

  
「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」  
114年第三次理事會議事錄

時間：114年12月01日(一) 18時49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、理事林桂林、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)公司李建坤、宋政賢、李熙亮、呂佳容、薛涵云；信義房屋股份有限公司(信義代銷)許振威

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. 一樓及標準層配置方案討論：信義開發股份有限公司(以下簡稱信義)已於114年10月7日(二)提供初步平面建議供理監事參閱，惟針對關鍵機械車位銷售議題，信義內部持續進行多次討論與調整，其形成之新方案將於本次會議中說明。

2. 車位是否計入權值議題：

(1)針對「建物滅失後車位使用權是否存續」一題，律師認為應先釐清「該使用權是否應計入更新前價值」，故律師於114年9月26日(五)提供之法律意見中敘明「本案5個車位之使用權事證堪稱明確，建議將其計入更新前權利價值計算」，其方式應以估價師之專業意見為主。

(2)估價師已於114年10月9日(四)提出關於車位使用權估價條件建議。

(3)以上專業意見及建議皆已附於開會通知單供參。

二、其他重要報告事項：

1. 原容認定作業影響建築設計進度：

(1)本案原預計於9月初完成審查，惟因建管機關審查進度不如預期、所提修正意見傳達錯誤，以及機關承辦人員更換需重新掛件審查等情形，導致建築師與更新會之文書用印往返多次，使整體作業延宕約3個月(詳細可參閱信義所提供之工作進度及辦況報

告)。

2. 增加本案更新後總權值：

(1)增加更新後總樓地板面積：原容面積認定將直接影響都市更新獎勵之計算基礎，多認定之面積有助於提高獎勵容積，進而提升更新後權值。經信義與建築師討論並提供相關函釋佐證後，本案可新增屋突瞭望室及地下自用貯藏室面積；惟最終仍應以主管機關核定結果為準。

(2)增加平面車位及地上銷售面積：經信義調整地下平面配置後，可新增地下1個平面車位，並將部分原反計面積調整至地上樓地板，使地上銷售面積增加約12坪。

3. 本案土地及建物所有權人已變更為31人，清冊已完成更新。

4. 114年11月份半年督導考核表已於114年11月28日(五)提送至臺北市都發局。

參、討論事項

一、上次會議保留之討論事項：

**第一案：一樓及標準層配置方案討論**

說明：詳簡報內容。

決議：

為利建築設計及估價作業持續推進，請建築師先以2至6樓為6拼、7至15樓為3拼方向進行配置，地下室部分則以全平面車位方案持續發展。前述規劃成果將一併於會員大會向住戶說明，使住戶掌握最新設計進度並理解其影響。

**第二案：車位是否計入權值議題**

說明：就律師114年9月26日(五)所提意見，及估價師114年10月9日(四)所提之建議進行討論，以作為提至會員大會之議案。

決議：

1. 茲就律師及估價師所提意見及建議，提出以下估價條件至會員大會進行決議。

石牌路二段328之2號(鄭木春)、石牌路二段328之2號二樓(王美子)、石牌路二段328之2號六樓(陳郭瑛玉)、石牌路二段328之2號七樓(黃浩倫)、石牌路二段328之3號三樓(楊錦龍、郭貞慧)上述五戶有車位使用權，車位使用權位於共有部分30012建號。依「修訂『臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項』」規定及下列條件進行評估。

(1)上述30012建號建物結構為鋼筋混凝土造，屋齡約為41年，參酌不動產估價師公會全國聯合會發布之第四號公報規定，車位使用權以價格日期起，可再繼續使用9年(更新會決議)為依據進行評估。

(2)年地租不予列計

計算如下：

(1)計算車位使用權價值後，

(2)直接計入上述五戶建物之總價，

(3)共有部分30012建號總值扣除車位使用權價值後，

(4)計算各戶權利價值比例。

2. 請估價師於會員大會時提供至少兩件類似案例，並就「車位尚可使用9年」之合理價值區間提出專業說明，以作為住戶討論車位使用年限及其估價基準之參考，協助形成具客觀依據之共識。

二、 本次會議討論事項：

**第三案：會員大會召開時間討論。**

說明：

1. 本次會員大會召開，主要係請會員決議「車位使用權之估價條件」。
2. 依章程第25條，會員大會之召集應於20日前書面通知。
3. 依章程第37條，理事會應於每一會計年度終了後3個月內，編製資產負債表、收支明細表及財務預算，並經監事查核通過，於會員大會召開10日前進行公告。

