



重生



希望



愛

我|們|使|社|區|重|生 We Make Communities Reborn!

「擬訂臺北市內湖區西湖段一小段171地號等7筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

自辦公聽會

| | |
|------|---|
| 實施者 | 品嘉建設股份有限公司 |
| 更新規劃 | 丹棠開發股份有限公司 |
| 建築設計 | 陳維翔建築師事務所 |
| 估價單位 | 政大不動產估價師聯合事務所 永誠不動產估價師事務所 宏大不動產估價師聯合事務所 |

中華民國 114 年 3 月 21 日

本次公聽會議程

| 時程 | 議程 | 時間 |
|-------------|-----------------|------|
| 14：45至15：00 | 會議簽到 | 15分鐘 |
| 15：00至15：05 | 主席宣布開會、議程說明 | 5分鐘 |
| 15：05至15：10 | 來賓介紹 | 5分鐘 |
| 15：10至15：50 | 事業計畫與權利變換計畫內容說明 | 40分鐘 |
| 15：50至16：25 | 綜合討論 | 35分鐘 |
| 16：25至16：40 | 專家學者指導 | 15分鐘 |
| 16：40至16：50 | 主席結論、散會 | 10分鐘 |

以上時間為概估，仍以實際辦理情形為準。

與會人員介紹

主持人

實施者
品嘉建設股份有限公司代表

臺北市政府

臺北市都市更新處代表

內湖區公所代表

內湖區西湖里 黃俊隆里長

專家學者

臺北市都市更新爭議及審議處理委員會 連琳育委員

規劃團隊

建築規劃 陳維翔建築師事務所

都更規劃 丹棠開發股份有限公司

估價單位 政大不動產估價師聯合事務所(選定)

永誠不動產估價師事務所

宏大不動產估價師聯合事務所

法令依據

應聽取民眾意見

都市更新條例：第32條第2項、第48條

- 擬訂都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。
- 權利變換計畫之擬訂報核，得與事業計畫一併辦理。

公聽會邀請對象

都市更新條例施行細則：第8條

- 舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。
- 公聽會通知，應檢附公聽會會議資料及相關資訊。
- 於10日前刊登當地政府公報或新聞紙3日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌及專屬網頁周知。

實施者

都市更新條例：第3條、第26條

- 指依本條例規定實施都市更新事業之政府機關（構）、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構。
- 都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。



■ 簡報大綱

壹、基本資料

貳、事業計畫
(含建築設計說明)

參、權利變換計畫
(含估價說明)

肆、申請分配說明

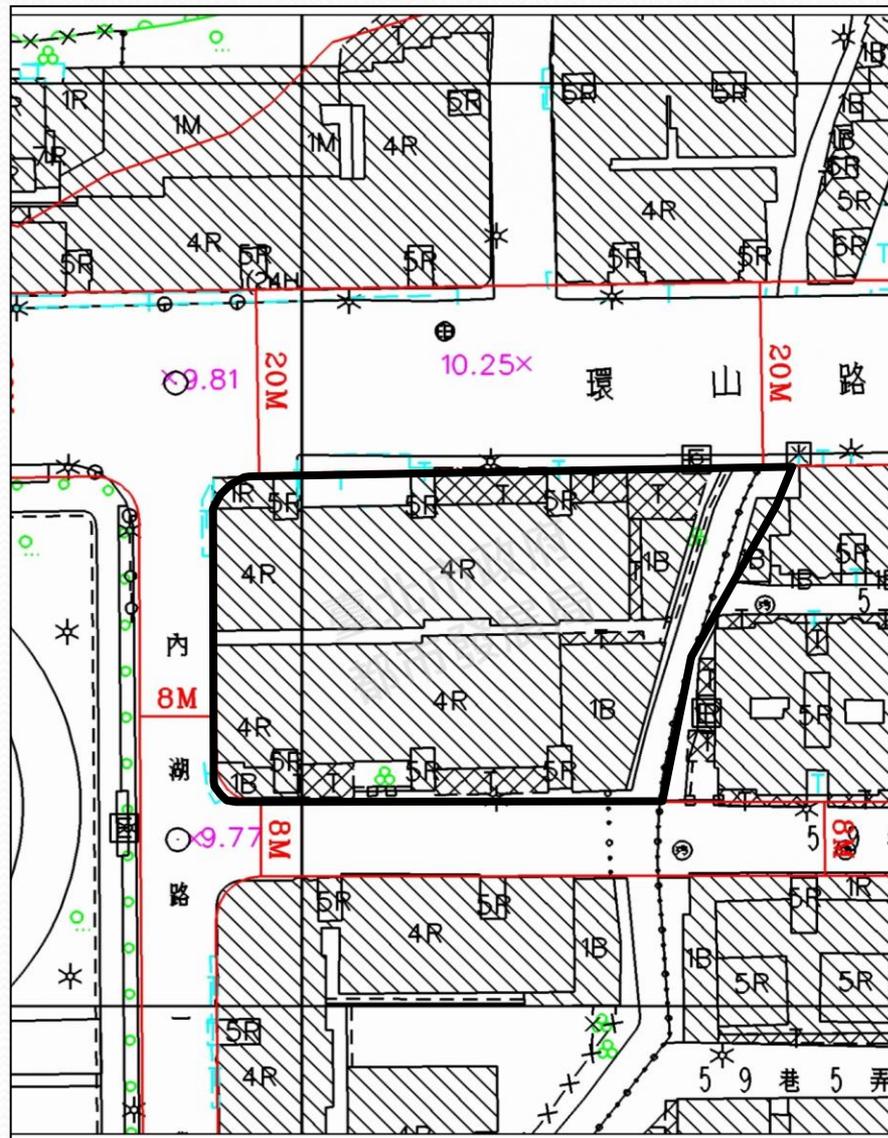
伍、實施進度及效益

壹、基本資料

- 一、更新單元位置
- 二、土地使用分區
- 三、土地權屬
- 四、合法建築物權屬及現況說明
- 五、基地現況與課題

一、更新單元位置

- 單元位置
臺北市內湖區環山路一段以南、
內湖路一段285巷以東、環山路
59巷以西、環山路59巷3弄以北
所圍街廓西側。
- 單元面積：1,942.00m²。



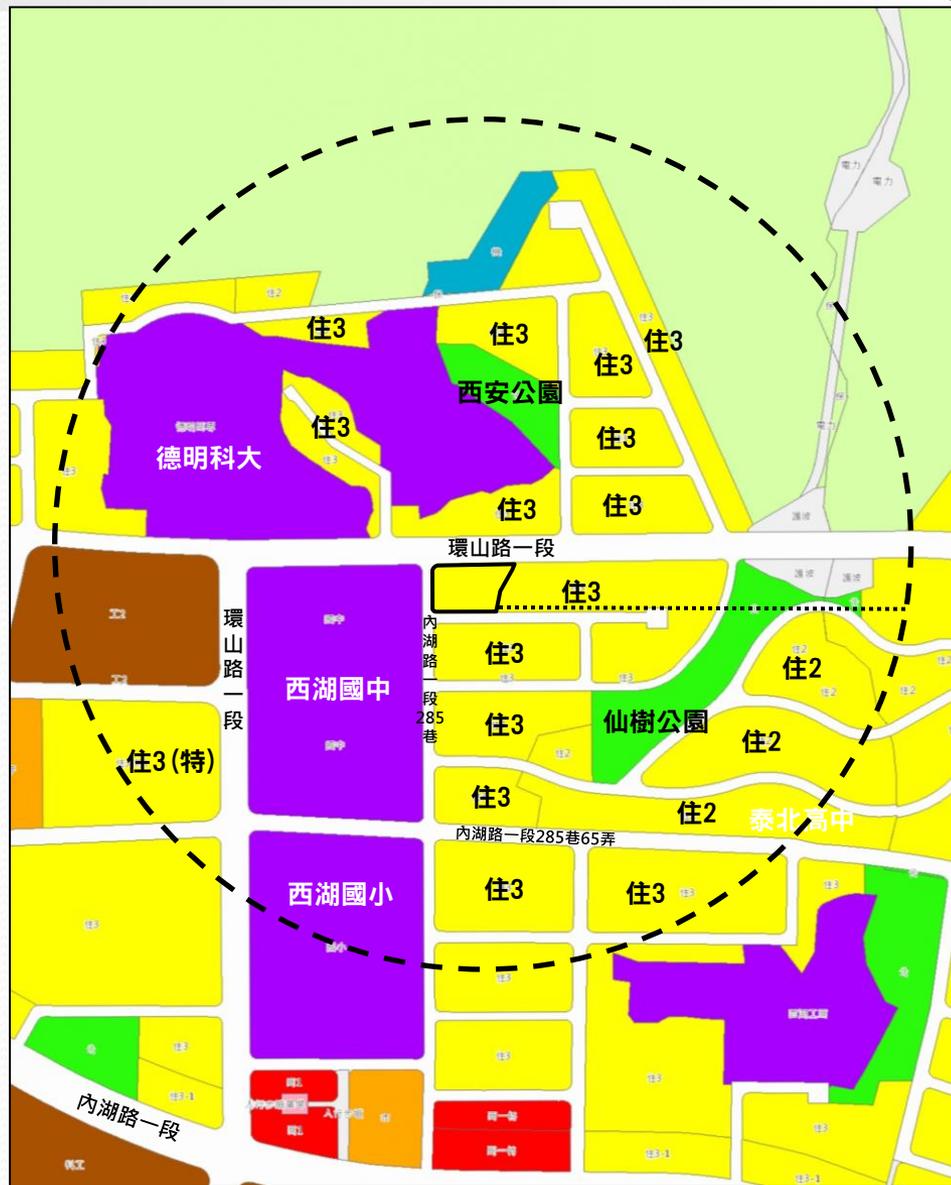
 更新單元範圍

二、土地使用分區

- 土地使用分區：
第三種住宅區(部分道路用地)

| 使用分區 | 土地面積 | 建蔽率 | 容積率 |
|--------|---------------------------------------|-----|------|
| 第三種住宅區 | 1,942.00 m ² | 45% | 225% |
| 合計 | 1,942.00 m ² (約587.46坪) | | |

※預估範圍內道路用地約3.50m²，未來依地政分割結果為準。



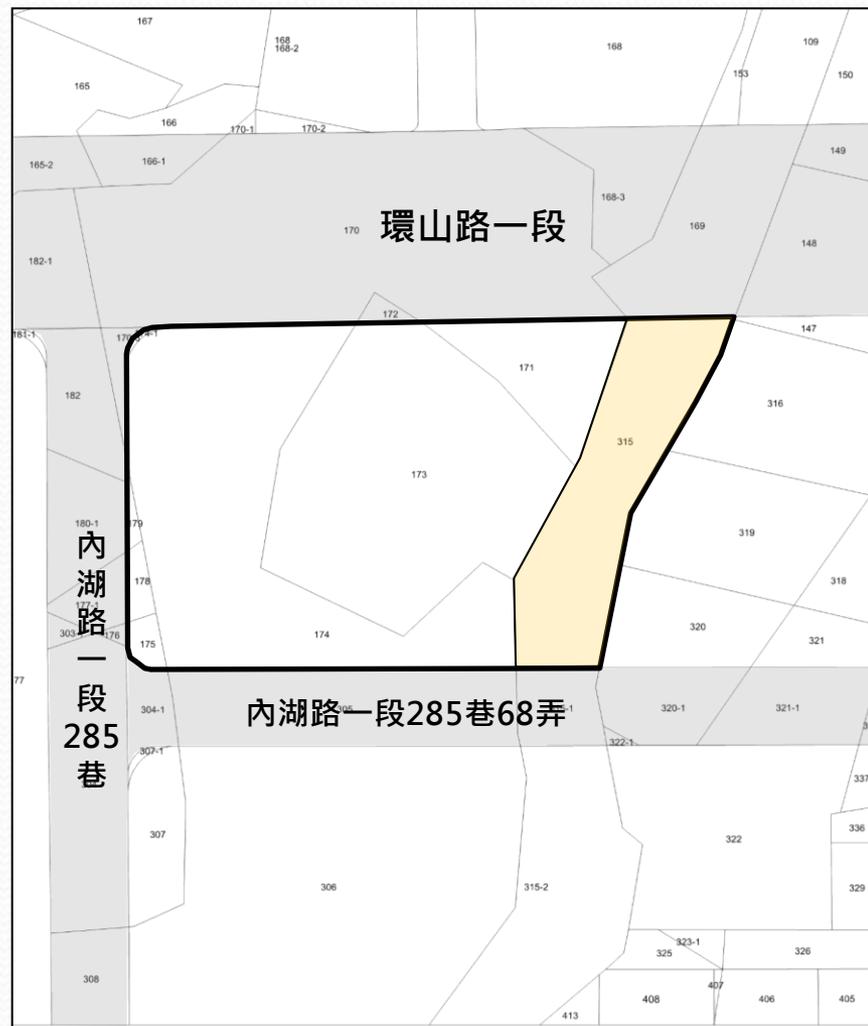
更新單元

三、土地權屬



- 土地筆數共 7 筆
- 土地所有權人共計 54 人，多為 私有。

| 土地權屬 | 土地 | | 土地所有權人數 | |
|------------|---------------------|---------|---------|---------|
| | 面積(m ²) | 比例(%) | 人數(人) | 比例(%) |
| 公有 (市有) | 347.00 | 17.87% | 1 | 1.85% |
| 私有 | 1,595.00 | 82.13% | 53 | 98.15% |
| 合計 | 1,942.00 | 100.00% | 54 | 100.00% |



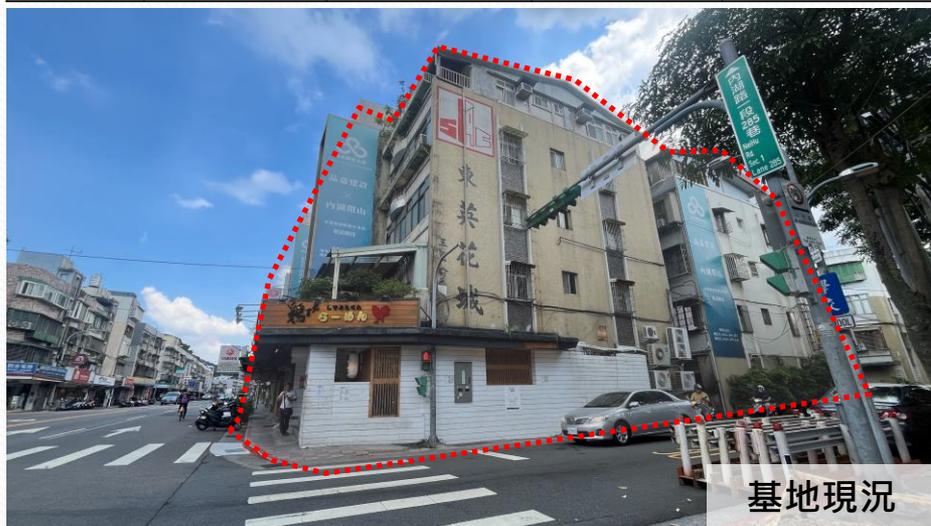
更新單元範圍

 市有土地

四、合法建築物權屬及現況說明

- 建號筆數共 44 筆，共 6 棟建築物。
- 建物所有權人共計 53 人，皆為 私有

| 建物權屬 | 建築物 | | 建物所有權人數 | |
|------|---------------------|---------|---------|---------|
| | 面積(m ²) | 比例(%) | 人數(人) | 比例(%) |
| 公有 | 0.00 | 0.00% | 0 | 0.00% |
| 私有 | 4,210.86 | 100.00% | 53 | 100.00% |
| 合計 | 4,210.86 | 100.00% | 53 | 100.00% |



五、基地現況與課題

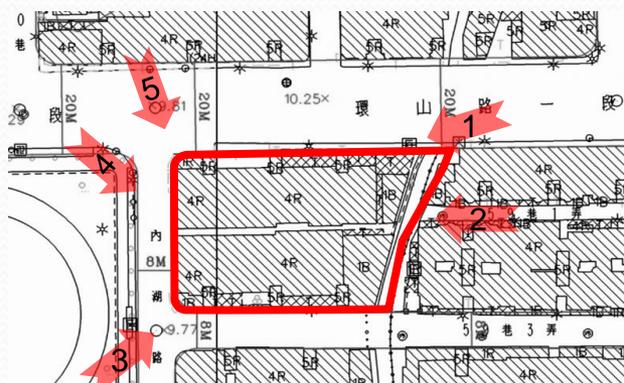
- 現有建物屋齡已逾40年，缺乏適當鄰棟間距，耐震及防火能力亦不足，公共安全堪慮。
- 沿街缺乏安全之步行空間，
- 未有足夠之停車空間，因而有路邊停車之情形，使得造成人車動線交雜，亦影響救災動線。



1.人行空間不足



5.建物外觀老舊、人車動線交雜



4.缺乏安全步行空間



3.缺乏適當停車空間



2.缺乏適當鄰棟間距

貳、都市更新事業計畫

- 一、更新單元檢討
- 二、同意比例/門檻
- 三、擬爭取容積獎勵額度
- 四、處理方式及區段劃分/風險控管及維護管理
- 五、財務計畫
- 六、拆遷補償與安置
- 七、建築規劃設計

一、更新單元檢討

- 依臺北市都市更新自治條例(112/12/18修正公布)第15條第3項第2款：
自行劃定更新單元之申請，參與都市更新事業同意比率已達都市更新條例第三十七條規定者，得與都市更新事業計畫一併辦理。

□更新單元基準檢討

- 符合「臺北市都市更新自治條例」第12條第一項第四款「面積1,000 m²以上相鄰土地業已建築完成，無法合併更新。」

- 本單元離捷運車站之出入口約408公尺，應符合指標二款以上：



| 指標 | 檢核 | 說明 |
|--|------|---|
| 三、更新單元內建築物符合下列各種構造者之總樓地板面積比例達1/2以上，且經專業機構依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理結構安全性能評估，其初步評估結果未達最低等級或未達一定標準者之棟數比例達1/2以上者： (三) 30年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造。 | 初步符合 | 本單元內30年以上鋼筋混凝土造建築物之面積比例達1/2以上。 |
| 六、更新單元內符合第三款所定各目構造年限之合法建築物棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達1/3以上，且符合下列二款情形之一： (一) 無設置電梯設備之棟數達二分之一以上。 | 初步符合 | 本單元內建築物棟數符合各目構造年限之合法建築物(比例>1/3)；且合法建築物皆無設置電梯設備(>1/2)。 |

二、都市更新事業計畫同意比例/門檻

- 依都市更新條例(110/5/28修正版)第37條規定，同意參與更新事業計畫比例
 - ◆ 私有土地及私有合法建築物所有權人數同意數均超過4/5同意
 - ◆ 私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過4/5同意

| 項目 | 土地 | | 私有合法建築物 | |
|----------------------|----------|-----------------------|----------|-----------------------|
| | 所有權人數 | 面積 (m ²) | 所有權人數(人) | 面積 (m ²) |
| 全區總和 (A=a+b) | 54人 | 1,942.00 | 53人 | 4,210.86 |
| 公有 (a) | 1人 | 347.00 | - | - |
| 其他私有 (b=A-a) | 53人 | 1,595.00 | 53人 | 4,210.86 |
| 排除總和 (c) | - | - | - | - |
| 計算總和 (B = b-c) | 54人 | 1,942.00 | 53人 | 4,210.86 |
| 法定同意門檻數 (C) | > 42人 | > 1,276.00 | > 42人 | > 3,368.69 |
| 法定同意比例 (%) (C/B) | > 80.00% | > 80.00% | > 80.00% | > 80.00% |

- 事業計畫同意比例以申請報核(送件)時檢附之同意書為準。

三、擬爭取容積獎勵額度

- 內政部之都市更新建築容積獎勵辦法(114/01/13修正版) ,
臺北市都市更新建築容積獎勵辦法(112/9/18修正公布版)

基準容積：4,361.63 m² (1,319.39坪)

| 擬申請容積獎勵項目 | | 獎勵面積 | 獎勵額度 | 說明 |
|-------------------|----------------|-------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| 內政部 | # 6現況建物結構安全性能 | 336.62 m ² | 7.72% | ■ 屬依法規限期拆除、強制拆除或應限期補強或拆除【主管機關審查中】。 |
| | # 10綠建築標章 | 261.70 m ² | 6.00% | ■ 申請綠建築【銀級】 |
| | # 11智慧建築標章 | 261.70 m ² | 6.00% | ■ 申請智慧建築【銀級】 |
| | # 13耐震設計 | 436.16 m ² | 10.00% | ■ 申請耐震設計標章 |
| | # 14時程獎勵 | 152.66 m ² | 3.50% | ■ 118/5/14 前申請事業計畫報核得申請3.5%。 |
| | A1.中央都更容積獎勵合計 | | 1,448.84 m ² | 33.22% |
| 臺北市 | 1-2建築設計(二) | 43.62 m ² | 1.00% | ■ 設置雨水流出抑制設施達法定2倍以上 |
| | 1-3建築設計(三) | 560.00 m ² | 12.84% | ■ 留設供人行走之地面道路 (路寬2~6 M) |
| | 1-4建築設計(四) | 130.85 m ² | 3.00% | ■ 符合建築設計之都更審議原則 |
| | 3-2範圍內四五層樓情形 | 67.32 m ² | 1.54% | ■ 範圍內屋齡30年以上之4層樓合法建物 |
| | A2.臺北市都更容積獎勵合計 | | 801.79 m ² | 18.38% |
| (A=A1+A2)都更容積獎勵合計 | | 2,250.63 m ² | 51.60% | |
| A.都更容積獎勵申請上限 | | 2,180.81 m ² | 50.00% | ■ 申請額度超過上限，僅得以上限申請。 |
| B.高氯離子建築物重建獎勵 | | 1,074.30 m ² | 24.63% | ■ 已完成檢測，主管機關審查中。 |
| C.臺北市防災都更獎勵 | | 1,009.86 m ² | 23.15% | ■ 經結構評估後具防災都更申請資格。 |
| (A+B+C)本案建築容積獎勵合計 | | 8,626.60 m ² | 97.78% | |

