「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」115年度第一次會員大會 議事錄

一、 時間：115年01月31日下午13時40分至17時20分

二、 地點：永明區民活動中心9樓教室(臺北市北投區石牌路二段115號9樓)

三、 召集人/主席：陳昆豐理事長

四、 紀錄：信義開發股份有限公司 薛涵云

五、 出席人員：如附件1(會員大會出席簽名簿)

六、 會議紀錄：

(一)主席報告出席率及宣布開會

1. 出席所有權人數共30人達總數比例96.77%，其合計土地面積達總數比例96.71%，合計合法建物面積達總數96.57%，均超過法定門檻總數50%，宣布開會。

2. 出席統計如下：

出席情形統計	所有權人數(人)	土地面積(㎡)	合法建築物面積(㎡)
實際出席A	30	674.32	3,699.70
應出席B	31	697.26	3,831.20
出席比例(%)A/B	96.77%	96.71%	96.57%
法定門檻(%)A/B	>50%	>50%	>50%

(出席30人，其中本人出席20人、委託出席10人)

(二)報告事項(詳附件2簡報)

1. 會務報告：

(1)都更作業執行時程預估：目前整體進度以建築設計作業為主，惟因受機關辦理原容積認定作業影響，相關時程較上次會員大會所說明內容延後約三至四個月。

(2)承認事項：理事會於115年1月15日完成114年度資產負債表、114年度收支明細表及115年度預算規劃表編制，業經監事查核通過，並於115年1月20日公告於本會專屬網頁供會員查閱，其程序符合章程第三十七條規定。

(3)114/8/23~115/1/30執行項目說明：本更新會於114年第二次會員大會決議變更會址後，已於114年10月26日完成更新會立案證書及圖記印模之換發作業。另目前更新會所有權人新增1位，所有權人總數為31人。至於車位產權登記面積之釐清，已於114年度第四次臨時理事會中，請估價師協助分析，並由律師出具專業意見納入更新前價值計算；其詳細內容，將請估價師待會報告時一併說明。

2. 各顧問作業報告：

(1)連邦不動產估價師聯合事務所-估價師選任、都更案送件前估價作業、權利變換價值評估法源及內容、估價條件、車位使用權議題

(2)邑相聯合建築師事務所-建築規模說明、設計面積說明、出入口動線與防災計畫、樓層用途計畫、結構系統計畫、立面造型計畫、景觀配置計畫、各層平面圖

(3)築璟都市更新有限公司-容積獎勵、更新案成本項目說明、試算前提說明、本案提列成本、分配結果、選配原則

(三)討論及表決議案

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。

1. **說明及討論**

依提供予出席所有權人之書面會議資料(附件2簡報)說明，依章程第二十四條為會員大會權責，屬於重大議決事項者，應經過會員人數、土地總面積及合法建築物總樓地板面積等三項數值，均超過二分之一同意。詳細載於簡報22至26頁，以車位使用權進行評估，尚可使用年限以價格日期起算至「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50年，再加計10年。請本會議出席所有權人討論及議決。

(1) **經濟耐用年加計10年原因**

- 出席所有權人：自主更新就是因為有海砂的狀況，現場可以看到天花板都在掉，還能撐10年嗎，是否5年較合理？
- 出席所有權人：10年是什麼意義？房子再過3年就要拆除。
- 出席所有權人：今昔時空背景不一樣，以前法規也不一樣，現在車位有產權登記，但以前是使用契約，若不是海砂屋，就是60、70年也尚在使用，無論所有權還是使用權，以金錢購買的行為是一樣的。
- 出席所有權人：加10年怎麼訂的？房子拆一拆就沒有了？為什麼會加10年？
- 信義開發 李建坤副總：在確認車位權利性質過程中，也有徵詢更新會委任律師的專業意見。就所有權而言，其法律關係相對明確；惟屬使用權性質者，實務上並無固定年限之標準答案可認定。第四號公報的經濟耐用是以50年為標準，然實務上建物60至70年以上仍持續使用之情形亦屬常見，考量不同立場對年限認定之期待差異，並兼顧整體公平性與案件推動之可行性，提出以「增加10年」作為折衷建議。
- 出席所有權人：目前建物屋齡約41年，依一般耐用年限50年計算，理論上尚有約9年可使用。本案是海砂屋，實際結構條件難以支撐至50年，也因為海砂屋的安全疑慮，才有提前推動都市更新的必要，建議以實際拆除建物的時間點作為基準來看，從現在到拆房子時再多10年。
- 出席所有權人：請問使用權的概念是否和一樓公共土地大家共有持分的情況相同？例如院子是大家共有持分，但契約上規定一樓有使用權，這兩種情況是否一樣？如果建物消失了，使用權應該也就消失了。
- 連邦不動產估價師聯合事務所 連琳育所長：在認定車位使用年限時，確實是一個痛苦的決定。大多數住戶沒有車位，而持有車位的少數住戶利益需要兼顧，因此整個評估盡量以平衡的角度來處理。過去也有很多案例是地主提到車位買賣及所有權問題，但因缺乏原始買賣憑證，團隊無法確認；那本案經律師查證後，各戶最原始契約圖說已證明為五個，後續轉手為幾個車位則

無額外計入，惟本案登記面積並無一致性邏輯，故推論車位並不具有完整所有權。而車位使用權估價的核心概念，是以一定期間的收益折現來計算使用價值，而非以原始買賣價格作為標準。例如周遭若有完整權狀的車位，即便當初賣300萬，但因為並非100%所有權，用使用權折現後的價值會低於300萬，其計算結果亦會因價格日期往後而減少，這也是理監事與信義開發在決定年限時的考量，甚至也有理事自己是有車位而掙扎的。另估價條件裡有關使用年限的設定，海砂屋的狀況並不會被納入考慮；而公報上對於合法「所有權」建物的延長使用年限為20至30年，但考量案子整體平衡，理監事與信義開發討論後，最終採取折衷建議方案為增加10年。這並非針對所有權價值，而是以市場出租收益為基礎的估價推算結果。整體而言，此建議兼顧市場實務、通則及公報規定，算是一個中肯且折衷的方向。

(2) **車位使用權價值金額概估**

- 出席所有權人：我想請問，有沒有辦法把使用權換算成實際的價值金額，讓大家更清楚了解？現在有加上延長年限後，實際金額差距多少？能否用數據來說明一下？
- 出席所有權人：是否可以提供個案來讓大家來參考？應該有公開文件可以參考，信義房屋也是銷售專家，使用權都是會怎樣來計算？
- 連邦不動產估價師聯合事務所 連琳育所長：先前有概估價值，未直接說明係因未來價格日期還會調整而有所變動，目前僅為「概算」階段。許多細節仍需估價師進行繁複計算，可以先請信義開發說明概算的區間價格，讓大家對價格有更直觀的理解。
- 信義開發 薛涵云：若依第四號公報的經濟耐用年50年計算，每一車位之概估價值約為40至50萬元；若再加計10年計算，概估價值則約為80至90萬元。前述概估計算結果均已向車位戶充分說明，多數車位戶亦基於本案整體考量而願意作出退讓，遂形成作為本案最終折衷處理方向之提案。
- 出席所有權人：是否有事前跟所有車位戶溝通過？
- 信義開發 薛涵云：已有和所有車位戶說明過，是大多數同意的提案。

2. **經由出席所有權人進行投票表決**

(1) **決議方式及過程：**

A. 採記名投票表決方式，以計算同意比例是否超過法定門檻。

B. 唱、計票人員由更新會理事長陳昆豐;信義開發股份有限公司譚詠仁擔任。

C. 監票人員由信義開發股份有限公司李建坤副總擔任。

(2) **決議結果：**

多數出席所有權人同意「以本次簡報內容中說明，補充車位使用權之估價條件。」同意比例超過法定門檻(詳下表)，符合規定，並宣布。

議案一	所有權人數（人）	土地面積（㎡）	合法建築物面積（㎡）
實際出席A	30	674.32	3,699.70

應出席B	31	697.26	3,831.20
法定門檻(%)A/B	>50% 15.5(=31/2)	>50% 348.63(=697.26/2)	>50% 1,915.6(=3,831.20/2)
同意	29(93.55%)	643.57(92.30%)	3,557.44(92.85%)
不同意	0(0%)	0(0%)	0(0%)
棄票	1(3.23%)	30.75(4.41%)	142.26(3.71%)
特別決議	通過	通過	通過

(出席30人，其中本人出席20人、委託出席10人)

議案二：是否同意「授權理事會依估價結果對更新會最有利者擔任領銜估價師，並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。

1. **說明及討論**

依章程第二十四條為會員大會權責，屬於重大議決事項者，應經過會員人數、土地總面積及合法建築物總樓地板面積等三項數值，均超過二分之一同意。請本會議出席所有權人討論及議決。

2. **全數出席所有權人對此議案說明無意見，進行投票表決。**

(1) **決議方式及過程：**

A. 採記名投票表決方式，以計算同意比例是否超過法定門檻。

B. 唱、計票人員由更新會理事長陳昆豐;信義開發股份有限公司譚詠仁擔任。

C. 監票人員由信義開發股份有限公司李建坤副總擔任。

(2) **決議結果：**

全數出席所有權人同意「授權理事會依估價結果對更新會最有利者擔任領銜估價師，並依實務需要調整本案估價基準日」。同意比例超過法定門檻(詳下表)，符合規定，並宣布。

議案二	所有權人數(人)	土地面積(㎡)	合法建築物面積(㎡)
實際出席A	30	674.32	3,699.70
應出席B	31	697.26	3,831.20
法定門檻(%)A/B	>50% 15.5(=31/2)	>50% 348.63(=697.26/2)	>50% 1,915.6(=3,831.20/2)
同意	30(96.77%)	674.32(96.71%)	3,699.70(96.57%)
不同意	0(0%)	0(0%)	0(0%)
棄/廢票	0(0%)	0(0%)	0(0%)
特別決議	通過	通過	通過

(出席30人，其中本人出席20人、委託出席10人)

議案三：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」。

1. **說明及討論**

依章程第二十四條為會員大會權責，屬於重大議決事項者，應經過會員人數、土地總面積及合法建築物總樓地板面積等三項數值，均超過二分之一同意。請本會議出席所有權人討論及議決。

(1) **樓層高度與陽台設計**

- 出席所有權人：說明之樓層高度3.2公尺，係指至天花板或橫樑位置？
- 建築師：樓高3.2公尺係計算至樓上樓板。目前設計大樑高度約70公分、小樑約50公分，室內盡量不會有大樑，以降低對室內使用之影響。
- 出席所有權人：建築風格是否會因陽台設計而受到影響？
- 建築師：露樑、柱及開窗配置會影響整體立面形塑，陽台設計確實會影響建築立面的立體感，例如部分陽台採內縮、部分外凸，主要原因在於目前戶型條件不同，後續將透過樑柱配置及格柵系統的整合，達成整體外觀一致性，與建築風格本身並無直接且重大的影響。
- 出席所有權人：目前是否僅針對兩種風格進行選擇？
- 建築師：這兩種風格將同步發展，後續會再與信義開發及理事會進一步討論，本案理事成員中亦有兩位資深建築師，未來不論是兩案併陳或整合融合為單一方案，皆可再行討論。

(2) **外觀風格與後續維護**

- 出席所有權人：我們對於建築外觀細節相當在意，目前市面上許多建案外觀相似，與建築師所提出之方案亦較接近，普遍為玻璃陽台立面，希望能避免此類作法，並建議先行了解住戶對整體色系的偏好，例如偏深色或淺色，作為設計方向之參考，強烈建議不要採用玻璃陽台，可參考天母西路溪雅圖建案典雅外觀。
- 信義開發 薛涵云：有關立面顏色及材質選擇，較偏向個人喜好，後續將會請代銷團隊客觀地就市場及銷售面向提供專業意見，以確認該風格在本基地是否具市場接受度並有利於未來銷售。相關細節都會持續與建築師討論，並同步於住戶群組說明，或視情況進行問卷蒐集意見後提送理事會討論。為加速本案整體進展，並避免設計細節討論過於冗長，爰提出本次議案，建議將細部設計授權理事會處理，相關討論過程仍會與住戶保持說明與互動，以使設計過程更加順利。
- 出席所有權人：理事本身即為相關領域之專家，建議在原則確立後，即交由專業團隊處理，並以後續好維護、不易產生問題為考量。強烈反對採用長期維護不易的二丁掛磁磚，目前建物就有面臨這樣的問題，請專業再行考量。
- 建築師：本事務所具備多件自辦更新會之實務經驗，相關議題於討論過程中，都會於理事會進行簡報說明，理事即向住戶群組公開相關資訊，也非常歡迎各位住戶於討論過程中提出意見。然而大家選擇以自辦更新會方式推動本

