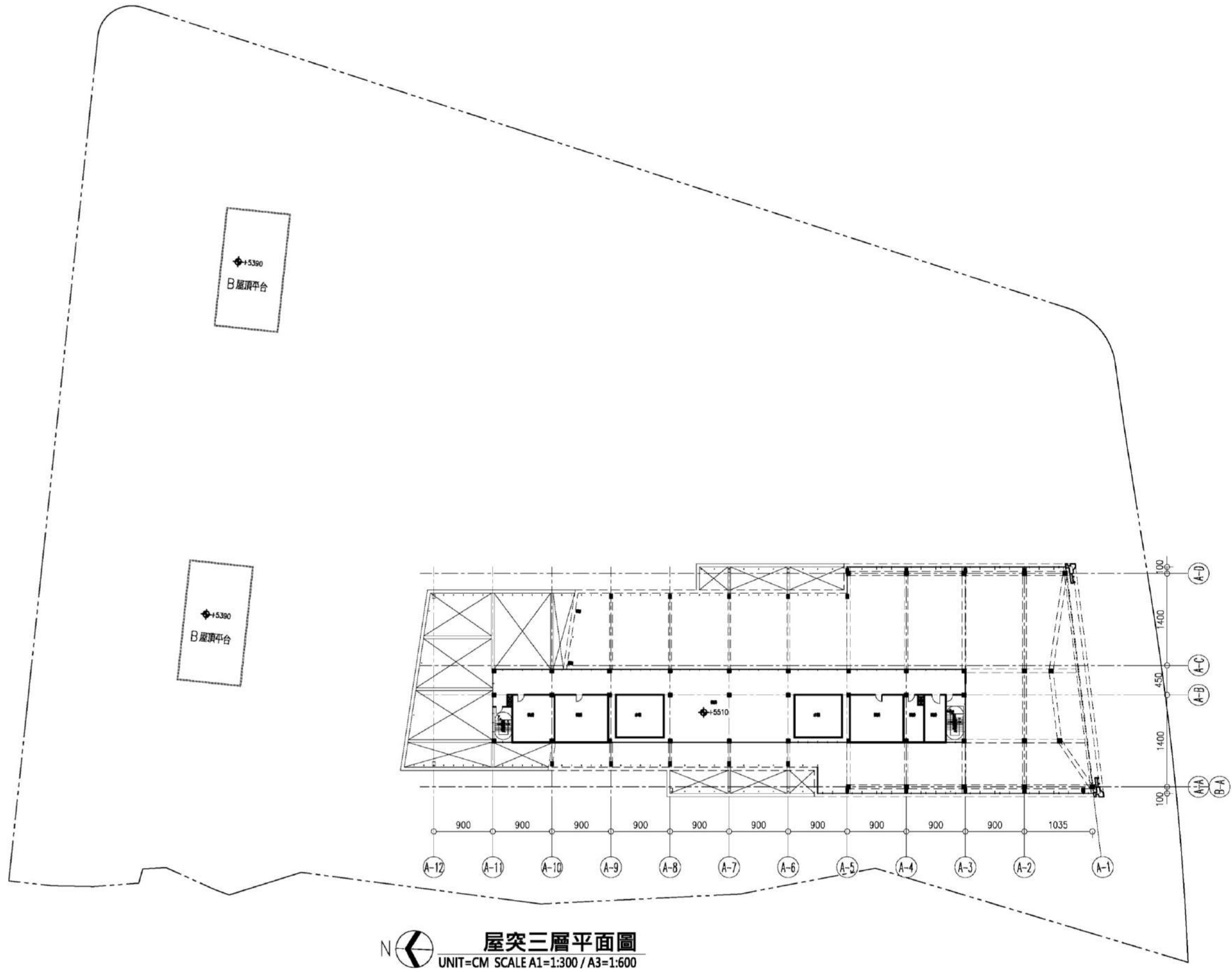


圖 19-16 屋突三層平面圖

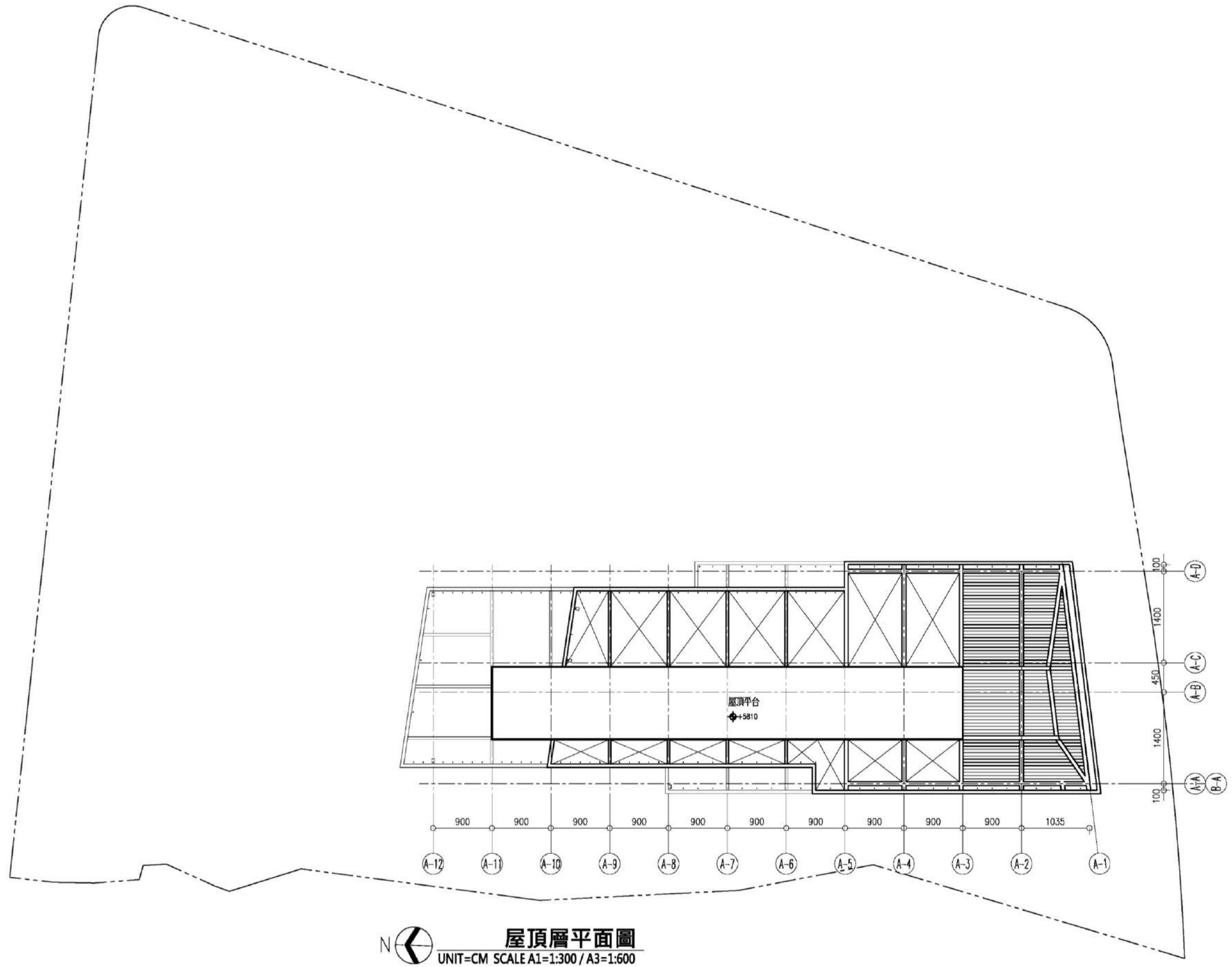
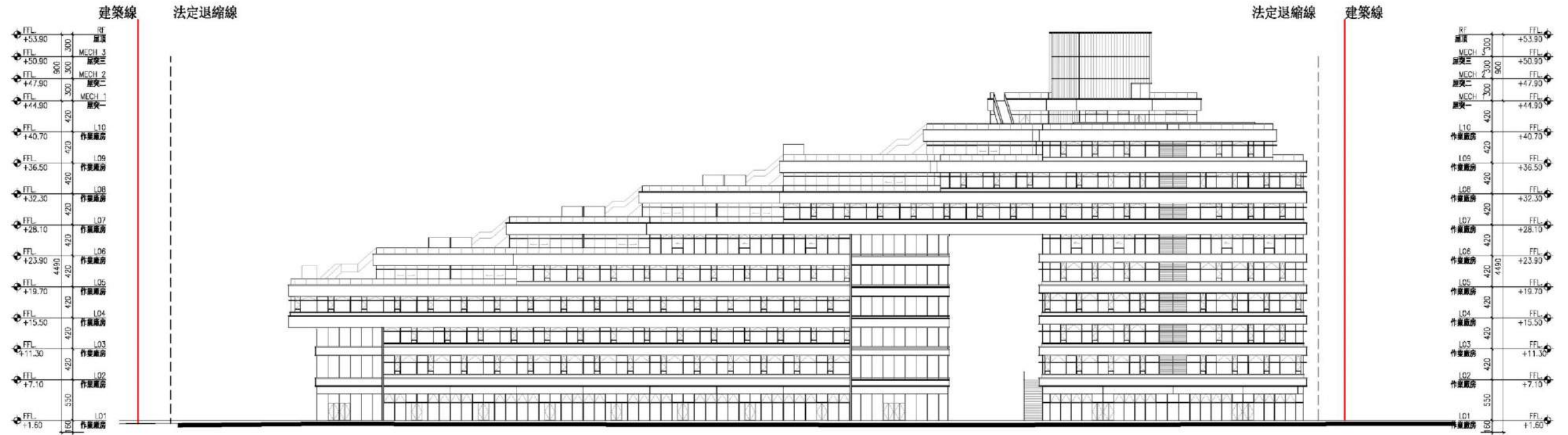
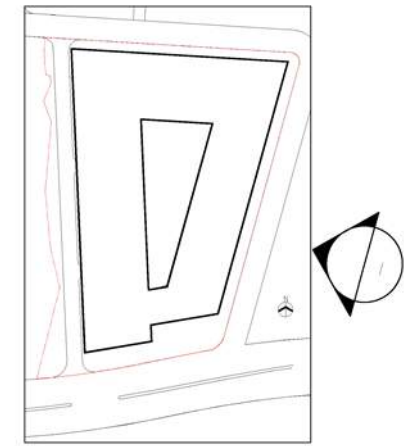


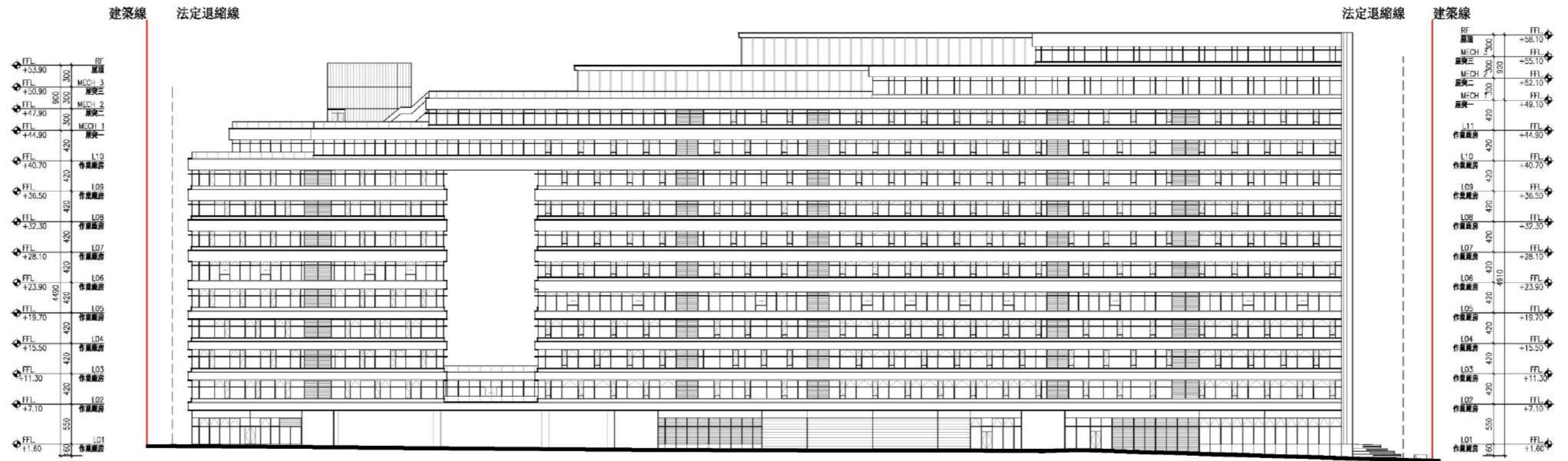
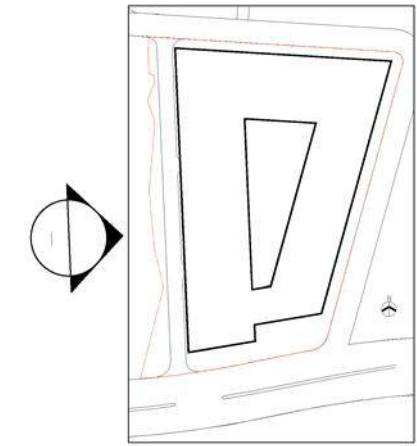
圖 19-17 屋頂層平面圖



東向立面圖
UNIT=CM SCALE A1=1:300 / A3=1:600



圖 19-18 東向立面圖(S:1/600)



