

拾壹、更新前後權利價值鑑價

一、評價基準日

本案評價基準日為民國 101 年 10 月 9 日。

二、鑑價結果比較

本案依「都市更新權利變換實施辦法」第 6 條規定，分別委託麗業、第一太平戴維斯與巨秉三家估價師事務所辦理更新前後價值之估算，另依「不動產估價師法」第 41 條之規定，三家鑑價結果差異均在 20%範圍內。

經鑑價結果顯示，本案更新前之土地平均單價以麗業最高，住宅區土地為 103 萬元/坪，人行步道土地為 71 萬元/坪；最低為巨秉所估算，住宅區土地為 95 萬元/坪，人行步道土地為 66.5 萬元/坪(道路用地因更新後採抵充方式辦理，故不予估算其價值)。

更新後房地價值部分，以麗業估算之價值最高，地面層平均單價為 615,081 元/坪，二樓以上平均單價為 365,165 元/坪，車位平均價格為 1,746,494 元/個，故更新後總價值為 4,226,815,007 元；另第一太平戴維斯與巨秉所估算之更新後房地總價值分別為 4,146,537,410 元與 4,169,526,333 元（詳表 11-1）。

表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表

項目		麗業不動產估價師聯合事務所	第一太平戴維斯不動產估價師事務所	巨秉不動產估價師聯合事務所
更新前 土地價值	住宅區土地平均單價(元/坪)	1,030,000	1,000,000	950,000
	人行步道土地平均單價(元/坪)	710,000	700,000	665,000
	更新前土地總價(元)	1,368,486,526	1,329,265,760	1,262,802,422
更新後 房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)	615,081	578,208	580,508
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	365,165	360,886	360,411
	車位平均價格(元/個)	1,745,353	1,645,353	1,745,353
	更新後總價值(元)	4,226,815,007	4,146,537,410	4,169,526,333
土地所有權人應分配權利價值(元)		1,965,332,448	1,885,054,851	1,908,043,774

備註：土地所有應分配權利價值為更新後總價值扣除共同負擔，而本案共同負擔為 2,261,482,559 元。

三、鑑價結果選定

依表 11-1 三家鑑價公司估價結果比較顯示，麗業所估算更新前土地總價與更新後房地總價值最高，土地所有權人所能分配回之權利價值最高，對地主最有利，因此選定麗業不動產估價師聯合事務所之鑑價結果作為本案更新前後房地產價值之依據。

四、更新前後鑑價結果

(一) 更新前鑑價結果

依麗業不動產估價師聯合事務所估價結果顯示，更新前土地總價值為 1,368,486,526 元，而更新前各筆土地與各所有權人之權利價值與比例詳表 11-2 與表 11-3 所示。

(二) 更新後鑑價結果

更新後各單元價值詳表 11-4 所示，各單元價值總計為 3,757,315,007 元；更新後停車位價值詳表 11-5 所示，各停車位價值總計為 469,500,000 元，因此本案更新後總價值合計為 4,226,815,007 元。

表 11-2 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)	公告現值		土地單價 (元/坪)	土地價值 (元)	備註
				(元/M ²)	(元/坪)			
1	1254	22.83	6.91	118,000	390,083	801,516	5,535,328	—
2	1260	28.59	8.65	117,520	388,496	801,516	6,931,889	—
3	1261	9.85	2.98	117,464	388,311	801,516	2,388,216	—
4	1262	156.84	47.44	114,169	377,419	1,061,117	50,343,742	—
5	1263	137.45	41.58	105,064	347,320	1,061,117	44,119,787	—
6	1264	125.19	37.87	108,717	359,396	1,061,117	40,916,327	合併 估價
7	1265	2.28	0.69	118,000	390,083			
8	1266	39.93	12.08	118,000	390,083	1,061,117	46,793,616	合併 估價
9	1267	88.95	26.91	109,729	362,741			
10	1268	16.90	5.11	118,000	390,083			
11	1269	8.13	2.46	134,000	442,976	1,061,117	42,164,970	合併 估價
12	1270	120.25	36.38	133,687	441,941			
13	1271	2.98	0.90	97,319	321,716			
14	1272	111.17	33.63	118,000	390,083	1,061,117	35,684,225	—
15	1273	181.81	55.00	118,000	390,083	1,082,129	59,514,430	—
16	1303	42.19	12.76	80,900	267,438	710,000	9,061,357	—
17	1304	12.84	3.88	80,900	267,438	710,000	2,757,711	—
18	1305	83.43	25.24	84,442	279,148	881,667	61,139,311	合併 估價
19	1321	145.81	44.11	71,400	236,033			
20	1306	120.18	36.35	110,355	364,810	710,000	25,811,660	—
21	1307	4.43	1.34	134,000	442,976	710,000	951,453	—
22	1308	17.87	5.41	83,279	275,303	710,000	3,838,029	—
23	1309	147.00	44.47	83,339	275,501	1,040,105	46,250,860	—
24	1310	113.40	34.30	78,371	259,078	1,029,599	35,318,839	—
25	1311	121.21	36.67	74,047	244,784	1,029,599	37,751,291	—
26	1312	19.89	6.02	71,544	236,509	1,029,599	41,071,387	合併 估價
27	1313	9.22	2.79	71,400	236,033			
28	1314	102.76	31.08	71,400	236,033			
29	1315	31.99	9.68	71,400	236,033	1,029,599	37,707,688	合併 估價
30	1316	89.08	26.95	71,400	236,033			
31	1317	75.39	22.81	71,400	236,033	1,029,599	54,909,270	合併 估價
32	1318	100.91	30.53	71,400	236,033			
33	1319	38.79	11.73	71,400	236,033	849,607	9,969,264	—
34	1320	148.05	44.79	71,400	236,033	871,648	39,036,883	—
35	1322	155.09	46.91	71,400	236,033	1,103,141	51,753,578	—
36	1323	136.71	41.35	71,400	236,033	1,092,635	45,185,689	—

