



變更臺北市北投區振興段三小段707地號等59筆(原57筆) 土地都市更新事業計畫及擬訂都市更新權利變換計畫案

公聽會簡報

實 施 者：順天建設股份有限公司

規劃單位：台大土地重劃股份有限公司

建築設計：黃翔龍建築師事務所

估價單位：麗業不動產估價師聯合事務所

中泰不動產估價師聯合事務所

大有國際不動產估價聯合師事務所

時 間	內 容
2 : 10-2 : 15	來賓介紹、主席致詞
2 : 15-2 : 25	辦理緣起及變更事業計畫內容說明
2 : 25-2 : 35	建築設計規劃說明
2 : 35-3 : 00	權利變換計畫內容及都市更新權利變換估價說明
3 : 00-3 : 15	選配說明
3 : 15-3 : 35	專家學者、里長致詞
3 : 35-4 : 00	詢問與答覆
4 : 00	散會

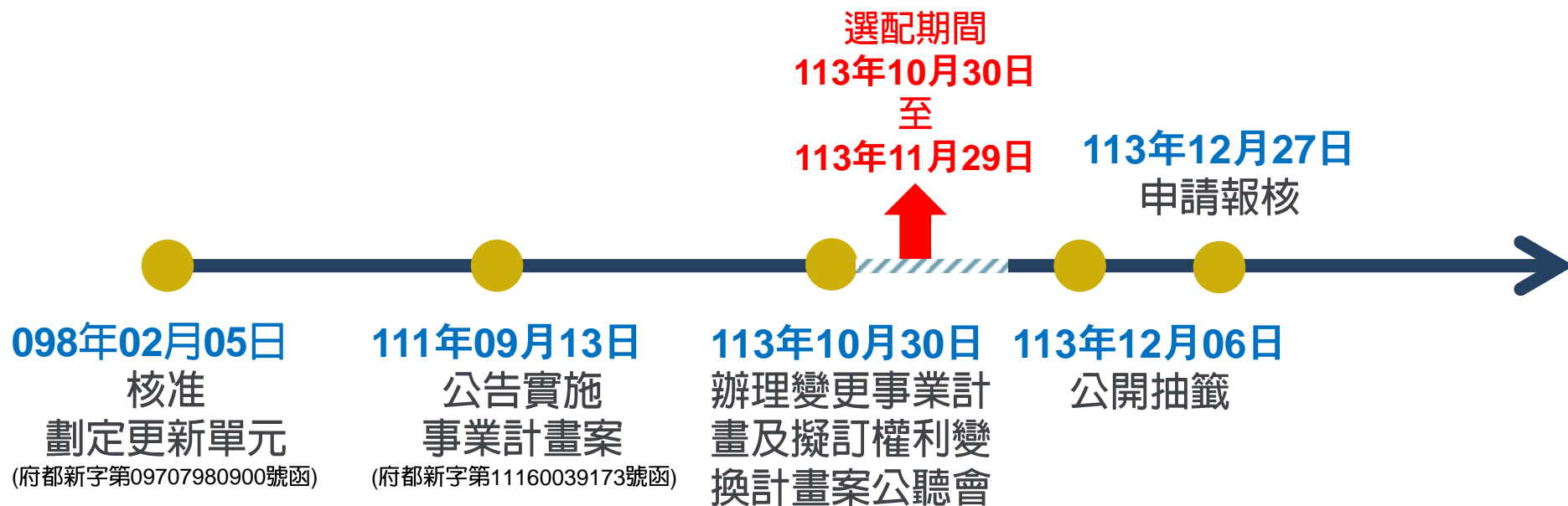
相關出席人員

- 臺北市都市更新處
- 臺北市都市更新及爭議處理審議會
委員 蕭麗敏估價師
- 臺北市北投區裕民里 里長
- 實 施 者：順天建設股份有限公司
- 規劃單位：台大土地重劃股份有限公司
- 建築設計：黃翔龍建築師事務所
- 估價單位：麗業不動產估價師聯合事務所
中泰不動產估價師聯合事務所
大有國際不動產估價聯合師事務所



辦理緣起

辦理緣起



❖ **114年7月28日**府都新字第1146032450號函補正意見及**114年9月3日**「臺北市都市更新及爭議處理審議會第79次專案小組會議」決議，刪除TOD容積獎勵值，重新調整建築規劃設計，爰召開公聽會說明異動內容，並重新辦理選配作業，以資周延。

法令依據

❖ 《都市更新條例》第32條、第37條及第48條

- 都市更新事業計畫實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施。
- 擬訂或變更都市新事業計畫期間，**應舉辦公聽會**，聽取民眾意見。
- 權利變換計畫之擬訂報核，**得與都市更新事業計畫一併辦理**。

❖ 《都市更新條例施行細則》第8條

- 邀請有關**機關、學者專家及當地居民代表**及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以**傳單周知**更新單元內門牌戶。
- 公聽會通知應**檢附議資料及相關資訊**。
- 於**十日前**刊登當地政府公報或新聞紙**三日**，並張貼於當地村（里）辦公處之**公告牌**，並應於專屬或專門網頁周知。

❖ 《都市更新條例施行細則》第18條

- 實施者應於**適當地點提供諮詢服務**，並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊。

公聽會辦理公告及通知方式

❖刊登報紙

- 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，於十日前刊登於太平洋日報三日(115.01.13~115.01.15)。

❖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。

❖主管機關電腦網站刊登公告

- 依《都市更新條例》第32條第4項規定，將公聽會之日期及地點，於直轄市、縣（市）主管機關電腦網站刊登公告文，公告位置：臺北市都市更新處(<http://www.uro.gov.taipei>)/便民服務/自辦公聽會。

❖土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

- 於115年01月13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以平信方式周知更新單元內門牌戶。

❖專屬網頁

- www.sweeten.com.tw/projects/北投振興段都更案/



變更事業計畫內容

- ① **實施者**：由台大興興業股份有限公司變更為順天建設股份有限公司
- ② **建築容積獎勵**：依據內政部108年發布之《都市更新建築容積獎勵辦法》、臺北市府111年發布之《臺北市都市更新建築容積獎勵辦法》申請，並調整建築規劃配置。
- ③ **財務計畫**：依據113年發布之《都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表》及113年發布之《臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項》提列。
- ④ **土地筆數**：原為57筆地號，本次變更調整為59筆地號，其中新增之762-1及768-1等2筆地號為762地號及768地號於民國112年逕為分割劃出，故範圍及面積皆不變。

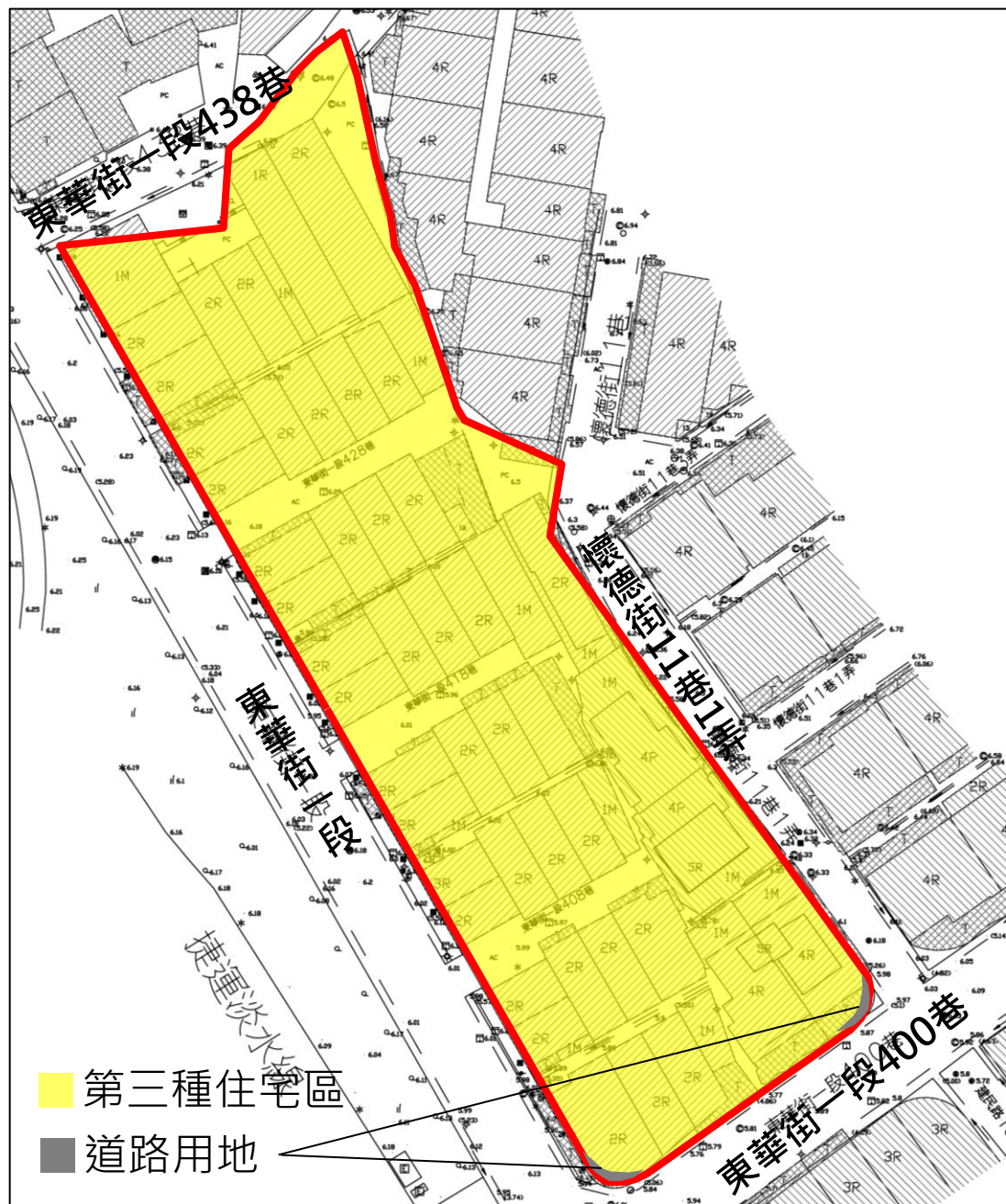
更新單元周邊區位關係

❖ 位置

- 本基地位於東華街一段、懷德街11巷1弄、東華街一段438巷及東華街一段400巷所圍成之街廓。
- 位於捷運明德站北側。

❖ 土地使用分區

使用分區	面積(m ²)
道路用地	8.94
第三種住宅區	3,879.06



更新單元範圍、面積及權屬

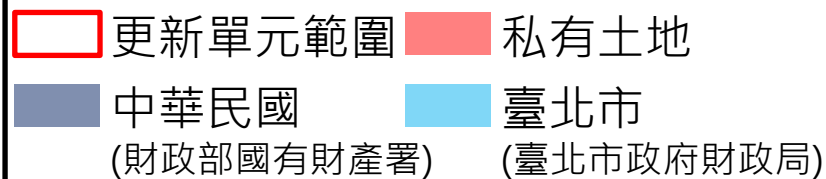
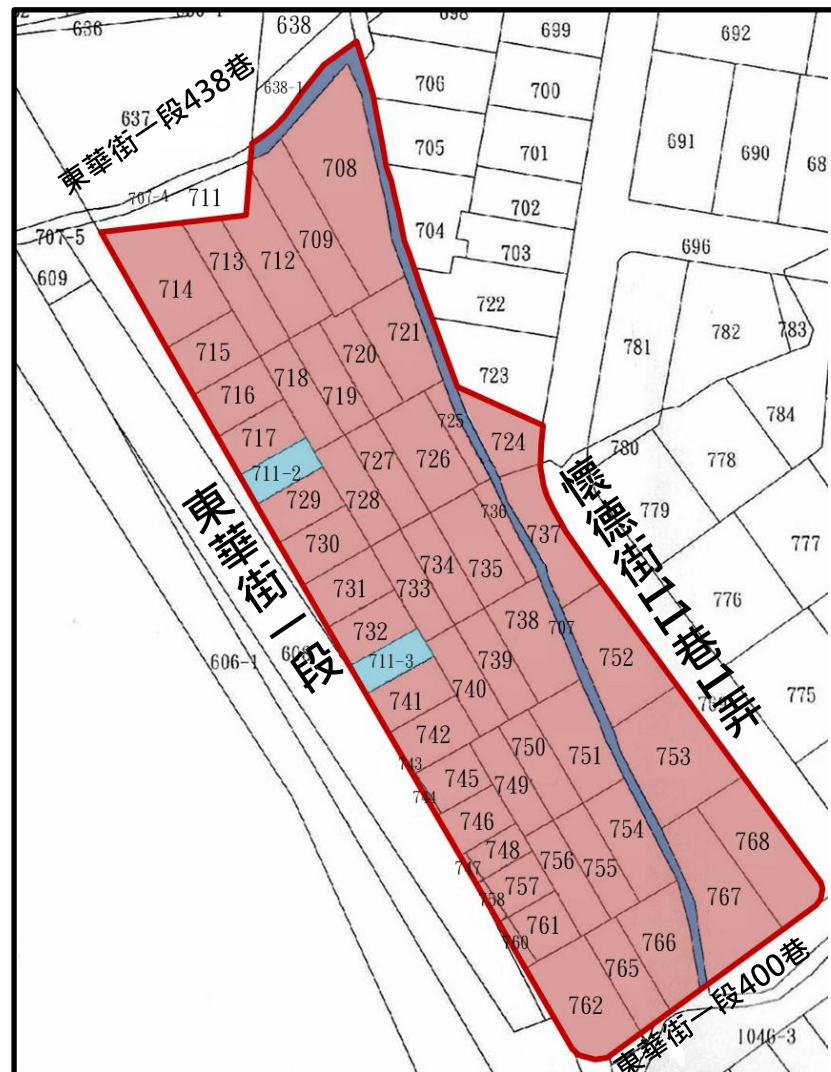
❖ 範圍、面積

- 為臺北市政府**98年2月5日**公告自行劃定更新單元。屬非完整街廓。
- 共計**59**筆地號，土地面積共計**3,888m²**。

❖ 土地權屬

- 除**707**地號為**中華民國所有**，管理單位為**財政部國有財產署**，**711-2**及**711-3**地號為**臺北市所有**，管理單位為**臺北市財政局**以外，其餘為私有。

土地權屬 (管理機關)	土地面積 (m ²)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)
公有土地 中華民國 (財政部國有財產署)	176	4.53%	1	1.35%
臺北市 (臺北市財政局)	75	1.93%	1	1.35%
私有土地	3,637	93.54%	82	97.30%
總計	3,888	100%	83	100%



變更事業計畫同意書比例

❖ 《都市更新條例》第37條

- 實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意。
- 本案係依第**23**條規定辦理者：應經更新單元內**私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四**，且其所有**土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意**。

項目		土地部分		合法建築物部分	
		面積(m ²)	所有權人數 (人)	面積(m ²)	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)		3,888.00	89	4,854.14	72
公有 (a)		251	2	0	0
私有 (b=A-a)		3,637.00	87	4,854.14	72
排除 (c)		187.00	1	209.00	1
計算總和 (B = b-c)		3,450.00	86	4,645.14	71
法定同意比率 (B = b-c) (%)		80%	80%	80%	80%
報核日	同意數 (C)	2,774.84	70	3,887.17	63
	同意比率 (C/B) (%)	80.43%	81.40%	83.68%	88.73%

1.土地所有權人人數89人，扣除公有土地2人及由地政機關列冊管理者1人。

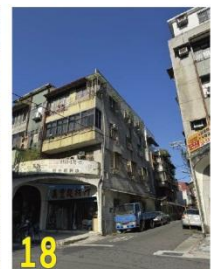
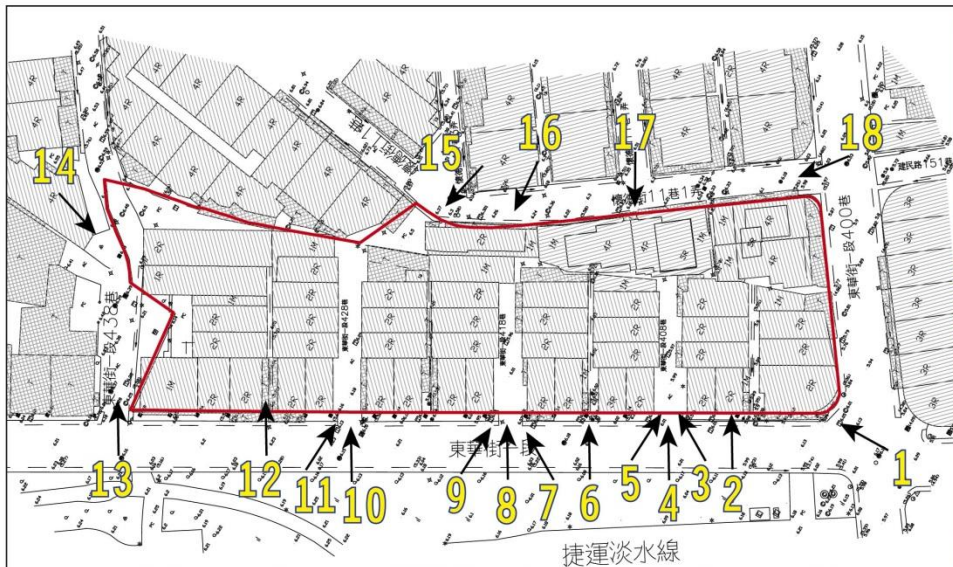
2.土地總面積3888.00m²，扣除公有土地面積251.00m²及由地政機關列冊管理者187.00m²。

