

擬訂臺北市文山區博嘉段四小段536地號等2筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案

【自辦公聽會】

會議時間：115/03/04 (三) 下午14：00

會議地點：臺北市文山區木柵路四段123號2樓

實施者：大佳國際開發股份有限公司

建築設計：陳麗珍·高仲廷建築師事務所

估價單位：景瀚不動產估價師聯合事務所

信義不動產估價師聯合事務所

中泰不動產估價師聯合事務所

都更單位：東琳不動產事業有限公司





AGENDA

議程

時間	內容
13 : 50 ~ 14 : 00	簽到
14 : 00	會議開始
14 : 00 ~ 14 : 05	介紹、主席致詞
14 : 05 ~ 15 : 05	擬訂事業計畫 及權利變換計畫
15 : 05 ~ 16 : 00	綜合詢問與答覆
16 : 00	散會



CONTENTS

目錄

- 01 辦理緣起
- 02 自行劃定更新單元
- 03 事業計畫內容
- 04 建築規劃設計說明
- 05 權利變換計畫內容

CHAPTER 1

辦理緣起



辦理緣起

- ✓ 本案依「臺北市都市更新自治條例」第15條規定，參與都市更新事業同意比率已達都市更新條例第37條規定者，申請自行劃定更新單元得與都市更新事業計畫一併辦理。
- ✓ 依「都市更新條例」第32條及第48條規定擬訂事業計畫及權利變換計畫，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。
- ✓ 本次公聽會已依「都市更新條例施行細則」第8條規定，邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地及合法建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。

办理流程、公告及通知方式

◆ 115年02月11日寄發公聽會開會通知

於115年02月11日以掛號附回執(雙掛號)方式寄予相關權利人，並將公聽會資訊傳單周知更新單元內門牌戶。

◆ 115年02月12日刊登本案公聽會日期及場地

依「都市更新條例施行細則」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前刊登於台灣新生報三日(115.02.12~115.02.14)。

◆ 115年02月13日張貼公告

依「都市更新條例施行細則」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前張貼於里辦公處公告牌及周邊主要出入口。(115.02.13~115.02.23)。

◆ 115年03月04日舉辦本案自辦公聽會

依「都市更新條例施行細則」第32條規定舉辦公聽會

CHAPTER 2

自行劃定更新單元



更新單元劃定基準

依臺北市都市更新自治條例第12條檢討

符合第12條第一項第一款
為完整之計畫街廓者

臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準

第三條：更新單元內所有建築物符合前條第一項第三款(三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造)所定各目構造年限，且經專業機構依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法，辦理結構安全性能評估，其初步評估結果為未達最低等級者，得劃定為更新單元，不受前條規定之限制。

依臺北市自行劃定更新單元重建區段空地
過大基地認定基準

本案建築物地面層建築範圍面積大於法定建築面積二分之一

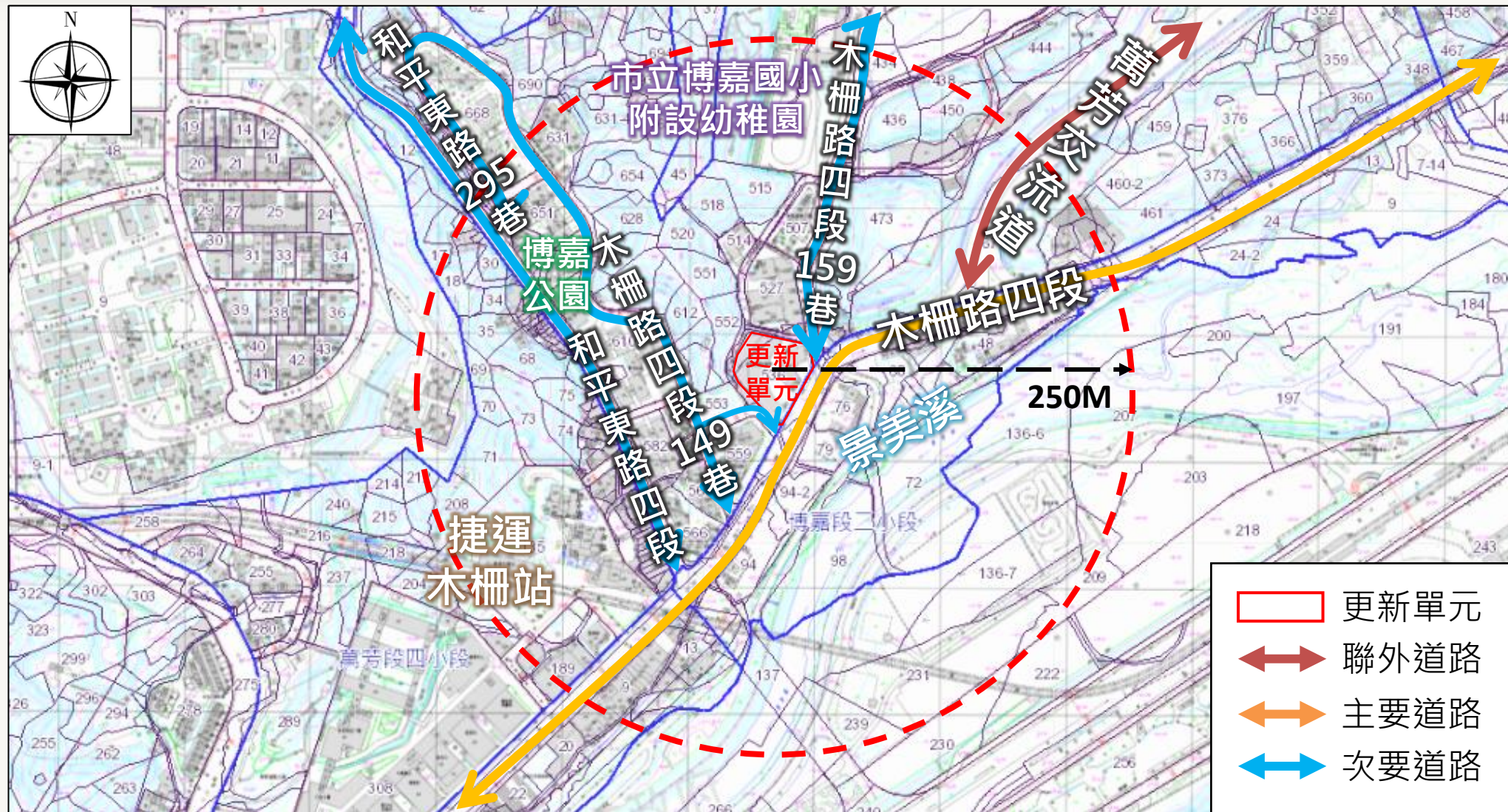


CHAPTER 3

都市更新事業計畫內容



更新單元周邊區位關係



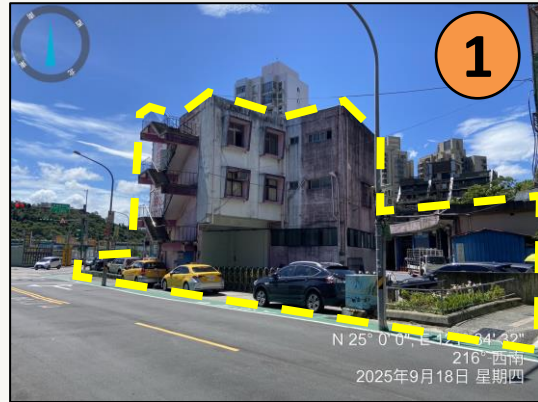
更新單元範圍及權屬

- 本案更新單元範圍包括臺北市文山區博嘉段四小段536、545地號，共2筆土地
- 面積共2,954.44 m²
- 臺北市文山區博嘉段四小段 01013-000 建號，共1筆建物，面積共3,352.18 m²。

土地權屬	土地面積(m ²)	比例(%)	人數	比例(%)
公有土地	0	0%	0	0%
私有土地	2,954.44	100%	36	100%
合計	2,954.44	100%	36	100%

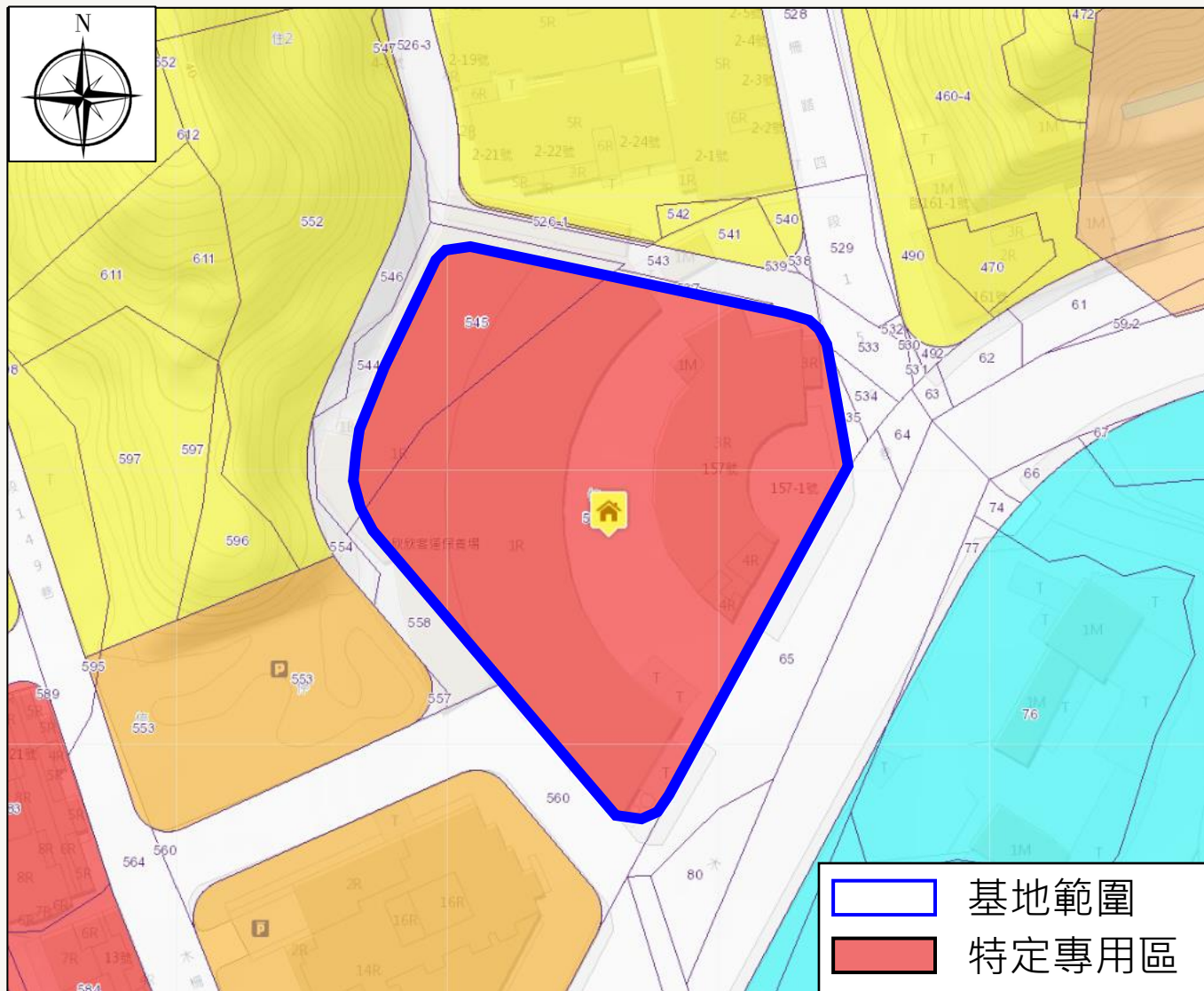


更新單元現況照片



與都市計畫之關係

相關都市計畫名稱	頒訂日期			文號
	年	月	日	
臺北市文山區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)	111	09	23	府都規字第1130700871號
與本案相關之內容概要				
1. 位於臺北市文山區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)「細動02」。 2. 建蔽率40%，容積率200% 3. 符合公共設施用地檢討原則(一) 4. 配合主要計畫變更編號主動05擬訂細部計畫 5. 允許作使用組別第31組修理服務業及37組旅遊及運輸服務業使用 6. 其餘未規定事項悉依「臺北市土地使用分區管制自治條例 第二種工業區」相關規定辦理。				



事業計畫同意比計算

依《都市更新條例》第37條相關規定，私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算。

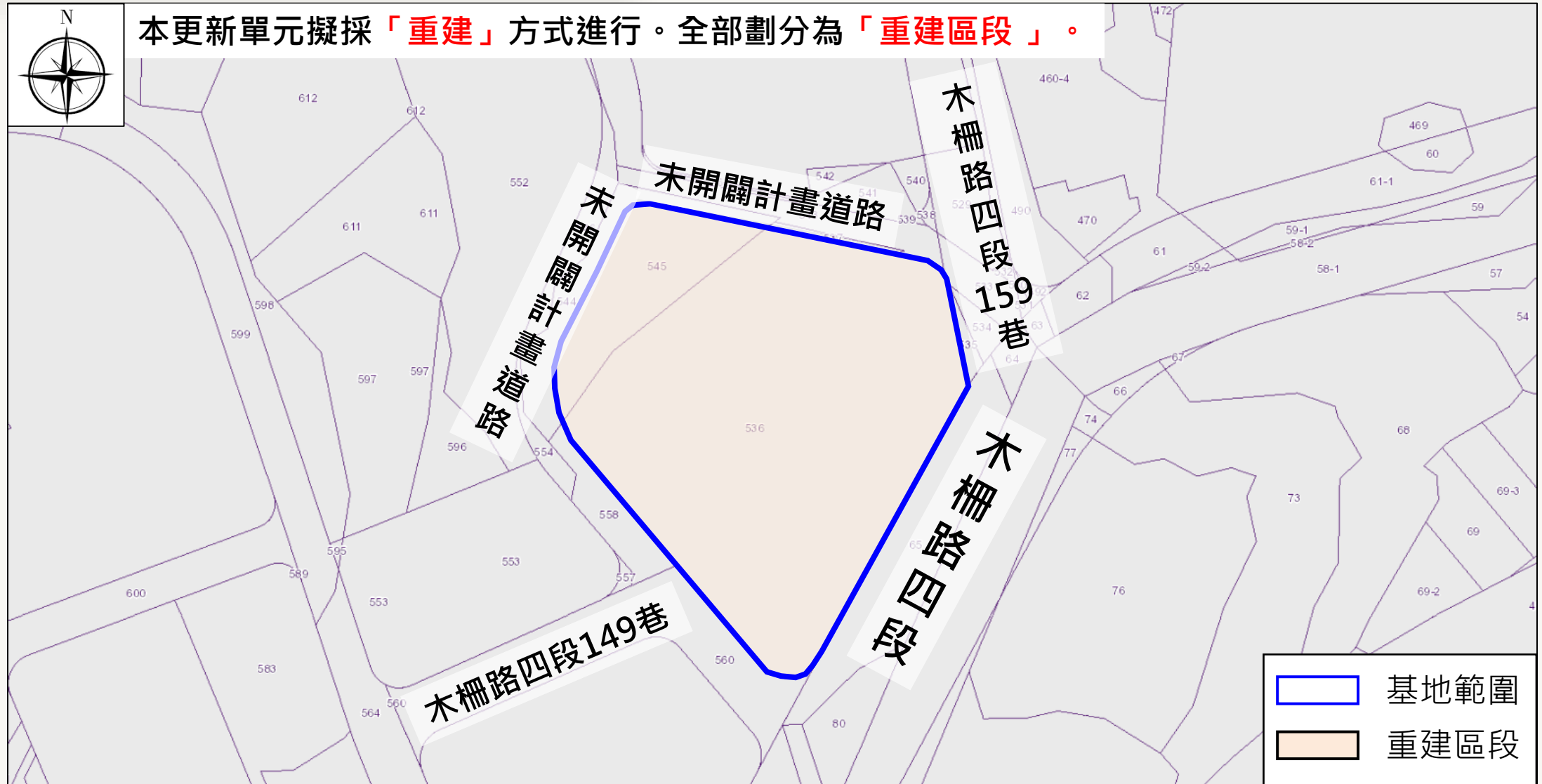
項目	土地部分		合法建物部分	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
(A) 全區總和	2,954.44	36	3,352.18	1
(B) 計算總和	2,954.44	36	3,352.18	1
(C) 同意數	2,854.70	6	3,352.18	1
同意比率 (%) (C/B)	96.62%	16.66%	100%	100%
法定同意比率 (%)	90%	-	90%	-