表 11-2 更新前各土地權利價值表(續)

序 號	地號	土地面積 (M ²)	土地面積 (坪)	公告現值		土地單價 (元/坪)	土地價值 (元)	備註
				(元/M ²)	(元/坪)			
37	1324	122.47	37.05	71,400	236,033	1,092,635	45,883,091	合併 估價
38	1325	6.44	1.95	71,400	236,033			
39	1326	9.91	3.00	71,400	236,033			
40	1327	6.88	2.08	71,400	236,033	1,092,635	46,716,007	合併 估價
41	1328	122.65	37.10	71,400	236,033			
42	1329	11.81	3.57	71,400	236,033			
43	1330	2.36	0.71	71,400	236,033	1,092,635	48,071,148	合併 估價
44	1331	143.08	43.28	71,400	236,033			
45	1332	210.17	63.58	71,400	236,033	1,092,635	69,465,849	—
46	1333	173.82	52.58	71,400	236,033	1,038,846	54,623,120	—
47	1334	138.98	42.04	71,400	236,033	1,008,589	42,402,537	—
48	1335	124.91	37.79	71,400	236,033	1,008,589	38,109,806	—
49	1336	115.58	34.96	71,400	236,033	1,008,589	35,263,241	—
50	1337	116.13	35.13	71,400	236,033	1,008,589	35,431,045	—
51	1338	128.94	39.00	71,400	236,033	1,008,589	39,339,352	—
52	1339	121.95	36.89	71,400	236,033	1,008,589	37,206,716	—
53	1340	128.05	38.74	81,377	269,015	1,008,589	39,067,815	—
54	1123	4.02	1.22	134,000	442,976	—	—	採抵充 方式辦 理，不 估算其 價值
55	1124	12.69	3.84	134,000	442,976	—	—	
56	1125	12.74	3.85	134,000	442,976	—	—	
57	1126	4.23	1.28	134,000	442,976	—	—	
58	1127	7.97	2.41	134,000	442,976	—	—	
59	1128	12.77	3.86	134,000	442,976	—	—	
60	1129	4.86	1.47	134,000	442,976	—	—	
61	1130	7.08	2.14	134,000	442,976	—	—	
62	1131	13.97	4.23	134,000	442,976	—	—	
63	1132	48.91	14.80	134,000	442,976	—	—	
合計		4,453.52	1,347.19	—	—	—	1,368,486,526	—

表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表

序號	所有權人	地號	面積(M²)	權利範圍	持分面積(M²)	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 價值比例合計(%)	備註
1	方○絨	1327	6.88	1/4	1.72	10,891,604	10,891,604	0.7959%	—
		1328	122.65	1/4	30.66				
		1329	11.81	1/4	2.95				
2	方○蓮	1317	75.39	1/4	18.85	13,106,351	13,106,351	0.9577%	—
		1318	100.91	1/4	25.23				
3	王○英	1310	113.40	1/4	28.35	8,466,315	8,466,315	0.6187%	—
4	王○貴	1324	122.47	1/4	30.62	9,719,445	9,719,445	0.7102%	—
		1325	6.44	1/4	1.61				
		1326	9.91	1/4	2.48				
5	王○領	1309	147.00	1/4	36.75	11,328,797	11,328,797	0.8278%	—
6	王○○璘	1335	124.91	1/5	24.98	6,766,896	6,766,896	0.4945%	—
7	王○○茸	1323	136.71	1/4	34.18	9,505,369	9,505,369	0.6946%	—
8	王○○纏	1310	113.40	1/4	28.35	8,640,519	8,640,519	0.6314%	—
9	王○君	1339	121.95	1/5	24.39	9,198,223	9,198,223	0.6721%	—
10	王○○雲	1320	148.05	1/5	29.61	7,807,377	7,807,377	0.5705%	—
11	丘○山	1322	155.09	1/4	38.77	11,849,138	11,849,138	0.8659%	—
12	江○源	1323	136.71	1/4	34.18	10,554,444	10,554,444	0.7712%	—
13	吳○葉	1263	137.45	1/4	34.36	9,109,754	9,109,754	0.6657%	—
14	吳○文	1315	31.99	1/4	8.00	10,887,687	10,887,687	0.7956%	—
		1316	89.08	1/4	22.27				
15	吳○輝	1320	148.05	1/5	29.61	7,807,377	7,807,377	0.5705%	—
16	吳○	1333	173.82	1/5	34.76	9,902,437	9,902,437	0.7236%	—
17	呂○龍	1333	173.82	1/5	34.76	9,982,295	9,982,295	0.7294%	—
18	李○才	1334	138.98	1/5	27.80	7,539,241	7,539,241	0.5509%	—
19	李○元	1262	156.84	1/4	39.21	10,394,862	10,394,862	0.7596%	—
20	杜○正	1336	115.58	1/5	23.12	6,886,920	6,886,920	0.5033%	—
21	沈○君	1340	128.05	1/5	25.61	7,410,435	7,410,435	0.5415%	—
22	沈○輝	1339	121.95	1/5	24.39	6,886,720	6,886,720	0.5032%	—
23	林○旭	1336	115.58	1/5	23.12	6,359,345	6,359,345	0.4647%	—
24	林○子	1335	124.91	1/5	24.98	6,904,997	6,904,997	0.5046%	—
25	林○英	1339	121.95	1/5	24.39	7,027,264	7,027,264	0.5135%	—
26		1336	115.58	1/5	23.12	6,831,824	6,831,824	0.4992%	—
27	林○娥	1308	17.87	5/8	11.17	2,398,768	2,398,768	0.1753%	—
28	林○武	1308	17.87	1/8	2.23	479,754	479,754	0.0351%	—

表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表(續)

