# 擬訂臺北市中正區河堤段六小段 278 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

【都市更新權利變換計畫公展版】

實　施　者：智城建設股份有限公司
都市更新規劃：弘傑不動產事業股份有限公司
建 築 設 計：張玉樹建築師事務所

中　華　民　國　1　1　2　年　7　月

# 目錄


**都市更新權利變換計畫申請書 ..... I**
**切結書 ..... II**
**委託書 ..... III**
**臺北市都市更新審議資料表 ..... VI**
**歷次會議紀錄回應綜理表 ..... 綜-1**

**壹、辦理緣起與法令依據 ..... 1-1**
一、法令依據 ..... 1-1
二、辦理緣起 ..... 1-1
三、計畫目標 ..... 1-1
四、實施者 ..... 1-1

**貳、計畫地區範圍 ..... 2-1**
一、權利變換地區位置 ..... 2-1
二、權利變換範圍總面積 ..... 2-1
三、原有公共設施用地等土地面積 ..... 2-1

**參、實施權利變換範圍之土地使用及建築計畫 ..... 3-1**
一、土地使用計畫 ..... 3-1
二、各項公共設施設計施工基準及權屬 ..... 3-2
三、建築興建計畫 ..... 3-2

**肆、更新前權利關係人名冊 ..... 4-1**
一、土地所有權人名冊 ..... 4-1
二、其他權利變換關係人名冊 ..... 4-4

**伍、土地改良物拆遷補償費 ..... 5-1**
一、法令依據 ..... 5-1
二、土地改良物之補償 ..... 5-1
三、補償金發放時程 ..... 5-1

**陸、占有他人土地之舊違章建築戶處理 ..... 6-1**

**柒、更新前後權利價值估價 ..... 7-1**
一、評價基準日 ..... 7-1
二、專業估價者委任說明 ..... 7-1
三、估價條件 ..... 7-1
四、估價結果比較 ..... 7-1
五、更新前後權利價值估價結果 ..... 7-1

**捌、都市更新權利變換有關費用及共同負擔 ..... 8-1**
一、成本及有關費用計算 ..... 8-1
二、費用負擔 ..... 8-7
三、土地所有權人平均共同負擔比例 ..... 8-7
四、土地所有權人共同負擔額度 ..... 8-7

**玖、更新後分配及公開抽籤過程 ..... 9-1**
一、更新後供分配之土地及建物 ..... 9-1
二、更新後可供分配之更新單元及車位 ..... 9-1
三、分配原則 ..... 9-5
四、申請分配位置通知 ..... 9-5
五、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果 ..... 9-5

**拾、更新後分配結果 ..... 10-6**
一、不參與分配名冊 ..... 10-6
二、土地及建築物分配清冊 ..... 10-7

**拾壹、地籍整理計畫 ..... 11-1**
一、地籍測量及建築物測量 ..... 11-1
二、土地、建物及他項權利登記 ..... 11-1

**拾貳、實施進度 ..... 12-1**

**拾參、相關單位配合辦理事項(本案無) ..... 13-1**

**拾肆、其他應表明事項 ..... 14-1**
一、公告禁止事項 ..... 14-1
二、權利變換結果登記 ..... 14-1
三、本案所設置網站及更新服務據點 ..... 14-1

**附錄一、實施者證明文件 ..... 附錄-1**
**附錄二、更新地區公告函 ..... 附錄-3**
**附錄三、相關合約與費用證明 ..... 附錄-4**
**附錄四、三家估價報告書摘要 ..... 附錄-12**

# 圖目錄

圖 2-1 更新單元位置圖 ..... 2-1
圖 2-2 更新單元地籍套繪圖 ..... 2-2
圖 2-3 更新單元地形套繪圖 ..... 2-3
圖 3-1 土地使用分區現況圖 ..... 3-3
圖 3-2 區內公共設施位置及範圍圖 ..... 3-4
圖 3-3 一層平面圖 ..... 3-6
圖 3-4 二層平面圖 ..... 3-7
圖 3-5 三層平面圖 ..... 3-8
圖 3-6 四層平面圖 ..... 3-9
圖 3-7 五層平面圖 ..... 3-10
圖 3-8 六層平面圖 ..... 3-11
圖 3-9 七層平面圖 ..... 3-12
圖 3-10 八層平面圖 ..... 3-13
圖 3-11 九層平面圖 ..... 3-14
圖 3-12 十層平面圖 ..... 3-15
圖 3-13 十一層平面圖 ..... 3-16
圖 3-14 屋突層平面圖 ..... 3-17
圖 3-15 地下一層平面圖 ..... 3-18
圖 3-16 地下二層平面圖 ..... 3-19
圖 3-17 地下三層平面圖 ..... 3-20
圖 3-18 地下四層平面圖 ..... 3-21
圖 3-19 西向立面圖(S：1/300) ..... 3-22
圖 3-20 南向立面圖(S：1/300) ..... 3-22
圖 3-21 東向立面圖(S：1/300) ..... 3-23
圖 3-22 北向立面圖(S：1/300) ..... 3-23
圖 3-23 A-A’ 剖面圖(S：1/400) ..... 3-24
圖 3-24 B-B’ 剖面圖(S：1/400) ..... 3-24
圖 3-25 透視圖 ..... 3-25
圖 3-26 共專用圖說 1 ..... 3-26
圖 3-27 共專用圖說 2 ..... 3-27
圖 9-1 更新後可供分配之更新單元對照圖 ..... 9-3
圖 9-2 更新後停車位分配單元及位置對照圖 ..... 9-4
圖 11-1 地籍整理計畫示意圖 ..... 11-2

# 表目錄

表 3-1 土地使用分區管制相關內容一覽表.....3-1
表 3-2 本案之申請獎勵容積預估申請額度說明表.....3-1
表 3-3 建築面積表.....3-5
表 5-1 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表.....5-2
表 7-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表.....7-1
表 7-2 更新前各土地權利價值表.....7-1
表 7-3 更新前各土地所有權人權利價值表.....7-1
表 7-4 更新後各分配單元價值表.....7-2
表 7-5 更新後停車位價值表.....7-3
表 8-1 更新總成本估算表.....8-1
表 8-2 營建工程標準造價計算表.....8-4
表 8-3 營造工程費用估算表.....8-4
表 8-4 公寓大廈之公共基金費明細表.....8-4
表 8-5 建築規劃設計費估算表.....8-5
表 8-6 都市更新規劃費認列標準表.....8-5
表 8-7 不動產估價費用認列標準表.....8-5
表 8-8 土地平均公告現值表(不含公共設施).....8-5
表 8-9 實施者獲配房屋面積及價值表.....8-6
表 8-10 實施者獲配車位價值表.....8-6
表 9-1 更新後土地及建築物之分配面積表.....9-1
表 9-2 更新後停車位分配單元及位置.....9-1
表 10-1 不願或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊.....10-6
表 10-2 土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人).....10-8
表 10-3 土地及建築物分配清冊(實施者).....10-9
表 11-1 地籍整理計畫表.....11-1
表 11-2 辦理邊界範圍鑑界、分割測量土地清冊表.....11-1
表 11-3 土地登記清冊表.....11-3
表 11-4 建物登記清冊表.....11-4
表 12-1 實施進度表.....12-1

# 都市更新權利變換計畫申請書

■ **案名：「擬訂臺北市中正區河堤段六小段 278 地號等 7 筆土地都市更新權利變換計畫案」**

■ **申請更新單元範圍面積**

更新單元所有地號：臺北市中正區河堤段六小段 278、278-1、278-2、279、279-1、279-2、280 地號，共 7 筆，877.00 ㎡。。

更新單元所有建號：臺北市中正區河堤段六小段 69、710、711、712、713、714、715、716、717、718、719、720、721、722、735、736、737、738 建號，共 18 筆，2,073.37 ㎡。

■ **申請法令及依據**

報核程序：符合都市更新條例第 32 條規定。

報核要件：符合都市更新條例第 44 及 48 條條規定，達事業計畫送件同意比率，且對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之。

■ **申請事項**

申 請 人：智城建設股份有限公司

統一編號：28859073

負 責 人：莊榮煌

聯絡地址：臺北市大安區復興南路 1 段 237 號 4 樓

聯絡電話：(02)2700-2766

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　27　　日

# 切 結 書

一、立切結書人　智城建設股份有限公司　，茲切結所檢附「擬訂臺北市中正區河堤段六小段 278 地號等 7 筆土地都市更新權利變換計畫案」之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　智城建設股份有限公司　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 貴府撤銷或廢止原授予之行政處分，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：智城建設股份有限公司
統一編號：28859073
負 責 人：莊榮煌
聯絡地址：臺北市大安區復興南路 1 段 237 號 4 樓
聯絡電話：(02)2700-2766

中　華　民　國　112　年　4　月　27　日

# 委 託 書

茲委託　弘傑不動產事業股份有限公司　全權代表本公司辦理「擬訂臺北市中正區河堤段六小段 278 地號等 7 筆土地都市更新權利變換計畫案」之一切申請手續及出列席本案都市更新審議事宜。特立委託書如上。

委 託 人：智城建設股份有限公司
統一編號：28859073
負 責 人：莊榮煌
聯絡地址：臺北市大安區復興南路 1 段 237 號 4 樓
聯絡電話：(02)2700-2766

受託單位：弘傑不動產事業股份有限公司
統一編號：12956520
負 責 人：湯秋宜
聯絡地址：臺北市中山區建國北路二段 33 號 13 樓之 6
聯絡電話：(02) 2507-1910

中　華　民　國　112　年　4　月　27　日

# 委 託 書

茲委託　張玉樹建築師事務所　全權代表本公司辦理「擬訂臺北市中正區河堤段六小段 278 地號等 7 筆土地都市更新權利變換計畫案」之建築規劃及申請手續。特立委託書如上。

委 託 人：智城建設股份有限公司
統一編號：28859073
負 責 人：莊榮煌
聯絡地址：臺北市大安區復興南路 1 段 237 號 4 樓
聯絡電話：(02)2700-2766

受託單位：張玉樹建築師事務所
統一編號：17067255
建 築 師：張玉樹
聯絡地址：台北市大安區信義路四段 265 巷 21 弄 14 號 1 樓
聯絡電話：(02)2701-2555

中　華　民　國　112　年　4　月　27　日

# 委 託 書

茲委託　勝榮地政士聯合事務所　全權代表本公司辦理「擬訂臺北市中正區河堤段六小段 278 地號等 7 筆土地都市更新權利變換計畫案」之地政業務有關事項。特立委託書如上。

委 託 人：智城建設股份有限公司
統一編號：28859073
負 責 人：莊榮煌
聯絡地址：臺北市大安區復興南路 1 段 237 號 4 樓
聯絡電話：(02)2700-2766

受託單位：勝榮地政士聯合事務所
統一編號：72799975
地 政 士：黃勝榮
聯絡地址：新北市板橋區三民路二段 31 號六樓
聯絡電話：(02)2961-8655

中　華　民　國　112　年　4　月　27　日

# 臺北市都市更新審議資料表

| | | | |
|---|---|---|---|
| 檔名 | （本欄由承辦科填寫） | 送審類別（請勾選） | ■A-1：送件版/（第 次）公開展覽版　□B-1：（第 次）幹事會版/168 專案會議(擇一填寫)<br>□B-2：（第 次）幹事會複審版　□C：（第 次）審議會版　□D:核定版 |
| 案名 | 擬訂臺北市中正區河堤段六小段 278 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案 | 基地地號 | 臺北市中正區河堤段六小段 278、278-1、278-2、279、279-1、279-2、280 地號等 7 筆 |
| 實施方式（請勾選） | □權利變換　□協議合建　■部分協議合建，部分權利變換 | | |

## 更新前基本資料

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 更新單元概況 | 面積 | 877.00 ㎡ | 公有土地 | 國有土地面積 | ㎡ |
| | 戶數 | 18 戶 | | 國有土地比例 | % |
| | 法定建蔽率 | 第三種住宅區：45%、第二種商業區：65% | | 國有土地管理機關 | |
| | 法定容積率 | 第三種住宅區：225%、第二種商業區：550% | | 市有土地面積 | 135 ㎡ |
| 更新單元使用分區 | 住宅區(第三種住宅區)面積 | 719.00 ㎡ | | 市有土地比例 | 15.39% |
| | 商業區(第二種商業區)面積 | 142.00 ㎡ | | 市有土地管理機關 | 臺北市環境保護局 |
| | 計畫道路面積 | 16.00 ㎡ | | 其他公有土地面積 | —㎡ |
| | 其他：＿＿ | ㎡ | | 其他公有土地比例 | —% |
| 同意比率 | 土地所有權人比率 | 95.83% | | 其他公有土地管理機關 | — |
| | 土地面積比率 | 99.72% | | | |
| | 合法建物所有權人比率 | 95.65% | | | |
| | 合法建物面積比率 | 95.71% | | | |

## 更新後土地使用及環境設計資料

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 實設建蔽率 | | 48.02% | 住宅單元 | | 50 戶 |
| 實設容積率 | | 417.88% | 商業單元 | | —戶 |
| 總樓地板面積 | | 7,058.22 ㎡ | 其他單元 | | —戶 |
| 工業使用容積 | | —㎡ | 各樓層使用概況 | 地下層 | 停車空間 |
| 住宅使用容積 | | 3,587.81 ㎡ | | 地面層與低層部 | 梯廳、管委會空間 |
| 商業使用容積 | | ㎡ | | 標準層 | 住宅 |
| 其他使用容積(一般事務所) | | —㎡ | | 頂層部 | 電梯機房 |
| 停車位 | 法定汽車停車位（無障礙 1 輛） | 37 輛 | 戶數 | 更新後戶數 | 50 戶 |
| | | | | 安置合法戶數 | 17 戶 |
| | 實設汽車停車位(充電 0 輛) | 48 輛 | | 安置違章戶數 | — |
| | 平面(無障礙 1 輛) | | 提供公益設施 | 種類 | — |
| | 機械 | —輛 | | 受贈單位 | — |
| | 法定機車停車位 | 44 輛 | | 面積 | — |
| | 實設機車停車位 | 44 輛 | 開闢計畫道路面積 | | 16.00 ㎡ |
| | 法定裝卸停車位 | —輛 | 留設人行步道及騎樓面積 | | 147.89 ㎡ |
| | 實設裝卸停車位 | —輛 | 其他面積：＿＿ | | —㎡ |
| | 自行車位 | —輛 | 最大樓層數 | | 11 層 |
| 地下層樓板面積 | | 2,498.60 ㎡ | 建築物高度 | | 37.50M |
| 地下開挖規模 | | 72.62% | 屋頂突出物高度（M） | | 9M |

## 都市更新容積獎勵項目

中央容獎+臺北市容獎=1,222.35 ㎡

基準容積+中央容獎+臺北市容獎=3,621.10 ㎡

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 基準容積 | | | | 2,398.75 ㎡ | 278.60% |
| 中央容獎項目 | #5 高於基準容積核計 | | | — | — |
| | #6 建築物結構安全條件 | | | 167.38 ㎡ | 6.98% |
| | #7 捐贈社會福利設施或公益設施 | | | — | — |
| | #8 協助取得及開闢公共設施用地 | | | 25.65 ㎡ | 1.07% |
| | #9 文資保存或再利用維護 | | | — | — |
| | #10 取得候選綠建築證書建築設計 | | | 143.93 ㎡ | 6.00% |
| | #11 取得候選智慧建築證書建築設計 | | | 143.93 ㎡ | 6.00% |
| | #12 無障礙環境設計 | | | 71.96 ㎡ | 3.00% |
| | #13 耐震設計 | | | 239.88 ㎡ | 10.00% |
| | #14 時程獎勵 | | | 239.88 ㎡ | 10.00% |
| | #15 規模獎勵 | | | — | — |
| | #16 全體同意採協議合建實施 | | | — | — |
| | #17 處理占有他人舊違建戶樓地板面積 | | | — | — |
| 臺北市容獎項目 | 一、都市環境之貢獻 | 建築規劃設計(一) | | — | — |
| | | 建築規劃設計(二) | | — | — |
| | | 建築規劃設計(三) | | 147.89 ㎡ | 6.17% |
| | | 建築規劃設計(四) | | — | — |
| | | 建築規劃設計(五) | | — | — |
| | | 改善都市環境 | | — | — |
| | 二、新技術之應用 | 新技術應用 | | — | — |
| | 三、有助於都市更新事業之實施 | 促進都市更新(一) | | — | — |
| | | 促進都市更新(二) | | 41.85 ㎡ | 1.74% |
| 其他容積獎勵項目 | 綜合設計放寬規定 | 開放空間有效面積 | | — | — |
| | | 獎勵樓地板面積 | | — | — |
| | 容積移轉 | 獎勵樓地板面積 | | — | — |
| | 其他：＿＿ | 獎勵樓地板面積 | | — | — |
| 合計獎勵樓地板面積 | | | | 1,222.35 ㎡ | 50.96% |
| 都市更新容積獎勵上限 | | | | 1,199.38 ㎡ | 50.00% |
| 評價基準日(價格日期) | | | | 111 年 10 月 31 日 | |
| 總產權面積 | | | | 7,529.47 ㎡ | |
| 2 樓以上均價 | | | | 769,356 元/坪 | |

## 辦理過程

| | 過程 | 日期 | 發文文號 | 備註 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 更新地區公告 | 111 年 6 月 22 日 | 府都新字第 11160042311 號 | |
| 2 | 都市更新事業計畫及權利變換計畫自辦公聽會 | 112 年 2 月 16 日 | 112 智字第 001 號 | |
| 3 | 申請都市更新事業計畫及權利變換計畫報核 | | | |
| 4 | 都市更新事業計畫及權利變換計畫公開展覽期間 | | | |
| 5 | 召開都市更新事業計畫及權利變換計畫公辦公聽會 | | | |
| 6 | 召開幹事會/168 專案會議 | | | |
| 7 | 舉行都市更新事業計畫及權利變換計畫聽證 | | | |
| 8 | 召開第　次審議會 | | | |
| 9 | 都市更新事業計畫及權利變換計畫核定 | | | |
| 10 | | | | |

【本表所列數值僅為概估，應以臺北市政府核定公告計畫內容為準】

實施者：智城建設股份有限公司　　蓋章處：＿＿＿＿＿＿＿＿

填表日期：中華民國 112 年 4 月 27 日

# 「擬訂臺北市中正區河堤段六小段278地號等7筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公聽會回應綜理表

開會時間：112年2月16日（星期四）下午3時整
開會地點：臺北市客家文化主題公園4F學習教室(臺北市中正區汀州路三段2號4F學習教室)

| 項次 | 單位/委員/陳情人 | 公聽會意見內容 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|---|---|---|---|---|
| 一 | 臺北市中正區網溪里里長<br>夏〇浪里長 | 147巷大家都很關心，森城大院很有品質、賣得很好，所以對此案很有信心，本案也整併清潔隊，可以促進地方的繁榮，也感到很欣慰，之後若有需要一定盡力幫忙。 | 敬悉。 | - |
| 二 | 專家學者–鐘委員少佑 | (一)目前本案已進入法定程序，報核後即會進入幹事會及審議的大會，簡報所提之內容，後續皆會經過審議會委員及各局處審議，如果有意見皆可以發文給更新處。<br>(二)本案部分戶別有過樑處，對於價格是否有影響，請估價師再確認。<br>(三)南側鄰近新店溪，請實施者及估價師考量是否有河景效益。 | (一)敬悉。<br>(二)遵照辦理。<br>(三)遵照辦理。 | (一)-<br>(二)-<br>(三)- |
| 三 | 臺北市都市更新處代表<br>臺北市都市更新整合發展協會 郭姿廷 (代) | 公聽會是為了收集各住戶的意見，同時臺北市都市更新處電話已註明於簡報，若有問題可打電話詢問，也提醒規劃單位送件時需依照更新處公告之範本製作報告書。 | 敬悉。 | - |

# 壹、辦理緣起與法令依據

## 一、法令依據

依據都市更新條例第 32 條及第 44 條規定辦理。

## 二、辦理緣起

本案位於臺北市中正區網溪里，牯嶺街、廈門街 147 巷、同安街 92 巷、同安街及水源路所圍之街廓內之西北側，為非完整街廓。本更新單元範圍內共有 3 棟建物：2 棟合法建築物及 1 棟屬 83 年以前違章建築。2 棟合法建築物屋齡約 47 年，建物均為 4 層樓鋼筋混凝土造建築物，現況四層樓均為住宅使用。違章建築為加強磚造建築物，現況為臺北市環境保護局中正區清潔隊南昌分隊隊員休息室暨工具間。

本更新單元範圍內建物屋齡已超過 40 年，耐震及防火性能皆不足且缺乏公共開放空間，有消防救災之疑慮。同時有現況停車空間不足、建物均無地下停車空間之現象，停車需求外溢至周邊巷弄，導致巷弄內汽、機車占停情況嚴重，降低周邊道路服務水準，影響用路人權益及消防救災作業之執行。

為求都市健全發展、土地合理利用，期望藉由都市更新整體規劃凝聚地區共識，強化都市生活機能，提高居住環境品質，完善地區公共設施，塑造以人為本之友善宜居環境。

（一）公劃

本案屬臺北市政府民國 111 年 6 月 22 日(府都新字第 11160042311 號)公告「劃定臺北市中正區中正橋牽引道周邊更新地區及訂定都市更新計畫(含部分中正-4 更新地區都市更新計畫)案」範圍內

（二）辦理過程

本案係逕送事業計畫及權利變換計畫。

## 三、計畫目標

（一）配合政府都市發展政策，改善實質環境

更新單元內建築老舊，在結構上有耐震及防火安全的顧慮，因此透過都市更新的方法，將能有效促使改善本區的住宅建築型態、調和都市景觀，提供居民舒適的住宅環境。並期望將原窳陋、居住環境品質不佳的地區能予以整頓、消除，改善都市環境衛生，維護市容景觀風貌，並創造健康的生活空間，以符合更新條例之立法宗旨。

另將於更新單元周邊規劃留設人行步道，提供整體連續之帶狀開放空間，並建立完善都市防災救災系統，以增進都市全體公共利益。

（二）促進土地合理利用，建立良善之社會網絡關係

目前更新單元內多老舊建築物，其使用現況為住宅及商業混合使用，在都市景觀等各方面均顯不協調。希冀藉由都市更新的推動，以現代建築形塑本區為現代化之都市景觀風貌，並有效提升整體土地利用強度與土地價值連結鄰近地區現有社會網絡，重振閒置窳陋地區之活力。

（三）形塑優質可親之都市開放空間，提升整體都市環境景觀

藉由都市更新改建老舊建物，建築更現代化且符合生活機能之居住環境，規劃社區內開放空間及防災動線，以使整體住宅環境得以朝向健康安全的永續發展。

希望本更新單元的開發，成為促進附近地區逐步更新改善的動力，改善地區都市環境品質；並規劃更具舒適性、安全性之人行步道，強化更新單元內綠化植栽的配置，使得都市景觀得以美化，提升整體都市環境品質。

## 四、實施者

實施者證明文件影本（股份有限公司設立(變更)登記表）詳附錄一。

實施者：智城建設股份有限公司

統一編號：28859073

負責人：莊榮煌

聯絡地址：臺北市大安區復興南路 1 段 237 號 4 樓

聯絡電話：(02)2700-2766

資本總額或實收資本額：300,000,000 元

實績：

| 序號 | 案名 | 地址 | 年份 |
|---|---|---|---|
| 1 | 森田青 | 宜蘭縣礁溪鄉武暖路5-6號 | 107年 |
| 2 | 森城大院 | 臺北市中正區牯嶺街148號 | 110年 |
| 3 | 臺北市南京東路三段89巷建案 | 臺北市中山區南京東路三段89巷13號 | 開發中 |
| 4 | 臺北市同安街建案 | 臺北市同安街2號 | 開發中 |
| 5 | 臺北市內江街建案 | 臺北市內江街116號 | 開發中 |

# 貳、計畫地區範圍

## 一、權利變換地區位置

本案更新單元位於臺北市中正區同安街及同安街 92 巷以西、水源路以北、牯嶺街以東及廈門街 147 巷以南街廓西北側，屬於非完整街廓，詳圖 2-1 更新單元位置圖。

## 二、權利變換範圍總面積

本案更新單元範圍包括臺北市中正區河堤段六小段 278、278-1、278-2、279、279-1、279-2、280 地號等 7 筆土地，單元面積 877.00 ㎡，以及臺北市中正區河堤段六小段 69、710、711、712、713、714、715、716、717、718、719、720、721、722、735、736、737、738 建號，共 18 筆建物，面積共 2,073.37 ㎡。詳圖 2-2 更新單元地籍套繪圖、圖 2-3 更新單元地形套繪圖。

## 三、原有公共設施用地等土地面積

本案更新單元範圍內原有公共設施用地為道路用地，詳下表及圖 3-2 區內公共設施位置及範圍圖。

| 項目 | 地號 | 面積（㎡）A | 權屬 | | 持分比例 B | 持分面積（㎡）AxB |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 所有權人 | 管理人 | | |
| 1.原有公共設施用地 | | | | | | |
| (1)道路用地 | 278-2 | 10.00 | 周○冲 | | 1/16 | 0.63 |
| | | | 張○益 | | 1/16 | 0.63 |
| | | | 曾○欣 | | 1/16 | 0.63 |
| | | | 蔡○珠 | | 1/32 | 0.31 |
| | | | 阮○吉 | | 1/16 | 0.63 |
| | | | 黃○真 | | 1/16 | 0.63 |
| | | | 楊○蔓 | | 1/16 | 0.63 |
| | | | 陳○翰 | | 2/112 | 0.18 |
| | | | 孫○言 | | 1/16 | 0.63 |
| | | | 樊○育 | | 1/16 | 0.63 |
| | | | 劉○群 | | 1/16 | 0.63 |
| | | | 鄭○慧 | | 1/32 | 0.31 |
| | | | 陳○齡 | | 1/16 | 0.63 |
| | | | 陳○祥 | | 1/48 | 0.21 |
| | | | 陳○彥 | | 1/48 | 0.21 |
| | | | 陳○昌 | | 1/48 | 0.21 |
| | | | 陳○德 | | 5/112 | 0.45 |
| | | | 林○諺 | | 70/1536 | 0.46 |
| | | | 朱○惠 | | 1/16 | 0.63 |
| | | | 林○宇 | | 26/1536 | 0.17 |
| | | | 楊○悅 | | 434/16000 | 0.27 |
| | | | 楊○樂 | | 566/16000 | 0.35 |
| | 279-2 | 6.00 | 臺北市 | 臺北市政府環境保護局 | 1/1 | 6.00 |
| 2.未登記地 | - | - | - | - | - | - |
| 3.公有道路 | - | - | - | - | - | - |
| 4.公有溝渠 | - | - | - | - | - | - |
| 5.公有河川 | - | - | - | - | - | - |
| 合計 | 2 筆 | 16.00 | 23 人 | | | 16.00 |

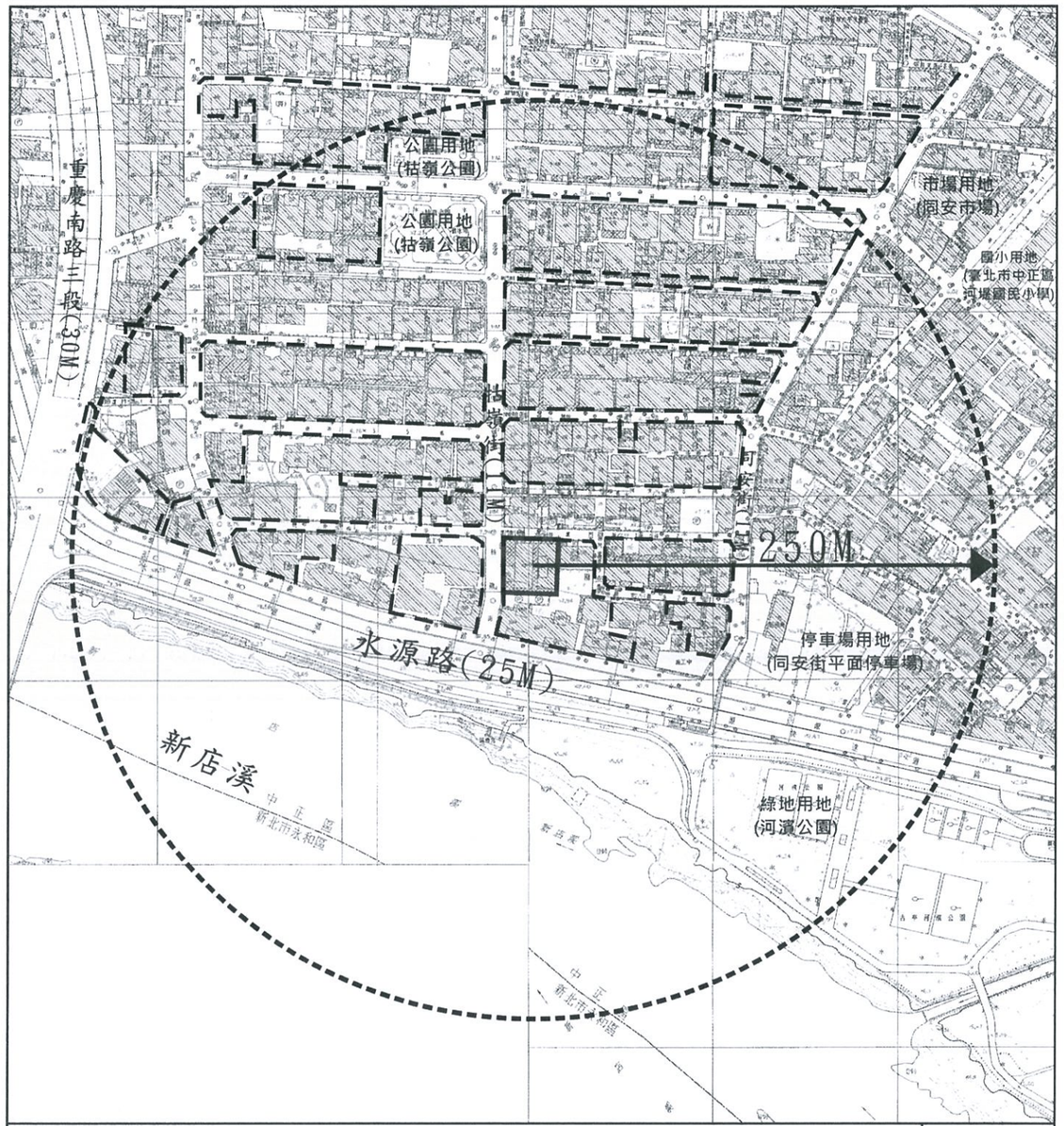
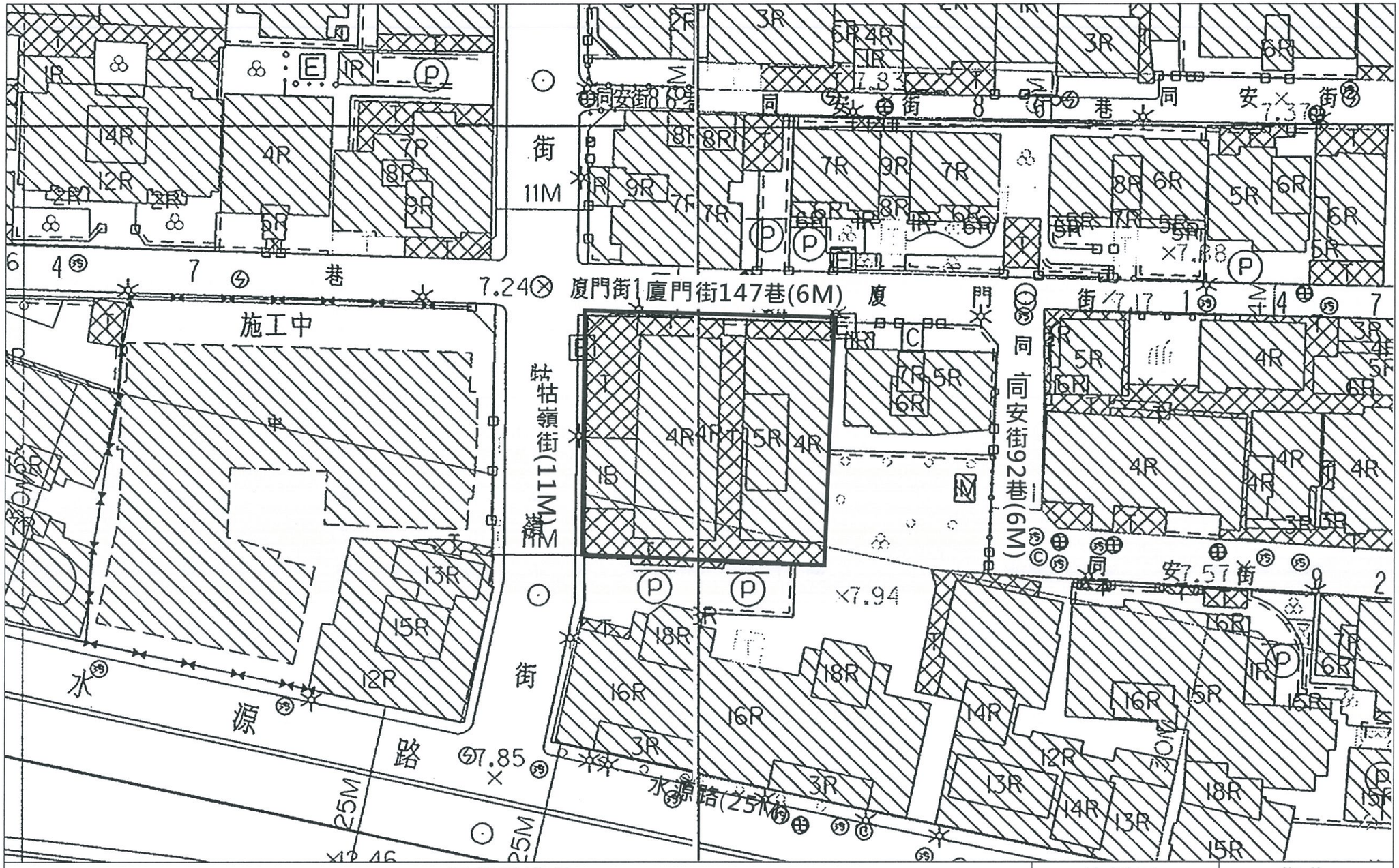



圖 2-1 更新單元位置圖

| 圖例及說明 | 比例尺 | 指北 |
|---|---|---|
| 更新單元範圍 | 1/500 | N |

圖 2-2 更新單元地籍套繪圖




| 圖例及說明 | 比例尺 | 指北 |
|---|---|---|
| 更新單元範圍 | 1/500 | N |

圖 2-3 更新單元地形套繪圖

# 參、實施權利變換範圍之土地使用及建築計畫

有關土地使用及建築計畫之相關內容如下概述說明：

## 一、土地使用計畫

（一）都市計畫土地使用強度

本案更新單元範圍包括臺北市中正區河堤段六小段278、278-1、278-2、279、279-1、279-2、280地號等7筆土地，單元面積877.00㎡，土地所有權人共計25位。

表3-1 土地使用分區管制相關內容一覽表

| 項目＼使用分區 | 第二種商業區 | 第三種住宅區 | 道路用地 | 總計 |
|---|---|---|---|---|
| 更新單元面積（㎡） | 142.00 | 719.00 | 16.00 | 877.00 |
| 基地面積（㎡）（依謄本登記面積為準） | — | — | — | 877.00 |
| 法定建蔽率（%） | 65 | 45 | — | — |
| 基準容積率（%） | 550 | 225 | — | — |
| 高度比 | 2:0 | 1:5 | — | — |
| 最小前院深度（M） | — | 3.0 | — | — |
| 最小後院深度（M） | 3.0 | 2.5 | — | — |
| 最小後院深度比 | — | 0.25 | — | — |
| 最小側院寬度（M） | 1.5 | 1.5 | — | — |
| 法定建築面積（㎡） | 92.30 | 323.55 | — | 415.85 |
| 基準容積（㎡） | 781.00 | 1,617.75 | — | 2,398.75 |
| 備註 | | | | |

（二）申請容積獎勵項目及額度

更新單元內建築基地面積：861.00㎡。

更新單元內之基準容積：719.00㎡×225%+142.00㎡×550%=2,398.75㎡

表3-2 本案之申請獎勵容積預估申請額度說明表

| 申請容積獎勵項目（#容積獎勵辦法） | | | 申請獎勵額度（㎡） | 佔基準容積百分比(%) |
|---|---|---|---|---|
| 中央都市更新容積獎勵項目 | #5 高於基準容積部份核計之獎勵 | | — | — |
| | #6 建築物結構安全條件獎勵 | | 167.38 | 6.98 |
| | #7 捐贈社會福利設施或公益設施獎勵 | | — | — |
| | #8 協助取得及開闢公共設施用地獎勵 | | 25.65 | 1.07 |
| | #9 歷史性、紀念性、藝術價值之建築物保存或再利用維護獎勵 | | — | — |
| | #10 綠建築標章之建築設計獎勵 | | 143.93 | 6.00 |
| | #11 智慧建築標章之建築設計獎勵 | | 143.93 | 6.00 |
| | #12 無障礙環境設計獎勵 | | 71.96 | 3.00 |
| | #13 耐震設計獎勵 | | 239.88 | 10.00 |
| | #14 時程獎勵 | | 239.88 | 10.00 |
| | #15 基地規模獎勵 | | — | — |
| | #16 全體同意採協議合建實施 | | — | — |
| | #17 處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵 | | — | — |
| | 中央都市更新容積獎勵小計 | | 1,032.61 | 43.05 |
| 臺北市都市更新容積獎勵項目 | 一、都市環境之貢獻 | 建築規劃設計(一) | — | — |
| | | 建築規劃設計(二) | — | — |
| | | 建築規劃設計(三) | 147.89 | 6.17 |
| | | 建築規劃設計(四) | — | — |
| | | 建築規劃設計(五) | — | — |
| | | 改善都市環境 | — | — |
| | 二、新技術之應用 | 新技術應用 | — | — |
| | 三、有助於都市更新事業之實施 | 促進都市更新(一) | — | — |
| | | 促進都市更新(二) | 41.85 | 1.74 |
| | 臺北市都市更新容積獎勵小計 | | 189.74 | 7.91 |
| 都市更新容積獎勵合計（A1） | | | 1,222.35 | 50.96 |
| 都市更新容積獎勵上限（A2） | | | 1,199.88 | 50.00 |
| 其他容積獎勵項目（B） | | | — | — |
| 容積移轉（C） | | | — | — |
| 容積額度核算（A2+B+C） | | | 1,199.88 | 50.00 |

註：實際容積獎勵額度以臺北市都更新及爭議處理審會審議結果為準，本表僅供參考。

## 二、各項公共設施設計施工基準及權屬

本案公共設施興修或改善計畫內容概略說明如下：

（一）公共設施預計取得方式

| 項目 | | 地號 | 面積（㎡）A | 所有權人/管理人 | 持分比例 | 公告現值（元/㎡）B | 捐贈面積（㎡）C | 用地取得成本（元）D=B×C | 預計土地取得方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 區內 | 道路用地 | 278-2 | 10.00 | 周○冲 | 1/16 | 322,200 | 0.63 | 202,986 | 取得所有權人同意捐贈公共設施用地同意書，興建時由實施者協助開闢之，更新後登記予臺北市政府所有。 |
| | | | | 張○益 | 1/16 | | 0.63 | 202,986 | |
| | | | | 曾○欣 | 1/16 | | 0.63 | 202,986 | |
| | | | | 蔡○珠 | 1/32 | | 0.31 | 99,882 | |
| | | | | 阮○吉 | 1/16 | | 0.63 | 202,986 | |
| | | | | 黃○真 | 1/16 | | 0.63 | 202,986 | |
| | | | | 楊○蔓 | 1/16 | | 0.63 | 202,986 | |
| | | | | 陳○翰 | 2/112 | | 0.18 | 57,996 | |
| | | | | 孫○言 | 1/16 | | 0.63 | 202,986 | |
| | | | | 樊○育 | 1/16 | | 0.63 | 202,986 | |
| | | | | 劉○群 | 1/16 | | 0.63 | 202,986 | |
| | | | | 鄭○慧 | 1/32 | | 0.31 | 99,882 | |
| | | | | 陳○齡 | 1/16 | | 0.63 | 202,986 | |
| | | | | 陳○祥 | 1/48 | | 0.21 | 67,662 | |
| | | | | 陳○彥 | 1/48 | | 0.21 | 67,662 | |
| | | | | 陳○昌 | 1/48 | | 0.21 | 67,662 | |
| | | | | 陳○德 | 5/112 | | 0.45 | 144,990 | |
| | | | | 林○諺 | 70/1536 | | 0.46 | 148,212 | |
| | | | | 朱○惠 | 1/16 | | 0.63 | 202,986 | |
| | | | | 林○宇 | 26/1536 | | 0.17 | 54,774 | |
| | | | | 楊○悅 | 434/16000 | | 0.27 | 86,994 | |
| | | | | 楊○樂 | 566/16000 | | 0.35 | 112,770 | |
| | 道路用地 | 279-2 | 6.00 | 臺北市/臺北市政府環境保護局 | 1/1 | 339,000 | 6.00 | 2,034,000 | |
| | 小計 | | 16.00 | | | | 16.00 | 5,275,332 | |
| 註：本案更新前區內公共設施面積共計 16.00 ㎡，更新後區內公共設施面積共計 16.00 ㎡。 | | | | | | | | | |

（二）辦理程序

本案將捐贈範圍內 278-2、279-2 地號等 2 筆土地並依都市更新建築容積獎勵辦法第八條規定，協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內公共設施用地，另於使用執照取得前，完成捐贈予臺北市政府開闢完成之程序。公共設施用地更新後權屬如下：

| 公共設施種類 | 地號 | 面積（㎡） | 位置 | 管理機關 | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|
| 道路用地 | 278-2、279-2 | 16.00 | 更新單元北側 | 臺北市(管理者：臺北市政府工務局新建工程處) | |

（三）成本經費說明

本案更新單元範圍內 278-2 地號 1 筆公共設施用地無地上物座落，故無提列拆遷補償費及安置費用；協助開闢道路用地開闢工程費用為 46,800 元，另本案道路用地位於更新單元範圍內，故未提列公共設施用地捐贈予臺北市政府之土地成本。

| 項目 | 地號 | 面積（㎡） | 單價（元/㎡） | 總價（元） |
|---|---|---|---|---|
| 工程費用 | 278-2 | 10.00 | 4,680 | 46,800 |
| 拆遷安置費 | - | - | - | - |
| 用地成本 | - | - | - | - |
| | | | 小計 | 46,800 |

註：因 279-2 地號為公有土地，故未提列本案共同負擔費用。

## 三、建築興建計畫

本建築興建計畫說明如下，各層平面檢討圖、各向立面圖、剖面圖、植栽計畫說明圖等各項相關建築圖面由建築師簽證檢附於第參章。

（一）設計配置原則及結構說明

本案擬興建 1 幢 1 棟地上 11 層、地下 4 層鋼筋混凝土結構設計建築物，共規劃 50 個單元（50 個住宅單元），法定汽車停車位為 37 部，實際設置停車位 48 部。

（二）特殊因素

本更新事業無提列特殊因素工法費用。

（二）使用建材及設備

本案使用建材設備等級採第三級標準選列，其項目及品牌規格依規定辦理。

（三）更新後最小分配單元

更新後最小分配單元為 10 層 A6 戶，主建物面積為 54.66 ㎡，符合臺北市都市更新自治條例第 11 條規定之面積。

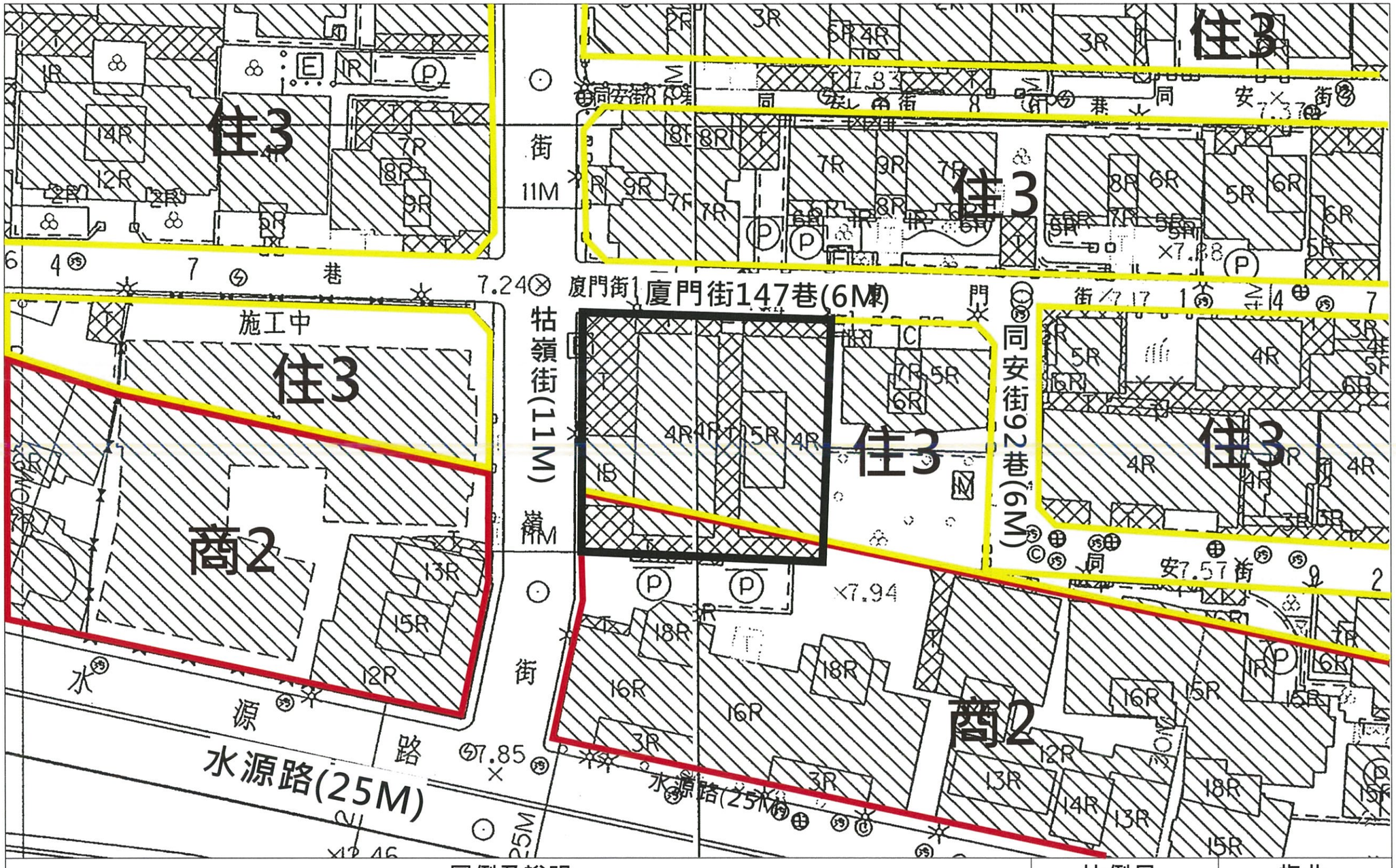


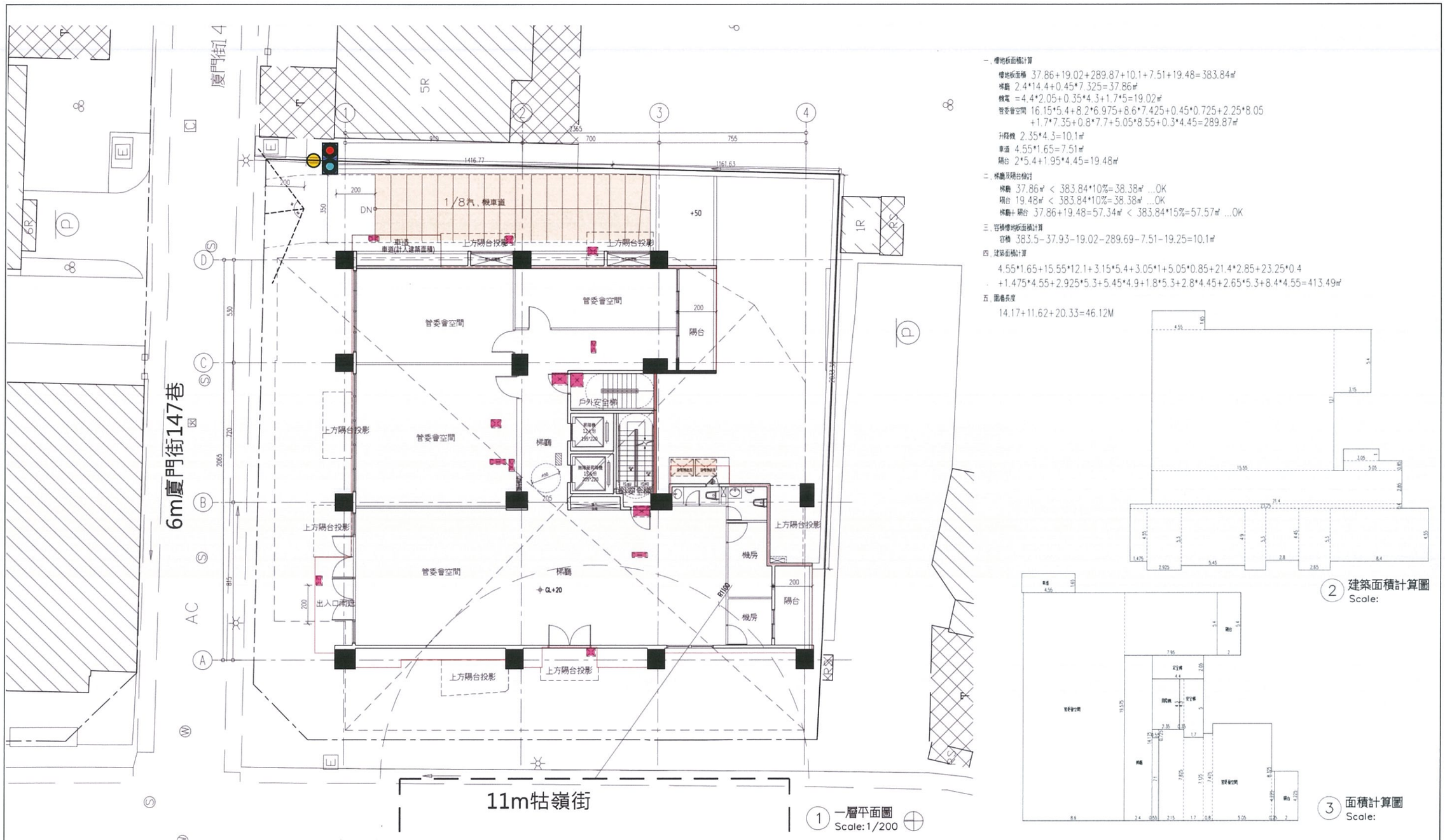

圖 3-1 土地使用分區現況圖

| 圖例及說明 | 指北 |
| --- | --- |
| 更新單元範圍　計畫道路範圍 | N |

圖 3-2 區內公共設施位置及範圍圖

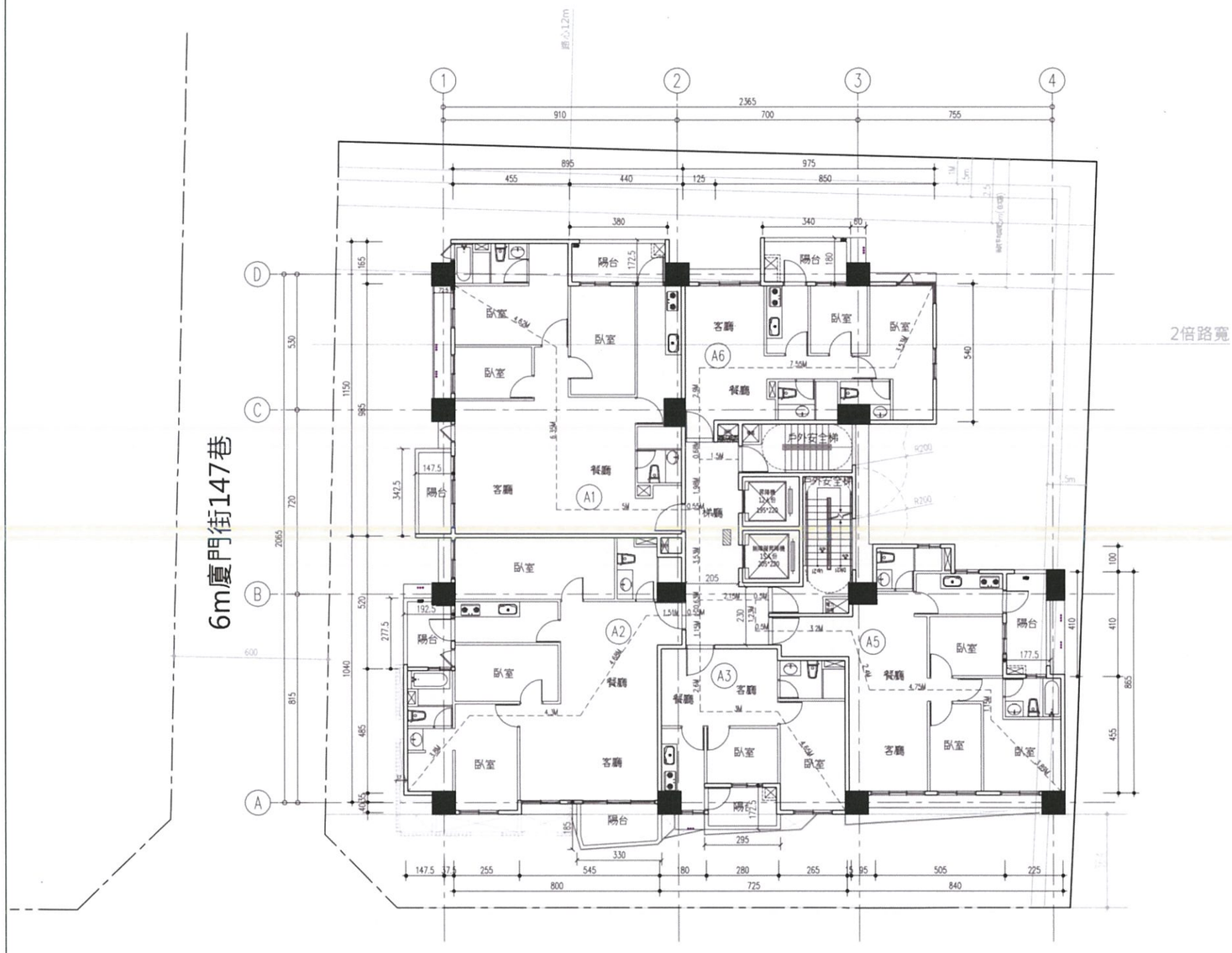
表 3-3 建築面積表

| 面積計算表 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 基地地號 | 中正區河堤段六小段278等7筆地號 | | | | | | |
| 2 | 基地使用分區 | 住三(719㎡)、商二(142㎡)、道路用地(16㎡不計容積) | | | | | | |
| 3 | 基地面積（㎡） | 謄本面積 ：877㎡ 使用面積 ：861㎡ | | 騎樓地 | ㎡ | 其 他 | ＿＿＿＿＿＿㎡ | |
| 4 | 法定建蔽率（%） | 48.30% | | | | | | |
| 5 | 法定建築面積（㎡） | （基地面積）×（法定建蔽率）=719×45%+142×65%＝415.85㎡ | | | | | | |
| 6 | 法定容積率（%） | 278.60% | | | | | | |
| 7 | 基準容積（㎡） | （基地面積）×（基準容積率）=719×225%+142×550%＝2398.75㎡ | | | | | | |
| 8 | 都市更新獎勵容積（%） | 50% | | | | | | |
| 9 | 其他獎勵容積（%） | ＿＿＿% （＿＿＿＿＿＿） | | | | | | |
| 10 | 允建容積率（%） | 417.9% | | | | | | |
| 11 | 允建總容積樓地板面積（㎡） | 3598.13㎡ | | | | | | |
| 12 | 設計建蔽率（%） 48.02% | 實設建築面積（㎡） | 413.49㎡ | | | | | |
| 13 | 法定空地面積（㎡） 445.15㎡ | 實設空地面積（㎡） | 447.51㎡ | | | | | |
| 14 | 實設總樓地板面積（㎡） 7058.22㎡ | 實設容積率（%） | 3597.91/861=417.88% | | | | | |
| 15 | 樓層與建數及構造 | 地上十一層、地下四層、RC造 | | 開挖率（%） | 72.62% | | | |
| | 各層面積計算 | 樓地板面積（㎡） | 容積樓地板面積（㎡） | 戶數（戶） | 用途 | 樓高（m） | | |
| | 地下四層 | 625.25 | | | 停車空間 | 3.2 | | |
| | 地下三層 | 625.25 | | | 停車空間 | 3.2 | | |
| | 地下二層 | 623.38 | | | 停車空間 | 3.2 | | |
| | 地下一層 | 624.72 | | | 防空避難室兼停車空間 | 3.5 | | |
| | 小計 | 2498.60 | | | | 13.1 | | |
| | 一層 | 383.84 | 10.10 | 0 | 梯廳、管委會空間 | 4.2(+0.2) | | |
| | 二、四、六、八層 | 412.74 | 369.11 | 5 | 集合住宅 | 3.3 | | |
| | 三、五、七層 | 412.74 | 369.11 | 5 | 集合住宅 | 3.3 | | |
| | 九層 | 406.59 | 362.96 | 5 | 集合住宅 | 3.3 | | |
| | 十層 | 370.77 | 327.82 | 5 | 集合住宅 | 3.3 | | |
| | 十一層 | 355.88 | 313.26 | 5 | 集合住宅 | 3.3 | | |
| | 小計 | 4406.26 | 3597.91 | | | 37.4 | | |
| | 屋突一層 | 51.12 | | | | 3 | | |
| | 屋突二層 | 51.12 | | | | 3 | | |
| | 屋突三層 | 51.12 | | | | 3 | | |
| | 小計（㎡） | 153.36 | | 50 | | 9 | | |
| | 總樓地板面積總計（㎡） | 7058.22㎡ | | | | | | |
| 16 | 雜項工程物 | 圍牆 46.14M | | | | | | |
| 17 | 法定工程造價（元/坪） | 7,058.22(樓地板)*12,750+46.14(圍牆)*2,290=90,097,966元 | | | | | | |
| 18 | 汽車停車數量 | 法定汽車停車位37部。獎勵汽車停車位0部；自設汽車停車位11部；實設汽車停車位48部 | | | | | | |
| 19 | 機車停車數量 | 法定機車停車位44部。獎勵機車停車位0部；自設機車停車位0部；實設機車停車位44部 | | | | | | |
| 20 | 裝卸位及其他停車數量 | 免設置 | | | | | | |




| 圖例及說明 | 比例尺 | 指北 |
|---|---|---|
| 鄰避設施　轉管標示　紅綠燈　警示燈 | 1/200 | |

圖 3-3 一層平面圖




一、樓地板面積計算

樓地板面積 20.64+22.99+10.1+359.01=412.74㎡

梯廳 =2.2*8.1+1.15*2.45=20.64㎡

機電 0.95*0.7+4.4*2.05+1.2*1.2+1.9*5.5+0.15*4.65+0.95*0.75=22.99㎡

升降機 2.35*4.3=10.1㎡

各戶面積 95.67+96.89+42.65+70.28+53.52=359.01㎡

A1戶 4.55*11.5+4.4*9.85=95.67㎡

A2戶 1.48*4.85+0.37*5.6+2.55*10.8+5.45*10.4+0.95*3.6=96.89㎡

A3戶 1.8*6.45+2.8*4.95+2.85*0.45+2.65*6=42.65㎡

A5戶 0.35*1.25+2.6*1.7+0.15*6.95+0.95*7.8+3.05*9.65+2*8.65+2.25*4.55=70.28㎡

A6戶 1.25*6.1+8.5*5.4=53.52㎡

二、陽台面積計算

陽台 11.61+11.03+4.93+7.28+6.12=40.97㎡

A1戶 3.8*1.725+1.475*3.425=11.61㎡

A2戶 1.925*2.775+3.225*0.4+(1.45+0.918)*0.15/2+(1.25+1.45)*3/2+(1.105+1.25)*0.15/2=11.03㎡

A3戶 2.8*1.05+2.95*0.675=4.93㎡

A5戶 1.775*4.1=7.28㎡

A6戶 3.4*1.8=6.12㎡

三、梯廳及陽台檢討

梯廳 20.64㎡ < 412.74*10%=41.27㎡ ...OK

陽台 40.97㎡ < 412.74*10%=41.27㎡ ...OK

梯廳加陽台 20.64+40.97=61.61㎡ < 412.74*15%=61.91㎡ ...OK

四、容積樓地板面積計算

容積 412.74-20.64-22.99=369.11㎡

五、步行距離檢討

A1戶 4.62+6.35+5+0.55+1.98+1.5=20m < 50m ...OK

A2戶 3.8+4.3+4.68+1.51+0.55+0.63+2.15+0.5=18.12m < 50m ...OK

A3戶 4.65+3+2.6+1.15+0.63+2.15+0.5=14.68m < 50m ...OK

A5戶 3.89+1.15+4.75+2.4+3.2+0.5+1.23+0.5=17.62m < 50m ...OK

A6戶 3.53+7.55+2.9+0.68+1.5=16.16m < 50m ...OK

六、重疊步行距離檢討

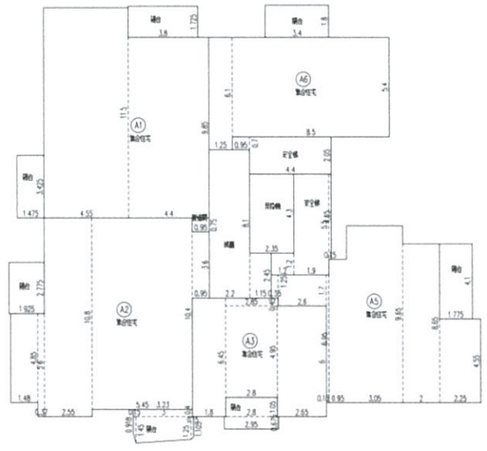
A1戶 4.62+6.35+5+0.55=16.52m < 25m ...OK

A2戶 3.8+4.3+4.68+1.51+0.55+0.63=15.47m < 25m ...OK

A3戶 4.65+3+2.6+1.15+0.63=12.03m < 25m ...OK

A5戶 3.89+1.15+4.75+2.4+3.2+0.5+1.23=17.12m < 25m ...OK

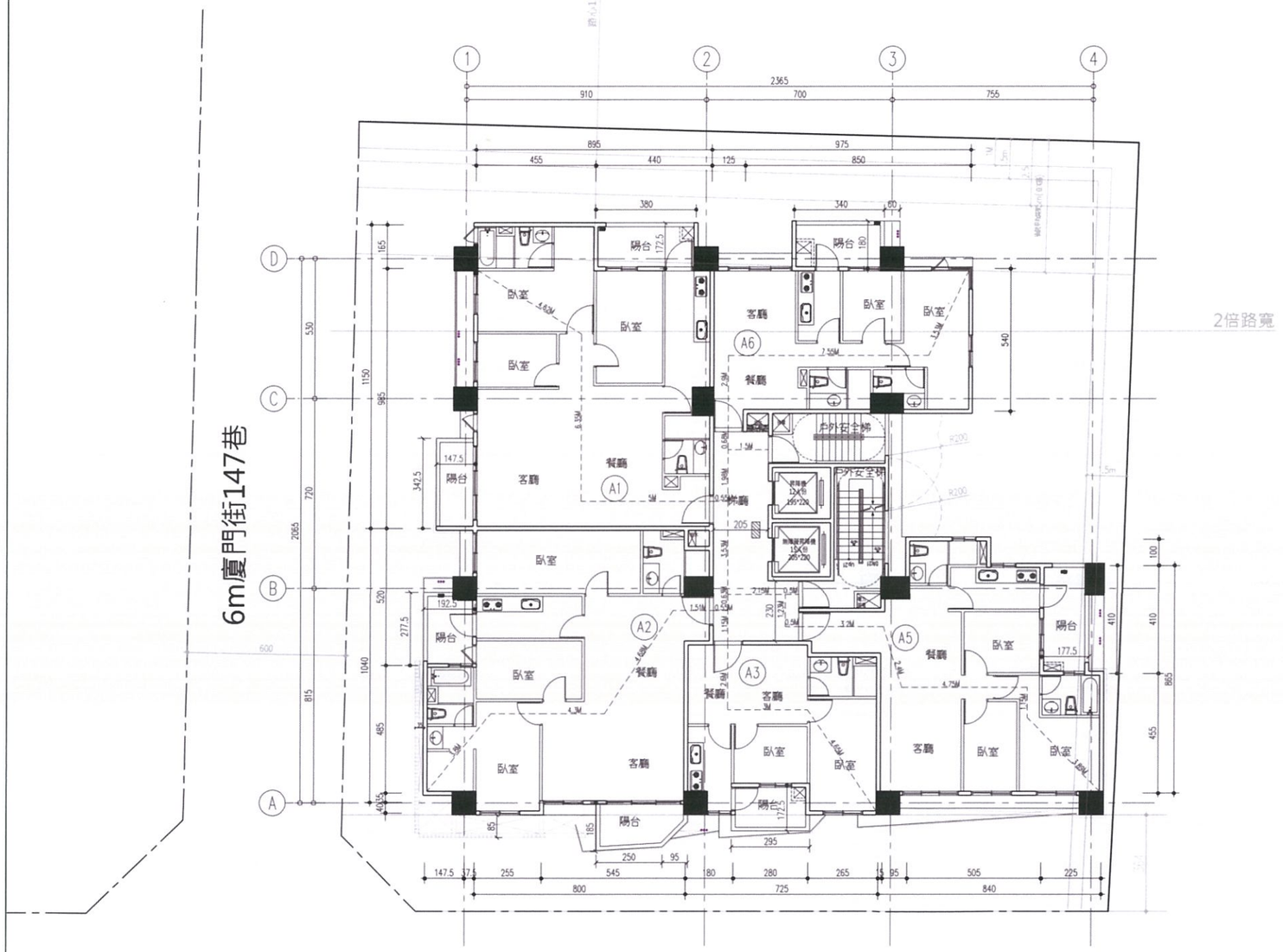
A6戶 3.53+7.55+2.9+0.68=14.66m < 25m ...OK



