

# 擬訂臺北市文山區景美段五小段587地號等34筆土地

## 都市更新事業計畫及權利變換計畫案 自辦公聽會

實施者：韋盛建設股份有限公司

都更規劃：弘傑城市開發股份有限公司

建築設計：張志誠建築師事務所

鑑價機構：巨秉不動產估價師聯合事務所

元大不動產估價師事務所

景瀚不動產估價師聯合事務所

113年3月26日

### 都市更新條例第22條：

經劃定或變更應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣(市)主管機關依第二十九條規定審議核准。

其同意比率已達第37條規定者，得免擬具事業概要，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。

### 都市更新條例第32條：

擬訂都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

### 都市更新條例第37條：

依第22條規定辦理者：其餘更新地區，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四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。

### 都市更新條例第48條：

以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫，依第三十二條及第三十三條規定程序辦理。但必要時，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：

舉辦公聽會時，應邀請有關機關、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。前項公聽會之日期及地點，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。

1. 本案屬臺北市政府於民國107年12月10日公告之「**文山-2捷運景美站週邊更新地區**」範圍內。
2. 辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫
  - 113年3月11日至3月13日報紙刊登
  - 113年3月14日張貼公告於文山區景行里公佈欄
  - 113年3月14日以雙掛號方式寄發本案公聽會通知函
  - 113年3月26日舉辦本案公聽會
3. 公聽會辦理人：韋盛建設股份有限公司（實施者）  
弘傑城市開發股份有限公司（規劃單位）
4. 公聽會邀請對象：  
專家學者代表：朱萬真 委員  
當地居民代表：臺北市文山區景行里 陳千惠里長  
土地及合法建築物所有權人及相關權利人

■ 本案位於景後街以西、景興路282巷以北、景文街以東及景文街103巷以南，屬於非完整街廓，共34筆土地，土地總面積為1,182.00m<sup>2</sup> (約357.56坪)。

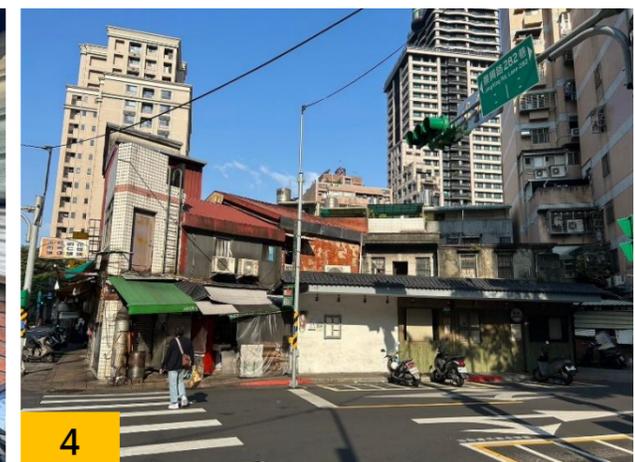
■ 土地部分

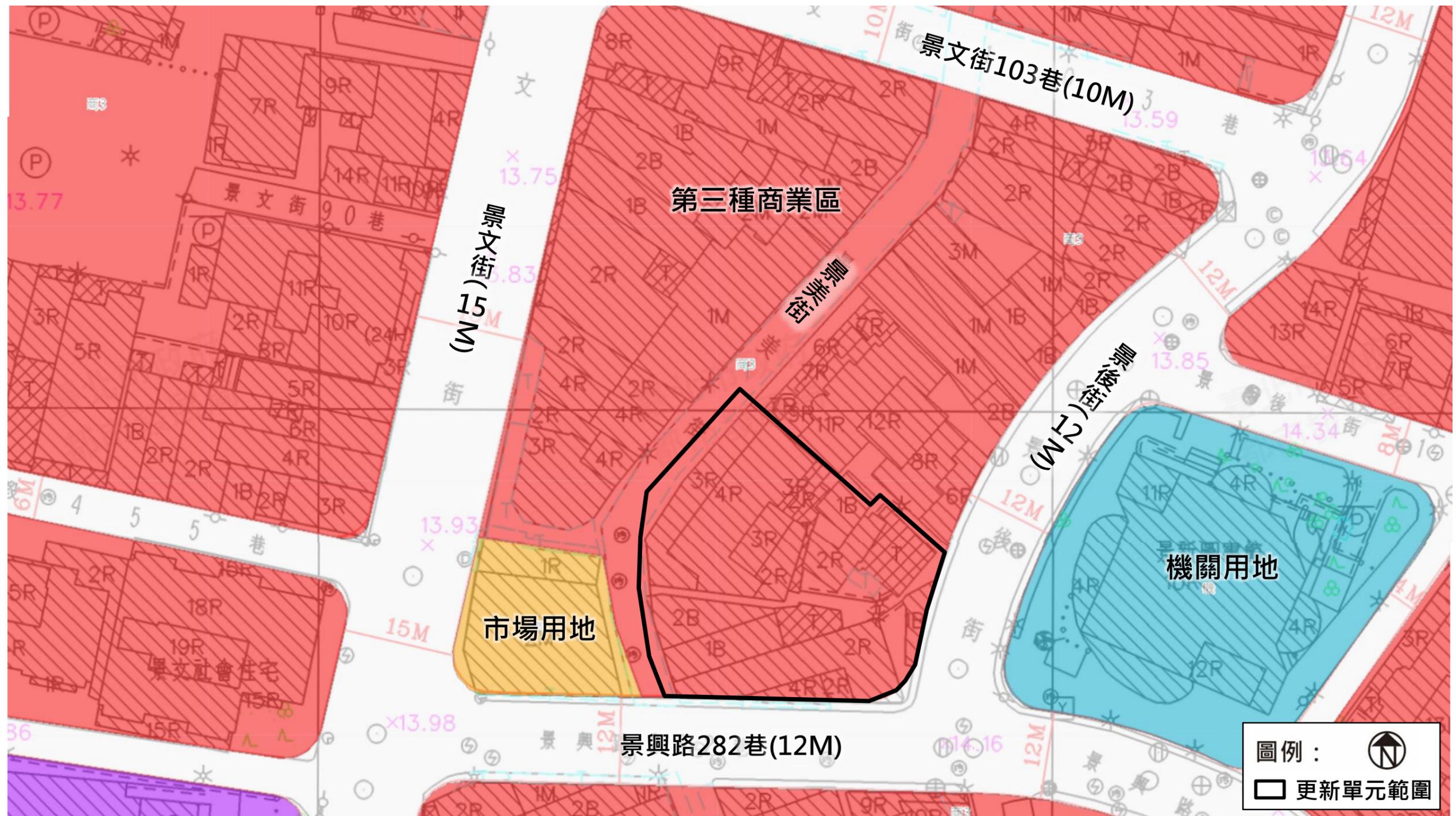
國有土地：共7筆，面積為70.00m<sup>2</sup> (佔更新單元總面積5.92%)，管理單位為農業部農田水利署及財政部國有財產署。

私有土地：共27筆，面積為1,112.00m<sup>2</sup> (佔更新單元總面積94.08%)，所有權人共54名。

■ 建物部分

所有權人共24名，面積為1,665.86m<sup>2</sup>，皆為私有建物。





使用分區	地號	土地面積(m <sup>2</sup> )	建蔽率(%)	容積率(%)	基準容積(m <sup>2</sup> )
第三種商業區	587、588、588-1、588-2、588-3、589、590、590-1、591、592、593、594、595、595-1、595-2、596、597、598、599、599-1、600、601、602、603、604、605、606、607、608、609、610、611、612及613	1,182.00	65%	560%	6,619.20
合計	34筆土地	1,182.00	—	—	6,619.20

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積 ( m <sup>2</sup> )	所有權人數 ( 人 )	面積 ( m <sup>2</sup> )	所有權人數 ( 人 )
全區總和 ( A=a+b )	1,182.00	55	1,665.86	24
公有 ( a )	70.00	1	-	-
私有 ( b = A-a )	1,112.00	54	1,665.86	24
排除總和 ( c )	110.33	19	104.58	1
計算總和 ( B = b-c )	1,001.67	35	1,561.28	23
法定同意比率 ( % ) ( C/B )	同意比率 > 75.00%	同意比率 > 75.00%	同意比率 > 75.00%	同意比率 > 75.00%
排除同意比率之情事	606地號，法院查封登記 591地號部分產權，列冊管理		252建號未辦繼承登記，列冊管理	

※ 本案同意比率依都市更新條例第37條規定計算，私有土地與私有合法建築物所有權人數及面積之同意比率應達四分之三同意，日後實際同意比率依報核為主。

## 細部計畫

- 本案更新單元位於臺北市政府於民國111年9月23日府都規字第11130700871號公告「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)」範圍內。
- 本案使用組別及土地使用強度皆依「臺北市土地使用分區管制自治條例」有關第三種商業區規定辦理。

## 計畫目標

- 配合政府都市發展政策，以改善實質環境，促進土地合理利用，建立良善之社會網路關係，形塑優質可親之都市開放空間，提升整體都市環境景觀。
- 本案都市更新事業之實施目標符合都市更新條例第1條之立法意旨。

## 處理方式及區段劃分、實施方式及費用分擔

- 本案擬採**重建方式**處理，並以「**權利變換**」之方式實施都市更新事業。
  - 採**權利變換**方式之土地所有權人，**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物折價抵付。

## 地上物拆遷計畫

### 依據都市更新權利變換實施辦法第24條規定辦理：

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日。如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署。

前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。

## 建築物之補償與安置

- 合法建築物拆遷補償及安置費用，依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定辦理，相關補償費用依專業估價者查估後評定提列。
- 其他土地改良物拆遷補償費，依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定辦理，相關補償費用依專業估價者查估後評定提列。

依108年5月15日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」及108年12月19日公告之「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」檢討：

申請都市更新容積獎勵項目		獎勵面積(m <sup>2</sup> )	獎勵比例(%)
中央	危險建築	204.83	3.09
	綠建築，申請黃金級	529.54	8.00
	智慧建築，申請銀級	397.15	6.00
	耐震設計，申請標章	661.92	10.00
	時程獎勵	661.92	10.00
	小計	2,455.36	37.09
地方 (上限 20%)	雨水流出抑制系統	66.19	1.00
	留設人行步道或騎樓	273.02	4.12
	建築設計符合審議原則	198.58	3.00
	都更基金	38.00	0.57
	小計	575.79	8.69
都市更新容積獎勵合計		3,031.15	45.78
都市更新容積獎勵上限		3,309.60	50.00

本案所申請之都市更新容積獎勵均符合『都市更新條例』第65條之規定。

本案更新成本係依110年1月15日公布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列。

總項目	項目	費用	備註
工程費用	重建費用	1,314,596,097元	本案構造為鋼筋混凝土造，營建費用以第三級提列，其他必要費用(含鑑界、鑽探、鄰房鑑定、外接水電瓦斯管線、相關基金及建築相關規費用等)
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用	10,140,642元	捐贈臺北市都市更新基金
	小計	1,324,736,739元	
權利變換費用	建築師規劃設計費	21,394,308元	本案依按臺北市建築師公會建築師酬金標準計算
	都市更新規劃費	6,900,000元	本案依委託服務合約金額提列
	不動產估價費	4,300,000元	本案依委託服務合約金額提列
	測量費用	115,500元	本案依委託服務合約金額提列
	合法建物拆遷補償及安置費	61,630,809元	1.拆遷補償費依估價師提供建物殘餘價值並依審議原則不扣除拆除費用提列 2.拆遷安置費依估價師查估租金行情計算提列
	其他土地改良物拆遷補償費	6,698,348元	依估價師提供建物殘餘價值並依審議原則不扣除拆除費用提列
	地籍整理費	4,031,000元	以每戶29,000元/戶提列
	小計	105,069,965元	
貸款利息		77,666,884元	貸款利息 = 1+2 1.拆遷補償費*貸款年利率*貸款期間 2.[重建費用-相關基金+相關申請建築容積獎勵所支付之費用+權利變換費用-拆遷補償費]*貸款年利率*貸款期間
稅捐		54,819,421元	包含印花稅及營業稅
管理費用		443,868,675元	包含人事行政(5%)、銷售(6%)、風險管理(15.41%)及信託費用
	<b>更新事業總成本</b>	<b>2,006,161,684元</b>	

註：本表所載數據與本案權利變換計畫報核內容數據將有所差異，因營建費用須依估價基準日之物價指數進行調整(估價基準日為113年3月1日，目前113年3月指數尚未公布，暫以113年2月指數調整)，另依提列標準規定共同負擔計算須依實際選配結果修正，實際財務計畫及收益分析結果仍須依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議為準。

本案依巨秉不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計：

項目	數量	平均單價(元/坪及元/部)	總銷金額(元)A
店面	429.23坪	1,330,742	571,194,220元
住宅	4,205.61坪	863,460	3,631,374,413元
停車位	99部	2,039,394	201,900,000元
銷售總收入金額小計(A)			4,404,468,633元

註：本案汽車總數共105部，其中3部為無障礙車位、3部為裝卸停車位，計入大公不計價。

項目		金額(元)
土地所有權人	共同負擔(B)	2,006,161,684元(註)
	更新後應分配權利總價值 ( C=A-B )	2,398,306,949元(註)
共同負擔比例		45.55%(註)

註：本表所載數據與本案權利變換計畫報核內容數據將有所差異，因營建費用須依估價基準日之物價指數進行調整(估價基準日為113年3月1日，目前113年3月指數尚未公布，暫以113年2月指數調整)，另依提列標準規定共同負擔計算須依實際選配結果修正，實際財務計畫及收益分析結果仍須依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議為準。

# 實施風險控管方案

本案未來將會辦理資金信託，其風險控管方式說明如下：

項目	信託契約/後續補充承諾內容
資金來源及控管	<p>來源：本案實施者將於受託單位業務部門開立資金信託專戶，依信託契約之約定存入信託專戶之資金及其利息，信託專戶中存款之利率則以受託單位業務部門之牌告利率為準，且存款受存款保險保障。</p> <p>控管：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1.本案之資金信託專戶採專款專用，除支付與本案開發相關費用，包括但不限於興建、設計、銷售、稅費等，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。</li><li>2.實施者依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經受託單位審核無誤後始得動用；實施者另應檢附相關契約及請款資料並由建築經理公司查核及出具查核報告書交由受託單位後，再由受託單位自信託專戶撥付。</li><li>3.為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付各項應負擔之費用，或有不足之虞時，實施者應於收到受託單位通知後十個銀行營業日內將不足款項依受託銀行指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由實施者自行負責。</li></ol>

## 維護管理及保固事項

- 一. 實施者自使用執照取得日起對「本大樓」之結構部份(如基礎、樑柱、承載牆壁、樓梯等)負責保固 15 年。
- 二. 防水部分 ( 如浴廁 ) 保固1年。
- 三. 固定建材設備部分 (如門窗、地磚等) 保固 1 年。
- 四. 以上3項保固若係因土地與建物所有權人使用維護不當，不可抗力或不可歸責於實施者所造成之損毀 ( 如消耗品及玻璃等 ) 則不在此限。

有關管委會、公共基金設置、所有權人費用負擔及收支基準、管理事項、管理規約及特別約定事項適用公寓大廈管理條例範圍內，將依其條例擬定本案之區分所有權人管理規約，未來本大樓全體區分所有權人均有遵守區分所有權人管理規約之義務。

## 效益評估

項目	更新前	更新後
建物耐震	部分建物未申請建築執照之老舊建物，有公共安全疑慮，耐震程度較差。	重建後將符合建築技術規則耐震規定， <b>並取得耐震設計標章</b> ，加強建物結構及安全設計。
人行步道	未於沿街面留設人行步道串聯。	基地臨路留設人行步道，提供舒適行走空間，總面積共計273.02平方公尺，提供公眾使用。
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻、損及市容與城市意象。	改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供良好的視覺環境，預計興建地上24層，地下5層之住商混和大樓，符合土地使用管制規定。

\* 對於所有權人、實施者、政府及周邊環境改善皆有顯著效益，創造多贏的局面

## 實施進度及後續執行事項：

序號	進度	月數	預定日期
1	擬訂事業計畫及權利變換計畫核定公告	1	115/5
2	申請拆除及建造執照	3	115/6-115/8
3	改良物殘餘價值補償	2	115/6-115/7
4	申請更新期間稅捐減免	1	115/9
5	土地補償金發放作業	2	115/6-115/7
6	地上物騰空拆除	1	115/9
7	工程施工	42	115/10-119/3
8	申請使用執照	3	119/4-119/6
9	送水送電	2	119/7-119/8
10	申請測量	2	119/9-119/10
11	釐正圖冊	1	119/11
12	接管	1	119/12
13	計算及找補差額價金	2	120/1-120/2
14	產權登記	3	120/3-120/5
15	申請更新後稅捐減免	1	120/6
16	更新成果備查	1	120/7

註：1.工程施工期係依110年版提列總表之更新期間規定計算。  
2.本進度表為預估，仍須視實際進度為準。

## 其他事項說明：

### 同意書簽署時點與效力

依都市更新條例第37條規定：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具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

### 實施者及相關單位聯絡窗口

實施者：韋盛建設股份有限公司

- 地址：臺北市信義區忠孝東路5段431號5樓
- 電話：(02)2747-5808 分機14
- 聯絡人：王雯君 小姐
- 專案網站：<https://weisheng.tw/>

規劃單位：弘傑城市開發股份有限公司

- 地址：臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6
- 電話：(02)2507-1910
- 聯絡人：吳思寰 先生

### 主管機關聯絡資訊

機關：內政部國土管理署

<https://www.nlma.gov.tw/>

地址：臺北市松山區八德路2段342號

電話：(02)8771-2345

機關：臺北市都市更新處

<http://uro.gov.taipei/>

地址：臺北市中山區南京東路三段168號17樓

法令諮詢專線：(02)2781-5696分機3093

# 權利變換計畫

法令依據：

- 都市更新條例第48條
- 都市更新權利變換實施辦法第5條
- 都市更新權利變換實施辦法第10條
- 都市更新權利變換實施辦法第17條

1. 法令依據：都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令

2. 權利變換意義：都市更新條例第3條

『權利變換』係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、他項權利人或實施者，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及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。

3. 選任專業估價者：本案依都市更新條例第50條規定：

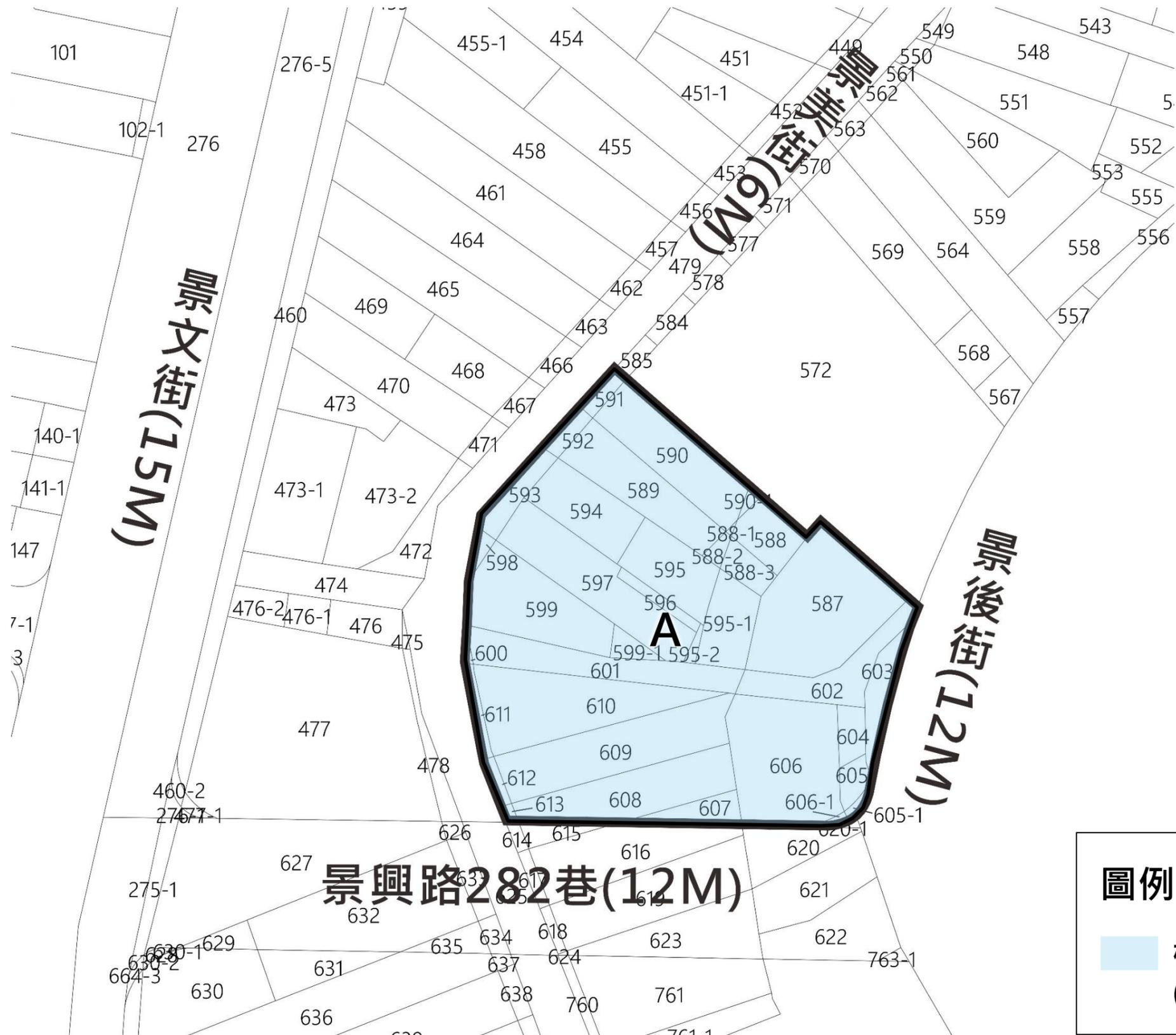
- 實施者指定一家，其餘二家由實施者自臺北市都市更新處建議名單中，以公開、隨機方式選任。
- 本案於112年3月2日召開專業估價者選任會議。
- 實施者指定之專業估價者：[巨秉不動產估價師聯合事務所](#)
- [正取2家：1\)元大不動產估價師事務所](#)  
[2\)景瀚不動產估價師聯合事務所](#)

