

修正說明

一、本案依新北市政府民國 106 年 7 月 27 日新北府城更字第 1063535927 號函第 68 次都更審議委員會會議紀錄及新北市政府民國 107 年 7 月 4 日新北更事字第 1073535843 號函修正相關計畫書內容，詳委員會審查意見回應綜理表(P 綜-4)及回覆新北市政府都市更新處函回應綜理表(P 綜-4)。

二、本次都市更新事業計畫【核定版】修正內容說明如下：

(一) 容積獎勵項目

1. 捐贈公益設施獎勵值減少。

(二) 其他獎勵

1. 開放空間獎勵面積筆誤修正。

2. 配合整體容積調整容積移轉。

(三) 建築樓地板面積

1. 小數進位及筆誤修正。

(四) 財務計畫

1. 配合建築樓地板面積及更新前土地筆數之調整，修正費用計算。

2. 讓售不動產契據之印花稅依最新實施者分回產權登記面積調整；營業稅計算更正以產權面積計算。

3. 檢附本案容積移轉買賣契約書，惟因其高於新北市都市更新審議委員會第 68 次會議決議金額，故依決議仍以原提會金額提列。

三、本次都市更新權利變換計畫【核定版】修正內容說明如下：

(一) 權利變換所需費用

1. 配合建築樓地板面積及更新前土地筆數之調整，修正費用計算。

2. 讓售不動產契據之印花稅依最新實施者分回產權登記面積調整；營業稅計算更正以產權面積計算。

3. 檢附本案容積移轉買賣契約書，惟因其高於新北市都市更新審議委員會第 68 次會議決議金額，故依決議仍以原提會金額提列。

(二) 更新後分配清冊及地籍整理計畫

1. 經檢視更新後房屋單元 A2-2F~21F、E2-2F~13F 及 F1-13F 等 33 戶之產權登記面積計算與圖面不符，故由地政士重新檢算後，更正產權登記面積及各單元土地與公設權利範圍，並配合調整住宅單元均價、更新後權利價值及建物登記清冊。

2. 配合共同負擔費用及更新後總價值調整，修正土地所有權人應分配價值及差額價金金額。

3. 依據鄭振豐、吳榮輝、林聖武、傅邦光等 4 人之協議結果補充說明：「備註：另按協議結果，由鄭振豐及吳榮輝出名請領相關應領金額（含拆遷補償費用及更新權利變換後應分配價值），並自應領之總金額中，由實施者逕予分別辦理提撥新台幣 175 萬元，共計新台幣 350 萬元，給付與林聖武及傅邦光，林聖武及傅邦光各取得新台幣 175 萬元整，詳附錄三」。

