# 「臺北市北投區行義段三小段593地號等2筆土地更新單元都市更新會」
# 114年第四次臨時理事會 議事錄

時間：114年09月15日(一) 18時43分

地點：陳昆豐聯合建築師事務所（臺北市大同區承德路三段32號6樓）

召集人/主席：陳昆豐　　紀錄：薛涵云

出席人員：理事陳昆豐、理事林桂琳、監事吳雅媛(詳參理事會出席簽名簿)

列席人員：江之豪、董崑泰；信義開發(股)公司宋政賢副理、薛涵云專案襄理、呂佳容；邑相聯合建築師事務所蔡志杰建築師、周宥芸；連邦不動產估價師聯合事務所連琳育所長、何碩倫副理

壹、 宣布開會：

應出席理事人數3人，實際出席理事人數2人，達總數比例66.67%，超過法定開會門檻總數50%，宣布開會。

貳、 報告事項

一、 上次會議紀錄及執行情形：

1. 會員大會當天決議結果:全數出席所有權人同意變更章程第三條為「本會會址設於臺北市北投區石牌路二段315巷34弄7號11樓之1。」並「以本次簡報內容中說明之估價條件」同意比例皆超過法定門檻，為有效通過。
2. 當天已請出席會員大會住戶填寫電子信箱,需請尚未提供者提供予理事長。

二、 其他重要報告事項：

1. 鑽探及測量報告預計114年09月19日(五)提供。
2. 原容認定作業預計114年09月19日(五)前獲機關回覆是否補件。

參、 討論事項

一、 上次會議保留之討論事項：無。

二、 本次會議討論事項：

**第一案：一樓及標準層配置方案討論。**

說明：

由邑相聯合建築師事務所說明一樓住宅規劃配置，以及標準層「三併加四併」或「全棟三併」方案。

決議：

1. 經114年8月17日(日)、114年8月30日(六)會議，及多次電話討論，目前一樓所有權人中僅門牌328-3號同意於更新後選配樓上住宅；後續一樓平面規劃方向暫以「三店鋪」或「二店鋪一住宅」兩方案持續研議。
2. 有關樓上層規劃為「三併加四併」或「全棟三併」兩種方案，請信義開發股份有限公司協助進行優缺點分析，以作為下次會議決策參考。

**第二案：車位是否計入權值議題討論。**

說明：

經連邦不動產估價師聯合事務所針對本案土地及建物登記面積進行比對，目前持有車位使用權住戶之登記面積，無據可循原始規劃共有面積較顯著，應考量車位使用權為建物持有期間之使用權益，而非產權價值。提請更新會確認車位使用權是否計入車位計算，納入估價條件進行評估。

決議：

請法律顧問就「建物滅失後車位使用權是否仍然存續」提出專業法律意見，再經理事會討論後提交至會員大會進行決議。

肆、 臨時動議：無。

伍、 散會(時間： 20 時 55 分)

召集人/主席：_____(簽名)

紀錄：_____(簽名)

# 臺北市北投區行義段三小段593地號等2筆土地都市更新案

## 初步建築設計 . 計畫 說明

2025.09.15 (設計03)

簡報大綱

壹. 一樓平面方案

貳. 標準層平面方案

邑相聯合建築師事務所

初步設計構想

# 更新後建築規模預估

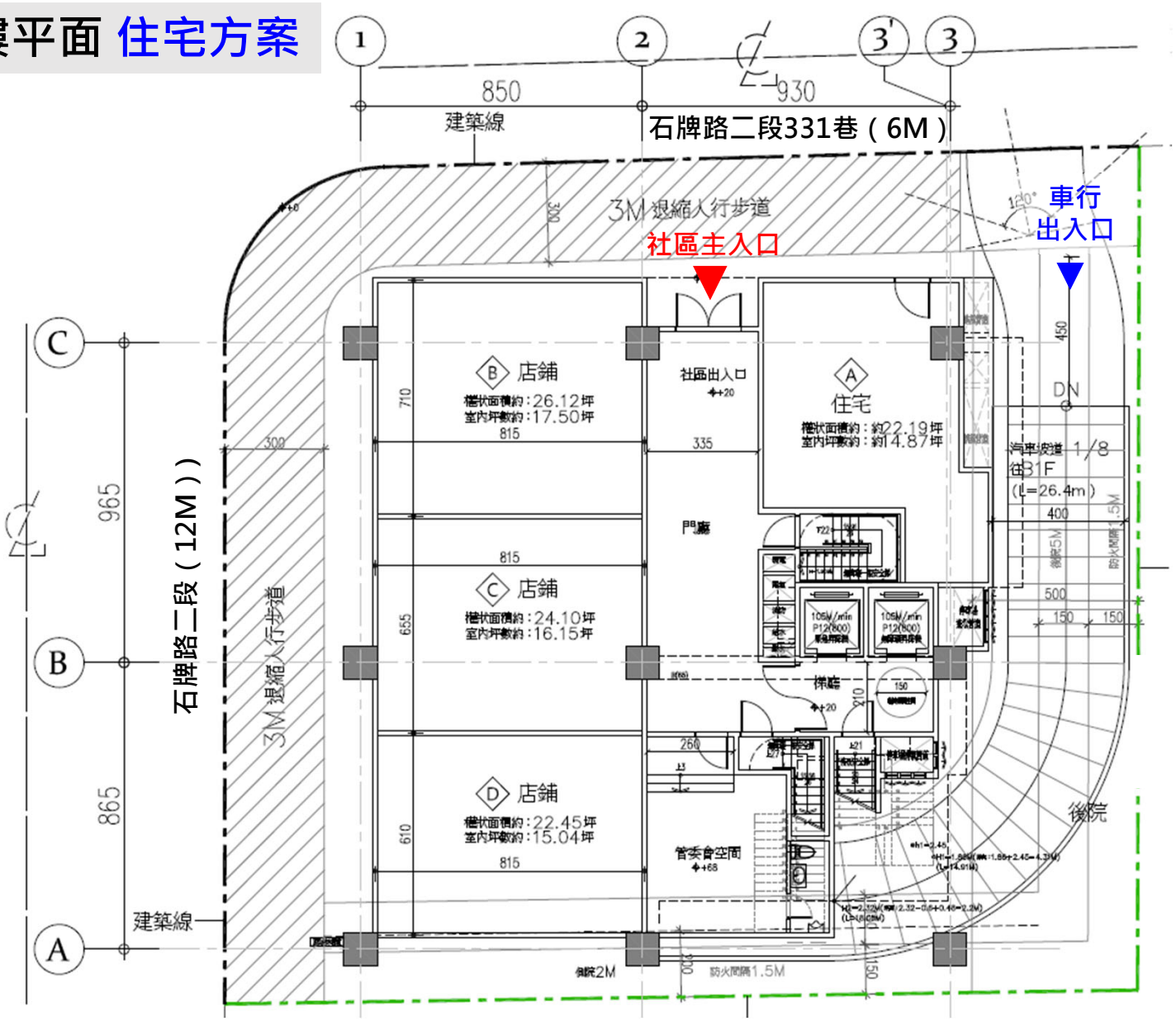
| 基本法規 | | |
|---|---|---|
| 基地面積 | 692.2㎡(209.39坪) | 使用分區: 住三 |
| 法定建築面積(原建蔽率) | 約387㎡ | 法定建蔽率(海砂原建蔽率)：55.9% |
| 法定基準容積面積 | 1,557.52㎡(約471.15坪) | 法定基準容積率：225% |
| 暫估原容積面積 (待市府審查) | 地上：2,733.48㎡(含屋突附屬建物面積52.58 ㎡)<br>地下：124.91㎡(自用貯藏室124.91 ㎡) | |
| (A)都更獎勵上限(1.2原容) 容積面積 | 3,430.07㎡(地上+地下) | |
| (B)海砂獎勵上限(0.3原容) 容積面積 | 857.51㎡(地上+地下) | |
| 暫估允建總容積面積(A)+(B) | 地上：4100.22㎡；地下<br>187.36㎡ (約1,297坪) | |

| 建築規模 | |
|---|---|
| 重建方案 / 量體規模 | 都市更新 |
| 建築型態 | 一幢1棟 |
| 建築構造 | RC(鋼筋混凝土) |
| 樓層數 | 地上15層 / 地下4層 |
| 規劃戶數 | 約52~56戶(含店舖5戶) |
| 每層樓高 | 地上層：1F樓高 4.2M / 2F~15F每層樓高 3.2M<br>地下層：B1樓高3.5M / B2~B3樓高3.2M/ B4樓高4.5M |
| 地上建築物總高度 | 約49M(50M以下) |
| 實設停車數<br>(汽車/機車) | 坡道平面式停車位 :法定汽車約41輛-實設汽車約47輛(平面式汽車位：28輛<br>機械式汽車位：19輛) /法定機車50輛 |

