

擬訂臺北市大安區瑞安段三小段619地號 等8筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案



自辦公聽會簡報

實施者：賓陽建設股份有限公司

規劃團隊：安邦工程顧問股份有限公司

久太聯合建築師事務所

力京建設股份有限公司

估價單位：葉美麗不動產估價師聯合事務所

中華徵信不動產估價師聯合事務所

友宏不動產估價師聯合事務所

中華民國 114 年 2 月 5 日

壹、會議開始	10 : 30
貳、主席致詞	10 : 30 ~ 10 : 35
參、自行劃定更新單元及 擬訂事業計畫及權利變換說明	10 : 35 ~ 11 : 10
肆、學者專家及居民代表致詞	11 : 10 ~ 11 : 20
伍、詢問與答覆	11 : 20 ~ 12 : 00
陸、散會	12 : 00



議 程

■臺北市都市更新處

■臺北市大安區龍生里

沈鳳雲里長

■臺北市都市計畫技師公會

許敏郎監事

■賓陽建設股份有限公司

■力京建設股份有限公司

■久太聯合建築師事務所

■安邦工程顧問股份有限公司

■葉美麗不動產估價師聯合事務所

■中華徵信不動產估價師聯合事務所

■友宏不動產估價師聯合事務所

- 一. 辦理緣起
- 二. 自行劃定更新單元
- 三. 都市更新事業計畫
- 四. 建築規劃設計說明
- 五. 權利變換計畫內容



簡 報 題 綱

辦 理 緣 起

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

■ 刊登報紙

依「都市更新條例施行細則」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前刊登於太平洋日報三日(114.1.23、114.1.24、114.2.4)。

■ 張貼公告

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

■ 主管機關電腦網站刊登公告

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

■ 土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

於114年1月24日以掛號附回執(雙掛號)方式寄予相關權利人，並將公聽會資訊傳單以平信寄發方式周知更新單元內門牌戶。

■ 專屬網頁

<http://www.pinyang.com.tw>



自行劃定更新單元

臺北市都市更新自治條例

第十二條 經主管機關劃定應實施更新之地區，其更新單元劃定基準應符合下列規定之一：

更新單元劃定基準	評估結果
一、為完整之計畫街廓者。	-
二、街廓內面積在二千平方公尺以上者。	-
三、街廓內鄰接二條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一，且在一千平方公尺以上者。	-
四、街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成，其面積在一千平方公尺以上者。 <u>但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由提經審議會審議通過者。</u>	符合
五、跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合第一款至第四款規定之一，並採整體開發，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。	-

劃定指標	指標評估
一、更新單元內屬非防火構造之竊陋建築物棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上，並經(一)經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證或(二)經專業機構辦理鑑定。	-
二、更新單元內之巷道有下列情形之一者：(一)現有巷道寬度小於六公尺者之長度占現有巷道總長度比例達二分之一以上。(二)屬臺北市政府消防局公告之搶救不易狹小巷道。	-
三、更新單元內建築物符合下列各種構造之樓地板面積占更新單元內建築物總樓地板面積比例達二分之一以上，且經專業機構依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理結構安全性能評估之初步評估，其結果為未達最低等級或未達一定標準之棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上者：(一)土磚造、木造、磚造及石造建築物。(二)二十年以上之加強磚造及鋼鐵造。(三)三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造。(四)四十年以上之鋼骨混凝土造。	符合
四、更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形，足以妨害公共安全之棟數占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上，且前揭建築物之構造符合前款各目年限，並經下列方式之一認定者：(一)經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證。(二)經專業機構辦理鑑定。	-
五、更新單元內建築物經臺北市政府工務局衛生下水道工程處確認，未銜接公共污水下水道系統之棟數占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上。	-
六、更新單元內符合第三款所定各目構造年限之合法建築物棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達三分之一以上，且符合下列二款情形之一：(一)無設置電梯設備之棟數達二分之一以上。(二)法定停車位數低於戶數十分之七之棟數，達二分之一以上。	符合
七、更新單元內未經臺北市政府開闢或取得之計畫道路面積占更新單元內總計畫道路之面積比例達二分之一以上。	-
八、更新單元內之合法建築物現有建蔽率大於法定建蔽率，且現有容積未達法定容積之二分之一。	-
九、更新單元內平均每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之三分之二以下，或更新單元內每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數比例達二分之一以上。	-



都市更新事業計畫

■實施者

賓陽建設股份有限公司（負責人：朱葉輝霞）

聯絡地址：新北市三重區重陽路1段66號12樓

電話：(02)8988-2828

■顧問團隊

• 都市更新

安邦工程顧問股份有限公司(負責人：郭建興)

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

電話：(02)8923-6788

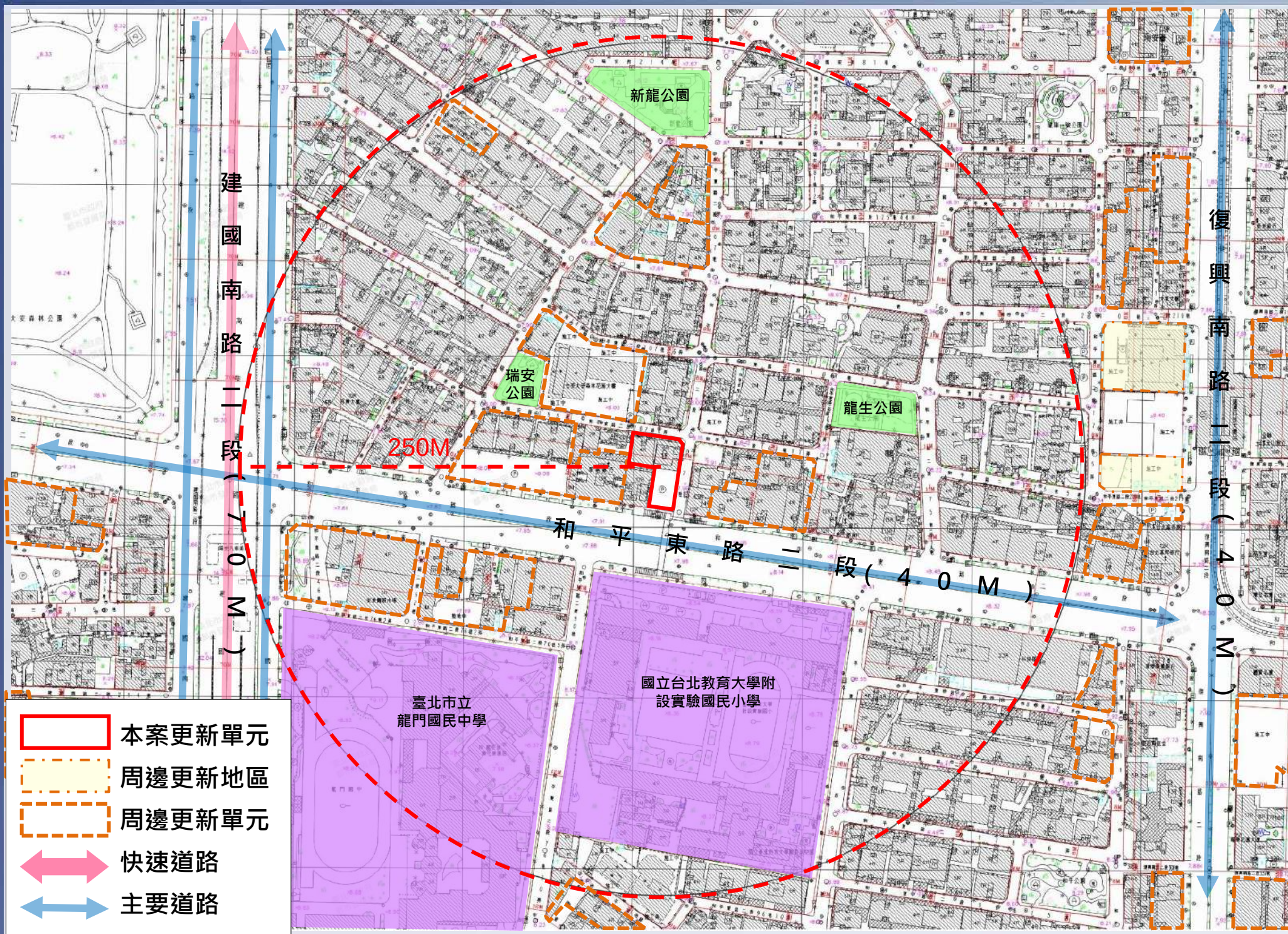
• 建築規劃設計

久太聯合建築師事務所(負責人：周泰良)

聯絡地址：台北市信義區忠孝東路四段553巷16弄6號1樓

電話：(02)2766-8198

更新單元周邊區位關係



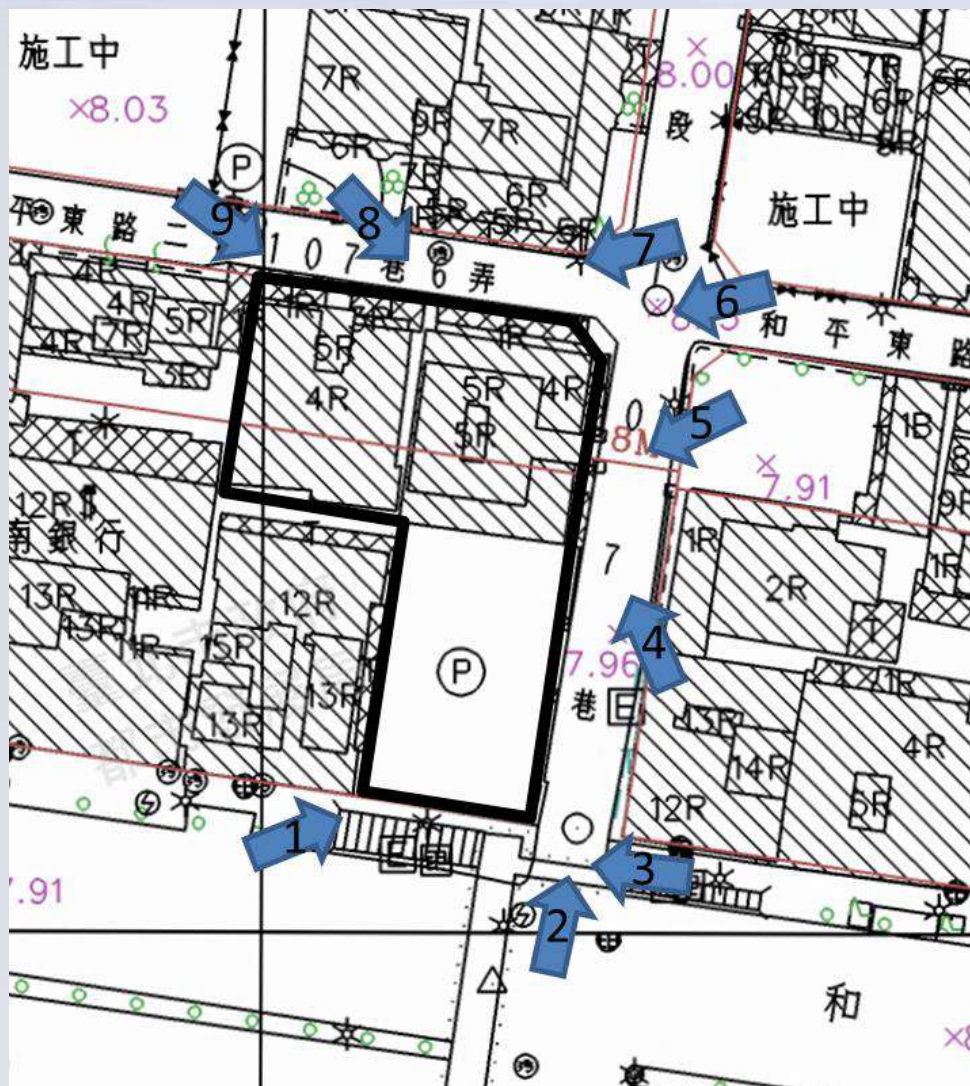
更新單元範圍包括臺北市大安區瑞安段三小段619、619-1、620、620-1、622、623、624及624-1地號等8筆土地，土地總面積923.00m²，土地所有權人共計18位。

土地權屬		土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	中華民國(國立臺北教育大學)	348.00	37.70%	1	5.56%
私有土地		575.00	62.30%	17	94.44%
合計		923.00	100.00%	18	100.00%



圖例：□ 更新單元範圍 □ 公有土地 □ 私有土地

更新單元範圍現況照片



圖例：  更新單元範圍

 拍攝角度



■請出具同意書以利提送都市更新事業計畫申請審議

※此欄位內資訊由實施者填具，請核對

1.所有權人姓名

2.土地及建物資料

※若有誤請直接修改並於修改處加蓋所有權人印章。

※此欄位應由所有權人親自簽名及蓋章。

※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

擬訂臺北市大安區瑞安段三小段 619 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由 賓陽建設股份有限公司 為實施者申請之「擬訂臺北市大安區瑞安段三小段 619 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：☒重建 ☐整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

☐採權利變換方式實施：

☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：

預估本人更新後分配之權利價值比率：_____ %。

☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：

預估權利變換分配比率：_____ %。

☒採協議合建或其他方式實施(依實際情況選填)：

☒依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。

☐分配比率_____ %。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區	大安區	大安區	
地 段	瑞安段	瑞安段	
小 段	三小段	三小段	
地 號			
土地面積(m ²)			
權利範圍			
持分面積(m ²)			

(二)建物

建 號		
建物門牌號		
坐落地號	地 段	
	小 段	
	地 號	
	建物層次/總樓層數	
	主建物總面積(A)	
	附屬建物面積(B)	
樓地板面積(m ²)	面積(C)	
共有部分	權利範圍(D)	
	持分面積E=C*D	
	權利範圍(F)	
持分面積(m ²)	(A+B+E)*F	

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

(簽名並蓋章)

簽署
人印

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

(簽名並蓋章)

簽署
人印

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

注意事項：

- 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂臺北市大安區瑞安段三小段 619 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
- 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
- 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額之比率計算之。
- 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
- 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並通知主管機關。
- 注意事項

以上雙框線內資訊由實施者填具

項目	土地部分		合法建築物部分	
	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)
全區總和(A=a+b)	18	923.00	19	1,755.87
公有(a)	1	348.00	0	0.00
私有(b=A-a)	17	575.00	19	1,755.87
排除總和(c)	0	0.00	0	0
計算總和(B=b-c)	17	575.00	19	1,755.87
法定同意比例%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%

註：依據都市更新條例第37條規定，法定同意比例私有土地及私有合法建築物之人數與面積均應超過五分之四(80%)之同意。

■ 提升居住環境及生活品質

- ▶ 拆除舊有建築物，配合地主使用需求進行規劃重建，以符合實質需要。
- ▶ 臨計畫道路退縮留設無遮簷人行步道，提供舒適、安全之步行空間。

■ 加強植栽綠化並改善市容景觀

- ▶ 配合地區發展特色，進行整體景觀及植栽設計，改善整體市容觀瞻。
- ▶ 針對綠建築進行整體規劃，成為綠色、環保、節能及減碳之新建築。

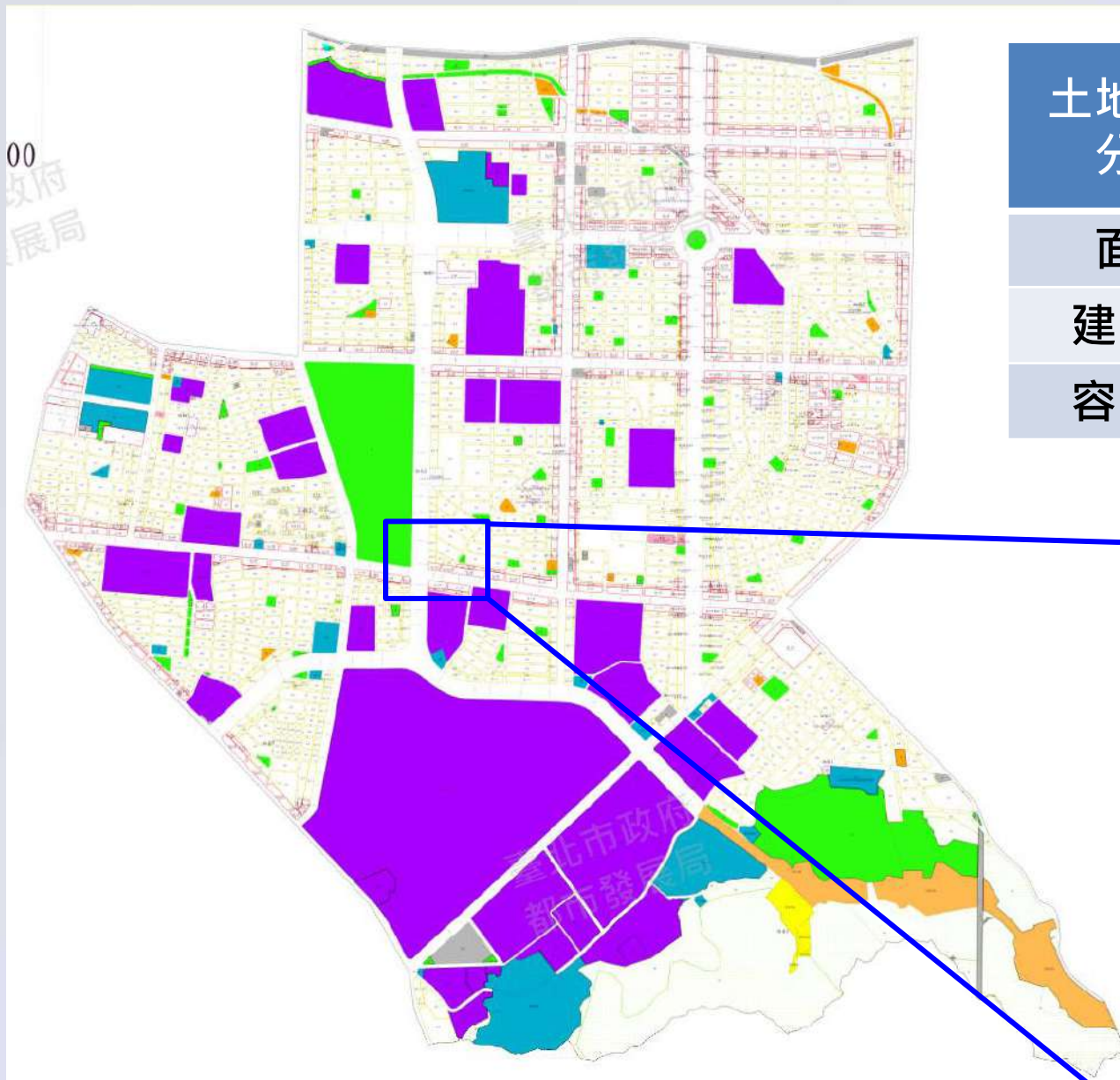
■ 強化地區消防及救災機能

- ▶ 藉由重建方式消除建物老舊窳陋的情況與構造物安全問題，以符合現行法規之技法進行規劃設計，不僅符合防火、耐震等基本安全需求，更可創造健康舒適生活環境。
- ▶ 留設適度緩衝空間，消除都市防救災死角，增進更新單元內災害防救之機能。

■ 提升及展現更新公共利益

- ▶ 規劃安全之人行及車行動線，提供地區居民便利、無障礙之步行環境。
- ▶ 消除現有建物窳陋之都市景觀，改善及提昇地區環境與景觀品質。

臺北市大安區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案



土地使用分區	第參種商業區(原屬第貳種商業區)	第參種商業區(原屬第參種住宅區)
面積	541.00m ²	382.00m ²
建蔽率	65%	45%
容積率	630%	225%