3.合法建物總面積4,854.14m²，扣除由地政機關列冊管理者209.00m²。

註：統計至113年11月29日。


更新單元範圍現況照片

11



圖例及說明

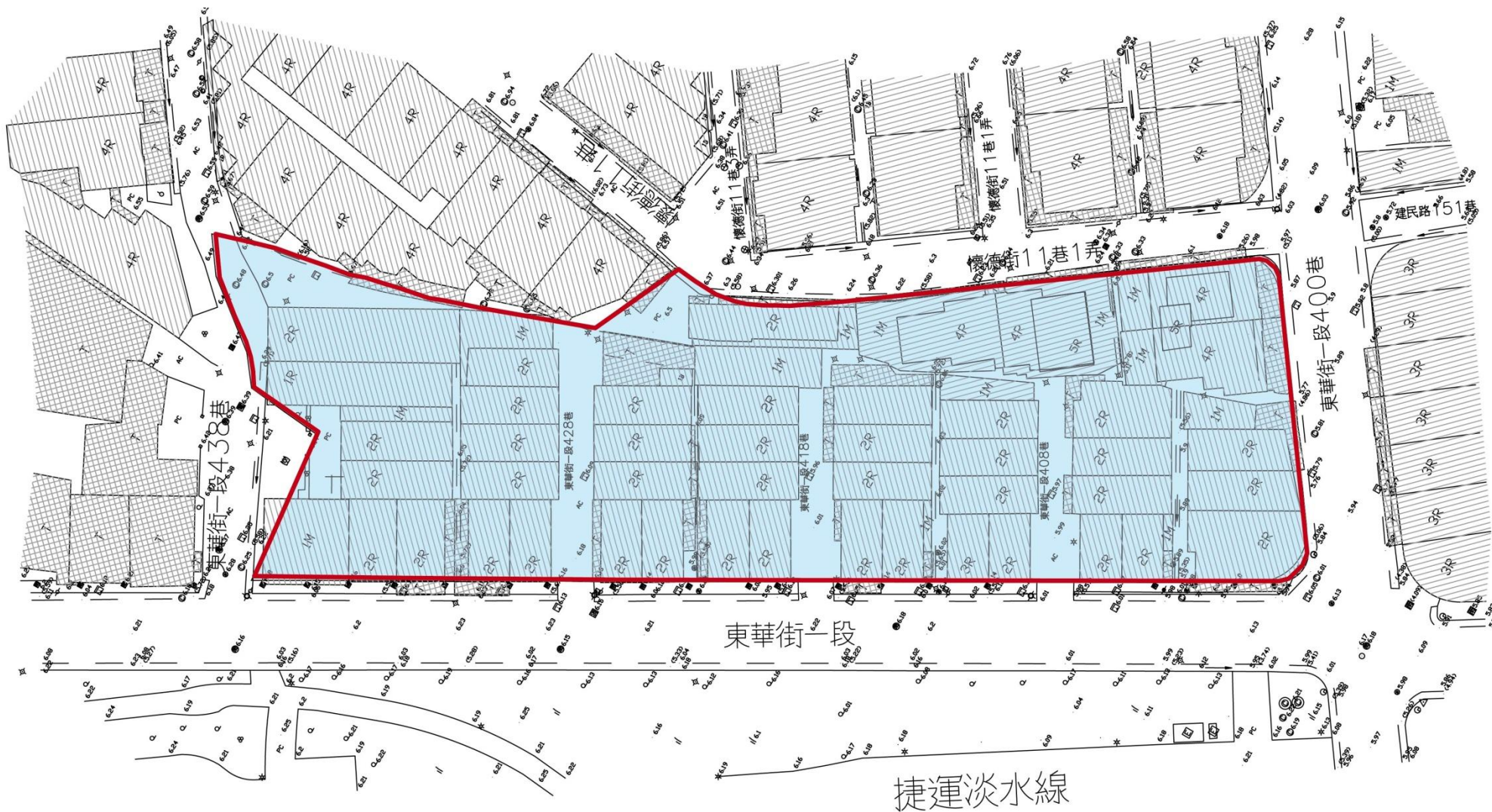
指北

 更新單元範圍



處理方式與區段劃分

- ❖ 本更新單元擬採「重建」方式進行。本都市更新單元範圍(全部)劃分為重建區段

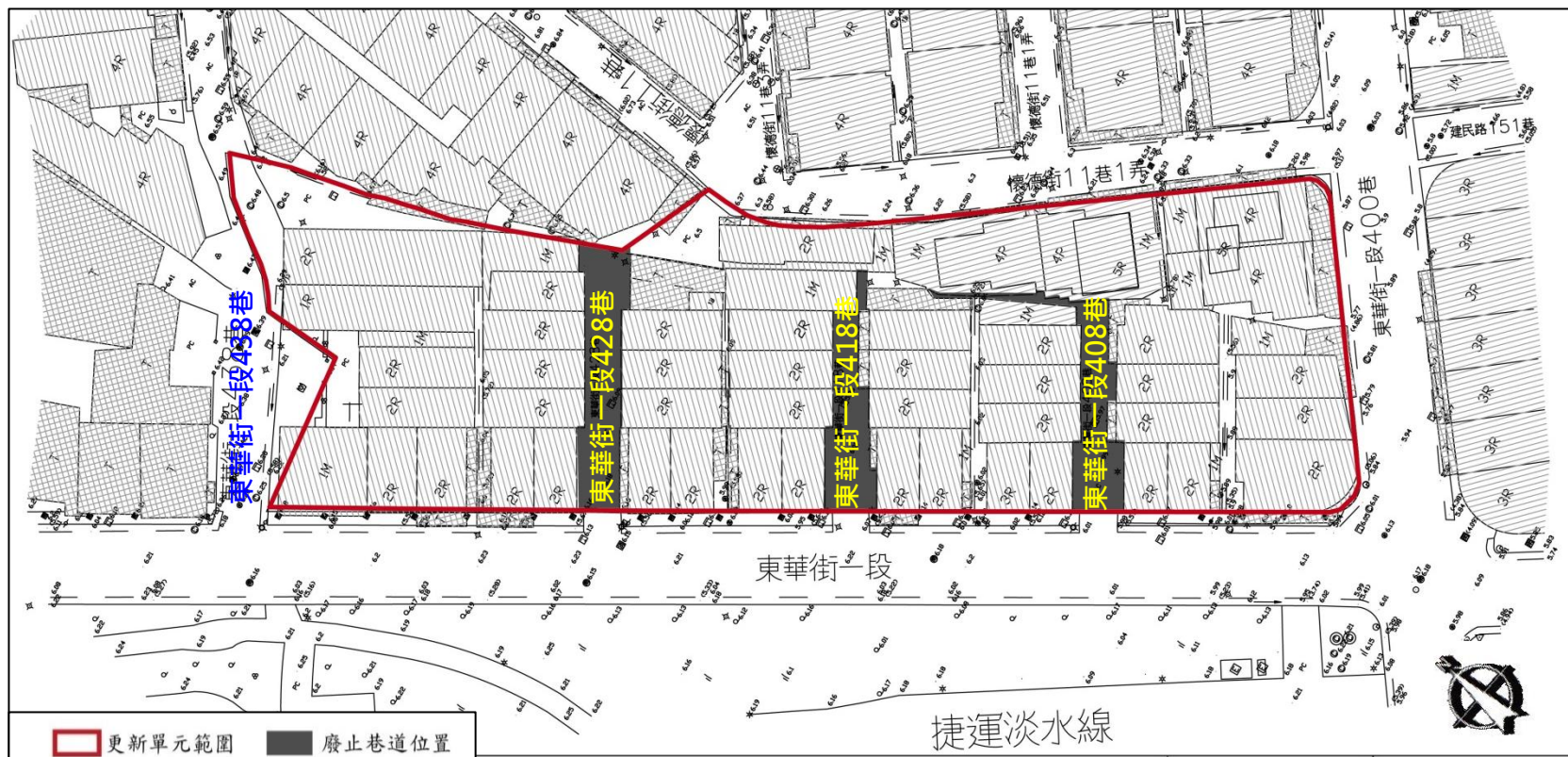


更新單元範圍 重建區段

捷運淡水線

現有巷道廢止或改道計畫

- ❖ 更新單元基地內東華街一段408、418、428巷為4M既成巷道，為配合未來更新單元之整體建築規劃配置，將依臺北市都市更新自治條例第10條之規定，廢止該等巷道。
- ❖ 北側東華街一段438巷部分位於基地內，未來以現有寬度再退縮2M進行留設，不予以廢巷



申請容積獎勵項目及額度

14
註：實際獎勵項目及額度以臺北市政府核定為準。

本次申請容積獎勵以都市更新容積獎勵上限50%申請。

			前次送件(113.12.30)		本次補正(115.1.26)	
建築容積獎勵項目			申請獎勵額度(m²)	佔法定容積(%)	申請獎勵額度(m²)	佔法定容積(%)
中央獎勵	#6	建築物結構安全條件獎勵	623.17m²	7.14%	552.97m²	6.34%
	#8	協助取得及開闢公共設施用地獎勵	20.28m²	0.23%	20.28m²	0.23%
	#10	取得候選綠建築證書之建築設計獎勵	523.67m²	6.00%	523.67m²	6.00%
	#12	無障礙環境設計獎勵	261.83m²	3.00%	261.83m²	3.00%
	#13	耐震設計獎勵	872.79m²	10.00%	872.79m²	10.00%
	#14	時程獎勵	305.48m²	3.50%	305.48m²	3.50%
	#15	基地規模獎勵	645.86m²	7.40%	645.86m²	7.40%
	小計		3,253.08m²	37.27%	3,182.88m²	36.47%
台北市獎勵	—	建築規劃設計(二)設置雨水流出抑制設施	87.28m²	1.00%	87.28m²	1.00%
		建築規劃設計(三)留設供人行走之地面道路或騎樓	761.74m²	8.73%	962.60m²	11.03%
		建築規劃設計(四)符合建築設計類別	261.84m²	3.00%	261.84m²	3.00%
	小計		1,110.86m²	12.73%	1,311.72m²	15.03%
都市更新容積獎勵合計			4,363.94m²	50.00%	4,494.60m²	51.50%
都市更新容積獎勵上限			4,363.94m²	50.00%	4,363.94m²	50.00%
TOD獎勵	D3留設友善人行空間		200.86m²	2.30%		
	D5繳納代金		2,417.51m²	27.70%		
其他容積獎勵項目合計			2,618.37m²	30.00%		
容積額度核算			6,982.31m²	80.00%	4,363.94m²	50.00%

土地改良物拆遷補償與安置

❖ 合法建築物之補償及安置

- 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57條第4項規定查定，故按實施者委託不動產估價機構評定其土地改良物價值編列。
- 有關本案現住戶安置方式，租金水準**一樓每月1,350~1,550元/坪，二樓以上每月1,100元/坪**，編列合法建築物(有建築謄本登記)於更新期間之**租金補貼**，並由合法建物所有權人自行覓地安置。

❖ 其他土地改良物之補償

- 有關本案範圍內其他土地改良物之補償與安置，依《都市更新條例》第57條規定，擬定拆遷安置計畫，訂定地上物補償原則、計算方式及補償金發放時程。
- 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57條第5項規定查定，故按實施者委託不動產估價機構評定其土地改良物價值編列。

實施方式及費用分擔

❖ 實施方式

- 本都市更新事業計畫以「權利變換」方式實施。

❖ 經費分擔

- 本案都市更新事業所需之各項費用，由實施者先先行墊付資金參與都市更新事業之實施，該費用將由更新單元內土地所有權人依《都市更新條例》相關規定計算其負擔比例，以其所持有之權利變換後應分配土地及建築物折價抵付與實施者。

❖ 實施者財務風險控管方案

- 本案以「重建」方式處理，以土地信託(不含公有土地)及資金信託方式實施風險控管。

選配及辦理公開抽籤原則

❖ 選配原則

- 所有權人優先按照**原土地座落位次選擇分配**，以尊重既有空間秩序。
- 原一樓所有權人**優先按照原位次選擇分配一樓店鋪**，並以選配完整戶為原則。
- 原一樓所有權人若放棄一樓，亦可選配其他樓層之分配單元，並以選配完整戶為原則。
- 更新後店鋪或住宅單元，**以一戶不超過一車位為原則選配車位**。
- 為避免影響其他權利人選屋之權利，**選配後找補以不超過應分配價值之10%為原則**。
- 若**應分配未達最小分配價值單元者**，以領取更新前權利價值做為現金補償費用辦理。

❖ 辦理公開抽籤原則

- 若土地所有權人申請分配位置**重複時**，以**公開抽籤方式**辦理。
- **選配期間內未表達選配意願者**，將由**實施者代為抽籤**。

財務計畫

❖ 都市更新事業實施總經費成本總表

- 本次共同負擔金額減少，主要因為容積獎勵減少30%，導致營建費用降低，相關費用連帶調整。

總項目	項目	金額	
		前次送件	本次補正
壹、工程費用	重建費用(A)	2,302,823,655	1,825,144,046
	公共設施費用(B)	-	-
	申請容積獎勵支付費用(C)	440,000,000	-
貳、權利變換費用(D)		146,483,715	116,364,020
參、容積移轉費用(E)		-	-
肆、都市計畫變更負擔費用(F)		-	-
伍、貸款利息(D)		112,272,527	41,255,068
肆、稅捐(E)		24,493,074	19,415,081
伍、管理費用 (F)		703,629,663	500,533,545
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F) 總計：		3,729,702,634	2,502,711,760
共同負擔比例		45.80%	38.29%

註1：因本案為事權併送，故稅捐及管理費用為暫估值，實際金額將於選配後依據法令規定公式核算之。

註2：都市更新事業實施總經費以臺北市政府核定為準。

維護管理及保固事項

留設人行步道	本案留設之開放空間及退縮人行空間（不含綠地用地範圍）共 962.60平方公尺 ，由 社區管理委員會公共管理基金維護 ，須無償提供不特定公眾使用，並設置人行道標示告示牌，明確標示留設面積、位置。另人行步道之位置與空間需維持淨空， 非經主管機關同意不得變更使用 ，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行。
綠建築、無障礙設計、建物耐震設計	<p>本案依都市更新事業計畫規劃於實施者取得「銀級」綠建築標章、住宅性能評估之無障礙環境「第二級」及「耐震設計標章」後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。</p> <p>另依「臺北市綠建築保證金及維護費用管理辦法」規定，以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定，提撥50%之公共基金為綠建築維護費用。</p>
停車位	本案規劃 159部汽車停車位(包含2部無障礙車位) 、 1部裝卸車位 、 1部垃圾停車位 、 180部機車停車位 ；無障礙車位、裝卸車位及機車停車位為社區共用車位，將來使用方式授權管理委員會訂定，非經主管機關同意不可擅自變更作為其他用途。
更新成果告示牌	本案將依據臺北市都市更新處網站公布之「都市更新成果宣導及成效告示牌設計樣式」參照其相關規定設立成果告示牌。
約定專用事項	本案更新單元之露臺為約定專用，供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。
保固事項	自完成交屋日起，除實施者能證明可歸責於所有權人或不可抗力因素外， 結構部分 （如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分...等） 負責保固十五年 ， 固定建材及設備部分 （如：門窗、粉刷、地磚...等） 負責保固一年 ，實施者並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予所有權人作為憑證。
綠地認養	本案之大樓管理委員會應於都市更新完成後負認養50年及維護臺北市政府工務局公園路燈工程管理處管理之振興段三小段711地號土地之責任，並依相關規定辦理執行。 實施者 將協助開闢綠化，並於認養維護契約簽訂前提撥 至少80萬車款予都市更新後大樓管理委員會協助辦理後續認養事宜 。

實施進度

20

施工期間至申請使照進度約33個月、使照後至更新成果備查約需12個月。

序 號	進 度	113 年	116年								117 年	118 年	119年												120年		
		12 月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8- 12 月	1- 12 月	1- 12 月	1-2 月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10 月	11 月	12 月	1月	2月	3月	
1	變更都市更新事業計畫及權利變換計畫核定報核	■																									
2	變更都市更新事業計畫及權利變換計畫核定公告		■																								
3	申請拆除及建造執照			■	■	■	■	■	■																		
4	改良物殘餘價值補償			■																							
5	申請更新期間稅捐減免							■																			
6	土地補償金發放作業			■	■																						
7	地上物騰空拆除							■																			
8	工程施工									■	■	■	■														
11	申請使用執照													■	■												
12	送水送電															■											
13	申請測量															■											
13	釐正圖冊																■	■	■								
14	接管																		■								
15	計算及找補差額價金																		■								
16	產權登記																			■	■	■					
17	申請更新後稅捐減免																		■								
18	更新成果備查																							■	■	■	

