

# 擬訂臺北市文山區萬隆段二小段318地號等13筆 土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案



## 自辦公聽會簡報

實施者：磐座建設股份有限公司

規劃團隊：安邦工程顧問股份有限公司

李立夫建築師事務所

估價單位：鴻創不動產估價師事務所

友宏不動產估價師聯合事務所

寶源不動產估價師事務所

中華民國113年10月18日



- |    |             |                   |
|----|-------------|-------------------|
| 壹、 | 會議開始        | 14 : 30           |
| 貳、 | 主席致詞        | 14 : 30 ~ 14 : 35 |
| 參、 | 擬訂事業及權變計畫說明 | 14 : 35 ~ 15 : 00 |
| 肆、 | 學者專家及居民代表致詞 | 15 : 00 ~ 15 : 10 |
| 伍、 | 詢問與答覆       | 15 : 10 ~ 15 : 40 |
| 陸、 | 散會          | 15 : 40           |



# 議程



■ 臺北市都市更新處

■ 臺北市文山區萬隆里

林宗弘里長

■ 新北市都市更新學會

王佩模 副理事長

■ 磐座建設股份有限公司

■ 安邦工程顧問股份有限公司

■ 李立夫建築師事務所

■ 鴻創不動產估價師事務所

■ 友宏不動產估價師聯合事務所

■ 寶源不動產估價師事務所

- 一、辦理緣起
- 二、都市更新事業計畫
- 三、建築規劃設計說明
- 四、權利變換計畫內容



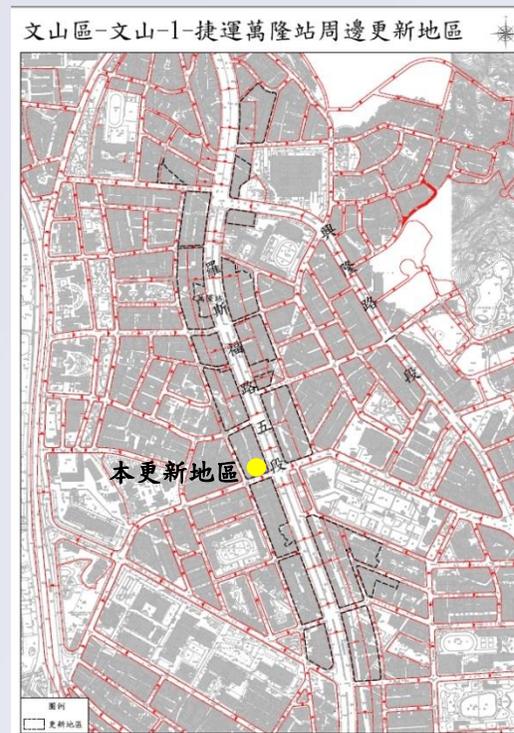
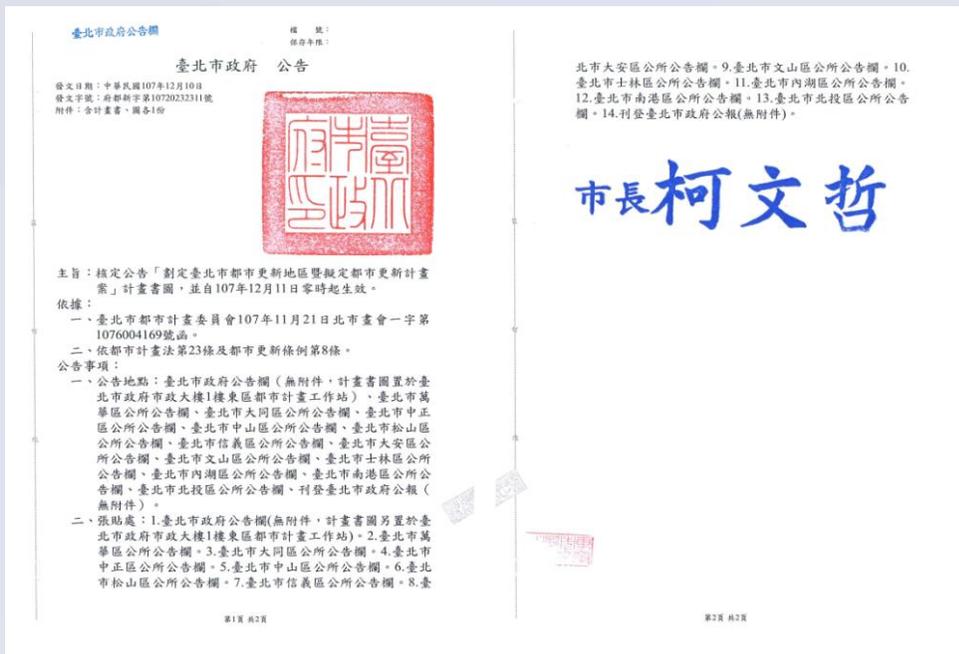
簡 報 題 綱



辦 理 緣 起



- 本更新單元屬臺北市政府107年12月10日府都新字第10720232311號函公告「[文山-1 捷運萬隆站周邊更新地區](#)」範圍內。
- 依「[都市更新條例](#)」[第32條](#)及[第48條](#)規定擬訂事業計畫及權利變換計畫，並於召開自辦公聽會後，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。
- 本次公聽會已依「[都市更新條例施行細則](#)」[第8條](#)規定，邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地及合法建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。





## ■ 刊登報紙

依「都市更新條例施行細則」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前刊登於太平洋日報三日(113.10.01、113.10.02、113.10.05)。

## ■ 張貼公告

依「都市更新條例施行細則」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前張貼於里辦公處公告牌及周邊主要出入口。