## 4. 三家估價師事務所更新前後估價成果（評價基準日為113年3月1日）

項目		巨秉不動產估價師 聯合事務所	元大不動產估價師 事務所	景瀚不動產估價師 聯合事務所
更新前土地 價值	土地平均單價(元/坪)	4,500,000	4,400,000	4,450,000
	更新前土地總價(元)	1,608,997,500	1,573,242,000	1,591,119,750
更新後房地 價值	一層平均建坪單價(元/坪)	1,727,610	1,697,052	1,693,456
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	872,732	836,704	858,980
	車位平均價格(元/個)	2,039,394	2,020,907	2,026,263
	更新後總權利價值(元)	4,404,468,633	4,236,663,530	4,335,668,520
土地所有權人應分配權利價值(元)		2,398,306,949	2,230,501,846	2,329,506,836

因更新前及更新後價值，均以巨秉不動產估價師聯合事務所所估價值為最高，為保障全案土地所有權人權益，故選定其鑑價結果為權利變換依據。

- 依照土地使用分區預計整理成1筆地號
- 實際地號仍應以地政機關登記為準



圖例：



■ 權利變換後預計整理為A地號  
(實際地號仍以地政機關登記為準)

## 通知申請分配

- 1.寄發選配通知時間：113年3月14日。
- 2.選配期間：113年3月27日（星期三）起至113年4月26日（星期五）止，共計31日。期限內表達申請分配意願及分配位置申請。

## 表達申請分配意願

- 1.說明及應分配價值，表達選配意願及填選適當分配單元及車位。
- 2.申請分配意願與申請分配結果，請於113年4月26日17:00前親自送達或以雙掛號方式郵寄附件二、附件三、附件四。

## 公開抽籤

1. 於期限內提出書面申請分配，但因選配之房屋及車位同一位置有二人以上申請者。
2. 未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人。

公開抽籤日：113年5月2日（星期四）下午5時整於景行區民活動中心(臺北市文山區羅斯福路六段393號6樓)，如所有權人均已選配完成且無重覆選配情形，則無須辦理公開抽籤。

1. 原店面所有權人，得優先選配更新後相對位次店面。
2. 受配人選配以「一房屋至多搭配一車位」為原則。
3. 本案無障礙車位及裝卸車位皆計入大公，不提供選配。
4. 選配房屋及車位之總價值以不超過應分配權利價值110%為原則，如受配人實選配價值與應分配權利價值有差異時，應與實施者就差額價金互為找補。
5. 本案地上21層E及F戶（共計2戶），因室內面積未達46平方公尺，故依臺北市都市更新自治條例第11條及臺北市都市更新處93.4.15.北市都新事字第09330042700號函(略以)「針對原土地所有權人因辦理權利變換應分配之土地及建築物，為維持一定居住水準品質，而予以限制...。」之規定，故本案權利變換戶不得選配。
6. 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且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人則以公開抽籤為準。
7. 本案將依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函（略以）：「...，土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第11條(現條次變更為第17條)有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。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之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條(現條次變更為第17條)有關但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，...。」辦理。

**附件一 選配說明暨房屋及車位權值圖冊**

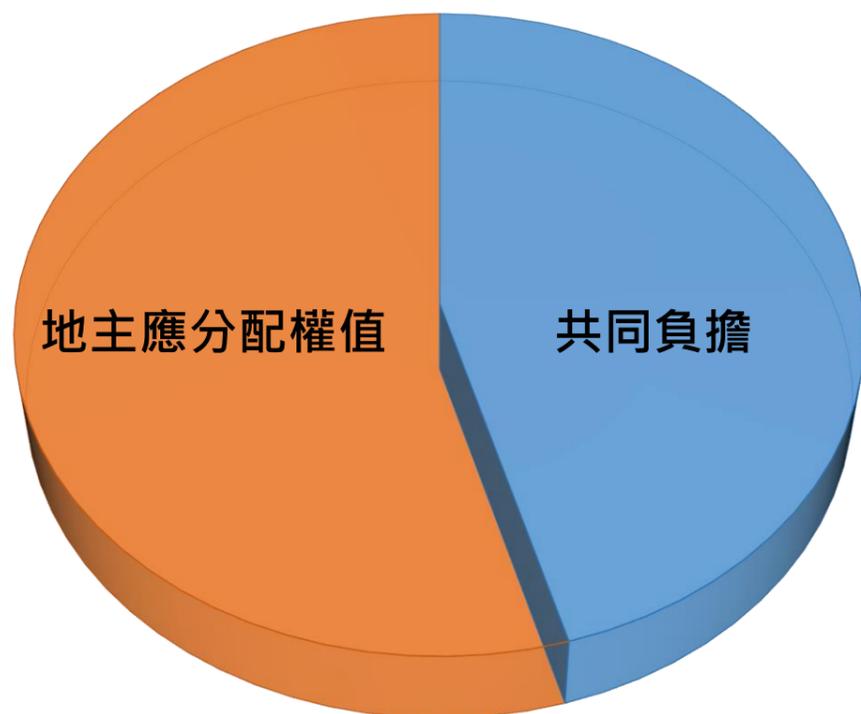
**附件二 權利變換意願調查表**

**附件三 更新後分配位置申請書**

**附件四 更新後合併分配協議書**

**附件五 代為出席公開抽籤會議委託書**

## ■ 選配說明暨房屋及車位權值圖冊



本案更新後房地及車位總銷售價值：  
4,404,468,633元

### ◆ 本案每位地主應分配權值

= (地主應分配權值) × 每人更新前權值比例

= 2,398,306,949元 × 每人更新前權值比例

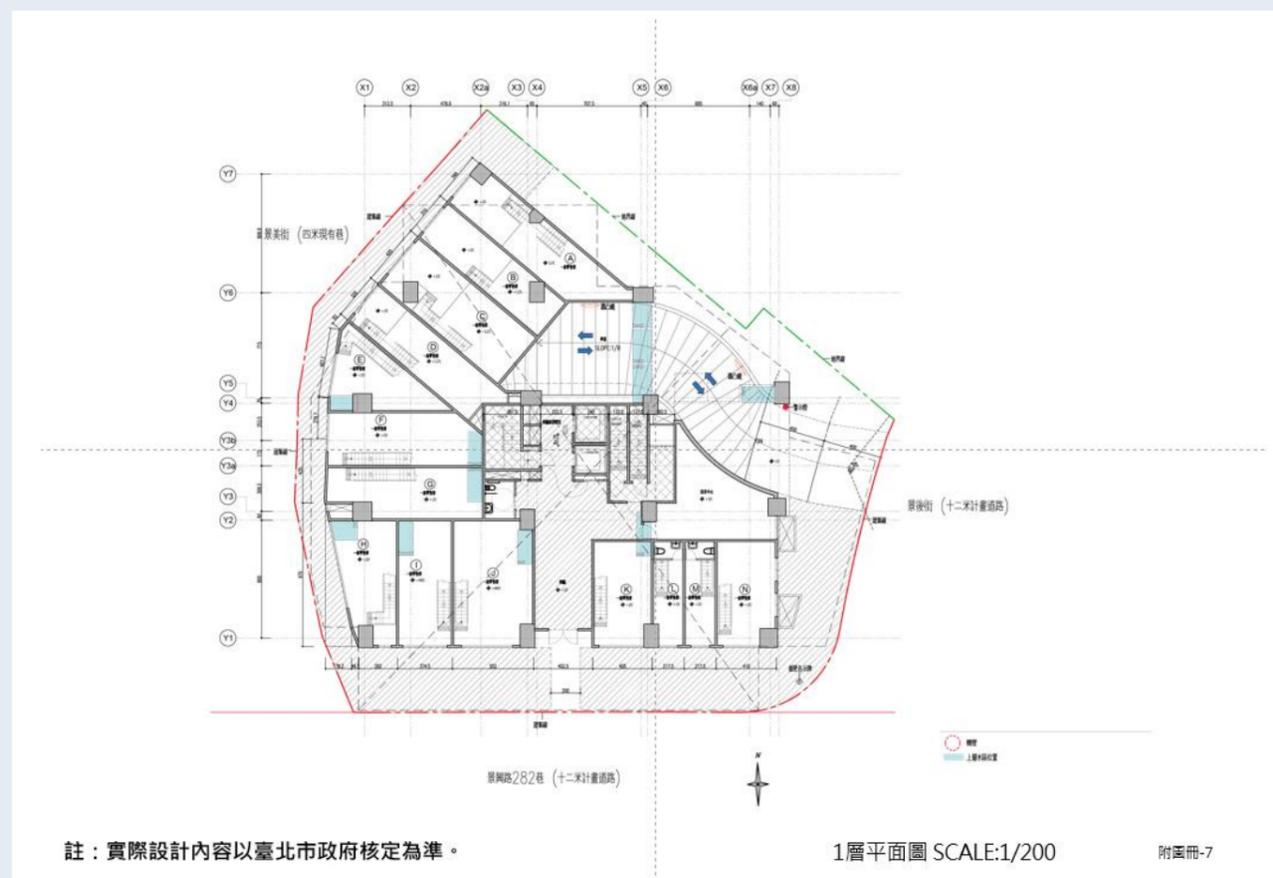
\* 藍色底線字體為估價公司鑑價

(一)可分配權值清冊：由客觀公正三家估價公司估價，本案估價公司為：

1. 巨秉不動產估價師聯合事務所
2. 元大不動產估價師事務所
3. 景瀚不動產估價師聯合事務所

並依估值最高者為估價依據 ( 本案擇定巨秉不動產估價師聯合事務所之估價結果 )

(二)房屋及車位圖冊：



「擬訂臺北市文山區景美段五小段 587 地號等 34 筆土地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 **A君** 對於臺北市文山區景美段五小段 587 地號等 34 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 **A君** 為臺北市文山區景美段五小段 587 地號等 34 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 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )

二、建物：\_\_\_\_\_ 筆建號

建號					
建物門牌					
總面積(m <sup>2</sup> )					
權利範圍					
持分面積(m <sup>2</sup> )					

所有權人：**A君** 印 (簽名並蓋章)

身分證字號(統一編號)：**A123456789** (如係未成年，需有父母共同代理出具；如係法人應有其統一編號等資料)

聯絡地址(營業所在地)：**臺北市中山區〇〇路〇〇巷〇〇號〇〇樓**

聯絡電話：**( 02 ) 2345-6789**

中 華 民 國 **113** 年 **4** 月 **10** 日

## 權利變換意願調查表

■ 表達是否參與權利變換並申請房屋及車位位置的正式書面文件

「擬訂臺北市文山區景美段五小段 587 地號等 34 筆土地都市更新權利變換計畫案」

## 更新後分配位置申請書

填寫人： A君

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：(舉例：如選取 3 樓 A 戶，則單元編號請填寫「3F-A」)

3F-A 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：(舉例：如選取地下二樓編號 92 之車位，則車位編號請填寫「B2-92」)

B2-92 等，共 1 部。

## 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。
- 本表請於民國 113 年 4 月 26 日下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達韋盛建設股份有限公司(臺北市信義區忠孝東路五段 431 號五樓)，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民國 113 年 5 月 2 日(星期四)下午 5 時整，地點為景行區民活動中心(臺北市文山區羅斯福路六段 393 號 6 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： A君

印

(簽名及蓋章)

身分證字號(或統一編號)： A123456789聯絡地址(營業所在地)： 臺北市中山區○○路○○巷○○號○○樓聯絡電話： (02) 2345-6789中華民國 113 年 4 月 10 日

## 更新後分配位置申請書

■ 填具右側所示更新後分配位置申請書

■ 申請分配後，找補金額將依地政機關測量釐正面積後核計差額價金。

## 更新後合併分配協議書

- 如果想與他人合併權值一起分配，未來並互相持分房屋及車位時才需要填寫
- 須填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位。
- 依都市更新權利變換實施辦法第十八條規定，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。

舉例：

※若A君及B君二人欲合併權值，則以加總後之總權值分配房屋及車位

※未來房屋及車位為二人共同持有

附件四

「擬訂臺北市文山區景美段五小段 587 地號等 34 筆土地都市更新  
權利變換計畫案」  
更新後合併分配協議書

立協議書人 A君、B君 等土地所有權人，共 2 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 3F-A；申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 B2-92。

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
2F-A1	B2-88	1 A君	45/100	
		2 B君	55/100	
		3	/	
		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。

立協議書人基本資料

立協議書人 (簽名)	身分證 字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1 A君	A123456789	臺北市中山區 ○○路○○巷 ○○號○○樓	2277-5555	印
2 B君	A123456780	臺北市中山區 ○○路○○巷 ○○號○○樓	2277-6666	印
3				

中 華 民 國 113 年 4 月 10 日

「擬訂臺北市文山區景美段五小段 587 地號等 34 筆土地都市更新權利變換計畫案」

### 代為出席公開抽籤會議委託書

本人\_\_\_\_\_同意委託\_\_\_\_\_全權代理本人出席民國 113 年 5 月 2 日(星期四)下午 5 時整於景行區民活動中心(臺北市文山區羅斯福路六段 393 號 6 樓)舉辦之權利變換分配公開抽籤會議及選配更新後房屋車位並簽認，恐口說無憑，特立此書為據。

委託人： (簽名及蓋章)

身分證字號：

住址：

電話：

受託人： (簽名及蓋章)