① 二層平面圖 Scale: 1/200

| 圖例及說明 | 比例尺 | 指北 |
|---|---|---|
| | 1/200 | |

圖3-4 二層平面圖




1 三層平面圖
Scale:1/200

一、樓地板面積計算

樓地板面積 20.64+22.99+10.1+359.01=412.74㎡

梯廳 =2.2*8.1+1.15*2.45=20.64㎡

機電 0.95*0.7+4.4*2.05+1.2*1.2+1.9*5.5+0.15*4.65+0.95*0.75=22.99㎡

升降機 2.35*4.3=10.1㎡

各戶面積 95.67+96.89+42.65+70.28+53.52=359.01㎡

A1戶 4.55*11.5+4.4*9.85=95.67㎡

A2戶 1.48*4.85+0.37*5.6+2.55*10.8+5.45*10.4+0.95*3.6=96.89㎡

A3戶 1.8*6.45+2.8*4.95+2.85*0.45+2.65*6=42.65㎡

A5戶 0.35*1.25+2.6*1.7+0.15*6.95+0.95*7.8+3.05*9.65+2*8.65+2.25*4.55=70.28㎡

A6戶 1.25*6.1+8.5*5.4=53.52㎡

二、陽台面積計算

陽台 11.61+10.82+4.93+7.28+6.12=40.76㎡

A1戶 3.8*1.725+1.475*3.425=11.61㎡

A2戶 1.925*2.775+(1.675+1.82)*2.5/2+0.875*0.4+(0.33+1.275)*0.95/2=10.82㎡

A3戶 2.8*1.05+2.95*0.675=4.93㎡

A5戶 1.775*4.1=7.28㎡

A6戶 3.4*1.8=6.12㎡

三、梯廳及陽台檢討

梯廳 20.64㎡ < 412.74*10%=41.27㎡ ...OK

陽台 40.76㎡ < 412.74*10%=41.27㎡ ...OK

梯廳加陽台 20.64+40.76=61.4㎡ < 412.74*15%=61.91㎡ ...OK

四、容積樓地板面積計算

容積 412.74-20.64-22.99=369.11㎡

五、步行距離檢討

A1戶 4.62+6.35+5+0.55+1.98+1.5=20m < 50m ...OK

A2戶 3.8+4.3+4.68+1.51+0.55+0.63+2.15+0.5=18.12m < 50m ...OK

A3戶 4.65+3+2.6+1.15+0.63+2.15+0.5=14.68m < 50m ...OK

A5戶 3.89+1.15+4.75+2.4+3.2+0.5+1.23+0.5=17.62m < 50m ...OK

A6戶 3.53+7.55+2.9+0.68+1.5=16.16m < 50m ...OK

六、垂直步行距離檢討

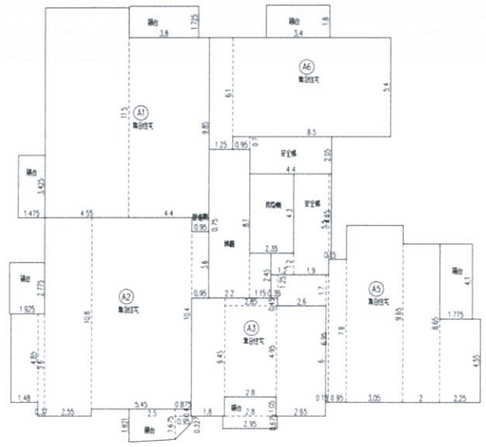
A1戶 4.62+6.35+5+0.55=16.52m < 25m ...OK

A2戶 3.8+4.3+4.68+1.51+0.55+0.63=15.47m < 25m ...OK

A3戶 4.65+3+2.6+1.15+0.63=12.03m < 25m ...OK

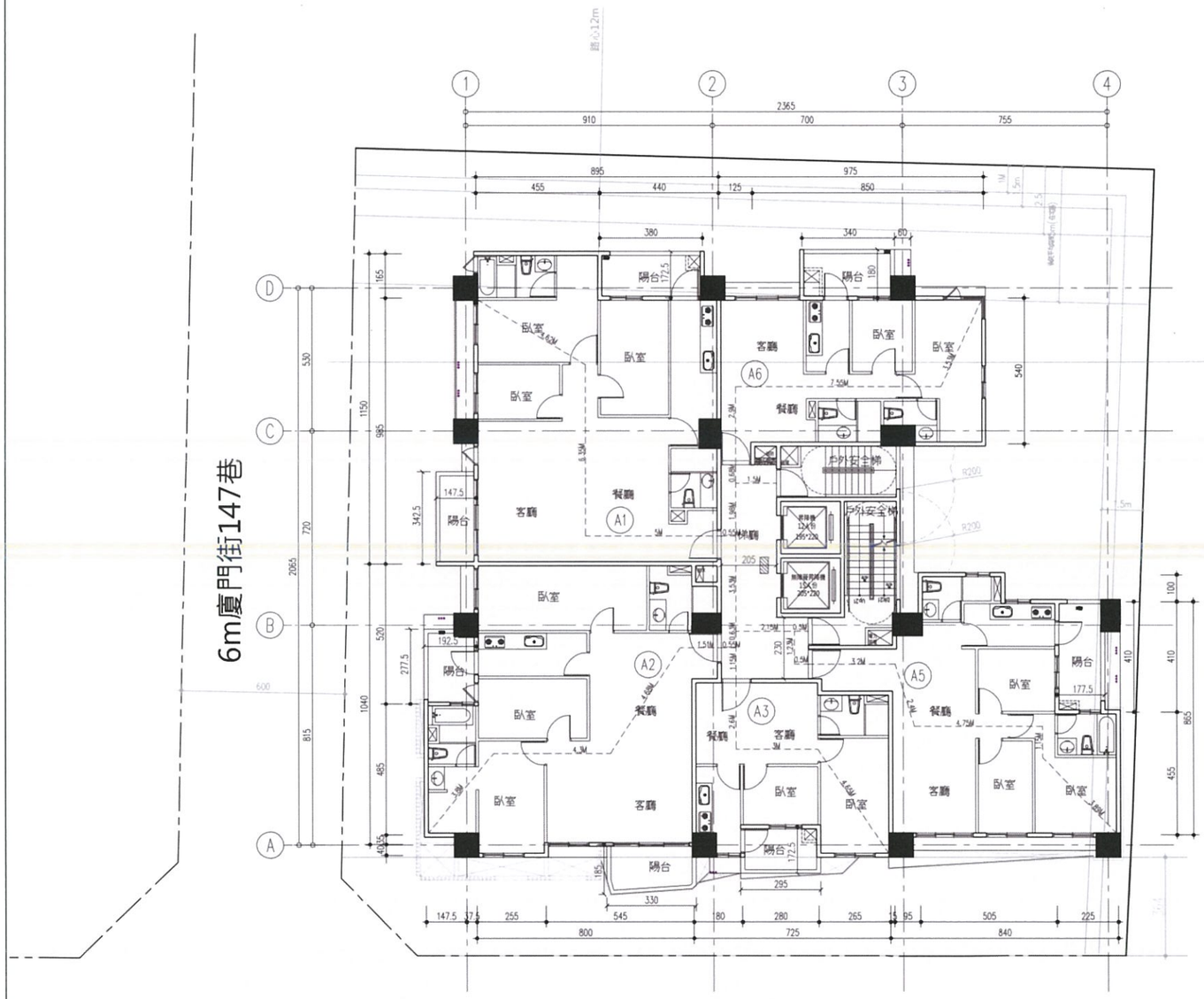
A5戶 3.89+1.15+4.75+2.4+3.2+0.5+1.23=17.12m < 25m ...OK

A6戶 3.53+7.55+2.9+0.68=14.66m < 25m ...OK



| 圖例及說明 | 比例尺 | 指北 |
|---|---|---|
| | 1/200 | |

圖3-5 三層平面圖




一、樓地板面積計算
樓地板面積 20.64+22.99+10.1+359.01=412.74㎡
梯廳 =2.2*8.1+1.15*2.45=20.64㎡
機電 0.95*0.7+4.4*2.05+1.2*1.2+1.9*5.5+0.15*4.65+0.95*0.75=22.99㎡
升降機 2.35*4.3=10.1㎡
各戶面積 95.67+96.89+42.65+70.28+53.52=359.01㎡
A1戶 4.55*11.5+4.4*9.85=95.67㎡
A2戶 1.48*4.85+0.37*5.6+2.55*10.8+5.45*10.4+0.95*3.6=96.89㎡
A3戶 1.8*6.45+2.8*4.95+2.85*0.45+2.65*6=42.65㎡
A5戶 0.35*1.25+2.6*1.7+0.15*6.95+0.95*7.8+3.05*9.65+2*8.65+2.25*4.55=70.28㎡
A6戶 1.25*6.1+8.5*5.4=53.52㎡

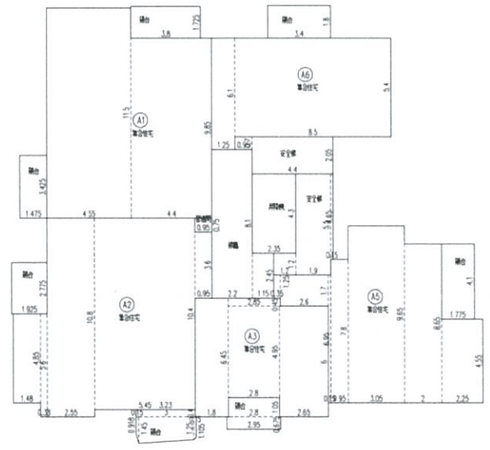
二、陽台面積計算
陽台 11.61+11.03+4.93+7.28+6.12=40.97㎡
A1戶 3.8*1.725+1.475*3.425=11.61㎡
A2戶 1.925*2.775+3.225*0.4+(1.45+0.918)*0.15/2+(1.25+1.45)*3/2+(1.105+1.25)*0.15/2=11.03㎡
A3戶 2.8*1.05+2.95*0.675=4.93㎡
A5戶 1.775*4.1=7.28㎡
A6戶 3.4*1.8=6.12㎡

三、梯廳及陽台檢討
梯廳 20.64㎡ < 412.74*10%=41.27㎡ ...OK
陽台 40.97㎡ < 412.74*10%=41.27㎡ ...OK
梯廳加陽台 20.64+40.97=61.61㎡ < 412.74*15%=61.91㎡ ...OK

四、容積樓地板面積計算
容積 412.74-20.64-22.99=369.11㎡

五、步行距離檢討
A1戶 4.62+6.35+5+0.55+1.98+1.5=20m < 50m ...OK
A2戶 3.8+4.3+4.68+1.51+0.55+0.63+2.15+0.5=18.12m < 50m ...OK
A3戶 4.65+3+2.6+1.15+0.63+2.15+0.5=14.68m < 50m ...OK
A5戶 3.89+1.15+4.75+2.4+3.2+0.5+1.23+0.5=17.62m < 50m ...OK
A6戶 3.53+7.55+2.9+0.68+1.5=16.16m < 50m ...OK

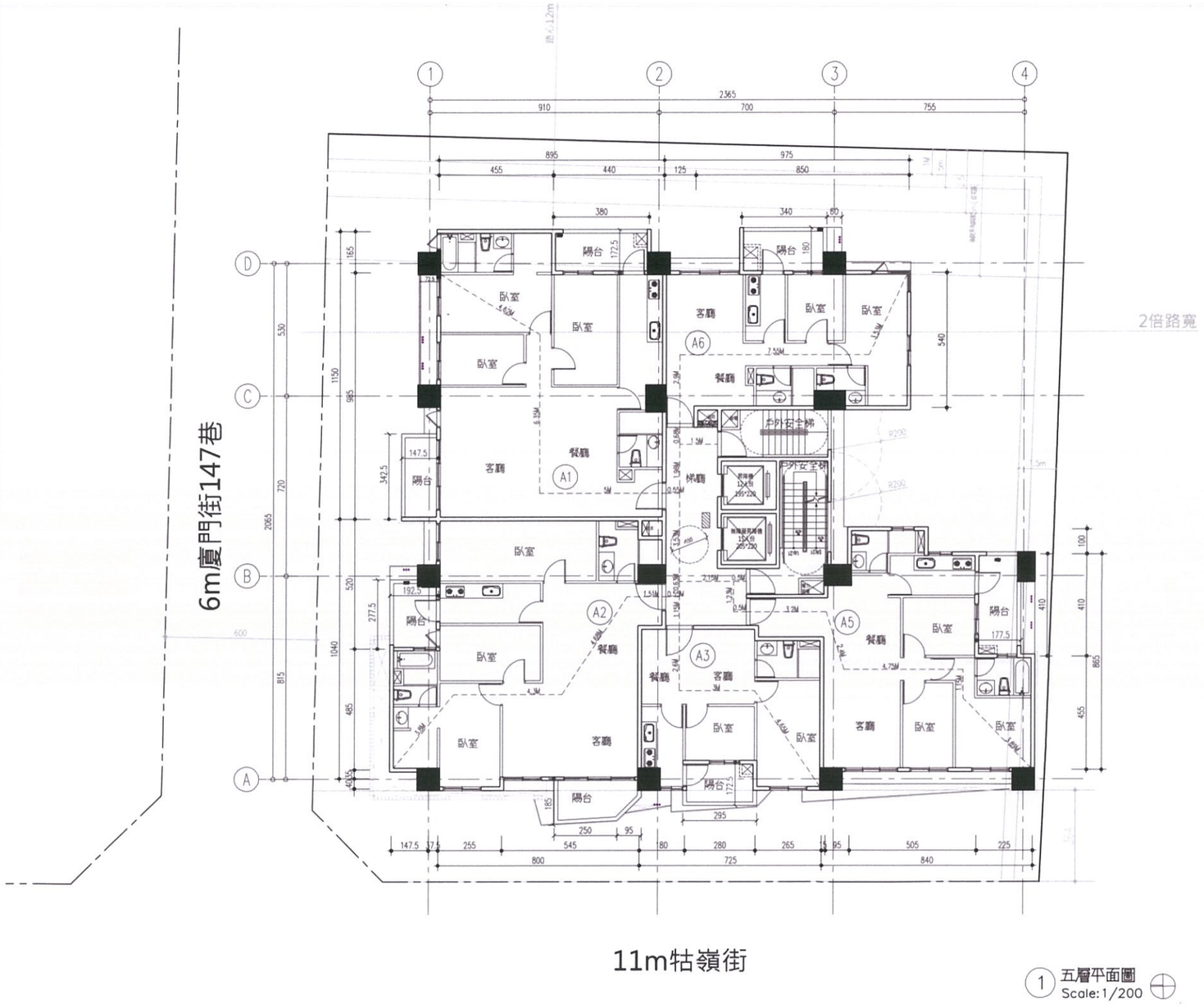
六、重發步行距離檢討
A1戶 4.62+6.35+5+0.55=16.52m < 25m ...OK
A2戶 3.8+4.3+4.68+1.51+0.55+0.63=15.47m < 25m ...OK
A3戶 4.65+3+2.6+1.15+0.63=12.03m < 25m ...OK
A5戶 3.89+1.15+4.75+2.4+3.2+0.5+1.23=17.12m < 25m ...OK
A6戶 3.53+7.55+2.9+0.68=14.66m < 25m ...OK



① 四層平面圖
Scale:1/200

| 圖例及說明 | 比例尺 | 指北 |
|---|---|---|
| | 1/200 | |

圖3-6 四層平面圖




1 五層平面圖
Scale:1/200

一、樓地板面積計算

樓地板面積 20.64+22.99+10.1+359.01=412.74㎡

梯廳 =2.2*8.1+1.15*2.45=20.64㎡

機電 0.95*0.7+4.4*2.05+1.2*1.2+1.9*5.5+0.15*4.65+0.95*0.75=22.99㎡

升降機 2.35*4.3=10.1㎡

各戶面積 95.67+96.89+42.65+70.28+53.52=359.01㎡

A1戶 4.55*11.5+4.4*9.85=95.67㎡

A2戶 1.48*4.85+0.37*5.6+2.55*10.8+5.45*10.4+0.95*3.6=96.89㎡

A3戶 1.8*6.45+2.8*4.95+2.85*0.45+2.65*6=42.65㎡

A5戶 0.35*1.25+2.6*1.7+0.15*6.95+0.95*7.8+3.05*9.65+2*8.65+2.25*4.55=70.28㎡

A6戶 1.25*6.1+8.5*5.4=53.52㎡

二、陽台面積計算

陽台 11.61+10.82+4.93+7.28+6.12=40.76㎡

A1戶 3.8*1.725+1.475*3.425=11.61㎡

A2戶 1.925*2.775+(1.675+1.82)*2.5/2+0.875*0.4+(0.33+1.275)*0.95/2=10.82㎡

A3戶 2.8*1.05+2.95*0.675=4.93㎡

A5戶 1.775*4.1=7.28㎡

A6戶 3.4*1.8=6.12㎡

三、梯廳及陽台檢討

梯廳 20.64㎡ < 412.74*10%=41.27㎡ ...OK

陽台 40.76㎡ < 412.74*10%=41.27㎡ ...OK

梯廳加陽台 20.64+40.76=61.4㎡ < 412.74*15%=61.91㎡ ...OK

四、容積樓地板面積計算

容積 412.74-20.64-22.99=369.11㎡

五、步行距離檢討

A1戶 4.62+6.35+5+0.55+1.98+1.5=20m < 50m ...OK

A2戶 3.8+4.3+4.68+1.51+0.55+0.63+2.15+0.5=18.12m < 50m ...OK

A3戶 4.65+3+2.6+1.15+0.63+2.15+0.5=14.68m < 50m ...OK

A5戶 3.89+1.15+4.75+2.4+3.2+0.5+1.23+0.5=17.62m < 50m ...OK

A6戶 3.53+7.55+2.9+0.68+1.5=16.16m < 50m ...OK

六、重複步行距離檢討

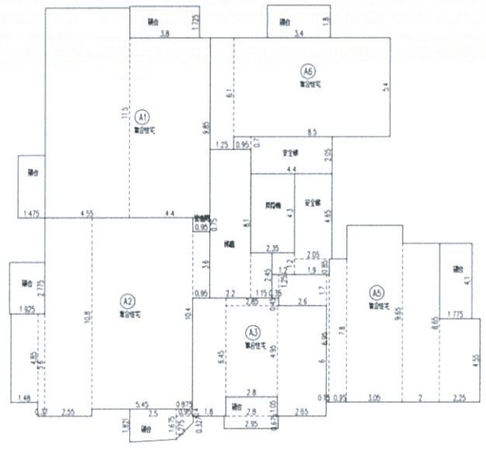
A1戶 4.62+6.35+5+0.55=16.52m < 25m ...OK

A2戶 3.8+4.3+4.68+1.51+0.55+0.63=15.47m < 25m ...OK

A3戶 4.65+3+2.6+1.15+0.63=12.03m < 25m ...OK

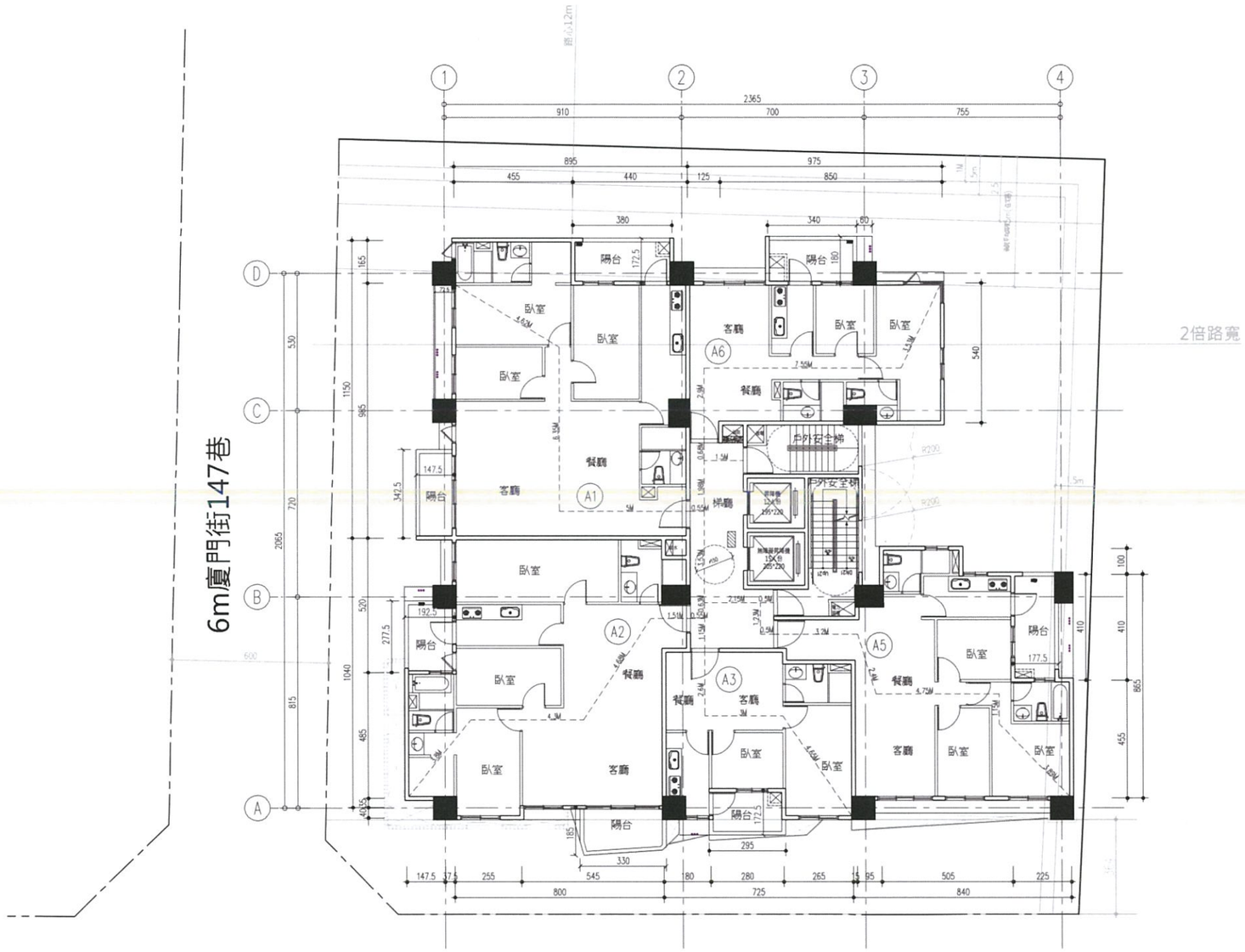
A5戶 3.89+1.15+4.75+2.4+3.2+0.5+1.23=17.12m < 25m ...OK

A6戶 3.53+7.55+2.9+0.68=14.66m < 25m ...OK



| 圖例及說明 | 比例尺 | 指北 |
|---|---|---|
| | 1/200 | |

圖3-7 五層平面圖




1 六層平面圖
Scale: 1/200

一、樓地板面積計算
樓地板面積 20.64+22.99+10.1+359.01=412.74㎡
梯廳 =2.2*8.1+1.15*2.45=20.64㎡
機電 0.95*0.7+4.4*2.05+1.2*1.2+1.9*5.5+0.15*4.65+0.95*0.75=22.99㎡
升降機 2.35*4.3=10.1㎡
各戶面積 95.67+96.89+42.65+70.28+53.52=359.01㎡
A1戶 4.55*11.5+4.4*9.85=95.67㎡
A2戶 1.48*4.85+0.37*5.6+2.55*10.8+5.45*10.4+0.95*3.6=96.89㎡
A3戶 1.8*6.45+2.8*4.95+2.85*0.45+2.65*6=42.65㎡
A5戶 0.35*1.25+2.6*1.7+0.15*6.95+0.95*7.8+3.05*9.65+2*8.65+2.25*4.55=70.28㎡
A6戶 1.25*6.1+8.5*5.4=53.52㎡

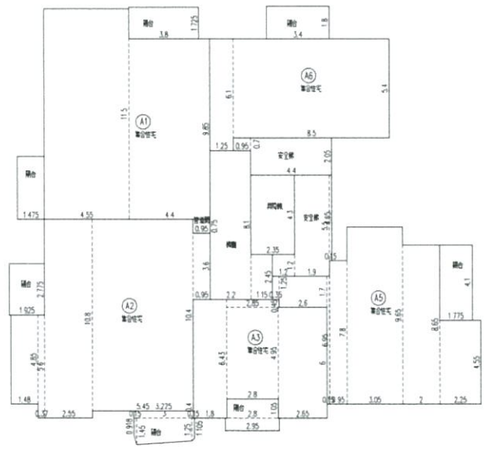
二、陽台面積計算
陽台 11.61+11.03+4.93+7.28+6.12=40.97㎡
A1戶 3.8*1.725+1.475*3.425=11.61㎡
A2戶 1.925*2.775+3.225*0.4+(1.45+0.918)*0.15/2+(1.25+1.45)*3/2+(1.105+1.25)*0.15/2=11.03㎡
A3戶 2.8*1.05+2.95*0.675=4.93㎡
A5戶 1.775*4.1=7.28㎡
A6戶 3.4*1.8=6.12㎡

三、梯廳及陽台檢討
梯廳 20.64㎡ < 412.74*10%=41.27㎡ ...OK
陽台 40.97㎡ < 412.74*10%=41.27㎡ ...OK
梯廳加陽台 20.64+40.97=61.61㎡ < 412.74*15%=61.91㎡ ...OK

四、容積樓地板面積計算
容積 412.74-20.64-22.99=369.11㎡

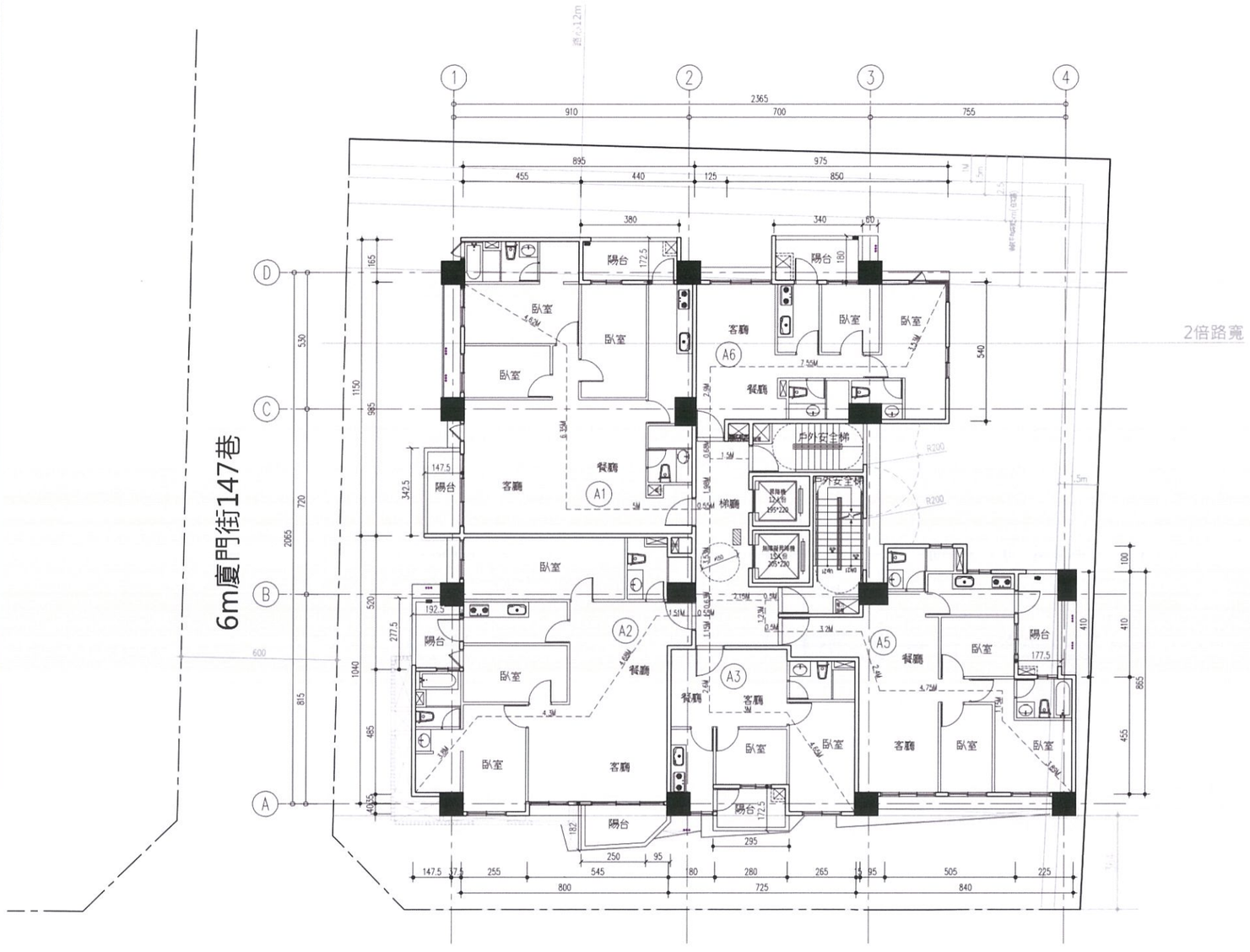
五、步行距離檢討
A1戶 4.62+6.35+5+0.55+1.98+1.5=20m < 50m ...OK
A2戶 3.8+4.3+4.68+1.51+0.55+0.63+2.15+0.5=18.12m < 50m ...OK
A3戶 4.65+3+2.6+1.15+0.63+2.15+0.5=14.68m < 50m ...OK
A5戶 3.89+1.15+4.75+2.4+3.2+0.5+1.23+0.5=17.62m < 50m ...OK
A6戶 3.53+7.55+2.9+0.68+1.5=16.16m < 50m ...OK

六、重疊步行距離檢討
A1戶 4.62+6.35+5+0.55=16.52m < 25m ...OK
A2戶 3.8+4.3+4.68+1.51+0.55+0.63=15.47m < 25m ...OK
A3戶 4.65+3+2.6+1.15+0.63=12.03m < 25m ...OK
A5戶 3.89+1.15+4.75+2.4+3.2+0.5+1.23=17.12m < 25m ...OK
A6戶 3.53+7.55+2.9+0.68=14.66m < 25m ...OK



| 圖例及說明 | 比例尺 | 指北 |
|---|---|---|
| | 1/200 | |

圖3-8 六層平面圖




一、樓地板面積計算

樓地板面積 20.64+22.99+10.1+359.01=412.74㎡

梯廳 =2.2*8.1+1.15*2.45=20.64㎡

機電 0.95*0.7+4.4*2.05+1.2*1.2+1.9*5.5+0.15*4.65+0.95*0.75=22.99㎡

升降機 2.35*4.3=10.1㎡

各戶面積 95.67+96.89+42.65+70.28+53.52=359.01㎡

A1戶 4.55*11.5+4.4*9.85=95.67㎡

A2戶 1.48*4.85+0.37*5.6+2.55*10.8+5.45*10.4+0.95*3.6=96.89㎡

A3戶 1.8*6.45+2.8*4.95+2.85*0.45+2.65*6=42.65㎡

A5戶 0.35*1.25+2.6*1.7+0.15*6.95+0.95*7.8+3.05*9.65+2*8.65+2.25*4.55=70.28㎡

A6戶 1.25*6.1+8.5*5.4=53.52㎡

二、陽台面積計算

陽台 11.61+10.82+4.93+7.28+6.12=40.76㎡

A1戶 3.8*1.725+1.475*3.425=11.61㎡

A2戶 1.925*2.775+(1.675+1.82)*2.5/2+0.875*0.4+(0.33+1.275)*0.95/2=10.82㎡

A3戶 2.8*1.05+2.95*0.675=4.93㎡

A5戶 1.775*4.1=7.28㎡

A6戶 3.4*1.8=6.12㎡

三、梯廳及陽台檢討

梯廳 20.64㎡ < 412.74*10%=41.27㎡ ...OK

陽台 40.76㎡ < 412.74*10%=41.27㎡ ...OK

梯廳加陽台 20.64+40.76=61.4㎡ < 412.74*15%=61.91㎡ ...OK

四、容積樓地板面積計算

容積 412.74-20.64-22.99=369.11㎡

五、步行距離檢討

A1戶 4.62+6.35+5+0.55+1.98+1.5=20m < 50m ...OK

A2戶 3.8+4.3+4.68+1.51+0.55+0.63+2.15+0.5=18.12m < 50m ...OK

A3戶 4.65+3+2.6+1.15+0.63+2.15+0.5=14.68m < 50m ...OK

A5戶 3.89+1.15+4.75+2.4+3.2+0.5+1.23+0.5=17.62m < 50m ...OK

A6戶 3.53+7.55+2.9+0.68+1.5=16.16m < 50m ...OK

六、重要步行距離檢討

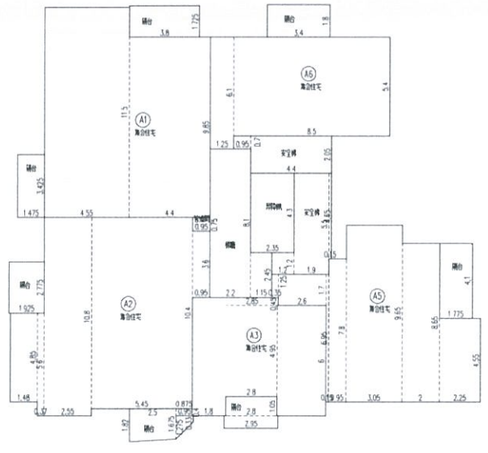
A1戶 4.62+6.35+5+0.55=16.52m < 25m ...OK

A2戶 3.8+4.3+4.68+1.51+0.55+0.63=15.47m < 25m ...OK

A3戶 4.65+3+2.6+1.15+0.63=12.03m < 25m ...OK

A5戶 3.89+1.15+4.75+2.4+3.2+0.5+1.23=17.12m < 25m ...OK

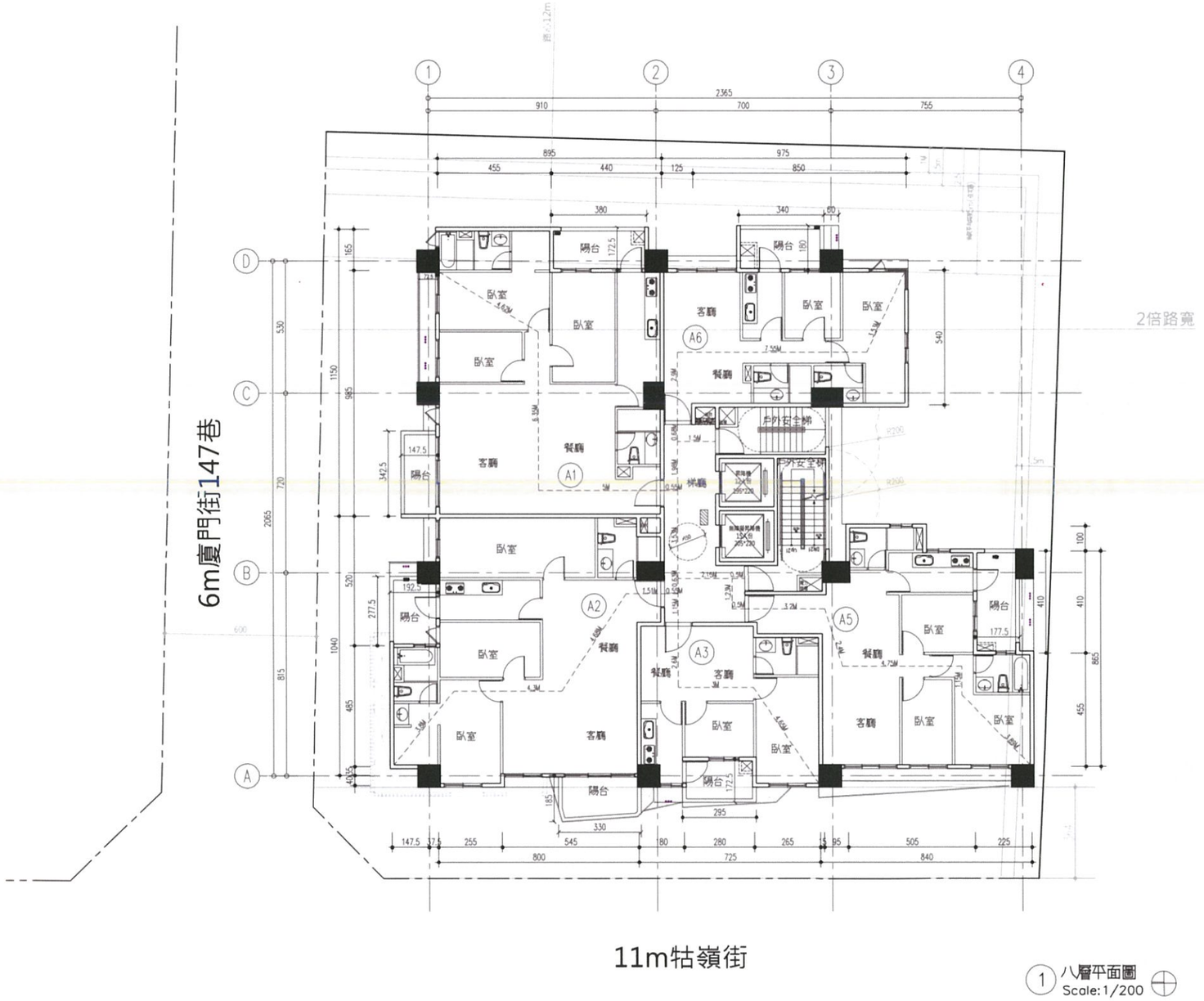
A6戶 3.53+7.55+2.9+0.68=14.66m < 25m ...OK



① 七層平面圖 Scale:1/200

| 圖例及說明 | 比例尺 | 指北 |
|---|---|---|
| | 1/200 | |

圖3-9 七層平面圖




① 八層平面圖
Scale: 1/200

一、樓地板面積計算
樓地板面積 20.64+22.99+10.1+359.01=412.74㎡
梯廳 =2.2*8.1+1.15*2.45=20.64㎡
機電 0.95*0.7+4.4*2.05+1.2*1.2+1.9*5.5+0.15*4.65+0.95*0.75=22.99㎡
升降機 2.35*4.3=10.1㎡
各戶面積 95.67+96.89+42.65+70.28+53.52=359.01㎡
A1戶 4.55*11.5+4.4*9.85=95.67㎡
A2戶 1.48*4.85+0.37*5.6+2.55*10.8+5.45*10.4+0.95*3.6=96.89㎡
A3戶 1.8*6.45+2.8*4.95+2.85*0.45+2.65*6=42.65㎡
A5戶 0.35*1.25+2.6*1.7+0.15*6.95+0.95*7.8+3.05*9.65+2*8.65+2.25*4.55=70.28㎡
A6戶 1.25*6.1+8.5*5.4=53.52㎡

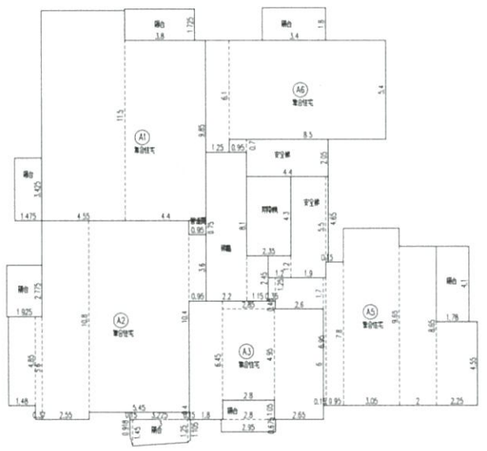
二、陽台面積計算
陽台 11.61+11.03+4.93+7.28+6.12=40.97㎡
A1戶 3.8*1.725+1.475*3.425=11.61㎡
A2戶 1.925*2.775+3.225*0.4+(1.45+0.918)*0.15/2+(1.25+1.45)*3/2+(1.105+1.25)*0.15/2=11.03㎡
A3戶 2.8*1.05+2.95*0.675=4.93㎡
A5戶 1.775*4.1=7.28㎡
A6戶 3.4*1.8=6.12㎡

三、梯廳及陽台檢討
梯廳 20.64㎡ < 412.74*10%=41.27㎡ ...OK
陽台 40.97㎡ < 412.74*10%=41.27㎡ ...OK
梯廳加陽台 20.64+40.97=61.61㎡ < 412.74*15%=61.91㎡ ...OK

四、容積樓地板面積計算
容積 412.74-20.64-22.99=369.11㎡

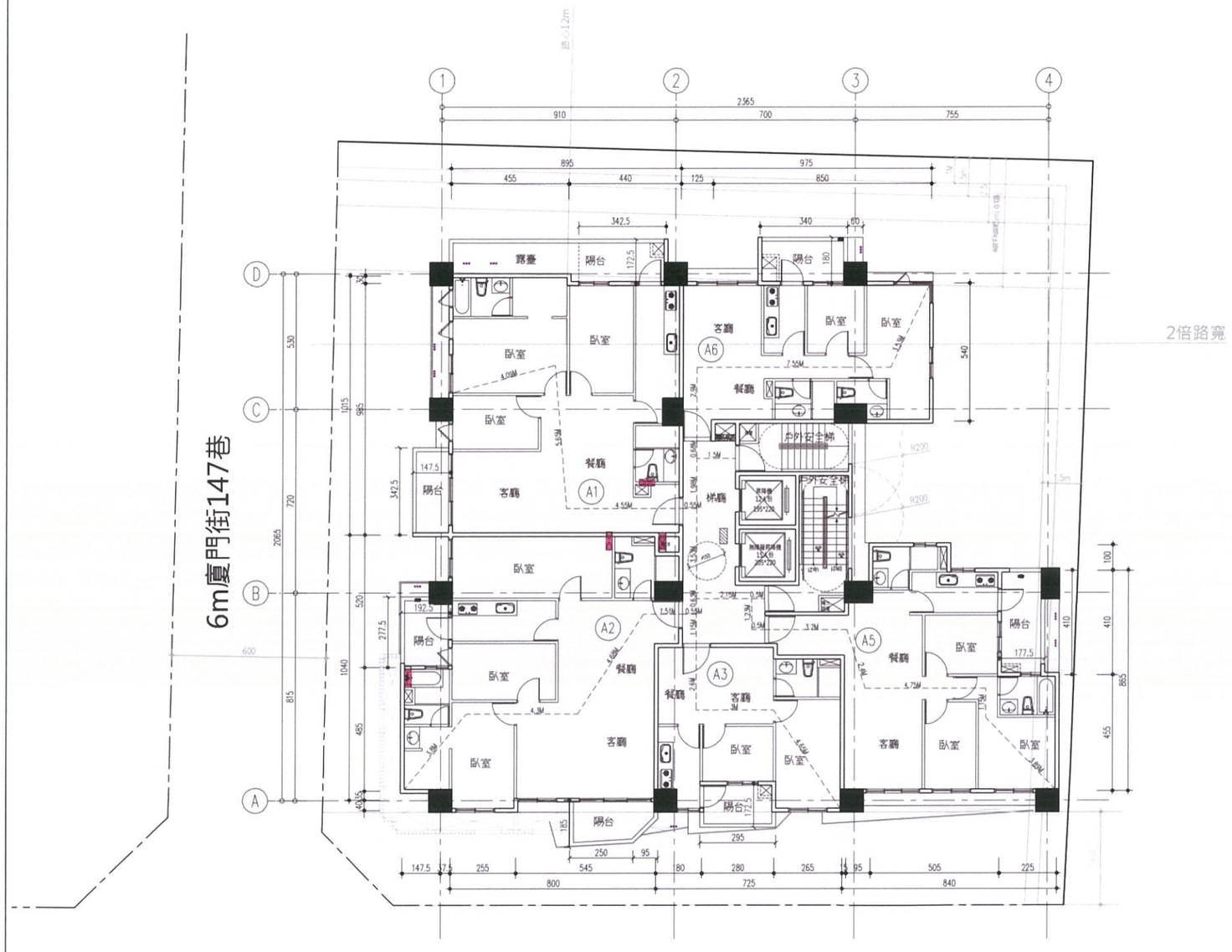
五、步行距離檢討
A1戶 4.62+6.35+5+0.55+1.98+1.5=20m < 50m ...OK
A2戶 3.8+4.3+4.68+1.51+0.55+0.63+2.15+0.5=18.12m < 50m ...OK
A3戶 4.65+3+2.6+1.15+0.63+2.15+0.5=14.68m < 50m ...OK
A5戶 3.89+1.15+4.75+2.4+3.2+0.5+1.23+0.5=17.62m < 50m ...OK
A6戶 3.53+7.55+2.9+0.68+1.5=16.16m < 50m ...OK

六、重複步行距離檢討
A1戶 4.62+6.35+5+0.55=16.52m < 25m ...OK
A2戶 3.8+4.3+4.68+1.51+0.55+0.63=15.47m < 25m ...OK
A3戶 4.65+3+2.6+1.15+0.63=12.03m < 25m ...OK
A5戶 3.89+1.15+4.75+2.4+3.2+0.5+1.23=17.12m < 25m ...OK
A6戶 3.53+7.55+2.9+0.68=14.66m < 25m ...OK



| 圖例及說明 | 比例尺 | 指北 |
|---|---|---|
| | 1/200 | |

圖3-10 八層平面圖




一、標地板面積計算
標地板面積 20.64+22.99+10.1+352.86=406.59㎡
梯廳 =2.2*8.1+1.15*2.45=20.64㎡
機電 0.95*0.7+4.4*2.05+1.2*1.2+1.9*5.5+0.15*4.65+0.95*0.75=22.99㎡
升降機 2.35*4.3=10.1㎡
各戶面積 89.52+96.89+42.65+70.28+53.52=352.86㎡
A1戶 4.55*10.15+4.4*9.85=89.52㎡
A2戶 1.475*4.85+0.375*5.6+2.55*10.8+5.45*10.4+0.95*3.6=96.89㎡
A3戶 1.8*6.45+2.8*4.95+2.85*0.45+2.65*6=42.65㎡
A5戶 0.35*1.25+2.6*1.7+0.15*6.95+0.95*7.8+3.05*9.65+2*8.65+2.25*4.55=70.28㎡
A6戶 1.25*6.1+8.5*5.4=53.52㎡

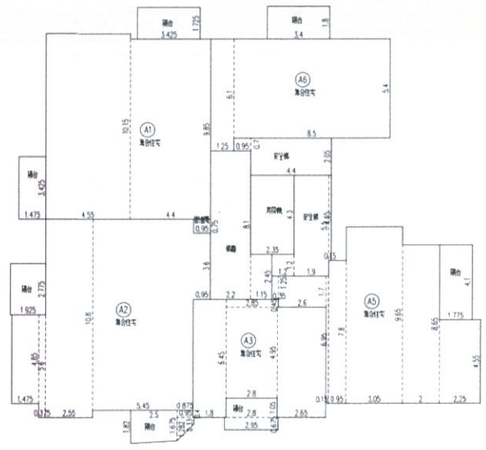
二、陽台面積計算
陽台 10.96+10.82+4.93+7.28+6.12=40.11㎡
A1戶 3.425*1.725+1.475*3.425=10.96㎡
A2戶 (1.675+1.82)*2.5/2+0.875*0.4+(0.33+1.282)*0.95/2+1.925*2.775=10.82㎡
A3戶 2.8*1.05+2.95*0.675=4.93㎡
A5戶 1.775*4.1=7.28㎡
A6戶 3.4*1.8=6.12㎡

三、梯廳及陽台檢討
梯廳 20.64㎡ < 406.59*10%=40.66㎡ ...OK
陽台 40.11㎡ < 406.59*10%=40.66㎡ ...OK
梯廳加陽台 20.64+40.11=60.75㎡ < 406.59*15%=60.98㎡ ...OK

四、容積標地板面積計算
容積 406.59-20.64-22.99=362.96㎡

五、步行距離檢討
A1戶 4.09+5.65+4.55+0.55+1.98+1.5=18.32m < 50m ...OK
A2戶 3.8+4.3+4.68+1.51+0.55+0.63+2.15+0.5=18.12m < 50m ...OK
A3戶 4.65+3+2.6+1.15+0.63+2.15+0.5=14.68m < 50m ...OK
A5戶 3.89+1.15+4.75+2.4+3.2+0.5+1.23+0.5=17.62m < 50m ...OK
A6戶 3.53+7.55+2.9+0.68+1.5=16.16m < 50m ...OK

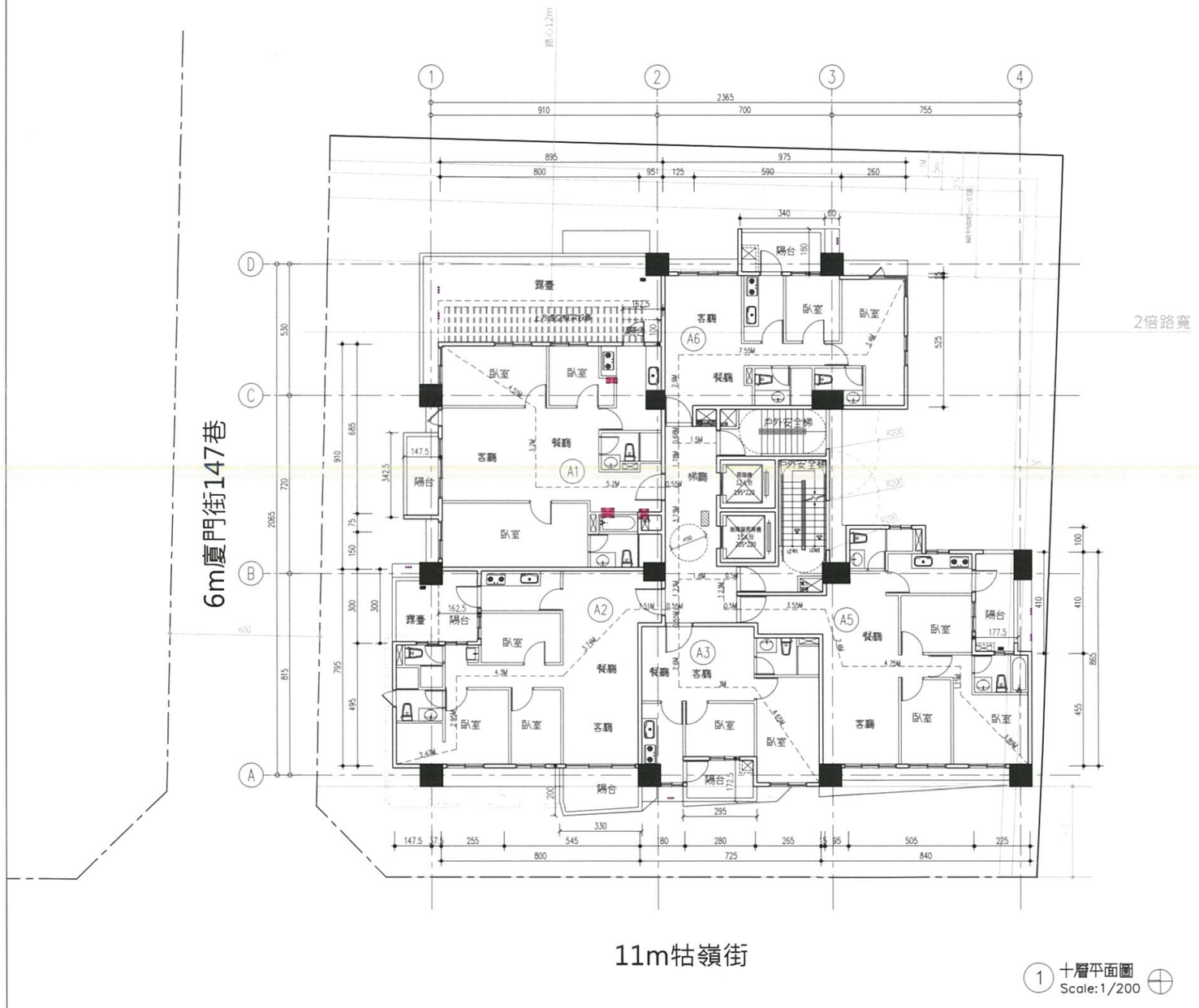
六、重複步行距離檢討
A1戶 4.09+5.65+4.55+0.55=14.84m < 25m ...OK
A2戶 3.8+4.3+4.68+1.51+0.55+0.63=15.47m < 25m ...OK
A3戶 4.65+3+2.6+1.15+0.63=12.03m < 25m ...OK
A5戶 3.89+1.15+4.75+2.4+3.2+0.5+1.23=17.12m < 25m ...OK
A6戶 3.53+7.55+2.9+0.68=14.66m < 25m ...OK



① 九層平面圖
Scale: 1/200

| 圖例及說明 | 比例尺 | 指北 |
|---|---|---|
| 轉管標示 | 1/200 | |

圖3-11 九層平面圖




1 十層平面圖
Scale:1/200

一，樓地板面積計算
樓地板面積 19.78+23.41+10.1+317.48=370.77㎡
梯廳 =2.2*8.1+0.8*2.45=19.78㎡
機電 0.95*0.7+4.4*2.05+1.55*1.2+1.9*5.5+0.15*4.65+0.95*0.75=23.41㎡
升降機 2.35*4.3=10.1㎡
各戶面積 80.73+70.25+42.65+70.72+53.13=317.48㎡
A1戶 8*9.1+0.95*6.85+0.95*1.5=80.73㎡
A2戶 3.4*4.95+6.45*7.95+0.95*2.25=70.25㎡
A3戶 1.8*6.45+2.8*4.95+2.85*0.45+2.65*6=42.65㎡
A5戶 0.7*1.25+2.6*1.7+0.15*6.95+0.95*7.8+3.05*9.65+2*8.65+2.25*4.55=70.72㎡
A6戶 1.25*6.1+5.9*5.4+2.6*5.25=53.13㎡

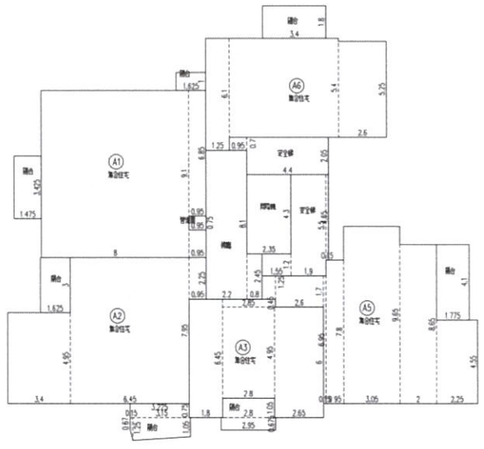
二，陽台面積計算
陽台 6.68+11.07+4.93+7.28+6.12=36.08㎡
A1戶 1.475*3.425+1.625*1=6.68㎡
A2戶 1.625*3+3.225*0.75+(1.05+1.25)*3.15/2+(0.67+1.25)*0.15/2=11.07㎡
A3戶 2.8*1.05+2.95*0.675=4.93㎡
A5戶 1.775*4.1=7.28㎡
A6戶 3.4*1.8=6.12㎡

三，梯廳及陽台檢討
梯廳 19.78㎡ < 370.77*10%=37.08㎡ ...OK
陽台 36.08㎡ < 370.77*10%=37.08㎡ ...OK
梯廳加陽台 19.78+36.08=55.86㎡ > 370.77*15%=55.62㎡ ...OK
55.86-55.62=0.24㎡計入容積

四，容積樓地板面積計算
容積 370.77-19.78-23.41+0.24=327.82㎡

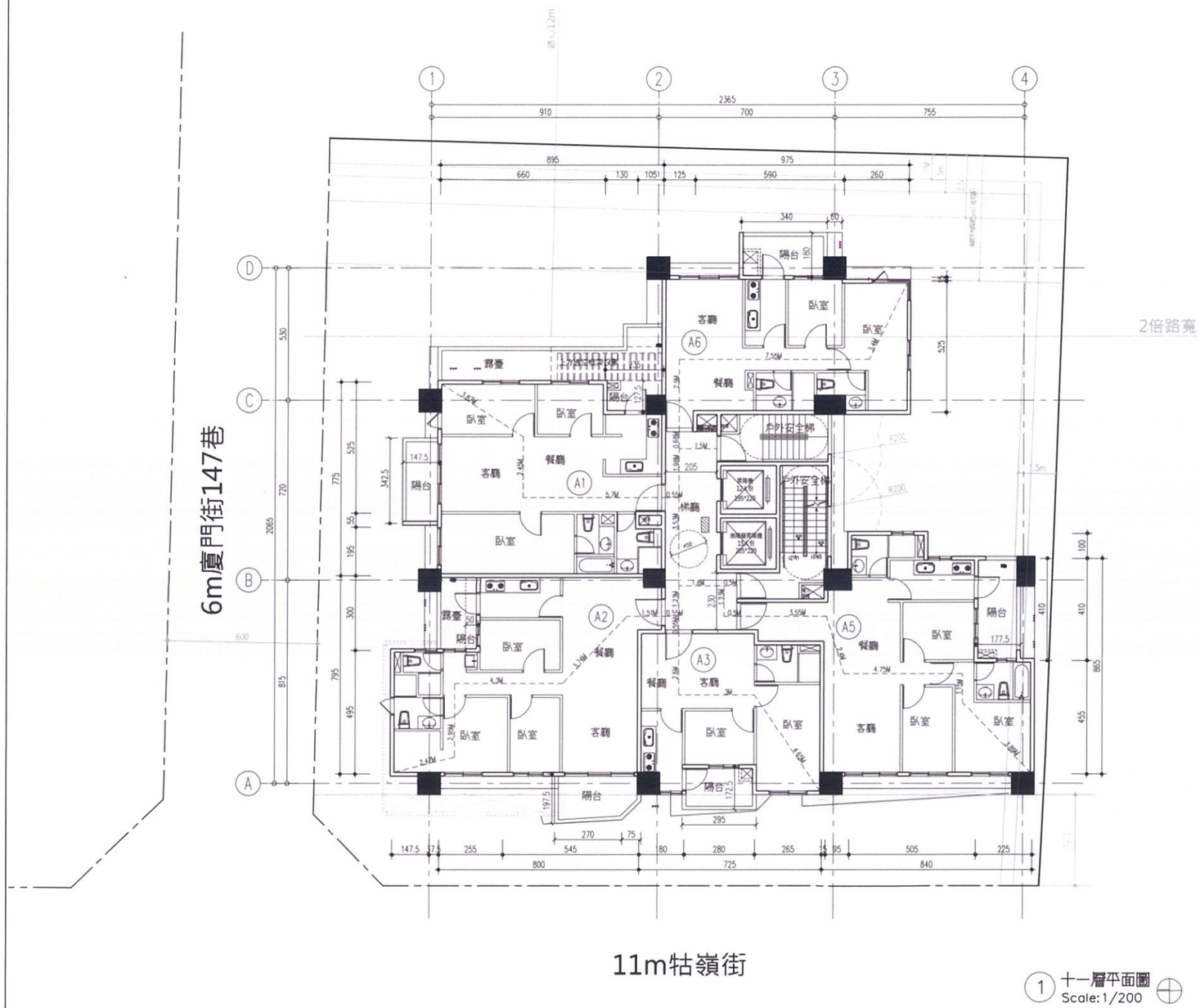
五，步行距離檢討
A1戶 4.51+3.2+5.2+0.55+1.78+1.5=16.74m < 50m ...OK
A2戶 2.47+2.95+4.3+3.74+1.51+0.55+1.23+1.8+0.5=19.05m < 50m ...OK
A3戶 4.65+3+2.6+0.55+1.23+1.8+0.5=14.33m < 50m ...OK
A5戶 3.89+1.15+4.75+2.4+3.55+0.5+1.23+0.5=17.97m < 50m ...OK
A6戶 3.4+7.55+2.9+0.68+1.5=16.03m < 50m ...OK

六，重疊步行距離檢討
A1戶 4.51+3.2+5.2+0.55=13.46m < 25m ...OK
A2戶 2.47+2.95+4.3+3.74+1.51+0.55+1.23=16.75m < 25m ...OK
A3戶 4.65+3+2.6+0.55+1.23=12.03m < 25m ...OK
A5戶 3.89+1.15+4.75+2.4+3.55+0.5+1.23=17.47m < 25m ...OK
A6戶 3.4+7.55+2.9+0.68=14.53m < 25m ...OK



| 圖例及說明 | 比例尺 | 指北 |
|---|---|---|
| 轉管標示 | 1/200 | |

圖3-12 十層平面圖




1 十一層平面圖
Scale: 1/200

一、標地板面積計算
標地板面積 19.78+23.28+10.1+302.72=355.88㎡
梯廳 =2.2*8.1+0.8*2.45=19.78㎡
機電 0.95*0.7+4.4*2.05+1.55*1.2+1.9*5.5+0.15*4.65+1.05*0.55=23.28㎡
升降機 2.35*4.3=10.1㎡
各戶面積 65.97+70.25+42.65+70.72+53.13=302.72㎡
A1戶 6.6*7.75+2.35*4.05+1.3*2.5+1.05*1.95=65.97㎡
A2戶 3.4*4.95+6.45*7.95+0.95*2.25=70.25㎡
A3戶 1.8*6.45+2.8*4.95+2.85*0.45+2.65*6=42.65㎡
A5戶 0.7*1.25+2.6*1.7+0.15*6.95+0.95*7.8+3.05*9.65+2*8.65+2.25*4.55=70.72㎡
A6戶 1.25*6.1+5.9*5.4+2.6*5.25=53.13㎡

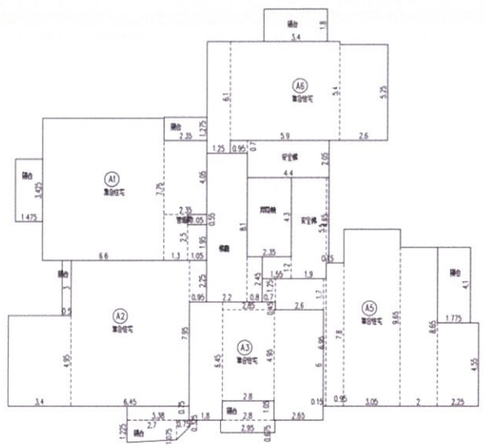
二、陽台面積計算
陽台 8.05+7.66+4.93+7.28+6.12=34.04㎡
A1戶 1.475*3.425+2.35*1.275=8.05㎡
A2戶 0.5*3+3.38*0.75+(1.075+1.225)*2.7/2+(0.325+1.075)*0.75/2=7.66㎡
A3戶 2.8*1.05+2.95*0.675=4.93㎡
A5戶 1.775*4.1=7.28㎡
A6戶 3.4*1.8=6.12㎡

三、梯廳及陽台檢討
梯廳 19.78㎡ < 355.88*10%=35.59㎡ ...OK
陽台 34.04㎡ < 355.88*10%=35.59㎡ ...OK
梯廳及陽台 19.78+34.04=53.82㎡ > 355.88*15%=53.38㎡ ...OK
53.82-53.38=0.44㎡計入容積