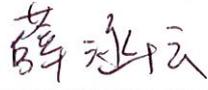
決議：

1. 為避免短時間內多次召開會議增加住戶負擔，「車位使用權之估價條件」及「年度財務報表承認」作業將併於同一場次辦理。
2. 會議時間初步安排於115年1月24日(六)或115年1月31日(六)召開，惟最終日期將由理事長向住戶進行意向投票後確定。至於場地部分，請信義優先洽詢永明區民活動中心。

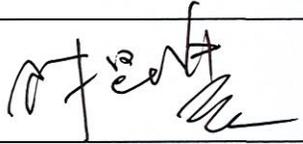
肆、 臨時動議：無。

伍、 散會(時間： 20 時 20 分)

召集人/主席：   (簽名)

紀錄：  (簽名)

114年12月01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)
<b>理事</b>					
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 type="checkbox"/> 委託	
3	林桂琳	石牌路二段328之2號4樓	(視訊出席)	<input checked="" type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 委託	
<b>監事</b>					
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	
<b>理事</b>		出席數	2		
		總數	3		
		出席比例	66.67%		

# 114年12月01日第三次理事會

## 上次會議保留議題

第一案：一樓及標準層配置方案討論

第二案：車位是否計入權值議題討論

## 本次會議新增討論

第三案：會員大會召開時間討論

# 上次會議(114.9.15)保留討論事項

## 第一案：一樓及標準層配置方案討論

- 目前一樓所有權人僅門牌328-3號同意於更新後選配樓上住宅，暫以「3店鋪」或「2店鋪1住宅」兩方案持續研議
- 樓上平面方案，請信義開發協助進行優缺點分析
  - 114.10.07 信義開發提供「四拼+三拼、全三拼、全四拼」初步平面建議供理監事參閱，然尚有關鍵機械車位議題→於本次會議說明「六拚+三拼」建議

## 第二案：車位是否計入權值議題討論

- 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至會員大會進行決議
  - 114年9月26日，律師提供法律意見書(會議通知附件)
  - 114年10月9日，估價師提供車位使用權-估價條件建議(會議通知附件)