四、處理方式及區段劃分/風險控管及維護管理

處理方式及區段劃分

- 全區皆重建區段
- 本案採權利變換方式實施，並採事業及權變併送。

整建或維護計畫

- 本案無

相關費用負擔

- 依都市更新條例第51條、都市更新權利變換實施辦法第19條、(臺北市)都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表計算。
- 實施者投入之共同負擔費用，將由更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定計算其負擔比例，折價抵付予實施者。

實施風險控管方案

- 未來本案擬辦理信託。

維護管理及保固事項

- 依公寓大廈管理條例相關規定由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，並依相關規定擬定規約（維護管理相關權利義務關係）。
- 自通知交屋之日起，除不可歸責於建方或不可抗力因素外，就主要結構部分(基礎、主要樑柱)保固20年、防水保固8年、固定設備保固1年。

五、財務計畫

- 依「都市更新權利變換實施辦法」第19條
 「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」(113年10月版)、
 「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」(113年02月版)

| 項目 | | 金額 | 說明 | |
|----|-----------|------------------|--|--|
| 1 | 工費用 | 重建費用(A) | 16億2008萬元 | 營建費用(約31.74萬/坪;鋼骨結構)、鑑界費、鑽探費、建築相關規費、公寓大廈管理基金、外接水電管線費、鄰房鑑定費等。 |
| | | 公共設施開闢(B) | -萬元 | - |
| 2 | 權利變換費用(C) | 1億7885萬元 | 建築規劃設計費、都市更新規劃費、不動產估價費、更新前測量費 合法建築物拆遷補償費及安置費、地籍整理費 | |
| 3 | 貸款利息(D) | 9882萬元 | 自有資金(70%)×「郵政儲金一年期定存利率(0.835%)」 +融資(30%)×「五大銀行平均基準利率(3.265%)」 | |
| 4 | 稅捐(E) | 7806萬元 | 印花稅、土地所有權人分回房屋之營業稅等 | |
| 5 | 管理費用 | 廣告銷售管理費 | 1億5045萬元 | (A+B+C+D+E)×銷售費率(6%) |
| | | 信託管理費用 | -萬元 | - |
| | | 人事管理費用 | 9488萬元 | (A+C+D)×管理費率(5%) |
| | | 風險管理費 | 2億8634萬元 | (A+C+D+E)×風險費率(14.26%) |
| 總計 | | 25億0748萬元 | | |

六、拆遷補償與安置(1/2)

- 都市更新條例第57條：應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之。
- 臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(113年10月版)

拆遷補償費用

- 發放對象：合法建築物所有權人
- 發放時間：權利變換計畫核定公告後10日內通知。
- 實際發放：拆遷補償費 = 拆遷補償費 - 拆除費用 (拆除費用於發放之補償金額內扣除)

| | |
|---|--|
| <p>合法建築物</p> <p><u>實際發放5,014萬</u></p> | <ul style="list-style-type: none">■ 拆除面積約<u>6,313.21</u> m²■ 拆除費約<u>442萬元</u>，拆遷補償總計約<u>5,456萬元</u>。■ 依中華民國不動產估價師公會發佈之「全國聯合會第四號公報」標準計算補償單價。 |
| <p>其他土地改良物</p> <p><u>實際發放1,243萬</u></p> | <ul style="list-style-type: none">■ 拆除面積約<u>1,594.24</u> m²■ 拆除費約<u>120萬元</u>，拆遷補償總計約<u>1363萬元</u>。■ 依中華民國不動產估價師公會發佈之「全國聯合會第四號公報」標準計算補償單價。 |

六、拆遷補償與安置(2/2)

- 都市更新權利變換實施辦法第19條第1項第5款。
- 臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(113年10月版)

拆遷安置費用

- 發放對象：合法建物所有權人
- 發放時間：建物騰空拆除點交後，按期發放。
- 計算方式：
拆遷安置費（租金補貼） = 居住面積 × 租金水準 × 安置期間
 - ◆ 安置期間：依提列總表規定計算約41.20個月
 - ◆ 參考現地行情及估價師評估，租金安置費發放額度約5,945萬元。



七、建築規劃設計

陳維翔建築師事務所

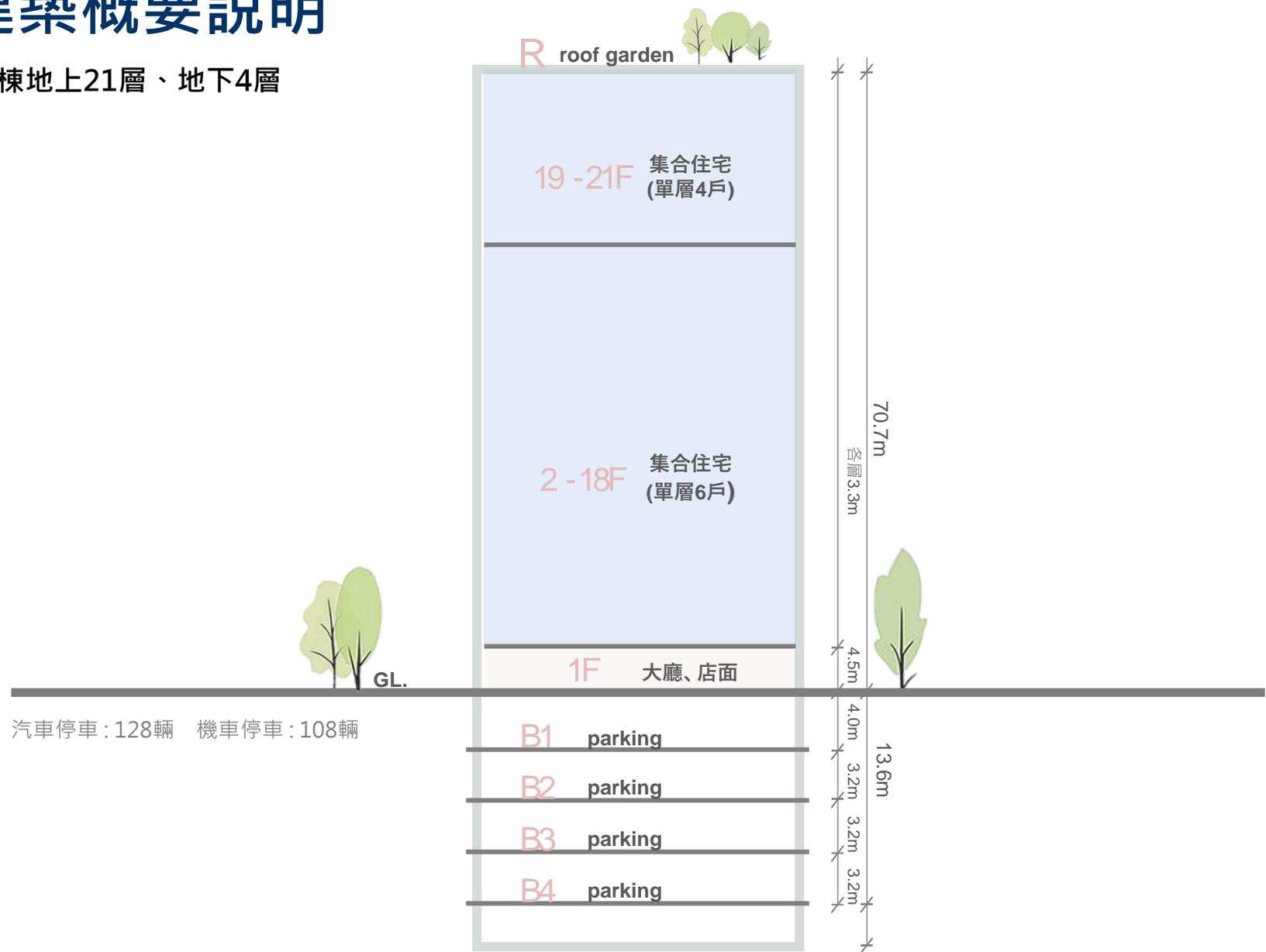
- 基地分析
- 建築計畫
- 建築設計
- 環境模擬示意

1. 建築計畫表

| 更新後建築概要 | | |
|---------|-------|---|
| 基地面積 | | 第三種住宅區：1,938.50 m ² ※預估範圍內道路用地約3.50m ² |
| 法定容積 | | 4,361.63 m ² |
| 容積獎勵 | | <ul style="list-style-type: none"> • 都市更新：2,180.81 m² (約50%) • 防災型都更：1,009.80 m² (約23.15%) • 高氯離子獎勵：1,074.26 m² (約24.63%) |
| 開發強度 | 建築面積 | 593 m ² |
| | 實設容積 | 8,626.05 m ² |
| | 樓地板面積 | 16,681.30 m ² |
| 建築計畫 | 構造/樓層 | SC造/地上21層、地下4層。 |
| | 戶數 | 更新後規劃1樓店面4戶、地上2至21層樓集合住宅114戶。 |
| | 車位規劃 | ※坡道平面車位128個 (含無障礙車位2個) ※機車位108個 |

