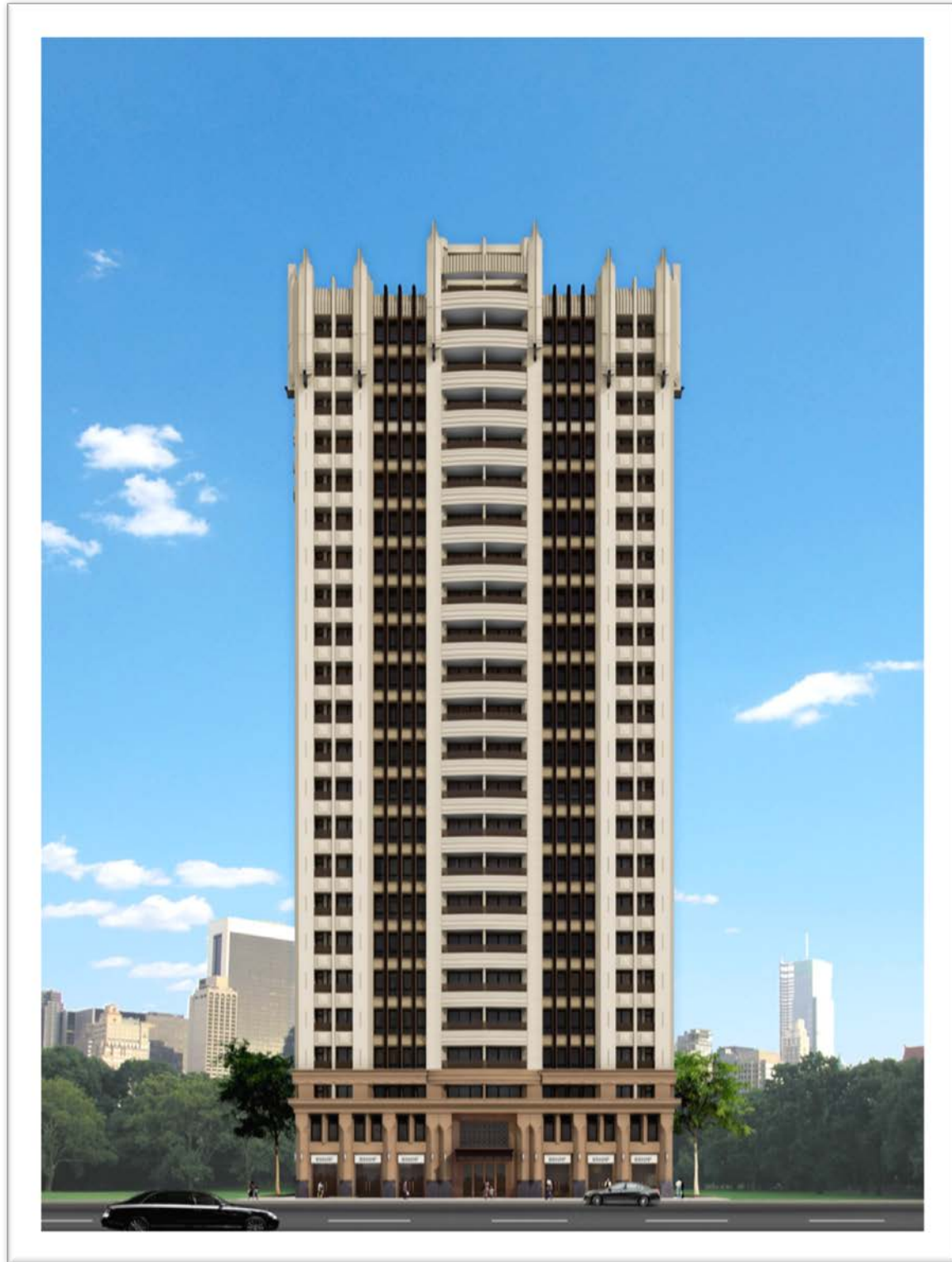


# 擬訂臺北市大同區市府段二小段 220-2 地號等 54 筆土地 都市更新權利變換計畫案

【核定版】



實施者：三豐建設股份有限公司

規劃單位：黃秀莊建築師事務所

中華民國 一 〇 九 年 一 月

## 都市更新權利變換計畫申請書

■ 案名：

「擬訂臺北市大同區市府段二小段220-2地號等54筆土地都市更新權利變換計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

本更新單元位於臺北市大同區承德路一段以西、太原路79巷以北、太原路以東、太原路97巷以南所圍街廓東半側，範圍包含大同區市府段二小段220-2、220-3、220-4、221、221-1、222、222-1、223、223-1、224、224-1、225、225-1、226、226-1、226-2、227、227-1、228、228-1、228-2、229、230、231、232、233、234、235、236、280、280-1、281、281-1、282、283、284、285、286、286-1、287、288、288-1、289、289-1、290、290-1、291、291-1、292、292-1、293、293-1、293-2、293-3地號等54筆土地，土地面積共計2,314.00m<sup>2</sup>。

本更新單元內合法建築物包括大同區市府段二小段72、131、137、192、193、194、195、222、240、284、480、481、484、485、488、489、490、505、521、522、525、526、528、652、653、654、668、759、760、761、831、832、833、834、1078、1079、1131、1132、1133、1134、1135、1136、1137、1138、1139、1140、1189、1190、1191、1324、1325、1326、1327、1510、1511、2008等56筆建號，建物面積共計5,654.42m<sup>2</sup>。

■ 使用分區：第三種商業區、道路用地

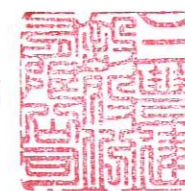
■ 申請理由及依據：

依據「都市更新條例」第19條、第29條規定及貴府核准通過權利變換計畫函府都新字第1083006521號辦理。

■ 申請事項：

申請都市更新權利變換計畫核定實施。

申請人：三豐建設股份有限公司



統一編號：22817225

代表人：洪敏夫



聯絡地址：104臺北市長安東路二段173號7樓

聯絡電話：(02)2772-0267

中 華 民 國 108 年 8 月 1 日



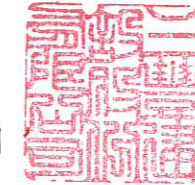
## 都市更新權利變換計畫切結書

- 一、立切結書人三豐建設股份有限公司，茲切結所檢附臺北市大同區市府段二小段220-2地號等54筆土地都市更新權利變換計畫案計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人三豐建設股份有限公司自行承擔，與 貴府無關。
- 二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致

臺北市政府

立切結書人：三豐建設股份有限公司



統一編號：22817225

代表人：洪敏夫



聯絡地址：104臺北市長安東路二段173號7樓

聯絡電話：(02)2772-0267

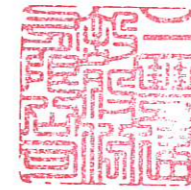
中 華 民 國 108 年 8 月 1 日



## 都市更新權利變換計畫委託書

茲委託 黃秀莊建築師事務所 全權代表本公司辦理「擬訂臺北市大同區市府段二小段220-2地號等54筆土地都市更新權利變換計畫案」之一切申請手續及出席本案都市更新審議事宜。特立此委託書如上。

委託人：三豐建設股份有限公司



代表人：洪敏夫

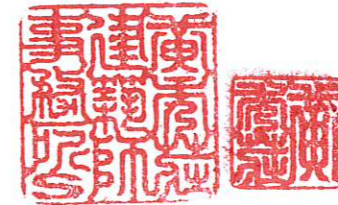


聯絡地址：104臺北市長安東路二段173號7樓

聯絡電話：(02)2772-0267

統一編號：22817225

受託單位：黃秀莊建築師事務所



代表人：黃秀莊

聯絡地址：104臺北市林森北路145巷24號2樓

聯絡電話：(02)2511-6670

統一編號：14101296

中 華 民 國 108 年 8 月 1 日



臺北市都市更新審議資料表

檔名 (本欄由承辦科填寫) 請勾選送審類別  A:公開展覽  B:幹事會審  C:委員會審  D:核定

案名 擬訂臺北市大同區市府段二小段 220-2 地號等 54 筆土地都市更新權利變換計畫案  
 基地地號 臺北市大同區市府段二小段 220-2、220-3、220-4、221、221-1、222、222-1、223、223-1、224、224-1、225、225-1、226、226-1、226-2、227、227-1、228、228-1、228-2、229、230、231、232、233、234、235、236、280、280-1、281、281-1、282、283、284、285、286、286-1、287、288、288-1、289、289-1、290、290-1、291、291-1、292、292-1、293、293-1、293-2、293-3 地號等 54 筆

土地 使用 及 環 境 設 計 資 料	基地使用分區	第三種商業區、道路用地	法定建蔽率	65%、-	法定汽車停車位	165 輛	更新前後戶數 (前/後)	更新前 55 戶/更新後 147 戶		
	基地面積	2,294.37 m <sup>2</sup> 、19.63 m <sup>2</sup>	實設建蔽率	62.25%	實設汽車停車位	179 輛	安置戶數 (合法/違章)	55 戶/0 戶		
	總樓地板面積	29,208.588 m <sup>2</sup>	法定容積率	560%、-	法定機車停車位	186 輛	提供公益設施種類、樓層	無		
	工業使用容積	0 m <sup>2</sup>	實設容積率	691.6099%	實設機車停車位	186 輛	面	積		
	住宅使用容積	14,466.884 m <sup>2</sup>	住宅單元	130 單元	法定裝卸停車位	1 輛	開闢計畫道路情形	無		
	商業使用容積	1,401.207 m <sup>2</sup>	商業單元	17 單元	實設裝卸停車位	2 輛	面	積		
	其它使用容積	一般事務所 0 m <sup>2</sup>	其他單元	0 單元			留設人行步道情形	留設 3.64M、4M 無遮簷人行步道		
	各樓層 使用概況	地下層	地下一層：台電配電室、停車空間； 地下二至地下五層：停車空間、機房			地下層樓板面積	1,838.81 m <sup>2</sup> 80.14%	面	積	
		地面層與低層部	一般零售業、門廳、管委會			地下開挖規模			其	他
		標準層	集合住宅			最大樓層數		23 層		
	頂層部	集合住宅			建築物高度	79.2M				
					屋頂突出物高度	9M				

適用 獎勵 類 型 及 獎 勵 面 積 額 度	臺北市都市更新 自治條例規定	F0	12,848.47 m <sup>2</sup>	△F1+△F2+△F3+△F4+△F5+△F6 =	適用獎勵 類型 及獎勵 面積 額 度	綜合設計放寬規定 增設公用停車空間鼓勵要點 其他 合計	開放空間有效面積	0.00 m <sup>2</sup>
		△F1	-m <sup>2</sup>				獎勵樓地板面積	0.00 m <sup>2</sup>
		△F2	-m <sup>2</sup>	3,019.68 m <sup>2</sup>			獎勵增加停車數量	
		△F3	899.39 m <sup>2</sup>				獎勵樓地板面積	0.00 m <sup>2</sup>
		△F4	58.81 m <sup>2</sup>	F=F0+△F1+△F2+△F3+△F4+△F5+△F6 =				m <sup>2</sup>
		△F5	2,061.48 m <sup>2</sup>				獎勵樓地板面積	0.00 m <sup>2</sup>
		△F6	-m <sup>2</sup>	15,868.15 m <sup>2</sup>				0.00 m <sup>2</sup>

申請 資料	實施者	三豐建設股份有限公司		電	話	(02)2772-0267
	地址	臺北市長安東路二段 173 號 7 樓		傳	真	(02)2781-7686
	建築設計	黃秀莊建築師事務所		電	話	(02)2511-6670
	地址	臺北市中山區林森北路 145 巷 24 號 2 樓		傳	真	(02)2541-3916

辦理 過程	過	程	日期	發文文號	備	註	過	程	日期	發文文號	備	註
		1	更新地區(單元)公告	96.08.08	府都新字第 09604488900 號			11	召開委員會	101.02.06	府都新字第 10130024500 號	
	2	事業概要公聽會	96.09.30				12	事業計畫公告實施	102.02.26	府都新字第 10131127302 號		
	3	申請事業概要	96.12.19、97.03.12、 97.04.24、97.05.27				13	自辦權利變換公聽會	106.08.12	(106)莊字第 073101 號		
	4	事業概要核准	97.06.24	府都新字第 09631273700 號			14	申請權利變換計畫報核	106.12.14	(106)莊字第 121401 號		
	5	同意事業計畫展延	98.06.02 98.12.18	府都新字第 09830607200 號 府都新字第 09831783900 號	至 98.12.23 至 99.06.23		15	公開展覽期間	107.04.18~107.05.17	府都新字第 10632896102 號		
	6	自辦事業計畫公聽會	99.05.22	(99)莊字第 051101 號			16	公辦權利變換公聽會	107.04.30	府都新字第 10632896102 號		
	7	申請事業計畫報核	99.06.22	(99)莊字第 062201 號			17	召開幹事會	107.09.13	北市都新字第 1076007054 號		
	8	公開展覽期間	100.01.10~100.02.15	府都新字第 09931119800 號			18	召開聽證	108.04.02	府都新字第 10760140402 號		
	9	公辦事業計畫公聽會	100.02.10	府都新字第 10030047101 號			19	召開審議會	108.06.21	府都新字第 1083006475 號		
	10	召開幹事會	100.04.15	北市都新事字第 10030378010 號			20	權利變換計畫公告實施				

填表人(申請單位)：三豐建設股份有限公司

蓋章處：

填表日期：108 年 8 月 1 日





都市更新權利變換計畫申請書.....	I
都市更新權利變換計畫切結書.....	II
都市更新權利變換計畫委託書.....	III
臺北市都市更新審議資料表.....	VI
審議會版及核定版變更對照說明表.....	對照說明表
第 379 次審議會回應綜理表.....	審議會回應表
幹事會會議發言要點回應綜理表.....	幹事會回應表
公辦公聽會發言要點回應綜理表.....	公辦公聽會回應表
公有管理機關意見回應綜理表.....	公有機關回應表
自辦公聽會記錄回應綜理表.....	自辦公聽會綜理表
<b>壹、 辦理源起與法令依據.....</b>	<b>1-1</b>
一、辦理緣起.....	1-1
二、法令依據.....	1-1
<b>貳、 權利變換地區範圍.....</b>	<b>2-1</b>
一、權利變換地區位置.....	2-1
二、權利變換範圍總面積.....	2-1
<b>參、 實施者.....</b>	<b>3-1</b>
<b>肆、 原有公共設施用地等土地面積.....</b>	<b>4-1</b>
<b>伍、 更新前權利關係人名冊.....</b>	<b>5-1</b>
一、更新前土地所有權人名冊.....	5-1
二、更新前權利變換關係人名冊.....	5-8
三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊.....	5-13
<b>陸、 更新後土地使用及建築計畫.....</b>	<b>6-1</b>
一、土地使用計畫.....	6-1

二、建築興建計畫.....	6-2
<b>柒、 各項公共設施設計施工基準及權屬.....</b>	<b>7-1</b>
一、興修或改善計畫.....	7-1
二、規劃設計.....	7-1
<b>捌、 土地改良物拆遷補償費.....</b>	<b>8-1</b>
一、法令依據.....	8-1
二、土地改良物之補償與安置.....	8-1
三、補償金發放時程.....	8-8
<b>玖、 舊違章建築戶處理方案.....</b>	<b>9-1</b>
<b>壹拾、 權利變換所需費用.....</b>	<b>10-1</b>
一、權利變換地區範圍成本說明.....	10-1
二、費用負擔計算.....	10-7
<b>壹拾壹、 更新前後權利價值鑑價.....</b>	<b>11-1</b>
一、評價基準日.....	11-1
二、鑑價結果比較.....	11-1
三、鑑價結果選定.....	11-1
四、更新前後鑑價結果.....	11-1
五、更新後鑑價結果.....	11-8
<b>壹拾貳、 共同負擔.....</b>	<b>12-1</b>
一、用地負擔.....	12-1
二、費用負擔.....	12-1
三、土地所有權人平均共同負擔比例.....	12-1
四、土地所有權人共同負擔額度.....	12-1
<b>壹拾參、 更新後分配面積及位置.....</b>	<b>13-1</b>
一、更新後供分配之土地.....	13-1

二、更新後供分配之建築物及其土地應有部分 .....	13-1	附錄四	事業計畫核定函.....	附錄-6
<b>壹拾肆、    申請分配及公開抽籤作業方式.....</b>	<b>14-1</b>	附錄五	土地開發總隊逕為分割函.....	附錄-7
一、申請分配位置通知.....	14-1	附錄六	公有土地管理機關意見.....	附錄-8
二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果.....	14-1	附錄七	臺北市營建工程物價指數銜接表.....	附錄-10
三、本案選配原則.....	14-1	附錄八	評價基準日貸款利率證明.....	附錄-10
<b>壹拾伍、    不參與分配名冊.....</b>	<b>15-1</b>	附錄九	相關報價.....	附錄-11
一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者.....	15-1	附錄十	公辦公聽會發言要點及會議照片.....	附錄-13
二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者.....	15-1	附錄十一	污水管道間轉管示意平面圖.....	附錄-15
三、現金補償之計算與發放.....	15-1	附錄十二	更新單元所在街廓內現有巷現況照片.....	附錄-17
<b>壹拾陸、    土地及建築物分配清冊.....</b>	<b>16-1</b>	附錄十三	三家估價報告書摘要.....	附錄-23
一、申請分配結果.....	16-1			
二、實施者分配結果.....	16-1			
三、現地安置戶.....	16-1			
<b>壹拾柒、    地籍整理計畫.....</b>	<b>17-1</b>			
一、地界整理計畫.....	17-1			
二、土地、建物及他項權利登記.....	17-1			
<b>壹拾捌、    實施進度.....</b>	<b>18-1</b>			
<b>壹拾玖、    其他應加表明之事項者.....</b>	<b>19-1</b>			
一、公告禁止事項.....	19-1			
二、國有地處理方式.....	19-1			
三、其他事項.....	19-1			
附錄一	實施者證明文件.....	附錄-1		
附錄二	更新單元公告函.....	附錄-4		
附錄三	事業概要核准函.....	附錄-5		

# 圖 目 錄

圖 2-1	權利變換地區位置示意圖	2-2	圖 6-15	地下伍層平面圖	6-23
圖 2-2	權利變換地區地籍套繪圖	2-3	圖 6-16	正向立面圖	6-24
圖 2-3	權利變換地區地形套繪圖	2-3	圖 6-17	右向立面圖	6-25
圖 4-1	原有公共設施用地等土地位置分佈圖	4-2	圖 6-18	背向立面圖	6-26
圖 6-1	獎勵人行道面積計算圖	6-4	圖 6-19	左向立面圖	6-27
圖 6-2	院落深度檢討圖	6-5	圖 6-20	橫向總剖面圖	6-28
圖 6-3	高度比檢討圖	6-6	圖 6-21	縱向總剖面圖	6-29
圖 6-4	航空限制檢討圖	6-7	圖 6-22	縱向總剖面圖	6-30
圖 6-5	壹層平面圖	6-8	圖 6-23	廣告招牌及空調機位置檢討圖	6-31
圖 6-5-1	壹層面積計算示意圖	6-9	圖 6-24	透視圖	6-32
圖 6-6	貳層平面圖	6-10	圖 7-1	擬協助開闢捐贈之道路用地位置圖	7-2
圖 6-6-1	貳層面積計算示意圖	6-11	圖 13-1	更新後建築物分配單元及位置對照圖	13-7
圖 6-7	參至拾參層、拾伍至貳拾層平面圖	6-12	圖 13-2	更新後停車位分配單元及位置對照圖	13-9
圖 6-7-1	參至拾參層、拾伍至貳拾層面積計算示意圖	6-13	圖 17-1	權利變換後更新單元地籍套繪圖	17-3
圖 6-8	拾肆層平面圖	6-14			
圖 6-8-1	拾肆層面積計算示意圖	6-15			
圖 6-9	貳拾壹至貳拾參層平面圖	6-16			
圖 6-9-1	貳拾壹至貳拾參層面積計算示意圖	6-17			
圖 6-10	屋突層面積計算示意圖	6-18			
圖 6-11	地下壹層平面圖	6-19			
圖 6-12	地下貳層平面圖	6-20			
圖 6-13	地下參層平面圖	6-21			
圖 6-14	地下肆層平面圖	6-22			

# 表 目 錄

表 4-1	原有公共設施用地等土地面積表	4-1	表15-1	不能或不願參與分配之權利人名冊	15-1
表 5-1	更新前土地所有權人名冊	5-1	表 16-1	土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人)	16-2
表 5-2	更新前合法建築物所有權人名冊	5-8	表16-2	土地及建築物分配清冊(實施者)	16-7
表 6-1	土地使用分區面積表	6-1	表17-1	地籍整理計畫表	17-2
表 6-2	容積獎勵項目額度表	6-2	表17-2	土地登記清冊表	17-4
表 6-3	建築面積檢討表	6-3	表17-3	建物登記清冊表(更新後)	17-8
表 7-1	公共設施用地更新後權屬一覽表	7-1	表17-4	土地他項權利登記清冊表	17-14
表 8-1	合法建築物拆遷補償費用明細表	8-2	表17-5	建物他項權利登記清冊表	17-25
表 8-2	合法建築物拆遷安置費用明細表	8-6	表 18-1	都市更新事業實施進度表	18-1
表10-1	都市更新權利變換地區範圍實施經費明細表	10-1			
表10-2	拆除工程費用估算表	10-3			
表10-3	營建費用總價估算表	10-3			
表10-4	營造工程費用估算表	10-4			
表10-5	公寓大廈管理基金推算表	10-4			
表10-6	現金流量表	10-8			
表11-1	三家鑑價機構鑑價成果比較表	11-1			
表11-2	更新前各土地權利價值表	11-2			
表11-3	更新前各土地所有權人權利價值表	11-3			
表11-4	更新前權利變換關係人權利價值表	11-7			
表11-5	更新後各分配單元價值表	11-8			
表11-6	更新後停車位價值表	11-12			
表12-1	各土地所有權人共同負擔表	12-2			
表13-1	更新後土地及建築物分配面積表(147戶房屋單元)	13-2			

**「擬訂臺北市大同區市府段二小段 220-2 地號等 54 筆土地都市更新權利變換計畫案」審議會版及核定版變更對照說明表**

章節	項目	對照內容		修改原因	修正頁次																																																																										
		審議會版	核定版																																																																												
壹拾、權利變換所需費用	(四)貸款利息	1. 融資資金貸款利息費用 65,920,038 元。 2. 貸款利息合計 67,874,952 元。	1. 融資資金貸款利息費用 57,126,935 元。 2. 貸款利息合計 59,081,849 元。	依幹事意見修正。	P10-7																																																																										
	(六)管理費用	1. 人事行政管理費 92,210,074 元。 2. 風險管理費 232,558,028 元。	1. 人事行政管理費 91,770,419 元。 2. 風險管理費 231,450,097 元。	因貸款利息費用調整，故調降此費用。	P10-7																																																																										
	(一)實施更新事業平均單價	1. 共同負擔費用 2,236,642,608 元。 2. 共同負擔比例 32.72%。	1. 共同負擔費用 2,226,301,919 元。 2. 共同負擔比例 32.57%。	因貸款利息費用調整，故調降此費用。	P10-8																																																																										
壹拾壹、更新前後權利價值鑑價	二、鑑價結果比較	<p align="center">表 11-1 三家鑑價機構鑑價成果比較表</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">項目</th> <th>宏大不動產估價師聯合事務所</th> <th>敏達不動產估價師事務所</th> <th>中華徵信不動產估價師聯合事務所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">更新前土地權利價值</td> <td>土地平均單價(元/坪)</td> <td>3,973,377</td> <td>3,883,752</td> <td>3,908,287</td> </tr> <tr> <td>更新前土地總價(元)</td> <td>2,781,304,142</td> <td>2,718,567,965</td> <td>2,735,742,559</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">更新後房地價值</td> <td>一樓店面平均建坪單價(元/坪)</td> <td>1,155,672</td> <td>1,186,024</td> <td>1,139,560</td> </tr> <tr> <td>二樓以上平均建坪單價(元/坪)</td> <td>807,479</td> <td>794,460</td> <td>774,670</td> </tr> <tr> <td>車位平均價格(元/部)</td> <td>2,859,777</td> <td>2,759,777</td> <td>2,859,777</td> </tr> <tr> <td>更新後總權利價值(元)</td> <td>6,836,090,568</td> <td>6,735,351,517</td> <td>6,591,176,420</td> </tr> <tr> <td colspan="2">土地所有權人應分配權利價值(元)</td> <td>4,599,447,960</td> <td>4,498,708,909</td> <td>4,354,533,812</td> </tr> </tbody> </table>		項目		宏大不動產估價師聯合事務所	敏達不動產估價師事務所	中華徵信不動產估價師聯合事務所	更新前土地權利價值	土地平均單價(元/坪)	3,973,377	3,883,752	3,908,287	更新前土地總價(元)	2,781,304,142	2,718,567,965	2,735,742,559	更新後房地價值	一樓店面平均建坪單價(元/坪)	1,155,672	1,186,024	1,139,560	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	807,479	794,460	774,670	車位平均價格(元/部)	2,859,777	2,759,777	2,859,777	更新後總權利價值(元)	6,836,090,568	6,735,351,517	6,591,176,420	土地所有權人應分配權利價值(元)		4,599,447,960	4,498,708,909	4,354,533,812	<p align="center">表 11-1 三家鑑價機構鑑價成果比較表</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">項目</th> <th>宏大不動產估價師聯合事務所</th> <th>敏達不動產估價師事務所</th> <th>中華徵信不動產估價師聯合事務所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">更新前土地權利價值</td> <td>土地平均單價(元/坪)</td> <td>3,973,377</td> <td>3,883,752</td> <td>3,908,287</td> </tr> <tr> <td>更新前土地總價(元)</td> <td>2,781,304,142</td> <td>2,718,567,965</td> <td>2,735,742,559</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">更新後房地價值</td> <td>一樓店面平均建坪單價(元/坪)</td> <td>1,155,672</td> <td>1,186,024</td> <td>1,139,560</td> </tr> <tr> <td>二樓以上平均建坪單價(元/坪)</td> <td>807,479</td> <td>794,460</td> <td>774,670</td> </tr> <tr> <td>車位平均價格(元/部)</td> <td>2,859,777</td> <td>2,759,777</td> <td>2,859,777</td> </tr> <tr> <td>更新後總權利價值(元)</td> <td>6,836,090,568</td> <td>6,735,351,517</td> <td>6,591,176,420</td> </tr> <tr> <td colspan="2">土地所有權人應分配權利價值(元)</td> <td>4,609,788,649</td> <td>4,509,049,598</td> <td>4,364,874,501</td> </tr> </tbody> </table>		項目		宏大不動產估價師聯合事務所	敏達不動產估價師事務所	中華徵信不動產估價師聯合事務所	更新前土地權利價值	土地平均單價(元/坪)	3,973,377	3,883,752	3,908,287	更新前土地總價(元)	2,781,304,142	2,718,567,965	2,735,742,559	更新後房地價值	一樓店面平均建坪單價(元/坪)	1,155,672	1,186,024	1,139,560	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	807,479	794,460	774,670	車位平均價格(元/部)	2,859,777	2,759,777	2,859,777	更新後總權利價值(元)	6,836,090,568	6,735,351,517	6,591,176,420	土地所有權人應分配權利價值(元)		4,609,788,649	4,509,049,598	4,364,874,501	因共同負擔費用調降，順修土地所有權人應分配權利價值(元)。	P11-1
	項目		宏大不動產估價師聯合事務所	敏達不動產估價師事務所	中華徵信不動產估價師聯合事務所																																																																										
更新前土地權利價值	土地平均單價(元/坪)	3,973,377	3,883,752	3,908,287																																																																											
	更新前土地總價(元)	2,781,304,142	2,718,567,965	2,735,742,559																																																																											
更新後房地價值	一樓店面平均建坪單價(元/坪)	1,155,672	1,186,024	1,139,560																																																																											
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	807,479	794,460	774,670																																																																											
	車位平均價格(元/部)	2,859,777	2,759,777	2,859,777																																																																											
	更新後總權利價值(元)	6,836,090,568	6,735,351,517	6,591,176,420																																																																											
土地所有權人應分配權利價值(元)		4,599,447,960	4,498,708,909	4,354,533,812																																																																											
項目		宏大不動產估價師聯合事務所	敏達不動產估價師事務所	中華徵信不動產估價師聯合事務所																																																																											
更新前土地權利價值	土地平均單價(元/坪)	3,973,377	3,883,752	3,908,287																																																																											
	更新前土地總價(元)	2,781,304,142	2,718,567,965	2,735,742,559																																																																											
更新後房地價值	一樓店面平均建坪單價(元/坪)	1,155,672	1,186,024	1,139,560																																																																											
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	807,479	794,460	774,670																																																																											
	車位平均價格(元/部)	2,859,777	2,759,777	2,859,777																																																																											
	更新後總權利價值(元)	6,836,090,568	6,735,351,517	6,591,176,420																																																																											
土地所有權人應分配權利價值(元)		4,609,788,649	4,509,049,598	4,364,874,501																																																																											
壹拾貳、共同負擔	二、費用負擔	1. 共同負擔費用 2,236,642,608 元。 2. 共同負擔比例 32.72%。	1. 共同負擔費用 2,226,301,919 元。 2. 共同負擔比例 32.57%。	因貸款利息費用調整，故調降此費用。	P12-1																																																																										

章節	項目	對照內容		修改原因	修正頁次
		審議會版	核定版		
	三、土地所有權人平均共同負擔比例	共同負擔比例 32.72%。	共同負擔比例 32.57%。	因貸款利息費用調整，故調降此費用。	P12-1
壹拾伍、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	「…本案範圍內權利人中華民國等 1 人未達最小分配面積，不能參與權利變換」。	「…本案範圍內權利人楊明達、中華民國、陳旭玲、陳志愷、陳張光英、楊明翰(合法建物所有權人)等 6 人未達最小分配面積，不能參與權利變換(詳表 15-1)」。	依委員意見修正。	P15-1
	二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者	「…本案範圍內權利人陳豐進、楊明達、鄭自成、鄭自良、陳旭玲、陳志愷、陳張光英、楊明翰(合法建物所有權人)等 8 人不願參與權利變換分配，採領取現金補償(詳表 15-1)」。	「…本案範圍內權利人陳豐進、鄭自成、鄭自良等 3 人不願參與權利變換分配，採領取現金補償(詳表 15-1)」。	依委員意見修正。	P15-1
壹拾陸、土地及建築物分配清冊	一、申請分配結果	本更新單元範圍共計 91 位權利人，於選配期間共 82 位權利人提出分配申請；8 位不願參與權利變換，領取更新前權利價值；1 位應分配之土地及建築物未達最小分配面積，不能參與權利變換…。」	本更新單元範圍共計 91 位權利人，於選配期間共 82 位權利人提出分配申請；3 位不願參與權利變換，領取更新前權利價值；6 位應分配之土地及建築物未達最小分配面積，不能參與權利變換…。」	依委員意見修正。	P16-1
	二、實施者分配結果	實施者應分配權利價值共同負擔費用總額為 2,236,642,608 元。	實施者應分配權利價值共同負擔費用總額為 2,226,301,919 元。	因貸款利息費用調整，故調降此費用。	P16-1
壹拾柒、地籍整理計畫	二、土地、建物及他項權利登記	表 17-1 地籍整理計畫表 欄位：更新後合併暫編地號	表 17-1 地籍整理計畫表 欄位：更新後地籍整理暫編地號	依委員意見修正。	P17-2

# 「擬訂臺北市大同區市府段二小段 220-2 地號等 54 筆土地都市更新權利變換計畫案」第 379 次審議會回應綜理表

會議時間：民國 108 年 6 月 21 日（星期五）

依據 108 年 7 月 3 日府都新字第 1083006521 號函辦理

編號	發言單位	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
1	財政部 國有財產署北區分署 (公有土地管理機關)(書面意見)	查旨述會議涉本分署業務為討論提案(四)三豐建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區市府段二小段220-2地號等54筆土地都市更新權利變換計畫案」都市更新審議案：依權利變換計畫書「審議會版」第11-1頁表11-1所載，本案一樓店面平均建坪單價為115萬5,672元/坪及二樓以上平均建坪單價為80萬7,479元/坪，低於本分署查估之價格(店面約120~157萬元/坪、住宅82~92萬元/坪)，請貴府再審酌本案住宅價格之合理性。	住宅價格已參酌本案周遭住宅新成屋行情，並考量比較標的及勘估標的間之區域及個別因素調整，且經歷次幹事會及審議會審議通過，故評估結果應屬客觀，特此說明。	-
2	財政局 陳幹事進祥 (書面意見)	一、本案貸款利息依實施者說明係依95年版提列總表規定計算，有關融資資金貸款利息請依前開規定公式折半計算，並請詳列計算式，以利檢視。 二、權變計畫表10-1權利變換地區範圍實施經費明細表內貸款利息合計金額有誤，請修正。	一、依幹事意見修正，本案融資資金貸款利息由65,920,038元調降為57,126,935元，貸款利息費用由67,874,952元調降為59,081,849元，並補充計算式。 二、依幹事意見修正，本案貸款利息費用由67,874,952元調降為59,081,849元。	一、P10-7 二、P10-2
3	地政局 洪幹事于佩 (書面意見)	一、P82請依前次幹事意見，補充機械式停車位單價評估過程至估價報告書。 二、更新前區分所有建物(樓上層)價格評估，P145水平效用比-屋齡調整項，調整邏輯屋齡為15年修正1%，似與P125、139個別因素分析-屋齡調整項依前次幹事意見7修正後之邏輯不一致，請檢視調整 三、P142、195仍請依前次幹事意見8，釐清住宅產品有效總收入扣除裝修抵減損失是否符合市場一般交易情形。	一、參酌委員意見，依據市場調查及本案附近仲介訪價機械式車位約為平面式車位之60~70%計算，本次係依平面式車位之65%計價，已於報告書中補充說明。 二、本案更新前區分所有建物屋齡為39.8~57.7皆接近40~60年屬屋齡較老舊，而比較標的30幾年屋齡亦修正-1%，屋齡20幾年較新，故修正-6%，特此說明。 三、裝修抵減一項已修正，係表格中文字誤植，已將表格文字修正為「年總收入-空置損失」。	估價報告書 一、P82 二、P125、139 三、P142、195
4	交通局 吳幹事瑄俞 (蕭技士潤君代)(書	經查報告書P6-19~P6-23，圖面未標示車道寬度、停車場出入口緩衝空間尺寸及警示設施、入口中心線上下任一點至道路中間線垂直左右各60度以上範圍無礙視線，請補充。	已於圖面補標示車道寬度，另停車場出入口緩衝空間尺寸及警示設施、入口中心線上下任一點至道路中間線垂直左右各60度以上範圍無礙視線，於原圖面皆已標示。	P6-19~P6-23 、P6-8



	面意見)			
5	消防局 吳幹事 尚欣 (書面 意見)	本案係討論權利變換計畫，未涉本局權管，無意見。	-	-
6	都市發 展局都 市設計 科 謝 幹事旻 成(書 面意 見)	無意見。	-	-
7	遲委員 維新	一、本案於幹事會時提供審查意見之第15點，有關前棟二併二電梯及後棟四併二電梯之差異，估價師未回復相關之差異調整，請補充說明。 二、另經實施者說明後，請於估價報告書補充說明電梯服務水準是否符合需求。	一、住宅產品一層兩戶及一層四戶皆屬於戶數較少之規劃，故兩戶及四戶共用兩部電梯，皆符合公共設施基本服務水準，故未於估價中作價格上之差異。 二、本案更新後規劃之電梯服務水準符合係需求，特此說明。	-
8	簡委員 裕榮	一、簡報P14，本案選配原則提及權利人(地主)由一樓往上分配，實施者由頂樓往下分配，此項建議刪除，因不得限縮權利人選配之權利。 二、計畫書P15-1表15-1，部分表示不願參與選配之權利人，其更新前土地權利價值低於最小分配單元之價值，請修正。	一、遵照辦理，配合刪除相關文字，另本案於106年12月14日申請報核時所檢附之選配資料，亦有多位所有權人選配之單元係位於高樓層位置，故無限縮權利人選配之權利，且本案選配程序業已完成，所有權人與實施者皆達成共識。 二、遵照辦理，將部分更新前土地權利價值低於最小分配單元價值之所有權人參與分配意願，由不願調整為不能，並於備註欄位加註「可與其他所有權人進行合併選配」。	一、P14-1 二、P15-1
9	黃委員 嫩雲	一、地籍整理用語：表17-1地籍整理計畫表第5欄，更新後「合併」暫編地號，請將合併更改為「地籍整理」(第17-1頁)。 二、表17-3建物登記清冊，主建物分擔基地權利範圍和車位分擔基地權利範圍，請以持分計算(土地登記規則第43條)(第17-10頁)。	一、依委員意見修正，業已將「更新後合併暫編地號」修正為「更新後地籍整理暫編地號」。 二、依委員意見修正，業已將建物分擔基地權利範圍和車位分擔基地權利範圍以持分方式載明。	一、P17-2 二、P17-10
10	實施者 回應	一、有關財政局、交通局、地政局及委員之意見，將配合辦理修正並補充說明；另公有土地管理機關之意見，本案於歷次會議皆依委員及幹事意見修正，且案例搜尋(包含更新後之建築設計及建材構造等)，皆向	-	-

		<p>上調整平均建坪單價10%，係符合區域市場之行情。</p> <p>二、有關遲委員於幹事會提供之意見，經估價師參考後，認為前棟二併二電梯及後棟四併二電梯對於公共設施服務水準係充足，故未做價差之說明；惟對於前後側之寧適性，則有做相關調整。</p>								
11	決議	<p>一、人民陳情部分：本案尚有所有權人尚未同意參與都更，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。</p> <p>二、財務計畫部分： 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(12%)均以上限提列，共同負擔費用(32.72%)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。</p> <p>三、權利變換及估價部分 (一) 本案二樓以上均價807,479元/坪及估價修正情形，請依地政局及委員意見修正。 (二) 本案部分所有權人應分配權值超過最小分配單元，卻不參與選配，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。</p> <p>四、聽證紀錄</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>發言次序</th> <th>答覆</th> <th>決議內容及理由</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <b>1. 財政部國有財產署北區分署 (都市更新處代為宣讀)</b>            (1)依貴府 108 年 3 月 13 日府都新字第 10760140403 號函辦理。            (2)僅提供本分署意見如下：依權利變換計畫書(審議會版)第 11-1 頁表 11-1 所載，本案一樓店面平均建坪單價為 115 萬 5,672 元/坪及二樓以上平均建坪單價為 80 萬 7,479 元/坪。請實施者提高前述一樓店面及二樓以上平均         </td> <td> <b>1. 實施者受任人：宏大不動產估價師聯合事務所 陳奕任</b>            尊重審議會決議，未來以審議會核定結果為準。         </td> <td>           經實施者說明後，請依地政局及委員意見修正。         </td> </tr> </tbody> </table>	發言次序	答覆	決議內容及理由	<b>1. 財政部國有財產署北區分署 (都市更新處代為宣讀)</b> (1)依貴府 108 年 3 月 13 日府都新字第 10760140403 號函辦理。 (2)僅提供本分署意見如下：依權利變換計畫書(審議會版)第 11-1 頁表 11-1 所載，本案一樓店面平均建坪單價為 115 萬 5,672 元/坪及二樓以上平均建坪單價為 80 萬 7,479 元/坪。請實施者提高前述一樓店面及二樓以上平均	<b>1. 實施者受任人：宏大不動產估價師聯合事務所 陳奕任</b> 尊重審議會決議，未來以審議會核定結果為準。	經實施者說明後，請依地政局及委員意見修正。	<p>一、知悉。</p> <p>二、 (一) 本案財務計畫提列人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(12%)之費率，經本次審議會審查通過。 (二) 另因本案貸款利息依幹事意見修正，融資資金貸款利息由 65,920,038元調降為57,126,935元，貸款利息費用由67,874,952元調降為59,081,849元，故連動調整相關費用；人事行政管理費由92,210,074元調整為91,770,419元、風險管理費由232,558,028元調整為231,450,097元、共同負擔費用由2,236,642,608元調整為2,226,301,919元及共同負擔比例由32.72%調整為32.57%</p> <p>三、 (一) 遵照辦理，相關修正情形請詳本回應表編號3、7之意見回應。</p> <p>(二) 知悉。</p> <p>四、遵照辦理。</p>	<p>一、 -</p> <p>二、 P10-6~10-8</p> <p>三、 . (一)審議會回應表-1~2 (二)-</p> <p>四、 -</p>
發言次序	答覆	決議內容及理由								
<b>1. 財政部國有財產署北區分署 (都市更新處代為宣讀)</b> (1)依貴府 108 年 3 月 13 日府都新字第 10760140403 號函辦理。 (2)僅提供本分署意見如下：依權利變換計畫書(審議會版)第 11-1 頁表 11-1 所載，本案一樓店面平均建坪單價為 115 萬 5,672 元/坪及二樓以上平均建坪單價為 80 萬 7,479 元/坪。請實施者提高前述一樓店面及二樓以上平均	<b>1. 實施者受任人：宏大不動產估價師聯合事務所 陳奕任</b> 尊重審議會決議，未來以審議會核定結果為準。	經實施者說明後，請依地政局及委員意見修正。								

		建坪單價，以維國產及全民利益。			五、遵照辦理。	五、 -
		五、同意本案權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。				

# 「擬訂臺北市大同區市府段二小段 220-2 地號等 54 筆土地都市更新權利變換計畫案」幹事會會議發言要點回應綜理表

會議時間：民國 107 年 9 月 13 日（星期四）下午 2 時 30 分

依據 107 年 10 月 19 日北市都新字第 10731305800 號函辦理

編號	發言單位	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
1	財政部國有財產署北區分署 (公有土地管理機關) (書面意見)	<p>(一) 依權利變換計畫書【幹事會版】第 11-1 頁表 11-1 所載，本案一樓店面平均建坪單價為 115 萬 5,672 元/坪及二樓以上平均建坪單價為 79 萬 6,630 元/坪。請實施者提高前述一樓店面及二樓以上平均建坪單價，以維國產及全民利益。</p> <p>(二) 另貴府前於 107 年 4 月 30 日舉辦本案公聽會，本分署前以 107 年 4 月 26 日台財產北改字第 10700099240 號函復不克派員出席，並未提供相關意見，請貴局責成實施者刪除權利變換計畫書本分署公聽會發言意見並修正有關章節內容。</p>	<p>(一) 依據本案周圍市場行情案例進行調查評估，且依幹事會及權變小組意見進行修正，修正後二樓以上均價為 807,479 元/坪，地面層仍維持 1,155,672 元/坪。</p> <p>(二) 遵照辦理，已修正。</p>	<p>(一) P. 20</p> <p>(二) 公辦公聽會發言要點回應綜理表、附錄-13</p>
2	財政局王幹事月蕊 (書面意見)	<p>(一) 營建費用單價估算應先計算地下室及樓高加成，再作物價指數調整，請修正。</p> <p>(二) 表 10-4 營建工程費用估算表中，未列管理費、勞工安全衛生費、空氣汙染防制費及營業稅，請檢視後修正。</p> <p>(三) 本案建築設計費依實際簽約金額提列，請檢附合約書影本。</p> <p>(四) 鄰房現況鑑定費，請依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定檢附鑑定範圍圖(應標示以基礎底部開挖深度之 4 倍半徑範圍)。</p> <p>(五) 都市更新規劃費請檢附合約影本，並依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定列式計算以利核對。</p> <p>(六) 合法建物拆遷安置費，人口搬遷費每戶未滿 3 人亦以每戶 160,000 元提列，與臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則附表三之規定不合，請實施者說明。</p> <p>(七) 貸款利息未依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定之公式計算，請修正；自有資金貸款利率請依郵政儲金一年期定儲利率達 1,000 萬元以上利率計算，另貸款期間為 42 個月高於審議案例 36 個月，請檢討調降。</p>	<p>(一) 遵照辦理，已修正。</p> <p>(二) 遵照辦理，配合修正。</p> <p>(三) 建築設計費合約影本已檢附於附錄九。</p> <p>(四) 遵照辦理，配合檢附(詳圖 10-1)。</p> <p>(五) 都更規劃費合約影本已檢附於附錄九；遵照辦理，已補充依標準提列之費用估算表。</p> <p>(六) 本案事業計畫已於民國 99 年 6 月 22 日報核，民國 102 年 2 月 26 日核定公告，合法建物拆遷安置費部分係直接依核定之事業計畫內容騰寫。</p> <p>(七) 貸款利息部分係依臺北市都更處 95 年 5 月公布之費用提列總表進行計算，且本案事業計畫已於民國 102 年 2 月 26 日核定，相關計算公式及貸款期間已確立，故此處僅配合調整自有資金貸款利率為郵政儲金一年期定存利率。</p>	<p>(一) P10-3~10-4</p> <p>(二) P10-4</p> <p>(三) 附錄-11</p> <p>(四) P10-5</p> <p>(五) 附錄-11、P10-6</p> <p>(六) -</p> <p>(七) P10-6~10-7</p>

		<p>(八)承攬契據印花稅之計算應先扣除營建費用內含之營業稅再據以計算，請檢視修正。</p> <p>(九)銷售管理費，其實施者實際獲配之單元及車位價值是否有扣除實施者繼受不願或不能參與分配之價值後再據以計算，請實施者說明。</p> <p>(十)人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(12%)均以事業計畫核定版之費率提列，請併同以上修正調整。</p>	<p>(八)遵照辦理，配合修正。</p> <p>(九)銷售管理費現已配合意見將實施者實際分配之單元及車位總價值扣除不願或不能之應分配價值再計算。</p> <p>(十)遵照辦理，併同配合調整。</p>	<p>(八)P10-7</p> <p>(九)P10-7</p> <p>(十)P10-7</p>
3	地政局洪幹事于佩(書面意見)	<p>(一)P68、P91 勘估標地形狀條件甚優，比較標的 2、3 條件是否優於勘估標的，請釐清。</p> <p>(二)P68、P91 容積率差異請以土地開發分析法輔助驗證。</p> <p>(三)P79、P102、P177 比較標的 7 為大面積產品，市場價格表現是否優於小面積產品？修正邏輯與 P201 不一致，請修正。P119、P124、P130、P138 亦有類似情形，請一併釐清。</p> <p>(四)P81 機械式停車位價格評估基礎為何？請補充。</p> <p>(五)P84 開發適宜性一項，1~2 坪土地與 50~60 坪土地的條件差異甚大，惟調整率皆相同，是否妥適請再酌。</p> <p>(六)P84 比準地為角地，商效一項，為何還須就「角地」、「近邊間」等條件上修 3%，請釐清。</p> <p>(七)P124、P138 屋齡條件調整率似過於保守，請再酌。</p> <p>(八)P140、P193 住宅產品有效總收入扣除裝修抵減損失是否符合一般市場交易情況，請釐清。</p> <p>(九)P144 綜合樓效比與使用效益二項，一樓僅比二樓高約 4%，是否符合一般市場交易情形，請釐清。</p> <p>(十)P197 車位樓層位置調整率反應之樓層價差(15 萬元/3 層)，與 P209 不一致(30 萬元/3 層)，請重新檢視調整。</p> <p>(十一)P200 樓層別價差，14 層以上每層差距平均約 2,333 元，似低於市場一般情況，請釐清。</p> <p>(十二)P202~P203 各樓層寧適性調整率與 P201 調整率原則不一致，請修正。</p>	<p>(一) 遵照委員意見，經重新檢視後，已修正比較標的二、三地形一項。</p> <p>(二) 遵照委員意見，已將土開容積測試於報告書中補充說明。</p> <p>(三) 遵照委員意見，經重新檢視後，已將「總價與單價關係」及「面積適宜性」兩項進行修正。</p> <p>(四) 根據大同區機械車位案例搜尋，機械車位約 150~190 萬/個，故本次給予 180 萬/個評估之。</p> <p>(五) 遵照委員意見，已重新檢視「開發適宜性」一項，將級距分為四個級距，分別為 5 坪以下、10~28 坪、30~70 坪及 100 坪以上。</p> <p>(六) 遵照委員意見，商效一項經過重新檢視，將宗地 1、2、5 之商效進行修正。</p> <p>(七) 遵照委員意見，已重新檢視「屋齡」一項，並修正於報告書中。</p> <p>(八) 遵照辦理，已將裝修期進行修正。</p> <p>(九) 地面層住家，除了水平效用的「使用效益」一項 5%外，樓層別效用比給予 115%，已於報告書中說明。</p> <p>(十) 遵照辦理，已重新檢視並於比較法中個別因素之「樓層位置」一項進行修正。</p> <p>(十一) 遵照委員意見，重新檢視樓層別效用比，將 15 層樓以上修正為一層 1%。</p> <p>(十二) 寧適性係針對臨承德路的戶別(A、B 戶)依據樓層越往上越遞減，進行修正。</p>	<p>(一)P. 68、69</p> <p>(二)P. 69、92</p> <p>(三)P. 80、103、178</p> <p>(四)-</p> <p>(五)P. 85</p> <p>(六)P. 85</p> <p>(七)P. 125、139</p> <p>(八)P. 141、194</p> <p>(九)P. 144、146</p> <p>(十)P. 198</p> <p>(十一)P. 201</p> <p>(十二)P. 203~206</p>
4	交通局吳幹事瑄俞(書面意見)	<p>(一)簡報 P16~P20，請補充標示汽、機車車道寬度、停車場出入口緩衝空間尺寸、警示設施及確認出入口中心線上下任一點至道路中間線垂直左右各 60 度以上範圍無礙視線，並圖面標示。</p> <p>(二)本案按建築物交通影響評估準則規定，經其他車種停車位換算(機車以 0.2 部汽車、大型車以 2 部汽車計算)，可設置 150 部以上小型汽車停放使用之停車空間者，應實施建築物交通影響評估，爰後續送審事業計畫</p>	<p>(一)相關內容於報告書中建築圖面皆有標示。</p> <p>(二)本案事業計畫已於民國 102 年 2 月 26 日核定，相關交通影響評估亦已進行完畢。</p>	<p>(一)P6-19~6-23</p> <p>(二)-</p>

		審查時請補送交通影響評估報告書。		
5	消防局林幹事清文(書面意見)	本案未涉及本局權管事項，本局無意見。	敬悉。	-
6	都市發展局都市規劃科蘇幹事芯慧(書面意見)	本案本科無意見。	敬悉。	-
7	張杏端委員	<p>(一) 關於更新事業計畫 依權利變換計畫P10-2表10-1都市更新權利變換地區範圍實施經營明細表之下方註明：共同負擔由事業計畫核定版2,306,984,927元，下降為2,259,489,789元，變動之內容來自於：營建費用自1,637,640,432元，下降為1,622,484,495元，貸款利息由73,053,077元，上升為75,610,297元，稅捐由1,664,778元，下降為1,649,622元，人事行政管理費由93,245,165元，下降為92,615,230元，銷售管理費由111,994,085元，下降為79,332,013元，風險管理費由235,177,590元，下降為233,588,333元，則何以此務會議只針對擬定權利變換計畫案進行議程之討論，未將變更事業計畫一併納入議程討論？又本案事業計畫為102年2月26日公告實施，其公告內容與此次擬定權利變換計畫之內容有變動之處，未做成變動對照表及說明，建議予以補充。</p> <p>(二) 關於權利變換計畫 1. P8-6合法建築物拆遷安置費，只列出依台北市舉辦公共工程搬遷補償自治條例之人口搬遷費提列，以每戶3人補償標準160,000元/戶提列，似與台北市都更權利變換提列總表說明十三、合法建築物拆遷安置費用，須包括補貼安置期間之租金及搬遷費用不同，本案未列租金補償，只列人口搬遷費，理由何在？如係實施者與合法建物所有權人雙方協議，也</p>	<p>(一) 本案共同負擔之變動內容，主要為配合評價基準日之調整及幹事所提意見而修正，其餘部分皆與民國102年2月26日核定公告之事業計畫內容維持一致，故無需進行事業計畫之變更。且共同負擔變動之處於各項計算中，皆已有另行備註。</p> <p>(二) 1. 本案事業計畫已於民國102年2月26日核定公告，合法建物拆遷安置費部分係直接依核定之事業計畫內容騰寫。</p>	<p>(一)-</p> <p>(二) 1.-</p>

