

討 論 事 項 及 編 號	第 3 2 5 次 〈 報 告 案 〉	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 東 鎮	日期：110 年 12 月 15 日
案 由	「擴大及變更竹東主要計畫(第五次通盤檢討暨都市計畫圖重製案)(第二階段)案」核定編號第 2-17 案(縣都委會審竣編號第 2-14-1 案)-回饋協議書之代金數額報告案		
說 明	一、 本案緣起 本案為依據 110 年 2 月 1 日發布實施之「擴大及變更竹東主要計畫(第五次通盤檢討暨都市計畫圖重製案)(第二階段)案」之變更內容明細表第 2-17 案(縣都委會審竣編號第 2-14-1 案)之附帶條件:「1. 道路用地變更為商業區之負擔公共設施比例至少為 35%，並得以代金抵充之。前開代金規定如下，並應以較高者為計算基準：(1)代金計算：基地面積×35%×繳交當期土地公告現值加四成。(2)代回金計算：基地面積×35%×繳交當期土地市價。(3)回饋時機：取得使用執照前完成回饋。2. 土地所有權人應於本次通盤檢討核定前與縣政府簽訂協議書，納入計畫書內以利執行，如無法於本次通盤檢討核定之日起 3 年內完成捐贈，應依都市計畫法定程序辦理檢討恢復為原計畫或檢討為適當分區及用地。」之內容，本府業於 108 年 8 月 8 日與土地所有權人(車容坊股份有限公司)簽訂回饋協議書(詳附錄三)。 本次依據回饋協議書簽定之內容，辦理新竹縣竹東鎮仁愛段 603-1 地號等 1 筆土地之當期(110 年)土地市場價值估價及回饋代金數額確認等事宜。 二、 辦理依據(回饋協議書) (一) 第 4 條：乙方同意以繳交代金方式辦理。乙方回饋變更範圍內土地，商業區回饋 35%，面積計 257.0 平方公尺(面積以謄本面積計算之)，願以繳交應回饋土地之當期公告現值加四成或當期土地市價計算較高者為代金，贈與甲方。並應於本次通盤檢討核定之日起 3 年內完成捐贈與甲方。後續回饋代金之繳納依「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法」繳入「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金專戶」。 (二) 第 5 條：有關前開條文回饋代金數額，以土地市價計算者，市價應委託 3 家以上專業估價者查估後評定之，查估金額以最高價為原則，上述所需查估費用皆由申請人負擔，本府得指定 1 家專業估價者，其餘由申請人自行委託。其估價成果應提送本縣都市計畫委員會報告。		

討 論 事 項 及 編 號	第 3 2 5 次 〈 報 告 案 〉	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 東 鎮	日期：110 年 12 月 15 日
案 由	「擴大及變更竹東主要計畫(第五次通盤檢討暨都市計畫圖重製案)(第二階段)案」核定編號第 2-17 案(縣都委會審竣編號第 2-14-1 案)-回饋協議書之代金數額報告案		
	三、 回饋代金標的 本案回饋代金之標的座落於新竹縣竹東鎮仁愛段 603-1 地號等 1 筆之道路用地變更為商業區土地，土地面積為 257.00 平方公尺，土地位置及範圍詳附件一圖 1。 四、 辦理歷程說明 (一) 本府於 108 年 8 月 8 日與土地所有權人(車容坊股份有限公司)簽訂之回饋協議書，該回饋協議書納入「擴大及變更竹東主要計畫(第五次通盤檢討暨都市計畫圖重製案)(第二階段)案」之變更內容明細表第 2-17 案，並於 110 年 2 月 1 日發布實施。 (二) 依據回饋協議書第 5 條規定，土地市價應委託 3 家以上專業估價者查估後評定之，本府經簽奉核准委託「社團法人台中市不動產估價師公會」辦理估價，其餘 2 家由申請人自行委託大一不動產估價師事務所及黃小娟不動產估價師事務所辦理。 (三) 本案經本府於 110 年 9 月 3 日召集 3 家估價師辦理會勘，並訂定估價條件其內容摘要詳附件一，估價成果報告及當期(110 年)公告現值加四成計算內容詳附件二。 (四) 本案 3 家估價師分別於 110 年 11 月 16、17 日提送估價成果報告(詳附錄一)至府，爰本府依據回饋協議書第 4 條(略)：「繳納之代金數額應以回饋土地之當期公告現值加四成或當期土地市價計算較高者為代金」規定，依 3 家估價成果及以當期(110 年)公告現值加四成計算之數額彙整詳附件一表 1，提送本次會議報告後，請申請人依協議書內容完成捐贈。		
作 業 單 位 初 核 意 見	一、依據 3 家估價成果估算當期(110 年 9 月 3 日)土地市價及以當期(110 年)公告現值加四成計算之數額彙整如附表一，其當期土地價值單價以新臺幣(以下同) 156,393 元/m²為最高，故按本案代金計算公式核算，代金回饋數額為 1,406 萬 7,550 元整		

