

金門縣政府 公告

發文日期：中華民國113年11月21日
發文字號：府建都字第1130096703號
附件：



主旨：公告核定金日新營造股份有限公司擔任實施者之「金門縣金城鎮祥和段249地號等27筆土地都市更新暨權利變換計畫案」計畫書圖，並自民國113年11月25日零時起生效。

依據：都市更新條例第32條、第48條。

公告事項：

一、公告起迄日期：自民國113年11月25日起，至民國113年12月24日止，計30日。

二、網路公開閱覽及查詢方式：

(一)閱覽日期：自民國113年11月25日起，至113年12月24日止，計30日。

(二)閱覽網址：<https://urban.kinmen.gov.tw/kmgis/publicweb/index>。

(三)查詢方式：進入金門縣都市計畫整合資訊系統—選單一公告查詢，並輸入本案資料搜尋即可。

(四)注意事項：閱覽期間涉及個人資料蒐集及利用者，應依「個人資料保護法」相關規定辦理，並自行負相關法律責任。

三、本都市更新事業計畫及權利變換計畫範圍：金門縣金城鎮祥和段249地號等27筆土地。

四、權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物預定拆遷日，請

實施者依都市更新權利變換實施辦法第24條規定辦理。

五、公告地點及張貼處：

(一)金門縣政府公告欄。

(二)金城鎮公所公告欄。

(三)金門縣政府建設處公告欄。

(四)金門縣都市計畫整合資訊系統(網址：<https://urban.kinmen.gov.tw/kmgis/publicweb/index>，路徑：選單一公告查詢，計畫書圖置於金門縣政府建設處提供閱覽)。

(五)刊登金門日報（不含附件）。

六、本案公開閱覽計畫書歡迎至本縣都市計畫整合資訊系統(網址：<https://urban.kinmen.gov.tw/kmgis/publicweb/index>)，於「公告查詢」區輸入本案資料後，可直接下載計畫書內容，另涉及個人資料蒐集及利用者，應依「個人資料保護法」相關規定辦理，並自行負相關法律責任。

縣長陳福海

擬訂金門縣金城鎮祥和段249地號等27筆土地
都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

【都市更新權利變換計畫核定版】



實施者：金日新營造股份有限公司

都更規劃：冠霖不動產顧問股份有限公司

建築設計：吳非士建築師事務所

目 錄

申請書.....	I
切結書.....	II
委託書 規劃單位.....	III
委託書 設計單位.....	IV
委託書 地政士.....	V
都市更新審議資料表.....	VI
核定版 退補正回應.....	綜理表核定版(退補正)-1
審議會(三)與核定版修正對照表.....	【審議會版(三)】及【核定版】修正對照表-1
審議會回應綜理表(三).....	審議會(三)綜理表-1
審議會(二)與審議會(三)修正對照表.....	【審議會版(二)】及【審議會版(三)】修正對照表-1
審議會回應綜理表(二).....	審議會(二)綜理表-1
審議會(一)與審議會(二)修正對照表.....	【審議會版(一)】及【審議會版(二)】修正對照表-1
審議會回應綜理表.....	審議會(一)綜理表-1
.....	幹事(相關單位)版與審議會版修正對照表.....
.....	【幹事(相關單位)版】及【審議會版】修正對照表-1
幹事(相關單位)意見回應綜理表.....	相關單位綜理表-1
所有權人陳情意見回應綜理表人.....	陳綜理表-1
公辦公聽會回應綜理表.....	公辦公聽會綜理表-1
自辦公聽會回應綜理表.....	自辦公聽會綜理表-1
壹、辦理緣起與目標	1-1
一、法令依據.....	1-1
二、辦理緣起.....	1-1
三、實施者.....	1-1
貳、權利變換範圍	2-1
一、都市更新權利變換範圍位置.....	2-1
二、都市更新權利變換範圍總面積.....	2-1
三、原有公共設施用地等土地面積.....	2-1
參、實施權利變換範圍之土地使用及建築計畫	3-1

一、土地使用計畫.....	3-1
二、各項公共設施設計施工基準及權屬.....	3-2
三、建築興建計畫.....	3-2
肆、更新前權利關係人名冊	4-1
一、土地所有權人名冊.....	4-1
二、合法建築物所有權人名冊.....	4-3
伍、土地改良物拆遷補償費	5-1
一、法令依據.....	5-1
二、土地改良物之補償.....	5-1
三、補償金發放時程.....	5-1
陸、占有他人土地之舊違章建築戶處理	6-1
一、舊違章建築戶名冊.....	6-1
柒、更新前後權利價值估價	7-1
一、評價基準日.....	7-1
二、專業估價者委任說明.....	7-1
三、估價條件.....	7-1
四、估價評定方式.....	7-2
五、更新前後權利價值估價結果.....	7-3
捌、財務計畫	8-1
一、成本說明.....	8-1
二、收入說明.....	8-7
三、成本收入分析.....	8-7
玖、更新後分配及公開抽籤過程	9-1
一、更新後供分配之土地及建物.....	9-1
二、更新後可供分配之更新單元及車位.....	9-1
三、分配原則.....	9-8
四、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果.....	9-8
拾、更新後分配結果	10-1
一、不參與分配名冊.....	10-1
二、土地及建築物分配清冊.....	10-1
拾壹、地籍整理計畫	11-1
一、地籍測量及建築物測量.....	11-1
二、土地、建物及他項權利登記.....	11-2

實施者：金日新營造股份有限公司

拾貳、實施進度.....	12-1
拾參、相關單位配合辦理事項.....	13-1
拾肆、其他應加表明事項.....	14-1

附 錄

附錄一、實施者證明文件.....	附錄 1-1
附錄二、三家估價報告書摘要.....	附錄 2-1
附錄三、相關合約與費用證明文件.....	附錄 3-1
附錄四、公聽會發言要點.....	附錄 4-1

目 錄

圖 2-1 都市更新權利變換範圍位置圖..... 2-1

圖 2-2 都市更新權利變換範圍地籍套繪圖..... 2-2

圖 2-3 都市更新權利變換範圍地形套繪圖..... 2-3

圖 2-4 原有公共設施用地位置分布圖..... 2-4

圖 3-1 更新單元土地使用分區現況圖..... 3-3

圖 3-2 地下二層平面圖..... 3-5

圖 3-3 地下一層平面圖..... 3-6

圖 3-4 一層平面圖..... 3-7

圖 3-5 建築面積檢討圖..... 3-8

圖 3-6 二層平面圖..... 3-9

圖 3-7 三層平面圖..... 3-10

圖 3-8 四層平面圖..... 3-11

圖 3-9 五層平面圖..... 3-12

圖 3-10 六~十一層平面圖..... 3-13

圖 3-11 十二~十四層平面圖..... 3-14

圖 3-12 屋突層平面圖..... 3-15

圖 3-13 東南向、東北向立面圖..... 3-16

圖 3-14 西南向、西北向立面圖..... 3-17

圖 3-15 縱向剖面圖..... 3-18

圖 3-16 橫向剖面圖..... 3-19

圖 3-17 透視模擬圖..... 3-20

圖 3-18 建築物外牆材質及色彩計畫..... 3-21

圖 3-19 建築物外牆材質及色彩計畫..... 3-22

圖 3-20 夜間建築照明計畫..... 3-23

圖 3-21 照明供應時段說明..... 3-24

圖 3-22 共用專有圖-1..... 3-25

圖 3-23 共用專有圖-2..... 3-26

圖 9-1 更新後可供分配之更新單元對照圖(7-14F)..... 9-4

圖 9-2 更新後可供分配之更新單元對照圖(1-6F)..... 9-5

圖 9-3 地下一層-更新後停車位分配單元及位置對照圖..... 9-6

圖 9-4 地下二層-更新後停車位分配單元及位置對照圖..... 9-7

圖 11-1 都市更新權利變換後地籍套繪圖..... 11-3

表 目 錄

表 2-1 原有公共設施用地位置分布圖.....	2-1	表 11-1 地籍整理計畫表.....	11-1
表 3-1 土地使用強度說明表.....	3-1	表 11-2 土地登記清冊表.....	11-4
表 3-2 容積獎勵試算表.....	3-1	表 11-3 土地登記清冊表(道路用地).....	11-5
表 3-3 建築面積計算表.....	3-4	表 11-4 建物登記清冊表.....	11-6
表 4-1 更新前土地所有權人清冊.....	4-1	表 11-5 土地他項權利登記清冊表.....	11-11
表 4-2 合法建築物所有權人清冊.....	4-3	表 11-6 建物他項權利登記清冊表.....	11-12
表 5-1 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表.....	5-2		
表 5-2 其它土地改良物拆遷補償明細表.....	5-3		
表 7-1 更新前各土地權利價值表.....	7-3		
表 7-2 土地所有權人及權利變換關係人更新前權利價值表.....	7-3		
表 7-3 更新後各分配單元價值表.....	7-4		
表 7-4 更新後停車位價值表.....	7-5		
表 8-1 都市更新事業實施總經費成本明細說明表.....	8-1		
表 8-2 建築師設計監造費用計算表.....	8-2		
表 8-3 營建工程標準造價計算表.....	8-3		
表 8-4 空氣汙染防制費計算表.....	8-4		
表 8-5 公寓大廈公共基金計算表.....	8-4		
表 8-6 開闢道路用地表.....	8-4		
表 8-7 管理維護經費及委辦費明細表.....	8-4		
表 8-8 都市更新規劃審議認列標準計算表.....	8-5		
表 8-9 不動產估價師費認列標準計算表.....	8-5		
表 8-10 印花稅提列計算表.....	8-6		
表 8-11 人事行政管理費用費率.....	8-7		
表 8-12 更新後建物面積及車位價值估算表.....	8-7		
表 8-13 地主與實施者分配比率.....	8-8		
表 8-14 現金流量表.....	8-10		
表 9-1 更新後土地及建物分配面積表.....	9-1		
表 9-2 更新後車位清冊.....	9-3		
表 10-1 不參與分配之土地所有權人名冊表.....	10-1		
表 10-2 土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人).....	10-2		
表 10-3 土地及建築物分配清冊(實施者).....	10-3		

都市更新事業計畫暨權利變換申請書

■ 案名：「擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

更新單元所有地號：金門縣金城鎮祥和段 249、250、260、261、262、263、264、265、266、267、268、269、270、271、272、273、273-1、274、274-1、275、276、277、278、279、280、281、282，共 27 筆，1,294.25 m²。

更新單元所有建號：金門縣金城鎮祥和段建號 44、47、48、49、50、51 等 6 筆，1,625.71 m²。

■ 申請法令及依據：

報核程序：符合都市更新條例第 32 條規定。

報核要件：符合都市更新條例第 12 條、37 條、48 條規定。

■ 申請事項：申請都市更新事業計畫及權利變換計畫核定。

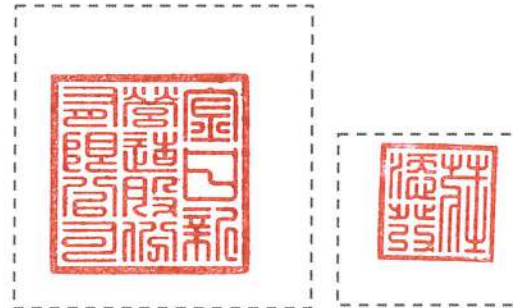
申請人：金日新營造股份有限公司

統一編號：27250732

負責人：莊添發

聯絡地址：金門縣金湖鎮新市里復興路一段 2 號

聯絡電話：082-33-2137



中 華 民 國 1 1 1 年 1 2 月 2 2 日

切 結 書

- 一、立切結書人金日新營造股份有限公司，茲切結所檢附「擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」之書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人金日新營造股份有限公司自行承擔，與 貴府無關。
- 二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷或廢止原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致

金門縣政府

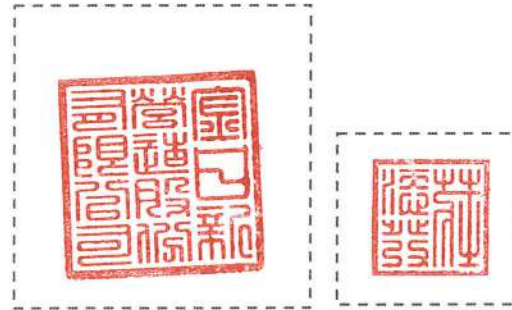
立切結書人：金日新營造股份有限公司

統一編號：27250732

負責人：莊添發

聯絡地址：金門縣金湖鎮新市里復興路一段 2 號

聯絡電話：082-33-2137



中 華 民 國 1 1 1 年 1 2 月 2 2 日

委 託 書

茲委託 冠霖不動產顧問股份有限公司 全權代表本公司辦理「擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」之一切申請手續及出席本案都市更新審議事宜。特立委託書如上。

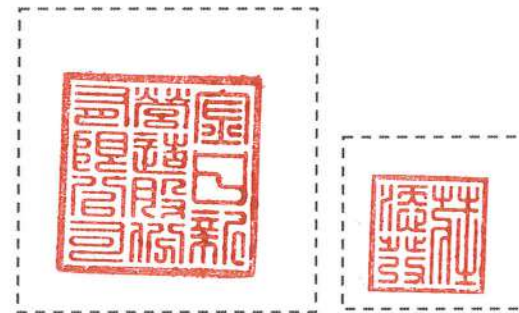
委託人：金日新營造股份有限公司

負責人：莊添發

聯絡地址：金門縣金湖鎮新市里復興路一段 2 號

聯絡電話：08-233-2137

統一編號：27250732



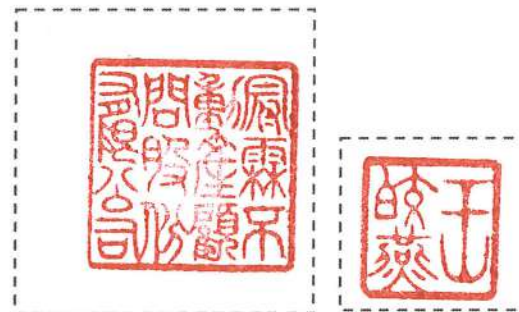
受託單位：冠霖不動產顧問股份有限公司

負責人：王皎燕

聯絡地址：臺北市中山區南京東路一段 46 號 6 樓

聯絡電話：02-7752-7908

統一編號：28721042



中 華 民 國 1 1 1 年 1 2 月 2 2 日

委 託 書

茲委託 吳非士建築師事務所 全權代表本公司辦理「擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」之建築規劃及申請手續。特立委託書如上。

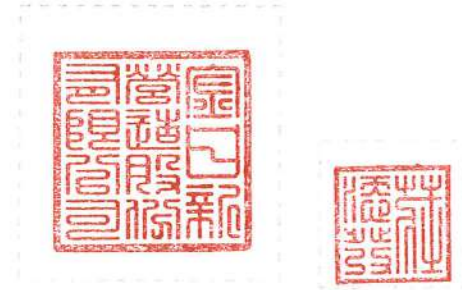
委託人：金日新營造股份有限公司

負責人：莊添發

聯絡地址：金門縣金湖鎮新市里復興路一段 2 號

聯絡電話：082-33-2137

統一編號：27250732



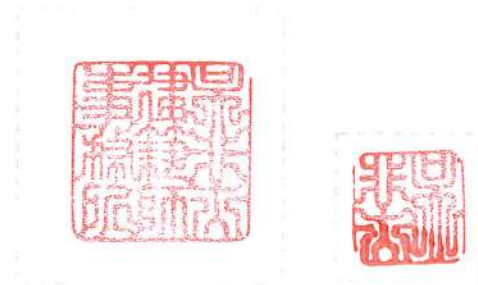
受託單位：吳非士建築師事務所

負責人：吳非士

聯絡地址：臺北市松山區民權東路三段 181 號 7 樓

聯絡電話：02-2545-2318

統一編號：04176515



中 華 民 國 1 1 1 年 1 2 月 2 2 日

委 託 書

茲委託 伯明翰地政士事務所 全權代表本公司辦理「擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」之地政業務有關事項。特立委託書如上。

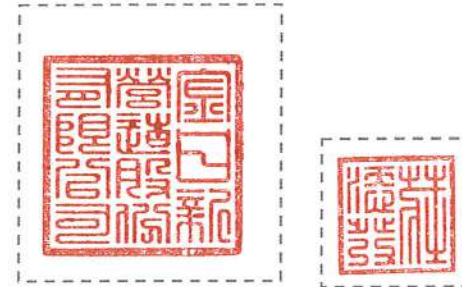
委託人：金日新營造股份有限公司

負 責 人：莊添發

聯絡地址：金門縣金湖鎮新市里復興路一段 2 號

聯絡電話：082-33-2137

統一編號：27250732



受託單位：伯明翰地政士事務所

負 責 人：黃雅盈

聯絡地址：新北市林口區文化二路 1 段 120 巷 9 號 10 樓之 1

聯絡電話：02-2358-7298

統一編號：10651001



中 華 民 國 1 1 1 年 1 2 月 2 2 日

金門縣都市更新審議資料表												
檔名 (本欄由承辦科填寫)					送審類別 (請勾選)		<input type="checkbox"/> A-1:送件版 <input type="checkbox"/> A-2:公開展覽版 <input type="checkbox"/> B-1:幹事會版 <input type="checkbox"/> C:審議會版(第三次) <input checked="" type="checkbox"/> D:核定版					
案名 擬訂金門縣金城鎮祥和段249地號等27筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案					基地地號		擬訂金門縣金城鎮祥和段249地號等27筆					
實施方式 (請勾選)					<input checked="" type="checkbox"/> 權利變換 <input type="checkbox"/> 協議合建 <input type="checkbox"/> 部分協議合建,部分權利變換							
更新前基本資料	更新單元概況	面積		1,294.25 m ²	國有土地面積	7.52 m ²	都市更新容積獎勵項目 中央容獎=1,519.74 m ² 基準容積+中央容獎=5,051.87 m ²	中央容獎項目	基準容積	m ²	%	
		戶數		55戶	國有土地比例	0.58%			#5 高於基準容積核計	68.68	1.94%	
		法定建蔽率	住二	50%	國有土地管理機關					#6 建築物結構安全條件	254.96	7.21%
			商二	80%						#7 捐贈社會福利設施或公益設施	150.34	4.25%
		法定容積率	住二	180%	縣有土地面積	739.99 m ²			#8 協助取得及開闢公共設施用地	298.82	8.46%	
	商二		360%	縣有土地比例	57.17%	#9 文資保存或再利用維護			--	--		
	更新單元使用分區	住宅區(第二種住宅區)面積		408.75 m ²	縣有土地管理機關				#10 取得候選綠建築證書建築設計	211.93	6.00%	
		商業區(第二種商業區)面積		776.77 m ²	其他公有土地面積	m ²			#11 取得候選智慧建築證書建築設計			
		計畫道路面積		108.73 m ²	其他公有土地比例	%			#12 無障礙環境設計	105.96	3.00%	
		其他:		0 m ²	其他公有土地管理機關				#13 耐震設計	70.64	2.00%	
土地所有權人比率		--			#14 時程獎勵	353.21	10.00%					
同意比率	土地面積比率		--			#15 規模獎勵	--	--				
	合法建物所有權人比率		--			#16 全體同意採協議合建實施	--	--				
	合法建物面積比率		--			#17 處理占有他人舊違建戶樓地板面積	--	--				
更新後土地使用及環境設計資料	實設建蔽率		64.22%	住宅單元	47戶	其他容積獎勵項目 綜合設計放寬規定 容積移轉 其他: 合計獎勵樓地板面積	開放空間有效面積 獎勵樓地板面積	1,514.54	42.86%			
	實設容積率		425.67%	商業單元	8戶							
	總樓地板面積		9,138.43 m ²	其他單元	0戶							
	工業使用容積		--	各樓層使用概況	地下層					設備空間、停車空間、防空避難室		
	住宅使用容積		3846.34 m ²		地面層與低層部					一般零售業、商場		
	商業使用容積		1205.53 m ²		二~四層					商場、理公所、辦公室		
	其他使用容積(一般事務所)		0 m ²		五~十四層					集合住宅		
	停車位	法定汽車停車位(無障礙1輛)		43輛	戶數					更新後戶數	55戶	
		實設汽車停車位	法車	44輛						安置合法戶數	6戶	
			自設	1輛						安置違章戶數	--戶	
		法定機車停車位		0輛	提供公益設施					種類		
		實設機車停車位		0輛	受贈單位					面積		
		法定裝卸停車位		0輛	開闢計畫道路面積					108.73 m ²		
		實設裝卸停車位		0輛	留設人行步道及騎樓面積					264.62 m ²		
	自行車位		0輛	其他面積:	m ²							
地下層樓板面積		2,154.38 m ²	最大樓層數	14層	評價基準日(價格日期)	111年10月1日						
地下開挖規模		90.86%	建築物高度	49.85M	總產權面積	8074.79 m ²						
			屋頂突出物高度(M)	9.0M	5樓以上均價	360,803元/坪						
辦理過程	過程		日期	發文文號	備註	過程		日期	發文文號	備註		
	1	更新地區公告	110/2/5	府建都字第11000099951號		6	召開幹事會(書審)	112/6/12	府建都字第1120049642號			
	2	都市更新事業計畫自辦公聽會	111/11/21	新營都字第111111001號		7	召開聽證	112/8/18	府建都字第11200590182號			
	3	申請都市更新事業計畫報核	111/12/22	新營都字第111122201號		8	召開審議會(一)	112/10/24	府建都字第1120079983號			
	4	都市更新事業計畫公開展覽期間	112/2/17~3/18	府建都字第11200095632號		9	召開審議會(二)	113/2/6	府建都字第1130004378號			
	5	召開都市更新事業計畫公辦公聽會	112/3/14	府建都字第11200095632號		11	召開審議會(三)	113/5/23	府建都字第1130004378號			

實施者: 金日新營造股份有限公司 蓋章處: 

【本表所列數值僅為概估,應以金門縣政府核定公告計畫內容為準】
填表日期: 中華民國 113 年 8 月 14 日

「擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」核定版 退補正回應綜理表

時間：中華民國 113 年 09 月 5 日

發文字號：府建都字第 1130080811 號

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
1	金門縣政府	<p>一、事業計畫第 10-1 頁，權利變換計畫第 5-1 頁，有關附錄引用請更正為「附錄 6-14」。</p> <p>二、事業計畫第六章請補充捐贈公共設施地號及土地面積。</p> <p>三、附錄四住戶管理規約請加註「無障礙車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷等人於使用,且不得約定專用。」</p> <p>四、無障礙樓梯請再行檢討是否符合建築技術之規定。</p> <p>五、對於立面凹凸折線退縮問題，未做修正,對於未來鳥類駐足糞便等維護管理問題,請補充說明。</p>	<p>一、已修正。</p> <p>二、已補充，增加開闢及捐贈公共設施表及位置圖。</p> <p>三、遵照辦理，已補充相關文字。</p> <p>四、無障礙樓梯依「建築物無障礙設施設計規範」檢討修正。</p> <p>五、因本案為申請綠建築標章銀級案件，對於立面所產生凹凸折線實為考量室內最佳的使用空間及建築物節能及遮陽性所形成的外露樑柱現象，另考量建築物外觀變化，以減少非必要裝飾建材的浪費條件下設置部份水平遮陽；若為減少立面凹凸折線而將室內空間外移不僅增加建築物節能成本，也增加所有權人室內虛坪數量，影響所有權人權益，且建築物內長期有人類活動，鳥類駐足機率有限，且本案於屋頂設置洗窗機設備，提供建物維修及清潔時使用，將來由管委會制定建築物外觀維護規章，定期由專業清潔人員清洗，以維護建築物外觀潔淨。</p>	<p>一、詳事計 P10-1、權變 P5-1</p> <p>二、詳事計 P6-1</p> <p>三、詳事計附錄 P4-15</p> <p>四、詳事計 P9-15~16、P9-18~20、P9-22</p> <p>五、詳事計 P9-33、附錄 P4-16</p>

「擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

【審議會版(三)】及【核定版】修正對照表

本案於民國 113 年 6 月 11 日於金門縣政府第一會議室公辦公聽會召開金門縣第 3 次都市更新及爭議處理審議會，依審議會委員審查意見修正相關計畫書內容，詳審議會回應綜理表。

本次「審議會版」修正內容說明如下：

一、綜上相關因素審議會審查意見修正，財務計畫進行順修。

項目	審議會版(三)		核定版		
	金額(元)	比例(%)	金額(元)	比例(%)	增減(%)
銷售總金額	1,005,791,428	100.00%	1,005,791,428	100.00%	
法定提列之共同負擔費用	622,073,946	61.85%	619,099,265	61.55%	-0.30%
承諾共同負擔	563,142,621	55.99%	563,142,621	55.99%	-
地主	442,648,807	44.01%	442,648,807	44.01%	

三、修正前後內容對照表如下所示：

章節	項目	修正內容			修正原因	參考頁數				
		修正前【審議會版三】		修正後【核定版】						
【事業計畫】										
玖、重建區段之土地使用計畫	四、都市設計或景觀計畫				1. 新增 B1FL 及 B2FL 汽車充電管線路徑圖。 2. 補標示 1F 往 B1F 車道上方淨高 2.4m。 3. B2F 無障礙停車位方向調整。 4. 2~4F 男廁小便斗增設扶手。 5. 筏基雨水貯集滯洪池下層連通管依委員建議調整。	依 113 年 6 月 11 日第 3 次審議會洪于婷委員、卓建光委員意見調整。	1. P9-17 2. P9-20 3. P9-18 4. P9-22~24 5. P9-18			
拾、拆遷安置計畫	四、其他土地改良物之補償	合法建築物拆遷安置費（租金補貼）6,815,095 元。			合法建築物拆遷安置費（租金補貼）4,361,661 元（-2,453,434 元）。	依 113 年 6 月 11 日第 3 次審議會簡裕榮委員意見，拆遷安置費超過提列部分實施者，以風險管理費支付，故調整。	P10-1~2			
拾參、財務計畫	一、成本及有關費用計算	項目		金額(元)	項目		金額(元)	差額	依 113 年 6 月 11 日第 3 次審議會簡裕榮委員意見調整拆遷安置費，故相關費用順修。	P13-1~7
		1. 拆遷安置費		6,815,095	1. 拆遷安置費		4,361,661	-2,453,434		
		2. 權利變換費用(C)合計		27,223,168	2. 權利變換費用(C)合計		24,769,734	-2,453,434		
		3. 貸款利息(D)		18,443,376	3. 貸款利息(D)		18,350,787	-92,589		
		4. 人事管理費用		19,215,938	4. 人事管理費用		19,117,801	-98,137		
		5. 風險管理費		64,923,471	5. 風險管理費		64,592,950	-330,520		
		6. 管理費用		119,382,571	6. 管理費用		118,953,913	-428,657		
	7. 實際共同負擔費用		622,073,946	7. 實際共同負擔費用		619,099,265	-2,974,680			
三、成本收入分析	項目		金額	比率	項目		金額	比率	P13-8	
	銷售總金額		1,005,791,428	100.00%	銷售總金額		1,005,791,428	100.00%		
	法定提列之共同負擔費用		622,073,946	61.85%	法定提列之共同負擔費用		619,099,265	61.55%(-0.30%)		
	承諾共同負擔		563,142,621	55.99%	承諾共同負擔		563,142,621	55.99%		
附錄四、住戶管理規約					垃圾暫停車位為區分所有權人共有，供裝卸、臨停使用，並於大廈規約中加註。	依 113 年 6 月 11 日第 3 次審議會劉華嶽委員意見補充。	附錄 P4-3			
附錄七、都市	一、綠建築計	銀級綠建			1. 本案全面採用膠合玻璃。 2. 綠建築指標分數 TC02c 改為 73.05。	依 113 年 6 月 11 日第 3 次審議會劉華嶽委員	1. 附錄 P7-5 2. 附錄 P7-1~3			

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		修正前【審議會版三】	修正後【核定版】		
更新獎勵相關文件	畫		3. 日常節能評估中窗戶平均遮陽係數檢討標示 A 棟及 B 棟，但本案無棟別之分，依委員意見修正。	意見修正或補充。	3. 附錄 P7-4

章節	項目	修正內容			修正原因	參考頁數																																							
		修正前【審議會版三】		修正後【核定版】																																									
【權利變換】																																													
參、權利變換範圍土地及建築計畫	三、建築興建計畫	1. 地下層停車空間：B1FL 補繪製台電預審圖、無障礙電梯增設至 B2FL。 2. 1FL 平面圖：北側植栽取消，改設機車停車位、商場及辦公室出入口加大。 3. 建築物高度降低 10cm、1FL 樓高 4.7M(-0.1M)，修改各向立面及剖面。 4. 1FL 景觀平面圖：北側植栽取消改設機車停車位、修改民權路側喬木尺寸。		1. 補標示 1F 往 B1F 車道上方淨高 2.4m。 2. B2F 無障礙停車位方向調整。 3. 2~4F 男廁小便斗增設扶手。 4. 筏基雨水貯集滯洪池下層連通管依委員建議調整。	依 113 年 6 月 11 日第 3 次審議會洪于婷委員、卓建光委員意見調整。	1. P3-7 2. P3-5 3. P3-9~11 4. P3-5																																							
伍、土地改良物拆遷補償費		合法建築物拆遷安置費（租金補貼）6,815,095 元。		合法建築物拆遷安置費（租金補貼）4,361,661 元（-2,453,434 元）。	依 113 年 6 月 11 日第 3 次審議會簡裕榮委員意見，拆遷安置費超過提列部分實施者，以風險管理費支付，故調整。	P5-1~2																																							
捌、都市更新權利變換有關費用及共同負擔	一、成本及有關費用計算	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>金額(元)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 拆遷安置費</td> <td>6,815,095</td> </tr> <tr> <td>2. 權利變換費用(C)合計</td> <td>27,223,168</td> </tr> <tr> <td>3. 貸款利息(D)</td> <td>18,443,376</td> </tr> <tr> <td>4. 人事管理費用</td> <td>19,215,938</td> </tr> <tr> <td>5. 風險管理費</td> <td>64,923,471</td> </tr> <tr> <td>6. 管理費用</td> <td>119,382,571</td> </tr> <tr> <td>7. 實際共同負擔費用</td> <td>622,073,946</td> </tr> </tbody> </table>	項目	金額(元)	1. 拆遷安置費	6,815,095	2. 權利變換費用(C)合計	27,223,168	3. 貸款利息(D)	18,443,376	4. 人事管理費用	19,215,938	5. 風險管理費	64,923,471	6. 管理費用	119,382,571	7. 實際共同負擔費用	622,073,946	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>金額(元)</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 拆遷安置費</td> <td>4,361,661</td> <td>-2,453,434</td> </tr> <tr> <td>2. 權利變換費用(C)合計</td> <td>24,769,734</td> <td>-2,453,434</td> </tr> <tr> <td>3. 貸款利息(D)</td> <td>18,350,787</td> <td>-92,589</td> </tr> <tr> <td>4. 人事管理費用</td> <td>19,117,801</td> <td>-98,137</td> </tr> <tr> <td>5. 風險管理費</td> <td>64,592,950</td> <td>-330,520</td> </tr> <tr> <td>6. 管理費用</td> <td>118,953,913</td> <td>-428,657</td> </tr> <tr> <td>7. 實際共同負擔費用</td> <td>619,099,265</td> <td>-2,974,680</td> </tr> </tbody> </table>	項目	金額(元)	差額	1. 拆遷安置費	4,361,661	-2,453,434	2. 權利變換費用(C)合計	24,769,734	-2,453,434	3. 貸款利息(D)	18,350,787	-92,589	4. 人事管理費用	19,117,801	-98,137	5. 風險管理費	64,592,950	-330,520	6. 管理費用	118,953,913	-428,657	7. 實際共同負擔費用	619,099,265	-2,974,680	依 113 年 6 月 11 日第 3 次審議會簡裕榮委員意見調整拆遷安置費，故相關費用順修。	P8-1~7
項目	金額(元)																																												
1. 拆遷安置費	6,815,095																																												
2. 權利變換費用(C)合計	27,223,168																																												
3. 貸款利息(D)	18,443,376																																												
4. 人事管理費用	19,215,938																																												
5. 風險管理費	64,923,471																																												
6. 管理費用	119,382,571																																												
7. 實際共同負擔費用	622,073,946																																												
項目	金額(元)	差額																																											
1. 拆遷安置費	4,361,661	-2,453,434																																											
2. 權利變換費用(C)合計	24,769,734	-2,453,434																																											
3. 貸款利息(D)	18,350,787	-92,589																																											
4. 人事管理費用	19,117,801	-98,137																																											
5. 風險管理費	64,592,950	-330,520																																											
6. 管理費用	118,953,913	-428,657																																											
7. 實際共同負擔費用	619,099,265	-2,974,680																																											

章節	項目	修正內容						修正原因	參考頁數
		修正前【審議會版三】			修正後【核定版】				
	三、成本 收入分 析	項目	金額	比率	項目	金額	比率		P8-8
		銷售總金額	1,005,791,428	100.00%	銷售總金額	1,005,791,428	100.00%		
		法定提列之共同負擔費用	622,073,946	61.85%	法定提列之共同負擔費用	619,099,265	61.55%(-0.30%)		
		承諾共同負擔	563,142,621	55.99%	承諾共同負擔	563,142,621	55.99%		

「擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」都市更新及爭議處理審議第 3 次會議回應綜理表

時間：中華民國 113 年 06 月 11 日下午 3 時

地點：金門縣政府(第一會議室)

發文字號：府建都字第 1130053721 號

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
1	簡裕榮委員 (出席並提供 書面意見)	1. 拆遷安置費超過參考之提列標準部分，建議參照雙北都更審議由實施者在風險管理項下支付。 2. 實施進度建議授權作業單位審查，依核定時間調整。	1. 遵照辦理，因本案為公辦都市更新案有承諾共同負擔 55.99%，共同負擔不影響所有權人權益。 (1) 第 2 次審議會：拆遷安置費以提列公式為 32 個月(12 個月+20 個月興建期間)提列，計算金額為 4,361,661 元。 (2) 第 3 次審議會：依委員意見興建期間以 38 個月認列，加上 12 個月，故拆遷安置費以 50 個月計算，提列金額為 6,815,095 元。 (3) 依委員意見：拆遷安置金額依 4,361,661 元提列，倘有實際支出有超出，超出部分由風險管理費支付。 2. 遵照辦理，核定時間預估 113 年 8 月。	1. 詳事計 P10-2、 權變 P5-2 2. 詳事計 P16-1、 權變 P8-1
2	林佑璘委員 (出席並提供 書面意見)	1. 陳情人洪先生所提補貼裝潢費及設備費的訴求，非都更條例得提列共同負擔的項目，仍請依法辦理。 2. 金門縣金城鎮公所管有民權路 90-4 號建物，並無提列合法建築物拆遷安置費之理由及相關證明文件，請納入計畫書附件內容補充。	1. 敬悉，實施者本案執行皆依相關法令辦理。 2. 敬悉，公有建築物無提列拆遷安置費，已於第 2 次審議會討論並確認，因本案公有建物原為公務使用非居住型態且亦已閒置多時，依其它六都權利變換提列共同負擔項目之原則，所提補償費係以更新期間原住戶居住租金之補貼，故本案公有建物無提列拆遷安置費用(租金)，惟仍有提列拆遷補償費。且本案於 111 年 9 月簽署之契約書，已有載錄僅針對(私有建物)予以騰本登計面積之租金補償。金門縣金城鎮西南門里公所周邊(祥和段 249 地號等 27 筆土地)都市更新事業」公開評選實施者案-實施契約載明內容。	1.-- 2. 詳事計 P10-1、 權變 P5-1
3	劉華嶽委員 (出席並提供 書面意見)	1. 民權路旁行道樹請延續，一方面避免車輛爬上違停，另一方面可增加綠化指標分數。 2. 地下室卸貨臨停及垃圾車暫停車位請加強說明標示。 3. 建議東南向立面玻璃使用膠合玻璃，較經濟同時能達成節能目標。	1. (1) 考慮店舖前開闢性，及出入動線且基地臨民權路側為公有人行道，交通衝擊對本案基地已有緩衝；綠化檢討已符合綠建築需求。 (2) 地一下層民權路側除目前規劃植栽外，均為台電設備空間，上方不可綠化。 2. 地下室的垃圾暫停就是臨停車位，裝卸、臨停也可以使用，並於大廈管理公約中敘明。 3. 依委員意見修正。	1. (1) 詳事計 P9-6、附錄 P7-1 (2) 詳事計 P9-19 2. 詳事計附錄 P4-3 3. 詳事計附錄 P7-5

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		4.P.9-39 立面折角太多，建議減少折線，避免鳥類停留及落塵影響清潔。 5.建議屋頂設置太陽能發電系統供大樓公共用電甚至多餘電力可賣台電。 6.綠建築部分指標數字及文字內容請再確認，如 2019 年版之 TCO2c 為 59.7 公斤非 178.05 公斤。 7.日常節能評估中窗戶平均遮陽係數檢討標示 A 棟及 B 棟，但本案無棟別之分請釐正。	4.為居住空間使用更有效益且考量住宅節能及遮陽性，已減少非必要裝飾建材的使用，惟本案於屋頂設置洗窗機設備，提供建物維修維護及清潔時使用。 5.有關太陽能發電系統及儲能設備因維護不易且成本高，恐將來建物移交管委會後無法形成有效運用，反造成資源浪費。 6.依委員意見修正。 7.依委員意見修正。	4.詳事計 P9-40 5.-- 6.詳事計附錄 P7-1~7-3 7.詳事計附錄 7-4
4	洪于婷委員 (出席並提供書面意見)	1.本案為本縣公辦都更之首案，日前關於財務計畫、權利變換及估價、建築容積獎勵等部分業已確認，且第二次都市更新及爭議處理審議聽證紀錄亦已確認其內容。 2.目前陳情者陳情內容關於裝潢、設備等議題，宜回歸都市更新相關權利變換規定來檢討，並建立公平之典範。 3.考量淨零家園之推動，宜針對未來電動車使用增加的需求規劃，建議增加充電樁及相關管線與設施之配置，並標示於圖面。 4.B1 垃圾車暫停車位配置位置是否合宜，此高度是否適合一般垃圾車進出，考量未來可能由公部門清運垃圾，建議可於 1F 平面北側配置垃圾車暫停車位，且此空間挪出後，可考慮無障礙空間。	1.敬悉。 2.敬悉，謝委員提醒，本案實施者皆依相關法令及審查意見辦理及檢討。 3.有關電動車的規劃留設，已於平面圖上標示充電樁位置及台電所需設備空間，並於施工時留設線架供住戶牽設配管使用。 4.垃圾空間由管委會委託私人物業公司處理，動線淨高 2.4m，可供一般垃圾車進出；1F 平面北側因設置機車位已無多餘空間。	1.-- 2.-- 3.詳事計 P9-17 4.詳事計 P9-20
5	卓建光委員 (出席並提供書面意見)	1.建議調整地下二層東側蓄水池，評估是否有再增加一部停車位之機會。 2.地面層機車停車位不利一般民眾使用，建議評估是否可於路側設停車彎供機車停放及方便就近使用。 3.機車停車位建議 90 公分×180 公分，車道 2 米。 4.地下層無障礙停車位建議下車位置於左側，車頭朝外。 5.管委會之無障礙廁所建議評估是否可移至梯間之西北側有利於空間整體運用。 6.男廁小便斗建議增設扶手供身障人士使用。 7.筏基雨水貯集滯洪池，下層聯通管建議貼筏基底設置避免滯水，圓管可考量切對半成兩個半圓形，避免表面張力滯水，並注意空腹理論。	1. 此處為安全梯出入動線，寬度無增設車位的可能。 2. 停車彎設置機車停放不僅影響市容也會與人行動線及無障礙通路衝突，更因此失去設置退縮人行道的本意。 3. 機車停車空間不足，若加大車位尺寸及車道，將減少車位。 4. 遵照辦理，依委員意見修正。 5. 梯間之西北側為室外，且為戶外安全梯開口位置，無法更動。 6. 遵照辦理，依委員意見修正。 7. 遵照辦理，依委員意見修正。	1.詳事計 P9-18 2.詳事計 P9-20 3.詳事計 P9-20 4.詳事計 P9-18 5.詳事計 P9-24 6.詳事計 P9-22~P9-24 7.詳事計 P9-18

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		8.人工地盤之 8 株喬木，如何保持良好之生長狀態，建請納入設計考量。	8. 為考量喬木生長已增加樹穴深度達 1.5m。	8.詳事計 P9-54~P.9-55
6	衛生局	1. 公益設施用途規劃為失智社區服務據點，因服務對象為失智長輩，有些長輩會需要輪椅輔助，實施者已依衛生局意見加寬前往廁所的門寬，以方便輪椅長輩進出。 2. 有關公益設施面積與圖說中里公所空間右側柱子切齊之意見，因涉及所有權人分配面積及權值計算，同意依實施者所提方案辦理。	1. 敬悉。 2. 敬悉。	1.— 2.--
7	實施者說明及回應(規劃單位)	(一) 人民陳情部分： 陳情人主要訴求來自於分坪及補償金。首先針對分坪部分，實施者經過多次溝通，盡可能協助選配，分回滿足更新前登記產權面積及找補，其它像是租金及拆遷補償費，前兩次審議會委員有提起一些建議意見，實施者盡可能達到，除符合相關法令規範，並配合估價師的估價作業，達到合理提列金額。其中訴求裝潢及設備費用，因沒有相關規定及適合提列項目可以提列，還請諒察，實施者也經過多次的溝通說明，讓陳情人了解。 (二) 建築規劃設計部分(建築單位)： 1. 綠建築申請銀級送專門單位審查，所以數據上我們會再檢查是否有筆誤情形，如有筆誤將修正。 2. 地下室服務動線，地下室的垃圾臨停就是臨停車位，動線高度有 2 米 4 的淨高，裝卸車位臨停車位也可以取代。 3. 針對民權路植栽延續性的部分，因考量店舖前不種植栽，考慮未來出入動線，且我們綠化的檢討，雖然機車位改了以後，綠化檢討仍是有滿足條件。 4. 充電樁圖面上已有標註在圖例裡面。 5. 地下一樓已經有設置垃圾處理空間，之後垃圾空間由管委會委託私人物業公司處理，維持原設置。 (三) 財務計畫部分： 針對公有建築物無提列拆遷安置費，已於前次第二次審議會已有討論，並確認，因本案公有建物原為公務使用非居住型態且亦已閒置多時，依其它六都權利變換提列共同負擔項目之原則，所提補償費係以	--	

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>更新期間原住戶居住租金之補貼，故本案公有建物無提列拆遷安置費用(租金)，惟仍有提列拆遷補償費。且本案於 111 年 9 月簽署之契約書，已有載錄僅針對(私有建物)予以騰本登記面積之租金補償。金門縣金城鎮西南門里公所周邊(祥和段 249 地號等 27 筆土地)都市更新事業」公開評選實施者案-實施契約載明內容，會將相關說明及佐證補充於計畫書內。</p>		
8	決議	<p>同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫經大會審議修正後通過，有關人民陳情部分請實施者持續與陳情人溝通協調；建築規劃設計部份請依委員意見修正檢討；其餘同前次第 2 次審議會決議，請實施者於收受會議紀錄起 3 個月內檢具修正後計畫書圖送本府建設處辦理報府核定，逾期應再重新提會審議。</p>	<p>敬悉。</p>	

「擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

【審議會版(二)】及【審議會版(三)】修正對照表

本案於民國 113 年 2 月 20 日於金門縣政府第一會議室公辦公聽會召開金門縣第 2 次都市更新及爭議處理審議會，依審議會委員審查意見修正相關計畫書內容，詳審議會回應綜理表。

本次「審議會版」修正內容說明如下：

一、綜上相關因素審議會審查意見修正，財務計畫進行順修。

項目	審議會版(二)		審議會版(三)		
	金額(元)	比例(%)	金額(元)	比例(%)	增減(%)
銷售總金額	1,005,791,428	100.00%	1,005,791,428	100.00%	
法定提列之共同負擔費用	611,673,138	60.82%	622,073,946	61.85%	+1.03%
承諾共同負擔	563,142,621	55.99%	563,142,621	55.99%	-
地主	442,648,807	44.01%	442,648,807	44.01%	

三、修正前後內容對照表如下所示：

章節	項目	修正內容			修正原因	參考頁數	
		修正前【審議會版二】		修正後【審議會版三】			
【事業計畫】							
玖、重建區段之土地使用計畫	二、申請容積獎勵項目及額度	1. #6 建築物結構安全條件獎勵 254.97，獎勵值 7.22%。 2. 總獎勵值 1514.55 m ² ，總獎勵值 42.87%		1. 建築物結構安全條件獎勵 254.96(-0.01 m ²)，獎勵值 7.21%(-0.01%)。 2. 1514.54 m ² (-0.01 m ²)，總獎勵值 42.86%(-0.01%)。	依 113 年 2 月 20 日第 2 次審議會，依承辦科核實數字計算該項獎勵值採無條件刪去法，非四捨五入。	P9-1、P9-2	
	四、都市設計或景觀計畫			1. 地下層停車空間：B1FL 補繪製台電預審圖、無障礙電梯增設至 B2FL。 2. 1FL 平面圖：北側植栽取消，改設機車停車位、商場及辦公室出入口加大。 3. 建築物高度降低 10cm、1FL 樓高 4.7M(-0.1M)，修改各向立面及剖面。 4. 1FL 景觀平面圖：北側植栽取消改設機車停車位、修改民權路側喬木尺寸。	依 113 年 2 月 20 日第 2 次審議會劉美秀、劉華嶽、洪于婷委員意見修正或調整。	1. P9-17、P9-18 2. P9-19 3. P9-28~P9-31 4. P9-40、P9-49	
拾、拆遷安置計畫	四、其他土地改良物之補償	合法建築物拆遷安置費（租金補貼）4,361,661 元。		合法建築物拆遷安置費（租金補貼）6,815,095 元（+2,453,434 元）。	依 113 年 2 月 20 日第 2 次審議會簡裕榮及李銘培委員意見原施工期程 20 個月修正至 38 個月，故拆遷安置費調整。	P10-2	
拾參、財務計畫	一、成本及有關費用計算	項目	金額(元)	項目	金額(元)	差額	1. 依 113 年 2 月 20 日第 2 次審議會簡裕榮及委員意見原施工期程 20 個月修正至 38 個月，故拆遷安置費調整。 2. 財務計畫順修貸款利息。 3. 財務計畫相關數值
		1. 拆遷安置費	4,361,661	1. 拆遷安置費	6,815,095	2,453,434	
		2. 權利變換費用(C)合計	24,769,734	2. 權利變換費用(C)合計	27,223,168	2,453,434	
		3. 貸款利息(D)	11,749,785	3. 貸款利息(D)	18,443,376	6,693,591	
		4. 人事管理費用	19,117,801	4. 人事管理費用	19,215,938	98,137	
		5. 風險管理費	63,767,825	5. 風險管理費	64,923,471	1,155,645	
		6. 管理費用	118,128,788	6. 管理費用	119,382,571	1,253,783	
		7. 實際共同負擔費用	611,673,138	7. 實際共同負擔費用	622,073,946	10,400,808	

章節	項目	修正內容						修正原因	參考頁數																				
		修正前【審議會版二】			修正後【審議會版三】																								
	三、成本收入分析	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>金額</th> <th>比率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>銷售總金額</td> <td>1,005,791,428</td> <td>100.00%</td> </tr> <tr> <td>法定提列之共同負擔費用</td> <td>611,673,138</td> <td>60.82%</td> </tr> <tr> <td>承諾共同負擔</td> <td>563,142,621</td> <td>55.99%</td> </tr> </tbody> </table>	項目	金額	比率	銷售總金額	1,005,791,428	100.00%	法定提列之共同負擔費用	611,673,138	60.82%	承諾共同負擔	563,142,621	55.99%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>金額</th> <th>比率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>銷售總金額</td> <td>1,005,791,428</td> <td>100.00%</td> </tr> <tr> <td>法定提列之共同負擔費用</td> <td>622,073,946</td> <td>61.85%(+1.03%)</td> </tr> <tr> <td>承諾共同負擔</td> <td>563,142,621</td> <td>55.99%</td> </tr> </tbody> </table>	項目	金額	比率	銷售總金額	1,005,791,428	100.00%	法定提列之共同負擔費用	622,073,946	61.85%(+1.03%)	承諾共同負擔	563,142,621	55.99%	順修。	P13-8
項目	金額	比率																											
銷售總金額	1,005,791,428	100.00%																											
法定提列之共同負擔費用	611,673,138	60.82%																											
承諾共同負擔	563,142,621	55.99%																											
項目	金額	比率																											
銷售總金額	1,005,791,428	100.00%																											
法定提列之共同負擔費用	622,073,946	61.85%(+1.03%)																											
承諾共同負擔	563,142,621	55.99%																											
拾陸、實施進度			調整工期時間為 38 個月及依審查進度修正。	依 113 年 2 月 20 日第 2 次審議會簡裕榮及李銘培委員意見原施工工期 20 個月修正至 38 個月	P16-1																								
附錄四、住戶管理規約			1. 無障礙車位及四樓管委會使用空間外露台供公眾使用於大廈規約中加註。	依 113 年 2 月 20 日第 2 次審議會簡裕榮委員意見修正。	附錄 P4-15、4-17																								
附錄七、都市更新獎勵相關文件	一、綠建築計畫		銀級綠建築： 依委員建議將外牆 U 值調降。汗水及垃圾改善指標於本次修正時一併計算。	依 113 年 2 月 20 日第 2 次審議會劉華嶽委員意見修正	附錄 P7-6、7-13																								
附錄八、公部門相關函文計畫			增加金門縣衛生局函文。	依 113 年 2 月 20 日第 2 次審議會簡裕榮委員意見補充。	附錄 P8-8																								
附錄十、公聽會陳情住戶溝通協調紀錄			增加陳情人洪慶泉溝通協調紀錄(續)	依 113 年 2 月 20 日第 2 次審議會會議結論辦理。	附錄 P10-4~5																								

章節	項目	修正內容			修正原因	參考頁數			
		修正前【審議會版二】		修正後【審議會版三】					
【權利變換】									
參、權利變換範圍土地及建築計畫	一、土地使用計畫	1. #6 建築物結構安全條件獎勵 254.97，獎勵值 7.22%。 2. 總獎勵值 1514.55 m ² ，總獎勵值 42.87%		1. 建築物結構安全條件獎勵 254.96(-0.01 m ²)，獎勵值 7.21%(-0.01%)。 2. 1514.54 m ² (-0.01 m ²)，總獎勵值 42.86%(-0.01%)。	依 113 年 2 月 20 日第 2 次審議會，依承辦科核實數字計算該項獎勵值採無條件刪去，非四捨五入。	P9-1、P9-2			
	三、建築興建計畫			1. 地下層停車空間：B1FL 補繪製台電預審圖、無障礙電梯增設至 B2FL。 2. 1FL 平面圖：北側植栽取消，改設機車停車位、商場及辦公室出入口加大。 3. 建築物高度降低 10cm、1FL 樓高 4.7M(-0.1M)，修改各向立面及剖面。 4. 1FL 景觀平面圖：北側植栽取消改設機車停車位、修改民權路側喬木尺寸。	依 113 年 2 月 20 日第 2 次審議會劉美秀、劉華嶽、洪于婷委員意見修正或調整。	1. P9-17、P9-18 2. P9-19 3. P9-28~P9-31 4. P9-40、P9-49			
伍、土地改良物拆遷補償費		合法建築物拆遷安置費（租金補貼）4,361,661 元。		合法建築物拆遷安置費（租金補貼）6,815,095 元（+2,453,434 元）。	依 113 年 2 月 20 日第 2 次審議會簡裕榮及李銘培委員意見原施工期程 20 個月修正至 38 個月，故拆遷安置費調整。	P5-2			
捌、都市更新權利變換有關費用及共同負擔	一、成本及有關費用計算	項目		金額(元)	項目	金額(元)	差額	1. 依 113 年 2 月 20 日第 2 次審議會簡裕榮及委員意見原施工期程 20 個月修正至 38 個月，故拆遷安置費調整。 2. 財務計畫順修貸款利息。 3. 財務計畫相關數值順修。	P13-1~7
		1. 拆遷安置費		4,361,661	1. 拆遷安置費	6,815,095	2,453,434		
2. 權利變換費用(C)合計		24,769,734	2. 權利變換費用(C)合計	27,223,168	2,453,434				
3. 貸款利息(D)		11,749,785	3. 貸款利息(D)	18,443,376	6,693,591				
4. 人事管理費用		19,117,801	4. 人事管理費用	19,215,938	98,137				
5. 風險管理費		63,767,825	5. 風險管理費	64,923,471	1,155,645				
6. 管理費用		118,128,788	6. 管理費用	119,382,571	1,253,783				
7. 實際共同負擔費用		611,673,138	7. 實際共同負擔費用	622,073,946	10,400,808				
三、成本收入分析	項目		金額	比率	項目		金額	比率	P13-8
	銷售總金額		1,005,791,428	100.00%	銷售總金額		1,005,791,428	100.00%	
	法定提列之共同負擔費用		611,673,138	60.82%	法定提列之共同負擔費用		622,073,946	61.85%(+1.03%)	
	承諾共同負擔		563,142,621	55.99%	承諾共同負擔		563,142,621	55.99%	

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		修正前【審議會版二】	修正後【審議會版三】		
拾貳、實施進度		調整工期時間為 38 個月及依審查進度修正。	依 113 年 2 月 20 日第 2 次審議會簡裕榮及李銘培委員意見原施工期程 20 個月修正至 38 個月	依 113 年 2 月 20 日第 2 次審議會簡裕榮及李銘培委員意見原施工期程 20 個月修正至 38 個月	P12-1

「擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」都市更新及爭議處理審議第 2 次會議回應綜理表

時間：中華民國 113 年 02 月 20 日下午 3 時

地點：金門縣政府(第一會議室)

發文字號：府建都字第 1130018723 號

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
1	簡裕榮委員 (出席並提供書面意見)	1. 公益設施及金城鎮西南門里公所建築設計圖建議在核定前，經公益設施受贈單位及使用單位同意。 2. 拆遷補償費應依都市更新條例規定詳實與陳情人說明、協調。 3. 本案實施期程，建議考量興建工期依都市更新條例 74、75、76 條及實施細則相關規定檢討。 4. 住戶管理規約宜將無障礙車位編號列入公設提供大眾使用，由管委會維管；另宜將大公小公建築圖標示納入管理規約。 5. 4F 露臺如部分歸公眾使用，宜在估價條件標示說明，另送審之估價報告將 4F 露臺權值全部歸屬 4F 辦公室，建議釐清。 6. 消防救災部份建議實施者洽消防局確認。 7. 財務計畫部分：本案為公辦都更，實際共負比高於約定共負比，共負比如何調整，宜在事業計畫或權變計畫內補充說明。	1. 公益設施部分已與金門縣衛生局確認，並取得衛生局回覆函(衛顧字第 1130005416 號)。 2. 實施者已善盡真誠溝通之責，並依都市更新條例 57 條第 5 款規定，權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，並於實施者應於權利變換計畫核定發布後定期通知應受補償人領取。 3. 遵照辦理，經李委員銘培意見，採用金門縣建築管理自治條例工期標準試算應需 38 個月，實施者遵照辦理，並順修財務計畫拆遷安置費。 4. (1)無障礙車位編號 24 號已納入大公供公眾使用。 (2)共用專有部分已載錄於住戶管理規約，並於請領使照時依建物產權登記計算繪製大廈公約平面圖並納入管理規約。 5. 感謝委員提醒，更新後估價條件第三條已敘明「更新後區分所有建物及其土地應有部分規劃有露臺，並設有約定專用，故本次評估考量露臺使用效益，評估該區分所有建物及其土地應有部分合理價值。」經檢視本案 4F 約定專用露台面積確實有部分歸公眾使用，部分歸分配單元「4F-辦公室」約定專用，本次送審估價報告書所納入面積範圍乃僅屬於分配單元「4F-辦公室」約定專用部分面積，未納入歸公眾使用部分之面積，在此補充說明。 6. 消防救災已於 112 年 10 月 24 日第一次審議會，消防局表示有關消防及救災活動空間部分及坡度符合相關規定，提醒植栽避免影響雲梯車架梯，及本次審議會意見針對防火時效及排煙等意見，實施者皆配合辦理。 7. 遵照辦理，實際共同負擔調降風險管理費金額，以符合約定共負比。	1.附錄 P8-8 2.— 3.詳事計 P10-2 4.詳附錄 P4-15、17~18 5.— 6.詳審議會(一)綜理表 P7 7.詳事計 13-7、權變 P8-7

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
2	劉美秀委員 (出席並提供書面意見)	<p>1. 本案為金門縣位於金城鎮都市更新指標案，除建築量體已成為該地區地標外，街角開放空間亦為重建後的視覺焦點，外部開放空間意見如下：</p> <p>(1) 民權路及光前路側喬木栽植於地下室上方，經檢視路側皆有公有人行道，考量街角空間能延續民權路金門高中旁良好綠帶，建議 3.5 無遮簷人行道與公有人行道一併規劃，塑造本區街角空間，另喬木栽植應考量配置位置。</p> <p>(2) 四樓露臺開放空間僅能由管委會進出，後續維護管理如何讓住戶進出使用應於規約中載明並確保公共性。</p> <p>(3) 地下室出風口均設置於 88 巷 4 弄旁，又本次將機車停車位設置於該側，相關出風位置應避開人行使用，建議在地面層 1.8 公尺以上設置，其百頁方向亦需考量。</p> <p>2. 建築設計：</p> <p>(1) 商場及三、四樓辦公室、公益設施地面層出入口寬度應足夠，並有適量外部緩衝開放空間，以確保公共使用。</p> <p>(2) 二樓商場目前裝卸動線四僅能由電扶梯、88 巷 4 弄樓梯及東北角梯廳進出，應規劃合理裝卸動線以確保未來裝卸使用。</p> <p>(3) 考量未來充電樁停車位電力使用應預留足夠配電空間。</p>	<p>1.</p> <p>(1) 沿街步道往外跟公有人行步道延伸，因公有人行步道屬於公共設施，所以規劃上並沒有考慮結合，如果延伸就會認養，認養會有界面的問題，本案無公有人行步道認養計畫。</p> <p>(2) 四樓露臺開放空間將於大廈規約中敘明管理及使用規範。</p> <p>(3) 地下室出風口百頁方向符合技術規則檢討並設置離地面大於 2.1M 處。</p> <p>2. 建築設計：</p> <p>(1) 商場及三、四樓辦公室、公益設施地面層出入口均各設置一樁電動門及寬度 1.2m 外開門；另距離留設 3.5m 人行步道有 2.2m 緩衝開放空間。</p> <p>(2) 一樓公共設施進出口，有二樓裝卸位使用的電梯，使用電梯利用右下角專用電梯，進貨時段跟一般上班時段可以區分開來，管控上讓它有專門的進出。</p> <p>(3) 地下一層台電配電場設置已考量未來充電樁停車位電力所需容量，並已通過台電預審審查。</p>	<p>1.</p> <p>(1)詳 P9-40</p> <p>(2) 詳 附 錄 P4-15、4-17</p> <p>(3) 詳 P9-19、P9-20</p> <p>2.</p> <p>(1)詳 P9-19</p> <p>(2)詳 P9-19~P9-21</p> <p>(3)詳 P9-18</p>
3	劉華嶽委員 (出席並提供書面意見)	<p>1. 二、三、四層多為公共空間，建議其中水系統可導入雨水系統，增加水資源之利用，另外候選證書送審時也請補充一樓與澆灌系統之水路標示，並建議於一樓再利用即可，不要連結至頂樓（附錄 7-11 標示至頂樓屋頂）。</p> <p>2. 上次會議提及機車位設置問題，實施者說明依細部計畫不須設置，但本案未來為指標性建築，車輛動線擁擠，機車停車位仍屬必須，此次實施者建議於一樓法定空地民權路 88 巷 4 弄旁設置停放與本人看法一致，但此處位於北方，不利於植物生長，建議取消綠化，增加機車停車，應不影響銀級標章之申請。</p> <p>3. P.9-52 光前路旁之大型喬木坑應是利用降板及增加樹坑高度才符合規定，請將樹坑與建築物相鄰狹窄空間取消，避免造成維護困擾。</p> <p>4. 有關綠建築評估中日常節能指標，外牆 U 值接近臨界值，請再行確認數值。另外二、三、四層樓有用到大面積開窗，是否用雙層膠合玻璃，汗水及垃圾改善指標，未做計算，如垃圾處理空間是否有前置處理設施等，應作說明。</p>	<p>1. 本案例中水系統確為雨水系統，且僅供 1FL 澆灌使用，另依委員建議候選證書申請時檢討水路標示圖。</p> <p>2. 依委員建議，取消北側綠化，並增加機車停車位。</p> <p>3. 敬悉。遵照委員指示辦理。</p> <p>4. 依委員建議將外牆 U 值調降。汗水及垃圾改善指標於本次修正時一併計算，另本案並無取得垃圾處理空間的前置處理設施相關分數。有關本案綠建築評估設置內容，將依綠建築銀級標章審查核准內容</p>	<p>1. 附 錄 7-10~7-12</p> <p>2. P9-19、P9-40</p> <p>3. P9-40、P9-52</p> <p>4. 附錄 7-6、7-13</p>

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
			興建設置。	
4	洪于婷 委員 (出席並提供書面意見)	<p>1. 建築規劃設計：本案設置無障礙停車位 1 部，請實施者考量使用者之友善便利性，是否可設置 B1 且靠近電梯處。(詳 P.9-16~9-17)</p> <p>2. 財務計畫：公辦都更建議宜於開放空間設置公共藝術，並在工程造價中或共同負擔的其他費用提列。</p> <p>3. 建築容積獎勵： (1) 實施者已依循「都市更新建築容積獎勵辦法」於 P.9-1~P.9-3 進行申請獎勵額度的試算，其獎勵皆合乎規定。惟 P.9-2 之#6 建築物結構安全條件獎勵之獎勵容積面積與比率請再確認。 (2) P.9-2 之#8 協助取得及開闢公共設施用地，擬捐贈 108.73 平方公尺公共設施用地(道路用地)，並請加註登記為公有單位。請確認圖 P.9-4 協助取得及開闢公共設施用地之獎勵面積是否與 P.9-1 一致。並建議道路捐贈之相關事宜納入事業計畫中敘明。</p> <p>4. 人民陳情部分： 都市更新案案地主眾多，多數案例皆有意見分歧情形，但仍應以法令規定為審議核心原則。本案公私地主共有 10 名，權利及負擔基礎與原則應為一致，且本案為本縣首例公辦都更，更應建立公平之典範。 目前該地主所陳情內容主要為權利價值認定、營業損失等財物估價議題，宜回歸都市更新相關權利變換規定來檢討。 因此，若為報告書所載之估價、共同負擔提列等不符規定，請實施者說明後修正；若符合相關規定，則建議宜允通過本案計畫內容，並請實施者同步進行溝通及協調，必要時建議主管機關可協助協調說明，以利加速推動公共利益之落實。</p>	<p>1. B1 停車空間寬度不足，無法設置無障礙停車位，故無障礙電梯增設置通達 B2，且靠近無障礙停車位。</p> <p>2. 本案基地僅 358.62 坪，屬小規模興建案，且依規定退縮人行步道後，加以前次委員意見配置街道家具，所剩餘法定空地已無餘裕空間設置公共藝術，</p> <p>3. (1)本項獎勵值已於本次審議會確認 254.96m²(7.21%)獎勵值，惟再補充 P9-2 文字說明。 (2)已修正，圖 9-1 公益設施空間平面圖之獎勵面積筆誤修正與表 9-1 容積獎勵面積一致。</p> <p>4. 敬悉，遵照委員指示辦理。</p>	<p>1. 詳 P9-17</p> <p>2. 詳 P9-40</p> <p>3. — (1)詳 P9-2</p> <p>(2)詳 P9-1、P9-4</p> <p>4. --</p>
5	李銘培 委員 (出席並提供書面意見)	<p>1. 人民陳情部分合法建築物認定標準應無爭議，本縣並非於民國 60 年全面實施建築法，與內政部營建署 104.8.7 營署建管字第 1040049354 號函有些許差異，合法建築物認定標準應無爭議，若有爭議則需再行確認。</p> <p>2. 49.95 公尺建築高度，若有施工誤差則會高於 50 公尺，建議調整建築高度。</p> <p>3. 計畫書中載明本案工期為 20 個月，計畫書審定後具有法律效力，20 個月的工期於執行上會有困難，依金門縣建築管理自治條例工期標準試算應需 38 個月，與報告書接近 2 倍差距，應再行調整計畫書有關工期部分。</p>	<p>1. 敬悉，合法建築物係依委員意見辦理。</p> <p>2.敬悉，酌降建築物高度至 49.85 公尺。</p> <p>3.遵照辦理，工期以委員意見 38 個月認列，調整實施進度表及相關財務計畫順修。</p>	<p>1.—</p> <p>2.詳 P9-28~31</p> <p>3.詳 P10-2、P16-1</p>

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
6	關嘉榮委員 (出席並提供書面意見)	報告書中有關財務計畫公告現值，應該再更新，現已 113 年，報告書中計算計算基礎為 111 年。	公告現值係依都市更新事業計畫報核日法已明訂，依據都市更新建築容積獎勵辦法第 8 條規定，協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地之獎勵容積＝公共設施用地面積×(都市更新事業計畫報核日當期之公共設施用地公告土地現值／都市更新事業計畫報核日當期之建築基地公告土地現值)×建築基地之容積率。	
7	衛生局 (出席並提供書面意見)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 公益設施用途規劃為失智社區服務據點，因服務對象為失智長輩，有些長輩會需要輪椅輔助，因圖說未標註門寬寬度，建議前往廁所的門寬能夠加寬，以方便輪椅長輩進出。 2. 建議公益設施面積能與圖說里公所空間右側的柱子切齊。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 公益設施前往廁所的門寬加寬至 110cm 及無障礙廁所門寬加寬至 100cm，並標示尺寸，且符合建築物無障礙設施設計規範及建築技術規則第十章「無障礙建築物」相關規定 2. 依衛顧字第 1130005416 號，金門縣衛生局同意依原公益設施設計。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.詳 P6-1~2 2.詳附錄 8-8
8	金城鎮公所李鎮長誠智 (出席並提供書面意見)	西南門里公所建築物已鋼筋裸露，於年前外牆磁磚也部分脫落，為配合都更期程並無計畫進行修繕，想了解本案推動期程，本案推動後里公所需要三節配酒空間及臨時辦公室，實施者可否協助選址，另西南門里所分配的比例需請實施者解答。	<ol style="list-style-type: none"> 1.本案都市更新推動期程，可參考計畫書第 16 章，原則上依據公告核定後 50 個月(已依委員意見調整工期為 38 個月)完成產權登記。 2.依會議結論(二)關於臨時辦公場所選址由財政處協助處理。 3.西門南里沒有分配比例，本案金門縣(管理單位金門縣金城鎮公所)，權利價值為 63.0439%，應分配價值為 279,086,764 萬，選配房屋單元 1+2F 商場 E 及 3F-里公所，以及 B1-35~B1-40 共 6 個車位，其中里公所面積為 182.17 坪。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.詳 P16-1 2.-- 3.詳 P10-2
9	消防局	有關建築規劃設計，車位排水及發生火災所產生之濃煙，若隨管道向上將導致上面樓層危險性，因此排煙設計應有適當規劃，設計上請納入考量。	本案垂直貫穿樓板之管道間及其他類似部分，依建築技術規則 79 條之 2 均設置具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處樓地板形成區劃分隔，且管道間之維修門同時具有遮煙性能。	--
	實施者說明及回應 (規劃單位)	<p>(一) 人民陳情部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案都市更新為公辦都市更新，土地所有權人有公部門及私地主，本案實施方式採權利變換，係就按照權利變換制度辦理更新前估價，以及更後應分配金額，有關於洪先生權值，報核時應分配為 3,076.2 萬，後來隨著計畫內容微調，洪先生應分配現為 3,113.5 萬，原報核時，洪先生選配一戶店面，尚未選配樓上住宅，所以可以領取差額價金約 1,255 萬，經過實施者金日新團隊多次協調溝通，洪先生希望選配 1 間店面及 2 間住宅，如無車位需求，需補差額價金 412 萬元，這不包含實施者拆遷補償費及安置費用，洪先生倘有停車位需求，當然實施者也樂於就所剩餘車位讓洪先生於其更新後權利價值中選配，實施者會持續溝通協助洪先生完成理想選配作業。 2. 針對合法建築物認定，前次洪先生說明地下室於早期戰地政務時期可視為合法建築物；惟依內政部營建署 104.8.7 營署建管字第 1040049354 號函說明，除非領有使用 	--	

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>執照或早期建物領有建築執照或由主管機關許可，才可視為合法建築物，本案合法建築物係依建物謄本做認定。洪先生可能有點誤解，認為地下室倘做合法登載可多一些分配，地下室合法登載最直接影響為租金補償及拆遷補償費，惟實施者針對地下室及頂加，有進行現地實際測量，並已給予其它土地改良物拆遷補償。</p> <p>3. 本都市更新案從 111 年送進來之後，委員也做了相關計畫內容建議，實施者皆配合檢討及修正，今天審議是否可讓承辦單位做覆核確認，針對洪老闆已有 18 次的溝通協調(載錄於附錄十)，雖尚未取得其意願，但審議應回應其他住戶之期盼，加以現今市場原物不斷的上漲，且本案對金門地方是重大指標案，今日審議建築設計實施者會配合做相關修正，希望主席及委員能予以本案修正後通過，陳情部分絕對是繼續溝通，也懇請縣府可併同協助溝通。</p> <p>(二) 估價部分(估價單位)：</p> <p>1. 露臺那些戶別為約定專用，實施者有提供資料，三家估價師事務所皆知悉，四樓露台分兩塊，一塊露台歸公眾使用，另外一塊約 11 坪歸四樓約定專用，已確認過公眾使用部分，三家估價師沒有把它納入到權值，所以針對四樓露臺估值不用做更動調整。</p> <p>(三) 建築規劃設計部分(建築單位)：</p> <p>1. 衛生局倘有建築設計需求，建築規劃會盡可能配合，發布實施公告之前，應取得衛生局確認文件。</p> <p>2. 各位委員及主席給本案報告內容事實上都給予肯定，在建築設計上，委員有建議及提醒事項，綠建築、出風口位、綠化面積減少來增加停車位等等，實施者皆會檢討是否調整，請審議會授權承辦科審查，是否今天審議會能夠給我們修正後通過的一個決議。</p> <p>3. 針對 20 個月工期，這工期跟核發建築執照工期不一樣，因這要計算財務計畫可提列之利息，做為工程施作上的一個基準，因此是參照新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及計算基準，規定貸款利息上有針對地下層及地上層之可認工期，有計算公式，實施者謹聽從委員之建議，針對實際施作之合理工期，再依金門特殊性來做調整。</p> <p>4. 高度 49.95 公尺，酌降微調下修 10 公分，就是 49.85 公尺。</p> <p>5. 沿街步道往外跟公有人行步道延伸，因公有人行步道屬於公共設施，所以規劃上並沒有考慮結合，如果延伸就會認養，認養會有界面的問題，本案無公有人行步道認</p>		

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>養計畫。</p> <p>6. 四樓露台有兩個區塊，跟管委會連接的比較大的那塊是公共的部分，但是跟右邊辦公室連接的是約定專用部分，我們把區分圖再表示清楚。公共區域管委會室外露台為管委會空間，是整棟大樓共同來使用的空間。</p> <p>7. 民權路 88 巷 4 弄方向地下室出口的問題，它實際只有一個排風口，另外兩個是緊急發電機的排風口，平常不會使用，有緊急狀況，如失火才會用到，所以並不會影響到機車停車區，會遵照委員建議做一些改善。</p> <p>8. 民權路 88 巷 4 弄側綠化空間也同意再檢討，增設機車位。</p> <p>9. 一樓公共設施進出口，有二樓裝卸位使用的電梯，使用電梯利用右下角專用電梯，進貨時段跟一般上班時段可以區分開來，管控上讓它有專門的進出。</p> <p>10. 委員其它建議事項，實施者盡量處理，其它沒標注內容，再加強說明。</p> <p>(四) 財務計畫</p> <p>1. 待本案核定後，會通知住戶領取拆遷補償費，並有一個推估的拆遷期程，但實際係依拆照及建照核發後，再提前通知住戶搬遷。</p> <p>2. 針對分配比例，因本案實施方式採權利變換實施，係依更新前權利價值做計算基礎，其中金門縣鎮公所更新前權值為 63.0493%，所以應分配權利價值為 2 億 7900 多萬，選配位置為一樓及二樓商場，以及三樓里公所，里長關心里公所坪數，其登記產權面積為 182.17 坪，至於如何運用，空間如何劃分，可由里長日後再作空間規劃。</p> <p>(五) 建築容積獎勵</p> <p>1. 針對開闢公共設施用地獎勵，公告現值估算之價格日，係依報核日為準(111 年 12 月 22 日)。</p> <p>2. 針對獎勵項目，於審議會前已與建設處(業務科)做確認，除針對建築物結構安全條件獎勵項目計算，因建設處計算容積獎勵採用無條件刪去法，因此 3187.08x8%獎勵額度由 254.97 m²下修 0.01 m²為 254.96 m²，該項獎勵實施者配合辦理，因此獎勵項目確認無誤。</p>		
	決議	<p>本案請實施者依委員意見覈實檢討修正，並請實施者於收受會議記錄起 2 個月內檢具修正後計畫書圖送本府建設處，併同未通過部分再提會討論，各討論事項決議如下：</p> <p>(一) 人民陳情部分：請實施者與陳情人積極協調並補充說明法令相關規定及相關溝通</p>	遵照辦理。	

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>內容及對於陳情意見之回應，後續提會討論。</p> <p>(二) 建築規劃設計部分：請依委員意見修正檢討，並請本府財政處協助辦理西南門公所臨時辦公場地選址，後續提會討論。</p> <p>(三) 財務計畫部分：依前次涉及財務計畫審議意見，請實施者說明合法建築物及其他土地改良物補償面積及計算基礎、公有建物可否領取租金補貼、私有建物租金層次價格，業經審議會討論後，<u>予以確認</u>。</p> <p>(四) 權利變換及估價部分：依前次涉及權利變換及估價審議意見，請實施者說明宗地編號 1、4、6 之臨路條件，是否納入估價條件及比較案例適合性調整及另占用鄰地調整率修正，業經審議會討論後，<u>予以確認</u>。</p> <p>(五) 建築容積獎勵部分：</p> <p>1. (#5) 高於法定容積部分核計之獎勵，依本府建設處核發之府建管字第 112046217 號函認定原建築容積，<u>同意准予 68.68 平方公尺(1.94%)之獎勵容積</u>。</p> <p>2. (#6) 建築物結構安全條件獎勵，<u>同意准予 254.96 平方公尺(7.21%)之獎勵容積</u>。</p> <p>3. (#7) 捐贈會福利設施或公益設施獎勵，<u>同意准予 150.34 平方公尺(4.25%)之獎勵容積</u>，依本府 113 年 1 月 26 日府建都字第 1130009600 號函，受贈單位為金門縣衛生局，使用空間用途為失智社區服務據點。</p> <p>4. (#8) 協助取得及開闢公共設施用地獎勵，<u>同意准予 298.82 平方公尺(8.46%)之獎</u></p>	<p>(一)有關人民陳情部分，實施者於審議會(二)當日至 4 月共有四次之聯繫與拜訪。</p> <p>(二)(1)遵照辦理。</p> <p>建築規劃設計部分：</p> <p>A.公益設施部分已與金門縣衛生局溝通，並取得衛生局回覆函(衛顧字第 1130005416 號)。</p> <p>B.綠建築、出風口位置檢討修改、增加機車停車位。</p> <p>C.建築物高度修改為 49.85m，修改相關圖說。</p> <p>D.四樓公約圖標示公共區域露台位置，並於公約中註明供公眾使用。</p> <p>E.民權路 88 巷 4 弄地下室出風口百頁方向檢討設置離地面大於 2.1M 處。</p> <p>F.民權路 88 巷 4 弄側取消綠化，增設機車位。</p> <p>(2)敬悉(財政處協助辦理西南門公所臨時辦公場地選址)。敬悉。</p> <p>(三)敬悉。</p> <p>(四)敬悉。</p> <p>(五)建築容積獎勵部分：</p> <p>1.敬悉。</p> <p>2.敬悉。</p> <p>3.敬悉。</p> <p>4.敬悉。</p>	<p>(一)詳附錄 P10-4</p> <p>(二)(1)--</p> <p>A.詳附錄 8-8</p> <p>B.詳 P9-19、20、40</p> <p>C.詳 P9-28~31</p> <p>D.詳附錄 P4-15、4-17</p> <p>E.詳 P9-19、9-20</p> <p>F.詳 P9-19、9-40</p> <p>(2)—</p> <p>(三)—</p> <p>(四)—</p> <p>(五)—</p> <p>1. --</p> <p>2.--</p> <p>3.-</p> <p>4.-</p>