身分證字號：

住址：

電話：

備註：受託人出席會議當日請攜帶委託人及受託人身分證正本及印章以供查驗。

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

## 代為出席公開抽籤會議委託書

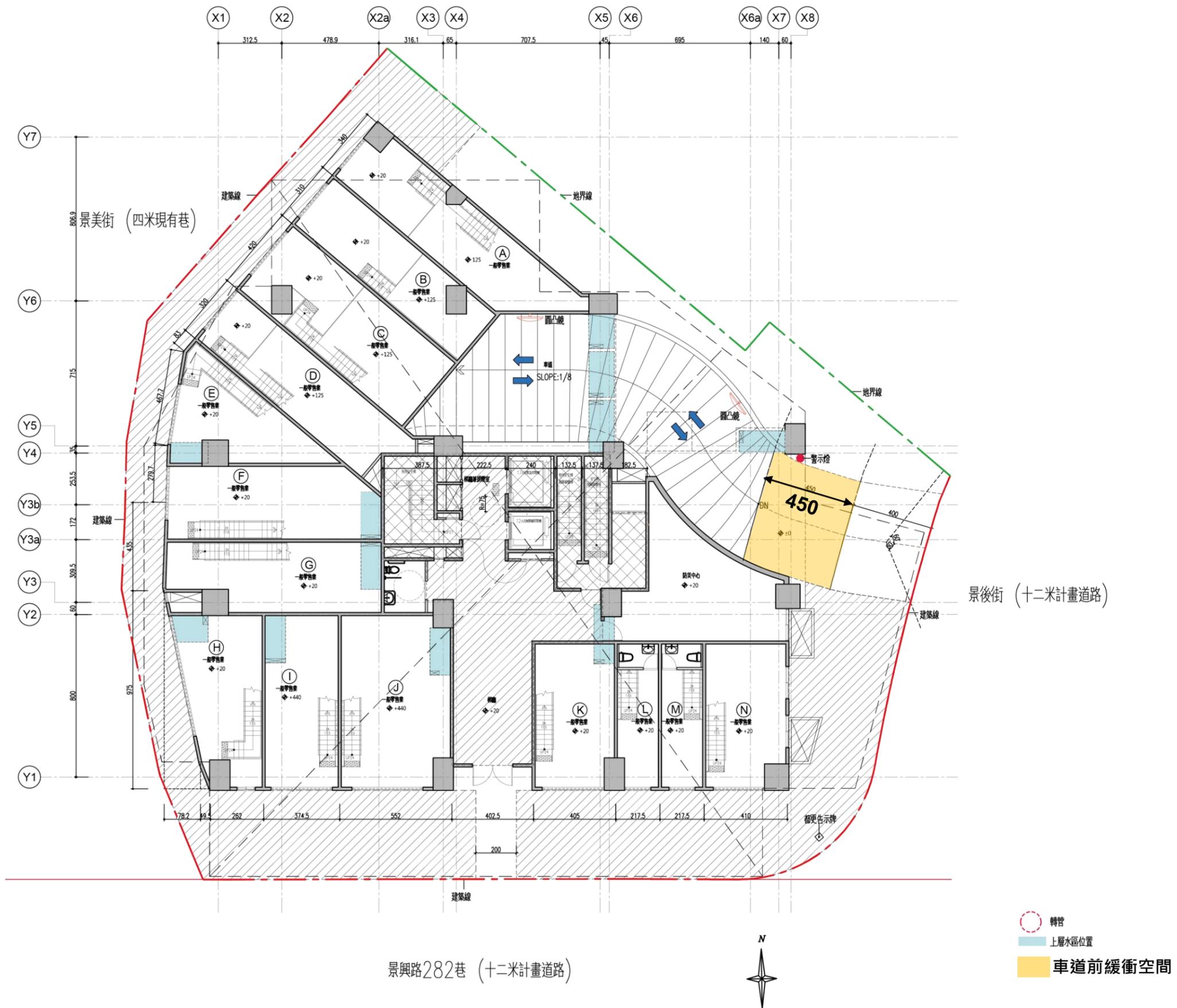
若無法出席公開抽籤會議，則可填具委託書請他人代理，否則將由見證律師代抽選。

# 建築設計

張志誠建築師事務所

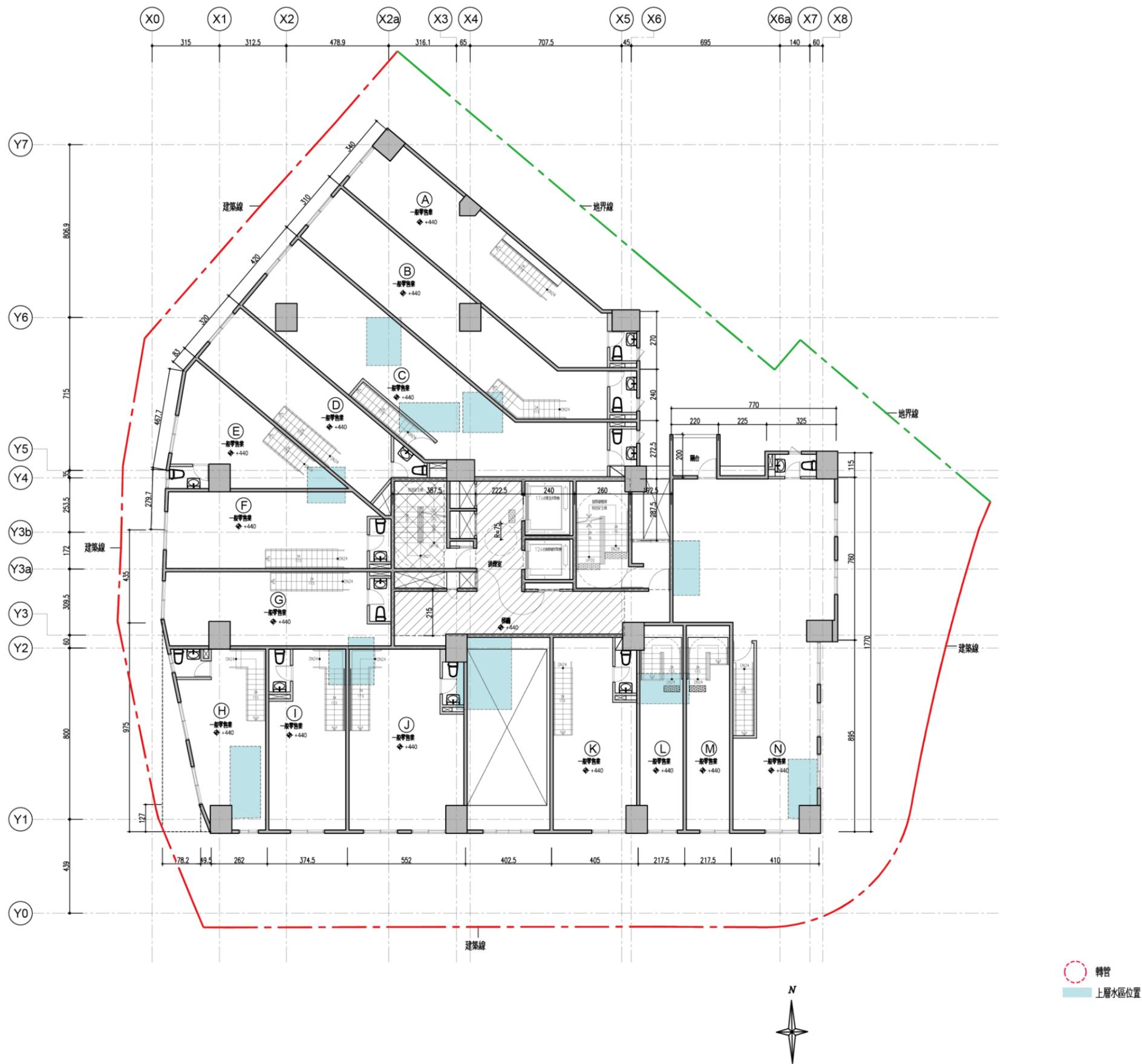
# 建築設計概要說明

基地面積	第三種商業區	1,182.00 m <sup>2</sup>
使用用途	RC構造 地下5層 地上24層	B5~B2：停車空間
		B1：防空避難室兼停車空間
		1F：一般零售業、防災中心
		2F：一般零售業
		3F：集合住宅、管委會使用空間
		4F~24F：集合住宅
基準容積	1,182*560%=6,619.20 m <sup>2</sup>	
申請總容積獎勵	都更獎勵=45.78%(3031.15 m <sup>2</sup> )	
總容積面積	9648.12 m <sup>2</sup> , 6,619.20+3031.15=9650.35 m <sup>2</sup> ...OK	
地上層樓地板面積	11556.04 m <sup>2</sup>	
總樓地板面積	16516.10 m <sup>2</sup>	
規劃戶數	店面：14戶 住宅：125戶	
停車數	實設汽車停車位：105部(含無障礙車位3部、裝卸車位3部) 實設機車停車位：111部(含無障礙車位3部)	



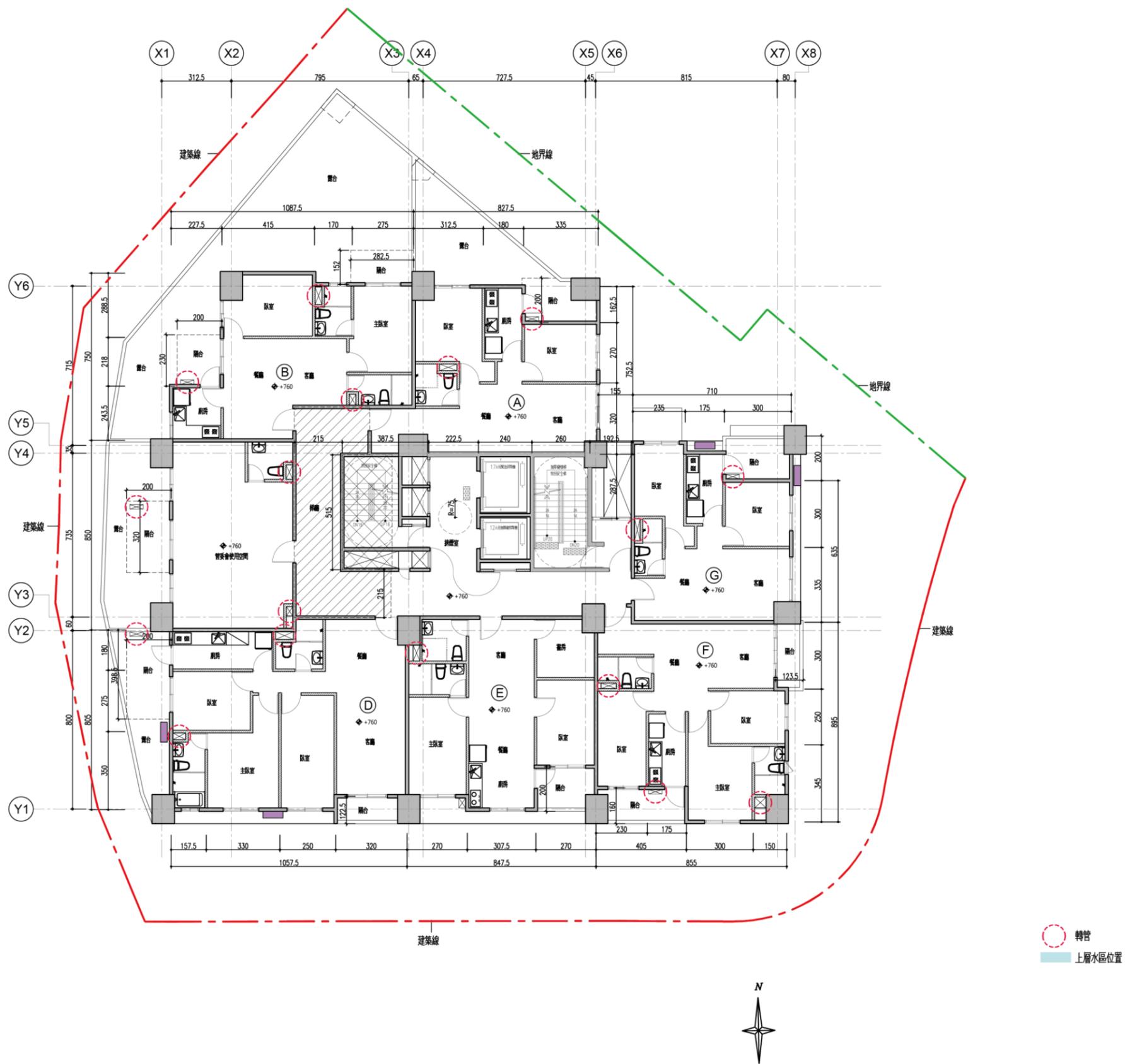
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

1層平面圖 SCALE:1/200



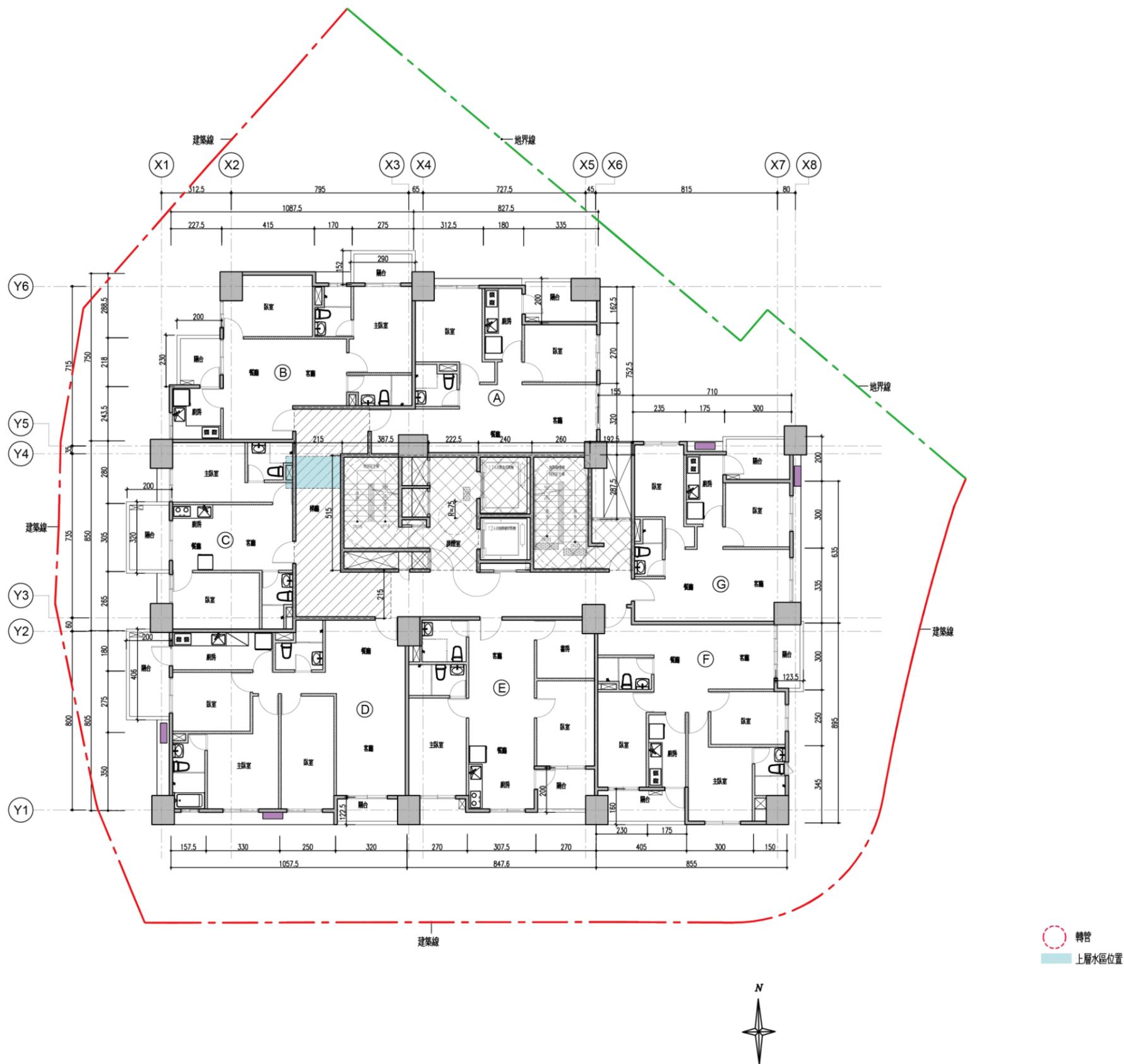
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

2層平面圖 SCALE:1/200



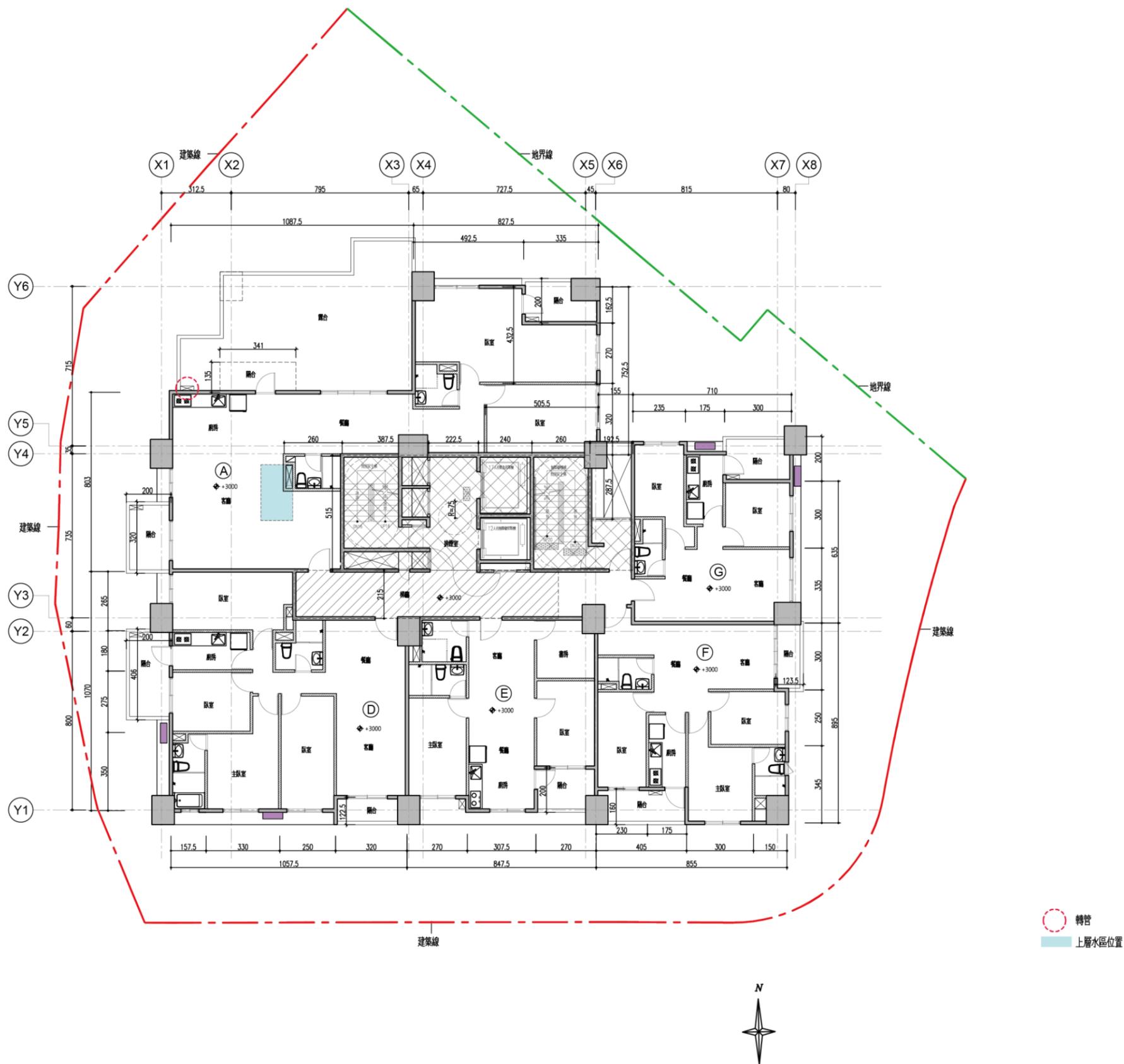
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

3層平面圖 SCALE:1/200



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

4-9層平面圖 SCALE:1/200



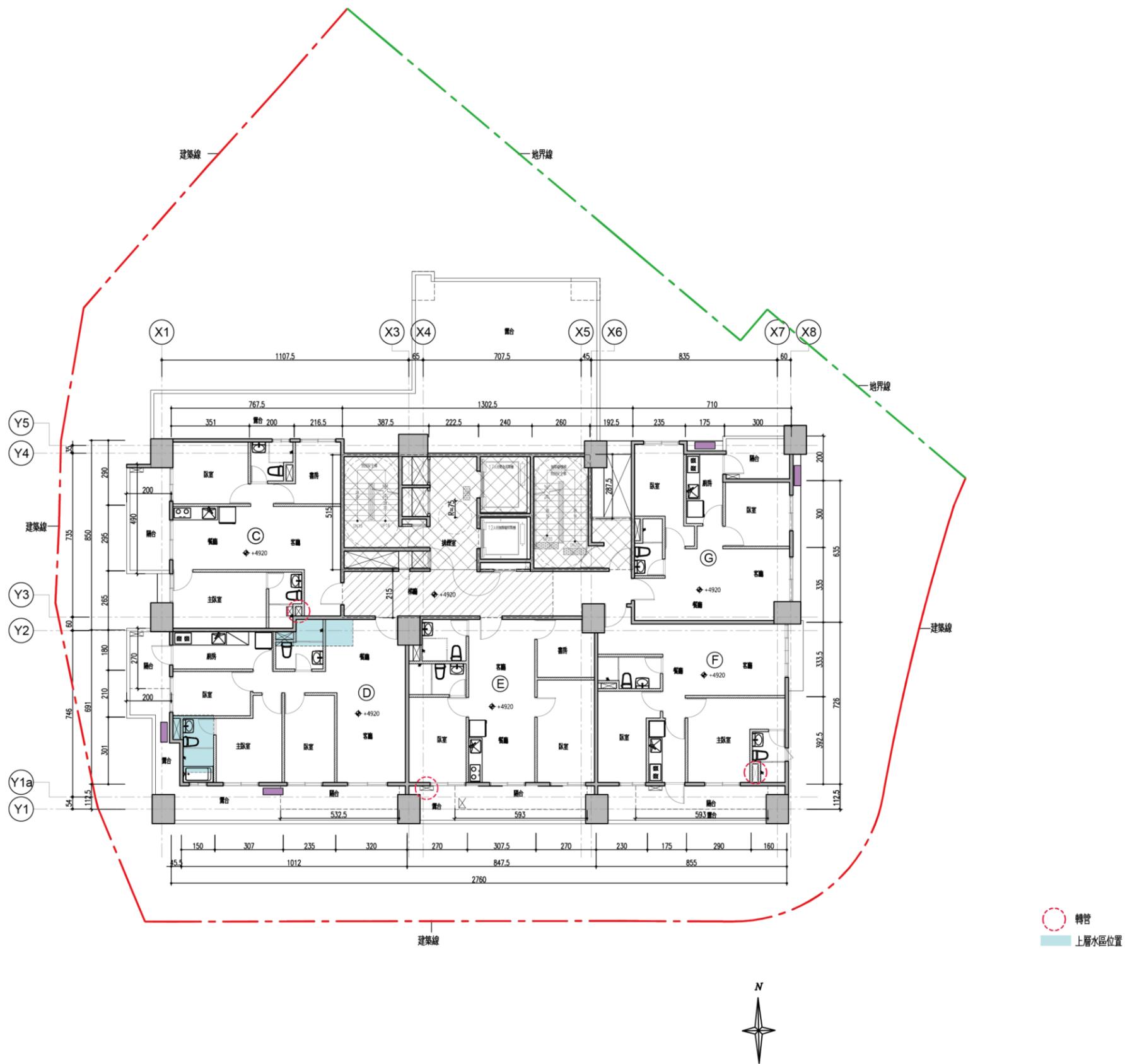
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

