


「臺北市北投區信義段三小段593地號等2筆土地
更新單元都市更新會」
115年第一次理事會議事錄

時間：115年01月15日(四) 18時34分

地點：陳昆豐聯合建築師事務所（臺北市大同區長安西路106號10樓）

召集人/主席：陳昆豐

紀錄：薛涵云

出席人員：理事陳昆豐、理事王美子(代)、監事吳雅媛(詳參理事會出席簽名簿)

列席人員：江之豪建築師、信義開發(股)公司副總李建坤、薛涵云、呂佳容；
築璟都市更新有限公司陳宥余；邑相聯合建築師事務所建築師蔡志杰、周宥芸；連邦不動產估價師聯合事務所所長連琳育、副理何碩倫

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. 地下室車位與2樓以上平面調整

(1)經完成原容積認定並納入相關獎勵值後，整體面積精算結果若採全平面車位配置，將無法滿足法定停車數量之要求，爰調整為最低必要範圍內設置部分機械車位，以符合法定停車規定，同時兼顧前次理事會所決議之車位原則。

(2)依前次理事會決議之初步設計調整後，依據估價師及都更顧問試算分回結果，調整樓層配置為2至8樓為6拼，9至15樓為3拼，係考量「優先滿足原住戶分回需求」之核心規劃原則，以助於提升原住戶未來分回之可行性與配置彈性，同時符合前次理事會所決議之規劃精神。

(3)以上調整內容已有預先向理事長說明，並於本次理事會中進行完整報告。

2. 車位估價原則之尚可使用年限確認

(1)車位使用年限部分，已請估價師提供9年與19年之價值區間評估，金額分別約為40至50萬及80至90萬。

(2)經信義開發與原車位戶(共5戶)逐一說明後，其中1戶認為車位應視為所有權並以市價方式評估；其餘4戶則表示可接受以RC構造耐用年限50年加計10年之使用權作為估價基礎，並同意以此

原則提送會員大會決議。

3. 115年度第1次會員大會召開時間與場地租借

經理事長統計，多數人可出席時間為115年01月31日(六)。現已完成當日永明區民活動中心租借作業，預計召開時間為下午1:30，開會通知單已於115年01月08日(四)寄出。

二、 其他重要報告事項：

依114年度第二次會員大會(114年08月23日)都更顧問所提出之專業建議，針對本案不提列拆遷補償費及拆遷安置費(租金)之處理原則，已製作相關說明之同意書，隨本次115年度第1次會員大會開會通知一併寄發，以蒐集並確認各住戶之意願。

參、 討論事項

一、 各顧問作業進度報告

1. 信義開發股份有限公司-都更作業執行概況及時程預估、114年8月23日至115年1月30日更新會執行項目說明、議案說明。
2. 連邦不動產估價師聯合事務所-估價作業流程與車位使用權說明。
3. 邑相聯合建築師事務所-建築設計進度，含規模、動線、防災、結構、立面、景觀、及平面方案等。
4. 築璟都更都市更新有限公司-容積獎勵、成本項目說明、分配試算前提與分配結果說明、選配原則。

二、 上次會議保留之討論事項：

第一案：車位估價原則之尚可使用年限確認

說明：同本議事錄貳、一、2。

決議：

1. 估價師回覆本案車位屬所有權或使用權之認定，經先前調查比對相應戶別之登記面積結果，未發現可供判斷之登記脈絡，爰推論本案車位性質應屬使用權(詳114年9月15日第四次臨時理事會議事錄)，此調查結果將於會員大會中進行詳細說明。倘若地主得以提出車位屬完整所有權之相關證明文件，敬請一併提供，以利後續確認。
2. 理監事討論認為，目前所提50年耐用年限並已寬估10年之作法，為多數車位戶可接受之折衷結果，爰本次會員大會將以19年方案

作為議案進行討論與決議，並請信義及估價師於會中提出相關說明。倘若住戶主張車位性質應屬所有權，則將於會員大會中再行釐清與說明。

三、 本次會議討論事項：

第二案：115年度第1次會員大會報告事項及決議事項。

說明：本次115年度第一次會員大會（115年1月31日）之召開，應向會員報告前階段都市更新推動作業之進度、財務收支情形及相關專業顧問作業成果，並針對涉及會員權益之重大事項提請討論及決議，以確認後續推動方向，確保計畫順利執行並維護全體會員之共同利益。

決議：

1. 建築作業：

(1)就目前所提出之平面配置，請確認地下1樓車道淨高條件，是否能使3.5噸垃圾車下至地下室；其中車道之鋪面材質及結構厚度等因素，均將對可用高度產生影響，可一併納入檢討。

(2)房型編號建議區分3拼與6拼之配置，例如採A1、A2方式標示，以利辨識。

2. 都更顧問作業：

(1)目前平面方案為兩種，請搭配提出兩種選配原則，供會員大會當天決議。另應補充若1樓未設置可分回住宅單元，則1樓住戶優先選配2樓以上房屋，並提供相應補償（其是否可行，須經會員大會決議通過）。

(2)因大坪數房型若配置機械車位，將可能影響後續去化速度；考量目前平面車位數量有限，請補充保留平面車位與大坪數房型配置之選配原則。

(3)依據目前所提出之選配原則，有關權值負10%範圍內之選配事宜，請信義再與築璟進行討論，確認本案適用選配範圍與細節。

(4)修訂後之選配原則，請於115年1月21日提供理監事。

(5)請於會員大會中再次清楚說明不建議提列拆遷補償及租金之理由，以確保全體住戶均能充分理解本案之整體考量。

3. 信義開發作業：

簡報第8頁第7點所載年份，請修正為「114年」。另請預先加印數份拆補同意書，供會員大會現場發放及填寫使用。

4. 本次會員大會提出議案方向如下(將依作業執行進行微調)：
- (1)是否同意「以本次簡報內容中說明，補充車位使用權之估價條件」，以確立後續估價作業基準與方向？
 - (2)是否同意「本案建築以1樓3店鋪1住宅(或1樓3店鋪)、2樓至8樓6拼及9至15樓3拼之住宅平面配置(涉及原住戶不得分回室內面積小於46平方公尺之法定門檻限制)為主要規劃方向，其調整細節授權理事會決議」？
 - (3)是否同意「授權理事會依實務需要調整本案估價基準日」，以符合法規及主管機關要求之送件前六個月時效，辦理估價作業？
 - (4)是否同意「本案建築就目前立面及景觀初步成果持續發展，並將其設計細節授權理事會決議」？
 - (5)是否同意「依本次會員大會簡報所說明之選配原則，作為後續選屋作業依據」，據以辦理選配事宜？
 - (6)是否同意「原住戶實分配價值超過應分配價值110%者單價，以更新會未來採認之公開銷售價為準」？

第三案：編制114年度收支明細表及資產負債表、115年度預算規劃表

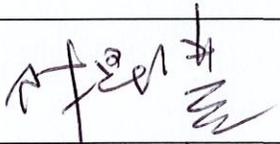
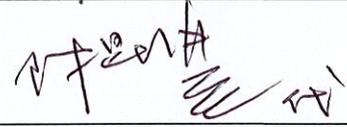
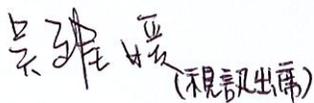
說明：

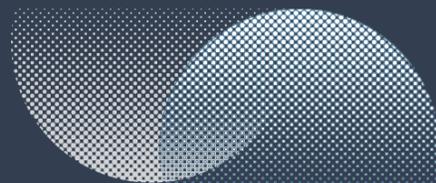
1. 依「都市更新會設立管理及解散辦法」及本會章程規定辦理。
2. 瑞峰會計師已預先代為編製114年度資產負債表及收支明細表，並經更新會石小姐確認完成；其中利息部分係以會員繳款之隔日起算計息。

決議：

1. 由瑞峰會計師代為編製之114年度資產負債表及收支明細表，經確認其收支項目內容與去年度資料一致，並無不符情形。
2. 未來由會計師協助編製之財務報表，除提供石小姐外，應於完成後第一時間同步提供予全體理監事。
3. 115年度編列預算金額如下表所列：

115年01月15日 臺北市北投區行義段三小段593地號等2筆土地都市更新會
理事會出席簽名簿

編號	所有權人	地址	簽名	是否委託出席	委託需繳納委託書 (請打勾)
理事					
1	陳昆豐	石牌路二段328之3號4樓		<input checked="" type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 委託	
2	王美子	石牌路二段328之2號2樓		<input type="checkbox"/> 本人 <input checked="" type="checkbox"/> 委託	✓
3	林桂琳	石牌路二段328之2號4樓		<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 委託	
監事					
1	吳雅媛	石牌路二段328之4號1樓	 (視訊出席)	<input checked="" type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 委託	
理事	出席數		2		
	總數		3		
	出席比例		66.67%		



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-理事會

2026.01.15



信義開發
For a Better Life

報告大綱

一、更新會會務報告

- 都更作業執行概況及時程預估
- 更新會會務報告 (包含114年度收支及資產負債表、115年度預算規劃表)

二、議案說明

- 議案一：更新前車位估價條件及評定方式 (於估價顧問說明完後投票決議)
- 議案二：建築設計方向
- 其他建議新增議案

三、各顧問進度報告

- 估價顧問
- 建築顧問
- 都更顧問

更新會會務報告

都更作業執行概況及時程預估

作業事項	執行/預計作業時間	說明
✓ 各顧問簽約作業(含另外兩家估價師抽籤)	114/3/1~114/6/27	聘請法律顧問進行審約作業
✓ 建物測量、鑑界、鑽探	114/08/4~114/08/22	測量報告預計114/09/05完成
建築設計、面積定案(代書計算產權面積)	114/06/02~115/03/31	定案後，面積不可再異動
估價作業	114/07/01~115/04/30	車位估價條件待本次大會決議
選配及選配抽籤結果	115/06/13~115/08/05	公聽會預計115/06/12：會前登報3日並張貼公告
事業及權變計畫書統整	115/08/05~115/08/28	約3個禮拜
事業及權變計畫書送件至核准	115/08/31~118/02/28	100%同意無爭議 情況下，約18個月*
辦理全案費用融資	118/3/01~118/08/31	約6個月
建造及拆照送件至核准		
設計施工圖繪製&營造廠商甄選	118/09/01~119/02/28	約6個月
營造發包及申報開工	119/03/01~119/09/30	約7個月
興建&預售期間	119/10/01~122/03/31	約30個月
總登交屋及成立管委會	122/04/01~122/11/30	約8個月
都市更新成果備查	122/12/01~123/05/31	約6個月
更新會解散及清算	123/06/01~123/09/30	約4個月

*註：本表為預估時程，應依實際執行為準。如部分住戶不同意或有爭議，至少延遲半年甚至一年以上時間。

114/8/23~115/1/30更新會會務報告

1. 會計師協助代製 114年度收支明細表、114年度資產負債表 (115年第1次理事會決議)

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 現金出納表(收支表) 114/01/15-114/12/31	
	金額(新台幣元)
期初現金及銀行存款餘額	0
前期資金	29,500,000
更新處補助款	800,000
利息收入	131,590
本期收入合計	30,431,590
鑑界費	14,500
建築師規劃設計費	980,000
都市更新規劃費用(含稅)	450,000
估價費用	480,000
更新運作管理費(含稅)	5,783,250
勞務費	171,000
雜費	120
預付場地費	1,000
利息代扣稅款	13,158
本期支出合計	7,893,028
期末現金及銀行存款餘額	22,538,562

理事長:

財務/監事:

代製表:



Handwritten signature of the Chairman

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 資產負債表(帳戶式)			
製表日期: 115-01-05		民國114年12月31日	
		頁次: 1	
資產項目	金額	負債及權益項目	金額
流動資產		流動負債	
玉山#32565	\$ 22,538,562	應付利息	\$ 2,321,505
鑑界費	14,500	流動負債總額	\$ 2,321,505
建築師規劃設計費	980,000		
都市更新規劃費用	428,571	負債總額	\$ 2,321,505
估價費用	480,000		
自有資金利息	2,321,505	資本	
營業稅	296,822	前期資金	\$ 29,500,000
人事行政管理費	5,678,977	資本總額	\$ 29,500,000
減: 利息收入	(131,590)		
預付費用	1,000	權益總額	\$ 29,500,000
暫付款	13,158		
減: 補助款	(800,000)		
流動資產總額	\$ 31,821,505		
		負債及權益總額	\$ 31,821,505
資產總額	\$ 31,821,505		

理事長

財務/監事

代製表



Handwritten signature of the Treasurer/Supervisor

出資金額	匯入更新會帳戶時間	計息期間(日)	利息(10%)
510,350	114/3/10	296	41,387
510,350	114/3/10	296	41,387
1,023,650	114/3/25	281	78,807
1,023,650	114/3/26	280	78,527
1,023,650	114/3/20	286	80,209
1,023,650	114/3/20	286	80,209
1,020,700	114/3/10	296	82,775
964,650	114/3/24	282	74,529
814,200	114/3/24	282	62,905
817,150	114/3/18	288	64,476
817,150	114/3/11	295	66,044
817,150	114/3/17	289	64,700
1,085,600	114/3/24	282	83,874
814,200	114/3/20	286	63,798
817,150	114/3/26	280	62,685
1,805,400	114/3/24	282	139,486
1,239,000	114/3/18	288	97,762
1,082,650	114/3/18	288	85,426
1,082,650	114/3/24	282	83,646
1,082,650	114/3/21	285	84,536
1,070,850	114/3/18	288	84,494
1,300,950	114/3/17	289	103,007
887,950	114/3/5	301	73,225
1,011,850	114/3/11	295	81,780
896,800	114/3/6	300	73,710
896,800	114/3/24	282	69,287
896,800	114/3/17	289	71,007
890,900	114/3/21	285	69,563
1,300,950	114/3/14	292	104,076
970,550	114/3/27	279	74,187
29,500,000			2,321,505

於115年1月20日公告 (符合章程第三十七條規定)

理事會及監事確認後更新

114/8/23~115/1/30更新會會務報告

2. 編制115年度預算規劃表 (115年度第1次理事會決議)

執行項目	預估金額	經費來源		說明
		補助款	自籌經費	
全案服務顧問費	5,783,250		5,783,250	都更事業及權變計畫報核
都更顧問費	250,000		250,000	自辦公聽會完成款
	700,000		700,000	都更事業及權變計畫報核
建築顧問費	490,000		490,000	都更事業及權變計畫報核
三家估價顧問費	480,000		480,000	更新前價值
	480,000		480,000	更新後價值
	400,000		400,000	估價領銜
	720,000		720,000	都更權變估價報告書
會計師委任費	71,000		71,000	更新會立案至拆屋階段，每年公費7.1萬元
代書核算建物面積	13,200		13,200	建築規劃66戶，每戶200元
會議室租借費	3,000		3,000	永明區民活動中心收費為4小時1,000元，預期半年召開1次會員大會，臨時會議1次。
行政雜支	469,523		469,523	執行都更事務之零星開支，依提列標準，以年度預算金額5%計。
總計	9,859,973		9,859,973	

理事會及監事確認後更新

於115年1月20日公告 (符合章程第三十七條規定)

114/8/23~115/1/30更新會會務報告

6.完成原建築容積認定(原預計9月初完成，因審查狀況不符預期，推遲3個月)

- ① 114/08/19，備齊相關書件，向臺北市建築管理工程處申請查核(第一次掛件)。
- ② 114/10/01，機關提供審查意見，要求依使用執照存根面積重新繪製圖說，並彙整相關證明文件後進行補正。
- ③ 114/10/27，機關審查意見有誤，應以原使照圖登載面積為準，故請建築師再行修正。
- ④ 114/10/30，因承辦人員調職，案件重新送審(第二次掛件)。
- ⑤ 114/11/12，依審閱意見補充文件後，案件重新送審(第三次掛件)。
- ⑥ 114/12/11，機關發函核定原容積樓地板面積，地上層為2,701.83平方公尺、地下層為124.69平方公尺。

7.臺北市都發局115年度11月份半年督導考核

- ① 114/11/28，提交「督導考核表」至臺北市都發局，並檢附會員大會紀錄及進度相關文件進行審查。
- ② 114/12/04，臺北市都市發展局來函確認考核內容符合規定。

