

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《新北市都市更新審議原則》第 4 點附表二規定：「最小分配面積單元，不得小於國民住宅社區規劃及住宅設計規則丁種住宅最小面積」。因此，本案最小分配面積價值以國民住宅社區規劃及住宅設計規則丁種住宅最小面積(46 m<sup>2</sup>)換算為產權面積後(假設公設比為 30%)，再乘以本案二樓以上平均單價估算(395,025 元/坪)，約為 7,852,533 元。

■ 本案最小分配面積單元價值=46 m<sup>2</sup>÷0.7× 395,025 元/坪=7,852,533 元

本更新單元範圍內私有土地所有權人共 127 人，經檢視更新後應分配價值達最小分配面積單元價值者計 114 人，均參與權利變換分配；未達本案最小分配面積單元價值者，包括林武君、林算君、林杉君、林森君、林益君、林賜君、鍾民君、鍾弘君、鍾莉君、林財君、林宏君、胡成君、胡康君等 13 人，業已提出分配申請(詳表 15-1)，故全案私有土地所有權人均參與權利變換選屋分配。

表 15-1 未達最小分配面積單元價值者申請分配結果彙整表

序號	所權姓名	更新前			更新後							
		土地權利價值(元)	土地權利價值比例(%)	應分配權利價值(元)	分配單元			停車位				
					單元編號	權利範圍	價值小計(元)	原車位編號	新車位編號	權利範圍	價值小計(元)	
1	林武	2,432,554	0.1777%	4,085,364	C2-21F	1/6	3,415,688	B2-238	B2-244	1/6	316,667	
	林杉	486,511	0.0355%	817,073		1/6	3,415,688			1/6	316,667	
	林算	486,511	0.0355%	817,073		1/6	3,415,688			1/6	316,667	
	林森	964,854	0.0705%	1,620,429		1/6	3,415,688			1/6	316,667	
	林益	243,255	0.0178%	408,536		1/6	3,415,688			1/6	316,667	
	林賜	243,255	0.0178%	408,536		1/6	3,415,688			1/6	316,667	
2	鍾莉	2,641,165	0.1929%	4,435,717	A3-6F	1/3	3,991,420	B3-138	B3-140	1/3	600,000	
	鍾弘	2,641,165	0.1929%	4,435,717		1/3	3,991,420			1/3	600,000	
	鍾民	2,641,165	0.1929%	4,435,717		1/3	3,991,420			1/3	600,000	
3	林財	4,463,176	0.3260%	7,495,703	D2-13F	1/2	9,046,968	B3-165	B3-167	1/2	850,000	
	林宏	4,463,176	0.3260%	7,495,703		1/2	9,046,968			1/2	850,000	
4	胡成	4,491,390	0.3281%	7,543,086	F2-6F	1/1	11,109,034	B4-107	B4-109	1/1	1,700,000	
5	胡康	4,491,390	0.3281%	7,543,086	F2-8F	1/1	11,440,647	B4-84	B4-85	1/1	1,600,000	

備註：依第三次小組會議內容取消伸縮縫之設計，以連續方式規劃。因調整汽車車位及機車車位數量，故更改車位編號，相關車位配置及尺寸皆無更改。

另 7 名權利變換關係人更新後應分配價值均未達本案最小分配面積單元價值，其中鄭豐君(G 棟地下室起造人)、吳輝君(G 棟地下室起造人)、黃盛君(G 棟地下室起造人)、鍾莉君(G 棟地下室起造人)、鍾弘君(G 棟地下室起造人)、鍾民君(G 棟地下室起造人)等 6 人表示參與權利變換，依《都市更新條例》第 3 條分配更新後權利金(詳表 15-2)；王璧君(G 棟地下室起造人)係依《都市更新條例》第 31 條規定，

以現金補償之(詳表 15-3)。

表 15-2 未達最小分配面積單元價值者分配權利金彙整表

序號	權利變換關係人姓名	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值比例(%)	更新後應分配權利金(元)
1	鄭豐(G 棟地下室起造人)	933,711	0.0682%	1,568,125
2	吳輝(G 棟地下室起造人)	933,711	0.0682%	1,568,125
3	黃盛(G 棟地下室起造人)	933,711	0.0682%	1,568,125
4	鍾莉(G 棟地下室起造人)	311,237	0.0227%	522,708
5	鍾弘(G 棟地下室起造人)	311,237	0.0227%	522,708
6	鍾民(G 棟地下室起造人)	311,237	0.0227%	522,708

備註：另按協議結果，由鄭豐及吳輝出名請領相關應領金額(含拆遷補償費用及更新權利變換後應分配價值)，並自應領之總金額中，由實施者逕予分別辦理提撥新台幣 175 萬元，共計新台幣 350 萬元，給付與林武及傅光，林武及傅光各取得新台幣 175 萬元整，詳附錄三。

二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者

經權利變換意願調查，本案計有 21 人未於期限內表達權利變換參與意願，惟其更新後應分配價值均超過本案最小分配面積單元價值，故依《都市更新權利變換實施辦法》第 11 條規定，以公開抽籤方式決定，無不願參與權利變換分配，而領取現金補償者。

三、現金補償之計算與發放

(一) 現金補償金額計算

本案權利變換關係人(G 棟地下室起造人)王璧君因未達最小分配面積單元價值，不能參與權利變換，故按領銜估價師事務所鑑估其更新前權利價值，領取現金補償金額為 933,711 元(詳表 15-3)。

(二) 實際發放金額

本案不能參與權利變換分配者之發放金額共計 933,711 元，並依《都市更新條例》第 46 條規定，免徵土地增值稅。

(三) 補償費用發放時間

依「都市更新權利變換實施辦法」第 7 條之 1 規定，扣除相關稅額後，由實施者於權利變換計畫發布實施後 2 個月內通知受補償人於 30 日內領取。逾期不領者，依法提存之。

表 15-3 不參與分配之土地所有權人名冊

序號	姓名	不願	不能	現金補償額度(元)	備註
1	王璧		√	933,711	-