

壹拾伍、不參與分配名冊

表15-1-變、不參與分配之土地所有權人名冊

一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者

本變更案都更需求源自九二一震災，原案因施工品質、計價等問題導致工程延宕數十年，無法順利興建完成，造成土地荒廢、閒置無法有效利用。因本變更案實施者為更新會，其資金來源以全額融資方式執行，故依民國105年1月14日第四屆第一次會員大會決議變更章程第九條第七項規定：會員不配合前款所訂事項者，其可分配權利價值扣除共同負擔後未達最小分配面積單元，列為無法參與選配，逕為發放補償金。

前款所訂事項者係指第九條第六項：依權利變換計畫之規劃，配合申請辦理都市更新事業費（含前置作業費）融資後，設定抵押權予銀行，並配合信託機制與信託銀行簽訂信託契約及辦理信託登記。

本變更案權利人共52位，表明願意配合融資參與分配者共39位，12位權利人不配合章程第九條第七項規定，故列為不能參與權利變換分配。

本案規劃最小分配面積單元代號為4F-A3，價值5,092,380元，面積29.78坪。

二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者

本變更案可參與分配但不願意參與權利變換分配之所有權人共1位。

三、現金補償之計算與發放

(一) 現金補償金額計算

不能參與權利變換及不願參與權利變換之土地所有權人名單，詳表 15-3-變、

不參與分配之土地所有權人名冊。

編號	姓名	可分配權利價值 (扣除共同負擔)	最小分配單元價值 (元)	不願	不能	現金補償 額度(元)	備註
1	高○蘭	5,145,754	5,092,380	○	—	2,263,596	
2	黃○德	2,936,357	5,092,380	—	○	1,291,692	
3	洪○蘭	2,730,070	5,092,380	—	○	1,200,947	
4	林○黛	3,050,607	5,092,380	—	○	1,341,949	
5	陳○葉	3,144,741	5,092,380	—	○	1,383,359	
6	陳○燦	3,189,944	5,092,380	—	○	1,403,243	限制登記
7	劉○暖	1,745,369	5,092,380	—	○	867,066	
8	陳○珠	1,777,240	5,092,380	—	○	781,801	
9	林○霞	1,788,962	5,092,380	—	○	888,722	
10	楊○村	3,050,607	5,092,380	—	○	1,180,739	
11	陳○女	2,684,132	5,092,380	—	○	1,115,027	列冊管理
12	蔡○田	2,244,505	5,092,380	—	○	1,262,330	列冊管理
13	簡○月	2,541,021	5,092,380	—	○	1,356,374	
合計	13位			1位	12位	16,336,845	

(二) 實際發放金額

補償金發放金額應先扣除之項目（如土地增值稅、欠稅及代為清償費用等）。依都市更新條例第46條第五款規定，實施權利變換未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。同條第四款規定，不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅40%。

(三) 補償費用發放時間

依權利變換實施辦法第7條之1規定，補償金由實施者於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，通知受補償人於通知之日起30日內領取，逾期不領取者，依法提存。

本變更案不參與分配戶經更新會發放或提存補償金後，依權利變換實施辦法第7條之2規定，更新會應列冊送請主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記予實施者，並塗銷原抵押權及限制登記，屆時應請臺中市政府依上開規定，囑託登記機關配合辦理上開登記事項。

表 11-2 更新後建築物分配面積表 單位：m²

土 地		建 築 物				
分配單元代號	面積	分配單元代號	分 配 面 積			合計
			主建物面積	附屬建物面積	共同使用面積	
店 1	24.81	店 1	135.8	5.42	53.86	195.08
店 2	29.64	店 2	162.26	5.42	63.95	231.63
店 3	29.64	店 3	162.26	5.42	58.10	225.78
店 4	32.14	店 4	175.68	5.42	62.75	243.85
C3~C13F	15.18	C3~C13F	82.86	10.02	33.18	126.06
D3~D13F	16.39	D3~D13F	89.35	15.43	37.44	142.22
E3~E13F	16.39	E3~E13F	89.35	15.20	35.28	139.83
F3~F13F	14.97	F3~F13F	81.70	9.79	30.88	122.37
G1~G13F	10.95	G1~G13F	59.77	8.75	29.61	98.13
H1~H13F	10.87	H1~H13F	59.25	10.44	30.12	99.81
I1~I13F	14.66	I1~I13F	79.96	10.76	33.97	124.69
J1~J13F	14.53	J1~J13F	79.22	10.76	33.69	123.67
K1~K13F	14.53	K1~K13F	79.22	10.76	33.74	123.72
L1~L13F	14.53	L1~L13F	79.22	10.76	33.74	123.72
M~M13F	14.53	M~M13F	79.22	9.39	33.67	122.28
N2~N13F	13.01	N2~N13F	71.06	7.57	31.15	109.78
O2~O13F	15.46	O2~O13F	84.46	10.96	33.24	128.66
P2~P12F	18.30	P2~P12F	99.79	10.48	38.42	148.69

