

拾伍、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

依據 99 年 5 月 12 日發布實施之「都市更新條例」第 31 條及「新北市都市更新審議原則」，本案最小分配面積單元價值以室內樓地板面積 46 m²加計附屬建物及共有部分，並以更新後二樓以上平均單價估算為 14,424,905 元；另實際設計之最低價值單元為 B3-5F 戶，其價值計 18,274,152 元。

- 最小分配面積單元價值 = 室內樓地板面積 46 m²加計附屬建物及共有部分 × 二樓以上平均單價 = (46 m² ÷ 0.7 × 0.3025) × 725,651 元/坪 = 14,424,905 元

經核算本權利變換範圍內，更新後應分配價值未達本案最小分配面積單價，不能參與權利變換分配者共計 39 人。其中江■恭、李■慧、李■媛等 23 人，更新後應分配價值未達本案最小分配面積單元價值，惟其均已於申請分配期間內表明參與權利變換分配之意願，並提出選屋位置申請（含協議合併分配）（詳表 15-2）；其餘王■桂、林■娟、林■滿等 16 人，更新後應分配價值未達本案最小分配面積單元價值（詳表 15-1），且未於申請分配期間表達參與權利變換分配意願，故依已核定事業計畫之更新後房地選配原則，以現金補償，且於調查選配意願、自辦公聽會，業已寄發書面資料及充分說明，其已知悉相關權利。

二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者

本案權利變換申請分配期間內，共林■娟、嚴■元等 2 人提出不願意參與權利變換分配，擬領取補償金，爰依 99 年 5 月 12 日發布實施之「都市更新條例」第 31、40 條及「都市更新權利變換實施辦法」第 7 條之 1，以領銜估價師事務所鑑估之更新前權利價值扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅、房屋稅後，在不超過應得補償數額內代為清償、回贖或提存（詳表 15-1）。

三、現金補償之計算與發放

（一）現金補償金額計算

本案不願參與權利變換分配者共計 2 人，另未達最小分配面積，不能參與權利變換者共計 16 人，按領銜專業估價者所鑑估之權利變換前權利價值，現金補償金額合計 279,766,269 元（詳表 15-1）。

（二）實際發放金額

本案不能及不願參與權利變換分配者之發放金額共計 279,766,269 元，將依據 108 年 6 月 17 日修正發布之「都市更新權利變換實施辦法」第 9 條，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，惟另依 108 年 1 月 30 日修正發布之「都市更新條例」第 67 條規定，不能參與權利變換者得免徵土地增值稅。另不願參加權利變換而領取現金補償者，減增土地增值稅 40%。

（三）補償費用發放時間

依 108 年 6 月 17 日修正發布之「都市更新權利變換實施辦法」第 10 條，不能或不願參與權利變換分配者應領之補償金，扣除應繳納之相關稅額後，由實施者於權利變換計畫核定發布實施之日起 2 個月內，通知受補償人於受通知之日起 30 日內領取；逾期不領取者，依法提存之。

表 15-1 不能及不願參與分配之土地所有權人名冊

序號	姓名	不願	不能	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值比例 (%)	更新後應分配權利價值(元)	現金補償額度(元)	備註
1	王桂		√	2,555,341	0.0531%	4,445,830	2,555,341	
2	林娟		√	2,656,474	0.0552%	4,621,783	2,656,474	
3	林滿		√	7,636,036	0.1588%	13,285,318	7,636,036	
4	林嬌		√	846,808	0.0176%	1,473,292	846,808	
5	施男	√		12,269,289	0.2551%	21,346,338	12,269,289	
6	洪真		√	7,967,171	0.1657%	13,861,433	7,967,171	
7	洪善		√	7,967,171	0.1657%	13,861,433	7,967,171	
8	洪正		√	7,967,171	0.1657%	13,861,433	7,967,171	
9	張和		√	846,808	0.0176%	1,473,292	846,808	
10	張網		√	1,541,775	0.0321%	2,682,409	1,541,775	
11	蔡洋		√	3,818,018	0.0794%	6,642,659	3,818,018	
12	蔡宗		√	1,992,770	0.0414%	3,467,058	1,992,770	
13	鄭成		√	6,198,440	0.1289%	10,784,162	6,198,440	
14	鄭雯		√	3,541,966	0.0737%	6,162,379	3,541,966	
15	鄭春		√	846,808	0.0176%	1,473,292	846,808	
16	鄭芬		√	1,770,983	0.0368%	3,081,189	1,770,983	
17	鄭容		√	1,770,983	0.0368%	3,081,189	1,770,983	
18	嚴元	√		207,572,257	4.3165%	361,138,091	207,572,257	
合計							279,766,269	