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次								
		<p>勵容積。</p> <p>5. (#10) 綠建築標章之建築設計獎勵，同意准予 211.93 平方公尺(6.00%)之獎勵容積，本項獎勵經審議通過後實施者應與本府簽訂協議書，並依協議書內容辦理及繳交保證金。</p> <p>6. (#12) 無障礙環境設計獎勵，同意准予 105.96 平方公尺(3.00%)之獎勵容積，本項獎勵經審議通過後實施者應與本府簽訂協議書，並依協議書內容辦理及繳交保證金。</p> <p>7. (#13) 採建築物耐震設計獎勵，同意准予 70.64 平方公尺(2.00%)之獎勵容積，依「都市更新建築容積獎勵辦法」第 18 條規定，本項獎勵經審議通過後實施者應與本府簽訂協議書，並依協議書內容辦理及繳交保證金。</p> <p>8. (#14) 時程獎勵，本案實施者於 111 年 12 月 22 日擬具都市更新事業計畫提出申請，符合「都市更新建築容積獎勵辦法」108 年 5 月 15 日施行日起 5 年內之規定，同意准予 353.21 平方公尺(10%)之獎勵容積。</p>	<p>5.敬悉。</p> <p>6.敬悉。</p> <p>7.敬悉。</p> <p>8.敬悉。</p>	<p>5.-</p> <p>6.-</p> <p>7.-</p> <p>8.-</p>								
		<p>(六) 聽證紀錄處理情形：</p>	<p>(六) 聽證紀錄處理情形：</p>	<p>(六)--</p>								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="299 1050 388 1102">序號</th> <th data-bbox="388 1050 804 1102">發言次序</th> <th data-bbox="804 1050 1329 1102">答覆</th> <th data-bbox="1329 1050 1590 1102">大會決議</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="299 1102 388 1898">1</td> <td data-bbox="388 1102 804 1898"> <p>陳子芸(所有權人洪慶泉委託)</p> <p>(1) 要求都更後坪數符合更新前坪數，要1比1比例分回，目前產權登記約220平方公尺，以及可停車，希望都更後可以跟之前一樣以及至少一個停車位。</p> <p>(2) 所有權人合法增建部分，希望可以再多些補貼，因為目前四樓頂加與地下室都有實際使用。</p> </td> <td data-bbox="804 1102 1329 1898"> <p>1-1實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司 黃健峯專案經理 (回應1.2.4)</p> <p>(1) 本案為都市更新案以權利變換方式實施，分配部分係依據(全案總銷金額扣除共同負擔)*個人權值比率進行權利分配，與一般合建案不同。經估算後洪先生應可選配約210平方公尺之更後建物面積，非150平方公尺。</p> <p>(2) 增建部分係依實測面積，並依據相關規定請估價師進行估算。</p> </td> <td data-bbox="1329 1102 1590 1898"> <p>有關租金補貼部分依估價師估價結果辦理，其餘不予採納。</p> </td> </tr> </tbody> </table>	序號	發言次序	答覆	大會決議	1	<p>陳子芸(所有權人洪慶泉委託)</p> <p>(1) 要求都更後坪數符合更新前坪數，要1比1比例分回，目前產權登記約220平方公尺，以及可停車，希望都更後可以跟之前一樣以及至少一個停車位。</p> <p>(2) 所有權人合法增建部分，希望可以再多些補貼，因為目前四樓頂加與地下室都有實際使用。</p>	<p>1-1實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司 黃健峯專案經理 (回應1.2.4)</p> <p>(1) 本案為都市更新案以權利變換方式實施，分配部分係依據(全案總銷金額扣除共同負擔)*個人權值比率進行權利分配，與一般合建案不同。經估算後洪先生應可選配約210平方公尺之更後建物面積，非150平方公尺。</p> <p>(2) 增建部分係依實測面積，並依據相關規定請估價師進行估算。</p>	<p>有關租金補貼部分依估價師估價結果辦理，其餘不予採納。</p>	<p>敬悉。</p>	
序號	發言次序	答覆	大會決議									
1	<p>陳子芸(所有權人洪慶泉委託)</p> <p>(1) 要求都更後坪數符合更新前坪數，要1比1比例分回，目前產權登記約220平方公尺，以及可停車，希望都更後可以跟之前一樣以及至少一個停車位。</p> <p>(2) 所有權人合法增建部分，希望可以再多些補貼，因為目前四樓頂加與地下室都有實際使用。</p>	<p>1-1實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司 黃健峯專案經理 (回應1.2.4)</p> <p>(1) 本案為都市更新案以權利變換方式實施，分配部分係依據(全案總銷金額扣除共同負擔)*個人權值比率進行權利分配，與一般合建案不同。經估算後洪先生應可選配約210平方公尺之更後建物面積，非150平方公尺。</p> <p>(2) 增建部分係依實測面積，並依據相關規定請估價師進行估算。</p>	<p>有關租金補貼部分依估價師估價結果辦理，其餘不予採納。</p>									

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容		意見回應及處理情形	修正頁次	
		<p>(3)現況有營業使用，租金補貼金額僅每月3萬多，希望可以增加。</p> <p>(4)營業的生財器具及裝潢部分，希望實施者可以微斟酌補貼。</p>	<p>(3) 依據相關法規規定，僅就增建部分(其他土地改良物)由估價師進行估算殘值補償，無生財器具與裝潢部分的補貼規定。</p> <p>1-2實施者受任人：：連邦不動產估價師聯合事務所 賴昇鋒估價師。</p> <p>(回應3)</p> <p>(1)本案價格日期是民國111年10月1日，所以本案相關價格及租金的評估都須以該時間點為準。</p> <p>(2)租金水準考量，該地主合法建物登記部分為3層樓透天，本所就其地面層有商效、樓上層使用情形，分別依據周邊區域地面層、樓上層租金行情及整體透天厝租金價格表現進行評估，目前估算結果約每月3萬元，未來仍須經相關法定程序的估價委員意見或審議會審議後的結果為準。</p>			
	2	<p>陳子芸(所有權人洪慶泉委託)</p> <p>(1) 針對實施者回覆部分，更新後權值換算應可分配約210平方公尺，但扣除公設後僅約150多平方公尺，或是可以調整公設比例，讓我可以分配到約210平方公尺，否則未來無法經營。</p> <p>(2)目前市面租金行情不只每月3萬元，請實施者斟酌補貼。</p>	<p>2-1實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司 黃健峯專案經理</p> <p>(1) 本案分配部分係依據(全案總銷金額扣除共同負擔)*個人權值比率進行權利分配。</p> <p>(2) 租金部分實施者與估價師會再確認，但最終確認數據，均以相關法定程序的估價委員意見或審議會審議後的結果為準。</p>	<p>有關租金補貼部分依估價師估價結果辦理，其餘不予採納。</p>		

項次	單位/ 委員/ 陳情人	審查意見內容		意見回應及處理情形	修正頁次
		(3)車位要一個，若無法給予的話，放棄參與都更。	(3)關於車位分配，係以更新後分配價值進行選配，須依所有權人所選更新後建物價值後再看其是否有足餘額選配車位而定。		

「擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

【審議會版(一)】及【審議會版(二)】修正對照表

本案於民國 112 年 10 月 24 日於金門縣政府第一會議室公辦公聽會召開金門縣第 1 次都市更新及爭議處理審議會，依審議會委員審查意見修正相關計畫書內容，詳審議會回應綜理表。

本次「審議會版」修正內容說明如下：

一、依 112 年 6 月 8 日府建管字第 1120046217 號函，原容積修正為 68.68 m²。

二、綜上相關因素審議會審查意見修正，財務計畫進行順修。

項目	審議會版(一)		審議會版(二)		
	金額(元)	比例(%)	金額(元)	比例(%)	增減(%)
銷售總金額	1,004,459,828	100.00%	1,005,791,428	100.00%	
法定提列之共同負擔費用	614,699,024	61.20%	611,673,138	60.82%	-0.38%
承諾共同負擔	562,397,058	55.99%	563,142,621	55.99%	-
地主	1,004,459,828	100.00%	1,005,791,428	100.00%	

三、修正前後內容對照表如下所示：

章節	項目	修正內容			修正原因	參考頁數			
		修正前【幹事及權利變換小組版】		修正後【審議會版】					
【事業計畫】									
玖、重建區段之土地使用計畫	二、申請容積獎勵項目及額度	1. 高於基準容積部份核計之獎勵 46.27 m ² ，獎勵值 1.31%。 2. 建築物結構安全條件獎勵 282.57 m ² ，獎勵值 8%。 3. 1519.74 m ² ，總獎勵值 43.03%。 4. 總樓地板面積 9,142.50 m ² 。		1. 高於基準容積部份核計之獎勵 68.68 m ² (+22.41 m ²)，獎勵值 1.94%(+0.63%)。 2. 建築物結構安全條件獎勵 254.97 m ² (-27.6 m ²)，獎勵值 7.22%(-0.78%)。 3. 1514.55 m ² (-5.19 m ²)，總獎勵值 42.87%(-0.16%)。 4. 總樓地板面積 9,142.50 m ² (-3.11 m ²)。	1. 依 112 年 6 月 8 日府建管字第 1120046217 號函 2. 依都市更新及爭議處理審議會委員意見修正。	P9-1、P9-9、附錄 P7-17~25			
	四、都市設計或景觀計畫	1. 地下層停車空間。 2. 各層平面圖。 3. 四層平面圖辦公室面積 238.84 m ² 4. 縱橫剖面圖地下一層樓高 3.5M 5. 西南向立面二~四層。 6. 1FL 景觀平面圖。 7. 景觀剖面喬木覆土深度不足 1.5M。		1. 地下層停車空間：補標示汽車充電樁位置、B1FL 垃圾臨停車位加編號、B2FL 補標示雨水回收池(中水)。 2. 檢討各層步行距離。 3. 四層平面圖辦公室面積 234.56 m ² (-4.28 m ²) 4. 縱橫剖面圖地下一層樓高 3.9M(+0.4M) 5. 西南向立面二~四層減少開窗面積。 6. 1FL 景觀平面圖：北側植減少綠覆面積。 7. 景觀剖面：喬木覆土深度修改 ≥1.5M。	依都市更新及爭議處理審議會委員意見修正。	1. P9-17、P9-18 2. P9-21~P9-26 3. P9-23 4. P9-30、P9-31 5. P9-29、P9-34 6. P9-40 7. P9-52、P9-53			
	五、防災與逃生避難構想	1. 消防救災檢討平面圖		一 消防救災檢討平面圖：補檢討二~四層逃生動線圖。	依都市更新及爭議處理審議會委員意見修正。	P9-58~P9-60			
拾、拆遷安置計畫	四、其他土地改良物之補償	合法建築物拆遷安置費(租金補貼) 4,061,997 元。		合法建築物拆遷安置費(租金補貼) 4,361,661 元(+299,664 元)。	依都市更新及爭議處理審議會委員意見修正。	P10-2			
拾參、財務計畫	一、成本及有關費用計算	項目		項目	金額(元)	差額	1. 依都市更新及爭議處理審議會委員意見修正。 2. 因獎勵額度調整，財務計畫內容順修。	P13-1~7	
		1. 建築設計費用		1. 建築設計費用	4,490,333	4,621,685			131,352
		2. 營建費用(含公益設施樓地板面積)		2. 營建費用(含公益設施樓地板面積)	445,348,263	445,149,570			(198,693)
		3. 空氣汙染防制費		3. 空氣汙染防制費	39,578	39,643			65
		4. 公寓大廈公共基金		4. 公寓大廈公共基金	968,821	996,968			28,147
		5. 建照執照相關費用		5. 建照執照相關費用	61,255	63,131			1,876
		6. 其他		6. 其他	2,317,200				(2,317,200)
		7. 工程費用(A)合計		7. 工程費用(A)合計	455,529,735	453,175,282			(2,354,453)
		8. 依規定留設公共開放空間及申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經		8. 依規定留設公共開放空間及申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫	3,968,657	3,388,602			(580,055)

章節	項目	修正內容				修正原因	參考頁數					
		修正前【幹事及權利變換小組版】		修正後【審議會版】								
		費及相關委辦費			相關經費及相關委辦費							
		9.合法建築物拆遷安置費(租金補貼)	4,061,997		9.合法建築物拆遷安置費(租金補貼)	4,361,661	299,664					
		10.權利變換費用	24,470,070		10.權利變換費用	24,769,734	299,664					
		11.貸款利息	11,800,116		11.貸款利息	11,749,785	(50,331)					
		12.印花稅	461,014		12.印花稅	460,947	(67)					
		13.稅捐	461,014		13.稅捐	460,947	(67)					
		14.人事管理費用	19,199,992		14.人事管理費用	19,117,801	(82,192)					
		15.銷售管理費用	33,939,451		15.銷售管理費用	33,913,162	(26,289)					
		16.風險管理費	63,999,989		16.風險管理費	63,767,825	(232,164)					
		17.管理費用	118,469,432		17.管理費用	118,128,788	(340,644)					
		18.共同負擔費用	614,699,024		18.共同負擔費用	611,673,138	(3,025,886)					
		19.承諾共同負擔(55.99%)	562,397,058		19.承諾共同負擔(55.99%)	563,142,621	745,563					
二、收入說明	房屋樓層		面積(坪)	更新後總價	平均單價(元/坪)	房屋樓層		面積(坪)	更新後總價	平均單價(元/坪)	1. 依都市更新及爭議處理審議會委員意見修正,其中無障礙車位列入大公。 2. 因獎勵額度調整,財務計畫內容順修。	P13-7
	1F	店鋪、商場	203.12	137,538,561	677,131	1F	店鋪、商場	203.93	138,085,556	677,131		
	2F	商場	261.46	136,482,016	522,000	2F	商場	262.56	137,055,224	522,000		
	3F	里辦公室	181.42	60,043,598	330,962	3F	里辦公室	182.17	60,288,407	330,954		
	4F	辦公室	118.53	40,159,322	338,807	4F	辦公室	114.98	39,127,612	340,290		
	5F~14F	住宅	1595.82	575,786,331	360,809	5F~14F	住宅	1602.63	578,234,629	360,803		
	建築物小計		2,360.35	950,009,828		建築物小計		2,366.27	952,791,428			
	車位樓層		車位(個)	更新後總價	平均單價(元/坪)	車位樓層		車位(個)	更新後總價	平均單價(元/坪)		
	B1	車位	11	14,850,000	1,350,000	B1	車位	11	14,850,000	1,350,000		
	B1	車位	6	7,800,000	1,300,000	B1	車位	6	7,800,000	1,300,000		
	B1	車位	1	1,200,000	1,200,000	B1	車位	1	1,200,000	1,200,000		
	B1	車位	1	1,150,000	1,150,000	B1	車位	1	1,200,000	1,200,000		
	B2	無障礙車位	1	1,450,000	1,450,000	B1	車位	1	1,150,000	1,150,000		
	B2	車位	13	16,250,000	1,250,000	B2	車位	13	16,250,000	1,250,000		
	B2	車位	8	9,600,000	1,200,000	B2	車位	8	9,600,000	1,200,000		
	B2	車位	1	1,100,000	1,100,000	B2	車位	1	1,100,000	1,100,000		
	B2	車位	1	1,050,000	1,050,000	B2	車位	1	1,050,000	1,050,000		
	車位小計		43	54,450,000	1,266,279	車位小計		42	53,000,000	1,261,905		
	合計			1,004,459,828		合計			1,005,791,428	(+1,331,600)		
	三、成本收入分析	項目	金額	比率	項目	金額	比率	1. 依都市更新及爭議處理審議會委員意見修正。 2. 因獎勵額度調整,財務計畫內容順修。	P13-9			
銷售總金額		1,004,459,828	100.00%	銷售總金額	1,005,791,428	100.00%						
法定提列之共同負擔費用		614,699,024	61.20%	法定提列之共同負擔費用	611,673,138	60.82%(-0.38%)						
承諾共同負擔		562,397,058	55.99%	承諾共同負擔	563,142,621	55.99%						

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		修正前【幹事及權利變換小組版】	修正後【審議會版】		
拾陸、實施進度			依據審查及實施進度修正		P16-1
附錄四、住戶管理規約			1. 新增無障礙車位(含編號)及垃圾車暫停車位(含編號) 2. 共專圖順修	1. 依都市更新及爭議處理審議會委員意見修正。 2. 因獎勵額度調整,財務計畫內容順修。	附錄 P4-3、18、19
附錄七、都市更新獎勵相關文件	一、綠建築計畫	(一)銀級綠建築 (二)綠化量指標 喬木覆土深度 1.0m (三)日常節能指標 (4) 計算「照明系統節能效率」: T-BAR 日光燈, 附電子式安定器 T-5 燈管同級品。 (八)水資源指標 2. 彌補措施規劃概要說明	(一)銀級綠建築 1. 增設污水垃圾改善指標 2. 增設污水垃圾改善指標 (二)綠化量指標 喬木覆土深度 1.5m(+0.5m) (三)日常節能指標 (4) 計算「照明系統節能效率」: T-BAR 日光燈, 附 LED 燈管同級品。 (八)水資源指標 2. 彌補措施規劃概要說明: 增設雨水回收池	依都市更新及爭議處理審議會委員意見修正。	(一)銀級綠建築 1. 附錄 P7-1 2. 附錄 P7-2 (二)綠化量指標 附錄 7-3 (三)日常節能指標 附錄 P7-4 (八)水資源指標 2. 附錄 P7-11
	二、無障礙環境設計	新建住宅無障礙環境性能評估表住宅專用部分檢討	新建住宅無障礙環境性能評估表依都市更新獎勵第二級檢討室內共用通路 B 級; 取消住宅專用部分檢討	依都市更新及爭議處理審議會委員意見修正。	附錄 P7-13~15
附錄十、公聽會陳情住戶溝通協調紀錄		新增公聽會後陳情住戶溝通協調紀錄	增加陳情人洪慶泉溝通協調紀錄	依都市更新及爭議處理審議會委員意見補充。	附錄 P10-2~3
附錄十二、拆遷安置費計算表			新增連邦不動產估價師聯合事務所, 合法拆遷補償費及其他土地改良物補償費計算表	依都市更新及爭議處理審議會委員意見補充。	附錄 P12-1

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		修正前【幹事及權利變換小組版】	修正後【審議會版】		
【權利變換】					
參、權利變換範圍土地 使用及建築計畫	一、土地使用計畫	1. 高於基準容積部份核計之獎勵 46.27 m ² ，獎勵值 1.31%。 2. 建築物結構安全條件獎勵 282.57 m ² ，獎勵值 8%。 3. 1519.74 m ² ，總獎勵值 43.03%。 4. 總樓地板面積 9,142.50 m ² 。	1. 高於基準容積部份核計之獎勵 68.68 m ² (+22.41 m ²)，獎勵值 1.94%(+0.63%)。 2. 建築物結構安全條件獎勵 254.97 m ² (-27.6 m ²)，獎勵值 7.22%(-0.78%)。 3. 1514.55 m ² (-5.19 m ²)，總獎勵值 42.87%(-0.16%)。 4. 總樓地板面積 9,142.50 m ² (-3.11 m ²)。	1. 依 112 年 6 月 8 日府建管字第 1120046217 號函 2. 依都市更新及爭議處理審議會委員意見修正。	P3-1、P3-4、 事計附錄 P7-17~25
	三、建築興建計畫	1. 地下層停車空間。 2. 各層平面圖。 3. 四層平面圖辦公室面積 238.84 m ² 4. 縱橫剖面圖地下一層樓高 3.5M 5. 西南向立面二~四層。	1. 地下層停車空間：補標示汽車充電樁位置、B1FL 垃圾臨停車位加編號、B2FL 補標示雨水回收池(中水)。 2. 檢討各層步行距離。 3. 四層平面圖辦公室面積 234.56 m ² (-4.28 m ²) 4. 縱橫剖面圖地下一層樓高 3.9M(+0.4M) 5. 西南向二~四層減少開窗面積。	依審議會意見修正	1. P3-6、P3-7 2. P3-9、 P3-14 3. P3-11 4. P3-18、 P3-19 5. P3-17、 P3-22
伍、土地改良物拆遷補償費		合法建築物拆遷安置費(租金補貼) 4,061,997 元。	合法建築物拆遷安置費(租金補貼) 4,361,661 元(+299,664 元)。	依都市更新及爭議處理審議會委員意見修正。	P5-2

章節	項目	修正內容			修正原因	參考頁數																																																																											
		修正前【幹事及權利變換小組版】	修正後【審議會版】																																																																														
柒、更新前後權利價值估價					修正項目如下 1. 土地平均單價(三家) 2. 更新前土地總價(三家) 3. 地面層平均單價(德美, 理德) 4. 住宅層平均單價(三家) 5. 車位平均價格(三家) 6. 更新後總權利價值(三家) 7. 土地所有權人應分配價值(三家)	依都市更新及爭議處理審議會委員意見修正。	P7-2																																																																										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>連邦不動產估價師聯合事務所</th> <th>德美不動產估價師聯合事務所</th> <th>理德不動產估價師事務所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>更新前土地價值</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>土地平均單價(萬元/坪)</td> <td>833,623</td> <td>794,518</td> <td>822,484</td> </tr> <tr> <td>更新前土地總價(元)</td> <td>326,372,425</td> <td>311,062,263</td> <td>322,011,392</td> </tr> <tr> <td>更新後房地價值</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>地面層平均建坪單價(元/坪)</td> <td>677,131</td> <td>662,105</td> <td>669,246</td> </tr> <tr> <td>五樓以上平均建坪單價(元/坪)</td> <td>360,809</td> <td>352,168</td> <td>347,280</td> </tr> <tr> <td>車位平均價格(元/個)</td> <td>1,266,279</td> <td>1,237,209</td> <td>1,179,070</td> </tr> <tr> <td>更新後總權利價值(元)</td> <td>1,004,459,828</td> <td>979,139,402</td> <td>979,139,482</td> </tr> <tr> <td>土地所有權人應分配權利價值(元)</td> <td>442,062,770</td> <td>416,642,344</td> <td>416,742,424</td> </tr> </tbody> </table>	項目	連邦不動產估價師聯合事務所				德美不動產估價師聯合事務所	理德不動產估價師事務所	更新前土地價值				土地平均單價(萬元/坪)	833,623	794,518	822,484	更新前土地總價(元)	326,372,425	311,062,263	322,011,392	更新後房地價值				地面層平均建坪單價(元/坪)	677,131	662,105	669,246	五樓以上平均建坪單價(元/坪)	360,809	352,168	347,280	車位平均價格(元/個)	1,266,279	1,237,209	1,179,070	更新後總權利價值(元)	1,004,459,828	979,139,402	979,139,482	土地所有權人應分配權利價值(元)	442,062,770	416,642,344	416,742,424	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>連邦不動產估價師聯合事務所</th> <th>德美不動產估價師聯合事務所</th> <th>理德不動產估價師事務所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>更新前土地價值</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>土地平均單價(萬元/坪)</td> <td>879,002</td> <td>819,291</td> <td>852,011</td> </tr> <tr> <td>更新前土地總價(元)</td> <td>344,138,797</td> <td>320,761,034</td> <td>333,571,364</td> </tr> <tr> <td>更新後房地價值</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>地面層平均建坪單價(元/坪)</td> <td>677,131</td> <td>662,106</td> <td>666,257</td> </tr> <tr> <td>五樓以上平均建坪單價(元/坪)</td> <td>360,803</td> <td>352,162</td> <td>347,275</td> </tr> <tr> <td>車位平均價格(元/個)</td> <td>1,261,905</td> <td>1,235,714</td> <td>1,179,190</td> </tr> <tr> <td>更新後總權利價值(元)</td> <td>1,005,791,428</td> <td>980,529,668</td> <td>977,492,443</td> </tr> <tr> <td>土地所有權人應分配權利價值(元)</td> <td>442,648,807</td> <td>417,387,047</td> <td>414,349,822</td> </tr> </tbody> </table>	項目	連邦不動產估價師聯合事務所	德美不動產估價師聯合事務所	理德不動產估價師事務所	更新前土地價值				土地平均單價(萬元/坪)	879,002	819,291	852,011	更新前土地總價(元)	344,138,797	320,761,034	333,571,364	更新後房地價值				地面層平均建坪單價(元/坪)	677,131	662,106	666,257	五樓以上平均建坪單價(元/坪)	360,803	352,162	347,275	車位平均價格(元/個)	1,261,905	1,235,714	1,179,190	更新後總權利價值(元)	1,005,791,428	980,529,668
項目	連邦不動產估價師聯合事務所	德美不動產估價師聯合事務所	理德不動產估價師事務所																																																																														
更新前土地價值																																																																																	
土地平均單價(萬元/坪)	833,623	794,518	822,484																																																																														
更新前土地總價(元)	326,372,425	311,062,263	322,011,392																																																																														
更新後房地價值																																																																																	
地面層平均建坪單價(元/坪)	677,131	662,105	669,246																																																																														
五樓以上平均建坪單價(元/坪)	360,809	352,168	347,280																																																																														
車位平均價格(元/個)	1,266,279	1,237,209	1,179,070																																																																														
更新後總權利價值(元)	1,004,459,828	979,139,402	979,139,482																																																																														
土地所有權人應分配權利價值(元)	442,062,770	416,642,344	416,742,424																																																																														
項目	連邦不動產估價師聯合事務所	德美不動產估價師聯合事務所	理德不動產估價師事務所																																																																														
更新前土地價值																																																																																	
土地平均單價(萬元/坪)	879,002	819,291	852,011																																																																														
更新前土地總價(元)	344,138,797	320,761,034	333,571,364																																																																														
更新後房地價值																																																																																	
地面層平均建坪單價(元/坪)	677,131	662,106	666,257																																																																														
五樓以上平均建坪單價(元/坪)	360,803	352,162	347,275																																																																														
車位平均價格(元/個)	1,261,905	1,235,714	1,179,190																																																																														
更新後總權利價值(元)	1,005,791,428	980,529,668	977,492,443																																																																														
土地所有權人應分配權利價值(元)	442,648,807	417,387,047	414,349,822																																																																														
捌、都市更新權利變換有關費用及共同負擔	一、成本及有關費用計算	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>金額(元)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1. 建築設計費用</td><td>4,490,333</td></tr> <tr><td>2. 營建費用(含公益設施樓地板面積)</td><td>445,348,263</td></tr> <tr><td>3. 空氣汙染防制費</td><td>39,578</td></tr> <tr><td>4. 公寓大廈公共基金</td><td>968,821</td></tr> <tr><td>5. 建照執照相關費用</td><td>61,255</td></tr> <tr><td>6. 其他</td><td>2,317,200</td></tr> <tr><td>7. 工程費用(A)合計</td><td>455,529,735</td></tr> <tr><td>8. 依規定留設公共開放空間及申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費</td><td>3,968,657</td></tr> <tr><td>9. 合法建築物拆遷安置費(租金補貼)</td><td>4,061,997</td></tr> <tr><td>10. 權利變換費用</td><td>24,470,070</td></tr> <tr><td>11. 貸款利息</td><td>11,800,116</td></tr> <tr><td>12. 印花稅</td><td>461,014</td></tr> <tr><td>13. 稅捐</td><td>461,014</td></tr> </tbody> </table>	項目	金額(元)	1. 建築設計費用	4,490,333	2. 營建費用(含公益設施樓地板面積)	445,348,263	3. 空氣汙染防制費	39,578	4. 公寓大廈公共基金	968,821	5. 建照執照相關費用	61,255	6. 其他	2,317,200	7. 工程費用(A)合計	455,529,735	8. 依規定留設公共開放空間及申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費	3,968,657	9. 合法建築物拆遷安置費(租金補貼)	4,061,997	10. 權利變換費用	24,470,070	11. 貸款利息	11,800,116	12. 印花稅	461,014	13. 稅捐	461,014	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>金額(元)</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1. 建築設計費用</td><td>4,621,685</td><td>131,352</td></tr> <tr><td>2. 營建費用(含公益設施樓地板面積)</td><td>445,149,570</td><td>(198,693)</td></tr> <tr><td>3. 空氣汙染防制費</td><td>39,643</td><td>65</td></tr> <tr><td>4. 公寓大廈公共基金</td><td>996,968</td><td>28,147</td></tr> <tr><td>5. 建照執照相關費用</td><td>63,131</td><td>1,876</td></tr> <tr><td>6. 其他</td><td></td><td>(2,317,200)</td></tr> <tr><td>7. 工程費用(A)合計</td><td>453,175,282</td><td>(2,354,453)</td></tr> <tr><td>8. 依規定留設公共開放空間及申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費</td><td>3,388,602</td><td>(580,055)</td></tr> <tr><td>9. 合法建築物拆遷安置費(租金補貼)</td><td>4,361,661</td><td>299,664</td></tr> <tr><td>10. 權利變換費用</td><td>24,769,734</td><td>299,664</td></tr> <tr><td>11. 貸款利息</td><td>11,749,785</td><td>(50,331)</td></tr> <tr><td>12. 印花稅</td><td>460,947</td><td>(67)</td></tr> <tr><td>13. 稅捐</td><td>460,947</td><td>(67)</td></tr> </tbody> </table>	項目	金額(元)	差額	1. 建築設計費用	4,621,685	131,352	2. 營建費用(含公益設施樓地板面積)	445,149,570	(198,693)	3. 空氣汙染防制費	39,643	65	4. 公寓大廈公共基金	996,968	28,147	5. 建照執照相關費用	63,131	1,876	6. 其他		(2,317,200)	7. 工程費用(A)合計	453,175,282	(2,354,453)	8. 依規定留設公共開放空間及申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費	3,388,602	(580,055)	9. 合法建築物拆遷安置費(租金補貼)	4,361,661	299,664	10. 權利變換費用	24,769,734	299,664	11. 貸款利息	11,749,785	(50,331)	12. 印花稅	460,947	(67)	13. 稅捐	460,947	(67)	1. 依都市更新及爭議處理審議會委員意見修正。 2. 因獎勵額度調整，財務計畫內容順修。	P8-1~7						
項目	金額(元)																																																																																
1. 建築設計費用	4,490,333																																																																																
2. 營建費用(含公益設施樓地板面積)	445,348,263																																																																																
3. 空氣汙染防制費	39,578																																																																																
4. 公寓大廈公共基金	968,821																																																																																
5. 建照執照相關費用	61,255																																																																																
6. 其他	2,317,200																																																																																
7. 工程費用(A)合計	455,529,735																																																																																
8. 依規定留設公共開放空間及申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費	3,968,657																																																																																
9. 合法建築物拆遷安置費(租金補貼)	4,061,997																																																																																
10. 權利變換費用	24,470,070																																																																																
11. 貸款利息	11,800,116																																																																																
12. 印花稅	461,014																																																																																
13. 稅捐	461,014																																																																																
項目	金額(元)	差額																																																																															
1. 建築設計費用	4,621,685	131,352																																																																															
2. 營建費用(含公益設施樓地板面積)	445,149,570	(198,693)																																																																															
3. 空氣汙染防制費	39,643	65																																																																															
4. 公寓大廈公共基金	996,968	28,147																																																																															
5. 建照執照相關費用	63,131	1,876																																																																															
6. 其他		(2,317,200)																																																																															
7. 工程費用(A)合計	453,175,282	(2,354,453)																																																																															
8. 依規定留設公共開放空間及申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費	3,388,602	(580,055)																																																																															
9. 合法建築物拆遷安置費(租金補貼)	4,361,661	299,664																																																																															
10. 權利變換費用	24,769,734	299,664																																																																															
11. 貸款利息	11,749,785	(50,331)																																																																															
12. 印花稅	460,947	(67)																																																																															
13. 稅捐	460,947	(67)																																																																															

章節	項目	修正內容				修正原因	參考頁數																																																																																																																																																																																							
		修正前【幹事及權利變換小組版】		修正後【審議會版】																																																																																																																																																																																										
		14.人事管理費用	19,199,992		14.人事管理費用	19,117,801 (82,192)																																																																																																																																																																																								
		15.銷售管理費用	33,939,451		15.銷售管理費用	33,913,162 (26,289)																																																																																																																																																																																								
		16.風險管理費	63,999,989		16.風險管理費	63,767,825 (232,164)																																																																																																																																																																																								
		17.管理費用	118,469,432		17.管理費用	118,128,788 (340,644)																																																																																																																																																																																								
		18.共同負擔費用	614,699,024		18.共同負擔費用	611,673,138 (3,025,886)																																																																																																																																																																																								
		19.承諾共同負擔(55.99%)	562,397,058		19.承諾共同負擔(55.99%)	563,142,621 745,563																																																																																																																																																																																								
	二、收入說明	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">房屋樓層</th> <th>面積(坪)</th> <th>更新後總價</th> <th>平均單價(元/坪)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1F</td> <td>店鋪、商場</td> <td>203.12</td> <td>137,538,561</td> <td>677,131</td> </tr> <tr> <td>2F</td> <td>商場</td> <td>261.46</td> <td>136,482,016</td> <td>522,000</td> </tr> <tr> <td>3F</td> <td>里辦公室</td> <td>181.42</td> <td>60,043,598</td> <td>330,962</td> </tr> <tr> <td>4F</td> <td>辦公室</td> <td>118.53</td> <td>40,159,322</td> <td>338,807</td> </tr> <tr> <td>5F~14F</td> <td>住宅</td> <td>1595.82</td> <td>575,786,331</td> <td>360,809</td> </tr> <tr> <td colspan="2">建築物小計</td> <td>2,360.35</td> <td>950,009,828</td> <td></td> </tr> <tr> <th colspan="2">車位樓層</th> <th>車位(個)</th> <th>更新後總價</th> <th>平均單價(元/坪)</th> </tr> <tr> <td>B1</td> <td>車位</td> <td>11</td> <td>14,850,000</td> <td>1,350,000</td> </tr> <tr> <td>B1</td> <td>車位</td> <td>6</td> <td>7,800,000</td> <td>1,300,000</td> </tr> <tr> <td>B1</td> <td>車位</td> <td>1</td> <td>1,200,000</td> <td>1,200,000</td> </tr> <tr> <td>B1</td> <td>車位</td> <td>1</td> <td>1,150,000</td> <td>1,150,000</td> </tr> <tr> <td>B2</td> <td>無障礙車位</td> <td>1</td> <td>1,450,000</td> <td>1,450,000</td> </tr> <tr> <td>B2</td> <td>車位</td> <td>13</td> <td>16,250,000</td> <td>1,250,000</td> </tr> <tr> <td>B2</td> <td>車位</td> <td>8</td> <td>9,600,000</td> <td>1,200,000</td> </tr> <tr> <td>B2</td> <td>車位</td> <td>1</td> <td>1,100,000</td> <td>1,100,000</td> </tr> <tr> <td>B2</td> <td>車位</td> <td>1</td> <td>1,050,000</td> <td>1,050,000</td> </tr> <tr> <td colspan="2">車位小計</td> <td>43</td> <td>54,450,000</td> <td>1,266,279</td> </tr> <tr> <td colspan="2">合計</td> <td></td> <td>1,004,459,828</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	房屋樓層		面積(坪)	更新後總價	平均單價(元/坪)	1F	店鋪、商場	203.12	137,538,561	677,131	2F	商場	261.46	136,482,016	522,000	3F	里辦公室	181.42	60,043,598	330,962	4F	辦公室	118.53	40,159,322	338,807	5F~14F	住宅	1595.82	575,786,331	360,809	建築物小計		2,360.35	950,009,828		車位樓層		車位(個)	更新後總價	平均單價(元/坪)	B1	車位	11	14,850,000	1,350,000	B1	車位	6	7,800,000	1,300,000	B1	車位	1	1,200,000	1,200,000	B1	車位	1	1,150,000	1,150,000	B2	無障礙車位	1	1,450,000	1,450,000	B2	車位	13	16,250,000	1,250,000	B2	車位	8	9,600,000	1,200,000	B2	車位	1	1,100,000	1,100,000	B2	車位	1	1,050,000	1,050,000	車位小計		43	54,450,000	1,266,279	合計			1,004,459,828		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">房屋樓層</th> <th>面積(坪)</th> <th>更新後總價</th> <th>平均單價(元/坪)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1F</td> <td>店鋪、商場</td> <td>203.93</td> <td>138,085,556</td> <td>677,131</td> </tr> <tr> <td>2F</td> <td>商場</td> <td>262.56</td> <td>137,055,224</td> <td>522,000</td> </tr> <tr> <td>3F</td> <td>里辦公室</td> <td>182.17</td> <td>60,288,407</td> <td>330,954</td> </tr> <tr> <td>4F</td> <td>辦公室</td> <td>114.98</td> <td>39,127,612</td> <td>340,290</td> </tr> <tr> <td>5F~14F</td> <td>住宅</td> <td>1602.63</td> <td>578,234,629</td> <td>360,803</td> </tr> <tr> <td colspan="2">建築物小計</td> <td>2,366.27</td> <td>952,791,428</td> <td></td> </tr> <tr> <th colspan="2">車位樓層</th> <th>車位(個)</th> <th>更新後總價</th> <th>平均單價(元/坪)</th> </tr> <tr> <td>B1</td> <td>車位</td> <td>11</td> <td>14,850,000</td> <td>1,350,000</td> </tr> <tr> <td>B1</td> <td>車位</td> <td>6</td> <td>7,800,000</td> <td>1,300,000</td> </tr> <tr> <td>B1</td> <td>車位</td> <td>1</td> <td>1,200,000</td> <td>1,200,000</td> </tr> <tr> <td>B1</td> <td>車位</td> <td>1</td> <td>1,150,000</td> <td>1,150,000</td> </tr> <tr> <td>B2</td> <td>車位</td> <td>13</td> <td>16,250,000</td> <td>1,250,000</td> </tr> <tr> <td>B2</td> <td>車位</td> <td>8</td> <td>9,600,000</td> <td>1,200,000</td> </tr> <tr> <td>B2</td> <td>車位</td> <td>1</td> <td>1,100,000</td> <td>1,100,000</td> </tr> <tr> <td>B2</td> <td>車位</td> <td>1</td> <td>1,050,000</td> <td>1,050,000</td> </tr> <tr> <td colspan="2">車位小計</td> <td>42</td> <td>53,000,000</td> <td>1,261,905</td> </tr> <tr> <td colspan="2">合計</td> <td></td> <td>1,005,791,428</td> <td>(+1,331,600)</td> </tr> </tbody> </table>	房屋樓層		面積(坪)	更新後總價	平均單價(元/坪)	1F	店鋪、商場	203.93	138,085,556	677,131	2F	商場	262.56	137,055,224	522,000	3F	里辦公室	182.17	60,288,407	330,954	4F	辦公室	114.98	39,127,612	340,290	5F~14F	住宅	1602.63	578,234,629	360,803	建築物小計		2,366.27	952,791,428		車位樓層		車位(個)	更新後總價	平均單價(元/坪)	B1	車位	11	14,850,000	1,350,000	B1	車位	6	7,800,000	1,300,000	B1	車位	1	1,200,000	1,200,000	B1	車位	1	1,150,000	1,150,000	B2	車位	13	16,250,000	1,250,000	B2	車位	8	9,600,000	1,200,000	B2	車位	1	1,100,000	1,100,000	B2	車位	1	1,050,000	1,050,000	車位小計		42	53,000,000	1,261,905	合計			1,005,791,428	(+1,331,600)	<p>1. 依都市更新及爭議處理審議會委員意見修正，其中無障礙車位列入大公。</p> <p>2. 因獎勵額度調整，財務計畫內容順修。</p>	P8-7
房屋樓層		面積(坪)	更新後總價	平均單價(元/坪)																																																																																																																																																																																										
1F	店鋪、商場	203.12	137,538,561	677,131																																																																																																																																																																																										
2F	商場	261.46	136,482,016	522,000																																																																																																																																																																																										
3F	里辦公室	181.42	60,043,598	330,962																																																																																																																																																																																										
4F	辦公室	118.53	40,159,322	338,807																																																																																																																																																																																										
5F~14F	住宅	1595.82	575,786,331	360,809																																																																																																																																																																																										
建築物小計		2,360.35	950,009,828																																																																																																																																																																																											
車位樓層		車位(個)	更新後總價	平均單價(元/坪)																																																																																																																																																																																										
B1	車位	11	14,850,000	1,350,000																																																																																																																																																																																										
B1	車位	6	7,800,000	1,300,000																																																																																																																																																																																										
B1	車位	1	1,200,000	1,200,000																																																																																																																																																																																										
B1	車位	1	1,150,000	1,150,000																																																																																																																																																																																										
B2	無障礙車位	1	1,450,000	1,450,000																																																																																																																																																																																										
B2	車位	13	16,250,000	1,250,000																																																																																																																																																																																										
B2	車位	8	9,600,000	1,200,000																																																																																																																																																																																										
B2	車位	1	1,100,000	1,100,000																																																																																																																																																																																										
B2	車位	1	1,050,000	1,050,000																																																																																																																																																																																										
車位小計		43	54,450,000	1,266,279																																																																																																																																																																																										
合計			1,004,459,828																																																																																																																																																																																											
房屋樓層		面積(坪)	更新後總價	平均單價(元/坪)																																																																																																																																																																																										
1F	店鋪、商場	203.93	138,085,556	677,131																																																																																																																																																																																										
2F	商場	262.56	137,055,224	522,000																																																																																																																																																																																										
3F	里辦公室	182.17	60,288,407	330,954																																																																																																																																																																																										
4F	辦公室	114.98	39,127,612	340,290																																																																																																																																																																																										
5F~14F	住宅	1602.63	578,234,629	360,803																																																																																																																																																																																										
建築物小計		2,366.27	952,791,428																																																																																																																																																																																											
車位樓層		車位(個)	更新後總價	平均單價(元/坪)																																																																																																																																																																																										
B1	車位	11	14,850,000	1,350,000																																																																																																																																																																																										
B1	車位	6	7,800,000	1,300,000																																																																																																																																																																																										
B1	車位	1	1,200,000	1,200,000																																																																																																																																																																																										
B1	車位	1	1,150,000	1,150,000																																																																																																																																																																																										
B2	車位	13	16,250,000	1,250,000																																																																																																																																																																																										
B2	車位	8	9,600,000	1,200,000																																																																																																																																																																																										
B2	車位	1	1,100,000	1,100,000																																																																																																																																																																																										
B2	車位	1	1,050,000	1,050,000																																																																																																																																																																																										
車位小計		42	53,000,000	1,261,905																																																																																																																																																																																										
合計			1,005,791,428	(+1,331,600)																																																																																																																																																																																										
	三、成本收入分析	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>金額</th> <th>比率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>銷售總金額</td> <td>1,004,459,828</td> <td>100.00%</td> </tr> <tr> <td>法定提列之共同負擔費用</td> <td>614,699,024</td> <td>61.20%</td> </tr> <tr> <td>承諾共同負擔</td> <td>562,397,058</td> <td>55.99%</td> </tr> </tbody> </table>	項目	金額	比率	銷售總金額	1,004,459,828	100.00%	法定提列之共同負擔費用	614,699,024	61.20%	承諾共同負擔	562,397,058	55.99%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>金額</th> <th>比率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>銷售總金額</td> <td>1,005,791,428</td> <td>100.00%</td> </tr> <tr> <td>法定提列之共同負擔費用</td> <td>611,673,138</td> <td>60.82%(-0.38%)</td> </tr> <tr> <td>承諾共同負擔</td> <td>563,142,621</td> <td>55.99%</td> </tr> </tbody> </table>	項目	金額	比率	銷售總金額	1,005,791,428	100.00%	法定提列之共同負擔費用	611,673,138	60.82%(-0.38%)	承諾共同負擔	563,142,621	55.99%	<p>1. 依都市更新及爭議處理審議會委員意見修正。</p> <p>2. 因獎勵額度調整，財務計畫內容順修。</p>	P8-9																																																																																																																																																																	
項目	金額	比率																																																																																																																																																																																												
銷售總金額	1,004,459,828	100.00%																																																																																																																																																																																												
法定提列之共同負擔費用	614,699,024	61.20%																																																																																																																																																																																												
承諾共同負擔	562,397,058	55.99%																																																																																																																																																																																												
項目	金額	比率																																																																																																																																																																																												
銷售總金額	1,005,791,428	100.00%																																																																																																																																																																																												
法定提列之共同負擔費用	611,673,138	60.82%(-0.38%)																																																																																																																																																																																												
承諾共同負擔	563,142,621	55.99%																																																																																																																																																																																												
玖、更新後分配及公開抽籤過程	一、更新後供分之土地及建物	總銷面積由 7,802.82m ² (+0.6 m ²)	總銷面積由 7,822.37 m ² (+19.55m ²)	<p>1. 依都市更新及爭議處理審議會委員意見修正。</p> <p>2. 因獎勵額度調整，財務計畫內容順修。</p> <p>3. 無障礙車位列入大公。</p>	P9-1																																																																																																																																																																																									

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		修正前【幹事及權利變換小組版】	修正後【審議會版】		
拾、更新後分配結果			相關數值表格順修	依都市更新及爭議處理審議會委員意見修正。	P10-1~4
拾壹、地籍整理計畫			相關數值表格順修		P11-1~13
拾貳、實施進度			依據實施進度修正		P12-1
附錄二、三家估價報告書摘要			順修估價摘要		附錄二

「擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」都市更新及爭議處理審議第 1 次會議回應綜理表

時間：中華民國 112 年 10 月 24 日下午 3 時

地點：金門縣政府(第一會議室)

發文字號：府建都字第 1120049642 號

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
1	簡裕榮委員 (出席並提供書面意見)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 陳情人陳述產權登記外之增建面積，依條例規定係以實測面積，建議實施者再檢視。 2. P.9-18， B1F 垃圾車暫停車位宜補編號。 3. P.9-47， 投射燈照植栽影響植栽生長，建議檢討更換。 4. 財務計畫部分 <ol style="list-style-type: none"> (1) P13-1 重建費用：增列其他必要費用 2,317,200 元應檢討釐清，應含在建築設計費用內。 (2) P13-4 綠建築及無障礙委辦費用宜檢討釐清是否為審查費用，如為審查費用宜改列在審查費用。 (3) P13-7 更新後建築物面積及車位價值估算表，無障礙車位宜列供公眾使用。 5. 附錄四住戶管理規約建議將無障礙車位及垃圾車位納入供公眾使用，不列入產權分配，並由管委會維管。 6. 公益設施捐贈雙方需簽訂捐贈契約，需於核定發布以前補齊相關同意文件，另公益設施管理機關也需確認。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 關於增建面積部分已有補充測量，並予以補償。 2. 已補編號，垃圾車暫停車位補標示編號 44 號。 3. 已修正，改設置花叢燈。 4. 財務計畫部分 <ol style="list-style-type: none"> (1) 刪除其他費用(燈光照明設計、公設空間、景觀設計)等費用。 (2) 刪除綠建築及無障礙委辦費用。 (3) 遵照辦理。 5. 遵照辦理，加註文字入管理規約。無障礙車位編號 24，垃圾暫停車位編號 44 供公眾使用。 6. 遵照辦理。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 詳事計 P10-3、附錄 P12-1 2. 詳事計 P9-18 3. 詳事計 P9-49 4. <ol style="list-style-type: none"> (1) 詳事計 P13-1 (2) 詳事計 P13-4 (3) 詳事計 P13-7 5. 詳事計附錄 P4-3 6.--
2	林佑璘委員 (出席並提供書面意見)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案既屬都更權利變換案，有關合法建築物、其他土地改良物於都更條例有不同拆遷費補償規定，如經縣府權責單位釐清，建議依法規定辦理，並再次檢視面積是否有漏列部分。 2. 公辦都更的法源依據誤植，請修正為都市更新條例第 12 條。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. <ol style="list-style-type: none"> (1) 合法建築物、其他土地改良物：係依據提列共同負擔項目及金額機制準，補償單價皆由實施者委由專業估價者查估後評定之。 (2) 面積認定：A. 合法建築物依據建物謄本登載；B 其它土地改良物：經實施者實測而得。 2. 已修正。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. <ol style="list-style-type: none"> (1) 詳事計 P10-2~3、事計附錄 P12-1 (2) 附件冊-測量報告 2. 詳事計 P2-1、P11-1、權變 P2-1

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>3. 本案依都市更新建築容積獎勵辦法捐贈公益設施，其項目依該辦法應由主管機關公告，是否符合，請規劃單位釐清；另申請結構堪慮獎勵應以原建築基地範圍為限，是否符合，請重新檢視並補充相關證明文件。</p> <p>4. 本案低樓層作為商場、店舖使用，應有裝卸車位需求，請補充。</p> <p>5. 附錄 4-15 綠建築效期請修正。</p>	<p>3.實施者。(1)捐贈公益設施：因主管機關未有公告，已函詢主管機關，尚待主管機關回覆。 (2)結構堪慮獎勵：已補充，修正#6 建築物結構安全條件獎勵值為 7.22%。</p> <p>4. 本案於 B1FL 設置一部臨時停車位，該車位可提供裝卸貨物及垃圾車停車。</p> <p>5. 有效期限修正為 5 年。</p>	<p>3.(1)詳事計附錄 P8-7 (2)詳事計 P9-1、附錄 P7-19、 4.詳事計 P9-18、附錄 P4-3 5.詳事計附錄 P4-15</p>
3	<p>蕭麗敏委員 (出席並提供書面意見)</p>	<p>(一)拆遷安置計畫</p> <p>1. P10-2</p> <p>(1) 建議補充說明公有建物不領取租金之考量。</p> <p>(2) 私有建築物之租金單價，再請估價師考量二樓以上價格層次。</p> <p>2. P10-3</p> <p>(1) 建議綜合考量建物之合理耐用年數，予以適當延長之，並建議全案以統一邏輯考量耐用年數。</p> <p>(2) 請檢視各樓層單價層次之合理性。</p> <p>(3) 請檢視序號 6 頂樓，建材及拆除單價是否有誤植(RC 樓板+空心牆壁，單價 350，與其他同項目單價不同)。</p> <p>(二)共同負擔</p> <p>1. 重建費用項目中，其他費用提列其他項目包含燈光照明設計、公設空間、景觀設計，建議通案不予認列。</p> <p>2. 本案為公辦都更，實施者承諾之共同負擔比例最高不得高於 55.99%，對地主權益實已有充分之保障(已優於部分六都之平均</p>	<p>(一)拆遷安置計畫</p> <p>1. P10-2</p> <p>(1) 本案為公辦都更案，公有建物不領取租金已於評選階段確認，並簽署實施契約確認。</p> <p>(2) 本案合法建物拆遷補償費用之提列原則係考量部分建號已屆經濟耐用年數，決定統一延長五年進行拆遷補償費用評估，另增建物部分則是針對已逾經濟耐用年數者統一延長使用年數五年進行拆遷補償費評估，特此說明。</p> <p>2. P10-3</p> <p>(1) 本案合法建物拆遷補償費用之提列原則係考量部分建號已屆經濟耐用年數，決定統一延長五年進行拆遷補償費用評估，另增建物部分則是針對已逾經濟耐用年數者統一延長使用年數五年進行拆遷補償費評估，特此說明。</p> <p>(2) 部分層次誤植已修正，已檢附單價層次依據。</p> <p>(3) 已修正，為單價誤植。</p> <p>(二)共同負擔</p> <p>1. 遵照辦理，已刪除。</p> <p>2. 敬悉，感謝委員本案實施者已做最大誠意之地主保障。</p>	<p>(一) 1. (1)-- (2)-- 2. (1)-- (2)詳事計 P10-3、附錄 P12-1 (3)詳事計 P10-3、附錄 P12-1 (二) 1.事計 P13-1 2.--</p>

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次												
		<p>水準)。</p> <p>(三)估價條件</p> <ol style="list-style-type: none"> 請實施者提供定案之各項容積獎勵數值，供估價師修正折減後屬容積獎勵及全案基地平均容積率。 請檢視宗地編號 1、4、6 之臨路條件，若有涉及現況臨路與地籍線、使用分區線不一致之情況，再請納入估價條件說明。 <p>(四)估價報告書</p> <ol style="list-style-type: none"> 比準地 <ol style="list-style-type: none"> 比較法 <ol style="list-style-type: none"> 案例多為小坪數透天基地，再請檢視是否尚有合適案例可採用，若無更適合案例，再請補充說明；部分土地包含道路用地，拆算原則再請釐清。 容積率差異之土開法測試，再請檢視模擬總樓層數(含地下室)之合理差異。 土開法 <ol style="list-style-type: none"> 店面比較案例三屋齡逾 20 年為 3 層樓建築、另依建物測量成果圖顯示有佔用鄰地問題，再請檢視是否有更合適案例可採用(更新後比準單元請一併檢視)。 住宅比較案例二為辦公室用途，再請檢視是否有更合適案例(更新後比準單元請一併檢視)。 請補充營造施工費之計算。 	<p>(三)估價條件</p> <ol style="list-style-type: none"> 感謝委員意見，已依照實施者最新提供之各項容積獎勵數值進行計算，本次更新前全案基地平均容積率以 318.35%評估，並於估價條件中敘明各宗土地折減專屬容積獎勵後之評估容積率。 感謝委員意見，本案已重新檢視宗地編號 1、4、6 之臨路條件，並納入估價條件說明。 <p>(四)估價報告書</p> <ol style="list-style-type: none"> 比較法 <ol style="list-style-type: none"> 由於區域內與勘估標的個別條件相似之成交案例稀缺，故決定選用透天基地案例進行相關修正及評估，敬請委員諒察。另參酌委員意見，重新檢視本次土地買賣比較標的二道路用地拆算原則，進行計算。 本次重新檢視土地開發分析法測試，各比較標的模擬總樓層數在符合法定停車位數量之地下室樓層後進行測試，調整結果已檢附於報告書內。 土開法 <ol style="list-style-type: none"> 因價格日期當時區域內與勘估標的個別條件相似之成交案例稀缺，故經重新調查區域新成屋店面案例後，仍維持選用店面比較標的三作為比較標的進行評比，惟本次重新考量比較標的佔用鄰地之情形，於個別因素調整項目中增列「佔用鄰地情形」調整率項目進行相關調整，特此說明。 因價格日期當時區域內與勘估標的個別條件相似之成交案例稀缺，經調查區域新成屋住宅案例後，為避免使用同社區之案例，仍維持選用住宅比較標的二作為比較標的進行評比，並針對各項調整率項目進行相關考量調整，與內部調整率一致，特此說明。 營造施工費之計算過程整理如下表： <table border="1" data-bbox="1694 1717 2516 1936"> <tbody> <tr> <td>營造或施工費單位面積造價(元/坪)</td> <td>109,000 ~ 124,000</td> </tr> <tr> <td>營造工程物價指數調整率(%)</td> <td>104.60%</td> </tr> <tr> <td>調整後營造或施工費單位面積造價(元/坪)</td> <td>114,009 ~ 129,699</td> </tr> <tr> <td>實際興建總面積(坪)</td> <td>2,186.83</td> </tr> <tr> <td>增建地下一層面積(坪)</td> <td>286.90</td> </tr> <tr> <td>總營造或施工費(元)</td> <td>259,130,914 ~ 294,792,695</td> </tr> </tbody> </table> 	營造或施工費單位面積造價(元/坪)	109,000 ~ 124,000	營造工程物價指數調整率(%)	104.60%	調整後營造或施工費單位面積造價(元/坪)	114,009 ~ 129,699	實際興建總面積(坪)	2,186.83	增建地下一層面積(坪)	286.90	總營造或施工費(元)	259,130,914 ~ 294,792,695	<p>(三)</p> <ol style="list-style-type: none"> 連邦 P.3~5、P.16~18 連邦 P.3~5、P.16~18 <p>(四)</p> <ol style="list-style-type: none"> <ol style="list-style-type: none"> 連邦報告書 P.39 連邦報告書 P.44 <ol style="list-style-type: none"> 連邦報告書 P.51、P.80 -- --
營造或施工費單位面積造價(元/坪)	109,000 ~ 124,000															
營造工程物價指數調整率(%)	104.60%															
調整後營造或施工費單位面積造價(元/坪)	114,009 ~ 129,699															
實際興建總面積(坪)	2,186.83															
增建地下一層面積(坪)	286.90															
總營造或施工費(元)	259,130,914 ~ 294,792,695															

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次				
		<p>D. 總銷金額計算之一樓商效前後排修正達 20%，但更新後比準單元推估各單元之價差最高為 8%，再請檢視修正或說明。</p> <p>2. 更新後 採用金湖鎮之市港五路、市港路之案例，係屬市港區段徵收區，建議在區域因素及個別因素再妥適考量區徵區之環境優勢及發展潛力。</p> <p>(五)人民陳情部分 1. 陳情地主選配店面後以領取現金代替選取樓上住宅原因不明，是出於地主自身選擇抑或是地主不了解選配方式，建議實施者與地主釐清選配的邏輯後補充說明。</p>	<table border="1" data-bbox="1700 163 2516 237"> <tr> <td>平均營造或施工費單位面積造價(元/坪)</td> <td>118,496 ~ 134,804</td> </tr> <tr> <td>決定營造或施工費單位面積造價(元/坪)</td> <td>126,000</td> </tr> </table> <p>D. 經重新檢視，本次更新後地面層調整項目-店鋪商效差距亦為 20%，與土地開發分析法中總銷金額推估過程一致，特此說明。</p> <p>2. 更新後 重新考量市港區段徵收區案例，已於區域因素-「發展潛力-發展趨勢」進行相關調整以反映區徵區之環境優勢及發展潛力。</p> <p>(五)人民陳情部分 權利人洪先生，清楚知悉有權利選配 1 樓店面及樓上住宅戶別，惟因先確保一樓店面權利，避免被他人選配，實施者仍保有洪先生可補選配住宅戶別之權利，惟因需符合應分配權利價值，且就實施者獲配戶別，避免影響他人權益。</p>	平均營造或施工費單位面積造價(元/坪)	118,496 ~ 134,804	決定營造或施工費單位面積造價(元/坪)	126,000	<p>D.--</p> <p>2.連邦報告書 P.50、79、85、100</p> <p>(五)--</p>
平均營造或施工費單位面積造價(元/坪)	118,496 ~ 134,804							
決定營造或施工費單位面積造價(元/坪)	126,000							
4	董娟鳴委員 (出席並提供書面意見)	<p>1. 請針對金門縣土地使用分區管制對第二種商業區及第二種住宅區的建蔽率與容積率計算，其中商業空間使用比例(例如幾層需要做商業空間)，是否符合金門規範及法令相關規定。</p> <p>2. 公益設施種類及使用應有更詳細之界定。</p> <p>3. 因本案建築提供多項不同用途(公益設施、里公所、商場、住宅等)應針對各樓層垂直動線進行說明，並檢核三層至四層通往五層以上的垂直逃生動線。</p> <p>4. 本建築無設置裝卸車位供商業使用，以及機車位之設置與商業活動所需之臨時停車位。</p> <p>5. 喬木覆土深度不足，應有 1.5 米深之覆土才足以讓喬木生長。</p> <p>6. 臨金門高中側植栽槽及人行道應設置街道家具以利後續連結。</p> <p>7. 本建築地點具地標性，建議應在立面外觀上增加地標性。</p> <p>8. 北側綠地可合併與巷道考量使用，並可提供緊急逃生動線使用。</p>	<p>1. 金門縣無涉及設置一定商業比例之規定，採以雙北審議通案原則為基地面積 x 建蔽率 x 70% x 2 =776.77x80%x70%x2 =869.98 < 實設商用容積 1201.25 m³符合規定。</p> <p>2.公益設施捐空間使用，已於會議結論由金門縣政府裁示。</p> <p>3.補檢討各層步行距離及消防逃生動線。</p> <p>4.本案於 B1FL 設置一部臨時停車位，該車位可提供裝卸貨物及垃圾車停車。</p> <p>5.喬木覆土深度修改為 1.5m。</p> <p>6.人行道增設街道家具。</p> <p>7.本案於東南側臨光前路立面留設大面實牆供本案完工後設置本區地標圖樣或都市更新建物告示看板。</p> <p>8.北側 D 梯既為無障礙安全梯供逃生動線使用。</p>	<p>1.詳事計 P9-9、P9-14</p> <p>2.--</p> <p>3.詳事計 P9-21~P9-26、P9-29~P9-31</p> <p>4.詳事計 P.9-18</p> <p>5.詳事計 P9-57~58</p> <p>6.詳事計 P9-49</p> <p>7.詳事計 P9-34</p> <p>8.詳事計 P9-15</p>				
5	劉華嶽委員 (出席並提供書面意見)	<p>1. 有關水資源再利用，因金門地區降雨量小於蒸發量，建議 P.9-17 雨水貯集可考慮加中水，另如有人孔蓋設置也請增加防臭處理，另確認是否有汗水接管，需更加明確說明。</p> <p>2. P.9-22，里公所集會空間大門請向梯廳開設以利逃生。</p>	<p>1.於筏基增設雨水回收池，並於人孔蓋增加防臭處理，本案屬汗水接管區。</p> <p>2.修正里公所集會空間大門逃生方向。</p>	<p>1.詳事計 P9-17</p> <p>2.詳事計 P9-22</p>				

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>3. P.9-28，建議增加二、三、四樓層逃生、消防等動線檢討圖，該層多為供大眾使用空間。</p> <p>4. 有關綠建築候選證書，設定為銀級，有以下建議：</p> <p>(1) 西南向立面二、三、四採大量開窗，可能造就大量耗能，建議修正這些樓層立面設計抑或採複合式玻璃以降低建築耗能。</p> <p>(2) 可於屋頂層樓層框架上架設太陽能發電系統及儲能設備，提供整棟樓公共用電（明年開始實施新建大樓達一定規模需設置）。</p> <p>(3) 因基地全面開挖，地面層種植喬木根系皆屬淺層，不易管理維護，加上灌木草花種植皆屬北向或巷弄內，不易存活，因此建議降低級數或綠化量改為他項。</p> <p>5. 附錄 4-15，銀級標章申請基地保水非申請項目，而為二氧化碳減量，請修正。</p> <p>6. 配合 2050 淨零碳路徑，公私有建築之建築能效評估，鼓勵本幢建築納入考量。</p> <p>7. 有關機車停車位設置建議再行評估設置可行性。</p>	<p>3.補檢討各層步行距離。及消防動線檢討圖。</p> <p>4.</p> <p>(1) 西南向立面修改減少開窗面積。</p> <p>(2) 本案綠建築標章申請項目分數已達銀級獎勵係數，且有關太陽能發電系統及儲能設備因維護不易且成本高，恐將來建物移交管委會後無法形成有效運用，反造成資源浪費。</p> <p>(3) 增加喬木覆土深度 1.5m，調整北向綠化面積，修改後並不影響綠建築申請級數。</p> <p>5. 取消基地保水申請項目改增列汗水及垃圾改善指標。</p> <p>6.本案檢討日常節能評估指標，並取得良好耗能減量效益既可取得綠建築標章效能評估要求。</p> <p>7.本案因需滿足法定停車位，經檢討無再行設機車位之空間，且經建設處(都市設計科)說明，本案於 111 年 12 月 22 日報核，採以建築技術規則中有關商業用途停車位設置進行檢討(300 平方公尺以下免設置停車位，300 平方公尺以上每 150 平方公尺設置一部停車位)，針對機車為免設置，有關停車空間設置符合相關土管規定。</p>	<p>3. 詳事計 P9-21~P9-26、P9-29~P9-31</p> <p>4. (1)詳事計 P9-34、P9-39 (2)-- (3)詳 P9-45、P9-57、P9-58</p> <p>5.詳事計附錄 P7-1、7-2、7-12</p> <p>6.詳附錄 7-1~7-12</p> <p>7.詳事計 P9-9、P9-17、P9-18</p>
6	洪于婷委員 (出席並提供書面意見)	<p>1. 由於都更案件時程長久，相關法規有所調整，請說明本案更新後停車位，依據何種標準，進行停車空間的計算。若依金城地區細部計畫二通內的標準，或建築技術規則，法定停車空間(充電樁/設備/空間)之計算應進行說明。</p> <p>2. 請說明公益設施空間目前規劃為圖書館使用的理由。</p> <p>3. P.6-1、P9-7、P12-1，樓層規劃配置有所出入，請統一內容。</p>	<p>1. 金城地區細部計畫於 112 年 1 月 1 日起執行較為嚴格之停車空間設置規範包含機車停車位，本案於 111 年 12 月 22 日報核，因此適用當時規範，有關停車空間設置符合相關土管規定依建築技術規則中有關商業用途停車位設置進行檢討。本案停車位均留設充電設備裝設空間，並於平面圖補標示。</p> <p>2. 本案投標須知內有規範實施者須提供不得小於 150 平方公尺之公益設施空間，因本案所在位置 200 公尺範圍內便有中正國小、金城國中以及金門高中，考量周邊環境需求規劃為圖書館使用。</p> <p>3. 已修正文字敘述。</p>	<p>1. 詳事計 P9-9、P9-17、P9-18</p> <p>2. -</p> <p>3. 詳事計 P6-1、P12-1</p>

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		4. 請說明建築容積獎勵中#12 無障礙環境設計獎勵(無障礙環境設計第三級)的內容及配置方案。	4.補充無障礙環境設計獎勵圖說。	4.詳事計附錄 7-14、7-15
7	林榮泉委員 (出席並提供書面意見)	1. 有關其他改良物之補償費用，建議再補充方案說明。 2. 請補充說明地下室開挖方式。 3. 請補充說明本案工期。	1.其它改良物之補償費用，依據連邦不動產聯合估價師事務所查估數值。 2.地下室開挖方式採排樁施作。 3.本案預計實施者進度請參考事業計畫第十六章，項目 8 工程施工預計由從 113 年 4 月~114 年 11 月。	1.詳事計 P10-3、附錄 P12-1 2.-- 3.詳事計 P16-1
8	卓建光委員 (出席並提供書面意見)	1. 原 3、4、5 棟民權路店舖於都更後僅留 C、D 二戶臨民權路，影響原屋主權益，B 戶與門廳對調，以確保原屋主權益及原商業行為。 2. 評估機車停車位之規劃可行性。 3. 因應低碳時代，考量增設充電車位或充電樁。 4. 補充說明住戶及非住戶車位管控方式。 5. 燈具 T5 螢光燈改為 LED 燈。 6. 綠建築評估增列汙水及垃圾改善指標。 7. C 軸柱位參差不齊建議拉直。 8. 人工地盤上之植栽槽建議細設時應有防竄根及滲漏水防制措施。 9. 應考量首件都更案之示範性，應持續與民眾溝通，以求此案順利推動。 10. 空調室外機建議架高，以利冰水管能以最短徑跑線減少耗損及增加陽台使用空間。	1.原 3.4.5 棟，因 3 原建築物量體坐落於計畫道路上，因此才有更新後設計規劃上設計，這部分已有原 1 樓權利人做充分之溝通說明，權利人皆能接受，故皆有選配其應分配之一樓店面位置。 2.有關機車停車空間部分，本案於 111 年 12 月 22 日報核，遵照該日以前法令設置。另因機車停車位坡度要求 1/8，在此條件下設置機車停車位將影響其餘停車位及設備之設置，故無法再增設機車停車位，倘因增設機車停車位再行開挖，本案共同負擔已高達 61%以上(承諾共同負擔為 55.99%)，倘再行開挖本案財務無法負荷。 3.本案停車位均留設充電設備裝設空間，並於平面圖補標示。 4.本案非住戶車位已有集中設置提供給公部門選配：編號 35-40。 5.依委員意見修改為 LED 燈。 6. 依委員意見增列汙水及垃圾改善指標 7. C 軸柱位依空間使用規劃安排，並不影響結構安全及施工。 8.依委員意見設置防竄根及滲漏水防制措施。 9.遵照辦理。 10.空調室外機除商用及里公所設置於陽台內以外，集合住宅單元設置於外牆並整合立面設計並考慮維修空間及空調管線路徑設置。	1.-- 2.-- 3.詳事計 P9-17~18 4.詳權變 P9-6 5.詳事計附錄 P7-4 6.詳事計附錄 7-1、7-2、7-12 7.詳事計 P9-17~P9-27 8. 詳事計 P9-52 9.-- 10.詳事計 P9-37~P9-39

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		11. 雨水回收池於細設時建議注重空腹理論。	11.遵照辦理。	11.詳事計附錄 7-10、7-11
9	建設處 (建築管理科)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 早期建照認定部分以建築令登載面積及地政機關建物登記進行合法建築物面積認定，但早期記載確有可能於建築令或建物登記上以敘述性方式記載建物形式卻未登載實際確切面積之情事，建議可以檢視。 2. 49.95 公尺高的建築物高度臨界 50 公尺建議再調整，避免影響使用執照核發。 3. 建議於立面外觀上增加地標性。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.敬悉，相關規定依據現行地政及都市更新法令辦理。 2.本案為符合原所有權人使用需求，需採複合式建物設計，故所需設備管線及消防需求繁多；並考量日後住宅通風設備裝設所需；又因本基地現況高低差較大，因此每層高度均已配置極限無法調整降低，故仍維持 49.95M <50M 設計。 3.本案於東南側臨光前路立面留設大面實牆供本案完工後設置本區地標圖樣或都市更新建物告示看板。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.-- 2.詳事計 P.9-42~P.9-44 3.詳事計 P.9-34、P.9-37、P.9-38
10	財政處	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案於 106 年進行初期評估，並未委外由專業機構辦理，此案歷經擱置後再重新起案並委外辦理，實施者於規劃過程中也依相關都市更新法規進行更新前後權值估算並向私有地主說明，現行所劃定之更新地區為 110 年地主說明會後同意參與都更之私有地主部分進行範圍劃定。 2. 此案歷經兩次公告，初次招標所設定共負比為 47%。但適逢疫情期間，工資及原物料皆上漲因此流標，第二次調整共負比為 56%，有關共負比由 47%調整至 56%的差距，縣府亦有於第二次公告前向地主進行說明。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.敬悉。 2.敬悉。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.-- 2.--
11	消防局	有關消防及救災活動空間部分，本案坡度符合相關規定，另提醒設計救災活動空間應避免植栽影響雲梯車架梯，以及電線、電纜應多加避免。	遵照辦理。	--
12	工務處	目前市區道路及附屬工程設計標準正在研擬，修法方向為路口 25 公尺範圍內植栽高度限制 50 公分高，此案位於路口，須注意未來限制及影響部分。	敬悉。	--
13	建設處 (都市計畫科)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地管制要點部分，本案為第二種住宅區及第二種商業區之混合，第二種住宅區可做一般零售業及日用品零售業但限制二樓以下，此案二樓以下做商業用途符合土地管制要點。 2. 停車空間設置部分，是以建築技術規則中有關商業用途停車位設置進行檢討(300 平方公尺以下免設置停車位，300 平方公尺以上 	<ol style="list-style-type: none"> 1.敬悉。 2.敬悉。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.-- 2.--

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>每 150 平方公尺設置一部停車位)，金城地區細部計畫於 112 年 1 月 1 日起執行較為嚴格之停車空間設置規範包含機車停車位，惟此案於去年 12 月報核，因此適用當時規範，有關停車空間設置符合相關土管規定。</p>		
14	<p>實施者說明及回應 (規劃單位)</p>	<p>(一) 人民陳情部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 實施者確有持續與私有地主協調溝通，惟此案陳情人所期以現行實際使用空間面積做為後續更新權值之計算標準，仍只能以估價原則計算土地價值及建物拆遷補償費用，並向私有地主解釋相關法規及估價原則，未來也將持續進行溝通。 2. 本案依據共同負擔費用提列標準所計算出之共負比為 61.02%，為配合政府推動公辦都更將共負比調整至 55.99%，實有努力保障私有地主權益，惟有關合法建築物面積大小認定部分並不影響更新後的權值，懇請能夠限縮議題為拆遷費用部分。 <p>(二) 估價部分(估價單位)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關延長耐用年數部分，估價師皆以公報規定年限計算，超過年限部分皆已有延長 5 年，將依委員意見檢視是否再延長耐用年數。 2. 有關總價部分，頂樓和地下室價格落差是由於在相同造價情況下地下室面積遠少於頂樓面積所導致。 3. 權變估價評定地價基礎部分，本案原容獎勵有進行調整，會再確認相關容積獎勵實際數額與估價條件並配合調整估價內容。 4. 租金層次性部分，考量巷內建物面積較小因此單價較高，後續會依委員意見重新再行檢視。 5. 有關土地開發分析法中總銷金額計算之一樓商效前後排修正部分，經重新檢視，與更新後地面層商效調整率同為修正 20%。 <p>(三) 公益設施部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 於本案投標須知內有規範實施者須提供不得小於 150 平方公尺之公益設施空間，因本案所在位置 200 公尺範圍內便有中正國小、金城國中以及金門高中，考量周邊環境需求規劃為圖書館使用。 <p>(四) 建築規劃設計部分(建築單位)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案有設置臨時停車位，該車位可提供裝卸貨物及垃圾車停車，該車位會補上編號。 	--	--

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>2. 有關充電設備，遵照建築技術規則於停車位留設足夠空間供電動車輛充電相關設備及裝置裝設空間。</p> <p>3. 有關機車停車空間部分，本案於 111 年 12 月 22 日報核，遵照該日以前法令設置。另因機車停車位坡度要求 1/8，在此條件下設置機車停車位將影響其餘停車位及設備之設置，如同意本案機車位坡度以 1/6 設置，可配合留設部分機車停車格。</p> <p>4. 有關水資源部分，考量金門地區特殊性會適量增加雨水儲存量。</p> <p>5. 人孔蓋依委員意見增加除臭裝置。</p> <p>6. 樓梯間逃生全面依建築技術規則檢討，本案一幢兩棟建築物，每層樓皆設置向兩方向逃生梯，且逃生方向皆通往計畫道路。</p> <p>7. 附錄 4-5 將二氧化碳減量誤繕為基地保水，以及喬木覆土深度為誤繕，實際深度達 1.5 米，配合委員意見修正。</p> <p>8. 相關設施內容以及審核未描述部分會再補充。</p>		
15	決議	<p>(一) 人民陳情部分：請實施者與陳情人積極協調並補充說明法令相關規定及相關溝通內容及對於陳情意見之回應；另有關合法建築物之認定及其他改良物之測量結果與相關價值估算一併納入計畫書中修正補充回應，再提會討論。</p> <p>(二) 建築規劃設計部分：請依委員意見修正檢討，再提會討論。</p> <p>(三) 消防救災部分：依消防局意見修正後通過。</p> <p>(四) 財務計畫部分：請實施者依會議中委員意見重新檢視價格層次的合理性並修正估價內容，再提會討論。</p> <p>(五) 權利變換及估價部分：請實施者依會議中委員意見修正，再提會討論。</p> <p>(六) 建築容積獎勵部分：容積獎勵請承辦單位與實施者依照法規規定釐清獎勵值後修正，後續提會討論；另有關公益設施捐贈，於下次會議前，先行確認受贈機關、用途，並於事業計畫核定前簽訂捐贈契約。</p> <p>(七) 聽證紀錄處理情形：再提會討論。</p> <p>(八) 本案請實施者依委員意見覈實檢討修正，並請實施者收受會議紀錄起 45 天內檢具修正後計畫書圖送本府建設處，併同未通過部分再提會討論。</p>	<p>(一) (1)實施者已積極與陳情人溝通協調，並於 12 月 7 日進行拜訪。</p> <p>(2)合法建築物及其它土地改良物相關價值估算已補充。</p> <p>(二) 遵照辦理。</p> <p>(三) 遵照辦理。</p> <p>(四) 遵照辦理。</p> <p>(五) 權利變換及估價部分：遵照辦理。</p> <p>(六) (1)獎勵值部分已依委員意見修正。</p> <p>(2)公益設施捐贈，尚待受贈機關等內容確認。</p> <p>(七) 敬悉。</p> <p>(八) 敬悉。</p>	<p>(一)(1)詳事計附錄 P10-2</p> <p>(2)詳事計附錄 P12-1</p> <p>(二)--</p> <p>(三)--</p> <p>(四)詳事計附錄 P12-1</p> <p>(五)--</p> <p>(六)(1)事計 P9-1</p> <p>(2)--</p> <p>(七)--</p> <p>(八)--</p>

「擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

【幹事(相關單位)】及【審議會版】修正對照表

本案依民國 112 年 3 月 14 日於金門縣金城鎮鎮公所(民生路 2 段 3 號)公辦公聽會及民國 112 年 06 月 12 日府建都字第 1120049642 號函，由幹事(相關單位)提供書面審查意見，並依審查意見修正相關計畫書內容，詳幹事(相關單位)回應綜理表。

本次「審議會版」修正內容說明如下：

一、綜上相關因素及幹事及權利變換小組會議審查意見，財務計畫進行順修。

項目	幹事會(相關單位)		審議會版		
	金額(元)	比例(%)	金額(元)	比例(%)	增減(%)
銷售總金額	1,004,337,830	100.00%	1,004,459,828	100.00%	--
法定提列之共同負擔費用	613,056,520	61.04%	614,699,024	61.20%	+0.16%
承諾共同負擔	562,328,751	55.99%	562,397,058	55.99%	--
地主	442,009,079	44.01%	442,062,770	44.01%	--

三、修正前後內容對照表如下所示：

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		修正前【幹事及權利變換小組版】	修正後【審議會版】		
【事業計畫】					
壹、計畫緣起與目標	四、信託單位		新增信託單位。	配合公辦公聽會專家學者(簡裕榮)意見補充。	P1-1~2
拾、拆遷安置計畫	四、其他土地改良物之補償		增加其它土地改良物拆遷補償費 1,239,366 元。	配合公辦公聽會結論及財政處意見補充。	P10-1、10-3
拾參、財務計畫	一、成本及有關費用計算	1. 建築設計費用：4,494,980 (元) 2. 營建費用：445,506,231 (元) 3. 空氣汙染防制費：38,861 (元) 4. 公寓大廈公共基金：969,134 (元) 5. 建築執照相關費用：61,276 (元) 6. 工程費用(A)：455,691,967 (元) 7. 維護管理費用及相關委辦費(B)：4,027,401 (元) 8. 其它土地改良費：0(元) 9. 權利變換費用(C)：23,230,704 (元) 10. 貸款利息(D)：11,744,133 (元) 11. 印花稅：439,892 (元) 12. 稅捐(E)：439,892 (元) 12. 信託費用：1,000,000 (元) 13. 人事管理費用：19,156,907 (元) 14. 銷售管理費用：33,912,553 (元) 15. 風險管理費用：63,852,964 (元) 16. 管理費用(F)：117,922,424 (元) 17. 共同負擔費用：613,056,520 (元) 18. 承諾共同負擔：562,328,751 (元)	1. 建築設計費用：4,490,333 (元) (-4,647) 2. 營建費用：445,348,263 (元) (-157,968) 3. 空氣汙染防制費：39,578 (元) (+717) 4. 公寓大廈公共基金：968,821 (元) (-313) 5. 建築執照相關費用：61,255 (元) (-21) 6. 工程費用(A)：455,529,735 (元) (-162,232) 7. 維護管理費用及相關委辦費(B)：3,968,657 (元) (-58,745) 8. 其它土地改良費：1,239,366 (元) (+1,239,366) 9. 權利變換費用(C)：24,470,070 (元) (+1,239,366) 10. 貸款利息(D)：11,800,116 (元) (+55,983) 11. 印花稅：461,014 (元) (+21,122) 12. 稅捐(E)：461,014 (元) (+21,122) 12. 信託費用：1,330,000 (元) (+330,000) 13. 人事管理費用：19,199,992 (元) (+43,085) 14. 銷售管理費用：33,939,451 (元) (+26,898) 15. 風險管理費用：63,999,989 (元) (+147,025) 16. 管理費用(F)：118,469,432 (元) (+547,009) 17. 共同負擔費用：614,699,024 (元) (+1,642,503) 18. 承諾共同負擔：562,397,058 (元) (+68,306)	1. 依公辦公聽會(簡裕榮)意見增加實施者風險控管方案。 2. 依民國 112 年 06 月 12 日府建都字第 1120049642 號函相關單位意見增加其他土地改良物費用，修正建築設計內容，財務計畫內容順修。	P13-1~9

章節	項目	修正內容						修正原因	參考頁數																				
		修正前【幹事及權利變換小組版】			修正後【審議會版】																								
	三、成本收入分析	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>金額</th> <th>比率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>銷售總金額</td> <td>1,004,337,830</td> <td>100.00%</td> </tr> <tr> <td>法定提列之共同負擔費用</td> <td>613,056,520</td> <td>61.04%</td> </tr> <tr> <td>承諾共同負擔</td> <td>562,328,751</td> <td>55.99%</td> </tr> </tbody> </table>	項目	金額	比率	銷售總金額	1,004,337,830	100.00%	法定提列之共同負擔費用	613,056,520	61.04%	承諾共同負擔	562,328,751	55.99%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>金額</th> <th>比率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>銷售總金額</td> <td>1,004,459,828</td> <td>100.00%</td> </tr> <tr> <td>法定提列之共同負擔費用</td> <td>614,699,024</td> <td>61.20%(+0.16%)</td> </tr> <tr> <td>承諾共同負擔</td> <td>562,397,058</td> <td>55.99%</td> </tr> </tbody> </table>	項目	金額	比率	銷售總金額	1,004,459,828	100.00%	法定提列之共同負擔費用	614,699,024	61.20%(+0.16%)	承諾共同負擔	562,397,058	55.99%	民國 112 年 06 月 12 日府建都字第 1120049642 號函相關單位意見增加其他土地改良物費用，修正建築設計內容，財務計畫內容順修。。	P13-8
項目	金額	比率																											
銷售總金額	1,004,337,830	100.00%																											
法定提列之共同負擔費用	613,056,520	61.04%																											
承諾共同負擔	562,328,751	55.99%																											
項目	金額	比率																											
銷售總金額	1,004,459,828	100.00%																											
法定提列之共同負擔費用	614,699,024	61.20%(+0.16%)																											
承諾共同負擔	562,397,058	55.99%																											
拾陸、實施進度			依據實施進度修正					P16-1																					
附錄四、住戶管理規約			1. 新增垃圾暫停車位，管理維護說明。 2. 新增無障礙空間規劃及耐震設計管理維護基金說明。 3. 共專圖修正。				1. 依公辦公聽會專家學者(簡裕榮)意見補充。 2. 依民國 112 年 06 月 12 日府建都字第 1120049642 號函相關單位意見修正建築設計順修。	1. 附錄 P4-15 2. 附錄 P4-15 3. 附錄 P4-17~18																					
附錄六、相關合約與費用證明文件			新增信託金額及草約。				依公辦公聽會專家學者(簡裕榮)意見補充。	附錄 P6-10~13																					
附錄七、都市更新獎勵相關文件			1. 新增建築物結構安全性能評估證明(皆未達最低等級)				依民國 112 年 06 月 12 日府建都字第 1120049642 號函相關單位意見修正	附錄 P7-17~24																					
附錄八、公部門相關函文計畫			新增財政部國有財產署北區分署土地處理原則				依公辦公聽會專家學者(簡裕榮)意見補充。	附錄 P8-5~6																					
附錄十、公聽會陳情住戶溝通協調紀錄			新增公聽會後陳情住戶溝通協調紀錄				依公辦公聽會會議結論辦理	附錄 P10-1																					

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		修正前【幹事及權利變換小組版】	修正後【審議會版】		
【權利變換】					
壹、計畫緣起與目標	四、信託單位		新增信託單位。	配合公辦公聽會專家學者(簡裕榮)意見補充。	P1-1~2
伍、土地改良物拆遷補償費			增加其它土地改良物拆遷補償費 1,239,366 元。	配合公辦公聽會結論及財政處意見補充。	P5-1、5-3
柒、更新前後權利價值估價		更新後總權利價值 1,004,337,830 (元)	更新後總權利價值 1,004,459,828 (元) (+121,998)	依相關單位意見 112 年 6 月 8 日府建管字第 1120046217 號函相關單位意見修正，財務計畫順修。	P7-1
捌、都市更新權利變換有關費用及共同負擔	一、成本及有關費用計算	1. 建築設計費用：4,494,980 (元) 2. 營建費用：445,506,231 (元) 3. 空氣汙染防制費：38,861 (元) 4. 公寓大廈公共基金：969,134 (元) 5. 建築執照相關費用：61,276 (元) 6. 工程費用(A)：455,691,967 (元) 7. 維護管理費用及相關委辦費(B)：4,027,401 (元) 8. 其它土地改良費：0(元) 9. 權利變換費用(C)：23,230,704 (元) 10. 貸款利息(D)：11,744,133 (元) 11. 印花稅：439,892 (元) 12. 稅捐(E)：439,892 (元) 12. 信託費用：1,000,000 (元) 13. 人事管理費用：19,156,907 (元) 14. 銷售管理費用：33,912,553 (元) 15. 風險管理費用：63,852,964 (元) 16. 管理費用(F)：117,922,424 (元) 17. 共同負擔費用：613,056,520 (元) 18. 承諾共同負擔：562,328,751 (元)	1. 建築設計費用：4,490,333 (元) (-4,647) 2. 營建費用：445,348,263 (元) (-157,968) 3. 空氣汙染防制費：39,578 (元) (+717) 4. 公寓大廈公共基金：968,821 (元) (-313) 5. 建築執照相關費用：61,255 (元) (-21) 6. 工程費用(A)：455,529,735 (元) (-162,232) 7. 維護管理費用及相關委辦費(B)：3,968,657 (元) (-58,745) 8. 其它土地改良費：1,239,366 (元) (+1,239,366) 9. 權利變換費用(C)：24,470,070 (元) (+1,239,366) 10. 貸款利息(D)：11,800,116 (元) (+55,983) 11. 印花稅：461,014 (元) (+21,122) 12. 稅捐(E)：461,014 (元) (+21,122) 12. 信託費用：1,330,000 (元) (+330,000) 13. 人事管理費用：19,199,992 (元) (+43,085) 14. 銷售管理費用：33,939,451 (元) (+26,898) 15. 風險管理費用：63,999,989 (元) (+147,025) 16. 管理費用(F)：118,469,432 (元) (+547,009) 17. 共同負擔費用：614,699,024 (元) (+1,642,503) 18. 承諾共同負擔：562,397,058 (元) (+68,306)	1. 依公辦公聽會(簡裕榮)意見增加實施者風險控管方案。 2. 依民國 112 年 06 月 12 日府建都字第 1120049642 號函相關單位意見增加其他土地改良物費用，修正建築設計內容，財務計畫內容順修。	P8-1~9

章節	項目	修正內容						修正原因	參考頁數																				
		修正前【幹事及權利變換小組版】			修正後【審議會版】																								
	三、成本收入分析	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>金額</th> <th>比率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>銷售總金額</td> <td>1,004,337,830</td> <td>100.00%</td> </tr> <tr> <td>法定提列之共同負擔費用</td> <td>613,056,520</td> <td>61.04%</td> </tr> <tr> <td>承諾共同負擔</td> <td>562,328,751</td> <td>55.99%</td> </tr> </tbody> </table>	項目	金額	比率	銷售總金額	1,004,337,830	100.00%	法定提列之共同負擔費用	613,056,520	61.04%	承諾共同負擔	562,328,751	55.99%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>金額</th> <th>比率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>銷售總金額</td> <td>1,004,459,828</td> <td>100.00%</td> </tr> <tr> <td>法定提列之共同負擔費用</td> <td>614,699,024</td> <td>61.20%(+0.16%)</td> </tr> <tr> <td>承諾共同負擔</td> <td>562,397,058</td> <td>55.99%</td> </tr> </tbody> </table>	項目	金額	比率	銷售總金額	1,004,459,828	100.00%	法定提列之共同負擔費用	614,699,024	61.20%(+0.16%)	承諾共同負擔	562,397,058	55.99%	民國 112 年 06 月 12 日府建都字第 1120049642 號函相關單位意見增加其他土地改良物費用，修正建築設計內容，財務計畫內容順修。	P8-8
項目	金額	比率																											
銷售總金額	1,004,337,830	100.00%																											
法定提列之共同負擔費用	613,056,520	61.04%																											
承諾共同負擔	562,328,751	55.99%																											
項目	金額	比率																											
銷售總金額	1,004,459,828	100.00%																											
法定提列之共同負擔費用	614,699,024	61.20%(+0.16%)																											
承諾共同負擔	562,397,058	55.99%																											
玖、更新後分配及公開抽籤過程	一、更新後供分之土地及建物	建物總面積 7,802.22m ²	總銷面積由 7,802.82m ² (+0.6 m ²)	依相關單位意見 112 年 6 月 8 日府建管字第 1120046217 號函相關單位意見修正建築設計內容，順修相關數值。	P9-1~2																								
拾、更新後分配結果			相關數值表格順修		P10-1~4																								
拾壹、地籍整理計畫			相關數值表格順修		P11-4~12																								
拾貳、實施進度			依據實施進度修正		P12-1																								
附錄二、三家估價報告書摘要			順修估價摘要	依相關單位意見 112 年 6 月 8 日府建管字第 1120046217 號函相關單位意見修正建築設計內容，順修相關數值。	附錄二																								
附錄三、相關合約與費用證明文件			新增信託金額及草約。	依公辦公聽會專家學者(簡裕榮)意見補充。	附錄 P3-10~13																								

「擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」都市更新案幹事(相關單位)意見回應綜理表

時間：中華民國 112 年 6 月 12 日

發文字號：府建都字第 1120049642 號

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
1	工務處	有關興建基地與公共設施用地(道路用地)界面請妥善處理，以上建議。	遵照辦理，於計畫書已有載錄。	1. 詳事計 P9-49
2	行政處 (法制科)	無意見	敬悉。	
3	金城鎮公所	無意見	敬悉。	
4	財政處	1. 依本府 112 年 4 月 28 日府建都字第 1120029464 號函辦理。 2. 本案建築物內尚有未登記地下室，惟依本府建築令設有防空洞，建請貴公司依現況實際測量後，納入修正本案都市更新事業暨權利變換計畫報告書。	1. — 2. 遵照辦理，實施者依據實際測量結果載錄計畫書，並補充其他土地改良物拆遷補償費。	1. — 2. 詳事計 P10-3、 權變 P5-3
5	稅務局	1. 地價稅：無意見(請依相關規定辦理) 2. 房屋稅：無意見 3. 土增稅： (1)實施者申報土增稅時點： A. 依照都更條例地 52 條第 1 項但書，不願或不能參與都更分配者於實施權利變換計畫核定並公告時。 B. 其餘俟都市更新事業計畫實施完成後。 4. 契稅： (1)本案依契稅條例第 16 條及財政部函釋規定，契稅申報日以主管建築機關核發使用執照之日起滿 30 日為申報起算日，故需於使用執照核發後 60 日內申報，逾期將按戶加徵怠報金。 (2)本案得由實施者以權利變換分配結果清冊及相關資料代替契稅申報書，該清冊請併予載明找補對象、取得原因及款項對應之門牌或車位。 5 印花稅：本案承攬合約如未含營業稅，請勿自契約總價扣除 5%，應按正確金額計算印花稅。	1. — 2. — 3. — A. 遵照辦理。 B. 本案採權利變換，後續產權登記採囑託登記，故參與分配權利人，俟更新後第一次產權移轉始課徵土地增值稅。 4. (1)遵照辦理。 (2)遵照辦理。 5. 遵照辦理，依正常額計算印花稅(實際問金日新)。	1. — 2. — 3. — 4. (1)— (2)— 5. 詳事計 P13-6、 權變 8-6
6	文化局	有關「擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新事業暨權利變換計畫案」計畫書內容涉及本局業務相關部分意見，已分別於 111 年 10 月 7 日及 112 年 2 月 20 日函文告知，目前並無其他意見補充，謝謝	敬悉。	--
7	地政局	關於「擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新事業暨權利變換計畫案」計畫書，地政局無意見。	敬悉。	--
8	觀光處	旨案都市更新工程案鄰近金城市區主要道路旁，請工程單位研擬施工中交通維持及管制計畫，避免與民爭道。	敬悉。	--

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
9	消防局	本案請依程序申請該案建築物之建造執照及使用執照，本局將依規定協助辦理消防安全設備圖說審查及竣工查驗作業。	敬悉。	--
10	財政部國有財產署北區分署金門辦事處	<ol style="list-style-type: none"> 依貴府 112 年 4 月 28 日府建都字第 1120029464 號函辦理。 旨述國有土地面積 7.52 平方公尺，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 5 點規定，範圍內國有土地未達 500 平方公尺，且未達該更新單元總面積四分之一者，本分署(辦事處)得於事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 46 條第 3 項第 3 規定讓售實施者。行擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫案，前洽獲金日新營造股份有限公司(下稱金日新公司)112 年 3 月 10 日新營都字第 112031001 號函復無承購該地意願。惟依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點第 1 項規定略以，於實施者繳價承購前，本分署(辦事處)仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。 旨述國有土地面積 7.52 平方公尺，占更新單元總面積 1,294.25 平方公尺之比例為 0.58%，實際應分配權利價值新台幣 223 萬 4,275 元，因未達最小分配單元價值，且受政府歲出預算限制，本分署(辦事處)尚難以補繳差額價金方式參與選配，爰本分署(辦事處)將依都市更新條例第 52 條規定辦理。又倘都市更新權利變換計畫經貴府審議或核定結果，國有土地應分配之權利價值達可選配最小分配面積單元(含一車位)，請金日新公司配合本分署(辦事處)調整分配標的，並以不補繳差額價金為原則。 	<ol style="list-style-type: none"> — — 遵照辦理。 	<ol style="list-style-type: none"> — — --
11	建設處(建管科)	<ol style="list-style-type: none"> 未檢附土地及建物權利證明文件。 未檢附各階段相關之所有權人同意書，並製表依法檢視各統計情形。 未檢附完整之公聽會函文、書圖照片、簽到簿…等各相關紀錄。 未檢附實施者之完整證明文件。 應依都市更新條例#12(公辦)、#22(劃定單元)、#26(股份有限公司)、#27(更新會)、#32(公聽會)、#37(同意比率)相關之規定，述明本案都市單元之更新計畫內容、步驟程序與期程。 應確實調查本案所有權人，釐清本案都市更新單元內所有權人之新舊違章建築，並取得測繪確認。 未詳實以書圖及計畫說明容積獎勵項目之實質設計與量化書表內容。 請釐清本案更新單元內之道路用地是否可計入容積移轉基地，以利各相關所有權人之權利計算。 未敘明分配之選配原則、實施方式、實施過程及所有權人之同意書。 	<ol style="list-style-type: none"> 報核時已檢附<u>附件冊</u>載錄。 本案依據都市更新條例第 12 條及第 37 條規定，本案公有土地逾 50%，免檢具都市更新事業計畫同意書。 報核時已檢附<u>附件冊</u>載錄。 報核時已檢附<u>附件冊</u>載錄。 遵照辦理，本案業已計畫書載明實施進度，實質進度亦於本文前載錄。 遵照辦理，本案無屬於占有他人土地舊違章建築物狀況，針對合法建築物增建部分檢附測量報告書。 請詳計畫書表 9-1 獎勵容積項目，實質設計及內容詳第 9 章內容，另有關高於基準容積部份核計之獎勵經金門縣建管核實認列為 46.27 m²(報核為 52.98 m²)，相關建築設計及財務計畫順修。 本案道路用地無採道路容積移轉，採為捐贈公益設施獎勵，關於到道路用地權利已列入權利價值。 選配原則、實施方式於計畫書第 11 章，本案依據都市更新條例第 12 條及第 37 條規定，本案公有土地逾 50%，免檢具都市更新事業計畫同意書。 	<ol style="list-style-type: none"> -- — — — 詳事計第 16 章、權變第 12 章 — 詳事計 P9-1、權變 P3-1 — 詳 P11-2

「擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」所有權人陳情回應綜理表

中華民國 112 年 4 月 10 日

陳情人	陳述意見要旨	意見回應及處理情形	修正頁次
<p>洪慶泉</p>	<p>小民洪慶泉關於都更案，覺得不公平的地方，建議請求縣政府協調執行建商審議處理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 都更權利變換後，應保障本人原持有的房屋面積，這也是之前許處長對我的承諾，希望政府有誠信。 2. 本人目前經營的餐廳，開店時裝潢及購買的生財器具投資花費近新台幣伍百萬元，折舊後請求補貼新台幣壹百萬元。 3. 本人房屋目前有地下二層及頂樓神明廳，雖無權狀，可是目前都是在使用中，況且建造時也需要材料工資成本，請補貼新台幣壹百萬元整。 4. 目前都更案周遭店面住宅租金都比執行建商評估租金補助全額高出加倍，敬請衡情論理，重新估算，折衷處理，盼能雙贏圓滿順利，成功都更。 <p>謹呈金門縣政府財政處 中華民國 112 年 4 月 10 日</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 權利變換係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金，因此非口頭承諾事項，一切係由不動產估價師評估權利人參與都市更新之價值，計算各權利人的比例（性質類似公司股份），並以該比例分擔更新相關的成本（權利變換中稱作共同負擔）、分配更新後房屋價值，主要原則在於公平合理的價值分配。 2. 針對裝潢或生財器具於相關規定，並無補償機制，僅針對<u>合法建築物及土地改良物部分予以補償</u>。 3. 針對地下二層及頂樓無產權係屬土地改良物，針對土地改良物部分已依據實測面積，再經估價師估價土地改良物之殘餘價值，提列補償金額列共同負擔補償之。 4. 針對租金(拆遷安置費用)係由估價師參考類似區位及性質(如店面及住家)做評估補償，其補償金額，係依後續審議確認補償之。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. — 2. 詳事計 P10-1~3、權變 P5-1~3 3. 詳事計 P10-3、權變 P5-3 4. 詳事計 P10-2、權變 P5-2

擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

公辦公聽會回應綜理表

開會時間：民國 112 年 03 月 14 日(星期二)下午 14 時 30 分

開會地點：金門縣金城鎮公所三樓會議室(金門縣金城鎮民生路 2 號 3 樓)

依據 112 年 02 月 15 日府建都字第 11200095632 號

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
1	民權路 90 之 2 號 (所有權人洪慶泉) 鎮民代表陳子芸代 為發言	<p>1.大家好，我是金城鎮民代表陳子芸，受洪慶泉先生委託，本案有 8 位土地所有權人，我也想代表其它地主發言，地主最在意的是參與更新後可以分回多少建坪，有什麼貼補補償，就以洪慶泉先生舉例，他的建物登記有 220 平方公尺，大約 66.8 坪左右，就簡報內容無法清楚了解洪先生於都市更新權利變換過程中產生了多少價值，建物 66 坪到底換得了多少權利，租金多少，增建部分有麼補償，公設比換得多少？</p> <p>2.洪慶泉先生現況長久以來皆做生意使用，一個租金出租有 6 萬元，但本案租金補償只有 2 萬多，還少了 4 萬元，這部分是否有機會再調高。</p> <p>3.洪先生除了現有 3 層樓是合法登記，加蓋的部分卻沒有得到補償，譬如說他們有加建，加建的部分是不是有補償?雖這沒有計算在權狀範圍之內，但確實是他們所擁有的。</p> <p>4.本案地主們認為分配比率好像偏低，因為現在一樓、二樓跟地下室，還有大部分停車位，都沒有分配給這些地主，那車位賣掉後錢是歸誰？</p>	<p>規劃單位-冠霖不動產顧問股份有限公司 黃健峯專案經理</p> <p>1. 簡報僅摘錄本案重要內容，如有載錄不詳盡處還請見諒，關於個人權利價值及細項內容，於縣府召開公辦公聽會及公開展覽信函內有檢附光碟片，光碟片內載有詳細本案計畫書內容，如欲知詳情地主可參閱光碟。</p> <p>2.租金為估價單位依據周邊市場行情評估之租金價值訂定之，後有幹事會、審議會等，後續可經由專業審查再行確認。</p> <p>3.針對其它土地改良物，實施者會再針對本案加蓋或增建部分建請測量單位測量面積，再委由估價單位估算其它土地改良物殘餘價值補償之。</p> <p>4.</p> <p>(1)本案分配係依據(全案總銷金額扣除共同負擔) x 個人更新前權利價值比率%=應分配價值，簡易說即為權利人負擔個人應負擔成本後，剩餘價值皆讓權利人選配房屋，因此非傳統合建分回一定比率。(本案有承諾共同負擔 55.99%，亦即倘權利人需負擔總成本高於全案 55.99%，僅能以 55.99%，保障權利人一定分配之價值)。</p> <p>(2)承上，車位亦是包含在總價值內，每位權利人皆可用自己應分配價值權益選擇房屋或車位，本案共同負擔(公</p>	<p>1. —</p> <p>2. —</p> <p>3. —</p> <p>4. —</p>

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>5.租金補貼補償時間多長?</p> <p>6.西門里長曾反應，更新後里辦公室規劃於本案內，地下室如果沒有配車位，里民要來領配酒，車要停哪?電梯要怎樣上樓?電梯要等多久?還有逃生規劃等，都是需要考量。</p> <p>7.西門里、南門里水電負擔誰負擔?本案有採用容積移轉嗎?容積有沒有用完?</p>	<p>開展覽版)為 61.04%，亦即 61.04%為實施者代為墊付的成本，老房子拆除蓋出新房子，除了新房子外，蓋出新房子是需要花費成本的，因此權利人選配完成後，剩餘房地及車位即是實施者獲配未來銷售。非蓋出 100 坪為 100 坪皆為權利人所分回，實施者分回部分即為都市更新法令規定墊付成本折價抵付，返回房車銷售。</p> <p>成本說明：本案樓地板面積為 2,892.2 坪(含地下室)，共同負擔為 613,056,520 元，亦即每坪共同負擔成本為 21.2 萬元，惟本案有承諾共同負擔(562,328,751 元)，每坪共同負擔成本亦需認列 19.44 萬(公開展覽版)。</p> <p>5.租金補償時間為搬遷日至使用執照申請完成，本案共同負擔提列 32 個月，請詳權變計畫書 P5-2。</p> <p>6.西南門里辦公室之規劃，係屬於公地主分回之權利，所以使用用途、停車位分配等，需由公地主自行協商協調，再煩請縣府再與西門里及南門里里長再行確認。</p> <p>7. (1)未來水電負擔亦由登記權利人依據台電及自來水公司繳費單自行負擔。 (2)本案無容積移轉。 (3)基準容積及都市更新獎勵容積皆有使用完。</p>	<p>5.--</p> <p>6.--</p> <p>7.--</p>
2	<p>洪慶泉 (門牌：民權路 90 之 2 號)</p>	<p>我是支持都市更新的，但參與後並沒有獲得合理的賠償補貼，更新後蓋 14 層建築物，分配卻選配不到 3 層樓，希望更新過程是合情合理，不對地主造成損失。</p>	<p>(1)感謝洪先生支持都市更新。實施者確實是依據政府規定相關可提列費用提列成本，並依估價師估算更新後總價值，選出對於所有權人最有利(價值最高)的方案為領銜。但可能與洪先生期待仍有落差，這部分實施者會再與權利人做說明。</p> <p>(2)建築物興建非以樓層作為分配依據，應考量成本，總量建築量體，建蔽率等因素。</p>	<p>--</p>
3	<p>冠霖不動產顧問 (股)有限公司 黃健峯(專案經理)</p>	<p>1.簡報僅摘錄本案重要內容，如有載錄不詳盡處還請見諒，關於個人權利價值及細項內容，於縣府召開公辦公聽會及公開展覽信函</p>	<p>--</p>	

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>內有檢附光碟片，光碟片內載有詳細本案計畫書內容，如欲知詳情地主可參閱光碟。</p> <p>2.本案都市更新實施方式採權利變換方式實施，因此分配上與傳統合建分配坪數及分配比率有異，權利變換為每一位地主會經由估價師估算以及財務試算各地主需負擔費用後，產生出每個人應分配之價值，再依據應分配之價值來選配房屋或停車位，至於相關補償金如舊房屋殘餘價及租金，會由估價師查估市場行情再訂定補償金額，因此無論是分配或是補償皆是有所依循，後續仍有相關審議來確認相關數值及補償，是否合理及公平，還請地主能放心。</p> <p>3.鎮民代表意見，皆是代地主表達權益上不清楚的地方，不論是房屋分配、租金補償、增建補償等等，本案於召開自辦公聽會前，即有檢具相關建築物圖面，停車位圖面及對應之權利價值，並且有 30 日期間提供權利人選配，實施者團隊並於選配期間協助地主進行選配並說明相關內容，因都市更新涉及內容甚廣，地主應難幾次說明就能清楚了解，倘地主仍有不清楚的內容，再煩請向實施者告知，以利實施者再行約訪說明。關於補貼時間，係由搬遷日至使用執照申請完成期間做補償，亦有載明於計畫書內容。</p> <p>4.關於使用上，因西南門里辦公室之規劃，係屬於公地主分回之權利，所以使用用途、停車位分配等，需由公地主自行協商協調，再煩請縣府再與西門里及南門里里長再行確認。</p>		
4	<p>實施者金日新營造股份有限公司 莊添發董事長</p>	<p>過年期間曾邀請洪董(洪慶泉先生)，但洪董有一些事情耽擱，所以沒能順利約訪成功，更早之前亦有多次拜訪，這段期間實施者團隊皆有密集與各位接觸，因此倘有任何問題及不甚理解之處，都可與我們聯繫，我們將再派員與其說明。</p>	--	-
5	<p>專家學者 簡裕榮委員</p>	<p>1.本案係金門首件都市更新案，且為公辦都更，惟部分所有權人仍有意見表達，建議實施者加強溝通，俾使此都更案順利推動。</p> <p>2.建築計畫: (1)P9-12 日照陰影圖建議依建築技術規則規定檢討。</p>	<p>1.敬悉，實施者會加強與權利人溝通內容。</p> <p>2. (1)敬悉，幹事會後一併檢討修正。</p>	<p>1.—</p> <p>2. (1)—</p>

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>(2)面積計算表部分檢討數字跟內容沒有載明清楚。(修改點)</p> <p>(3)1F、2F 規劃商場、店鋪考量裝卸需求，建議增設「裝卸車位」。</p> <p>(4)P9-43、P9-44、P9-45 景觀配置，植栽宜考慮金門特性為主，如「白茅」。</p> <p>(5)雖法令未規定機車及自行車，建議考量地主使用便利性增設及因應後續電動車之發展，停車空間宜規劃留設獨立充電樁。</p> <p>3.P12-1 財政部國有財產署之管有財產處分方式，建議補充該署回覆函。</p> <p>4.財務計畫：</p> <p>(1)重建費用內文依「新北市建築物造價標準表」、「新北市建築師公會建築師酬金標準表」及「110年6月25日經新北市都市更新及爭議審議會第23次會議研議通過之建築物工程造價標準單價表」等非屬金門縣政府採用審議範疇，建議刪除。</p> <p>(2)P13-7 無障礙車位宜納入大公，建議檢討修正。</p> <p>(3)P13-8 缺都市更新條例第36條第一項第二十款「實施者風險管控方案」。</p> <p>(4)附錄四地主管理規約，宜增1.露臺使用者、2.垃圾車位及無障礙車位供公眾維護管理方式。</p> <p>(5)權變計畫書P7-5更新後可銷售停車位數量，宜檢視修正。</p> <p>(6)估價報告書宜檢討道路用地所有權人權值，並於計畫書CH9更新後分配檢討納入。</p>	<p>(2)敬悉，幹事會後一併檢討修正。</p> <p>(3)敬悉，本案已有設置地下一樓垃圾暫停車位即為提供不特定車輛作為停放使用。</p> <p>(4)敬悉，幹事會後一併檢討修正。</p> <p>(5)敬悉，因電動車充電裝目前規格並未統一，因此本案於每個車位皆有預留設充電管線(不含充電樁)。</p> <p>3.敬悉，財政部國有財產署已於112年3月29日回函，配合都市更新條例第52條規定辦理。</p> <p>4.財務計畫：</p> <p>(1)敬悉，調整相關法令規定撰寫內容，幹事會後一併修正。</p> <p>(2)依據內政110.07.04內授營建管字第1100811552號函釋原則，另因本案規劃55戶，車位規劃43部，戶車比0.78，故請予以保留無障礙車位，不列入大公，本案地下一樓之垃圾停車位於非運載期間即供為不特定車輛作為臨時停放使用。</p> <p>(3)敬悉，於幹事會後補充。</p> <p>(4)敬悉，於幹事會後補充相關內容於住戶管理規約，無障礙車位，不列入大公。</p> <p>(5)敬悉，可銷售車位數量會再行檢視可銷售數量。</p> <p>(6)敬悉，道路用地所有權人已有納入權利價值評估。</p>	<p>(2)—</p> <p>(3)—</p> <p>(4)—</p> <p>(5)詳事計附錄P5-5</p> <p>3.詳事計附錄P8-6</p> <p>4.</p> <p>(1)詳事計第13章</p> <p>(2)—</p> <p>(3)詳事計P13-8-9、權變P8-8-9</p> <p>(4)詳附錄P4-3、附錄P4-14</p> <p>(5)—</p> <p>(6)---</p>
6	金門縣政府建設處 李代處長銘培	<p>1.鎮民代表陳述地主意見，簡單意思即地主不了解都市更新計畫內容，個人分配權利及補償內容為何?實施者團隊會後是否可向地主說明內容?</p>	<p>1.敬悉，實施者團隊會再加以說明。</p>	<p>1. —</p>

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>2.請地主不要誤解，不是縣政府決定可以分配多少權益，後續仍需要經過都市更新後續審議程序，依據審議會核定內容為準，公聽會目的主要說明都市更新程序及廣納民眾意見。</p> <p>3.建築物高度 49.95 公尺，距離 50 公尺高層檢討只差一點，超過 50 公尺需經過結構外審，請建築師要再詳細檢討確認。</p> <p>4.除簡委員提醒應於住戶管理規約加註事項，請實施者再行檢視地主管理規約內容。</p>	<p>2. 敬悉。</p> <p>3.本案建築物高度 49.95 公尺，依規定無須辦理結構外審。</p> <p>4.敬悉，再行檢視住戶管理規約內容，並加註相關事項，於幹事會後一併修正。</p>	<p>2. —</p> <p>3. —</p> <p>4. —</p>
7	會議結論	<p>本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入計畫書內參考。另於都市更新審查過程中，如各位民眾還有其他意見，仍可採書面的方式向本縣建設處表達，建設處將函請實施者做回覆，並做審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。本案公辦公聽會紀錄將於會後上網公告，請至金門縣建設處網站查詢(網址：https://ead.kinmen.gov.tw/Default.aspx)。</p>	<p>敬悉。</p>	<p>—</p>

擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

自辦公聽會回應綜理表

開會時間：民國 111 年 11 月 21 日(星期一)上午 10 時 00 分

開會地點：茶想民宿(金門縣金寧鄉盤山村下堡 248 號 3 樓會議室)

依據 111 年 11 月 21 日新營都字第 111111001 號

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
1	民權路 90 之 2 號 (所有權人洪慶泉)	<p>原本開會前我是不想參加的，是前財政處長和科長一直給我鼓勵，他們說以後分配到的面積對於我們土地持有人最重要的，其他不客氣話都不重要，可是以前縣政府和我所講的條件跟莊董說明的條件有一大段落差。雖說是依照相關更新條例執行，但已經嚴重侵犯到住戶權益，以前有詢問過縣政府處長以及科長，他們所說更新後所分配的面積和我目前持有的面積大概相符，可是莊董跟我說的卻是短少 1/3 以上。</p>	<p>規劃單位-冠霖不動產顧問股份有限公司 黃健峯專案經理 跟您說明一下，過去提供數值畢竟是在幾年前提提供的，剛剛估價師說明都有一個評定基準日，所以更新後估價的部分都是以建築師設計出來的量體再由估價師做價格的查估，相關財務是使用政府目前公布最新版本 110 年的財務來做提列，所以其實現在估價的數值和以前的所估價的一定會有落差，我們都是用現行的法令以及時間點來做試算，但是我們也會把您的意見載入計畫書內，會再由政府做把關，後續會有專業審查，如後續您仍有相關意見都可以充分表達，本案都是以公正公開的程序來給所有權人一個交代。</p>	
2	民權路 88 巷 2 弄 1 號 (所有權人：許維樹 許珮涵代)	<p>1.因為這塊土地原是我爸爸的名字，但在去年已經辦給三個兄弟以及母親，所以這塊土地有很多所有權人，像這樣情形是不是需要填寫更新後合併分配協議書？該如何填寫？</p> <p>2.關於租金補貼，是要核銷來領取補助還是？</p> <p>3.關於車位部分，因為以前有來開會過，當初評估的時候 1 個車位約 75 萬，現在 120 萬跟新北市差不多，莊董之前有跟我們解釋，之前在公劃的時候估計約 4000 多萬現在約 3000 多萬，可以說明原因</p>	<p>規劃單位-冠霖不動產顧問股份有限公司 黃健峯專案經理 1.附件一附件二都需要填寫，全部所有權人也需要填寫，這邊是看您有幾個人要做合併選配，如果是全部那就是全部都需要填寫，但權利範圍持分需特別注意，我們會依你們填寫產權持分去做核實計算，只是後面差額找補，會依比例分配，可能分配不均，但總數會是一樣的。 2.租金的部分，是由估價師做查估，提列金額是固定的，就是每個月補貼的租金，不用拿實際租金的證明來做核銷，租金會固定給付。 規劃單位-連邦不動產估價師聯合事務所 連琳育所長 3.車位的部分請估價師來說明：我們必須按照金門新成屋的價格，目前價格是落在 100-120 萬的區間，這也是目前金門新成屋的車位價格。我這邊也來做個補充，目前新</p>	

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		嗎?這個是我們比較在意的。	北市的價格落在 200-280 萬左右，因為這幾年的價格浮動蠻多的，所以在估價上會有這樣的調動。	
3	金門縣政府財政處-呂副處長清福	<p>1.今天這個公聽會主要是要聽聽各單位及各權利人的建議及看法，是不是有任何疑問或者要提出大家討論，公聽會的用意就是如此，也因為縣政府也算是所有權人之一，持分面積也較大，所以跳出來推動公辦都更的執行及推動單位；西南門里公所的這個部份需從長計議，西南門里公所這個架構是否確認，更新後，西南門里公所及鎮公所會再充分溝通及協調，利用甚麼方式來滿足西南門里公所未來辦公的場所，不要更新後西南門里公所所分配的空間及位置，造成服務里民的空間不足，會再跟鎮公所、西南門里公所及實施者再做進一步溝通，未來民政處也希望可以參與這個部分，對於公益設施的部分會有很多單位，如社會局、衛生處等單位進來趕快把這個公益公共使用空間盡快敲定。</p> <p>2.四樓的辦公場所未來是隸屬於誰?</p>	<p>規劃單位-冠霖不動產顧問股份有限公司 黃健峯專案經理</p> <p>1.本案實施者會再與縣府這邊做討論了解縣府各單位之需求。</p> <p>2.目前四樓辦公室一樣是開放給選配，針對縣政府 1-2 樓的商場及 3 樓的里公所，本案商業區土地持分較大，為符合分區土地使用分區使用規範，故 4 樓才會規劃成辦公室；針對呂副處長的意見實施者會跟公部門做溝通討論。</p>	
4	專家學者-郭副教授幸福	<p>1.本案這塊地不管在金門或者金城鎮都是很重要的，每天出門都會經過這個地方，尤其金門大橋通車後，不管過去金門大橋或從烈嶼過來都會經過這個點，呈如簡報這塊地不僅僅滿足西南門里公所的需求也希望改善原有居住戶的居住品質，也有賦予一些商業或都市景觀的功能，都市更新這個案子在金門是第一個，所以很多人期待它可以很成功，成為示範性的計畫。</p> <p>2.都更在台灣施行蠻久的，過程中一些規範及程序都有法令規定的，剛剛有長輩說都照法令規範，這好處是公權力保障我們的權利，雖然簡報時間很短，但過程是很複雜跟嚴謹的，其實為了要保障我們所有權人的權利。</p> <p>3.今天的公聽會是自辦，計畫內容都還沒有經過審議，所以剛剛主持人有說且簡報有寫，一切設計及相關規範會等到審議通過後才會定案，所以裡面的住宅配置，只是大架構是這樣，但還沒有透過政府審查通過，所以住戶跟所有權人其實就像剛剛處長補充的，為甚麼里長會有異議，因為大地主是縣府但管理者是公所，使用者是里民及里長，所以當然會對這個部分，未來到底能不能提供給里民比較</p>	<p>1.--</p> <p>2.--</p> <p>3.--</p>	

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>好的服務他們其實會很重視，公聽會目的就是傾聽大家的想法，所以規劃跟設計內容未能符合我們需求也是可以提出，就很像買預售屋，但我覺得這個比預售屋還好，預售屋是告訴我們要怎麼建，現在我們也可以提我們的需求，如我們的公共設施有怎麼樣的處理，對公所也是如此，西南門里是兩個里，里公所空間會如何分配使用；剛剛處長也有提示到，譬如說公益設施要做甚麼公益設施使用，後需要再做討論。</p> <p>4.有幾點建議供大家參考：現有配置有汽車位可是沒有機車位，大家都知道本案附近很熱鬧，通常買個飯都要違停，對面又是金門高中，所以很難停車，後來有 50 戶進來，當然汽車位有滿足，也有商場，譬如說里民來洽公過來接受一些服務，有些人是騎機車，那機車要停那?機車位的部分，建議是否可以納進來考量。</p> <p>5.簡報 12 頁有說容積獎勵部分，當中會牽涉到一些需要住戶來配合，其它部分是否可以補充說明，加強說明讓我們更清楚了解，比如說綠建築銀級，在設計裡面那裡有做到，也可以讓所有權人更加信心，如無障礙的獎勵，到底設計特別強化那些地方，讓我們所有權人對他們未來實際居住地方可以更加的期待。</p>	<p>規劃單位-吳非士建築師事務所 吳非士建築師</p> <p>4.金門縣現行法令還沒有要求機車的設置，目前開發的地下室，幾乎把車跟相關都停滿了，所以可能要增挖地下室的狀況才有辦法滿足機車，這樣會對本案權變有很大的差異性，所以目前沒有設計機車位，但這部分可以考慮的它有幾個衝突點，就是因為機車跟汽車的坡度差到 1:6 跟 1:8，另外機車它是不是可以零星設置在地下室，因為如果不考慮 1:8 的機車才有辦法零星設計在一些空間上。</p> <p>規劃單位-冠霖不動產顧問股份有限公司 黃健峯專案經理</p> <p>5.相關獎勵設計內容，會於計畫書載明相關內容。</p>	
5	<p>實施者 金日新營造股份有限公司 莊添發董事長</p>	<p>各位西南門里的住戶、郭副教授、呂副處長、鄭里長、楊里長、主秘、建築師還有整個專案團隊，剛剛是冠霖都更公司的黃經理跟大家做報告，今天也有三家估價師有連估價師、王估價師以及曾估價師。整個案子從五月份看到後開始做評估，金日新在這邊總共開了 32 次會議，整個團隊開了無數次的會議，希望在政府都更的條例跟規範之下，然後設計一個能夠創造三贏的一個方案，同時呢我們剛剛說開了 32 次會議還不包含跟每位地主，因為我們希望每位地主都可以充分的了解都更的整個架構，都更的整個架構非常複雜，跟我們一般的要蓋房子，你有土地我幫你蓋房子我們兩個說好就好，但是都更不是，都更現在不是實施者說了就算，是需要照程序有估價師未來還有縣政府組成的都市更新委員會來看我們目前規劃的草案，到底估價有沒有合理，設計有沒有舒適，未來還有幾個月的程序要走，</p>		

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>到時候就會由專家委員及縣政府的長官一起來為住戶做把關，把整個程序走完，大家在金門最喜歡看金門大橋，蓋了好幾十年，而這間房子也說很久了，我們是希望在三贏的局面之下盡速的完成這棟新大樓，這個立面大家也看過了，也設計的很漂亮，我們也希望早日的讓住戶能夠搬進這棟新大樓，今天非常謝謝各位抽空來參加這個會議。</p>		
6	會議結論	<p>今天所有權人及專家學者發言內容，都會作成會議紀錄及回應綜理表，今天會議後若各位還有問題，可以以書面方式表達意見，我們都會妥善回應，選配填單、法令上的問題也能洽詢規劃單位及實施者，期待我們將計畫送進金門縣政府審查，希望這個案子能盡速完成，會議結束，謝謝!</p>		

壹、計畫緣起與目標

一、法令依據

本案依主要計畫、細部計畫及都市更新計畫規定，以都市更新方式辦理開發，另依「都市更新條例」相關規定，採權利變換方式實施更新事業。

本案循都市更新條例第 12 條、第 46 條及其施行細則等規定，由主辦機關委託都市更新事業機構為實施者，實施都市更新事業，並辦理實施者之公開評選程序。

二、辦理緣起

都市的發展有其生命週期，隨著都市發展，勢必面臨建成環境之衰退，衍生土地使用需再生活化使用之需求。本案更新單元位於金門縣金城鎮民權路 88 巷以東、民權路以北、光前路以西所圍之土地，為積極改善本案居住環境、帶動商業發展、提供公益設施以提升居民生活環境品質，金門縣政府於 110 年 2 月公告「劃定金門縣金城鎮西南門里公所周邊（祥和段 249 地號等 27 筆土地）更新地區及訂定都市更新計畫案」，希冀透過都市更新途徑進行整體環境改造。

（一）公劃

金門縣政府於 110 年 2 月公告「劃定金門縣金城鎮西南門里公所周邊（祥和段 249 地號等 27 筆土地）更新地區及訂定都市更新計畫案」。

（二）辦理過程

本案係逕送都市更新事業計畫及權利變換計畫。

三、實施者

（一）實施者證明文件

實施者：金日新營造股份有限公司

統一編號：27250732

負責人：莊添發

聯絡地址：金門縣金湖鎮新市里復興路一段 2 號

聯絡電話：08-233-2137

資本總額：211,880,000 元

營業項目：

B601010 土石採取業

E101011 綜合營造業

E401010 疏濬業

EZ11010 球場跑道樹脂材料鋪設工程業

EZ14010 運動場地用設備工程業

J101010 建築物清潔服務業

J101060 廢（污）水處理業

E402010 沙石、淤泥海拋業

H701010 住宅及大樓開發租售業

H701020 工業廠房開發租售業

H701040 特定專業區開發業

H701050 投資興建公共建設業

H701060 新市鎮、新社區開發業

H701070 區段徵收及市地重劃代辦業

H701080 都市更新重建業

H701090 都市更新整建維護業

H702010 建築經理業

H703090 不動產買賣業

H703100 不動產租賃業

H703110 老人住宅業

F111090 建材批發業

F211010 建材零售業

ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

證明文件：變更登記事項卡(詳附錄一)

實績：公司 65 年 01 月 07 日成立，迄今已完成逾 30 個建案，皆如期如質的履約。

四、信託單位

受託人依信託本旨辦理本案信託，控管本案更新單元範圍內之不動產產權及營運資金，以協助本案重建之建物能順利興建完工，並依本案權利變換計畫完成囑託登記，由受託人取得委託人就本案所得分配之全部財產後，依信託契約約定方式分配予受益人。

受託者：台北富邦銀行股份有限公司

統一編號：03750168

負責人：陳秋蘭

聯絡地址：臺北市松山區民生東路三段 138 號

聯絡電話：(02)27186888 (信託業務部)

貳、計畫地區範圍

一、都市更新權利變換範圍位置

本更新單元位於金門縣金城鎮民權路 88 巷以東、民權路以北、光前路以西、民權路 88 巷 6 弄以南所圍之土地，附近鄰近公車站（西南門里公所站）、周邊公共設施較稀少、商家數量多，生活條件尚佳(詳圖 2-1 都市更新權利範圍位置圖)。

二、都市更新權利變換範圍總面積

本更新單元範圍土地坐落金門縣金城鎮祥和段 249、250、260、261、262、263、264、265、266、267、268、269、270、271、272、273、273-1、274、274-1、275、276、277、278、279、280、281、282 號等 27 筆土地，面積共計 1,294.25 m²以及金門縣金城鎮祥和段 44、47、48、49、50、51 建號，共 6 筆建物，面積共 1,625.71m²。詳圖 2-2 及圖 2-3。

本案為政府主導都市更新案，依據都市更新條例第 12 條及 37 條。

三、原有公共設施用地等土地面積

本案更新單元範圍內原有公共設施用地包括：西南門里公所，詳下表 2-1 及圖 2-4 原有公共設施用地位置分布圖。

表 2-1 原有公共設施用地位置分布圖

項目	地號	面積 (m ²) A	權屬		持分比例 B	持分面積 (m ²) A×B
			所有權人	管理人		
1.原有公共設施用地	260	12.00	楊吟治		1/1	12.00
	263	0.50	楊吟治		1/1	0.50
	264	12.09	楊吟治		1/1	12.09
	265	14.01	楊吟治		1/1	14.01
	274	1.60	楊吟治		1/1	1.60
	274-1	2.45	許丕湖		1/1	2.45
	275	2.68	楊吟治		1/1	2.68
	276	3.20	許丕湖		1/1	3.20
	277	59.80	黃智慎		1/1	59.80
	280	0.40	許丕湖		1/1	0.40
合計						108.73

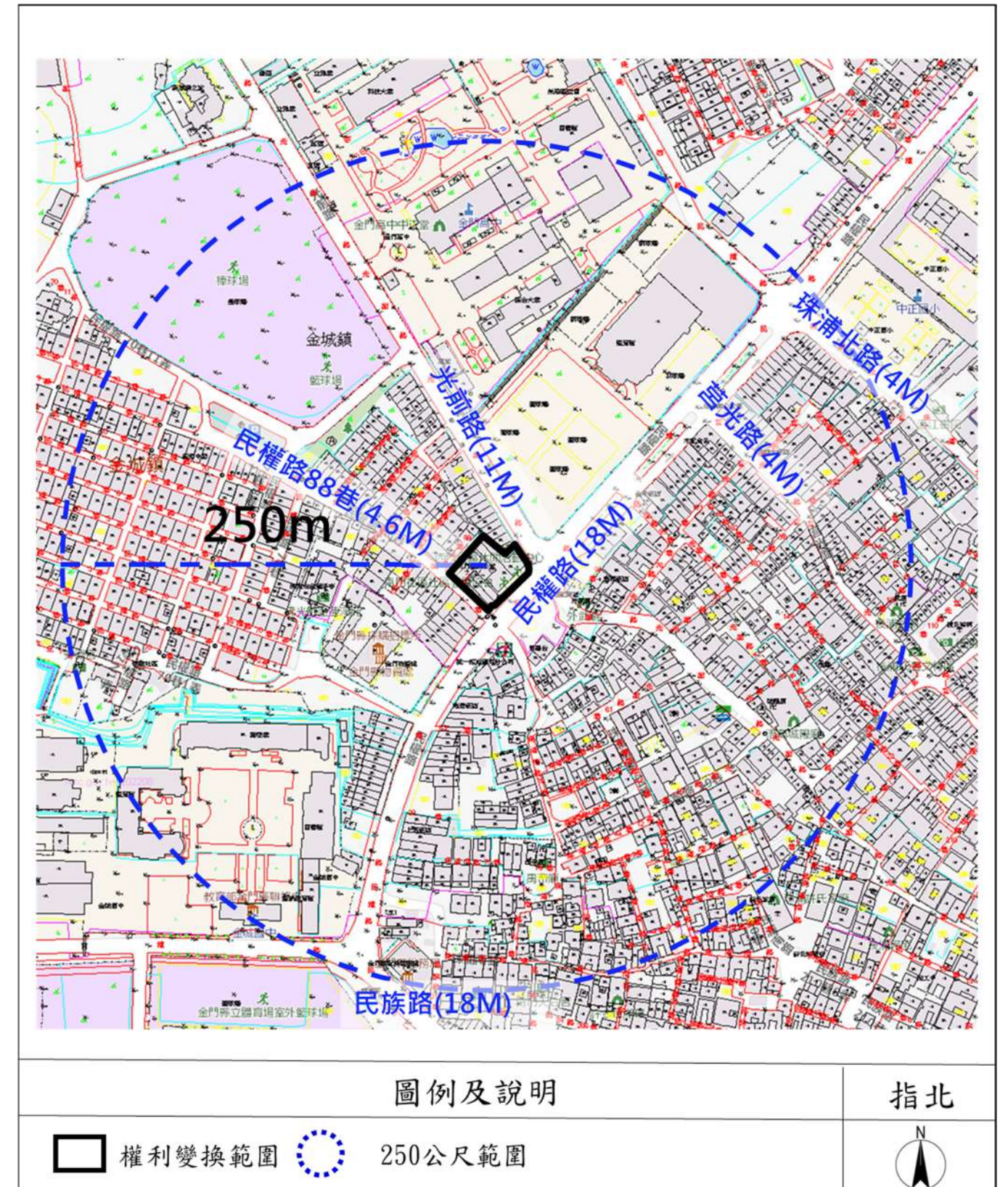


圖 2-1 都市更新權利變換範圍位置圖

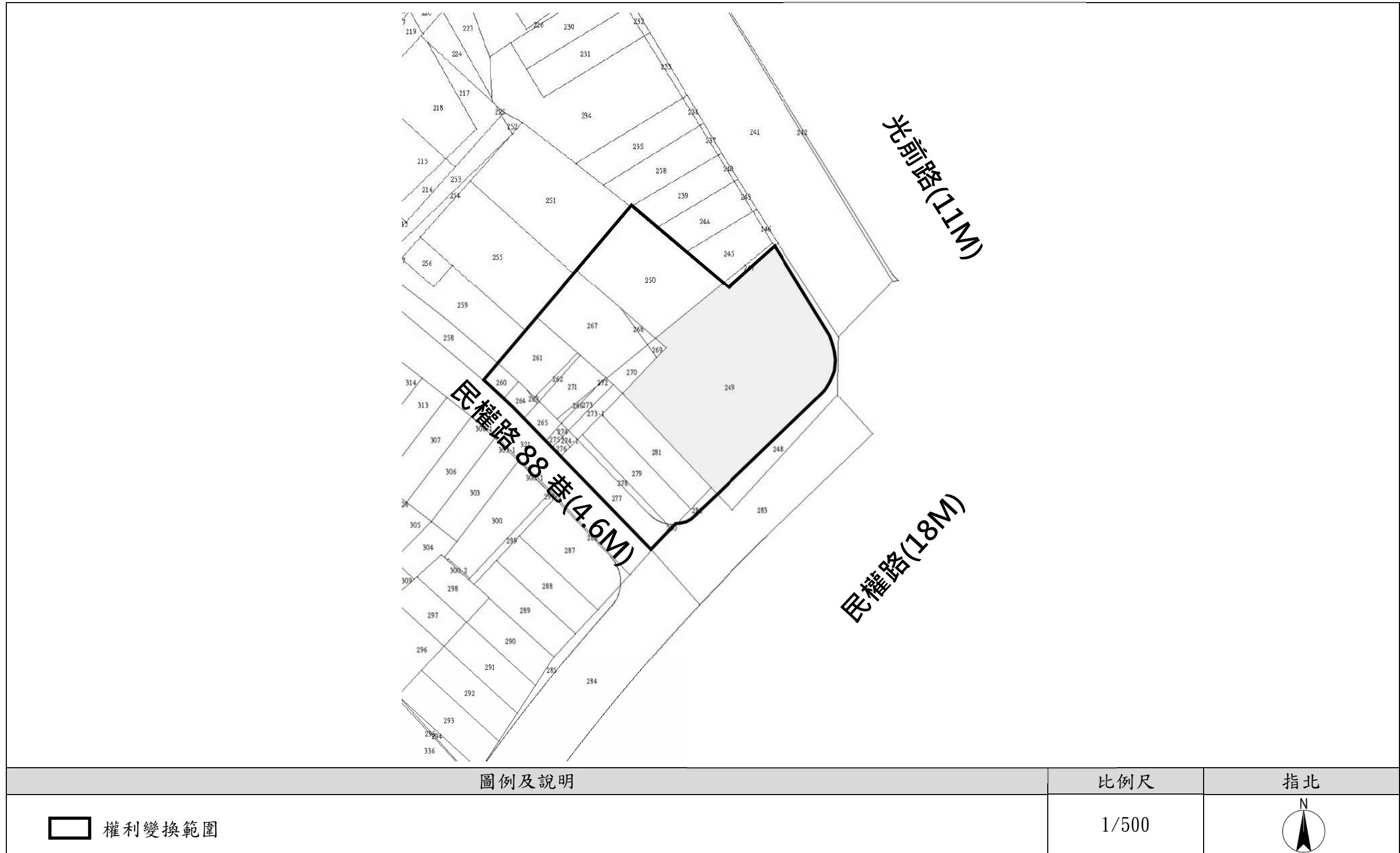


圖 2-2 都市更新權利變換範圍地籍套繪圖

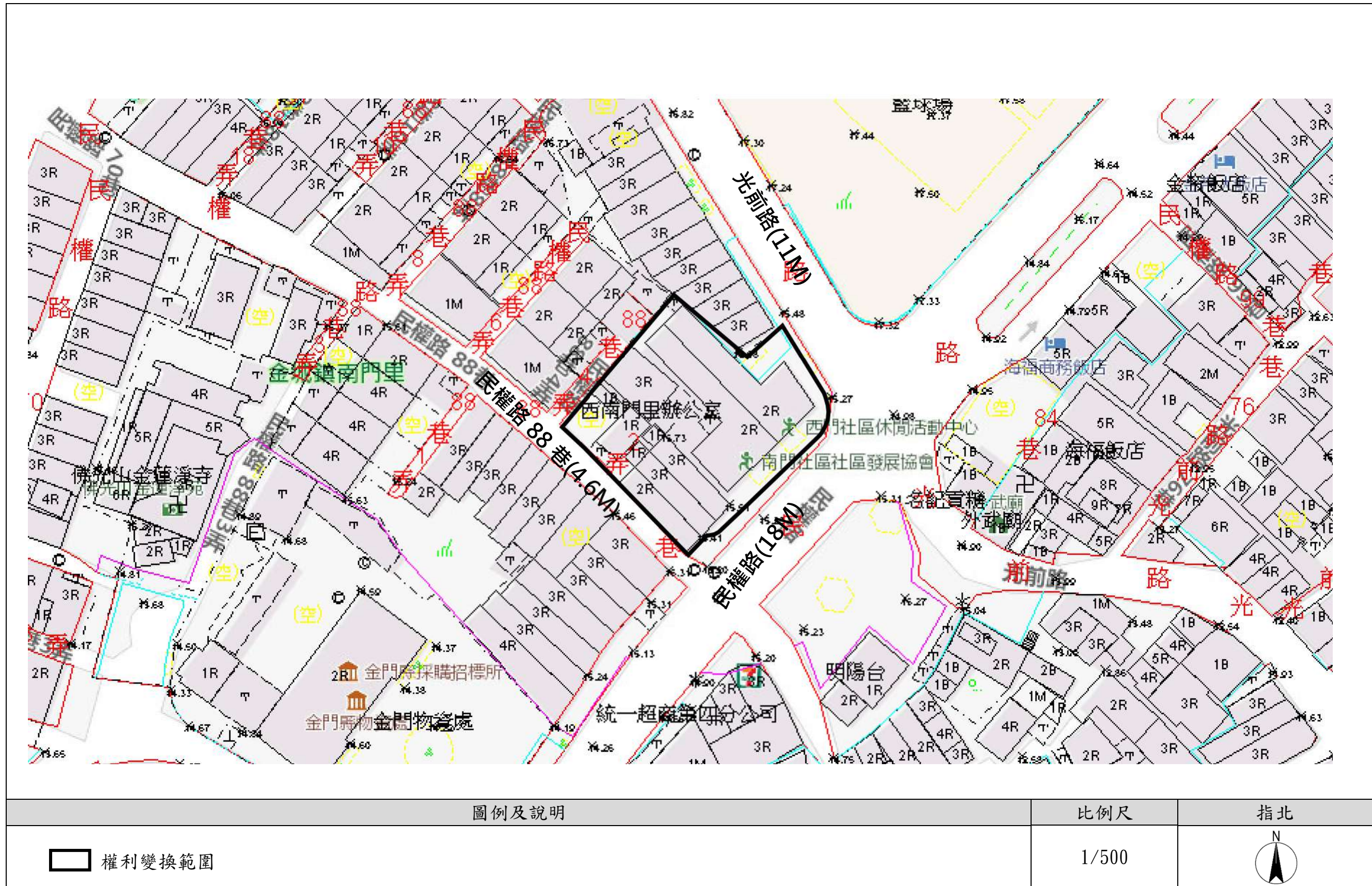


圖 2-3 都市更新權利變換範圍地形套繪圖



圖 2-4 原有公共設施用地位置分布圖

參、實施都市更新權利變換範圍之土地使用及建築計畫

有關土地使用及建築計畫之相關內容如下概述說明：

一、土地使用計畫

(一) 都市計畫土地使用強度

本基地土地使用分區、建蔽率及容積率如下表所列，各分區分布詳圖

3-1土地使用分區現況圖。

表3-1 土地使用強度說明表

更新單元面積 (m ²)	1294.25 m ²	
基地面積 (m ²)	1294.25 m ² (無保留地)	
道路用地 / 其他	108.73 m ² / 1185.52 m ²	
土地使用分區	第二種住宅區、第二種商業區	
項目	法定值	設計值
法定建蔽率 (%)	69.66 %	64.22%
基準容積率 (%)	297.94 %(426.13%)	425.62 %
法定建築面積 (m ²)	825.79 m ²	761.33 m ²
基準容積 (m ²)	3532.12 m ²	3532.12m ²
允建容積 (m ²)	5,046.68 m ²	5,045.78m ²
高度比	面前道路 3.6:1	面前道路 3.6:1
最小前院深度 (M)	免檢討	免檢討
最小後院深度 (M)	免檢討	免檢討
最小後院深度比	免檢討	免檢討
最小側院寬度	免檢討	免檢討
使用組別	允許使用： (本案無附條件允許使用)	

(二) 申請容積獎勵項目及額度

更新單元內建築基地面積：1,294.25 m²

更新單元內之基準容積：3,532.12 m²

表3-2容積獎勵試算表

申請容積獎勵項目 (#容積獎勵辦法)		申請獎勵額度 (m ²)	佔基準容積百分比 (%)	
中央都市更新容積獎勵項目	#5 高於基準容積部份核計之獎勵	68.68	1.94%	
	#6 建築物結構安全條件獎勵	254.96	7.21%	
	#7 捐贈社會福利設施或公益設施獎勵	150.34	4.25%	
	#8 協助取得及開闢公共設施用地獎勵	298.82	8.46%	
	#9 歷史性、紀念性、藝術價值之建築物保存或再利用維護獎勵			
	#10 綠建築標章之建築設計獎勵	211.93	6.00%	
	#11 智慧建築標章之建築設計獎勵			
	#12 無障礙環境設計獎勵	105.96	3.00%	
	#13 耐震設計獎勵	70.64	2.00%	
	#14 時程獎勵	353.21	10.00%	
	#15 基地規模獎勵			
	#16 全體同意採協議合建實施			
	#17 處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵			
	中央都市更新容積獎勵小計			
	都市更新容積獎勵合計(A)		1,514.54	42.86%
	其他容積獎勵項目 (開放空間、老舊市場重建等) (B)		-	-
	容積移轉 (C)		-	-
容積額度核算 (A+B+C)		1,514.54	42.86%	

註：實際容積獎勵額度以金門縣都市更新及爭議處理審議會審議通過為準，本表僅供參考。

二、各項公共設施設計施工基準及權屬

本案協助開闢基地西南側8M民權路88巷道路。

三、建築興建計畫

本建築興建計畫說明如下，各層平面檢討圖、各向立面圖、剖面圖、植栽計畫說明圖等，各項面積檢討詳參閱面積計算表表3-1 所列。

(一) 設計配置原則及結構說明

本案擬興建1棟，地上14層、地下2層，採RC結構設計建築物，共規劃55個單元（8個商業單元、47個住宅單元），法定汽車停車位為43部，實際設置停車位43部及垃圾車臨停車位1部。

(二) 特殊因素

本更新事業無提列特殊因素。

(三) 使用建材及設備

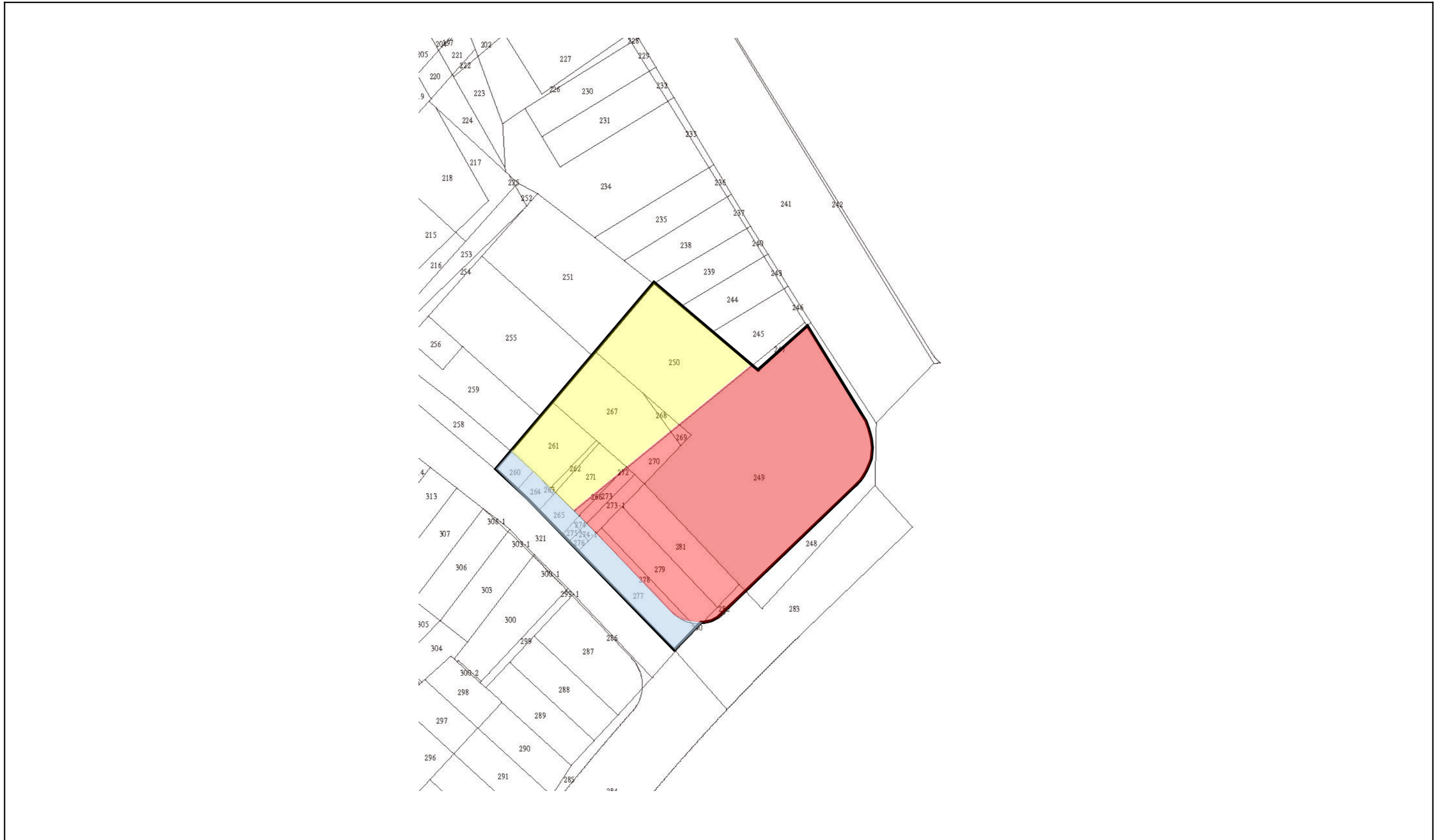
詳附錄六。

(四) 更新後最小分配單元（請擇一填寫）

更新後最小分配單元為C-5~11F，主建物面積49.73m² (15.04坪)，住宅使用。

(五) 商業空間

商業配置採總量管制混和配置，本案可設置商業空間容積樓地板面積為2,796.37m²，實際設置商業容積樓地板面積為1,205.53m²。2,796.37m²> 1,205.53 m²。








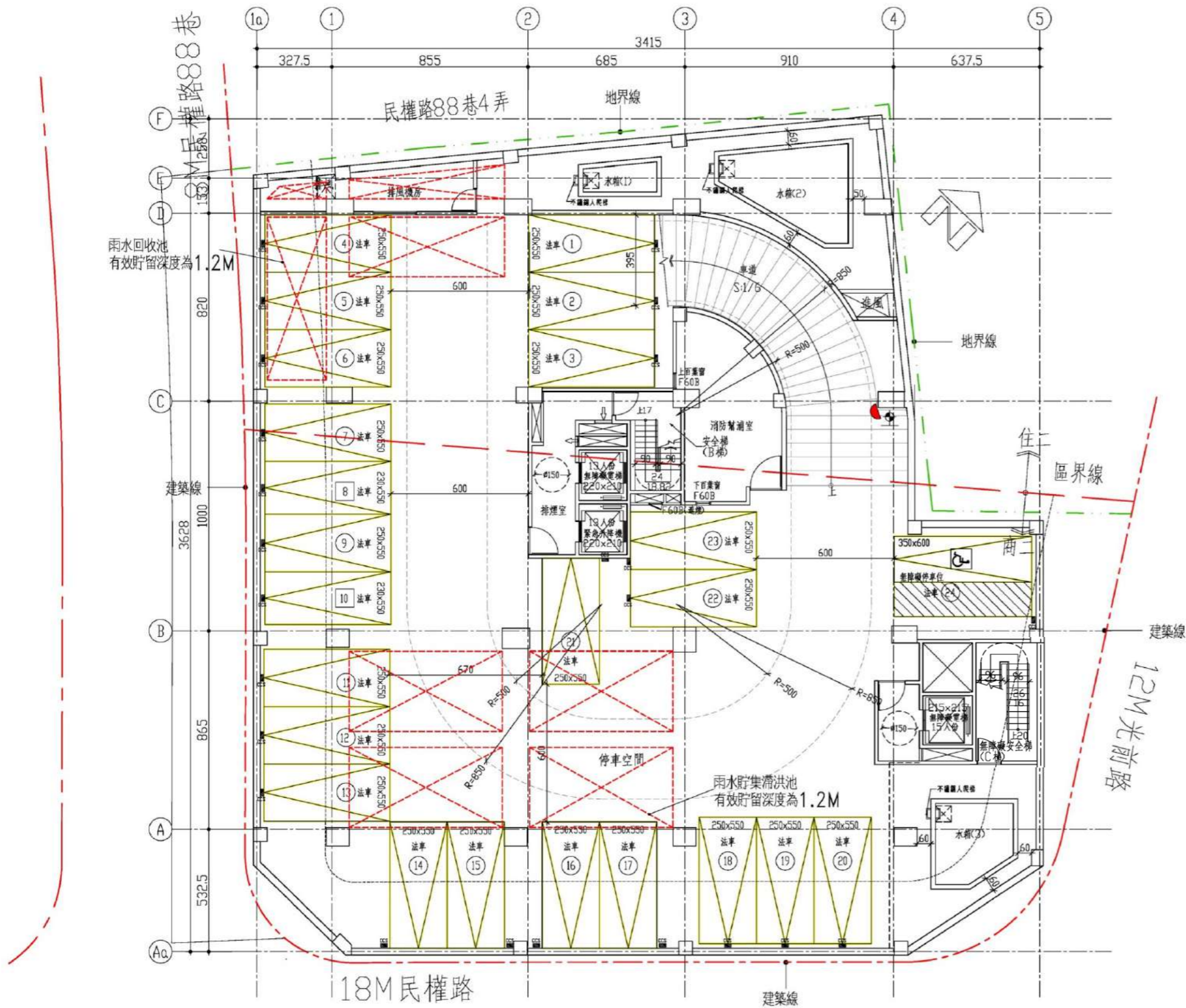
圖例及說明		比例尺	指北
	更新單元範圍(同權利變換範圍)	1/500	
	第二種商業區		
	第二種住宅區		
	道路用地		

圖3-1更新單元土地使用分區現況圖

實施者:金日新營造股份有限公司

表3-1 建築面積計算表

基地座落	金門縣金城鎮祥和段249、250、261、262、266、267、268、269、270、271、272、273、273-1、278、279、281、282等17筆地號										
樓本面積	住二(250、261、263、267、268、271、272等7筆地號): 商二(249、266、269、270、273、273-1、278、279、281、282等10筆地號):				408.75 m ²	總計:	1185.52 m ²				
協助取得及開闢公共設施用地	道路用地(260、263、264、265、274、274-1、275、276、277、280等10筆地號)				108.73 m ²						
實測面積	1185.52 m ² ≥ 樓本面積: 1185.52 m ² 故採樓本面積: 1185.52 m ²										
地 使用分區	住二、商二										
法定建蔽率	住二	50%	商二	80%	法定建蔽率計算:		69.66%				
法定建築面積	住二	204.38m ²	商二	621.42m ²	法定建築面積計算:		825.79m ²				
法定容積率	住二	180%	商二	360%	法定容積率計算:		297.94%				
法定基準容積	住二	735.75m ²	商二	2796.37m ²	法定基準容積計算:		3532.12m ²				
容 節更獎勵容積樓地板	內政部-5	原建築容積高於基準容積者,得依原建築容積建築,或依原建築基地基準容積:(10%)				3532.12 x 1.94% =		68.68m ²			
	內政部-6-2	更新前危險程度-經結構安全性能評估結果未達最低等級:(3%)				3532.12 x 7.22% =		254.97m ²			
	內政部-7	提供指定之社會福利設施或其他公益設施,建築物及其土地產權無償登記為公有者(<30%)				150.34m ²					
	內政部-8	協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地,產權登記為公有者(<15%)				3532.12 x 8.45% =		298.82m ²			
	內政部-10-3	取得候選綠建築證書銀級(6%)				3532.12 x 6% =		211.93m ²			
	內政部-12-2-2	採無障礙環境設計第二級(3%)				3532.12 x 3% =		105.96m ²			
	內政部-13-2-3	採建築物耐震設計:依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能第三級(2%)				3532.12 x 2% =		70.64m ²			
	內政部-14-1-1	更新時程獎勵:修正施行日起五年內(10%)				3532.12 x 10% =		353.21m ²			
	檢討					1514.55m ² / 3532.12m ² x 100% =		42.87%			
	法定容積上限(A+B+C)	3532.12m ² + 1514.55m ² = 5046.68m ²									
允建容積率	5046.68m ² / 1185.52m ² x 100% = 425.69%										
依技術規則162條	5046.68m ² x 15% = 757.00m ²										
設 計 面 積	建築面積	761.33 m ²			761.33m ² < 825.79m ²		OK				
	建蔽率	761.33 / 1185.52 = 64.22%			64.22% < 69.66%		OK				
	容積樓地板面積	5046.44 m ²			5046.44m ² < 5046.68m ²		OK				
	容積率	5046.44 / 1185.52 = 425.67%			425.67% < 425.69%		OK				
	依技術規則162條	757.66m ²			757.66m ² < 757.00m ²		OK				
樓 地 板 面 積	樓層	用途	樓地板面積		陽台	容積樓地板面積	依技術規則162條	戶數	樓高	備註	
			小計	合計							
	B1FL	防空避難室兼停車空間	1077.19 m ²	1077.19 m ²					3.9 m		
	B2FL	停車空間	1077.19 m ²	1077.19 m ²					3.2 m		
	小計			2154.38 m ²							
	1F	商用	432.61 m ²	728.69 m ²	8.17 m ²	494.23 m ²	70.93 m ²	5 戶	抬高	4.65 m	
		樓梯間(技規162條)	70.93 m ²								
		車道	90.66 m ²								
		梯廳	118.62 m ²								
		其他	15.87 m ²								
	2FL	商用	534.08 m ²	733.39 m ²	35.00 m ²	585.16 m ²	75.63 m ²	0 戶		4.5 m	
		樓梯間(技規162條)	75.63 m ²								
		梯廳	72.6 m ²								
		其他	51.08 m ²								
	3FL	里公所	373.77 m ²	715.07 m ²	35.74 m ²	424.85 m ²	68.7 m ²	2 戶		4 m	
		公益設施	150.34 m ²								
		樓梯間(技規162條)	68.7 m ²								
		梯廳	71.18 m ²								
	4FL	商用	234.56 m ²	506.71 m ²	24.75 m ²	251.19 m ²	203.3 m ²	1 戶		3.55 m	
		樓梯間(技規162條)	203.3 m ²								
		梯廳	50.22 m ²								
		其他	18.63 m ²								
	5FL~11FL	集合住宅(H-2)	各323.86 m ²	各402.53 m ²	各20.74 m ²	各329.15 m ²	各33.91 m ²	各5 戶		各3.30 m	
		樓梯間(技規162條)	各33.91 m ²								
		梯廳	各39.47 m ²								
其他		各5.29 m ²									
12~14FL	集合住宅(H-2)	各321.78 m ²	各400.45 m ²	各21.63 m ²	各328.10 m ²	各33.91 m ²	各4 戶		各3.30 m		
	樓梯間(技規162條)	各33.91 m ²									
	梯廳	各39.47 m ²									
	其他	各5.29 m ²									
小計			6702.92 m ²	313.73 m ²	5,045.78 m ²	757.66 m ² < 5046.68 x 15% m ² > 757.00 m ²	55 戶	49.85 m	計入容積		
樓 地 板 面 積	R1PL	樓梯間	93.64 m ²	93.64 m ²					3.4 m		
	R2PL	消防水箱、機房	93.64 m ²	93.64 m ²					2.6 m		
	R3PL	電梯機房、水箱、樓梯間	93.85 m ²	93.85 m ²					3 m		
	小計			281.13 m ²					9 m		
總樓地板面積			2154.38 + 6702.92 + 281.13 =	9138.43 m ²							
停 車 位 檢 討	法定汽車停車位	(6702.92 - 300) / 150 = 42.69 = 43 部					法定汽車位合計:	43 部	實設汽車停車位: 44 部		
	垃圾車暫停車位	1 部									
地下室開挖率檢討		1077.19 / 1185.52 = 90.86%									
法定空地		1185.52 x (1 - 69.66%) = 359.73 m ²									
實設空地		1185.52 - 761.33 = 424.19 m ² > 359.73m ² OK									
挖方		1097.09 x 9.4 = 10312.65 立方									
工程造價		9138.43 x 6,700 + 43.18 (圍牆) x 500 + 10312.65 (挖方) x 90 + 145.05 (水溝) x 460 = 62,243,932 ..									