序號	所有權人	地號	面積(M²)	權利範圍	持分面積(M²)	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 價值比例合計(%)	備註
29	林○固	1303	42.19	1/4	10.55	2,265,339	24,692,510	1.8044%	—
		1304	12.84	1/4	3.21	689,428			
		1305	83.43	1/4	20.86	15,284,828			
		1321	145.81	1/4	36.45				
		1306	120.18	1/4	30.05				
30	林○算	1308	17.87	1/8	2.23	479,754	479,754	0.0351%	—
31	林○興	1324	122.47	1/4	30.62	14,412,501	14,412,501	1.0532%	—
		1326	9.91	1/4	2.48				
32	林○瑩	1333	173.82	1/5	34.76	9,982,295	9,982,295	0.7294%	—
33	林○瑩	1340	128.05	1/5	25.61	7,262,226	7,262,226	0.5307%	—
34	林○財	1337	116.13	1/10	11.61	4,438,071	4,438,071	0.3243%	—
35	林○宏	1337	116.13	1/10	11.61	4,438,071	4,438,071	0.3243%	—
36	林○森	1307	4.43	1	4.43	951,453	951,453	0.0695%	—
37	林○領	1322	155.09	1/4	38.77	16,933,655	16,933,655	1.2374%	—
38	林○萬	1266	39.93	1/4	9.98	9,661,840	9,661,840	0.7060%	—
		1267	88.95	1/4	22.24				
		1268	16.90	1/4	4.23				
39	林○立	1334	138.98	1/5	27.80	10,811,218	10,811,218	0.7900%	—
40	林○益	1308	17.87	1/16	1.12	239,877	239,877	0.0175%	—
41	林○源	1303	42.19	1/4	10.55	2,265,339	24,692,510	1.8044%	—
		1304	12.84	1/4	3.21	689,428			
		1305	83.43	1/4	20.86	15,284,828			
		1321	145.81	1/4	36.45				
		1306	120.18	1/4	30.05				
42	林○賜	1308	17.87	1/16	1.12	239,877	239,877	0.0175%	—
43	林○豪	1303	42.19	1/4	10.55	2,265,339	24,692,510	1.8044%	—
		1304	12.84	1/4	3.21	689,428			
		1305	83.43	1/4	20.86	15,284,828			
		1321	145.81	1/4	36.45				
		1306	120.18	1/4	30.05				

表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表(續)

序號	所有權人	地號	面積(M²)	權利範圍	持分面積(M²)	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 價值比例合計(%)	備註
44	林○錫	1264	125.19	1/4	31.30	15,737,049	75,135,652	5.4904%	—
		1265	2.28	1/4	0.57				
		1266	39.93	1/4	9.98				
		1267	88.95	1/4	22.24	17,997,545			
		1268	16.90	1/4	4.23				
		1269	8.13	1/4	2.03				
		1270	120.25	1/4	30.06	16,217,296			
		1271	2.98	1/4	0.75				
		1327	6.88	1/4	1.72				
		1328	122.65	1/4	30.66	9,895,882			
		1329	11.81	1/4	2.95				
		1331	143.08	1/4	35.77	15,287,880			
45	林○意	1311	121.21	1/4	30.30	8,294,188	8,294,188	0.6061%	—
46	林○標	1330	2.36	1/4	0.59	11,070,757	11,070,757	0.8090%	—
		1331	143.08	1/4	35.77				
47	邱○凡	1332	210.17	1/4	52.54	15,561,772	15,561,772	1.1372%	—
48	邱○邦	1327	6.88	1/4	1.72	10,688,403	10,688,403	0.7810%	—
		1328	122.65	1/4	30.66				
		1329	11.81	1/4	2.95				
49	邱○夏	1303	42.19	1/4	10.55	2,265,339	24,692,510	1.8044%	—
		1304	12.84	1/4	3.21	689,428			
		1305	83.43	1/4	20.86	15,284,828			
		1321	145.81	1/4	36.45				
		1306	120.18	1/4	30.05				
50	邱○蘭	1310	113.40	1/4	28.35	7,759,763	7,759,763	0.5670%	—
51	施○○玉	1317	75.39	1/4	18.85	12,842,109	12,842,109	0.9384%	—
		1318	100.91	1/4	25.23				
52	柯○金	1339	121.95	1/5	24.39	7,018,952	7,018,952	0.5129%	—
53	紀○江	1269	8.13	1/4	2.03	8,706,128	8,706,128	0.6362%	—
		1270	120.25	1/4	30.06				
		1271	2.98	1/4	0.75				
54	胡○賢	1332	210.17	1/4	52.54	15,857,621	15,857,621	1.1588%	—
55	胡○成	1315	31.99	1/8	4.00	4,500,243	4,500,243	0.3288%	—
		1316	89.08	1/8	11.14				
56	胡○康	1315	31.99	1/8	4.00	4,500,243	4,500,243	0.3288%	—
		1316	89.08	1/8	11.14				
57	茅○章	1262	156.84	1/4	39.21	10,191,041	10,191,041	0.7447%	—

表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表(續)