	<p>必須檢具相關證明文件，證明係雙方協議之合約內容約定「合法建物所有權人同意實施者毋須補貼安置費期間之租金」，請釐清並檢附證明文件？</p> <p>2. P17-10建物登記清冊表</p> <p>(1)在表中上方橫欄共用部分（小公）面積：A、B戶—1842.45平方公尺；2F G~J戶、3F以上C~F戶—1875.5平方公尺，表示A、B戶，自1F~23F的A、B戶均需分攤小公，但同表中1、2F之A~F戶為各自1、2F同戶，且小公分攤為空白，表示1、2F之A、B戶毋須分攤小公，前後互相矛盾，請釐清</p> <p>(2)共用部分（大公）面積：3544.66平方公尺，未區分出「車公」與「車公以外之大公」，此會使不同編號之車位，其價值有因位置及面積大小而不同，有270萬、280萬、290萬、300萬不等，高低有別，卻未列出其各自之權利範圍及持分面積，無法彰顯車位所有權人之權益</p> <p>(3)為使車公之登記，其面積確實符合建物所有權第一次登記法令補充規定：停車空間必須含車道及其必要空間，建議「車公」獨立列為一項公設，列出「車公」此項公設之總面積，再對各車位，按車位總數對每一車位明載其對車公之權利範圍及持分面積，以便對「車公」及「車公以外之大公」做清楚之分界，不致混淆或重覆。</p> <p>(三) 關於宏大估價報告書</p> <p>1. P68虛擬比準地比較法，比較標的一及二均為容積率800%，而比準地之容積率則為560%，調整百分率為-27%，其計算依據，請以土開法列出計算過程及結果。</p> <p>2. P70比準地土開法，地面層可銷售面積78.29坪及二樓以上846.18坪之計算由來，請補充。</p> <p>3. P74比準地土開法總銷價格地面層之估價，比較標的五與六，前者為赤峰街31~60號(森冠建案)，後者為南京西路61~90號(潤泰卸品建案)，兩者均極靠近建成公園，而建成公園位於本件都更案之東北側約250公尺處，在區域因素，總修正率達-7%，集中在市場(-3%)一項及商業聚集效益(-4%)；另在個別因素，接近商圈之程度，均下修達-4%，也就是與商業效益有關之區域因素細項及個別因素細項，比較標的五共下修-11%，比較標的六也共下修-11%，而查比較標的五為第四種住宅區的一樓，比較標的六則為第三種商業區的一樓，至於勘估標的則為第三種商業區的一樓，以常理判斷，第三種商業區的一樓，在與商業效益有關的影響地價因素（包括區域因素及個別因素），似不可能較位於第四種住宅區的比較標的五為差，而必須下修達-11%，請仔細檢視其合理性。又</p>	<p>2. 遵照辦理，建物登記清冊表已配合釐清修正。</p> <p>(三)</p> <p>1. 遵照委員意見，已將土開容積測試於報告書中補充說明。</p> <p>2. 遵照委員意見，已於報告書中補充地面層可銷售面積計算過程。</p> <p>3. 經重新檢視後，區域因素之「商業聚集效益」由-4%修正為-2%。於個別因素中，由於比較標的五、六位於中山捷運站商圈內，人潮及商業效益較佳，故分別於「商業效益」及「鄰近鄰近商圈之程度」下修-2%及-4%。</p>	<p>2. P17-10~17-16</p> <p>(三)</p> <p>1. P. 69</p> <p>2. P. 71</p> <p>3. P. 74、75</p>
--	---	---	--

	<p>以空間距離僅距250公尺，比較標的五及六之商業效益導致之地價貢獻似無優於本勘估標的而必須下修達-11%之理，請一併詳加檢視。</p> <p>4. P84合併前各宗土地價值推估</p> <p>(1)「開發適宜性」一項，100坪以上一律為0%，100坪以下，不論面積為0.91坪、2.72坪、16.64坪、19.28坪、30.86坪、39.02坪、64.43坪、68.02坪…，調整百分率一律為-1%，分級及其調整率，似均欠合理。</p> <p>(2)「臨路」一項，共區分五種等級，分別為「40, 4.54」、「40」、「4.54」、「1.5」、「無臨路」，調整百分率則為「0%」、「-2%」、「-8%」、「-10%」、「-12%」，但因開會資料未檢附事業計畫，僅憑權利變換計畫，未有原有公共設施用地及公有道路之標示，在檢視上極不方便。其中293地號之臨路情況為「無臨路」，調整百分率為-12%，而查看權利變換計畫P2-3地籍套繪圖，293地號本身即是疑似位在狹長之現有道路上，何以以「無臨路」為由而下修-12%？</p> <p>(3)「商效」一項，共區分六種等級，分別為「稍佳（角地）」、「稍佳（近邊間）」、「前側（臨承德路）」、「較差（內側4.54M）」、「較差（內側1.5M）」、「較差」，調整百分率則為「3%」、「3%」、「0%」、「-9%」、「-9%」、「-11%」，對293地號而言，其似位在狹長之現有道路上，可能為4.54M或1.5M的現有道路上，何以卻將其歸類到最差的「較差」一級，下修-11%？</p> <p>(4)因上述不合理，293地號，在「臨路情況」及「商效」兩項，共下修-23%，再加上「開發適宜性」-1%、「地形」-1%、「面寬」-1%，總共下修達-26%，只剩74%。請檢視其合理性。</p> <p>5. P91~107合併後土地比較法及土開法，所引用之素地比較標的一、二、三及土開法總銷價格，地面層及樓上層估價引據之比較標的四、五、六、七、八、九與合併前比準地比較法及土開法，所引用之比較標的均相同，故問題雷同之處，請一併檢視修正。</p> <p>6. P177更新後樓上層比較法估價，與面積有關之個別因素有「總價與單價關係」及「面積適宜性」兩項，勘估標的為42.6坪，比較標的七、八、九分別為60.24坪、38.25坪、30.26坪，上述兩項因素之淨結果，分別為-2%、0%、0%，表示勘估標的之單價較比較標的七下修-2%，而勘估標的之面積42.6坪小於比較標的七之面積60.24坪，呈現面積較小之建坪單價低於面積較大之建坪單價，與一般人之認知適好相反，請再酌。</p> <p>(四)其他兩家估價報告書有須一併配合修正之處，請一併配合修正。</p>	<p>4. (1)遵照委員意見，已重新檢視「開發適宜性」一項，將級距分為四個級距，分別為5坪以下、10~28坪、30~70坪及100坪以上。</p> <p>(2)因226及227地號上有坐落建物(承德路一段50號)而292地號上亦坐落建物(太原路79巷43號)，則293及293-2地號現況皆未臨接道路，故本次以未臨路進行評估。</p> <p>(3)因293地號未臨接道路，故無商業效益。</p> <p>(4)因293地號係屬於裏地，未直接面臨道路，且面積僅2.72坪，地形屬狹長，故使用起來非常困難，且無商業效益。因上述條件綜合考量後，給予下修，特此說明。</p> <p>5. 遵照辦理。</p> <p>6. 遵照委員意見，經重新檢視後，已將「總價與單價關係」及「面積適宜性」兩項進行修正。</p> <p>(四)遵照辦理。</p>	<p>4. P. 85、86</p> <p>5. -</p> <p>6. P. 178</p> <p>(四)-</p>
--	--	--	---



8	陳委員玉霖	<p>針對領銜宏大估價報告書</p> <p>(一)P. 56 及 P. 91 容積率修正，560%VS800%之修正率達-27%，須有價格調整說明？</p> <p>(二)P. 69 及 P. 98 價格日期因素調整率須說明調整依據？</p> <p>(三)P74. 結構調整：勘估標的及比較標的同為 RC 造，為何要調整+3%？</p> <p>(四)P. 75、P. 80、P. 120、P. 131、P. 139、P. 173、P. 178、P. 184 及 P. 192 價格日期因素調整率須說明調整依據？</p> <p>(五)P. 79 及 P. 102 面積調整 40 坪 VS 60.24 坪，向下調整-3%，大面積價格較佳，是否與現行市場是一致？</p> <p>(六)P. 84 更新前各宗地修正率：臨路條件有從-8%~-12%，及商效從-9%~-11%，修正幅度較大，說明理由及依據。</p> <p>(七)P. 86 宗地 18 面積 121 坪，根據 P. 84 修正原則，開發適宜性應為+1%，請再檢視！</p> <p>(八)P. 102 車位型態機械車位，應為平面車位，請再檢視！</p> <p>(九)P. 112 及 P. 113 701786 元/坪，應為元/單位容積，請再檢視！</p> <p>(十)P. 144 地面層商效 較佳+25%，請補充說明原因！</p> <p>(十一)P. 160 合理土地持分面積如何計算？請補充說明！</p> <p>(十二)P. 201 地面層商效 較佳-20%，請補充說明原因！</p>	<p>(一)遵照委員意見，已將土開容積測試於報告書中補充說明。</p> <p>(二)遵照辦理，已補充價格日期調整依據說明於報告書中。</p> <p>(三)此為誤植，已修正報告書中地面層及樓上層比較法相關內容。</p> <p>(四)遵照辦理，已補充價格日期調整依據說明於報告書中。</p> <p>(五)遵照委員意見，經重新檢視後，已將「總價與單價關係」及「面積適宜性」兩項進行修正。</p> <p>(六)因比準地係位於前側 40 米承德路上，故不論臨路條件及商效皆與本案 1.5 米以下，抑或是未臨路之土地差距較大，故給予臨路-8%~12%及商效-9%~-11%之調整率。</p> <p>(七)經重新檢視後，100 坪以上應為 0%無誤。</p> <p>(八)遵照辦理，已修正。</p> <p>(九)遵照辦理，已修正。</p> <p>(十)商效一項修正率 25%係因該戶位於前側 40 米承德路上，故與側邊臨 6 米巷道之地面層商效及現況人潮皆差異較大。</p> <p>(十一)依據建物產權面積比例計算合理之土地持分面積，已於報告書中補充文字說明。</p> <p>(十二)商效一項修正率 20%係因該戶位於前側 40 米承德路上，故與側邊臨 6 米巷道之地面層商效差異較大。</p>	<p>(一)P. 69、92</p> <p>(二)P. 70、93</p> <p>(三)P. 75、80</p> <p>(四)P. 76、81、99、104、121、126、132、140、174、179、185、193</p> <p>(五)P. 80、103</p> <p>(六)P. 85</p> <p>(七)P. 85</p> <p>(八)P. 105</p> <p>(九)P. 113、114</p> <p>(十)P. 145</p> <p>(十一)P. 161</p> <p>(十二)P. 202</p>
9	何委員芳子	<p>(一) 高層緩衝空間配置一花台是否核定計畫內已有，否則拿掉。</p> <p>(二) P6-3 建築面積檢討表中，道路用地 19.63 平方公尺與 P7-1 的 18.63 平方公尺不符，請檢視修正。</p> <p>(三) 3 位應分配權值大於最小分配單元，請確認不再選配。</p> <p>(四) 本案權利人有 10 餘位繳交 3,000 萬以上（甚至 1 位達 1.1 億元）參與選配，卻有 4 位應分配權值超過最小分配單元卻不願參與選配，可否略加說明。</p>	<p>(一)花台於民國 102 年 2 月 26 日核定公告之事業計畫圖面內已有，故維持不變。</p> <p>(二)更新單元內 18 筆道路用地總計為 19.63 m<sup>2</sup>，其中 1 筆產權屬國有(面積 1 m<sup>2</sup>)，其餘 17 筆產權屬私有(18.63 m<sup>2</sup>)。</p> <p>(三)其中一位地主已和實施者價購，另二位地主則已確認過不再選配。</p> <p>(四)部份地主所選配之單元價值較高，故所須繳納之差額價金也較高；另本案地主陳豐進等 4 位，因要將未來分得房屋價值售予實施者，故不參與選配而領取補償金，並業已與實施者達成協議，實施者皆已和地主確認過選配結果。</p>	<p>(一)-</p> <p>(二)P7-1</p> <p>(三)-</p> <p>(四)-</p>

10	遲委員維新	<p>關於宏大估價報告書</p> <p>(一)更新單元距台北車站、京站廣場僅不到 500 公尺，距台北雙子星基地約 600 公尺，應屬正站前商圈，而西區門戶計劃中，站前商圈民間與政府部門有多項重大開發計畫，而目前京王建案（地上 32 地下 6 鋼骨制震）也主訴站前商圈的願景，推中大坪數開價 100~120 萬元/坪，而本案實施者也在站前商圈較外側的地區推案「問鼎匯」，開價 82~89 萬元，本更新單元屬站前商圈，但又有適度的距離，不易受車流及商業活動的影響，期地條件更優於京王建案，請估價師斟酌站前商圈的市場情況，於土地及新成屋價格評估時，予以合理的反應。</p> <p>(二)估價報告比較法及租金比較法請以項目、距離、比率等可量化並反應差異的戶方式分析，目前估價報告以級距調整，但無對應的說明，無法判斷其合理性。</p> <p>(三)P62 等頁次中的比準地面積為 106.37 坪，但 P63 文字中比準地面積誤植為 694.05 坪，以上請修正。</p> <p>(四)P65 及相關頁次比較標的二，依實價登錄歸類為商業辦公大樓的交易，現況為八層商業大樓，交易時屋齡約 36 年，概估現況容積應也有 400% 以上，估價師將交易價格全歸土地應要有更具說服力的理由。</p> <p>(五)P65 及相關頁次比較標的三雙面緊鄰環東高架，雖近河但效益有限，以上均未於估價報告分析調整，請修正。</p> <p>(六)土地比較法均以地價指數調整，而因比較標的價格日期較早，依指數 103 年與 106 年地價僅下修 4% 是否能反應市場價格修正的幅度？</p> <p>(七)P71 比準地土開樓銷售價格地面層比準戶面積為 20 坪，但 P74 比較表則為 19.09 坪，請確認。</p> <p>(八)P74 比準地土開興建大樓之建物結構為鋼筋混凝土，但 P79 則為鋼骨鋼筋混凝土，而 P74 標的結構為鋼筋混凝土與比較標的相同，但建物結構也上修 3%，請再檢視，並考量比準地興建十二層樓房採鋼骨鋼筋混凝土是否符合最有效使用原則。</p> <p>(九)估價報告內之樓層效用比五樓與四樓差 2%，頂樓與次樓層也差 2% 有何特殊原因？而比較標的與勘估標的均有相同情況，其原因是否均相同？而土開銷售總額推估及更後總值推估的樓層效用比，高樓層均有三層調 1% 的情況，以致本案樓效比較為特殊，建議估價師若無充分理由，仍應以平順處理為原則，若有其他考量應另以水平效用比分析。</p> <p>(十)P79 標的與比較標的七的面積適宜性的邏輯是坪數愈大總價愈高的房子有較佳的市場性及售價？似與價格日期之市場情況不同，況且，單總關係與面積適宜性應是一體二面，如果大坪數是主流，市場情較佳，當然單價也愈高，估價報告反向認定似不合理。</p>	<p>(一)遵照辦理。</p> <p>(二)遵照辦理。</p> <p>(三)遵照辦理，已修正。</p> <p>(四)遵照委員意見，已將比較標的二更換。</p> <p>(五)遵照委員意見，已將緊鄰環東高架之因素考量進去。</p> <p>(六)價格日期係依據內政部地政司於民國 106 年 7 月 15 日公佈之都市地區地價指數(第 48 期)調整價格日期因素。</p> <p>(七)此為誤植，已修正。</p> <p>(八)此為誤植，已修正。</p> <p>(九)遵照委員意見，重新檢視樓層別效用比，將 15 層樓以上修正為一層 1%，考量頂樓較佳故仍維持 2%。</p> <p>(十)遵照委員意見，經重新檢視後，已將「總價與單價關係」及「面積適宜性」兩項進行修正。</p>	<p>(一)-</p> <p>(二)-</p> <p>(三)P. 68</p> <p>(四)P. 65</p> <p>(五)P. 68</p> <p>(六)P. 70</p> <p>(七)P. 72、75</p> <p>(八)P. 80</p> <p>(九)P. 201</p> <p>(十)P. 80</p>
----	-------	--	---	---

		<p>(十一)P84 合併前各筆土地推估中地形不論梯形、三角形及狹長形均為 1%的調整率是否妥適?P85 表格請補充比準地之個別條件。同頁表格中綜地 1、2 均為面承德路角也，而太原路 79 巷及 97 巷亦無商效之差異，商效上修 3%有可理由?</p> <p>(十二)P104 車位誤植為機械車位請修正。</p> <p>(十三)請說明 P113 道路用地評估是否符合範本之規定?</p> <p>(十四)請說明 P149 本案二種權變關係人，土持不均及有地無屋合併計算，並以有期限之收益價格占土地價值比率為分配基礎之適宜性?</p> <p>(十五)更後水平修正建議增加單層戶數以區別前棟二併二電梯及後棟四併二電梯之差異，寧適性的修正應與樓層效用比有部分重覆的疑慮，前最大調整達 3%，請再檢視其合理性。</p>	<p>(十一)遵照委員意見，經重新檢視後，已將梯形修正為-1%、三角形及狹長形修正為-2%。商效一項也經過重新檢視，將宗地 1、2、5 之商效進行修正。</p> <p>(十二)此為誤植，已修正。</p> <p>(十三)道路用地係依據範本規定進行評估。</p> <p>(十四)本案中之權利變換關係人價值評估係以建物使用權乘上土地合併前後的成長幅度，而非收益價格占土地價值比率，已於報告書中將文字說明表示清楚。</p> <p>(十五)寧適性係針對臨承德路的戶別(A、B 戶)依據樓層越往上越遞減，進行修正。前棟為一層兩戶，而後棟雖為一層四戶但分為左右兩側，故整體之影響不大，故無進行修正單層戶數此一項目。</p>	<p>(十一)P. 85、86</p> <p>(十二)P. 105</p> <p>(十三)P. 110-115</p> <p>(十四)P. 151</p> <p>(十五)P. 202</p>
11	都市更新處審查意見	<p>(一) 建築規劃部分</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. P6-1請補充說明獎勵後平均容積率；P6-2建築興建計畫請補充說明配置、施工方式及建材設備等資訊。</li> <li>2. 捐贈道路用地之釐清： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)P7-1各項公共設施設計施工基準及權屬，請依核定事業計畫有關區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫內容，釐清計畫道路位於更新單元內或市周邊。現況說明部分亦請比照，僅有部分私有產權之計畫道路為捐贈範圍。</li> <li>(2)P7-1道路用地面積18.63m<sup>2</sup>與審議資料表所載面積19.63m<sup>2</sup>不一致，請釐清。表7-1公共設施用地更新後權屬一覽表之備註，請載明私有部分。</li> </ol> </li> <li>3. 請說明建築線是否與基地境界線重合。</li> <li>4. 請於圖面標註衛生管線(糞管)層間轉管情形。</li> <li>5. 請補充現有巷現況照片，並釐清說明係符合臺北市都市更新自治條例第10條之何項規定?</li> </ol> <p>(二) 財務計畫部分</p>	<p>(一)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 遵照辦理。</li> <li>2. <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)遵照辦理，將比照民國 102 年 2 月 26 日核定公告之事業計畫內容修正。</li> <li>(2)更新單元內 18 筆道路用地總計為 19.63 m<sup>2</sup>，其中 1 筆產權屬國有(面積 1 m<sup>2</sup>)，其餘 17 筆產權屬私有(18.63 m<sup>2</sup>)；遵照辦理，備註部分配合載明。</li> </ol> </li> <li>3. 本案已於 99 年 8 月 18 日辦理完成『基地與道路用地逕為分割之測量成果』，建築線與基地境界線重合，詳臺北市府地政處土地開發總隊北市地發三字第 09931120000 號函。</li> <li>4. 遵照辦理，配合補充污水管道間轉管示意平面圖於附錄十一。</li> <li>5. 遵照辦理，現有巷現況照片於事業計畫報告書附錄中已有檢附，現配合意見補充於附錄十二；依據臺北市都市更新及爭議處理審議會第 87 次會議及民國 102 年 2 月 26 日核定公告之事業計畫，本案之現有巷係符合臺北市都市更新自治條例第 10 條第 1 款「現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內」及第 2 款「同一街廓內單向出口之現有巷自底端逐步廢止者」之規定。</li> </ol> <p>(二)</p>	<p>(一)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. P6-1~6-2</li> <li>2. <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)P7-1</li> <li>(2)P7-1</li> </ol> </li> <li>3. 附錄-7</li> <li>4. 附錄-15~附錄-16</li> <li>5. 附錄-17~附錄-22</li> </ol> <p>(二)</p>

		<p>1. P10-4表10-4營造工程費用估價表，請依「臺北市都市更新(重建區段)建築物工程造價要項」編制管理費、勞工安全衛生費、空氣汙染防制費及營業稅等，並呈現營建費用平均單價。</p> <p>2. P10-6自有資金利息未以3成計算，且請依郵政儲金一年期定存利率計算；P10-6印花稅(營建工程)之營建費用請依權利變換計畫所載1,662,240,332元順修。管理費用涉及以上修正之處，請一併修正。</p> <p>3. P10-6銷售管理費計算基數「實施者實際獲配之單元及車位總價值」，應扣除實施者自不願或不能所有權移轉之產權價值，而歸於土地及建築物分配清冊。此涉及銷售管理費實施者實際分配之單元及車位總價值1,322,200,210元，應先將不願或不能之應分配價值265,231,874元扣除再計算實際分配權利價值。</p> <p>4. P10-6風險管理費計算基數中重建費用有誤，請修正。</p> <p>5. P10-7共同負擔總費用請併同以上修正調整，另總產權面積32,602.25 m<sup>2</sup>，與P17-15產權面積加總面積不一致，請釐清。</p> <p>(三) 權利變換及估價部分</p> <p>1. 表16-1、表16-2實施者應分配權利價值不包括不願或不能者之權利，實施者補償不願或不能後，即產權移轉為土地所有權人，而非實施者身分，請修正。另表16-1、表16-2預計繳納差額價金總額亦不相符，請修正。</p> <p>2. P17-7捐贈道路用地之受贈單位載記臺北市(臺北市工務局)，與現行機關名稱不符，請釐清。</p> <p>(四) 其他</p> <p>1. P1-1請載明事業計畫核定函文號。</p> <p>2. P2-1請載明建物建號及建物總面積。</p> <p>3. 建築面積計算表梯廳文字誤植請修正。</p> <p>4. 附錄-1實施者證明文件已逾期，請更新。</p>	<p>1. 遵照辦理，已補充編制；另營建費用平均單價則補充於表10-3。</p> <p>2. 自有資金利息已以3成計算，且配合意見改為依郵政儲金一年期定存利率計算；本案事業計畫已於民國102年2月26日核定，相關計算基礎已確立，故此處仍維持以營建費用提列；管理費用併同配合修正。</p> <p>3. 遵照辦理，配合修正。</p> <p>4. 本案重建費用現配合幹事意見修正為1,661,872,570元，與風險管理費計算基數中所載重建費用一致。</p> <p>5. 遵照辦理，併同配合調整；釐清後配合修正。</p> <p>(三)</p> <p>1. 遵照辦理，配合修正。</p> <p>2. 遵照辦理，受贈單位修正為臺北市(臺北市政府工務局新建工程處)。</p> <p>(四)</p> <p>1. 遵照辦理。</p> <p>2. 遵照辦理。</p> <p>3. 本案建築面積計算表梯廳文字並無誤植。</p> <p>4. 遵照辦理。</p>	<p>1. P10-4</p> <p>2. P10-6~10-7 ;- ;P10-7</p> <p>3. P10-7</p> <p>4. P10-7</p> <p>5. P10-8</p> <p>(三)</p> <p>1. P16-2~16-7</p> <p>2. P17-7</p> <p>(四)</p> <p>1. P1-1</p> <p>2. P2-1</p> <p>3. -</p> <p>4. 附錄-1~附錄-2</p>
12	結論	<p>公有地管理機關、承辦科、幹事及委員所提之相關意見，請覈實檢討修正，並請於接獲會議紀錄送達後30日內，修正報告書相關書圖內容並檢附修正內容對照表後，申請召開聽證。</p>	<p>敬悉。</p>	<p>-</p>

# 「擬訂臺北市大同區市府段二小段 220-2 地號等 54 筆土地都市更新權利變換計畫案」

## 公辦公聽會發言要點回應綜理表

會議時間：民國 107 年 4 月 30 日（星期一）下午 3 時 00 分

會議地點：臺北市大同區建泰里辦公處（臺北市大同區承德路一段 89 號）

與會單位發言要點		回應內容
1	<p><b>臺北市政府文化局</b> (書面意見)</p> <p>1. 經查旨案基地範圍內建物皆非本市已公告之古蹟、歷史建築及列冊追蹤建物，本案本局無特殊列管事項。 2. 惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發現具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建築物、疑似考古遺址或具古物價值者，請申請單位依文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。</p>	<p>1. 敬悉。 2. 敬悉。</p>
2	<p><b>臺北市都市更新處—</b> <b>陳股長品先</b></p> <p>第十七章地籍整理計畫，是屬於地籍整理而非地籍合併，請實施者修正。</p>	<p>遵照辦理，釐清後配合修正。</p>
3	<p><b>會議結論</b></p> <p>本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入權利變換計畫內參考。另於都市更新審查過程中，如各位民眾還有其他意見，仍可採書面的方式向本市都市更新處表達，更新處將函請實施者做回覆，並做審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。</p>	<p>敬悉。</p>

「擬訂臺北市大同區市府段二小段 220-2 地號等 54 筆土地都市更新權利變換計畫案」公有管理機關意見回應綜理表

107 年 1 月 26 日台財產北改字第 10700018170 號函

審查項目	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
函詢範圍內財政部國有財產署經管國有土地參與都市更新之意見	1. 依貴局 107 年 1 月 17 日北市都新字第 10632896110 號函辦理。 2. 案內本署經管同小段 220-4 地號國有土地目前尚無其他使用計畫，原則同意參與旨述都市更新案。	1. 敬悉。 2. 遵照辦理，未來將依相關規定辦理後續都更程序，並將函文檢附於附錄。	1. - 2. 附錄-9

**「擬訂臺北市大同區市府段二小段 220-2 地號等 54 筆土地都市更新權利變換計畫案」自辦公聽會紀錄回應綜理表**

開會時間：民國 106 年 8 月 12 日(六)下午 2 時整

開會地點：日新國小 視聽中心(臺北市大同區太原路 151 號)

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形
專家學者 邱世仁 委員	<p>大家好，我是臺北市都市更新審議委員，今天很開心能來參加實施者舉辦的權利變換自辦公聽會。這個案子的事業計畫老早在 102 年 2 月 26 日通過，等於其建築設計及容積獎勵已經確定，其實從 102 年就可以開始做權利變換計畫案，今天已經 106 年 8 月 12 日，在這 4 年的時間內我想實施者也很努力在符合各位選配的需求，今天辦這個自辦公聽會，我想各位對權利分配的結果已經大致抵定了。</p> <p>這次自辦公聽會結束後的程序為公辦公聽會、幹事會、聽證會、大會，由於事業計畫已經通過，故在權利變換案上程序雖然很多，但在審議的過程較為單純，不會花太多時間。</p> <p>權利變換案審議會的重點大概分成幾個，包括審查剛剛估價師所報告的估價標準、選配原則、共負比(關於銷售管理費、風險管理費及人事行政管理費等部分)，如果在審議的過程中大家都很關心，參加都很踴躍，且選配都已經完成，那麼程序便可以加速走完，早日開始動工興建。</p>	敬悉。





## 壹、辦理緣起與法令依據

### 一、辦理緣起

本更新單元範圍內均為民國六十年初興建之二至五層樓加強磚造、鋼筋混凝土建築物，現況房舍老舊，影響主要道路沿線景觀，且更新單元鄰近臺北車站及臺北轉運站，建築物無法與重大建設配合，故配合政府政策透過都市更新方式以達到土地再開發利用、改善環境品質，增進公共利益。

本案於民國 96 年 8 月 8 日府都新字第 09604488900 號函(詳附錄二)公告劃定「臺北市大同區市府段二小段 220-2 地號等 35 筆土地為更新單元」。後於民國 97 年 6 月 24 日府都新字第 09631273700 號函(詳附錄三)核准「擬訂臺北市大同區市府段二小段 220-2 地號等 36 筆土地都市更新事業概要案」，且經臺北市政府於民國 102 年 2 月 26 日以府都新字第 10131127302 號函核定公告都市更新事業計畫(詳附錄四)。

本案於自行劃定更新單元時，共計 35 筆土地，原 293 地號於民國 96 年 1 月 3 日分割出 293-2 地號，故本案於事業概要階段增加土地筆數一筆，更新單元面積並無變動。後於都市更新事業計畫階段，經臺北市政府地政處土地開發總隊確認更新單元內部分地號涉及道路用地並辦理逕為分割(詳附錄五)，更新單元範圍內之市府段二小段 220-3、221、222、223、224、225、226、227、280、281、286、288、289、290、291、292、293-1 地號等 17 筆土地於 99 年 8 月 18 日分割出同小段 220-4、221-1、222-1、223-1、224-1、225-1、226-1、226-2、227-1、280-1、281-1、286-1、288-1、289-1、290-1、291-1、292-1、293-3 地號等 18 筆土地，故本案範圍名稱修正為臺北市大同區市府段二小段 220-2 地號等 54 筆土地，惟更新單元面積並無變動。

現以三豐建設股份有限公司為實施者申請本案權利變換計畫，並於民國 106 年 8 月 12 日於日新國小 視聽中心(臺北市大同區太原路 151 號)舉辦都市更新權利變換計畫公聽會，備妥相關文件，擬具權利變換計畫，連同公聽會紀錄，向臺北市政府申請核定實施。

### 二、法令依據

依據都市更新條例第 86 條，本案適用 108 年 1 月 30 日修正公布前之第 19 條、第 29 條及其相關規定辦理。

## 貳、權利變換地區範圍

### 一、權利變換地區位置

本更新單元位於承德路一段以西、太原路 79 巷以北、太原路以東、太原路 97 巷以南所圍街廓東側，鄰近臺北車站及臺北轉運站，位置詳圖 2-1 權利變換地區位置示意圖。

### 二、權利變換範圍總面積

本更新單元範圍為臺北市大同區市府段二小段 220-2、220-3、220-4、221、221-1、222、222-1、223、223-1、224、224-1、225、225-1、226、226-1、226-2、227、227-1、228、228-1、228-2、229、230、231、232、233、234、235、236、280、280-1、281、281-1、282、283、284、285、286、286-1、287、288、288-1、289、289-1、290、290-1、291、291-1、292、292-1、293、293-1、293-2、293-3 地號等 54 筆土地，面積為 2,314.00 m<sup>2</sup>，詳圖 2-2 權利變換地區地籍套繪圖、圖 2-3 權利變換地區地形套繪圖。

本更新單元合法建築物包括臺北市大同區市府段二小段 72、131、137、192、193、194、195、222、240、284、480、481、484、485、488、489、490、505、521、522、525、526、528、652、653、654、668、759、760、761、831、832、833、834、1078、1079、1131、1132、1133、1134、1135、1136、1137、1138、1139、1140、1189、1190、1191、1324、1325、1326、1327、1510、1511、2008 等 56 筆建號，合法建物面積共計 5,654.42 m<sup>2</sup>。





圖 2-2 權利變換地區地籍套繪圖(S=1/500)

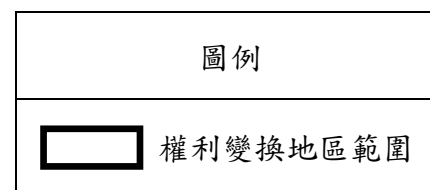
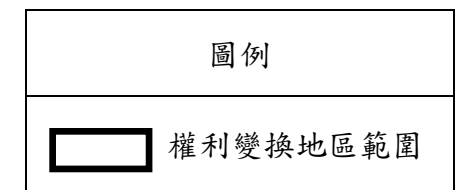


圖 2-3 權利變換地區地形套繪圖(S=1/500)



## 參、實施者

本案由「三豐建設股份有限公司」擔任實施者，擬訂本案都市更新權利變換計畫，實施者資料如下。

- (一) 公司名稱：三豐建設股份有限公司
- (二) 代表人：洪敏夫
- (三) 統一編號：22817225
- (四) 連絡地址：臺北市長安東路二段 173 號 7 樓
- (五) 連絡電話：(02)2772-0267



圖 4-1 原有公共設施用地等土地位置分佈圖(S=1/250)

## (二) 更新前地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人名冊

本案無設定地上權人、永佃權人及三七五租約承租人等權利人。

## 三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

## 陸、更新後土地使用及建築計畫

### 一、土地使用計畫

#### (一) 都市計畫土地使用強度

本基地正面臨 40m 承德路，基地四周分別為 4.54m 太原路 79 巷及 4.54m 太原路 97 巷。基地之使用分區屬第三種商業區及道路用地，土地面積共 2,314.00 m<sup>2</sup>，第三種商業區之法定建蔽率為 65%，法定容積率為 560%，詳表 6-1。

表 6-1 土地使用分區面積表

使用分區	面積(m <sup>2</sup> )	建蔽率(%)	建築面積(m <sup>2</sup> )	容積率(%)	法定容積(m <sup>2</sup> )
第三種商業區	2,294.37	65%	1,491.34	560%	12,848.47
道路用地	19.63	-	-	-	-

#### (二) 申請容積獎勵後土地使用強度及允許使用組別

##### 1. 申請容積獎勵後土地使用強度

本案依都市更新條例第 44 條要點等規定，辦理都市更新並申請容積獎勵，原更新單元建築基準容積為 12,848.47 m<sup>2</sup>，獎勵後總容積為 15,868.15 m<sup>2</sup>，其容積獎勵後土地使用強度如下檢討：

##### (1) 建蔽率檢討

- A. 法定建蔽率：65%
- B. 法定建築面積：1,491.34 m<sup>2</sup>
- C. 規劃建築面積：1,428.256 m<sup>2</sup>
- D. 規劃建蔽率：62.25%

##### (2) 容積率檢討

- A. 法定容積率：560%
- B. 基地法定容積：12,848.47 m<sup>2</sup>

C. 獎勵容積：3,019.68 m<sup>2</sup>

D. 實際使用容積：15,868.091 m<sup>2</sup>

E. 獎勵後平均容積率：691.6125%(15,868.15 m<sup>2</sup>/2,294.37 m<sup>2</sup>)

F. 規劃容積率：691.6099%(15,868.091 m<sup>2</sup>/2,294.37 m<sup>2</sup>)

本案容積獎勵於事業計畫階段業經臺北市政府核定，容積獎勵項目及額度詳表 6-2。

##### 2. 土地使用組別

本案土地使用分區為第三種商業區，其更新後之土地允許使用組別依「臺北市土地使用分區管制規則」及「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，依其許可使用項目規劃一般零售業(甲)及集合住宅使用。

##### 3. 預計容納人口數

##### (1) 空間使用規劃

本案擬興建 1 棟 23 樓之 6 併至 17 併之綜合大樓，1 樓為一般零售業(甲)(17 戶)、2 樓為一般零售業(甲)(併入 1 樓戶)及住宅單位(4 戶)、3-23 樓為住宅單位(126 戶)；地下室開挖至 5 樓，採鋼骨鋼筋混凝土結構設計。

##### (2) 容納戶數

本案更新後興建單元共計 17 戶一般零售業、130 戶集合住宅。

##### (3) 容納人口數

每戶容納人數以 99 年臺北市平均戶量 2.68 人/戶計算，合計約 392 人。



表 6-2 容積獎勵項目額度表

申請容積獎勵項目	獎勵面積(m <sup>2</sup> )	基準容積比率(%)
△F1 以原容積高於法定容積	-	-
△F2 更新後分配之樓地板面積不及當地平均居住水準獎勵	-	-
△F3 更新時程獎勵	899.39	7.00
△F4 考量地區環境狀況		
△F4-1 捐贈公益設施	-	-
△F4-2 協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施所需成本經費 (以捐贈方式辦理)	58.81	0.46
△F4-3 協助附近市有建築物進行整建及維護事業所需經費	-	-
△F4 小計	58.81	0.46
△F5 更新地區規劃設計獎勵		
△F5-1 與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位 相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災	770.91	6.00
△F5-2 開放式空間廣場	-	-
△F5-3 留設人行道或騎樓	519.66	4.04
△F5-4 保存具歷史、紀念性或藝術價值之建築	-	-
△F5-5 更新單元規模	-	-
△F5-6 建築基地及建築物採綠建築設計	770.91	6.00
△F5 小計	2,061.48	16.04
△F6 處理佔有他人土地舊違章建築戶獎勵	-	-
更新容積獎勵合計	3,019.68	23.50
其他獎勵容積(開放空間、容積移轉、停車獎勵)	-	-
申請容積獎勵總計	3,019.68	23.50

## 二、建築興建計畫

本案規劃前後兩棟建築物，擬興建地上 23 層及地下 5 層，構造為鋼骨鋼筋混凝土造建築物；更新單元規劃為住商綜合大樓，地下一層為停車空間及防空避難室，地下二層至地下五層為停車空間，前棟一樓為門廳及一、二層複層式商業空間（一般零售業），三層至二十三層為住宅單元；後棟一層部分為門廳，其餘為商業空間（一般零售業），二層至二十三層為住宅單元。其建築面積計算詳表 6-3，設計圖說詳圖 6-1 至圖 6-24。

配合基地周邊三條計畫道路座向配置，前棟臨 40M 承德路以長軸東西向配置，後棟分別臨太原路 79 巷及 97 巷，採南北座向。後棟建築物二樓以上退縮設計，使住宅單元獲得充足日照採光，營造健康、舒適的居住環境。

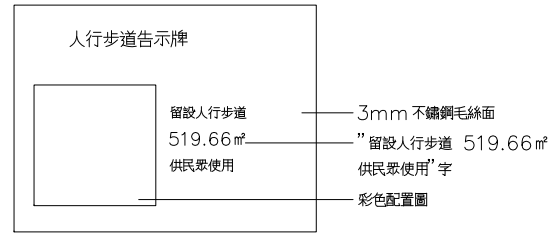
本例外觀設計為延續大同區歷史建築風貌，採古典建築語彙，獨特開窗形式強化建築物量體整體感，加上局部退縮及線版處理，產生凹凸面陰影變化，塑造現代住宅樣式。

本案施工方式於地下室採連續壁設計，建築物結構為鋼骨鋼筋混凝土造(SRC)結構設計，並加強建築物耐震結構設計。

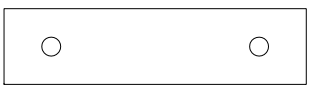
建築物基座鋪貼花崗岩，基座以上為山形石英丁掛磚，相關建材設備符合第三級建材設備，詳都市更新事業計畫核定版附錄九 建築工程建材設備等級表。

表6-3 建築面積檢討表

基地位置	大同區市府段二小段220-2等54筆										
基地使用分區	商三：2294.37m <sup>2</sup> 道路用地：19.63m <sup>2</sup> 合計：2314.00m <sup>2</sup>										
基地面積(m <sup>2</sup> )	實測面積	2294.37 m <sup>2</sup>		實測面積≥騰本面積 故採騰本面積：2294.37m <sup>2</sup>							
	騰本面積	2294.37 m <sup>2</sup>									
法定建蔽率(%)	65%										
法定建築面積(m <sup>2</sup> )	2294.37x65%=1491.34m <sup>2</sup>										
允建容積樓地板面積(m <sup>2</sup> )	基準容積	2294.37x560%=12848.47m <sup>2</sup>							15868.15 m <sup>2</sup>		
	更新容積獎勵	更新單元基準容積					12848.47x23.50%		15868.15/2294.37*100%		
		12848.47x7%+12848.47x(6%+6%)+519.66x100%+12848.47x0.46%=3019.68 m <sup>2</sup>					=3019.68m <sup>2</sup>		=691.61%		
允建容積率(%)	15868.15/2294.37*100%=691.61%										
實設建築面積(m <sup>2</sup> )	1428.256 m <sup>2</sup>										
實設建蔽率(%)	1428.256/2294.37*100%=62.25%<65%(OK)										
實設容積樓地板面積(m <sup>2</sup> )	15868.091 m <sup>2</sup>										
實設容積率(%)	15868.091/2294.37*100%=691.6099%<691.61%(OK)										
實設空地面積(m <sup>2</sup> )	2294.37-1428.256=866.114 m <sup>2</sup> >2294.37x35%=803.03m <sup>2</sup> (OK)										
實設樓地板面積	樓層別	用途	樓地板面積	梯廳面積	陽台面積	安全梯/緊急升降機/排煙室/防災中心/...	機電面積	容積樓地板面積	戶數	樓高	
	地下一層	防空避難室、停車空間	1838.81					0		3.5	
	地下二至五層	停車空間	1838.81*4					0		3.3*4	
	一層	一般零售業(甲組)	1065.264	1424.638	120.385	0	97.42	0	1076.764	17	4.2+0.2
		其他	256.994								
		停車空間(車道)	102.38								
	二層	一般零售業(甲組)	308.92	750.91	23.3	67.84	81.91	0	645.70	4	3.4
		集合住宅	331.72								
		其他	110.27								
	三層至十三層	集合住宅	820.31	820.31*11	41.66*11	79.59*11	116.58*11	0	662.11*11	6*11	3.4*11
	十四層	集合住宅	610.846	820.31	41.66	79.59	116.58	36.22	625.89	6	3.4
		中繼水箱	36.22								
		其他	173.244								
	十五層至二十層	集合住宅	820.31	820.31*6	41.66*6	79.59*6	116.58*6	0	662.11*6	6*6	3.4*6
二十一層至二十三層	集合住宅	817.98	817.98*3	41.66*3	79.59*3	116.58*3	0	660.12*3	6*3	3.4*3	
屋突一層至三層	樓梯間、機房	206.49	206.49*3					0	0	3*2+2.8+0.2	
小計			29208.588	1018.545	1739.23	2627.51	36.22	15584.584	147	建築物79.20m 屋突9m	
機電空間檢討	2627.51+36.22=2663.73 m <sup>2</sup> >15868.15*0.15=2380.223m <sup>2</sup> 2663.73-2380.223=283.507 m <sup>2</sup> (計容積面積)										
容積樓地板檢討	15584.584+283.507=15868.091m <sup>2</sup> <15868.15m <sup>2</sup> (OK)										
停車數量檢討	實設機車位(輛)	法定機車位	一般零售業(甲組)	9	186	(1424.638-27.684+334.31)/200=8.6563=9輛 (416.60+820.31x18+817.98x3)/100=176.361=177輛 9+177=186輛 實設186輛(法定186輛)					
			集合住宅	177							
	實設汽車位(輛)	法定汽車位	一般零售業(甲組)	18	165	(1424.638-27.684+334.31)/100=17.3126=18輛 (416.60+820.31x18+817.98x3)/120=146.968=147輛 18+147=165輛 實設179輛(法定165輛+自設14輛)					
			集合住宅	147							
	法定裝卸位		1		1424.638-27.684+334.31=1731.264 1000 < 1731.264 < 2000 需設1輛,實設2輛(法定1輛+自設1輛)						
工程造價	29208.588*14460=422356182.48 =422,356,183 元										



獎勵人行步道告示牌(立面)



獎勵人行步道告示牌(平面)

獎勵人行步道告示牌 S=1/20

人行步道面積計算表

- ①  $(53.16+53.06) \times 4 \times 0.5 = 212.44$
- ②  $3.64 \times (19.66+19.66) \times 0.5 = 71.56$
- ③  $3.64 \times (19.89+19.88) \times 0.5 = 72.38$
- ④  $(40.84+40.8) \times 4 \times 0.5 = 163.28$

合計=519.66㎡

人行步道範圍

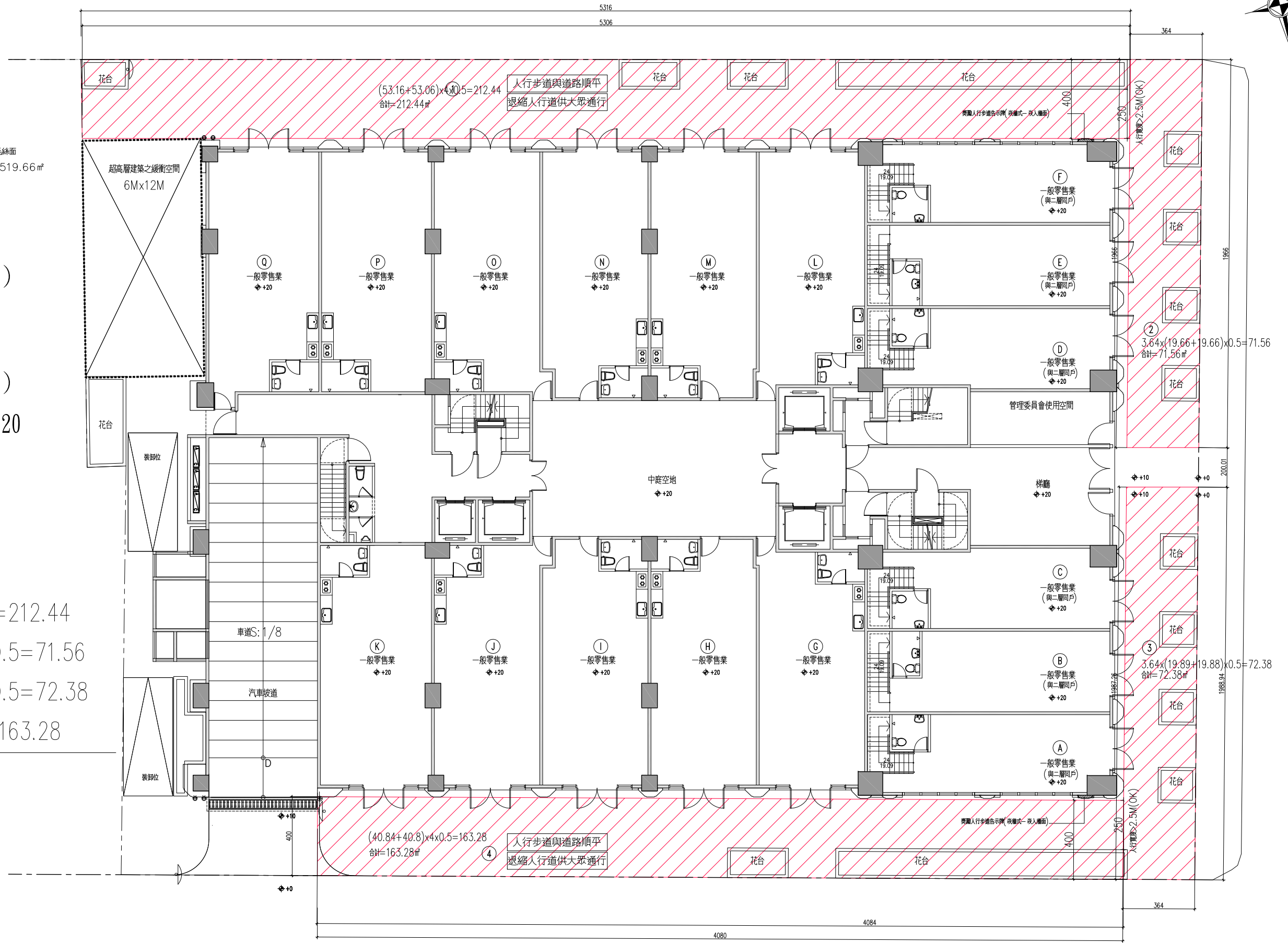
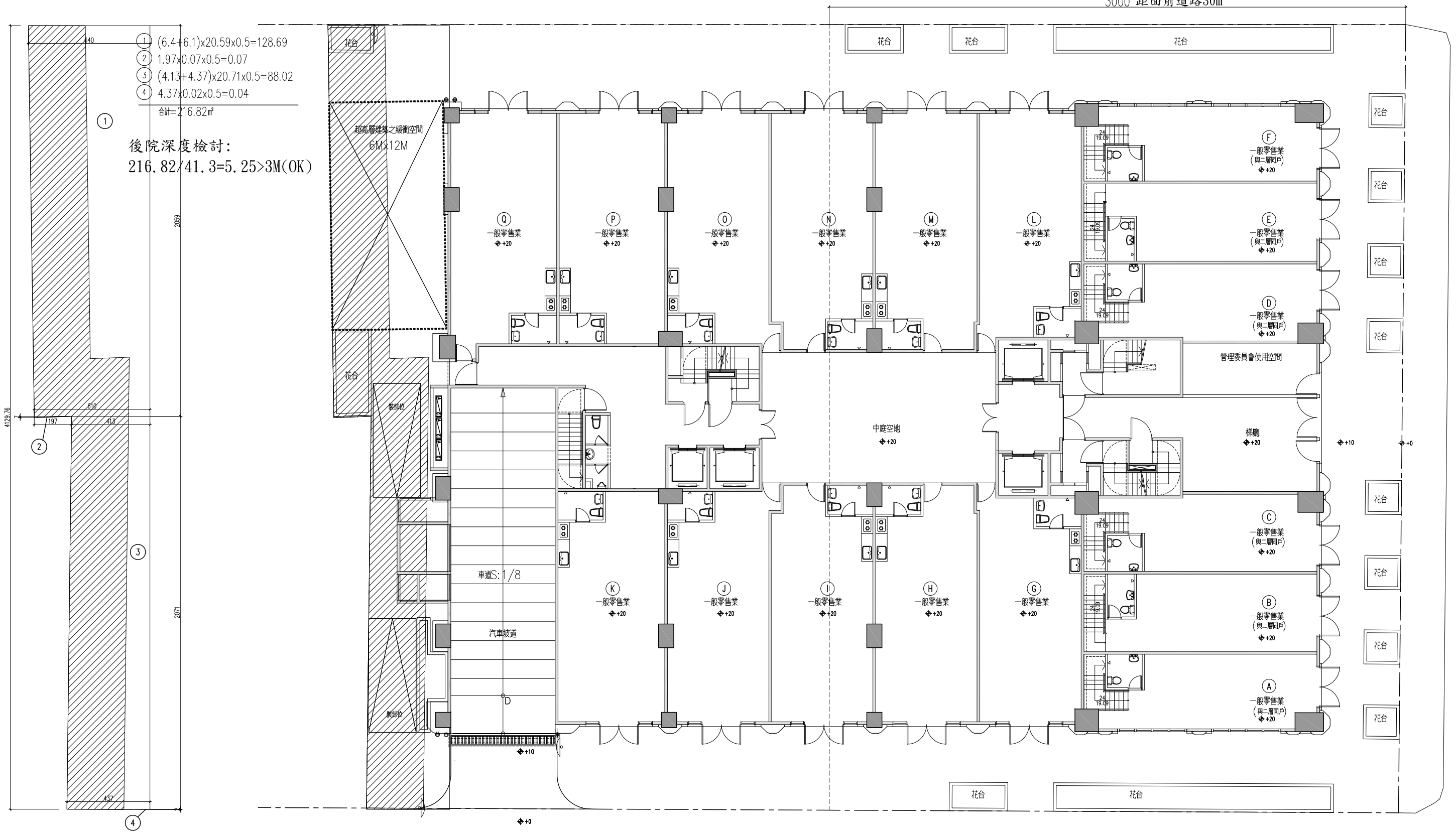


圖6-1 獎勵人行道面積計算圖 S:1/200

※本案依土地使用分區管制規則第26及27條，高度比2.0並留設最小後院深度3M。  
 (本案無需留設前院，高度比檢討詳P10-27、P10-29右向及左向立面圖)  
 ※本案無採用都市更新自治條例第18條放寬高度優待，故無後院深度比

※本案屬「第三種商業區」，依臺北市土地使用分區管制規則第25條，建蔽率65%、容積率560%(加更新獎勵容積率可達619.94%)，詳P10-6建築面積檢討表  
 ※本案屬「商業區」無需留設側院，相關規定依技術規則辦理



後院深度面積檢討示意圖

圖6-2 院落深度檢討圖 S:1/200



一、建築物陰影檢討：

+++ 建築物投影至面前道路之陰影

依建築技術規則第164條

建築物以3.6:1之斜率依垂直建築線方向

<面前道路中心線

高度比檢討:技術規則164條

$$As \leq L * Sw / 2$$

$$As = (79.2 / 3.6 - 5.22) * 32.31 = 542.16$$

$$< 41.55 * 40 / 2 = 831 \text{ ok}$$


$$(79.2 / 3.6 - 5.22 = 16.78\text{m} < 40 / 2 = 20\text{m} \text{ ok})$$

二、高層建築落物曲線檢討

依建築技術規則第229條

15F以上落物曲線檢討:

$$\sqrt{79.2 / 2} = 4.449\text{M} = 4.45\text{M}$$

 落物曲線範圍

三、高層建築地下層開挖檢討

依建築技術規則第230條

法定開挖率:  $(1 + 65\%) / 2 = 82.5\%$

開挖率檢討:  $80\% < 82.5\%$  (OK)

四、高層建築特安梯不共用排煙室

依建築技術規則第241條

五、高層建築設置緊急升降機檢討

依建築技術規則第244條

六、高層建築設置防災中心檢討

依建築技術規則第259條

法定  $40\text{m}^2 < \text{實設} 80.5\text{m}^2$  (OK)