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆土地都市更新權利變換計畫案

意見回應綜理表

表 1-1 都市更新事業計畫修正前後內容對照表

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		修正前 106 年 7 月【委員會版】	修正後 106 年 10 月【核定版】		
拾、申請容積獎勵項目及額度	一、都市更新獎勵	1. 捐贈公益設施獎勵面積：638.30m ² 、5%	1. 捐贈公益設施獎勵面積：636.48m ² 、4.98%【-1.82m ² 、-0.02%】	依民國 106 年 7 月 27 日新北府城更字第 1063535927 號函第 68 次都更審議委員會會議紀錄及新北市政府民國 107 年 7 月 4 日新北更事字第 1073535843 號函	P10-2、10-3
	二、其他獎勵	1. 開放空間獎勵：1996.59m ² 、15.64% 2. 容積移轉：860m ² 、6.74%【+45 m ² 、+0.36%】	1. 開放空間獎勵：1975.41m ² 、15.47%【-21.18m ² 、-0.17%】 2. 容積移轉：904m ² 、7.08%【+44m ² 、+0.34%】	1. 二樓以上更新後平均單價因估價數值調整。 1. 小數進位及筆誤修正。 2. 配合整體容積調整。	
	合計	合計：5,219.26m ² 、40.88%【-10.63m ² 、-0.08%】	合計：5,217.44m ² 、40.86%【-1.82m ² 、-0.02%】		
拾壹、重建區段之土地使用計畫	一、建築面積檢討表	1. 總樓地板面積：39964.09m ² 2. 容積樓地板面積：21605.89 m ² 3. 陽台面積：2501.80 m ² 4. 法定工程造價：559,250,511 元	1. 總樓地板面積：40040.45m ² 【+76.36m ² 】 2. 容積樓地板面積：21630.75 m ² 【+24.86m ² 】 3. 陽台面積：2497.22 m ² 【-4.58m ² 】 4. 法定工程造價：560,318,788 元【+1,068,277 元】	1. 小數進位及筆誤修正。	P11-4
拾肆、拆遷安置計畫	二、土地改良物之補償與安置	中正路 583 號未登記地下室(G 棟-避難室兼店舖)受補償人：鄭振豐、吳榮輝、王文璧、黃嘉盛、鍾建民、鍾建弘、鍾玉莉	中正路 583 號未登記地下室(G 棟-避難室兼店舖)受補償人：鄭振豐(G 棟地下室起造人)(註)、吳榮輝(G 棟地下室起造人)(註)、王文璧(G 棟地下室起造人)、黃嘉盛(G 棟地下室起造人)、鍾建民(G 棟地下室起造人)、鍾建弘(G 棟地下室起造人)、鍾玉莉(G 棟地下室起造人) 備註：另按協議結果，由鄭振豐及吳榮輝出名請領相關應領金額(含拆遷補償費用及更新權利變換後應分配價值)，並自應領之總金額中，由實施者逕予分別辦理提撥新台幣 175 萬元，共計新台幣 350 萬元，給付與林聖武及傅邦光，林聖武及傅邦光各取得新台幣 175 萬元整，詳附錄三。	1. 更正中正路 583 號未登記地下室(G 棟-避難室兼店舖)之受補償人名稱。 2. 依據鄭振豐、吳榮輝、林聖武、傅邦光等 4 人之協議結果補充說明。	P14-4、P14-6
拾伍、財務計畫	一、成本說明	(二) 更新事業實施經費：2,217,423,608 元 1. 工程費用：1,507,855,793 元 2. 權利變換費用：167,448,639 元 3. 貸款利息：74,443,771 元 4. 稅捐：43,429,882 元 5. 管理費用：420,073,048 元 6. 容積移轉所支付之費用：4,172,475 元 7. 都市計畫變更負擔費用：0 元	(二) 更新事業實施經費：2,228,875,049 元【+11,451,441 元】 1. 工程費用：1,510,496,419 元【+2,640,626 元】 2. 權利變換費用：167,456,747 元【+8,108 元】 3. 貸款利息：74,556,873 元【+113,102 元】 4. 稅捐：49,970,221 元【+6,540,339 元】 5. 管理費用：422,222,314 元【+2,149,266 元】 6. 容積移轉所支付之費用：4,172,475 元【+0 元】 7. 都市計畫變更負擔費用：0 元【+0 元】	1. 配合建築樓地板面積及更新前土地筆數之調整，修正費用計算。 2. 讓售不動產契據之印花稅依最新實施者分回產權登記面積調整；營業稅計算更正以產權面積計算。 3. 檢附本案容積移轉買賣契約書(實際費用 4,172,665 元)，惟因其高於新北市都市更新審議委員會第 68 次會議決議金額(4,172,475 元)，故依決議仍以原提會金額提列。	P15-1~P15-9
	三、收入說明	更新後權利價值總計：4,525,011,308 元 1. 店舖單元均價約 615,682 元/坪 2. 住宅單元均價約 394,743 元/坪	更新後權利價值總計：4,508,460,097 元【-16,551,211 元】 1. 店舖單元均價約 607,053 元/坪【-8,629 元/坪】 2. 住宅單元均價約 395,025 元/坪【+281 元/坪】	1. 依決議更換店舖單元案例，並據以修正更新後單價。 2. 更正更新後 A2-2F~21F、E2-2F~13F 及 F1-13F 等 33 戶之產權登記面積誤植，並配合調整住宅單元均價。	P15-7
	四、成本收入分析	1. 提列共同負擔金額：2,217,423,608 元 2. 共同負擔比：49.00% 3. 土地所有權人更新後可分配價值：2,307,587,700 元	1. 提列共同負擔金額：2,209,145,448 元【-8,278,160 元】 2. 共同負擔比：49.00%【+0%】 3. 土地所有權人更新後可分配價值：2,299,314,649 元【-8,273,051 元】	1. 配合共同負擔費用及更新後總價值調整，重新檢討。 2. 因修正後共同負擔比例(49.44%)高於新北市都市更新審議委員會第 68 次會議決議比例(49%)，故依決議仍以原提會比例提列。	P15-7