四、容積標地板面積計算
容積 355.88-19.78-23.28+0.44=313.26㎡

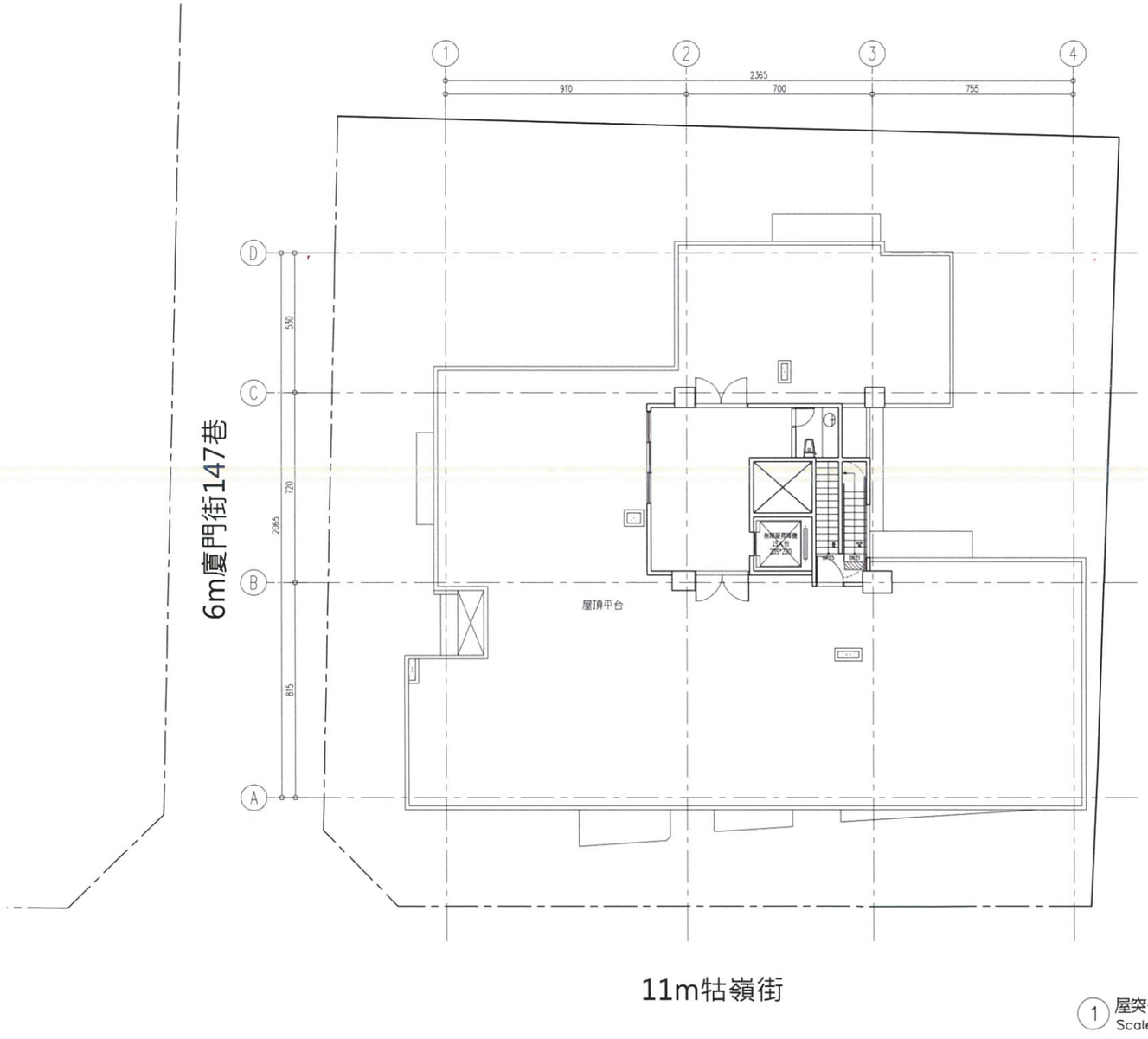
五、步行距離檢討
A1戶 3.87+2.45+5.7+0.55+1.98+1.5=16.05m < 50m ...OK
A2戶 2.47+2.95+4.3+3.74+1.51+0.55+1.23+1.8+0.5=19.05m < 50m ...OK
A3戶 4.65+3+2.6+0.55+1.23+1.8+0.5=14.33m < 50m ...OK
A5戶 3.89+1.15+4.75+2.4+3.55+0.5+1.23+0.5=17.97m < 50m ...OK
A6戶 3.4+7.55+2.9+0.68+1.5=16.03m < 50m ...OK

六、垂直步行距離檢討
A1戶 3.87+2.45+5.7+0.55=12.57m < 25m ...OK
A2戶 2.47+2.95+4.3+3.74+1.51+0.55+1.23=16.75m < 25m ...OK
A3戶 4.65+3+2.6+0.55+1.23=12.03m < 25m ...OK
A5戶 3.89+1.15+4.75+2.4+3.55+0.5+1.23=17.47m < 25m ...OK
A6戶 3.4+7.55+2.9+0.68=14.53m < 25m ...OK



| 圖例及說明 | 比例尺 | 指北 |
|---|---|---|
| | 1/200 | |

圖3-13 十一層平面圖



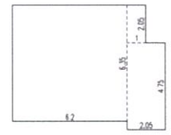

① 屋突一層平面圖
Scale:1/200

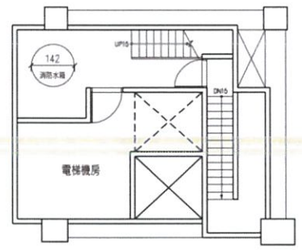
一、樓地板面積計算

6.2*6.35+1*2.05+2.05*4.75=51.16㎡

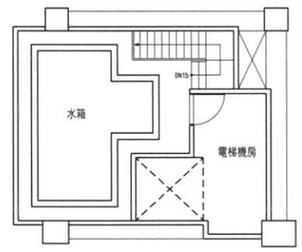
二、屋突水平投影面積檢討

51.16㎡<415.43*1/8=51.93㎡.....OK



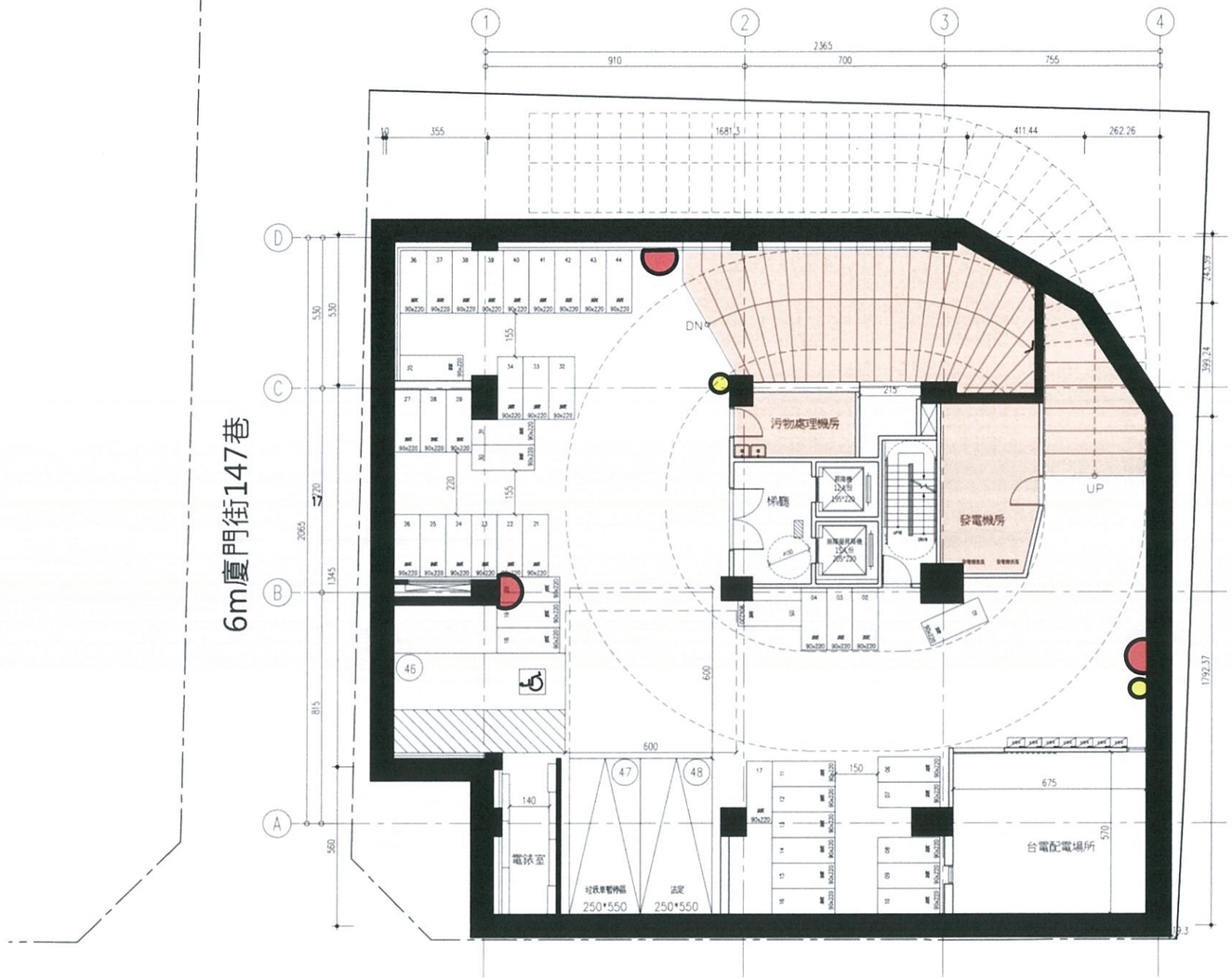

① 屋突二層平面圖
Scale:1/200




① 屋突三層平面圖
Scale:1/200

| 圖例及說明 | 比例尺 | 指北 |
|---|---|---|
| | 1/200 | |

圖3-14 屋突層平面圖




一、標地板面積計算

0.1*13.45+3.55*18.75+16.81*24.35+(21.92+24.35)*4.11/2+(17.92+21.92)*2.62/2=624.72㎡

二、容積樓地板面積檢討

地下室免計入容積=413.49+48*40+44*4=2509.49㎡

地下層總面積=624.72+623.38+625.25*2+7.51(車道)=2506.11㎡<2509.49㎡.....OK

三、停車數量檢討

1.法定汽車位數檢討

(4405.92-7.51)/120=36.65，取37輛

應設汽車位共計 37輛

自設汽車位共計 11輛

實設汽車位共計 48輛>37輛.....OK

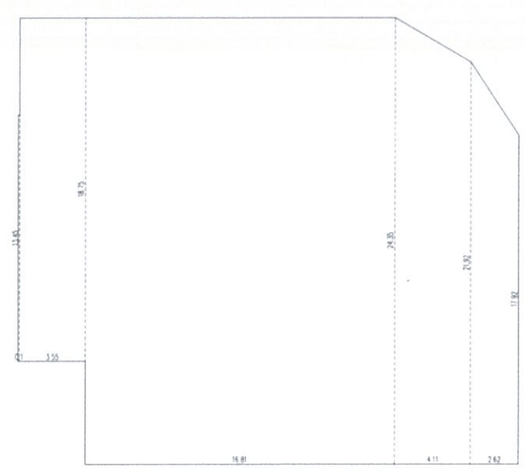
2.法定機車位數檢討

(4405.92-7.51)/100=43.98，取44輛

應設機車位共計 44輛

實設機車位共計 44輛≥44輛.....OK

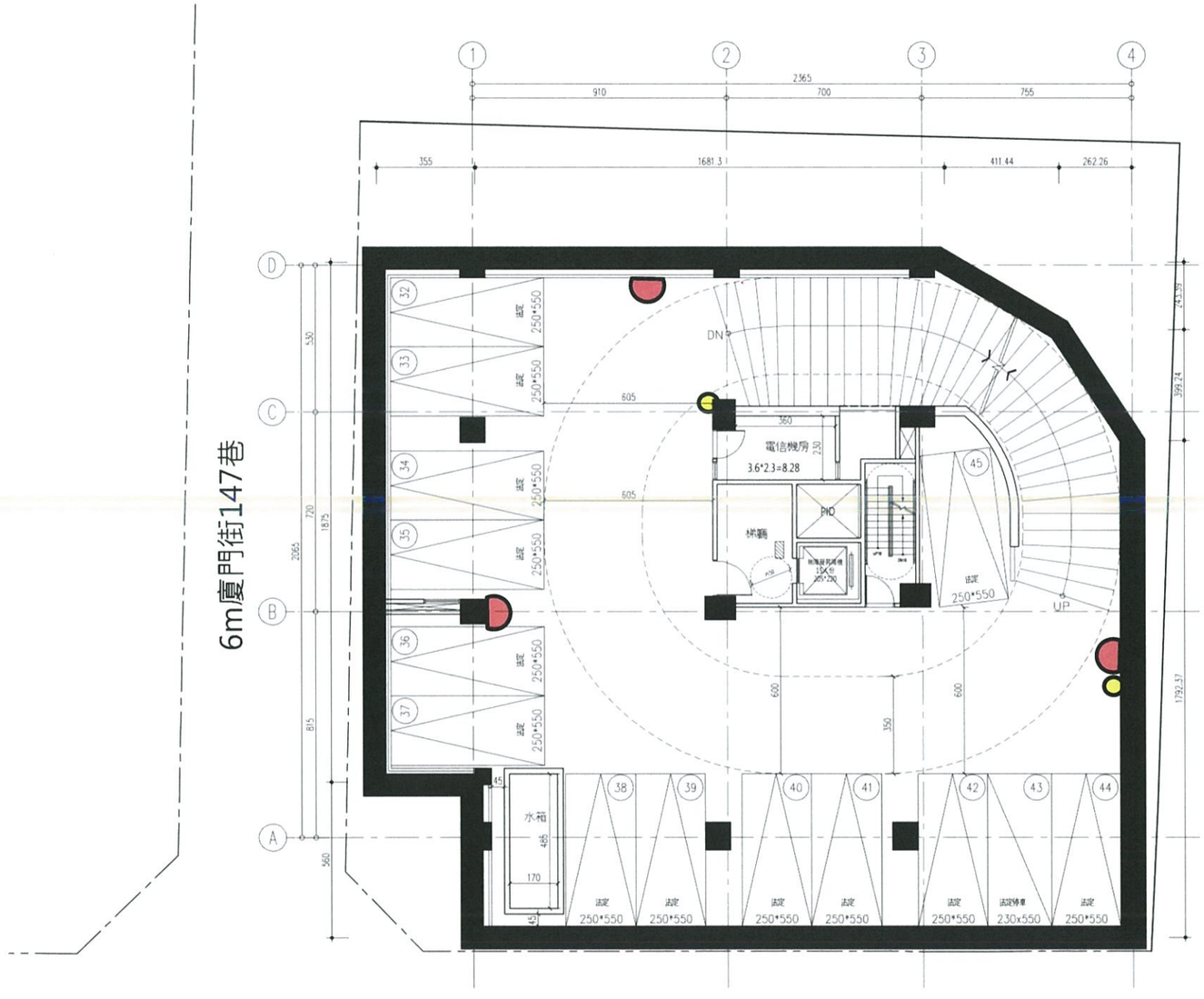
| | 汽車停車位 | | | | | 機車停車位 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 法定 | | 無障礙車位 | 自設 | | 法定 | 自設 |
| | 250*550 | 230*550 | 350*600 | 250*550 | 230*550 | 90*220 | 90*220 |
| 地下一層 | 2 | 0 | 1 | 0 | 0 | 44 | 0 |
| 地下二層 | 13 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 地下三層 | 14 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 地下四層 | 4 | 1 | 0 | 11 | 0 | 0 | 0 |
| 小計 | 37 | | | 11 | | 44 | 0 |
| 合計 | 48 | | | | | 44 | |



1 地下一層平面圖
Scale: 1/200

| 圖例及說明 | 比例尺 | 指北 |
|---|---|---|
| 鄰避設施　警示燈　圓凸鏡 | 1/200 | |

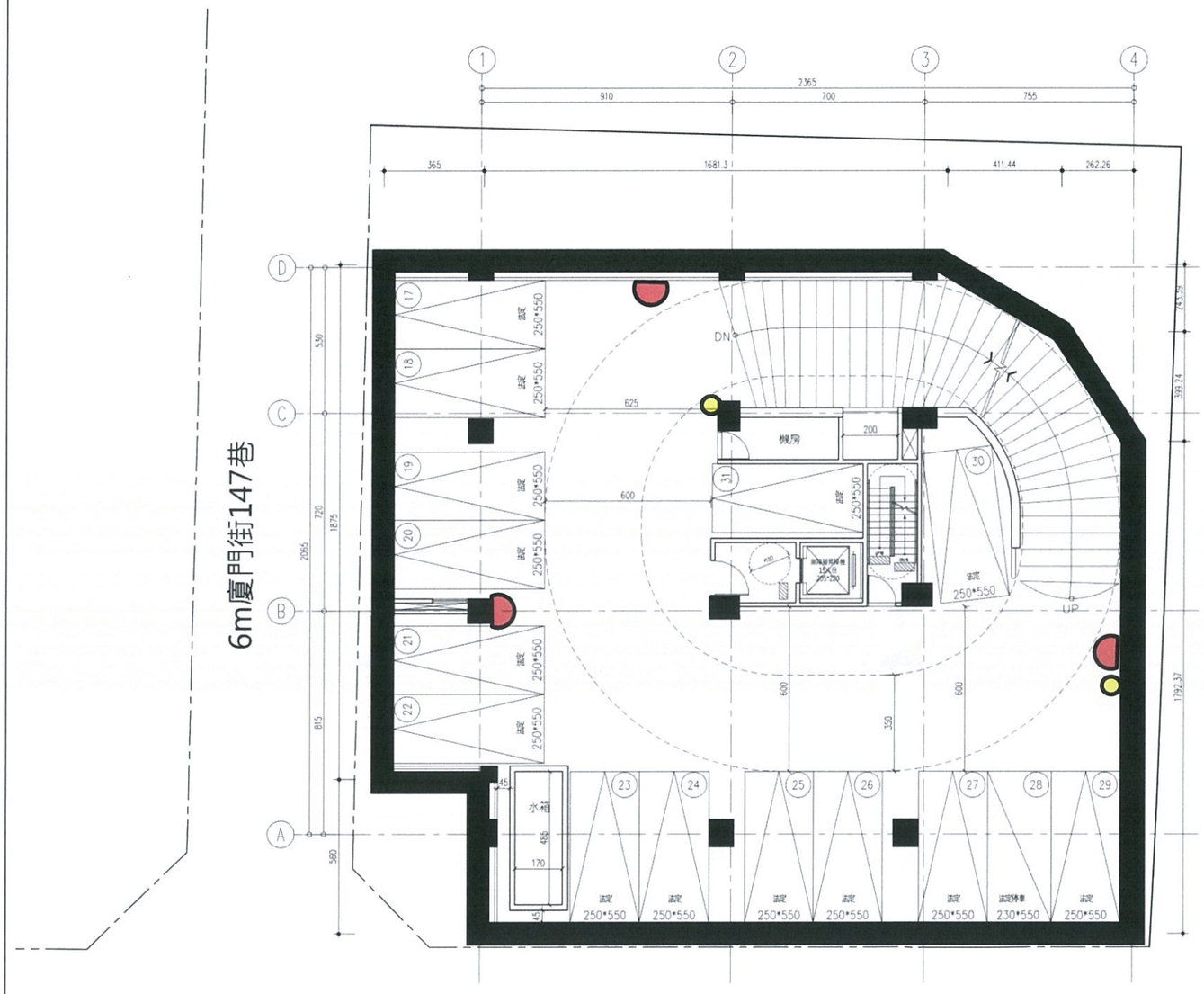
圖3-15 地下一層平面圖




1 地下二層平面圖
Scale: 1/200

| 圖例及說明 | 比例尺 | 指北 |
|---|---|---|
| 警示燈　圓凸鏡 | 1/200 | |

圖3-16 地下二層平面圖




一、樓地板面積計算

3.65*18.75+16.81*24.35+(21.92+24.35)*4.11/2+(17.92+21.92)*2.62/2=625.25㎡

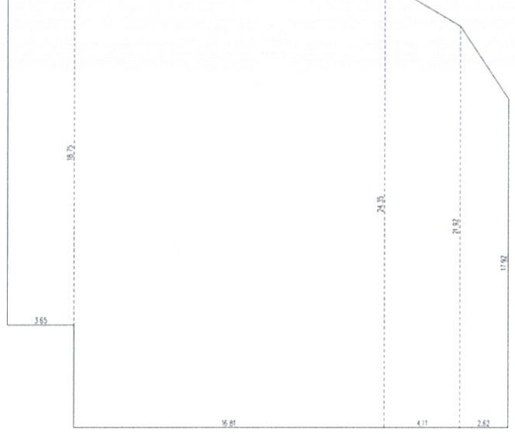
二、停車數量

汽車停車位(大)250*550 14輛

汽車停車位(小)230*550 1輛

汽車停車位合計 15輛

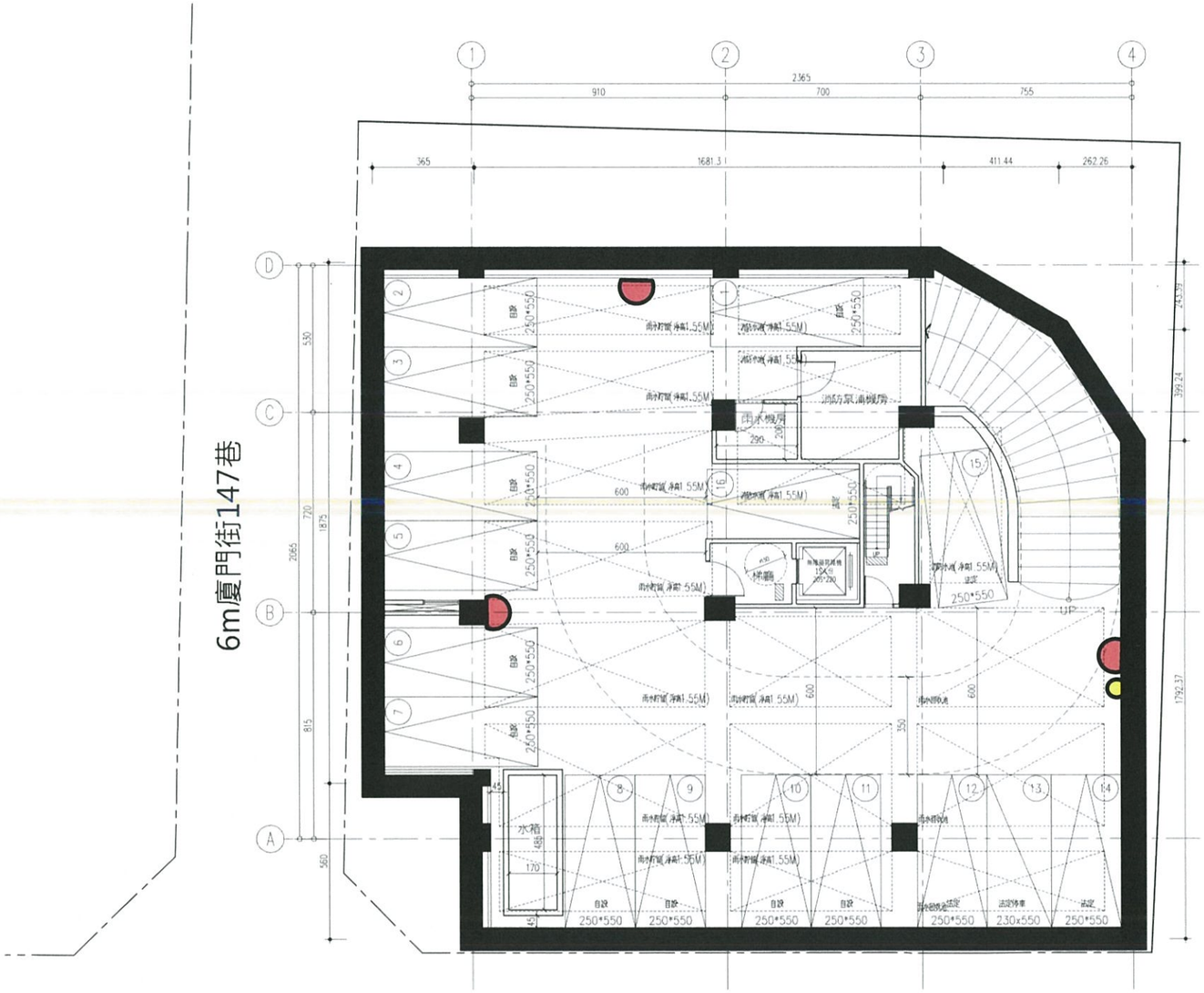
大小車位檢討 1輛 <15/5=3輛.....OK



① 地下三層平面圖
Scale:1/200

| 圖例及說明 | 比例尺 | 指北 |
|---|---|---|
| 警示燈　圓凸鏡 | 1/200 | |

圖3-17 地下三層平面圖




一、樓地板面積計算

3.65*18.75+16.81*24.35+(21.92+24.35)*4.11/2+(17.92+21.92)*2.62/2=625.25㎡

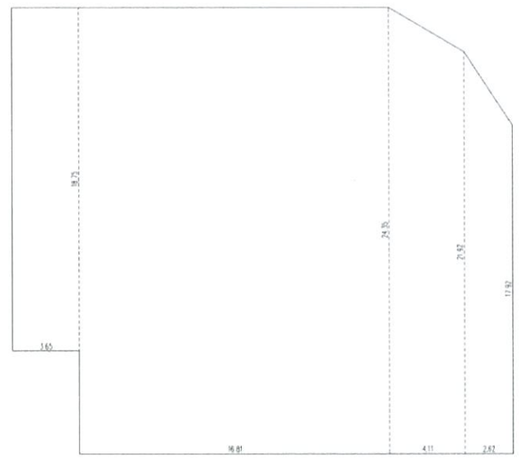
二、停車數量

汽車停車位(大)250*550 15輛

汽車停車位(小)230*550 1輛

汽車停車位合計 16輛

大小車位檢討 1輛 <16/5=3.2輛.....OK




① 地下四層平面圖
Scale:1/200

| 圖例及說明 | 比例尺 | 指北 |
|---|---|---|
| ● 警示燈　圓凸鏡 | 1/200 | |

圖3-18 地下四層平面圖

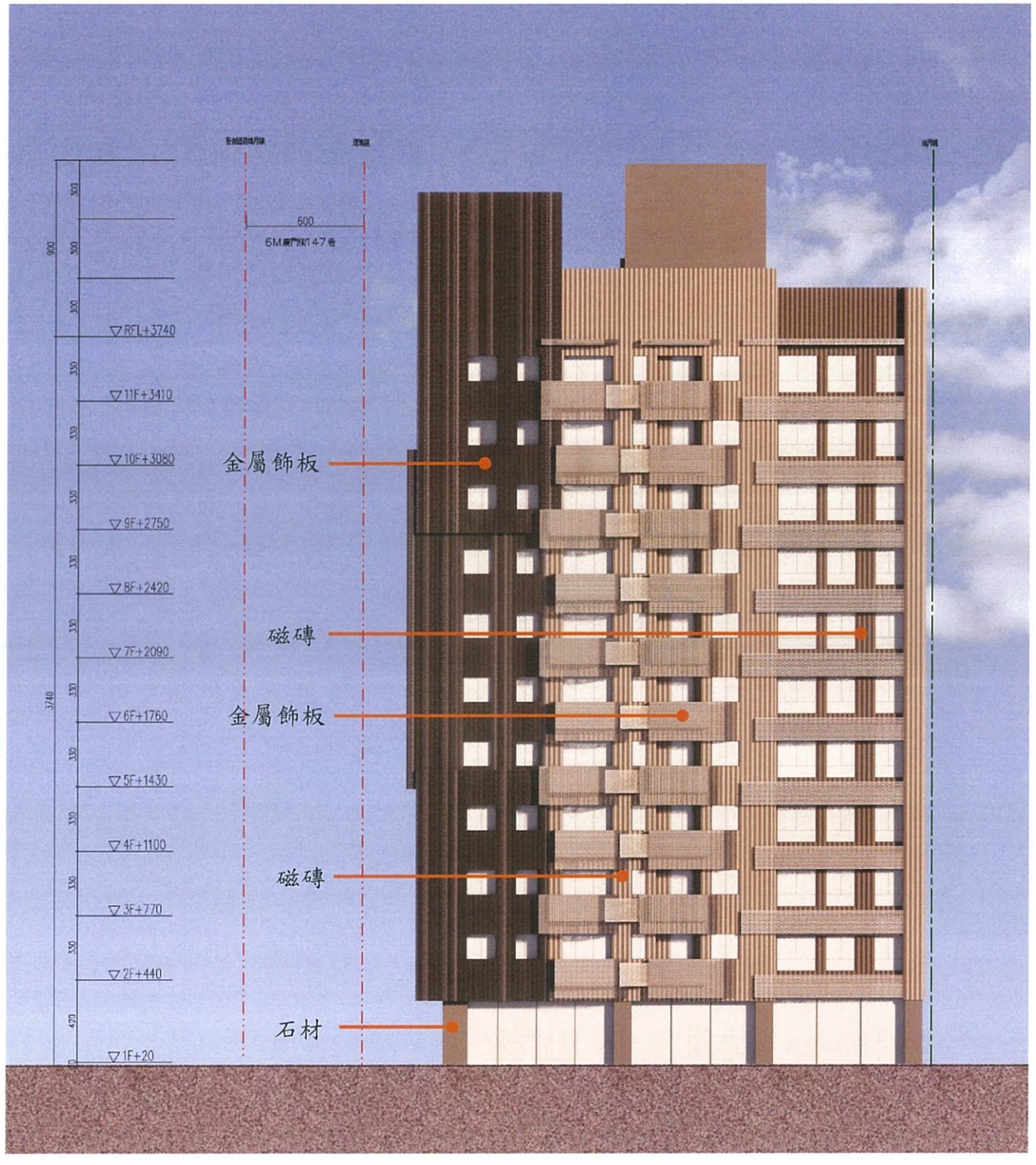



圖 3-19 西向立面圖(S：1/300)

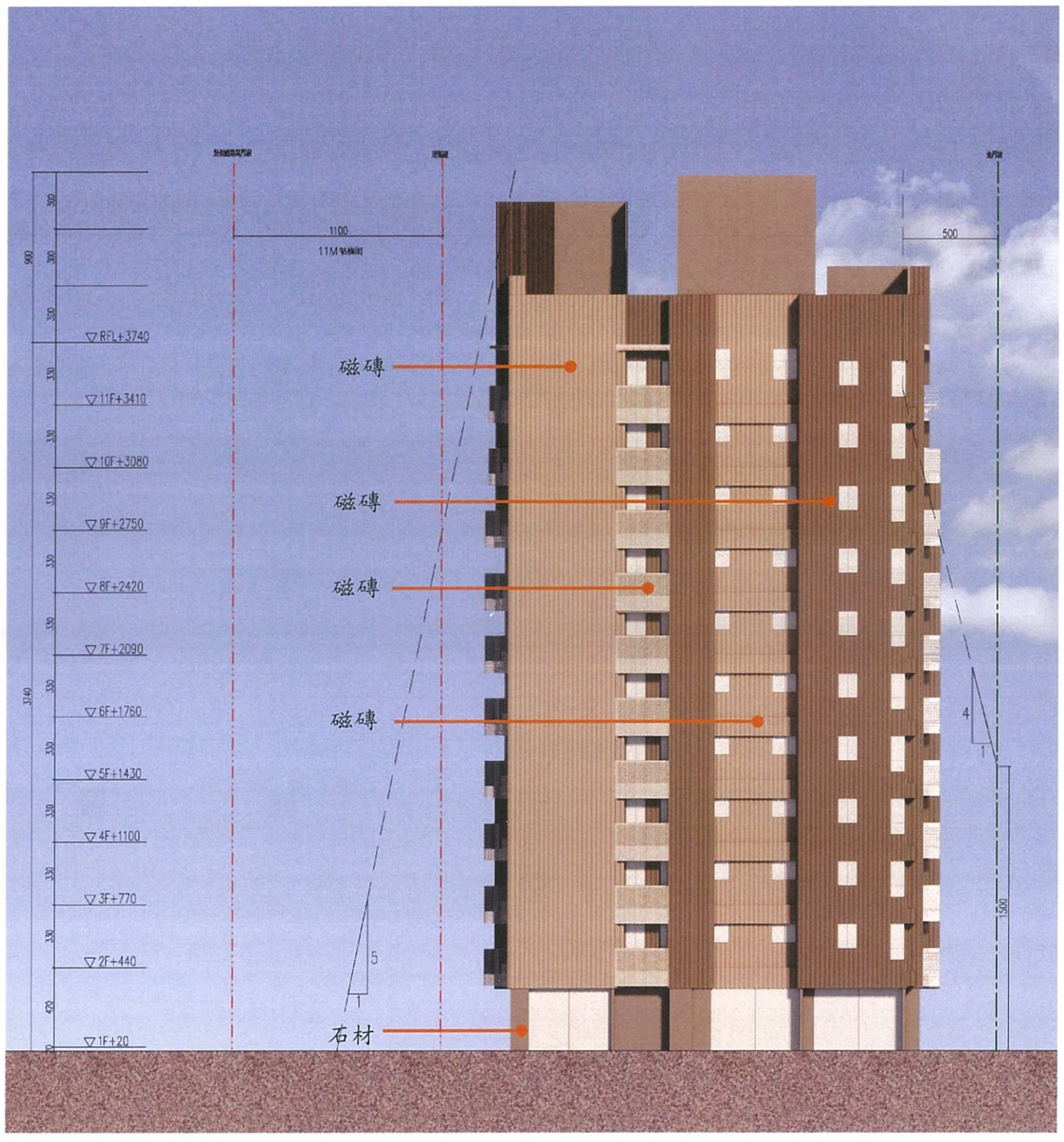



圖 3-20 南向立面圖(S：1/300)

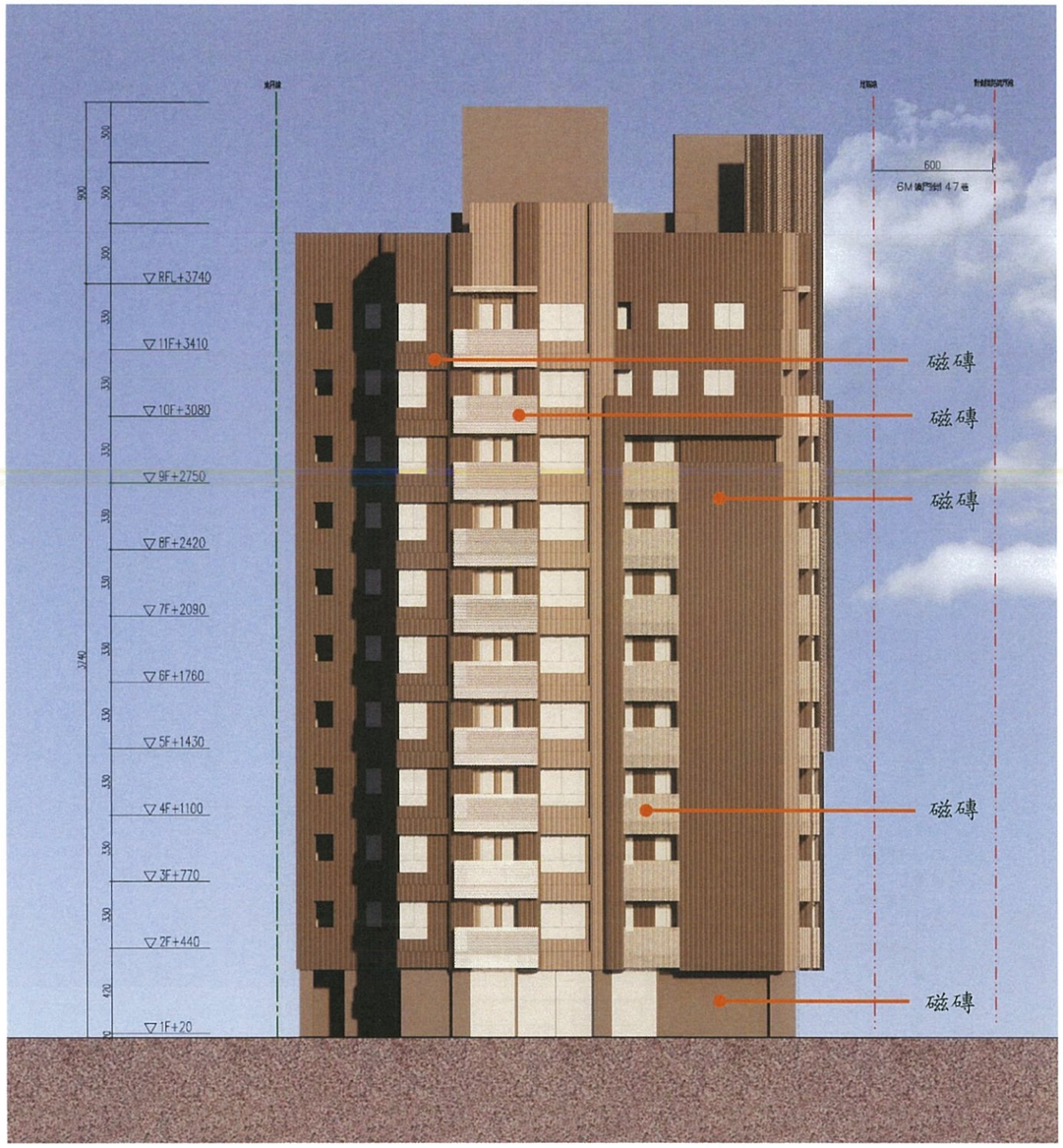



圖 3-21 東向立面圖(S：1/300)

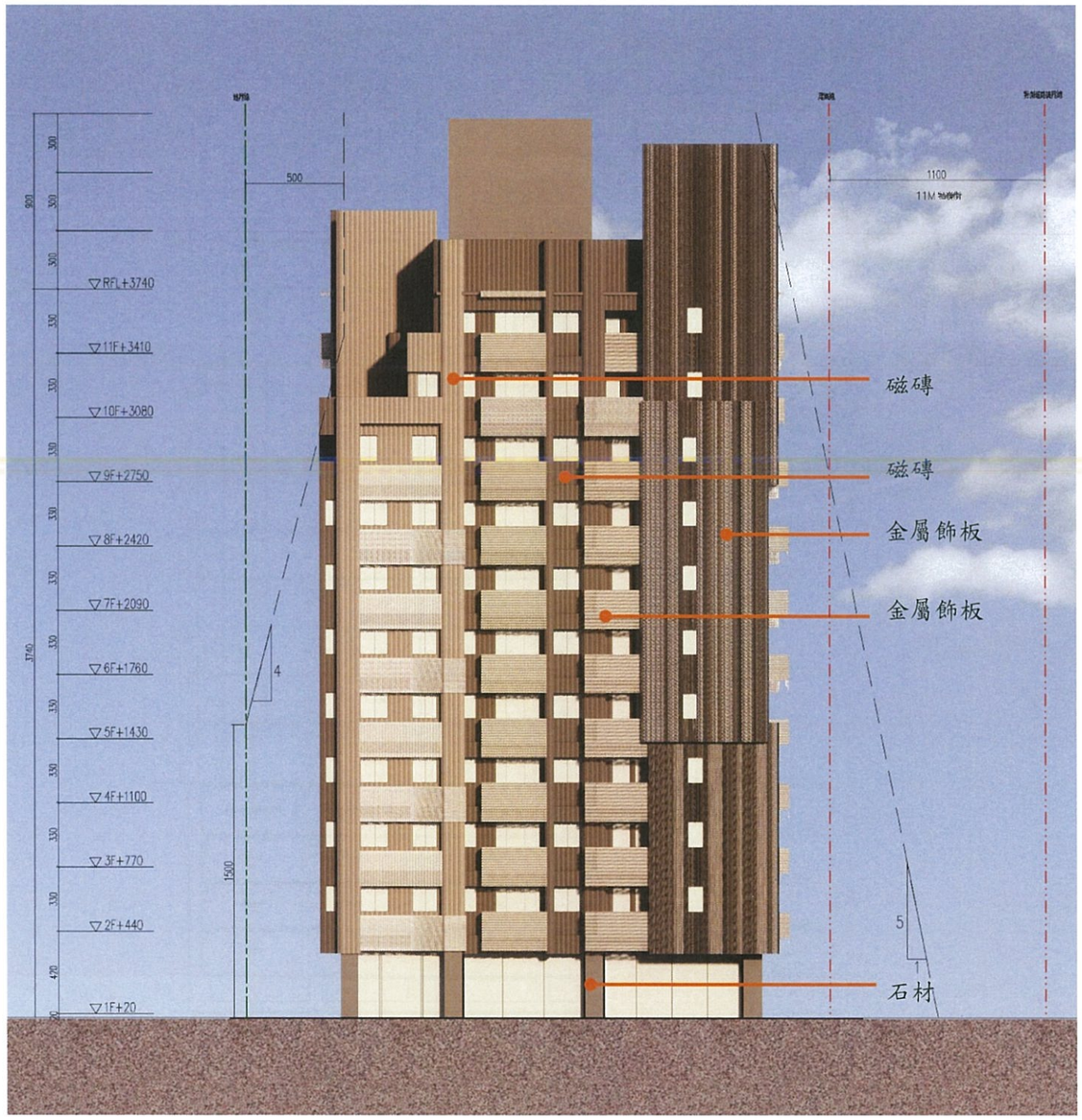
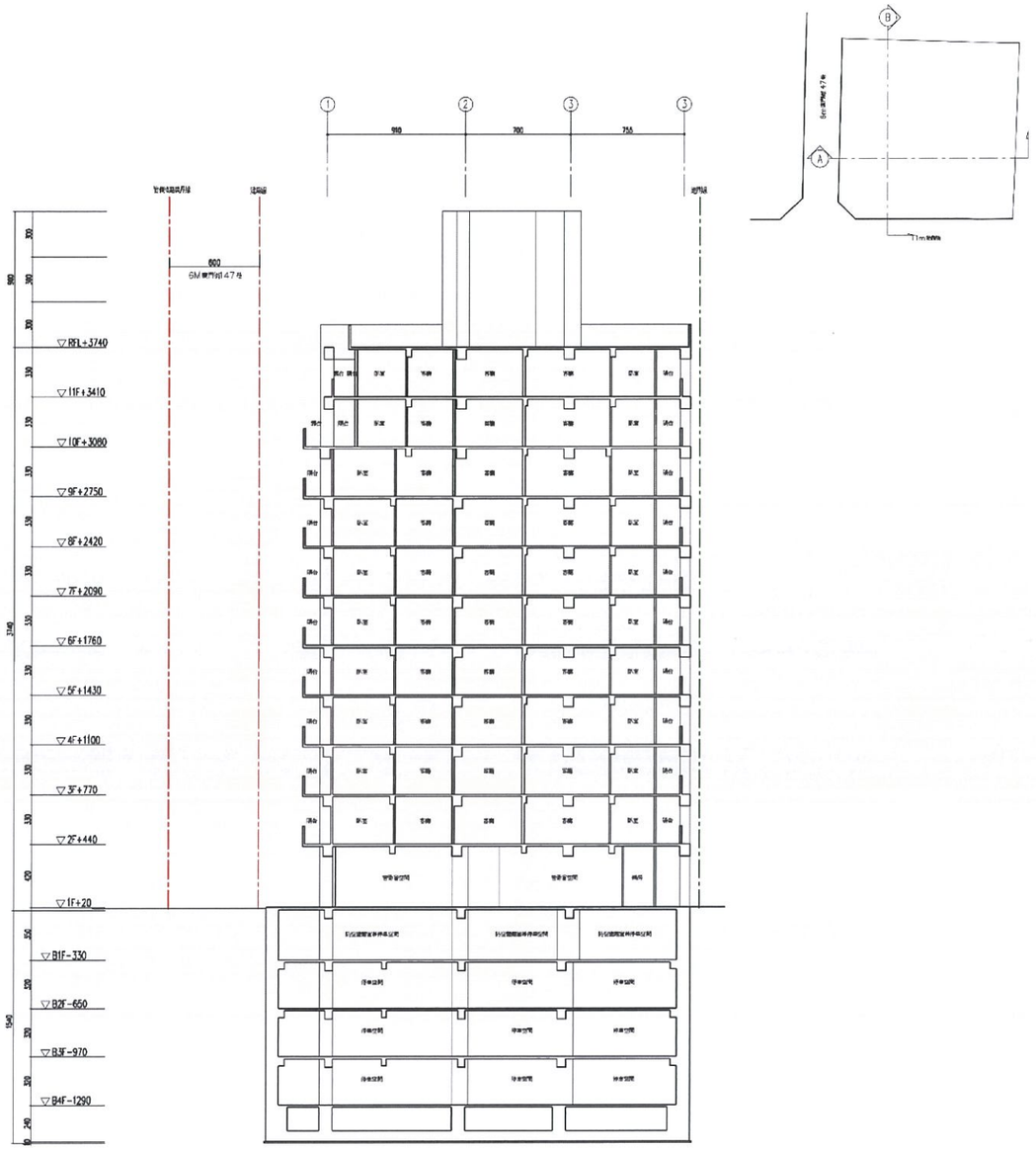
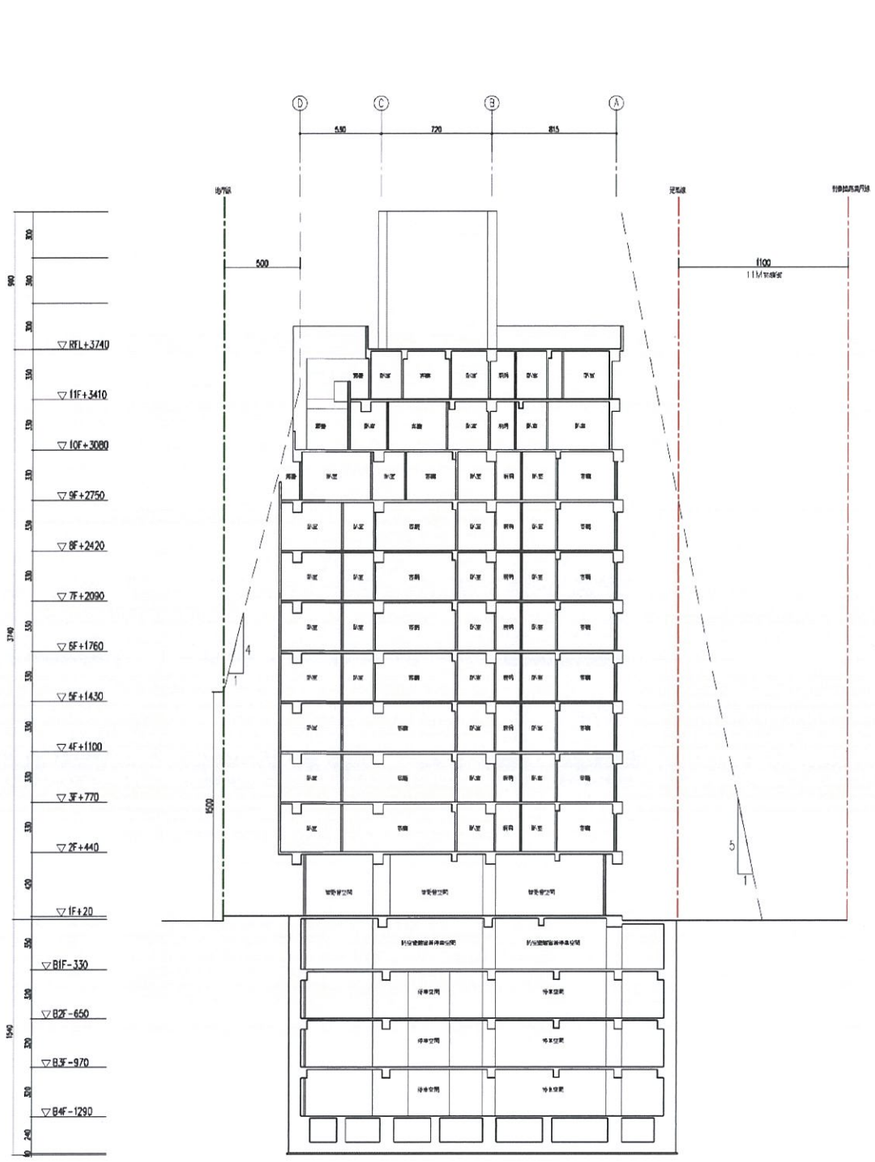



圖 3-22 北向立面圖(S：1/300)




A-A'剖面圖

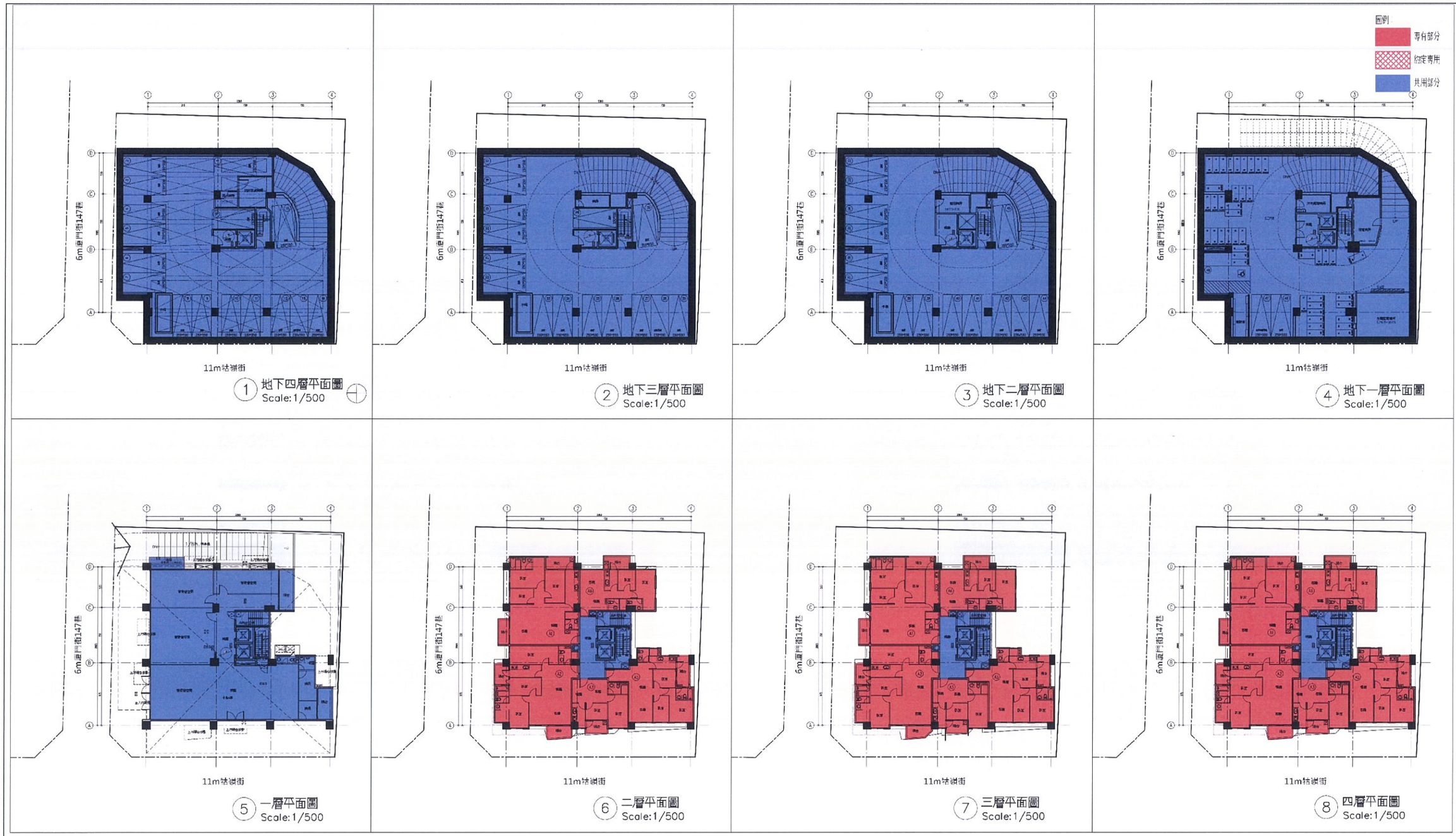



B-B'剖面圖

圖 3-23 A-A'剖面圖(S：1/400)

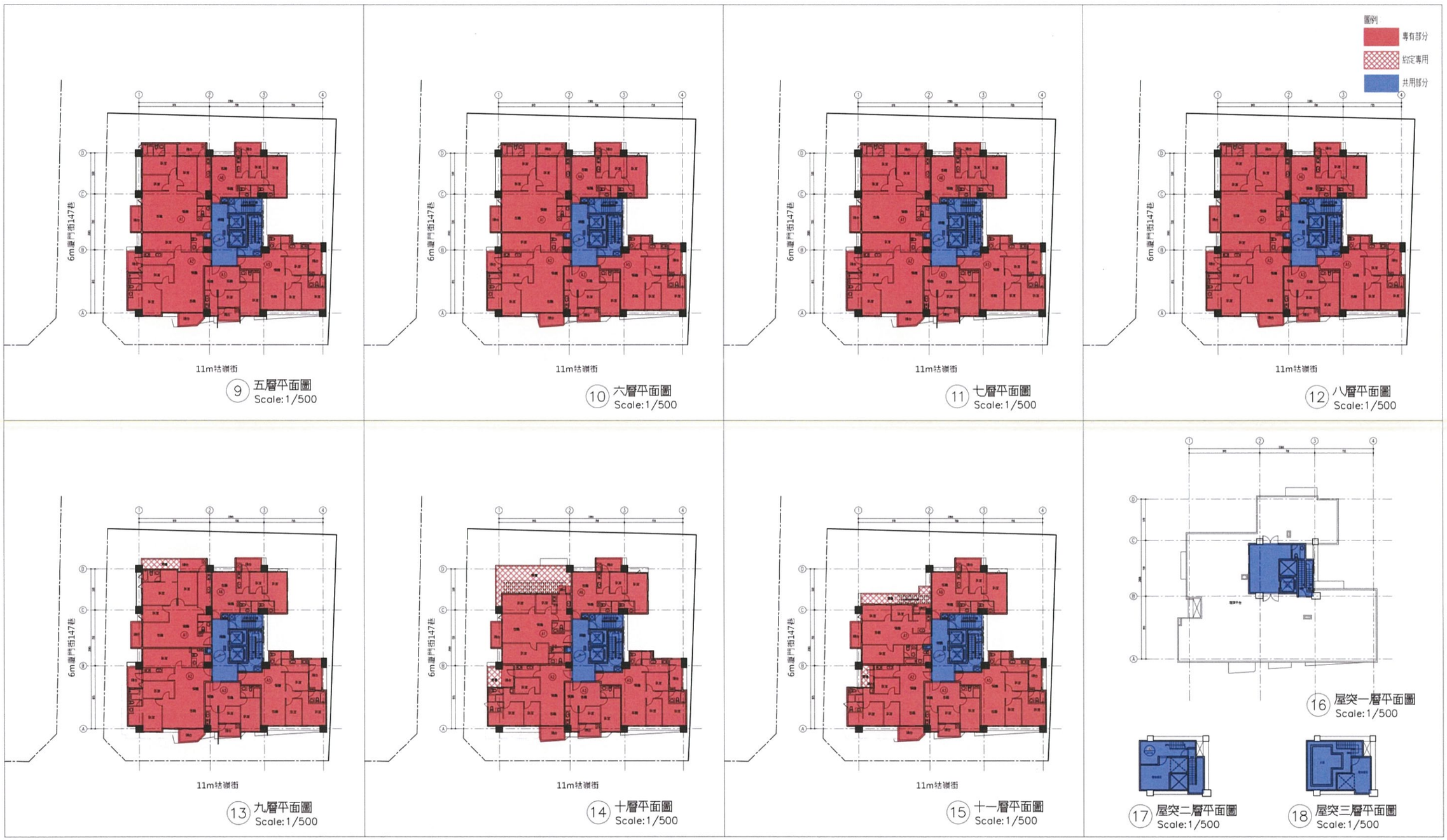
圖 3-24 B-B'剖面圖(S：1/400)

圖3-25 透視圖




| 圖例及說明 | 比例尺 | 指北 |
|---|---|---|
| | 1/500 | |

圖 3-26 共專用圖說 1




| 圖例及說明 | 比例尺 | 指北 |
|---|---|---|
| | 1/500 | |

圖 3-27 共專用圖說 2

表 3-3 建築面積表

| 面積計算表 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 基地地號 | 中正區河堤段六小段278等7筆地號 | | | | | | |
| 2 | 基地使用分區 | 住三(719㎡)、商二(142㎡)、道路用地(16㎡不計容積) | | | | | | |
| 3 | 基地面積（㎡） | 謄本面積 ：877㎡ 使用面積 ：861㎡ | | 騎樓地 | ㎡ | 其　他 | _____㎡ | |
| 4 | 法定建蔽率（%） | 48.30% | | | | | | |
| 5 | 法定建築面積（㎡） | （基地面積）×（法定建蔽率）=719×45%+142×65%＝415.85㎡ | | | | | | |
| 6 | 法定容積率（%） | 278.60% | | | | | | |
| 7 | 基準容積（㎡） | （基地面積）×（基準容積率）=719×225%+142×550%＝2398.75㎡ | | | | | | |
| 8 | 都市更新獎勵容積（%） | 50% | | | | | | |
| 9 | 其他獎勵容積（%） | _____% （_____） | | | | | | |
| 10 | 允建容積率（%） | 417.9% | | | | | | |
| 11 | 允建總容積樓地板面積（㎡） | 3598.13㎡ | | | | | | |
| 12 | 設計建蔽率（%） 48.02% | 實設建築面積（㎡） | 413.49㎡ | | | | | |
| 13 | 法定空地面積（㎡） 445.15㎡ | 實設空地面積（㎡） | 447.51㎡ | | | | | |
| 14 | 實設總樓地板面積（㎡） 7058.22㎡ | 實設容積率（%） | 3597.91/861=417.88% | | | | | |
| 15 | 樓層與建數及構造 | 地上十一層、地下四層、RC造 | | 開挖率（%） | 72.62% | | | |
| | 各層面積計算 | 樓地板面積（㎡） | 容積樓地板面積（㎡） | 戶數（戶） | 用途 | 樓高（m） | | |
| | 地下四層 | 625.25 | | | 停車空間 | 3.2 | | |
| | 地下三層 | 625.25 | | | 停車空間 | 3.2 | | |
| | 地下二層 | 623.38 | | | 停車空間 | 3.2 | | |
| | 地下一層 | 624.72 | | | 防空避難室兼停車空間 | 3.5 | | |
| | 小計 | 2498.60 | | | | 13.1 | | |
| | 一層 | 383.84 | 10.10 | 0 | 梯廳、管委會空間 | 4.2(+0.2) | | |
| | 二、四、六、八層 | 412.74 | 369.11 | 5 | 集合住宅 | 3.3 | | |
| | 三、五、七層 | 412.74 | 369.11 | 5 | 集合住宅 | 3.3 | | |
| | 九層 | 406.59 | 362.96 | 5 | 集合住宅 | 3.3 | | |
| | 十層 | 370.77 | 327.82 | 5 | 集合住宅 | 3.3 | | |
| | 十一層 | 355.88 | 313.26 | 5 | 集合住宅 | 3.3 | | |
| | 小計 | 4406.26 | 3597.91 | | | 37.4 | | |
| | 屋突一層 | 51.12 | | | | 3 | | |
| | 屋突二層 | 51.12 | | | | 3 | | |
| | 屋突三層 | 51.12 | | | | 3 | | |
| | 小計（㎡） | 153.36 | | 50 | | 9 | | |
| | 總樓地板面積總計（㎡） | 7058.22㎡ | | | | | | |
| 16 | 雜項工程物 | 圍牆 46.14M | | | | | | |
| 17 | 法定工程造價（元/坪） | 7,058.22(樓地板)*12,750+46.14(圍牆)*2,290=90,097,966元 | | | | | | |
| 18 | 汽車停車數量 | 法定汽車停車位37部。獎勵汽車停車位0部；自設汽車停車位11部；實設汽車停車位48部 | | | | | | |
| 19 | 機車停車數量 | 法定機車停車位44部。獎勵機車停車位0部；自設機車停車位0部；實設機車停車位44部 | | | | | | |
| 20 | 裝卸位及其他停車數量 | 免設置 | | | | | | |