僅供本次會議參考

# 一樓平面 住宅方案





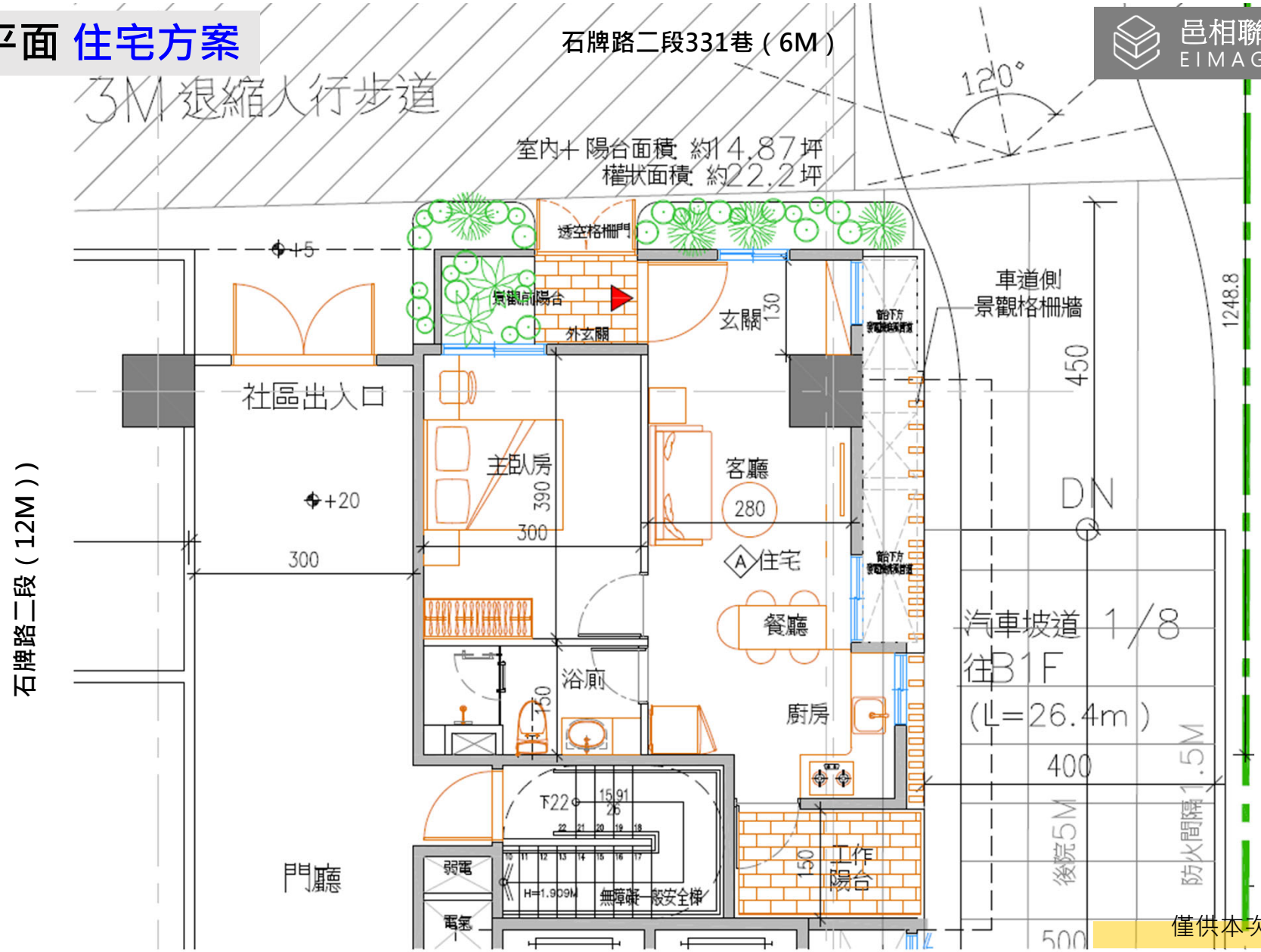
排氣墩示意圖

公設比：暫以33%計

僅供本次會議參考

# 一樓平面 住宅方案

邑相聯合建築師事務所
EIMAGE ARCHITECTS

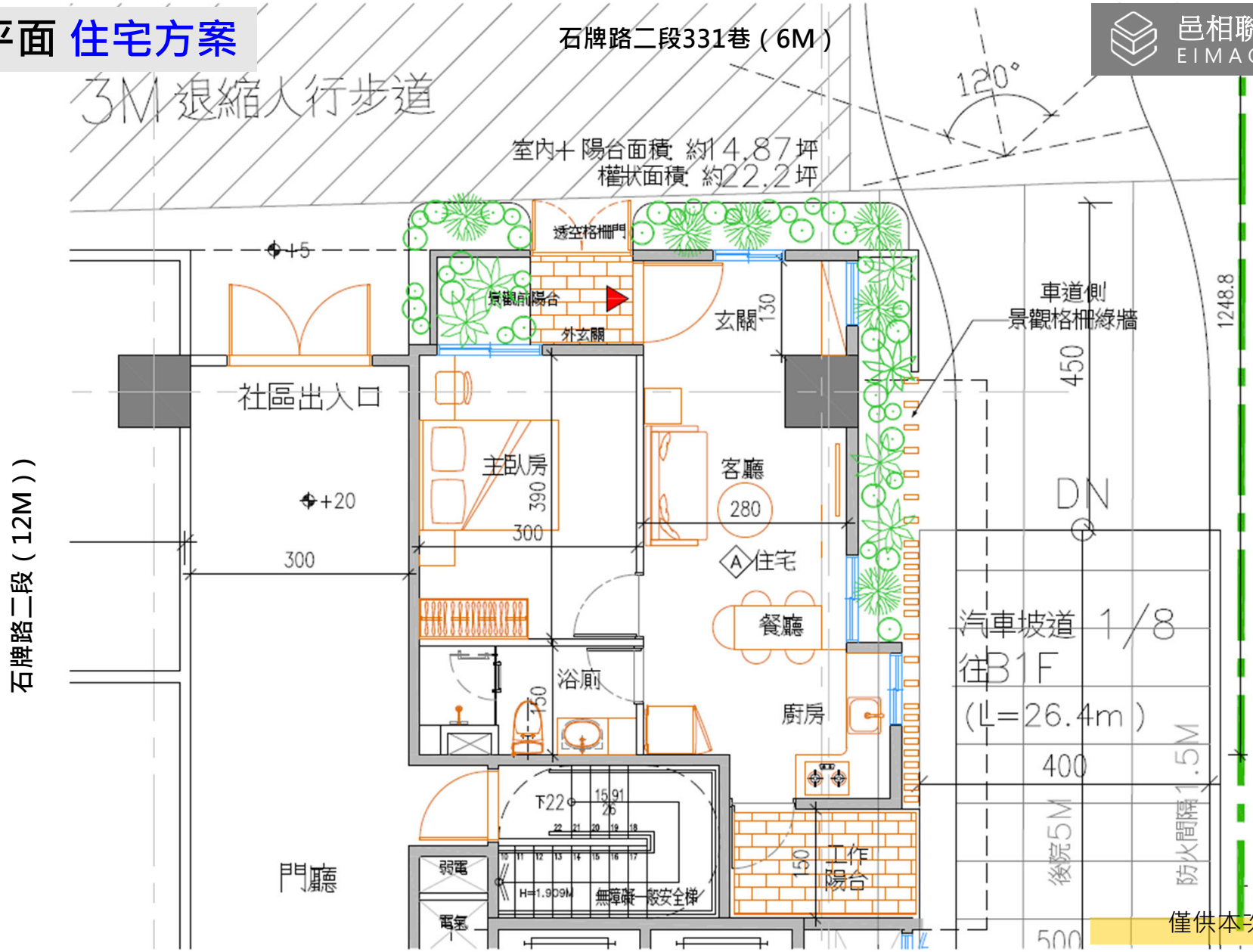



公設比：暫以33%計

僅供本次會議參考

# 一樓平面 住宅方案

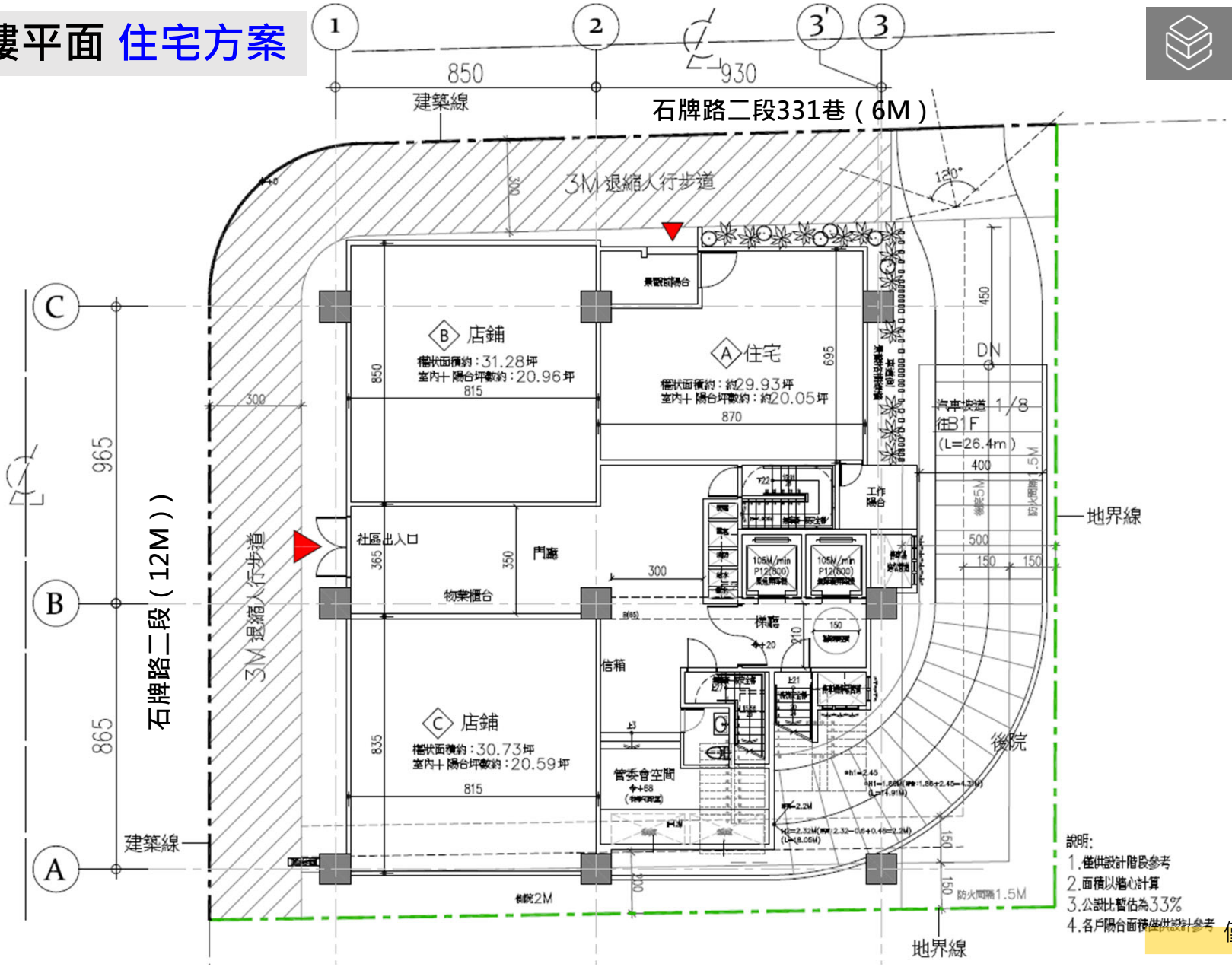
邑相聯合建築師事務所
EIMAGE ARCHITECTS




公設比：暫以33%計

# 一樓平面 住宅方案

邑相聯合建築師事務所
EIMAGE ARCHITECTS



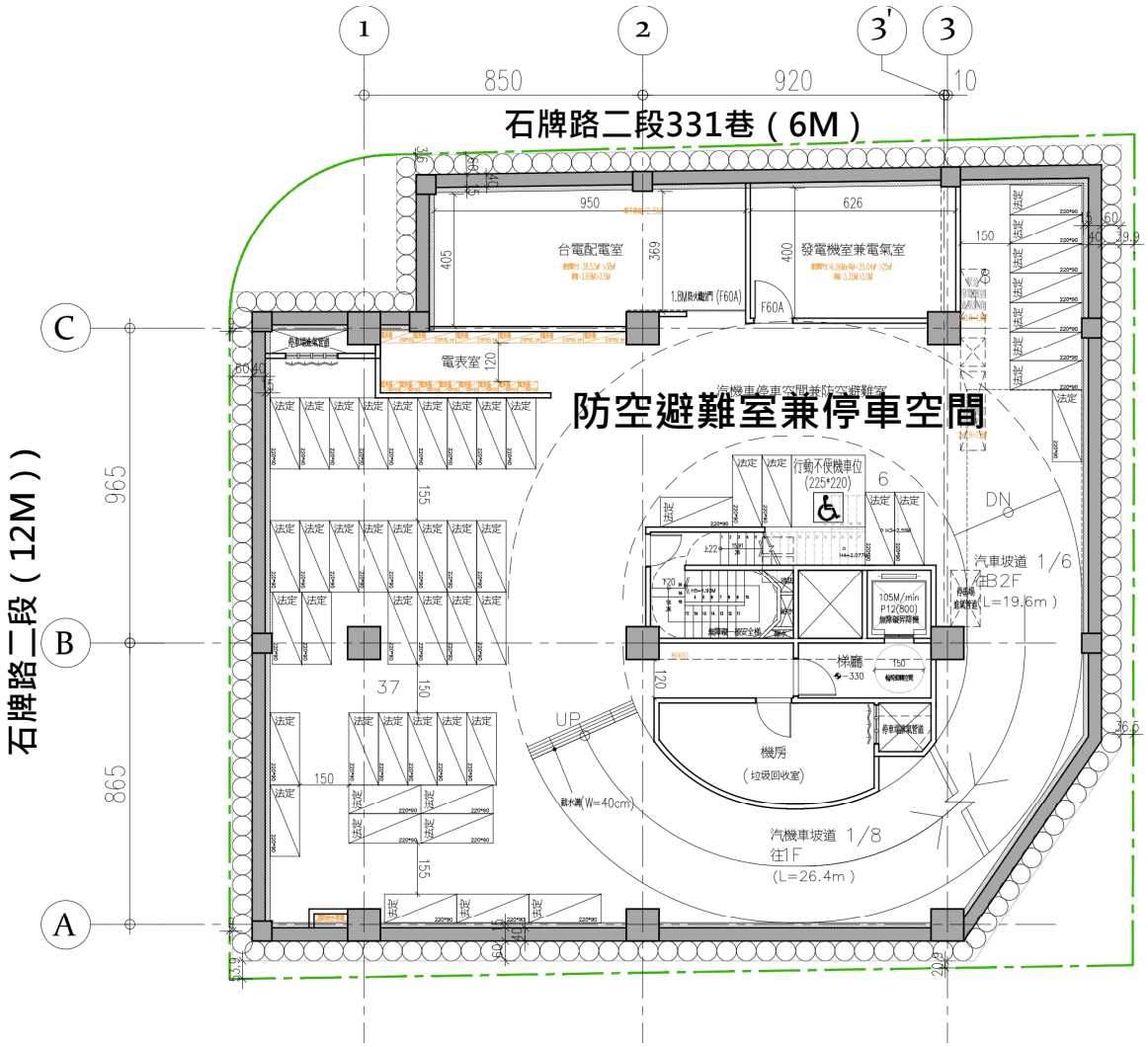

說明:
1.僅供設計階段參考
2.面積以牆心計算
3.公設比暫估為33%
4.各戶陽台面積僅供設計參考

公設比：暫以33%計

僅供本次會議參考

# 地下一層平面圖

邑相聯合建築師事務所
EIMAGE ARCHITECTS




合計機車位：51輛
合計汽車位：47輛
平面式汽車位：28輛
機械式汽車位：19輛

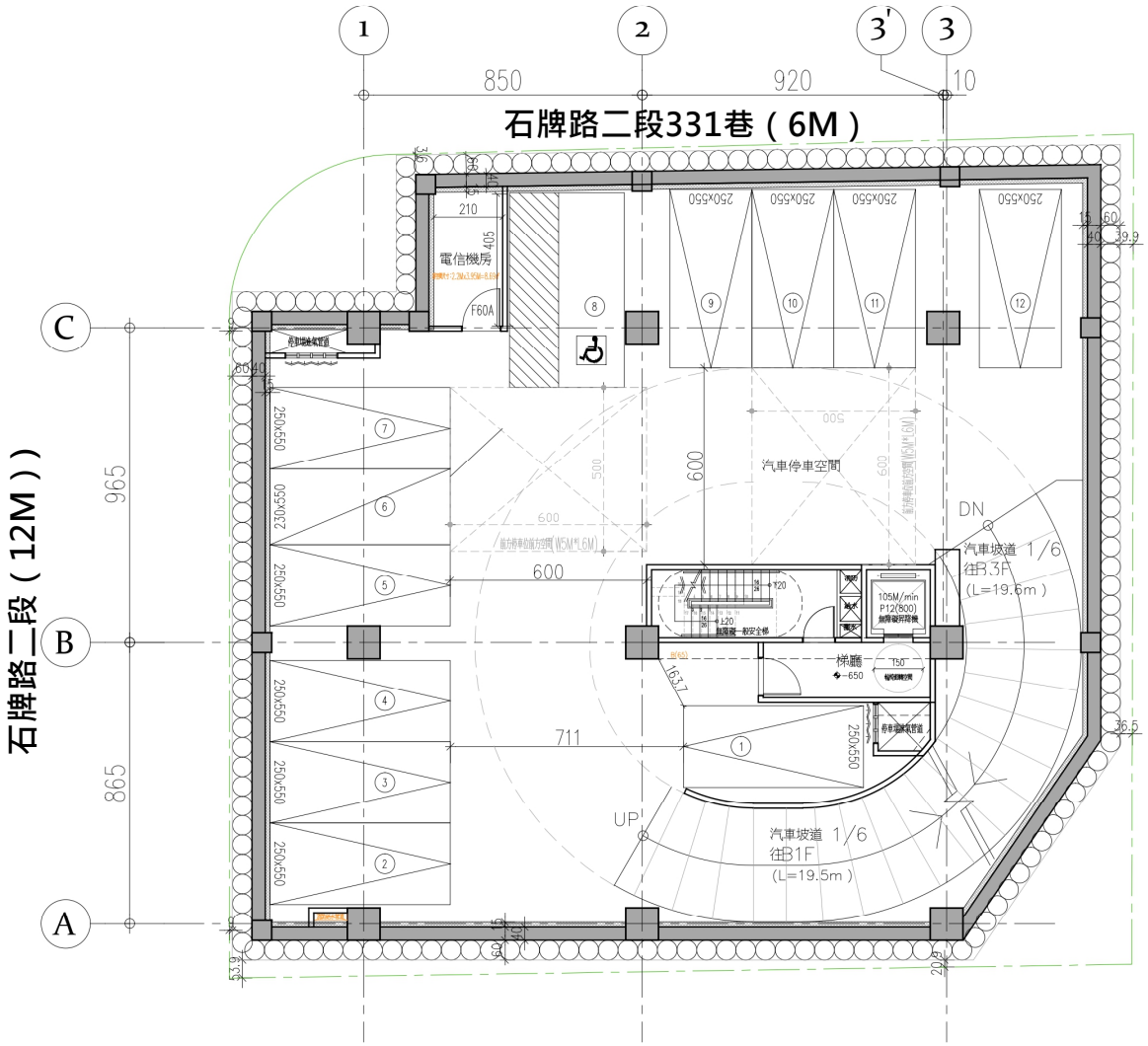
本層機車位：51輛
開挖率：80.75%
當層樓地板面積：559.07㎡

僅供本次會議參考

初步建築計畫

# 地下二層平面圖

邑相聯合建築師事務所
EIMAGE ARCHITECTS




本層平面式汽車位：12輛

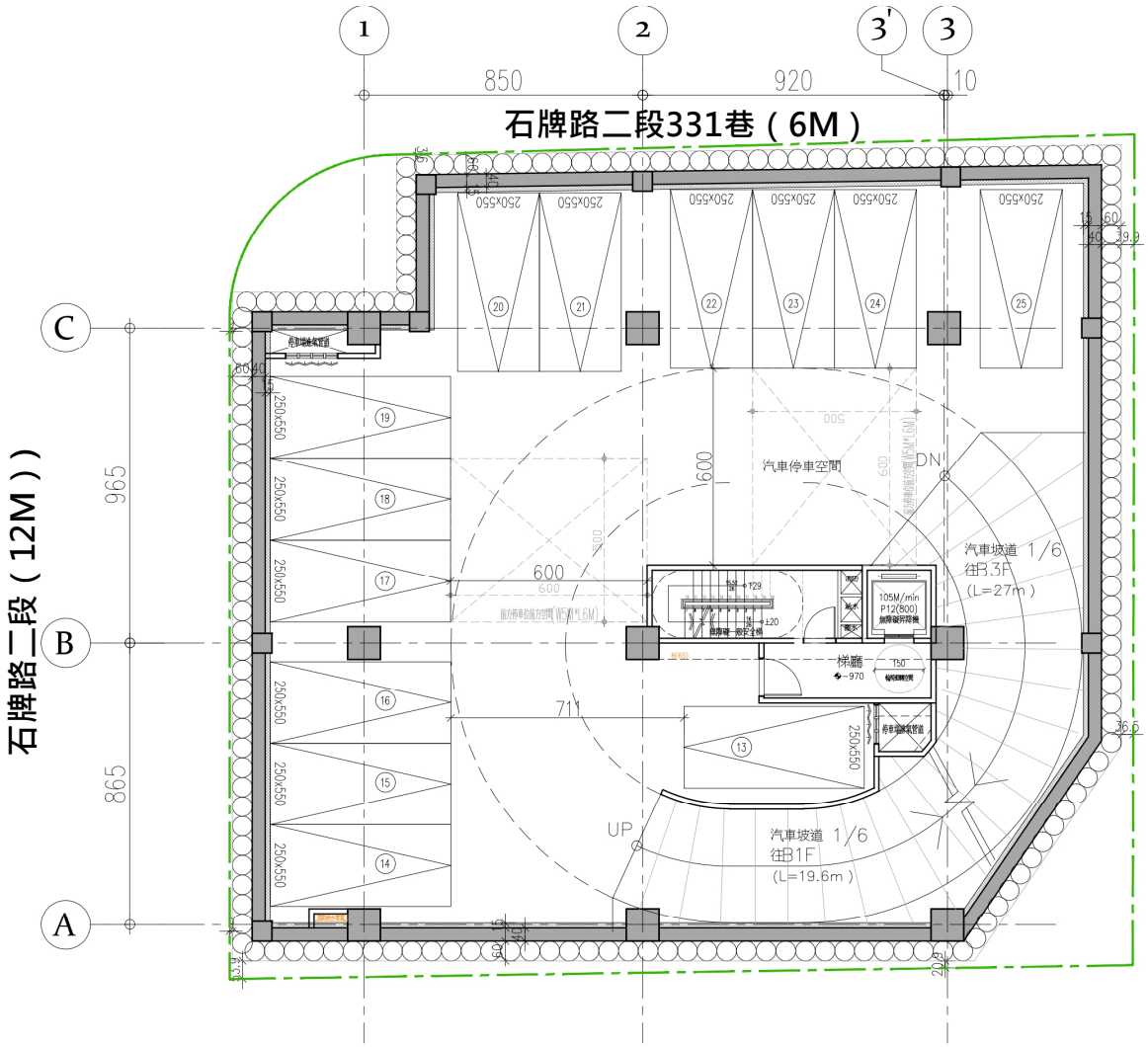
當層樓地板面積：559.07㎡

僅供本次會議參考

初步建築計畫

# 地下三層平面圖

邑相聯合建築師事務所
EIMAGE ARCHITECTS



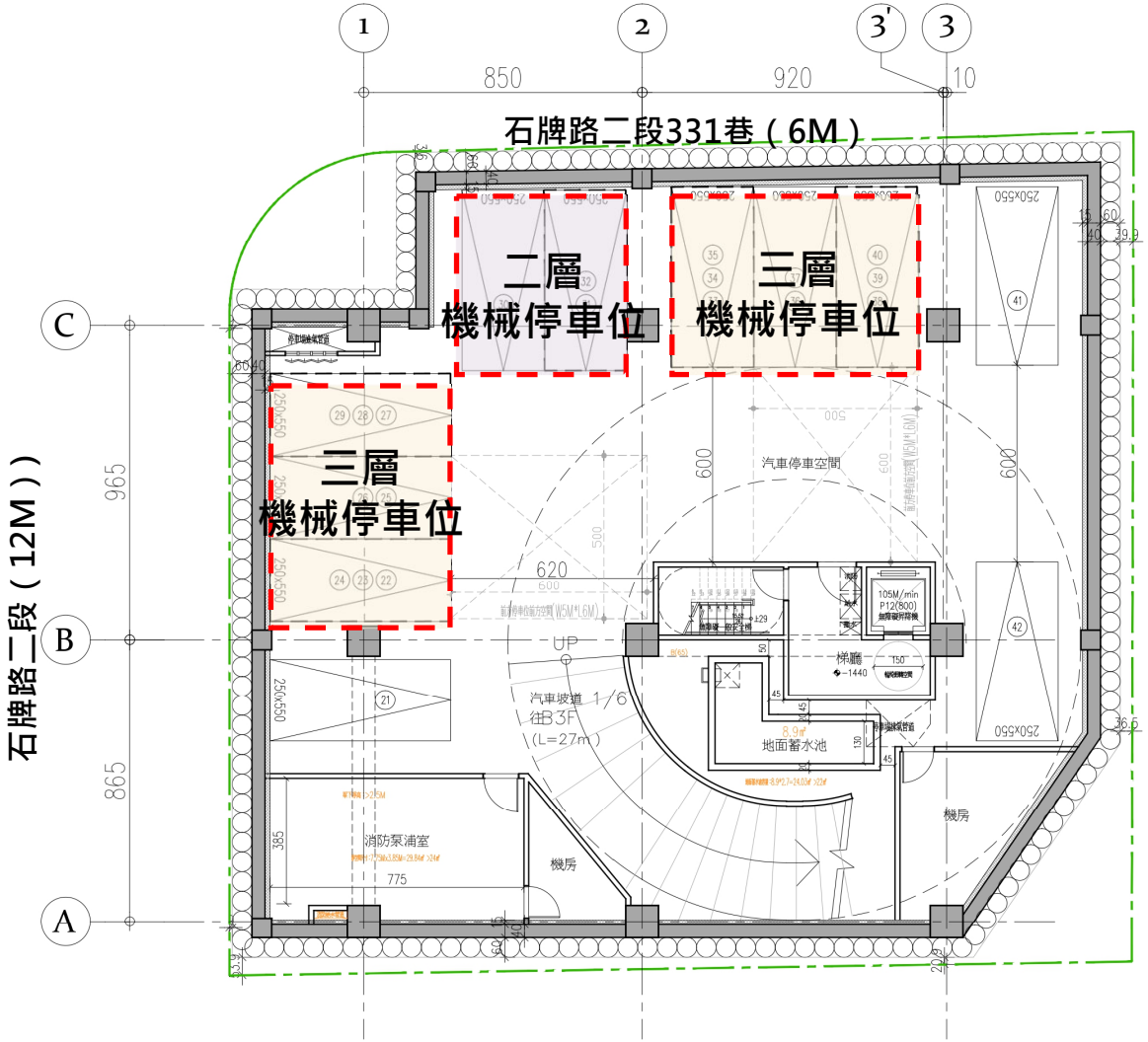

本層平面式汽車位：13輛

當層樓地板面積：559.07㎡

僅供本次會議參考

# 地下四層平面圖

邑相聯合建築師事務所
EIMAGE ARCHITECTS




本層平面式汽車位：3輛
本層機械式汽車位：19輛

當層樓地板面積：559.07㎡

僅供本次會議參考

初步建築計畫

# 平面方案-A方案(47戶)

邑相聯合建築師事務所
EIMAGE ARCHITECTS

## 建築規模

基地面積：692.23㎡

梯廳6%；陽台9%

4P平面樓地板面積：351.51 ㎡

3P平面樓地板面積：323.57 ㎡

戶數：47戶(總車位數：47)