討 論 事 項 及 編 號	第 3 2 5 次 〈 報 告 案 〉	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 東 鎮	日期：110 年 12 月 15 日
案 由	「擴大及變更竹東主要計畫(第五次通盤檢討暨都市計畫圖重製案)(第二階段)案」核定編號第 2-17 案(縣都委會審竣編號第 2-14-1 案)-回饋協議書之代金數額報告案		
	(壹仟肆佰零陸萬柒仟伍佰伍拾元)。 二、本案考量土地市場價值將依土地徵收條例第 30 條第 3 項:「各直轄市、縣(市)主管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據」規定調動，爰本案申請人應於本次會議紀錄函文之日起 6 個月內，依「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法」規定，將 1,406 萬 7,550 元整繳入「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金專戶」，倘未依前開規定於期限內繳納，則重新估價辦理，俾符合捐贈當期土地價值之精神。		
決 議	洽悉。		

附件一 估價報告內容摘要

一、基本資料

- (一) 勘估標的：新竹縣竹東鎮仁愛段 603-1 地號，如圖一。
- (二) 土地面積：257.00 平方公尺，77.74 坪。
- (三) 土地所有權人：車容坊股份有限公司；權利範圍：全部。
- (四) 土地使用分區：商業區(附帶條件)。
- (五) 勘估標的使用現況：現況為北興路加油站之通行使用，已鋪設柏油、水泥等。