# 肆、更新前權利關係人名冊

## 一、土地所有權人名冊

| 編號 | 所有權人/管理人 | 標示部 | | 所有權部 | | | 他項權利 | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 地號 | 面積(㎡) | 登記次序 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 登記次序 | 權利種類 | 他項權利人 | 其他登記事項 |
| 1 | 朱○惠 | 278 | 595.00 | 0043 | 1/16 | 37.19 | | | | |
| | | 278-1 | 104.00 | 0043 | 1/16 | 6.50 | | | | |
| | | 278-2 | 10.00 | 0043 | 1/16 | 0.63 | | | | |
| | | 280 | 33.00 | 0043 | 1/16 | 2.06 | | | | |
| 2 | 阮○吉 | 278 | 595.00 | 0023 | 1/16 | 37.19 | 0052 | 最高限額抵押權 | 元大商業銀行股份有限公司 | |
| | | 278-1 | 104.00 | 0023 | 1/16 | 6.50 | 0052 | 最高限額抵押權 | 元大商業銀行股份有限公司 | |
| | | 278-2 | 10.00 | 0023 | 1/16 | 0.63 | 0052 | 最高限額抵押權 | 元大商業銀行股份有限公司 | |
| | | 280 | 33.00 | 0022 | 1/16 | 2.06 | 0049 | 最高限額抵押權 | 元大商業銀行股份有限公司 | |
| 3 | 周○冲 | 278 | 595.00 | 0003 | 1/16 | 37.19 | | | | |
| | | 278-1 | 104.00 | 0003 | 1/16 | 6.50 | | | | |
| | | 278-2 | 10.00 | 0003 | 1/16 | 0.63 | | | | |
| | | 280 | 33.00 | 0003 | 1/16 | 2.06 | | | | |
| 4 | 林○諺 | 278 | 595.00 | 0042 | 70/1536 | 27.12 | | | | |
| | | 278-1 | 104.00 | 0042 | 70/1536 | 4.74 | | | | |
| | | 278-2 | 10.00 | 0042 | 70/1536 | 0.46 | | | | |
| | | 280 | 33.00 | 0038 | 70/1536 | 1.50 | | | | |
| 5 | 林○宇 | 278 | 595.00 | 0044 | 26/1536 | 10.07 | | | | |
| | | 278-1 | 104.00 | 0044 | 26/1536 | 1.76 | | | | |
| | | 278-2 | 10.00 | 0044 | 26/1536 | 0.17 | | | | |
| | | 280 | 33.00 | 0044 | 26/1536 | 0.56 | | | | |
| 6 | 孫○言 | 278 | 595.00 | 0031 | 1/16 | 37.19 | | | | |
| | | 278-1 | 104.00 | 0031 | 1/16 | 6.50 | | | | |
| | | 278-2 | 10.00 | 0031 | 1/16 | 0.63 | | | | |
| | | 280 | 33.00 | 0027 | 1/16 | 2.06 | | | | |
| 7 | 張○益 | 278 | 595.00 | 0010 | 1/16 | 37.19 | 0054 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | |
| | | 278-1 | 104.00 | 0010 | 1/16 | 6.50 | 0054 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | |
| | | 278-2 | 10.00 | 0010 | 1/16 | 0.63 | 0054 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | |
| | | 280 | 33.00 | 0010 | 1/16 | 2.06 | 0051 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | |
| 8 | 陳○昌 | 278 | 595.00 | 0040 | 1/48 | 12.40 | | | | |
| | | 278-1 | 104.00 | 0040 | 1/48 | 2.17 | | | | |
| | | 278-2 | 10.00 | 0040 | 1/48 | 0.21 | | | | |
| | | 280 | 33.00 | 0036 | 1/48 | 0.69 | | | | |
| 9 | 陳○德 | 278 | 595.00 | 0041 | 5/112 | 26.56 | | | | |
| | | 278-1 | 104.00 | 0041 | 5/112 | 4.64 | | | | |
| | | 278-2 | 10.00 | 0041 | 5/112 | 0.45 | | | | |
| | | 280 | 33.00 | 0037 | 5/112 | 1.47 | | | | |
| 10 | 陳○祥 | 278 | 595.00 | 0038 | 1/48 | 12.40 | | | | |
| | | 278-1 | 104.00 | 0038 | 1/48 | 2.17 | | | | |

| 編號 | 所有權人/管理人 | 標示部 | | 所有權部 | | | 他項權利 | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 地號 | 面積(㎡) | 登記次序 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 登記次序 | 權利種類 | 他項權利人 | 其他登記事項 |
| | | 278-2 | 10.00 | 0038 | 1/48 | 0.21 | | | | |
| | | 280 | 33.00 | 0034 | 1/48 | 0.69 | | | | |
| 11 | 陳○志 | 280 | 33.00 | 0042 | 1/16 | 2.06 | | | | |
| 12 | 陳○翰 | 278 | 595.00 | 0030 | 2/112 | 10.63 | | | | |
| | | 278-1 | 104.00 | 0030 | 2/112 | 1.86 | | | | |
| | | 278-2 | 10.00 | 0030 | 2/112 | 0.18 | | | | |
| | | 280 | 33.00 | 0026 | 2/112 | 0.59 | | | | |
| 13 | 陳○彥 | 278 | 595.00 | 0039 | 1/48 | 12.40 | | | | |
| | | 278-1 | 104.00 | 0039 | 1/48 | 2.17 | | | | |
| | | 278-2 | 10.00 | 0039 | 1/48 | 0.21 | | | | |
| | | 280 | 33.00 | 0035 | 1/48 | 0.69 | | | | |
| 14 | 陳○齡 | 278 | 595.00 | 0037 | 1/16 | 37.19 | | | | |
| | | 278-1 | 104.00 | 0037 | 1/16 | 6.50 | | | | |
| | | 278-2 | 10.00 | 0037 | 1/16 | 0.63 | | | | |
| | | 280 | 33.00 | 0033 | 1/16 | 2.06 | | | | |
| 15 | 智城建設股份有限公司 | 280 | 33.00 | 0041 | 2/32 | 2.06 | | | | |
| 16 | 曾○欣 | 278 | 595.00 | 0020 | 1/16 | 37.19 | 0020 | 抵押權 | 彰化商業銀行股份有限公司 | |
| | | | | | | | 0027 | 抵押權 | 彰化商業銀行股份有限公司 | |
| | | 278-1 | 104.00 | 0020 | 1/16 | 6.50 | 0020 | 抵押權 | 彰化商業銀行股份有限公司 | |
| | | | | | | | 0027 | 抵押權 | 彰化商業銀行股份有限公司 | |
| | | 278-2 | 10.00 | 0020 | 1/16 | 0.63 | 0020 | 抵押權 | 彰化商業銀行股份有限公司 | |
| | | | | | | | 0027 | 抵押權 | 彰化商業銀行股份有限公司 | |
| | | 280 | 33.00 | 0020 | 1/16 | 2.06 | 0020 | 抵押權 | 彰化商業銀行股份有限公司 | |
| | | | | | | | 0026 | 抵押權 | 彰化商業銀行股份有限公司 | |
| 17 | 黃○真 | 278 | 595.00 | 0026 | 1/16 | 37.19 | | | | |
| | | 278-1 | 104.00 | 0026 | 1/16 | 6.50 | | | | |
| | | 278-2 | 10.00 | 0026 | 1/16 | 0.63 | | | | |
| 18 | 楊○蔓 | 278 | 595.00 | 0027 | 1/16 | 37.19 | | | | |
| | | 278-1 | 104.00 | 0027 | 1/16 | 6.50 | | | | |
| | | 278-2 | 10.00 | 0027 | 1/16 | 0.63 | | | | |
| 19 | 楊○悅 | 278 | 595.00 | 0045 | 434/16000 | 16.14 | | | | |
| | | 278-1 | 104.00 | 0045 | 434/16000 | 2.82 | | | | |
| | | 278-2 | 10.00 | 0045 | 434/16000 | 0.27 | | | | |
| | | 280 | 33.00 | 0045 | 434/16000 | 0.90 | | | | |
| 20 | 楊○樂 | 278 | 595.00 | 0046 | 566/16000 | 21.05 | | | | |
| | | 278-1 | 104.00 | 0046 | 566/16000 | 3.68 | | | | |
| | | 278-2 | 10.00 | 0046 | 566/16000 | 0.35 | | | | |
| | | 280 | 33.00 | 0046 | 566/16000 | 1.17 | | | | |
| 21 | 臺北市/臺北市政府環境保護局 | 279 | 124.00 | 0002 | 1/1 | 124.00 | | | | 申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記 |
| | | 279-1 | 5.00 | 0002 | 1/1 | 5.00 | | | | |

| 編號 | 所有權人/管理人 | 標示部 | | 所有權部 | | | 他項權利 | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 地號 | 面積(㎡) | 登記次序 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 登記次序 | 權利種類 | 他項權利人 | 其他登記事項 |
| | | 279-2 | 6.00 | 0002 | 1/1 | 6.00 | | | | |
| 22 | 劉○群 | 278 | 595.00 | 0035 | 1/16 | 37.19 | | | | |
| | | 278-1 | 104.00 | 0035 | 1/16 | 6.50 | | | | |
| | | 278-2 | 10.00 | 0035 | 1/16 | 0.63 | | | | |
| | | 280 | 33.00 | 0031 | 1/16 | 2.06 | | | | |
| 23 | 樊○育 | 278 | 595.00 | 0034 | 1/16 | 37.19 | 0055 | 最高限額抵押權 | 國泰人壽保險股份有限公司 | |
| | | 278-1 | 104.00 | 0034 | 1/16 | 6.50 | 0055 | 最高限額抵押權 | 國泰人壽保險股份有限公司 | |
| | | 278-2 | 10.00 | 0034 | 1/16 | 0.63 | 0055 | 最高限額抵押權 | 國泰人壽保險股份有限公司 | |
| | | 280 | 33.00 | 0030 | 1/16 | 2.06 | 0052 | 最高限額抵押權 | 國泰人壽保險股份有限公司 | |
| 24 | 蔡○珠 | 278 | 595.00 | 0021 | 1/32 | 18.59 | 0024 | 抵押權 | 第一商業銀行股份有限公司 | |
| | | 278-1 | 104.00 | 0021 | 1/32 | 3.25 | 0024 | 抵押權 | 第一商業銀行股份有限公司 | |
| | | 278-2 | 10.00 | 0021 | 1/32 | 0.31 | 0024 | 抵押權 | 第一商業銀行股份有限公司 | |
| | | 280 | 33.00 | 0021 | 1/32 | 1.03 | 0024 | 抵押權 | 第一商業銀行股份有限公司 | |
| 25 | 鄭○慧 | 278 | 595.00 | 0036 | 1/32 | 18.59 | 0051 | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | |
| | | 278-1 | 104.00 | 0036 | 1/32 | 3.25 | 0051 | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | |
| | | 278-2 | 10.00 | 0036 | 1/32 | 0.31 | 0051 | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | |
| | | 280 | 33.00 | 0032 | 1/32 | 1.03 | 0048 | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | |
| 合計 | 25 人 | 7 筆 | 877.00 | | | 877.00 | | | | |

註：1.以上持分面積計算，取小數點後三位，四捨五入至二位計之。

2.謄本日期：依民國 112 年 4 月 27 日土地登記謄本登載。

3.本案更新單元範圍內之土地均坐落於臺北市中正區河堤段六小段。

## 二、其他權利變換關係人名冊

### （一）合法建築物所有權人名冊

| 編號 | 所有權人/管理人 | 標示部 | | | | 所有權部 | | | 他項權利部 | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建號 | 門牌 | 座落地號 | 合計面積(㎡) | 登記次序 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 登記次序 | 權利種類 | 他項權利人 | 其他登記事項 |
| 1 | 沈韓○正 | 69 | 廈門街147巷＊號 | 278 | 88.89 | 0001 | 1/1 | 88.89 | 0001 | 抵押權 | 臺灣土地銀行股份有限公司 | |
| 2 | 鄭○慧 | 710 | 廈門街147巷＊號＊樓 | 278、278-1 | 58.08 | 0002 | 1/1 | 58.08 | 0005 | 最高限額抵押權 | 玉山商業銀行股份有限公司 | |
| 3 | 朱○惠 | 711 | 廈門街147巷＊號＊樓 | 278 | 124.03 | 0002 | 1/1 | 124.03 | | | | |
| 4 | 周○冲 | 712 | 廈門街147巷＊號＊樓 | 278、278-1 | 124.03 | 0001 | 1/1 | 124.03 | | | | |
| 5 | 劉○群 | 713 | 廈門街147巷＊號＊樓 | 278、278-1 | 124.03 | 0003 | 1/1 | 124.03 | | | | |
| 6 | 張○益 | 714 | 廈門街147巷＊號＊樓 | 278 | 124.03 | 0001 | 1/1 | 124.03 | 0003 | 最高限額抵押權 | 臺灣銀行股份有限公司 | |
| 7 | 楊○悅 | 715 | 廈門街147巷＊號＊樓 | 278 | 124.03 | 0004 | 434/1000 | 53.83 | | | | |
| 8 | 楊○樂 | | | | | 0005 | 566/1000 | 70.20 | | | | |
| 9 | 陳○齡 | 716 | 廈門街147巷＊號＊樓 | 278、278-1 | 124.03 | 0002 | 1/1 | 124.03 | | | | |
| 10 | 陳○祥 | 717 | 廈門街147巷＊號＊樓 | 278 | 124.03 | 0002 | 1/3 | 41.34 | | | | |
| 11 | 陳○彥 | | | | | 0003 | 1/3 | 41.34 | | | | |
| 12 | 陳○昌 | | | | | 0004 | 1/3 | 41.34 | | | | |
| 13 | 曾○欣 | 718 | 廈門街147巷＊號＊樓 | 278 | 124.03 | 0002 | 1/1 | 124.03 | 0004 | 抵押權 | 彰化商業銀行股份有限公司 | |
| | | | | | | | | | 0005 | 抵押權 | 彰化商業銀行股份有限公司 | |
| 14 | 黃○真 | 719 | 廈門街147巷＊號＊樓 | 278 | 124.03 | 0004 | 1/1 | 124.03 | | | | |
| 15 | 楊○蔓 | 720 | 廈門街147巷＊號＊樓 | 278、278-1 | 124.03 | 0002 | 1/1 | 124.03 | | | | |
| 16 | 樊○育 | 721 | 廈門街147巷＊號＊樓 | 278 | 124.03 | 0003 | 1/1 | 124.03 | 0003 | 最高限額抵押權 | 國泰人壽保險股份有限公司 | |
| 17 | 林○諺 | 722 | 廈門街147巷＊號＊樓 | 278、278-1 | 124.03 | 0002 | 35/48 | 90.44 | | | | |
| 18 | 林○宇 | | | | | 0003 | 13/48 | 33.59 | | | | |
| 19 | 阮○吉 | 735 | 廈門街147巷＊號 | 278、278-1 | 124.03 | 0002 | 1/1 | 124.03 | 0008 | 最高限額抵押權 | 元大商業銀行股份有限公司 | |
| 20 | 蔡○珠 | 736 | 廈門街147巷＊號＊樓 | 278、278-1 | 65.95 | 0003 | 1/1 | 65.95 | 0001 | 抵押權 | 第一商業銀行股份有限公司 | |
| 21 | 孫○言 | 737 | 廈門街147巷＊號＊樓 | 278 | 124.03 | 0003 | 1/1 | 124.03 | | | | |
| 22 | 陳○翰 | 738 | 廈門街147巷＊號 | 278、278-1 | 124.03 | 0003 | 2/7 | 35.44 | | | | |
| 23 | 陳○德 | | | | | 0004 | 5/7 | 88.59 | | | | |
| 總計 | 23人 | 18筆 | | | 2,073.37 | | | 2,073.37 | | | | |

註：1.以上持分面積計算，取小數點後三位，四捨五入至二位計之。
2.謄本日期：依民國112年4月27日建物登記謄本登載。
3.本案更新單元範圍內之土地均坐落於臺北市中正區河堤段六小段。

### （二）地上權、農育權、耕地三七五租約承租人名冊(本案無)

# 伍、土地改良物拆遷補償費

有關土地改良物拆遷補償費之相關內容如下概述說明：

## 一、法令依據

依都市更新條例第 57 條、都市更新權利變換實施辦法第 19 條及臺北市都市更新自治條例第 4 條規定辦理。

## 二、土地改良物之補償

（一）合法建築物之補償與安置

1、合法建築物拆遷補償費

（1）合法建築物之認定

本權利變換範圍內合法建築物之認定，以建物登記謄本為準，其中更新範圍內 69 建號，建物目前已滅失，故本次不評估該棟建物所有權人沈○○正之權利價值，共 17 筆建號。

（2）殘餘價值（A）

本案合法建築物依連邦不動產估價師聯合事務所「擬訂臺北市中正區河堤段六小段 278 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案不動產估價報告書」所載建物成本價格為該建物之殘餘價值，總計為 25,297,488 元。

（3）拆除工程（B）

地上物拆除工程費用以每戶實際拆除面積(a)及單位樓地板拆除工程費用(b)計算（4 至 5 層鋼筋混凝土 1,050 元/㎡）。

拆除工程費用為(B)＝實際拆除面積(a)×各構造別之拆除單價(b)

＝1,984.48 ㎡×1,050 元/㎡

＝2,083,712 元

（4）實際拆遷補償發放總額（C）

實際拆遷補償發放總額為殘餘價值扣除拆除工程費用，總計實際拆遷補償發放總額（C）＝（A）-（B）＝23,213,776 元。

拆遷補償費發放對象為本案更新單元範圍內合法建築物所有權人，並以合法建物登記謄本或合法建築物相關證明文件所載之所有權人為準。

2、合法建築物拆遷安置費（D）

本案合法建物拆遷安置費補償依據係以謄本登載之面積為準，租金單價由實施者委託連邦不動產估價師聯合事務所查估，安置期間為 29.20 月，本案提列合法建築物拆遷安置費為 16,019,465 元。

（二）其他土地改良物之補償

本案無其他土地改良物。

## 三、補償金發放時程

本更新單元之事業計畫及權利變換計畫經主管機關核定公告實施後，實施者應以書面雙掛號通知或親自送達通知合法建築物所有權人及其他土地改良物所有權人搬遷，並進行補償金發放作業，而合法建築物所有權人及其他土地改良物應於預定拆遷日起 30 日內限期搬遷點交，若補償人不能受領或拒絕受領者，需依都市更新權利變換實施辦法第 25 條規定辦理法院提存，且視為已給付。

表 5-1 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表

| 編號 | 建號 | 建物門牌 | 構造 | 層數 | 層次 | 建物總面積 | | 所有權人 | 權利範圍 | 拆除費用單價(元/㎡) | 合法建築物拆遷補償費 | | | 合法建築物拆遷安置費 | | | 應補償總價 C+D(元) | 每人應補償拆遷安置費（元） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | ㎡ | 坪 | | | | 建物殘餘價值(元)A | 拆除費用(元)B | 應補償總價(元)C=A-B | 租金水準(元/坪/月) | 安置期間(月) | 總價 D(元) | | |
| 1 | 710 | 廈門街 147 巷＊號＊樓 | 鋼筋混凝土造 | - | - | 1,984.48 | 600.31 | 協議合建戶 | - | 1,050 | 25,297,488 | 2,083,712 | 23,213,776 | 914 | 29.20 | 16,019,465 | 39,233,241 | 39,233,241 |
| | 711 | 廈門街 147 巷＊號＊樓 | 鋼筋混凝土造 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 712 | 廈門街 147 巷＊號＊樓 | 鋼筋混凝土造 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 713 | 廈門街 147 巷＊號＊樓 | 鋼筋混凝土造 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 714 | 廈門街 147 巷＊號＊樓 | 鋼筋混凝土造 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 715 | 廈門街 147 巷＊號＊樓 | 鋼筋混凝土造 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 716 | 廈門街 147 巷＊號＊樓 | 鋼筋混凝土造 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 717 | 廈門街 147 巷＊號＊樓 | 鋼筋混凝土造 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 718 | 廈門街 147 巷＊號＊樓 | 鋼筋混凝土造 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 719 | 廈門街 147 巷＊號＊樓 | 鋼筋混凝土造 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 720 | 廈門街 147 巷＊號＊樓 | 鋼筋混凝土造 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 721 | 廈門街 147 巷＊號＊樓 | 鋼筋混凝土造 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 722 | 廈門街 147 巷＊號＊樓 | 鋼筋混凝土造 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 735 | 廈門街 147 巷＊號 | 鋼筋混凝土造 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 736 | 廈門街 147 巷＊號＊樓 | 鋼筋混凝土造 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 737 | 廈門街 147 巷＊號＊樓 | 鋼筋混凝土造 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 738 | 廈門街 147 巷＊號 | 鋼筋混凝土造 | | | | | | | | | | | | | | | |
| **合計** | | | | | | **1,984.48** | **600.31** | | | | **25,297,488** | **2,083,712** | **23,213,776** | | | **16,019,465** | **39,233,241** | **39,233,241** |

註：更新範圍內 69 建號門牌為廈門街 147 巷＊號，其面積 88.89 ㎡，建物目前已滅失，故本次不評估該棟建物所有權人沈韓○正之權利價值。

## 陸、占有他人土地之舊違章建築戶處理

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

# 柒、更新前後權利價值估價

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(價格日期)之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。

## 一、評價基準日

以 111 年 10 月 31 日為評價基準日(價格日期)。

## 二、專業估價者委任說明

本案三家專業估價者因無法由實施者與土地所有權人共同指定，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。

本案於 111 年 7 月 25 日於臺北市立圖書館王貫英分館多功能活動室(臺北市中正區汀州路 2 段 265 號 3 樓)，舉辦估價師選任會議，實施者指定一家估價師事所為「連邦不動產估價師聯合事務所」、其餘二家為「哲宇不動產估價師聯合事務所」及「遠見不動產估價師事務所」。

## 三、估價條件

本案更新前、後估價條件詳不動產估價報告書及附錄二。

## 四、估價評定方式

依據三家以上專業估價者之估價結果，因「連邦不動產估價師聯合事務所」鑑價結果計算之土地所有權人應分配價值為最高，實施者為保障土地所有權人之最高分配權益，故以「連邦不動產估價師聯合事務所」為評定依據，成果報告書摘要詳附錄四。

表 7-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表

| 項目 | | 連邦不動產估價師聯合事務所 | 哲宇不動產估價師聯合事務所 | 遠見不動產估價師事務所 |
|---|---|---|---|---|
| 更新前土地價值 | 土地平均單價（元/坪） | 2,034,572 | 2,000,000 | 1,994,367 |
| | 更新前土地總價（元） | 536,064,005 | 531,293,770 | 525,470,859 |
| 更新後房地價值 | 二樓以上平均建坪單價(元/坪) | 769,356 | 759,851 | 750,333 |
| | 車位平均價格（元/個） | 2,638,043 | 2,589,130 | 2,566,304 |
| | 更新後總權利價值（元） | 1,510,360,171 | 1,492,950,685 | 1,472,766,095 |
| 土地所有權人應分配權利價值（元） | | 830,927,969 | 813,518,483 | 793,333,893 |

# 五、更新前後權利價值估價結果

（一）更新前估價結果

表 7-2 更新前各土地權利價值表

| 序號 | 地號 | 土地面積(㎡) | 土地面積(坪) | 土地單價(元/坪) | 更新前土地價值(元) | 更新前土地價值比例 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 278 | 595.00 | 179.9875 | 1,659,956 | 298,771,406 | 55.7343% |
| 2 | 278-1 | 104.00 | 31.4600 | 4,057,671 | 127,654,338 | 23.8133% |
| 3 | 280 | 33.00 | 9.9825 | 4,057,671 | 40,505,703 | 7.5561% |
| 4 | 279 | 124.00 | 37.5100 | 1,562,630 | 58,614,262 | 10.9342% |
| 5 | 279-1 | 5.00 | 1.5125 | 3,819,763 | 5,777,391 | 1.0777% |
| 6 | 278-2 | 10.00 | 3.0250 | 1,567,241 | 4,740,905 | 0.8844% |
| 合計 | 6 筆 | 871.00 | | | | 100.0000% |

表 7-3 更新前各土地所有權人權利價值表

| 序號 | 土地所有權人及權利變換關係人 | 地號 | 面積(㎡) | 權利範圍 | 持分面積(㎡) | 更新前土地權利價值合計(元) | 更新前土地權利價值比例(%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 陳○志 | 280 | 33.00 | 1/16 | 2.06 | 990,553 | 0.1848% |
| 2 | 臺北市/臺北市政府環境保護局 | 279 | 124.00 | 1/1 | 124.00 | 64,391,653 | 12.0119% |
| | | 279-1 | 5.00 | 1/1 | 5.00 | | |
| | | 279-2 | 6.00 | 1/1 | 6.00 | | |
| 合計 | 2 人 | | | | 137.06 | 65,382,206 | 12.1967% |

註：本表各所有權人之價值比例係運用計算機連續計算之結果，僅係顯示至小數點後 4 位，實際數值係依計算機計算至無窮盡。

（二）更新後估價結果

表 7-4 更新後各分配單元價值表

| 序號 | 分配單元代號 | 樓層 | 規劃用途 | 建坪面積 | | 約定專用面積 | 建坪單價(元/坪) | 權利價值(含約定專用價值)(元) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | (㎡) | 坪 | 坪 | | |
| 1 | 2F-A1 | 2F | 住宅 | 164.35 | 49.72 | - | 722,000 | 35,897,840 |
| 2 | 2F-A2 | 2F | 住宅 | 165.21 | 49.98 | - | 733,000 | 36,635,340 |
| 3 | 2F-A3 | 2F | 住宅 | 72.63 | 21.97 | - | 747,000 | 16,411,590 |
| 4 | 2F-A5 | 2F | 住宅 | 120.21 | 36.36 | - | 736,000 | 26,760,960 |
| 5 | 2F-A6 | 2F | 住宅 | 92.23 | 27.9 | - | 759,000 | 21,176,100 |
| 6 | 3F-A1 | 3F | 住宅 | 164.35 | 49.72 | - | 733,000 | 36,444,760 |
| 7 | 3F-A2 | 3F | 住宅 | 164.89 | 49.88 | - | 740,000 | 36,911,200 |
| 8 | 3F-A3 | 3F | 住宅 | 72.63 | 21.97 | - | 755,000 | 16,587,350 |
| 9 | 3F-A5 | 3F | 住宅 | 120.21 | 36.36 | - | 747,000 | 27,160,920 |
| 10 | 3F-A6 | 3F | 住宅 | 92.23 | 27.9 | - | 770,000 | 21,483,000 |
| 11 | 4F-A1 | 4F | 住宅 | 164.35 | 49.72 | - | 725,000 | 36,047,000 |
| 12 | 4F-A2 | 4F | 住宅 | 165.21 | 49.98 | - | 733,000 | 36,635,340 |
| 13 | 4F-A3 | 4F | 住宅 | 72.63 | 21.97 | - | 747,000 | 16,411,590 |
| 14 | 4F-A5 | 4F | 住宅 | 120.21 | 36.36 | - | 740,000 | 26,906,400 |
| 15 | 4F-A6 | 4F | 住宅 | 92.23 | 27.9 | - | 762,000 | 21,259,800 |
| 16 | 5F-A1 | 5F | 住宅 | 164.35 | 49.72 | - | 740,000 | 36,792,800 |
| 17 | 5F-A2 | 5F | 住宅 | 164.89 | 49.88 | - | 747,000 | 37,260,360 |
| 18 | 5F-A3 | 5F | 住宅 | 72.63 | 21.97 | - | 762,000 | 16,741,140 |
| 19 | 5F-A5 | 5F | 住宅 | 120.21 | 36.36 | - | 755,000 | 27,451,800 |
| 20 | 5F-A6 | 5F | 住宅 | 92.23 | 27.9 | - | 778,000 | 21,706,200 |
| 21 | 6F-A1 | 6F | 住宅 | 164.35 | 49.72 | - | 747,000 | 37,140,840 |
| 22 | 6F-A2 | 6F | 住宅 | 165.21 | 49.98 | - | 755,000 | 37,734,900 |
| 23 | 6F-A3 | 6F | 住宅 | 72.63 | 21.97 | - | 770,000 | 16,916,900 |
| 24 | 6F-A5 | 6F | 住宅 | 120.21 | 36.36 | - | 762,000 | 27,706,320 |
| 25 | 6F-A6 | 6F | 住宅 | 92.23 | 27.9 | - | 801,000 | 22,347,900 |
| 26 | 7F-A1 | 7F | 住宅 | 164.35 | 49.72 | - | 754,000 | 37,488,880 |
| 27 | 7F-A2 | 7F | 住宅 | 164.89 | 49.88 | - | 762,000 | 38,008,560 |
| 28 | 7F-A3 | 7F | 住宅 | 72.63 | 21.97 | - | 777,000 | 17,070,690 |
| 29 | 7F-A5 | 7F | 住宅 | 120.21 | 36.36 | - | 770,000 | 27,997,200 |
| 30 | 7F-A6 | 7F | 住宅 | 92.23 | 27.9 | - | 808,000 | 22,543,200 |
| 31 | 8F-A1 | 8F | 住宅 | 164.35 | 49.72 | - | 777,000 | 38,632,440 |
| 32 | 8F-A2 | 8F | 住宅 | 165.21 | 49.98 | - | 770,000 | 38,484,600 |
| 33 | 8F-A3 | 8F | 住宅 | 72.63 | 21.97 | - | 785,000 | 17,246,450 |
| 34 | 8F-A5 | 8F | 住宅 | 120.21 | 36.36 | - | 777,000 | 28,251,720 |
| 35 | 8F-A6 | 8F | 住宅 | 92.23 | 27.9 | - | 816,000 | 22,766,400 |
| 36 | 9F-A1 | 9F | 住宅 | 153.99 | 46.58 | 2.07 | 787,505 | 36,681,977 |
| 37 | 9F-A2 | 9F | 住宅 | 164.89 | 49.88 | - | 776,000 | 38,706,880 |
| 38 | 9F-A3 | 9F | 住宅 | 72.63 | 21.97 | - | 793,000 | 17,422,210 |
| 39 | 9F-A5 | 9F | 住宅 | 120.21 | 36.36 | - | 784,000 | 28,506,240 |
| 40 | 9F-A6 | 9F | 住宅 | 92.23 | 27.9 | - | 824,000 | 22,989,600 |
| 41 | 10F-A1 | 10F | 住宅 | 134.04 | 40.55 | 10.64 | 833,442 | 33,796,072 |
| 42 | 10F-A2 | 10F | 住宅 | 124.69 | 37.72 | 1.46 | 802,184 | 30,258,367 |
| 43 | 10F-A3 | 10F | 住宅 | 72.63 | 21.97 | - | 800,000 | 17,576,000 |
| 44 | 10F-A5 | 10F | 住宅 | 120.86 | 36.56 | - | 792,000 | 28,955,520 |
| 45 | 10F-A6 | 10F | 住宅 | 91.87 | 27.79 | - | 832,000 | 23,121,280 |
| 46 | 11F-A1 | 11F | 住宅 | 113.51 | 34.34 | 4.09 | 831,058 | 28,538,520 |
| 47 | 11F-A2 | 11F | 住宅 | 119.65 | 36.19 | 1.00 | 804,500 | 29,114,855 |
| 48 | 11F-A3 | 11F | 住宅 | 72.63 | 21.97 | - | 807,000 | 17,729,790 |
| 49 | 11F-A5 | 11F | 住宅 | 120.86 | 36.56 | - | 799,000 | 29,211,440 |
| 50 | 11F-A6 | 11F | 住宅 | 92.13 | 27.87 | - | 839,000 | 23,382,930 |
| 1 | 2F-A1 | 2F | 住宅 | 164.35 | 49.72 | - | 722,000 | 35,897,840 |
| 2 | 2F-A2 | 2F | 住宅 | 165.21 | 49.98 | - | 733,000 | 36,635,340 |
| 3 | 2F-A3 | 2F | 住宅 | 72.63 | 21.97 | - | 747,000 | 16,411,590 |
| 4 | 2F-A5 | 2F | 住宅 | 120.21 | 36.36 | - | 736,000 | 26,760,960 |
| 5 | 2F-A6 | 2F | 住宅 | 92.23 | 27.9 | - | 759,000 | 21,176,100 |
| 6 | 3F-A1 | 3F | 住宅 | 164.35 | 49.72 | - | 733,000 | 36,444,760 |
| 7 | 3F-A2 | 3F | 住宅 | 164.89 | 49.88 | - | 740,000 | 36,911,200 |
| 8 | 3F-A3 | 3F | 住宅 | 72.63 | 21.97 | - | 755,000 | 16,587,350 |
| 9 | 3F-A5 | 3F | 住宅 | 120.21 | 36.36 | - | 747,000 | 27,160,920 |
| 10 | 3F-A6 | 3F | 住宅 | 92.23 | 27.9 | - | 770,000 | 21,483,000 |
| 11 | 4F-A1 | 4F | 住宅 | 164.35 | 49.72 | - | 725,000 | 36,047,000 |
| 12 | 4F-A2 | 4F | 住宅 | 165.21 | 49.98 | - | 733,000 | 36,635,340 |
| 13 | 4F-A3 | 4F | 住宅 | 72.63 | 21.97 | - | 747,000 | 16,411,590 |
| 14 | 4F-A5 | 4F | 住宅 | 120.21 | 36.36 | - | 740,000 | 26,906,400 |
| 15 | 4F-A6 | 4F | 住宅 | 92.23 | 27.9 | - | 762,000 | 21,259,800 |
| 16 | 5F-A1 | 5F | 住宅 | 164.35 | 49.72 | - | 740,000 | 36,792,800 |
| 17 | 5F-A2 | 5F | 住宅 | 164.89 | 49.88 | - | 747,000 | 37,260,360 |
| 18 | 5F-A3 | 5F | 住宅 | 72.63 | 21.97 | - | 762,000 | 16,741,140 |
| 19 | 5F-A5 | 5F | 住宅 | 120.21 | 36.36 | - | 755,000 | 27,451,800 |
| 20 | 5F-A6 | 5F | 住宅 | 92.23 | 27.9 | - | 778,000 | 21,706,200 |
| 21 | 6F-A1 | 6F | 住宅 | 164.35 | 49.72 | - | 747,000 | 37,140,840 |
| 22 | 6F-A2 | 6F | 住宅 | 165.21 | 49.98 | - | 755,000 | 37,734,900 |
| 23 | 6F-A3 | 6F | 住宅 | 72.63 | 21.97 | - | 770,000 | 16,916,900 |
| 24 | 6F-A5 | 6F | 住宅 | 120.21 | 36.36 | - | 762,000 | 27,706,320 |
| 25 | 6F-A6 | 6F | 住宅 | 92.23 | 27.9 | - | 801,000 | 22,347,900 |
| 26 | 7F-A1 | 7F | 住宅 | 164.35 | 49.72 | - | 754,000 | 37,488,880 |
| 27 | 7F-A2 | 7F | 住宅 | 164.89 | 49.88 | - | 762,000 | 38,008,560 |
| 28 | 7F-A3 | 7F | 住宅 | 72.63 | 21.97 | - | 777,000 | 17,070,690 |
| 29 | 7F-A5 | 7F | 住宅 | 120.21 | 36.36 | - | 770,000 | 27,997,200 |
| 30 | 7F-A6 | 7F | 住宅 | 92.23 | 27.9 | - | 808,000 | 22,543,200 |
| 31 | 8F-A1 | 8F | 住宅 | 164.35 | 49.72 | - | 777,000 | 38,632,440 |
| 32 | 8F-A2 | 8F | 住宅 | 165.21 | 49.98 | - | 770,000 | 38,484,600 |
| 33 | 8F-A3 | 8F | 住宅 | 72.63 | 21.97 | - | 785,000 | 17,246,450 |
| 34 | 8F-A5 | 8F | 住宅 | 120.21 | 36.36 | - | 777,000 | 28,251,720 |
| 35 | 8F-A6 | 8F | 住宅 | 92.23 | 27.9 | - | 816,000 | 22,766,400 |
| 36 | 9F-A1 | 9F | 住宅 | 153.99 | 46.58 | 2.07 | 787,505 | 36,681,977 |
| 37 | 9F-A2 | 9F | 住宅 | 164.89 | 49.88 | - | 776,000 | 38,706,880 |
| 38 | 9F-A3 | 9F | 住宅 | 72.63 | 21.97 | - | 793,000 | 17,422,210 |
| 39 | 9F-A5 | 9F | 住宅 | 120.21 | 36.36 | - | 784,000 | 28,506,240 |
| 40 | 9F-A6 | 9F | 住宅 | 92.23 | 27.9 | - | 824,000 | 22,989,600 |
| 41 | 10F-A1 | 10F | 住宅 | 134.04 | 40.55 | 10.64 | 833,442 | 33,796,072 |
| 42 | 10F-A2 | 10F | 住宅 | 124.69 | 37.72 | 1.46 | 802,184 | 30,258,367 |
| 43 | 10F-A3 | 10F | 住宅 | 72.63 | 21.97 | - | 800,000 | 17,576,000 |
| 44 | 10F-A5 | 10F | 住宅 | 120.86 | 36.56 | - | 792,000 | 28,955,520 |
| 45 | 10F-A6 | 10F | 住宅 | 91.87 | 27.79 | - | 832,000 | 23,121,280 |
| 46 | 11F-A1 | 11F | 住宅 | 113.51 | 34.34 | 4.09 | 831,058 | 28,538,520 |

| 序號 | 分配單元代號 | 樓層 | 規劃用途 | 建坪面積 | | 約定專用面積 | 建坪單價（元/坪） | 權利價值(含約定專用價值)(元) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | (㎡) | 坪 | 坪 | | |
| 47 | 11F-A2 | 11F | 住宅 | 119.65 | 36.19 | 1.00 | 804,500 | 29,114,855 |
| 48 | 11F-A3 | 11F | 住宅 | 72.63 | 21.97 | - | 807,000 | 17,729,790 |
| 49 | 11F-A5 | 11F | 住宅 | 120.86 | 36.56 | - | 799,000 | 29,211,440 |
| 50 | 11F-A6 | 11F | 住宅 | 92.13 | 27.87 | - | 839,000 | 23,382,930 |
| 合計 | 50 戶 | | | 5,968.27 | 1,805.42 | 19.25 | | 1,389,010,171 |

表 7-5 更新後停車位價值表

| 序號 | 車位編號 | 樓層 | 型態 | 尺寸(cm) | 車位單價(元/個) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B4-1 | B4 | 坡道式平面 | 250x550 | 2,500,000 |
| 2 | B4-2 | B4 | 坡道式平面 | 250x550 | 2,400,000 |
| 3 | B4-3 | B4 | 坡道式平面 | 250x550 | 2,600,000 |
| 4 | B4-4 | B4 | 坡道式平面 | 250x550 | 2,600,000 |
| 5 | B4-5 | B4 | 坡道式平面 | 250x550 | 2,600,000 |
| 6 | B4-6 | B4 | 坡道式平面 | 250x550 | 2,600,000 |
| 7 | B4-7 | B4 | 坡道式平面 | 250x550 | 2,500,000 |
| 8 | B4-8 | B4 | 坡道式平面 | 250x550 | 2,500,000 |
| 9 | B4-9 | B4 | 坡道式平面 | 250x550 | 2,600,000 |
| 10 | B4-10 | B4 | 坡道式平面 | 250x550 | 2,600,000 |
| 11 | B4-11 | B4 | 坡道式平面 | 250x550 | 2,600,000 |
| 12 | B4-12 | B4 | 坡道式平面 | 250x550 | 2,600,000 |
| 13 | B4-13 | B4 | 坡道式平面 | 230x550 | 2,300,000 |
| 14 | B4-14 | B4 | 坡道式平面 | 250x550 | 2,500,000 |
| 15 | B4-15 | B4 | 坡道式平面 | 250x550 | 2,500,000 |
| 16 | B4-16 | B4 | 坡道式平面 | 250x550 | 2,500,000 |
| 17 | B3-17 | B3 | 坡道式平面 | 250x550 | 2,600,000 |
| 18 | B3-18 | B3 | 坡道式平面 | 250x550 | 2,700,000 |
| 19 | B3-19 | B3 | 坡道式平面 | 250x550 | 2,700,000 |
| 20 | B3-20 | B3 | 坡道式平面 | 250x550 | 2,700,000 |
| 21 | B3-21 | B3 | 坡道式平面 | 250x550 | 2,700,000 |
| 22 | B3-22 | B3 | 坡道式平面 | 250x550 | 2,600,000 |
| 23 | B3-23 | B3 | 坡道式平面 | 250x550 | 2,600,000 |
| 24 | B3-24 | B3 | 坡道式平面 | 250x550 | 2,700,000 |
| 25 | B3-25 | B3 | 坡道式平面 | 250x550 | 2,700,000 |
| 26 | B3-26 | B3 | 坡道式平面 | 250x550 | 2,700,000 |
| 27 | B3-27 | B3 | 坡道式平面 | 250x550 | 2,700,000 |
| 28 | B3-28 | B3 | 坡道式平面 | 230x550 | 2,400,000 |
| 29 | B3-29 | B3 | 坡道式平面 | 250x550 | 2,600,000 |
| 30 | B3-30 | B3 | 坡道式平面 | 250x550 | 2,600,000 |
| 31 | B3-31 | B3 | 坡道式平面 | 250x550 | 2,600,000 |
| 32 | B2-32 | B2 | 坡道式平面 | 250x550 | 2,700,000 |
| 33 | B2-33 | B2 | 坡道式平面 | 250x550 | 2,800,000 |
| 34 | B2-34 | B2 | 坡道式平面 | 250x550 | 2,800,000 |
| 35 | B2-35 | B2 | 坡道式平面 | 250x550 | 2,800,000 |
| 36 | B2-36 | B2 | 坡道式平面 | 250x550 | 2,800,000 |
| 37 | B2-37 | B2 | 坡道式平面 | 250x550 | 2,700,000 |
| 38 | B2-38 | B2 | 坡道式平面 | 250x550 | 2,700,000 |
| 39 | B2-39 | B2 | 坡道式平面 | 250x550 | 2,800,000 |
| 40 | B2-40 | B2 | 坡道式平面 | 250x550 | 2,800,000 |
| 41 | B2-41 | B2 | 坡道式平面 | 250x550 | 2,800,000 |
| 42 | B2-42 | B2 | 坡道式平面 | 250x550 | 2,800,000 |
| 43 | B2-43 | B2 | 坡道式平面 | 230x550 | 2,500,000 |
| 44 | B2-44 | B2 | 坡道式平面 | 250x550 | 2,700,000 |
| 45 | B2-45 | B2 | 坡道式平面 | 250x550 | 2,700,000 |
| 46 | B1-46 | B1 | 坡道式平面 | 殘障車位 | 計入大公不計價 |
| 47 | B1-47 | B1 | 坡道式平面 | 垃圾裝卸車位 | 計入大公不計價 |
| 48 | B1-48 | B1 | 坡道式平面 | 250x550 | 2,850,000 |
| **合計** | **48 個** | | | | **121,350,000** |

# 捌、都市更新權利變換有關費用及共同負擔

## 一、成本及有關費用計算

後續本都市更新事業之相關辦理費用，依 110 年 1 月 15 日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」概估，預估可能產生費用項目與分擔方式分述如下。本章財務計畫成本說明僅為估算階段，各項目之計算結果及其費率，應以臺北市政府核定公告計畫內容為準。

表 8-1 更新總成本估算表

| 總項目 | 項目 | | | 數量 | 單位 | 單價/費率 | 單位 | 總價 | 單位 | 提列說明 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 壹、工程費用 68.13% | 一、重建費用(A) | (一)拆除工程(拆除費用) | | 0 | — | 0 | — | 0 | 元 | 本案無。 |
| | | (二)新建工程 | 1.營建費用(含公益設施)<br>2.特殊因素費用 | 7,058.22 | ㎡ | 63,867 | 元/㎡ | 450,790,194 | 元 | 總樓地板面積為 7,058.22 ㎡ ，總營建費用為 450,790,194 元(詳細計算詳營建費用計算說明)，平均工程造價為 63,867 元/㎡ |
| | | (三)其他必要費用 | 1.鑑界費 | 7 | 筆 | 4,000 | 元/筆 | 28,000 | 元 | 1.指更新前土地鑑界、複丈，地政機關收取之行政規費。<br>2.鑑界費＝更新前地號數 ×4,000 元/筆＝7 筆x4,000 元/筆＝28,000 元 |
| | | | 2.鑽探費用 | 2 | 孔 | 75,000 | 元/孔 | 150,000 | 元 | 鑽探費用＝鑽探孔數x75,000 元/孔＝2 孔x75,000 元/孔＝150,000 元 |
| | | | 3.鄰房鑑定費 | 662 | 戶 | 4,000 | 元 | 2,648,000 | 元 | 鄰房鑑定費＝鑑定範圍內之戶數x鑑定費（元/戶）＝662 戶x4,000 元/戶＝2,648,000 元 |
| | | | 4.外接水、電、瓦斯管線工程費 | 50 | 戶 | 75,000 | 元/戶 | 3,750,000 | 元 | 外接水、電、瓦斯管線工程費用＝更新後戶數x75,000 元/戶＝50 戶x75,000 元/戶＝3,750,000 元 |
| | | | 5.相關基金 (1)公寓大廈公共基金 | 1 | 式 | 累進費率 | — | 1,401,469 | 元 | 依公寓大廈管理條例施行細則規定核計。 |
| | | | 5.相關基金 (2)公共開放空間管理維護基金 | — | — | — | — | 0 | 元 | 本案無。 |
| | | | 5.相關基金 (3)其他：綠建築管理維護費 | 1,401,469 | 元 | 50 | % | 700,735 | 元 | 依臺北市綠建築保證金及維護費用管理辦法第六條規定，綠建築維護費用以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第五條提列之公共基金 50%計算=1,401,469 元x50%=700,735 元。 |
| | | | 6.建築相關規費 | 90,097,966 | 元 | 0.10 | % | 90,098 | 元 | 1.依建築法第 29 條規定：申請建照應繳交之規費<br>2.應於建物造價之千分之一提列。　法定工程造價 90,097,966 元 ×0.001＝90,098 元 |
| | | | 7.相關委外審查之相關費用 | — | — | — | — | 0 | 元 | 本案無。 |
| | | | 8.其他 | — | — | — | — | 0 | 元 | 本案無。 |
| | | 重建費用(A)合計: | | | | | | 459,558,496 | 元 | |
| | 二、公共設施費用(B) | (一)公共設施用地捐贈本市土地成本 | | | 元 | 1.2 | 倍 | 0 | 元 | 本案無。 |
| | | (二)公共設施用地地上物拆遷補償費 | | — | — | — | — | 0 | 元 | 本案無。 |
| | | (三)公共設施工程開闢費用 | | 10 | ㎡ | 4,680 | 元/㎡ | 46,800 | 元 | 公共設施開闢工程費用=公共設施開闢面積x開闢單價=10.00 ㎡x4,680 元/㎡=46,800 元 |
| | | (四)公共設施管理維護經費 | | — | — | — | — | 0 | 元 | 本案無。 |
| | | 公共設施費用(B)合計: | | | | | | 46,800 | 元 | |
| | 三、相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)(屬金錢部分) | (一)協助附近市有建築物整建維護所需相關經費 | | — | — | — | — | 0 | 元 | 本案無。 |
| | | (二)公益設施管理維護基金 | | — | — | — | — | 0 | 元 | 本案無。 |
| | | (三)捐贈臺北市都市更新基金 | | — | — | — | — | 0 | 元 | 本案無。 |
| | | 相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)合計: | | | | | | 0 | 元 | |
| 貳、權利變換費用(D)9.03% | 一、規劃費 | (一)建築師規劃設計費(建築設計、監造) | | 1 | 式 | 累進費率 | — | 8,108,817 | 元 | 按臺北市建築師公會建築師酬金標準計算。 |
| | | (二)都市更新規劃費用 | | 1 | 式 | — | — | 6,800,000 | 元 | 依合約金額認列。 |
| | | (三)估價費用(含估價師簽證費用) | | 1 | 式 | — | — | 2,250,000 | 元 | 依合約金額認列。 |
| | | (四)更新前測量費用(含技師簽證費用) | | 1 | 式 | — | — | 100,275 | 元 | 依合約金額認列。 |
| | | (五)其他規劃簽證費用：交通影響評估 | | 1 | 式 | — | — | 0 | 元 | 本案無。 |
| | 二、土地改良物拆遷補償及安置費用 | (一)拆遷補償費 | 1.合法建築物 | 1 | 式 | — | — | 25,297,488 | 元 | 依估價師查估建物殘餘價值計算提列。 |
| | | (一)拆遷補償費 | 2.其他土地改良物 | 1 | 式 | — | — | 0 | 元 | 本案無。 |
| | | (二)拆遷安置費用(合法建築物) | | 1 | 式 | — | — | 16,019,465 | 元 | 依估價師查估租金行情計算提列。 |
| | | (三)占有他人土地之舊有違章建築戶處理方案費用 | | 1 | 式 | — | — | 0 | 元 | 本案無。 |
| | 三、地籍整理費用 | | | 50 | 戶 | 29,000 | 元/戶 | 1,450,000 | 元 | 地籍整理費用＝更新後戶數x29,000 元/戶＝50 戶x29,000 元/戶＝1,450,000 元 |
| | 四、其他必要之費用 | | | 1 | 式 | — | — | 880,000 | 元 | 住宅性能評估申請輔導及綠建築標章申請輔導計畫依合約金額認列。 |
| | 權利變換費用(D)合計 | | | | | | | 60,906,045 | 元 | |
| 參、申請容積移轉所支付之費用(E)0% | | | | — | — | — | — | 0 | 元 | 本案無。 |

| 總項目 | 項目 | | 數量 | 單位 | 單價/費率 | 單位 | 總價 | 單位 | 提列說明 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 肆、都市計畫變更負擔費用(F)0% | | | — | — | — | — | 0 | 元 | 本案無。 |
| 伍、貸款利息(G)2.47% | | | — | — | — | — | 16,647,481 | 元 | 貸款利息＝（1）+（2） =1,549,142 元+ 15,098,339 元 =16,647,481 元<br>貸款年利率＝<br>（1）〔拆遷補償費+容積移轉費用（G）〕×貸款年利率×貸款期間<br>=〔25,297,488 元+0 元〕× 2.09%×2.93 年 =1,549,142 元<br>（2）〔重建費用(A)-相關基金+公共設施費用(B)+相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)+權利變換費用(D)+都市計畫變更負擔費用(F)-拆遷補償費〕×貸款年利率×貸款期間 ×0.5<br>=〔459,558,496 元-2,102,204 元+46,800 元+0 元+60,906,045 元+0 元-25,297,488 元〕× 2.09 %× 2.93 年×0.5=15,098,339 元<br>※郵政儲金一年期定存利率以中華郵政 111 年 10 月 31 日公告一年大額定存利率 0.46%；五大銀行平均基準利息以中央銀行 111 年 10 月 31 日公告五大銀行平均基準利率 2.788%，貸款年利率為 0.46%×0.3+2.788%×0.7=2.09%。※貸款期間=權利變換計畫核定後至開工+更新期間+取得使用執照後至產權登記完成=6 個月+【地下層 4 層×2.5 個月/每層+地上層 11 層×1.2 個月/每層】+6 個月=(6+23.2+6)/12=2.93 年。 |
| 陸、稅捐(H)1.59% | 印花稅 | | — | — | — | — | 631,750 | 元 | 印花稅=（1）+（2）=451,429 元+180,321 元=631,750 元<br>（1）承攬契據之印花稅<br>（營建費用(含特殊因素費用)＋鑽探費用＋鄰房鑑定費＋公共設施開闢成本＋建築師規劃設計費＋都市更新規劃費用＋估價費用＋更新前測量費用＋其他規劃簽證費用＋地籍整理費用扣除行政規費＋申請容積移轉所支付之費用）×1‰<br>=（450,790,194 元÷1.05+150,000 元+2,648,000 元+46,800 元+8,108,817 元+6,800,000 元÷1.05+ 2,250,000 元+100,275 元÷1.05+0 元+1,450,000 元+880,000 元+0 元）×1‰=（429,323,994 元+150,000 元+2,648,000 元+46,800 元+8,108,817 元+6,476,190 元+ 2,250,000 元+95,500 元+0 元+1,450,000 元+880,000+0 元）×1‰<br>=451,429 元<br>（2）讓受不動產契據之印花稅<br>（更新後實施者實際獲配土地公告現值＋更新後實施者獲配房屋現值）×1‰<br>=（137,213,966 元+43,107,062 元）×1‰ = 180,321 元<br>※更新後實施者實際獲配土地公告現值暫以(全案土地公告現值×共同負擔比例)計算；更新後實施者獲配房屋現值暫以(全案房屋現值×共同負擔比例)計算，實際依未來權利變換計畫選配結果計算。 |
| | 營業稅 | | — | — | — | — | 10,070,847 | 元 | 土地所有權人分配房屋之營業稅。<br>=(主管機關核定之更新後總權利價值-共同負擔)×(房屋評定標準價格÷(土地公告現值+房屋評定標準價格)×5%<br>=(1,510,360,171 元-679,432,202 元)×(90,389,449 元÷(282,470,833 元+90,389,449 元))×5%<br>=830,927,969 元×24.24%×5%<br>=10,070,847 元 |
| | 稅捐(H)合計 | | | | | | 10,702,597 | 元 | |
| 柒、管理費用(I)18.79% | 對外支付管理費 | 一、營建工程管理費 | — | — | — | — | — | 元 | 本案無。 |
| | | 二、廣告銷售管理費 | 732,495,804 | 元 | 6.00 | % | 43,949,748 | 元 | 廣告銷售管理費＝（實施者實際獲配之單元及車位總價值）× 費率＝732,495,804 元 × 6%=43,949,748 元 |
| | | 三、信託管理費 | 2,950,000 | 元 | 50.00 | % | 1,475,000 | 元 | 本案依 2,950,000 元×50%認列。 |
| | 內部支付管理費 | 一、人事行政管理費 | 537,158,822 | 元 | 5.00 | % | 26,857,941 | 元 | 人事行政管理費＝〔重建費用(A)+公共設施費用(B)+相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)+權利變換費用(D)+申請容積移轉所支付之費用(E)+都市計畫變更負擔費用(F)+貸款利息(G)〕×人事行政管理費率<br>（459,558,496 元+46,800 元+0 元+60,906,045 元+0 元+0 元+16,647,481 元）×5%=26,857,941 元<br>人事行政管理費率係依 5%提列。 |
| | | 二、風險管理費 | 564,648,513 | 元 | 10.50 | % | 59,288,094 | 元 | 風險管理費＝〔重建費用(A)+公共設施費用(B)+相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)+權利變換費用(D)+申請容積移轉所支付之費用(E)+都市計畫變更負擔費用(F)+貸款利息(G)+稅捐(不含營業稅)(H)+人事行政管理費(I)〕× 風險管理費率（459,558,496 元+46,800 元+0 元+60,906,045 元+0 元+0 元+16,647,481 元+631,750 元+26,857,941 元）×10.5%=59,288,094 元<br>風險管理費率係依 10.5%提列。 |
| | 管理費用(I)合計 | | | | | | 131,570,783 | 元 | |
| （A）+（B）+（C）+（D）+（E）+（F）+（G）+（H）+（I）總計: | | | — | — | — | — | 674,658,515 | 元 | |
| 違章建築戶申請現地安置且採更新期間現金繳納更新成本： | | | | | | | 0 | 元 | |
| 本案共同負擔費用總計： | | | 679,432,202 | — | 0 | = | 679,432,202 | 元 | |

註：實際費用以都市更新事業計畫及權利變換計畫書核定公告為準。

（一）營建費用

本案營建費用之編列依 110 年 7 月公告之「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」之標準認列，本工程規劃地下開挖 4 層，地上 11 層之鋼筋混凝土造建築物，營建費用以第三級之單價提列。

本案營建工程標準單價第三級為 54,700 元/㎡計算。

樓層標準高度 4m（不含 4m），每增加 0.1m該層加計造價 1%進行計算，後續樓層高度以此類推方式進行加計造價；其中地面層一樓設計如供住宅使用者以 4.2m為基準高度，如供商業使用者以 4.5m為基準高度。

1、指數增減率

＝【（111/10 指數÷110/04 指數）－1】×100%

＝【（107.64÷97.21）－1】×100%

＝10.73%

指數增減率之絕對值超過 2.5%者，就漲跌幅超過 2.5%部分，進行調整臺北市都市更新建築物標準單價表之單價

調整率

＝10.73%-2.5%

＝8.23%

2、營建費用總計

本案加計樓高、地下室加成及智慧建築加成後，總營建費用金額為 450,790,194 元，平均單價為 63,867 元/㎡(211,131 元/坪)，詳表 13-2。

（1）地上樓層高度加成及智慧建築增量調整

地上 1 至屋突 3 層，單層調整金額

＝標準單價×(1＋樓高加成＋智慧建築增量調整)×（指數增減率－2.5%）

＝54,700 元/㎡×（1+0%+1.70%）×（10.73%-2.5%）

＝54,700 元/㎡×101.7%×8.23%

＝55,600 元（計算至百位，百位以下四捨五入）×8.23%

＝4,600 元/㎡（計算至百位，百位以下四捨五入）

地下 3 層，單層調整金額

＝標準單價×(1＋超建加成＋智慧建築增量調整)×（指數增減率－2.5%）

＝54,700 元/㎡×（1+30%+1.70%）×（10.73%-2.5%）

＝54,700 元/㎡×131.7%×8.23%

＝72,000 元（計算至百位，百位以下四捨五入）×8.23%

＝5,900 元/㎡（計算至百位，百位以下四捨五入）

地下 4 層，單層調整金額

＝標準單價×(1＋超建加成＋智慧建築增量調整)×（指數增減率－2.5%）

＝54,700 元/㎡×（1+40%+1.70%）×（10.73%-2.5%）

＝54,700 元/㎡×141.7%×8.23%

＝77,500 元（計算至百位，百位以下四捨五入）×8.23%

＝6,400 元/㎡（計算至百位，百位以下四捨五入）

（2）地下樓層超建加成及智慧建築增量調整

地下 1 至 2 層，單層調整金額

＝標準單價×(1＋超建加成＋智慧建築增量調整)×（指數增減率－2.5%）

表 8-2 營建工程標準造價計算表

| 樓層數 | 樓高（M） | 樓地板面積（㎡） | 規定單價（元/㎡） | 地上樓層高度/地下超建加成 | 智慧建築加成 | 修正後單價（元/㎡） | 物調金額 | 調整後單價（元/㎡） | 金額（元） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| RF3 | 3.00 | 91.94 | 60,100 | 0.00% | 1.70% | 61,100 | 0 | 61,100 | 5,617,534 |
| RF2 | 3.00 | 94.46 | 60,100 | 0.00% | 1.70% | 61,100 | 0 | 61,100 | 5,771,506 |
| RF1 | 3.00 | 94.46 | 60,100 | 0.00% | 1.70% | 61,100 | 0 | 61,100 | 5,771,506 |
| 20F | 3.45 | 400.06 | 60,100 | 0.00% | 1.70% | 61,100 | 0 | 61,100 | 24,443,666 |
| 19F | 3.45 | 400.06 | 60,100 | 0.00% | 1.70% | 61,100 | 0 | 61,100 | 24,443,666 |
| 18F | 3.45 | 400.06 | 60,100 | 0.00% | 1.70% | 61,100 | 0 | 61,100 | 24,443,666 |
| 17F | 3.45 | 400.06 | 60,100 | 0.00% | 1.70% | 61,100 | 0 | 61,100 | 24,443,666 |
| 16F | 3.45 | 400.06 | 60,100 | 0.00% | 1.70% | 61,100 | 0 | 61,100 | 24,443,666 |
| 15F | 3.45 | 400.06 | 60,100 | 0.00% | 1.70% | 61,100 | 0 | 61,100 | 24,443,666 |
| 14F | 3.45 | 430.75 | 60,100 | 0.00% | 1.70% | 61,100 | 0 | 61,100 | 26,318,825 |
| 13F | 3.45 | 425.52 | 60,100 | 0.00% | 1.70% | 61,100 | 0 | 61,100 | 25,999,272 |
| 12F | 3.45 | 425.52 | 60,100 | 0.00% | 1.70% | 61,100 | 0 | 61,100 | 25,999,272 |
| 11F | 3.45 | 425.52 | 60,100 | 0.00% | 1.70% | 61,100 | 0 | 61,100 | 25,999,272 |
| 10F | 3.45 | 425.52 | 60,100 | 0.00% | 1.70% | 61,100 | 0 | 61,100 | 25,999,272 |
| 9F | 3.45 | 425.52 | 60,100 | 0.00% | 1.70% | 61,100 | 0 | 61,100 | 25,999,272 |
| 8F | 3.45 | 425.52 | 60,100 | 0.00% | 1.70% | 61,100 | 0 | 61,100 | 25,999,272 |
| 7F | 3.45 | 429.80 | 60,100 | 0.00% | 1.70% | 61,100 | 0 | 61,100 | 26,260,780 |
| 6F | 3.45 | 488.43 | 60,100 | 0.00% | 1.70% | 61,100 | 0 | 61,100 | 29,843,073 |
| 5F | 3.45 | 488.43 | 60,100 | 0.00% | 1.70% | 61,100 | 0 | 61,100 | 29,843,073 |
| 4F | 3.45 | 488.43 | 60,100 | 0.00% | 1.70% | 61,100 | 0 | 61,100 | 29,843,073 |
| 3F | 3.45 | 488.43 | 60,100 | 0.00% | 1.70% | 61,100 | 0 | 61,100 | 29,843,073 |
| 2F | 3.45 | 445.80 | 60,100 | 0.00% | 1.70% | 61,100 | 0 | 61,100 | 27,238,380 |
| 1F | 4.20 | 420.84 | 60,100 | 0.00% | 1.70% | 61,100 | 0 | 61,100 | 25,713,324 |
| B1F | 4.55 | 929.68 | 60,100 | 0.00% | 1.70% | 61,100 | 0 | 61,100 | 56,803,448 |
| B2F | 3.00 | 989.81 | 60,100 | 0.00% | 1.70% | 61,100 | 0 | 61,100 | 60,477,391 |
| B3F | 3.00 | 906.16 | 60,100 | 0.00% | 1.70% | 61,100 | 0 | 61,100 | 55,366,376 |
| B4F | 3.00 | 928.98 | 60,100 | 30.00% | 1.70% | 79,200 | 0 | 79,200 | 73,575,216 |
| B5F | 3.20 | 1,012.63 | 60,100 | 40.00% | 1.70% | 85,200 | 0 | 85,200 | 86,276,076 |
| 小計 | | 13,682.51 | | | | | | | 877,220,282 |
| 特殊工程費用 | | | | | | | | | 16,713,480 |
| 合計 | | 13,682.51 | | | | | | | 893,933,762 |
| 單價 | | 893,933,762 | ／ | 13,682.51 | | = | | 65,334 | 元/㎡ |
| | | | | | | = | | 215,980 | 元/坪 |

表 8-3 營造工程費用估算表

| | 工程項目 | 單位 | 複價（元） | 單價（元/㎡） | 成本百分比% |
|---|---|---|---|---|---|
| **壹** | **建築工程** | | | | |
| 一 | 假設工程 | 乙式 | 21,402,847 | 3,032 | 4.75% |
| 二 | 基礎工程 | 乙式 | 33,703,852 | 4,775 | 7.48% |
| 三 | 結構體工程 | 乙式 | 104,175,543 | 14,759 | 23.12% |
| 四 | 外部裝修工程 | 乙式 | 109,222,109 | 15,474 | 24.24% |
| 五 | 內部裝修工程 | 乙式 | 37,083,249 | 5,254 | 8.23% |
| 六 | 門窗工程 | 乙式 | 10,228,308 | 1,449 | 2.27% |
| 七 | 防水隔熱工程 | 乙式 | 3,379,397 | 479 | 0.75% |
| 八 | 雜項工程 | 乙式 | 3,379,397 | 479 | 0.75% |
| 九 | 景觀工程（庭園及綠化工程） | 乙式 | 14,058,291 | 1,992 | 3.12% |
| 十 | 設備工程（電梯、廚具等） | 乙式 | 4,010,218 | 568 | 0.89% |
| | 小計(壹) | | 340,643,211 | 48,261 | 74.63% |
| **貳** | **機電工程** | | | | |
| 一 | 電氣工程 | 乙式 | 9,191,960 | 1,302 | 2.04% |
| 二 | 弱電工程 | 乙式 | 5,091,625 | 721 | 1.13% |
| 三 | 給排水工程 | 乙式 | 9,282,077 | 1,315 | 2.06% |
| 四 | 生活廢水工程 | 乙式 | 5,361,976 | 760 | 1.19% |
| 五 | 消防設備工程 | 乙式 | 3,604,690 | 511 | 0.80% |
| 六 | 通風工程 | 乙式 | 3,424,456 | 485 | 0.76% |
| | 小計(貳) | | 35,956,784 | 5,094 | 7.98% |
| | 合計(壹+貳) | | 376,599,995 | | 83.58% |
| 參 | 管理費(含保險、利潤)10% | | 26,747,126 | | 7.66% |
| 肆 | 勞工安全衛生費 | 乙式 | 19,482,655 | | 3.00% |
| 伍 | 空氣汙染防制費 | 乙式 | 6,494,218 | | 1.00% |
| 陸 | 營業稅(5%) | | 21,466,200 | | 4.76% |
| | **總計** | | 450,790,194 | 53,355 | 100.00% |

註：總樓地板面積為 7,058.22 ㎡

（二）特殊因素費用

本更新事業無提列特殊因素費用。

（三）鄰房鑑定費

本案基礎底部開挖深度為 15.30 公尺，以本案基礎底部開挖深度 4 倍為半徑畫圓作為鑑定範圍，故鑑定範圍半徑為 15.30 公尺x4 倍＝61.20 公尺，範圍內鄰房戶數約為 662 戶，本項費用以每戶 4,000 元計算，故本項費用為 662 戶x4,000 元＝2,648,000 元。（更新單元鄰房鑑定範圍圖檢附於附錄九）

（四）公寓大廈管理基金

依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定，依法提列共同基金，法定總工程造價在一千萬以下部分，其費率為 2%，一千萬元至一億元部份，其費率為 1.5%，一億元至十億元部分，其費率為 0.5%，十億元以上，其費率為 0.3%。本案法定工程造價為 90,097,966 元，公共基金提列總金額為 1,401,469 元，詳表 13-4 所示。

表 8-4 公寓大廈之公共基金費明細表

| 法定工程造價：90,097,966元 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 費率級距 | 費率 | 金額計算（元） | | | |
| 0萬元~1000萬元 | 2.00% | 10,000,000 | x2.00% | ＝ | 200,000 元 |
| 1,000萬元~10,000萬元 | 1.50% | 80,097,966 | x1.50% | ＝ | 1,201,469 元 |
| 合計 | | | | | 1,401,469 元 |

（五）建築規劃設計費

依臺北市建築師酬金標準表高級標準計算為 8,108,817 元，詳表 13-5。

表 8-5 建築規劃設計費估算表

| 法定工程造價：90,097,966元 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 費率級距 | 採用費率 | 金額計算（元） | | | |
| 0～300萬 | 9.00% | 3,000,000元 | ×9.00% | ＝ | 270,000元 |
| 300～1,500萬 | 9.00% | 12,000,000元 | ×9.00% | ＝ | 1,080,000元 |
| 1,500～6,000萬 | 9.00% | 45,000,000元 | ×9.00% | ＝ | 4,050,000元 |
| 6,000萬以上 | 9.00% | 30,097,966元 | ×9.00% | ＝ | 2,708,817元 |
| 合計 | | | | | 8,108,817元 |

（六）公共設施工程開闢費用

本案開闢範圍內雅祥段四小段 278-2、279-2 地號等 2 筆道路用地，本項預估費用為 16.00 ㎡×4,680 元/㎡＝46,800 元。

（七）都市更新規劃費(含調查費)

依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表標準計算為 10,104,000 元，實際合約金額為 6,800,000 元，實際合約低於法定都市更新規劃費用，本案以實際合約金額提列。

表 8-6 都市更新規劃費認列標準表

| 項目 | | 認列標準(萬元) |
|---|---|---|
| 更新單元劃定 | 自行劃定更新單元 | P1=**100 萬元** |
| | 都市更新事業概要 | P2=**0** |
| 計畫擬訂 | 都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核 | P3=300 萬元+100 萬元+20 人×6 萬元+3 人×4 萬元=**532 萬元** |
| 計畫執行與成果報核 | 以權利變換方式實施 | P4=**150 萬元** |
| 特殊情況費用 | 事業計畫及權利變換計畫分別報核(P3*30%) | — |
| | 涉及都市設計審議或容積移轉案者 | — |
| | 其他因應更新推動需求之必要分析(法令檢討及獎勵分析、權利變換模擬分析、整合策略分析等) | **60 萬元** |
| **合計(視個案複雜程度調整 20%)** | | **1,010.4 萬元** |

（八）不動產估價費用(含估價師簽證費用)

依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表標準計算為 2,560,000 元，實際合約金額為 2,250,000 元，實際合約低於法定估價費用，故本案以實際合約金額提列。