10層平面圖 SCALE:1/200



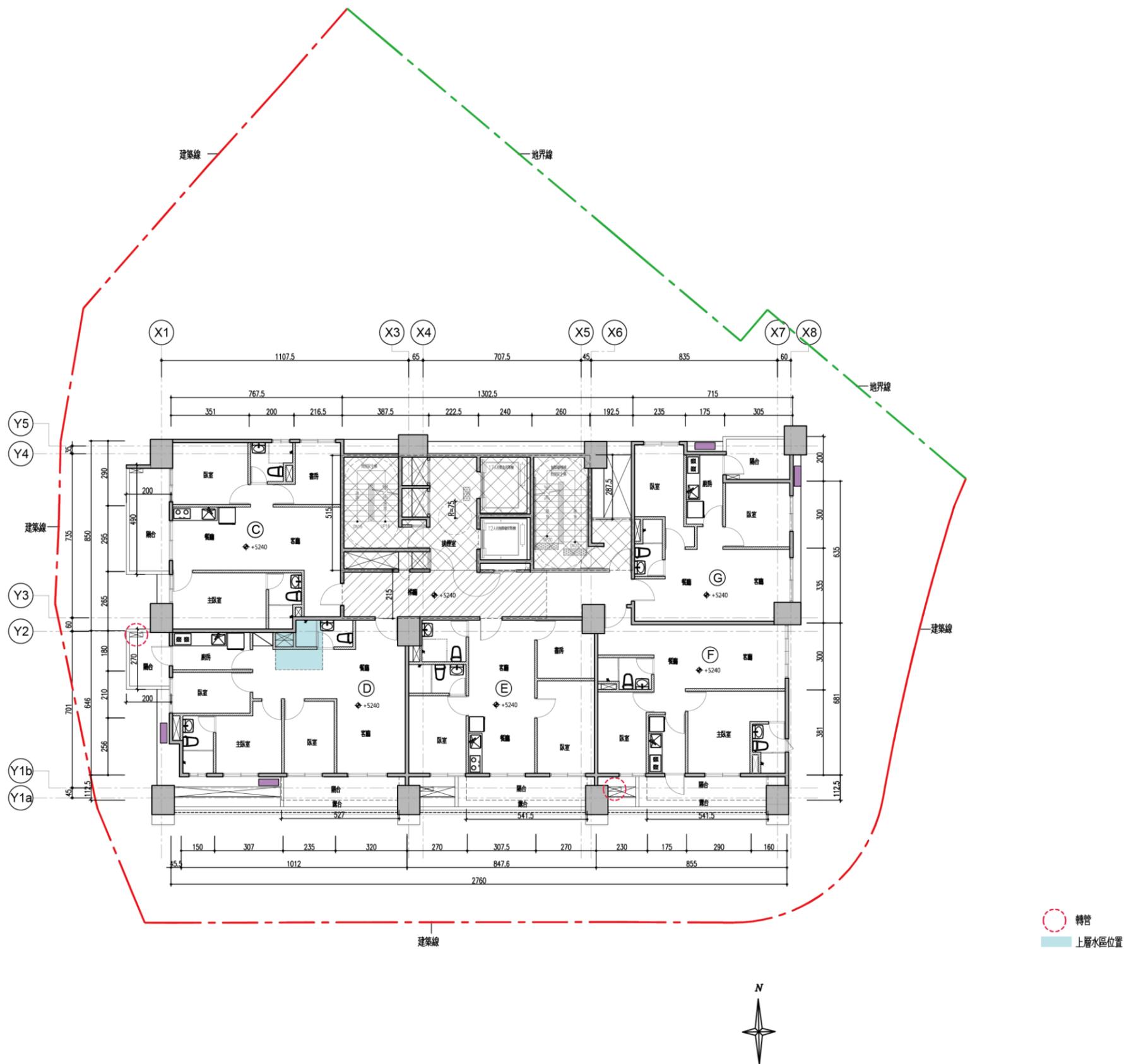
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

11-15層平面圖 SCALE:1/200



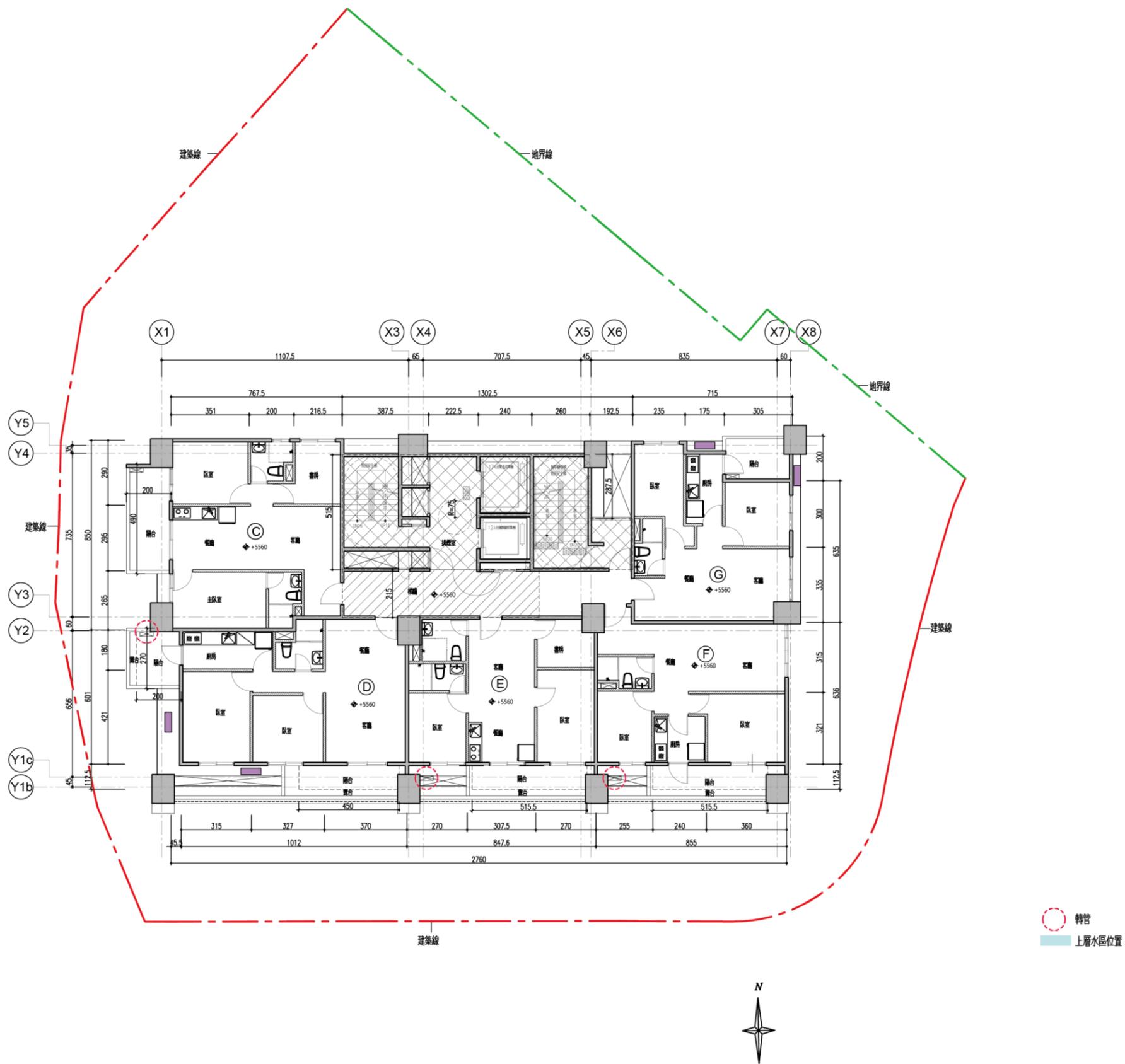
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

16層平面圖 SCALE:1/200



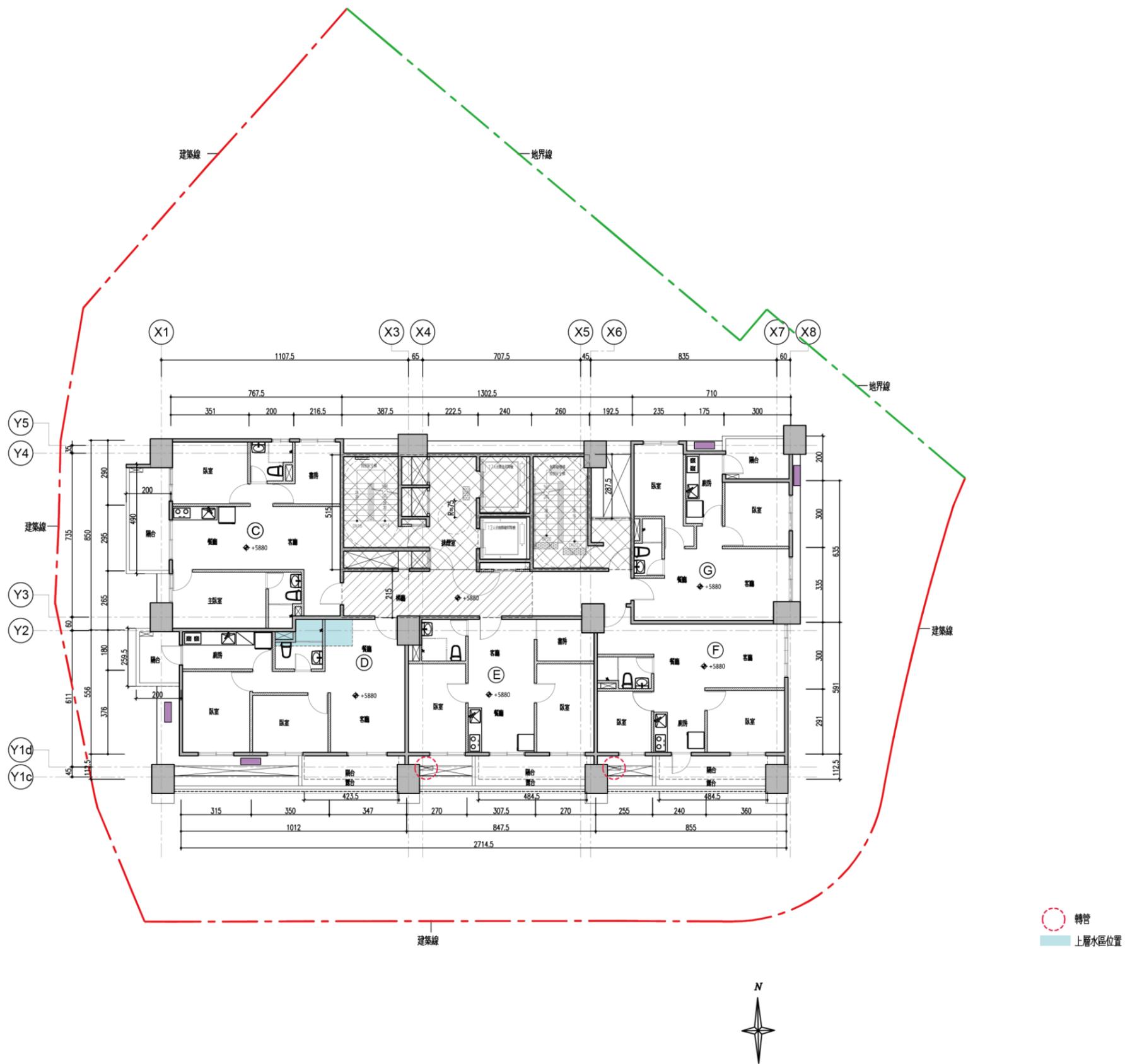
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

17層平面圖 SCALE:1/200



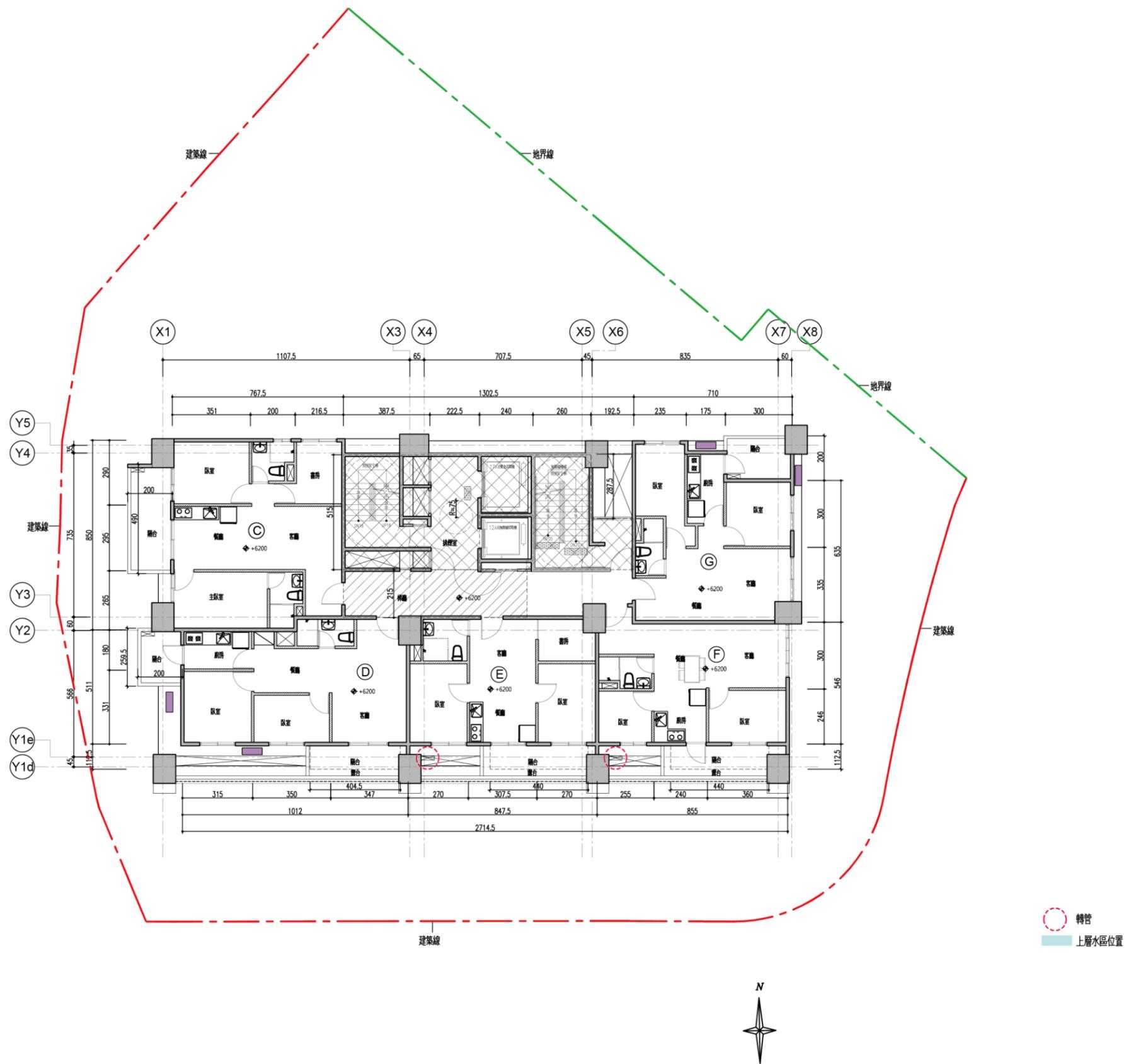
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

18層平面圖 SCALE:1/200



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

19層平面圖 SCALE:1/200



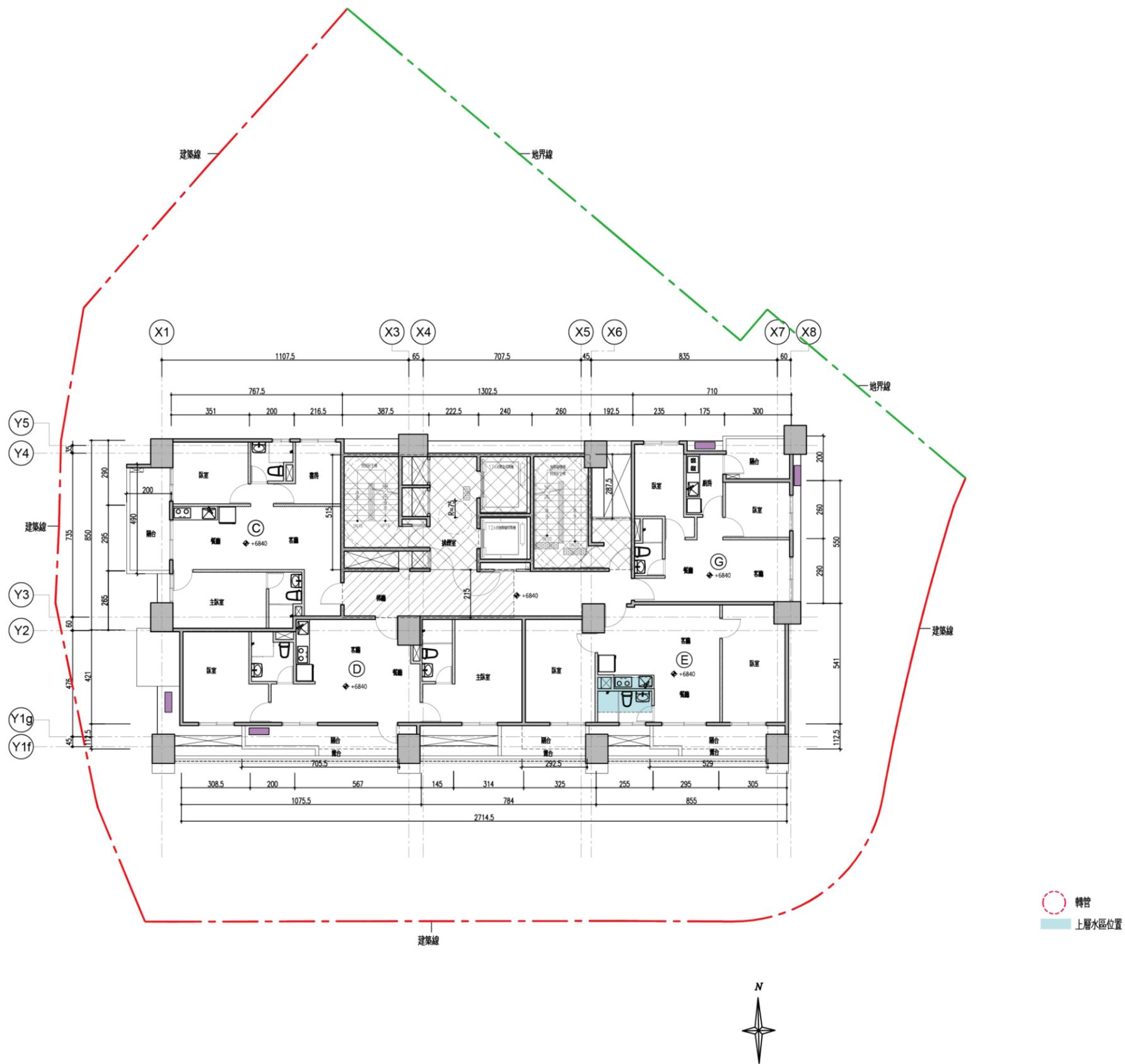
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

20層平面圖 SCALE:1/200



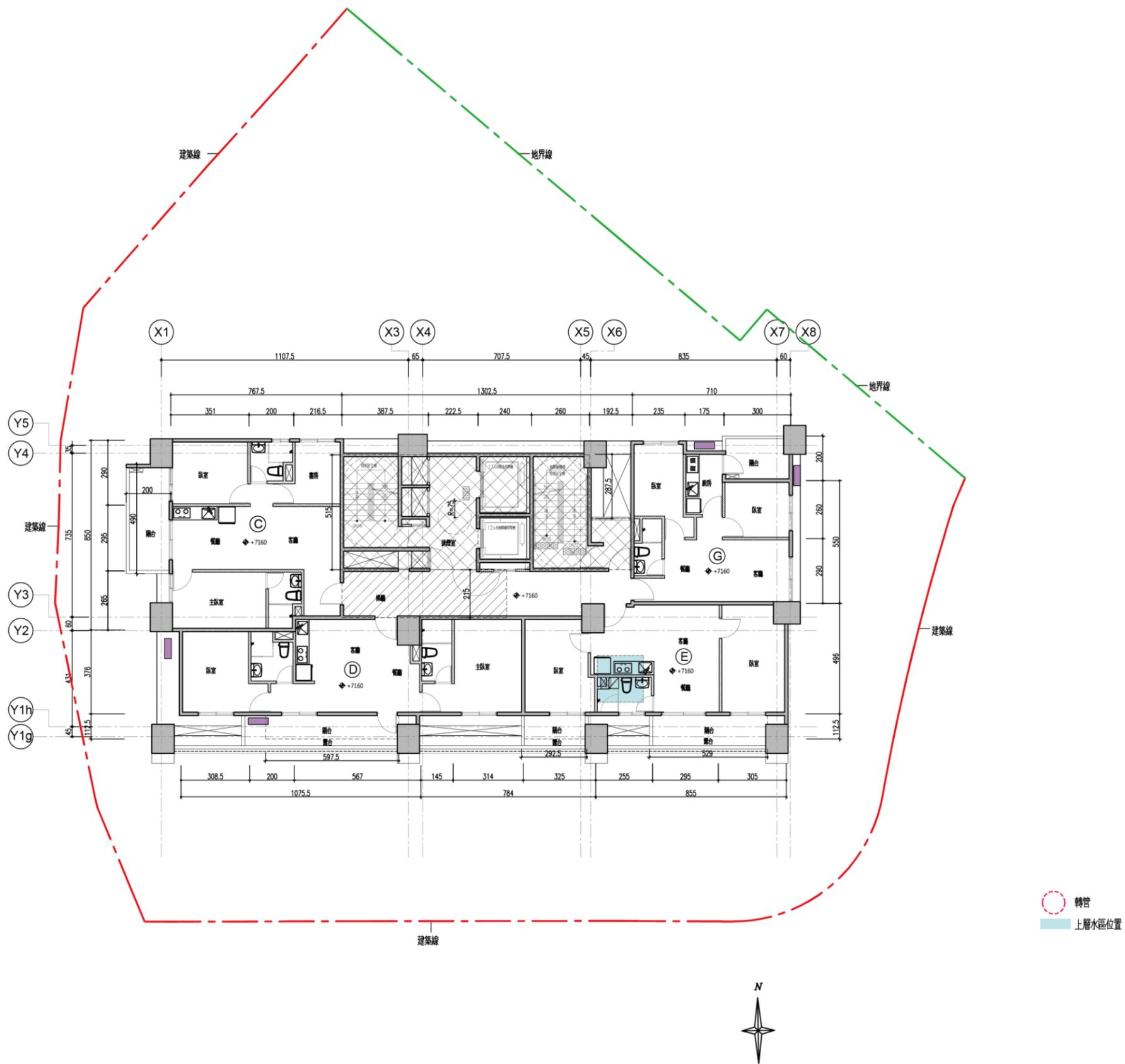
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