西向立面圖
UNIT=CM SCALE A1=1:300 / A3=1:600

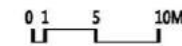
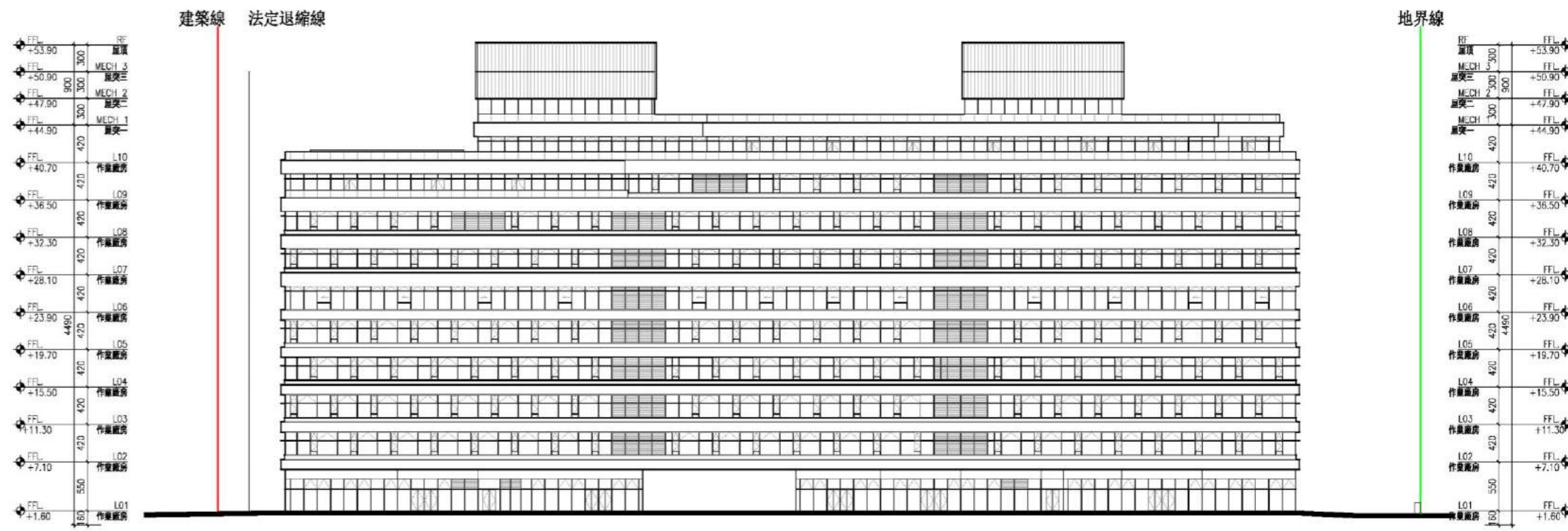
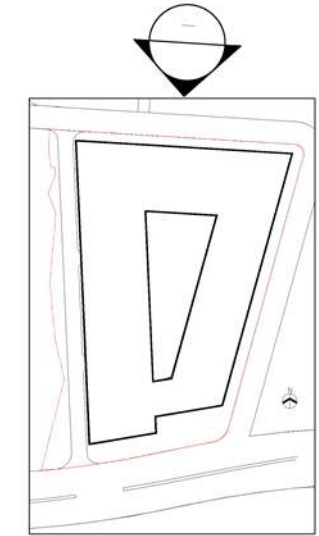


圖 19-19 西向立面圖(S:1/600)



北向立面圖

UNIT=CM SCALE A1=1:300 / A3=1:600

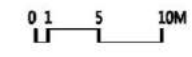


圖 19-20 北向立面圖(S:1/600)

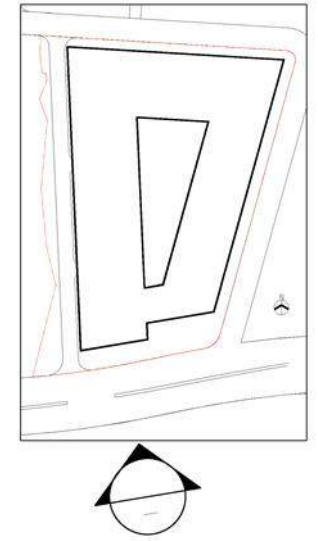
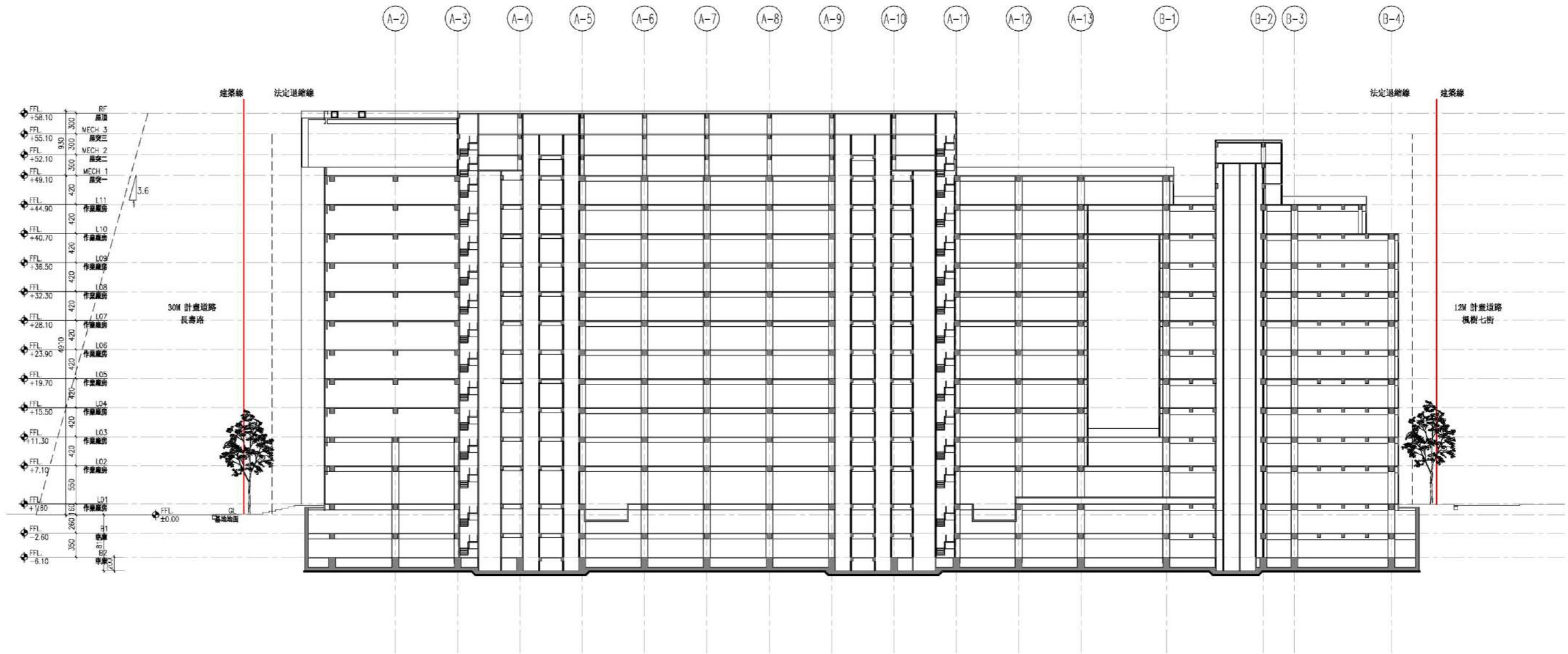
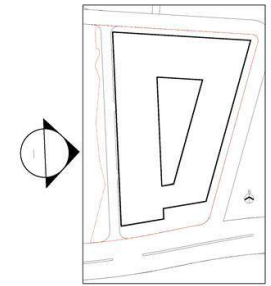
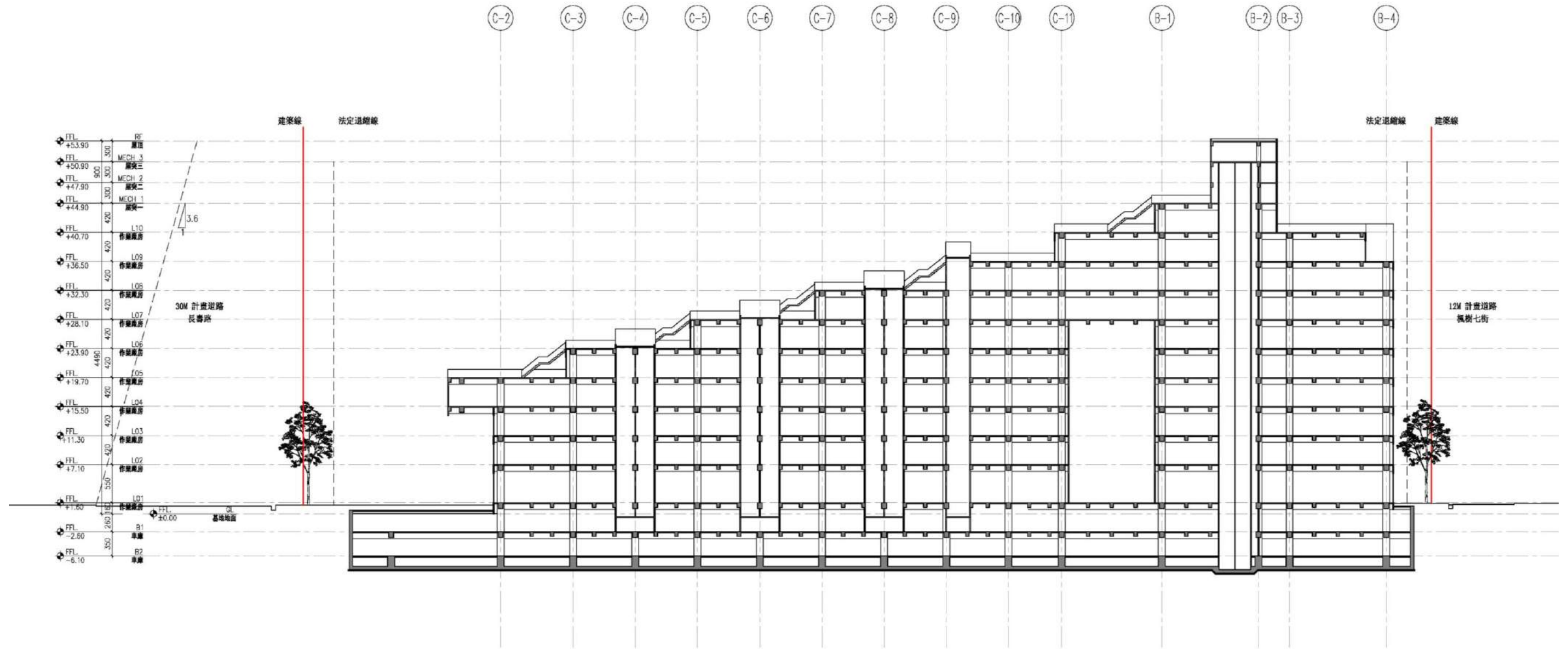
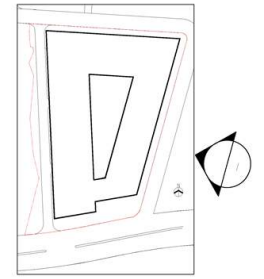


圖 19-21 南向立面圖(S:1/600)



西側縱向剖面圖
UNIT=CM SCALE A1=1:300 / A3=1:600
0 1 5 10M

圖 19-22 西側縱向剖面示意圖(S:1/600)



東側縱向剖面圖
UNIT=CM SCALE A1=1:300 / A3=1:600

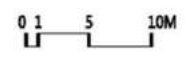
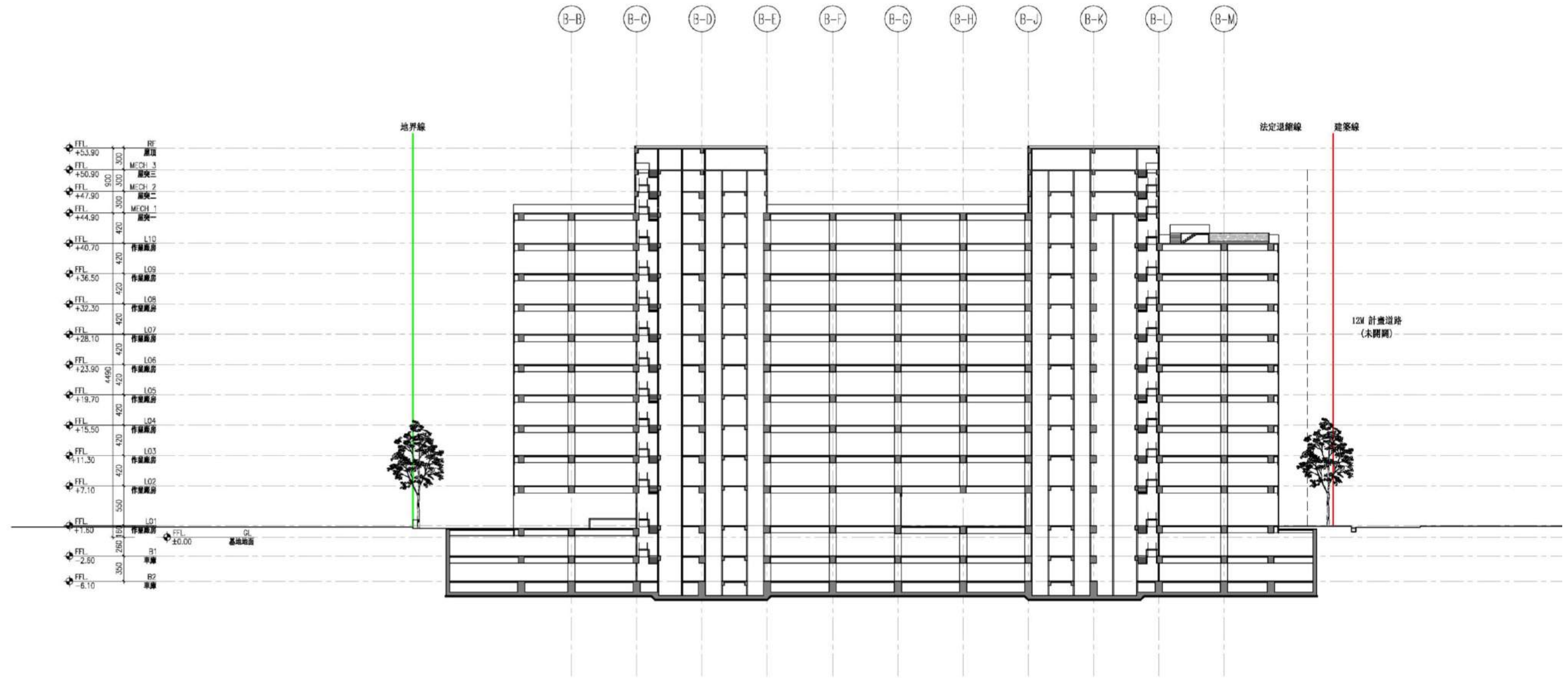
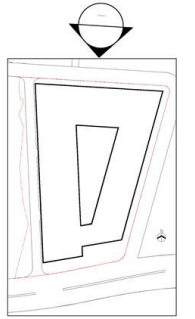


圖 19-23 東側縱向剖面示意圖(S:1/600)



北側縱向剖面圖
UNIT=CM SCALE A1=1:300 / A3=1:600

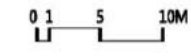
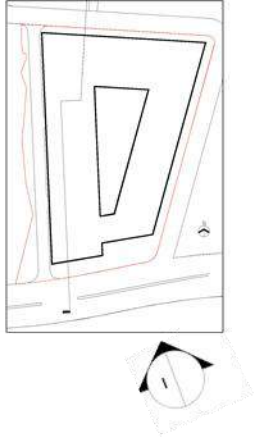


圖 19-24 北側縱向剖面示意圖(S:1/600)



外觀透視模擬



現況透視模擬



圖 19-25 建築物透視圖

附錄一、實施者證明文件

僅供精忠段1439等11筆地號申請都市更新使用

(公司印章) (代表公司負責人印章)

鴻勝地產 股份有限公司設立登記表


公司預查編號 108070634
 ※公司統一編號 83453128
 公司聯絡電話 _____
 備外投資事業 是 否 公開發行 是 否 預定開業日期 _____
 陸資 是 否
 閉鎖性股份有限公司股東人數 _____
 複數表決權特別股 有 無
 對於特定事項否決權特別股 有 無
 特別股股東被選為董事、監察人之禁止或限制 有 無
 或當選一定名額之權利 有 無