表 8-7 不動產估價費用認列標準表

| 項目 | | 認列標準(萬元) |
|---|---|---|
| A | 更新前須估算區分建物價值筆數 | A=17 |
| B | 更新前土地筆數 | B=7 |
| C | 更新後主建物筆數 | C=50 |
| D | A+B+C 合計小於 100 筆(含)，則 D 為 0.5<br>A+B+C 合計大於 101 筆(含)，超過 101 筆部分，D 為 0.45 | |
| 基本服務費(每家) | | 40+(A+B+C)×D<br>=40+74×0.5<br>=77 |
| 領銜費用(基本服務費用×30%) | | 77×30%=23.1(未超過 25 萬元，依 25 萬元認列。) |
| 三家服務費用(基本服務費用×3+領銜費用) | | 77×3+25=**256** |
| 更新後建物規劃為特殊產品 | | — |
| 提列共同負擔之成本型容積市場價格估算 | | — |
| | **合計** | **2,560,000 元** |

（九）稅捐

1、印花稅

（1）承攬契據之印花稅：請詳表 13-1。

（2）讓受不動產契據之印花稅

本案依（更新後實施者實際獲配土地公告現值＋更新後實施者獲配房屋現值）×0.1%計算。

更新後實施者實際獲配土地公告現值

＝實施者因折價抵付所實際獲配之土地面積(詳表 8-9)×評價基準日當期更新單元內土地平均公告現值

＝861.00 × 476901/1000000 ×328,073 元/㎡

＝137,213,966 元

表 8-8 土地平均公告現值表(不含公共設施)

| 編號 | 地號 | 面積(㎡) | 112 年 1 月公告現值(元/㎡) | 112 年 1 月公告現值總額(元/㎡) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 278 | 595.00 | 324,835 | 193,276,825 |
| 2 | 278-1 | 104.00 | 329,577 | 34,276,008 |
| 3 | 280 | 33.00 | 339,000 | 11,187,000 |
| 4 | 279 | 124.00 | 339,000 | 42,036,000 |
| 5 | 279-1 | 5.00 | 339,000 | 1,695,000 |
| 合計 | 5 筆 | 861.00 | | 282,470,833 |
| 平均公告現值= | | 282,470,833 | / | 861.00 |
| | = | 328,073 | | |

本案房屋評定現值依「臺北市政府 106 年 6 月 20 日府財稅字第 10630004800 號公告重行評定臺北市房屋標準價格有關事項」規定計算：房屋評定現值＝房屋構造標準單價x房屋街路等級調整率。

本案房屋構造標準單價為11,650元/㎡(地上11層用途第三類建築物)，本案屬中正區牯嶺街房屋街路等級調整率為130%。

調整後房屋評定單價

＝11,650 元/㎡x130%

＝15,145 元/㎡

房屋評定標準價格

＝調整後房屋評定單價x房屋產權面積

＝15,145 元/㎡x5,968.27 ㎡

＝90,389,449 元

B. 更新後實施者實際獲配房屋現值

＝實施者因折價抵付所實際獲配之房屋面積x房屋評定現值

＝2,846.29 ㎡x15,145 元/㎡

＝43,107,062 元

表 8-9 實施者獲配房屋面積及價值表

| 編號 | 分配對象 | 戶別 | 樓層 | 面積 | | 土地持分 | 各戶價值(元) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ㎡ | 坪 | /1000000 | |
| 1 | 實施者分回(權利變換) | 3F-A2 | 3F | 164.89 | 49.88 | 27628 | 36,911,200 |
| 2 | 實施者分回(權利變換) | 9F-A2 | 9F | 164.89 | 49.88 | 27628 | 38,706,880 |
| 3 | 實施者分回(協議合建) | 2F-A1 | 2F | 164.35 | 49.72 | 27536 | 35,897,840 |
| 4 | 實施者分回(協議合建) | 2F-A2 | 2F | 165.21 | 49.98 | 27682 | 36,635,340 |
| 5 | 實施者分回(協議合建) | 3F-A1 | 3F | 164.35 | 49.72 | 27536 | 36,444,760 |
| 6 | 實施者分回(協議合建) | 4F-A1 | 4F | 164.35 | 49.72 | 27536 | 36,047,000 |
| 7 | 實施者分回(協議合建) | 4F-A2 | 4F | 165.21 | 49.98 | 27682 | 36,635,340 |
| 8 | 實施者分回(協議合建) | 5F-A1 | 5F | 164.35 | 49.72 | 27536 | 36,792,800 |
| 9 | 實施者分回(協議合建) | 7F-A2 | 7F | 164.89 | 49.88 | 27628 | 38,008,560 |
| 10 | 實施者分回(協議合建) | 6F-A1 | 6F | 164.35 | 49.72 | 27536 | 37,140,840 |
| 11 | 實施者分回(協議合建) | 6F-A2 | 6F | 165.21 | 49.98 | 27682 | 37,734,900 |
| 12 | 實施者分回(協議合建) | 7F-A3 | 7F | 72.63 | 21.97 | 12170 | 17,070,690 |
| 13 | 實施者分回(協議合建) | 8F-A6 | 8F | 92.23 | 27.90 | 15454 | 22,766,400 |
| 14 | 實施者分回(協議合建) | 10F-A1 | 10F | 134.04 | 40.55 | 22459 | 33,796,072 |
| 15 | 實施者分回(協議合建) | 10F-A2 | 10F | 124.69 | 37.72 | 20893 | 30,258,367 |
| 16 | 實施者分回(協議合建) | 10F-A6 | 10F | 91.87 | 27.79 | 15393 | 23,121,280 |
| 17 | 實施者分回(協議合建) | 11F-A1 | 11F | 113.51 | 34.34 | 19019 | 28,538,520 |
| 18 | 實施者分回(協議合建) | 11F-A2 | 11F | 119.65 | 36.19 | 20047 | 29,114,855 |
| 19 | 實施者分回(協議合建) | 11F-A3 | 11F | 72.63 | 21.97 | 12170 | 17,729,790 |
| 20 | 實施者分回(協議合建) | 11F-A5 | 11F | 120.86 | 36.56 | 20250 | 29,211,440 |
| 21 | 實施者分回(協議合建) | 11F-A6 | 11F | 92.13 | 27.87 | 15436 | 23,382,930 |
| 合計 | | 21 戶 | | 2,846.29 | 861.04 | 476901 | 661,945,804 |

讓受不動產契據之印花稅小計 A＋B

＝(137,213,966 元＋43,107,062 元)x0.1%

＝180,321,028 元x0.1%

＝180,321 元

C. 營業稅(詳表 8-1)。

(十) 廣告銷售管理費

廣告銷售管理費率依實施者實際分配之單元及車位總價值採累加之方式計算，本案實施者實際分配單元價值 661,945,804 元，車位價值 70,550,000 元，總價值為 732,495,804 元(詳表 8-9 及表 8-10)。

實施者實際獲配之單元及車位總價值30億以下部分，廣告銷售管理費率為 6%，故本案廣告銷售管理費率為 732,495,804 元x6%= 43,949,748 元。

表 8-10 實施者獲配車位價值表

| 編號 | 分配對象 | 層數 | 車位編號 | 車位價格(元) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 實施者分回(權利變換) | B2 | B2-34 | 2,800,000 |
| 2 | 實施者分回(權利變換) | B2 | B2-35 | 2,800,000 |
| 3 | 實施者分回(協議合建) | B4 | B4-1 | 2,500,000 |
| 4 | 實施者分回(協議合建) | B4 | B4-2 | 2,400,000 |
| 5 | 實施者分回(協議合建) | B4 | B4-5 | 2,600,000 |
| 6 | 實施者分回(協議合建) | B4 | B4-8 | 2,500,000 |
| 7 | 實施者分回(協議合建) | B4 | B4-10 | 2,600,000 |
| 8 | 實施者分回(協議合建) | B4 | B4-11 | 2,600,000 |
| 9 | 實施者分回(協議合建) | B4 | B4-13 | 2,300,000 |
| 10 | 實施者分回(協議合建) | B4 | B4-14 | 2,500,000 |
| 11 | 實施者分回(協議合建) | B4 | B4-15 | 2,500,000 |
| 12 | 實施者分回(協議合建) | B4 | B4-16 | 2,500,000 |
| 13 | 實施者分回(協議合建) | B3 | B3-17 | 2,600,000 |

| 編號 | 分配對象 | 層數 | 車位編號 | 車位價格(元) |
|---|---|---|---|---|
| 14 | 實施者分回(協議合建) | B3 | B3-19 | 2,700,000 |
| 15 | 實施者分回(協議合建) | B3 | B3-20 | 2,700,000 |
| 16 | 實施者分回(協議合建) | B3 | B3-21 | 2,700,000 |
| 17 | 實施者分回(協議合建) | B3 | B3-22 | 2,600,000 |
| 18 | 實施者分回(協議合建) | B3 | B3-28 | 2,400,000 |
| 19 | 實施者分回(協議合建) | B3 | B3-30 | 2,600,000 |
| 20 | 實施者分回(協議合建) | B3 | B3-31 | 2,600,000 |
| 21 | 實施者分回(協議合建) | B3 | B2-32 | 2,700,000 |
| 22 | 實施者分回(協議合建) | B2 | B2-33 | 2,800,000 |
| 23 | 實施者分回(協議合建) | B2 | B2-36 | 2,800,000 |
| 24 | 實施者分回(協議合建) | B2 | B2-37 | 2,700,000 |
| 25 | 實施者分回(協議合建) | B2 | B2-43 | 2,500,000 |
| 26 | 實施者分回(協議合建) | B2 | B2-45 | 2,700,000 |
| 27 | 實施者分回(協議合建) | B1 | B1-48 | 2,850,000 |
| 合計 | | | 27 個 | 70,550,000 |

（十一）信託管理費

本案信託管理費暫以 2,950,000 元提列，提列信託費用為 2,950,000 元×50%=1,475,000 元。

（十二）人事行政管理費

本案人事行政管理費率以 5%提列。

（十三）風險管理費

本案申請報核日之更新前門牌戶數共17戶、土地所有權人數與合法建物所有權人數聯集為 26 人，人數計算＝〔門牌戶數＋土地所有權人數與合法建物所有權人數聯集〕/2＝(17＋25)/2≒20，面積規模為 877.00 ㎡，本案風險管理費率基礎費率為 10.50%。

本案貸款期間＝權利變換計畫核定後至開工＋更新期間＋取得使用執照後至產權登記完成＝6 個月+【地下層 4 層×2.5 個月/每層+地上層 11 層×1.2 個月/每層】+6 個月=6+23.20+6≒35.2 個月。

## 二、費用負擔

（一）費用負擔總額

本案費用負擔為 679,432,202 元。

（二）更新後總價值

本案更新後應分配土地及建築物總價值為 1,510,360,171 元。

（三）平均費用負擔比例

平均費用負擔比＝費用負擔/(更新後總價值-全部現地安置戶實際安置之價值)×100%

＝（679,432,202 元/(1,510,360,171-0）元）×100%

＝44.98%

## 三、土地所有權人平均共同負擔比例

土地所有權人平均負擔比例

＝平均公共設施用地負擔比例＋平均費用負擔比例

＝0%＋44.98%

＝44.98%

## 四、土地所有權人共同負擔額度

土地所有權人共同負擔金額為 679,432,202 元，本案依都市更新條例第 44 條規定，就達成合建協議部分以協議合建方式實施之，對於不願意參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施，故採協議合建之土地所有權人則依協議合建契約負擔之，採權利變換方式分配之土地權人共同負擔額度則依權利變換價值比例核算(詳表 8-11)，共計為 82,283,404 元。

表 8-11 費用共同負擔表

| 編號 | 土地所有權人 | 權利價值（元） | 權利價值比例（%） | 負擔方式 | | 費用共同負擔合計（元） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 現金繳納（元） | 更新後房地折價抵付（元） | |
| 1 | 臺北市/臺北市政府環境保護局 | 64,391,653 | 12.0119% | | 81,036,796 | 81,036,796 |
| 2 | 陳○志 | 990,553 | 0.1848% | | 1,246,608 | 1,246,608 |
| 合計 | 2 人 | 65,382,206 | 12.1967% | | 82,283,404 | 82,283,404 |

# 玖、更新後分配及公開抽籤過程

## 一、更新後供分配之土地及建物

本案可供分配之土地總面積 861.00 ㎡及建物總面積 5,968.27 ㎡。

## 二、更新後可供分配之更新單元及車位

本案更新後可供分配之更新單元計有 50 戶住宅單元及 46 個車位(不含 1 個無障礙車位、1 個垃圾裝卸車位)。

表 9-1 更新後土地及建築物之分配面積表

| 序號 | 分配單元代號 | 土地應有部分 | | 建物面積 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 總面積（㎡） | 權利範圍 | 主建物（㎡） | 附屬建物（㎡） | 共用部分（㎡） | 合計（㎡） |
| | | 877.00 | /1000000 | | | | |
| 1 | 2F-A1 | 24.15 | 27536 | 97.33 | 11.17 | 55.85 | 164.35 |
| 2 | 2F-A2 | 24.28 | 27682 | 98.62 | 10.45 | 56.14 | 165.21 |
| 3 | 2F-A3 | 10.67 | 12170 | 43.40 | 4.55 | 24.68 | 72.63 |
| 4 | 2F-A5 | 17.66 | 20141 | 72.39 | 6.97 | 40.85 | 120.21 |
| 5 | 2F-A6 | 13.55 | 15454 | 54.90 | 5.99 | 31.34 | 92.23 |
| 6 | 3F-A1 | 24.15 | 27536 | 97.33 | 11.17 | 55.85 | 164.35 |
| 7 | 3F-A2 | 24.23 | 27628 | 98.62 | 10.24 | 56.03 | 164.89 |
| 8 | 3F-A3 | 10.67 | 12170 | 43.40 | 4.55 | 24.68 | 72.63 |
| 9 | 3F-A5 | 17.66 | 20141 | 72.39 | 6.97 | 40.85 | 120.21 |
| 10 | 3F-A6 | 13.55 | 15454 | 54.90 | 5.99 | 31.34 | 92.23 |
| 11 | 4F-A1 | 24.15 | 27536 | 97.33 | 11.17 | 55.85 | 164.35 |
| 12 | 4F-A2 | 24.28 | 27682 | 98.62 | 10.45 | 56.14 | 165.21 |
| 13 | 4F-A3 | 10.67 | 12170 | 43.40 | 4.55 | 24.68 | 72.63 |
| 14 | 4F-A5 | 17.66 | 20141 | 72.39 | 6.97 | 40.85 | 120.21 |
| 15 | 4F-A6 | 13.55 | 15454 | 54.90 | 5.99 | 31.34 | 92.23 |
| 16 | 5F-A1 | 24.15 | 27536 | 97.33 | 11.17 | 55.85 | 164.35 |
| 17 | 5F-A2 | 24.23 | 27628 | 98.62 | 10.24 | 56.03 | 164.89 |
| 18 | 5F-A3 | 10.67 | 12170 | 43.40 | 4.55 | 24.68 | 72.63 |
| 19 | 5F-A5 | 17.66 | 20141 | 72.39 | 6.97 | 40.85 | 120.21 |
| 20 | 5F-A6 | 13.55 | 15454 | 54.90 | 5.99 | 31.34 | 92.23 |
| 21 | 6F-A1 | 24.15 | 27536 | 97.33 | 11.17 | 55.85 | 164.35 |
| 22 | 6F-A2 | 24.28 | 27682 | 98.62 | 10.45 | 56.14 | 165.21 |
| 23 | 6F-A3 | 10.67 | 12170 | 43.40 | 4.55 | 24.68 | 72.63 |
| 24 | 6F-A5 | 17.66 | 20141 | 72.39 | 6.97 | 40.85 | 120.21 |
| 25 | 6F-A6 | 13.55 | 15454 | 54.90 | 5.99 | 31.34 | 92.23 |
| 26 | 7F-A1 | 24.15 | 27536 | 97.33 | 11.17 | 55.85 | 164.35 |
| 27 | 7F-A2 | 24.23 | 27628 | 98.62 | 10.24 | 56.03 | 164.89 |
| 28 | 7F-A3 | 10.67 | 12170 | 43.40 | 4.55 | 24.68 | 72.63 |
| 29 | 7F-A5 | 17.66 | 20141 | 72.39 | 6.97 | 40.85 | 120.21 |
| 30 | 7F-A6 | 13.55 | 15454 | 54.90 | 5.99 | 31.34 | 92.23 |
| 31 | 8F-A1 | 24.15 | 27536 | 97.33 | 11.17 | 55.85 | 164.35 |
| 32 | 8F-A2 | 24.28 | 27682 | 98.62 | 10.45 | 56.14 | 165.21 |
| 33 | 8F-A3 | 10.67 | 12170 | 43.40 | 4.55 | 24.68 | 72.63 |
| 34 | 8F-A5 | 17.66 | 20141 | 72.39 | 6.97 | 40.85 | 120.21 |
| 35 | 8F-A6 | 13.55 | 15454 | 54.90 | 5.99 | 31.34 | 92.23 |
| 36 | 9F-A1 | 22.63 | 25801 | 90.98 | 10.68 | 52.33 | 153.99 |
| 37 | 9F-A2 | 24.23 | 27628 | 98.62 | 10.24 | 56.03 | 164.89 |
| 38 | 9F-A3 | 10.67 | 12170 | 43.40 | 4.55 | 24.68 | 72.63 |
| 39 | 9F-A5 | 17.66 | 20141 | 72.39 | 6.97 | 40.85 | 120.21 |
| 40 | 9F-A6 | 13.55 | 15454 | 54.90 | 5.99 | 31.34 | 92.23 |
| 41 | 10F-A1 | 19.70 | 22459 | 82.09 | 6.40 | 45.55 | 134.04 |
| 42 | 10F-A2 | 18.32 | 20893 | 71.84 | 10.48 | 42.37 | 124.69 |
| 43 | 10F-A3 | 10.67 | 12170 | 43.40 | 4.55 | 24.68 | 72.63 |
| 44 | 10F-A5 | 17.76 | 20250 | 72.82 | 6.97 | 41.07 | 120.86 |
| 45 | 10F-A6 | 13.50 | 15393 | 54.66 | 5.99 | 31.22 | 91.87 |
| 46 | 11F-A1 | 16.68 | 19019 | 67.31 | 7.63 | 38.57 | 113.51 |
| 47 | 11F-A2 | 17.58 | 20047 | 71.84 | 7.15 | 40.66 | 119.65 |
| 48 | 11F-A3 | 10.67 | 12170 | 43.40 | 4.55 | 24.68 | 72.63 |
| 49 | 11F-A5 | 17.76 | 20250 | 72.82 | 6.97 | 41.07 | 120.86 |
| 50 | 11F-A6 | 13.54 | 15436 | 54.83 | 5.99 | 31.31 | 92.13 |
| 合計 | 50 戶 | 877.00 | 1000000 | 3,561.78 | 378.39 | 2,028.10 | 5,968.27 |

備註：實際面積仍須依地政機關測量登記為準。

表 9-2 更新後停車位分配單元及位置

| 序號 | 樓層 | 車位編號 | 車位屬性 | 大小 | 規格(公分) | 車位價值(元) | 土地持分 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B4 | B4-1 | 坡道式平面 | 大車位 | 250*550 | 2,500,000 | - |
| 2 | B4 | B4-2 | 坡道式平面 | 大車位 | 250*550 | 2,400,000 | - |
| 3 | B4 | B4-3 | 坡道式平面 | 大車位 | 250*550 | 2,600,000 | - |
| 4 | B4 | B4-4 | 坡道式平面 | 大車位 | 250*550 | 2,600,000 | - |
| 5 | B4 | B4-5 | 坡道式平面 | 大車位 | 250*550 | 2,600,000 | - |
| 6 | B4 | B4-6 | 坡道式平面 | 大車位 | 250*550 | 2,600,000 | - |
| 7 | B4 | B4-7 | 坡道式平面 | 大車位 | 250*550 | 2,500,000 | - |
| 8 | B4 | B4-8 | 坡道式平面 | 大車位 | 250*550 | 2,500,000 | - |
| 9 | B4 | B4-9 | 坡道式平面 | 大車位 | 250*550 | 2,600,000 | - |
| 10 | B4 | B4-10 | 坡道式平面 | 大車位 | 250*550 | 2,600,000 | - |
| 11 | B4 | B4-11 | 坡道式平面 | 大車位 | 250*550 | 2,600,000 | - |

| 序號 | 樓層 | 車位編號 | 車位屬性 | 大小 | 規格(公分) | 車位價值(元) | 土地持分 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 12 | B4 | B4-12 | 坡道式平面 | 大車位 | 250*550 | 2,600,000 | - |
| 13 | B4 | B4-13 | 坡道式平面 | 小車位 | 230*550 | 2,300,000 | - |
| 14 | B4 | B4-14 | 坡道式平面 | 大車位 | 250*550 | 2,500,000 | - |
| 15 | B4 | B4-15 | 坡道式平面 | 大車位 | 250*550 | 2,500,000 | - |
| 16 | B4 | B4-16 | 坡道式平面 | 大車位 | 250*550 | 2,500,000 | - |
| 17 | B3 | B3-17 | 坡道式平面 | 大車位 | 250*550 | 2,600,000 | - |
| 18 | B3 | B3-18 | 坡道式平面 | 大車位 | 250*550 | 2,700,000 | - |
| 19 | B3 | B3-19 | 坡道式平面 | 大車位 | 250*550 | 2,700,000 | - |
| 20 | B3 | B3-20 | 坡道式平面 | 大車位 | 250*550 | 2,700,000 | - |
| 21 | B3 | B3-21 | 坡道式平面 | 大車位 | 250*550 | 2,700,000 | - |
| 22 | B3 | B3-22 | 坡道式平面 | 大車位 | 250*550 | 2,600,000 | - |
| 23 | B3 | B3-23 | 坡道式平面 | 大車位 | 250*550 | 2,600,000 | - |
| 24 | B3 | B3-24 | 坡道式平面 | 大車位 | 250*550 | 2,700,000 | - |
| 25 | B3 | B3-25 | 坡道式平面 | 大車位 | 250*550 | 2,700,000 | - |
| 26 | B3 | B3-26 | 坡道式平面 | 大車位 | 250*550 | 2,700,000 | - |
| 27 | B3 | B3-27 | 坡道式平面 | 大車位 | 250*550 | 2,700,000 | - |
| 28 | B3 | B3-28 | 坡道式平面 | 小車位 | 230*550 | 2,400,000 | - |
| 29 | B3 | B3-29 | 坡道式平面 | 大車位 | 250*550 | 2,600,000 | - |
| 30 | B3 | B3-30 | 坡道式平面 | 大車位 | 250*550 | 2,600,000 | - |
| 31 | B3 | B3-31 | 坡道式平面 | 大車位 | 250*550 | 2,600,000 | - |
| 32 | B2 | B2-32 | 坡道式平面 | 大車位 | 250*550 | 2,700,000 | - |
| 33 | B2 | B2-33 | 坡道式平面 | 大車位 | 250*550 | 2,800,000 | - |
| 34 | B2 | B2-34 | 坡道式平面 | 大車位 | 250*550 | 2,800,000 | - |
| 35 | B2 | B2-35 | 坡道式平面 | 大車位 | 250*550 | 2,800,000 | - |
| 36 | B2 | B2-36 | 坡道式平面 | 大車位 | 250*550 | 2,800,000 | - |
| 37 | B2 | B2-37 | 坡道式平面 | 大車位 | 250*550 | 2,700,000 | - |
| 38 | B2 | B2-38 | 坡道式平面 | 大車位 | 250*550 | 2,700,000 | - |
| 39 | B2 | B2-39 | 坡道式平面 | 大車位 | 250*550 | 2,800,000 | - |
| 40 | B2 | B2-40 | 坡道式平面 | 大車位 | 250*550 | 2,800,000 | - |
| 41 | B2 | B2-41 | 坡道式平面 | 大車位 | 250*550 | 2,800,000 | - |
| 42 | B2 | B2-42 | 坡道式平面 | 大車位 | 250*550 | 2,800,000 | - |
| 43 | B2 | B2-43 | 坡道式平面 | 小車位 | 230*550 | 2,500,000 | - |
| 44 | B2 | B2-44 | 坡道式平面 | 大車位 | 250*550 | 2,700,000 | - |
| 45 | B2 | B2-45 | 坡道式平面 | 大車位 | 250*550 | 2,700,000 | - |
| 48 | B1 | B1-48 | 坡道式平面 | 大車位 | 250*550 | 2,850,000 | - |
| 46 | B1 | B1-46 | 無障礙車位計入大公不計價 | | | | - |
| 47 | B1 | B1-47 | 垃圾裝卸車位計入大公不計價 | | | | - |
| 合計 | 48 個 | | | | | 121,350,000 | |

| | | A1 | A2 | A3 | A5 | A6 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 戶別 | 11F | 11F-A1 | 11F-A2 | 11F-A3 | 11F-A5 | 11F-A6 |
| 坪數(元/坪) | | 831,058 | 804,500 | 807,000 | 799,000 | 839,000 |
| 總價(元) | | 28,538,520 | 29,114,855 | 17,729,790 | 29,211,440 | 23,382,930 |
| 姓名 | | 實施者分回(協議合建) | 實施者分回(協議合建) | 實施者分回(協議合建) | 實施者分回(協議合建) | 實施者分回(協議合建) |
| 戶別 | 10F | 10F-A1 | 10F-A2 | 10F-A3 | 10F-A5 | 10F-A6 |
| 坪數(元/坪) | | 833,442 | 802,184 | 800,000 | 792,000 | 832,000 |
| 總價(元) | | 33,796,072 | 30,258,367 | 17,576,000 | 28,955,520 | 23,121,280 |
| 姓名 | | 實施者分回(協議合建) | 實施者分回(協議合建) | 協議合建戶 | 協議合建戶 | 實施者分回(協議合建) |
| 戶別 | 9F | 9F-A1 | 9F-A2 | 9F-A3 | 9F-A5 | 9F-A6 |
| 坪數(元/坪) | | 787,505 | 776,000 | 793,000 | 784,000 | 824,000 |
| 總價(元) | | 36,681,977 | 38,706,880 | 17,422,210 | 28,506,240 | 22,989,600 |
| 姓名 | | 協議合建戶 | 實施者分回(權利變換) | 協議合建戶 | 協議合建戶 | 協議合建戶 |
| 戶別 | 8F | 8F-A1 | 8F-A2 | 8F-A3 | 8F-A5 | 8F-A6 |
| 坪數(元/坪) | | 777,000 | 770,000 | 785,000 | 777,000 | 816,000 |
| 總價(元) | | 38,632,440 | 38,484,600 | 17,246,450 | 28,251,720 | 22,766,400 |
| 姓名 | | 協議合建戶 | 協議合建戶 | 協議合建戶 | 協議合建戶 | 實施者分回(協議合建) |
| 戶別 | 7F | 7F-A1 | 7F-A2 | 7F-A3 | 7F-A5 | 7F-A6 |
| 坪數(元/坪) | | 754,000 | 762,000 | 777,000 | 770,000 | 808,000 |
| 總價(元) | | 37,488,880 | 38,008,560 | 17,070,690 | 27,997,200 | 22,543,200 |
| 姓名 | | 協議合建戶 | 實施者分回(協議合建) | 實施者分回(協議合建) | 協議合建戶 | 協議合建戶 |
| 戶別 | 6F | 6F-A1 | 6F-A2 | 6F-A3 | 6F-A5 | 6F-A6 |
| 坪數(元/坪) | | 747,000 | 755,000 | 770,000 | 762,000 | 801,000 |
| 總價(元) | | 37,140,840 | 37,734,900 | 16,916,900 | 27,706,320 | 22,347,900 |
| 姓名 | | 實施者分回(協議合建) | 實施者分回(協議合建) | 協議合建戶 | 協議合建戶 | 協議合建戶 |
| 戶別 | 5F | 5F-A1 | 5F-A2 | 5F-A3 | 5F-A5 | 5F-A6 |
| 坪數(元/坪) | | 740,000 | 747,000 | 762,000 | 755,000 | 778,000 |
| 總價(元) | | 36,792,800 | 37,260,360 | 16,741,140 | 27,451,800 | 21,706,200 |
| 姓名 | | 實施者分回(協議合建) | 協議合建戶 | 協議合建戶 | 協議合建戶 | 協議合建戶 |
| 戶別 | 4F | 4F-A1 | 4F-A2 | 4F-A3 | 4F-A5 | 4F-A6 |
| 坪數(元/坪) | | 725,000 | 733,000 | 747,000 | 740,000 | 762,000 |
| 總價(元) | | 36,047,000 | 36,635,340 | 16,411,590 | 26,906,400 | 21,259,800 |
| 姓名 | | 實施者分回(協議合建) | 實施者分回(協議合建) | 協議合建戶 | 協議合建戶 | 協議合建戶 |
| 戶別 | 3F | 3F-A1 | 3F-A2 | 3F-A3 | 3F-A5 | 3F-A6 |
| 坪數(元/坪) | | 733,000 | 740,000 | 755,000 | 747,000 | 770,000 |
| 總價(元) | | 36,444,760 | 36,911,200 | 16,587,350 | 27,160,920 | 21,483,000 |
| 姓名 | | 實施者分回(協議合建) | 實施者分回(權利變換) | 協議合建戶 | 協議合建戶 | 協議合建戶 |
| 戶別 | 2F | 2F-A1 | 2F-A2 | 2F-A3 | 2F-A5 | 2F-A6 |
| 坪數(元/坪) | | 722,000 | 733,000 | 747,000 | 736,000 | 759,000 |
| 總價(元) | | 35,897,840 | 36,635,340 | 16,411,590 | 26,760,960 | 21,176,100 |
| 姓名 | | 實施者分回(協議合建) | 實施者分回(協議合建) | 協議合建戶 | 協議合建戶 | 協議合建戶 |

圖 9-1 更新後可供分配之更新單元對照圖

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 地下一層 | 車位編號 | B1-48 | B1-46 | B1-47 | | | | | | | |
| | 車位單價（元/部） | 2,850,000 | - | - | | | | | | | |
| | 姓名 | 實施者分回（協議合建） | 無障礙車位，併入大公 | 垃圾裝卸車位，併入大公 | | | | | | | |
| 地下二層 | 車位編號 | B2-45 | B2-44 | B2-43 | B2-42 | B2-41 | B2-40 | B2-39 | B2-38 | B2-37 | B2-36 |
| | 車位單價（元/部） | 2,700,000 | 2,700,000 | 2,500,000 | 2,800,000 | 2,800,000 | 2,800,000 | 2,800,000 | 2,700,000 | 2,700,000 | 2,800,000 |
| | 姓名 | 實施者分回（協議合建） | 協議合建戶 | 實施者分回（協議合建） | 協議合建戶 | 協議合建戶 | 協議合建戶 | 協議合建戶 | 協議合建戶 | 實施者分回（協議合建） | 實施者分回（協議合建） |
| 地下二層 | 車位編號 | B2-35 | B2-34 | B2-33 | B2-32 | | | | | | |
| | 車位單價（元/部） | 2,800,000 | 2,800,000 | 2,800,000 | 2,700,000 | | | | | | |
| | 姓名 | 實施者分回（協議合建） | 實施者分回（協議合建） | 實施者分回（權利變換） | 實施者分回（權利變換） | | | | | | |
| 地下三層 | 車位編號 | B3-31 | B3-30 | B3-29 | B3-28 | B3-27 | B3-26 | B3-25 | B3-24 | B3-23 | B3-22 |
| | 車位單價（元/部） | 2,600,000 | 2,600,000 | 2,600,000 | 2,400,000 | 2,700,000 | 2,700,000 | 2,700,000 | 2,700,000 | 2,600,000 | 2,600,000 |
| | 姓名 | 實施者分回（協議合建） | 實施者分回（協議合建） | 協議合建戶 | 實施者分回（協議合建） | 協議合建戶 | 協議合建戶 | 協議合建戶 | 協議合建戶 | 協議合建戶 | 實施者分回（協議合建） |
| 地下三層 | 車位編號 | B3-21 | B3-20 | B3-19 | B3-18 | B3-17 | | | | | |
| | 車位單價（元/部） | 2,700,000 | 2,700,000 | 2,700,000 | 2,700,000 | 2,600,000 | | | | | |
| | 姓名 | 實施者分回（協議合建） | 實施者分回（協議合建） | 實施者分回（協議合建） | 協議合建戶 | 實施者分回（協議合建） | | | | | |
| 地下四層 | 車位編號 | B4-16 | B4-15 | B4-14 | B4-13 | B4-12 | B4-11 | B4-10 | B4-9 | B4-8 | B4-7 |
| | 車位單價（元/部） | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,300,000 | 2,600,000 | 2,600,000 | 2,600,000 | 2,600,000 | 2,500,000 | 2,600,000 |
| | 姓名 | 實施者分回（協議合建） | 實施者分回（協議合建） | 實施者分回（協議合建） | 實施者分回（協議合建） | 協議合建戶 | 實施者分回（協議合建） | 實施者分回（協議合建） | 協議合建戶 | 實施者分回（協議合建） | 協議合建戶 |
| 地下四層 | 車位編號 | B4-6 | B4-5 | B4-4 | B4-3 | B4-2 | B4-1 | | | | |
| | 車位單價（元/部） | 2,600,000 | 2,600,000 | 2,600,000 | 2,600,000 | 2,400,000 | 2,500,000 | | | | |
| | 姓名 | 協議合建戶 | 實施者分回（協議合建） | 協議合建戶 | 協議合建戶 | 實施者分回（協議合建） | 實施者分回（協議合建） | | | | |

圖 9-2 更新後停車位分配單元及位置對照圖

## 三、分配原則

本案採權利變換方式辦理，房地分配原則如下：

（一）受配人選配以「一房屋搭配一車位」為原則。

（二）選配房屋及車位之總價值以應分配價值 90%至 110%區間為原則，因選配房地多於應分配面積時需繳納差額價金，故請受配人盡量選擇與自己權值相當的房屋及車位。

（三）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。

（四）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。

## 四、申請分配位置通知

依都市更新權利變換實施辦法第 5 條及第 17 條規定，於民國 112 年 3 月 3 日以雙掛號方式寄發權利變換意願及更新後申請分配位置調查函，通知本案土地及合法建築所有權人以及相關權利人於民國 112 年 2 月 16 日至 112 年 3 月 20 日期間辦理本案權利變換分配，並對土地所有權人進行權利變換意願調查(權利變換參與意願及申請分配結果綜理表、權利變換意願及更新後申請分配位置調查函、權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書(詳附件冊))。

## 五、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果

本案於公開抽籤日(民國 112 年 3 月 31 日)作業紀錄處理情形彙整詳下表：

| 序號 | 抽籤原因 | 權利人 | 抽籤結果 | 通知情形 |
|---|---|---|---|---|
| 第一階段：於期限內提出書面申請分配，但因選配之房屋(或車位)同一位置有二人以上申請者，抽出獲選人。(本案無) | | | | |
| 第二階段：於第一階段未抽中之申請者，重新選配(本案無) | | | | |
| 第三階段：應分配權利價值未達最小分配單元價值且未到場之所有權人及權利變換關係人，由見證人確認權值後，宣布不予選配。 | | | | |
| 1 | □同一位置有二人以上申請分配<br>■未於規定期限內提出申請 | 陳○志 | 未到場，未達最小分配權值，由見證人確認權值後，宣布不予選配。 | ■雙掛號，已收件未回覆<br>□雙掛號，無法送達(原因：　)<br>□其他 |
| 第四階段：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所有權人，皆未到場，由見證人就剩餘之房屋及車位進行選配。(本案無) | | | | |

# 拾、更新後分配結果

## 一、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

本案更新後建築規劃，扣除依臺北市都市更新自治條例第十一條：「市政府依都市更新條例第五十一條規定訂定權利變換最小分配面積單元基準，為權利變換後應分配之建築物登記總面積扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後不得小於四十六平方公尺。...」規定之小於 46 ㎡戶型後，最小分配單元價值房屋代號為 10 樓 A6 戶，主建物面積 54.66 ㎡，總面積 91.87 ㎡，單元價值 23,121,280 元。

本案屬不能參與權利變換分配者，計有陳有志 1 名，將依都市更新權利變換實施辦法第十條辦理。

（二）不願意參與權利變換分配，而領取現金補償者。(本案無)

（三）不願意參與權利變換分配，而領取權利金者

本案範圍內河堤段六小段 279、279-1 及 279-2(此地號為道路用地)地號所有權人為臺北市(管理者：臺北市政府環境保護局)，依臺北市政府環境保護局民國 112 年 4 月 27 日北市環清字第 1123033231 號函說明二所載：「...略，本案本局不申請分配房地，將按都市更新後應分配權利價值領取權利金，並於權利變換完成辦理變更登記前由貴公司通知領取權利金事宜。」其權利金共計 99,810,517 元，後續將依都市更新權利變換實施辦法第 12 條規定辦理。

（四）現金補償之計算與發放

1、現金補償金額計算

本案不能及不願參與權利變換之土地所有權人名單及其現金補償額度詳下表所列。

表 10-1 不願或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊

| 序號 | 姓名 | 不願 | 不能 | 補償金/權利金額度(元) | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 陳○志 | | V | 990,553 | 所有權人更新後可分配權值未達最小分配權值 23,121,280 元，故日後將依都市更新權利變換實施辦法第 10 條辦理。 |
| 2 | 臺北市/臺北市政府環境保護局 | V | | 99,810,517 | 所有權人表達不願參與權利變換分配，擬領取權利金，故日後將依都市更新權利變換實施辦法第 12 條辦理。 |
| 合計 | 2 人 | | | 100,801,070 | |

備註：未來依權利變換計畫審議結果為準。

2、實際發放金額

本案不能參與者，其補償金額依都市更新條例第 52 條規定及都市更新權利變換實施辦法第 10 條規定應發放之補償金數值應以評定之權利變換前權利價值(本案合計為 990,553 元)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之。

依前開規定，本案不參與權利變換之土地所有權人或權利變換關係人之補償金係依更新前之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之，惟實際應扣除稅額及代償費用依發放當時相關單位查報數額計算之。補償金之發放應先扣除以下項目始得發放，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。

（1）土地增值稅及稅務查欠

依都市更新條例第七條之一規定，現金補償數額，以依都市更新權利變換實施辦法第 6 條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。

本案不能參與權利變換分配，而領取現金補償者，係因更新後應分配面積未達最小分配單元基準，依照都市更新條例第 67 條規定，實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。

（2）代為清償費用

依都市更新權利變換實施辦法第 10 條規定，權利變換範圍內土地所有權人及合法建築物所有權人，於權利變換後未受土地及建築物分配或不願參與分配者，其應領之補償金於發放或提存後，由實施者列冊送請主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記。其土地或合法建築物經設定抵押權、典權或辦竣限制登記者，應予塗銷。登記機關辦理塗銷登記後，應通知權利人或囑託限制登記之法院或機關。

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。

3、補償費用發放時間

本案將依權利變換實施辦法規定由實施者於權利變換計畫發布實施之日起 2 個月內，通知受補償人於通知之日起 30 日內領取，逾期不領者，依法提存。

## 二、土地及建築物分配清冊

（一）申請分配結果

1、土地所有權人

本案依都市更新條例第 44 條以部分協議合建部分權利變換方式實施都市更新事業，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之，對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之，本案計有 2 位土地所有權人參與權利變換，並申請分配單元及停車位。2、權利變換關係人

本案依都市更新條例第 44 條以部分協議合建、部分權利變換方式實施都市更新事業，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之，對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之，本案以權利變換方式實施之土地所有權人及權利變換關係人共 2 位，1 位表達不願參與權利變換分配，擬領取權利金，1 位因未達最小分配單元面積而不能參與權利變換分配，故領取補償金。

3、土地所有權人及權利變換關係人應分配權利價值計算

更新後可銷售總面積為 1,805.42 坪（5,968.27 ㎡，其中住宅面積為 1,805.42 坪（5,968.27 ㎡）、停車位 46 個，依據連邦不動產估價師聯合事務所之估價結果，預計總銷售金額為 1,510,360,171 元。

本案更新後土地所有權人應分配權利價值計算公式如下：

更新後總價值－共同負擔費用

＝1,510,360,171 元－679,432,202 元-0 元

＝830,927,969 元

（二）實施者分配結果

除前開土地所有權人、權利變換關係人之分配單元外，其餘單元均分配予實施者，共計 738,095,804 元，詳表 10-3 土地及建築物分配清冊（實施者）。

表 10-2 土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人)

| 序號 | 更新前 | | | 更新後 | | | | | | | | | | | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 原土地所有權人/權利變換關係人 | 土地權利價值(元) | 權利價值比率 | 受配人姓名 | 應分配權利價值(元) A | 分配單元 | | | | | 停車位 | | | | | 實分配權利價值(元)D=B+C | 預計繳納差額價金(元) | | |
| | | | | | | 單元編號 | 單元價值(元) | 權利範圍 | 每人分得房屋價值(元) | 價值小計(元) B | 車位編號 | 車位價值(元) | 權利範圍 | 每人分得車位價值(元) | 價值小計(元) C | | 繳 | 領 | |
| 不參與權利變換分配，領取權利金者 1 | 臺北市/臺北市政府環境保護局 | 64,391,653 | 12.0119% | 臺北市/臺北市政府環境保護局 | 99,810,517 | | | | | | | | | | | | | | 不願 |
| 不參與權利變換分配，領取補償金 2 | 陳○志 | 990,553 | 0.1848% | 智城建設股份有限公司（地主） | 1,544,273 | | | | | | | | | | | | | | 不能 |
| 小計 A | 2 人 | 65,382,206 | 12.1967% | | 101,345,927 | 0 戶 | | | | | 0 部 | | | | | | 0 | 0 | |
| 協議合建戶 B | 23 人 | 470,681,799 | 87.8033% | 協議合建戶 | 729,582,042 | 50 戶 | | | | 1,389,010,171 | 46 部 | | | 121,350,000 | 121,350,000 | | | | |
| 合計 A+B | 25 人 | 536,064,005 | 100.0000% | | 830,927,969 | 50 戶 | | | | 1,389,010,171 | 46 部 | | | 121,350,000 | 121,350,000 | | | | |

表 10-3 土地及建築物分配清冊(實施者)

| 序號 | 分配方式 | 更新後 | | | | | | | | | | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 實施者名稱 | 應分配權利價值(元) | 分配單元 | | | | | | | | 實分配權利價值(元) C=A+B | 預計繳納差額價金 | | |
| | | | | 建築物 | | | | 停車位 | | | | | 繳(元) | 領(元) | |
| | | | | 單元編號 | 單元價值 | 權利範圍 | 價值小計(元)A | 車位編號 | 權利範圍 | 車位價值 | 價值小計(元)B | | | | |
| 1 | 權利變換分回 | 智城建設股份有限公司 | 82,868,417 | 3F-A2 | 36,911,200 | 全部 | 75,618,080 | B2-33 | 全部 | 2,800,000 | 5,600,000 | 81,218,080 | | 1,650,337 | |
| | | | | 9F-A2 | 38,706,880 | 全部 | | B2-34 | 全部 | 2,800,000 | | | | | |
| 2 | 協議合建分回 | 智城建設股份有限公司 | 596,563,785 | 2F-A1 | 35,897,840 | 全部 | 586,327,724 | B4-1 | 全部 | 2,500,000 | 64,950,000 | 651,277,724 | 54,713,939 | | |
| | | | | 2F-A2 | 36,635,340 | 全部 | | B4-2 | 全部 | 2,400,000 | | | | | |
| | | | | 3F-A1 | 36,444,760 | 全部 | | B4-5 | 全部 | 2,600,000 | | | | | |
| | | | | 4F-A1 | 36,047,000 | 全部 | | B4-8 | 全部 | 2,500,000 | | | | | |
| | | | | 4F-A2 | 36,635,340 | 全部 | | B4-10 | 全部 | 2,600,000 | | | | | |
| | | | | 5F-A1 | 36,792,800 | 全部 | | B4-11 | 全部 | 2,600,000 | | | | | |
| | | | | 6F-A1 | 37,140,840 | 全部 | | B4-13 | 全部 | 2,300,000 | | | | | |
| | | | | 6F-A2 | 37,734,900 | 全部 | | B4-14 | 全部 | 2,500,000 | | | | | |
| | | | | 7F-A2 | 38,008,560 | 全部 | | B4-15 | 全部 | 2,500,000 | | | | | |
| | | | | 7F-A3 | 17,070,690 | 全部 | | B4-16 | 全部 | 2,500,000 | | | | | |
| | | | | 8F-A6 | 22,766,400 | 全部 | | B3-17 | 全部 | 2,600,000 | | | | | |
| | | | | 10F-A1 | 33,796,072 | 全部 | | B3-19 | 全部 | 2,700,000 | | | | | |
| | | | | 10F-A2 | 30,258,367 | 全部 | | B3-20 | 全部 | 2,700,000 | | | | | |
| | | | | 10F-A6 | 23,121,280 | 全部 | | B3-21 | 全部 | 2,700,000 | | | | | |
| | | | | 11F-A1 | 28,538,520 | 全部 | | B3-22 | 全部 | 2,600,000 | | | | | |
| | | | | 11F-A2 | 29,114,855 | 全部 | | B3-28 | 全部 | 2,400,000 | | | | | |
| | | | | 11F-A3 | 17,729,790 | 全部 | | B3-30 | 全部 | 2,600,000 | | | | | |
| | | | | 11F-A5 | 29,211,440 | 全部 | | B3-31 | 全部 | 2,600,000 | | | | | |
| | | | | 11F-A6 | 23,382,930 | 全部 | | B2-32 | 全部 | 2,700,000 | | | | | |
| | | | | | | | | B2-35 | 全部 | 2,800,000 | | | | | |
| | | | | | | | | B2-36 | 全部 | 2,800,000 | | | | | |
| | | | | | | | | B2-37 | 全部 | 2,700,000 | | | | | |
| | | | | | | | | B2-43 | 全部 | 2,500,000 | | | | | |
| | | | | | | | | B2-45 | 全部 | 2,700,000 | | | | | |
| | | | | | | | | B1-48 | 全部 | 2,850,000 | | | | | |
| 合計 | | | 679,432,202 | 21 戶 | 661,945,804 | | 661,945,804 | 27 個 | | 70,550,000 | 70,550,000 | 732,495,804 | 54,713,939 | 1,650,337 | |

# 拾壹、地籍整理計畫

## 一、地籍測量及建築物測量

俟本案權利變換計畫核定發布實施後，視地籍整理計畫之需要，向臺北市政府申請囑託該管登記機關辦理實施權利變換地區範圍邊界之鑑界、分割測量及登記。

權利變換工程實施完竣，申領建築物使用執照時，並得辦理實地埋設界樁，向臺北市政府申請囑託該管登記機關依權利變換計畫中之土地及建築物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖，辦理地籍測量及建築物測量。

測量後之面積，如與土地及建築物分配清冊所載面積不符時，實施者應依地籍測量或建築物測量結果，釐正相關圖冊之記載。

本案更新前共計有中正區河堤段六小段 278 地號等 7 筆土地，土地面積 877.00 ㎡，屬第三種住宅區、第二種商業區及道路用地。地籍整理後為 3 筆，新編之正式地號依未來地政機關登記為準，詳表 11-1 地籍整理計畫表、圖 11-1 權利變換後更新單元地籍圖所示。

表 11-1 地籍整理計畫表

| 序號 | 更新前地號 | 面積（㎡） | 使用分區 | 地籍整理後暫編地號 | 面積（㎡） |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 278 | 595.00 | 第三種住宅區 | A(實際地號仍須以地政機關登記為準) | 719.00 |
| 2 | 279 | 124.00 | | | |
| 3 | 278-1 | 104.00 | 第二種商業區 | B(實際地號仍須以地政機關登記為準) | 142.00 |
| 4 | 280 | 33.00 | | | |
| 5 | 279-1 | 5.00 | | | |
| 6 | 278-2 | 10.00 | 道路用地 | C(實際地號仍須以地政機關登記為準) | 16.00 |
| 7 | 279-2 | 6.00 | | | |
| 合計 | | 877.00 | | | 877.00 |

表 11-2 辦理邊界範圍鑑界、分割測量土地清冊表

| 序號 | 更新前地號 | 面積（㎡） | 辦理項目 | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 鑑界 | 分割 |
| 1 | 278 | 595.00 | V | |
| 2 | 279 | 124.00 | V | |
| 3 | 278-1 | 104.00 | V | |
| 4 | 280 | 33.00 | V | |
| 5 | 279-1 | 5.00 | V | |
| 6 | 278-2 | 10.00 | V | |
| 7 | 279-2 | 6.00 | V | |
| 8 | 278 | 595.00 | V | |
| 合計 | | 877.00 | | |

## 二、土地、建物及他項權利登記

（一）土地及建物登記清冊

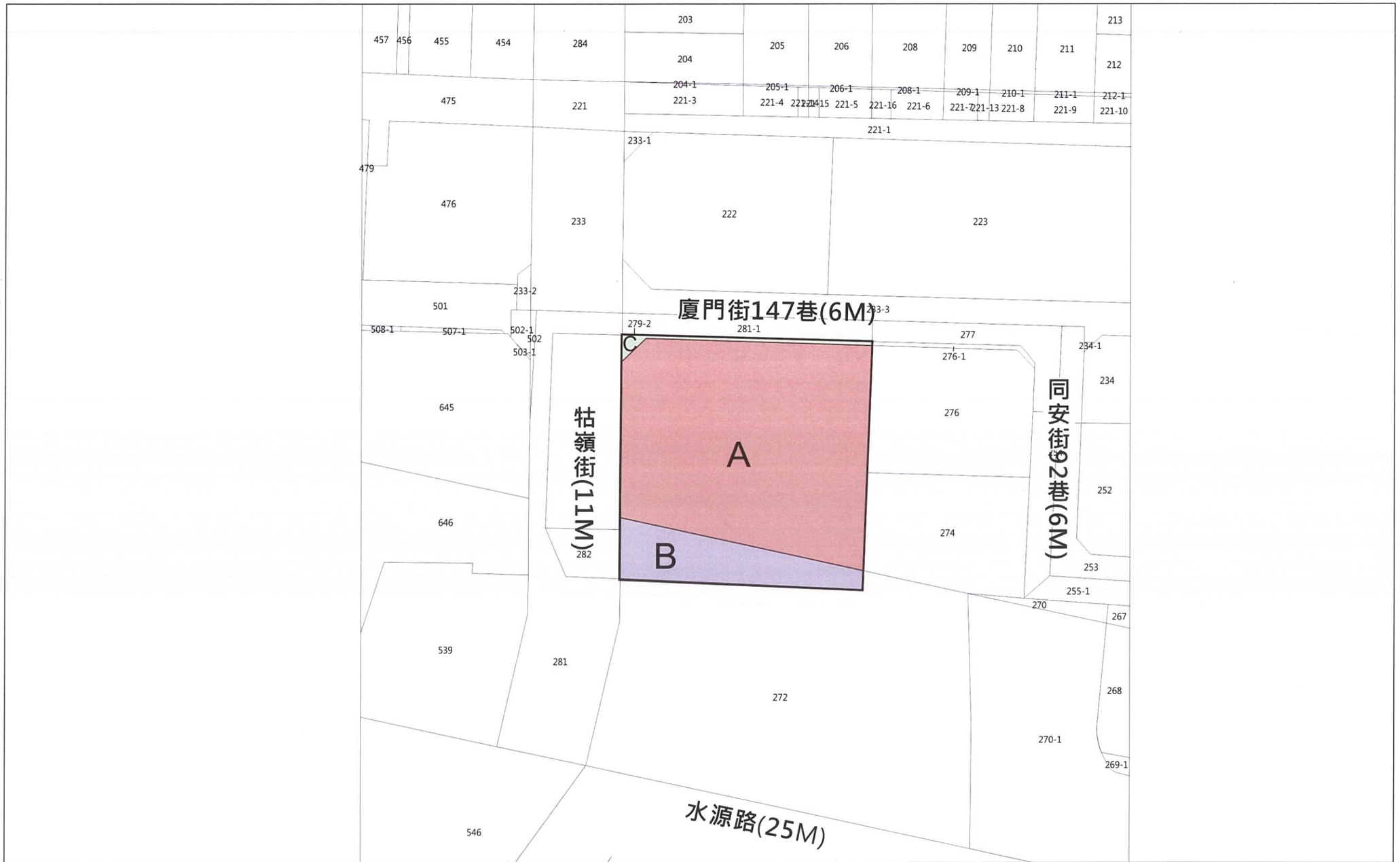
本案更新後土地及建物登記內容，係依土地所有權人及權利變換關係人申請分配結果進行整編，更新後共計 50 戶(含住宅)及停車位 46 個。詳表 11-3 土地登記清冊、表 11-4 建物登記清冊所示。

（二）他項權利登記清冊

更新前設定之抵押權按原登記順序之先後，轉載於原土地所有權人應分配之土地及建築物，詳見表 11-5 土地他項權利登記清冊、表 11-6 建物他項權利登記清冊所示。

（三）限制登記清冊

本案更新後依更新前後設有法院查封、假扣押、假處分或破產登記之土地，及其他法律所為禁止處分之登記土地，按更新前所載之土地，逐筆由土地或建物登記簿轉載於更新後原載情形欄內，詳見表 11-7 土地限制登記清冊表、表 11-8 建物限制登記清冊表。




| 圖例及說明 | 比例尺 | 指北 |
|---|---|---|
| 更新單元範圍　權利變換後預計合併為A地號(實際仍以地政機關登記為準)　權利變換後預計合併為B地號(實際仍以地政機關登記為準)　權利變換後預計合併為C地號(實際仍以地政機關登記為準) | 1/500 | N |

圖 11-1 地籍整理計畫示意圖

表 11-3 土地登記清冊表

| 序號 | 更新前原載情形 | | | | | | | | | 更新後變動情形 | | | | | | | 他項權利、限制登記情形 | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 標示部 | | | | | 土地所有權部 | | | | 土地標示部 | | | | 土地所有權部 | | | | |
| | 行政區 | 段 | 小段 | 地號 | 面積(㎡) | 登記次序 | 所有權人(管理機關/受託人) | 權利範圍 | 其他登記事項 | 段 | 小段 | 地號 | 面積(㎡) | 所有權人(管理機關/受託人) | 權利範圍 | 其他登記事項 | | |
| 1 | 中正區 | 河堤段 | 六小段 | 279 | 124.00 | 0002 | 臺北市/臺北市政府環境保護局 | 1/1 | 申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記 | 河堤段 | 六小段 | A(實際地號仍須以地政機關登記為準) | 719.00 | 智城建設股份有限公司 | 55256/1000000 | | | 實施者 |
| | | | | | | | | | | | | | | 合計 | 55256/1000000 | | | |
| 2 | 中正區 | 河堤段 | 六小段 | 280 | 33.00 | 0041 | 智城建設股份有限公司 | 2/32 | | 河堤段 | 河堤段 | B(實際地號仍須以地政機關登記為準) | 142.00 | 智城建設股份有限公司 | 55256/1000000 | | | 實施者 |
| | | | | | | 0042 | 陳○志 | 1/16 | | | | | | | | | | |
| 3 | 中正區 | 河堤段 | 六小段 | 279-1 | 5.00 | 0002 | 臺北市/臺北市政府環境保護局 | 1/1 | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | 合計 | 55256/1000000 | | | |
| 4 | 中正區 | 河堤段 | 六小段 | 279-2 | 6.00 | 0002 | 臺北市/臺北市政府環境保護局 | 1/1 | | 河堤段 | 六小段 | C(實際地號仍須以地政機關登記為準) | 16.00 | 臺北市(管理者：臺北市政府工務局新建工程處) | 全部 | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | 合計 | 全部 | | | |

備註：

1.本案實施方式為部分協議合建部分權利變換，實施者(權利變換部分)因折價抵付所實際獲配之房屋土地持分為 55256/1000000，實施者(協議合建戶部分)因折價抵付所實際獲配之房屋土地持分為 421645/1000000，故實施者因折價抵付所實際獲配之房屋土地持分合計為 476901/1000000。

2.製表日期：112 年 6 月 7 日

表 11-4 建物登記清冊表

| 更新後變動情形 | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 項目 | | 標示部 | | | | | | | | | 所有權部 | | | | | |
| 序號 | 分配單元編號 | 建物坐落 | | | 層次 | 層次面積（㎡） | 附屬建物（㎡） | 共有部分面積（㎡） | | | 所有權人(管理者/受託人) | 權利範圍 | 其他登記事項 | 他項權利、限制登記情形 | 備註 |
| | | | | | | | | 4,926.00 | | | | | | | |
| | | 權利種類 | 地號 | 分配基地權利範圍/1000000 | | | 陽台 | 共有部分(1) 區分權利範圍 (/1000000) | 共有部分(2) 車位權利範圍 (/105) | 車位編號權利範圍 | | | | | |
| 1 | 3F-A2 | 所有權 | A、B | 27628 | 三層 | 98.62 | 6.97 | 15610 | 1 | B2-32 | 智城建設股份有限公司 | 全部 | | | |
| 2 | 9F-A2 | 所有權 | A、B | 27628 | 九層 | 98.62 | 5.99 | 15610 | 1 | B2-33 | 智城建設股份有限公司 | 全部 | | | |
| 合計 | 2 筆 | | | 55256 | | 197.24 | 12.96 | 31220 | | 2 個 | | | | | |

備註：

1.實際面積以地政機關測量登記為準。

2.本案實施方式為部分協議合建部分權利變換，實施者(權利變換部分)因折價抵付所實際獲配之房屋面積為 197.24 ㎡，實施者(協議合建戶部分)因折價抵付所實際獲配之房屋面積為 1,498.22 ㎡，故實施者因折價抵付所獲配之房屋面積合計為 1,695.46 ㎡。

3.製表日期：112 年 6 月 7 日

# 拾貳、實施進度

表 12-1 實施進度表

| 序號 | 進度 | 年 | 113 | 113 | 113 | 114 | 114 | 114 | 114 | ～ | 116 | 116 | 116 | 116 | 116 | 116 | 116 | 116 | 116 | 116 | 116 | 117 | 117 | 117 | 117 | 117 | 117 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 月 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | | 月數 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 |
| 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 | 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ◎ |

# 拾參、相關單位配合辦理事項(本案無)

# 拾肆、其他應表明事項

## 一、公告禁止事項

俟本案通過都市更新事業計畫及權利變換計畫後，擬請臺北市政府協助依都市更新條例第 54 條規定，辦理本更新單元範圍內，公告禁止下列事項，其禁止期限以計畫公告實施後兩年為限：

（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、權利變換結果登記

依據都市更新條例第 64 條規定，經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送由該管登記機關，逕為辦理權利變更或移轉登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，宣告其原權利書狀無效。

本案於權利變換完成接管之際，將依上述規定列冊辦理登記事宜，擬請該管登記機關逕為辦理權利變更或移轉登記，並協助依權利變換實施辦法第 31 條規定辦理權利變換結果登記及處理。

## 三、領取權利金時間

於本案辦理第一次產權登記後，經確定權利金之數額，由實施者通知 30 日內辦理領權利金事宜。

## 四、本案所設置網站及更新服務據點

（一）本案專屬網站：http://www.sccoltd.com.tw/about-arch/urban-renewal

（二）本案更新服務據點：臺北市復興南路一段 237 號四樓

# 附錄一、實施者證明文件

正本

自領
2

## 臺北市政府　　函

機關地址：110臺北市市府路1號北區1樓
承辦人：楊嘉芳（503）
電　話：02-27208889/1999轉6516
傳　真：02-27203418

106
臺北市大安區忠孝東路4段299號11樓之1
受文者：智城建設股份有限公司代理人：黃榮全會計師

發文日期：中華民國111年10月19日
發文字號：府產業商字第11154017100號
速別：普通件
密等及解密條件：普通
附件：規費收據暨變更登記表1份

主旨：貴公司（統一編號：28859073）申請增資、發行新股、修正章程變更登記，准予登記。並請詳閱說明欄相關事項，以保障公司權益，請查照。

說明：
一、依公司法辦理兼復貴公司委託基富聯合會計師事務所黃榮全會計師111年10月14日（收文日）申請書。
二、處分相對人名稱：智城建設股份有限公司（代表人姓名：莊榮煌、身分證照號碼：R10338****）、公司所在地：臺北市大安區復興南路1段237號4樓。
三、檢附規費收據暨變更登記表1份，請查收。
四、對本行政處分如有不服，請依訴願法第14條及第58條規定，自行政處分書達到之次日起30日內，繕具訴願書，向本府遞送（以實際收受訴願書之日期為準，而非投郵日），並將副本抄送經濟部（地址：臺北市中正區福州街15號）。

正本：智城建設股份有限公司代理人：黃榮全會計師
副本：

市長 柯文哲

本案依分層負責規定授權人員決行

統一編號：28859073
第1頁共1頁

共3頁第1頁

（公司印章）　（代表公司負責人印章）

變更時請打✓

## 股份有限公司變更登記表

變更預查編號
公司統一編號 2 8 8 5 9 0 7 3
公司聯絡電話 ( 0 2 ) 2 7 0 0 - 2 7 6 6
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0人
複數表決權特別股 □有■無
對於特定事項具否決權特別股 □有■無
特別股股東被選為董事、監察人之禁止或限制 □有■無
或當選一定名額之權利
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） | 中文 | 智城建設股份有限公司 | |
| | | （章程所訂）外文 | | |
| | 二、（郵遞區號）公司所在地（含鄰鎮市區村里） | （106）台北市大安區復興南路一段237號4樓 | | |
| | 三、代表公司負責人 | 莊榮煌 | 四、每股金額（阿拉伯數字） | 10元 |
| ✓ | 五、資本總額（阿拉伯數字） | 300,000,000元 | | |
| ✓ | 六、實收資本總額（阿拉伯數字） | 300,000,000元 | | |
| ✓ | 七、股份總數 | 30,000,000股 | ✓ 八、已發行股份總數 | 1.普通股 30,000,000股<br>2.特別股 股 |
| | 九、董事人數任期 | 1 人 自111年8月4日至114年8月3日<br>（含獨立董事0人） | | |
| | 十、■監察人人數任期<br>或<br>□審計委員會 | 1 人 自111年8月4日至114年8月3日<br>本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人 | | |
| ✓ | 十一、公司章程修正（訂定）日期 | 111年6月30日 | | |

※變更登記日期文號　11154017100　※檔號

臺北市政府 111.10.19 公司登記專用章(20)

公務記載蓋章欄

（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，並請勿塗改、挖補、浮貼或塗改。
（三）※各欄如變更登記日期文號、檔號等，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、以技術或勞務出資者應填列章程載明之核給股數與抵充金額（勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司）。

商1302 - 1網
1071108公告

## 智城建設股份有限公司變更登記表

註: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。

| 變更時請打✓ | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ✓ | 十二、本次股本增加明細<br>（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 | 股、 元 |
| | | | 2.財產 | 股、 元 |
| | | | 3.技術 | 股、 元 |
| | | | 4.股份交換 | 股、 元 |
| | | | 5.認股權憑證轉換股份 | 股、 元 |
| | | 權益科目調整 | 6.資本公積 | 股、 元 |
| | | | 7.法定盈餘公積 | 股、 元 |
| | | | 8.股息及紅利 13,000,000 | 股、 130,000,000 元 |
| | | 併購 | 9.合併 | 股、 元 |
| | | | 10.分割受讓 | 股、 元 |
| | | | 11.股份轉換 | 股、 元 |
| | | | 12.收購 | 股、 元 |
| | | 其他 | 13.債權抵繳股款 | 股、 元 |
| | | | 14.公司債轉換股份 | 股、 元 |
| | | | 15.券務 | 股、 元 |
| | | | | 股、 元 |
| | | | | 股、 元 |
| | 十三、本次股本減少明細 | 1.彌補虧損 | 股、 元 | 2.退還股款 股、 元 |
| | | 3.註銷庫藏股 | 股、 元 | 4.合併銷除股份 股、 元 |
| | | 5.分割減資 | 股、 元 | 6.收回特別股 股、 元 |
| | | | 股、 元 | 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 | | |

臺北市政府 111.10.19 公務記載章 專用章(20)

公務記載蓋章欄

11154017100





## 智城建設股份有限公司變更登記表

註: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。

**所 營 事 業**

| 變更時請打✓ | 編號 | 代碼 | 營業項目說明 |
|---|---|---|---|
| | 1 | H701010 | 住宅及大樓開發租售業 |
| | 2 | H701020 | 工業廠房開發租售業 |
| | 3 | H701040 | 特定專業區開發業 |
| | 4 | H701050 | 投資興建公共建設業 |
| | 5 | H701060 | 新市鎮、新社區開發業 |
| | 6 | H701070 | 區段徵收及市地重劃代辦業 |
| | 7 | H701080 | 都市更新業 |
| | 8 | 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**

| 變更時請打✓ | 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 | 莊○煌 | [redacted] | 612,132 |
| | | （106）台北市大安區 | [redacted] | | |
| ✓ | 2 | 監察人 | 李○澤 | [redacted] | 165,441 |
| | | （105）台北市松山區 | [redacted] | | |

臺北市政府 111.10.19 公務記載章 專用章(20)

公務記載蓋章欄

11154017100

# 附錄二、更新地區公告函

檔　　號：
保存年限：

## 臺北市政府　公告

發文日期：中華民國111年6月22日
發文字號：府都新字第11160042311號
附件：計畫書圖各1份

主旨：核定公告本市「劃定臺北市中正區中正橋牽引道周邊更新地區及訂定都市更新計畫（含部分中正-4更新地區都市更新計畫）案」計畫書圖，並自111年6月24日零時起生效。