## ■ 主管機關電腦網站刊登公告

依「都市更新條例」第32條第4項規定，將公聽會之日期及地點，於直轄市、縣(市)主管機關電腦網站刊登公告文，公告位置：臺北市都市更新處 (<http://www.uro.taipei.gov.tw>) /便民服務/自辦公聽會。

## ■ 土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

於113年10月7日以掛號附回執(雙掛號)方式寄予相關權利人，並將公聽會資訊傳單以平信寄發方式周知更新單元內門牌戶。

## ■ 專屬網頁

<https://youdraw.com.tw>



# 都市更新事業計畫



## ■實施者

### 磐座建設股份有限公司

負責 人：陳宏睿

公司地址：新北市新店區安民街330號3樓

電 話：(02)2932-7899

## ■顧問團隊

### 安邦工程顧問股份有限公司(都市更新)

負責 人：郭建興

公司地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

電 話：(02)8923-6788

### 李立夫建築師事務所(建築規劃設計)

負責 人：李立夫

聯絡地址：臺北市大安區忠孝東路3段192號2樓之2

電 話：(02)2741-2555



## ■ 促進土地有效合理利用

- ▶ 以整體規劃設計方式，提升土地利用之效率及價值，增加都市生活機能之多元性，促進區域土地發揮應有之功能，達到土地合理利用之目標。

## ■ 改善環境品質及市容景觀

- ▶ 配合地區發展特色及調和都市景觀，提供居民舒適之居住環境，改善地區環境、市容觀瞻及巷弄空間，並建構安全、健康、舒適且符合地方意象之生活品質。

## ■ 強化地區消防及救災機能

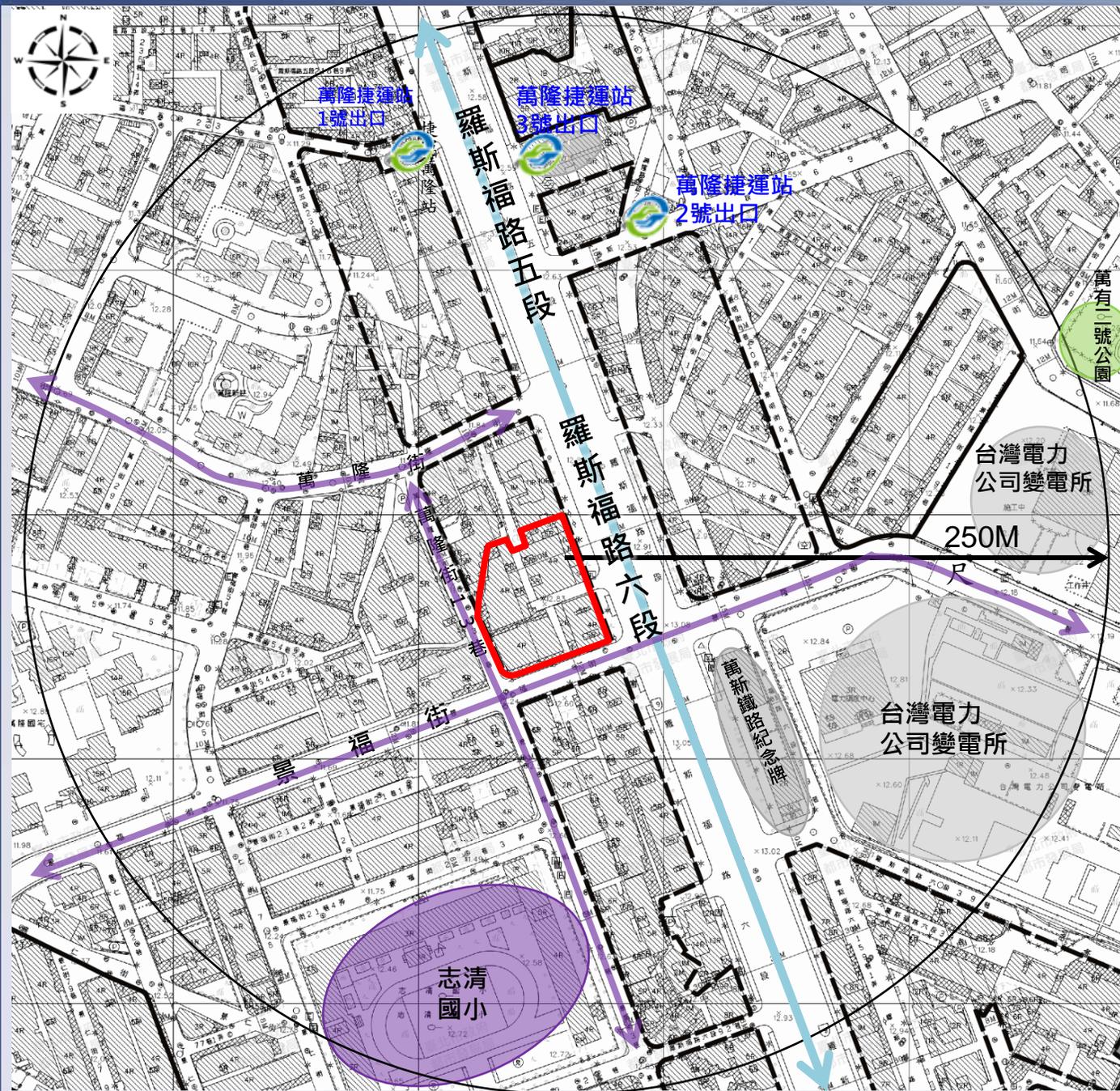
- ▶ 藉由重建方式消除建物老舊窳陋的情況與構造物安全問題，以符合現行法規之技法進行規劃設計，不僅符合防火、耐震等基本安全需求，更可創造健康舒適生活環境。