七、依土地使用分區管制規則第26條：

商業區內建築物之高度比不得超過2.0

$$(5.22 + 40) * 2 = 90.44\text{M} > 79.2\text{M} \text{ (OK)}$$

建築物與道路寬度 建築物高度 實設建築物高度  
建築線距離

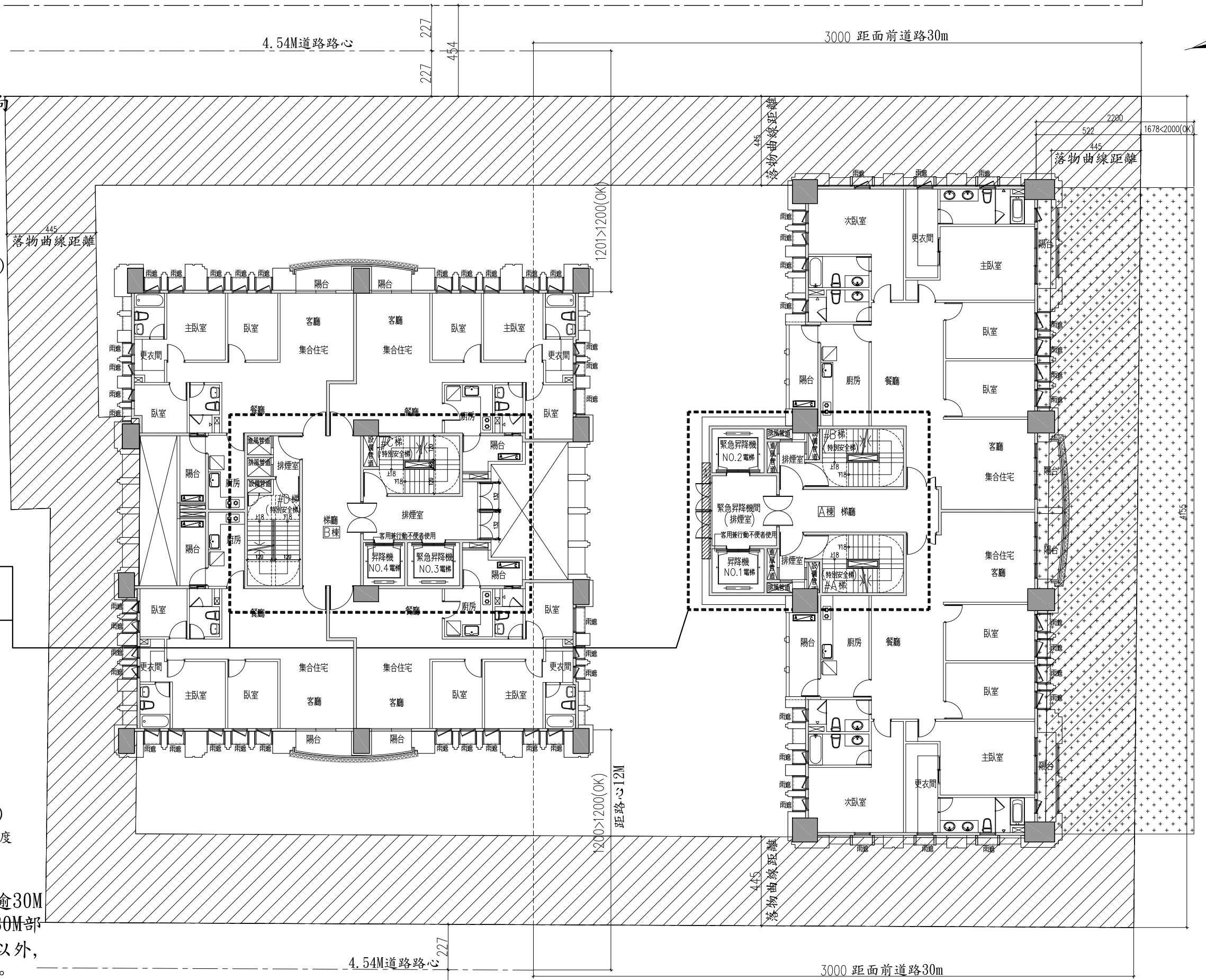
八、依土地使用分區管制規則第13條：

本案臨接最寬道路境界線深進2倍且未逾30M

部分以最寬道路為面前道路,其餘超出30M部

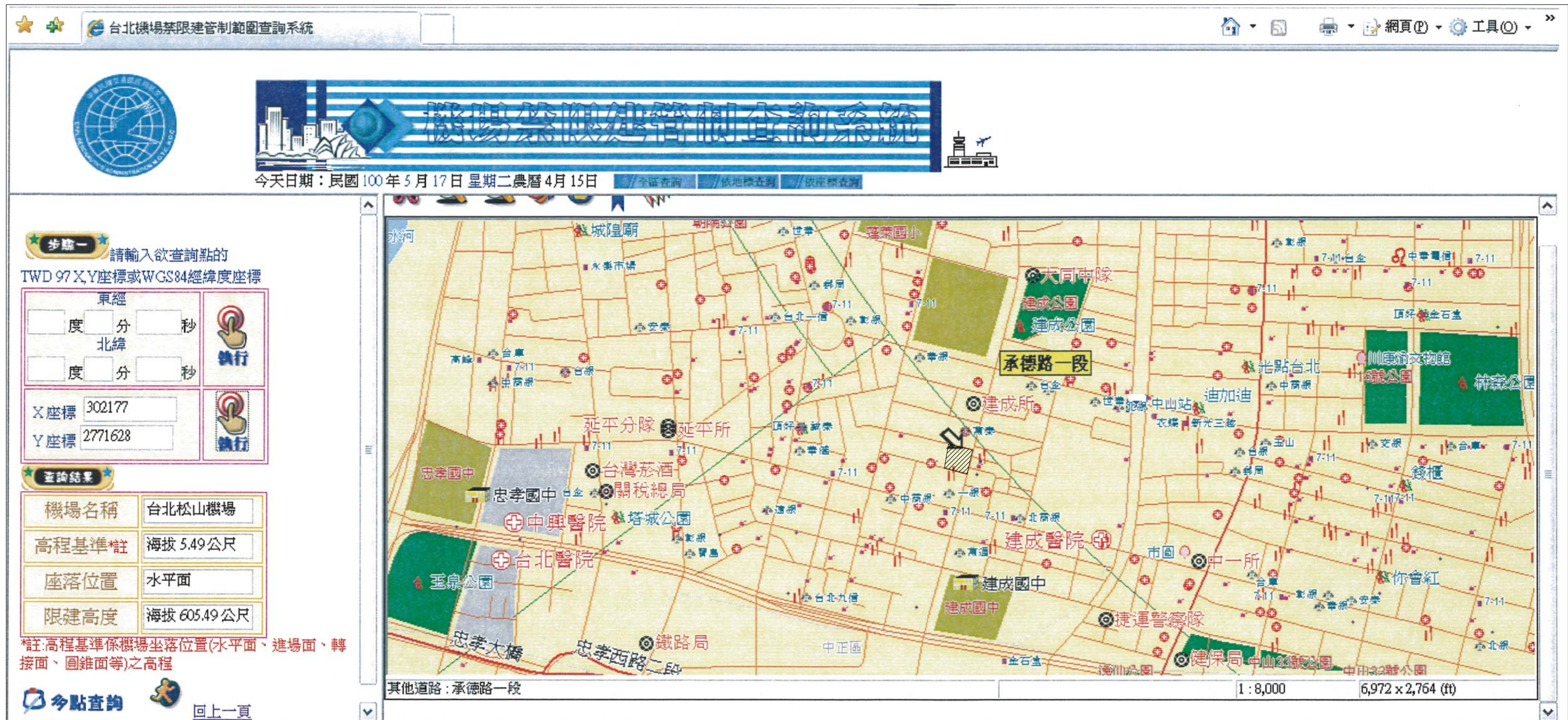
分皆退縮至兩側道路中心線各深進12M以外,

範圍外之基地,以最寬道路為面前道路。



貳拾壹層~貳拾參層平面圖 S:1/200

圖6-3 高度比檢討圖 S:1/200



依「機場禁限建管制查詢系統」查得本基地航高限制屬605.49M範圍，  
本案設計79.2M，符合航高限制。  
605.49M>79.2M(OK)

圖6-4 航空限制檢討圖

面積計算表

1. 樓地板面積									
(1) 各戶面積									
A	50.76 m <sup>2</sup>	3.63 m	47.13 m	J	68.50 m <sup>2</sup>	4.1 m	64.4 m	非居室	居
B	52.43 m <sup>2</sup>	3.63 m	48.80 m	K	70.97 m <sup>2</sup>	4.1 m	66.87 m	非居室	居
C	51.27 m <sup>2</sup>	3.63 m	47.64 m	L	66.39 m <sup>2</sup>	4.1 m	62.29 m	非居室	居
D	51.27 m <sup>2</sup>	3.63 m	47.64 m	M	68.85 m <sup>2</sup>	4.1 m	64.75 m	非居室	居
E	52.43 m <sup>2</sup>	3.63 m	48.38 m	N	68.15 m <sup>2</sup>	4.1 m	64.05 m	非居室	居
F	50.76 m <sup>2</sup>	3.63 m	47.13 m	O	68.50 m <sup>2</sup>	4.1 m	64.40 m	非居室	居
G	66.39 m <sup>2</sup>	4.1 m	62.29 m	P	70.21 m <sup>2</sup>	4.1 m	66.11 m	非居室	居
H	68.85 m <sup>2</sup>	4.1 m	64.75 m	Q	71.384 m <sup>2</sup>	4.1 m	66.11 m	非居室	居
I	68.15 m <sup>2</sup>	4.1 m	64.05 m						
小計	1065.264 m <sup>2</sup>	66.88 m	996.79 m						
(2) 樓電梯間面積									
梯廳	12.3+51.16+11.43+28.515+16.98=120.385 m <sup>2</sup>								
緊急升降機	6.325+6.435=12.76 m <sup>2</sup>								
升降機	5.06+6.44=11.5 m <sup>2</sup>								
特別安全梯	12.7+12.7+15+7.917=48.317 m <sup>2</sup>								
排煙室	7.97+7.97=15.94 m <sup>2</sup>								
管委會	20.40 m <sup>2</sup>								
車道	102.38 m <sup>2</sup>								
其他	27.684 m <sup>2</sup>								
小計	359.374 m <sup>2</sup>								
樓地板面積合計	1424.638 m <sup>2</sup>								
2. 容積樓地板面積檢討面積									
(1) 陽台面積	0 m <sup>2</sup> < 1424.638*10%=14.25 m <sup>2</sup> (OK)								
(2) 梯廳面積	120.385 m <sup>2</sup> < 1424.638*10%=14.25 m <sup>2</sup> (OK)								
(3) 陽台+梯廳面積	0+120.385=120.385 m <sup>2</sup> ≤ 1424.638*15%=213.70 m <sup>2</sup> (OK)								
(4) 免計容積面積	359.374-11.5=347.874 m <sup>2</sup>								
(5) 容積樓地板面積	1424.638-347.874=1076.764 m <sup>2</sup>								
3. 建築面積									
壹層樓地板+過梁	1424.638+3.618=1428.256 m <sup>2</sup>								
	1428.256 m <sup>2</sup> < 2294.37*65%=1491.34 m <sup>2</sup> (OK)								
4. 戶數：17戶									

緩衝空間範圍



汽車停車位數量：2部

裝卸車位編號：1~2



裝卸車位(大車位 250cmx600cm)共2部

裝卸位檢討：需設2部 (法定1輛自設1輛)  
1395.78+334.31=1730.09  
1000<1730.09<2000

與鄰地地界順平

車道出入口申請人行道斜坡道  
車道與相鄰人行道部分順平處理

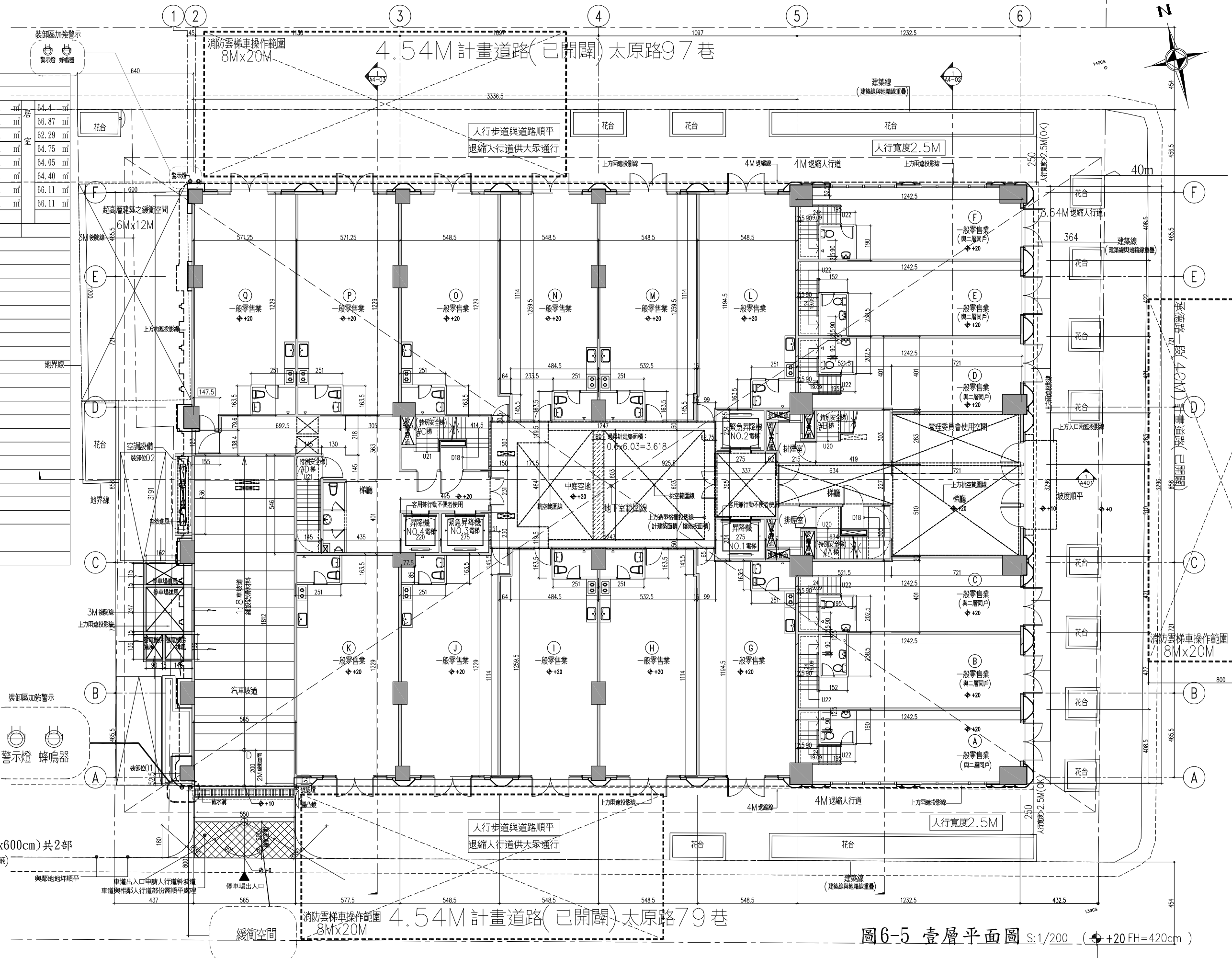


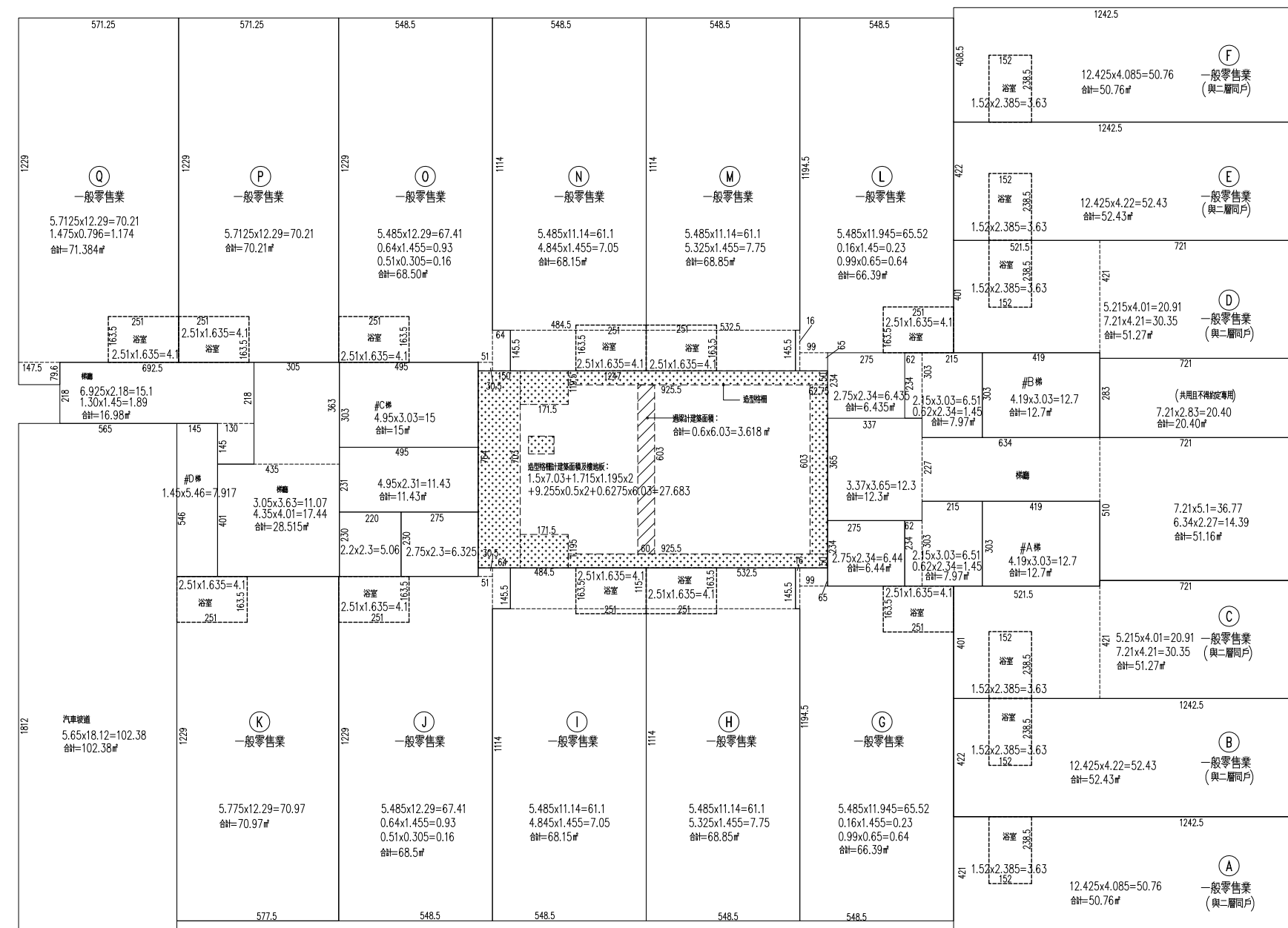
圖6-5 壹層平面圖 S:1/200 (±+20 FH=420cm)



### 4.54M 計畫道路(已開闢) 太原路97巷

面積計算表

1. 樓地板面積										
(1) 各戶面積										
A	50.76 m <sup>2</sup>	3.63 m	47.13 m	J	68.50 m <sup>2</sup>	4.1 m	64.4 m <sup>2</sup>	非居室	4.1 m	66.87 m <sup>2</sup>
B	52.43 m <sup>2</sup>	3.63 m	48.80 m	K	70.97 m <sup>2</sup>	4.1 m	62.29 m <sup>2</sup>	居室	4.1 m	64.75 m <sup>2</sup>
C	51.27 m <sup>2</sup>	3.63 m	47.64 m	L	66.39 m <sup>2</sup>	4.1 m	64.05 m <sup>2</sup>	非居室	4.1 m	66.40 m <sup>2</sup>
D	51.27 m <sup>2</sup>	3.63 m	47.64 m	M	68.85 m <sup>2</sup>	4.1 m	66.11 m <sup>2</sup>	居室	4.1 m	66.11 m <sup>2</sup>
E	52.43 m <sup>2</sup>	3.63 m	48.38 m	N	68.15 m <sup>2</sup>	4.1 m	64.05 m <sup>2</sup>	非居室	4.1 m	66.11 m <sup>2</sup>
F	50.76 m <sup>2</sup>	3.63 m	47.13 m	O	68.50 m <sup>2</sup>	4.1 m	64.05 m <sup>2</sup>	居室	4.1 m	66.11 m <sup>2</sup>
G	66.39 m <sup>2</sup>	4.1 m	62.29 m	P	70.21 m <sup>2</sup>	4.1 m	66.11 m <sup>2</sup>	非居室	4.1 m	66.11 m <sup>2</sup>
H	68.85 m <sup>2</sup>	4.1 m	64.75 m	Q	71.384 m <sup>2</sup>	4.1 m		居室	4.1 m	
I	68.15 m <sup>2</sup>	4.1 m	64.05 m					非居室		
小計	1065.264 m <sup>2</sup>	66.88 m	996.79 m							
(2) 樓電梯間面積										
梯廳	12.3+51.16+11.43+28.515+16.98=120.385 m <sup>2</sup>									
緊急升降機	6.325+6.435=12.76 m <sup>2</sup>									
升降機	5.06+6.44=11.5 m <sup>2</sup>									
特別安全梯	12.7+12.7+15+7.917=48.317 m <sup>2</sup>									
排煙室	7.97+7.97=15.94 m <sup>2</sup>									
管委會	20.40 m <sup>2</sup>									
車道	102.38 m <sup>2</sup>									
其他	27.684 m <sup>2</sup>									
小計	359.374 m <sup>2</sup>									
樓地板面積合計：1424.638 m <sup>2</sup>										
2. 容積樓地板面積檢討面積										
(1) 陽台面積	0 m <sup>2</sup> < 1424.638*10%=14.25 m <sup>2</sup> (OK)									
(2) 梯廳面積	120.385 m <sup>2</sup> < 1424.638*10%=14.25 m <sup>2</sup> (OK)									
(3) 陽台+梯廳面積	0+120.385=120.385 m <sup>2</sup>									
	≤ 1424.638*15%=213.70 m <sup>2</sup> (OK)									
(4) 免計容積面積	359.374-11.5=347.874 m <sup>2</sup>									
(5) 容積樓地板面積	1424.638-347.874=1076.764 m <sup>2</sup>									
3. 建築面積										
壹層樓地板+過梁	1424.638+3.618=1428.256 m <sup>2</sup>									
	1428.256 m <sup>2</sup> < 2294.37*65%=1491.34 m <sup>2</sup> (OK)									
4. 戶數：17戶										



承德路一段(40M)計畫道路(已開闢)

### 4.54M 計畫道路(已開闢) 太原路79巷

圖6-5-1 壹層面積計算示意圖 S:1/200



面積計算表

(一)A棟				
1.樓地板面積				
(1)各戶面積				
A	50.76 m <sup>2</sup>	3.42 m	47.34 m <sup>2</sup>	4.46 m
B	52.43 m <sup>2</sup>	3.42 m	49.01 m <sup>2</sup>	5.06 m
C	51.27 m <sup>2</sup>	3.42 m	47.85 m <sup>2</sup>	4.81 m
D	51.27 m <sup>2</sup>	3.42 m	47.85 m <sup>2</sup>	4.81 m
E	52.43 m <sup>2</sup>	3.42 m	49.01 m <sup>2</sup>	5.06 m
F	50.76 m <sup>2</sup>	3.42 m	47.34 m <sup>2</sup>	4.46 m
小計	308.92 m <sup>2</sup>	20.52 m	288.40 m <sup>2</sup>	28.66 m
(2)樓電梯間面積				
梯廳	0			
梯廳(排煙室)	0			
緊急升降機	0			
升降機	0			
特別安全梯	25.39 m <sup>2</sup>			
小計	25.39 m <sup>2</sup>			
樓地板面積合計：334.31 m <sup>2</sup>				
2.陽台面積：28.66 m <sup>2</sup>				
3.容積樓地板面積檢討面積				
(1)陽台面積：28.66 m <sup>2</sup> ≤ 334.31*10%=33.43m <sup>2</sup> (OK)				
(2)梯廳面積：0 m <sup>2</sup> ≤ 334.31*10%=33.43m <sup>2</sup> (OK)				
(3)陽台+梯廳面積：28.66+0=28.66 m <sup>2</sup> ≤ 334.31*15%=50.15m <sup>2</sup> (OK)				
(4)免計容積面積：25.39 m <sup>2</sup>				
(5)容積樓地板面積：334.31-25.39=308.92 m <sup>2</sup>				
(二)B棟				
1.樓地板面積				
(1)各戶面積				
G	82.78 m <sup>2</sup>	11.05 m	71.73 m <sup>2</sup>	9.95 m
H	82.78 m <sup>2</sup>	11.05 m	71.73 m <sup>2</sup>	9.95 m
I	83.08 m <sup>2</sup>	11.61 m	71.47 m <sup>2</sup>	9.64 m
J	83.08 m <sup>2</sup>	11.61 m	71.47 m <sup>2</sup>	9.64 m
小計	331.72 m <sup>2</sup>	45.32 m	286.4 m <sup>2</sup>	39.18 m
(2)樓電梯間面積				
梯廳	23.3 m <sup>2</sup>			
梯廳(排煙室)	20.17 m <sup>2</sup>			
緊急升降機	6.33 m <sup>2</sup>			
升降機	5.06 m <sup>2</sup>			
特別安全梯	30.02 m <sup>2</sup>			
小計	84.88 m <sup>2</sup>			
樓地板面積合計：416.6 m <sup>2</sup>				
2.陽台面積：39.18 m <sup>2</sup>				
3.容積樓地板面積檢討面積				
(1)陽台面積：39.18 m <sup>2</sup> ≤ 416.6*10%=41.66m <sup>2</sup> (OK)				
(2)梯廳面積：23.3 m <sup>2</sup> ≤ 416.6*10%=41.66m <sup>2</sup> (OK)				
(3)陽台+梯廳面積：39.18+23.3=62.48 m <sup>2</sup> ≤ 416.6*15%=62.49m <sup>2</sup> (OK)				
(4)免計容積面積：84.88-5.06=79.82 m <sup>2</sup>				
(5)容積樓地板面積：416.6-79.82=336.78 m <sup>2</sup>				
(三)樓層面積合計				
1.樓地板面積：	750.91 m <sup>2</sup>			
2.陽台面積：	67.46 m <sup>2</sup>			
3.容積樓地板面積：	645.70 m <sup>2</sup>			
4.戶數：4戶				

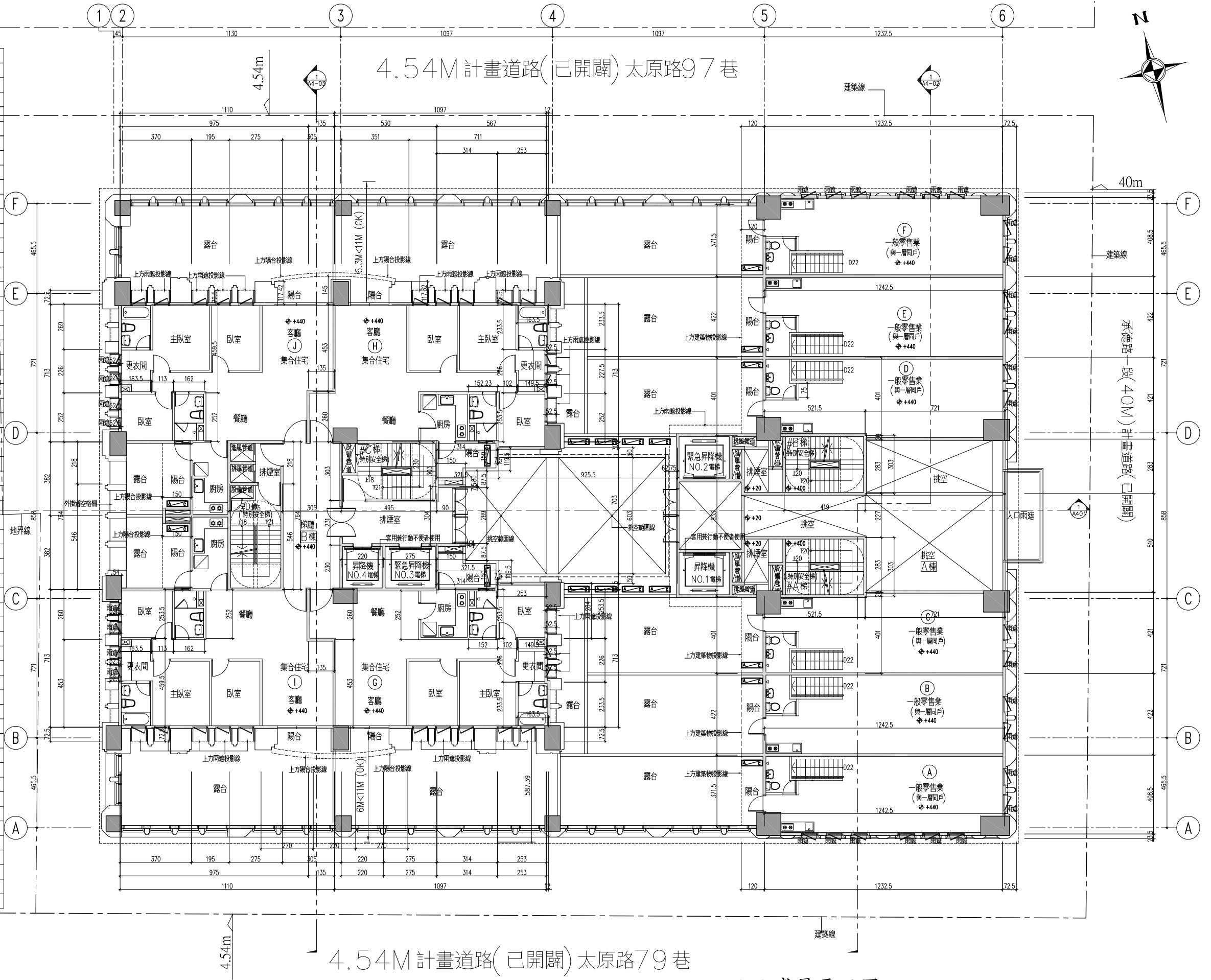


圖6-6 貳層平面圖 s:1/200 (±440 FH=340cm)

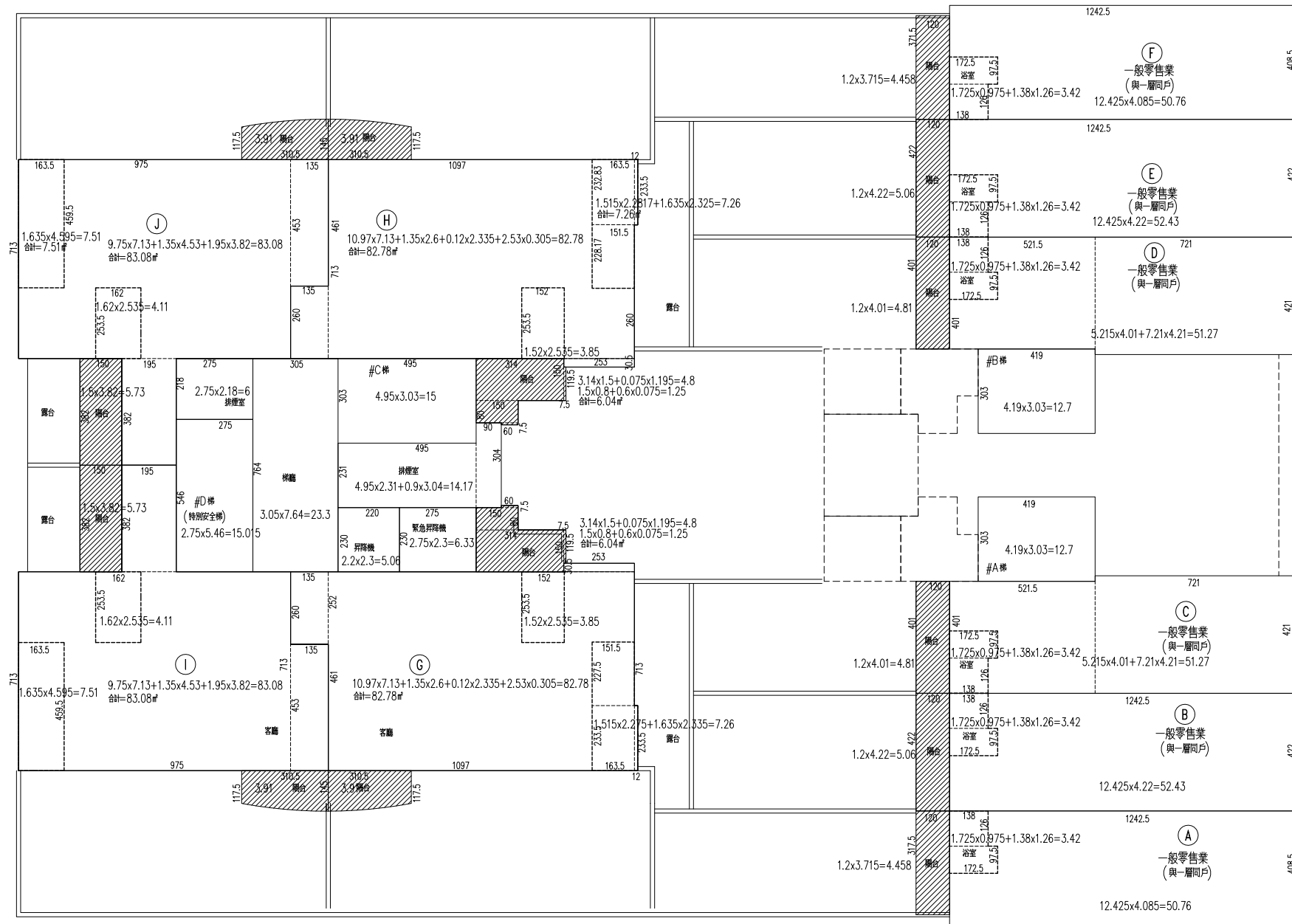
面積計算表

(一)A棟				
1.樓地板面積				
(1)各戶面積				
A	50.76 m <sup>2</sup>	非居室	3.42 m <sup>2</sup>	居陽台
B	52.43 m <sup>2</sup>	非居室	3.42 m <sup>2</sup>	居陽台
C	51.27 m <sup>2</sup>	非居室	3.42 m <sup>2</sup>	居陽台
D	51.27 m <sup>2</sup>	非居室	3.42 m <sup>2</sup>	居陽台
E	52.43 m <sup>2</sup>	非居室	3.42 m <sup>2</sup>	居陽台
F	50.76 m <sup>2</sup>	非居室	3.42 m <sup>2</sup>	居陽台
小計	308.92 m <sup>2</sup>		20.52 m <sup>2</sup>	288.40 m <sup>2</sup>
(2)樓電梯間面積				
梯廳	0			
梯廳(排煙室)	0			
緊急升降機	0			
升降機	0			
特別安全梯	25.39 m <sup>2</sup>			
小計	25.39 m <sup>2</sup>			
樓地板面積合計：334.31 m <sup>2</sup>				
2.陽台面積：28.66 m <sup>2</sup>				
3.容積樓地板面積檢討面積				
(1)陽台面積：28.66 m <sup>2</sup> ≤ 334.31*10%=33.43m <sup>2</sup> (OK)				
(2)梯廳面積：0 m <sup>2</sup> ≤ 334.31*10%=33.43m <sup>2</sup> (OK)				
(3)陽台+梯廳面積：28.66+0=28.66 m <sup>2</sup> ≤ 334.31*15%=50.15m <sup>2</sup> (OK)				
(4)免計容積面積：25.39 m <sup>2</sup>				
(5)容積樓地板面積：334.31-25.39=308.92 m <sup>2</sup>				
(二)B棟				
1.樓地板面積				
(1)各戶面積				
G	82.78 m <sup>2</sup>	非居室	11.05 m <sup>2</sup>	居陽台
H	82.78 m <sup>2</sup>	非居室	11.05 m <sup>2</sup>	居陽台
I	83.08 m <sup>2</sup>	非居室	11.61 m <sup>2</sup>	居陽台
J	83.08 m <sup>2</sup>	非居室	11.61 m <sup>2</sup>	居陽台
小計	331.72 m <sup>2</sup>		45.32 m <sup>2</sup>	286.4 m <sup>2</sup>
(2)樓電梯間面積				
梯廳	23.3 m <sup>2</sup>			
梯廳(排煙室)	20.17 m <sup>2</sup>			
緊急升降機	6.33 m <sup>2</sup>			
升降機	5.06 m <sup>2</sup>			
特別安全梯	30.02 m <sup>2</sup>			
小計	84.88 m <sup>2</sup>			
樓地板面積合計：416.6 m <sup>2</sup>				
2.陽台面積：39.18 m <sup>2</sup>				
3.容積樓地板面積檢討面積				
(1)陽台面積：39.18 m <sup>2</sup> ≤ 416.6*10%=41.66m <sup>2</sup> (OK)				
(2)梯廳面積：23.3 m <sup>2</sup> ≤ 416.6*10%=41.66m <sup>2</sup> (OK)				
(3)陽台+梯廳面積：39.18+23.3=62.48 m <sup>2</sup> ≤ 416.6*15%=62.49m <sup>2</sup> (OK)				
(4)免計容積面積：84.88-5.06=79.82 m <sup>2</sup>				
(5)容積樓地板面積：416.6-79.82=336.78 m <sup>2</sup>				
(三)樓層面積合計				
1.樓地板面積：	750.91 m <sup>2</sup>			
2.陽台面積：	67.46 m <sup>2</sup>			
3.容積樓地板面積：	645.70 m <sup>2</sup>			
4.戶數：4戶				

4.54M計畫道路(已開闢)太原路97巷



承德路一段(40M)計畫道路(已開闢)



4.54M計畫道路(已開闢)太原路79巷

圖6-6-1 貳層面積計算示意圖 S:1/200

面積計算表

<b>(一)A棟</b>					
1.樓地板面積					
(1)各戶面積					
A	159.424 m <sup>2</sup>	非居室	27.70 m <sup>2</sup>	131.724 m <sup>2</sup>	20.205 m <sup>2</sup>
B	159.424 m <sup>2</sup>	非居室	27.70 m <sup>2</sup>	131.724 m <sup>2</sup>	20.205 m <sup>2</sup>
小計	318.848 m <sup>2</sup>	55.4 m <sup>2</sup>	263.448 m <sup>2</sup>	40.41 m <sup>2</sup>	
(2)樓電梯間面積					
梯廳	18.36 m <sup>2</sup>				
梯廳(排煙室)	26.21 m <sup>2</sup>				
緊急升降機	6.44 m <sup>2</sup>				
升降機	6.44 m <sup>2</sup>				
特別安全梯	27.42 m <sup>2</sup>				
小計	84.87 m <sup>2</sup>				
樓地板面積合計：403.72 m <sup>2</sup>					
2.陽台面積：40.41 m <sup>2</sup>					
3.容積樓地板面積檢討面積					
(1)陽台面積：40.41 m <sup>2</sup> > 403.72*10%=40.37 m <sup>2</sup> (OK)					
40.41-40.37=0.04 m <sup>2</sup> (計入容積)					
(2)梯廳面積：18.36 m <sup>2</sup> ≤ 403.72*10%=40.37 m <sup>2</sup> (OK)					
(3)陽台+梯廳面積：40.37+18.36=58.73 m <sup>2</sup>					
≤ 403.72*15%=60.56 m <sup>2</sup> (OK)					
(4)免計容積面積：84.87-6.44=78.43 m <sup>2</sup>					
(5)容積樓地板面積：403.72+0.04-78.43=325.33 m <sup>2</sup>					
<b>(二)B棟</b>					
1.樓地板面積					
(1)各戶面積					
C	82.78 m <sup>2</sup>	非居室	11.11 m <sup>2</sup>	71.67 m <sup>2</sup>	9.95 m <sup>2</sup>
D	82.78 m <sup>2</sup>	非居室	11.11 m <sup>2</sup>	71.67 m <sup>2</sup>	9.95 m <sup>2</sup>
E	83.08 m <sup>2</sup>	非居室	11.62 m <sup>2</sup>	71.46 m <sup>2</sup>	9.64 m <sup>2</sup>
F	83.08 m <sup>2</sup>	非居室	11.62 m <sup>2</sup>	71.46 m <sup>2</sup>	9.64 m <sup>2</sup>
小計	331.72 m <sup>2</sup>	45.46 m <sup>2</sup>	286.26 m <sup>2</sup>	39.18 m <sup>2</sup>	
(2)樓電梯間面積					
梯廳	23.3 m <sup>2</sup>				
梯廳(排煙室)	20.17 m <sup>2</sup>				
緊急升降機	6.33 m <sup>2</sup>				
升降機	5.06 m <sup>2</sup>				
特別安全梯	30.01 m <sup>2</sup>				
小計	84.87 m <sup>2</sup>				
樓地板面積合計：416.59 m <sup>2</sup>					
2.陽台面積：39.18 m <sup>2</sup>					
3.容積樓地板面積檢討面積					
(1)陽台面積：39.18 m <sup>2</sup> ≤ 416.59*10%=41.66 m <sup>2</sup> (OK)					
(2)梯廳面積：23.3 m <sup>2</sup> ≤ 416.59*10%=41.66 m <sup>2</sup> (OK)					
(3)陽台+梯廳面積：39.18+23.3=62.48					
(4)免計容積面積：84.87-5.06=79.81 m <sup>2</sup>					
(5)容積樓地板面積：416.59-79.81=336.78 m <sup>2</sup>					
<b>(三)樓層面積合計</b>					
1.樓地板面積：820.31 m <sup>2</sup>					
2.陽台面積：79.59 m <sup>2</sup>					
3.容積樓地板面積：662.11 m <sup>2</sup>					
4.戶數：6戶					

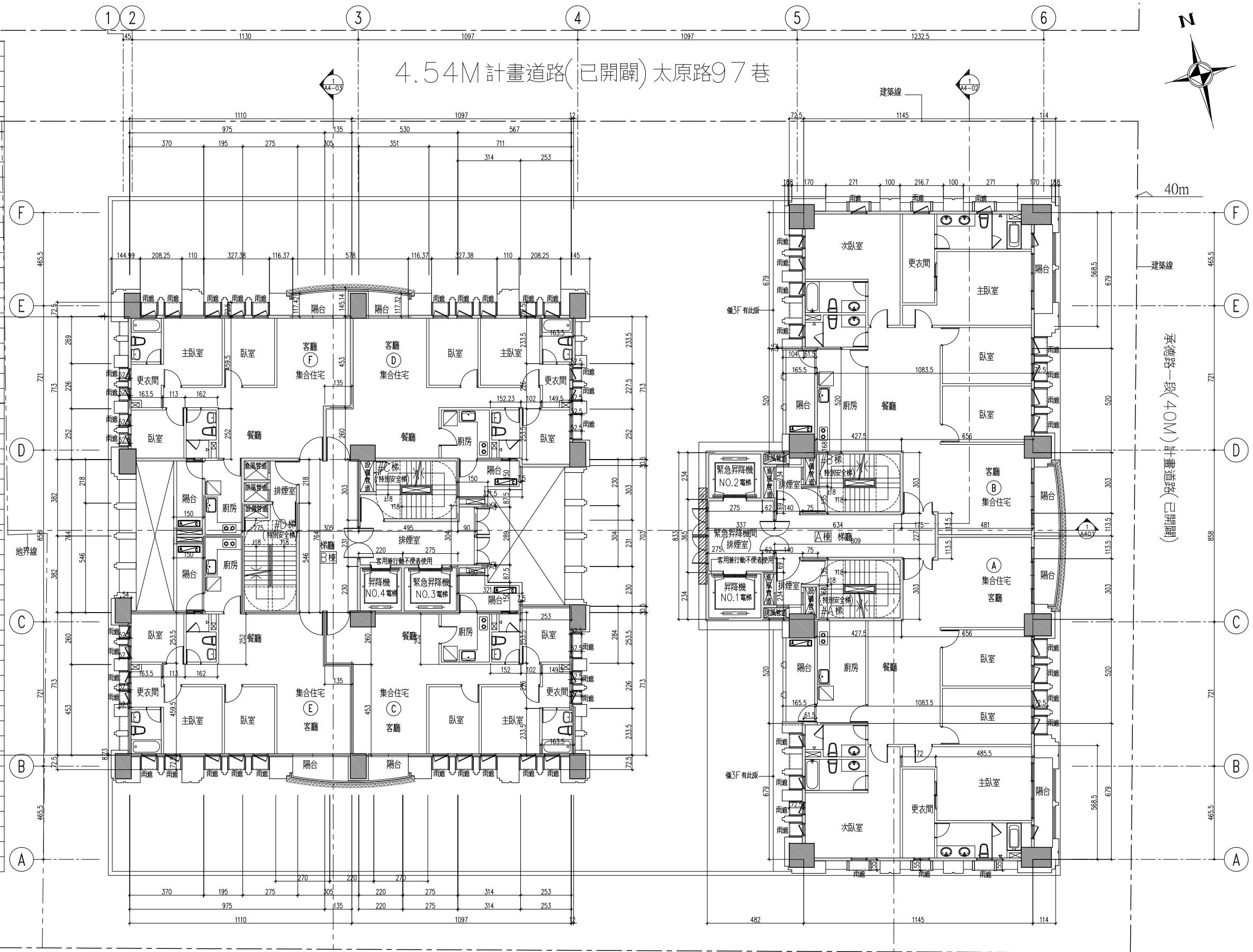
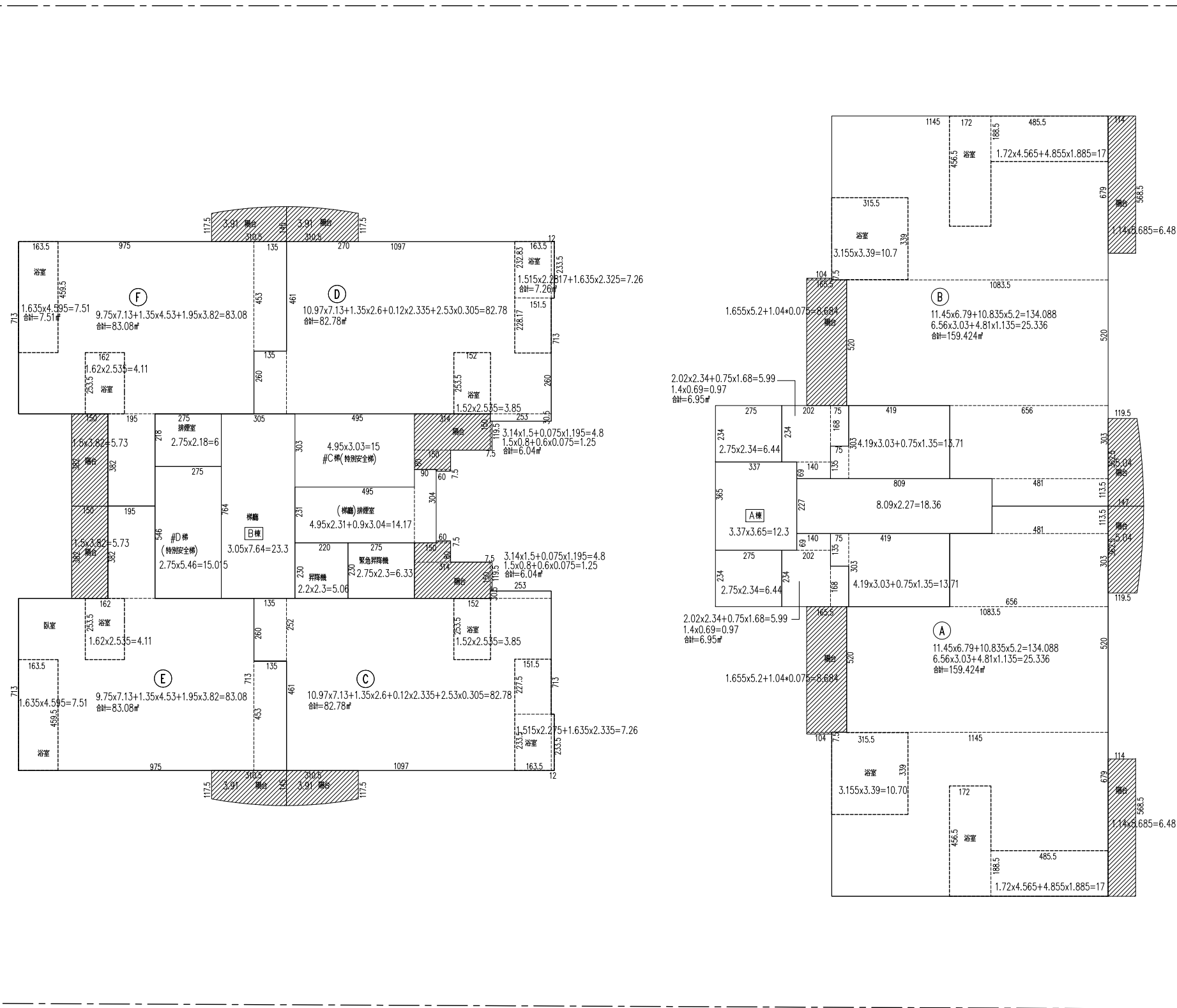


圖6-7 參至拾參層、拾伍至貳拾層平面圖 S:1/200 (±+780~+6560FH=340cm)

面積計算表

(一)A棟					
1.樓地板面積					
(1)各戶面積					
A	159.424 m <sup>2</sup>	非居室	27.70 m <sup>2</sup>	131.724 m <sup>2</sup>	陽台
B	159.424 m <sup>2</sup>	居室	27.70 m <sup>2</sup>	131.724 m <sup>2</sup>	陽台
小計	318.848 m <sup>2</sup>	55.4 m <sup>2</sup>	263.448 m <sup>2</sup>	40.41 m <sup>2</sup>	
(2)樓電梯間面積					
梯廳	18.36 m <sup>2</sup>				
梯廳(排煙室)	26.21 m <sup>2</sup>				
緊急升降機	6.44 m <sup>2</sup>				
升降機	6.44 m <sup>2</sup>				
特別安全梯	27.42 m <sup>2</sup>				
小計	84.87 m <sup>2</sup>				
樓地板面積合計：403.72 m <sup>2</sup>					
2.陽台面積：40.41 m <sup>2</sup>					
3.容積樓地板面積檢討面積					
(1)陽台面積：40.41 m <sup>2</sup> > 403.72*10%=40.37 m <sup>2</sup> (OK)					
40.41-40.37=0.04 m <sup>2</sup> (計入容積)					
(2)梯廳面積：18.36 m <sup>2</sup> ≤ 403.72*10%=40.37 m <sup>2</sup> (OK)					
(3)陽台+梯廳面積：40.37+18.36=58.73 m <sup>2</sup>					
≤ 403.72*15%=60.56 m <sup>2</sup> (OK)					
(4)免計容積面積：84.87-6.44=78.43 m <sup>2</sup>					
(5)容積樓地板面積：403.72+0.04-78.43=325.33 m <sup>2</sup>					
(二)B棟					
1.樓地板面積					
(1)各戶面積					
C	82.78 m <sup>2</sup>	非居室	11.11 m <sup>2</sup>	71.67 m <sup>2</sup>	陽台
D	82.78 m <sup>2</sup>	居室	11.11 m <sup>2</sup>	71.67 m <sup>2</sup>	陽台
E	83.08 m <sup>2</sup>	非居室	11.62 m <sup>2</sup>	71.46 m <sup>2</sup>	陽台
F	83.08 m <sup>2</sup>	居室	11.62 m <sup>2</sup>	71.46 m <sup>2</sup>	陽台
小計	331.72 m <sup>2</sup>	45.46 m <sup>2</sup>	286.26 m <sup>2</sup>	39.18 m <sup>2</sup>	
(2)樓電梯間面積					
梯廳	23.3 m <sup>2</sup>				
梯廳(排煙室)	20.17 m <sup>2</sup>				
緊急升降機	6.33 m <sup>2</sup>				
升降機	5.06 m <sup>2</sup>				
特別安全梯	30.01 m <sup>2</sup>				
小計	84.87 m <sup>2</sup>				
樓地板面積合計：416.59 m <sup>2</sup>					
2.陽台面積：39.18 m <sup>2</sup>					
3.容積樓地板面積檢討面積					
(1)陽台面積：39.18 m <sup>2</sup> ≤ 416.59*10%=41.66 m <sup>2</sup> (OK)					
(2)梯廳面積：23.3 m <sup>2</sup> ≤ 416.59*10%=41.66 m <sup>2</sup> (OK)					
(3)陽台+梯廳面積：39.18+23.3=62.48					
(4)免計容積面積：84.87-5.06=79.81 m <sup>2</sup>					
(5)容積樓地板面積：416.59-79.81=336.78 m <sup>2</sup>					
(三)樓層面積合計					
1.樓地板面積：820.31 m <sup>2</sup>					
2.陽台面積：79.59 m <sup>2</sup>					
3.容積樓地板面積：662.11 m <sup>2</sup>					
4.戶數：6戶					