依據：

一、臺北市都市計畫委員會111年5月16日北市畫會一字第1113001904號函。

二、都市更新條例第9條及都市計畫法第23條。

公告事項：

一、詳如計畫書、圖。

二、公告地點：臺北市政府公告欄（無附件，計畫書圖置於本府市政大樓1樓東區都市計畫工作站）、臺北市都市更新處公告欄、臺北市中正區公所及刊登臺北市政府公報（無附件）。

三、張貼處：

(一)臺北市政府公告欄（無附件，計畫書圖置於本府市政大樓1樓東區都市計畫工作站）。

(二)臺北市都市更新處公告欄。



(三)臺北市中正區公所。

(四)刊登臺北市政府公報（無附件）。

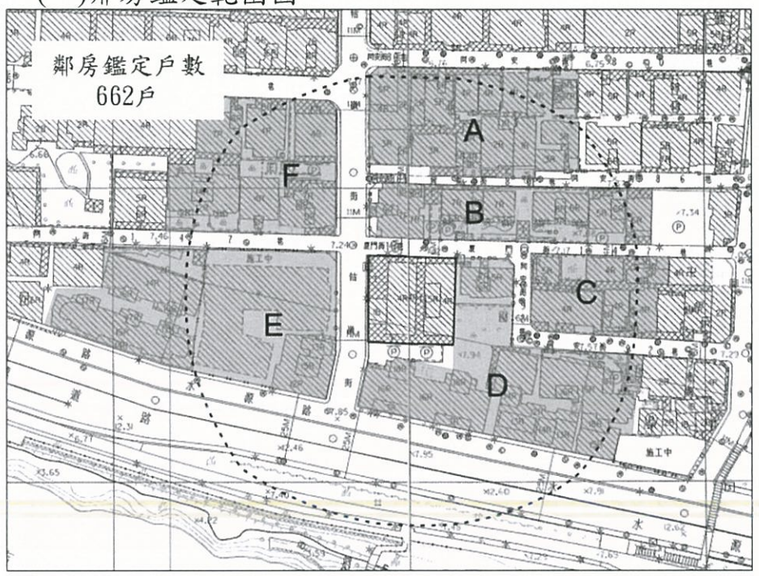
(五)刊登新聞紙三日。

市長柯文哲

# 附錄三、相關合約與費用證明

## 一、更新單元鄰房鑑定範圍

(一)鄰房鑑定範圍圖




(二)鄰房鑑定範圍清冊

| A區 |
|---|
| 同安街８０巷３２號 |
| 同安街８０巷３２號二樓 |
| 同安街８０巷３２號三樓 |
| 同安街８０巷３２號四樓 |
| 同安街８０巷３２號五樓 |
| 牯嶺街１５９號 |
| 牯嶺街１６１號三樓 |
| 牯嶺街１６１號 |
| 牯嶺街１６１號二樓 |
| 牯嶺街１６３號 |
| 同安街８０巷３０號 |
| 同安街８０巷２８號 |
| 同安街８０巷２４號 |
| 同安街８０巷２４號二樓 |
| 同安街８０巷２４號三樓 |
| 同安街８０巷２４號四樓 |
| 同安街８０巷２４號五樓 |
| 同安街８０巷２４號三樓之１ |
| 同安街８０巷２４號四樓之１ |
| 同安街８０巷２４號五樓之１ |
| 同安街８０巷２２號二樓 |
| 同安街８０巷２２號三樓 |
| 同安街８０巷２２號四樓 |
| 同安街８０巷２２號 |
| 同安街８０巷２０號二樓 |
| 同安街８０巷２０號三樓 |
| 同安街８０巷２０號四樓 |
| 同安街８０巷２０號 |
| 同安街８０巷１８號二樓 |
| 同安街８０巷１８號三樓 |
| 同安街８０巷１８號四樓 |
| 同安街８０巷１８號五樓 |
| 同安街８０巷１８號六樓 |
| 同安街８０巷１６號 |
| 同安街８０巷１６號地下 |
| 同安街８０巷１６號二樓 |
| 同安街８０巷１６號三樓 |
| 同安街８０巷１６號四樓 |
| 同安街８０巷１４號二樓 |
| 同安街８０巷１４號四樓 |
| 同安街８０巷１４號六樓 |
| 同安街８６巷７號 |
| 同安街８６巷７號二樓 |
| 同安街８６巷７號三樓 |
| 同安街８６巷９號 |
| 同安街８６巷１１號 |
| 同安街８６巷１３號 |
| 同安街８６巷１５號二樓 |
| 同安街８６巷１５號 |
| 同安街８６巷１７號 |
| 同安街８６巷１７號二樓 |
| 同安街８６巷１７號三樓 |
| 同安街８６巷１７號四樓 |
| 同安街８６巷１７號五樓 |
| 同安街８６巷２１號二樓 |
| 同安街８６巷２１號三樓 |
| 同安街８６巷２１號 |
| 同安街８６巷２３號二樓 |
| 同安街８６巷２３號三樓 |
| 同安街８６巷２３號 |
| B區 |
| 牯嶺街１６５號 |
| 牯嶺街１６５號二樓 |
| 牯嶺街１６５號三樓 |
| 牯嶺街１６５號四樓 |
| 牯嶺街１６５號五樓 |
| 牯嶺街１６５號六樓 |
| 牯嶺街１６５號七樓 |
| 牯嶺街１６７號 |
| 牯嶺街１６７號二樓 |
| 牯嶺街１６７號三樓 |
| 牯嶺街１６７號四樓 |
| 牯嶺街１６７號五樓 |
| 牯嶺街１６７號六樓 |
| 牯嶺街１６７號七樓 |
| 廈門街１４７巷１８號 |
| 廈門街１４７巷１８號二樓 |
| 廈門街１４７巷１８號二樓之１ |
| 廈門街１４７巷１８號三樓 |
| 廈門街１４７巷１８號三樓之１ |
| 廈門街１４７巷１８號四樓 |
| 廈門街１４７巷１８號四樓之１ |
| 廈門街１４７巷１８號五樓 |
| 廈門街１４７巷１８號五樓之１ |
| 廈門街１４７巷１８號六樓 |
| 廈門街１４７巷１８號六樓之１ |
| 廈門街１４７巷１８號七樓 |
| 廈門街１４７巷１８號七樓之１ |
| 廈門街１４７巷２０號 |
| 廈門街１４７巷２０號二樓 |
| 廈門街１４７巷２０號三樓 |
| 廈門街１４７巷２０號四樓 |
| 廈門街１４７巷２０號五樓 |
| 廈門街１４７巷２０號六樓 |
| 廈門街１４７巷２２號 |
| 廈門街１４７巷２２號二樓 |
| 廈門街１４７巷２２號三樓 |
| 廈門街１４７巷２２號四樓 |
| 廈門街１４７巷２２號五樓 |
| 廈門街１４７巷２２號六樓 |
| 同安街８６巷１０號 |
| 同安街８６巷１０號二樓 |
| 同安街８６巷１０號三樓 |
| 同安街８６巷１０號四樓 |
| 同安街８６巷１０號五樓 |
| 廈門街１４７巷２４號 |
| 廈門街１４７巷２６號 |
| 同安街８６巷８號 |
| 同安街８６巷８號二樓 |
| 同安街８６巷８號三樓 |
| 同安街８６巷８號四樓 |
| 同安街８６巷８號五樓 |
| 廈門街１４７巷２８號 |
| 廈門街１４７巷３０號 |
| C區 |
| 廈門街１４７巷９號 |
| 廈門街１４７巷９號二樓 |
| 廈門街１４７巷９號三樓 |
| 廈門街１４７巷９號四樓 |
| 廈門街１４７巷９號五樓 |
| 同安街９２巷１５號二樓 |
| 同安街９２巷１５號三樓 |
| 同安街９２巷１５號四樓 |
| 同安街９２巷１５號 |
| 廈門街１４７巷１１號 |
| 同安街９２巷１３號二樓 |
| 同安街９２巷１３號三樓 |
| 同安街９２巷１３號四樓 |
| 同安街９２巷１３號 |
| 廈門街１４７巷１５號 |
| 廈門街１４７巷１５號二樓 |
| 廈門街１４７巷１５號三樓 |
| 廈門街１４７巷１５號四樓 |
| 同安街９２巷９號二樓 |
| 同安街９２巷９號三樓 |
| 同安街９２巷９號四樓 |
| 同安街９２巷９號 |
| 同安街９２巷７號二樓 |
| 同安街９２巷７號三樓 |
| 同安街９２巷７號四樓 |
| 同安街９２巷７號 |
| 同安街９２巷５號二樓 |
| 同安街９２巷５號三樓 |
| 同安街９２巷５號四樓 |
| 同安街９２巷５號地下 |
| 同安街９２巷５號 |
| D區 |
| 廈門街１４７巷７號二樓 |
| 廈門街１４７巷７號三樓 |
| 廈門街１４７巷７號四樓 |
| 廈門街１４７巷７號五樓 |
| 廈門街１４７巷７號 |
| 廈門街１４７巷５號五樓 |
| 廈門街１４７巷５號 |
| 廈門街１４７巷５號二樓 |
| 水源路９３號 |
| 水源路９３號地下一層 |
| 水源路９３號四樓 |
| 水源路９３號五樓 |

| |
|---|
| 水源路９３號六樓 |
| 水源路９３號七樓 |
| 水源路９３號八樓 |
| 水源路９３號九樓 |
| 水源路９３號十樓 |
| 水源路９３號十一樓 |
| 水源路９３號十二樓 |
| 水源路９３號十三樓 |
| 水源路９３號十四樓 |
| 水源路９３號十五樓 |
| 水源路９３號十六樓 |
| 水源路９１號 |
| 水源路９１號二樓 |
| 水源路９１號三樓 |
| 水源路９１號四樓 |
| 水源路９１號五樓 |
| 水源路９１號六樓 |
| 水源路９１號七樓 |
| 水源路９１號八樓 |
| 水源路９１號九樓 |
| 水源路９１號十樓 |
| 水源路９１號十一樓 |
| 水源路９１號十二樓 |
| 水源路９１號十三樓 |
| 水源路９１號十四樓 |
| 水源路９１號十五樓 |
| 水源路９１號十六樓 |
| 水源路８９號二樓 |
| 水源路８９號三樓 |
| 水源路８９號四樓 |
| 水源路８９號五樓 |
| 水源路８９號六樓 |
| 水源路８９號七樓 |
| 水源路８９號八樓 |
| 水源路８９號九樓 |
| 水源路８９號十樓 |
| 水源路８９號十一樓 |
| 水源路８９號十二樓 |
| 水源路８９號十三樓 |
| 水源路８９號十四樓 |
| 水源路８９號十五樓 |
| 水源路８９號十六樓 |
| 水源路８９號 |
| 水源路８７號 |
| 水源路８７號四樓 |

| |
|---|
| 水源路８７號五樓 |
| 水源路８７號六樓 |
| 水源路８７號七樓 |
| 水源路８７號八樓 |
| 水源路８７號九樓 |
| 水源路８７號十樓 |
| 水源路８７號十一樓 |
| 水源路８７號十二樓 |
| 水源路８７號十三樓 |
| 水源路８７號十四樓 |
| 水源路８７號十五樓 |
| 水源路８７號十六樓 |
| 水源路８５號 |
| 水源路８５號二樓 |
| 水源路８５號三樓 |
| 水源路８５號四樓 |
| 水源路８５號五樓 |
| 水源路８５號六樓 |
| 水源路８５號七樓 |
| 水源路８５號八樓 |
| 水源路８５號九樓 |
| 水源路８５號十樓 |
| 水源路８５號十一樓 |
| 水源路８５號十二樓 |
| 水源路８５號二樓之１ |
| 水源路８５號二樓之２ |
| 水源路８５號三樓之１ |
| 水源路８５號三樓之２ |
| 水源路８５號四樓之１ |
| 水源路８５號四樓之２ |
| 水源路８５號五樓之１ |
| 水源路８５號五樓之２ |
| 水源路８５號六樓之１ |
| 水源路８５號六樓之２ |
| 水源路８５號七樓之１ |
| 水源路８５號七樓之２ |
| 水源路８５號八樓之１ |
| 水源路８５號八樓之２ |
| 水源路８５號九樓之１ |
| 水源路８５號九樓之２ |
| 水源路８５號十一樓之１ |
| 水源路８５號十一樓之２ |
| 水源路８５號十二樓之１ |
| 水源路８５號十二樓之２ |
| 水源路８５之２號 |

| |
|---|
| 水源路８５之１號 |
| 水源路８３號 |
| 水源路８３號二樓 |
| 水源路８３號三樓 |
| 水源路８３號四樓 |
| 水源路８３號五樓 |
| 水源路８３號六樓 |
| 水源路８３號七樓 |
| 水源路８３號八樓 |
| 水源路８３號九樓 |
| 水源路８３號十樓 |
| 水源路８３號十一樓 |
| 水源路８３號十二樓 |
| 水源路８３號二樓之１ |
| 水源路８３號三樓之１ |
| 水源路８３號四樓之１ |
| 水源路８３號五樓之１ |
| 水源路８３號六樓之１ |
| 水源路８３號七樓之１ |
| 水源路８３號八樓之１ |
| 水源路８３號九樓之１ |
| 水源路８３號十樓之１ |
| 水源路８３號十一樓之１ |
| 水源路８３號十二樓之１ |
| 水源路７９號二樓 |
| 水源路７９號三樓 |
| 水源路７９號四樓 |
| 水源路７９號五樓 |
| 水源路７９號六樓 |
| 水源路７９號七樓 |
| 水源路７９號八樓 |
| 水源路７９號九樓 |
| 水源路７９號十樓 |
| 水源路７９號十一樓 |
| 水源路７９號十二樓 |
| 水源路７９號十三樓 |
| 水源路７９號十四樓 |
| 水源路７９號十五樓 |
| 水源路７９號二樓之１ |
| 水源路７９號三樓之１ |
| 水源路７９號四樓之１ |
| 水源路７９號五樓之１ |
| 水源路７９號六樓之１ |
| 水源路７９號七樓之１ |
| 水源路７９號八樓之１ |

| |
|---|
| 水源路７９號九樓之１ |
| 水源路７９號十樓之１ |
| 水源路７９號十一樓之１ |
| 水源路７９號十二樓之１ |
| 水源路７９號十三樓之１ |
| 水源路７９號十四樓之１ |
| 水源路７９號十五樓之１ |
| 同安街９２巷８號 |
| 水源路８１號二樓 |
| 水源路８１號三樓 |
| 水源路８１號四樓 |
| 水源路８１號五樓 |
| 水源路８１號六樓 |
| 水源路８１號七樓 |
| 水源路８１號八樓 |
| 水源路８１號九樓 |
| 水源路８１號十樓 |
| 水源路８１號十一樓 |
| 水源路８１號十二樓 |
| 水源路８１號十三樓 |
| 水源路８１號十四樓 |
| 水源路８１號十五樓 |
| 水源路８１號三樓之１ |
| 水源路８１號四樓之１ |
| 水源路８１號五樓之１ |
| 水源路８１號六樓之１ |
| 水源路８１號七樓之１ |
| 水源路８１號八樓之１ |
| 水源路８１號九樓之１ |
| 水源路８１號十樓之１ |
| 水源路８１號十一樓之１ |
| 水源路８１號十二樓之１ |
| 水源路８１號十三樓之１ |
| 水源路８１號十四樓之１ |
| 水源路８１號十五樓之１ |
| 水源路７９之１號 |
| 同安街９２巷４之１號 |
| 同安街９２巷４之１號二樓 |
| 同安街９２巷４之１號三樓 |
| 同安街９２巷４之１號四樓 |
| 同安街９２巷４之１號五樓 |
| Ｅ區 |
| 水源路１０９號二樓 |
| 水源路１０９號三樓 |
| 水源路１０９號四樓 |

| |
|---|
| 水源路１０９號五樓 |
| 水源路１０９號六樓 |
| 水源路１０９號七樓 |
| 水源路１０９號八樓 |
| 水源路１０９號九樓 |
| 水源路１０９號十樓 |
| 水源路１０９號十一樓 |
| 水源路１０９號十二樓 |
| 水源路１０９號十三樓 |
| 水源路１０９號十四樓 |
| 水源路１０９號十五樓 |
| 水源路１０９號二樓之１ |
| 水源路１０９號三樓之１ |
| 水源路１０９號四樓之１ |
| 水源路１０９號五樓之１ |
| 水源路１０９號六樓之１ |
| 水源路１０９號七樓之１ |
| 水源路１０９號八樓之１ |
| 水源路１０９號九樓之１ |
| 水源路１０９號十樓之１ |
| 水源路１０９號十一樓之１ |
| 水源路１０９號十二樓之１ |
| 水源路１０９號十三樓之１ |
| 水源路１０７號二樓 |
| 水源路１０７號三樓 |
| 水源路１０７號四樓 |
| 水源路１０７號五樓 |
| 水源路１０７號六樓 |
| 水源路１０７號七樓 |
| 水源路１０７號八樓 |
| 水源路１０７號九樓 |
| 水源路１０７號十樓 |
| 水源路１０７號十一樓 |
| 水源路１０７號十二樓 |
| 水源路１０７號十三樓 |
| 水源路１０７號十四樓 |
| 水源路１０７號十五樓 |
| 水源路１０７號二樓之１ |
| 水源路１０７號三樓之１ |
| 水源路１０７號四樓之１ |
| 水源路１０７號五樓之１ |
| 水源路１０７號六樓之１ |
| 水源路１０７號七樓之１ |
| 水源路１０７號八樓之１ |
| 水源路１０７號九樓之１ |

| |
|---|
| 水源路１０７號十樓之１ |
| 水源路１０７號十一樓之１ |
| 水源路１０７號十二樓之１ |
| 水源路１０７號十三樓之１ |
| 水源路１０５號 |
| 水源路１０５號二樓 |
| 水源路１０５號三樓 |
| 水源路１０５號四樓 |
| 水源路１０５號五樓 |
| 水源路１０５號六樓 |
| 水源路１０５號七樓 |
| 水源路１０５號八樓 |
| 水源路１０５號九樓 |
| 水源路１０５號十樓 |
| 水源路１０５號十一樓 |
| 水源路１０５號十二樓 |
| 水源路１０５號十三樓 |
| 水源路１０５號十四樓 |
| 水源路１０５號十五樓 |
| 水源路１０５號二樓之１ |
| 水源路１０５號三樓之１ |
| 水源路１０５號四樓之１ |
| 水源路１０５號五樓之１ |
| 水源路１０５號六樓之１ |
| 水源路１０５號七樓之１ |
| 水源路１０５號八樓之１ |
| 水源路１０５號九樓之１ |
| 水源路１０５號十樓之１ |
| 水源路１０５號十一樓之１ |
| 水源路１０５號十二樓之１ |
| 水源路１０５號十三樓之１ |
| 牯嶺街１４６號 |
| 牯嶺街１４６號二樓 |
| 牯嶺街１４６號二樓之１ |
| 牯嶺街１４６號二樓之２ |
| 牯嶺街１４６號二樓之３ |
| 牯嶺街１４６號三樓 |
| 牯嶺街１４６號三樓之１ |
| 牯嶺街１４６號三樓之２ |
| 牯嶺街１４６號三樓之３ |
| 牯嶺街１４６號四樓 |
| 牯嶺街１４６號四樓之１ |
| 牯嶺街１４６號四樓之２ |
| 牯嶺街１４６號四樓之３ |
| 牯嶺街１４６號五樓 |

| |
|---|
| 牯嶺街１４６號五樓之１ |
| 牯嶺街１４６號五樓之２ |
| 牯嶺街１４６號五樓之３ |
| 牯嶺街１４６號六樓 |
| 牯嶺街１４６號六樓之１ |
| 牯嶺街１４６號六樓之２ |
| 牯嶺街１４６號六樓之３ |
| 牯嶺街１４６號七樓 |
| 牯嶺街１４６號七樓之１ |
| 牯嶺街１４６號七樓之２ |
| 牯嶺街１４６號七樓之３ |
| 牯嶺街１４６號八樓 |
| 牯嶺街１４６號八樓之１ |
| 牯嶺街１４６號八樓之２ |
| 牯嶺街１４６號八樓之３ |
| 牯嶺街１４６號九樓 |
| 牯嶺街１４６號九樓之１ |
| 牯嶺街１４６號九樓之２ |
| 牯嶺街１４６號九樓之３ |
| 牯嶺街１４６號十樓 |
| 牯嶺街１４６號十樓之１ |
| 牯嶺街１４６號十樓之２ |
| 牯嶺街１４６號十樓之３ |
| 牯嶺街１４６號十一樓 |
| 牯嶺街１４６號十一樓之１ |
| 牯嶺街１４６號十一樓之２ |
| 牯嶺街１４６號十一樓之３ |
| 牯嶺街１４６號十二樓 |
| 牯嶺街１４６號十二樓之１ |
| 牯嶺街１４６號十二樓之２ |
| 牯嶺街１４６號十二樓之３ |
| 牯嶺街１４６號十三樓 |
| 牯嶺街１４６號十三樓之１ |
| 牯嶺街１４６號十三樓之２ |
| 牯嶺街１４６號十三樓之３ |
| 牯嶺街１４６號十四樓 |
| 牯嶺街１４６號十四樓之１ |
| 牯嶺街１４６號十四樓之２ |
| 牯嶺街１４６號十四樓之３ |
| 水源路９５號 |
| 牯嶺街１４８號 |
| 牯嶺街１４８號二樓 |
| 牯嶺街１４８號三樓 |
| 牯嶺街１４８號四樓 |
| 牯嶺街１４８號五樓 |

| |
|---|
| 牯嶺街１４８號六樓 |
| 牯嶺街１４８號七樓 |
| 牯嶺街１４８號八樓 |
| 牯嶺街１４８號九樓 |
| 牯嶺街１４８號十樓 |
| 牯嶺街１４８號十一樓 |
| 牯嶺街１４８號十二樓 |
| 牯嶺街１４８號二樓之１ |
| 牯嶺街１４８號二樓之２ |
| 牯嶺街１４８號三樓之１ |
| 牯嶺街１４８號三樓之２ |
| 牯嶺街１４８號四樓之１ |
| 牯嶺街１４８號四樓之２ |
| 牯嶺街１４８號五樓之１ |
| 牯嶺街１４８號五樓之２ |
| 牯嶺街１４８號六樓之１ |
| 牯嶺街１４８號六樓之２ |
| 牯嶺街１４８號七樓之１ |
| 牯嶺街１４８號七樓之２ |
| 牯嶺街１４８號八樓之１ |
| 牯嶺街１４８號八樓之２ |
| 牯嶺街１４８號九樓之１ |
| 牯嶺街１４８號九樓之２ |
| 牯嶺街１４８號十樓之１ |
| 牯嶺街１４８號十樓之２ |
| 牯嶺街１４２號二樓 |
| 牯嶺街１４２號二樓之１ |
| 牯嶺街１４２號三樓 |
| 牯嶺街１４２號三樓之１ |
| 牯嶺街１４２號四樓 |
| 牯嶺街１４２號四樓之１ |
| 牯嶺街１４２號五樓 |
| 牯嶺街１４２號五樓之１ |
| 牯嶺街１４２號六樓 |
| 牯嶺街１４２號六樓之１ |
| 牯嶺街１４２號七樓 |
| 牯嶺街１４２號七樓之１ |
| 牯嶺街１４２號八樓 |
| 牯嶺街１４２號八樓之１ |
| 牯嶺街１４２號九樓 |
| 牯嶺街１４２號九樓之１ |

| |
|---|
| 牯嶺街１４２號十樓 |
| 牯嶺街１４２號十樓之１ |
| 牯嶺街１４２號十一樓 |
| 牯嶺街１４２號十一樓之１ |
| 牯嶺街１４２號十二樓 |
| 牯嶺街１４２號十二樓之１ |
| 牯嶺街１４２號十三樓 |
| 牯嶺街１４２號十三樓之１ |
| 牯嶺街１４６之１號 |
| 水源路１１１號二樓 |
| 水源路１１１號三樓 |
| 水源路１１１號四樓 |
| 水源路１１１號五樓 |
| 水源路１１１號六樓 |
| 水源路１１１號七樓 |
| 水源路１１１號八樓 |
| 水源路１１１號九樓 |
| 水源路１１１號十樓 |
| 水源路１１１號十一樓 |
| 水源路１１１號十二樓 |
| 水源路１１１號十三樓 |
| 水源路１１１號十四樓 |
| 水源路１１１號二樓之１ |
| 水源路１１１號三樓之１ |
| 水源路１１１號四樓之１ |
| 水源路１１１號五樓之１ |
| 水源路１１１號六樓之１ |
| 水源路１１１號七樓之１ |
| 水源路１１１號八樓之１ |
| 水源路１１１號九樓之１ |
| 水源路１１１號十樓之１ |
| 水源路１１１號十一樓之１ |
| 水源路１１１號十二樓之１ |
| 水源路１１１號十三樓之１ |
| 水源路１１１號十四樓之１ |
| 水源路１１３號二樓 |
| 水源路１１３號三樓 |
| 水源路１１３號四樓 |
| 水源路１１３號五樓 |
| 水源路１１３號六樓 |
| 水源路１１３號七樓 |
| 水源路１１３號八樓 |
| 水源路１１３號九樓 |
| 水源路１１３號十樓 |
| 水源路１１３號十一樓 |

| |
|---|
| 水源路１１３號十二樓 |
| 水源路１１３號十三樓 |
| 水源路１１３號十四樓 |
| 水源路１１３號二樓之１ |
| 水源路１１３號三樓之１ |
| 水源路１１３號四樓之１ |
| 水源路１１３號五樓之１ |
| 水源路１１３號六樓之１ |
| 水源路１１３號七樓之１ |
| 水源路１１３號八樓之１ |
| 水源路１１３號九樓之１ |
| 水源路１１３號十樓之１ |
| 水源路１１３號十一樓之１ |
| 水源路１１３號十二樓之１ |
| 水源路１１３號十三樓之１ |
| 水源路１１３號十四樓之１ |
| F區 |
| 廈門街１４７巷６號 |
| 廈門街１４７巷６號二樓 |
| 廈門街１４７巷６號三樓 |
| 廈門街１４７巷６號四樓 |
| 廈門街１４７巷６號五樓 |
| 廈門街１４７巷６之１號 |
| 廈門街１４７巷６之１號二樓 |
| 廈門街１４７巷６之１號三樓 |
| 廈門街１４７巷６之１號四樓 |
| 廈門街１４７巷６之１號五樓 |
| 廈門街１４７巷８號 |
| 廈門街１４７巷８號二樓 |
| 廈門街１４７巷８號二樓之１ |
| 廈門街１４７巷８號三樓 |
| 廈門街１４７巷８號三樓之１ |
| 廈門街１４７巷８號四樓 |
| 廈門街１４７巷８號四樓之１ |
| 廈門街１４７巷８號五樓 |
| 廈門街１４７巷８號五樓之１ |
| 廈門街１４７巷８號六樓 |
| 廈門街１４７巷８號六樓之１ |
| 廈門街１４７巷８號七樓 |
| 廈門街１４７巷８號七樓之１ |
| 廈門街１４７巷８號八樓 |
| 廈門街１４７巷８號八樓之１ |
| 廈門街１４７巷８號九樓 |
| 廈門街１４７巷８號九樓之１ |
| 廈門街１４７巷８號十樓 |

| |
|---|
| 廈門街１４７巷８號十樓之１ |
| 廈門街１４７巷８號十一樓 |
| 廈門街１４７巷８號十二樓 |
| 廈門街１４７巷８號十一樓之１ |
| 廈門街１４７巷８號十二樓之１ |
| 廈門街１４７巷８之２號 |
| 廈門街１４７巷８之１號 |
| 廈門街１４７巷１２號 |
| 廈門街１４７巷１２號二樓 |
| 廈門街１４７巷１２號三樓 |
| 廈門街１４７巷１２號四樓 |
| 廈門街１４７巷１２之１號 |
| 廈門街１４７巷１２之１號二樓 |
| 廈門街１４７巷１２之１號三樓 |
| 廈門街１４７巷１２之１號四樓 |
| 廈門街１４７巷１４號地下 |
| 廈門街１４７巷１４號 |
| 廈門街１４７巷１４號二樓 |
| 廈門街１４７巷１４號三樓 |
| 廈門街１４７巷１４號四樓 |
| 廈門街１４７巷１４號五樓 |
| 廈門街１４７巷１４號六樓 |
| 廈門街１４７巷１４號七樓 |
| 廈門街１４７巷１６號 |
| 廈門街１４７巷１６號二樓 |
| 廈門街１４７巷１６號三樓 |
| 廈門街１４７巷１６號四樓 |
| 廈門街１４７巷１６號五樓 |
| 廈門街１４７巷１６號六樓 |
| 廈門街１４７巷１６號七樓 |
| 廈門街１４７巷１６號地下 |
| 牯嶺街１４０號 |
| 廈門街１３５巷１２之１號二樓 |
| 廈門街１３５巷１２之１號三樓 |
| 廈門街１３５巷１２之１號四樓 |
| 廈門街１３５巷１２號 |
| 廈門街１３５巷１２號二樓 |
| 廈門街１３５巷１２號三樓 |
| 廈門街１３５巷１２號四樓 |
| 廈門街１３５巷１０之１號 |
| 廈門街１３５巷８之１號 |
| 廈門街１３５巷８之１號二樓 |
| 廈門街１３５巷８之１號三樓 |
| 廈門街１３５巷８之１號四樓 |
| 廈門街１３５巷８號 |

| |
|---|
| 廈門街１３５巷８號二樓 |
| 廈門街１３５巷８號三樓 |
| 廈門街１３５巷８號四樓 |
| 廈門街１３５巷６號三樓 |
| 廈門街１３５巷６號四樓 |
| 廈門街１３５巷６號五樓 |
| 廈門街１３５巷６號六樓 |
| 廈門街１３５巷６號七樓 |
| 廈門街１３５巷６號地下 |
| 廈門街１３５巷６號 |
| 廈門街１３５巷６號二樓 |
| 合計：662戶 |

## 二、規劃單位合約影本



### 辦理都市更新委託服務合約書

立合約書人　智城建設股份有限公司　（以下簡稱甲方）　為委託
弘傑不動產事業股份有限公司　（以下簡稱乙方）

辦理「臺北市中正區河堤段六小段 278 地號 5 筆土地」都市更新案，經雙方協議訂定本契約，內容如下：

**壹、工作依據及內容：**

本案係依「都市更新條例」、「台北市都市更新自治條例」、「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」暨其相關法規、命令等規定項目辦理都市更新工作。

**壹、服務內容：**

一、 申請自行劃定更新單元

（一）報核前

1. 協助甲方確認開發方向，訂定更新單元範圍。
2. 提供相關法令諮詢及參與甲方會議討論，協助甲方釐清本案執行相關疑義。
3. 與各合作單位(如建築師、交通技師…等)之溝通協調。
4. 協助必要之函詢作業(文化局、樹保…等)。
5. 召開劃定範圍之鄰地協調會及周知說明會。
6. 辦理會後之會議記錄、意願調查之統計與通知。
7. 製作相關法定書圖文件。

（二）報核後

1. 公部門審核時之溝通與說明。
2. 更新審議會之報告與答詢。

二、 擬定都市更新事業計畫及權利變換計畫階段：

（一）協助辦理估價師選任通知及抽籤會議。

（二）辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫自辦公聽會。

（三）協助辦理私選配及權利變換房/車選配通知公告及公開抽籤事宜。

（四）擬定都市更新事業計畫及權利變換計畫法定書圖。

（五）辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫之申請行政作業程序。

（六）協助甲方辦理公辦公聽會及聽證會之答詢事宜。

（七）出席各級審議會議並答詢。

智城台北市中正區
河堤段都市更新案

三、 都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後：

（一）協助權利變換結果通知之寄發。

（二）協助拆遷通知與拆遷補償費發放作業。

（三）協助不願或不能參與者補償金發放作業。

（四）權利變換計畫發布實施後，協助辦理申請更新期間稅捐減免。

四、 更新事業實施成果備查完成後(施工完竣領得使照後)

（一）辦理釐正圖冊工作。

（二）依釐正之圖冊，配合估價師及代書計算權利變換差額價金。

（三）協助通知接管及差額價金繳納作業。

（四）協助彙整相關文件辦理成果審查。

**貳、服務費用**

一、 乙方收取服務費用為**新台幣 680 萬元整(未含稅)**

| 期別 | 工作期程 | | 金額(萬元) |
|---|---|---|---|
| 1 | 劃定更新單元階段 | 簽約 | 40 |
| 2 | | 劃定階段更新單元核准時 | 40 |
| 3 | 前置作業階段 | 啟動估價師選任抽籤會議時 | 65 |
| 4 | | 事業及權利變換計畫召開自辦公聽會時 | 65 |
| 5 | 事業計畫及權利變換計畫審核階段 | 事業及權利變換計畫報核時 | 100 |
| 6 | | 事業及權利變換計畫公開展覽時 | 90 |
| 7 | | 召開事業及權利變換計畫小組會議時 | 90 |
| 8 | | 事業及權利變換計畫大會審議通過時 | 90 |
| 9 | | 事業及權利變換計畫核定時 | 90 |
| 10 | | 事業及權利變換計畫成果備查 | 10 |
| 合計 | | | 680 |
| 備註：以上費用包含都更各階段規定之法定會議乙次相關費用(如郵寄、公告、場地、出席費...等) | | | |

二、 以上費用不包含：

（一）各專業技術顧問之服務費用：如三家估價師估價及簽證業務費用、都市計畫技師簽證費用、建築師及景觀技師業務費用（如建築設計、都市設計審議、景觀設計、指定建築線等）、測量技師業務費用（如現況地形、建物測量等）、交通技師業務費用（如交通影響評估）、環工技師業務費用（如環境影響評估）、地政士業務費用（如土地分割、鑑界、產權面積分算、產權登記等）、其他專業技師服務費用（如綠建築、水土保持、鄰房土木鑑定等）。

（二）容積購買費用、容積移轉辦理費、銀行信託或建築經理相關費用、實施者應繳納之審查(議)費、行政規費及各類保證金等。

（三）專屬網頁設置、光碟片壓製費。

（四）都市更新事業概要、成果備查(不含會計師簽證)作業費用(因成果備查範本刻正修訂中，尚無法確認工作內容及程序)

（五）事業計畫/權利變換計畫變更費用：

1. 事業計畫/權利變換計畫報核後，如因甲方自行重大修正致使須重行程序(如重新公展、聽證時)，則甲方應重新支付乙方該期款項。
2. 因都市更新事業計畫/權利變換計畫核定後，如需辦理變更時，則變更費用由甲乙雙方另議之。

**貳、付款辦法：**

一、本約各階段服務工作費，乙方需檢附請款單及發票向甲方請款。甲方以支票或匯款方式匯入乙方指定帳戶。

二、乙方指定帳戶(戶名：弘傑不動產事業股份有限公司。銀行名稱：合作金庫銀行　長春分行　帳號：0844-717-223628)

**參、合約變更與執行：**

一、合約自簽約之日起生效，甲方如增減規劃範圍工作內容時，應以書面方式通知乙方，除此之外的任何修改應經由雙方協議並以書面方式為之。

二、本合約非因乙方因素而必須終止，乙方應於合約終止後 7 日內繳交所有正在進行或已完成之工作成果予甲方。甲方應依據乙方實際已完成之工作進度給付乙方相同比例之款項。

三、若因乙方因素致使未能履行本合約所規定之部份或全部工作任務，甲方得以書面方式通知乙方於 15 日後終止合約。

四、甲方不能履行本合約所規定之付款責任，乙方得以書面方式通知甲方於 15 日後終止合約，甲方必須支付乙方合約終止之前因處理本約委任事項所支出之費用。

肆、凡更新作業範圍區域內之資料圖表及參考資料，須經甲方才能取得者，則甲方必須提供或協助出具函向有關機關索取，以利乙方之作業。辦理都市更新過程所需送審資料圖表等，須經甲方同意方可送審。

伍、乙方依本約完成之文件(含公函、審核時與公部門之溝通與說明文書)、資料、圖說、規範等文件，其著作財產權屬甲方。

**陸、保密切結**

一、 甲方提供乙方「臺北市中正區河堤段六小段 278 地號等 5 筆土地」等相關資料，以利乙方履行本合約書。乙方人員因職務所保管、製作、抄錄、重製關於甲方或甲方關係企業之文件、影音資料、電磁紀錄及一切相關資料與重製品，除甲方同意外，乙方不得將資料交付與履行本合約無關之人，亦不得對第三人公開。

智城台北市中正區
河堤段都市更新案

二、乙方人員因履行本合約知悉或持有甲方或甲方關係企業之之資料，及甲方著作權之文件，均視為甲方之營業祕密，乙方皆應負保密義務。未經甲方事前書面同意，乙方不得將營業秘密有關之內容洩露與任何第三人，或為他人之利益而使用。

三、乙方因履行本合約期間所獲悉或掌握，關於甲方或甲方之關係企業以外第三人之非公開資料，亦不得洩漏予他人知悉，乙方對該第三人之保密義務同於對甲方之保密義務。

柒、因本合約書事項涉訟，甲乙雙方合意以台北地方法院為第一審管轄法院。

捌、本合約如有未盡事宜，悉依民法誠信原則及相關法令規定之。

玖、本合約正本貳份，分由甲乙雙方各持壹份為憑。

立　約　人

甲方

公司名稱：智城建設股份有限公司
代 表 人：莊榮煌
公司地址：臺北市大安區復興南路一段237號3樓
聯絡電話：02-27002766
統一編號：28859073

乙方

公司名稱：弘傑不動產事業股份有限公司
代 表 人：湯秋宜
公司地址：台北市中山區建國北路二段33號13樓之6
聯絡電話：02-25071910
統一編號：12956520

中　華　民　國　　110　　年　　7　　月　　1　　日

# 三、鑑價機構合約影本

## (一)連邦不動產估價師聯合事務所

連邦 LinkU

立契約書人　智城建設股份有限公司 (以下簡稱甲方)
連邦不動產估價師聯合事務所 (以下簡稱乙方)

茲因甲方委託乙方辦理臺北市中正區河堤段六小段278地號等7筆土地都市更新前後不動產價值評估案(以下稱本案)，經雙方同意訂立本委託契約(以下稱本約)，共同遵守相關約定如后：

第一條　工作內容
(一)更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利價值比例。
(二)更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值。
(三)配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。
(四)配合本案相關權利變換計畫之公聽會、聽證會、幹事會或專案小組、都市更新及爭議處理審議會及相關審議會議等法定會議之列席說明。
(五)配合相關法定會議之審查意見修正估價結果。

第二條　價格日期
價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第三條　價格種類及估價條件
估價條件應於委託後續作業中由委託人以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於正常價格。另不動產估價報告書所載委託人為未來本更新案之實施者。

第四條　服務費用
**估價基本服務費用600,000元＋受選定為權利變換價值基礎(領銜)服務費用350,000元**；乙方若未被選定為權利變換價值基礎，甲方無須支付領銜服務費用（以上費用已含10%執行業務所得稅）。

第五條　付款辦法
(一) 各期付款辦法

| 期款 | 付款比例 | 服務費用(新臺幣) |
|---|---|---|
| 第一期款 | 委託時，甲方應支付乙方基本服務費用 30%。 | 計 180,000 元整。 |
| 第二期款 | 出具更新前價值試算表後，甲方應支付乙方基本服務費用 15%。 | 計 90,000 元整。 |
| 第三期款 | 出具更新後價值試算表後，甲方應支付乙方基本服務費用 15%。 | 計 90,000 元整。 |
| | 乙方若受選定為權利變換價值基礎，甲方應於本階段同時支付領銜服務費用 30%。 | 計 105,000 元整。 |
| 第四期款 | 出具「**都市更新權利變換估價報告書**」時，甲方應支付乙方基本估價服務費用 30%。(如甲方已以書面或電子郵件通知出具估價報告書，且乙方已進行報告書製作完成時，則應支付本期款估價費用。) | 計 180,000 元整。 |
| | 乙方若受選定為權利變換價值基礎，甲方應於本階段同時支付領銜服務費用 70%。 | 計 245,000 元整。 |
| 第五期款 | 於權利變換計畫審議通過並公告實施後，甲方應支付乙方基本估價服務費用 10%。 | 計 60,000 元整。 |



連邦 LinkU

(二) 費用支付方式：乙方應依甲方財會程序辦理請款作業，於各階段工作完成後，提送請款單及收據予甲方;甲方應於收到收據後，依當月(期)之付款程序以現金或即期支票方式支付給付乙方。
(三) 以上所列費用，請在各階段付款時，依給付執行業務報酬規定扣繳 10%。

第六條　甲方配合事項
為使本專案進行順利，甲方應指派專人負責，配合乙方作業，提供下列各項相關資料：
(一) 本案更新範圍內之土地、建物所有權人及權利人之相關明細資料(包含價格日期當時之產權清冊 excel 電子檔)。
(二) 評估標的最新之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖(建物測量成果圖)，建物使用執照或建築執照，建物地籍套繪圖及竣工圖等(可以影本替代)。
(三) 更新後建築物分戶面積表(含約定專用面積)之 excel 電子檔與建築規劃設計圖說。
(四) 更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。
(五) 除根據登記謄本登載之內容外，甲方應主動向乙方說明估價標的是否有地上權或者是第三人對標的物主張權利或其他產權糾紛等情事狀況並提供相關資料，若因未說明而致使乙方估價時未考量，不得歸責予乙方。
(六) 預計申請都市更新獎勵容積之細項及內容。
(七) 其他足以影響估價之相關證明文件。

第七條　乙方配合事項
(一) 乙方應秉持一貫公正誠信原則，以專業負責之精神，運用適合國內之專業相關法律、學理及實務，並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素，盡最大努力執行本專案之評鑑分析。
(二) 乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本約之各項服務內容及聯絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開。
(三) 甲方針對更新前後價值評估之報告內容，得要求乙方配合本案作業簡報說明及配合本案都市更新審議需要列席說明，惟甲方應於該會議七日前預先告知乙方。
(四) 乙方出席都市更新條例第53條規定進行權利價值異議調解、調處、訴願或行政訴訟之相關會議，乙方得向甲方另行收取出席費用，費用另計。

第八條　工作期限
(一) 自資料齊備及估價原則確定之次日起，二十個工作天內交送評估更新前不動產價值試算表予甲方；自甲方提供更新後分戶面積表及更新後建築平面圖之次日起，十五個工作天內交送評估更新後不動產價值試算表予甲方，經甲方同意並通知之次日起，二十五個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書交送甲方。
(二) 如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容，乙方應自甲方資料齊備之次日起十個工作天內調整完成，並檢送報告書予甲方，如為大幅度變動費用另議。

第九條　工作成果提報
(一) 乙方配合權利變換計畫審查出具之估價報告書35本以內不另收費，超過後每本報告書酌收工本費新臺幣貳仟伍佰元整（NT$2,500）。
(二) 乙方出具估價報告書後，若甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正，如為大幅度變動費用另議。

第十條　委託契約範圍變動
(一) 若本案或審議要求有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過半年、更新後產品用途大幅度變動等(如新增不同使用用途之單元或改變更新單元產品型態時而需更換比較案例時)，使乙方應修改試算表或估價報告書



連邦 LinkU

者，或於合約執行期間因政府相關法令及規定變動導致乙方作業事項增加，乙方得要求增加估價服務費用，其費用視變動內容另議。
(二) 若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於委任契約書所指定之工作內容，乙方可要求應加計服務費用。

第十一條　委託契約之終(中)止
(一) 委託期間，甲方若因不可歸責於乙方之事由而終(中)止本約時，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依**本約第五條**所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目之服務費用。
(二) 委託期間，若本案於事業計畫及權利變換計畫階段，業經市府駁回，則雙方得逕行視為契約終止，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依**本約第五條**所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目之服務費用。

第十二條　本約有效期限為自簽約日起**一年內**有效。逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十三條　甲方同意乙方蒐集其個人暨其不動產產權相關資料，用於製作不動產估價報告書，相關顧問報告書及合約履行後之客戶關係維繫與市場、行銷等不動產訊息提供。

第十四條　本約如有未盡事宜，得依法律、慣例處理，亦可由雙方協議辦理之。

第十五條　本約計正本壹式貳份，甲乙雙方各持壹份，自簽約日起生效。

立契約書人

甲　方：智城建設股份有限公司
統一編號：28859073
代 表 人　莊 榮 煌
地　址：台北市復興南路[illegible]
電　話：27002766

乙　方：連邦不動產估價師聯合事務所
所　長：連琳育
統一編號：72958467
地　址：臺北市信義區忠孝東路五段669號
電　話：(02)2726-9889

中　華　民　國　111　年　10　月　20　日

## (二)遠見不動產估價師事務所

立契約書人　**智城建設股份有限公司 (以下簡稱甲方)**
**遠見不動產估價師事務所 (以下簡稱乙方)**

茲因甲方委託乙方辦理**臺北市中正區河堤段六小段278地號等7筆土地**都市更新前後不動產價值評估案(以下稱本案)，經雙方同意訂立本委託契約(以下稱本約)，共同遵守相關約定如后：

第一條　工作內容
(一)更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利價值比例。
(二)更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值。
(三)配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。
(四)配合本案相關權利變換計畫之公聽會、聽證會、幹事會或專案小組、都市更新及爭議處理審議會及相關審議會議等法定會議之列席說明。
(五)配合相關法定會議之審查意見修正估價結果。

第二條　價格日期
價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第三條　價格種類及估價條件
估價條件應於委託後續作業中由委託人以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於正常價格，另不動產估價報告書所載委託人為未來本更新案之實施者。

第四條　服務費用
**估價基本服務費用650,000元＋受選定為權利變換價值基礎(領銜)服務費用250,000元**；乙方若未被選定為權利變換價值基礎，甲方無須支付領銜服務費用（以上費用已含10%執行業務所得稅）。

第五條　付款辦法
(一) 各期付款辦法

| 期款 | 付款比例 | 服務費用(新臺幣) |
|---|---|---|
| **第一期款** | 委託時，甲方應支付乙方基本服務費用 20%。 | **計 130,000 元整。** |
| **第二期款** | 出具更新前價值試算表後，甲方應支付乙方基本服務費用 10%。 | **計 65,000 元整。** |
| **第三期款** | 出具更新後價值試算表後，甲方應支付乙方基本服務費用 10%。 | **計 65,000 元整。** |
| | 乙方若受選定為權利變換價值基礎，甲方應於本階段同時支付領銜服務費用 30%。 | **計 75,000 元整。** |
| **第四期款** | 出具**「都市更新權利變換估價報告書」**時，甲方應支付乙方基本估價服務費用 50%。(如甲方已以書面或電子郵件通知出具估價報告書，且乙方已進行報告書製作完成時，則應支付本期款估價費用。) | **計 325,000 元整。** |
| | 乙方若受選定為權利變換價值基礎，甲方應於本階段同時支付領銜服務費用 70%。 | **計 175,000 元整。** |
| **第五期款** | 於權利變換計畫審議通過並公告實施後，甲方應支付乙方基本估價服務費用 10%。 | **計 65,000 元整。** |



(二) 費用支付方式：乙方應依甲方財會程序辦理請款作業，於各階段工作完成後，提送請款單及收據予甲方;甲方應於收到收據後，依當月(期)之付款程序以現金或即期支票方式支付給付乙方。
(三) 以上所列費用，請在各階段付款時，依給付執行業務報酬規定扣繳 10%。

第六條　甲方配合事項
為使本專案進行順利，甲方應指派專人負責，配合乙方作業，提供下列各項相關資料：
(一) 本案更新範圍內之土地、建物所有權人及權利人之相關明細資料(包含價格日期當時之產權清冊 excel 電子檔)。
(二) 評估標的最新之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖(建物測量成果圖)、建物使用執照或建築執照、建物地籍套繪圖及竣工圖等(可以影本替代)。
(三) 更新後建築物分戶面積表(含約定專用面積)之 excel 電子檔與建築規劃設計圖說。
(四) 更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。
(五) 除根據登記謄本登載之內容外，甲方應主動向乙方說明估價標的是否有地上權或者是第三人對標的物主張權利或其他產權糾紛等情事狀況並提供相關資料，若因未說明而致使乙方估價時未考量，不得歸責予乙方。
(六) 預計申請都市更新獎勵容積之細項及內容。
(七) 其他足以影響估價之相關證明文件。

第七條　乙方配合事項
(一) 乙方應秉持一貫公正誠信原則，以專業負責之精神，運用適合國內之專業相關法律、學理及實務，並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素，盡最大努力執行本專案之評鑑分析。
(二) 乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本約之各項服務內容及聯絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開。
(三) 甲方針對更新前後價值評估之報告內容，得要求乙方配合本案作業簡報說明及配合本案都市更新審議需要列席說明，惟甲方應於該會議七日前預先告知乙方。
(四) 乙方出席都市更新條例第53條規定進行權利價值異議調解、調處、訴願或行政訴訟之相關會議，乙方得向甲方另行收取出席費用，費用另計。

第八條　工作期限
(一) 自資料齊備及估價原則確定之次日起，二十個工作天內交送評估更新前不動產價值試算表予甲方；自甲方提供更新後分戶面積表及更新後建築平面圖之次日起，十五個工作天內交送評估更新後不動產價值試算表予甲方，經甲方同意並通知之次日起，二十五個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書交送甲方。
(二) 如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容，乙方應自甲方資料齊備之次日起十個工作天內調整完成，並檢送報告書予甲方，如為大幅度變動費用另議。

第九條　工作成果提報
(一) 乙方配合權利變換計畫審查出具之估價報告書**35本**以內不另收費，超過後每本報告書酌收工本費新臺幣貳仟伍佰元整（NT$2,500）。
(二) 乙方出具估價報告書後，若甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正，如為大幅度變動費用另議。

第十條　委託契約範圍變動
(一) 若本案或審議要求有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動，評價基準日時間變動超過半年、更新後產品用途大幅度變動等(如新增不同使用用途之單元或改變更新單元產品型態時而需更換比較案例時)，使乙方應修改試算表或估價報告書



者，或於合約執行期間因政府相關法令及規定變動導致乙方作業事項增加，乙方得要求增加估價服務費用，其費用視變動內容另議。
(二) 若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於委任契約書所指定之工作內容，乙方可要求應加計服務費用。

第十一條　委託契約之終(中)止
(一) 委託期間，甲方若因不可歸責於乙方之事由而終(中)止本約時，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依**本約第五條**所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目之服務費用。
(二) 委託期間，若本案於事業計畫及權利變換計畫階段，業經市府駁回，則雙方得逕行視為契約終止，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依**本約第五條**所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目之服務費用。

第十二條　本約有效期限為自簽約日起**一年內**有效，逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十三條　甲方同意乙方蒐集其個人暨其不動產產權相關資料，用於製作不動產估價報告書、相關顧問報告書及合約履行後之客戶關係維繫與市場、行銷等不動產訊息提供。

第十四條　本約如有未盡事宜，得依法律、慣例處理，亦可由雙方協議辦理之。

第十五條　本約計正本壹式貳份，甲乙雙方各持壹份，自簽約日起生效。

立契約書人

甲　　方：智城建設股份有限公司
統一編號：28859073
代 表 人：莊榮煌
地　　址：台北市復興南路一段237號4樓
電　　話：02-2700-2766

乙　　方：遠見不動產估價師事務所
所　　長：陳諶
統一編號：99019918
地　　址：台北市南京東路三段215號10樓
電　　話：02-6608-0202

中　華　民　國　1　1　1　年　8　月　10　日

## (三)哲宇不動產估價師聯合事務所

立契約書人　智城建設股份有限公司 (以下簡稱甲方)
哲宇不動產估價師聯合事務所 (以下簡稱乙方)

茲因甲方委託乙方辦理臺北市中正區河堤段六小段278地號等7筆土地都市更新前後不動產價值評估案(以下稱本案)，經雙方同意訂立本委託契約(以下稱本約)，共同遵守相關約定如后：

第一條　工作內容
(一)更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利價值比例。
(二)更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值。
(三)配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。
(四)配合本案相關權利變換計畫之公聽會、聽證會、幹事會或專案小組、都市更新及爭議處理審議會及相關審議會議等法定會議之列席說明。
(五)配合相關法定會議之審查意見修正估價結果。

第二條　價格日期
價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第三條　價格種類及估價條件
估價條件應於委託後續作業中由委託人以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於正常價格。另不動產估價報告書所載委託人為未來本更新案之實施者。

第四條　服務費用
**估價基本服務費用650,000元＋受選定為權利變換價值基礎(領銜)服務費用350,000元**；乙方若未被選定為權利變換價值基礎，甲方無須支付領銜服務費用（以上費用已含10%執行業務所得稅）。

第五條　付款辦法
(一) 各期付款辦法

| 期款 | 付款比例 | 服務費用(新臺幣) |
|---|---|---|
| **第一期款** | 委託時，甲方應支付乙方基本服務費用 20%。 | 計 130,000 元整。 |
| **第二期款** | 出具更新前價值試算表後，甲方應支付乙方基本服務費用 10%。 | 計 65,000 元整。 |
| **第三期款** | 出具更新後價值試算表後，甲方應支付乙方基本服務費用 10%。 | 計 65,000 元整。 |
| | 乙方若受選定為權利變換價值基礎，甲方應於本階段同時支付領銜服務費用 30%。 | 計 105,000 元整。 |
| **第四期款** | 出具**「都市更新權利變換估價報告書」**時，甲方應支付乙方基本估價服務費用 50%。(如甲方已以書面或電子郵件通知出具估價報告書，且乙方已進行報告書製作完成時，則應支付本期款估價費用。) | 計 325,000 元整。 |
| | 乙方若受選定為權利變換價值基礎，甲方應於本階段同時支付領銜服務費用 70%。 | 計 245,000 元整。 |
| **第五期款** | 於權利變換計畫審議通過並公告實施後，甲方應支付乙方基本估價服務費用 10%。 | 計 65,000 元整。 |



(二) 費用支付方式：乙方應依甲方財會程序辦理請款作業，於各階段工作完成後，提送請款單及收據予甲方;甲方應於收到收據後，依當月(期)之付款程序以現金或即期支票方式支付給付乙方。
(三) 以上所列費用，請在各階段付款時，依給付執行業務報酬規定扣繳 10%。

第六條　甲方配合事項
為使本專案進行順利，甲方應指派專人負責，配合乙方作業，提供下列各項相關資料：
(一) 本案更新範圍內之土地、建物所有權人及權利人之相關明細資料(包含價格日期當時之產權清冊 excel 電子檔)。
(二) 評估標的最新之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖(建物測量成果圖)、建物使用執照或建築執照、建物地籍套繪圖及竣工圖等(可以影本替代)。
(三) 更新後建築物分戶面積表(含約定專用面積)之 excel 電子檔與建築規劃設計圖說。
(四) 更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。
(五) 除根據登記謄本登載之內容外，甲方應主動向乙方說明估價標的是否有地上權或者是第三人對標的物主張權利或其他產權糾紛等情事狀況並提供相關資料，若因未說明而致使乙方估價時未考量，不得歸責予乙方。
(六) 預計申請都市更新獎勵容積之細項及內容。
(七) 其他足以影響估價之相關證明文件。

第七條　乙方配合事項
(一) 乙方應秉持一貫公正誠信原則，以專業負責之精神，運用適合國內之專業相關法律、學理及實務，並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素，盡最大努力執行本專案之評鑑分析。
(二) 乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本約之各項服務內容及聯絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開。
(三) 甲方針對更新前後價值評估之報告內容，得要求乙方配合本案作業簡報說明及配合本案都市更新審議需要列席說明，惟甲方應於該會議七日前預先告知乙方。
(四) 乙方出席都市更新條例第53條規定進行權利價值異議調解、調處、訴願或行政訴訟之相關會議，乙方得向甲方另行收取出席費用，費用另計。

第八條　工作期限
(一) 自資料齊備及估價原則確定之次日起，二十個工作天內交送評估更新前不動產價值試算表予甲方；自甲方提供更新後分戶面積表及更新後建築平面圖之次日起，十五個工作天內交送評估更新後不動產價值試算表予甲方，經甲方同意並通知之次日起，二十五個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書交送甲方。
(二) 如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容，乙方應自甲方資料齊備之次日起十個工作天內調整完成，並檢送報告書予甲方，如為大幅度變動費用另議。

第九條　工作成果提報
(一) 乙方配合權利變換計畫審查出具之估價報告書35本以內不另收費，超過後每本報告書酌收工本費新臺幣貳仟伍佰元整（NT$2,500）。
(二) 乙方出具估價報告書後，若甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正，如為大幅度變動費用另議。

第十條　委託契約範圍變動
(一) 若本案或審議要求有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過半年、更新後產品用途大幅度變動等(如新增不同使用用途之單元或改變更新單元產品型態時而需更換比較案例時)，使乙方應修改試算表或估價報告書者，或於合約執行期間因政府相關法令及規定變動導致乙方作業事項增加，乙方得要求增加估價服務費用，其費用視變動內容另議。
(二) 若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於委任契約書所指定之工作內容，乙方可要求應加計服務費用。



第十一條　委託契約之終(中)止
(一) 委託期間，甲方若因不可歸責於乙方之事由而終(中)止本約時，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依**本約第五條**所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目之服務費用。
(二) 委託期間，若本案於事業計畫及權利變換計畫階段，業經市府駁回，則雙方得逕行視為契約終止，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依**本約第五條**所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目之服務費用。

第十二條　本約有效期限為自簽約日起**一年內**有效。逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十三條　甲方同意乙方蒐集其個人暨其不動產產權相關資料，用於製作不動產估價報告書、相關顧問報告書及合約履行後之客戶關係維繫與市場、行銷等不動產訊息提供。

第十四條　本約如有未盡事宜，得依法律、慣例處理，亦可由雙方協議辦理之。

第十五條　本約計正本壹式貳份，甲乙雙方各持壹份，自簽約日起生效。

立契約書人

甲　方：智城建設股份有限公司
統一編號：28859073
代 表 人：莊榮煌
地　址：台北市復興南路一段237號4樓
電　話：02-2700-2766

乙　方：哲宇不動產估價師聯合事務所
所　長：郭春鈺
統一編號：81361622
地　址：台南市中西區五妃街301號
電　話：06-214-3197 0927-139-413

中　華　民　國　1　1　1　年　8　月　10　日

# 附錄四、三家估價報告書摘要

# 「擬訂臺北市中正區河堤段六小段
# 278地號等7筆土地
# 都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
# 不動產估價報告書

委託人：智城建設股份有限公司

估價單位：連邦不動產估價師聯合事務所

出件版本：送件版

出件日期：民國112年4月

# 都市更新權利變換不動產估價報告摘要

## 一、前言：

本報告係依實施者「擬訂臺北市中正區河堤段六小段 278 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」計畫內容進行都市更新權利變換不動產估價，評估結果係基於委託人提供之相關產權、面積、規劃開發條件等相關資料進行評估，上述資料及估價日期、估價條件等如有異動，報告書所評估之結果亦應隨之異動，特此敘明。

## 二、不動產估價報告書案號：連邦估價第 11010015 號。

## 三、委託人：智城建設股份有限公司。

## 四、勘估標的基本資料：

更新單元名稱：擬訂臺北市中正區河堤段六小段 278 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案。

### （一）更新前基本資料：

1. 勘估標的內容：

（1）土地標示：臺北市中正區河堤六小段 278 地號等 7 筆土地。

（2）建物標示：臺北市中正區河堤六小段 69 建號（門牌：廈門街 147 巷 3 號之 2）等 18 筆建物。

（3）評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

2. 更新前不動產產品型態：公寓等產品。

3. 土地使用分區：第三種住宅區、第二種商業區及道路用地。

4. 產權分析：參考委託人提供土地及建物產權清冊，整理後之結果請見下表一~二。

表一：土地產權分析表

| 編號 | 地號 | 面積(㎡) | 面積(坪) | 所有權人/管理機關 | 權利範圍 | 持有面積(㎡) | 持有面積(坪) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | | | 周[redacted]冲 | 1/16 | 37.19 | 11.2492 |
| 2 | | | | 張[redacted]益 | 1/16 | 37.19 | 11.2492 |
| 3 | | | | 曾[redacted]欣 | 1/16 | 37.19 | 11.2492 |
| 4 | | | | 蔡[redacted]珠 | 1/32 | 18.59 | 5.6246 |
| 5 | | | | 阮[redacted]吉 | 1/16 | 37.19 | 11.2492 |
| 6 | | | | 黃[redacted]真 | 1/16 | 37.19 | 11.2492 |
| 7 | 278 | 595.00 | 179.9875 | 楊[redacted]蔓 | 1/16 | 37.19 | 11.2492 |
| 8 | | | | 陳[redacted]翰 | 2/112 | 10.63 | 3.2141 |
| 9 | | | | 孫[redacted]言 | 1/16 | 37.19 | 11.2492 |
| 10 | | | | 樊[redacted]育 | 1/16 | 37.19 | 11.2492 |
| 11 | | | | 劉[redacted]群 | 1/16 | 37.19 | 11.2492 |
| 12 | | | | 鄭[redacted]慧 | 1/32 | 18.59 | 5.6246 |
| 13 | | | | 陳[redacted]齡 | 1/16 | 37.19 | 11.2492 |
| 14 | | | | 陳[redacted]祥 | 1/48 | 12.40 | 3.7497 |
| 15 | | | | 陳[redacted]彥 | 1/48 | 12.40 | 3.7497 |
| 16 | | | | 陳[redacted]昌 | 1/48 | 12.40 | 3.7497 |
| 17 | | | | 陳[redacted]德 | 5/112 | 26.56 | 8.0352 |
| 18 | | | | 林[redacted]諺 | 70/1536 | 27.12 | 8.2026 |
| 19 | | | | 朱[redacted]惠 | 1/16 | 37.19 | 11.2492 |
| 20 | | | | 林[redacted]宇 | 26/1536 | 10.07 | 3.0467 |
| 21 | | | | 楊[redacted]悅 | 434/16000 | 16.14 | 4.8822 |
| 22 | | | | 楊[redacted]樂 | 566/16000 | 21.05 | 6.3671 |
| 23 | | | | 周[redacted]冲 | 1/16 | 6.50 | 1.9663 |
| 24 | | | | 張[redacted]益 | 1/16 | 6.50 | 1.9663 |
| 25 | | | | 曾[redacted]欣 | 1/16 | 6.50 | 1.9663 |
| 26 | | | | 蔡[redacted]珠 | 1/32 | 3.25 | 0.9831 |
| 27 | | | | 阮[redacted]吉 | 1/16 | 6.50 | 1.9663 |
| 28 | | | | 黃[redacted]真 | 1/16 | 6.50 | 1.9663 |
| 29 | | | | 楊[redacted]蔓 | 1/16 | 6.50 | 1.9663 |
| 30 | | | | 陳[redacted]翰 | 2/112 | 1.86 | 0.5618 |
| 31 | | | | 孫[redacted]言 | 1/16 | 6.50 | 1.9663 |
| 32 | | | | 樊[redacted]育 | 1/16 | 6.50 | 1.9663 |
| 33 | 278-1 | 104.00 | 31.4600 | 劉[redacted]群 | 1/16 | 6.50 | 1.9663 |
| 34 | | | | 鄭[redacted]慧 | 1/32 | 3.25 | 0.9831 |
| 35 | | | | 陳[redacted]齡 | 1/16 | 6.50 | 1.9663 |
| 36 | | | | 陳[redacted]祥 | 1/48 | 2.17 | 0.6554 |
| 37 | | | | 陳[redacted]彥 | 1/48 | 2.17 | 0.6554 |
| 38 | | | | 陳[redacted]昌 | 1/48 | 2.17 | 0.6554 |
| 39 | | | | 陳[redacted]德 | 5/112 | 4.64 | 1.4045 |
| 40 | | | | 林[redacted]諺 | 70/1536 | 4.74 | 1.4337 |
| 41 | | | | 朱[redacted]惠 | 1/16 | 6.50 | 1.9663 |
| 42 | | | | 林[redacted]宇 | 26/1536 | 1.76 | 0.5325 |
| 43 | | | | 楊[redacted]悅 | 434/16000 | 2.82 | 0.8534 |
| 44 | | | | 楊[redacted]樂 | 566/16000 | 3.68 | 1.1129 |
| 45 | | | | 周[redacted]冲 | 1/16 | 0.63 | 0.1891 |
| 46 | | | | 張[redacted]益 | 1/16 | 0.63 | 0.1891 |
| 47 | | | | 曾[redacted]欣 | 1/16 | 0.63 | 0.1891 |
| 48 | | | | 蔡[redacted]珠 | 1/32 | 0.31 | 0.0945 |
| 49 | | | | 阮[redacted]吉 | 1/16 | 0.63 | 0.1891 |
| 50 | | | | 黃[redacted]真 | 1/16 | 0.63 | 0.1891 |
| 51 | | | | 楊[redacted]蔓 | 1/16 | 0.63 | 0.1891 |
| 52 | | | | 陳[redacted]翰 | 2/112 | 0.18 | 0.0540 |
| 53 | | | | 孫[redacted]言 | 1/16 | 0.63 | 0.1891 |
| 54 | | | | 樊[redacted]育 | 1/16 | 0.63 | 0.1891 |
| 55 | 278-2 | 10.00 | 3.0250 | 劉[redacted]群 | 1/16 | 0.63 | 0.1891 |
| 56 | | | | 鄭[redacted]慧 | 1/32 | 0.31 | 0.0945 |
| 57 | | | | 陳[redacted]齡 | 1/16 | 0.63 | 0.1891 |
| 58 | | | | 陳[redacted]祥 | 1/48 | 0.21 | 0.0630 |
| 59 | | | | 陳[redacted]彥 | 1/48 | 0.21 | 0.0630 |
| 60 | | | | 陳[redacted]昌 | 1/48 | 0.21 | 0.0630 |
| 61 | | | | 陳[redacted]德 | 5/112 | 0.45 | 0.1350 |
| 62 | | | | 林[redacted]諺 | 70/1536 | 0.46 | 0.1379 |
| 63 | | | | 朱[redacted]惠 | 1/16 | 0.63 | 0.1891 |
| 64 | | | | 林[redacted]宇 | 261536 | 0.17 | 0.0512 |
| 65 | | | | 楊[redacted]悅 | 43416000 | 0.27 | 0.0821 |
| 66 | | | | 楊[redacted]樂 | 56616000 | 0.35 | 0.1070 |
| 67 | 279 | 124.00 | 37.5100 | 臺北市/臺北市政府環境保護局 | 1/1 | 124.00 | 37.5100 |
| 68 | 279-1 | 5.00 | 1.5125 | 臺北市/臺北市政府環境保護局 | 1/1 | 5.00 | 1.5125 |
| 69 | 279-2 | 6.00 | 1.8150 | 臺北市/臺北市政府環境保護局 | 1/1 | 6.00 | 1.8150 |
| 70 | 280 | 33.00 | 9.9825 | 周[redacted]冲 | 1/16 | 2.06 | 0.6239 |

| 編號 | 地號 | 面積(㎡) | 面積 (坪) | 所有權人/管理機關 | 權利範圍 | 持有面積(㎡) | 持有面積(坪) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 71 | | | | 張[redacted]益 | 1/16 | 2.06 | 0.6239 |
| 72 | | | | 曾[redacted]欣 | 1/16 | 2.06 | 0.6239 |
| 73 | | | | 蔡[redacted]珠 | 1/32 | 1.03 | 0.3120 |
| 74 | | | | 阮[redacted]吉 | 1/16 | 2.06 | 0.6239 |
| 75 | | | | 陳[redacted]翰 | 2/112 | 0.59 | 0.1783 |
| 76 | | | | 孫[redacted]言 | 1/16 | 2.06 | 0.6239 |
| 77 | | | | 樊[redacted]育 | 1/16 | 2.06 | 0.6239 |
| 78 | | | | 劉[redacted]群 | 1/16 | 2.06 | 0.6239 |
| 79 | | | | 鄭[redacted]慧 | 1/32 | 1.03 | 0.3120 |
| 80 | | | | 陳[redacted]齡 | 1/16 | 2.06 | 0.6239 |
| 81 | | | | 陳[redacted]祥 | 1/48 | 0.69 | 0.2080 |
| 82 | | | | 陳[redacted]彥 | 1/48 | 0.69 | 0.2080 |
| 83 | | | | 陳[redacted]昌 | 1/48 | 0.69 | 0.2080 |
| 84 | | | | 陳[redacted]德 | 5/112 | 1.47 | 0.4456 |
| 85 | | | | 林[redacted]謖 | 70/1536 | 1.50 | 0.4549 |
| 86 | | | | 智城建設股份有限公司 | 2/32 | 2.06 | 0.6239 |
| 87 | | | | 陳[redacted]志 | 1/16 | 2.06 | 0.6239 |
| 88 | | | | 朱[redacted]惠 | 1/16 | 2.06 | 0.6239 |
| 89 | | | | 林[redacted]宇 | 26/1536 | 0.56 | 0.1690 |
| 90 | | | | 楊[redacted]悅 | 434/16000 | 0.90 | 0.2708 |
| 91 | | | | 楊[redacted]樂 | 566/16000 | 1.17 | 0.3531 |
| 合計 | | 877.00 | 265.2925 | | | 877.00 | 265.2925 |