申請容積獎勵項目及額度

建築容積獎勵項目			申請額度(㎡)	百分比(%)
獎勵辦法 內政部 都市更新 建築容積	第六條	結構堪慮建築物(結構安全性能評估結果未達最低等級)	173.80	4.07%
	第十條	取得候選綠建築證書(黃金級)	341.42	8.00%
	第十一條	取得候選智慧建築證書(銀級)	256.07	6.00%
	第十二條	取得新建住宅性能評估之無障礙環境(第二級)	128.03	3.00%
	第十三條	耐震設計(耐震設計標章)	426.78	10.00%
	第十四條	更新時程獎勵	149.37	3.50%
	小計		1,475.48	34.57%
臺北市 都市更新 建築容積 獎勵辦法	建築規劃設計(二)	基地設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上，給予1%獎勵.	42.68	1.00%
	建築規劃設計(三)	基地面臨都市計畫道路、公共設施或指定建築線之既成巷道沿街面，留設供人行走之地面道路或 騎樓，各部分淨寬度應均在2公尺以上至6公尺以下部分，依實際留設面積給予獎勵.	390.50	9.15%
	建築規劃設計(四)	建築設計符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則，給予3%獎勵.	128.03	3.00%
	新技術應用	建築基地之法定停車位總數量以外，所提供之充電汽車及機車停車位，其數量達法定停車位總數量3%以上，給予1%獎勵。	42.68	1.00%
	促進都市更新(二)	合法建築物之屋齡達30年以上，且樓層數達四層或五層樓，無設置電梯設備或法定停車位數低於戶數7/10以下者：四層樓者坐落之建築基地基準容積之2%；五層樓者坐落之建築基地基準容積之4%.	65.99	1.55%
	小計		669.88	15.70%
都市更新容積獎勵合計			2,145.36	50.27%
都市更新容積獎勵上限值			2,133.90	50.00%
申請容積獎勵總計			2,133.90	50.00%

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

本更新單元擬採「**重建**」方式進行，全區劃分為一個**重建區段**。



更新單元範圍



重建區段

■ 實施方式

依據「都市更新條例」第44條規定，經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於公有土地及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。

■ 經費來源

本更新事業之實施總成本，由實施者提供資金方式參與更新事業之實施；採「權利變換」方式者，由土地所有權人按其更新前權利價值比率共同負擔，以其權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。採「協議合建」方式者，則依雙方協議內容分配應有之相關權利。

■ 選配原則

- 採協議合建方式辦理者，房地分配依雙方協議內容辦理。
- 採權利變換方式辦理者：
 - 1.一樓單元由原一樓合法建築物暨土地所有權人依原位次優先選配。
 - 2.三至六樓一般服務業，僅供國立臺北教育大學選配。
 - 3.車位選配原則：
 - (1)選配一個房屋單元以一併選配一位停車位為原則。
 - (2)地下層設置1部裝卸車位、1部無障礙車位(車位編號B2-10)及3部充電車位(車位編號B2-7、B3-17、B4-30)，均計入大公無開放選配，無障礙車位係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用。
 - (3)本案更新前分為三宗基地，分為國立臺北教育大學為622、623地號，公寓624、624-1地號，公寓619、619-1、620、620-1地號；為確保各宗基地所有權人公平權益，停車位選配以原各宗基地占合併後基地權值比按總興建停車位分配可選配平面車位數及倉儲式機械停車位，可選配停車位數如附表。
 - (4)624、624-1地號三戶有屋無地建物所有權人，按權值合併為一個選車位權利。
 - 4.實際申請之房屋單元及車位總價值以不超過更新後應分配權利價值之110%為原則，然申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之110%者，應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配(註)，並應於申請分配期間與實施者協議繳納方式及期限。

註：依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函示，都市更新相關權利人除應分配選配權利外，與實施者合意另為選配部分，非屬都市更新權利變換實施辦法第11條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。

選配原則

- 5.若所有權人屬更新後應分配價值未達最小分配面積單元價值，可與其他所有權人合併選配或可選擇領取補償金。
- 6.針對申請分配期限內之申請分配結果，若涉及同一位置有二人以上申請分配或更新後應分配價值達最小分配面積價值但未於規定期限內提出分配申請，且未於現場表達意見者，依相關法令規定以公開抽籤方式辦理。

所有權人		國立臺北教育大學	B區公寓	C區公寓	
	地號	622、623	624、624-1	619、619-1 620、620-1	
	各宗基地權值比	50.26%	25.46%	24.28%	
	各樓層總車位數	可選配車位	可選配車位	可選配車位	公共設施車位 (依法規保留 不得約定專用)
B1F	0	0	0	0	裝卸車位1
B2F	平面8 機械倉儲A組17				充電車位1 無障礙車位1
B3F	平面10				充電車位1
B4F	平面10 機械倉儲B組26				充電車位1
B5F	倉儲車位停置區				
所有權人 可選	平面28 機械倉儲43	平面14 機械22	平面7 機械11	平面7 機械10	四捨五入計算

■ 合法建築物之補償及安置

◆ 採「權利變換」方式者

- ▶ 依「[臺北市都市更新自治條例](#)」第4條規定，權利變換範圍內合法建築物之拆遷補償費應由實施者依「都市更新條例」第57條第4項規定查定，[故按實施者委託不動產估價機構評定其土地改良物價值編列](#)。
- ▶ 有關現住戶安置方式，租金水準以[實施者委託不動產估價機構](#)查估，編列[合法建築物\(有建築謄本登記\)](#)於更新期間之[租金補貼](#)，並由合法建物所有權人自行覓地安置。

◆ 採「協議合建」方式者

- ▶ 依實施者與土地及合法建築物所有權人[雙方協議內容辦理](#)。

■ 其他土地改良物之補償

◆ 採「權利變換」方式者

- ▶ 有關本案範圍內違法增建等...其他土地改良物之補償與安置，依[都市更新條例第36條](#)規定，擬定拆遷安置計畫，訂定地上物補償原則、計算方式及補償金發放時程。
- ▶ 依「[臺北市都市更新自治條例](#)」第4條規定，權利變換範圍內其他土地改良物之拆遷補償費應由實施者依「都市更新條例」第57條第4項規定查定，[故按實施者委託不動產估價機構評定其土地改良物價值編列](#)。

◆ 採「協議合建」方式者

- ▶ 依實施者與土地及合法建築物所有權人[雙方協議內容辦理](#)。

都市更新事業實施總經費成本總表

總項目		總價(元)
壹、工程費用	重建費用(A)	938,796,507
	公共設施費用(B)	--
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)	6,578,355
貳、權利變換費用(D)		80,060,830
參、申請容積移轉所支付之費用(E)		--
肆、都市計畫變更負擔費用(F)		--
伍、貸款利息(G)		48,173,176
陸、稅捐(H)(印花稅、營業稅)		45,697,595
柒、管理費用(I)(廣告銷售管理費、信託管理費、人事行政管理費、風險管理費)		262,294,714
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(G)+(H)+(I)總計：		1,381,601,177
預估共同負擔比例		33.32%

註：上表依113.10.30修正之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及113.02修正之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」估算，相關費用及數值需配合選配結果調整，且實際數值應以臺北市政府核定之權利變換計畫內容為準

■ 風險控管方案

▶ 本案以土地及資金信託方式實施風險控管。

■ 維護管理及保固事項

留設友善 人行空間	本案於南側和平東路二段及東側和平東路二段107巷留設騎樓，北側和平東路二段107巷6弄留設人行步道，以供公眾使用並通行，並配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置，係為無償開放予公眾使用，且不得設置屋簷、雨遮圍籬等其他障礙物，並應設置告示牌，並維持淨空，非經主管機關核准不得變更。
綠建築	本案依都市更新事業計畫規劃取得「<u>黃金級</u>」綠建築標章，實施者取得「黃金級」綠建築標章後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。 依「臺北市綠建築保證金及維護費用管理辦法」規定，以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定，<u>提撥50%之公共基金為綠建築維護費用</u>。
智慧建築	依都市更新事業計畫規劃取得「 <u>銀級</u> 」智慧建築標章，實施者取得「銀級」智慧建築標章後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
無障礙	依都市更新事業計畫規劃取得 <u>新建住宅性能評估之無障礙環境「第二級」</u> ，實施者取得新建住宅性能評估之無障礙環境「第二級」後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
建築物耐 震設計	依都市更新事業計畫規劃取得 <u>耐震設計標章</u> ，實施者取得耐震設計標章後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
停車位	本案規劃 <u>76部汽車停車位(含2部無障礙車位及1部裝卸車位)、86部機車停車位，其中1部無障礙車位、1部裝卸車位、3部充電車位及機車停車位為社區共用車位</u> ，將來使用方式授權管理委員會訂定，非經主管機關同意不可擅自變更作為其他用途。
更新成果 告示牌	設置於建築物主入口地面或壁面，放置於明顯位置傳達效果，尺寸60CMx30CM，材質為石材，陰影刻度3~5MM，設置年度依申領使用執照當年為準，由 <u>管理委員會負責後續管理維護</u> 。
保固事項	自完成交屋日起，或如有可歸責於實施者之原因時自實施者通知交屋日起，除實施者能證明可歸責於所有權人或不可抗力因素外， <u>結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚...等）負責保固一年</u> ，實施者並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予所有權人作為憑證。

預定實施進度

序號	項目/進度	年	114	115	116					120							121						
		月	4	1-12	1-4	5	9	10	11	1	2	3	4	5	6	7	12	1	2	3	4	5	6
1	事業計畫及權利變換計畫報核																						
2	事業計畫及權利變換計畫核定公告																						
3	申請拆除及建造執照																						
4	改良物殘餘價值補償																						
5	申請更新期間稅捐減免																						
6	土地補償金發放作業																						
7	地上物騰空拆除																						
8	工程施工																						
9	申請使用執照																						
10	送水送電																						
11	申請測量																						
12	釐正圖冊																						
13	接管																						
14	計算及找補差額價金																						
15	產權登記																						
16	申請更新後稅捐減免																						
17	更新成果備查																						

註：本表預定實施進度僅為預估，未來應需視實際行政及審查作業進度調整。



建築規劃設計說明

實陽瑞安學院都更

基本資料-面積檢討							
法定土管資料				都更獎勵	獎勵容積	允建容積	
地籍基地面積	法定建蔽率%	允建建築面積	法定容積率%	法定可建容積			
923.00 m ²	56.72	523.53 m ²	462.383531	4267.80 m ²	50.00%	2133.90 m ²	6401.70 m ²

基地面積:923m² 騎樓地:159.47m²
 設計建蔽率: 56.71% 實設建築面積:591.55m²
 法定空地:330.53m² 實設法定空地面積:331.45m²
 實設總樓地板面積:6401.64m² 實設容積率:6401.64/923=693.57%

建築面積計算表1

0更1

基地地號 台北市大安區瑞安段三小段619等8筆地號
 使用分區 第三種商業區(原商二541m²/住三382m²)共923m²
 商二541*630%+住三382*225%=4267.8 4267.8/923=462.38%
 商二541*65%+住三382*45%=523.55 523.55/923=56.72%

建蔽率檢討:589.27+4.06=593.33
 (593.33-161.30騎樓)/(923-161.30)騎樓
 =432.03/761.70=56.72%<=56.72%

建築面積表						GL:+0.2	陽台
樓層	樓地板面積	容積面積	用途	機電設備	戶數	樓高	面積(區域)
1FL	589.30 m ²	249.59 m ²	G2一般零售業甲組	81.33 m ²	4	420	
2FL	450.60 m ²	314.01 m ²	H2集合住宅/G2一般零售業服務業	113.73 m ²	2	320	40.81 m ²
3FL	537.53 m ²	441.65 m ²	H2集合住宅/G2一般零售業服務業	64.82 m ²	1	320	49.56 m ²
4FL	537.53 m ²	441.65 m ²	H2集合住宅/G2一般零售業服務業	64.82 m ²	1	320	49.56 m ²
5FL	537.53 m ²	441.65 m ²	H2集合住宅/G2一般服務業	64.82 m ²	1	320	49.56 m ²
6FL	537.53 m ²	441.65 m ²	H2集合住宅/G2一般服務業	64.82 m ²	1	320	49.56 m ²
7FL	514.66 m ²	415.15 m ²	H2集合住宅	69.79 m ²	8	320	47.48 m ²
8FL	504.77 m ²	424.88 m ²	H2集合住宅	51.89 m ²	8	320	47.72 m ²
9FL	504.77 m ²	424.88 m ²	H2集合住宅	51.89 m ²	8	320	47.72 m ²
10FL	504.77 m ²	424.88 m ²	H2集合住宅	51.89 m ²	8	320	47.72 m ²
11FL	504.77 m ²	424.88 m ²	H2集合住宅	51.89 m ²	8	320	47.72 m ²
12FL	497.30 m ²	421.55 m ²	H2集合住宅	51.89 m ²	8	320	50.74 m ²
13FL	492.27 m ²	420.41 m ²	H2集合住宅	51.89 m ²	8	320	53.87 m ²
14FL	492.27 m ²	420.41 m ²	H2集合住宅	51.89 m ²	8	320	53.87 m ²
15FL	482.27 m ²	411.86 m ²	H2集合住宅	51.89 m ²	8	320	53.82 m ²
16FL	293.68 m ²	228.61 m ²	H2集合住宅	49.91 m ²	2	320	28.89 m ²
16FL夾	25.00 m ²	25.00 m ²	H2集合住宅	0.00 m ²	0	280	718.63 m ²

總計 8006.59 m² 6372.71 m²

住宅使用容積:3736.23m²
 商業使用容積:2665.41m²

6372.71 + 28.99 = 6401.70 <=6401.70

989.16 m² 84戶 55.40m
 -6401.70m²*15%
 =989.16-960.26
 = 28.90
 住宅-74戶
 商業-10戶

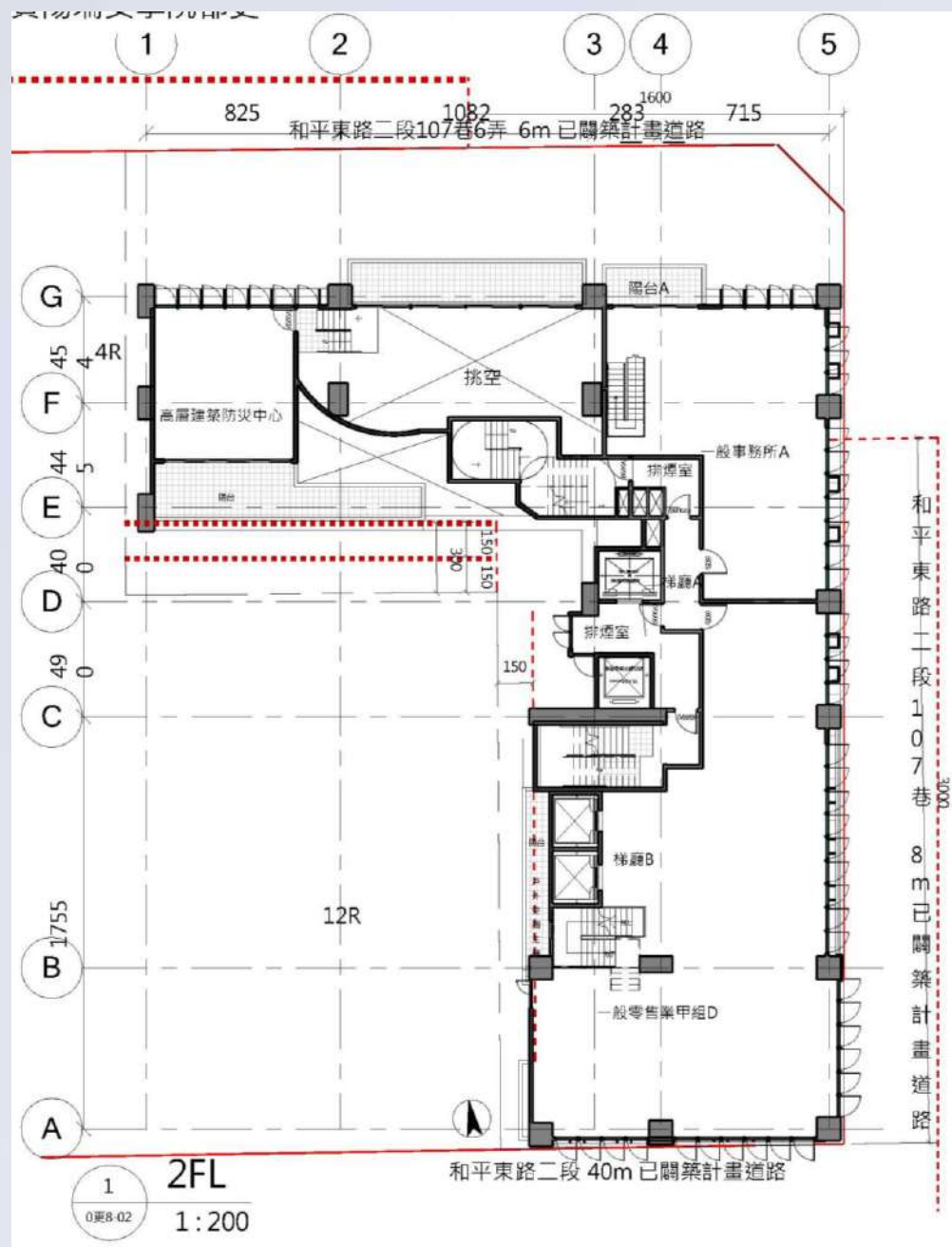
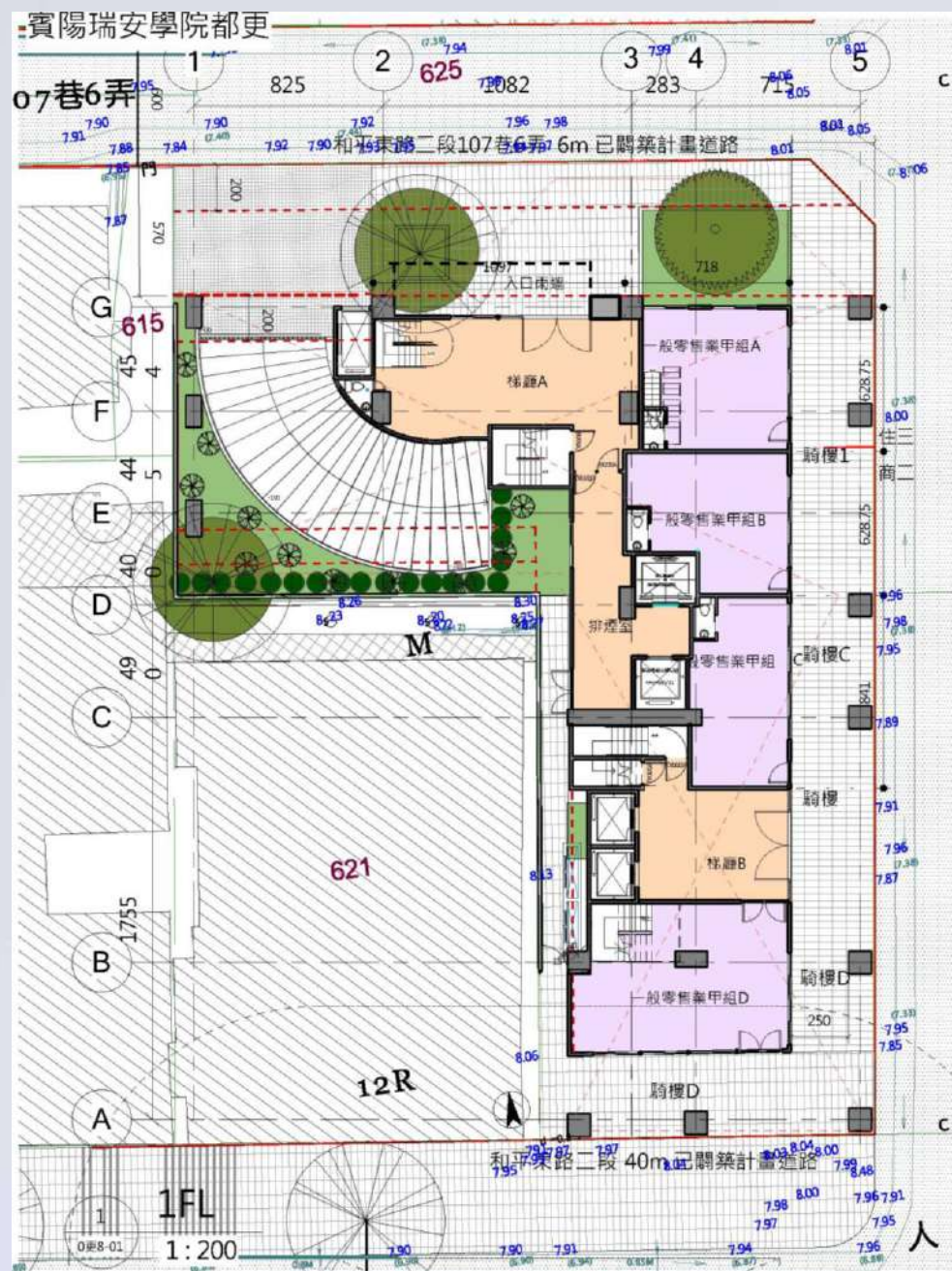
久太聯合建築師事務所