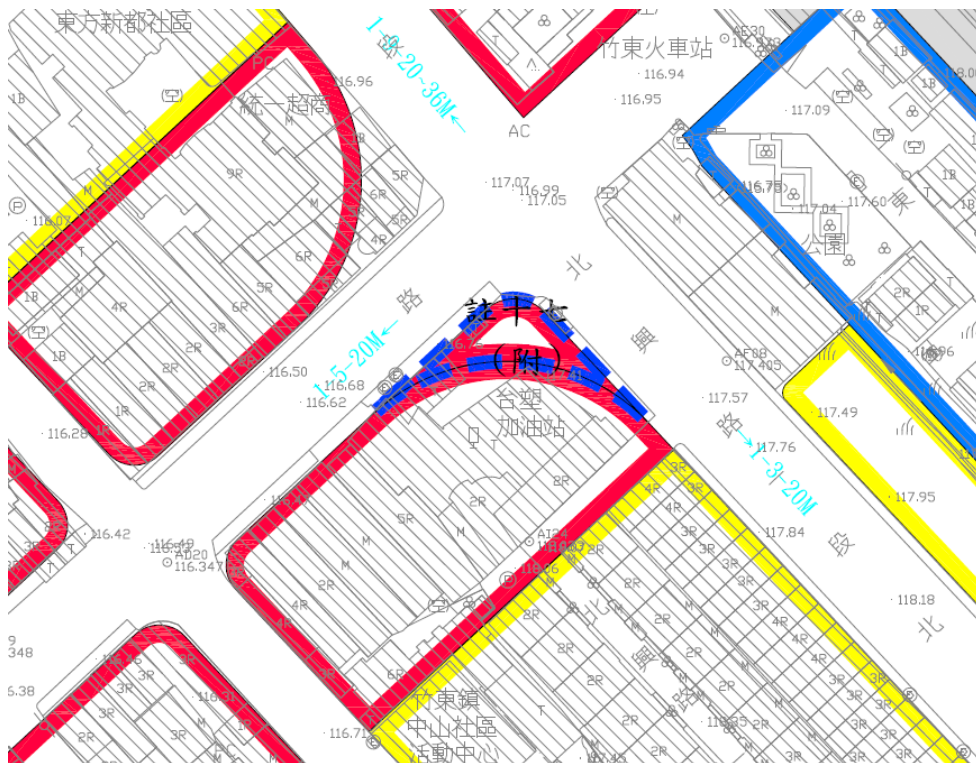


圖 1 勘估標的(竹東鎮仁愛段 603-1 地號)位置圖

二、估價前提

- (一) 估價目的：道路用地變更為商業區土地回饋代金折算之計價基礎。
- (二) 價格種類：正常價格。
- (三) 價格日期：110 年 9 月 3 日。
- (四) 估價條件：
 - 1. 本案與鄰地同段 603 地號合併評估，並以回饋協議書中併入鄰地土地使用分區即以變更後之商業區為前提評估。
 - 2. 本案以素地評估，亦即不考慮地上物之影響。

表 1 新竹縣竹東鎮仁愛段 603-1 地號當期(110 年)土地價值估算成果

價值類別		當期土地市價			當期土地公告現值
估價方式		台中市不動產估價師公會	大一不動產估價師事務所	黃小娟不動產估價師事務所	土地登記簿謄本
		比較法 土地開發分析法	比較法 收益法直接資本化法	比較法 土地開發分析法	依土地登記簿謄本所載之土地公告現值計算。
估價結果	單價	156,393 元/m ²	142,000 元/m ²	156,387 元/m ²	47,770 元/m ²
	排序	單價最高	單價最低	單價次高	—
代金公式		基地面積×35%×當期土地市價			基地面積×35%×當期土地公告現值加四成
代金數額	算式	257 m ² ×35%×156,393 元/m ²	257 m ² ×35%×142,000 元/m ²	257 m ² ×35%×156,387 元/m ²	257 m ² ×35%×47,770 元/m ² ×1.4 倍
	結果	1,406 萬 7,550 元	1,277 萬 2,900	1,406 萬 7,011	601 萬 5,676 元

※竹東鎮仁愛段 603-1 地號土地面積：257 m²(以土地登記簿謄本所載面積)，坪數換算以 77.74 坪計。

※三家估價師估價報告摘錄成果詳附件二，估價報告書摘要詳附錄一。

※當期(110 年)土地公告現值，依據 110 年 12 月 6 日土地登記簿謄本載列計算之，詳附錄二。

附件二 摘錄估價成果報告及當期土地公告現值加四成結果

本案依據回饋協議書第 4 條(略):「繳納之代金數額應以回饋土地之當期公告現值加四成或當期土地市價計算較高者為代金」、第 5 條:「有關前開條文回饋代金數額,以土地市價計算者,市價應委託 3 家以上專業估價者查估後評定之,查估金額以最高價為原則,上述所需查估費用皆由申請人負擔,本府得指定 1 家專業估價者,其餘由申請人自行委託。」規定,爰有關 3 家估價成果及以當期(110 年)公告現值加四成計算之數額,彙整當期土地價值估價成果。

一、當期土地市價

當期土地市價查估,由新竹縣政府指定委託「社團法人台中市不動產估價師公會」辦理估價,其餘由申請人(車容坊股份有限公司)自行委託「大一不動產估價師事務所」及「黃小娟不動產估價師事務所」辦理,3 家估價師估價成果報告詳附錄,摘錄估價成果之價值結論如下:

(一)社團法人台中市不動產估價師公會(新竹縣政府委託)