案，其核心目的仍在於希望分回坪數能夠盡量最大化，因此在經費運用上，需秉持將資源投入關鍵項目的原則，立面也會進行考量。就本事務所處理自辦更新會案件之經驗而言，整體規劃有其優先順序：首要為結構安全，其次為建築平面是否符合多數住戶需求，並能在未來銷售上創造較佳價格表現，最後才是建築外觀設計。當然，建築師皆期望作品具有代表性，但設計成本亦會是相對的；有關未來設計上的取捨，都可以開放住戶共同參與討論。

- 出席所有權人：天母地區住戶普遍重視風水議題，目前規劃建築於第九層樓出現退縮，可能形成視覺上的缺角，建築師先前有回應可透過外觀造型設計加以修飾補齊，於後續設計階段應一併納入考量。

(3) **樓板厚度與防震防水**

- 出席所有權人：未來樓層地板厚度是否會加厚？我們相當重視防震與隔音效果；再加上15樓頂樓將規劃植栽，相關防水措施必須注意加強，以避免未來15樓發生漏水問題。
- 信義開發 李建坤副總：目前規劃之樓板結構厚度為15公分，並依最新法規加設隔音墊與相關壓層約8公分，整體樓板厚度約為23公分，於防震及隔音需求上皆屬足夠。另關於屋頂部分，信義開發將會為本案把關，並特別重視防水設計與施工品質，確保防水層不發生水解等問題。防水材料將優先評估耐久性較佳之德國進口材質，雖成本較高，但可有效提升使用年限與安全性，請各位住戶安心。

2. **經由全數出席所有權人進行投票表決**

(1) 決議方式及過程：

A. 採記名投票表決方式，以計算同意比例是否超過法定門檻。

B. 唱、計票人員由更新會理事長陳昆豐;信義開發股份有限公司譚詠仁擔任。

C. 監票人員由信義開發股份有限公司李建坤副總擔任。

(2) 決議結果：

全數出席所有權人同意「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」。同意比例超過法定門檻(詳下表)，符合規定，並宣布。

議案二	所有權人數（人）	土地面積（㎡）	合法建築物面積（㎡）
實際出席A	30	674.32	3,699.70
應出席B	31	697.26	3,831.20
法定門檻(%)A/B	>50% 15.5(=31/2)	>50% 348.63(=697.26/2)	>50% 1,915.6(=3,831.20/2)
同意	30(96.77%)	674.32(96.71%)	3,699.70(96.57%)
不同意	0(0%)	0(0%)	0(0%)
棄/廢票	0(0%)	0(0%)	0(0%)
特別決議	通過	通過	通過

(出席30人，其中本人出席20人、委託出席10人)

議案四：是否同意「原住戶分配價值超過選配原則上限之單價，以更新會未來採認之公開銷售價為準」。

1. **說明與討論**

依章程第二十四條為會員大會權責，屬於重大議決事項者，應經過會員人數、土地總面積及合法建築物總樓地板面積等三項數值，均超過二分之一同意。請本會議出席所有權人討論及議決。

(1) **原住戶優惠價格**

- 出席所有權人：若未來某些房型單價超過選配原則上限，將以裁定公開銷售價格計算，對於原業主或原住戶是否會有優惠價格？
- 信義開發 李建坤副總：一般合建案中，地主或原住戶通常會有優惠價。這個優惠價是怎麼計算的呢？基本上是依公開市場價格打95折。原因在於，這些房子是「自己人」的，不需要透過外部銷售渠道，所以可以扣掉銷售費用。
- 出席所有權人：如果按照提列，銷售成本為6%。
- 信義開發 李建坤副總：微調為94折，也是一個可行方案。最終，若大家同意，就以94折作為原住戶或地主的優惠價即可。

(2) **分回金額未知無法投票**

- 出席所有權人：我們自己蓋房子，目前總成本約20億，已超過一半，剩下不到10億才是分回給29戶的部分。原來的權值與新房子權值間應有對價，但目前坪數和分回結果尚未確定，所以討論折扣是不是有點太早。時間是關鍵因素，拖得越久成本越高，屋主分回權益就越少。好消息是因法規調整增加了100多坪，直接增加產值，但若拖延仍會被成本抵銷。因此，我傾向不要投議案四。

2. **此議案未進行投票，未來召開會議時再議。**

議案五：是否同意以本案建築以<u>1樓3店鋪</u>(方案1)<u>1樓3店鋪1住宅</u>(方案2)，以及2樓至8樓6拼(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)及9至15樓3拼之住宅平面配置為主要規劃方向，其調整細節授權理事會決議。

1. **說明與討論**

依章程第二十四條為會員大會權責，屬於重大議決事項者，應經過會員人數、土地總面積及合法建築物總樓地板面積等三項數值，均超過二分之一同意。請本會議出席所有權人討論及議決。

- 出席所有權人：位於較後排之住宅是否未涵蓋於雲梯車可及範圍內？
- 邑相聯合建築師事務所 蔡志杰建築師：規定為從建築物的任一戶進去之後，能夠通達同樓層各棟的各處。

2. **此議案涉及議案六議決結果(詳議案六討論)，未進行投票，未來召開會議時再議。**

議案六：是否同意「依本次會員大會簡報(方案1或方案2)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。

1. **說明與討論**

(1) **更新後選配車位為所有權**

- 出席所有權人：請問更新後車位是所有權還是使用權？原先車位使用權如何轉換更新後車位？
- 信義開發 李建坤副總：更新前之車位使用權已轉換為更新前權值，並納入可供選配之權值計算；至於未來地主於選配階段所取得之車位，則為所有權性質。

(2) **更新成本提列與分回坪數討論**

- 出席所有權人：剛才看到預估資料，好像是以未來那棟建築的興建成本來計算，推估下來，每一戶大約可分回32坪，再加上一個停車位。這樣的結果，似乎比大家原本想像的要小一些，因為目前多數住戶原本的坪數幾乎都在40坪以上。未來若有餘屋對外銷售後，是否還會再分配相關金額給每位住戶？
- 信義開發 李建坤副總：相關數字於現階段都屬於預估推算，主要有兩個尚未確定的關鍵因素。第一是造價部分，法令規定提送之金額造價上限每坪約21.5萬元，此部分是確定的；至於實際興建成本，目前是以每坪約30萬元作為評估基準。設計規劃過程中，團隊會盡力協助控管成本，若未來能再進一步降低造價，節省下來的費用都將回歸至全體住戶。第二個不確定因素是未來銷售價格，目前是以每坪100萬元作為試算基礎；若實際銷售價格能達到每坪105萬元，增加的收益同樣會回歸給大家。當收入增加或成本降低時，整體可分配的價值自然會有所調整，因此現階段無法確定最終每戶可分回的具體數值。不過可以確定的是，未來所有收入扣除支出後所產生的盈餘，皆會回歸至全體住戶，並依各自的權值與持分比例進行分配。
- 出席所有權人：剛才有提到，臺北市政府所認定的造價上限為每坪約21.5萬元。實務上我們目前評估的造價與此數字之間出現差距，究竟是臺北市政府的認定標準，還是我們實際興建條件所產生的差異？是否能請市府單位或代表，說明這部分的合理性？也想釐清是否會出現帳務上的區分，例如對外申報一套造價、內部另行計算一套成本，這樣是否涉及誠信問題，甚至是否會衍生法律上的疑慮？
- **社團法人臺北市都市更新整合發展協會代表林淑鈴小姐**：臺北市政府在共同負擔提列部分，於110年曾提出一套共同負擔計算的標準。目前更新處即是依該套標準進行計算，嚴格來說，這套數據屬於「預算性質」的認定。之所以會這樣設計，是因為多數都市更新案件，本質上是地主與建設公司之間的權利變換機制。政府為了保障地主能夠合理獲配權益，會對建設公司提列的各項費用進行控管，因此才會訂定一套社會經濟條件下、關於共同負擔的計算方式，作為審查與控管的依據。然而，回顧近幾年，由於整體物價上漲及市場環境變遷，實際工程造價已有明顯上升，與原先政府所訂定的造價等

級，逐漸出現落差。也因此，市府在去年度已針對共同負擔中工程造價的單價進行過一次上修，但即便如此，仍未必能完全反映目前實際發包的市場行情。這部分其實一直都有在持續檢討，並會視整體情況適時調整，但也無法一次調整過高。原因在於，若提列標準過高，對於一般地主與建設公司進行權利變換的案件而言，反而會壓縮地主可分配的權益，形成另一種不利影響。雖然本案屬於更新會自辦，原則上是自己出資、自己分回，但制度設計仍需兼顧整體公平性與通案適用性。因此，相關造價與共同負擔標準，市府持續透過會議討論進行檢視，並在必要時進行修正。

(3) **1樓店鋪選配車位順位討論**

- 出席所有權人：目前規劃中，一樓住戶享有第一順位選配車位的權利，卻忽略了一樓三戶店面所承擔的實質犧牲。更新後，一樓店面的室內面積僅剩約23坪，以此空間條件而言，實際可從事的營業型態相當有限。此外，一樓店面原本尚有地下室空間可作為倉儲或輔助使用，但在本案規劃中，等同於完全放棄地下室使用權。換言之，一樓店面是在犧牲相當實質的使用空間下，配合整體更新方案，但在車位選配順位，一樓店面卻僅被安排於第三順位，這樣的配置與實際承擔的損失之間，是否具有合理的對價關係？
- 信義開發 李建坤副總：因應目前車位設計與整體配置，一樓店面已配合方案，未再恢復原有地下室使用空間。若重新納入地下室，勢必需開挖至地下五樓，將大幅影響工程成本與整體權值結構，在承擔實質空間犧牲的前提下，提出調整車位選配順位具合理性，可改列為第一順位。

(4) **依目前建築平面進行問卷調查**

- 出席所有權人：由於物價上漲等因素，原本每戶約40幾坪的住宅，現在平均只能分回30幾坪，與住戶原先的期待有落差。在進行平面規劃時，我們是依據住戶先前填寫的調查表來設計，大家原本希望維持四十幾坪，但當時並未完全考量成本問題，如果想回到大坪數，就需要額外出資；若坪數變小，則可能需要相應補償，但每戶狀況不盡相同，我認為可行的做法是，再進行一次調查，讓住戶看到新的平面配置及分回價值，再統整坪數、車位等選擇，檢視是否有衝突，甚至在過程中進行微調，而不必完全依靠抽籤解決。
- 信義開發 李建坤副總：在進行選配時，我們對成本也有相當的考量。目前依照這樣的成本結構，如果住戶不願額外補錢，部分戶型必須往樓下分配，主要是邊間的位置，坪數大約30幾坪可符合基本需求。針對這個狀況，我們接下來會再進一步做坪數的調整。也可以在會後蒐集意見，調整將坪數分布盡量貼近各位需求，讓住戶即便不額外補錢，也能有合適選擇。

(5) **原地主如何分回平面車位**

- 出席所有權人：法定平面車位共有33個，目前住戶有28或29戶。剛才提到分配優先順序，其中6個車位預留給外部購買者，因此剩下27個可供住戶分配。依規定與優先條件，住戶可依序選配，但仍可能有部分住戶無法獲得平面車位。

- 信義開發 薛涵云：目前可選配平面車位共有33個。扣掉大房型的21個車位後，剩下12個。若3個店舖及2個一樓住戶要分回平面車位，則需要再扣除5個平面車位，即剩下7個平面車位，及8個機械車位。若大部份地主分回小房型即有可能配回機械車位。
- 出席所有權人：我建議，29戶住戶必須優先獲得平面車位，其他車位再對外銷售，住戶的權益必須先保障。我們要先守住原住戶的平面車位權益，這是最基本的大原則，其他困難與細節之後再去解決。
- 信義開發 薛涵云：選配原則中未列入原地主分回平面車位，主要是考量後續銷售的可行性。公司銷售專業亦有提供建議，目前樓上單元坪數較大，為3~4房型約38至46坪，如配到機械車位，可能需要較長時間才能銷售，甚至存在無法順利銷售的風險。
- 出席所有權人：我們先要了解各位原住戶對未來選配單元的偏好。如果大部分原住戶希望的是9樓以上的房型，那麼這個爭議應該就不會出現。我不確定結果是否如此，但先了解大家的意願非常重要。依此邏輯，如果9樓以上單元大部分分配給原住戶，問題就能解決。