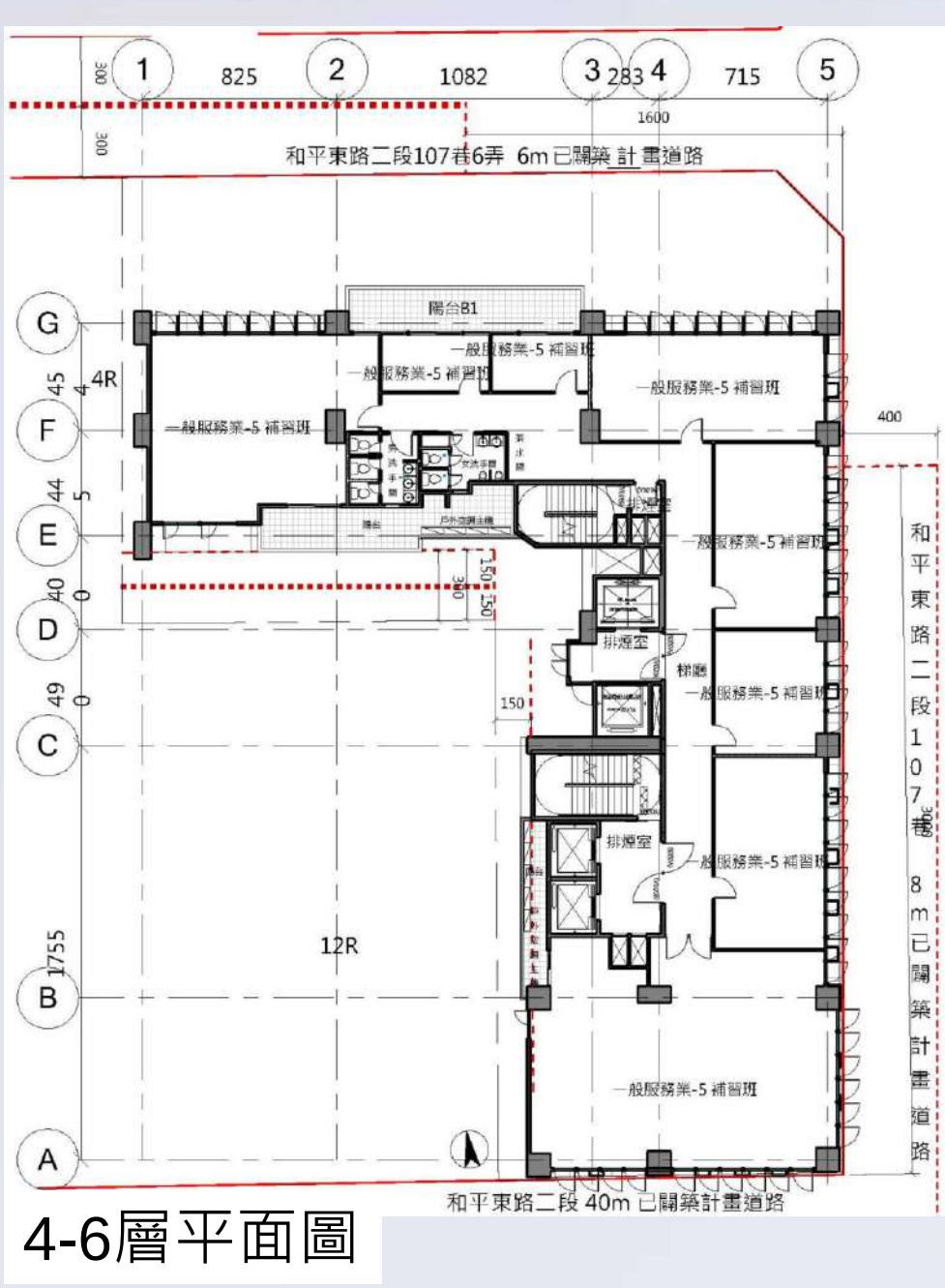
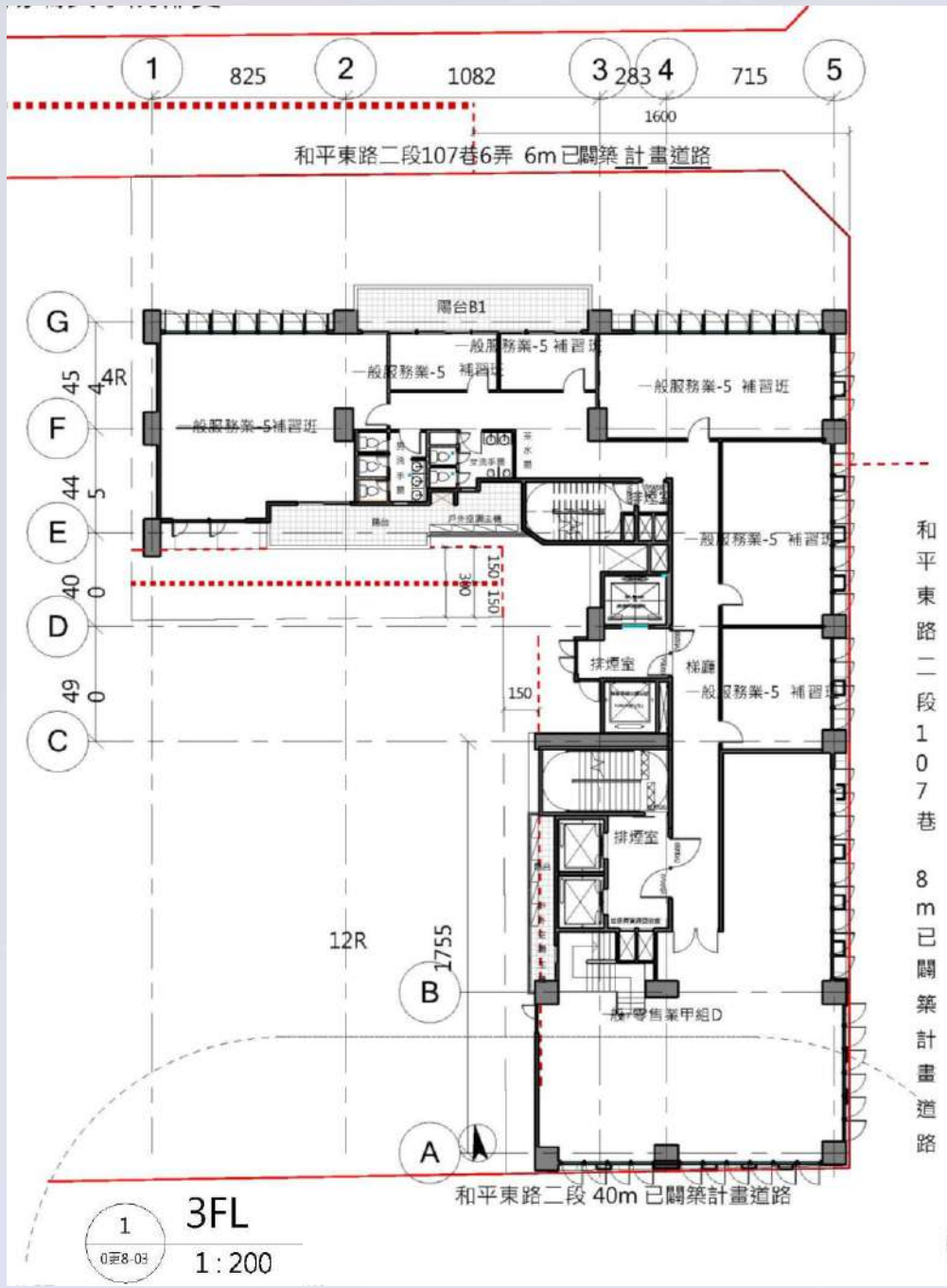
TEL: (02) 2760-8198

DA路如DB\15-實陽瑞安\04- REVIT繪圖\實陽瑞安學院都更第54-4區0118.rvt

註：實際內容以臺北市政府核定為準。



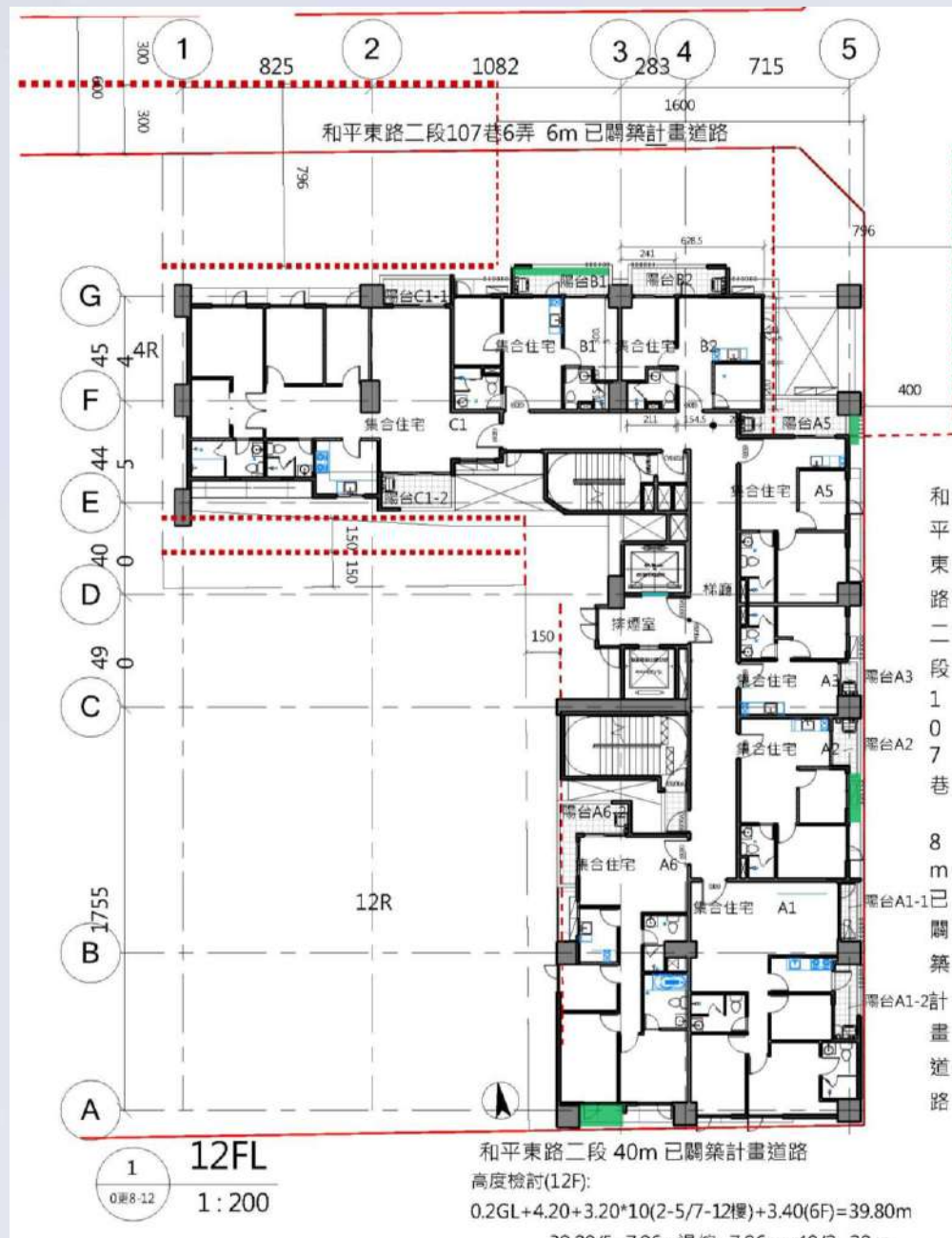
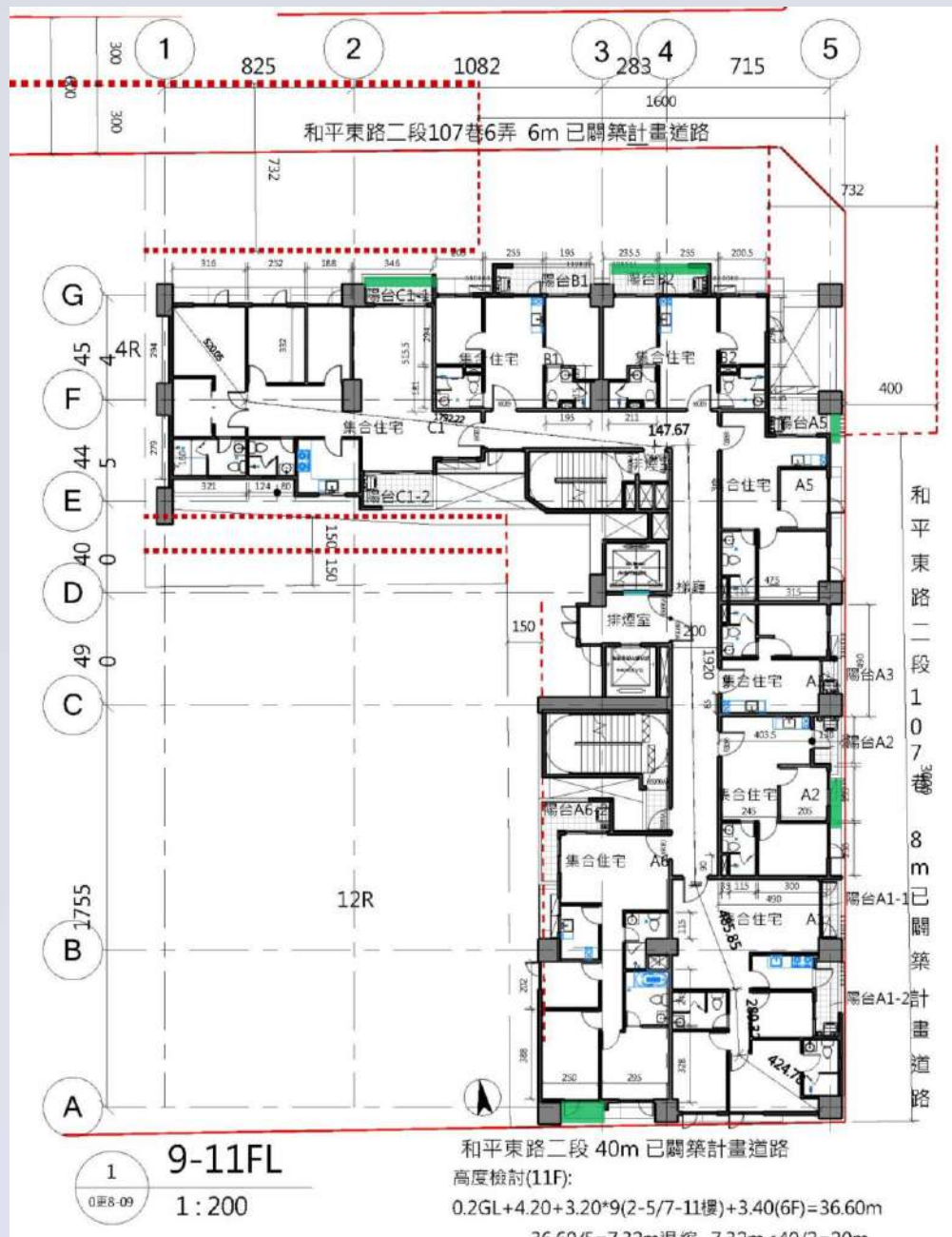
註：實際內容以臺北市政府核定為準。



