

## (二) 共用部分項目及權利範圍計算式說明

1、本案共用部分面積計 12,407.92 m<sup>2</sup>，地上一層至地上十層面積小計 5,422.43 m<sup>2</sup>，地下一層至地下二層面積小計 6,222.94 m<sup>2</sup>，屋突一層至屋突三層面積小計 762.55 m<sup>2</sup>，區分為全部共有及部分共有，各共有部分面積詳如下。

(1) 全部共有(大公)面積合計 8,520.86 m<sup>2</sup>，分配如下：為全部建物所屬共有面積，由全部建物分攤。

(2) 部分共有(車公)面積合計 3,887.06 m<sup>2</sup>，分配如下：為汽車停車位所屬共有面積，由 101 部停車位分攤。

2、項目如下：

(1) 共用部分(大公)項目如下：

- A. 地下一層：進排氣機房、梯廳、安全梯、公共電梯豎道、公共廁所、台電配電場所、機房、電錶室、無障礙汽車位、機車停車場、自設裝卸車位、公共車位、發電機房、資源回收區、電氣機房、管道間
- B. 地下二層：進排氣機房、梯廳、安全梯、公共電梯豎道、水箱機房、汙水處理室、消防泵浦機房、機房、管道間
- C. 地上一層：門廳、梯廳、安全梯、公共電梯豎道、公共廁所、茶水間、機房、電氣機房、管道間、無障礙廁所、外廊、管委會
- D. 地上二層至十層：梯廳、安全梯、公共電梯豎道、公共廁所、茶水間、機房、電氣機房、空調機房、管道間、管委會、無障礙廁所、集哺乳室
- E. 屋突三層：安全梯、機房、排煙機房、水錶室、屋突一層梯廳、公共電梯豎道、日用水箱室、電梯機房、消防水箱室

(2) 共用部分(車公)項目如下：

- A. 地下一～二層：汽車停車空間、汽車坡道
- B. 地上一層：汽車坡道

3、權利範圍計算方式：

(1) 全部共有(大公)持分計算方式：(各戶主建物+附屬建物面積) / (總主建物+總附屬建物面積) (13,405.61 平方公尺)。

(2) 部分共有(車公)持分計算方式：本案地下停車空間實設全部 109 部汽車停車位，其中 5 部公共車位、1 部裝卸車位及 2 部無障礙車位已另外計算至全部共有外，其餘 101 部汽車，每部持分 1/101。

(三) 他項權利登記清冊

本案更新前設定之抵押權按原登記順序之先後，轉載於原土地所有權人應分配之土地及建築物。

表 17-5 土地他項權利登記清冊表

序號	土地標示部					土地所有權部		更新前土地他項權利部							更新後土地他項權利部					備註(收件年期及字號)			
	行政區	段	小段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人(管理機關/受託人)	登記次序	設定權利種類	權利人	擔保債權總金額(元)	設定權利範圍	存續期間/擔保債權確定期日	債務人及債務額比例	設定義務人	設定權利種類	權利人	擔保債權總金額(元)	設定權利範圍		存續期間/擔保債權確定期日	債務人及債務額比例	設定義務人
1	土城區	沛陵段	-	145	4,620.49	0003	麗正國際科技股份有限公司	0004-000	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	新臺幣 240,000,000 元正	1/1	民國 133 年 3 月 27 日	麗正國際科技股份有限公司，債務額比例全部	麗正國際科技股份有限公司	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	新臺幣 240,000,000 元正	4642/10000	民國 133 年 3 月 27 日	麗正國際科技股份有限公司，債務額比例全部	麗正國際科技股份有限公司	民國 80 年板登字第 045658 號

表 17-6 建物他項權利登記清冊表

序號	更新後														備註(收件年期及字號)
	行政區	段	戶別(單元編號)/建物門牌	建物坐落		所有權人(管理機關/受託人)	設定權利範圍	設定權利種類	權利人	擔保債權總金額(元)	存續期間/擔保債權確定期日	債務人及債務額比例	設定義務人		
				段	地號										
1	土城區	沛陵段	1-3F-A 1F-B 3F-B 3F-C 3F-D 4F-A 4F-B 4F-C 4F-D 5F-A 5F-B	沛陵段	A	麗正國際科技股份有限公司	1/1	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	新臺幣 240,000,000 元正	民國 133 年 3 月 27 日	麗正國際科技股份有限公司，債務額比例全部	麗正國際科技股份有限公司	民國 80 年板登字第 045658 號	

### 壹拾捌、實施進度

表 18-1 更新實施進度預定表

序號	進度	年	114	115	115	115	115	115	116	116	116	116	116	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	118	118	
		月	12	1	2	3	4	5	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2
		月數	1	2	3	4	5	6	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
1	事業計畫及權利變換計畫核定公告		◎																								
2	申請建造執照			◎	◎	◎																					
3	申請更新期間稅捐減免			◎																							
4	土地補償金發放作業				◎																						
5	地上物騰空拆除					◎	◎																				
6	工程施工							◎																			
7	申請使用執照								◎	◎																	
8	送水送電										◎																
9	申請測量											◎															
10	釐正圖冊												◎	◎													
11	接管														◎	◎											
12	計算及找補差額價金																◎	◎									
13	產權登記																	◎	◎	◎	◎						
14	申請更新後稅捐減免																						◎	◎			
15	更新成果備查																								◎	◎	

註：未來仍以實際進度為準。

## 壹拾玖、其他應加表明事項

### 一、專屬網頁及聯絡資訊

依新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點，設置專屬網頁提供相關訊息查詢，相關資訊將持續更新，其相關資訊與聯絡窗口如下：

實施者：聚鼎興業股份有限公司

連絡電話：(02) 2880-1122

連絡地址：新北市土城區中山路71號2樓

專屬網站：

<https://reurl.cc/L14WRL>

內政部國土管理署

電話：(02)8771-2345

網址：<https://www.cpami.gov.tw/>

新北市政府都市更新處

電話：(02)2950-6206

網址：<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>

## 二、新北市都市更新審議原則(112年8月8日修訂發布)

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
一、新北市政府(以下簡稱本府)為增進審查都市更新案件之效率,加速推動都市更新事業實施,特訂定本原則。	—	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
二、本原則所列事項,都市計畫、更新計畫或其他法令另有規定者,從其規定。	—	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
三、申請人於事業概要實施進度載明事業計畫報核之期限以一年為原則,倘因個案具特殊情事,申請人應提出說明並經新北市都市更新及爭議處理審議會(以下簡稱審議會)同意,則該期限最長得增加為二年。	本案逕送事業計畫。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
四、事業概要範圍內有下列情形之一者,審議會應就其規劃構想先予審議確定,後續實施者應將事業概要審議結果載明於事業計畫: (一)涉及第十九點巷道及水道之廢止或改道。 (二)涉及都市更新條例(以下簡稱本條例)第三十五條主要計畫局部性之修正或細部計畫之擬定、變更。	本案逕送事業計畫。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
五、依都市更新建築容積獎勵辦法(以下簡稱容獎辦法)第六條第一項第二款規定申請容積獎勵者應為合法建築物,其基地面積認定方式如下: (一)領有使用執照者,得依使用執照所載建築基地面積計算。 (二)未領有使用執照者,得依建物登記謄本所載之座落地號土地面積計算,且各棟建築物均應辦理結構安全性能評估。但有特殊情形者,得就個案認定之。	本案領有使用執照,並依使用執照所載建築基地面積計算,惟因獎勵額度超過上限,故以上限8%計算。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	事業P10-1
六、依容獎辦法第七條申請容積獎勵者,應符合新北市都市更新建築容積獎勵辦法(以下簡稱本市容獎辦法)第八條規定及下列規定: (一)用途、規模及規劃設計需於辦理聽證或提審議會前經本府目的事業主管機關及接管機關同意。 (二)捐贈公益設施以實際設置容積樓地板面積計算獎勵,應以建築物專有面積計算,並依民法第七百九十九條第四項、第五項規定計算區分所有建築物共有及基地應有部分,併同登記予本市。 (三)捐贈公益設施應一併捐贈汽車停車位及機車停車位,以設立獨立連通之樓、電梯為原則,倘機關有其需求者,得依各受贈機關之設計需求辦理,該停車空間不計入獎勵,汽、機車停車位之數量依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討計算取大值,並以接近地面層集中配置為原則,且應於事業計畫中說明其共有屬性及其產權歸屬。 (四)捐贈公益設施及其停車空間之管理維護計畫應載明於買賣契約及公寓大廈規約草約。	本案未申請該項獎勵。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
七、依容獎辦法第八條申請容積獎勵者，協助開闢更新單元內或其周邊公共設施時，其開闢之規劃、施作方式應符合本府目的事業主管機關相關規定，並由各目的事業主管機關接管。	本案未申請該項獎勵。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
八、依容獎辦法第十七條第一項及本市容獎辦法第九條申請容積獎勵者，舊違章建築戶之戶數依門牌數認定，同一居住單元內若有分戶者仍以一戶核計。	本案未申請該項獎勵。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
<p>九、依本市容獎辦法第二條規定申請容積獎勵者，應符合下列規定：</p> <p>(一)自建建築線退縮之人行步道應符合第十二點規定，且退縮淨寬達四公尺以上者，其供人行之淨寬不得小於二點五公尺。</p> <p>(二)自基地境界線退縮之空間僅得設置景觀植栽、街道家具、平面車道、停等空間。但位於本條例第七條迅行劃定之更新地區者淨寬部分得設置停車場坡道。</p> <p>(三)地上構造物及依建築技術規則規定設置之高層緩衝空間不得落於前二款退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣。但涉及鄰房占用致無法自建建築線或基地境界線退縮者得自鄰房占用外緣補足退縮寬度。</p> <p>(四)退縮範圍內種植之喬木應選用米高徑五公分以上且樹冠直徑一點五公尺以上。前項所稱之地上構造物，指圍牆、建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮、花台、通排氣口等。</p>	<p>(一)本案依【新北市都市更新建築容積獎勵辦法】第二條獎勵規定，臨道路/指建築線現有巷退4M、鄰地退2M建築，退縮人行步道淨寬為2.5M，且退縮範圍內無建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板及雨遮等地上構造物，符合規定。</p> <p>(二)本案境界線退縮之空間僅設置景觀植栽，無設置欄杆等類似構造物於動線上無規劃突出地面阻礙通行之植栽，符合規定。</p> <p>(三)本案退縮範圍內皆無設置地上構造物，符合規定。</p> <p>(四)本案種植之喬木符合米高徑五公分以上且樹冠直徑一點五公尺以上</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	事業P10-3~10-6、P12-23~12-24、P12-29
十、依本市容獎辦法第五條申請容積獎勵者，所留設通道應永久供不特定公眾通行使用，且淨空設計不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品、設置植栽等足以影響通行之其他障礙物等相關內容，及設置明確告示牌，並於公寓大廈規約草約載明留設位置及面積。	本案未申請該項獎勵。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
十一、依本市容獎辦法第六條申請容積獎勵者，合法建築物樓層數之認定方式，同一使用執照範圍內，得依該範圍內樓層較高者認定獎勵額度。	本案未申請該項獎勵。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
<p>十二、供公眾通行之人行步道應符合下列規定：</p> <p>(一)應配合道路線型或以直線順平延續為原則，且與周邊公有人行道順平處理並應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於百分之四為原則。</p> <p>(二)車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質並與相鄰人行空間順平處理。</p> <p>(三)毗鄰公有人行道內已有硬體設施物（如候車亭、依法申請設置之廣告物等）時，應考量開發案之統整性，共同規劃設計。</p> <p>(四)設置相關街道家具時，應考量人行空間之順暢，不得設置欄杆等類似構造物，且植栽應以不凸出地面阻礙通行為原則。</p> <p>(五)供公眾使用之人行步道及綠化空間應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，不得設置投射燈。</p> <p>(六)地下室通風系統應結合建築物設計。倘有設置於建築物外部之必要者，排風方向不得面對人行空間。</p>	<p>(一)本案配合道路現型順平延續、考量無障礙動線，且橫向坡度不大於百分之四。</p> <p>(二)車道鋪面為防滑材質並與相鄰空地順平處理。</p> <p>(三)本案人行道內無硬體設施物</p> <p>(四)本案無設置街道家具。</p> <p>(五)本案配合公共路燈擬訂照明計畫，以設置高燈為主，無規劃投射燈。</p> <p>(六)本案地下室通風系統排風方向並無面對人行空間，符合規定。</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	事業P12-23~12-24、12-29、12-4~12-5、P12-22、P12-29