(6) **一樓住戶平面車位補償討論**

- 出席所有權人：剛剛提到要補償一樓住戶平面車位，但目前看起來平面車位分回已經不夠。
- 出席所有權人：每個車位的價格不相同，優先補償的車位，選配的住戶通常會選價較高的車位。另外，分配給一樓的車位位於地下幾層？應改為優先補償機械車位。
- 出席所有權人：建議不論是車位或分回部分，這都涉及住戶的觀感問題。我建議將補償數字化，例如像剛才提到的使用年限計算方式，很直觀。若大家看到實際金額，例如一個車位280萬，送出7個車位就是1,960萬，成本和總銷20億之間的比例就一目了然。這樣大家互相就能更容易理解與支持整體分配方案。
- 出席所有權人：知道做這個決定很難，但應該還是要先做決策。因為一樓方案如果不決定，進度就無法推進，而這又影響到我們未來平面發展方向的討論，也是耽擱時間。一樓是否作為住宅，可以從整體住戶權益的角度來評估，同時保留後續討論補償的空間。這樣才能讓案子往前走。
- 信義開發 李建坤副總：因為「補償金額容後再議」彈性很大，所以協商起來會比較困難。原本提出的概念是，假設車位價值是300萬，不論位置，只要能分配到相當價值的車位或等值權益就可以。也就是說，住戶不一定挑特定車位。若車位不足，也可以再用這個概念來調整分配方式。
- 出席所有權人：跟大家說一個概念，未來大家挑樓層都沒問題，一樓店面即使變小，還可以分回，但一樓的住宅空間完全沒有了。本來的一樓使用空間和外面的兩個停車位都沒了。我原本一樓有50多坪的使用空間，又有兩個停車位，但現在全部只補償一個車位。我一開始是不同意的，但因為副總一直

說服我，為了大家好、賣相好等等，我才勉強同意。否則一樓不用跟別人擠電梯，設計無障礙空間也會比較方便，現在一樓所有好處都沒了，是整個都更案中犧牲最大的部分。這部分我也問過律師，如果一樓沒有得挑，本來就應該有補償；如果有使用坪數，也應該被補償。但如果算在權值裡，又會擠壓到大家的權值。所以最終跟副總討論後的結果是，給一個停車位作為補償就好。如果大家不願意，也沒關係，可以選擇一樓有住宅的方案。我本人百般不願意放棄一樓，這裡提供給大家參考。

- 信義開發 李建坤副總：原本一樓的使用空間依規定不得計算，所以出現這種情況。希望採用一樓不設住宅單元的方案，這是站在大家立場考量，對整體較為有利。如果一樓住戶也願意配合，願意做些讓步，未來無論是銷售或住戶使用都會比較便利。因此討論後的結果是，提供一個停車位，或以車位的價值作為補償，也不一定堅持給實體車位。大家覺得這樣安排如何？
- 出席所有權人：將心比心，如果你是一樓住戶，本來擁有漂亮的庭院，也願意讓出空間給大家使用，可能會覺得「為什麼是我付出，而不是別人付出？」。但我們現在真的需要讓這個方案盡快往前推進，否則整個案子就停擺了。關於送車位的部分，大家可能會覺得「免費送怎麼可以」，但實際上損失的部分可以請副總協調。送出的車位數量、樓層及位置都可以協調。如果今天大家不做決定，進度就會停下來。我們的目標是盡快把房子蓋好，讓大家早日入住，這才是最重要的。
- 信義開發 薛涵云：整體來看，大家都有共識願意彼此退讓。一樓住戶的主要訴求是希望能有相對應的補償，只是目前車位的實際位置尚無法確定，仍有待估價師提供相關評估後才能得知。因此，補償會先朝向「平面車位的價值」作為處理方向，以價值面來討論，這樣的協調方向大家是否可以接受。
- 出席所有權人：可以接受。
- 信義開發 李建坤副總：今天的會議時間差不多到這裡，先在此告一段落。後續若有必要，並在大家時間允許的情況下，相關事項將加快進行，因為時間對本案而言相當關鍵。如仍有需進一步討論或確認之處，將視情況再另行召開下一次會議，必要時不排除以臨時會議方式辦理。

2. **此議案未進行投票，未來召開會議時再議**

(四)臨時動議：無。

七、散會(17時20分)

召集人/主席：_____

紀錄：_____

115年01月31日 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-會員大會出席簽名簿

相關機關代表	簽名
臺北市都市更新處	社團法人台北市都市更新整合發展協會 林承發 代

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)	領取議案選票(請簽名)	土地面積(㎡)	建號	建物權狀面積(㎡)
1	王菊嬌	石牌路二段328之4號7樓	黃俊偉	□本人 ☑委託	✓	黃俊偉	12.06	30013	68.19
2	黃俊偉		黃俊偉	☑本人 □委託		黃俊偉	12.06		68.19
3	劉正之	石牌路二段328之4號6樓	劉正之	☑本人 □委託		劉正之	24.19	30014	137.41
4	曾鳳鳴	石牌路二段328之4號5樓	陳建章代	□本人 ☑委託	✓	陳建章代	24.19	30015	137.41
5	范一鳴	石牌路二段328之4號4樓	范一鳴	☑本人 □委託		范一鳴	24.19	30016	137.41
6	陳嘉孟	石牌路二段328之4號3樓	陳嘉孟	☑本人 □委託		陳嘉孟	24.19	30017	137.41
7	何麗君	石牌路二段328之4號2樓	何麗君	☑本人 □委託		何麗君	24.13	30018	137.33
8	吳雅媛	石牌路二段328之4號1樓	吳雅媛	☑本人 □委託		吳雅媛	22.80	30019	128.26
9	江聰義	石牌路二段328之3號7樓	林紀隆	□本人 ☑委託	✓	林紀隆	19.24	30020	110.39
10	李碧惠	石牌路二段328之3號6樓	李碧惠	☑本人 □委託		李碧惠	19.31	30021	110.46
11	石雅敏	石牌路二段328之3號5樓	石雅敏	☑本人 □委託		石雅敏	19.31	30022	110.46
12	陳昆豐	石牌路二段328之3號4樓	林紀隆	☑本人 □委託		林紀隆	19.31	30023	110.46
13	楊錦龍	石牌路二段328之3號3樓	楊錦龍	☑本人 □委託		楊錦龍	12.83	30024	117.11
14	郭貞慧	石牌路二段328之3號3樓	楊新強	□本人 ☑委託	✓	楊新強	12.83	30024	117.11
15	謝重光	石牌路二段328之3號2樓	謝重光(謝明珠)	□本人 ☑委託	✓	謝明珠	19.24	30025	110.39
16	謝麗玲	石牌路二段328之3號1樓	謝麗玲	☑本人 □委託		謝麗玲	19.31	30026	110.39
17	黃浩倫	石牌路二段328之2號7樓	黃浩倫	☑本人 □委託		黃浩倫	42.67	30027	232.84
18	陳郭瑛玉	石牌路二段328之2號6樓	陳郭瑛玉代	□本人 ☑委託	✓	陳郭瑛玉	29.28	30028	151.39
19	陳子琳	石牌路二段328之2號5樓	陳子琳	☑本人 □委託		陳子琳	25.59	30029	144.67
20	林桂琳	石牌路二段328之2號4樓	林桂琳	☑本人 □委託		林桂琳	25.59	30030	144.67
21	李曉儀	石牌路二段328之2號3樓	李曉儀	☑本人 □委託		李曉儀	25.59	30031	144.67
22	王美子	石牌路二段328之2號2樓	王美子代	□本人 ☑委託	✓	王美子	25.31	30032	142.38
23	鄭木春	石牌路二段328之2號1樓	鄭木春	☑本人 □委託		鄭木春	30.75	30033	146.58
24	徐素貞	石牌路二段328之1號7樓	林紀隆代	□本人 ☑委託	✓	林紀隆	20.99	30034	119.03
25	洪千惠	石牌路二段328之1號6樓	洪千惠	☑本人 □委託		洪千惠	23.92	30035	120.21
26	吳信毅	石牌路二段328之1號5樓	吳信毅	☑本人 □委託		吳信毅	21.20	30036	120.21
27	邱伯芬	石牌路二段328之1號4樓	邱伯芬	☑本人 □委託		邱伯芬	21.20	30037	120.21
28	曾台麗	石牌路二段328之1號3樓	曾台麗	☑本人 □委託		曾台麗	21.20	30038	120.21
29	沈金蕾	石牌路二段328之1號2樓	沈錦像	□本人 ☑委託	✓	沈錦像	21.06	30039	119.10
30	張杉溝	石牌路二段328之1號1樓	張士誠代	□本人 ☑委託	✓	張士誠	30.75	30040	142.26
31	郭麗美	石牌路二段328號1樓		□本人 □委託			22.94	30041	131.50
出席數			30				674.32		3699.70
總數			31				697.26		3948.31
出席比例			96.77%				96.71%		96.57%

與正本相符

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-會員大會

2026.01.31

信義開發
For a Better Life

議程

時間(下午)	項目	
13：10~13：30	簽到	
13：30~13：40	主席及來賓致詞	
13：40~14：10	報告事項-	更新會會務報告
14：10~15：20	承認事項-	114年度資產負債表、114年度收支明細表、115年度預算規劃表(公告於本案專屬網頁 https://www.sinyidev.com.tw/ambassador)
	議決事項-	1. 更新前車位估價條件及評定方式 2. 估價領銜與基準日調整授權(1/15理事會決議新增) 3. 建築立面、景觀細節授權(1/15理事會決議新增) 4. 超選部分銷售單價(1/15理事會決議新增) 5. 建築平面設計方向 6. 選配原則(1/15理事會決議新增)
15：20~15：50	臨時動議	
15：50~16：00	主管機關代表致詞	
16：00	散會	

主席宣布

報告出席率 / 宣布開會

出席率法定門檻需超過總數50%

主席及來賓致詞

與正本相符

報告大綱

一、更新會會務報告

- 都更作業執行時程預估
- 114/8/23~115/1/30執行項目說明（包含114年度收支表及資產負債表、115年度預算規劃表）

二、各顧問進度報告及議案投票

- 估價顧問報告
  - 議案一：更新前車位估價條件及評定方式
  - 議案二：估價領銜與基準日調整授權(1/15理事會決議新增)
- 建築顧問報告
  - 議案三：建築立面、景觀細節授權(1/15理事會決議新增)
- 都更顧問報告
  - 議案四：超選部分銷售單價(1/15理事會決議新增)
  - 議案五：建築平面設計方向
  - 議案六：選配原則(1/15理事會決議新增)

更新會會務報告

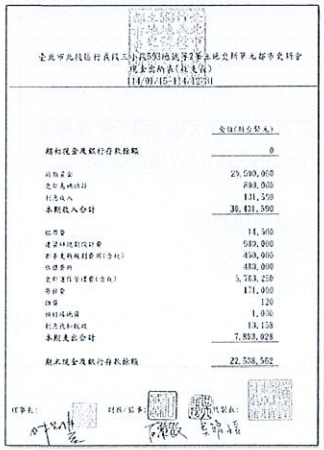
都更作業執行時程預估

	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	測量及鑽探報告報皆已完成
	建築設計、面積定案(代書計算產權面積)	114/06/02~115/03/31	(時程受原容認定影響) 平面定案後，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執行項目說明

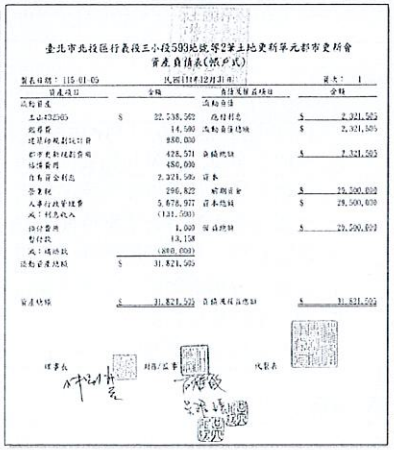
1. 會計師協助代製 114年度收支明細表、114年度資產負債表（115年第1次理事會決議）