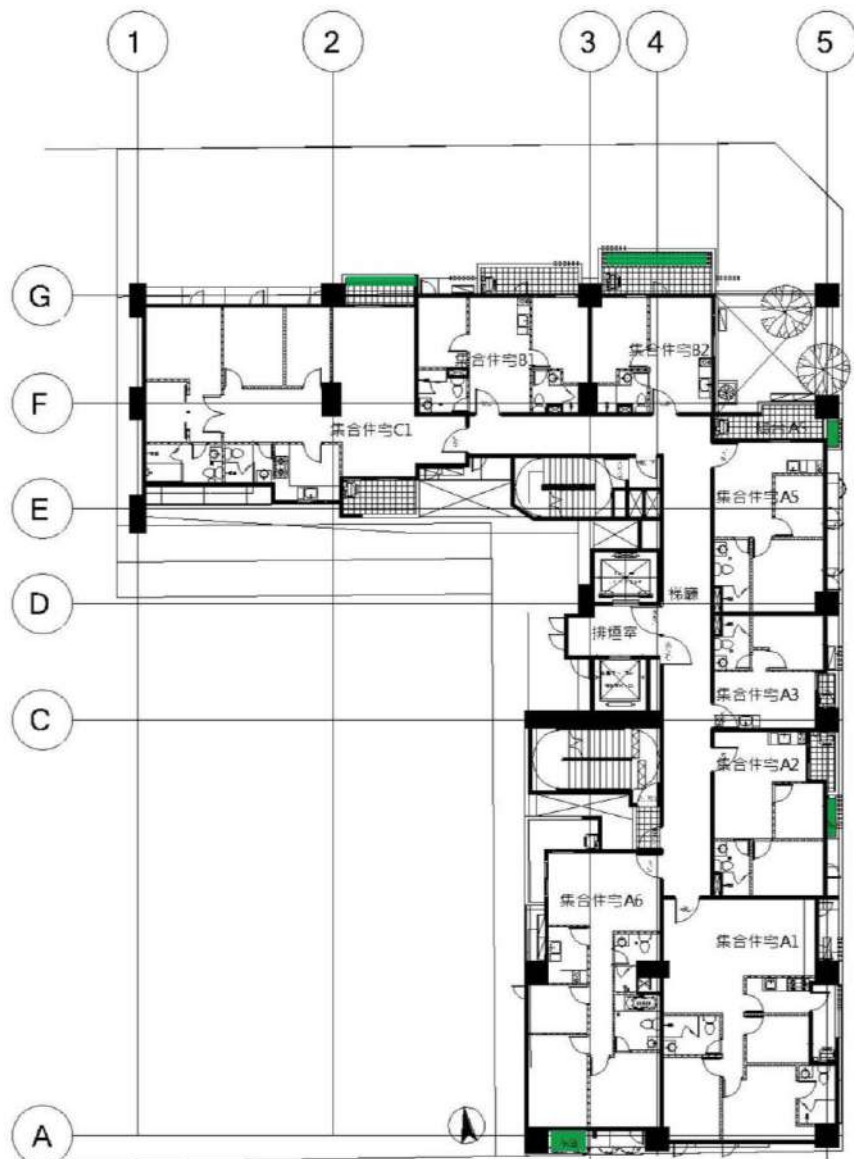
註：實際內容以臺北市政府核定為準。



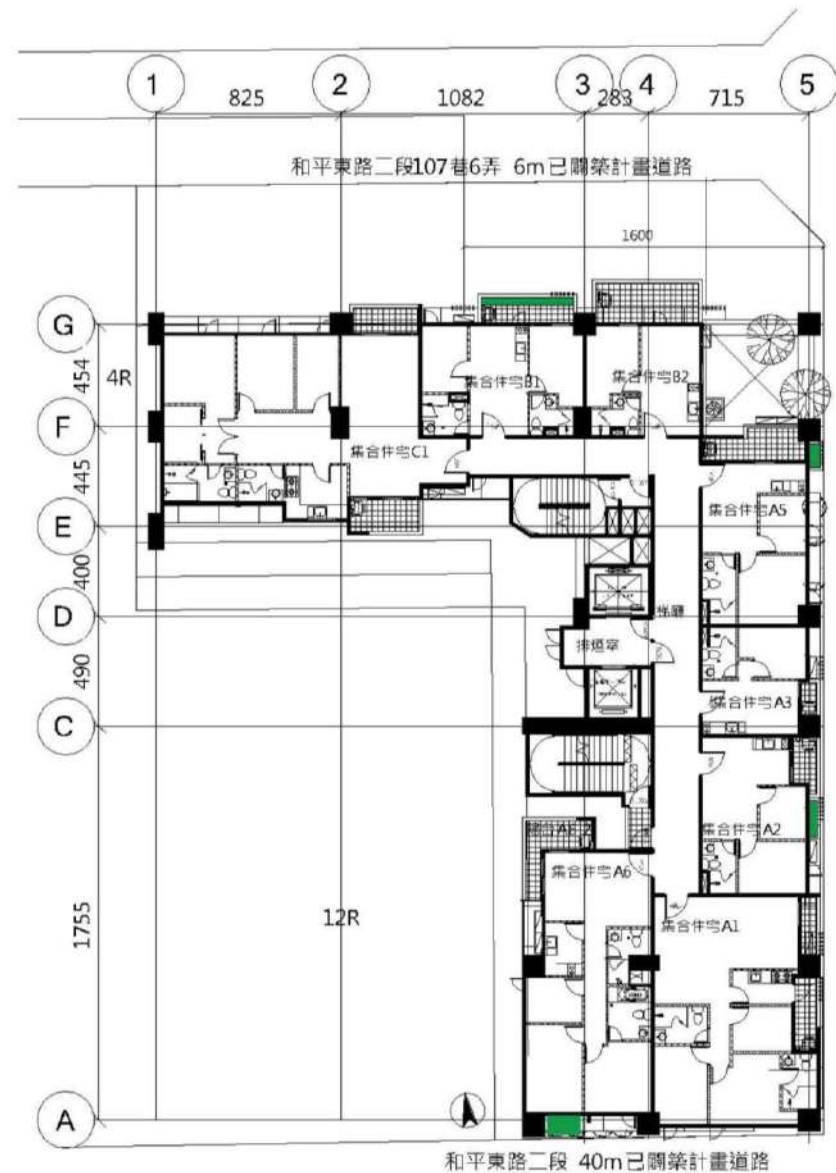
註：實際內容以臺北市政府核定為準。



註：實際內容以臺北市政府核定為準。



1 13FL 平面圖
0至8-13 1:200



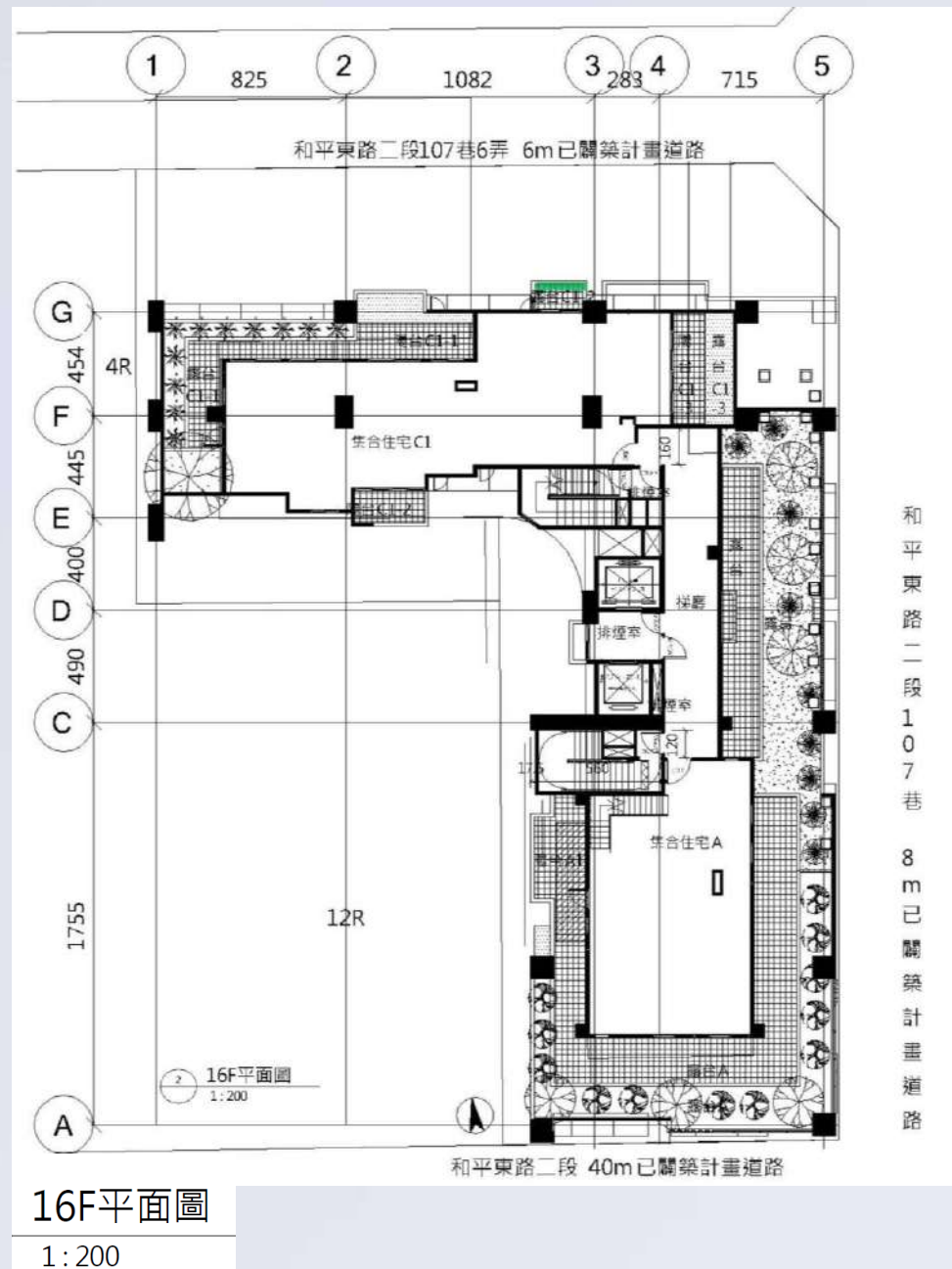
14FL 平面圖

1:200

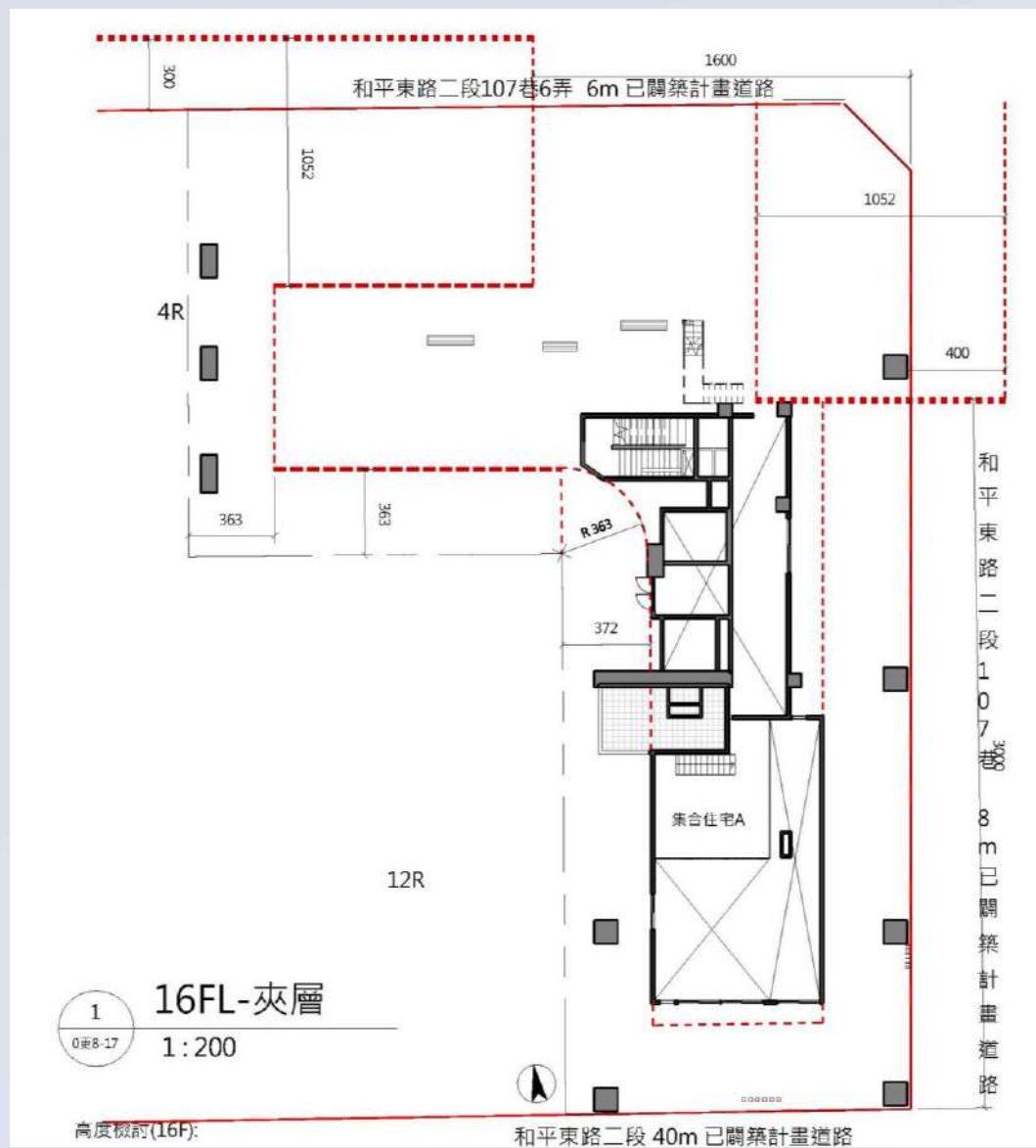
高度檢討(14F):