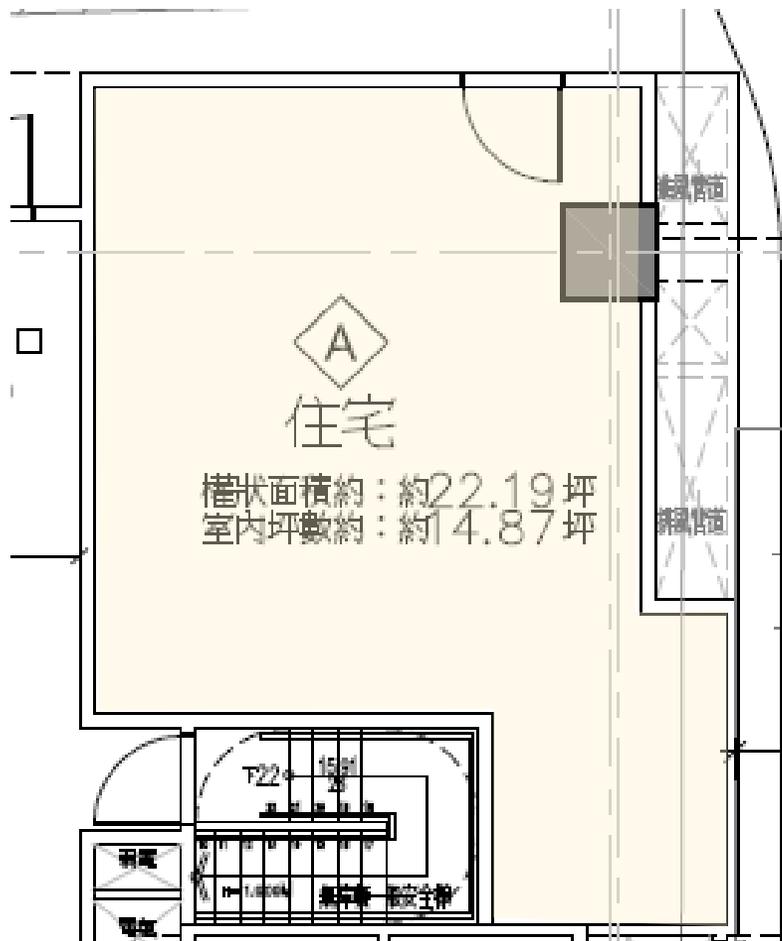
# 建築平面設計作業

## 1F 溝通作業及規劃方案

- 114年08月17日(日)，召開「1樓及地下室設計討論會議」，當天328-3住戶表示願意分回樓上。
- 114年08月30日(六)，召開「1樓商用地主協商會議」，與商用地主確認分回意願，及更新後商業配置。
- 114年09月02日(二)，與1樓住戶(328-4)討論1樓住宅方案(第一版)，並請建築師進行修正。
- 114年09月06日(六)，提供1樓住宅方案(第二版)。
- 114年09月10日(三)，與1樓住戶(328-4)討論後，請建築師依住戶想法進行修正。
- 114年09月15日(一)，提供1樓住宅方案(第三版)。理事會決議暫以「3店鋪」或「2店鋪1住宅」兩方案持續研議。
- 114年10月13日(一)，與1樓住戶(328-4)聯繫討論規劃方向，並同時與其他1樓商用所有權人確認是否有意願調換至樓上單元，以利1樓空間配置檢討。
- 114年10月22日(三)，與1樓商用所有權人聯繫，仍需維持原店鋪位置之劃設。
- 114年11月04日(二)，與1樓住戶(328-4)聯繫討論需求，並與建築師討論規劃露臺戶之可能。
- 114年11月06日(四)，建築師提供十五樓露臺戶設計方案。
- 114年11月19日(三)，1樓住戶(328-4)表示現階段平面應依法規劃，待後續權值結果後再行討論。

# 一樓平面說明

室內坪數為14.87坪



室內坪數為11.9坪



都更顧問表示  
不符最小面積分回規範  
(室內>46m<sup>2</sup>)