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆土地都市更新權利變換計畫案

意見回應綜理表

表 1-2 都市更新權利變換計畫修正前後內容對照表

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		修正前 106 年 7 月【委員會版】	修正後 106 年 10 月【核定版】		
伍、更新前權利關係人名冊	二、更新前權利變換關係人名冊	—	新增：表 5-3 更新前其他權利變換關係人名冊 備註：另按協議結果，由鄭振豐及吳榮輝出名請領相關應領金額(含拆遷補償費用及更新權利變換後應分配價值)，並自應領之總金額中，由實施者逕予分別辦理提撥新台幣 175 萬元，共計新台幣 350 萬元，給付與林聖武及傅邦光，林聖武及傅邦光各取得新台幣 175 萬元整，詳附錄三。	依民國 106 年 7 月 27 日新北府城更字第 1063535927 號函第 68 次都更審議委員會會議紀錄及新北市政府民國 107 年 7 月 4 日新北更事字第 1073535843 號函 1. 中正路 583 號地下室依據其使用執照存根及使用執照圖、起造人名冊及繼承登記情形等證明文件，補充 G 棟(避難室兼店舖)及 H 棟(避難室)之權利變換關係人名冊。 2. 依據鄭振豐、吳榮輝、林聖武、傅邦光等 4 人之協議結果補充說明。	P5-1、P5-17、P5-18
陸、更新後土地使用及建築計畫	二、建築興建計畫	1. 總樓地板面積：39,964.09m ² 2. 容積樓地板面積：21,605.89 m ² 3. 陽台面積：2,501.80 m ² 4. 法定工程造價：559,250,511 元	1. 總樓地板面積：40,041.33m ² 【+77.24m ² 】 2. 容積樓地板面積：21,596.95 m ² 【-8.94m ² 】 3. 陽台面積：2,497.22 m ² 【-4.58m ² 】 4. 法定工程造價：560,331,099 元【+1,080,588 元】	1. 小數進位及筆誤修正。	P6-3
捌、土地改良物拆遷補償費	二、土地改良物之補償與安置	中正路 583 號未登記地下室(G 棟-避難室兼店舖)受補償人：鄭振豐、吳榮輝、王文璧、黃嘉盛、鍾建民、鍾建弘、鍾玉莉	中正路 583 號未登記地下室(G 棟-避難室兼店舖)受補償人：鄭振豐(G 棟地下室起造人)(註)、吳榮輝(G 棟地下室起造人)(註)、王文璧(G 棟地下室起造人)、黃嘉盛(G 棟地下室起造人)、鍾建民(G 棟地下室起造人)、鍾建弘(G 棟地下室起造人)、鍾玉莉(G 棟地下室起造人) 備註：另按協議結果，由鄭振豐及吳榮輝出名請領相關應領金額(含拆遷補償費用及更新權利變換後應分配價值)，並自應領之總金額中，由實施者逕予分別辦理提撥新台幣 175 萬元，共計新台幣 350 萬元，給付與林聖武及傅邦光，林聖武及傅邦光各取得新台幣 175 萬元整，詳附錄三。	1. 更正中正路 583 號未登記地下室(G 棟-避難室兼店舖)之受補償人名稱。 2. 依據鄭振豐、吳榮輝、林聖武、傅邦光等 4 人之協議結果補充說明。	P8-4、P8-6
拾、權利變換所需費用		(二) 更新事業實施經費：2,217,423,608 元 1. 工程費用：1,507,855,793 元 2. 權利變換費用：167,448,639 元 3. 貸款利息：74,443,771 元 4. 稅捐：43,429,882 元 5. 管理費用：420,073,048 元 6. 容積移轉所支付之費用：4,172,475 元 7. 都市計畫變更負擔費用：0 元	(二) 更新事業實施經費：2,228,875,049 元【+11,451,441 元】 1. 工程費用：1,510,496,419 元【+2,640,626 元】 2. 權利變換費用：167,456,747 元【+8,108 元】 3. 貸款利息：74,556,873 元【+113,102 元】 4. 稅捐：49,970,221 元【+6,540,339 元】 5. 