印章請用油性印泥蓋章,並勿超出框格。

一、公司名稱	中文 鴻勝地產 股份有限公司	(章程所訂) 外文	
二、(郵遞區號)公司地址	(220) 新北市板橋區中山路2段443巷77號18樓		
三、代表公司負責人	何易蒼	四、每股金額(阿拉伯數字)	10元
五、資本總額(阿拉伯數字)	50,000,000元		
六、實收資本總額(阿拉伯數字)	50,000,000元		
七、股份總數	5,000,000股	八、已發行股份總數	1.普通股 5,000,000股 2.特別股 0股
九、董事人數任期	03人自 108年12月13日至 111年12月12日 (含獨立董事 0人)		
十、監察人數任期	01人自 108年12月13日至 111年12月12日 或 <input type="checkbox"/> 審計委員會 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人		
十一、公司章程訂定日期	108年12月13日		

核准登記日期文號 1088085995 核准日期 _____

公務記載蓋章欄



108.12.17
公司登記表
公用章(2)

(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、塗貼或塗改。
 (三) 須各欄如公司統一編號、核准登記日期文號、核准日期,申請人請勿填寫。
 (四) 違反公司法代辦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。
 (七) 閉鎖性股份有限公司應填列股東人數,以技術或勞務出資者應填列章程說明之技術股數與出資金額(勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司)。

僅供精忠段1439等11筆地號申請都市更新使用

鴻勝地產 股份有限公司設立登記表

十二、股本明細
(股本若為4、5、6之併購者,請加填第十三欄)

十二、股本明細 (股本若為4、5、6之併購者,請加填第十三欄)	資產增加	1.現金 5,000,000股、	50,000,000元
	併購	2.財產 股、	
		3.技術 股、	
		4.合併新設 股、	元
	其他	5.分割新設 股、	元
		6.股份轉換 股、	元
		7.勞務 股、	元
			元


十三、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		

所營事業

編號	代碼	營業項目說明
001	H703090	不動產買賣業
002	H703100	不動產租賃業
003	H701010	住宅及大樓開發租售業
004	H701020	工業廠房開發租售業
005	H202020	辦理金融機構金融債權之評價或拍賣業務
006	I401010	一般廣告服務業

公務記載蓋章欄



1088085995 核准日期 _____


僅供精忠段1439等11筆地號申請都市更新使用

鴻勝地產 股份有限公司設立登記表

所營事業

編號	代碼	營業項目說明
007	I401020	廣告傳單分送業
008	I501010	產品設計業
009	I503010	景觀、室內設計業
010	I102010	投資顧問業
011	I103060	管理顧問業
012	I301010	資訊軟體服務業
013	I299990	其他工商服務業
014	I301030	電子資訊供應服務業
015	F211010	建材零售業
016	F401010	國際貿易業
017	F111090	建材批發業
018	E801010	室內裝潢業
019	J202010	產業育成業
020	JZ99050	仲介服務業
021	J303010	雜誌(期刊)出版業
022	JB01010	會議及展覽服務業
023	JD01010	工商徵信服務業
024	H701040	特定專業區開發業
025	H701060	新市鎮、新社區開發業
026	H701080	都市更新重建業

公務記載蓋章欄



1088085995 核准日期 _____

僅供精忠段1439地號等11筆土地申請都市更新使用

鴻勝地產 股份有限公司設立登記表

所營業業		
編號	代碼	營業項目說明
027	G202010	停車場經營業
028	CN01010	家具及裝設品製造業
029	ZZ99999	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

董事、監察人名單				
編號	職稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
1	董事長	何易蒼	F125305131	50,000
		(104) 台北市中山區北安路608巷12之1號4樓		
2	董事	何文勝	F103949564	1,950,000
		(235) 新北市中和區民享街243號		
3	董事	王復傑	S120174598	1,600,000
		(111) 台北市士林區忠義街141號9樓		
4	監察人	林親宜	G220563856	0
		(220) 新北市板橋區漢生東路131巷9之3號		

公務記載蓋章欄

1088085995



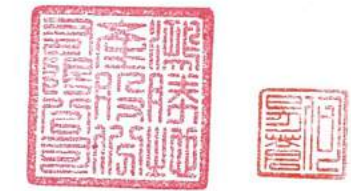
僅供精忠段1439地號等11筆土地申請都市更新使用

鴻勝地產 股份有限公司設立登記表

所代表法人			
編號	董監事編號	所代表法人名稱	法人統一編號
1	2 ~ 2	勝輝地產開發股份有限公司	28081496
	(220)	新北市板橋區中山路2段443巷77號17樓	
2	3 ~ 3	悅大建設股份有限公司	54341080
	(105)	台北市松山區敦化北路260號7樓	

公務記載蓋章欄

1088085995

附錄二、三家估價報告書摘要



桃園市龜山區精忠段1439地號等11筆土地

都市更新權利變換不動產估價報告書

更新單元名稱：

擬定桃園市龜山區精忠段1439地號等11筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案。

誠立

委託人：鴻勝地產股份有限公司

估價單位：誠立不動產估價師聯合事務所

版本：公展版

出件日期：中華民國110年06月





都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書案號及都市更新案號：HA109081401

二、委託人：鴻勝地產股份有限公司。

三、勘估標的基本資料：

【更新單元名稱：擬定桃園市龜山區精忠段1439地號等11筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案。】

(一) 更新前基本資料

1. 勘估標的內容：

(1) 土地標示：桃園市龜山區精忠段1439、1441、1442、1443、1446、1447、1449-2、1450、1455、1465、1466地號等11筆土地。

(2) 建物標示：桃園市龜山區精忠段2840建號。

(3) 評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

2. 產權分析：

(1) 所有權人及權利範圍：

表一：土地產權分析表

編號	地號	土地面積(m ²)	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積(m ²)	土地持分面積(坪)	登記建號
1	1439	15,058.05	東友建設股份有限公司	40	100	6,023.22	1,822.02	2840
			大興資產管理顧問有限公司	13	100	1,957.55	592.16	
			品佳金屬建材有限公司	10	100	1,505.81	455.51	
			王思銘	10	100	1,505.81	455.51	
			簡慈賢	10	100	1,505.81	455.51	
			簡國煌	10	100	1,505.81	455.51	
			簡利原	7	100	1,054.06	318.85	
2	1441	82.92	中華民國	1	1	82.92	25.08	
3	1442	205.45	東友建設股份有限公司	40	100	82.18	24.86	
			大興資產管理顧問有限公司	13	100	26.71	8.08	
			品佳金屬建材有限公司	10	100	20.55	6.21	
			王思銘	10	100	20.55	6.21	

編號	地號	土地面積(m ²)	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積(m ²)	土地持分面積(坪)	登記建號
			簡慈賢	10	100	20.55	6.21	
			簡國煌	10	100	20.55	6.21	
			簡利原	7	100	14.38	4.35	
4	1443	45.46	中華民國	1	1	45.46	13.75	
5	1446	266.29	中華民國	1	1	266.29	80.55	
6	1447	290.40	中華民國	1	1	290.40	87.85	
7	1449-2	1,011.88	中華民國	1	1	1,011.88	306.09	
8	1450	1,185.14	東友建設股份有限公司	25	100	296.29	89.63	
			林銘裕	15	100	177.77	53.78	
			品佳金屬建材有限公司	10	100	118.51	35.85	
			簡慈賢	10	100	118.51	35.85	
			簡國煌	10	100	118.51	35.85	
			簡利原	7	100	82.96	25.10	
			王思銘	10	100	118.51	35.85	
大興資產管理顧問有限公司	13	100	154.07	46.61				
9	1455	577.00	中華民國	1	1	577.00	174.54	
10	1465	13.13	中華民國	1	1	13.13	3.97	
11	1466	18.10	東友建設股份有限公司	25	100	4.53	1.37	
			林銘裕	15	100	2.72	0.82	
			品佳金屬建材有限公司	10	100	1.81	0.55	
			簡慈賢	10	100	1.81	0.55	
			簡國煌	10	100	1.81	0.55	
			簡利原	7	100	1.27	0.38	
			王思銘	10	100	1.81	0.55	
大興資產管理顧問有限公司	13	100	2.35	0.71				
合計						18,753.82	5,673.03	





表二：建物產權分析表

編號	建號	地號	主建物面積 (m ²)	附屬建物面積 (m ²)	總面積 (m ²)	建物門牌	所有權人	持分分子	持分分母	權利面積 (m ²)	樓層數/總樓層數	構造別	建築完成日期
1	2840	1439	9,852.27		9,852.27	長壽路74號	東友建設股份有限公司	40	100	3,940.91	2/2	加強磚造	民國60年2月7日
							大興資產管理顧問有限公司	13	100	1,280.80			
							品佳金屬建材有限公司	10	100	985.23			
							王思銘	10	100	985.23			
							簡國煌	10	100	985.23			
							簡慈賢	10	100	985.23			
							簡利原	7	100	689.66			

(2) 他項權利及耕地三七五租約：依據土地登記謄本記載，本案土地設有最高限額抵押權1筆，金額合計840,000,000元；本案無三七五租約記載事宜。

表三：他項權利分析

項目	權利種類	順位	設定標的	登記日期	權利價值(元)	權利人
1	最高限額抵押權	1	精忠段1439、1442、1450、1466地號 精忠段2840建號	108.11.20	840,000,000	上海商業儲蓄銀行股份有限公司

3. 建築型式：更新單元範圍內現況有作業廠房等建築物。

(二) 更新後基本資料

1. 建築型式：更新基地規劃興建地下二層、地上十一層之作業廠房、店鋪、餐廳集合廠區。

2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積：

更新後可銷售建物總面積為33,444.32坪（不含車位），其餘各單元面積詳見第8頁【表五】

3. 建物構造：鋼筋混凝土造。

(三) 評估內容：更新前後權利價值。

1. 更新前土地所有權人及權利變換關係人之土地權利價值及土地權利價值比例。

2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值。

四、估價前提：

(一) 估價目的：都市更新權利變換價值參考。

(二) 價格種類：正常價格。

(三) 價格日期：民國109年9月1日。

(四) 勘察日期：民國109年8月28日、9月1日等。

(五) 估價條件：

依委託者提供民國109年9月2日鴻勝地產字第109002號函載明估價條件如下：

1. 更新前估價條件：

(1) 更新前各權利人權利價值，以土地素地價格為基礎評估，價格種類為正常價格。

(2) 更新前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一所有權人視為同一宗土地」，劃分結果如下：

編號	地號	土地所有權人	土地面積 (m ²)	土地面積 (坪)
1	1439	東友建設股份有限公司等7人	15,058.05	4,555.0601
2	1441、1443	中華民國	128.38	38.8350
3	1442	東友建設股份有限公司等7人	205.45	62.1486
4	1446、1447、1449-2、1455、1465	中華民國	2,158.70	653.0067
5	1450	東友建設股份有限公司等8人	1,185.14	358.5049
6	1466	東友建設股份有限公司等8人	18.10	5.4753

(3) 本更新單元土地使用分區為乙種工業區，考量合併前部分宗地面積較小，因此以合併後土地作為比準地，計算比準地價值後，再依合併前各宗基地個別條件差異，修正合併前土地價值及計算土地權利價值比率。

(4) 更新前各宗土地之權利價值係在價格日期當時以各筆土地合併利用，且不考慮任何獎勵容積之前提下，以法定容積率所評估之價值，但由於1439地號有申請「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第4條第1項第2款規定之容積獎勵8%，屬於1439地號之個別貢獻，故



1439地號之權利價值係以加計該容積獎勵8%之情形進行評估，並依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布之第六號公報規定進行容積折減。

2. 更新後估價條件：

- (1) 更新後區分所有建物及其土地應有部分，係依據本都市更新權利變換計畫案之建築規劃、建材設備等級、工程造價水準及樓層別與水平效用比關連性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。
- (2) 更新後部份區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露台，並設有約定專用。本次考量露台使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。
- (3) 更新後店面比準單元以地面層B3戶為基準、透天廠辦比準單元以H戶為基準、樓上層廠辦比準單元以4樓B3戶為基準、汽車停車位以B1坡道平面(規格250x550)為基準進行評估。

五、評估價值結論：

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況、勘估標的最有效使用情況與專業意見分析後，最終價格決定如下。

- (一) 更新前土地權利價值總額：新臺幣1,446,622,790元(詳見表四)。
- (二) 更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：
新臺幣6,819,018,383元(詳見表五、表六、表七)。

以上評估結果僅適用於勘估標的於都市更新權利變換估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書者，請詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

誠立

不動產估價師： 陳位宏 (簽名或蓋章)



不動產估價師證書字號：(95)台內估字第000279號
不動產估價師開業證書字號：(101)桃市估字第000034號
不動產估價師公會會員證書字號：桃市估會證(四)字第008號

不動產估價師： 黃挺祥 (簽名或蓋章)



不動產估價師證書字號：(94)台內估字第000209號
不動產估價師開業證書字號：(98)桃市估字第000024號
不動產估價師公會會員證書字號：桃市估會證(四)字第009號



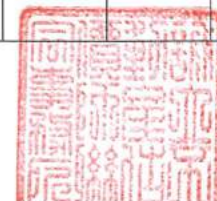
表四：更新前土地權利價值表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
1	大興資產管理顧問有限公司	1439	155,762,377	167,691,430	11.5919%
		1442	1,616,911		
		1450	10,164,214		
		1466	147,928		
2	中華民國(管理者:財政部國有財產署)	1441	4,891,192	156,688,714	10.8313%
		1443	2,681,544		
		1446	18,394,447		
		1447	20,059,888		
		1455	39,857,284		
		1449-2	69,897,381		
3	王思銘	1439	119,817,213	128,993,408	8.9169%
		1442	1,243,777		
		1450	7,818,626		
		1466	113,790		
4	東友建設股份有限公司	1439	479,268,854	504,075,005	34.8450%
		1442	4,975,110		
		1450	19,546,566		
		1466	284,476		
5	林銘裕	1450	11,727,940	11,898,625	0.8225%
		1466	170,686		
6	品佳金屬建材有限公司	1439	119,817,213	128,993,408	8.9169%
		1442	1,243,777		
		1450	7,818,626		
		1466	113,790		
7	簡利原	1439	83,872,049	90,295,385	6.2418%
		1442	870,644		
		1450	5,473,038		
		1466	79,653		
9	簡國煌	1439	119,817,213	128,993,408	8.9169%
		1442	1,243,777		
		1450	7,818,626		
		1466	113,790		
10	簡慈賢	1439	119,817,213	128,993,408	8.9169%
		1442	1,243,777		
		1450	7,818,626		
		1466	113,790		
總計			1,446,622,790	1,446,622,790	100.0000%



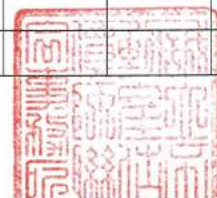
表五：更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表

