

壹拾、權利變換所需費用

表10-1-變、都市更新權利變換實施經費明細表

單位：新臺幣/元

一、權利變換範圍成本說明

本變更案都市更新權利變換地區範圍實施總經費為1,293,091,035元。詳表10-1-變、都市更新權利變換實施經費明細表。

項目		金額	備註	
壹、 工程費用 (A)	重建費用	(一) 拆除費用(地下室)	10,368,000	
		(二) 建築設計費用	33,937,925	
		(三) 營建費用	913,762,400	
		(四) 空氣污染防制費	101,812	
	(四) 其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	3,171,121	
		2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	16,650,000	
		3.建造執照相關規費	424,225	
		4.交通影響評估	350,000	
工程費用(A)合計：978,765,483				
貳、 權利變換 相關費用 (B)	一、 調查費	(一) 都市更新規劃費用	7,340,000	依契約提列
		(二) 不動產估價費用	2,850,000	
		(三) 土地鑑界費	8,000	
	二、更新前土地及建物測量費		0	
	三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費		0	
	四、合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼)		0	
	五、地籍整理費用	1.地籍整理費	4,440,000	
		2.信託登記、塗銷費用	586,293	
權利變換相關費用(B)合計：15,224,293				
參、貸款利息(C)		43,387,454		
貸款利息(C)合計 43,387,454				
肆、稅捐(D)		964,627		
稅捐(D)合計 964,627				
伍、 管理 費用 (E)	一、行政作業費用(E1)		—	
	二、信託費用(E2)		2,296,114	
	三、人事行政管理費用(E3)		51,917,093	
	四、銷售管理費用(E4)		62,300,512	
	五、風險管理費(E5)		131,109,917	
管理費用(E)合計：247,623,636				
陸、其他費用(F) 原案相關債務		7,125,542		
(A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) 總計：1,293,091,035				

表10-2、都市更新權利變換實施經費明細表

陸、各項公共設施設計施工基準及權屬

本更新單元範圍內無公共設施用地，故無公共設施施工基準及權屬。

柒、舊違章建築戶處理方案

本更新單元範圍內無舊違章建築戶，故無需提列舊違章建築戶處理方案。

捌、土地改良物拆遷補償費

本更新單元於九二一震災後即由政府部門協助拆除，無需支付土地改良物拆遷補償費。

玖、權利變換所需費用

如表 9-1 所示，其中營建費用之估算另列於表 9-2，公寓大廈管理基金估算詳如表 9-3，地下室拆除費用估算詳表 9-4。

表 9-1 權利變換所需費用說明表

項目		金額(元)	說明
工 程 費 用	設計、簽證費用	9,088,000	包括建築、水電消防結構之設計費簽證費及鑽探費
	營建費用(含地下室拆除費)	333,000,000	包括施工費、整地費、材料費、工程管理及空污防治費，詳表 9-2。地下室拆除、結構拆除及清運費，詳表 9-4。
	公寓大廈管理基金	1,991,200	依照公寓大廈管理條例施行細則第六條計算，詳表 9-3。
小計(A)		344,079,200	
權 利 變 換 費 用	測量費	19,750	基地鑑界及現地測量費
	事業計畫與權利變換規劃費	1,900,000	製作法定計畫書圖與相關作業所需費用
	估價費用	300,000	以每家鑑價機構 10 萬元計
	地籍整理費	3,500,000	供未來土地及建物登記所需代書費及登記規費等費用，以每戶 2 萬元計。
管理費用		2,100,000	以每月 3.5 萬 × 30 個月 × 2 位行政人員計算
小計(B)		7,819,750	
合計=(A)+(B)		351,898,950	

(一) 工程費用

1. 拆除費用 (部分地下室)

本案因原有部分地下室尚未拆除，其拆除費用依專業廠商報價：

(1) 東湖段436地號未拆除面積7,380m²

$$3,498,000 + 3,900,000 = 7,398,000 \text{ 元}$$

(2) 東湖段433-2地號未拆除面積450m²

$$1,620,000 + 1,350,000 = 2,970,000 \text{ 元}$$

(3) 合計：7,398,000 + 2,970,000 = 10,368,000 元

詳p.附錄-93，附錄玖、相關合約及報價單 一、地下室拆除費用報價單

2. 建築設計費

(1) 提列依據

包括建築設計、結構、消防、水電設計及簽證費相關費用，其數額依105年1月4日府授都建字第1040283199號函修正「臺中市建築物造價標準表」及「臺灣省建築師公會建築師酬金標準表」計算。