註：以實際實施進度為準。



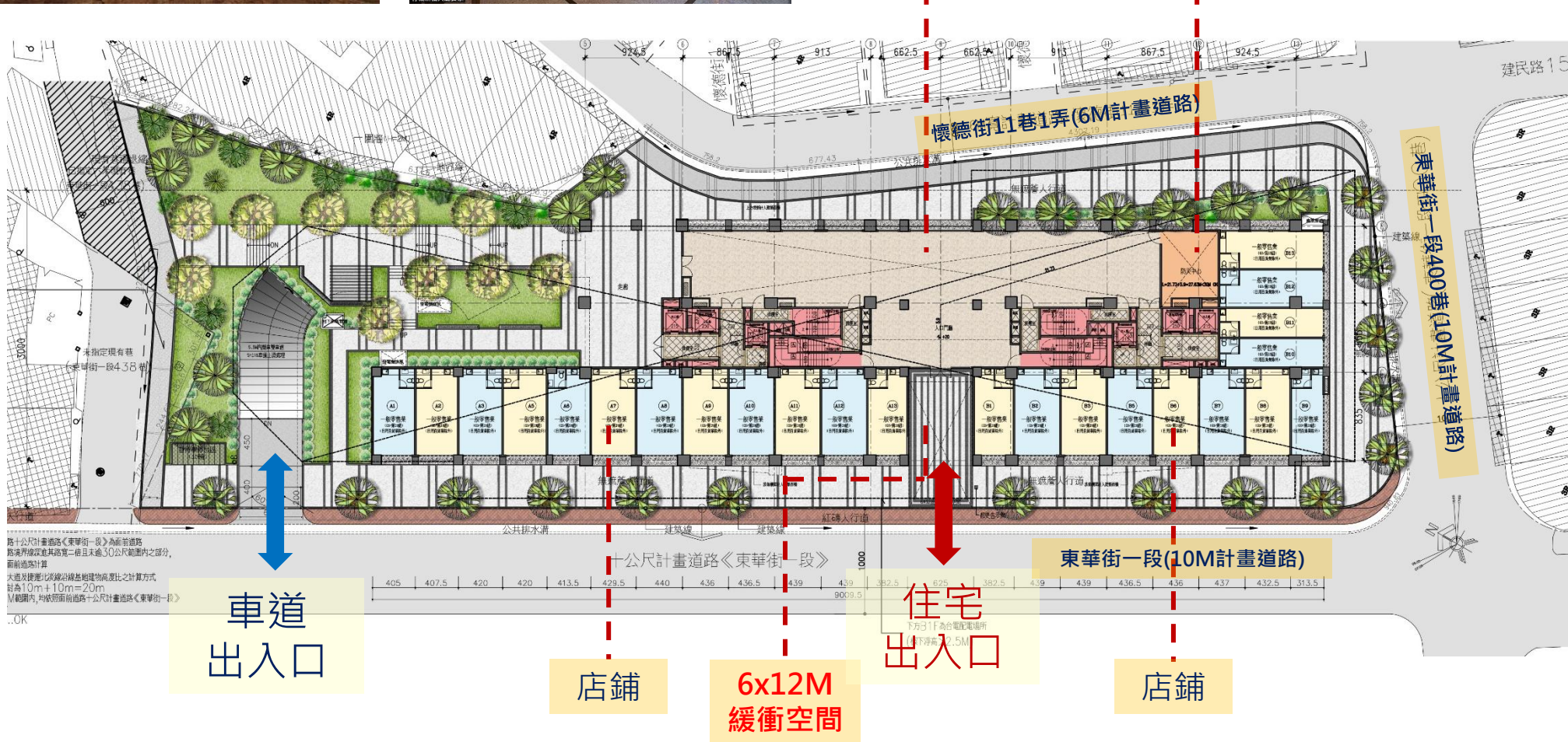
建築設計規劃說明

黃翔龍建築師事務所

建築概要說明

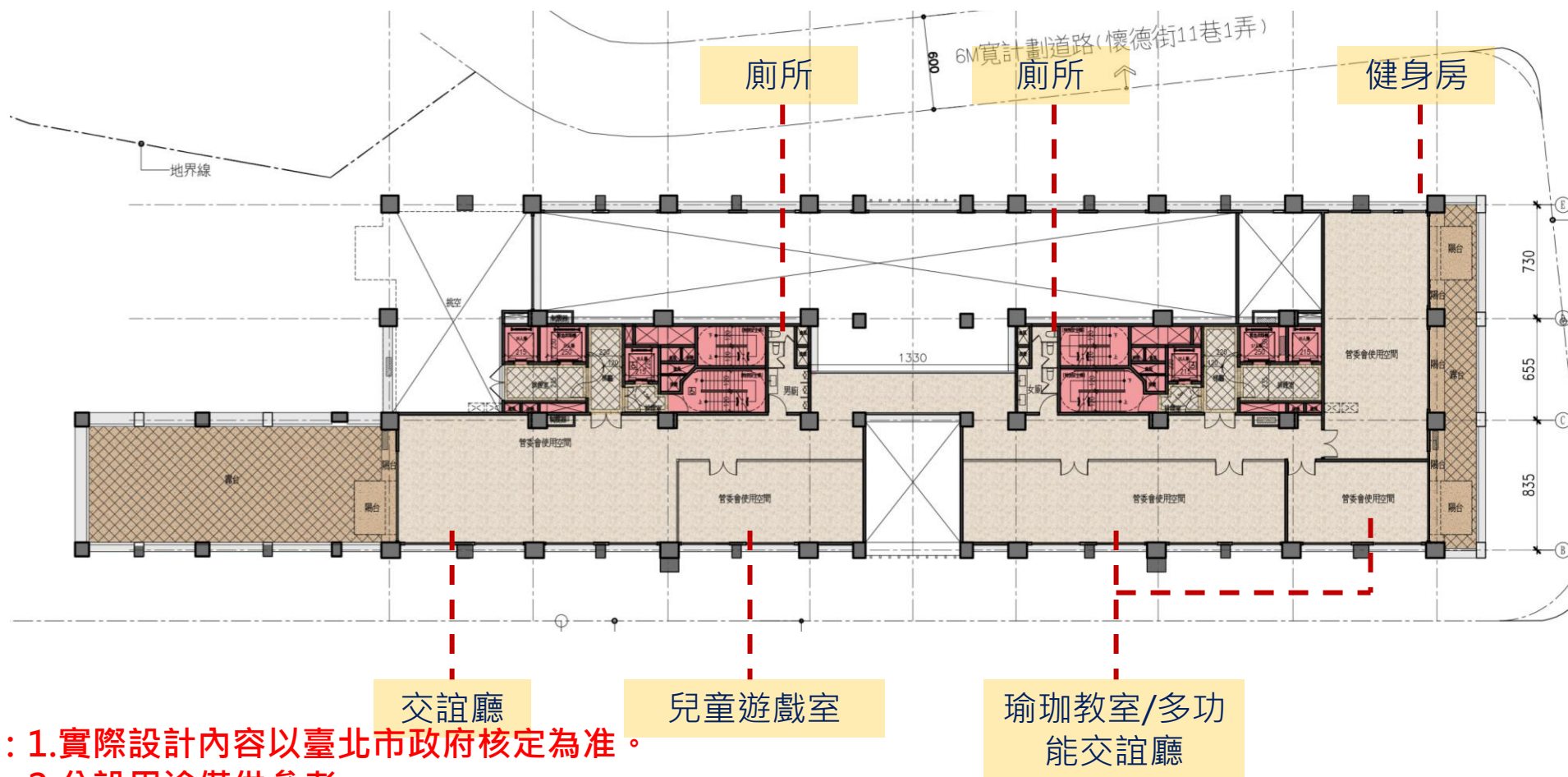
項目	前次送件	本次補正
棟數	2棟	2棟
結構	RC鋼筋混凝土	RC鋼筋混凝土
高度	65.6M	55.4M
樓層	地上19層，地下4層	地上16層，地下3層
使用	地下一層：防空避難室、停車空間。 地下二至四層：停車空間。 地上一層：門廳及店面。 地上二層：管委會使用空間。 地上三至十九層：集合住宅。	地下一層：防空避難室、停車空間。 地下二至三層：停車空間。 地上一層：門廳及店面。 地上二層：管委會使用空間。 地上三至十六層：集合住宅。
店面	24戶	24戶
住宅	196戶	156戶
汽車 停車位	222個	159個
機車 停車位	220個	180個

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



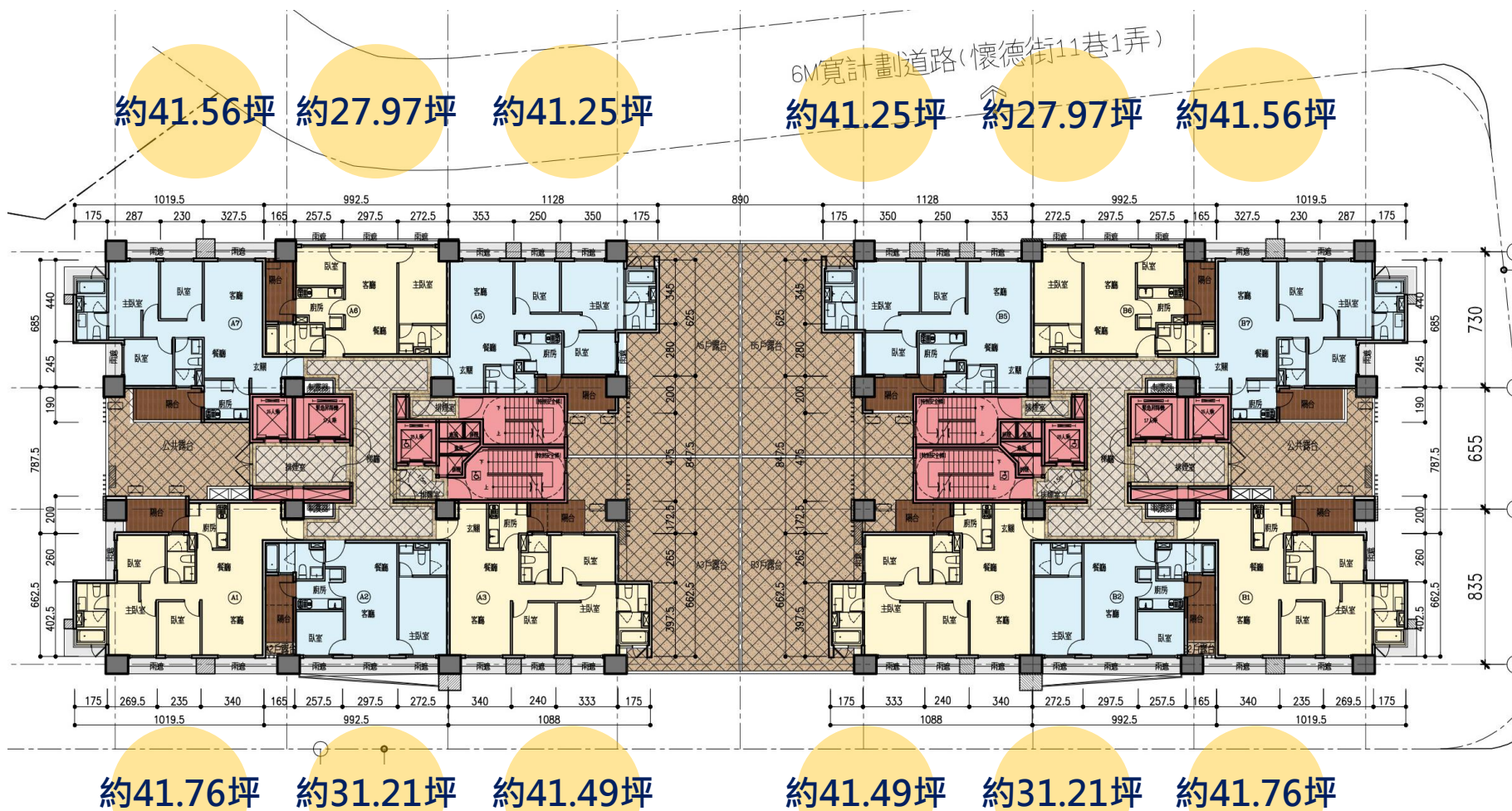
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

地上二層平面圖



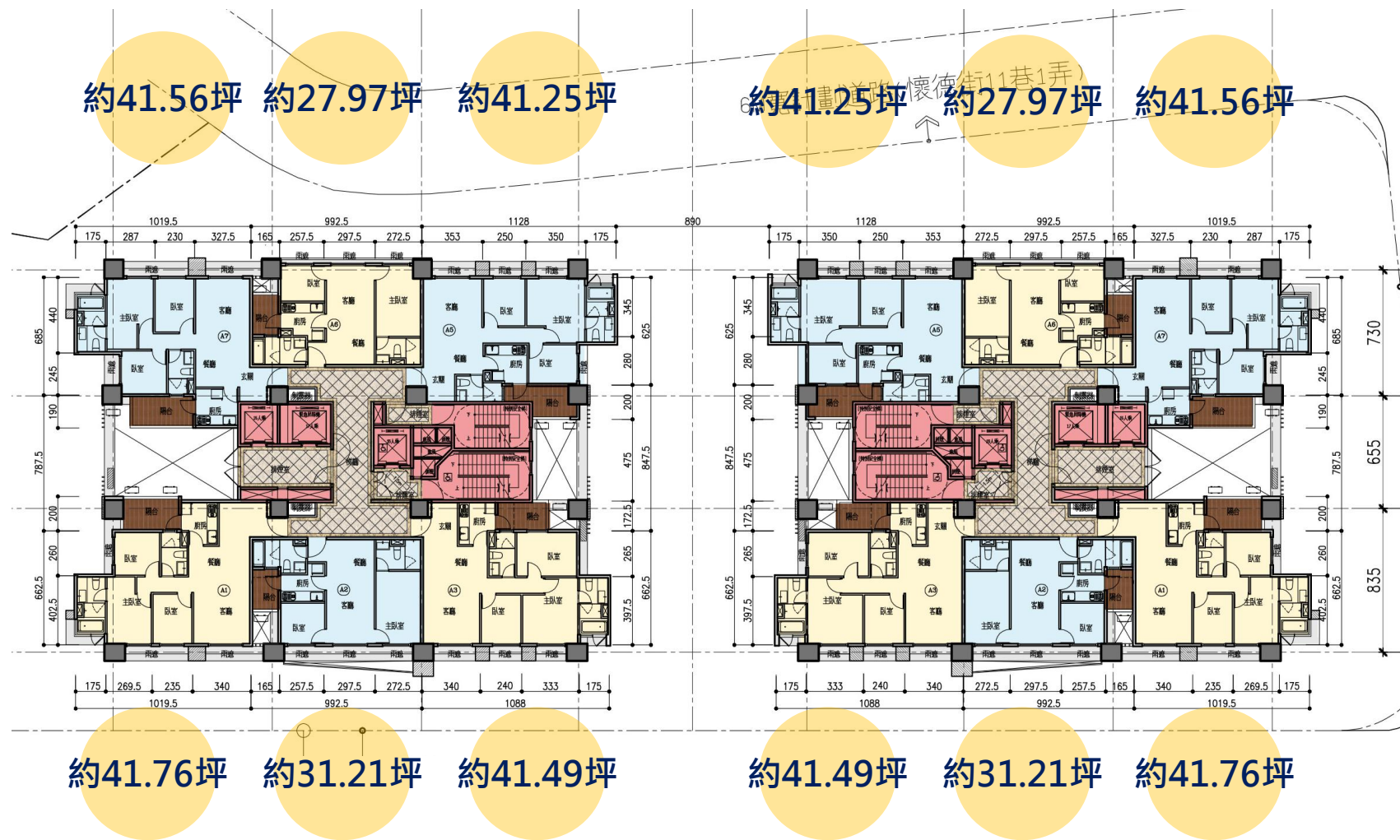
註：1.實際設計內容以臺北市政府核定為準。
2.公設用途僅供參考

地上三層平面圖



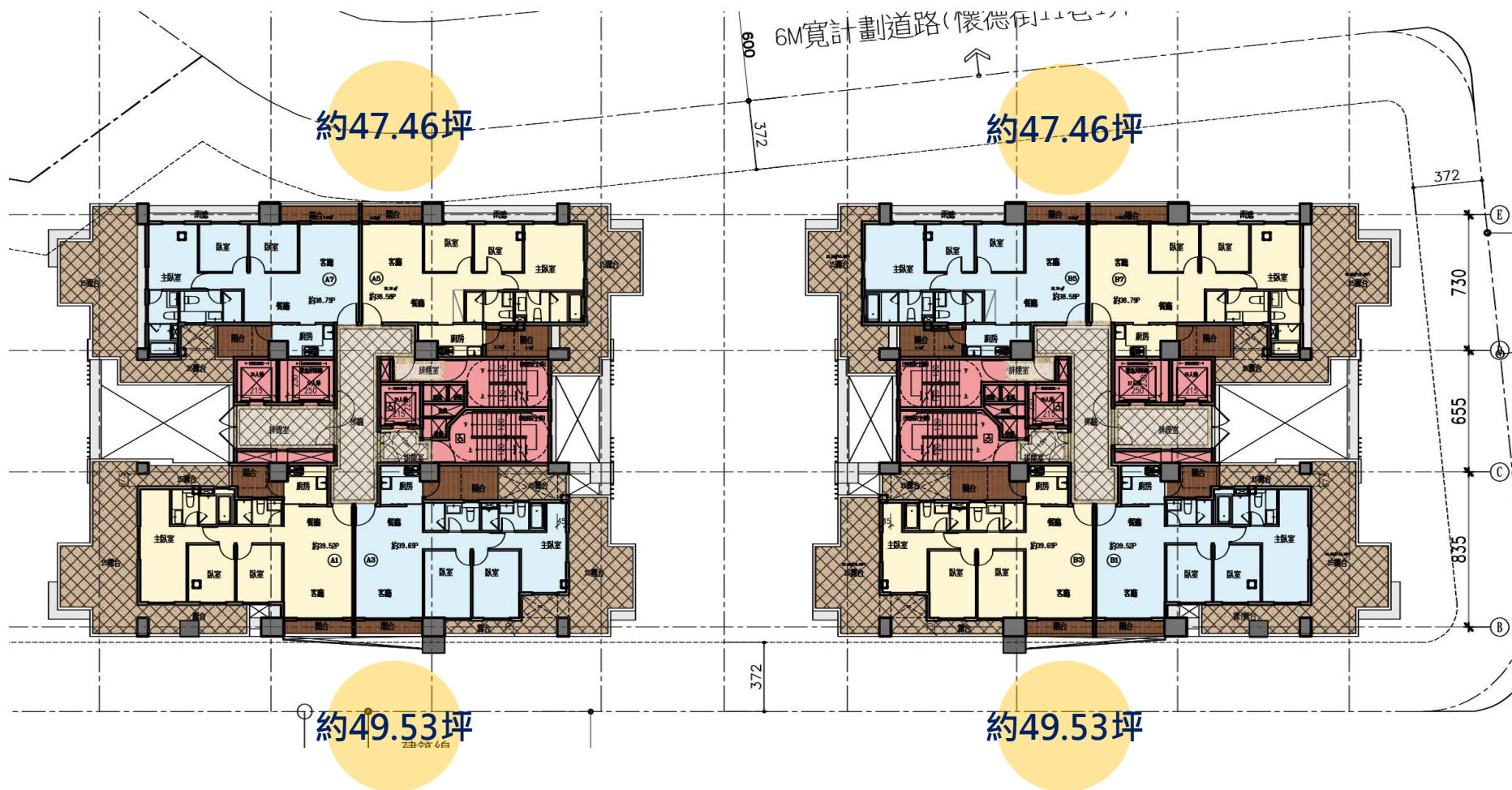
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