序號	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 價值比例合計(%)	備註
58	夏○鳳	1269	8.13	1/4	2.03	8,535,419	8,535,419	0.6237%	—
		1270	120.25	1/4	30.06				
		1271	2.98	1/4	0.75				
59	翁○成	1272	111.17	1/4	27.79	7,367,998	7,367,998	0.5384%	—
60	翁○○蓮	1269	8.13	1/4	2.03	8,706,128	8,706,128	0.6362%	—
		1270	120.25	1/4	30.06				
		1271	2.98	1/4	0.75				
61	高○平	1317	75.39	1/4	18.85	13,106,351	13,106,351	0.9577%	—
		1318	100.91	1/4	25.23				
62	張○發	1266	39.93	1/4	9.98	9,472,392	9,472,392	0.6922%	—
		1267	88.95	1/4	22.24				
		1268	16.90	1/4	4.23				
63	張○智	1263	137.45	1/4	34.36	8,931,131	8,931,131	0.6526%	—
64	張○○嶺	1327	6.88	1/4	1.72	14,216,161	14,216,161	1.0388%	—
		1328	122.65	1/4	30.66				
65	張○○月	1330	2.36	1/4	0.59	10,864,213	10,864,213	0.7939%	—
		1331	143.08	1/4	35.77				
66	張○森	1333	173.82	1/5	34.76	14,973,444	14,973,444	1.0942%	—
67	張○義	1273	181.81	1/4	45.45	12,251,585	12,251,585	0.8953%	—
68	張○○霞	1338	128.94	1/5	25.79	7,063,917	7,063,917	0.5162%	—
69	張○凱	1335	124.91	1/5	24.98	7,364,037	7,364,037	0.5381%	—
70	張○溪	1332	210.17	1/4	52.54	22,188,836	22,188,836	1.6214%	—
71	張○賢	1335	124.91	2/5	49.96	9,650,451	23,901,677	1.7466%	4278 建號
						7,423,425			4279 建號
		1337	116.13	1/5	23.23	6,827,801			—
72	張○興	1260	28.59	1	28.59	6,931,889	14,571,614	1.0648%	—
		1338	128.94	1/5	25.79	7,639,725			
73	張○佳	1261	9.85	1/2	4.93	1,194,108	8,895,444	0.6500%	—
		1338	128.94	1/5	25.79	7,701,335			
74	張○昇	1261	9.85	1/2	4.93	1,194,108	17,468,525	1.2765%	—
		1337	116.13	1/5	23.23	6,262,681			
		1338	128.94	1/5	25.79	10,011,736			
75	梁○如	1322	155.09	1/8	19.39	5,450,290	5,450,290	0.3983%	—
76	梁○蘭	1322	155.09	1/8	19.39	5,450,290	5,450,290	0.3983%	—
77	許○城	1334	138.98	1/5	27.80	8,132,617	8,132,617	0.5943%	—
78	郭○花	1309	147.00	1/4	36.75	13,756,398	13,756,398	1.0052%	—

表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表(續)

序號	所有權人	地號	面積(M²)	權利範圍	持分面積(M²)	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 價值比例合計(%)	備註
79	陳○誠	1273	181.81	1/4	45.45	22,853,918	22,853,918	1.6700%	—
80	陳○富	1312	19.89	1/4	4.97	10,047,841	10,047,841	0.7342%	—
		1313	9.22	1/4	2.31				
		1314	102.76	1/4	25.69				
81	陳○○香	1309	147.00	1/4	36.75	11,104,020	11,104,020	0.8114%	—
82	陳○琳	1311	121.21	1/4	30.30	11,172,100	11,172,100	0.8164%	—
83	陳○億	1309	147.00	1/4	36.75	10,061,644	10,061,644	0.7352%	—
84	陳○良	1334	138.98	1/5	27.80	7,690,026	7,690,026	0.5619%	—
85	陳○福	1340	128.05	1/5	25.61	7,410,435	7,410,435	0.5415%	—
86	陳○麗	1337	116.13	1/5	23.23	6,691,244	6,691,244	0.4890%	—
87	陳○○子	1266	39.93	1/4	9.98	9,661,840	9,661,840	0.7060%	—
		1267	88.95	1/4	22.24				
		1268	16.90	1/4	4.23				
88	陳○昭	1272	111.17	1/4	27.79	7,223,527	7,223,527	0.5278%	—
89	陳○華	1311	121.21	1/4	30.30	9,049,401	9,049,401	0.6613%	—
90	陳○三	1264	125.19	1/4	31.30	8,448,311	8,448,311	0.6173%	—
		1265	2.28	1/4	0.57				
91	曾○祿	1310	113.40	1/4	28.35	10,452,241	10,452,241	0.7638%	—
92	馮○鈴	1339	121.95	1/5	24.39	7,075,557	7,075,557	0.5170%	—
93	黃○發	1254	22.83	1	22.83	5,535,328	35,293,168	2.5790%	—
		1262	156.84	2/4	78.42	19,362,978			4115 建號
						10,394,862			4117 建號
94	黃○光	1323	136.71	1/4	34.18	14,768,345	14,768,345	1.0792%	—
95	黃○純	1324	122.47	1/4	30.62	10,697,415	10,697,415	0.7817%	—
		1325	6.44	1/4	1.61				
		1326	9.91	1/4	2.48				
96	黃○戀	1263	137.45	1/4	34.36	16,969,148	16,969,148	1.2400%	—
97	黃○盛	1320	148.05	1/5	29.61	7,807,377	7,807,377	0.5705%	—
98	楊○珍	1338	128.94	1/5	25.79	6,922,639	6,922,639	0.5059%	—
99	楊○紅	1322	155.09	1/4	38.77	12,070,204	12,070,204	0.8820%	—
100	楊○○枝	1264	125.19	1/4	31.30	8,282,657	8,282,657	0.6052%	—
		1265	2.28	1/4	0.57				
101	楊○和	1312	19.89	1/4	4.97	9,023,633	9,023,633	0.6594%	—
		1313	9.22	1/4	2.31				
		1314	102.76	1/4	25.69				

表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表(續)