21層平面圖 SCALE:1/200



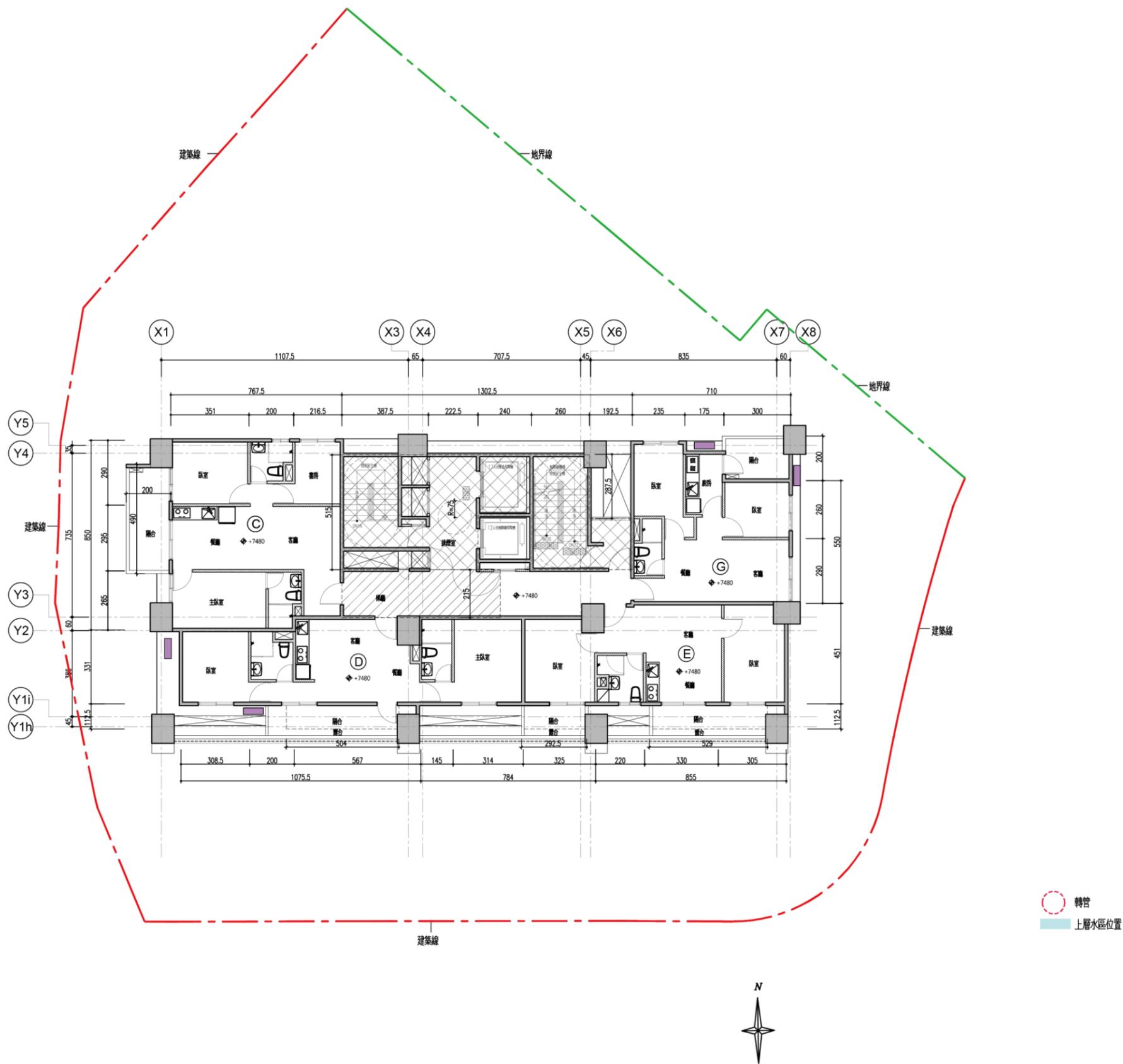
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

22層平面圖 SCALE:1/200



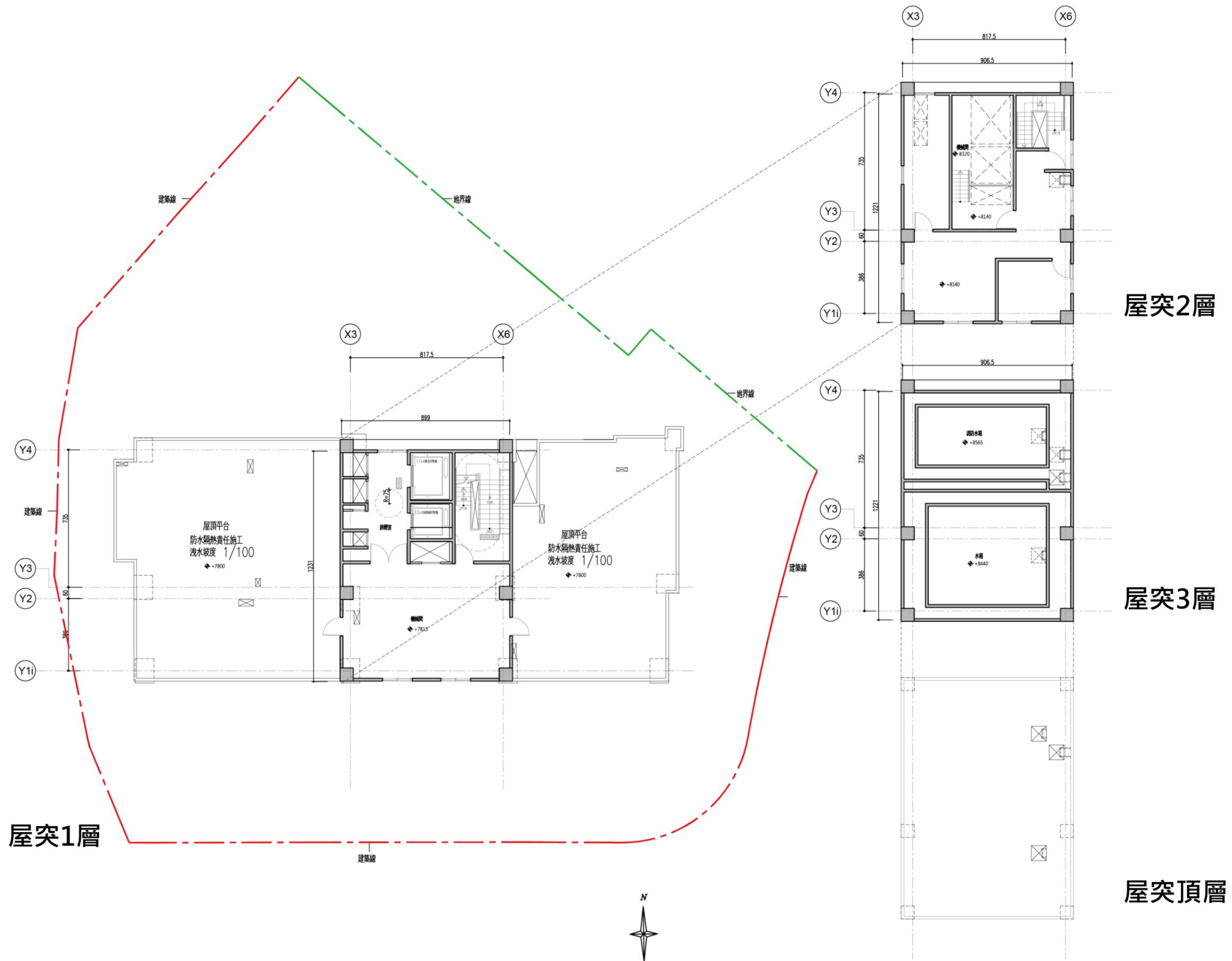
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

23層平面圖 SCALE:1/200



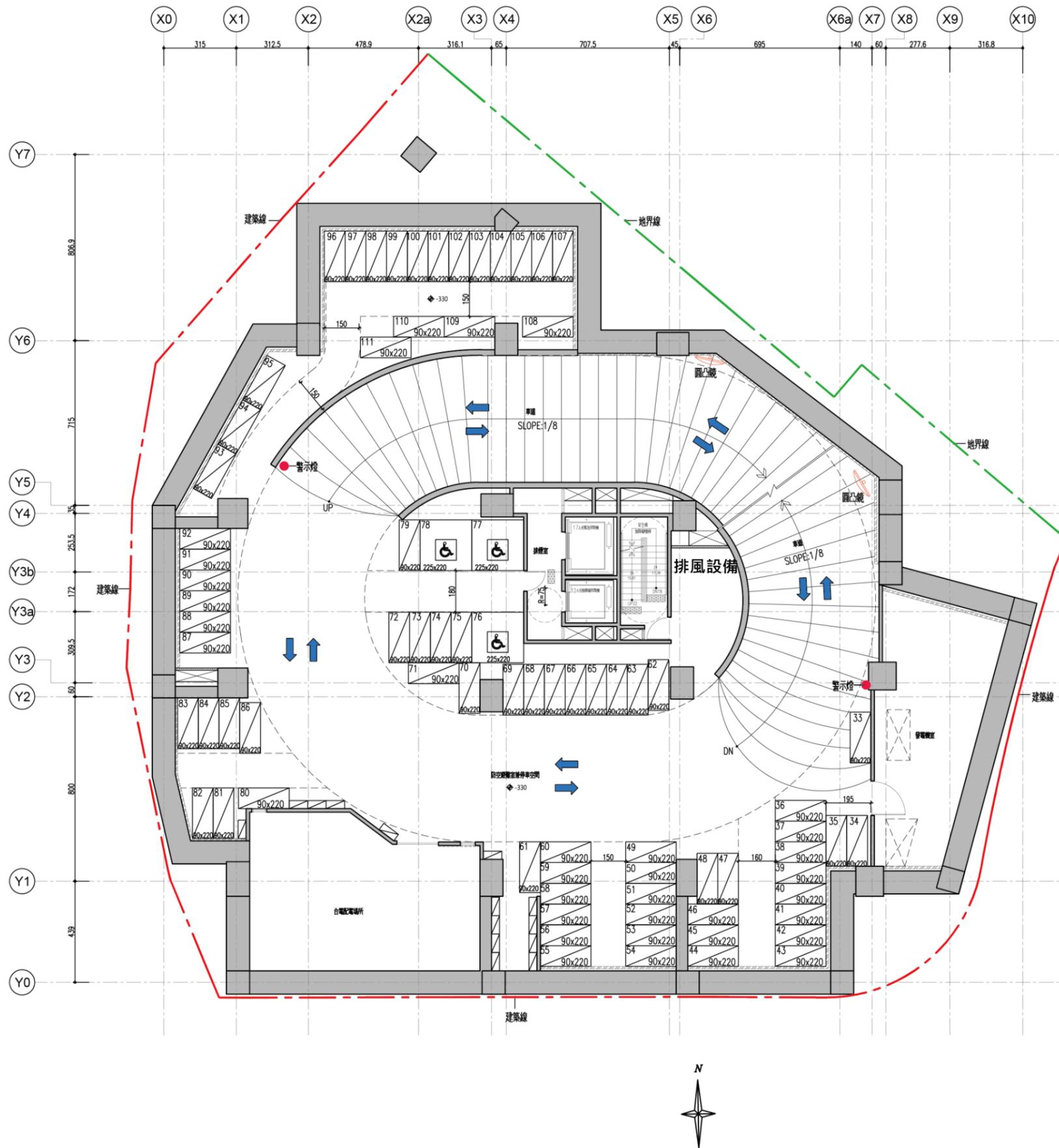
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

24層平面圖 SCALE:1/200



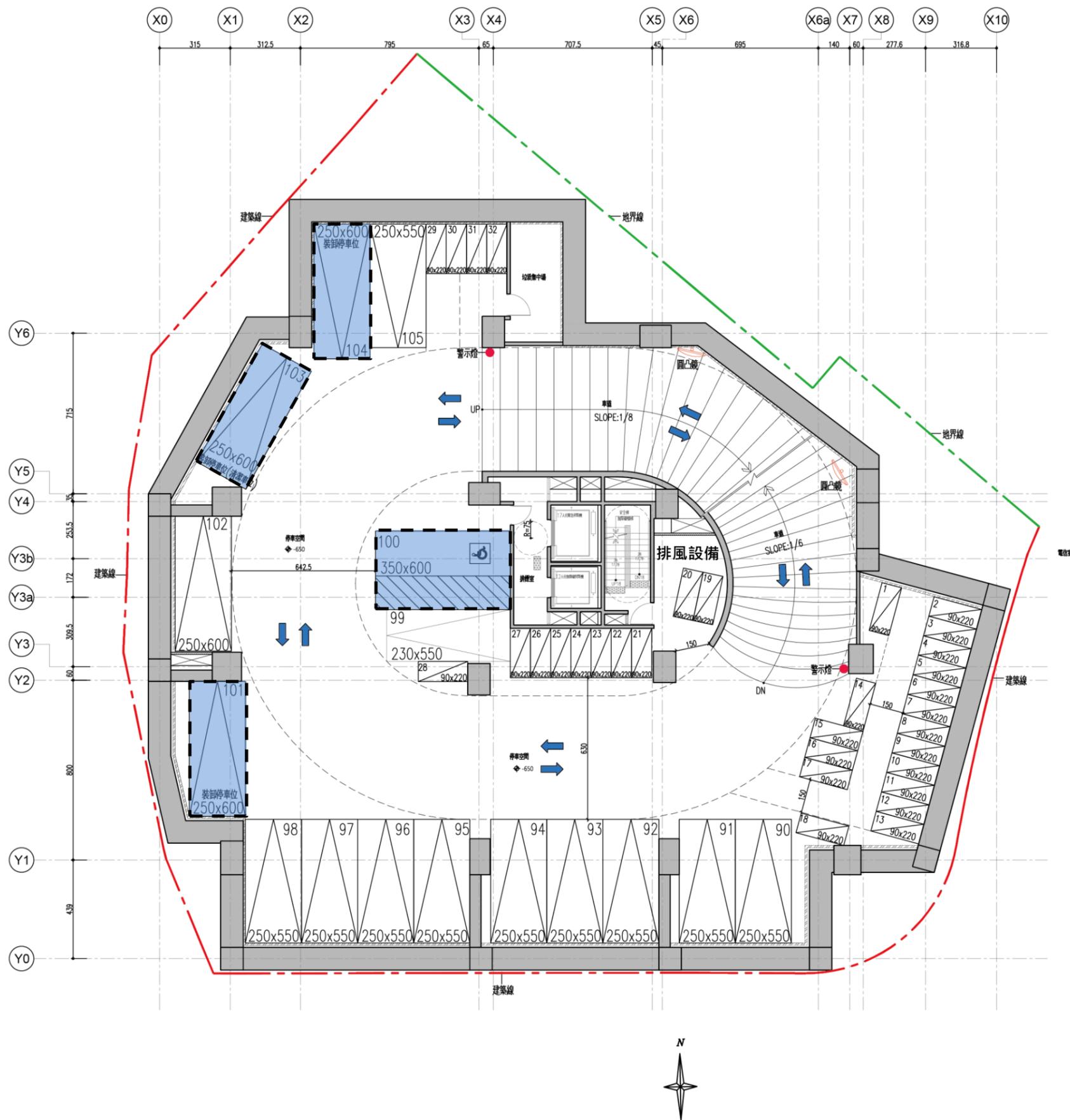
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