地上四至十四層平面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

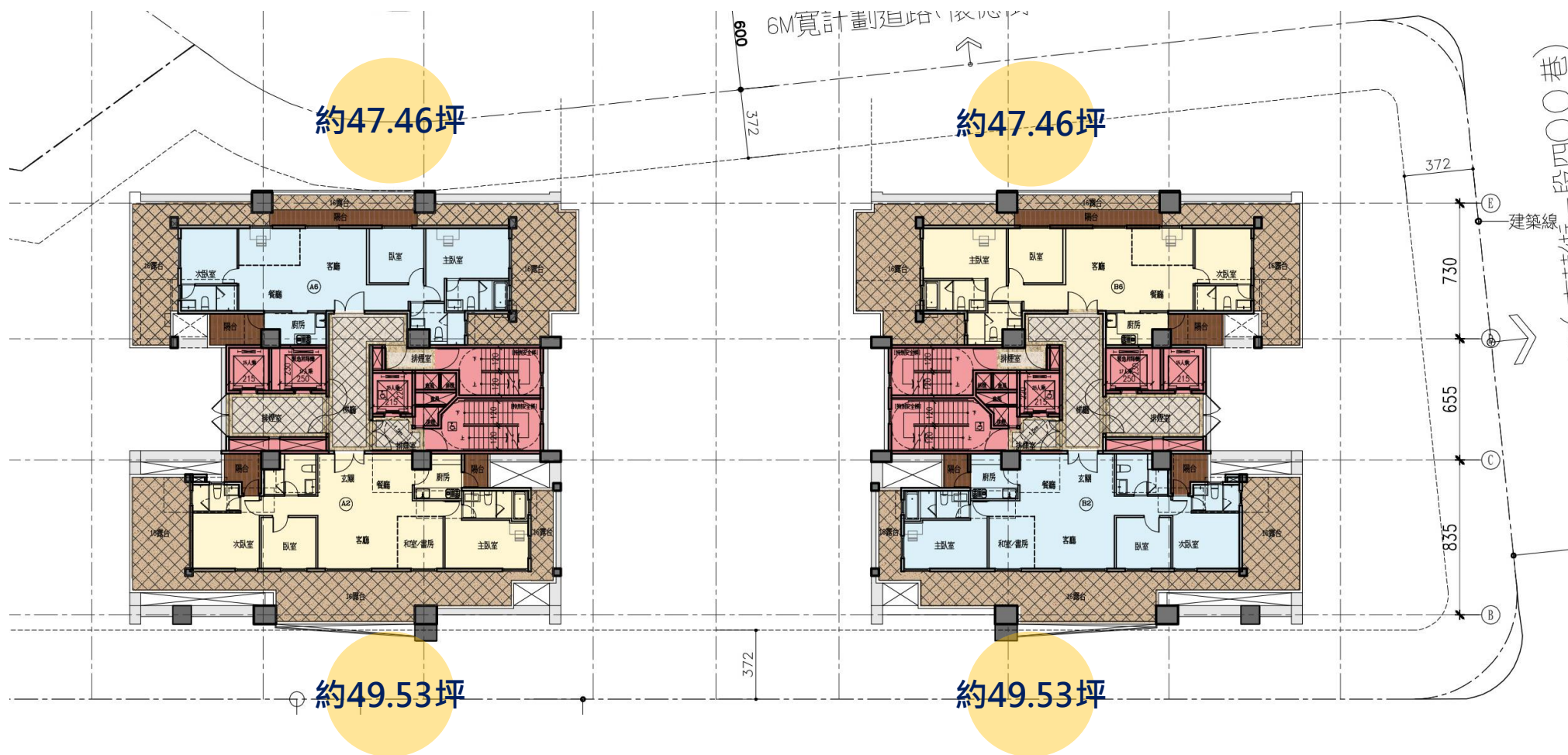
地上十五層平面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

地上十六層平面圖

28



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

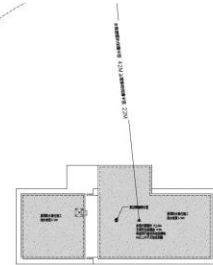
屋頂層平面圖



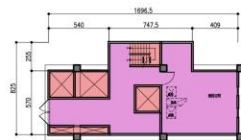
屋突三層平面圖



屋突三層平面圖



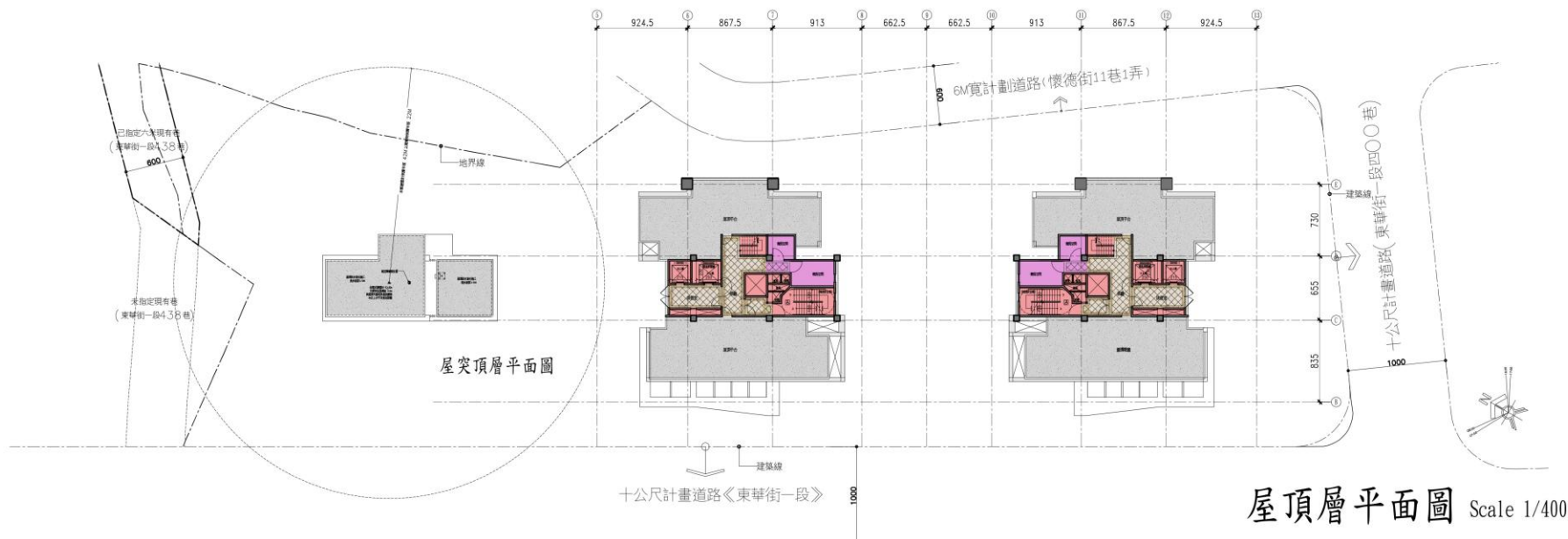
屋突頂層平面圖



屋突二層平面圖



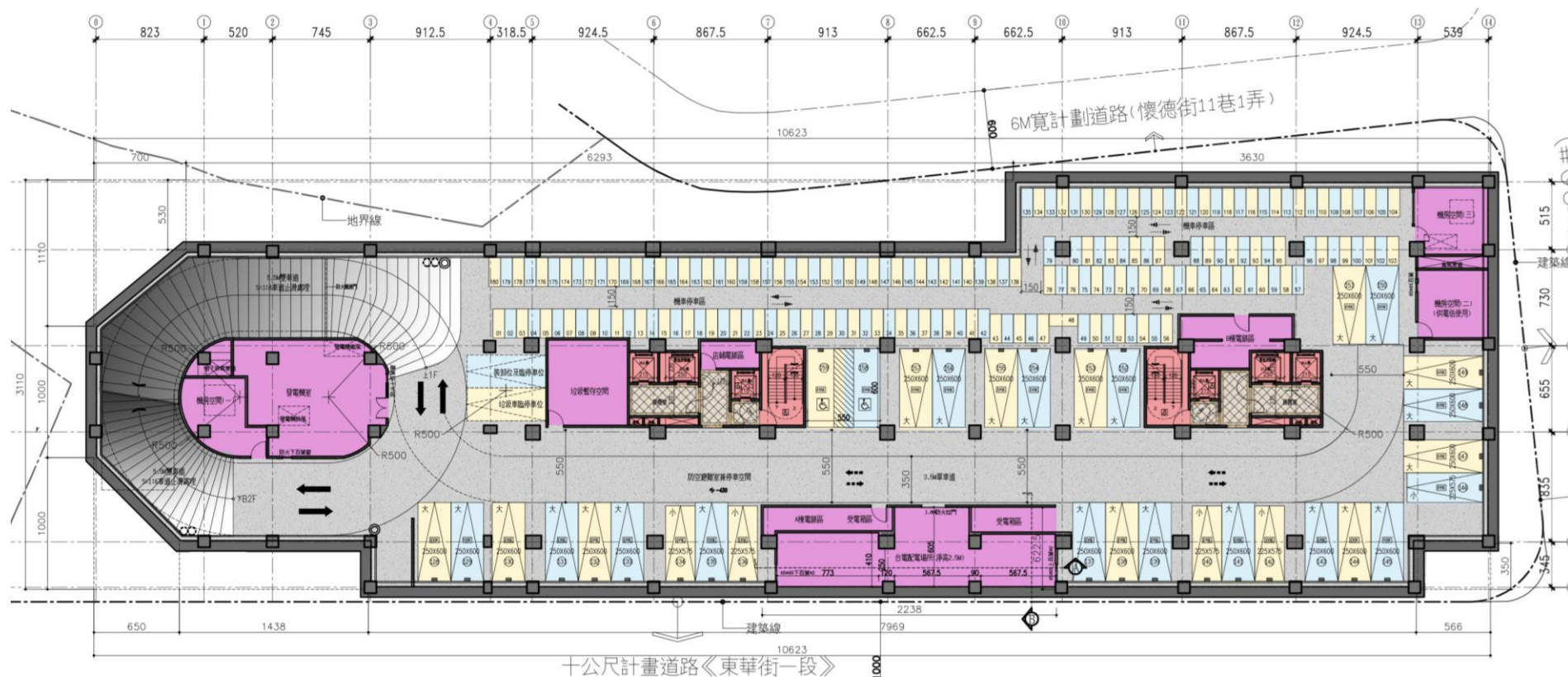
屋突二層平面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