一樓管委會空間約：78.4 ㎡(約24坪)

樓高：3.2M

公設比：暫以33%計

## 各戶銷坪數

4P：43P/46P/23P/31P

3P：43P/46P/41P

地下反計容積23.94㎡
(已扣除原容獎勵值)

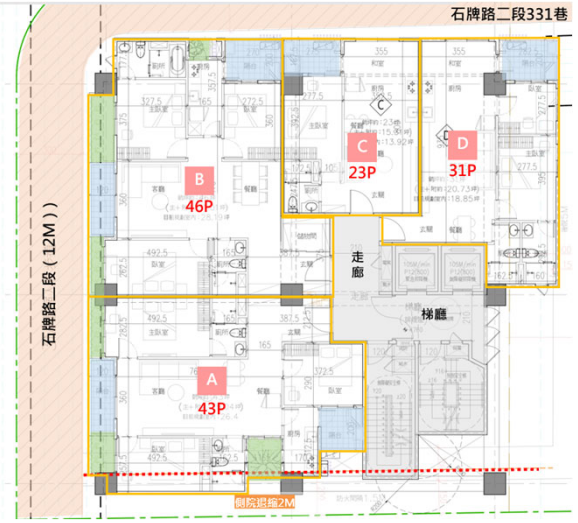
管委會空間約78.4㎡

4P(5層20戶)

3P(9層27戶)

面積分配表　不使用地下原容　平方公尺

| | 當層樓地板面積 | 免計容積 | 容積樓地板面積 | 免計梯廳6% | 安全梯15% | 陽台9% |
|---|---|---|---|---|---|---|
| FG | | | | | | |
| B4F | 559.07 | | | | | |
| B3F | 559.07 | | | | | |
| B2F | 559.07 | 汽車停車空間 | | | | |
| B1F(開挖 | 559.07 | 防空避難室+ | 23.94 | | | |
| 1F | 331.52 | 0 | 188.93 | 33.15 | 109.44 | 16.58 |
| 2F | 351.51 | | 293.48 | 21.09 | 36.94 | 31.64 |
| 3F | 351.51 | | 293.48 | 21.09 | 36.94 | 31.64 |
| 4F | 351.51 | | 293.48 | 21.09 | 36.94 | 31.64 |
| 5F | 351.51 | | 293.48 | 21.09 | 36.94 | 31.64 |
| 6F | 351.51 | | 293.48 | 21.09 | 36.94 | 31.64 |
| 7F | 323.57 | | 268.58 | 19.41 | 35.58 | 29.12 |
| 8F | 323.57 | | 268.58 | 19.41 | 35.58 | 29.12 |
| 9F | 323.57 | | 268.58 | 19.41 | 35.58 | 29.12 |
| 10F | 323.57 | | 268.58 | 19.41 | 35.58 | 29.12 |
| 11F | 323.57 | | 268.58 | 19.41 | 35.58 | 29.12 |
| 12F | 323.57 | | 268.58 | 19.41 | 35.58 | 29.12 |
| 13F | 323.57 | | 268.58 | 19.41 | 35.58 | 29.12 |
| 14F | 323.57 | | 268.58 | 19.41 | 35.58 | 29.12 |
| 15F | 323.57 | | 268.58 | 19.41 | 35.58 | 29.12 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 突一 | 45.50 | | 4097.45 | 313.33 | | |
| 突二 | 45.50 | | | | | |
| 突三 | 45.50 | | 預留容積 | | | |
| 合計 | 7373.98 | | 4097.45 | 313.33 | 614.36 | 436.85 |
| | | 檢核 剩 | 2.77 | -77.57 | 0.67 | |




僅供本次會議參考

初步建築計畫

# 平面方案-B方案(42戶)

邑相聯合建築師事務所
EIMAGE ARCHITECTS

## 建築規模

基地面積：692.23㎡

梯廳5.5%；陽台9.5%

3P平面樓地板面積：333.75 ㎡

戶數：42戶(總車位數：42~47)

一樓管委會空間約：70~75㎡(約22坪)

樓高：3.2M

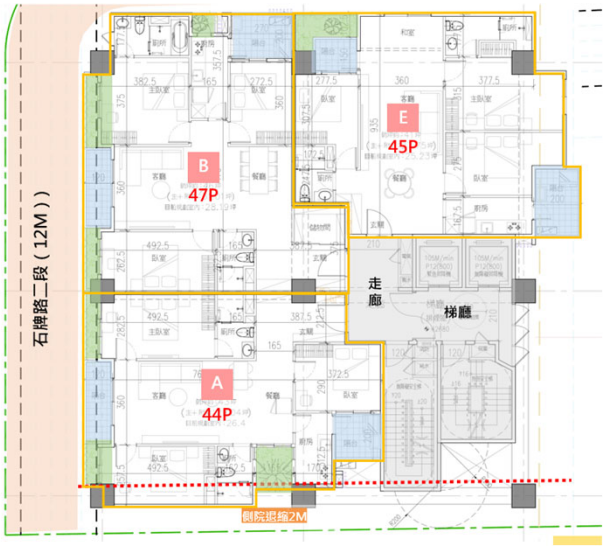
公設比：暫以33%計

## 各戶銷坪數

3P：43P/46P/41P

地下反計容積23.94㎡
(已扣除原容獎勵值)

3P(14層42戶)




面積分配表　不使用地下原容　平方公尺

| | 當層樓地板面積 | 免計容積 | 容積樓地板面積 | 計梯廳5.5 | 安全梯15% | 陽台9.5% |
|---|---|---|---|---|---|---|
| FG | | | | | | |
| B4F | 559.07 | | | | | |
| B3F | 559.07 | | | | | |
| B2F | 559.07 | 汽車停車空間 | | | | |
| B1F(開挖 | 559.07 | 防空避難室+ | 23.94 | | | |
| 1F | 331.52 | 0 | 196.37 | 33.15 | 102.00 | 16.58 |
| 2F | 333.75 | | 277.10 | 20.03 | 36.63 | 30.04 |
| 3F | 333.75 | | 277.10 | 20.03 | 36.63 | 30.04 |
| 4F | 333.75 | | 277.10 | 20.03 | 36.63 | 30.04 |
| 5F | 333.75 | | 277.10 | 20.03 | 36.63 | 30.04 |
| 6F | 333.75 | | 277.10 | 20.03 | 36.63 | 30.04 |
| 7F | 333.75 | | 277.10 | 20.03 | 36.63 | 30.04 |
| 8F | 333.75 | | 277.10 | 20.03 | 36.63 | 30.04 |
| 9F | 333.75 | | 277.10 | 20.03 | 36.63 | 30.04 |
| 10F | 333.75 | | 277.10 | 20.03 | 36.63 | 30.04 |
| 11F | 333.75 | | 277.10 | 20.03 | 36.63 | 30.04 |
| 12F | 333.75 | | 277.10 | 20.03 | 36.63 | 30.04 |
| 13F | 333.75 | | 277.10 | 20.03 | 36.63 | 30.04 |
| 14F | 333.75 | | 277.10 | 20.03 | 36.63 | 30.04 |
| 15F | 333.75 | | 277.10 | 20.03 | 36.63 | 30.04 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 突一 | 45.50 | | 4099.64 | 313.50 | | |
| 突二 | 45.50 | | | | | |
| 突三 | 45.50 | | 預留容積 | | | |
| 合計 | 7376.80 | | 4099.64 | 313.50 | 614.82 | 437.10 |
| | | 檢核 剩 | 0.58 | -77.74 | 0.21 | |

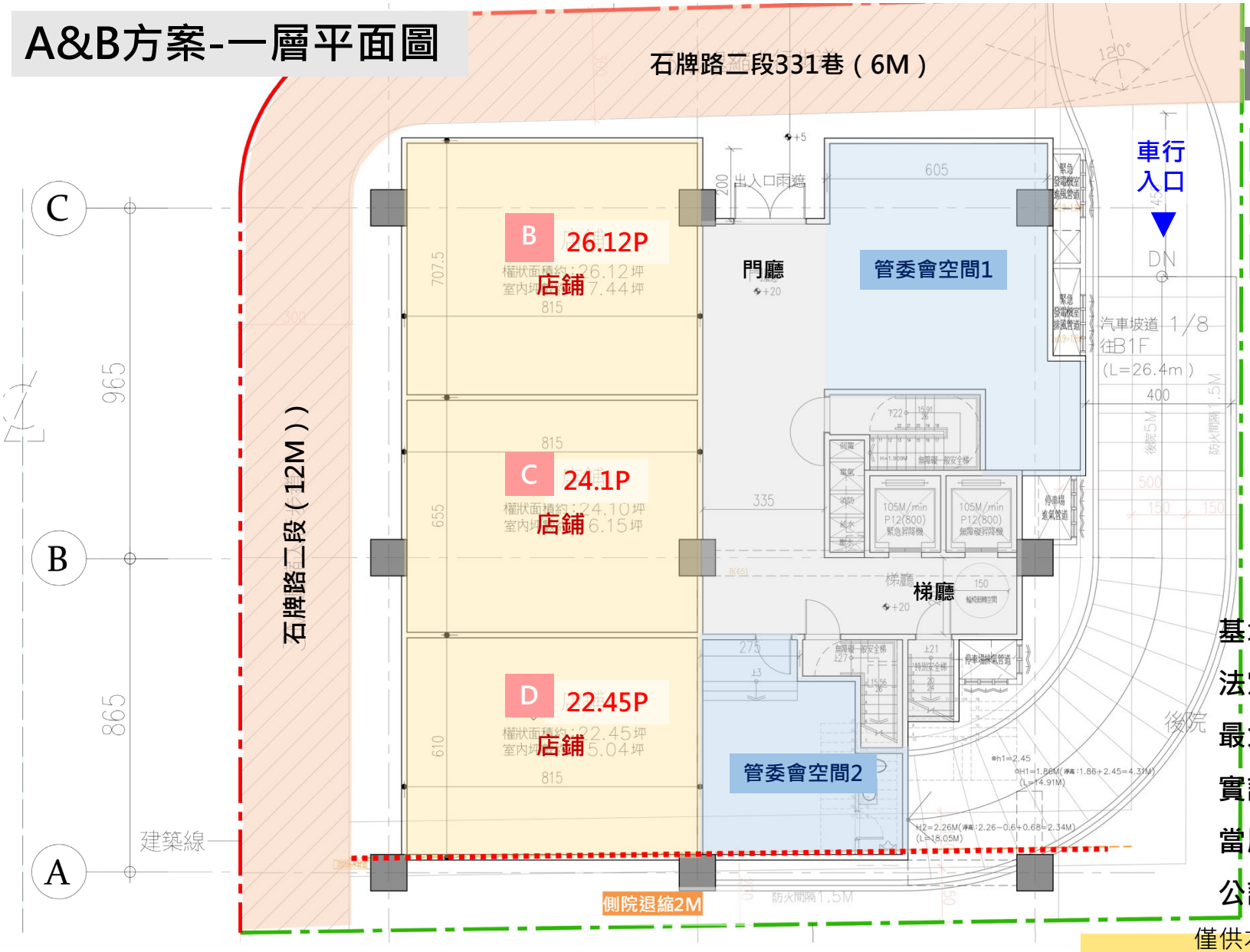
管委會空間約70~75㎡

僅供本次會議參考

初步建築計畫

# A&B方案-一層平面圖

邑相聯合建築師事務所
EIMAGE ARCHITECTS




管委會空間

店鋪

公共空間

B 權狀坪約：26.12坪
目前規劃室內：17.44坪

C 權狀坪約：24.10坪
目前規劃室內：16.15坪

D 權狀坪約：22.45坪
目前規劃室內：15.04坪

基地面積：692.23㎡

法定建蔽率：56%(原建蔽率)