8.建築平面調整

- ① 114/08/23，114年第2次會員大會時，依問卷統計結果規畫為單層3戶或單層4戶。
- ② 114/12/01，考量未來銷售去化，經理事會討論改以低樓層單層6戶、高樓層單層3戶進行後續作業。

預計提至會員大會之議案

議案		說明
議案一	更新前車位估價條件及評定方式	<ul style="list-style-type: none">• 114年第3次理事會決議(依估價師建議條件進行)• 115年第1次理事會決議(建議年限)
議案二	建築設計方向	<ul style="list-style-type: none">• 114年第3次理事會決議6+3拼方向• 1F平面尚未決議• 部分小於46m²戶型不得選配(低樓層B、C、E戶)• 涉及住戶未來選配分回面積找補

議案一：是否同意「以本次簡報內容中說明，補充車位使用權之估價條件」，以確立後續估價作業基準與方向？

議案二：是否同意「本案建築以1樓3店鋪1住宅、2樓以上6拼及3拼住宅平面配置(涉及原住戶不得分回室內面積小於46平方公尺之法定門檻限制)為主要規劃方向，其調整細節授權理事會決議」？

預計提至會員大會之議案

建議新增議案		說明
議案三	估價基準日調整授權	<ul style="list-style-type: none">該日期為權利變換計畫報核日前6個月內
議案四	建築立面、景觀細節授權	<ul style="list-style-type: none">理事為建築專業背景，可縮短送件前作業時程
議案五	選配原則	<ul style="list-style-type: none">讓住戶了解選配原則與權益與平面同步進行，若平面尚無定案，即無須提出
議案六	超選10%價格以公開銷售價為準	<ul style="list-style-type: none">超選部分即視為買賣涉及更新會財務自償，超選即減少未來可售面積

議案三：是否同意「授權理事會依實務需要調整本案估價基準日」，以符合法規及主管機關要求之送件前六個月時效，辦理估價作業？

議案四：是否同意「本案建築就目前立面及景觀初步成果持續發展，其設計細節授權理事會決議」？

議案五：是否同意「依本次會員大會簡報所說明之選配原則，作為後續選屋作業依據」，據以辦理選配事宜？

議案六：是否同意「原住戶實分配價值超過應分配價值110%者單價，以更新會未來採認之公開銷售價為準」？

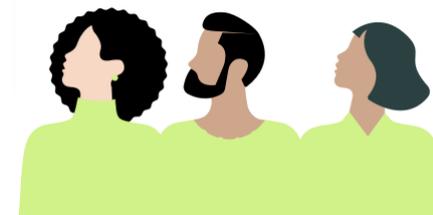
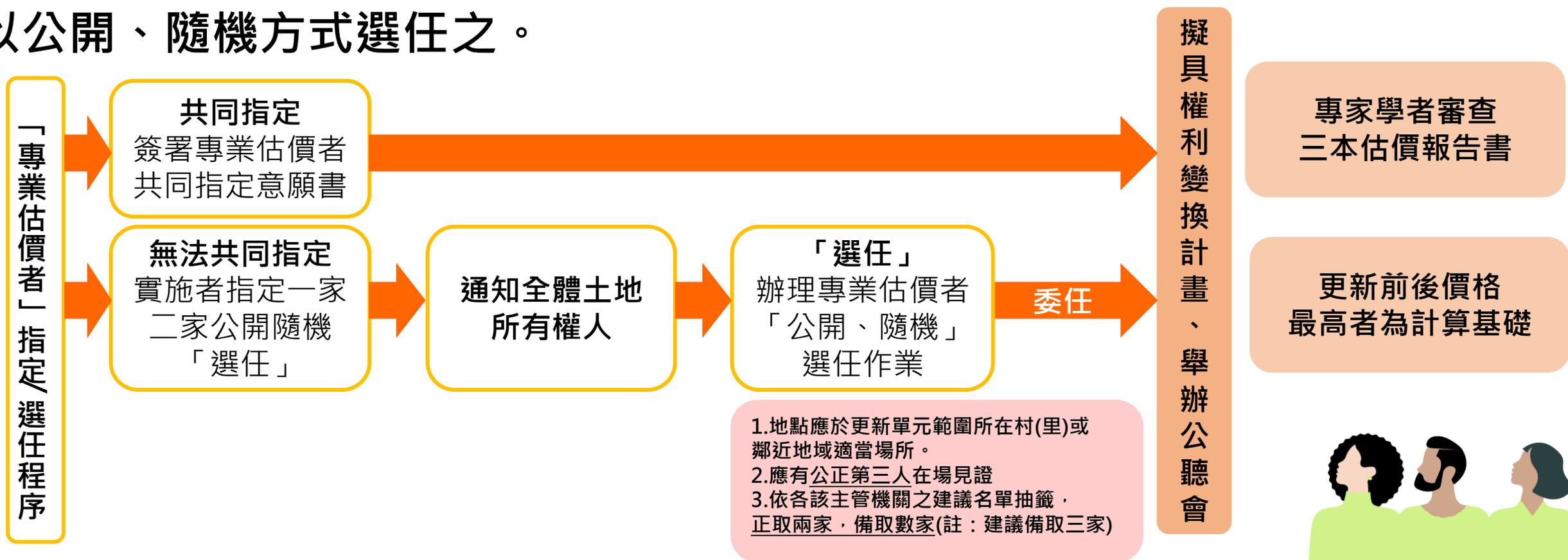


擬定臺北市北投區行義段三小段593地號等2筆土地
都市更新事業計畫案及權利變換計畫案



估價師選任

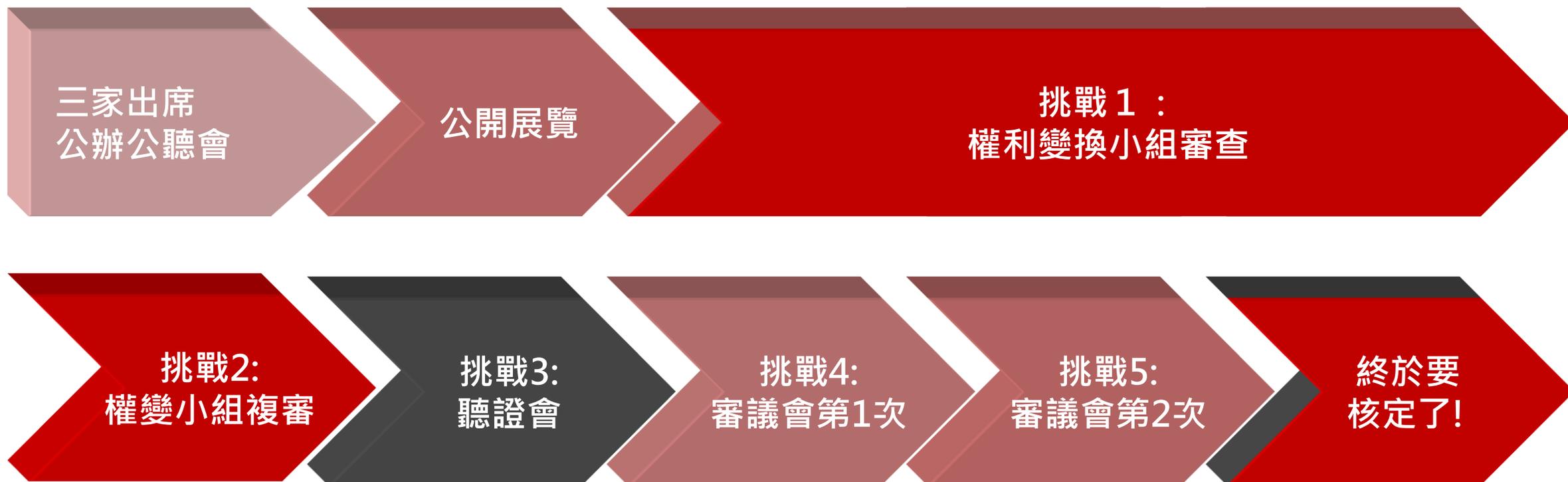
都更條例 第50條---，由**實施者**委任**三家以上**專業估價者查估後評定之。
前項估價者由實施者與土地所有權人**共同指定**；**無法共同指定時**，
由**實施者指定一家**，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，
以公開、隨機方式選任之。



都市更新案件-送件前估價作業



送件後審議關卡：另一個挑戰的開始!



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

更新前估價條件

項目

條件說明

2

本案更新單元範圍共2筆土地，593地號(第三種住宅區)、593-1地號(道路用地)，本次選定593地號作為建地比準地，評估更新單元建地權利價值。

比準地



更新前估價條件

項目	條件說明						
3 比準戶	評估更新前各戶價格，選定石牌路二段328之1號(30040建號)作為地面層比準戶，石牌路二段328之1號四樓(30037建號)作為樓上層比準戶。						
4 評估基礎	更新單元內區分所有建物經鑑定屬高氯離子鋼筋混凝土建築物。考量本案辦理都市更新，未來將拆除重建，更新前該區分所有建物價值評估時，以價格日期當時建物騰本合法登記面積為計算基礎，不考慮高氯離子鋼筋混凝土建築物對房價之影響以一般正常情況(不考慮室內裝潢對於價格影響)進行評估。						
5 道路用地	<p>更新單元內593-1地號為協助開闢計畫道路用地，其評估原則係依修訂「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」之規定計算其價值，各筆道路用地之容積申請額度如下表：</p> <table border="1" data-bbox="718 1136 2081 1286"><thead><tr><th>地號</th><th>使用分區</th><th>貢獻容積樓地板面積(m²)</th></tr></thead><tbody><tr><td>593-1</td><td>道路用地(公共設施用地)</td><td>11.32</td></tr></tbody></table> <p>註：上述面積(m²)依委託人提供之容積獎勵資料整理而成，僅顯示至小數點第二位。</p>	地號	使用分區	貢獻容積樓地板面積(m ²)	593-1	道路用地(公共設施用地)	11.32
地號	使用分區	貢獻容積樓地板面積(m ²)					
593-1	道路用地(公共設施用地)	11.32					

更新前估價條件

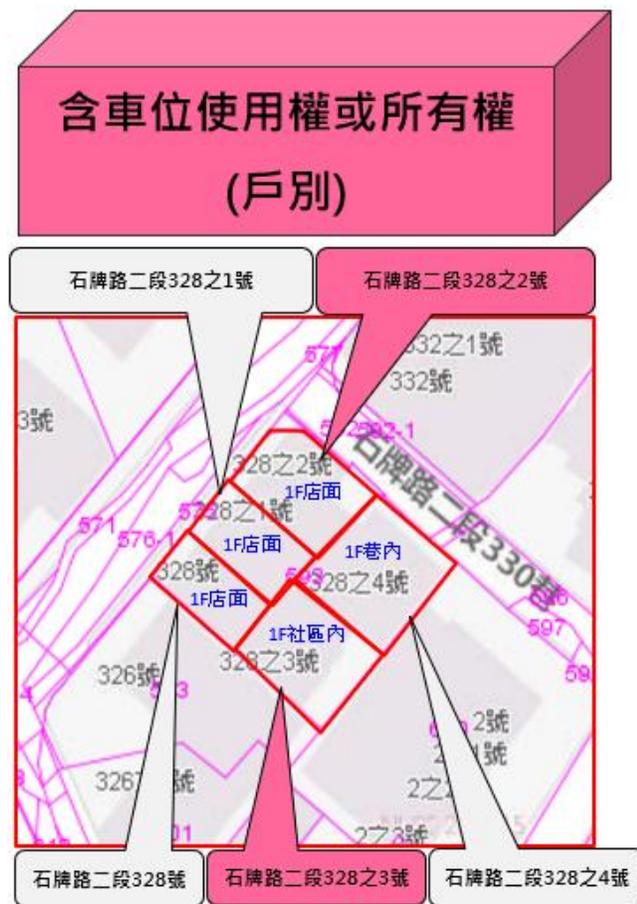
項目	條件說明
6 車位使用權 (待會員大會通過)	<p>更新單元內區分所有建物30033、30032、30028、30027、30024建號依更新會會員大會決議，上述建號有地下室車位使用之權利。</p> <p>本次價格日期為民國114年7月1日，建物屋齡為41年，以「中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報」鋼筋混凝土造建物之經濟耐用年數為50年，再加計10年以尚可使用年限為19年之條件下進行評估。</p> <p><small>註：價格日期若有變動，會造成建物屋齡隨之變動，估值因此會有些微變動。 (例如：價格日期為民國115年1月1日，建物屋齡為41.7年，再加計10年以尚可使用年限為18.3年之條件下進行評估。)</small></p>

車位使用權議題



車位使用權或所有權分析過程

面積分析:



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	9.3016	44.34	34.59	9.75	1號一樓對比: 無差異
石牌路二段328之2號地下室					

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	9.3016	43.03	33.28	9.75	
石牌路二段328之1號地下室					

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(m²)及持分面積(坪)僅係顯示至小數點後第二位，於此敘明。

車位使用權或所有權分析過程

項目

說明

邏輯
分析

1.共有部分面積，無法確認邏輯：

(1)石牌路二段328之2號：

小結：328之1號一樓對比，共有部分面積無差異。

(2)石牌路二段328之2號二樓：

小結：同棟三樓對比，共有部分面積少0.08坪。

(3)石牌路二段328之2號七樓：

小結：同棟五樓對比，共有部分面積多0.23坪。

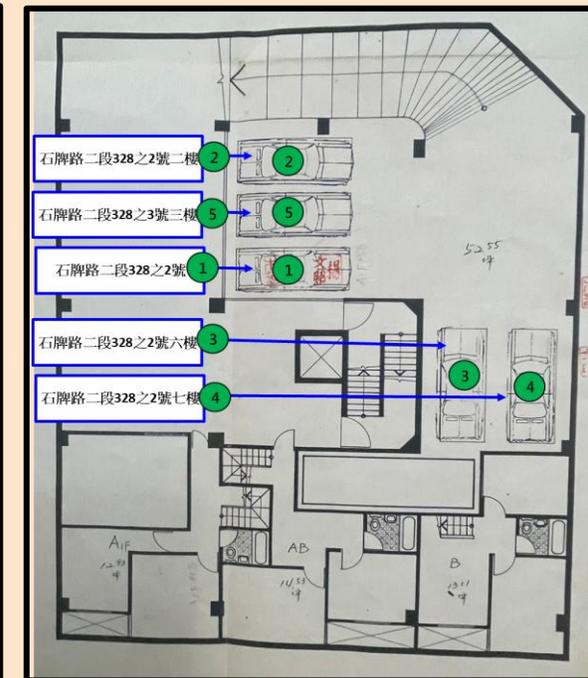
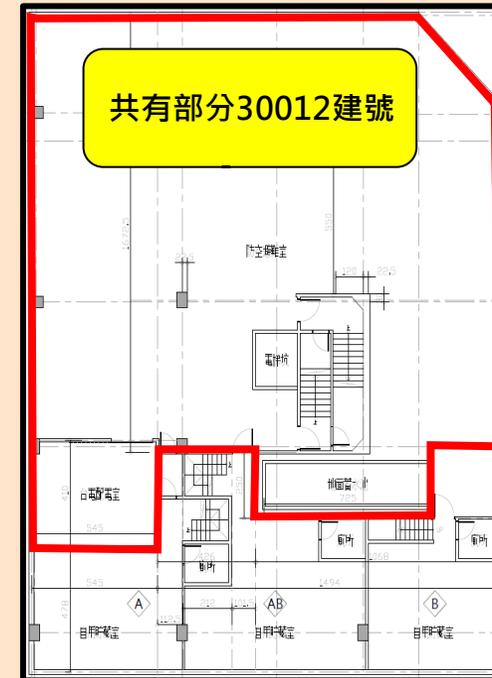
2.共有部分面積，有理可循：

(1)石牌路二段328之2號六樓：

小結：同棟五樓對比，共有部分面積多2.03坪。

(2)石牌路二段328之3號三樓：

小結：同棟二樓對比，共有部分面積多2.03坪。



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，無邏輯可循擁有車位完整所有權。

補充-停車位使用權評估說明

本次依不動產估價技術規則相關規定進行停車位使用權價值評估，評估步驟如下：

- 調查價格日期當時條件類似之停車位月租金，評估車位在尚可使用之年限內每年租金總收入。本次價格日期為民國114年7月1日，建物屋齡為41年，以「中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報」鋼筋混凝土造建物之經濟耐用年數為50年，再加計10年以尚可使用年限為19年之條件下進行評估。
- 計算年總費用，其中費用包含空置、其他損失及管理費等，並計算每年有效總收入及淨收益。
- 由上述方式可得出車位淨收益，再依一定期間之收益法評估標的建物於尚可使用年數期間下之停車位使用權價值，評估結果如下表。