地下二層平面圖 S=1/200

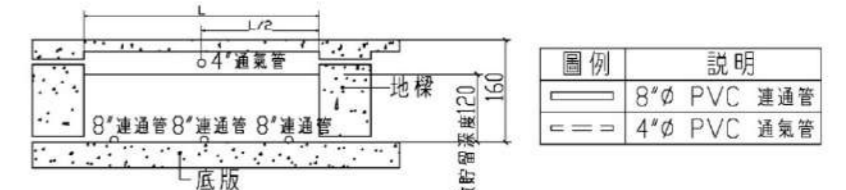
一.樓地板面積:同地下一層 1077.19m²

二.地下二層停車位:

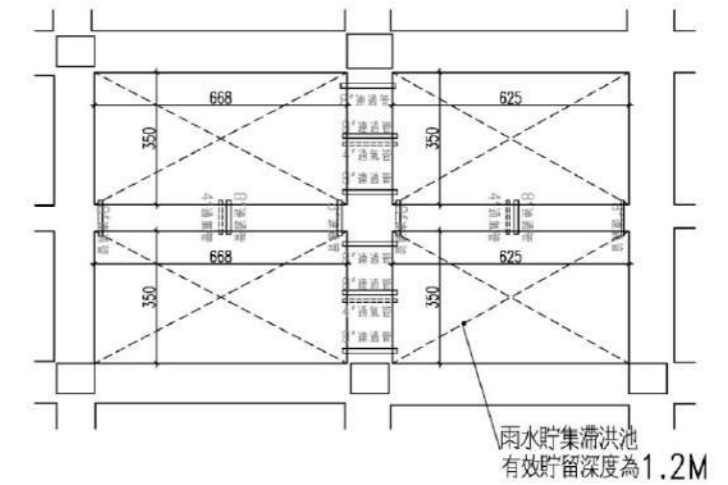
- 法定汽車停車位:23部 編號: ①-②③
- 無障礙法定汽車停車位:1部 編號: ②④
- 行車安全凸面鏡
- 行車安全警示燈
- CCS 汽車充電樁位置

三.雨水貯集滯留池計算:

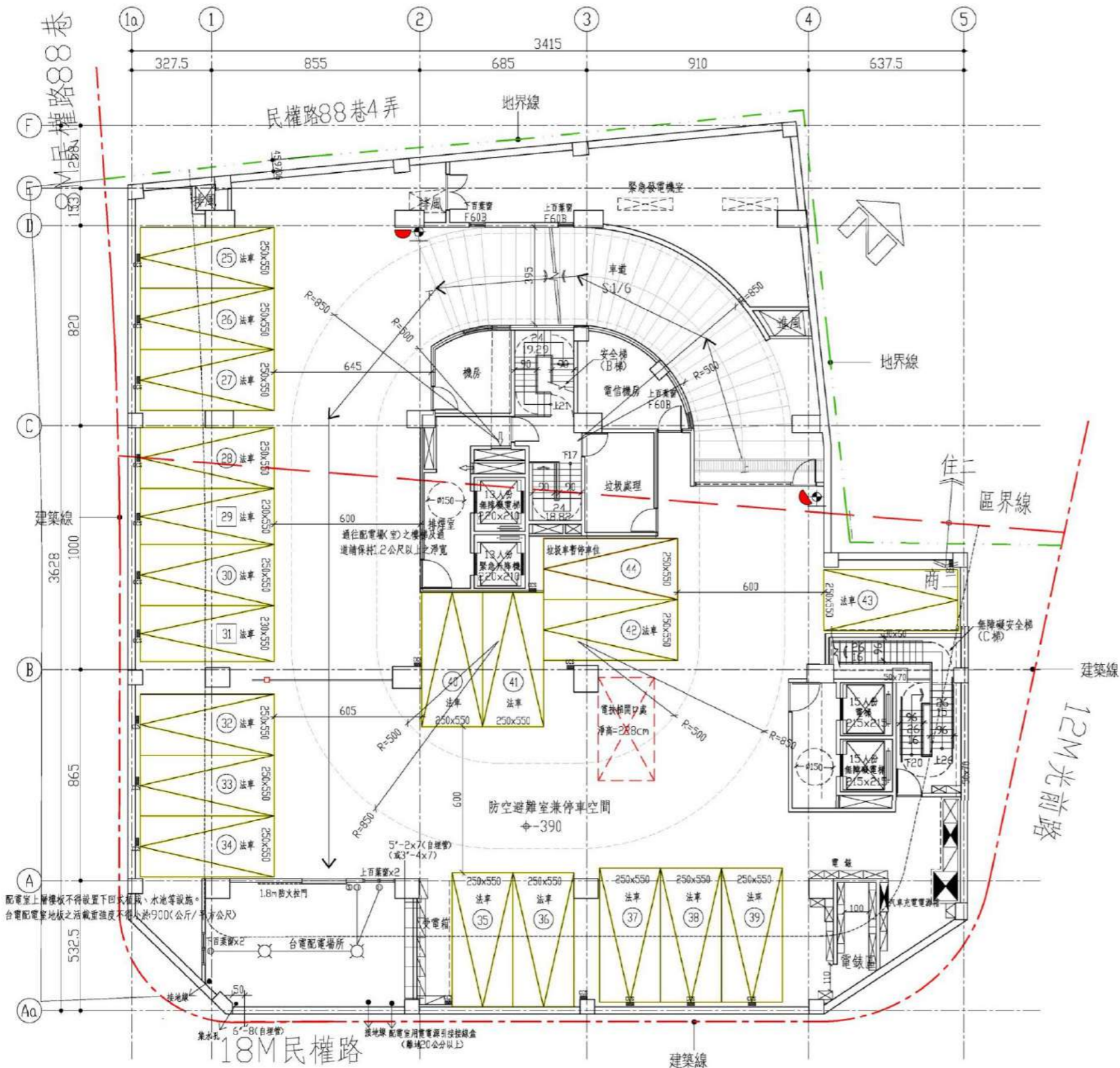
基地面積1185.52m²
 雨水貯集滯留池計算:(有效貯留深度為1.2M)
 $[6.68 \times 3.5 + 6.25 \times 3.5] \times 1.2 \times 2 = 108.61m^3$
 $108.61m^3 > 1185.52 \times 0.078 = 92.47m^3 \quad \square K$



雨水貯集滯留池筏基連通管配管示意圖



雨水貯集滯留池



1. 配電室所屬接地板高2'處(分開設置)並於溝法或溝地板前施工埋設。
2. 配電室所內不得有用戶自備管線通過
3. 照明、排風扇應採220V。

用戶自行預埋管線至建築線外0.3公尺處,埋埋深度1.2公尺,並加2000PSI 混凝土及鋪設標示帶保護如遇水溝應通過溝底至少埋至另側溝槽外0.1公尺。

地下一層平面圖 S=1/200

一.樓地板面積:
 $[(10.56+13.14) \times 27.13 + 1.42 \times 13.14 + (28.355 + 24.42) \times 3.81 + (18.62 + 14.81) \times 5.79] / 2 + 28.55 \times 4.52 + 28.36 \times 14.81 = 1077.19 \text{ m}^2$

二.地下層容積檢討:

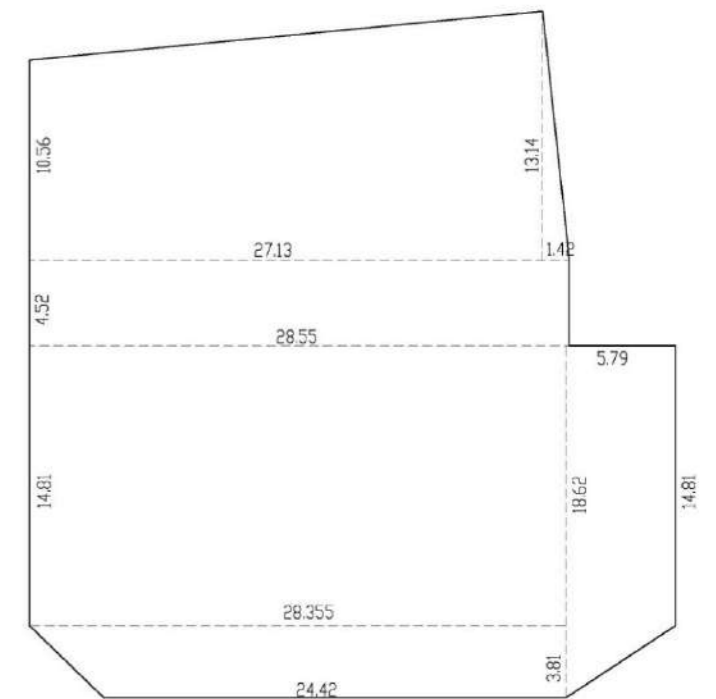
地下室樓地板面積	1077.19 × 2 + 90.66 (1FL車道) = 2245.04 m ²
A1建築面積	761.33 m ²
N1:汽車停車空間	44部
容積檢討	$B1 < (N1 \times 40 + N2 \times 4 + A1)$ $2245.04 \text{ m}^2 < 44 \times 40 + 761.33 = 2521.33 \text{ m}^2$ □K 故 地下層樓地板面積免計入容積

三.地下一層停車位:

法定汽車停車位:19部	編號: (25) ~ (43)	行車安全凸面鏡
垃圾車暫停車位	編號: (44)	行車安全警示燈
		CCS 汽車充電樁位置

樓層	車位	大車位 250x550	小車位 230x550	無障礙車位 350x600	垃圾車暫停車位 250x550	小計
B1FL		17	2	-	1	20
B2FL		21	2	1		24
小計		38	4	1	1	合計: 44

小車位合計4部
 檢討: 4部 < 44/5=9部 □K



地下層面積計算圖 S=1/400



一層平面圖 S=1/200

一.樓地板面積:

<1>各戶面積:

A戶	12.525×4.25=53.23㎡	小計： 432.61㎡
B戶	9.725×5.75=55.92㎡	
C戶	4.325×11.35+3.475×2=56.04㎡	
D戶	4.3×11.35+3.45×2=55.71㎡	
商場	4.075×5.15+9.95×3.8+9.35×7.05+7.2×3.2+7.8×8.2=211.71㎡	

<2>公共樓梯間面積:

梯廳:	2.6×10.25+4.5×2.1+(6.3+2.95)×8.2+2.3×2.9=118.62㎡	小計： 205.42㎡
	=118.62㎡ > 728.69×10%=72.87㎡ 118.62-72.87=45.75㎡ 計入容積	
檢討技規162條15%不計容積:	4.5×1.35+2.6×4.25+3.75×1.35+1.15×7.1+2.25×(1.85+2.9)+5.25×3.2+2.3×0.7+4.5×1.05=70.93㎡	
其他:	2.25×2.35+2.3×4.6=15.87㎡	

車道: 15.125×4.7+3.8×5.15=90.66㎡
 <3>樓地板面積總計: 432.61+205.42+90.66=728.69㎡

二.陽台面積:

商場: 1.05×3.975+2×2=8.17㎡ < 728.69×10%=72.87㎡ OK

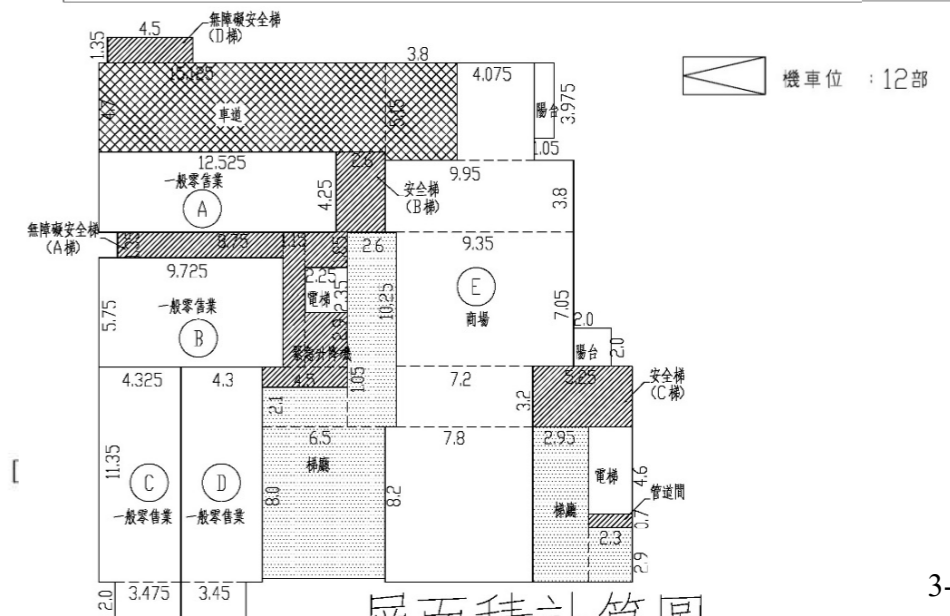
三.容積計算及檢討:

依據建築技術規則第一六二條第一項規定:
 每層陽台面積未超過該層樓地板面積之10%之部份,得不計入該層樓地板面積,每層共同使用之樓梯間,昇降機間之梯廳,其淨深不得小於2m,其梯廳面積未超過該層樓地板面積之10%部份,得不計入該層樓地板面積,但每層陽台與梯廳面積之和超過該層樓地板面積之15%者,應計入該層樓地板面積之和,

梯廳+陽台: 72.87+8.17=81.04㎡
 81.04㎡ < 728.69×15%=109.3㎡ OK

四.容積樓地板面積: 432.61+15.87+45.75=494.23㎡

五.戶數: 各層5戶



一層面積計算圖 S=1/400

六. 建築面積:

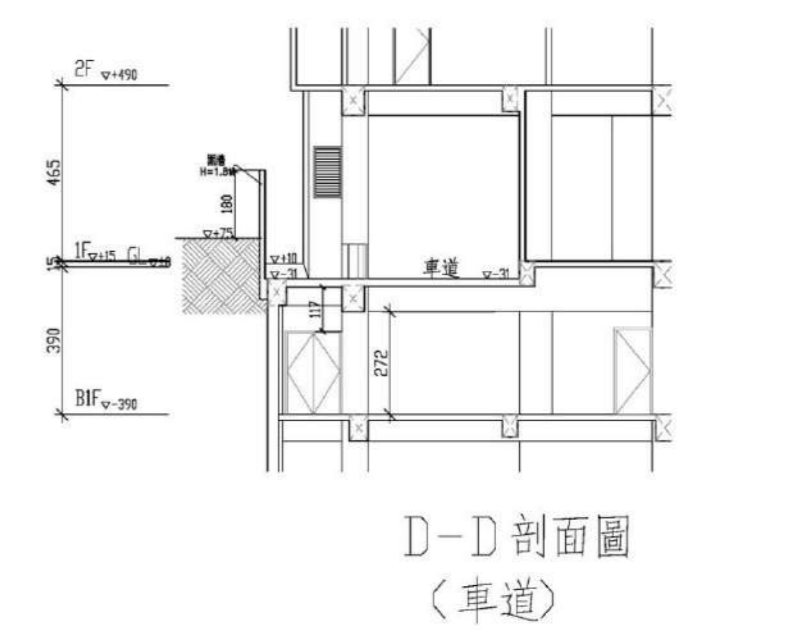
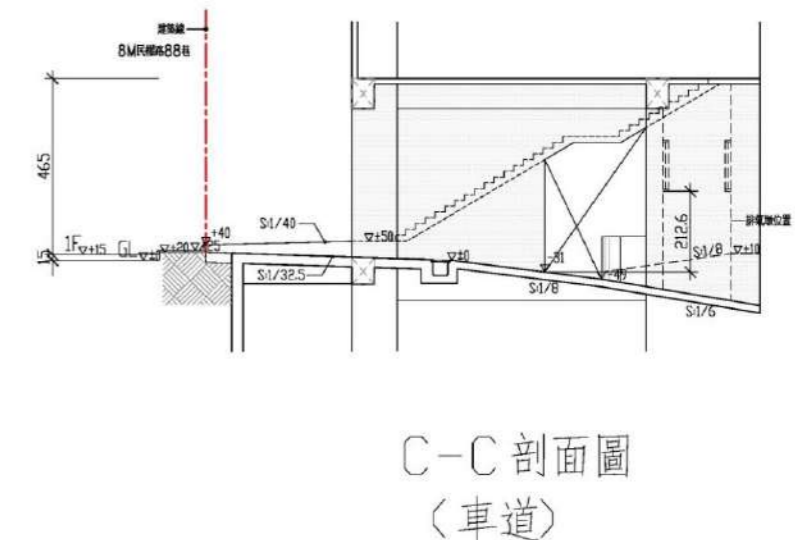
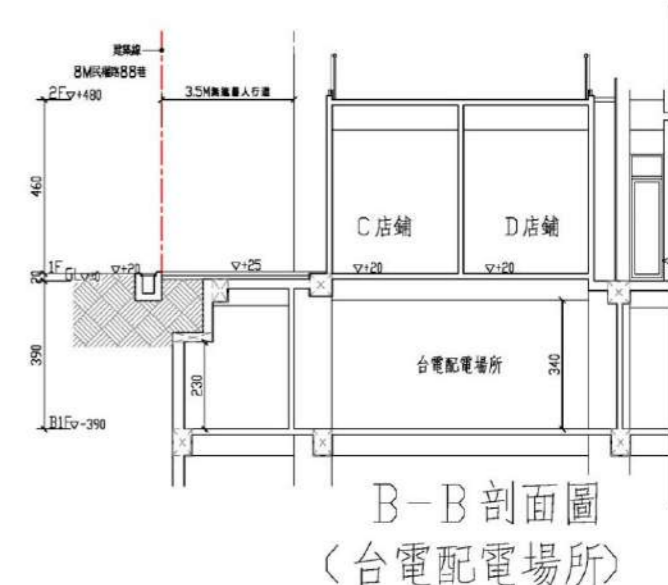
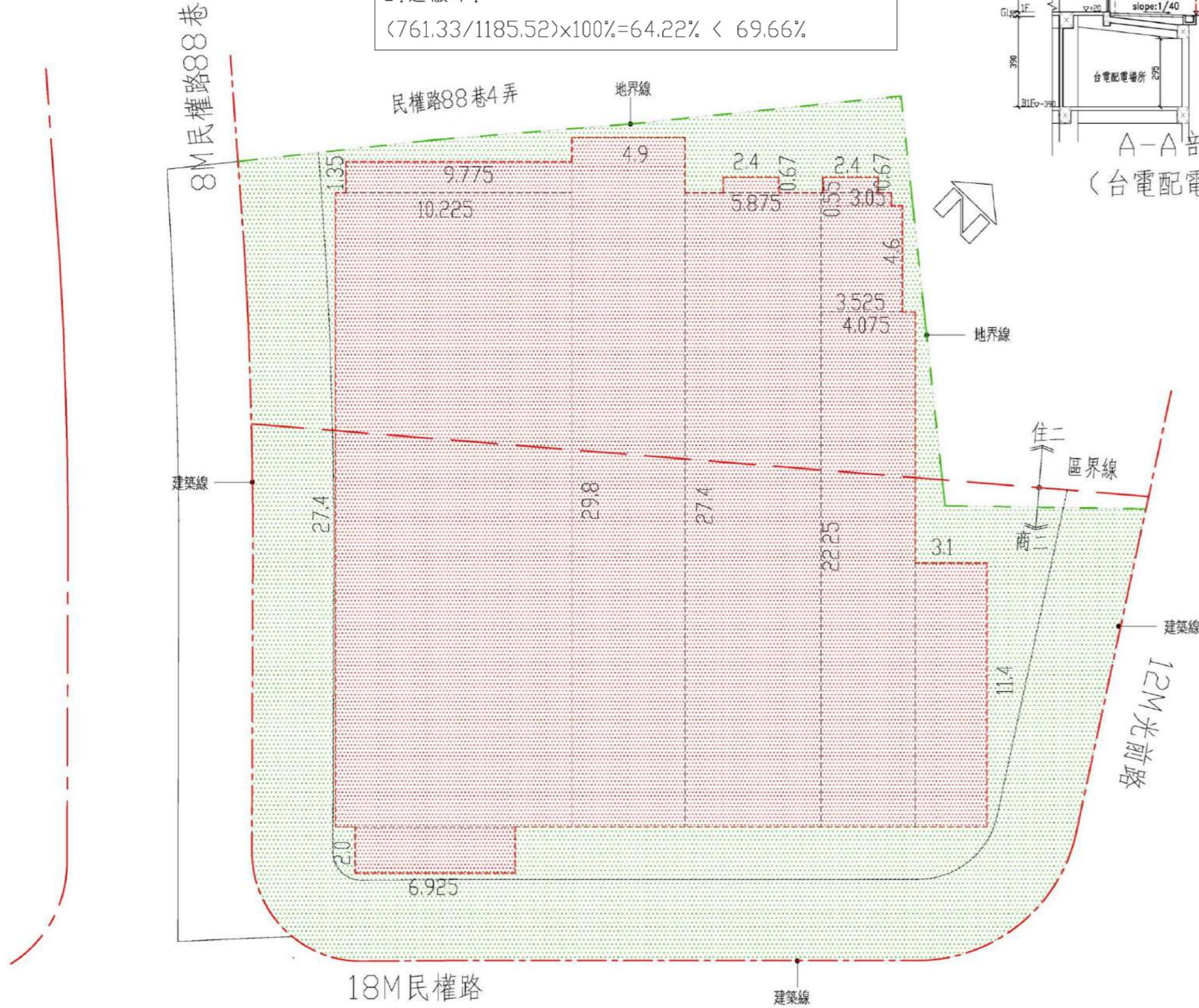
$$10.225 \times 27.4 + 9.775 \times 1.35 + 6.925 \times 2 + 4.9 \times 29.8$$

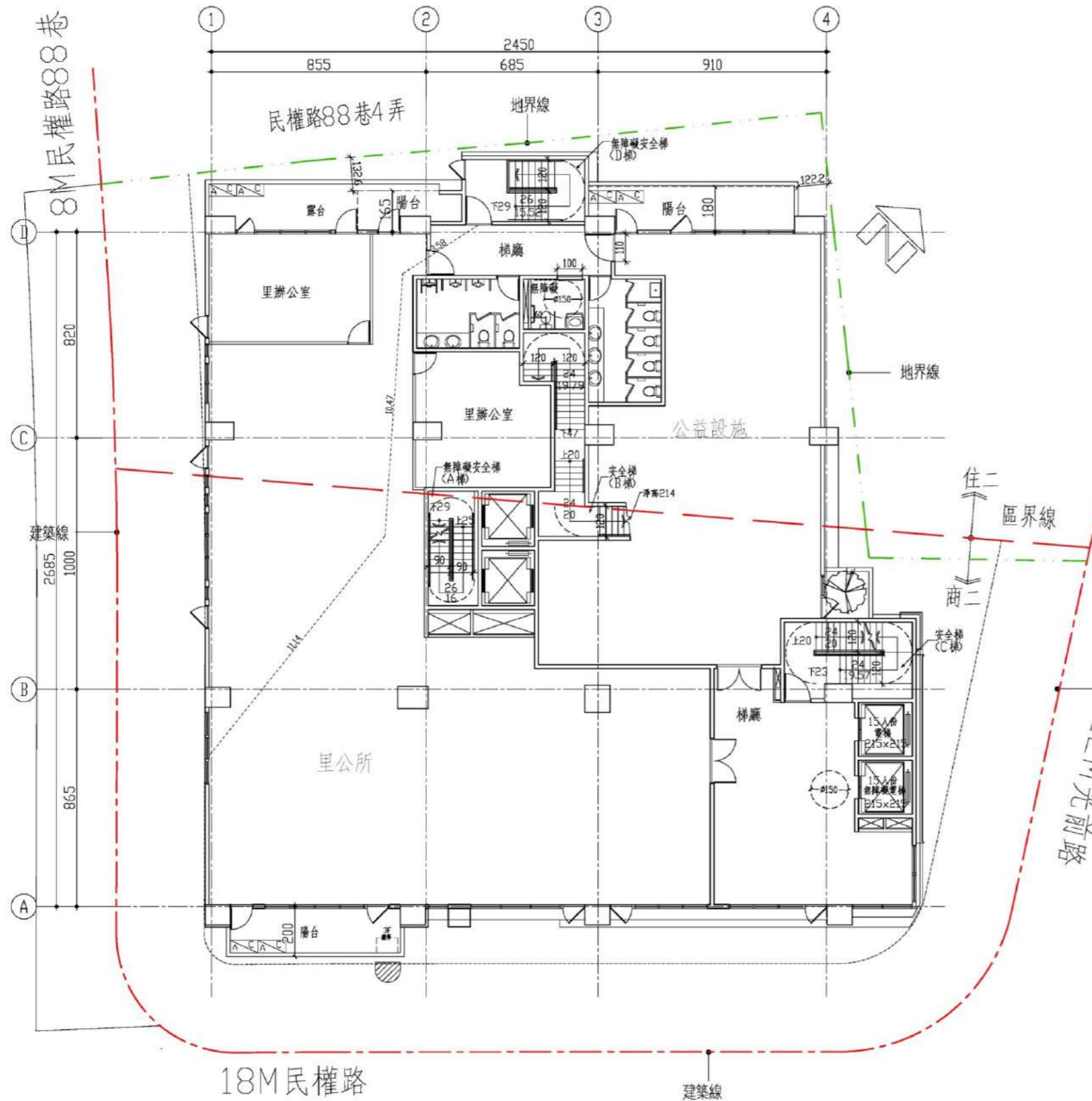
$$+ 5.875 \times 27.4 + 2.4 \times 2 \times 0.67 + 3.05 \times 0.55 + 3.525 \times 4.6$$

$$+ 4.075 \times 22.25 + 3.1 \times 11.4 = 761.33 \text{ m}^2$$

七. 建蔽率:

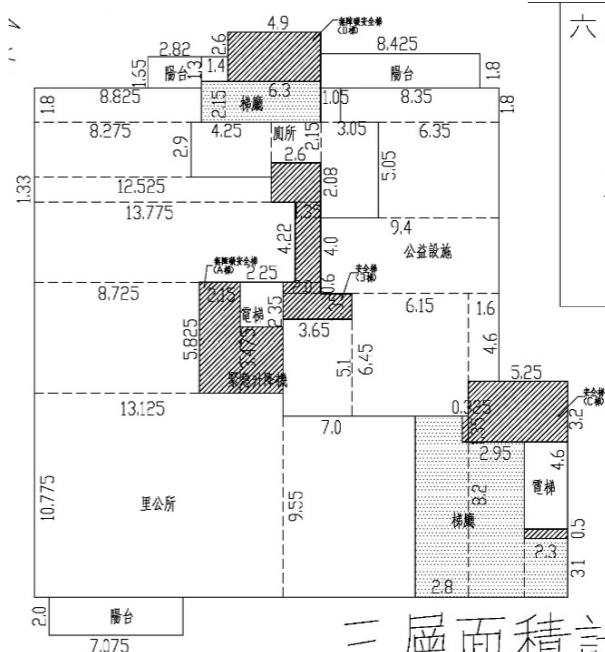
$$(761.33 / 1185.52) \times 100\% = 64.22\% < 69.66\%$$





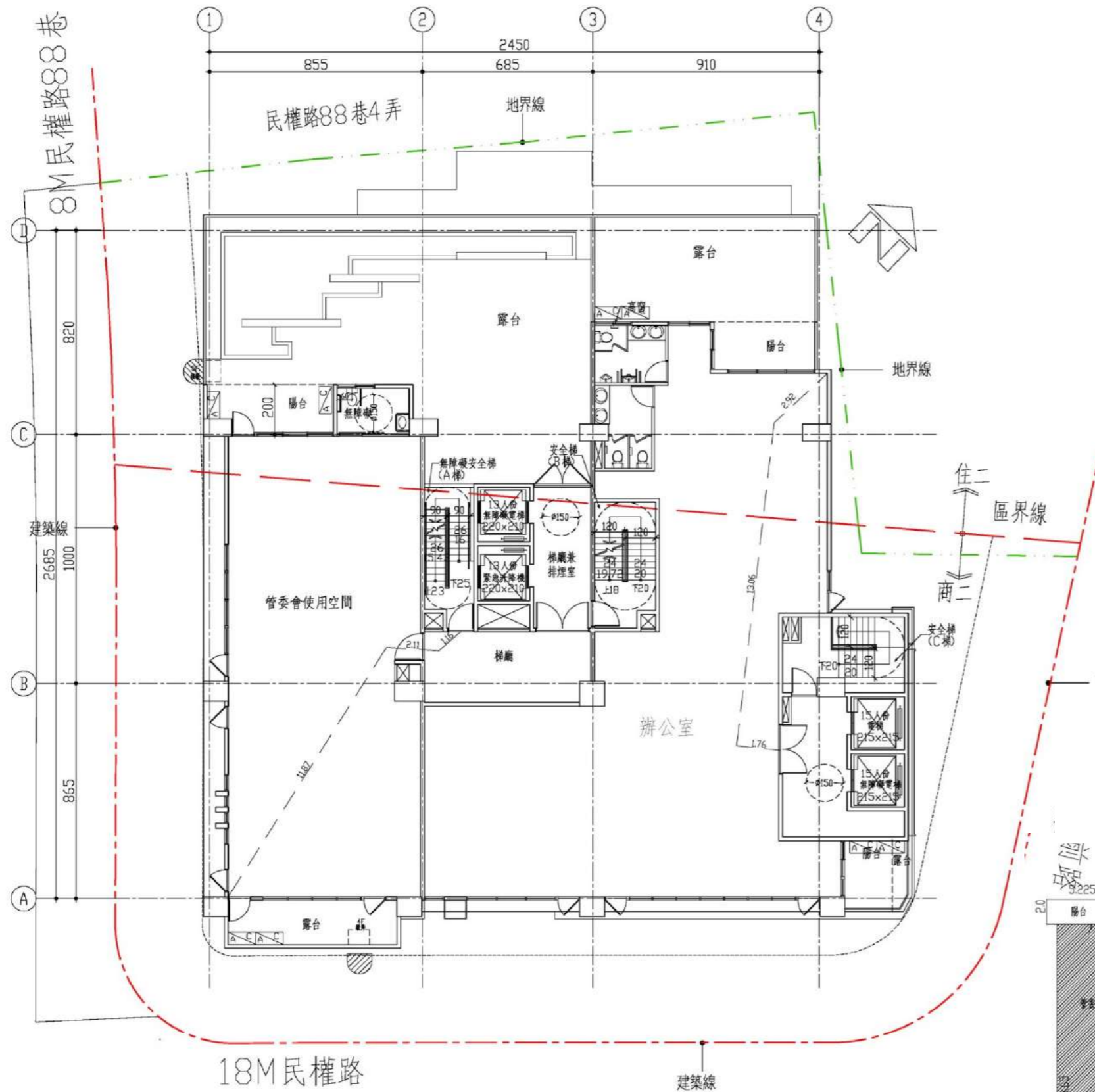
三層平面圖 S=1/200

一.樓地板面積:		
〈1〉各戶面積:		
里公所	$8.825 \times 1.8 + 8.275 \times 2.9 + 12.525 \times 1.33 + 13.775 \times 4.22 + 8.725 \times 5.825 + 13.125 \times 10.775 + 7 \times 9.55 = 373.77 \text{ m}^2$	小計
公益設施	$8.35 \times 1.8 + 6.35 \times 5.05 + 9.4 \times 4 + 3.65 \times 5.1 + 6.15 \times 6.45 + 1.6 \times 4.6 = 150.34 \text{ m}^2$	524.11 m ²
〈2〉公共樓梯間面積:		
梯廳	$6.3 \times 2.15 + 2.8 \times 9.55 + 2.95 \times 8.2 + 2.3 \times 3.1 - 0.325 \times 1.35 = 71.18 \text{ m}^2 < 715.07 \times 10\% = 71.51 \text{ m}^2$ OK	小計
檢討技規162條15%不計容積:	$4.9 \times 2.6 + 2.6 \times 2.08 + 1.35 \times 4.22 + 2 \times 0.6 + 3.65 \times 1.35 + 2.15 \times 5.825 + 2.25 \times 3.475 + 5.25 \times 3.2 + 2.3 \times 0.5 + 0.325 \times 1.35 = 68.7 \text{ m}^2$	190.96 m ²
其他:	$4.25 \times 2.9 + 2.6 \times 2.15 + 1.05 \times 1.8 + 3.05 \times 5.05 + 2.25 \times 2.35 + 2.3 \times 4.6 = 51.08 \text{ m}^2$	
〈3〉樓地板面積總計: $524.11 + 190.96 = 715.07 \text{ m}^2$		
二.陽台面積:		
里公所	$2.82 \times 1.65 + 1.36 \times 1.3 + 7.075 \times 2 = 20.57 \text{ m}^2$	小計
公益設施	$8.425 \times 1.8 = 15.17 \text{ m}^2$	35.74 m ²
檢討:	$35.74 \text{ m}^2 < 715.07 \times 10\% = 71.51 \text{ m}^2$ OK	
三.容積計算及檢討:		
依據建築技術規則第一六二條第一項規定: 每層陽台面積未超過該層樓地板面積之10%之部份,得不計入該層樓地板面積,每層共同使用之樓梯間,昇降機間之梯廳,其淨深不得小於2m,其梯廳面積未超過該層樓地板面積之10%部份,得不計入該層樓地板面積,但每層陽台與梯廳面積之和超過該層樓地板面積之15%者,應計入該層樓地板面積之內。		
梯廳+陽台:	$71.18 + 35.74 = 106.92 \text{ m}^2 < 715.07 \times 15\% = 107.26 \text{ m}^2$ OK	
四.容積樓地板面積: $373.77 - 51.08 = 424.85 \text{ m}^2$		
五.戶數:各層2戶		



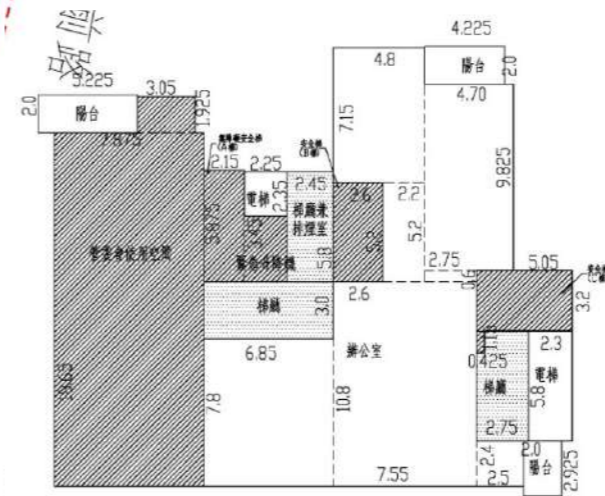
三層面積計算圖 S=1/400

六.步行距離檢討:
依據建築技術規則第九十三條第二項第一款規定:步行距離不得超過30m
里公所:
 $L = 3.58 + 10.47 + 11.14 = 25.19 \text{ M} < 30 \text{ M}$ OK



四層平面圖 S=1/200

圖3-8 四層平面圖



四層面積計算圖 S=1/400

一.樓地板面積:

<1>各戶面積:

辦公室	$6.85 \times 7.8 + 7.55 \times 10.8 + 4.8 \times 7.15 + 4.7 \times 9.825 + 2.2 \times 5.2 + 2.75 \times 0.6 + 2.5 \times 2.4 = 234.56 \text{ m}^2$	小計 : 234.56 m ²
-----	--	-------------------------------

<2>公共樓梯間面積 :

梯廳:	$2.45 \times 5.8 + 6.85 \times 3 + 2.75 \times 5.8 - 0.425 \times 1.15 = 50.22 \text{ m}^2$ $50.22 \text{ m}^2 < 506.71 \times 10\% = 50.67 \text{ m}^2$ OK	小計 : 272.15 m ²
檢討技規162條15%不計容積:	$3.05 \times 1.925 + 7.875 \times 18.65 + 2.15 \times 5.875 + 2.25 \times 3.45 + 2.6 \times 5.2 + 5.05 \times 3.2 + 0.425 \times 1.15 = 203.3 \text{ m}^2$	
其他:	$2.25 \times 2.35 + 2.3 \times 5.8 = 18.63 \text{ m}^2$	

<3>樓地板面積總計:

$234.56 + 272.15 = 506.71 \text{ m}^2$

二.陽台面積:

辦公室:	$4.225 \times 2 + 2 \times 2.925 = 14.3 \text{ m}^2$	小計 : 24.75 m ²
管委會使用空間:	$5.225 \times 2 = 10.45 \text{ m}^2$	

$24.75 \text{ m}^2 < 506.71 \times 10\% = 50.67 \text{ m}^2$ OK

三.容積計算及檢討:

依據建築技術規則第一六二條第一項規定:
每層陽台面積未超過該層樓地板面積之10%之部份,得不計入該層樓地板面積,每層共同使用之樓梯間,昇降機間之梯廳,其淨深不得小於2m,其梯廳面積未超過該層樓地板面積之10%部份,得不計入該層樓地板面積,但每層陽台與梯廳面積之和超過該層樓地板面積之15%者,應計入該層樓地板面積之和,

梯廳+陽台	$50.22 + 24.75 = 74.97 \text{ m}^2$ $74.97 \text{ m}^2 < 506.71 \times 15\% = 76.01 \text{ m}^2$ OK
-------	--

四容積樓地板面積 :
 $234.56 + 18.63 = 253.19 \text{ m}^2$

五.戶數:各層1戶

六.步行距離檢討:

依據建築技術規則第九十三條第二項第二款規定:步行距離不得超過50m及依據建築技術規則第九十五條第二項規定:重複步行距離不得超過 $50/2=25\text{M}$

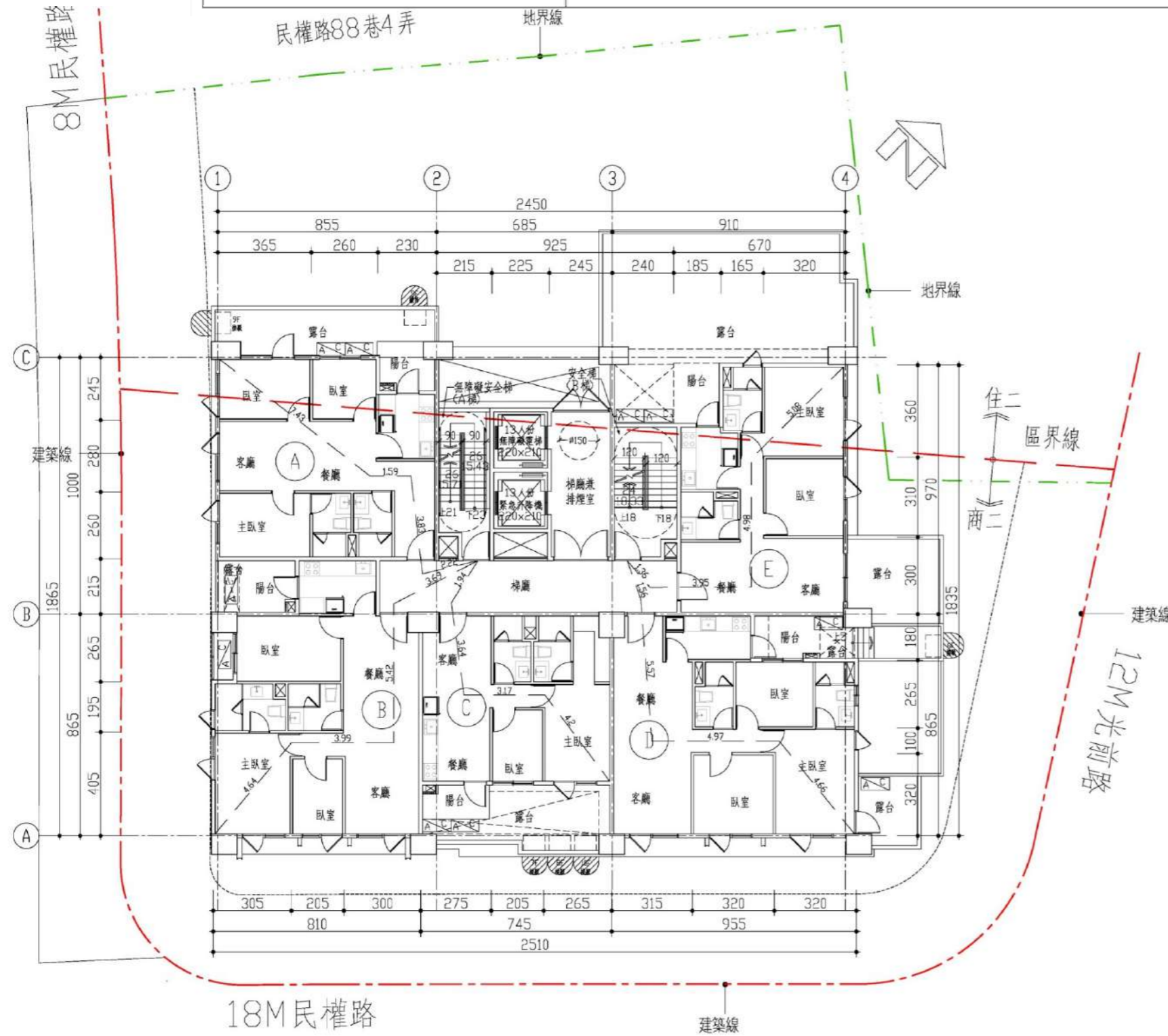
辦公室:
 $L = 2.92 + 13.06 + 1.76 = 17.74\text{M} < 50\text{M}$ OK

管委會使用空間:
 $L = 11.87 + 2.11 + 1.16 = 15.14\text{M} < 50\text{M}$ OK

重複步行距離=
 $11.87 + 2.11 = 13.981\text{M} < 25\text{M}$ OK

六、步行距離檢討：
 依據建築技術規則第九十三條第二項第二款規定：步行距離不得超過50m及依據建築技術規則第九十五條第二項規定：重複步行距離不得超過 $50/2=25M$

A戶： $L=7.43+1.59+3.83+2.22=15.07M < 50M$ OK
 重複步行距離= $7.43+1.59+3.83=12.85M < 25M$ OK
 B戶： $L=4.64+3.99+5.42+3.69=17.74M < 50M$ OK
 重複步行距離= $4.64+3.99+5.42=14.05M < 25M$ OK
 C戶： $L=4.2+3.17+3.64+1.94=12.95M < 50M$ OK
 重複步行距離= $4.2+3.17+3.64=11.01M < 25M$ OK
 D戶： $L=4.66+4.97+5.57+1.56=16.76M < 50M$ OK
 重複步行距離= $4.66+4.97+5.57=15.2M < 25M$ OK
 E戶： $L=5.08+4.98+3.95+1.36=15.37M < 50M$ OK
 重複步行距離= $5.08+4.98+3.95=14.01M < 25M$ OK



五層平面圖 S=1/200

圖3-9 五層平面圖

一、樓地板面積：		
〈1〉各戶面積：		
A戶	$6.25 \times 7.85 + 2.3 \times 6.475 = 63.96 \text{ m}^2$	小計： 323.86 m ²
B戶	$3.4 \times 2.15 + 7.25 \times 2.65 + 8.1 \times 6 = 75.12 \text{ m}^2$	
C戶	$7.45 \times 6.6 = 49.17 \text{ m}^2$	
D戶	$6.125 \times 1.8 + 9.55 \times 6.85 = 76.44 \text{ m}^2$	
E戶	$4.85 \times 2.35 + 6.5 \times 7.35 = 59.17 \text{ m}^2$	
〈2〉公共樓梯間面積：		
梯廳	$2.45 \times 5.8 + 11.75 \times 2.15 = 39.47 \text{ m}^2$ $39.47 \text{ m}^2 < 402.53 \times 10\% = 40.25 \text{ m}^2$ OK	小計： 78.67 m ²
檢討技規162條15%不計容積：	$2.15 \times 5.875 + 2.25 \times 3.45 + 2.6 \times 5.2 = 33.91 \text{ m}^2$	
其他：	$2.25 \times 2.35 = 5.29 \text{ m}^2$	
〈3〉樓地板面積總計： $323.86 + 78.67 = 402.53 \text{ m}^2$		
二、陽台面積：		
A戶	$2.3 \times 2.0 = 4.6 \text{ m}^2$	小計： 20.74 m ²
B戶	$2 \times 2.15 = 4.3 \text{ m}^2$	
C戶	$2.675 \times 1.4 = 3.75 \text{ m}^2$	
D戶	$2 \times 1.8 = 3.6 \text{ m}^2$	
E戶	$1.85 \times 2.425 = 4.49 \text{ m}^2$	
$20.74 \text{ m}^2 < 402.53 \times 10\% = 40.25 \text{ m}^2$ OK		
三、容積計算及檢討：		
依據建築技術規則第一六二條第一項規定： 每層陽台面積未超過該層樓地板面積之10%之部份，得不計入該層樓地板面積，每層共同使用之樓梯間，昇降機間之梯廳，其淨深不得小於2m，其梯廳面積未超過該層樓地板面積之10%部份，得不計入該層樓地板面積，但每層陽台與梯廳面積之和超過該層樓地板面積之15%者，應計入該層樓地板面積之和。		
梯廳+陽台	$39.47 + 20.74 = 60.21 \text{ m}^2$ $60.21 \text{ m}^2 < 402.53 \times 15\% = 60.38 \text{ m}^2$ OK	
四容積樓地板面積： $323.86 + 5.29 = 329.15 \text{ m}^2$		
五、戶數：各層5戶		



五層面積計算圖 S=1/400

六. 步行距離檢討:

依據建築技術規則第九十三條第二項第二款規定,步行距離不得超過50m及依據建築技術規則第九十五條第二項規定,重複步行距離不得超過 $50/2=25M$

A戶: $L=7.43+1.59+3.83+2.22=15.07M < 50M$ OK
 重複步行距離= $7.43+1.59+3.83=12.85M < 25M$ OK
 B戶: $L=4.64+3.99+5.42+3.69=17.74M < 50M$ OK
 重複步行距離= $4.64+3.99+5.42=14.05M < 25M$ OK
 C戶: $L=4.2+3.17+3.64+1.94=12.95M < 50M$ OK
 重複步行距離= $4.2+3.17+3.64=11.01M < 25M$ OK
 D戶: $L=4.66+4.97+5.57+1.56=16.76M < 50M$ OK
 重複步行距離= $4.66+4.97+5.57=15.2M < 25M$ OK
 E戶: $L=5.08+4.98+3.95+1.36=15.37M < 50M$ OK
 重複步行距離= $5.08+4.98+3.95=14.01M < 25M$ OK

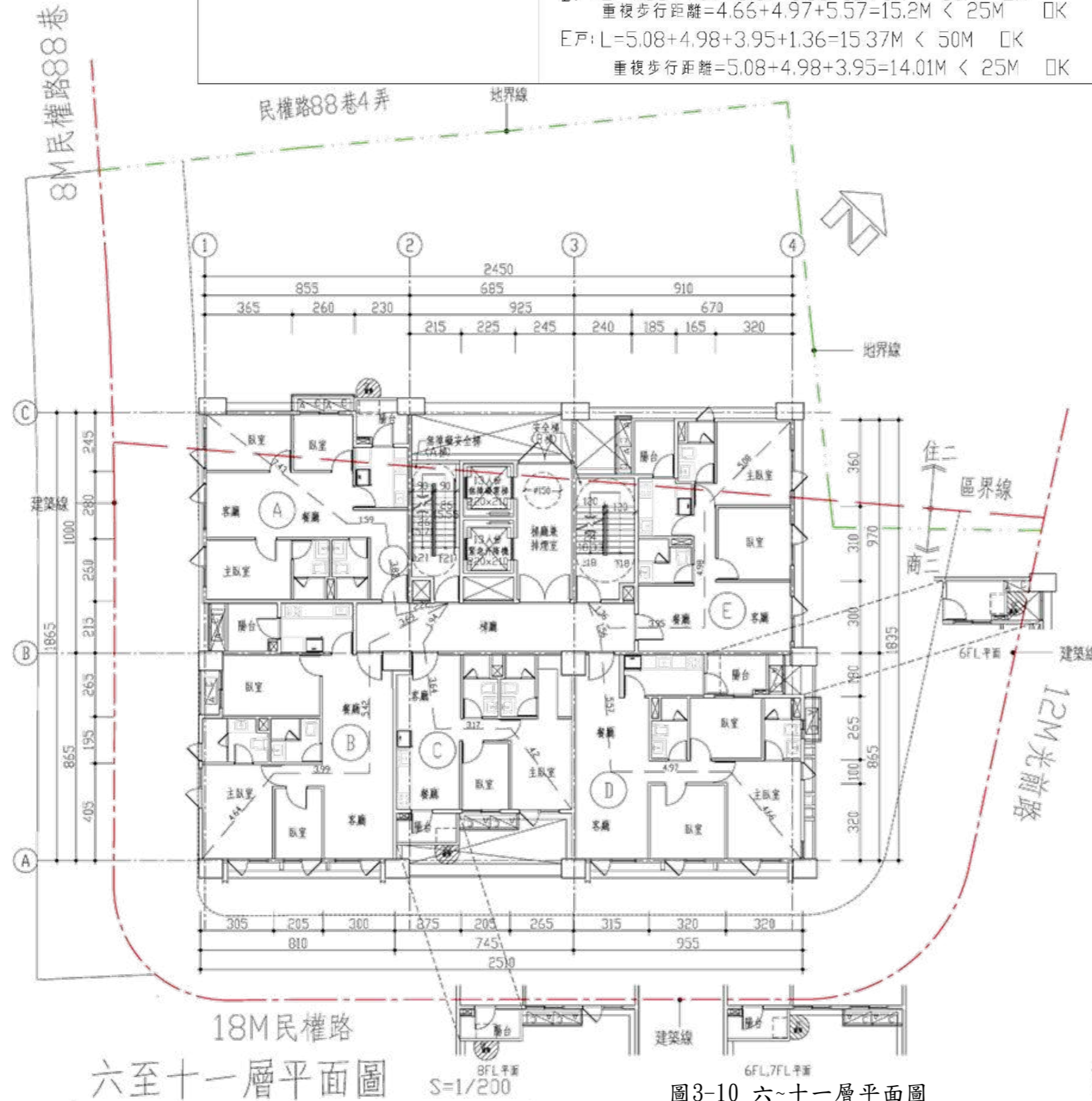


圖3-10 六~十一層平面圖

一. 樓地板面積:	
〈1〉各戶面積:	
A戶	$6.25 \times 7.85 + 2.3 \times 6.475 = 63.96 m^2$
B戶	$3.4 \times 2.15 + 7.25 \times 2.65 + 8.1 \times 6 = 75.12 m^2$
C戶	$7.45 \times 6.6 = 49.17 m^2$
D戶	$6.125 \times 1.8 + 9.55 \times 6.85 = 76.44 m^2$
E戶	$4.85 \times 2.35 + 6.5 \times 7.35 = 59.17 m^2$
小計:	323.86 m ²
〈2〉公共樓梯間面積:	
梯廳:	$2.45 \times 5.8 + 11.75 \times 2.15 = 39.47 m^2$
	$39.47 m^2 < 402.53 \times 10\% = 40.25 m^2$ OK
檢討技規162條15%不計容積:	$2.15 \times 5.875 + 2.25 \times 3.45 + 2.6 \times 5.2 = 33.91 m^2$
其他:	$2.25 \times 2.35 = 5.29 m^2$
小計:	78.67 m ²
〈3〉樓地板面積總計:	
	$323.86 + 78.67 = 402.53 m^2$
二. 陽台面積:	
A戶	$2.3 \times 2.0 = 4.6 m^2$
B戶	$2 \times 2.15 = 4.3 m^2$
C戶	$2.675 \times 1.4 = 3.75 m^2$
D戶	$2 \times 1.8 = 3.6 m^2$
E戶	$1.85 \times 2.425 = 4.49 m^2$
小計:	20.74 m ²
	$20.74 m^2 < 402.53 \times 10\% = 40.25 m^2$ OK
三. 容積計算及檢討:	
依據建築技術規則第一六二條第一項規定: 每層陽台面積未超過該層樓地板面積之10%之部份,得不計入該層樓地板面積,每層共同使用之樓梯間,昇降機間之梯廳,其淨深不得小於2m,其梯廳面積未超過該層樓地板面積之10%部份,得不計入該層樓地板面積,但每層陽台與梯廳面積之和超過該層樓地板面積之15%者,應計入該層樓地板面積之和。	
梯廳+陽台:	$39.47 + 20.74 = 60.21 m^2$
	$60.21 m^2 < 402.53 \times 15\% = 60.38 m^2$ OK
四. 容積樓地板面積: $323.86 + 5.29 = 329.15 m^2$	
五. 戶數: 各層5戶	



六至十一層面積計算圖 S=1/400

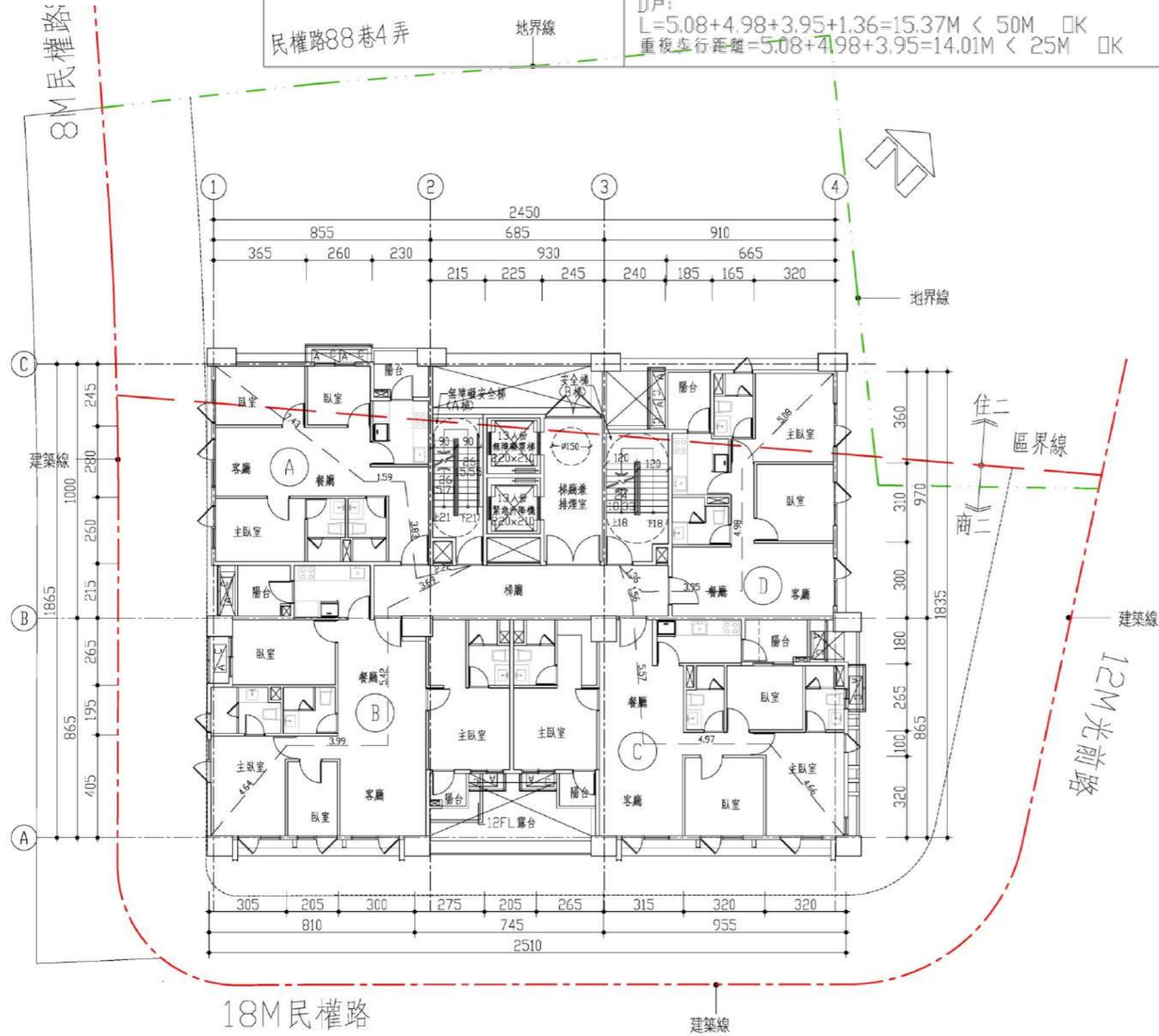
六. 步行距離檢討:
 依據建築技術規則第九十三條第二項第二款規定:步行距離不得超過50m及依據建築技術規則第九十五條第二項規定:重複步行距離不得超過 $50/2=25M$

A戶:
 $L=7.43+1.59+3.83+2.22=15.07M < 50M$ OK
 重複步行距離= $7.43+1.59+3.83=12.85M < 25M$ OK

B戶:
 $L=4.64+3.99+5.42+3.69=17.74M < 50M$ OK
 重複步行距離= $4.64+3.99+5.42=14.05M < 25M$ OK

C戶:
 $L=4.66+4.97+5.57+1.56=16.76M < 50M$ OK
 重複步行距離= $4.66+4.97+5.57=15.2M < 25M$ OK

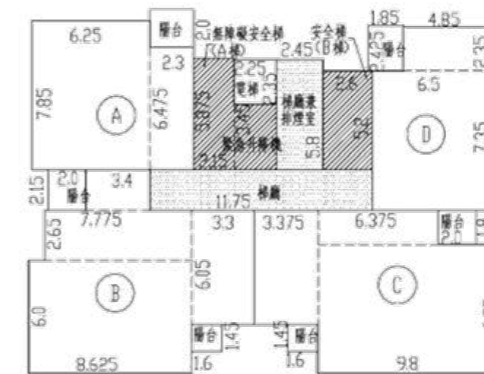
D戶:
 $L=5.08+4.98+3.95+1.36=15.37M < 50M$ OK
 重複步行距離= $5.08+4.98+3.95=14.01M < 25M$ OK



十二至十四層平面圖 S=1/200

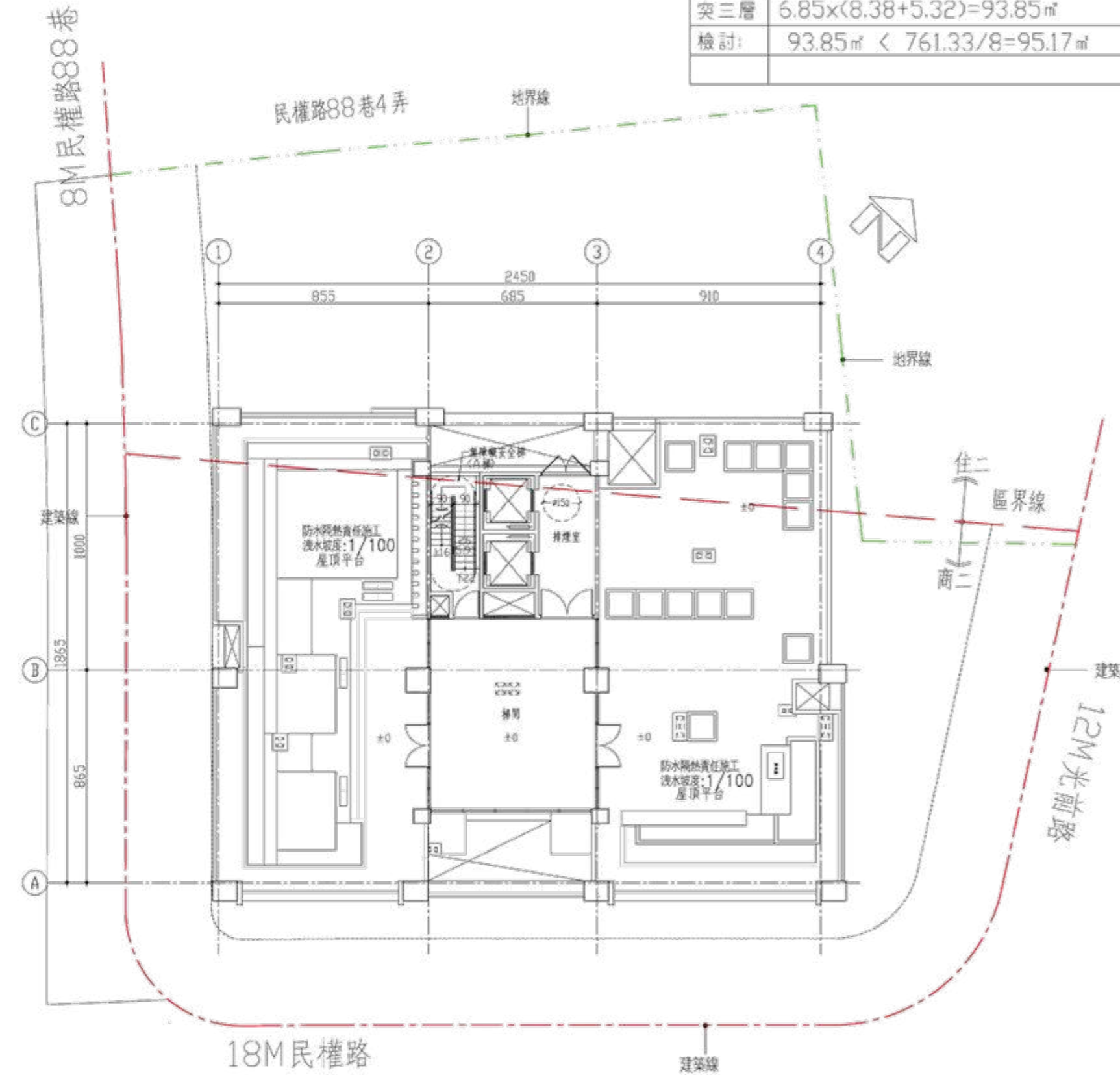
圖3-11 十二~十四層平面圖

一.樓地板面積:		
<1>各戶面積:		
A戶	$6.25 \times 7.85 + 2.3 \times 6.475 = 63.96 m^2$	小計: 321.78 m ²
B戶	$3.4 \times 2.15 + 7.775 \times 2.65 + 8.625 \times 6 + 3.3 \times 6.05 = 99.63 m^2$	
C戶	$6.375 \times 1.8 + 9.8 \times 6.85 + 3.375 \times 6.05 = 99.02 m^2$	
D戶	$4.85 \times 2.35 + 6.5 \times 7.35 = 59.17 m^2$	
<2>公共樓梯間面積:		
梯廳:	$2.45 \times 5.8 + 11.75 \times 2.15 = 39.47 m^2$ $39.47 m^2 < 400.45 \times 10\% = 40.04 m^2$ OK	小計: 78.67 m ²
檢討技規162條15%不計容積:	$2.15 \times 5.875 + 2.25 \times 3.45 + 2.6 \times 5.2 = 33.91 m^2$	
其他:	$2.25 \times 2.35 = 5.29 m^2$	
<3>樓地板面積總計: $321.78 + 78.67 = 400.45 m^2$		
二.陽台面積:		
A戶	$2.3 \times 2.0 = 4.6 m^2$	小計: 21.63 m ² $21.63 m^2 < 400.45 \times 10\% = 40.04 m^2$ OK
B戶	$2 \times 2.15 + 1.6 \times 1.45 = 6.62 m^2$	
C戶	$1.6 \times 1.45 + 2 \times 1.8 = 5.92 m^2$	
D戶	$1.85 \times 2.425 = 4.49 m^2$	
三.容積計算及檢討: 依據建築技術規則第一六二條第一項規定: 每層陽台面積未超過該層樓地板面積之10%之部份,得不計入該層樓地板面積,每層共同使用之樓梯間,昇降機間之梯廳,其淨深不得小於2m,其梯廳面積未超過該層樓地板面積之10%部份,得不計入該層樓地板面積,但每層陽台與梯廳面積之和超過該層樓地板面積之15%者,應計入該層樓地板面積之和,		
梯廳+陽台:	$39.47 + 21.63 = 61.1 m^2 > 400.45 \times 15\% = 60.07 m^2$ $61.1 - 60.07 = 1.03 m^2$ 計入容積	
四.容積樓地板面積: $321.78 + 5.29 + 1.03 = 328.1 m^2$		
五.戶數:各層4戶		

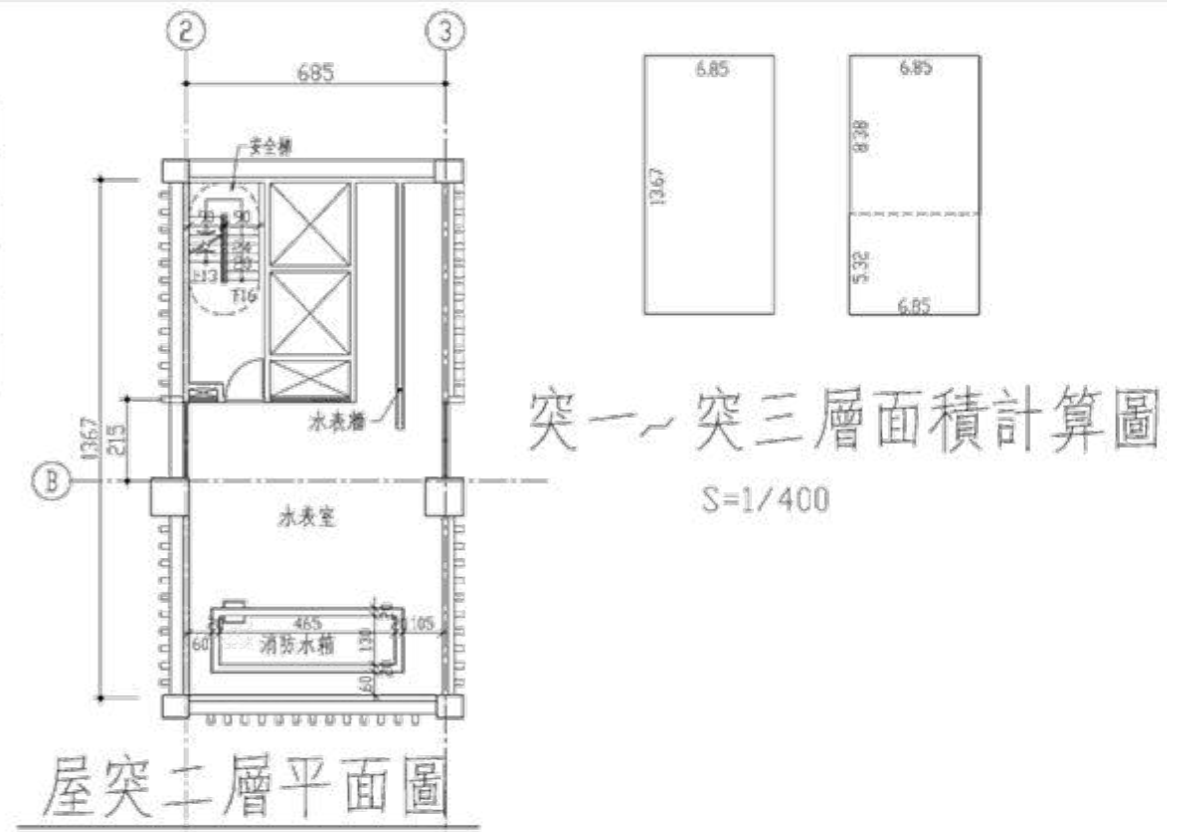


十二至十四層面積計算圖 S=1/400

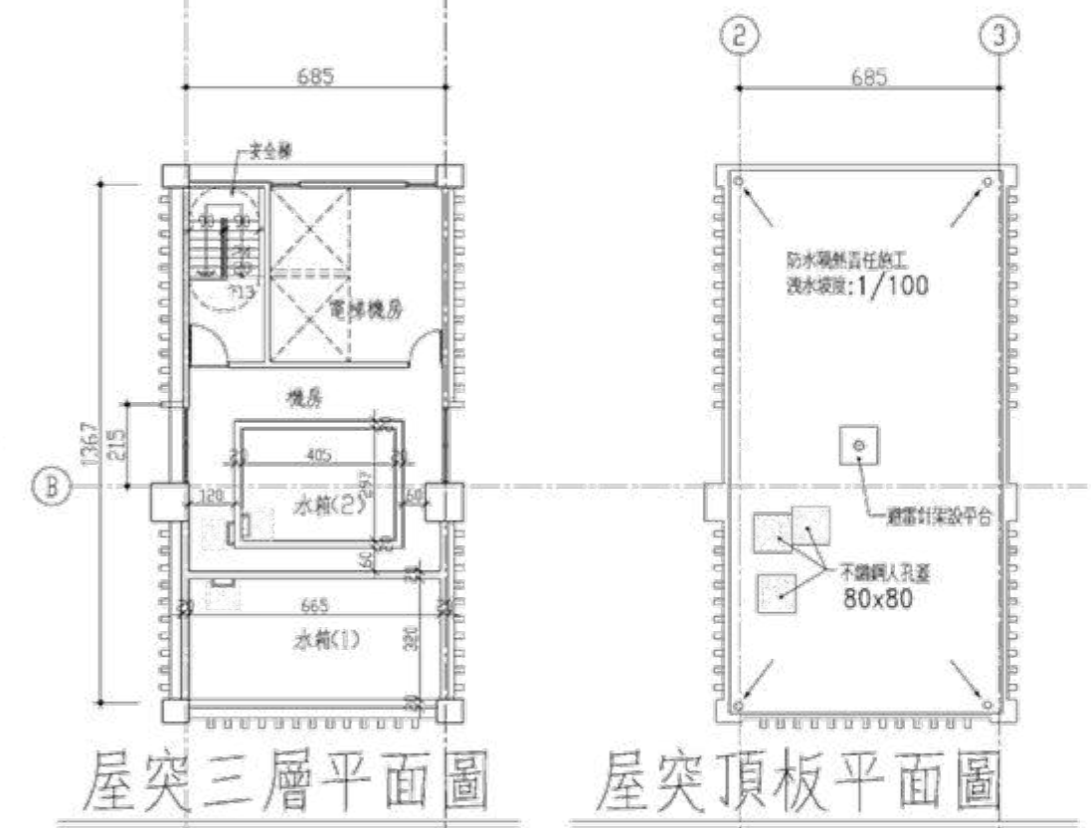
一、樓地板面積:	
突一層	$6.85 \times 13.67 = 93.64 \text{ m}^2$
突二層	$6.85 \times 13.67 = 93.64 \text{ m}^2$
突三層	$6.85 \times (8.38 + 5.32) = 93.85 \text{ m}^2$
檢討:	$93.85 \text{ m}^2 < 761.33 / 8 = 95.17 \text{ m}^2$