4.54M計畫道路(已開闢) 太原路97巷



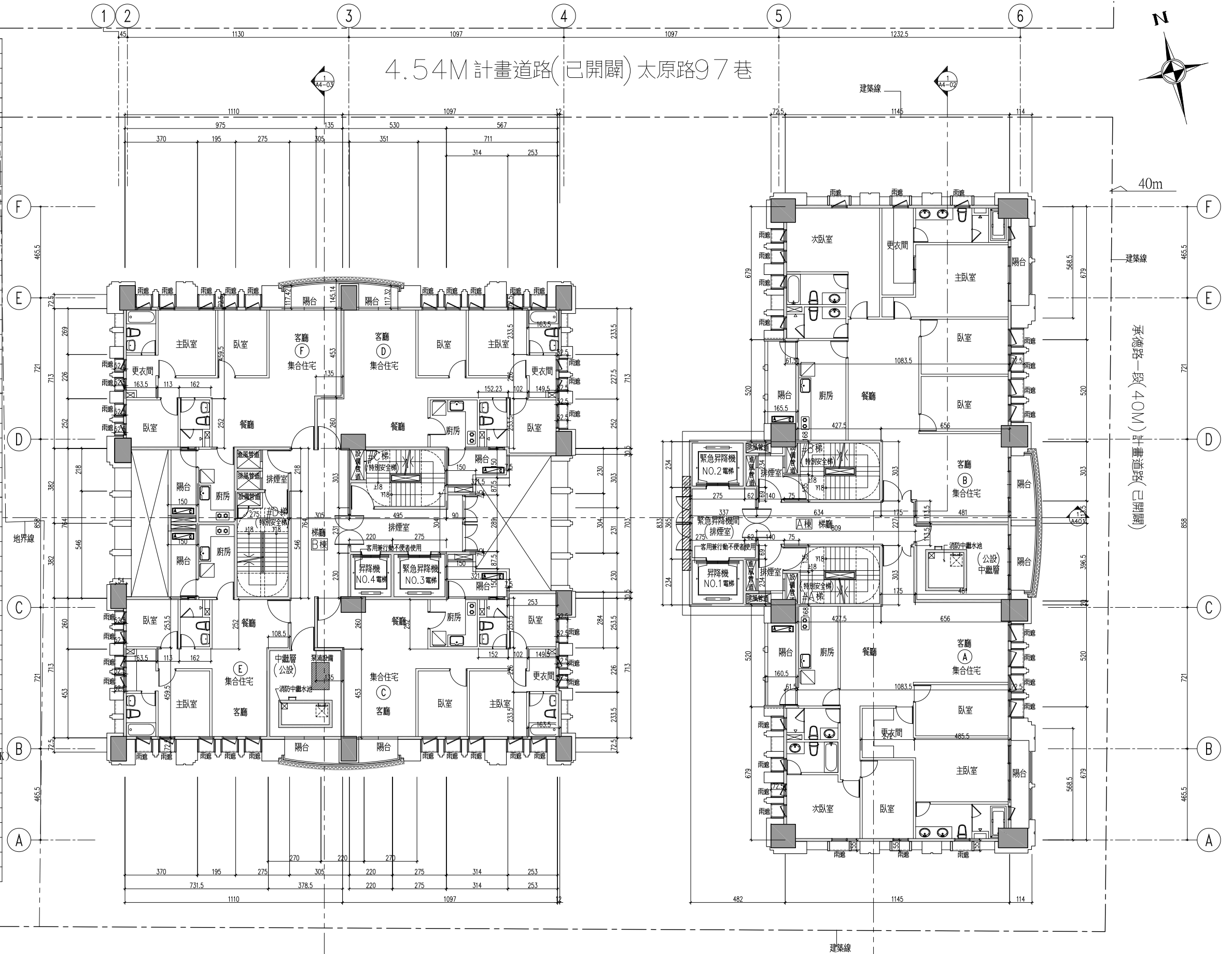
承德路一段(40M)計畫道路(已開闢)

4.54M計畫道路(已開闢) 太原路79巷

圖6-7-1 參至拾參層、拾伍至貳拾層面積計算示意圖 S:1/200

面積計算表

(一)A棟					
1.樓地板面積					
(1)各戶面積					
A	140.352 m <sup>2</sup>	非居室	25.68 m <sup>2</sup>	114.672m <sup>2</sup>	陽台
B	159.424 m <sup>2</sup>	非居室	27.70 m <sup>2</sup>	131.724m <sup>2</sup>	陽台
小計	299.776 m <sup>2</sup>	53.38 m <sup>2</sup>	246.396m <sup>2</sup>	40.41 m <sup>2</sup>	
(2)樓電梯間面積					
梯廳	18.36 m <sup>2</sup>				
梯廳(排煙室)	26.21 m <sup>2</sup>				
緊急升降機	6.44 m <sup>2</sup>				
升降機	6.44 m <sup>2</sup>				
特別安全梯	27.42 m <sup>2</sup>				
中繼設備機房	19.072 m <sup>2</sup>				
小計	103.942 m <sup>2</sup>				
樓地板面積合計：403.72 m <sup>2</sup>					
2.陽台面積：40.416m <sup>2</sup>					
3.容積樓地板面積檢討面積					
(1)陽台面積：40.41 m <sup>2</sup> > 403.72*10%=40.37m <sup>2</sup> (OK)					
40.41-40.37=0.04 m <sup>2</sup> (計入容積)					
(2)梯廳面積：18.36 m <sup>2</sup> ≤ 403.72*10%=40.37m <sup>2</sup> (OK)					
(3)陽台+梯廳面積：40.37+18.36=58.73 m <sup>2</sup>					
≤ 403.72*15%=60.56m <sup>2</sup> (OK)					
(4)免計容積面積：103.942-6.44=97.502 m <sup>2</sup>					
(5)容積樓地板面積：403.72+0.04-97.502=306.26 m <sup>2</sup>					
(二)B棟					
1.樓地板面積					
(1)各戶面積					
C	82.78 m <sup>2</sup>	非居室	11.11m <sup>2</sup>	71.76 m <sup>2</sup>	陽台
D	82.78 m <sup>2</sup>	非居室	11.11m <sup>2</sup>	71.76 m <sup>2</sup>	陽台
E	62.426 m <sup>2</sup>	非居室	11.62m <sup>2</sup>	50.81 m <sup>2</sup>	陽台
F	83.08 m <sup>2</sup>	非居室	11.62m <sup>2</sup>	71.46 m <sup>2</sup>	陽台
小計	311.066 m <sup>2</sup>	45.46m <sup>2</sup>	265.79m <sup>2</sup>	39.18 m <sup>2</sup>	
(2)樓電梯間面積					
梯廳	23.3 m <sup>2</sup>				
梯廳(排煙室)	20.17 m <sup>2</sup>				
緊急升降機	6.33 m <sup>2</sup>				
升降機	5.06 m <sup>2</sup>				
特別安全梯	30.01 m <sup>2</sup>				
中繼設備機房	17.146 m <sup>2</sup>				
梯廳(計容積)	3.51 m <sup>2</sup>				
小計	105.526 m <sup>2</sup>				
樓地板面積合計：416.59 m <sup>2</sup>					
2.陽台面積：39.18 m <sup>2</sup>					
3.容積樓地板面積檢討面積					
(1)陽台面積：39.18 m <sup>2</sup> ≤ 416.59*10%=41.66m <sup>2</sup> (OK)					
(2)梯廳面積：23.3 m <sup>2</sup> ≤ 416.59*10%=41.66m <sup>2</sup> (OK)					
(3)陽台+梯廳面積：39.18+23.3=62.48 m <sup>2</sup> ≤ 416.59*15%=62.49m <sup>2</sup> (OK)					
(4)免計容積面積：105.526-3.51-5.06=96.96 m <sup>2</sup>					
(5)容積樓地板面積：416.59-96.96=319.63 m <sup>2</sup>					
(三)樓層面積合計					
1.樓地板面積：820.31 m <sup>2</sup>					
2.陽台面積：79.59 m <sup>2</sup>					
3.容積樓地板面積：625.89 m <sup>2</sup>					
4.戶數：6戶					



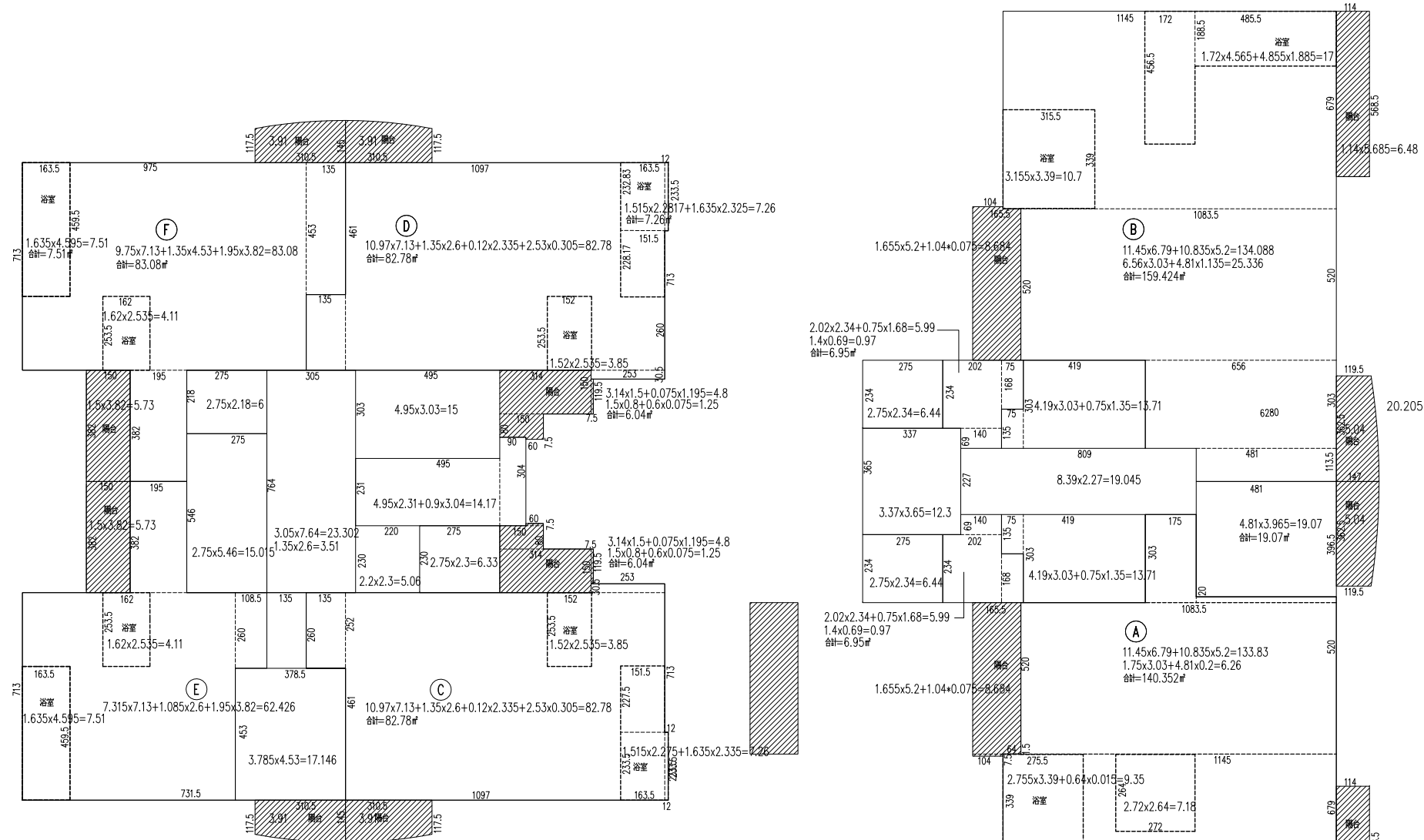
4.54M計畫道路(已開闢) 太原路79巷

圖6-8 拾肆層平面圖 S:1/200 (⊕+4520 FH=340cm)

面積計算表

(一)A棟					
1.樓地板面積					
(1)各戶面積					
A	140.352 m <sup>2</sup>	非居室	25.68 m <sup>2</sup>	114.672 m <sup>2</sup>	陽台
B	159.424 m <sup>2</sup>	居室	27.70 m <sup>2</sup>	131.724 m <sup>2</sup>	陽台
小計	299.776 m <sup>2</sup>		53.38 m <sup>2</sup>	246.396 m <sup>2</sup>	40.41 m <sup>2</sup>
(2)樓電梯間面積					
梯廳	18.36 m <sup>2</sup>				
梯廳(排煙室)	26.21 m <sup>2</sup>				
緊急升降機	6.44 m <sup>2</sup>				
升降機	6.44 m <sup>2</sup>				
特別安全梯	27.42 m <sup>2</sup>				
中繼設備機房	19.072 m <sup>2</sup>				
小計	103.942 m <sup>2</sup>				
樓地板面積合計: 403.72 m <sup>2</sup>					
2.陽台面積: 40.416 m <sup>2</sup>					
3.容積樓地板面積檢討面積					
(1)陽台面積: 40.41 m <sup>2</sup> > 403.72*10%=40.37 m <sup>2</sup> (OK)					
40.41-40.37=0.04 m <sup>2</sup> (計入容積)					
(2)梯廳面積: 18.36 m <sup>2</sup> ≤ 403.72*10%=40.37 m <sup>2</sup> (OK)					
(3)陽台+梯廳面積: 40.37+18.36=58.73 m <sup>2</sup>					
≤ 403.72*15%=60.56 m <sup>2</sup> (OK)					
(4)免計容積面積: 103.942-6.44=97.502 m <sup>2</sup>					
(5)容積樓地板面積: 403.72+0.04-97.502=306.26 m <sup>2</sup>					
(二)B棟					
1.樓地板面積					
(1)各戶面積					
C	82.78 m <sup>2</sup>	非居室	11.11 m <sup>2</sup>	71.76 m <sup>2</sup>	陽台
D	82.78 m <sup>2</sup>	居室	11.11 m <sup>2</sup>	71.76 m <sup>2</sup>	陽台
E	62.426 m <sup>2</sup>	非居室	11.62 m <sup>2</sup>	50.81 m <sup>2</sup>	陽台
F	83.08 m <sup>2</sup>	居室	11.62 m <sup>2</sup>	71.46 m <sup>2</sup>	陽台
小計	311.066 m <sup>2</sup>		45.46 m <sup>2</sup>	265.79 m <sup>2</sup>	39.18 m <sup>2</sup>
(2)樓電梯間面積					
梯廳	23.3 m <sup>2</sup>				
梯廳(排煙室)	20.17 m <sup>2</sup>				
緊急升降機	6.33 m <sup>2</sup>				
升降機	5.06 m <sup>2</sup>				
特別安全梯	30.01 m <sup>2</sup>				
中繼設備機房	17.146 m <sup>2</sup>				
梯廳(計容積)	3.51 m <sup>2</sup>				
小計	105.526 m <sup>2</sup>				
樓地板面積合計: 416.59 m <sup>2</sup>					
2.陽台面積: 39.18 m <sup>2</sup>					
3.容積樓地板面積檢討面積					
(1)陽台面積: 39.18 m <sup>2</sup> ≤ 416.59*10%=41.66 m <sup>2</sup> (OK)					
(2)梯廳面積: 23.3 m <sup>2</sup> ≤ 416.59*10%=41.66 m <sup>2</sup> (OK)					
(3)陽台+梯廳面積: 39.18+23.3=62.48 m <sup>2</sup> ≤ 416.59*15%=62.49 m <sup>2</sup> (OK)					
(4)免計容積面積: 105.526-3.51-5.06=96.96 m <sup>2</sup>					
(5)容積樓地板面積: 416.59-96.96=319.63 m <sup>2</sup>					
(三)樓層面積合計					
1.樓地板面積: 820.31 m <sup>2</sup>					
2.陽台面積: 79.59 m <sup>2</sup>					
3.容積樓地板面積: 625.89 m <sup>2</sup>					
4.戶數: 6戶					

4.54M計畫道路(已開闢) 太原路97巷



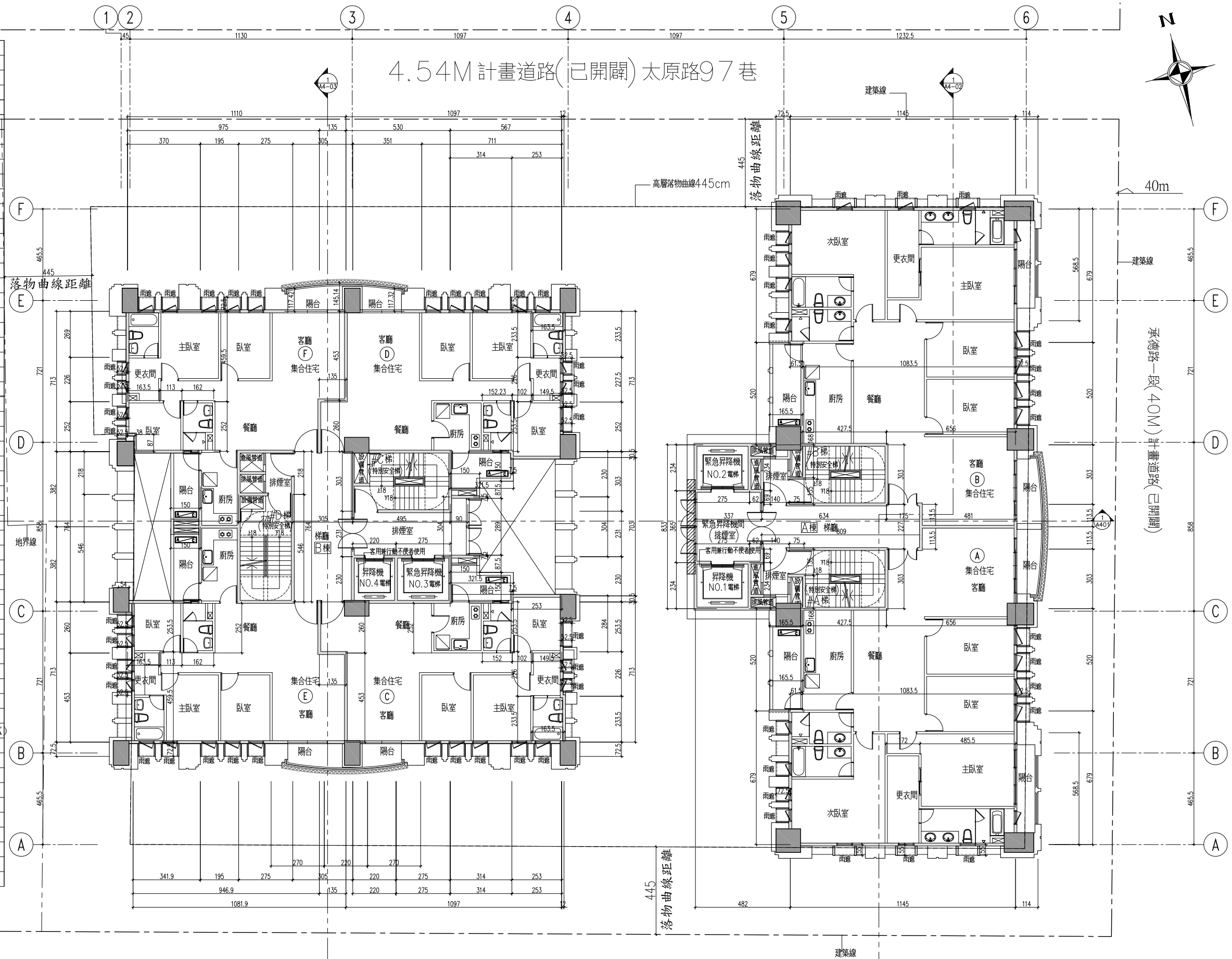
承德路一段(40M)計畫道路(已開闢)

4.54M計畫道路(已開闢) 太原路79巷

圖6-8-1 拾肆層面積計算示意圖 S:1/200

面積計算表

<b>(一)A棟</b>					
1.樓地板面積					
(1)各戶面積					
A	159.424 m <sup>2</sup>	非居室	27.70 m <sup>2</sup>	131.724 m <sup>2</sup>	陽台
B	159.424 m <sup>2</sup>	非居室	27.70 m <sup>2</sup>	131.724 m <sup>2</sup>	陽台
小計	318.848 m <sup>2</sup>	55.4 m <sup>2</sup>	263.448 m <sup>2</sup>	40.41 m <sup>2</sup>	
(2)樓電梯間面積					
梯廳	18.36 m <sup>2</sup>				
梯廳(排煙室)	26.21 m <sup>2</sup>				
緊急升降機	6.44 m <sup>2</sup>				
升降機	6.44 m <sup>2</sup>				
特別安全梯	27.42 m <sup>2</sup>				
小計	84.87 m <sup>2</sup>				
樓地板面積合計：403.72 m <sup>2</sup>					
2.陽台面積：40.41 m <sup>2</sup>					
3.容積樓地板面積檢討面積					
(1)陽台面積：40.41 m <sup>2</sup> > 403.72*10%=40.37 m <sup>2</sup> (OK)					
40.41-40.37=0.04 m <sup>2</sup> (計入容積)					
(2)梯廳面積：18.36 m <sup>2</sup> ≤ 403.72*10%=40.37 m <sup>2</sup> (OK)					
(3)陽台+梯廳面積：40.37+18.36=58.73 m <sup>2</sup>					
≤ 403.72*15%=60.56 m <sup>2</sup> (OK)					
(4)免計容積面積：84.87-6.44=78.43 m <sup>2</sup>					
(5)容積樓地板面積：403.72+0.04-78.43=325.33 m <sup>2</sup>					
<b>(二)B棟</b>					
1.樓地板面積					
(1)各戶面積					
C	82.78 m <sup>2</sup>	非居室	11.11 m <sup>2</sup>	71.67 m <sup>2</sup>	陽台
D	82.78 m <sup>2</sup>	非居室	11.11 m <sup>2</sup>	71.67 m <sup>2</sup>	陽台
E	81.08 m <sup>2</sup>	非居室	10.99 m <sup>2</sup>	70.09 m <sup>2</sup>	陽台
F	82.75 m <sup>2</sup>	非居室	11.62 m <sup>2</sup>	71.13 m <sup>2</sup>	陽台
小計	329.39 m <sup>2</sup>	44.83 m <sup>2</sup>	284.56 m <sup>2</sup>	39.18 m <sup>2</sup>	
(2)樓電梯間面積					
梯廳	23.3 m <sup>2</sup>				
梯廳(排煙室)	20.17 m <sup>2</sup>				
緊急升降機	6.33 m <sup>2</sup>				
升降機	5.06 m <sup>2</sup>				
特別安全梯	30.01 m <sup>2</sup>				
小計	84.87 m <sup>2</sup>				
樓地板面積合計：414.26 m <sup>2</sup>					
2.陽台面積：39.18 m <sup>2</sup>					
3.容積樓地板面積檢討面積					
(1)陽台面積：39.18 m <sup>2</sup> ≤ 414.26*10%=41.43 m <sup>2</sup> (OK)					
(2)梯廳面積：23.3 m <sup>2</sup> ≤ 414.26*10%=41.43 m <sup>2</sup> (OK)					
(3)陽台+梯廳面積：39.18+23.3=62.48 m <sup>2</sup> ≤ 414.26*15%=62.14 m <sup>2</sup> (OK)					
62.48-62.14=0.34 m <sup>2</sup> (計容積)					
(4)免計容積面積：84.87-5.06=79.81 m <sup>2</sup>					
(5)容積樓地板面積：414.26-79.81+0.34=334.79 m <sup>2</sup>					
<b>(三)樓層面積合計</b>					
1.樓地板面積：	817.98 m <sup>2</sup>				
2.陽台面積：	79.59 m <sup>2</sup>				
3.容積樓地板面積：	660.12 m <sup>2</sup>				
4.戶數：6戶					



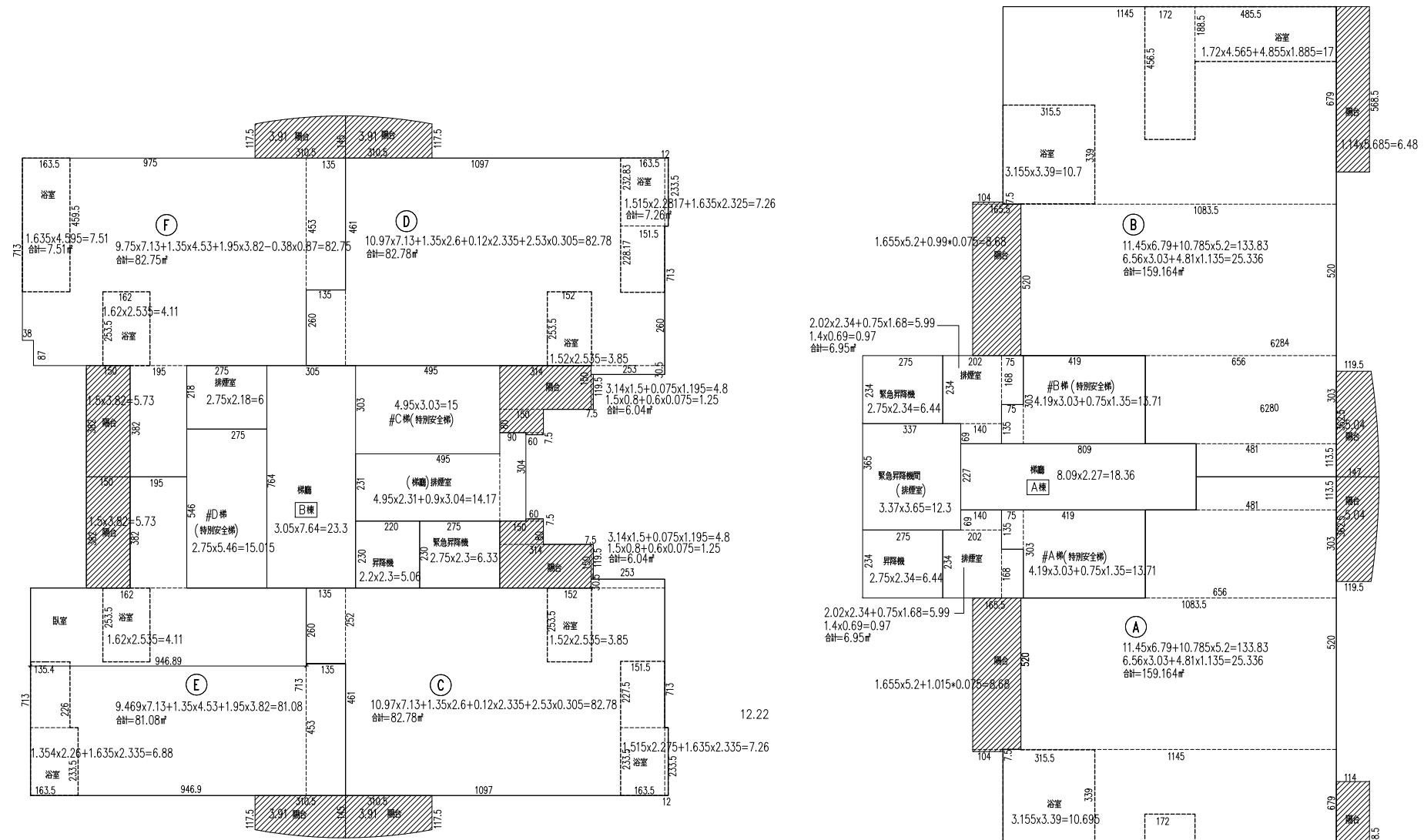
4.54M計畫道路(已開闢) 太原路79巷

圖6-9 貳拾壹至貳拾參層平面圖 S:1/200 (±+6900~+7580 FH=340cm)

面積計算表

(一)A棟					
1.樓地板面積					
(1)各戶面積					
A	159.424 m <sup>2</sup>	非居室	27.70 m <sup>2</sup>	131.724 m <sup>2</sup>	陽台 20.205 m <sup>2</sup>
B	159.424 m <sup>2</sup>	非居室	27.70 m <sup>2</sup>	131.724 m <sup>2</sup>	陽台 20.205 m <sup>2</sup>
小計	318.848 m <sup>2</sup>		55.4 m <sup>2</sup>	263.448 m <sup>2</sup>	40.41 m <sup>2</sup>
(2)樓電梯間面積					
梯廳	18.36 m <sup>2</sup>				
梯廳(排煙室)	26.21 m <sup>2</sup>				
緊急升降機	6.44 m <sup>2</sup>				
升降機	6.44 m <sup>2</sup>				
特別安全梯	27.42 m <sup>2</sup>				
小計	84.87 m <sup>2</sup>				
樓地板面積合計：403.72 m <sup>2</sup>					
2.陽台面積：40.41 m <sup>2</sup>					
3.容積樓地板面積檢討面積					
(1)陽台面積：40.41 m <sup>2</sup> > 403.72*10%=40.37 m <sup>2</sup> (OK)					
40.41-40.37=0.04 m <sup>2</sup> (計入容積)					
(2)梯廳面積：18.36 m <sup>2</sup> ≤ 403.72*10%=40.37 m <sup>2</sup> (OK)					
(3)陽台+梯廳面積：40.37+18.36=58.73 m <sup>2</sup>					
≤ 403.72*15%=60.56 m <sup>2</sup> (OK)					
(4)免計容積面積：84.87-6.44=78.43 m <sup>2</sup>					
(5)容積樓地板面積：403.72+0.04-78.43=325.33 m <sup>2</sup>					
(二)B棟					
1.樓地板面積					
(1)各戶面積					
C	82.78 m <sup>2</sup>	非居室	11.11 m <sup>2</sup>	71.67 m <sup>2</sup>	陽台 9.95 m <sup>2</sup>
D	82.78 m <sup>2</sup>	非居室	11.11 m <sup>2</sup>	71.67 m <sup>2</sup>	陽台 9.95 m <sup>2</sup>
E	81.08 m <sup>2</sup>	非居室	10.99 m <sup>2</sup>	70.09 m <sup>2</sup>	陽台 9.64 m <sup>2</sup>
F	82.75 m <sup>2</sup>	非居室	11.62 m <sup>2</sup>	71.13 m <sup>2</sup>	陽台 9.64 m <sup>2</sup>
小計	329.39 m <sup>2</sup>		44.83 m <sup>2</sup>	284.56 m <sup>2</sup>	39.18 m <sup>2</sup>
(2)樓電梯間面積					
梯廳	23.3 m <sup>2</sup>				
梯廳(排煙室)	20.17 m <sup>2</sup>				
緊急升降機	6.33 m <sup>2</sup>				
升降機	5.06 m <sup>2</sup>				
特別安全梯	30.01 m <sup>2</sup>				
小計	84.87 m <sup>2</sup>				
樓地板面積合計：414.26 m <sup>2</sup>					
2.陽台面積：39.18 m <sup>2</sup>					
3.容積樓地板面積檢討面積					
(1)陽台面積：39.18 m <sup>2</sup> ≤ 414.26*10%=41.43 m <sup>2</sup> (OK)					
(2)梯廳面積：23.3 m <sup>2</sup> ≤ 414.26*10%=41.43 m <sup>2</sup> (OK)					
(3)陽台+梯廳面積：39.18+23.3=62.48 m <sup>2</sup> ≤ 414.26*15%=62.14 m <sup>2</sup> (OK)					
62.48-62.14=0.34 m <sup>2</sup> (計容積)					
(4)免計容積面積：84.87-5.06=79.81 m <sup>2</sup>					
(5)容積樓地板面積：414.26-79.81+0.34=334.79 m <sup>2</sup>					
(三)樓層面積合計					
1.樓地板面積：	817.98 m <sup>2</sup>				
2.陽台面積：	79.59 m <sup>2</sup>				
3.容積樓地板面積：	660.12 m <sup>2</sup>				
4.戶數：6戶					

4.54M計畫道路(已開闢) 太原路97巷

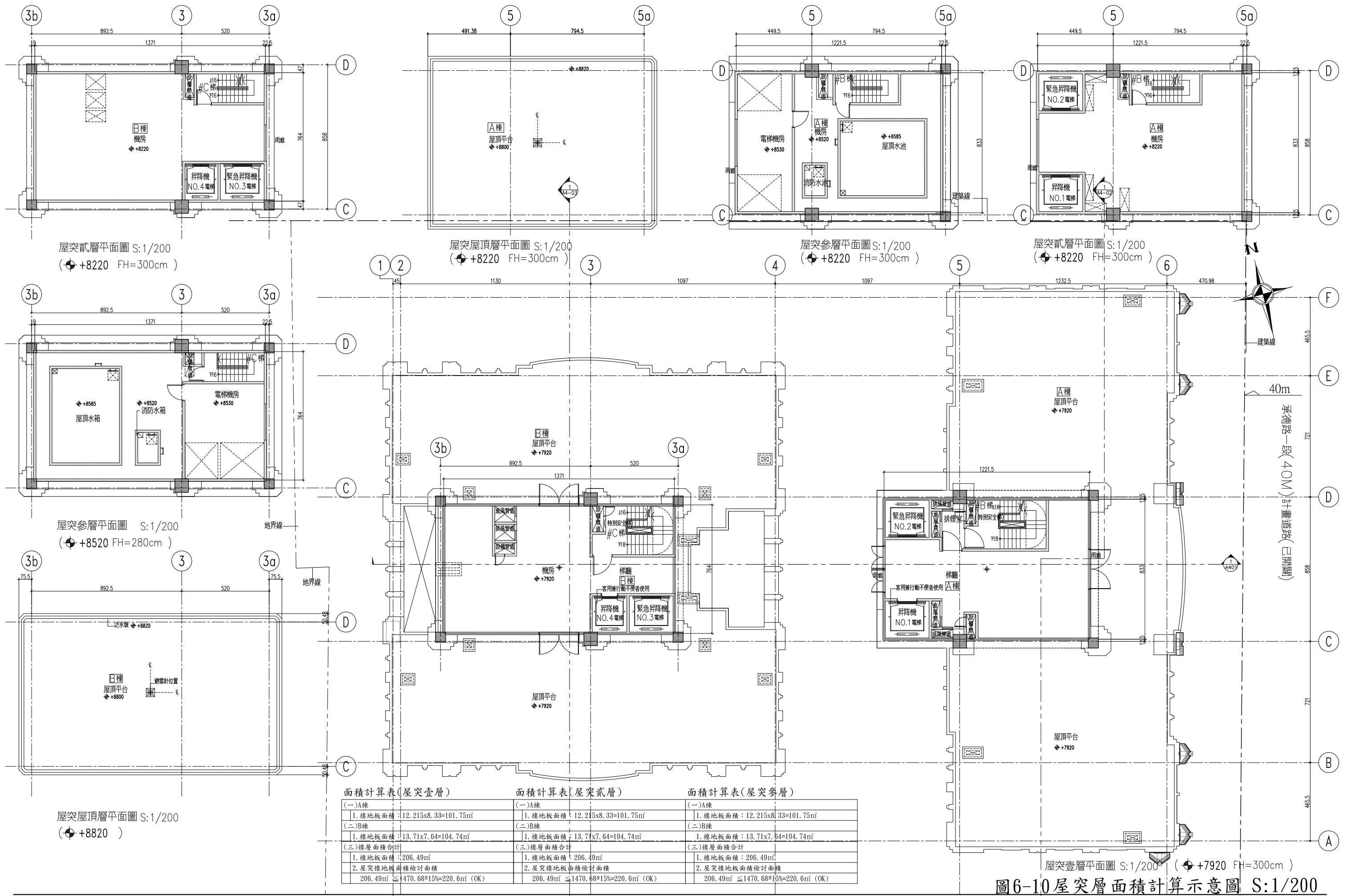


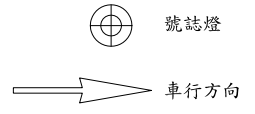
承德路一段(40M)計畫道路(已開闢)

4.54M計畫道路(已開闢) 太原路79巷

圖6-9-1 貳拾壹至貳拾參層平面圖

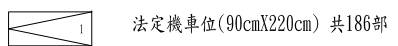






機車停車位數量：186部

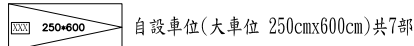
車位編號：1~186



合計=186部

汽車停車位數量：7部

自設車位編號：173~179



合計=7部

面積計算表

1. 地下室壹層面積1838.81m <sup>2</sup>
☆樓地板面積： (52.775+52.45)x34.95x0.5=1838.81m <sup>2</sup>
2. 開挖率：1838.81/2294.37x100%=80.14%
依建築技術規則第230條
法定開挖率：(1+65%)/2=82.5%
開挖率檢討：80.14%<82.5%(OK)
3. 地下容積檢討：
179x40+186x4+1395.78=9299.78 > 1838.81x5+102.38=9296.43(OK)
建築面積 IF車道

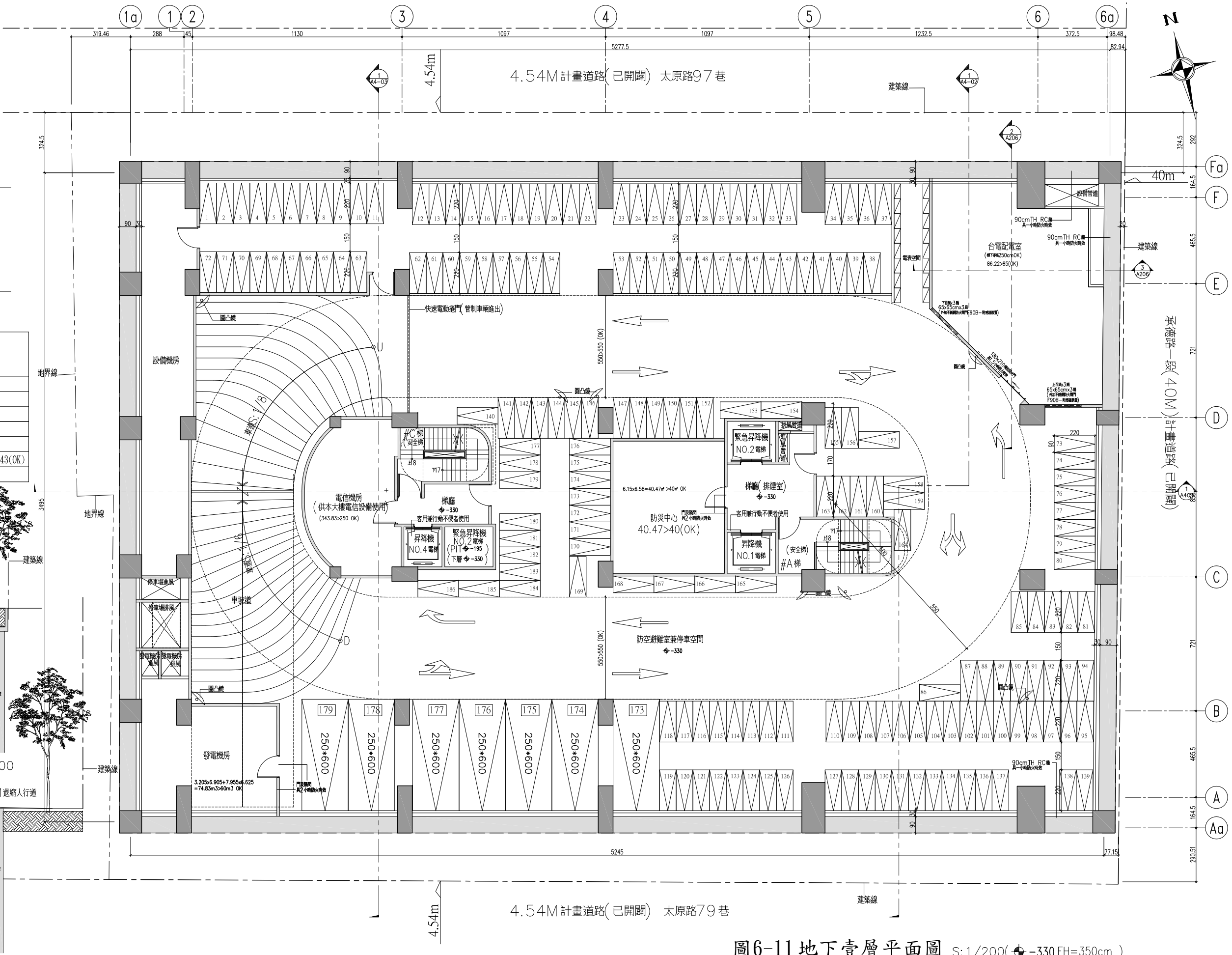
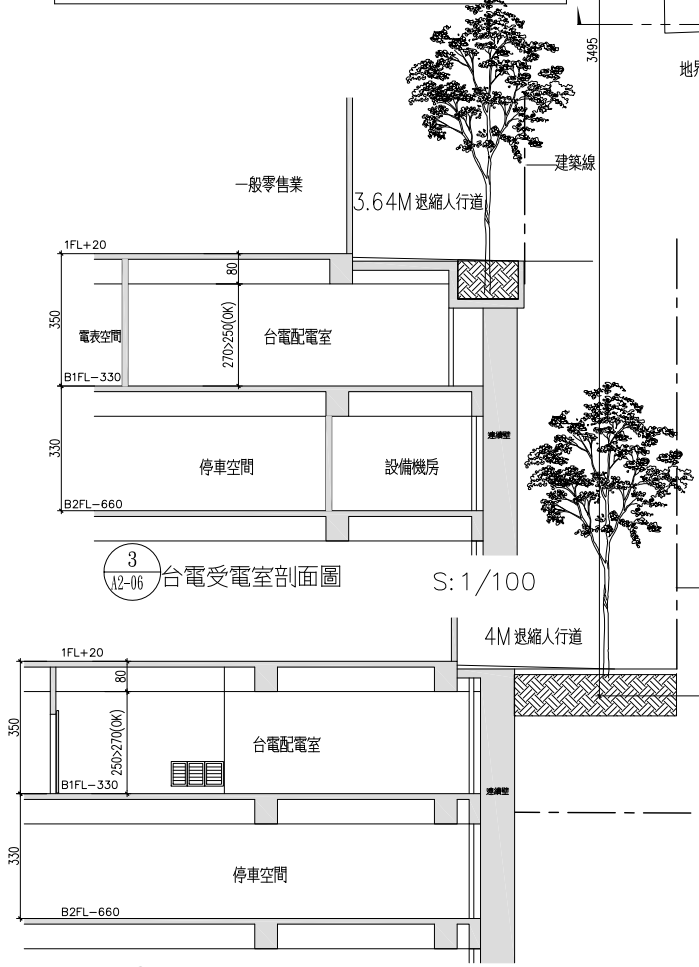
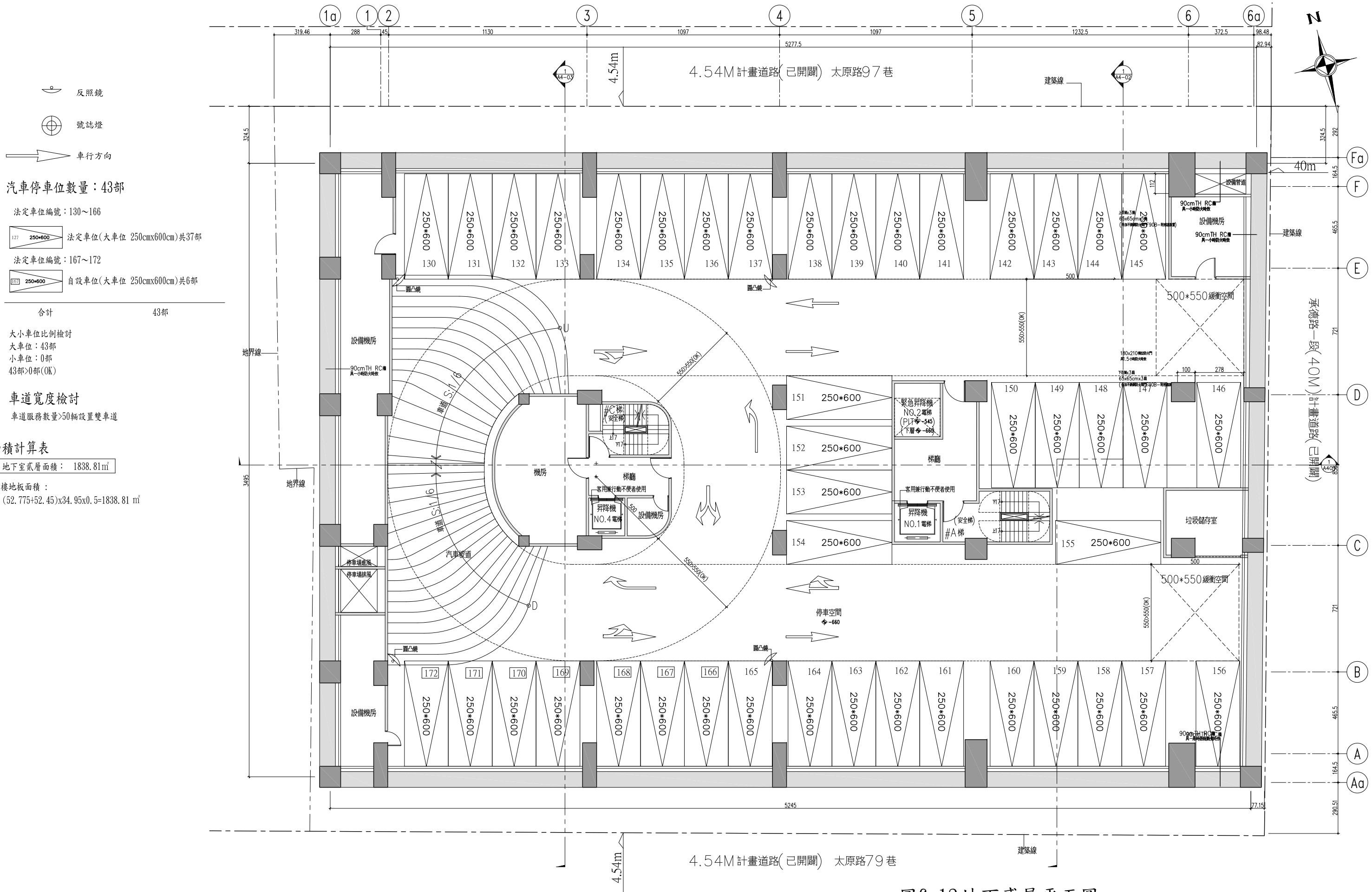


圖6-11 地下壹層平面圖 S:1/200(Φ-330 FH=350cm)



- 反照鏡
- 號誌燈
- 車行方向

汽車停車位數量：43部

法定車位編號：130~166

法定車位(大車位 250cmx600cm)共37部

法定車位編號：167~172

自設車位(大車位 250cmx600cm)共6部

合計 43部

大小車位比例檢討

大車位：43部

小車位：0部

43部>0部(OK)

車道寬度檢討

車道服務數量>50輛設置雙車道

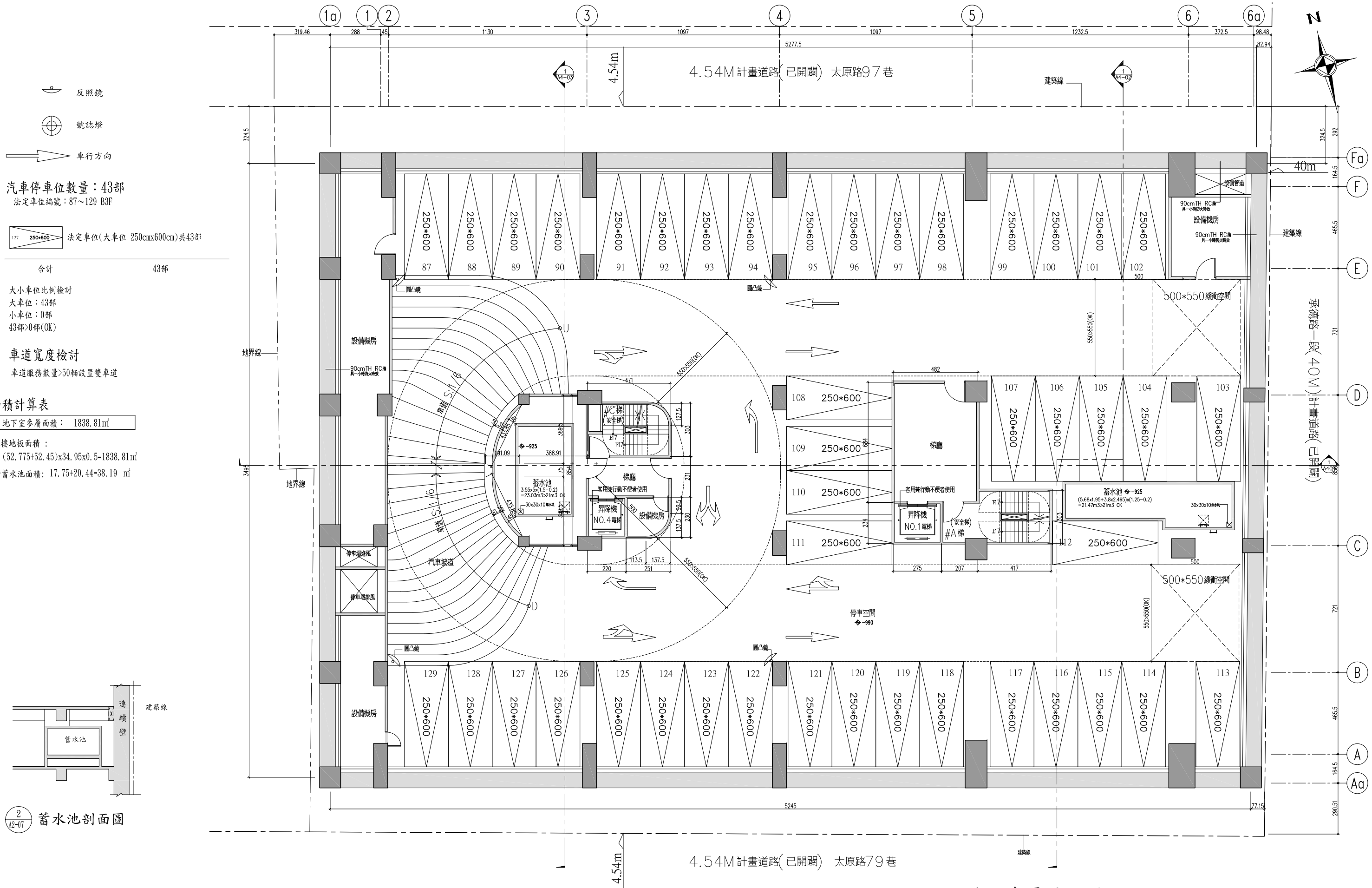
面積計算表

1. 地下室貳層面積：1838.81㎡

☆樓地板面積：

(52.775+52.45)x34.95x0.5=1838.81㎡

圖6-12地下貳層平面圖 S: 1/200 (Φ-660 FH=330cm)

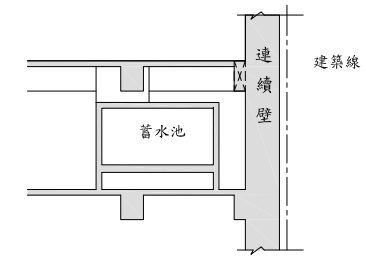


反照鏡  
 號誌燈  
 車行方向  
 汽車停車位數量：43部  
 法定車位編號：87~129 B3F  
 合計 43部

大小車位比例檢討  
 大車位：43部  
 小車位：0部  
 43部>0部(OK)

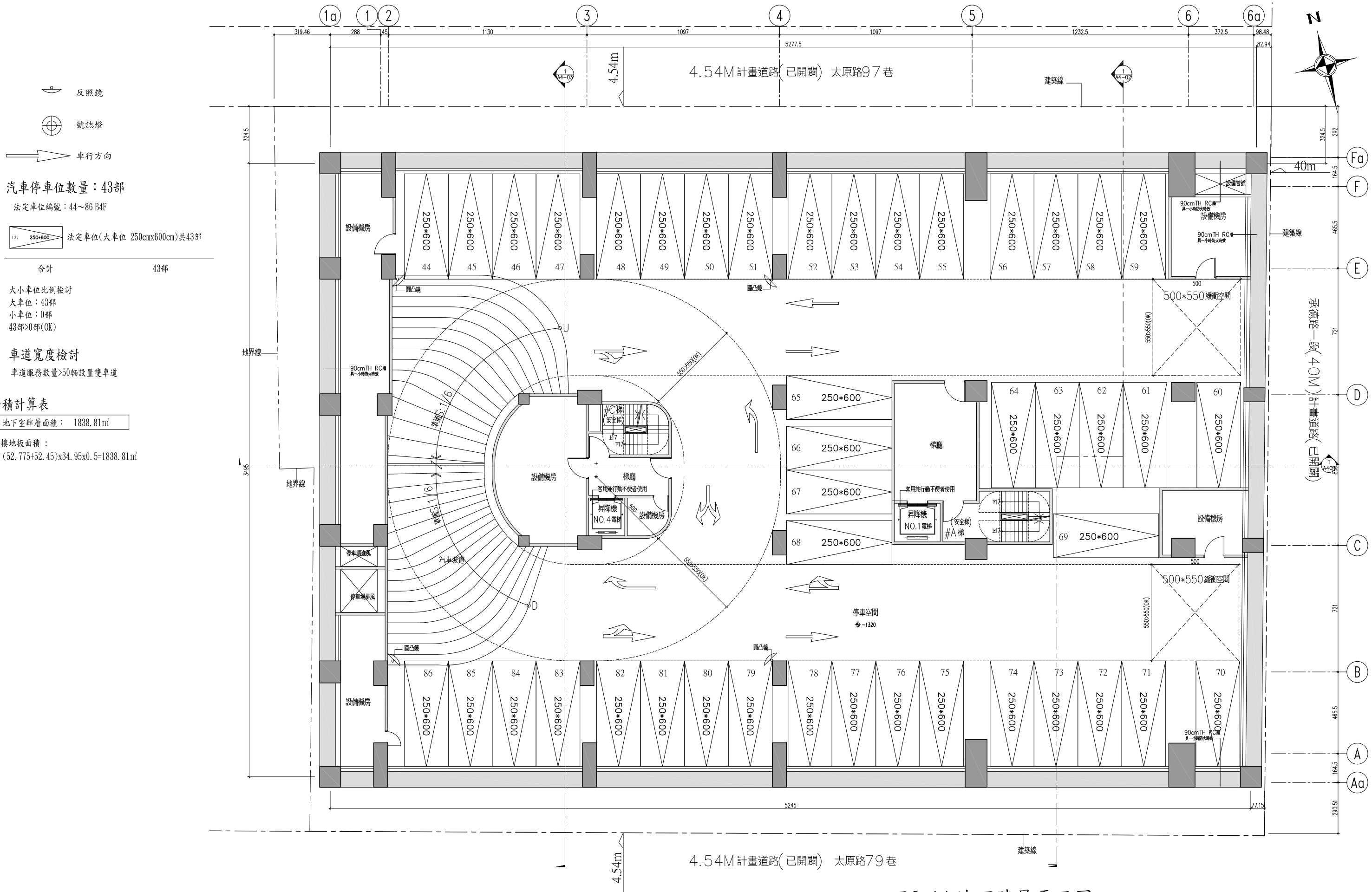
車道寬度檢討  
 車道服務數量>50輛設置雙車道

**面積計算表**  
 1.地下室參層面積：1838.81m<sup>2</sup>  
 ☆樓地板面積：  
 (52.775+52.45)x34.95x0.5=1838.81m<sup>2</sup>  
 ☆蓄水池面積：17.75+20.44=38.19 m<sup>2</sup>