管理費用：422,222,314 元【+2,149,266 元】 6. 容積移轉所支付之費用：4,172,475 元【+0 元】 7. 都市計畫變更負擔費用：0 元【+0 元】	1. 配合建築樓地板面積及更新前土地筆數之調整，修正費用計算。 2. 讓售不動產契據之印花稅依最新實施者分回產權登記面積調整；營業稅計算更正以產權面積計算。 3. 檢附本案容積移轉買賣契約書(實際費用 4,172,665 元)，惟因其高於新北市都市更新審議委員會第 68 次會議決議金額(4,172,475 元)，故依法議仍以原提會金額提列。	P10-1~P10-8、P10-15
拾壹、更新前後權利價值鑑價		(一) 提列共同負擔金額：2,217,423,608 元 (二) 更新後產權登記面積總計：43,800.43m ² 1. 建物合計：34,042.15m ² (1) A2-2F~21F：127.31m ² /戶 (2) E2-2F~13F：143.89m ² /戶 (3) F1-13F：116.76m ² /戶 (4) 公益設施：635.34m ²	(一) 提列共同負擔金額：2,209,145,448 元【-8,278,160 元】 (二) 更新後產權登記面積總計：43,317.77m ² 【-482.66m ² 】 1. 建物合計：33,903.33m ² 【-138.82m ² 】 (1) A2-2F~21F：129.67m ² /戶【+2.36m ² /戶】 (2) E2-2F~13F：129.44m ² /戶【-14.45m ² /戶】 (3) F1-13F：104.25m ² /戶【-12.51m ² /戶】 (4) 公益設施：635.34m ² 【+0m ² 】	1. 因修正後共同負擔比例(49.44%)高於新北市都市更新審議委員會第 68 次會議決議比例(49%)，故依法議仍以原提會比例提列。 2. 配合共同負擔費用及更新後總價值調整，修正土地所有權人應分配價值及差額價金金額。 3. 經檢視更新後房屋單元 A2-2F~21F、E2-2F~13F 及 F1-13F 等 33 戶之產權登記面積計算與圖面不符，故由地政士重新檢算後，更正產權登記面積及各單元土地與公設權利範圍，並配合調整住宅單元均價、更新後權利價值及建物登記清冊。另產權登記面積修改部分已發文通知相關地主，相關文件詳附錄二十二。 4. 依法議更換店舖單元案例，並據以修正更新後單價。 5. 依據鄭振豐、吳榮輝、林聖武、傅邦光等 4 人之協議結果補充說明。	P11-1、P11-10、P11-12
拾貳、共同負擔					P12-1~P12-3
拾參、更新後分配面積及位置					P13-2~P13-5
拾肆、不參與分配名冊					P15-1
拾陸、土地及建築物分配清冊					P16-1~P16-9
拾柒、地籍整理計畫		(三) 更新後權利價值總計：4,525,011,308 元 1. 店舖單元約 615,682 元/坪 2. 住宅單元約 394,743 元/坪 (四) 共同負擔比：49.00% (五) 土地所有權人應分配價值：2,307,587,700 元 (六) 最小分配面積單元價值：7,846,931 元	2. 車公合計：9,758.29m ² (三) 更新後權利價值總計：4,508,460,097 元【-16,551,211 元】 1. 店舖單元約 607,053 元/坪【-8,629 元/坪】 2. 住宅單元約 395,025 元/坪【+281 元/坪】 (四) 共同負擔比：49.00%【+0%】 (五) 土地所有權人應分配價值：2,299,314,649 元【-8,273,051 元】 (六) 最小分配面積單元價值：7,852,533 元【+5,602 元】 備註：另按協議結果，由鄭振豐及吳榮輝出名請領相關應領金額(含拆遷補償費用及更新權利變換後應分配價值)，並自應領之總金額中，由實施者逕予分別辦理提撥新台幣 175 萬元，共計新台幣 350 萬元，給付與林聖武及傅邦光，林聖武及傅邦光各取得新台幣 175 萬元整，詳附錄三。		P17-3~P17-9、P17-11~P17-21