屋突一層平面圖 S=1/200



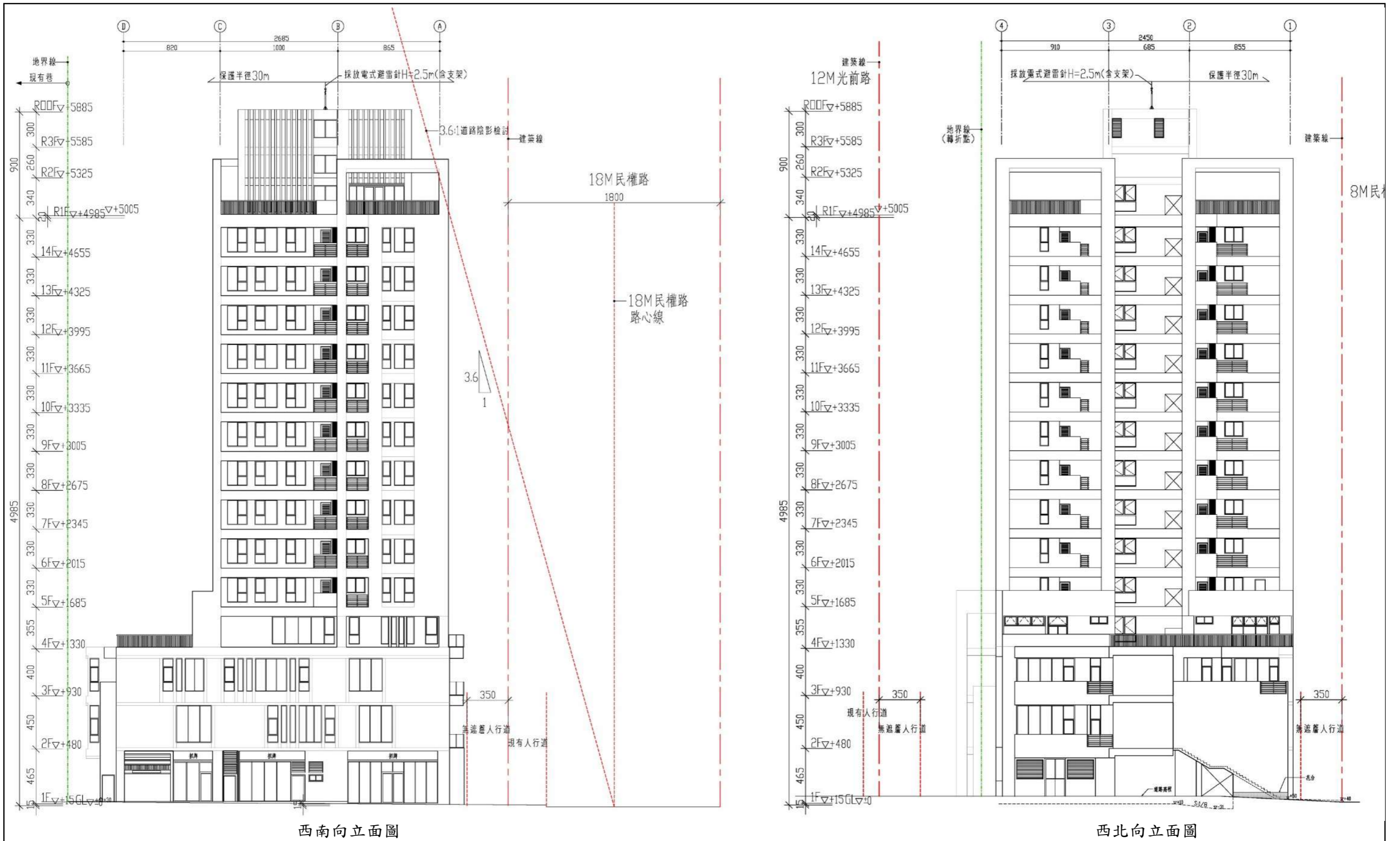
屋突二層平面圖



屋突三層平面圖

屋突頂板平面圖

圖3-12 屋突層平面圖



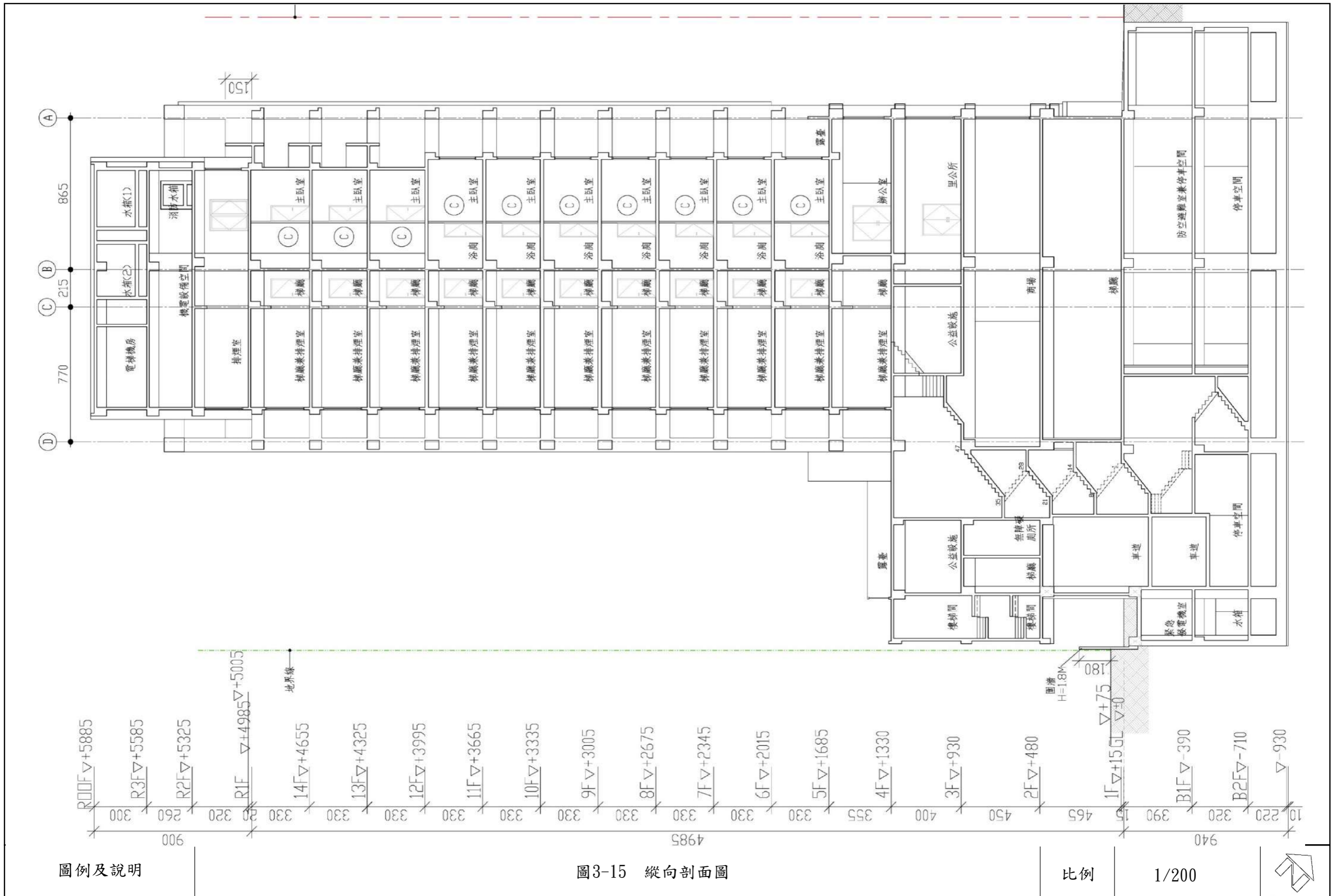
圖例及說明

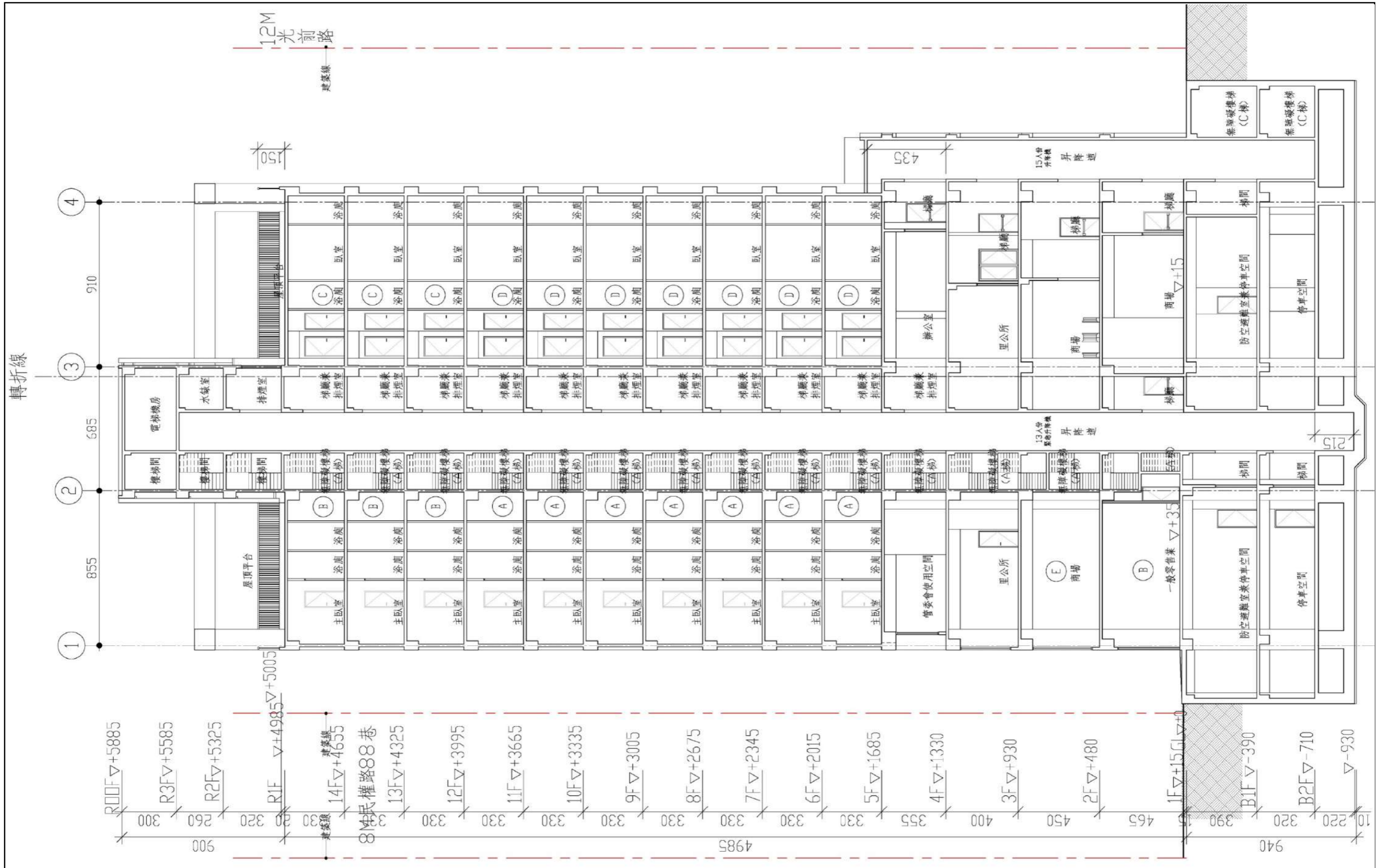
圖3-14 西南向、西北向立面圖

比例

1/300







圖例及說明

圖3-16 橫向剖面圖

比例

1/200





東南向民權路路景觀模擬圖



以不同色系金屬框架及隔柵，區別住宅及商用出入口範圍，搭配明亮石材輔以深色面磚，勾勒出建築物的線條及層次感。住宅入口以暖色系為主搭配金屬門扇，強調出入口的低調高質感；商用出入口則以明亮玻璃為主，增加通視感，帶給路人欣賞櫥窗的權力與樂趣。

建築物東北向臨光前路側，為本案外觀主要視角方向，立面利用低樓層商用部分以不影響住宅為原則，留設大面實牆，作為在地意象的宣導畫布，提供給商業或地方活動甚至本區地標圖樣的廣告牆固定位置。

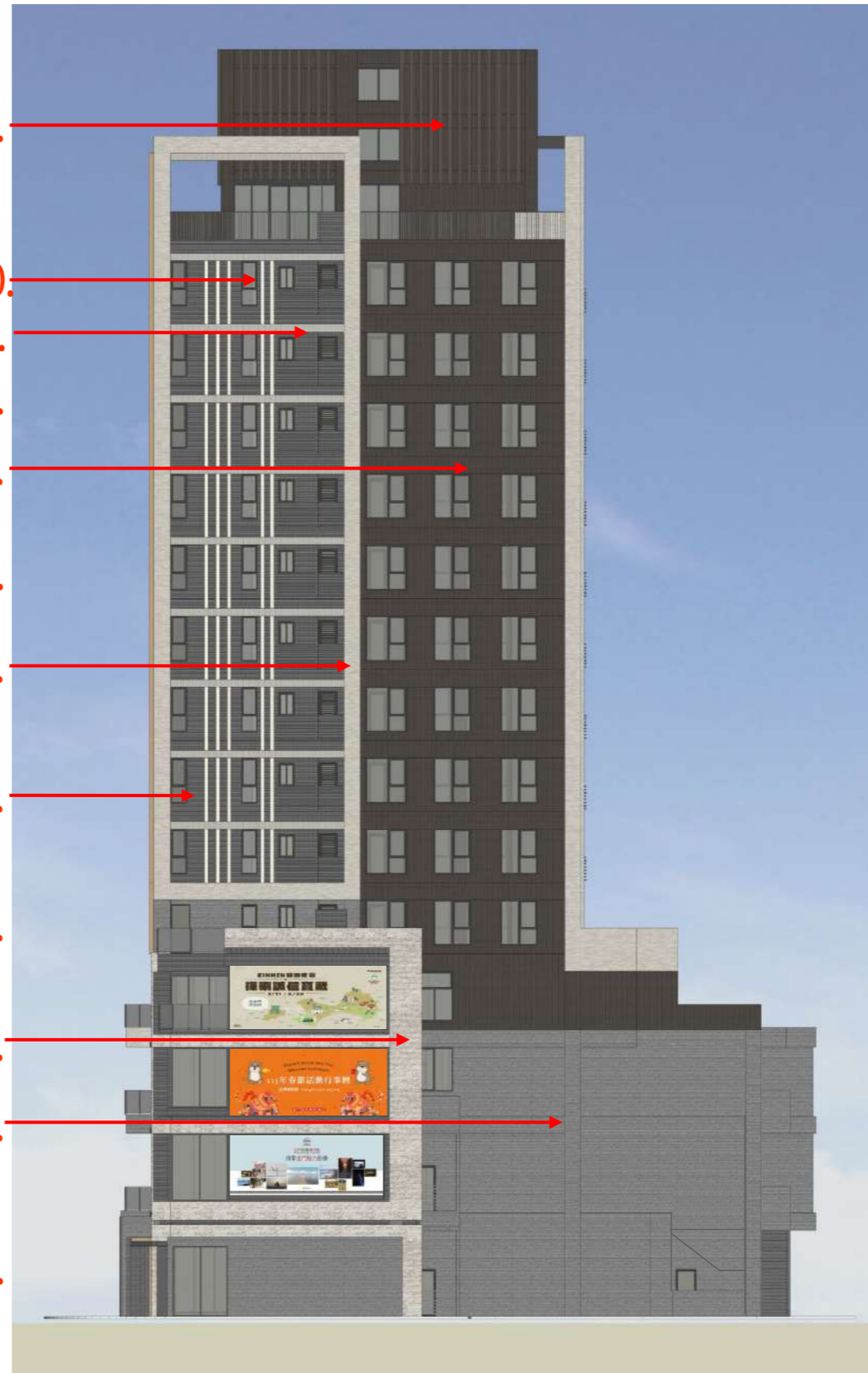
圖例及說明

圖3-17 透視模擬圖





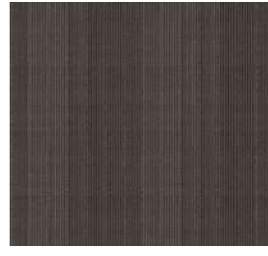

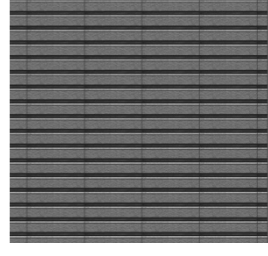


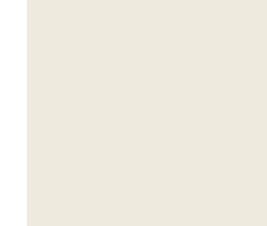




東南向立面圖



東北向立面圖

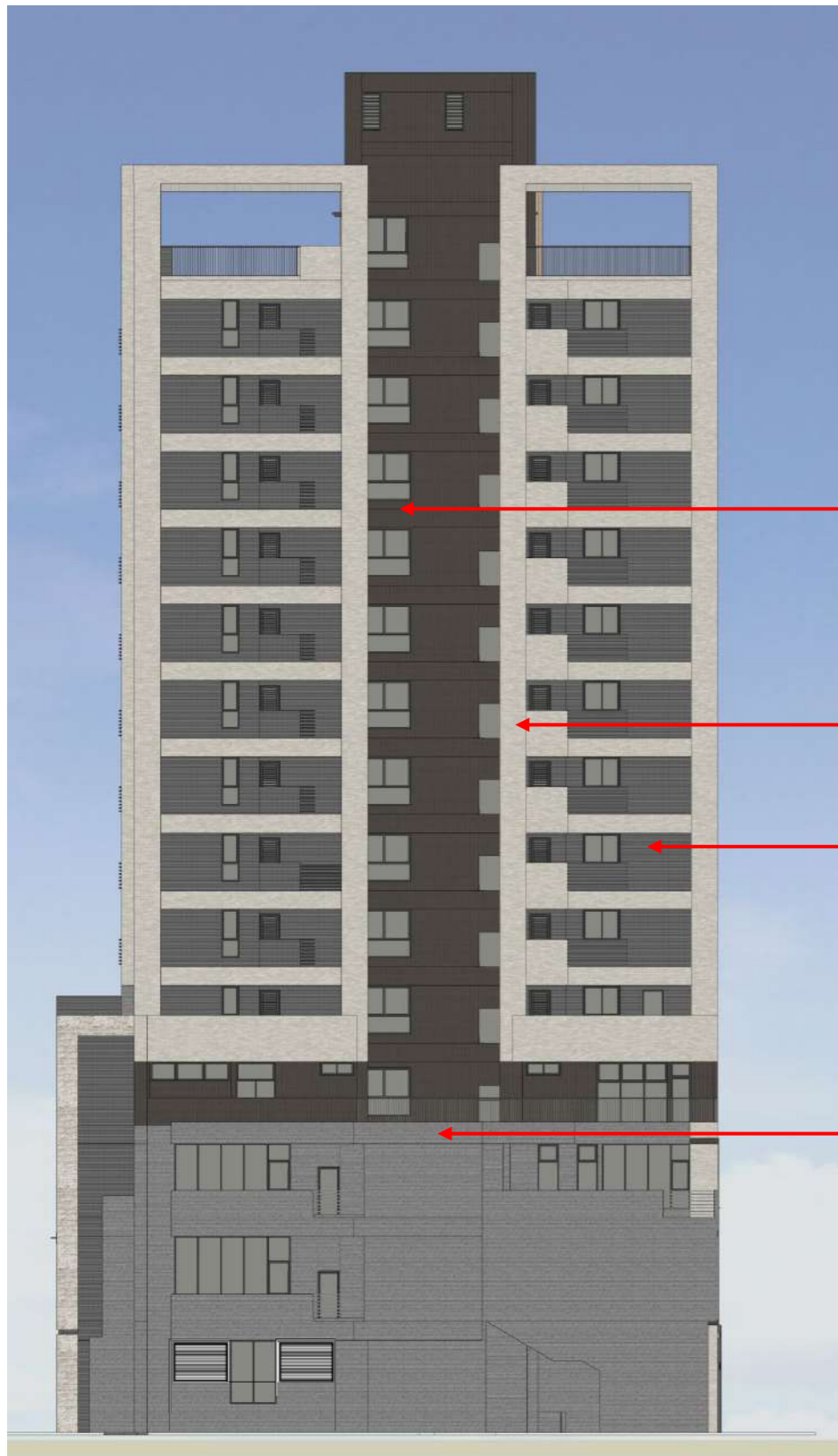
- | | |
|---|---|
| 1.石材 (淺咖啡色)
 | 6.磁磚(淺咖啡色直貼)
 |
| 2.磁磚 (淺咖啡色)
 | 7.金屬板(深咖啡色)
 |
| 3.磁磚 (深咖啡色)
 | 8.金屬板(米黃色)
 |
| 4.磁磚 (深灰色)
 | 9.金屬板(灰色)
 |
| 5.磁磚 (灰色)
 | 10.金屬板(淺咖啡色)
 |

圖例及說明

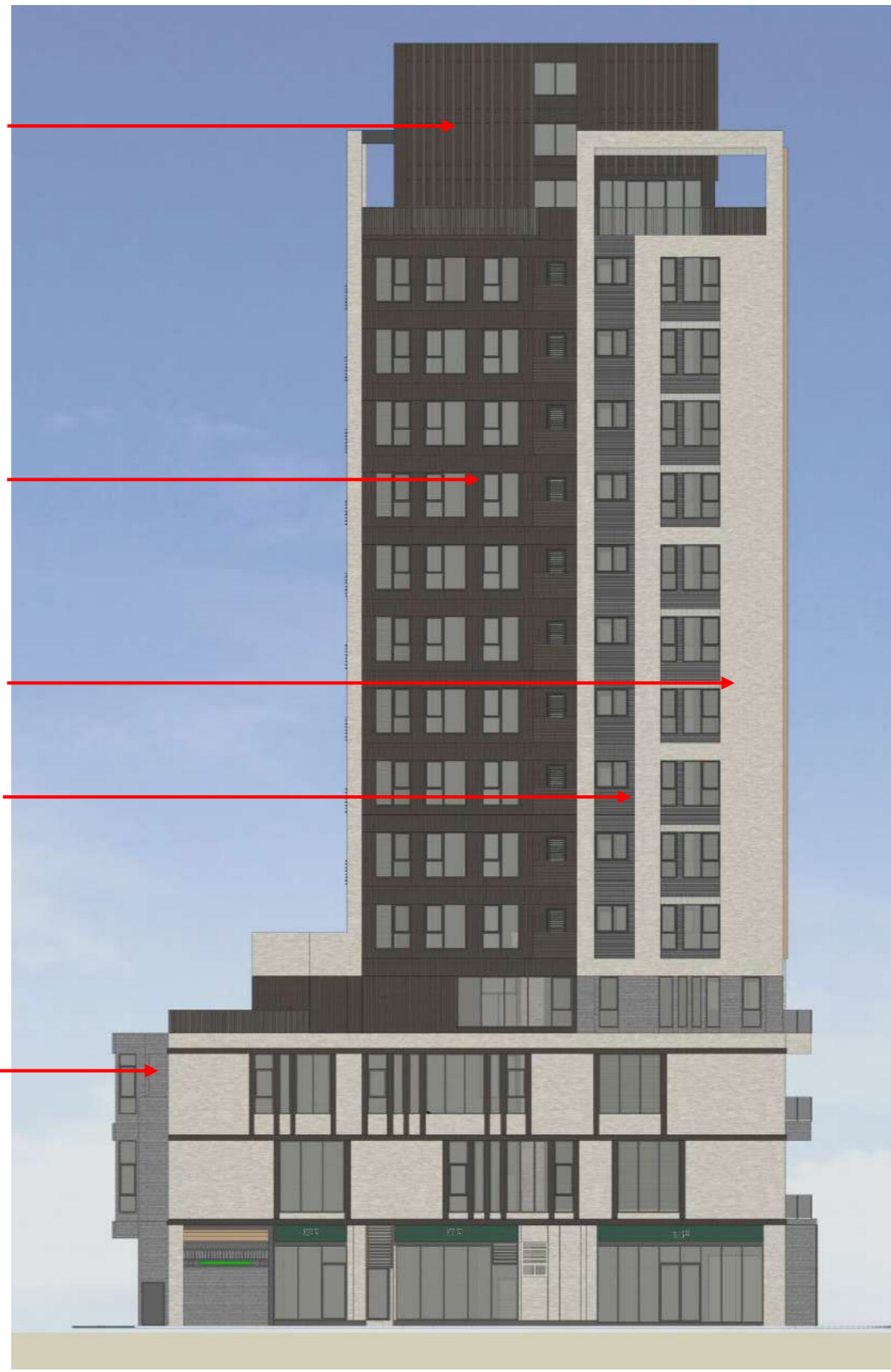
圖3-18 建築物外牆材質及色彩計畫

比例





西北向立面圖



西南向立面圖

1.石材 (淺咖啡色) 	6.磁磚(淺咖啡色直貼) 
2.磁磚 (淺咖啡色) 	7.金屬板(深咖啡色) 
3.磁磚 (深咖啡色) 	8.金屬板(米黃色) 
4.磁磚 (深灰色) 	9.金屬板(灰色) 
5.磁磚 (灰色) 	10.金屬板(淺咖啡色) 

圖例及說明

圖3-19 建築物外牆材質及色彩計畫

比例



前言

建築物在白天靜止矗立，到了夜幕低垂時，透過適度的照明設計手法，不僅讓建築物的立面跳脫出夜空中，也呈現獨特的品味。金門縣雖為外島，但近年來政府陸續推動整體夜間活動空間及夜景之照明規劃，實施整體照明環境改造工作，顯示出公部門帶動改善夜間景觀的決心，並改變有別以往給人戰時前線的刻板印象，此象徵國人對環境品質的重視及活動的需求已從日間延續到夜間。

設計說明

本建案位於三角街廓，兩面臨路，就以周圍的環境而言，本案將會是地標性的建案，再者周圍皆無夜間照明規劃的建築。

本案造型簡潔俐落，由框架構成外型，框架內的水平線條，撐起框架的層次，有虛有實，形成兩個高度不同的大框，是本案最明顯的特徵。

構想（一）：強調大框架在夜間時有中央錯落但視覺平衡的美感，利用窄角投射光速束相互垂直，再強調大框架的立體感，將光束的造型延續至另一面，形成大立體框架、

構想（二）：框架內的構成元素-水平線條，將水平帶狀面漸層洗亮，構成框架的量感，與框架合而為一。

LED洗牆燈：

藉由輝度明暗對比強調建築物頂冠。

LED窄角洗牆燈：

勾勒出建築物外牆水平線條，使其在夜晚顯出漸層的光暈。

LED窄角投光燈：

強調出建築物方框線條。

LED洗牆燈：

強調建築物之屋頂層及外觀形體的轉角的立體感。

嵌燈：

提供出入口基本照明。

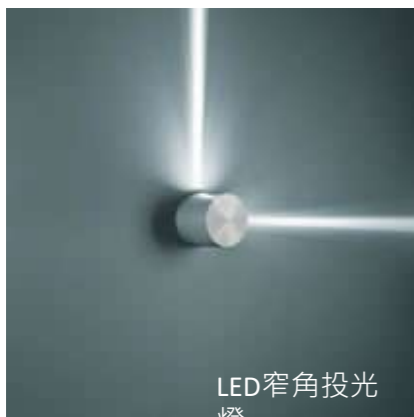


圖例及說明

圖3-20 夜間建築照明計畫

比例

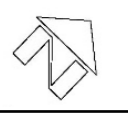


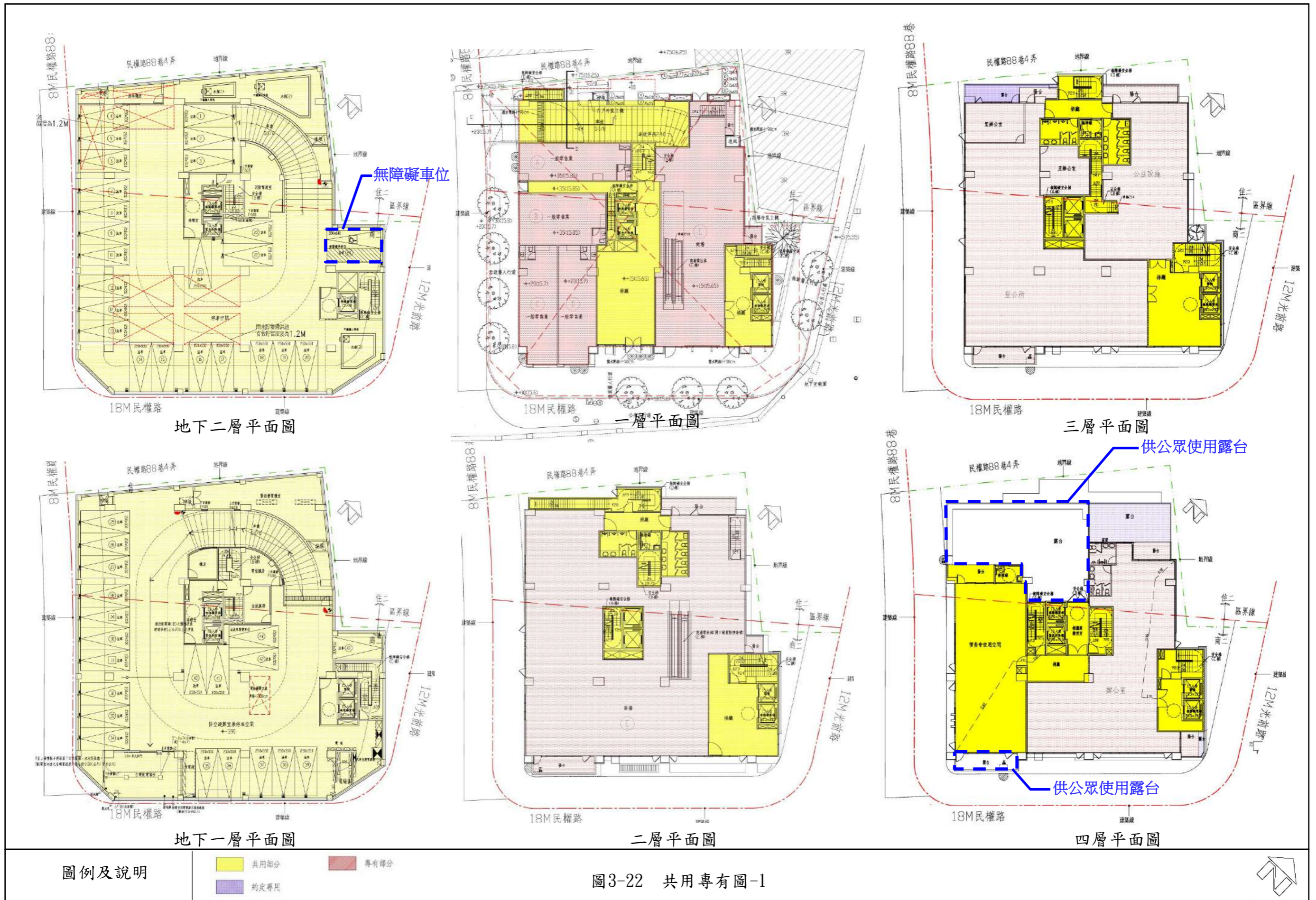


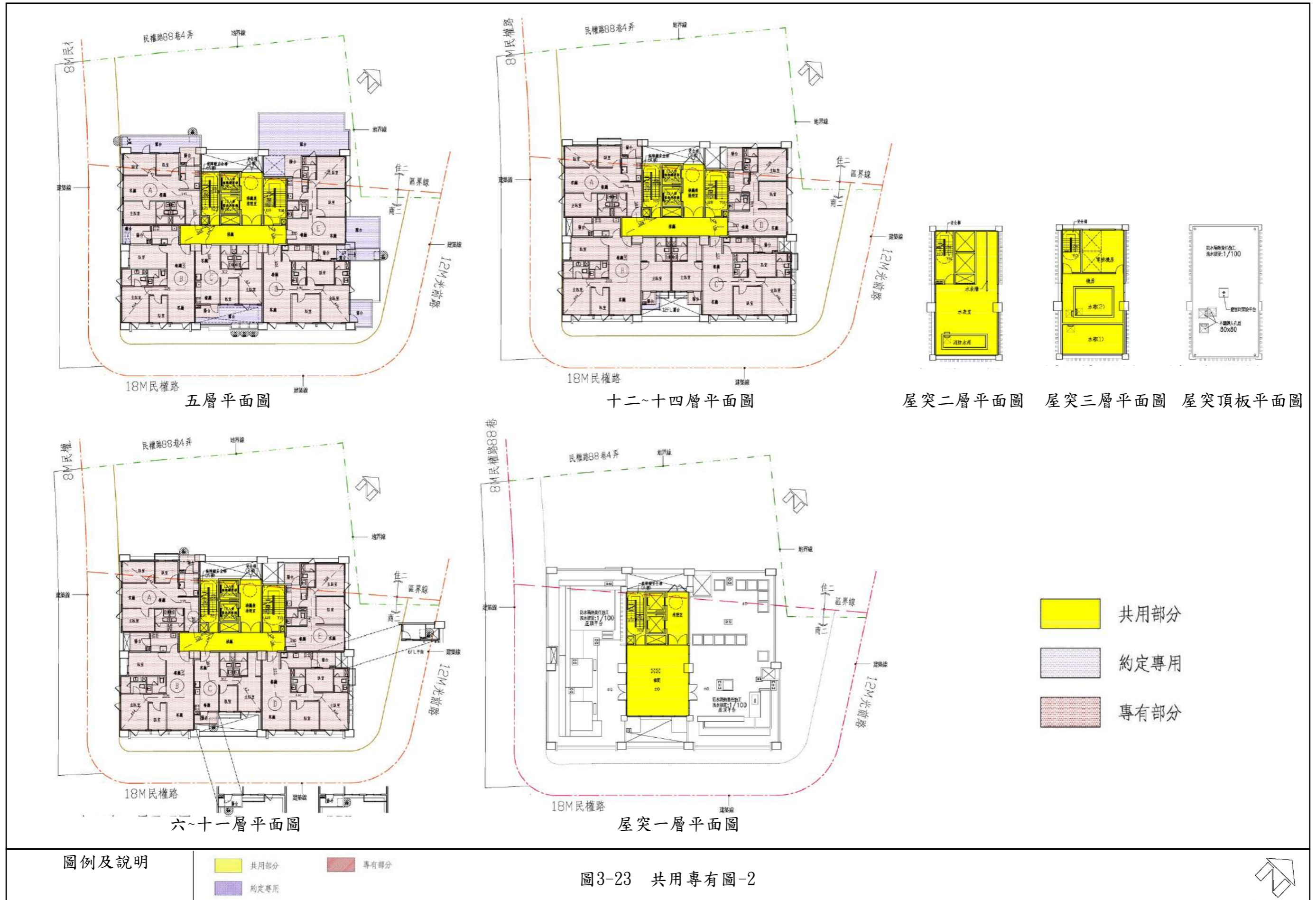
圖例及說明

圖3-21 照明供應時段說明

比例







肆、更新前權利關係人名冊

一、土地所有權人名冊

本更新單元範圍土地坐落金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地，面積共計 1,294.25 m²，土地所有權人為 10 人；土地標示及土地面積、權屬、土地清冊等詳如表 4-1 更新單元土地權屬清冊；地籍圖、土地登記簿謄本詳如都市更新事業計畫相關證明文件。

表 4-1 更新前土地所有權人清冊

編號	所有權人/管理人	標示部			所有權部			他項權利部					備註 其他登記事項等
		地段	地號	面積(m ²)	登記次序	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	登記次序	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	金門縣/金門縣金城鎮公所	祥和段	249	555.24	0001	1 / 1	555.24						
		祥和段	250	184.75	0001	1 / 1	184.75						
2	楊吟治	祥和段	260	12.00	0002	1 / 1	12.00						
		祥和段	263	0.50	0005	1 / 1	0.50						
		祥和段	264	12.09	0002	1 / 1	12.09						
		祥和段	265	14.01	0002	1 / 1	14.01	抵押權	0001	有限責任金門縣信用合作社	許天順	許天順	
		祥和段	274	1.60	0006	1 / 1	1.60						
		祥和段	275	2.68	0002	1 / 1	2.68						
3	許維民	祥和段	261	62.39	0005	1 / 3	20.80						
		祥和段	262	5.80	0005	1 / 3	1.93						
		祥和段	266	3.18	0002	1 / 3	1.06	抵押權	0001	有限責任金門縣信用合作社	許天順	許天順	
		祥和段	271	36.52	0002	1 / 3	12.17	抵押權	0001	有限責任金門縣信用合作社	許天順	許天順	
		祥和段	272	0.15	0006	1 / 3	0.05						
		祥和段	273	12.71	0006	1 / 3	4.24						
4	許維樹	祥和段	261	62.39	0006	1 / 3	20.80						
		祥和段	266	3.18	0003	1 / 3	1.06	抵押權	0001	有限責任金門縣信用合作社	許天順	許天順	
		祥和段	262	5.80	0006	1 / 3	1.93						
		祥和段	271	36.52	0003	1 / 3	12.17						
		祥和段	272	0.15	0007	1 / 3	0.05						
		祥和段	273	12.71	0007	1 / 3	4.24						
5	許丕典	祥和段	261	62.39	0007	1 / 3	20.80						
		祥和段	262	5.80	0007	1 / 3	1.93						
		祥和段	266	3.18	0004	1 / 3	1.06	抵押權	0001	有限責任金門縣信用合作社	許天順	許天順	

編號	所有權人/管理人	標示部			所有權部			他項權利部					備註 其他登記事項等
		地段	地號	面積(m ²)	登記次序	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	登記次序	他項權利人	債務人	設定義務人	
		祥和段	271	36.52	0004	1 / 3	12.17						
		祥和段	272	0.15	0008	1 / 3	0.05						
		祥和段	273	12.71	0008	1 / 3	4.24						
6	許開國	祥和段	267	114.57	0001	1 / 1	114.57	抵押權	0001	有限責任金門縣信用合作社	許開國	許開國	
		祥和段	268	4.57	0001	1 / 1	4.57						
		祥和段	269	3.48	0001	1 / 1	3.48						
		祥和段	270	18.69	0001	1 / 1	18.69	抵押權	0001	有限責任金門縣信用合作社	許開國	許開國	
7	許丕湖	祥和段	273-1	16.09	0005	1 / 1	16.09						
		祥和段	274-1	2.45	0005	1 / 1	2.45						
		祥和段	276	3.20	0002	1 / 1	3.20						
		祥和段	279	69.61	0005	1 / 1	69.61	最高限額抵押權	0003	永豐商業銀行股份有限公司	許丕湖，債務額比例1分之1	許丕湖	
		祥和段	280	0.40	0005	1 / 1	0.40	最高限額抵押權	0003	永豐商業銀行股份有限公司	許丕湖，債務額比例1分之1	許丕湖	
8	黃智慎	祥和段	277	59.80	0002	1 / 1	59.80						
		祥和段	278	15.20	0002	1 / 1	15.20						
9	洪慶泉	祥和段	281	75.05	0003	1 / 1	75.05	最高限額抵押權	0004	有限責任金門縣信用合作社	洪慶泉，債務額比例1分之1	洪慶泉	
10	中華民國/財政部國有財產署	祥和段	282	7.52	0001	1 / 1	7.52						
總計	共 10 人	共 27 筆土地					1,294.25						

註：依據 113 年 7 月 19 日土地登記簿謄本登載資料。

二、其他權利變換關係人名冊

(一) 合法建築物所有權人名冊

合法建築物為金門縣金城鎮祥和段 44 建號等 6 筆，建物總面積為 1,625.71 平方公尺，除 44 建號為公有以外其餘皆為私有，建築物所有權人為 8 人；建物面積、權屬、建物清冊等詳如表 4-2 更新前合法建築物所有權人名冊，建物登記簿謄本詳如附件冊。

表 4-2 合法建築物所有權人清冊

編號	所有權人/管理人	標示部				所有權部			他項權利部				備註	
		建號	建物門牌號碼	坐落地號	面積(m ²)	登記次序	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	登記次序	他項權利人	債務人		設定義務人
1	金門縣/金門縣金城鎮公所	44	民權路 90 之 4 號	249、250	688.90	0001	1 / 1	688.90						
2	許開國	47	民權路 88 巷 2 弄 4 號	267、268	270.17	0001	1 / 1	270.17						
3	許維民	48	民權路 88 巷 2 弄 1 號	271	103.84	0002	1 / 3	34.61	抵押權	0001	有限責任金門縣信用合作社	許天順	許天順	
	許維樹			271	103.84	0003	1 / 3	34.61						
	許丕典			271	103.84	0004	1 / 3	34.61						
4	黃智慎	49	民權路 90 號	277、278	136.80	0002	1 / 1	136.80						
5	許丕湖	50	民權路 90 之 1 號	279、280	205.20	0006	1 / 1	205.20	最高限額抵押權	0003	永豐商業銀行股份有限公司	許丕湖，債務額比例 1 分之 1	許丕湖	
6	洪慶泉	51	民權路 90 之 2 號	281	220.80	0002	1 / 1	220.80	最高限額抵押權	0008	有限責任金門縣信用合作社	洪慶泉，債務額比例 1 分之 1	洪慶泉	
總計	共 8 人	共 6 筆			1625.71			1,625.71						

註：依據 113 年 7 月 19 日建築登記簿謄本登載資料。

(二) 地上權、農育權、耕地三七五租約承租人名冊

本案無。

伍、土地改良物拆遷補償費

有關土地改良物拆遷補償費之相關內容如下概述說明：

一、法令依據

依都市更新條例第 57 條、都市更新權利變換實施辦法第 19 條規定辦理。

二、土地改良物之補償

(一) 合法建築物之補償與安置

本案範圍內合法建築物之補償與安置依都市更新條例第 57 條規定辦理。因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者連邦不動產估價師聯合事務所查估後評定之，提列合法建築物之拆遷補償費 8,074,279 元。合法建築物安置費(即租金補貼共計 32 個月)提列 4,361,661 元。

其中公有建物原為公務使用非居住型態且亦已閒置多時，依其它六都權利變換提列共同負擔項目之原則，所提補償費係以更新期間原住戶居住租金之補貼，故本案公有建物無提列拆遷安置費用，惟仍有提列拆遷補償費。本案於 111 年 9 月簽署之金門縣金城鎮西南門里公所周邊(祥和段 249 地號等 27 筆土地)都市更新事業」公開評選實施者案-實施契約，無公有建物之租金補償(詳事計附錄 P6-14)。

1. 合法建築物拆遷補償費

(1) 合法建築物之認定

本權利變換範圍內合法建築物之認定，以建物登記謄本或合法建築物相關證明為準，共 6 筆建號。

(2) 殘餘價值 (A) 計算

此更新單元殘餘價值為 8,074,280 元，詳表 5-1 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表 (詳事計附錄十二)。

(3) 拆除工程費用 (B)

地上物拆除工程費用以每戶實際拆除面積 (1,627.71 m²) 及單位樓地板拆除工程費用 (b) 計算 (鋼筋混凝土造 1050 元/m²)

拆除工程費用為 (B) = (a) × (b) = 1,706,996 元。

(4) 實際拆遷補償發放總額 (C)

實際拆遷補償發放總額為殘餘價值扣除拆除工程費用，總計實際拆遷補償發放總額 (C) 為 (C) = (A) - (B) = 8,074,280 - 1,706,996 = 6,367,283 元。

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

2. 合法建築物拆遷安置費 (D)

此更新單元合法建築物拆遷安置費為 4,361,661 元，資料來源於連邦不動產估價聯合事務所，詳表 5-1 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表。

3. 合法建築物補償安置費用總額

(B) + (D) = 8,074,279 + 4,361,661 = 12,435,940 元

4. 其他土地改良物之補償

本案共有 5 戶土地改良物，其補償金額由實施者委託專業估價者連邦不動產估價師聯合事務所查估後評定之，提列 1,239,366 元(表 5-2 其它土地改良物拆遷補償明細表)

三、補償金發放時程

本更新單元之事業計畫及權利變換計畫經主管機關核定公告實施後，實施者應以書面雙掛號通知或親自送達通知合法建築物所有權人及其他土地改良物所有權人搬遷，並進行補償金發放作業，而合法建築物所有權人及其他土地改良物應於預定拆遷日起 30 日內限期搬遷點交，若補償人不能受領或拒絕受領者，需依都市更新權利變換實施辦法第 25 條規定辦理法院提存，且視為已給付。

表 5-1 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表

序號	編號	建號	建物門牌	構造	層數	建物總面積 (m ²) (a)	所有權人/委託人 (或管理單位)	權利範圍	拆除單價 (元/m ²) (b)	合法建物拆遷補償 C			合法建物拆遷安置費 D						應補償金額	實際補償總價 C+D (元)	
										殘餘價值	拆除費用	拆遷補償費	樓層	面積 (m ²)	面積 (坪)	單價 (元)	月	總價 (元) D			
										A (元)	B=a×b (元)	C=A-B (元)									
1	1	44	民權路 90-4 號	鋼筋混凝土	2	688.9	金門縣/金門縣金城鎮公所	1 / 1	1050	2,747,771	723,345	2,024,426	1-3F	688.9	208.39	無提列			2,747,771	2,024,426	
2	2	47	民權路 88 巷 2 弄 4 號	鋼筋混凝土	3	270.17	許開國	1 / 1	1050	1,741,072	283,679	1,457,393	1F	99.60	30.13	360	32	347,098	941,530	2,682,602	2,398,923
													2F	99.60	30.13	360	32	347,098			
													3F	70.97	21.47	360	32	247,334			
3	3	48	民權路 88 巷 2 弄 1 號	鋼筋混凝土	3	103.84	許維民	1 / 3	1050	324,684	36,344	288,340	1F	33.11	10.02	460	32	147,494	154,167	478,851	442,507
許維樹							1 / 3	1050	324,684	36,344	288,340	2F	35.37	10.70	460	32	157,504	154,167	478,851	442,507	
許丕典							1 / 3	1050	324,684	36,344	288,340	3F	35.37	10.70	460	32	157,504	154,167	478,851	442,507	
6	4	49	民權路 90 號	鋼筋混凝土	2	136.8	黃智慎	1 / 1	1050	622,957	143,640	479,317	1F	76.00	22.99	850	32	625,328	896,029	1,518,986	1,375,346
													2F	60.80	18.39	460	32	270,701			
7	5	50	民權路 90 之 1 號	鋼筋混凝土	3	205.2	許丕湖	1 / 1	1050	957,797	215,460	742,337	1F	68.40	20.69	700	32	463,456	993,120	1,950,917	1,735,457
													2F	68.40	20.69	400	32	264,832			
													3F	68.40	20.69	400	32	264,832			
8	6	51	民權路 90 之 2 號	鋼筋混凝土	3	220.8	洪慶泉	1 / 1	1050	1,030,630	231,840	798,790	1F	73.60	22.26	700	32	498,624	1,068,480	2,099,110	1,867,270
													2F	73.60	22.26	400	32	284,928			
													3F	73.60	22.26	400	32	284,928			
共 6 戶小計						1625.71				8,074,279	1,706,996	6,367,283		1625.71				4,361,661	12,435,940	10,728,944	

註：原依第 2 次審議會意見，施工期間延長為 38 個月，故拆遷安置費提列 50 個月；再依第 3 次審議會意見，拆遷安置費承諾係依原第 2 次審議之 32 個月提列(計算式：地下層開挖一層 4 個月計算，多挖一層增加 2 個月；地上層每增加一層 1 個月，本案興建地下 2 層，地上 14 層，合計(4+2)+(14)=20 個月，都市更新權利變換計畫發布實施至產權登記，施工期可再加 12 個月，共 32 個月)，倘實際安置費因施工有增額給付月份，由實施者風險管理費提列。

表 5-2 其它土地改良物拆遷補償明細表

序號	編號	建號	建物門牌	層數	層次	其他土改建物測量面積 (m ²)	殘餘價值	建材	拆除單價	拆除費用	殘餘價值合計 A	拆除費用合計 B	所有權人/委託人(或管理單位)	權利範圍 C	其它土地改良物拆遷補償		
															殘餘價值	拆除費用	拆遷補償費
															D=A*C (元)	E=B *C (元)	F=D-C (元)
1	2	47	民權路 88 巷 2 弄 4 號	3	B1	12.19	59,490	RC 樓板+空心磚壁	620	7,558	92,220	28,129	許開國	1 / 1	92,220	28,129	64,091
					1F	33.18	32,730	砌磚圍牆貼磚	620	20,572							
2	3	48	民權路 88 巷 2 弄 1 號	3	前院	14.76	23,412	砌磚圍牆貼磚+塑膠雨遮鐵骨架	350	5,165	802,642	74,399	許維民	1 / 3	267,547	24,800	242,748
3					B1	18.67	130,264	RC 樓板+空心磚壁	620	11,574							
4					1F	18.05	125,923	RC 樓板+空心磚壁	620	11,188							
					2F	18.05	125,923	RC 樓板+空心磚壁	620	11,188							
					3F	18.05	125,923	RC 樓板+空心磚壁	620	11,188							
頂樓	38.86	271,197	RC 樓板+空心磚壁	620	24,096												
5	4	49	民權路 90 號	2	地下室	5.33	12,239	RC 樓板+空心磚壁	620	3,302	94,968	23,042	黃智慎	1 / 1	94,968	23,042	71,926
					頂樓	56.40	82,729	鐵皮屋	350	19,740							
6	5	50	民權路 90 之 1 號	3	B1	15.61	36,887	RC 樓板+空心磚壁	620	9,679	127,149	34,094	許丕湖	1 / 1	127,149	34,094	93,055
					1F 外	15.61	36,890	共同壁(使用鄰居牆壁)+樓板 RC	620	9,680							
					2F 外	13.54	15,281	共同壁(使用鄰居牆壁)+透明浪板	350	4,740							
					頂樓	16.12	38,091	RC 樓板+空心磚壁	620	9,995							
7	6	51	民權路 90 之 2 號	3	B1	24.91	58,867	RC 樓板+空心磚壁	620	15,447	122,387	32,114	洪慶泉	1 / 1	122,387	32,114	90,273
					B2	10.33	24,418	RC 樓板+空心磚壁	620	6,407							
					頂樓	16.55	39,102	RC 樓板+空心磚壁	620	10,260							
共 5 戶						346.21	1,239,366				1,239,366	191,778			1,239,366	230,346	1,009,020

實施者：金日新營造股份有限公司

陸、占有他人土地之舊違章建築戶處理

一、舊違章建築戶名冊

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

柒、更新前後權利價值估價

依都市更新權利變換實施辦法第 6 條規定，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日(價格日期)之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。

一、評價基準日

以民國 111 年 10 月 1 日為評價基準日(價格日期)。

二、專業估價者委任說明

依都市更新條例法第 50 條規定，專業估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。

本案專業估價者由實施者指定一家為「連邦不動產估價師聯合事務所」，其餘二家於民國 111 年 09 月 19 日於金門縣政府新聞發佈室(金門縣金城鎮民生路 60 號)舉辦專業估價者選任會議，經公開抽籤方式選任結果為：

(一) 正取

1. 德美不動產估價師事務所
2. 理德不動產估價師聯合事務所

(二) 備取

1. 大有國際不動產估價師聯合事務所
2. 鴻廣不動產估價師事務所
3. 展基不動產估價師聯合事務所

惟會後經實施者與各家估價師接洽，委託「德美不動產估價師事務所」及「理德不動產估價師聯合事務所」辦理估價作業，相關文件及專業估價師選任紀錄詳附件冊-附件三。

三、估價條件

(一) 更新前估價條件：

1. 更新前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一土地所有權人」視為同一宗土地。依上述原則本案分宗結果如下：

宗地編號	地號	各地號面積(m ²)	各宗地面積(m ²)	劃分原因
1	249	555.24	739.99	同一土地所有權人
	250	184.75		
2	261	62.39	120.75	同一土地所有權人
	262	5.80		
	266	3.18		
	271	36.52		
	272	0.15		
3	267	114.57	141.31	同一土地所有權人
	268	4.57		
	269	3.48		
	270	18.69		
4	273-1	16.09	85.70	同一土地所有權人
	279	69.61		
5	278	15.20	15.20	-
6	281	75.05	75.05	-
7	282	7.52	7.52	-
合計		1,185.52	1,185.52	



2.更新前各權利人之權利價值，原則係以土地素地價格為基礎，在合併利用狀況，且無任何獎勵容積下，評估各宗土地更新前權利價值。惟本案基地申請有「原容積大於法定容積」及「結構安全容積獎勵」之專屬獎勵容積，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報-「不動產估價技術公報-都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之規定精神，應考量整體土地權利分配公平性，於評估該部分土地更新前土地權利價值時須加計該項獎勵，並應進行容積折減。

宗地編號	地號	土地面積(m ²)	法定容積(m ²)	都更獎勵容積樓地板(m ²)(共享)	原容大於法容(m ²)	結構安全(m ²)
1	249	555.24	1,998.86	1,190.90	0.00	186.51
	250	184.75	332.55			
2	261	62.39	112.30		33.59	5.26
	262	5.80	10.44			
	266	3.18	11.45			
	271	36.52	65.74			
	272	0.15	0.27			
	273	12.71	45.76			
3	267	114.57	206.23		35.09	17.16
	268	4.57	8.23			
	269	3.48	12.53			
	270	18.69	67.28			
4	273-1	16.09	57.92		0.00	20.05
	279	69.61	250.60			
5	278	15.20	54.72	0.00	4.38	
6	281	75.05	270.18	0.00	21.61	
7	282	7.52	27.07	0.00	0.00	
合計		1,185.52	3,532.12	1,190.90	68.68	254.97

註：上述獎勵值顯示至小數點第二位。

【計算說明】：針對更新前土地欲申請「原容積大於法定容積」容積獎勵，原則採取更新前土地權利價值應作獎勵容積折減，折減後容積計算方式在此補充說明。

折減後容積率 = $\frac{【(原容積大於法定容積獎勵) \div (1 + 其他共享獎勵容積率) + 法定容積樓地板】}{土地面積}$

= $\frac{【(68.68m^2 + 254.97m^2) \div (1 + 33.72\%) + 3,532.12m^2】}{1,185.52m^2} = 318.35\%$ (折減後)

3.更新前各宗土地價值評估選定整宗土地為比準地，折減後平均容積率為

318.35%。

(二) 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.更新後各戶價格評估，店面選定「1F-店舖D」為比準戶，住宅選定「7F-B戶」為比準戶，停車位部分選定以「B2-19」為比準車位。
- 3.更新後區分所有建物及其土地應有部分規劃有露臺，並設有約定專用，故本次評估考量露臺使用效益，評估該區分所有建物及其土地應有部分合理價值。

四、估價評定方式

依據三家以上專業估價者之估價結果，連邦不動產估價師聯合事務所評定土地所有權人應分配權利價值(元)最高，成果報告書摘要詳附錄二。

項目		連邦不動產估價師聯合事務所	德美不動產估價師聯合事務所	理德不動產估價師事務所
更新前土地價值	土地平均單價(萬元/坪)	879,002	819,291	852,011
	更新前土地總價(元)	344,138,797	320,761,034	333,571,364
更新後房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)	677,131	662,106	666,257
	五樓以上平均建坪單價(元/坪)	360,803	352,162	347,275
	車位平均價格(元/個)	1,261,905	1,235,714	1,179,190
	更新後總權利價值(元)	1,005,791,428	980,529,668	977,492,443
土地所有權人應分配權利價值(元)		442,648,807	417,387,047	414,349,822

五、更新前後權利價值估價結果

(一) 更新前估價結果

表 7-1 更新前各土地權利價值表

序號	地號	土地面積(m ²)	土地面積(坪)	土地單價 (元/坪)	更新前土地價值(元)	權利價值比率
1	249	555.24	167.9601	969,309	162,805,275	47.3080%
2	250	184.75	55.8869	969,309	54,171,664	15.7412%
3	282	7.52	2.2748	988,695	2,249,084	0.6535%
4	261	62.39	18.8730	610,665	11,525,061	3.3490%
5	262	5.80	1.7545	610,665	1,071,411	0.3113%
6	266	3.18	0.9620	610,666	587,430	0.1707%
7	267	114.57	34.6574	581,586	20,156,257	5.8570%
8	268	4.57	1.3824	581,586	803,999	0.2336%
9	269	3.48	1.0527	581,585	612,235	0.1779%
10	270	18.69	5.6537	581,586	3,288,125	0.9555%
11	271	36.52	11.0473	610,665	6,746,196	1.9603%
12	272	0.15	0.0454	610,645	27,708	0.0081%
13	273	12.71	3.8448	610,665	2,347,869	0.6822%
14	273-1	16.09	4.8672	1,056,547	5,142,453	1.4943%
15	278	15.20	4.5980	1,037,161	4,768,866	1.3857%
16	279	69.61	21.0570	1,056,547	22,247,737	6.4648%
17	281	75.05	22.7026	1,066,240	24,206,450	7.0339%
18	260	12.00	3.6300	350,779	1,273,326	0.3700%
19	263	0.50	0.1513	350,777	53,055	0.0154%
20	264	12.09	3.6572	350,779	1,282,876	0.3728%
21	265	14.01	4.2380	350,779	1,486,609	0.4320%
22	274	1.60	0.4840	350,779	169,777	0.0493%
23	274-1	2.45	0.7411	350,779	259,971	0.0755%
24	275	2.68	0.8107	350,778	284,376	0.0826%
25	276	3.20	0.9680	350,779	339,554	0.0987%
26	277	59.80	18.0895	891,323	16,123,583	4.6852%
27	280	0.40	0.1210	891,322	107,850	0.0313%
合計		1,294.25	391.5106		344,138,797	1000.000%

表 7-2 土地所有權人及權利變換關係人更新前權利價值表

序號	土地所有權人及權利變換關係人	地號	總面積(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率-歸人
1	金門縣/金門縣金城鎮公所	249	555.24	1/1	555.24	162,805,275	216,976,939	63.0493%
		250	184.75	1/1	184.75	54,171,664		
2	中華民國/財政部國有財產署	282	7.52	1/1	7.52	2,249,084	2,249,084	0.6535%
3	楊吟治	260	12.00	1/1	12.00	1,273,326	4,550,019	1.3221%
		263	0.50	1/1	0.50	53,055		
		264	12.09	1/1	12.09	1,282,876		
		265	14.01	1/1	14.01	1,486,609		
		274	1.60	1/1	1.60	169,777		
		275	2.68	1/1	2.68	284,376		
4	許維民	261	62.39	1/3	20.80	3,841,687	7,435,225	2.1605%
		262	5.80	1/3	1.93	357,137		
		266	3.18	1/3	1.06	195,810		
		271	36.52	1/3	12.17	2,248,732		
		272	0.15	1/3	0.05	9,236		
		273	12.71	1/3	4.24	782,623		
5	許維樹	261	62.39	1/3	20.80	3,841,687	7,435,225	2.1605%
		266	5.80	1/3	1.93	195,810		
		262	3.18	1/3	1.06	357,137		
		271	36.52	1/3	12.17	2,248,732		
		272	0.15	1/3	0.05	9,236		
		273	12.71	1/3	4.24	782,623		
6	許丕典	261	62.39	1/3	20.80	3,841,687	7,435,225	2.1605%
		266	5.80	1/3	1.93	195,810		
		262	3.18	1/3	1.06	357,137		
		271	36.52	1/3	12.17	2,248,732		
		272	0.15	1/3	0.05	9,236		
		273	12.71	1/3	4.24	782,623		
7	許開國	267	114.57	1/1	114.57	20,156,257	24,860,616	7.2240%
		268	4.57	1/1	4.57	803,999		
		269	3.48	1/1	3.48	612,235		

序號	土地所有權人及權利變換關係人	地號	總面積(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率-歸人
		270	18.69	1/1	18.69	3,288,125		
8	許丕湖	273-1	16.09	1/1	16.09	5,142,453	28,097,565	8.1646%
		274-1	2.45	1/1	2.45	259,971		
		276	3.20	1/1	3.20	339,554		
		279	69.61	1/1	69.61	22,247,737		
		280	0.40	1/1	0.40	107,850		
9	黃智慎	277	59.80	1/1	59.80	16,123,583	20,892,449	6.0709%
		278	15.20	1/1	15.20	4,768,866		
10	洪慶泉	281	75.05	1/1	75.05	24,206,450	24,206,450	7.0339%
						344,138,797	344,138,797	100.0000%

(二) 更新後估價結果

表 7-3 更新後各分配單元價值表

序號	分配單元代號	樓層	規劃用途	建坪面積		建坪單價(元/坪)	權利價值(元)
				(m ²)	(坪)		
1	1F-商場 E	1F	商場	335.88	101.60	703,000	71,427,401
	2F-商場 E	2F	商場	867.96	262.56	522,000	137,055,224
2	1F-店鋪 A	1F	店鋪	81.14	24.54	547,000	13,426,060
3	1F-店鋪 B	1F	店鋪	85.37	25.82	575,000	14,849,030
4	1F-店鋪 C	1F	店鋪	86.73	26.24	767,000	20,122,859
5	1F-店鋪 D	1F	店鋪	85.02	25.72	710,000	18,260,206
6	3F-里公所	3F	里公所	602.2	182.17	330,954	60,288,407
7	3F-公益設施	3F	公益設施	252.42	76.36		
8	4F-辦公室	4F	辦公室	380.11	114.98	340,290	39,127,612
9	5F-A	5F	住宅	105.81	32.01	349,091	11,173,529
10	5F-B	5F	住宅	122.35	37.01	344,121	12,736,242
11	5F-C	5F	住宅	80.62	24.39	354,094	8,635,497
12	5F-D	5F	住宅	123.46	37.35	351,807	13,138,831
13	5F-E	5F	住宅	98.12	29.68	395,961	11,752,642
14	6F-A	6F	住宅	105.81	32.01	340,000	10,882,550
15	6F-B	6F	住宅	122.35	37.01	347,000	12,842,782
16	6F-C	6F	住宅	80.62	24.39	347,000	8,462,497
17	6F-D	6F	住宅	123.46	37.35	347,000	12,959,305
18	6F-E	6F	住宅	98.12	29.68	360,000	10,685,268
19	7F-A	7F	住宅	105.81	32.01	343,000	10,978,573
20	7F-B	7F	住宅	122.35	37.01	350,000	12,953,815
21	7F-C	7F	住宅	80.62	24.39	350,000	8,535,660
22	7F-D	7F	住宅	123.46	37.35	350,000	13,071,345
23	7F-E	7F	住宅	98.12	29.68	364,000	10,803,993
24	8F-A	8F	住宅	105.81	32.01	346,000	11,074,595
25	8F-B	8F	住宅	122.35	37.01	354,000	13,101,859
26	8F-C	8F	住宅	80.62	24.39	354,000	8,633,210
27	8F-D	8F	住宅	123.46	37.35	354,000	13,220,732
28	8F-E	8F	住宅	98.12	29.68	368,000	10,922,718
29	9F-A	9F	住宅	105.81	32.01	350,000	11,202,625

序號	分配單元代號	樓層	規劃用途	建坪面積		建坪單價 (元/坪)	權利價值(元)
				(m ²)	(坪)		
30	9F-B	9F	住宅	122.35	37.01	357,000	13,212,891
31	9F-C	9F	住宅	80.62	24.39	357,000	8,706,373
32	9F-D	9F	住宅	123.46	37.35	357,000	13,332,772
33	9F-E	9F	住宅	98.12	29.68	371,000	11,011,762
34	10F-A	10F	住宅	105.81	32.01	353,000	11,298,648
35	10F-B	10F	住宅	122.35	37.01	361,000	13,360,935
36	10F-C	10F	住宅	80.62	24.39	361,000	8,803,924
37	10F-D	10F	住宅	123.46	37.35	361,000	13,482,159
38	10F-E	10F	住宅	98.12	29.68	375,000	11,130,488
39	11F-A	11F	住宅	105.81	32.01	357,000	11,426,678
40	11F-B	11F	住宅	122.35	37.01	364,000	13,471,968
41	11F-C	11F	住宅	80.62	24.39	364,000	8,877,086
42	11F-D	11F	住宅	123.46	37.35	364,000	13,594,199
43	11F-E	11F	住宅	98.12	29.68	379,000	11,249,213
44	12F-A	12F	住宅	105.81	32.01	360,000	11,522,700
45	12F-B	12F	住宅	163.27	49.39	365,122	18,033,094
46	12F-C	12F	住宅	161.28	48.79	364,000	17,758,541
47	12F-D	12F	住宅	98.12	29.68	382,000	11,338,257
48	13F-A	13F	住宅	105.81	32.01	364,000	11,650,730
49	13F-B	13F	住宅	163.27	49.39	367,000	18,125,836
50	13F-C	13F	住宅	161.28	48.79	367,000	17,904,902
51	13F-D	13F	住宅	98.12	29.68	386,000	11,456,982
52	14F-A	14F	住宅	105.81	32.01	367,000	11,746,753
53	14F-B	14F	住宅	163.27	49.39	371,000	18,323,393
54	14F-C	14F	住宅	161.28	48.79	371,000	18,100,051
55	14F-D	14F	住宅	98.12	29.68	389,000	11,546,026
				8074.79	2442.62		952,791,428

表 7-4 更新後停車位價值表

停放樓層	型態	尺寸	個數	車位單價(元/個)	車位總價(元)
B1	坡道式平面	250*550	11	1,350,000	14,850,000
		250*550	6	1,300,000	7,800,000
		230*550	1	1,200,000	1,200,000
		230*550	1	1,150,000	1,150,000
		250*550	13	1,250,000	16,250,000
		250*550	8	1,200,000	9,600,000
		230*550	1	1,100,000	1,100,000
		230*550	1	1,050,000	1,050,000
		總計			42

捌、都市更新權利變換有關費用及共同負擔

一、成本說明

(一) 土地成本

依連邦不動產估價師聯合事務所鑑定更新前土地成本約為 344,138,797 元。

(二) 更新事業實施經費

本都市更新事業計畫有關費用係依參考「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」計算提列，共同負擔費用合計 619,099,265 元，惟因本案有共同負擔不得高於 55.99%保障，因此提列 563,142,621 元共同負擔費用，詳表 8-1 都市更新事業實施總經費成本明細說明表。

表 8-1 都市更新事業實施總經費成本明細說明表

總項目	項目	細項	金額	備註		
壹、工程費用(△)	一、重建費用	(一)建築設計費用	4,621,685			
		(二)營建費用(含公益設施樓地板面積)	445,149,570	RC 建造/11-15 層 121,300 元/坪 (標準單價)		
		(三)工程管理費	-			
		(四)空氣汙染防制費	39,643	依空汙防制收費辦法		
		(五)其他必要費用				
	二、公共及公益設施	(一)公共設施(路.溝渠.兒童遊樂場.鄰里公園.廣場.綠地.停車場)	1.地上物拆遷補償費			
			2.工程開關費用	489,285	計畫道路依 4500 元/m ²	
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本			
			4.其他			
		(二)公益設施認養捐贈費用	1.室內裝修費用			
			2.公益設施認養經費		依據	
		(三)捐贈本市都市更新基金			依事業計畫所審定金額為準	
		工程費用(A)合計：			453,175,282	
		貳、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費(B)			3,338,602	綠建築、智慧建築、無障礙標章管理維護費
		費用變換(○)	一、調查費	(一)都市更新規劃費	6,300,000	依合約提列
(二)不動產估價費用(含技師簽證費)	2,450,000			依提列標準提列		
(三)土地鑑界費	108,000			更新前土地每筆 4,000 元		

總項目	項目	細項	金額	備註	
		(四)鑽探費用	150,000	每孔 75,000 元	
		(五)鄰房鑑定費用	648,000	暫列 200 戶	
	二、更新前土地及建物測量費用		200,000	建築線測量	
	三、土地改良物拆遷補償費	(一)建築改良物	合法建物	8,074,279	連邦不動產估價師聯合事務所提供
			非合法建築物	-	
		(二)其他土地改良物	1,239,366		
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費		-		
	五、合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼)		4,361,661	依連邦估價師租金數值，安置期間為 32 個月	
	六、地籍整理費用	更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用		1,238,428	更新後每戶 20,000 元及相關規費
	七、審查費用		-	本案無	
八、其他必要業務費		-			
權利變換費用(C)計：			24,769,734		
肆、貸款利息(D)			18,350,787		
	貸款利息(D)合計：		18,350,787		
伍、稅捐(E)	一、印花稅		460,947		
	二、營業稅		-	本案無	
	稅捐(E)合計：		460,947		
陸、管理費用(ㄎ)	一、行政作業費用(F1)		-		
	二、信託費用(F2)		1,330,000	依合約報價	
	三、人事管理費用(F3)		19,117,801	4.00%	
	四、銷售管理費用(F4)		33,913,162	6.00%	
	五、風險管理費(F5)		64,592,950	12.50%，調整本項費用已符合承諾共負比。	
	管理費用(F)合計：		119,953,913		
柒、都市計畫變更負擔費用(G)					
捌、容積移轉費用(H)			-	依報價單提列	
共同負擔費用=壹+貳+參+肆+伍+陸+柒+捌 總計：			619,099,265		
			563,142,621	依契約提列 55.99%	

備註：1.部分規定依據「金門縣金城鎮西南門里公所周邊(祥和段 249 地號等 27 筆土地)都市更新事業」公開評選實施者案-實施契約辦理。

2.依據實施契約第六條，共同負擔提列依據 110 年 9 月 8 日「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列。

3.依據實施契約第四條規定，本案共同負擔比例最高不得高於 55.99%。

4.本章財務計畫僅係初估階段，後續共同負擔總額以權利變換計畫核定內容為準。

(一) 工程費用【A】

本案工程費用包括建築設計費用、營建費用、空氣汙染防制費、公寓大廈公共基金、外接水電瓦斯管線費用及建築相關規費等重建費用，分述如後：

1. 重建費用

(1) 建築設計費用

法定工程造價依福建金門馬祖地區-建築物工程造價標準表。總樓地板面積 $9,138.43 \text{ m}^2 \times 6,700(\text{m}^2/\text{元}) + \text{圍牆 } 192.12 \text{ m}^2 \times 2,200(\text{m}^2/\text{元}) + \text{挖方 } 9,873.81 \text{ m}^2 \times 150(\text{m}^2/\text{元}) = 63,131,217 \text{ 元}$ 。

本案建築設計費用提列基準依「福建金門馬祖地區建築師公會建築師酬金標準表」之公共及高層建築種別計算，共計 4,621,685 元，詳表 8-2。

表 8-2 建築師設計監造費用計算表

法定工程造價	63,131,217(元)		
新台幣 0-300 萬	3,000,000	8%	240,000
新台幣 300 萬-1500 萬	12,000,000	7.50%	900,000
新台幣 1500 萬-6000 萬	45,000,000	7.25%	3,262,500
新台幣 6000 萬以上	3,131,217	7%	219,185
合計			4,621,685

(2) 營建費用

本案預計興建 1 棟鋼筋混凝土造之建築物，地上 14 層地下 2 層，本案工程造價基準，本案適用 11~15 層鋼筋混凝土造，「總樓地板面積 2,500~未滿 7,500 坪」之級別 121,300 元/坪。採單價為 121,300 元/坪，提列標準說明如下：

A. 建築物樓層高度調整

(A) 地下層加成

(a) 地上層十四層以上建築物其地下樓層二層。

超建第一層部分，該層加計造價百分之三十。

本案無超建地下層。

(B) 地上層加成

(a) 樓層高度超過三點二公尺(不含三點二公尺)，每增加零點一公尺該層加計造價百分之一進行計算。

(b) 其中一樓設計如供商業使用者以三點六公尺為基準高度。

本案一樓為一般零售業，樓高四點八公尺，加計造價百分之十二，二樓樓高四點五公尺，加計造價百分之十三，三樓樓高四公尺，加計造價百分之八，四樓樓高三點五五公尺，加計造價百分之三點五，五至十四層樓高皆為三點三公尺，加計造價百分之一。

B. 建築物工程造價物價指數調整計算

建築物工程造價標準單價表物價基準日為 109/08，其總物價指數為 109.48；本案以 111/10 為調整日當月營造工程物價總指數為 131.08(查詢結果詳附錄六)。

指數增減率 = $[(131.41/109.48) - 1] \times 100\% = 19.73\%$ ，指數增減率之絕對值大於 2.5%，調整率為 17.23%。

C. 加計提列項目

本案位於台灣外島地區，加計營建費用運輸加成 10%，每坪基準單價為 121,300 元 $\times 10\%$ (運輸加成) = 12,100 元(取百位數)，詳表 8-3。

表 8-3 營建工程標準造價計算表

樓層	樓層高度 (m)	當層營建面積 (m ²)	當層營建面 (坪) a	標準單價 (元/坪) b	地上層高度加成 b1	高度調整金額 (元/坪) c=b*b1	運輸加成 d=b*10%	樓層/樓高/運輸加成後單價(元/坪) e=b+c+d	物調指數 f =17.23% g=e*f	修正後單價 (元/坪) h=e+g	複價(元) A=a*h
一層	4.80	728.69	220.43	121,300	12.0%	14,600	12,100	148,000	25,500	173,500	38,244,605
二層	4.50	733.39	221.85	121,300	13.0%	15,800	12,100	149,200	25,700	174,900	38,801,565
三層	4.00	715.07	216.31	121,300	8.0%	9,700	12,100	143,100	24,700	167,800	36,296,818
四層	3.55	506.71	153.28	121,300	3.5%	4,200	12,100	137,600	23,700	161,300	24,724,064
五層	3.30	402.53	121.77	121,300	1.0%	1,200	12,100	134,600	23,200	157,800	19,215,306
六層	3.30	402.53	121.77	121,300	1.0%	1,200	12,100	134,600	23,200	157,800	19,215,306
七層	3.30	402.53	121.77	121,300	1.0%	1,200	12,100	134,600	23,200	157,800	19,215,306
八層	3.30	402.53	121.77	121,300	1.0%	1,200	12,100	134,600	23,200	157,800	19,215,306
九層	3.30	402.53	121.77	121,300	1.0%	1,200	12,100	134,600	23,200	157,800	19,215,306
十層	3.30	402.53	121.77	121,300	1.0%	1,200	12,100	134,600	23,200	157,800	19,215,306
十一層	3.30	402.53	121.77	121,300	1.0%	1,200	12,100	134,600	23,200	157,800	19,215,306
十二層	3.30	400.45	121.14	121,300	1.0%	1,200	12,100	134,600	23,200	157,800	19,115,892
十三層	3.30	400.45	121.14	121,300	1.0%	1,200	12,100	134,600	23,200	157,800	19,115,892
十四層	3.30	400.45	121.14	121,300	1.0%	1,200	12,100	134,600	23,200	157,800	19,115,892
屋頂一層	3.00	93.64	28.33	121,300		-	12,100	133,400	23,000	156,400	4,430,812
屋頂二層	3.00	93.64	28.33	121,300		-	12,100	133,400	23,000	156,400	4,430,812
屋頂三層	3.00	93.85	28.39	121,300		-	12,100	133,400	23,000	156,400	4,440,196
地下二層	3.20	1,077.19	325.85	121,300			12,100	133,400	23,000	156,400	50,962,940
地下一層	3.50	1,077.19	325.85	121,300			12,100	133,400	23,000	156,400	50,962,940
合計		9,138.43	2,764.43								445,149,570

(3)空氣汙染防制費

空氣汙染防制費依空氣汙染防制費收費辦法計算，應繳 39,643 元，其計算方式如下：

表 8-4 空氣汙染防制費計算表

區分	面積 (m ²)	級數	費率(元/m ² /月)	期數(月)	總額(元)
建築面積 (實際建築面積)	761.33	1	2.54	20	38,676
拆除(測量面積)	1,625.71	1	0.49	1	797
	346.21	1	0.49	1	170
合計					39,643

(4)其他必要費用

本案所應提列其他必要費用，包括公寓大廈公共基金、外接水電瓦斯管線費、建照執照相關費用，分述如下：

A.公寓大廈公共基金

本案公寓大廈公共基金包含依公寓大廈管理條例施行細則規定，總提列金額共計 996,968 元。

表 8-5 公寓大廈公共基金計算表

公寓大廈公共基金		法定工程造价：63,131,217 元	
按法定工程造价一定比例或金額提列共同基金	新台幣 10,000,000 以下	2.00%	200,000
	新台幣 10,000,000-100,000,000 超過部分	1.50%	796,968
	新台幣 100,000,000-1,000,000,000 超過部分	0.50%	-
	逾新台幣 1,000,000,000	0.30%	-
小計			996,968

B.外接水、電管線

本案更新後共計規劃興建 55 戶以 33,000 元計價，故所需外接水、電管線工程費共需 1,815,000 元。(註：金門無使用瓦斯，因此折減提列費用)

C.建照執照相關費用

依建築法第 29 條規定，申請建照應繳交之規費，以法定工程造价千分之一提列 (63,131,217×1/1000)，合計 63,131 元。

2.公共及公益設施

(1)開闢工程費用(開闢計畫道路)

其他公共設施用地：依各管理機關審定金額為準，本更新單元開發計畫道路面積為 108.73 平方公尺，開闢單價為 4,500 元/平方公尺，金額為 108.73*4,500=489,285 元。

表 8-6 開闢道路用地表

序號	區段小段	地號	面積(m ²)
1	祥和段	260	12.00
2		263	0.50
3		264	12.09
4		265	14.01
5		274	1.60
6		274-1	2.45
7		275	2.68
8		276	3.20
9		277	59.80
10		280	0.40
合計			108.73

(二)申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費【B】

表 8-7 管理維護經費及委辦費明細表

項目	公寓大廈管理基金	計算式	金額	備註
管理維護費用				
公益設施維護費	-	252.42 m ² x 250 元	1,893,150	公益設施面積 252.42 m ² ，維護費每 m ² 250 元。
耐震設計管理維護費	996,968	996,968x50%	498,484	公寓大廈管理基金 50%計算
無障礙建築管理維護費	996,968	996,968x50%	498,484	
綠建築管理維護費	996,968	996,968x50%	498,484	
合計			3,388,602	

(三)權利變換費用(都市更新費用)【C】

權利變換費用包括都市更新規劃費用、不動產估價費用、土地鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費、更新前土地及建物測量費用、合法建築及其他土地改良物拆

遷補償費、拆遷安置費、地籍整理費用及審查費用等，分述如下：

1.調查費

(1)都市更新規劃費用

本案都市更新規劃委託冠霖不動產顧問(股)公司，依合約提列 6,300,000 元(詳附錄六)，合約金額低於規劃審議認列標準計算表，詳表 8-8。

表 8-8 都市更新規劃審議認列標準計算表

都市更新規劃費用	土地面積	1,294.25	所有權人數	20	
更新面積規模 X(累計方式計算)			權屬情形 Y(累計方式計算)		
更新單元面積(m ²)	基準(萬元/m ²)	金額(萬元)X	權利人人數(人)	基準(萬元/m ²)	金額(元)Y
2000 m ² 以下，小於 1000 m ² 以 1000 m ² 計算	0.10	129.43	20 人以下均以 20 人計算	6	20×6=120
			20~100 人	4	
更新面積規模 X 小計		129.43	權屬情形 Y 小計		120
項目		計算式			金額(萬元)
都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核 P2=300 萬+X+Y		P2=(300+129.43+120)=			549.43
計畫執行與成果報核(以權變方式實施)P3=150 萬		P3=			150
涉及都市設計審議或容積移轉者					30
更新可行性評估					60
合計					7,894,250