2 蓄水池剖面圖

圖6-13 地下參層平面圖 S: 1/200 (±-990 FH=330cm)



反照鏡  
 號誌燈  
 車行方向

**汽車停車位數量：43部**  
 法定車位編號：44~86 B4F

127 250\*600 法定車位(大車位 250cmx600cm)共43部

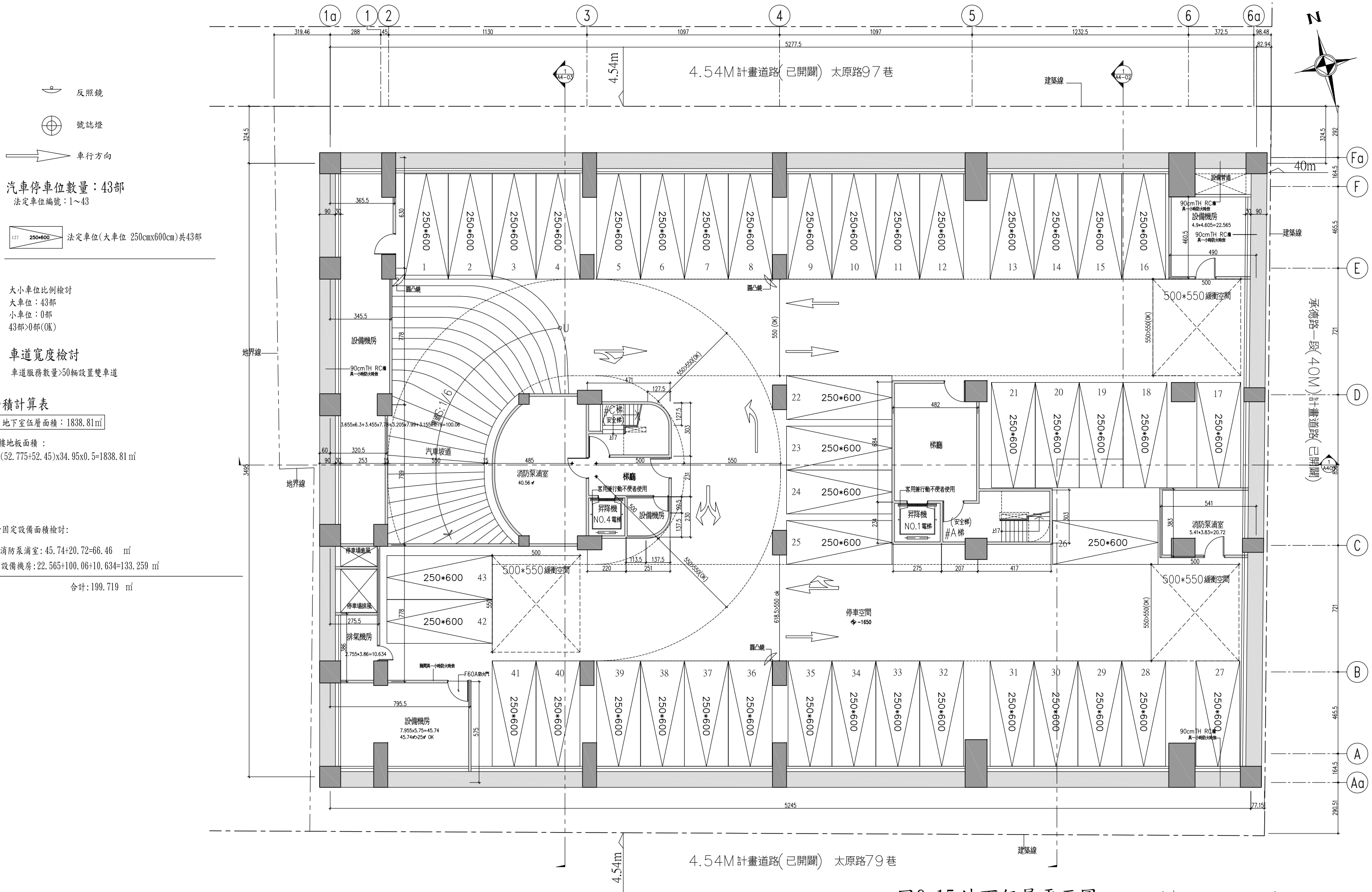
合計 43部

大小車位比例檢討  
 大車位：43部  
 小車位：0部  
 43部>0部(OK)

**車道寬度檢討**  
 車道服務數量>50輛設置雙車道

**面積計算表**  
 1. 地下室坪層面積：1838.81m<sup>2</sup>  
 ☆樓地板面積：  
 (52.775+52.45)x34.95x0.5=1838.81m<sup>2</sup>

圖6-14 地下肆層平面圖 S:1/200 (◆ -1320 FH=330cm)



- 反照鏡
- 號誌燈
- 車行方向

汽車停車位數量：43部  
 法定車位編號：1~43

法定車位(大車位 250cmx600cm)共43部

大小車位比例檢討  
 大車位：43部  
 小車位：0部  
 43部>0部(OK)

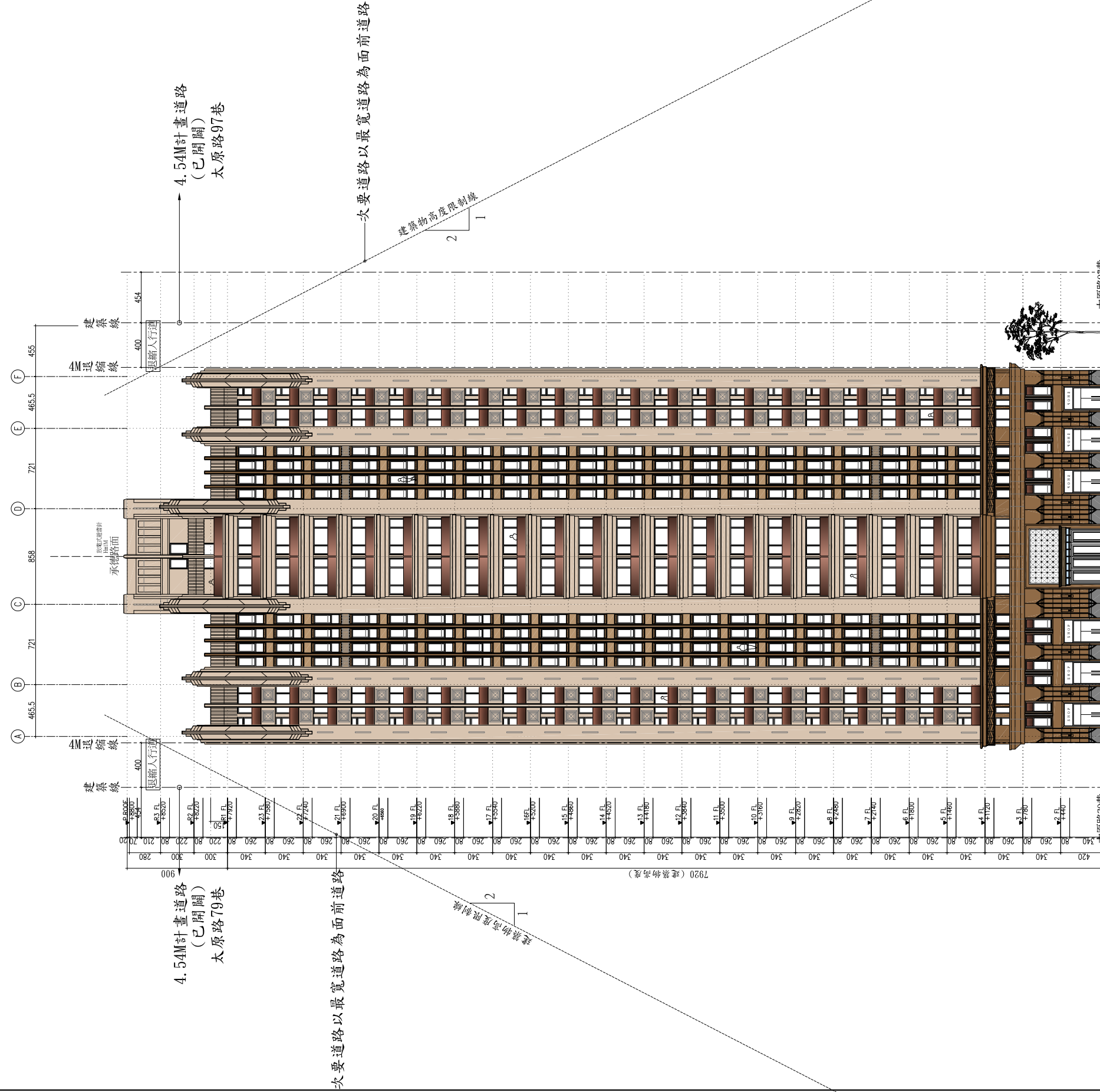
車道寬度檢討  
 車道服務數量>50輛設置雙車道

面積計算表  
 1.地下室五層面積：1838.81㎡

☆樓地板面積：  
 (52.775+52.45)x34.95x0.5=1838.81㎡

☆固定設備面積檢討：  
 消防泵浦室：45.74+20.72=66.46㎡  
 設備機房：22.565+100.06+10.634=133.259㎡  
 合計：199.719㎡

圖6-15 地下五層平面圖 S: 1/200 (±-1650 FH=330cm)



※本案依土地使用分區管制規則第26及27條，高度比2.0並留設最小後院深度3M，商業區內建築物之高度比不得超過2.0

$$(5.22 + 40) \times 2 = 90.44M > 79.2M (OK)$$

建築物高度 建築線距離 道路寬度 實設建築物高度

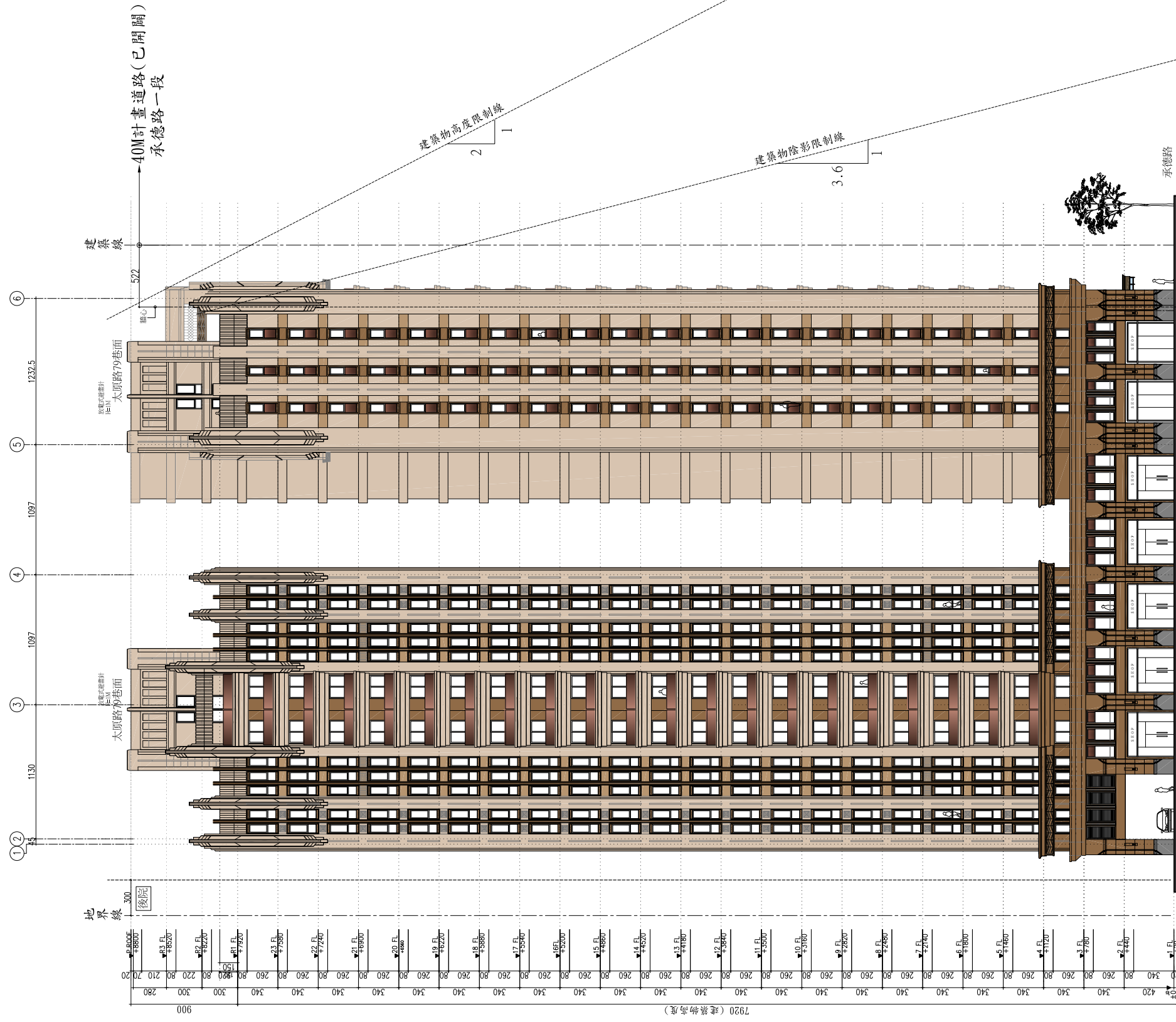
※本案依土地使用分區管制規則第13條：

本案臨接最寬道路境界線深進2倍且未逾30M部分以最寬道路為面前道路，其餘超出30M部分皆退縮至兩側道路中心線各深進12M以外，範圍外之基地，以最寬道路為面前道路。

※本案無採用都市更新自治條例第18條放寬高度優待，故無後院深度比

正向立面圖 S:1/400 (承德路面)  
(東向立面圖)

圖6-16 正向立面圖 S:1/400



※本案依土地使用分區管制規則第26及27條，高度比2.0並留設最小後院深度3M，商業區內建築物之高度比不得超過2.0

$$(5.22 + 40) \times 2 = 90.44M > 79.2M (OK)$$

建築物與道路寬度 建築物高度 實設建築物高度  
建築線距離

※本案依土地使用分區管制規則第13條：

本案臨接最寬道路境界線深進2倍且未逾30M部分以最寬道路為面前道路，其餘超出30M部分皆退縮至兩側道路中心線各深進12M以外，範圍外之基地，以最寬道路為面前道路。

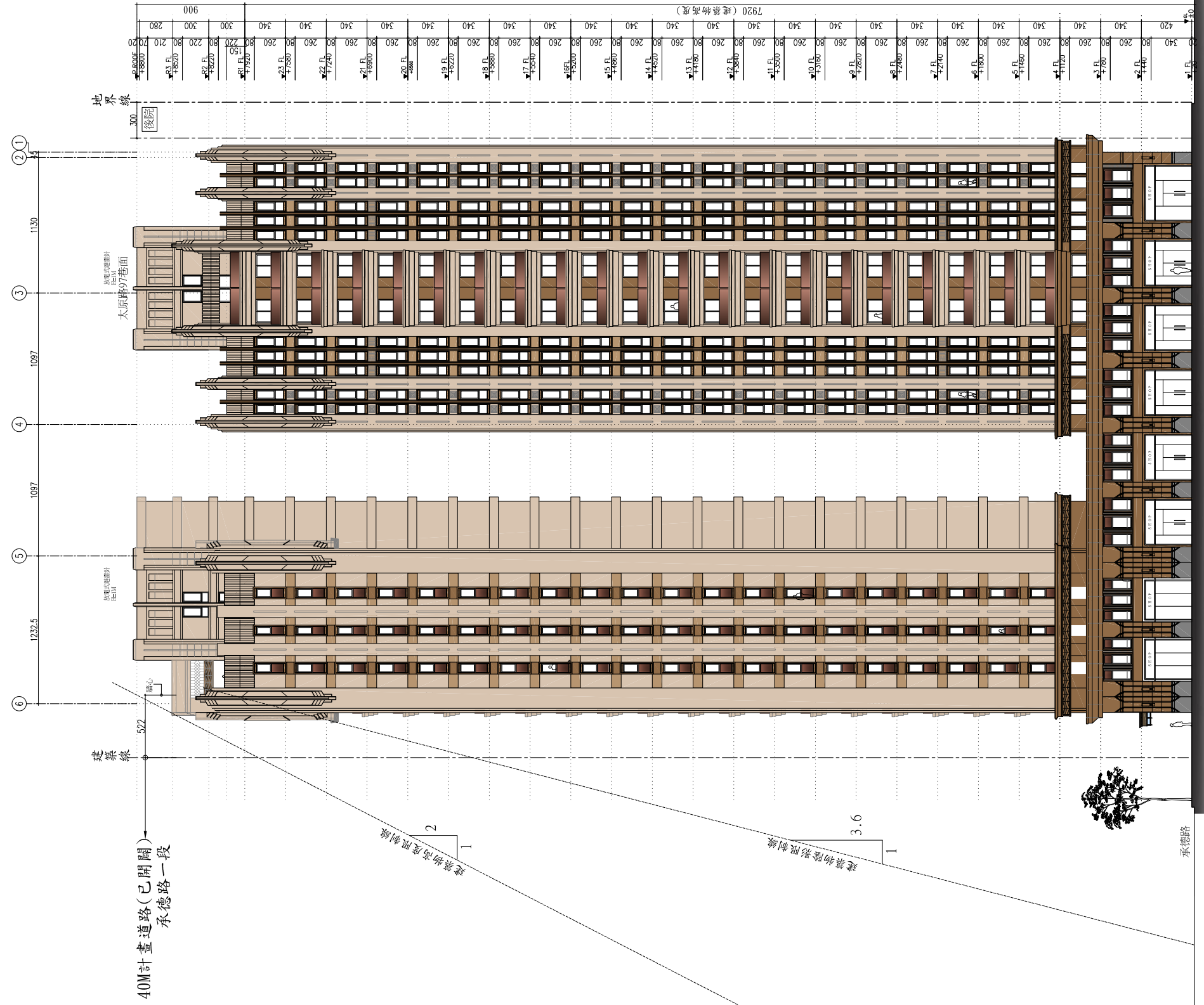
※本案無採用都市更新自治條例第18條放寬高度優待，故無後院深度比

右向立面圖 S:1/400 (太陽路79巷面)  
(南向立面圖)

圖6-17 右向立面圖 S:1/400







※本案依土地使用分區管制規則第26及27條，高度比2.0並留設最小後院深度3M

商業區內建築物之高度比不得超過2.0

$(5.22 + 40) \times 2 = 90.44M > 79.2M$  (OK)  
建築物高度 建築高度 實設建築物高度  
 建築高度 道路寬度

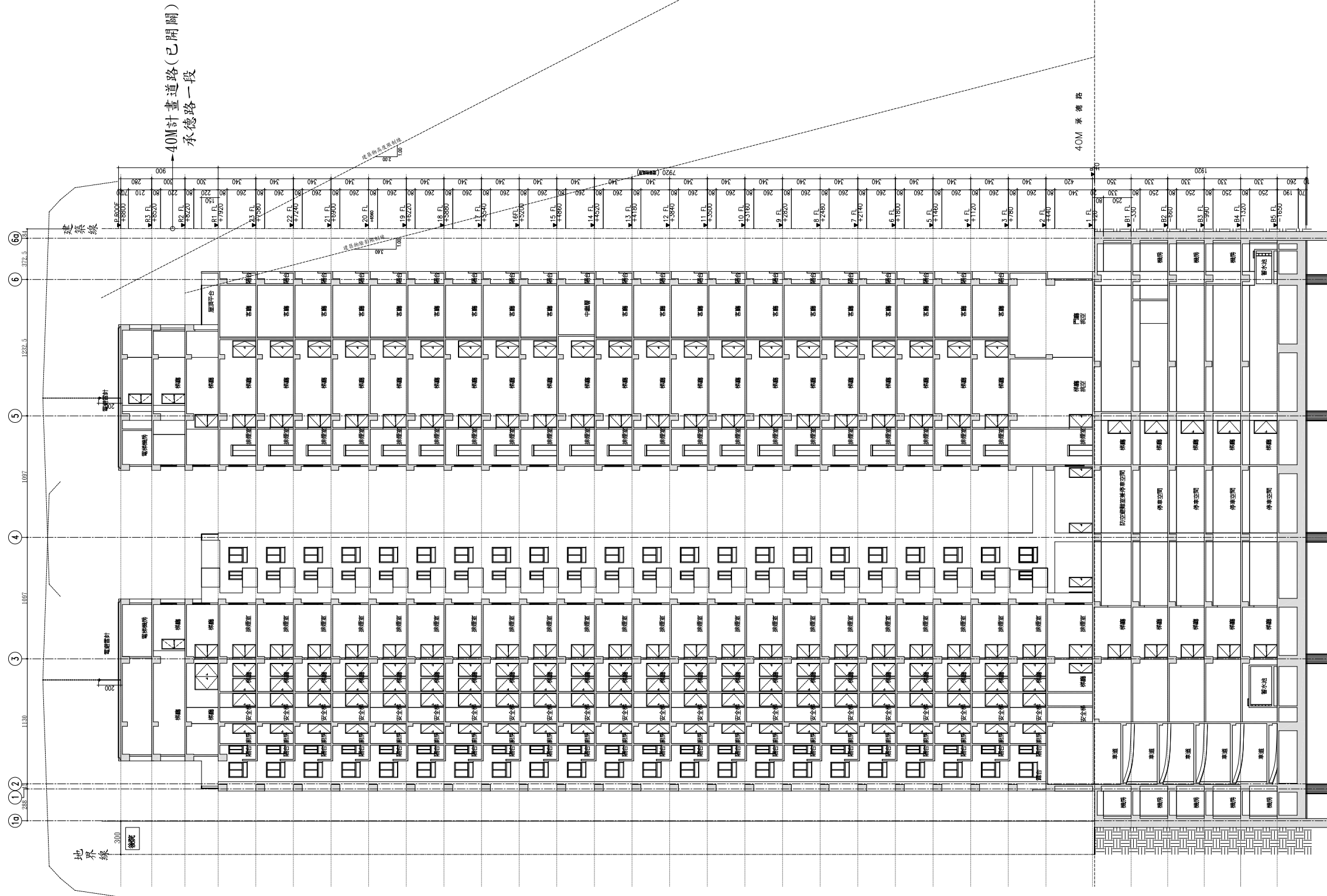
※本案依土地使用分區管制規則第13條：

本案臨接最寬道路境界線深進2倍且未逾30M部分以最寬道路為面前道路，其餘超出30M部分皆退縮至兩側道路中心線各深進12M以外，範圍外之基地，以最寬道路為面前道路。

※本案無採用都市更新自治條例第18條放寬高度優待，故無後院深度比

左向立面圖 S:1/400 (太原路97巷面)  
 (北向立面圖)

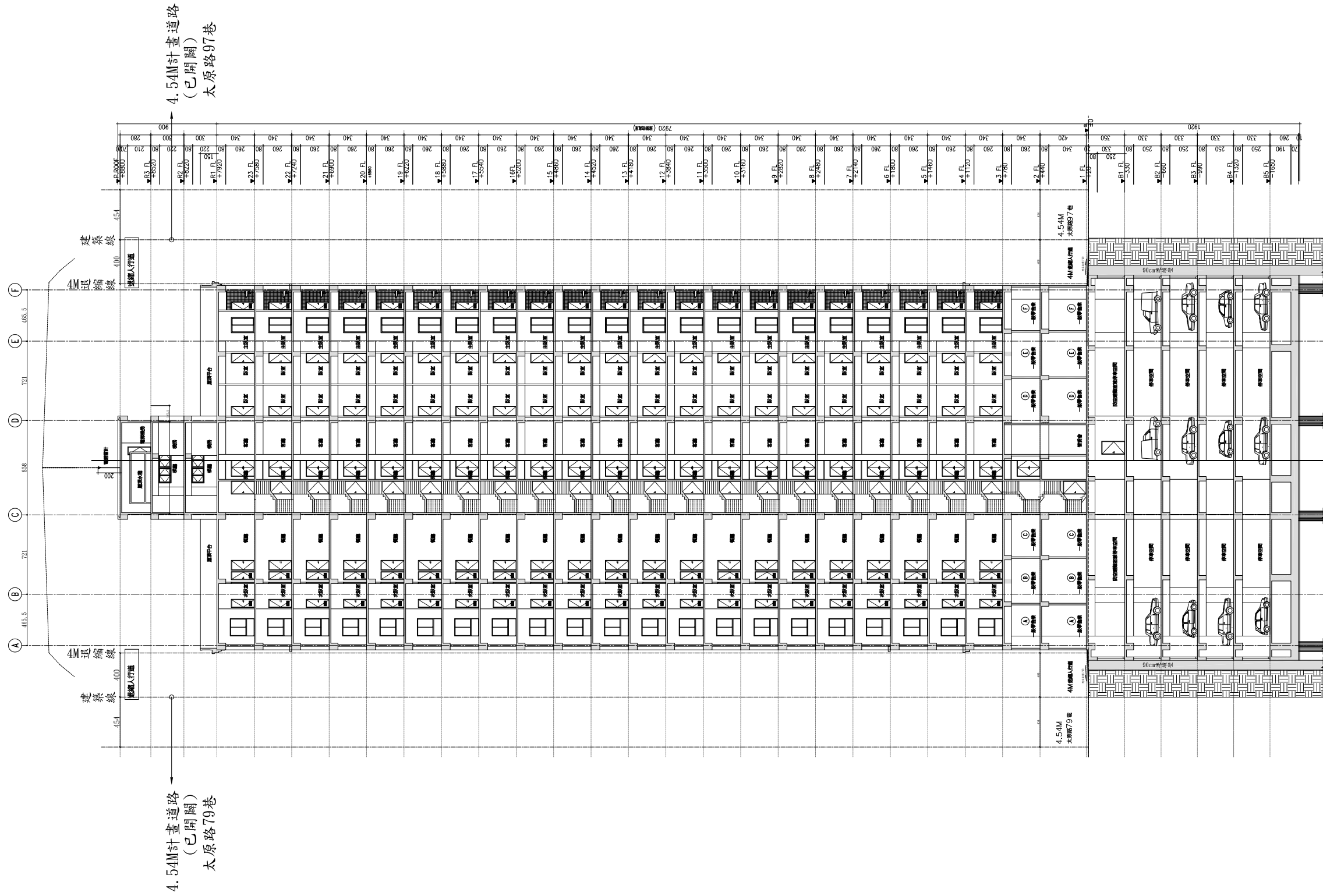
圖6-19 左向立面圖 S:1/400



※本案依土地使用分區管制規則第26及27條，  
 高度比2.0並留設最小後院深度3M  
 ※本案無採用都市更新自治條例第18條放寬高度優待，  
 故無後院深度比

橫向剖面圖 S:1/400

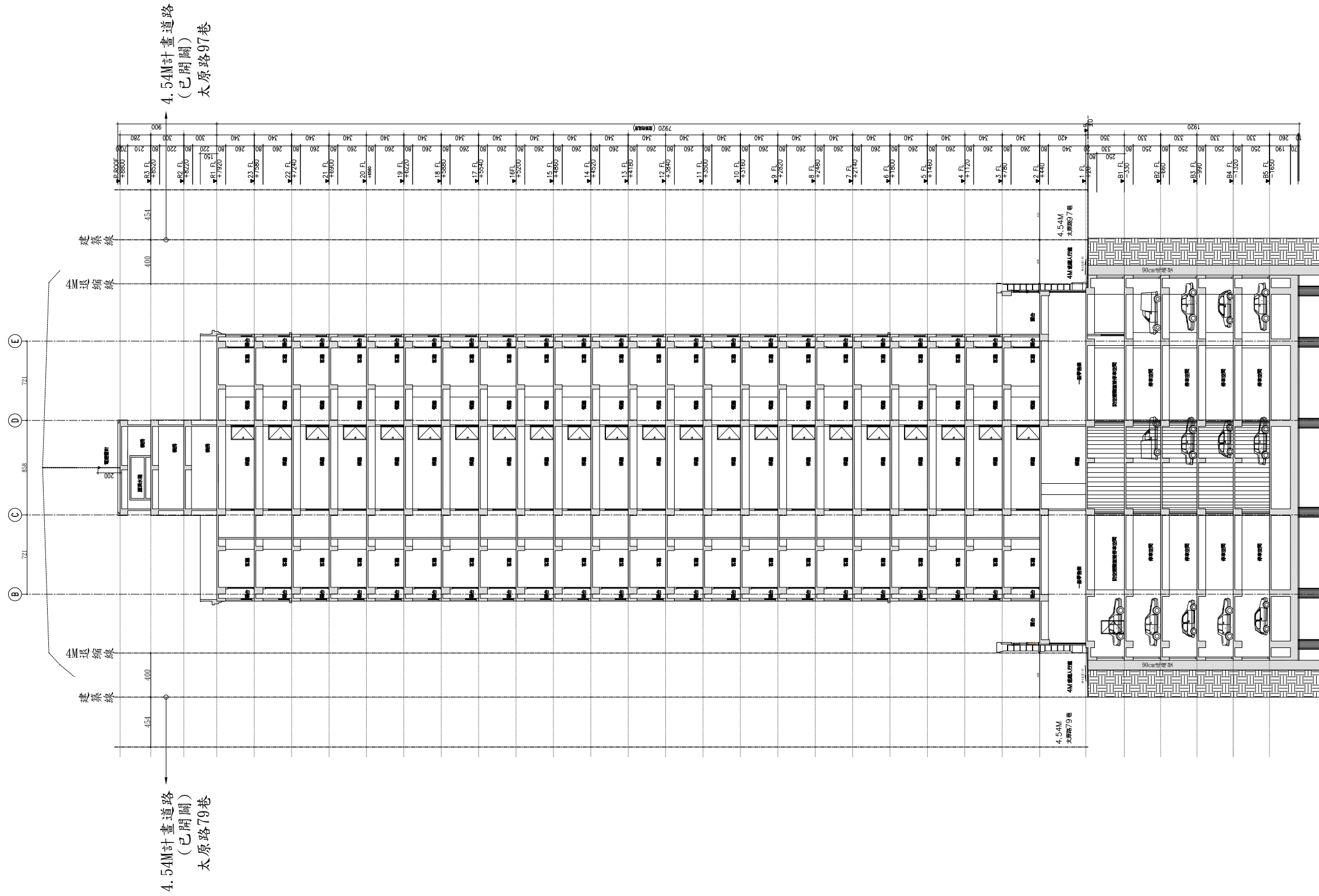
圖6-20 橫向總剖面圖 S:1/400



縱向剖面圖  
S:1/400

※本案依土地使用分區管制規則第26及27條，  
高度比2.0並留設最小後院深度3M  
※本案無採用都市更新自治條例第18條放寬高度優待，  
故無後院深度比

圖6-21 縱向總剖面圖 S:1/400

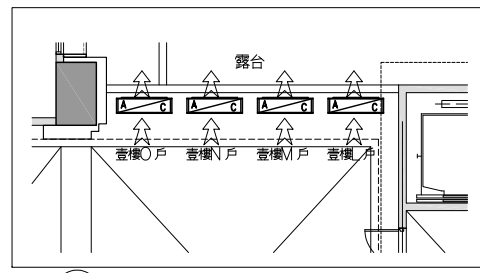


※本案依土地使用分區管制規則第26及27條，  
 高度比2.0並留設最小後院深度3M  
 ※本案無採用都市更新自治條例第18條放寬高度優待  
 ，故無後院深度比

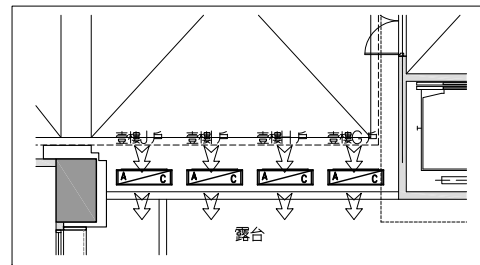
縱向剖面圖 S:1/400

圖6-22 縱向總剖面圖 S:1/400

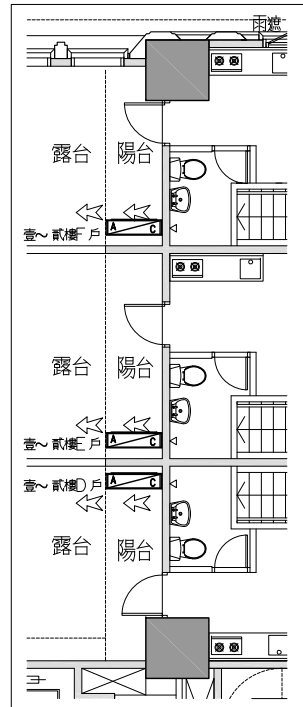
1. 空調設置於建築物內凹處(露臺)，不會影響觀瞻。詳①②
2. 空調室外機設於陽台區，以利通風散熱。
3. 臨79巷及97巷一層店面空調室外機設於二層公共平台區，詳(A)(B)
4. 臨承德路一~二層店面空調室外機設於二層後陽台區，詳(C)(D)



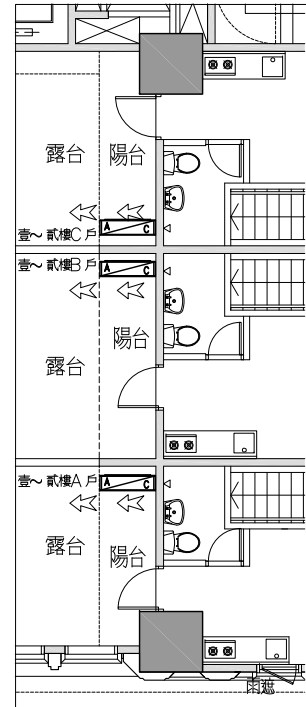
① 壹樓 0 至 1 戶空調主機示意圖



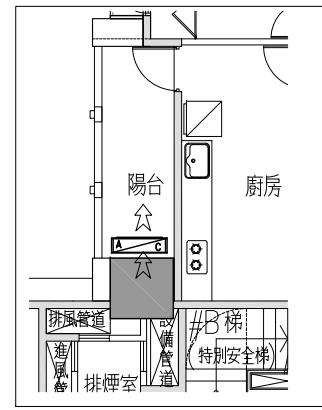
② 壹樓 G 至 J 戶空調主機示意圖



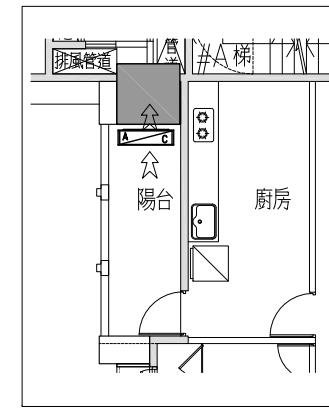
③ 貳樓 D 至 F 戶空調主機示意圖



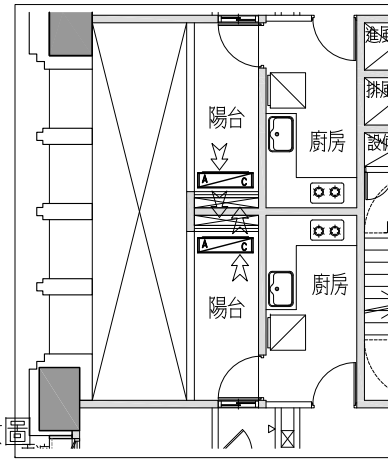
④ 貳樓 A 至 C 戶空調主機示意圖



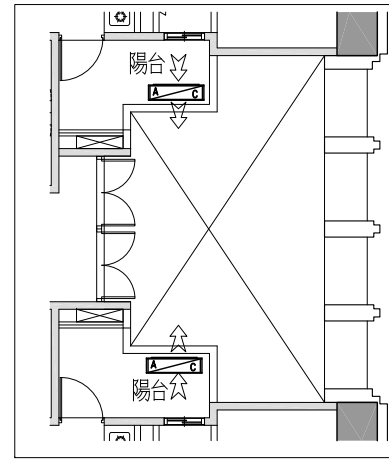
⑤ A 棟 A 戶空調主機示意圖



⑥ A 棟 B 戶空調主機示意圖

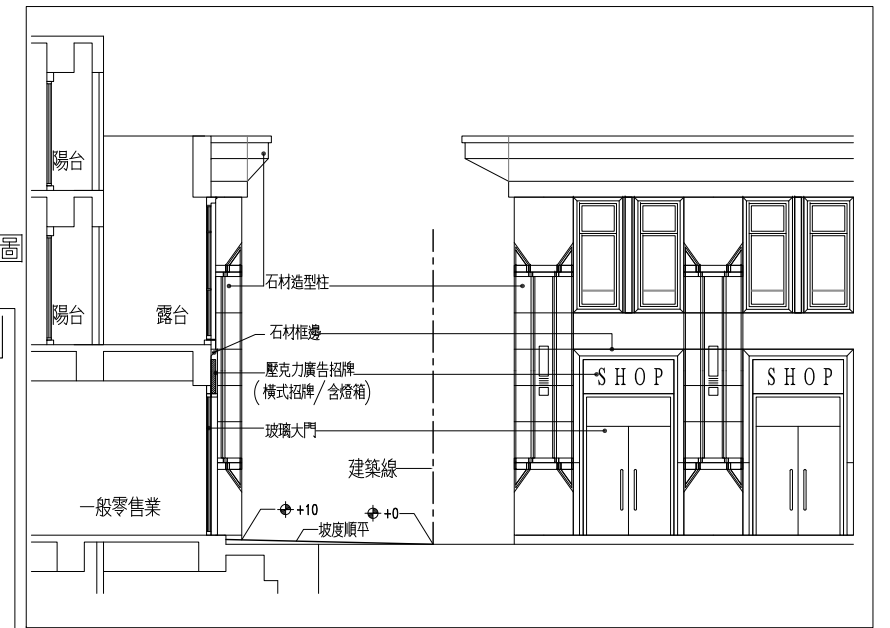


⑦ B 棟 E , F 戶空調主機示意圖

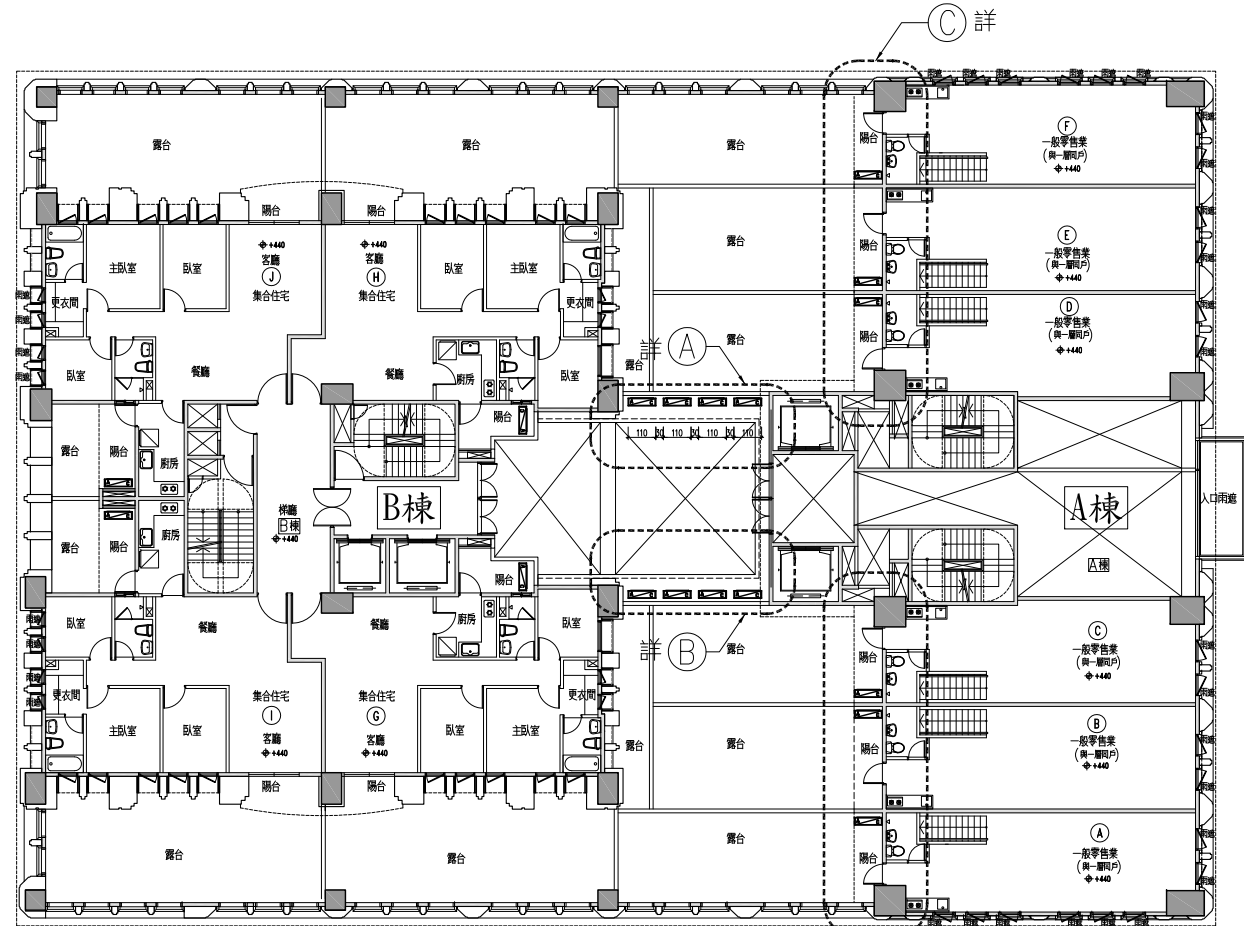


⑧ B 棟 C , D 戶空調主機示意圖

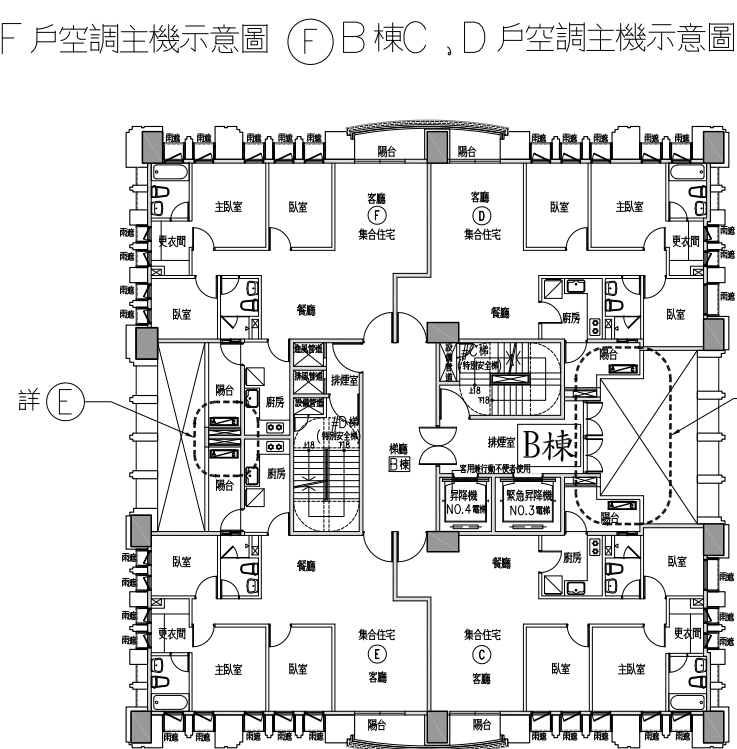
本案店面廣告招牌設置於各戶正向預留橫式招牌



③ 廣告招牌設置位置



① 二層空調主機設置平面圖



② 標準層空調主機設置平面圖

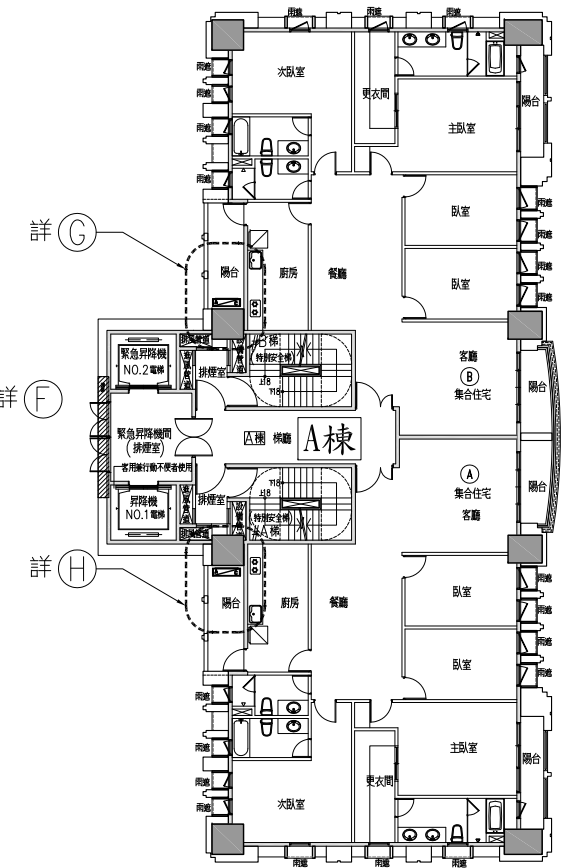


圖6-23 廣告招牌及空調機位置檢討圖



圖 6-24 透視圖

## 柒、各項公共設施設計施工基準及權屬

### 一、興修或改善計畫

#### (一) 公共設施興修或改善項目

本案將捐贈更新單元內之計畫道路所有權予臺北市政府。

#### (二) 現況說明

更新單元東側 40M 計畫道路(承德路一段)及南側 4.54M 計畫道路(太原路 79 巷)現況已開闢完成，惟部分產權仍屬私有，故本案將捐贈部分計畫道路產權予臺北市政府。

#### (三) 捐贈範圍說明

更新單元內 220-4、221-1、222-1、223-1、224-1、225-1、226-1、226-2、227-1、280-1、281-1、286-1、288-1、289-1、290-1、291-1、292-1、293-3 地號等 18 筆土地為道路用地。其中 220-4 地號所有權為中華民國所有，面積為 1 m<sup>2</sup>，故本案擬捐贈 221-1、222-1、223-1、224-1、225-1、226-1、226-2、227-1、280-1、281-1、286-1、288-1、289-1、290-1、291-1、292-1、293-3 地號等 17 筆私有土地，面積合計 18.63 m<sup>2</sup>，更新後權屬詳如表 7-1。

表7-1 公共設施用地更新後權屬一覽表

公共設施種類	名稱	面積 (m <sup>2</sup> )	位置	管理機關	備註
道路用地	計畫道路(40M 承德路、4.54M 太原路 79 巷)	18.63	承德路(40M)、太原路 79 巷 (4.54M)	臺北市工務局 新建工程處	私有道路用地包含 221-1、222-1、223-1、224-1、225-1、226-1、226-2、227-1、280-1、281-1、286-1、288-1、289-1、290-1、291-1、292-1、293-3 等 17 筆地號
		1.00		財政部 國有財產署	國有道路用地 220-4 地號等 1 筆地號

### 二、規劃設計

開闢計畫道路標準依照「臺北市市區道路工程設計規範」相關規定辦理，於權利變換完成後捐贈並登記予臺北市政府。



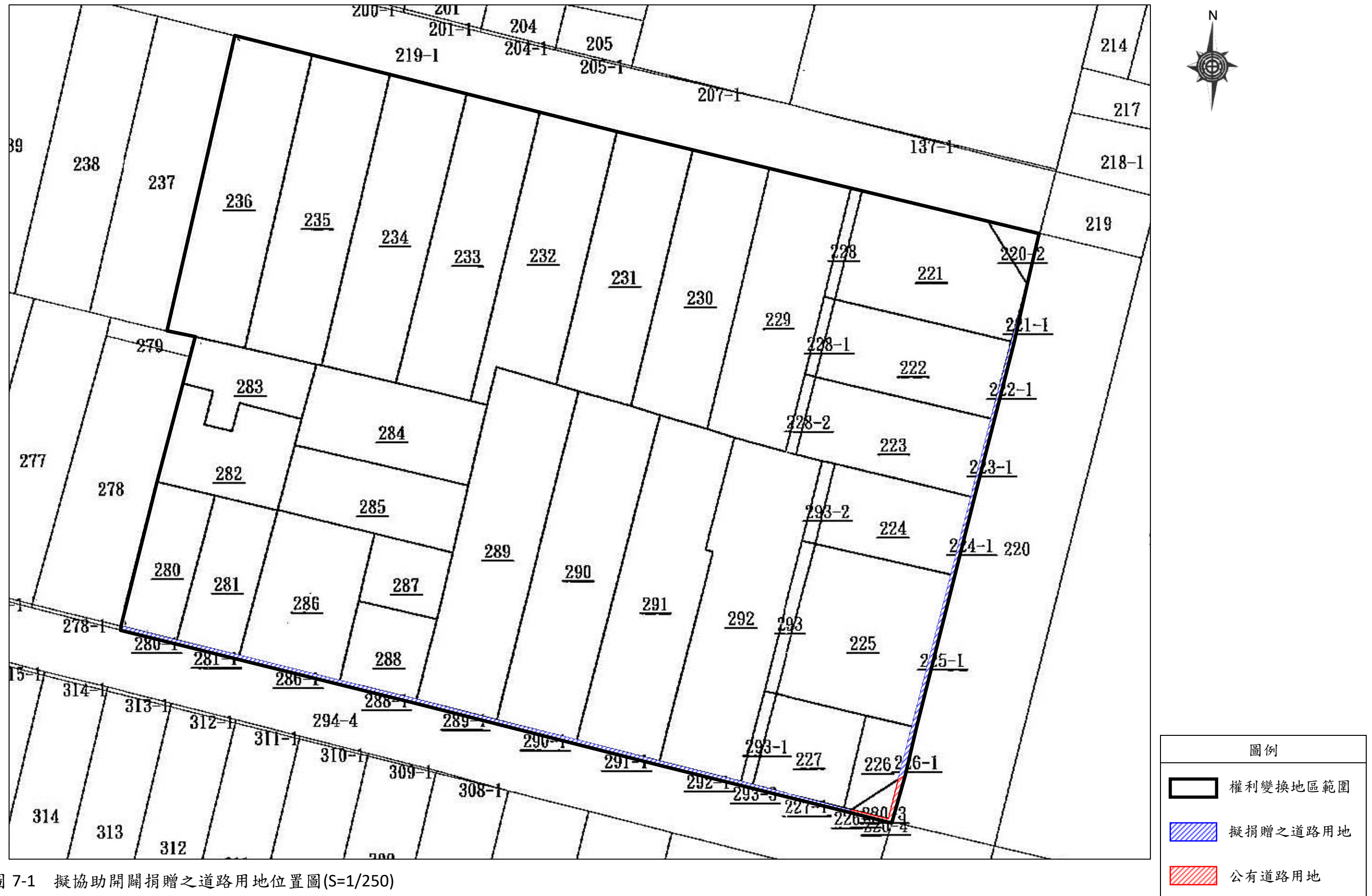


圖 7-1 擬協助開闢捐贈之道路用地位置圖(S=1/250)

## 捌、土地改良物拆遷補償費

### 一、法令依據

依都市更新條例第 36 條規定，因權利變換而拆除或搬遷之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，代為拆除費用於補償金額內扣回。

另依臺北市都市更新自治條例第 4 條規定，權利變換範圍內合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費，應由實施者依都市更新條例第 36 條第 2 項規定查定。但其金額得比照臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理有關規定之標準辦理(現改稱「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」)。