地下一層平面圖

30



汽車總計= 實設**159**部

機車總計= 實設**180**部

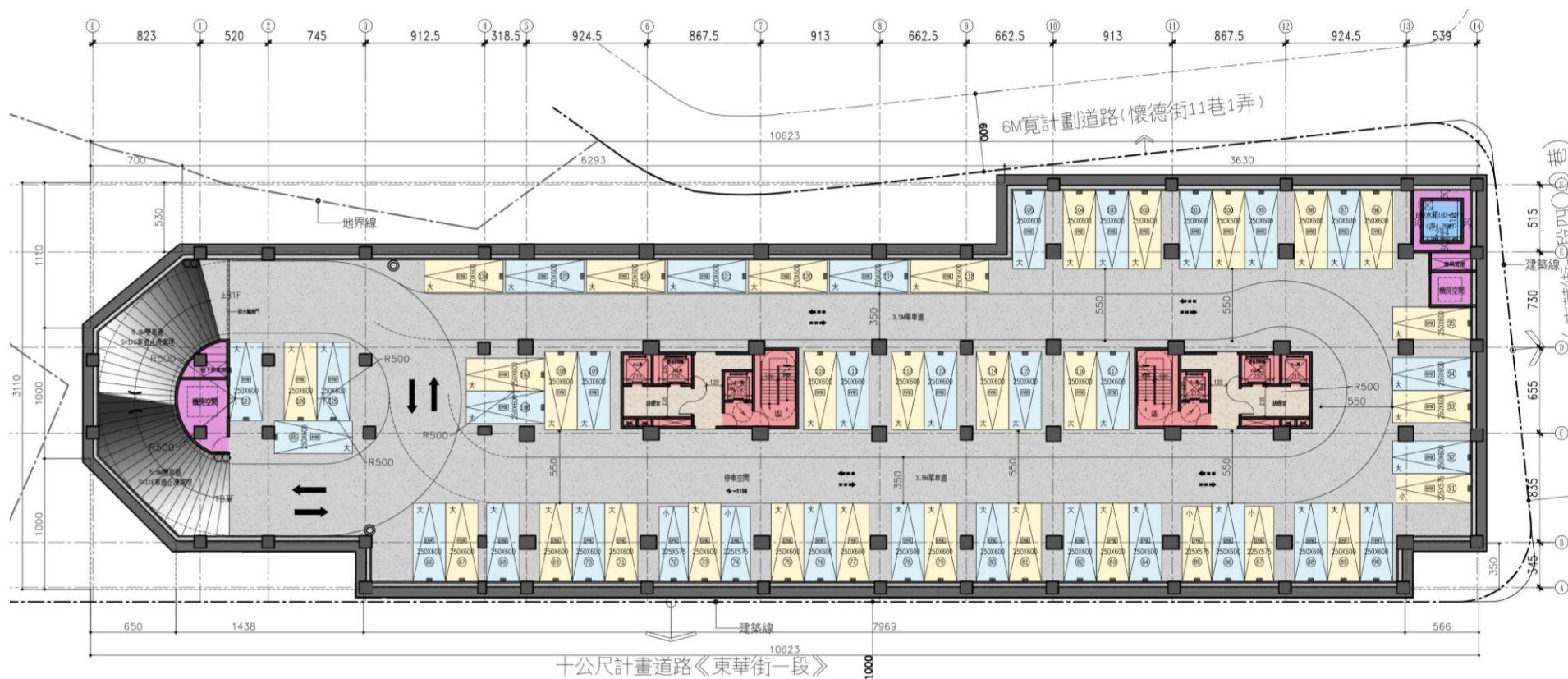
本層機車 = **180**部

本層汽車 = **32** 部

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

地下二層平面圖

31



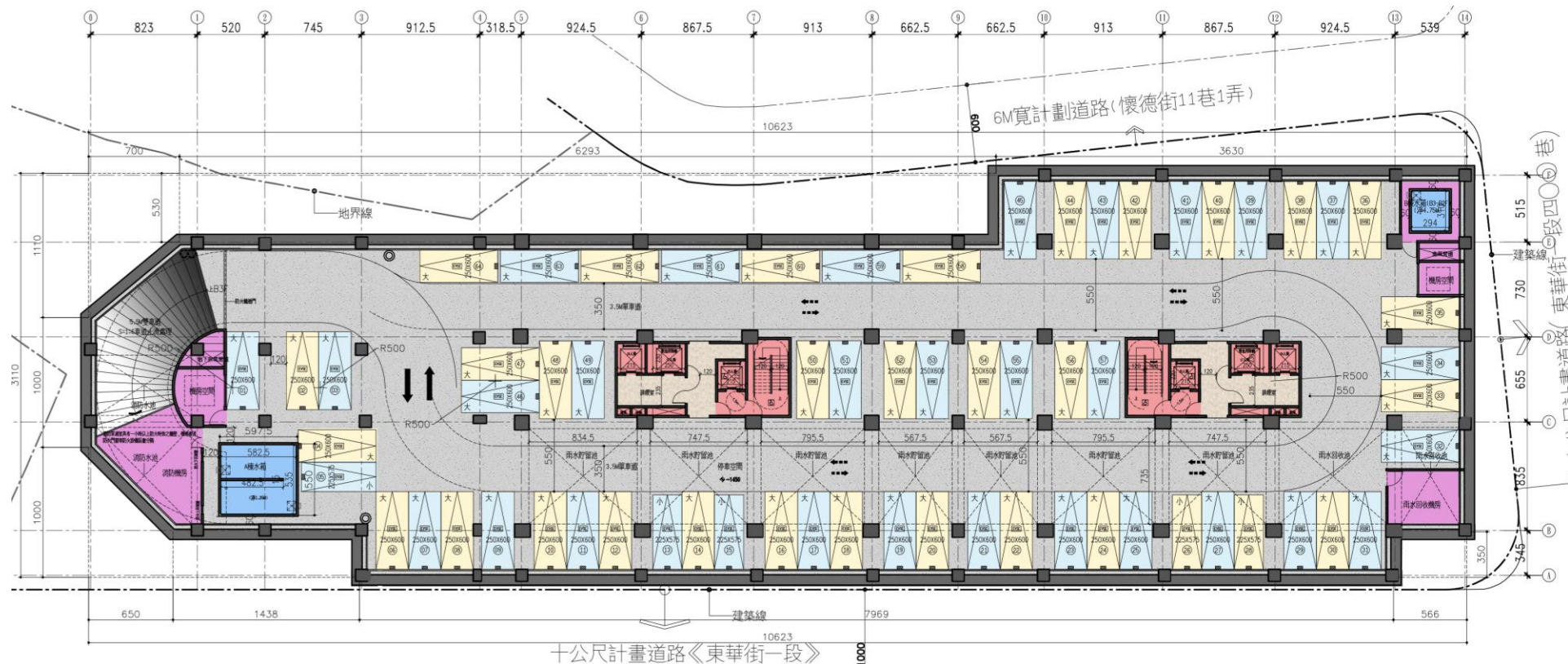
汽車總計= 實設**159**部

本層汽車= **63** 部

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

地下三層平面圖

32

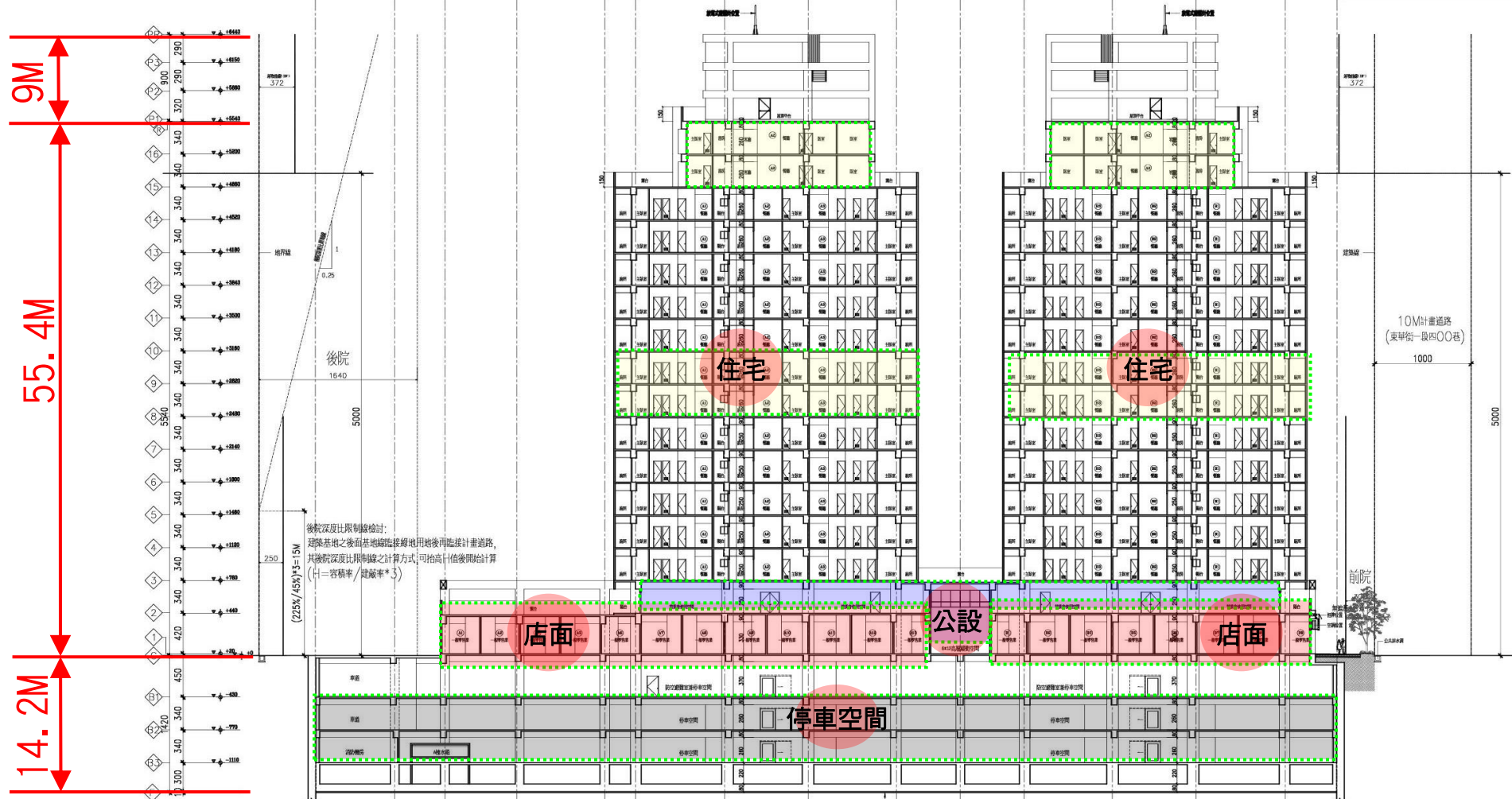


汽車總計= 實設**159**部

本層汽車 = **64** 部

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

樓層使用3-16層為住宅使用，二層為管委會使用空間，一層為門廳及店面，地下室為停車空間。
建築物高度為55.4公尺，地下室開挖三層深度為14.2公尺。



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

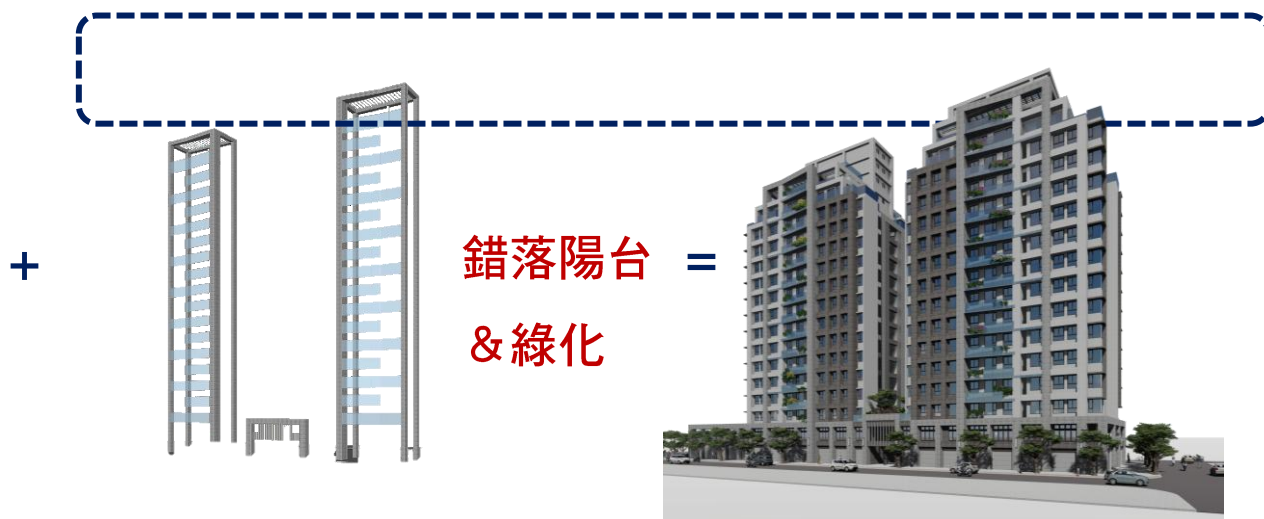
立面設計說明

以韻律為主軸將”自然“引入建築設計，在整體建築中巧妙安排的秩序，以簡單但變化無窮的姿態注入到日常生活的居住空間中。呼應基地區為豐富之自然環境外觀手法以點線面體之基本元素出發.融入建築語彙….

方案以垂直框架搭配水平長度變化的陽台…創造自然韻律之建築立面…



建築基底



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

外觀透視圖

37

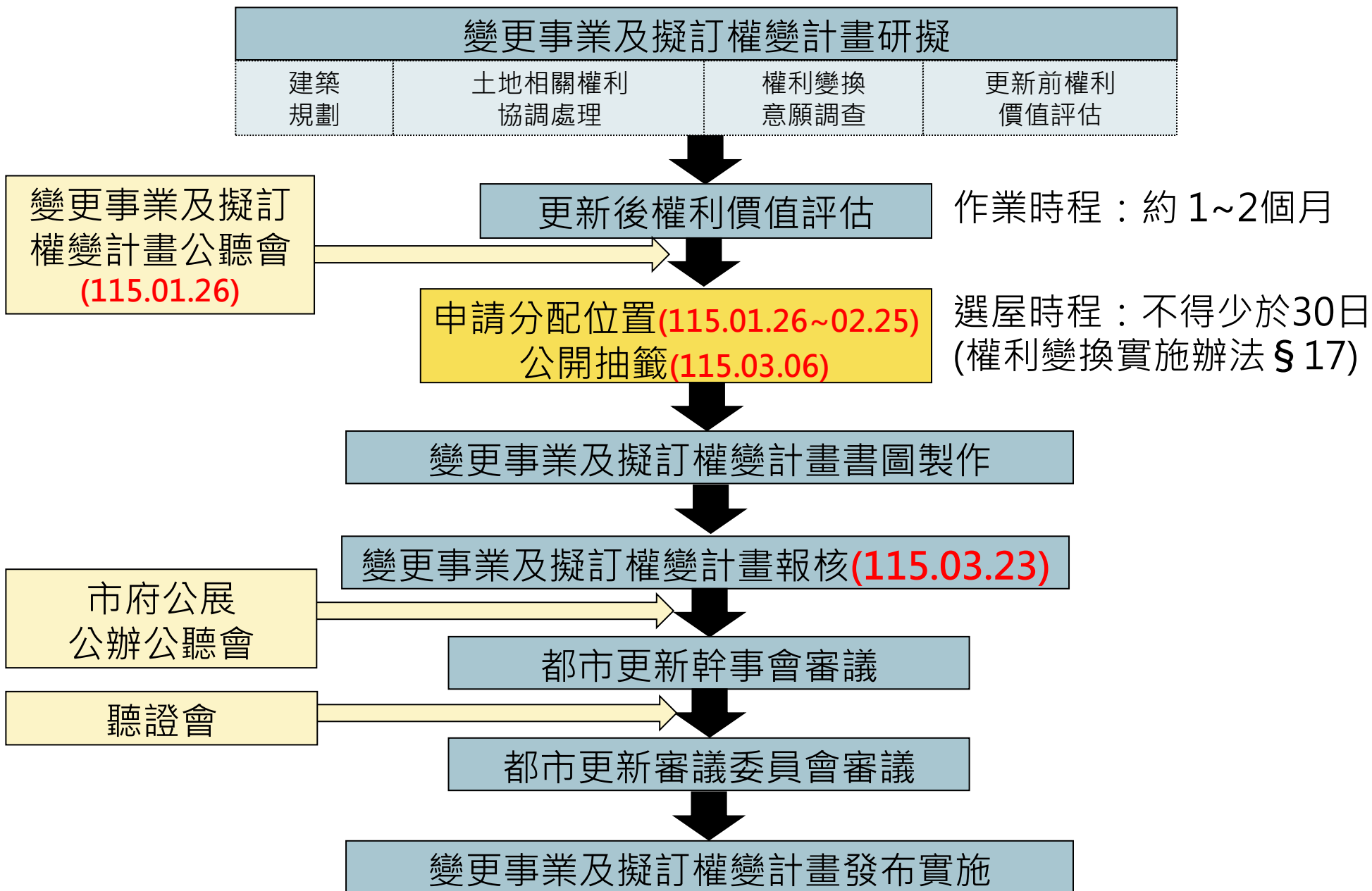


註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



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。

❖ 《都市更新條例》第51條

- 實施權利變換時，…工程費用、權利變換費用、貨款利息、稅捐及管理費用，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例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；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。

❖ 《都市更新條例》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例，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。

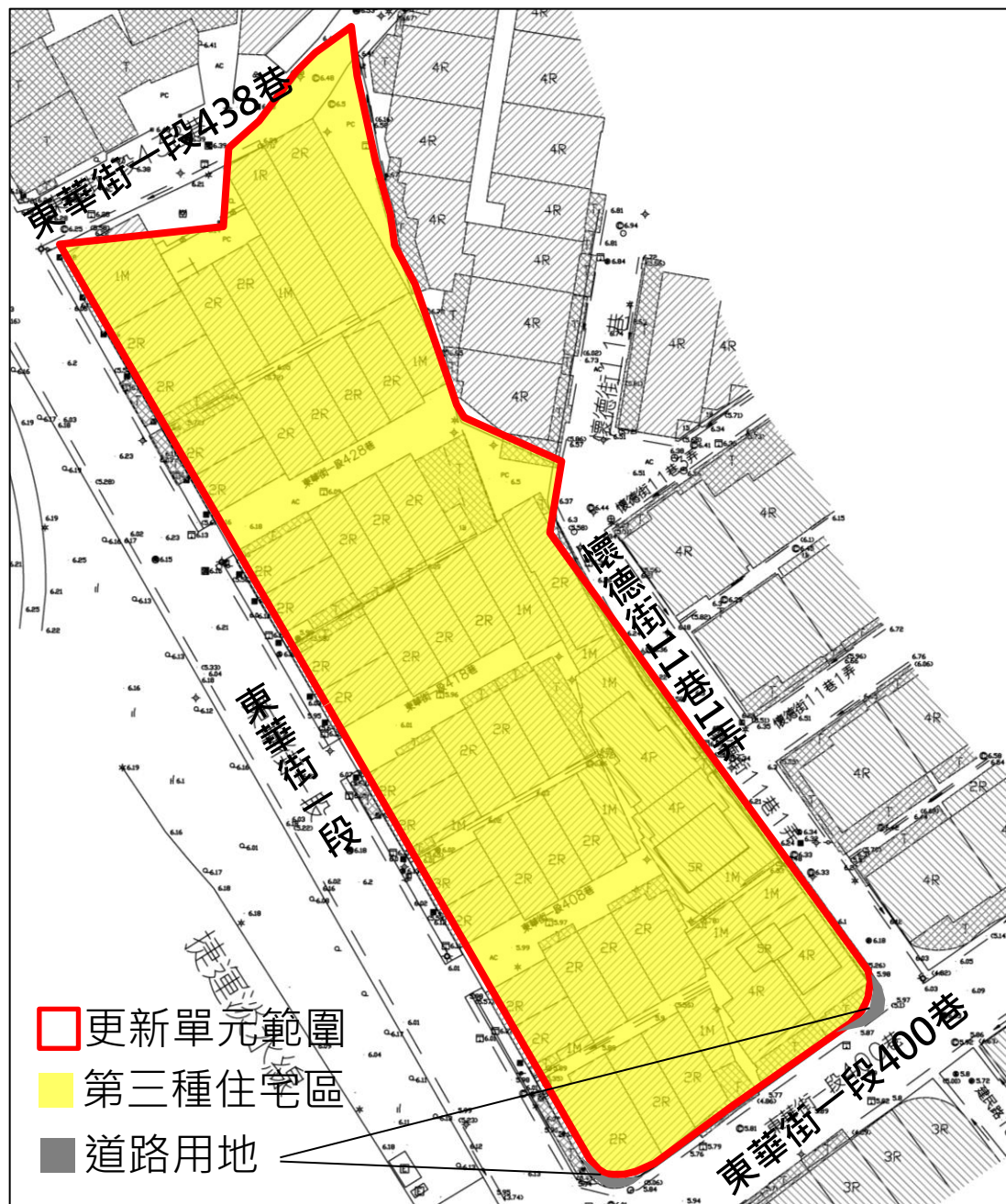
三家鑑價結果及選定

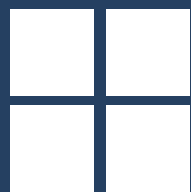
註：權利變換估價師選任作業已於前次公聽會說明，41
本次公聽會不再贅述。

差異分析		麗業	中泰	大有國際
更新前	土地平均單價(元/坪)	2,048,921	1,988,977	1,849,195
	土地總價(元)	2,409,777,465	2,339,275,681	2,174,874,863
更新後	一樓店面平均建坪單價(元/坪)	1,345,620	1,316,624	1,295,100
	三樓以上平均建坪單價(元/坪)	935,669	931,511	925,169
	車位平均單價(元/個)	2,944,268	2,860,127	2,768,790
	更新後總權利價值(元)	6,535,888,807	6,486,557,732	6,150,733,457