表 15-2 未達最小分配面積單元價值者申請分配結果彙整表

所有權人 (管理機關)	更新前		應分配權利 價值(元)	更新後								預計繳納差額價金		
	土地權利 價值(元)	土地權利價 值比例(%)		分配單元				停車位				實分配權利價值 (元) C=A+B	繳(元)	領(元)
				單元編號	單元價值(元)	權利範圍	價值小計(元) A	車位編號	車位價值(元)	權利範圍	價值小計(元) B			
江恭	1,093,917	0.0227%	1,903,217	B9-30F	36,331,610	1/100	363,316	B2-350	2,700,000	1/100	27,000	390,316	-	1,512,901
李慧	4,472,203	0.0930%	7,780,822	B1-7F	24,195,814	1/3	8,065,271					8,065,271	284,449	-
李媛	4,472,203	0.0930%	7,780,822	B1-7F	24,195,814	1/3	8,065,271					8,065,271	284,449	-
蘇櫻	4,472,203	0.0930%	7,780,822	B1-7F	24,195,814	1/3	8,065,271					8,065,271	284,449	-
林敏	2,790,540	0.0580%	4,855,034	A5-24F	21,989,942	1/5	4,397,988	B3-327	2,400,000	1/5	480,000	4,877,988	22,954	-
林菲	2,790,540	0.0580%	4,855,034	A5-24F	21,989,942	1/5	4,397,988	B3-327	2,400,000	1/5	480,000	4,877,988	22,954	-
林梅	2,790,540	0.0580%	4,855,034	A5-24F	21,989,942	1/5	4,397,988	B3-327	2,400,000	1/5	480,000	4,877,988	22,954	-
林良	2,790,540	0.0580%	4,855,034	A5-24F	21,989,942	1/5	4,397,988	B3-327	2,400,000	1/5	480,000	4,877,988	22,954	-
林娟	2,790,540	0.0580%	4,855,034	A5-24F	21,989,942	1/5	4,397,988	B3-327	2,400,000	1/5	480,000	4,877,988	22,954	-
柯珠	4,674,413	0.0972%	8,132,631	A2-6F	24,899,301	1/2	12,449,651	B4-191	2,250,000	1/2	1,125,000	13,574,651	5,442,020	-
吳謀	7,636,036	0.1588%	13,285,318	B9-7F	30,488,550	1/2	15,244,275	B4-128	2,250,000	1/2	1,125,000	16,369,275	3,083,957	-
游彥	5,727,274	0.1191%	9,964,418	A8-6F	27,444,500	1/3	9,148,167	B2-389	2,550,000	1/3	850,000	9,998,167	33,749	-
游鐘	5,727,274	0.1191%	9,964,418	A8-6F	27,444,500	1/3	9,148,167	B2-389	2,550,000	1/3	850,000	9,998,167	33,749	-
游芸	5,727,274	0.1191%	9,964,418	A8-6F	27,444,500	1/3	9,148,167	B2-389	2,550,000	1/3	850,000	9,998,167	33,749	-
蔡春	5,217,676	0.1085%	9,077,810	B3-10F	19,050,486	1/2	9,525,243	B3-250	2,400,000	1/2	1,200,000	10,725,243	1,647,433	-
蔡惠	5,217,676	0.1085%	9,077,810	B3-7F	18,585,840	1/2	9,292,920	B3-262	2,400,000	1/2	1,200,000	10,492,920	1,415,110	-
成投資股 份有限公司	3,246,802	0.0675%	5,648,847	店A16	46,259,460	1249/10000	5,777,807	B2-386	2,400,000	1249/10000	299,760	6,077,567	428,720	-
鄭隆	1,082,267	0.0225%	1,882,948	A5-12F	20,062,159	477/10000	956,965	B2-385	2,400,000	477/10000	114,480	1,071,445	-	811,503
鄭暉	1,082,267	0.0225%	1,882,948	A5-12F	20,062,159	477/10000	956,965	B2-385	2,400,000	477/10000	114,480	1,071,445	-	811,503
鄭震	1,082,267	0.0225%	1,882,948	A5-12F	20,062,159	477/10000	956,965	B2-385	2,400,000	477/10000	114,480	1,071,445	-	811,503
鄭仁	360,756	0.0075%	627,650	A5-12F	20,062,159	159/10000	318,988	B2-385	2,400,000	159/10000	38,160	357,148	-	270,502
鄭元	360,756	0.0075%	627,650	A5-12F	20,062,159	159/10000	318,988	B2-385	2,400,000	159/10000	38,160	357,148	-	270,502
王玲	360,756	0.0075%	627,650	A5-12F	20,062,159	159/10000	318,988	B2-385	2,400,000	159/10000	38,160	357,148	-	270,502