2. 建築概要說明

- 一棟地上21層、地下4層

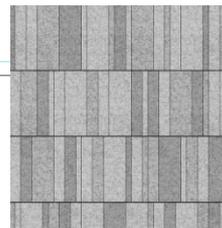


※ 實際圖說以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準。

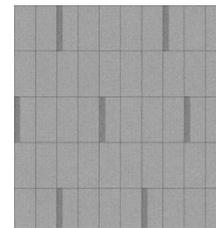
3.開放空間及景觀設計說明-鋪面計畫



A 戶外磚



B 車道磚



C 砾石子



D 戶外仿石磚



E 戶外仿石磚



3.開放空間及景觀設計說明-樹種計畫



A 欖木



B 烏心石



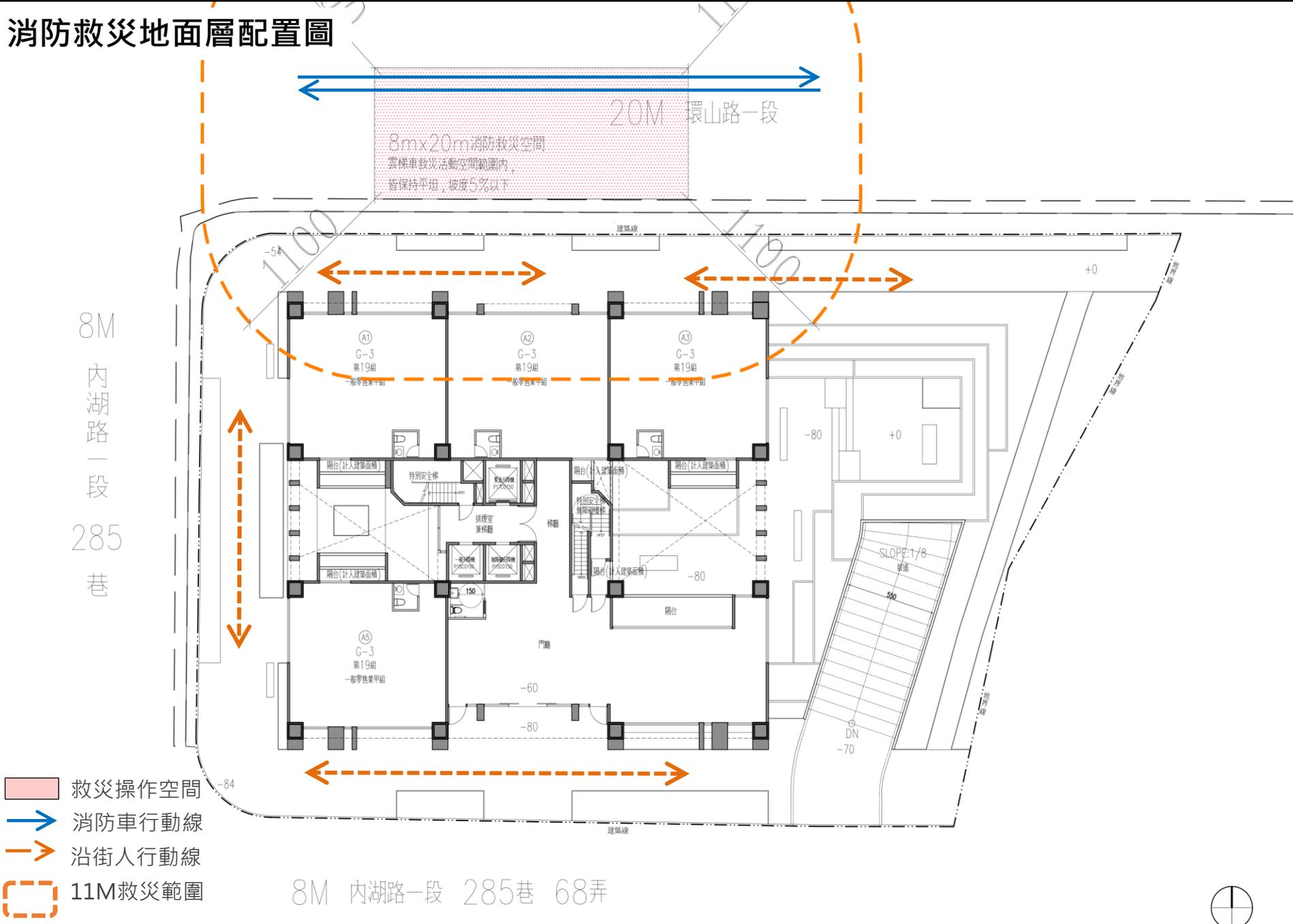
C 樟樹



D 楓香



消防救災地面層配置圖



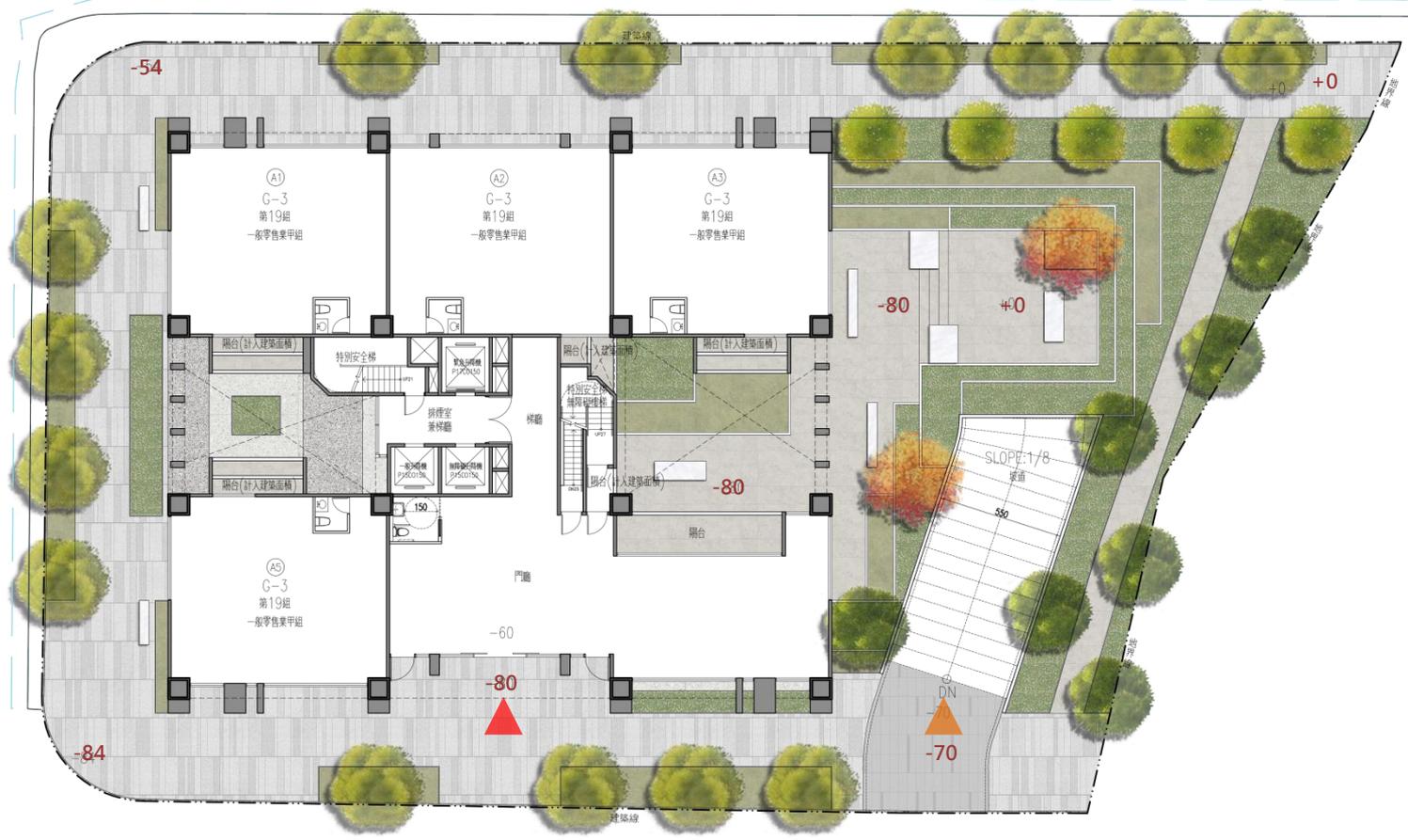
8M 內湖路一段 285巷 68弄

※ 實際圖說以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準。

4.各層平面圖-地上1層

20M 環山路一段

8 M
內湖路一段
285 巷



8M 內湖路一段285巷68弄

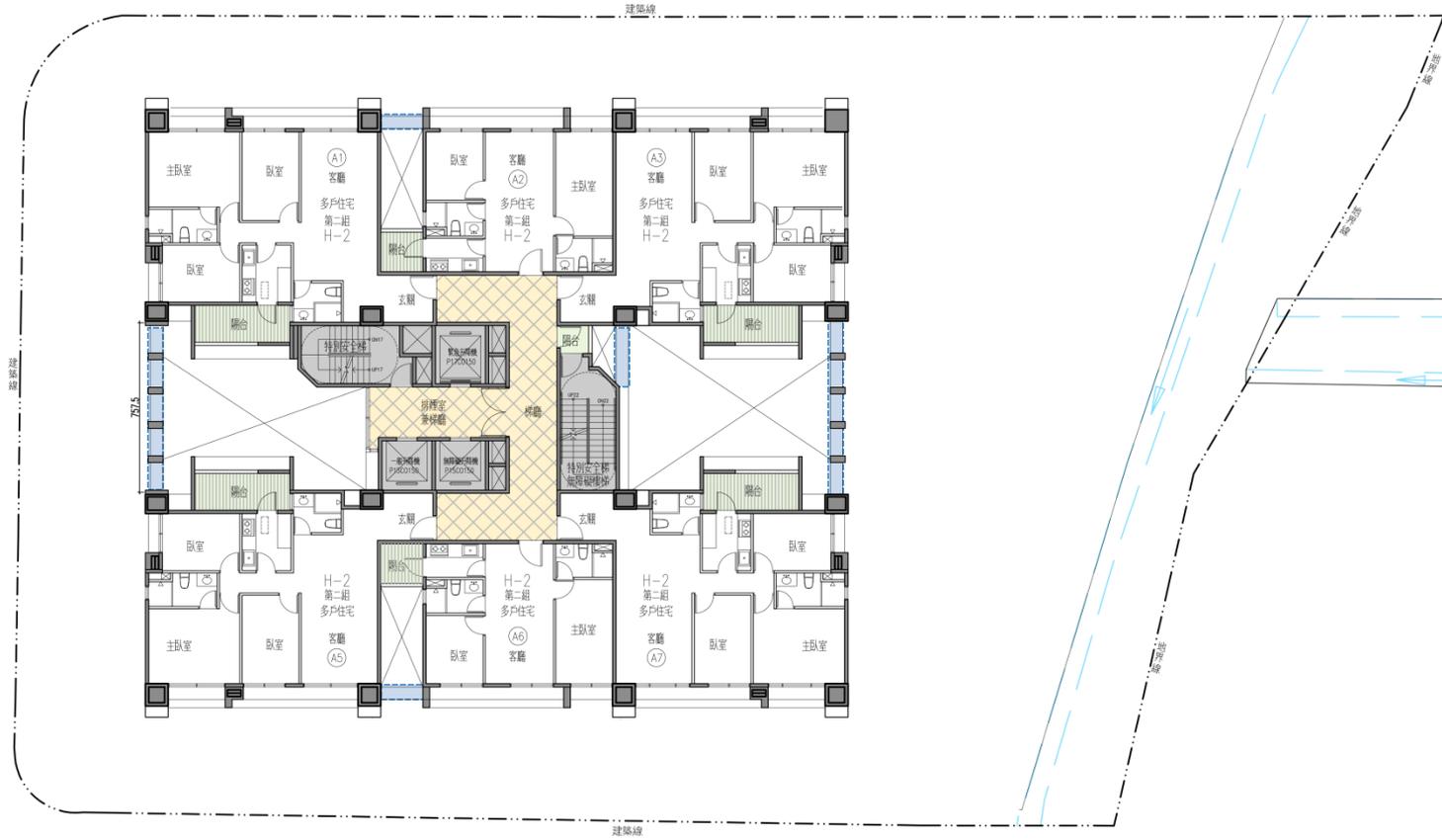
- ▲ 住宅入口
- ▲ 汽機車入口

※ 實際圖說以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準。

4.各層平面圖-地上2至14層

20M 環山路一段

8 M 內湖路一段 285 巷



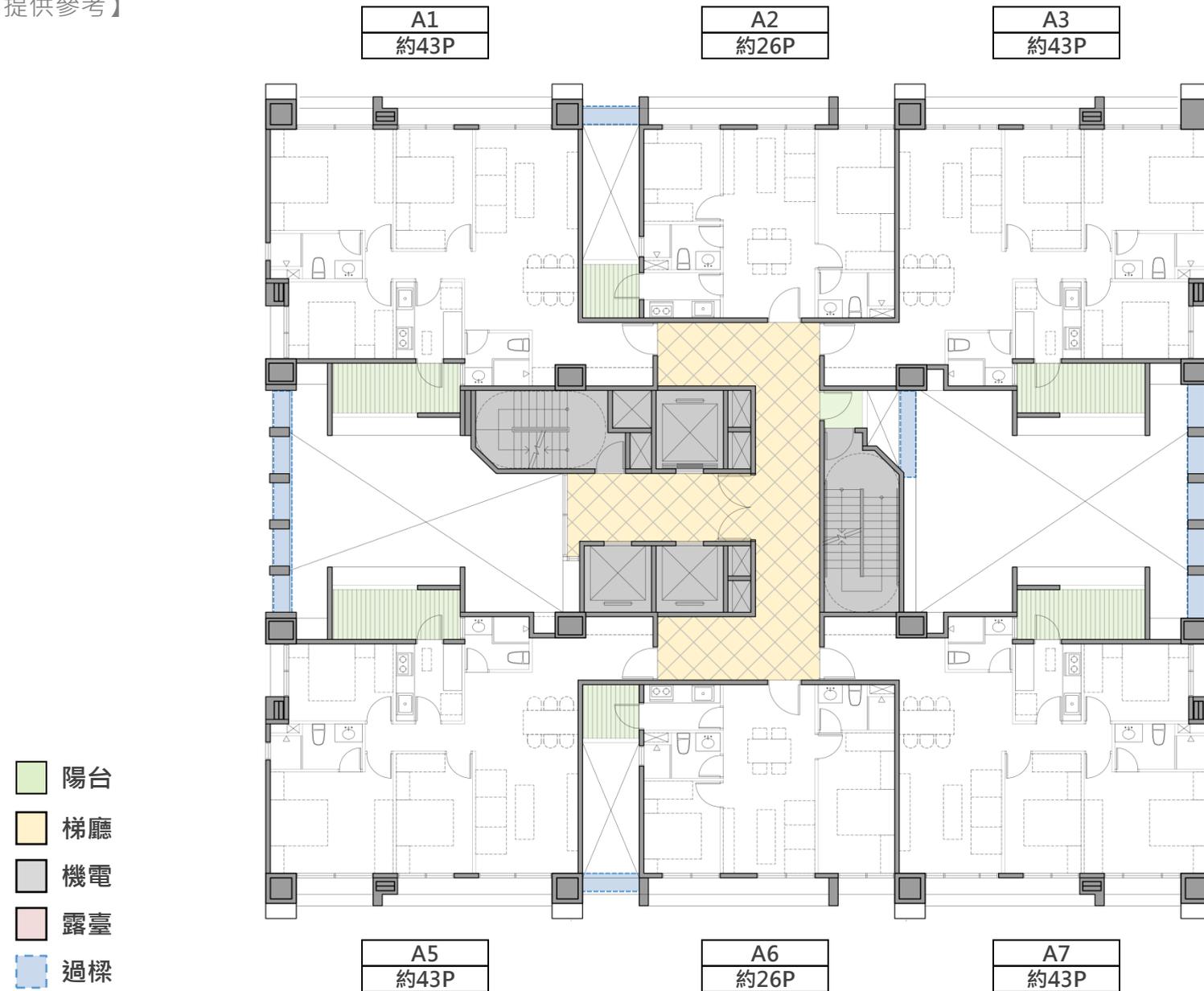
8M 內湖路一段 285 巷 68 弄

- 陽台
- 梯廳
- 機電
- 露臺
- 過樑

※ 實際圖說以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準。

地上2至14層傢配圖

【提供參考】

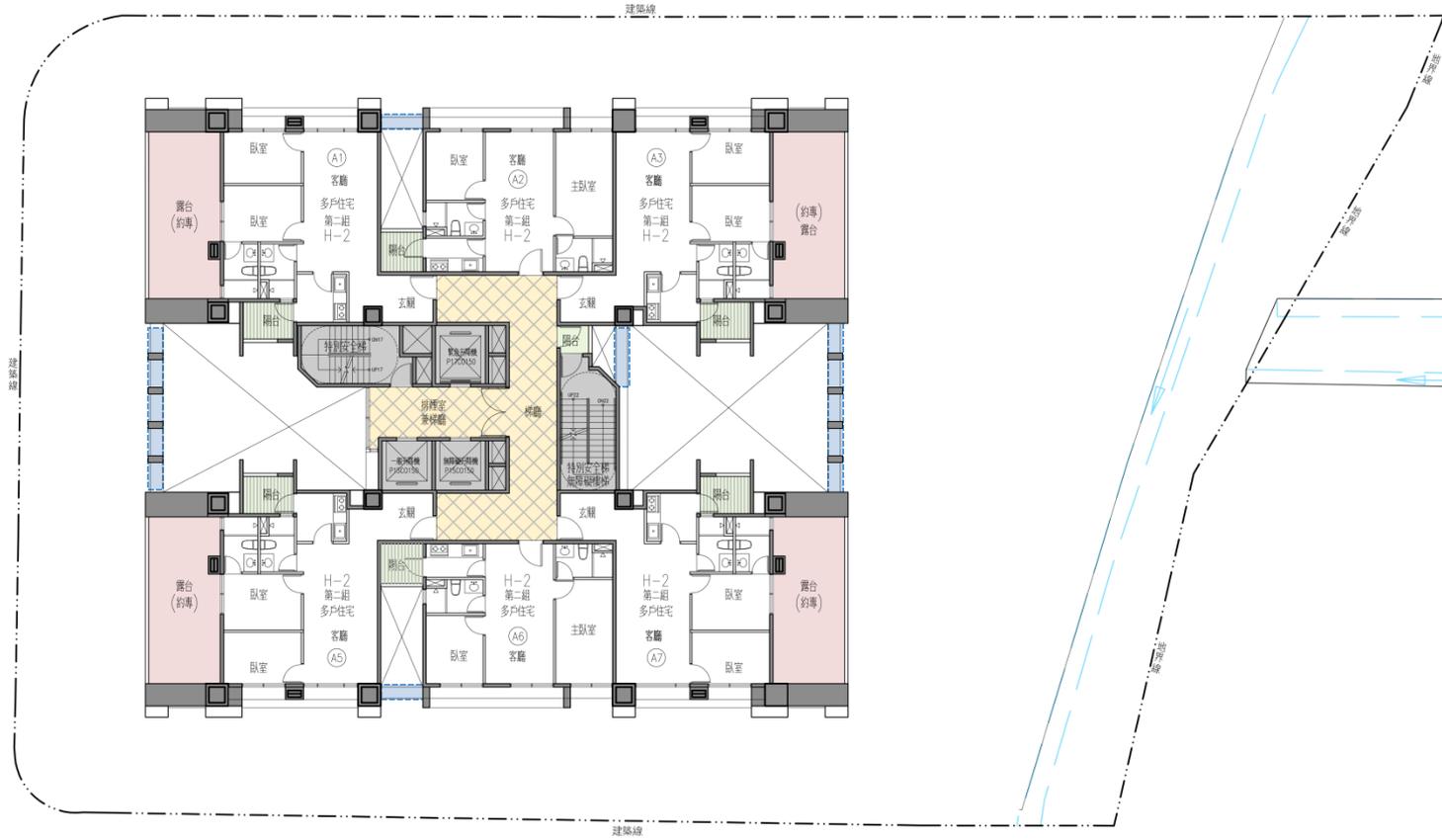


※ 實際圖說以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準。

4.各層平面圖-地上15層

20M 環山路一段

8 M 內湖路一段 285 巷



8M 內湖路一段285巷68弄

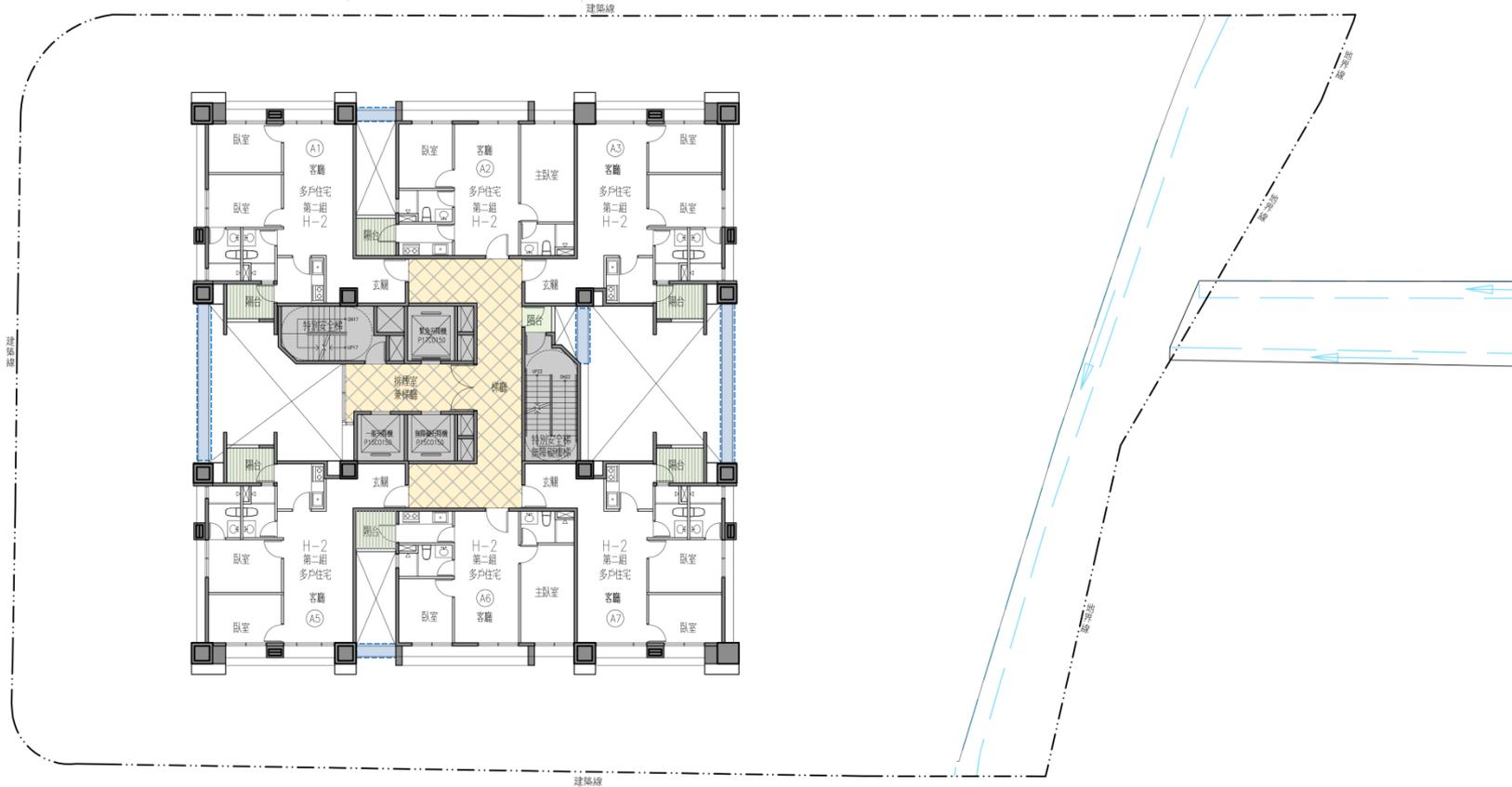
- 陽台
- 梯廳
- 機電
- 露臺
- 過樑

※ 實際圖說以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準。