序號	所有權人	地號	面積(M²)	權利範圍	持分面積(M²)	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 價值比例合計(%)	備註
102	楊○明	1317	75.39	1/4	18.85	15,854,459	25,823,723	1.8870%	—
		1318	100.91	1/4	25.23				
		1319	38.79	1	38.79	9,969,264			
103	溫○柔	1315	31.99	1/4	8.00	8,819,026	8,819,026	0.6444%	—
		1316	89.08	1/4	22.27				
104	葉○蓮	1323	136.71	1/4	34.18	10,357,532	10,357,532	0.7569%	—
105	廖○華	1330	2.36	1/4	0.59	10,645,381	10,645,381	0.7779%	—
		1331	143.08	1/4	35.77				
106	趙○均	1337	116.13	1/5	23.23	6,773,178	6,773,178	0.4949%	—
107	劉○錡	1272	111.17	1/4	27.79	7,367,998	7,367,998	0.5384%	—
108	劉○台	1324	122.47	1/4	30.62	10,497,835	10,497,835	0.7671%	—
		1325	6.44	1/4	1.61				
		1326	9.91	1/4	2.48				
109	潘○華	1312	19.89	1/4	4.97	12,154,647	12,154,647	0.8882%	—
		1313	9.22	1/4	2.31				
		1314	102.76	1/4	25.69				
110	蔣○蘭	1315	31.99	1/4	8.00	9,000,488	9,000,488	0.6577%	—
		1316	89.08	1/4	22.27				
111	蔡○仁	1312	19.89	1/4	4.97	9,845,265	9,845,265	0.7194%	—
		1313	9.22	1/4	2.31				
		1314	102.76	1/4	25.69				
112	蔡○揚	1340	128.05	1/5	25.61	9,633,566	9,633,566	0.7040%	—
113	蔡○○秀	1336	115.58	1/5	23.12	6,232,157	6,232,157	0.4554%	—
114	鄭○豐	1320	148.05	1/5	29.61	7,807,377	9,590,144	0.7008%	—
		1325	6.44	1/4	1.61	555,894			
		1329	11.81	1/4	2.95	1,023,956			
		1330	2.36	1/4	0.59	202,917			
115	盧○昌	1273	181.81	1/4	45.45	12,015,977	12,015,977	0.8780%	—
116	蕭○蘭	1340	128.05	1/5	25.61	7,351,152	7,351,152	0.5372%	—
117	蕭○金	1272	111.17	1/4	27.79	13,724,702	13,724,702	1.0029%	—
118	賴○源	1336	115.58	1/5	23.12	8,952,996	8,952,996	0.6542%	—
119	賴○霖	1311	121.21	1/4	30.30	9,235,602	9,235,602	0.6749%	—
120	賴○枝	1273	181.81	1/4	45.45	12,392,949	12,392,949	0.9056%	—
121	謝○宏	1263	137.45	1/4	34.36	9,109,754	9,109,754	0.6657%	—
122	謝○月	1333	173.82	1/5	34.76	9,782,650	9,782,650	0.7149%	—

表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表(續)

序號	所有權人	地號	面積(M²)	權利範圍	持分面積(M²)	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合計(%)	備註
123	鍾○莉	1320	148.05	1/15	9.87	2,602,459	2,602,459	0.1902%	
124	鍾○弘	1320	148.05	1/15	9.87	2,602,459	2,602,459	0.1902%	
125	鍾○民	1320	148.05	1/15	9.87	2,602,459	2,602,459	0.1902%	
126	簡○○梨	1334	138.98	1/5	27.80	8,229,435	8,229,435	0.6014%	—
127	簡○榕	1332	210.17	1/4	52.54	15,857,621	15,857,621	1.1588%	—
128	關○炎	1264	125.19	1/4	31.30	8,448,311	8,448,311	0.6173%	—
		1265	2.28	1/4	0.57				
129	中華民國/新北市政府工務局	1123	4.02	1	4.02	—	—	—	採抵充方式辦理，不估算其價值
		1124	12.69	1	12.69	—	—	—	
		1125	12.74	1	12.74	—	—	—	
		1126	4.23	1	4.23	—	—	—	
		1127	7.97	1	7.97	—	—	—	
		1128	12.77	1	12.77	—	—	—	
		1129	4.86	1	4.86	—	—	—	
		1130	7.08	1	7.08	—	—	—	
		1131	13.97	1	13.97	—	—	—	
		1132	48.91	1	48.91	—	—	—	
合計	129 人	—	—	—	4,582.76	1,368,486,526	1,368,486,526	100.0000%	—

表 11-4 更新後各分配單元價值表

序號	分配單元代號	總產權面積合計		地面層平均建坪單價(元/坪)	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	更新後總權利價值(元)
		(m ²)	(坪)			
1	A1-2F	146.52	43.00	—	357,764	15,383,849
2	A1-3F	146.52	43.00	—	330,000	14,190,000
3	A1-4F	146.52	43.00	—	333,000	14,319,000
4	A1-5F	146.52	43.00	—	340,000	14,620,000
5	A1-6F	146.52	43.00	—	343,000	14,749,000
6	A1-7F	146.52	43.00	—	347,000	14,921,000
7	A1-8F	146.52	43.00	—	350,000	15,050,000
8	A1-9F	146.52	43.00	—	353,000	15,179,000
9	A1-10F	146.52	43.00	—	357,000	15,351,000
10	A1-11F	146.52	43.00	—	371,000	15,953,000
11	A1-12F	146.52	43.00	—	375,000	16,125,000
12	A1-13F	146.52	43.00	—	378,000	16,254,000
13	A1-14F	146.52	43.00	—	381,000	16,383,000
14	A1-15F	146.52	43.00	—	385,000	16,555,000
15	A1-16F	146.52	43.00	—	388,000	16,684,000
16	A1-17F	146.52	43.00	—	392,000	16,856,000
17	A1-18F	146.52	43.00	—	395,000	16,985,000
18	A1-19F	146.52	43.00	—	399,000	17,157,000
19	A1-20F	146.52	43.00	—	402,000	17,286,000
20	A1-21F	146.52	43.00	—	409,000	17,587,000
21	A2-2F	134.78	39.55	—	323,000	12,774,650
22	A2-3F	134.78	39.55	—	327,000	12,932,850
23	A2-4F	134.78	39.55	—	330,000	13,051,500
24	A2-5F	134.78	39.55	—	337,000	13,328,350
25	A2-6F	134.78	39.55	—	340,000	13,447,000
26	A2-7F	134.78	39.55	—	343,000	13,565,650
27	A2-8F	134.78	39.55	—	347,000	13,723,850
28	A2-9F	134.78	39.55	—	350,000	13,842,500
29	A2-10F	134.78	39.55	—	353,000	13,961,150
30	A2-11F	134.78	39.55	—	367,000	14,514,850
31	A2-12F	134.78	39.55	—	371,000	14,673,050
32	A2-13F	134.78	39.55	—	374,000	14,791,700
33	A2-14F	134.78	39.55	—	378,000	14,949,900
34	A2-15F	134.78	39.55	—	381,000	15,068,550
35	A2-16F	134.78	39.55	—	385,000	15,226,750
36	A2-17F	134.78	39.55	—	388,000	15,345,400
37	A2-18F	134.78	39.55	—	391,000	15,464,050
38	A2-19F	134.78	39.55	—	395,000	15,622,250