勘估標的係坐落於新竹縣竹東鎮仁愛段 603-1 地號之不動產,本報告基於估價目的為道路用地變更為商業區土地回饋代金折算之計價基礎,價格種類為正常價格,價格日期為民國 110 年 9 月 3 日,考量委託者提供之勘估標的基本資料,評估勘估標的於現行不動產市場條件下合理評估價值。

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、不動產市場現況分析及勘估標的依最有效使用情況下,採用比較法及土地開發分析法等二種估價方法進行評估,最終價格決定如下。

1. 土地單價:新臺幣 517,000 元/坪(156,393 元/m²)。

2. 最後決定之估價金額:(NT\$40,191,580 元)

新臺幣肆仟零壹拾玖萬壹仟伍佰捌拾元整

(二)大一不動產估價師事務所(申請人委託)

勘估標的係坐落於新竹縣竹東鎮仁愛段 603-1 地號之不動產,本報告基於估價目的為估算建定勘估標的之不動產於民國 110 年 9 月 3 日之市場價值為何,以為使用分區變更回饋參考使用之不動產價值參考,價格種類為限定價格,價格日期為民國 110 年 9 月 3 日,考量委託者提供之勘估標的基本資料,評估勘估標的於現行不動產市場條件下合理評估價值。

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、不動產市場現況分析及勘估標的依最有效使用情況下,及本估價師專

業意見分析後，採用比較法及收益法之直接資本化法等二種估價方法進行評估，各方法評估結果及最終價格決定如下。

勘估標的價格：

新竹縣竹東鎮仁愛段 603-1 地號：

單價：470,000 元/坪

142,000 元/平方公尺

總價：36,537,800.00 元

以上評估結果僅適用於估算鑑定勘估標的不動產於民國 110 年 9 月 3 日之市場價值為何，以為使用分區變更回饋參考使用之不動產價值參考。另使用本估價報告者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。

(三)黃小娟不動產估價師事務所(申請人委託)

本案勘估標的竹東鎮仁愛段 603-1 地號為《擴大及變更竹東主要計畫》內道路用地土地，本報告基於估價目的為不動產市場價值參考，價格種類為正常價格，價格日期為民國 110 年 09 月 03 日，依據委託者提供之勘估標的基本資料，評估勘估標的於價格日期當時不動產市場條件下合理價值。

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、不動產市場現況分析及勘估標的最有效使用情況下及本估價師專業意見分析後，土地採比較法及土地開發分析法進行評估，評估結果及最終價格決定如下：

土地單價：每坪新台幣伍拾壹萬柒仟元整

(NT\$：517,000 元/坪 $\div$ 156,387 元/平方公尺)

土地總值：新台幣肆仟零壹拾玖萬壹仟伍佰捌拾元整

(NT\$：40,191,580 元)

以上評估結果僅適用勘估標的不動產市場價值參考。另使用本估價報告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。

二、當期土地公告現值加 4 成（依 110.12.6 土地登記簿謄本資料載列）

(一)土地面積：257.00 平方公尺。

(二)土地公告現值：47,770 元/平方公尺。

(三)回饋比例：35%。

(四)計算方式：基地面積×35%×繳交當期土地公告現值×加四成。

(=257.00 m² ×35%× 47,770 元/m² X1.4 倍)

(五)計算結果：新臺幣 601 萬 5,676.1 元。

附錄一 三家估價師土地市價估價成果報告

一、社團法人台中市不動產估價師公會(新竹縣政府委託)



不動產估價報告書

委託單位：新竹縣政府
勘估標的：新竹縣竹東鎮仁愛段 603-1 地號
案 號：中估字第 110004 號





The Real Estate Appraisers Association Of Taichung City

地址：臺中市西區美村路一段 771 巷 1 號 4 樓
電話：04-2372-0012 傳真：04-2372-6890
E-mail: service@creaa.org.tw