4.各層平面圖-地上16至18層

20M 環山路一段

8 M 內湖路一段 285 巷



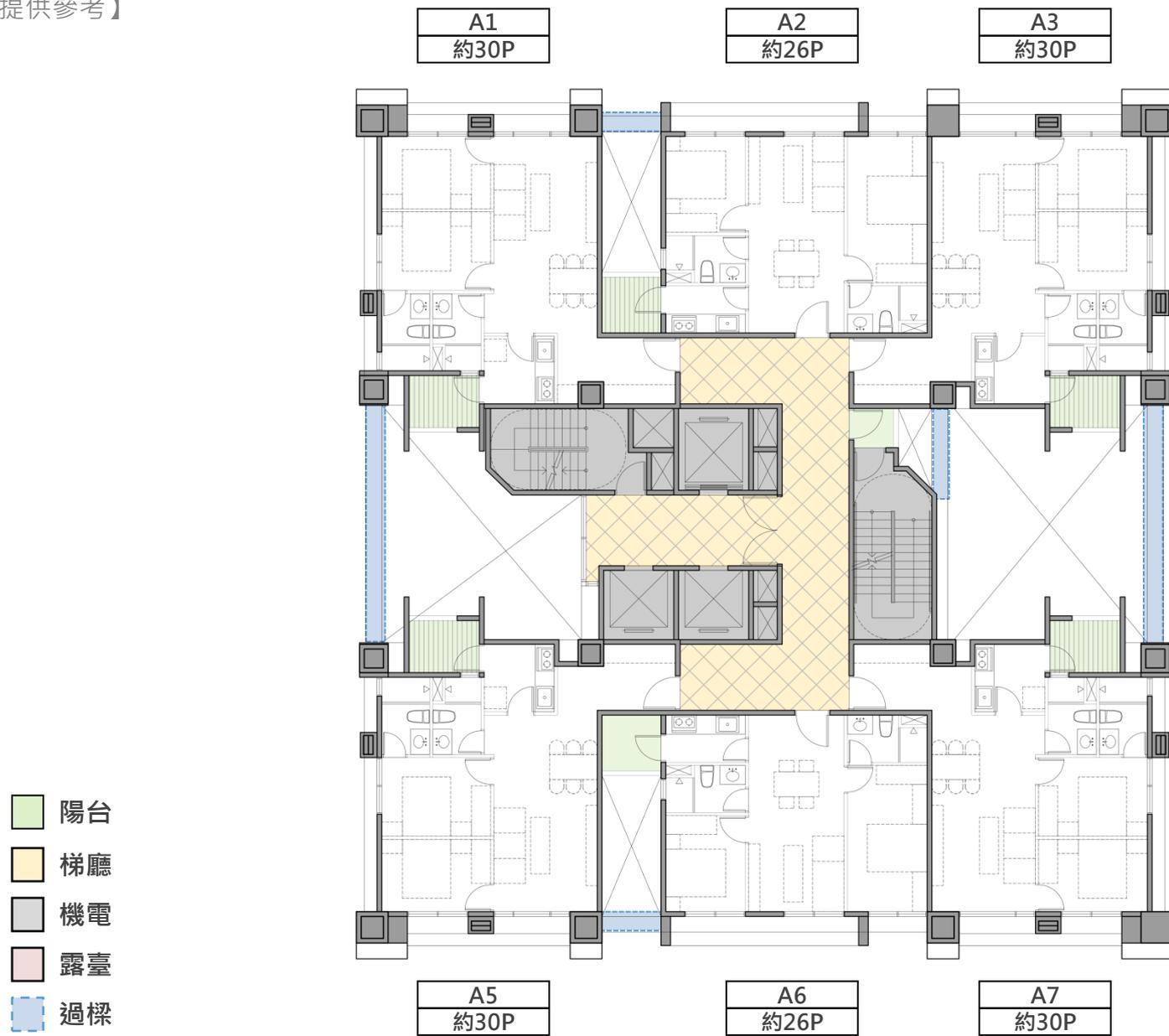
8M 內湖路一段285巷68弄

- 陽台
- 梯廳
- 機電
- 露臺
- 過樑

※ 實際圖說以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準。

地上16至18層傢配圖

【提供參考】

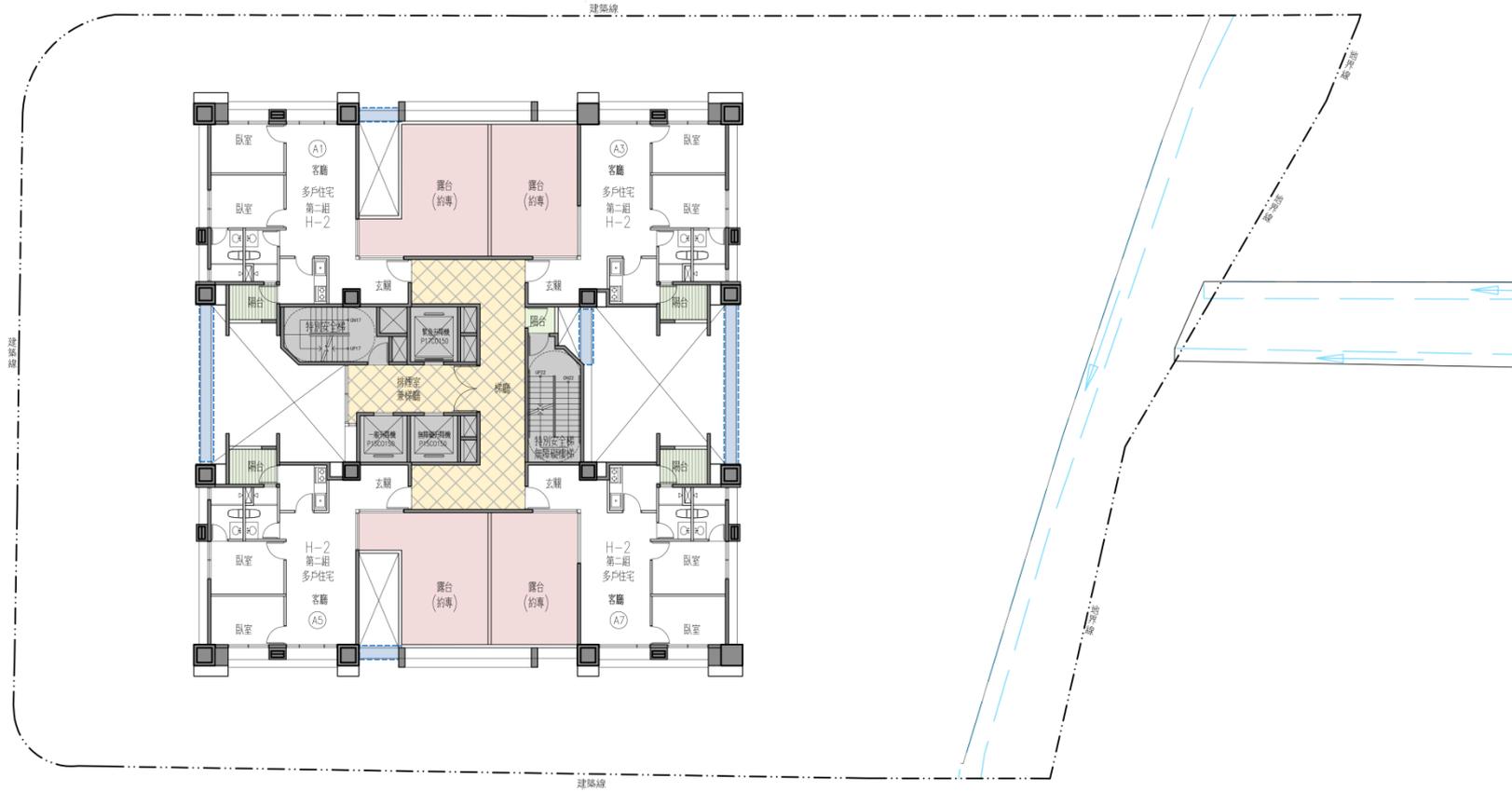


※ 實際圖說以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準。

4.各層平面圖 - 19F

20M 環山路一段

8 M
內湖路一段
285 巷



8M 內湖路一段285巷68弄

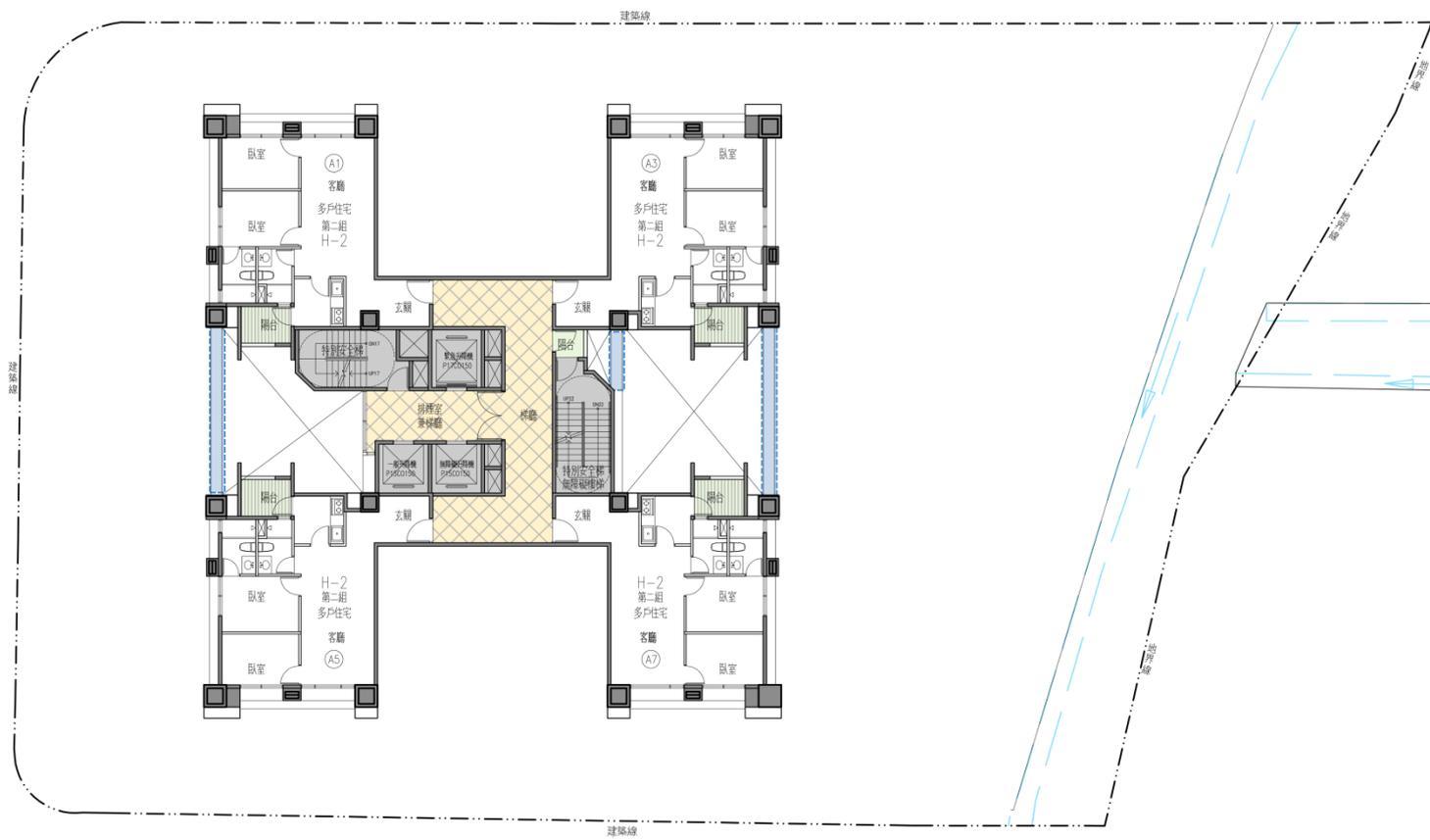
- 陽台
- 梯廳
- 機電
- 露臺
- 過樑

※ 實際圖說以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準。

4.各層平面圖 - 20、21F

20M 環山路一段

8 M 內湖路一段 285 巷



8M 內湖路一段285巷68弄

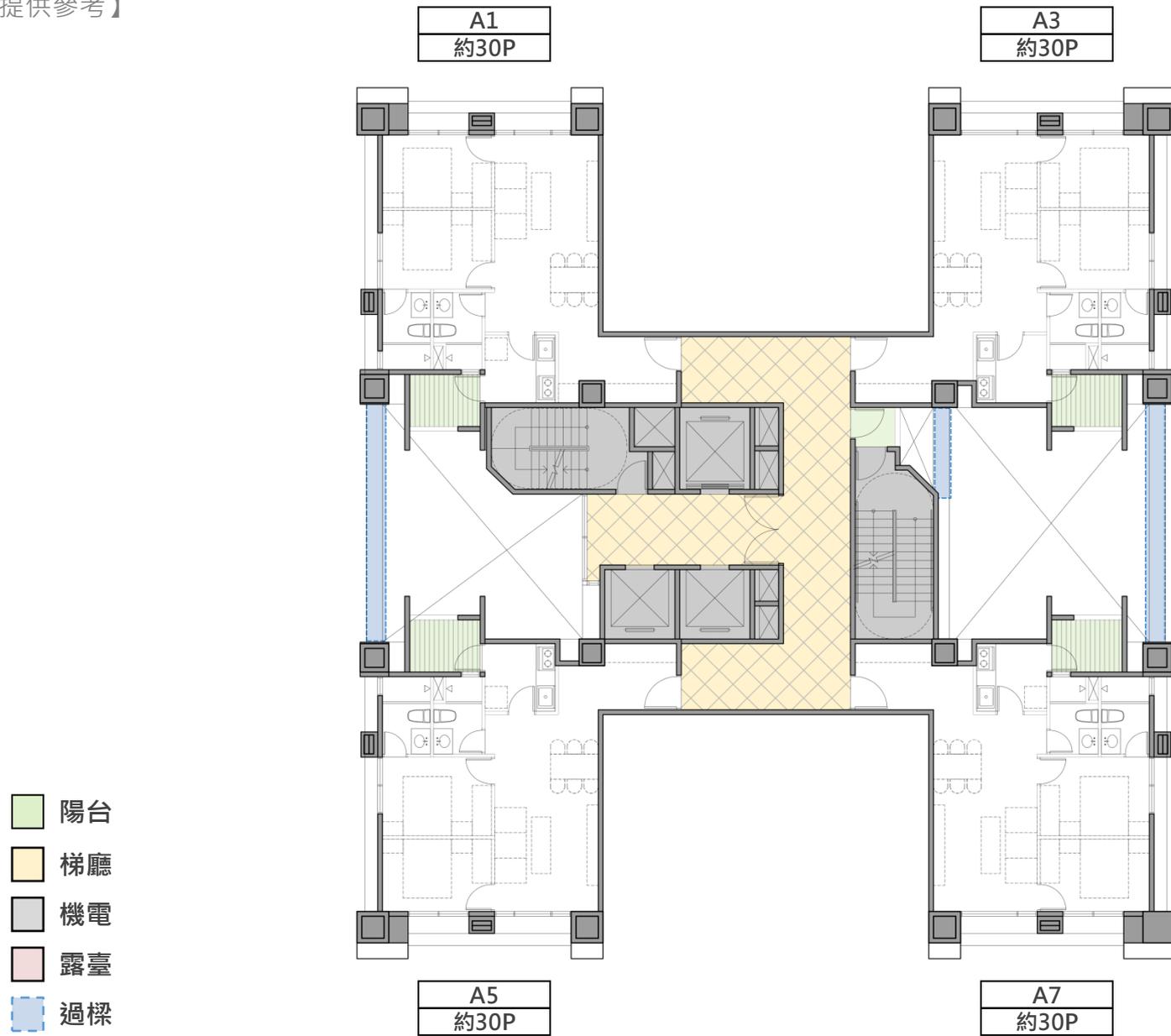
- 陽台
- 梯廳
- 機電
- 露臺
- 過樑



※ 實際圖說以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準。

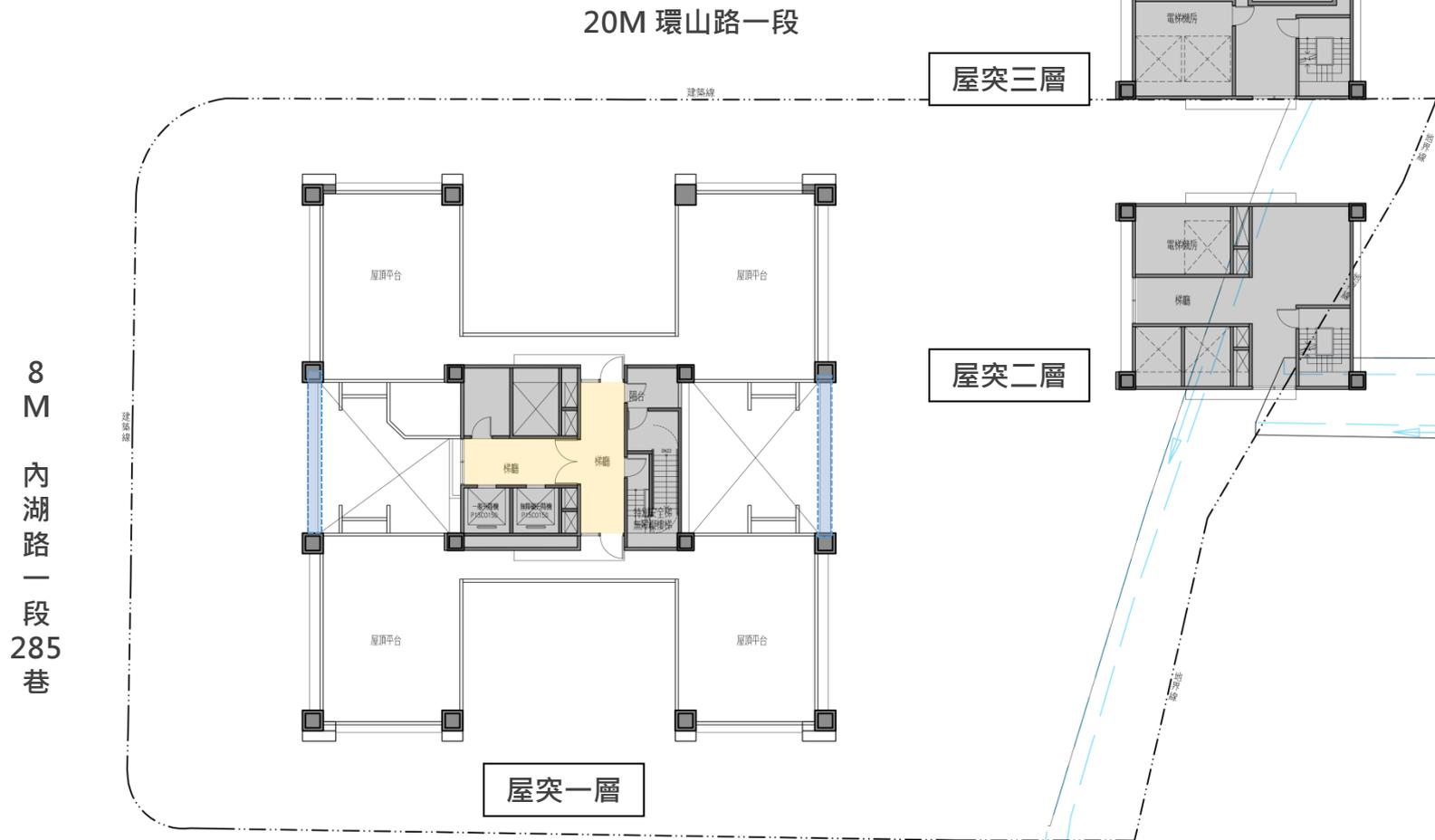
地上20至21層傢配圖

【提供參考】



※ 實際圖說以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準。

4.各層平面圖 - 屋突1至3F



- 梯廳
- 機電
- 過樑

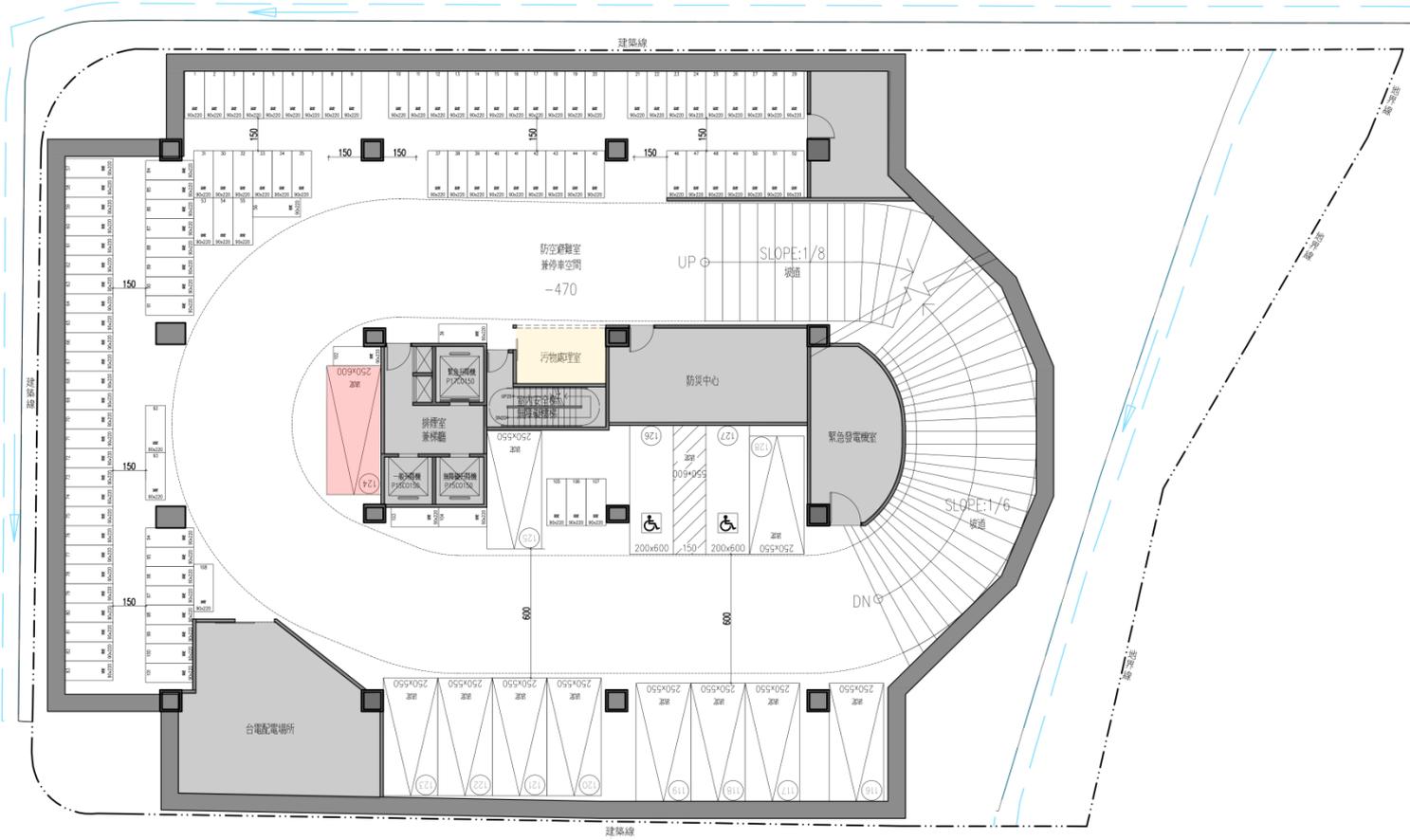
8M 內湖路一段285巷68弄

※ 實際圖說以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準。

4.各層平面圖 - B1F

20M 環山路一段

8 M
內湖路一段285巷



8M 內湖路一段285巷68弄

- 垃圾車暫停車位
- 垃圾儲藏室
- 機電

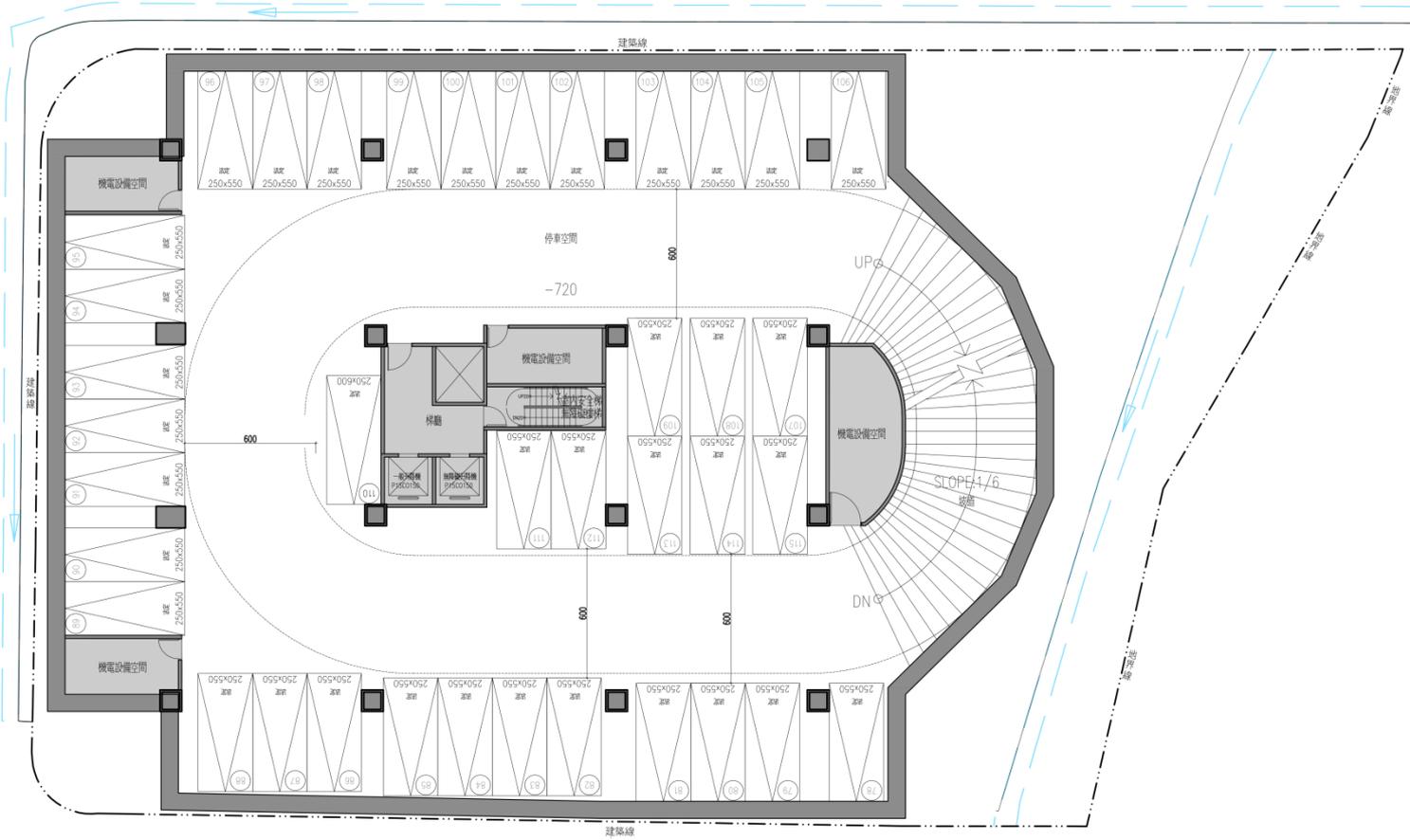
機車停車數:108輛
汽車停車數:13輛(總計:128輛)