(2) 法定工程造價

本變更案更新後建築構造為鋼筋混凝土造建築物，單價為12,100元/m²，總樓地板面積為32,833.71m²

$$\begin{aligned} \text{工程造價} &= \text{總樓地板面積 (m}^2\text{)} \times \text{單價} \\ &= 32,833.71 \times 12,100 = 397,287,891 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(3) 計算基準：以標準費率之中間值計算。

表10-3-變、建築設計費明細表

單位：新臺幣/元

法定工程造價：397,287,891元			
費率級距	標準費率 (%)	計算費率 (%)	金額計算
0萬元-300萬元	6%~9%	7.5%	225,000元
300萬元-1,500萬元	5%~9%	7%	840,000元
1,500萬元-6,000萬元	4.5%~9%	6.75%	3,037,500元
6,000萬元以上	4%~9%	6.5%	21,923,713元
合計			26,026,213元

(4) 建築設計費

a. 本變更案依實際合約費用認列，其計算基準為法定總工程造價×8%，為33,937,925元。

$$\begin{aligned} \text{法定總工程造價} &= \text{總樓地板面積 (m}^2\text{)} \times \text{單價} + \text{陽台 (m}^2\text{)} \times \text{單價} \\ &= 32,833.71 \text{ (m}^2\text{)} \times 12,100 \text{ (元/m}^2\text{)} + 2,226.13 \text{ (m}^2\text{)} \times 12,100 \text{ (元/m}^2\text{)} \\ &= 424,224,064 \text{ (元)} \end{aligned}$$

$$= 424,224,064 \text{ (元)} \times 8\% = 33,937,925 \text{ 元}$$

$$= 26,026,213 \text{ 元} < 33,937,925 \text{ 元} \dots\dots\dots \text{高於法定計算費用}$$

b. 本變更案建築設計費因包含建築線測量費用、鑽探費用、結構技師簽證費等，故實際認列費用高於法定計算費用。

c. 依合約第三條約定：法定工程造價有增減時，正負1%範圍內不另追加減，超過此範圍者依建造執照核准面積計價。

d. 本變更案原簽訂合約之建築設計為地上十七層、地下三層之鋼筋混凝土建築物，配合理事會及會員大會之議決，變更為地上二十層、地下四層之鋼筋混凝土建築物。

詳p.附錄-93，附錄玖、相關合約及報價單 二、建築設計委託合約書

3. 營建費用

包括整地、施工、材料、管理費等營建工程所需之全部費用，並按「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」提列。本案更新後為地上20層、地下3層鋼筋混凝土之建築物，建材設備等級採第2級建材（詳p.附錄-104，附錄壹拾、建材設備表），其造價參照新北市所訂建築物工程造價標準單價表為116,100元/坪，考量臺中市與新北市之工程物價指數差別及市場酌予調整為92,000元/坪

$$\begin{aligned} \text{營建費用} &= 32,833.71 \text{ (m}^2\text{)} \times 0.3025 \times 92,000 \text{ 元} \\ &= 9,932.20 \text{ (m}^2\text{)} \times 92,000 \text{ 元} \\ &= 913,762,400 \text{ (元)} \end{aligned}$$

詳表10-4-變、營建工程費用估算表

表10-4 變、營建工程費用估算表

單位：新臺幣/元

項次	工程項目	單位	單價	複價	成本百分比
壹	建築工程				
1	假設工程	式	22,844,060	31,981,684	2.50%
2	基礎工程	式	71,273,467	71,273,467	7.80%
3	結構體工程	式	238,491,986	238,491,986	26.10%
4	外部裝修工程	式	102,341,389	102,341,389	11.20%
5	內部裝修工程	式	68,532,180	68,532,180	7.50%
6	門窗工程	式	41,119,308	41,119,308	4.50%
7	防水隔熱工程	式	10,051,386	10,051,386	1.10%
8	雜項工程	式	10,051,386	10,051,386	1.10%
9	景觀工程	式	1,827,525	1,827,525	0.20%
10	設備工程	式	27,412,872	27,412,872	3.00%
	小計		593,945,559	593,945,559	65.00%
貳	機電工程				
1	電器工程	式	86,807,428	86,807,428	9.50%
2	弱電設備工程	式	18,275,248	18,275,248	2.00%
3	給排水工程	式	18,275,248	18,275,248	2.00%
4	生活廢水工程	式	18,275,248	18,275,248	2.00%
5	消防設備工程	式	27,412,872	27,412,872	3.00%
6	通風工程及空調	式	13,706,436	13,706,436	1.50%
	小計		182,752,480	182,752,480	20.00%
	合計(壹+貳)		776,698,039	776,698,039	85%
	管理費(含保險、利潤)	式	91,376,240	91,376,240	10%
	營業稅	式	45,688,120	45,688,120	5%
	總計		913,762,400	913,762,400	100.00%