$$0.2GL+4.20+3.20*12(2-5/7-14樓)+3.40(6F)=46.20r$$

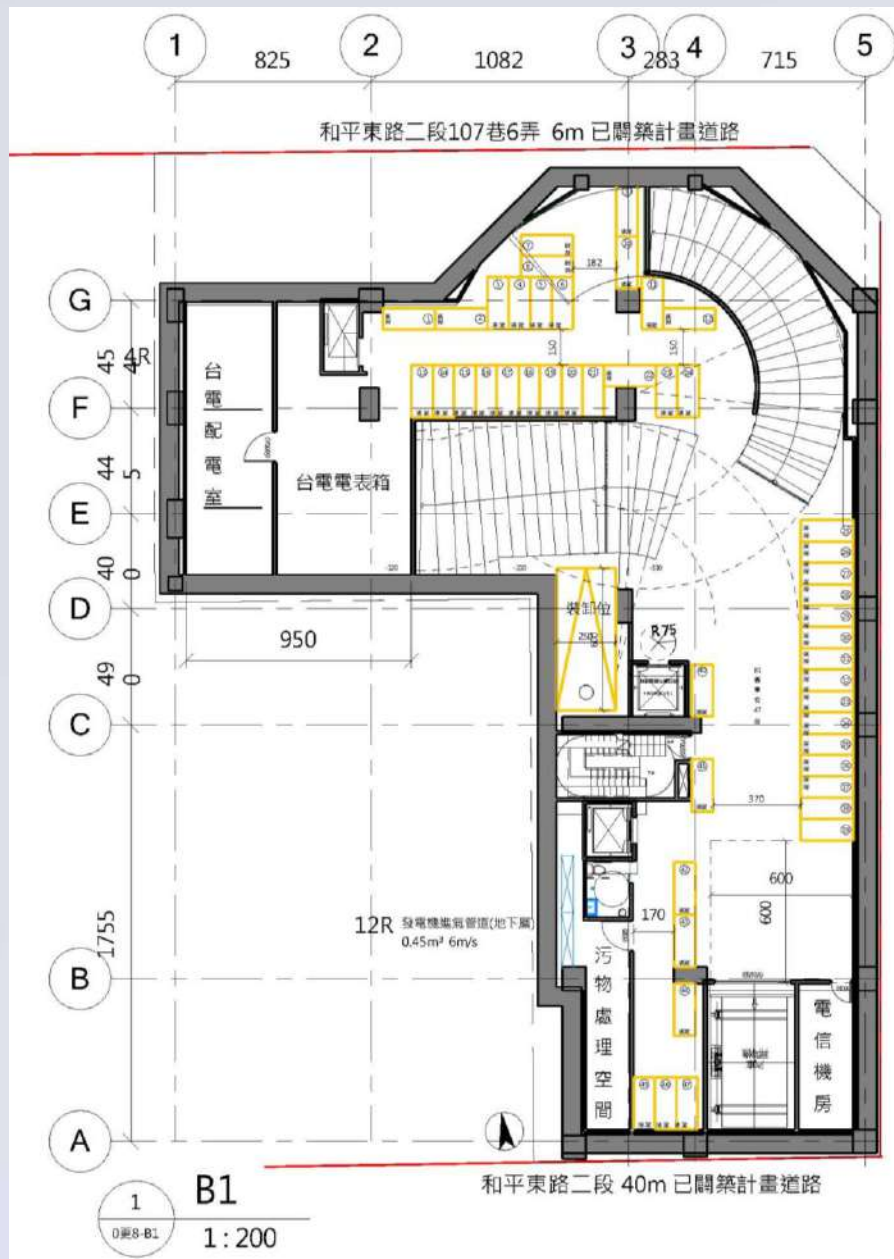
註：實際內容以臺北市政府核定為準。



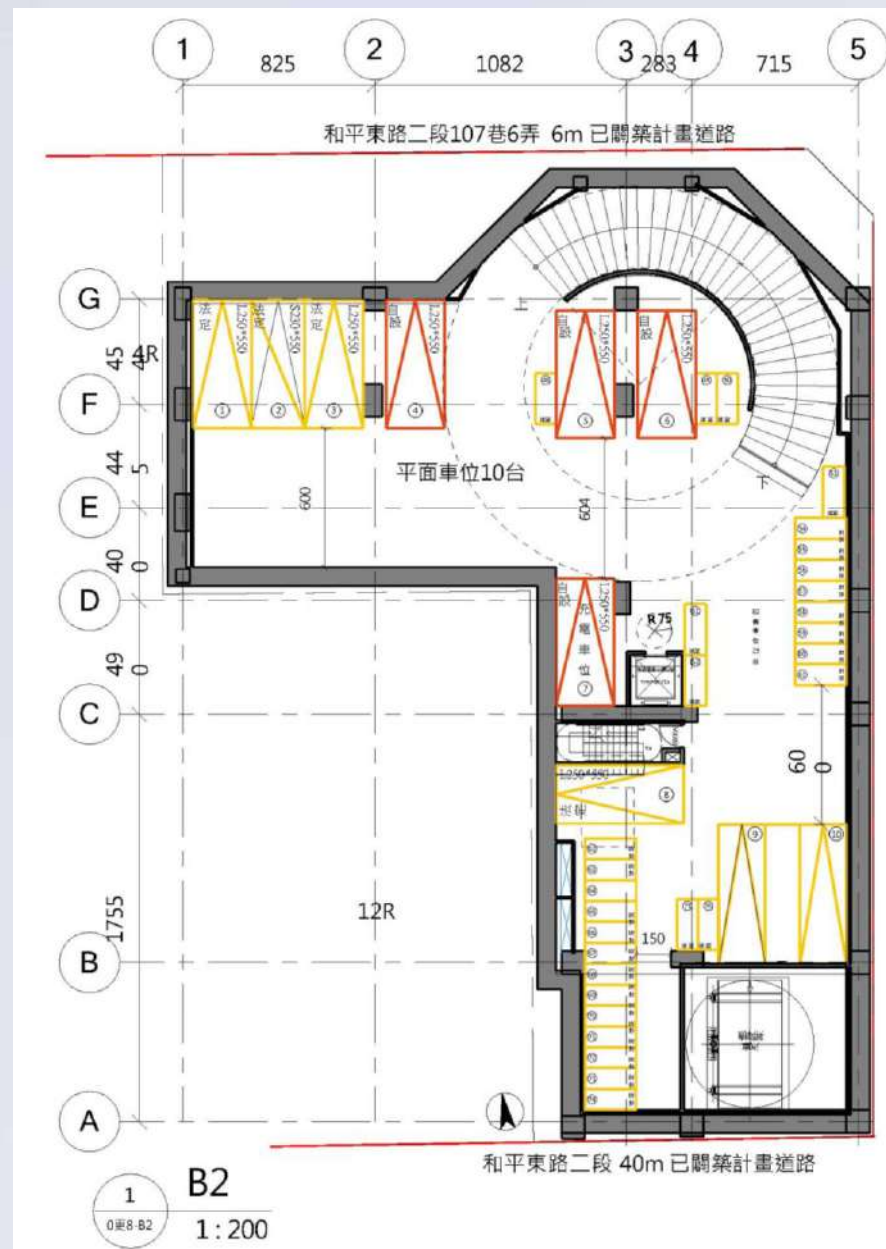
註：實際內容以臺北市政府核定為準。



註：實際內容以臺北市政府核定為準。

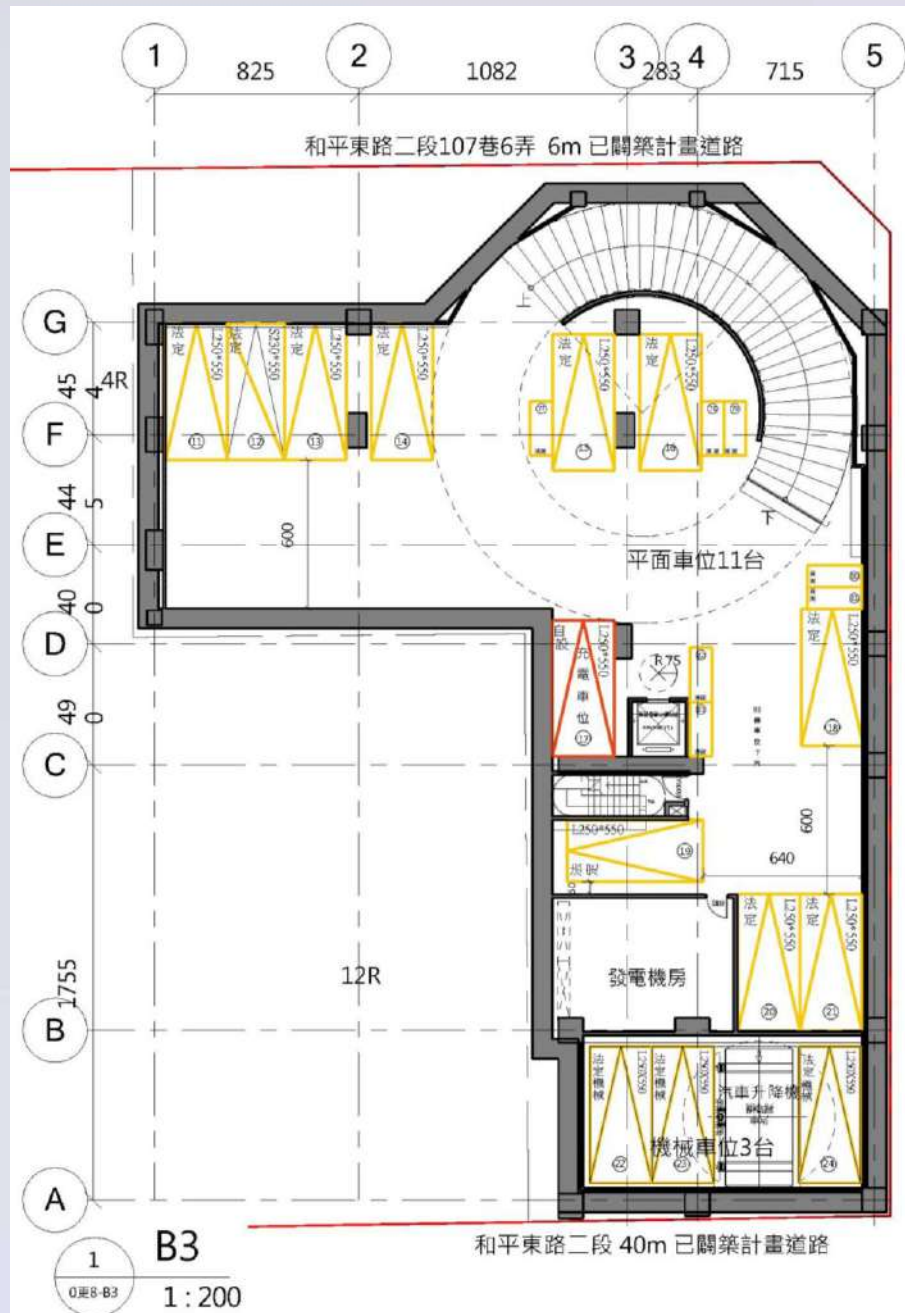


和平東路二段107巷 8 m 已闢築計畫道路

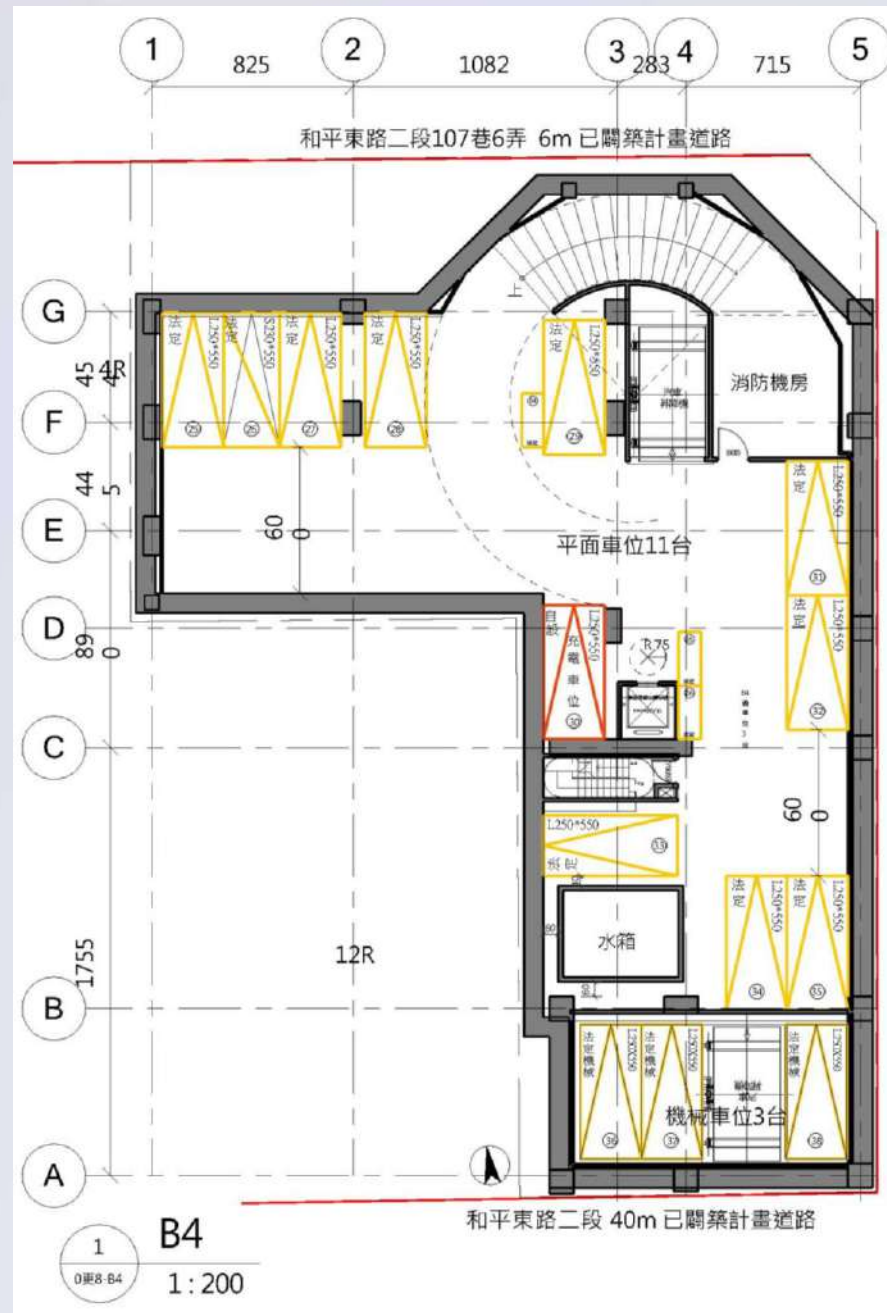


和平東路二段107巷 8 m 已闢築計畫道路

註：實際內容以臺北市政府核定為準。

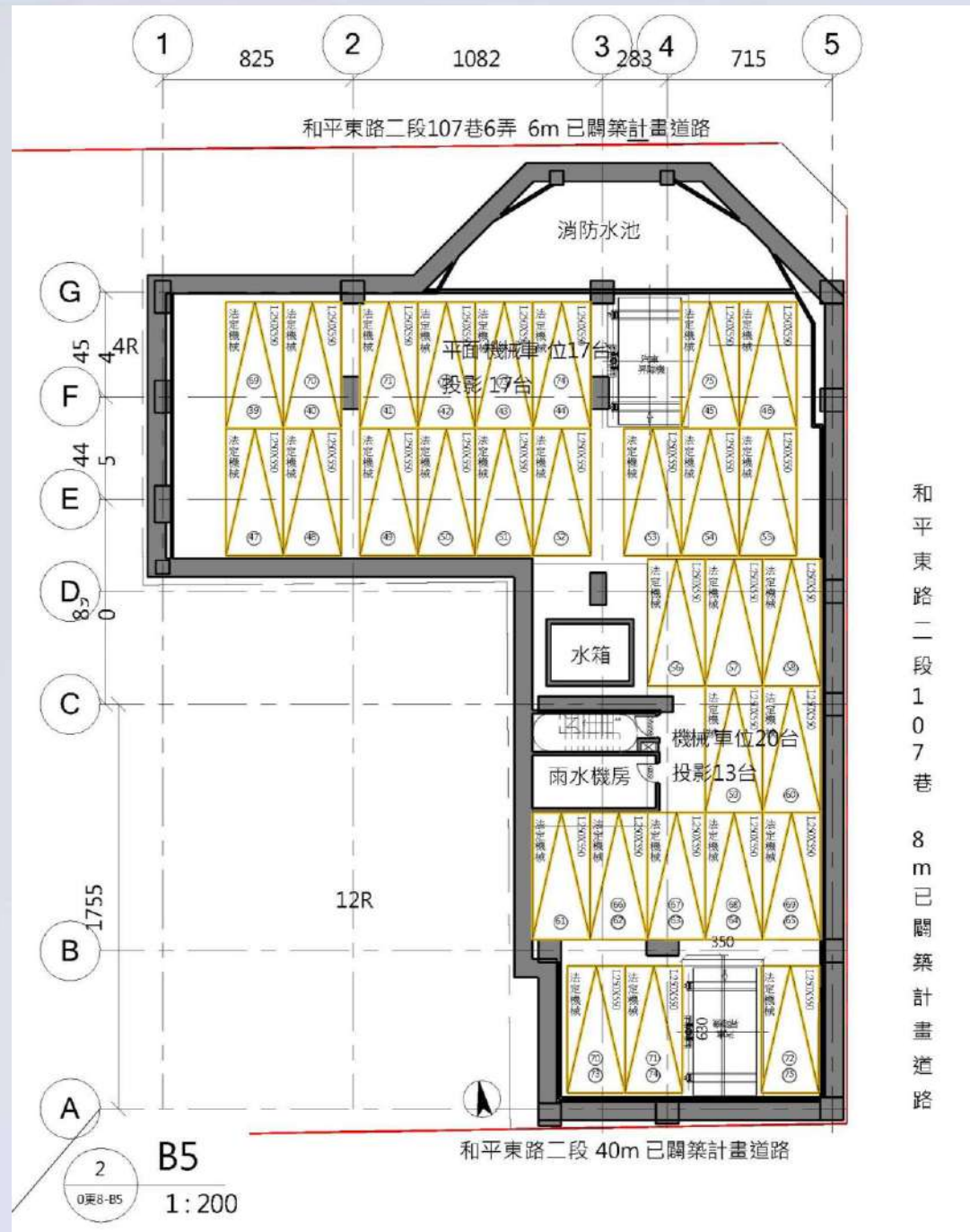


和平東路二段107巷 8 m 已闢築計畫道路

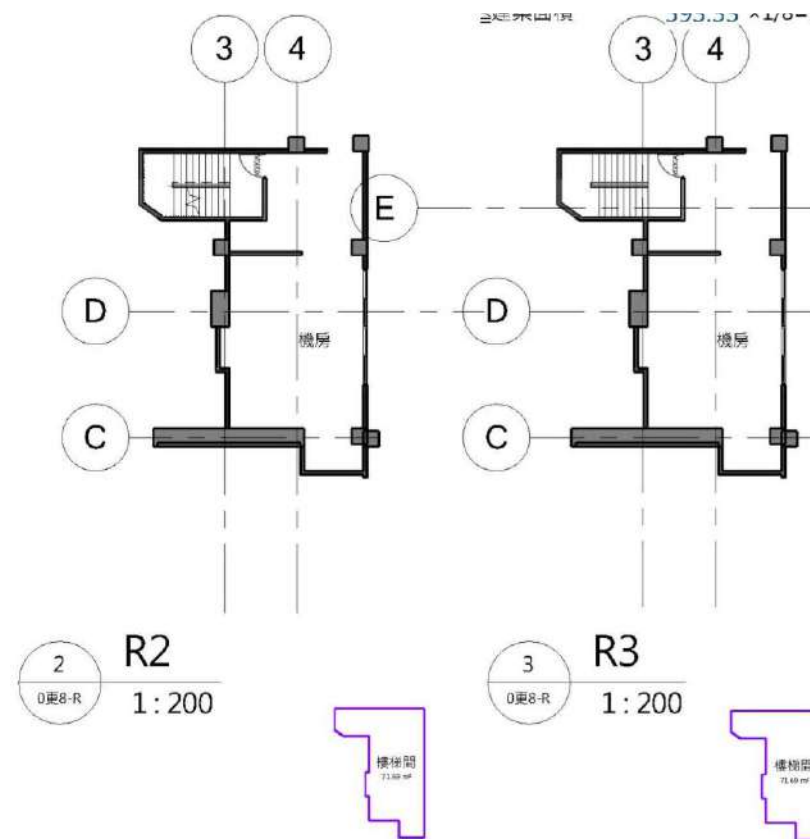


和平東路二段107巷 8 m 已闢築計畫道路

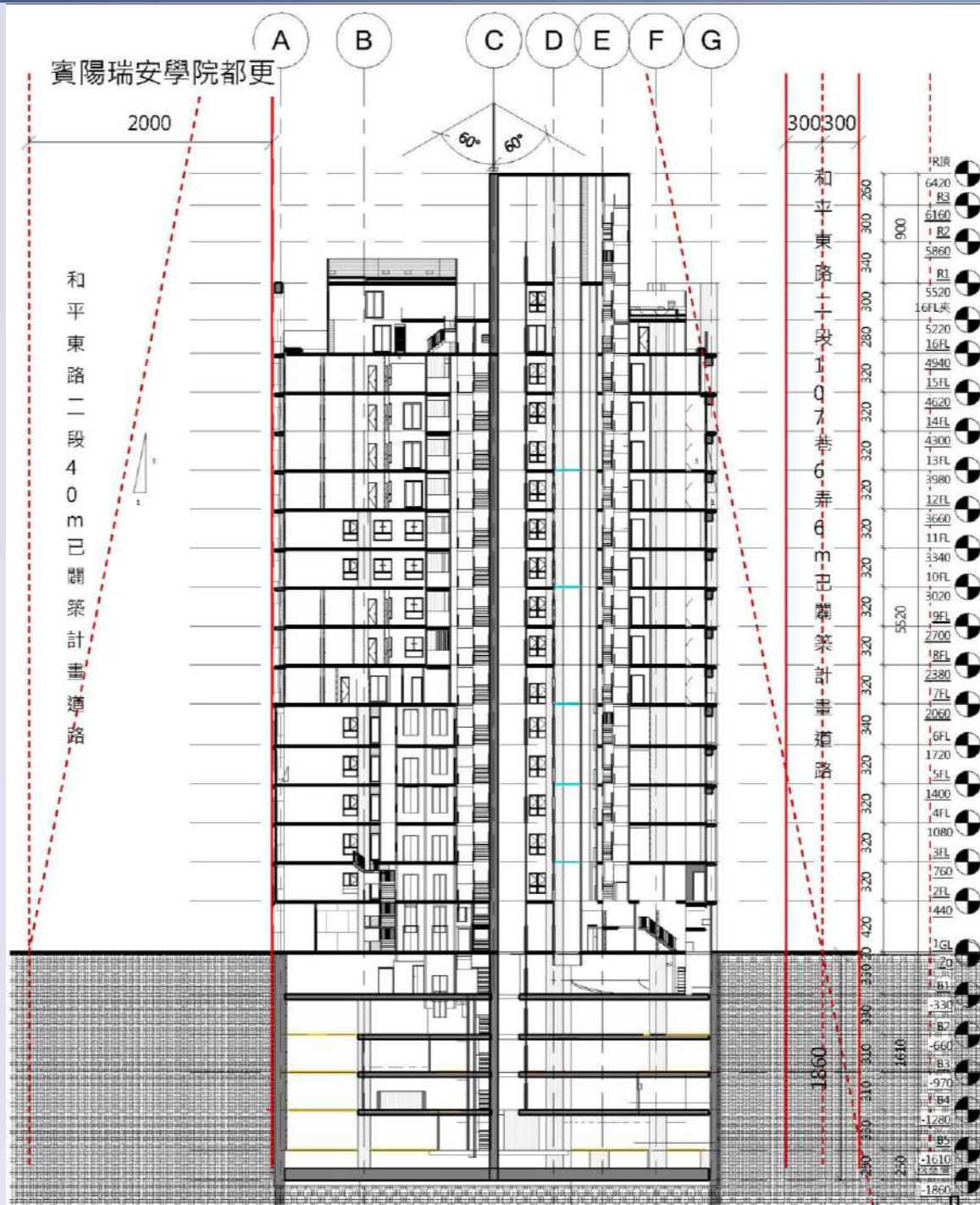
註：實際內容以臺北市政府核定為準。



註：實際內容以臺北市政府核定為準。



剖面圖



註：實際內容以臺北市政府核定為準。

東向立面圖



北向立面圖

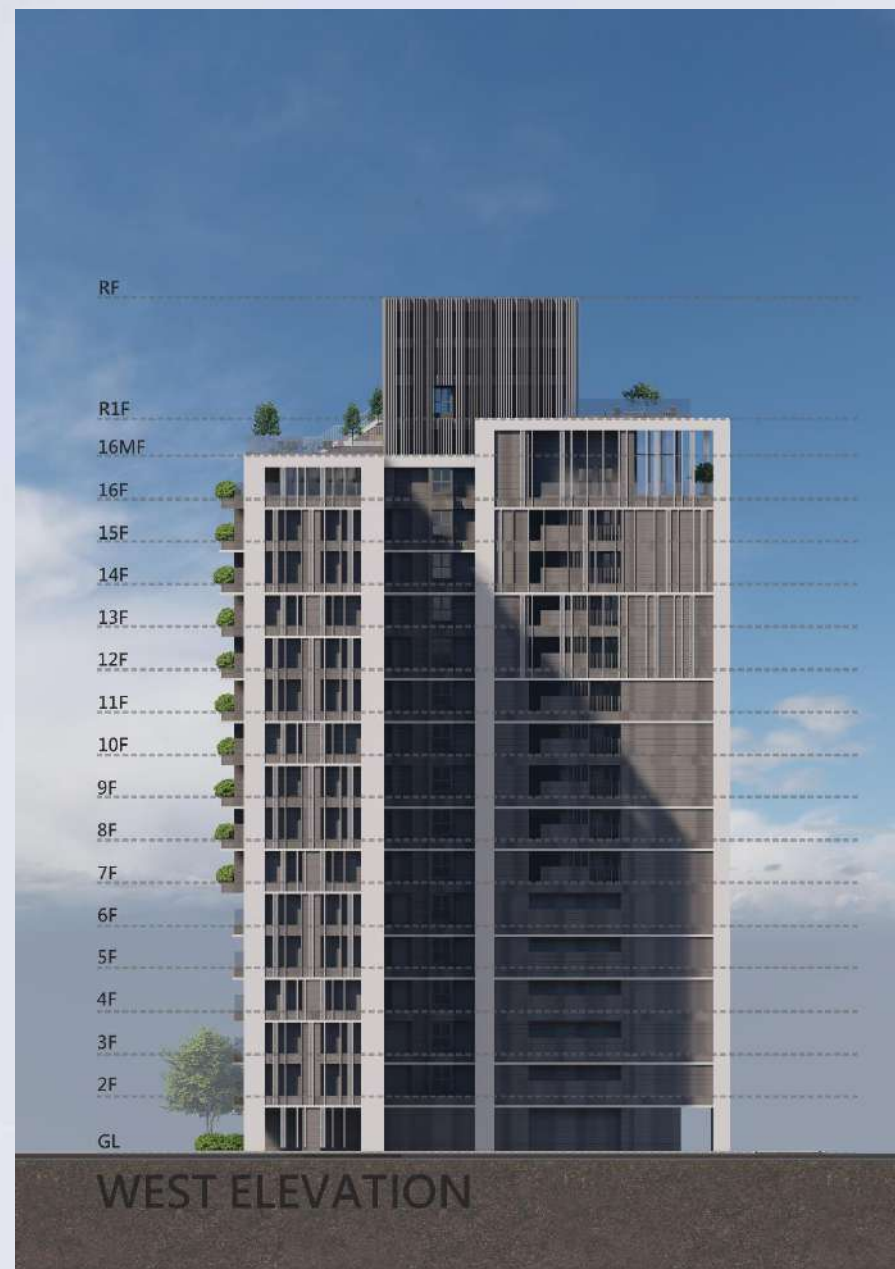


註：實際內容以臺北市政府核定為準。

南向立面圖



西向立面圖

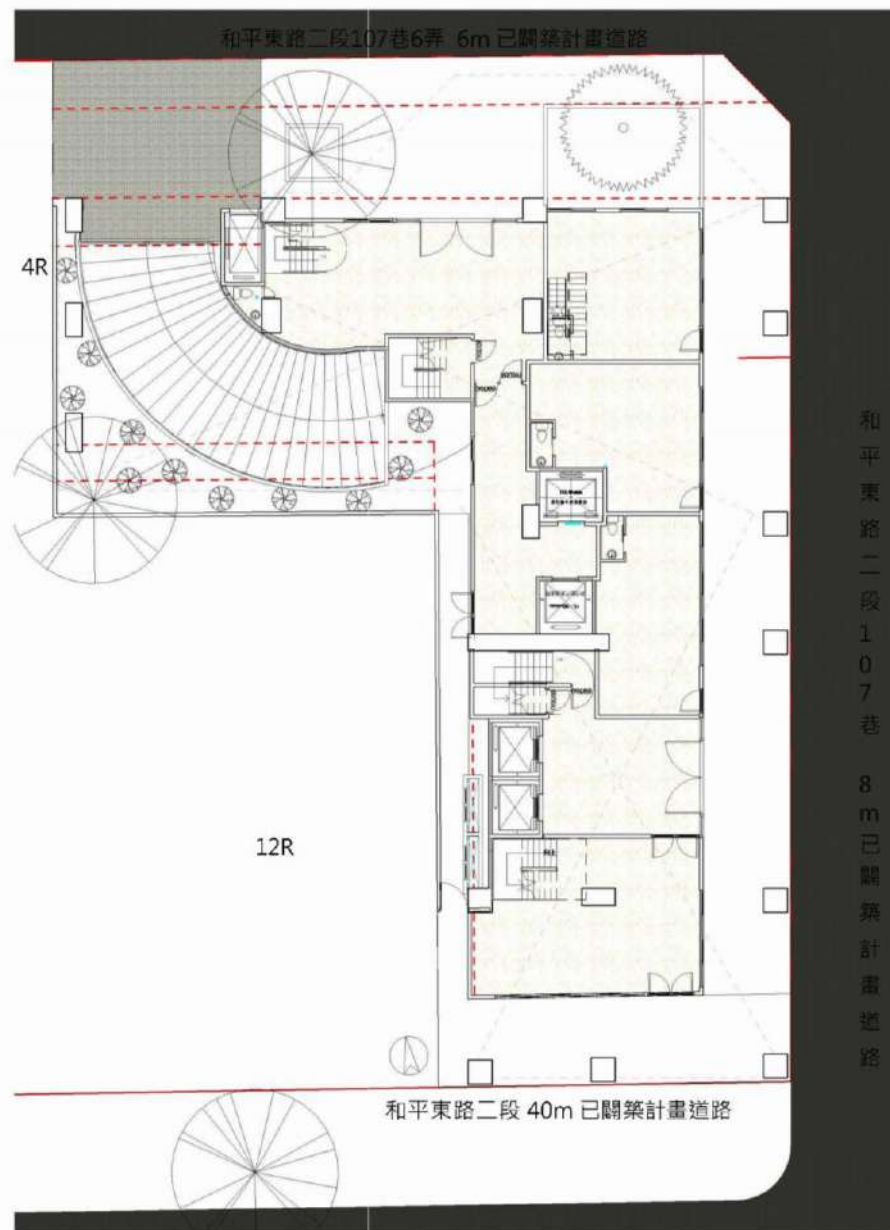


註：實際內容以臺北市政府核定為準。

景觀透視圖



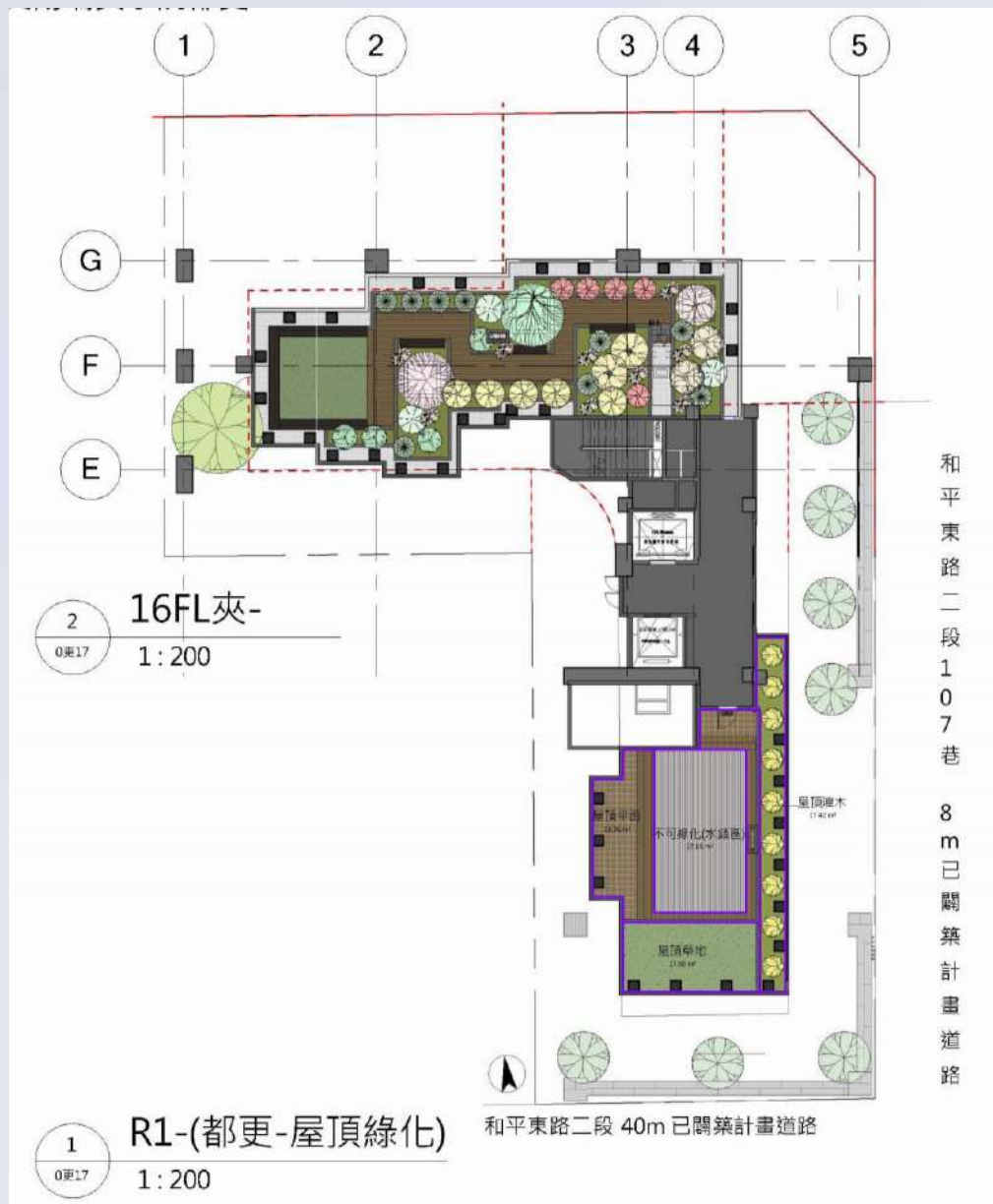
註：實際內容以臺北市政府核定為準。



地磚-戶外人行道/淺灰方磚

地磚-車道磚

2 1F-景觀鋪面計畫
0.24 1:200



2 16FL夾-
0.17 1:200

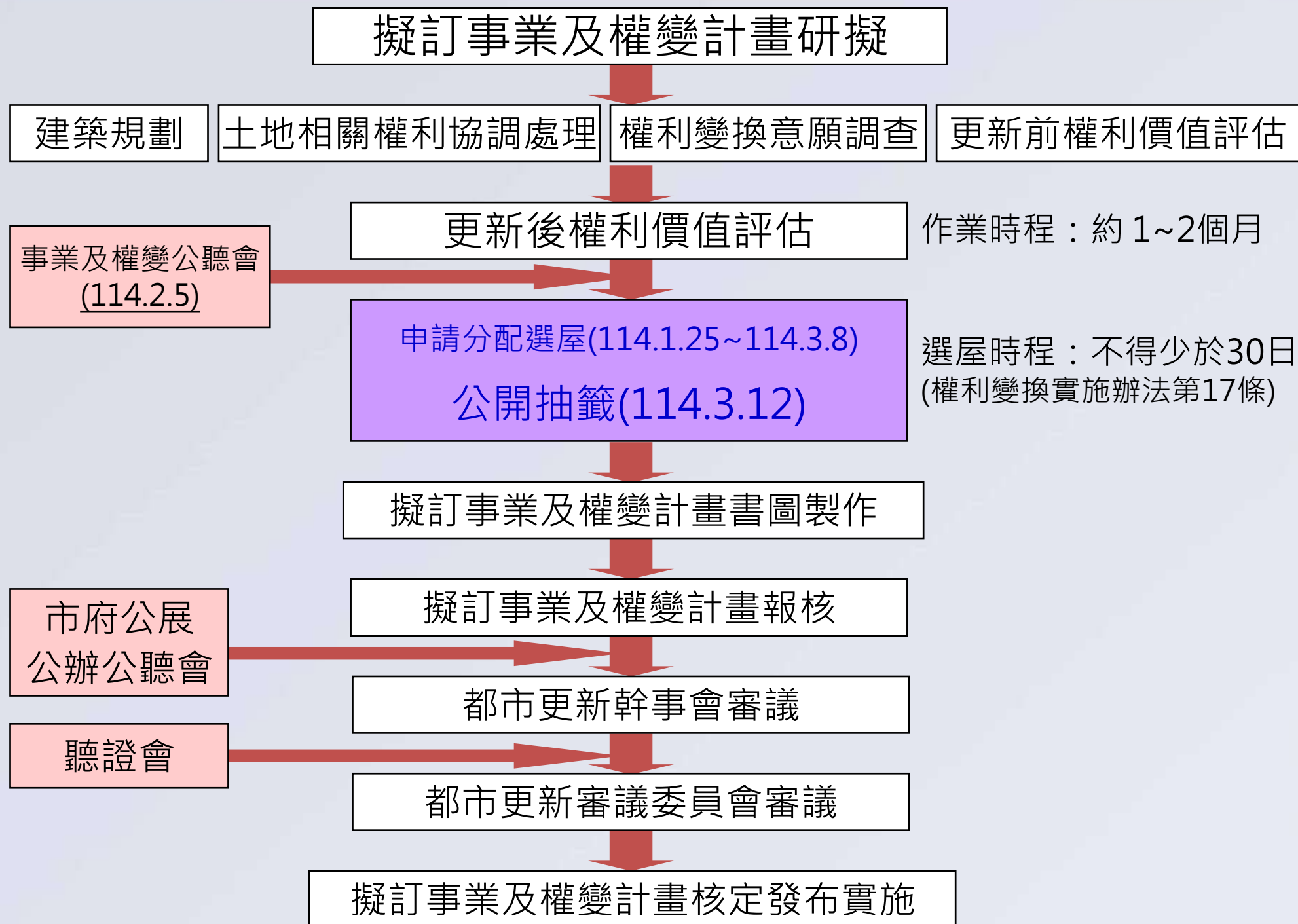
1 R1-(都更-屋頂綠化)
0.17 1:200

註：實際內容以臺北市政府核定為準。

48



權利變換計畫內容



■ 都市新更條例第3條

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

■ 都市更新條例第51條

實施權利變換時，...工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。

■ 都市更新條例第52條

權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。

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

■ 依據「都市更新條例」第50條規定，估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。另依「都市更新權利變換實施辦法」第7條規定實施者依本條例第五十條第二項規定選任專業估價者，應於擬具權利變換計畫舉辦公聽會前，依下列規定辦理：

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

■ 本案估價師選任作業通知於113年10月4日以掛號附回執(雙掛號)寄出，於民國113年10月15日上午10時30分假台北市大安區建國南路二段39巷5號(宇宙小艇Cosmoship大安店)辦理專業估價者選任作業，並依據113年7月9日府都新字第1136005927號函之臺北市專業估價者建議名單辦理。

■ 本次專業估價者選任作業抽籤結果如下：

正取1：67-中華徵信不動產估價師聯合事務所/巫智豪

正取2：110-友宏不動產估價師聯合事務所/楊璦慈

備取1：83-全國不動產估價師事務所/張子亮

備取2：9-台灣大華不動產估價師聯合事務所/張義權

備取3：18-宇豐不動產估價師聯合事務所/陳志豪

- 權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家專業估價者查估後評定之。
- 本案委託「葉美麗不動產估價師聯合事務所」、「中華徵信不動產估價師聯合事務所」及「友宏不動產估價師聯合事務所」三家專業估價者查估。
- 評價基準日應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內，本案評價基準日訂為民國113年10月30日。