最大允建面積：387.65㎡

實設建築面積：378.75㎡

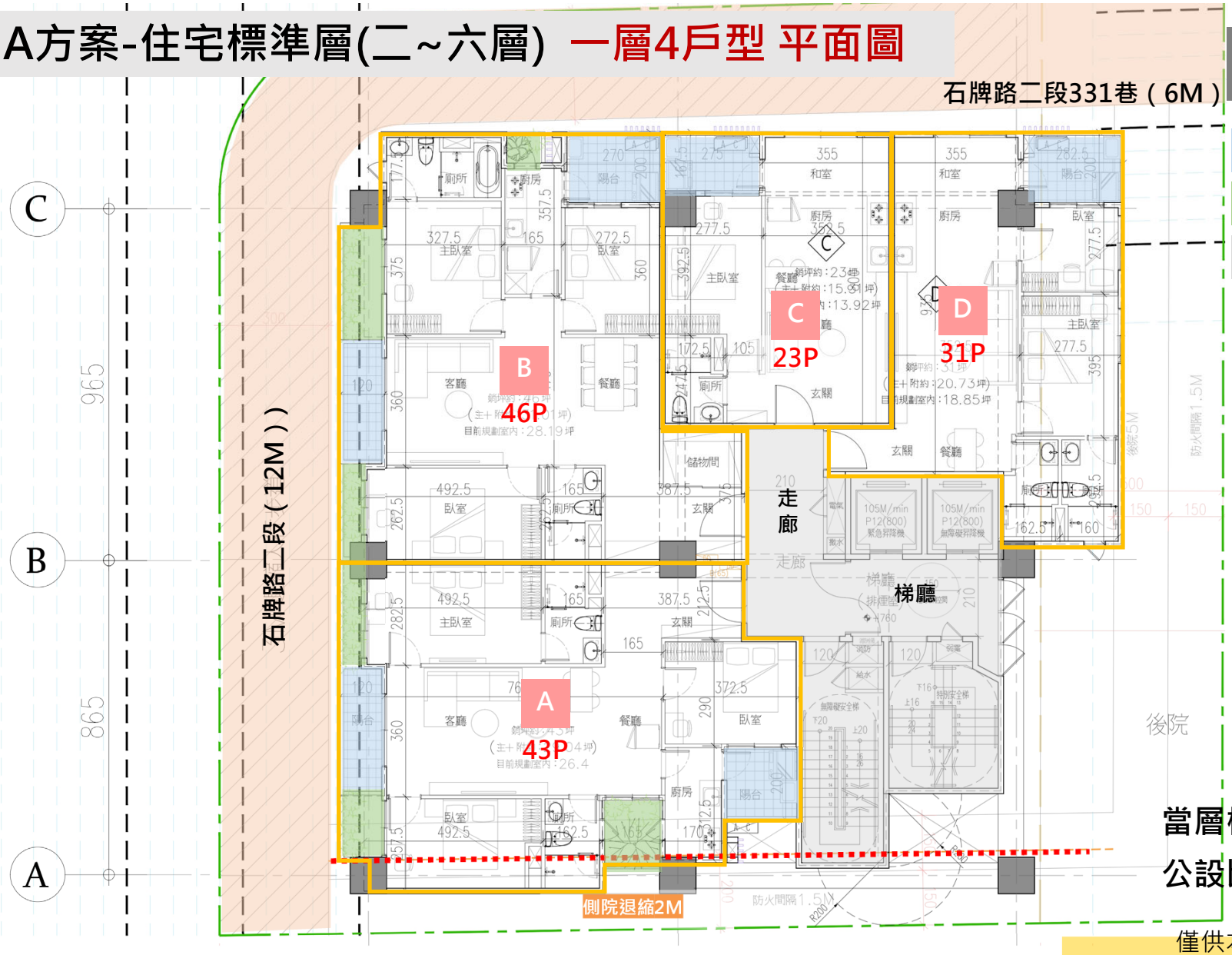
當層樓地板面積：331.52㎡

公設比：暫以33%計

僅供本次會議參考

# A方案-住宅標準層(二~六層) 一層4戶型 平面圖

邑相聯合建築師事務所
EIMAGE ARCHITECTS




陽台

綠化

公共空間

A 銷坪約：43坪
目前規劃室內：26.4坪

B 銷坪約：46坪
目前規劃室內：31坪

C 銷坪約：23坪
目前規劃室內：13.9坪

D 銷坪約：31坪
目前規劃室內：18.8坪

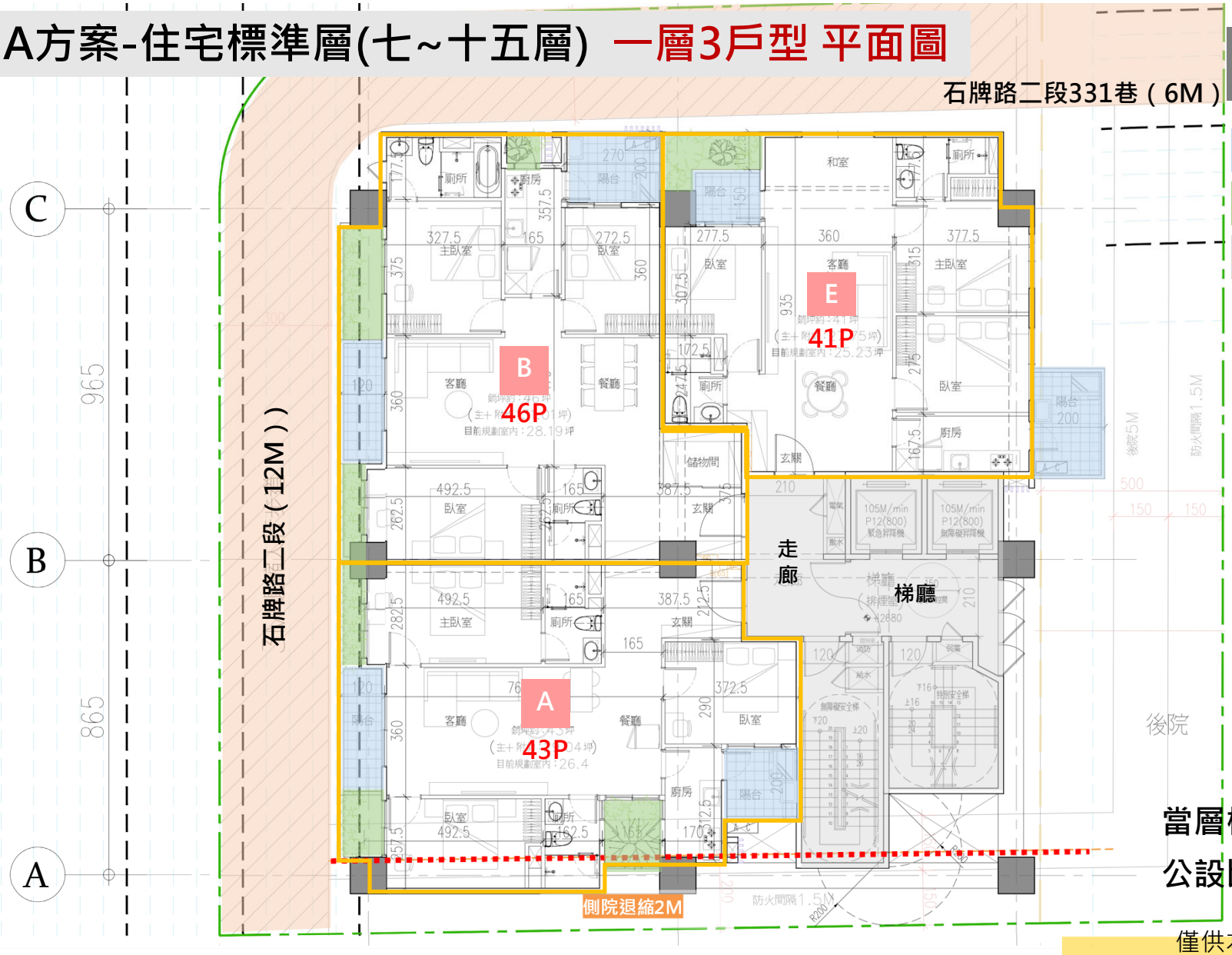
當層樓地板面積：351.51㎡

公設比：暫以33%計

僅供本次會議參考

# A方案-住宅標準層(七~十五層) 一層3戶型 平面圖

邑相聯合建築師事務所
EIMAGE ARCHITECTS




陽台

綠化

公共空間

A 銷坪約：43坪
目前規劃室內：26.4坪

B 銷坪約：46坪
目前規劃室內：28.19坪

E 銷坪約：41坪
目前規劃室內：25.23坪

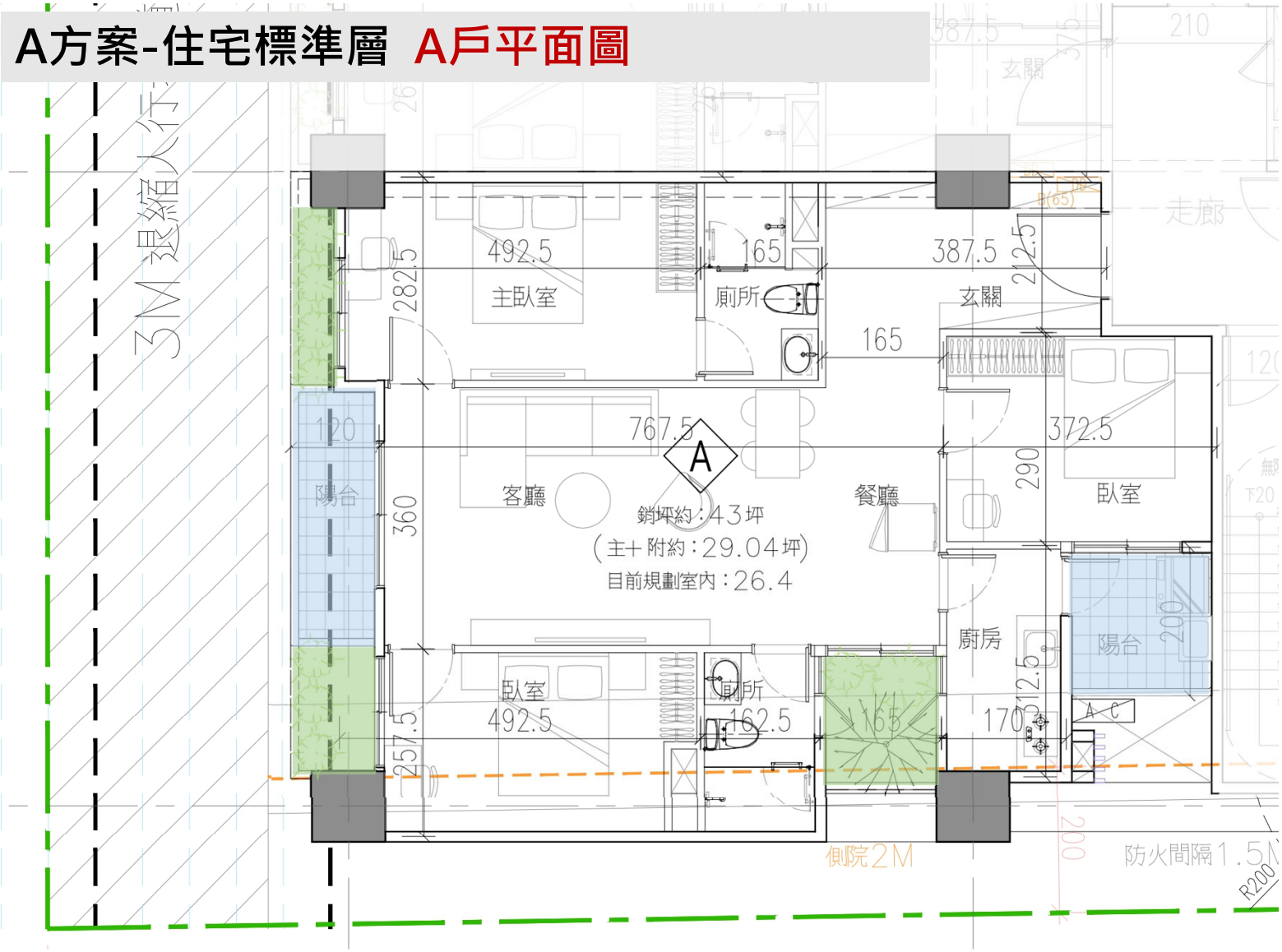
當層樓地板面積：323.57㎡

公設比：暫以33%計

僅供本次會議參考

初步建築計畫

# A方案-住宅標準層 A戶平面圖




邑相聯合建築師事務所
EIMAGE ARCHITECTS

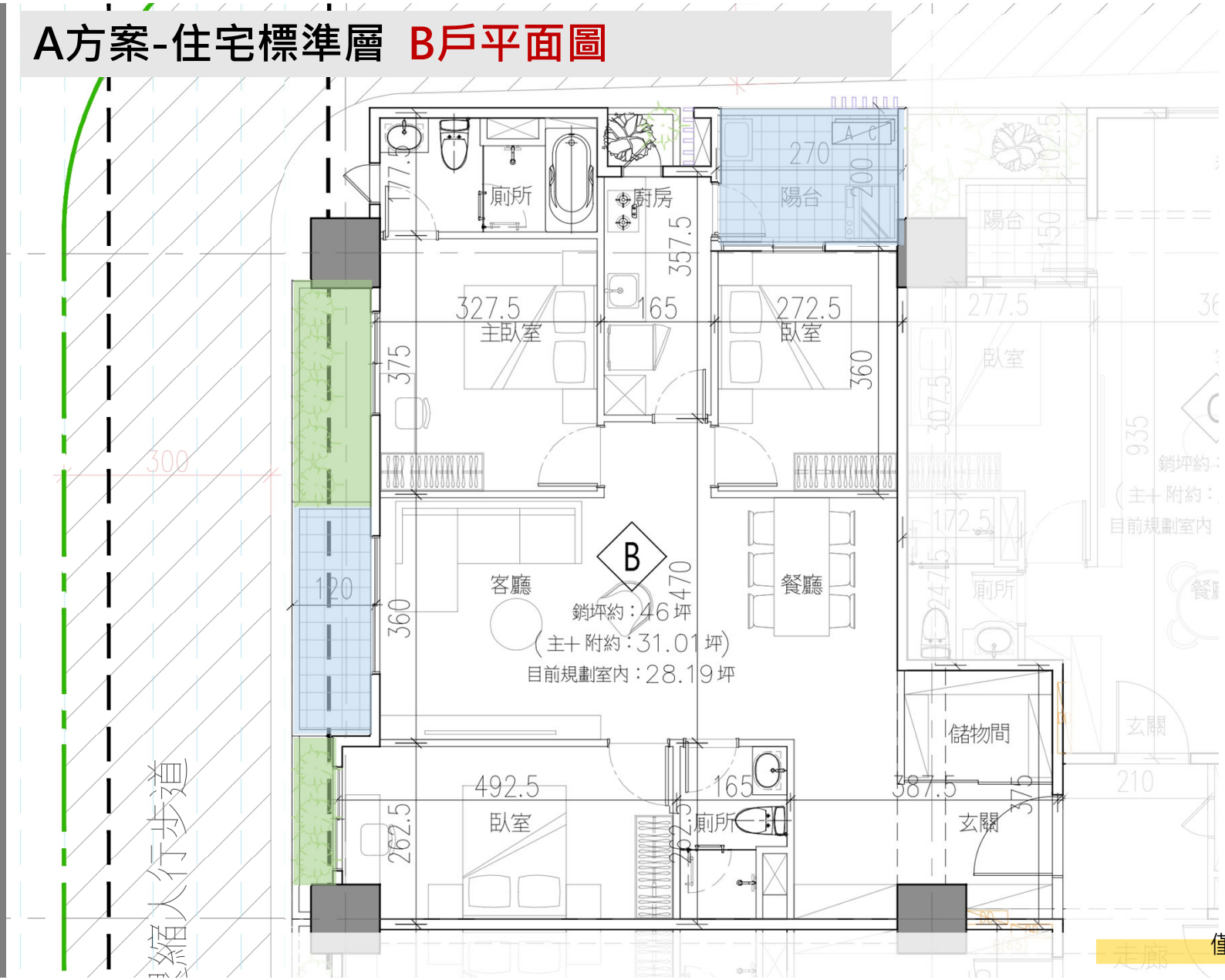
- 陽台
- 綠化
- 公共空間

| | |
|---|---|
| A | 銷坪約：43坪<br>目前規劃室內：26.4坪 |
| B | 銷坪約：46坪<br>目前規劃室內：28.19坪 |
| C | 銷坪約：41坪<br>目前規劃室內：25.23坪 |
| D | 銷坪約：31坪<br>目前規劃室內：18.8坪 |
| E | 銷坪約：41坪<br>目前規劃室內：25.23坪 |