勘估標的	車位個數	屋齡(年)	加計後耐用年數(年)	尚可使用年數(年)
石牌路二段328之2號 (5個停車位)	5	41	60	19

註：價格日期若有變動，會造成建物屋齡隨之變動，估值因此會有些微變動。

(例如：價格日期為民國115年1月1日，建物屋齡為41.7年，再加計10年以尚可使用年限為18.3年之條件下進行評估。)



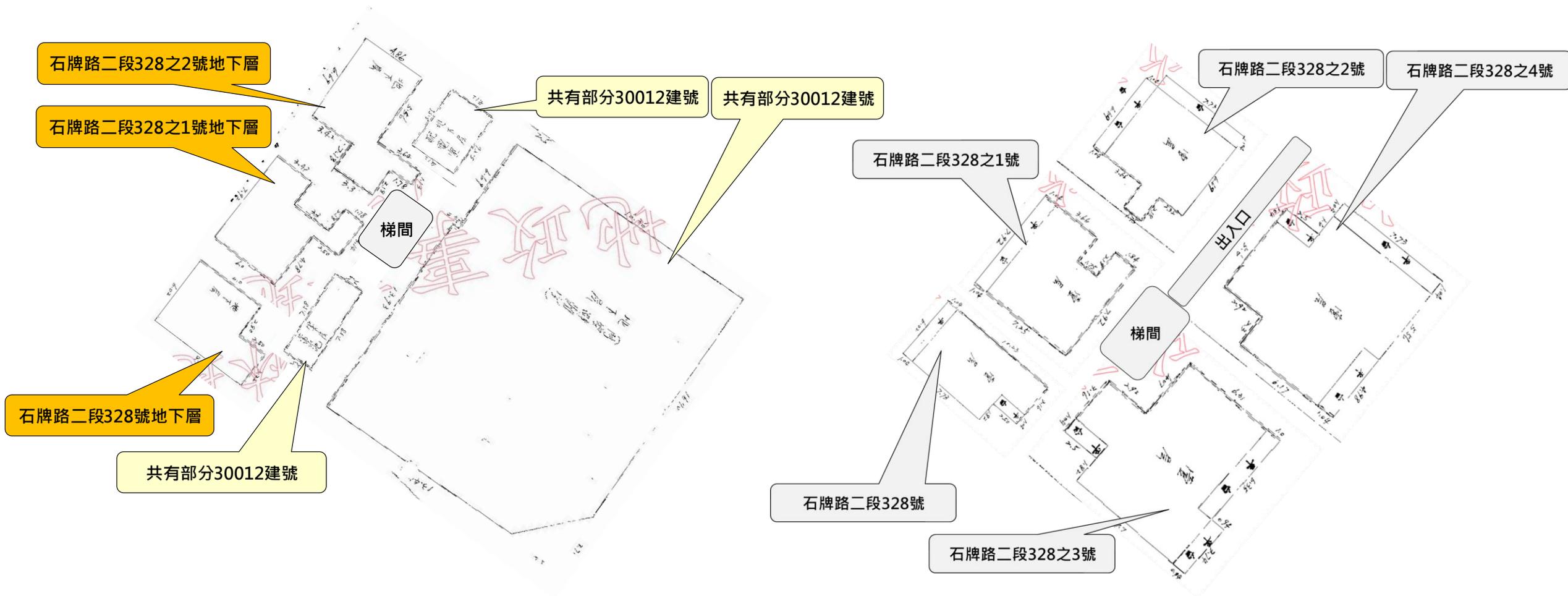
入內現勘地主配合事項



現勘(入內)預計戶數

- 地下室(全)：
- 328號、328之1號、328之2號

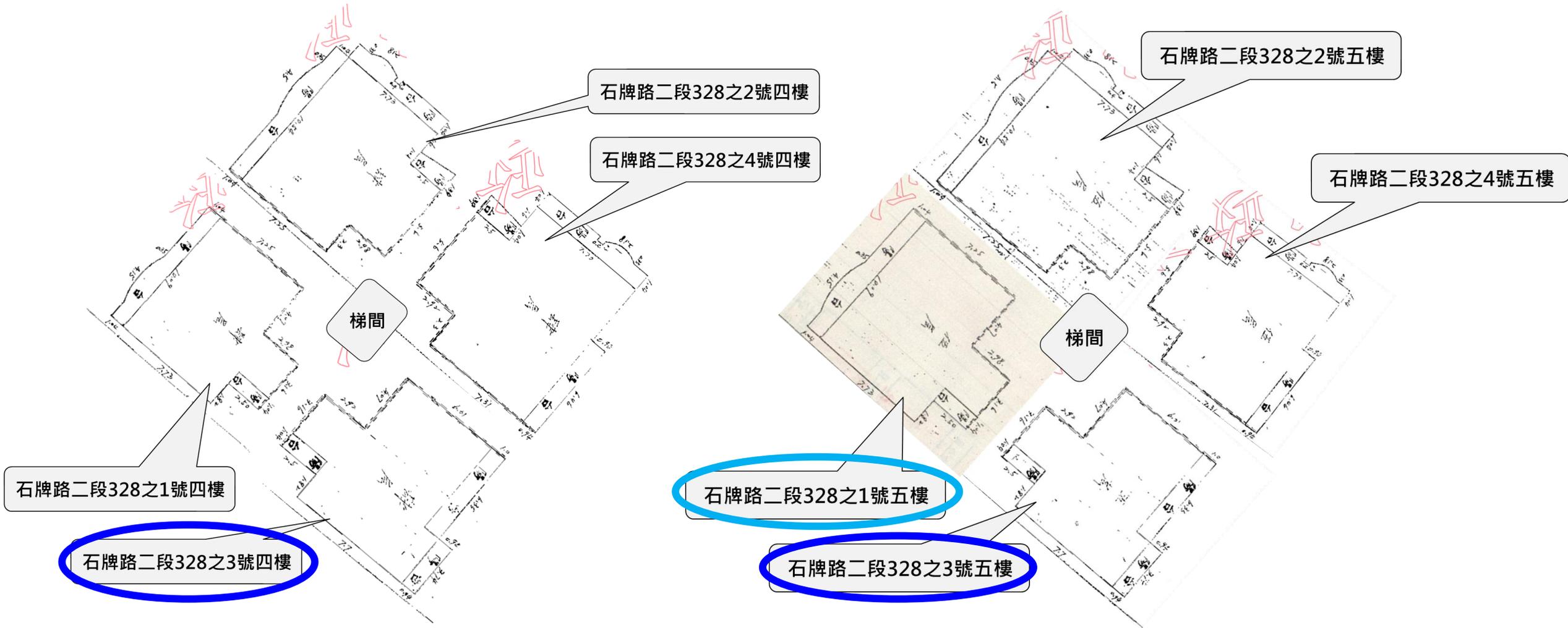
- 1F(全)：
- 328號、328之1號、328之2號、328之3號、328之4號



現勘(入內)預計戶數

- 4F :
- 328之3號4F

- 5F :
- 328之1號5F、328之3號5F



現勘(入內)預計戶數

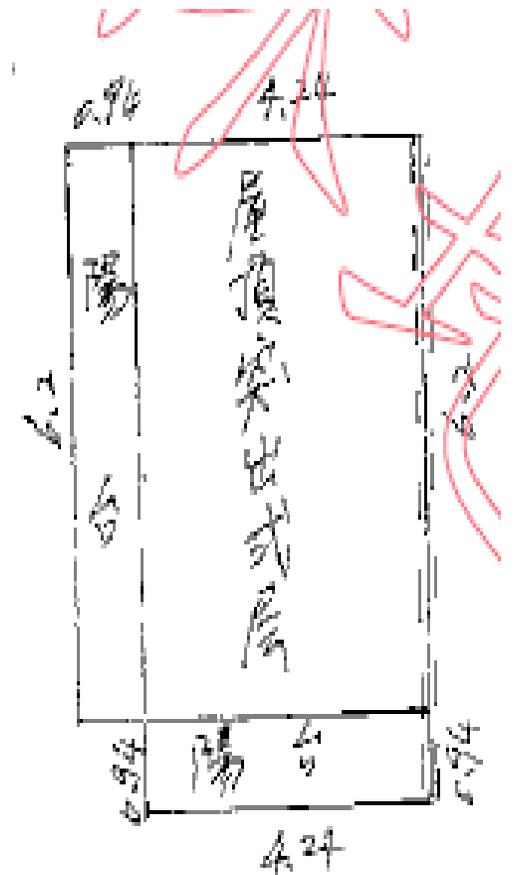
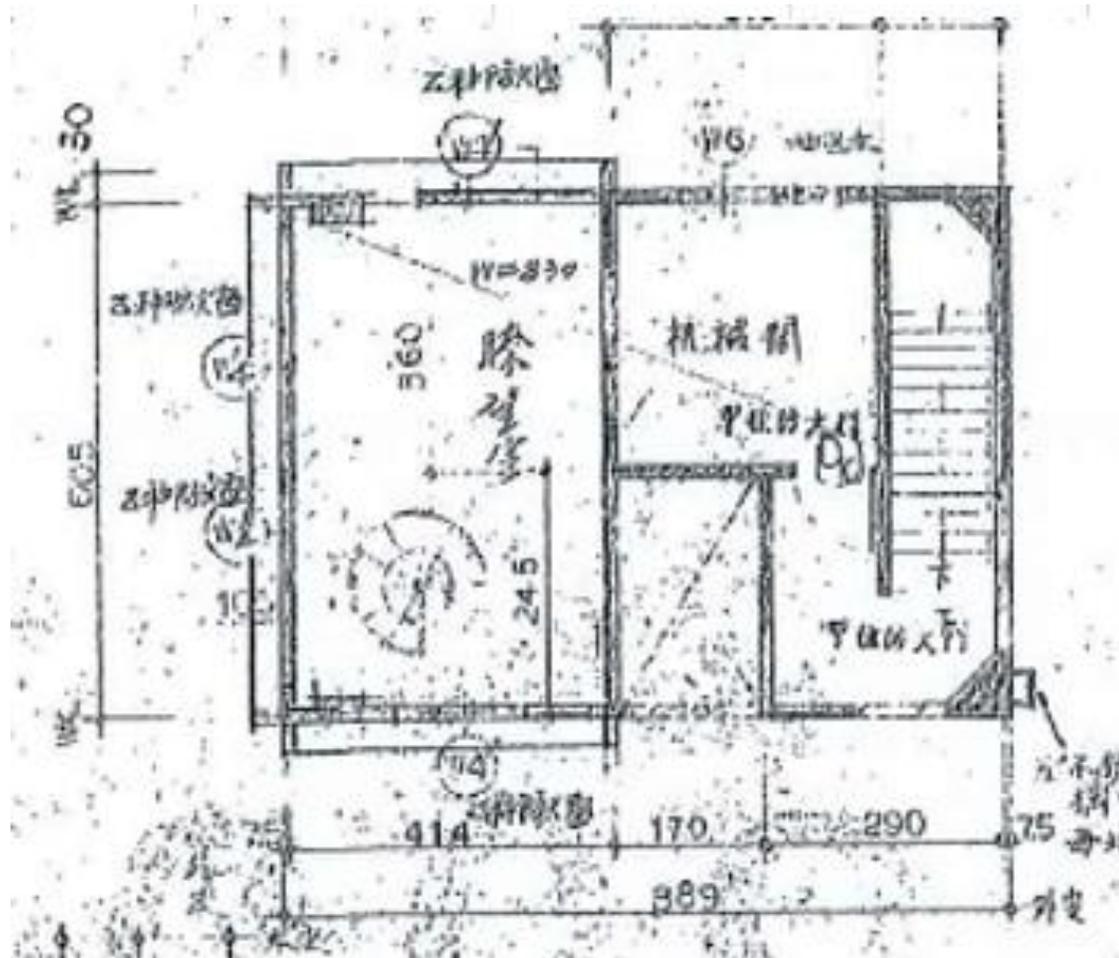
- 5F :
- 328之4號5F

- 6F :
- 328之2號6F、328之4號6F



現勘(入内)預計戶數

● 屋頂突出物



LinkU

連結
美好生活

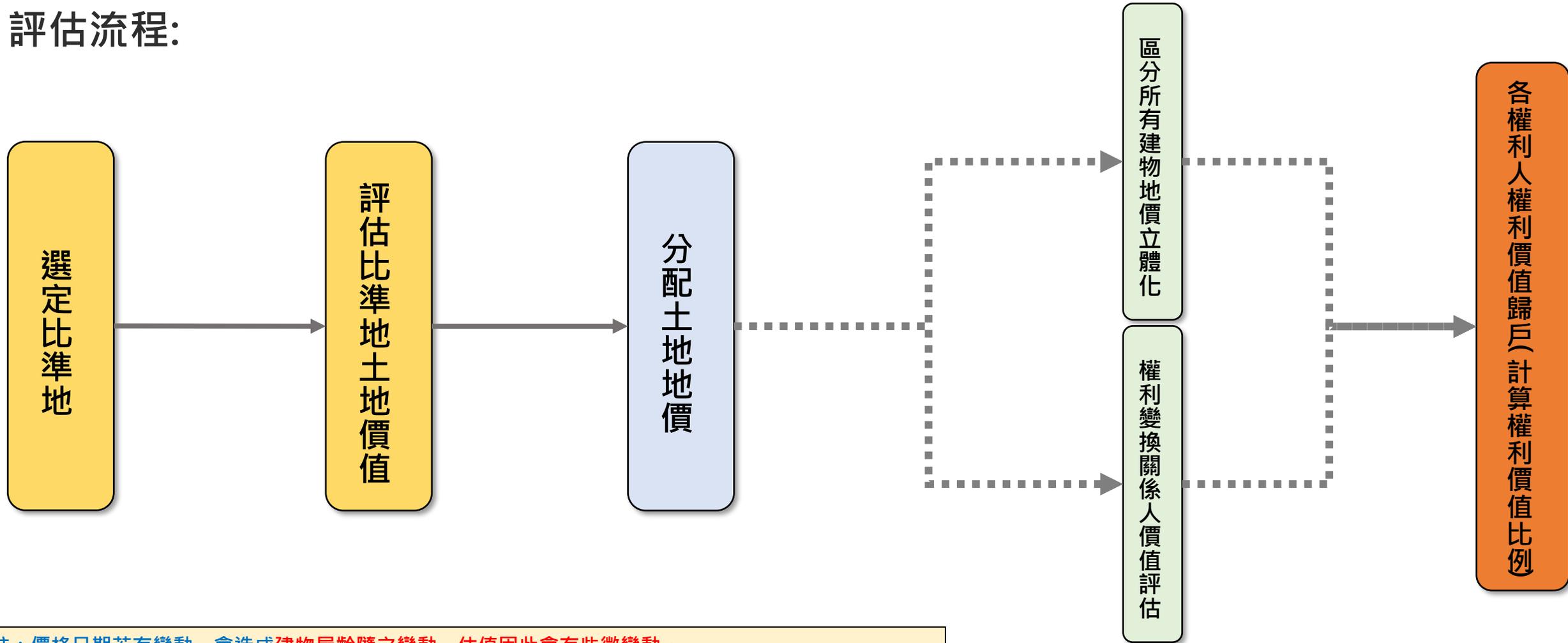
Listen
insight
Neighborly
Knowledge



LinkU

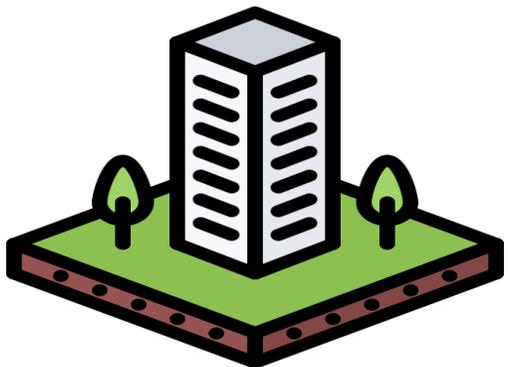
本案更新前價值評估流程

- 價格日期:114年7月1日(暫定)
- 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
- 評估流程:



註：價格日期若有變動，會造成建物屋齡隨之變動，估值因此會有些微變動。

區分所有建物地價分配示意說明範例



評估本宗
土地價值

舉例：2000萬

區分建物地價立體化

選定比準戶

評估比準戶單價

分析比較各戶個別條件

位置差異效用比

樓層差異效用比

評估各戶價值

樓上層

店面

舉例：

1F A1萬

2F A2萬

3F 250萬

+ 4F A4萬

(全棟)1000萬

以各戶更新前價值占比分配更新前土地價值

不動產估價技術規則§126條原理

占全棟價值比例

1F X1%

2F X2%

3F 25%

4F X4%



更新前
各宗土地價值
2000萬



1F B1萬

2F B2萬

3F 500萬

4F B4萬

各權利人權利價值歸戶

權利人

1F B1萬

2F B2萬

3F 500萬

4F B4萬

—————> 甲

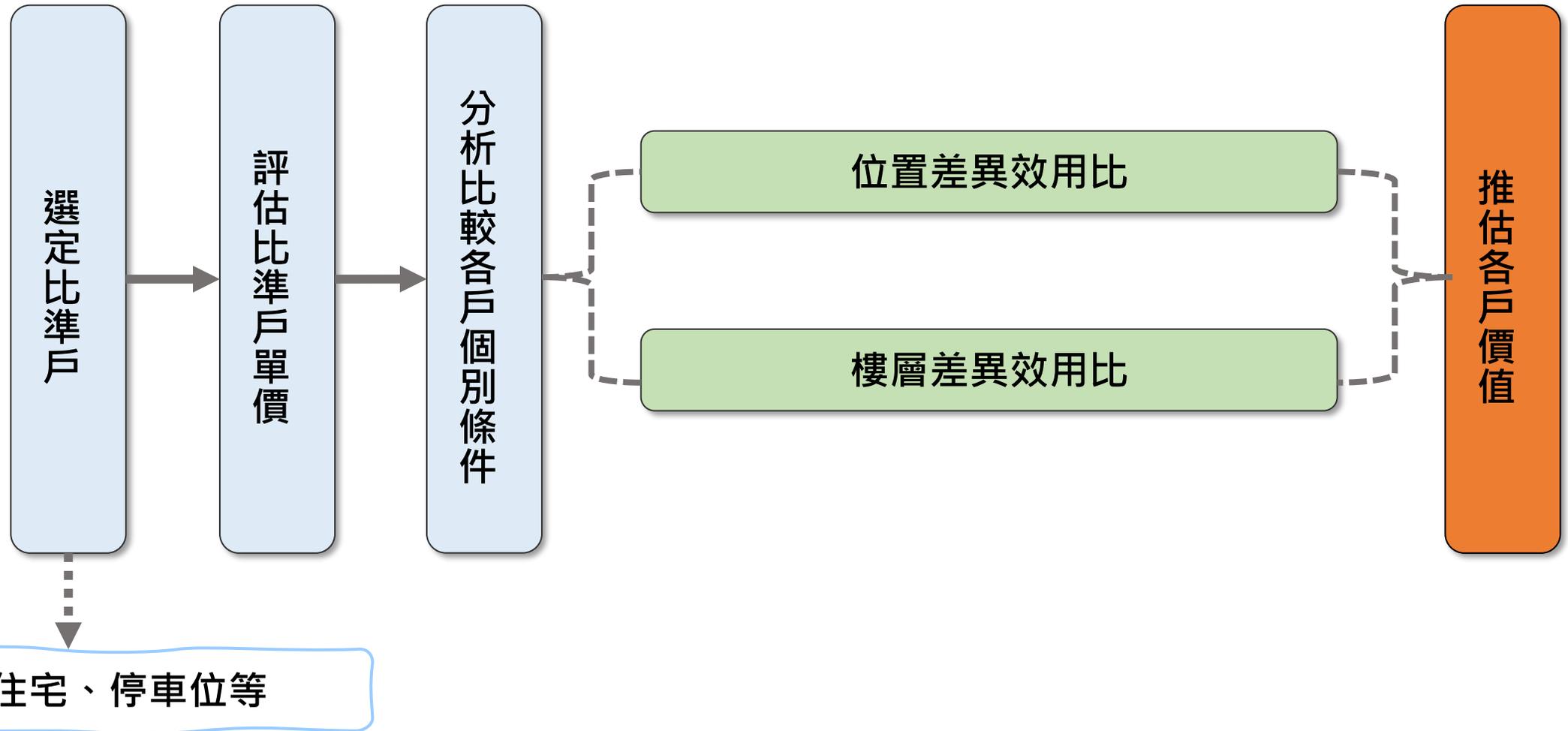
—————> 乙

—————> 丙

—————> 丁

更新後價值評估流程

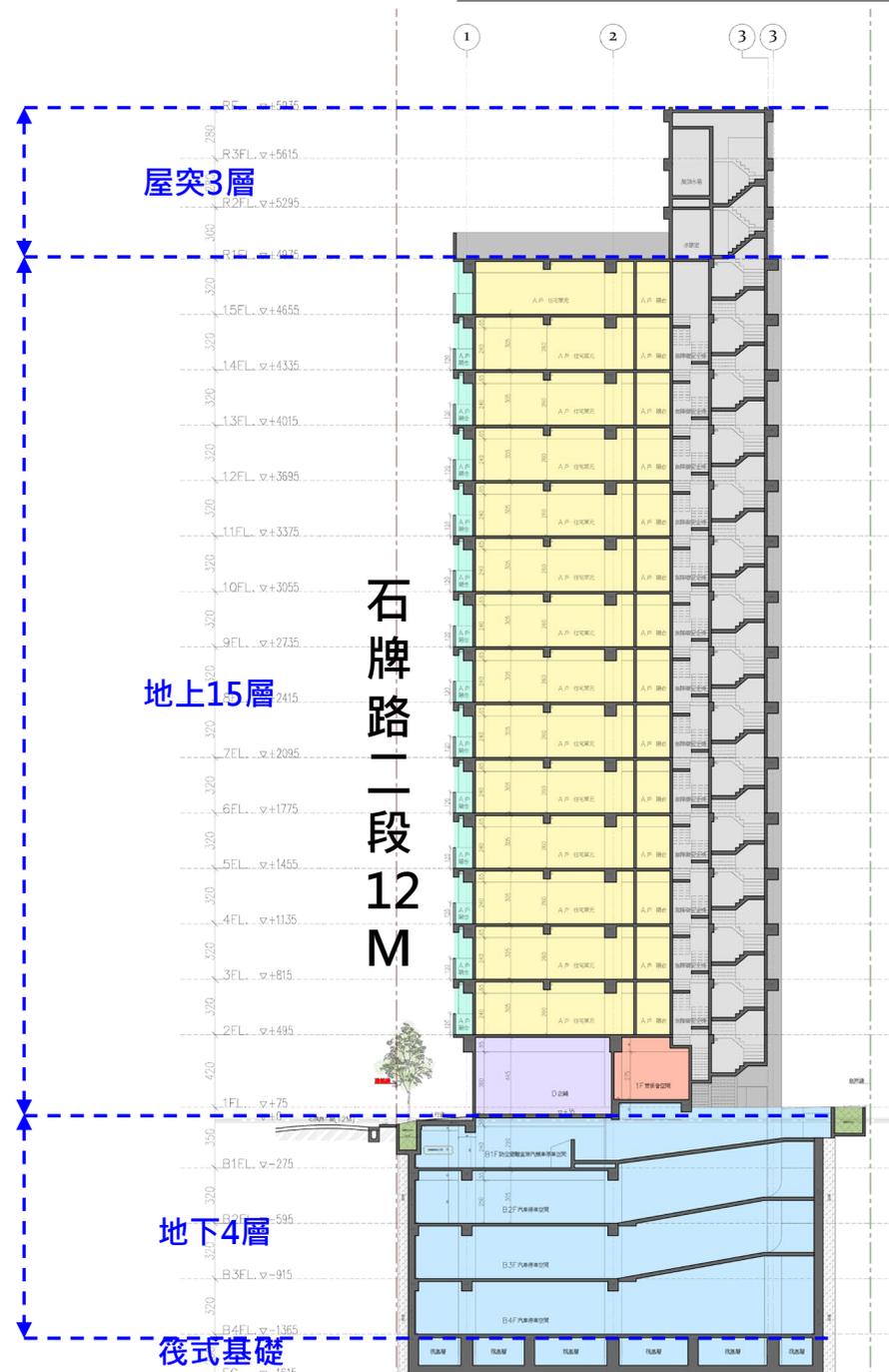
- 評估流程:



一、建築規模說明

- 建築規模：1幢1棟，地上15層，地下4層
- 建物主體結構：鋼筋混凝土造(RC造)
- 建築物總高度：約49.75公尺
- 地下室開挖總深度：約17.5公尺
- 總戶數：
 - 店鋪：3戶
 - 住宅：63戶
 - 共計：66戶
- 總汽車停車數：42輛 (法定42輛)
- 總機車停車數：49輛 (法定49輛)

- 服務核
- 停車、機電空間
- 公共設施空間
- 住宅單元
- 店鋪單元



二、建築設計面積說明



允建面積說明

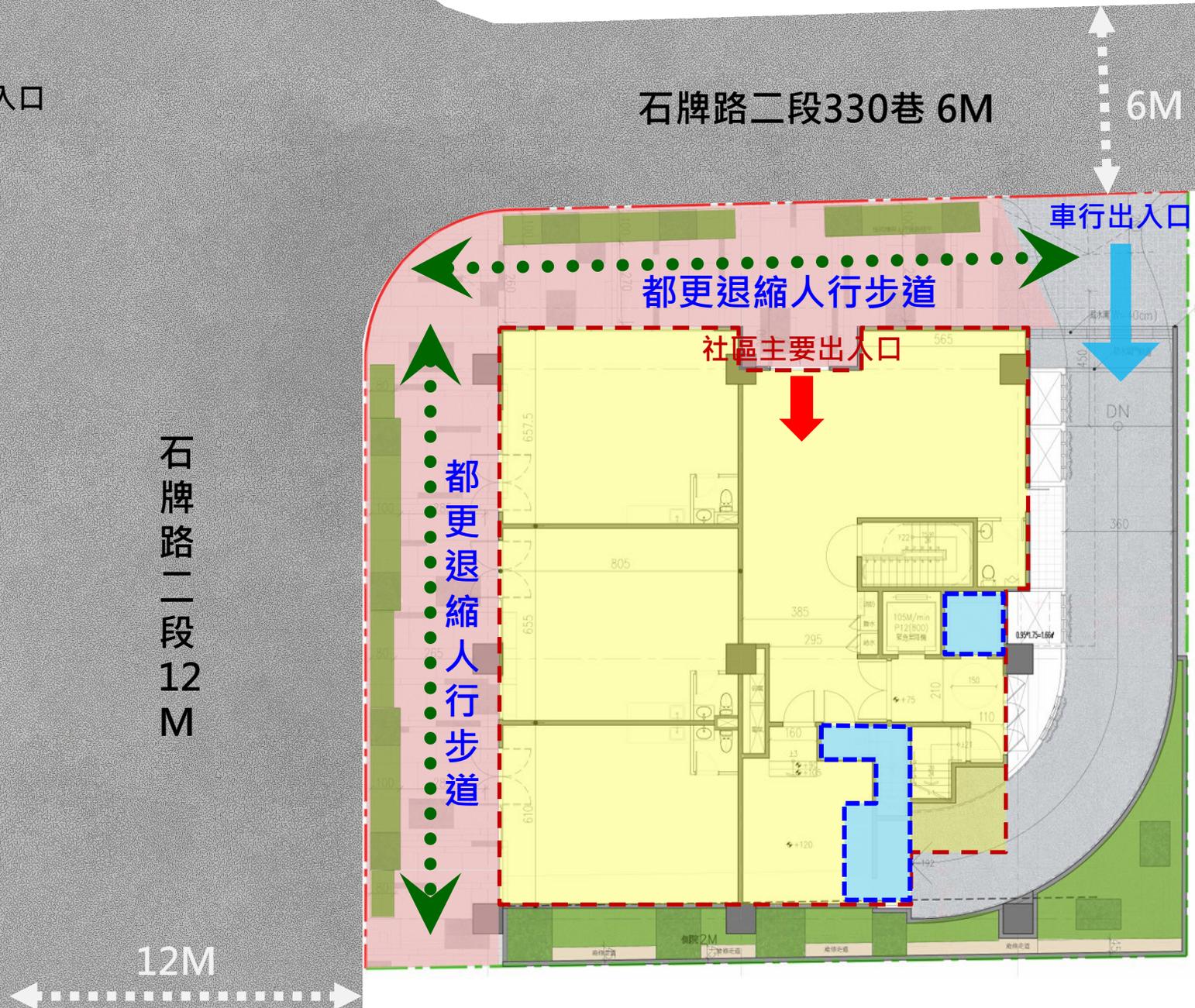
基地面積	692.23 m ²	第三種住宅區	法定容積率:225%	法定建蔽率:56%(原建蔽率)
法定容積樓地板面積	692.23*225% = 1557.52 m ² (471.15坪)			
原容積樓地板面積 (原容積於1141211市府核定)	地上：2701.83 m ² (817.3坪) 地下：124.96 m ² (37.8坪)			
更新獎勵面積(A)	地上：1684.68 m ² (509.62坪) 地下：149.95 m ² (45.36坪)			
海砂獎勵面積(原容*30%) (B)	地上：2701.83 m ² *30% = 810.55 m ² 地下：124.96*30%=37.49 m ² 合計：848.04 m ² (256.53坪)			
允建總容積面積(A)+(B)	地上：4052.75 m ² (1225.96坪) 地下：187.44 m ² (56.7坪)			

設計面積檢討

設計建築面積	378 m ² (114.34坪)
設計建蔽率	378/692.23*100% = 54.6% < 56% (OK)
設計總容積	4051.97 < 4052.75 m ² (OK)
設計容積率	585.35 % < 585.46% (OK)
設計戶數 / 建築高度	63+3戶 / 49.75公尺
法定機車位 / 實設機車位	49位 / 48+1位
法定汽車位 / 實設汽車位	42位/平面：33+1位；機械：8位

三、出入口/動線計畫

-  人行主要出入口
-  車行出入口
-  人行動線
-  無障礙設施
-  人行道
-  綠化
-  建築量體



未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

四、防災計畫

建築設計說明

雲梯車救災空間 (8x20M)



雲梯車救災操作範圍(11M)