申請容積獎勵項目

申請都市更新容積獎勵項目			獎勵面積(m²)	獎勵比例(%)
中央	#6 結構堪慮建築物(結構安全性能評估結果未達最低等級)		472.71	8%
	#10取得候選綠建築證書之建築設計獎勵(申請銀級)		354.53	6%
	#13耐震設計獎勵(取得標章)		590.89	10%
	#14時程獎勵(非公劃地區)		206.81	3.5%
	#15基地規模獎勵(完整街廓)		295.44	5%
	小計(A)		1,920.39	32.5%
地方 (上限20%)	一、都市環境之貢獻	建築規劃設計(三) (留設人行步道)	1,072.17	18.14%
		建築規劃設計(四)(符合建築設計類別)	177.27	3%
	小計(B)		1,249.44	21.14%
都市更新容積獎勵合計(A+B)			3,169.82	53.64%
容積移轉申請移入獎勵(C)			-	-
申請容積獎勵總計(A+B+C)			3,169.82 (2,954.44)	53.64% (上限50%)

註：上表係依內政部108年5月15日公告「都市更新建築容積獎勵辦法」、臺北市政府112年9月18日公告「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」概估，實際獎勵額度應以核定之事業計畫內容為準。

處理方式及區段劃分



實施方式及費用分擔

01

實施方式

本都市更新事業計畫以「部分協議合建、部分權利變換」方式實施。採事業計畫及權利變換計畫併送

02

經費分擔原則

本案更新事業之實施總成本，由實施者大佳國際開發股份有限公司提供100%資金。

拆遷補償與安置

合法建築物及其他土地改良物之
拆遷補償費及安置

(一)拆遷方式及面積

※01013-000建號

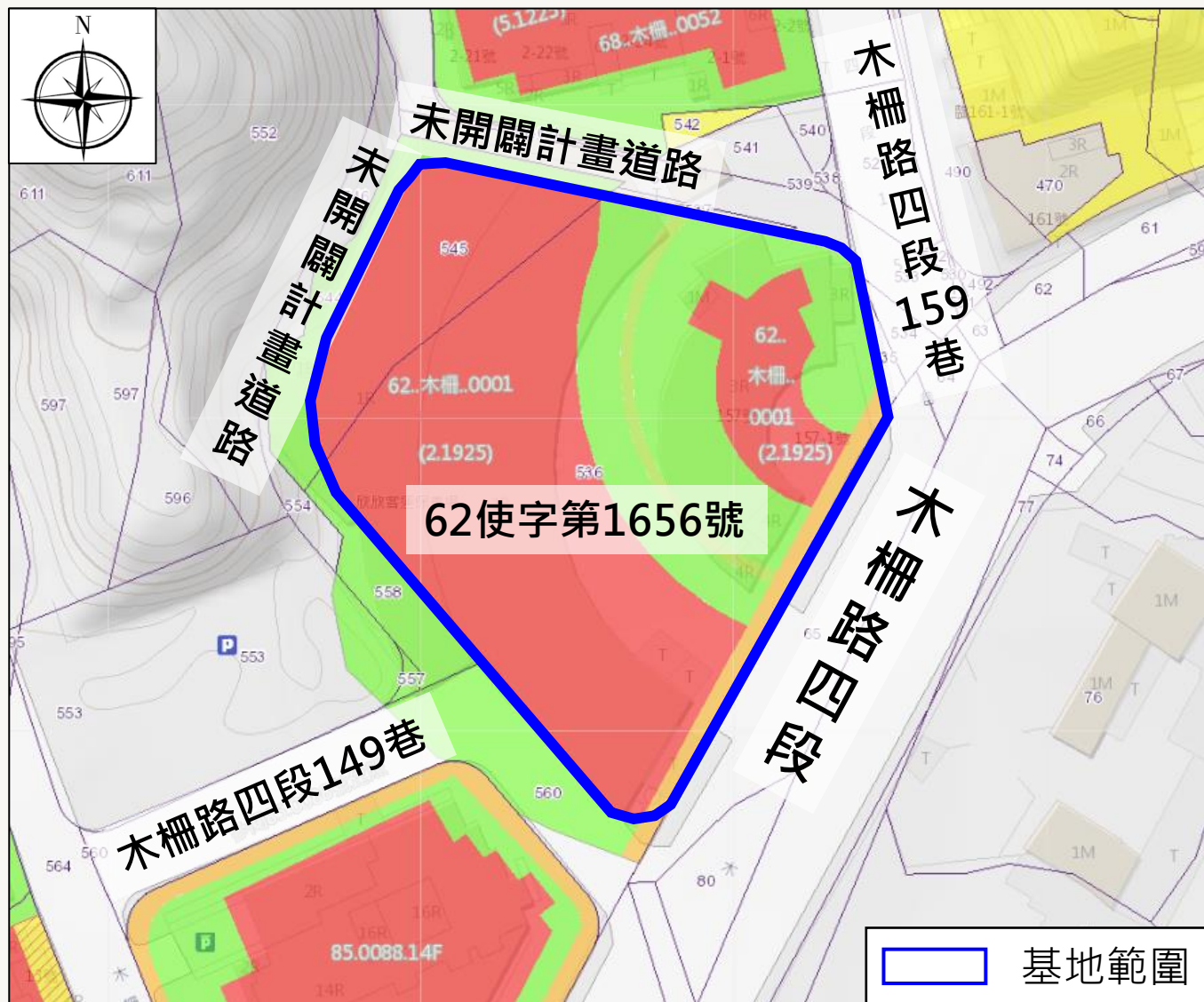
項目	拆除面積 (m ²)	說明
合法建築物	3,352.18	依謄本面積計算
	-	具合法建築物證明， 但無產權登記建物
占有他人舊 違章建築戶	-	-
其他 土地改良物	-	依實測面積計算
合計	3,352.18	-

(二)預計拆遷時程

本案採部分協議合建、部分權利變換方式實施，
針對01013-000建號採協議合建方式辦理，預
計拆遷時程依協議內容辦理。

(三)合法建築物之補償與安置

本案採部分協議合建、部分權利變換方式實施，
合法建築物之補償與安置費依協議內容。



財務計畫

總項目		總價(元)
壹、工程費用	一、重建費用 (A) (營建費用、地質改良費、制震壁、鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費、外接水電瓦斯管線費、公寓大廈管理基金、綠建築維護費、建築相關費用...等)	1,327,823,144
	二、公共設施費用 (B)	0
	三、相關申請建築容積獎勵所支付之費用 (C)	7,624,907
貳、權利變換費用 (D) (建築師規劃設計費、都市更新規劃費用、估價費用、測量費用、相關規劃簽證費、拆遷補償費、拆遷安置費、地籍整理費用、其他必要費用)		45,812,854
參、申請容積移轉所支付之費用 (E)		0
肆、都市計畫變更負擔費用 (F)		0
伍、貸款利息(G)		61,851,917
陸、稅捐(H)(印花稅、營業稅)		39,471,125
柒、管理費用(I)(廣告銷售管理費、信託管理費、人事行政管理費、風險管理費)		434,639,053
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)總計：		1,917,223,000
本案預估總銷(估價師估算)		3,210,685,740
預估共同負擔比例		59.71%

註：上表依113.10.30修正公告之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及113.02修正公告之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」估算，相關費用及數值僅為預估且需配合結果選配調整，實際結果應以經臺北市政府核定之權利變換計畫內容為準。

風險控管方案與維護管理及保固事項

風險控管方案：本案以不動產信託實施風險控管。

留設人行步道

應24小時開放提供不特定公眾無償使用並負維護管理之責。

01
SERVICE

綠建築

取得「銀級」綠建築標章，依規章進行後續管理維護事宜。

02
SERVICE

更新成果告示牌

設置於建築物主入口地面或壁面。

03
SERVICE

保固事項

結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、牆土牆、雜項工作物涉及結構部分...等）負責保固十五年。

04
SERVICE

無障礙汽車位

僅供身心障礙者或其家庭成員依規定使用，不得任意變更用途、出租或占用

05
SERVICE

空調主機設置位置

空調機設置區位，不得自行變動。

06
SERVICE

計畫目標

→ 區域經濟活力

引入商業機能，帶動
人流與周邊產業發展。



→ 都市韌性提升

透過耐震設計與防災規劃，
增強建築及都市面對災害
與環境變遷的適應能力。



→ 永續發展核心

導入節能減碳與綠建築設計，
營造長遠可持續的發展基礎。



→ 建築品質提升

更新老舊建築，提升結構
安全與使用機能。



→ 環境友善空間

強調人行空間串聯與使用連
續性，營造友善都市景觀。



事業計畫同意書簽屬權益

■ 依「都市更新條例」第37條

各級主管機關對事業計畫同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

※請核對

1. 所有權人姓名
2. 土地及建物資料

※若有務請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章。

※請所有權人簽名並蓋章

※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

擬訂(或變更)臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由_____為實施者申請之「擬訂(或變更)臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：☐重建 ☐整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(依重建處理方式者)：

☐採權利變換方式實施：

☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
預估本人更新後分配之權利價值比率：_____％。

☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
預估權利變換分配比率：_____％。

☐採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：

☐依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
☐分配比率：_____％。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地段			
小段			
地號			
土地面積(㎡)			
權利範圍			
持分面積(㎡)			

(二)建物

建號			
建物門牌號			
坐落地號	地	段	
	小	段	
	地	號	
樓地板面積(㎡)	建物層次/總樓層數		
	主建物總面積(A)		
	附屬建物面積(B)		
共有部分	面積(C)		
	權利範圍(D)		
	持分面積E=C*D		
	權利範圍(F)		
	持分面積(㎡)(A+B+E)*F		

立同意書人(本人)：_____ (簽名並蓋章) 立同意書人(法定代理人)：_____ (簽名並蓋章)

統一編號：_____ 統一編號：_____

聯絡地址：_____ 聯絡地址：_____

聯絡電話：_____ 聯絡電話：_____

中華民國○○○年○○月○○日

注意事項：

1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
3. 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
5. 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
6. 注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

預定實施進度

序 號	進 度	116年							117年	118年	119年									
		06月	07月	08月	09月	10月	11月	12月	01-12月	01-12月	01月	02月	03月	04月	05月	06月	07月	08月	09月	10月
1	都市更新事業計畫及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	接管																			
12	計算及找補差額價金																			
13	產權登記																			
14	申請更新後稅捐減免																			
15	更新成果備查																			