4. 空氣污染防制費

依「空氣污染防制費收費辦法核計」，本案費率等級為第一級費率，且建築構造為鋼筋混凝土，建築面積1,373.98m²，空氣污染防制費率為2.47元/平方公尺×月。

$$\text{空氣污染防制費} = \text{建築面積} \times \text{空氣污染防制費率} \times \text{期間}$$

$$= 1,373.98 \times 2.47 \times 30 = 101,812 \text{ (元)}$$

5. 公寓大廈公共基金

依「公寓大廈管理條例」第8條第1項第1款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第六條規定計算。

$$\text{公寓大廈公共基金} = 10,000,000 \times 2\% + (100,000,000 - 10,000,000) \times 1.5\% + (424,224,064 - 100,000,000) \times 0.5\% = 3,171,121 \text{ (元)}$$

表10-5 變、公寓大廈之公共基金費明細表

單位：新臺幣/元

法定工程造價(元)：424,224,064		
費率級距	費率(%)	金額計算(元)
0萬元-1000萬元	2.0	200,000
1000萬元-10000萬元	1.5	1,350,000
10000萬元-100000萬元	0.5	1,621,121
合計		3,171,121

6. 外接水、電、瓦斯管線工程費用

實施權利變換時，權利變換範圍內供自來水、電力、電訊、天然氣等公用事業所需之地下管道、土木工程及其必要設施，各該事業機構應配合權利變換計畫之實施進度，辦理規劃、設計及施工，包括外水、外電、瓦斯管裝配施工等費用，平均每戶提列為75,000元。

$$\text{水電瓦斯費用} = 222 \times 75,000 = 16,650,000 \text{ (元)}$$

7. 建照執照費

本變更案之建造執照規費係參照「新北市工務局建築執照規費標準」提列。

$$\text{建造執照費用} = \text{工程造價} \times 0.1\% = 424,224,064 \times 0.1\% = 424,225 \text{ (元)}$$

8. 交通影響評估費用

本變更案依實際合約認列費用為35萬元，詳p.附錄-95，附錄玖、相關合約及報價單 三、交通影響評估合約書

表10-6、營建工程費用估算表

表 9-2 營建費用估算表

工 程 項 目	單項成本(複價)	平均造價(元/坪)	成本百分比(%)
壹、建築工程			
1.假設工程	3,597,000	501	1.08%
2.基礎工程	22,609,000	3,149	6.79%
3.結構體工程	108,934,000	15,170	32.71%
4.外部裝修工程	21,581,000	3,005	6.48%
5.內部裝修工程	61,661,000	8,587	18.52%
6.門窗工程	11,407,000	1,589	3.43%
7.防水隔熱工程	3,391,000	472	1.02%
8.雜項工程	10,277,000	1,431	3.09%
9.庭園綠化工程	4,111,000	573	1.23%
10.設備工程	14,388,000	2,004	4.32%
11.空污費	3,083,000	429	0.93%
小計	265,039,000	36,910	79.59%
貳、機電工程			0.00%
1.電器工程	16,443,000	2,290	4.94%
2.弱電工程	6,680,000	930	2.01%
3.給排水工程	11,305,000	1,574	3.39%
4.生活廢水工程	3,391,000	472	1.02%
5.消防設備工程	12,332,000	1,717	3.70%
6.通風工程	1,953,000	272	0.59%
小計	52,104,000	7,256	15.65%
合計(壹+貳)	317,143,000	44,166	95.24%
工程營業稅	15,857,000	2,208	4.76%
總計	333,000,000	46,374	100.00%

備註：營建費用估算已包含表 9-4 地下拆除費。

表10-7、公寓大廈之公共基金費明細表

表 9-3 公寓大廈管理基金估算表

公寓大廈管理基金提撥金額項目	金額計算
工程造價 188,240,000 元	
新台幣一千萬元以下部份為千分之二十	1000 萬×0.02= 20 萬元
新台幣一千萬元至一億元者，就超過新台幣一千萬部份為千分之十五	9000 萬×0.015= 135 萬元
逾新台幣一億元至十億者，就超過新台幣一億元部份為千分之五	88,24,0000×0.005=441,200 元
總 計	1,991,200 元