三家估價師事務所權利變換估價結果比較				
差異分析		葉美麗	中華徵信	友宏
更新前	土地平均單價(元/坪)	5,201,000	5,050,000	5,000,000
	土地總價(元)	1,452,158,208	1,409,997,875	1,396,037,500
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	1,942,088	1,835, 379	1,827, 197
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	1,188,490	1,158,824	1,183, 750
	車位平均單價(元/個)	2,598,028	2,578,873	2,586, 620
	更新後總權利價值(元)	4,145,980,657	3,946,305,489	4,023,610,175

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



2025

Real Estate Appraisal

REPORT

臺北市大安區瑞安段三小段 619地號等8筆土地



葉美麗不動產估價師聯合事務所



更新前後權利價值評估說明

- 一、勘估標的基本條件說明
- 二、權利變換價值評估法源及內容
- 三、評價基準日與更新前評估流程說明
- 四、估價條件說明
- 五、更新前權利價值評估
- 六、更新後供分配建物價值評估說明
- 七、價格結論



基本條件

更新單元 臺北市大安區瑞安段三小段619地號等8筆土地

土地面積 923平方公尺 (279.21坪)

使用分區 第二種商業區、第三種住宅區

平均法定建蔽率 56.72%

平均法定容積率 462.38%

法源依據

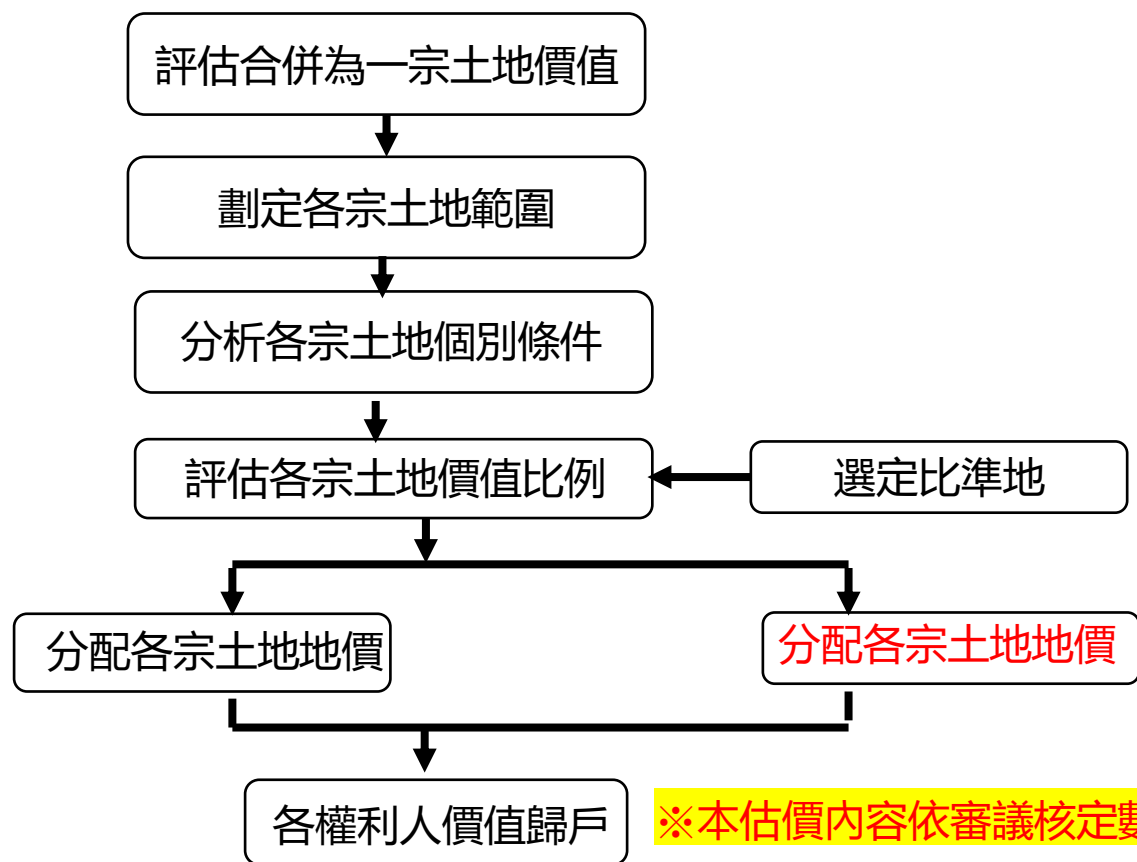
- 1.不動產估價技術規則
- 2.都市更新權利變換不動產估價報告書範本
及審查注意事項
- 3.中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布之
第六號公報進行容積折減



評價基準日與更新前評估流程說明

- 價格日期:

即評價基準日(權利變換計畫報核日期6個月內):113年10月30日
由於房地產市場及物價波動，故須訂定價格日期為權變分配基準



※本估價內容依審議核定數據為準

更新前-估價條件



- (一)更新前各宗土地權利價值係在價格日期當時以各筆土地合併利用為前提下，以法定容積率土地素地價格為基礎，加計其他相關專屬獎勵，評估各宗土地更新前土地權利價值，並依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布之第六號公報進行容積折減。
- (二)更新前各宗土地劃分原則係以「相鄰土地為同一所有權人」或「同一張建造執照或使用執照」之情況下劃分，依據前述原則，將本案更新單元內土地進行坵塊分宗。劃分結果如下：

編號	地號	面積(坪)	分宗原則
1	619、619-1、620、620-1	87.42	同一張使用執照
2.	624、624-1	86.52	同一張使用執照
3.	622、623	105.27	相鄰土地同一所有權人
合計		279.21	

更新前-估價條件



- (三)更新前土地素地價值考量土地開發之適宜性，選定整宗更新單元為比準地，並依比準地與各宗土地個別條件之優劣，推估各宗土地合併前之價值及價值比率。
- (四)更新單元瑞安段624、624-1地號上有屋地不同人之情形，本案依據不動產估價技術規則第47條規定，評估建物所有權人及土地所有權人對該宗基地可分配之權利價值，相關參數係依委託者提供之下列條件評估：
- 1.依實施者提供本公寓管理規約內容，和平東路二段107巷4號一樓法定空地約定專用面積64.74平方公尺、和平東路二段107巷4-1號一樓約定專用面積28.90平方公尺，和平東路二段107巷4之6號四、五樓，其五樓露臺約定專用面積69.56平方公尺。和平東路二段107巷4之7號四樓、五樓，其五樓露臺約定專用面積69.56平方公尺，和平東路二段107巷6弄2號一樓法定空地約定專用面積54.69平方公尺、和平東路二段107巷6弄4號一樓約定專用面積54.69平方公尺，考量約定專用使用效益予以評估其合理價值。
 - 2.本基地現況房屋建物登記謄本為四層樓，使用執照為五層樓，按內政部營建署104.8.7營署建管字第1040049354號函說明：「依建築法規定領得使用執照之建築物」為合法房屋，據此，本標的五樓建物視為可補登記以合法房屋估算之。