(2)不動產估價師費(含技師簽證費)

本案不動產估價師費，依合約提列 2,450,000 元(詳附錄六)，合約金額低於不動產估價師費認列標準計算表，詳表 8-9。

表 8-9 不動產估價師費認列標準計算表

每單位單價(a1)0.45 萬元	提列標準表			合約金額提列費用
	更新前土及建筆數 A=33	更新後建物筆數 B=55	不動產估價費用小計(元)C	
(a2)40 萬	Axa1	Bxa1	C=a2+A+B	
估價公司 1(領銜)	14.85	24.75	1,046,000	1,100,000
估價公司 2	14.85	24.75	796,000	700,000
估價公司 3	14.85	24.75	796,000	650,000
合計	44.55	74.25	2,638,000	2,450,000

(一)1 家不動產估價計算方式=四十萬元+更新前主建物筆數或土地筆數×零點四五萬元+更新後主建物筆數×零點四五萬元。
(二)簽證費用：評估每單位不動產價值應加計專業簽證費用零點二十五萬元。

(3)土地鑑界費用

更新前每筆土地 4,000 元，土地鑑界費用為 27 筆×4,000 元=108,000 元。

(4)鑽探費用

每 600 m²鑽一孔，一孔 75,000 元，本案土地面積為 1,185.52 m²(道路用地 108.73 m²不計)，共鑽 2 孔，鑽探費用為 150,000 元。

(5)鄰房鑑定費用

本案鄰房鑑定費用收費標準，每戶提列 2,400 元房屋安全鑑定+840 元建物現況鑑定，每戶 3,240 元，本更新單元周邊估算共 200 戶建築門牌，提列 648,400 元。
=200 戶×(2,400(房屋安全)+840(建物現況))= 648,000 元

2.更新前土地測量費用

本案土地測量費暫提列 200,000 元(計畫核定前依報價單認列)。

3.合法建築物拆遷補償費

本案採權利變換，合法建築物之補償與安置依都市更新條例第 57 條規定辦理，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託連邦不動產估價師查估後評定之，提列 8,074,279 元，詳拾章(詳表 6-1)。

4.其他土地改良物

本案其它土地改良物，經過實測面積為 346.21 m²，實施者委託連邦不動產估價師查估後評定之，提列 1,239,366 元，詳拾章(詳表 6-2)。

5.拆遷安置費

本更新單元合法建築物拆遷安置費提列 4,361,661 元，詳拾章(表 10-1)。

6.地籍整理費用

地籍整理費用，更新後規劃 55 戶，每戶以 20,000 元提列，本案後續將辦理信託登記，信託登記依更新前建物筆數 6 筆，每戶 4000 元提列，信託塗銷以更新後

規劃 55 戶，每戶 20,000 元提列，地政機關行政規費 138,428 元(詳附錄六)，共計為 1,238,428 元。

7. 審查費用

金門無審查費用

(四) 貸款利息【D】

本案擬以自有資金(40%)及融資(60%)計算貸款年利率，融資貸款利息之利率以「自有資金比例×郵政儲金一年期定存利率」+「融資比例×五大銀行平均基準利率」計算(利率查詢結果詳附錄六)。加權平均後本案貸款年利率以 1.69%計之，貸款期間為 4.17 年(50 個月)，貸款利息合計為 18,443,376 元。

貸款年利率：「40%×0.46%」+「60%×2.718%」=1.81%。

貸款期間：38 個月(施工期間)+12 個月(產權登記)= 50 個月=4.17 年

依 113 年 2 月 20 日第 2 次審議會審查意見施工期間以 38 個月計算。

1. [合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用]×貸款年利率×貸款期間=(8,074,279 + 1,239,366+ 0)×1.81%×4.17(年)= 702,966 元。

2. [(工程費用-公寓大廈管理基金)+(權利變換費用-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)]×貸款年利率×貸款期間×0.5(折半)
= [(453,175,282 -996,968)+(24,769,734 -8,074,279-1,239,366)]
×1.81%×4.17(年)×0.5= 17,647,821 元。

3.(1+2)= 702,966 元+ 17,647,821 元=18,350,787 元。

(五) 稅捐【E】

1. 印花稅

印花稅以合約總額(未稅)0.1%計算，計算式詳表 8-10，共計為 460,947 元。

表 8-10 印花稅提列計算表

項目	合約/提列金額(元)	營業稅前金額(元)
營建費用 (金門發包無營業稅)	445,149,570	445,149,570

項目	合約/提列金額(元)	營業稅前金額(元)
建築設計費用	4,621,685	4,621,685
鑽探費用 (金門發包無營業稅)	150,000	150,000
鄰房鑑定費 (金門發包無營業稅)	648,000	648,000
公共設施開闢成本 (金門發包無營業稅)	489,285	489,285
規劃費用 (台北發包有營業稅)	6,300,000	6,000,000
估價費用	2,450,000	2,450,000
更新前測量費 (金門發包無營業稅)	200,000	200,000
地籍整理	1,238,428	1,238,428
合計	461,246,968	460,946,968
0.1%		460,947

2. 營業稅

金門縣無營業稅之課徵，故不提列。

(六) 管理費用【F】

1. 信託費

信託費用(1700,000+960,000)*50%=提列 1,330,000 元(詳附錄六-八)。

2. 人事行政管理費用

本案人事行政管理費率以 4%提列，計算方式(工程費用+權利變換費用+都市計畫變更負擔費用)×4%，共計 19,215,938 元。=(453,175,282 + 24,769,734+0)×4% = 19,117,801 元。

表 8-11 人事行政管理費用費率

門牌戶數	6 戶	所有權人數	10 人
產權級別-(門牌戶數+土地及建物所有權人聯集)/2			8.00

基地面積/產權級別	未滿 30 筆	30~150 筆	超過 150 筆
未滿 1,500 m ²	4.00%	4.50%	5.00%
1,500 以上未滿 2,500 m ²	4.50%	5.00%	5.50%
2,500 以上 m ²	5.00%	5.50%	6.00%

3.銷售管理費用：

本案費用(實施者實際獲配)規模小於 25 億，銷售管理費率以 6%提列，依據實施者實際獲配金額 566,669,360×6%，共計 33,913,162 元。

4.風險管理費用

本案風險管理費率以 12.5%提列，計算方式(工程費用+權利變換費用+貸款利息+信託費用+人事行政管理費用+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用)×12.5%，共計 64,003,123 元。

$$=(453,175,282+24,769,734+18,350,787+1,330,000+19,117,801+0+0) \times 12.5\% =$$

64,592,913 (元)。

為符合承諾共同負擔 55.99%，降低本項風險管費費用 55,956,645 元(含拆遷安置費差額補償提列金額)，風險管理費提列金額為 8,636,306 元。

(七) 都市計畫變更負擔費用【G】：本案無

(八) 容積移轉費用【H】：本案無

二、收入說明

1.房屋出售收入

本案建物銷售總面積 2,366.27 坪，一樓均價為 67.71 萬、二樓均價為 52.2 萬、三樓均價 33.09 萬、四樓均價 34.03 萬、五樓以上住宅均價為 36.08 萬元，建物銷售總金額為 952,009,828 元。

2.車位出售收入

本案停車位共有 42 個，每個平均售價以 1,261,905 元計算，車位銷售金額為 53,000,000 元。

表 8-12 更新後建物面積及車位價值估算表

房屋樓層		面積(坪)	更新後總價	平均單價(元/坪)
1F	店鋪、商場	203.93	138,085,556	677,131
2F	商場	262.56	137,055,224	522,000
3F	里辦公室	182.17	60,288,407	330,954
4F	辦公室	114.98	39,127,612	340,290
5F~14F	住宅	1602.63	578,234,629	360,803
建築物小計		2,366.27	952,791,428	
車位樓層		車位(個)	更新後總價	平均單價(元/坪)
B1	車位	11	14,850,000	1,350,000
B1	車位	6	7,800,000	1,300,000
B1	車位	1	1,200,000	1,200,000
B1	車位	1	1,150,000	1,150,000
B2	車位	13	16,250,000	1,250,000
B2	車位	8	9,600,000	1,200,000
B2	車位	1	1,100,000	1,100,000
B2	車位	1	1,050,000	1,050,000
車位小計		42	53,000,000	1,261,905
合計			1,005,791,428	

註 1：更新後均價由連邦不動產估價師聯合事務所提供。

註 2：實際總銷金額以權利變換計畫核定內容為準。

三、成本收入分析

(一)整體更新事業財務分析

更新事業開發收入 1,005,791,428 元，本案實際更新事業實施總成本 619,099,265 元(依約定共同負擔上限為 55.99%故提列 563,142,621 元)，土地成本 344,138,797 元，投資時程 4.17 年，整體報酬率、年投資報酬率如下：

整體報酬率=〔開發收入-(實施總成本-風險管理費)-土地成本〕/(實施總成本-風險管理費+土地成本)×100%=12.75%；年報酬率=11.59%/4.17 年=2.78%

(二)實施者部分

實施者報酬率如下：實施者報酬率=(風險管理費-(實際共同負擔-約定共同負擔)/(實施總成本-風險管理費)×100%

= 64,592,950 - (55,956,645) / (55,956,645) × 100% = 1.56%

(三)土地所有權人部分

1.土地所有權人更新後應分配權利價值

=開發收入-實施總成本

=1,005,791,428 元-563,142,621 元= 442,648,807 元

2.土地所有權人損益

=更新後土地所有權人應分配土地及建築物價值-更新前土地價值

=442,648,807 元-344,138,797 元=98,510,010 元

3.土地所有權人年投資報酬率

=土地所有權人損益/更新前土地價值/投資時程×100%

= 98,510,010 元/344,138,797 元/2.67 年×100%=10.72%

表 8-13 地主與實施者分配比率

項目	金額	比率
銷售總金額	1,005,791,428	100.00%
法定提列之共同負擔費用	619,099,265	61.55%
承諾共同負擔	563,142,621	55.99% (降低風險管理費)

項目	金額	比率
地主	442,648,807	44.01%

四、實施者風險控管方案

本更新案營建資金由信託銀行控管，專款專用，除支付本案約定之工程款，各項稅費等開發所需費用外，於信託存續期間不得動用。

(一)信託事務內容

- 1.信託存續期間對信託專戶之資金控管。
- 2.本案產權管理、處分、原有建物滅失登記。
- 3.辦理不動產物權相關之設定、移轉、登記事宜。
- 4.配合都市更新事業計畫及權利變換計畫應辦理之相關事項。
- 5.每年出具信託財產目錄/收支計算表予委託人。
- 6.信託關係終止製作結算書及報告書予委託人。

(二)信託財產

- 1.資金信託：自備款、融資貸款、預(出)售款、存款利息。
- 2.土地信託：徵得土地所有權人同意後辦理信託之土地。
- 3.更新後之房地：實施者及土地所有權人更新後分配之房地。

(三)信託專戶收入來源

- 1.銀行融資款：實施者原向金融機構申請核准之建築融資款，實施者應於本契約生效後，通知核貸銀行依融資契約，逕將融資款存入信託專戶。
- 2.委託人自備款：信託存續期間，本更新案所需資金，均應存入信託專戶。
- 3.不動產預(出)售款：契約存續期間內，本更新案工程房地簽約承購戶繳交之款項，應以信託專戶為繳存帳戶，並應於與承購戶所簽買賣契約中約定由買受人逕為存入信託專戶。有交付於實施者，實施者應即存入信託專戶。
- 4.存款利息所得。

(四)委託人費用負擔及支付

1.本契約實施者應支付之費用，包括信託機構之工程費用(建築設計費用、營建費用、工程管理費……)、都市更新費用(調查費、合法建物殘餘價值、拆遷安置費…□)、貸款利息、稅捐、管理費用(信託費用、總務及人事管理費用、銷售管理費用…□)及其他因信託機構處理信託事務所支付之必要費用等。

(五)信託之結算報表定期報告

1.信託機構應每年分別編製信託財產目錄清冊及收支計算表送交實施者。
2.信託關係終止時，信託機構應就信託事務之處理作成結算書及報告書。
採不動產開發信託、資金信託，信託機構為台北富邦銀行股份有限公司。

編號	土地所有權人	權利價值 (元)	權利價值比率 (%)	負擔方式		費用共同負擔 合計
				現金繳納 (元)	更新後房地折 價抵付(元)	(元)
合計		344,138,797	100.00%		563,142,621	563,142,621

五、土地所有權人共同負擔額度

共同負擔金額由土地所有權人及其權利變換關係人按其更新前權利價值比率負擔之。

表 8-14 費用共同負擔表

編號	土地所有權人	權利價值 (元)	權利價值比率 (%)	負擔方式		費用共同負擔 合計
				現金繳納 (元)	更新後房地折 價抵付(元)	(元)
1	金門縣/金門縣 金城鎮公所	216,976,939	63.0493%	-	355,057,213	355,057,213
2	許維民	7,435,225	2.1605%	-	12,166,870	12,166,870
3	許維樹	7,435,225	2.1605%	-	12,166,870	12,166,870
4	許丕典	7,435,225	2.1605%	-	12,166,870	12,166,870
5	許開國	24,860,616	7.2240%	-	40,681,471	40,681,471
6	許丕湖	28,097,565	8.1646%	-	45,978,357	45,978,357
7	黃智慎	20,892,449	6.0709%	-	34,188,033	34,188,033
8	洪慶泉	24,206,450	7.0339%	-	39,611,005	39,611,005
9	楊吟治	4,550,019	1.3221%	-	7,445,570	7,445,570
10	中華民國/財政 部國有財產署	2,249,084	0.6535%	-	3,680,361	3,680,361

表 8-15 現金流量表

工程進度	準備期		施工期						交屋期		單位：元	
	第1-3個月	第4-6個月	第7-9個月	第10-12個月	第13-15個月	第16-18個月	第19-21個月	第22-24個月	第25-26個月	第27-29個月	第30-32個月	合計
現金流入												-
自有資金	7,341,618	2,259,751	26,910,282	26,910,282	26,910,282	26,910,282	26,910,282	26,910,281	18,494,787	-		189,557,847
專案融資	11,012,427	3,389,626	40,365,423	40,365,423	40,365,423	40,365,423	40,365,423	40,365,422	27,742,183	-		284,336,773
自有資金(未計入融資利息計算之資金)	5,035,639	4,646,122	3,909,693	3,909,693	3,909,693	3,909,693	3,909,693	3,909,694	2,606,460	-		35,746,380
出售折價抵付共同負擔房地價值收入										309,549,633	309,549,633	619,099,265
現金流入合計	23,389,684	10,295,499	71,185,398	71,185,398	71,185,398	71,185,398	71,185,398	71,185,397	48,843,430	309,549,633	309,549,633	1,128,740,265
現金流出												
建築設計費用	3,235,180								1,386,506			4,621,685
營建費用(含公益設施樓地板面積)			66,772,436	66,772,436	66,772,436	66,772,436	66,772,436	66,772,436	44,514,954			445,149,570
工程管理費	-											-
空氣汙染防制費	39,643											39,643
公寓大廈公共基金											996,968	996,968
外接水、電、管線工程費											1,815,000	1,815,000
建照執照相關費用	63,131											63,131
其他	-											-
地上物拆遷補償費												-
工程開關費用		489,285										489,285
公共設施用地捐贈本市土地成本												-
申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費											3,388,602	3,388,602
都市更新規劃費	6,300,000											6,300,000
不動產估價費用(含技師簽證費)	2,450,000											2,450,000
土地鑑界費	108,000											108,000
鑽探費用	150,000											150,000
鄰房鑑定費用	648,000											648,000
更新前土地及建物測量費用	200,000											200,000
土地改良物拆遷補償費-合法建物	4,037,140	4,037,140										8,074,279
土地改良物拆遷補償費-其他土地改良物	619,683	619,683										1,239,366
合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼)	503,269	503,269	503,269	503,269	503,269	503,269	503,269	503,267	335,511			4,361,661
地籍整理費用											1,238,428	1,238,428
審查費用												
行政作業費用費												
信託費用	665,000	665,000										1,330,000
人事管理費用	1,792,294	1,792,294	1,792,294	1,792,294	1,792,294	1,792,294	1,792,294	1,792,294	1,194,864	1,792,294	1,792,290	19,117,801
銷售管理費用										16,956,581	16,956,581	33,913,162
專案融資返還											284,336,773	284,336,773
自有資金返還											225,304,227	225,304,227
稅前息前淨現金流出合計	20,811,338	8,106,671	69,067,999	69,067,999	69,067,999	69,067,999	69,067,999	69,067,997	47,431,835	18,748,875	535,828,869	1,045,335,580
本期稅前息前現金及約當現金增加(減少)數	2,578,346	2,188,829	2,117,399	2,117,399	2,117,399	2,117,399	2,117,399	2,117,400	1,411,595	290,800,758	(226,279,236)	83,404,684
貸款利息	2,117,399	2,117,399	2,117,399	2,117,399	2,117,399	2,117,399	2,117,399	2,117,399	1,411,595			18,350,787
稅捐(印花稅)	460,947											460,947
稅捐(營業稅)												
利息及稅捐合計	2,578,346	2,117,399	2,117,399	2,117,399	2,117,399	2,117,399	2,117,399	2,117,399	1,411,595	-	-	18,811,734
稅後息後淨現金流出合計	23,389,684	10,224,070	71,185,398	71,185,398	71,185,398	71,185,398	71,185,398	71,185,396	48,843,430	18,748,875	535,828,869	1,064,147,314
本期稅後息後現金及約當現金增加(減少)數	0	0	0	0	0	0	0	0	0	290,800,758	(226,207,804)	64,592,950
期初約當現金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	290,800,758	0
期末約當現金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	290,800,758	64,592,958	64,592,958

玖、更新後分配及公開抽籤過程

一、更新後供分配之土地及建物

本案可供分配之土地總面積 1,185.52 m²及建物總面積 7,802.82 m²(約 2,360.35 坪)，3F 公益設施 251.39 m²(約 76.05 坪)捐贈予金門縣政府不提供選配，合計面積 8,054.21 m²(2,436.40 坪)。

二、更新後可供分配之更新單元及車位

本案更新後可供分配之更新單元計有 55 個房屋單元(不含公益設施)及 43 個車位(不含垃圾占停車位)。

表 9-1 更新後土地及建物分配面積表

分配單元		土地應有部份		建物面積			
序號	單元編號	總面積 (m ²)	權利範圍	主建物 (m ²)	附屬建物 (m ²)	共用部分 (m ²)	合計 (m ²)
1	1F-商場 E	49.23	4153	213.98	7.94	112.60	334.52
	2F-商場 E	127.23	10732	539.49	33.91	290.93	864.33
2	1F-店鋪 A	11.90	1004	53.62	0.00	27.19	80.81
3	1F-店鋪 B	12.52	1056	56.42	0.00	28.63	85.05
4	1F-店鋪 C	12.72	1073	57.31	0.00	29.09	86.40
5	1F-店鋪 D	12.47	1052	56.19	0.00	28.50	84.69
6	3F-里辦公室	88.27	7446	377.96	19.88	201.90	599.74
7	3F-公益設施	37.00	3121	152.13	14.61	84.65	251.39
8	4F-辦公室	57.68	4865	246.9	13.03	131.91	391.84
9	5F-A	15.51	1308	65.41	4.48	35.45	105.34
10	5F-B	17.94	1513	76.31	4.51	41.02	121.84
11	5F-C	11.82	997	49.73	3.54	27.02	80.29
12	5F-D	18.09	1526	77.15	4.40	41.40	122.95
13	5F-E	14.38	1213	60.65	4.17	32.88	97.70
14	6F-A	15.51	1308	65.41	4.48	35.45	105.34
15	6F-B	17.94	1513	76.31	4.51	41.02	121.84
16	6F-C	11.82	997	49.73	3.54	27.02	80.29
17	6F-D	18.09	1526	77.15	4.40	41.40	122.95
18	6F-E	14.38	1213	60.65	4.17	32.88	97.70
19	7F-A	15.51	1308	65.41	4.48	35.45	105.34
20	7F-B	17.94	1513	76.31	4.51	41.02	121.84
21	7F-C	11.82	997	49.73	3.54	27.02	80.29
22	7F-D	18.09	1526	77.15	4.40	41.40	122.95
23	7F-E	14.38	1213	60.65	4.17	32.88	97.70
24	8F-A	15.51	1308	65.41	4.48	35.45	105.34

分配單元		土地應有部份		建物面積			
序號	單元編號	總面積 (m ²)	權利範圍	主建物 (m ²)	附屬建物 (m ²)	共用部分 (m ²)	合計 (m ²)
25	8F-B	17.94	1513	76.31	4.51	41.02	121.84
26	8F-C	11.82	997	49.73	3.54	27.02	80.29
27	8F-D	18.09	1526	77.15	4.40	41.40	122.95
28	8F-E	14.38	1213	60.65	4.17	32.88	97.70
29	9F-A	15.51	1308	65.41	4.48	35.45	105.34
30	9F-B	17.94	1513	76.31	4.51	41.02	121.84
31	9F-C	11.82	997	49.73	3.54	27.02	80.29
32	9F-D	18.09	1526	77.15	4.40	41.40	122.95
33	9F-E	14.38	1213	60.65	4.17	32.88	97.70
34	10F-A	15.51	1308	65.41	4.48	35.45	105.34
35	10F-B	17.94	1513	76.31	4.51	41.02	121.84
36	10F-C	11.82	997	49.73	3.54	27.02	80.29
37	10F-D	18.09	1526	77.15	4.40	41.40	122.95
38	10F-E	14.38	1213	60.65	4.17	32.88	97.70
39	11F-A	15.51	1308	65.41	4.48	35.45	105.34
40	11F-B	17.94	1513	76.31	4.51	41.02	121.84
41	11F-C	11.82	997	49.73	3.54	27.02	80.29
42	11F-D	18.09	1526	77.15	4.40	41.40	122.95
43	11F-E	14.38	1213	60.65	4.17	32.88	97.70
44	12F-A	15.51	1308	65.41	4.48	35.45	105.34
45	12F-B	23.92	2018	101.24	6.61	54.72	162.57
46	12F-C	23.64	1994	100.04	6.50	54.05	160.59
47	12F-D	14.38	1213	60.65	4.17	32.88	97.70
48	13F-A	15.51	1308	65.41	4.48	35.45	105.34
49	13F-B	23.92	2018	101.24	6.61	54.72	162.57
50	13F-C	23.64	1994	100.04	6.50	54.05	160.59
51	13F-D	14.38	1213	60.65	4.17	32.88	97.70
52	14F-A	15.51	1308	65.41	4.48	35.45	105.34
53	14F-B	23.92	2018	101.24	6.61	54.72	162.57
54	14F-C	23.64	1994	100.04	6.50	54.05	160.59
55	14F-D	14.38	1213	60.65	4.17	32.88	97.70
總計		1,185.52	100000	5,040.77	302.35	2,711.09	8,054.21

表 9-2 更新後車位清冊

車位編號	車位樓層	車位屬性	大小	規格(公分)	車位價值(元)	選配所有權人
B2-1	地下二層	坡道平面	大車位	250*550	1,200,000	實施者
B2-2	地下二層	坡道平面	大車位	250*550	1,200,000	實施者
B2-3	地下二層	坡道平面	大車位	250*550	1,200,000	實施者
B2-4	地下二層	坡道平面	大車位	250*550	1,250,000	實施者
B2-5	地下二層	坡道平面	大車位	250*550	1,200,000	實施者
B2-6	地下二層	坡道平面	大車位	250*550	1,250,000	實施者
B2-7	地下二層	坡道平面	大車位	250*550	1,250,000	實施者
B2-8	地下二層	坡道平面	小車位	230*550	1,050,000	實施者
B2-9	地下二層	坡道平面	大車位	250*550	1,200,000	實施者
B2-10	地下二層	坡道平面	小車位	230*550	1,100,000	實施者
B2-11	地下二層	坡道平面	大車位	250*550	1,250,000	實施者
B2-12	地下二層	坡道平面	小車位	250*550	1,200,000	實施者
B2-13	地下二層	坡道平面	大車位	250*550	1,250,000	實施者
B2-14	地下二層	坡道平面	大車位	250*550	1,250,000	實施者
B2-15	地下二層	坡道平面	大車位	250*550	1,250,000	實施者
B2-16	地下二層	坡道平面	大車位	250*550	1,250,000	實施者
B2-17	地下二層	坡道平面	大車位	250*550	1,250,000	實施者
B2-18	地下二層	坡道平面	大車位	250*550	1,250,000	實施者
B2-19	地下二層	坡道平面	大車位	250*550	1,200,000	實施者
B2-20	地下二層	坡道平面	大車位	250*550	1,250,000	實施者
B2-21	地下二層	坡道平面	大車位	250*550	1,250,000	許丕湖
B2-22	地下二層	坡道平面	大車位	250*550	1,250,000	實施者
B2-23	地下二層	坡道平面	大車位	250*550	1,200,000	實施者
B2-24	地下二層	坡道平面	無障礙車位	350*600	無計價	公共設施
B1-25	地下一層	坡道平面	大車位	250*550	1,350,000	實施者
B1-26	地下一層	坡道平面	大車位	250*550	1,300,000	實施者
B1-27	地下一層	坡道平面	大車位	250*550	1,350,000	實施者

車位編號	車位樓層	車位屬性	大小	規格(公分)	車位價值(元)	選配所有權人
B1-28	地下一層	坡道平面	大車位	250*550	1,350,000	實施者
B1-29	地下一層	坡道平面	小車位	230*550	1,150,000	實施者
B1-30	地下一層	坡道平面	大車位	250*550	1,300,000	實施者
B1-31	地下一層	坡道平面	小車位	230*550	1,200,000	實施者
B1-32	地下一層	坡道平面	大車位	250*550	1,350,000	實施者
B1-33	地下一層	坡道平面	大車位	250*550	1,300,000	實施者
B1-34	地下一層	坡道平面	大車位	250*550	1,350,000	實施者
B1-35	地下一層	坡道平面	大車位	250*550	1,350,000	金門縣/ 金門縣金城鎮公所
B1-36	地下一層	坡道平面	大車位	250*550	1,350,000	金門縣/ 金門縣金城鎮公所
B1-37	地下一層	坡道平面	大車位	250*550	1,350,000	金門縣/ 金門縣金城鎮公所
B1-38	地下一層	坡道平面	大車位	250*550	1,300,000	金門縣/ 金門縣金城鎮公所
B1-39	地下一層	坡道平面	大車位	250*550	1,350,000	金門縣/ 金門縣金城鎮公所
B1-40	地下一層	坡道平面	大車位	250*550	1,350,000	金門縣/ 金門縣金城鎮公所
B1-41	地下一層	坡道平面	大車位	250*550	1,350,000	實施者
B1-42	地下一層	坡道平面	大車位	250*550	1,300,000	實施者
B1-43	地下一層	坡道平面	大車位	250*550	1,300,000	實施者

		A		B		C		D		E				
14F	許丕湖	14F-A		實施者	14F-B		實施者	14F-C		實施者	14F-D			
		登記面積	單價(坪)		登記面積	單價(坪)		登記面積	單價(坪)		登記面積	單價(坪)		
		32.01坪	367,000元		49.39坪	371,000元		48.79坪	371,000元		29.68坪	389,000元		
		總價			總價			總價			總價			
11,746,753元		18,323,393元		18,100,051元		11,546,026元								
13F	實施者	13F-A		實施者	13F-B		實施者	13F-C		實施者	13F-D			
		登記面積	單價(坪)		登記面積	單價(坪)		登記面積	單價(坪)		登記面積	單價(坪)		
		32.01坪	364,000元		49.39坪	367,000元		48.79坪	367,000元		29.68坪	386,000元		
		總價			總價			總價			總價			
11,650,730元		18,125,836元		17,904,902元		11,456,982元								
12F	實施者	12F-A		實施者	12F-B		實施者	12F-C		實施者	12F-D			
		登記面積	單價(坪)		登記面積	單價(坪)		登記面積	單價(坪)		登記面積	單價(坪)		
		32.01坪	360,000元		49.39坪	364,000元		48.79坪	364,000元		29.68坪	382,000元		
		總價			總價			總價			總價			
11,522,700元		17,977,669元		17,758,541元		11,338,257元								
11F	許開國	11F-A		許開國	11F-B		實施者	11F-C		實施者	11F-D		11F-E	
		登記面積	單價(坪)		登記面積	單價(坪)		登記面積	單價(坪)		登記面積	單價(坪)	登記面積	單價(坪)
		32.01坪	357,000元		37.01坪	364,000元		24.39坪	364,000元		37.35坪	364,000元	29.68坪	379,000元
		總價			總價			總價			總價		總價	
11,426,678元		13,471,968元		8,877,086元		13,594,199元		11,249,213元						
10F	實施者	10F-A		許維樹	10F-B		實施者	10F-C		實施者	10F-D		10F-E	
		登記面積	單價(坪)		登記面積	單價(坪)		登記面積	單價(坪)		登記面積	單價(坪)	登記面積	單價(坪)
		32.01坪	353,000元		37.01坪	361,000元		24.39坪	361,000元		37.35坪	361,000元	29.68坪	375,000元
		總價			總價			總價			總價		總價	
11,298,648元		13,360,935元		8,803,924元		13,482,159元		11,130,488元						
9F	實施者	9F-A		許維民	9F-B		實施者	9F-C		實施者	9F-D		9F-E	
		登記面積	單價(坪)		登記面積	單價(坪)		登記面積	單價(坪)		登記面積	單價(坪)	登記面積	單價(坪)
		32.01坪	350,000元		37.01坪	357,000元		24.39坪	357,000元		37.35坪	357,000元	29.68坪	371,000元
		總價			總價			總價			總價		總價	
11,202,625元		13,212,891元		8,706,373元		13,332,772元		11,011,762元						
8F	實施者	8F-A		許丕典	8F-B		實施者	8F-C		實施者	8F-D		8F-E	
		登記面積	單價(坪)		登記面積	單價(坪)		登記面積	單價(坪)		登記面積	單價(坪)	登記面積	單價(坪)
		32.01坪	346,000元		37.01坪	354,000元		24.39坪	354,000元		37.35坪	354,000元	29.68坪	368,000元
		總價			總價			總價			總價		總價	
11,074,595元		13,101,859元		8,633,210元		13,220,732元		10,922,718元						
7F	實施者	7F-A		實施者	7F-B		洪慶泉	7F-C		實施者	7F-D		7F-E	
		登記面積	單價(坪)		登記面積	單價(坪)		登記面積	單價(坪)		登記面積	單價(坪)	登記面積	單價(坪)
		32.01坪	343,000元		37.01坪	350,000元		24.39坪	350,000元		37.35坪	350,000元	29.68坪	364,000元
		總價			總價			總價			總價		總價	
10,978,573元		12,953,815元		8,535,660元		13,071,345元		10,803,993元						
A		B		C		D		E						

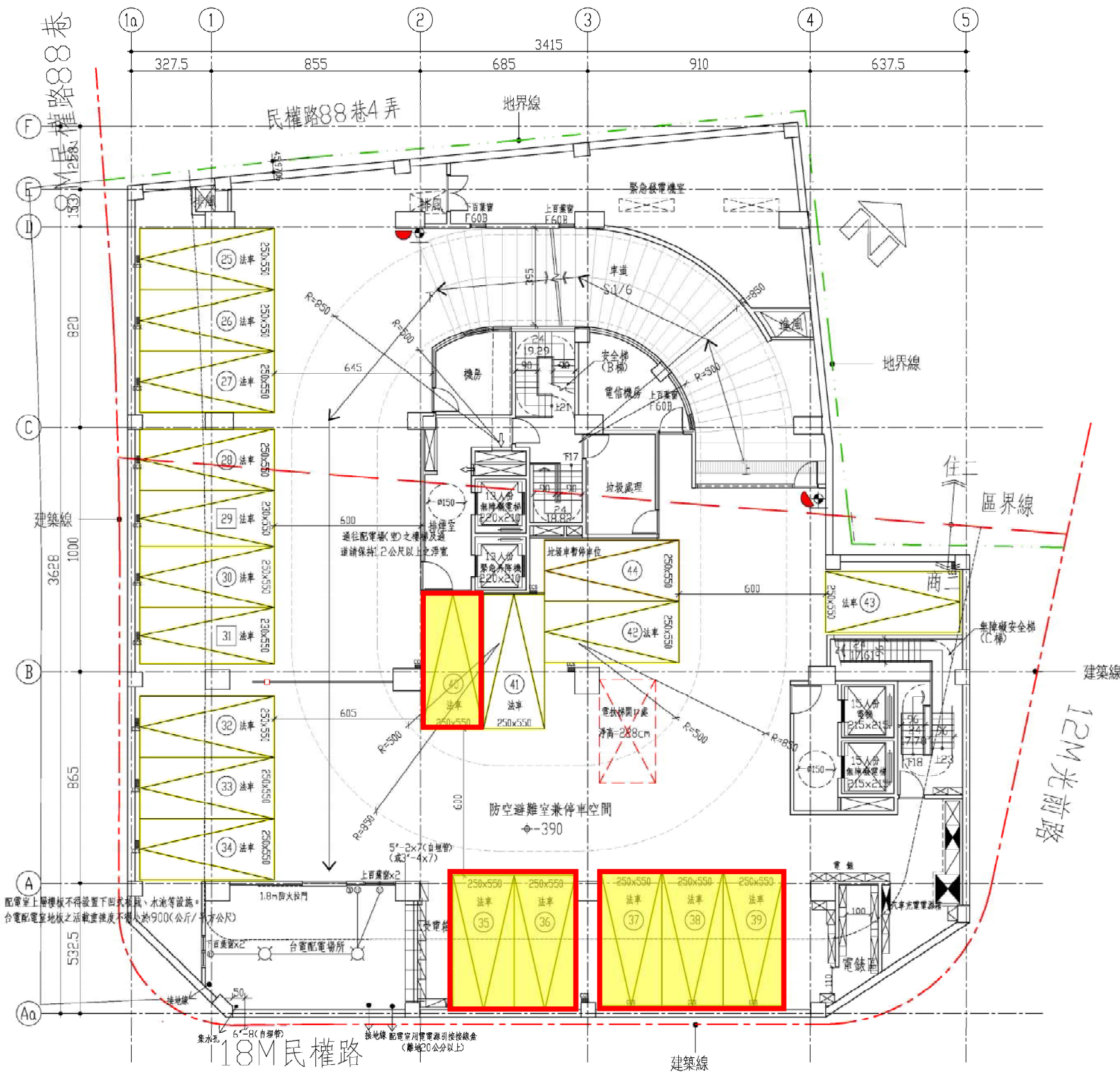
圖 9-1 更新後可供分配之更新單元對照圖(7-14F)

		A		B		C		D		E							
6F	實施者	6F-A		實施者	6F-B		洪慶泉	6F-C		實施者	6F-D		實施者	6F-E			
		登記面積	單價(坪)		登記面積	單價(坪)		登記面積	單價(坪)		登記面積	單價(坪)		登記面積	單價(坪)		
		32.01坪	340,000元		37.01坪	347,000元		24.39坪	347,000元		37.35坪	347,000元		29.68坪	360,000元		
		總價			總價			總價			總價			總價			
10,882,550元		12,842,782元		8,462,497元		12,959,305元		10,685,268元									
5F	許開國	5F-A		實施者	5F-B		許丕湖	5F-C		黃智慎	5F-D		實施者	5F-E			
		登記面積	單價(坪)		登記面積	單價(坪)		登記面積	單價(坪)		登記面積	單價(坪)		登記面積	單價(坪)		
		32.01坪	336,000元		37.01坪	343,000元		24.39坪	343,000元		37.35坪	343,000元		29.68坪	357,000元		
		露臺	4.99(坪)		露臺	0.36(坪)		露臺	3.16(坪)		露臺	2.88(坪)		露臺	19.44(坪)		
總價		總價		總價		總價		總價		總價							
10,754,520元		12,694,739元		8,364,947元		12,809,918元		10,596,224元									
4F	實施者	4F-辦公室		實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	金門縣/(捐贈)	金門縣/金門縣 金城鎮公所	3F-公益設施		金門縣/金門縣 金城鎮公所	3F-里公所			
		登記面積	單價(坪)								登記面積	單價(坪)		登記面積	單價(坪)		
		114.98坪	329,000元								76.12坪			182.17坪	329,000元		
		露臺	10.60(坪)								露臺	3.25(坪)		露臺	3.25(坪)		
總價		總價		總價		總價		總價		總價							
37,829,506元										59,932,450元							
3F	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	金門縣/金門縣 金城鎮公所	2F-商場E		金門縣/金門縣 金城鎮公所	1F-商場E			
											登記面積	單價(坪)		登記面積	單價(坪)	登記面積	單價(坪)
											262.56坪	522,000元		25.72坪	710,000元	101.60坪	703,000元
											總價	總價		總價	總價	總價	總價
137,055,224元		14,849,030元		20,122,859元		18,260,206元		71,427,401元									
2F	實施者	1F-店鋪A		許丕湖	1F-店鋪B		黃智慎	1F-店鋪C		洪慶泉	1F-店鋪D		金門縣/金門縣 金城鎮公所	1F-商場E			
		登記面積	單價(坪)		登記面積	單價(坪)		登記面積	單價(坪)		登記面積	單價(坪)		登記面積	單價(坪)		
		24.54坪	547,000元		25.82坪	575,000元		26.24坪	767,000元		25.72坪	710,000元		101.60坪	703,000元		
		總價			總價			總價			總價			總價			
13,426,060元		14,849,030元		20,122,859元		18,260,206元		71,427,401元									
A		B		C		D		E									

註 1：3F-里辦公室、4F-辦公室、5F-A、5F-B、5F-C、5F-D、5F-E、12F-B 為露臺戶、登記面積不含露臺面積。

註 2：本案選配期間於 111 年 11 月 11 日~111 年 12 月 10 日。

圖 9-2 更新後可供分配之更新單元對照圖(1-6F)



金門縣/
金門縣金城鎮公所預選車位區(編號 35~40)

圖 9-3 地下一層-更新後停車位分配單元及位置對照圖

1. 配電場所鋪裝接地設施(分開設置)並於灑法底層地板前施工埋設。
2. 配電場所內不得有用戶自備管線通過
3. 照明、排風扇應採220V。

用戶自行預埋管線至建築線外0.3公尺處預埋深度1.2公尺,並加2000PSI 混凝土及鋪設標示帶保護如過水溝應通過溝底至少埋至另側溝壁外0.1公尺。

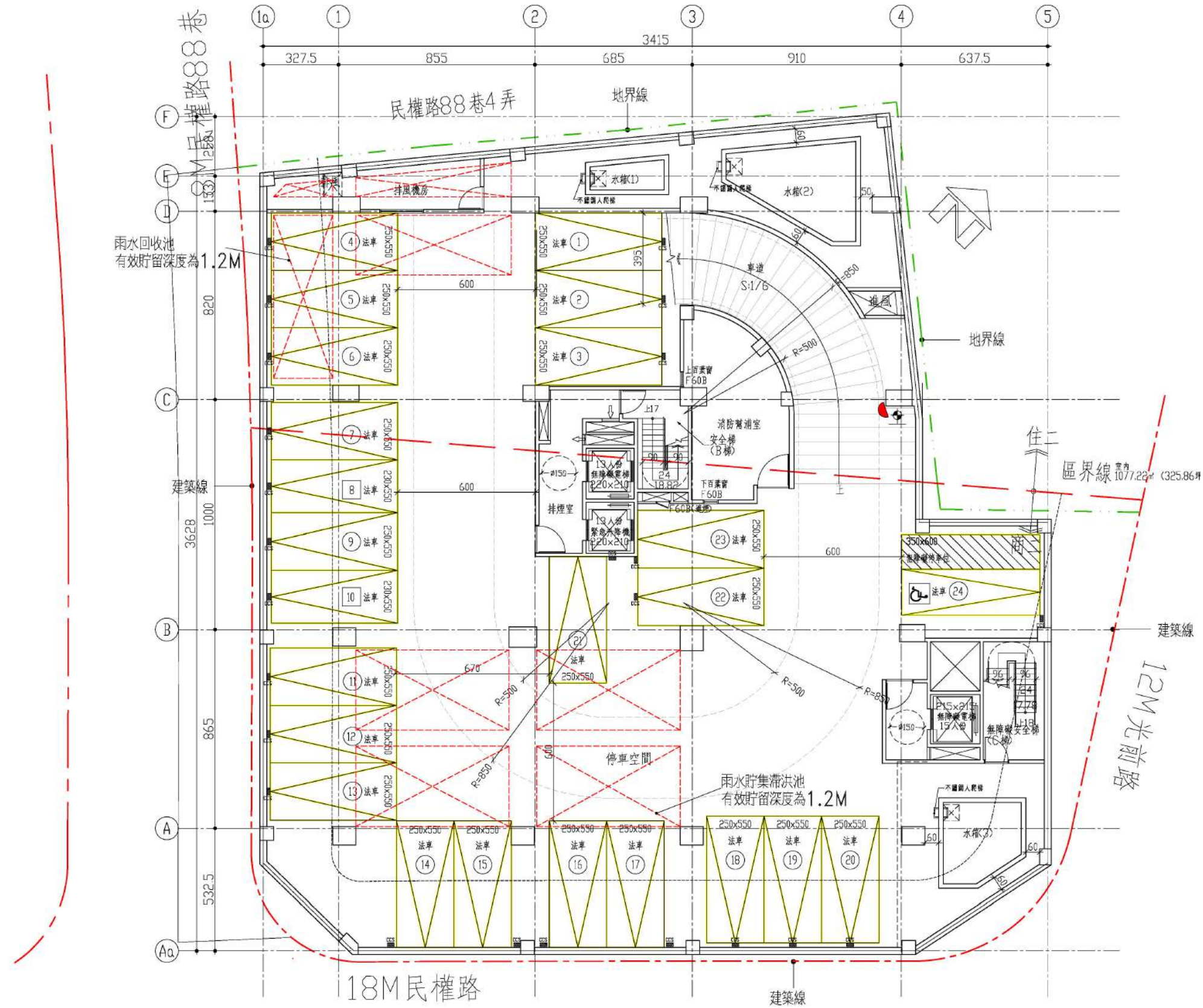


圖 9-4 地下二層-更新後停車位分配單元及位置對照圖

三、分配原則

本案採事業計畫與權利變換計畫併送方式辦理，本案原所有權人更新後分配之權利變換比率詳見權利變換計畫書所載。房地選配原則如下：

- (一) 由公有土地管理機關優先選配新建物 1-2F 商場、3F 里公所、地下一層停車位編號 35~40。
- (二) 更新前原一樓作為店面者，優先選配店面。
- (三) 除 1-2F 商場、3F 里公所外，其餘房屋單元選配以 1 房屋單元配 1 車位為原則。
- (四) 選配權利價值為應分配權利價值正負相差互不超過 10% 為原則，若超過需經實施者同意後為之。
- (五) 權利變換範圍內土地所有權人及合法建築物所有權人於權利變換後未受(係指於更新後無法選配最小單元權值)或不願意參與分配者，則領取補償金。
- (六) 若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位：
 1. 於申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」，填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位。
 2. 依都市更新權利變換實施辦法第 18 條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。
 3. 更新前原土地或建築物如有共同共有之情事者，不得與非共同共有者合併分配。
- (七) 若有二人以上選配同一位置或期限內提出選配申請，則以公開抽籤為準。
- (八) 本案將依內政部 100.12.7 台內營字第 1000810535 號(略以)：「…土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第 17 條(108.06.17 修正後為第 17 條)有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。本案於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第 11 條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，…」
- (九) 本案將依內政部 100.10.19 台內營字第 1000809224 號(略以)：「…二、…土地所有權人及權利變換關係人於申請分配時，…超出應分配之權利價值達一個或數個面積單元乙節，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償

後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之。」

四、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果

本案原定公開抽籤日於 111 年 12 月 16 日(星期五)上午 10 時(地點：茶想民宿三樓會議室(金門縣金寧鄉 248 號 3 樓)辦理。

惟因本案選配期結束後無同一位置有二人以上申請分配或未於規定期限內提出申請者之一之情事，故無辦理公開抽籤。

拾、更新後分配結果

一、不參與分配名冊

(一) 未達最小分配面積，不能參與權利變換者

更新後建築規劃依「都市更新權利變換實施辦法」第 11 條規定，權利變換之最小建築單元面積，扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後不得小於 46 平方公尺。本案最小分配單元，且價值最低者為 5 樓 C 戶，主建物面積 49.73 m²(15.04 坪)，價值 8,635,497 元。依據都市更新條例第 52 條規定，土地所有權人應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，實施者得以現金補償之。

(二) 不願參與權利變換分配，而領取現金補償者

本案無不願參與權利變換分配者。

(三) 現金補償之計算與發放

1. 現金補償金額計算

依都市更新條例第 52 條及都市更新權利變換實施辦法第 9 條、第 10 條規定辦理。本案不能及不願參與權利變換之土地所有權人名單及其現金補償額度詳下表所列，詳表 10-1。

表 10-1 不參與分配之土地所有權人名冊表

序號	姓名	不願	不能	現金補償額度(元)	備註
1	楊吟治		V	4,550,019	未達最小分配單元與實施者協議領取更新後權利金 5,852,466 元
2	中華民國/財政部國有財產署		V	2,249,084	
合計	2 人			6,799,103	

2. 實際發放金額

補償金發放金額為 2,249,084 元(另一受補償權利人與實施者協議領取更新後權利金故不計算於補償金額內)，實際領取之現金補償仍需依都市更新條例第 52 條及都市更新權利變換實施辦法第 9 條、第 10 條規定，以權利變換前權利價值依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算。

3. 補償費用發放時間

本案將依權利變換實施辦法規定由實施者於權利變換計畫發布實施之日起 2 個月內，通知受補償人於通知之日起 30 日內領取，逾期不領者，依法提存。

4. 權利金發放時間

權利金發放時間點依據受補償權利人與實施者約定為主，原則以通知各權利人產權接管，辦理差額找補作業時併同辦理。

二、土地及建築物分配清冊

(一) 申請分配結果

1. 土地所有權人

本案依都市更新條例第 37 條及第 12 條規定，實施者應保障私有土地及私有合法建築物所有權人權利變換後之權利價值，不得低於都市更新相關法規之規定。本案共有 10 位土地所有權人，依據申請分配結果，計有 8 位土地所有權人參與權利變換，並申請分配單元及停車位；其中 2 位因未達最小分配單元而領取補償金。詳表 10-2 土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人)。

2. 權利變換關係人

本案無權利變換關係人。

3. 土地所有權人及權利變換關係人應分配權利價值計算

更新後可銷售總面積為 2,366.27 坪(不含公益設施)，使用用途皆為一般零售業 4 戶、商場 1 戶、里公所 1 戶、一般事務所 1 戶、住宅 47 戶，合計 54 戶(公益設施不計)，停車位 42 個(不含垃圾車暫停車位及無障礙車位)，依據連邦不動產估價師聯合事務所之估價結果，預計總銷售金額為 1,005,791,428 元。

本案更新後土地所有權人應分配權利價值計算公式如下：

$$\begin{aligned} & \text{更新後總價值} - \text{共同負擔費用(約定共負比 55.99\%)} \\ & = 1,005,791,428 \text{ 元} - 563,142,621 \text{ 元} = 442,648,807 \text{ 元} \end{aligned}$$

(二) 實施者分配結果

本案實施者應分配權利價值為參與權利變換並分配更新後之土地房屋者之折價抵付所有權人，其餘單元分配予實施者，折抵共同負擔費用。共計 563,142,621 元，詳表 10-3 土地及建築物分配清冊(實施者)。

(三) 現地安置戶

無。

表 10-2 土地及建築物分配清冊（土地所有權人及權利變換關係人）

序號	更新前			更新後											備註				
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比率	受配人姓名	應分配權利價值(元)	分配單元								實分配權利價值(元)C=A+B 領取權利金		預計繳納差額價金			
						建築物				停車位						繳(元)	領(元)		
						單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	車位價值	權利範圍	價值小計(元)B						
1	金門縣/金門縣金城鎮公所	216,976,939	63.0493%	金門縣/金門縣金城鎮公所	279,086,764	1F-商場 E	71,427,401	1/1	71,427,401						276,821,032	2,265,732			
						2F-商場 E	137,055,224	1/1	137,055,224										
						3F-里公所	60,288,407	1/1	60,288,407	B1-35	1,350,000	1/1	1,350,000						
										B1-36	1,350,000	1/1	1,350,000						
										B1-37	1,350,000	1/1	1,350,000						
										B1-38	1,300,000	1/1	1,300,000						
										B1-39	1,350,000	1/1	1,350,000						
B1-40	1,350,000	1/1	1,350,000																
2	許維民	7,435,225	2.1605%	許維民	9,563,564	10F-B	13,360,935	1/1	13,360,935					13,360,935	3,797,371				
3	許維樹	7,435,225	2.1605%	許維樹	9,563,564	9F-B	13,212,891	1/1	13,212,891					13,212,891	3,649,327				
4	許丕典	7,435,225	2.1605%	許丕典	9,563,564	8F-B	13,101,859	1/1	13,101,859					13,101,859	3,538,295				
5	許開國	24,860,616	7.2240%	許開國	31,976,988	5F-A	11,173,529	1/1	11,173,529					36,072,175	4,095,187				
						11F-A	11,426,678	1/1	11,426,678										
						11F-B	13,471,968	1/1	13,471,968										
6	許丕湖	28,097,565	8.1646%	許丕湖	36,140,516	1F-店鋪 B	14,849,030	1/1	14,849,030	B2-21	1,250,000	1/1	1,250,000	36,481,280	340,764				
						5F-C	8,635,497	1/1	8,635,497										
						14F-A	11,746,753	1/1	11,746,753										
7	黃智慎	20,892,449	6.0709%	黃智慎	26,872,929	1F-店鋪 C	20,122,859	1/1	20,122,859					33,261,690	6,388,761				
						5F-D	13,138,831	1/1	13,138,831										
8	洪慶泉	24,206,450	7.0339%	洪慶泉	31,135,566	1F-店鋪 D	18,260,206	1/1	18,260,206					35,258,363	4,122,797				
						6F-C	8,462,497	1/1	8,462,497										
						7F-C	8,535,660	1/1	8,535,660										
以下為領取補償金					-														
9	楊吟治	4,550,019	1.3221%	金日新股份有限公司	5,852,466											原所有權人依權利變換實施辦法第9及10條，領取更新前補償金4,550,019元			

序號	更新前			更新後														
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比率	受配人姓名	應分配權利價值(元)	分配單元								實分配權利價值(元)C=A+B 領取權利金	預計繳納差額價金		備註	
						建築物				停車位					繳(元)	領(元)		
						單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	車位價值	權利範圍	價值小計(元)B					
10	中華民國/財政部國有財產署	2,249,084	0.6535%	金日新股份有限公司	2,892,886													原所有權人依權利變換實施辦法第9及10條，領取更新前補償金2,249,084元
合計		344,138,797	100.0000%		442,648,807		431,272,068		431,272,068					9,300,000	457,570,225	25,932,502	2,265,732	

註1:本案選配期間於111年11月11日~111年12月10日，實際金額依審議結果為準。

註2:洪慶泉於113年5月13日加選6F-C、7F-C等2戶房屋單元。

表 10-3 土地及建築物分配清冊（實施者）

序號	實施者名稱	應分配權利價值 (元)	更新後								實分配權利價值 (元)C=A+B	預計繳納差額價金		備註
			分配單元				停車位					繳 (元)	領(元)	
			建築物				停車位							
			單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計 (元)A	車位編號	車位價值	權利範圍	價值小計 (元)				
1	金日新營造股份有限公司	563,142,621	1F-店舖 A	13,426,060	1/1	13,426,060					548,221,203	23,666,770	折價抵付共同負擔	
		5,852,466	5F-B	12,736,242	1/1	12,736,242							楊吟治不能分配	
		2,892,886	5F-E	11,752,642	1/1	11,752,642							中華民國/財政部國有財產署不能分配	
			6F-A	10,882,550	1/1	10,882,550								
			6F-B	12,842,782	1/1	12,842,782								
			6F-D	12,959,305	1/1	12,959,305								
			6F-E	10,685,268	1/1	10,685,268								
			7F-A	10,978,573	1/1	10,978,573								
			7F-B	12,953,815	1/1	12,953,815								
			7F-D	13,071,345	1/1	13,071,345								
			7F-E	10,803,993	1/1	10,803,993								
			8F-A	11,074,595	1/1	11,074,595								
			8F-C	8,633,210	1/1	8,633,210								
			8F-D	13,220,732	1/1	13,220,732								
			8F-E	10,922,718	1/1	10,922,718								
			9F-A	11,202,625	1/1	11,202,625								
			9F-C	8,706,373	1/1	8,706,373								
			9F-D	13,332,772	1/1	13,332,772								
			9F-E	11,011,762	1/1	11,011,762								
			10F-A	11,298,648	1/1	11,298,648								
			10F-C	8,803,924	1/1	8,803,924								
			10F-D	13,482,159	1/1	13,482,159								
			10F-E	11,130,488	1/1	11,130,488								
			11F-C	8,877,086	1/1	8,877,086								
			11F-D	13,594,199	1/1	13,594,199								
			11F-E	11,249,213	1/1	11,249,213								
			12F-A	11,522,700	1/1	11,522,700								
			12F-B	18,033,094	1/1	18,033,094								
	12F-C	17,758,541	1/1	17,758,541										
	12F-D	11,338,257	1/1	11,338,257										
	13F-A	11,650,730	1/1	11,650,730										
	13F-B	18,125,836	1/1	18,125,836										
	13F-C	17,904,902	1/1	17,904,902										
	13F-D	11,456,982	1/1	11,456,982										
	14F-B	18,323,393	1/1	18,323,393										

序號	實施者名稱	應分配權利價值(元)	更新後							實分配權利價值(元)C=A+B	預計繳納差額價金		備註
			分配單元								繳(元)	領(元)	
			建築物			停車位							
			單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	車位價值	權利範圍				
			14F-C	18,100,051	1/1	18,100,051							
			14F-D	11,546,026	1/1	11,546,026							
			4F-辦公室				B2-1	1,200,000	1/1	1,200,000			
							B2-2	1,200,000	1/1	1,200,000			
							B2-3	1,200,000	1/1	1,200,000			
							B2-4	1,250,000	1/1	1,250,000			
							B2-5	1,200,000	1/1	1,200,000			
							B2-6	1,250,000	1/1	1,250,000			
							B2-7	1,250,000	1/1	1,250,000			
							B2-8	1,050,000	1/1	1,050,000			
							B2-9	1,200,000	1/1	1,200,000			
							B2-10	1,100,000	1/1	1,100,000			
							B2-11	1,250,000	1/1	1,250,000			
							B2-12	1,200,000	1/1	1,200,000			
							B2-13	1,250,000	1/1	1,250,000			
							B2-14	1,250,000	1/1	1,250,000			
							B2-15	1,250,000	1/1	1,250,000			
				39,127,612	1/1	39,127,612	B2-16	1,250,000	1/1	1,250,000			
							B2-17	1,250,000	1/1	1,250,000			
							B2-18	1,250,000	1/1	1,250,000			
							B2-19	1,200,000	1/1	1,200,000			
							B2-20	1,250,000	1/1	1,250,000			
							B2-22	1,250,000	1/1	1,250,000			
							B2-23	1,200,000	1/1	1,200,000			
							B1-25	1,350,000	1/1	1,350,000			
							B1-26	1,300,000	1/1	1,300,000			
							B1-27	1,350,000	1/1	1,350,000			
							B1-28	1,350,000	1/1	1,350,000			
							B1-29	1,150,000	1/1	1,150,000			
							B1-30	1,300,000	1/1	1,300,000			
							B1-31	1,200,000	1/1	1,200,000			
							B1-32	1,350,000	1/1	1,350,000			

序號	實施者名稱	應分配權利價值 (元)	更新後								實分配權利價值 (元)C=A+B	預計繳納差額價金		備註
			分配單元									繳 (元)	領(元)	
			建築物			停車位								
			單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計 (元)A	車位編號	車位價值	權利範圍	價值小計 (元)				
							B1-33	1,300,000	1/1	1,300,000				
							B1-34	1,350,000	1/1	1,350,000				
							B1-41	1,350,000	1/1	1,350,000				
							B1-42	1,300,000	1/1	1,300,000				
							B1-43	1,300,000	1/1	1,300,000				
小計		571,887,973				504,521,203				43,700,000	548,221,203		23,666,770	

註：本案選配期間於 111 年 11 月 11 日~111 年 12 月 10 日，實際金額依審議結果為準

拾壹、地籍整理計畫

一、地籍測量及建築物測量

俟本案權利變換計畫核定發布實施後，視地籍整理計畫之需要，向臺北市政府申請囑託該管登記機關辦理實施權利變換地區範圍邊界之鑑界、分割測量及登記。

權利變換工程實施完竣，申領建築物使用執照時，並得辦理實地埋設界樁，向臺北市政府申請囑託該管登記機關依權利變換計畫中之土地及建築物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖，辦理地籍測量及建築物測量。

測量後之面積，如與土地及建築物分配清冊所載面積不符時，實施者應依地籍測量或建築物測量結果，釐正相關圖冊之記載。

本案更新前共計有金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地，土地面積 1,294.25 平方公尺，屬第二種商業區共 10 筆土地、屬第二種住宅區共 7 筆土地、屬道路用地共 10 土地，於地籍整理後為 3 筆，新編之正式地號依未來地政機關登記為準，詳表 11-1 地籍整理計畫表、圖 11-1 權利變換後更新單元地籍圖所示。

表 11-1 地籍整理計畫表

編號	更新前地號	面積 (m ²)	分區	更新後合併暫編地號	面積 (m ²)
1	249	555.24	第二種商業區	A	776.77
2	282	7.52	第二種商業區		
3	266	3.18	第二種商業區		
4	269	3.48	第二種商業區		
5	270	18.69	第二種商業區		
6	273	12.71	第二種商業區		
7	273-1	16.09	第二種商業區		
8	278	15.20	第二種商業區		
9	279	69.61	第二種商業區		
10	281	75.05	第二種商業區		
11	250	184.75	第二種住宅區	B	408.75
12	261	62.39	第二種住宅區		
13	262	5.80	第二種住宅區		
14	267	114.57	第二種住宅區		

編號	更新前地號	面積 (m ²)	分區	更新後合併暫編地號	面積 (m ²)
15	268	4.57	第二種住宅區		
16	271	36.52	第二種住宅區		
17	272	0.15	第二種住宅區		
18	260	12.00	道路用地	C	108.73
19	263	0.50	道路用地		
20	264	12.09	道路用地		
21	265	14.01	道路用地		
22	274	1.60	道路用地		
23	274-1	2.45	道路用地		
24	275	2.68	道路用地		
25	276	3.20	道路用地		
26	277	59.80	道路用地		
27	280	0.40	道路用地		
合計		1,294.25			1,294.25

二、土地、建物及他項權利登記

(一) 土地及建物登記清冊

本案依都市更新條例第 37 條及第 12 條規定，實施者應保障私有土地及私有合法建築物所有權人權利變換後之權利價值，不得低於都市更新相關法規之規定。

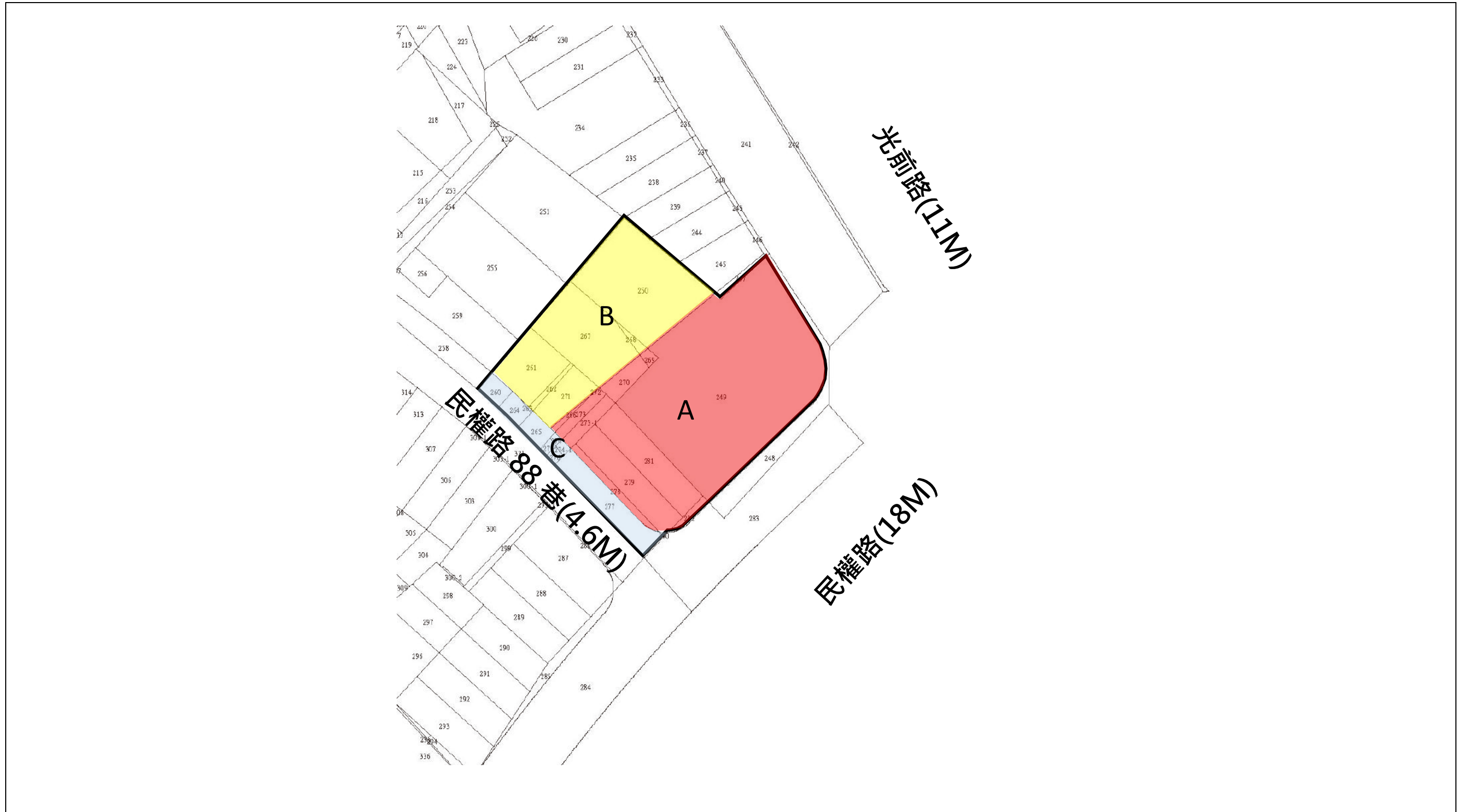
更新後土地登記內容，係依土地所有權人及權利變換關係人申請分配結果進行整編，更新後共計 55 戶（含一般零售業 4 戶、商場 1 戶、里辦公室 1 戶（屬捐贈）、一般事務所 1 戶、公益設施 1 戶、住宅 47 戶）及停車位 44 個（含垃圾暫停車位及無障礙車位），詳表 11-2 土地登記清冊、表 11-3 建物登記清冊所示。

(二) 他項權利登記清冊

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，本案參與權利變換之所有權人無涉及他項權利登記，詳見表 11-5 土地他項權利登記清冊、表 11-6 建物他項權利登記清冊所示。

(三) 限制登記清冊

本案無法院查封、假扣押、假處分或破產登記之土地，及其他法律所為禁止處分之登記土地之情形。








圖例及說明		比例尺	指北
 權利變換範圍	 第二種商業區	1/500	
 第二種住宅區	 道路用地		

圖 11-1 都市更新權利變換後地籍套繪圖

表 11-2 土地登記清冊表

序號	更新前原載情形									更新後變動情形						他項權利、限制登記情形	備註
	土地標示部					土地所有權部				土地標示部				土地所有權部			
	行政區	段	小段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人(管理機關/受託人)	權利範圍	其他登記事項	段	小段	地號	面積(m ²)	所有權人(管理機關/受託人)	權利範圍		
1	金門	祥和		249	555.24	0001	金門縣/金門縣金城鎮公所	1 / 1		祥和		A	776.77	金門縣/金門縣金城鎮公所	22367 / 100000	依更新前轉載	
			250	184.75	0001	1 / 1				B	408.75						
2	金門	祥和		261	62.39	0005	許維民	1 / 3		祥和		A	776.77	許維民	1515 / 100000	依更新前轉載	他項權利部詳表 17-5
			262	5.80	0005	1 / 3											
			266	3.18	0002	1 / 3											
			271	36.52	0002	1 / 3											
			272	0.15	0006	1 / 3											
			273	12.71	0006	1 / 3											
3	金門	祥和		261	62.39	0006	許維樹	1 / 3		祥和		A	776.77	許維樹	1515 / 100000	依更新前轉載	他項權利部詳表 17-5
			266	3.18	0003	1 / 3											
			262	5.80	0006	1 / 3											
			271	36.52	0003	1 / 3											
			272	0.15	0007	1 / 3											
			273	12.71	0007	1 / 3											
4	金門	祥和		261	62.39	0007	許丕典	1 / 3		祥和		A	776.77	許丕典	1515 / 100000	依更新前轉載	他項權利部詳表 17-5
			262	5.80	0007	1 / 3											
			266	3.18	0004	1 / 3											
			271	36.52	0004	1 / 3											
			272	0.15	0008	1 / 3											
			273	12.71	0008	1 / 3											
5	金門	祥和		267	114.57	0001	許開國	1 / 1		祥和		A	776.77	許開國	4135 / 100000	依更新前轉載	他項權利部詳表 17-5
			268	4.57	0001	1 / 1											
			269	3.48	0001	1 / 1											
			270	18.69	0001	1 / 1											
			273-1	16.09	0005	1 / 1											
			279	69.61	0005	1 / 1											
6	金門	祥和		273-1	16.09	0005	許丕湖	1 / 1		祥和		A	776.77	許丕湖	3367 / 100000	依更新前轉載	他項權利部詳表 17-5
			279	69.61	0005	1 / 1											
7	金門	祥和		278	15.20	0002	黃智慎	1 / 1		祥和		A	776.77	黃智慎	2603 / 100000	依更新前轉載	
8	金門	祥和		281	75.05	0003	洪慶泉	1 / 1		祥和		A	776.77	洪慶泉	3051 / 100000	依更新前轉載	他項權利部詳表 17-5
9										祥和		A	776.77	金門縣/金門縣衛生局	3127 / 100000		捐贈予縣府之公益設施

序號	更新前原載情形									更新後變動情形							他項權利、限制登記情形	備註
	土地標示部					土地所有權部				土地標示部				土地所有權部				
	行政區	段	小段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人(管理機關/受託人)	權利範圍	其他登記事項	段	小段	地號	面積(m ²)	所有權人(管理機關/受託人)	權利範圍	其他登記事項		
10										祥和		A B	776.77 408.75	金日新營造股份有限公司	56805 / 100000			
以下為領取補償金																		
11	金門	祥和		282	7.52	0001	中華民國/財政部國有財產署	1 / 1									更新後之權利價值未達最小分配單元，領取補償金	

表 11-3 土地登記清冊表(道路用地)

序號	更新前原載情形									更新後變動情形							他項權利、限制登記情形	備註
	土地標示部					土地所有權部				土地標示部				土地所有權部				
	行政區	段	小段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人(管理機關/受託人)	權利範圍	其他登記事項	段	小段	地號	面積(m ²)	所有權人(管理機關/受託人)	權利範圍	其他登記事項		
1	金門	祥和		260	12.00	0002	楊吟治	1 / 1		祥和		C	108.73	金門縣政府/金門縣政府工務處	1 / 1	依更新前轉載		
				263	0.50	0005		1 / 1										
				264	12.09	0002		1 / 1										
				265	14.01	0002		1 / 1										
				274	1.60	0006		1 / 1										
				275	2.68	0002		1 / 1										
2	金門	祥和		274-1	2.45	0005	許丕湖	1 / 1		祥和		C	108.73	金門縣政府/金門縣政府工務處	1 / 1	依更新前轉載		
				276	3.20	0002		1 / 1										
				280	0.40	0005		1 / 1										
3	永和	福和		277	59.80	0002	黃智慎	1 / 1										

註：1. 本清冊倘有未詳列事項詳原土地登記簿記載。
 2. 本清冊倘有他項權利、限制登記或預告登記等須轉載者，請於備註欄填寫。
 3. 依據 113 年 7 月 19 日謄本登載，製表日期：113 年 7 月 19 日

表 11-4 建物登記清冊表

更新後變動情形

項目		標示部										所有權部			他項權利、限制 登記情形	備註
序號	分配單元編號/ 門牌	建物坐落			層次	層次面積 (m ²)	附屬建物 面積 (m ²)		共有部分面積 (m ²) 4219.22 m ²				所有權人 (管理者/受託人)	權利 範圍		
		權利種類	地號	分配基地權 利範圍 (/100000)			陽台	共有部分 (大公) 權利範 圍(/100000)	(大公)(車 位)權利範圍 (/100000)	權利範圍 (/100000) (合計)	車位編號					
1	1F-商場 E	所有權	A B	4160	1F	213.98	7.94	2700		2700		金門縣/金門縣金城鎮公所	1/1			
	2F-商場 E	所有權	A B	10749	2F	539.49	33.91	6979		6979		金門縣/金門縣金城鎮公所	1/1			
2	1F-店鋪 A	所有權	A B	1005	1F	53.62	0.00	652		652		金日新營造股份有限公司	1/1			
3	1F-店鋪 B	所有權	A B	1058	1F	56.42	0.00	686	835	1521	B2-21	許丕湖	1/1	他項權利部詳表 17-6		
4	1F-店鋪 C	所有權	A B	1074	1F	57.31	0.00	697		697		黃智慎	1/1			
5	1F-店鋪 D	所有權	A B	1053	1F	56.19	0.00	683		683		洪慶泉	1/1	他項權利部詳表 17-6		
6	3F-里公所	所有權	A B	7458	3F	377.96	19.88	4842	835	9852	B1-35	金門縣/金門縣金城鎮公所	1/1			
									835		B1-36					
									835		B1-37					
									835		B1-38					
									835		B1-39					
									835		B1-40					
7	3F-公益設施	所有權	A B	3127	3F	152.13	14.61	2030		2030		金門縣政府/金門縣衛生局	1/1			
8	5F-A	所有權	A B	1310	5F	65.41	4.48	851		851		許開國	1/1			
9	5F-B	所有權	A B	1515	5F	76.31	4.51	984		984		金日新營造股份有限公司	1/1			
10	5F-C	所有權	A B	999	5F	49.73	3.54	648		648		許丕湖	1/1	他項權利部詳表 17-6		
11	5F-D	所有權	A B	1529	5F	77.15	4.40	993		993		黃智慎	1/1			
12	5F-E	所有權	A B	1215	5F	60.65	4.17	789		789		金日新營造股份有限公司	1/1			
13	6F-A	所有權	A B	1310	6F	65.41	4.48	851		851		金日新營造股份有限公司	1/1	他項權利部詳表 17-6		

更新後變動情形																
項目		標示部										所有權部			他項權利、限制 登記情形	備註
序號	分配單元編號/ 門牌	建物坐落			層次	層次面積 (m ²)	附屬建物 面積(m ²)	共有部分面積(m ²) 4219.22 m ²				所有權人(管理者/受託人)	權利 範圍	其他登 記事項		
		權利種類	地號	分配基地權 利範圍 (/100000)				陽台	共有部分 (大公)權利範 圍(/100000)	(大公)(車 位)權利範圍 (/100000)	權利範圍 (/100000) (合計)				車位編號	
14	6F-B	所有權	A B	1515	6F	76.31	4.51	984		984		金日新營造股份有限公司	1/1			
15	6F-C	所有權	A B	999	6F	49.73	3.54	648		648		洪慶泉	1/1			
16	6F-D	所有權	A B	1529	6F	77.15	4.40	993		993		金日新營造股份有限公司	1/1			
17	6F-E	所有權	A B	1215	6F	60.65	4.17	789		789		金日新營造股份有限公司	1/1			
18	7F-A	所有權	A B	1310	7F	65.41	4.48	851		851		金日新營造股份有限公司	1/1			
19	7F-B	所有權	A B	1515	7F	76.31	4.51	984		984		金日新營造股份有限公司	1/1			
20	7F-C	所有權	A B	999	7F	49.73	3.54	648		648		洪慶泉	1/1			
21	7F-D	所有權	A B	1529	7F	77.15	4.40	993		993		金日新營造股份有限公司	1/1			
22	7F-E	所有權	A B	1215	7F	60.65	4.17	789		789		金日新營造股份有限公司	1/1			
23	8F-A	所有權	A B	1310	8F	65.41	4.48	851		851		金日新營造股份有限公司	1/1			
24	8F-B	所有權	A B	1515	8F	76.31	4.51	984		984		許丕典	1/1	他項權利部詳表 17-6		
25	8F-C	所有權	A B	999	8F	49.73	3.54	648		648		金日新營造股份有限公司	1/1			
26	8F-D	所有權	A B	1529	8F	77.15	4.40	993		993		金日新營造股份有限公司	1/1			
27	8F-E	所有權	A B	1215	8F	60.65	4.17	789		789		金日新營造股份有限公司	1/1			
28	9F-A	所有權	A B	1310	9F	65.41	4.48	851		851		金日新營造股份有限公司	1/1			
29	9F-B	所有權	A B	1515	9F	76.31	4.51	984		984		許維樹	1/1	他項權利部詳表 17-6		
30	9F-C	所有權	A B	999	9F	49.73	3.54	648		648		金日新營造股份有限公司	1/1			

更新後變動情形																
項目		標示部										所有權部			他項權利、限制 登記情形	備註
序號	分配單元編號/ 門牌	建物坐落			層次	層次面積 (m ²)	附屬建物 面積(m ²)	共有部分面積(m ²) 4219.22 m ²				所有權人(管理者/受託人)	權利 範圍	其他登 記事項		
		權利種類	地號	分配基地權 利範圍 (/100000)				陽台	共有部分 (大公)權利範 圍(/100000)	(大公)(車 位)權利範圍 (/100000)	權利範圍 (/100000) (合計)				車位編號	
31	9F-D	所有權	A B	1529	9F	77.15	4.40	993		993		金日新營造股份有限公司	1/1			
32	9F-E	所有權	A B	1215	9F	60.65	4.17	789		789		金日新營造股份有限公司	1/1			
33	10F-A	所有權	A B	1310	10F	65.41	4.48	851		851		金日新營造股份有限公司	1/1			
34	10F-B	所有權	A B	1515	10F	76.31	4.51	984		984		許維民	1/1	他項權利部詳表 17-6		
35	10F-C	所有權	A B	999	10F	49.73	3.54	648		648		金日新營造股份有限公司	1/1			
36	10F-D	所有權	A B	1529	10F	77.15	4.40	993		993		金日新營造股份有限公司	1/1			
37	10F-E	所有權	A B	1215	10F	60.65	4.17	789		789		金日新營造股份有限公司	1/1			
38	11F-A	所有權	A B	1310	11F	65.41	4.48	851		851		許開國	1/1	他項權利部詳表 17-6(更新前建 物未登載他項)		
39	11F-B	所有權	A B	1515	11F	76.31	4.51	984		984		許開國	1/1	他項權利部詳表 17-6(更新前建 物未登載他項)		
40	11F-C	所有權	A B	999	11F	49.73	3.54	648		648		金日新營造股份有限公司	1/1			
41	11F-D	所有權	A B	1529	11F	77.15	4.40	993		993		金日新營造股份有限公司	1/1			
42	11F-E	所有權	A B	1215	11F	60.65	4.17	789		789		金日新營造股份有限公司	1/1			
43	12F-A	所有權	A B	1310	12F	65.41	4.48	851		851		金日新營造股份有限公司	1/1			
44	12F-B	所有權	A B	2022	12F	101.24	6.61	1313		1313		金日新營造股份有限公司	1/1			
45	12F-C	所有權	A B	1997	12F	100.04	6.50	1297		1297		金日新營造股份有限公司	1/1			