人行逃生動線



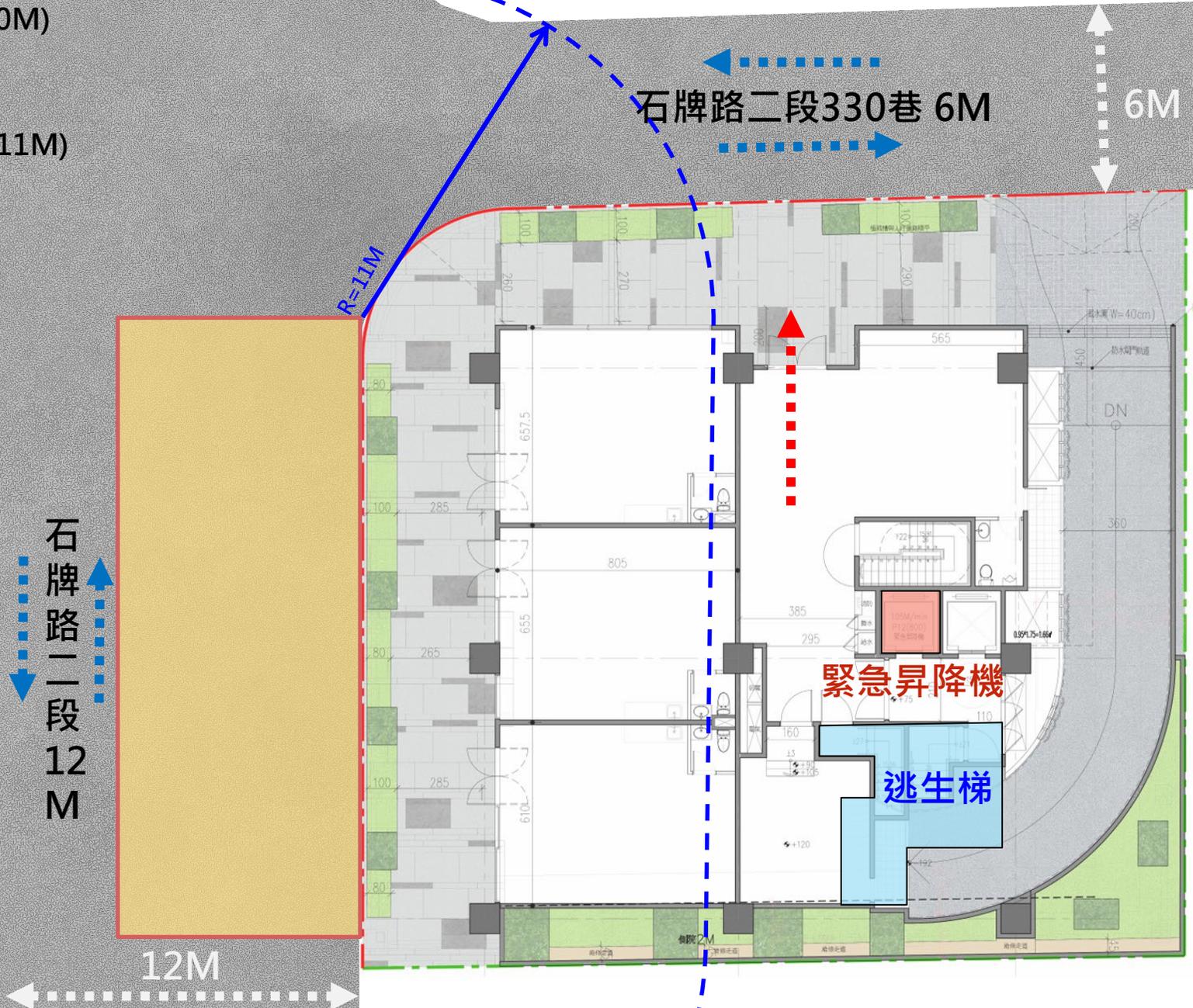
消防車動線



逃生梯位置

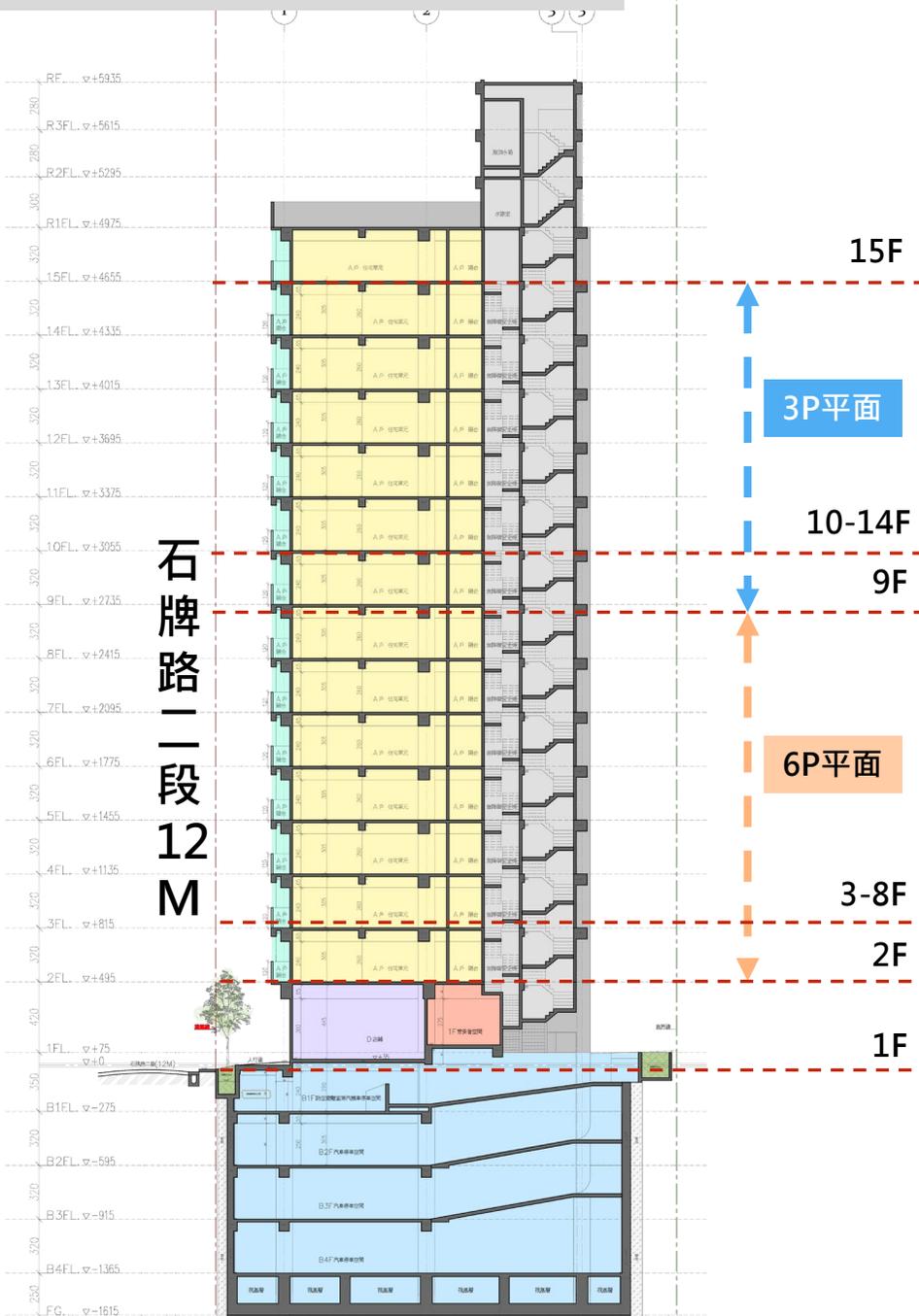


緊急昇降機位置



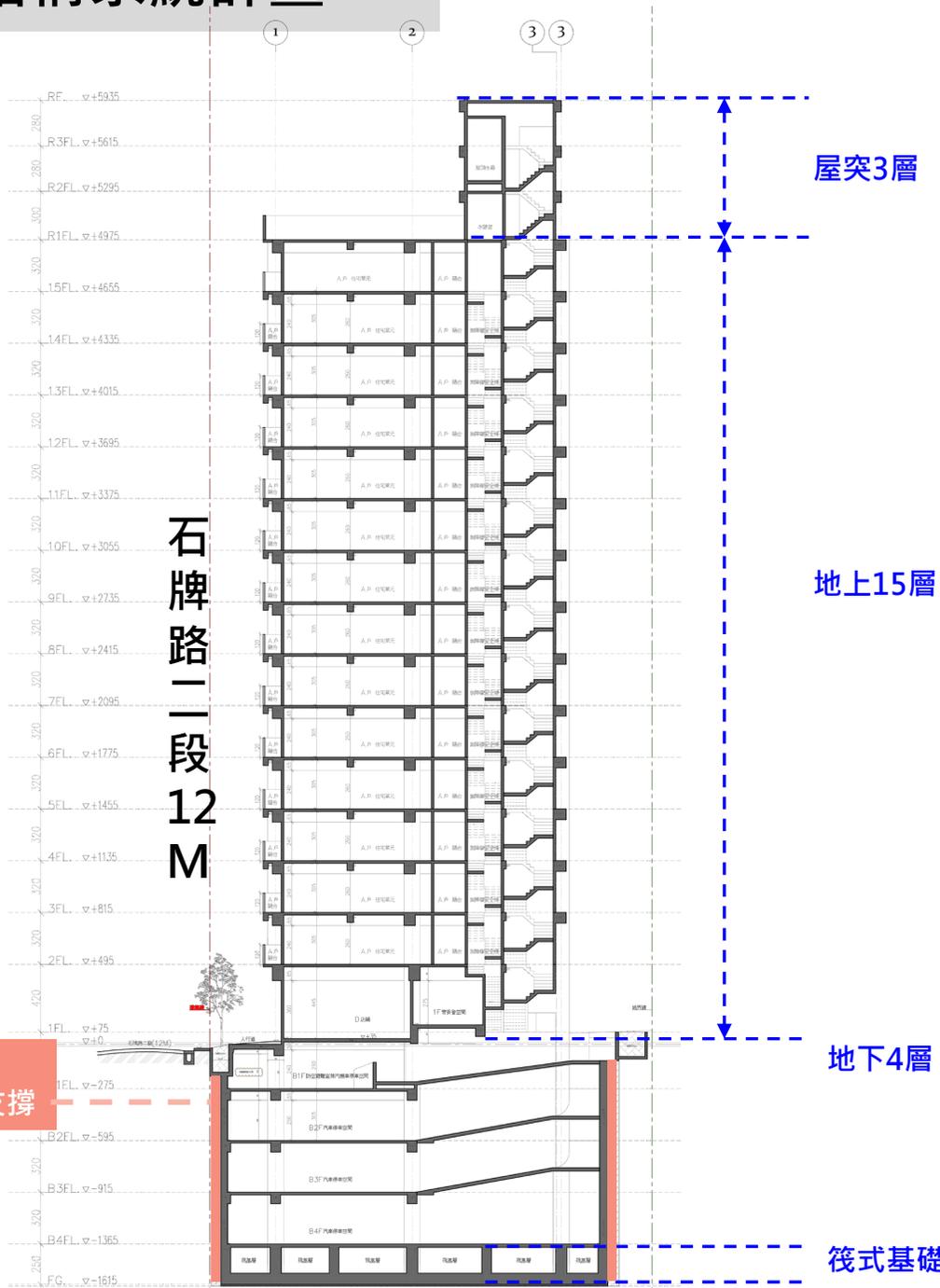
未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

五、樓層用途計畫



樓層	樓層規劃	
	方案1.	方案2.
15F	3P住宅 (露臺戶*1)	3P住宅
9F	3P住宅 (露臺戶*1)	3P住宅 (露臺戶*1)
2F	6P住宅	5P住宅 公設-2
1F	店鋪3 公設*2	店鋪3 住宅 公設-1

六、結構系統計畫



樓層高度

2 ~ 15F = 每層**3.2M**

1F = 4.2M

B1F = 3.5M

B2F = 3.35M

B3F = 3.2M

B4F = 4.5M

建築物總高度

約49.75M

地下室開挖總深度

約17.5M

本案結構設計係依據台北市法規規範：採用**鋼筋混凝土造(RC)**，主結構體採用RC梁、柱結構組成之**韌性抗彎矩構架系統**。

七、立面造型計畫

現代簡約風格



七、立面造型計畫

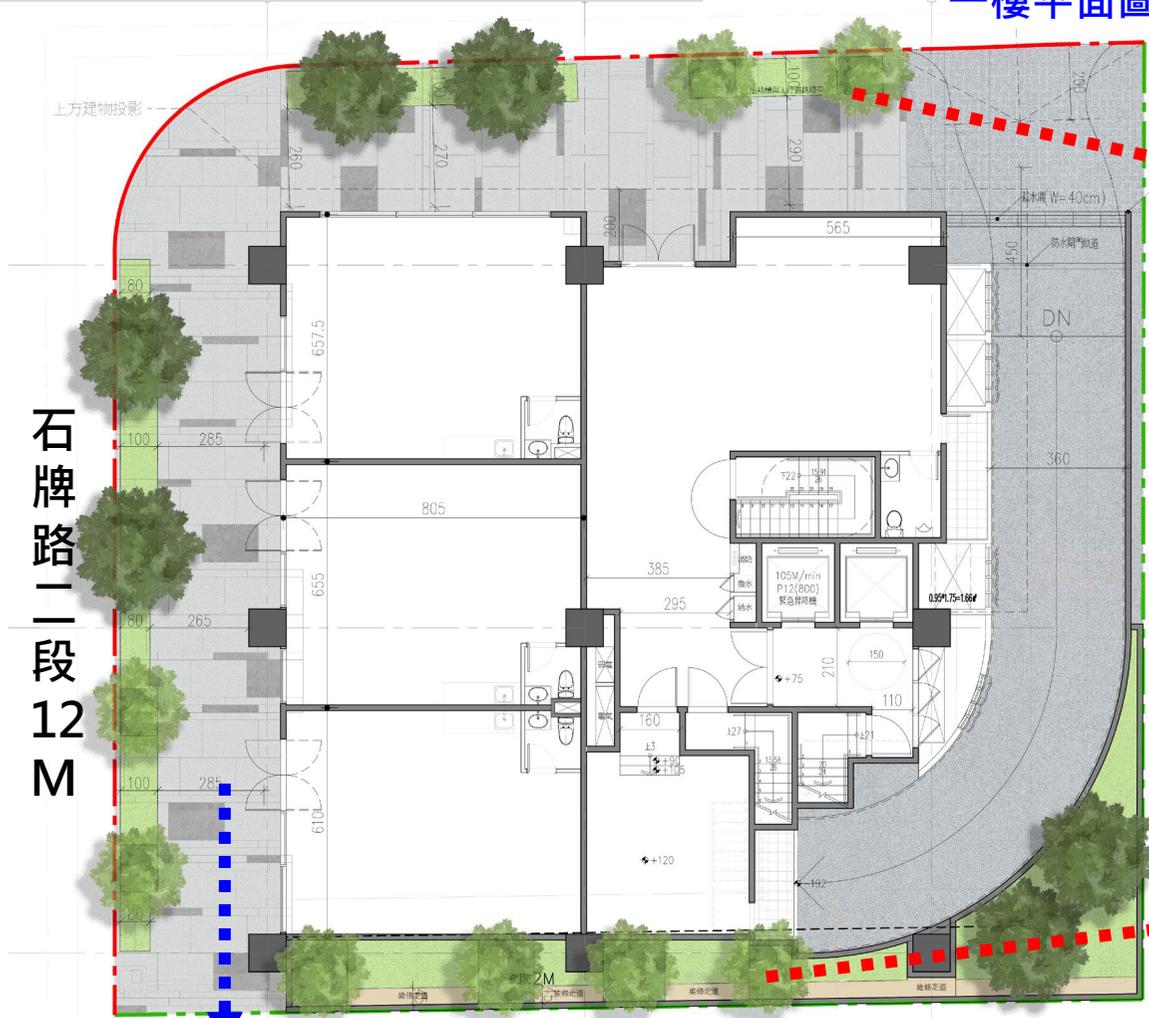
自然休閒風格



八、景觀配置計畫



一樓平面圖



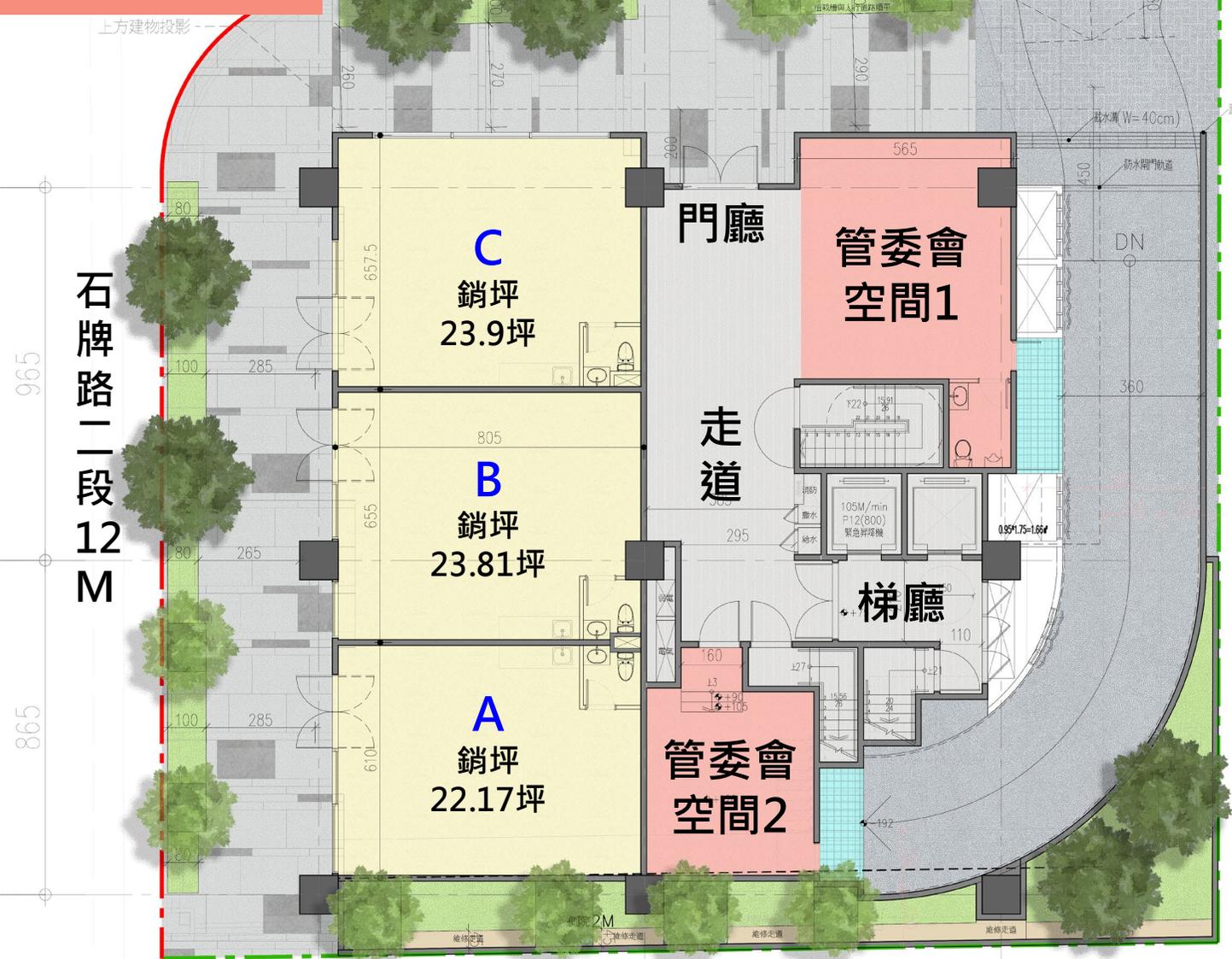
運用社區外部帶狀人行道及綠化設計，區隔出公私空間關係，並以四季花草灌木，增加社區外部景觀廊道綠意。