- 2.基地內和平東路二段107巷4-6號、4-7號建物登記簿謄本記載為四層樓，使用執照為五層樓，按內政部營建署104.8.7營署建管字第1040049354號函說明：「依建築法規定領得使用執照之建築物」為合法房屋，據此，該二戶五樓建物視為可補登之合法房屋；依據使照竣工圖登載面積計算，視為可補登面積二戶各 47.77m^2 ($95.534\text{ M}^2/2=47.77\text{ m}^2$ 。)
- 3.援上，和平東路二段107巷4-6號、4-7號四樓與五樓自領得使照起即為同一所有權人同時使用，故本次四、五層樓視為一個單位評估之，因五樓建物面積未依比例持分土地，故採土地分配不均方式予以修正調整。
- 4.補登面積：依測量成果圖及外觀判斷有未登記陽台，為求各戶公平性，陽台面積視為可補登，參考同位置樓上層陽台已登記之總面積評估之。
 - (1)大安區和平東路二段107巷6弄4號陽台補登面積參考6弄2號為 3.17M^2 。
 - (2)大安區和平東路二段107巷4-3號，可補登陽台面積為 9.67m^2 ，使其同棟各戶面積達一致。



更新前-估價條件

- 5.和平東路二段107巷4-2號(二樓)、4-3號(二樓)、4-6號(四、五樓)產權為屋地不同人。依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第一號估價作業通則，因應建築相關法令及建築技術的改進，建物經濟耐用年數調整原則:建造執照取得日期或開始興建日期於民國71.1.1以前，建物經濟耐用年數加計調整原則以四號公報規定加計20%，採用不動產估價技術規則第47條評估合法建物所有權價值時，可依第2條及第4條調整後建物之賸餘經濟耐用年數再加計20~30年做為可收益年數。爰此，本次經濟耐用年數以延長20%並加計25年(使用權計算時間共為 $50 \times 1.2 + 25 - 57 = 28$ 年)，以未來尚可使用收益年數28年為前提。
- (五)和平東路二段107巷4之1號等8戶登記簿謄本主要建材部分登記加強磚造，部分為鋼筋混凝土，依56使字第1110號使用執照登記為鋼筋混凝土評估之。
- (六)本次更新前區分所有建物選定「大安區和平東路二段107巷6弄2號」為店舖比準單元，「大安區和平東路二段107巷6弄2-2號(3樓)」為住宅比準單元。

更新後-估價條件



- (一)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之。
- (二)更新後各戶價格評估，店鋪選定「1F-A戶」為比準單元，辦公室選定「4F」為比準單元，住宅選定「8F-A6」為比準單元，停車位選定「B2F-坡道平面標準車位(250×550)」及「B4F-倉儲式機械車位」為比準車位。
- (三)更新後部分區分所有建物另有規劃露台，並設有約定專用者，考量露台使用效益評估更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

◆ 評估方法

- 採用比較法
- 土地開發分析法

評估合併後土地單價及總價

更新前權利價值評估-土地單價與總價



評估合併為一宗土地價值



劃定各宗土地範圍



分析各宗土地個別條件



評估各宗土地價值比例



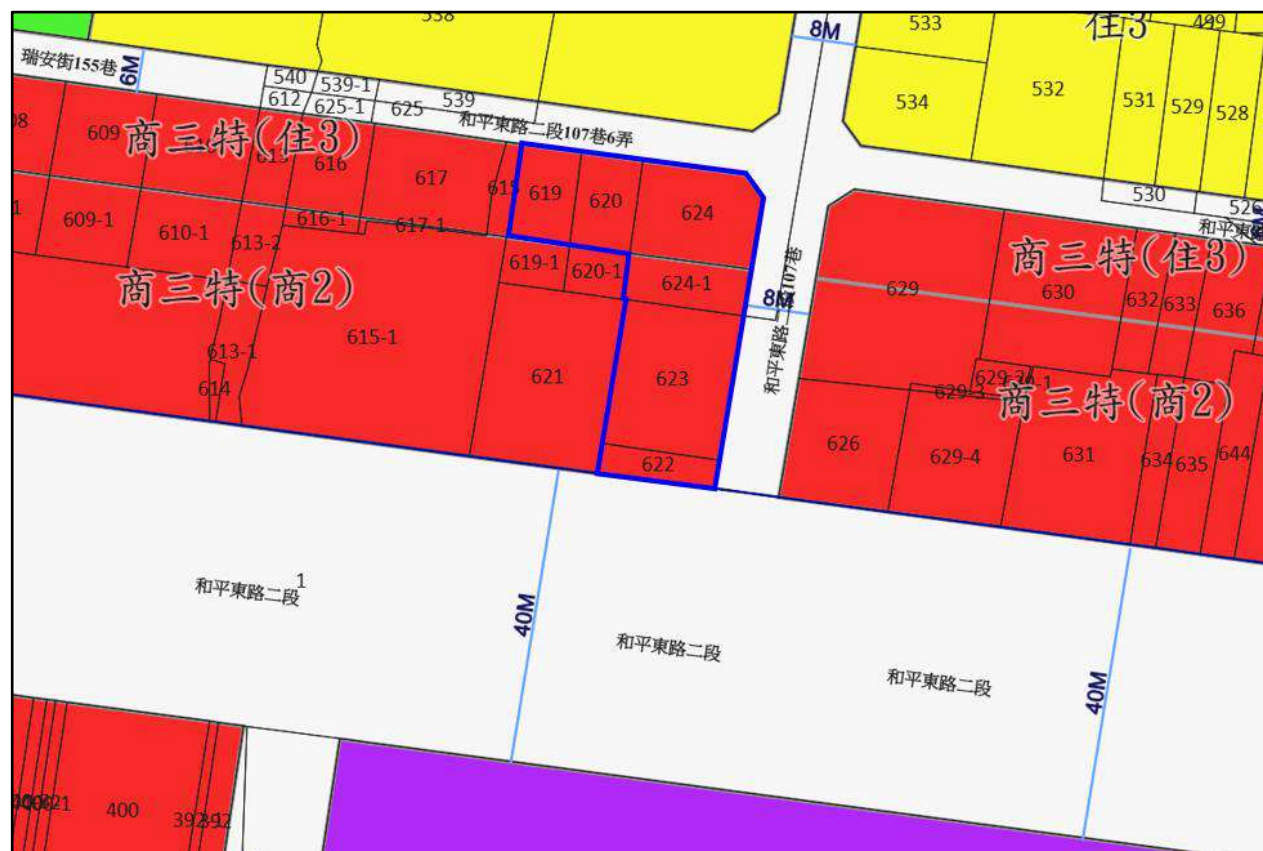
分配各宗土地地價

土地單價: 5,201,000元/坪

土地總價: 1,452,158,208元



更新前-估價條件-各宗土地劃分示意圖



 更新單範圍

第三種商業區(原屬第二種商業區)

建蔽率65%、容積率630%

第三種商業區(原屬第三種住宅區)

建蔽率 45% 、容積率225%



2025

Real Estate Appraisal

REPORT

評估過程

更新前、更新後、價格結論

評估流程



價格日期:即評價基準日，須於計畫報核前六個月內擇定一日，作為權利變換分配基準

步驟一

- 各宗土地之劃分
- 比準地之選定

步驟二

- 比準地價格評估
- 評估各宗土地價值比例

步驟三

- 評估合併後土地價值
- 分配各宗土地地價

更新前估價-選定比準地



- 依估價條件本次評估選定以臺北市大安區瑞安段小段619地號等8筆土地合併為一宗作為比準地，並依各宗土地個別條件之優劣，分別計算各宗土地合併前之價值及比例。
- 比準地面積為923m²(約279.21坪)
- 使用分區:商二、住三
- 平均容積率:479.47%
- 寬度約為14.5公尺
- 深度約為42公尺
- 三面臨路，所臨道路寬度為40公尺、8公尺及6公尺
- 地形呈L形、地勢平坦





2025

Real Estate Appraisal

REPORT

更新前價格評估

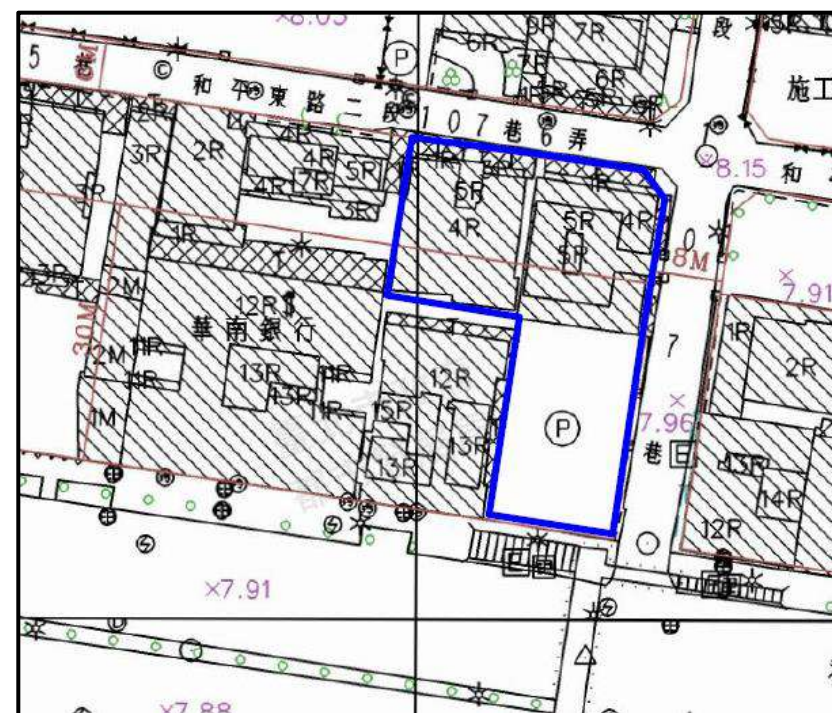
比較法

土地開發分析法

更新前估價-土地價值



- 更新前估價-土地價值評估
- 選定以619地號等8筆土地合併為一宗作為比準地，並依各宗土地個別條件之優劣，分別計算各宗土地合併前之價值比例。
- 比準地為商二及住三之可建築用地，法定容積率含專屬容積折減後為480.20%，評估採用比較法及土地開發分析法等二種估價方法，於法定建蔽率及容積率條件下，進行評估。



更新前估價-比準地價格



- 經現場勘察後，蒐集市場類似土地、新成屋交易買賣等資料，分別推估比準地比較價格及土地開發分析價格；就資料蒐集之可信度及價格形成因素之相近程度，並考量本案之估價目的及勘估標的之性質，採加權平均決定更新前合併前比準地價格為每坪5,201,000元(取至千位以下四捨五入)。

項目	評估價格(元/坪)	權重(%)
比較價格(元/坪)	5,155,000	50%
土地開發分析法(元/坪)	5,246,000	50%
推定評估土地單價(元/坪)	5,201,000	100%

更新前各宗土地推估價格



考量各筆土地之個別條件，例如面積、地形、臨路情形、臨路面寬及平均寬深度等，推估合併前各筆土地價值。

形狀	調整率	臨路面數	調整率	臨路路(m)	調整率	平均寬深度(%)	調整率	面積(坪)	調整率	容積率	調整率	商業效益	調整率
L形	0%	3	0%	40、8	0%	19	1%	87.42	-6%	389.53%	-15.06%	普通	-2.0%
類長方形	2%	2	-1%	8	-2%	15.5	1%	86.52	-6%	389.54%	-15.06%	佳	0.0%
矩形	2%	1	-2%	6	-4%	24	0.3%	105.27	-4%	630.00%	26.50%	稍佳	4.5%

- 本案採整宗基地作為比準地故推估整體更新單元土地權利總價為1,452,158,208 元。

更新前	比準地土地單價(元/坪)	比準地土地總價(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)
	5,201,000	1,452,158,208	5,201,000	1,452,158,208



2025

Real Estate Appraiser

REPORT

更新後區分所有建物價格評估過程

比較法
收益法

更新後估價-建築規劃



更新後規劃為一棟地上十六層、地下五層之住商大樓；合計共**71**個車位。

一樓至二樓規劃店面。
三至六樓規劃辦公室。
七至十五樓規劃住家一層八戶，十六樓規劃住家一層二戶，共計**84**個單元戶。

地下層規劃坡道平面車位：
小車位3個、大車位24個、
行動不便車位1個、倉儲式
機械車位43個。

更新後估價-比準戶



■比準單元

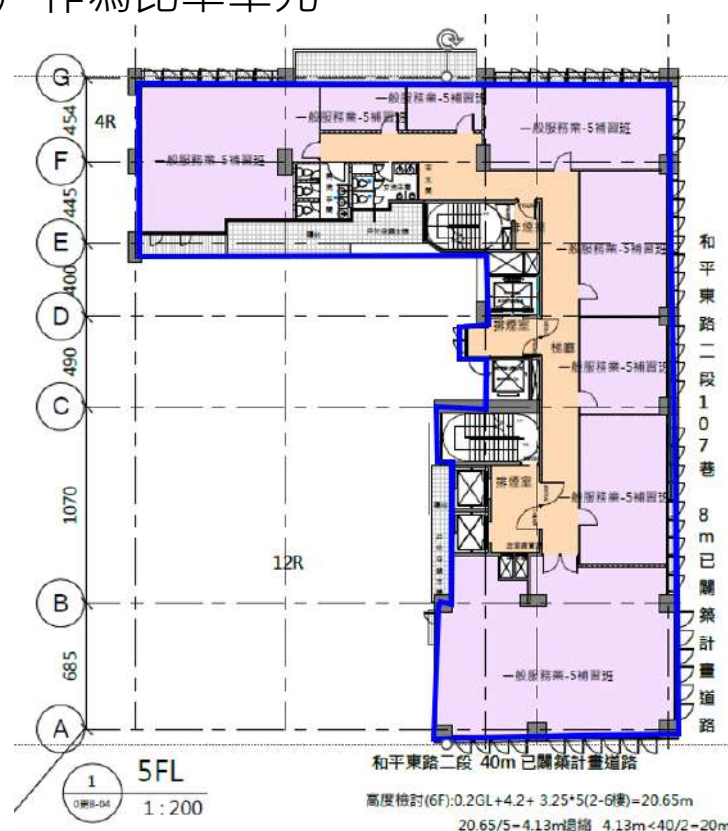
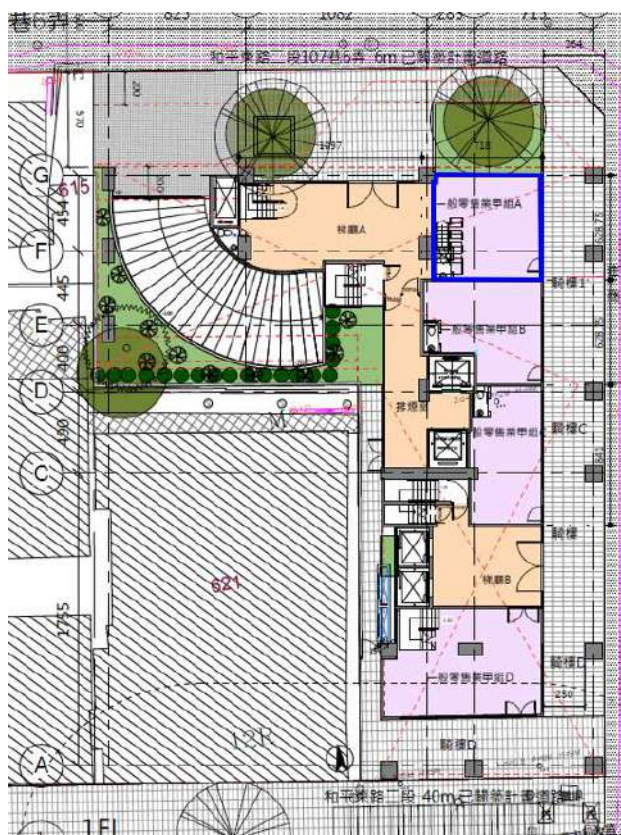
- 一般零售業(店鋪)選定1F-A戶作為比準單元；
- 一般服務業(辦公室)選定4F戶作為比準單元；
- 住宅選定8F-A6戶作為比準單元；
- 停車位以B2F-坡道平面標準車位(250*550)及B4F-倉儲式機械車位為比準單元

更新後估價-比準戶



■ 比準單元

➤ 店鋪選定1F-A戶作為比準單元；辦公室選定4F戶作為比準單元

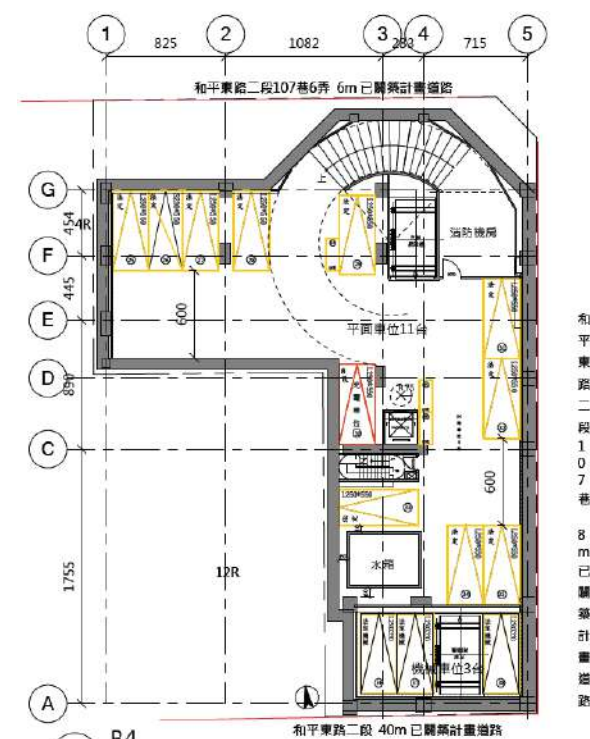
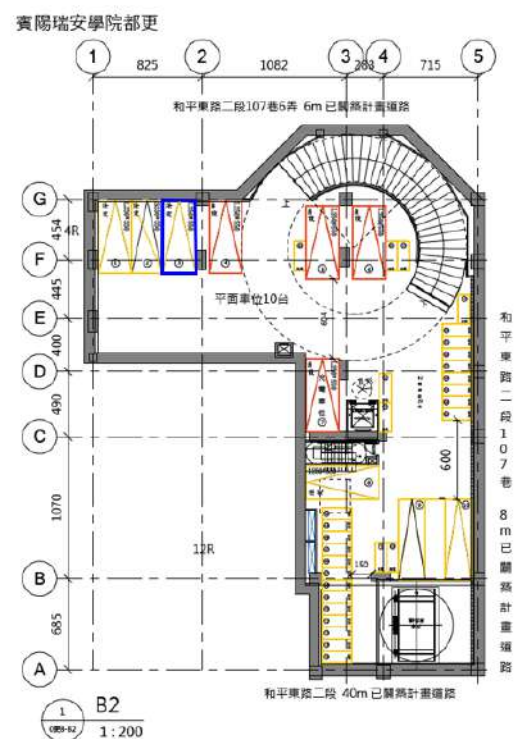
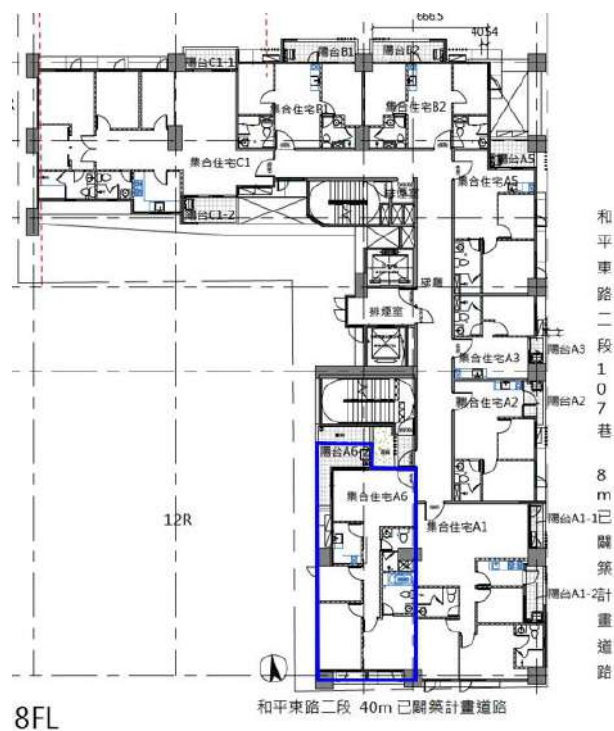