僅供本次會議參考

初步建築計畫

# A方案-住宅標準層 B戶平面圖




邑相聯合建築師事務所
EIMAGE ARCHITECTS

- 陽台
- 綠化
- 公共空間

A 銷坪約：43坪
目前規劃室內：26.4坪

B 銷坪約：46坪
目前規劃室內： 28.19坪

C 銷坪約：41坪
目前規劃室內：25.23坪

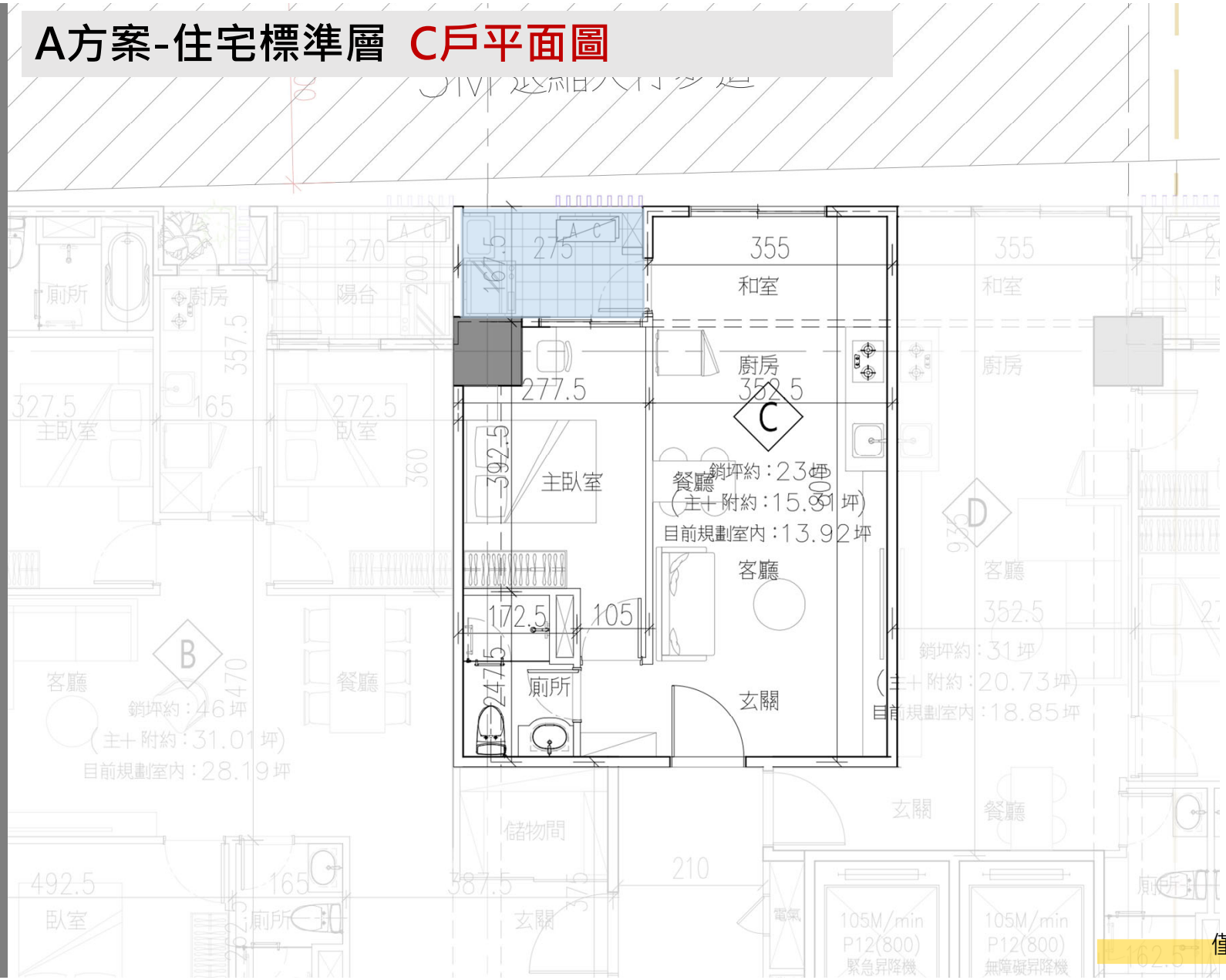
D 銷坪約：31坪
目前規劃室內：18.8坪

E 銷坪約：41坪
目前規劃室內：25.23坪

僅供本次會議參考

初步建築計畫

# A方案-住宅標準層 C戶平面圖




邑相聯合建築師事務所
EIMAGE ARCHITECTS

- 陽台
- 綠化
- 公共空間

**A** 銷坪約：43坪
目前規劃室內：26.4坪

**B** 銷坪約：46坪
目前規劃室內： 28.19坪

**C** 銷坪約：23坪
目前規劃室內：13.92坪

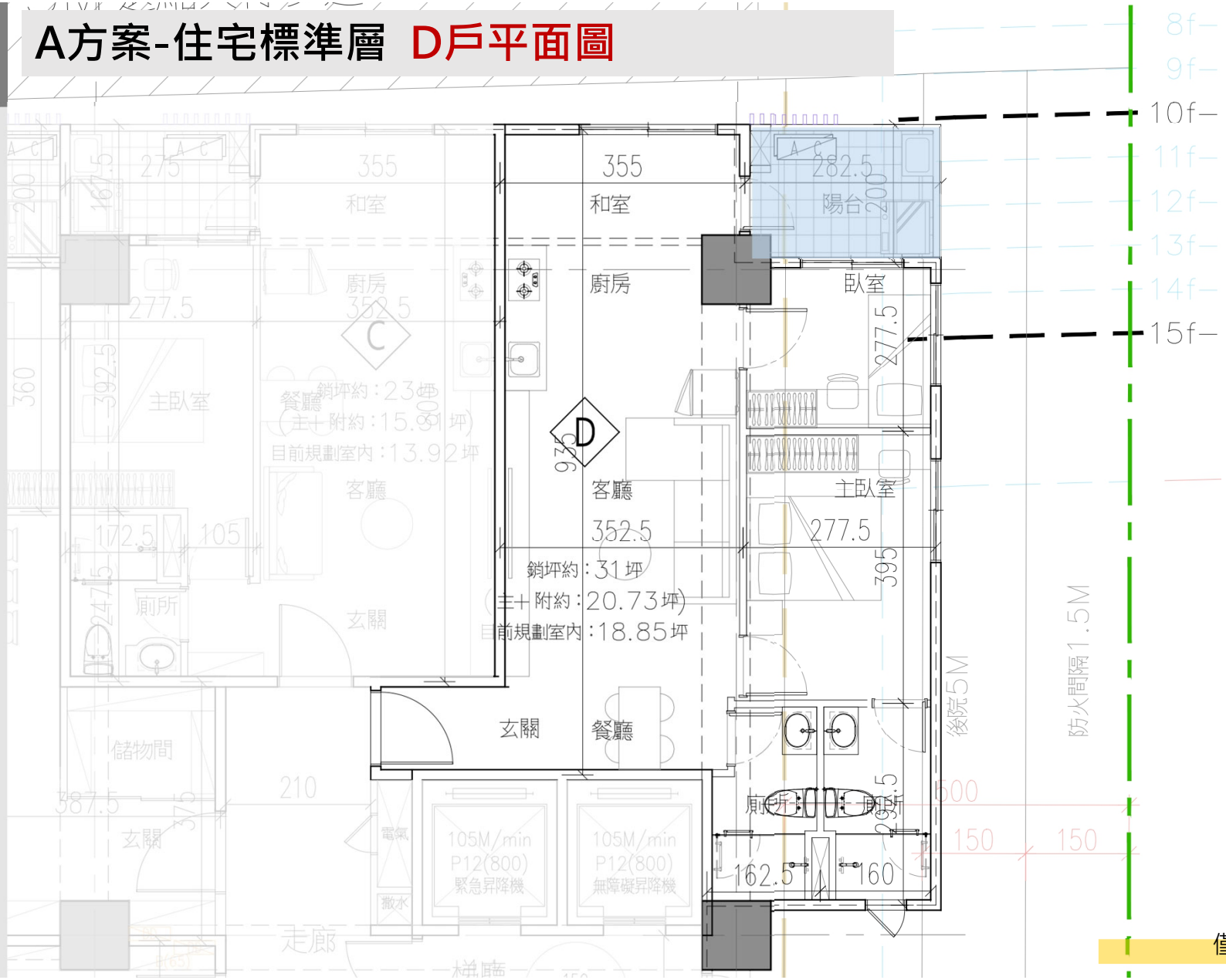
**D** 銷坪約：31坪
目前規劃室內：18.8坪

**E** 銷坪約：41坪
目前規劃室內：25.23坪

僅供本次會議參考

初步建築計畫

# A方案-住宅標準層 D戶平面圖




邑相聯合建築師事務所
EIMAGE ARCHITECTS

- 陽台
- 綠化
- 公共空間

**A** 銷坪約：43坪
目前規劃室內：26.4坪

**B** 銷坪約：46坪
目前規劃室內：28.19坪

**C** 銷坪約：41坪
目前規劃室內：25.23坪

**D** 銷坪約：31坪
目前規劃室內：18.85坪

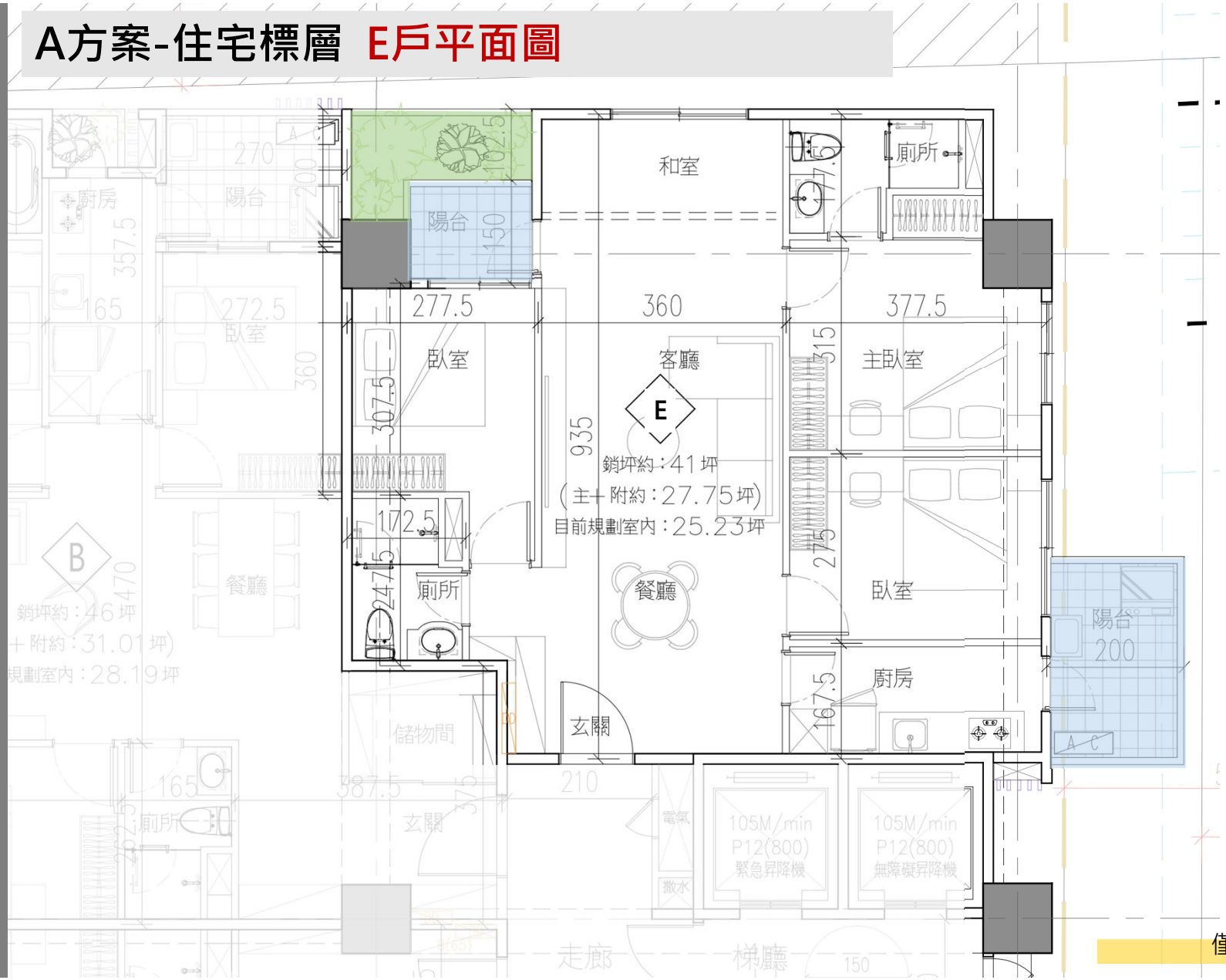
**E** 銷坪約：41坪
目前規劃室內：25.23坪

僅供本次會議參考

初步建築計畫

# A方案-住宅標層 E戶平面圖

邑相聯合建築師事務所
EIMAGE ARCHITECTS




陽台

綠化

公共空間

A 銷坪約：43坪
目前規劃室內：26.4坪

B 銷坪約：46坪
目前規劃室內： 28.19坪

C 銷坪約：41坪
目前規劃室內：25.23坪

D 銷坪約：31坪
目前規劃室內：18.8坪

E 銷坪約：41坪
目前規劃室內：25.23坪

僅供本次會議參考

初步建築計畫

# 平面方案-B方案(42戶)

邑相聯合建築師事務所
EIMAGE ARCHITECTS

## 建築規模

基地面積：692.23㎡

梯廳5.5%；陽台9.5%

3P平面樓地板面積：333.75 ㎡

戶數：42戶(總車位數：42~47)

一樓管委會空間約：70~75㎡(約22坪)

樓高：3.2M

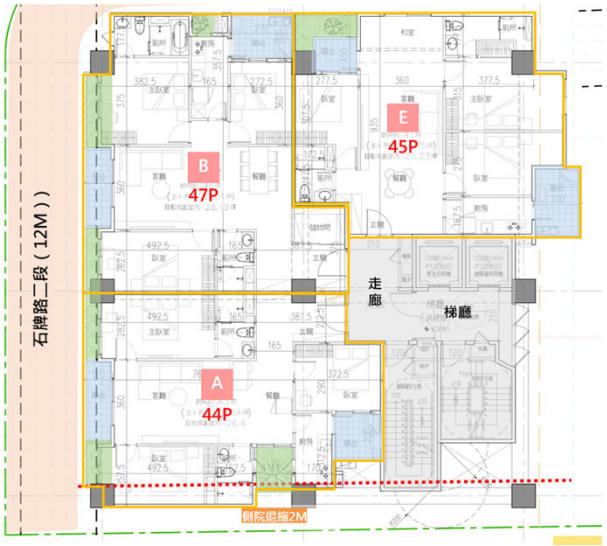
公設比：暫以33%計

## 各戶銷坪數

3P：43P/46P/41P

地下反計容積23.94㎡
(已扣除原容獎勵值)

3P(14層42戶)




面積分配表　不使用地下原容　平方公尺

| | 當層樓地板面積 | 免計容積 | 容積樓地板面積 | 計梯廳5.5 | 安全梯15% | 陽台9.5% |
|---|---|---|---|---|---|---|
| FG | | | | | | |
| B4F | 559.07 | | | | | |
| B3F | 559.07 | | | | | |
| B2F | 559.07 | 汽車停車空間 | | | | |
| B1F(開挖 | 559.07 | 防空避難室+ | 23.94 | | | |
| 1F | 331.52 | 0 | 196.37 | 33.15 | 102.00 | 16.58 |
| 2F | 333.75 | | 277.10 | 20.03 | 36.63 | 30.04 |
| 3F | 333.75 | | 277.10 | 20.03 | 36.63 | 30.04 |
| 4F | 333.75 | | 277.10 | 20.03 | 36.63 | 30.04 |
| 5F | 333.75 | | 277.10 | 20.03 | 36.63 | 30.04 |
| 6F | 333.75 | | 277.10 | 20.03 | 36.63 | 30.04 |
| 7F | 333.75 | | 277.10 | 20.03 | 36.63 | 30.04 |
| 8F | 333.75 | | 277.10 | 20.03 | 36.63 | 30.04 |
| 9F | 333.75 | | 277.10 | 20.03 | 36.63 | 30.04 |
| 10F | 333.75 | | 277.10 | 20.03 | 36.63 | 30.04 |
| 11F | 333.75 | | 277.10 | 20.03 | 36.63 | 30.04 |
| 12F | 333.75 | | 277.10 | 20.03 | 36.63 | 30.04 |
| 13F | 333.75 | | 277.10 | 20.03 | 36.63 | 30.04 |
| 14F | 333.75 | | 277.10 | 20.03 | 36.63 | 30.04 |
| 15F | 333.75 | | 277.10 | 20.03 | 36.63 | 30.04 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 突一 | 45.50 | | 4099.64 | 313.50 | | |
| 突二 | 45.50 | | | | | |
| 突三 | 45.50 | | 預留容積 | | | |
| 合計 | 7376.80 | | 4099.64 | 313.50 | 614.82 | 437.10 |
| | | 檢核 剩 | 0.58 | -77.74 | 0.21 | |