註：本表預定實施進度僅為預估，未來應需視實際行政及審查作業進度調整。

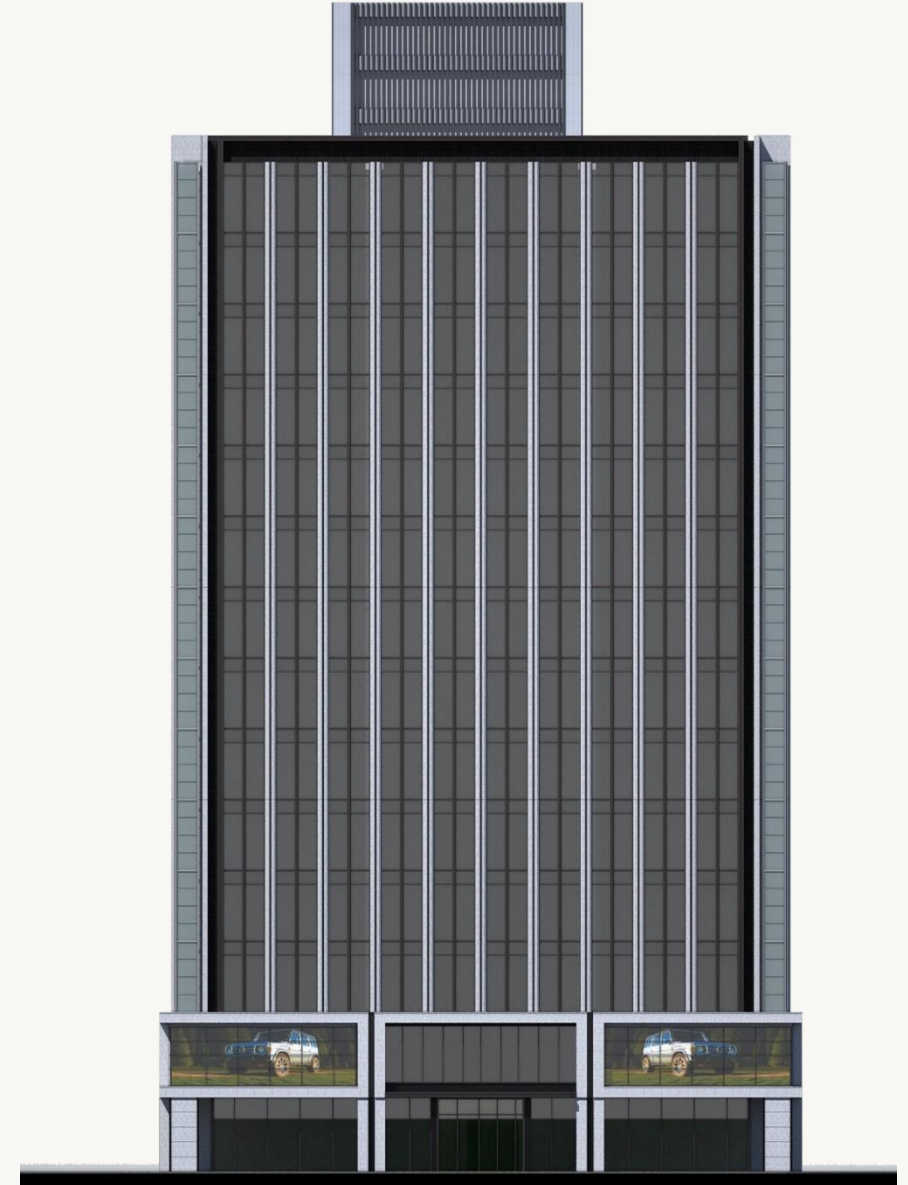
CHAPTER 4

建築規劃設計說明

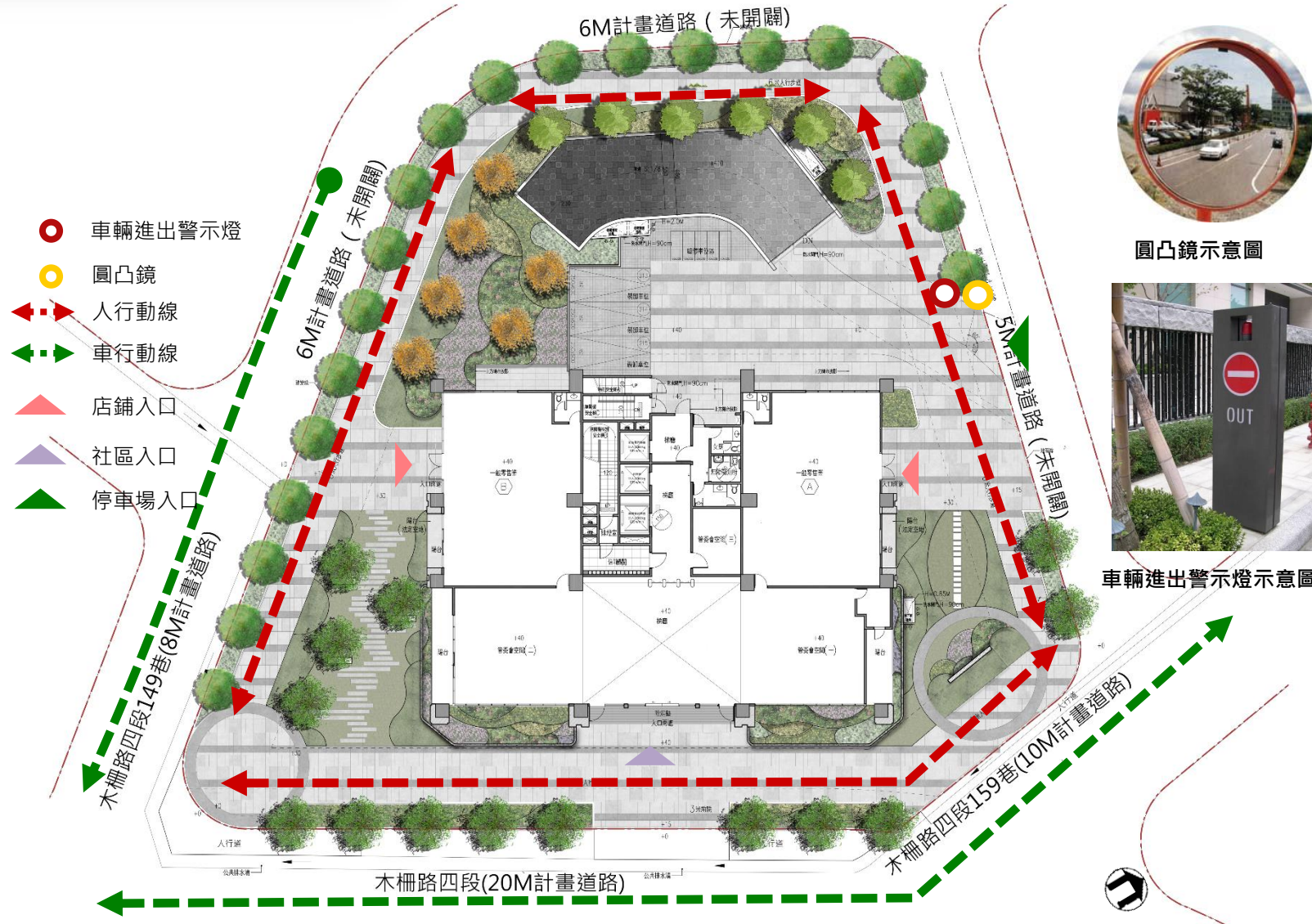


建築概要說明

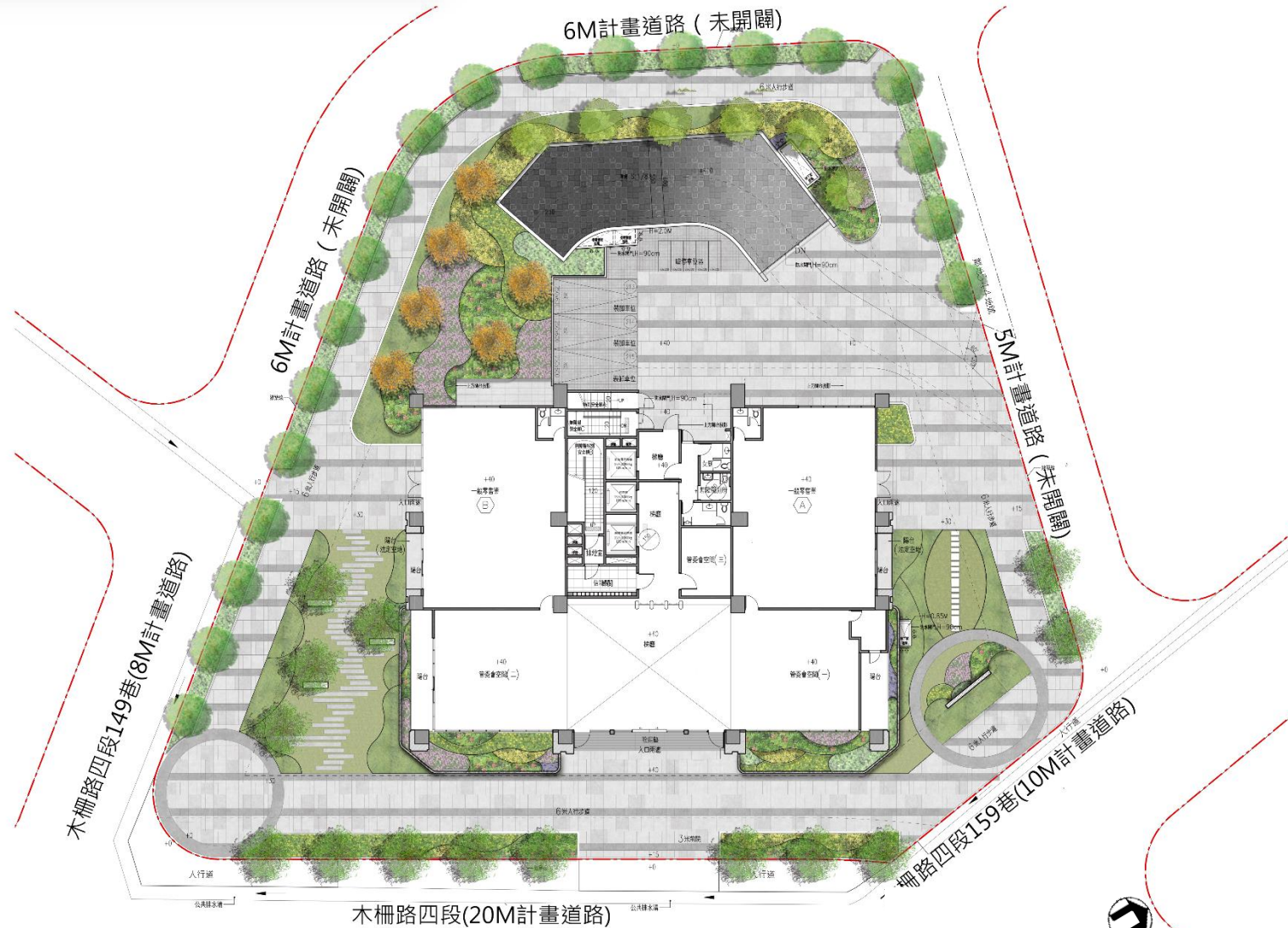
基地範圍	臺北市文山區博嘉段四小段536、545等2筆地號	
使用分區	特定專用區	
基地面積	2,954.44m ²	
基準容積	200%(5908.88m ²)	
都更獎勵	50% (2954.44m ²)	
允建容積	300%(8863.32 m ²)	
實設容積	299.99%(8863.06m ²)	
法定建蔽率/ 建築面積	40%(1181.78m ²)	
實設建蔽率 / 建築面積	33.33%(984.65m ²)	
實設總樓地板面積	19816.63m ²	
樓層	地上14層；地下4層	
戶數	一般零售業 2 戶 一般事務所 50 戶	共 52 戶
停車位	汽車位 215輛 機車位 79 輛	
建物用途	一般事務所、一般零售業	
建物構造	RC	



建築設計-人車動線

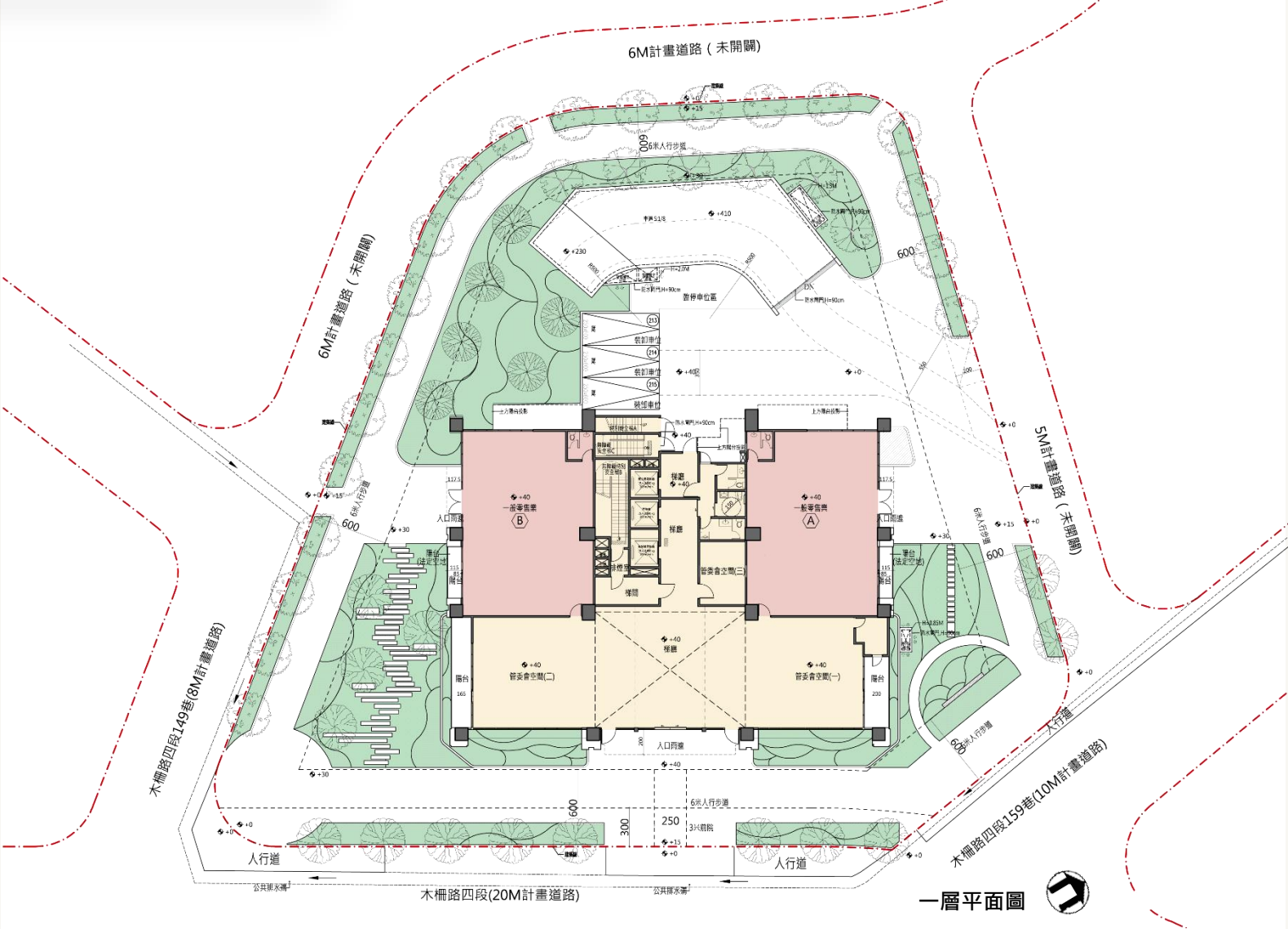


一層景觀配置圖



註：獎勵額度及相關建築規劃內容以臺北市審議核定為準。

一層平面圖

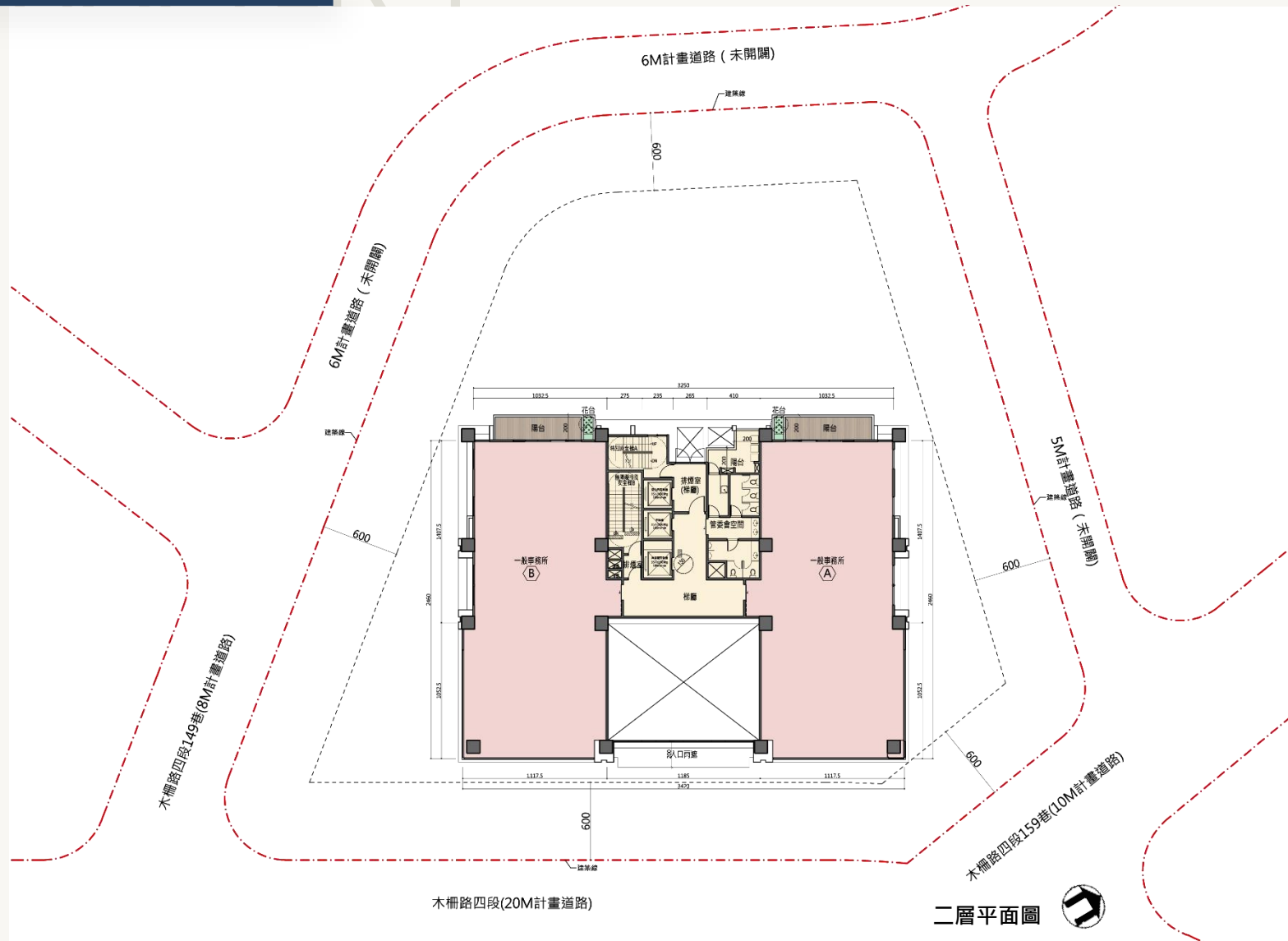


戶別	坪數
A	77.18坪
B	77.12坪

坪數(主建物+附屬建物+公設)

一層平面圖

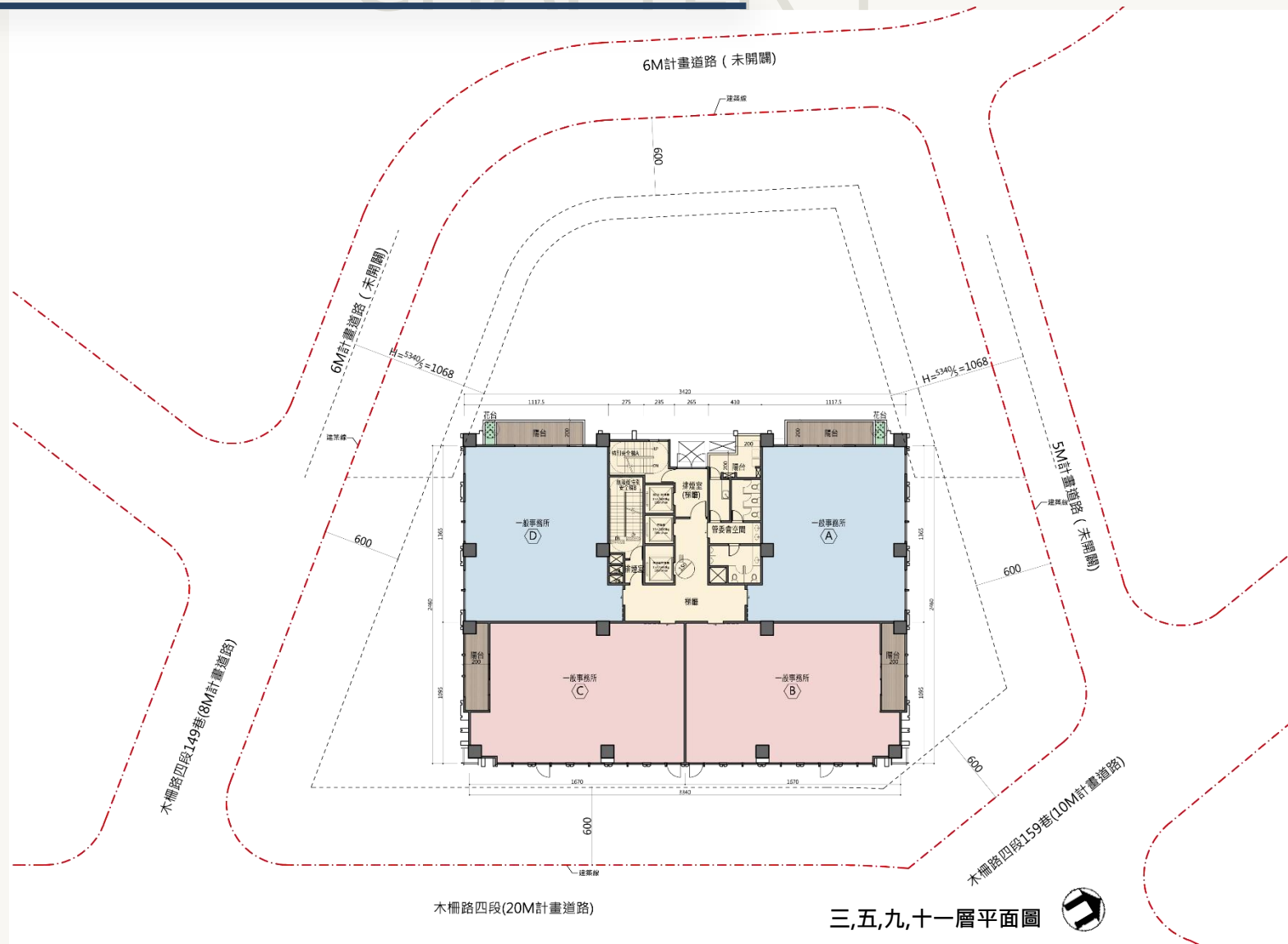
二層平面圖



戸別	坪數
A	141.72坪
B	141.72坪

坪數(主建物+附屬建物+公設)