## ■ 提升及展現更新公共利益

- ▶ 規劃安全之人行及車行動線，提供地區居民便利、無障礙之步行環境。
- ▶ 消除現有建物窳陋之都市景觀，改善及提昇地區環境與景觀品質。



# 更新單元周邊區位關係

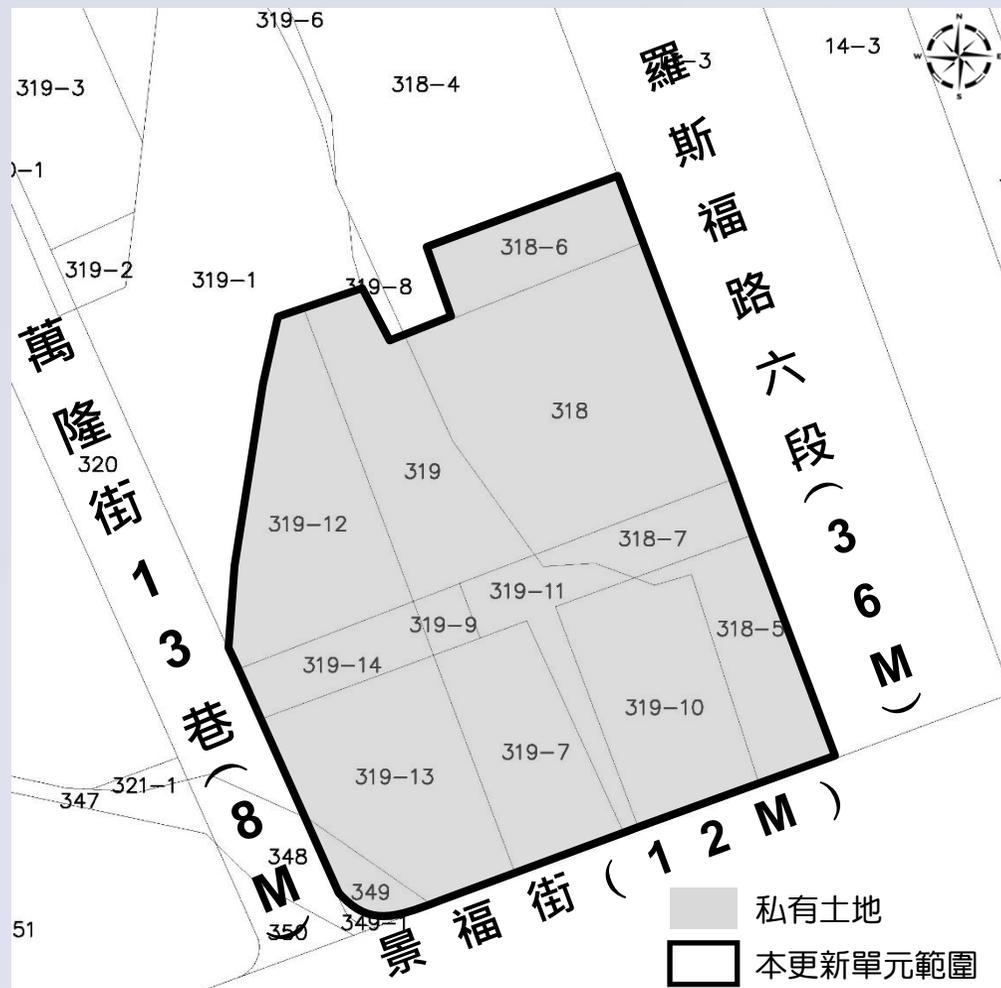


本更新單元位於臺北市文山區羅斯福路六段與景福街交叉口之西北側。

-  更新單元
-  更新地區
-  本案更新單元
-  主要道路
-  次要道路
-  萬隆捷運站



更新單元範圍包括臺北市文山區萬隆段二小段318、318-5、318-6、318-7、319、319-7、319-9、319-10、319-11、319-12、319-13、319-14及349地號，共13筆土地，土地總面積2,299.00m<sup>2</sup>(695.45坪)；13筆土地均為私有土地。



土地權屬/管理機關	土地面積 (m <sup>2</sup> )	比例(%)	人數 (人)	比例(%)
私有土地	2,299.00	100.00%	67	100.00%
合計	2,299.00	100.00%	67	100.00%





項目	土地部分		合法建築物部分	
	人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )
全區總和(A=a+b)	67	2,299.00	57	6,170.65
公有(a)	0	0.00	0	0.00
私有(b=A-a)	67	2,299.00	57	6,170.65
排除總和(c)	2	1.22	0	0.00
計算總和(B=b-c)	65	2,297.78	57	6,170.65
法定同意比例%	<b>80.00%</b>	<b>80.00%</b>	<b>80.00%</b>	<b>80.00%</b>