車位部份面積部份—大平面車位面積 23.15 m²× 20 個；小平面車位面積 19.84 m²× 20 個；機械車位面積 11.58 m²× 90 個，依選配情形配置至各戶。

拾貳、不參與分配之土地所有權人名冊

一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者

本案無未達最小分配面積，不能參與權利變換者。

二、不願參與權利變換，而領取現金補償者

1. 本案不參與權利變換分配之土地及合法建築物所有權人，經協調依鑑價機構估算之更新前土地貢獻價值為補償標準，現金補償金如表 13-1 所示；預計發放時機依都市更新權利變換辦法第七之一條規定於權利變換計畫公告實施日起二個月內，通知受補償人於通知之日起三十日內領取。

2. 依都市更新條例第四十條「……。實施權利變換未受土地及建築物分配者，或不願參與分配者，其原設定抵押權或典權之權利價值，由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償或回贖。」。

就都市更新權利變換辦法第七之一條規定「本條例第三十一條但書規定之現金補償額度，已依第六條評定權利變換前權利價值依法定程序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算；……」。

就土地稅法第五十一條第一項「欠繳土地稅之土地，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權」，就房屋稅條例第二十二條第一項「欠繳房屋稅之房屋，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權登記」。

茲將不參與分配之補償金保留應繳土地增值稅，及欠繳稅款後，優先清償其抵押權權利價值後，再進行發放補償金。

3. 有關新增不參與分配戶之價購(工程款)資金來源及補償金到位相關資料，詳見附錄五，臨門方案資金到位公文及營造廠工程換屋簽約內容。

表15-2、不參與分配之土地所有權人名冊

續表12-1不參與分配土地所有權人名冊

編號	姓名	不願	不能	更新前土地價值	現金補償額度 (元)	備註
1	高○龍	V		622,400	622,400	新增不參與分配
2	劉○能	V		463,090	463,090	新增不參與分配
3	蕭○山	V		499,020	499,020	新增不參與分配
4	陳○娥	V		470,900	470,900	新增不參與分配
5	許○華	V		391,250	391,250	新增不參與分配
6	賴○琪	V		324,870	324,870	
7	王○珠	V		310,030	310,030	新增不參與分配
8	張○郎	V		324,870	324,870	新增不參與分配
9	吳○寬	V		470,900	470,900	新增不參與分配
10	黃○惠	V		310,030	310,030	新增不參與分配
11	許○銀	V		313,930	313,930	新增不參與分配
12	陳○玲	V		457,630	457,630	新增不參與分配
13	蔡○珍	V		308,470	308,470	新增不參與分配
14	田○女	V		313,930	313,930	新增不參與分配
15	陳○而	V		458,410	458,410	新增不參與分配
16	蔡○良	V		308,470	308,470	新增不參與分配
17	林○升	V		463,870	463,870	新增不參與分配
18	莊○香	V		313,930	313,930	新增不參與分配
19	陳○惠	V		313,930	313,930	新增不參與分配
20	魏○玲	V		457,630	457,630	新增不參與分配
21	梁○月	V		308,470	308,470	
22	石○蘭	V		313,930	313,930	
23	劉○恒	V		457,630	457,630	
24	林○誌	V		457,630	457,630	
25	黃○仙	V		457,630	457,630	
26	何○	V		458,410	458,410	
27	吳○記	V		725,490	725,490	
28	陳○墜	V		725,490	725,490	
29	吳○壽	V		709,080	709,080	
30	張○雄	V		302,220	302,220	
31	黃○珍	V		452,940	452,940	
32	王○玲	V		470,900	470,900	
33	陳○隆	V		470,900	470,900	
34	洪○林	V		470,900	470,900	

續表12-1不參與分配土地所有權人名冊

編號	姓名	不願	不能	更新前土地價值	現金補償額度 (元)	備註
35	李○香	V		470,900	470,900	
36	駱○潭	V		463,870	463,870	
37	歐○居	V		463,870	463,870	
38	劉○玲	V		463,870	463,870	
39	張○惠	V		499,020	499,020	
40	張○美	V		499,020	499,020	
41	李○煌	V		499,020	499,020	
42	蔡○裕	V		499,020	499,020	
43	吳○珠	V		499,020	499,020	
44	孫○暉	V		499,020	499,020	
45	馮○符	V		499,020	499,020	
46	歐○順	V		391,250	391,250	
47	蘇○霞	V		391,250	391,250	
48	劉○珍	V		391,250	391,250	
49	劉○興	V		391,250	391,250	
50	蔡○界	V		391,250	391,250	
51	李○娟	V		391,250	391,250	
52	高○款	V		391,250	391,250	
53	張○珠	V		391,250	391,250	
54	洪○雄	V		391,250	391,250	
55	劉○秋	V		391,250	391,250	
56	黃○欽	V		391,250	391,250	
57	高○富	V		324,870	324,870	
58	葉○玉	V		324,870	324,870	
59	盧○華	V		324,870	324,870	
60	戴○欽	V		324,870	324,870	
61	方○惠	V		324,870	324,870	
62	黃○池	V		324,870	324,870	
63	黃○瑞	V		299,880	299,880	
64	葉○發	V		299,880	299,880	
65	洪○鈴	V		299,880	299,880	
66	李○松	V		299,880	299,880	
67	孫○珍	V		299,880	299,880	
68	巫○才	V		299,880	299,880	