內 容 摘 要

一、不動產估價報告書案號：中估字第110004號

二、委託人：新竹縣政府

三、基本資料：

- (一) 勘估標的：新竹縣竹東鎮仁愛段603-1地號。
- (二) 土地面積：257.00平方公尺(77.74坪)。
- (三) 所有權人：卓容坊股份有限公司。
- (四) 土地法定使用管制：
 - 1. 使用分區：商業區(附帶條件)。
 - 2. 建蔽率：80%。
 - 3. 容積率：350%。
- (五) 土地權屬狀態：卓容坊股份有限公司所有，權利範圍 全部。

四、估價前提：

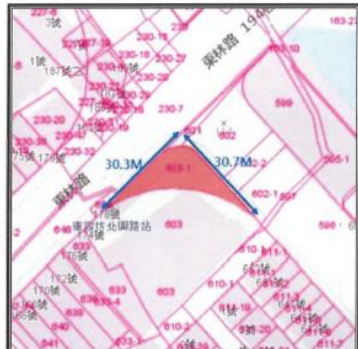
- (一) 估價目的：道路用地變更為商業區土地回饋代金折算之計價基礎。
- (二) 價格種類：正常價格。
- (三) 價格日期：民國110年9月3日。

五、價格結論：

勘估標的係坐落於新竹縣竹東鎮仁愛段603-1地號之不動產，本報告基於估價目的為道路用地變更為商業區土地回饋代金折算之計價基礎，價格種類為正常價格，價格日期為民國110年9月3日，考量委託者提供之勘估標的基本資料，評估勘估標的於現行不動產市場條件下合理評估價值。

- 1 -

經本所估價師針對勘估標的進行權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況分析及勘估標的依最有使用情況下，採用比較法及土地開發分析法等二種估價方法進行評估，最終價格決定如下。



(一) 土地單價：新臺幣 517,000元/坪(156,393元/㎡)。

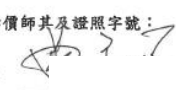
(二) 最後決定之估價金額：NT\$ 40,191,580 元

新臺幣肆仟零壹拾玖萬壹仟伍佰捌拾元整

- 2 -



六、不動產估價師及其證照字號：

不動產估價師：

不動產估價師證書字號：(101)台內估字第000405號

不動產估價師開業證書字號：(101)中市地估字第000038號(換發)

不動產估價師公會會員證書：(110)中估師證字第079號

- 3 -

二、大一不動產估價師事務所(申請人委託)

大一不動產估價師事務所	
大一 110 年度正字第 1003 號	
新竹縣竹東鎮仁愛段 603-1 地號	
不動產估價案	
估價報告書	
估價師：謝瀚霆	(101)新北估字第 000085 號
日期：中華民國 110 年 11 月 15 日	
文號：110 大一 110 正 1003 號	

大一 110 正 1003	
不動產估價報告書摘要	
一、不動產估價報告書案號：大一 110 正 1003 號。	
二、委託人：車容坊股份有限公司。	
三、基本資料：	
(一) 勘估標的：新竹縣竹東鎮仁愛段 603-1 地號。	
(二) 土地面積：257 平方公尺 (77.74 坪)。	
(三) 建物面積：無。	
(四) 不動產所有權人：	
1. 土地：車容坊股份有限公司。	
2. 建物：——。	
(五) 土地使用分區及使用編定：商業區(假設條件)。	
(六) 建物法定用途：——。	
(七) 勘估標的使用現況：加油站通行使用。	
(八) 產品型態：商業區(假設條件)建地。	
四、估價前提	
(一) 估價目的：估算鑑定勘估標的不動產於民國 110 年 9 月 3 日之市場價值為何，以為使用分區變更回饋參考使用。	
(二) 估價事項：	
1. 鑑定坐落新竹縣竹東鎮仁愛段 603-1 地號土地價值。	
2. 與鄰地 603 地號合併評估。	
3. 以變更商業區為前提評估。	
4. 以素地為前提評估。	
(三) 價格種類：限定價格。	
(四) 價格日期：民國 110 年 9 月 3 日。	