三、五、九、十一層平面圖



戶別	坪數
A	85.46坪
B	93.08坪
C	93.08坪
D	85.46坪

坪數(主建物+附屬建物+公設)

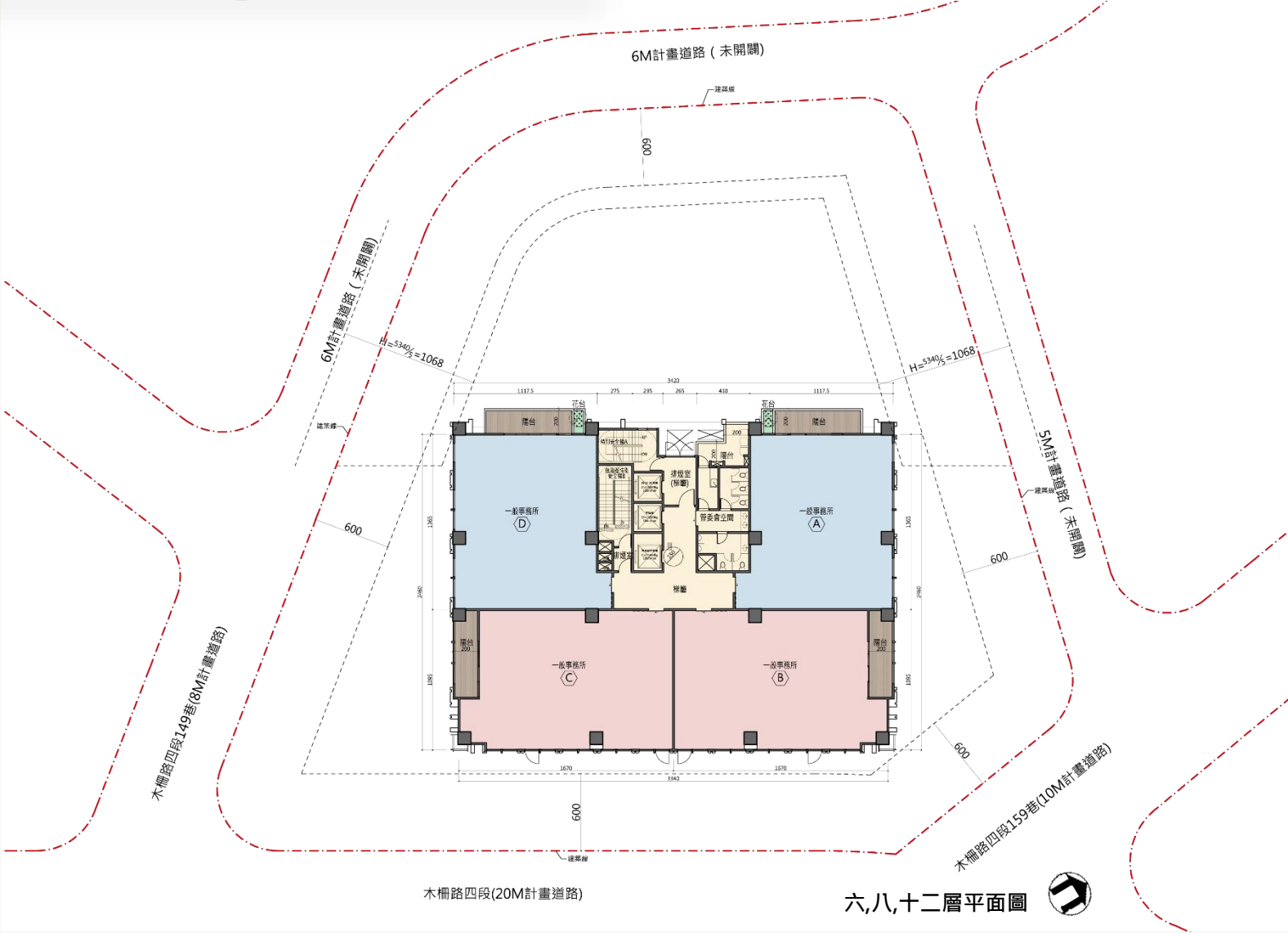
四,十層平面圖



32

註：獎勵額度及相關建築規劃內容以臺北市審議核定為準。

六、八、十二層平面圖

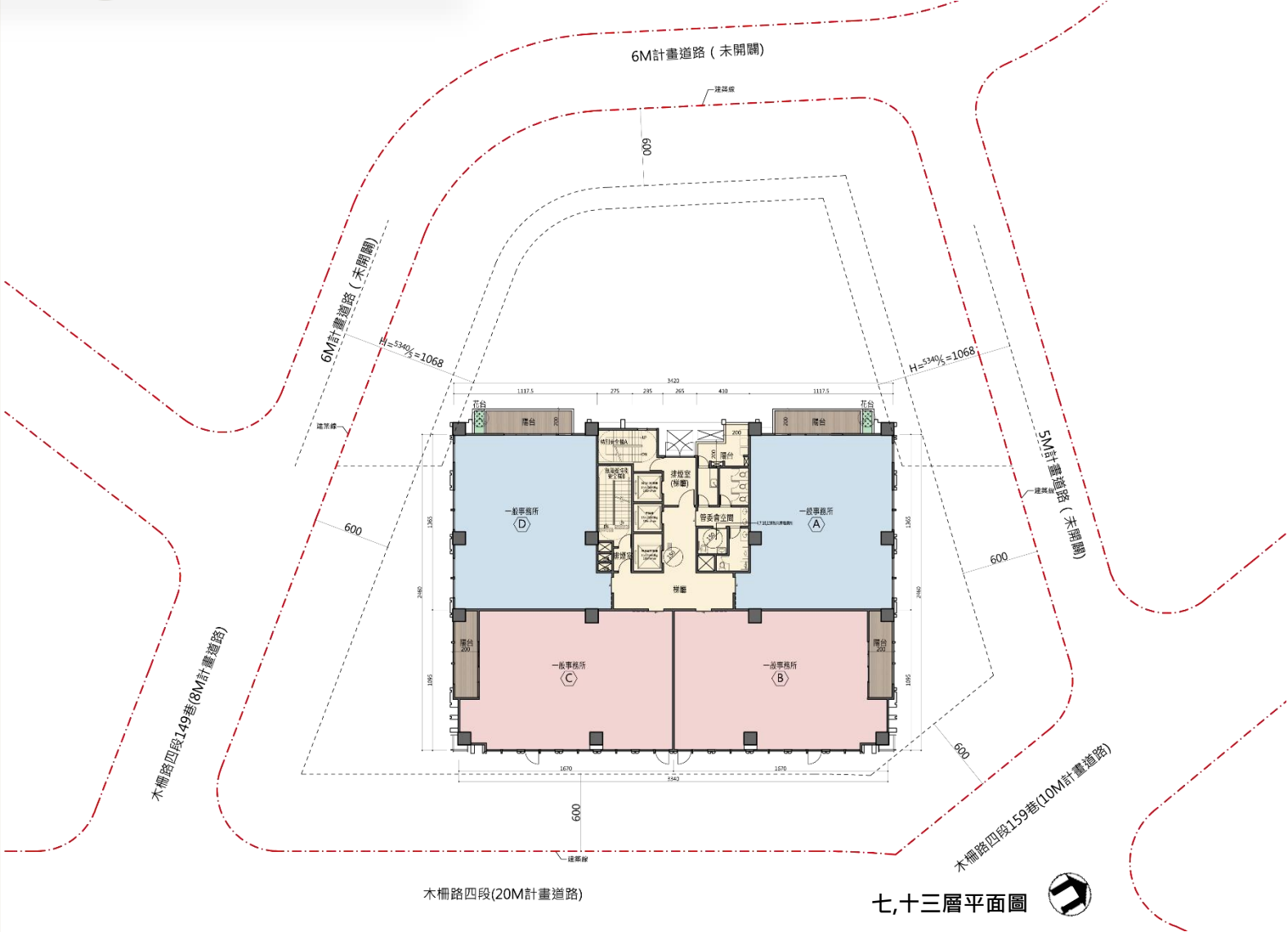


戶別	坪數
A	85.46坪
B	93.08坪
C	93.08坪
D	85.46坪

坪數(主建物+附屬建物+公設)

註：獎勵額度及相關建築規劃內容以臺北市審議核定為準。

七、十三層平面圖

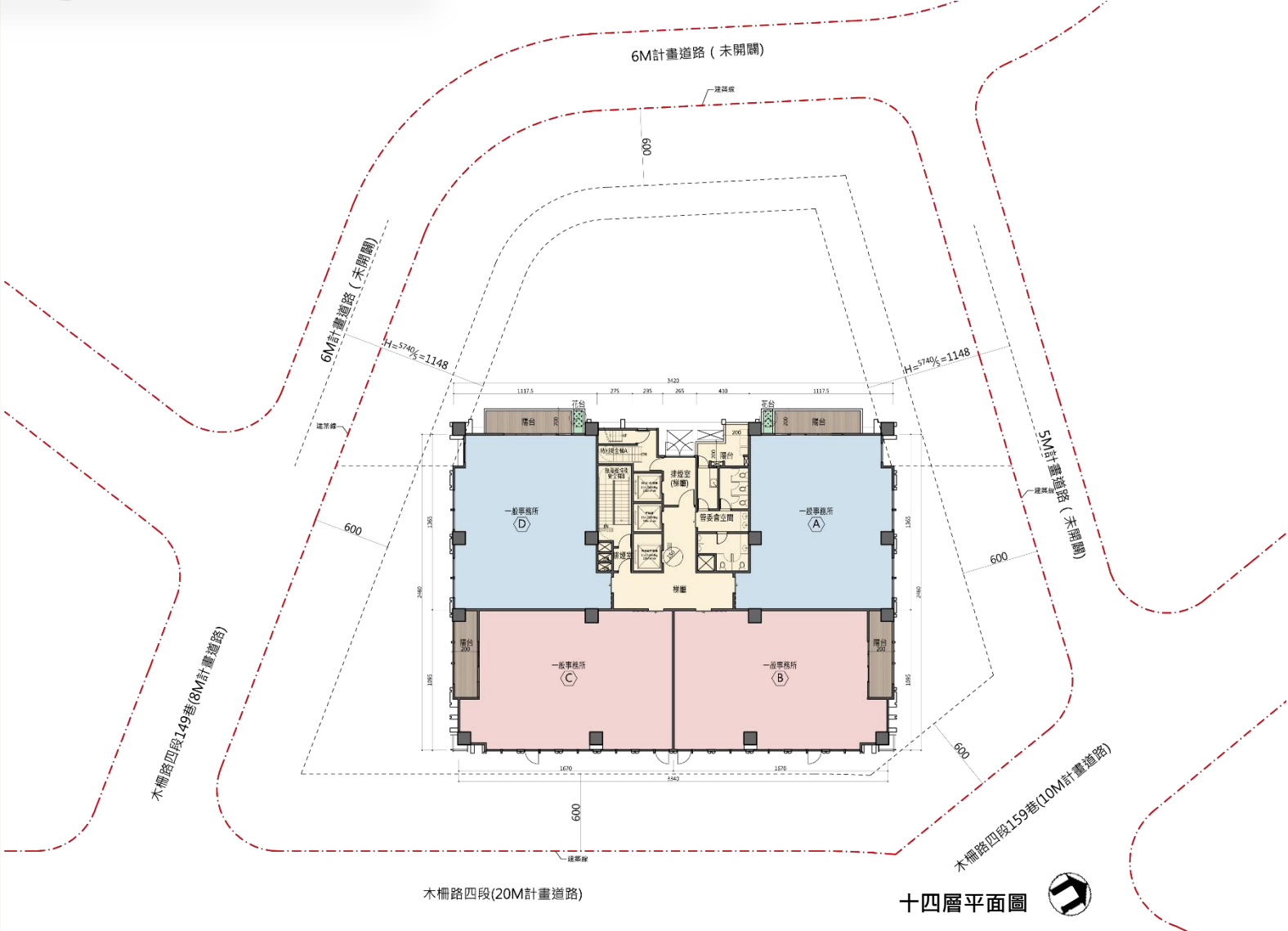


戶別	坪數
A	85.46坪
B	93.08坪
C	93.08坪
D	85.46坪

坪數(主建物+附屬建物+公設)