註：上述權利狀態係依實施者提供之土地登記謄本及土地清冊整理。持分面積係採計算機連續計算，平方公尺僅顯示至小數點後第二位，坪僅顯示至小數點後第四位，於此敘明。

表二：建物產權分析表

| 編號 | 建號 | 地號 | 總面積(㎡) | 總面積(坪) | 建物門牌 | 所有權人 | 持分 | 權利面積(坪) | 層次/總樓層數 | 構造 | 建築完成日期 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 718 | 278、278-1、280 | 124.03 | 37.52 | 廈門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 曾[redacted]欣 | 1/1 | 37.52 | 1F/4F | 鋼筋混凝土造 | 63/11/18 |
| 2 | 714 | 278、278-1、280 | 124.03 | 37.52 | 廈門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 張[redacted]益 | 1/1 | 37.52 | 2F/4F | 鋼筋混凝土造 | 63/11/18 |
| 3 | 711 | 278、278-1、280 | 124.03 | 37.52 | 廈門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 朱[redacted]惠 | 1/1 | 37.52 | 3F/4F | 鋼筋混凝土造 | 63/11/18 |
| 4 | 737 | 278、278-1、280 | 124.03 | 37.52 | 廈門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 孫[redacted]言 | 1/1 | 37.52 | 4F/4F | 鋼筋混凝土造 | 63/11/18 |
| 5 | 738 | 278、278-1、280 | 124.03 | 37.52 | 廈門街147巷[redacted]號 | 陳[redacted]翰 | 2/7 | 10.72 | 1F/4F | 鋼筋混凝土造 | 63/11/18 |
| | | | | | | 陳[redacted]德 | 5/7 | 26.8 | | | |
| 6 | 716 | 278、278-1、280 | 124.03 | 37.52 | 廈門街147巷[redacted]樓[redacted]號 | 陳[redacted]齡 | 1/1 | 37.52 | 2F/4F | 鋼筋混凝土造 | 63/11/18 |
| 7 | 712 | 278、278-1、280 | 124.03 | 37.52 | 廈門街147巷[redacted]樓[redacted]號 | 周[redacted]沖 | 1/1 | 37.52 | 3F/4F | 鋼筋混凝土造 | 63/11/18 |
| 8 | 713 | 278、278-1、280 | 124.03 | 37.52 | 廈門街147巷[redacted]樓[redacted]號 | 劉[redacted]群 | 1/1 | 37.52 | 4F/4F | 鋼筋混凝土造 | 63/11/18 |
| 9 | 735 | 278、278-1、280 | 124.03 | 37.52 | 廈門街147巷[redacted]號 | 阮[redacted]吉 | 1/1 | 37.52 | 1F/4F | 鋼筋混凝土造 | 63/11/18 |
| 10 | 722 | 278、278-1、280 | 124.03 | 37.52 | 廈門街147巷[redacted]樓[redacted]號 | 林[redacted]謖 | 35/48 | 27.36 | 2F/4F | 鋼筋混凝土造 | 63/11/18 |
| | | | | | | 林[redacted]宇 | 13/48 | 10.16 | | | |
| 11 | 720 | 278、278-1、280 | 124.03 | 37.52 | 廈門街147巷[redacted]樓[redacted]號 | 楊[redacted]蓁 | 1/1 | 37.52 | 3F/4F | 鋼筋混凝土造 | 63/11/18 |
| 12 | 736 | 278、278-1、280 | 65.95 | 19.95 | 廈門街147巷[redacted]樓[redacted]號 | 蔡[redacted]珠 | 1/1 | 19.95 | 4F/4F | 鋼筋混凝土造 | 63/11/18 |
| 13 | 710 | 278、278-1、280 | 58.08 | 17.57 | 廈門街147巷[redacted]樓[redacted]號 | 鄭[redacted]慧 | 1/1 | 17.57 | 4F/4F | 鋼筋混凝土造 | 63/11/18 |
| 14 | 717 | 278、278-1、280 | 124.03 | 37.52 | 廈門街147巷[redacted]樓[redacted]號 | 陳[redacted]祥 | 1/3 | 12.51 | 1F/4F | 鋼筋混凝土造 | 63/11/18 |
| | | | | | | 陳[redacted]彥 | 1/3 | 12.51 | | | |
| | | | | | | 陳[redacted]昌 | 1/3 | 12.51 | | | |
| 15 | 719 | 278、278-1、280 | 124.03 | 37.52 | 廈門街147巷[redacted]樓[redacted]號 | 黃[redacted]真 | 1/1 | 37.52 | 2F/4F | 鋼筋混凝土造 | 63/11/18 |
| 16 | 715 | 278、278-1、280 | 124.03 | 37.52 | 廈門街147巷[redacted]樓[redacted]號 | 楊[redacted]悅 | 434/1000 | 16.28 | 3F/4F | 鋼筋混凝土造 | 63/11/18 |
| | | | | | | 楊[redacted]樂 | 566/1000 | 21.24 | | | |
| 17 | 721 | 278、278-1、280 | 124.03 | 37.52 | 廈門街147巷[redacted]樓[redacted]號 | 樊[redacted]育 | 1/1 | 37.52 | 4F/4F | 鋼筋混凝土造 | 63/11/18 |
| 18 | 69 | 278 | 88.89 | 26.89 | 廈門街147巷[redacted]號[redacted] | 沈韓[redacted]正 | 1/1 | 26.89 | 1F/1F | 木造 | -- |
| 合計 | | | 2,073.37 | 627.21 | | | | 627.21 | | | |

註：上述權利狀態係依實施者提供之建物登記謄本及建物清冊整理。權利面積(坪)係採計算機連續計算，僅係顯示至小數點後第二位，於此敘明。

5. 他項權利分析及耕地三七五租約：

依實施者提供之清冊整理，設有抵押權共 4 筆及最高限額抵押權共 4 筆。

**(二)更新後基本資料：**

1. 建築形式：更新後建物為地上 11 層 、地下 4 層之住宅大樓。
2. 建物構造：鋼筋混凝土造。
3. 更新後供分配建築物面積：

| 樓層 | 產品類別 | 建物面積(坪)/車位數量(個) |
|---|---|---|
| 2F~11F | 住宅 | 1,805.42 |
| B1F~B4F | 車位 | 46 |

註：本案更新後為 11 層樓，其中 1 樓設計為梯廳及公設層。

## 五、估價前提：

**(一)估價目的：都市更新權利變換價值參考。**

**(二)價格種類：正常價格。**

**(三)價格日期：民國 111 年 10 月 31 日。**

**(四)勘察日期：民國 111 年 10 月 31 日等多次現勘。**

**(五)評估內容：**

1. 更新前土地所有權人及權利變換關係人之土地權利價值及土地權利價值比例。
2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值。

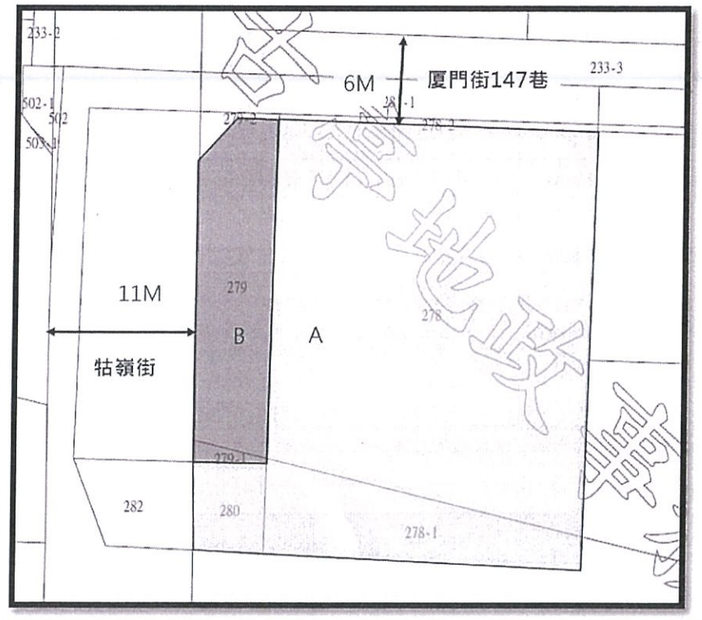
**(六)估價條件：**

依委託人提供估價條件函之內容如下：

1. **價格日期：民國 111 年 10 月 31 日**
2. **更新前估價條件**：

(1)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「同一土地所有權人」或「同一建築執照或使用執照」視為同一宗土地。依上述原則本案分宗結果如下：

| 宗地編號 | 地號 | 各地號面積(㎡) | 劃分原因 |
|---|---|---|---|
| A | 278 | 595.00 | 同一建築執照(63使字1735號) |
| | 278-1 | 104.00 | |
| | 280 | 33.00 | |
| B | 279 | 124.00 | 同一土地所有權人 |
| | 279-1 | 5.00 | |
| 合計 | | 861.00 | |




(2)更新前各權利人之權利價值，原則係以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。惟更新單元內有危險建築，以及四樓公寓無法定停車位之情形，依「修訂『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』」規定進行容積率相關計算後評估各地號更新前土地價值。

| 宗地編號 | 地號 | 土地面積(㎡) | 法定容積(㎡) | 都更獎勵容積樓地（㎡）（共享） | 危險建築獎勵（㎡） | 四樓公寓無法定停車位獎勵(㎡) | 容積率（%）（折減後） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | 278 | 595.00 | 1,338.75 | 990.14 | 107.10 | 26.78 | 306.06% |
| | 278-1 | 104.00 | 572.00 | | 45.76 | 11.44 | |
| | 280 | 33.00 | 181.50 | | 14.52 | 3.63 | |
| B | 279 | 124.00 | 279.00 | | - | - | 237.60% |
| | 279-1 | 5.00 | 27.50 | | - | - | |
| 合計 | | 861.00 | 2,398.75 | 990.14 (41.28%) | 167.38 (6.98%) | 41.85 (1.74%) | 295.80% |

註：上述獎勵值顯示至小數點第二位。

【計算說明】：針對更新前土地欲申請「危險建築獎勵」及「四樓公寓無法定停車位獎勵」，原則採取更新前土地權利價值應作獎勵容積折減，折減後容積計算方式在此補充說明。

折減後容積率＝【（危險建築獎勵+四樓公寓無法定停車位獎勵）÷（1+其他共享獎勵容積率）+法定容積樓地板】÷土地面積＝【（167.38㎡+41.85㎡）÷（1+41.28%）+2,398.75㎡】÷861.00㎡≒295.80%（折減後）

(3)更新前各宗土地價值評估選定整宗土地為比準地，折減後平均容積率為295.80%。

(4)更新範圍內之區分所有建物分別選定「厦門街147巷[redacted]號」(738建號)及「厦門街147巷3之1號三樓」(712建號)作為更新前地面層及住宅比準單元進行區分所有建物價格之推估，並依照不動產估價技術規則第 125 條或第126條評估區分所有建物土地權利價值。

(5)本案更新前合法建物為鋼筋混凝土造屋齡約 48 年，因本案將評估建物使用權價值，故參酌台北市不動產估價師公會所發佈作業通則，合法建物經濟耐用年數由 50 年延長至 80 年進行評估。

(6)本案有建物面積與其對應之土地持分面積比例不一致之狀況，故依據已登記之建物產權面積比例計算應有合理土地持分面積，並以「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」進行價值找補計算。

| 建號 | 門牌 | 建物產權面積(㎡) | 土地持分面積(㎡) | 合理土地持分面積(㎡) | 土地面積找補(㎡) | 土地面積找補(坪) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 718 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 124.03 | 45.75 | 45.75 | 0.00 | 0.0000 |
| 714 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 124.03 | 45.75 | 45.75 | 0.00 | 0.0000 |
| 711 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 124.03 | 45.75 | 45.75 | 0.00 | 0.0000 |
| 737 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 124.03 | 45.75 | 45.75 | 0.00 | 0.0000 |
| 738 | 厦門街147巷[redacted]號 | 124.03 | 45.75 | 45.75 | 0.00 | 0.0000 |
| 716 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 124.03 | 45.75 | 45.75 | 0.00 | 0.0000 |
| 712 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 124.03 | 45.75 | 45.75 | 0.00 | 0.0000 |
| 713 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 124.03 | 45.75 | 45.75 | 0.00 | 0.0000 |
| 735 | 厦門街147巷[redacted]號 | 124.03 | 45.75 | 45.75 | 0.00 | 0.0000 |
| 722 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 124.03 | 45.75 | 45.75 | 0.00 | 0.0000 |
| 720 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 124.03 | 45.75 | 45.75 | 0.00 | 0.0000 |
| 736 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 65.95 | 22.88 | 24.33 | (1.45) | (0.4391) |
| 710 | 厦門街147巷3之[redacted]號[redacted]樓[redacted] | 58.08 | 22.88 | 21.42 | 1.45 | 0.4391 |
| 717 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 124.03 | 45.75 | 45.75 | 0.00 | 0.0000 |
| 719 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 124.03 | 45.75 | 45.75 | 0.00 | 0.0000 |
| 715 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 124.03 | 45.75 | 45.75 | 0.00 | 0.0000 |
| 721 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 124.03 | 45.75 | 45.75 | 0.00 | 0.0000 |
| | | 1,984.48 | 732.00 | 732.00 | 0.00 | 0.0000 |

註：上述土地面積找補(㎡)及土地面積找補(坪)採計算機循環計算至無窮盡，上表僅表列至小數點後二位，特此說明。

(7)更新範圍內厦門街 147 巷 3 號之 2，建物目前已滅失，故本次不評估該棟建物所有權人沈韓[redacted]正之權利價值。

(8)719 建號及 720 建號有合法建物所有權人與土地所有權人非屬同一人之情形，以下表權屬狀況進行評估：

| 建號 | 門牌 | 土地所有權人 | 建物所有權人 |
|---|---|---|---|
| 719 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 黃[redacted]真(278、278-1地號)、陳[redacted]志(280地號) | 黃[redacted]真 |
| 720 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 楊[redacted]蓴(278、278-1地號)、智城建設股份有限公司(280地號) | 楊[redacted]蓴 |

3. 更新後估價條件：

(1)權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應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。

(2)更新後各戶價格評估，住宅部分選定「4F-A5」為比準戶，停車位部分選定以「B2-40」為比準車位。

(3)更新後部分戶別規劃設有約定專用露臺，本次估價考量露臺使用效益評估整體更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

## 六、評估價值結論：

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，與專業意見分析後，最終決定如下。

**（一）更新前土地權利價值總額：新臺幣 536,064,005 元。（詳見表四、五）**

**（二）更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：新臺幣 1,510,360,171 元。（詳見表六~八）**

以上評估結果僅適用於勘估標的於都市更新權利變換估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書時，請詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

**七、不動產估價師：連琳育**

**不動產估價師證書字號：**(九五)台內估字第〇〇〇二五九號

**不動產估價師開業證書字號：**(九九)北市估字第〇〇〇一六六號

**臺北市不動產估價師公會會員字號：**(一一二)北市估證字第一五九號

**助理估價人員**
**估價部襄理** 鄭皓恩

表四：更新前土地權利價值表(歸地)

| 編號 | 地號 | 面積(㎡) | 面積(坪) | 合併後各筆土地單價(元/坪) | 更新前權利價值(元) | 更新前權利價值比例 | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 278 | 595.00 | 179.9875 | 1,659,956 | 298,771,406 | 55.7343% | |
| 2 | 278-1 | 104.00 | 31.4600 | 4,057,671 | 127,654,338 | 23.8133% | |
| 3 | 280 | 33.00 | 9.9825 | 4,057,671 | 40,505,703 | 7.5561% | |
| 4 | 279 | 124.00 | 37.5100 | 1,562,630 | 58,614,262 | 10.9342% | |
| 5 | 279-1 | 5.00 | 1.5125 | 3,819,763 | 5,777,391 | 1.0777% | |
| 6 | 278-2 | 10.00 | 3.0250 | 1,567,241 | 4,740,905 | 0.8844% | |
| 7 | 279-2 | 6.00 | 1.8150 | -- | -- | -- | 抵充地 |
| 合計 | | | 263.4775 | | 536,064,005 | 100.0000% | |

註：上表權利價值比例係採計算機連續計算，僅係顯示至百分比小數點後第四位，於此敘明。

表五：更新前土地權利價值表(歸人)

| 編號 | 權利人/權利關係人 | 權利價值來源(地號) | 權利價值來源(建號) | 更新前權利價值(元) | 更新前權利價值(合計)(元) | 更新前權利價值比例 | 更新前權利價值比例小計 | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 周[redacted]冲 | 278、278-1、280 | 712 | 27,758,920 | 28,074,980 | 5.1783% | 5.2372% | |
| | | 278-2 | | 316,060 | | 0.0590% | | |
| 2 | 張[redacted]益 | 278、278-1、280 | 714 | 28,036,509 | 28,352,569 | 5.2301% | 5.2890% | |
| | | 278-2 | | 316,060 | | 0.0590% | | |
| 3 | 曾[redacted]欣 | 278、278-1、280 | 718 | 33,477,258 | 33,793,318 | 6.2450% | 6.3040% | |
| | | 278-2 | | 316,060 | | 0.0590% | | |
| 4 | 蔡[redacted]珠 | 278、278-1、280 | 736 | 14,180,784 | 14,338,814 | 2.6454% | 2.6748% | |
| | | 278-2 | | 158,030 | | 0.0295% | | |
| 5 | 阮[redacted]吉 | 278、278-1、280 | 735 | 33,643,811 | 33,959,871 | 6.2761% | 6.3350% | |
| | | 278-2 | | 316,060 | | 0.0590% | | |
| 6 | 黃[redacted]真 | 278、278-1、280 | 719 | 26,629,572 | 26,945,632 | 4.9676% | 5.0266% | |
| | | 278-2 | | 316,060 | | 0.0590% | | |
| 7 | 楊[redacted]蔓 | 278、278-1、280 | 720 | 26,764,116 | 27,080,176 | 4.9927% | 5.0517% | |
| | | 278-2 | | 316,060 | | 0.0590% | | |
| 8 | 陳[redacted]翰 | 278、278-1、280 | 738 | 9,517,344 | 9,607,647 | 1.7754% | 1.7923% | |
| | | 278-2 | | 90,303 | | 0.0168% | | |
| 9 | 陳[redacted]德 | 278、278-1、280 | 738 | 23,793,360 | 24,019,117 | 4.4385% | 4.4806% | |
| | | 278-2 | | 225,757 | | 0.0421% | | |
| 10 | 孫[redacted]言 | 278、278-1、280 | 737 | 27,758,920 | 27,758,920 | 5.1783% | 5.1783% | |
| | | 278-2 | | 0 | | 0.0000% | | |
| 11 | 樊[redacted]育 | 278、278-1、280 | 721 | 27,481,331 | 27,797,391 | 5.1265% | 5.1855% | |
| | | 278-2 | | 316,060 | | 0.0590% | | |
| 12 | 劉[redacted]群 | 278、278-1、280 | 713 | 27,758,920 | 28,074,980 | 5.1783% | 5.2372% | |
| | | 278-2 | | 316,060 | | 0.0590% | | |
| 13 | 鄭[redacted]慧 | 278、278-1、280 | 710 | 13,465,754 | 13,623,784 | 2.5120% | 2.5414% | |
| | | 278-2 | | 158,030 | | 0.0295% | | |
| 14 | 陳[redacted]齡 | 278、278-1、280 | 716 | 27,897,714 | 28,213,774 | 5.2042% | 5.2631% | |
| | | 278-2 | | 316,060 | | 0.0590% | | |
| 15 | 陳[redacted]祥 | 278、278-1、280 | 717 | 11,214,604 | 11,319,957 | 2.0920% | 2.1117% | |
| | | 278-2 | | 105,353 | | 0.0197% | | |
| 16 | 陳[redacted]彥 | 278、278-1、280 | 717 | 11,214,604 | 11,319,957 | 2.0920% | 2.1117% | |
| | | 278-2 | | 105,353 | | 0.0197% | | |
| 17 | 陳[redacted]昌 | 278、278-1、280 | 717 | 11,214,604 | 11,319,957 | 2.0920% | 2.1117% | |
| | | 278-2 | | 105,353 | | 0.0197% | | |
| 18 | 林[redacted]諺 | 278、278-1、280 | 722 | 20,342,083 | 20,572,544 | 3.7947% | 3.8377% | |
| | | 278-2 | | 230,461 | | 0.0430% | | |
| 19 | 林[redacted]宇 | 278、278-1、280 | 722 | 7,555,631 | 7,641,231 | 1.4095% | 1.4254% | |

| 編號 | 權利人/權利關係人 | 權利價值來源(地號) | 權利價值來源(建號) | 更新前權利價值(元) | 更新前權利價值(合計)(元) | 更新前權利價值比例 | 更新前權利價值比例小計 | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 278-2 | | 85,600 | | 0.0160% | | |
| 20 | 朱[redacted]惠 | 278、278-1、280 | 711 | 27,758,920 | 28,074,980 | 5.1783% | 5.2372% | |
| | | 278-2 | | 316,060 | | 0.0590% | | |
| 21 | 楊[redacted]悅 | 278、278-1、280 | 715 | 11,926,898 | 12,064,068 | 2.2249% | 2.2505% | |
| | | 278-2 | | 137,170 | | 0.0256% | | |
| 22 | 楊[redacted]樂 | 278、278-1、280 | 715 | 15,554,433 | 15,733,328 | 2.9016% | 2.9350% | |
| | | 278-2 | | 178,895 | | 0.0334% | | |
| 23 | 臺北市/臺北市政府環境保護局 | 279 | | 58,614,262 | 64,391,653 | 10.9342% | 12.0119% | |
| | | 279-1 | | 5,777,391 | | 1.0777% | | |
| | | 279-2 | | 0 | | 0.0000% | | 抵充地 |
| 24 | 智城建設股份有限公司 | 280 | | 994,804 | 994,804 | 0.1856% | 0.1856% | |
| 25 | 陳[redacted]志 | 280 | | 990,553 | 990,553 | 0.1848% | 0.1848% | |
| | 合計 | | | 536,064,005 | 536,064,005 | 100.0000% | | |

註：上表權利價值比例係採計算機連續計算，僅係顯示至百分比小數點後第四位，於此敘明。

## 表六：更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表

| 編號 | 樓層 | 戶別 | 使用用途 | 土地持分面積(㎡) | 土地持分面積(坪) | 建物面積(坪) | 建坪單價(元/坪) | 權利價值(元)(不含露台) | 露台面積(坪) | 露台單價(元/坪) | 露台使用價值(元) | 權利價值合計(元)(含露台) | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2F | A1 | 住宅 | 24.15 | 7.3054 | 49.72 | 722,000 | 35,897,840 | - | - | - | 35,897,840 | |
| 2 | 2F | A2 | 住宅 | 24.28 | 7.3447 | 49.98 | 733,000 | 36,635,340 | - | - | - | 36,635,340 | |
| 3 | 2F | A3 | 住宅 | 10.67 | 3.2277 | 21.97 | 747,000 | 16,411,590 | - | - | - | 16,411,590 | |
| 4 | 2F | A5 | 住宅 | 17.67 | 5.3452 | 36.36 | 736,000 | 26,760,960 | - | - | - | 26,760,960 | |
| 5 | 2F | A6 | 住宅 | 13.55 | 4.0989 | 27.90 | 759,000 | 21,176,100 | - | - | - | 21,176,100 | |
| 6 | 3F | A1 | 住宅 | 24.15 | 7.3054 | 49.72 | 733,000 | 36,444,760 | - | - | - | 36,444,760 | |
| 7 | 3F | A2 | 住宅 | 24.23 | 7.3296 | 49.88 | 740,000 | 36,911,200 | - | - | - | 36,911,200 | |
| 8 | 3F | A3 | 住宅 | 10.67 | 3.2277 | 21.97 | 755,000 | 16,587,350 | - | - | - | 16,587,350 | |
| 9 | 3F | A5 | 住宅 | 17.67 | 5.3452 | 36.36 | 747,000 | 27,160,920 | - | - | - | 27,160,920 | |
| 10 | 3F | A6 | 住宅 | 13.55 | 4.0989 | 27.90 | 770,000 | 21,483,000 | - | - | - | 21,483,000 | |
| 11 | 4F | A1 | 住宅 | 24.15 | 7.3054 | 49.72 | 725,000 | 36,047,000 | - | - | - | 36,047,000 | |
| 12 | 4F | A2 | 住宅 | 24.28 | 7.3447 | 49.98 | 733,000 | 36,635,340 | - | - | - | 36,635,340 | |
| 13 | 4F | A3 | 住宅 | 10.67 | 3.2277 | 21.97 | 747,000 | 16,411,590 | - | - | - | 16,411,590 | |
| 14 | 4F | A5 | 住宅 | 17.67 | 5.3452 | 36.36 | 740,000 | 26,906,400 | - | - | - | 26,906,400 | 住宅比準戶 |
| 15 | 4F | A6 | 住宅 | 13.55 | 4.0989 | 27.90 | 762,000 | 21,259,800 | - | - | - | 21,259,800 | |
| 16 | 5F | A1 | 住宅 | 24.15 | 7.3054 | 49.72 | 740,000 | 36,792,800 | - | - | - | 36,792,800 | |
| 17 | 5F | A2 | 住宅 | 24.23 | 7.3296 | 49.88 | 747,000 | 37,260,360 | - | - | - | 37,260,360 | |
| 18 | 5F | A3 | 住宅 | 10.67 | 3.2277 | 21.97 | 762,000 | 16,741,140 | - | - | - | 16,741,140 | |
| 19 | 5F | A5 | 住宅 | 17.67 | 5.3452 | 36.36 | 755,000 | 27,451,800 | - | - | - | 27,451,800 | |
| 20 | 5F | A6 | 住宅 | 13.55 | 4.0989 | 27.90 | 778,000 | 21,706,200 | - | - | - | 21,706,200 | |
| 21 | 6F | A1 | 住宅 | 24.15 | 7.3054 | 49.72 | 747,000 | 37,140,840 | - | - | - | 37,140,840 | |
| 22 | 6F | A2 | 住宅 | 24.28 | 7.3447 | 49.98 | 755,000 | 37,734,900 | - | - | - | 37,734,900 | |
| 23 | 6F | A3 | 住宅 | 10.67 | 3.2277 | 21.97 | 770,000 | 16,916,900 | - | - | - | 16,916,900 | |
| 24 | 6F | A5 | 住宅 | 17.67 | 5.3452 | 36.36 | 762,000 | 27,706,320 | - | - | - | 27,706,320 | |
| 25 | 6F | A6 | 住宅 | 13.55 | 4.0989 | 27.90 | 801,000 | 22,347,900 | - | - | - | 22,347,900 | |
| 26 | 7F | A1 | 住宅 | 24.15 | 7.3054 | 49.72 | 754,000 | 37,488,880 | - | - | - | 37,488,880 | |
| 27 | 7F | A2 | 住宅 | 24.23 | 7.3296 | 49.88 | 762,000 | 38,008,560 | - | - | - | 38,008,560 | |
| 28 | 7F | A3 | 住宅 | 10.67 | 3.2277 | 21.97 | 777,000 | 17,070,690 | - | - | - | 17,070,690 | |
| 29 | 7F | A5 | 住宅 | 17.67 | 5.3452 | 36.36 | 770,000 | 27,997,200 | - | - | - | 27,997,200 | |
| 30 | 7F | A6 | 住宅 | 13.55 | 4.0989 | 27.90 | 808,000 | 22,543,200 | - | - | - | 22,543,200 | |
| 31 | 8F | A1 | 住宅 | 24.15 | 7.3054 | 49.72 | 777,000 | 38,632,440 | - | - | - | 38,632,440 | |
| 32 | 8F | A2 | 住宅 | 24.28 | 7.3447 | 49.98 | 770,000 | 38,484,600 | - | - | - | 38,484,600 | |
| 33 | 8F | A3 | 住宅 | 10.67 | 3.2277 | 21.97 | 785,000 | 17,246,450 | - | - | - | 17,246,450 | |
| 34 | 8F | A5 | 住宅 | 17.67 | 5.3452 | 36.36 | 777,000 | 28,251,720 | - | - | - | 28,251,720 | |
| 35 | 8F | A6 | 住宅 | 13.55 | 4.0989 | 27.90 | 816,000 | 22,766,400 | - | - | - | 22,766,400 | |
| 36 | 9F | A1 | 住宅 | 22.62 | 6.8426 | 46.58 | 776,000 | 36,146,080 | 2.07 | 259,000 | 535,897 | 36,681,977 | 總價內含面積2.07 坪約定專用露臺價格，約定專用露臺以1/3建坪價計算。 |
| 37 | 9F | A2 | 住宅 | 24.23 | 7.3296 | 49.88 | 776,000 | 38,706,880 | - | - | - | 38,706,880 | |
| 38 | 9F | A3 | 住宅 | 10.67 | 3.2277 | 21.97 | 793,000 | 17,422,210 | - | - | - | 17,422,210 | |
| 39 | 9F | A5 | 住宅 | 17.67 | 5.3452 | 36.36 | 784,000 | 28,506,240 | - | - | - | 28,506,240 | |
| 40 | 9F | A6 | 住宅 | 13.55 | 4.0989 | 27.90 | 824,000 | 22,989,600 | - | - | - | 22,989,600 | |
| 41 | 10F | A1 | 住宅 | 19.69 | 5.9562 | 40.55 | 792,000 | 32,115,600 | 10.64 | 158,000 | 1,680,472 | 33,796,072 | 總價內含面積10.64 坪約定專用露臺價格，約定專用露臺以1/5建坪價計算。 |
| 42 | 10F | A2 | 住宅 | 18.32 | 5.5418 | 37.72 | 792,000 | 29,874,240 | 1.46 | 264,000 | 384,127 | 30,258,367 | 總價內含面積1.46 坪約定專用露臺價格，約定專用露臺以1/3建坪價計算。 |
| 43 | 10F | A3 | 住宅 | 10.67 | 3.2277 | 21.97 | 800,000 | 17,576,000 | - | - | - | 17,576,000 | |
| 44 | 10F | A5 | 住宅 | 17.76 | 5.3724 | 36.56 | 792,000 | 28,955,520 | - | - | - | 28,955,520 | |
| 45 | 10F | A6 | 住宅 | 13.5 | 4.0838 | 27.79 | 832,000 | 23,121,280 | - | - | - | 23,121,280 | |
| 46 | 11F | A1 | 住宅 | 16.68 | 5.0457 | 34.34 | 807,000 | 27,712,380 | 4.09 | 202,000 | 826,140 | 28,538,520 | 總價內含面積4.09 坪約定專用露臺價格，約定專用露臺以1/4建坪價計算。 |
| 47 | 11F | A2 | 住宅 | 17.58 | 5.3180 | 36.19 | 799,000 | 28,915,810 | 1.00 | 200,000 | 199,045 | 29,114,855 | 總價內含面積1.00 坪約定專用露臺價格，約定專用露臺以1/4建坪價計算。 |
| 48 | 11F | A3 | 住宅 | 10.67 | 3.2277 | 21.97 | 807,000 | 17,729,790 | - | - | - | 17,729,790 | |
| 49 | 11F | A5 | 住宅 | 17.76 | 5.3724 | 36.56 | 799,000 | 29,211,440 | - | - | - | 29,211,440 | |
| 50 | 11F | A6 | 住宅 | 13.54 | 4.0959 | 27.87 | 839,000 | 23,382,930 | - | - | - | 23,382,930 | |
| 合計 | | | | 877.00 | 265.2925 | 1,805.42 | | 1,385,384,490 | | | | 1,389,010,171 | |

註：上述權利狀態係依實施者提供之清冊整理。建物面積(坪)係四捨五入至小數點後第二位，土地面積(㎡)係採計算機連續計算，僅係顯示至小數點後第二位，於此敘明。

## 表七：更新後車位權利價值表

| 停車位/型態 | | 數量 | 車位單價(元/個) | 車位總價(元) |
|---|---|---|---|---|
| B1F | 坡道平面車位 | 16 | 2,531,250 | 40,500,000 |
| B2F | 坡道平面車位 | 15 | 2,640,000 | 39,600,000 |
| B3F | 坡道平面車位 | 14 | 2,742,857 | 38,400,000 |
| B4F | 坡道平面車位 | 1 | 2,850,000 | 2,850,000 |
| 合計 | | 46 | 2,638,043 | 121,350,000 |

## 表八：更新前後權利價值分析表

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 更新前 | 更新前比準地土地單價（元/坪） | 更新前比準地土地總價（元） | 整體更新單元(含道路用地)土地單價（元/坪） | 整體更新單元(含道路用地)土地權利總價（元） |
| | 2,040,000 | 531,323,100 | 2,034,572 | 536,064,005 |
| 更新後 | 2F 以上平均建坪單價（元/坪） | 車位平均價格（元/個） | 更新後總權利價值（元） | |
| | 769,356 | 2,638,043 | 1,510,360,171 | |

UAD

# 擬訂臺北市中正區河堤段六小段278地號等7筆土地都市更新權利變換計畫案不動產估價報告書摘要

委託人：智城建設股份有限公司

不動產估價報告書版本：送件版

出件日期：中華民國112年04月

哲宇不動產估價師聯合事務所

# 都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

**一、不動產估價報告書案號：PR1110802l。**

**二、委託人：智城建設股份有限公司**

**三、勘估標的基本資料：**

更新單元名稱：擬訂臺北市中正區河堤段六小段278地號等7筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

(一)更新前基本資料

1、勘估標的內容：

(1)土地標示：臺北市中正區河堤段六小段278地號等7筆土地。

(2)建物標示：臺北市中正區河堤段六小段69建號等18筆建物。

(3)評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

2、產權分析：

(1)土地所有權人及權利範圍：

表 1 土地產權分析表

| 編號 | 地號 | 面積(m²) | 登記次序 | 所有權人/管理者 | 權利範圍 | 持分面積(m²) | 地上建物建號 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 278 | 595.00 | 0003 | 周 冲 | 1/16 | 37.19 | 69、710、711、712、713、714、715、716、717、718、719、720、721、722、735、736、737、738 |
| | | | 0010 | 張 益 | 1/16 | 37.19 | |
| | | | 0020 | 曾 欣 | 1/16 | 37.19 | |
| | | | 0021 | 蔡 珠 | 1/32 | 18.59 | |
| | | | 0023 | 阮 吉 | 1/16 | 37.19 | |
| | | | 0026 | 黃 真 | 1/16 | 37.19 | |
| | | | 0027 | 楊 蔓 | 1/16 | 37.19 | |
| | | | 0030 | 陳 翰 | 2/112 | 10.63 | |
| | | | 0031 | 孫 言 | 1/16 | 37.19 | |
| | | | 0034 | 樊 育 | 1/16 | 37.19 | |
| | | | 0035 | 劉 群 | 1/16 | 37.19 | |
| | | | 0036 | 鄭 慧 | 1/32 | 18.59 | |
| | | | 0037 | 陳 齡 | 1/16 | 37.19 | |
| | | | 0038 | 陳 祥 | 1/48 | 12.40 | |
| | | | 0039 | 陳 彥 | 1/48 | 12.40 | |
| | | | 0040 | 陳 昌 | 1/48 | 12.40 | |
| | | | 0041 | 陳 德 | 5/112 | 26.56 | |
| | | | 0042 | 林 諺 | 70/1536 | 27.12 | |
| | | | 0043 | 朱 惠 | 1/16 | 37.19 | |
| | | | 0044 | 林 宇 | 26/1536 | 10.07 | |
| | | | 0045 | 楊 悅 | 434/16000 | 16.14 | |
| | | | 0046 | 楊 樂 | 566/16000 | 21.05 | |
| 2 | 278-1 | 104.00 | 0003 | 周 冲 | 1/16 | 6.50 | 710、712、713、716、720、722、735、736、738 |
| | | | 0010 | 張 益 | 1/16 | 6.50 | |
| | | | 0020 | 曾 欣 | 1/16 | 6.50 | |
| | | | 0021 | 蔡 珠 | 1/32 | 3.25 | |
| | | | 0023 | 阮 吉 | 1/16 | 6.50 | |
| | | | 0026 | 黃 真 | 1/16 | 6.50 | |
| | | | 0027 | 楊 蔓 | 1/16 | 6.50 | |
| | | | 0030 | 陳 翰 | 2/112 | 1.86 | |
| | | | 0031 | 孫 言 | 1/16 | 6.50 | |
| | | | 0034 | 樊 育 | 1/16 | 6.50 | |
| | | | 0035 | 劉 群 | 1/16 | 6.50 | |
| | | | 0036 | 鄭 慧 | 1/32 | 3.25 | |
| | | | 0037 | 陳 齡 | 1/16 | 6.50 | |
| | | | 0038 | 陳 祥 | 1/48 | 2.17 | |
| | | | 0039 | 陳 彥 | 1/48 | 2.17 | |
| | | | 0040 | 陳 昌 | 1/48 | 2.17 | |
| | | | 0041 | 陳 德 | 5/112 | 4.64 | |
| | | | 0042 | 林 諺 | 70/1536 | 4.74 | |
| | | | 0043 | 朱 惠 | 1/16 | 6.50 | |
| | | | 0044 | 林 宇 | 26/1536 | 1.76 | |
| | | | 0045 | 楊 悅 | 434/16000 | 2.82 | |
| | | | 0046 | 楊 樂 | 566/16000 | 3.68 | |
| 3 | 278-2 | 10.00 | 0003 | 周 冲 | 1/16 | 0.63 | |
| | | | 0010 | 張 益 | 1/16 | 0.63 | |
| | | | 0020 | 曾 欣 | 1/16 | 0.63 | |
| | | | 0021 | 蔡 珠 | 1/32 | 0.31 | |
| | | | 0023 | 阮 吉 | 1/16 | 0.63 | |
| | | | 0026 | 黃 真 | 1/16 | 0.63 | |
| | | | 0027 | 楊 蔓 | 1/16 | 0.63 | |
| | | | 0030 | 陳 翰 | 2/112 | 0.18 | |
| | | | 0031 | 孫 言 | 1/16 | 0.63 | |
| | | | 0034 | 樊 育 | 1/16 | 0.63 | |
| | | | 0035 | 劉 群 | 1/16 | 0.63 | |
| | | | 0036 | 鄭 慧 | 1/32 | 0.31 | |

| 編號 | 地號 | 面積(m²) | 登記次序 | 所有權人/管理者 | 權利範圍 | 持分面積(m²) | 地上建物建號 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 0037 | 陳[redacted]齡 | 1/16 | 0.63 | |
| | | | 0038 | 陳[redacted]祥 | 1/48 | 0.21 | |
| | | | 0039 | 陳[redacted]彥 | 1/48 | 0.21 | |
| | | | 0040 | 陳[redacted]昌 | 1/48 | 0.21 | |
| | | | 0041 | 陳[redacted]德 | 5/112 | 0.45 | |
| | | | 0042 | 林[redacted]諺 | 70/1536 | 0.46 | |
| | | | 0043 | 朱[redacted]惠 | 1/16 | 0.63 | |
| | | | 0044 | 林[redacted]宇 | 26/2536 | 0.17 | |
| | | | 0045 | 楊[redacted]悅 | 434/16000 | 0.27 | |
| | | | 0046 | 楊[redacted]樂 | 566/16000 | 0.35 | |
| 4 | 279 | 124.00 | 0002 | 臺北市政府環境保護局 | 1/1 | 124.00 | |
| 5 | 279-1 | 5.00 | 0002 | 臺北市政府環境保護局 | 1/1 | 5.00 | |
| 6 | 279-2 | 6.00 | | 臺北市政府環境保護局 | 1/1 | 6.00 | |
| 7 | 280 | 33.00 | 0003 | 周[redacted]冲 | 1/16 | 2.06 | |
| | | | 0010 | 張[redacted]益 | 1/16 | 2.06 | |
| | | | 0020 | 曾[redacted]欣 | 1/16 | 2.06 | |
| | | | 0021 | 蔡[redacted]珠 | 1/32 | 1.03 | |
| | | | 0022 | 阮[redacted]吉 | 1/16 | 2.06 | |
| | | | 0026 | 陳[redacted]翰 | 2/112 | 0.59 | |
| | | | 0027 | 孫[redacted]言 | 1/16 | 2.06 | |
| | | | 0030 | 樊[redacted]育 | 1/16 | 2.06 | |
| | | | 0031 | 劉[redacted]群 | 1/16 | 2.06 | |
| | | | 0032 | 鄭[redacted]慧 | 1/32 | 1.03 | |
| | | | 0033 | 陳[redacted]齡 | 1/16 | 2.06 | |
| | | | 0034 | 陳[redacted]祥 | 1/48 | 0.69 | |
| | | | 0035 | 陳[redacted]彥 | 1/48 | 0.69 | |
| | | | 0036 | 陳[redacted]昌 | 1/48 | 0.69 | |
| | | | 0037 | 陳[redacted]德 | 5/112 | 1.47 | |
| | | | 0038 | 林[redacted]諺 | 70/1536 | 1.50 | |
| | | | 0041 | 智城建設股份有限[redacted]司 | 2/32 | 2.06 | |
| | | | 0042 | 陳[redacted]志 | 1/16 | 2.06 | |
| | | | 0043 | 朱[redacted]惠 | 1/16 | 2.06 | |
| | | | 0044 | 林[redacted]宇 | 26/1536 | 0.56 | |
| | | | 0045 | 楊[redacted]悅 | 434/16000 | 0.90 | |
| | | | 0046 | 楊[redacted]樂 | 566/16000 | 1.17 | |

| 編號 | 地號 | 面積(m²) | 登記次序 | 所有權人/管理者 | 權利範圍 | 持分面積(m²) | 地上建物建號 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 合計 | | 877.00 | | | | 877.09 | |

(2)建物所有權人及權利範圍：

表 2 建物產權分析表

| 編號 | 建號 | 門牌號碼 | 座落地號 | 主建物面積(㎡) | 附屬建物面積(㎡) | 合計面積(㎡) | 登記次序 | 所有權人/管理人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 69 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted] | 278 | 88.89 | | 88.89 | 0001 | 沈韓[redacted]正 | 1/1 | 88.89 |
| 2 | 710 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 278、278-1 | 58.08 | | 58.08 | 0002 | 鄭[redacted]慧 | 1/1 | 58.08 |
| 3 | 711 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 278 | 124.03 | | 124.03 | 0002 | 朱[redacted]惠 | 1/1 | 124.03 |
| 4 | 712 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 278、278-1 | 124.03 | | 124.03 | 0001 | 周[redacted]冲 | 1/1 | 124.03 |
| 5 | 713 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 278、278-1 | 124.03 | | 124.03 | 0003 | 劉[redacted]群 | 1/1 | 124.03 |
| 6 | 714 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 278 | 124.03 | | 124.03 | 0001 | 張[redacted]益 | 1/1 | 124.03 |
| 7 | 715 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 278 | 124.03 | | 124.03 | 0004 | 楊[redacted]悅 | 434/1000 | 53.83 |
| | | | | | | | 0005 | 楊[redacted]樂 | 566/1000 | 70.20 |
| 8 | 716 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 278、278-1 | 124.03 | | 124.03 | 0002 | 陳[redacted]齡 | 1/1 | 124.03 |
| 9 | 717 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 278 | 124.03 | | 124.03 | 0002 | 陳[redacted]祥 | 1/3 | 41.34 |
| | | | | | | | 0003 | 陳[redacted]彥 | 1/3 | 41.34 |
| | | | | | | | 0004 | 陳[redacted]昌 | 1/3 | 41.34 |
| 10 | 718 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 278 | 124.03 | | 124.03 | 0002 | 曾[redacted]欣 | 1/1 | 124.03 |
| 11 | 719 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 278 | 124.03 | | 124.03 | 0004 | 黃[redacted]真 | 1/1 | 124.03 |
| 12 | 720 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 278、278-1 | 124.03 | | 124.03 | 0002 | 楊[redacted]蔓 | 1/1 | 124.03 |
| 13 | 721 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 278 | 124.03 | | 124.03 | 0003 | 樊[redacted]育 | 1/1 | 124.03 |
| 14 | 722 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 278、278-1 | 124.03 | | 124.03 | 0002 | 林[redacted]諺 | 35/48 | 90.44 |
| | | | | | | | 0003 | 林[redacted]宇 | 13/48 | 33.59 |
| 15 | 735 | 厦門街147巷[redacted]號 | 278、278-1 | 124.03 | | 124.03 | 0002 | 阮[redacted]吉 | 1/1 | 124.03 |
| 16 | 736 | 厦門街147巷 | 278、 | 65.95 | | 65.95 | 0003 | 蔡[redacted]珠 | 1/1 | 65.95 |

| 編號 | 建號 | 門牌號碼 | 座落地號 | 主建物面積(㎡) | 附屬建物面積(㎡) | 合計面積(㎡) | 登記次序 | 所有權人/管理人 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | [redacted]號[redacted]樓 | 278-1 | | | | | | | |
| 17 | 737 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 278 | 124.03 | | 124.03 | 0003 | 孫[redacted]言 | 1/1 | 124.03 |
| 18 | 738 | 厦門街147巷[redacted]號 | 278、278-1 | 124.03 | | 124.03 | 0003 | 陳[redacted]翰 | 2/7 | 35.44 |
| | | | | | | | 0004 | 陳[redacted]德 | 5/7 | 88.59 |
| 合計 | | | | 2,073.37 | - | 2,073.37 | | | | 2,073.37 |

(3)他項權利分析及耕地三七五租約：依實施者提供之清冊整理，設有抵押權共4筆及最高限額抵押權共4筆。

(二)更新後基本資料

1、建築型式：1棟地上11層、地下4層之住宅大樓。

2、更新後供分配之建築物及其土地應有部份面積：依委託人提供更新後產權面積資料，共5,968.27平方公尺(1,805.42坪)(不含地下層停車位面積)，住宅各單位銷售面積21坪~50坪。其餘各單元面積詳見表3。

3、建物構造：鋼筋混凝土造。

(三)評估內容

1、更新前土地所有權人及權利變換關係人之土地權利價值及土地權利價值比例。

2、更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值。

**四、估價前提：**

(一)估價目的：本次估價目的係作為勘估標的都市更新權利變換價值認定之參考，報告書中所載之價值限於該目的之參考，不適用於其他用途。該價格形成基礎主要考慮公平、均衡之原則，提供勘估標的權利變換分配價值之參考。

(二)價格種類：正常價格。

(三)價格日期：民國111年10月31日。

(四)勘察日期：民國111年10月27日。

(五)估價條件：

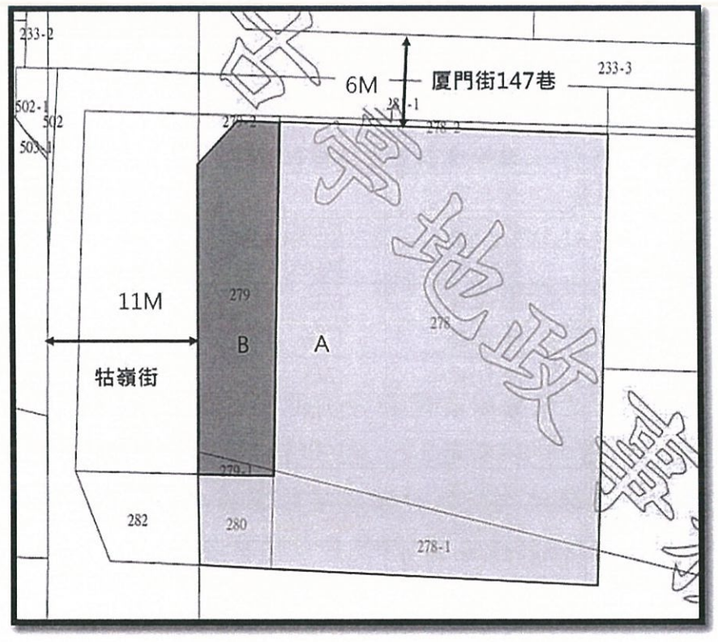
依委託者提供民國112年2月1日(112)智字第003號函載明估價條件如下：

1、價格日期：民國111年10月31日

2、更新前估價條件：

(1)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「同一土地所有權人」或「同一建築執照或使用執照」視為同一宗土地。依上述原則本案分宗結果如下：

| 宗地編號 | 地號 | 各地號面積(㎡) | 劃分原因 |
|---|---|---|---|
| A | 278 | 595.00 | 同一建築執照(63使字1735號) |
| | 278-1 | 104.00 | |
| | 280 | 33.00 | |
| B | 279 | 124.00 | 同一土地所有權人 |
| | 279-1 | 5.00 | |
| 合計 | | 861.00 | |



(2)更新前各權利人之權利價值，原則係以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。惟更新單元內有危險建築，以及四樓公寓無法定停車位之情形，依「修訂『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』」規定進行折減計算，並依折減後容積率為前提評估各地號更新前土地價值。

| 宗地編號 | 地號 | 土地面積(㎡) | 法定容積(㎡) | 都更獎勵容積樓地(㎡)(共享) | 危險建築獎勵(㎡) | 四樓公寓無法定停車位獎勵(㎡) | 容積率(%)(折減後) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | 278 | 595.00 | 1,338.75 | 990.14 | 107.10 | 26.78 | 306.06% |
| | 278-1 | 104.00 | 572.00 | | 45.76 | 11.44 | |
| | 280 | 33.00 | 181.50 | | 14.52 | 3.63 | |
| B | 279 | 124.00 | 279.00 | | - | - | 237.60% |
| | 279-1 | 5.00 | 27.50 | | - | - | |
| 合計 | | 861.00 | 2,398.75 | 990.14 (41.28%) | 167.38 (6.98%) | 41.85 (1.74%) | 295.80% |

**註：上述獎勵值顯示至小數點第二位。**

**【計算說明】：針對更新前土地欲申請「危險建築獎勵」及「四樓公寓無法定停車位獎勵」，原則採取更新前土地權利價值應作獎勵容積折減，折減後容積計算方式在此補充說明。**

**折減後容積率＝【（危險建築獎勵+四樓公寓無法定停車位獎勵）÷（1+其他共享獎勵容積率）+法定容積樓地板】÷土地面積**

**＝【（167.38㎡+41.85㎡）÷（1+41.28%）+2,398.75㎡】÷861.00㎡≒295.80%（折減後）**

(3)更新前各宗土地價值評估選定整宗土地為比準地，折減後平均容積率為295.80%。

(4)更新範圍內之區分所有建物分別選定「厦門街147巷3之1號」(738建號)及「厦門街147巷3之1號三樓」(712建號)作為更新前地面層及住宅比準單元進行區分所有建物價格之推估，並依照不動產估價技術規則第125條或第126條評估區分所有建物土地權利價值。

(5)本案更新前合法建物為鋼筋混凝土造屋齡約48年，因本案將評估建物使用權價值，故參酌台北市不動產估價師公會所發佈作業通則，合法建物經濟耐用年數由50年延長至80年進行評估。

(6)本案有建物面積與其對應之土地持分面積比例不一致之狀況，故依據已登記之建物產權面積比例計算應有合理土地持分面積，並以「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」進行價值找補計算。

| 建號 | 門牌 | 建物產權面積(㎡) | 土地持分面積(㎡) | 合理土地持分面積(㎡) | 土地面積找補(㎡) | 土地面積找補(坪) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 718 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 124.03 | 45.75 | 45.75 | 0.00 | 0.0000 |
| 714 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 124.03 | 45.75 | 45.75 | 0.00 | 0.0000 |
| 711 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 124.03 | 45.75 | 45.75 | 0.00 | 0.0000 |
| 737 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 124.03 | 45.75 | 45.75 | 0.00 | 0.0000 |
| 738 | 厦門街147巷[redacted]號 | 124.03 | 45.75 | 45.75 | 0.00 | 0.0000 |
| 716 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 124.03 | 45.75 | 45.75 | 0.00 | 0.0000 |
| 712 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 124.03 | 45.75 | 45.75 | 0.00 | 0.0000 |
| 713 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 124.03 | 45.75 | 45.75 | 0.00 | 0.0000 |
| 735 | 厦門街147巷[redacted]號 | 124.03 | 45.75 | 45.75 | 0.00 | 0.0000 |
| 722 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 124.03 | 45.75 | 45.75 | 0.00 | 0.0000 |
| 720 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 124.03 | 45.75 | 45.75 | 0.00 | 0.0000 |
| 736 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 65.95 | 22.88 | 24.33 | (1.45) | (0.4391) |
| 710 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓[redacted] | 58.08 | 22.88 | 21.42 | 1.45 | 0.4391 |
| 717 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 124.03 | 45.75 | 45.75 | 0.00 | 0.0000 |
| 719 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 124.03 | 45.75 | 45.75 | 0.00 | 0.0000 |
| 715 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 124.03 | 45.75 | 45.75 | 0.00 | 0.0000 |
| 721 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 124.03 | 45.75 | 45.75 | 0.00 | 0.0000 |
| | | 1,984.48 | 732.00 | 732.00 | 0.00 | 0.0000 |

**註：上述土地面積找補(㎡)及土地面積找補(坪)採計算機循環計算至無窮盡，上表僅表列至小數點後二位，特此說明。**

(7)更新範圍內厦門街147巷[redacted]號[redacted]，建物目前已滅失，故本次不評估該棟建物所有權人沈韓[redacted]正之權利價值。

(8)719建號及720建號有合法建物所有權人與土地所有權人非屬同一人之情形，以下表權屬狀況進行評估：

| 建號 | 門牌 | 土地所有權人 | 建物所有權人 |
|---|---|---|---|
| 719 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 黃[redacted]真(278、278-1地號)、陳[redacted]志(280地號) | 黃[redacted]真 |
| 720 | 厦門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 楊[redacted]蔓(278、278-1地號)、智城建設股份有限公司(280地號) | 楊[redacted]蔓 |

2、更新後估價條件：

(1)權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應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。

(2)更新後各戶價格評估，住宅部分選定「4F-A5」為比準戶，停車位部分選定以「B2-40」為比準車位。

(3)更新後部分戶別規劃設有約定專用露臺，本次估價考量露臺使用效益評估整體更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

**五、評估價值結論：**

經本事務所針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，與專業分析後，最終價格決定如下：

(一)更新前土地權利價值總額：新台幣531,293,770元(詳表2)

(二)更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：新台幣1,490,950,685(詳表3、4)

以上評估結果僅適用於勘估標的於都市更新權利變換估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書者，請詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

六、不動產估價師：郭春鈺

郭春鈺
不動產估價師證書字號：(102)台內估字第000418號
臺南市不動產估價師開業證書字號：(107)南市估字第000076號
臺南市不動產估價師公會會員證書字號：(112)南市估師證字第040號

助理不動產估價師 ：劉志鵬

表 2 更新前土地權利價值表

| 土地所有權人 | 權利價值來源地號 | 權利價值來源建號 | 更新前土地價值總額(元) | 更新前土地權利價值合計(元) | 更新前土地權利價值比例(%) | 更新前土地權利價值比例(%) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 周○冲 | 278、278-1、280 | 712 | 27,114,666 | 27,385,839 | 5.103517% | 5.154557% |
| | 278-2 | 0 | 271,173 | | 0.051040% | |
| 張○益 | 278、278-1、280 | 714 | 27,656,959 | 27,928,133 | 5.205587% | 5.256627% |
| | 278-2 | 0 | 271,173 | | 0.051040% | |
| 曾○欣 | 278、278-1、280 | 718 | 33,674,666 | 33,945,839 | 6.338238% | 6.389279% |
| | 278-2 | 0 | 271,173 | | 0.051040% | |
| 蔡○珠 | 278、278-1、280 | 736 | 13,575,616 | 13,711,202 | 2.555200% | 2.580720% |
| | 278-2 | 0 | 135,587 | | 0.025520% | |
| 阮○吉 | 278、278-1、280 | 735 | 33,674,666 | 33,945,839 | 6.338238% | 6.389279% |
| | 278-2 | 0 | 271,173 | | 0.051040% | |
| 黃○真 | 278、278-1、280 | 719 | 26,688,966 | 26,960,139 | 5.023391% | 5.074432% |
| | 278-2 | 0 | 271,173 | | 0.051040% | |
| 楊○蔓 | 278、278-1、280 | 720 | 26,138,538 | 26,409,711 | 4.919790% | 4.970830% |
| | 278-2 | 0 | 271,173 | | 0.051040% | |
| 陳○翰 | 278、278-1、280 | 738 | 9,621,333 | 9,698,811 | 1.810925% | 1.825508% |
| | 278-2 | 0 | 77,478 | | 0.014583% | |
| 陳○德 | 278、278-1、280 | 738 | 24,053,333 | 24,247,028 | 4.527313% | 4.563770% |
| | 278-2 | 0 | 193,695 | | 0.036457% | |
| 孫○言 | 278、278-1、280 | 737 | 26,843,519 | 27,114,692 | 5.052481% | 5.103522% |
| | 278-2 | 0 | 271,173 | | 0.051040% | |
| 樊○育 | 278、278-1、280 | 721 | 26,843,519 | 27,114,692 | 5.052481% | 5.103522% |
| | 278-2 | 0 | 271,173 | | 0.051040% | |
| 劉○群 | 278、278-1、280 | 713 | 26,843,519 | 27,114,692 | 5.052481% | 5.103522% |
| | 278-2 | 0 | 271,173 | | 0.051040% | |
| 鄭○慧 | 278、278-1、280 | 710 | 13,267,903 | 13,403,490 | 2.497282% | 2.522802% |
| | 278-2 | 0 | 135,587 | | 0.025520% | |
| 陳○齡 | 278、278-1、280 | 716 | 27,656,959 | 27,928,133 | 5.205587% | 5.256627% |
| | 278-2 | 0 | 271,173 | | 0.051040% | |
| 陳○祥 | 278、278-1、280 | 717 | 11,224,889 | 11,315,280 | 2.112746% | 2.129760% |
| | 278-2 | 0 | 90,391 | | 0.017013% | |
| 陳○彥 | 278、278-1、280 | 717 | 11,224,889 | 11,315,280 | 2.112746% | 2.129760% |
| | 278-2 | 0 | 90,391 | | 0.017013% | |
| 陳○昌 | 278、278-1、280 | 717 | 11,224,889 | 11,315,280 | 2.112746% | 2.129760% |
| | 278-2 | 0 | 90,391 | | 0.017013% | |
| 林○諺 | 278、278-1、280 | 722 | 20,166,533 | 20,364,263 | 3.795741% | 3.832957% |
| | 278-2 | 0 | 197,730 | | 0.037217% | |
| 林○宇 | 278、278-1、280 | 722 | 7,490,427 | 7,563,869 | 1.409846% | 1.423670% |
| | 278-2 | 0 | 73,443 | | 0.013823% | |
| 朱○惠 | 278、278-1、280 | 711 | 27,656,959 | 27,928,133 | 5.205587% | 5.256627% |

| 土地所有權人 | 權利價值來源地號 | 權利價值來源建號 | 更新前土地價值總額(元) | 更新前土地權利價值合計(元) | 更新前土地權利價值比例(%) | 更新前土地權利價值比例(%) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 278-2 | 0 | 271,173 | | 0.051040% | |
| 楊[redacted]悅 | 278、278-1、280 | 715 | 11,767,765 | 11,885,454 | 2.214926% | 2.237078% |
| | 278-2 | 0 | 117,689 | | 0.022151% | |
| 楊[redacted]樂 | 278、278-1、280 | 715 | 15,346,901 | 15,500,385 | 2.888590% | 2.917479% |
| | 278-2 | 0 | 153,484 | | 0.028889% | |
| 臺北市/臺北市政府環境保護局 | 279 | 0 | 65,253,467 | 65,253,467 | 12.281994% | 12.281994% |
| | 279-1 | 0 | | | 0.000000% | |
| 智城建設股份有限公司 | 280 | 0 | 976,128 | 976,128 | 0.183727% | 0.183727% |
| 陳[redacted]志 | 280 | 0 | 967,994 | 967,994 | 0.182196% | 0.182196% |
| 合計 | | | 531,293,770 | 531,293,770 | 100.000000% | 100.000000% |