本案權利變換鑑價結果，以「[麗業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。

- ❖ 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住宅區合併編定為1筆土地，新編之正式地號依未來地政機關登記為準。
- ❖ 另道路用地的部分則因申請容積獎勵的關係辦理捐贈。





都市更新權利變換估價說明

麗業不動產估價師聯合事務所
Elite Real Estate Appraisers
Joint Firm

勘估標的	臺北市北投區振興段三小段707地號等59筆土地
價格日期	113年06月30日
土地面積	3,888.00m ² (1,176.1200坪)
土地使用分區	第三種住宅區 法定建蔽率45% 法定容積率225%
臨路狀況	東華街一段(10m) 東華街一段400巷(10m) 東華街一段438巷(6m) 懷德街11巷1弄(6m)





更新前估價說明

評價基準日(價格日期)：113年6月30日

更新前估價條件說明

容積貢獻

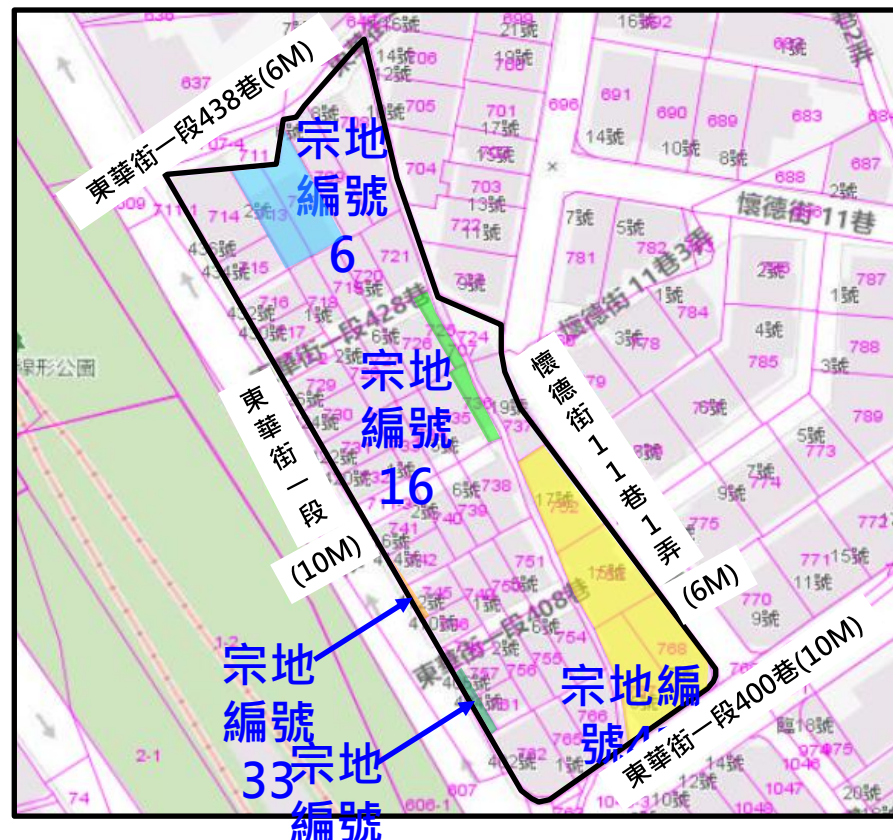
更新前各權利人之權利價值，係以土地素地價格為基礎，價格種類為正常價格，在考量合併利用狀況，加計申請「**建築物結構安全**」之專屬容積獎勵，評估各宗土地更新前土地權利價值，並依「臺北市都市更新權利變換不動產估價範本及審查注意事項」進行容積折減。

宗地劃分

更新前合併前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時產權狀態及「**毗鄰土地同一張使用執照或同一所有權人視為同一宗土地**」原則，重新劃分成各宗土地。

評估宗地編號41土地權利價值後，再依宗地內各地號土地個別條件之優劣進行**二拆**，拆算各地號之土地權利價值。各區分所有建物座落基地權利價值拆算後，再以不動產估價技術規則第126條，拆算其個人土地權利價值。

宗地編號	地號	土地所有權人	劃分依據
6	712、713地號	吳○○等人	同一所有權人
16	725、736地號	劉○○等人	同一所有權人
33	743、744地號	黃○○等人	同一所有權人
41	752、753、767、768地號	陳○○等人	61工使字第316號
46	758、760地號	黃○○等人	同一所有權人



更新前估價條件說明

比準地

評估更新前各宗土地價值時，考量各宗土地面積、形狀、可獨立開發等之條件，以**宗地編號41(752、753、767、768地號)**作為**比準地**，為評估更新前各宗土地價值之依據，並以**法定容積率**評估其土地價格。在評估比準地之合理價格後，依各宗土地個別條件之優劣，評估更新前各宗土地權利價值。

臨路條件

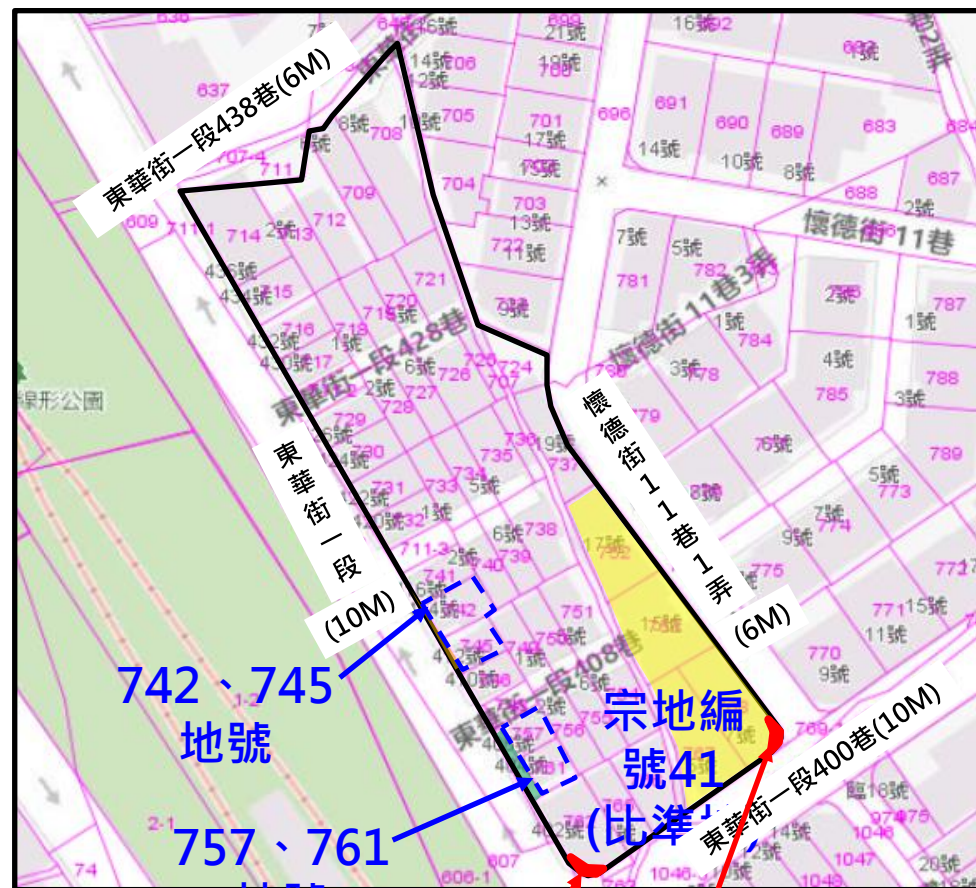
更新前**742、745、757、761地號**非屬面臨東華街一段(10m)之土地，且土地上方有合法建物坐落，然現況可個別透過743、744、758、760地號與東華街一段連通，本次將742、745、757、761地號以**面臨東華街一段**之臨路條件評估。

地下室評估原則

更新前**宗地編號41(752、753、767、768地號)**之建物於使用執照登載有地下室，用途不明且無產權登記，經實施者了解未有約定專用之情事，本案地下室做為**公共使用**，且在**不影響基地內各土地所有權人更新前權值分配**之情況下，不予評估地下室之權利價值。

道路用地評估

更新範圍內共有**762-1、768-1地號**等2筆**道路用地**，本次評估考量其容積貢獻度及整體效益，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」之規定進行評估。



762-1地號 768-1地號

更新前估價條件說明

建物殘餘價值


區分所有建物殘餘價值評估時，以使用執照(61工使字第316號)發照日期為建築完成日期，惟鋼筋混凝土造屋齡皆已超過不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載之耐用年數(50年)，參考**中華民國不動產估價師公會全國聯合會第一號估價作業通則**，以**第四號公報所載耐用年數加計20%(60年)**，作為評估區分所有建物價值之耐用年數。

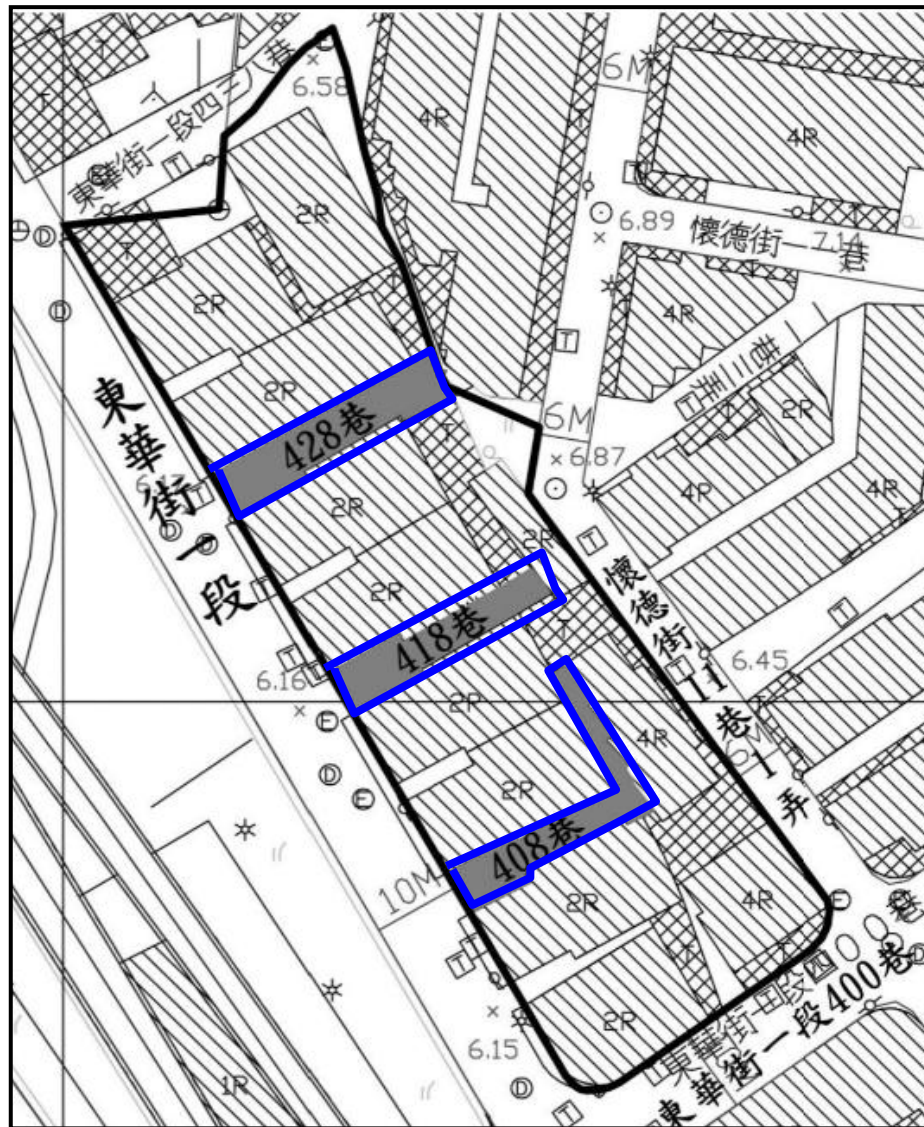
廢巷範圍評估

更新單元內**東華街一段408、418、428巷**為**既成巷道**，於更新後依照臺北市都市更新自治條例及事業計畫內容予以廢巷，其土地依照「臺北市都市更新權利變換不動產估價範本及審查注意事項」計算其權利價值。廢巷範圍參考左圖所示：(節錄自本案事業計畫內容)

比準戶

評估更新前各戶價格，選定**懷德街11巷1弄17號3樓**作為住宅之比準戶。

 廢巷範圍



更新前估價說明



更新單元內宗地劃分



比準地之選定及分析



比準地價格評估
(比較法、土地開發法)



合併前各筆土地
權利價值及比例推估



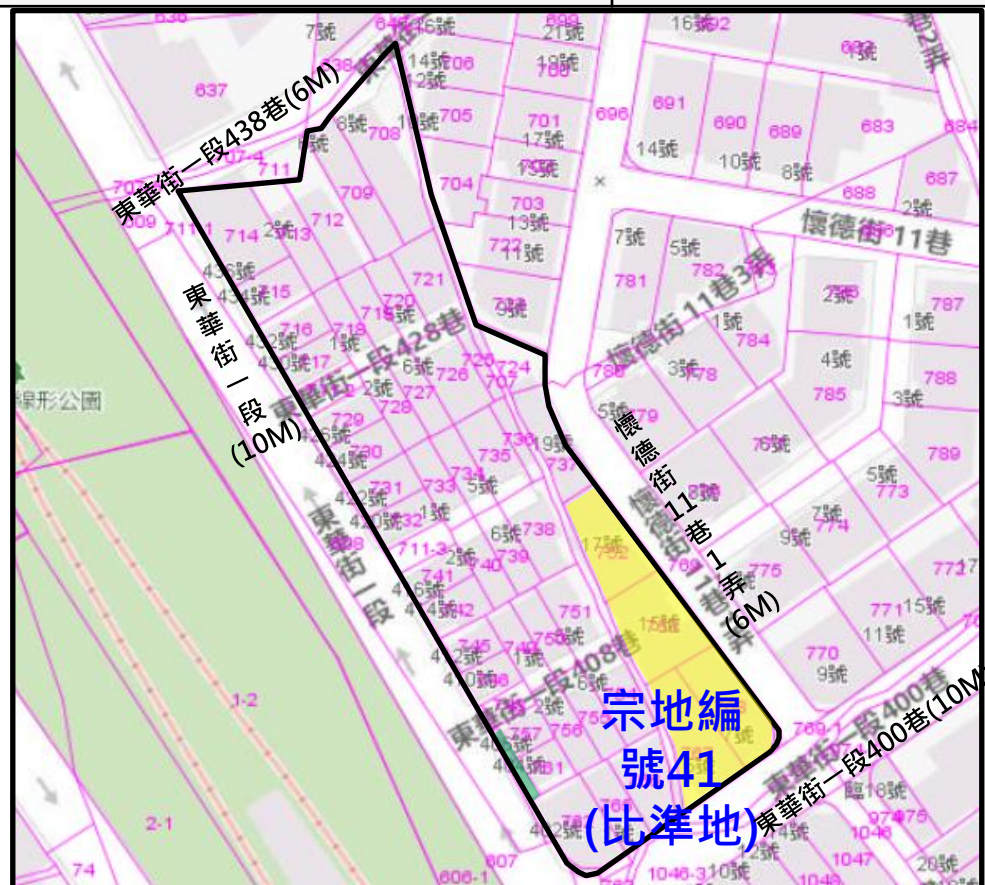
合併後土地價格評估
(比較法、土地開發法)



合併前各筆土地價值比例
分配合併後土地價格

比準地

土地單價(元/坪)	1,920,000
容積率	225.00%
合併前土地總權利價值(元)	2,211,580,122



更新單元內宗地劃分



比準地之選定及分析



比準地價格評估
(比較法、土地開發法)



合併前各筆土地
權利價值及比例推估



合併後土地價格評估
(比較法、土地開發法)