※ 實際圖說以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準。

4.各層平面圖 - B2F

20M 環山路一段

8 M
內湖路一段
285 巷



8M 內湖路一段285巷68弄

■ 機電

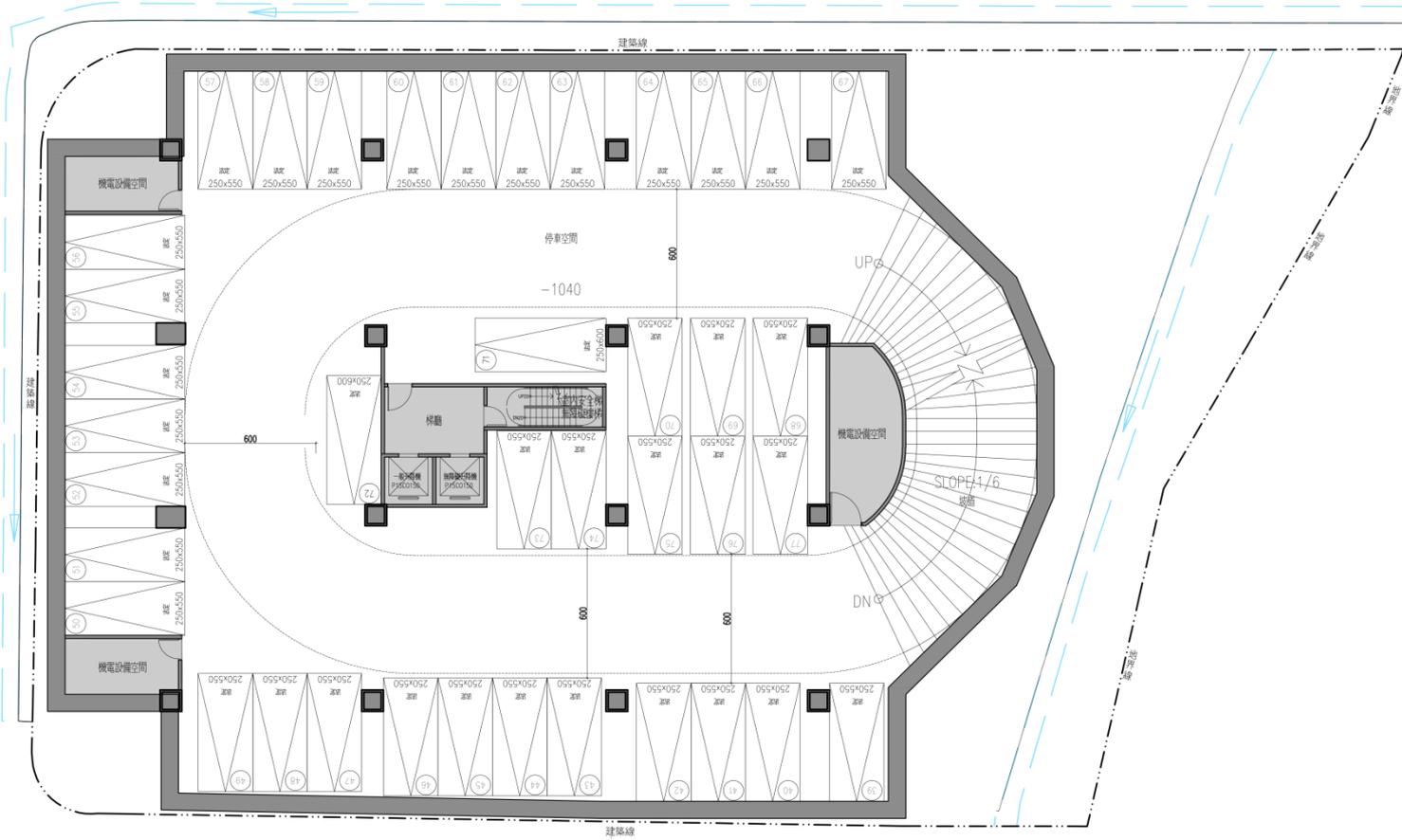
汽車停車數:38輛

※ 實際圖說以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準。

4.各層平面圖 - B3F

20M 環山路一段

8 M 內湖路一段 285 巷



8M 內湖路一段285巷68弄

■ 機電

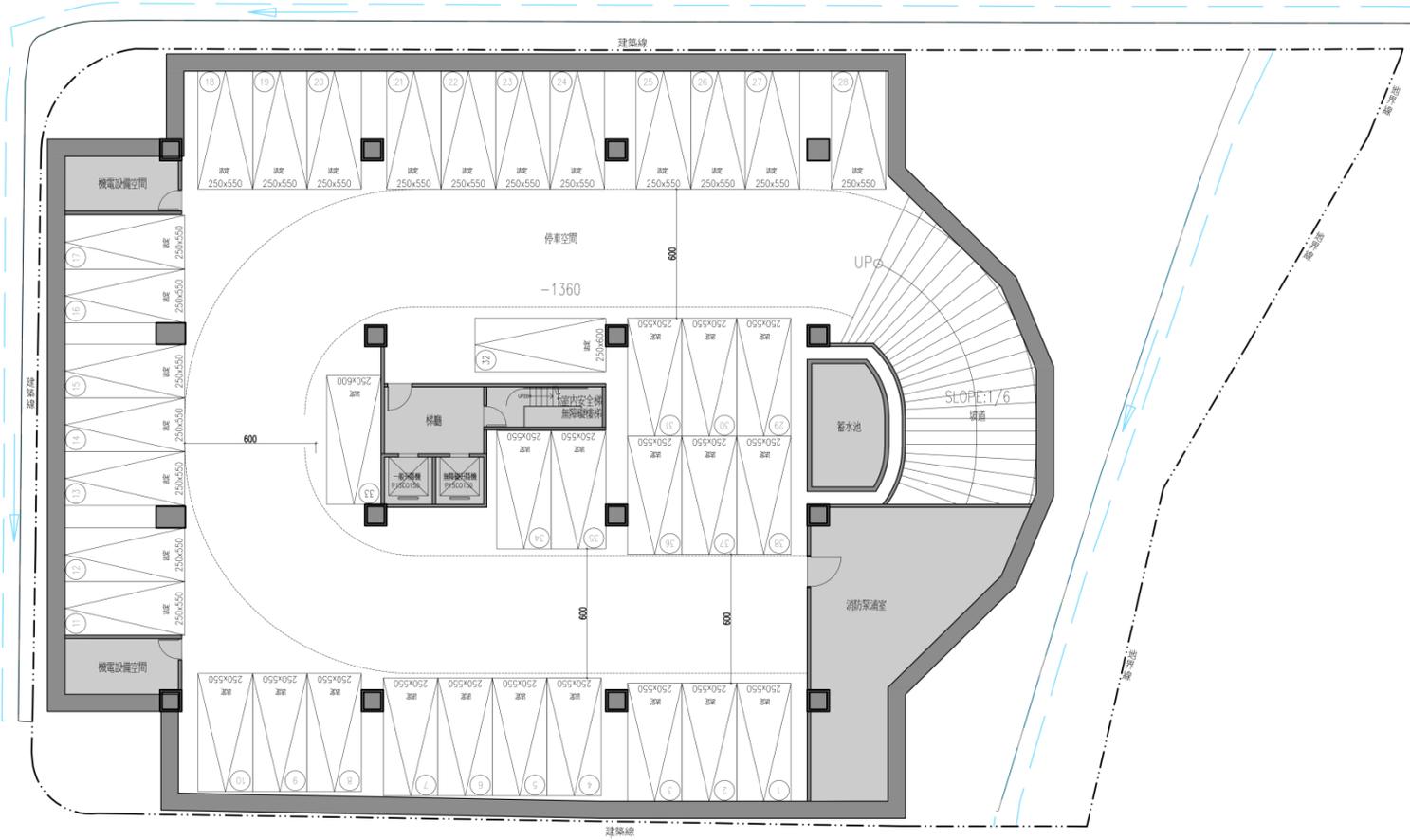
汽車停車數:39輛

※ 實際圖說以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準。

4.各層平面圖 - B4F

20M 環山路一段

8 M 內湖路一段 285 巷



8M 內湖路一段285巷68弄

機電

汽車停車數:38輛

※ 實際圖說以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準。

5.環境模擬圖



※ 實際圖說以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準。

5.環境模擬圖



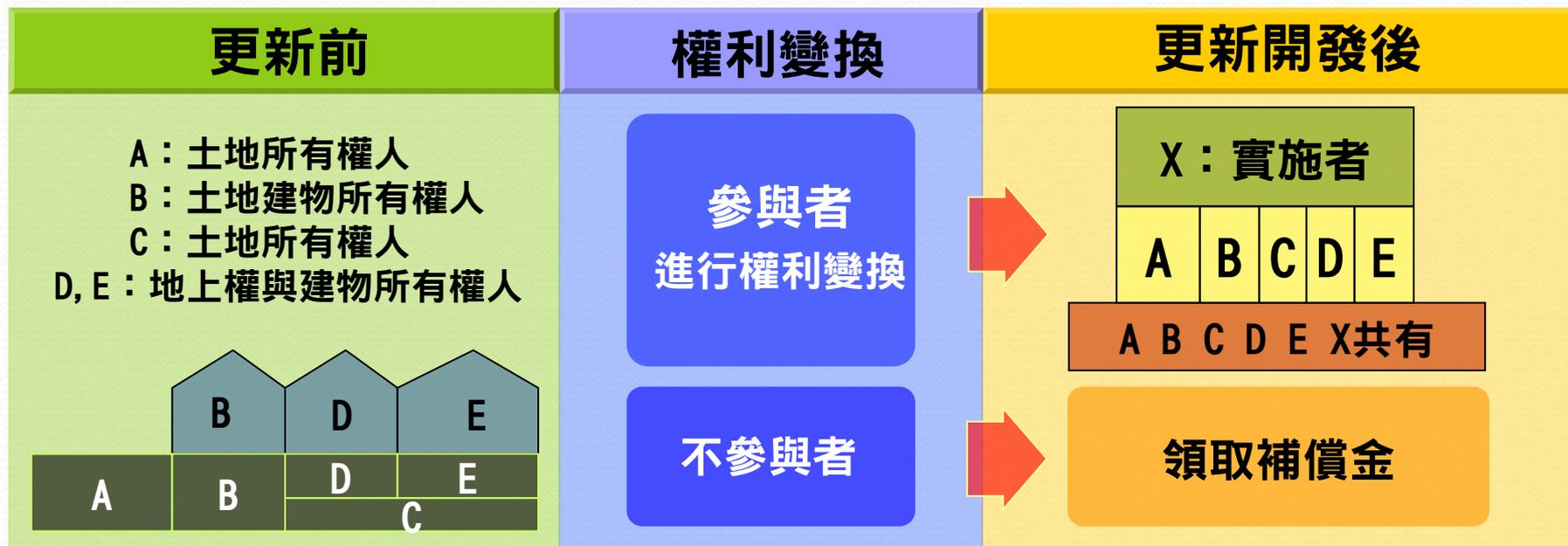
※ 實際圖說以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準。

參、都市更新權利變換計畫

- 一、權利變換意義
- 二、專業估價者選任程序
- 三、更新前後估價
- 四、估價說明（政大不動產估價師聯合事務所）
- 五、權利變換計算結果
- 六、應分配價值試算
- 七、權利變換說明

一、權利變換意義

- 透過公平、公開、公正的方式，以互助合作的方式實施都市更新
- 相關權利人均享有更新法令之保障
- 多數人同意即可實施
- 其精神類似立體之市地重劃或法制化的合建



二、專業估價者選任程序

- 辦理依據：**
都市更新條例(110.5.28修正版)第50條：
權利變換範圍內於評價基準日之權利價值，由實施者與土地所有權人共同指定三家以上專業估價者查估後評定之。
若無法共同指定時，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。
- 本案已於113年10月9日辦理選任作業，選任專業估價者。**

選任結果

1. 政大不動產估價師聯合事務所（實施者指定）
2. 永誠不動產估價師事務所（公開抽籤）
3. 宏大不動產估價師聯合事務所（公開抽籤）

擬訂臺北市內湖區西湖段一小段171地號等7筆土地
 都市更新事業計畫及權利變換計畫案
 專業估價者選任作業紀錄表

| | | | |
|------------|------------------------|------------------|---------------------------------------|
| 日期/時間 | 113/10/9(三) 下午2時00分 | 抽籤 地點 | 德明財經科技大學中正樓C104教室 (臺北市內湖區環山路一段56號) |
| 隨機抽籤 結果 | 序號 | 事務所名稱 | |
| | 正取一 | 永誠不動產估價師事務所 | |
| | 正取二 | 宏大不動產估價師聯合事務所 | |
| | 備取一 | 世邦魏理仕不動產估價師聯合事務所 | |
| | 備取二 | 瑞音國際不動產估價師事務所 | |
| | 備取三 | 宇豐不動產估價師聯合事務所 | |

主持人： 賴胤孝  (簽章)

見證人： 成行之律師  (簽章)

中華民國 113 年 10 月 9 日

三、更新前後估價(1/2)

價格基準

- 評價基準日：民國114年2月15日
- 評價基準日之日期限於權利變換計畫報核日前6個月內
(都市更新權利變換實施辦法第13條)

估價選定說明

- 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。(都市更新條例第50條)
- 本案委託政大、永誠、宏大估價師事務所，查鑑更新前後權利價值。
- 以更新前土地總價值及更新後房地總價值最高，對地主最有利者為選定估價。

三、更新前後估價(2/2)

| 項目 | | 政大 | 宏大 | 永誠 |
|-----|---------|----------------|------------|------------|
| 更新前 | 土地單價 | 289.00萬元/坪 | 285.00萬元/坪 | 282.50萬元/坪 |
| | 更新前土地總價 | 16.95億元 | 16.71億元 | 16.57億元 |

較優

估價結果以 **政大估價** 對地主最有利

| 項目 | | 政大 | 宏大 | 永誠 |
|-----|------------|-----------------|------------|------------|
| 更新後 | 1F店面平均單價 | 142.20萬元/坪 | 135.58萬元/坪 | 134.36萬元/坪 |
| | 2F以上住宅平均單價 | 113.29萬元/坪 | 110.24萬元/坪 | 110.73萬元/坪 |
| | 房地價值總計 | 48.27億元 | 46.92億元 | 47.09億元 |
| | 車位平均單價 | 308.49萬元/個 | 303.10萬元/個 | 289.60萬元/個 |
| | 更新後總價值 | 52.154億元 | 50.738億元 | 50.744億元 |



政大不動產

估價師聯合事務所

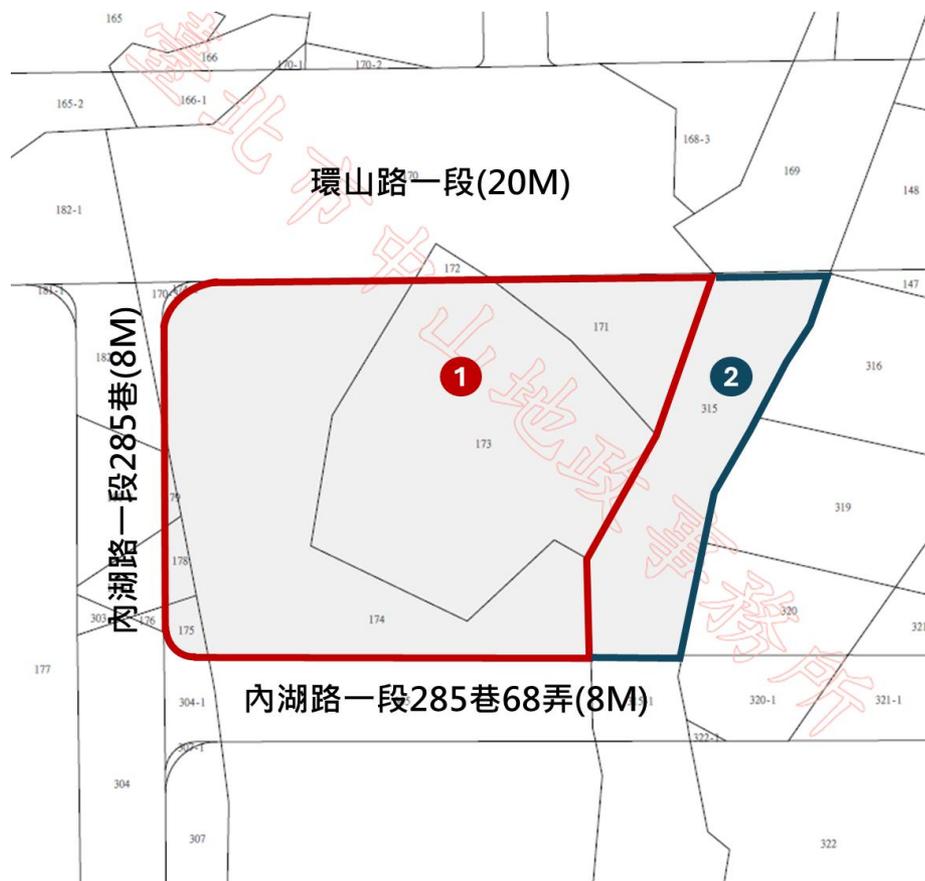
Cheng-Da Real Estate Appraisers Joint Firm

臺北市內湖區西湖段一小段171地號 等7筆土地都市更新案

都市更新權利變換估價簡報

更新前估價條件

- 1、價格日期：民國114年2月15日。
- 2、更新前各宗土地劃分係以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一所有權人」或「同一張建築執照或使用執照」情況下視為同一宗土地。各宗土地劃分如下表所示：



| 宗地編號 | 地號 | 劃分原則 |
|------|-------------------------|-----------------|
| 1 | 171、173、174、175、178、179 | 同一使照(68使字1924號) |
| 2 | 315 | --- |

更新前估價條件

- 3、更新前各宗土地權利價值以價格日期當時之土地素地價格為基礎，在合併利用條件下，加計「經結構安全性能評估結果未達最低等級獎勵」、「屋齡三十年以上合法四、五層樓獎勵」、「防災型都市更新獎勵」、「海砂屋重建獎勵」之獎勵容積，並考量整體土地權利分配公平性，以折減後容積率315.55%評估更新前土地權利價值。各宗土地折減後結果如下表所示：

| 宗地編號 | 地號 | 面積(m ²) | 折減後容積率 |
|------|-------------------------|---------------------|---------|
| 1 | 171、173、174、175、178、179 | 1591.50 | 335.30% |
| 2 | 315 | 347.00 | 225.00% |
| | 171地號等7筆 | 1938.50 | 315.55% |

註1：175地號登記面積為18平方公尺，惟仍有部分面積屬更新範圍外之道路截角尚未辦理分割，故以更新範圍內住宅區之假分割後面積14.5平方公尺納入更新前土地面積計算。

註2：本案申請都更獎勵54.44%(不含防災型都市更新獎勵及海砂屋重建獎勵)，因本案申請都更獎勵值合計超過都市更新容積獎勵值上限50.00%，故按比例進行各項獎勵容積調整。

更新前估價條件

- 4、本次評估以更新單元內整宗土地為比準地，並在評估比準地之價格後，依各宗土地個別條件優劣等級調整各宗土地合併前價格，並計算各權利人及權利關係人之權利價值比例。宗地編號1(171地號等6筆土地)內有部分建物所有權人未持有全部土地及各筆土地持分不對等之情形，依其持有土地條件優劣等級調整該宗土地合併前價格。
- 5、更新單元內之區分所有建物價值評估，選定**環山路一段37號(2265建號)**做為**一樓**比準單元，**環山路一段37號三樓(2267建號)**做為**樓上層**比準單元。更新前區分所有建物以登記面積為評估依據，不考慮增建、改建之狀況，室內維護保養情形以一般屋況評估，依各戶個別條件之優劣，評估更新前區分建物權利價值。

更新前估價條件

- 6、更新單元內之區分所有建物(68使字第1924號)有未辦理保存登記之地下室，依使用執照竣工圖所示出入口為共用之樓梯間，考量其為共用性質，故不評估其價值。
- 7、更新單元內2153建號有建物所有權人未持分土地之情形，惟可對應有地無屋之土地所有權關係如下表，分別以合法建物所有權價值及扣除該建物所有權後剩餘土地權利價值計算。

| 編號 | 地號 | 土地所有權人 | 土地持分 | 建號 | 建物所有權人 | 建物持分 |
|----|-----|--------|---------|------|--------|------|
| 1 | 171 | 陳OO | 81/3640 | 2153 | 陳OO | 全部 |
| 2 | 173 | | | | | |
| 3 | 174 | | | | | |
| 4 | 175 | | | | | |
| 5 | 178 | | | | | |
| 6 | 179 | | | | | |

更新前估價條件

- 8、更新單元內合法區分所有建物屋齡已屆至經濟耐用年限，經整體考量不同構造別之其他建築物合理經濟耐用年數，且觀察使用維護尚堪使用，故依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第一號作業通則規範，以四號公報規定加計20%計算合法區分所有建物經濟耐用年限。
- 9、更新單元內有關建築基地地上建物之合法建物所有權價值(使用權價值)計算，參考中華民國不動產估價師公會全國聯合會第一號估價作業通則第5條規範，依前述調整後之賸餘經濟耐用年數，再加計20年做為可收益年數。
- 10、更新單元內區分所有建物有同棟別面積不一致之情形，考量土地持分關係與公平性原則後，本次依下表各戶面積評估其權利價值：

調整後各戶面積

| 建號 | 門牌 | 建物謄本登記面積(m ²) | 建物調整後面積(m ²) |
|------|-------------------|---------------------------|--------------------------|
| 2139 | 內湖路一段285巷68弄23號 | 101.58 | 101.88 |
| 2140 | 內湖路一段285巷68弄23號二樓 | 101.88 | 101.88 |
| 2143 | 內湖路一段285巷68弄23號三樓 | 101.88 | 101.88 |
| 2145 | 內湖路一段285巷68弄23號四樓 | 101.88 | 101.88 |
| 2141 | 內湖路一段285巷68弄25號 | 94.27 | 94.57 |
| 2142 | 內湖路一段285巷68弄25號二樓 | 94.57 | 94.57 |
| 2144 | 內湖路一段285巷68弄25號三樓 | 94.57 | 94.57 |
| 2146 | 內湖路一段285巷68弄25號四樓 | 94.57 | 94.57 |
| 2147 | 內湖路一段285巷68弄27號 | 94.40 | 94.70 |
| 2148 | 內湖路一段285巷68弄27號二樓 | 94.70 | 94.70 |
| 2149 | 內湖路一段285巷68弄27號三樓 | 94.70 | 94.70 |
| 2150 | 內湖路一段285巷68弄27號四樓 | 94.70 | 94.70 |

| 建號 | 門牌 | 建物謄本登記面積(m ²) | 建物調整後面積(m ²) |
|------|-------------------|---------------------------|--------------------------|
| 2151 | 內湖路一段285巷68弄29號 | 94.40 | 94.70 |
| 2152 | 內湖路一段285巷68弄29號二樓 | 94.70 | 94.70 |
| 2153 | 內湖路一段285巷68弄29號三樓 | 94.70 | 94.70 |
| 2154 | 內湖路一段285巷68弄29號四樓 | 94.70 | 94.70 |
| 2155 | 內湖路一段285巷68弄31號 | 94.40 | 94.70 |
| 2157 | 內湖路一段285巷68弄31號二樓 | 94.70 | 94.70 |
| 2156 | 內湖路一段285巷68弄31號三樓 | 94.70 | 94.70 |
| 2158 | 內湖路一段285巷68弄31號四樓 | 94.70 | 94.70 |
| 2159 | 環山路一段33號 | 96.74 | 97.04 |
| 2160 | 環山路一段33號二樓 | 97.04 | 97.04 |
| 2161 | 環山路一段33號三樓 | 97.04 | 97.04 |
| 2162 | 環山路一段33號四樓 | 97.04 | 97.04 |
| 2163 | 環山路一段35號 | 94.40 | 94.70 |
| 2164 | 環山路一段35號二樓 | 94.70 | 94.70 |
| 2165 | 環山路一段35號三樓 | 94.70 | 94.70 |
| 2166 | 環山路一段35號四樓 | 94.70 | 94.70 |

| 建號 | 門牌 | 建物謄本登記面積(m ²) | 建物調整後面積(m ²) |
|------|------------|---------------------------|--------------------------|
| 2265 | 環山路一段37號 | 94.40 | 94.70 |
| 2266 | 環山路一段37號二樓 | 94.70 | 94.70 |
| 2267 | 環山路一段37號三樓 | 94.70 | 94.70 |
| 2268 | 環山路一段37號四樓 | 94.70 | 94.70 |
| 2167 | 環山路一段39號 | 94.40 | 94.70 |
| 2169 | 環山路一段39號二樓 | 94.70 | 94.70 |
| 2269 | 環山路一段39號三樓 | 94.70 | 94.70 |
| 2168 | 環山路一段39號四樓 | 94.70 | 94.70 |
| 2170 | 環山路一段41號 | 94.40 | 94.70 |
| 2171 | 環山路一段41號二樓 | 94.70 | 94.70 |
| 2172 | 環山路一段41號三樓 | 94.70 | 94.70 |
| 2173 | 環山路一段41號四樓 | 94.70 | 94.70 |
| 2174 | 環山路一段43號 | 96.85 | 97.15 |
| 2175 | 環山路一段43號二樓 | 97.15 | 97.15 |
| 2176 | 環山路一段43號三樓 | 97.15 | 97.15 |
| 2177 | 環山路一段43號四樓 | 97.15 | 97.15 |

更新前估價條件

11、更新單元內同一張使用執照下之區分所有建物，有部份戶別土地持分面積與建物持分面積比例有顯不相當及持分不對等之情形，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報規定，重新界定合理土地持分面積後進行找補，有關找補面積如下表：

| 建號 | 門牌 | 調整後建物面積(坪) | 地號 | 實際持有土地面積(坪) | 應持有土地地號 | 合理土地持分面積(坪) | 土地面積找補(坪) |
|------|-------------------|------------|----------|-------------|----------|-------------|-----------|
| 2147 | 內湖路一段285巷68弄27號 | 28.65 | 171地號等6筆 | 13.3914 | 171地號等6筆 | 10.7131 | 2.6783 |
| 2148 | 內湖路一段285巷68弄27號二樓 | 28.65 | 171地號等6筆 | 8.0348 | 171地號等6筆 | 10.7131 | -2.6783 |
| 2149 | 內湖路一段285巷68弄27號三樓 | 28.65 | 171地號等6筆 | 10.7131 | 171地號等6筆 | 10.7131 | 0.0000 |
| 2150 | 內湖路一段285巷68弄27號四樓 | 28.65 | 171地號等6筆 | 10.7131 | 171地號等6筆 | 10.7131 | 0.0000 |
| 合計 | | 114.59 | | 42.8524 | | 42.8524 | 0.0000 |