分配單元代號	規劃用途	土地持分面積(坪)	建物面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	露台面積(坪)	露台單價(元/坪)	權利價值(含露台)(元)
A1-1F	作業廠房	32.9036	175.81	278,000	48,875,180			48,875,180
B1-1F	作業廠房	31.7690	175.33	265,000	46,462,450			46,462,450
B2-1F	作業廠房	23.2594	126.27	249,000	31,441,230			31,441,230
B3-1F	作業廠房	41.9804	230.32	265,000	61,034,800			61,034,800
B5-1F	作業廠房	20.4229	110.80	249,000	27,589,200			27,589,200
B6-1F	作業廠房	25.5286	139.32	265,000	36,919,800			36,919,800
B7-1F	作業廠房	26.6632	147.39	233,000	34,341,870			34,341,870
C-1F	作業廠房	32.9036	180.63	233,000	42,086,790			42,086,790
A1-2F	作業廠房	27.7978	166.08	172,000	28,565,760			28,565,760
A2-2F	作業廠房	25.5286	145.61	169,000	65,307,876			65,307,876
	員工餐廳		185.00	220,000				
A3-2F	作業廠房	22.6921	130.91	171,000	58,968,910			58,968,910
	員工餐廳		164.05	223,000				
A5-2F	作業廠房	55.5957	316.24	171,000	54,077,040			54,077,040
A6-2F	作業廠房	22.6921	131.73	167,000	21,998,910			21,998,910
A7-2F	作業廠房	22.6921	131.73	171,000	22,525,830			22,525,830
A8-2F	作業廠房	26.6632	159.72	167,000	26,673,240			26,673,240
B1-2F	作業廠房	24.3940	149.38	172,000	25,693,360			25,693,360
B2-2F	作業廠房	22.6921	130.93	172,000	22,519,960			22,519,960
B3-2F	作業廠房	22.6921	130.93	172,000	22,519,960			22,519,960
B5-2F	作業廠房	22.6921	130.93	172,000	22,519,960			22,519,960
B6-2F	作業廠房	22.6921	130.93	172,000	22,519,960			22,519,960
B7-2F	作業廠房	26.0959	158.94	176,000	27,973,440			27,973,440
B8-2F	作業廠房	23.2594	134.61	176,000	23,691,360			23,691,360
B9-2F	作業廠房	22.6921	131.70	172,000	22,652,400			22,652,400
B10-2F	作業廠房	22.6921	131.70	172,000	22,652,400			22,652,400
B11-2F	作業廠房	23.8267	139.83	165,000	23,071,950			23,071,950
C-2F	作業廠房	35.7401	196.81	178,000	35,032,180			35,032,180
A1-3F	作業廠房	24.3940	153.29	172,000	26,365,880			26,365,880
A2-3F	作業廠房	20.9902	122.23	171,000	20,901,330			20,901,330
A3-3F	作業廠房	20.9902	122.23	171,000	20,901,330			20,901,330
A5-3F	作業廠房	20.9902	122.23	171,000	20,901,330			20,901,330
A6-3F	作業廠房	40.8458	238.60	167,000	39,846,200			39,846,200
A7-3F	作業廠房	33.4709	193.48	172,000	33,278,560			33,278,560
A8-3F	作業廠房	20.4229	121.65	166,000	20,193,900			20,193,900
A9-3F	作業廠房	20.4229	121.65	169,000	20,558,850			20,558,850
A10-3F	作業廠房	26.0959	154.39	171,000	26,400,690			26,400,690
B1-3F	作業廠房	24.3940	149.87	171,000	25,627,770			25,627,770

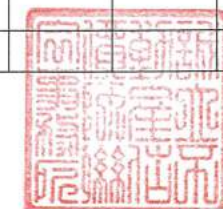




分配單元代號	規劃用途	土地持分面積(坪)	建物面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	露台面積(坪)	露台單價(元/坪)	權利價值(含露台)(元)
B2-3F	作業廠房	20.9902	122.23	171,000	20,901,330			20,901,330
B3-3F	作業廠房	20.9902	122.23	171,000	20,901,330			20,901,330
B5-3F	作業廠房	20.9902	122.23	171,000	20,901,330			20,901,330
B6-3F	作業廠房	20.9902	122.23	171,000	20,901,330			20,901,330
B7-3F	作業廠房	26.0959	159.42	174,000	27,739,080			27,739,080
B8-3F	作業廠房	22.1248	132.41	174,000	23,039,340			23,039,340
B9-3F	作業廠房	20.4229	121.65	171,000	20,802,150			20,802,150
B10-3F	作業廠房	20.4229	121.65	171,000	20,802,150			20,802,150
B11-3F	作業廠房	23.2594	137.34	166,000	22,798,440			22,798,440
C-3F	作業廠房	35.7401	196.81	176,000	34,638,560			34,638,560
A1-4F	作業廠房	24.9613	154.21	171,000	26,369,910			26,369,910
A2-4F	作業廠房	20.9902	124.26	169,000	20,999,940			20,999,940
A3-4F	作業廠房	20.9902	124.26	169,000	20,999,940			20,999,940
A5-4F	作業廠房	32.9036	188.42	172,000	32,408,240			32,408,240
A6-4F	作業廠房	57.2976	337.38	166,000	56,005,080			56,005,080
A7-4F	作業廠房	20.9902	125.22	167,000	20,911,740			20,911,740
A8-4F	作業廠房	20.9902	125.22	167,000	20,911,740			20,911,740
A9-4F	作業廠房	26.6632	154.49	169,000	26,108,810			26,108,810
B1-4F	作業廠房	24.3940	150.29	169,000	25,399,010			25,399,010
B2-4F	作業廠房	20.9902	124.26	169,000	20,999,940			20,999,940
B3-4F	作業廠房	20.9902	124.26	169,000	20,999,940			20,999,940
B5-4F	作業廠房	20.9902	124.26	169,000	20,999,940			20,999,940
B6-4F	作業廠房	20.9902	124.26	169,000	20,999,940			20,999,940
B7-4F	作業廠房	26.0959	159.65	172,000	27,459,800			27,459,800
B8-4F	作業廠房	22.1248	132.97	172,000	22,870,840			22,870,840
B9-4F	作業廠房	20.9902	125.22	169,000	21,162,180			21,162,180
B10-4F	作業廠房	20.9902	125.22	169,000	21,162,180			21,162,180
B11-4F	作業廠房	23.2594	137.65	167,000	22,987,550			22,987,550
C-4F	作業廠房	35.7401	196.81	174,000	34,244,940			34,244,940
A1-5F	作業廠房	24.9613	153.25	172,000	26,359,000			26,359,000
A2-5F	作業廠房	21.5575	124.58	171,000	21,303,180			21,303,180
A3-5F	作業廠房	21.5575	124.58	171,000	21,303,180			21,303,180
A5-5F	作業廠房	21.5575	124.58	171,000	21,303,180			21,303,180
A6-5F	作業廠房	41.4131	240.98	171,000	41,207,580			41,207,580
A7-5F	作業廠房	33.4709	195.21	172,000	33,576,120			33,576,120
A8-5F	作業廠房	21.5575	125.35	169,000	21,184,150			21,184,150
A9-5F	作業廠房	21.5575	125.35	169,000	21,184,150			21,184,150
A10-5F	作業廠房	26.0959	155.21	171,000	26,540,910			26,540,910
B1-5F	作業廠房	24.3940	149.14	171,000	25,502,940			25,502,940
B2-5F	作業廠房	21.5575	124.58	171,000	21,303,180			21,303,180



分配單元代號	規劃用途	土地持分面積(坪)	建物面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	露台面積(坪)	露台單價(元/坪)	權利價值(含露台)(元)
B3-5F	作業廠房	21.5575	124.58	171,000	21,303,180			21,303,180
B5-5F	作業廠房	21.5575	124.58	171,000	21,303,180			21,303,180
B6-5F	作業廠房	21.5575	124.58	171,000	21,303,180			21,303,180
B7-5F	作業廠房	26.0959	158.70	174,000	27,613,800			27,613,800
B8-5F	作業廠房	22.1248	130.87	174,000	22,771,380			22,771,380
B9-5F	作業廠房	21.5575	125.35	171,000	21,434,850			21,434,850
B10-5F	作業廠房	21.5575	127.45	171,000	21,793,950			21,793,950
B11-5F	作業廠房	23.2594	138.41	169,000	23,391,290			23,391,290
C-5F	作業廠房	35.7401	196.81	176,000	34,638,560			34,638,560
A1-6F	作業廠房	24.9613	154.63	174,000	26,905,620			26,905,620
A2-6F	作業廠房	22.1248	127.65	172,000	21,955,800			21,955,800
A3-6F	作業廠房	22.1248	127.65	172,000	21,955,800			21,955,800
A5-6F	作業廠房	22.1248	127.65	172,000	21,955,800			21,955,800
A6-6F	作業廠房	41.9804	243.43	174,000	42,356,820			42,356,820
A7-6F	作業廠房	33.4709	195.21	174,000	33,966,540			33,966,540
A8-6F	作業廠房	21.5575	126.06	171,000	21,556,260			21,556,260
A9-6F	作業廠房	21.5575	126.06	171,000	21,556,260			21,556,260
A10-6F	作業廠房	26.0959	155.21	172,000	26,696,120			26,696,120
B1-6F	作業廠房	24.3940	150.53	172,000	25,891,160			25,891,160
B2-6F	作業廠房	22.1248	127.65	172,000	21,955,800			21,955,800
B3-6F	作業廠房	22.1248	127.65	172,000	21,955,800			21,955,800
B5-6F	作業廠房	22.1248	127.65	172,000	21,955,800			21,955,800
B6-6F	作業廠房	22.1248	127.65	172,000	21,955,800			21,955,800
B7-6F	作業廠房	26.0959	160.08	176,000	28,174,080			28,174,080
B8-6F	作業廠房	22.1248	132.97	176,000	23,402,720			23,402,720
B9-6F	作業廠房	21.5575	126.06	172,000	21,682,320			21,682,320
B10-6F	作業廠房	21.5575	126.06	172,000	21,682,320			21,682,320
B11-6F	作業廠房	23.2594	138.41	171,000	23,668,110			23,668,110
C-6F	作業廠房	35.7401	196.81	178,000	35,032,180			35,032,180
A1-7F	作業廠房	24.9613	154.21	176,000	27,140,960			27,140,960
A2-7F	作業廠房	22.1248	127.55	174,000	22,193,700			22,193,700
A3-7F	作業廠房	22.1248	127.55	174,000	22,193,700			22,193,700
A5-7F	作業廠房	22.1248	127.55	178,000	22,703,900			22,703,900
A6-7F	作業廠房	41.9804	243.69	176,000	42,889,440			42,889,440
A7-7F	作業廠房	33.4709	195.21	176,000	34,356,960			34,356,960
A8-7F	作業廠房	22.1248	128.31	172,000	22,069,320			22,069,320
A9-7F	作業廠房	22.1248	128.31	172,000	22,069,320			22,069,320
A10-7F	作業廠房	26.0959	154.45	174,000	26,874,300			26,874,300
B1-7F	作業廠房	24.3940	150.29	174,000	26,150,460			26,150,460
B2-7F	作業廠房	22.1248	127.55	174,000	22,193,700			22,193,700
B3-7F	作業廠房	22.1248	127.55	174,000	22,193,700			22,193,700





分配單元代號	規劃用途	土地持分面積(坪)	建物面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	露台面積(坪)	露台單價(元/坪)	權利價值(含露台)(元)
B5-7F	作業廠房	22.1248	127.55	174,000	22,193,700			22,193,700
B6-7F	作業廠房	22.1248	127.55	174,000	22,193,700			22,193,700
B7-7F	作業廠房	26.0959	159.65	178,000	28,417,700			28,417,700
B8-7F	作業廠房	35.7401	207.41	176,000	36,504,160			36,504,160
B9-7F	作業廠房	22.1248	128.31	174,000	22,325,940			22,325,940
B10-7F	作業廠房	22.1248	128.31	174,000	22,325,940			22,325,940
B11-7F	作業廠房	23.2594	137.65	172,000	23,675,800			23,675,800
C-7F	作業廠房	35.7401	195.82	179,000	35,051,780			35,051,780
A1-8F	作業廠房	24.9613	154.69	178,000	27,534,820			27,534,820
A2-8F	作業廠房	22.1248	130.28	176,000	22,929,280			22,929,280
A3-8F	作業廠房	22.1248	130.28	179,000	23,320,120			23,320,120
A5-8F	作業廠房	22.1248	130.28	179,000	23,320,120			23,320,120
A6-8F	作業廠房	41.9804	245.43	178,000	43,686,540			43,686,540
A7-8F	作業廠房	34.0382	196.09	178,000	34,904,020			34,904,020
A8-8F	作業廠房	22.1248	131.04	174,000	22,800,960			22,800,960
A9-8F	作業廠房	22.1248	131.04	174,000	22,800,960			22,800,960
A10-8F	作業廠房	26.0959	155.21	176,000	27,316,960			27,316,960
B1-8F	作業廠房	24.3940	150.59	176,000	26,503,840			26,503,840
B2-8F	作業廠房	22.1248	130.28	176,000	22,929,280			22,929,280
B3-8F	作業廠房	22.1248	130.28	176,000	22,929,280			22,929,280
B5-8F	作業廠房	136.1527	764.74	169,000	129,241,060			129,241,060
B6-8F	作業廠房	40.8458	240.67	174,000	41,876,580			41,876,580
B7-8F	作業廠房	23.2594	138.41	174,000	24,083,340			24,083,340
C-8F	作業廠房	25.5286	139.02	179,000	24,884,580	93.41	35,800	28,228,513
A1-9F	作業廠房	24.9613	154.69	179,000	27,689,510			27,689,510
A2-9F	作業廠房	22.1248	129.82	181,000	23,497,420			23,497,420
A3-9F	作業廠房	22.1248	129.82	181,000	23,497,420			23,497,420
A5-9F	作業廠房	22.1248	129.82	181,000	23,497,420			23,497,420
A6-9F	作業廠房	44.2496	249.94	179,000	44,739,260			44,739,260
A7-9F	作業廠房	33.4709	195.02	179,000	34,908,580			34,908,580
A8-9F	作業廠房	22.1248	130.78	176,000	23,017,280			23,017,280
A9-9F	作業廠房	22.1248	130.78	176,000	23,017,280			23,017,280
A10-9F	作業廠房	26.0959	155.21	177,000	27,472,170			27,472,170
B1-9F	作業廠房	24.3940	150.59	177,000	26,654,430			26,654,430
B2-9F	作業廠房	22.1248	129.82	177,000	22,978,140			22,978,140
B3-9F	作業廠房	22.1248	129.82	177,000	22,978,140			22,978,140
B5-9F	作業廠房	123.1048	694.52	172,000	119,457,440	71.41	57,333	123,551,854
B6-9F	作業廠房	43.1150	244.86	176,000	43,095,360			43,095,360
B7-9F	作業廠房	23.2594	138.41	176,000	24,360,160			24,360,160
A1-10F	作業廠房	26.6632	154.13	185,000	28,514,050			28,514,050
A2-10F	作業廠房	22.6921	130.53	183,000	23,886,990			23,886,990
A3-10F	作業廠房	22.6921	130.53	183,000	23,886,990			23,886,990
A5-10F	作業廠房	22.6921	130.53	183,000	23,886,990			23,886,990