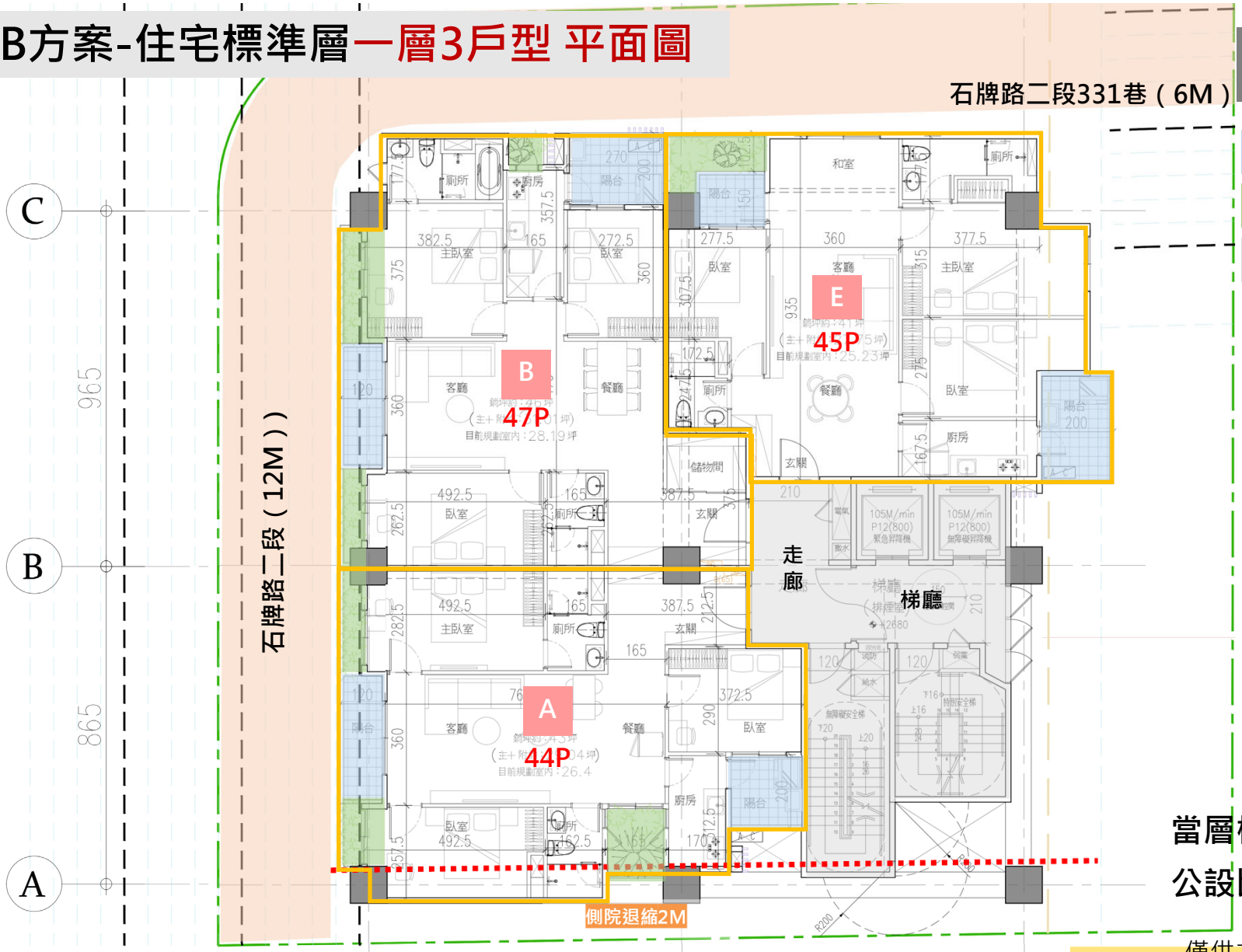
管委會空間約70~75㎡

僅供本次會議參考

初步建築計畫

# B方案-住宅標準層一層3戶型 平面圖

邑相聯合建築師事務所
EIMAGE ARCHITECTS




陽台

綠化

公共空間

A 銷坪約：44坪
目前規劃室內：26.82坪

B 銷坪約：47坪
目前規劃室內：28.79坪

E 銷坪約：45坪
目前規劃室內：27.29坪

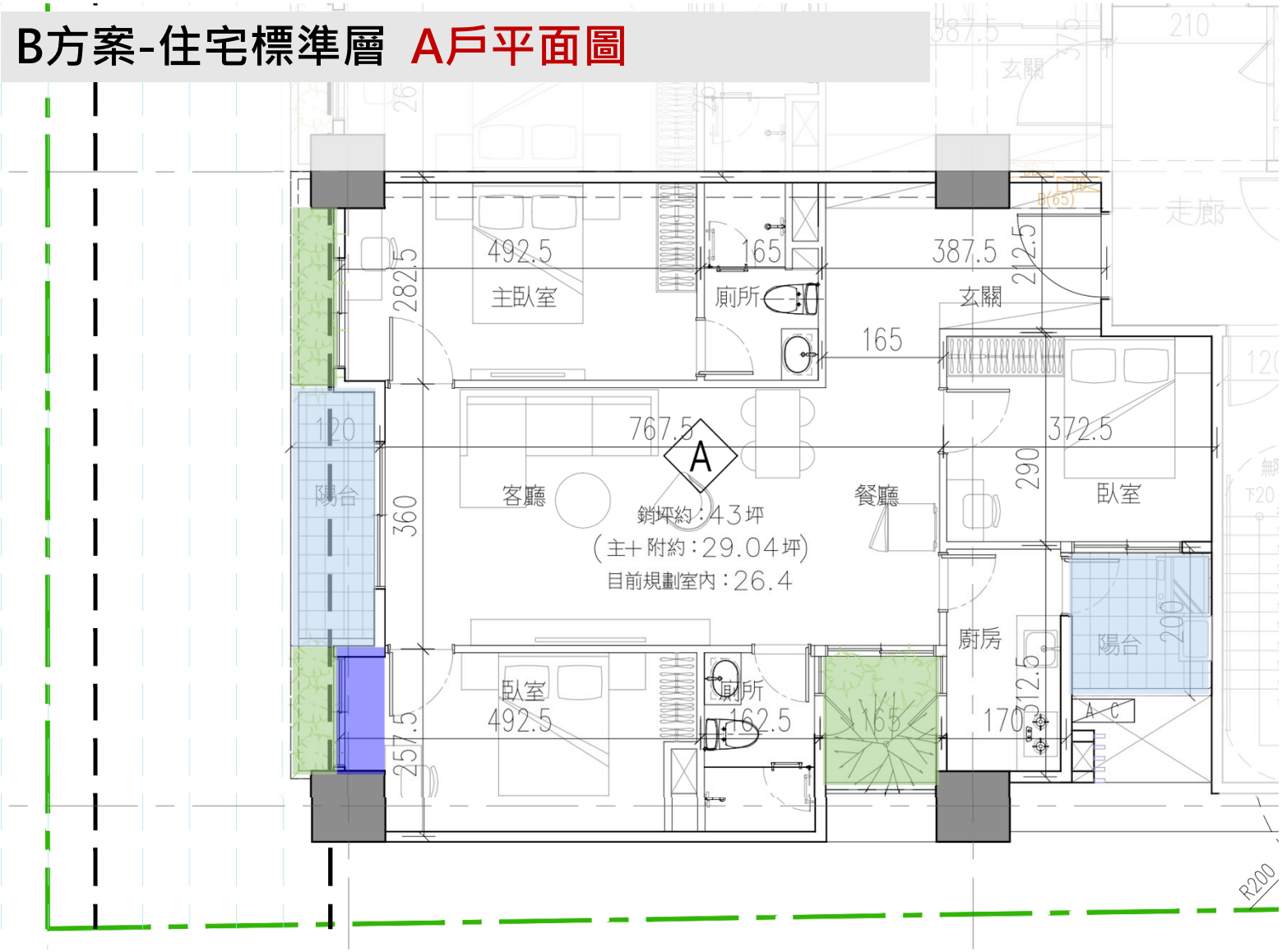
當層樓地板面積：333.75㎡

公設比：暫以33%計

僅供本次會議參考

初步建築計畫

# B方案-住宅標準層 A戶平面圖




邑相聯合建築師事務所
EIMAGE ARCHITECTS

- 陽台
- 綠化
- 公共空間

**A** 銷坪約：44坪
目前規劃室內：26.82坪

**B** 銷坪約：47坪
目前規劃室內：28.79坪

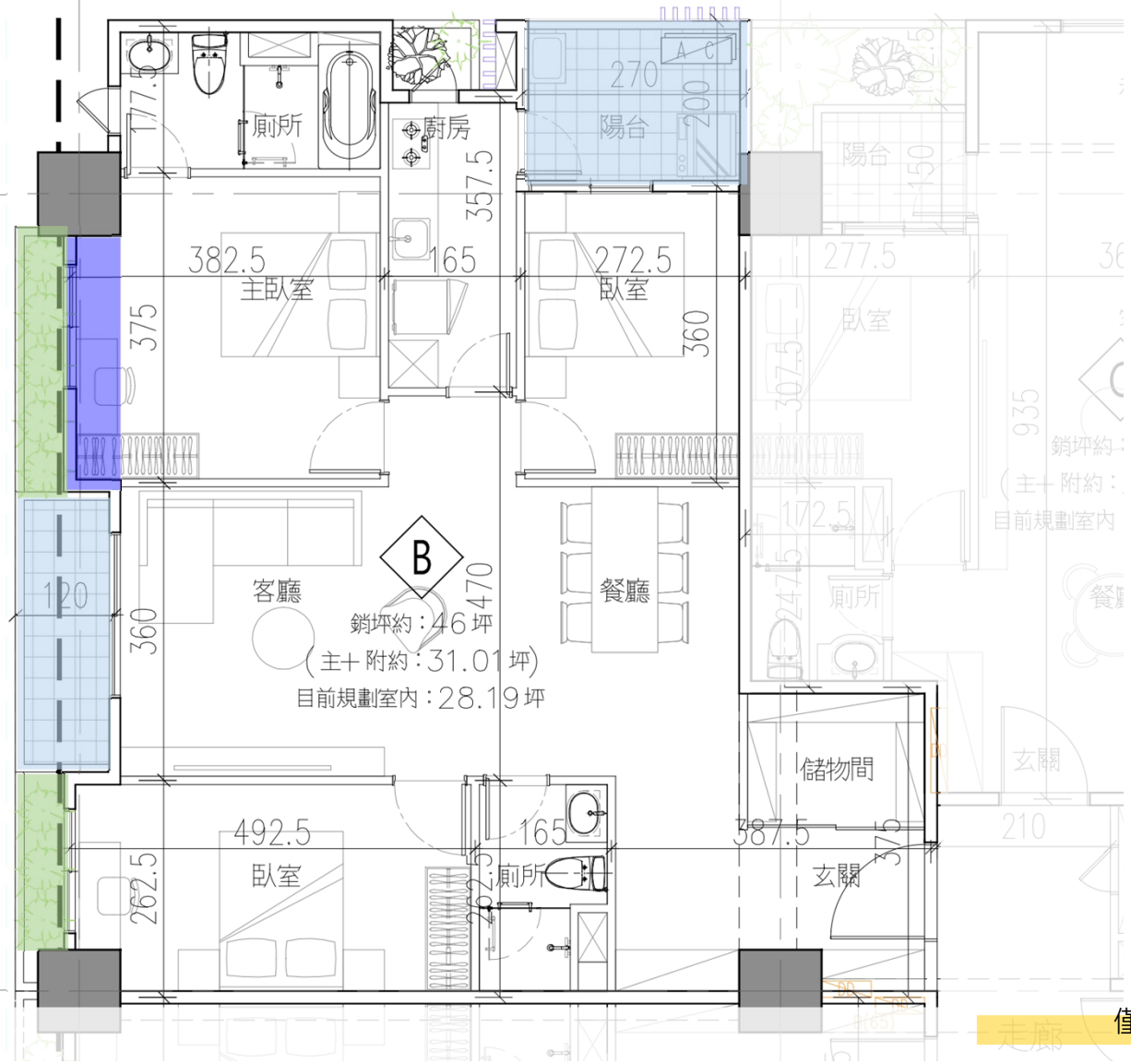
**E** 銷坪約：45坪
目前規劃室內：27.29坪

僅供本次會議參考

初步建築計畫

# B方案-住宅標準層 B戶平面圖

邑相聯合建築師事務所
EIMAGE ARCHITECTS




陽台

綠化

公共空間

**A** 銷坪約：44坪
目前規劃室內：26.82坪

**B** 銷坪約：47坪
目前規劃室內：28.79坪

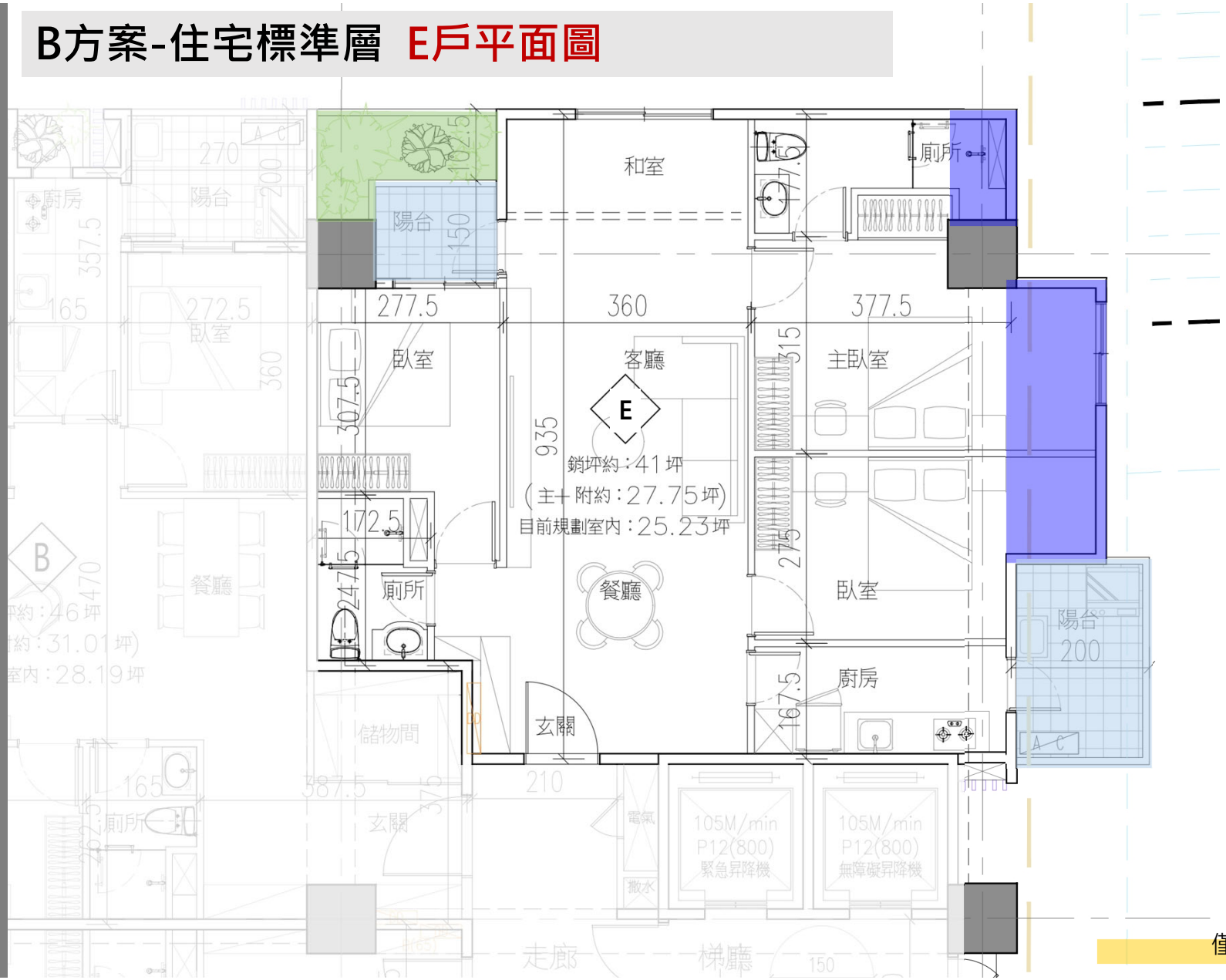
**E** 銷坪約：45坪
目前規劃室內：27.29坪

僅供本次會議參考

初步建築計畫

# B方案-住宅標準層 E戶平面圖

邑相聯合建築師事務所
EIMAGE ARCHITECTS




陽台

綠化

公共空間

**A** 銷坪約：44坪
目前規劃室內：26.82坪

**B** 銷坪約：47坪
目前規劃室內：28.79坪

**E** 銷坪約：45坪
目前規劃室內：27.29坪

僅供本次會議參考

# 連邦不動產估價師聯合事務所

『資產活化、傳承價值』

# 權利變換價值評估法源及內容

- 都市更新權利變換估價法源依據：

  不動產估價技術規則

  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」

  中華民國不動產估價師公會全國聯合會作業通則

- 評估內容

  更新前之權利價值及價值比例

  更新後之供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值

# 勘估標的基本資料

- **單元範圍**

  北投區行義段三小段593地號
  等2筆土地

- **面積**

  692.20㎡(約209.3996坪)
  另有道路用地593-1地號，
  5.03㎡(約1.5216坪)

- **使用現況**

  地上7層華廈

- **土地使用分區**

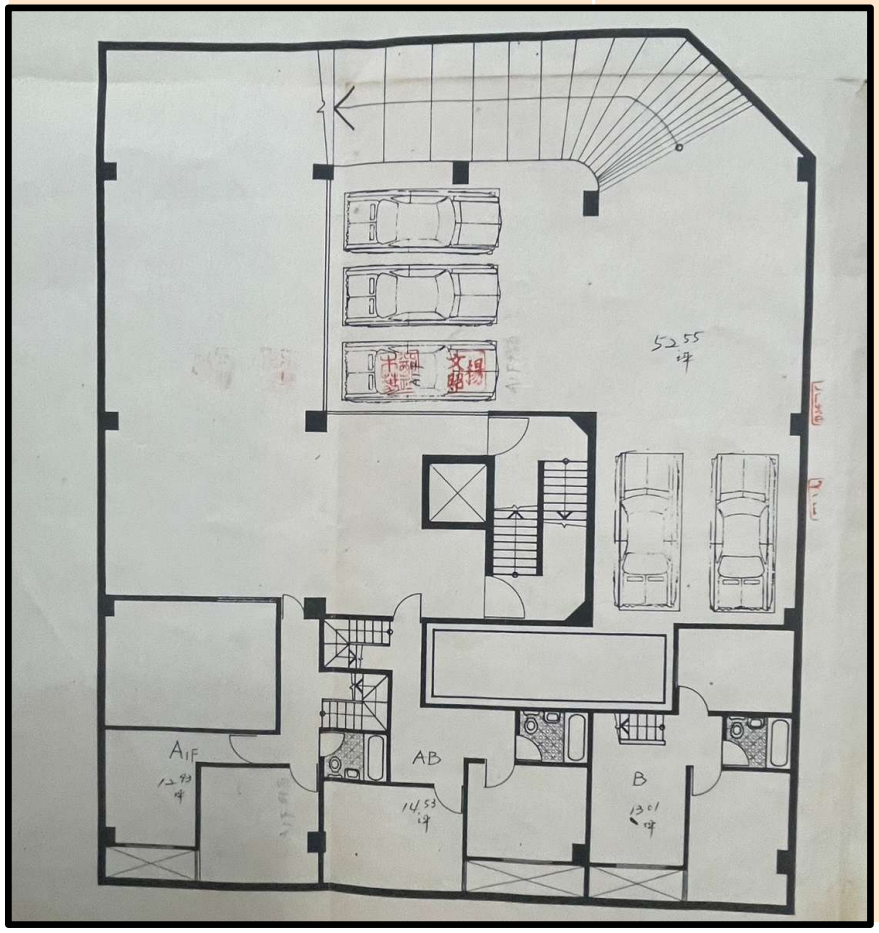
  第三種住宅區
  法定建蔽率45%、法定容積率225%

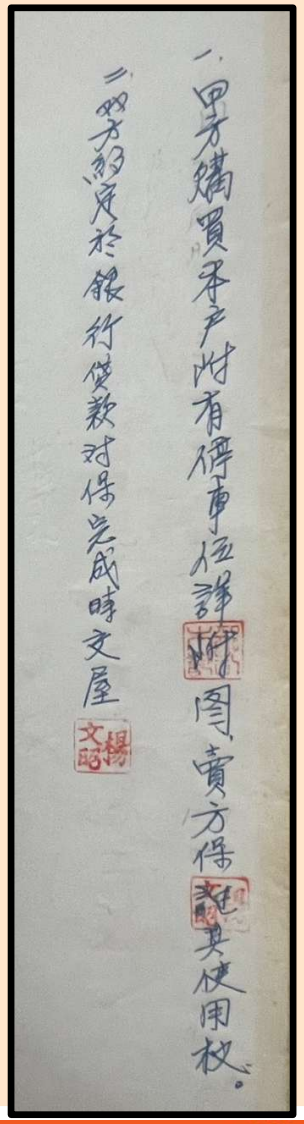
- **臨路寬度**

  12M石牌路二段(計畫道路)、
  6M石牌路二段330巷(計畫道路)