表10-8、地下室拆除費用估算表

表 9-4 地下室拆除費估算表

工程內容		費用
1	廢棄物清運	9,350,000
2	H型鋼斜撐支撐	3,080,000
3	臨房鑑定費用	450,000
4	安全監測	120,000
5	抽水工程	1,100,000
6	結構拆除	350,000
小 計		14,450,000
稅 金		722,500
合 計		15,172,500

註：標的經評估採用 H 型鋼雙鋼層斜撐支撐工法為施工基礎。

(二) 權利變換費用

1. 調查費

(1) 都市更新規劃費用

都市更新規劃包括都市更新事業概要、事業計畫及權利變換計畫書圖之擬定，其費用係參照「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」計算。

$$P1 = 30 \text{ (萬)}$$

$$P2 = 0 \text{ (萬)}$$

$$P3 = 100 + (3,037.46\text{m}^2 \times 0.1\text{萬}) + 20\text{人} \times 6\text{萬} + (60 - 20) \times 4\text{萬} = 683.746 \text{ (萬)}$$

$$P4 = 150 \text{ (萬)}$$

$$\text{合計：} 863.746 \text{ (萬)}$$

本案實際認列費用為734萬元 < 863.746萬。

實際認列費用詳p.附錄-97，附錄玖、相關合約及報價單 四、都市更新規劃費用委託合約書

(2) 不動產估價費用

不動產估價需委託三家估價師事務所估定價值，以實際訂定契約所載數額為準。

不動產估價需委託三家估價師事務所辦理相關估價作業，三家估價作業每家85萬，領銜事務所增加服務費30萬，其總不動產估價費用為285萬。

本案實際認列費用為285（萬元），詳p.附錄-98，附錄玖、相關合約及報價單 五、不動產估價評估鑑定委託契約書

(3) 土地複丈費

本變更案更新後土地複丈費用係依「土地複丈費及建築改良物測量費標準」計算，每筆土地以新臺幣4,000元計收。

$$\text{土地複丈費} = \text{土地筆數} \times \text{單價}$$

$$= 2 \times 4,000 = 8,000 \text{ (元)}$$

(4) 更新前土地及建物測量費用

本變更案無提列測量費用。

(5) 合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費

本變更案合法建築物已全數拆除，故無拆遷補償費。

(6) 占有他人土地之舊違章建築及其他土地改良物拆遷補償費

本變更案無占有他人土地舊違章建築物，故無拆遷補償費。

(7) 合法建築物拆遷安置費（建物租金補貼）

本變更案合法建築物已全數拆除，故無拆遷安置費。

(8) 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，本案之地籍整理費每戶以20,000元提列。

$$\text{地籍整理費} = 222 \times 20,000 = 4,440,000 \text{ (元)}$$

(9) 信託登記及塗銷費用

a. 獎勵後總容積信託登記及塗銷登記費用：依與地政士簽訂合約報價提列，信託登記費用每戶4500元、信託塗銷登記費用每戶3000元。

$$\text{信託登記費用：} 4500(\text{元}) \times 52\text{戶} = 234,000\text{元}$$

$$\text{信託塗銷登記費用：} 3000(\text{元}) \times 52\text{戶} = 156,000\text{元}$$

b. 信託登記及塗銷登記規費：依土地法第76條規定，權利人應按信託權利價值千分之一繳納規費，而信託財產權利價值之計算係依土地公告現值計算。依中華民國內政部地政司查詢106年臺中市大里區東湖段公告土地

現值為30,600元/平方公尺，本基地範圍土地公告總現值合計為30,600×
3037.46m²=92,946,276元

信託登記規費：92,946,276(元)×0.1%=92,946元

信託塗銷規費：92,946,276(元)×0.1%=92,946元

c.信託登記及信託塗銷費用合計：

=234,000+156,000+10,400+92,946+92,946=586,293元

(三) 貸款利息

有關都市更新工程費用及拆遷安置相關費用貸款利率，依申請分配日前一個
月內中央銀行公布之五大銀行平均基準利率作為基準，本案參考106年3月之
「中央銀行公布之五大銀行平均基準利率」為2.63%。

= [(工程費用-公寓大廈公共基金) + (權利變換費用-合法建築物及其他土地
改良物拆遷費用)] × 資金年利率 × 貸款期間 × 50%
= [(978,765,483-3,171,121) + (15,224,293-0)] × 2.63% × 3.33 × 50%
= 43,387,454元

(四) 稅捐

印花稅 = (建築設計費用 + 營建費用 + 都市更新規劃費用 + 不動產估價費用 + 地
籍整理費用 + 信託費用) × 0.1%
= (33,937,925 + 913,762,400 + 7,340,000 + 2,850,000 + 4,440,000 + 2,296,114) × 0.1%
= 964,627元