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
<p>十三、建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性。 建築物各立面應考量使用分區及使用用途合理規劃，以不影響都市景觀為原則，且建築外殼規劃為達節能效果，屋頂之設備空間應考量遮蔽及綠美化，且屋頂、露台及平台之綠能設施或設備不得低於百分之五十。 前項所稱綠能設施或設備，依都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱本施行細則)第四十四條規定。</p>	<p>依【都市計畫新北市施行細則】第四十三條 實設空地因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致未達應種植花草樹木面積者，得於剩餘空地內種植花草樹木，並依建築基地綠化設計技術規範之立體綠化規定，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化。</p> <p>依【都市計畫新北市施行細則】第四十四條，經公告之綠能屋頂示範地區之建築物者，屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。前項綠能設施或設備如下： 屋頂綠化：於屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間者。 光電設備：指依設置再生能源設施免請領雜項執照標準之規定，設置於建築物屋頂之太陽光電發電設備。</p> <p>3F露台平面1/2綠化面積檢討 露台面積=37.73m<sup>2</sup>， 50%應綠化面積=18.87m<sup>2</sup>&lt;實設綠化面積=19.27m<sup>2</sup>...OK 露台B面積=56.94m<sup>2</sup>， 50%應綠化面積=28.47m<sup>2</sup>&lt;實設綠化面積=28.51m<sup>2</sup>...OK 露台C面積=56.94m<sup>2</sup>， 50%應綠化面積=28.47m<sup>2</sup>&lt;實設綠化面積=28.51m<sup>2</sup>...OK 露台D面積=60.29m<sup>2</sup>， 50%應綠化面積=30.15m<sup>2</sup>&lt;實設綠化面積=30.2m<sup>2</sup>...OK 4F露台平面1/2綠化面積檢討 露台A面積=64.06m<sup>2</sup>， 50%應綠化面積=32.03m<sup>2</sup>&lt;實設綠化面積=32.48m<sup>2</sup>...OK 露台B面積=50.58m<sup>2</sup>， 50%應綠化面積=25.29m<sup>2</sup>&lt;實設綠化面積=25.92m<sup>2</sup>...OK R1F平面太陽能光電設備面積檢討 依【經濟部工業局函文】工地字第10901269400號，北部工業區產業用地新租購案之廠商須於屋頂40%面積設置太陽能光電設備。 屋頂面積=1796.82 m<sup>2</sup> 不適合設置面積： 屋突面積=263 m<sup>2</sup> 邊區預留洗窗設備區域面積=16.83+210.06=226.89 m<sup>2</sup> 合計=263+226.89=489.89 m<sup>2</sup> 可設置太陽能光電設備綠化面積=1796.82-489.89=1306.93 m<sup>2</sup> 40%屋頂應綠化面積=1306.93 x 0.4=522.77 m<sup>2</sup> 實設太陽能光電設備面積=(84.31x2+182.12x2)=532.86 m<sup>2</sup>&gt;522.77 m<sup>2</sup> ...OK R1F平面綠化面積檢討 不適合設置面積： 屋突面積=263 m<sup>2</sup> 可綠化面積=1796.82-263=1533.82 m<sup>2</sup> 實設屋頂綠化面積=33.92+26.51+95.53*2+92.42*2=436.33 m<sup>2</sup> 50%屋頂應綠化面積=1533.82 x 0.5=766.91 m<sup>2</sup> 實設綠化面積=532.86(太陽能光電設備)+436.33(屋頂綠化)=969.19 m<sup>2</sup> &gt; 766.91 m<sup>2</sup> ...OK</p>	<p>■符合 □提請放寬 □免檢討</p>	<p>事業P6-19~6-20、 12-26~12-28</p>

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼																																					
<p>十四、植栽設計應依當地生態氣候等條件選擇適當之樹種，並符合綠覆率應達百分之百以上。但經審議會同意者，不在此限。 前項所稱綠覆率，指綠覆面積與實設空地之百分比，綠覆面積依附表計算。</p> <p><b>附表：綠覆面積計算標準表</b></p> <table border="1" data-bbox="270 577 1124 991"> <thead> <tr> <th rowspan="2">類型</th> <th colspan="3">綠覆面積計算方式</th> </tr> <tr> <th>株高徑</th> <th>樹冠直徑</th> <th>綠覆面</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">喬木</td> <td>五公分以上未達八公分</td> <td>一點五公尺</td> <td>十平方公尺</td> </tr> <tr> <td>八公分以上未達十公分</td> <td>一點五公尺</td> <td>十五平方公尺</td> </tr> <tr> <td>十公分以上</td> <td>二公尺</td> <td>二十平方公尺</td> </tr> <tr> <td>灌木</td> <td colspan="3">以實際面積加百分之五十計算</td> </tr> <tr> <td>地被植物</td> <td colspan="3">以被覆面計算</td> </tr> <tr> <td>植草磚</td> <td colspan="3">以鋪設植草磚面積二分之一計算</td> </tr> <tr> <td>景觀生態池</td> <td colspan="3">以其面積三分之一計算</td> </tr> <tr> <td>建築物立面種植藤蔓類植栽</td> <td colspan="3">以實際攀附面積作計算</td> </tr> </tbody> </table>	類型	綠覆面積計算方式			株高徑	樹冠直徑	綠覆面	喬木	五公分以上未達八公分	一點五公尺	十平方公尺	八公分以上未達十公分	一點五公尺	十五平方公尺	十公分以上	二公尺	二十平方公尺	灌木	以實際面積加百分之五十計算			地被植物	以被覆面計算			植草磚	以鋪設植草磚面積二分之一計算			景觀生態池	以其面積三分之一計算			建築物立面種植藤蔓類植栽	以實際攀附面積作計算			<p>本案依附表計算綠覆面積 1F綠覆面積檢討 喬木：19×20m<sup>2</sup>+34×10m<sup>2</sup>=720 m<sup>2</sup> 灌木： (53.26+84.1+16.64+71.09+81.75+46.81+8.15+26.55+218.97)×150% =910.98 m<sup>2</sup> 地被：(5.76+87.05)×100%=92.81 m<sup>2</sup> 合計1F綠覆面積=720+910.74=1723.55m<sup>2</sup> 3F、4F露臺平面綠覆率檢討 3F地被：(28.51+28.51+30.2+19.27)×100%=106.49m<sup>2</sup> 4F地被：(13.31+19.17+25.92)×100%=58.40m<sup>2</sup> 合計3F綠覆面積=106.49m<sup>2</sup> 合計4F綠覆面積=58.40m<sup>2</sup> R1F平面綠覆面積檢討 灌木：(33.92+26.51+95.53*2+92.42*2) x150% =436.33 x 150%=654.5m<sup>2</sup> 合計R1F綠覆面積=654.5m<sup>2</sup></p> <p>本案綠覆總面積 =1723.79(1F綠覆面積)+106.49(3F綠覆面積) +58.40(4F綠覆面積) +654.5(R1F綠覆面積) =2543.18 m<sup>2</sup> 2543.18m<sup>2</sup>/2511.82m<sup>2</sup> =101.25% 101.25% &gt; 100%...OK</p>	<p>■符合 □提請放寬 □免檢討</p>	<p>事業P12-26~P12-28</p>
類型		綠覆面積計算方式																																						
	株高徑	樹冠直徑	綠覆面																																					
喬木	五公分以上未達八公分	一點五公尺	十平方公尺																																					
	八公分以上未達十公分	一點五公尺	十五平方公尺																																					
	十公分以上	二公尺	二十平方公尺																																					
灌木	以實際面積加百分之五十計算																																							
地被植物	以被覆面計算																																							
植草磚	以鋪設植草磚面積二分之一計算																																							
景觀生態池	以其面積三分之一計算																																							
建築物立面種植藤蔓類植栽	以實際攀附面積作計算																																							
<p>十五、商業區除土地使用分區管制要點另有規定外，應符合下列規定： (一)商業使用之樓層應自地面層起連續設置。 (二)商業使用之樓層不得做管委會空間使用，商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，並應提具相關計畫（如空間使用、設備系統等），其出入動線、垂直動線及住商門廳以獨立區分且空間大小合理為原則。 (三)商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，並依建造執照核准內容為準。標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。惟單元室內面積大於一百五十平方公尺者，得於單元內增設一處衛生設備。倘因消防公共安全有設置垂直消防管道間之需求者，考量社區後續管理維護，得經消防技師簽證後於臨接梯廳之共有部分設置，並依本府消防局相關規定辦理。 其他土地使用分區應作商業使用者，依前項規定檢討。</p>	<p>本案非屬商業區。</p>	<p>□符合 □提請放寬 ■免檢討</p>	<p>—</p>																																					

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
<p>十六、工業區、產業專用區除土地使用分區管制要點另有規定外，應符合下列規定：</p> <p>(一)申請各項建築容積獎勵額度超過基準容積百分之三十者，實施者應提出環境友善方案，並將承諾事項納入都市更新事業計畫載明。</p> <p>(二)開放空間應配合本府政策留設綠色運具相關設施(備)使用。</p> <p>(三)配合產業使用空間需求，規劃適當之大型裝卸車位及卸貨平台等，且人車動線應區隔、減少交織。</p> <p>(四)產業使用標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。</p> <p>(五)法定車位百分之三十應作為充電停車位，並合理集中設置。其餘停車位應納入充電停車位規劃，預留管線及相關機房空間。</p> <p>(六)實施者應於都市更新事業計畫載明預計更新後產值及引入就業人口。另經審議會認為必要者，需配合規劃公共服務設施及公用事業設施。</p> <p>前項第六款所稱公共服務設施及公用事業設施，依本施行細則第十八條規定。</p> <p>其他土地使用分區應作產業空間使用者，依第一項規定檢討。</p>	<p>(一)本案基準容積=210%，申請各項建築容積獎勵總額度=50%，<math>50% &gt; 30%</math>，本案依規定提出環境友善方案。</p> <p>(二)本案依【擬定土城(頂埔地區)都市計畫(計有發展地區)細部計畫】第七條規定，免設自行車停車位。</p> <p>(三)遵照辦理。</p> <p>(四)本案設計服務空間均集中於公共服務核內設置，符合規定。</p> <p>(五)本案法定停車位68輛，應設充電車位<math>68 \times 30\% = 20.4 \dots</math>取21輛，實設21輛，符合規定。</p> <p>(六)遵照辦理。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合</p> <p><input type="checkbox"/>提請放寬</p> <p><input type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>事業P24-1、P11-6~11-12、P11-4~11-5</p>
<p>十七、都市更新案件應取得合格級綠建築標章。更新單元面積達二千平方公尺以上者，應取得銅級綠建築標章及銅級低碳建築標章，並與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫載明。但已依其他規定應申請較高之標章、等級者，不在此限。</p> <p>依容獎辦法及相關規定取得銀級綠建築標章者，應一併取得建築能效標示第一級，並與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫載明。</p>	<p>本案基地面積=4620.49m<sup>2</sup>&gt;2000m<sup>2</sup>，依規定申請取得銅級低碳建築標章，容獎辦法及相關規定取得銀級綠建築標章者，遵照辦理。</p> <p>另依【新北市政府函文】新北府更字第11346080111號規定，本案於本條第二項辦理事業計畫，期間僅需取得綠建築銀級標章。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合</p> <p><input type="checkbox"/>提請放寬</p> <p><input type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>事業附錄十一、附錄十二</p>
<p>十八、機車停車位之設置應符合住宅單元每戶附設一機車位。但因情況特殊，實施者提出基地周圍公共交通設施具體分析與檢討，或接駁運輸計畫，經審議會同意者，得於數量百分之五十之範圍內改以自行車位替代。</p> <p>汽車停車位之設置應符合下列原則：</p> <p>(一)汽機車出入口應加設警示及管制號誌，且其鋪面應以不同顏色之材質處理，以利與人行道區隔。</p> <p>(二)汽機車坡道於地面層起始點至人行空間之緩衝距離留設至少應符合建築技術規則規定。</p> <p>(三)汽車位設置應以坡道平面式停車位為原則。但屬無申請容積移轉、已開挖至地下五層、屬危險建築物或因基地條件設置困難且經審議會同意者等四種樣態，得設置機械式停車位。</p> <p>(四)考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈規約加註不得銷售移轉。</p> <p>前項第三款所稱危險建築物係屬高氯離子鋼筋混凝土建築物或屬都市更新條例第六十五條耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建築物。</p>	<p>本案屬工廠建築，且機車停車位數依【擬定土城(頂埔地區)都市計畫(計有發展地區)細部計畫】第七條規定：</p> <p>法定機車數=法定汽車數=68輛。</p> <p>實設機車數=法定68輛(含2輛無障礙機車位)、地下自設83輛、地上臨停機車位6輛、公共機車位5輛，合計162輛，符合規定。</p> <p>(一)遵照辦理。</p> <p>(二)汽機車坡道於地面層起始點至人行空間之緩衝距離46M，大於建築技術規則59-1條規定2M之距離，符合規定。</p> <p>(三)本案設置汽車位為坡道平面式停車位。</p> <p>(四)本案設置5輛法定裝卸位，3輛自設裝卸位，5輛公共汽車停車位(訪客臨停)，且不計入法定及自設停車位，符合規定。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合</p> <p><input type="checkbox"/>提請放寬</p> <p><input type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>事業P12-6~12-7</p>