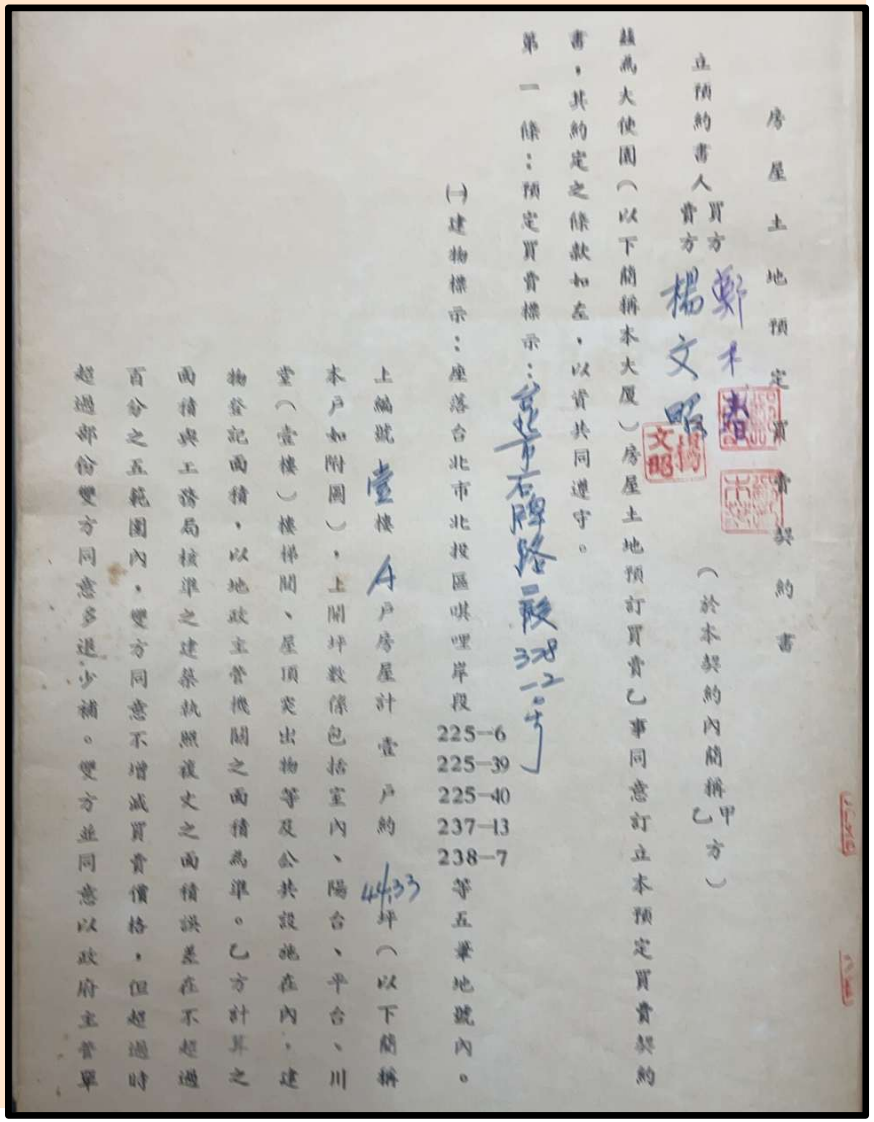
# 議題:車位使用權或所有權

| 一 門牌 | 說明 |
| --- | --- |
| 石牌路二段<br>328之2號一樓 | 1 車位使用權或所有權人：鄭木春 先生/小姐 |



一、買賣不户附有停車位詳情圖，賣方保證其使用權。
二、雙方約定於銀行貸款對保完成時交屋



房屋土地預定買賣契約書

立預約書人 買方 鄭木春 賣方 楊文昭

（於本契約內簡稱甲、乙方）

茲為大使園（以下簡稱本大廈）房屋土地預訂買賣乙事同意訂立本預定買賣契約書，其約定之條款如左，以資共同遵守。

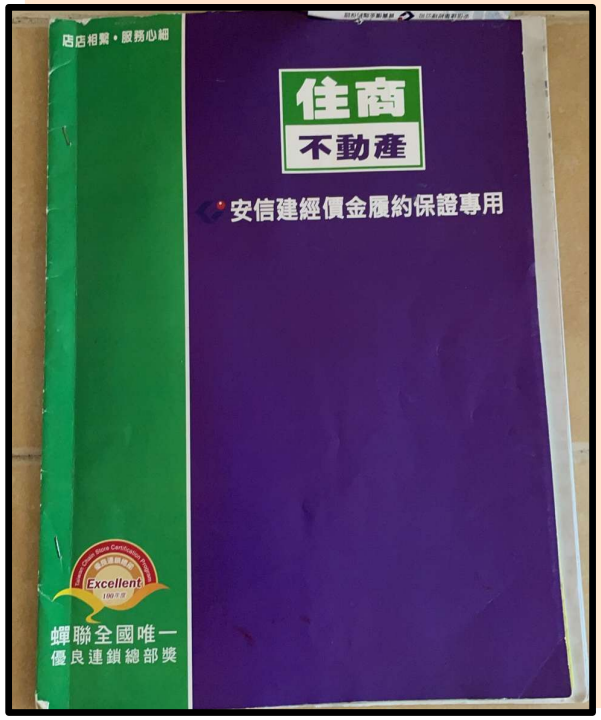
第一條：預定買賣標示：坐落石牌路二段328之2號

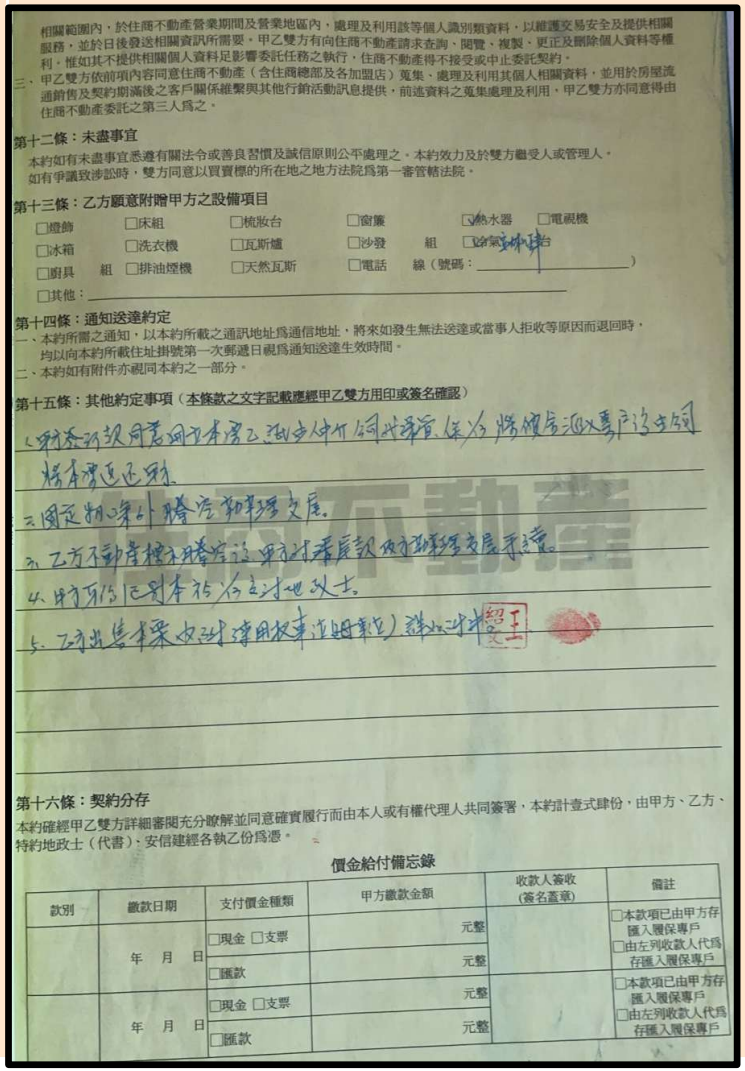
(一)建物標示：座落台北市北投區唭哩岸段 225-6 225-39 225-40 237-13 238-7 等五筆地號內。

上編號 壹 樓 A 戶房屋計 壹 戶約 44.33 坪（以下簡稱本戶如附圖），上開坪數係包括室內、陽台、平台、川堂（壹樓）樓梯間、屋頂突出物等及公共設施在內，建物登記面積，以地政主管機關之面積為準。乙方計算之面積與工務局核準之建築執照複丈之面積誤差在不超過百分之五範圍內，雙方同意不增減買賣價格，但超過時超過部份雙方同意多退少補。雙方並同意以政府主管單

# 議題:車位使用權或所有權

| 一 門牌 | 說明 |
| --- | --- |
| 石牌路二段<br>328之2號二樓 | 2 車位使用權或所有權人：王美子 先生/小姐 |



相關範圍內，於住商不動產營業期間及營業地區內，處理及利用該等個人識別類資料，以維護交易安全及提供相關服務，並於日後發送相關資訊所需要。甲乙雙方有向住商不動產請求查詢、閱覽、複製、更正及刪除個人資料等權利，惟如其不提供相關個人資料足影響委託任務之執行，住商不動產得不接受或中止委託契約。

三、甲乙雙方依前項內容同意住商不動產（含住商總部及各加盟店）蒐集、處理及利用其個人相關資料，並用於房屋流通銷售及契約期滿後之客戶關係維繫與其他行銷活動訊息提供，前述資料之蒐集處理及利用，甲乙雙方亦同意得由住商不動產委託之第三人為之。

**第十二條：未盡事宜**

本約如有未盡事宜悉遵有關法令或善良習慣及誠信原則公平處理之。本約效力及於雙方繼受人或管理人。如有爭議致涉訟時，雙方同意以買賣標的所在地之地方法院為第一審管轄法院。

**第十三條：乙方願意附贈甲方之設備項目**

□燈飾 □床組 □梳妝台 □窗簾 □熱水器 □電視機
□冰箱 □洗衣機 □瓦斯爐 □沙發 組 □冷氣 台
□廚具 組 □排油煙機 □天然瓦斯 □電話 線（號碼：_____）
□其他：_____

**第十四條：通知送達約定**

一、本約所需之通知，以本約所載之通訊地址為通信地址，將來如發生無法送達或當事人拒收等原因而退回時，均以向本約所載住址掛號第一次郵遞日視為通知送達生效時間。

二、本約如有附件亦視同本約之一部分。

**第十五條：其他約定事項**（本條款之文字記載應經甲乙雙方用印或簽名確認）

1. 甲方交付買賣標的物予乙方之日起由甲乙同共承受，保管物件之責任及將物件漏水專戶過戶予乙方同時將有關證件交付乙方。
2. 因是物件外觀完好，腾空動產移交屋。
3. 乙方不動產標的物腾空後甲方以書面訊息方式移交屋予乙方。
4. 甲方所付已到手的款項於交付地政士。
5. 乙方出售不采收取使用權車位(附車位)歸屬甲方 王紹文

**第十六條：契約分存**

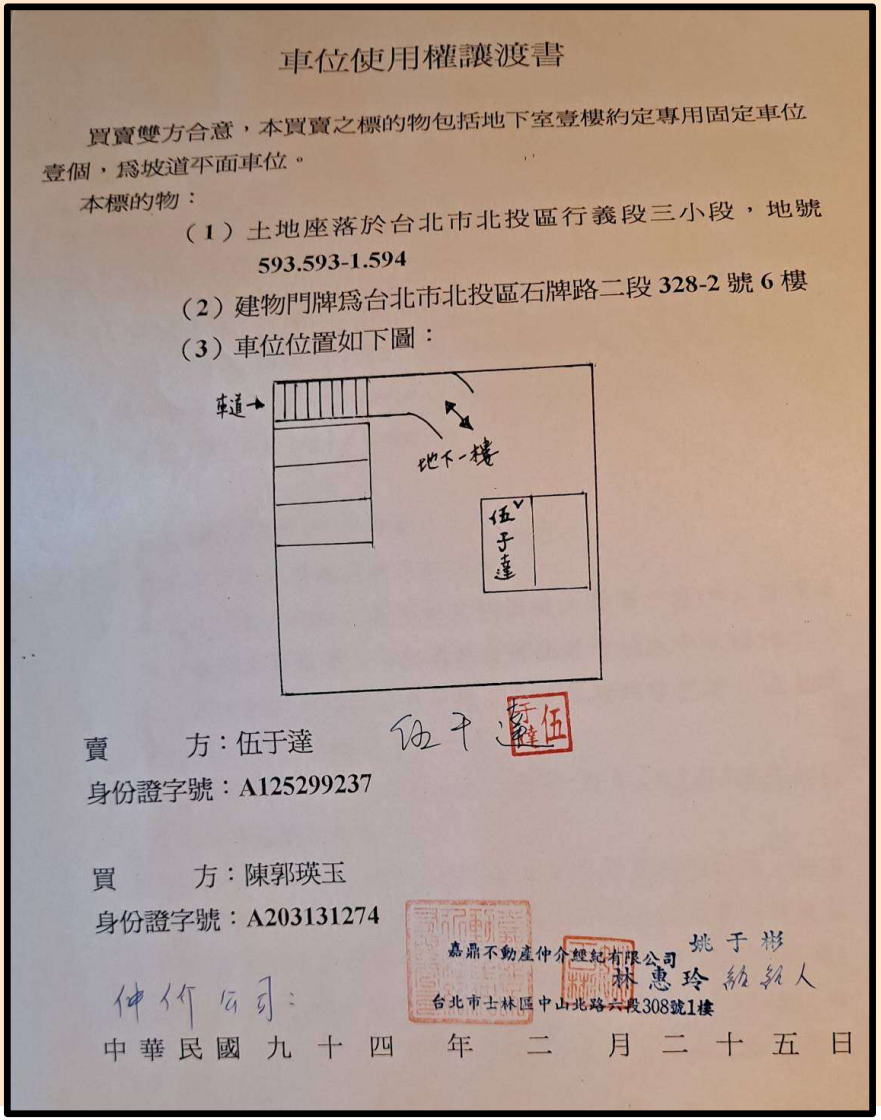
本約確經甲乙雙方詳細審閱充分瞭解並同意確實履行而由本人或有權代理人共同簽署，本約計壹式肆份，由甲方、乙方、特約地政士（代書）、安信建經各執乙份為憑。

**價金給付備忘錄**

| 款別 | 繳款日期 | 支付價金種類 | 甲方繳款金額 | 收款人簽收（簽名蓋章） | 備註 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | 年 月 日 | □現金 □支票 | 元整 | | □本款項已由甲方存匯入履保專戶 |
| | | □匯款 | 元整 | | □由左列收款人代為存匯入履保專戶 |
| | 年 月 日 | □現金 □支票 | 元整 | | □本款項已由甲方存匯入履保專戶 |
| | | □匯款 | 元整 | | □由左列收款人代為存匯入履保專戶 |

# 議題:車位使用權或所有權

| 一 門牌 | 說明 |
| --- | --- |
| 石牌路二段<br>328之2號六樓 | 3 車位使用權或所有權人：陳郭瑛玉 先生/小姐 |



車位使用權讓渡書

買賣雙方合意，本買賣之標的物包括地下室壹樓約定專用固定車位壹個，爲坡道平面車位。

本標的物：

（1）土地座落於台北市北投區行義段三小段，地號 593.593-1.594

（2）建物門牌爲台北市北投區石牌路二段 328-2 號 6 樓

（3）車位位置如下圖：



賣　　方：伍于達　伍于達

身份證字號：A125299237

買　　方：陳郭瑛玉

身份證字號：A203131274

嘉鼎不動產仲介經紀有限公司　林惠玲　姚于彬　經紀人

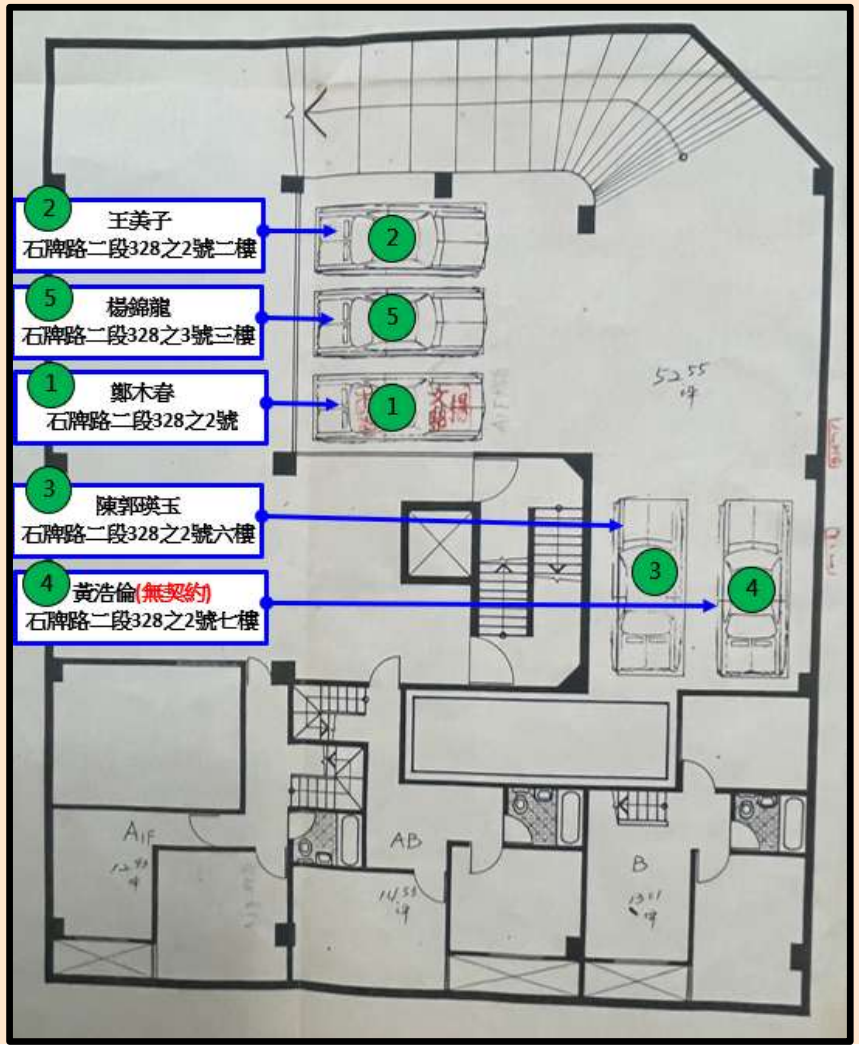
台北市士林區中山北路六段308號1樓

仲介公司：

中華民國九十四年二月二十五日

# 議題:車位使用權或所有權

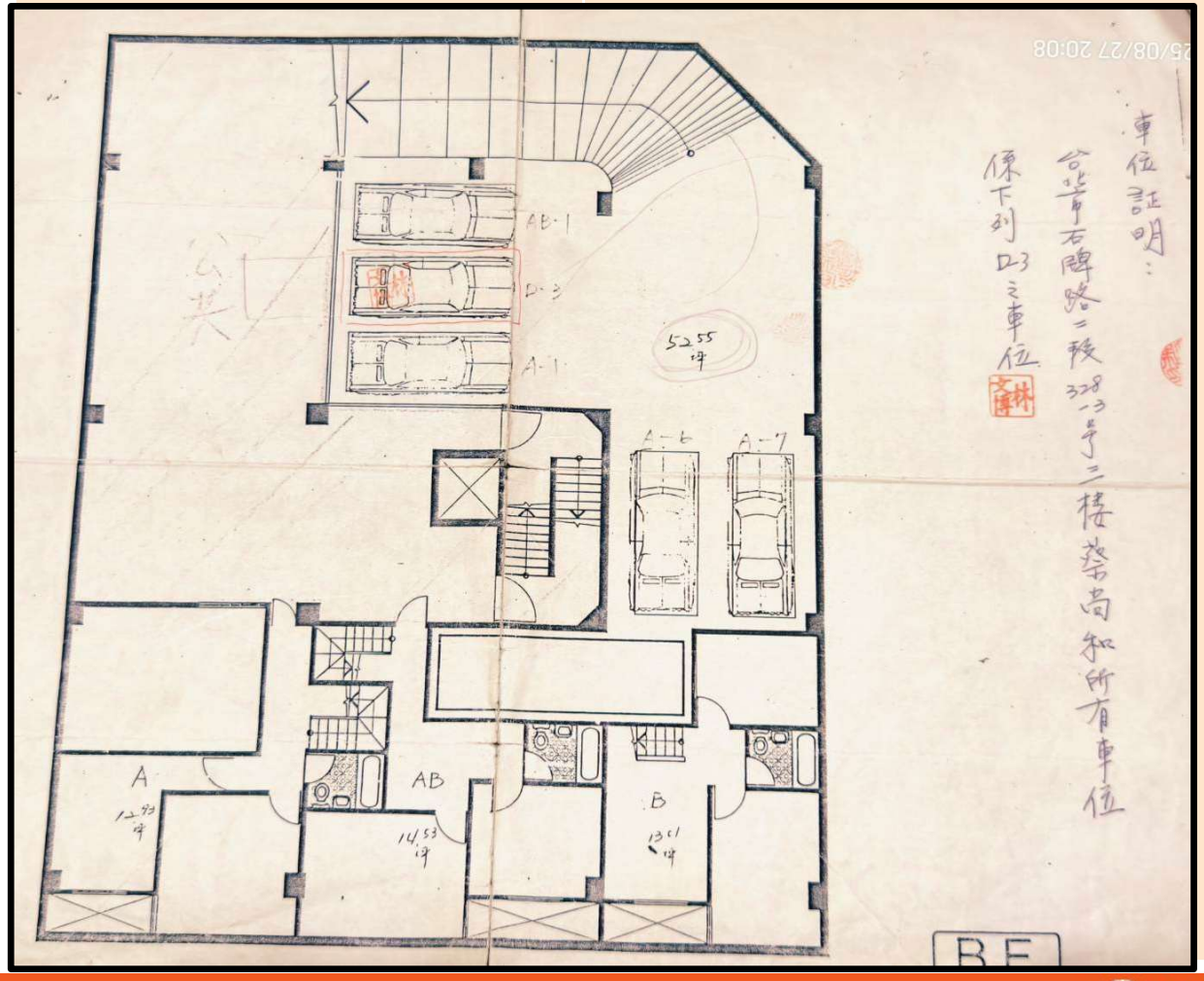
| 一 門牌 | 說明 |
| --- | --- |
| 石牌路二段<br>328之2號七樓 | 4 車位使用權或所有權人：黃浩倫 先生/小姐<br>經父親移轉，無相關使用權證明書。 |