更新後估價-比準戶



■ 比準單元

- 住宅選定8F-A6戶作為比準單元；停車位以B2F-3坡道平面標準車位(250*550) 及B4F-倉儲式機械車位



更新後估價-比準戶



■ 更新後估價方法

➤ 採用比較法及收益法之直接資本化法推估比準戶合理價格。

店面比準戶(1F-A戶)		
項目	評估價格(元/坪)	權重(%)
比較價格(元/坪)	1,700,000	50%
收益價格(元/坪)	1,759,000	50%
推定評估建坪單價(元/坪)	1,730,000	

辦公室比準戶(4F)		
項目	評估價格(元/坪)	權重(%)
比較價格(元/坪)	1,128,000	50%
收益價格(元/坪)	1,116,000	50%
推定評估建坪單價(元/坪)	1,122,000	

更新後估價-比準戶



■ 更新後估價方法

➤ 採用比較法及收益法之直接資本化法推估比準戶合理價格。

住宅比準戶(8F-A6)		
項目	評估價格(元/坪)	權重(%)
比較價格(元/坪)	1,203,000	50%
收益價格(元/坪)	1,148,000	50%
推定評估建坪單價(元/坪)	1,176,000	

車位坡道平面比準戶(B2F-)		
項目	評估價格(元/坪)	權重(%)
價格(元/坪)	3,700,000	100%

更新後估價-比準戶



■ 更新後估價方法

➤ 採用比較法及收益法之直接資本化法推估比準戶合理價格。

車位倉儲機械式比準戶(B1F進出)		
項目	評估價格(元/坪)	權重(%)
價格(元/坪)	2,120,000	100%

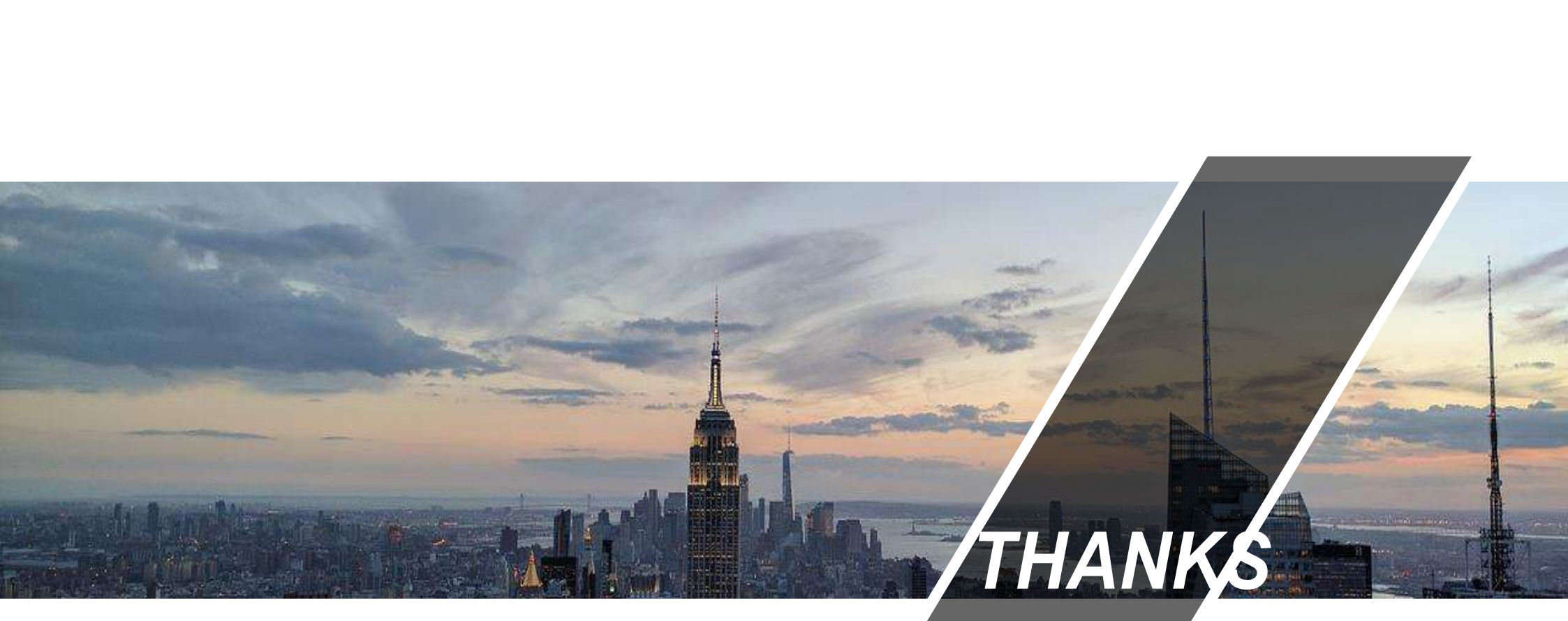
車位倉儲機械式比準戶(B4F進出)		
項目	評估價格(元/坪)	權重(%)
價格(元/坪)	1,970,000	100%

價格結論



表7：更新前後權利價值表

更新前	比準地土地單價(元/坪)	比準地土地總價(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)	
	5,201,000	1,452,158,208	5,201,000		1,452,158,208	
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	服務業(事務所)平均建坪單價(元/坪)	住宅平均建坪單價(元/坪)	車位平均價格(元/個)	更新後總權利價值(元)
	1,942,088	1,188,490	1,141,860	1,209,556	2,598,028	4,145,980,657



THANKS

**感謝您的聆聽
簡報完畢**

葉美麗不動產估價師聯合事務所



葉美麗

■ 都市更新權利變換實施辦法 第5條

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

- 一、參與分配更新後土地及建築物之意願
- 二、更新後土地及建築物分配位置之意願

■ 都市更新權利變換實施辦法 第17條

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

權利變換關係人

- 本案選配通知已於114年1月24日以掛號附回執(雙掛號)寄出。
- 申請分配期間自114年1月25日起至114年3月8日止。請於114年3月8日下午5時前將「權利變換意願調查表」及「更新後分配位置申請書」擲還。為配合選屋作業，本公司於申請分配期間於「新北市三重區重陽路一段66號12F、星期一至五，上午十點至下午五點」均可受理選屋作業。
- 若欲參與本案權利變換分配，請依更新後應分配權利價值，參酌本更新事業可供分配之建物及停車位，選擇分配單元及車位；並依本案選配原則辦理。
- 若欲與其他權利人合併申請分配者，請另填具更新後合併分配協議書，並說明持分登記情況；為免爭議，請親洽本公司辦理。
- 若因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元或未達最小分配價值單元，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於選配期限內與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取補償金。
- 若更新後應分配價值已達最小分配面積單元而未於選配期限前提出分配位置申請，或一位置有二人以上申請分配時，則以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日為114年3月12日上午10時30分，地點為台北市大安區建國南路二段39巷5號(宇宙小艇 Cosmoship大安店)。

權利變換意願調查表

- 本權利變換意願調查表於114年1月24日寄發
- 截止選配日期為114年3月8日
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)

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

※請核對
 1.所有權人姓名
 2.土地及建物資料
 ※若有誤請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章。

※請所有權人簽名並蓋章。
 ※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件 1

擬訂臺北市大安區瑞安段三小段 619 地號等 8 筆土地
 都市更新權利變換計畫案

都市更新權利變換意願調查表

本人_____對於臺北市大安區瑞安段三小段 619 地號等 8 筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下(請勾選一項)：

- ☐ 願意參與都市更新權利變換，分配更新後之土地房屋。
☐ 不願意參與都市更新權利變換分配，領取補償金。

本人_____為臺北市大安區瑞安段三小段 619 地號等 8 筆土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人，產權如下：

一、土地：__筆地號

地段	小段	地號	土地面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)

二、建物：__筆建號

建號				
建物門牌				
總面積(m ²)				
權利範圍				
持分面積(m ²)				

所有權人：(簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

更新後分配位置申請書

- 本更新後分配位置申請書於114年1月24日寄發
- 截止選配日期為114年3月8日
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)

※若為空白，請填妥所有權人姓名。
※僅供謄本登載之所有權人選配。

※請依選配原則，填寫申請分配單元。
房屋單元(填寫範例)：7F-A1。
車位單元(填寫範例)：B1-28。
※請勿填寫第一優先、第二優先等單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。

※請所有權人簽名並蓋章。
※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件 2

擬訂臺北市大安區瑞安段三小段 619 地號等 8 筆土地
都市更新權利變換計畫案

更新後分配位置申請書

填寫人：

本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後各分配單元面積位置對照表及更新後配置圖、各樓層平面圖，申請分配下列單元及車位位置。

一、分配單元部分：

本人申請分配單元之「單元編號」為

等共 個單元。

二、汽車停車位部分：

本人共申請分配車位 位，其「車位位置代碼」為

等共 部。

說明：

- 都市更新權利變換調查與申請分配：
 - 若有區分所有權人同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。
 - 實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。實際申請之房屋單元及車位價值以不超過應分配權利價值之 110% 為原則。
- 本表請於 114 年 3 月 8 日下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達「新北市三重區重陽路一段 66 號 12F，實施者：寶陽建設股份有限公司」，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，視同願意參與權利變換分配，實施者將依都市更新權利變換實施辦法第 17 條規定，以公開抽籤方式分配之。預定公開抽籤日之時間訂為 114 年 3 月 12 日上午 10 時 30 分，地點為臺北市大安區建國南路二段 39 巷 5 號(宇宙小艇 Cosmship 大安店)。
- 以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新審議委員會通過版本為準。

所有權人：

(簽名及蓋章)

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

中 華 民 國 1 1 4 年 月 日

更新後合併分配協議書

- 本更新後合併分配協議書於114年1月24日寄發
- 截止選配日期為114年3月8日
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)

※請填妥合併分配之所有權人姓名。
 ※僅供謄本登載之所有權人選配。
 ※本表暫提供填寫三位之協議書，另有需求者可向實施者索取。

※請依選配原則，填寫申請分配單元。
 房屋單元(填寫範例)：7F-A1。
 車位單元(填寫範例)：B1-28。
 ※請勿填寫第一優先、第二優先之單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。
 ※請協議書人自行協議權利範圍。

※請所有權人簽名並蓋章。
 ※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件 3

擬訂臺北市大安區瑞安段三小段 619 地號等 8 筆土地
 都市更新權利變換計畫案

更新後合併分配協議書

立協議書人_____等土地所有權人，
 共_____位，協議合併分配更新後建築單元，協議內容如下：

一、合併申請分配位置：

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

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	所有權人姓名	權利範圍	備註
	1		
	2		
	3		
	4		
分配車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
	1		
	2		
	3		
	4		

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

立協議書人

立協議書人(簽名)	身份證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1				
2				
3				
4				

中 華 民 國 1 1 4 年 月 日

■ 土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

舉例

附件 4

擬訂臺北市大安區瑞安段三小段 619 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	A 更新前土地權利價值(元)	B 更新前土地權利價值比例(%)	C 更新後可分配權利價值(元)	D 共同負擔額度(元)	E 更新後應分配權利價值(元)	更新後應分配權利價值是否大於最小分配單元
								«更新後應分配權利價值是否大於最小分配單元»

備註：

- 填選不願意參與權利變換分配者，可依「都市更新條例」第 52 條及「都市更新權利變換實施辦法」第 9 條及第 10 條規定於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，由實施者於通知之日起三十日內領取價值表中 A 項之補償金(尚需依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅)。
- 填選願意參與權利變換分配更新後之土地房屋者，可依價值表中 E 項更新後應分配權利價值選配房屋單元及停車位(其位置編號、面積及價值詳附件 5 及附件 6)，並依本案選配原則辦理：(1)一樓單元以原一樓合法建築物暨土地所有權人依原位次優先選配；(2)三至六樓一般事務所，規劃由國立臺北教育大學選配；(3)車位選配原則：A. 選配一個房屋單元以一併選配一位停車位為原則。B. 地下層設置 1 部裝卸車位、1 部無障礙車位(車位編號 B2-10)及 3 部充電車位(車位編號 B2-7、B3-17、B4-30)，均計入大公無開放選配，無障礙車位係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用。C. 本案更新前分為三宗基地，分為國立臺北教育大學為 622、623 地號，公寓 624、624-1 地號，公寓 619、619-1、620、620-1 地號；為確保各宗基地所有權人公平權益，停車位選配以原各宗基地占合併後基地權值比按總興建停車位分配可選配平面車位數及倉儲式機械停車位，可選配停車位數如附表。D. 624、624-1 地號三戶有屋無地建物所有權人，按權值合併為一個選車位權利。；(4)實際申請之房屋單元及車位價值合計以不超過應分配權利價值之 110% 為原則；(5)若所有權人屬應分配價值未達最小分配面積單元價值，可與其他所有權人合併選配或可選擇領取補償金；(6)針對申請分配期限內之申請分配結果，若涉及同一位置

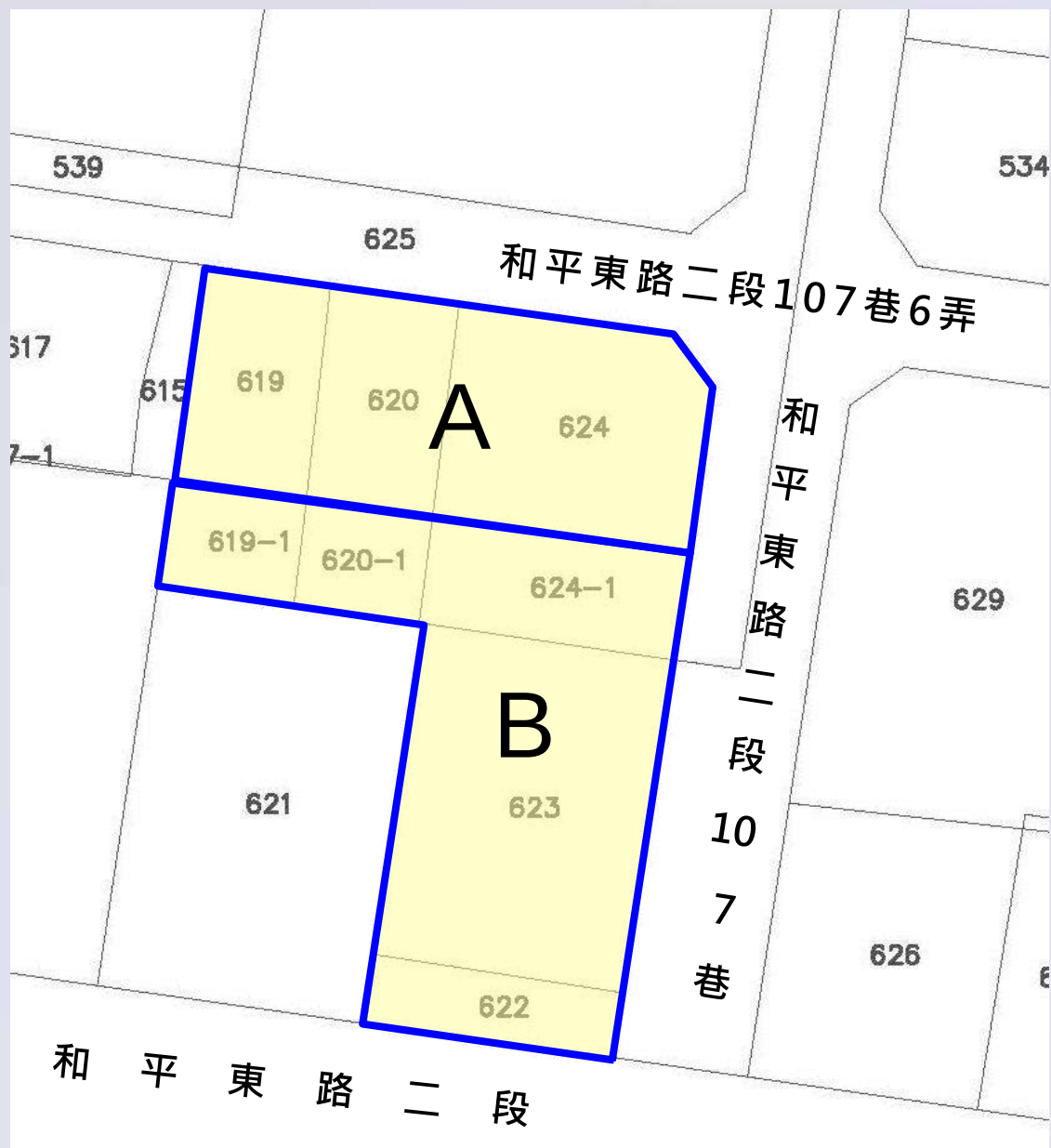
■ 土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

舉例

有二人以上申請分配或應分配價值達最小分配面積價值但未於規定期限內提出分配申請，且未於現場表達意見者，依相關法令規定以公開抽籤方式辦理。

3. 若因折價抵付致 E 項更新後應分配價值未達最小分配面積單元(7F-A6)，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於選屋作業期限內(自 114 年 1 月 25 日起至 114 年 3 月 8 日止)與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取價值表中 A 項之補償金(尚需依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅)；或可與其他所有權人合併選配，並繳回更新後合併分配協議書；若未於規定期限內提出申請分配且未於現場表達意見者，則以現金補償方式辦理，不予以抽籤選配。
4. 本案相關權利價值數據應以臺北市政府核定發布實施之權利變換計畫內容為準。
5. 附表更新前各宗基地所有權人可選配車位表

所有權人		國立臺北教育大學	B 區公寓	C 區公寓	
	地號	622、623	624、624-1	619、619-1 620、620-1	
	各宗基地權值比	50.26%	25.46%	24.28%	
	各樓層總車位數	可選配車位	可選配車位	可選配車位	公共設施車位 (依法規保留 不得約定專用)
B1F	0	0	0	0	裝卸車位 1
B2F	平面 8 機械倉儲 A 組 17				充電車位 1 無障礙車位 1
B3F	平面 10				充電車位 1
B4F	平面 10 機械倉儲 B 組 26				充電車位 1
B5F	倉儲車位停置區				
所有權人 可選	平面 28 機械倉儲 43	平面 14 機械 22	平面 7 機械 11	平面 7 機械 10	四捨五入計算



為簡化更新後土地持有關係，擬於更新後將依土地使用分區第參種商業區(原屬第參種住宅區)A、第參種商業區(原屬第貳種商業區)B合併編定為2筆土地，新編之正式地號依未來地政機關登記為準。

 更新單元範圍

- 一、後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見。
- 二、本更新案專屬網站，詳見網址<http://www.pinyang.com.tw>
- 三、本案都市更新相關諮詢：
賓陽建設股份有限公司
聯絡電話：(02)8988-2828
聯絡地址：新北市三重區重陽路1段66號12樓
安邦工程顧問股份有限公司
聯絡電話：(02)8923-6788
聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之一
臺北市都市更新處
聯絡電話：(02)2781-5696 #3093
聯絡地址：臺北市中山區南京東路三段168號17樓
- 四、本次公聽會依都市更新相關規定辦理，有關更新相關法令可參閱臺北市都市更新處/法令園地(<http://www.uro.taipei.gov.tw>)

謝謝！



敬請指教