屋突1-3層平面圖 SCALE:1/200



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

地下1層平面圖 SCALE:1/200

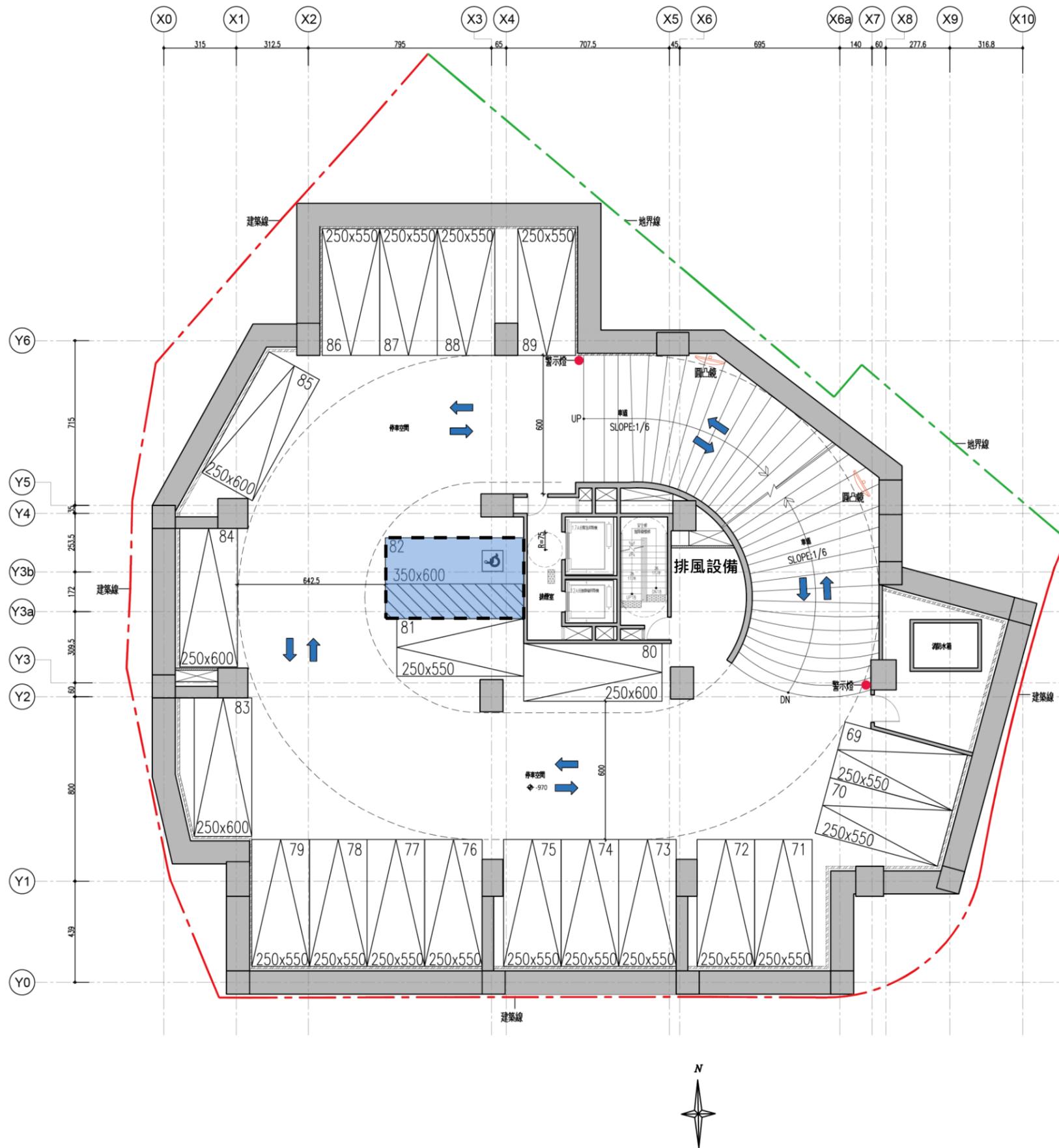


**無障礙車位及裝卸車位  
計入大公**

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

地下2層平面圖 SCALE:1/200

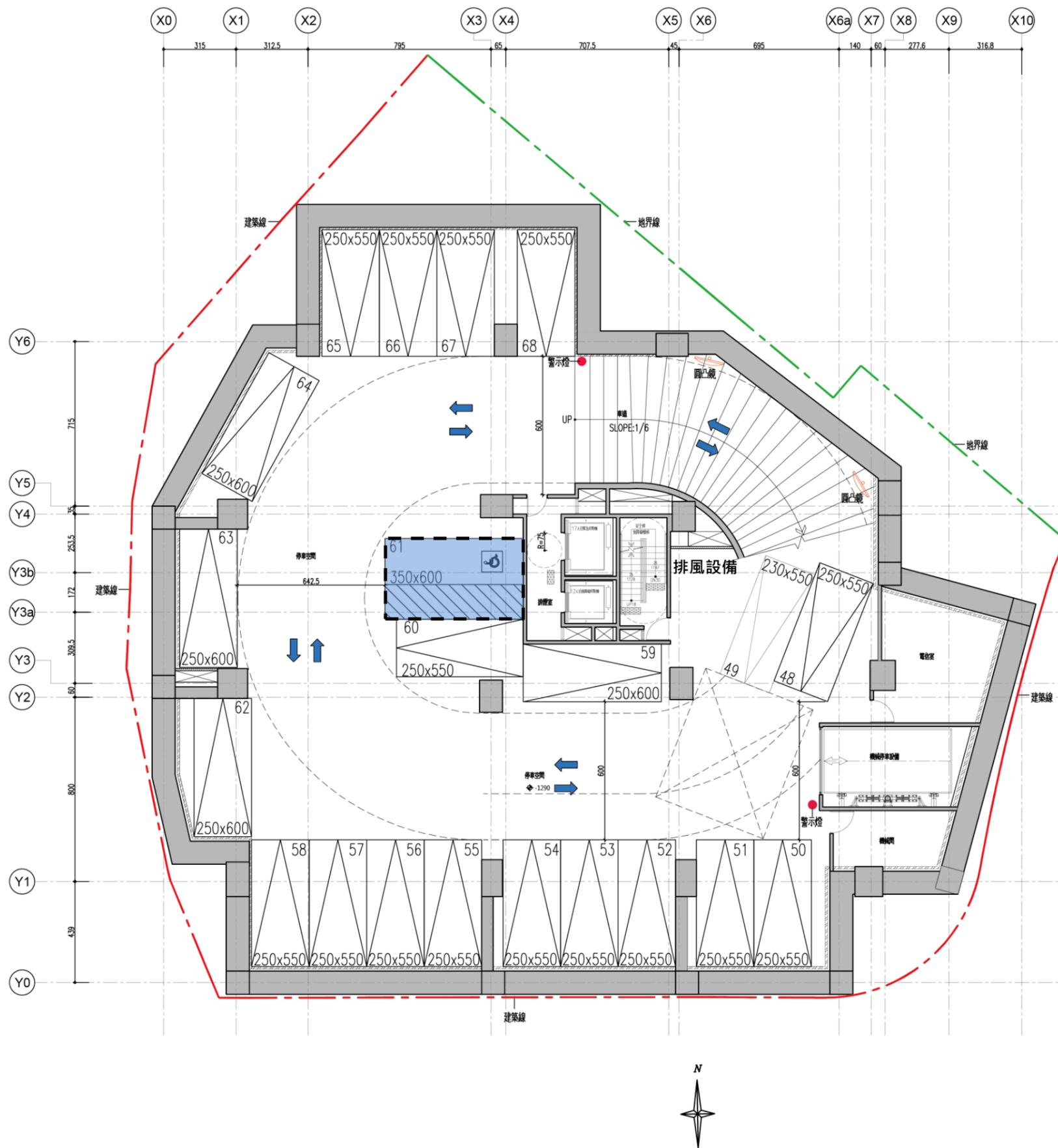
# 各層平面圖



 無障礙車位及裝卸車位  
計入大公

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

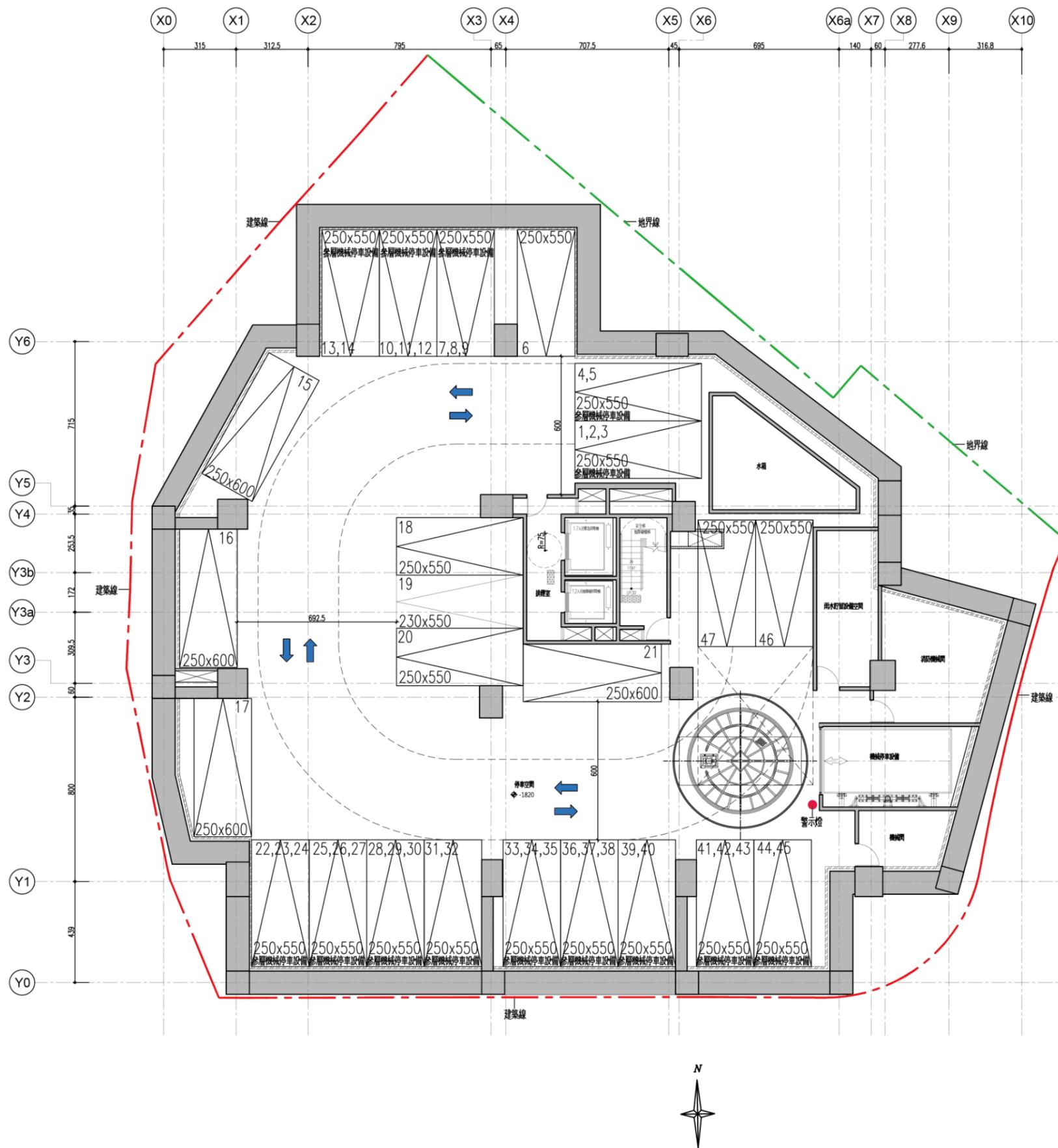
地下3層平面圖 SCALE:1/200



無障礙車位及裝卸車位  
計入大公

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

地下4層平面圖 SCALE:1/200

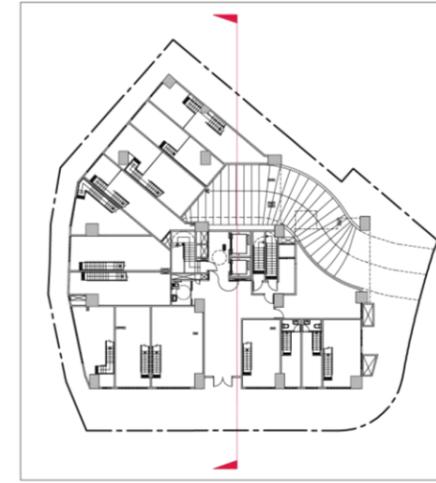
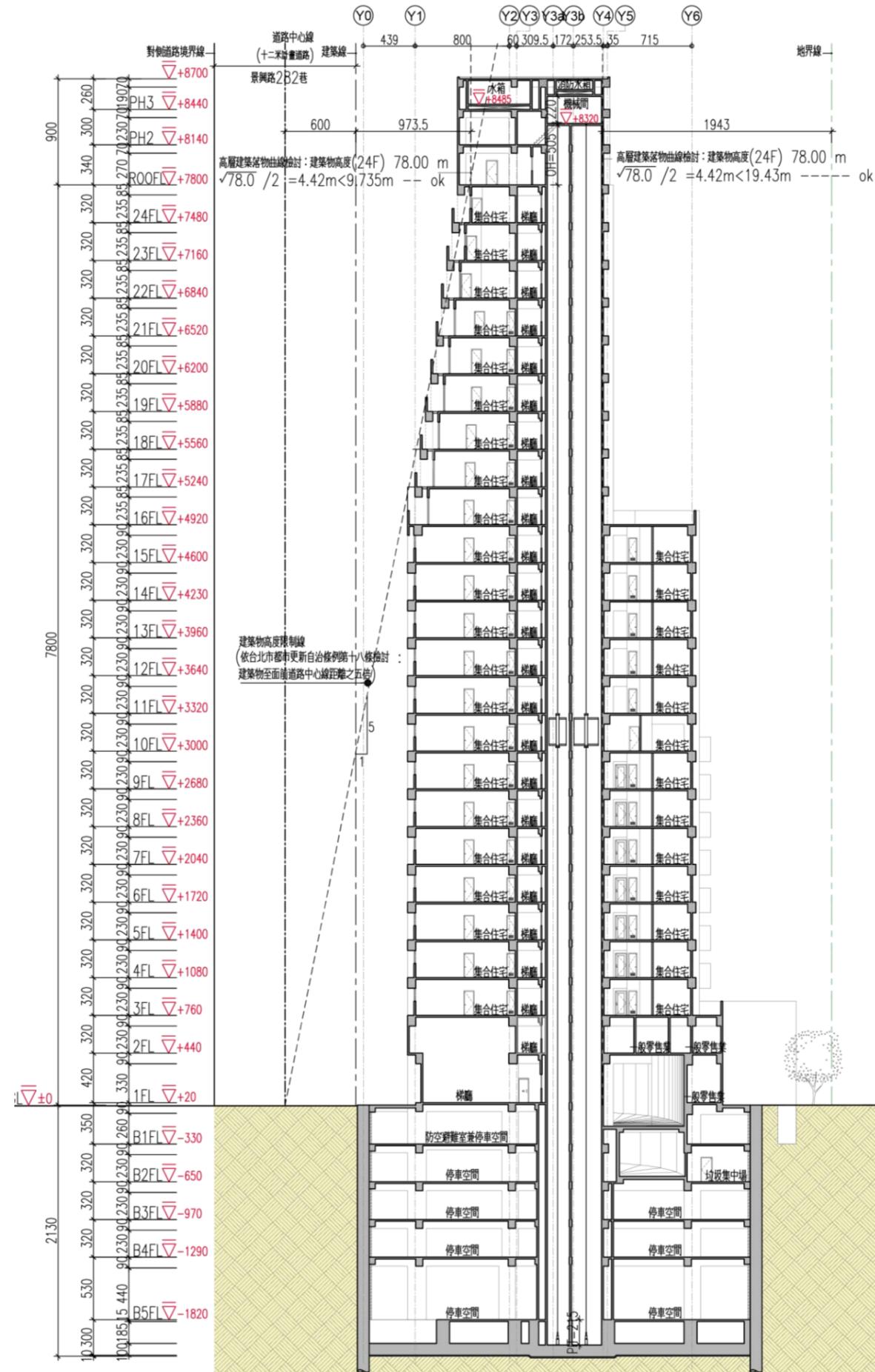


註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

地下5層平面圖 SCALE:1/200

# 縱向剖面圖

## 剖面圖



北向立面圖



南向立面圖



日間模擬圖

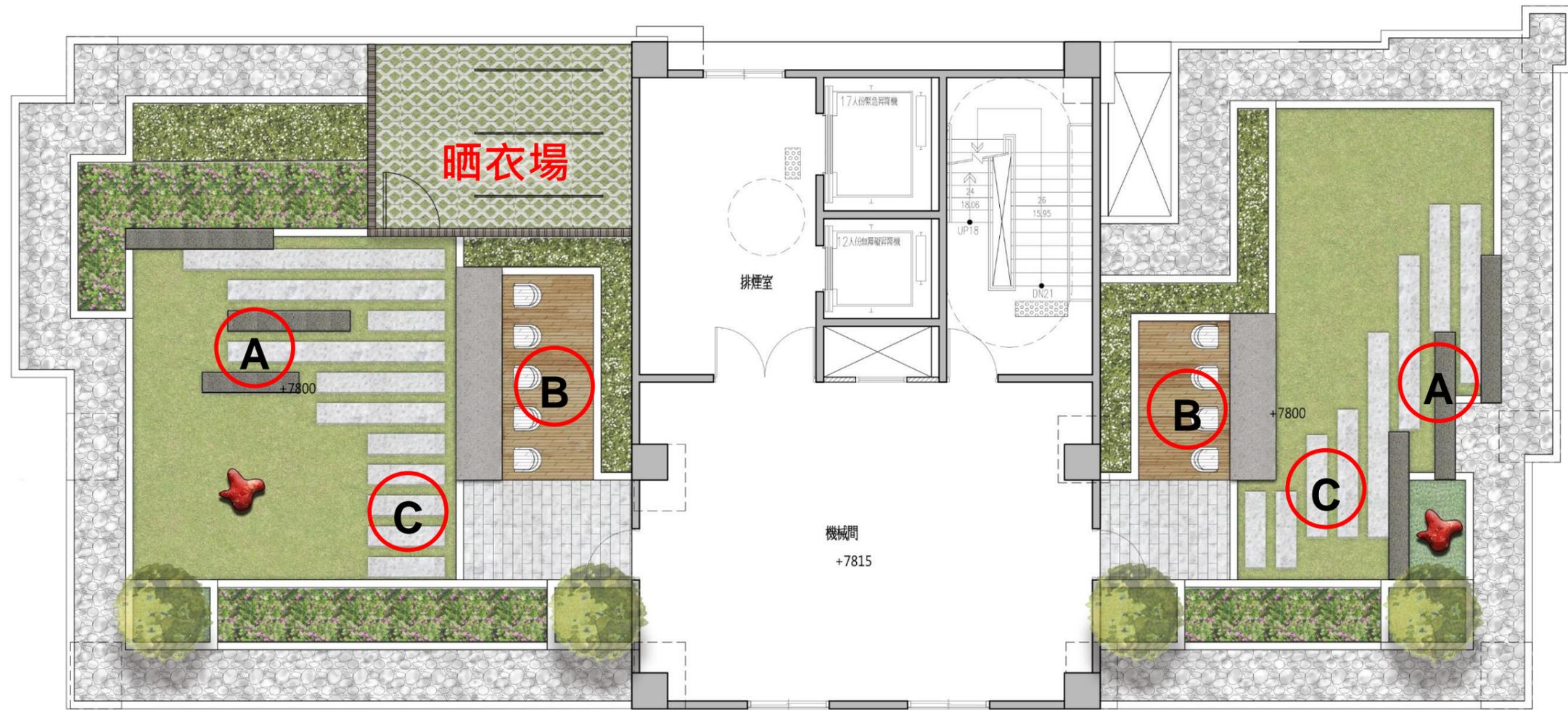


夜間模擬圖





# 景觀配置圖-屋頂層



## 空間示意圖



A. 座椅休憩區



B. 吧檯區



C. 步道區

# 植栽計畫圖-地面層



編號	圖例	名稱	規格 (cm)			覆土深度	數量 m2
			樹高	冠幅	樹徑		
喬木	T1	竹柏	≥800	≥600	≥10	≥ 150cm 砂質土壤	4
	T2	樟樹	≥800	≥600	≥10		2
	小計						
灌木	S1	厚葉女真	40	30	-	≥ 60cm 砂質土壤	33.42
	S2	長紅木	40	30	-		8.83
	S3	平戶杜鵑	40	30	-		9.73
	S4	小葉赤楠	40	30	-		30.23
	小計						
地被	G1	地毯草	密鋪			≥ 30cm砂質土壤	26.74
	G2	蔓榕	密鋪				4.56
	小計						

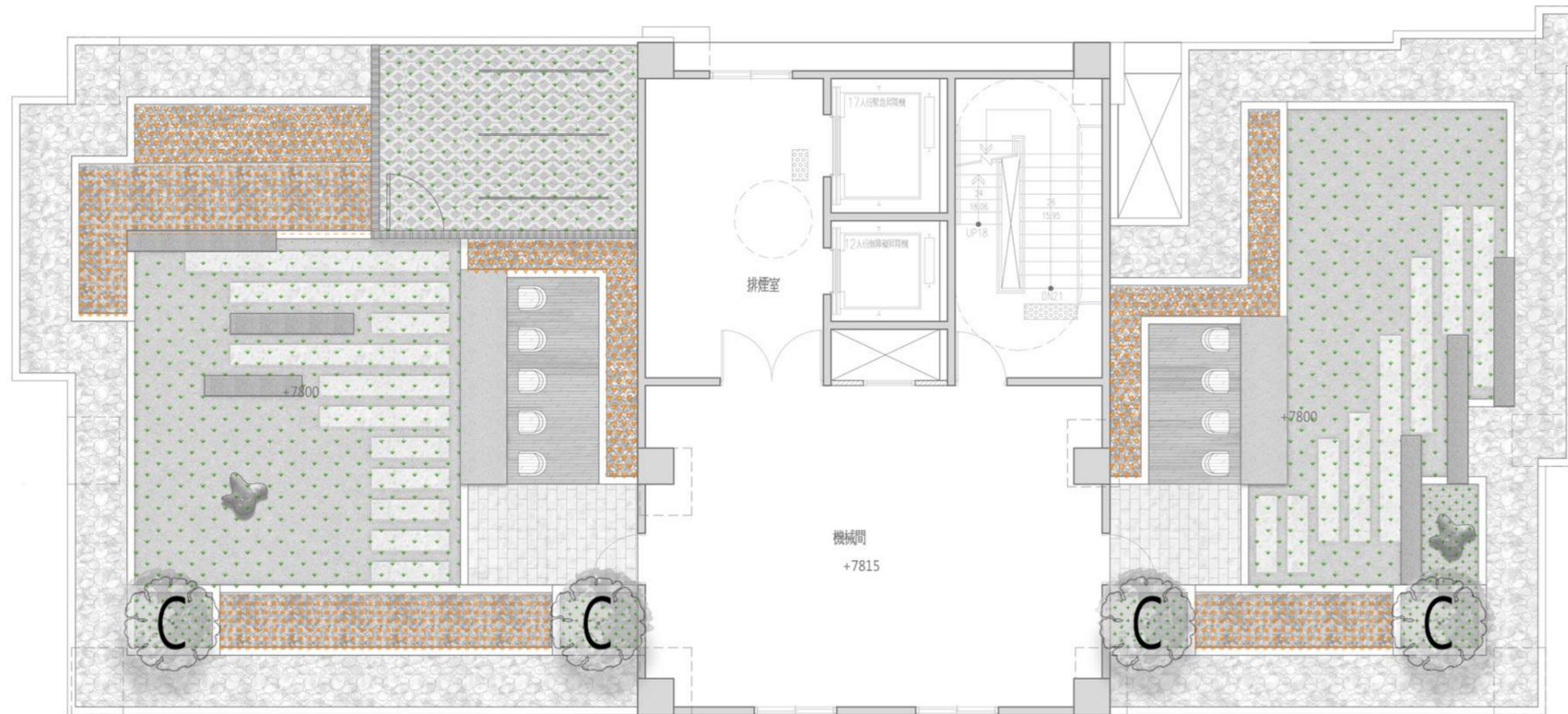
植栽照片(建議樹種)