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
<p>十九、都市更新事業計畫範圍內，非屬計畫道路之現有巷道或由機關管理維護之現有通路(以下簡稱巷道)，巷道經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一，得經審議會同意，予以廢止或改道(附圖)：</p> <p>(一)巷道全部位於同一更新單元範圍內者。</p> <p>(二)同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。</p> <p>(三)大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。</p> <p>(四)改道後之新巷道至少維持原通行寬度、不影響通行者且應維持原使用性質者。</p> <p>(五)其他廢改道後對於周邊通行影響輕微，經審議會同意廢改道者。</p> <p>都市更新事業計畫範圍內之溝渠或排水系統(以下簡稱水道)，其廢止或改道應符合下列規定：</p> <p>(一)水道之廢止應經其目的事業主管機關認定無需求，並經審議會同意。</p> <p>(二)水道之改道涉及新設置管線之水體計算、管路設計等有關事項應另經其目的事業主管機關同意，且改道後之新水道下方不得設置地下室。</p> <p><b>附圖：廢改道示意圖</b></p> <p>情形一：巷道全部位於同一更新單元範圍內者。 經整體規劃為可供建築用地，可供於都市更新事業計畫中廢除。 全部位於同一都市更新事業計畫範圍內之巷道。 鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行。</p> <p>情形二：同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。 經整體規劃為可供建築用地，可供於都市更新事業計畫中廢除。 同一街廓內單向出口之巷道，且自底端逐步廢止者。 鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行。</p> <p>情形三：大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。 經整體規劃為可供建築用地，可供於都市更新事業計畫中廢除。 大於計畫道路之巷道。 計畫道路(與巷道重疊部分)已開闢。</p> <p>情形四：改道後之新巷道至少維持原通行寬度、不影響通行者且應維持原使用性質者。 經整體規劃為可供建築用地，可供於都市更新事業計畫中廢除。 改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響原通行情形者。 鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行。</p>	<p>本案未涉及此項目。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>—</p>
<p>二十、事業計畫應於第一次專案小組審議時確認更新單元範圍。但有下列情形之一者，不在此限：</p> <p>(一)避免造成毗鄰土地無法單獨建築。</p> <p>(二)鄰地陳情納入更新單元範圍且經實施者同意。</p> <p>(三)實施者自提修正更新單元範圍。</p> <p>(四)因法令檢討導致更新單元範圍變動。</p> <p>經範圍諮詢會或專案小組結論應辦理鄰地協調者，應檢附相關文件證明。</p>	<p>遵照辦理。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>—</p>
<p>二十一、更新單元範圍內公有土地者，應配合辦理下列事宜：</p> <p>(一)更新單元範圍內公有公共設施保留地配合更新事業計畫併同開闢時，其屬得無償撥用者應優先以無償撥用方式辦理；屬有償撥用者，得以本條例第六十六條規定辦理。</p> <p>(二)實施者於應洽詢各公有土地主管機關同意參與都市更新，且依都市更新事業範圍內國有土地處理原則規定屬得讓售實施者之公有土地，於實施者繳價承購前，仍應依本條例相關規定，參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值選擇分配更新後房地。</p>	<p>本案未涉及此項目。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>—</p>

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
<p>二十二、最小分配面積單元價值及不願或不能分配應符合下列規定：</p> <p>(一)本條例第五十一條第一項之最小分配面積單元基準，係指室內樓地板面積三十點一二平方公尺另加計附屬建物及共有部分乘以二樓以上平均單價。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。</p> <p>(二)不願參與分配且出具證明文件者，得以現金補償之；未表明不願參與者，若其未出具事業計畫同意書或未於期限內提出分配申請，仍應依本條例第五十一條及都市更新權利變換實施辦法第十七條規定分配之。</p>	<p>(一)本案最小分配單元價值為5,732,747元，本案無所有權人屬更新後未達最小分配單元價值。</p> <p>(二)本案無所有權人表示不願意參與權利變換分配。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合</p> <p><input type="checkbox"/>提請放寬</p> <p><input type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>權變P15-1</p>
<p>二十三、估價原則及條件規定如下：</p> <p>(一)比較標的成交日期應至少距價格日期一年內，若無一年內相關案例者，得酌予放寬，並應敘明理由。</p> <p>(二)屬更新前合法建築物之陽台面積，無論是否登記均應採公平一致性處理原則，並納入估價條件。但視同有登記者須檢具相關證明文件。</p> <p>(三)依本條例第三十五條及其施行細則第二十一條辦理者，更新前土地權利價值估價涉及土地使用分區條件設定部分，應納入事業計畫敘明。</p> <p>(四)估價報告書引用之案例，應以相同行政區或相鄰之行政區為準。倘相同行政區或相鄰之行政區內無相關案例，得放寬為價格相當之行政區，但應敘明理由。</p> <p>(五)更新後建築物兩遮估價處理原則如下：</p> <p>1、勘估標的設有兩遮且不登記者，更新後建物價值查估仍應考量兩遮之功能，將其效益納入評估，並於比較法增列調整項目方式處理。</p> <p>2、勘估標的設有兩遮且辦理登記者，兩遮應納入估價評估。</p> <p>3、事業計畫及權利變換計畫尚未核定者，如兩遮有辦理登記但未納入估價評估，將要求修正為納入估價評估。</p> <p>(六)更新前現有（既成）巷道估價原則如下：</p> <p>1、更新前現況有現有（既成）巷道者視個案現況評估調整。</p> <p>2、應於估價條件中敘明相關折減內容。</p> <p>(七)提列營建單價基準加計提列項目二之事項者，應適度反映於更新後售價。</p>	<p>(一)依規定辦理，價格日期超過1年之比較標的案例，於報告書敘明。</p> <p>(二)本案無視同有登記陽台情形。</p> <p>(三)依規定辦理。</p> <p>(四)本案引用之案例為相同行政區。</p> <p>(五)依規定辦理。</p> <p>(六)本案無更新前既成巷道情形。</p> <p>(七)依規定辦理。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合</p> <p><input type="checkbox"/>提請放寬</p> <p><input type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>事業P5-11</p>
<p>二十四、選配事項應符合下列規定：</p> <p>(一)有關權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理。</p> <p>(二)選配原則中不得規定下列事項：</p> <p>1、限制所有權人僅能選配特定樓層之房屋單元或停車位，但保障更新前持有店鋪之所有權人選配店鋪不在此限。</p> <p>2、其他經審議會認為有限縮選配之事項。</p> <p>(三)辦理選配及公開抽籤作業時，應依內政部一百年十月十九日台內營字第一〇〇〇八〇九二二四號函規定，其事業計畫未表明分配方式者，不得對選配者加以限制；針對超額選配之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地，應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理。</p>	<p>(一)遵照辦理，本案已表明選配原則。</p> <p>(二)遵照辦理，本案選配原則無限縮之規定。</p> <p>(三)遵照辦理。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合</p> <p><input type="checkbox"/>提請放寬</p> <p><input type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>權變P14-1</p>

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
<p>二十五、共同負擔提列原則規定如下：                      (一)更新前建物內部修繕費用不得納入拆遷補償費。                      (二)共同負擔營建費用若加計其他特殊設備及工法或行政單位要求之設備，僅得提列該加計項目與未採該項目之差價，且應檢附建築相關細部設計及相關建材規格，詳載於事業及權利變換計畫書中，並合理反映於更新後價值。                      (三)各項管理費用應逐項提出合理說明，提列至上限者應說明其必要性。                      (四)辦理容積移轉取得送出基地之費用，所有權人得主張於其權利變換更新前價值比例範圍內，提供送出基地供實施者辦理。若實施者所提列容積移轉費用過高致所有權人異議者，實施者應提出估價或其他費用證明供審議會審議時參考。                      (五)依本條例第六十六條規定辦理更新地區範圍內容積移轉者，應於放樣勘驗前完成送出基地之土地改良物拆除及遷移作業，並於計畫書載明相關處理方式，且於事業計畫核定時與本府簽定協議書。                      (六)實施者及所有權人對於共同負擔提列費用有異議者，得提出意見及相關佐證資料供審議會審議時參考。</p>	<p>(一)本案拆遷補償費無納入更新前建物內部修繕費用。                      (二)本案營建費用無加計其他特殊設備及工法費用。                      (三)遵照辦理。                      (四)本案無申請容積移轉。                      (五)本案無申請區內容移。                      (六)遵照辦理。</p>	<p>■符合  <input type="checkbox"/>提請放寬  <input type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>—</p>
<p>二十六、核算容積移轉及都更容積獎勵面積時應計算至小數點下二位，其餘無條件捨去。</p>	<p>遵照辦理。</p>	<p>■符合  <input type="checkbox"/>提請放寬  <input type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>—</p>
<p>二十七、本原則修正發布前已報核之事業計畫，其適用中華民國一百零八年五月十五日公布之容獎辦法者，應適用修正後第五點至第十一點規定。但已經專案小組審竣者，不在此限。</p>	<p>遵照辦理。</p>	<p>■符合  <input type="checkbox"/>提請放寬  <input type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>—</p>
<p>二十八、本原則若執行上有疑義時，得經審議會作成共通性決議後據以執行。</p>	<p>遵照辦理。</p>	<p>■符合  <input type="checkbox"/>提請放寬  <input type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>—</p>

附錄一、實施者證明文件

共 3 頁第 1 頁

(公司印章)



(代表公司負責人印章)



### 股份有限公司變更登記表

變更預查編號: \_\_\_\_\_  
 公司統一編號: 1 6 6 2 3 2 6 3  
 公司聯絡電話: ( ) \_\_\_\_\_  
 僑外投資事業: 是 否 公開發行: 是 否  
 陸資: 是 否  
 閉鎖性股份有限公司股東人數: \_\_\_\_\_ 人  
 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  
 原名稱: \_\_\_\_\_ 股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章, 並勿超出框格。

一、公司名稱 (變更後)	中文 聚鼎興業	股份有限公司
	(章程所訂) 外文	CHU-TING ENTERPRISE CO., LTD.
二、(郵遞區號)公司所在地 (含鄉鎮市區村里)	(236) 新北市土城區中山路71號(2樓)	
三、代表公司負責人	林瑞萍	四、每股金額(阿拉伯數字)
五、資本總額(阿拉伯數字)	200,000,000 元	
六、實收資本總額(阿拉伯數字)	200,000,000 元	
七、股份總數	20,000,000 股	八、已發行股份總數
		1. 普通股 20,000,000 股
		2. 特別股 0 股
九、董事人數任期	1 人自 114 年 6 月 1 日至 117 年 5 月 31 日 (含獨立董事 0 人)	
十、 <input type="checkbox"/> 察人人數任期 或 <input type="checkbox"/> 審計委員會	人自 年 月 日至 年 月 日 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、公司章程修正(訂定)日期	111 年 11 月 18 日	

※變更登記日期文號: \_\_\_\_\_ ※編號: \_\_\_\_\_

公務記載蓋章欄



(一)申請表一式二份, 於檢附後一份存核辦單位, 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、塗改或塗抹。  
 (三)※各欄如變更登記日期文號、檔號等, 申請人請勿填寫。  
 (四)違反公司法代作資金導致公司資本不實, 公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。  
 (五)為配合郵政作業, 請於所在地加填郵遞區號。  
 (六)第十個位請依公司章程內容, 於「監察人人數任期」前註記, 並填寫人數任期; 或於「審計委員會」前註記, 監察人之人數任期免填。  
 (七)閉鎖性股份有限公司應填列股東人數、以技術或勞務出資者應填列章程載明之應給股數與抵充金額(勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司)。

商 1302-1 綱 1071108 公告

共 3 頁第 2 頁

### 聚鼎興業 股份有限公司變更登記表

註:欄位不足請自行複製, 未使用之欄位可自行刪除, 若本頁不足使用, 請複製全頁後自行增減欄位。

變更時請打✓	十二、本次股本增加明細		1. 現金	股、	元
	資產增加		2. 財產	股、	元
			3. 技術	股、	元
			4. 股份交換	股、	元
			5. 認股權憑證轉換股份	股、	元
			6. 資本公積	股、	元
	權益科目調整		7. 法定盈餘公積	股、	元
			8. 股息及紅利	股、	元
			9. 合併	股、	元
	併購		10. 分割受讓	股、	元
			11. 股份轉換	股、	元
			12. 收購	股、	元
	其他		13. 債權抵繳股款	股、	元
			14. 公司債轉換股份	股、	元
			15. 勞務	股、	元
		股、	元		
		股、	元		