註：依據都市更新條例第37條規定，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算。

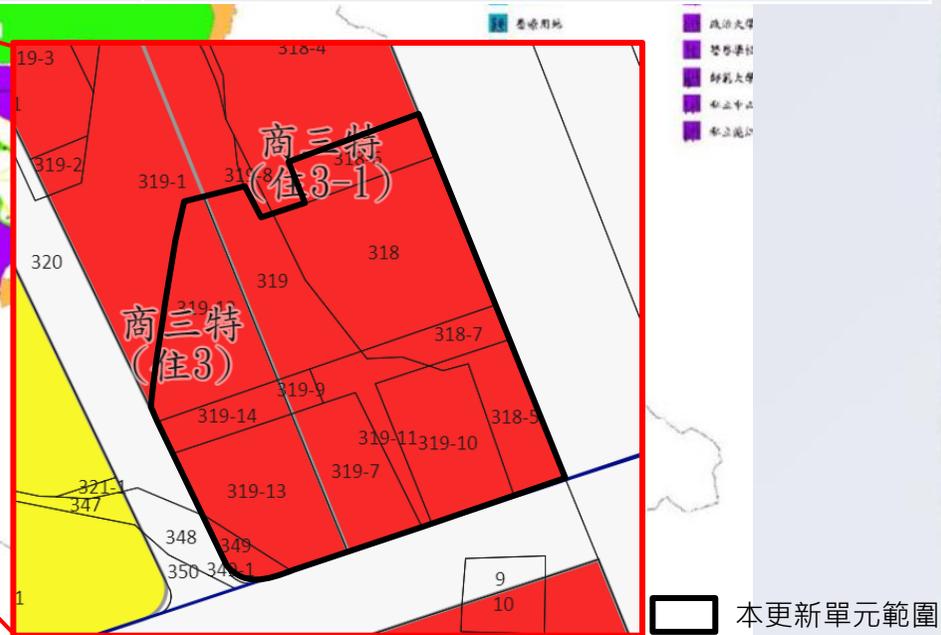


# 109.05.25北市都規字第1093014185號

## 臺北市文山區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案



項目	使用分區 第三種商業區(特) (原屬第三之一種住宅區)	第三種商業區(特) (原屬第三種住宅區)	總計
更新單元面積 (m <sup>2</sup> )	1,601.00	698.00	2,299.00
基地面積 (m <sup>2</sup> ) (依謄本登記面積為準)	1,601.00	698.00	2,299.00
法定建蔽率 (%)	45%	45%	45%
基準容積率 (%)	300%	225%	282.94%
法定建築面積 (m <sup>2</sup> )	444.60	130.95	575.55
基準容積 (m <sup>2</sup> )	2,964.00	654.75	3,618.75
備註	無		





■ 擬依「臺北市都市更新自治條例第10條第1項第1款」予以廢止：本更新單元範圍內屬計畫道路之現有巷道，符合現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內。



圖例

- 更新單元範圍
- 現有巷(羅斯福路六段26巷)
- 現住戶主要出入方向





# 申請容積獎勵項目及額度

建築容積獎勵項目			申請額度 (m <sup>2</sup> )	百分比(%)	
都市更新 建築容積獎勵 辦法 內政部	第六條	結構堪慮建築物(結構安全性能評估結果未達最低等級)	466.75	7.32%	
	第十條	取得候選綠建築證書(黃金級)	509.88	8.00%	
	第十一條	取得候選智慧建築證書(銀級)	382.41	6.00%	
	第十二條	依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境(第四級)	0.00	0.00%	
	第十三條	建築物耐震設計(耐震標章)	637.35	10.00%	
	第十四條	更新時程獎勵(劃定應實施更新地區：(於113.05.14後申請事業及權變計畫報核)	318.68	5.00%	
	小計			2,315.06	36.32%
臺北市都市更新 建築容積獎勵 辦法	建築規劃設計	(二)	基地設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上，給予1%獎勵。 1.法定雨水貯留量依「臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準」規定，視基地規模檢討之。2.應檢附相關設施及排水系統分析資料、圖說。	63.74	1.00%
		(三)	基地面臨都市計畫道路、公共設施或指定建築線之既成巷道沿街面，留設供人行走之地面道路或騎樓且具延續性，並配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置，及以貯留滲透設計，其設計經由建築師簽證	521.02	8.17%
		(四)	建築設計符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則，給予3%獎勵。	191.21	3.00%
	促進都市更新	(二)	更新單元內現有合法建築物之屋齡達30年以上，且樓層數達四、五層樓無設置電梯設備或法定停車位數低於戶數7/10以下者。 1.合法建築物為四層樓者，給予該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積之2%。 2.合法建築物為五層樓者，給予該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積之4%。	123.31	1.93%
	小計			899.27	14.11%
容積獎勵合計			3,214.34	50.43%	
容積獎勵之上限值(法定容積1.5倍)			3,186.75	50.00%	
容積移轉			1,436.45	22.54%	
臺北市防災型都市更新細部計畫案			1,750.30	27.46%	
容積獎勵之上限值			6,373.50	100.00%	

註：上表係依內政部108年5月15日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」及臺北市政府112年9月18日公告之「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」概估，實際獎勵額度應以核定之事業計畫內容為準。





## ■ 實施方式

依據都市更新條例第44條規定，以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以「協議合建」方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以「權利變換」方式實施之。

## ■ 經費分攤原則

本更新事業之實施總成本，由實施者提供資金方式參與更新事業之實施；採「權利變換」方式者，由土地所有權人按其更新前權利價值比率共同負擔，以其權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。採「協議合建」方式者，則依雙方協議內容分配應有之相關權利。



## ■ 選配原則

- ▶ 採協議合建方式辦理者，房地分配依雙方協議內容辦理。
- ▶ 採權利變換方式辦理者：
  1. 一樓單元以原一樓合法建築物暨土地所有權人依原位次優先選配。
  2. 實際申請之房屋單元及車位價值合計以不超過應分配權利價值之110%為原則。超過應分配權利價值之110%部分，視為超額選配，超額選配之申請，除需與實施者協議外，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限。
  3. 選配一個房屋單元以一併選配一位停車位為原則。
  4. 地下一層設置1部裝卸車位(車位編號153)及3部無障礙車位(車位編號130、131、138)，均計入大公無開放選配，無障礙車位係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用。
  5. 若所有權人屬應分配價值未達最小分配面積單元價值，可與其他所有權人合併選配或可選擇領取補償金。
  6. 針對申請分配期限內之申請分配結果，若涉及同一位置有二人以上申請分配或應分配價值達最小分配面積價值但未於規定期限內提出分配申請，且未於現場表達意見者，依相關法令規定以公開抽籤方式辦理。

註：依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函示，都市更新相關權利人除應分配選配權利外，與實施者合意另為選配部分，非屬都市更新權利變換實施辦法第11條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理。