(五) 管理費用

1. 行政作業費用 (E1)

本變更案無須提列行政作業費用。

2. 信託費用 (E2)

本變更案為確保更新案可依計畫進行，更新期間將更新單元內土地所有權人其
土地等權利交付信託機構所需之費用，以更新前土地價值加上營建費用，參考
一般市場行情乘以0.2%計算，其費用總計2,296,114元

3. 人事行政管理費用 (E3)

本項費用包含開發整合階段至未來核定後之興建階段及辦理驗收、交屋等作業
為止期間之人事、行政管理費用，其費率以5%計算。

= (工程費用 (A) + 權利變換費用 (B) + 貸款利息 (C) + 稅捐 (D))
× 5%
= (978,765,483 + 15,224,293 + 43,387,454 + 964,627) × 5%
= 51,917,093 (元)

4. 銷售管理費用 (E4)

= (工程費用 (A) + 權利變換費用 (B) + 貸款利息 (C) + 稅捐 (D))
× 6%
= (978,765,483 + 15,224,293 + 43,387,454 + 964,627) × 6%
= 62,300,512 (元)

5. 風險管理費用 (E5)

= (工程費用 (A) + 權利變換費用 (B) + 貸款利息 (C) + 稅捐 (D) + 信託
費用 (E2) + 人事行政管理費用 (E3)) × 12%
= (978,765,483 + 15,224,293 + 43,387,454 + 964,627 + 2,296,114 + 51,917,093) × 12%
= 131,109,917 (元)

(六) 原案相關債務

1. 原案債務依法案判決結果，應給付新臺幣4,505,559元，自民國94年9月8日起
至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(計算年期自96年9月8日至106年3
月1日)
= 4,505,559 × (1 + 5% × 11.47月) = 7,089,497元

2.債權執行費用：36,045元

3.合計：7,089,497+36,045=7,125,542元

詳P.19-1，原案相關債務說明及P.附錄-107，昇清企業有限公司債權憑證

(七) 本案都市更新事業實施總經費

$$\begin{aligned} \text{共同負擔費用總計} &= \text{工程費用 (A)} + \text{權利變換費用 (B)} + \text{貸款利息 (C)} + \text{稅捐 (D)} + \text{管理費用 (E)} + \text{原案相關債務 (F)} \\ &= 978,765,483 + 15,224,293 + 43,387,454 + 964,627 + 247,623,636 + 7,125,542 \\ &= 1,293,091,035 \text{ (元)} \end{aligned}$$

二、費用負擔計算

本變更案整體更新事業開發收益依巨秉不動產估價師聯合事務所評估結果，更新後建物總銷售金額約1,630,804,470元，更新後車位總銷售金額約194,900,000元，合計全案總銷售金額約1,825,704,470元。

表 10-9-變、更新後總價值表

項目		數量	單價	複價	
建物	1F+2F	店鋪使用	328.67 (坪)	246,798	81,115,240
	3F以上	住宅使用	8,516.54 (坪)	181,962	1,549,689,230
	建築價值小計		8,845.21 (坪)		1,630,804,470
停車位	B1	機車車位	222 (個)	—	由管委會管理使用
		無障礙機車車位	3 (個)	—	由管委會管理使用
		平面 (L)	28 (個)	1,000,000	28,000,000
		平面 (S)	5 (個)	950,000	4,750,000
		無障礙汽車車位	3 (個)	—	由管委會管理使用
	B2	平面 (L)	52 (個)	950,000	49,400,000
		平面 (S)	9 (個)	900,000	8,100,000
	B3	平面 (L)	54 (個)	850,000	45,900,000
		平面 (S)	8 (個)	800,000	6,400,000
	B4	平面 (L)	57 (個)	800,000	45,600,000
		平面 (S)	9 (個)	750,000	6,750,000
停車位價值小計		220 (個)		194,900,000	
更新後總價值					1,825,704,470

(一) 土地所有權人共同負擔之費用

本變更案都市更新權利變換地區範圍實施總經費為1,293,091,035元，無相關收入或政府補助費用，故土地所有權人共同負擔之費用總數額即為都市更新權利變換地區範圍實施總經費，數額為1,293,091,035元。

(二) 實施更新事業平均單價

$$\begin{aligned} \text{實施更新事業平均單價} &= \text{土地所有權人共同負擔之費用總數額} \div \text{權利變換地區更新後總產權面積} \\ &= 1,293,091,035 \text{元} \div 35,594.76 \text{m}^2 \\ &= 36,328 \text{元/m}^2 \div 120,093 \text{元/坪} \end{aligned}$$