《臺北市都市更新自治條例》第11條

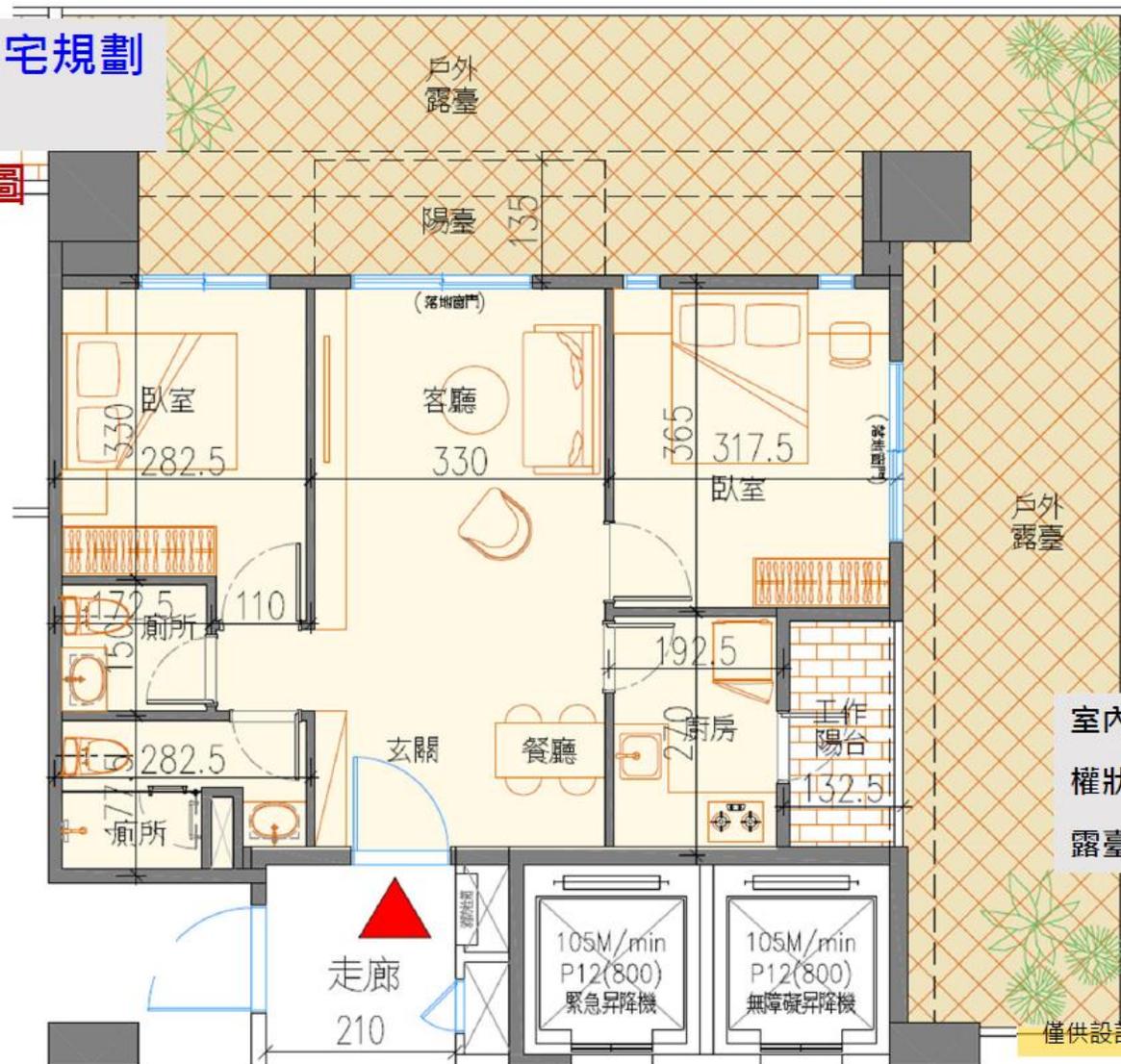
室內+陽台面積：約14.5坪  
權狀面積：約22坪  
公設比：暫以33%計

僅供設計階段參考 以市府核准圖為準

# 頂樓露臺戶說明

## 十五樓(頂樓) 住宅規劃

### 室內格局平面圖



室內+陽台面積：約18.7坪

權狀面積：約28坪

露臺面積：約23坪(約定專用)

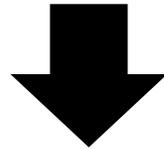
公設比：暫以33%計

僅供設計階段參考 以市府核准圖為準

# 拼數說明與決策建議

114.10.07 信義開發提供「四拼+三拼、全三拼、全四拼」初步平面建議供參

**關鍵機械車位銷售議題**

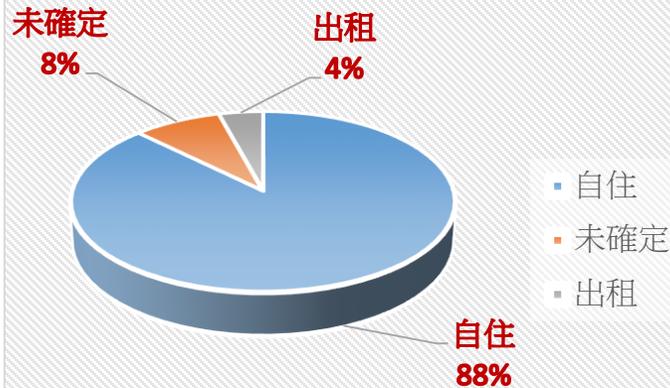


**新方案**  
**「六拼+三拼」**

(本次會議說明)