合併前各筆土地價值比例
分配合併後土地價格

評估項目：開發適宜性(面積)、土地形狀、臨路條件(臨路路寬、面寬、面數)、商效、容積率

編號	地號	面積(坪)	地形	臨路條件	臨路面寬	臨路面數	商效	容積率(%)
1	707	53.2400	長條形	東華街一段400巷(10m)、東華街一段438巷(6m)	未達5	2	稍差	225.00%
2	708	60.5000	近梯形	東華街一段438巷(6m)	10~15	1	稍差	225.00%
3	709	32.6700	近長方形	東華街一段438巷(6m)	5~10	1	稍差	225.00%
4	711-2	11.4950	長方形	東華街一段(10m)、東華街一段428巷(4m)	未達5	2	稍佳	225.00%
5	711-3	11.1925	長方形	東華街一段(10m)、東華街一段418巷(4m)	未達5	2	稍佳	225.00%
6	712、713	56.5675	近梯形	東華街一段438巷(6m)	10~15	1	稍差	237.53%
7	714	41.7450	近梯形	東華街一段(10m)、東華街一段438巷(6m)	10~15	2	普通	237.53%
8	715	19.3600	長方形	東華街一段(10m)	5~10	1	稍佳	237.53%
9	716	17.8475	長方形	東華街一段(10m)	5~10	1	稍佳	237.53%
10	717	16.0325	長方形	東華街一段(10m)、東華街一段428巷(4m)	5~10	2	稍佳	237.53%
11	718	17.2425	長方形	東華街一段428巷(4m)	未達5	1	稍差	237.53%
12	719	17.2425	長方形	東華街一段428巷(4m)	未達5	1	稍差	237.53%
13	720	17.2425	長方形	東華街一段428巷(4m)	未達5	1	稍差	237.53%
14	721	26.6200	近梯形	東華街一段428巷(4m)	5~10	1	稍差	237.53%
15	724	18.1500	近梯形	懷德街11巷1弄(6m)	未達5	1	稍差	225.00%
16	725、736	16.6375	長條形	東華街一段428巷(4m)、東華街一段418巷(4m)	未達5	2	稍差	225.00%
17	726	28.1325	長方形	東華街一段428巷(4m)	5~10	1	稍差	237.53%
18	727	17.2425	長方形	東華街一段428巷(4m)	未達5	1	稍差	237.53%
19	728	17.5450	長方形	東華街一段428巷(4m)	未達5	1	稍差	237.53%
20	729	15.7300	長方形	東華街一段(10m)、東華街一段428巷(4m)	5~10	2	稍佳	237.53%
21	730	17.2425	長方形	東華街一段(10m)	5~10	1	稍佳	237.53%
22	731	17.5450	長方形	東華街一段(10m)	5~10	1	稍佳	237.53%
23	732	15.7300	長方形	東華街一段(10m)、東華街一段418巷(4m)	5~10	2	稍佳	237.53%
24	733	17.2425	長方形	東華街一段418巷(4m)	未達5	1	稍差	237.53%

更新前估價說明



更新單元內宗地劃分



比準地之選定及分析



比準地價格評估
(比較法、土地開發法)



合併前各筆土地
權利價值及比例推估



合併後土地價格評估
(比較法、土地開發法)



合併前各筆土地價值比例
分配合併後土地價格

編號	地號	面積(坪)	地形	臨路條件	臨路面寬	臨路面數	商效	容積率(%)
25	734	17.2425	長方形	東華街一段418巷(4m)	未達5	1	稍差	237.53%
26	735	24.8050	長方形	東華街一段418巷(4m)	5~10	1	稍差	237.53%
27	737	25.1075	近長方形	懷德街11巷1弄(6m)	10~15	1	稍差	225.00%
28	738	27.8300	近梯形	東華街一段418巷(4m)	5~10	1	稍差	237.53%
29	739	17.2425	長方形	東華街一段418巷(4m)	未達5	1	稍差	237.53%
30	740	17.2425	長方形	東華街一段418巷(4m)	未達5	1	稍差	237.53%
31	741	16.3350	長方形	東華街一段(10m)、東華街一段418巷(4m)	5~10	2	稍佳	237.53%
32	742	17.2425	長方形	東華街一段(10m)	5~10	1	稍佳	237.53%
33	743、744	1.2100	長條形	東華街一段(10m)	10~15	1	稍佳	225.00%
34	745	13.0075	長方形	東華街一段(10m)	5~10	1	稍佳	237.53%
35	746	13.0075	長方形	東華街一段(10m)、東華街一段408巷(4m)	5~10	2	稍佳	237.53%
36	747	0.9075	長條形	東華街一段(10m)、東華街一段408巷(4m)	未達5	2	稍佳	225.00%
37	748	8.4700	長方形	東華街一段408巷(4m)	未達5	1	稍差	225.00%
38	749	16.9400	長方形	東華街一段408巷(4m)	未達5	1	稍差	237.53%
39	750	17.2425	長方形	東華街一段408巷(4m)	未達5	1	稍差	237.53%
40	751	26.9225	近梯形	東華街一段408巷(4m)	5~10	1	稍差	237.53%
41	752地號等4筆	163.5043	近梯形	東華街一段400巷(10m)、懷德街11巷1弄(6m)	15~20	2	普通	237.53%
42	754	24.2000	近梯形	東華街一段408巷(4m)	5~10	1	稍差	237.53%
43	755	17.8475	長方形	東華街一段408巷(4m)	未達5	1	稍差	237.53%
44	756	18.1500	長方形	東華街一段408巷(4m)	未達5	1	稍差	237.53%
45	757	11.4950	長方形	東華街一段(10m)、東華街一段408巷(4m)	5~10	2	稍佳	237.53%
46	758、760	4.5375	長條形	東華街一段(10m)、東華街一段408巷(4m)	10~15	2	稍佳	225.00%
47	761	12.7050	長方形	東華街一段(10m)	5~10	1	稍佳	237.53%
48	762	33.4414	近長方形	東華街一段(10m)、東華街一段400巷(10m)	10~15	2	稍佳	237.53%
49	765	19.0575	長方形	東華街一段400巷(10m)	未達5	1	稍佳	237.53%
50	766	27.5275	近梯形	東華街一段400巷(10m)	未達5	1	稍佳	237.53%

更新單元內宗地劃分



比準地之選定及分析



比準地價格評估
(比較法、土地開發法)



合併前各筆土地
權利價值及比例推估



合併後土地價格評估
(比較法、土地開發法)



合併前各筆土地價值比例
分配合併後土地價格

更新前合併後土地(不含道路用地)

土地單價(元/坪)	2,050,000
容積率	234.92%
土地總權利價值(元)	2,405,502,083

道路用地評估(762-1、768-1地號)

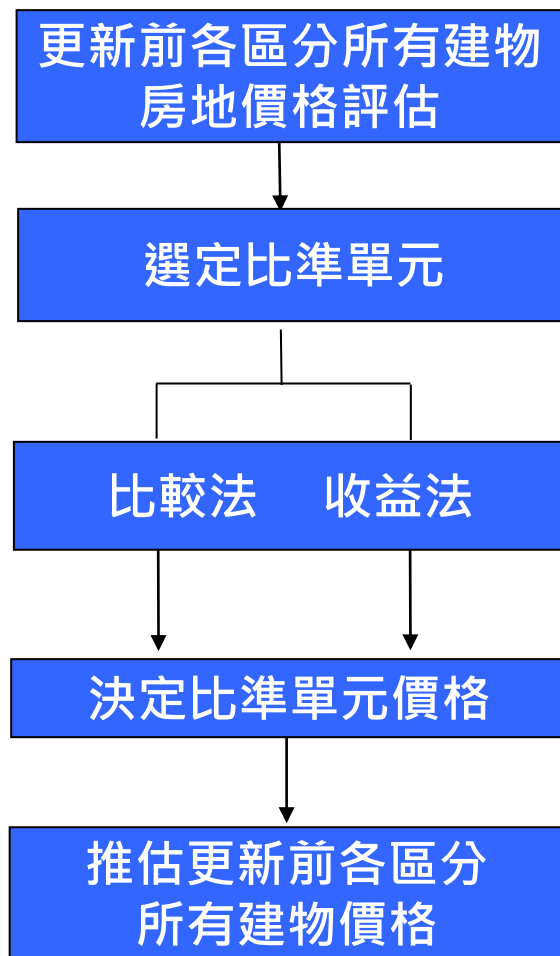
面積(坪)	2.7043
權利價值	4,275,382
合併後整宗基地權利價值	2,409,777,465



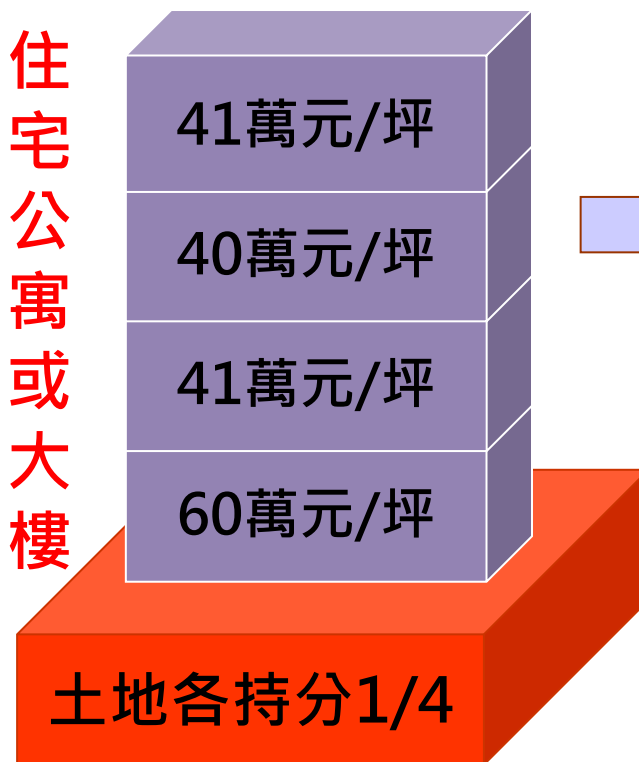
768-1地
號

762-1地

◎模擬案例(非本案)



更新前各土地所有權人權利價值計算說明



土地：50坪

建物：30坪

更新前土地價值
總價8,000萬
如何分配？

地價立體化

與他宗土地分配無關

樓層	建物面積(坪)	房地總價(萬元)	房地總價比例(%)
4F	30	1,230	22.5%
3F	30	1,200	22.0%
2F	30	1,230	22.5%
1F	30	1,800	33.0%
小計		5,460	100%



樓層	更新前權利價值(萬元)
4F	$8,000 \times 22.5\% = 1,800$
3F	$8,000 \times 22.0\% = 1,760$
2F	$8,000 \times 22.5\% = 1,800$
1F	$8,000 \times 33.0\% = 2,640$
小計	8,000萬



更新後估價說明

更新後估價條件說明：

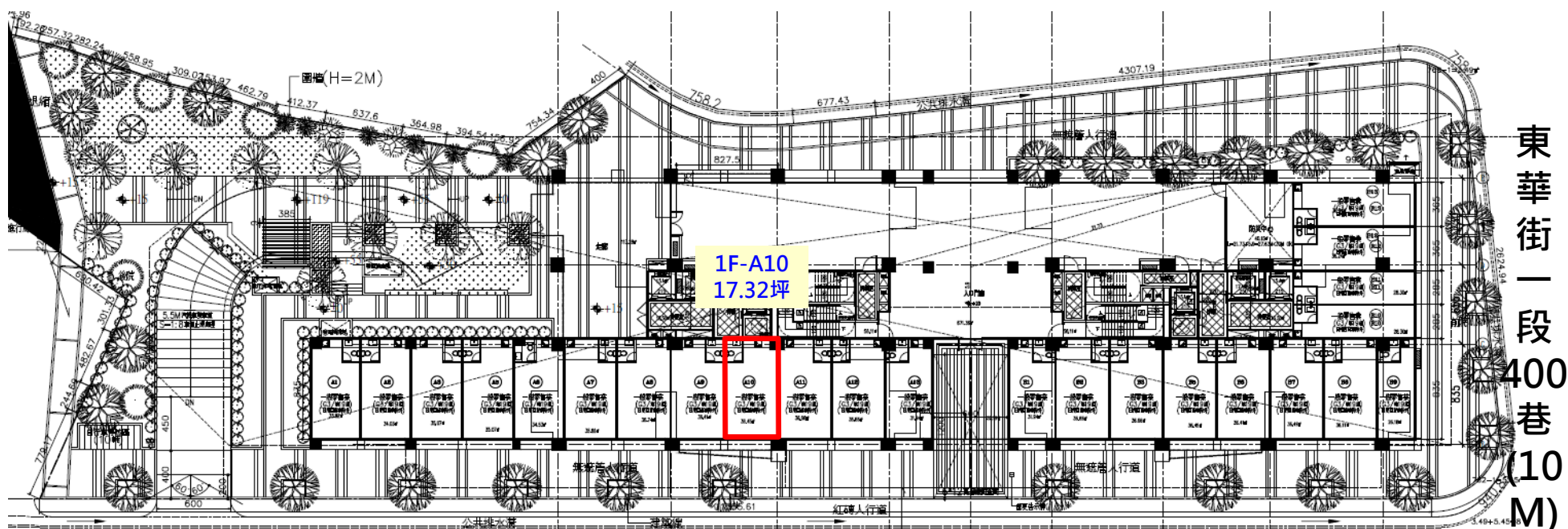
更新後區分所有建物及其土地應有部分，依本案所提都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關連性等因素，以都市更新評價基準日當時之**新成屋**價格查估之。

本次勘估標的部份單元規劃**露台**，於住戶規約中**約定專用**，本次考量露台範圍，進行使用效益價格評估。

建物構造	<ul style="list-style-type: none">鋼筋混凝土造
停車位	<ul style="list-style-type: none">坡道平面停車位，共157部
店面住宅大樓	<ul style="list-style-type: none">地上16層/地下3層1F：店面(12~17坪)，共24戶3F以上：住宅(27~52坪)，共156戶
比準戶	<ul style="list-style-type: none">店面：1F-A10戶住宅：8F-A3戶車位：B2-80(大車位)

比準戶條件	樓層	面積(坪)	邊間	店面臨路位置	公設比	建物單價(元/坪)
店面	1F-A10	17.32	否	東華街一段	35.00%	1,350,000

價格影響因子：面積大小、店效(位置)



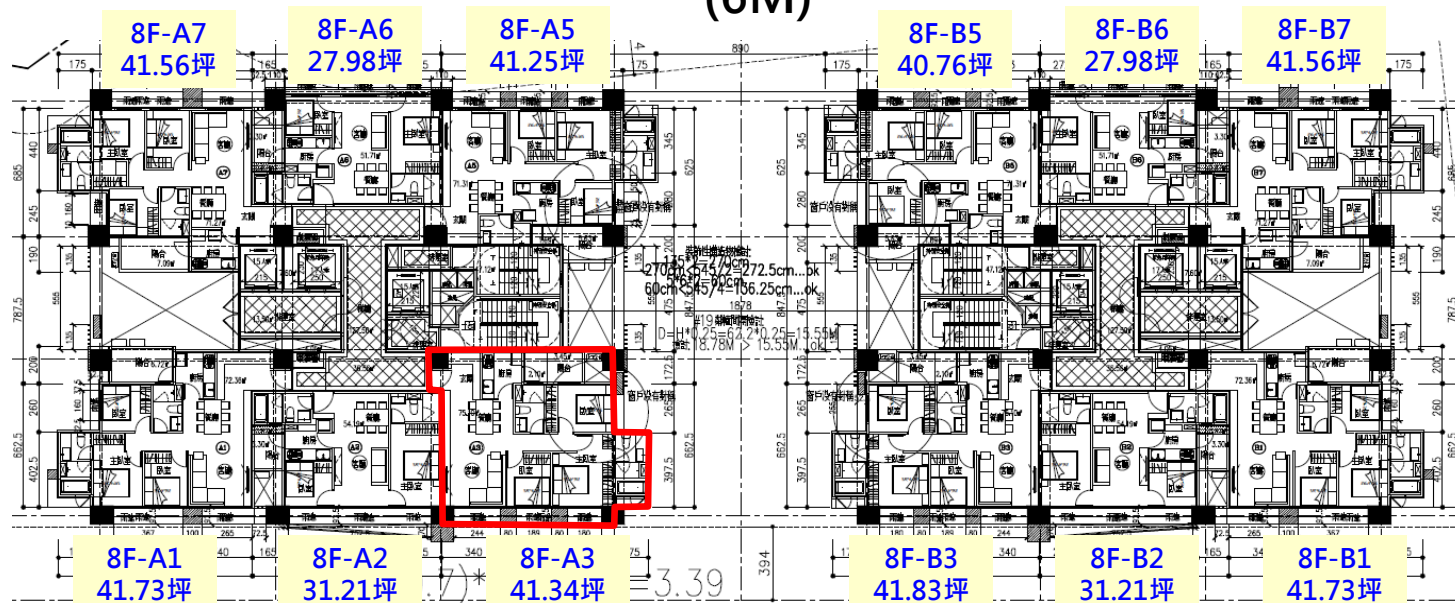
東華街一段(10M)

比準戶條件	樓層	面積(坪)	通風採光	面向	附屬建物比	嫌惡設施影響 (高架橋、車道、中繼層)	建物單價 (元/坪)
住宅	8F-A3	41.34	雙面採光	東華街一段	12.89%	無	940,000

價格影響因子

- 樓層別效用比
- 面積大小
- 通風採光
- 視野景觀
- 附屬建物比
- 壁刀
- 轉管影響-
14F: A1、A3、A5、A7
B1、B3、B5、B7
15F: A1~A7、B1~B7

懷德街11巷1弄 (6M)