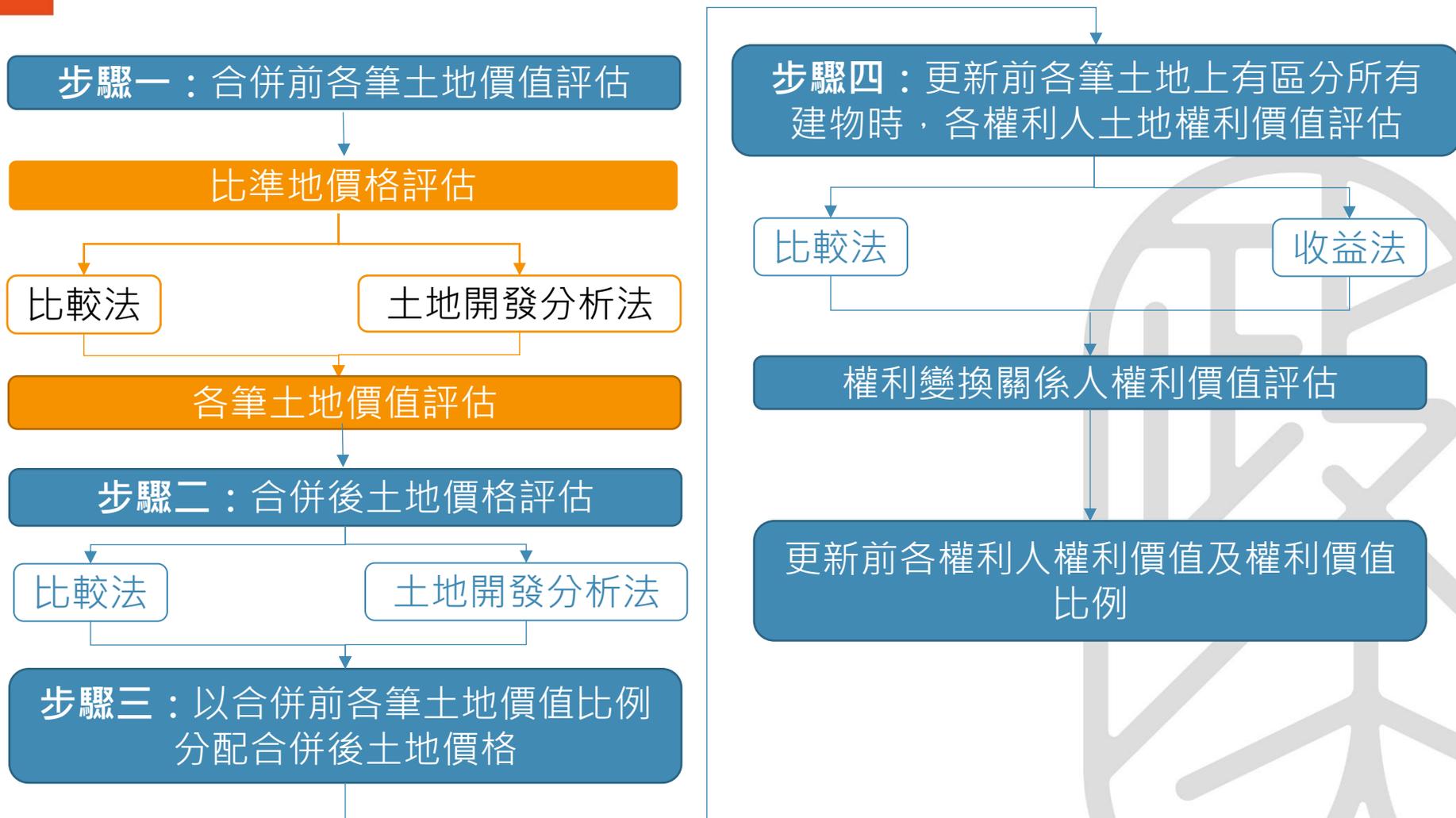
更新前估價條件

| 建號 | 門牌 | 調整後 建物面 積(坪) | 地號 | 實際持有土 地面積(坪) | 應持有土地地號 | 合理土地持分 面積(坪) | 土地面積找 補(坪) |
|------|------------|--------------------|----------|---------------------|----------|-----------------|---------------|
| 2159 | 環山路一段33號 | 29.35 | 171地號等3筆 | 21.3828 | 171地號等3筆 | 21.3828 | 0.0000 |
| | | | 175地號等3筆 | 0.2897 | 175地號等3筆 | 0.5725 | -0.2828 |
| 2160 | 環山路一段33號二樓 | 29.35 | 171地號等6筆 | 11.1099 | 171地號等6筆 | 11.1099 | 0.0000 |
| 2161 | 環山路一段33號三樓 | 29.35 | 171地號等3筆 | 10.6914 | 171地號等3筆 | 10.8202 | -0.1288 |
| | | | 175地號等3筆 | 0.5656 | 175地號等3筆 | 0.2897 | 0.2759 |
| 2162 | 環山路一段33號四樓 | 29.35 | 171地號等6筆 | 22.2198 | 171地號等6筆 | 21.9553 | 0.2645 |
| 2163 | 環山路一段35號 | 28.65 | 171地號等6筆 | 因土地持分無法分離，併2159建號檢視 | | | |
| 2164 | 環山路一段35號二樓 | 28.65 | 171地號等3筆 | 10.5626 | 171地號等3筆 | 10.5626 | 0.0000 |
| | | | | | 175地號等3筆 | 0.2828 | -0.2828 |
| 2165 | 環山路一段35號三樓 | 28.65 | 171地號等3筆 | 10.4338 | 171地號等3筆 | 10.5626 | -0.1288 |
| | | | 175地號等3筆 | 0.5656 | 175地號等3筆 | 0.2828 | 0.2828 |
| 2166 | 環山路一段35號四樓 | 28.65 | 171地號等6筆 | 因土地持分無法分離，併2162建號檢視 | | | |
| 合計 | | 232.01 | | 87.8211 | | 87.8211 | 0.0000 |

更新前權利價值評估



更新前土地價值評估



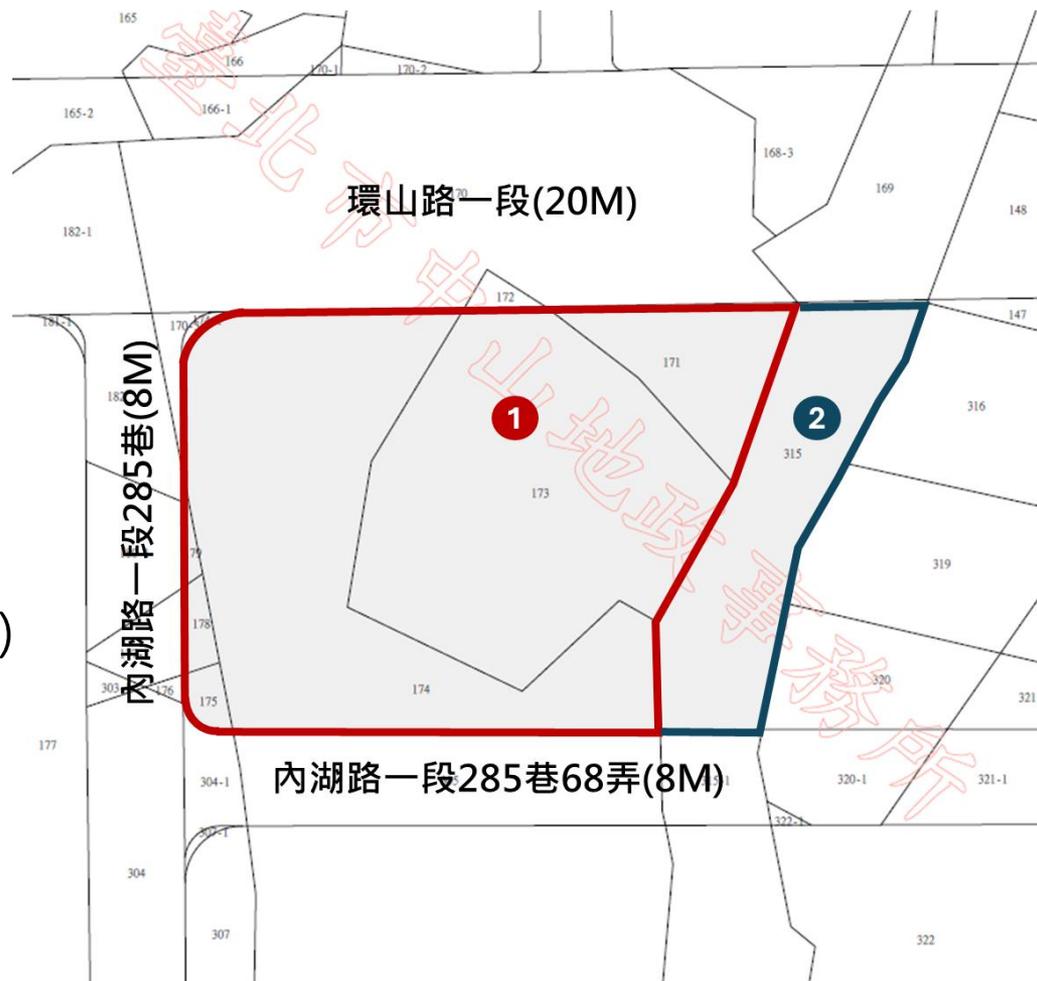
比準地評估結果

■ 比準地基地條件

- 全部土地合併為比準地
- 面積：586.3963坪
- 使用分區：第三種住宅區
- 建蔽率：45%
- 折減後容積率：315.55%
- 臨路情形：三面臨路
- 主要臨路：環山路一段(20M)

■ 評估結果

- 單價：2,890,000元/坪
- 總價：1,694,685,307元



更新前合併後各筆土地權利價值

| 編號 | 地號 | 面積(坪) | 合併後各筆土地總價(元) | 合併後各筆土地價格(元/坪) |
|----|-----|----------|---------------|----------------|
| 1 | 171 | 45.6775 | 141,233,329 | 3,091,967 |
| 2 | 173 | 203.8850 | 630,405,720 | 3,091,967 |
| 3 | 174 | 219.3125 | 678,107,043 | 3,091,967 |
| 4 | 175 | 4.3863 | 12,475,515 | 2,844,200 |
| 5 | 178 | 5.7475 | 16,347,040 | 2,844,200 |
| 6 | 179 | 2.4200 | 6,882,965 | 2,844,200 |
| 7 | 315 | 104.9675 | 209,233,695 | 1,993,319 |
| 合計 | | 586.3963 | 1,694,685,307 | 2,890,000 |

- 以整宗土地為比準地，按各宗土地個別條件優劣等級調整合併前價值比例。
- 考量面積、容積率、主要臨路寬度(M)、臨路情形、地形、景觀、寬深比等比較項目後，據以調整計算各宗前合併後價格。
- 實際數字依「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議結果為準。

更新前立體地價說明



更新前土地價值
總價為8,000萬

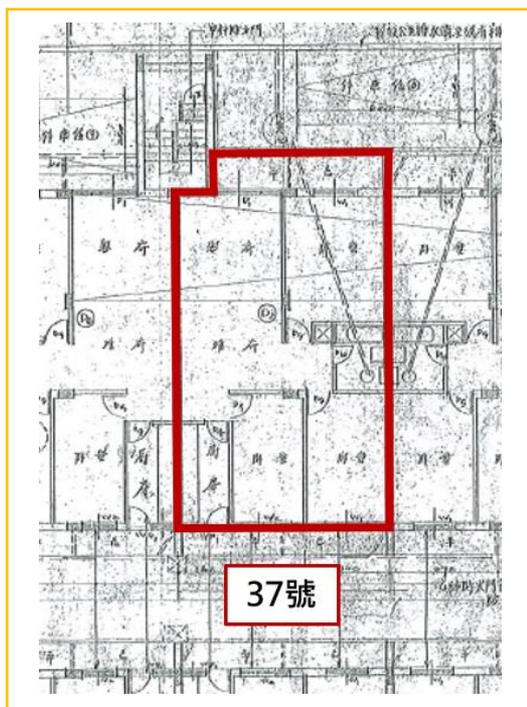
持有比例21.86% \times 8,000萬
持有比例22.40% \times 8,000萬
持有比例22.95% \times 8,000萬
+ 持有比例32.79% \times 8,000萬

- 以上範例僅用於概念闡述。
- 1F基地權利價值比例=1500/(1500+1050+1025+1000)=32.79%，其餘以此類推。
- 1F基地權利價值=8000萬元 \times 32.79%=2623.2萬元，其餘以此類推。

更新前區分建物比準單元評估結果

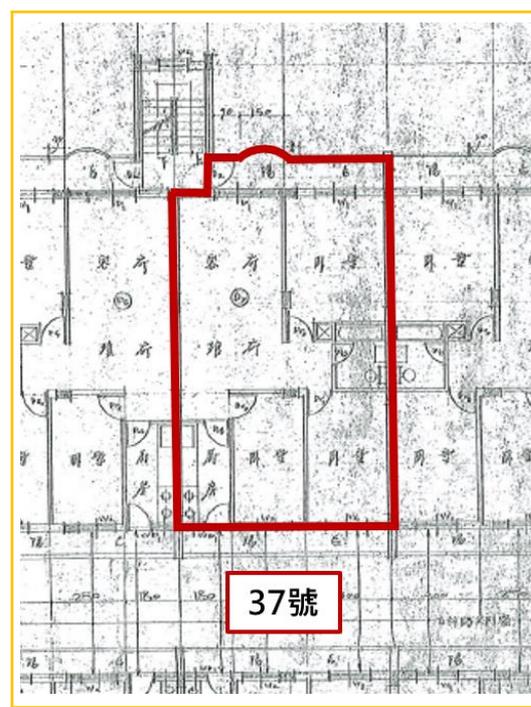
| 一樓 比準 | 門牌 | 用途 | 面積(坪) |
|----------|----------|-----|-------|
| | 環山路一段37號 | 住家用 | 28.65 |

| 樓上層 比準 | 門牌 | 用途 | 樓別 | 面積(坪) |
|-----------|------------|-----|----|-------|
| | 環山路一段37號三樓 | 住家用 | 3F | 28.65 |



調整項目

- 臨路寬度(M)
- 道路種別
- 商業效益
- 邊間
- 室內規劃
- 通風採光



調整項目

- 臨路寬度(M)
- 道路種別
- 通風採光

一樓比準評估結果： **947,000**元/坪

樓上層比準評估結果： **705,000**元/坪

更新後權利價值評估



更新後估價條件

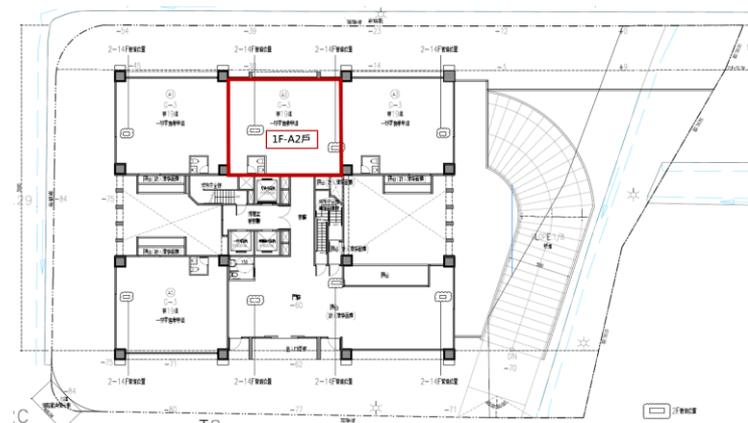
- 1、更新後區分所有建物及其土地應有部分，依本案所提之都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。
- 2、更新後區分所有建物及其土地應有部分，分別選定**1F-A2戶**做為**店面**之比準單元，**10F-A2戶**做為**住宅**之比準單元，**地下三層坡道平面編號52號車位(250cm*550cm)**為**車位**之比準單元。
- 3、更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另有約定專用空間，本次考量約定專用空間使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之權利價值。
- 4、更新後停車位編號126、127已納入公設面積計算故不另外單獨計價。

更新後比準單元

店面比準 1F- A2戶

比準單價：1,406,000元/坪

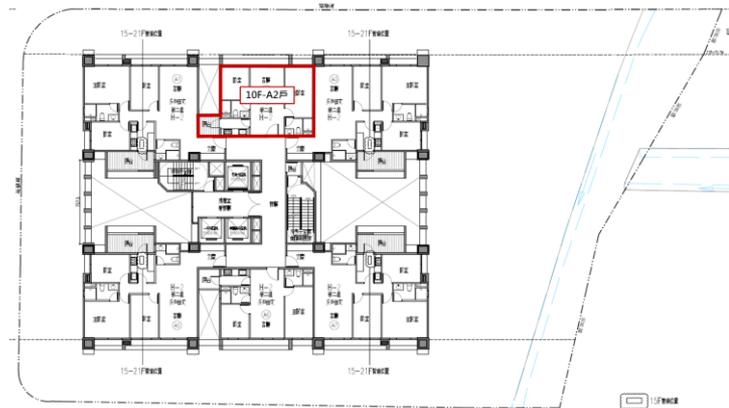
| 面積(坪) | 約專(坪) | 約專比 | 陽臺比 | 臨路寬度(M) | 道路種別 | 商業效益 | 邊間 | 通風採光 | 轉管 |
|-------|-------|-------|-------|---------|------|------|----|------|----|
| 43.23 | 0.67 | 1.55% | 1.36% | 20M | 次幹道 | 稍優 | 否 | 1面 | 劣 |



住宅比準 10F-A2戶

比準單價：1,149,000元/坪

| 面積(坪) | 約專(坪) | 約專比 | 通風採光 | 視野景觀 | 車道影響 | 同層戶數 | 轉管 |
|-------|-------|-------|------|------|------|------|----|
| 27.15 | 0.00 | 0.00% | 1面 | 普通 | 無 | 無 | 普通 |

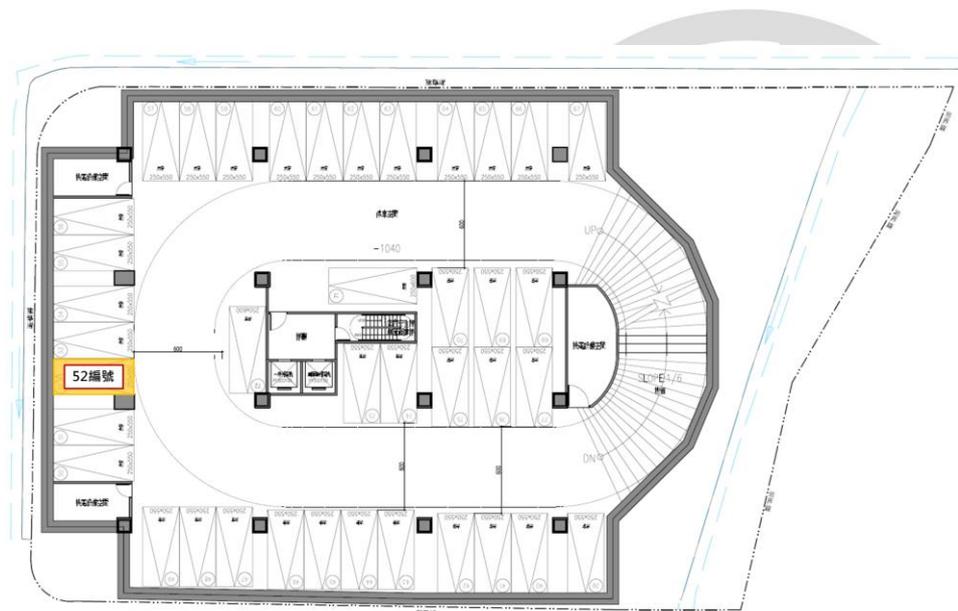


更新後比準單元

車位比準
B3-52編號

比準單價：
3,050,000元/個

| 樓層 | 車位型態 | 車位尺寸 |
|------|------|-----------|
| 地下三層 | 坡道平面 | 250*550cm |



更新後各區分所有建物權利價值評估

■ 比較項目

店面

- 臨路寬度(M)
- 道路種別
- 商業效益
- 邊間
- 通風採光
- 轉管
- 露臺/產權面積比

住宅

- 面積
- 通風採光
- 視野景觀
- 車道影響
- 產權複雜程度(同一出入口)
- 轉管
- 露臺/產權面積比

車位

- 樓層
- 車位尺寸
- 車側空間
- 停車便利性

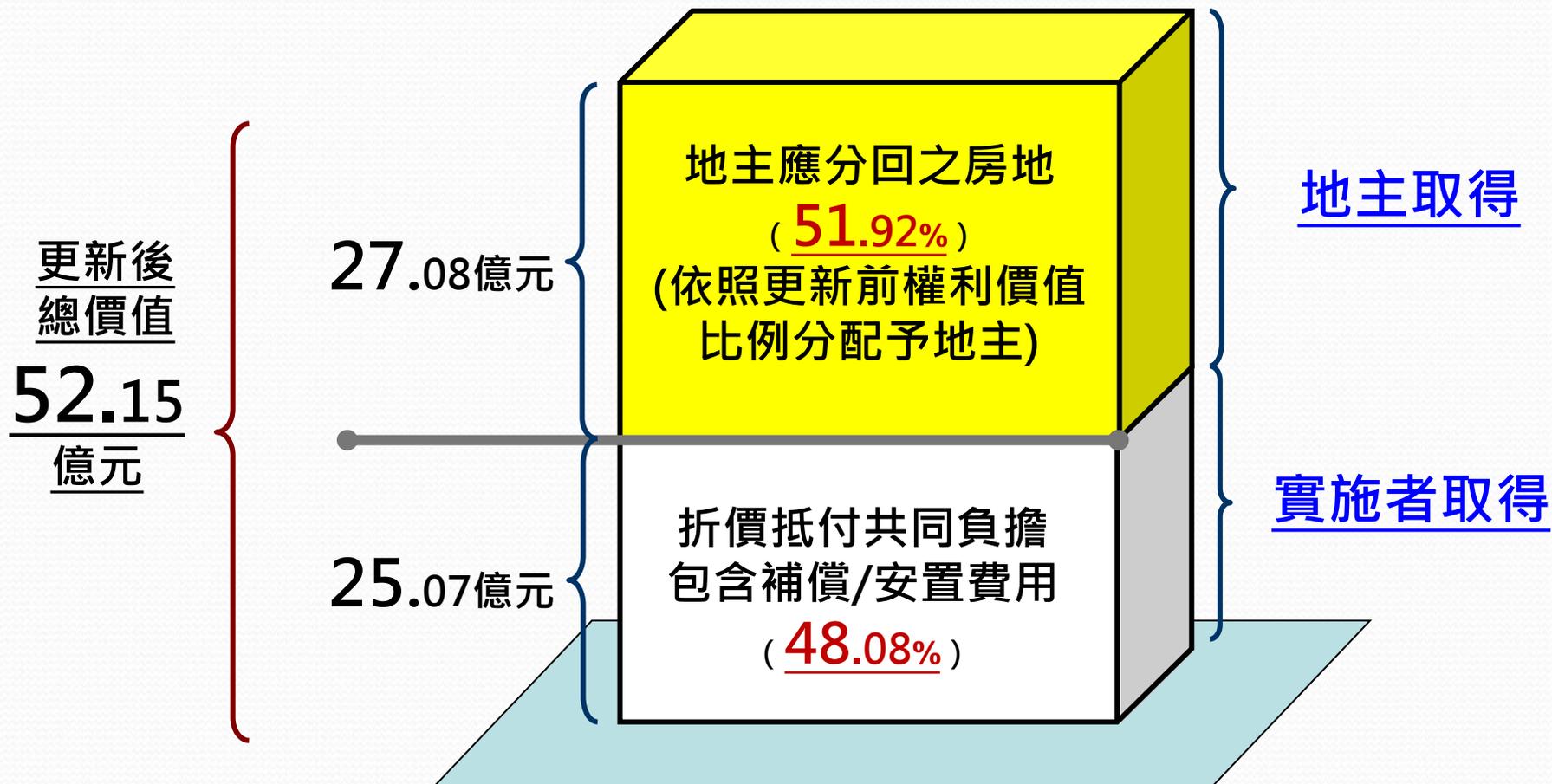
更新後權利價值總額

| 項目 | 面積(坪) | 均價(元/坪) | 總價(元) |
|-----------|-----------|-----------|----------------------|
| 地面層 | 174.08坪 | 1,422,024 | 247,545,980 |
| 2F以上 | 4,041.97坪 | 1,132,907 | 4,579,176,600 |
| 小計 | 4,216.05坪 | 1,144,845 | 4,826,722,580 |
| 車位 | 126個 | 3,084,921 | 388,700,000 |
| 總計 | | | 5,215,422,580 |