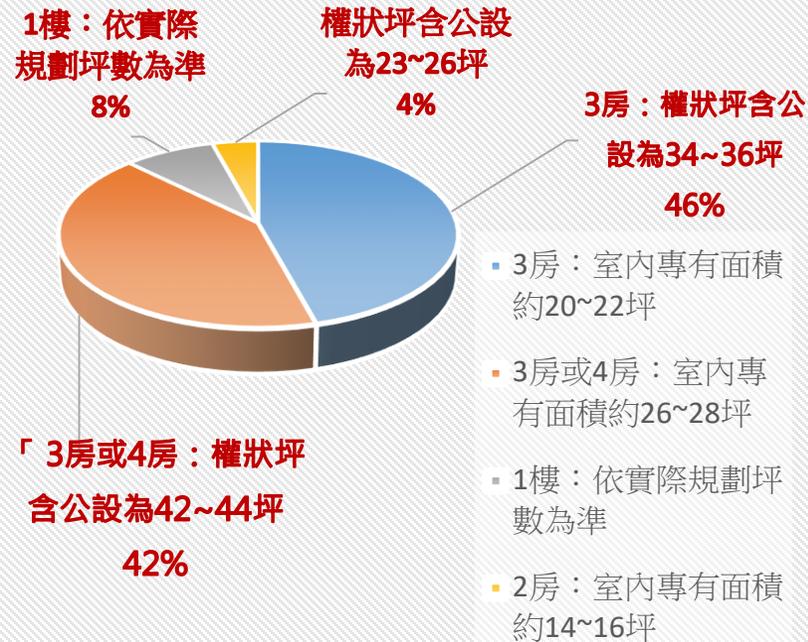
# 住戶更新後問卷統計結果

## 住戶分回需求



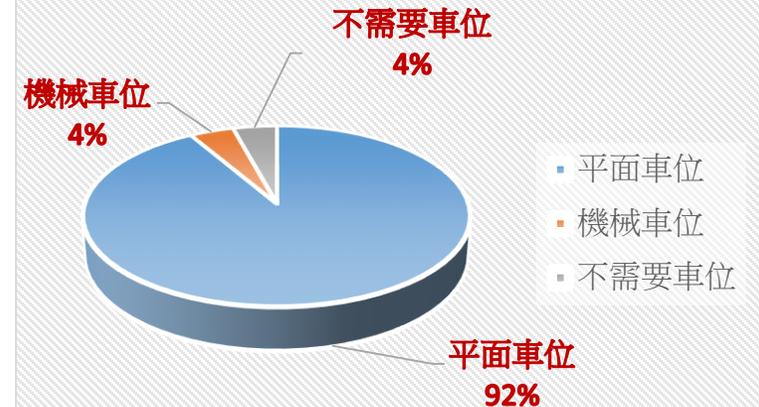
統計結果說明：  
使用需求以「自住」為最高

## 偏好分回住宅坪數



統計結果說明：  
偏好分回住宅坪數以  
「3房：權狀坪含公設為34~36坪」  
及「3房或4房：權狀坪含公設為  
42~44坪」為最高

## 是否有車位需求



統計結果說明：車位需求以  
「平面車位」為最高

# 方案分析

(平面29個、機械19個、機車51個)

47戶 (大37, 小10)+3店

15F			
14F			
13F			
12F			
11F	27戶		
10F			
9F			
8F			
7F			
6F			
5F			
4F	10戶大、10戶小		
3F			
2F			
1F			

## 方案1：四拼+三拼

### 優勢

產品組合多元，可靈活調整銷售策略、兼顧地主分回

### 劣勢

**車位配售：**在1樓所有權人不分回車位情況下，**9戶大坪數須配售機械車位**

**後續維養：**機械汽車位後續維養問題

**施工成本：**因機電設計較為複雜，可能有造價上浮風險

**平面品質：**施工及樓層機電轉管設計複雜，為配合機電轉管，使傢配受到限制(可能存在)

# 方案分析

(平面29個、機械19個、機車51個)

42戶 (大42)+3店

15F			
14F			
13F			
12F			
11F			
10F			
9F		<b>42戶</b>	
8F			
7F	38P	44P	41P
6F			
5F			
4F			
3F			
2F			
1F			

## 方案2：全三拼

### 優勢

無轉換層，設計施工統一，管理戶數少

### 劣勢

**停車位問題：**在1樓所有權人不分回車位情況下，**13戶大坪數須配售機械車位，去化風險高**

**後續維養：**機械汽車位後續維養問題

**銷售客群單一：**鎖定換屋客群，去化風險高

**權值較小難分回：**影響住戶出資意願

**管理費：**戶數少，平均分攤較高

# 方案分析

(平面29個、機械19個、機車51個)

56戶 (大42, 小14)+3店

15F				
14F				
13F				
12F				
11F				
10F				
9F	56戶			
8F				
7F				
6F	44P	31P	19P	43P
5F				
4F				
3F				
2F				
1F				

## 方案3：全四拼

### 優勢

無轉換層，設計施工統一，產品客層廣，兼顧地主分回

### 劣勢

後續維養：機械汽車位後續維養問題

機車位數不足：無法達成1戶1機車位(管理端解決)

施工成本：總戶數多，設備裝修成本上浮(有限)

# 方案分析

(平面37個、機車51個)

57戶 (大37, 小20)+3店

15F						
14F						
13F						
12F						
11F	27戶					
10F						
9F						
8F						
7F	38P		44P		41P	
6F	18P	18P	33P	30P	19P	24P
5F						
4F	10戶大、20戶小					
3F						
2F						
1F						