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
現金收支明細表(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
收入	
自有資金	29,500,000
金融機構借款	800,000
利息收入	131,500
本期收入合計	30,431,500
支出	
稅捐費	14,500
建築師規劃設計費	500,000
都市更新規劃費用(含利息)	450,000
估價費用	480,000
金融貸款利息(含利息)	5,788,250
勞保費	171,000
郵費	120
開發成本費	1,000
利息費用-銀行	14,158
本期支出合計	7,818,028
期末現金及銀行存款餘額	22,538,562

理事長：　財務/監事：　代製表：

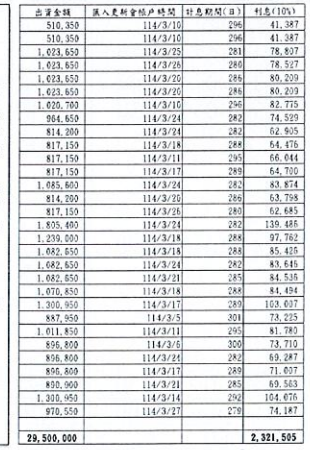


臺北市北投區行義段三小段593地號等2筆土地更新單元都市更新會
資產負債表(按戶式)

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	
土地-行義段	$ 22,538,562	應付利息	$ 2,321,505
銀行存款	14,500	流動負債總計	$ 2,321,505
建築師規劃設計費	850,000		
都市更新規劃費用	428,571	負債總計	$ 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	期初資金	$ 29,500,000
營業稅留抵數	5,678,977	資本總計	$ 29,500,000
減：利息收入	(131,500)		
預付費用	1,000	負債及權益總計	$ 29,500,000
預付款	63,158		
減：備抵損失	(800,000)		
流動資產總計	$ 31,821,505		
資產總計	$ 31,821,505	負債及權益總計	$ 31,821,505

理事長　財務/監事　代製表



出資金額	購入更新會帳戶時間	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	82,715
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
1,805,600	114/3/24	282	139,486
1,239,000	114/3/18	288	97,762
1,082,650	114/3/18	288	85,425
1,082,650	114/3/24	282	83,645
1,082,650	114/3/21	285	84,535
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）

與正本相符

114/8/23~115/1/30執行項目說明

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	

於115年1月20日公告（符合章程第三十七條規定）

臺北市北投區行義段三小段508地號等2筆土地
更新會預算規劃表
115年度

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	

理事長/發起人（簽名並蓋章）　監事（簽名並蓋章）

中華民國115年1月15日

114/8/23~115/1/30執行項目說明

3.變更更新會會址，換發更新會立案證書及圖記印模

① 114/08/23，會員大會決議變更會址。
② 114/10/09，收訖臺北市都市更新處核定會員大會備查函。
③ 114/10/26，完成更新會立案證書及圖記印模換發作業。

4.更新會成員(所有權人)變更

① 114/09/19，新增1位所有權人，更新會成員共31人。
② 114/10/21，完成相關文件確認，並更新土地建物清冊後，提供各顧問後續作業。

5.車位產權登記面積釐清與估價條件建議

① 114/09/15，114年度第四次臨時理事會，估價師分析面積差異無邏輯可循，推論應為「車位使用權」。
② 114/09/24，律師依契約證明文件及過往案例，建議將車位使用權計入更新前價值。
③ 114/10/02，估價師提供車位估價條件建議。
④ 114/12/01，114年度第三次理事會決議，同意估價師所建議之車位估價條件，惟使用年限再行討論。
⑤ 115/01/15，115年度第一次理事會決議，以多數車位戶同意之使用年限為會員大會議案。

114/8/23~115/1/30執行項目說明

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114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。
③ 下次補助款申請時間為「都市更新事業計畫或權利變換計畫核定後」

8.建築平面調整

① 114/08/23，114年第2次會員大會時，依問卷統計結果規劃為單層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。

本次會員大會-議案說明

議案		說明
議案一	更新前車位估價條件及評定方式	• 114年第3次理事會決議(估價師建議) • 115年第1次理事會決議(建議年限)
議案二	估價領銜與基準日調整授權	• 日期應為權利變換計畫報核日前6個月內
議案三	建築立面、景觀細節授權	• 更新會理事為建築專業背景，授權可縮短作業時程
議案四	超選部分銷售單價	• 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
議案五	建築平面設計方向	• 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(2~8F：B1、C1、E1戶) • 涉及住戶未來選配分回面積找補
議案六	選配原則	• 選配原則說明與順序確認

與正本相符

各顧問作業報告

估價顧問-連邦不動產估價師聯合事務所

『資產活化・傳承價值』

簡報大綱

一.估價師選任

二.都更案送件前估價作業

三.權利變換價值評估法源及內容

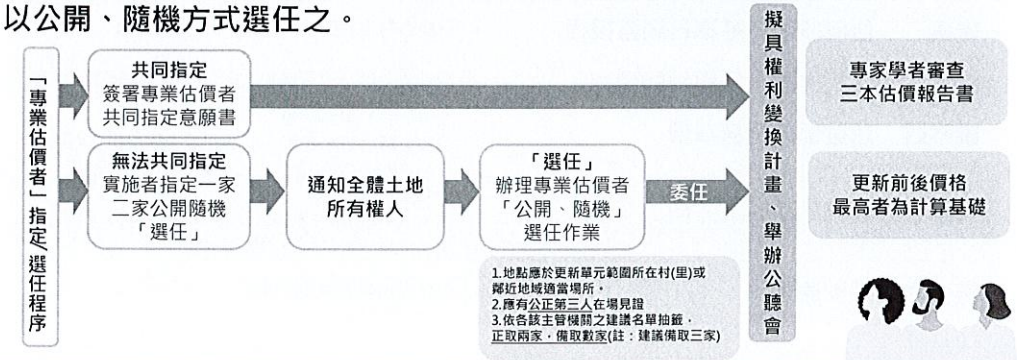
四.估價條件

五.車位使用權議題

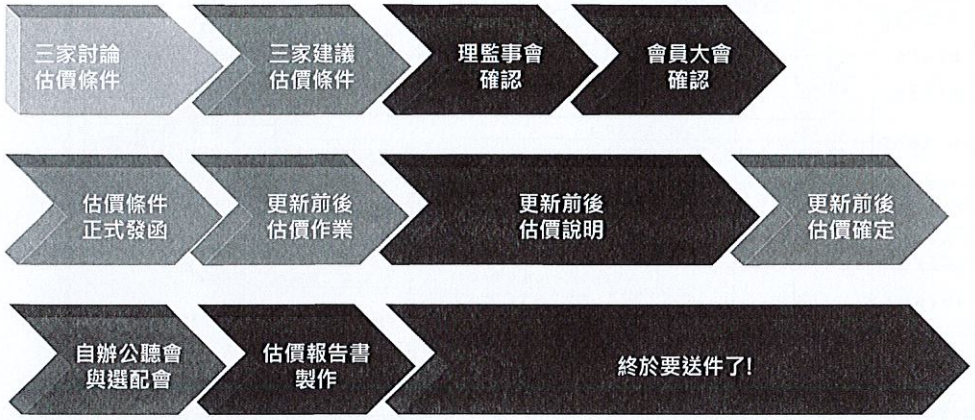
LinkU

估價師選任

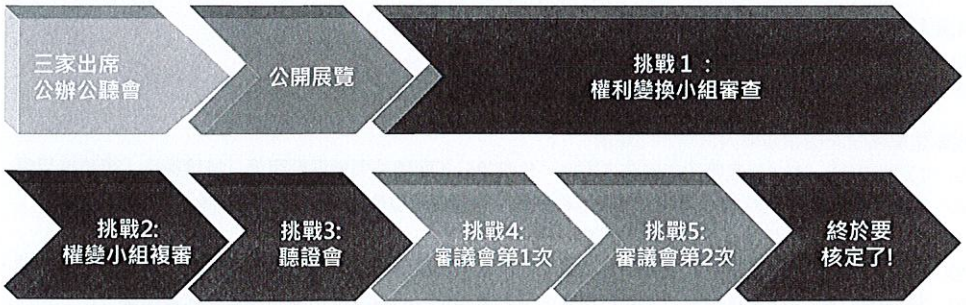
都更條例 第50條---，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。
前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，
由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，
以公開、隨機方式選任之。



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!



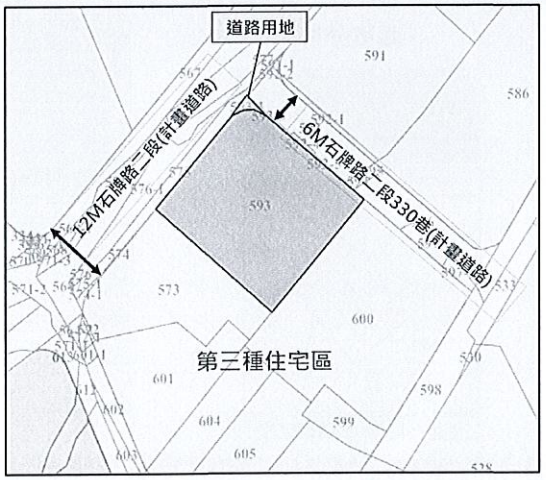
與正本相符

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**
  692.23㎡(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)



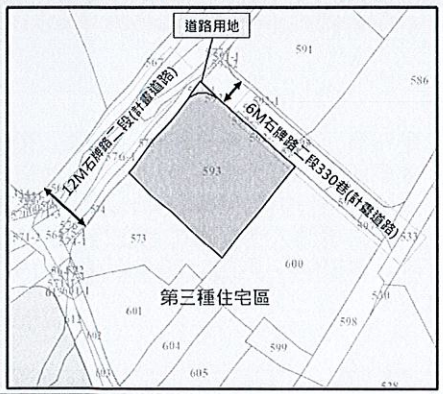
更新前估價條件

價格日期：民國114年7月1日(暫定)

項目	條件說明
1 容積獎勵	更新前各權利人土地權利價值，係以土地素地價格為基礎，在合併利用狀況，加計「原容積高於法定容積」、「結構安全堪慮建築物」及「海砂獎勵」，考量整體土地權利分配公平性，於評估該部分土地更新前土地權利價值時加計該項獎勵，並進行容積計算。 (本次依據委託人114年7月22日提供之獎勵值表進行計算，若有變更權利價值比例將會隨之變動)

更新前估價條件

項目	條件說明
2 比準地	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。



與正本相符

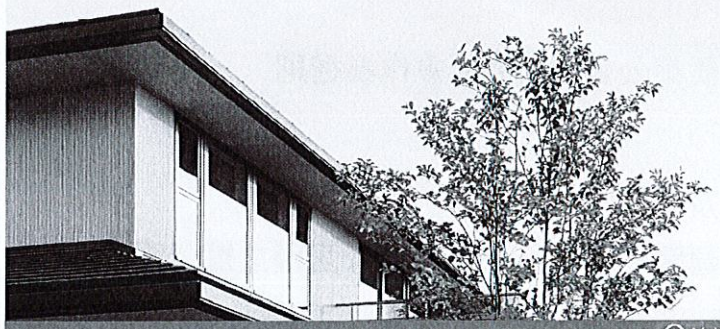
更新前估價條件

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謄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	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:

地號	使用分區	貢獻容積樓地板面積(㎡)
593-1	道路用地(公共設施用地)	11.32

註：上述面積(㎡)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。

車位使用權議題



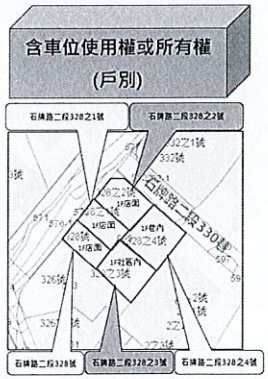
更新前估價條件

項目	條件說明
6 車位使用權 (待會員大會通過)	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。 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。

註：價格日期若有變動，會造成建物屋齡之變動，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。)

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
石牌路三段328之2號一樓 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:無差異