註：獎勵額度及相關建築規劃內容以臺北市審議核定為準。

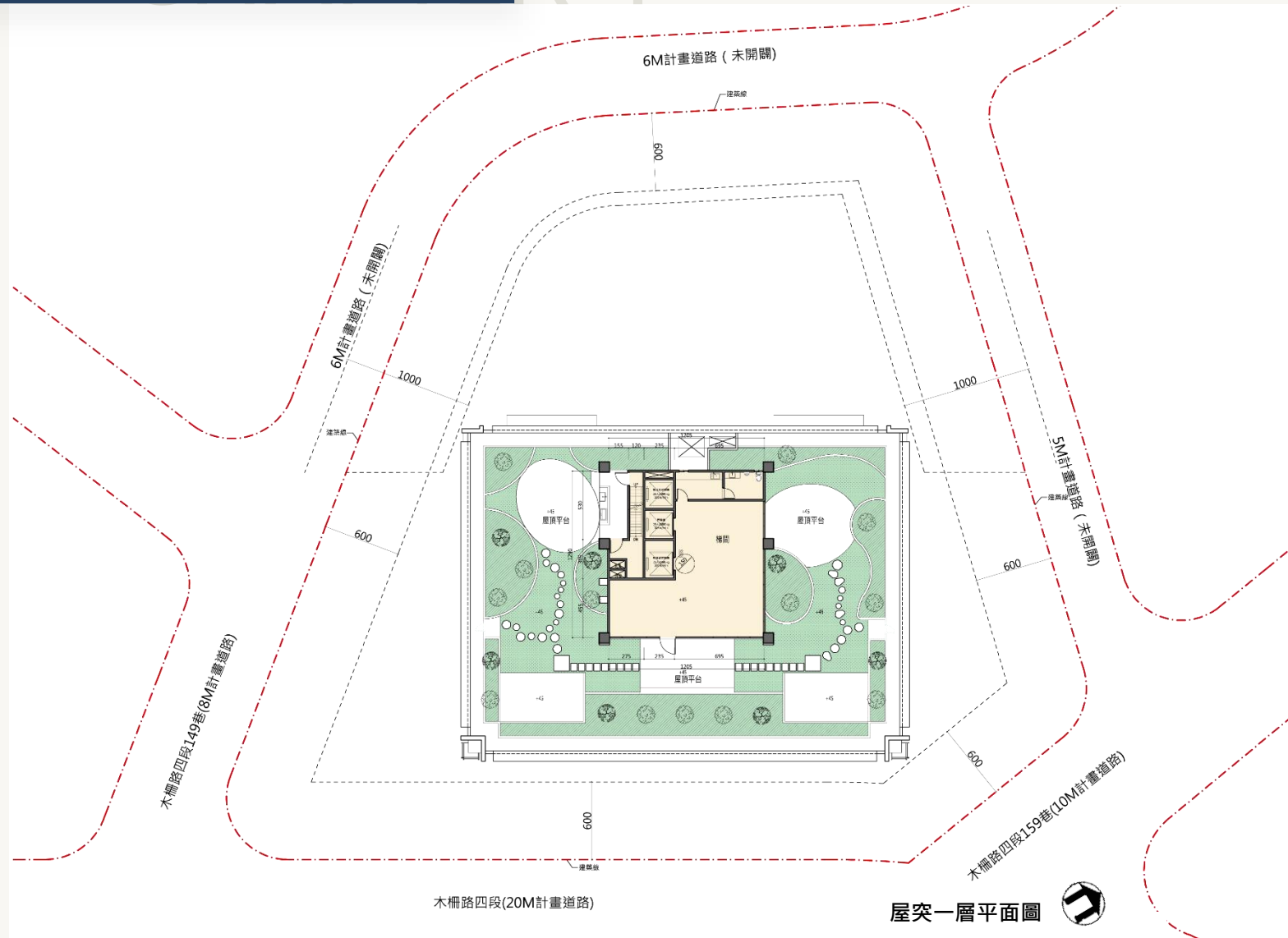
十四層平面圖



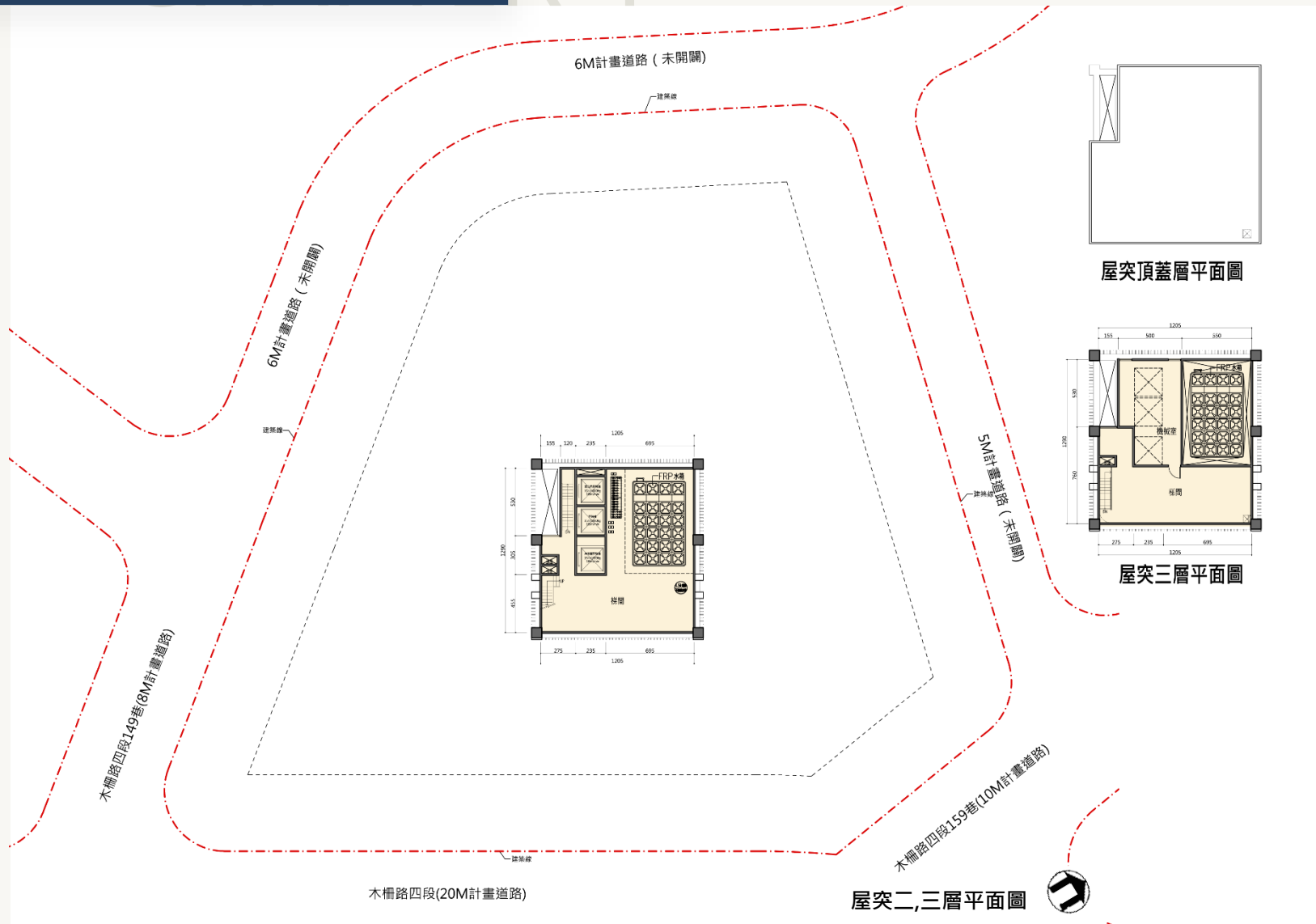
戶別	坪數
A	84.36坪
B	93.08坪
C	93.08坪
D	84.36坪

坪數(主建物+附屬建物+公設)

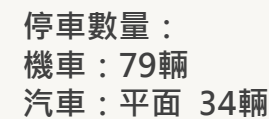
屋突一層平面圖



屋突二、三層平面圖

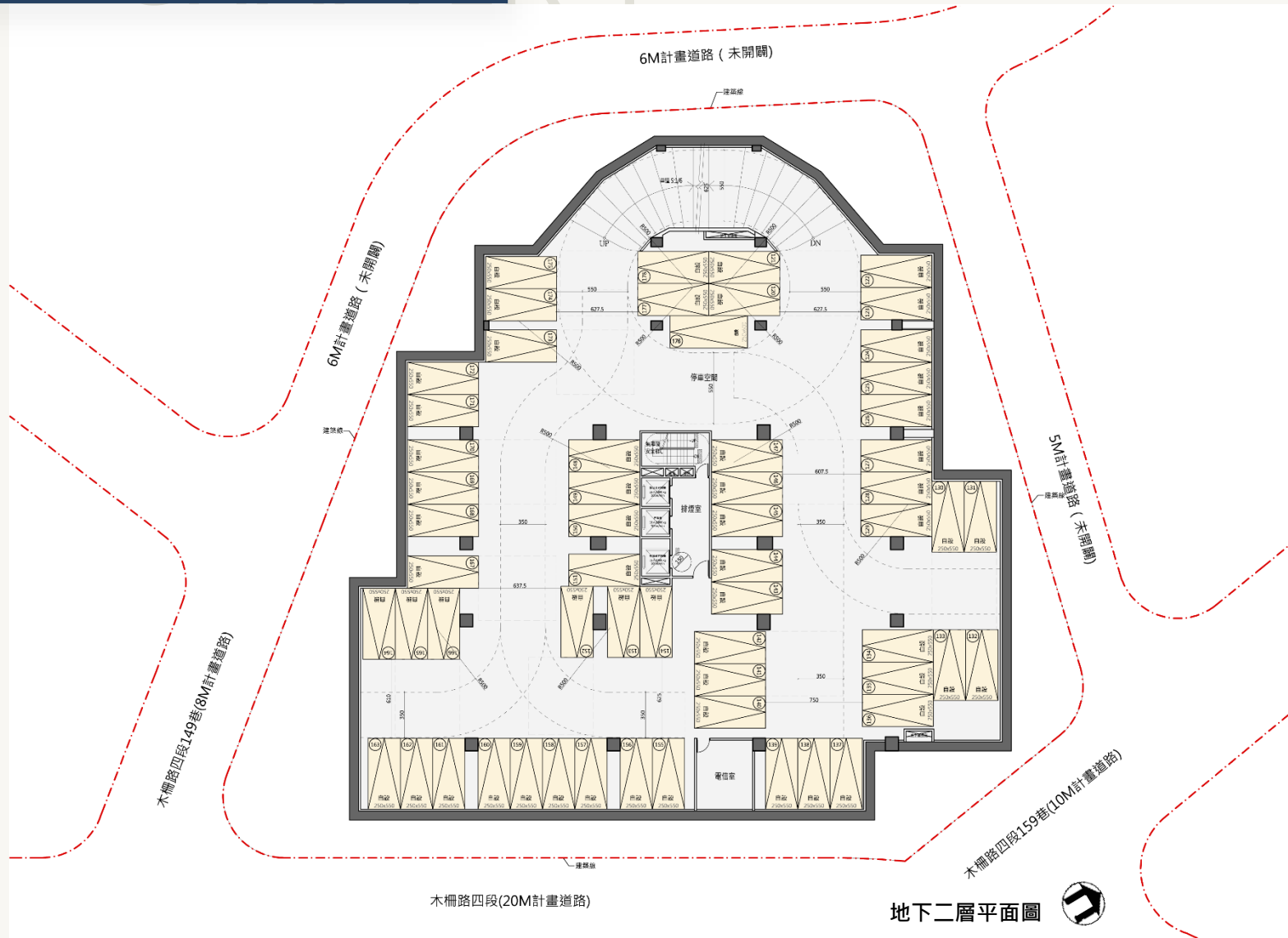


註：獎勵額度及相關建築規劃內容以臺北市審議核定為準。



擬訂臺北市文山區博嘉段四小段536地號等2筆土地事業計畫及權利變換計畫案

註：獎勵額度及相關建築規劃內容以臺北市審議核定為準。

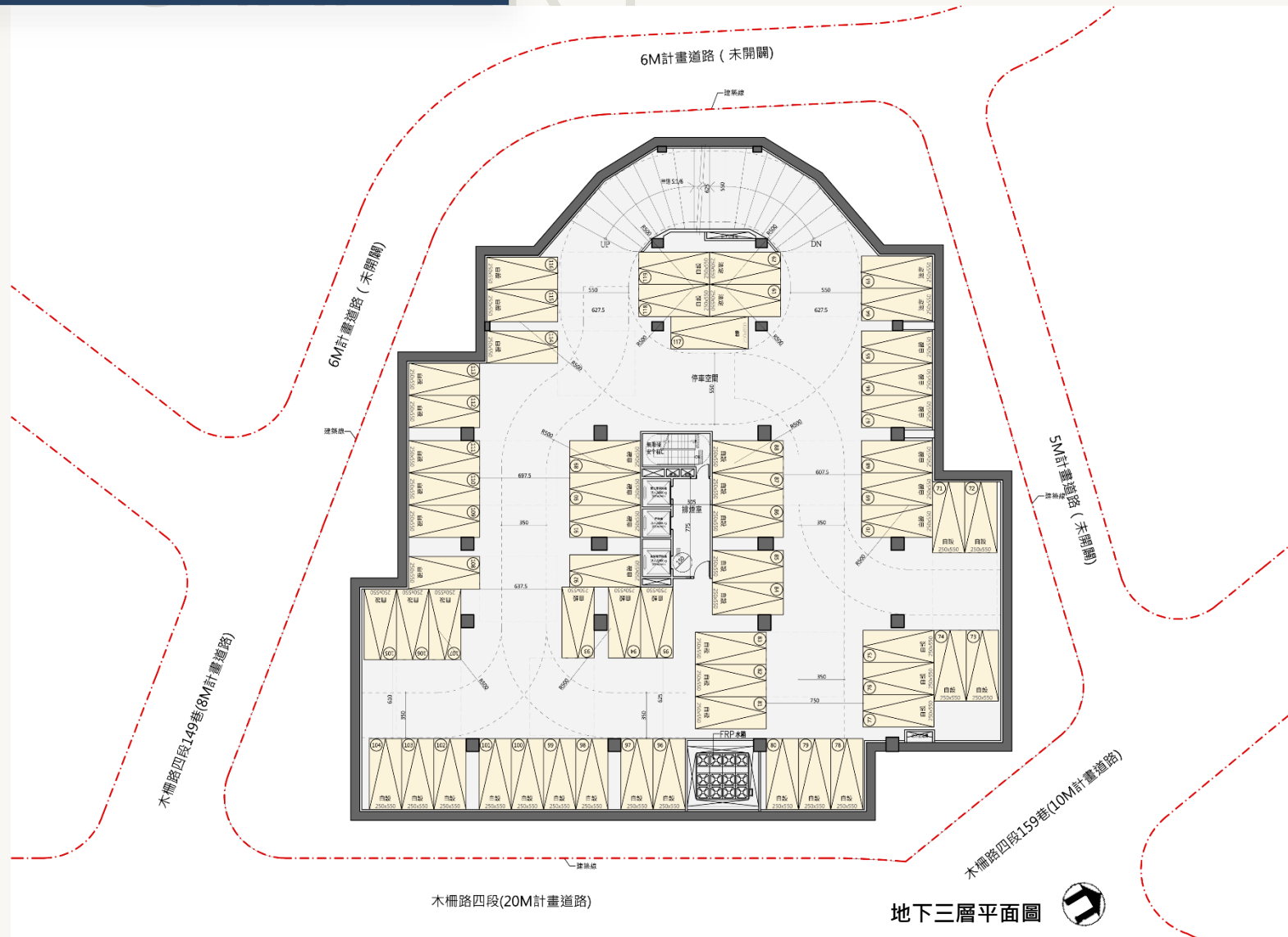


停車數量：
汽車：平面 59輛

地下三層平面圖

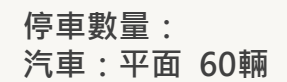
擬訂臺北市文山區博嘉段四小段536地號等2筆土地事業計畫及權利變換計畫案

註：獎勵額度及相關建築規劃內容以臺北市審議核定為準。



停車數量：
汽車：平面 59輛

註：獎勵額度及相關建築規劃內容以臺北市審議核定為準。



視覺模擬圖

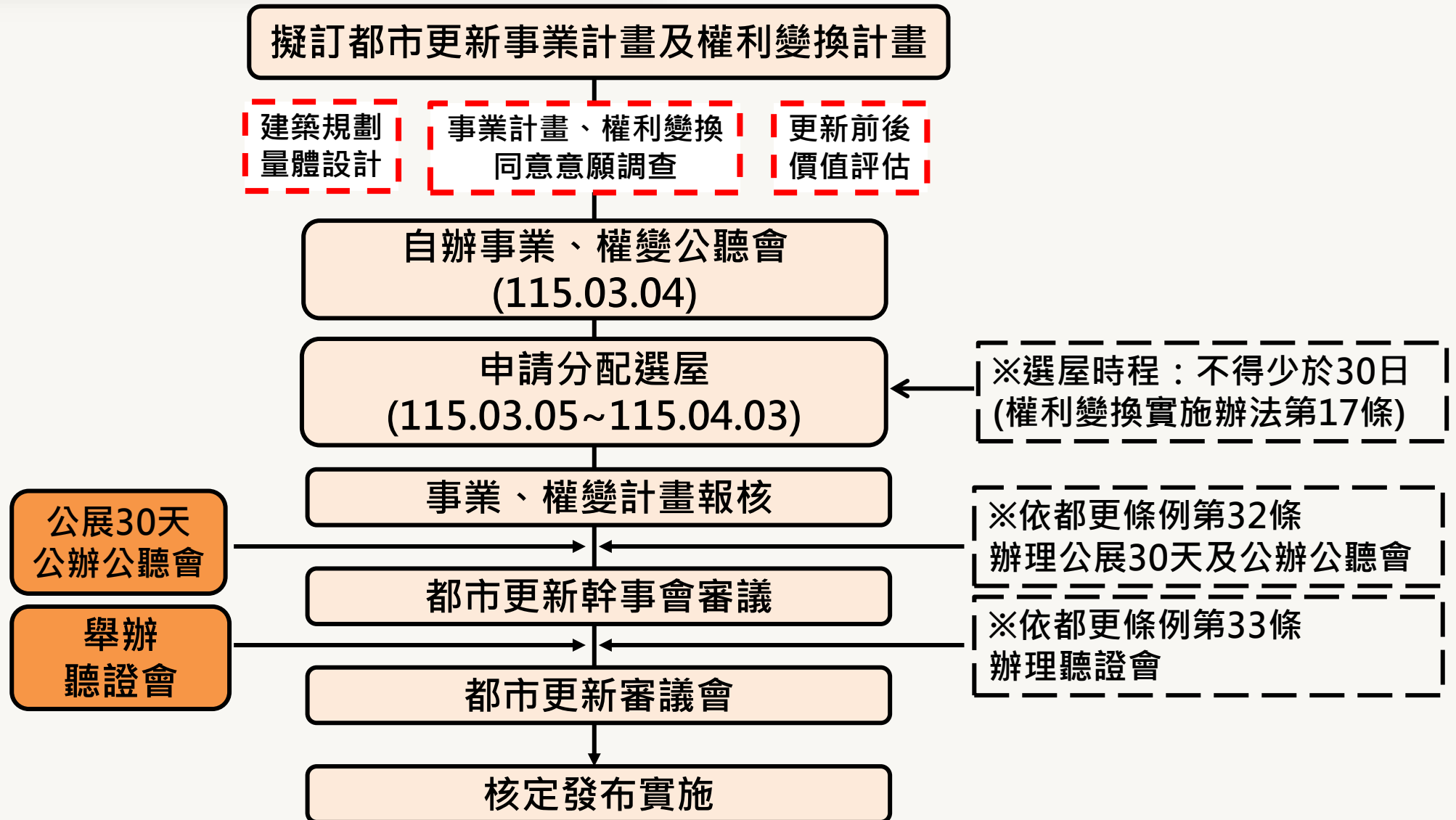


CHAPTER 5

權利變換計畫內容



都市更新事業及權利變換程序



權利變換法令依據

都市新更條例 第3條

權利變換：指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。

都市新更條例 第51條

實施權利變換時，...工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用由實施者先行墊付，於經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。