表 11-4 更新後各分配單元價值表(續)

序號	分配單元代號	總產權面積合計		地面層平均建坪單價(元/坪)	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	更新後總權利價值(元)
		(m ²)	(坪)			
39	A2-20F	134.78	39.55	—	398,000	15,740,900
40	A2-21F	134.78	39.55	—	405,000	16,017,750
41	A3-2F	117.65	34.53	—	333,000	11,498,490
42	A3-3F	117.65	34.53	—	337,000	11,636,610
43	A3-4F	117.65	34.53	—	340,000	11,740,200
44	A3-5F	117.65	34.53	—	343,000	11,843,790
45	A3-6F	117.65	34.53	—	347,000	11,981,910
46	A3-7F	117.65	34.53	—	350,000	12,085,500
47	A3-8F	117.65	34.53	—	354,000	12,223,620
48	A3-9F	117.65	34.53	—	357,000	12,327,210
49	A3-10F	117.65	34.53	—	360,000	12,430,800
50	A3-11F	117.65	34.53	—	364,000	12,568,920
51	A3-12F	117.65	34.53	—	367,000	12,672,510
52	A3-13F	117.65	34.53	—	371,000	12,810,630
53	A3-14F	117.65	34.53	—	374,000	12,914,220
54	A3-15F	117.65	34.53	—	377,000	13,017,810
55	A3-16F	117.65	34.53	—	381,000	13,155,930
56	A3-17F	117.65	34.53	—	384,000	13,259,520
57	A3-18F	117.65	34.53	—	388,000	13,397,640
58	A3-19F	117.65	34.53	—	391,000	13,501,230
59	A3-20F	117.65	34.53	—	394,000	13,604,820
60	A3-21F	117.65	34.53	—	401,000	13,846,530
61	B1-2F	114.42	33.58	—	333,000	11,182,140
62	B1-3F	114.42	33.58	—	337,000	11,316,460
63	B1-4F	114.42	33.58	—	340,000	11,417,200
64	B1-5F	114.42	33.58	—	343,000	11,517,940
65	B1-6F	114.42	33.58	—	347,000	11,652,260
66	B1-7F	114.42	33.58	—	350,000	11,753,000
67	B1-8F	114.42	33.58	—	354,000	11,887,320
68	B1-9F	114.42	33.58	—	357,000	11,988,060
69	B1-10F	114.42	33.58	—	360,000	12,088,800
70	B1-11F	114.42	33.58	—	364,000	12,223,120
71	B1-12F	114.42	33.58	—	367,000	12,323,860
72	B1-13F	114.42	33.58	—	371,000	12,458,180
73	B1-14F	114.42	33.58	—	374,000	12,558,920
74	B1-15F	114.42	33.58	—	377,000	12,659,660
75	B1-16F	114.42	33.58	—	381,000	12,793,980
76	B1-17F	114.42	33.58	—	384,000	12,894,720

表 11-4 更新後各分配單元價值表(續)

序號	分配單元代號	總產權面積合計		地面層平均建坪單價(元/坪)	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	更新後總權利價值(元)
		(m ²)	(坪)			
77	B1-18F	114.42	33.58	—	388,000	13,029,040
78	B1-19F	114.42	33.58	—	391,000	13,129,780
79	B1-20F	114.42	33.58	—	394,000	13,230,520
80	B1-21F	114.42	33.58	—	401,000	13,465,580
81	B2-2F	133.42	39.15	—	368,000	14,407,200
82	B2-3F	134.51	39.47	—	364,000	14,367,080
83	B2-4F	133.42	39.15	—	360,000	14,094,000
84	B2-5F	134.51	39.47	—	364,000	14,367,080
85	B2-6F	133.42	39.15	—	368,000	14,407,200
86	B2-7F	134.51	39.47	—	371,000	14,643,370
87	B2-8F	133.42	39.15	—	375,000	14,681,250
88	B2-9F	134.51	39.47	—	378,000	14,919,660
89	B2-10F	133.42	39.15	—	382,000	14,955,300
90	B2-11F	134.51	39.47	—	386,000	15,235,420
91	B2-12F	133.42	39.15	—	389,000	15,229,350
92	B2-13F	134.51	39.47	—	393,000	15,511,710
93	B2-14F	133.42	39.15	—	396,000	15,503,400
94	B2-15F	134.51	39.47	—	400,000	15,788,000
95	B2-16F	133.42	39.15	—	404,000	15,816,600
96	B2-17F	134.51	39.47	—	407,000	16,064,290
97	B2-18F	133.42	39.15	—	411,000	16,090,650
98	B2-19F	134.51	39.47	—	414,000	16,340,580
99	B2-20F	133.42	39.15	—	418,000	16,364,700
100	B2-21F	134.51	39.47	—	425,000	16,774,750
101	B3-2F	153.89	45.16	—	368,000	16,618,880
102	B3-3F	153.89	45.16	—	364,000	16,438,240
103	B3-4F	158.02	46.37	—	360,000	16,693,200
104	B3-5F	153.89	45.16	—	364,000	16,438,240
105	B3-6F	158.02	46.37	—	368,000	17,064,160
106	B3-7F	153.89	45.16	—	371,000	16,754,360
107	B3-8F	158.02	46.37	—	375,000	17,388,750
108	B3-9F	153.89	45.16	—	378,000	17,070,480
109	B3-10F	158.02	46.37	—	382,000	17,713,340
110	B3-11F	153.89	45.16	—	386,000	17,431,760
111	B3-12F	158.02	46.37	—	389,000	18,037,930
112	B3-13F	153.89	45.16	—	393,000	17,747,880
113	B3-14F	158.02	46.37	—	396,000	18,362,520
114	B3-15F	153.89	45.16	—	400,000	18,064,000