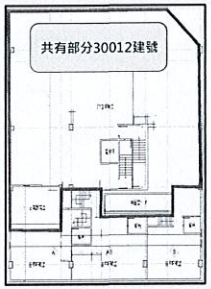
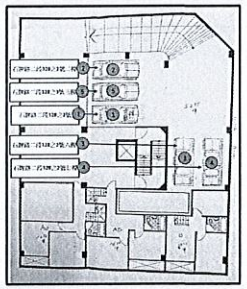
石牌路二段328之1號					
門牌	土地面積(坪)	建物面積(坪)	專有面積(坪)	共有面積(坪)	備註(共有差異)
石牌路二段328之1號一樓 石牌路二段328之1號地下室	9.3016	43.03	33.28	9.75	

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。

與正本相符

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。)

議案一

更新前車位估價條件及評定方式

同簡報22、26頁。以車位使用權進行評估，尚可使用年限以價格日期起算至「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50年，再加計10年。

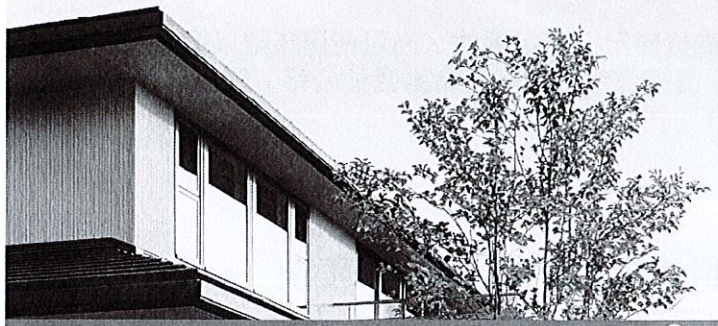
說明 / 意見討論/ 投票表決

主席宣布

議案一 表決結果

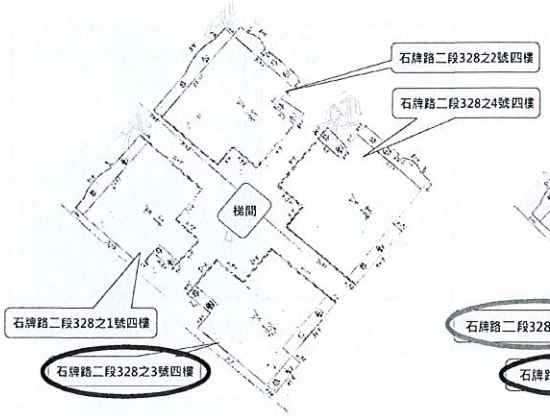
與正本相符

入內現勘地主配合事項

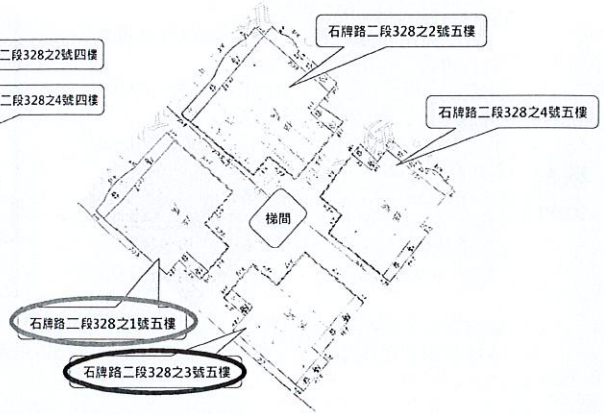


現勘(入內)預計戶數

- 4F：
- 328之3號4F

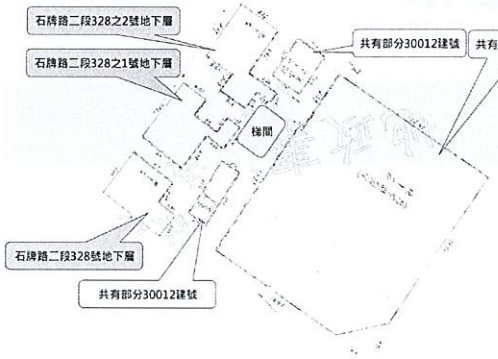


- 5F：
- 328之1號5F、328之3號5F

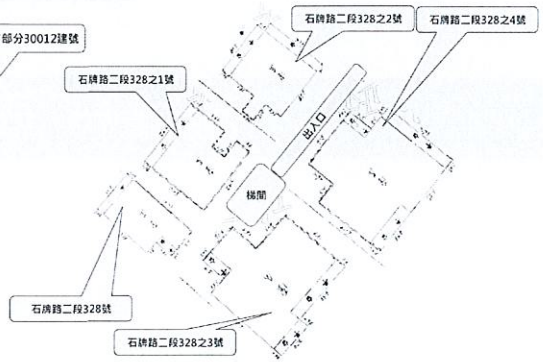


現勘(入內)預計戶數

- 地下室(全)：
- 328號、328之1號、328之2號

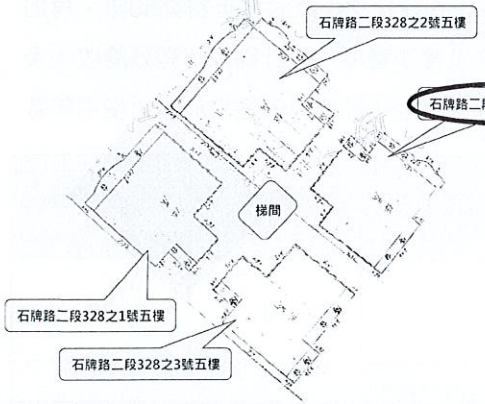


- 1F(全)：
- 328號、328之1號、328之2號、328之3號、 328之4號

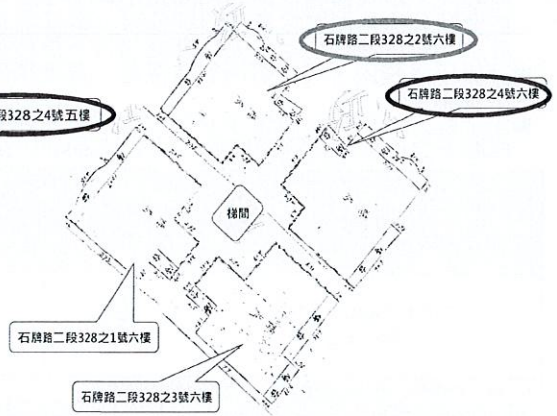


現勘(入內)預計戶數

- 5F：
- 328之4號5F



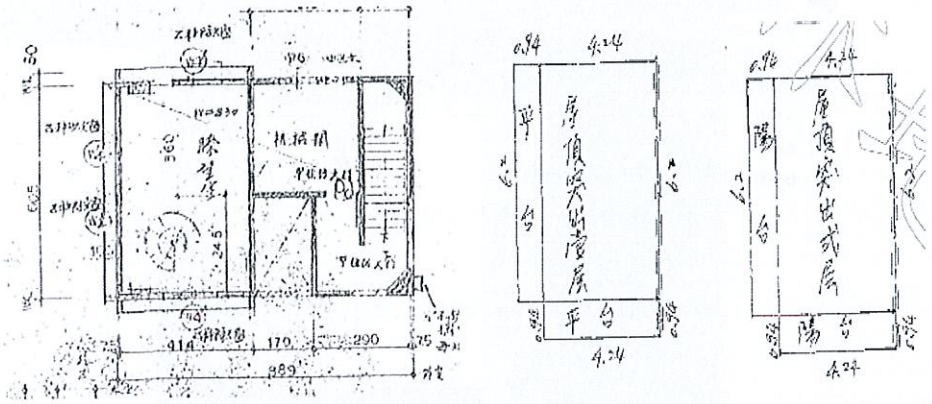
- 6F：
- 328之2號6F、328之4號6F



與正本相符

現勘(入內)預計戶數

- 屋頂突出物



主席宣布

議案二 表決結果

議案二

估價領銜與基準日調整授權

授權理事會依估價結果對更新會最有利者擔任領銜估價師，並依實務需要調整本案估價基準日

說明 / 意見討論/ 投票表決

各顧問作業報告

建築顧問-邑相聯合建築師事務所

建築設計

2026.01.31

簡報大綱

一.建築規模說明
二.設計面積說明
三.出入口動線計畫
四.防災計畫
五.樓層用途計畫
六.結構系統計畫
七.立面造型計畫
八.景觀配置計畫
九.各層平面圖(方案1、方案2)

邑相聯合建築師事務所

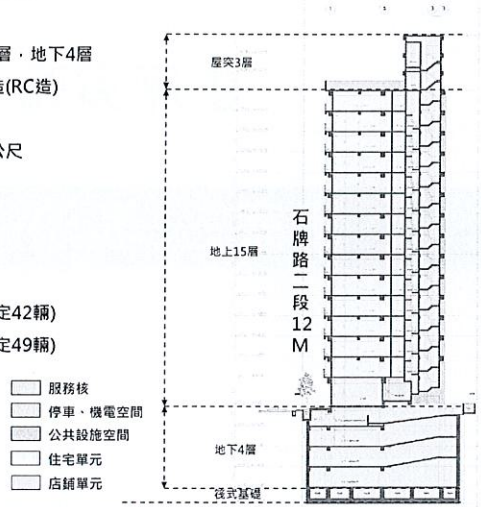
與正本相符

建築設計說明

邑相聯合建築師事務所 EIMAGE ARCHITECTS

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：41+1輛 (法定42輛)
- 總機車停車數：48+1輛 (法定49輛)



未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

建築設計說明

邑相聯合建築師事務所 EIMAGE ARCHITECTS

二、建築設計面積說明

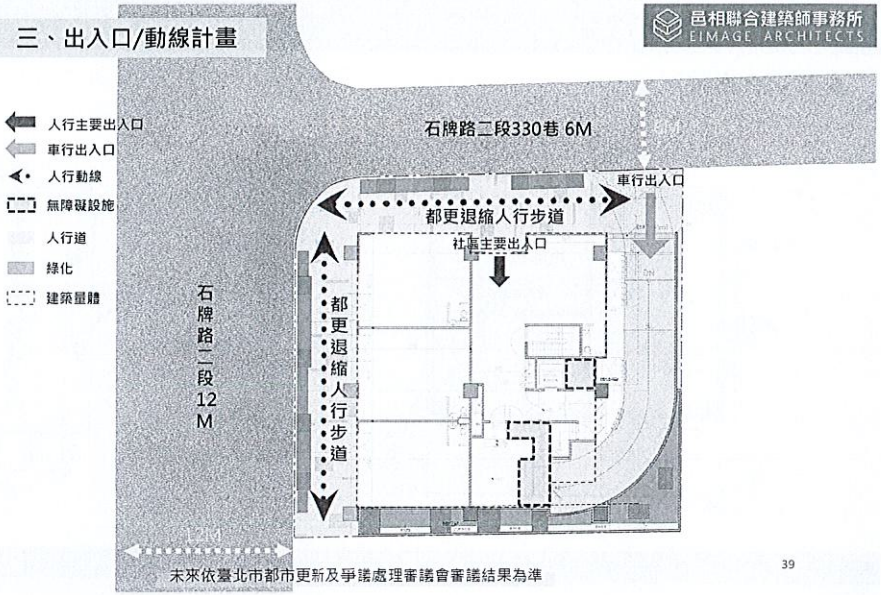
允建面積說明				
基地面積	692.23㎡	第三種住宅區	法定容積率:225%	法定建蔽率:56%(原建蔽率)
法定容積樓地板面積	692.23*225%＝1557.52㎡(471.15坪)			
原容積樓地板面積 (原容積於1141211市府核定)	地上：2701.83㎡(817.3坪) 地下：124.96㎡(37.8坪)			
更新獎勵面積(A)	地上：1684.68㎡(509.62坪) 地下：149.95㎡(45.36坪)			
海砂獎勵面積(原容*30%) (B)	地上：2701.83㎡*30%＝810.55㎡ 地下：124.96*30%=37.49㎡ 合計：848.04㎡(256.53坪)			
允建總容積面積(A)+(B)	地上：4052.75㎡(1225.96坪) 地下：187.44㎡(56.7坪)			
設計面積檢討				
設計建築面積	378㎡ (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㎡ (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無障礙車位			
法定汽車位 / 實設汽車位	42位/平面：33+1無障礙車位；機械：8位			