更新後變動情形																
項目		標示部										所有權部			他項權利、限制 登記情形	備註
序號	分配單元編號/ 門牌	建物坐落			層次	層次面積 (m ²)	附屬建物 面積(m ²)	共有部分面積(m ²) 4219.22 m ²				所有權人(管理者/受託人)	權利 範圍	其他登 記事項		
		權利種類	地號	分配基地權 利範圍 (/100000)				陽台	共有部分 (大公)權利範 圍(/100000)	(大公)(車 位)權利範圍 (/100000)	權利範圍 (/100000) (合計)				車位編號	
46	12F-D	所有權	A B	1215	12F	60.65	4.17	789		789		金日新營造股份有限公司	1/1			
47	13F-A	所有權	A B	1310	13F	65.41	4.48	851		851		金日新營造股份有限公司	1/1			
48	13F-B	所有權	A B	2022	13F	101.24	6.61	1313		1313		金日新營造股份有限公司	1/1			
49	13F-C	所有權	A B	1997	13F	100.04	6.50	1297		1297		金日新營造股份有限公司	1/1			
50	13F-D	所有權	A B	1215	13F	60.65	4.17	789		789		金日新營造股份有限公司	1/1			
51	14F-A	所有權	A B	1310	14F	65.41	4.48	851		851		許丕湖	1/1	他項權利部詳表 17-6		
52	14F-B	所有權	A B	2022	14F	101.24	6.61	1313		1313		金日新營造股份有限公司	1/1			
53	14F-C	所有權	A B	1997	14F	100.04	6.50	1297		1297		金日新營造股份有限公司	1/1			
54	14F-D	所有權	A B	1215	14F	60.65	4.17	789		789		金日新營造股份有限公司	1/1			
55	4F-辦公室	所有權	A B	4708	4F	237.62	13.51	3056	835	32281	B2-1	金日新營造股份有限公司	1/1			
									835		B2-2					
									835		B2-3					
									835		B2-4					
									835		B2-5					
									835		B2-6					
									835		B2-7					
									835		B2-8					
									835		B2-9					
									835		B2-10					
									835		B2-11					
									835		B2-12					
									835		B2-13					
									835		B2-14					

更新後變動情形														
項目		標示部							所有權部			他項權利、限制 登記情形	備註	
序號	分配單元編號/ 門牌	建物坐落			層次	層次面積 (m ²)	附屬建物 面積(m ²)	共有部分面積(m ²) 4219.22 m ²						所有權人(管理者/受託人)
		權利種類	地號	分配基地權 利範圍 (/100000)				陽台	共有部分 (大公)權利範 圍(/100000)	(大公)(車 位)權利範圍 (/100000)	權利範圍 (/100000) (合計)	車位編號		
									835		B2-15			
									835		B2-16			
									835		B2-17			
									835		B2-18			
									835		B2-19			
									835		B2-20			
									835		B2-22			
									835		B2-23			
									835		B1-25			
									835		B1-26			
									835		B1-27			
									835		B1-28			
									835		B1-29			
									835		B1-30			
									835		B1-31			
									835		B1-32			
									835		B1-33			
									835		B1-34			
									835		B1-41			
									835		B1-42			
									835		B1-43			
合計				100000				64930	35070	100000				

- 註：1. 本清冊倘有未詳列事項詳原建物登記簿記載。
 2. 本清冊倘有他項權利、限制登記或預告登記等須轉載者，請於備註欄填寫。
 3. 依據 113 年 7 月 19 日謄本登載，製表日期：113 年 7 月 19 日

表 11-5 土地他項權利登記清冊表

序號	更新前													更新後土地他項權利部								備註		
	土地標示部					土地所有權部		土地他項權利部						地號	面積 m ²	設定權利種類	權利人	債權額比例	擔保債權總金額(元)	擔保債權確定日期	債務人及債務額比例	設定義務人	(收件年期及字號)	
	行政區	段	小段	地號	面積m ²	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	擔保債權總金額(元)	設定權利範圍	存續期間/擔保債權確定日期	債務人及債務額比例											設定義務人
1	金城鎮	祥和		266	3.18	0002	許維民	0001	抵押權	新台幣 3,000,000 正	1/1	民國 79 年 04 月 27 日至 109 年 04 月 26 日	許天順	許天順	A B	776.77 408.75	抵押權	有限責任金門縣信用合作社	1515 / 100000	新台幣 3,000,000 正	民國 79 年 04 月 27 日至 109 年 04 月 26 日	許天順	許天順	081 金他字第 000301 號
2	金城鎮	祥和		271	36.52	0002		0001	抵押權	新台幣 3,000,000 正	1/1	民國 79 年 04 月 27 日至 109 年 04 月 26 日	許天順	許天順										
3	金城鎮	祥和		266	3.18	0003	許維樹	0001	抵押權	新台幣 3,000,000 正	1/1	民國 79 年 04 月 27 日至 109 年 04 月 26 日	許天順	許天順	A B	776.77 408.75	抵押權	有限責任金門縣信用合作社	1515 / 100000	新台幣 3,000,000 正	民國 79 年 04 月 27 日至 109 年 04 月 26 日	許天順	許天順	081 金他字第 000301 號
4	金城鎮	祥和		271	36.52	0003		0001	抵押權	新台幣 3,000,000 正	1/1	民國 79 年 04 月 27 日至 109 年 04 月 26 日	許天順	許天順										
5	金城鎮	祥和		266	3.18	0004	許丕典	0001	抵押權	新台幣 3,000,000 正	1/1	民國 79 年 04 月 27 日至 109 年 04 月 26 日	許天順	許天順	A B	776.77 408.75	抵押權	有限責任金門縣信用合作社	1515 / 100000	新台幣 3,000,000 正	民國 79 年 04 月 27 日至 109 年 04 月 26 日	許天順	許天順	081 金他字第 000301 號
6	金城鎮	祥和		271	36.52	0004		0001	抵押權	新台幣 3,000,000 正	1/1	民國 79 年 04 月 27 日至 109 年 04 月 26 日	許天順	許天順										
7	金城鎮	祥和		267	114.57	0001	許開國	0001	抵押權	新台幣 3,200,000 正	1/1	民國 83 年 06 月 08 日至民國 113 年 06 月 07 日	許開國	許開國	A B	776.77 408.75	抵押權	有限責任金門縣信用合作社	4135 / 100000	新台幣 3,200,000 正	民國 83 年 06 月 08 日至民國 113 年 06 月 07 日	許開國	許開國	083 金他字第 000219 號
8	金城鎮	祥和		270	18.69	0001		0001	抵押權	新台幣 3,200,000 正	1/1	民國 83 年 06 月 08 日至民國 113 年 06 月 07 日	許開國	許開國										
9	金城鎮	祥和		279	69.61	0005	許丕湖	0003	最高限額抵押權	新台幣 9,950,000 正	1/1	民國 132 年 10 月 02 日	許丕湖, 債務額比例 1 分之 1	許丕湖	A B	776.77 408.75	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	3367 / 100000	新台幣 9,950,000 正	民國 132 年 10 月 02 日	許丕湖, 債務額比例 1 分之 1	許丕湖	102 金登他字第 000923 號

序號	更新前													更新後土地他項權利部										備註	
	土地標示部					土地所有權部		土地他項權利部																	
	行政區	段	小段	地號	面積m ²	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	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	地號	面積m ²	設定權利種類	權利人	債權額比例	擔保債權總金額(元)	擔保債權確定期日	債務人及債務額比例	設定義務人	(收件年期及字號)	
10	金城鎮	祥和		280	0.4	0005		0003	最高限額抵押權	新台幣 9,950,000 正	1/1	民國 132 年 10 月 02 日	許丕湖，債務額比例 1 分之 1	許丕湖											
11	金城鎮	祥和		281	75.05	0003	洪慶泉	0004	最高限額抵押權	新台幣 8,400,000 正	1/1	民國 136 年 08 月 31 日	洪慶泉，債務額比例 1 分之 1	洪慶泉	A B	776.77 408.75	最高限額抵押權	有限責任金門縣信用合作社	3051 / 100000	新台幣 8,400,000 正	民國 136 年 08 月 31 日	洪慶泉，債務額比例 1 分之 1	洪慶泉	106 金登他字第 000990 號	

- 註：1. 本清冊倘有未詳列事項詳原土地他項權利簿記載。
 2. 本清冊倘有地上權、不動產役權等約定情形，應於其他約定欄填寫。
 3. 依據 113 年 7 月 19 日謄本登載，製表日期：113 年 7 月 19 日

表 11-6 建物他項權利登記清冊表

序號	更 新 後										備註(原共同擔保土地登記收件年期及字號)	備註								
	行政區	段	小段	戶別	車位編號	建物門牌	建物坐落 段 小段 地號	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	債權額比例	擔保債權總金額(元)	擔保債權確定期日	債務人及債務額比例	設定義務人		
1	金城鎮	祥和		10F-B			祥和		A B	許維民	1/ 1	抵押權	有限責任金門縣信用合作社	全部	新台幣 3,000,000 正	民國 79 年 04 月 27 日至 109 年 04 月 26 日	許天順	許天順	081 金他字第 000301 號	
2	金城鎮	祥和		9F-B			祥和		A B	許維樹	1/ 1	抵押權	有限責任金門縣信用合作社	全部	新台幣 3,000,000 正	民國 79 年 04 月 27 日至 109 年 04 月 26 日	許天順	許天順	081 金他字第 000301 號	
3	金城鎮	祥和		8F-B			祥和		A B	許丕典	1/ 1	抵押權	有限責任金門縣信用合作社	全部	新台幣 3,000,000 正	民國 79 年 04 月 27 日至 109 年 04 月 26 日	許天順	許天順	081 金他字第 000301 號	
4	金城鎮	祥和		1F-店鋪 B	B2-21		祥和		A B	許丕湖	1/ 1	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	全部	新台幣 9,950,000 正	民國 132 年 10 月 02 日	許丕湖, 債務額比例 1 分之 1	許丕湖	102 金登他字第 000923 號	
5	金城鎮	祥和		5F-C			祥和		A B		1/ 1	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	全部	新台幣 9,950,000 正	民國 132 年 10 月 02 日	許丕湖, 債務額比例 1 分之 1	許丕湖	102 金登他字第 000923 號	
6	金城鎮	祥和		14F-A			祥和		A B		1/ 1	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	全部	新台幣 9,950,000 正	民國 132 年 10 月 02 日	許丕湖, 債務額比例 1 分之 1	許丕湖	102 金登他字第 000923 號	
7	金城鎮	祥和		5F-A			祥和		A B	許開國	1/ 1	抵押權	有限責任金門縣信用合作社	全部	新台幣 3,200,000 正	民國 83 年 06 月 08 日至 113 年 06 月 07 日	許開國	許開國	083 金他字第 000249 號	原更新前建物金城鎮祥和段 47 建號無抵押設定
8	金城鎮	祥和		11F-A			祥和		A B		1/ 1	抵押權	有限責任金門縣信用合作社	全部	新台幣 3,200,000 正	民國 83 年 06 月 08 日至 113 年 06 月 07 日	許開國	許開國	083 金他字第 000249 號	
9	金城鎮	祥和		11F-B			祥和		A B		1/ 1	抵押權	有限責任金門縣信用合作社	全部	新台幣 3,200,000 正	民國 83 年 06 月 08 日至 113 年 06 月 07 日	許開國	許開國	083 金他字第 000249 號	
10	金城鎮	祥和		1F-店鋪 D			祥和		A B	洪慶泉	1/ 1	最高限額抵押權	有限責任金門縣信用合作社	全部	新台幣 8,400,000 正	民國 138 年 6 月 16 日	洪慶泉, 債務額比例 1 分之 1	洪慶泉	106 金登他字第 000990 號	
11	金城鎮	祥和		6F-			祥和		A B		1/ 1	最高限額抵押權	有限責任金門縣信用合作社	全部	新台幣 8,400,000 正	民國 138 年 6 月 16 日	洪慶泉, 債務額比例 1 分之 1	洪慶泉	106 金登他字第 000990 號	
12	金城鎮	祥和		7F-C			祥和		A B		1/ 1	最高限額抵押權	有限責任金門縣信用合作社	全部	新台幣 8,400,000 正	民國 138 年 6 月 16 日	洪慶泉, 債務額比例 1 分之 1	洪慶泉	106 金登他字第 000990 號	

- 註：1. 本清冊倘有未詳列事項詳原建物他項權利簿記載。
 2. 本清冊倘有地上權、不動產役權等約定情形，應於其他約定欄填寫。
 3. 依據 113 年 7 月 19 日騰本登載，製表日期：113 年 7 月 19 日

拾貳、實施進度

本案實施進度依計畫核定後於 50 個月內實施完成產權登記。

序號	項目	111 年	112 年			113 年						114 年		115-116 年	117 年										
		12 月	5 月	8 月	10-12 月	1-6 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2-12 月	1-12 月	1-3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月		
1	申請事業計畫及權利變換計畫報核																								
2	事業計畫及權利變換幹事會																								
3	事業計畫及權利變換聽證會																								
4	事業計畫及權利變換審議會																								
5	事業計畫及權利變換計畫核定公告																								
6	申請拆除及建造執照																								
7	改良物殘餘價值補償																								
8	申請更新期間稅捐減免																								
9	土地補償金發放作業																								
10	地上物騰空拆除																								
11	工程施工													11 個月	24 個月	3 個月									
12	申請使用執照																								
13	接水接電																								
14	申請測量																								
15	釐正圖冊																								
16	接管																								
17	計算及找補差額價金																								
18	產權登記																								
19	申請更新後稅捐減免																								
20	更新成果備查																								

註：本表僅為預訂實施進度，仍依實際審查進度為準。

拾參、相關單位配合辦理事項

本案 3F 有捐贈公益設施空間，依 113 年 1 月 26 日府建都字第 1130009600 號函，捐贈單位為金門縣衛生局，使用空間用途為失智社區服務據點。

檔 號：
保存年限：

金門縣政府 函

地址：893013金門縣金城鎮民生路60號
承辦人：李宜璇
電話：082-312877#62308
電子信箱：s110711539@mail.kinmen.gov.tw

受文者：冠霖不動產顧問股份有限公司

發文日期：中華民國113年1月26日
發文字號：府建都字第1130009600號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

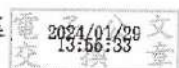
主旨：有關「擬訂金門縣金城鎮祥和段249地號等27筆土地都市更新暨權利變換計畫案」公益設施空間捐贈事宜，請查照。

說明：

- 一、復貴公司112年11月2日冠顧字第1125000109號函。
- 二、旨案三樓150.34平方公尺公益設施空間用途定為本縣失智社區服務據點，並由本縣衛生局受贈及管理。
- 三、請納入旨揭計畫書修訂並於核定前依本縣縣有財產管理自治條例第23條規定，與本縣衛生局辦理捐贈契約簽訂事宜。

正本：冠霖不動產顧問股份有限公司

副本：金日新營造股份有限公司、金門縣衛生局、建設處



拾肆、其他應表明事項

一、政府相關部門諮詢方式

金門縣政府

電話：(082)31-8823

傳真：(082)32-8655

地址：89345 金門縣金城鎮民生路 60 號

網址：<https://www.kinmen.gov.tw/>

二、實施者聯絡方式

金日新營造股份有限公司

電話：(082)33-2137

傳真：(082)33-2961

地址：89142 金門縣金湖鎮新市里復興路一段 2 號

三、規劃單位聯絡方式

冠霖都市更新事業股份有限公司

電話：(02)7752-7908

傳真：(02)2543-1660

地址：104008 臺北市中山區南京東路一段 46 號 6 樓

四、專屬網站

冠霖都市更新官網-執行專案-金日新營造股份有限公司-金門縣金城鎮

網址：<http://www.clcoordinate.com.tw/projects>

附錄一、實施者證明文件

(一)金日新營造股份有限公司變更登記卡

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

變更時打 V

變更時打 V


變更預查編號 111024449
 公司統一編號 27250732
 公司聯絡電話 (082)332137
 僑外投資事業 是 V 否 公開發行 是 V 否
 陸資 是 V 否
 閉鎖性股份有限公司股東人數 0 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 金日新營造 有限公司

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

V	一、公司名稱 (變更後)	中文 金日新營造 (章程所訂) 外文	股份有限公司
	二、(郵遞區號) 公司所在地 (含鄉鎮市區村里)	(891)金門縣金湖鎮新市里復興路一段2號	
V	三、代表公司負責人	莊添發	四、每股金額(阿拉伯數字)
			10 元
V	五、資本總額(阿拉伯數字)	168,880,000 元	
V	六、實收資本總額(阿拉伯數字)	168,880,000 元	
V	七、股份總數	16,888,000 股	八、已發行股份總數
			1. 普通股 16,888,000 股 2. 特別股 0 股
V	九、董事人數任期	1 人自 111 年 3 月 31 日至 114 年 3 月 30 日 (含獨立董事 0 人)	
V	十、 <input checked="" type="checkbox"/> 監察人數任期 或 <input type="checkbox"/> 審計委員會	1 人自 111 年 3 月 31 日至 114 年 3 月 30 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	
V	十一、公司章程修正(訂定)日期	111 年 3 月 31 日	

※ 變更日期 111.4.01 經投中字第 1113 3202900 號

公務記載蓋章欄



商1302-1網

共 3 頁第 2 頁

金日新營造 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。

變更時打 V

十二、本次股本增加明細 (股本若為9、10、11、12之併購者，請加填第十四欄)	資產增加	1. 現金	股、	128,880,000 元
		2. 財產	股、	0 元
		3. 技術	股、	0 元
		4. 股份交換	股、	0 元
		5. 認股權憑證轉換股份	股、	0 元
	權益科目調整	6. 資本公積	股、	0 元
		7. 法定盈餘公積	股、	0 元
		8. 股息及紅利	股、	0 元
	併購	9. 合併	股、	0 元
		10. 分割受讓	股、	0 元
		11. 股份轉換	股、	0 元
		12. 收購	股、	0 元
	其他	13. 債權抵繳股款	股、	0 元
		14. 公司債轉換股份	股、	0 元
		15. 勞務	股、	0 元

十三、本次股本減少明細	1. 彌補虧損	股、	0 元	2. 退還股款	股、	0 元
	3. 註銷庫藏股	股、	0 元	4. 合併銷除股份	股、	0 元
	5. 分割減資	股、	0 元	6. 收回特別股	股、	0 元
		股、	0 元		股、	0 元
		股、	0 元		股、	0 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	
		統一編號	公司名稱
	年 月 日		
	年 月 日		

公務記載蓋章欄



商1302-2網

實施者:金日新營造股份有限公司

附錄二、三家估價報告書摘要

一、連邦不動產估價師聯合事務所

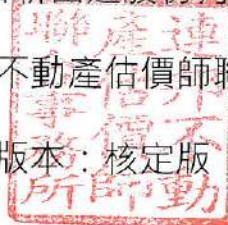
「擬訂金門縣金城鎮
祥和段 249 地號等 27 筆
土地都市更新事業計畫
暨權利變換計畫案」
不動產估價報告書

委託人：金日新營造股份有限公司

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 113 年 7 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，本次將不動產估價報告書版本修正為核定版，並依舊案連邦估價第 11106002-3 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 11106002-4 號。

三、委託人：金日新營造股份有限公司。

四、勘估標的基本資料：

更新單元名稱：擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案。

(一) 更新前基本資料：

1. 勘估標的內容：

- (1) 土地標示：金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地。
- (2) 建物標示：金門縣金城鎮祥和段 44 建號 (門牌：民權路 90-4 號) 等 6 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. 更新前不動產產品型態：素地及透天建物。

3. 土地使用分區：第二種住宅區、第二種商業區及道路用地。

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)

編號	地號	面積(m ²)	所有權人/管理者	持分比例	持分面積(m ²)	持分面積(坪)
1	249	555.24	金門縣/金門縣金城鎮公所	1/1	555.24	167.9601
2	250	184.75	金門縣/金門縣金城鎮公所	1/1	184.75	55.8869
3	260	12	楊吟治	1/1	12.00	3.6300
4	261	62.39	許**(W100*0)	1/3	20.80	6.2910
5	261	62.39	許**(W100*2)	1/3	20.80	6.2910
6	261	62.39	許維民	1/3	20.80	6.2910
7	262	5.8	許**(W100*0)	1/3	1.93	0.5848
8	262	5.8	許**(W100*2)	1/3	1.93	0.5848
9	262	5.8	許維民	1/3	1.93	0.5848
10	263	0.5	楊吟治	1/1	0.50	0.1513
11	264	12.09	楊吟治	1/1	12.09	3.6572
12	265	14.01	楊吟治	1/1	14.01	4.2380
13	266	3.18	許**(W100*0)	1/3	1.06	0.3207
14	266	3.18	許**(W100*2)	1/3	1.06	0.3207
15	266	3.18	許維民	1/3	1.06	0.3207
16	267	114.57	許開國	1/1	114.57	34.6574
17	268	4.57	許開國	1/1	4.57	1.3824
18	269	3.48	許開國	1/1	3.48	1.0527
19	270	18.69	許開國	1/1	18.69	5.6537
20	271	36.52	許**(W100*0)	1/3	12.17	3.6824
21	271	36.52	許**(W100*2)	1/3	12.17	3.6824
22	271	36.52	許維民	1/3	12.17	3.6824
23	272	0.15	許**(W100*0)	1/3	0.05	0.0151

編號	地號	面積(m ²)	所有權人/管理者	持分比例	持分面積(m ²)	持分面積(坪)
24	272	0.15	許**(W100*2)	1/3	0.05	0.0151
25	272	0.15	許維民	1/3	0.05	0.0151
26	273	12.71	許**(W100*0)	1/3	4.24	1.2816
27	273	12.71	許**(W100*2)	1/3	4.24	1.2816
28	273	12.71	許維民	1/3	4.24	1.2816
29	273-1	16.09	許丕湖	1/1	16.09	4.8672
30	274	1.6	楊吟治	1/1	1.60	0.4840
31	274-1	2.45	許丕湖	1/1	2.45	0.7411
32	275	2.68	楊吟治	1/1	2.68	0.8107
33	276	3.2	許丕湖	1/1	3.20	0.9680
34	277	59.8	黃智慎	1/1	59.80	18.0895
35	278	15.2	黃智慎	1/1	15.20	4.5980
36	279	69.61	許丕湖	1/1	69.61	21.0570
37	280	0.4	許丕湖	1/1	0.40	0.1210
38	281	75.05	洪慶泉	1/1	75.05	22.7026
39	282	7.52	中華民國/財政部國有財產署	1/1	7.52	2.2748
合計					1,294.25	391.5106

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(m²)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	建號	建物門牌	座落地號	建物總面積(m ²)	構造	層數	所有權人	權利範圍	持分面積(m ²)	持分面積(坪)
1	44	民權路 90-4 號	249、250	688.9	鋼筋混凝土加強磚造	2 層	金門縣/金城鎮公所	1/1	688.90	208.39
2	47	民權路 88 巷 2 弄 4 號	267、268	270.17	鋼筋混凝土加強磚造	3 層	許開國	1/1	270.17	81.73
3	48	民權路 88 巷 2 弄 1 號	271	103.84	鋼筋混凝土造	3 層	許維民	1/3	34.61	10.47
4	48	民權路 88 巷 2 弄 1 號	271	103.84	鋼筋混凝土造	3 層	許**(W100****2)	1/3	34.61	10.47
5	48	民權路 88 巷 2 弄 1 號	271	103.84	鋼筋混凝土造	3 層	許**(W100****0)	1/3	34.61	10.47
6	49	民權路 90 號	277、278	136.8	鋼筋混凝土造	2 層	黃智慎	1/1	136.80	41.38
7	50	民權路 90-1 號	279、280	205.2	鋼筋混凝土造	3 層	許丕湖	1/1	205.20	62.07
8	51	民權路 92 號	281	220.8	鋼筋混凝土造	3 層	洪慶泉	1/1	220.80	66.79
合計									1,625.71	491.77

註：上述權利狀態係依實施者提供之建物登記簿本及建物清冊整理。建物面積係採計算機連續計算，持分面積(m²)及持分面積(坪)僅顯示至小數點後第二位，於此敘明。

(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，設有抵押權共 2 筆及最高限額抵押權共 2 筆。

(二) 更新後基本資料：

- 1. 建築形式：更新後建物為地上 14 層，地下 2 層之店面住宅辦公大樓。
- 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	店面、商場	203.93
2F	商場	262.56
3F	里公所	182.17
4F	辦公室	114.98
5F~14F	住宅	1,602.63
B1~B2	停車位	42 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 111 年 10 月 1 日。
- (四) 勘察日期：民國 111 年 7 月 20 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。

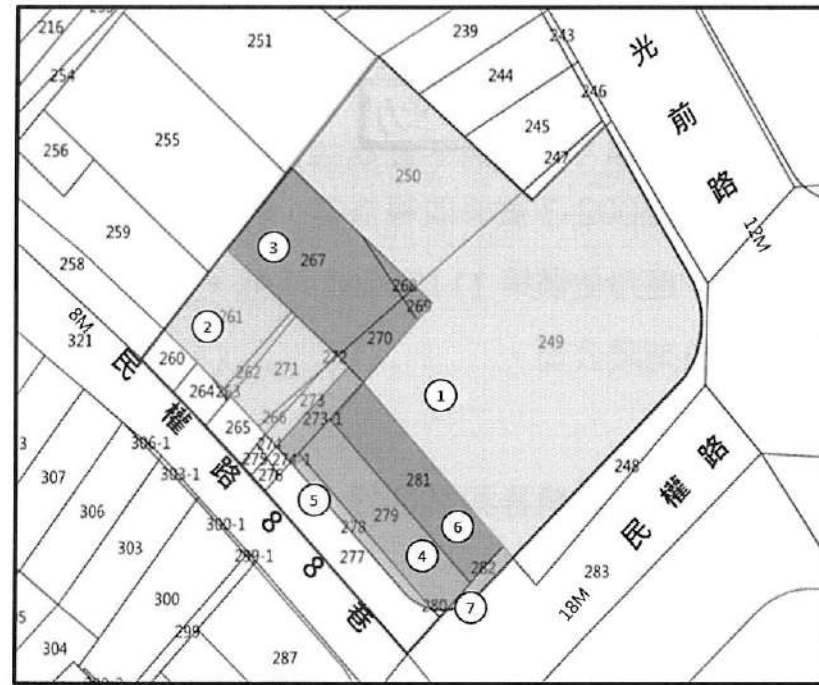
(六) 估價條件：

依委託者提供之估價條件如下：

- 價格日期：111 年 10 月 1 日
- 更新前估價條件：

- 1. 更新前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一土地所有權人」視為同一宗土地。依上述原則本案分宗結果如下：

宗地編號	地號	各地號面積(m ²)	各宗地面積(m ²)	劃分原因
1	249	555.24	739.99	同一土地所有權人
	250	184.75		
2	261	62.39	120.75	同一土地所有權人
	262	5.80		
	266	3.18		
	271	36.52		
	272	0.15		
	273	12.71		
3	267	114.57	141.31	同一土地所有權人
	268	4.57		
	269	3.48		
	270	18.69		
4	273-1	16.09	85.70	同一土地所有權人
	279	69.61		
5	278	15.20	15.20	-
6	281	75.05	75.05	-
7	282	7.52	7.52	-
合計		1,185.52	1,185.52	



- 2. 更新前各權利人之權利價值，原則係以土地素地價格為基礎，在合併利用狀況，且無任何獎勵容積下，評估各宗土地更新前權利價值。惟本案基地申請有「原容積大於法定容積」及「結構安全容積獎勵」之專屬獎勵容積，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報-「不動產估價技術公報-都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之規定精神，應考量整體土地權利分配公平性，於評估該部分土地更新前土地權利價值時須加計該項獎勵，並應進行容積折減。

宗地編號	地號	土地面積(m ²)	法定容積(m ²)	都更獎勵容積樓地板(m ²) (共享)	原容大於法定容(m ²)	結構安全(m ²)	容積率(%) (折減後)
1	249	555.24	1,998.86	1,190.90	0.00	186.51	333.91%
	250	184.75	332.55				
2	261	62.39	112.30		33.59	5.26	227.75%
	262	5.80	10.44				
	266	3.18	11.45				
	271	36.52	65.74				
	272	0.15	0.27				
	273	12.71	45.76				
3	267	114.57	206.23		35.09	17.16	235.89%
	268	4.57	8.23				
	269	3.48	12.53				
	270	18.69	67.28				
4	273-1	16.09	57.92		0.00	20.05	377.49%
	279	69.61	250.60				
5	278	15.20	54.72	0.00	4.38	381.54%	
6	281	75.05	270.18	0.00	21.61	381.54%	
7	282	7.52	27.07	0.00	0.00	360.00%	
合計		1,185.52	3,532.12	1,190.90	68.68	254.97	318.35%

註：上述獎勵值顯示至小數點第二位。

【計算說明】：針對更新前土地欲申請「原容積大於法定容積」及「結構安全容積獎勵」容積獎勵，原則採取更新前土地權利價值應作獎勵容積折減，折減後容積計算方式在此補充說明。

折減後容積率 = [(原容積大於法定容積獎勵 + 結構安全容積獎勵) ÷ (1 + 其他共享獎勵容積率) + 法定容積樓地板] ÷ 土地面積 = [(68.68 m² + 254.97 m²) ÷ (1 + 33.72%) + 3,532.12 m²] ÷ 1,185.52 m² = 318.35% (折減後)

3. 更新前各宗土地價值評估選定整宗土地為比準地，折減後平均容積率為 318.35%。
4. 本案勘估標的土地 249、250、273-1、279 及 281 地號地籍線未臨路，惟現況臨民權路及光前路，故本次上述地號以有臨路之前提進行評估。

■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. 更新後各戶價格評估，店面選定「1F-店舖 D」為比準戶，住宅選定「7F-B 戶」為比準戶，停車位部分選定以「B2-19」為比準車位。
3. 更新後區分所有建物及其土地應有部分規劃有露臺，並設有約定專用，故本次評估考量露臺使用效益，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 344,138,797 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 1,005,791,428 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

連琳育



不動產估價師證書字號：(九五)台內估字第〇〇〇二五九號

不動產估價師開業證書字號：(九九)北市估字第〇〇〇一六六號

臺北市不動產估價師公會會員字號：(一一三)北市估證字第一五九號

助理估價人員
估價部

李東霖

摘要表三：更新前各土地權利價值及比例(歸地)

編號	地號	面積(m ²)	面積(坪)	合併後各筆土地單價(元/坪)	更新前權利價值(元)	更新前權利價值比例
1	249	555.24	167.9601	969,309	162,805,275	47.3080%
2	250	184.75	55.8869	969,309	54,171,664	15.7412%
3	282	7.52	2.2748	988,695	2,249,084	0.6535%
4	261	62.39	18.8730	610,665	11,525,061	3.3490%
5	262	5.80	1.7545	610,665	1,071,411	0.3113%
6	266	3.18	0.9620	610,666	587,430	0.1707%
7	267	114.57	34.6574	581,586	20,156,257	5.8570%
8	268	4.57	1.3824	581,586	803,999	0.2336%
9	269	3.48	1.0527	581,585	612,235	0.1779%
10	270	18.69	5.6537	581,586	3,288,125	0.9555%
11	271	36.52	11.0473	610,665	6,746,196	1.9603%
12	272	0.15	0.0454	610,645	27,708	0.0081%
13	273	12.71	3.8448	610,665	2,347,869	0.6822%
14	273-1	16.09	4.8672	1,056,547	5,142,453	1.4943%
15	278	15.20	4.5980	1,037,161	4,768,866	1.3857%
16	279	69.61	21.0570	1,056,547	22,247,737	6.4648%
17	281	75.05	22.7026	1,066,240	24,206,450	7.0339%
18	260	12.00	3.6300	350,779	1,273,326	0.3700%
19	263	0.50	0.1513	350,777	53,055	0.0154%
20	264	12.09	3.6572	350,779	1,282,876	0.3728%
21	265	14.01	4.2380	350,779	1,486,609	0.4320%
22	274	1.60	0.4840	350,779	169,777	0.0493%
23	274-1	2.45	0.7411	350,779	259,971	0.0755%
24	275	2.68	0.8107	350,778	284,376	0.0826%
25	276	3.20	0.9680	350,779	339,554	0.0987%
26	277	59.80	18.0895	891,323	16,123,583	4.6852%
27	280	0.40	0.1210	891,322	107,850	0.0313%
合計		1,294.25	391.5106	879,002	344,138,797	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)

權利人/權利關係人	權利價值來源(地號)	更新前權利價值(元)	更新前權利價值(合計)(元)	更新前權利價值比例小計
金門縣/金門縣金城鎮公所	249	162,805,275.00	216,976,939	63.0493%
	250	54,171,664.00		
中華民國/財政部國有財產署	282	2,249,084.00	2,249,084	0.6535%
	260	1,273,326.00		
楊吟治	263	53,055.00	4,550,019	1.3221%
	264	1,282,876.00		
	265	1,486,609.00		
	274	169,777.00		
	275	284,376.00		
	261	3,841,687.00		
許**(W100*0)	262	357,137.00	7,435,225	2.1605%
	266	195,810.00		

權利人/權利關係人	權利價值來源(地號)	更新前權利價值(元)	更新前權利價值(合計)(元)	更新前權利價值比例小計
	271	2,248,732.00		
	272	9,236.00		
	273	782,623.00		
許**(W100*2)	261	3,841,687.00	7,435,225	2.1605%
	266	195,810.00		
	262	357,137.00		
	271	2,248,732.00		
	272	9,236.00		
	273	782,623.00		
許維民	261	3,841,687.00	7,435,225	2.1605%
	266	195,810.00		
	262	357,137.00		
	271	2,248,732.00		
	272	9,236.00		
	273	782,623.00		
許開國	267	20,156,257.00	24,860,616	7.2240%
	268	803,999.00		
	269	612,235.00		
	270	3,288,125.00		
許丕湖	273-1	5,142,453.00	28,097,565	8.1646%
	274-1	259,971.00		
	276	339,554.00		
	279	22,247,737.00		
黃智漢	277	16,123,583.00	20,892,449	6.0709%
	278	4,768,866.00		
洪慶泉	281	24,206,450.00	24,206,450	7.0339%
合計		344,138,797.00	344,138,797	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

編號	樓層	戶別	用途	建物面積(坪)	露臺(坪)	公設比%	土地持分面積(坪)	各戶建物單價(不含露臺)(元/坪)	各戶建物總價(元)	露臺單價(元/坪)	露臺總價(元)	更新後總權利價值(元)	備註
1	1F	商場 E	商場	101.60	-	33.93%	14.9186	703,000	71,427,401	-	-	71,427,401	
2	2F	商場 E	商場	262.56	-	33.94%	38.5480	522,000	137,055,224	-	-	137,055,224	
3	1F	店舖 A	店舖	24.54	-	33.92%	3.6041	547,000	13,426,060	-	-	13,426,060	
4	1F	店舖 B	店舖	25.82	-	33.91%	3.7942	575,000	14,849,030	-	-	14,849,030	
5	1F	店舖 C	店舖	26.24	-	33.92%	3.8516	767,000	20,122,859	-	-	20,122,859	
6	1F	店舖 D	店舖	25.72	-	33.91%	3.7763	710,000	18,260,206	-	-	18,260,206	店舖比準戶
7	3F	里辦公室	里辦公室	182.17	3.25	33.94%	26.7459	329,000	59,932,450	109,667	355,957	60,288,407	總價內含露臺價格，露臺價格以1/3建坪價計算。
8	4F	辦公室	辦公室	114.98	11.84	33.93%	16.8838	329,000	37,829,506	109,667	1,298,106	39,127,612	總價內含露臺價格，露臺價格以1/3建坪價計算。
9	5F	A	住宅	32.01	4.99	33.95%	4.6979	336,000	10,754,520	84,000	419,009	11,173,529	總價內含露臺價格，露臺價格以1/4建坪價計算。
10	5F	B	住宅	37.01	0.36	33.94%	5.4331	343,000	12,694,739	114,333	41,503	12,736,242	總價內含露臺價格，露臺價格以1/3建坪價計算。
11	5F	C	住宅	24.39	3.16	33.92%	3.5826	343,000	8,364,947	85,750	270,550	8,635,497	總價內含露臺價格，露臺價格以1/4建坪價計算。

編號	樓層	戶別	用途	建物面積(坪)	露臺(坪)	公設比%	土地持分面積(坪)	各戶建物單價(不含露臺)(元/坪)	各戶建物總價(元)	露臺單價(元/坪)	露臺總價(元)	更新後總權利價值(元)	備註
12	5F	D	住宅	37.35	2.88	33.95%	5.4833	343,000	12,809,918	114,333	328,913	13,138,831	總價內含露臺價格，露臺價格以1/3建坪價計算。
13	5F	E	住宅	29.68	19.44	33.94%	4.3572	357,000	10,596,224	59,500	1,156,418	11,752,642	總價內含露臺價格，露臺價格以1/6建坪價計算。
14	6F	A	住宅	32.01	-	33.95%	4.6979	340,000	10,882,550	-	-	10,882,550	
15	6F	B	住宅	37.01	-	33.94%	5.4331	347,000	12,842,782	-	-	12,842,782	
16	6F	C	住宅	24.39	-	33.92%	3.5826	347,000	8,462,497	-	-	8,462,497	
17	6F	D	住宅	37.35	-	33.95%	5.4833	347,000	12,959,305	-	-	12,959,305	
18	6F	E	住宅	29.68	-	33.94%	4.3572	360,000	10,685,268	-	-	10,685,268	
19	7F	A	住宅	32.01	-	33.95%	4.6979	343,000	10,978,573	-	-	10,978,573	
20	7F	B	住宅	37.01	-	33.94%	5.4331	350,000	12,953,815	-	-	12,953,815	住宅比準戶
21	7F	C	住宅	24.39	-	33.92%	3.5826	350,000	8,535,660	-	-	8,535,660	
22	7F	D	住宅	37.35	-	33.95%	5.4833	350,000	13,071,345	-	-	13,071,345	
23	7F	E	住宅	29.68	-	33.94%	4.3572	364,000	10,803,993	-	-	10,803,993	
24	8F	A	住宅	32.01	-	33.95%	4.6979	346,000	11,074,595	-	-	11,074,595	
25	8F	B	住宅	37.01	-	33.94%	5.4331	354,000	13,101,859	-	-	13,101,859	
26	8F	C	住宅	24.39	-	33.92%	3.5826	354,000	8,633,210	-	-	8,633,210	
27	8F	D	住宅	37.35	-	33.95%	5.4833	354,000	13,220,732	-	-	13,220,732	
28	8F	E	住宅	29.68	-	33.94%	4.3572	368,000	10,922,718	-	-	10,922,718	
29	9F	A	住宅	32.01	-	33.95%	4.6979	350,000	11,202,625	-	-	11,202,625	
30	9F	B	住宅	37.01	-	33.94%	5.4331	357,000	13,212,891	-	-	13,212,891	
31	9F	C	住宅	24.39	-	33.92%	3.5826	357,000	8,706,373	-	-	8,706,373	
32	9F	D	住宅	37.35	-	33.95%	5.4833	357,000	13,332,772	-	-	13,332,772	
33	9F	E	住宅	29.68	-	33.94%	4.3572	371,000	11,011,762	-	-	11,011,762	
34	10F	A	住宅	32.01	-	33.95%	4.6979	353,000	11,298,648	-	-	11,298,648	
35	10F	B	住宅	37.01	-	33.94%	5.4331	361,000	13,360,935	-	-	13,360,935	
36	10F	C	住宅	24.39	-	33.92%	3.5826	361,000	8,803,924	-	-	8,803,924	
37	10F	D	住宅	37.35	-	33.95%	5.4833	361,000	13,482,159	-	-	13,482,159	
38	10F	E	住宅	29.68	-	33.94%	4.3572	375,000	11,130,488	-	-	11,130,488	
39	11F	A	住宅	32.01	-	33.95%	4.6979	357,000	11,426,678	-	-	11,426,678	
40	11F	B	住宅	37.01	-	33.94%	5.4331	364,000	13,471,968	-	-	13,471,968	
41	11F	C	住宅	24.39	-	33.92%	3.5826	364,000	8,877,086	-	-	8,877,086	
42	11F	D	住宅	37.35	-	33.95%	5.4833	364,000	13,594,199	-	-	13,594,199	
43	11F	E	住宅	29.68	-	33.94%	4.3572	379,000	11,249,213	-	-	11,249,213	
44	12F	A	住宅	32.01	-	33.95%	4.6979	360,000	11,522,700	-	-	11,522,700	
45	12F	B	住宅	49.39	0.46	33.94%	7.2513	364,000	17,977,669	121,333	55,425	18,033,094	總價內含露臺價格，露臺價格以1/3建坪價計算。
46	12F	C	住宅	48.79	-	33.94%	7.1616	364,000	17,758,541	-	-	17,758,541	
47	12F	D	住宅	29.68	-	33.94%	4.3572	382,000	11,338,257	-	-	11,338,257	
48	13F	A	住宅	32.01	-	33.95%	4.6979	364,000	11,650,730	-	-	11,650,730	
49	13F	B	住宅	49.39	-	33.94%	7.2513	367,000	18,125,836	-	-	18,125,836	
50	13F	C	住宅	48.79	-	33.94%	7.1616	367,000	17,904,902	-	-	17,904,902	
51	13F	D	住宅	29.68	-	33.94%	4.3572	386,000	11,456,982	-	-	11,456,982	
52	14F	A	住宅	32.01	-	33.95%	4.6979	367,000	11,746,753	-	-	11,746,753	
53	14F	B	住宅	49.39	-	33.94%	7.2513	371,000	18,323,393	-	-	18,323,393	
54	14F	C	住宅	48.79	-	33.94%	7.1616	371,000	18,100,051	-	-	18,100,051	
55	14F	D	住宅	29.68	-	33.94%	4.3572	389,000	11,546,026	-	-	11,546,026	
合計				2,366.27	46.36		14.9186		948,865,547		3,925,881	952,791,428	

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

摘要表六：更新後車位權利價值表

停車位樓層	數量(個)	車位總價(元)	車位單價(元/個)
B1	19	25,000,000	1,315,789
B2	23	28,000,000	1,217,391
合計	42	53,000,000	1,261,905

摘要表七：更新前後權利價值分析表

更新前	更新前比準地 土地單價 (元/坪)	更新前比準地 土地總價 (元)	整體更新單元 土地單價 (元/坪)	整體更新單元 土地權利總價 (元)
		900,000	322,757,820	879,002
更新後	1F 平均建坪 單價 (元/坪)	2F 平均建坪 單價 (元/坪)	3F 平均建坪 單價 (元/坪)	4F 平均建坪 單價 (元/坪)
	677,131	522,000	330,954	340,290
	5F 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)	
	360,803	1,261,905	1,005,791,428	

實施者:金日新營造股份有限公司

二、德美不動產估價師事務所

擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號
等 27 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：金日新營造股份有限公司
估價單位：德美不動產估價師事務所
版本：核定版
出件日期：中華民國 113 年 7 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：

(一)不動產估價報告書事務所案號：DMN1111201

(二)不動產估價報告書都市更新案號：

二、委託人：金日新營造股份有限公司

三、勘估標的基本資料

更新單元名稱：擬訂金門縣金城鎮祥和段249地號等27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：金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地。
- (2) 建物標示：金門縣金城鎮祥和段 44 建號等 6 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) 土地所有權人及權利範圍：面積共計 1,294.25 平方公尺，核算為 391.51 坪。詳見表一土地產權分析表
- (2) 建物所有權人及權利範圍：面積共計 1,625.71 平方公尺，核算為 491.78 坪。詳見表二建物產權分析表
- (3) 他項權利及耕地三七五租約：部分地號及建號設有抵押權。詳見表三他項權利分析表
- (4) 依土地或建物登記(簿)謄本上登載其他登記事項：無重大登記事項。

3、建築型式：透天建築，現況部分為里辦公處、社區活動中心、店面及住家，部分為空地。

(二)更新後基本資料：

1、建築型式：地上 14 層，地下 2 層之店鋪、辦公室、住宅大樓。

2、更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積：

- (1) 建物總面積為 7,822.37 平方公尺，核算為 2,366.27 坪（不含公益設施及車位面積）。詳見附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。

(2) 汽車停車位總計 42 位。

3、建物構造：RC 造。

(三) 評估內容：

更新前後權利價值

1、更新前土地所有權人及權利變換關係人之土地權利價值及土地權利價值比例。

2、更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值。

四、估價前提

(一) 估價目的：都市更新權利變換價值參考。

(二) 價格種類：正常價格。

(三) 價格日期：民國111年10月1日。

(四) 勘察日期：民國111年11月21日。

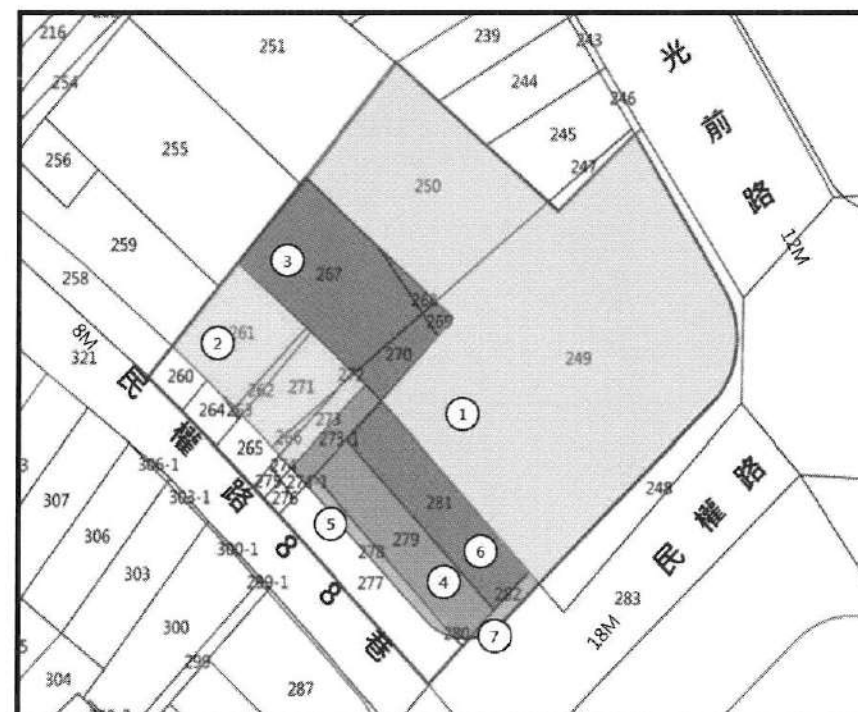
(五) 估價條件：

依委託者提供估價條件如下：

1、更新前估價條件：

(1) 更新前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一土地所有權人」視為同一宗土地。依上述原則本案分宗結果如下：

宗地編號	地號	各地號面積 (m ²)	各宗地面積 (m ²)	劃分原因
1	249	555.24	739.99	同一土地所有權人
	250	184.75		
2	261	62.39	120.75	同一土地所有權人
	262	5.80		
	266	3.18		
	271	36.52		
	272	0.15		
3	267	114.57	141.31	同一土地所有權人
	268	4.57		
	269	3.48		
	270	18.69		
4	273-1	16.09	85.70	同一土地所有權人
	279	69.61		
5	278	15.20	15.20	-
6	281	75.05	75.05	-
7	282	7.52	7.52	-
合計		1,185.52	1,185.52	



(2) 更新前各權利人之權利價值，原則係以土地素地價格為基礎，在合併利用狀況，且無任何獎勵容積下，評估各宗土地更新前權利價值。惟本案基地申請有「原容積大於法定容積」及「結構安全

容積獎勵」之專屬獎勵容積，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報-「不動產估價技術公報-都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之規定精神，應考量整體土地權利分配公平性，於評估該部分土地更新前土地權利價值時須加計該項獎勵，並應進行容積折減。

宗地編號	地號	土地面積(m ²)	法定容積(m ²)	都更獎勵容積樓地板(m ²) (共享)	原容大於法定容(m ²)	結構安全(m ²)	容積率(%) (折減後)
1	249	555.24	1,998.86	1,190.90	0.00	186.51	333.91%
	250	184.75	332.55				
2	261	62.39	112.30		33.59	5.26	227.75%
	262	5.80	10.44				
	266	3.18	11.45				
	271	36.52	65.74				
	272	0.15	0.27				
	273	12.71	45.76				
3	267	114.57	206.23		35.09	17.16	235.89%
	268	4.57	8.23				
	269	3.48	12.53				
	270	18.69	67.28				
4	273-1	16.09	57.92		0.00	20.05	377.49%
	279	69.61	250.60				
5	278	15.20	54.72	0.00	4.38	381.54%	
6	281	75.05	270.18	0.00	21.61	381.54%	
7	282	7.52	27.07	0.00	0.00	360%	
合計		1,185.52	3,532.12	1,190.90	68.68	254.97	318.35%

註：上述獎勵值顯示至小數點第二位。

【計算說明】：針對更新前土地欲申請「原容積大於法定容積」及「結構安全容積獎勵」容積獎勵，原則採取更新前土地權利價值應作獎勵容積折減，折減後容積計算方式在此補充說明。

折減後容積率 = $\frac{[(原容積大於法定容積獎勵 + 結構安全容積獎勵) \div (1 + 其他共享獎勵容積率) + 法定容積樓地板]}{\div 土地面積}$

= $\frac{[(68.68m^2 + 254.97m^2) \div (1 + 33.72\%) + 3,532.12m^2]}{\div 1,185.52m^2} = 318.35\%$ (折減後)

註：上述獎勵值顯示至小數點第二位。

【計算說明】：針對更新前土地欲申請「原容積大於法定容積」容積獎勵，原則採取更新前土地權利價值應作獎勵容積折減，折減後容積計算方式在此補充說明。

折減後容積率 = $\frac{[(原容積大於法定容積獎勵) \div (1 + 其他共享獎勵容積率) + 法定容積樓地板]}{\div 土地面積}$

= $\frac{[(52.98m^2) \div (1 + 41.70\%) + 3,532.12m^2]}{\div 1,185.52m^2} = 301.09\%$ (折減後)

(3) 更新前各宗土地價值評估選定整宗土地為比準地，折減後平均容積率為318.35%。

(4) 本案勘估標的土地249、250、273-1、279及281地號地籍線未臨路，惟現況臨民權路及光前路，故本次上述地號以有臨路之前提進行評估。

2、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) 更新後各戶價格評估，店面選定「1F-店舖D」為比準戶，住宅選定「7F-B戶」為比準戶，停車位部分選定以「B2-19」為比準車位。

(3) 更新後區分所有建物及其土地應有部分規劃有露臺，並設有約定專用，故本次評估考量露臺使用效益，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320,761,034元(詳見表四更新前土地權利價值表)

(二) 更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：新臺幣980,529,668元(詳見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、表六更新後車位權利價值表、表七更新前後權利價值分析表)

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。

德美 不動產估價師事務所



不動產估價師：_____

不動產估價師證書字號：(96)台內估字第 000291 號
 台南市不動產估價師開業證書字號：(106)南市估字第 000074 號
 台南市不動產估價師公會會員證書字號：(113)南市估證字第 038 號

表一：土地產權分析表

編號	地號	面積(m ²)	所有權人/管理人	持分分子	持分分母	持分面積(m ²)	持分面積(坪)	登記建號	備註
1	249	555.24	金門縣/金門縣金城鎮公所	1	1	555.24	167.96	44	
2	250	184.75	金門縣/金門縣金城鎮公所	1	1	184.75	55.89	44	
3	260	12.00	楊吟治	1	1	12.00	3.63		
4	261	62.39	許維民	1	3	20.80	6.29		
			許**	1	3	20.80	6.29		
			許**	1	3	20.80	6.29		
5	262	5.80	許維民	1	3	1.93	0.58		
			許**	1	3	1.93	0.58		
			許**	1	3	1.93	0.58		
6	263	0.50	楊吟治	1	1	0.50	0.15		
7	264	12.09	楊吟治	1	1	12.09	3.66		
8	265	14.01	楊吟治	1	1	14.01	4.24		
9	266	3.18	許維民	1	3	1.06	0.32		
			許**	1	3	1.06	0.32		
			許**	1	3	1.06	0.32		
10	267	114.57	許開國	1	1	114.57	34.66	47	
11	268	4.57	許開國	1	1	4.57	1.38	47	
12	269	3.48	許開國	1	1	3.48	1.05		
13	270	18.69	許開國	1	1	18.69	5.65		
14	271	36.52	許維民	1	3	12.17	3.68	48	
			許**	1	3	12.17	3.68		
			許**	1	3	12.17	3.68		
15	272	0.15	許維民	1	3	0.05	0.02		
			許**	1	3	0.05	0.02		
			許**	1	3	0.05	0.02		
16	273	12.71	許維民	1	3	4.24	1.28		
			許**	1	3	4.24	1.28		
			許**	1	3	4.24	1.28		
17	273-1	16.09	許丕湖	1	1	16.09	4.87		
18	274	1.60	楊吟治	1	1	1.60	0.48		
19	274-1	2.45	許丕湖	1	1	2.45	0.74		
20	275	2.68	楊吟治	1	1	2.68	0.81		
21	276	3.20	許丕湖	1	1	3.20	0.97		
22	277	59.80	黃智慎	1	1	59.80	18.09	49	
23	278	15.20	黃智慎	1	1	15.20	4.60	49	
24	279	69.61	許丕湖	1	1	69.61	21.06	50	
25	280	0.40	許丕湖	1	1	0.40	0.12	50	
26	281	75.05	洪慶泉	1	1	75.05	22.70	51	
27	282	7.52	中華民國/財政部 國有財產署	1	1	7.52	2.27		
總計		1,294.25				1,294.25	391.51		

表二建物產權分析表

編號	建號	門牌號碼	層數	構造	主建物面積(m ²)	附屬建物面積(m ²)	座落地號	所有權人/管理人	持分分子	持分分母	持分面積(m ²)	建築完成日期
1	44	民權路90之4號	1~2/2	RC加強磚造	688.90		249、250	金門縣/金門縣金城鎮公所	1	1	688.90	--
2	47	民權路88巷2弄4號	1~3/3	RC加強磚造	249.54	20.63	267、268	許開國	1	1	270.17	70/12/10
3	48	民權路88巷2弄1號	1~3/3	RC造	99.33	4.51	271	許維民	1	3	34.61	75/11/18
							271	許**	1	3	34.61	75/11/18
							271	許**	1	3	34.61	75/11/18
4	49	民權路90號	1~2/2	RC造	136.80		277、278	黃智慎	1	1	136.80	64/08/15
5	50	民權路90之1號	1~3/3	RC造	205.20		279、280	許丕湖	1	1	205.20	64/08/15
6	51	民權路90之2號	1~3/3	RC造	210.37	10.43	281	洪慶泉	1	1	220.80	64/08/15
合計					1,590.14	35.57					1,625.71	

表三:他項權利分析表

編號	地號	建號	權利種類	他項權利人
1	265		抵押權	有限責任金門縣信用合作社
2	266		抵押權	有限責任金門縣信用合作社
3	267		抵押權	有限責任金門縣信用合作社
4	270		抵押權	有限責任金門縣信用合作社
5	271	48	抵押權	有限責任金門縣信用合作社
6	279	50	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司
7	280		最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司
8	281	51	最高限額抵押權	有限責任金門縣信用合作社

表四:更新前土地權利價值表

編號	權利人	權利來源地號	權利價值(元)	權利價值合計(元)	權利價值比例合計
1	金門縣/金門縣金城鎮公所	249	151,513,842	201,928,405	62.9529%
		250	50,414,563		
2	中華民國/財政部國有財產署	282	2,128,059	2,128,059	0.6634%
3	楊吟治	260	1,162,521	4,154,076	1.2951%
		263	48,438		
		264	1,171,240		
		265	1,357,244		
		274	155,003		
		275	259,630		
4	許**(W100*0)	261	3,643,207	7,051,086	2.1982%
		262	338,686		
		266	185,693		
		271	2,132,552		
		272	8,759		
		273	742,189		
5	許**(W100*2)	261	3,643,207	7,051,086	2.1982%
		266	185,693		
		262	338,686		
		271	2,132,552		
		272	8,759		
		273	742,189		
6	許維民	261	3,643,208	7,051,087	2.1982%
		266	185,694		
		262	338,685		
		271	2,132,552		
		272	8,759		
		273	742,189		
7	許開國	267	18,912,709	23,326,830	7.2723%
		268	754,395		
		269	574,463		
		270	3,085,263		
8	許丕湖	273-1	4,824,290	26,341,384	8.2122%
		274-1	237,348		
		276	310,006		
		279	20,871,275		
		280	98,465		
9	黃智慎	277	14,720,507	19,226,731	5.9941%
		278	4,506,224		
10	洪慶泉	281	22,502,290	22,502,290	7.0153%
合計			320,761,034	320,761,034	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	建物面積(坪)	單價(元/坪)	總價(元)	露臺面積(坪)	露臺單價(元/坪)	露臺價值(元)	權利價值(元)
1	1	1F-商場E	101.60	686,000	69,700,138				69,700,138
2	2	2F-商場E	262.56	504,000	132,329,182				132,329,182
3	1	1F-店鋪A	24.54	553,000	13,573,330				13,573,330
4	1	1F-店鋪B	25.82	560,000	14,461,664				14,461,664
5	1	1F-店鋪C	26.24	735,000	19,283,313				19,283,313
6	1	1F-店鋪D	25.72	700,000	18,003,020				18,003,020
7	3	3F-里辦公室	182.17	320,000	58,292,960	3.25	96,000	311,597	58,604,557
8	4	4F-辦公室	114.98	323,000	37,139,606	11.84	97,000	1,148,170	38,287,776
9	5	5F-A	32.01	330,000	10,562,475	4.99	99,000	493,832	11,056,307
10	5	5F-B	37.01	333,000	12,324,630	0.36	100,000	36,300	12,360,930
11	5	5F-C	24.39	333,000	8,121,071	3.16	100,000	315,510	8,436,581
12	5	5F-D	37.35	340,000	12,697,878	2.88	102,000	293,434	12,991,312
13	5	5F-E	29.68	340,000	10,091,642	19.44	51,000	991,216	11,082,858
14	6	6F-A	32.01	333,000	10,658,498				10,658,498
15	6	6F-B	37.01	337,000	12,472,673				12,472,673
16	6	6F-C	24.39	337,000	8,218,621				8,218,621
17	6	6F-D	37.35	343,000	12,809,918				12,809,918
18	6	6F-E	29.68	343,000	10,180,686				10,180,686
19	7	7F-A	32.01	337,000	10,786,528				10,786,528
20	7	7F-B	37.01	340,000	12,583,706				12,583,706
21	7	7F-C	24.39	340,000	8,291,784				8,291,784
22	7	7F-D	37.35	347,000	12,959,305				12,959,305
23	7	7F-E	29.68	347,000	10,299,411				10,299,411
24	8	8F-A	32.01	340,000	10,882,550				10,882,550
25	8	8F-B	37.01	343,000	12,694,739				12,694,739
26	8	8F-C	24.39	343,000	8,364,947				8,364,947
27	8	8F-D	37.35	350,000	13,071,345				13,071,345
28	8	8F-E	29.68	350,000	10,388,455				10,388,455
29	9	9F-A	32.01	343,000	10,978,573				10,978,573
30	9	9F-B	37.01	347,000	12,842,782				12,842,782
31	9	9F-C	24.39	347,000	8,462,497				8,462,497
32	9	9F-D	37.35	354,000	13,220,732				13,220,732
33	9	9F-E	29.68	354,000	10,507,180				10,507,180
34	10	10F-A	32.01	347,000	11,106,603				11,106,603
35	10	10F-B	37.01	350,000	12,953,815				12,953,815
36	10	10F-C	24.39	350,000	8,535,660				8,535,660
37	10	10F-D	37.35	357,000	13,332,772				13,332,772
38	10	10F-E	29.68	357,000	10,596,224				10,596,224
39	11	11F-A	32.01	350,000	11,202,625				11,202,625
40	11	11F-B	37.01	354,000	13,101,859				13,101,859

編號	樓層	戶號	建物面積(坪)	單價(元/坪)	總價(元)	露臺面積(坪)	露臺單價(元/坪)	露臺價值(元)	權利價值(元)
41	11	11F-C	24.39	354,000	8,633,210				8,633,210
42	11	11F-D	37.35	360,000	13,444,812				13,444,812
43	11	11F-E	29.68	360,000	10,685,268				10,685,268
44	12	12F-A	32.01	354,000	11,330,655				11,330,655
45	12	12F-B	49.39	357,000	17,631,944	0.46	107,000	48,878	17,680,822
46	12	12F-C	48.79	364,000	17,758,541				17,758,541
47	12	12F-D	29.68	364,000	10,803,993				10,803,993
48	13	13F-A	32.01	357,000	11,426,678				11,426,678
49	13	13F-B	49.39	360,000	17,780,112				17,780,112
50	13	13F-C	48.79	367,000	17,904,902				17,904,902
51	13	13F-D	29.68	367,000	10,893,037				10,893,037
52	14	14F-A	32.01	360,000	11,522,700				11,522,700
53	14	14F-B	49.39	364,000	17,977,669				17,977,669
54	14	14F-C	48.79	371,000	18,100,051				18,100,051
55	14	14F-D	29.68	371,000	11,011,762				11,011,762
	總計		2,366.27		924,990,731	46.36		3,638,937	928,629,668

表六：更新後車位權利價值表

樓層	種類	數量	車位單價(元/個)	車位總價(元)
B1	250*550	17	1,300,000	22,100,000
B1	230*550	2	1,200,000	2,400,000
B2	250*550	21	1,200,000	25,200,000
B2	230*550	2	1,100,000	2,200,000
合計		42	1,235,714	51,900,000

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)
	840,000	301,240,632	819,291	320,761,034
更新後	店鋪、商場、辦公室平均建坪單價(元/坪)	五樓以上住宅平均建坪單價(元/坪)	車位平均價格(元/個)	更新後總權利價值(元)
	476,989	352,161	1,235,714	980,529,668

實施者:金日新營造股份有限公司

三、理德不動產估價師聯合事務所

不動產估價報告書摘要

- 一、不動產估價報告書案號：理佈字第 110913 號
- 二、委託人：金日新營造股份有限公司
- 三、勘估標的基本資料：
更新單元名稱：擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 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：金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地。

土地使用分區：祥和段 249、266、269、270、273、273-1、278、279、281、282 地號等 10 筆土地為第二種商業區；祥和段 250、261、262、267、268、271、272 地號等 7 筆土地為第二種住宅區；祥和段 260、263、264、265、274、274-1、275、276、277、280 地號等 10 筆土地為道路用地。

土地使用現況：勘估標的尚未完成最高最有效之開發建築使用，屬低強度利用型態，現況有五棟地上二至三層之透天厝及一棟里辦公處。

(2)建物標示：金門縣金城鎮祥和段 44 建號等 6 筆建物。

建物使用現況：勘估標的現況為五棟地上二至三層之透天厝，多數為住家使用，另有一棟里辦公處。

(3)勘估標的權利種類：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：楊吟治等 10 人。

土地面積：合計 $1,294.25 \text{ m}^2$ ，核算為 391.51 坪。

(2)建物所有權人：許開國等 8 人。

建物面積：合計 $1,625.71 \text{ m}^2$ ，核算為 491.78 坪。

(3)他項權利：

A.勘估標的部分已設定抵押權，金額總計新台幣為 24,550,000 元整。

擬訂金門縣金城鎮祥和段249地號等27筆 土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

專業、用心是理德最大的資產，每個客戶都是最好的朋友
為您服務是讓您不僅看得到、聽得到
更希望您能親身感受理德的服務態度

委託者：金日新營造股份有限公司

估價單位：理德不動產估價師聯合事務所

版本：核定版

出件日期：民國 113 年 7 月

B.勘估標的依地政事務所核發之登記謄本記載內容顯示，謄本申請日期當時並無任何限制登記事項。

C.本項記錄依據委託人提供之民國 111 年 10 月 11 日由臺北市古亭地政事務所核發之登記謄本(他項權利部)登載為準，本報告書未就政府核發資料進行實際查核或測量。

3.建築型式：更新前建物為五棟地上二至三層之透天厝及一棟二層樓里辦公處。

表一、土地產權分析表

編號	地號	土地使用分區	所有權人	合計土地面積		持分比例	土地持分面積	
				m ²	坪		m ²	坪
1	249	第二種商業區	金門縣/金門縣金城鎮公所	555.24	167.96	1 / 1	555.24	167.96
2	250	第二種住宅區	金門縣/金門縣金城鎮公所	184.75	55.89	1 / 1	184.75	55.89
3	260	道路用地	楊吟治	12.00	3.63	1 / 1	12.00	3.63
4	261	第二種住宅區	許維民	62.39	18.87	1 / 3	20.80	6.29
			許維樹			1 / 3	20.80	6.29
			許丕典			1 / 3	20.80	6.29
5	262	第二種住宅區	許維民	5.80	1.75	1 / 3	1.93	0.58
			許維樹			1 / 3	1.93	0.58
			許丕典			1 / 3	1.93	0.58
6	263	道路用地	楊吟治	0.50	0.15	1 / 1	0.50	0.15
7	264	道路用地	楊吟治	12.09	3.66	1 / 1	12.09	3.66
8	265	道路用地	楊吟治	14.01	4.24	1 / 1	14.01	4.24
9	266	第二種商業區	許維民	3.18	0.96	1 / 3	1.06	0.32
			許維樹			1 / 3	1.06	0.32
			許丕典			1 / 3	1.06	0.32
10	267	第二種住宅區	許開國	114.57	34.66	1 / 1	114.57	34.66
11	268	第二種住宅區	許開國	4.57	1.38	1 / 1	4.57	1.38
12	269	第二種商業區	許開國	3.48	1.05	1 / 1	3.48	1.05
13	270	第二種商業區	許開國	18.69	5.65	1 / 1	18.69	5.65
14	271	第二種住宅區	許維民	36.52	11.05	1 / 3	12.17	3.68
			許維樹			1 / 3	12.17	3.68
			許丕典			1 / 3	12.17	3.68
15	272	第二種住宅區	許維民	0.15	0.05	1 / 3	0.05	0.02
			許維樹			1 / 3	0.05	0.02
			許丕典			1 / 3	0.05	0.02
16	273	第二種商業區	許維民	12.71	3.84	1 / 3	4.24	1.28
			許維樹			1 / 3	4.24	1.28
			許丕典			1 / 3	4.24	1.28
17	273-1	第二種商業區	許丕湖	16.09	4.87	1 / 1	16.09	4.87
18	274	道路用地	楊吟治	1.60	0.48	1 / 1	1.60	0.48
19	274-1	道路用地	許丕湖	2.45	0.74	1 / 1	2.45	0.74
20	275	道路用地	楊吟治	2.68	0.81	1 / 1	2.68	0.81
21	276	道路用地	許丕湖	3.20	0.97	1 / 1	3.20	0.97

編號	地號	土地使用分區	所有權人	合計土地面積		持分比例	土地持分面積	
				m ²	坪		m ²	坪
22	277	道路用地	黃智慎	59.80	18.09	1 / 1	59.80	18.09
23	278	第二種商業區	黃智慎	15.20	4.60	1 / 1	15.20	4.60
24	279	第二種商業區	許丕湖	69.61	21.06	1 / 1	69.61	21.06
25	280	道路用地	許丕湖	0.40	0.12	1 / 1	0.40	0.12
26	281	第二種商業區	洪慶泉	75.05	22.70	1 / 1	75.05	22.70
27	282	第二種商業區	中華民國/財政部 國有財產署	7.52	2.27	1 / 1	7.52	2.27
合計				1,294.25	391.51	-	1,294.25	391.51

表二、建物產權分析表

編號	地址	建號	構造別	所有權人	原建物產權面積					
					樓層	主建物(m ²)	附屬建物(m ²)	持分	m ²	坪
1	民權路 90 之 4 號	44	鋼筋混凝土加強磚造	金門縣/金門縣 金城鎮公所	整棟(2層)	688.90		1 / 1	688.90	208.39
2	民權路 88 巷 2 弄 4 號	47	鋼筋混凝土加強磚造	許開國	整棟(3層)	249.54	20.63	1 / 1	270.17	81.73
3	民權路 88 巷 2 弄 1 號	48	鋼筋混凝土造	許維民	整棟(3層)	99.33	4.51	1 / 3	34.61	10.47
				許維樹				1 / 3	34.61	10.47
4	民權路 90 號	49	鋼筋混凝土造	許丕典	整棟(2層)	136.80		1 / 1	136.80	41.38
5	民權路 90 之 1 號	50	鋼筋混凝土造	黃智慎	整棟(3層)	205.20		1 / 1	205.20	62.07
6	民權路 90 之 2 號	51	鋼筋混凝土造	許丕湖	整棟(3層)	210.37	10.43	1 / 1	220.80	66.79
合計						552.37	10.43		1,625.71	491.78

表三、他項權利分析表

編號	權利種類	登記次序	設定標的	登記日期	權利價值(元)	權利人
1	抵押權	0001-0000	祥和段265、266、271地號；祥和段48建號	民國76年1月8日	3,000,000	有限責任金門縣信用合作社
2	抵押權	0001-0000	祥和段267、270地號	民國83年6月14日	3,200,000	有限責任金門縣信用合作社
3	最高限額抵押權	0003-0000	祥和段279、280地號祥和段50建號	民國102年10月4日	9,950,000	永豐商業銀行股份有限公司
4	最高限額抵押權	0008-0000	祥和段281地號祥和段51建號	民國106年9月20日	8,400,000	有限責任金門縣信用合作社

(二)更新後基本資料

1. 建築型式：計畫興建地上十四層、地下二層之住宅大樓。
2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積：
依委託者提供之更新量體之總面積核算為 2,442.62 坪(不含露臺、地下層之停車位面積)。各單元面積詳見報告書內容。
3. 建築構造：鋼筋混凝土造。

(三)評估內容

1. 更新前土地所有權人及權利變換關係人之土地權利價值及土地權利價值比例：

更新前土地權利價值總值(含道路用地)為新台幣 333,571,364 元，詳見表四(更新前土地權利價值表)。

2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之土地權利價值：

更新後全棟不動產權利價值(含停車位)總值為新台幣 977,492,443 元，詳見表五(更新後各單元建築物及其土地應有部分權利價值表)、表六(更新後車位權利價值表)。

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 111 年 10 月 01 日
- (四)勘查日期：民國 111 年 10 月 27 日
- (五)估價條件：

依金日新營造股份有限公司民國 112 年 12 月 11 日新營都字第 112121101 號函辦理。

◎更新前估價條件：

1. 更新前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一土地所有權人」視為同一宗土地。依上述原則本案分宗結果如下：

宗地編號	地號	各地號面積(m ²)	各宗地面積(m ²)	劃分原因
1	249	555.24	739.99	同一土地所有權人
	250	184.75		
2	261	62.39	120.75	同一土地所有權人
	262	5.80		
	266	3.18		
	271	36.52		
	272	0.15		
	273	12.71		
3	267	114.57	141.31	同一土地所有權人
	268	4.57		
	269	3.48		
	270	18.69		
4	273-1	16.09	85.70	同一土地所有權人
	279	69.61		
5	278	15.20	15.20	-
6	281	75.05	75.05	-
7	282	7.52	7.52	-
合計		1,185.52	1,185.52	



2.更新前各權利人之權利價值，原則係以土地素地價格為基礎，在合併利用狀況，且無任何獎勵容積下，評估各宗土地更新前權利價值。惟本案基地申請有「原容積大於法定容積」及「結構安全容積獎勵」之專屬獎勵容積，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報-「不動產估價技術公報-都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之規定精神，應考量整體土地權利分配公平性，於評估該部分土地更新前土地權利價值時須加計該項獎勵，並應進行容積折減。

宗地編號	地號	土地面積(m ²)	法定容積(m ²)	都更獎勵容積樓地板(m ²) (共享)	原容大於法容(m ²)	結構安全(m ²)	容積率(%) (折減後)
1	249	555.24	1,998.86	1,190.90	0.00	186.51	333.91%
	250	184.75	332.55				
2	261	62.39	112.30		33.59	5.26	227.75%
	262	5.80	10.44				
	266	3.18	11.45				
	271	36.52	65.74				
	272	0.15	0.27				
	273	12.71	45.76				
3	267	114.57	206.23		35.09	17.16	235.89%
	268	4.57	8.23				
	269	3.48	12.53				
	270	18.69	67.28				
4	273-1	16.09	57.92		0.00	20.05	377.49%
	279	69.61	250.60				
5	278	15.20	54.72	0.00	4.38	381.54%	
6	281	75.05	270.18	0.00	21.61	381.54%	
7	282	7.52	27.07	0.00	0.00	360.00%	
合計		1,185.52	3,532.12	68.68	254.97	318.35%	

註：上述獎勵值顯示至小數點第二位。

【計算說明】：針對更新前土地欲申請「原容積大於法定容積」及「結構安全容積獎勵」容積獎勵，原則採取更新前土地權利價值應作獎勵容積折減，折減後容積計算方式在此補充說明。

折減後容積率

$$= \frac{[(原容積大於法定容積獎勵 + 結構安全容積獎勵) \div (1 + 其他共享獎勵容積率) + 法定容積樓地板] \div 土地面積}{=} \\ = \frac{[(68.68 \text{ m}^2 + 254.97 \text{ m}^2) \div (1 + 33.72\%) + 3,532.12 \text{ m}^2] \div 1,185.52 \text{ m}^2}{=} = 318.35\% \text{ (折減後)}$$

3.更新前各宗土地價值評估選定整宗土地為比準地，折減後平均容積率為318.35%。

4.本案勘估標的土地 249、250、273-1、279 及 281 地號地籍線未臨路，惟現況臨民權路及光前路，故本次上述地號以有臨路之前提進行評估。

◎更新後估價條件：

- 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。
- 更新後各戶價格評估，店面選定「1F-店舖 D」為比準戶，住宅選定「7F-B 戶」為比準戶，停車位部分選定以「B2-19」為比準車位。

3.更新後區分所有建物及其土地應有部分規劃有露臺，並設有約定專用，故本次評估考量露臺使用效益，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：

經本估價師針對勘估標的進行產權因素、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況、勘估標的最有效使用之各項價格影響因素之綜合考量，及估價師專業意見分析後，評估結果如下：

(一)更新前土地權利價值總額：



更新前土地權利價值(含道路用地)總額：新台幣 333,571,364 元。詳見表四(更新前土地權利價值表)

(二)更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：

更新後全棟不動產權利價值(含停車位)總值為新台幣 977,492,443 元，詳見表五(更新後各單元建築物及其土地應有部分權利價值表)、表六(更新後車位權利價值表)。

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

六、執業不動產估價師：

估價師證書：(102)台內估字第 000422 號

開業證書：(104)中市地估字第 000073 號

地方公會會員證書：(113)中估師證字第 093 號

估價師證書：(110)台內估字第 000617 號

開業證書：(111)中市地估字第 000120 號

地方公會會員證書：(113)中估師證字第 125 號

表四、更新前土地權利價值表-歸人清冊

權利人/ 權利關係人	地號	更新前權利價值(元)	更新前權利價值 (合計)(元)	更新前權利 價值比例	更新前權利 價值比例小計
金門縣/金門縣 金城鎮公所	249	157,005,423	209,247,273	47.0680%	62.7294%
	250	52,241,850		15.6614%	
中華民國/財政部 國有財產署	282	2,231,730	2,231,730	0.6690%	0.6690%
楊吟治	260	1,285,699	4,590,550	0.3854%	1.3762%
	263	53,930		0.0162%	
	264	1,294,328		0.3880%	
	265	1,499,264		0.4495%	
	274	170,420		0.0511%	
	275	286,909		0.0860%	
許丕典	261	3,551,684	6,873,965	1.0647%	2.0607%
	262	330,177		0.0990%	
	266	181,038		0.0543%	
	271	2,078,976		0.6232%	
	272	8,543		0.0026%	
	273	723,547		0.2169%	
許維樹	261	3,551,685	6,873,968	1.0647%	2.0607%
	266	330,177		0.0990%	
	262	181,037		0.0543%	
	271	2,078,977		0.6232%	
	272	8,544		0.0026%	
	273	723,548		0.2169%	
許維民	261	3,551,685	6,873,968	1.0647%	2.0607%
	266	330,177		0.0990%	
	262	181,037		0.0543%	
	271	2,078,977		0.6232%	
	272	8,544		0.0026%	
	273	723,548		0.2169%	
許開國	267	19,887,215	24,528,755	5.9619%	7.3534%
	268	793,253		0.2378%	
	269	604,064		0.1811%	
	270	3,244,223		0.9726%	
許丕湖	273-1	5,090,344	27,826,771	1.5260%	8.3421%
	274-1	263,180		0.0789%	
	276	342,997		0.1028%	
	279	22,022,389		6.6020%	
	280	107,861		0.0323%	
黃智慎	277	16,267,550	20,991,218	4.8768%	6.2929%
	278	4,723,668		1.4161%	
洪慶泉	281	23,533,166	23,533,166	7.0549%	7.0549%
合計		333,571,364	333,571,364	100.0000%	100.0000%