★ NEW

## 方案4：六拼+三拼

### 優勢

產品組合多元、兼顧地主分回、全平面車位、小坪數提高總銷、在1樓所有權人不分回車位情況下，大坪數皆有車位配售

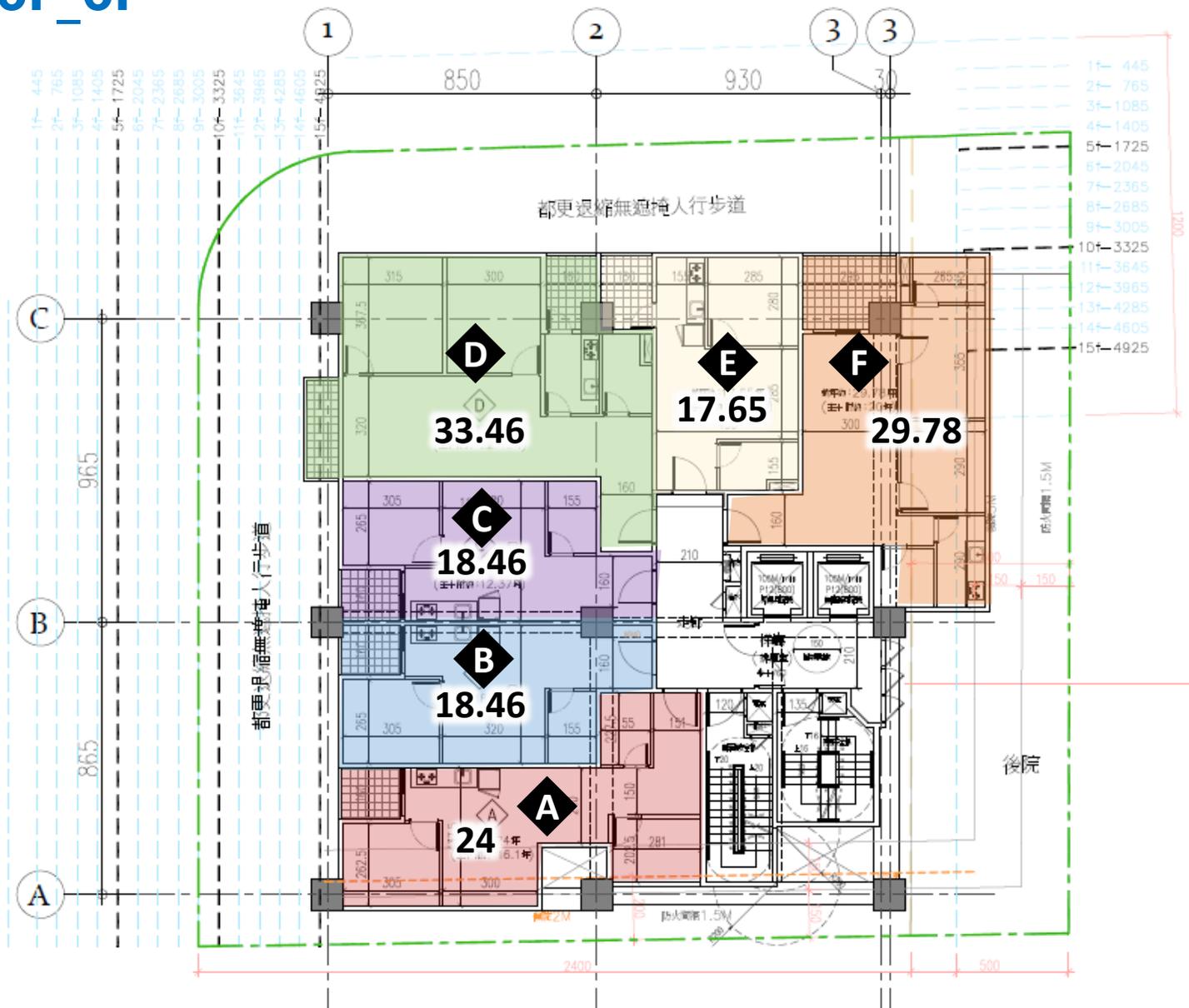
### 劣勢

**機車位數不足：無法達成1戶1機車位**(管理端解決)

**施工成本：**因機電設計較為複雜，可能有造價上浮風險；總戶數多，設備裝修成本上浮(有限)

**平面品質：**施工及樓層機電轉管設計複雜，為配合機電轉管，使傢配受到限制(可能存在)

# 方案4\_2~6F\_6P



僅供參考

# 方案4\_7~15F\_3P



邑相聯合建築師事務所  
EIMAGE ARCHITECTS

C

B

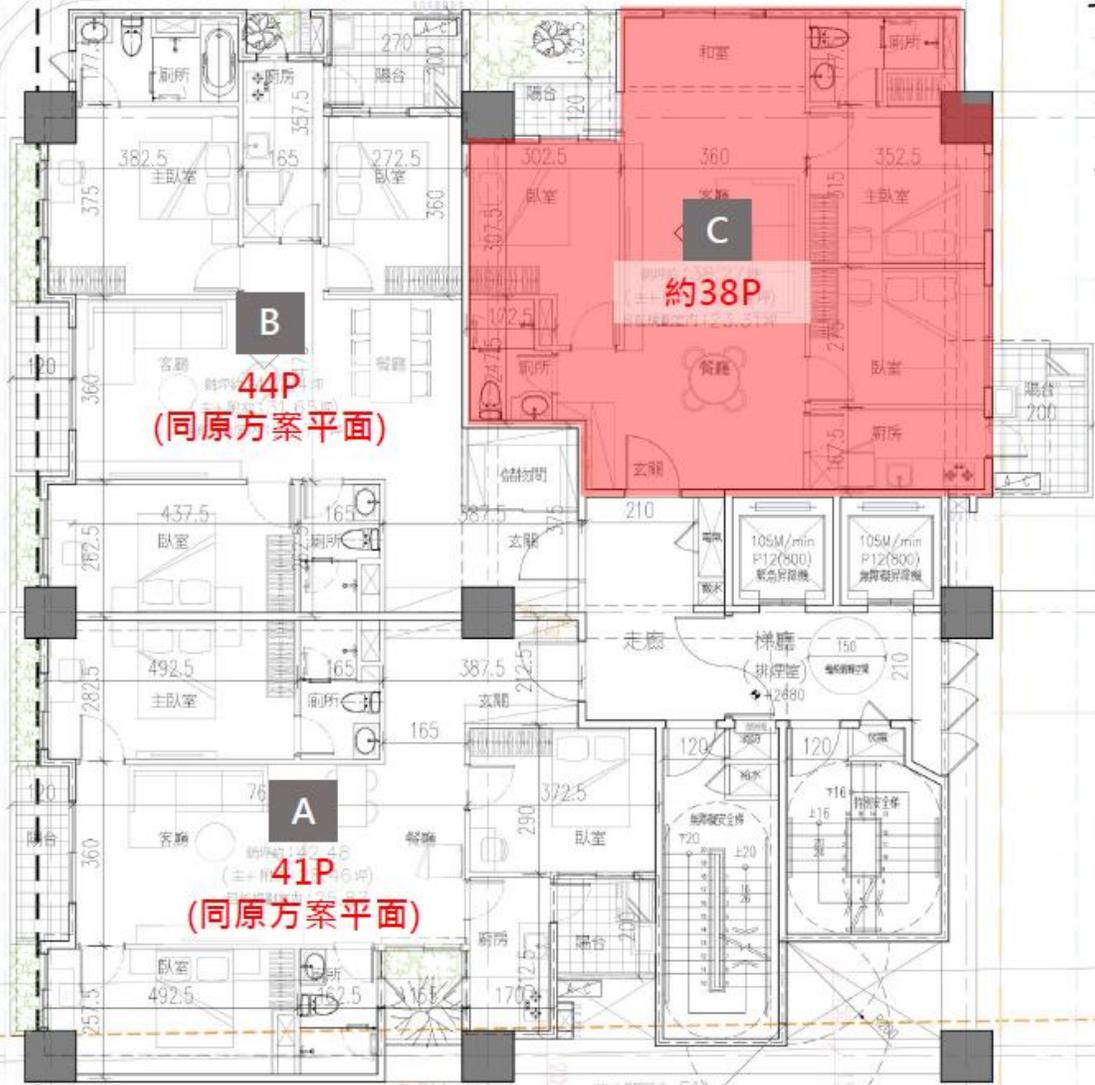
A

965

865

3M 退縮人行步道

3M 退縮人行步道



10f- 3325  
11f- 3645  