表 3 更新後各單元建築物之權利價值表

| 編號 | 樓層 | 戶別 | 登記用途 | 建坪面積 | 露台 | 建坪單價 | 房屋價值 | 房屋加露台合計價值 | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | (坪) | (坪) | (元/坪) | (元) | (元) | |
| 1 | 2F | A1 | 住宅 | 49.72 | 0.00 | 752,000 | 37,389,440 | 37,389,440 | |
| 2 | 2F | A2 | 住宅 | 49.98 | 0.00 | 752,000 | 37,584,960 | 37,584,960 | |
| 3 | 2F | A3 | 住宅 | 21.97 | 0.00 | 745,000 | 16,367,650 | 16,367,650 | |
| 4 | 2F | A5 | 住宅 | 36.36 | 0.00 | 745,000 | 27,088,200 | 27,088,200 | |
| 5 | 2F | A6 | 住宅 | 27.9 | 0.00 | 759,000 | 21,176,100 | 21,176,100 | |
| 6 | 3F | A1 | 住宅 | 49.72 | 0.00 | 745,000 | 37,041,400 | 37,041,400 | |
| 7 | 3F | A2 | 住宅 | 49.88 | 0.00 | 745,000 | 37,160,600 | 37,160,600 | |
| 8 | 3F | A3 | 住宅 | 21.97 | 0.00 | 737,000 | 16,191,890 | 16,191,890 | |
| 9 | 3F | A5 | 住宅 | 36.36 | 0.00 | 737,000 | 26,797,320 | 26,797,320 | |
| 10 | 3F | A6 | 住宅 | 27.9 | 0.00 | 752,000 | 20,980,800 | 20,980,800 | |
| 11 | 4F | A1 | 住宅 | 49.72 | 0.00 | 737,000 | 36,643,640 | 36,643,640 | |
| 12 | 4F | A2 | 住宅 | 49.98 | 0.00 | 737,000 | 36,835,260 | 36,835,260 | |
| 13 | 4F | A3 | 住宅 | 21.97 | 0.00 | 730,000 | 16,038,100 | 16,038,100 | |
| 14 | 4F | A5 | 住宅 | 36.36 | 0.00 | 730,000 | 26,542,800 | 26,542,800 | |
| 15 | 4F | A6 | 住宅 | 27.9 | 0.00 | 745,000 | 20,785,500 | 20,785,500 | |
| 16 | 5F | A1 | 住宅 | 49.72 | 0.00 | 745,000 | 37,041,400 | 37,041,400 | |
| 17 | 5F | A2 | 住宅 | 49.88 | 0.00 | 745,000 | 37,160,600 | 37,160,600 | |
| 18 | 5F | A3 | 住宅 | 21.97 | 0.00 | 737,000 | 16,191,890 | 16,191,890 | |
| 19 | 5F | A5 | 住宅 | 36.36 | 0.00 | 737,000 | 26,797,320 | 26,797,320 | |
| 20 | 5F | A6 | 住宅 | 27.9 | 0.00 | 752,000 | 20,980,800 | 20,980,800 | |
| 21 | 6F | A1 | 住宅 | 49.72 | 0.00 | 752,000 | 37,389,440 | 37,389,440 | |
| 22 | 6F | A2 | 住宅 | 49.98 | 0.00 | 752,000 | 37,584,960 | 37,584,960 | |
| 23 | 6F | A3 | 住宅 | 21.97 | 0.00 | 745,000 | 16,367,650 | 16,367,650 | |
| 24 | 6F | A5 | 住宅 | 36.36 | 0.00 | 745,000 | 27,088,200 | 27,088,200 | |
| 25 | 6F | A6 | 住宅 | 27.9 | 0.00 | 759,000 | 21,176,100 | 21,176,100 | |
| 26 | 7F | A1 | 住宅 | 49.72 | 0.00 | 759,000 | 37,737,480 | 37,737,480 | |
| 27 | 7F | A2 | 住宅 | 49.88 | 0.00 | 759,000 | 37,858,920 | 37,858,920 | |
| 28 | 7F | A3 | 住宅 | 21.97 | 0.00 | 752,000 | 16,521,440 | 16,521,440 | |
| 29 | 7F | A5 | 住宅 | 36.36 | 0.00 | 752,000 | 27,342,720 | 27,342,720 | |
| 30 | 7F | A6 | 住宅 | 27.9 | 0.00 | 767,000 | 21,399,300 | 21,399,300 | |
| 31 | 8F | A1 | 住宅 | 49.72 | 0.00 | 767,000 | 38,135,240 | 38,135,240 | |
| 32 | 8F | A2 | 住宅 | 49.98 | 0.00 | 767,000 | 38,334,660 | 38,334,660 | |
| 33 | 8F | A3 | 住宅 | 21.97 | 0.00 | 759,000 | 16,675,230 | 16,675,230 | |
| 34 | 8F | A5 | 住宅 | 36.36 | 0.00 | 759,000 | 27,597,240 | 27,597,240 | |
| 35 | 8F | A6 | 住宅 | 27.9 | 0.00 | 774,000 | 21,594,600 | 21,594,600 | |
| 36 | 9F | A1 | 住宅 | 46.58 | 2.07 | 759,000 | 35,354,220 | 35,877,702 | 總價內含露臺價格 3,112,170 元，露臺以 1/3 建坪價計算。 |
| 37 | 9F | A2 | 住宅 | 49.88 | 0.00 | 759,000 | 37,858,920 | 37,858,920 | |
| 38 | 9F | A3 | 住宅 | 21.97 | 0.00 | 767,000 | 16,850,990 | 16,850,990 | |
| 39 | 9F | A5 | 住宅 | 36.36 | 0.00 | 767,000 | 27,888,120 | 27,888,120 | |
| 40 | 9F | A6 | 住宅 | 27.9 | 0.00 | 781,000 | 21,789,900 | 21,789,900 | |
| 41 | 10F | A1 | 住宅 | 40.55 | 10.64 | 788,000 | 31,953,400 | 33,629,618 | 總價內含露臺價格 1,676,218 元，露臺以 1/5 建坪價計算。 |
| 42 | 10F | A2 | 住宅 | 37.72 | 1.46 | 788,000 | 29,723,360 | 30,105,595 | 總價內含露臺價格 262,700 元，露臺以 1/3 建坪價計算。 |
| 43 | 10F | A3 | 住宅 | 21.97 | 0.00 | 774,000 | 17,004,780 | 17,004,780 | |
| 44 | 10F | A5 | 住宅 | 36.56 | 0.00 | 774,000 | 28,297,440 | 28,297,440 | |
| 45 | 10F | A6 | 住宅 | 27.79 | 0.00 | 788,000 | 21,898,520 | 21,898,520 | |
| 46 | 11F | A1 | 住宅 | 34.34 | 4.09 | 796,000 | 27,334,640 | 28,148,510 | 總價內含露臺價格 813,870 元，露臺以 1/4 建坪價計算。 |
| 47 | 11F | A2 | 住宅 | 36.19 | 1.00 | 796,000 | 28,807,240 | 29,005,290 | 總價內含露臺價格 198,050 元，露臺以 1/4 建坪價計算。 |
| 48 | 11F | A3 | 住宅 | 21.97 | 0.00 | 781,000 | 17,158,570 | 17,158,570 | |
| 49 | 11F | A5 | 住宅 | 36.56 | 0.00 | 781,000 | 28,553,360 | 28,553,360 | |
| 50 | 11F | A6 | 住宅 | 27.87 | 0.00 | 796,000 | 22,184,520 | 22,184,520 | |
| | 合計 | | | 1805.42 | 19.25 | | 1,368,256,830 | 1,371,850,685 | |

表 4 更新後車位權利價值表

| 樓層 | 編號 | 車位大小 | 單價(元/個) |
|---|---|---|---|
| B4 | 1 | 大車位(250*550) | 2,500,000 |
| B4 | 2 | 大車位(250*550) | 2,500,000 |
| B4 | 3 | 大車位(250*550) | 2,500,000 |
| B4 | 4 | 大車位(250*550) | 2,500,000 |
| B4 | 5 | 大車位(250*550) | 2,500,000 |
| B4 | 6 | 大車位(250*550) | 2,500,000 |
| B4 | 7 | 大車位(250*550) | 2,500,000 |
| B4 | 8 | 大車位(250*550) | 2,500,000 |
| B4 | 9 | 大車位(250*550) | 2,500,000 |
| B4 | 10 | 大車位(250*550) | 2,500,000 |
| B4 | 11 | 大車位(250*550) | 2,500,000 |
| B4 | 12 | 大車位(250*550) | 2,500,000 |
| B4 | 13 | 小車位(230*550) | 2,400,000 |
| B4 | 14 | 大車位(250*550) | 2,500,000 |
| B4 | 15 | 大車位(250*550) | 2,500,000 |
| B4 | 16 | 大車位(250*550) | 2,500,000 |
| B3 | 17 | 大車位(250*550) | 2,600,000 |
| B3 | 18 | 大車位(250*550) | 2,600,000 |
| B3 | 19 | 大車位(250*550) | 2,600,000 |
| B3 | 20 | 大車位(250*550) | 2,600,000 |
| B3 | 21 | 大車位(250*550) | 2,600,000 |
| B3 | 22 | 大車位(250*550) | 2,600,000 |
| B3 | 23 | 大車位(250*550) | 2,600,000 |
| B3 | 24 | 大車位(250*550) | 2,600,000 |
| B3 | 25 | 大車位(250*550) | 2,600,000 |
| B3 | 26 | 大車位(250*550) | 2,600,000 |
| B3 | 27 | 大車位(250*550) | 2,600,000 |
| B3 | 28 | 小車位(230*550) | 2,500,000 |
| B3 | 29 | 大車位(250*550) | 2,600,000 |
| B3 | 30 | 大車位(250*550) | 2,500,000 |
| B3 | 31 | 大車位(250*550) | 2,600,000 |
| B2 | 32 | 大車位(250*550) | 2,700,000 |
| B2 | 33 | 大車位(250*550) | 2,700,000 |
| B2 | 34 | 大車位(250*550) | 2,700,000 |
| B2 | 35 | 大車位(250*550) | 2,700,000 |
| B2 | 36 | 大車位(250*550) | 2,700,000 |
| B2 | 37 | 大車位(250*550) | 2,700,000 |
| B2 | 38 | 大車位(250*550) | 2,700,000 |
| B2 | 39 | 大車位(250*550) | 2,700,000 |
| B2 | 40 | 大車位(250*550) | 2,700,000 |
| B2 | 41 | 大車位(250*550) | 2,700,000 |
| B2 | 42 | 大車位(250*550) | 2,700,000 |
| B2 | 43 | 小車位(230*550) | 2,600,000 |
| B2 | 44 | 大車位(250*550) | 2,700,000 |
| B2 | 45 | 大車位(250*550) | 2,700,000 |
| B1 | 48 | 大車位(250*550) | 2,700,000 |
| 合計 | | | 119,100,000 |

表 5 更新前後權利價值分析表

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 更新前 | 比準地土地價格(元/坪) | 比準地土地總價(元) | 更新單元土地權利單價(元/坪) | 整體更新單元土地權利總價(元) |
| | 2,000,000 | 526,955,000 | 2,000,000 | 531,293,770 |
| 更新後 | 地面層住宅平均建坪單價(元/坪) | 二樓以上平均建坪單價(元/坪) | 車位平均價格(元/個) | 更新後總權利價值(元) |
| | --- | 759,851 | 2,589,130 | 1,490,950,685 |

# 擬訂臺北市中正區河堤六小段278地號等7筆土地都市更新權利變換計畫案不動產估價報告書

委託人：智城建設股份有限公司

估價單位：遠見不動產估價師事務所

版本：送件版
出版日期：中華民國112年4月

## 都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書案號及都市更新案號：

(一)不動產估價報告書事務所案號：111GA0004

(二)不動產估價報告書都市更新案號：

二、委託人：智城建設股份有限公司。

三、勘估標的基本資料：

更新單元名稱：臺北市中正區河堤六小段278地號等7筆土地都市更新權利變換。

(一)更新前基本資料：

1.勘估標的內容

(1)土地標示：臺北市中正區河堤六小段278地號等7筆土地。

土地面積：877.0㎡(265.29坪)。

土地使用分區：第二種商業區，建蔽率65%、容積率550%(臨路11公尺)；第三種住宅區，建蔽率45%、容積率225%；道路用地。

(2)建物標示：臺北市中正區河堤六小段69建號(即廈門街147巷3號之2）等18筆合法建物。

建物面積：2,073.67㎡(627.29坪)。

(3)評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

2.產權分析：

(1)所有權及權利範圍：

表一　土地產權分析表

| 編號 | 地號 | 土地面積(㎡) | 土地面積(坪) | 所有權人 | 權利範圍 | 土地持分面積(㎡) | 土地持分面積(坪) | 登記建號 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 278 | 595.00 | 179.99 | 周[redacted]冲 | 1/16 | 37.19 | 11.25 | 69、710、711、712、 |
| | | | | 張[redacted]益 | 1/16 | 37.19 | 11.25 | |

## 表一　土地產權分析表

| 編號 | 地號 | 土地面積(㎡) | 土地面積(坪) | 所有權人 | 權利範圍 | 土地持分面積(㎡) | 土地持分面積(坪) | 登記建號 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 曾○欣 | 1/16 | 37.19 | 11.25 | 713、714、715、716、717、718、719、720、721、722、735、736、737、738 |
| | | | | 蔡○珠 | 1/32 | 18.59 | 5.62 | |
| | | | | 阮○吉 | 1/16 | 37.19 | 11.25 | |
| | | | | 黃○真 | 1/16 | 37.19 | 11.25 | |
| | | | | 楊○蓥 | 1/16 | 37.19 | 11.25 | |
| | | | | 陳○翰 | 2/112 | 10.63 | 3.21 | |
| | | | | 孫○言 | 1/16 | 37.19 | 11.25 | |
| | | | | 奚○育 | 1/16 | 37.19 | 11.25 | |
| | | | | 劉○群 | 1/16 | 37.19 | 11.25 | |
| | | | | 鄭○慧 | 1/32 | 18.59 | 5.62 | |
| | | | | 陳○齡 | 1/16 | 37.19 | 11.25 | |
| | | | | 陳○祥 | 1/48 | 12.40 | 3.75 | |
| | | | | 陳○彥 | 1/48 | 12.40 | 3.75 | |
| | | | | 陳○昌 | 1/48 | 12.40 | 3.75 | |
| | | | | 陳○德 | 5/112 | 26.56 | 8.04 | |
| | | | | 林○諺 | 70/1536 | 27.12 | 8.20 | |
| | | | | 朱○惠 | 1/16 | 37.19 | 11.25 | |
| | | | | 林○宇 | 26/1536 | 10.07 | 3.05 | |
| | | | | 楊○悅 | 434/16000 | 16.14 | 4.88 | |
| | | | | 楊○樂 | 566/16000 | 21.05 | 6.37 | |
| 2 | 278-1 | 104.00 | 31.46 | 周○冲 | 1/16 | 6.50 | 1.97 | 710、712、713、716、720、722、735、736、738 |
| | | | | 張○益 | 1/16 | 6.50 | 1.97 | |
| | | | | 曾○欣 | 1/16 | 6.50 | 1.97 | |
| | | | | 蔡○珠 | 1/32 | 3.25 | 0.98 | |
| | | | | 阮○吉 | 1/16 | 6.50 | 1.97 | |
| | | | | 黃○真 | 1/16 | 6.50 | 1.97 | |
| | | | | 楊○蓥 | 1/16 | 6.50 | 1.97 | |
| | | | | 陳○翰 | 2/112 | 1.86 | 0.56 | |
| | | | | 孫○言 | 1/16 | 6.50 | 1.97 | |
| | | | | 奚○育 | 1/16 | 6.50 | 1.97 | |
| | | | | 劉○群 | 1/16 | 6.50 | 1.97 | |
| | | | | 鄭○慧 | 1/32 | 3.25 | 0.98 | |
| | | | | 陳○齡 | 1/16 | 6.50 | 1.97 | |
| | | | | 陳○祥 | 1/48 | 2.17 | 0.66 | |
| | | | | 陳○彥 | 1/48 | 2.17 | 0.66 | |
| | | | | 陳○昌 | 1/48 | 2.17 | 0.66 | |
| | | | | 陳○德 | 5/112 | 4.64 | 1.40 | |
| | | | | 林○諺 | 70/1536 | 4.74 | 1.43 | |

## 表一　土地產權分析表

| 編號 | 地號 | 土地面積(㎡) | 土地面積(坪) | 所有權人 | 權利範圍 | 土地持分面積(㎡) | 土地持分面積(坪) | 登記建號 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 朱○惠 | 1/16 | 6.50 | 1.97 | |
| | | | | 林○宇 | 26/1536 | 1.76 | 0.53 | |
| | | | | 楊○悅 | 434/16000 | 2.82 | 0.85 | |
| | | | | 楊○樂 | 566/16000 | 3.68 | 1.11 | |
| 3 | 278-2 | 10.00 | 3.03 | 周○冲 | 1/16 | 0.63 | 0.19 | |
| | | | | 張○益 | 1/16 | 0.63 | 0.19 | |
| | | | | 曾○欣 | 1/16 | 0.63 | 0.19 | |
| | | | | 蔡○珠 | 1/32 | 0.31 | 0.09 | |
| | | | | 阮○吉 | 1/16 | 0.63 | 0.19 | |
| | | | | 黃○真 | 1/16 | 0.63 | 0.19 | |
| | | | | 楊○蓥 | 1/16 | 0.63 | 0.19 | |
| | | | | 陳○翰 | 2/112 | 0.18 | 0.05 | |
| | | | | 孫○言 | 1/16 | 0.63 | 0.19 | |
| | | | | 奚○育 | 1/16 | 0.63 | 0.19 | |
| | | | | 劉○群 | 1/16 | 0.63 | 0.19 | |
| | | | | 鄭○慧 | 1/32 | 0.31 | 0.09 | |
| | | | | 陳○齡 | 1/16 | 0.63 | 0.19 | |
| | | | | 陳○祥 | 1/48 | 0.21 | 0.06 | |
| | | | | 陳○彥 | 1/48 | 0.21 | 0.06 | |
| | | | | 陳○昌 | 1/48 | 0.21 | 0.06 | |
| | | | | 陳○德 | 5/112 | 0.45 | 0.14 | |
| | | | | 林○諺 | 70/1536 | 0.46 | 0.14 | |
| | | | | 朱○惠 | 1/16 | 0.63 | 0.19 | |
| | | | | 林○宇 | 26/1536 | 0.17 | 0.05 | |
| | | | | 楊○悅 | 434/16000 | 0.27 | 0.08 | |
| | | | | 楊○樂 | 566/16000 | 0.35 | 0.11 | |
| 4 | 279 | 124.00 | 37.51 | 臺北市/臺北市政府環境保護局 | 1/1 | 124.00 | 37.51 | |
| 5 | 279-1 | 5.00 | 1.51 | 臺北市/臺北市政府環境保護局 | 1/1 | 5.00 | 1.51 | |
| 6 | 279-2 | 6.00 | 1.82 | 臺北市/臺北市政府環境保護局 | 1/1 | 6.00 | 1.82 | |
| 7 | 280 | 33.00 | 9.98 | 周○冲 | 1/16 | 2.06 | 0.62 | |
| | | | | 張○益 | 1/16 | 2.06 | 0.62 | |
| | | | | 曾○欣 | 1/16 | 2.06 | 0.62 | |
| | | | | 蔡○珠 | 1/32 | 1.03 | 0.31 | |
| | | | | 阮○吉 | 1/16 | 2.06 | 0.62 | |
| | | | | 陳○翰 | 2/112 | 0.59 | 0.18 | |
| | | | | 孫○言 | 1/16 | 2.06 | 0.62 | |

## 表一　土地產權分析表

| 編號 | 地號 | 土地面積(㎡) | 土地面積(坪) | 所有權人 | 權利範圍 | 土地持分面積(㎡) | 土地持分面積(坪) | 登記建號 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 吳[redacted]育 | 1/16 | 2.06 | 0.62 | |
| | | | | 劉[redacted]群 | 1/16 | 2.06 | 0.62 | |
| | | | | 鄭[redacted]慧 | 1/32 | 1.03 | 0.31 | |
| | | | | 陳[redacted]齡 | 1/16 | 2.06 | 0.62 | |
| | | | | 陳[redacted]祥 | 1/48 | 0.69 | 0.21 | |
| | | | | 陳[redacted]彥 | 1/48 | 0.69 | 0.21 | |
| | | | | 陳[redacted]昌 | 1/48 | 0.69 | 0.21 | |
| | | | | 陳[redacted]德 | 5/112 | 1.47 | 0.45 | |
| | | | | 林[redacted]諺 | 70/1536 | 1.50 | 0.45 | |
| | | | | 智城建設股份有限公司 | 2/32 | 2.06 | 0.62 | |
| | | | | 陳[redacted]志 | 1/16 | 2.06 | 0.62 | |
| | | | | 朱[redacted]惠 | 1/16 | 2.06 | 0.62 | |
| | | | | 林[redacted]宇 | 26/1536 | 0.56 | 0.17 | |
| | | | | 楊[redacted]悅 | 434/16000 | 0.90 | 0.27 | |
| | | | | 楊[redacted]樂 | 566/16000 | 1.17 | 0.35 | |
| 合計 | | 877.00 | 265.29 | | | 877.00 | 265.29 | |

## 表二　建物產權分析表

| 編號 | 建號 | 建物門牌 | 地號 | 層次 | 層數 | 構造別 | 建築完成日期 | 主建物面積(㎡) | 附建物面積(㎡) | 總面積(㎡) | 總面積(坪) | 登記次序 | 所有權人 | 權利範圍 | 權利面積(㎡) | 權利面積(坪) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 69 | 廈門街147巷[redacted]號[redacted] | 278 | 1 | 1 | 木造 | 47年1月20日 | 88.89 | - | 88.89 | 26.89 | 0001 | 沈韓[redacted]正 | 1/1 | 88.89 | 26.89 |
| 2 | 710 | 廈門街147巷[redacted]號[redacted]樓[redacted] | 278、278-1 | 4 | 4 | 鋼筋混凝土造 | 63年11月18日 | 48.27 | 9.81 | 58.08 | 17.57 | 0002 | 鄭[redacted]慧 | 1/1 | 58.08 | 17.57 |
| 3 | 711 | 廈門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 278 | 3 | 4 | 鋼筋混凝土造 | 63年11月18日 | 109.45 | 14.58 | 124.03 | 37.52 | 0002 | 朱[redacted]惠 | 1/1 | 124.03 | 37.52 |
| 4 | 712 | 廈門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 278、278-1 | 3 | 4 | 鋼筋混凝土造 | 63年11月18日 | 109.45 | 14.58 | 124.03 | 37.52 | 0001 | 周[redacted]冲 | 1/1 | 124.03 | 37.52 |
| 5 | 713 | 廈門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 278、278-1 | 4 | 4 | 鋼筋混凝土造 | 63年11月18日 | 109.45 | 14.58 | 124.03 | 37.52 | 0003 | 劉[redacted]群 | 1/1 | 124.03 | 37.52 |
| 6 | 714 | 廈門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 278 | 2 | 4 | 鋼筋混凝土造 | 63年11月18日 | 109.45 | 14.58 | 124.03 | 37.52 | 0001 | 張[redacted]益 | 1/1 | 124.03 | 37.52 |
| 7 | 715 | 廈門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 278 | 3 | 4 | 鋼筋混凝土造 | 63年11月18日 | 109.45 | 14.58 | 124.03 | 37.52 | 0004 | 楊[redacted]悅 | 434/1000 | 53.83 | 16.28 |
| | | | | | | | | | | | | 0005 | 楊[redacted]樂 | 566/1000 | 70.20 | 21.24 |
| 8 | 716 | 廈門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 278、278-1 | 2 | 4 | 鋼筋混凝土造 | 63年11月18日 | 109.45 | 14.58 | 124.03 | 37.52 | 0002 | 陳[redacted]齡 | 1/1 | 124.03 | 37.52 |
| 9 | 717 | 廈門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 278 | 1 | 4 | 鋼筋混凝土造 | 63年11月18日 | 109.45 | 14.58 | 124.03 | 37.52 | 0002 | 陳[redacted]祥 | 1/3 | 41.34 | 12.51 |
| | | | | | | | | | | | | 0003 | 陳[redacted]彥 | 1/3 | 41.34 | 12.51 |
| | | | | | | | | | | | | 0004 | 陳[redacted]昌 | 1/3 | 41.34 | 12.51 |
| 10 | 718 | 廈門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 278 | 1 | 4 | 鋼筋混凝土造 | 63年11月18日 | 109.45 | 14.58 | 124.03 | 37.52 | 0002 | 曾[redacted]欣 | 1/1 | 124.03 | 37.52 |
| 11 | 719 | 廈門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 278 | 2 | 4 | 鋼筋混凝土造 | 63年11月18日 | 109.45 | 14.58 | 124.03 | 37.52 | 0004 | 黃[redacted]真 | 1/1 | 124.03 | 37.52 |
| 12 | 720 | 廈門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 278、278-1 | 3 | 4 | 鋼筋混凝土造 | 63年11月18日 | 109.45 | 14.58 | 124.03 | 37.52 | 0002 | 楊[redacted]蔓 | 1/1 | 124.03 | 37.52 |
| 13 | 721 | 廈門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 278 | 4 | 4 | 鋼筋混凝土造 | 63年11月18日 | 109.45 | 14.58 | 124.03 | 37.52 | 0003 | 樊[redacted]育 | 1/1 | 124.03 | 37.52 |
| 14 | 722 | 廈門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 278、278-1 | 2 | 4 | 鋼筋混凝土造 | 63年11月18日 | 109.45 | 14.58 | 124.03 | 37.52 | 0002 | 林[redacted]諺 | 35/48 | 90.44 | 27.36 |
| | | | | | | | | | | | | 0003 | 林[redacted]宇 | 13/48 | 33.59 | 10.16 |
| 15 | 735 | 廈門街147巷[redacted]號 | 278、278-1 | 1 | 4 | 鋼筋混凝土造 | 63年11月18日 | 109.45 | 14.58 | 124.03 | 37.52 | 0002 | 阮[redacted]吉 | 1/1 | 124.03 | 37.52 |
| 16 | 736 | 廈門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 278、278-1 | 4 | 4 | 鋼筋混凝土造 | 63年11月18日 | 61.48 | 4.77 | 66.25 | 20.04 | 0003 | 蔡[redacted]珠 | 1/1 | 66.25 | 20.04 |
| 17 | 737 | 廈門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 278 | 4 | 4 | 鋼筋混凝土造 | 63年11月18日 | 109.45 | 14.58 | 124.03 | 37.52 | 0003 | 孫[redacted]言 | 1/1 | 124.03 | 37.52 |
| 18 | 738 | 廈門街147巷[redacted]號 | 278、278-1 | 1 | 4 | 鋼筋混凝土造 | 63年11月18日 | 109.45 | 14.58 | 124.03 | 37.52 | 0003 | 陳[redacted]翰 | 2/7 | 35.44 | 10.72 |
| | | | | | | | | | | | | 0004 | 陳[redacted]德 | 5/7 | 88.59 | 26.80 |
| 合計 | | | | | | | | 1,840.39 | 233.28 | 2,073.67 | 627.29 | | | | 2,073.67 | 627.29 |

(2)他項權利：詳謄本。

3.建物型式：區分所有建物。

(二)更新後基本資料：

1.建物型式：地上11層，地下4層之住宅大樓。

2.更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積：

更新後建物總面積(不含車位)：5,968.27㎡(1,805.4200坪)

(詳見第9頁表五更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表。)

3.建物結構：鋼筋混凝土造

(三)評估內容：

1.更新前土地所有權人及權利變換關係人之土地權利價值及土地權利價值比例：

(詳見第8頁表四：更新前土地權利價值表。)

2.更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值：

(詳見第8頁表五：更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表。第11頁表六：更新後車位權利價值表。)

## 四、估價前題：

(一)估價目的：都市更新權利變換價值參考。

(二)價格種類：正常價格。

(三)價格日期：民國111年10月31日。

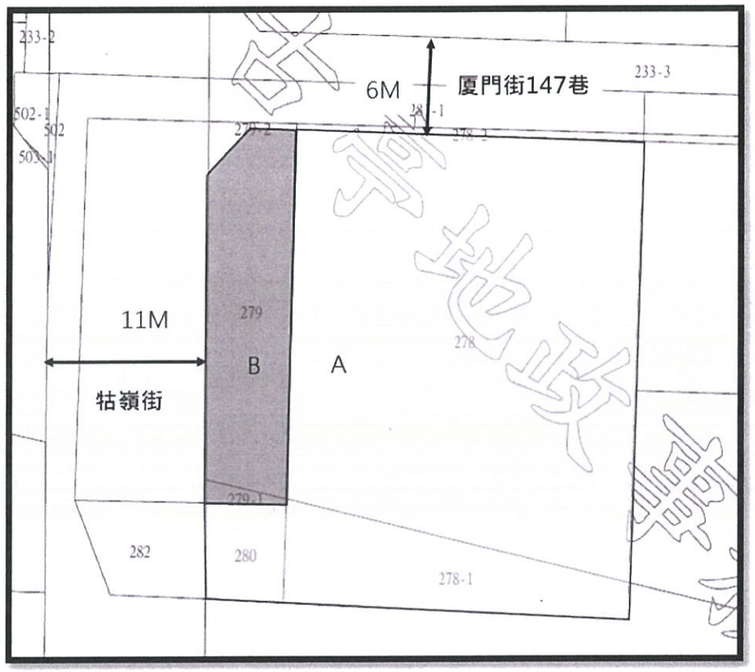
(四)勘察日期：民國111年10月31日。

(五)估價條件：

1.更新前估價條件：

(1)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「同一土地所有權人」或「同一建築執照或使用執照」視為同一宗土地。依上述原則本案分宗結果如下：

| 宗地編號 | 地號 | 各地號面積(㎡) | 劃分原因 |
|---|---|---|---|
| A | 278 | 595.00 | 同一建築執照(63 使字 1735 號) |
| | 278-1 | 104.00 | |
| | 280 | 33.00 | |
| B | 279 | 124.00 | 同一土地所有權人 |
| | 279-1 | 5.00 | |
| 合計 | | 861.00 | |




(2)更新前各權利人之權利價值，原則係以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。惟更新單元內有危險建築，以及四樓公寓無法定停車位之情形，依「修訂『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』」規定進行折減計算，並依折減後容積率為前提評估各地號更新前土地價值。

| 宗地編號 | 地號 | 土地面積(㎡) | 法定容積(㎡) | 都更獎勵容積樓地(㎡)(共享) | 危險建築獎勵(㎡) | 四樓公寓無法定停車位獎勵(㎡) | 容積率(%)(折減後) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | 278 | 595.00 | 1,338.75 | 990.14 | 107.10 | 26.78 | 306.06% |
| | 278-1 | 104.00 | 572.00 | | 45.76 | 11.44 | |
| | 280 | 33.00 | 181.50 | | 14.52 | 3.63 | |
| B | 279 | 124.00 | 279.00 | | - | - | 237.60% |
| | 279-1 | 5.00 | 27.50 | | - | - | |
| 合計 | | 861.00 | 2,398.75 | 990.14 (41.28%) | 167.38 (6.98%) | 41.85 (1.74%) | 295.80% |

註：上述獎勵值顯示至小數點第二位。

【計算說明】：針對更新前土地欲申請「危險建築獎勵」及「四樓公寓無法定停車位獎勵」，原則採取更新前土地權利價值應作獎勵容積折減，折減後容積計算方式在此補充說明。

折減後容積率＝【（危險建築獎勵+四樓公寓無法定停車位獎勵）÷（1+其他共享獎勵容積率）+法定容積樓地板】÷土地面積

＝【（167.38㎡+41.85㎡）÷（1+41.28%）+2,398.75㎡】÷861.00㎡

≒295.80%（折減後））

(3)更新前各宗土地價值評估選定整宗土地為比準地，折減後平均容積率為295.80%。

(4)更新範圍內之區分所有建物分別選定「廈門街147巷3之1號」(738建號)及「廈門街147巷3之1號三樓」(712建號)作為更新前地面層及住宅比準單元進行區分所有建物價格之推估，並依照不動產估價技術規則第125條或第126條評估區分所有建物土地權利價值。

(5)本案更新前合法建物為鋼筋混凝土造屋齡約48年，因本案將評估建物使用權價值，故參酌台北市不動產估價師公會所發佈作業通則，合法建物經濟耐用年數由50年延長至80年進行評估。

(6)本案有建物面積與其對應之土地持分面積比例不一致之狀況，故依據已登記之建物產權面積比例計算應有合理土地持分面積，並以「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」進行價值找補計算。

| 建號 | 門牌 | 建物產權面積(㎡) | 土地持分面積(㎡) | 合理土地持分面積(㎡) | 土地面積找補(㎡) | 土地面積找補(坪) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 718 | 廈門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 124.03 | 45.75 | 45.75 | 0.00 | 0.0000 |
| 714 | 廈門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 124.03 | 45.75 | 45.75 | 0.00 | 0.0000 |
| 711 | 廈門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 124.03 | 45.75 | 45.75 | 0.00 | 0.0000 |
| 737 | 廈門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 124.03 | 45.75 | 45.75 | 0.00 | 0.0000 |
| 738 | 廈門街147巷[redacted]號 | 124.03 | 45.75 | 45.75 | 0.00 | 0.0000 |
| 716 | 廈門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 124.03 | 45.75 | 45.75 | 0.00 | 0.0000 |
| 712 | 廈門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 124.03 | 45.75 | 45.75 | 0.00 | 0.0000 |
| 713 | 廈門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 124.03 | 45.75 | 45.75 | 0.00 | 0.0000 |
| 735 | 廈門街147巷[redacted]號 | 124.03 | 45.75 | 45.75 | 0.00 | 0.0000 |
| 722 | 廈門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 124.03 | 45.75 | 45.75 | 0.00 | 0.0000 |
| 720 | 廈門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 124.03 | 45.75 | 45.75 | 0.00 | 0.0000 |
| 736 | 廈門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 65.95 | 22.88 | 24.33 | (1.45) | (0.4391) |
| 710 | 廈門街147巷3之[redacted]號[redacted]樓[redacted] | 58.08 | 22.88 | 21.42 | 1.45 | 0.4391 |
| 717 | 廈門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 124.03 | 45.75 | 45.75 | 0.00 | 0.0000 |
| 719 | 廈門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 124.03 | 45.75 | 45.75 | 0.00 | 0.0000 |
| 715 | 廈門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 124.03 | 45.75 | 45.75 | 0.00 | 0.0000 |
| 721 | 廈門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 124.03 | 45.75 | 45.75 | 0.00 | 0.0000 |
| | | 1,984.48 | 732.00 | 732.00 | 0.00 | 0.0000 |

註：上述土地面積找補(㎡)及土地面積找補(坪)採計算機循環計算至無窮盡，上表僅表列至小數點後二位，特此說明。

(7)更新範圍內廈門街147巷[redacted]號[redacted]，建物目前已滅失，故本次不評估該棟建物所有權人沈韓[redacted]正之權利價值。

(8) 719建號及720建號有合法建物所有權人與土地所有權人非屬同一人之情形，以下表權屬狀況進行評估：

| 建號 | 門牌 | 土地所有權人 | 建物所有權人 |
|---|---|---|---|
| 719 | 廈門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 黃[redacted]真(278、278-1地號)、陳[redacted]志(280地號) | 黃[redacted]真 |
| 720 | 廈門街147巷[redacted]號[redacted]樓 | 楊[redacted]蓥(278、278-1地號)、智城建設股份有限公司(280地號) | 楊[redacted]蓥 |

2.更新後估價條件：

(1)權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應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。

(2)更新後各戶價格評估，住宅部分選定「4F-A5」為比準戶，停車位部分

選定以「B2-40」為比準車位。

(3)更新後部分戶別規劃設有約定專用露臺，本次估價考量露臺使用效益評估整體更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

## 五、評估價格結論：

經本所估價師針對產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，與專業分析後，最終價格決定如下。

(一)更新前土地權利價值總額：新臺幣525,470,859元。

(詳見第8頁表四 更新前土地權利價值表。)

(二)更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：

新臺幣1,472,716,095元。

(詳見第9頁 表五 更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表；第11頁 表六 更新後車位權利價值表。)

以上評估結果謹適用於勘估標的於都市更新權利變換估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書者，請詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件、以避明估價結果之誤用。

不動產估價師： (簽名或蓋章)

台北市不動產估價師開業證書字號：(91)北市估字第000025號

台北市不動產估價師公會會員證書字號：(112)北市估證字第033號

## 表四 更新前各權利人土地權利價值明細

| 編號 | 土地所有權人及權利變換關係人 | 權利來源 | | | 更新前土地權利價值合計(元) | | 更新前土地權利價值比例(%) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 地號 | 建號 | 層次 | | | | |
| 1 | 周[redacted]冲 | 278、278-1、280 | 712 | 3 | 26,949,661 | 27,254,052 | 5.1287% | 5.1866% |
| | | 278-2 | - | - | 304,391 | | 0.0579% | |
| 2 | 張[redacted]益 | 278、278-1、280 | 714 | 2 | 27,800,702 | 28,105,093 | 5.2906% | 5.3486% |
| | | 278-2 | - | - | 304,391 | | 0.0579% | |
| 3 | 曾[redacted]欣 | 278、278-1、280 | 718 | 1 | 32,954,234 | 33,258,625 | 6.2714% | 6.3293% |
| | | 278-2 | - | - | 304,391 | | 0.0579% | |
| 4 | 蔡[redacted]珠 | 278、278-1、280 | 736 | 4 | 15,181,538 | 15,333,732 | 2.8891% | 2.9181% |
| | | 278-2 | - | - | 152,194 | | 0.0290% | |
| 5 | 阮[redacted]吉 | 278、278-1、280 | 735 | 1 | 32,150,472 | 32,454,863 | 6.1184% | 6.1763% |
| | | 278-2 | - | - | 304,391 | | 0.0579% | |
| 6 | 黃[redacted]真 | 278、278-1 | 719 | 2 | 26,654,984 | 26,959,375 | 5.0726% | 5.1305% |
| | | 278-2 | - | - | 304,391 | | 0.0579% | |
| 7 | 楊[redacted]菱 | 278、278-1 | 720 | 3 | 25,786,297 | 26,090,688 | 4.9073% | 4.9652% |
| | | 278-2 | - | - | 304,391 | | 0.0579% | |
| 8 | 陳[redacted]翰 | 278、278-1、280 | 738 | 1 | 9,185,849 | 9,272,818 | 1.7481% | 1.7647% |
| | | 278-2 | - | - | 86,969 | | 0.0166% | |
| 9 | 陳[redacted]德 | 278、278-1、280 | 738 | 1 | 22,964,623 | 23,182,044 | 4.3703% | 4.4117% |
| | | 278-2 | - | - | 217,421 | | 0.0414% | |
| 10 | 孫[redacted]言 | 278、278-1、280 | 737 | 4 | 27,706,142 | 27,706,142 | 5.2726% | 5.2726% |
| | | 278-2 | - | - | 0 | | 0.0000% | |
| 11 | 奚[redacted]育 | 278、278-1、280 | 721 | 4 | 27,422,463 | 27,726,854 | 5.2186% | 5.2766% |
| | | 278-2 | - | - | 304,391 | | 0.0579% | |
| 12 | 劉[redacted]群 | 278、278-1、280 | 713 | 4 | 27,044,222 | 27,348,613 | 5.1467% | 5.2046% |
| | | 278-2 | - | - | 304,391 | | 0.0579% | |
| 13 | 鄭[redacted]慧 | 278、278-1、280 | 710 | 4 | 12,139,815 | 12,292,009 | 2.3103% | 2.3392% |
| | | 278-2 | - | - | 152,194 | | 0.0290% | |
| 14 | 陳[redacted]齡 | 278、278-1、280 | 716 | 2 | 27,138,781 | 27,443,172 | 5.1647% | 5.2226% |
| | | 278-2 | - | - | 304,391 | | 0.0579% | |
| 15 | 陳[redacted]祥 | 278、278-1、280 | 717 | 1 | 10,984,745 | 11,086,209 | 2.0905% | 2.1098% |
| | | 278-2 | - | - | 101,464 | | 0.0193% | |
| 16 | 陳[redacted]彥 | 278、278-1、280 | 717 | 1 | 10,984,745 | 11,086,209 | 2.0905% | 2.1098% |
| | | 278-2 | - | - | 101,464 | | 0.0193% | |

## 表四 更新前各權利人土地權利價值明細

| 編號 | 土地所有權人及權利變換關係人 | 權利來源 | | | 更新前土地權利價值合計(元) | | 更新前土地權利價值比例(%) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 地號 | 建號 | 層次 | | | | |
| 17 | 陳[redacted]昌 | 278、278-1、280 | 717 | 1 | 10,984,746 | 11,086,210 | 2.0905% | 2.1098% |
| | | 278-2 | - | - | 101,464 | | 0.0193% | |
| 18 | 林[redacted]諺 | 278、278-1、280 | 722 | 2 | 19,581,845 | 19,803,795 | 3.7265% | 3.7688% |
| | | 278-2 | - | - | 221,950 | | 0.0422% | |
| 19 | 林[redacted]宇 | 278、278-1、280 | 722 | 2 | 7,273,257 | 7,355,696 | 1.3841% | 1.3998% |
| | | 278-2 | - | - | 82,439 | | 0.0157% | |
| 20 | 朱[redacted]惠 | 278、278-1、280 | 711 | 3 | 27,611,581 | 27,915,972 | 5.2546% | 5.3126% |
| | | 278-2 | - | - | 304,391 | | 0.0579% | |
| 21 | 楊[redacted]悅 | 278、278-1、280 | 715 | 3 | 11,880,829 | 12,012,934 | 2.2610% | 2.2861% |
| | | 278-2 | - | - | 132,105 | | 0.0251% | |
| 22 | 楊[redacted]樂 | 278、278-1、280 | 715 | 3 | 15,494,352 | 15,666,637 | 2.9487% | 2.9814% |
| | | 278-2 | - | - | 172,285 | | 0.0328% | |
| 23 | 臺北市/臺北市政府環境保護局 | 279 | - | - | 56,824,450 | 63,240,114 | 10.8140% | 12.0349% |
| | | 279-1 | - | - | 6,415,664 | | 1.2209% | |
| 24 | 智城建設股份有限公司 | 280 | - | - | 879,684 | 879,684 | 0.1674% | 0.1674% |
| 25 | 陳[redacted]志 | 280 | - | - | 909,319 | 909,319 | 0.1730% | 0.1730% |
| 合計 | | | | | 525,470,859 | 525,470,859 | 100.000000% | 100.000000% |

註：孫[redacted]言持分 278-2 地號土地(道路用地)未同意參與更新，故不計算其更新前該筆土地權利價值

## 表五　更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表

| 編號 | 分配單元代號 | 戶別 | 樓別 | 規劃用途 | 土地 | | 主建物面積(㎡) | 附屬建物面積(㎡) | 公設面積(㎡) | 銷售面積 | | 房地價值 | | 露台 | | | (含露台)房地價值 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 持分比例(1/1000000) | 面積(㎡) | | | | ㎡ | 坪 | 單價(元/坪) | 總價(元) | 面積(坪) | 單價(元/坪) | 總價(元) | 總價(元) | 單價(元/坪) |
| 1 | 2F-A1 | A1 | 2F | 住宅 | 27536 | 24.15 | 97.33 | 11.17 | 55.85 | 164.35 | 49.72 | 699,800 | 34,794,056 | - | - | - | 34,794,056 | 699,800 |
| 2 | 2F-A2 | A2 | 2F | 住宅 | 27682 | 24.28 | 98.62 | 10.45 | 56.14 | 165.21 | 49.98 | 748,500 | 37,410,030 | - | - | - | 37,410,030 | 748,500 |
| 3 | 2F-A3 | A3 | 2F | 住宅 | 12170 | 10.67 | 43.40 | 4.55 | 24.68 | 72.63 | 21.97 | 764,300 | 16,791,671 | - | - | - | 16,791,671 | 764,300 |
| 4 | 2F-A5 | A5 | 2F | 住宅 | 20141 | 17.67 | 72.39 | 6.97 | 40.85 | 120.21 | 36.36 | 760,500 | 27,651,780 | - | - | - | 27,651,780 | 760,500 |
| 5 | 2F-A6 | A6 | 2F | 住宅 | 15454 | 13.55 | 54.90 | 5.99 | 31.34 | 92.23 | 27.90 | 697,500 | 19,460,250 | - | - | - | 19,460,250 | 697,500 |
| 6 | 3F-A1 | A1 | 3F | 住宅 | 27536 | 24.15 | 97.33 | 11.17 | 55.85 | 164.35 | 49.72 | 709,500 | 35,276,340 | - | - | - | 35,276,340 | 709,500 |
| 7 | 3F-A2 | A2 | 3F | 住宅 | 27628 | 24.23 | 98.62 | 10.24 | 56.03 | 164.89 | 49.88 | 745,500 | 37,185,540 | - | - | - | 37,185,540 | 745,500 |
| 8 | 3F-A3 | A3 | 3F | 住宅 | 12170 | 10.67 | 43.40 | 4.55 | 24.68 | 72.63 | 21.97 | 759,000 | 16,675,230 | - | - | - | 16,675,230 | 759,000 |
| 9 | 3F-A5 | A5 | 3F | 住宅 | 20141 | 17.67 | 72.39 | 6.97 | 40.85 | 120.21 | 36.36 | 755,300 | 27,462,708 | - | - | - | 27,462,708 | 755,300 |
| 10 | 3F-A6 | A6 | 3F | 住宅 | 15454 | 13.55 | 54.90 | 5.99 | 31.34 | 92.23 | 27.90 | 707,300 | 19,733,670 | - | - | - | 19,733,670 | 707,300 |
| 11 | 4F-A1 | A1 | 4F | 住宅 | 27536 | 24.15 | 97.33 | 11.17 | 55.85 | 164.35 | 49.72 | 719,300 | 35,763,596 | - | - | - | 35,763,596 | 719,300 |
| 12 | 4F-A2 | A2 | 4F | 住宅 | 27682 | 24.28 | 98.62 | 10.45 | 56.14 | 165.21 | 49.98 | 738,000 | 36,885,240 | - | - | - | 36,885,240 | 738,000 |
| 13 | 4F-A3 | A3 | 4F | 住宅 | 12170 | 10.67 | 43.40 | 4.55 | 24.68 | 72.63 | 21.97 | 753,800 | 16,560,986 | - | - | - | 16,560,986 | 753,800 |
| 14 | 4F-A5 | A5 | 4F | 住宅 | 20141 | 17.67 | 72.39 | 6.97 | 40.85 | 120.21 | 36.36 | 750,000 | 27,270,000 | - | - | - | 27,270,000 | 750,000 |
| 15 | 4F-A6 | A6 | 4F | 住宅 | 15454 | 13.55 | 54.90 | 5.99 | 31.34 | 92.23 | 27.90 | 717,000 | 20,004,300 | - | - | - | 20,004,300 | 717,000 |
| 16 | 5F-A1 | A1 | 5F | 住宅 | 27536 | 24.15 | 97.33 | 11.17 | 55.85 | 164.35 | 49.72 | 724,500 | 36,022,140 | - | - | - | 36,022,140 | 724,500 |
| 17 | 5F-A2 | A2 | 5F | 住宅 | 27628 | 24.23 | 98.62 | 10.24 | 56.03 | 164.89 | 49.88 | 745,500 | 37,185,540 | - | - | - | 37,185,540 | 745,500 |
| 18 | 5F-A3 | A3 | 5F | 住宅 | 12170 | 10.67 | 43.40 | 4.55 | 24.68 | 72.63 | 21.97 | 759,000 | 16,675,230 | - | - | - | 16,675,230 | 759,000 |
| 19 | 5F-A5 | A5 | 5F | 住宅 | 20141 | 17.67 | 72.39 | 6.97 | 40.85 | 120.21 | 36.36 | 755,300 | 27,462,708 | - | - | - | 27,462,708 | 755,300 |
| 20 | 5F-A6 | A6 | 5F | 住宅 | 15454 | 13.55 | 54.90 | 5.99 | 31.34 | 92.23 | 27.90 | 722,300 | 20,152,170 | - | - | - | 20,152,170 | 722,300 |
| 21 | 6F-A1 | A1 | 6F | 住宅 | 27536 | 24.15 | 97.33 | 11.17 | 55.85 | 164.35 | 49.72 | 729,800 | 36,285,656 | - | - | - | 36,285,656 | 729,800 |
| 22 | 6F-A2 | A2 | 6F | 住宅 | 27682 | 24.28 | 98.62 | 10.45 | 56.14 | 165.21 | 49.98 | 748,500 | 37,410,030 | - | - | - | 37,410,030 | 748,500 |
| 23 | 6F-A3 | A3 | 6F | 住宅 | 12170 | 10.67 | 43.40 | 4.55 | 24.68 | 72.63 | 21.97 | 764,300 | 16,791,671 | - | - | - | 16,791,671 | 764,300 |
| 24 | 6F-A5 | A5 | 6F | 住宅 | 20141 | 17.67 | 72.39 | 6.97 | 40.85 | 120.21 | 36.36 | 760,500 | 27,651,780 | - | - | - | 27,651,780 | 760,500 |
| 25 | 6F-A6 | A6 | 6F | 住宅 | 15454 | 13.55 | 54.90 | 5.99 | 31.34 | 92.23 | 27.90 | 727,500 | 20,297,250 | - | - | - | 20,297,250 | 727,500 |
| 26 | 7F-A1 | A1 | 7F | 住宅 | 27536 | 24.15 | 97.33 | 11.17 | 55.85 | 164.35 | 49.72 | 735,000 | 36,544,200 | - | - | - | 36,544,200 | 735,000 |
| 27 | 7F-A2 | A2 | 7F | 住宅 | 27628 | 24.23 | 98.62 | 10.24 | 56.03 | 164.89 | 49.88 | 756,000 | 37,709,280 | - | - | - | 37,709,280 | 756,000 |
| 28 | 7F-A3 | A3 | 7F | 住宅 | 12170 | 10.67 | 43.40 | 4.55 | 24.68 | 72.63 | 21.97 | 769,500 | 16,905,915 | - | - | - | 16,905,915 | 769,500 |
| 29 | 7F-A5 | A5 | 7F | 住宅 | 20141 | 17.67 | 72.39 | 6.97 | 40.85 | 120.21 | 36.36 | 765,800 | 27,844,488 | - | - | - | 27,844,488 | 765,800 |
| 30 | 7F-A6 | A6 | 7F | 住宅 | 15454 | 13.55 | 54.90 | 5.99 | 31.34 | 92.23 | 27.90 | 732,800 | 20,445,120 | - | - | - | 20,445,120 | 732,800 |
| 31 | 8F-A1 | A1 | 8F | 住宅 | 27536 | 24.15 | 97.33 | 11.17 | 55.85 | 164.35 | 49.72 | 740,300 | 36,807,716 | - | - | - | 36,807,716 | 740,300 |
| 32 | 8F-A2 | A2 | 8F | 住宅 | 27682 | 24.28 | 98.62 | 10.45 | 56.14 | 165.21 | 49.98 | 759,000 | 37,934,820 | - | - | - | 37,934,820 | 759,000 |
| 33 | 8F-A3 | A3 | 8F | 住宅 | 12170 | 10.67 | 43.40 | 4.55 | 24.68 | 72.63 | 21.97 | 774,800 | 17,022,356 | - | - | - | 17,022,356 | 774,800 |
| 34 | 8F-A5 | A5 | 8F | 住宅 | 20141 | 17.67 | 72.39 | 6.97 | 40.85 | 120.21 | 36.36 | 771,000 | 28,033,560 | - | - | - | 28,033,560 | 771,000 |
| 35 | 8F-A6 | A6 | 8F | 住宅 | 15454 | 13.55 | 54.90 | 5.99 | 31.34 | 92.23 | 27.90 | 738,000 | 20,590,200 | - | - | - | 20,590,200 | 738,000 |
| 36 | 9F-A1 | A1 | 9F | 住宅 | 25801 | 22.62 | 90.98 | 10.68 | 52.33 | 153.99 | 46.58 | 730,500 | 34,026,690 | 2.07 | 219,200 | 453,547 | 34,480,237 | 740,237 |

## 表五　更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表

| 編號 | 分配單元代號 | 戶別 | 樓別 | 規劃用途 | 土地 | | 主建物面積(㎡) | 附屬建物面積(㎡) | 公設面積(㎡) | 銷售面積 | | 房地價值 | | 露台 | | | (含露台)房地價值 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 持分比例(1/1000000) | 面積(㎡) | | | | ㎡ | 坪 | 單價(元/坪) | 總價(元) | 面積(坪) | 單價(元/坪) | 總價(元) | 總價(元) | 單價(元/坪) |
| 37 | 9F-A2 | A2 | 9F | 住宅 | 27628 | 24.23 | 98.62 | 10.24 | 56.03 | 164.89 | 49.88 | 751,500 | 37,484,820 | - | - | - | 37,484,820 | 751,500 |
| 38 | 9F-A3 | A3 | 9F | 住宅 | 12170 | 10.67 | 43.40 | 4.55 | 24.68 | 72.63 | 21.97 | 780,000 | 17,136,600 | - | - | - | 17,136,600 | 780,000 |
| 39 | 9F-A5 | A5 | 9F | 住宅 | 20141 | 17.67 | 72.39 | 6.97 | 40.85 | 120.21 | 36.36 | 776,300 | 28,226,268 | - | - | - | 28,226,268 | 776,300 |
| 40 | 9F-A6 | A6 | 9F | 住宅 | 15454 | 13.55 | 54.90 | 5.99 | 31.34 | 92.23 | 27.90 | 743,300 | 20,738,070 | - | - | - | 20,738,070 | 743,300 |
| 41 | 10F-A1 | A1 | 10F | 住宅 | 22459 | 19.69 | 82.09 | 6.40 | 45.55 | 134.04 | 40.55 | 749,300 | 30,384,115 | 10.64 | 224,800 | 2,390,950 | 32,775,065 | 808,263 |
| 42 | 10F-A2 | A2 | 10F | 住宅 | 20893 | 18.32 | 71.84 | 10.48 | 42.37 | 124.69 | 37.72 | 769,500 | 29,025,540 | 1.46 | 230,900 | 335,960 | 29,361,500 | 778,407 |
| 43 | 10F-A3 | A3 | 10F | 住宅 | 12170 | 10.67 | 43.40 | 4.55 | 24.68 | 72.63 | 21.97 | 785,300 | 17,253,041 | - | - | - | 17,253,041 | 785,300 |
| 44 | 10F-A5 | A5 | 10F | 住宅 | 20250 | 17.76 | 72.82 | 6.97 | 41.07 | 120.86 | 36.56 | 781,500 | 28,571,640 | - | - | - | 28,571,640 | 781,500 |
| 45 | 10F-A6 | A6 | 10F | 住宅 | 15393 | 13.50 | 54.66 | 5.99 | 31.22 | 91.87 | 27.79 | 748,500 | 20,800,815 | - | - | - | 20,800,815 | 748,500 |
| 46 | 11F-A1 | A1 | 11F | 住宅 | 19019 | 16.68 | 67.31 | 7.63 | 38.57 | 113.51 | 34.34 | 767,300 | 26,349,082 | 4.09 | 230,200 | 941,472 | 27,290,554 | 794,716 |
| 47 | 11F-A2 | A2 | 11F | 住宅 | 20047 | 17.58 | 71.84 | 7.15 | 40.66 | 119.65 | 36.19 | 786,800 | 28,474,292 | 1.00 | 236,000 | 234,867 | 28,709,159 | 793,290 |
| 48 | 11F-A3 | A3 | 11F | 住宅 | 12170 | 10.67 | 43.40 | 4.55 | 24.68 | 72.63 | 21.97 | 790,500 | 17,367,285 | - | - | - | 17,367,285 | 790,500 |
| 49 | 11F-A5 | A5 | 11F | 住宅 | 20250 | 17.76 | 72.82 | 6.97 | 41.07 | 120.86 | 36.56 | 786,800 | 28,765,408 | - | - | - | 28,765,408 | 786,800 |
| 50 | 11F-A6 | A6 | 11F | 住宅 | 15436 | 13.54 | 54.83 | 5.99 | 31.31 | 92.13 | 27.87 | 753,800 | 21,008,406 | - | - | - | 21,008,406 | 753,800 |
| 單元小計 | | | | | 1000000 | 877.00 | 3,561.78 | 378.39 | 2,028.10 | 5,968.27 | 1,805.42 | 747,920 | 1,350,309,299 | 19.25 | 226,386 | 4,356,796 | 1,354,666,095 | 750,333 |
| 樓層 | | 樣式 | 大小 | 數量 | | | | | 車公面積(㎡) | ㎡ | 坪 | 單價(元/坪) | 總價(元) | 面積(坪) | 單價(元/坪) | 總價(元) | 總價(元) | 單價(元/坪) |
| B1 | | 坡道平面 | 大車位 | 1 | | | | | | | | 2,800,000 | 2,800,000 | | | | 2,800,000 | 2,800,000 |
| B2 | | 坡道平面 | 大車位 | 13 | | | | | | | | 2,665,385 | 34,650,000 | | | | 34,650,000 | 2,665,385 |
| | | 坡道平面 | 小車位 | 1 | | | | | | | | 2,500,000 | 2,500,000 | | | | 2,500,000 | 2,500,000 |
| B3 | | 坡道平面 | 大車位 | 14 | | | | | 1,561.53 | 1,561.53 | 472.36 | 2,575,000 | 36,050,000 | | | | 36,050,000 | 2,575,000 |
| | | 坡道平面 | 小車位 | 1 | | | | | | | | 2,400,000 | 2,400,000 | | | | 2,400,000 | 2,400,000 |
| B4 | | 坡道平面 | 大車位 | 15 | | | | | | | | 2,490,000 | 37,350,000 | | | | 37,350,000 | 2,490,000 |
| | | 坡道平面 | 小車位 | 1 | | | | | | | | 2,300,000 | 2,300,000 | | | | 2,300,000 | 2,300,000 |
| 車位合計 | | | | 46 | - | - | - | - | 1,561.53 | 1,561.53 | 472.36 | 2,566,304 | 118,050,000 | | | | 118,050,000 | 2,566,304 |
| 總計 | | | | | 1000000 | 877.00 | 3,561.78 | 378.39 | 3,589.63 | 7,529.80 | 2,277.78 | 644,645 | 1,468,359,299 | 19.25 | 226,386 | 4,356,796 | 1,472,716,095 | 646,558 |

## 表六 更新後車位權利價值表

| 車位編號 | 樓層層次 | 車位型式及大小 | 數量 | 基準車位權利價值(元) | 停車條件 | 差額 | 車位權利價值(元) | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 地下四層 | 大車位 | 1 | 2,500,000 | 普通 | - | 2,500,000 | 法定 |
| 2 | 地下四層 | 大車位 | 1 | 2,500,000 | 普通 | - | 2,500,000 | 法定 |
| 3 | 地下四層 | 大車位 | 1 | 2,500,000 | 普通 | - | 2,500,000 | 法定 |
| 4 | 地下四層 | 大車位 | 1 | 2,500,000 | 普通 | - | 2,500,000 | 法定 |
| 5 | 地下四層 | 大車位 | 1 | 2,500,000 | 普通 | - | 2,500,000 | 法定 |
| 6 | 地下四層 | 大車位 | 1 | 2,500,000 | 普通 | - | 2,500,000 | 法定 |
| 7 | 地下四層 | 大車位 | 1 | 2,500,000 | 普通 | - | 2,500,000 | 法定 |
| 8 | 地下四層 | 大車位 | 1 | 2,500,000 | 普通 | - | 2,500,000 | 法定 |
| 9 | 地下四層 | 大車位 | 1 | 2,500,000 | 普通 | - | 2,500,000 | 法定 |
| 10 | 地下四層 | 大車位 | 1 | 2,500,000 | 普通 | - | 2,500,000 | 法定 |
| 11 | 地下四層 | 大車位 | 1 | 2,500,000 | 普通 | - | 2,500,000 | 法定 |
| 12 | 地下四層 | 大車位 | 1 | 2,500,000 | 劣 | -100,000 | 2,400,000 | 法定 |
| 13 | 地下四層 | 小車位 | 1 | 2,400,000 | 劣 | -100,000 | 2,300,000 | 法定 |
| 14 | 地下四層 | 大車位 | 1 | 2,500,000 | 劣 | -100,000 | 2,400,000 | 法定 |
| 15 | 地下四層 | 大車位 | 1 | 2,500,000 | 稍劣 | - 50,000 | 2,450,000 | 法定 |
| 16 | 地下四層 | 大車位 | 1 | 2,500,000 | 優 | 100,000 | 2,600,000 | 法定 |
| 17 | 地下三層 | 大車位 | 1 | 2,600,000 | 劣 | -100,000 | 2,500,000 | 法定 |
| 18 | 地下三層 | 大車位 | 1 | 2,600,000 | 劣 | -100,000 | 2,500,000 | 法定 |
| 19 | 地下三層 | 大車位 | 1 | 2,600,000 | 普通 | - | 2,600,000 | 法定 |
| 20 | 地下三層 | 大車位 | 1 | 2,600,000 | 普通 | - | 2,600,000 | 法定 |
| 21 | 地下三層 | 大車位 | 1 | 2,600,000 | 普通 | - | 2,600,000 | 法定 |
| 22 | 地下三層 | 大車位 | 1 | 2,600,000 | 普通 | - | 2,600,000 | 法定 |
| 23 | 地下三層 | 大車位 | 1 | 2,600,000 | 普通 | - | 2,600,000 | 法定 |
| 24 | 地下三層 | 大車位 | 1 | 2,600,000 | 普通 | - | 2,600,000 | 法定 |
| 25 | 地下三層 | 大車位 | 1 | 2,600,000 | 普通 | - | 2,600,000 | 法定 |
| 26 | 地下三層 | 大車位 | 1 | 2,600,000 | 普通 | - | 2,600,000 | 法定 |
| 27 | 地下三層 | 大車位 | 1 | 2,600,000 | 劣 | -100,000 | 2,500,000 | 法定 |
| 28 | 地下三層 | 小車位 | 1 | 2,500,000 | 劣 | -100,000 | 2,400,000 | 法定 |
| 29 | 地下三層 | 大車位 | 1 | 2,600,000 | 劣 | -100,000 | 2,500,000 | 法定 |
| 30 | 地下三層 | 大車位 | 1 | 2,600,000 | 稍劣 | -50,000 | 2,550,000 | 法定 |
| 31 | 地下三層 | 大車位 | 1 | 2,600,000 | 優 | 100,000 | 2,700,000 | 法定 |

## 表六 更新後車位權利價值表

| 車位編號 | 樓層層次 | 車位型式及大小 | 數量 | 基準車位權利價值(元) | 停車條件 | 差額 | 車位權利價值(元) | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 32 | 地下二層 | 大車位 | 1 | 2,700,000 | 劣 | -100,000 | 2,600,000 | 法定 |
| 33 | 地下二層 | 大車位 | 1 | 2,700,000 | 劣 | -100,000 | 2,600,000 | 法定 |
| 34 | 地下二層 | 大車位 | 1 | 2,700,000 | 普通 | - | 2,700,000 | 法定 |
| 35 | 地下二層 | 大車位 | 1 | 2,700,000 | 普通 | - | 2,700,000 | 法定 |
| 36 | 地下二層 | 大車位 | 1 | 2,700,000 | 普通 | - | 2,700,000 | 法定 |
| 37 | 地下二層 | 大車位 | 1 | 2,700,000 | 普通 | - | 2,700,000 | 法定 |
| 38 | 地下二層 | 大車位 | 1 | 2,700,000 | 普通 | - | 2,700,000 | 法定 |
| 39 | 地下二層 | 大車位 | 1 | 2,700,000 | 普通 | - | 2,700,000 | 法定 |
| 40 | 地下二層 | 大車位 | 1 | 2,700,000 | 普通 | - | 2,700,000 | 法定 |
| 41 | 地下二層 | 大車位 | 1 | 2,700,000 | 普通 | - | 2,700,000 | 法定 |
| 42 | 地下二層 | 大車位 | 1 | 2,700,000 | 劣 | -100,000 | 2,600,000 | 法定 |
| 43 | 地下二層 | 小車位 | 1 | 2,600,000 | 劣 | -100,000 | 2,500,000 | 法定 |
| 44 | 地下二層 | 大車位 | 1 | 2,700,000 | 劣 | -100,000 | 2,600,000 | 法定 |
| 45 | 地下二層 | 大車位 | 1 | 2,700,000 | 稍劣 | -50,000 | 2,650,000 | 法定 |
| 46 | 地下一層 | 愛心車位 | | | | | 0 | 大公 |
| 47 | 地下一層 | 裝卸車位 | | | | | 0 | 大公 |
| 48 | 地下一層 | 大車位 | 1 | 2,800,000 | 普通 | - | 2,800,000 | 法定 |
| 合計 | | | 46 | 119,300,000 | | -1,250,000 | 118,050,000 | |

## 表七 更新前後權利價值分析表

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 更新前 | 比準地單價(元/坪) | 比準地總價(元) | 整體更新單元土地權利單價(元/坪) | 整體更新單元土地權利總價(元) |
| | 2,000,000 | 520,905,000 | 1,994,367 | 525,470,859 |
| 更新後 | 二樓以上平均建坪單價(元/坪) | 車位平均單價(元/個) | 更新後總權利價值(元) | |
| | 750,333 | 2,566,304 | 1,472,716,095 | |

UAB