## ■ 合法建築物之補償及安置

### ◆ 採「權利變換」方式者

▶ 依「臺北市都市更新自治條例」第4條規定，權利變換範圍內合法建築物之拆遷補償費應由實施者依「都市更新條例」第57條第4項規定查定，故按實施者委託不動產估價機構評定其土地改良物價值編列。

▶ 有關現住戶安置方式，租金水準以實施者委託不動產估價機構查估，編列合法建築物(有建築謄本登記)於更新期間之租金補貼，並由合法建物所有權人自行覓地安置。

### ◆ 採「協議合建」方式者

▶ 依實施者與土地及合法建築物所有權人雙方協議內容辦理。

## ■ 其他土地改良物之補償

### ◆ 採「權利變換」方式者

▶ 有關本案範圍內違法增建等...其他土地改良物之補償與安置，依都市更新條例第36條規定，擬定拆遷安置計畫，訂定地上物補償原則、計算方式及補償金發放時程。

▶ 依「臺北市都市更新自治條例」第4條規定，權利變換範圍內其他土地改良物之拆遷補償費應由實施者依「都市更新條例」第57條第4項規定查定，故按實施者委託不動產估價機構評定其土地改良物價值編列。

### ◆ 採「協議合建」方式者

▶ 依實施者與土地及合法建築物所有權人雙方協議內容辦理。



## 都市更新事業實施總經費成本總表

總項目		總價(元)
壹、工程費用	重建費用(A)	\$2,165,362,919
	公共設施費用(B)	--
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)	--
貳、權利變換費用(D)		\$200,562,290
參、申請容積移轉所支付之費用(E)		\$155,847,122
肆、都市計畫變更負擔費用(F)		--
伍、貸款利息(G)		\$160,162,676
陸、稅捐(H)		\$47,013,876
柒、管理費用(I)		\$784,841,905
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(G)+(H)+(I)總計：		\$3,513,790,788
預估共同負擔比例		57.92%

註：上表依110.01.15公告之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及113.02公告之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」估算，相關費用及數值需配合選配結果調整，且實際數值應以臺北市政府核定之權利變換計畫內容為準。



## ■ 風險控管方案

- ▶ 本案以土地及資金信託方式實施風險控管。



<p>留設友善 人行空間</p>	<p>本案於<u>南側景福街及西側萬隆街13巷留設無遮簷人行道</u>，<u>東側羅斯福路六段留設騎樓以供公眾使用並通行</u>，且各部分淨寬均達二公尺以上至六公尺以下，並配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置，係為無償開放予公眾使用，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬等其他障礙物，並應設置告示牌，並維持淨空，非經主管機關核准不得變更。</p>
<p>綠建築</p>	<p>本案依都市更新事業計畫規劃取得「<u>黃金級</u>」<u>綠建築標章</u>，實施者取得「黃金級」綠建築標章後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。</p> <p>依「臺北市綠建築保證金及維護費用管理辦法」規定，以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定，<u>提撥50%之公共基金為綠建築維護費用</u>。</p>
<p>建築物耐 震設計</p>	<p>依都市更新事業計畫規劃取得<u>耐震設計標章</u>，實施者取得<u>耐震設計標章</u>之評估報告書後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。</p>
<p>停車位</p>	<p>本案規劃<u>153部汽車停車位、159部機車停車位</u>，<u>其中3部無障礙車位、1部裝卸車位為社區共用車位</u>，將來使用方式授權管理委員會訂定，非經主管機關同意不可擅自變更作為其他用途。</p>
<p>更新成果 告示牌</p>	<p>設置於建築物主入口地面或壁面，放置於明顯位置傳達效果，尺寸60CMx30CM，材質為石材，陰影刻度3~5MM，設置年度依申領使用執照當年為準，由<u>管理委員會負責後續管理維護</u>。</p>
<p>保固事項</p>	<p>自完成交屋日起，或如有可歸責於實施者之原因時自實施者通知交屋日起，除實施者能證明可歸責於所有權人或不可抗力因素外，<u>結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分...等）負責保固十五年</u>，<u>固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚...等）負責保固一年</u>，實施者並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予所有權人作為憑證。</p>



# 實施進度

序號	項目/進度	年	113	114	115	116					120			121						122						
		月	12	1-12	1-12	1	2	6	7	8	10	11	12	1	2	3	4	9	10	11	12	1	2	3	4	5
1	事業計畫及權利變換計畫報核																									
2	事業計畫及權利變換計畫核定公告																									
3	申請拆除及建造執照																									
4	改良物殘餘價值補償																									
5	申請更新期間稅捐減免																									
6	土地補償金發放作業																									
7	地上物騰空拆除																									
8	工程施工																									
9	申請使用執照																									
10	送水送電																									
11	申請測量																									
12	釐正圖冊																									
13	接管																									
14	計算及找補差額價金																									
15	產權登記																									
16	申請更新後稅捐減免																									
17	更新成果備查																									