12f- 3965  
13f- 4285  
14f- 4605  
15f- 4925

內凸窗  
窗台 200  
防火間隔 1.5M

後院

標準層三戶型平面圖

縮小 1:300

500

僅供參考

# 方案目標



**目標一：全平面車位**

**目標二：符合都更法規且坪數較符合原地主的需求**

**目標三：待售低樓層小坪數產品成交單價拉高、銷售速度快(不會滯銷)**



善念鑄就傳世建築



創新引領人文價值

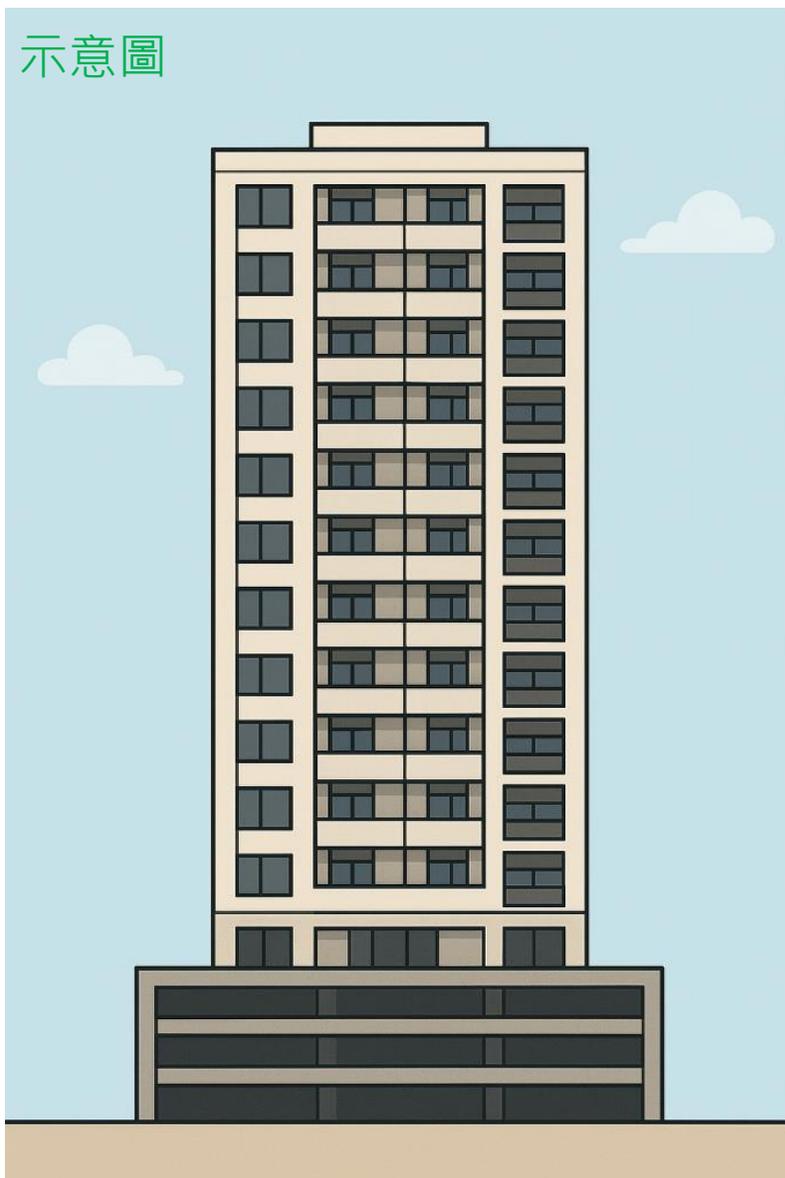


深耕服務樹立典範



成就幸福和諧人生

示意圖



● 七~十五樓3併，38+41+44坪，共27戶  
· 原住戶分回26戶  
· 銷售1戶(※中大坪數)

● 二~六樓6併，15~28坪，共30戶  
· 銷售30戶(※小坪數為銷售主力，銷售速度快，單價拉高，總銷金額擴大)

● 一樓3戶店鋪原店面地主分回，22~26坪

● 地下一層機車位51個  
● 全平面車位，地下二層~四層共37個

# 各方案總覽

\*2樓以上，不含1F戶數

	方案一 (3+4拼)	方案二 (3拼)	方案三 (4拼)	方案四 (6+3拼)
大戶	37	42	42	37
小戶	10	-	14	20
總戶數	47	42	56	57
車位	機械： 19 平面： 29 機車： 51			平面： 37 機車： 51

# 各方案分析

## 1. 產品定位

- 自住與投資需求平衡

✓ 方案一、方案四

## 2. 銷售方面

- 客群廣度與總價預估
- 車位型式與吸引力
- 銷售去化速度與難度

✓ 方案四

## 3. 工程技術

- 設計複雜度 (如轉換層)
- 施工標準化與潛在風險
- 工期與品質控管

✓ 方案二、方案三

## 4. 財務方面

- 初期工程造價風險
- 車位設置成本(機械/平面)
- 整體效益分析

✓ 方案四

## 5. 長期營運

- 機械車位維護費用
- 社區管理費分攤影響

✓ 方案四

# 方案3\_2~15F\_4P