### 二、土地改良物之補償與安置

#### (一) 合法建築物拆遷補償費

本案依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第 7 條、第 9 條及第 10 條規定，依房屋構造等級計有 2 層加強磚造、3 層磚造、3 層加強磚造、4 層加強磚造、4 層鋼筋混凝土造及 5 層鋼筋混凝土造等 6 種，房屋裝修等級皆為下級，重建單價分別為 16,460 元/㎡(2 層磚造)、17,170 元/㎡(3 層磚造、3 層加強磚造及 4 層加強磚造)、17,860 元/㎡(4 層鋼筋混凝土造)、18,550 元/㎡(5 層鋼筋混凝土造)，建物補償面積分別為 469.78 ㎡、2,894.86 ㎡、1,621.90 ㎡、801.64 ㎡(拆除面積未達 66 ㎡者，一律以 66 ㎡計)，故建物補償費為 101,274,881 元，詳表 8-1。

建物補償費

=469.78×16,460+2,894.86×17,170+1,621.90×17,860+801.64×18,550

=101,274,881 元

依都市更新條例第 36 條規定，拆除費用由建物所有權人自行負擔。本案合法建物構造及面積(以建物騰本建基為準)分別為磚造 807.55 ㎡、加強磚造 2,426.03 ㎡及鋼筋混凝土造 2,420.84 ㎡，拆除單價分別以 170 元/㎡、450 元/㎡、620 元/㎡計，本案合法建築物拆除費用總計為 2,729,918 元。

合法建物拆遷補償費

=建物補償費-建物拆除費

=101,274,881-2,729,918

=98,544,963 元

## 玖、舊違章建築戶處理方案

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

## 壹拾、權利變換所需費用

### 一、權利變換地區範圍成本說明

本案預估更新總成本 2,236,642,608 元，內容詳表 10-1 所示。

表 10-1 都市更新權利變換地區範圍實施經費明細表

總項目	項目	數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註	
壹、工程費用	(一)拆除工程	建築物拆除費	-	-	-	-	元	建物拆除費用 2,729,918 元不列入共同負擔。	
	(二)新建工程	1. 營建費用	29,208.588	m <sup>2</sup>	55,536	元/m <sup>2</sup>	1,622,116,733	元	本案以鋼骨鋼筋混凝土造 21 至 25 層(第三級)加成後核計。
		2. 建築設計費	-	-	-	-	27,137,700	元	依建築設計合約金額提列。
		3. 鑑界費	54	筆	4,000	元/筆	216,000	元	每筆以 4,000 元提列，共 54 筆土地。
		4. 鑽探費	4	孔	50,000	元/孔	200,000	元	本案以土地面積 600 m <sup>2</sup> 鑽探一孔，每孔 50,000 元估算。
		5. 建築相關規費	422,356,182	元	0.10%	-	422,356	元	建照規費以法定工程造價 0.1%計算。
	(三)其他必要費用	1. 公寓大廈管理基金	-	-	累進費率	-	3,161,781	元	依公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定，本條例第 18 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。
		2. 開放空間基金	-	-	-	-	-	元	本案無提列。
		3. 空氣汙染防制費	-	-	-	-	-	元	已包含於營建費用中。
		4. 外接水、電、瓦斯管線工程費	147	戶	50,000	元/戶	7,350,000	元	每戶以 50,000 元提列，包含自來水費用、電力費用、瓦斯接管費用。
		5. 其他	-	-	-	-	1,268,000	元	鄰房鑑定費，依報價單提列。
	重建費用(A)合計		-	-	-	-	1,661,872,570	元	
	二、公共設施費用(B)	(一)協助公共設施開闢	1. 公共設施用地捐贈本市土地成本	-	-	-	-	元	捐贈之道路用地屬本案範圍內，故不提列共同負擔。
			2. 公共設施用地地上物拆遷補償費用	-	-	-	-	元	
			3. 公共設施工程開闢費用	-	-	-	-	-	元
		(二)協助附近市有建築物進行整建及維護事業所需相關經費	-	-	-	-	-	元	
		(三)其他必要之費用	-	-	-	-	-	元	
公共設施費用(B)合計		-	-	-	-	-	元		
貳、權利變換費用(C)	一、都市更新規劃費(含調查費)		-	-	-	-	5,310,000	元	依合約金額提列。
	二、不動產估價費(含技師簽證費)		-	-	-	-	-	元	不動產估價費用已包含於都市更新規劃費內。
	三、更新前測量費(含技師簽證費)		-	-	-	-	35,000	元	依報價單金額提列。
	四、土地改良物拆遷補償及安置費	(一)合法建築物拆遷補償費	-	-	-	-	98,544,963	元	依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例標準提列。
		(二)合法建築物拆遷安置費用(含租金補貼)	55	戶	160,000	元/戶	8,800,000	元	依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例標準提列。
(三)佔有他人舊有違章建築拆遷補償費		-	-	-	-	-	元	本案無提列。	

總項目	項目	數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註
	(四)其他土地改良物拆遷補償費用	-	-	-	-	-	元	本案無提列。
	五、地籍整理費	147	戶	12,000	元/戶	1,764,000	元	以每戶 12,000 元/戶提列。
	六、其他	-	-	-	-	-	元	
	權利變換費用(C)合計	-	-	-	-	114,453,963	元	
參、貸款利息(D)	自有資金	-	-	0.21%	-	1,954,914	元	(重建費用 A+公共設施費用 B+權利變換費用 C-公寓大廈管理基金及開放空間基金費用)×30%×年利率×年期×0.5
	融資貸款	-	-	2.63%	-	57,126,935	元	(重建費用 A+公共設施費用 B+權利變換費用 C-公寓大廈管理基金及開放空間基金費用)×70%×年利率×年期×0.5
	貸款利息(D)合計	-	-	-	-	59,081,849	元	
肆、稅捐(E)	印花稅(營建工程)	1,544,873,079	元	0.10%	-	1,544,873	元	依營建費用扣除營建費用內含之營業稅之 0.1%計算。
	印花稅(建築設計)	27,137,700	元	0.10%	-	27,138	元	依建築設計合約 0.1%計算。
	稅捐(E)合計	-	-	-	-	1,572,011	元	
伍、管理費用(F)	一、人事行政管理費(F1)	1,835,408,382	元	5%	-	91,770,419	元	(重建費用 A+公共設施費用 B+權利變換費用 C+貸款利息 D+營建工程管理費 F2)×人事行政管理費率
	二、營建工程管理費(F2)	-	元	-	-	-	元	
	三、銷售管理費(F3)	1,101,683,500	元	6%	-	66,101,010	元	本案實施者實際獲配總價值 1,322,200,210 元，低於 30 億元，故費率以 6%計算。
	四、風險管理費(F4)	1,928,750,812	元	12%	-	231,450,097	元	(重建費用 A+公共設施費用 B+權利變換費用 C+貸款利息 D+稅捐 E+人事行政管理費 F1)×風險管理費率
	五、信託管理費(F5)	-	-	-	-	-	元	
	管理費用(F)合計	-	-	-	-	389,321,526	元	
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)總計：		-	-	-	-	2,226,301,919	元	不含拆除工程費用。

註：以下費用與事業計畫核定版不同：

1. 營建費用由 1,637,640,432 元下降為 1,622,116,733 元
  2. 貸款利息由 73,053,077 元下降為 59,081,849 元
  3. 稅捐由 1,664,778 元下降為 1,572,011 元
  4. 人事行政管理費由 93,245,165 元下降為 91,770,419 元
  5. 銷售管理費由 111,994,085 元下降為 66,101,010 元
  6. 風險管理費由 235,177,590 元下降為 231,450,097 元
- 共同負擔由事業計畫核定版 2,306,984,927 元下降為 2,226,301,919 元

(一) 重建費用(A)

1. 拆除工程

本案地上物構造及面積分別為磚造 807.55 m<sup>2</sup>、加強磚造 2,426.03 m<sup>2</sup>及鋼筋混凝土造 2,420.84 m<sup>2</sup>，拆除單價分別以 170 元/m<sup>2</sup>、450 元/m<sup>2</sup>、620 元/m<sup>2</sup>計，拆除工程費用總計為 2,729,918 元。本案依都市更新條例第 36 條規定，由實施者代為拆除或遷移費用於應領補償金額內扣回。

表 10-2 拆除工程費用估算表

結構	面積(m <sup>2</sup> )	拆除單價(元/m <sup>2</sup> )	複價(元)
磚造	807.55	170	137,284
加強磚造	2,426.03	450	1,091,714
鋼筋混凝土造	2,420.84	620	1,500,921
合計	5,654.42		2,729,918

2. 新建工程

(1) 營建費用

本案依 99 年 2 月 11 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 31 次會議審議通過之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」之標準提列，營建單價採「建築物工程造價標準單價表」鋼骨鋼筋混凝土造(21 至 25 層)建材第三級造價 52,300 元/m<sup>2</sup>提列。

臺北市都市更新處建築物工程造價標準單價表基準日為 98 年 7 月，當月之臺北市營造工程物價指數之總指數為 112.30(95 年基期)，本案評價基準日為 106 年 6 月，其臺北市營造工程物價指數之總指數為 116.97(95 年基期)，故調整金額如下：

指數增減率=[(116.97÷112.30)-1]×100%=4.16%

調整金額=52,300×(4.16%-2.5%)=900 元(四捨五入取至百位)

調整後單價=52,300+900=53,200 元/m<sup>2</sup>

地上 16 層以上建築物其地下樓層數超過 3 層者，得按標準單價另計加成，本案規劃地下 5 層，超建樓層單價分別如下：

超建第一層(地下 4 層)：(計算至百位，百位以下四捨五入)

加成後單價=52,300 元/m<sup>2</sup>×(1+30%)=68,000 元/m<sup>2</sup>

調整金額=68,000 元/m<sup>2</sup> × {[(116.97÷112.30) - 1] × 100% - 2.5%}

=1,100 元/m<sup>2</sup>

加成並調整指數後單價=68,000 元/m<sup>2</sup>+1,100 元/m<sup>2</sup>=69,100 元/m<sup>2</sup>

超建第二層(地下 5 層)：(計算至百位，百位以下四捨五入)

加成後單價=52,300 元/m<sup>2</sup>×(1+40%)=73,200 元/m<sup>2</sup>

調整金額=73,200 元/m<sup>2</sup> × {[(116.97÷112.30) - 1] × 100% - 2.5%}

=1,200 元/m<sup>2</sup>

加成並調整指數後單價=73,200 元/m<sup>2</sup>+1,200 元/m<sup>2</sup>=74,400 元/m<sup>2</sup>

本案之營建費用總價為 1,622,116,733 元，詳表 10-3。

表 10-3 營建費用總價估算表

樓層數	樓高(m)	樓地板面積(m <sup>2</sup> )	規定單價(元)	地下室加成(%)	修正後單價(元)	金額(元)
RF3	3.0	206.49	53,200	-	53,200	10,985,268
RF2	3.0	206.49	53,200	-	53,200	10,985,268
RF1	3.0	206.49	53,200	-	53,200	10,985,268
23F	3.4	817.98	53,200	-	53,200	43,516,536
22F	3.4	817.98	53,200	-	53,200	43,516,536
21F	3.4	817.98	53,200	-	53,200	43,516,536
20F	3.4	820.31	53,200	-	53,200	43,640,492
19F	3.4	820.31	53,200	-	53,200	43,640,492
18F	3.4	820.31	53,200	-	53,200	43,640,492
17F	3.4	820.31	53,200	-	53,200	43,640,492
16F	3.4	820.31	53,200	-	53,200	43,640,492
15F	3.4	820.31	53,200	-	53,200	43,640,492

14F	3.4	820.31	53,200	-	53,200	43,640,492
13F	3.4	820.31	53,200	-	53,200	43,640,492
12F	3.4	820.31	53,200	-	53,200	43,640,492
11F	3.4	820.31	53,200	-	53,200	43,640,492
10F	3.4	820.31	53,200	-	53,200	43,640,492
9F	3.4	820.31	53,200	-	53,200	43,640,492
8F	3.4	820.31	53,200	-	53,200	43,640,492
7F	3.4	820.31	53,200	-	53,200	43,640,492
6F	3.4	820.31	53,200	-	53,200	43,640,492
5F	3.4	820.31	53,200	-	53,200	43,640,492
4F	3.4	820.31	53,200	-	53,200	43,640,492
3F	3.4	820.31	53,200	-	53,200	43,640,492
2F	3.4	750.91	53,200	-	53,200	39,948,412
1F	4.2+0.2	1,424.638	53,200	-	53,200	75,790,742
B1	3.5	1,838.81	53,200	-	53,200	97,824,692
B2	3.3	1,838.81	53,200	-	53,200	97,824,692
B3	3.3	1,838.81	53,200	-	53,200	97,824,692
B4	3.3	1,838.81	52,300	30.00	69,100	127,061,771
B5	3.3	1,838.81	52,300	40.00	74,400	136,807,464
小計		29,208.588				1,622,116,733

營建費用平均單價：1,622,116,733÷29,208.588=55,536 元/m<sup>2</sup>

註1：事業計畫核定版物價基準日為 99 年 4 月(物價指數為 118.21)，調整後單價為 53,700 元，營建費用合計為 1,637,640,432 元。

註2：有關地下室加成計算部分，事業計畫核定版公式為單價經物價指數調整後之單價再進行加成，現配合幹事意見修正公式為單價先計算加成後再做物價指數調整。

表 10-4 營造工程費用估算表

工程項目		單位	複價(元)	單價(元/m <sup>2</sup> )	成本百分比(%)
壹	建築工程				
一	假設工程	乙式	38,950,000	1,333.51	2.40%
二	基礎工程	乙式	116,680,000	3,994.72	7.19%
三	結構體工程	乙式	571,014,000	19,549.52	35.20%
四	外部裝修工程	乙式	118,361,000	4,052.27	7.30%
五	內部裝修工程	乙式	177,604,000	6,080.54	10.95%
六	門窗工程	乙式	118,361,000	4,052.27	7.30%
七	防水隔熱工程	乙式	8,419,000	288.24	0.52%
八	雜項工程	乙式	19,623,000	671.82	1.21%
九	景觀工程(庭園及綠化工程)	乙式	11,220,000	384.13	0.69%
十	設備工程(電梯、廚具等)	乙式	27,746,000	949.93	1.71%
小計			1,207,978,000		74.47%
貳	機電工程				
一	電氣工程	乙式	56,172,000	1,923.13	3.46%
二	弱電設備工程	乙式	15,416,000	527.79	0.95%
三	給排水工程	乙式	39,366,000	1,347.75	2.43%
四	生活廢水工程	乙式	21,298,000	729.17	1.31%
五	消防設備工程	乙式	49,598,000	1,698.06	3.06%
六	通風工程及空調工程	乙式	10,655,000	364.79	0.66%
小計			192,505,000		11.87%
參	管理費(含保險、利潤)10%		140,048,300	4,794.76	8.63%
肆	勞工安全衛生費		4,201,449	143.84	0.26%
伍	空氣污染防治費		140,330	4.80	0.01%
陸	營業稅(5%)		77,243,654	2,644.55	4.76%
總計			1,622,116,733		100.00%

(2) 建築設計費

委託建築師規劃設計更新後建築，包括建築、景觀、水電、消防、結構

之設計與簽證費用、申請建照等項目。本案依建築設計合約金額提列 27,137,700 元，詳附錄九。

(3) 鑑界費

每筆地號 4,000 元，本案共 54 筆地號，共計 216,000 元。

鑑界費=54×4,000=216,000 元

(4) 鑽探費

依「建築技術規則」建築構造篇第 65 條規定，本案基地規模估計以每 600 m<sup>2</sup>需鑽探 1 孔，預計需鑽探 4 孔，每孔以 50,000 元計，本案鑽探費用為 200,000 元。

鑽探費=4×50,000=200,000 元

(5) 建築相關規費

建照規費以法定工程造價之 0.1%計，本案之建照規費為 422,356 元。

法定工程造價=29,208.588×14,460=422,356,182 元

建照規費=422,356,182×0.10%=422,356 元

3. 其他必要費用

(1) 公寓大廈管理基金

依公寓大廈管理條例提列共同基金，本案提列總金額為 3,161,781 元。

表 10-5 公寓大廈管理基金推算表

費率級距	採用費率	金額計算
0 萬~1000 萬	2.00%	10,000,000×2.00%=200,000
1000 萬~10000 萬	1.50%	90,000,000×1.50%=1,350,000
10000 萬~100000 萬	0.50%	322,356,182×0.50%=1,611,781
100000 萬以上	0.30%	-
	總計	3,161,781

(2) 開放空間基金

本案無。

(3) 空氣污染防制費

依 99 年 6 月公布之臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項所載，營建費用已包含空氣污染防制費。

(4) 外接水、電、瓦斯管線工程費

本案規劃戶數為 147 戶，外接水、電、瓦斯管線工程費以每戶 50,000 元計，本案之外接管線工程費共計 7,350,000 元。

外接水、電、瓦斯管線工程費=147×50,000=7,350,000 元

(5) 其他

本更新單元非完整街廓，鑑定範圍半徑為 19.2m×4=76.8m，範圍內鑑定戶數約 317 戶，依報價單提列鄰房現況鑑定費用，共計 1,268,000 元。

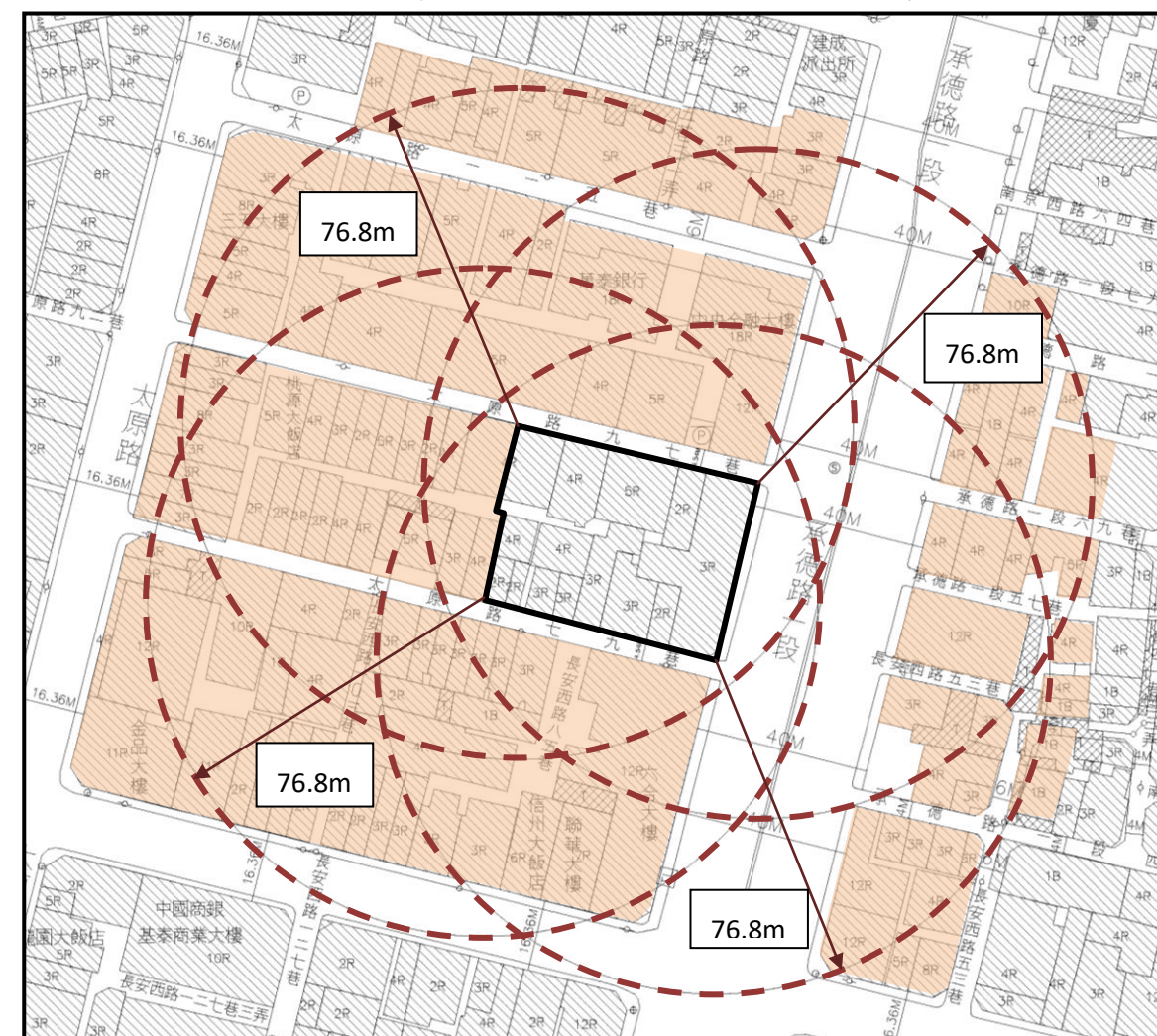


圖 10-1 鄰房鑑定範圍圖



(二) 公共設施費用(B)

本案將捐贈市府段二小段 221-1 地號等 17 筆土地予臺北市政府，惟捐贈之土地屬更新單元範圍內，應納入權利變換計畫進行權利價值評估，故本案土地取得成本不列入共同負擔。

(三) 權利變換費用(C)

1. 都市更新規劃費(含調查費)

依 95 年 5 月都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表計算為 8,114,000 元，而本案依實際合約提列 5,310,000 元，詳附錄九。

表 10-6 都市更新規劃費估算表

項目		更新規劃費認列標準	本案提列
發起	更新可行性評估	300,000	300,000
	自行劃定更新單元	500,000	-
	都市更新計畫	500,000	-
擬定	都市更新事業概要	100+AX+NY	6,314,000
	都市更新事業計畫		
	都市更新權利變換計畫		
執行	計畫執行與成果報核	1,500,000	1,500,000
總計			8,114,000

※A=2,314.00(m<sup>2</sup>)  
 ※N=65(人)  
 ※因 A≤3000，故 X=0.1(萬元/m<sup>2</sup>)  
 ※因採累計方式計算，故 20 人以 Y=6(萬元/人)計算，45 人以 Y=4(萬元/人)計算

2. 不動產估價費(含技師簽證費)

本案之不動產估價費已包含於都市更新規劃費中。

3. 更新前測量費(含技師簽證費)

本案依報價單核實提列為 35,000 元。

4. 土地改良物拆遷補償費及安置費

(1) 合法建築物

A. 合法建築物拆遷補償費

本案共計 98,544,963 元，詳第捌章。

B. 合法建築物拆遷安置費(含租金補貼)

本案合法建築物拆遷安置費以每戶 160,000 元補貼現住戶，事業計畫報核時共計 55 戶，故拆遷安置費為 8,800,000 元，詳第捌章。

(2) 占有他人舊違章建築拆遷補償費用

本案無。

(3) 其他土地改良物拆遷補償費用

本案無。

5. 地籍整理費

地籍整理費以更新後每戶 12,000 元計，共計 1,764,000 元。

12,000 元×147 戶=1,764,000 元

(四) 貸款利息(D)

貸款利息=(1)+(2)

(1) 自有資金利息

自有資金總額為(重建費用A+公共設施費用B+權利變換費用C-公寓大廈管理基金及開放空間基金費用)之3成。

= (1,661,872,570 元+0 元+114,453,963 元-3,161,781 元-0 元)×30%

=531,949,426 元

本案自有資金利息以 106 年 6 月公告郵政儲金一年期定存利率 0.21%核計，年期以 3.5 年計。

=自有資金總額×年利率×年期×0.5 (年期折半)

$$=531,949,426 \text{ 元} \times 0.21\% \times 3.5 \times 0.5$$

$$=1,954,914 \text{ 元}$$

### (2) 融資資金貸款利息

融資資金總額為（重建費用A+公共設施費用B+權利變換費用C-公寓大廈管理基金及開放空間基金費用）之7成。

$$= (1,661,872,570 \text{ 元} + 0 \text{ 元} + 114,453,963 \text{ 元} - 3,161,781 \text{ 元} - 0 \text{ 元}) \times 70\%$$

$$=1,241,215,326 \text{ 元}$$

本案融資資金貸款利息以中央銀行 106 年 6 月 15 日公告五大銀行平均基準利率 2.63% 核計，年期以 3.5 年計。

$$= \text{融資資金總額} \times \text{年利率} \times \text{年期} \times 0.5 \text{ (年期折半)}$$

$$=1,241,215,326 \text{ 元} \times 2.63\% \times 3.5 \times 0.5$$

$$=57,126,935 \text{ 元}$$

$$\text{貸款利息合計} = (1)1,954,914 \text{ 元} + (2) 57,126,935 \text{ 元} = 59,081,849 \text{ 元}$$

註：事業計畫核定版貸款利息係以 99 年 6 月 19 日公告之利率計算，一年期五大銀行平均存款利率為 0.89%，五大銀行平均基準利率為 2.57%。現配合幹事意見調整自有資金貸款利率為郵政儲金一年期定存利率 0.21%。

### (五) 稅捐(E)

本都市更新事業計畫所需稅捐，主要以實施者辦理本更新案所需之稅捐編列為印花稅，其計算如下：

#### 1. 印花稅(營建工程)

依營建工程合約扣除營建費用內含之營業稅之 0.1% 計算。

$$(1,622,116,733 - 77,243,654) \times 0.1\% = 1,544,873 \text{ 元}$$

#### 2. 印花稅(建築設計)

依建築設計合約 0.1% 計算。

$$27,137,700 \times 0.1\% = 27,138 \text{ 元}$$

$$\text{稅捐總計} = 1,544,873 + 27,138 = 1,572,011 \text{ 元}$$

註：印花稅(營建工程)公式配合幹事所提意見：先扣除營建費用內含之營業稅再據以計算，其餘僅配合營建費用變動而調整；印花稅(建築設計)與事業計畫核定版相同。

### (六) 管理費用(F)

#### 1. 人事行政管理費(F1)

[重建費用A+公共設施費用B+權利變換費用C+貸款利息D+營建工程管理費(F2)] × 5%

$$= (1,661,872,570 + 0 + 114,453,963 + 59,081,849 + 0) \times 5\%$$

$$= 91,770,419 \text{ 元}$$

註：公式與事業計畫核定版相同，因重建費用及貸款利息變動而一併調整。

#### 2. 營建工程管理費(F2)

本案未提列。

#### 3. 銷售管理費(F3)

本案實施者實際分配之單元及車位總價值共計 1,101,683,500 元，總價值低於 30 億元以下，故本案銷售管理費率以 6% 計算。

實施者實際分配之單元及車位總價值 × 6%

$$= 1,101,683,500 \times 6\%$$

$$= 66,101,010 \text{ 元}$$

註：事業計畫核定版以公式計算，現改為以實施者實際獲配總價值 × 銷售費率計算。

#### 4. 風險管理費(F4)

[重建費用A+公共設施費用B+權利變換費用C+貸款利息D+稅捐E+人事行政管理費F1] × 12%

$$= (1,661,872,570 + 0 + 114,453,963 + 59,081,849 + 1,572,011 + 91,770,419) \times 12\%$$

=231,450,097 元

註：公式與事業計畫核定版相同，因營建費用、貸款利息、稅捐及人事行政管理費變動而一併調整。

(七) 容積移轉費用：本案無。

(八) 都市計畫變更負擔費用：本案無。

## 二、費用負擔計算

(一) 實施更新事業平均單價

本更新單元之共同負擔總費用共計 2,226,301,919 元，本更新單元範圍更新後總產權面積為 32,602.51 m<sup>2</sup>(9,862.26 坪)，實施更新事業平均單價 68,603 元/m<sup>2</sup>(226,788 元/坪)，計算如下：

實施更新事業平均單價

= 共同負擔總費用 ÷ 總產權面積

= 2,226,301,919 元 ÷ 32,602.51 m<sup>2</sup>

= 68,286 元/m<sup>2</sup>(225,740 元/坪)

(二) 共同負擔費用平均負擔比例

$$= \frac{\text{共同負擔費用總額}}{\text{更新後總價值}} \times 100\%$$
$$= \frac{2,226,301,919}{6,836,090,568} \times 100\%$$

= 32.57%

表 10-7 現金流量表

	第 1-3 月	第 4-6 月	第 7-9 月	第 10-12 月	第 13-15 月	第 16-18 月	第 19-21 月	第 22-24 月	第 25-27 月	第 28-30 月	第 31-33 月	第 34-36 月	第 37-39 月	第 40-42 月	第 43-45 月	第 46-48 月	第 49-51 月	第 52-54 月	第 55-57 月	第 58-60 月	合計	
現金流入																						
自有資金	177,316,475	177,316,475	177,316,476																			531,949,426
融資貸款									110,000,000	150,000,000	150,000,000	145,000,000	150,000,000	150,000,000	151,000,000	154,000,000	81,215,326					1,241,215,326
累計融資貸款資金									110,000,000	260,000,000	410,000,000	555,000,000	705,000,000	855,000,000	1,006,000,000	1,160,000,000	1,241,215,326					
折價抵付共同負擔房地價值																					2,226,301,919	2,226,301,919
股東墊款																	130,000,000	152,000,000	22,000,000			304,000,000
現金流入小計(一)	177,316,475	177,316,475	177,316,476	0	0	0	0	0	110,000,000	150,000,000	150,000,000	145,000,000	150,000,000	150,000,000	151,000,000	154,000,000	211,215,326	152,000,000	22,000,000	2,226,301,919	4,303,466,671	
現金流出																						
營建費用							135,176,394	135,176,394	135,176,394	135,176,394	135,176,394	135,176,394	135,176,394	135,176,394	135,176,394	135,176,394	135,176,394	135,176,399				1,622,116,733
建築設計費	7,327,179					13,433,162	6,377,359															27,137,700
鑑界費	216,000																					216,000
鑽探費						200,000																200,000
建築相關規費						422,356																422,356
公寓大廈管理基金																					3,161,781	3,161,781
外接水、電、瓦斯管線工程費																			7,350,000			7,350,000
鄰房鑑定費						1,268,000																1,268,000
更新規劃費	2,150,550		3,159,450																			5,310,000
不動產估價費																						0
更新前測量費						35,000																35,000
合法建物拆遷補償費					49,272,482	49,272,481																98,544,963
合法建物拆遷安置費					4,400,000	4,400,000																8,800,000
地籍整理費																			1,764,000			1,764,000
稅捐	27,138							1,544,873														1,572,011
人事行政管理費	4,588,521	4,588,521	4,588,521	4,588,521	4,588,521	4,588,521	4,588,521	4,588,521	4,588,521	4,588,521	4,588,521	4,588,521	4,588,521	4,588,521	4,588,521	4,588,521	4,588,521	4,588,521	4,588,521	4,588,521	4,588,520	91,770,419
銷售管理費																					66,101,010	66,101,010
現金流出小計(二)	14,309,388	4,588,521	7,747,971	4,588,521	58,261,003	73,619,520	146,142,274	141,309,788	139,764,915	139,764,915	139,764,915	139,764,915	139,764,915	139,764,915	139,764,915	139,764,915	139,764,915	139,764,920	13,702,521	73,851,311	1,935,769,973	
息前淨現金流量	163,007,087	172,727,954	169,568,505	-4,588,521	-58,261,003	-73,619,520	-146,142,274	-141,309,788	-29,764,915	10,235,085	10,235,085	5,235,085	10,235,085	10,235,085	11,235,085	14,235,085	71,450,411	12,235,080	8,297,479	2,152,450,608	2,367,696,698	
息前淨現金累計	163,007,087	335,735,041	505,303,546	500,715,025	442,454,022	368,834,501	222,692,227	81,382,439	51,617,524	61,852,609	72,087,694	77,322,779	87,557,864	97,792,949	109,028,034	123,263,119	194,713,531	206,948,611	215,246,090	2,367,696,698		
專案融資部分現金流出部分																						
融資貸款利息費用									723,250	1,709,500	2,695,750	3,649,125	4,635,375	5,621,625	6,614,450	7,627,000	8,160,991	8,160,991	8,160,991	8,160,991	8,160,991	65,920,038
融資金償還																					1,241,215,326	1,241,215,326
股東墊款償還																					304,000,000	304,000,000
專案融資部分現金流出小計(三)	0	0	0	0	0	0	0	0	723,250	1,709,500	2,695,750	3,649,125	4,635,375	5,621,625	6,614,450	7,627,000	8,160,991	8,160,991	8,160,991	1,553,376,317	1,611,135,364	
現金流出合計(二)+(三)	14,309,388	4,588,521	7,747,971	4,588,521	58,261,003	73,619,520	146,142,274	141,309,788	140,488,165	141,474,415	142,460,665	143,414,040	144,400,290	145,386,540	146,379,365	147,391,915	147,925,906	147,925,910	21,863,512	1,627,227,628	3,546,905,337	
息後淨現金流量(一)-(二)-(三)	163,007,087	172,727,954	169,568,505	-4,588,521	-58,261,003	-73,619,520	-146,142,274	-141,309,788	-30,488,165	8,525,585	7,539,335	1,585,960	5,599,710	4,613,460	4,620,635	6,608,085	63,289,420	4,074,090	136,488	599,074,291	756,561,334	
息後淨現金累計	163,007,087	335,735,041	505,303,546	500,715,025	442,454,022	368,834,501	222,692,227	81,382,439	50,894,274	59,419,859	66,959,194	68,545,154	74,144,864	78,758,324	83,378,959	89,987,044	153,276,465	157,350,554	157,487,043	756,561,334		

## 壹拾壹、更新前後權利價值鑑價

依都市更新權利變換實施辦法第 6 條規定，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上鑑價機構查估後評定之。

本實施者委託三家專業鑑價機構：宏大不動產估價師聯合事務所、敏達不動產估價師事務所、中華徵信不動產估價師聯合事務所，依據「不動產估價技術規則」，分別進行本案更新前、後權利價值之鑑價，三家鑑價機構之鑑價報告書摘要，詳附錄十。

### 一、評價基準日

本案評價基準日為民國 106 年 6 月 15 日。

### 二、鑑價結果比較

依據本案三家鑑價機構之鑑價報告書摘要，本案鑑價成果比較詳表 11-1。

表 11-1 三家鑑價機構鑑價成果比較表

項目		宏大不動產估價師 聯合事務所	敏達不動產估 價師事務所	中華徵信不動產估 價師聯合事務所
更新前 土地權 利價值	土地平均單價(元/坪)	3,973,377	3,883,752	3,908,287
	更新前土地總價(元)	2,781,304,142	2,718,567,965	2,735,742,559
更新後 房地價 值	一樓店面平均建坪單價 (元/坪)	1,155,672	1,186,024	1,139,560
	二樓以上平均建坪單價 (元/坪)	807,479	794,460	774,670
	車位平均價格(元/部)	2,859,777	2,759,777	2,859,777
	更新後總權利價值(元)	6,836,090,568	6,735,351,517	6,591,176,420
土地所有權人應分配權利價值(元)		4,609,788,649	4,509,049,598	4,364,874,501

### 三、鑑價結果選定

前載三家鑑價機構之鑑價結果，本實施者選定宏大不動產估價師聯合事務所鑑價結果作為本案權利變換計算之依據，為展現都更利益共享之誠意，採用鑑價結果

更新前權利價值最大者，不能參與分配者可領之土地補償現金較高，對於不參與分配之權利人之權益最為有利；其更新後權利價值亦為最大，實施者墊付之共同負擔費用所能折抵分回之房地總面積最少，參與分配者可分回之房地價值最高，對於參與分配之權利人之權益也最為有利。綜此，本案乃依據宏大不動產估價師聯合事務所之鑑價結果作為權利變換計算之依據。

## 四、更新前後鑑價結果

### (一) 更新前鑑價結果

本案更新單元之土地為臺北市大同區市府段二小段 220-2 地號等 54 筆土地，其更新前土地權利價值為 2,781,304,142 元，詳表 11-2、表 11-3。

本案權利變換關係人為 1 人，其更新前土地權利價值詳表 11-4。

表 11-2 更新前各土地權利價值表

序號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	土地面積 (坪)	公告現值		土地單價 (元/坪)	土地價值(元)
				(元/m <sup>2</sup> )	(元/坪)		
1	220-2	6.00	1.82	922,000	3,047,934	4,713,186	8,554,432
2	220-3	3.00	0.91	922,000	3,047,934	4,520,811	4,102,636
3	221	89.64	27.12	922,000	3,047,934	4,713,186	127,803,219
4	222	69.00	20.87	922,000	3,047,934	4,713,186	98,375,972
5	223	68.00	20.57	922,000	3,047,934	4,520,811	92,993,081
6	224	55.00	16.64	922,000	3,047,934	4,520,811	75,214,992
7	225	102.00	30.86	922,000	3,047,934	4,665,092	143,941,417
8	226	15.93	4.82	922,000	3,047,934	4,616,998	22,248,507
9	227	43.00	13.01	922,000	3,047,934	4,616,998	60,055,607
10	228	5.00	1.51	922,000	3,047,934	4,713,186	7,128,694
11	228-1	4.00	1.21	922,000	3,047,934	4,713,185	5,702,954
12	228-2	4.00	1.21	922,000	3,047,934	4,520,811	5,470,181
13	229	106.00	32.07	815,966	2,697,408	3,799,405	121,827,919
14	230	99.00	29.95	307,000	1,014,876	3,847,499	115,222,966
15	231	97.00	29.34	307,000	1,014,876	3,847,499	112,895,229
16	232	100.00	30.25	307,000	1,014,876	3,799,405	114,931,999
17	233	108.00	32.67	307,000	1,014,876	3,799,405	124,126,559
18	234	110.00	33.28	307,000	1,014,876	3,799,405	126,425,199
19	235	111.00	33.58	307,000	1,014,876	3,847,499	129,189,386
20	236	114.00	34.49	307,000	1,014,876	3,847,499	132,680,991
21	280	41.00	12.40	307,000	1,014,876	3,751,311	46,525,637
22	281	46.00	13.92	307,000	1,014,876	3,751,311	52,199,495
23	282	53.00	16.03	307,000	1,014,876	3,729,029	59,785,663
24	283	34.00	10.29	307,000	1,014,876	3,729,029	38,353,067
25	284	69.00	20.87	307,000	1,014,876	3,766,696	78,620,368
26	285	57.00	17.24	307,000	1,014,876	3,766,696	64,947,260
27	286	72.00	21.78	307,000	1,014,876	3,880,286	84,512,619
28	287	26.00	7.87	307,000	1,014,876	3,763,877	29,602,893
29	288	31.00	9.38	307,000	1,014,876	3,841,483	36,023,504
30	289	136.00	41.14	307,000	1,014,876	3,895,592	160,264,671
31	290	133.00	40.23	307,000	1,014,876	3,895,592	156,729,421
32	291	131.00	39.63	440,234	1,455,319	3,895,592	154,372,587
33	292	137.00	41.44	922,000	3,047,934	3,799,405	157,456,838

序號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	土地面積 (坪)	公告現值		土地單價 (元/坪)	土地價值(元)
				(元/m <sup>2</sup> )	(元/坪)		
34	293	9.00	2.72	922,000	3,047,934	3,366,561	9,165,463
35	293-1	4.80	1.45	922,000	3,047,934	4,616,999	6,703,882
36	293-2	5.00	1.51	922,000	3,047,934	3,366,561	5,091,923
商三小計		2,294.37	694.05				2,769,247,231
道路用地							
37	220-4	1.00	0.30	922,000	3,047,934	2,838,797	858,736
38	221-1	0.36	0.11	922,000	3,047,934	2,838,797	309,145
39	222-1	1.00	0.30	922,000	3,047,934	2,838,797	858,736
40	223-1	1.00	0.30	922,000	3,047,934	2,838,797	858,736
41	224-1	1.00	0.30	922,000	3,047,934	2,838,797	858,736
42	225-1	3.00	0.91	922,000	3,047,934	2,838,796	2,576,207
43	226-1	1.00	0.30	922,000	3,047,934	2,838,797	858,736
44	226-2	0.07	0.02	922,000	3,047,934	2,838,819	60,112
45	227-1	1.00	0.30	922,000	3,047,934	2,838,797	858,736
46	280-1	1.00	0.30	307,000	1,014,876	945,240	285,935
47	281-1	1.00	0.30	307,000	1,014,876	945,240	285,935
48	286-1	2.00	0.61	307,000	1,014,876	945,240	571,870
49	288-1	1.00	0.30	307,000	1,014,876	945,240	285,935
50	289-1	1.00	0.30	307,000	1,014,876	945,240	285,935
51	290-1	1.00	0.30	307,000	1,014,876	945,240	285,935
52	291-1	2.00	0.61	497,650	1,645,124	1,532,241	927,006
53	292-1	1.00	0.30	922,000	3,047,934	2,838,797	858,736
54	293-3	0.20	0.06	922,000	3,047,934	2,838,744	171,744
道路小計		19.63	5.94				12,056,911
合計		2,314.00	699.99				2,781,304,142

(二) 更新後鑑價結果

1. 更新後各分配單元價值 (詳表 11-5)

表 11-5 更新後各分配單元價值表

序號	分配單元代號		主建物 室內(坪)	附屬建物		共同使用部分			合計(坪)	建坪單價 (元/坪)	權利價值 (不含露臺)	露臺使用 面積(坪)	露臺單價 (元/坪)	更新後總權利價值 (含露臺)(元)
	樓別	戶別		陽台(坪)	雨遮(坪)	小公(坪)	大公(坪)	小計(坪)						
1		1F-A	15.79				3.10	3.10	18.89	1,418,000	26,786,020			26,786,020
		2F-A	15.92	1.29	0.61		3.50	3.50	21.32	921,000	19,635,720	10.83	184,200	21,630,606
		1、2F-A	31.71	1.29	0.61	-	6.60	6.60	40.21	1,154,000	46,421,740	10.83	184,200	48,416,626
2		1F-B	15.96				3.13	3.13	19.09	1,350,000	25,771,500			25,771,500
		2F-B	16.05	1.44	0.35		3.50	3.50	21.34	878,000	18,736,520	10.28	175,600	20,541,688
		1、2F-B	32.01	1.44	0.35	-	6.63	6.63	40.43	1,101,000	44,508,020	10.28	175,600	46,313,188
3		1F-C	15.67				3.07	3.07	18.74	1,377,000	25,804,980			25,804,980
		2F-C	15.93	1.36	0.35		3.46	3.46	21.10	895,000	18,884,500	9.87	179,000	20,651,230
		1、2F-C	31.60	1.36	0.35	-	6.53	6.53	39.84	1,122,000	44,689,480	9.87	179,000	46,456,210
4	1F、 2F(合 併戶)	1F-D	15.67				3.07	3.07	18.74	1,377,000	25,804,980			25,804,980
		2F-D	15.93	1.36	0.35		3.46	3.46	21.10	895,000	18,884,500	9.87	179,000	20,651,230
		1、2F-D	31.60	1.36	0.35	-	6.53	6.53	39.84	1,122,000	44,689,480	9.87	179,000	46,456,210
5		1F-E	15.96				3.13	3.13	19.09	1,350,000	25,771,500			25,771,500
		2F-E	16.05	1.44	0.35		3.50	3.50	21.34	878,000	18,736,520	10.28	175,600	20,541,688
		1、2F-E	32.01	1.44	0.35	-	6.63	6.63	40.43	1,101,000	44,508,020	10.28	175,600	46,313,188
6		1F-F	15.79				3.10	3.10	18.89	1,418,000	26,786,020			26,786,020
		2F-F	15.92	1.29	0.61		3.50	3.50	21.32	921,000	19,635,720	10.83	184,200	21,630,606
		1、2F-F	31.71	1.29	0.61	-	6.60	6.60	40.21	1,154,000	46,421,740	10.83	184,200	48,416,626
7	1F	G	20.28				3.98	3.98	24.26	1,067,000	25,885,420			25,885,420
8		H	21.09				4.14	4.14	25.23	1,067,000	26,920,410			26,920,410
9		I	20.87				4.09	4.09	24.96	1,067,000	26,632,320			26,632,320
10		J	20.90				4.10	4.10	25.00	1,067,000	26,675,000			26,675,000
11		K	21.61				4.24	4.24	25.85	1,026,000	26,522,100			26,522,100
12		L	20.28				3.98	3.98	24.26	1,067,000	25,885,420			25,885,420
13		M	21.09				4.14	4.14	25.23	1,067,000	26,920,410			26,920,410
14		N	20.87				4.09	4.09	24.96	1,067,000	26,632,320			26,632,320
15		O	20.90				4.10	4.10	25.00	1,067,000	26,675,000			26,675,000
16		P	21.38				4.19	4.19	25.57	1,067,000	27,283,190			27,283,190
17	Q	22.34				4.38	4.38	26.72	1,067,000	28,510,240			28,510,240	
18	2F	G	26.14	2.90	-	6.25	5.70	11.95	40.99	707,000	28,979,930	23.29	141,400	32,273,136
19		H	26.14	2.90	-	6.25	5.70	11.95	40.99	707,000	28,979,930	23.29	141,400	32,273,136

序號	分配單元代號		主建物 室內(坪)	附屬建物		共同使用部分			合計(坪)	建坪單價 (元/坪)	權利價值 (不含露臺)	露臺使用 面積(坪)	露臺單價 (元/坪)	更新後總權利價值 (含露臺)(元)
	樓別	戶別		陽台(坪)	雨遮(坪)	小公(坪)	大公(坪)	小計(坪)						
20		I	26.29	2.82	0.24	6.31	5.76	12.07	41.42	679,000	28,124,180	20.44	135,800	30,899,932
21		J	26.24	2.82	0.32	6.32	5.76	12.08	41.46	693,000	28,731,780	20.21	138,600	31,532,886
22	3F	A	49.89	5.74	1.59	13.31	11.22	24.53	81.75	756,000	61,803,000			61,803,000
23		B	49.89	5.76	1.59	13.31	11.23	24.54	81.78	756,000	61,825,680			61,825,680
24		C	26.14	2.90	1.08	6.48	5.91	12.39	42.51	707,000	30,054,570			30,054,570
25		D	26.14	2.90	1.08	6.48	5.91	12.39	42.51	707,000	30,054,570			30,054,570
26		E	26.29	2.82	1.08	6.49	5.92	12.41	42.60	693,000	29,521,800			29,521,800
27		F	26.24	2.82	1.08	6.48	5.91	12.39	42.53	707,000	30,068,710			30,068,710
28	4F	A	49.89	5.74	1.59	13.31	11.22	24.53	81.75	749,000	61,230,750			61,230,750
29		B	49.89	5.76	1.59	13.31	11.23	24.54	81.78	749,000	61,253,220			61,253,220
30		C	26.14	2.90	1.08	6.48	5.91	12.39	42.51	700,000	29,757,000			29,757,000
31		D	26.14	2.90	1.08	6.48	5.91	12.39	42.51	700,000	29,757,000			29,757,000
32		E	26.29	2.82	1.08	6.49	5.92	12.41	42.60	700,000	29,820,000			29,820,000
33		F	26.24	2.82	1.08	6.48	5.91	12.39	42.53	700,000	29,771,000			29,771,000
34	5F	A	49.89	5.74	1.59	13.31	11.22	24.53	81.75	771,000	63,029,250			63,029,250
35		B	49.89	5.76	1.59	13.31	11.23	24.54	81.78	771,000	63,052,380			63,052,380
36		C	26.14	2.90	1.08	6.48	5.91	12.39	42.51	714,000	30,352,140			30,352,140
37		D	26.14	2.90	1.08	6.48	5.91	12.39	42.51	714,000	30,352,140			30,352,140
38		E	26.29	2.82	1.08	6.49	5.92	12.41	42.60	714,000	30,416,400			30,416,400
39		F	26.24	2.82	1.08	6.48	5.91	12.39	42.53	714,000	30,366,420			30,366,420
40	6F	A	49.89	5.74	1.59	13.31	11.22	24.53	81.75	779,000	63,683,250			63,683,250
41		B	49.89	5.76	1.59	13.31	11.23	24.54	81.78	779,000	63,706,620			63,706,620
42		C	26.14	2.90	1.08	6.48	5.91	12.39	42.51	721,000	30,649,710			30,649,710
43		D	26.14	2.90	1.08	6.48	5.91	12.39	42.51	721,000	30,649,710			30,649,710
44		E	26.29	2.82	1.08	6.49	5.92	12.41	42.60	728,000	31,012,800			31,012,800
45		F	26.24	2.82	1.08	6.48	5.91	12.39	42.53	728,000	30,961,840			30,961,840
46	7F	A	49.89	5.74	1.59	13.31	11.22	24.53	81.75	794,000	64,909,500			64,909,500
47		B	49.89	5.76	1.59	13.31	11.23	24.54	81.78	794,000	64,933,320			64,933,320
48		C	26.14	2.90	1.08	6.48	5.91	12.39	42.51	728,000	30,947,280			30,947,280
49		D	26.14	2.90	1.08	6.48	5.91	12.39	42.51	728,000	30,947,280			30,947,280
50		E	26.29	2.82	1.08	6.49	5.92	12.41	42.60	735,000	31,311,000			31,311,000
51		F	26.24	2.82	1.08	6.48	5.91	12.39	42.53	735,000	31,259,550			31,259,550
52	8F	A	49.89	5.74	1.59	13.31	11.22	24.53	81.75	801,000	65,481,750			65,481,750
53		B	49.89	5.76	1.59	13.31	11.23	24.54	81.78	801,000	65,505,780			65,505,780
54		C	26.14	2.90	1.08	6.48	5.91	12.39	42.51	735,000	31,244,850			31,244,850
55		D	26.14	2.90	1.08	6.48	5.91	12.39	42.51	735,000	31,244,850			31,244,850



序號	分配單元代號		主建物 室內(坪)	附屬建物		共同使用部分			合計(坪)	建坪單價 (元/坪)	權利價值 (不含露臺)	露臺使用 面積(坪)	露臺單價 (元/坪)	更新後總權利價值 (含露臺)(元)
	樓別	戶別		陽台(坪)	雨遮(坪)	小公(坪)	大公(坪)	小計(坪)						
56		E	26.29	2.82	1.08	6.49	5.92	12.41	42.60	742,000	31,609,200			31,609,200
57		F	26.24	2.82	1.08	6.48	5.91	12.39	42.53	742,000	31,557,260			31,557,260
58	9F	A	49.89	5.74	1.59	13.31	11.22	24.53	81.75	809,000	66,135,750			66,135,750
59		B	49.89	5.76	1.59	13.31	11.23	24.54	81.78	809,000	66,160,020			66,160,020
60		C	26.14	2.90	1.08	6.48	5.91	12.39	42.51	742,000	31,542,420			31,542,420
61		D	26.14	2.90	1.08	6.48	5.91	12.39	42.51	742,000	31,542,420			31,542,420
62		E	26.29	2.82	1.08	6.49	5.92	12.41	42.60	749,000	31,907,400			31,907,400
63		F	26.24	2.82	1.08	6.48	5.91	12.39	42.53	749,000	31,854,970			31,854,970
64	10F	A	49.89	5.74	1.59	13.31	11.22	24.53	81.75	816,000	66,708,000			66,708,000
65		B	49.89	5.76	1.59	13.31	11.23	24.54	81.78	816,000	66,732,480			66,732,480
66		C	26.14	2.90	1.08	6.48	5.91	12.39	42.51	749,000	31,839,990			31,839,990
67		D	26.14	2.90	1.08	6.48	5.91	12.39	42.51	749,000	31,839,990			31,839,990
68		E	26.29	2.82	1.08	6.49	5.92	12.41	42.60	756,000	32,205,600			32,205,600
69		F	26.24	2.82	1.08	6.48	5.91	12.39	42.53	756,000	32,152,680			32,152,680
70	11F	A	49.89	5.74	1.59	13.31	11.22	24.53	81.75	824,000	67,362,000			67,362,000
71		B	49.89	5.76	1.59	13.31	11.23	24.54	81.78	824,000	67,386,720			67,386,720
72		C	26.14	2.90	1.08	6.48	5.91	12.39	42.51	756,000	32,137,560			32,137,560
73		D	26.14	2.90	1.08	6.48	5.91	12.39	42.51	756,000	32,137,560			32,137,560
74		E	26.29	2.82	1.08	6.49	5.92	12.41	42.60	764,000	32,546,400			32,546,400
75		F	26.24	2.82	1.08	6.48	5.91	12.39	42.53	764,000	32,492,920			32,492,920
76	12F	A	49.89	5.74	1.59	13.31	11.22	24.53	81.75	832,000	68,016,000			68,016,000
77		B	49.89	5.76	1.59	13.31	11.23	24.54	81.78	832,000	68,040,960			68,040,960
78		C	26.14	2.90	1.08	6.48	5.91	12.39	42.51	763,000	32,435,130			32,435,130
79		D	26.14	2.90	1.08	6.48	5.91	12.39	42.51	763,000	32,435,130			32,435,130
80		E	26.29	2.82	1.08	6.49	5.92	12.41	42.60	771,000	32,844,600			32,844,600
81		F	26.24	2.82	1.08	6.48	5.91	12.39	42.53	771,000	32,790,630			32,790,630
82	13F	A	49.89	5.74	1.59	13.31	11.22	24.53	81.75	816,000	66,708,000			66,708,000
83		B	49.89	5.76	1.59	13.31	11.23	24.54	81.78	847,000	69,267,660			69,267,660
84		C	26.14	2.90	1.08	6.48	5.91	12.39	42.51	770,000	32,732,700			32,732,700
85		D	26.14	2.90	1.08	6.48	5.91	12.39	42.51	770,000	32,732,700			32,732,700
86		E	26.29	2.82	1.08	6.49	5.92	12.41	42.60	747,000	31,822,200			31,822,200
87		F	26.24	2.82	1.08	6.48	5.91	12.39	42.53	778,000	33,088,340			33,088,340
88	14F	A	44.01	4.33	1.59	11.61	9.79	21.40	71.33	824,000	58,775,920			58,775,920
89		B	49.89	5.76	1.59	13.31	11.23	24.54	81.78	824,000	67,386,720			67,386,720
90		C	26.14	2.90	1.08	6.48	5.91	12.39	42.51	746,000	31,712,460			31,712,460
91		D	26.14	2.90	1.08	6.48	5.91	12.39	42.51	777,000	33,030,270			33,030,270