註：本表預定實施進度僅為預估，未來應需視實際行政及審查作業進度調整。



建築規劃設計說明



### 基地概要

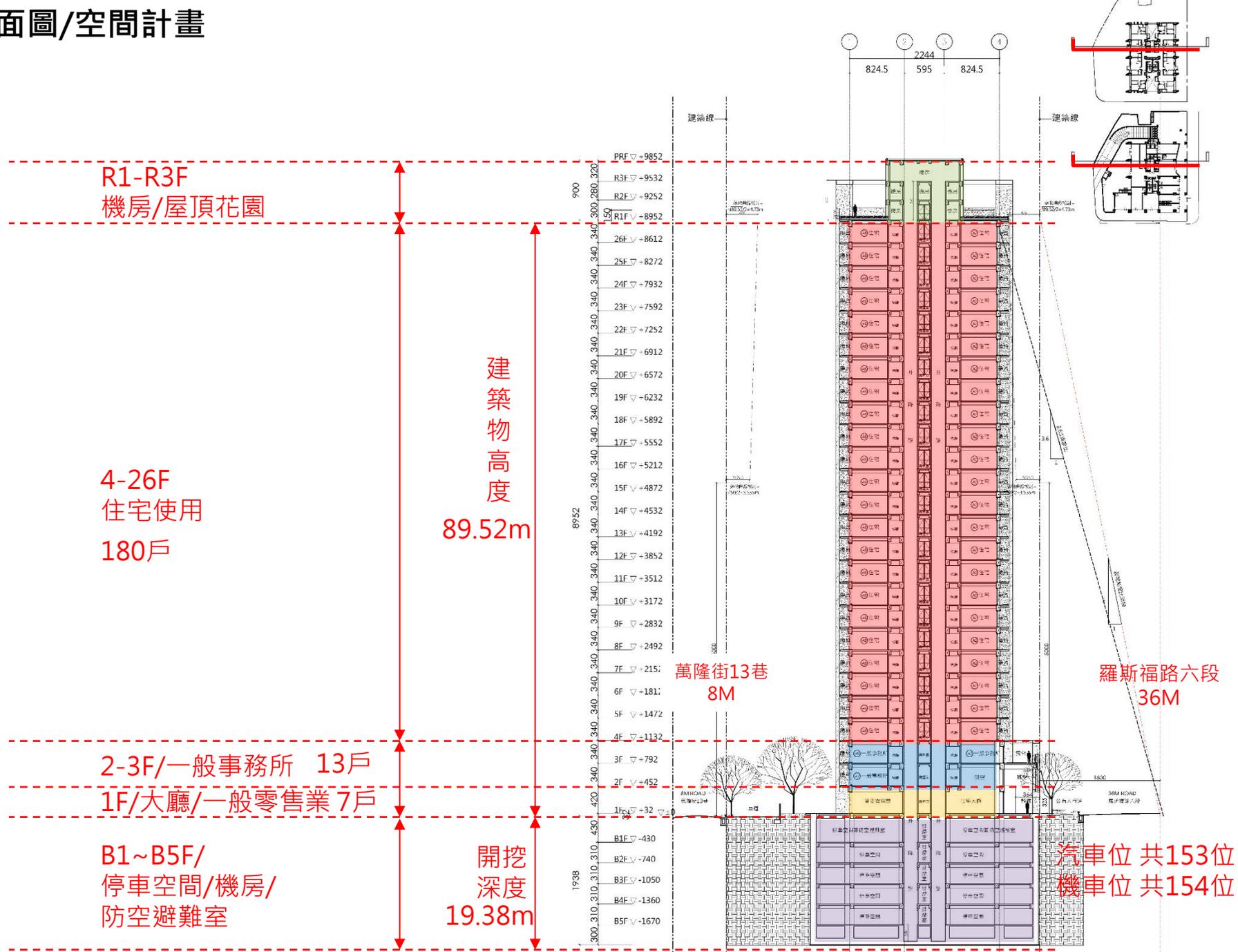
申請地號	臺北市文山區萬隆段二小段318地號等13筆土地		
基地面積	2,299.00m <sup>2</sup>	使用面積	2,299.00m <sup>2</sup>
使用分區	商三特(原屬住三及住三之一)		
建蔽率	45%	法定建築面積	2,299.00x 45% = 1,034.55m <sup>2</sup>
容積率	225%(原屬住三) 300%(原屬住三之一)	法定容積樓地板面積	1,601.00x 300%=4803.00m <sup>2</sup> 698.00x 225%=1570.50m <sup>2</sup> (合計6,373.50m <sup>2</sup> )
	允建容積樓地板面積	6,373.50+3,186.75(容積獎勵50%)+1,436.45(容積移轉22.54%)+1,750.30(防災型都更獎勵27.46%)=12,747.00m <sup>2</sup>	
	允建容積率	12,747.00m <sup>2</sup> / 2,299.00m <sup>2</sup> x 100% = 554.46%	

### 設計面積

建築規模	<u>地上二十六層、地下五層</u>					
構造別	<u>1F~8F 鋼骨鋼筋混凝土造(SRC) 。 9F~26F 鋼筋混凝土造(RC)</u>					
總樓地板面積	24,597.98m <sup>2</sup>					
容積樓地板面積	12,746.39m <sup>2</sup>					
設計容積率	554.43%					
建築面積	935.79m <sup>2</sup>					
設計建蔽率	43.47%					
停車數量	法定汽車	138輛	自設汽車	15輛	實設汽車	<u>153輛</u>
	法定機車	154輛	自設機車	0輛	實設機車	<u>154輛</u>
戶數	<u>200戶</u>					
設計高度	89.52M (1樓抬高0.32m、1F : 4.2M、 2~26層 : 3.4M×25 = 85M)					