未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

建築設計說明

邑相聯合建築師事務所 EIMAGE ARCHITECTS

三、出入口/動線計畫

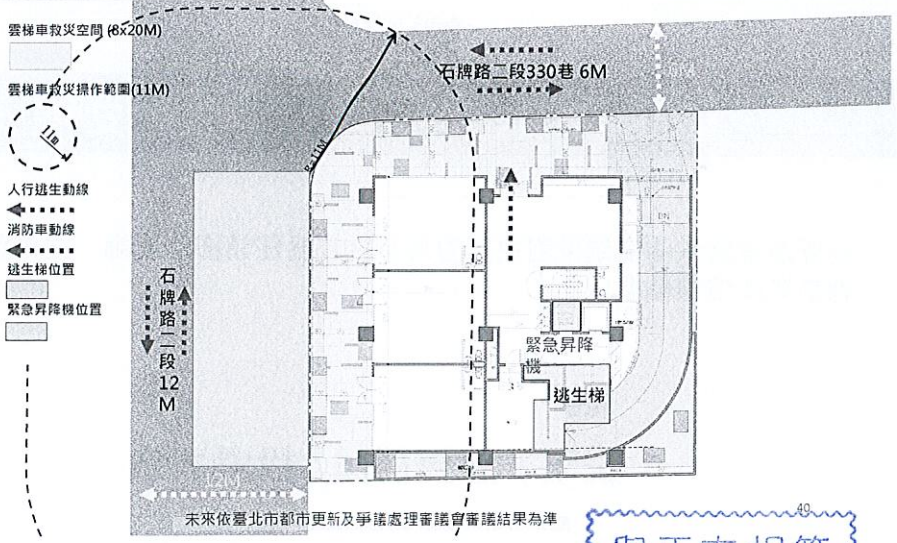


未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

建築設計說明

邑相聯合建築師事務所 EIMAGE ARCHITECTS

四、防災計畫



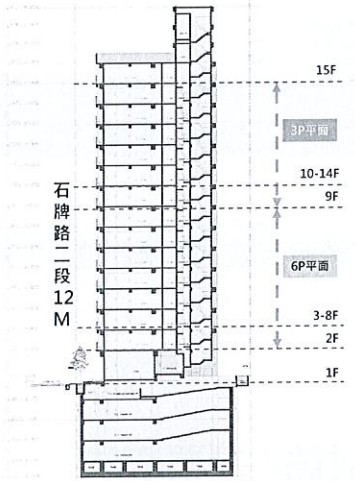
未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

與正本相符

建築設計說明

邑相聯合建築師事務所 EIMAGE ARCHITECTS

五、樓層用途計畫



樓層	樓層規劃	
	方案1.	方案2.
15F	3P住宅	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1&2	店鋪3 住宅 公設1

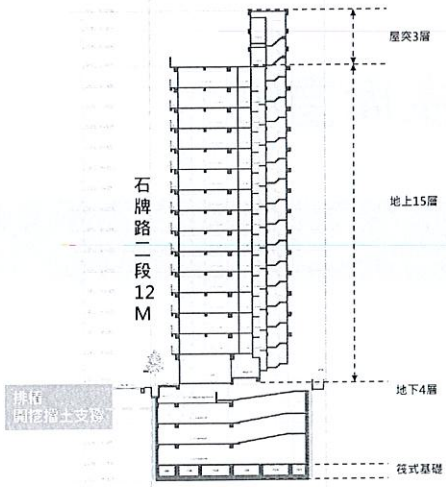
- 服務核
- 停車空間、機電設備空間
- 公共設施空間
- 住宅單元
- 店鋪單元

未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

建築設計說明

邑相聯合建築師事務所 EIMAGE ARCHITECTS

六、結構系統計畫



樓層高度

2～15F＝每層3.2M

1F＝4.2M

B1F＝3.5M

B2F ＝ 3.2M

B3F＝3.2M

B4F=4.0M

建築物總高度

約49.75M

地下室開挖總深度

約17.5M

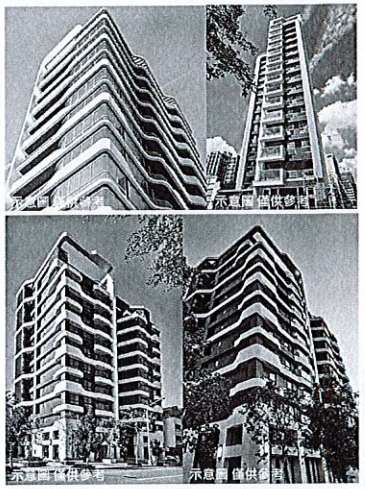
本案結構設計係依據台北市法規規範：採用鋼筋混凝土造(RC)，主結構體採用RC梁、柱結構組成之韌性抗彎矩構架系統。

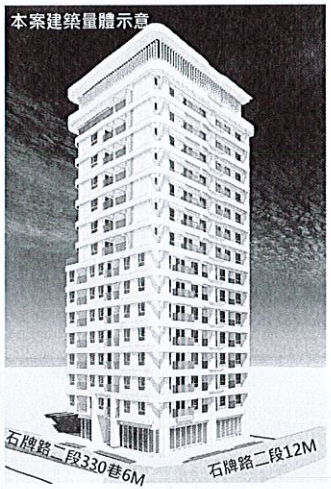
未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

建築設計說明

邑相聯合建築師事務所 EIMAGE ARCHITECTS

七、立面造型計畫　現代簡約風格



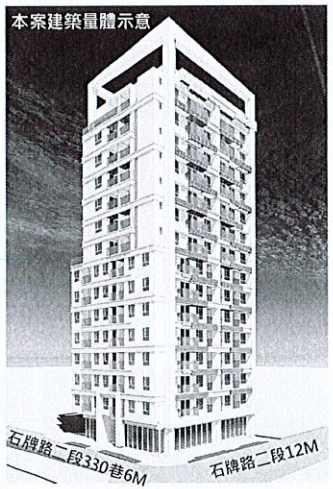


未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

建築設計說明

邑相聯合建築師事務所 EIMAGE ARCHITECTS

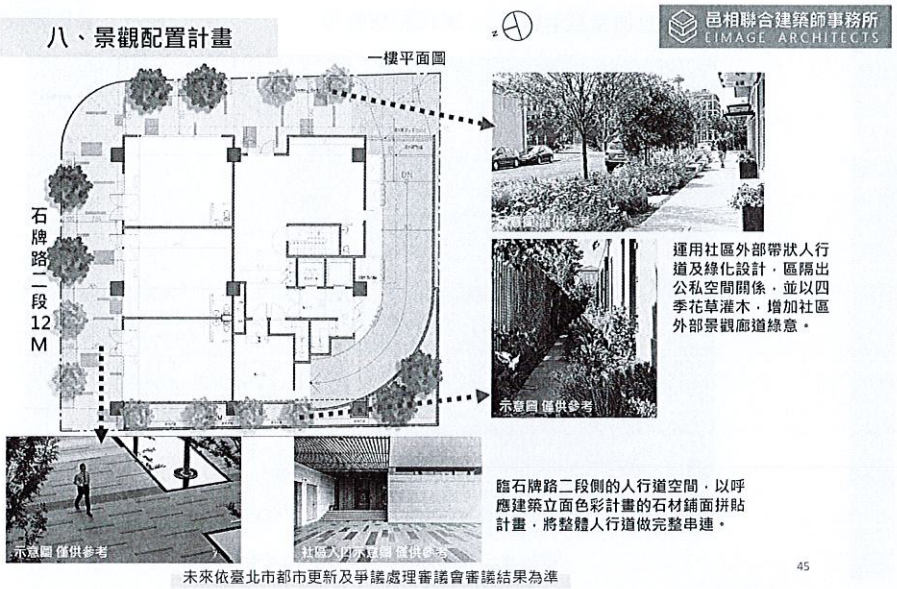
七、立面造型計畫　自然休閒風格



未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

與正本相符

建築設計說明



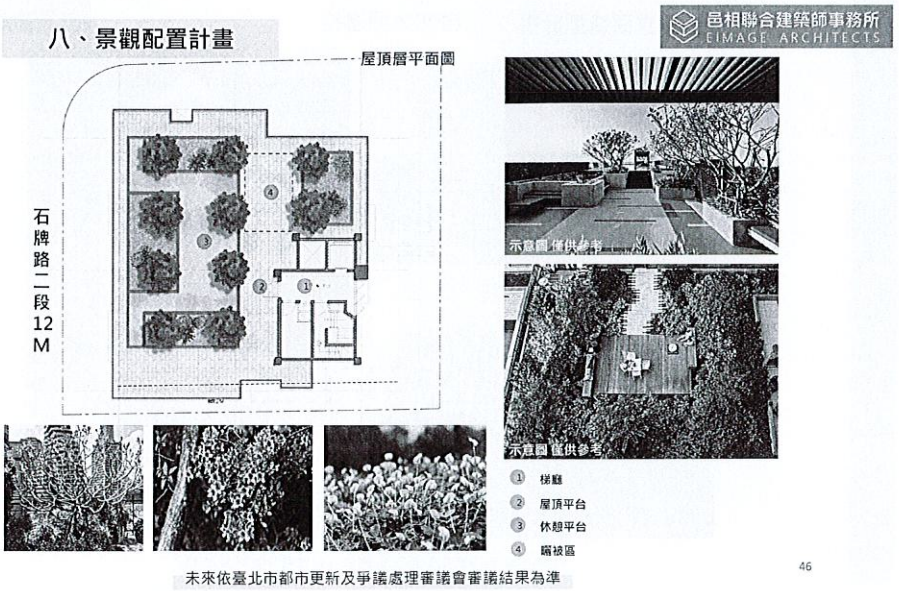
議案三

建築立面、景觀細節授權

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

說明 / 意見討論/ 投票表決

建築設計說明



主席宣布

議案三 表決結果

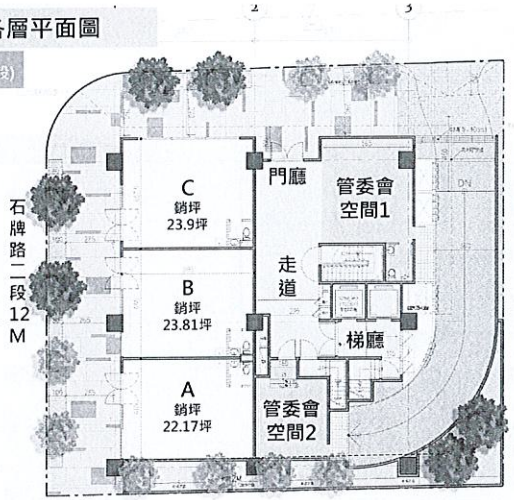
與正本相符

建築設計說明

九、各層平面圖

方案1.(1F公設)

邑相聯合建築師事務所 EIMAGE ARCHITECTS



- 服務核
- 陽台
- 公共設施空間
- 店鋪單元

樓層	樓層規劃 方案1.	樓層規劃 方案2.
15F	3P住宅	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1&2	店鋪*3 住宅 公設1

一樓平面圖

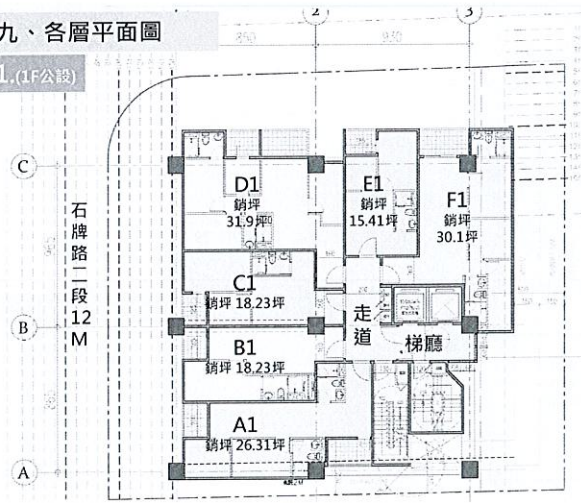
未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

建築設計說明

九、各層平面圖

方案1.(1F公設)

邑相聯合建築師事務所 EIMAGE ARCHITECTS



單元	格局	銷坪
A1	2廳 2衛 2房	26.31坪 室內15.16坪
B1	1廳 1衛 1房	18.23坪 室內11.26坪
C1	1廳 1衛 2房	18.23坪 室內11.26坪
D1	2廳 2衛 3房	31.9坪 室內18.78坪
E1	1廳 1衛 2房	15.41坪 室內9.37坪
F1	2廳 2衛 2房	30.1坪 室內18.47坪