表 11-4 更新後各分配單元價值表(續)

序號	分配單元代號	總產權面積合計		地面層平均建坪單價(元/坪)	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	更新後總權利價值(元)
		(m ²)	(坪)			
115	B3-16F	158.02	46.37	—	404,000	18,733,480
116	B3-17F	153.89	45.16	—	407,000	18,380,120
117	B3-18F	158.02	46.37	—	411,000	19,058,070
118	B3-19F	153.89	45.16	—	414,000	18,696,240
119	B3-20F	158.02	46.37	—	418,000	19,382,660
120	B3-21F	153.89	45.16	—	425,000	19,193,000
121	C1-2F	156.54	45.94	—	371,000	17,043,740
122	C1-3F	156.48	45.92	—	367,000	16,852,640
123	C1-4F	155.78	45.72	—	364,000	16,642,080
124	C1-5F	156.48	45.92	—	367,000	16,852,640
125	C1-6F	155.78	45.72	—	371,000	16,962,120
126	C1-7F	156.48	45.92	—	375,000	17,220,000
127	C1-8F	155.78	45.72	—	378,000	17,282,160
128	C1-9F	156.48	45.92	—	382,000	17,541,440
129	C1-10F	155.78	45.72	—	386,000	17,647,920
130	C1-11F	156.48	45.92	—	389,000	17,862,880
131	C1-12F	155.78	45.72	—	393,000	17,967,960
132	C1-13F	156.48	45.92	—	397,000	18,230,240
133	C1-14F	155.78	45.72	—	400,000	18,288,000
134	C1-15F	156.48	45.92	—	404,000	18,551,680
135	C1-16F	155.78	45.72	—	407,000	18,608,040
136	C1-17F	156.48	45.92	—	411,000	18,873,120
137	C1-18F	155.78	45.72	—	415,000	18,973,800
138	C1-19F	156.48	45.92	—	418,000	19,194,560
139	C1-20F	155.78	45.72	—	422,000	19,293,840
140	C1-21F	156.48	45.92	—	429,000	19,699,680
141	C2-2F	147.07	43.16	—	375,000	16,185,000
142	C2-3F	146.98	43.13	—	371,000	16,001,230
143	C2-4F	146.53	43.00	—	367,000	15,781,000
144	C2-5F	146.98	43.13	—	371,000	16,001,230
145	C2-6F	146.53	43.00	—	375,000	16,125,000
146	C2-7F	146.98	43.13	—	378,000	16,303,140
147	C2-8F	146.53	43.00	—	382,000	16,426,000
148	C2-9F	146.98	43.13	—	386,000	16,648,180
149	C2-10F	146.53	43.00	—	389,000	16,727,000
150	C2-11F	146.98	43.13	—	393,000	16,950,090
151	C2-12F	146.53	43.00	—	397,000	17,071,000
152	C2-13F	146.98	43.13	—	400,000	17,252,000

表 11-4 更新後各分配單元價值表(續)

序號	分配單元代號	總產權面積合計		地面層平均建坪單價(元/坪)	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	更新後總權利價值(元)
		(m ²)	(坪)			
153	C2-14F	146.53	43.00	—	404,000	17,372,000
154	C2-15F	146.98	43.13	—	408,000	17,597,040
155	C2-16F	146.53	43.00	—	411,000	17,673,000
156	C2-17F	146.98	43.13	—	415,000	17,898,950
157	C2-18F	146.53	43.00	—	419,000	18,017,000
158	C2-19F	146.98	43.13	—	422,000	18,200,860
159	C2-20F	146.53	43.00	—	426,000	18,318,000
160	C2-21F	146.98	43.13	—	433,000	18,675,290
161	D1-2F	161.04	47.26	—	323,000	15,264,980
162	D1-3F	160.94	47.23	—	327,000	15,444,210
163	D1-4F	160.94	47.23	—	330,000	15,585,900
164	D1-5F	160.94	47.23	—	340,000	16,058,200
165	D1-6F	160.83	47.20	—	343,000	16,189,600
166	D1-7F	160.94	47.23	—	347,000	16,388,810
167	D1-8F	160.94	47.23	—	350,000	16,530,500
168	D1-9F	160.94	47.23	—	353,000	16,672,190
169	D1-10F	160.83	47.20	—	357,000	16,850,400
170	D1-11F	160.94	47.23	—	375,000	17,711,250
171	D1-12F	160.94	47.23	—	378,000	17,852,940
172	D1-13F	160.94	47.23	—	382,000	18,041,860
173	D1-14F	160.83	47.20	—	385,000	18,172,000
174	D1-15F	160.94	47.23	—	389,000	18,372,470
175	D1-16F	160.94	47.23	—	392,000	18,514,160
176	D1-17F	160.94	47.23	—	396,000	18,703,080
177	D1-18F	160.83	47.20	—	399,000	18,832,800
178	D1-19F	160.94	47.23	—	406,000	19,175,380
179	D2-3F	152.13	44.64	—	303,000	13,525,920
180	D2-4F	152.13	44.64	—	306,000	13,659,840
181	D2-5F	152.13	44.64	—	309,000	13,793,760
182	D2-6F	152.13	44.64	—	319,000	14,240,160
183	D2-7F	152.13	44.64	—	322,000	14,374,080
184	D2-8F	152.13	44.64	—	325,000	14,508,000
185	D2-9F	152.13	44.64	—	328,000	14,641,920
186	D2-10F	152.13	44.64	—	332,000	14,820,480
187	D2-11F	152.13	44.64	—	349,000	15,579,360
188	D2-12F	152.13	44.64	—	353,000	15,757,920
189	D2-13F	152.13	44.64	—	356,000	15,891,840
190	D2-14F	152.13	44.64	—	359,000	16,025,760