都市新更條例 第52條

權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或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。

依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。

權利變換估價方式

都市新更條例 第50條

權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家專業估價者查估後評定之。

都市更新權利變換實施辦法第13條

評價基準日應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內，本案評價基準日訂為民國115年02月01日。

專業估價師選任

本案委託「景瀚不動產估價師聯合事務所」、「信義不動產估價師聯合事務所」及「中泰不動產估價師聯合事務所」三家專業估價者查估。

權利變換估價師選任作業

「都市更新條例」第50條

估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。另依「都市更新權利變換實施辦法」第7條規定，實施者依本條例第五十條第二項規定選任專業估價者，應於擬具權利變換計畫舉辦公聽會前，依下列規定辦理：

1. 選任地點應選擇更新單元範圍所在村（里）或鄰近地域之適當場所辦理選任。
2. 選任之日期及地點，應於選任十日前通知權利變換範圍內全體土地所有權人。
3. 選任時，應有公正第三人在場見證。(南雪貞律師)
4. 依各該主管機關之建議名單抽籤，選任正取二家，備取數家。

項目	寄出/舉辦時間
選任通知(附回執(雙掛號))	114年06月30日
專業估價者選任作業	114年07月11日下午03時30分整
選任作業地點	臺北市文山區木柵路四段123號2樓

※依據114年05月23日府都新字第1146004096號函辦理之臺北市專業估價者建議名單辦理。



本次專業估價者選任作業抽籤結果：

正取1：信義不動產估價師聯合事務所/紀亮安
 正取2：中泰不動產估價師聯合事務所/鍾少佑
 備取1：秉衡不動產估價師事務所/陳聖昌
 備取2：鼎盛不動產估價師聯合事務所/郭世琛
 備取3：昇揚不動產估價師聯合事務所/樂中文
 備取4：展碁不動產估價師聯合事務所/袁漢昇
 備取5：鴻創不動產估價師事務所/紀國鴻

三家鑑價結果及選定

三家估價師事務所權利變換估價結果比較				
差異分析		景瀚	信義	中泰
更新前	土地平均單價(元/坪)	860,000	851,000	840,000
	土地總價(元)	768,597,566	760,554,103	750,723,204
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	746,499	709,507	736,481
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	577,680	551,535	569,320
	車位平均單價(元/個)	2,277,114	2,230,348	2,236,567
	更新後總權利價值(元)	3,210,685,740	3,076,195,580	3,162,817,012

註：實際數值應以經臺北市政府核定內容為準。

本案權利變換鑑價結果，以「景瀚不動產估價師聯合事務所」之更新前後權利價值鑑價對土地所有權人應分配之價值最高，為保障土地所有權人最高之應分配權益，故採用其鑑價結果做為權利變換計算之依據。

臺北市文山區博嘉段四小段536地號等2 筆土地都市更新權利變換估價簡報

景瀚不動產估價師聯合事務所

Jin Han Real Estate Appraisers Joint Firm

簡報人：賴昇鋒 估價師





簡報內容

1

基本內容說明

2

更新前價值評估說明

3

更新後價值評估說明

01

基本內容說明

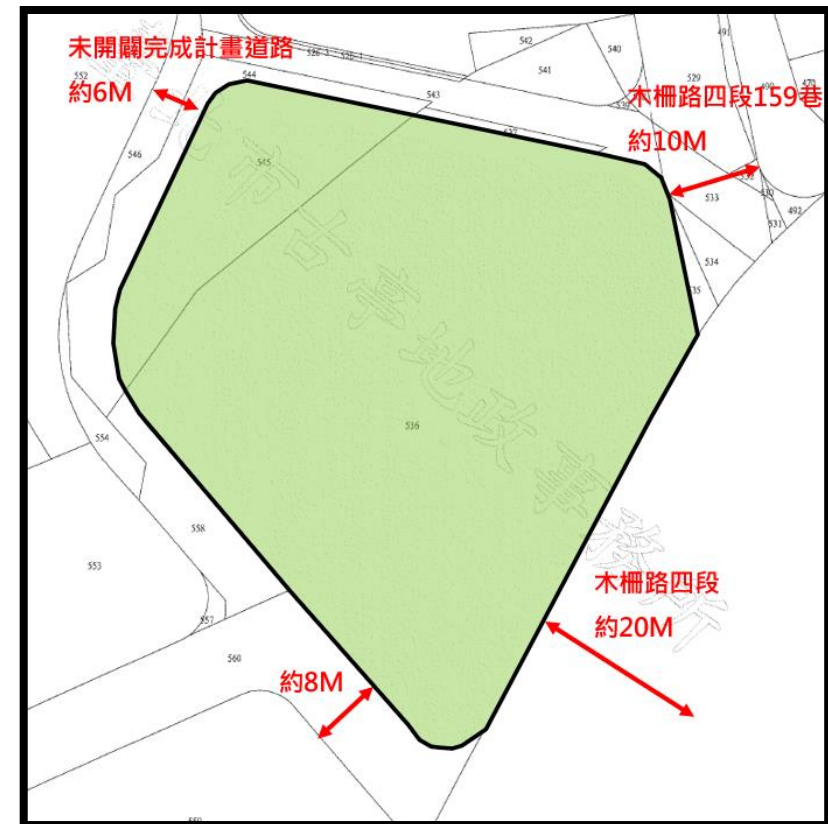
- 權利變換價值評估法源及內容
- 更新單元範圍基本資料

權利變換價值評估法源及內容

- 都市更新權利變換估價法源依據：
 - 不動產估價技術規則
 - 臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項
- 評估內容
 - 更新前各權利人之權利價值及價值比例。
 - 更新後每個分配單元之權利價值。

更新單元範圍基本資料

- 更新單元範圍
臺北市文山區博嘉段四小段536地號等2筆土地
- 基地面積
2,954.44 m²(約893.7181坪)
- 使用現況
透天產品(汽車保養廠)及素地
- 使用分區
特定專用區(建蔽率40% / 容積率200%)
- 臨路情形
西北側-未開闢計畫道路(約6M)、東北側-木柵路四段159巷(約10M)
西南側-木柵路四段149巷(約8M)、東側-木柵路四段 (約20M)



更新單元現況照片



木柵路四段



木柵路四段159巷



木柵路四段149巷

02

更新前價值評估說明

■更新前估價條件說明

■更新前土地權利價值估價步驟

- 1) 更新前土地權利價值評估
- 2) 更新前土地權利價值歸戶

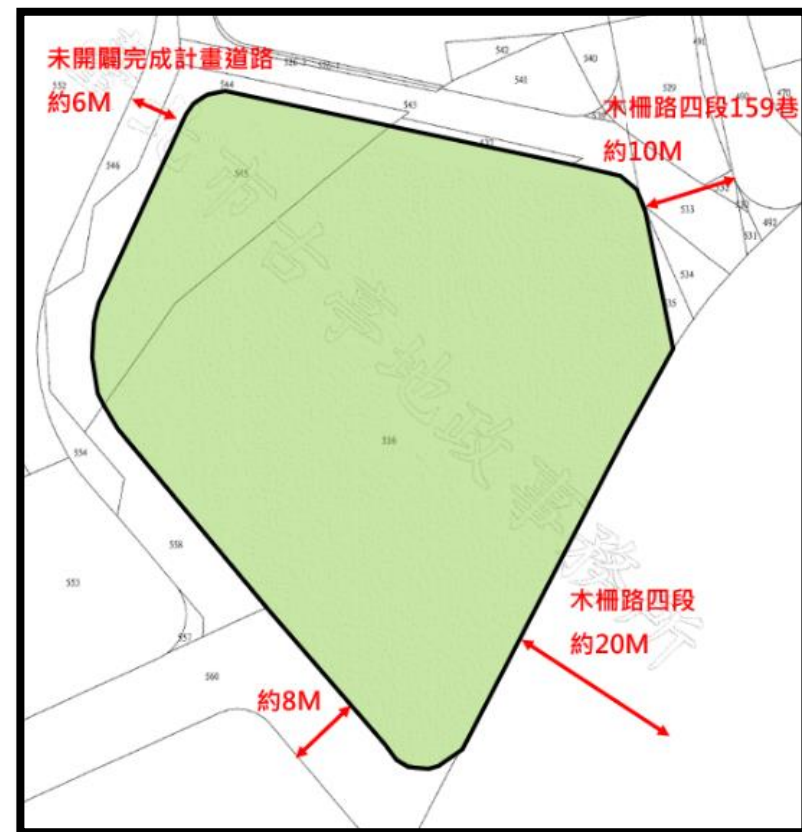
更新前估價條件說明

■價格日期：民國115年02月01日

■更新前估價條件內容

- (一)更新前各權利人土地權利價值，係以**法定容積率**為依據之土地素地價格為基礎，在**合併利用**狀況且無任何獎勵容積下，評估各宗土地更新前權利價值。
- (二)更新前各宗土地劃分方式，本次評估劃分宗地為1宗：

分宗編號	地號	宗地土地面積(m ²)	宗地土地面積(坪)	分宗原則	備註
整宗	536、545	2,954.44	893.7181	同一張使用執照 (62使字第1656號)	-



更新前估價條件說明

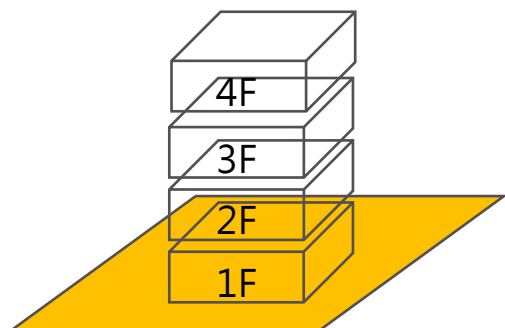
(三)本案更新單元範圍內545地號有土地所有權人及建物所有權人不一致之情形，故本案依「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」規定評估合法建物使用權價值，並依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布「第一號估價作業通則：延長建物經濟耐用年數及合法建物所有權可收益年數之調整原則」規定內容延長並加計經濟耐用年數來推算可收益年數，調整結果如下表：

地號	建號	建築完成日期 (民國/月/日)	構造	屋齡 (年)	經延長經濟 耐用年數(年)	加計年 數(年)	尚可 使用年數(年)	備註
545	1013	62年12月27日	鋼筋混凝土	52.1	60.0	20	27.9	建物面積120.68坪係依 實施者提供為準。

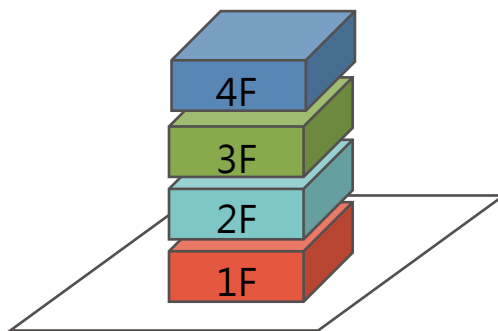
更新前土地權利價值估價步驟

步驟一

評估更新前土地權利價值



先估土地價值



後估現況房價

步驟二

更新前區分所有建物地價立體化-依據「不動產估價技術規則」拆算區分所有建物之基地權利價值，並考慮土地面積找補



依產權比例分配價值

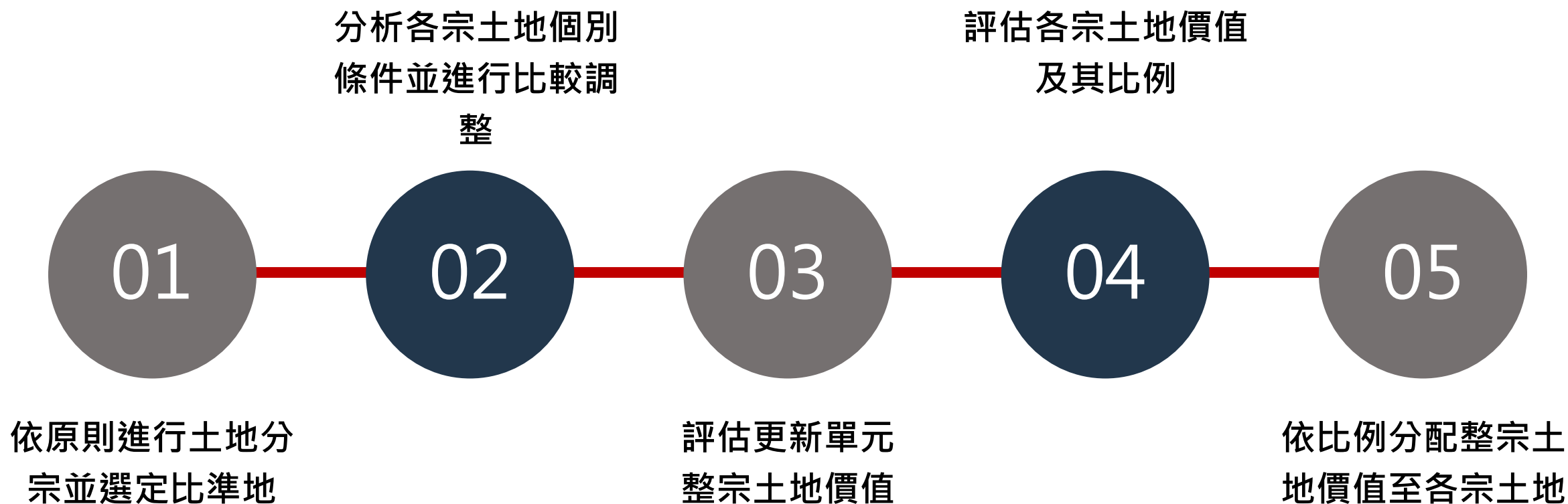
步驟三

將權利人價值歸戶，並核算其權利價值比例

素地或透天厝省略步驟二

1

步驟一相關內容：更新前土地權利價值估價步驟



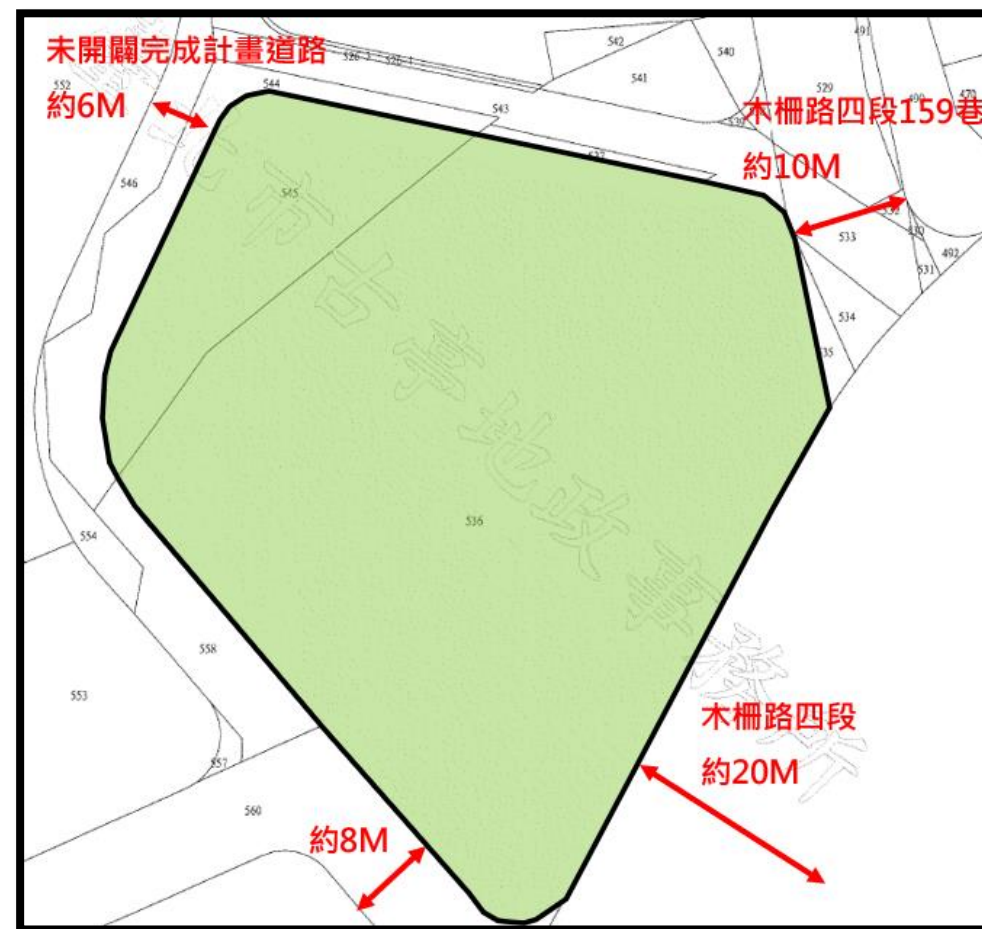
1

步驟一相關內容：更新前土地權利價值評估(整宗土地)