- 實際數字依「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議結果為準。

五、權利變換計算結果

- 地主與實施者之分配目前初估為
51.92% (地主) : 48.08% (實施者)



六、應分配價值試算

流程步驟

更新前估價

計算權利價值比例

更新後估價(總銷)
、共同負擔計算(成本)

更新後地主應分配價值
計算

更新後價值分配：選屋

差額找補

【模擬】假設計算

※假設更新前土地價值(全區)：約16.50億
※假設張三土地價值總額：約2,000萬(約0.20億)

※張三權利價值比例：
 $0.20\text{億}/16.50\text{億} = \text{約} \underline{1.2121\%}$

※更新後房地總價(總銷)：約52.10億
※共同負擔金額(更新成本)：約25.00億

※更新後地主應分配價值
 $52.10\text{億} - 25.00\text{億} = \text{約} 27.10\text{億}$

※張三應分配價值：
 $27.10\text{億} \times 1.2121\% = \text{約} 3,285\text{萬}$
※假設實分配約3,400萬元(房屋+車位)
※差額找補：3,400萬-3,285萬=需繳115萬

七、權利變換說明_(1/4)

權利變換意願調查時間說明

(下述日期以實際寄發之選配調查通知單為準)

- 法令依據
 - ◆ 參與意願及選配單元意願調查 (都市更新權利變換實施辦法第5條)
 - ◆ 同一位置二人申請時，以公開抽籤辦理 (都市更新權利變換實施辦法第17條)
- 選配意願調查通知：於民國114年3月10日以雙掛號方式通知
- 申請分配期間：於民國114年3月21日至114年4月21日 (約32天)
(申請分配期限不得少於30日)
- 公開抽籤日：暫訂於民國114年4月30日 (若無下列情形，則不會辦理。)
 - ◆ 應辦理公開抽籤之情形
 - (1)已達最小分配單元價值且未表示選配意願者 (未表達意願)
 - (2)同一位置有二人以上申請時 (車位及單元有重複選)

七、權利變換說明_(2/4)

「參與」與「不參與」權利變換之處理

- 都市更新條例第52條、都市更新權利變換實施辦法第9條

參與 權利變換

- 依更新後應分得權利價值參與分配房地，並依實際分配與應分配價值差額找補價金。

不願參與 權利變換

- 依其「更新前權利價值」領取補償金。
- 現金補償數額，應以評定之權利變換前價值扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算。

不能參與 權利變換

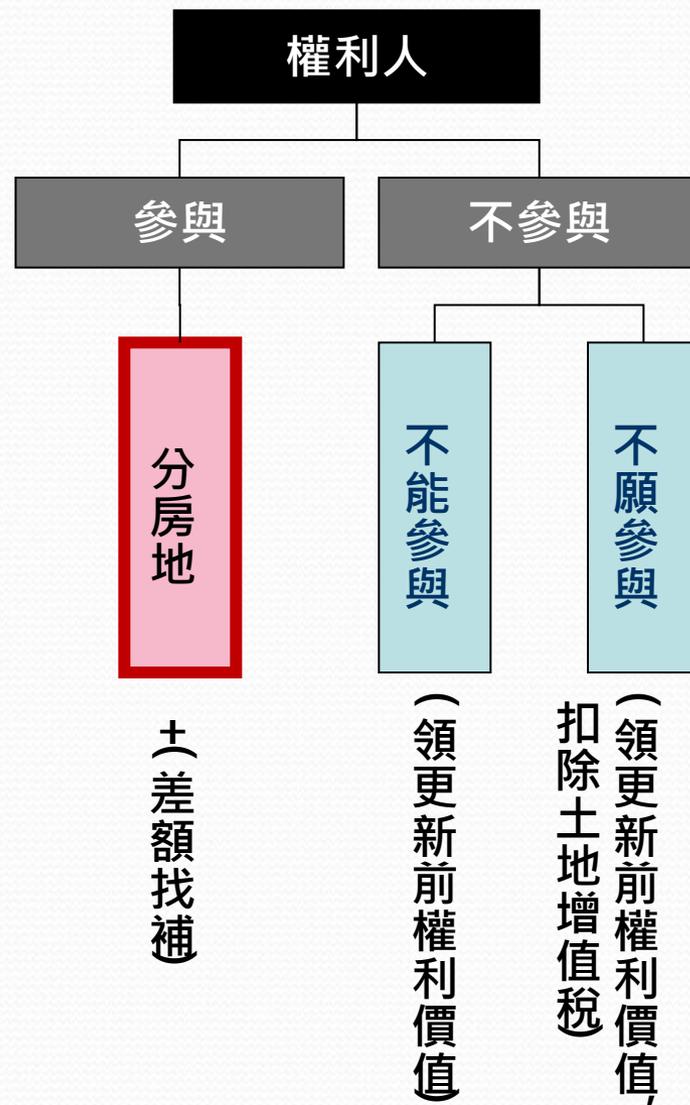
- 應分配之土地及建築物因未達最小分配面積單元，不能分配者，得以「更新前權利價值」計算補償金。
- 不足最小分配單元者，得與他人合併分配房地。
- 現金補償數額，應以評定之權利變換前價值扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算。

七、權利變換說明^(3/4)

最小分配單元

- 依臺北市都市更新自治條例^(112.12.18修正公布版)第11條，最小分配面積單元基準之建築物登記總面積扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後不得小於四十六平方公尺。

| 項目 | 最小分配單元 |
|-------|---|
| 樓層 | 地上4層 |
| 單元代碼 | <u>4F-A2、4F-A6</u> |
| 產權面積 | 87.82 m ² (約26.57坪) |
| 單元總價 | <u>2,872萬元</u> (28,722,170元) |
| 主建物面積 | 54.55 m ² > 46 m ² ...符合! |



七、權利變換說明(4/4)

他項權利處理方案

□ 抵押權 (分配建物)

- 更新前設定之抵押權於更新後將按原登記順序之先後，轉載於原土地所有權人應分配之土地及建築物。

□ 抵押權、限制登記 (發放補償金/提存) (不能或不願者)

- 該權利應予塗銷，並通知權利登記或囑託限制之法院或機關。

權利變換結果登記

- 更新後產權：經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送由該管登記機關，逕為辦理權利變更或移轉登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，宣告其原權利書狀無效。(都市更新條例第64條)

□ 差額價金未繳納：

- 獲配土地及建物「**加註**」未繳納價金除繼承外不得辦理所有權人移轉登記或設定負擔。(權利變換實施辦法第31條)
- 屆期末繳納者，由該管主管機關移送法務部行政執行署所屬行政執行分署**強制執行**(都市更新條例第52條)

肆、申請分配說明

一、申請分配原則

二、選配資料說明

一、申請分配原則^(1/2)

基本原則

- (一)進行申請分配時，權利人之實際分配價值為「分配單元與停車位」加總，請各權利人以應分配價值之合理範圍(上下差距10%內)進行選配；若有超額分配之申請，依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函示，不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益，並須與實施者合意為之。
- (二)可選配房屋不選配停車位，但不得單獨選配停車位。

優先分配權保障

店面單元

更新前門牌為內湖路一段285巷68弄31號1樓者，得優先選配更新後單元1F-A5；
更新前門牌為環山路一段33號1樓者，得優先選配更新後單元1F-A1；
更新前門牌為環山路一段43號1樓者，得優先選配更新後單元1F-A3。

住宅單元

非屬前述具更新後一樓店面優先分配權者，
更新前門牌為內湖路一段285巷68弄23、25號者，得優先選配更新後2樓以上之A7戶；
更新前門牌為內湖路一段285巷68弄27、29、31號者，得優先選配更新後2樓以上之A5戶；
更新前門牌為環山路一段33、35、37號者，得優先選配更新後2樓以上之A1戶；
更新前門牌為環山路一段39、41、43號者，得優先選配更新後2樓以上之A3戶。

一、申請分配原則^(2/2)

相關注意事項

- 若有兩位以上所有權人於選配期間申請相同分配單元（停車位亦同），實施者依「都市更新權利變換實施辦法」第17條規定以公開抽籤方式決定之。未依本選配原則進行選配，發生與其他權利人申請同一位置時：由符合本選配原則之權利人優先分配，未獲配之權利人另行依原則於未被選配之位置中選配或抽籤。
- 所有權人亦得與其他所有權人採取合併分配方式選配分配單元，並填寫更新後合併分配協議書（附件八）。倘為共同共有之權利者，不得單獨選配；另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，依「都市更新權利變換實施辦法」第18條規定不得合併選配。
【補充】若未於應分配價值之合理範圍(上下差距10%內)選配之情形：
依內政部100年12月07日台內營字第1000810535號函示，不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益，並須與實施者合意為之。
- 若因審議過程中需修改調整建築設計（如容積獎勵變動），致已選配之「停車位」與「分配單元」變動者，實施者將逕以原位次精神（原來或最接近之相對位置）予以分配並通知權利人。

二、選配資料說明(1/6)

擬訂臺北市內湖區西湖段一小段171地號等7筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案
都市更新權利變換申請分配附件一覽表

| 附件編號 | 附件名稱及頁數 | 說明 | 備註 |
|------|----------------------------|---|-----------------------------------|
| 附件一 | 更新後分配單元權利價值及位置對照表 | 分配單元編號面積、單價、總價一覽表 | 數據資料 |
| 附件二 | 更新後汽車停車位價值表 | 停車位尺寸、價格表 | 數據資料 |
| 附件三 | 更新後分配單元建築規劃參考圖集 | 建築各層平面圖 | 圖面資料 |
| 附件四 | 土地所有權人及權利變換關係人更新前後應分配權利價值表 | 所有權人權利價值 | 數據資料 |
| 附件五 | 選配原則 | 選配注意事項 | 填寫用印前請先行閱讀 |
| 附件六 | 權利變換意願調查表 | 表達是否參與之意願，若有參與意願則續填附件七更新後分配位置申請書。 | |
| 附件七 | 更新後分配位置申請書 | 參與分配，填寫欲分配之更新後分配單元及停車位之位置編號。 | 填寫簽名並用印後，請以雙掛號郵寄或親自送達至品嘉建設股份有限公司。 |
| 附件八 | 更新後合併分配協議書 | 如有數人申請合併分配同一戶或數戶者需表明意願及持分權利範圍(無合併分配者免填) | |

註：附件一、附件二、附件三、附件四之圖面及數據皆為提供參與意願調查與申請分配參考之概算額及預計圖面，實際圖面及數據將以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議通過並經臺北市政府發布實施為準。

附件六、附件七、附件八(如有需要)
請於期限內(114/4/21前)擲回

申請分配附件一覽表

- 附件一 更新後分配單元權利價值及位置對照表
- 附件二 更新後汽車停車位價值表
- 附件三 更新後分配單元建築規劃參考圖集

附件四 各所有權人權利價值

附件五 選配原則

- 附件六 權變意願調查表
- 附件七 更新後分配位置申請書

附件八 合併分配協議書

價值、
建築設計

多少
權值
可選屋

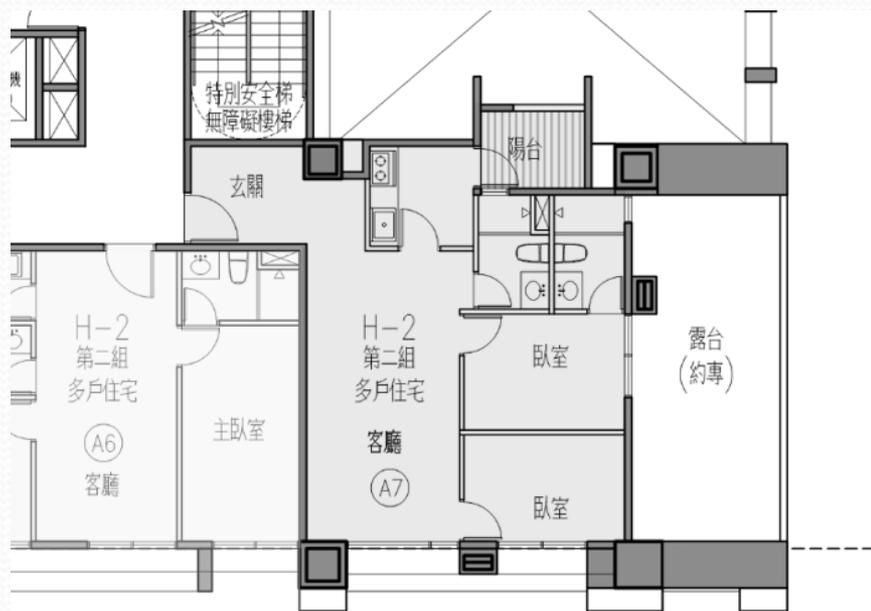
規則

意願、
選哪裡

二、選配資料說明 (2/6)

更新後分配單元權利價值及位置 (附件1)

請權利人酌情選配適當坪數大小之單元



【附件3:15F圖說】

A7

註1：附件一、附件二、附件三圖面及數據皆為提供參與意願調查與申請分配參考之概算額及預計圖面，實際圖面及數據將以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過並經臺北市政府發布實施為準。

註2：以上數字皆以小數點後兩位四捨五入為代表。

| | | | | | | |
|-----------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------|--------------------|
| 單元編號 | 21F-A1 | 21F-A2 | 21F-A3 | 21F-A5 | | |
| 單元面積(坪) | 30.89坪 | 31.05坪 | 31.02坪 | 31.01坪 | | |
| 每坪單價(元/坪) | 1,236,000 | 1,236,000 | 1,236,000 | 1,212,000 | | |
| 單元總價(元) | 38,180,040 | 38,377,800 | 38,340,720 | 37,584,120 | | |
| 單元編號 | 20F-A1 | 20F-A2 | 20F-A3 | 20F-A5 | | |
| 單元面積(坪) | 30.89坪 | 31.05坪 | 31.02坪 | 31.01坪 | | |
| 每坪單價(元/坪) | 1,231,000 | 1,231,000 | 1,231,000 | 1,206,000 | | |
| 單元總價(元) | 38,025,590 | 38,222,550 | 38,185,620 | 37,398,060 | | |
| 單元編號 | 19F-A1 | 19F-A2 | 19F-A3 | 19F-A5 | | |
| 單元面積(坪) | 建坪 30.89坪 露臺 9.30坪 | 建坪 31.05坪 露臺 7.94坪 | 建坪 31.02坪 露臺 9.30坪 | 建坪 31.01坪 露臺 7.94坪 | | |
| 每坪單價(元/坪) | 1,213,000 404,000 | 1,213,000 404,000 | 1,213,000 404,000 | 1,189,000 396,000 | | |
| 單元總價(元) | 41,226,770 | 40,871,410 | 41,384,460 | 40,015,130 | | |
| 單元編號 | 18F-A1 | 18F-A2 | 18F-A3 | 18F-A5 | 18F-A6 | 18F-A7 |
| 單元面積(坪) | 30.74坪 | 26.57坪 | 30.75坪 | 30.86坪 | 26.57坪 | 30.70坪 |
| 每坪單價(元/坪) | 1,195,000 | 1,195,000 | 1,195,000 | 1,171,000 | 1,171,000 | 1,171,000 |
| 單元總價(元) | 36,734,300 | 31,751,150 | 36,746,250 | 36,137,060 | 31,113,470 | 35,949,700 |
| 單元編號 | 17F-A1 | 17F-A2 | 17F-A3 | 17F-A5 | 17F-A6 | 17F-A7 |
| 單元面積(坪) | 30.74坪 | 26.57坪 | 30.75坪 | 30.86坪 | 26.57坪 | 30.70坪 |
| 每坪單價(元/坪) | 1,189,000 | 1,189,000 | 1,189,000 | 1,165,000 | 1,165,000 | 1,165,000 |
| 單元總價(元) | 36,549,860 | 31,591,730 | 36,561,750 | 35,951,900 | 30,954,050 | 35,765,500 |
| 單元編號 | 16F-A1 | 16F-A2 | 16F-A3 | 16F-A5 | 16F-A6 | 16F-A7 |
| 單元面積(坪) | 30.74坪 | 26.57坪 | 30.75坪 | 30.86坪 | 26.57坪 | 30.70坪 |
| 每坪單價(元/坪) | 1,183,000 | 1,183,000 | 1,183,000 | 1,160,000 | 1,160,000 | 1,160,000 |
| 單元總價(元) | 36,365,420 | 31,432,310 | 36,377,250 | 35,797,600 | 30,821,200 | 35,612,000 |
| 單元編號 | 15F-A1 | 15F-A2 | 15F-A3 | 15F-A5 | 15F-A6 | 15F-A7 |
| 單元面積(坪) | 建坪 30.74坪 露臺 7.67坪 | 26.57坪 | 建坪 30.75坪 露臺 7.67坪 | 建坪 30.86坪 露臺 7.67坪 | 26.57坪 | 建坪 30.70坪 露臺 7.67坪 |
| 每坪單價(元/坪) | 1,178,000 393,000 | 1,178,000 | 1,178,000 393,000 | 1,154,000 385,000 | 1,154,000 | 1,154,000 385,000 |
| 單元總價(元) | 39,226,030 | 31,299,460 | 39,237,810 | 38,565,390 | 30,661,780 | 38,380,750 |
| 單元編號 | 14F-A1 | 14F-A2 | 14F-A3 | 14F-A5 | 14F-A6 | 14F-A7 |
| 單元面積(坪) | 43.72坪 | 26.57坪 | 43.72坪 | 43.84坪 | 26.57坪 | 43.68坪 |
| 每坪單價(元/坪) | 1,143,000 | 1,172,000 | 1,143,000 | 1,119,000 | 1,149,000 | 1,119,000 |
| 單元總價(元) | 49,971,960 | 31,140,040 | 49,971,960 | 49,056,960 | 30,528,930 | 48,877,920 |
| 單元編號 | 13F-A1 | 13F-A2 | 13F-A3 | 13F-A5 | 13F-A6 | 13F-A7 |
| 單元面積(坪) | 43.72坪 | 26.57坪 | 43.72坪 | 43.84坪 | 26.57坪 | 43.68坪 |
| 每坪單價(元/坪) | 1,143,000 | 1,166,000 | 1,143,000 | 1,120,000 | 1,143,000 | 1,120,000 |
| 單元總價(元) | 49,971,960 | 30,980,620 | 49,971,960 | 49,100,800 | 30,369,510 | 48,921,600 |
| 單元編號 | 12F-A1 | 12F-A2 | 12F-A3 | 12F-A5 | 12F-A6 | 12F-A7 |
| 單元面積(坪) | 43.72坪 | 26.57坪 | 43.72坪 | 43.84坪 | 26.57坪 | 43.68坪 |
| 每坪單價(元/坪) | 1,137,000 | 1,160,000 | 1,137,000 | 1,114,000 | 1,137,000 | 1,114,000 |
| 單元總價(元) | 49,709,640 | 30,821,200 | 49,709,640 | 48,837,760 | 30,210,090 | 48,659,520 |
| 單元編號 | 11F-A1 | 11F-A2 | 11F-A3 | 11F-A5 | 11F-A6 | 11F-A7 |
| 單元面積(坪) | 43.72坪 | 26.57坪 | 43.72坪 | 43.84坪 | 26.57坪 | 43.68坪 |
| 每坪單價(元/坪) | 1,132,000 | 1,155,000 | 1,132,000 | 1,109,000 | 1,132,000 | 1,109,000 |
| 單元總價(元) | 49,491,040 | 30,688,350 | 49,491,040 | 48,618,560 | 30,077,240 | 48,441,120 |
| 單元編號 | 10F-A1 | 10F-A2 | 10F-A3 | 10F-A5 | 10F-A6 | 10F-A7 |
| 單元面積(坪) | 43.72坪 | 26.57坪 | 43.72坪 | 43.84坪 | 26.57坪 | 43.68坪 |
| 每坪單價(元/坪) | 1,126,000 | 1,149,000 | 1,126,000 | 1,103,000 | 1,126,000 | 1,103,000 |
| 單元總價(元) | 49,228,720 | 30,528,930 | 49,228,720 | 48,355,520 | 29,917,820 | 48,179,040 |