分配單元 編號	建物產權登記面積(m ²)						
	委員會版 A		核定版 B		差額 B-A		合計
	主建物	共同使用	主建物	共同使用	主建物	共同使用	
A2-2F~21F	79.23	39.21	80.86	39.94	1.63	0.73	2.36
E2-2F~13F	91.37	44.32	81.37	39.87	-10.00	-4.45	-14.45
F1-13F	68.95	35.96	68.95	32.11	-	-3.85	-12.51

「擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」一回覆新北市政府都市更新處函(新北更事字第 1073535843 號)-回應綜理表

新北更事字第 1073535843 號函意見	意見回應及處理情形	修正頁次
<p>二、本案審查意見主要臚列如下，請據以修正計畫書圖。</p> <p>(一) 委員會及諮詢協調小組會議之會議紀錄回應綜理表，應完整轉載會議紀錄內容，請修正。</p> <p>(二) 請補附都市設計審議核備函及書圖資料一致切結書。</p> <p>(三) 本案核定版之更新後產權面積較委員會版減少 482.66 平方公尺，請於建築面積檢討表增列差異欄位俾利查核，並請說明面積有所變動之住宅單元是否有所有權人選配，及該所有權人是否知悉。</p> <p>(四) 有關本案範圍內「67 使字第 2059 號使用執照地下室」權利歸屬爭議部分，檢附「新北市中和區中正路 583 號地下室建物所有權」產權爭議第 2 次協調會之會議紀錄、切結書及授權書，惟上開會議紀錄僅得作為相關權利人有出席該次協調會之證明，尚無法作為當事人間業已就 67 使字第 2059 號使用執照地下室之權利義務移轉達成意思表示合致之證明，又切結書非屬民事契約，而為單方之意思表示，尚難以之作為當事人間已達成意思表示一致之證明文件，故請提出相關權利人達成協議之相關協議文件。</p> <p>(五) 經查，前開使用執照內 G 棟地下室之相關權利人王文壁、傅邦光及林聖武皆屬更新後應分配價值未達最小分配單元之不能參與分配者，惟權利變換計畫書第拾伍章不能參與分配名冊漏載傅邦光及林聖武，亦未說明其更新後之處理方式，請釐清修正。另王文壁係屬不能參與分配者，故請於第拾陸章土地及建築物分配清冊刪除王文壁。</p> <p>(六) 未依都市更新審議委員會修正完竣部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 有關人民陳情意見之處理部分，請檢附與陳情人溝通相關佐證資料。 請補充說明若啟動續建機制後仍未能順完工或交屋之處理方式。 請於計畫書補充超額選配之相關處理方式；回應綜理表所載(略以)：「超額選配部分.....依第 1 次公開銷售價買賣找補」非權利變換實施方式，請刪除。 <p>(七) 計畫書誤植誤繕或疏漏等內容如下，其餘類此部分請通盤檢視檢討修正：</p> <ol style="list-style-type: none"> 本案「67 使字第 2059 號使用執照地下室」之權屬經貴公司協調後，相關權利人共 9 人，事業計畫書 P.5-29 未更新相關內容部分，請修正。 設計建蔽率之綠覆率核算有誤，事業計畫書所載灌木及草地綠覆面積為 1370.96 平方公尺，與都設核備版報告書所載面積 958.58 平方公尺不符，請釐清修正。 人事行政管理費用其產權級別之核算部分，本案門牌戶數為 116 戶，非 117 戶，請修正。 事業計畫書 P.10-20，容積移轉分配方式漏繕為「轉分配方式」，請修正。另本案實施方式為權利變換，容積移轉係由全體所有權人依更新前權利價值比例分配，非僅由原土地所有權人分配，或依容積移轉的效益計算分配數額，計畫書 P.10-20 所載分配方式與權利變換不符部分，請刪除。 公寓大廈管理規約附圖，公共服務空間規劃圖色塊上色有誤，請修正。 	<p>(一) 遵照辦理，已於報告書中完整轉載會議紀錄內容。</p> <p>(二) 遵照辦理，於掛件時一併檢附。</p> <p>(三) 遵照辦理，已於修正前後內容對照表增列更正之單元產權登記面積差異表，並已於 107 年 7 月 2 日(107)合康工程字第 07001 號函發文通知相關所有權人。</p> <p>(四) 經多次協調，該爭議之相關權利人業於 107 年 5 月 25 日協調會議中達成共識，並於核定前取得相關權利人達成協議之相關協議文件，納入計畫書中敘明。</p> <p>(五) 遵照辦理，已補充不能參與分配者及其處理方式；另王文壁屬不能參與分配並以現金補償者，故更新後分配清冊係載明其共同負擔等權利義務由實施者承受之。</p> <p>(六)</p> <ol style="list-style-type: none"> 陳情人鄭振豐及林聖武有關地下室爭議乙節，業由實施者協助於 107 年 5 月 25 日協調會議中達成共識；陳情人蕭金蘭之意見係屬於不動產買賣意願，未涉及都市更新事業計畫及權利變換計畫，將持續與陳情人另行溝通之。 倘經啟動續建機制，將由建築經理公司或其他建設公司等續建機構接管辦理，直至續建完工，且本案已委託臺灣土地銀行股份有限公司為信託銀行，範圍內更新前、後土地與建物多數已交付信託，後續將設立本案信託專戶，存入銀行融資款、實施者自有資金或房地預售所得，俾利都市更新事業順利執行。 已配合刪除，並修改為如選配價值超過權利變換價值 15% 部分，以不影響他人選配為原則，如有重複選配以未超額選配者優先。另超額選配部分與實施者另行協議。 <p>(七)</p> <ol style="list-style-type: none"> 已於事業計畫報告書載明「67 使字第 2059 號使用執照地下室」之權屬協調結論並檢附相關證明文件。 已修正灌木及草地綠覆面積並依相關規定檢討綠覆率。 遵照辦理，修正為 116 戶。 遵照辦理，配合刪除。 已修正 P 附錄-34 及 P 附錄-36 公共服務空間規劃圖色塊上色，另 P 附錄-35 圖面上色方式是依建築技術規則第 285 條公共服務空間面積計算方式上色。 	<p>事業計畫書 P 綜-6~P 綜-8</p> <p>P 綜-3、事業計畫書 附錄二十二</p> <p>事業計畫書 二十二 權利變換計畫書 附錄三</p> <p>權利變換計畫書 P15-1</p> <p>權利變換計畫書 附錄三</p> <p>事業計畫書 P19-1</p> <p>事業計畫書 P5-20、附錄二十一 事業計畫書 P10-8、P12-10 事業計畫書 P15-6 事業計畫書 P10-20</p> <p>事業計畫書 P 附錄-34、附錄-36</p>