以比較法及土地開發分析法評估

項目	整宗
面積(m ²)	2,954.44
面積(坪)	893.7181
法定容積率	200.00%
土地單價 (元/坪)	860,000
更新前權利價值(元)	768,597,566



註：以上為本案依前述估價條件評估之價格，各評估值及係數皆須送件後由**台北市都市更新審議委員會**審查完成核定後，方為定值。

2

步驟二相關內容：更新前土地權利價值歸戶



舉例說明：

土地所有權人 及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	權利價值來源說明及建物	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值比例
陳○○	123地號	222建號	22,170,000	11.0850%
↓	↓	↓	↓	↓
王○○	123地號	111建號	33,270,000	16.6350%
↓	↓	↓	↓	↓
馬○○	456地號	888建號	40,000,000	25.0000%
總計			200,000,000	100.0000%

計算式：

$$33,270,000 \text{元} \div 200,000,000 \text{元} = 16.6350\%$$



依更新前價值比例，換算可分回房地價值後，再選屋並進行找補。

註：以上評估值、調整項目及調整係數皆須送件後由**台北市都市更新審議委員會**審查完成核定後，方為定值。

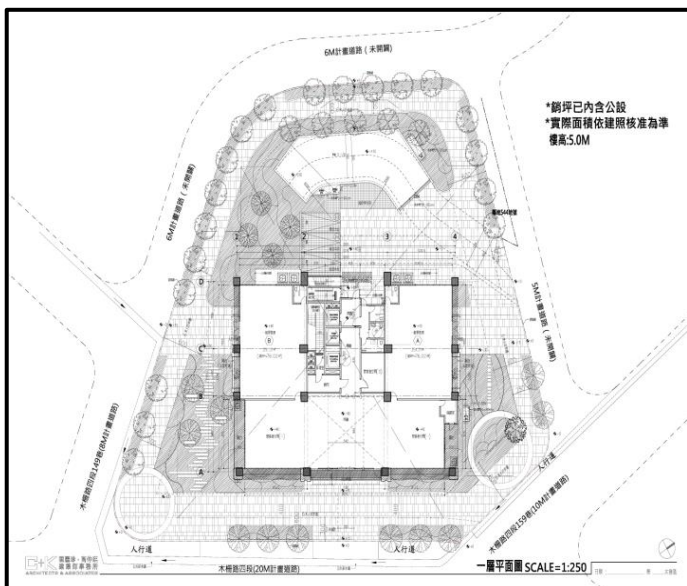
03

更新後價值評估說明

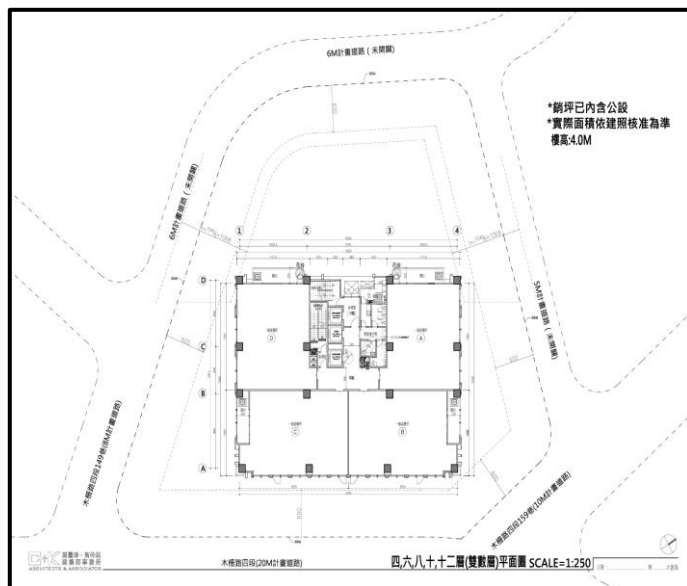
- 更新後產品基本資料
- 更新後估價條件說明
- 更新後價值評估流程圖
- 更新後建物各產品評估過程說明
- 更新後總銷售金額評估結果

更新後產品基本資料

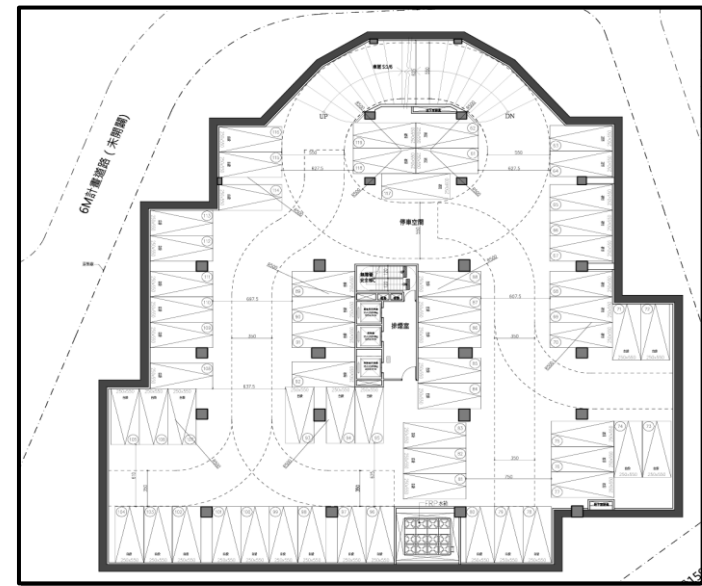
- ▲ 產品型態：辦公大樓
- ▲ 建築樓層：地上14層/地下4層
- ▲ 建物結構：鋼筋混凝土造
- ▲ 樓層規劃：1F店鋪產品、2F~14F辦公產品、B1F~B4F車位產品
- ▲ 平面圖：



地面層



樓上層標準層



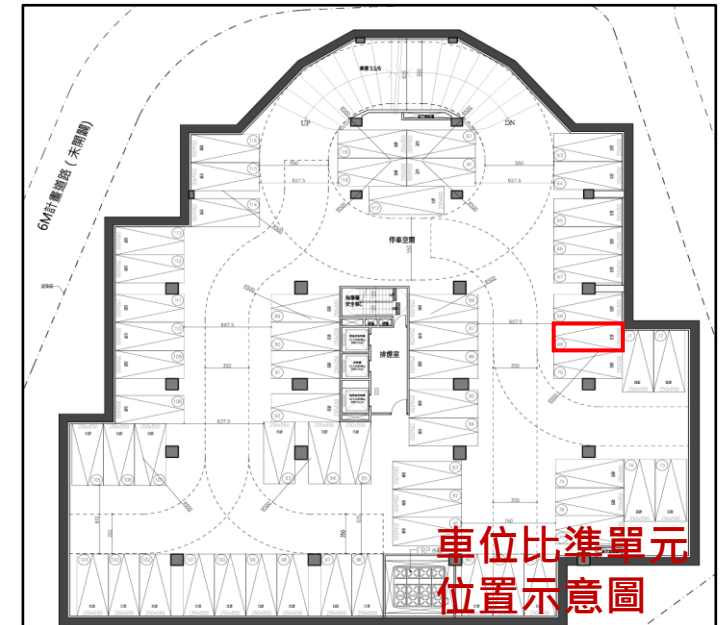
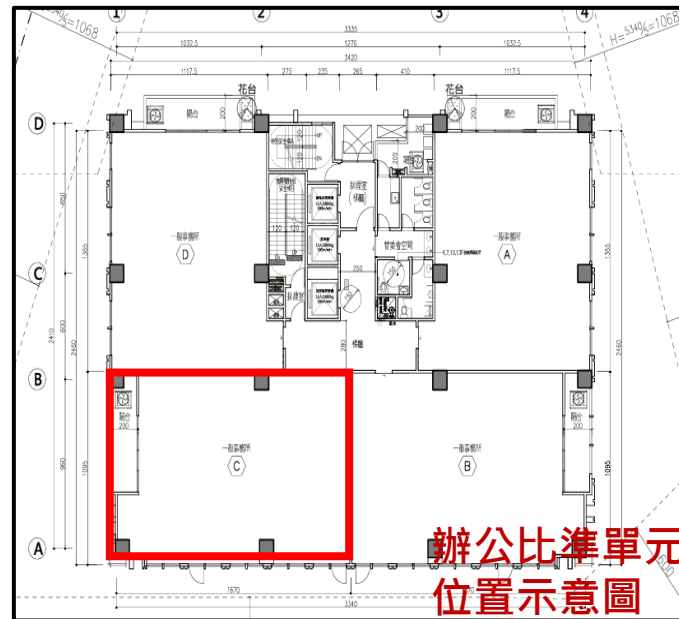
B3F

更新後估價條件說明

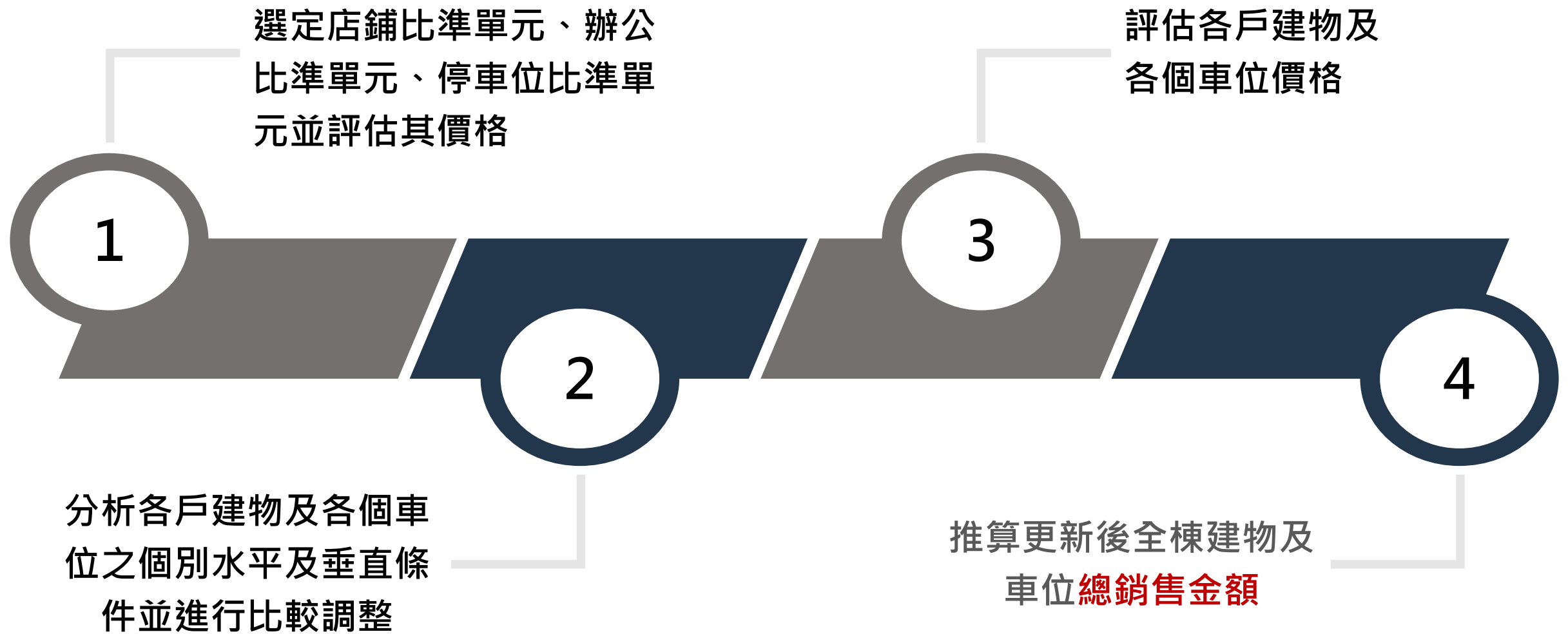
■ 價格日期：民國115年02月01日

■ 更新後估價條件內容

- (一) 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，係考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之**新成屋價格**查估之。
- (二) 評估更新後各戶價格，建物選定以「**1F-B戶**」作為**店鋪比準戶**、以「**8F-C戶**」作為**辦公比準戶**、車位選定編號69地下三層坡道平面車位(250cm×550cm)做為**車位比準單元**。



更新後價值評估流程圖



更新後建物各產品評估過程說明

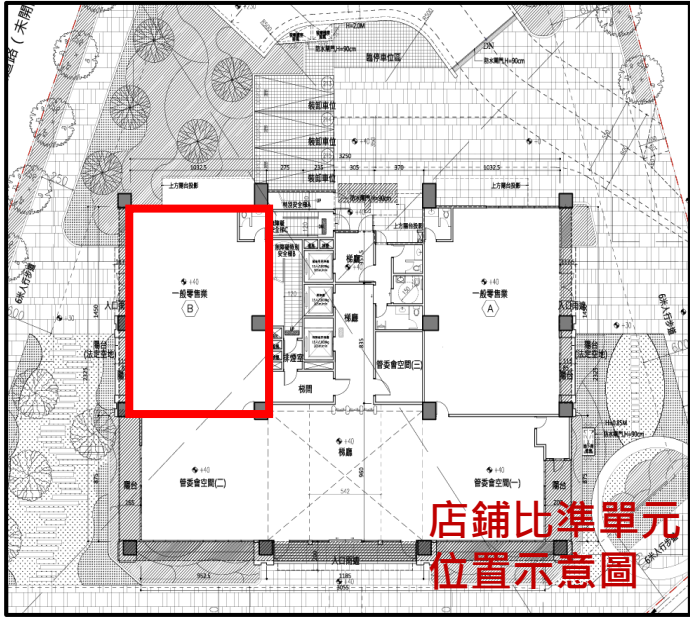
店鋪比準單元

樓層	戶別	建物面積(坪)	店鋪臨路寬度	比準戶單價 (元/坪)
1F	B	77.12	普通	750,000

店鋪位置差異調整

項目	條件
店鋪臨路寬度	普通
	稍差

店鋪比準單元位置圖



註：以上評估值、調整項目及調整係數皆須送件後由**台北市都市更新審議委員會**審查完成核定後，方為定值。



更新後建物各產品評估過程說明

辦公比準單元

樓層	戶別	建物面積(坪)	單價與總價關係	通風採光	棟距	景觀	單層戶數	比準戶單價 (元/坪)
8F	C	93.08	77坪-93坪	2面	佳	河岸景觀 (無遮蔽)	4戶	600,000

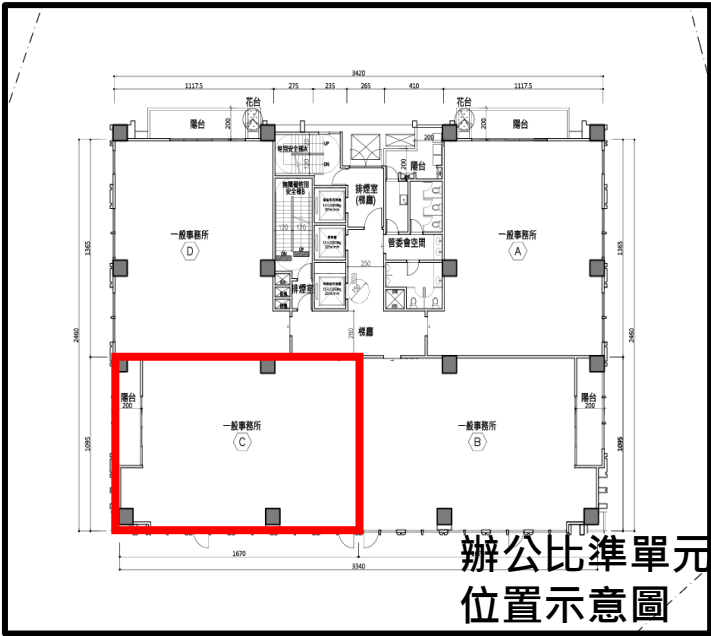
辦公位置差異調整

項目	條件
單價與總價關係	77-93坪
	141坪
通風採光	二面
	一面
棟距	棟距佳
	棟距普通
景觀	河岸景觀 (無遮蔽)
	河岸及山景 (無遮蔽)
	山景(無遮蔽)
	山景(略有遮蔽)
單層戶數	2戶
	4戶