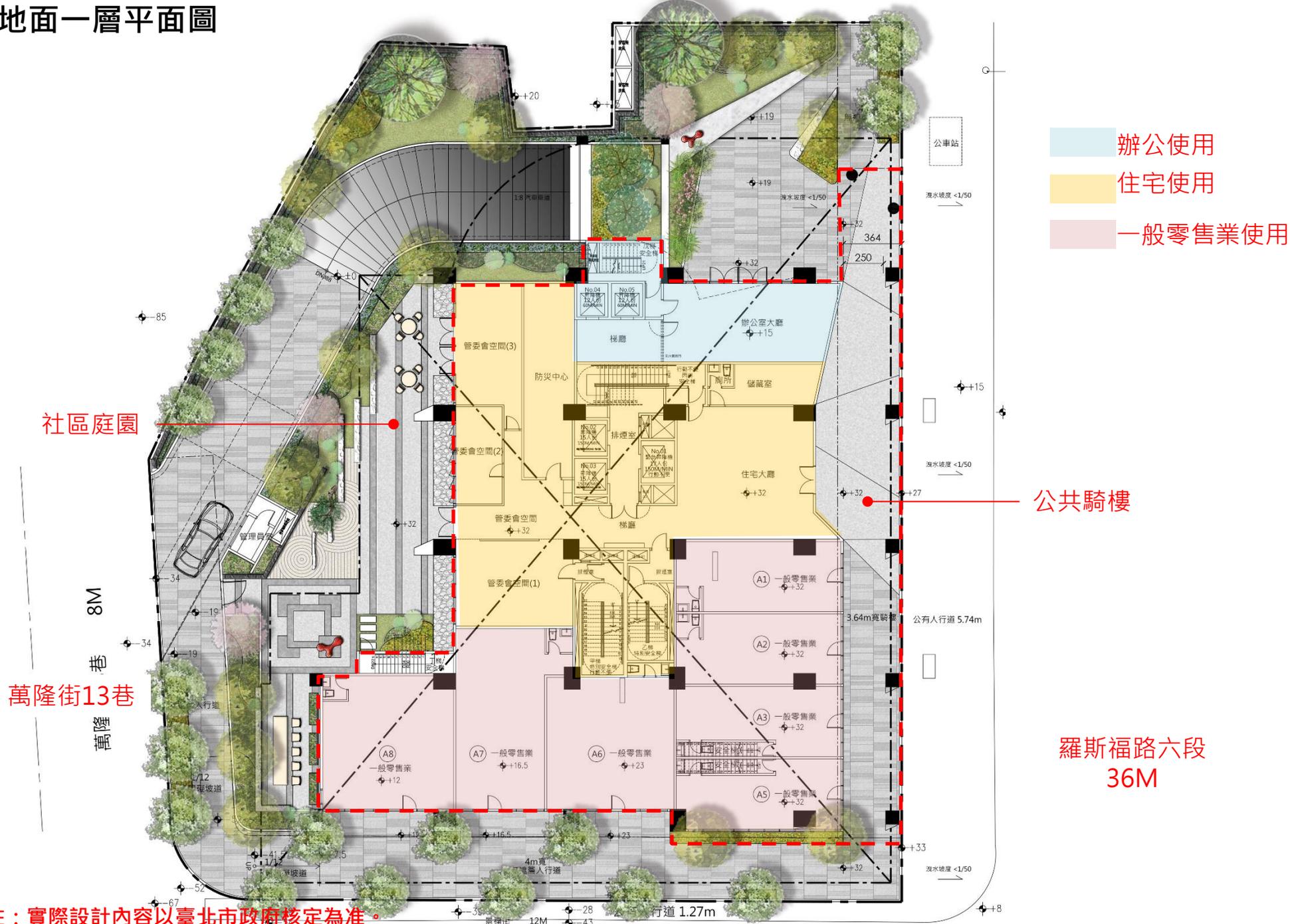
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

# 東西向剖面圖/空間計畫



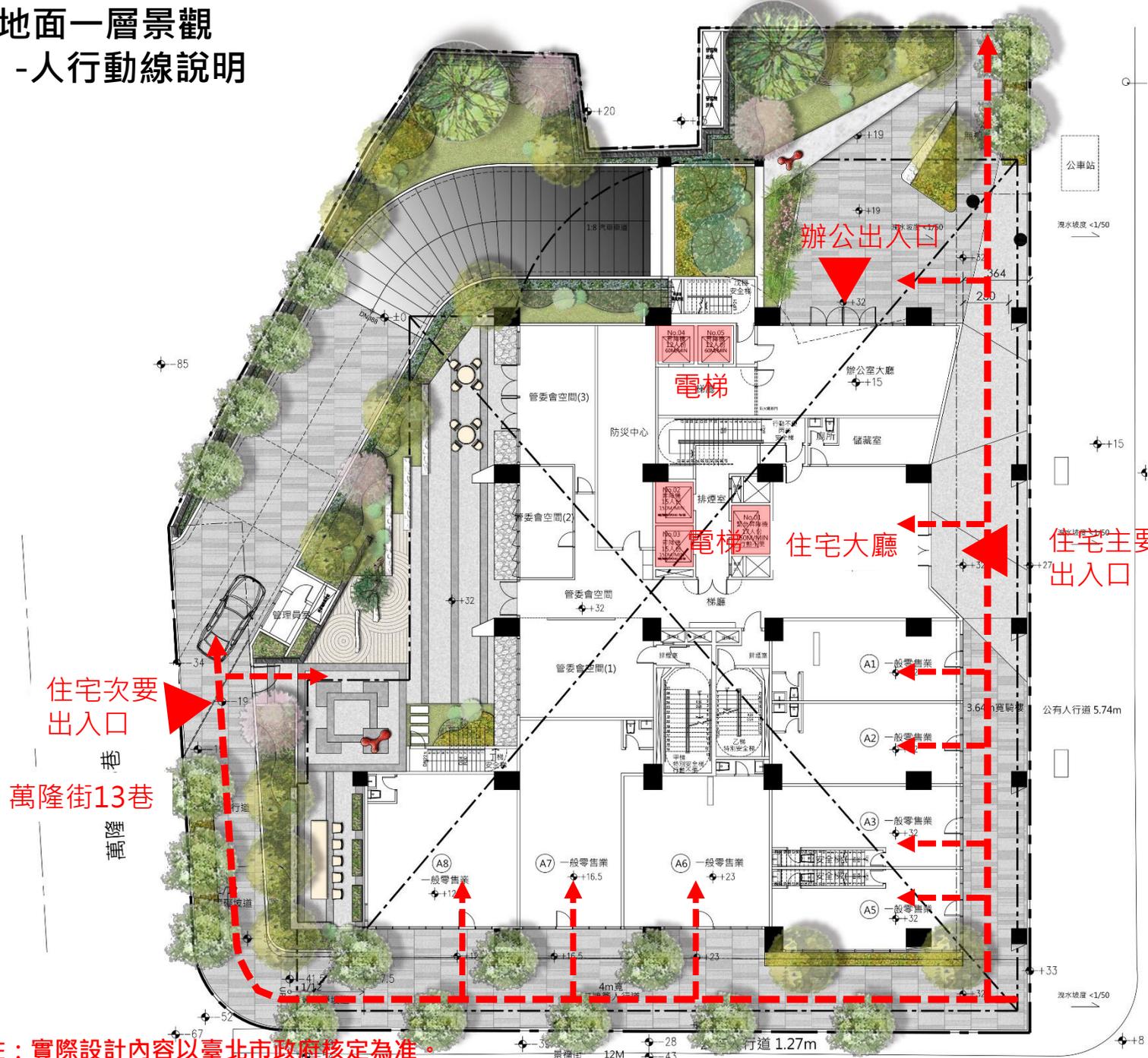
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