續表12-1不參與分配土地所有權人名冊

編號	姓名	不願	不能	更新前土地價值	現金補償額度 (元)	備註
69	巫○娟	V		299,880	299,880	
70	洪○琴	V		299,880	299,880	
71	盧○蘭	V		310,030	310,030	
72	林○斌	V		310,030	310,030	
73	蔡○花	V		310,030	310,030	
74	王○美	V		310,030	310,030	
75	蔡○瑾	V		308,470	308,470	
76	程○英	V		308,470	308,470	
77	李○萱	V		308,470	308,470	
78	陳○卿	V		308,470	308,470	
79	陳○	V		308,470	308,470	
80	陳○祺	V		308,470	308,470	
81	劉○文	V		308,470	308,470	
82	劉○盆	V		308,470	308,470	
83	連○華	V		308,470	308,470	
84	翁○秀	V		622,400	622,400	
85	陳翠○	V		313,930	313,930	
86	周林○玉	V		313,930	313,930	
87	梁○綺	V		313,930	313,930	
88	張○雲	V		313,930	313,930	
89	呂○珍	V		313,930	313,930	
90	蘇○宜	V		313,930	313,930	
91	周○卿	V		499,020	499,020	
92	劉○紅	V		313,930	313,930	
93	陳○芬	V		313,930	313,930	
94	許○義	V		457,630	457,630	
95	游○合	V		308,470	308,470	
96	周○宜	V		457,630	457,630	
97	楊○桃	V		457,630	457,630	
98	黃蕭○金	V		457,630	457,630	
99	郭○貞	V		457,630	457,630	
100	王○菁	V		458,410	458,410	
101	李○政	V		458,410	458,410	
102	簡○燕	V		458,410	458,410	

續表12-1不參與分配土地所有權人名冊

編號	姓名	不願	不能	更新前土地價值	現金補償額度 (元)	備註
103	張○娟	V		458,410	458,410	
104	黃○禮	V		458,410	458,410	
105	蔡○賢	V		458,410	458,410	
106	陳○民	V		458,410	458,410	
107	羅○威	V		463,090	463,090	
108	古○真	V		463,090	463,090	
109	林○萍	V		463,090	463,090	
110	李○民	V		463,090	463,090	
111	陳○里	V		472,460	472,460	
112	施○鳳	V		472,460	472,460	
113	林○卿	V		472,460	472,460	
114	李○容	V		472,460	472,460	
115	蕭○錠	V		472,460	472,460	
116	徐○鳳	V		472,460	472,460	
117	洪○一	V		472,460	472,460	
118	蔡○興	V		472,460	472,460	
合計	118人			47,773,580	47,773,580	

表15-3、土地所有權人參與、不參與分配統計表

一、土地所有權人參與及不參與分配統計情形，如下表 12-2 所示。

表 12-2 土地所有權人參與、不參與分配統計表

統計項目		土地所有權人	土地面積 (m ²)	備註
土地所有權人總計(A)		191	2581.59	本案雖參與分配者不及土地所有權人比例之 50%，但於事業計畫同意書部分已達法定門檻。
參與分配者	人數(B)	73	1002.30	
	比例(B/A)	38.22%	38.82%	
不參與分配者	人數©	118	1579.29	
	比例(C/A)	61.78%	61.18%	

拾參、土地及建築物分配清冊

一、鑑價結果

本案依都市更新權利變換實施辦法第六條規定，委託三家鑑價機構分別為歐亞不動產鑑定股份有限公司、台灣譽達鑑定中心有限

公司、環宇不動產鑑定股份有限公司，分別進行查估工作。

(一) 鑑價方法

本案依市場比較案例交易價格，就樓層效用比採百分率及差額法、土地開發成本分析法等查估不動產價格。

(二) 評價基準日

以九十年七月五日為評價基準日。

(三) 鑑價原則

由三家鑑價機構分別就其專業各別查估更新前、後不動產價值，如附錄二所示。

(四) 選擇結果

依三家鑑價機構分析內容比較如表 13-1 所示，經比較結果以環宇不動產鑑定股份有限公司所評估之更新前後價值評定較為客觀、評估方法及考量因素說明較為清晰。歐亞不動產鑑定股份有限公司則於更新後價值評估認定較低，台灣譽達鑑定中心雖於報告書中內容章節明確，為所提供比較案例缺乏確切資料作為評估說明，且對各單元評估未說明樓層效用評定方式，且未對當地不動產作行情分析。就差額價金找補情形，依環宇不動產鑑定股份有限公司之鑑定結果作為本案找補之依據，可避免找補金額過大造成所