二至八樓平面圖

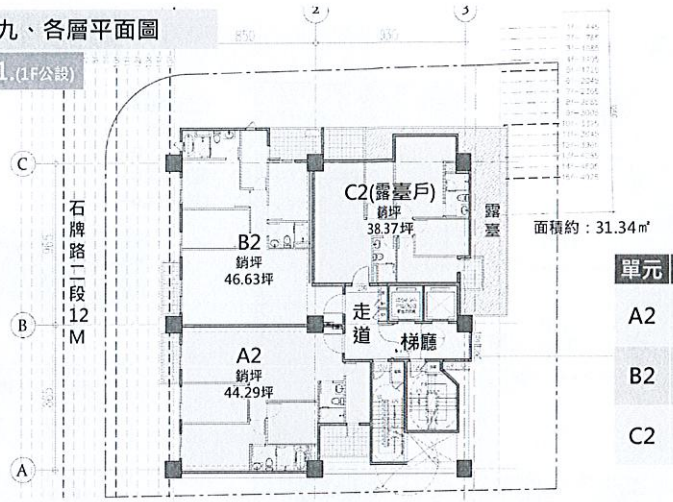
未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

建築設計說明

九、各層平面圖

方案1.(1F公設)

邑相聯合建築師事務所 EIMAGE ARCHITECTS



單元	格局	銷坪
A2	2廳 2衛 3房	44.29坪 室內26.62坪
B2	2廳 2衛 3房	46.63坪 室內28.04坪
C2	2廳 2衛 3房 (露臺)	38.37坪 室內23.14坪

九樓平面圖

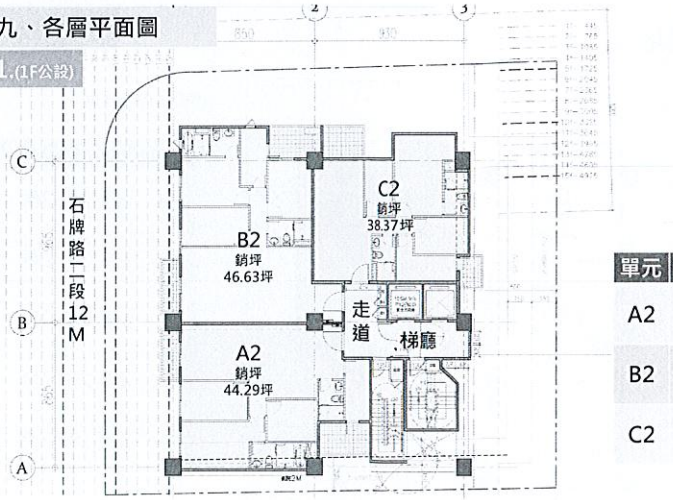
未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

建築設計說明

九、各層平面圖

方案1.(1F公設)

邑相聯合建築師事務所 EIMAGE ARCHITECTS



單元	格局	銷坪
A2	2廳 2衛 3房	44.29坪 室內26.62坪
B2	2廳 2衛 3房	46.63坪 室內28.04坪
C2	2廳 2衛 3房	38.37坪 室內23.14坪

十至十五樓平面圖

未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

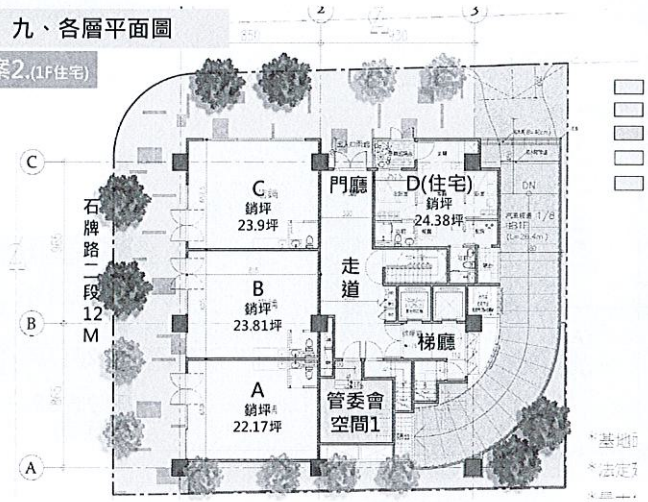
與正本相符

建築設計說明

九、各層平面圖

邑相聯合建築師事務所 EIMAGE ARCHITECTS

方案2.(1F住宅)



樓層	樓層規劃 方案1.	樓層規劃 方案2.
15F	3P住宅	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1&2	店鋪*3 住宅 公設1

一樓平面圖

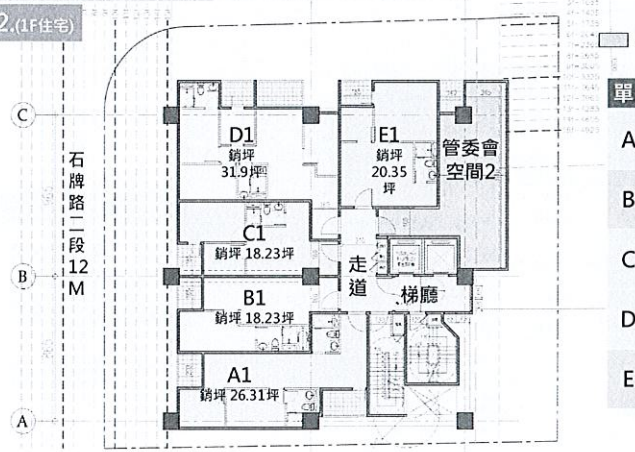
未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

建築設計說明

九、各層平面圖

邑相聯合建築師事務所 EIMAGE ARCHITECTS

方案2.(1F住宅)



單元	格局	銷坪
A1	2廳 2衛 2房	26.31坪 室內15.16坪
B1	1廳 1衛 1房	18.23坪 室內11.26坪
C1	1廳 1衛 2房	18.23坪 室內11.26坪
D1	2廳 2衛 3房	31.9坪 室內18.78坪
E1	2廳 1衛 2房	20.35坪 室內12.68坪

二樓平面圖

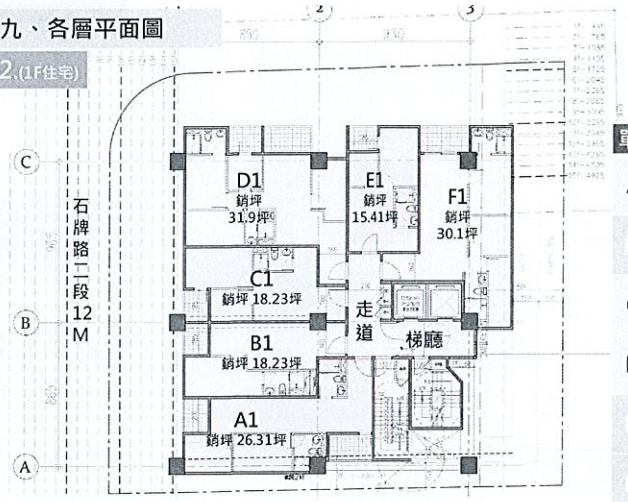
未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

建築設計說明

九、各層平面圖

邑相聯合建築師事務所 EIMAGE ARCHITECTS

方案2.(1F住宅)



單元	格局	銷坪
A1	2廳 2衛 2房	26.31坪 室內15.16坪
B1	1廳 1衛 1房	18.23坪 室內11.26坪
C1	1廳 1衛 2房	18.23坪 室內11.26坪
D1	2廳 2衛 3房	31.9坪 室內18.78坪
E1	2廳 1衛 2房	20.35坪 室內12.68坪
F1	2廳 2衛 2房	30.1坪 室內18.47坪

三至八樓平面圖

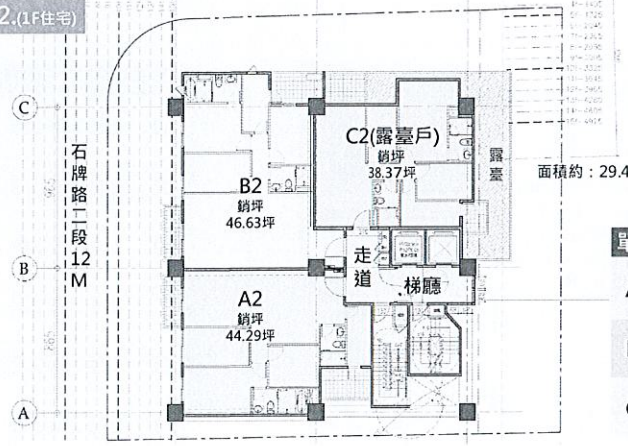
未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

建築設計說明

九、各層平面圖

邑相聯合建築師事務所 EIMAGE ARCHITECTS

方案2.(1F住宅)



單元	格局	銷坪
A2	2廳 2衛 3房	44.29坪 室內26.62坪
B2	2廳 2衛 3房	46.63坪 室內28.04坪
C2	2廳 2衛 3房	38.37坪 室內23.14坪

九樓平面圖

未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

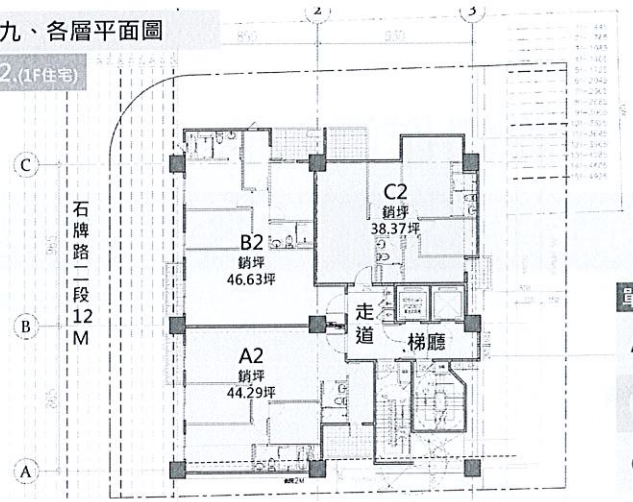
與正本相符

建築設計說明

九、各層平面圖

方案2.(1F住宅)

邑相聯合建築師事務所 EIMAGE ARCHITECTS



單元	格局	銷坪
A2	2廳 2衛 3房	44.29坪 室內26.62坪
B2	2廳 2衛 3房	46.63坪 室內28.04坪
C2	2廳 2衛 3房	38.37坪 室內23.14坪