A. 喬木/竹柏、樟樹

B. 灌木/厚葉女真、長紅木、平戶杜鵑、小葉赤楠

C. 地被/地毯草、蔓榕

# 植栽計畫圖-屋頂層



植栽照片(建議樹種)

A. 喬木/厚皮香(小喬木)

B. 灌木/厚葉女真、平戶杜鵑

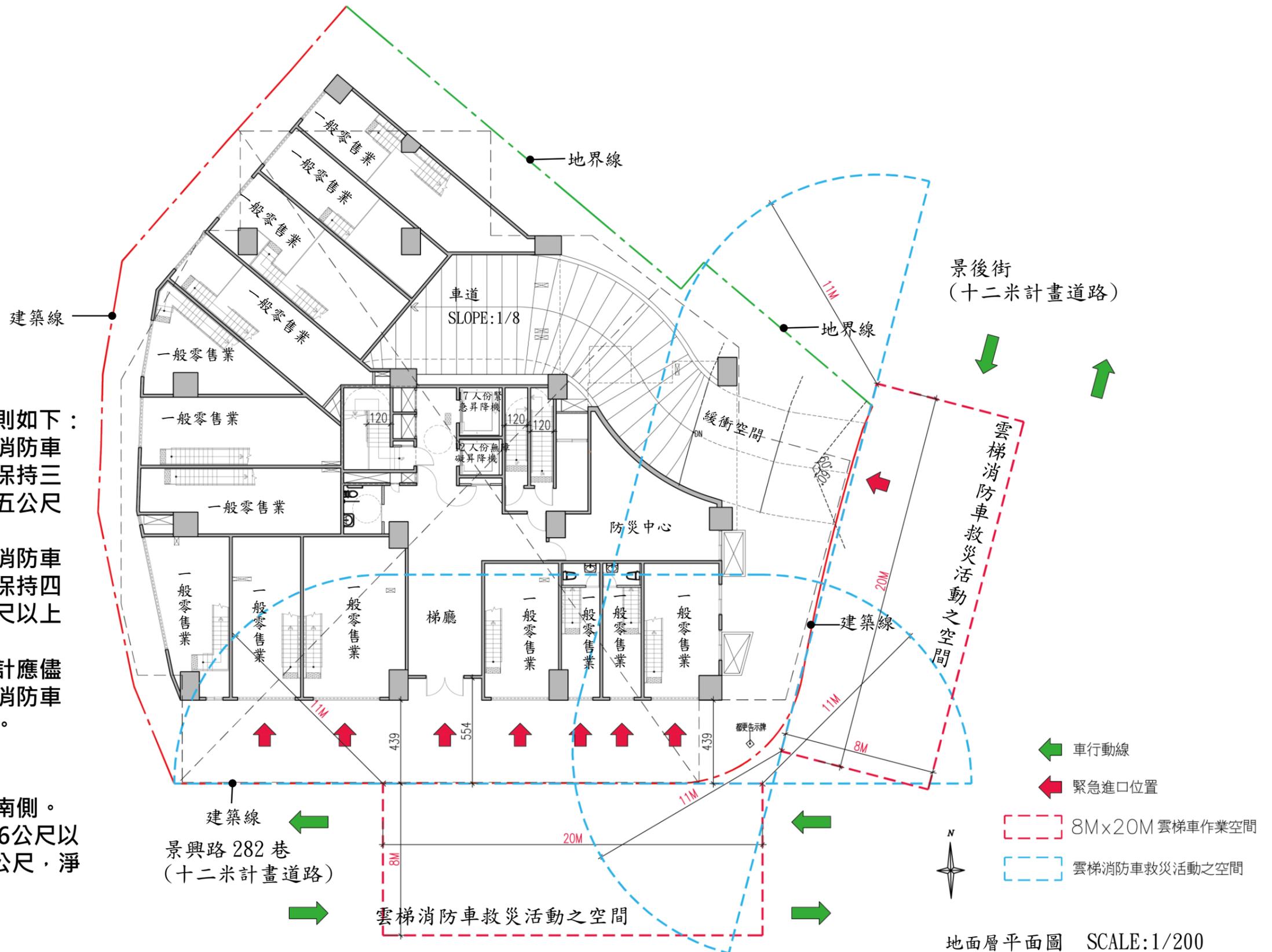
C. 地被/地毯草、蔓榕

編號	圖例	名稱	規格 (cm)			覆土深度	數量 (株/m <sup>2</sup> )
			樹高	冠幅	樹徑		
喬木 (小喬木)	T1	厚皮香	300	150	5	≥ 150cm 砂質土壤	4.00
	小計						4.00
灌木	S1	平戶杜鵑	60	40	-	≥ 60cm 砂質土壤	19.74
	S2	厚葉女真	60	40			15.48
	小計						35.22
地被	G1	台北草	密鋪		-	≥ 30cm 砂質土壤	81.83
	G2	蔓榕	密鋪				8.53
	小計						90.36

# 消防救災檢討-地面層

- 一、消防車輛救災動線指導原則如下：
- (一) 供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三點五公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。
  - (二) 供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之高。
  - (三) 道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求，如附圖例為供參考。

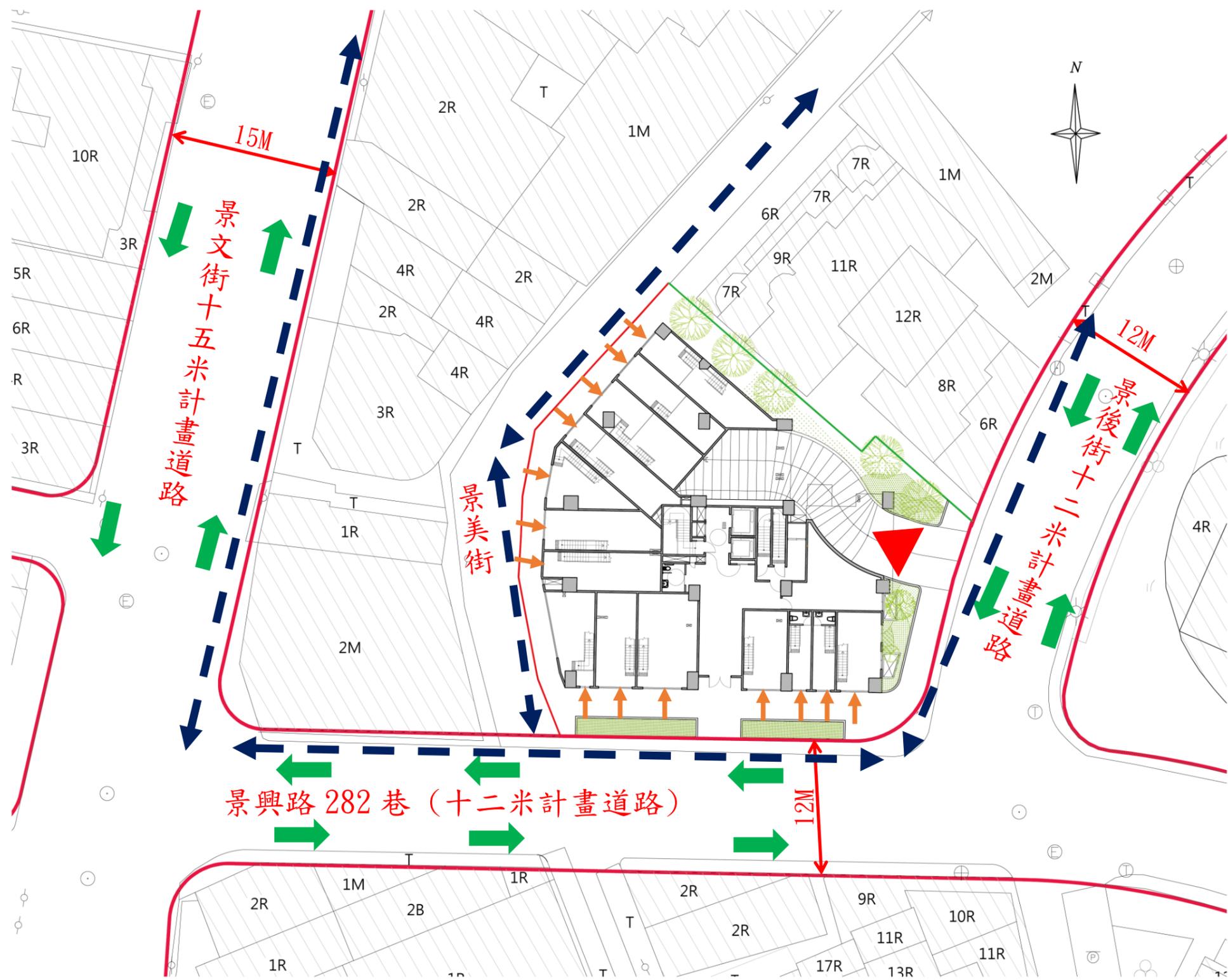
檢討：  
 本案消防車之通行道路為東、南側。均為12公尺計畫道路，無轉入6公尺以下巷道之情形，符合淨寬 > 4公尺，淨高 > 4.5公尺。



地面層平面圖 SCALE: 1/200

# 人車動線圖說

-  車行動線
-  人行動線
-  停車場入口
-  一般零售業出入口



# 估價說明

巨秉不動產估價師聯合事務所

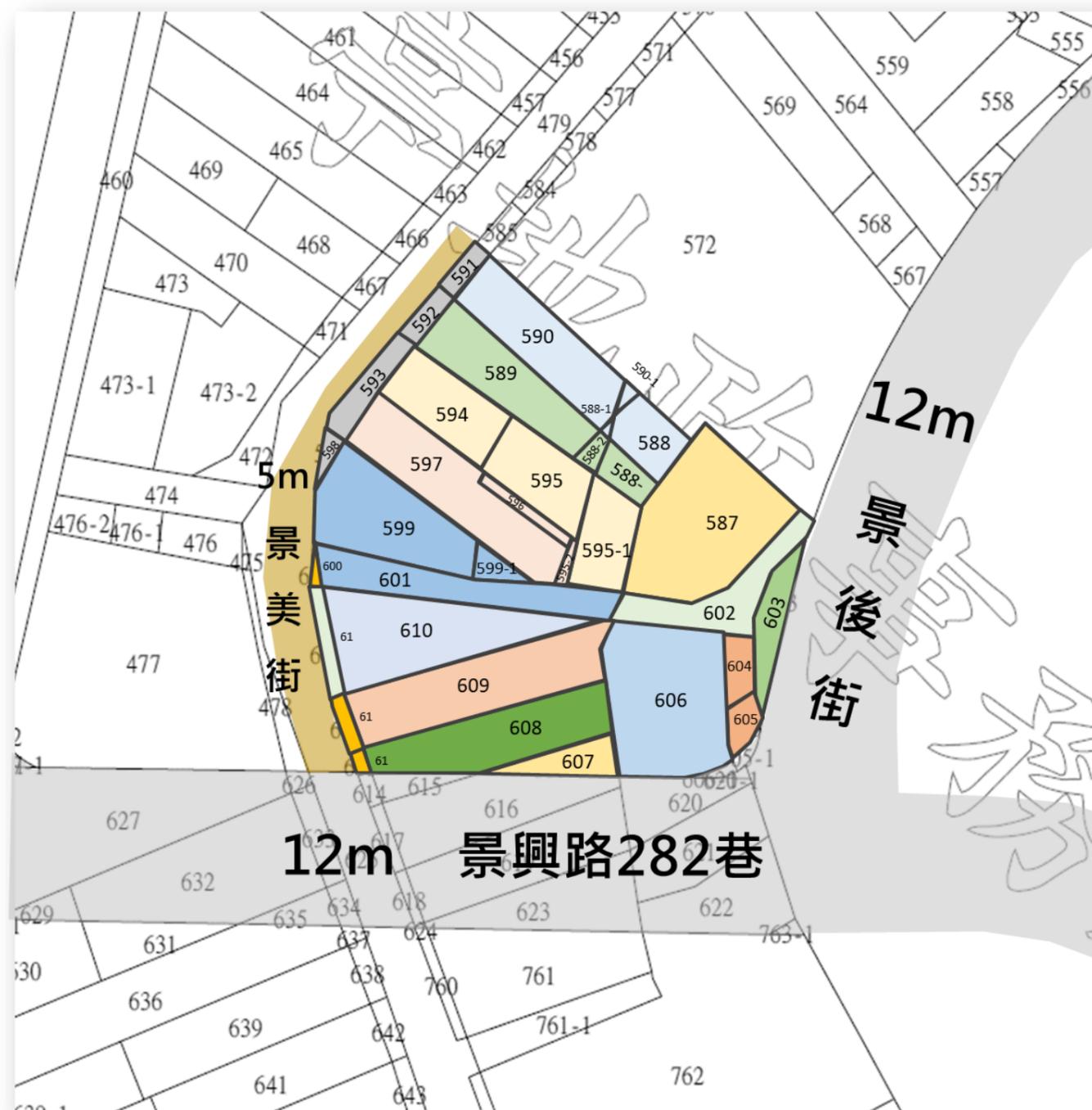
## 都市更新權利變換估價法源依據

1. 不動產估價技術規則
2. 都市更新權利變換不動產估價報告書範本（不動產估價第六號公報）
3. 其他估價公報及作業通則

## 評估內容

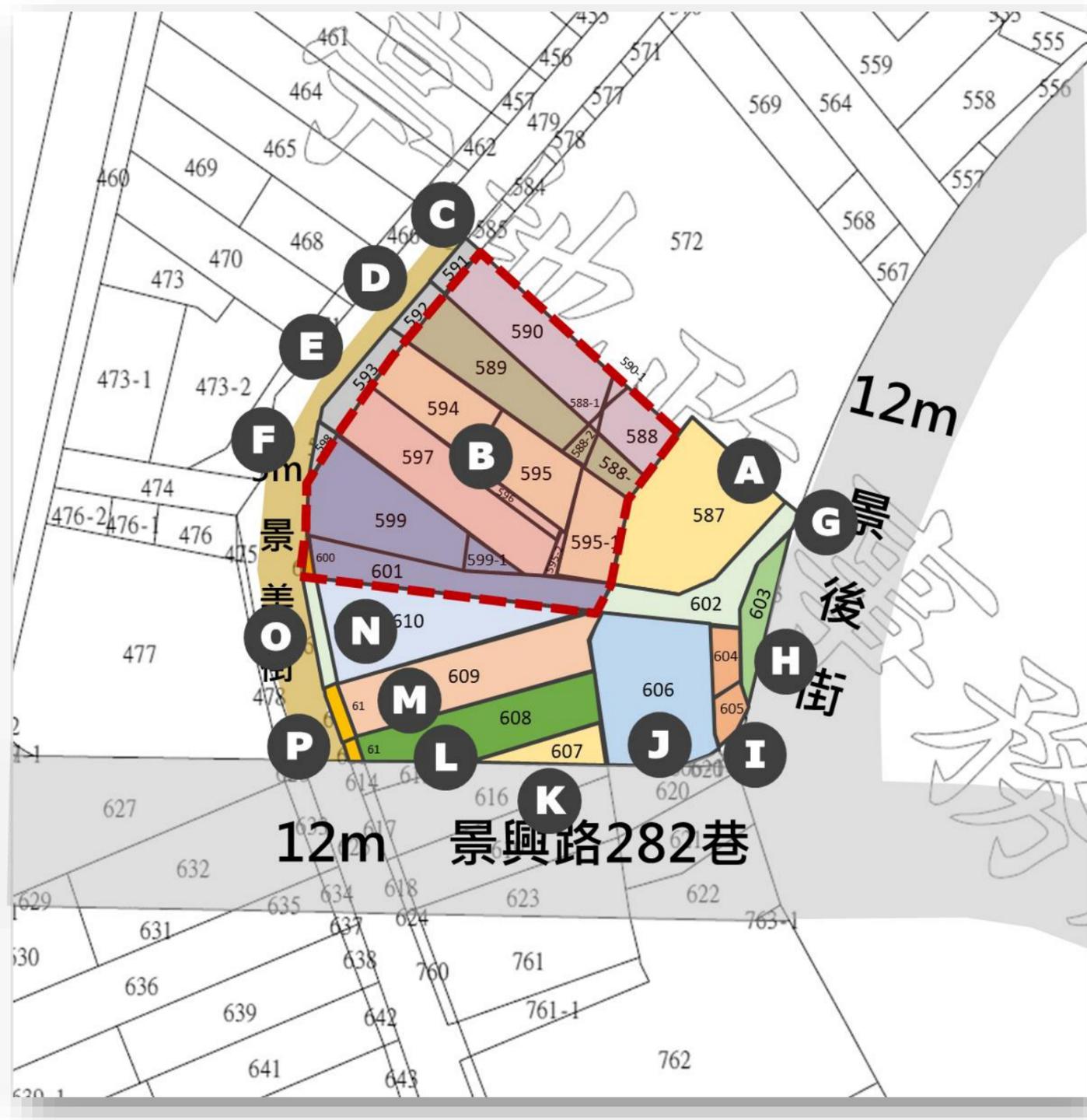
1. 更新前各權利人之權利價值及價值比例
2. 更新後各分配單元之權利價值

- 土地面積（ $m^2$ ）：1,182.00
- 土地面積（坪）：357.5550
- 使用分區：第三種商業區
- 法定建蔽率：65%
- 法定容積率：560%
- 臨路條件：
  - 景後街（約12m）
  - 景興路282巷（約12m）
  - 景美街（約12m）