表四、更新前土地權利價值表-歸地清冊

編號	地號	面積(坪)	更新前合併後 單價(元/坪)	更新前合併後 各地號總價(元)	各宗土地權利 價值比例
1	249	167.9601	934,778	157,005,423	47.0680%
2	250	55.8869	934,778	52,241,850	15.6614%
3	282	2.2748	981,066	2,231,730	0.6690%
4	261	18.8730	564,566	10,655,054	3.1942%
5	262	1.7545	564,566	990,531	0.2969%
6	266	0.9620	564,566	543,112	0.1628%
7	267	34.6574	573,823	19,887,215	5.9619%
8	268	1.3824	573,823	793,253	0.2378%
9	269	1.0527	573,823	604,064	0.1811%
10	270	5.6537	573,823	3,244,223	0.9726%
11	271	11.0473	564,566	6,236,930	1.8697%
12	272	0.0454	564,566	25,631	0.0077%
13	273	3.8448	564,566	2,170,643	0.6507%
14	273-1	4.8672	1,045,846	5,090,344	1.5260%
15	278	4.5980	1,027,331	4,723,668	1.4161%
16	279	21.0570	1,045,846	22,022,389	6.6020%
17	281	22.7026	1,036,585	23,533,166	7.0549%
18	260	3.6300	354,187	1,285,699	0.3854%
19	263	0.1513	356,562	53,930	0.0162%
20	264	3.6572	353,910	1,294,328	0.3880%
21	265	4.2380	353,765	1,499,264	0.4495%
22	274	0.4840	352,107	170,420	0.0511%
23	274-1	0.7411	355,109	263,180	0.0789%
24	275	0.8107	353,903	286,909	0.0860%
25	276	0.9680	354,336	342,997	0.1028%
26	277	18.0895	899,281	16,267,550	4.8768%
27	280	0.1210	891,413	107,861	0.0323%
合計		391.5106		333,571,364	100.0000%

表五、更新後各單元建築物及其土地應有部分權利價值表

編號	分配單元	使用用途	土地面積 (坪)	建物面積 (坪)	建坪單價 (元/坪)	建物總價(元) -不含露臺	露臺面積 (坪)	露臺單價 (元/坪)	露臺總價 (元)	建物總價(元) -含露臺
1	1F-商場E	商場	16.29	101.6037	690,000	70,106,553				70,106,553
2	2F-商場E	商場	42.08	262.5579	542,000	142,306,382				142,306,382
3	1F-店鋪A	店鋪	3.93	24.5449	555,000	13,622,420				13,622,420
4	1F-店鋪B	店鋪	4.14	25.8244	562,000	14,513,313				14,513,313
5	1F-店鋪C	店鋪	4.20	26.2358	745,000	19,545,671				19,545,671
6	1F-店鋪D	店鋪	4.12	25.7186	703,000	18,080,176				18,080,176
7	3F-里辦公室	里辦公室	29.20	182.1655	309,000	56,289,140	3.2458	103,000	334,317	56,623,457
8	4F-辦公室	辦公室	18.43	114.9833	310,000	35,644,823	10.5996	103,333	1,095,288	36,740,111
9	5F-A	住宅	5.13	32.0075	328,000	10,498,460	4.9882	82,000	409,032	10,907,492
10	5F-B	住宅	5.93	37.0109	328,000	12,139,575	0.3630	109,333	39,688	12,179,263
11	5F-C	住宅	3.91	24.3876	328,000	7,999,133	3.1551	82,000	258,718	8,257,851
12	5F-D	住宅	5.99	37.3467	328,000	12,249,718	2.8768	109,333	314,529	12,564,247
13	5F-E	住宅	4.76	29.6813	335,000	9,943,236	19.4356	55,833	1,085,148	11,028,384
14	6F-A	住宅	5.13	32.0075	332,000	10,626,490				10,626,490
15	6F-B	住宅	5.93	37.0109	332,000	12,287,619				12,287,619
16	6F-C	住宅	3.91	24.3876	332,000	8,096,683				8,096,683
17	6F-D	住宅	5.99	37.3467	332,000	12,399,104				12,399,104
18	6F-E	住宅	4.76	29.6813	338,000	10,032,279				10,032,279
19	7F-A	住宅	5.13	32.0075	335,000	10,722,513				10,722,513
20	7F-B	住宅	5.93	37.0109	335,000	12,398,652				12,398,652
21	7F-C	住宅	3.91	24.3876	335,000	8,169,846				8,169,846
22	7F-D	住宅	5.99	37.3467	335,000	12,511,145				12,511,145
23	7F-E	住宅	4.76	29.6813	342,000	10,151,005				10,151,005
24	8F-A	住宅	5.13	32.0075	338,000	10,818,535				10,818,535
25	8F-B	住宅	5.93	37.0109	338,000	12,509,684				12,509,684
26	8F-C	住宅	3.91	24.3876	338,000	8,243,009				8,243,009
27	8F-D	住宅	5.99	37.3467	338,000	12,623,185				12,623,185
28	8F-E	住宅	4.76	29.6813	345,000	10,240,049				10,240,049
29	9F-A	住宅	5.13	32.0075	342,000	10,946,565				10,946,565
30	9F-B	住宅	5.93	37.0109	342,000	12,657,728				12,657,728
31	9F-C	住宅	3.91	24.3876	342,000	8,340,559				8,340,559
32	9F-D	住宅	5.99	37.3467	342,000	12,772,571				12,772,571
33	9F-E	住宅	4.76	29.6813	348,000	10,329,092				10,329,092
34	10F-A	住宅	5.13	32.0075	345,000	11,042,588				11,042,588
35	10F-B	住宅	5.93	37.0109	345,000	12,768,761				12,768,761
36	10F-C	住宅	3.91	24.3876	345,000	8,413,722				8,413,722
37	10F-D	住宅	5.99	37.3467	345,000	12,884,612				12,884,612
38	10F-E	住宅	4.76	29.6813	352,000	10,447,818				10,447,818
39	11F-A	住宅	5.13	32.0075	352,000	11,266,640				11,266,640
40	11F-B	住宅	5.93	37.0109	352,000	13,027,837				13,027,837
41	11F-C	住宅	3.91	24.3876	352,000	8,584,435				8,584,435
42	11F-D	住宅	5.99	37.3467	352,000	13,146,038				13,146,038
43	11F-E	住宅	4.76	29.6813	358,000	10,625,905				10,625,905
44	12F-A	住宅	5.13	32.0075	355,000	11,362,663				11,362,663
45	12F-B	住宅	7.92	49.3892	355,000	17,533,166	0.4568	118,333	54,055	17,587,221
46	12F-C	住宅	7.82	48.7872	355,000	17,319,456				17,319,456
47	12F-D	住宅	4.76	29.6813	362,000	10,744,631				10,744,631
48	13F-A	住宅	5.13	32.0075	358,000	11,458,685				11,458,685
49	13F-B	住宅	7.92	49.3892	358,000	17,681,334				17,681,334
50	13F-C	住宅	7.82	48.7872	358,000	17,465,818				17,465,818
51	13F-D	住宅	4.76	29.6813	365,000	10,833,675				10,833,675
52	14F-A	住宅	5.13	32.0075	362,000	11,586,715				11,586,715
53	14F-B	住宅	7.92	49.3892	362,000	17,878,890				17,878,890
54	14F-C	住宅	7.82	48.7872	362,000	17,660,966				17,660,966
55	14F-D	住宅	4.76	29.6813	369,000	10,952,400				10,952,400
	合計		379.32	2,366.27		924,501,668	45.1209		3,590,775	928,092,443

表六、更新後車位權利價值表

樓層	編號	車位大小	車位單價(元)
B1	43	250*550	1,250,000
B1	42	250*550	1,250,000
B1	41	250*550	1,250,000
B1	40	250*550	1,250,000
B1	39	250*550	1,250,000
B1	38	250*550	1,200,000
B1	37	250*550	1,250,000
B1	36	250*550	1,250,000
B1	35	250*550	1,250,000
B1	34	250*550	1,250,000
B1	33	250*550	1,200,000
B1	32	250*550	1,250,000
B1	31	230*550	1,200,000
B1	30	250*550	1,200,000
B1	29	230*550	1,150,000
B1	28	250*550	1,250,000
B1	27	250*550	1,250,000
B1	26	250*550	1,200,000
B1	25	250*550	1,250,000
B2	24	350*600	-
B2	23	250*550	1,100,000
B2	22	250*550	1,150,000
B2	21	250*550	1,150,000
B2	20	250*550	1,150,000
B2	19	250*550	1,100,000
B2	18	250*550	1,150,000
B2	17	250*550	1,150,000
B2	16	250*550	1,150,000
B2	15	250*550	1,150,000
B2	14	250*550	1,150,000
B2	13	250*550	1,150,000
B2	12	250*550	1,100,000
B2	11	250*550	1,150,000
B2	10	230*550	1,100,000
B2	9	250*550	1,100,000
B2	8	230*550	1,050,000
B2	7	250*550	1,150,000
B2	6	250*550	1,150,000
B2	5	250*550	1,100,000
B2	4	250*550	1,150,000
B2	3	250*550	1,150,000
B2	2	250*550	1,100,000
B2	1	250*550	1,150,000
合計			49,400,000

表七、更新前後權利價值分析表

		更新前		更新後	
比準土地價格(元/坪)	比準土地總價(元)	870,000	311,999,226	比準地土地總價(元)	314,198
	道路用地總價(元)	21,572,138		住宅平均單價(元/坪)	347,275
整體更新單元土地權利總價(元)	更新前	333,571,364		車位平均單價(元/坪)	1,176,190
	更新後		977,492,443	更新後總權利總價(元)	

附錄三、相關合約與費用證明文件

一、規劃單位合約(冠霖不動產顧問股份有限公司)

<p style="text-align: center;">「金門縣金城鎮西南門里公所周邊 祥和段249地號等27筆土地都市更新事業案」</p> <p style="text-align: center;">都市更新規劃服務委託合約書</p> <p style="text-align: center;">立委託合約書人 委託人：金日新營造股份有限公司 受託人：冠霖不動產顧問股份有限公司</p> <p style="text-align: center;">中華民國 1 1 1 年 8 月 17 日</p>	<p style="text-align: center;">「金門縣金城鎮西南門里公所周邊祥和段249地號等27筆土地都市更新事業案」都市更新規劃服務委託合約書</p> <p>委託人：金日新營造股份有限公司 (以下簡稱甲方) 受託人：冠霖不動產顧問股份有限公司 (以下簡稱乙方)</p> <p>金門縣政府主辦之公開評選「金門縣金城鎮西南門里公所周邊祥和段249地號等27筆土地都市更新事業案」都市更新事業實施者案(以下簡稱本案)，甲方委託乙方依據都市更新條例及相關法令辦理本案都市更新規劃服務事宜，經雙方同意訂立委託合約書條款如后(以下簡稱本約)，以資遵守：</p> <p>第一條 計畫範圍</p> <p>一、基地範圍：金門縣金城鎮祥和段249地號等27筆土地，土地面積1,294.25㎡，土地使用分區為第二種商業區、第二種住宅區及道路用地。</p> <p>二、更新單元為110年2月公告「劃定金門縣金城鎮西南門里公所周邊(祥和段249地號等27筆土地)更新地區及訂定都市更新計畫案」之都市更新地區。</p> <p>三、本案產權資料依更新程序各階段報核時，地政機關登記簿標本登錄為準。</p> <p>第二條 委託都市更新規劃服務工作項目</p> <p>一、前期評估整備</p> <p>(一)產權資料、更新法令及課題評估與分析。</p> <p>二、擬訂事業計畫及權利變換計畫審議核定及實施階段</p> <p>(一)協助二家不動產估價師委任公開抽籤作業(100%共同指定免辦)。</p> <p>(二)協助不動產估價整合、房屋坐落遷配及抽籤相關作業。</p> <p>(三)辦理公聽會及提供都市更新報核法定文件表單。</p> <p>(四)配合都市更新審議期間，放置計畫書相關資料於冠霖公司網站。</p> <p>(五)擬訂更新事業計畫報告書及審議核定作業。</p> <p>(六)擬訂權利變換計畫報告書及審議核定作業。</p> <p>(七)公部門行政程序溝通協調與列席相關審查會議及簡報工作，依行政審查、專業會議審查、聽證、審議會審議意見，整合協力單位修改相關書函。</p> <p>(八)協助擬定公告禁止事項書函。</p> <p>(九)協助擬定核定後所有權人拆遷及補償金發放通知書函。</p> <p>(十)協助地政士辦理不能、不願者補償金發放、提存及囑託登記事宜。</p> <p>三、實施成果報核階段</p> <p>(一)協助辦理計畫核定後實施進度定期檢查事宜。</p> <p>(二)更新事業完成後，協助檢附相關文件辦理成果備查(不含竣工書圖及會計師簽證之財務報告)。</p>	<p>第三條 服務費</p> <p>一、本約都市更新規劃服務費(下稱服務報酬)合計為新台幣630萬元整(含稅)。</p> <p>都市更新規劃服務費係依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」為標準，並依據111年6月1日簽訂之本案備案階段規劃服務委託合約書第六條約定，規劃服務費為新台幣630萬元整。</p> <p>二、服務報酬包含：各法定階段(含舉辦自辦公聽會時、報核版、核定版)須檢附之第三類或第一類標本；提送公部門報告書製作費(含計畫報核版、公民版、公辦公聽會)、專案小組版、審議會版(聽證、大會)、核定版；自辦公聽會之場地租借費、專家學者車馬費、登錄與雙掛號通知郵寄費；各法定階段需送達權利人之「報告書版本光碟片」製作費用。</p> <p>三、服務報酬不含下列作業項目</p> <p>(一)建築師(如建築設計、都市設計審議、景觀設計、指定建築線等及其委託業務)、相關專業技師業務費用-如綠建築顧問費用、景觀技師業務費、測量技師業務費(如現況地形、建物測量等)、交通技師業務費用(如交通影響評估)、其他專業技師服務費(如廚房土木鑑定、地質鑽探、水保、坡害等)、地政士業務費用(如土地分割、地界、產權面積分算、產權登記等)、及會計師費用。</p> <p>(二)都市更新事業概要、容積移轉、都市計畫變更、銀行信託、建築經理、法律或稅務顧問費用等相關費用。</p> <p>(三)各法定階段需送達所有權人之報告書(紙本)製作費用、政府審議規費。</p> <p>(四)更新權利人應出具之各項法定書類取得及合建契約之整合服務費用。</p> <p>(五)擬訂計畫期間因自提書圖修正重新公展費用。</p> <p>(六)事業計畫及權利變換計畫核定後之變更作業。</p> <p>四、於事業計畫及權利變換計畫報核後，倘因實施者自提修正所衍生之相關會議及作業事項，應另外加計服務費用，費用另行議定之。</p> <p>第四條 服務費給付約定</p> <p>雙方同意本契約服務報酬之給付款，依下列之期數及作業進度內容，由乙方於各期付款條件成就時，檢附請款單及發票向甲方辦理請款作業，甲方於次月三十日前匯入乙方指定之銀行帳戶：</p> <p style="text-align: center;">上海銀行文山分行 6610-2-000010836 冠霖不動產顧問股份有限公司</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">付款期數</th> <th style="text-align: center;">各期作業進度完成內容</th> <th style="text-align: center;">金額(萬元)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">第一期</td> <td>前期規劃作業費(備核階段)</td> <td style="text-align: center;">50</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">第二期</td> <td>甲方與金門縣政府簽約完成</td> <td style="text-align: center;">60</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">第三期</td> <td>事業計畫及權利變換計畫自辦公聽會召開完成</td> <td style="text-align: center;">60</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">第四期</td> <td>事業計畫及權利變換計畫報核完成</td> <td style="text-align: center;">120</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">第五期</td> <td>事業計畫及權利變換計畫幹事會(或專案會議)審議會議紀錄函</td> <td style="text-align: center;">120</td> </tr> </tbody> </table>	付款期數	各期作業進度完成內容	金額(萬元)	第一期	前期規劃作業費(備核階段)	50	第二期	甲方與金門縣政府簽約完成	60	第三期	事業計畫及權利變換計畫自辦公聽會召開完成	60	第四期	事業計畫及權利變換計畫報核完成	120	第五期	事業計畫及權利變換計畫幹事會(或專案會議)審議會議紀錄函	120
付款期數	各期作業進度完成內容	金額(萬元)																		
第一期	前期規劃作業費(備核階段)	50																		
第二期	甲方與金門縣政府簽約完成	60																		
第三期	事業計畫及權利變換計畫自辦公聽會召開完成	60																		
第四期	事業計畫及權利變換計畫報核完成	120																		
第五期	事業計畫及權利變換計畫幹事會(或專案會議)審議會議紀錄函	120																		

付款期數	各期作業進度完成內容	金額(萬元)
第六期	事業計畫及權利變換計畫審議會審查通過會議紀錄函	100
第七期	事業計畫及權利變換計畫核定函	100
第八期	更新成果報告備查核稿	20
合計		630

第五條 甲方應配合辦理事項

- 一、本約成立時，甲方應提供本案作業標之相關資訊及地主資料。
- 二、依都市更新法令執行本案，並確認乙方反應之各項問題。
- 三、委託建築師、估價師、地政士、會計師……等相關專業單位完成相關書圖、報告、資料，並配合乙方製作各項報告書所需格式之內容。

第六條 乙方應配合辦理事項

- 一、乙方配合甲方作業進度，辦理委託事項與問題反映及提案建議。
- 二、乙方依甲方開發計畫及都市更新法令規定辦理規劃作業。

第七條 委託事項範圍變更

- 一、本案更新單元範圍變動或其他因素辦理變更規劃作業，以致乙方衍生新增工作事項時，雙方同意依新增事項內容與成本費用，另行協議服務費金額。
- 二、計畫報核後，倘因整合因素辦理計畫內容自提修正所衍生之相關會議及作業事項，應另外加計服務費用，由雙方另行議定。

第八條 保密條款

乙方因委任關係而得知甲方營業秘密應負保密之義務，不得洩漏予第三人或使第三人知悉。

第九條 不可抗力

因法令變更或其他不可歸責於任何一方之事由致不能履行本合約或不能依照本合約之履行者，雙方均應盡力採取各種必要之合理方法，以減輕其因此所致之損害或避免損害之擴大。

第十條 合約期限

本約自簽約日起生效至金門縣政府核准都市更新成果備查(不含竣工圖說及會計師簽證之財務報告)終止。

第十一條 合約終(中)止

甲方得依作業需求以書面通知乙方終止本約，惟合約終止時，甲方應依本約第四條服務報酬約定之支付乙方服務費，倘若乙方已執行當期作業中，視同乙方已完成當期作業，甲方應結算至當期款項支付乙方。

第十二條 權利轉讓

甲方得與第三方聯合開發本案，惟不得損及乙方權益；乙方非經甲方書面同意，不得將本案轉讓予任何第三人。

第十三條 合意管轄

本約如有未盡事宜，應遵有關法令及善良習俗解釋以至誠協商解決，如涉紛訟時雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第十四條 個人資料保護

甲方所提供之地主或客戶之個人資料(包含但不限於姓名、出生日期、身份證字號、地址、電話等)僅同意乙方於本約委任範圍並符合個人資料保護法及施行細則之相關規定使用，乙方不得移做他用及違反，倘乙方擅自使用或違反相關規定而造成他人或甲方之損害時，乙方願負起一切賠償責任。

第十五條 合約份數

本約壹式貳份，甲方、乙方各存執一份為憑。

立合約書人

甲 方：金日新營造股份有限公司

負責人：莊添發

統一編號：27250732

電話：(08) 233-2137

地址：金門縣金湖鎮復興路一段二號



乙 方：冠霖不動產顧問股份有限公司

負責人：王峻燕

統一編號：28721042

電話：(02) 7752-7908

地址：臺北市中山區南京東路一段46號6樓



中 華 民 國 1 1 1 年 8 月 日

二、鑑價機構合約影本-連邦不動產估價師聯合事務所

金門縣金城鎮西南門里公所周邊 (祥和段 249 地號等 27 筆土地) 都市更新前後不動產價值評估 委託契約書

甲方：金日新營造建設股份有限公司
乙方：連邦不動產估價師聯合事務所



立契約書人 金日新營造股份有限公司 (以下簡稱甲方)
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金門縣金城鎮西南門里公所周邊(祥和段249地號等27筆土地)都市更新前後不動產價值評估案(以下稱本案)，經雙方同意訂立本委託契約(以下稱本約)，共同遵守相關約定如下：

- 第一條 工作內容
- (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會議及相關審議會議等法定會議之列席說明共五次。若超過五次則每次差遣費用為新台幣 20,000 元整。
 - (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估價之價格，其價格種類應以正價價格。因不動產估價師與委託人為本案更新案之實值者。
- 第四條 服務費用
估價基本服務費用700,000元，受指定為權利變換價值基礎(領銜)服務費用400,000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(以上費用已含10%執行業務所得稅)。

第五條 付款方式
(一) 各期付款辦法

期款	付款比例	服務費用(新臺幣)
第一期款	委託時，甲方應支付乙方基本服務費用 10%。	計 70,000 元整。
第二期款	出具更新前價值試算表後，甲方應支付乙方基本服務費用 20%。	計 140,000 元整。
第三期款	出具更新後價值試算表後，甲方應支付乙方基本服務費用 20%。乙方同意 110 年 6 月 2 日簽訂之合約已支付費用可於本期服務費用中折抵，折抵金額為新台幣 140,000 元整。乙方若受指定為權利變換價值基礎，甲方應於本階段同時支付領銜服務費用 50%。	計 140,000 元整。 計 200,000 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估價服務費用 40%。	計 280,000 元整。
第五期款	乙方若受指定為權利變換價值基礎，甲方應於本階段同時支付領銜服務費用 50%。	計 200,000 元整。
第六期款	於權利變換計畫審議通過並公告實施後，甲方應支付乙方基本估價服務費用 10%。	計 70,000 元整。



- (二) 費用支付方式：乙方應依甲方財務程序辦理請款作業，於各階段工作完成後，發送請款單及收據予甲方，甲方應於收到收據後，依當月(期)之付款程序以現金或即期支票方式支付給付乙方。
 - (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%。
- 第六條 甲方配合事項
為使本案進行順利，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) 本案更新範圍內之土地、建物所有權人及權利人之相關明確資料(包含價格日期當局之產權證明 excel 電子檔)。
 - (二) 評估標的更新前之土地權本、建物權本、地籍圖、建物平面圖(建物測量成果圖)、建物使用執照或建築執照、建物地籍圖繪圖及竣工圖等(可以影本替代)。
 - (三) 更新後建築物分戶面積表(含約定專用面積)之 excel 電子檔與建築現況設計圖說。
 - (四) 更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。
 - (五) 除根據登記簿本登載之內容外，甲方應主動向乙方說明估價標的是否有地上權或者是第三人對標的物主張權利或其他產權糾紛等情事狀況並提供相關資料，若因未說明而致使乙方估價時未考慮，不得歸責予乙方。
 - (六) 預計申請都市更新獎勵容積之細項及內容。
 - (七) 其他足以影響估價之相關證明文件。
- 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審分析。
 - (二) 乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本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配合本案都市更新審議需要列席說明，惟甲方應於該會議七日前預先告知乙方。
 - (四) 乙方出席都市更新條例第53條規定進行權利價值真議講解、調處、訴願或行政訴訟之相關會議，乙方得向甲方另行收取出席費用，費用另計。
- 第八條 工作期限
(一) 自資料齊備及估價原則確定之次日起，二十五個工作天內交送評估更新前不動產價值試算表予甲方；自甲方提供更新後分戶面積表及更新後建築平面圖之次日起，二十五個工作天內交送評估更新後不動產價值試算表予甲方。經甲方同意並通知之次日起，三十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。
- 第九條 工作成果提報
- (一) 乙方配合權利變換計畫審議出具之估價報告書30本以內不另收費，超過後每本報告書酌收工本費新臺幣貳仟伍佰元整(NT\$2,500)。
 - (二) 乙方出具估價報告書後，若甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正，如為大幅度變動費用另議。
- 第十條 委託契約範圍變動
- (一) 若本案或審議要求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變動等(如新增不同使用用途之單元或改變更新單元產品型態時而需更趨比較客例時)，使乙方應修改試算表或估價報告書

三、鑑價機構合約影本-德美不動產估價師聯合事務所

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，其費用視變動內容另議。

(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，乙方可要求增加計服務費用。

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項費用核給付乙方已完成工作項目之服務費用。
 (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，則雙方得進行視為契約終止，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項費用核給付乙方已完成工作項目之服務費用。

第十二條 本約有效期間為自簽約日起一年內有效。逾有效期間仍未出具報告書，則甲方得依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。

第十三條 甲方同意乙方蒐集其個人或其不動產產權相關資料，用於製作不動產估價報告書，相關履歷報告書及合約履行後之客戶關係維護市場、行銷等不動產訊息提供。

第十四條 本約如有未盡事宜，得依法律、實務處理，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：金日新營造股份有限公司
 統一編號：27250732
 代 理 人：
 地 址：891金門縣金湖鎮復興路一段二號
 電 話：(08)233-2137

乙 方：德美不動產估價師聯合事務所
 所 長：連琳喬
 統一編號：72958467
 地 址：臺北市信義區志強路52號669號10樓
 電 話：(02)2726-9889

中華民國 一 一 一 年 九 月 28 日

第3頁

金門縣金城鎮西南門里公所周邊
 (祥和段 249 地號等 27 筆土地)
 都市更新前後不動產價值評估
 委託契約書

甲方：金日新營造股份有限公司
 乙方：德美不動產估價師事務所

立契約書人
 金日新營造股份有限公司 (以下簡稱甲方)
 德美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金門縣金城鎮西南門里公所周邊(祥和段249地號等27筆土地)都市更新前後不動產價值評估案(以下稱本案)，經雙方同意訂立本委託契約(以下稱本約)，共同遵守相關約定如下：

第一條 工作內容
 (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證會、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之列席說明共五次，若超過五次則每次差旅費用為新台幣 10,000 元整。
 (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條件提供，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更新本案價格。

第四條 服務費用
 估價基本服務費用陸拾伍萬元+受選定為權利變換價值基礎(領銜)服務費用肆拾萬元；乙方若未選定為權利變換價值基礎，甲方無須支付領銜服務費用(以上費用已含10%執行業務所得稅)。

第五條 付款辦法
 (一) 各期付款辦法

期款	付款比例	服務費用(新臺幣)
第一期款	委託時，甲方應支付乙方基本服務費用 20%。	計 130,000 元整。
第二期款	出具更新前價值試算表後，甲方應支付乙方基本服務費用 20%。	計 130,000 元整。
第三期款	出具更新後價值試算表後，甲方應支付乙方基本服務費用 20%。 乙方若受選定為權利變換價值基礎，甲方應於本階段同時支付領銜服務費用 70%。	計 130,000 元整。 計 280,000 元整。
第四期款	出具正式估價報告書前，甲方應支付乙方基本估價服務費用 20%。 乙方若受選定為權利變換價值基礎，甲方應於本階段同時支付領銜服務費用 30%。	計 130,000 元整。 計 120,000 元整。
第五期款	於權利變換計畫審議通過並公告實施後，甲方應支付乙方基本估價服務費用 20%。	計 130,000 元整。

(二) 費用支付方式：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

第1頁

送請收單及收據予甲方,甲方應於收到收據後,依當月(期)之付款程序以現金或即期支票方式支付給付乙方。

(三) 以上所列費用,請在各階段付款時,依給付執行業務報帳規定扣繳 10%。

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) 本案更新範圍內之土地、建物所有權人及權利人之相關詳細資料(包含價格日期當時之產權清冊 excel 電子檔)。
 (二) 評估標之最新之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖(建物測量成果圖)、建物使用執照或建築執照、建物地籍圖繪圖及竣工圖等(可以影本替代)。
 (三) 更新後建築物分戶面積表(含約定專用面積)之 excel 電子檔與建築規劃設計圖說。
 (四) 更新後建材設備說明書、工程造价分析表、工程進度表。
 (五) 除根據登記簿本登載之內容外,甲方應主動向乙方說明估價標的是否有地上權或者是第三人對標的物主權權利或其他產權糾紛等債權狀況並提供相關資料,若因未說明而致使乙方估價時未考量,不得歸責予乙方。
 (六) 預計申請都市更新獎勵容積之細項及內容。
 (七) 其他足以影響估價之相關證明文件。

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) 乙方應指派適宜且能勝任之專業人員辦理本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配合本案都市更新審議需要列席說明,惟甲方應於該會議七日前預先告知乙方。
 (四) 乙方出席都市更新條例第53條規定進行權利價值異議調解、調處、訴願或行政訴訟之相關會議,乙方得向甲方另行收取出席費用,費用另計。

第八條 工作期限
 (一) 自簽約之次日起,14個日曆天內交送評估更新前後不動產價值試算表予甲方;經甲方同意並通知之次日起,20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,乙方應自甲方資料齊備之次日起十個工作天內調整完成,並檢送報告書予甲方,如為大幅度變動費用另議。

第九條 工作成果提報
 (一) 乙方配合權利變換計畫書書出與之估價報告書30本以內不另收費,超過後每本報告書酌收工本費新臺幣貳仟伍佰元整(NT\$2,500)。
 (二) 乙方出具估價報告書後,若甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時,應由甲方發函乙方,要求乙方進行報告書修正,如為大幅度變動費用另議。

第十條 委託契約範圍變動
 (一) 若本案或審議要求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變動等(如新增不同使用用途之單元或改變更新單元產品型態時而需更換比較案例時),使乙方應修改試算表或估價報告書者,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,其費用視變動內容另議。

第2頁

(二) 若乙方於執行作業期間,應甲方要求進行未於委託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之服務費用。

第十二條 本約有效期限為自簽約日起一年內有效,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。

第十三條 甲方同意乙方蒐集其個人置其不動產產權相關資料,用於製作不動產估價報告書、相關顧問報告書及合約履行後之客戶關係維護與市場、行銷等不動產訊息提供。

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：金日新營造股份有限公司
 統一編號：27250732
 代 表 人：莊添發
 地 址：891金門縣金湖鎮復興路一段二號
 電 話：(082) 332137

乙 方：德美不動產估價師事務所
 所 長：王冠棠
 統一編號：10475151
 地 址：台南市安南區大安街 587 號
 電 話：06-256-8286

中華民國一一年九月二十九日

第3頁

四、鑑價機構合約影本-理德不動產估價師事務所

金門縣金城鎮西南門里公所周邊
 (祥和段 249 地號等 27 筆土地)
 都市更新前後不動產價值評估
 委託契約書

甲方：金日新營造股份有限公司
 乙方：理德不動產估價師聯合事務所

立契約書人 金日新營造股份有限公司 (以下簡稱甲方)
理德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金門縣金城鎮西南門里公所周邊(祥和段249地號等27筆土地)都市更新前後不動產價值評估案(以下稱本案)，經雙方同意訂立本委託契約(以下稱本約)，共同遵守相關約定如下：

第一條 工作內容

- (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) 配合提供都市更新專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之列席說明共五次，若超過五次則交通差旅費實報實銷。
- (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案更新案之實施者。

第四條 服務費用

估價基本服務費用700,000元 + 受選定為權利變換價值基礎(頓銜)服務費用400,000元；乙方若未被選定為權利變換價值基礎，甲方無須支付頓銜服務費用(以上費用已含10%執行業務所得稅)。

第五條 付款辦法

(一) 各期付款辦法

期款	付款比例	服務費用(新臺幣)
第一期款	委託時，甲方應支付乙方基本服務費用 20%。	計 140,000 元整。
第二期款	出具更新前價值試算表後，甲方應支付乙方基本服務費用 20%。	計 140,000 元整。
第三期款	出具更新後價值試算表後，甲方應支付乙方基本服務費用 20%。	計 140,000 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估價服務費用 30%。	計 210,000 元整。
第五期款	乙方若受選定為權利變換價值基礎，甲方應於本階段同時支付頓銜服務費用。	計 400,000 元整。
第五期款	於權利變換計畫審議通過並公告實施後，甲方應支付乙方基本估價服務費用 10%。	計 70,000 元整。

(二) 費用支付方式：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，提出請款單及收據予甲方，甲方應於收到收據後，依當月(期)之付款程序以現金或即

期支票方式支付給付乙方。
(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%。

第六條 甲方配合事項

- 為使本案進行順利，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) 本案更新範圍內之土地、建物所有權人及權利人之相關證明資料(包含價格日期當時之產權清冊 excel 電子檔)。
- (二) 評估標之最新之土地權本、建物權本、地籍圖、建物平面圖(建物測量成果圖)、建物使用執照或建築執照、建物地籍套繪圖及竣工圖等(可以影本替代)。
- (三) 更新後建築物分戶面積表(含約定專用面積)之 excel 電子檔與建築規劃設計圖說。
- (四) 更新後建材設備說明書、工程估價分析表、工程進度表。
- (五) 除根據登記簿本登載之內容外，甲方應主動向乙方說明估價標的是否有地上權或者是第三人對標的物主張權利或其他產權糾紛等情事狀況並提供相關資料，若因未說明而致使乙方估價時未考量，不得歸責予乙方。
- (六) 預計申請都市更新獎勵容積之事項及內容。
- (七) 其他足以影響估價之相關證明文件。

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，盡最大努力執行本案之評定分析。
- (二) 乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本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說明及配合本案都市更新審議需要列席說明，惟甲方應於該會議七日前預先告知乙方。
- (四) 乙方出席都市更新條例第53條規定進行權利價值異議調解、調處、訴願或行政訴訟之相關會議，乙方得向甲方另行收取出席費用，費用另計。

第八條 工作期限

- (一) 自簽約之次日起，14個日曆天內交送評估更新前後不動產價值試算表予甲方；經甲方同意並通知之次日起，20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，乙方應自甲方資料齊備之次日起十個工作天內調整完成，並檢送報告書予甲方，如為大幅度變動費用另議。

第九條 工作成果提報

- (一) 乙方配合權利變換計畫書審出之估價報告書30本以內不另收費，超過後每本報告書酌收工本費新臺幣貳仟伍佰元整(NT\$2,500)。
- (二) 乙方出具估價報告書後，若甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正，如為大幅度變動費用另議。

第十條 委託契約範圍變動

- (一) 若本案或審議要求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變動等(如新增不同使用用途之單元或改變更新單元產品型態時而需更換比較案例時)，使乙方應修改試算表或估價報告書者，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，其費用視變動內容另議。
- (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

方可要求增加計服務費用。

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，則雙方得視行視為契約終止，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之服務費用。

第十二條

本約有效期限為自簽約之日起一年內有效，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。

第十三條

甲方同意乙方蒐集其個人暨其不動產產權相關資料，用於製作不動產估價報告書、相關顧問報告書及合約履行後之客戶關係維護與市場、行銷等不動產訊息提供。

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：金日新營造股份有限公司
統一編號：27250732
代 表 人：莊添發
地 址：891金門縣金湖鎮復興路一段二號
電 話：(082)332137



乙 方：理德不動產估價師聯合事務所
負 責 人：陳岳嶼
統一編號：15571822
地 址：台中市南屯區文心路一段 378 號 10 樓之 1
電 話：(04)23231818



中華民國一一年九月二十九日

五、離島工程費用加成

公共建設工程經費
估算編列手冊

第十八篇

建築工程

行政院公共工程委員會
中華民國 109 年 3 月 31 日
工程技字第 1090200309 號函修正

設計

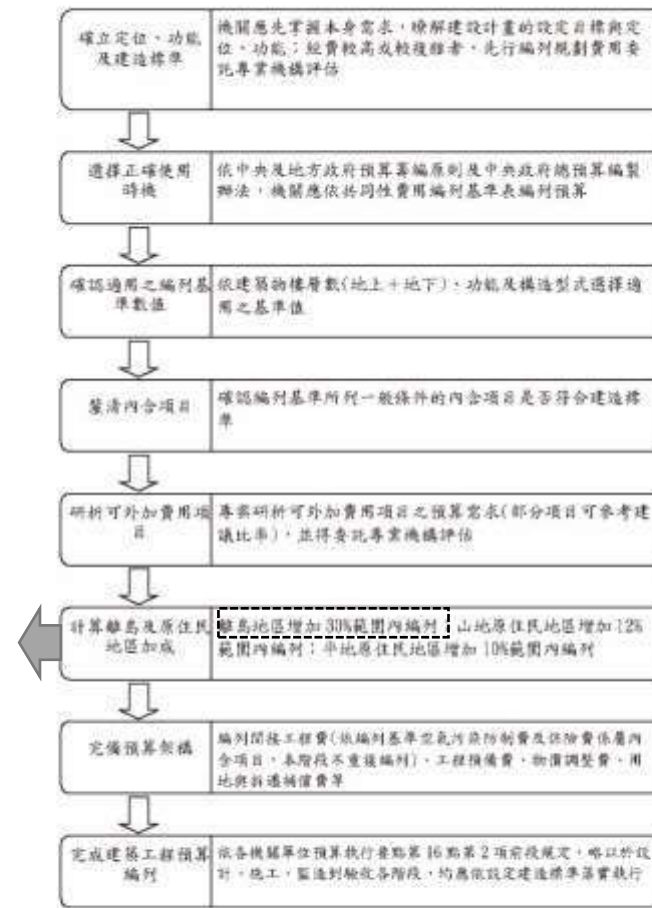


圖 18-2 一般房屋建築費及辦公室翻修費編列基準使用說明流程圖

非屬「共同性費用編列基準表」中一般房屋建築所列之辦公大樓、教室、住宅與宿舍、路外停車場等建築功能及構造型式者，各機關應依個案特性核實評估並合理編列預算；經費較
18-3-5

六、無障礙、綠建築、結構安全性能委辦費及其他費用

吳非士建築師事務所
建築設計費

工程名稱	金門縣金城鎮祥和段249等17筆地號	日期	111.11.07
工程地點	金門縣金城鎮祥和段249等17筆地號	請款編號	
受文者	金日新營造股份有限公司	業務編號	

一、總工程造價： (其他工程造價依建築師核估調整之)	20
二、公定設計費：	60
三、另計項目：	40
四、設計費合計：	44
五、酬金給付辦法：	44
六、請款金額：	44

建築師設計費依據提列標準

1. 無障礙環境二級性能評估	630,000
2. 綠建築組裝候車和機車	630,000
3. 結構安全性能評估	157,500
4. 燈光照明設計	360,000
5. 公設空間	907,200
6. 景觀設計	1,050,000
合計	3,734,700

公定設計費+另計項目	8,287,194
(1)簽約完成時	8,287,194 x 10% = 828,719
(2)都市更新事業及權屬設計畫送審	8,287,194 x 10% = 828,719
(3)都市更新事業及權屬設計畫完成	8,287,194 x 20% = 1,657,439
(4)申請建築執照時	8,287,194 x 20% = 1,657,439
(5)建築核對圖本時	8,287,194 x 20% = 1,657,439
(6)中標開工時	8,287,194 x 10% = 828,719
(7)申請使用執照時	8,287,194 x 10% = 828,719
合計	8,287,194

請依法規定執行業務酬金應扣繳百分之十，並於次月十日前繳庫

總務課(主責)簽章: [Red Seal]

吳非士建築師事務所 金日新105民權東路3段181號7樓之1 電話：25452318分機21 傳真：27153743

七、郵政儲金一年期定存利率、五大銀行平均基準利率證明、臺北市營造工程物指數銜接表

(一)郵政儲金一年期定存利率

(利率生效日期: 111/09/28) 查詢時間: 111/10/12 - 17:39:31

※查詢儲金利率歷史資料，請點選相關現行利率欄位!

存摺儲金	(免扣一切稅捐)	0.455 %
媒體轉帳薪資存款	(免扣一切稅捐)	0.510 %
數位存款	(免扣一切稅捐)	1.200 %
公款存款		1.345 %
劃撥儲金(未領用支票)		0.330 %
劃撥儲金(已領用支票)		不計息

一、以上係半年結息一次。
 二、劃撥儲金每日存款餘額達最低起息金額(1萬元)者，以存款餘額按日計息;未達最低起息金額者不計息。
 三、數位存款優惠限額依數位帳戶優惠專章內容為主，逾限額之部分依存摺儲金或媒體轉帳薪資存款廣告利率計息。

定期儲金	存款額度	固定	機動
1月~未滿3月期	未達500萬元	0.840 %	0.840 %
	500萬元(含)以上	0.320 %	0.320 %
3月~未滿6月期	未達500萬元	0.910 %	0.910 %
	500萬元(含)以上	0.335 %	0.335 %
6月~未滿9月期	未達500萬元	1.075 %	1.030 %
	500萬元(含)以上	0.350 %	0.350 %
9月~未滿1年期	未達500萬元	1.105 %	1.035 %
	500萬元(含)以上	0.360 %	0.360 %
1年~未滿2年期	未達500萬元	1.350 %	1.310 %
	500萬元(含)以上	0.460 %	0.455 %
2年~未滿3年期	未達500萬元	1.385 %	1.345 %
	500萬元(含)以上	0.465 %	0.465 %
3年期	未達500萬元	1.395 %	1.345 %
	500萬元(含)以上	0.470 %	0.470 %

(二) 五大銀行平均基準利率證明

「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」

小 中 大 ← 圖 →

◎發布日期：2022-09-27

五大銀行平均存款利率	一個月期	0.850
	三個月期	0.911
	六個月期	1.077
	九個月期	1.190
	一年期	1.325
	二年期	1.345
	三年期	1.350
五大銀行平均基準利率	2.718	

(三)營造工程物指數銜接表(報核依111年10月-評定基準日為111年10月1日)

本檔包含本表及「年增率」2個工作表，目前本表為指數銜接工作表，如需參考歷年各月年增率，請切換至「年增率」工作表進行查詢。													
營造工程物價指數(總指數)銜接表													
基期：民國105年=100													
時間	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	累計平均
民國95年	79.58	79.93	80.95	82.67	85.58	86.16	86.55	86.45	86.70	87.14	87.43	87.45	84.72
民國96年	87.78	88.55	89.86	91.23	91.87	92.71	92.82	93.04	93.65	94.83	95.08	96.66	92.34
民國97年	98.71	100.87	104.68	107.28	109.23	111.96	112.11	110.67	106.99	103.47	99.31	97.78	105.26
民國98年	97.10	97.02	95.58	95.30	95.18	95.18	95.49	96.07	96.56	95.88	95.71	96.13	95.93
民國99年	97.13	97.53	98.61	100.73	100.44	98.97	98.66	98.91	99.04	98.88	99.20	99.82	98.99
民國100年	101.05	101.46	102.40	102.22	102.33	102.43	102.38	102.63	102.82	102.93	102.26	102.53	102.29
民國101年	102.80	102.98	103.31	104.32	104.64	103.99	103.41	103.24	102.48	101.89	102.25	102.38	103.14
民國102年	102.89	103.16	103.32	102.83	102.42	102.15	102.20	102.37	102.84	102.83	103.09	103.32	102.79
民國103年	103.70	103.78	103.81	104.46	104.72	105.19	105.44	105.56	105.42	104.92	104.64	104.37	104.67
民國104年	103.99	103.38	103.09	102.86	102.37	102.26	101.54	100.94	100.71	99.99	99.84	99.56	101.71
民國105年	99.38	99.16	99.28	100.40	101.06	100.35	100.03	99.97	99.73	99.49	100.11	101.05	100.00
民國106年	101.67	101.75	102.22	101.89	101.28	101.37	101.64	102.71	103.43	103.33	103.65	103.87	102.40
民國107年	104.44	104.21	104.78	104.95	105.25	105.63	106.26	106.50	106.90	107.28	107.05	106.80	105.84
民國108年	106.92	107.81	108.38	108.47	108.25	108.41	108.40	108.58	108.34	107.92	108.12	108.62	108.19
民國109年	108.97	108.85	109.11	108.61	108.69	109.03	109.05	109.48	110.27	110.58	111.15	112.91	109.73
民國110年	115.52	115.57	116.82	118.49	121.24	123.24	124.00	124.34	124.63	125.35	125.81	125.68	121.72
民國111年	126.19	127.16	130.10	132.47	132.74	132.70	131.59	130.63	131.41	131.08	130.79		130.62

註：由於受查者延誤或更正報價，最近3個月資料均可能修正。

八、信託金額及草約

(一)信託費用報價



信託報酬約定書

民國 年 月 日

委託人：金日新營造股份有限公司（下稱甲方）

立書人

受託人：台北富邦商業銀行股份有限公司（下稱台北富邦銀行或乙方）

一、 陳甲方為金門縣金城鎮祥和段 249、250、260、261、262、263、264、265、266、267、268、269、270、271、272、273、273-1、274、274-1、275、276、277、278、279、280、281、282 地號等 27 筆土地開發案（以下稱本開發案，以不動產私法產權實際開發基地範圍為準）之信託事務，由甲方與本開發案信託土地所有權人（合稱委託人）委任台北富邦銀行為受託人，甲方同意支付乙方信託報酬新台幣拾萬元（包括土地、預售履約信託管理費）及以下相關費用予台北富邦銀行，並約定如下：

項目	金額(新台幣)	付款時間
土地信託管理費	壹佰柒拾萬元整 170萬	首次信託契約簽署日起翌月 10 號付款，第一、二年各支付 50%，期間 4 年。
預售履約信託管理費	玖拾萬元整	本開發案如辦理預售履約擔保機制之信託契約時，信託契約簽署完成之日為起算日，起算日一個月內支付。
土地信託管理費	每月零萬元整 96萬(3*32個月)	起逾 4 年，翌月 10 號付款當月份管理費（未滿一個月以一個月計算，計算至本開發案全部之不動產及金融信託財產塗銷及返還為止）
預售履約信託管理費	每月伍萬元整	起逾 4 年，翌月 10 號付款當月份管理費（未滿一個月以一個月計算，計算至本開發案全部之不動產及金融信託財產塗銷及返還為止）

如本開發案基地大於 27 筆：
每增加 1 筆信託土地，上開不動產管理費，於信託登記日之次月開始，每月增加壹萬元。
契約修改費：每次伍萬元整。
特別處理費：因為信託財產涉訟、除律師費、訴訟費用及處理諮詢費用由甲方支付外，甲方應另支付乙方每一審級壹拾萬元整之處理費。

二、 付款帳號：

帳號	銀行別-台北富邦商業銀行(代號 012)	分行別-敦化分行
	戶名-台北富邦商業銀行信託部	帳號-00703-102-703163

三、 前開任一項目之信託報酬，如未如期支付者，甲方應於權限通知後立即給付，並同意受託人得不辦理任何信託事務，遲以信託財產抵充並應配合乙方隨時終止信託關係。建經公司之服務報酬另行約定於建經服務契約書。

四、 前開所有信託報酬給付者，甲方與本開發案信託土地所有權人或其受讓人、繼承人、被授權人不得以任何理由（包括但不限於甲方、本開發案信託土地所有權人或其受讓人、繼承人、被授權人未向乙方申請、動用本開發案之土地或建築融資，或富邦銀行未能核定或撥貸融資）要求乙方返還。

五、 本信託報酬約定書壹式貳份，甲、乙雙方以信託契約書之原印摺或立之印摺簽署並各執一份為憑。

(二)信託草約



信託契約書



台北富邦銀行 全方位信託服務

信託託付 傳承所愛

- 新法信託
- 子女信託
- 隔代遺產信託
- 保險金信託
- 履約擔保信託
- 公益信託

洽詢專線：(02)2718-6888 轉 605、616、767、602、933

本對內洽詢專線：(02)2718-6888 轉 792、793、679、794



信託契約書

立契約書人	土地且/或建物所有權人，詳本信託契約書之委託書之委託人	以下合稱甲方
	金日新營造股份有限公司	以下簡稱乙方，或金日新營造
	台北富邦商業銀行股份有限公司	以下簡稱丙方

緣土地所有權人：甲、乙（興建開發者）為辦理座落於金門縣金城鎮祥和段 249、250、260、261、262、263、264、265、266、267、268、269、270、271、272、273、273-1、274、274-1、275、276、277、278、279、280、281、282 地號等 27 筆土地之合作興建案（下稱「本專案」），以實際開發範圍依乙方整體規劃暨金門縣政府核定之內容為準，並由甲、乙方向融資銀行（即台北富邦商業銀行股份有限公司）申請融資貸款及提供擔保品（依實際申請之融資內容為準，如無申請融資之甲方，不得以其信託登記之土地設定抵押權），並委託丙方為本專案土地與融資款項之受託人，由丙方於信託存續期間按信託契約之約定管理及運用本專案信託財產。乙方依實際申請之融資條件並另與融資銀行所委任之○○建築經理股份有限公司（下稱「丁方」，即協助本專案信託契約之履行之關係人）就本專案簽訂建築經理相關契約書（副本乙份應提供予丙方及融資銀行留存），由丁方擔任本專案工程進度查核及續費查核、續建評估等事宜，為此，立契約書人特訂立本信託契約（下稱「本契約」），以資共同遵守，約定條款如下：

第一條：信託目的及信託事務內容

- 一、本契約之信託目的係為甲、乙將本契約第三條第二項所定信託財產信託予丙方，由丙方擔任受託人執行信託管理以本專案之工程順利完工，完成本專案房地相關登記及履行甲、乙與融資銀行間相關契約約定（依實際申請之融資內容為準）及配合甲、乙辦理其合作興建契約書與變更建築參與協議書（下合稱「合建契約書」）有關信託管理暨產權移轉之約定；本契約之性質非「預售履約實定信託契約應記載及不得記載事項」查、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」或「備金信託」。
- 二、為使本契約信託財產於信託存續期間依本契約之約定管理及運用，甲、乙方將本契約信託財產信託予丙方依本契約之擔任受託人並執行信託管理，甲、乙方同意委託丙方辦理下列事項：
 - (一) 本專案興建基地產權及信託專戶之管理、處分及運用（包括但不限於辦理本契約之約定之相關用印事宜）。
 - (二) 依本契約所載有關本專案不動產之地籍整理（包括但不限於合併、分割及繼承）、信託登記及塗銷等與本專案相關之其他登記事宜。
- 三、建築經理契約書之報酬或服務費用由乙及丁方自行議定，與本契約之丙方依第十一條所收取之信託報酬無涉。丁方非本契約之受託人，丙、丁方各自依本契約、建築經理契約書對甲、乙方履行權利義務，無信託法第二十八條及第二十九條之適用，亦屬共同受託；丁方另受乙方之委託，為協助本專案順利興建及



台北富邦銀行

依地政登記實務作業總登記完成，與乙方簽訂建築經理契約書，提供專業知識，為建築經理行為，丙方對丁方不負監督或管理之責。

第二條：信託當事人

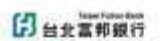
- 一、委託人：甲、乙、丙。
二、受託人：丙。
三、受益人：本契約之受益人即委託人甲、乙、丙。

第三條：信託財產

- 一、為利丙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲、乙、丙同意丙方於其銀行業務部門開立存款性質之信託專戶...
二、本契約之信託財產係指甲、乙、丙於本契約簽訂後，依本契約之約定交付信託之下列財產：
(一) 甲、乙、丙所提供之土地為金門縣金城鎮祥和段 249、250、260、261、262、263、264、265、266、267、268、269、270、271、272、273、273-1、274、274-1、275、276、277、278、279、280、281、282 地號等 27 筆土地及坐落之建物(如附表)
(二) 信託專戶資金：係指本專案乙方向融資銀行申貸之融貸款項。
(三) 丙方因前款信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由或甲、乙、丙通知交付予丙方而取得之財產(包括但不限於甲、乙、丙交付本專案之容積移轉土地暨權利)。
(四) 信託專戶應以「台北富邦商業銀行受託信託財產專戶」或其他符合法令規定之名義登錄。
三、除法令另有規定或經甲、乙、丙全體同意者外，於信託存續期間，各甲、乙、丙不得要求丙方交付或返還全部或部分信託財產。
四、信託財產之權益應依丙方帳載為準，由丙方依相關法令規定辦理。

第四條：信託存續期間

本契約之存續期間自簽訂日起至本契約依第十四條信託終止或第十五條信託清滅時止。信託存續期間經甲、乙、丙方之共同書面同意得予延長。



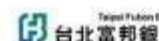
台北富邦銀行

第五條：信託財產之管理及運用

- 一、本契約之信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，丙方對信託財產之管理、運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權。
二、甲、乙雙方同意，於有下列任一情形時，丙方得拒絕執行乙方之書面指示，並通知甲、乙雙方：
(一) 甲、乙雙方中之任一人向丙方提出已解除或終止本契約之不動產相關之合建契約書之文件。
(二) 甲、乙雙方中之任一人對他方或丙方，或第三人對甲、乙、丙一方或丙方提出與信託財產相關之民、刑、事訴訟、仲裁等爭議程序且聲請中。
(三) 甲、乙雙方中之任一人或第三人向法院聲請對信託財產進行保全處分或強制執行經核准且尚未撤銷。
(四) 乙、丙之指示有違反法令或侵害丙方權益之處(包括但不限於指示丙方參與訴訟、設定負擔或擔任義務人或申報人等情事)，或有不符合本契約之約定或信託目的之處。
(五) 乙、丙未於書面指示丙方辦理房地產交易時，提出所應檢附甲、乙、丙合建契約書之遺失相關證明文件，得於完成建物所有權第一次登記前逕行返還信託財產之證明文件。
(六) 融資銀行以書面或電子郵件通知方式提出異議。
三、為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之處時，乙、丙應於丙方通知後五個銀行營業日內將不足款項撥充丙方指示存入信託專戶。
四、除法令及本契約另有約定外，丙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產且不得逕予辦理抵押設定。

第六條：信託收益計算、分配之時期及方法

於信託存續期間，除本契約另有約定且符合相關法令限制者外，不做信託收益之分配。



台北富邦銀行

第七條：受託人之義務與責任

- 一、丙方聲明並擔保如下：
(一) 丙方係依中華民國法律設立(認許)且現仍合法存續之公司。
(二) 丙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且丙方及代表或代理丙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
(三) 丙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、丙方之公司章程或丙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
二、丙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及忠實義務，履行本契約。
三、因甲、乙、丙之故意、過失，或因天災、戰事、市場因素、法令變更及其他不可抗力事由等或其他不可歸責於丙方之事由，致發生損害時，丙方不負損害賠償及信託財產回復原狀之責。
四、信託財產因管理運用所生之損益依法應由甲、乙、丙自行承擔，丙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，丙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限內自負履行責任。
五、丙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；丙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。
六、因本契約所生紛爭事件，丙方之申訴受理電話為(02)2718-6888。

第八條：委託人之義務與責任

- 一、甲、乙、丙聲明並擔保如下：
(一) 如委託人為法人，係依中華民國法律設立(認許)且現仍合法存續之公司，且甲、乙、丙已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序。
(二) 甲、乙、丙及代表或代理甲、乙、丙簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
(三) 甲、乙、丙簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲、乙、丙之公司章程(如甲、乙、丙為法人)或甲、乙、丙與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
二、於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲、乙、丙應配合提供相關資料及證明文件予丙方；如因甲、乙、丙提供之資料不實，致丙方或第三人受損害者，甲、乙、丙應自負一切法律上責任。
三、甲、乙、丙保證就信託財產之土地享有合法之所有權、使用權、處分權及建築之權利，且第三人無法對該土地或興建中建物主張任何權利。信託存續期間或信託關係清滅後，因信託財產本身之瑕疵所造成之損害，由甲、乙、丙自行負擔。

第九條：信託財產之結算報表

- 一、丙方應每年定期一次依委託人之信託財產編製信託財產目錄清冊及收支計算表，並按委託人於本契約留存之地址，送交信託相關報表予委託人。



二、信託關係消滅時，兩方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得委託人之承認；委託人如無具體正當理由不得拒絕承認，甲、乙雙方於收受前開文書後十五日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十條：受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得任意轉讓，且不得設定質權。

第十一條：受託人之報酬計算標準及支付時期

- 一、兩方辦理本契約信託事務之信託報酬，皆由乙方案願負擔，並由乙方案及兩方另簽訂信託報酬約定書約定之。
二、信託報酬得逕自乙方案之信託專戶扣抵，信託報酬一經給付或自信託專戶扣抵，除可歸責於兩方之事由外，不論本契約因任何原因終止或解除，兩方均無返還義務。乙方案之信託專戶餘額不足支付信託報酬時，兩方可依第十二條之約定辦理。
三、丁方案之報酬或服務費用（如有）另依乙方案與丁方案所訂之建築經理契約書之約定辦理。
四、乙方案或其指定之人應自行將前開信託報酬匯入下列帳戶：戶名為「台北富邦商業銀行信託部」（開立於台北富邦商業銀行敦北分行），帳號為「00703-102-703163」。
五、信託報酬一經給付，除可歸責於兩方之事由外，不論本契約因任何原因終止或解除，兩方均無返還義務。

第十二條：各項費用之負擔及其支付方法

- 一、下列支出與費用由甲、乙方案依合建契約書之約定自行負擔，且無論兩方是否為信託財產名義上之納稅義務人及信託關係是否存續，兩方均無代墊之義務，各甲方案未負擔或遲延負擔者，概由乙方案先行負擔，並再與各甲方案請求：
(一)就信託財產或處理信託事務（包括但不限於信託關係消滅後，因信託財產本身稅務所致，以下同）所生之成本、費用、稅捐及各乙方案對融資銀行之融資債務。
(二)兩方案就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用（包括但不限於訴訟費用、仲裁費用、律師費用、聲請費、執行費、規費、提供擔保及其他處理費用）。
(三)兩方案就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。
二、前開費用、稅捐及債務之支付，各甲、乙方案應依兩方通知之期限及金額自行繳納或存入信託專戶。倘各甲、乙方案未於繳納期限內繳納，各甲、乙方案同意兩方得對其信託財產行使留置之權利或將信託財產之一部或全部予以處分後，由兩方用以抵充相關費用、稅捐之支付或債務之清償，其因而所生之責任及損害由各甲、乙方案自行負擔。兩方案並得依信託法第四十條規定向各甲、乙方案及其他歸屬權利人請求補償或提供相當之擔保。
三、前項信託財產之處分方式，應依下列約定辦理：
兩方案得於取得兩家不動產估價師事務所之估價報告後（不動產估價師事務所之選定，其中一家應為金門縣不動產估價師公會，另一家由兩方指定），以不低於兩家不動產估價師事務所估價報告最高價之價格進行處分（包括但不限於逕為出售或拍賣）信託財產。



第十三條：本契約之變更

- 一、本契約之內容或契約關係人之變更在不違反相關法令之情形下，得經甲、乙、兩方同意後，以書面變更之，且相關法令或注意事項修正致有變更本契約條款之必要時，甲、乙方案同意無條件配合兩方增修本契約相關內容，以符主管機關之要求或規定。
二、前項所定變更本契約之情形，如有因之必須辦理信託變更登記者，所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費等，概由申請變更之一方負擔。

第十四條：信託契約之解除及終止

- 一、本契約因信託目的已完成（本專案已完工並達交屋狀態）或信託目的無法完成（包括但不限於本專案無法完工或交屋，兩方依信託法三十六條規定辭任或經法院解任，本條第二項之情形）或經甲、乙、兩方三方共同同意而消滅時，甲、乙方案同意，兩方洽詢融資銀行同意後，甲、乙方案應無條件配合終止信託契約及塗銷信託登記，並應依第十五條第一項之約定及第十九條第四項之約定辦理。
二、如甲方案或乙方案中之任一人或第三人有下列情形之一者，兩方得終止本契約之全部或一部，甲、乙方案應配合辦理：
(一)本契約第五條第二項第一款至第三款之任一情形。
(二)甲乙任一方案違反本契約之約定（包含違反聲明或擔保），且未於兩方以書面通知期限內補正者。
三、本契約類各甲、乙方案之債權人以其有害及其債權向法院聲請撤銷或主張無效事由並經判決確定時，本契約之信託關係消滅，可歸責之一方應賠償兩方之一切損失。
四、除本契約另有約定外，甲、乙方案或承受其權利義務者，拋棄信託法第六十三條第一項之權利，不得隨時終止本契約，且未經兩方書面同意，甲、乙方案不得單方申請塗銷信託登記。

第十五條：信託關係消滅時信託財產之歸屬

- 一、信託關係消滅時，兩方應依下列情形，將信託財產交付甲、乙方案：
(一)信託關係因信託目的已完成而消滅時，甲、乙方案同意辦理塗銷信託登記時，無條件配合提供相關文件交乙方案指定之地政士辦理登記，兩方應依乙方案之書面指示將信託財產返還甲、乙方案；甲、乙方案應依與融資銀行間融資契約等授信文件約定，於塗銷信託登記返還予甲、乙方案時，併同辦理建物追加設定第一順位抵押權予融資銀行。信託專戶內之款項，於完納稅捐並扣除第十二條約定所應支付之各項費用、稅捐、乙方案對融資銀行之融資債務及其他債務後，如有剩餘，返還甲、乙方案，如有不足，應由甲、乙方案負責償還。信託關係消滅後，乙方案對甲、乙方案之「物之瑕疵」或「權利瑕疵」負責，如尚有甲、乙方案負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）應各自自行處理。
(二)信託關係因信託目的完成以外之事由而消滅時，甲、乙方案之信託財產依下列規定辦理：
1.因不可歸責於甲、乙方案之事由而消滅時，兩方以信託財產扣除甲、乙方案依本契約第十二條約定所應支付之各項費用、稅捐、清償乙方案對融資銀行之融資債務及其他債務後，將剩餘信託財產歸還甲、乙



- 方。
2.因可歸責於甲、乙方案之事由而消滅時，經甲、乙方案履行損害賠償責任後，信託財產之歸屬及交付方式依前目約定辦理。

二、甲、乙方案交付兩方辦理信託財產分配及所有權移轉登記所依據之文件，甲、乙方案應自行審核確保該等文件符合當事人之真意，始得交付兩方，除該文件形式上有明顯瑕疵者外，兩方就該等文件及分配結果不負認定之責。

三、甲、乙方案未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，兩方得拒絕返還信託財產，並得處分甲、乙方案之信託財產抵償之，甲、乙方案不得異議。

四、前項之處分方式，應依第十二條第三項辦理。

第十六條：違約及損害賠償

- 一、甲、乙任一方案違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方案所受之損害。
二、如因甲、乙任一方案之行為致生他方案受損害或第三人向其請求損害賠償時，可歸責之一方應賠償受損害方之一切損害。

第十七條：簽樣留存及通知

- 一、甲、乙方案應將其基本資料/個人資料（包括法人相關之變更事項登記表、代表人/負責人之身分證件影本，個人相關之身分證件影本，印鑑證明正本及有關之聯絡地址、電話號碼）及印鑑式樣留存於兩方處，以作為往來書面指示之依據，若其基本資料/個人資料及印鑑式樣有變更時，應儘速通知兩方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲、乙方案自負其責。
二、甲、乙方案於各種書類及相關文件所蓋之印鑑與留存印鑑之樣式形式相符者，兩方即得依本契約之約定及該書面指示為信託財產之支付或其他事務處理（包括信託結算確認等），倘信託財產因而受有損害時，兩方不負損害賠償之責。
三、於信託存續期間內，如甲、乙方案發生合併、被繼承（受）事實或更名等事實時，甲、乙方案或承受其權利義務之公司、繼承（受）人應儘速以書面通知兩方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲、乙方案或承受其權利義務之公司、繼承（受）人負責。
四、本契約中兩方案就信託專戶應存入或補足不足款項之通知，甲、乙方案同意，於兩方向乙方案為通知後，視為兩方已向應負擔方為通知，應負擔方即應依兩方通知內容辦理。
五、除有特別約定外，兩方案依本契約向甲方案或乙方案所為之任何意思表示、通知、文件之送達，均應向乙方案為之及送達之，兩方向乙方案所為之送達，分別對各甲方案發生效力；除有特別約定外，本契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以郵件送達為之，如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按本契約所載或最後通知變更之地址送達而遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

第十八條：適用法令及管轄法院

- 一、本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院，但不得排除消費者保護



法第四十七條或民事訴訟法第四百三十六條之九規定小額訴訟管轄法院之適用。

二、本契約未約定之事項，悉依信託法、信託書法及相關法令規章之規定，相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定；上開法令未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

第十九條：其他約定事項

- 一、本契約因信託法第六條推測之風險、甲、乙方任一方向指示信託財產運用之風險、信託資金利率風險及甲、乙方陳述不實之風險等，均由甲、乙方各自承擔，兩方不負擔信託財產之損失，亦不保證最低之收益。
- 二、本契約之權利義務對甲、乙方之受讓人、繼承人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼承、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 三、甲、乙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密，兩方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對兩方其他部門之人員，亦同。
- 四、甲、乙方或甲、乙方與第三人就本專案間如有私權之紛爭，應自行調解、處理，固不可歸責於兩方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以兩方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由各甲、乙方負擔。
- 五、本契約如有一部分約定無效時，其他部分不受影響仍屬有效。
- 六、本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。

第十九條之一：洗錢防制、打擊資助恐怖主義及風險管理

如有下列情事之一者，受託人得隨時終止本契約，拒絕或暫時停止履行本契約之全部或一部或新增任何項目，或採取其他受託人認為必要之行動(包括但不限於受託人得不經事先通知或催告，停止撥款或限制或終止依本契約開立帳戶項下或本契約帳戶有關之個別服務或進行各項交易)，以遵循受託人之洗錢防制、打擊資助恐怖主義及相關法令遵循義務等：

- 一、本信託、委託人、信託關係人為受經濟制裁、外國政府或國際洗錢防制組織認定或通查之恐怖分子或團體或涉及洗錢及買恐之調查；
- 二、信託帳戶遭檢警、司法機關等通報為警示帳戶；
- 三、委託人、信託關係人無法依受託人合理要求即時提供本人或其關係人資訊，包括不依法配合提供審稅、拒絕提供實際受益人或行使控制權之人等資訊，對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明；
- 四、受託人對委託人、信託關係人及其交易有洗錢、資助恐怖主義或其他相關風險之合理懷疑。

第二十條：附件之效力

本契約之附件(含本契約修訂/增補條款以及乙方依本契約所為之書面指示等文書，以下同)為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力，附件與本契約之約定有牴觸時，優先適用本契約之立契約書人共同簽署之文件，次適用本契約及本契約之附件。



第二十一條：信託契約作成與收執

本契約正本壹式三份，分別由甲、乙、兩方各自收執乙份為憑，並由兩方代表用印騎縫章(甲、乙方不得以欠缺騎縫章為理由，拒絕承認本契約之效力)，本契約兩方之簽署，立契約書人同意由兩方蓋用受託人信託部門章及單位主管職章即發生效力；嗣後本契約之履行，需由兩方配合用印時，亦以蓋用前述圖/職章辦理。

[以下空白]

合建、分屋等合作契約關係，應由委託人間自行依約處理

附錄四 金日新股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」公聽會發言要點



金日新營造股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂金門縣金城鎮祥和段249地號等27筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」公聽會發言要點

壹、時間：民國 112 年 03 月 14 日（星期二）下午 2 時 30 分

貳、地點：金門縣金城鎮公所三樓會議室

（金門縣金城鎮民生路 2 號 3 樓）

參、主持人：金門縣政府建設處 李代理處長 ○○

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：湯○○

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊大家好，歡迎大家來參加由金日新營造股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」之公辦公聽會，我是今日公辦公聽會主持人，目前任職金門縣政府建設處代處長李銘培，今天邀請專家學者是曾經擔任臺北市都市更新處副處長，同時也是本縣都市更新及爭議處理審議會委員簡裕榮簡委員，公聽會舉辦的意旨是透過公聽會之舉辦讓地主瞭解計畫內容並廣納各地主之意見，後續作為本縣都市更新及爭議處理審議會審議參考。各位地主如想要發言，待實施者簡報結束，再請各位地主表達意見。請實施者先做 15 分鐘本案都市更新計畫簡報說明。

（簡報略…）

陸、與會單位發言要點:

一、主席說明發言原則:

- (一)意見表達陳述,請舉手發言,說明門牌地址及大名。
- (二)採一問一答方式,每個問題 3-5 分鐘發言時間。

二、所有權人-洪○○(民權路 90 之 2 號,受託發言人:金城鎮民代表 陳○○)

- (一)大家好,我是金城鎮民代表陳○○,受洪○○先生委託,本案有 8 位土地所有權人,我也想代表其它地主發言,地主最在意的是參與更新後可以分回多少建坪,有什麼貼補補償,就以洪○○先生舉例,他的建物登記有 220 平方公尺,大約 66.8 坪左右,就簡報內容無法清楚了解洪先生於都市更新權利變換過程中產生了多少價值,建物 66 坪到底換得了多少權利,租金多少,增建部分有麼補償,公設比換得多少?
- (二)洪○○先生現況長久以來皆做生意使用,有人願意每月向洪先生承租 6 萬元,但本案租金補償只有 2 萬多元,還少了 4 萬元,這部分是否有機會再調高。
- (三)洪先生除了現有 3 層樓是合法登記,加蓋的部分卻沒有得到補償,譬如說他們有加建,加建的部分是不是有補償?雖這沒有計算在權狀範圍之內,但確實是他們所擁有的。
- (四)本案地主們認為分配比率好像偏低,因為現在一樓、二樓跟地下室,還有大部分停車位,都沒有分配給這些地主,那車位賣掉後錢是歸誰?
- (五)租金補貼補償時間多長?
- (六)西門里長曾反應,更新後里辦公室規劃於本案內,地下室如果沒有配車位,里民要來領配酒,車要停哪?電梯要怎樣上樓?

電梯要等多久?還有逃生規劃等,都是需要考量。

- (七)西門里、南門里水電負擔誰負擔?本案有採用容積移轉嗎?容積有沒有用完?

三、所有權人-洪○○(門牌:民權路○○)

我是支持都市更新的,但參與後並沒有獲得合理的賠償補貼,更新後蓋 14 層建築物,分配卻選配不到 3 層樓,希望更新過程是合情合理,不對地主造成損失。

四、冠霖不動產顧問(股)有限公司-黃○○(專案經理):

- (一)簡報僅摘錄本案重要內容,如有載錄不詳盡處還請見諒,關於個人權利價值及細項內容,於縣府召開公辦公聽會及公開展覽信函內有檢附光碟片,光碟片內載有詳細本案計畫書內容,如欲知詳情地主可參閱光碟。
- (二)本案都市更新實施方式採權利變換方式實施,因此分配上與傳統合建分配坪數及分配比率有異,權利變換為每一位地主會經由估價師估算以及財務試算各地主需負擔費用後,產生出每個人應分配之價值,再依據應分配之價值來選配房屋或停車位,至於相關補償金如舊房屋殘餘價及租金,會由估價師查估市場行情再訂定補償金額,因此無論是分配或是補償皆是有所依循,後續仍有相關審議來確認相關數值及補償,是否合理及公平,還請地主能放心。
- (三)鎮民代表意見,皆是代地主表達權益上不清楚的地方,不論是房屋分配、租金補償、增建補償等等,本案於召開自辦公聽會前,即有檢具相關建築物圖面,停車位圖面及對應之權利價值,並且有 30 日期間提供權利人選配,實施者團隊並於選配期間協助地主進行選配並說明相關內容,因都市更新涉及內容甚廣,地主應難幾次說明就能清楚了解,倘地主仍有

不清楚的內容，再煩請向實施者告知，以利實施者再行約訪說明。關於補貼時間，係由搬遷日至使用執照申請完成期間做補償，亦有載明於計畫書內容。

(四)關於使用上，因西南門里辦公室之規劃，係屬於公地主分回之權利，所以使用用途、停車位分配等，需由公地主自行協商協調，再煩請縣府再與西門里及南門里里長再行確認。

五、實施者金日新營造股份有限公司-莊○○董事長：

過年期間曾邀請洪董(洪○○先生)，但洪董有一些事情耽擱，所以沒能順利約訪成功，更早之前亦有多次拜訪，這段期間實施者團隊皆有密集與各位接觸，因此倘有任何問題及不甚理解之處，都可與我們聯繫，我們將再派員與其說明。

六、專家學者-簡○○委員：

(一)本案係金門首件都市更新案，且為公辦都更，惟部分所有權人仍有意見表達，建議實施者加強溝通，俾使此都更案順利推動。

(二)建築計畫：

- 1、P9-12 日照陰影圖建議依建築技術規則規定檢討。
- 2、面積計算表部分檢討數字跟內容沒有載明清楚。
- 3、1F、2F 規劃商場、店鋪考量裝卸需求，建議增設「裝卸車位」。
- 4、P9-43、P9-44、P9-45 景觀配置，植栽宜考慮金門特性為主，如「白茅」。
- 5、雖法令未規定機車及自行車，建議考量地主使用便利性增設及因應後續電動車之發展，停車空間宜規劃留設獨立充電樁。

(三)P12-1 財政部國有財產署之管有財產處分方式，建議補充該署回覆函。

(四)財務計畫：

1、重建費用內文依「新北市建築物造價標準表」、「新北市建築師公會建築師酬金標準表」及「110年6月25日經新北市都市更新及爭議審議會第23次會議研議通過之建築物工程造價標準單價表」等非屬金門縣政府採用審議範疇，建議刪除。

2、P13-7 無障礙車位宜納入大公，建議檢討修正。

3、P13-8 缺都市更新條例第36條第一項第二十款「實施者風險管控方案」。

(五)附錄四地主管管理規約，宜增 1. 露臺使用者、2. 垃圾車位及無障礙車位供公眾維護管理方式。

(六)權變計畫書 P7-5 更新後可銷售停車位數量，宜檢視修正。

(七)估價報告書宜檢討道路用地所有權人權值，並於計畫書 CH9 更新後分配檢討納入。

七、金門縣政府建設處-李代理處長○○：

(一)鎮民代表陳述地主意見，簡單意思即地主不了解都市更新計畫內容，個人分配權利及補償內容為何？實施者團隊會後是否可向地主說明內容？

(二)請地主不要誤解，不是縣政府決定可以分配多少權益，後續仍需要經過都市更新後續審議程序，依據審議會核定內容為準，公聽會目的主要說明都市更新程序及廣納民眾意見。

(三)建築物高度 49.95 公尺，距離 50 公尺高層檢討只差一點，超過 50 公尺需經過結構外審，請建築師要再詳細檢討確認。

(四)除簡委員提醒應於住戶管理規約加註事項，請實施者再行檢視地主管管理規約內容。

柒、會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入計畫書內參考。另於都市更新審查過程中，如各位民眾還有其他意見，仍可採書面的方式向本縣建設處表達，建設處將函請實施者做回覆，並做審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。本案公辦公聽會紀錄將於會後上網公告，請至金門縣政府建設處網站查詢（網址：<https://ead.kinmen.gov.tw/Default.aspx>）。

捌、散會（下午 3 時 50 分）

公辦公聽會公告及公聽會照片

公告-金門縣建設處

- 1.地點：金門縣金城鎮民生路 60 號
- 2.拍攝日期：112 年 2 月 17 日(五)



公告-西門里里辦公室

- 1.地點：金門縣金城鎮民權路 90 號之 6
- 2.拍攝日期：112 年 3 月 9 日(四)



擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新權利變換計畫案

公告-南門里里辦公室

- 1.地點：金門縣金城鎮伯玉路一段 80 巷 21 之 2 號
- 2.拍攝日期：112 年 3 月 9 日(四)



公辦公聽會公告及公聽會照片

公辦公聽會

- 1.地點：金門縣金城鎮公所三樓會議室
(金門縣金城鎮民生路 2 號 3 樓)
- 2.拍攝日期：112 年 3 月 14 日(二)