*實際數據應依臺北市政府核定公告內容為準。

二、選配資料說明 (3/6)

汽車停車位價值表 (附件2)

- 地下1至4層皆規劃為停車空間。
- 無障礙車位規劃為公共設施不開放選配。

| 車位編號 | 車位號碼 | 所在樓層 | 類型 | 尺寸(cm) | 車位價值(元) |
|------|------|------|------|---------|-----------|
| B4-1 | 1 | 地下四層 | 坡道平面 | 250X550 | 2,710,000 |

附件二

擬訂臺北市內湖區西湖段一小段171地號等7筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
更新後汽車停車位價值表

| 車位編號 | 車位號碼 | 所在樓層 | 類型 | 尺寸(cm) | 車位價值(元) |
|-------|------|------|------|---------|-----------|
| B4-1 | 1 | 地下四層 | 坡道平面 | 250X550 | 2,710,000 |
| B4-2 | 2 | 地下四層 | 坡道平面 | 250X550 | 2,710,000 |
| B4-3 | 3 | 地下四層 | 坡道平面 | 250X550 | 2,840,000 |
| B4-4 | 4 | 地下四層 | 坡道平面 | 250X550 | 2,840,000 |
| B4-5 | 5 | 地下四層 | 坡道平面 | 250X550 | 2,840,000 |
| B4-6 | 6 | 地下四層 | 坡道平面 | 250X550 | 2,840,000 |
| B4-7 | 7 | 地下四層 | 坡道平面 | 250X550 | 2,840,000 |
| B4-8 | 8 | 地下四層 | 坡道平面 | 250X550 | 2,840,000 |
| B4-9 | 9 | 地下四層 | 坡道平面 | 250X550 | 2,840,000 |
| B4-10 | 10 | 地下四層 | 坡道平面 | 250X550 | 2,840,000 |
| B4-11 | 11 | 地下四層 | 坡道平面 | 250X550 | 2,840,000 |
| B4-12 | 12 | 地下四層 | 坡道平面 | 250X550 | 2,840,000 |
| B4-13 | 13 | 地下四層 | 坡道平面 | 250X550 | 2,840,000 |
| B4-14 | 14 | 地下四層 | 坡道平面 | 250X550 | 2,840,000 |
| B4-15 | 15 | 地下四層 | 坡道平面 | 250X550 | 2,840,000 |
| B4-16 | 16 | 地下四層 | 坡道平面 | 250X550 | 2,840,000 |
| B4-17 | 17 | 地下四層 | 坡道平面 | 250X550 | 2,840,000 |
| B4-18 | 18 | 地下四層 | 坡道平面 | 250X550 | 2,840,000 |
| B4-19 | 19 | 地下四層 | 坡道平面 | 250X550 | 2,840,000 |
| B4-20 | 20 | 地下四層 | 坡道平面 | 250X550 | 2,840,000 |
| B4-21 | 21 | 地下四層 | 坡道平面 | 250X550 | 2,840,000 |
| B4-22 | 22 | 地下四層 | 坡道平面 | 250X550 | 2,840,000 |
| B4-23 | 23 | 地下四層 | 坡道平面 | 250X550 | 2,840,000 |
| B4-24 | 24 | 地下四層 | 坡道平面 | 250X550 | 2,840,000 |
| B4-25 | 25 | 地下四層 | 坡道平面 | 250X550 | 2,840,000 |
| B4-26 | 26 | 地下四層 | 坡道平面 | 250X550 | 2,840,000 |
| B4-27 | 27 | 地下四層 | 坡道平面 | 250X550 | 2,840,000 |
| B4-28 | 28 | 地下四層 | 坡道平面 | 250X550 | 2,780,000 |
| B4-29 | 29 | 地下四層 | 坡道平面 | 250X550 | 2,780,000 |
| B4-30 | 30 | 地下四層 | 坡道平面 | 250X550 | 2,840,000 |
| B4-31 | 31 | 地下四層 | 坡道平面 | 250X550 | 2,840,000 |
| B4-32 | 32 | 地下四層 | 坡道平面 | 250X600 | 2,990,000 |
| B4-33 | 33 | 地下四層 | 坡道平面 | 250X600 | 2,990,000 |
| B4-34 | 34 | 地下四層 | 坡道平面 | 250X550 | 2,840,000 |
| B4-35 | 35 | 地下四層 | 坡道平面 | 250X550 | 2,840,000 |
| B4-36 | 36 | 地下四層 | 坡道平面 | 250X550 | 2,840,000 |
| B4-37 | 37 | 地下四層 | 坡道平面 | 250X550 | 2,710,000 |
| B4-38 | 38 | 地下四層 | 坡道平面 | 250X550 | 2,710,000 |
| B3-39 | 39 | 地下三層 | 坡道平面 | 250X550 | 2,990,000 |
| B3-40 | 40 | 地下三層 | 坡道平面 | 250X550 | 3,050,000 |
| B3-41 | 41 | 地下三層 | 坡道平面 | 250X550 | 3,050,000 |
| B3-42 | 42 | 地下三層 | 坡道平面 | 250X550 | 3,050,000 |
| B3-43 | 43 | 地下三層 | 坡道平面 | 250X550 | 3,050,000 |
| B3-44 | 44 | 地下三層 | 坡道平面 | 250X550 | 3,050,000 |
| B3-45 | 45 | 地下三層 | 坡道平面 | 250X550 | 3,050,000 |
| B3-46 | 46 | 地下三層 | 坡道平面 | 250X550 | 3,050,000 |
| B3-47 | 47 | 地下三層 | 坡道平面 | 250X550 | 3,050,000 |
| B3-48 | 48 | 地下三層 | 坡道平面 | 250X550 | 3,050,000 |
| B3-49 | 49 | 地下三層 | 坡道平面 | 250X550 | 3,050,000 |
| B3-50 | 50 | 地下三層 | 坡道平面 | 250X550 | 3,050,000 |
| B3-51 | 51 | 地下三層 | 坡道平面 | 250X550 | 3,050,000 |
| B3-52 | 52 | 地下三層 | 坡道平面 | 250X550 | 3,050,000 |
| B3-53 | 53 | 地下三層 | 坡道平面 | 250X550 | 3,050,000 |
| B3-54 | 54 | 地下三層 | 坡道平面 | 250X550 | 3,050,000 |
| B3-55 | 55 | 地下三層 | 坡道平面 | 250X550 | 3,050,000 |
| B3-56 | 56 | 地下三層 | 坡道平面 | 250X550 | 3,050,000 |
| B3-57 | 57 | 地下三層 | 坡道平面 | 250X550 | 3,050,000 |
| B3-58 | 58 | 地下三層 | 坡道平面 | 250X550 | 3,050,000 |
| B3-59 | 59 | 地下三層 | 坡道平面 | 250X550 | 3,050,000 |
| B3-60 | 60 | 地下三層 | 坡道平面 | 250X550 | 3,050,000 |
| B3-61 | 61 | 地下三層 | 坡道平面 | 250X550 | 3,050,000 |
| B3-62 | 62 | 地下三層 | 坡道平面 | 250X550 | 3,050,000 |
| B3-63 | 63 | 地下三層 | 坡道平面 | 250X550 | 3,050,000 |
| B3-64 | 64 | 地下三層 | 坡道平面 | 250X550 | 3,050,000 |

建築規劃參考圖集 (附件3)

附件三

「擬訂臺北市內湖區西湖段一小段171地號等7筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
更新後分配單元建築規劃參考圖集



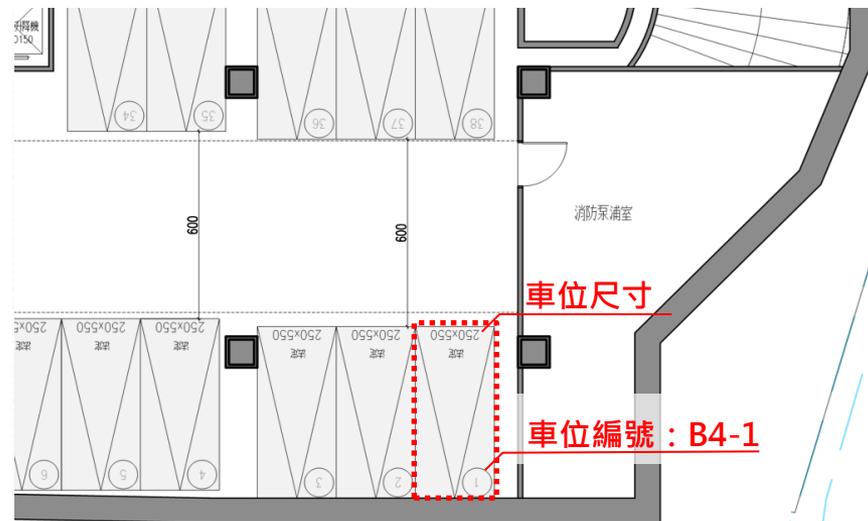
申請分配期間:民國114年3月21日(週五)至114年4月21日(週一)

註1:附件一、附件二、附件三、附件四之圖面及數據皆為提供本次參與意願調查與申請分配參考之概算額及預計圖面,實際圖面及數據將以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議通過並經臺北市府發布實地為準。

註2:本圖集圖面房屋單元及車位單元之代碼說明:
 ※**店面單元**之選配單元編號為「**樓層別+戶別**」
 (如:地上1層的A1單元,其選配編號為1F-A1)
 ※**住宅單元**之選配單元編號為「**樓層別+戶別**」
 (如:地上10層的A1單元,其選配編號為10F-A1)
 ※**車位**選配編號為「**樓層別+車位編號**」
 (如:地下4層的車位編號為1,其選配編號為B4-1)

註3:各個選配單元之面積、單價及價值,請依單元層及編號參考「附件一、更新後分配單元權利價值及位置對照表」、「附件二、更新後汽車停車位價值表」

實施者:品嘉建設股份有限公司
 建築規劃:陳維翔建築師事務所



車位尺寸

車位編號: B4-1

二、選配資料說明 (4/6)

各所有權人應分配權利價值表 (附件4)

假設模擬數值

P11313 申請分配

附件四

擬訂臺北市內湖區西湖段一小段171地號等7筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案

土地所有權人及權利變換關係人更新前後應分配權利價值表

土地所有權人：陳小美

臺端為本案之土地所有權人，有關臺端參與本案都市更新事業之相關權利價值數額如下表：

| 項次 | 更新前 | |
|----|------------------------------|---|
| 一 | 土地所有權人及權利變換關係人更新前總權利價值(A) | 元 |
| 二 | 臺端之更新前權利價值(B) | 元 |
| 三 | 臺端之更新前權利價值比例(C)=(B)/(A) | % |
| 項次 | 更新後 | |
| 四 | 土地所有權人及權利變換關係人更新後應分配總權利價值(D) | 元 |
| 五 | 臺端之更新後應分配權利價值E=(C)×(D) | 元 |

註 1：附件一、附件二、附件三、附件四之圖面及數據皆為提供參與意願調查與申請分配參考之概算額及預計圖面，實際圖面及數據將以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議通過並經臺北市政府發布實施為準。

註 2：本表各項權利價值數值係依上表公式經電腦計算四捨五入至整數位，權利價值比例係採四捨五入至小數點後六位方式呈現，如臺端應分配價值依上表公式計算後有所出入者，依表內實際舉金額為準。

| 項次 | 更新前 | |
|----|------------------------------|----------------|
| 一 | 土地所有權人及權利變換關係人更新前總權利價值(A) | 1,000,000,000元 |
| 二 | 臺端之更新前權利價值(B) | 15,000,000元 |
| 三 | 臺端之更新前權利價值比例(C)=(B)/(A) | 1.5000% |
| 項次 | 更新後 | |
| 四 | 土地所有權人及權利變換關係人更新後應分配總權利價值(D) | 2,500,000,000元 |
| 五 | 臺端之更新後應分配權利價值E=(C)×(D) | 37,500,000元 |

若應分配小於最小分配單元價值或不願參與分配，則領取現金補償。

可以選配房屋及車位之價值

二、選配資料說明 (5/6)

權利變換意願表達 (附件6)

附件六

擬訂臺北市內湖區西湖段一小段171地號等7筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案
都市更新權利變換意願調查表

本人 陳小美 對於臺北市內湖區西湖段一小段 171 地號等 7 筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下 (請勾選一項):

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

本人 陳小美 為臺北市內湖區西湖段一小段 171 地號等 7 筆土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人，產權如下：

一、土地： 筆地號

| 地 段 | 小 段 | 地 號 | 土地面積 (m ²) | 權利範圍 | 持分面積 (m ²) |
|-----|-----|-----|------------------------|------|------------------------|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

二、建物： 筆建號

| 建 號 | 建物門牌 | 總面積 (m ²) | 權利範圍 | 持分面積 (m ²) |
|-----|------|-----------------------|------|------------------------|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

所有權人： (簽名並蓋章)
 身份證字號 (統一編號):
 聯絡地址:
 聯絡電話:

中 華 民 國 年 月

□ 確認權利人姓名、土地地號及建物建號及坐落地號、持分範圍等資訊

□ 確認資訊後勾選願意與否並簽名蓋章

1. 願意分配，請參考附件一、二、三進行選配作業，填寫附件七 (有合併需求必須填寫附件八)

1. 願意參與都市更新權利變換，分配更新後之土地房屋。

2. 不願意參與都市更新權利變換分配，領取補償金。

2. 不願意分配，請參考附件四，依其「更新前權利價值」領取補償金。

所有權人： 陳小美 小陳 (簽名並蓋章)

身份證字號 (統一編號): A123456789

聯絡地址： 臺北市內湖區○○路○段○號

聯絡電話： (02) 3366-8888

中 華 民 國 114 年 3 月 21 日

更新主管機關對所有權人意思表達相當重視，為保障所有權人權益請確實填寫。(簽名並蓋章)

二、選配資料說明(6/6)

分配位置申請書 (附件7)

附件七

擬訂臺北市內湖區西湖段一小段171地號等7筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案
更新後分配位置申請書

填寫人：陳小美

本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後各分配單元權利價值及位置對照表(附件一)、更新後停車位價值表(附件二)及更新後分配單元建築規劃參考圖集(附件三)，申請分配下列單元及車位位置。

一、本人申請分配房屋單元共 1 個；申請分配車位共 1 個，編號如下：

| 房屋單元編號 | 搭配車位單元編號 |
|--------|----------|
| 4F-A2 | B4-1 |
| | |
| | |
| | |

說明：
1. 都市更新權利變換調查與申請分配
(1) 若有區分所有權人同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。
(2) 實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。實際選配後找補以不超過1個分配單元為原則。
2. 本表請於民國114年4月21日(週一)下午5時前以雙掛號郵寄或親自送達品嘉建設股份有限公司(臺北市松山區南京東路四段16號10樓)，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，視同願意參與權利變換分配，實施者將依都市更新權利變換實施辦法第17條規定，以公開抽籤方式分配之。預定公開抽籤日之時間訂為民國114年4月30日(週三)，詳細時間、地點另函通知。
3. 以上分配單元及停車位之面積及位置以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議通過並經臺北市府發布實施為準。

所有權人：陳小美 (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：A123456789

聯絡地址：臺北市內湖區○○路○段○號

聯絡電話：(02) 3366-8888

中華民國 114 年 3 月 21 日

版權為本公司所有非經同意禁止拷貝

合併分配申請申請書 (附件8)

附件八

擬訂臺北市內湖區西湖段一小段171地號等7筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案
更新後合併分配協議書

立協議書人 陳小美、陳小娟 等土地所有權人，共 2 位，協議更新後合併申請分配單元及停車位，協議內容如下：

一、合併申請分配位置

申請分配之「房屋單元編號」為 4F-A2；

申請分配之「車位單元編號」為 B4-1。

二、其產權持分協議內容：

| 「房屋單元編號」 | 搭配「車位編號」 | 所有權人姓名 | 權利範圍 | 備註 |
|----------|----------|--------------|-------|----|
| 4F-A2 | B4-1 | 1 <u>陳小美</u> | 1 / 2 | |
| | | 2 <u>陳小娟</u> | 1 / 2 | |
| | | 3 | / | |
| | | 4 | / | |
| | | 1 | / | |
| | | 2 | / | |
| | | 3 | / | |
| | | 4 | / | |

請注意：依「都市更新權利變換實施辦法」第18條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。
(本表欄位如不敷使用，請自行依相同格式重製。)

立協議書人：

| 立協議書人(簽名) | 身份證字號 | 戶籍地址 | 聯絡電話 | 蓋章 |
|--------------|-------------------|------|----------------------|----|
| 1 <u>陳小美</u> | <u>A223456789</u> | | <u>(02)3366-8888</u> | |
| 2 <u>陳小娟</u> | <u>D223456789</u> | | <u>(02)3366-8888</u> | |
| 3 | | | | |
| 4 | | | | |

中華民國 114 年 3 月 21 日

我們使社區重生 We Make Communities Reborn!

更新主管機關對所有權人意思表達相當重視，為保障所有權人權益請確實填寫。
(簽名並蓋章)

伍、實施進度及效益

- 一、實施進度
- 二、更新後效益

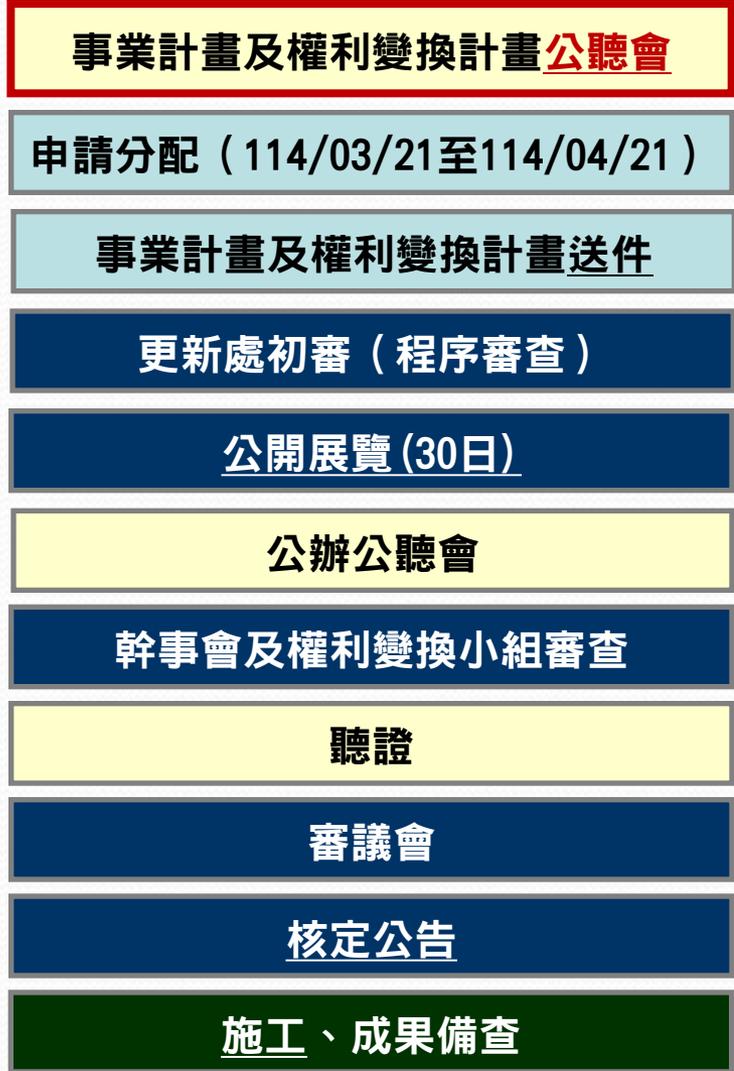
一、實施進度

目前實施進度

(實施進度以實際執行進度為準)

- 114/03/10 寄送公聽會及選配通知
- 114/03/21 自辦公聽會
- 114/03/21至114/04/21 **申請分配期間**
- 預計114/04/30 辦理抽籤作業
- 預計114年5月申請報核**

約
18
至
36
個
月



32日

二、更新後效益

地主之效益

- 強化建築強度，提升居住品質，改善公共安全。
- 透過都市更新，提升原土地之使用效益與價值。
- 透過都市更新，享有稅捐減免，減輕更新負擔。
 - 不能參與權利變換者，免徵土增稅。
 - 不願參與權利變換者，減徵40%土增稅。

地區里民之效益

- 增加人行步道之留設，塑造良好都市開放空間。
- 結合環境綠化及建築規劃設計等整體規劃，提升周邊地區環境品質。

政府機關之效益

- 創造優質的生活空間與市容景觀
- 改善土地價值與促進經濟活動，增加稅收。



重生



希望



愛

我|們|使|社|區|重|生 We Make Communities Reborn!

簡報結束

- 本案相關容積獎勵額度、建築量體、配置及相關數字等實際數值，以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議通過為準。
- 請所有權人於申請分配截止日 **民國114年4月21日(週一)下午5點前**，以 **雙掛號郵寄 (以郵戳為憑)** 或 **親自送至品嘉建設股份有限公司** (臺北市南京東路四段16號10樓) 專案聯絡人：賴先生(02)7709-5588。
- 本更新案內容可參考專案網址：<https://reurl.cc/NbVaek> (密碼：0321)
- 有關更新法令可參閱臺北市都市更新處/法規資訊 (https://uro.gov.taipei/Content_List.aspx?n=D54406F524CF4657)