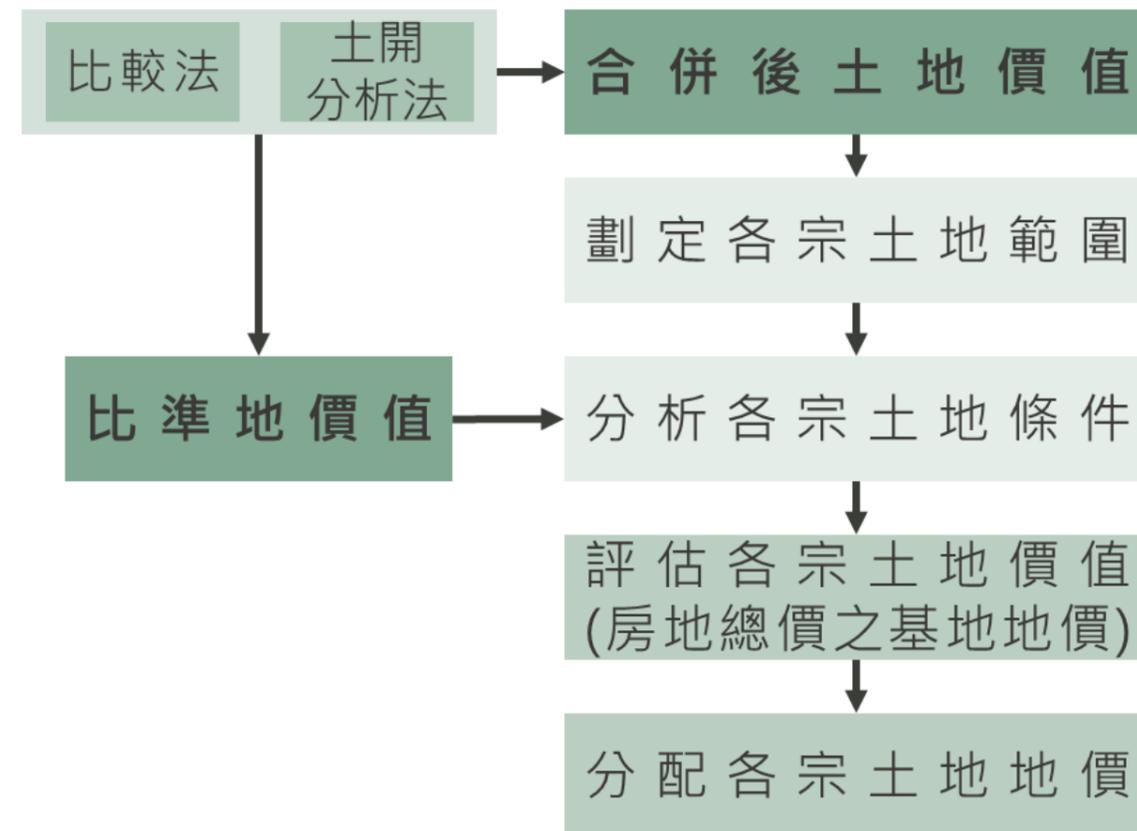
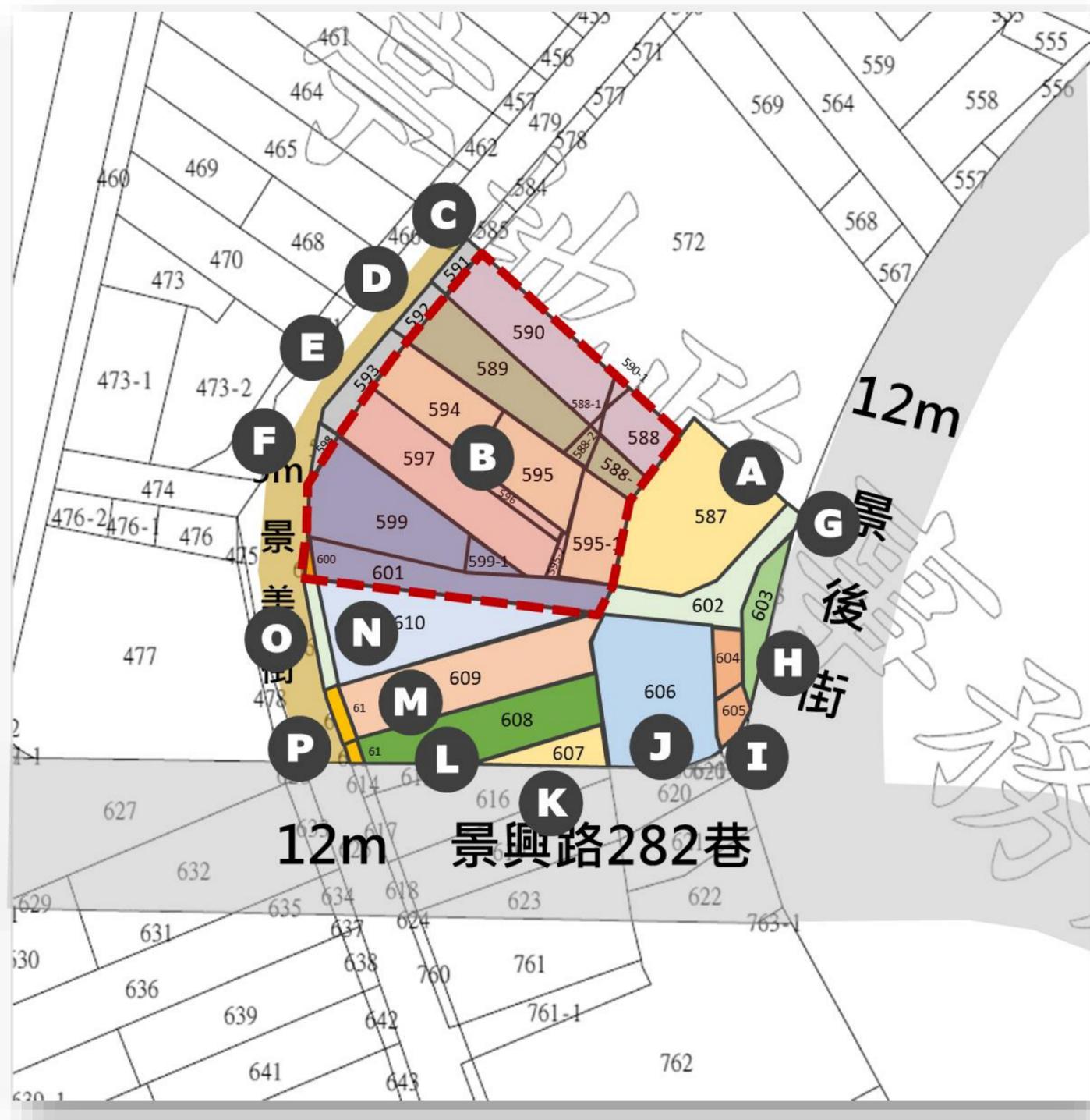


- 價格日期：民國113年03月01日
- 估價條件：
  1. 基本資料：本案更新前評估以實施者提供之土地、建物清冊及謄本為依據。
  2. 比準單元：評估更新前各宗土地價值時，本次選定**整宗土地**為比準地。
  3. 專屬獎勵：更新前土地權利價值，係以**法定容積率**為依據之土地素地價格為基礎，不考量其他獎勵容積。因本案有申請**危險建築**獎勵容積屬各自土地專屬申請之獎勵，依範本規定評估各宗土地更新前權利價值時，可加計專屬獎勵容積。加計專屬獎勵容積則依「**都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項**」之規定進行計算。
  4. 土地分宗：更新前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「**同一所有權人視為同一宗土地**」或「**同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地**」之原則，將更新單元內土地進行坵塊分宗。
  5. 比準單元：評估更新前區分所有建物之各戶價格時，面層與第二層為商業用以「**景美街113號**」為比準單元，其他為住宅用則以「**景美街113號三樓**」為比準單元。
  6. 延長年期：因本案合法建物屋齡已接近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，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第一號作業通則，考量建物所有權包含土地使用權價值時，以耐用年數加計**20年**計算；已超過耐用年數者，則以尚可使用**20年**計算。
  7. 土建不同人：**596、597地號土地與992、993、994建號建物**所有權人間，**606地號土地與252、253建號建物**所有權人間，**608地號土地與1000建號建物**所有權人間，**607地號土地與827建號建物**所有權人間，具有屋無地之情形，以**一定期間之收益法**，評估合法建物之權利價值。

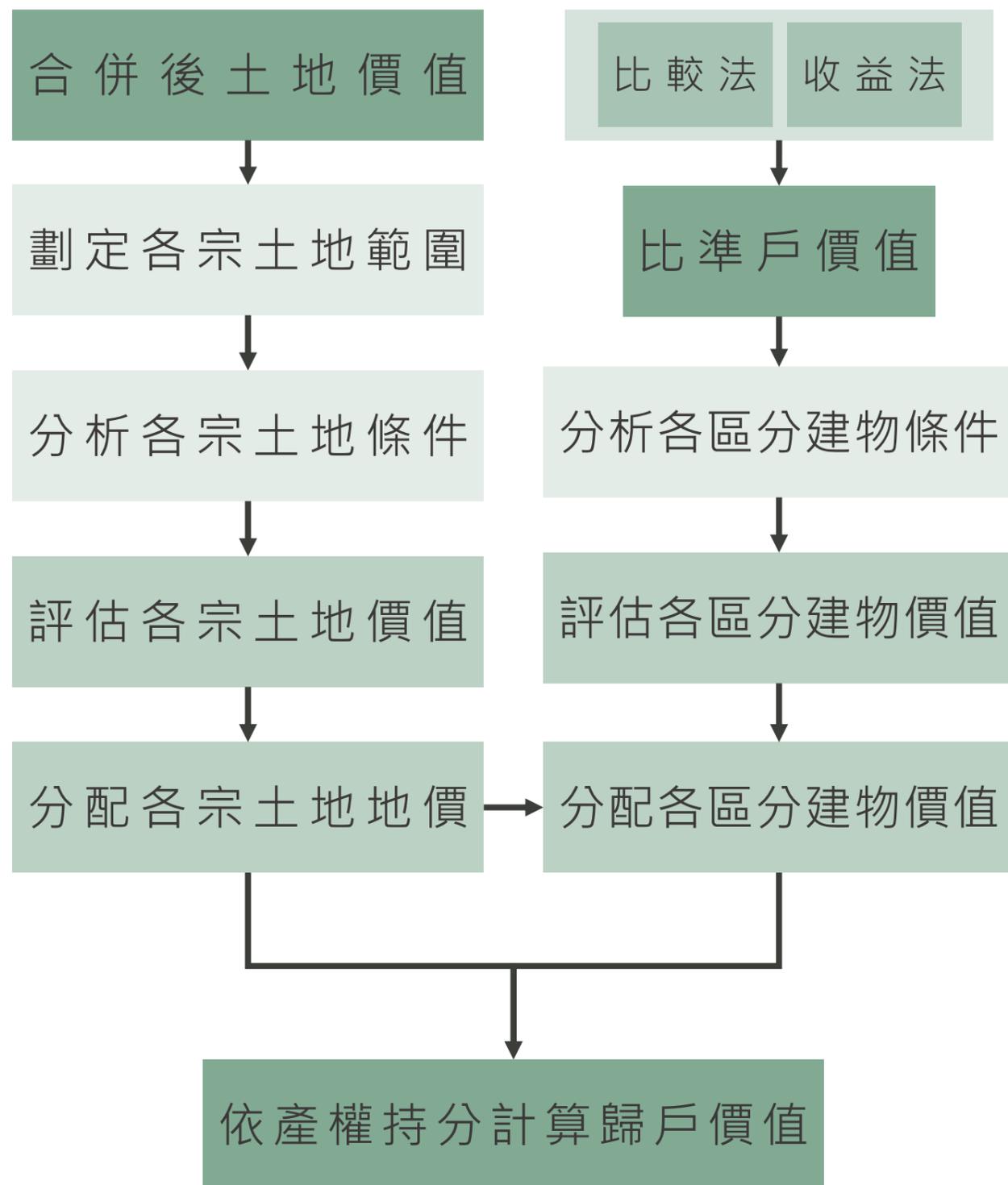
# 估價條件



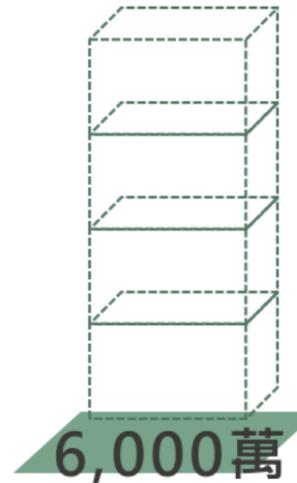
分宗	次分宗	次分宗	地號	分宗依據
A	-	-	587	-
B	B-1	-	594	77使0073
		-	595	
		-	595-1	
	B-2	-	588	
		-	588-1	
		-	590	
	B-3	-	590-1	
		-	588-2	
	B-4	B-4-1	588-3	
		B-4-2	589	
	B-5	-	595-2	
		-	596	
		-	597	
	B-6	-	599	
-		599-1		
			601	
			600	
C	-	-	591	-
D	-	-	592	-
E	-	-	593	-
F	-	-	598	-
G	-	-	602	-
H	-	-	603	-
I	-	-	604	同一所有權人
	-	-	605	
J	-	-	606	-
K	-	-	607	-
L	-	-	608	-
M	-	-	609	-
N	-	-	610	-
O	-	-	611	-
P	-	-	612	同一所有權人
	-	-	613	



- 依各宗地面積大小、容積率、臨路數、主要臨路寬、臨路種類、形狀、商業效益等條件調整。



## 立體化地價



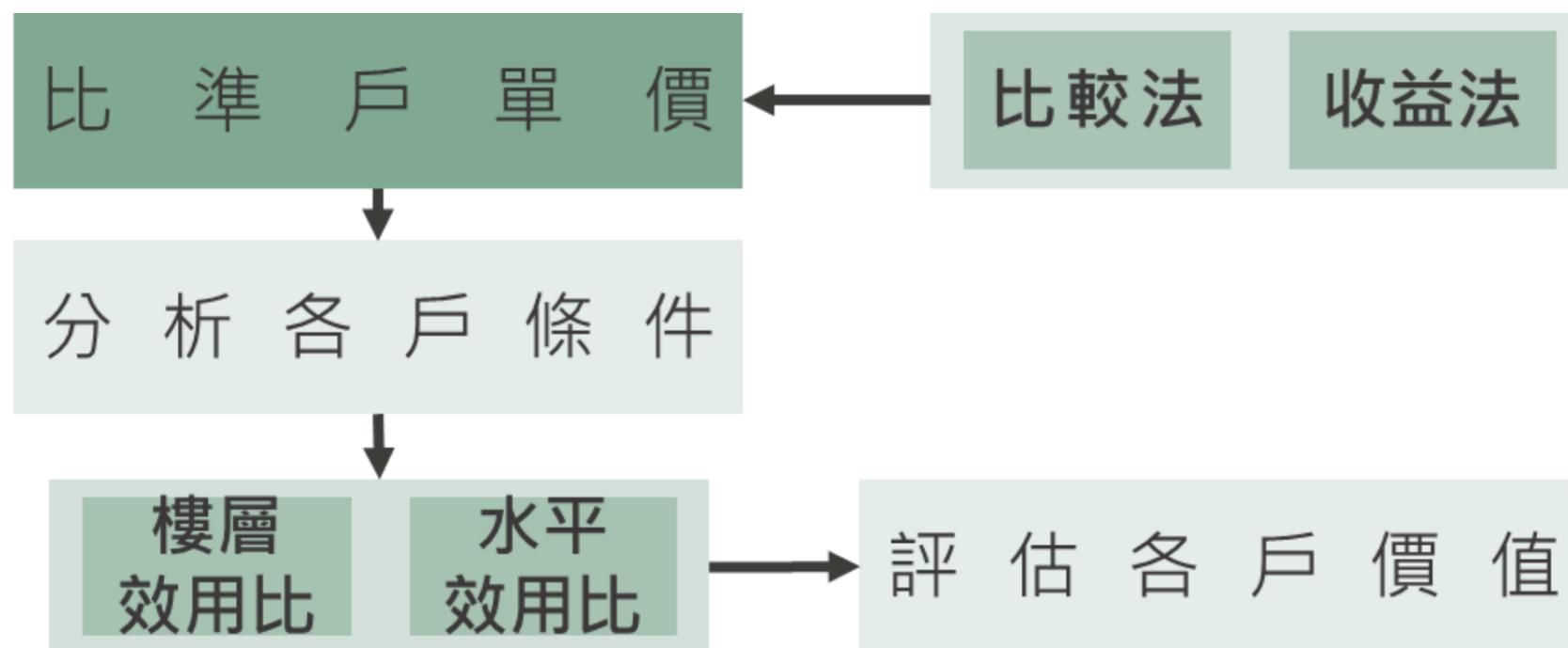
	房地總價	比例	分算地價	權利價值
4F	1,005萬	24.16%	→	1,450萬
3F	1,000萬	24.04%		1,442萬
2F	1,005萬	24.16%		1,450萬
1F	1,150萬	27.64%		1,659萬
共	4,160萬	100.00%		6,000萬

註：本數值為試算範例參考，非本案之情形。

- 地面層比準單元：130.0萬元/坪
- 樓上層比準單元：55.0萬元/坪
- 各戶評估：依樓層、屋齡、臨路數、臨路寬、臨路種類、商業效益等條件調整。

## ■ 估價條件：

1. 本次以正常條件評估更新後各戶價格，且依不動產估價技術規則第128條規定，不動產價值依價格日期當時之市場資訊及實施者提供之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及樓層別效用比關聯性等因素，以**新成屋**價格查估之。
2. 本次評估更新後價格，一般零售業選定以地面層「**1F-F**」為比準單元，住宅選定以「**10F-G**」為比準單元，停車位以編號「**B2-97**」車位為比準單元。
3. 更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另設有**約定專用**，考量使用效益評估價值。



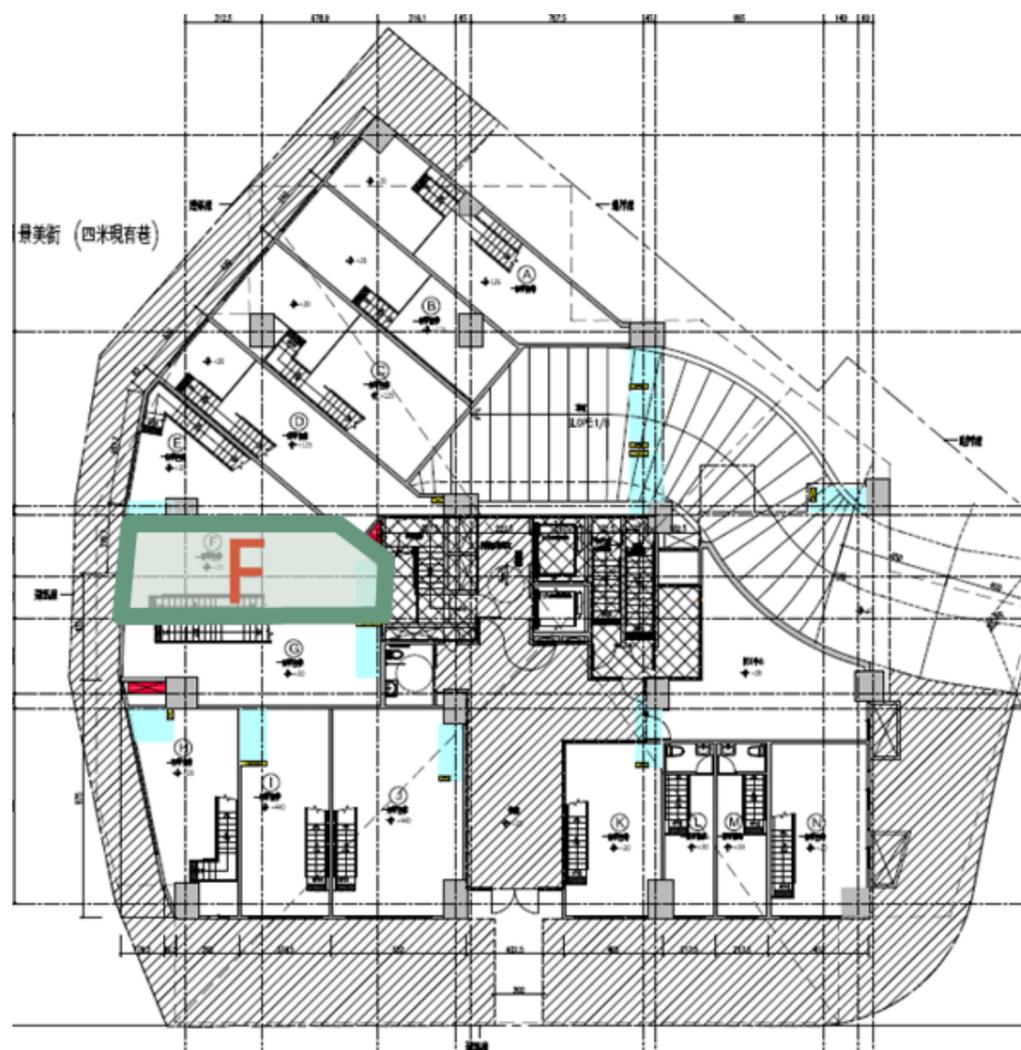
天際 SKY LINE	4年 SRC	27F/B5	18-30坪	<u>75~85萬元/坪</u>
景美 聯山	1年 RC	18F/B3	60-70坪	<u>80~90萬元/坪</u>
馥麗 第	8年 RC	15F/B4	50-60坪	<u>60~70萬元/坪</u>
岳峰 泰範	8年 SRC	33F/B6	30-100坪	<u>80~85萬元/坪</u>
自慢 藏	0年 RC	22F/B4	25-60坪	<u>75~90萬元/坪</u>
靜連 心雲	8年 RC	14F/B2	50-80坪	<u>70~80萬元/坪</u>
玖原 青	1年 RC	9F/B6	15-30坪	<u>75~80萬元/坪</u>



## 店鋪：1F-F

依各戶樓層、面積、採光、臨路數、主要臨路寬、臨路種類、商業效益、柱位、面寬等條件調整。

1F各戶單價區間：169.1~199.5萬元/坪  
2F各戶單價區間：101.5~119.7萬元/坪



## 住宅：10F-G

依各戶樓層、面積、採光、臨路數、主要面向等條件調整。

各戶單價區間：77.1~94.9萬元/坪



用途	樓層	面積(坪) ; 數量(個)	總價(元)	均價(元/坪 ; 元/個)
店	1F	184.35	318,484,980	<b>1,727,610</b>
	2F	244.88	252,709,240	1,031,972
小計		429.23	571,194,220	1,330,742
住	3-24F	4,205.61	3,631,374,413	<b>863,460</b>
小計		4,634.84	4,202,568,633	906,734
車	B2-5	99 (坡平52個 ; 升平10個 ; 升機37個)	201,900,000	2,039,394
<b>總銷售金額</b>			<b>4,404,468,633</b>	
	1F	184.35	318,484,980	1,727,610
	2F以上	4,450.49	3,884,083,653	<b>872,732</b>

- 本次估價結果依實施者提供目前版本更新後建築平面圖、面積清冊。
- 本次估價結果（包含更新前與更新後）為本案送件初步數值，各價格及估價係數皆須由都市更新審議會審查公告核定後，方為定值。

~簡報結束，敬請指教~