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆土地都市更新權利變換計畫案

意見回應綜理表

新北更事字第 1073535843 號函意見	意見回應及處理情形	修正頁次
(八) 請檢附土地及建築物登記謄本，並提供範圍內相關權利人謄本或通訊地址，俾利辦理後續相關程序。	(八) 遵照辦理，於掛件時一併檢附。	
<p>三、經查本案提經 106 年 7 月 18 日第 68 次都市更新審議委員會審議，該會議紀錄於 106 年 8 月 1 日送達貴公司，依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 6 點規定，貴公司應於會議紀錄送達翌日起 90 日內依決議修正並報請市府核定，貴公司分別於 106 年 10 月 19 日、107 年 1 月 22 日及 107 年 4 月 19 日申請展延，本處以 106 年 10 月 24 日新北更事字第 1063538720 號函、107 年 1 月 31 日新北更事字第 1073530700 號函、107 年 4 月 24 日新北更事字第 1073533384 號函准予展延，合先敘明；貴公司雖已於 107 年 5 月 21 日報請市府核定，惟查核後尚有未修正完竣之處，故請貴公司於文到翌日起算 90 日內補正後送府續辦，倘未於上開期限內辦理，本處將逕提都市更新審議委員會討論。</p>	<p>敬悉。</p>	