臨石牌路二段側的人行道空間，以呼應建築立面色彩計畫的石材鋪面拼貼計畫，將整體人行道做完整串連。

九、各層平面圖

方案1.(1F公設)



- 服務核
- 陽台
- 公共設施空間
- 店鋪單元

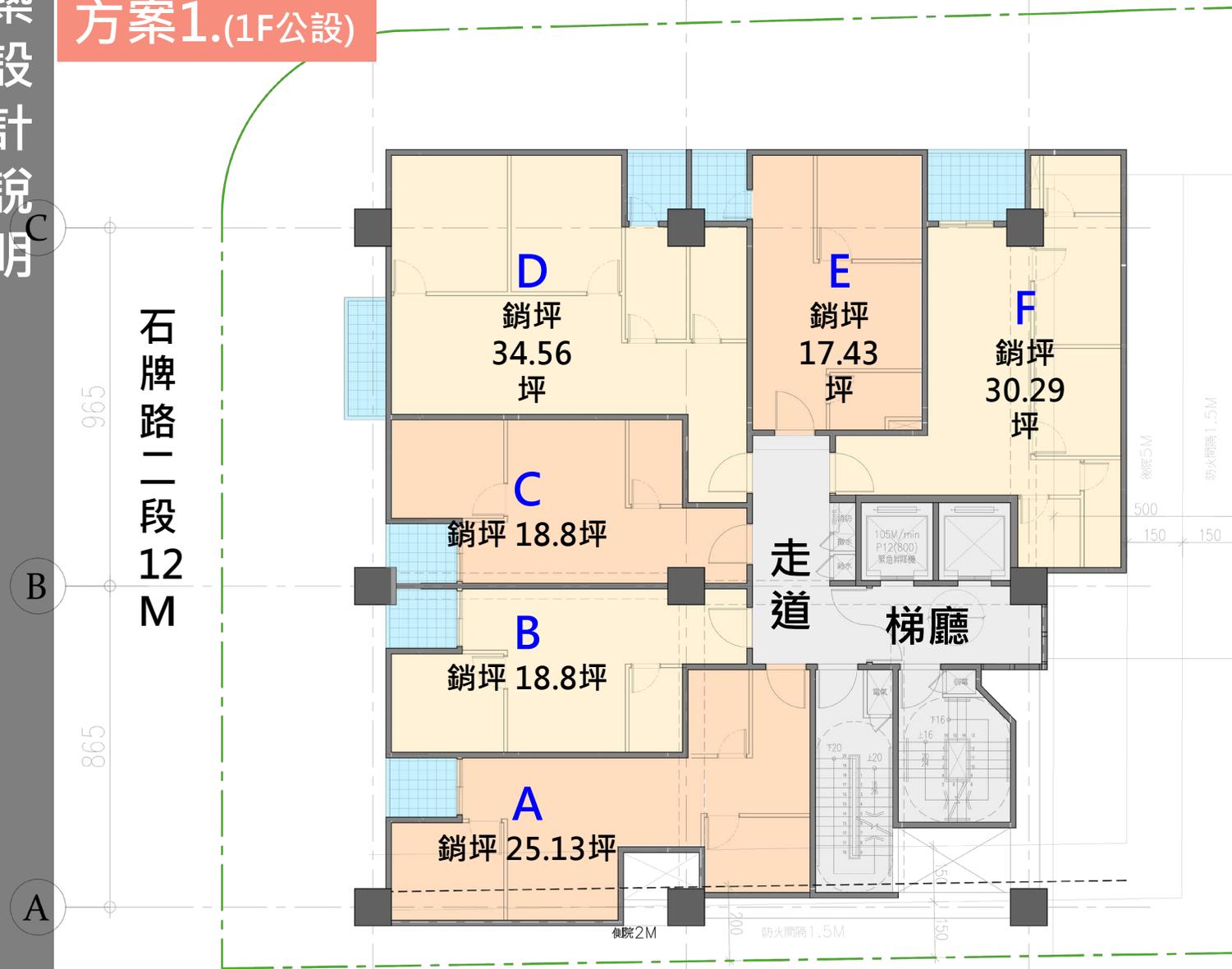
石牌路二段12M

一樓平面圖

樓層	樓層規劃	
	方案1.	方案2.
15F	3P住宅 (露臺戶*1)	3P住宅
9F	3P住宅 (露臺戶*1)	3P住宅 (露臺戶*1)
2F	6P住宅	5P住宅 公設-2
1F	店鋪3 公設*2	店鋪3 住宅 公設-1

九、各層平面圖

方案1.(1F公設)



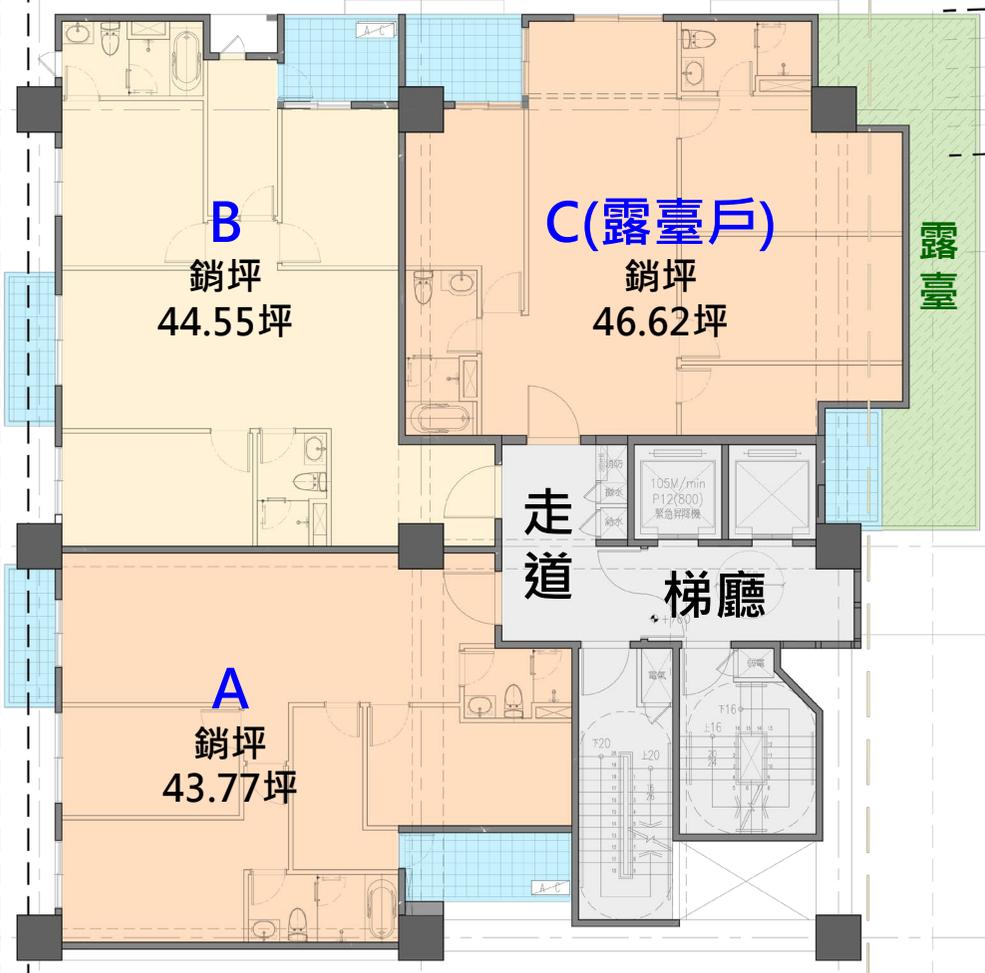
單元	格局	銷坪
A	2廳 1衛 2房	25.13坪 室內15.75坪
B	2廳 1衛 1房	18.8坪 室內11.35坪
C	2廳 1衛 1房	18.8坪 室內11.35坪
D	2廳 1衛 2房	34.56坪 室內20.9坪
E	2廳 1衛 1房	17.43坪 室內10.62坪
F	2廳 2衛 2房	30.29坪 室內16.9坪

二至八樓平面圖

九、各層平面圖

方案1.(1F公設)

- 1f- 445
- 2f- 765
- 3f- 1085
- 4f- 1405
- 5f- 1725
- 6f- 2045
- 7f- 2365
- 8f- 2685
- 9f- 3005
- 10f- 3325
- 11f- 3645
- 12f- 3965
- 13f- 4285
- 14f- 4605
- 15f- 4925



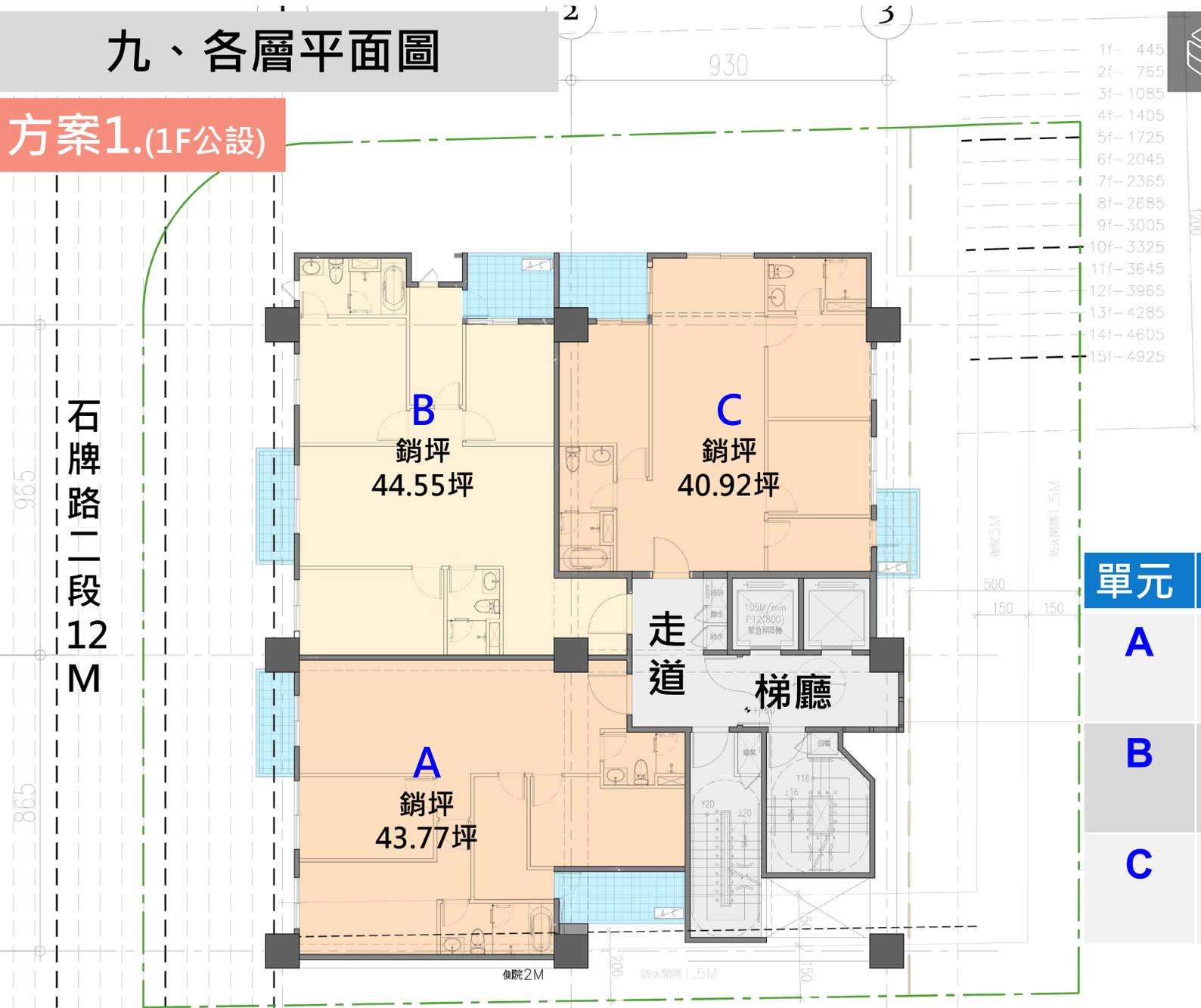
單元	格局	銷坪
A	2廳 2衛 3房	43.77坪 室內26.44坪
B	2廳 2衛 3房	44.55坪 室內26.84坪
C	2廳 2衛 3房(露臺)	46.62坪 室內28.14坪

石牌路二段 12 M

九樓平面圖

九、各層平面圖

方案1.(1F公設)



單元	格局	銷坪
A	2廳 2衛 3房	43.77坪 室內26.44坪
B	2廳 2衛 3房	44.55坪 室內26.84坪
C	2廳 2衛 3房	40.92坪 室內24.68坪

十至十四樓平面圖

九、各層平面圖

方案1.(1F公設)