變更時請打✓	十三、本次股本減少明細	1. 彌補虧損	股、	元	2. 退還股款	股、	元
		3. 註銷庫藏股	股、	元	4. 合併銷除股份	股、	元
		5. 分割減資	股、	元	6. 收回特別股	股、	元
			股、	元		股、	元

十四、被併購公司資料明細			
併購種類	併購基準日	被併購公司	
	年 月 日	統一編號	公司名稱
	年 月 日		

公務記載蓋章欄



1148047136

商 1302-2 綱

附錄-1

聚鼎興業 股份有限公司變更登記表

註:欄位不足請自行複製,未使用之欄位可自行刪除,若本頁不足使用,請複製全頁後自行增減欄位。

所 營 事 業			
變更 時間 序號	編號	代 碼	營 業 項 目 說 明
	1	F102030	菸酒批發業。
	2	F203020	菸酒零售業。
	3	F401171	酒類輸入業。
	4	F501060	餐館業
	5	CF01011	醫療器材製造業
	6	F108031	醫療器材批發業
	7	F208031	醫療器材零售業
	8	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 或 其 他 負 責 人 名 單					
變更 時間 序號	編號	職 稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
			(郵遞區號) 住 所 或 居 所(或 法 人 所 在 地)		
✓	1	董事長	林瑞萍		20,000,000

所 代 表 法 人				
變更 時間 序號	編號	董 監 事 編 號	所 代 表 法 人 名 稱	法 人 統 一 編 號
			(郵遞區號) 法 人 所 在 地	
	1	1 ~ 1	麗正國際科技股份有限公司	04982433
			( 2 3 6 ) 新 北 市 土 城 區 中 山 路 7 1 號	

公務記載蓋章欄

1148047136



## 附錄二、相關合約與費用證明文件

### 一、都市更新規劃費用

**辦理都市更新委託服務合約書**

立合約書人 麗正國際科技股份有限公司 (以下簡稱甲方) 為委託  
弘傑不動產事業股份有限公司 (以下簡稱乙方)

辦理新北市土城區沛陵段 145 地號 1 筆土地都市更新案，經雙方協議訂定本契約，內容如下：

一、工作依據：  
依「都市更新條例」、「新北市都市更新單元劃定基準」暨其相關法規、命令等規定項目製作並申請。

二、工作內容：  
(一) 前置作業階段  
1. 掌控整體案件進度，提醒並協調各單位應辦理事項，追蹤工作。  
2. 協助業主判斷都更相關開發課題。  
3. 出席參與本案前期建築設計、估價、交通規劃等相關會議，提供都市更新審議原則及相關意見。  
(二) 申請自行劃定更新單元  
1. 製作相關法定書圖文件。  
2. 公部門審核時之溝通與說明。  
(三) 都市更新報核後(審議階段，本案以事權併送方式辦理)：  
1. 承辦科意見修正。  
2. 行政審核之溝通與說明。  
3. 出席公展公聽會並協助簡報及答詢。  
4. 出席小組會議、聽證會及更新審議大會，負責簡報並答詢。  
5. 事業計畫及權利變換計畫書圖報府核定。  
(四) 都市更新核定後(執行階段)：  
1. 協助權利變換結果通知之寄發。  
2. 協助拆遷通知與拆遷補償費發放作業。  
3. 協助不願或不能參與者補償金發放作業。  
4. 權利變換計畫發布實施後，協助辦理申請更新期間稅捐減免。  
5. 辦理釐正圖冊工作。  
6. 依釐正之圖冊，配合估價師及代書計算權利變換差額價金。

1

7. 協助通知接管及差額價金繳納作業。  
(五) 更新事業實施完成後，協助彙整相關文件辦理成果審查。

三、工作期限：  
自合約書簽訂之日起至完成都市更新成果備查止。

四、工作費用及付款辦法：  
(一) 本案服務費用共計新台幣 480 萬元整(含稅)

期別	付款階段	工作期程	比例	金額 (萬元)
第 1 期	簽約		10%	48
第 2 期	事業計畫及 權利變換計 畫階段	事業及權利變換計畫掛號	30%	144
第 3 期		事業及權利變換計畫公開展覽完成	15%	72
第 4 期		事業及權利變換計畫審議會完竣	15%	72
第 5 期		事業及權利變換計畫核定發布實施	25%	120
第 6 期		成果備查	5%	24
總 計			100%	480

(二) 以上費用不包含：  
1. 劃定階段需建築師或技師簽證項目之簽證、設計費用  
2. 事業及權變計畫掛號規費及專案小組審查加計費用  
3. 三家估價公司及估價師簽證業務費用  
4. 建築師及景觀技師業務費用(如建築設計、都市設計審議、景觀設計、指定建築線、綠建築顧問等)  
5. 測量技師業務費用(如現況地形、建物測量等)  
6. 結構技師業務費用(如結構初評等)  
7. 交通技師業務費用(如交通影響評估)  
8. 環工技師業務費用(如環境影響評估)  
9. 其他專業技師服務費用(如鄰房土木鑑定、地質鑽探、水保、坡審等)  
10. 代書業務費用(如土地分割、鑑界、產權面積分算、產權登記等)  
11. 都市更新事業概要、容積購買費用、容積移轉辦理費、工業區立體化、專屬網站設置費、銀行信託或建築經理相關費用、都市計畫變更費用。

2

(三) 如未來事業計畫或權利變換計畫核定後，甲方自行辦理變更及因都市更新法令修正而須新增服務項目之費用，視工作內容由甲、乙雙方另行協議時，則費用雙方再議。

(四) 本約各階段服務工作費，乙方需檢附請款單及發票向甲方請款。甲方以匯款方式匯入乙方指定帳戶。乙方指定帳戶(戶名：弘傑不動產事業股份有限公司；銀行名稱：合作金庫銀行長春分行，銀行帳戶：0844-717-22362-8)。

五、合約變更與執行：

(一) 合約自簽約之日起開始生效，任何修改應經由雙方協議並以書面方式為之；甲方如增減規劃範圍工作內容時，亦應經由雙方協議並以書面方式為之。

(二) 若因乙方因素致使未能履行本合約所規定之部份或全部工作任務，甲方得以書面方式通知乙方於 15 日後終止合約。

(三) 本合約非因乙方因素而必須終止，乙方應於合約終止後 7 日內繳交所有正在進行或已完成之工作成果予甲方。甲方應依據乙方實際已完成之工作進度給付乙方相同比例之款項。

(四) 甲方不能履行本合約所規定之付款責任，乙方得以書面方式通知甲方於 15 日後終止合約，甲方必須支付乙方合約終止之前因處理本約委任事項所支出之費用。

六、凡更新作業範圍區域內之資料圖表及參考資料，須經甲方方能取得者，則甲方必須提供或協助出具函向有關機關索取，以利乙方之作業。

七、辦理都市更新過程所需送審資料圖表等，須經甲方同意方可送審。

八、乙方依本約完成之文件、資料、圖說、規範等文件，其著作財產權屬甲方所有。

九、本案規劃過程中應提供甲方審核之計畫書，乙方應於規劃完成後提供 1 份核定報告書圖。

十、本合約如有未盡事宜，悉依民法誠信原則及相關法令規定之。

十一、本合約正本貳份，分由甲乙雙方各持壹份為憑。

立約人

甲方 公司名稱：麗正國際科技股份有限公司

負責人：林怡岑

統一編號：04982433

公司地址：臺北市士林區承德路四段 192 之 1

聯絡電話：02-2880-1122

乙方 公司名稱：弘傑不動產事業股份有限公司

負責人：湯秋宜

統一編號：12956520


公司地址：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

中華民國 112 年 3 月 17 日

二、不動產估價費用

(一)連邦不動產估價師聯合事務所



聚鼎興業股份有限公司 (以下簡稱甲方)

立契約書人 連邦不動產估價師聯合事務所 (以下簡稱乙方)

茲因甲方委託乙方辦理**新北市土城區沛陵段145地號土地**更新單元都市更新前後不動產價值評估案(以下簡稱本案),經雙方同意訂立本委託契約,共同遵守相關約定如后:

**第一條 工作內容**  
**都市更新權利變換估價**  
 (一)更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。  
 (二)更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。  
 (三)配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。  
 (四)配合本案相關權利變換計畫之公聽會、聽證會、幹事會或專案小組、都市更新及爭議處理審議會及相關審議會議等法定會議列席說明。  
 (五)配合相關法定會議之審查意見修正估價結果。

**第二條 價格日期**  
 價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。


**第三條 價格種類及估價條件**  
 估價條件應於委託後續作業中由委託人以書面函件提供,估價結果為依該估價條件進行評估之價格,其價格種類屬於正常價格。另不動產估價報告書所載委託人為未來本更新案之實施者。

**第四條 估價服務費用**  
 估價基本服務費用新臺幣430,000元+受選定為權利變換價值基礎(領銜)服務費用新臺幣350,000元;乙方若未被選定為權利變換價值基礎,甲方無須支付領銜服務費用。

**第五條 付款辦法**  
 (一)各期付款辦法  
 第一期款:於簽約時,甲方應支付乙方基本服務費用百分之十,計新臺幣 43,000元整。  
 第二期款:提供第一次更新前價值試算表時,甲方應支付乙方基本服務費用百分二十五,計新臺幣 107,500元整。

---

第1頁



第三期款:提供第一次更新後價值試算表時,甲方應支付乙方基本服務費用百分之二十五,計新臺幣 107,500元整;若選定乙方作為權利變換價格之基礎,應於本階段同時壹次支付領銜服務費用百分之五十,計新臺幣 175,000元整。

第四期款:出具正式估價報告書時,甲方應支付乙方基本服務費用百分之三十,計新臺幣 129,000元整;若選定乙方作為權利變換價格之基礎,應於本階段同時壹次支付領銜服務費用百分之五十,計新臺幣 175,000元整。

第五期款:權利變換計畫通過臺北市都市更新審議委員會審查完成核定時,支付乙方基本服務費用百分之十,計新臺幣 43,000元整。

(二)服務費用支付方式:以現金或即期支票支付。  
 乙方應依甲方財會程序辦理請款作業,於各階段工作完成後,提送請款單及收據予甲方。

(三)以上所列費用,請在各階段付款時,依給付執行業務報酬規定扣繳10%。  
 (四)乙方除正常估價作業報酬外,不得以任何名目向甲方收取額外費用。

**第六條 甲方配合事項**  
 為使本專案進行順利,甲方應指派專人負責,配合乙方作業,提供下列各項相關資料:  
 (一)本案更新範圍內符合「都市更新條例」所規定之土地、建物所有權人及權利人之相關明細資料(包含產權清冊電子檔)。  
 (二)評估標的最新地政單位核發之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖等(可以影本替代)。  
 (三)更新後建築物分戶面積表與建築規劃設計圖說。  
 (四)更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。  
 (五)其他足以影響估價之相關證明文件。  
 (六)除根據土地登記謄本登載之內容外,甲方應主動向乙方說明估價標的是否有租賃、地上權或者是第三人對標的物主張權利等其他產權糾紛等情事狀況,若因未說明而致使乙方估價時未考量,不得歸責予乙方。

**第七條 乙方配合事項**  
 (一)乙方應秉持一貫公正誠信原則,以專業負責之精神,運用適合國內之專業相關法律、學理及實務,並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素,盡最大努力執行本專案之評鑑分析。

---

第2頁



- (二) 乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本契約之各項服務內容及聯絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開。
- (三) 甲方針對更新前後價值評估之報告內容，得要求乙方配合本案作業簡報說明及都市更新審議需要列席說明，惟甲方應配合於該會議五日前預先告知乙方。

第八條 工作期限

- (一) 自估價原則確定之日起，二十個工作天內交送評估都市更新前不動產價值明細表予甲方；自甲方提供更新後建築平面圖之日起，十五個工作天內交送評估都市更新後不動產價值明細表予甲方，經甲方同意之日起，二十個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書交送甲方。
- (二) 如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容，乙方應自甲方通知之日起七個工作天內調整完成，並檢送報告書予甲方。

第九條 成果報告份數

- (一) 配合權利變換計畫審查過程出具估價報告書，其份數以30本為限，每增加一份報告書酌收新臺幣2,500元整。
- (二) 如本案地主要求(非為配合權利變換計畫審查過程)出具估價報告書，則每份另酌收工本費2,500元整(需隱匿個資)。

第十條 委託契約範圍變動

- (一) 除配合主管機關審議要求修改外，若甲方有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過半年、更新後產品用途大幅度更動等，使乙方應修改估價報告書者，或於合約執行期間因政府相關法令及規定變動導致乙方作業事項增加，乙方得要求增加估價服務費用，其費用視變動內容由甲乙雙方另行議定。
- (二) 若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於委任契約書所指定之工作內容乙方可要求應加計服務費用。

第十一條 委託契約之終(中)止

- (一) 委託期間，甲方若因不可歸責於乙方之事由而終(中)止本約時，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依本約第五條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用。
- (二) 委託期間，若本案於事業計畫及權利變換計畫階段，業經市府駁回，則雙方得逕行視為契約終止，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依本約第五條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目部分