大一 110 正 1003	
(五) 勘察日期：民國 110 年 9 月 03 日。	
五、評估價值結論：	
勘估標的係坐落於新竹縣竹東鎮仁愛段 603-1 地號之不動產，本報告基於估價目的為估算鑑定勘估標的不動產於民國 110 年 9 月 3 日之市場價值為何，以為使用分區變更回饋參考使用之不動產價值參考，價格種類為限定價格，價格日期為民國 110 年 9 月 3 日，考量委託者提供之勘估標的基本資料，評估勘估標的於現行不動產市場條件下合理評估價值。	
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，及本估價師專業意見分析後，採用比較法及收益法之直接資本化法等二種估價方法進行評估，各方法評估結果及最終價格決定如下。	
勘估標的價格：	
新竹縣竹東鎮仁愛段 603-1 地號：	
單價：470,000 元/坪	
142,000 元/平方公尺	
總價：36,537,800.00 元。	
以上評估結果僅適用於估算鑑定勘估標的不動產於民國 110 年 9 月 3 日之市場價值為何，以為使用分區變更回饋參考使用之價值參考。另使用本估價報告書者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。	
不動產估價師：謝瀚霆 (簽名或蓋章)	
不動產估價師證書字號：(96)台內估字第 000319 號	
不動產估價師開業證書字號：(101)新北估字第 000085 號	

三、黃小娟不動產估價師事務所(申請人委託)

黃小娟不動產估價師事務所 Real Estate Appraiser Real Estate Agent TEL:03-5536856 FAX:03-5510475 新竹縣竹東鎮仁愛段603-1地號 不動產估價報告書 委託單位：車容坊股份有限公司 受託人：黃小娟不動產估價師事務所 價格日期：民國 110 年 09 月 03 日 勘察日期：民國 110 年 09 月 03 日 黃小娟不動產估價師事務所 Real Estate Appraiser Real Estate Agent 新竹縣竹北市福興路 809-1 號	估價報告內容摘要 一、不動產估價報告書案號：A1100804 二、委託人：車容坊股份有限公司 三、基本資料： (一)勘估標的：新竹縣竹東鎮仁愛段603-1地號 (二)土地面積：257.00平方公尺(≒77.74坪) (三)土地所有權人：車容坊股份有限公司，權利範圍：全部 (四)土地使用分區： 勘估標的為《擴大及變更竹東主要計畫》內道路用地土地。另依據【擴大及變更竹東主要計畫(第五次通盤檢討暨都市計畫圖重製)案-變更地2-14-1案】，仁愛段603-1地號配合現況調整為(5M)截角併入鄰地土地使用分區(商業區)，變更為商業區。 (五)勘估標的使用現況： 勘估標的竹東鎮仁愛段603-1地號位於竹東火車站對面東林路與北興路一段交界處，為標準截角土地，原為道路用地，併入鄰地603地號土地使用分區為商業區合併使用，目前為台灣中油車容坊北興路加油站(門牌：竹東鎮東林路178號)使用，地勢平坦，地形方正，土地使用現況為加油站及車輛通行道路使用。 (六)產品型態：土地。 四、估價前提： (一)估價目的：不動產市場價格參考 (二)價格種類：正常價格 (三)價格日期：110年09月03日。 (四)勘察日期：110年09月03日。 (五)估價條件： 1. 本次作業以勘估標的土地使用分區為商業區為前提評估土地價格。 2. 合併估價： 考量勘估標的仁愛段603-1地號併入鄰地仁愛段630地號變更為商
--	--