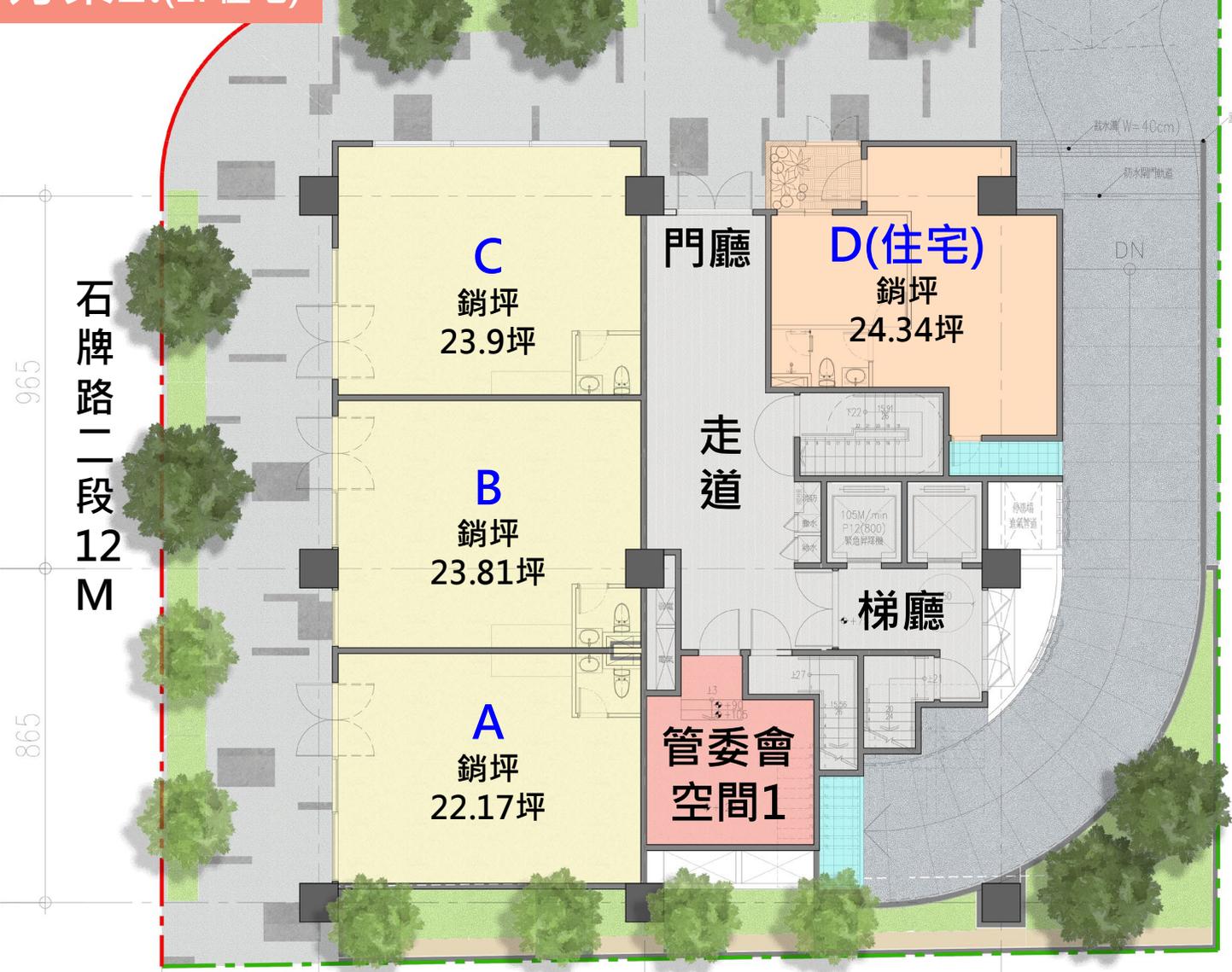


單元	格局	銷坪
A	2廳 2衛 3房	43.77坪 室內26.44坪
B	2廳 2衛 3房	44.55坪 室內26.84坪
C	2廳 2衛 3房(露台)	34.73坪 室內20.93坪

十五樓平面圖

九、各層平面圖

方案2.(1F住宅)



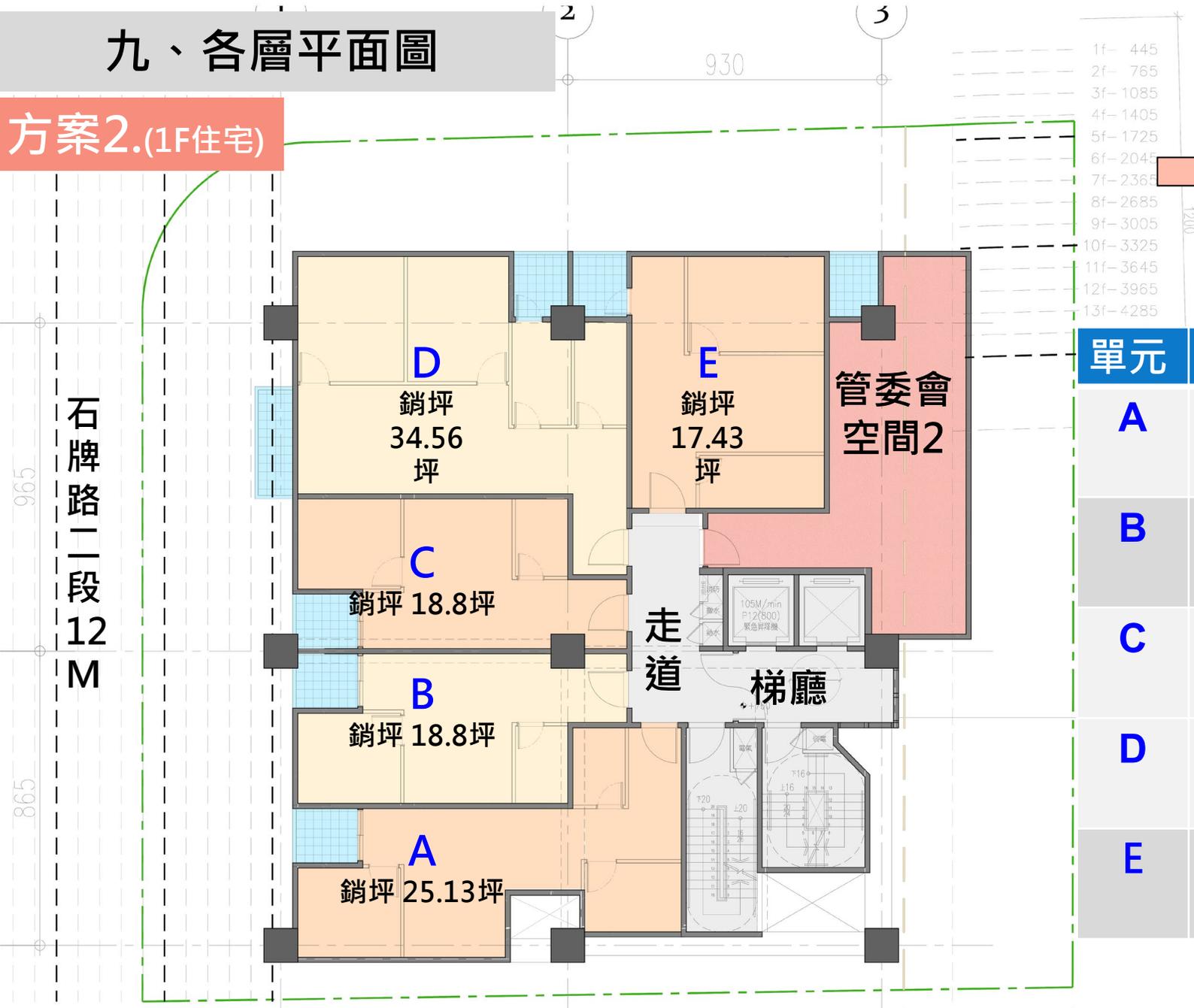
- 服務核
- 陽台
- 公共設施空間
- 店鋪單元
- 住宅單元

樓層	樓層規劃	
	方案1.	方案2.
15F	3P住宅 (露臺戶*1)	3P住宅
9F	3P住宅 (露臺戶*1)	3P住宅 (露臺戶*1)
2F	6P住宅	5P住宅 公設-2
1F	店鋪3 公設*2	店鋪3 住宅 公設-1

一樓平面圖

九、各層平面圖

方案2.(1F住宅)



單元	格局	銷坪
A	2廳 1衛 2房	25.13坪 室內15.75坪
B	2廳 1衛 1房	18.8坪 室內11.35坪
C	2廳 1衛 1房	18.8坪 室內11.35坪
D	2廳 1衛 2房	34.56坪 室內20.9坪
E	2廳 1衛 1房	17.43坪 室內13.36坪

二樓平面圖

九、各層平面圖

方案2.(1F住宅)

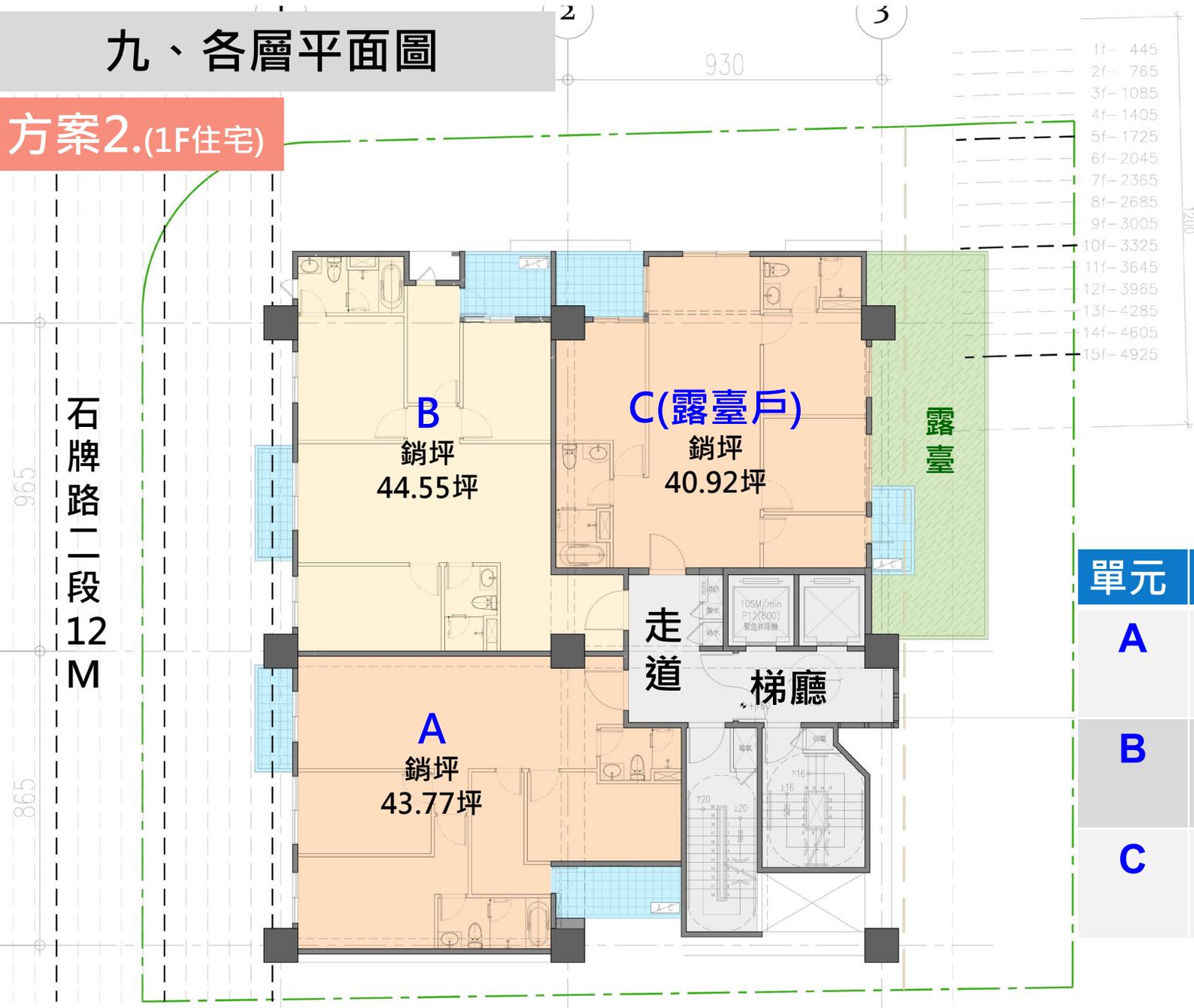


單元	格局	銷坪
A	2廳 1衛 2房	25.13坪 室內15.75坪
B	2廳 1衛 1房	18.8坪 室內11.35坪
C	2廳 1衛 1房	18.8坪 室內11.35坪
D	2廳 1衛 2房	34.56坪 室內20.9坪
E	2廳 1衛 1房	17.43坪 室內10.62坪
F	2廳 2衛 2房	30.29坪 室內16.9坪

三至八樓平面圖

九、各層平面圖

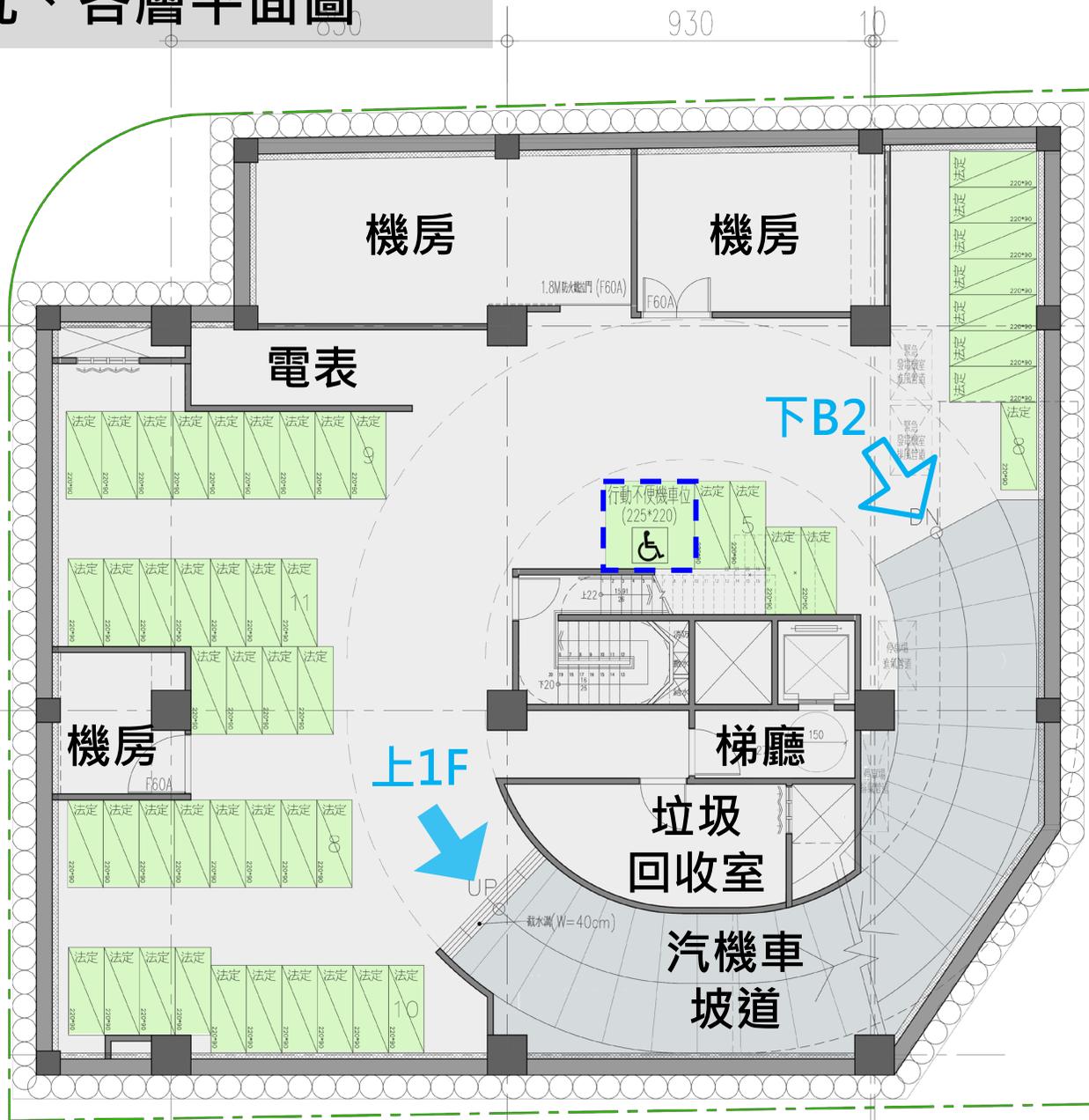
方案2.(1F住宅)



單元	格局	銷坪
A	2廳 2衛 3房	43.77坪 室內26.44坪
B	2廳 2衛 3房	44.55坪 室內26.84坪
C	2廳 2衛 3房(露臺)	40.92坪 室內24.68坪