分配單元代號	規劃用途	土地持分面積(坪)	建物面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	露台面積(坪)	露台單價(元/坪)	權利價值(含露台)(元)
A6-10F	作業廠房	42.5477	247.70	181,000	44,833,700			44,833,700
A7-10F	作業廠房	34.6055	196.43	181,000	35,553,830			35,553,830
A8-10F	作業廠房	22.6921	131.49	177,000	23,273,730			23,273,730
A9-10F	作業廠房	22.6921	131.49	177,000	23,273,730			23,273,730
A10-10F	作業廠房	27.2305	158.86	177,000	28,118,220			28,118,220
B1-10F	作業廠房	56.7303	319.79	177,000	56,602,830			56,602,830
A1-11F	作業廠房	47.0862	267.46	183,000	48,945,180			48,945,180
A2-11F	作業廠房	21.5575	125.99	184,000	23,182,160			23,182,160
A3-11F	作業廠房	21.5575	125.99	184,000	23,182,160			23,182,160
A5-11F	作業廠房	21.5575	125.99	184,000	23,182,160			23,182,160
A6-11F	作業廠房	43.1150	246.11	183,000	45,038,130			45,038,130
A7-11F	作業廠房	33.4709	195.21	183,000	35,723,430			35,723,430
A8-11F	作業廠房	20.9902	124.49	179,000	22,283,710			22,283,710
A9-11F	作業廠房	20.9902	124.49	179,000	22,283,710			22,283,710
A10-11F	作業廠房	44.8169	256.90	179,000	45,985,100			45,985,100
A11(1-3F)	作業廠房	84.5282	463.65	202,000	93,657,300			93,657,300
D(1-7F)	作業廠房	153.7391	906.46	182,000	164,975,720	38.29	0	164,975,720
E(1-7F)	作業廠房	156.0083	917.01	182,000	166,895,820	73.16	0	166,895,820
F(1-6F)	作業廠房	131.6143	783.58	185,000	144,962,300	34.35	0	144,962,300
G(1-6F)	作業廠房	133.8835	796.00	185,000	147,260,000	73.16	0	147,260,000
H(1-5F)	作業廠房	109.4895	662.75	189,000	125,259,750	34.35	0	125,259,750
I(1-5F)	作業廠房	111.7587	675.09	189,000	127,592,010	117.54	0	127,592,010
合計		5,673.0306	33,444.32		6,002,580,036	535.66		6,010,018,383





表六：更新後車位權利價值表

車位樓層	車位型式	尺寸(公分)	車位數量 (個)	車位單價 (元/個)	車位總價 (元)
B1	坡道平面	600×250	19	1,200,000	22,800,000
B1	坡道平面	550×250	234	1,150,000	269,100,000
B1	坡道平面	550×230	25	1,100,000	27,500,000
B2	坡道平面	600×250	26	1,100,000	28,600,000
B2	坡道平面	550×250	420	1,050,000	441,000,000
B2	坡道平面	550×230	20	1,000,000	20,000,000
合計			744	1,087,366	809,000,000

表七：更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地 價格(元/坪)		比準地土地 總價(元)		整體更新單元 土地單價(元/坪)		整體更新單元 土地總價(元)	
		255,000		1,446,622,790		255,000		1,446,622,790
更新後	地面層平均 單價(元/坪)	二樓以上廠房 平均單價(元/坪)	透天廠房 平均單價(元/坪)	車位平均 價格(元/個)		更新後總權利 價值(元)		
	255,665	174,767	186,492	1,087,366		6,819,018,383		



擬訂桃園市龜山區精忠段
1439地號等11筆土地
都市更新權利變換
不動產估價報告書

委託人：鴻勝地產股份有限公司

估價單位：正聯國際不動產估價師聯合事務所

版本：公展版

出件日期：中華民國 110 年 6 月



都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書案號：JJ2008023。

二、委託人：鴻勝地產股份有限公司。

三、勘估標的基本資料：

更新單元名稱：擬訂桃園市龜山區精忠段1439地號等11筆土地都市更新權利變換計畫案。

(一)更新前基本資料

1.勘估標的內容：

(1)土地標示：桃園市龜山區

序號	地段	地號
1	精忠段	1439
2	精忠段	1441
3	精忠段	1442
4	精忠段	1443
5	精忠段	1446
6	精忠段	1447
7	精忠段	1449-2
8	精忠段	1450
9	精忠段	1455
10	精忠段	1465
11	精忠段	1466

(2)建物標示：桃園市龜山區精忠段

序號	建號	建物門牌號碼
1	2840	長壽路74號

(3)評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

2.產權分析：

(1)所有權人及權利範圍：

表一：土地產權分析表

編號	地段	地號	土地面積(m ²)	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積(m ²)	土地持分面積(坪)	登記建號	備註
1	精忠段	1439	15,058.05	東友建設股份有限公司	40	100	6,023.22	1,822.0241	2840	
	精忠段	1439	15,058.05	大興資產管理顧問有限公司	13	100	1,957.55	592.1578		
	精忠段	1439	15,058.05	品佳金屬建材有限公司	10	100	1,505.81	455.5060		
	精忠段	1439	15,058.05	王**	10	100	1,505.81	455.5060		
	精忠段	1439	15,058.05	簡**	10	100	1,505.81	455.5060		
	精忠段	1439	15,058.05	簡**	10	100	1,505.81	455.5060		
	精忠段	1439	15,058.05	簡**	7	100	1,054.06	318.8542		
2	精忠段	1441	82.92	中華民國 管理者：財政部國有財產署	1	1	82.92	25.0833		
3	精忠段	1442	205.45	東友建設股份有限公司	40	100	82.18	24.8595		
	精忠段	1442	205.45	大興資產管理顧問有限公司	13	100	26.71	8.0793		
	精忠段	1442	205.45	品佳金屬建材有限公司	10	100	20.55	6.2149		
	精忠段	1442	205.45	王**	10	100	20.55	6.2149		
	精忠段	1442	205.45	簡**	10	100	20.55	6.2149		
	精忠段	1442	205.45	簡**	10	100	20.55	6.2149		
4	精忠段	1442	205.45	簡**	10	100	20.55	6.2149		
	精忠段	1442	205.45	簡**	7	100	14.38	4.3504		
	精忠段	1443	45.46	中華民國 管理者：財政部國有財產署	1	1	45.46	13.7517		
	精忠段	1446	266.29	中華民國 管理者：財政部國有財產署	1	1	266.29	80.5527		
	精忠段	1447	290.40	中華民國 管理者：財政部國有財產署	1	1	290.40	87.8460		
7	精忠段	1449-2	1,011.88	中華民國 管理者：財政部國有財產署	1	1	1,011.88	306.0937		
8	精忠段	1450	1,185.14	東友建設股份有限公司	25	100	296.29	89.6262		
	精忠段	1450	1,185.14	林**	15	100	177.77	53.7757		
	精忠段	1450	1,185.14	品佳金屬建材有限公司	10	100	118.51	35.8505		
	精忠段	1450	1,185.14	簡**	10	100	118.51	35.8505		
	精忠段	1450	1,185.14	簡**	10	100	118.51	35.8505		
	精忠段	1450	1,185.14	簡**	7	100	82.96	25.0953		
	精忠段	1450	1,185.14	王**	10	100	118.51	35.8505		
	精忠段	1450	1,185.14	大興資產管理顧問有限公司	13	100	154.07	46.6056		
9	精忠段	1455	577.00	中華民國 管理者：財政部國有財產署	1	1	577.00	174.5425		

編號	地段	地號	土地面積(m ²)	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積(m ²)	土地持分面積(坪)	登記建號	備註
10	精忠段	1465	13.13	中華民國 管理者：財政部國有財產署	1	1	13.13	3.9718		
	精忠段	1466	18.10	東友建設股份有限公司	25	100	4.53	1.3688		
	精忠段	1466	18.10	林**	15	100	2.72	0.8213		
	精忠段	1466	18.10	品佳金屬建材有限公司	10	100	1.81	0.5475		
11	精忠段	1466	18.10	簡**	10	100	1.81	0.5475		
	精忠段	1466	18.10	簡**	10	100	1.81	0.5475		
	精忠段	1466	18.10	簡**	7	100	1.27	0.3833		
	精忠段	1466	18.10	王**	10	100	1.81	0.5475		
	精忠段	1466	18.10	大興資產管理顧問有限公司	13	100	2.35	0.7118		
合計			7,933.00				18,753.82	5,673.0306		

表二：建物產權分析表

編號	建號	地號	專用面積(m ²)	附屬建物面積(m ²)	總面積(m ²)	建物門牌	所有權人	持分	權利面積(坪)	樓層數/總樓層數	構造別	建築完成日期(民國/月/日)	備註
	2840	1439	9852.27		9852.27	長壽路74號	東友建設股份有限公司	40/100	1192.12	1~2/2	加強磚造	60/2/7	
	2840	1439	9852.27		9852.27	長壽路74號	大興資產管理顧問有限公司	13/100	387.44	1~2/2	加強磚造	60/2/7	
	2840	1439	9852.27		9852.27	長壽路74號	品佳金屬建材有限公司	10/100	298.03	1~2/2	加強磚造	60/2/7	
1	2840	1439	9852.27		9852.27	長壽路74號	王**	10/100	298.03	1~2/2	加強磚造	60/2/7	
	2840	1439	9852.27		9852.27	長壽路74號	簡**	10/100	298.03	1~2/2	加強磚造	60/2/7	
	2840	1439	9852.27		9852.27	長壽路74號	簡**	10/100	298.03	1~2/2	加強磚造	60/2/7	
	2840	1439	9852.27		9852.27	長壽路74號	簡**	7/100	208.62	1~2/2	加強磚造	60/2/7	
合計									2980.31				

(2)他項權利：依土地謄本資料勘估標的有設定最高限額抵押權

他項權利1筆，設定金額共840,000,000元。詳如下表：

表三：他項權利分析表

編號	權利種類	順位	設定標的	登記日期	權利價值	權利人	備註
1	最高限額抵押權	一	地號：1439、1442、1450、1466 建號：2840	108年11月15日	840,000,000	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	
合計					840,000,000		

(3)依土地建物謄本資料，所有權人持有之土地建物，皆無限制登記。

(二)更新後基本資料

1.建築型式：本案基地規劃地上三、五、六、七、十、十一層，地下二層之電梯工業廠房。

2.更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積：

房屋總銷面積為110,560.04平方公尺(約33,444.32坪)(不含車位面積)，車位共計為744個坡道平面車位，各單元面積詳見表五、表六。

3.建物構造：鋼筋混凝土造。

(三)評估內容：更新前後權利價值

1.更新前土地所有權人及權利變換關係人之土地權利價值及土地權利價值比例，詳見表四。

2.更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值，詳見表五、表六。

四、估價前提：

(一)估價目的：勘估標的都市更新權利變換價值參考。

(二)價格種類：正常價格。

(三)價格日期：民國109年9月1日。

(四)勘察日期：民國109年9月1日。

(五)估價條件：

依委託人提供之估價條件如下：

1.價格日期：民國109年9月1日。

2.更新前估價條件

(1)更新前各權利人權利價值，以土地素地價格為基礎評估，價格種類為正常價格。

(2)更新前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一所有權人視為同一宗土地」，劃分結果如下：

編號	地號	土地所有權人	土地面積 (m ²)	土地面積 (坪)
1	1439	東友建設股份有限公司等7人	15,058.05	4,555.0601
2	1441、1443	中華民國	128.38	38.8350
3	1442	東友建設股份有限公司等7人	205.45	62.1486
4	1446、1447、1449-2、 1455、1465	中華民國	2,158.70	653.0067
5	1450	東友建設股份有限公司等8人	1,185.14	358.5049
6	1466	東友建設股份有限公司等8人	18.10	5.4753

(3)本更新單元土地使用分區為乙種工業區，考量合併前部分宗地面積較小，因此以合併後土地作為比準地，計算比準地價值後，再依合併前各宗基地個別條件差異，修正合併前土地價值及計算土地權利價值比率。

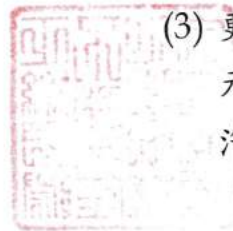
(4)更新前各宗土地之權利價值係在價格日期當時以各筆土地合併利用，且不考慮任何獎勵容積之前提下，以法定容積率所評估之價值，但由於1439地號有申請「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第4條第1項第2款規定之容積獎勵8%，屬於1439地號之個別貢獻，故1439地號之權利價值係以加計該容積獎勵8%之情形進行評估，並依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布之第六號公報規定進行容積折減。

2.更新後估價條件

(1)更新後區分所有建物及其土地應有部分，係依據本都市更新權利變換計畫案之建築規劃、建材設備等級、工程造價水準及樓層別與水平效用比關連性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。

(2)更新後部份區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露台，並有約定專用。本次考量露台使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

(3)更新後店面比準單元以地面層B3戶為基準、透天廠辦比準單元以H戶為基準、樓上層廠辦比準單元以4樓B3戶為基準、汽車停車位以B1坡道平面(規格250×550)為基準進行評估。



五、評估價值結論：

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，與專業意見分析後，最終價格決定如下。(本報告數值係為四捨五入後計算之結果)

(一)更新前土地權利價值總額：新臺幣1,463,641,882元(詳見表四)

(二)更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：

新臺幣6,778,820,682元(詳見表五及表六)

(三)更新前後權利價值如下：

更新前	比準地土地價格(元/坪)	比準地土地總價(元)	整體更新單元土地權利單價(元/坪)	整體更新單元土地權利總價(元)
	258,000	1,463,641,882	258,000	1,463,641,882
更新後	一樓平均建坪單價(元/坪)	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	持分透天平均建坪單價(元/坪)	車位平均價格(元/個)
	251,290	173,663	188,426	1,067,366
	更新後總權利價值(元)		6,778,820,682	

以上評估結果僅適用於勘估標的於都市更新權利變換估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書者，請詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

不動產估價師：趙基榮



不動產估價師證書字號：(九十一)台內估字第〇〇〇〇六〇號
開業證書字號：(九十八)桃市估字第〇〇〇〇一六號
桃園市不動產估價師公會會員字號：桃市估會證(四)字第〇〇四號

