

壹拾貳、 共同負擔

一、用地負擔

本案權利變換範圍內，無都市更新條例第 30 條所列 7 項共同負擔公共設施用地，故土地所有權人無須負擔公共設施用地面積。

二、費用負擔

(一) 費用負擔總額

依權利變換所需共同負擔總額為 2,825,228,119 元。(扣除現地安置戶應負擔更新成本費用)

(二) 更新後總價值

依宏大不動產估價師聯合事務所評估本案更新後總價值(不含捐贈予新北市政府及扣除現地安置戶實際安置面積價值)為 5,977,892,677 元，為更新後可供土地所有權人及權利變換關係人分配之更新後土地及建築物總價值。

(三) 平均費用負擔比例

$$\begin{aligned} \text{平均費用負擔比例} &= \text{費用負擔總額} \div \text{更新後總價值} \\ &= 2,825,228,119 \text{ 元} \div 5,977,892,677 \text{ 元} = 47.26\% \end{aligned}$$

三、土地所有權人平均共同負擔比例

$$\text{平均共同負擔比例} = \text{平均用地負擔比例} + \text{平均費用負擔比例} = 0\% + 47.26\% = 47.26\%$$

四、土地所有權人共同負擔額度

本案共同負擔依都市更新條例第 30 條第 1 項規定，應依各土地所有權人更新前之權利價值比利分擔之，依估價評估之權利價值比例以及 161、161-1 地號之地上權人與該宗土地所有權人，依都市更新條例第 39 條以協議方式分配後(詳表 11-5)，其土地所有權人權利價值比例為 98.3772%，權利變換關係人權利價值比例為 1.6228%，合計為 100.0000%，詳表 12-1 及表 12-2。

表 12-1 土地所有權人費用共同負擔表

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(交通部臺灣鐵路管理局)	381,775,450	19.5559%	0	552,497,764	552,497,764
2	中華民國(財政部國有財產局)	391,399,197	20.0488%	0	566,425,057	566,425,057

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)	
3	新北市(新北市政府秘書處)	415,765,537	21.2970%	0	601,687,535	601,687,535
4	新北市(新北市政府財政局)	62,852,691	3.2195%	0	90,959,152	90,959,152
5	吳□英	34,311,638	1.7576%	0	49,655,113	49,655,113
6	周□田	7,278,046	0.3728%	0	10,532,642	10,532,642
7	林□瑞	60,232,049	3.0853%	0	87,166,612	87,166,612
8	林□芬	7,053,656	0.3613%	0	10,207,909	10,207,909
9	柯□葉	40,963,960	2.0983%	0	59,282,221	59,282,221
10	高□男	8,740,636	0.4477%	0	12,649,273	12,649,273
11	陳□華	2,917,646	0.1495%	0	4,222,359	4,222,359
12	陳□祥	58,968,660	3.0206%	0	85,338,260	85,338,260
13	陳呂□娥	28,495,245	1.4596%	0	41,237,746	41,237,746
14	陳□安	27,657,326	1.4167%	0	40,025,127	40,025,127
15	陳□昌	25,655,306	1.3142%	0	37,127,844	37,127,844
16	陳□麟	36,559,785	1.8727%	0	52,908,587	52,908,587
17	陳□元	3,337,598	0.1710%	0	4,830,105	4,830,105
18	陳□陽	6,675,197	0.3419%	0	9,660,211	9,660,211
19	陳□雲	30,657,110	1.5704%	0	44,366,354	44,366,354
20	陳□珺	3,337,598	0.1710%	0	4,830,105	4,830,105
21	黃□炤	2,225,065	0.1140%	0	3,220,069	3,220,069
22	黃□琪	2,225,065	0.1140%	0	3,220,069	3,220,069
23	黃□枝	30,657,109	1.5704%	0	44,366,352	44,366,352
24	黃□宗	2,225,065	0.1140%	0	3,220,069	3,220,069
25	黃□泉	30,966,461	1.5862%	0	44,814,040	44,814,040
26	楊□仁	103,709,116	5.3123%	0	150,085,750	150,085,750
27	楊□壽	8,203,584	0.4202%	0	11,872,062	11,872,062
28	楊□雪	27,577,981	1.4126%	0	39,910,300	39,910,300
29	楊□慧	2,611,169	0.1338%	0	3,778,831	3,778,831
30	楊□慧	2,611,169	0.1338%	0	3,778,831	3,778,831
31	劉□玉	27,577,980	1.4126%	0	39,910,299	39,910,299
32	劉□慧	2,611,170	0.1338%	0	3,778,833	3,778,833
33	鄭□堂	12,207,381	0.6253%	0	17,666,277	17,666,277
34	謝□安	2,010,908	0.1030%	0	2,910,146	2,910,146
35	蘇□容	28,495,246	1.4596%	0	41,237,748	41,237,748
合計共 35 位土地所有權人		1,920,548,801	98.3772%	0	2,779,379,652	2,779,379,652

五、權利變換關係人共同負擔額度

本案權利變換關係人計有 1 位合法建築物所有權人(王□敏)及 2 位地上權人(何□君及陳□智)，相關說明如表 12-2 所示。

表 12-2 權利變換關係人費用共同負擔表

編號	權利變換關係人	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	王□敏	1,000,376	0.0512%	0	1,447,724	1,447,724
2	何□君	26,673,615	1.3663%	0	38,601,520	38,601,520
3	陳□智	4,007,258	0.2053%	0	5,799,223	5,799,223
合計共 1 位建物所有權人 2 位地上權人		31,681,249	1.6228%	0	45,848,467	45,848,467

註 1：王□敏為建物所有權人，其建物座落於 152 地號上，其對應之土地所有權人為中華民國(財政部國有財產局)。

註 2：何□君為地上權人，其地上權設定於 149、151、152 地號上，其對應之土地所有權人為中華民國(財政部國有財產局)。

註 3：陳□智之地上權由協議方式處理，其地上權設定於 161 及 161-1 地號上，其對應之土地所有權人為柯□葉及謝□安等 2 人。