九樓平面圖

九、各層平面圖

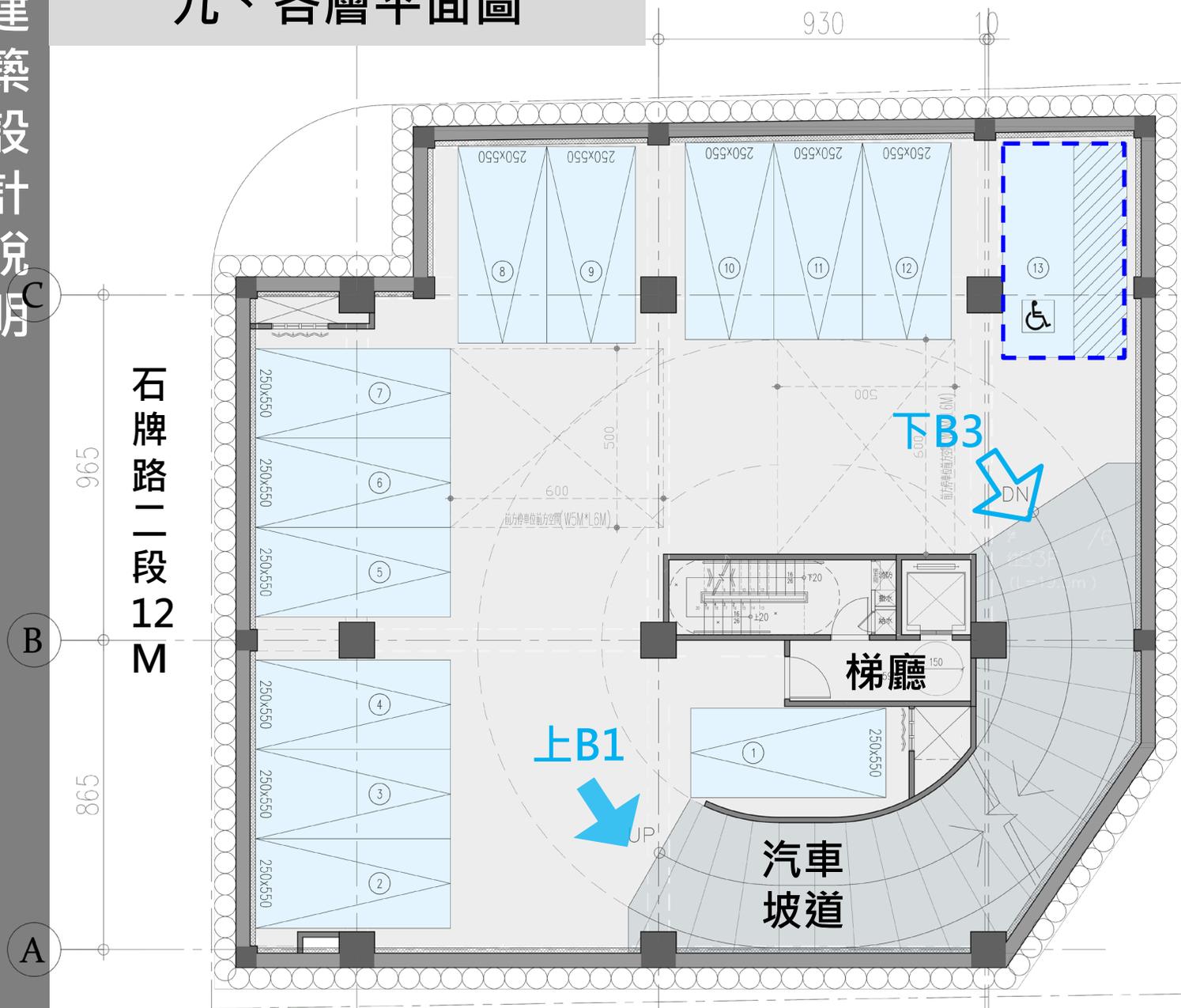


機車停車位
 無障礙機車停車位

樓層	汽車車位		機車車位
	平面	機械	
B1F	0	0	48+1
B2F	12+1	0	0
B3F	13	0	0
B4F	8	8	0
小計	33+1	8	
合計	41+1		48+1

地下一樓平面圖

九、各層平面圖

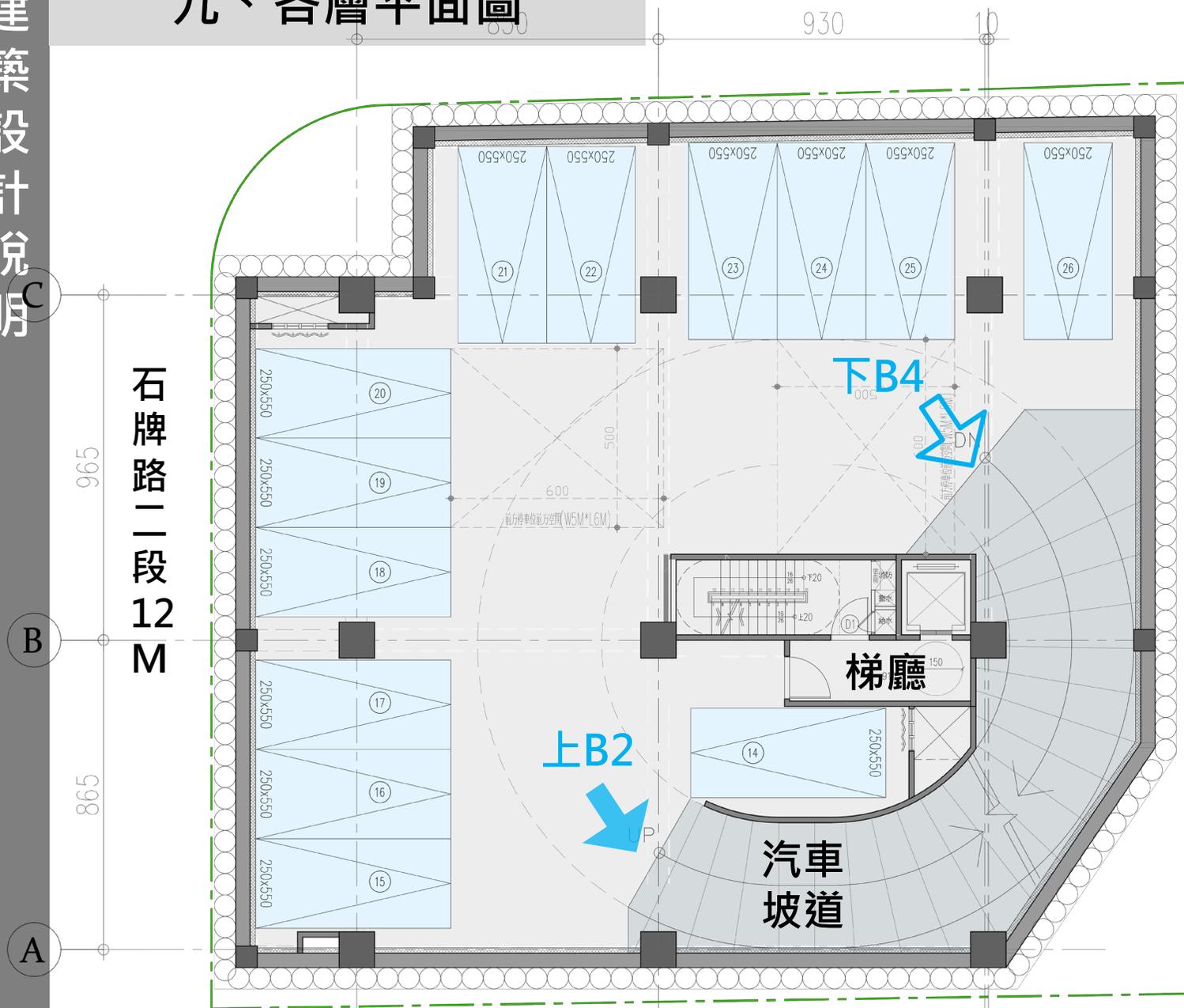


- 汽車停車位
- 無障礙汽車停車位

樓層	汽車車位		機車車位
	平面	機械	
B1F	0	0	48+1
B2F	12+1	0	0
B3F	13	0	0
B4F	8	8	0
小計	33+1	8	
合計	41+1		48+1

地下二樓平面圖

九、各層平面圖



汽車停車位

樓層	汽車車位		機車車位
	平面	機械	
B1F	0	0	48+1
B2F	12+1	0	0
B3F	13	0	0
B4F	8	8	0
小計	33+1	8	
合計	41+1		48+1

地下三樓平面圖

九、各層平面圖

汽車停車位
 機械汽車停車位



樓層	汽車車位		機車車位
	平面	機械	
B1F	0	0	48+1
B2F	12+1	0	0
B3F	13	0	0
B4F	8	8	0
小計	33+1	8	
合計	41+1		48+1

地下四樓平面圖



擬訂臺北市北投區行義段三小段
593地號等2筆土地
(大使園)都市更新案
【115年1月15日】

逐步前進追求願景

容積獎勵

基本資料	基地面積	692.23 m ²	
	法定容積率	225.00%	
	法定容積	1,557.52 m ²	
73使522	基地面積	697.17 m ²	
	基準容積	1568.64 m ²	
	地上原容積	2701.83 m ²	
	地下原容積	124.96 m ²	
原建築容積業經都發局認定			
擬申請獎勵項目		獎勵容積(m ²)	獎勵比率(%)
內政部	五、原容積高於法定容積(依原容積建築：地上+地下)	1,269.27	81.49%
	六、結構安全堪慮建築物	156.86	10.07%
	八、協助取得及開闢範圍內或其周邊公共設施用地(593-1地號)	11.32	0.73%
	十、綠建築【銀級】	93.45	6.00%
	十四、時程獎勵	77.88	5.00%
	中央項目小計	1,608.78	103.29%
臺北市	△建築規劃設計(二)：雨水流出抑制設施	15.58	1.00%
	△建築規劃設計(三)：留設供人走之地面道路或騎樓	163.88	10.52%
	△建築規劃設計(四)：符合審議原則之建築設計類別	46.73	3.00%
	臺北市項目小計	226.19	14.52%
都更獎勵可申請上限值(地上+地下)		1,834.97	117.79%
海砂獎勵		848.04	54.45%
允建容積(基準容積+都更獎勵+海砂獎勵)		4,240.19	612.54%

項目	基準容積+都更獎勵上限 (建築基地1.2倍原容積)	海砂獎勵 (原容積之30%)	總允建容積	
地上	3,242.20 m ²	810.55 m ²	4,052.75 m ²	4,240.19 m²
地下	149.95 m ²	37.49 m ²	187.44 m ²	

項目	細項	說明
壹、工程費用(A)+(B)+(C)	重建費用(A)	營建費用→最主要費用 其他必要費用(鑑界、鑽探、鄰房鑑定、公寓大廈管理基金、外接水、電、瓦斯管線工程費用、建築相關規費...)
	公共設施費用(B)	本案無涉及。
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)	申請相關建築容積獎勵標章或性能評估之審查費
貳、權利變換費用(D)	規劃費	建築設計費、都更規劃費、估價費用、更新前測量費用、簽證費
	土地改良物拆補費+租金	若有未同意戶，仍應提列該費用，依估價師查估金額提列。
	地籍整理費用	-
	其他必要費用	-
參、貸款利息(E)	-	更新會得全額融資，得提列申請容積獎勵保證金利息
肆、容移費用(F)	-	本案無涉及。
伍、都計變更負擔費用(G)	-	本案無涉及。
陸、稅捐(H)	印花稅	-
	營業稅	無提供資金之更新會，其性質屬地主自行出資興建分回，故營業稅不提列共同負擔。
柒、管理費用(I)	廣告銷售管理費	以6%提列。
	信託管理費	更新會得全額提列。
	人事行政管理費 (更新會運作費用)	以5%提列。
	風險管理費	以16%上限提列。
共同負擔合計	A+B+C+D+E+F+G+H+I	

量體前提

項目	說明
量體	地上15層·地下4層·結構RC造
興建樓地板面積	約7,343.51 m ² (2,221.41坪)
更新後銷坪預估	約1980坪
更新後總戶數	66戶(店鋪3戶·住宅63戶)
更新後車位數	平面42部

收益前提

項目	單價
1F店鋪	約115~118萬元/坪
2F以上住宅	約97~99萬元/坪
停車位(平面)	約285萬/部
總銷售金額	約20.8億

最終以3家估價師事務所鑑價之結果·對地主最有利者核計。

本案提列成本

費用項目		依照表價提列(送件版)	實際發包
壹、工程費用	重建費用-營建費用	約21.5萬/坪 (直接成本)	約30萬/坪 (直接成本)
	重建費用-其他必要費用	約10.6萬/坪 (間接成本)	約12.24萬/坪 (間接成本)
	公共設施費用		
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用		
規劃費			
貳、權變費用	土地改良物拆補費+租金	約10.6萬/坪 (間接成本)	約12.24萬/坪 (間接成本)
	地籍整理費用		
	其他必要費用		
參、貸款利息	-		
陸、稅捐	印花稅		
	營業稅(不提列)		
柒、管理費用	廣告銷售管理費		
	信託管理費		
	人事行政管理費 (更新會運作費用)		
	風險管理費(本案用於給付全案管理服務費)	約4.8萬/坪	約6.3萬/坪
成本合計(總樓地板面積約7,343.51㎡ 2,221.41坪)		約36.9萬/坪	約48.5萬/坪

項目	依照表價提列(送件版)		實際情形	
全案總銷售金額	2,086,246,161	100.00%	2,086,246,161	100.00%
全案共同負擔	818,339,269	39.23%	1,077,759,160	51.66%
全案地主配回	1,267,906,892	60.77%	1,008,487,001	48.34%
每戶負擔成本(29戶)	約2,821萬/戶		約3,716萬/戶	
每戶可分回價值(29戶)	約4,372萬/戶		約3,478萬/戶	
可分回面積	1部車位+約41坪		1部車位+約32坪	

備註：

1. 為方便計算，每戶可分回價值及應負擔成本，暫以÷29戶計算，實際應以估價師查估之每戶「更新前權值比率」為準。
2. 選配不同樓層、戶別或大小車位均有不同價格，應以實際選配並經臺北市政府審議核定為準。
3. 上述金額僅為暫估，應以核定之權利變換計畫為準。

選配原則

本案選配原則業經****年**月**日會員大會議決通過，所有權人應依下列表明事項選配：

1. 更新後新建大樓之1樓店舖由原臨石牌路二段之店面建物所有權人優先分配。
2. 所有權人與權利變換關係人選配之房屋及車位單元合計總價值(即實分配價值)，以「應分配價值之±10%」範圍內為原則。實分配價值超過應分配價值110%者，應經更新會同意並與更新會簽訂買賣合約，差額償金均於完工交屋之日起30日內完成償金結算找補。
3. 依臺北市都市更新自治條例第11條，參與權利變換之原所有權人，不得選配「登記總面積扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後(即主建物面積)小於46m²之建物單元」。本案主建物面積小於46m²之住宅單元為2F~8F之B、C、E單元等21戶，依規定本案參與權利變換之所有權人與權利變換關係人不得選配前述住宅單元。
4. 車位單元選配，每一建物單元至多分配一車位，當同一車位有兩人以上申請分配，即以公開抽籤程序辦理。
 - (1)地下一層無障礙停車位編號B1-13已列為不供選配之大公，不得為本大樓所有權人選配。
 - (2)因本案基地條件受限，車位數無法滿足一戶一車位，故選配銷售面積未達30坪之建物單元(2~8F之A、B、C、E單元等28戶)，原則不得選配車位。
5. 參與權利變換之所有權人若與其他所有權人以合併權值方式參與分配，採合併分配者須於申請分配期間，填妥「附件五、更新後合併分配協議書」，並載明每位合併選配者之持分比例。依據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。
6. 更新後未受土地及建物分配、不願意參與分配、不能參與分配(即更新後應分配價值未達最小分配單元價值，本案最小分配單元價值為**戶，單元價值為***元)之土地所有權人及權利變換關係人，領取更新前補償金。
7. 超額分配之申請(即所有權人或權利變換關係人選配兩個(含)以上更新後房屋單元，且實分配價值合計已高於應分配價值時，則第二個以上之房屋單元不得與其他參與分配者於應分配價值中所選配之單元重複)，依內政部100年10月19日台內營字第1000809224號及100年12月7日台內營字第1000810535號函示規定辦理，以不影響其他有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理方式辦理。
8. 公開抽籤
 - (1)同一房屋單元或車位單元有2人以上申請分配：於公開抽籤日，由所有權人或其委託人抽籤(如所有權人未親自到場或未委託他人者，由實施者委託之公正第三人代為抽籤)，未抽中該申請分配單元者，於其他所有權人選配後剩餘單元中選配。
 - (2)未參與選配者：已達最小分配單元且未表明不願意參與權利變換，於選配期間未參與選配者。未出席公開抽籤會議之所有權人及權利變換關係人，由實施者邀請之見證律師代為抽籤選配，或出具委託書(附本人印鑑證明)委託他人代為出席選屋。



簡報結束，謝謝聆聽！