第  
第  
第



之服務費用。

第十二條 出具之不動產報告書上載明之委託人為本案實施者。

第十三條 本約有效期限為自簽約日起二年內有效。逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十四條 本約如有未盡事宜，得依法律、慣例處理，亦可由雙方協議辦理之。

第十五條 本約計正本壹式貳份，甲乙雙方各持壹份，自簽約日起生效。

立契約書人

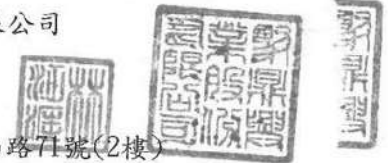
甲 方：聚鼎興業股份有限公司

代表人：林江涯

統一編號：16623263

登記地址：新北市土城區中山路71號(2樓)

連絡電話：(02)2880-1122



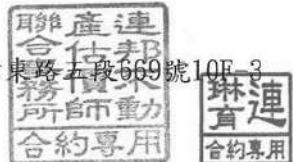
乙 方：連邦不動產估價師聯合事務所

代表人：連琳育

統一編號：72958467

地 址：臺北市信義區忠孝東路五段669號10F-3

電 話：(02)2726-9889



中 華 民 國 1 1 3 年 1 月 1 1 日

(二)天易不動產估價師聯合事務所

聚鼎興業股份有限公司 (以下簡稱甲方)  
立契約書人  
天易不動產估價師聯合事務所 (以下簡稱乙方)

茲因甲方委託乙方辦理新北市土城區沛陵段145地號土地更新單元都市更新前後不動產價值評估案(以下簡稱本案),經雙方同意訂立本委託契約,共同遵守相關約定如后:

第一條 工作內容

都市更新權利變換估價

- (一)更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。
- (二)更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。
- (三)配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。
- (四)配合本案相關權利變換計畫之公聽會、聽證會、幹事會或專案小組、都市更新及爭議處理審議會及相關審議會等法定會議列席說明。
- (五)配合相關法定會議之審查意見修正估價結果。

第二條 價格日期

價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第三條 價格種類及估價條件

估價條件應於委託後續作業中由委託人以書面函件提供,估價結果為依該估價條件進行評估之價格,其價格種類屬於正常價格。另不動產估價報告書所載委託人為未來本更新案之實施者。

第四條 估價服務費用

估價基本服務費用新臺幣430,000元+受選定為權利變換價值基礎(領銜)服務費用新臺幣350,000元;乙方若未被選定為權利變換價值基礎,甲方無須支付領銜服務費用。

第五條 付款辦法

(一)各期付款辦法

第一期款:於簽約時,甲方應支付乙方基本服務費用百分之十,計新臺幣 43,000 元整。

第二期款:提供第一次更新前價值試算表時,甲方應支付乙方基本服務費用百分之二十五,計新臺幣 107,500 元整。

第三期款:提供第一次更新後價值試算表時,甲方應支付乙方基本服

務費用百分之二十五,計新臺幣 107,500 元整;若選定乙方作為權利變換價格之基礎,應於本階段同時壹次支付領銜服務費用百分之五十,計新臺幣 175,000 元整。

第四期款:出具正式估價報告書時,甲方應支付乙方基本服務費用百分之三十,計新臺幣 129,000 元整;若選定乙方作為權利變換價格之基礎,應於本階段同時壹次支付領銜服務費用百分之五十,計新臺幣 175,000 元整。

第五期款:權利變換計畫通過臺北市都市更新審議委員會審查完成核定時,支付乙方基本服務費用百分之十,計新臺幣 43,000 元整。

(二)服務費用支付方式:以現金或即期支票支付。

乙方應依甲方財會程序辦理請款作業,於各階段工作完成後,提送請款單及收據予甲方。

(三)以上所列費用,請在各階段付款時,依給付執行業務報酬規定扣繳10%。

(四)乙方除正常估價作業報酬外,不得以任何名目向甲方收取額外費用。

第六條 甲方配合事項

為使本專案進行順利,甲方應指派專人負責,配合乙方作業,提供下列各項相關資料:

(一)本案更新範圍內符合「都市更新條例」所規定之土地、建物所有權人及權利人之相關明細資料(包含產權清冊電子檔)。

(二)評估標的最新地政單位核發之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖等(可以影本替代)。

(三)更新後建築物分戶面積表與建築規劃設計圖說。

(四)更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。

(五)其他足以影響估價之相關證明文件。

(六)除根據土地登記謄本登載之內容外,甲方應主動向乙方說明估價標的是否有租賃、地上權或者是第三人對標的物主張權利等其他產權糾紛等情事狀況,若因未說明而致使乙方估價時未考量,不得歸責予乙方。

第七條 乙方配合事項

(一)乙方應秉持一貫公正誠信原則,以專業負責之精神,運用適合國內之專業相關法律、學理及實務,並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素,盡最大努力執行本專案之評鑑分析。

(二)乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本契約之各項服務內容及聯

絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開。

(三)甲方針對更新前後價值評估之報告內容，得要求乙方配合本案作業簡報說明及都市更新審議需要列席說明，惟甲方應配合於該會議五日前預先告知乙方。

第八條 工作期限

(一)自估價原則確定之日起，二十個工作天內交送評估都市更新前不動產價值明細表予甲方；自甲方提供更新後建築平面圖之日起，十五個工作天內交送評估都市更新後不動產價值明細表予甲方，經甲方同意之日起，二十個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書交送甲方。

(二)如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容，乙方應自甲方通知之日起七個工作天內調整完成，並檢送報告書予甲方。

第九條 成果報告份數

(一)配合權利變換計畫審查過程出具估價報告書，其份數以30本為限，每增加一份報告書酌收新臺幣2,500元整。

(二)如本案地主要求(非為配合權利變換計畫審查過程)出具估價報告書，則每份另酌收工本費2,500元整(需隱匿個資)。

第十條 委託契約範圍變動

(一)除配合主管機關審議要求修改外，若甲方有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過半年、更新後產品用途大幅度更動等，使乙方應修改估價報告書者，或於合約執行期間因政府相關法令及規定變動導致乙方作業事項增加，乙方得要求增加估價服務費用，其費用視變動內容由甲乙雙方另行議定。

(二)若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於委任契約書所指定之工作內容乙方可要求應加計服務費用。

第十一條 委託契約之終(中)止

(一)委託期間，甲方若因不可歸責於乙方之事由而終(中)止本約時，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依本約第五條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用。

(二)委託期間，若本案於事業計畫及權利變換計畫階段，業經市府駁回，則雙方得逕行視為契約終止，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依本約第五條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用。

第十二條 出具之不動產報告書上載明之委託人為本案實施者。

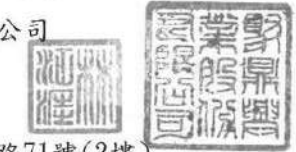
第十三條 本約有效期限為自簽約日起二年內有效。逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十四條 本約如有未盡事宜，得依法律、慣例處理，亦可由雙方協議辦理之。

第十五條 本約計正本壹式貳份，甲乙雙方各持壹份，自簽約日起生效。

立契約書人

甲 方：聚鼎興業股份有限公司  
代表人：林江涯  
統一編號：16623263  
登記地址：新北市土城區中山路71號(2樓)  
連絡電話：(02)2880-1122



乙 方：天易不動產估價師聯合事務所  
代表人：陳穎貞  
統一編號：41165146  
地 址：新北市永和區永和路一段147號6樓  
電 話：(02)2928-6670



中 華 民 國 1 1 3 年 二 月 日

(三)行遠不動產估價師事務所

聚鼎興業股份有限公司 (以下簡稱甲方)

立契約書人 行遠不動產估價師事務所 (以下簡稱乙方)

茲因甲方委託乙方辦理新北市土城區沛陵段145地號土地更新單元都市更新前後不動產價值評估案(以下簡稱本案),經雙方同意訂立本委託契約,共同遵守相關約定如后:

**第一條 工作內容**  
**都市更新權利變換估價**  
 (一)更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。  
 (二)更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。  
 (三)配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。  
 (四)配合本案相關權利變換計畫之公聽會、聽證會、幹事會或專案小組、都市更新及爭議處理審議會及相關審議會議等法定會議列席說明。  
 (五)配合相關法定會議之審查意見修正估價結果。

**第二條 價格日期**  
 價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

**第三條 價格種類及估價條件**  
 估價條件應於委託後續作業中由委託人以書面函件提供,估價結果為依該估價條件進行評估之價格,其價格種類屬於正常價格。另不動產估價報告書所載委託人為未來本更新案之實施者。

**第四條 估價服務費用**  
 估價基本服務費用新臺幣430,000元+受選定為權利變換價值基礎(領銜)服務費用新臺幣350,000元;乙方若未被選定為權利變換價值基礎,甲方無須支付領銜服務費用。

**第五條 付款辦法**  
 (一)各期付款辦法  
 第一期款:於簽約時,甲方應支付乙方基本服務費用百分之十,計新臺幣 43,000 元整。  
 第二期款:提供第一次更新前價值試算表時,甲方應支付乙方基本服務費用百分二十五,計新臺幣 107,500 元整。

第1頁

第三期款:提供第一次更新後價值試算表時,甲方應支付乙方基本服務費用百分之二十五,計新臺幣 107,500 元整;若選定乙方作為權利變換價格之基礎,應於本階段同時壹次支付領銜服務費用百分之五十,計新臺幣 175,000 元整。

第四期款:出具正式估價報告書時,甲方應支付乙方基本服務費用百分之三十,計新臺幣 129,000 元整;若選定乙方作為權利變換價格之基礎,應於本階段同時壹次支付領銜服務費用百分之五十,計新臺幣 175,000 元整。

第五期款:權利變換計畫通過臺北市政府都市更新審議委員會審查完成核定時,支付乙方基本服務費用百分之十,計新臺幣 43,000 元整。

(二)服務費用支付方式:以現金或即期支票支付。  
 乙方應依甲方財會程序辦理請款作業,於各階段工作完成後,提送請款單及收據予甲方。

(三)以上所列費用,請在各階段付款時,依給付執行業務報酬規定扣繳10%  
 (四)乙方除正常估價作業報酬外,不得以任何名目向甲方收取額外費用。

**第六條 甲方配合事項**  
 為使本專案進行順利,甲方應指派專人負責,配合乙方作業,提供下列各項相關資料:  
 (一)本案更新範圍內符合「都市更新條例」所規定之土地、建物所有權人及權利人之相關明細資料(包含產權清冊電子檔)。  
 (二)評估標的最新地政單位核發之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖等(可以影本替代)。  
 (三)更新後建築物分戶面積表與建築規劃設計圖說。  
 (四)更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。  
 (五)其他足以影響估價之相關證明文件。  
 (六)除根據土地登記謄本登載之內容外,甲方應主動向乙方說明估價標的  
 是否有租賃、地上權或者是第三人對標的物主張權利等其他產權糾紛等情事狀況,若因未說明而致使乙方估價時未考量,不得歸責予乙方。

**第七條 乙方配合事項**  
 (一)乙方應秉持一貫公正誠信原則,以專業負責之精神,運用適合國內之專業相關法律、學理及實務,並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素,盡最大努力執行本專案之評鑑分析。

第2頁

- (二)乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本契約之各項服務內容及聯絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開。
- (三)甲方針對更新前後價值評估之報告內容，得要求乙方配合本案作業簡報說明及都市更新審議需要列席說明，惟甲方應配合於該會議五日前預先告知乙方。

第八條 工作期限

- (一)自估價原則確定之日起，二十個工作天內交送評估都市更新前不動產價值明細表予甲方；自甲方提供更新後建築平面圖之日起，十五個工作天內交送評估都市更新後不動產價值明細表予甲方，經甲方同意之日起，二十個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書交送甲方。
- (二)如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容，乙方應自甲方通知之日起七個工作天內調整完成，並檢送報告書予甲方。

第九條 成果報告份數

- (一)配合權利變換計畫審查過程出具估價報告書，其份數以30本為限，每增加一份報告書酌收新臺幣2,500元整。
- (二)如本案地主要求(非為配合權利變換計畫審查過程)出具估價報告書，則每份另酌收工本費2,500元整(需隱匿個資)。

第十條 委託契約範圍變動

- (一)除配合主管機關審議要求修改外，若甲方有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過半年、更新後產品用途大幅度更動等，使乙方應修改估價報告書者，或於合約執行期間因政府相關法令及規定變動導致乙方作業事項增加，乙方得要求增加估價服務費用，其費用視變動內容由甲乙雙方另行議定。
- (二)若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於委任契約書所指定之工作內容乙方可要求應加計服務費用。