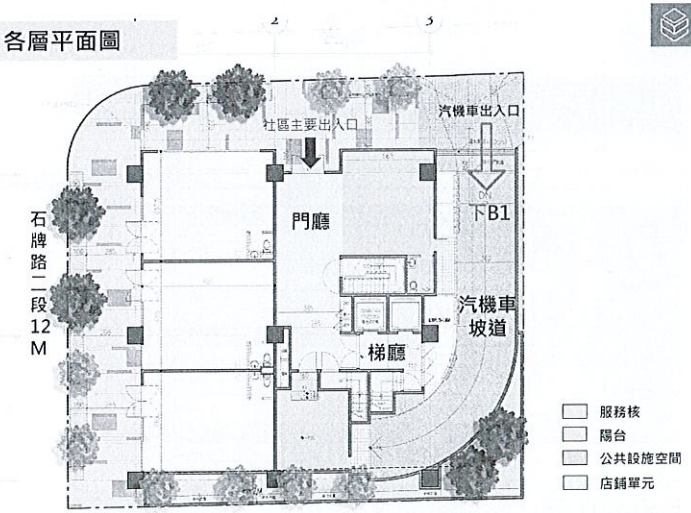
十至十五樓平面圖

未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

建築設計說明

九、各層平面圖

邑相聯合建築師事務所 EIMAGE ARCHITECTS



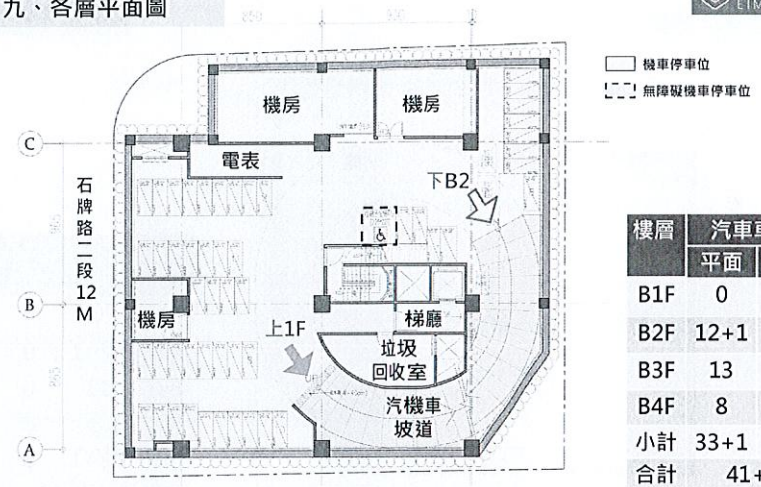
一樓平面圖

未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

建築設計說明

九、各層平面圖

邑相聯合建築師事務所 EIMAGE ARCHITECTS



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

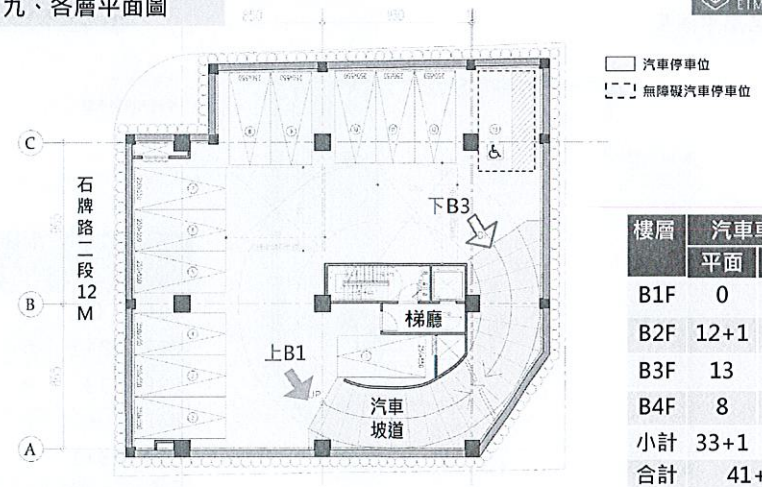
地下一樓平面圖

未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

建築設計說明

九、各層平面圖

邑相聯合建築師事務所 EIMAGE ARCHITECTS



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

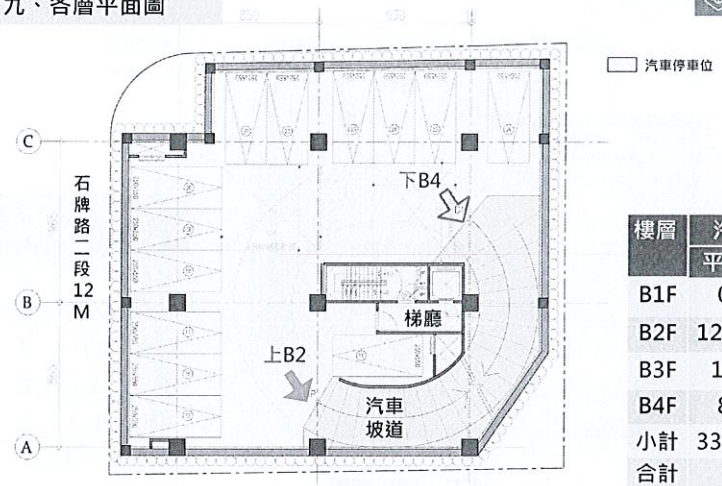
未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

與正本相符

建築設計說明

九、各層平面圖

邑相聯合建築師事務所 EIMAGE ARCHITECTS



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

未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

各顧問作業報告

都更顧問-築璟都市更新有限公司

簡報大綱

逐步前進 追求願景

築璟都市更新

一.容積獎勵

二.更新案成本項目說明

三.試算前提說明

四.本案提列成本

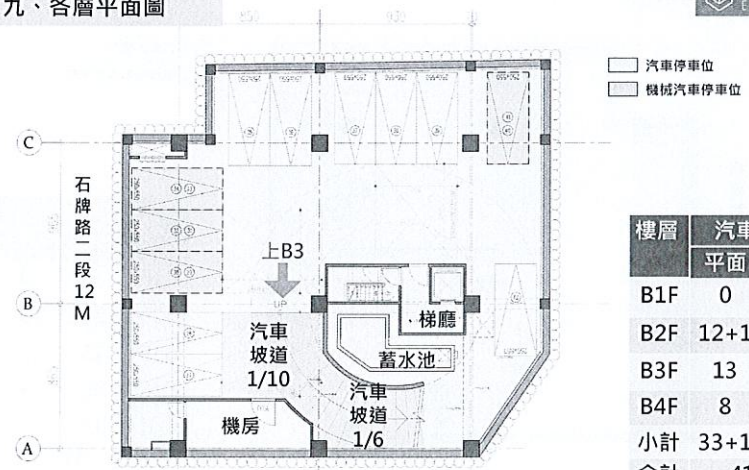
五.分配結果

六.選配原則

建築設計說明

九、各層平面圖

邑相聯合建築師事務所 EIMAGE ARCHITECTS



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

未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

容積獎勵

築璟都市更新

基本資料	基地面積	692.23㎡	
	法定容積率	225.00%	
	法定容積	1,557.52㎡	
73使522	基地面積	697.17㎡	
	基準容積	1568.64㎡	
	地上原容積	2701.83㎡	原建築容積業經都發局認定
	地下原容積	124.96㎡	
擬申請獎勵項目		獎勵容積(㎡)	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㎡	810.55㎡	4,052.75㎡	4,240.19㎡
地下	149.95㎡	37.49㎡	187.44㎡	

與正本相符

更新案成本項目說明

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	

試算前提說明

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㎡(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)	實際可能發包
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		
貳、權變費用	規劃費		
	土地改良物拆補費+租金		
	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

分配結果

項目	依照表價提列(送件版)		實際可能情形	
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。

與正本相符

議案四

超選部分銷售單價

原住戶分配價值超過選配原則上限之單價，以更新會未來採認之公開銷售價為準

說明 / 意見討論/ 投票表決

主席宣布

議案四 表決結果

選配原則

第一條、房屋單元選配：(如後說明兩版本差異)

第二條、車位單元選配：(如後說明兩版本差異)

第三條、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。

第四條、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**。

第五條、超額分配之申請：

1.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之110%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。

2.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。

第六條、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：

(1)由所有權人或其委託人抽籤(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，於剩餘未經選配單元中選配，且應符合第一條及第二條之建物及車位選配原則。

(2)原則於所有重複單元抽籤結束後，統一進行未中籤者之現場選配，若又遇重複選配情形且協調不成，則續以抽籤程序辦理。

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，由實施者委託之公正第三人代為抽籤選配，或出具委託書(附本人印鑑證明)委託他人代為出席選屋。

第一條、房屋單元選配

1.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110%**」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，差額價金均於完工交屋之日起30日內完成價金結算找補。

2.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46㎡之房屋單元」。
本案主建物面積小於46㎡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。

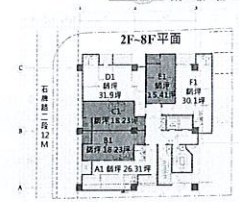
3.房屋單元選配順位：

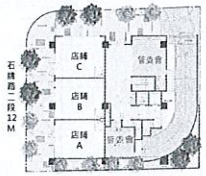
方案1：1F作公設		
房屋單元	順位	說明
店鋪	一	原石牌路店鋪所有權人
	二	第一順位放棄，其餘所有權人始得選配
住宅 (2F~15F)	一	更新前一樓作住宅使用之所有權人(328之3號、328之4號)
	二	其餘所有權人及權利變換關係人

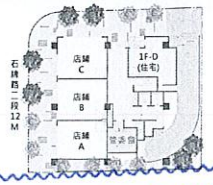
基於補償其放棄一樓使用便利性及釋放地面層空間供社區共用之對等原則。

方案2：1F設置一戶住宅		
房屋單元	順位	說明
店鋪	一	同上
	二	同上
住宅 1F-D	一	原位原次優先(328之4號所有權人)
	二	第一順位放棄，其餘所有權人得選配。
住宅 2F~15F	一	328-3號所有權人
	二	其餘所有權人及權利變換關係人

基於補償其放棄一樓使用便利性及釋放地面層空間供社區共用之對等原則。





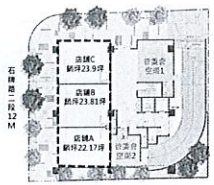


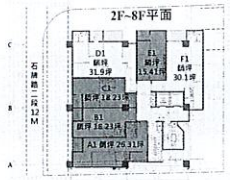
與正本相符

第二條、車位單元選配

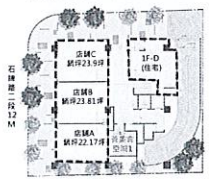
1. 本案設有33部平面車位及8部機械車位，每一房屋單元至多分配一車位。
   當同一車位有兩人以上申請分配，應優先適用第二條第4點之選配順位；若屬同一順位者，協調不成則以公開抽籤程序辦理。 詳下頁說明
2. 無障礙停車位編號B2-13已列為不供選配之大公，不得為本大樓所有權人選配。
3. 因本案基地條件受限，車位數無法滿足一戶一車位，故選配產權面積未達30坪之住宅單元(2~8F之A、B、C、E單元等28戶)，原則不得選配車位。選配更新後一樓店鋪及住宅者不受前述面積規定限制，仍得選配車位。

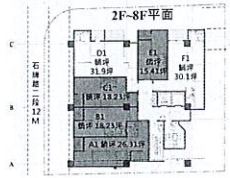
方案1：1F作公設





方案2：1F設置一戶住宅





第二條、車位單元選配(續)

4.平面車位選配順位原則：

順位	方案1：1F作公設	方案2：1F設置一戶住宅	說明
一 (綁人)	328之3號、328之4號之所有權人 且不論選配之房屋單元面積與用途	328之3號之所有權人 且不論選配之房屋單元面積與用途	基於補償其放棄一樓使用便利性及釋放地面層空間供社區共用之對等原則，得不受本條第3點關於建物產權面積未達30坪不得選配車位之限制，列為平面車位之第一優先選配序位，以維護其權利變換後之資產價值與使用機能
二 (綁房)	選配9F~15F住宅單元之所有權人	選配9F~15F住宅單元之所有權人	基於整體建築資產價值之合理配置，且大坪數房屋單元於不動產市場交易慣例中，資產價值與使用效益與平面車位具高度關聯，本案保障選配高樓層大坪數之所有權人，優先選配平面車位。
三	1.選配1F店鋪(非屬第一順位者) 2.2F~8F之D、F戶住宅單元之所有權人	1.選配1F店鋪及住宅(非屬第一順位者) 2.2F~8F之D、F戶住宅單元之所有權人	得選配之平面車位，以平面車位總數33部<u>扣除前二順位選配與預留後之剩餘額度為限</u>。
預留平面車位原則 避免未來高樓層剩餘房屋單元因缺乏平面車位導致價值減損，影響售價與去化速度，為確保全體更新會會員之權利不因銷售困境受阻，本案9F~15F之住宅單元(共21戶)於申請分配階段未被選配者，其對應之平面車位數量應同步予以保留，不開放予第三順位所有權人選配。			

例：9F~15F共有21戶，其中15戶被地主選走，應保留6部平面車位給9F~15F待售的6戶，剩餘的平面車位才供第三順位者選配。

當同一車位有兩人以上申請分配，應優先適用以上選配順位；若屬同一順位者，協調不成則以公開抽籤程序辦理。

議案五

建築平面設計方向

- ☐ 方案1：本案建築以1樓3店鋪
- ☐ 方案2：本案建築以1樓3店鋪1住宅

以及2樓至8樓6拼(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)及9至15樓3拼之住宅平面配置為主要規劃方向，其調整細節授權理事會決議。

說明 / 意見討論/ 投票表決

主席宣布

議案五 表決結果

與正本相符

議案六

選配原則

方案1、方案2 詳如簡報71~74頁說明

說明 / 意見討論/ 投票表決

主席宣布

議案五 表決結果

臨時動議

主席邀請

【臺北市更新處】代表列席 貴賓指導

與正本相符

主席宣布

本次會員大會散會

簡報結束

與正本相符