表四：更新前土地權利價值表

序號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源地號	更新前各筆土地權利價值(元)	各筆土地權利價值比例(%)	更新前土地權利價值小計(元)	權利價值比例(%)
1	中華民國 管理者：財政部國有財產署	1441	5,061,673	0.3458%	161,615,734	11.0420%
		1443	2,775,008	0.1896%		
		1446	18,969,669	1.2961%		
		1447	20,687,190	1.4134%		
		1455	41,103,680	2.8083%		
		1465	935,340	0.0639%		
		1449-2	72,083,174	4.9249%		
2	大興資產管理顧問有限公司	1439	157,088,561	10.7327%	169,263,399	11.5645%
		1442	1,651,431	0.1128%		
		1450	10,372,349	0.7087%		
		1466	151,058	0.0103%		
3	王思銘	1439	7,978,730	0.5451%	130,202,615	8.8958%
		1442	116,199	0.0079%		
		1450	120,837,355	8.2559%		
		1466	1,270,332	0.0868%		
4	東友建設股份有限公司	1439	483,349,419	33.0237%	508,668,067	34.7536%
		1442	5,081,327	0.3472%		
		1450	19,946,824	1.3628%		
		1466	290,497	0.0198%		
5	林銘裕	1450	11,968,095	0.8177%	12,142,393	0.8296%
		1466	174,298	0.0119%		
6	品佳金屬建材有限公司	1439	120,837,355	8.2559%	130,202,615	8.8958%
		1442	1,270,332	0.0868%		
		1450	7,978,730	0.5451%		
		1466	116,199	0.0079%		
7	簡利原	1439	5,585,111	0.3816%	91,141,830	6.2271%
		1442	81,339	0.0056%		
		1450	84,586,148	5.7792%		
		1466	889,232	0.0608%		
8	簡國煌	1439	7,978,730	0.5451%	130,202,615	8.8958%
		1442	116,199	0.0079%		
		1450	120,837,355	8.2559%		
		1466	1,270,332	0.0868%		
9	簡慈賢	1439	7,978,730	0.5451%	130,202,615	8.8958%
		1442	116,199	0.0079%		
		1450	120,837,355	8.2559%		
		1466	1,270,332	0.0868%		
總計			1,463,641,882	100.0000%	1,463,641,882	100.0000%

表五：更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表

序號	樓層	戶別	土地持分面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	露台面積(坪)	露台單價(元/坪)	露台總價(元)
1	1F	A1-1F	32.90	175.81	274,000	48,171,940			
2	1F	B1-1F	31.77	175.33	261,000	45,761,130			
3	1F	B2-1F	23.26	126.27	243,000	30,683,610			
4	1F	B3-1F	41.98	230.32	251,000	57,810,320			
5	1F	B5-1F	20.42	110.80	243,000	26,924,400			
6	1F	B6-1F	25.53	139.32	261,000	36,362,520			
7	1F	B7-1F	26.66	147.39	236,000	34,784,040			
8	1F	C-1F	32.90	180.63	236,000	42,628,680			
9	2F	A1-2F	27.80	166.08	172,000	28,565,760			
10	2F	A2-2F	25.53	145.61	172,000	25,044,920			
	1F			185.00	221,000	40,885,000			
11	2F	A3-2F	22.69	130.91	172,000	22,516,520			
	1F			164.05	221,000	36,255,050			
12	2F	A5-2F	55.60	316.24	172,000	54,393,280			
13	2F	A6-2F	22.69	131.73	165,000	21,735,450			
14	2F	A7-2F	22.69	131.73	170,000	22,394,100			
15	2F	A8-2F	26.66	159.72	166,000	26,513,520			
16	2F	B1-2F	24.39	149.38	168,000	25,095,840			
17	2F	B2-2F	22.69	130.93	172,000	22,519,960			
18	2F	B3-2F	22.69	130.93	172,000	22,519,960			
19	2F	B5-2F	22.69	130.93	172,000	22,519,960			
20	2F	B6-2F	22.69	130.93	172,000	22,519,960			
21	2F	B7-2F	26.10	158.94	175,000	27,814,500			
22	2F	B8-2F	23.26	134.61	173,000	23,287,530			
23	2F	B9-2F	22.69	131.70	172,000	22,652,400			
24	2F	B10-2F	22.69	131.70	172,000	22,652,400			
25	2F	B11-2F	23.83	139.83	168,000	23,491,440			
26	2F	C-2F	35.74	196.81	175,000	34,441,750			
27	3F	A1-3F	24.39	153.29	170,000	26,059,300			
28	3F	A2-3F	20.99	122.23	170,000	20,779,100			
29	3F	A3-3F	20.99	122.23	170,000	20,779,100			
30	3F	A5-3F	20.99	122.23	170,000	20,779,100			
31	3F	A6-3F	40.85	238.60	170,000	40,562,000			
32	3F	A7-3F	33.47	193.48	172,000	33,278,560			
33	3F	A8-3F	20.42	121.65	165,000	20,072,250			
34	3F	A9-3F	20.42	121.65	168,000	20,437,200			

序號	樓層	戶別	土地持分面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	露台面積(坪)	露台單價(元/坪)	露台總價(元)
35	3F	A10-3F	26.10	154.39	165,000	25,474,350			
36	3F	B1-3F	24.39	149.87	166,000	24,878,420			
37	3F	B2-3F	20.99	122.23	170,000	20,779,100			
38	3F	B3-3F	20.99	122.23	170,000	20,779,100			
39	3F	B5-3F	20.99	122.23	170,000	20,779,100			
40	3F	B6-3F	20.99	122.23	170,000	20,779,100			
41	3F	B7-3F	26.10	159.42	173,000	27,579,660			
42	3F	B8-3F	22.12	132.41	172,000	22,774,520			
43	3F	B9-3F	20.42	121.65	170,000	20,680,500			
44	3F	B10-3F	20.42	121.65	170,000	20,680,500			
45	3F	B11-3F	23.26	137.34	166,000	22,798,440			
46	3F	C-3F	35.74	196.81	173,000	34,048,130			
47	4F	A1-4F	24.96	154.21	169,000	26,061,490			
48	4F	A2-4F	20.99	124.26	169,000	20,999,940			
49	4F	A3-4F	20.99	124.26	169,000	20,999,940			
50	4F	A5-4F	32.90	188.42	169,000	31,842,980			
51	4F	A6-4F	57.30	337.38	167,000	56,342,460			
52	4F	A7-4F	20.99	125.22	164,000	20,536,080			
53	4F	A8-4F	20.99	125.22	167,000	20,911,740			
54	4F	A9-4F	26.66	154.49	164,000	25,336,360			
55	4F	B1-4F	24.39	150.29	166,000	24,948,140			
56	4F	B2-4F	20.99	124.26	169,000	20,999,940			
57	4F	B3-4F	20.99	124.26	169,000	20,999,940			
58	4F	B5-4F	20.99	124.26	169,000	20,999,940			
59	4F	B6-4F	20.99	124.26	169,000	20,999,940			
60	4F	B7-4F	26.10	159.65	172,000	27,459,800			
61	4F	B8-4F	22.12	132.97	171,000	22,737,870			
62	4F	B9-4F	20.99	125.22	169,000	21,162,180			
63	4F	B10-4F	20.99	125.22	169,000	21,162,180			
64	4F	B11-4F	23.26	137.65	166,000	22,849,900			
65	4F	C-4F	35.74	196.81	172,000	33,851,320			
66	5F	A1-5F	24.96	153.25	171,000	26,205,750			
67	5F	A2-5F	21.56	124.58	171,000	21,303,180			
68	5F	A3-5F	21.56	124.58	171,000	21,303,180			
69	5F	A5-5F	21.56	124.58	171,000	21,303,180			
70	5F	A6-5F	41.41	240.98	169,000	40,725,620			
71	5F	A7-5F	33.47	195.21	172,000	33,576,120			
72	5F	A8-5F	21.56	125.35	169,000	21,184,150			

序號	樓層	戶別	土地持分面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	露台面積(坪)	露台單價(元/坪)	露台總價(元)
73	5F	A9-5F	21.56	125.35	169,000	21,184,150			
74	5F	A10-5F	26.10	155.21	169,000	26,230,490			
75	5F	B1-5F	24.39	149.14	171,000	25,502,940			
76	5F	B2-5F	21.56	124.58	171,000	21,303,180			
77	5F	B3-5F	21.56	124.58	171,000	21,303,180			
78	5F	B5-5F	21.56	124.58	171,000	21,303,180			
79	5F	B6-5F	21.56	124.58	171,000	21,303,180			
80	5F	B7-5F	26.10	158.70	174,000	27,613,800			
81	5F	B8-5F	22.12	130.87	172,000	22,509,640			
82	5F	B9-5F	21.56	125.35	171,000	21,434,850			
83	5F	B10-5F	21.56	127.45	171,000	21,793,950			
84	5F	B11-5F	23.26	138.41	167,000	23,114,470			
85	5F	C-5F	35.74	196.81	174,000	34,244,940			
86	6F	A1-6F	24.96	154.63	172,000	26,596,360			
87	6F	A2-6F	22.12	127.65	172,000	21,955,800			
88	6F	A3-6F	22.12	127.65	172,000	21,955,800			
89	6F	A5-6F	22.12	127.65	172,000	21,955,800			
90	6F	A6-6F	41.98	243.43	172,000	41,869,960			
91	6F	A7-6F	33.47	195.21	174,000	33,966,540			
92	6F	A8-6F	21.56	126.06	171,000	21,556,260			
93	6F	A9-6F	21.56	126.06	171,000	21,556,260			
94	6F	A10-6F	26.10	155.21	171,000	26,540,910			
95	6F	B1-6F	24.39	150.53	172,000	25,891,160			
96	6F	B2-6F	22.12	127.65	172,000	21,955,800			
97	6F	B3-6F	22.12	127.65	172,000	21,955,800			
98	6F	B5-6F	22.12	127.65	172,000	21,955,800			
99	6F	B6-6F	22.12	127.65	172,000	21,955,800			
100	6F	B7-6F	26.10	160.08	176,000	28,174,080			
101	6F	B8-6F	22.12	132.97	174,000	23,136,780			
102	6F	B9-6F	21.56	126.06	172,000	21,682,320			
103	6F	B10-6F	21.56	126.06	172,000	21,682,320			
104	6F	B11-6F	23.26	138.41	169,000	23,391,290			
105	6F	C-6F	35.74	196.81	176,000	34,638,560			
106	7F	A1-7F	24.96	154.21	174,000	26,832,540			
107	7F	A2-7F	22.12	127.55	174,000	22,193,700			
108	7F	A3-7F	22.12	127.55	174,000	22,193,700			
109	7F	A5-7F	22.12	127.55	174,000	22,193,700			
110	7F	A6-7F	41.98	243.69	174,000	42,402,060			

序號	樓層	戶別	土地持分面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	露台面積(坪)	露台單價(元/坪)	露台總價(元)
111	7F	A7-7F	33.47	195.21	176,000	34,356,960			
112	7F	A8-7F	22.12	128.31	172,000	22,069,320			
113	7F	A9-7F	22.12	128.31	172,000	22,069,320			
114	7F	A10-7F	26.10	154.45	172,000	26,565,400			
115	7F	B1-7F	24.39	150.29	174,000	26,150,460			
116	7F	B2-7F	22.12	127.55	174,000	22,193,700			
117	7F	B3-7F	22.12	127.55	174,000	22,193,700			
118	7F	B5-7F	22.12	127.55	174,000	22,193,700			
119	7F	B6-7F	22.12	127.55	174,000	22,193,700			
120	7F	B7-7F	26.10	159.65	178,000	28,417,700			
121	7F	B8-7F	35.74	207.41	174,000	36,089,340			
122	7F	B9-7F	22.12	128.31	174,000	22,325,940			
123	7F	B10-7F	22.12	128.31	174,000	22,325,940			
124	7F	B11-7F	23.26	137.65	171,000	23,538,150			
125	7F	C-7F	35.74	195.82	178,000	34,855,960			
126	8F	A1-8F	24.96	154.69	176,000	27,225,440			
127	8F	A2-8F	22.12	130.28	176,000	22,929,280			
128	8F	A3-8F	22.12	130.28	176,000	22,929,280			
129	8F	A5-8F	22.12	130.28	176,000	22,929,280			
130	8F	A6-8F	41.98	245.43	176,000	43,195,680			
131	8F	A7-8F	34.04	196.09	178,000	34,904,020			
132	8F	A8-8F	22.12	131.04	174,000	22,800,960			
133	8F	A9-8F	22.12	131.04	174,000	22,800,960			
134	8F	A10-8F	26.10	155.21	174,000	27,006,540			
135	8F	B1-8F	24.39	150.59	176,000	26,503,840			
136	8F	B2-8F	22.12	130.28	176,000	22,929,280			
137	8F	B3-8F	22.12	130.28	176,000	22,929,280			
138	8F	B5-8F	136.15	764.74	169,000	129,241,060			
139	8F	B6-8F	40.85	240.67	174,000	41,876,580			
140	8F	B7-8F	23.26	138.41	172,000	23,806,520			
141	8F	C-8F	25.53	139.02	209,067	29,064,496	93.41	44,750	4,179,916
142	9F	A1-9F	24.96	154.69	177,000	27,380,130			
143	9F	A2-9F	22.12	129.82	177,000	22,978,140			
144	9F	A3-9F	22.12	129.82	177,000	22,978,140			
145	9F	A5-9F	22.12	129.82	177,000	22,978,140			
146	9F	A6-9F	44.25	249.94	177,000	44,239,380			
147	9F	A7-9F	33.47	195.02	179,000	34,908,580			
148	9F	A8-9F	22.12	130.78	176,000	23,017,280			

序號	樓層	戶別	土地持分面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	露台面積(坪)	露台單價(元/坪)	露台總價(元)
149	9F	A9-9F	22.12	130.78	176,000	23,017,280			
150	9F	A10-9F	26.10	155.21	176,000	27,316,960			
151	9F	B1-9F	24.39	150.59	177,000	26,654,430			
152	9F	B2-9F	22.12	129.82	177,000	22,978,140			
153	9F	B3-9F	22.12	129.82	177,000	22,978,140			
154	9F	B5-9F	123.10	694.52	174,370	121,103,504	71.41	42,500	3,035,104
155	9F	B6-9F	43.12	244.86	176,000	43,095,360			
156	9F	B7-9F	23.26	138.41	174,000	24,083,340			
157	10F	A1-10F	26.66	154.13	179,000	27,589,270			
158	10F	A2-10F	22.69	130.53	179,000	23,364,870			
159	10F	A3-10F	22.69	130.53	179,000	23,364,870			
160	10F	A5-10F	22.69	130.53	179,000	23,364,870			
161	10F	A6-10F	42.55	247.70	179,000	44,338,300			
162	10F	A7-10F	34.61	196.43	181,000	35,553,830			
163	10F	A8-10F	22.69	131.49	177,000	23,273,730			
164	10F	A9-10F	22.69	131.49	177,000	23,273,730			
165	10F	A10-10F	27.23	158.86	177,000	28,118,220			
166	10F	B1-10F	56.73	319.79	170,000	54,364,300			
167	11F	A1-11F	47.09	267.46	177,000	47,340,420			
168	11F	A2-11F	21.56	125.99	181,000	22,804,190			
169	11F	A3-11F	21.56	125.99	181,000	22,804,190			
170	11F	A5-11F	21.56	125.99	181,000	22,804,190			
171	11F	A6-11F	43.12	246.11	181,000	44,545,910			
172	11F	A7-11F	33.47	195.21	183,000	35,723,430			
173	11F	A8-11F	20.99	124.49	179,000	22,283,710			
174	11F	A9-11F	20.99	124.49	179,000	22,283,710			
175	11F	A10-11F	44.82	256.90	175,000	44,957,500			
176	1-3F	A11(1-3F)	84.53	463.65	197,000	91,339,050			
177	1-7F	D(1-7F)	153.74	906.46	182,912	165,802,040	38.29	45,250	1,732,780
178	1-7F	E(1-7F)	156.01	917.01	184,610	169,289,283	73.16	45,250	3,310,473
179	1-6F	F(1-6F)	131.61	783.58	186,016	145,758,629	34.35	46,000	1,579,909
180	1-6F	G(1-6F)	133.88	796.00	188,228	149,829,343	73.16	46,000	3,365,343
181	1-5F	H(1-5F)	109.49	662.75	190,436	126,211,255	34.35	47,000	1,614,255
182	1-5F	I(1-5F)	111.76	675.09	196,183	132,441,272	117.54	47,000	5,524,352
合計			5,673.03	33,444.32		5,984,700,682	535.66		24,342,132