第十一條 委託契約之終(中)止

- (一)委託期間，甲方若因不可歸責於乙方之事由而終(中)止本約時，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依本約第五條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用。
- (二)委託期間，若本案於事業計畫及權利變換計畫階段，業經市府駁回，則雙方得逕行視為契約終止，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依本約第五條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目部分

之服務費用。

第十二條 出具之不動產報告書上載明之委託人為本案實施者。

第十三條 本約有效期限為自簽約日起二年內有效。逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十四條 本約如有未盡事宜，得依法律、慣例處理，亦可由雙方協議辦理之。

第十五條 本約計正本壹式貳份，甲乙雙方各持壹份，自簽約日起生效。

立契約書人

甲 方：聚鼎興業股份有限公司  
代 表 人：林江涯  
統一編號：16623263  
登記地址：新北市土城區中山路71號(2樓)  
連絡電話：(02)2880-1122

乙 方：行遠不動產估價師事務所  
代 表 人：黃景昇  
統一編號：88349032  
地 址：臺北市文山區景文街42號3樓  
電 話：(02)8935-2705

中 華 民 國 1 1 3 年 1 月 1 1 日

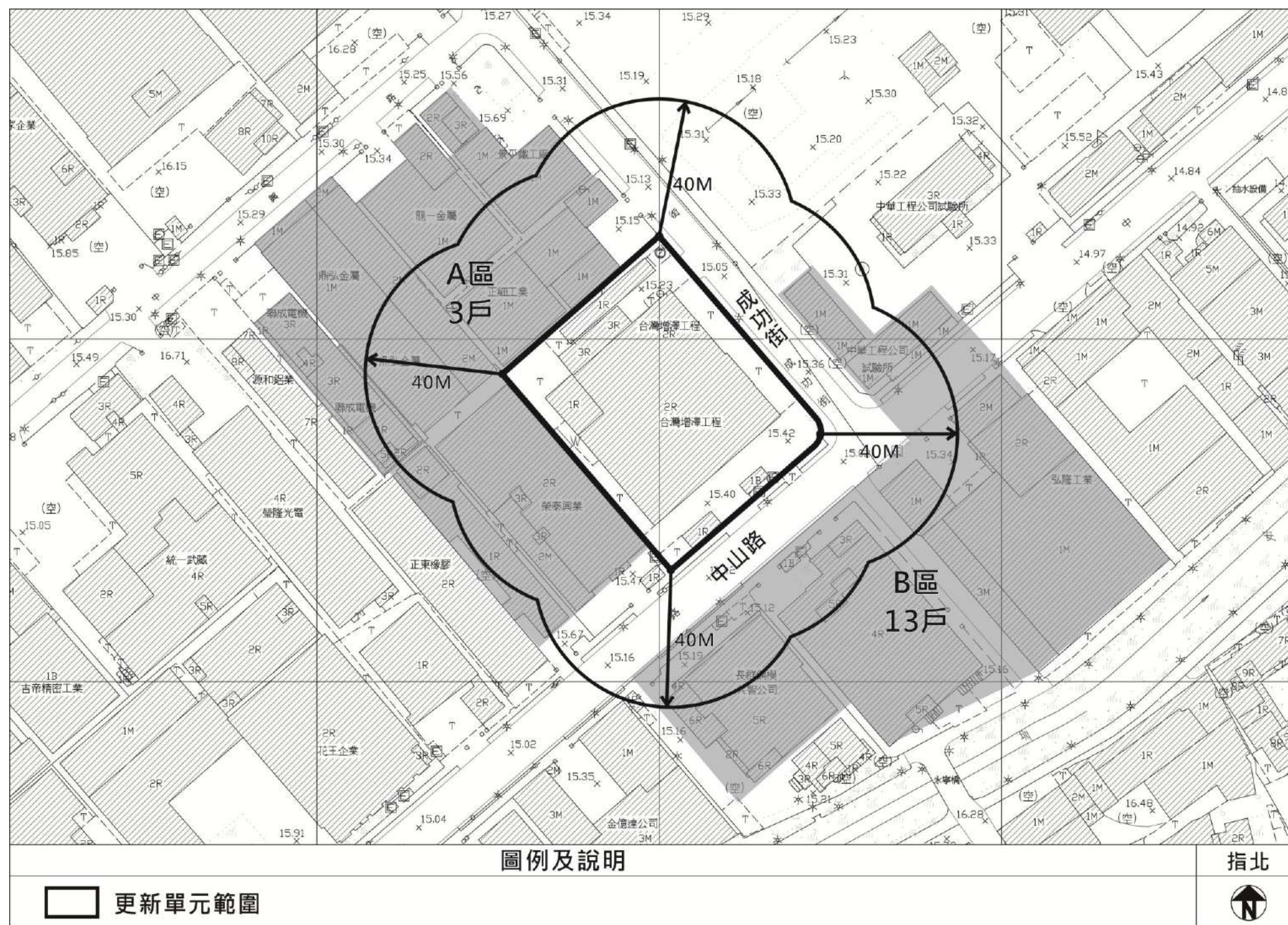
附錄三、鄰房鑑定範圍評估

編號	A區門牌
1	沛陵里016鄰中興路24號
2	沛陵里016鄰中興路22號
3	沛陵里016鄰中興路20號
3戶	

編號	B區門牌
1	沛陵里016鄰中山路46之1號
2	沛陵里016鄰中山路46號
3	沛陵里016鄰中山路46號二樓
4	沛陵里016鄰中山路46號三樓
5	沛陵里016鄰中山路46號四樓
6	沛陵里016鄰中山路46號四樓之1
7	沛陵里016鄰中山路48號
8	沛陵里016鄰中山路48號二樓
9	沛陵里016鄰中山路48之1號
10	沛陵里016鄰中山路48之1號二樓
11	沛陵里016鄰中山路48之1號三樓
12	沛陵里016鄰中山路48之1號四樓
13	沛陵里016鄰中山路50號
13戶	

鄰房戶數：

A區3戶+B區13戶=16戶



## 社團法人新北市土木技師公會 鑑定業務範圍及鑑定收費標準

100年4月8日第二屆第四次理事會會議決議通過

100年8月1日第二屆第五次理事會會議決議通過

### 一、土木建築相關工程工作物及結構體之鑑定：

鑑定費用依工程造價之百分之一至百分之五收取鑑定費用，繳交公會事業費費用依照標的物鑑定費用之20%收取，但事業費個案最低費用為新台幣肆仟元整，且全數之鑑定費用應由公會代收。鑑定內容包括：

1. 標的物受水災、颱風、地震等因素造成之損失估算。
2. 受鄰近工程影響之損失估算。
3. 擬標售標的物之現值估算。
4. 工程進行中或完工後，因糾紛而停止承攬契約，其已完成部份價值之估算。

### 二、土木建築相關工程工作物及結構體之設計及圖說之鑑核：

鑑定費用依工程造價之百分之一至百分之五收取鑑定費用，繳交公會事業費費用依照鑑定費用之20%收取，但事業費個案最低費用為新台幣肆仟元整；且全數鑑定費用應由公會代收。

### 三、土木建築相關工程工作及結構體之安全鑑定；鑑定內容包括：

1. 建築物或結構物之安全鑑定。
2. 增建或改建之建築物之安全鑑定。
3. 受鄰近工程影響致標的物發生傾斜、龜裂、或崩塌等現象之安全鑑定。
4. 受颱風、地震、水災等天然災害影響致結構物發生損壞現象之安全鑑定。
5. 工程進行中之標的物發生損壞，其責任歸屬之安全鑑定。
6. 工程進行中或完成後結構體之安全鑑定。
7. 公共工程標的物之安全鑑定。
8. 廣告牌、塔及其它各種標的物之安全鑑定。

●土木工程安全鑑定費用視其範圍責任及客觀條件，由鑑定技師參酌實際情形而定，但個案最低安全鑑定應繳交公會事業費費用為新台幣陸仟元整；且全數鑑定費用由公會代收。

●如標的物為建築物時，事業費收費依下表所列標準收取，但每戶面積以100m<sup>2</sup>為原則，個案最低安全鑑定應交公會事業費費用為新台幣陸仟元整；且全數鑑定費用由公會代收。

- 現況鑑定若會勘發文後，仍有未配合完成鑑定部份，不得依實作數量計價，而應依全部委託鑑定範圍全數計價。
- 地下室、中庭門廳、屋頂塔屋及增建部份計算方式：每層之面積超過100m<sup>2</sup>以上，以100m<sup>2</sup>為一單位戶累進計算。
- 透天厝之戶數計算：透天厝以『層』為計算基準，如同一門牌四層樓之透天厝，若每層樓低於100平方公尺，以四戶計之。
- 樓梯間計算方式：7樓以下之大廈，樓梯間以每一直樓梯為一單位戶，超過7樓以上，以每7層樓梯間為一單位，以此累進計算。
- 鐵皮屋、工廠、大面積之辦公室及廠房、加油站之計算方式：面積超過100m<sup>2</sup>以上，以100m<sup>2</sup>為一單位戶。

### 五、建築物鑑定收費計算：

計量單位：以每100M<sup>2</sup>或以每戶為一單位。

計價單位：新台幣

符號說明：N=單位數(戶) P=鑑定費用(萬元)

#### (一) 安全、損壞及修復補強鑑定現況鑑定

第1級	$N \leq 10$	$P = 2N$ 且 $P \geq 3.0$
第2級	$10 < N \leq 20$	$P = 1.8N + 2.0$
第3級	$20 < N \leq 30$	$P = 1.7N + 4.0$
第4級	$30 < N \leq 40$	$P = 1.6N + 7.0$
第5級	$40 < N \leq 50$	$P = 1.5N + 11.0$
第6級	$50 < N \leq 75$	$P = 1.4N + 16.0$
第7級	$75 < N \leq 100$	$P = 1.3N + 23.5$
第8級	$100 < N$	$P = 1.2N + 33.5$

(註) 以上費用不含他項委辦費用

#### ✓ (二) 現況鑑定

第1級	$N \leq 20$	$P = 0.8N$ 且 $P \geq 2.0$
第2級	$20 < N \leq 30$	$P = 0.72N + 1.6$
第3級	$30 < N \leq 50$	$P = 0.64N + 4.0$
第4級	$50 < N \leq 100$	$P = 0.56N + 8.0$
第5級	$100 < N \leq 200$	$P = 0.48N + 16.0$
第6級	$200 < N \leq 500$	$P = 0.42N + 28.0$
第7級	$500 < N \leq 800$	$P = 0.36N + 58.0$
第8級	$800 < N \leq 1000$	$P = 0.3N + 106.0$
第9級	$1000 < N$	$P = 0.28N + 126.0$

#### (三) 範例：

例1：安全鑑定經核算為110單位時，為第8級

鑑定費用 =  $1.2 \times 110 + 33.5 = 165.5$  萬元

原計算式： $10 \times 2.0 + 10 \times 1.8 + 10 \times 1.7 + 10 \times 1.6 + 10 \times 1.5 + 25 \times 1.4 + 25 \times$

附錄四、三家估價報告書摘要

「擬訂新北市土城區沛陂段  
145 地號 1 筆土地  
都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」  
不動產估價報告書

委託人：聚鼎興業股份有限公司  
估價單位：連邦不動產估價師聯合事務所  
出件版本：核定版

出件日期：民國 115 年 4 月



# 都市更新權利變換不動產估價報告摘要

一、前言：配合都市更新審議程序，將不動產估價報告書版本改為核定版，並根據舊案連邦估價第 11301011-2 號修改報告書，特此說明。

二、不動產估價報告書案號：連邦估價第 11301011-3 號。

三、委託人：聚鼎興業股份有限公司。

四、勘估標的基本資料：

更新單元名稱：擬訂新北市土城區沛陂段 145 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案。

(一) 更新前基本資料：

1. 勘估標的內容：

(1) 土地標示：新北市土城區沛陂段 145 地號等 1 筆土地。

(2) 評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

2. 更新前不動產產品型態：透天廠房及未登記建物。

3. 土地使用分區：甲種工業區。

4. 產權分析：參考委託人提供土地及建物產權清冊整理後之結果如下：

(1) 土地產權分析 (摘要表一)

地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人/管理者	持分比例	持分面積(m <sup>2</sup> )	持分面積(坪)
145	4,620.49	麗正國際科技股份有限公司	1/1	4,620.49	1,397.6982

註：上述權利狀態係依實施者提供之土地登記簿本及土地清冊整理，持分面積係採計算機連續計算，持分面積(m<sup>2</sup>)僅顯示至小數點後第二位，持分面積(坪)僅顯示至小數點後第四位，於此敘明。

(2) 建物產權分析 (摘要表二)