業區，本次作業將仁愛段603、603-1地號合併為一宗土地進行估價。 3. 獨立估價： 獨立估價定義為不動產如由土地與建物結合，僅單獨就土地而為之估價，亦即不考慮建物對土地價格之影響。勘估標的現況為部分為北興加油站使用，部分鋪設水泥作為通行使用，本報告書採獨立估價原則評估土地價值，不考慮地上物對土地價格之影響。 五、公告土地現值計算之土地增值稅與淨值： (一)按當年度公告現值計算之土地增值稅總額：1,520,041元 (二)扣除公告土地增值稅淨額：38,671,539元 六、他項權利設定紀錄： 依據110年09月02日竹東電字第103065號之土地登記第二類謄本所載，本次評估勘估標的設有最高限額抵押權，債權擔保總金額為新台幣206,880,000元正，債權擔保確定日期為民國134年8月23日，設定權利範圍為全部。	七、評估價值結論： 本案勘估標的竹東鎮仁愛段603-1地號為《擴大及變更竹東主要計畫》內道路用地土地，本報告基於估價目的為不動產市場價值參考，價格種類為正常價格，價格日期為民國110年09月03日，依據委託者提供之勘估標的基本資料，評估勘估標的於價格日期當時不動產市場條件下合理市場價值。 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最有效使用情況下及本估價師專業意見分析後，土地採比較法及土地開發分析法進行評估，評估結果及最終價格決定如下： 土地單價：每坪新台幣伍拾壹萬柒仟元整 (NT\$：517,000元/坪 ≒ 156,387元/平方公尺) 土地總值：新台幣肆仟零壹拾玖萬壹仟伍佰捌拾元整 (NT\$：40,191,580) 以上評估結果僅適用於勘估標的不動產市場價值參考。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。 不動產估價師： 不動產估價師證書字號：(98)台內估字第000290號 新竹縣不動產估價師公會證書字號：(99)竹縣估字第000003號 桃園市不動產估價師公會會員證書字號：統市估會證(四)字第012號
---	---

附錄二 新竹縣竹東鎮仁愛段 603-1 地號土地登記簿謄本

土地建物查詢資料
新竹縣竹東鎮仁愛段 0603-0001地號
資料查詢時間：民國110年12月06日13時29分 頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國088年04月30日 登記原因：合併
地目：建 等則：-- 面積：*****257.00平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國110年01月 公告土地現值：***47,770元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割目：603地號
合併目：604之1地號、610之3地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0002
登記日期：民國104年08月27日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國104年08月14日
所有權人：
統一編號：
住址：
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權利字號：104東地土字第020958號
當期申報地價：109年01月***14,445.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
088年04月 ***16,540.4元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0007-000
其他登記事項：(空白)

***** 土地他項權利部 *****

(0001) 登記次序：0007-000 權利種類：最高限額抵押權
收件日期：民國104年 字號：東地字第207070號
登記日期：民國104年12月28日 登記原因：設定
權利人：
統一編號：
住址：
債權比例：全部 ***1分之1***
擔保債權總金額：新台幣*****206,880,000元正
擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在(包括過去所負現在尚未清償)及將來在
本抵押權設定契約書約定最高限額內所負之債務，包括借款、信用卡
、票據、墊款、透支、保證
擔保債權確定日期：民國134年8月23日
清償日期：依照各個契約約定
利息(率)：依照各個契約約定
遲延利息(率)：依照各個契約約定
違約金：依照各個契約約定
其他擔保範圍約定：1. 取得執行名義之費用 2. 保全抵押物之費用 3. 因債務不履行而
發生之損害賠償 4. 因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及
範圍所生之手續費用 5. 抵押權人墊付抵押物之保險費
債務人及債務額比例：車容坊股份有限公司，債務額比例 1 分之 1
權利標的：所有權
標的登記次序：0002
設定權利範圍：全部 *****1分之1*****
證明書字號：
設定義務人：
共同擔保地號：仁愛段 0603-0000 0603-0001 0633-0000
共同擔保建號：仁愛段 04582-000 04726-000
其他登記事項：(空白)

列印人員：林佳萱 (資料顯示完畢)
收件號：1107C024004 (續次頁)

土地建物查詢資料
新竹縣竹東鎮仁愛段 0603-0001地號
資料查詢時間：民國110年12月06日13時29分 頁次：2

查驗號碼：1107C024004R0G3D3FFA781FC04621B29FDAD3C63D0
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