註：露台價格係以原建坪單價4分之1價格評估。

表六：更新後車位權利價值表

樓層	車位形式	尺寸(公分)	數量	車位單價(元/個)	車位總價(元)
地下一層	坡道平面	無障礙車位			0
地下一層	坡道平面	600×250	19	1,180,000	22,420,000
地下一層	坡道平面	550×250	234	1,130,000	264,420,000
地下一層	坡道平面	550×230	25	1,080,000	27,000,000
地下二層	坡道平面	600×250	26	1,080,000	28,080,000
地下二層	坡道平面	550×250	420	1,030,000	432,600,000
地下二層	坡道平面	550×230	20	980,000	19,600,000
合計			744	1,067,366	794,120,000

註：1.比準單元為B1坡道平面車位(550×250)，每往下一層減10萬元。

2.同樓層大車位小車位以比準車位增減5萬元。

表七：更新前後權利價值表

更新前	比準地土地價格(元/坪)	比準地土地總價(元)	整體更新單元土地權利單價(元/坪)	整體更新單元土地權利總價(元)
	258,000	1,463,641,882	258,000	1,463,641,882
更新後	一樓平均建坪單價(元/坪)	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	持分透天平均建坪單價(元/坪)	車位平均價格(元/個)
	251,290	173,663	188,426	1,067,366
	更新後總權利價值(元)		6,778,820,682	



桃園市龜山區精忠段1439
地號等11筆土地

都市更新權利變換
不動產估價報告書摘要

委託人：鴻勝地產股份有限公司
估價單位：益誠不動產估價師事務所
版本：公展版
出件日期：民國110年06月

都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書事務所案號：YC82002R。

二、委託人：鴻勝地產股份有限公司。

三、勘估標的基本資料

更新單元名稱：擬訂桃園市龜山區精忠段 1439 地號等 11 筆土地都市更新

權利變換計畫案。

(一)更新前基本資料

1. 勘估標的內容

(1) 土地標示：桃園市龜山區精忠段 1439 地號等 11 筆土地。

(2) 建物標示：桃園市龜山區精忠段 2840 建號建物。

(3) 評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

2. 產權分析

(1) 土地所有權人及權利範圍(詳見表一)：

表一：土地產權分析表

編號	地號	土地面積 (m ²)	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積 (m ²)	土地持分面積 (坪)	登記建號	備註
1	1439	15,058.05	東友建設股份有限公司	4	10	6,023.22	1,822.0241	2840	
			大興資產管理顧問有限公司	13	100	1,957.55	592.1578		
			品佳金屬建材有限公司	1	10	1,505.81	455.5060		
			王思銘	1	10	1,505.81	455.5060		
			簡國滄	1	10	1,505.81	455.5060		
			簡慈賢	1	10	1,505.81	455.5060		
			簡利原	7	100	1,054.06	318.8542		
			中華民國/財政部國有財產署	1	1	82.92	25.0833		
3	1442	205.45	東友建設股份有限公司	4	10	82.18	24.8595		
			大興資產管理顧問有限公司	13	100	26.71	8.0793		
			品佳金屬建材有限公司	1	10	20.55	6.2149		
			王思銘	1	10	20.55	6.2149		
			簡國滄	1	10	20.55	6.2149		
			簡慈賢	1	10	20.55	6.2149		
簡利原	7	100	14.38	4.3504					
4	1443	45.46	中華民國/財政部國有財產署	1	1	45.46	13.7517		
5	1446	266.29	中華民國/財政部國有財產署	1	1	266.29	80.5527		
6	1447	290.40	中華民國/財政部國有財產署	1	1	290.40	87.8460		
7	1449-2	1,011.88	中華民國/財政部國有財產署	1	1	1,011.88	306.0937		

編號	地號	土地面積 (m ²)	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積 (m ²)	土地持分面積 (坪)	登記建號	備註
8	1450	1,185.14	東友建設股份有限公司	25	100	296.29	89.6262		
			林銘裕	15	100	177.77	53.7757		
			大興資產管理顧問有限公司	13	100	154.07	46.6056		
			品佳金屬建材有限公司	1	10	118.51	35.8505		
			王思銘	1	10	118.51	35.8505		
			簡國滄	1	10	118.51	35.8505		
			簡慈賢	1	10	118.51	35.8505		
			簡利原	7	100	82.96	25.0953		
9	1455	577.00	中華民國/財政部國有財產署	1	1	577.00	174.5425		
10	1465	13.13	中華民國/財政部國有財產署	1	1	13.13	3.9718		
11	1466	18.10	東友建設股份有限公司	25	100	4.53	1.3688		
			林銘裕	15	100	2.72	0.8213		
			大興資產管理顧問有限公司	13	100	2.35	0.7118		
			品佳金屬建材有限公司	1	10	1.81	0.5475		
			王思銘	1	10	1.81	0.5475		
			簡國滄	1	10	1.81	0.5475		
			簡慈賢	1	10	1.81	0.5475		
			簡利原	7	100	1.27	0.3833		
合計						18,753.82	5,673.0306		

(2) 建物所有權人及權利範圍(詳見表二)：

表二：建物產權分析表

編號	建號	座落地號	建物門牌	總面積 (m ²)	所有權人	權利範圍分子/分母	持分面積 (m ²)	持分面積 (坪)	樓層/總樓層	構造別	建築完成日期	
1	2840	1439	長壽路74號	9,852.27	東友建設股份有限公司	4	10	3,940.91	1,192.12	全/2F	加強磚造	060.02.07
					大興資產管理顧問有限公司	13	100	1,280.80	387.44			
					品佳金屬建材有限公司	1	10	985.23	298.03			
					王思銘	1	10	985.23	298.03			
					簡國滄	1	10	985.23	298.03			
					簡慈賢	1	10	985.23	298.03			
簡利原	7	100	689.66	208.62								
合計							9,852.27	2,980.31				

(3) 他項權利：設有最高限額抵押權 1 筆，金額合計 840,000,000 元(詳見表三)。

表三：他項權利分析表

編號	權利種類	順位	設定標的		設定日期	權利價值(元)	權利人
			地號	建號			
1	最高限額抵押權	一	1439、1442、1450、1466	2840	108.11.05	840,000,000	上海商業儲蓄銀行股份有限公司

(二)更新後基本資料

1. 建築型式：地上 11 層、地下 2 層之廠辦大樓。

2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積：110,560.04 平方公尺，核算

為 33,444.32 坪(不含車位及露台面積)(詳見表五)。

3. 建物構造：鋼筋混凝土造第二級。

(三)評估內容

1. 更新前土地所有權人及權利變換關係人之土地權利價值及土地權利價值比例。

2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值。

四、估價前提

(一)估價目的：都市更新權利變換價值參考。

(二)價格種類：正常價格。

(三)價格日期：民國 109 年 09 月 01 日。

(四)勘察日期：民國 109 年 09 月 02 日。

(五)估價條件

依委託人提供民國 109 年 09 月 02 日鴻勝地產字第 109003 號函所載之估價條件如下：

1. 價格日期：民國 109 年 09 月 01 日。

2. 更新前估價條件

(1) 更新前各權利人權利價值，以土地素地價格為基礎評估，價格種類為正常價格。

(2) 更新前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一所有權人視為同一宗土地」，劃分結果如下：

編號	地號	土地所有權人	土地面積 (m ²)	土地面積 (坪)
1	1439	東友建設股份有限公司等7人	15,058.05	4,555.0601
2	1441、1443	中華民國	128.38	38.8350
3	1442	東友建設股份有限公司等7人	205.45	62.1486
4	1446、1447、 1449-2、1455、1465	中華民國	2,158.70	653.0068
5	1450	東友建設股份有限公司等8人	1,185.14	358.5049
6	1466	東友建設股份有限公司等8人	18.10	5.4753

(3) 本更新單元土地使用分區為乙種工業區，考量合併前部分宗地面積較小，因此以合併後土地作為比準地，計算比準地價值後，再依合併前各宗基地

個別條件差異，修正合併前土地價值及計算土地權利價值比率。

(4) 更新前各宗土地之權利價值係在價格日期當時以各筆土地合併利用，且不考慮任何獎勵容積之前提下，以法定容積率所評估之價值，但由於 1439 地號有申請「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第 4 條第 1 項第 2 款規定之容積獎勵 8%，屬於 1439 地號之個別貢獻，故 1439 地號之權利價值係以加計該容積獎勵 8% 之情形進行評估，並依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布之第六號公報規定進行容積折減。

3. 更新後估價條件

(1) 更新後區分所有建物及其土地應有部分，係依據本都市更新權利變換計畫案之建築規劃、建材設備等級、工程造價水準及樓層別與水平效用比關連性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。

(2) 更新後部份區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露台，並有約定專用。本次考量露台使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

(3) 更新後店面比準單元以地面層 B3 戶為基準、透天廠辦比準單元以 H 戶為基準、樓上層廠辦比準單元以 4 樓 B3 戶為基準、汽車停車位以 B1 坡道平面(規格 250×550)為基準進行評估。

五、評估價值結論

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，與專業意見分析後，最終價格決定如下：

(一) 更新前土地權利價值總額：新臺幣 1,406,911,577 元(詳見表四)。

(二) 更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：新臺幣 6,769,663,032 元(含車位及露台總價)(詳見表五、表六及表七)。

上評估結果僅適用於勘估標的於都市更新權利變換估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書者，請詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

六、不動產估價師：高裕政

高裕政



不動產估價師證書：(102)台內估字第000433號

桃園市不動產估價師開業證書：(106)桃市估字第000055號

桃園市不動產估價師公會會員證書：桃市估會證(四)字第041號

表四：更新前土地權利價值表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例
1	東友建設股份有限公司	1439	465,584,053	489,608,210	34.8002%
		1442	4,962,301		
		1450	18,785,206		
		1466	276,650		
2	大興資產管理顧問有限公司	1439	151,314,817	162,839,730	11.5743%
		1442	1,612,748		
		1450	9,768,307		
		1466	143,858		
3	品佳金屬建材有限公司	1439	116,396,013	125,261,331	8.9033%
		1442	1,240,575		
		1450	7,514,082		
		1466	110,660		
4	王思銘	1439	116,396,013	125,261,331	8.9033%
		1442	1,240,575		
		1450	7,514,082		
		1466	110,660		
5	簡國煌	1439	116,396,013	125,261,331	8.9033%
		1442	1,240,575		
		1450	7,514,082		
		1466	110,660		
6	簡慈賢	1439	116,396,013	125,261,331	8.9033%
		1442	1,240,575		
		1450	7,514,082		
		1466	110,660		
7	簡利原	1439	81,477,209	87,682,932	6.2323%
		1442	868,403		
		1450	5,259,858		
		1466	77,462		
8	林銘裕	1450	11,271,123	11,437,113	0.8129%
		1466	165,990		
9	中華民國/財政部 國有財產署	1441、1443	7,655,110	154,298,269	10.9672%
		1446、1447、1449-2、1455、1465	146,643,159		
合計			1,406,911,577	1,406,911,577	100.0000%

表五：更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表

分配單元代號	規劃用途	土地持分面積(坪)	建物面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	露台面積(坪)	露台單價(元/坪)	權利價值(含露台)(元)
A1-1F	作業廠房	32.9036	175.81	274,000	48,171,940			48,171,940
B1-1F	作業廠房	31.7690	175.33	261,000	45,761,130			45,761,130
B2-1F	作業廠房	23.2594	126.27	250,000	31,567,500			31,567,500
B3-1F	一般零售業	41.9804	230.32	266,000	61,265,120			61,265,120
B5-1F	作業廠房	20.4229	110.80	250,000	27,700,000			27,700,000
B6-1F	作業廠房	25.5286	139.32	261,000	36,362,520			36,362,520
B7-1F	作業廠房	26.6632	147.39	234,000	34,489,260			34,489,260
C-1F	作業廠房	32.9036	180.63	234,000	42,267,420			42,267,420
A1-2F	作業廠房	27.7978	166.08	171,000	28,399,680			28,399,680
A2-2F	作業廠房	25.5286	145.61	168,000	63,867,291			63,867,291
	員工餐廳		185.00	213,000				
A3-2F	作業廠房	22.6921	130.91	170,000	57,525,580			57,525,580
	員工餐廳		164.05	215,000				
A5-2F	作業廠房	55.5957	316.24	171,000	54,077,040			54,077,040
A6-2F	作業廠房	22.6921	131.73	166,000	21,867,180			21,867,180
A7-2F	作業廠房	22.6921	131.73	170,000	22,394,100			22,394,100
A8-2F	作業廠房	26.6632	159.72	166,000	26,513,520			26,513,520
B1-2F	作業廠房	24.3940	149.38	171,000	25,543,980			25,543,980
B2-2F	作業廠房	22.6921	130.93	171,000	22,389,030			22,389,030
B3-2F	作業廠房	22.6921	130.93	171,000	22,389,030			22,389,030
B5-2F	作業廠房	22.6921	130.93	171,000	22,389,030			22,389,030
B6-2F	作業廠房	22.6921	130.93	171,000	22,389,030			22,389,030
B7-2F	作業廠房	26.0959	158.94	175,000	27,814,500			27,814,500
B8-2F	作業廠房	23.2594	134.61	175,000	23,556,750			23,556,750
B9-2F	作業廠房	22.6921	131.70	171,000	22,520,700			22,520,700
B10-2F	作業廠房	22.6921	131.70	171,000	22,520,700			22,520,700
B11-2F	作業廠房	23.8267	139.83	165,000	23,071,950			23,071,950
C-2F	作業廠房	35.7401	196.81	177,000	34,835,370			34,835,370
A1-3F	作業廠房	24.3940	153.29	171,000	26,212,590			26,212,590
A2-3F	作業廠房	20.9902	122.23	170,000	20,779,100			20,779,100
A3-3F	作業廠房	20.9902	122.23	170,000	20,779,100			20,779,100
A5-3F	作業廠房	20.9902	122.23	170,000	20,779,100			20,779,100
A6-3F	作業廠房	40.8458	238.60	170,000	40,562,000			40,562,000
A7-3F	作業廠房	33.4709	193.48	171,000	33,085,080			33,085,080
A8-3F	作業廠房	20.4229	121.65	168,000	20,437,200			20,437,200
A9-3F	作業廠房	20.4229	121.65	168,000	20,437,200			20,437,200
A10-3F	作業廠房	26.0959	154.39	170,000	26,246,300			26,246,300
B1-3F	作業廠房	24.3940	149.87	170,000	25,477,900			25,477,900
B2-3F	作業廠房	20.9902	122.23	170,000	20,779,100			20,779,100
B3-3F	作業廠房	20.9902	122.23	170,000	20,779,100			20,779,100
B5-3F	作業廠房	20.9902	122.23	170,000	20,779,100			20,779,100
B6-3F	作業廠房	20.9902	122.23	170,000	20,779,100			20,779,100
B7-3F	作業廠房	26.0959	159.42	173,000	27,579,660			27,579,660