序號	分配單元代號		主建物 室內(坪)	附屬建物		共同使用部分			合計(坪)	建坪單價 (元/坪)	權利價值 (不含露臺)	露臺使用 面積(坪)	露臺單價 (元/坪)	更新後總權利價值 (含露臺)(元)
	樓別	戶別		陽台(坪)	雨遮(坪)	小公(坪)	大公(坪)	小計(坪)						
92		E	19.95	1.61	1.08	4.87	4.44	9.31	31.95	754,000	24,090,300			24,090,300
93		F	26.24	2.82	1.08	6.48	5.91	12.39	42.53	785,000	33,386,050			33,386,050
94	15F	A	49.89	5.74	1.59	13.31	11.22	24.53	81.75	847,000	69,242,250			69,242,250
95		B	49.89	5.76	1.59	13.31	11.23	24.54	81.78	862,000	70,494,360			70,494,360
96		C	26.14	2.90	1.08	6.48	5.91	12.39	42.51	784,000	33,327,840			33,327,840
97		D	26.14	2.90	1.08	6.48	5.91	12.39	42.51	784,000	33,327,840			33,327,840
98		E	26.29	2.82	1.08	6.49	5.92	12.41	42.60	776,000	33,057,600			33,057,600
99		F	26.24	2.82	1.08	6.48	5.91	12.39	42.53	792,000	33,683,760			33,683,760
100		16F	A	49.89	5.74	1.59	13.31	11.22	24.53	81.75	870,000	71,122,500		
101	B		49.89	5.76	1.59	13.31	11.23	24.54	81.78	870,000	71,148,600			71,148,600
102	C		26.14	2.90	1.08	6.48	5.91	12.39	42.51	791,000	33,625,410			33,625,410
103	D		26.14	2.90	1.08	6.48	5.91	12.39	42.51	791,000	33,625,410			33,625,410
104	E		26.29	2.82	1.08	6.49	5.92	12.41	42.60	799,000	34,037,400			34,037,400
105	F		26.24	2.82	1.08	6.48	5.91	12.39	42.53	799,000	33,981,470			33,981,470
106	17F	A	49.89	5.74	1.59	13.31	11.22	24.53	81.75	878,000	71,776,500			71,776,500
107		B	49.89	5.76	1.59	13.31	11.23	24.54	81.78	878,000	71,802,840			71,802,840
108		C	26.14	2.90	1.08	6.48	5.91	12.39	42.51	798,000	33,922,980			33,922,980
109		D	26.14	2.90	1.08	6.48	5.91	12.39	42.51	798,000	33,922,980			33,922,980
110		E	26.29	2.82	1.08	6.49	5.92	12.41	42.60	806,000	34,335,600			34,335,600
111		F	26.24	2.82	1.08	6.48	5.91	12.39	42.53	806,000	34,279,180			34,279,180
112	18F	A	49.89	5.74	1.59	13.31	11.22	24.53	81.75	886,000	72,430,500			72,430,500
113		B	49.89	5.76	1.59	13.31	11.23	24.54	81.78	886,000	72,457,080			72,457,080
114		C	26.14	2.90	1.08	6.48	5.91	12.39	42.51	805,000	34,220,550			34,220,550
115		D	26.14	2.90	1.08	6.48	5.91	12.39	42.51	805,000	34,220,550			34,220,550
116		E	26.29	2.82	1.08	6.49	5.92	12.41	42.60	813,000	34,633,800			34,633,800
117		F	26.24	2.82	1.08	6.48	5.91	12.39	42.53	813,000	34,576,890			34,576,890
118	19F	A	49.89	5.74	1.59	13.31	11.22	24.53	81.75	893,000	73,002,750			73,002,750
119		B	49.89	5.76	1.59	13.31	11.23	24.54	81.78	893,000	73,029,540			73,029,540
120		C	26.14	2.90	1.08	6.48	5.91	12.39	42.51	812,000	34,518,120			34,518,120
121		D	26.14	2.90	1.08	6.48	5.91	12.39	42.51	812,000	34,518,120			34,518,120
122		E	26.29	2.82	1.08	6.49	5.92	12.41	42.60	820,000	34,932,000			34,932,000
123		F	26.24	2.82	1.08	6.48	5.91	12.39	42.53	820,000	34,874,600			34,874,600
124	20F	A	49.89	5.74	1.59	13.31	11.22	24.53	81.75	901,000	73,656,750			73,656,750
125		B	49.89	5.76	1.59	13.31	11.23	24.54	81.78	901,000	73,683,780			73,683,780
126		C	26.14	2.90	1.08	6.48	5.91	12.39	42.51	819,000	34,815,690			34,815,690
127		D	26.14	2.90	1.08	6.48	5.91	12.39	42.51	819,000	34,815,690			34,815,690

序號	分配單元代號		主建物 室內(坪)	附屬建物		共同使用部分			合計(坪)	建坪單價 (元/坪)	權利價值 (不含露臺)	露臺使用 面積(坪)	露臺單價 (元/坪)	更新後總權利價值 (含露臺)(元)
	樓別	戶別		陽台(坪)	雨遮(坪)	小公(坪)	大公(坪)	小計(坪)						
128		E	26.29	2.82	1.08	6.49	5.92	12.41	42.60	827,000	35,230,200			35,230,200
129		F	26.24	2.82	1.08	6.48	5.91	12.39	42.53	827,000	35,172,310			35,172,310
130	21F	A	49.89	5.74	1.59	13.31	11.22	24.53	81.75	909,000	74,310,750			74,310,750
131		B	49.89	5.76	1.59	13.31	11.23	24.54	81.78	909,000	74,338,020			74,338,020
132		C	26.14	2.90	1.08	6.48	5.91	12.39	42.51	826,000	35,113,260			35,113,260
133		D	26.14	2.90	1.08	6.48	5.91	12.39	42.51	826,000	35,113,260			35,113,260
134		E	25.10	2.82	1.08	6.24	5.69	11.93	40.93	834,000	34,135,620			34,135,620
135		F	26.22	2.82	1.00	6.46	5.89	12.35	42.39	834,000	35,353,260			35,353,260
136	22F	A	49.89	5.74	1.59	13.31	11.22	24.53	81.75	916,000	74,883,000			74,883,000
137		B	49.89	5.76	1.59	13.31	11.23	24.54	81.78	916,000	74,910,480			74,910,480
138		C	26.14	2.90	1.08	6.48	5.91	12.39	42.51	833,000	35,410,830			35,410,830
139		D	26.14	2.90	1.08	6.48	5.91	12.39	42.51	833,000	35,410,830			35,410,830
140		E	25.10	2.82	1.08	6.24	5.69	11.93	40.93	841,000	34,422,130			34,422,130
141		F	26.22	2.82	1.00	6.46	5.89	12.35	42.39	841,000	35,649,990			35,649,990
142	23F	A	49.89	5.74	1.59	13.31	11.22	24.53	81.75	932,000	76,191,000			76,191,000
143		B	49.89	5.76	1.59	13.31	11.23	24.54	81.78	932,000	76,218,960			76,218,960
144		C	26.14	2.90	1.08	6.48	5.91	12.39	42.51	847,000	36,005,970			36,005,970
145		D	26.14	2.90	1.08	6.48	5.91	12.39	42.51	847,000	36,005,970			36,005,970
146		E	25.10	2.82	1.08	6.24	5.69	11.93	40.93	855,000	34,995,150			34,995,150
147		F	26.22	2.82	1.00	6.46	5.89	12.35	42.39	855,000	36,243,450			36,243,450
合計			4,807.60	498.74	160.44	1,124.55	1,072.31	2,196.86	7,663.64		6,300,893,730	149.19		6,324,190,568

註：實際面積以地政機關測量登記為準。

2. 更新後停車位價值 (詳表 11-6)

表 11-6 更新後停車位價值表

樓層	車位型式	車位大小	數量(個)	車位單價(元/個)	總價(元)
B1	坡道平面	大車位(250*600)	7	3,100,000	21,700,000
B2	坡道平面	大車位(250*600)	43	3,000,000	129,000,000
B3	坡道平面	大車位(250*600)	43	2,900,000	124,700,000
B4	坡道平面	大車位(250*600)	43	2,800,000	120,400,000
B5	坡道平面	大車位(250*600)	43	2,700,000	116,100,000
合計			179	2,859,777	511,900,000

## 壹拾貳、共同負擔

### 一、用地負擔

本案權利變換範圍內 220-4、221-1、222-1、223-1、224-1、225-1、226-1、226-2、227-1、280-1、281-1、286-1、288-1、289-1、290-1、291-1、292-1、293-3 地號等 18 筆土地為原有公共設施用地(道路用地)，合計 19.63 m<sup>2</sup>，其中 220-4 地號為中華民國所有。惟本案道路用地面積甚小，由地形圖、航照圖無法判定實際開闢與否，若將來需開闢，其開闢費用由實施者自行吸收，不納入用地負擔。

另本案 220-4 地號為國有道路用地，依民國 100 年 4 月 11 日台財產北改字第 10000080752 號函，本案 220-4 地號為國有土地，面積為 1.00 平方公尺，使用分區屬道路用地(公共設施用地)，為土地現況非作道路使用，非屬都市更新條例第 30 條第 1 項規定應抵充之公共設施用地，依注意事項第 16 點規定，除需地機關辦理撥用或經優先指配者外，以領取更新後權利金方式參與分配，故本案無抵充之公有土地用地。

### 二、費用負擔

#### (一) 費用負擔總額

本案共同負擔費用為 2,226,301,919 元。

#### (二) 更新後總價值

供實施者及土地所有權人(含權利變換關係人)配回之房地總價值

= 本更新後房地總價值 - 全部現地安置戶實際安置之價值

= 6,836,090,568 元 - 0 元

= 6,836,090,568 元

#### (三) 平均費用負擔比例

共同負擔平均費用負擔比例

= (共同負擔費用 ÷ 更新後土地及建築物總價值) × 100%

= (2,226,301,919 ÷ 6,836,090,568 元) × 100%

= 32.57%

#### 三、土地所有權人平均共同負擔比例

本案土地所有權人平均共同負擔比例

= 平均公共設施用地負擔比例 + 平均費用負擔比例

= 0% + 32.57%

= 32.57%

#### 四、土地所有權人共同負擔額度

依據「宏大不動產估價師聯合事務所」所查估各土地所有權人權利變換價值比例，計算各土地所有權人之共同負擔費用，詳表 12-1。

## 壹拾參、更新後分配面積及位置

### 一、更新後供分配之土地

本案土地面積為 2,314.00 m<sup>2</sup>，其中道路用地面積 19.63 m<sup>2</sup>，第三種商業區面積為 2294.37 m<sup>2</sup>，故更新後可供分配的土地面積為 2294.37 m<sup>2</sup>，將合併為一筆土地，暫編地號為 A。本案更新後土地預計採共同持分方式，各分配單元持分比例詳表 13-1。

### 二、更新後供分配之建築物及其土地應有部分

本案更新後規劃興建地下五層，地上二十三層鋼骨鋼筋混凝土造(SRC)建物，1樓為一般零售業(17戶)，2樓為一般零售業(併入一樓戶)及住宅單位(4戶)，3至23樓為住宅單位(126戶)，共計147戶，更新後建築物房屋單元之土地及建築物分配面積詳表 13-1，其位置對照詳圖 13-1。更新後地下一層至地下五層共 179 席汽車停車位(包含 165 席法定停車位、14 席自設停車位)，其位置對照詳圖 13-2(另詳圖 6-12 至圖 6-16 地下各層平面圖)。

表 13-1 更新後土地及建築物分配面積表(147 戶房屋單元)

序號	分配單元代號		土地應有部分		建物面積						露臺使用面積 (m <sup>2</sup> )	
	樓別	戶別	總面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	主建物	附屬建物		共同使用部分				合計(m <sup>2</sup> )
			2294.37 m <sup>2</sup>	/10000	室內(m <sup>2</sup> )	陽台(m <sup>2</sup> )	雨遮(m <sup>2</sup> )	小公(m <sup>2</sup> )	大公(m <sup>2</sup> )	小計(m <sup>2</sup> )		
1	1F、 2F(合 併戶)	1F-A	5.74	25	52.20				10.24	10.24	62.44	
		2F-A	6.19	27	52.63	4.26	2.02		11.55	11.55	70.46	35.80
		1、2F-A	11.93	52	104.83	4.26	2.02		21.79	21.79	132.90	35.80
2		1F-B	5.74	25	52.76				10.35	10.35	63.11	
		2F-B	6.19	27	53.06	4.76	1.16		11.57	11.57	70.54	33.98
		1、2F-B	11.93	52	105.82	4.76	1.16		21.92	21.92	133.65	33.98
3		1F-C	5.74	25	51.80				10.16	10.16	61.96	
		2F-C	5.97	26	52.66	4.50	1.16		11.44	11.44	69.75	32.63
		1、2F-C	11.70	51	104.46	4.50	1.16		21.60	21.60	131.71	32.63
4		1F-D	5.74	25	51.80				10.16	10.16	61.96	
		2F-D	5.97	26	52.66	4.50	1.16		11.44	11.44	69.75	32.63
		1、2F-D	11.70	51	104.46	4.50	1.16		21.60	21.60	131.71	32.63
5		1F-E	5.74	25	52.76				10.35	10.35	63.11	
		2F-E	6.19	27	53.06	4.76	1.16		11.57	11.57	70.54	33.98
		1、2F-E	11.93	52	105.82	4.76	1.16		21.92	21.92	133.65	33.98
6		1F-F	5.74	25	52.20				10.24	10.24	62.44	
		2F-F	6.19	27	52.63	4.26	2.02		11.55	11.55	70.46	35.80
		1、2F-F	11.93	52	104.83	4.26	2.02		21.79	21.79	132.90	35.80
7	1F	G	7.11	31	67.04				13.15	13.15	80.19	
8		H	7.57	33	69.72				13.67	13.67	83.39	
9		I	7.34	32	68.99				13.53	13.53	82.52	
10		J	7.34	32	69.09				13.55	13.55	82.64	
11		K	7.57	33	71.44				14.01	14.01	85.45	
12		L	7.11	31	67.04				13.15	13.15	80.19	
13		M	7.57	33	69.72				13.67	13.67	83.39	
14		N	7.34	32	68.99				13.53	13.53	82.52	
15		O	7.34	32	69.09				13.55	13.55	82.64	
16		P	7.57	33	70.68				13.86	13.86	84.54	
17		Q	8.03	35	73.85				14.49	14.49	88.34	
18	2F	G	10.10	44	86.41	9.59		20.65	18.83	39.48	135.48	76.99
19		H	10.10	44	86.41	9.59		20.65	18.83	39.48	135.48	76.99
20		I	10.10	44	86.91	9.32	0.79	20.87	19.03	39.90	136.93	67.57
21		J	10.10	44	86.74	9.32	1.06	20.89	19.05	39.94	137.07	66.81

序 號	分配單元代號		土地應有部分		建物面積						露臺使用面積 (m <sup>2</sup> )	
	樓別	戶別	總面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	主建物	附屬建物		共同使用部分				合計(m <sup>2</sup> )
			2294.37 m <sup>2</sup>	/10000	室內(m <sup>2</sup> )	陽台(m <sup>2</sup> )	雨遮(m <sup>2</sup> )	小公(m <sup>2</sup> )	大公(m <sup>2</sup> )	小計(m <sup>2</sup> )		
22	3F	A	19.73	86	164.93	18.98	5.26	43.99	37.10	81.10	270.25	
23		B	19.73	86	164.93	19.04	5.26	44.01	37.11	81.12	270.35	
24		C	10.32	45	86.41	9.59	3.57	21.42	19.53	40.95	140.52	
25		D	10.32	45	86.41	9.59	3.57	21.42	19.53	40.95	140.52	
26		E	10.32	45	86.91	9.32	3.57	21.47	19.58	41.04	140.85	
27		F	10.32	45	86.74	9.32	3.57	21.43	19.54	40.98	140.61	
28	4F	A	19.73	86	164.93	18.98	5.26	43.99	37.10	81.10	270.25	
29		B	19.73	86	164.93	19.04	5.26	44.01	37.11	81.12	270.35	
30		C	10.32	45	86.41	9.59	3.57	21.42	19.53	40.95	140.52	
31		D	10.32	45	86.41	9.59	3.57	21.42	19.53	40.95	140.52	
32		E	10.32	45	86.91	9.32	3.57	21.47	19.58	41.04	140.85	
33		F	10.32	45	86.74	9.32	3.57	21.43	19.54	40.98	140.61	
34	5F	A	19.73	86	164.93	18.98	5.26	43.99	37.10	81.10	270.25	
35		B	19.73	86	164.93	19.04	5.26	44.01	37.11	81.12	270.35	
36		C	10.32	45	86.41	9.59	3.57	21.42	19.53	40.95	140.52	
37		D	10.32	45	86.41	9.59	3.57	21.42	19.53	40.95	140.52	
38		E	10.32	45	86.91	9.32	3.57	21.47	19.58	41.04	140.85	
39		F	10.32	45	86.74	9.32	3.57	21.43	19.54	40.98	140.61	
40	6F	A	19.73	86	164.93	18.98	5.26	43.99	37.10	81.10	270.25	
41		B	19.73	86	164.93	19.04	5.26	44.01	37.11	81.12	270.35	
42		C	10.32	45	86.41	9.59	3.57	21.42	19.53	40.95	140.52	
43		D	10.32	45	86.41	9.59	3.57	21.42	19.53	40.95	140.52	
44		E	10.32	45	86.91	9.32	3.57	21.47	19.58	41.04	140.85	
45		F	10.32	45	86.74	9.32	3.57	21.43	19.54	40.98	140.61	
46	7F	A	19.73	86	164.93	18.98	5.26	43.99	37.10	81.10	270.25	
47		B	19.73	86	164.93	19.04	5.26	44.01	37.11	81.12	270.35	
48		C	10.32	45	86.41	9.59	3.57	21.42	19.53	40.95	140.52	
49		D	10.32	45	86.41	9.59	3.57	21.42	19.53	40.95	140.52	
50		E	10.32	45	86.91	9.32	3.57	21.47	19.58	41.04	140.85	
51		F	10.32	45	86.74	9.32	3.57	21.43	19.54	40.98	140.61	
52	8F	A	19.73	86	164.93	18.98	5.26	43.99	37.10	81.10	270.25	
53		B	19.73	86	164.93	19.04	5.26	44.01	37.11	81.12	270.35	
54		C	10.32	45	86.41	9.59	3.57	21.42	19.53	40.95	140.52	
55		D	10.32	45	86.41	9.59	3.57	21.42	19.53	40.95	140.52	
56		E	10.32	45	86.91	9.32	3.57	21.47	19.58	41.04	140.85	

序號	分配單元代號		土地應有部分		建物面積						露臺使用面積 (m <sup>2</sup> )	
	樓別	戶別	總面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	主建物	附屬建物		共同使用部分				合計(m <sup>2</sup> )
			2294.37 m <sup>2</sup>	/10000	室內(m <sup>2</sup> )	陽台(m <sup>2</sup> )	雨遮(m <sup>2</sup> )	小公(m <sup>2</sup> )	大公(m <sup>2</sup> )	小計(m <sup>2</sup> )		
57		F	10.32	45	86.74	9.32	3.57	21.43	19.54	40.98	140.61	
58	9F	A	19.73	86	164.93	18.98	5.26	43.99	37.10	81.10	270.25	
59		B	19.73	86	164.93	19.04	5.26	44.01	37.11	81.12	270.35	
60		C	10.32	45	86.41	9.59	3.57	21.42	19.53	40.95	140.52	
61		D	10.32	45	86.41	9.59	3.57	21.42	19.53	40.95	140.52	
62		E	10.32	45	86.91	9.32	3.57	21.47	19.58	41.04	140.85	
63		F	10.32	45	86.74	9.32	3.57	21.43	19.54	40.98	140.61	
64	10F	A	19.73	86	164.93	18.98	5.26	43.99	37.10	81.10	270.25	
65		B	19.73	86	164.93	19.04	5.26	44.01	37.11	81.12	270.35	
66		C	10.32	45	86.41	9.59	3.57	21.42	19.53	40.95	140.52	
67		D	10.32	45	86.41	9.59	3.57	21.42	19.53	40.95	140.52	
68		E	10.32	45	86.91	9.32	3.57	21.47	19.58	41.04	140.85	
69		F	10.32	45	86.74	9.32	3.57	21.43	19.54	40.98	140.61	
70	11F	A	19.73	86	164.93	18.98	5.26	43.99	37.10	81.10	270.25	
71		B	19.73	86	164.93	19.04	5.26	44.01	37.11	81.12	270.35	
72		C	10.32	45	86.41	9.59	3.57	21.42	19.53	40.95	140.52	
73		D	10.32	45	86.41	9.59	3.57	21.42	19.53	40.95	140.52	
74		E	10.32	45	86.91	9.32	3.57	21.47	19.58	41.04	140.85	
75		F	10.32	45	86.74	9.32	3.57	21.43	19.54	40.98	140.61	
76	12F	A	19.73	86	164.93	18.98	5.26	43.99	37.10	81.10	270.25	
77		B	19.73	86	164.93	19.04	5.26	44.01	37.11	81.12	270.35	
78		C	10.32	45	86.41	9.59	3.57	21.42	19.53	40.95	140.52	
79		D	10.32	45	86.41	9.59	3.57	21.42	19.53	40.95	140.52	
80		E	10.32	45	86.91	9.32	3.57	21.47	19.58	41.04	140.85	
81		F	10.32	45	86.74	9.32	3.57	21.43	19.54	40.98	140.61	
82	13F	A	19.73	86	164.93	18.98	5.26	43.99	37.10	81.10	270.25	
83		B	19.73	86	164.93	19.04	5.26	44.01	37.11	81.12	270.35	
84		C	10.32	45	86.41	9.59	3.57	21.42	19.53	40.95	140.52	
85		D	10.32	45	86.41	9.59	3.57	21.42	19.53	40.95	140.52	
86		E	10.32	45	86.91	9.32	3.57	21.47	19.58	41.04	140.85	
87		F	10.32	45	86.74	9.32	3.57	21.43	19.54	40.98	140.61	
88	14F	A	17.21	75	145.49	14.31	5.26	38.39	32.37	70.76	235.82	
89		B	19.73	86	164.93	19.04	5.26	44.01	37.11	81.12	270.35	
90		C	10.32	45	86.41	9.59	3.57	21.42	19.53	40.95	140.52	
91		D	10.32	45	86.41	9.59	3.57	21.42	19.53	40.95	140.52	



序 號	分配單元代號		土地應有部分		建物面積						露臺使用面積 (m <sup>2</sup> )	
	樓別	戶別	總面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	主建物	附屬建物		共同使用部分				合計(m <sup>2</sup> )
			2294.37 m <sup>2</sup>	/10000	室內(m <sup>2</sup> )	陽台(m <sup>2</sup> )	雨遮(m <sup>2</sup> )	小公(m <sup>2</sup> )	大公(m <sup>2</sup> )	小計(m <sup>2</sup> )		
92		E	7.80	34	65.95	5.32	3.57	16.10	14.68	30.78	105.62	
93		F	10.32	45	86.74	9.32	3.57	21.43	19.54	40.98	140.61	
94	15F	A	19.73	86	164.93	18.98	5.26	43.99	37.10	81.10	270.25	
95		B	19.73	86	164.93	19.04	5.26	44.01	37.11	81.12	270.35	
96		C	10.32	45	86.41	9.59	3.57	21.42	19.53	40.95	140.52	
97		D	10.32	45	86.41	9.59	3.57	21.42	19.53	40.95	140.52	
98		E	10.32	45	86.91	9.32	3.57	21.47	19.58	41.04	140.85	
99		F	10.32	45	86.74	9.32	3.57	21.43	19.54	40.98	140.61	
100		16F	A	19.73	86	164.93	18.98	5.26	43.99	37.10	81.10	270.25
101	B		19.73	86	164.93	19.04	5.26	44.01	37.11	81.12	270.35	
102	C		10.32	45	86.41	9.59	3.57	21.42	19.53	40.95	140.52	
103	D		10.32	45	86.41	9.59	3.57	21.42	19.53	40.95	140.52	
104	E		10.32	45	86.91	9.32	3.57	21.47	19.58	41.04	140.85	
105	F		10.32	45	86.74	9.32	3.57	21.43	19.54	40.98	140.61	
106	17F	A	19.73	86	164.93	18.98	5.26	43.99	37.10	81.10	270.25	
107		B	19.73	86	164.93	19.04	5.26	44.01	37.11	81.12	270.35	
108		C	10.32	45	86.41	9.59	3.57	21.42	19.53	40.95	140.52	
109		D	10.32	45	86.41	9.59	3.57	21.42	19.53	40.95	140.52	
110		E	10.32	45	86.91	9.32	3.57	21.47	19.58	41.04	140.85	
111		F	10.32	45	86.74	9.32	3.57	21.43	19.54	40.98	140.61	
112	18F	A	19.73	86	164.93	18.98	5.26	43.99	37.10	81.10	270.25	
113		B	19.73	86	164.93	19.04	5.26	44.01	37.11	81.12	270.35	
114		C	10.32	45	86.41	9.59	3.57	21.42	19.53	40.95	140.52	
115		D	10.32	45	86.41	9.59	3.57	21.42	19.53	40.95	140.52	
116		E	10.32	45	86.91	9.32	3.57	21.47	19.58	41.04	140.85	
117		F	10.32	45	86.74	9.32	3.57	21.43	19.54	40.98	140.61	
118	19F	A	19.73	86	164.93	18.98	5.26	43.99	37.10	81.10	270.25	
119		B	19.73	86	164.93	19.04	5.26	44.01	37.11	81.12	270.35	
120		C	10.32	45	86.41	9.59	3.57	21.42	19.53	40.95	140.52	
121		D	10.32	45	86.41	9.59	3.57	21.42	19.53	40.95	140.52	
122		E	10.32	45	86.91	9.32	3.57	21.47	19.58	41.04	140.85	
123		F	10.32	45	86.74	9.32	3.57	21.43	19.54	40.98	140.61	
124	20F	A	19.73	86	164.93	18.98	5.26	43.99	37.10	81.10	270.25	
125		B	19.73	86	164.93	19.04	5.26	44.01	37.11	81.12	270.35	
126		C	10.32	45	86.41	9.59	3.57	21.42	19.53	40.95	140.52	

## 壹拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式

### 一、申請分配位置通知

本權利變換計畫案於民國 106 年 7 月 31 日以雙掛號方式寄發權利變換申請分配文件予本案土地所有權人及權利變換關係人，請各權利人於民國 106 年 8 月 13 日起至 106 年 9 月 13 日，共計 32 日，就實施者所提供更新後各分配單元面積位置對照表及更新後各樓層平面圖，於前開分配期間內提出申請分配，並表達參與分配之意願。

### 二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果

原訂公開抽籤日為 106 年 9 月 18 日，然本案於選配期間屆滿前，順利完成所有權人房地選配作業，故無須辦理公開抽籤。

### 三、本案選配原則

- (一) 一樓店面以原店面權利人優先分配為原則，並依原位置次序分配為原則。
- (二) 建物分配單元之選配以水平分配為原則。
- (三) 為求各空間使用單元之完整性，權利人應選擇連續樓層及同一樓層內毗鄰單元，找補之差額以不超過一最小分配單位之價值為原則。
- (四) 車位之分配，權利人以店面每一單元配 1 車位，非店面 A、B 等每戶配 2 車位；C、D、E、F 等每戶配 1 車位為原則。
- (五) 如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配之土地所有權人及權利變換關係人以公開抽籤方式辦理。

## 壹拾伍、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

依都市更新條例第 31 條規定，權利人應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。且依「臺北市都市更新自治條例」第 11 條規定，最小建築單元面積，扣除公用部分、雨遮、露臺、陽台面積後不得小於 46 m<sup>2</sup>。本案最小分配單元代碼為 B 棟 14F-E，單元樓地板面積為 62.426m<sup>2</sup>(約 18.88 坪)，價值為 24,090,300 元。本案範圍內權利人楊明達、中華民國、陳旭玲、陳志愷、陳張光英、楊明翰(合法建物所有權人)等 6 人未達最小分配面積，不能參與權利變換(詳表 15-1)。

### 二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者

依都市更新條例第 31 條規定，權利人不願參與權利變換分配者，得以現金補償之。本案範圍內權利人陳豐進、鄭自成、鄭自良等 3 人不願參與權利變換分配，採領取現金補償(詳表 15-1)。

### 三、現金補償之計算與發放

#### (一) 現金補償金額計算

依據宏大不動產估價師聯合事務所計算各權利人更新前土地權利價值金額予以補償，詳表 15-1。

表 15-1 不能或不願參與分配之權利人名冊

序號	姓名	不願	不能	現金補償額度	備註
1	陳豐進	√		90,957,324	
2	楊明達		√	17,820,205	可與其他所有權人進行合併選配
3	鄭自成	√		25,166,987	
4	鄭自良	√		25,166,987	
5	中華民國/財政部國有財產署		√	1,420,093	更新後權利價值
6	陳旭玲		√	154,573	可與其他所有權人進行合併選配
7	陳志愷		√	154,573	
8	陳張光英		√	858,736	
9	楊明翰 (合法建物所有權人)		√	1,834,887	

#### (二) 實際發放金額

不願或不能參與者，現金補償數額應以評定之權利變換前權利價值扣除以下項目始得發放：

##### 1. 土地增值稅及稅務查欠

依都市更新條例第 31 條及都市更新權利變換實施辦法第 7-1 條規定，現金補償數額應以評定之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；實施者應於實施權利變換計畫公告時，造具清冊檢同有關資料，向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值。

依都市更新條例第 46 條規定，更新後應分配面積未達最小分配單元，而改領現金者，免徵土地增值稅；不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅 40%。

##### 2. 代為清償費用

依都市更新權利變換實施辦法第 7-2 條，權利變換範圍內經設定抵押權、典權或辦竣限制登記之土地及合法建築物，其所有權人於權利變換後未受土地及建築物分配，或不願參與分配者，應於實施者通知受補償人後，檢具與他項權利協議書、債權證明文件、自行繳納土地增值稅、欠稅之繳款收據等文件領取補償金，逾期不領取將依法提存之。並應併入權利變換結果列冊送請該管登記機關辦理原登記之截止記載及變換後權利變更或移轉登記。

實際應扣稅額及代償費用依發放當時相關單位查報數額計算之。

#### (三) 補償費用發放時間

依都市更新權利變換實施辦法第 7-1 條規定，補償費用發放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三十日內領取，逾期不領者，依法提存。

## 壹拾陸、土地及建築物分配清冊

### 一、申請分配結果

本更新單元範圍共計 91 位權利人，於選配期間共 82 位權利人提出分配申請；3 位不願參與權利變換，領取更新前權利價值；6 位應分配之土地及建築物未達最小分配面積，不能參與權利變換，另依民國 100 年 4 月 11 日台財產北改字第 10000080752 號函：「本案 220-4 地號為國有土地，面積為 1.00 平方公尺，使用分區屬道路用地(公共設施用地)，惟土地現況非作道路使用，非屬都市更新條例第 30 條第 1 項規定應抵充之公共設施用地，依國有非公用土地參與都市更新注意事項第 16 點規定，除需地機關辦理撥用或經優先指配者外，以領取更新後權利金方式參與分配。」故權利人中華民國為領取更新後權利金。不參與權利變換分配領取補償金者依都市更新條例第 31 條規定辦理所有權移轉後由實施者(三豐建設股份有限公司(地主))受配，分配結果詳表 16-1。

### 二、實施者分配結果

實施者應分配權利價值共同負擔費用總額為 2,226,301,919 元，實施者之土地及建築物分配清冊詳表 16-2。

### 三、現地安置戶

本更新單元範圍內無現地安置戶。

## 壹拾柒、地籍整理計畫

### 一、地界整理計畫

更新前本更新計畫範圍共有大同區市府段二小段 220-2 地號等 54 筆土地，更新後擬依土地使用分區及權屬整理為 3 筆土地，分別以大同區市府段二小段 A、B、C 地號為其暫編地號(實際地號及整併事宜依相關主管機關指示辦理)，前載地籍整理資料詳表 17-1 及圖 17-1 權利變換後更新單元地籍套繪圖。

綜上，本更新單元範圍內第三種商業區為 220-2 地號等 36 筆土地，於更新後整理為 1 筆(A 地號)，依相同比例登記於各分配單元，詳表 17-3 建物登記清冊表；擬捐贈予台北市政府之道路用地為 221-1 地號等 17 筆土地，於更新後整理為 1 筆(B 地號)；國有道路用地 220-4 地號於更新後暫編為 C 地號。

### 二、土地、建物及他項權利登記

#### (一) 土地及建物登記清冊

依各權利人更新前土地、建物登記謄本資料及分配結果，整理土地登記清冊及建物登記清冊如表 17-2、表 17-3 所示。

#### (二) 他項權利登記清冊

本案更新後各權利人之他項權利登記，係依各該權利人更新前設定之抵押權按原登記順序之先後，轉載於各該權利人更新後分配之土地及建築物，土地他項權利登記清冊及建物他項權利登記清冊詳表 17-4、表 17-5。

#### (三) 限制登記清冊

依現有土地及合法建物謄本資料，本案權利人於更新計畫範圍之土地及合法建築物無限制登記情形。

表 17-1 地籍整理計畫表

序號	更新前地號	面積(m <sup>2</sup> )	使用分區	更新後地籍整理暫編地號	面積(m <sup>2</sup> )
1	220-2	6.00	第三種商業區	A (實際地號以地政機關 登記為準)	2,294.37
2	220-3	3.00	第三種商業區		
3	221	89.64	第三種商業區		
4	222	69.00	第三種商業區		
5	223	68.00	第三種商業區		
6	224	55.00	第三種商業區		
7	225	102.00	第三種商業區		
8	226	15.93	第三種商業區		
9	227	43.00	第三種商業區		
10	228	5.00	第三種商業區		
11	228-1	4.00	第三種商業區		
12	228-2	4.00	第三種商業區		
13	229	106.00	第三種商業區		
14	230	99.00	第三種商業區		
15	231	97.00	第三種商業區		
16	232	100.00	第三種商業區		
17	233	108.00	第三種商業區		
18	234	110.00	第三種商業區		
19	235	111.00	第三種商業區		
20	236	114.00	第三種商業區		
21	280	41.00	第三種商業區		
22	281	46.00	第三種商業區		
23	282	53.00	第三種商業區		
24	283	34.00	第三種商業區		
25	284	69.00	第三種商業區		
26	285	57.00	第三種商業區		
27	286	72.00	第三種商業區		
28	287	26.00	第三種商業區		
29	288	31.00	第三種商業區		
30	289	136.00	第三種商業區		
31	290	133.00	第三種商業區		
32	291	131.00	第三種商業區		
33	292	137.00	第三種商業區		
34	293	9.00	第三種商業區		
35	293-1	4.80	第三種商業區		
36	293-2	5.00	第三種商業區		

序號	更新前地號	面積(m <sup>2</sup> )	使用分區	更新後地籍整理暫編地號	面積(m <sup>2</sup> )
37	221-1	0.36	擬捐贈予台北市政府道路用地	B (實際地號以地政機關 登記為準)	18.63
38	222-1	1.00	擬捐贈予台北市政府道路用地		
39	223-1	1.00	擬捐贈予台北市政府道路用地		
40	224-1	1.00	擬捐贈予台北市政府道路用地		
41	225-1	3.00	擬捐贈予台北市政府道路用地		
42	226-1	1.00	擬捐贈予台北市政府道路用地		
43	226-2	0.07	擬捐贈予台北市政府道路用地		
44	227-1	1.00	擬捐贈予台北市政府道路用地		
45	280-1	1.00	擬捐贈予台北市政府道路用地		
46	281-1	1.00	擬捐贈予台北市政府道路用地		
47	286-1	2.00	擬捐贈予台北市政府道路用地		
48	288-1	1.00	擬捐贈予台北市政府道路用地		
49	289-1	1.00	擬捐贈予台北市政府道路用地		
50	290-1	1.00	擬捐贈予台北市政府道路用地		
51	291-1	2.00	擬捐贈予台北市政府道路用地		
52	292-1	1.00	擬捐贈予台北市政府道路用地		
53	293-3	0.20	擬捐贈予台北市政府道路用地		
54	220-4	1.00	國有道路用地	C (實際地號以地政機關 登記為準)	1.00
合計	54 筆	2,314.00	-	3 筆	2,314.00

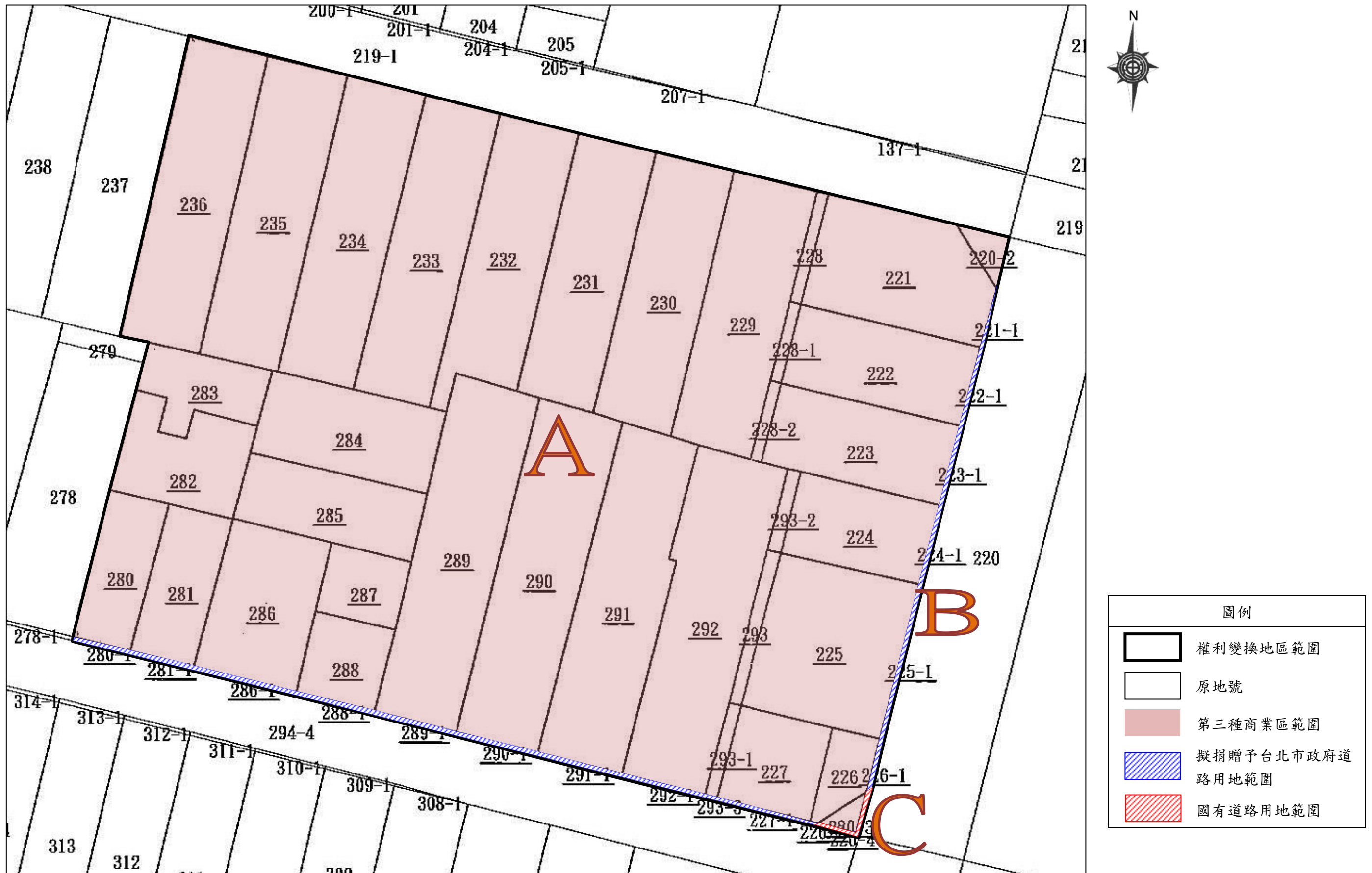


圖 17-1 權利變換後更新單元地籍套繪圖(S=1/250)

### 壹拾捌、實施進度

本案預定於 108 年 11 至 12 月辦理權利變換計畫核定公告、109 年 5 月至 112 年 4 月為工程施工期間、113 年 6 月完成更新成果備查，詳表 18-1。

表 18-1 都市更新事業實施進度表

序號	進度	108 年		109 年					112 年								113 年							
		11 月	12 月	01 月	02 月	03 月	04 月	05 月	04 月	05 月	06 月	07 月	08 月	09 月	10 月	11 月	12 月	01 月	02 月	03 月	04 月	05 月	06 月	
1	權利變換計畫核定公告	■	■																					
2	申請拆除及建造執照		■	■																				
3	改良物殘餘價值補償				■																			
4	申請更新期間稅捐減免				■																			
5	土地補償金發放作業				■																			
6	地上物騰空拆除					■	■																	
7	工程施工							■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
8	申請使用執照									■	■													
9	送水送電										■	■												
10	申請測量												■	■										
11	釐正圖冊														■	■	■	■	■					
12	接管																	■						
13	計算及找補差額價金																		■					
14	產權登記																			■	■			
15	申請更新後稅捐減免																					■		
16	更新成果備查																							■



## 壹拾玖、其他應加表明事項者

### 一、公告禁止事項

本案權利變換計畫核定後，擬請臺北市政府協助依都市更新條例第 33 條規定，辦理公告禁止下列事項，其禁止期限以兩年為限，但不影響權利變換計畫之實施者，不在此限：

- (一) 土地及建築物之移轉、分割或設定負擔
- (二) 建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形

### 二、國有土地處理方式

依財政部國有財產局臺灣北區辦事處中華民國 100 年 4 月 11 日台財產北改字第 10000080752 號函之意見，本更新單元範圍內該局經管同小段 220-3 地號等 4 筆國有土地，其中 220-3、293、293-2 地號等 3 筆土地，使用分區為第三種商業區，面積合計 17.00 平方公尺，依財政部修正發布「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(以下簡稱處理原則)第 7 點第 2 項規定，本處得於都市更新事業計畫核定後，依都市更新條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售實施者。次依財政部國有財產局訂定「國有非公用土地參與都市更新注意事項」(以下簡稱注意事項)第 11 點規定，依處理原則第 7 點第 2 項規定得讓售實施者之國有土地，於實施者繳價承購前，本處仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。

另本案 220-4 地號國有土地，面積為 1.00 平方公尺，使用分區屬道路用地(公共設施用地)，惟土地現況非作道路使用，非屬都市更新條例第 30 條第 1 項規定應抵充之公共設施用地，依注意事項第 16 點規定，除需地機關辦理撥用或經優先指配者外，以領取更新後權利金方式參與分配。

### 三、其他事項

專案網站：

<http://www.winvip.com.tw/chuansheng/ezfiles/win-vip/img/img/4811/page.html>

更新服務處地址：台北市中山區長安東路二段 173 號 7 樓

(公司印章) (代表公司負責人印章)

變更申請打

變更申請打

股份有限公司變更登記表

變更預查編號

公司統一編號 2 2 8 1 7 2 2 5

公司聯絡電話 (02) 2 7 7 2 0 2 6 7

僑外投資事業 是  否 公開發行  是  否

陸資 是  否

閉鎖性股份有限公司股東人數 \_\_\_\_\_ 人

原名稱 \_\_\_\_\_ 股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

一、公司名稱(變更後) 三豐建設 股份有限公司

二、(郵遞區號)公司所在地 (104) 台北市中山區長安東路二段173號7樓 (含鄉鎮市區村里)

三、代表公司負責人 洪敏夫 四、每股金額(阿拉伯數字) 10 元

五、資本總額(阿拉伯數字) 2,000,000,000 元

六、實收資本總額(阿拉伯數字) 1,766,433,000 元

七、股份總數 200,000,000 股 八、已發行股份總數 1. 普通股 176,643,300 股 2. 特別股 \_\_\_\_\_ 股

九、董事人數任期 7-9人自 107年5月29日至110年5月28日 (含獨立董事不少於2人)

十、監察人人數任期 2-3人自 107年5月29日至110年5月28日 或 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人  審計委員會

十一、公司章程修正(訂定)日期 107年5月29日

※變更登記日期文號 107年六月一日 經授商字第 10701061880 ※ 權號

公務記載蓋章欄

經濟部商業司 107.06.01 公司登記表 專用章

- (一)申請表一式二份，於核辦後一份存核辦單位，一份送還申請公司收執。
- (二)為配合電腦作業，請打字或電腦以黑色列印填寫清楚，數字部份請採用阿拉伯數字，並請勿折疊、挖補、浮貼或塗改。
- (三)※各欄如變更登記日期文號、權號等，申請人請勿填寫。
- (四)違反公司法代作資金導致公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
- (五)為配合郵政作業，請於所在地加填郵遞區號。
- (六)第十欄位請依公司章程內容，於「監察人人數任期」前註記■，並填寫人數任期；或於「審計委員會」前註記■，監察人之人數任期免填。
- (七)閉鎖性股份有限公司應填列股東人數，非以現金出資者應填列章程載明之核給股數與抵充金額(信用、勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司)。

三豐建設

股份有限公司變更登記表

註:1.欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。  
2.有、無續頁，請於頁尾勾選一項，並請勿刪除。

十二、本次股本增加明細 (股本若為9、10、11、12之併購者，請加填第十四欄)

資產增加	1. 現金	元	
	2. 財產	股、元	
	3. 技術	股、元	
	4. 股份交換	元	
	5. 認股權憑證轉換股份	元	
	權益科目調整	6. 資本公積	元
		7. 法定盈餘公積	元
		8. 股息及紅利	元
	併購	9. 合併	元
		10. 分割受讓	元
		11. 股份轉換	元
		12. 收購	元
其他	13. 債權抵繳股款	元	
	14. 公司債轉換股份	元	
	15. 信用	股、元	
	16. 勞務	股、元	

十三、本次股本減少明細

1. 彌補虧損	元	2. 退還股款	元
3. 註銷庫藏股	元	4. 合併銷除股份	元
5. 分割減資	元	6. 收回特別股	元

十四、被併購公司資料明細

併購種類	併購基準日	被併購公司	
		統一編號	公司名稱
	年 月 日		
	年 月 日		

有續頁請打

無續頁請打

公務記載蓋章欄

經濟部商業司 107.06.01 公司登記表 專用章

所 營 事 業		
變 更 編 號	代 碼	營 業 項 目 說 明
	01	委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租出售業務。
	02.	國內外房屋租售之介紹。
	03. ZZ99999	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

董 事、監 察 人 或 其 他 負 責 人 名 單				
變 更 編 號	職 稱	姓 名(或 法 人 名 稱)	身 分 證 號(或 法 人 統 一 編 號)	持 有 股 份(股)
(郵 遞 區 號) 住 所 或 居 所(或 法 人 所 在 地)				
✓ 1	董 事 長			10,000,000
✓ 2	董 事			10,000,000
✓ 3	董 事			9,000,000
✓ 4	董 事			9,000,000
5	董 事			2,099,707
6	獨 立 董 事			0
7	獨 立 董 事			0

有續頁請打

無續頁請打



公務記載蓋章欄

商 1302-3 網

董 事、監 察 人 或 其 他 負 責 人 名 單				
變 更 編 號	職 稱	姓 名(或 法 人 名 稱)	身 分 證 號(或 法 人 統 一 編 號)	持 有 股 份(股)
(郵 遞 區 號) 住 所 或 居 所(或 法 人 所 在 地)				
8	監 察 人			0
✓ 9	監 察 人			3,050,000

經 理 人 名 單			
變 更 編 號	姓 名	身 分 證 統 一 編 號	到 職 日 期(年 月 日)
(郵 遞 區 號) 住 所 或 居 所			
1			103.8.7

所 代 表 法 人			
變 更 編 號	董 監 事 編 號	所 代 表 法 人 名 稱	法 人 統 一 編 號
(郵 遞 區 號) 法 人 所 在 地			
1	1 ~ 2	東 台 開 發 股 份 有 限 公 司	
2	3 ~ 4	有 力 投 資 有 限 公 司	

有續頁請打

無續頁請打



公務記載蓋章欄

商 1302-4 網

中華民國國民身分證

姓名 洪 敏 夫

出生 年月日 [REDACTED] 性別 男

發證日期 [REDACTED]



父 [REDACTED] 母 [REDACTED]

配偶 [REDACTED] 役別 [REDACTED]

出生地 [REDACTED]

住址 [REDACTED]

[Barcode] 1788152705

附錄二 更新單元公告函

20.AUG.2007 14:41

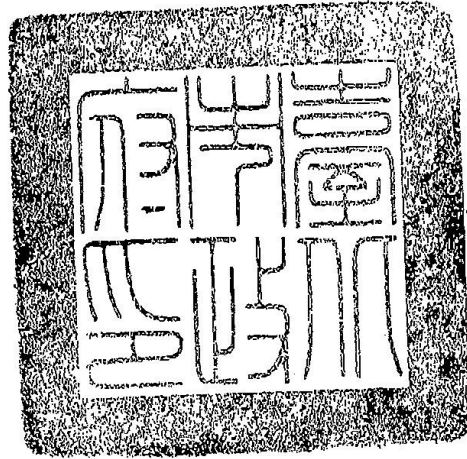
0227817686

NO.455 P.1

檔 號：  
保存年限：

臺北市政府 公告

發文日期：中華民國96年8月8日  
發文字號：府都新字第09604488900號  
附件：計畫書圖各1份



主旨：公告劃定「臺北市大同區市府段二小段220-2地號等35筆土地為更新單元」都市更新計畫案，並自民國96年8月10日零時起生效。

依據：都市更新條例第8條。

公告事項：

- 一、詳如劃定「臺北市大同區市府段二小段220-2地號等35筆土地為更新單元」都市更新計畫案計畫書、圖。
- 二、公告處：1. 本府公告欄、2. 臺北市大同區公所公告欄、3. 臺北市都市更新處公告欄、4. 刊登本府公報。

市長郝龍斌

都市發展局局長 許志堅 請假  
都市發展局副局長 脫宗華 代行

### 附錄三 事業概要核准函

檔 號：  
保存年限：

#### 臺北市政府 函

地址：11008臺北市市府路1號  
承辦人：郭毓菱  
電話：2321-5696#3021  
傳真：2357-2960  
電子信箱：apple711020@uro.taipei.gov.tw

103  
臺北市大同區太原路67號6樓之2

受文者：張富迪

發文日期：中華民國97年6月24日  
發文字號：府都新字第09631273700號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：普通  
附件：都市更新事業概要1份、市長箋函1張、意見調查表1張

主旨：核准 台端擬具之「擬定臺北市大同區市府段二小段220-2地號等36筆土地都市更新事業概要案」申請實施都市更新事業，請 查照。

說明：

- 一、依 台端96年12月19日、97年3月12日、97年4月24日及97年5月27日申請書及都市更新條例第11條規定辦理。
- 二、受處分人：張富迪（男）、民國59年11月6日生、統一編號：C120355081、戶籍地址：臺北市大同區建泰里17鄰太原路67號6樓之2。
- 三、本案係核准 台端等更新單元內土地及合法建築物所有權人得自行組織更新團體或委託都市更新事業機構擔任實施者實施本更新單元之都市更新事業，後續仍須由實施者擬定都市更新事業計畫取得所有權人同意比例門檻以上，依都市更新條例第19條規定辦理，並經本府核定後據以實施。
- 四、有關更新單元內由財政部國有財產局經管220-2、220-3、293、293-2地號之國有土地，經該等土地管理機關表示同意依規定納入更新範圍，並續依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」，惟不參與合建分屋亦不考慮擔任實施者，其中220-2及220-3等2筆地號土地應核計其權利價值，不得納入公共設施用地之抵充，請實施者擬訂都市更新事業計畫時應依當時土地權利證明文件及私有土地所有權人出具之同意書計算同意比例。
- 五、本案更新單元範圍內之市府段二小段之229、230、231、232、