辦公樓層差異調整

樓層別
2F
3F
4F
5F
6F
7F
8F
9F
10F
11F
12F
13F
14F

辦公比準單元位置圖



註：以上評估值、調整項目及調整係數皆須送件後由台北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

更新後建物各產品評估過程說明

車位比準單元

樓層	編號	車位形式	車位大小	車側空間	進出難易度	比準車位單價 (元/個)
B3F	69	坡道平面	一般車位 (250cm*550cm)	稍差	正常	2,200,000

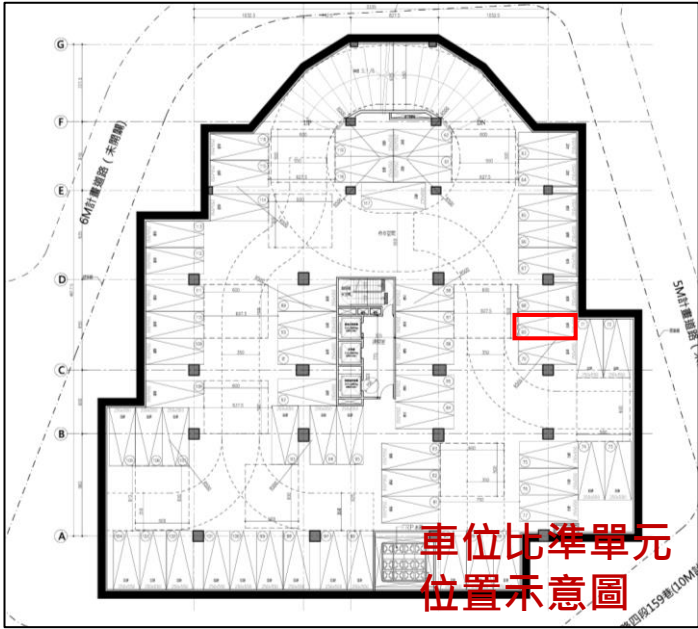
車位位置差異調整

比較項目	條件
車位尺寸	大車位 (250cm*600cm)
	一般車位 (250cm*550cm)
車側空間	佳
	稍佳
	普通
	稍差
進出難易度	正常
	稍難
	難

車位樓層差異調整

樓層別
B1F
B2F
B3F
B4F

車位比準單元位置圖



註：以上評估值、調整項目及調整係數皆須送件後由**台北市都市更新審議委員會**審查完成核定後，方為定值。

更新後總銷售金額評估結果

1、比準單元價格整理：

店鋪比準單元(1F-B戶)價格評估為：750,000元/坪

辦公比準單元(8F-C戶)價格評估為：600,000元/坪

車位比準單元(B3F-編號69)價格評估為：2,200,000元/個

2、更新後價格結論：

產品別	樓層	面積(坪) /數量(個)	總價(元)	均價 (元/坪)
店鋪	1F	154.30	115,184,740	746,499
辦公	2F-14F	4,566.20	2,637,801,000	577,680
停車位	B1F-B4F	201	457,700,000	2,277,114
合計			3,210,685,740	

產品別	單價(元/坪) /(元/個)
店鋪1F最高價	750,000
店鋪1F最低價	743,000
辦公2F-14F最高價	636,000
辦公2F-14F最低價	516,000

註：以上為本案依前述估價條件評估之修正係數，各評估值及係數皆須送件後由**台北市都市更新審議委員會審查完成核定後**，方為定值。



景瀚不動產估價師聯合事務所

Jin Han Real Estate Appraisers Joint Firm

穩重 踏實 為您思考



權利變換意願調查及申請分配法令依據

都市更新權利變換實施辦法 第5條

實施者為擬訂權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：

1. 參與分配更新後土地及建築物之意願
2. 更新後土地及建築物分配位置之意向

都市更新權利變換實施辦法 第17條

1. 實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理；未表明分配及選配原則者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。
2. 實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。其期限不得少於30天。

申請分配方式

本案選配通知已於115年02月11日(三)以掛號附回執(雙掛號)寄出。

選配期間

- 申請分配期間自115年03月05日(四)起至115年04月03日(五)止。請於115年04月03日下午5時前將「權利變換意願調查表」及「更新後分配位置申請書」擲還。為配合選屋作業，實施者於申請分配期間於「臺北市大安區信義路4段306號8樓」均可受理選屋作業。

選配方式

- 若欲參與本案權利變換分配，請依更新後應分配權利價值，參酌本更新事業可供分配之建物及停車位，選擇分配單元及車位；並依本案選配原則辦理。
- 若欲與其他權利人合併申請分配者，請另填具更新後合併分配協議書，並說明持分登記情況；為免爭議，請親洽實施者辦理。
- 若因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元或未達最小分配價值單元，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於選配期限內與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取補償金。

※若更新後應分配價值已達最小分配面積單元而未於選配期限前提出分配位置申請，或一位置有二人以上申請分配時，則以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日為115年04月07日上午10時00分，地點為臺北市文山區木柵路四段123號2樓。

選配原則

1. 申請房屋單元及車位價值合計，以不超過應分配權利價值額度為原則，並得於該額度10%之範圍內增列申請；超過前述範圍者視為超額選配。其超額選配之申請，應經與實施者協議，且不得影響其他所有權人應分配部分之優先選配權益，亦不得涉及重複選配，並應於申請分配期間與實施者協議做納方式及期限。
2. 一層平面設置3部裝卸車位(車位編號213、214、215)、地下一層5部無障礙車位(車位編號182、183、184、185、206)、6部車位(車位編號179、180、181、191、192、193)，均計入大公無開放選配，無障礙車位係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用。
3. 若所有權人屬應分配價值未達最小分配面積單元價值，可與其他所有權人合併選配或可選擇領取補償金。
4. 依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函規定，申請分配期限內，如有同一位置由二人以上申請分配，或應分配價值已達最小分配面積單元價值但未於期限內提出分配申請且未於現場表達意見者，均以公開抽籤方式辦理。
5. 依內政部102年4月16日內授營更字第1020804206號函(節錄)：都市更新案涉及產權為公同共有所有權人參與權利變換分配時，如公同共有人間可以達成共識者，依都市更新權利變換實施辦法第11條規(108年修法為17條)定表達分配位置之申請；至若公同共有人間有不同意見無法自行協調一致者，則參依上開辦法第11條第2項(108年修法為17條)後段之作法，以公開抽籤方式分配之。
6. 已簽訂協議合建之土地或建物所有權人，依其協議內容辦理。

權利變換意願調查及申請分配

填寫
範本

擬訂臺北市文山區博嘉段四小段536地號等2筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案

~~都市更新權利變換意願調查表~~

本人_____對於臺北市文山區博嘉段四小段536地號等2筆土地都市更新事業之權利變換意願表
述如下(請勾選一項):

☐願意參與都市更新權利變換,分配更新後之土地房屋。

☒不願意參與都市更新權利變換分配,領取補償金。

本人_____為臺北市文山區博嘉段四小段536地號等2筆土地都市更新事業
範圍內之所有權人或權利變換關係人,產權如下:

一、土地:_____筆地號

地段	小段	地號	土地面積 (㎡)	權利範圍	持分面積 (㎡)

二、建物:_____筆建號

建號	建物門牌	總面積(㎡)	權利範圍	持分面積(㎡)

所有權人: _____ (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號): _____

聯絡地址(營業所在地): _____

聯絡電話: _____

中華民國_____年_____月_____日

權利變換意願調查表

- ◆ 欲參與分配更新後土地房屋,請勾選第一項「願意參與」。
- ◆ 不參與分配而欲領取補償金者,請勾選第二項「不願意參與」。
- ◆ 若有已繳回卻無勾選、未繳回本權利變換意願調查表之情況,將視為「未表達意願」。

※請核對

1.所有權人姓名

2.土地及建物資料

※若有誤請直接修改,並於修改處加蓋所有權人印章。

※請所有權人簽名並蓋章。

※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

權利變換意願調查及申請分配

填寫
範本

擬訂臺北市文山區博嘉段四小段536地號等2筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案
更新後分配位置申請書

填寫人：.....
本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後各分配單元位置圖、更新後配置圖、各樓層平面圖，申請分配下列單元及車位位置。

一、分配單元部份：

本人申請分配單元之「單元編號」為.....
.....等共.....個單元。

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配車位.....位，其「車位位置代碼」為.....

說明：

1. 都市更新權利變換調查與申請分配

- (1) 若有區分所有權人同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。
- (2) 實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。實際選配後找補以不超過1個分配單元為原則。

2. 本表請於○年○月○日○時前以雙掛號郵寄或親自送達大佳國際開發股份有限公司實施者，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，視同願意參與權利變換分配，實施者將依都市更新權利變換實施辦法第17條規定，以公開抽籤方式分配之。預定公開抽籤日之時間訂為○年○月○日(上/下)午○時，地點為○○○○。

3. 以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新審議委員會通過版本為準。

所有權人：

人印

(簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

更新後分配位置申請書

- ◆ ※若為空白，請填妥所有權人姓名。
- ◆ ※僅供謄本登載之所有權人選配。

※請依選配原則，填寫申請分配單元。

房屋單元(填寫範例)：5F-A1。

車位單元(填寫範例)：B2-250。

※請勿填寫第一優先、第二優先等單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。

※請所有權人簽名並蓋章。

※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

權利變換意願調查及申請分配

填寫
範本

擬訂臺北市文山區博嘉段四小段536地號等2筆土地

都市更新事業計畫及權利變換計畫案

更新後合併分配協議書

立協議書人_____等土地所有權人，
共_____位，協議更新後合併分配建築單元及車位，協議內容如下：

一、合併申請分配位置：

申請分配之「單元代碼」為_____；申請分配之車位共_____位，其「車位編號」為_____。

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
		1	/	
		2	/	
		3	/	
		1	/	
		2	/	
		3	/	

請注意：依都市更新權利變換實施辦法第18條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、
假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

立協議書人

立協議書人(簽名)	身份證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1				
2				
3				

中華民國○○○年○○月○○日

更新後合併分配協議書

※請填妥合併分配之所有權人姓名。

※僅供謄本登載之所有權人選配。

※請依選配原則，填寫申請分配單元。

房屋單元(填寫範例)：5F-A1。

車位單元(填寫範例)：B2-250。

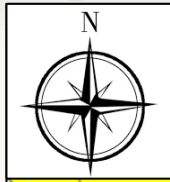
※請勿填寫第一優先、第二優先之單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。

※請協議書人自行協議權利範圍。

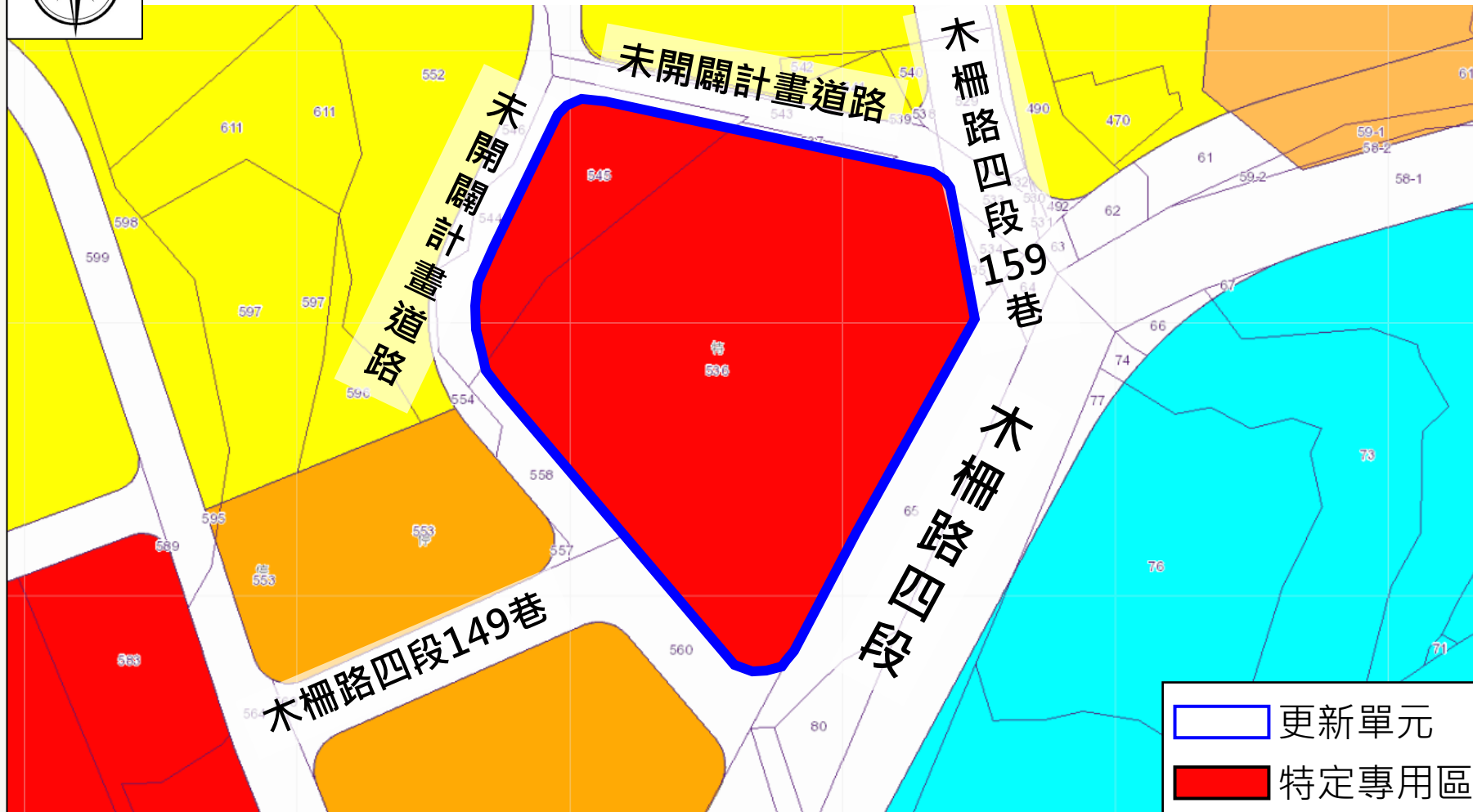
※請所有權人簽名並蓋章。

※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

地籍整理計畫



為簡化更新後土地持有關係，擬於更新後將依土地使用分區(特定專用區)，合併編定為1筆土地，新編之正式地號依未來地政機關登記為準。



專案服務與諮詢

更新案專屬網站

<https://dajia-donglin.com/>

主管機關聯絡資訊

內政部國土管理署

- 聯絡地址：臺北市松山區八德路2段342號
- 聯絡電話：(02)8771-2345
- 網址：<https://www.cpami.gov.tw/>

臺北市政府都市更新處

- 聯絡地址：臺北市中山區南京東路3段168號17樓
- 聯絡電話：(02)2781-5696
- 網址：<https://uro.gov.taipei/>

※實施者與各規劃單位諮詢時間 09：00 – 17：00

實施者與規劃單位

實施者：大佳國際開發股份有限公司

- 聯絡地址：臺北市大安區信義路4段306號8樓
- 聯絡電話：02 2325 8899
- 聯絡窗口：黃琬淇 副總；黃盈舜 協理

建築設計：陳麗珍高仲廷建築師事務所

- 聯絡地址：臺北市信義區忠孝東路四段512號5樓之1
- 聯絡電話：(02)2345-0037
- 聯絡窗口：江珮璇 經理

估價單位：景瀚不動產估價師聯合事務所(領銜)

- 聯絡地址：臺北市松山區敦化南路1段5號9 樓
- 聯絡電話：(02) 2522-2208
- 聯絡窗口：賴昇鋒 協理

規劃單位：東琳不動產事業有限公司

- 聯絡地址：新北市板橋區民生路一段33號22樓
- 聯絡電話：(02)8262-3358 分機117
- 聯絡窗口：詹子毅 襄理