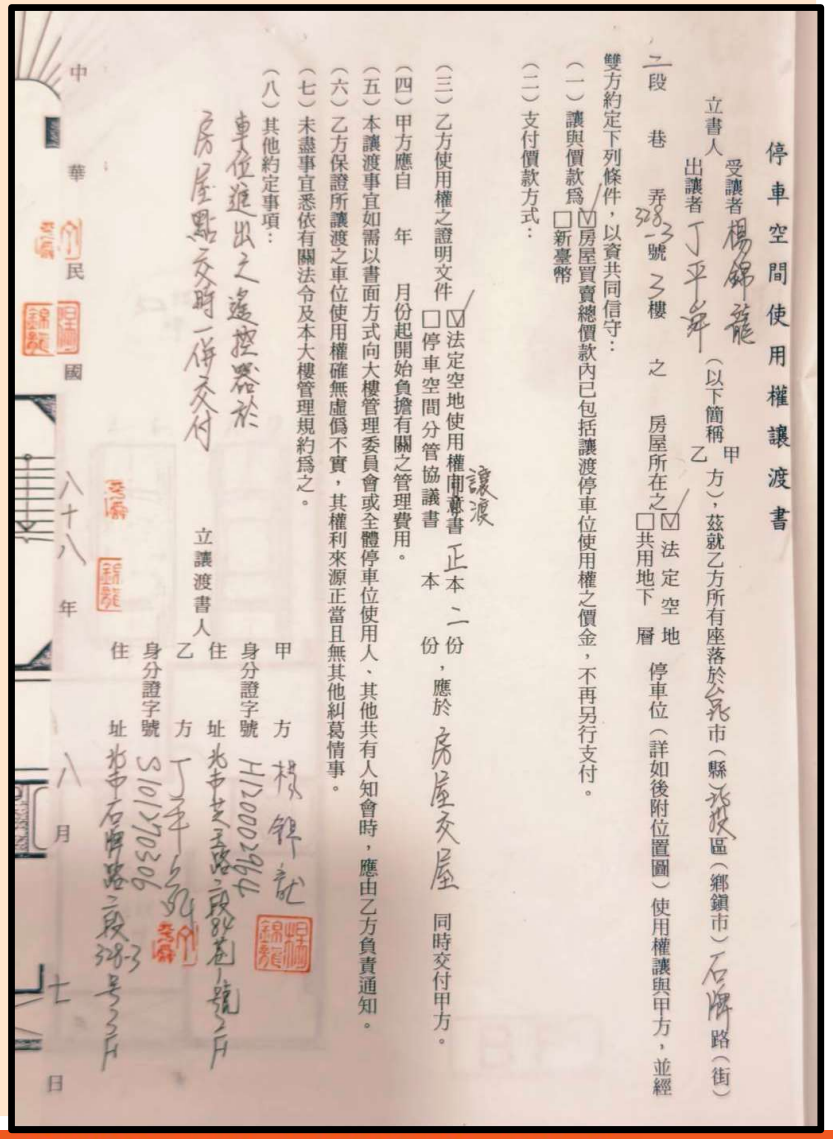



註：黃浩倫 先生/小姐，無相關使用權證明書，故車位相對位置圖，僅供參考。

# 議題:車位使用權或所有權

| 一 門牌 | 說明 |
| --- | --- |
| 石牌路二段<br>328之3號三樓 | 5 車位使用權或所有權人：楊錦龍 先生/小姐 |



停車空間使用權讓渡書

立書人 受讓者 楊錦龍 出讓者 丁平舜 （以下簡稱甲方、乙方），茲就乙方所有座落於台北市（縣）北投區（鄉鎮市）石牌路（街）二段 巷 弄 328之3號 3樓 之 房屋所在之☑法定空地 □共用地下 層 停車位（詳如後附位置圖）使用權讓與甲方，並經雙方約定下列條件，以資共同信守：

（一）讓與價款爲☑房屋買賣總價款內已包括讓渡停車位使用權之價金，不再另行支付。
□新臺幣

（二）支付價款方式：

（三）乙方使用權之證明文件☑法定空地使用權同意書 正本 二 份 □停車空間分管協議書 本 份，應於 房屋交屋 同時交付甲方。

（四）甲方應自 年 月份起開始負擔有關之管理費用。

（五）本讓渡事宜如需以書面方式向大樓管理委員會或全體停車位使用人、其他共有人知會時，應由乙方負責通知。

（六）乙方保證所讓渡之車位使用權確無虛偽不實，其權利來源正當且無其他糾葛情事。

（七）未盡事宜悉依有關法令及本大樓管理規約爲之。

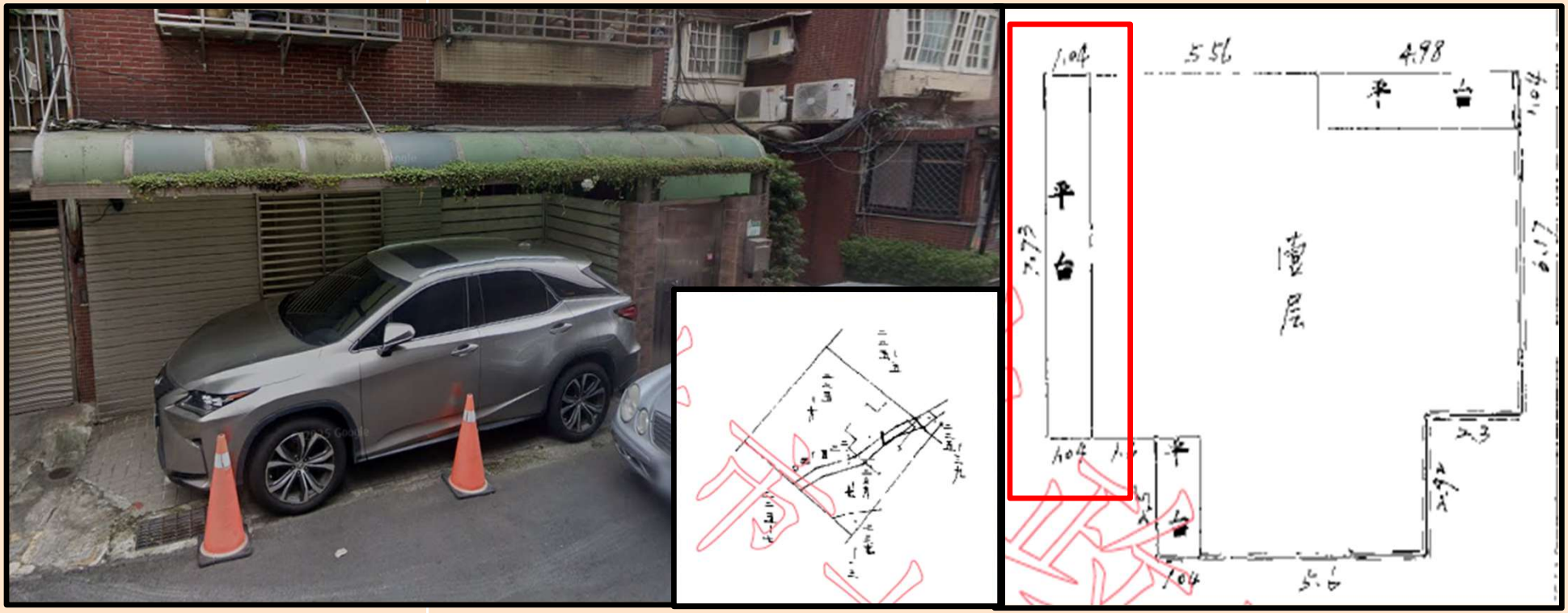
（八）其他約定事項：
車位進出之遙控器於房屋點交時一併交付

立讓渡書人 甲方 楊錦龍 身分證字號 H120002946 住址 北市北投區石牌路二段328之3號3樓
乙方 丁平舜 身分證字號 S101370509 住址 北市石牌路二段328之3號3樓

中華民國 八十八 年 八 月 十 日

# 議題:車位使用權或所有權

| 一 門牌 | 說明 |
| --- | --- |
| 石牌路二段<br>328之4號一樓 | 6 車位使用權或所有權人：吳雅媛 先生/小姐<br><br>車位坐落於平台下方使用(詳如附圖)，<br>其價值已計入其中。 |

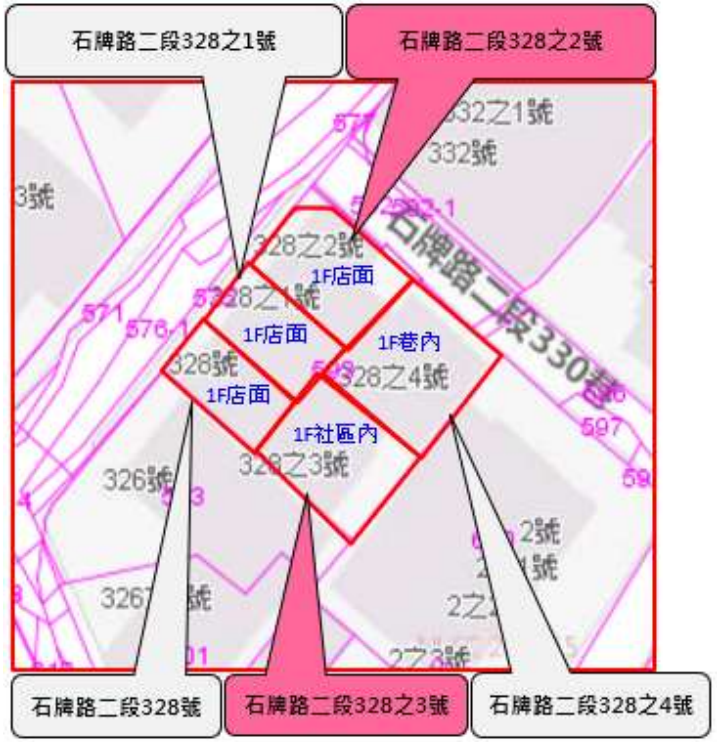


# 議題:車位使用權或所有權

- 面積分析:

**含車位使用權或所有權**

**(戶別)**




| 石牌路二段328之2號 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 門牌 | 土地面積(坪) | 建物面積(坪) | 專有面積(坪) | 共有面積(坪) | 備註(共有差異) |
| 石牌路二段328之2號七樓屋突 | 4.9561 | 27.04 | 21.84 | 5.20 | |
| 石牌路二段328之2號七樓 | 7.9523 | 43.39 | 35.04 | 8.35 | 五樓對比:多0.23坪 |
| 石牌路二段328之2號六樓 | 8.8587 | 45.80 | 35.65 | 10.15 | 五樓對比:多2.03坪 |
| 石牌路二段328之2號五樓 | 7.7408 | 43.76 | 35.65 | 8.11 | |
| 石牌路二段328之2號四樓 | 7.7408 | 43.76 | 35.65 | 8.11 | |
| 石牌路二段328之2號三樓 | 7.7408 | 43.76 | 35.65 | 8.11 | |
| 石牌路二段328之2號二樓 | 7.6564 | 43.07 | 35.04 | 8.02 | 三樓對比:少0.08坪 |
| 石牌路二段328之2號一樓<br>石牌路二段328之2號地下室 | 9.3016 | 44.34 | 34.59 | 9.75 | 1號一樓對比:<br>無差異 |

| 石牌路二段328之1號 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 門牌 | 土地面積(坪) | 建物面積(坪) | 專有面積(坪) | 共有面積(坪) | 備註(共有差異) |
| 石牌路二段328之1號一樓<br>石牌路二段328之1號地下室 | 9.3016 | 43.03 | 33.28 | 9.75 | |

| 石牌路二段328之3號 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 門牌 | 土地面積(坪) | 建物面積(坪) | 專有面積(坪) | 共有面積(坪) | 備註(共有差異) |
| 石牌路二段328之3號七樓 | 5.8214 | 33.39 | 27.29 | 6.10 | |
| 石牌路二段328之3號六樓 | 5.8425 | 33.41 | 27.29 | 6.12 | |
| 石牌路二段328之3號五樓 | 5.8425 | 33.41 | 27.29 | 6.12 | |
| 石牌路二段328之3號四樓 | 5.8425 | 33.41 | 27.29 | 6.12 | |
| 石牌路二段328之3號三樓 | 7.7619 | 35.43 | 27.29 | 8.13 | 二樓對比:多2.03坪 |
| 石牌路二段328之3號二樓 | 5.8214 | 33.39 | 27.29 | 6.10 | |
| 石牌路二段328之3號一樓 | 5.8425 | 33.39 | 27.29 | 6.10 | |

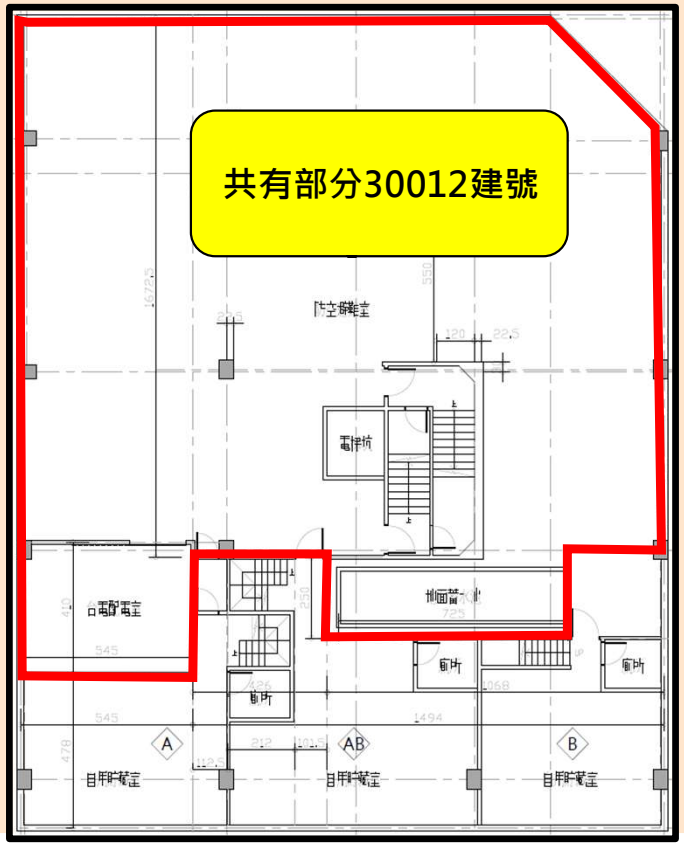
註1：石牌路二段328之2號七樓(含屋突)之土地、共有面積依專有面積比例進行分算，僅供本次參考。
註2：上述列表係依委託人提供之土地登記謄本及土地清冊整理。持分面積係採計算機連續計算，坪僅顯示至小數點後第四位，於此敘明。
註3：上述列表係依委託人提供之建物清冊整理。建物面積係採計算機連續計算，持分面積(㎡)及持分面積(坪)僅係顯示至小數點後第二位，於此敘明。

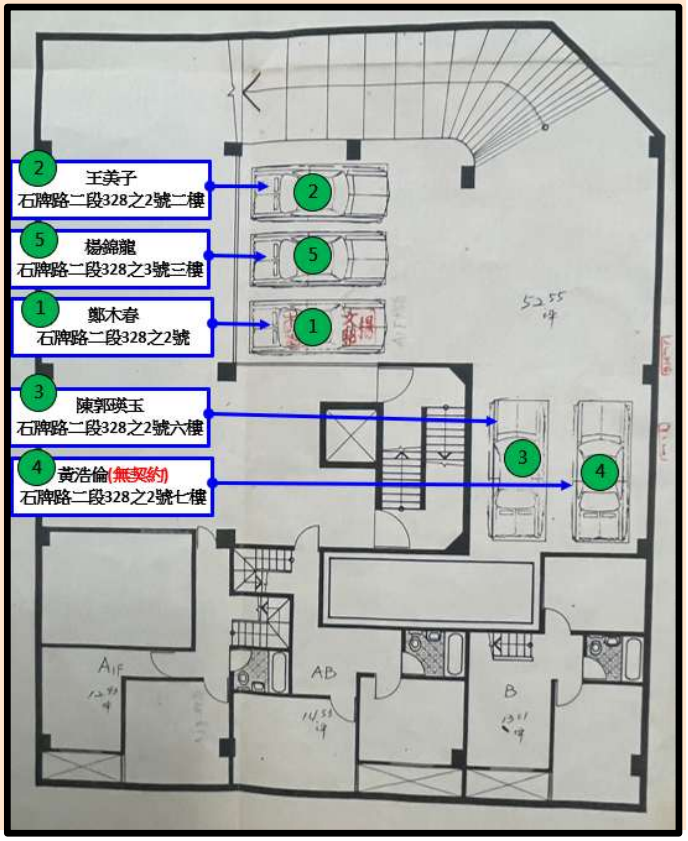
# 議題:車位使用權或所有權

| 二 項目 | 說明 |
| --- | --- |
| 邏輯分析 | **1.共有部分面積，無法確認邏輯：**<br><br>(1)石牌路二段328之2號：<br>小結：328之1號一樓對比，共有部分面積無差異。<br>(2)石牌路二段328之2號二樓：<br>小結：同棟三樓對比，共有部分面積少0.08坪。<br>(3)石牌路二段328之2號七樓：<br>小結：同棟五樓對比，共有部分面積多0.23坪。<br><br>**2.共有部分面積，有理可循:**<br><br>(1)石牌路二段328之2號六樓：<br>小結：同棟五樓對比，共有部分面積多2.03坪。<br>(2)石牌路二段328之3號三樓：<br>小結：同棟二樓對比，共有部分面積多2.03坪。 |

# 議題:車位使用權或所有權

| 三 項目 | 說明 |
| --- | --- |
| 共有分析 | 目前車位使用權皆位屬30012建號(共有部分)，由於共有部分是供全體住戶共同使用的部分，目前依持有車位使用權住戶之登記面積，無據可循原始規劃共有面積較顯著，應考量車位使用權為建物持有期間之使用權益，而非產權價值。<br>**如需計入該戶產權價值，需經全體住戶同意，方可納入考量。** |



# 議題:車位使用權或所有權

| 四 項目 | 說明 |
| --- | --- |
| 建議方案 | 步驟一：<br>鑑請更新會釐清車位使用權之情況，<br>確認車位使用權是否計入車位計算，<br>後續依貴單位認定之車位，納入估價條件進行評估。<br><br>步驟二：<br>鑑請更新會與各所有權人說明並經全體同意<br>車位使用權是否計入。 |

LinkU
連結
美好生活
Listen
insight
neighborly
knowledge
LinkU