233、234、235、236、220-2、221、228地號等11筆土地使用分區請實施者確認後納入都市更新事業計畫。

- 六、請 台端確實將本函轉知同意參與都市更新事業概要之土地及合法建築物所有權人（公有土地及合法建築物經管機關除外），並於實施者擬具都市更新事業計畫報核時提出證明文件說明已轉知之事實。
- 七、請實施者設置本案專屬網站或於更新單元範圍鄰近地區設立更新服務處等方式，提供本案計畫內容、協調過程及法令諮詢等相關資料，並周知土地所有權人及其他權利關係人充分瞭解計畫內容及相關資訊。
- 八、請依都市更新條例第54條規定，自獲准之日起1年內，由實施者擬具本更新單元都市更新事業計畫報核。未依規定報核者，則本行政處分除本府依都市更新條例第54條規定核准展期另予行政處分者外，自98年6月24日起失效。
- 九、受處分人對本處分如有不服者，請依訴願法第14條及第58條規定，自本件行政處分書到達之次日起30日內（以臺北市政府實際收受訴願書之日期為準，而非投遞日），繕具訴願書經由臺北市政府向內政部提起訴願，並將副本抄送內政部。

正本：張富迪

副本：財政部國有財產局、財政部國有財產局臺灣北區辦事處（含概要1份）、臺北市都市更新處（含事業概要3份）

市長 郝龍斌 公假  
副市長 吳清基 代行

本案依分層負責規定授權業務主管決行

## 附錄四 事業計畫核定函

檔 號：  
保存年限：

### 臺北市政府 函

10490  
臺北市長安東路2段173號7樓

地址：11008臺北市市府路1號  
承辦人：蘇凌平  
電話：2321-5696#3046  
傳真：2397-4328

受文者：三豐建設股份有限公司

發文日期：中華民國102年2月26日  
發文字號：府都新字第10131127302號  
速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：都市更新事業計畫書圖、民眾申辦案件滿意度調查表及市長箋函各1份

主旨：貴公司擔任實施者委託黃秀莊建築師事務所擬具之「擬訂臺北市大同區市府段二小段220-2地號等54筆土地都市更新事業計畫案」，准予核定實施，請 查照。

說明：

- 一、依臺北市都市更新處案陳 貴公司101年5月24日函、黃秀莊建築師事務所101年7月19日（101）莊字第071901號函及都市更新條例第19條規定辦理。
- 二、實施者：三豐建設股份有限公司（統一編號：22817225、公司地址：臺北市長安東路二段173號7樓），代表人：大展國際投資股份有限公司（統一編號：12959890、公司地址：臺北市中正區和平西路一段157號7樓）。
- 三、本府核定更新獎勵建築容積額度合計3,019.68平方公尺（佔法定容積之23.50%）。
- 四、因本案申請△F5-6（建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積），實施者應依簽訂之協議書內容，於申請建造執照時繳交保證金50%，於申請使用執照時繳納剩餘50%（合計新台幣98,504,962元）；實施者於本更新案使用執照核發後2年內，取得綠建築分級評估「銀級」之綠建築標章，保證金無息退還。
- 五、同意本案依本市都市更新自治條例第10條規定辦理更新單元範圍內西南側現有巷道廢巷事宜，免依臺北市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。
- 六、實施者應確實按都市更新事業計畫內容、核定事項及承諾、約定及101年2月6日本市都市更新及爭議處理審議會第87次會議決議事項辦理，其餘涉及建管法令部分，仍請依本市土地使用分區管制自治條例及建築相關法令規定辦理。後續如有都市更新事業計畫之變更，應依都市更新條例規定辦理。
- 七、本都市更新事業計畫係採權利變換方式實施，後續應俟實施者擬具權利變換計畫依都市更新條例第19條規定程序辦理，本府核定實施後，始得據以實施。

第1頁 共2頁

- 八、請實施者於計畫公告後，設置本更新案專屬網站，提供各階段相關資訊，包含獎勵容積申請、建築規劃設計、拆遷安置計畫、財務計畫、權利變換估價資訊、選配資訊、實施進度及變更計畫等相關計畫內容，以及會議紀錄等相關資料、法令諮詢與聯絡方式，並周知土地所有權人、其他權利關係人充分瞭解計畫內容及相關資訊。並於網站設置後，函告臺北市都市更新處設置之網址，以便該處進行網站連結。
- 九、依都市更新條例第55條規定，實施者應於都市更新事業計畫核定實施後每三個月向本府提報事業計畫之執行情形。
- 十、依都市更新條例第57條規定，實施者應於都市更新事業計畫完成後六個月內，檢具竣工書圖及更新成果報告，送請本府備查。
- 十一、實施者對於本案所檢附之資料如有不實者，本府將撤銷或變更本行政處分，並由實施者負相關法律責任。
- 十二、對本處分書如有不服，自本件處分書到達之次日起30日內，書寫訴願書，以正本向本府（地址：110臺北市市府路1號）遞送，並將副本抄送內政部（地址：100臺北市徐州路5號）。（參考訴願法第14條及第58條規定，訴願書並以實際收受之日期為準，而非投遞日）。

正本：三豐建設股份有限公司  
副本：

# 市長郝龍斌

第2頁 共2頁

附錄五 土地開發總隊逕為分割函

副本

檔 號：  
保存年限：

臺北市政府地政處土地開發總隊 函

地址：11050臺北市信義區莊敬路391巷11弄2號3樓  
承辦人：陳彥文  
電話：02-87807056轉323  
傳真：02-87806067  
電子信箱：gz\_14029@mail.taipei.gov.tw

10490  
台北市長安東路2段173號7樓

受文者：三豐建設股份有限公司

發文日期：中華民國99年8月18日  
發文字號：北市地發三字第09931120000號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：普通

附件：複丈原圖1幅、面積計算表、圖解地籍圖數值化資料表、修正前後圖解地籍圖數值化資料表、地籍抄圖、都市計畫樁位坐標表各1份、分割清冊2份

主旨：檢送本市大同區市府段二小段221地號等土地涉及道路用地逕為分割案測量成果，計複丈原圖1幅、面積計算表、圖解地籍圖數值化資料表、修正前後圖解地籍圖數值化資料表、地籍抄圖、都市計畫樁位坐標表各1份、分割清冊2份，請依法辦理分筆登記，請 查照。

說明：

- 一、依本總隊99年8月12日北市地發三字第09931089000號函及三豐建設股份有限公司99年7月7日(99)豐字第031號函附本府都市發展局99年4月6日第0326號建築線指示(定)申請書圖副本辦理。
- 二、本案本總隊業依都市計畫法第23條、平均地權條例施行細則第3條及都市計畫樁測定及管理辦法第38條規定辦理逕為分割竣事，請於辦妥登記並訂正地籍圖後，將複丈原圖送還本總隊，俾訂正地籍圖冊。
- 三、另辦理逕為分割作業中，亦發現市府段二小段169地號等土地之部分數值化坐標略有誤差，應予修正如修正前後圖解地籍圖數值化資料表。
- 四、副本抄陳本府地政處(附分割清冊及地籍抄圖各3份)、抄送三豐建設股份有限公司(無附件)、本府工務局新建工程

處(附分割清冊、地籍抄圖各1份)、都市發展局、都市發展局建築管理科(附地籍抄圖各1份)、抄發本總隊第三科(附面積計算表、地籍抄圖、都市計畫樁位坐標表各1份)、第四科(附面積計算表、圖解地籍圖數值化資料表、修正前後圖解地籍圖數值化資料表、都市計畫樁位坐標表各1份)，以上各單位請俟本市建成地政事務所辦竣分筆登記後再釐正相關圖籍資料。

正本：臺北市建成地政事務所  
副本：臺北市政府地政處(含附件)、三豐建設股份有限公司、臺北市工務局新建工程處(含附件)、臺北市都市發展局(含附件)、臺北市都市發展局建築管理科(含附件)、臺北市地政處土地開發總隊第四科(含附件)、臺北市地政處土地開發總隊第三科(含附件)

總隊長 陳錫禎



## 附錄六 公有土地管理機關意見

### 一、100年4月11日財政部國有財產局臺灣北區辦事處函

檔 號：  
保存年限：

#### 財政部國有財產局臺灣北區辦事處 函

地址：台北市忠孝東路4段290號3樓  
聯絡方式：余徐維 02-27814750轉1790

受文者：如交換表單

發文日期：中華民國100年4月11日  
發文字號：台財產北改字第10000080752號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：貴處為三豐建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區市府段二小段220-2地號等54筆土地都市更新事業計畫案」，訂於100年4月15日召開都市更新案幹事會議乙案，本處不克派員與會，請提供會議資料及紀錄供參，請查照。

說明：

- 一、依貴處100年3月29日北市都新事字第10030378010號開會通知單暨附件辦理。
- 二、本案前經本處就範圍內本局經營之國有土地參與意見以99年9月8日台財產北改字第09900219950號函復貴處在案，先予敘明。
- 三、旨揭範圍內本局經營同小段220-3地號等4筆國有土地，其中220-3、293、293-2地號3筆國有土地，使用分區為第三種商業區，面積合計17.00平方公尺，依財政部修正發布「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（以下簡稱處理原則）第7點第2項規定，本處得於都市更新事業計畫核定後，依都市更新條例第27條第3項第4款規定讓售實施者。次依財政部國有財產局訂定「國有非公用土地參與都市

更新注意事項」（以下簡稱注意事項）第11點規定，依處理原則第7點第2項規定得讓售實施者之國有土地，於實施者繳價承購前，本處仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。另本案220-4地號國有土地，面積為1.00平方公尺，使用分區屬道路用地(公共設施用地)，惟土地現況非作道路使用，非屬都市更新條例第30條第1項規定應抵充之公共設施用地，依注意事項第16點規定，除需地機關辦理撥用或經優先指配者外，以領取更新後權利金方式參與分配。爰請貴處責成實施者依上述規定將國有土地處理方式載明於事業計畫書中。

正本：臺北市都市更新處

副本：



二、106年8月10日財政部國有財產署臺灣北區分署函

正本

財政部國有財產署北區分署 函

機關地址：台北市忠孝東路4段290號3樓  
聯絡方式：謝志明 02-27814750#1790

臺北市林森北路145巷24號2樓  
受文者：三豐建設股份有限公司  
發文日期：中華民國106年8月10日  
發文字號：台財產北改字第10600209790號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：貴公司訂於106年8月12日召開「擬訂臺北市大同區市府段二小段220-2地號等54筆土地都市更新權利變換案」公聽會乙案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

- 一、依本署106年8月2日台財產署改字第10600246730號書函交下貴公司106年7月31日(106)莊字第073101號函辦理。
- 二、查臺北市政府102年2月26日府都新字第10131127302號函准予本案事業計畫核定實施，按事業計畫書【核定版】壹拾參-1頁略以，本案同小段220-4地號國有土地，面積為1平方公尺，使用分區屬道路用地(公共設施用地)，惟土地現況非作道路使用，非屬都市更新條例第30條第1項規定應抵充之公共設施用地，依注意事項第16點規定，除需地機關辦理撥用或經優先指配者外，以領取更新後權利金方式參與分配。暫以案附受配人權值分配說明表所載，本署更新後應分配權利價值為新台幣137萬8,218元整，惟該權利價值應依審議結果，並請貴公司依上開處理方式辦理。

正本：三豐建設股份有限公司  
副本：

分署長 黃偉政

三、107年1月26日財政部國有財產署北區分署函

檔 號：  
保存年限：

財政部國有財產署北區分署 函

地址：台北市忠孝東路4段290號3樓  
聯絡方式：謝先生 02-27814750#1790

受文者：臺北市政府都市發展局

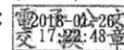
發文日期：中華民國107年1月26日  
發文字號：台財產北改字第10700018170號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：貴局為三豐建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區市府段二小段220-2地號等54筆土地都市更新權利變換計畫案」函詢本署經管國有土地參與都市更新意見乙案，請查照。

說明：

- 一、依貴局107年1月17日北市都新字第10632896110號函辦理。
- 二、案內本署經管同小段220-4地號國有土地目前尚無其他使用計畫，原則同意參與旨述都市更新案。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：

## 附錄七 臺北市營建工程物價指數銜接表

- ◆ 物價指數以台北市政府主計處編製之台北市物價統計月報 106 年 6 月號版為準。
- ◆ 本案評價基準日為 106 年 6 月，其臺北市營造工程物價指數之總指數為 116.97(95 年基期)。

附錄4 臺北市營造工程物價指數銜接表<sup>①</sup>

年月別	總指數		水泥及其製品類		砂石及級配類	
	General Index		Cement and Related Products		Sand and Crushed Stone	
	民國95年=100 2006=100	民國100年=100 2011=100	民國95年=100 2006=100	民國100年=100 2011=100	民國95年=100 2006=100	民國100年=100 2011=100
民國 99 年	116.42	97.26	101.51	101.41	107.86	100.51
民國100 年	119.70	100.00	100.04	100.00	107.31	100.00
民國101 年	120.47	100.64	102.83	102.80	107.89	100.54
民國102 年	119.68	99.98	103.95	103.91	111.09	103.52
民國103 年	121.35	101.38	111.20	111.15	122.51	114.16
6 月	121.97	101.90	113.18	113.13	123.77	115.34
7 月	122.06	101.97	113.15	113.10	124.57	116.08
8 月	122.30	102.17	113.15	113.10	124.57	116.08
9 月	122.30	102.17	113.28	113.23	124.57	116.08
10 月	121.54	101.54	113.28	113.23	124.57	116.08
11 月	121.03	101.11	112.04	112.00	124.57	116.08
12 月	120.66	100.80	112.04	112.00	124.57	116.08
民國104 年	118.04	98.61	109.55	109.51	123.82	115.39
1 月	120.53	100.69	111.86	111.82	124.57	116.08
2 月	119.77	100.06	111.50	111.46	124.57	116.08
3 月	119.66	99.97	111.20	111.16	124.57	116.08
4 月	119.40	99.75	111.05	111.01	124.57	116.08
5 月	118.86	99.30	110.87	110.83	124.57	116.08
6 月	118.78	99.23	110.62	110.58	124.57	116.08
7 月	117.96	98.55	110.32	110.28	124.57	116.08
8 月	117.27	97.97	109.56	109.52	124.00	115.55
9 月	116.95	97.70	108.47	108.43	123.72	115.29
10 月	116.06	96.96	107.49	107.45	123.72	115.29
11 月	115.83	96.77	106.52	106.48	121.23	112.97
12 月	115.41	96.42	105.14	105.10	121.23	112.97
民國105 年	115.91	96.84	102.52	102.48	121.94	113.63
1 月	115.32	96.34	105.04	105.00	121.23	112.97
2 月	115.14	96.19	104.68	104.64	121.23	112.97
3 月	115.21	96.25	103.83	103.79	122.08	113.76
4 月	116.65	97.45	103.68	103.64	122.08	113.76
5 月	116.97	97.72	103.34	103.30	122.08	113.76
6 月	116.26	97.13	102.81	102.77	122.08	113.76
7 月	115.91	96.83	102.17	102.13	122.08	113.76
8 月	115.91	96.83	101.63	101.59	122.08	113.76
9 月	115.56	96.54	101.38	101.34	122.08	113.76
10 月	115.25	96.28	101.38	101.34	122.08	113.76
11 月	115.92	96.84	100.17	100.13	122.08	113.76
12 月	116.85	97.62	100.17	100.13	122.08	113.76
民國106 年						
1 月	117.17	97.89	100.17	100.13	122.08	113.76
2 月	117.28	97.98	99.95	99.91	122.08	113.76
3 月	117.84	98.45	99.72	99.68	122.08	113.76
4 月	117.52	98.18	99.80	99.76	122.08	113.76
5 月	116.79	97.57	99.99	99.95	122.08	113.76
6 月	116.97	97.72	100.07	100.03	122.08	113.76

附註：①本銜接表列數字，係根據不同基期資料計算，而表列正體字係採用物價資料計算之數字；斜體字係根據 100(95)年指數在不同基期年之比例推算而得。

## 附錄八 評價基準日貸款利率證明

- ◆ 貸款利率證明以郵局及不動產估價月刊 106 年 6 月號為準，自有資金利息利率：郵政儲金一年期定存利率 0.21%；融資資金貸款利息利率：平均基準利率 2.63%。
- ◆ 本案評價基準日為 106 年 6 月 15 日。

(固定)定期儲金 1 年~未滿 2 年期，500 萬元(含)以上

大額存款金額: 105年03月17日- 500萬元(含)以上  
099年03月01日- 1000萬元(含)以上

日期	利率
105/07/06	0.210 %
105/07/06	0.210 %
105/03/30	0.270 %
104/12/23	0.290 %
104/09/30	0.360 %
100/07/06	0.510 %
100/04/07	0.430 %
100/01/07	0.340 %
99/10/06	0.300 %
99/07/01	0.270 %
99/03/01	0.240 %

不動產估價月刊 106 年 6 月號

### 三、五大銀行平均存款利率、五大銀行平均基準利率

日期：106 年 6 月 15 日
單位：年息百分比率
一、「五大銀行平均存款利率」
一個月期：0.60
三個月期：0.64
六個月期：0.78
九個月期：0.89
一年期：1.04
二年期：1.05
三年期：1.07
二、「五大銀行平均基準利率」：2.63
說明：
1. 五大銀行為台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行。
2. 存款利率為一般定期存款固定利率。

附錄九 相關報價

一、建築設計費

表一		三豐建設市府段新建工程		S.R.C	
				99.06.15	
基地	地號	市府段二小段220-2等36筆地號			
	地積	2314.00m <sup>2</sup>			
樓地板面積	地下壹至伍樓	1908.72m <sup>2</sup> ×5=9,543.60m <sup>2</sup>		9,543.60m <sup>2</sup>	
	壹樓			1375.49m <sup>2</sup>	
	貳樓			796.06m <sup>2</sup>	
	參至貳拾參樓	821.72m <sup>2</sup> ×21=17,256.12m <sup>2</sup>		17,256.12m <sup>2</sup>	
	屋頂突出物	突一至三		206.32m <sup>2</sup> ×3=618.96m <sup>2</sup>	
	合計			29,590.23m <sup>2</sup>	
工程造價		29,590.23m <sup>2</sup> ×\$14,460元/m <sup>2</sup> =427,874,726元		427,874,726元	
設計費	8.00%	\$3,000,000×8%= \$ 240,000元			
	7.50%	\$12,000,000×7.5%= \$ 900,000元			
	7.25%	\$45,000,000×7.25%= \$3,262,500元			
	7.00%	\$367,874,726×7%=25,751,231元			
合計	\$240,000+\$900,000+\$3,262,500+25,751,231=\$30,153,731元		\$30,153,000元		
代辦費用	規費	執照核准後再向公司領取。			
	水電、消防設計費	(本所吸收)			
	發電機簽證費	(本所吸收)			
	結構簽證費	申請執照時,由結構技師與委任人另定合約領取			
	鑽探費	鑽探報告完成後由鑽探公司直接向委託人領取。			
	結構外審規費	申請執照時,由結構技師與委任人另定合約領取			
	外審增加之結構設計	申請執照時,由結構技師與委任人另定合約領取			
	節約能源計算費	40,000元(本所吸收)			
	交通評估費	申請執照時,由交通影響評估公司與委任人另定合約領取			
	補貼透視圖	100,000元(本所吸收)			
	環工技師簽證費	(本所吸收)			
	畸零地合併製圖及申請費用	30,000元(本所吸收)			
	測量費	公司負責			
	車行斜坡道構造圖設計及申請審查費	50,000元(本所吸收)			
水溝設計費	50,000元(本所吸收)				
樣品屋申請	30,000元(本所吸收)				
合計					
設計費領取	本案設計費以本表為收取標準設計費30,153,000元(含代辦費及都市更新費)×90%(打9折)=27,137,700元				
備註	1.簽約時收取都市更新酬金30,153,000元×5%=1,507,650元				
	2.納入更新地區文到七天內收取都市更新酬金30,153,000元×5%=1,507,650元				
	3.自辦公聽會後七天內收取都市更新酬金30,153,000元×5%=1,507,650元				
	4.都市更新事業概要掛號收取都市更新酬金30,153,000元×5%=1,507,650元				
	5.更新事業核定時收取都市更新酬金30,153,000元×10%=3,015,300元				
	6.建照執照設計圖完成,公會掛號收取酬金30,153,000元×40%=12,061,200元				
	7.建照核發前收取酬金30,153,000元×15%=4,522,950元				
	8.申報開工前收取酬金30,153,000元×5%=1,507,650元				
1.建築估價預算之編列另計。					
2.水電、消防等之估價、預算之編列另計。					
3.以上費用均以將來核准面積及工程造價為準,多退少補。					
4.房屋之鑑價、財務計劃及權利變換由本所負責。					

黃秀莊建築師事務所

二、更新規劃費

表2		三豐建設市府段(承德路一案)都市更新工程		99.06.15	
基地	地號	市府段二小段220-2等36筆地號			
	地積	2314.00m <sup>2</sup>			
樓地板面積	地下參樓				
	地下貳樓				
	地下壹樓				
	騎樓				
	壹樓				
	貳至拾肆樓				
屋頂突出物	突一				
突出物	突二				
合計	突三				
建築面積					
建築蔽率					
工程造價					
設計費	P1(更新可行性評估)				
	P2(自行劃定更新單元)				
	P3(都市更新計畫)				
	P4(都市更新事業計畫)				
	P5(計畫執行與成果報核)				
合計					
代辦費用	三家鑑價公司	1.配合委任人確認更新事業成本		1,500,000元	
	財務計劃及權利變換計劃	2.計算都市更新事業之費用負擔		3,600,000元	
		3.財源籌措方式及可行性			
		4.土地建物權屬清冊,含相關權利證明之申請			
		5.分配單元規劃建議			
		6.分配結果清冊			
		7.更新前三家估價公司價值評估整合			
		8.更新後三家估價公司價值評估整合			
		9.協助研擬公告禁止事項函文			
		10.參與委任人主辦本案相關之說明會			
		11.提供權利變換結果通知書,供實施者具名寄發			
		12.檢附相關文件辦理成果備查			
		13.執行階段相關諮詢服務			
綠建築標章(銀級)設計規劃及審查費				800,000元	
測量費		(都市更新需每戶加收3,000簽證費)(本所吸收)			
合計			5,900,000元		
設計費領取	本更新事業案(鑑價、財務計劃及權利變換)以5,100,000元+800,000元(綠建築標章)=5,900,000元×90%(打9折)=5,310,000元				
備註	1.簽約時收取都市更新酬金5,900,000元×10%=590,000元				
	2.都市更新事業計畫掛號前收取酬金5,900,000元×20%=1,180,000元				
	3.都市更新事業計畫核准前收取酬金5,900,000元×15%=885,000元				
	4.都市更新權利變換掛號時收取都市更新酬金5,900,000元×25%=1,475,000元				
	5.都市更新權利變換核准時收取都市更新酬金5,900,000元×20%=1,180,000元				
1.房屋之鑑價(三家鑑價公司)辦理、財務計劃及權利變換計劃由本所負責。					
2.本所辦理公聽會、更新事業計畫及權利變換計劃之製作及審查。					
3.如事業、權變一併申請則以掛號及核准分別一次申領費用。					

黃秀莊建築師事務所

三、鄰房鑑定費

台北市土木技師公會現況鑑定報價單

業主：三豐建設股份有限公司

工作名稱：台北市承德路一段50號等新建工程鄰房現況鑑定

工程地點：台北市承德路一段50號旁

聯絡人：莊副總

FAX：02-27817686

項次	項目	數量	單價	複價	備註
	鑑定範圍				
1	台北市承德路一段42號1-12樓	12	4000	48,000	
2	台北市承德路一段44號1-12樓	12	4000	48,000	
3	台北市承德路一段46號1-12樓	12	4000	48,000	
4	台北市承德路一段48號1-12樓	12	4000	48,000	
5	台北市太原路79巷36號1-5樓	5	4000	20,000	
6	台北市太原路79巷38號1-5樓	5	4000	20,000	
7	台北市長安西路85巷2-1號	1	4000	4,000	
8	台北市承德路一段64號、68-1號1樓	2	4000	8,000	
9	台北市承德路一段66號1-12樓	12	4000	48,000	
10	台北市承德路一段68號1-12樓	12	4000	48,000	
11	台北市承德路一段70號1-18樓	18	4000	72,000	
12	台北市承德路一段70-1號1-18樓	18	4000	72,000	
13	台北市太原路79巷11號~23號(單)	30	4000	120,000	
14	台北市太原路79巷14號~34號(雙)	15	4000	60,000	
15	台北市太原路97巷14號~26號(雙)	24	4000	96,000	
16	台北市太原路97巷5號~37號(單)	81	4000	324,000	
17	台北市太原路115巷16號、18號、20號	10	4000	40,000	
18	台北市長安西路85巷2弄1號~5號	12	4000	48,000	
19	台北市長安西路85巷2弄1號~9號、9-1號	24	4000	96,000	
	小計	317			
	合計金額			1,268,000	
	含申請費及測量費				
	聯絡人：吳政園				
	聯絡電話：0933017534				
說明					

四、更新前測量費

弘鼎測量有限公司

台北市德行東路六號六樓  
TEL:(02)28384680 FAX:(02)28314480  
統一編號: 22623451

報價單

99年5月27日

公司名稱	黃秀莊建築師事務所	收件人	陳小姐	傳真號碼	25413916	
工程名稱	台北市大同區市府段2小段20-2等坪算土地地形測量	電話號碼	25116670~127			
項次	項目	單位	數量	單價	複價	備註
1.	地形測量(含繪地籍圖及道路範圍)	式	1	35,000	35,000	
工程總價 新台幣：叁萬伍仟元整 (含稅) NTS 35,000元						
附註：						

1.本報價單有效期限 30 天 2.交貨期限 工作天 3.付款辦法：15 天期票

本報價單經業主簽認擲回，視同雙方之簡易合約，並為雙方日後工作執行及計價之合法依據。

業主簽認：



總經理：洪傳堅

經辦人：洪傳堅

編製：余佩珊

**附錄十 公辦公聽會發言要點及會議照片**  
**三豐建設股份有限公司擔任實施者擬具之**  
**「擬訂臺北市大同區市府段二小段 220-2**  
**地號等 54 筆土地都市更新權利變換計畫案」**  
**公聽會發言要點**

壹、時間：民國 107 年 4 月 30 日（星期一）下午 3 時 00 分

貳、地點：臺北市大同區建泰里辦公處  
（臺北市大同區承德路一段 89 號）

參、主持人：臺北市都市更新處陳股長品先

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：唐煥鈞

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由三豐建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區市府段二小段

220-2 地號等 54 筆土地都市更新權利變換計畫案」之公辦公聽會，本次會議是由市府依法主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的股長陳品先及臺北市稅捐稽徵處的代表與會。公聽會舉辦的意旨是透過公聽會之舉辦讓住戶瞭解計畫內容並廣納各住戶之意見，住戶所提意見實施者均應於計畫書內載明並妥予回應，後續作為本市都市更新及爭議處理審議會審議參考。如果各位地主想要發言的話請到發言登記處進行登記，會議流程會請實施者做 10 分鐘的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

**一、臺北市政府文化局（書面意見）**

1. 經查旨案基地範圍內建物皆非本市已公告之古蹟、歷史建築及列冊追蹤建物，本案本局無特殊列管事項。
2. 惟未來進行營建工程或其他開發行為時，

若發現具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建築物、疑似考古遺址或具古物價值者，請申請單位依文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。

**二、臺北市都市更新處—陳股長品先**

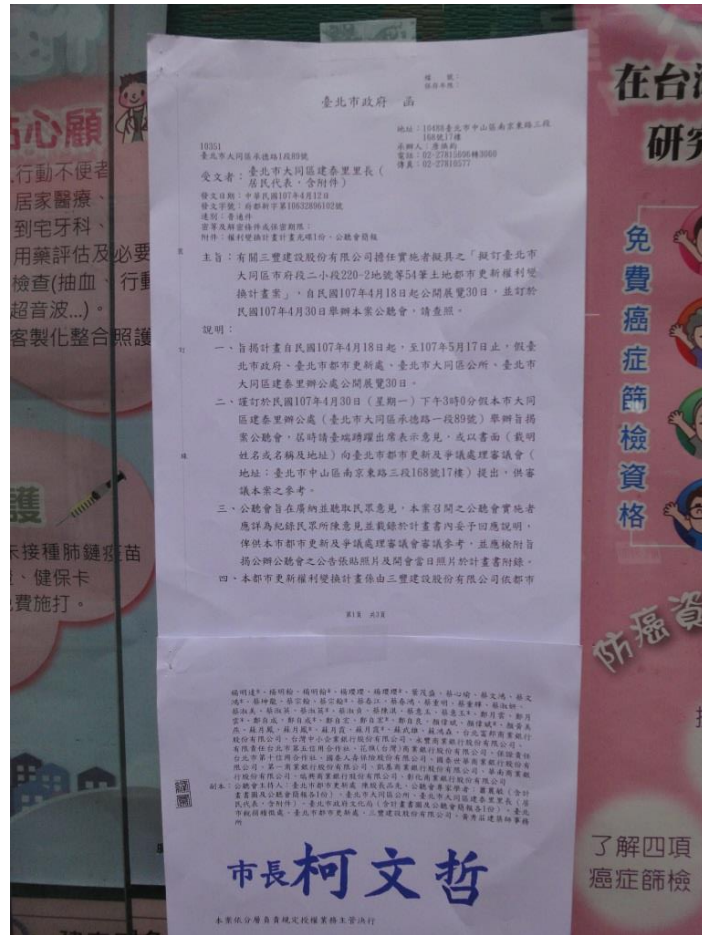
第十七章地籍整理計畫，是屬於地籍整理而非地籍合併，請實施者修正。

柒、會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入權利變換計畫內參考。另於都市更新審查過程中，如各位民眾還有其他意見，仍可採書面的方式向本市都市更新處表達，更新處將函請實施者做回覆，並做審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。

捌、散會

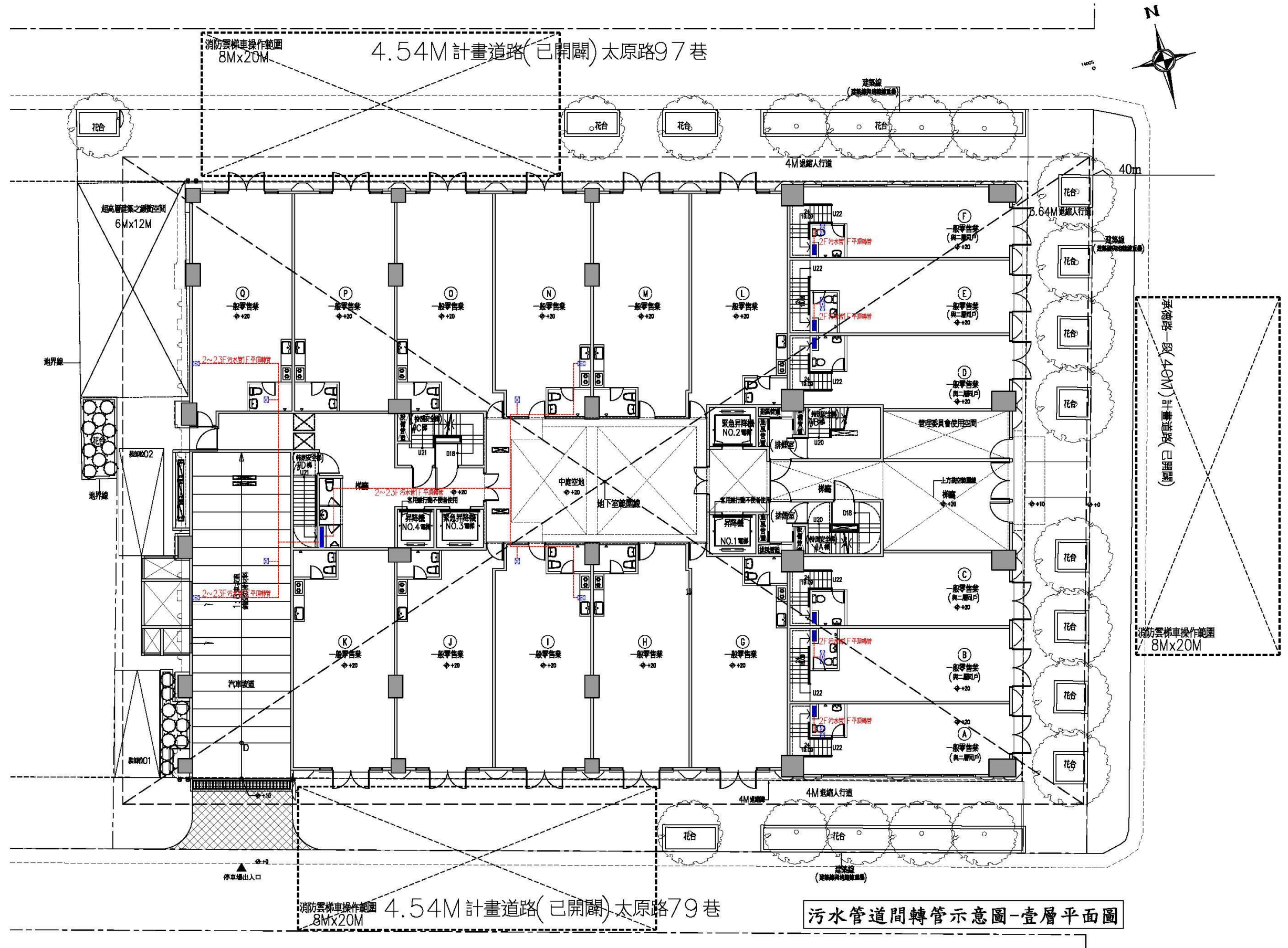
公辦公聽會公告照片



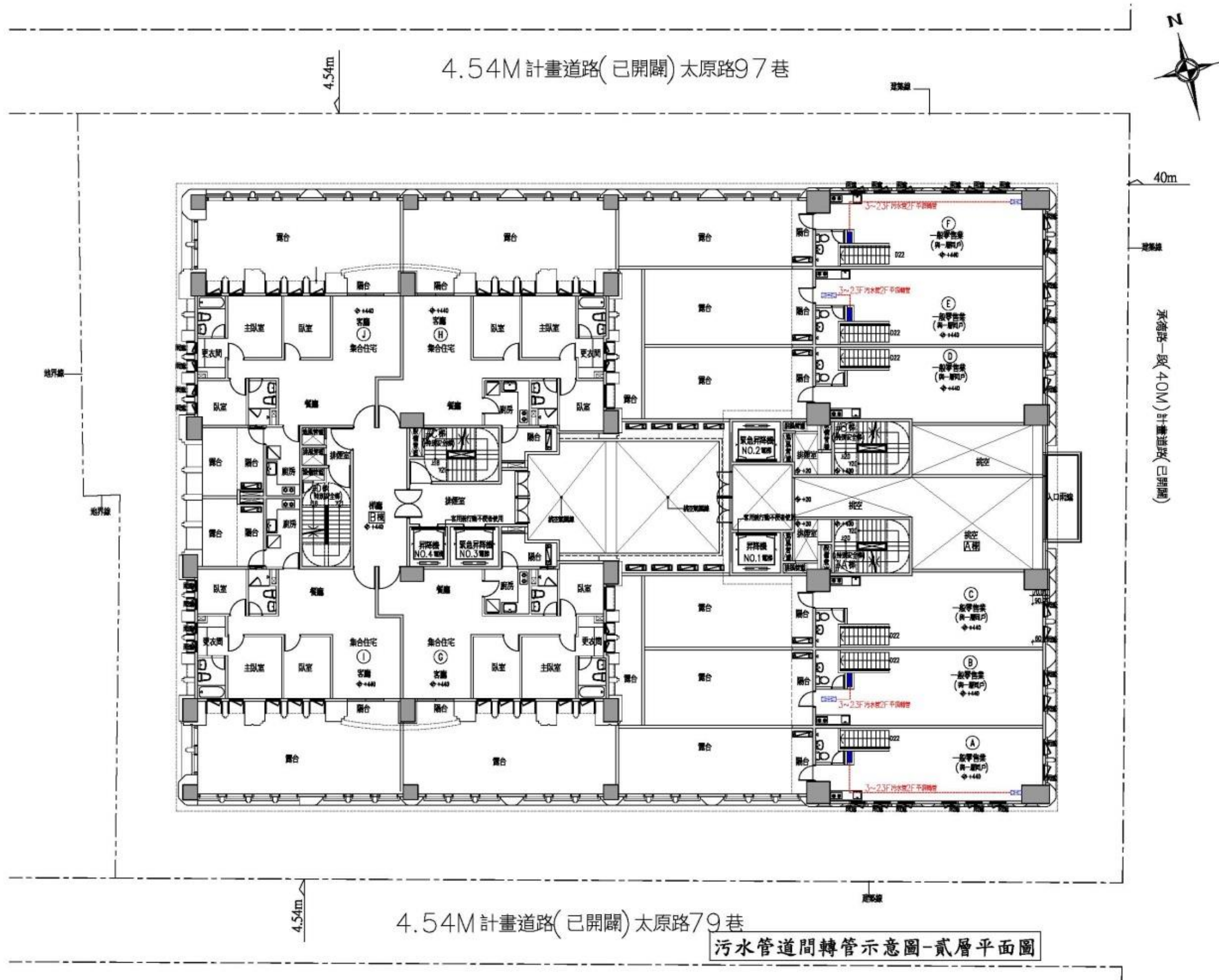
公辦公聽會會議照片



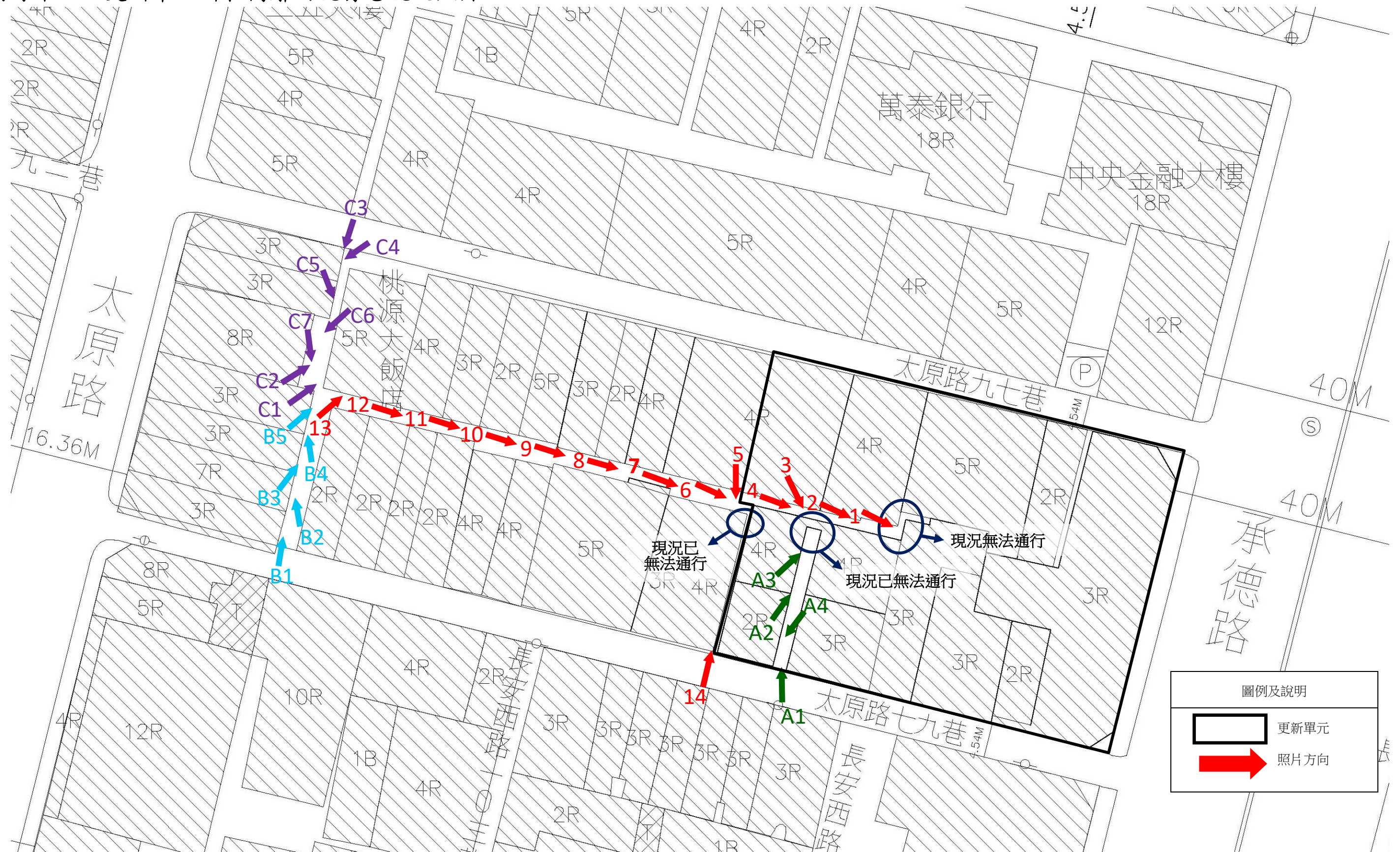
附錄十一 污水管道間轉管示意平面圖






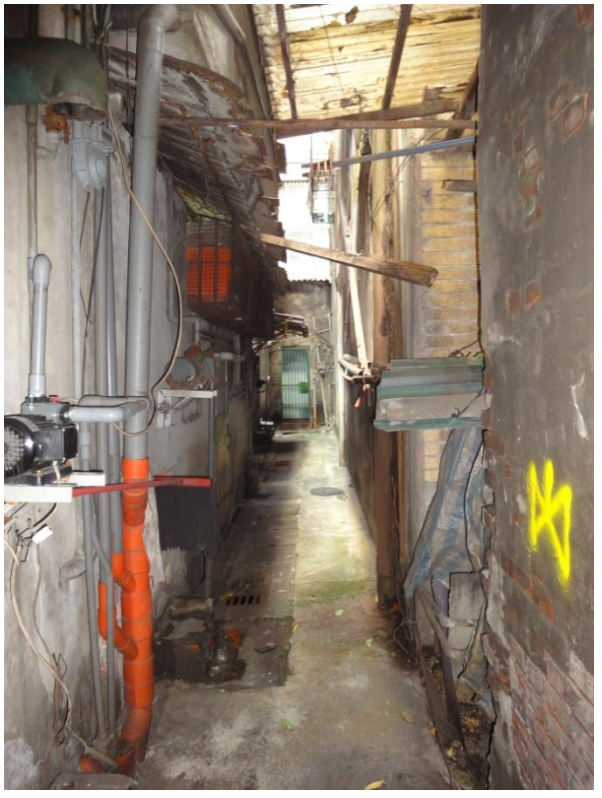








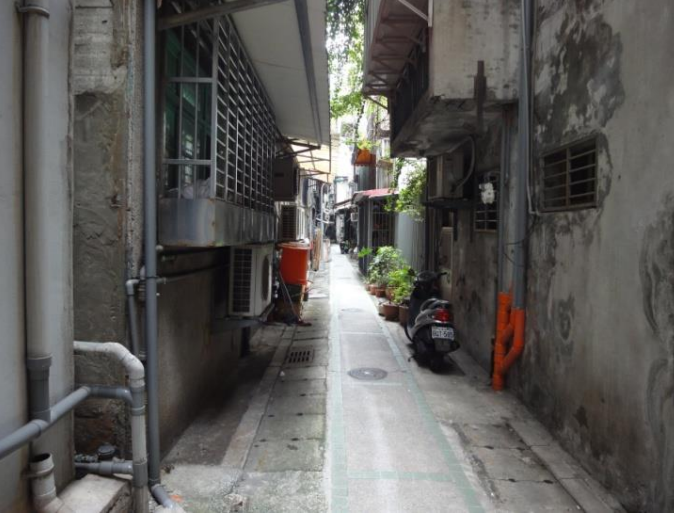





附錄十二 更新單元所在街廓內現有巷現況照片




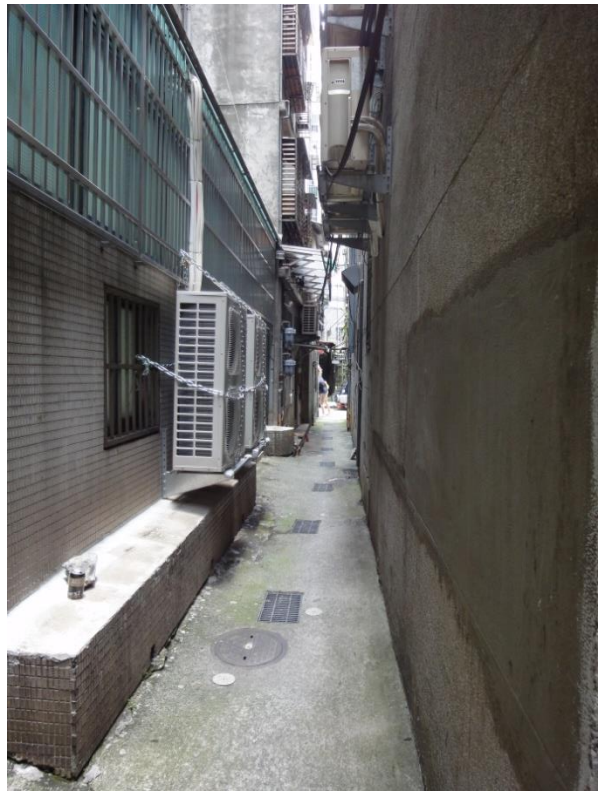
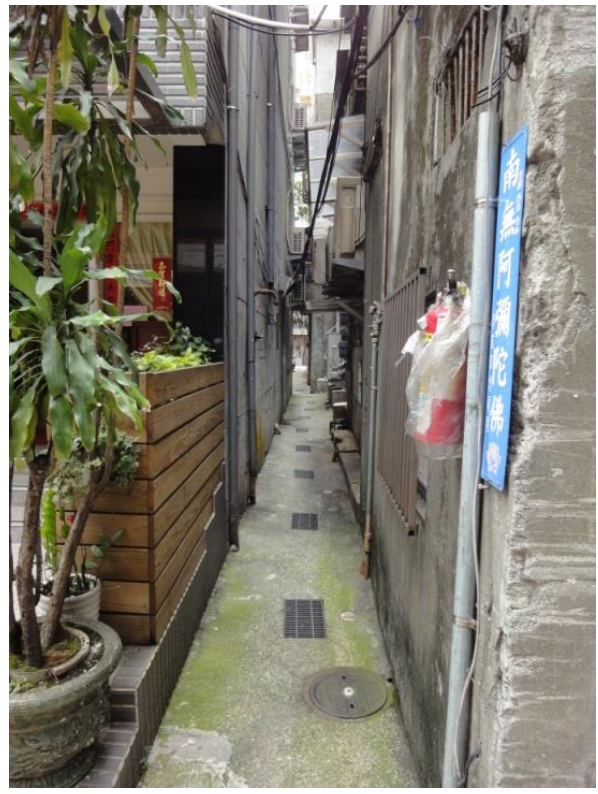

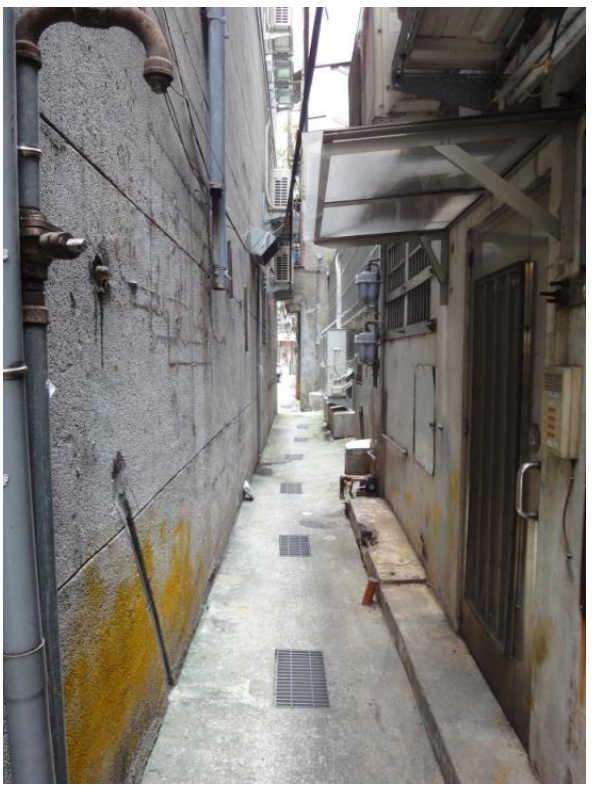
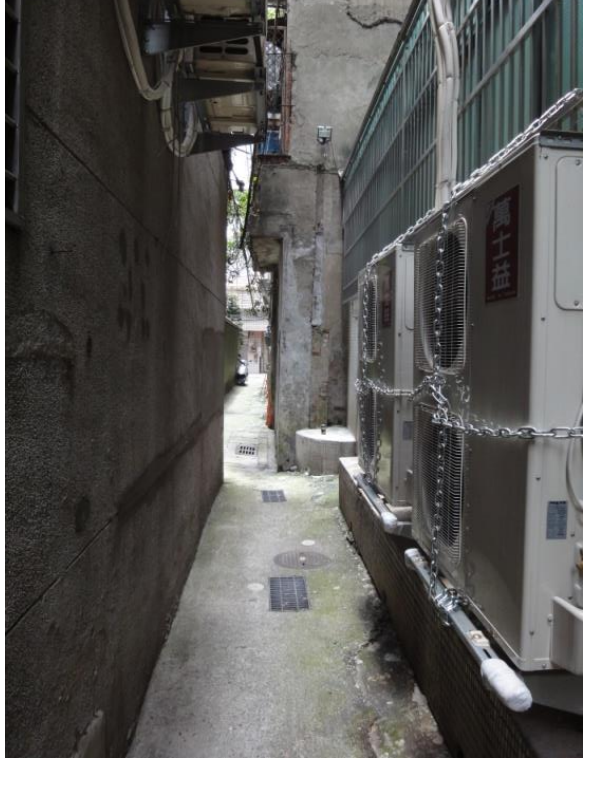
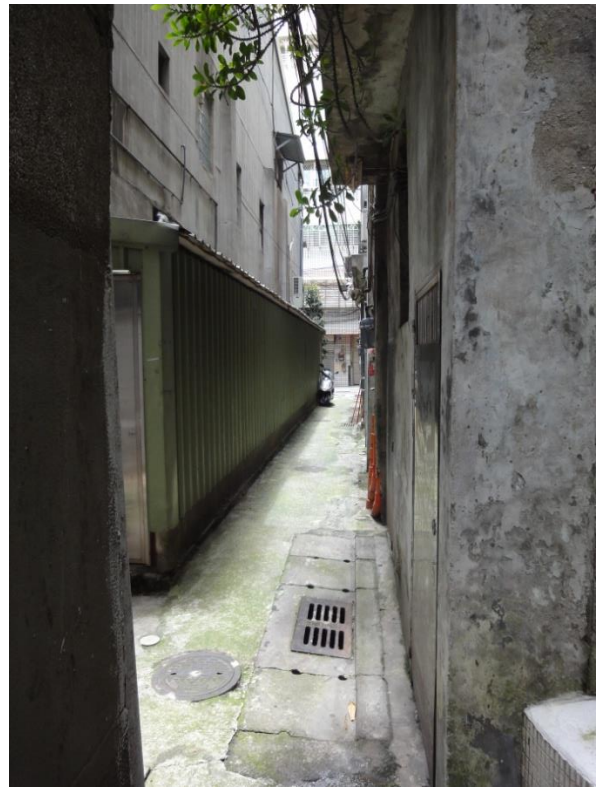
更新單元所在街廓內現有巷現況照片拍攝位置示意圖(S=1/500)

編號	1	2	3	4
照片				
編號	5	6	7	8
照片				

編號	9	10	11	12
照片				
編號	13	14		
照片				

編號	A1	A2	A3	A4
照片				
編號				

編號	B1	B2	B3	B4
				
編號	B5			
照片				

編號	C1	C2	C3	C4
照片	 <p>A narrow alleyway between buildings. On the left, there's a concrete wall with a window and a door. On the right, a grey wall with a door. The ground is paved with manhole covers.</p>	 <p>A narrow alleyway with a brick ledge on the left and a grey wall on the right. A window with a metal grate is visible on the left building.</p>	 <p>A narrow alleyway featuring a wooden planter box with green plants on the left. A blue sign is attached to the wall on the right. A red and white bag hangs from a pipe.</p>	 <p>A narrow alleyway with a wooden planter box on the left and a grey wall with a metal grate on the right. A red and white bag is hanging on the right wall.</p>
編號	C5	C6	C7	
照片	 <p>A narrow alleyway with a grey wall on the left and a building facade on the right. A yellow stain is visible on the left wall.</p>	 <p>A narrow alleyway with a grey wall on the left and a building facade with a metal grate on the right. A chain is visible on the right wall.</p>	 <p>A narrow alleyway with a grey wall on the left and a building facade on the right. A metal grate is visible on the ground.</p>	

### 附錄十三 三家估價報告書摘要

宏大不動產估價報告書摘要

敏達不動產估價報告書摘要

中華徵信不動產估價報告書摘要