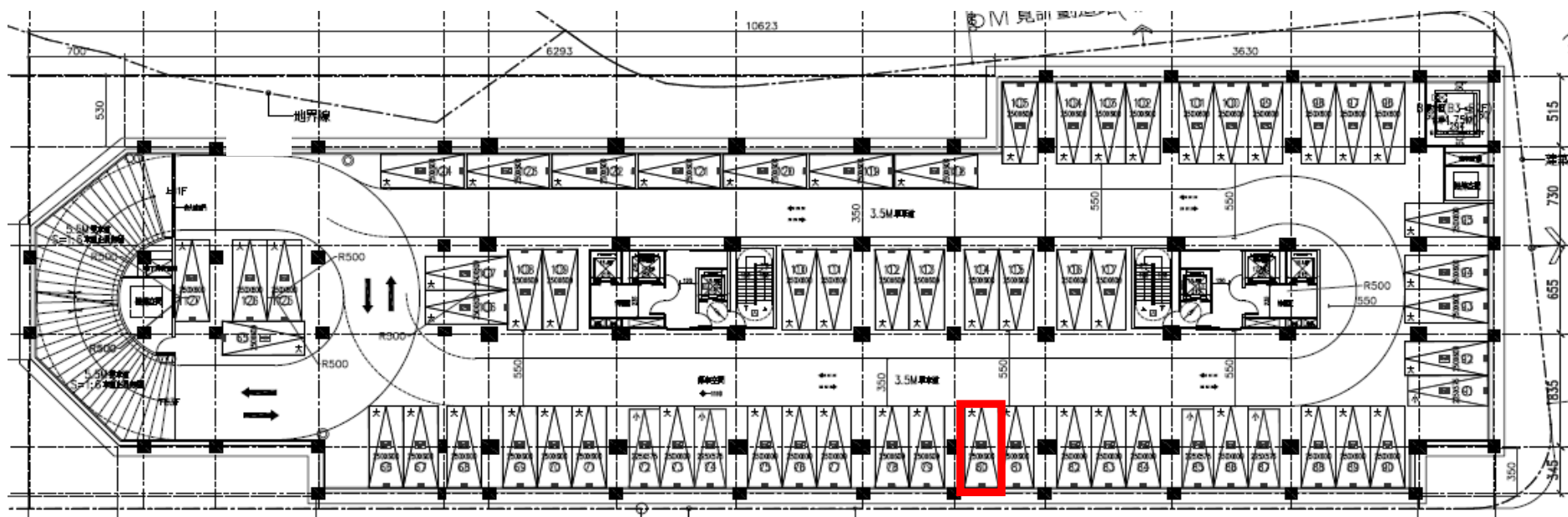


東華街一段(10M)

東華街一段
400巷
(10M)

比準戶條件	樓層	尺寸	車位單價(元/個)
車位	B2-80	250cm * 600cm	3,000,000

價格影響因子：車位樓層、車位尺寸、停車方便性



價格日期：113年06月30日

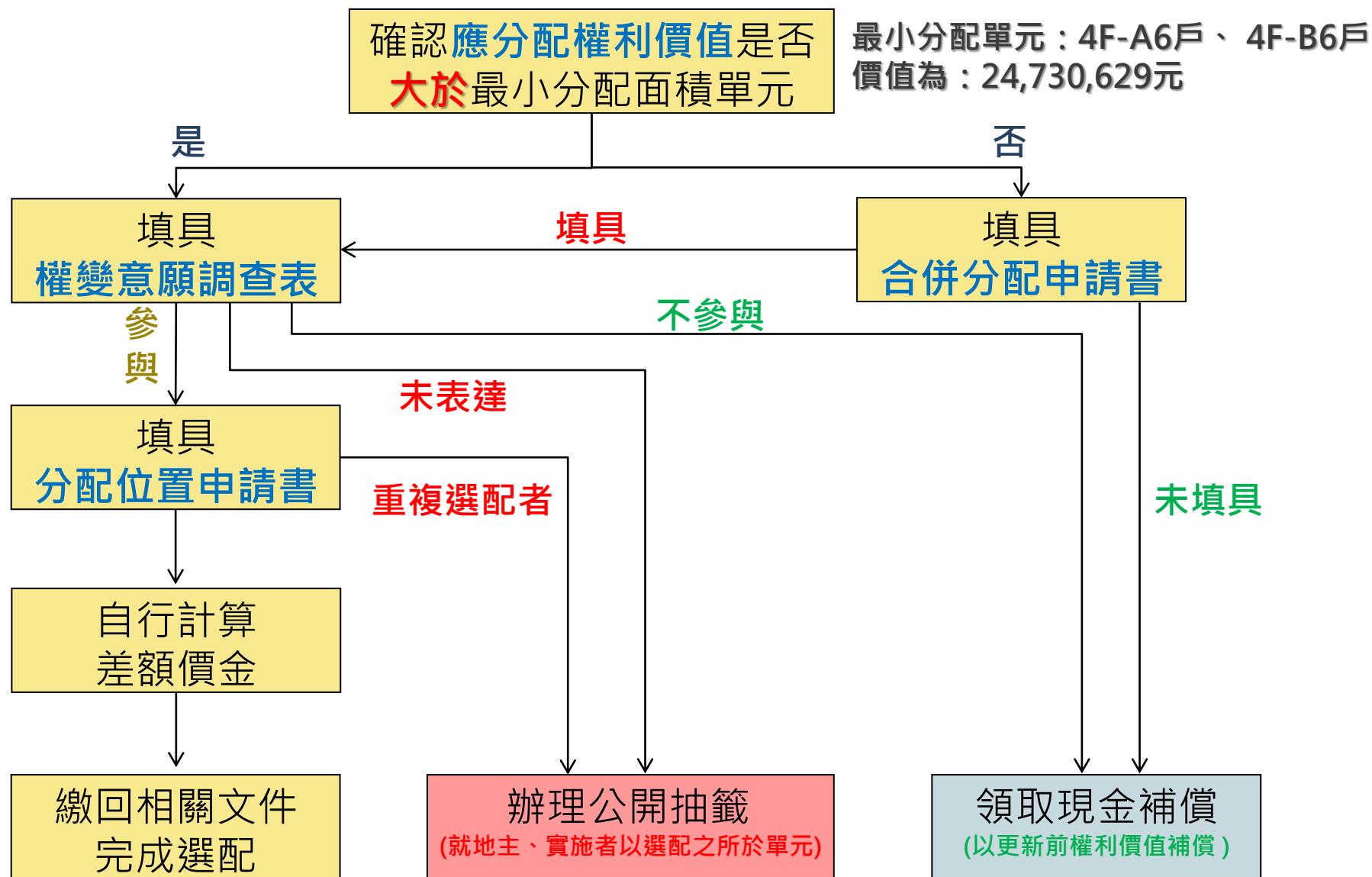
更新前	更新前土地單價(元/坪)	2,048,921
	更新前土地總價(元)	2,409,777,465
更新後	1樓店面平均單價(元/坪)	1,345,620
	3樓以上住宅平均單價(元/坪)	935,669
	車位均價(元/個)	2,944,268
	更新後房地總價值(元)	6,535,888,807



選配說明

申請分配程序

62



● 參與分配者

● 需公開抽籤者

● 不參與或不能分配者

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

- 實施者為擬定權利變換計畫，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：
 - 一、參與分配更新後土地及建築物之意願
 - 二、更新後土地及建築物分配位置之意願

❖ 《都市更新權利變換實施辦法》第17條

- 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。
- 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114年01月13日以掛號附回執(雙掛號)寄出。
- ❖ 申請分配期間自115年01月26日起至115年02月25日日止。
- ❖ 請於115年02月25日下午5時前將附件1.「權利變換意願調查表」及附件2.「更新後分配位置申請書」或附件3.「更新後合併分配協議書」(如有申請合併分配者)擲還。
- ❖ 擲還地點：臺北市北投區東華街一段418巷6號(星期一至五，上午十點至下午五點)均可受理選屋作業)
- ❖ 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，請親洽本公司辦理。
- ❖ 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03月06日下午2時00分，地點為臺北市振華區民活動中心(臺北市北投區振華街15號)。將於115年03月03日前**電話或郵寄限時掛號**通知。

附件1.權利變換意願調查表(範例)

❖ 參與權利變換意願調查

- ① 請勾選是否願意參與權利變換分配。
 - ② 請核對土地及建物資料是否正確。
 - ③ 請核對聯絡地址是否正確，並填寫身分證字號、聯絡電話、日期並簽名、蓋章。
- 若有誤請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章。

序號：

附件1

變更臺北市北投區振興段三小段707地號等59筆(原57筆)土地
都市更新事業計畫及擬訂都市更新權利變換計畫案

都市更新權利變換意願調查表

本人 **王大明** 對於臺北市北投區振興段三小段707地號等59筆(原57筆)土地都市更新事業之權利變換意願表達如下(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 **王大明** 為臺北市北投區振興段三小段707地號等59筆(原57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 (㎡)
	三小段	707	176.00	1/1	176.00

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： **王大明** (簽名並蓋章)

身分證字號(統一編號)： **A1234567890**

聯絡地址(營業所在地)： **台X市XX區XX街XX巷XX號X樓**

聯絡電話： **234567890**

中華民國115年 2月 21日

附件2 .更新後分配位置申請書 (範例)

❖ 填寫分配位置申請書

- ① 依據個人更新後應分配價值，參考分配房地車位書圖(附件4~6)，並依據選配原則，在個人應分配價值範圍內，選/填寫單元/車位。

• 房屋單元(填寫範例)：15F-A3

15層之A3戶

• 車位單元(填寫範例)：112

編號112之停車位
(不用寫樓層)

- ② 所有權人簽名、蓋章，並確實填寫身分證字號、聯絡地址電話、簽署日期。

序號：

附件2

變更臺北市北投區振興段三小段707地號等59筆(原57筆)土地
都市更新事業計畫及擬訂都市更新權利變換計畫案

更新後分配位置申請書

填寫人：王大明

本人願意參與分配，茲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 15F-A3 等共 1 個單元。

二、汽車停車位部份：
本人共申請分配車位 1 位，其「車位位置代碼」為 112。

說明：

- 都市更新權利變換調查與申請分配
 - 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。
 - 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。
- 本表請於○○年○○月○○日○午○時前以雙掛號郵寄（以郵戳為憑）或親自送達至臺北市北投區東華街一段418巷6號，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○午○時○分，地點為臺北市立圖書館石牌分館（臺北市北投區明德路208巷5號3樓）。
- 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：王大明 (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：A1234567890

聯絡地址(營業所在地)：台X市XX區XX街XX巷XX號X樓

聯絡電話：234567890

中華民國115年 2月 21日

附件4.至附件6.

附件4

變更臺北市北投區振興段三小段707地號等59筆(原57筆)土地都市更新事業計畫及擬訂都市更新權利變換計畫案
更新後分配單元價值及位置對照表

		A 棟										B 棟									
16 樓	單元編號	16F-A2					16F-A6					16F-B2					16F-B6				
	座落面積(坪)	72.09					72.09					72.09					57.25				
	每坪單價(元)	1,084,041					1,084,041					1,084,041					1,113,230				
	總戶總價(元)	56,291,401					54,446,969					56,291,401					40,106,448				
15 樓	單元編號	15F-A1					15F-A7					15F-B1					15F-B3				
	座落面積(坪)	55.01					54.14					55.01					48.50				
	每坪單價(元)	1,050,095					1,030,783					1,050,095					1,037,666				
	總戶總價(元)	43,031,943					42,463,319					43,031,943					42,463,319				
14 樓	單元編號	14F-A1					14F-A3					14F-A7					14F-B3				
	座落面積(坪)	41.73					41.34					41.73					41.63				
	每坪單價(元)	953,000					943,000					953,000					953,000				
	總戶總價(元)	39,764,497					39,744,655					39,744,655					38,844,066				
13 樓	單元編號	13F-A1					13F-A3					13F-B1					13F-B3				
	座落面積(坪)	41.73					41.34					41.73					41.63				
	每坪單價(元)	900,000					890,000					900,000					900,000				
	總戶總價(元)	37,564,497					37,564,497					37,564,497					37,564,497				
12 樓	單元編號	12F-A1					12F-A3					12F-B1					12F-B3				
	座落面積(坪)	41.73					41.34					41.73					41.63				
	每坪單價(元)	949,000					939,000					949,000					949,000				
	總戶總價(元)	39,597,594					38,733,985					39,597,594					38,681,026				
11 樓	單元編號	11F-A1					11F-A3					11F-B1					11F-B3				
	座落面積(坪)	41.73					41.34					41.73					41.63				
	每坪單價(元)	942,000					932,000					942,000					942,000				
	總戶總價(元)	39,305,515					38,445,233					39,305,515					38,955,708				
10 樓	單元編號	10F-A1					10F-A3					10F-B1					10F-B3				
	座落面積(坪)	41.73					41.34					41.73					41.63				
	每坪單價(元)	935,000					925,000					935,000					935,000				
	總戶總價(元)	38,013,436					38,443,370					38,013,436					37,908,980				
9 樓	單元編號	9F-A1					9F-A3					9F-B1					9F-B3				
	座落面積(坪)	41.73					41.34					41.73					41.63				
	每坪單價(元)	928,000					918,000					928,000					928,000				
	總戶總價(元)	38,721,357					37,908,980					38,721,357					37,825,071				

第1頁，共2頁

附件5

變更臺北市北投區振興段三小段707地號等59筆(原57筆)土地都市更新事業計畫及擬訂都市更新權利變換計畫案
更新後停車位價值及位置表

地下 一層	車位編號	151	152	153	154	155	156	157	158	159	
	車位大小	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)	
	車位單價 (元/部)	3,122,000	3,122,000	3,122,000	3,122,000	3,122,000	3,122,000	3,122,000	-	-	
	車位編號	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150
地下 二層	車位大小	大 (250x600)	小 (225x575)	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)	小 (225x575)	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)
	車位單價 (元/部)	3,122,000	3,000,000	3,122,000	3,122,000	3,122,000	3,000,000	3,122,000	3,122,000	3,122,000	3,122,000
	車位編號	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140
	車位大小	大 (250x600)	大 (250x600)	小 (225x575)	大 (250x600)	大 (250x600)	小 (225x575)	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)	小 (225x575)
地下 三層	車位單價 (元/部)	3,122,000	3,122,000	3,122,000	3,122,000	3,122,000	3,000,000	3,122,000	3,122,000	3,122,000	3,000,000
	車位編號								128	129	130
	車位大小								大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)
	車位單價 (元/部)								3,122,000	3,122,000	3,122,000
地下 四層	車位編號										
	車位大小										
	車位單價 (元/部)										
	車位編號	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
地下 五層	車位大小	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)
	車位單價 (元/部)	2,994,828	2,994,828	2,994,828	2,994,828	2,994,828	2,994,828	2,994,828	2,994,828	2,994,828	2,994,828
	車位編號	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110
	車位大小	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)
地下 六層	車位單價 (元/部)	2,994,828	2,994,828	2,994,828	2,994,828	2,994,828	2,994,828	2,994,828	2,994,828	2,994,828	2,994,828
	車位編號	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
	車位大小	小 (225x575)	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)
	車位單價 (元/部)	2,850,000	2,994,828	2,994,828	2,994,828	2,994,828	2,994,828	2,994,828	2,994,828	2,994,828	2,994,828
地下 七層	車位編號	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
	車位大小	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)	小 (225x575)	大 (250x600)	小 (225x575)	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)
	車位單價 (元/部)	2,994,828	2,994,828	2,994,828	2,994,828	2,850,000	2,994,828	2,850,000	2,994,828	2,994,828	2,994,828
	車位編號						65	66	67	68	69
地下 八層	車位大小						大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)
	車位單價 (元/部)						2,994,828	2,994,828	2,994,828	2,994,828	2,994,828
	車位編號										
	車位大小										

附件5
更新後停車位位置及價值表

附件6.更新後建築參考圖集

變更臺北市北投區振興段三小段707地號等59筆(原57筆)土地
都市更新事業計畫及擬訂都市更新權利變換計畫案

附件3.更新後合併分配協議書 (範例)

❖ 申請合併分配者

欲申請合併分配同一單元、車位者，皆須填具在同一協議書上。

- ① 填上合併分配者姓名及位數。
- ② 填上合併申請分配位置。
- ③ 填寫協議內容，依單元、車位產權持分比例計算個人分得價值。
- ④ 立書協議人請簽名，填妥身分證字號、戶籍地址、聯絡電話、蓋章並簽署日期。

附件3

變更臺北市北投區振興段三小段707地號等59筆(原57筆)土地
都市更新事業計畫及擬訂都市更新權利變換計畫案

更新後合併分配協議書

立協議書人 王大明、李大仁 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 15F-A3；申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 112。

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
15F-A3	112	1 王大明	1 / 2	
		2 李大仁	1 / 2	
		3	/	
		4	/	
		1	/	
		2	/	
		3	/	
		4	/	

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)	身分證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1 王大明	A123456789	台X市XX區XX街XX巷XX號X樓	26355555	
2 李大仁	F298765413	台X市XX區XX街XX巷XX號X樓	28884444	
3				
4				

中 華 民 國 年 月 日

❖ 為了順利推動都市更新事業，請各位所有權人盡可能出席相關會議，充分了解計畫內容並提供意見。

❖ 有任何資訊我們都會貼在本案專屬網站：

www.sweeten.com.tw/projects/北投振興段都更案/



❖ 有任何問題或意見都歡迎您致電給規劃團隊。

規劃團隊聯絡人：周長舉 經理

地址：臺北市北投區東華街418巷6號

電話：0933-039-928 / (02) 2363-7258

電子信箱：taita@taitaland.com.tw

簡報結束，謝謝指教

本案相關容積獎勵額度、建築量體及配置、相關圖說及分配數字…等實際數值，以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過且核定公告為準。

◆敬請臺端協助辦理事項◆

於115年02月25日前繳回相關文件

- 附件1. 權利變換意願調查表
- 附件2. 更新後分配位置申請書
- 附件3. 更新後合併分配協議書(如有申請合併分配者)