編號	座落地號	建號	建物門牌	建物總面積(m <sup>2</sup> )	構造	層數	所有權人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	持分面積(坪)
1	145	260	中山路 71 號	2,830.41	鋼筋混凝土造	2 層	麗正國際科技股份有限公司	1/1	2,830.41	856.20
2	145	261	中山路 71 號	128.00	加強磚造	1 層	麗正國際科技股份有限公司	1/1	128.00	38.72
3	145	262	中山路 71 號	834.24	鋼筋混凝土造	2 層	麗正國際科技股份有限公司	1/1	834.24	252.36
4	145	263	中山路 71 號	422.73	鋼造	2 層	麗正國際科技股份有限公司	1/1	422.73	127.88
5	145	264	中山路 71 號	84.64	鋼造	1 層	麗正國際科技股份有限公司	1/1	84.64	25.60

(3) 他項權利分析及耕地三七五租約：

依實施者提供之清冊整理，設有最高限額抵押權共 2 筆。

(二) 更新後基本資料：

1. 建築形式：更新後建物為一棟地上 10 層，地下 2 層廠房大樓。

2. 建物構造：鋼筋混凝土造。

3. 更新後供分配建築物面積：

樓層	類型	面積(坪)
1F	作業廠房	731.68
2F-10F	作業廠房	5,901.08
B1-B2	坡道平面車位	101 個

五、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 112 年 11 月 30 日。

(四) 勘察日期：民國 112 年 11 月 30 日等多次現地勘察。

(五) 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。

(六) 估價條件：

依委託者提供之估價條件如下：

■價格日期：112 年 11 月 30 日

■更新前估價條件：

1. 更新前各權利人土地權利價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，不考慮任何獎勵容積下，評估土地更新前權利價值。

2. 本次選定整宗更新單元為比準地，評估勘估標的土地合理價格。

■更新後估價條件：

1. 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。

2. 更新後區分所有建物及其土地應有部分，選定「6F-D」戶做為廠房比準戶、選定「B2-250cm\*550cm」做為車位比準單元。

3. 更新後區分所有建物及其土地應有部分規劃有露台，並設有約定專用，故本次評估考量露台使用效益，評估該區分所有建物及其土地應有部分合理價值。

六、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，最終決定如下。

(一) 更新前土地權利價值總額：

新臺幣 768,734,024 元。(詳見摘要表三、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 2,836,891,387 元。(詳見摘要表五~七)

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時，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。

七、不動產估價師：連琳育



不動產估價師證書字號：(95)台內估字第 000259 號

不動產估價師開業證號：(99)北市估字第 000166 號

臺北市不動產估價師公會入會證號：(115)北市估證字第 159 號

估價助理人員：鄭力瑜

不動產估價助理員證書字號：(114)全估助字第 010070 號

摘要表三：更新前各土地權利價值及比例(歸地)

地號	面積(m <sup>2</sup> )	面積(坪)	更新前權利價值(元)	更新前權利價值比例
145	4,620.49	1,397.6982	768,734,024	100.0000%

註：上表權利價值比例係採計算機連續計算，僅係顯示至百分比小數點後第四位，於此敘明。

摘要表四：更新前各土地權利價值及比例(歸人)

土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源(地號)	更新前權利價值(元)	更新前權利價值比例
麗正國際科技股份有限公司	145	768,734,024	100.0000%

註：上表權利價值比例係採計算機連續計算，僅係顯示至百分比小數點後第四位，於此敘明。

摘要表五：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	總面積(坪)	露臺(坪)	土地持分面積(坪)	建坪單價(元/坪)	更新後總權利價值(元)	備註
1~3F-A	作業廠房	1,601.83	-	337.68	426,167	682,646,830	-
1F-B	作業廠房	143.11	-	30.19	532,000	76,134,520	-
3F-B	作業廠房	117.94	7.12	24.88	382,546	45,117,500	註 2
3F-C	作業廠房	117.94	7.12	24.88	382,546	45,117,500	註 2
3F-D	作業廠房	119.09	7.26	25.16	393,844	46,902,862	註 2
4F-A	作業廠房	149.3	6.88	31.45	383,806	57,302,280	註 2
4F-B	作業廠房	181.15	5.66	38.16	370,822	67,174,455	註 2
4F-C	作業廠房	182.36	-	38.44	367,000	66,926,120	-
4F-D	作業廠房	134.74	-	28.37	382,000	51,470,680	-
5F-A	作業廠房	149.3	-	31.45	382,000	57,032,600	-
5F-B	作業廠房	181.15	-	38.16	371,000	67,206,650	-
5F-C	作業廠房	182.36	-	38.44	371,000	67,655,560	-
5F-D	作業廠房	134.74	-	28.37	386,000	52,009,640	-
6F-A	作業廠房	149.3	-	31.45	386,000	57,629,800	-
6F-B	作業廠房	181.15	-	38.16	374,000	67,750,100	-
6F-C	作業廠房	182.36	-	38.44	374,000	68,202,640	-
6F-D	作業廠房	134.74	-	28.37	390,000	52,548,600	比準戶
7F-A	作業廠房	149.3	-	31.45	390,000	58,227,000	-
7F-B	作業廠房	181.15	-	38.16	378,000	68,474,700	-
7F-C	作業廠房	182.36	-	38.44	378,000	68,932,080	-
7F-D	作業廠房	134.74	-	28.37	394,000	53,087,560	-
8F-A	作業廠房	149.3	-	31.45	394,000	58,824,200	-
8F-B	作業廠房	181.15	-	38.16	382,000	69,199,300	-
8F-C	作業廠房	182.36	-	38.44	382,000	69,661,520	-
8F-D	作業廠房	134.74	-	28.37	398,000	53,626,520	-
9F-A	作業廠房	149.3	-	31.45	398,000	59,421,400	-
9F-B	作業廠房	181.15	-	38.16	386,000	69,923,900	-
9F-C	作業廠房	182.36	-	38.44	386,000	70,390,960	-
9F-D	作業廠房	134.74	-	28.37	402,000	54,165,480	-
10F-A	作業廠房	149.3	-	31.45	402,000	60,018,600	-
10F-B	作業廠房	181.15	-	38.16	389,000	70,467,350	-
10F-C	作業廠房	182.36	-	38.44	389,000	70,938,040	-
10F-D	作業廠房	134.74	-	28.37	406,000	54,704,440	-
合計		6,632.76	34.04	1,397.70		2,638,891,387	-

註 1：上述權利狀態係依實施者提供之清冊整理。建物面積(坪)及土地面積(坪)係四捨五入至小數點後第二位，於此敘明。

註 2：露臺單價依建坪 1/3 計價。

摘要表六：更新後車位權利價值表

停車位樓層	數量	車位總價(元)	車位均價(元)
B1	32	70,100,000	2,190,625
B2	69	127,900,000	1,853,623
合計	101	198,000,000	1,960,396

摘要表七：更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地單價(元/坪)	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)
	550,000	768,734,024	550,000	768,734,024
更新後	1F 平均建坪單價(元/坪)	2F 以上平均建坪單價(元/坪)	車位平均價格(元/個)	更新後總權利價值(元)
	511,890	383,718	1,960,396	2,836,891,387

擬定新北市土城區沛陂段145地號1筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案  
不動產估價報告書

估價單位：天易不動產估價師聯合事務所  
委託單位：聚鼎興業股份有限公司  
版本：核定版

中 華 民 國 一 一 五 年 四 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：UR11302007

二、委託人：聚鼎興業股份有限公司

三、勘估標的基本資料：

更新單元名稱：新北市土城區沛陂段145地號1筆土地

(一)更新前基本資料

1.勘估標的內容：

- (1)土地標示：新北市土城區沛陂段145地號1筆土地。
- (2)建物標示：新北市土城區沛陂段260建號等5筆建物。
- (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)土地所有權人及持有權利範圍：麗正國際科技股份有限公司，詳見表一。
- (2)建物所有權人及持有權利範圍：麗正國際科技股份有限公司，詳見表二。
- (3)他項權利：有關他項權利狀態，詳見表三。

表一：土地產權分析表

編號	地段	地號	土地面積(m <sup>2</sup> )	所有權人	權利範圍	土地持分面積(m <sup>2</sup> )	土地持分面積(坪)	備註
1	沛陂段	145	4,620.49	麗正國際科技股份有限公司	1/1	4620.49	1397.70	
合計			4,620.49			4620.49	1397.70	

表二：建物產權分析表

編號	建號	總面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人(管理者/委託人)	權利範圍	權利面積 (m <sup>2</sup> )	總樓層數	構造別	建築完成日期 (民國/月/日)	建物門牌	地號
1	260	2830.41	麗正國際科技股份有限公司	1/1	2830.41	2	鋼筋混凝土造	65/11/27	中山路71號	145
2	261	128.00	麗正國際科技股份有限公司	1/1	128.00	1	加強磚造	65/11/27	中山路71號	
3	262	834.24	麗正國際科技股份有限公司	1/1	834.24	2	鋼筋混凝土造	73/1/9	中山路71號	
4	263	422.73	麗正國際科技股份有限公司	1/1	422.73	2	鋼造	73/1/9	中山路71號	
5	264	84.64	麗正國際科技股份有限公司	1/1	84.64	1	鋼造	73/1/9	中山路71號	

表三：他項權利分析表

編號	權利種類	順位	標的地號	標的建號	存續期間/擔保債權確定日期	權利價值(元)	權利人
1	最高限額抵押權	1	145	260、261、262、263、264	133/3/27	240,000,000	華南商業銀行股份有限公司
2	最高限額抵押權	2		134/1/6	96,000,000	板信商業銀行股份有限公司	

(二) 更新後基本資料

1. 建築型式：

本案預計興建1棟建物，地上10層、地下2層之廠房大樓(共33戶)，合計111個坡道平面停車位(含3個裝卸車位、5個公益設施車位及2個無障礙車位)。

2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部份面積：

本案更新後預計產權登記面積為6,632.76坪，其餘各單元面積請詳見表五。

3. 建物構造：鋼筋混凝土造

(三) 評估內容

本報告主要評估內容為更新前後權利價值，評估項目如下：

- (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：中華民國112年11月30日
- (四) 勘察日期：中華民國112年12月30日
- (五) 估價條件

1. 價格日期：中華民國112年11月30日

2. 更新前估價條件：

- (1) 更新前各權利人土地權利價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，不考慮任何獎勵容積下，評估土地更新前權利價值。
- (2) 本次選定整宗更新單元為比準地，評估勘估標的土地合理價格。

3. 更新後估價條件：

- (1) 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。

- (2) 更新後區分所有建物及其土地應有部分，選定「6F-D」戶做為廠房比準戶、選定「B2-250cm\*550cm」做為車位比準單元。
- (3) 更新後區分所有建物及其土地應有部分規劃有露台，並設有約定專用，故本次評估考量露台使用效益，評估該區分所有建物及其土地應有部分合理價值。

五、評估價值結論：

本案係為都市更新單元權利變換前後不動產權利價值之評估，估價報告書所提供之結果包括：

- (一) 更新前各權利人之權利價值及權利價值比率。(詳見表四)
  - (二) 都市更新後建築物及其土地應有部份權利價值總額。(詳見表五)
- 本次評估更新前之權利價值基於公平原則，依委託者提供之估價條件下，採用比較法及土地開發分析法評估各權利人更新前權利價值及權利價值比率如表四；更新前土地權利價值表，更新前土地權利價值為新臺幣740,780,059元。

本案更新後規劃為作業廠房產品，本報告依委託者提供之規劃建物型態、建材設備及銷售面積，假設價格日期當時以已興建之新成屋條件下，採用比較法及收益法評估更新後各單位不動產權利價值，不動產價值(含車位)為新臺幣2,764,864,722元，其中更新後房地總值(不含車位)為新臺幣2,565,864,722元(詳表五)；地下層停車位總值為新臺幣199,000,000元(詳表六)。

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。

六、估價師資料：

不動產估價師：莊進銓  
不動產估價師開業證書字號：(96)新北估字第000024號(換發)  
新北市公會會員證書字號：(115)新北市估會證字第003號

不動產估價師：劉智偉  
不動產估價師開業證書字號：(109)新北估字第000140號(換發)  
新北市公會會員證書字號：(115)新北市估會證字第078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(地號)	持分分子	持分分母	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
1	麗正國際科技股份有限公司	145	1	1	740,780,059	100.0000%
總計					740,780,059	100.0000%