附錄三 回饋協議書

正本

民國 年 月



新竹縣政府

1

【擴大及變更竹東主要計畫(第五次通盤檢討暨都市計畫圖重製)案-變更第 2-14-1 案(縣都委會審竣編號)】回饋協議書

甲方：新竹縣政府

立協議書人：

乙方：卓

公司

本計畫區位於竹東火車站對面商業區道路截角，係為主計大通暫予保留案第 1 案，至今尚未提出申請，其現行計畫為特殊截角(8M)，惟現地已構築標準截角(5M)，爰此，依本次通盤檢討機關協調會議決議：配合現況調整為(5M)截角併入鄰地土地使用分區(商業區)，並考量土地所有權人變更意願，將該暫予保留案分為二案，案經內政部都市計畫委員會審議通過，惟其道路用地變更為商業區者(變更計畫面積：0.0231 公頃)，應辦理回饋 35%，得以代金辦理回饋，並應與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定，特此辦理協議書簽訂，協議條款如下：

第一條：法令依據

內政部 106 年 11 月 27 日內授營中字第 1060818019 號函送內政部都市計畫委員會 106 年 11 月 7 日第 911 次會議議決新竹縣政府「擴大及變更竹東主要計畫(第五次通盤檢討暨都市計畫圖重製)案」會議紀錄辦理。

第二條：變更標的及其用途

計畫區落於新竹縣竹東鎮仁愛段 603-1 地號等 1 筆之道路用地變更為商業區(面積以土地登記簿本面積為準)，範圍詳如附圖。

第三條：同意並具結保證事項

乙方保證辦理商業區回饋 35%，且以代金辦理回饋，

2

惟繳交代金以繳交時之當期公告現值加四成或當期土地市價計算較高者為之，並於取得使用執照前完成回饋或代金繳交事宜，始得請領使用執照。

第四條：回饋代金計算方式及繳納規定

乙方同意以繳交代金方式辦理。乙方回饋變更範圍內土地，商業區回饋 35%，面積計 257.0 平方公尺(面積以土地登記簿計算之)，願以繳交應回饋土地之當期公告現值加四成或當期土地市價計算較高者為代金，贈與甲方。並應於本次通盤檢討核定之日起 3 年內完成捐贈與甲方。

後續回饋代金之繳納依「新竹縣都市計畫檢討變更土地地使用代金收支保管及運用辦法」繳入「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金專戶」。

第五條：土地市價查估方式

有關前開條文回饋代金數額，以土地市價計算者，市價應委託 3 家以上專業估價者查估後評定之，查估金額以最高價為原則，上述所需查估費用皆由申請人負擔，本府得指定 1 家專業估價者，其餘由申請人自行委託。其估價成果應送本縣都市計畫委員會報告。

第六條：如乙方之任一人，將其於本計畫範圍內之所有土地或建築物移轉第三人時，應充分告知第三人必須履行其與甲方簽訂之回饋事項。如乙方未告知第三人其與甲方簽訂之回饋事項，致第三人受有損害時，乙方同意對第三人所受之損害負全部賠償責任。

第七條：本協議書如有未盡事宜，雙方得協議修訂之。

第八條：協議書之附件為協議之一部份。

3

第九條：本協議書簽訂時乙方應檢附下列文件：

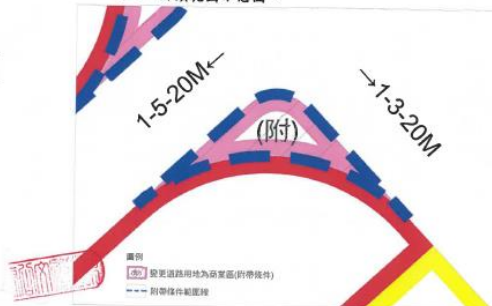
申請基地之地政機關核發三個月內地籍圖謄本及土地登記謄本。

第十條：本協議書之附件如下：

一、回饋土地清冊。

地段	地號	謄本面積 (m ²)	108 年公告現值 (元/m ²)
仁愛段	603-1	257.0	47,944
面積總計		257.0 m ²	

二、回饋範圍示意圖。



三、地籍圖謄本。

四、土地登記謄本。

4