表 11-4 更新後各分配單元價值表(續)

序號	分配單元代號	總產權面積合計		地面層平均建坪單價(元/坪)	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	更新後總權利價值(元)
		(m ²)	(坪)			
191	D2-15F	152.13	44.64	—	362,000	16,159,680
192	D2-16F	152.13	44.64	—	366,000	16,338,240
193	D2-17F	152.13	44.64	—	369,000	16,472,160
194	D2-18F	152.13	44.64	—	372,000	16,606,080
195	D2-19F	152.13	44.64	—	379,000	16,918,560
196	E1-3F	133.72	39.24	—	296,000	11,615,040
197	E1-4F	133.72	39.24	—	299,000	11,732,760
198	E1-5F	133.72	39.24	—	302,000	11,850,480
199	E1-6F	133.72	39.24	—	312,000	12,242,880
200	E1-7F	133.72	39.24	—	315,000	12,360,600
201	E1-8F	133.72	39.24	—	318,000	12,478,320
202	E1-9F	133.72	39.24	—	321,000	12,596,040
203	E1-10F	133.72	39.24	—	324,000	12,713,760
204	E1-11F	133.72	39.24	—	342,000	13,420,080
205	E1-12F	133.72	39.24	—	345,000	13,537,800
206	E1-13F	133.72	39.24	—	352,000	13,812,480
207	E2-3F	134.00	39.32	—	296,000	11,638,720
208	E2-4F	134.00	39.32	—	299,000	11,756,680
209	E2-5F	134.00	39.32	—	302,000	11,874,640
210	E2-6F	134.00	39.32	—	312,000	12,267,840
211	E2-7F	134.00	39.32	—	315,000	12,385,800
212	E2-8F	134.00	39.32	—	318,000	12,503,760
213	E2-9F	134.00	39.32	—	321,000	12,621,720
214	E2-10F	134.00	39.32	—	324,000	12,739,680
215	E2-11F	134.00	39.32	—	342,000	13,447,440
216	E2-12F	134.00	39.32	—	345,000	13,565,400
217	E2-13F	134.00	39.32	—	352,000	13,840,640
218	F1-2F	114.22	33.52	—	287,000	9,620,240
219	F1-3F	108.04	31.71	—	289,000	9,164,190
220	F1-4F	108.04	31.71	—	292,000	9,259,320
221	F1-5F	119.96	35.20	—	302,000	10,630,400
222	F1-6F	108.04	31.71	—	305,000	9,671,550
223	F1-7F	114.22	33.52	—	308,000	10,324,160
224	F1-8F	108.04	31.71	—	311,000	9,861,810
225	F1-9F	119.96	35.20	—	314,000	11,052,800
226	F1-10F	108.04	31.71	—	317,000	10,052,070
227	F1-11F	108.04	31.71	—	335,000	10,622,850
228	F1-12F	108.04	31.71	—	338,000	10,717,980

表 11-4 更新後各分配單元價值表(續)

序號	分配單元代號	總產權面積合計		地面層平均建坪單價(元/坪)	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	更新後總權利價值(元)
		(m²)	(坪)			
229	F1-13F	119.96	35.20	—	344,000	12,108,800
230	F2-2F	113.42	33.28	—	324,770	10,808,349
231	F2-3F	113.42	33.28	—	296,000	9,850,880
232	F2-4F	113.42	33.28	—	299,000	9,950,720
233	F2-5F	113.42	33.28	—	309,000	10,283,520
234	F2-6F	113.42	33.28	—	312,000	10,383,360
235	F2-7F	113.42	33.28	—	315,000	10,483,200
236	F2-8F	113.42	33.28	—	318,000	10,583,040
237	F2-9F	113.42	33.28	—	321,000	10,682,880
238	F2-10F	113.42	33.28	—	324,000	10,782,720
239	F2-11F	113.42	33.28	—	342,000	11,381,760
240	F2-12F	113.42	33.28	—	345,000	11,481,600
241	F2-13F	113.42	33.28	—	352,000	11,714,560
242	店 1	91.11	27.56	647,896	—	17,856,020
243	店 2	115.83	35.04	640,450	—	22,441,360
244	店 3	85.79	25.95	648,093	—	16,818,020
245	店 4	113.19	34.24	660,604	—	22,619,090
246	店 5	103.87	31.42	625,589	—	19,656,000
247	店 6	101.09	30.58	655,263	—	20,037,940
248	店 7	124.69	37.72	583,672	—	22,016,120
249	店 8	77.65	23.49	587,875	—	13,809,180
250	店 9	78.68	23.80	575,286	—	13,691,800
251	店 10	65.16	19.71	600,895	—	11,843,650
252	店 11	84.56	25.58	508,860	—	13,016,640
總計		33,301.87	10,073.72	—	—	3,757,315,007

表 11-5 更新後停車位價值表

樓層	類型	數量(個)	車位價格(元/個)	價值(元)
B1	坡道式平面(大)	16	2,000,000	32,000,000
	坡道式平面(小)	6	1,900,000	11,400,000
B2	坡道式平面(大)	47	1,900,000	89,300,000
	坡道式平面(小)	14	1,800,000	25,200,000
B3	坡道式平面(大)	47	1,800,000	84,600,000
	坡道式平面(小)	14	1,700,000	23,800,000
B4	坡道式平面(大)	47	1,700,000	79,900,000
	坡道式平面(小)	14	1,600,000	22,400,000
B5	坡道式平面(大)	49	1,600,000	78,400,000
	坡道式平面(小)	15	1,500,000	22,500,000
總計		269	—	469,500,000