表五：更新後各單元建築物及其土地應有部份之權利價值表

序號	分配單元代號(樓、戶)	規劃用途	建坪面積(坪)	露臺面積(坪)	標準層單價(元/坪)	效用比(%)	該戶單價(元/坪)	露台總價(元)	該戶總價(不含露台)(元)	該戶總價(含露台)(元)
1	1	A	作業廠房	588.57	0.00	-	129.6%	494,000	-	290,753,580
1	2	A	作業廠房	756.58	0.00	-	97.5%	371,000	-	280,691,180
1	3	A	作業廠房	256.68	0.00	-	93.6%	357,000	-	91,634,760
2	1	B	作業廠房	143.11	0.00	-	135.0%	514,000	-	73,558,540
3	3	B	作業廠房	117.94	7.12	-	97.5%	371,000	880,238	43,755,740
4	3	C	作業廠房	117.94	7.12	-	97.5%	371,000	880,612	43,755,740
5	3	D	作業廠房	119.09	7.26	-	99.5%	379,000	917,562	45,135,110
6	4	A	作業廠房	149.30	6.88	-	98.0%	373,000	855,646	55,688,900
7	4	B	作業廠房	181.15	5.66	-	94.1%	359,000	676,924	65,032,850
8	4	C	作業廠房	182.36	0.00	-	94.1%	359,000	-	65,467,240
9	4	D	作業廠房	134.74	0.00	-	98.0%	373,000	-	50,258,020
10	5	A	作業廠房	149.30	0.00	-	98.5%	375,000	-	55,987,500
11	5	B	作業廠房	181.15	0.00	-	94.6%	360,000	-	65,214,000
12	5	C	作業廠房	182.36	0.00	-	94.6%	360,000	-	65,649,600
13	5	D	作業廠房	134.74	0.00	-	98.5%	375,000	-	50,527,500
14	6	A	作業廠房	149.30	0.00	-	100.0%	381,000	-	56,883,300
15	6	B	作業廠房	181.15	0.00	-	96.0%	366,000	-	66,300,900
16	6	C	作業廠房	182.36	0.00	-	96.0%	366,000	-	66,743,760
17	6	D	作業廠房	134.74	0.00	381,000	100.0%	381,000	-	51,335,940
18	7	A	作業廠房	149.30	0.00	-	100.5%	383,000	-	57,181,900
19	7	B	作業廠房	181.15	0.00	-	96.5%	368,000	-	66,663,200
20	7	C	作業廠房	182.36	0.00	-	96.5%	368,000	-	67,108,480
21	7	D	作業廠房	134.74	0.00	-	100.5%	383,000	-	51,605,420
22	8	A	作業廠房	149.30	0.00	-	101.0%	385,000	-	57,480,500
23	8	B	作業廠房	181.15	0.00	-	97.0%	370,000	-	67,025,500
24	8	C	作業廠房	182.36	0.00	-	97.0%	370,000	-	67,473,200
25	8	D	作業廠房	134.74	0.00	-	101.0%	385,000	-	51,874,900
26	9	A	作業廠房	149.30	0.00	-	101.5%	387,000	-	57,779,100
27	9	B	作業廠房	181.15	0.00	-	97.4%	371,000	-	67,206,650
28	9	C	作業廠房	182.36	0.00	-	97.4%	371,000	-	67,655,560
29	9	D	作業廠房	134.74	0.00	-	101.5%	387,000	-	52,144,380
30	10	A	作業廠房	149.30	0.00	-	102.0%	389,000	-	58,077,700
31	10	B	作業廠房	181.15	0.00	-	97.9%	373,000	-	67,568,950
32	10	C	作業廠房	182.36	0.00	-	97.9%	373,000	-	68,020,280
33	10	D	作業廠房	134.74	0.00	-	102.0%	389,000	-	52,413,860
合計			6632.76	34.04				4,210,982	2,561,653,740	2,565,864,722

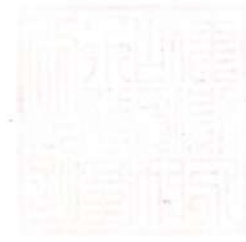
表六：更新後車位權利價值表

車位編號	樓層層次	車位形式及大小	數量(個)	車位單價(元/個)	車位權利價值(元)	備註
26、28	B1	坡平車位250cm*600cm	2	2,050,000	4,100,000	
6-7、27、29-34		坡平車位250cm*550cm	9	2,000,000	18,000,000	
3、5、8-11、13-25		充電坡平車位250cm*550cm	19	2,200,000	41,800,000	
4、12		充電坡平車位230cm*550cm	2	2,100,000	4,200,000	
72、88	B2	坡平車位250cm*600cm	2	1,950,000	3,900,000	
35、37-54、56-69、71、73-87、89-103		坡平車位250cm*550cm	64	1,900,000	121,600,000	比準車位
36、55、70		坡平車位230cm*550cm	3	1,800,000	5,400,000	
小計			101	1,970,297	199,000,000	

表七：更新前後價值分析表

更新前 房地價值	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)
	530,000	740,780,059	530,000	740,780,059
更新後 房地價值	一樓平均建坪單 價 (元/坪)	二樓以上平均建坪單 價 (元/坪)	車位平均價格 (元/個)	更新後總權利價值 (元)
	497,912	373,076	1,970,297	2,764,864,722





擬定「新北市土城區沛陂段145地號1筆土  
地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

不動產估價報告書

委託人：聚鼎興業股份有限公司

估價單位：行遠不動產估價師事務所

版本：核定版

出件日期：中華民國 115 年 04 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：

不動產估價報告書事務所案號：20240301

### 二、委託人：聚鼎興業股份有限公司

### 三、勘估標的基本資料：

更新單元名稱：新北市土城區沛陵段145地號土地。

#### (一)更新前基本資料

##### 1. 勘估標的內容：

- (1) 土地標示：新北市土城區沛陵段145地號。
- (2) 建物標示：新北市土城區沛陵段260、261、262、263、264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 <sup>2</sup> )	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積(m <sup>2</sup> )	土地持分面積(坪)	登記建號	備註
1	145	4,620.49	麗正國際科技股份有限公司	1	1	4,620.49	1,397.6982	260、261、262、263、264	--
合計		4,620.49	--	-	-	4,620.49	1,397.6982	--	--

表二：建物產權分析表

編號	建號	地號	建物門牌	總面積(m <sup>2</sup> )	層次	結構	建築完成日期(民國/月/日)	備註
1	260	145	中山路71號	2,688.00	1~2	鋼筋混凝土造	65年11月27日	
2	261	145	中山路71號	128.00	1	加強磚造	65年11月27日	
3	262	145	中山路71號	768.00	2	鋼筋混凝土造	73年01月09日	
4	263	145	中山路71號	422.73	2	鋼造	73年01月09日	
5	264	145	中山路71號	84.64	1	鋼造	73年01月09日	

### (2) 他項權利：他項權利設定狀況如下表。

表三：他項權利分析表

項目	權利種類	設定標的(地號)	設定標的(建號)	登記日期(民國/月/日)	擔保債權總金額(元)	權利人
1	最高限額抵押權	145	260、261、262、263、264	80.08.05	240,000,000	華南商業銀行股份有限公司
2	最高限額抵押權	145	260、261、262、263、264	104.01.13	96,000,000	板信商業銀行股份有限公司

(3) 勘估標的依土地登記謄本登載，於民國112年04月13日前無限制登記等情事。

#### (二)更新後基本資料

1. 建築型式：更新後建物為地上10層之廠房大樓，地下2層停車空間。
2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積：  
建物面積：21926.43平方公尺，折合6,632.76坪(以上建物面積不包含停車位面積)(各單元面積詳見後附表)。
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. 更新前各所有權人不動產權利總值、更新後新規劃標的不動產價值，並依據內政部訂定之不動產估價技術規則製作。
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112年11月30日。
- (四) 勘察日期：民國112年11月24日。
- (五) 估價條件

1. 價格日期：112年11月30日
2. 更新前估價條件

(1) 更新前各權利人土地權利價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，不考慮任何獎勵容積下，評估土地更新前權利價值。

(2) 本次選定整宗更新單元為比準地，評估勘估標的土地合理價格。

3. 更新後估價條件

(1) 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。

(2) 更新後區分所有建物及其土地應有部分，選定「6F-D」戶做為廠房比準戶、選定「B2-250cm\*550cm」做為車位比準單元。

(3) 更新後區分所有建物及其土地應有部分規劃有露台，並設有約定專用，故本次評估考量露台使用效益，評估該區分所有建物及其土地應有部分合理價值。

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 754,757,042 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 2,744,253,480 元(詳見表五、表六)

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：



不動產估價師開業證書字號：(110)北市估字第 000302 號  
不動產估價師公會會員證書字號：(114)北市估證字第 000150 號

表四：更新前土地權利價值表

編號	土地所有權人	權利價值來源地號	土地持分(坪)	土地單價(元/坪)	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	麗正國際科技股份有限公司	145	1,397.6982	540,000	754,757,042	754,757,042	100.0000%
合計	--	--	1,397.6982	--	754,757,042	754,757,042	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

編號	樓層	戶號	規劃用途	土地持分面積(坪)	建物面積(坪)	建物建坪單價(元/坪)	權利價值(不含露台)(元)	露台總價(元)	權利價值(含露台)(元)
1	1F	A	作業廠房	337.68	588.57	486,000	286,045,020	--	656,884,720
	2F				756.58	367,000	277,664,860	--	
	3F				256.68	363,000	93,174,840	--	
2	1F	B	作業廠房	30.19	143.11	516,000	73,844,760	--	73,844,760
3	3F	B	作業廠房	24.88	117.94	363,000	42,812,220	861,520	43,673,740
4	3F	C	作業廠房	24.88	117.94	363,000	42,812,220	861,520	43,673,740
5	3F	D	作業廠房	25.16	119.09	374,000	44,539,660	905,080	45,444,740
6	4F	A	作業廠房	31.45	149.30	363,000	54,195,900	832,480	55,028,380
7	4F	B	作業廠房	38.16	181.15	359,000	65,032,850	677,313	65,710,163
8	4F	C	作業廠房	38.44	182.36	359,000	65,467,240	--	65,467,240
9	4F	D	作業廠房	28.37	134.74	370,000	49,853,800	--	49,853,800
10	5F	A	作業廠房	31.45	149.30	367,000	54,793,100	--	54,793,100
11	5F	B	作業廠房	38.16	181.15	363,000	65,757,450	--	65,757,450
12	5F	C	作業廠房	38.44	182.36	363,000	66,196,680	--	66,196,680
13	5F	D	作業廠房	28.37	134.74	374,000	50,392,760	--	50,392,760
14	6F	A	作業廠房	31.45	149.30	370,000	55,241,000	--	55,241,000
15	6F	B	作業廠房	38.16	181.15	367,000	66,482,050	--	66,482,050
16	6F	C	作業廠房	38.44	182.36	367,000	66,926,120	--	66,926,120
17	6F	D	作業廠房	28.37	134.74	378,000	50,931,720	--	50,931,720
18	7F	A	作業廠房	31.45	149.30	374,000	55,838,200	--	55,838,200
19	7F	B	作業廠房	38.16	181.15	370,000	67,025,500	--	67,025,500
20	7F	C	作業廠房	38.44	182.36	370,000	67,473,200	--	67,473,200
21	7F	D	作業廠房	28.37	134.74	382,000	51,470,680	--	51,470,680
22	8F	A	作業廠房	31.45	149.30	378,000	56,435,400	--	56,435,400
23	8F	B	作業廠房	38.16	181.15	374,000	67,750,100	--	67,750,100
24	8F	C	作業廠房	38.44	182.36	374,000	68,202,640	--	68,202,640
25	8F	D	作業廠房	28.37	134.74	386,000	52,009,640	--	52,009,640

編號	樓層	戶號	規劃用途	土地持分面積(坪)	建物面積(坪)	建物建坪單價(元/坪)	權利價值(不含露台)(元)	露台總價(元)	權利價值(含露台)(元)
26	9F	A	作業廠房	31.45	149.30	382,000	57,032,600	---	57,032,600
27	9F	B	作業廠房	38.16	181.15	378,000	68,474,700	--	68,474,700
28	9F	C	作業廠房	38.44	182.36	378,000	68,932,080	--	68,932,080
29	9F	D	作業廠房	28.37	134.74	389,000	52,413,860	---	52,413,860
30	10F	A	作業廠房	31.45	149.30	385,000	57,480,500	---	57,480,500
31	10F	B	作業廠房	38.16	181.15	381,000	69,018,150		69,018,150
32	10F	C	作業廠房	38.44	182.36	381,000	69,479,160		69,479,160
33	10F	D	作業廠房	28.37	134.74	393,000	52,952,820	--	52,952,820
合計				1,397.70	6,632.76	--	2,554,153,480	4,231,270	2,558,291,393

表六：更新後車位權利價值表

樓層	車位型態	車位數量(個)	車位單價(元/個)	車位總價(元)
B1	坡道平面(充電車位)	18	2,100,000	37,800,000
	坡道平面	19	1,900,000	36,100,000
B2	坡道平面(充電車位)	14	2,000,000	28,000,000
	坡道平面	50	1,800,000	90,000,000
合計		101		191,900,000

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)	整體更新單元土地權利單價(元/坪)	整體更新單元土地權利總價(元)
	540,000	754,757,042	540,000	754,757,042
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)	車位平均價格(元/個)	更新後總權利價值(元)
	491,868	371,841	1,882,178	2,744,253,480