分配單元代號	規劃用途	土地持分面積(坪)	建物面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	露台面積(坪)	露台單價(元/坪)	權利價值(含露台)(元)
B8-3F	作業廠房	22.1248	132.41	173,000	22,906,930			22,906,930
B9-3F	作業廠房	20.4229	121.65	170,000	20,680,500			20,680,500
B10-3F	作業廠房	20.4229	121.65	170,000	20,680,500			20,680,500
B11-3F	作業廠房	23.2594	137.34	168,000	23,073,120			23,073,120
C-3F	作業廠房	35.7401	196.81	175,000	34,441,750			34,441,750
A1-4F	作業廠房	24.9613	154.21	170,000	26,215,700			26,215,700
A2-4F	作業廠房	20.9902	124.26	168,000	20,875,680			20,875,680
A3-4F	作業廠房	20.9902	124.26	168,000	20,875,680			20,875,680
A5-4F	作業廠房	32.9036	188.42	168,000	31,654,560			31,654,560
A6-4F	作業廠房	57.2976	337.38	168,000	56,679,840			56,679,840
A7-4F	作業廠房	20.9902	125.22	166,000	20,786,520			20,786,520
A8-4F	作業廠房	20.9902	125.22	166,000	20,786,520			20,786,520
A9-4F	作業廠房	26.6632	154.49	168,000	25,954,320			25,954,320
B1-4F	作業廠房	24.3940	150.29	168,000	25,248,720			25,248,720
B2-4F	作業廠房	20.9902	124.26	168,000	20,875,680			20,875,680
B3-4F	作業廠房	20.9902	124.26	168,000	20,875,680			20,875,680
B5-4F	作業廠房	20.9902	124.26	168,000	20,875,680			20,875,680
B6-4F	作業廠房	20.9902	124.26	168,000	20,875,680			20,875,680
B7-4F	作業廠房	26.0959	159.65	171,000	27,300,150			27,300,150
B8-4F	作業廠房	22.1248	132.97	171,000	22,737,870			22,737,870
B9-4F	作業廠房	20.9902	125.22	168,000	21,036,960			21,036,960
B10-4F	作業廠房	20.9902	125.22	168,000	21,036,960			21,036,960
B11-4F	作業廠房	23.2594	137.65	166,000	22,849,900			22,849,900
C-4F	作業廠房	35.7401	196.81	173,000	34,048,130			34,048,130
A1-5F	作業廠房	24.9613	153.25	171,000	26,205,750			26,205,750
A2-5F	作業廠房	21.5575	124.58	170,000	21,178,600			21,178,600
A3-5F	作業廠房	21.5575	124.58	170,000	21,178,600			21,178,600
A5-5F	作業廠房	21.5575	124.58	170,000	21,178,600			21,178,600
A6-5F	作業廠房	41.4131	240.98	170,000	40,966,600			40,966,600
A7-5F	作業廠房	33.4709	195.21	171,000	33,380,910			33,380,910
A8-5F	作業廠房	21.5575	125.35	168,000	21,058,800			21,058,800
A9-5F	作業廠房	21.5575	125.35	168,000	21,058,800			21,058,800
A10-5F	作業廠房	26.0959	155.21	170,000	26,385,700			26,385,700
B1-5F	作業廠房	24.3940	149.14	170,000	25,353,800			25,353,800
B2-5F	作業廠房	21.5575	124.58	170,000	21,178,600			21,178,600
B3-5F	作業廠房	21.5575	124.58	170,000	21,178,600			21,178,600
B5-5F	作業廠房	21.5575	124.58	170,000	21,178,600			21,178,600
B6-5F	作業廠房	21.5575	124.58	170,000	21,178,600			21,178,600
B7-5F	作業廠房	26.0959	158.70	173,000	27,455,100			27,455,100
B8-5F	作業廠房	22.1248	130.87	173,000	22,640,510			22,640,510
B9-5F	作業廠房	21.5575	125.35	170,000	21,309,500			21,309,500
B10-5F	作業廠房	21.5575	127.45	170,000	21,666,500			21,666,500
B11-5F	作業廠房	23.2594	138.41	168,000	23,252,880			23,252,880
C-5F	作業廠房	35.7401	196.81	175,000	34,441,750			34,441,750

分配單元代號	規劃用途	土地持分面積(坪)	建物面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	露台面積(坪)	露台單價(元/坪)	權利價值(含露台)(元)
A1-6F	作業廠房	24.9613	154.63	173,000	26,750,990			26,750,990
A2-6F	作業廠房	22.1248	127.65	171,000	21,828,150			21,828,150
A3-6F	作業廠房	22.1248	127.65	171,000	21,828,150			21,828,150
A5-6F	作業廠房	22.1248	127.65	171,000	21,828,150			21,828,150
A6-6F	作業廠房	41.9804	243.43	173,000	42,113,390			42,113,390
A7-6F	作業廠房	33.4709	195.21	173,000	33,771,330			33,771,330
A8-6F	作業廠房	21.5575	126.06	170,000	21,430,200			21,430,200
A9-6F	作業廠房	21.5575	126.06	170,000	21,430,200			21,430,200
A10-6F	作業廠房	26.0959	155.21	171,000	26,540,910			26,540,910
B1-6F	作業廠房	24.3940	150.53	171,000	25,740,630			25,740,630
B2-6F	作業廠房	22.1248	127.65	171,000	21,828,150			21,828,150
B3-6F	作業廠房	22.1248	127.65	171,000	21,828,150			21,828,150
B5-6F	作業廠房	22.1248	127.65	171,000	21,828,150			21,828,150
B6-6F	作業廠房	22.1248	127.65	171,000	21,828,150			21,828,150
B7-6F	作業廠房	26.0959	160.08	175,000	28,014,000			28,014,000
B8-6F	作業廠房	22.1248	132.97	175,000	23,269,750			23,269,750
B9-6F	作業廠房	21.5575	126.06	171,000	21,556,260			21,556,260
B10-6F	作業廠房	21.5575	126.06	171,000	21,556,260			21,556,260
B11-6F	作業廠房	23.2594	138.41	170,000	23,529,700			23,529,700
C-6F	作業廠房	35.7401	196.81	177,000	34,835,370			34,835,370
A1-7F	作業廠房	24.9613	154.21	175,000	26,986,750			26,986,750
A2-7F	作業廠房	22.1248	127.55	173,000	22,066,150			22,066,150
A3-7F	作業廠房	22.1248	127.55	173,000	22,066,150			22,066,150
A5-7F	作業廠房	22.1248	127.55	177,000	22,576,350			22,576,350
A6-7F	作業廠房	41.9804	243.69	175,000	42,645,750			42,645,750
A7-7F	作業廠房	33.4709	195.21	175,000	34,161,750			34,161,750
A8-7F	作業廠房	22.1248	128.31	171,000	21,941,010			21,941,010
A9-7F	作業廠房	22.1248	128.31	171,000	21,941,010			21,941,010
A10-7F	作業廠房	26.0959	154.45	173,000	26,719,850			26,719,850
B1-7F	作業廠房	24.3940	150.29	173,000	26,000,170			26,000,170
B2-7F	作業廠房	22.1248	127.55	173,000	22,066,150			22,066,150
B3-7F	作業廠房	22.1248	127.55	173,000	22,066,150			22,066,150
B5-7F	作業廠房	22.1248	127.55	173,000	22,066,150			22,066,150
B6-7F	作業廠房	22.1248	127.55	173,000	22,066,150			22,066,150
B7-7F	作業廠房	26.0959	159.65	177,000	28,258,050			28,258,050
B8-7F	作業廠房	35.7401	207.41	175,000	36,296,750			36,296,750
B9-7F	作業廠房	22.1248	128.31	173,000	22,197,630			22,197,630
B10-7F	作業廠房	22.1248	128.31	173,000	22,197,630			22,197,630
B11-7F	作業廠房	23.2594	137.65	171,000	23,538,150			23,538,150
C-7F	作業廠房	35.7401	195.82	178,000	34,855,960			34,855,960
A1-8F	作業廠房	24.9613	154.69	176,000	27,225,440			27,225,440
A2-8F	作業廠房	22.1248	130.28	175,000	22,799,000			22,799,000
A3-8F	作業廠房	22.1248	130.28	178,000	23,189,840			23,189,840
A5-8F	作業廠房	22.1248	130.28	178,000	23,189,840			23,189,840

分配單元代號	規劃用途	土地持分面積(坪)	建物面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	露台面積(坪)	露台單價(元/坪)	權利價值(含露台)(元)
A6-8F	作業廠房	41.9804	245.43	176,000	43,195,680			43,195,680
A7-8F	作業廠房	34.0382	196.09	176,000	34,511,840			34,511,840
A8-8F	作業廠房	22.1248	131.04	173,000	22,669,920			22,669,920
A9-8F	作業廠房	22.1248	131.04	173,000	22,669,920			22,669,920
A10-8F	作業廠房	26.0959	155.21	175,000	27,161,750			27,161,750
B1-8F	作業廠房	24.3940	150.59	175,000	26,353,250			26,353,250
B2-8F	作業廠房	22.1248	130.28	175,000	22,799,000			22,799,000
B3-8F	作業廠房	22.1248	130.28	175,000	22,799,000			22,799,000
B5-8F	作業廠房	136.1527	764.74	168,000	128,476,320			128,476,320
B6-8F	作業廠房	40.8458	240.67	173,000	41,635,910			41,635,910
B7-8F	作業廠房	23.2594	138.41	173,000	23,944,930			23,944,930
C-8F	作業廠房	25.5286	139.02	178,000	24,745,560	93.41	35,600	28,070,812
A1-9F	作業廠房	24.9613	154.69	178,000	27,534,820			27,534,820
A2-9F	作業廠房	22.1248	129.82	180,000	23,367,600			23,367,600
A3-9F	作業廠房	22.1248	129.82	180,000	23,367,600			23,367,600
A5-9F	作業廠房	22.1248	129.82	180,000	23,367,600			23,367,600
A6-9F	作業廠房	44.2496	249.94	178,000	44,489,320			44,489,320
A7-9F	作業廠房	33.4709	195.02	178,000	34,713,560			34,713,560
A8-9F	作業廠房	22.1248	130.78	175,000	22,886,500			22,886,500
A9-9F	作業廠房	22.1248	130.78	175,000	22,886,500			22,886,500
A10-9F	作業廠房	26.0959	155.21	176,000	27,316,960			27,316,960
B1-9F	作業廠房	24.3940	150.59	176,000	26,503,840			26,503,840
B2-9F	作業廠房	22.1248	129.82	176,000	22,848,320			22,848,320
B3-9F	作業廠房	22.1248	129.82	176,000	22,848,320			22,848,320
B5-9F	作業廠房	123.1048	694.52	171,000	118,762,920	71.41	57,000	122,833,529
B6-9F	作業廠房	43.1150	244.86	175,000	42,850,500			42,850,500
B7-9F	作業廠房	23.2594	138.41	175,000	24,221,750			24,221,750
A1-10F	作業廠房	26.6632	154.13	183,000	28,205,790			28,205,790
A2-10F	作業廠房	22.6921	130.53	182,000	23,756,460			23,756,460
A3-10F	作業廠房	22.6921	130.53	182,000	23,756,460			23,756,460
A5-10F	作業廠房	22.6921	130.53	182,000	23,756,460			23,756,460
A6-10F	作業廠房	42.5477	247.70	180,000	44,586,000			44,586,000
A7-10F	作業廠房	34.6055	196.43	180,000	35,357,400			35,357,400
A8-10F	作業廠房	22.6921	131.49	176,000	23,142,240			23,142,240
A9-10F	作業廠房	22.6921	131.49	176,000	23,142,240			23,142,240
A10-10F	作業廠房	27.2305	158.86	176,000	27,959,360			27,959,360
B1-10F	作業廠房	56.7303	319.79	176,000	56,283,040			56,283,040
A1-11F	作業廠房	47.0862	267.46	182,000	48,677,720			48,677,720
A2-11F	作業廠房	21.5575	125.99	183,000	23,056,170			23,056,170
A3-11F	作業廠房	21.5575	125.99	183,000	23,056,170			23,056,170
A5-11F	作業廠房	21.5575	125.99	183,000	23,056,170			23,056,170
A6-11F	作業廠房	43.1150	246.11	182,000	44,792,020			44,792,020
A7-11F	作業廠房	33.4709	195.21	182,000	35,528,220			35,528,220
A8-11F	作業廠房	20.9902	124.49	178,000	22,159,220			22,159,220

分配單元代號	規劃用途	土地持分面積(坪)	建物面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	露台面積(坪)	露台單價(元/坪)	權利價值(含露台)(元)
A9-11F	作業廠房	20.9902	124.49	178,000	22,159,220			22,159,220
A10-11F	作業廠房	44.8169	256.90	178,000	45,728,200			45,728,200
A11(1-3F)	作業廠房	84.5282	463.65	198,000	91,802,700			91,802,700
D(1-7F)	作業廠房	153.7391	906.46	178,000	161,349,880	38.29	0	161,349,880
E(1-7F)	作業廠房	156.0083	917.01	178,000	163,227,780	73.16	0	163,227,780
F(1-6F)	作業廠房	131.6143	783.58	181,000	141,827,980	34.35	0	141,827,980
G(1-6F)	作業廠房	133.8835	796.00	181,000	144,076,000	73.16	0	144,076,000
H(1-5F)	作業廠房	109.4895	662.75	185,000	122,608,750	34.35	0	122,608,750
I(1-5F)	作業廠房	111.7587	675.09	185,000	124,891,650	117.54	0	124,891,650
合計		5,673.0306	33,444.32		5,953,267,171	535.66		5,960,663,032

表六：更新後車位權利價值表

樓層	車位型式	車位尺寸	車位數量(個)	車位單價(元/個)	車位總價(元)
B1	坡道平面	600×250	19	1,200,000	22,800,000
	坡道平面	550×250	234	1,150,000	269,100,000
	坡道平面	550×230	25	1,100,000	27,500,000
B2	坡道平面	600×250	26	1,100,000	28,600,000
	坡道平面	550×250	420	1,050,000	441,000,000
	坡道平面	550×230	20	1,000,000	20,000,000
合計			744		809,000,000

表七：更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地單價(元/坪)	合併前各筆土地價值總額(元)	整體更新單元土地權利單價(元/坪)	整體更新單元土地權利總價(元)
	248,000	1,398,353,129	248,000	1,406,911,577
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	汽車停車位平均價格(元/個)	更新後總權利價值(元)
	247,134	172,464	1,087,366	6,769,663,032