# 地面一層平面圖





# 地面一層景觀 -人行動線說明



←---→ 人行動線

住宅次要  
出入口  
巷  
萬隆街13巷  
萬隆

辦公出入口

電梯

住宅大廳

電梯

住宅主要  
出入口

羅斯福路六段  
36M

A1 一般零售業

A2 一般零售業

A3 一般零售業

A5 一般零售業

A8 一般零售業

A7 一般零售業

A6 一般零售業

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



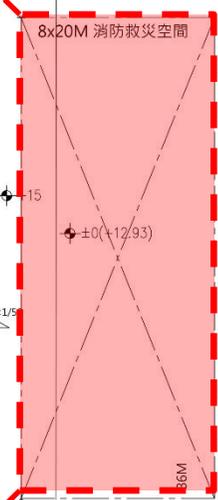
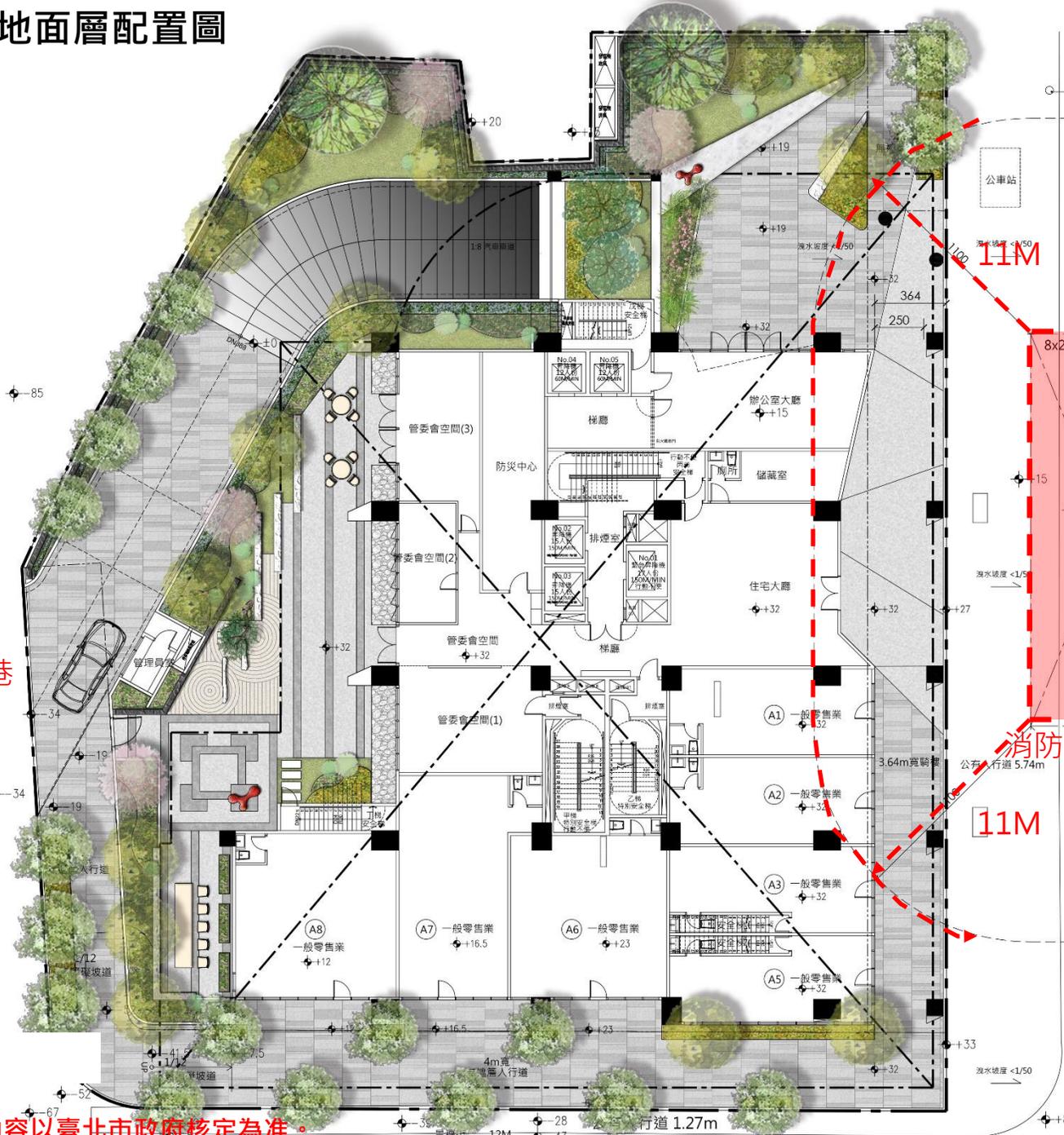
# 消防救災地面層配置圖

\*實際面積以建照核定面積為準



萬隆街13巷

8M  
 萬隆街13巷



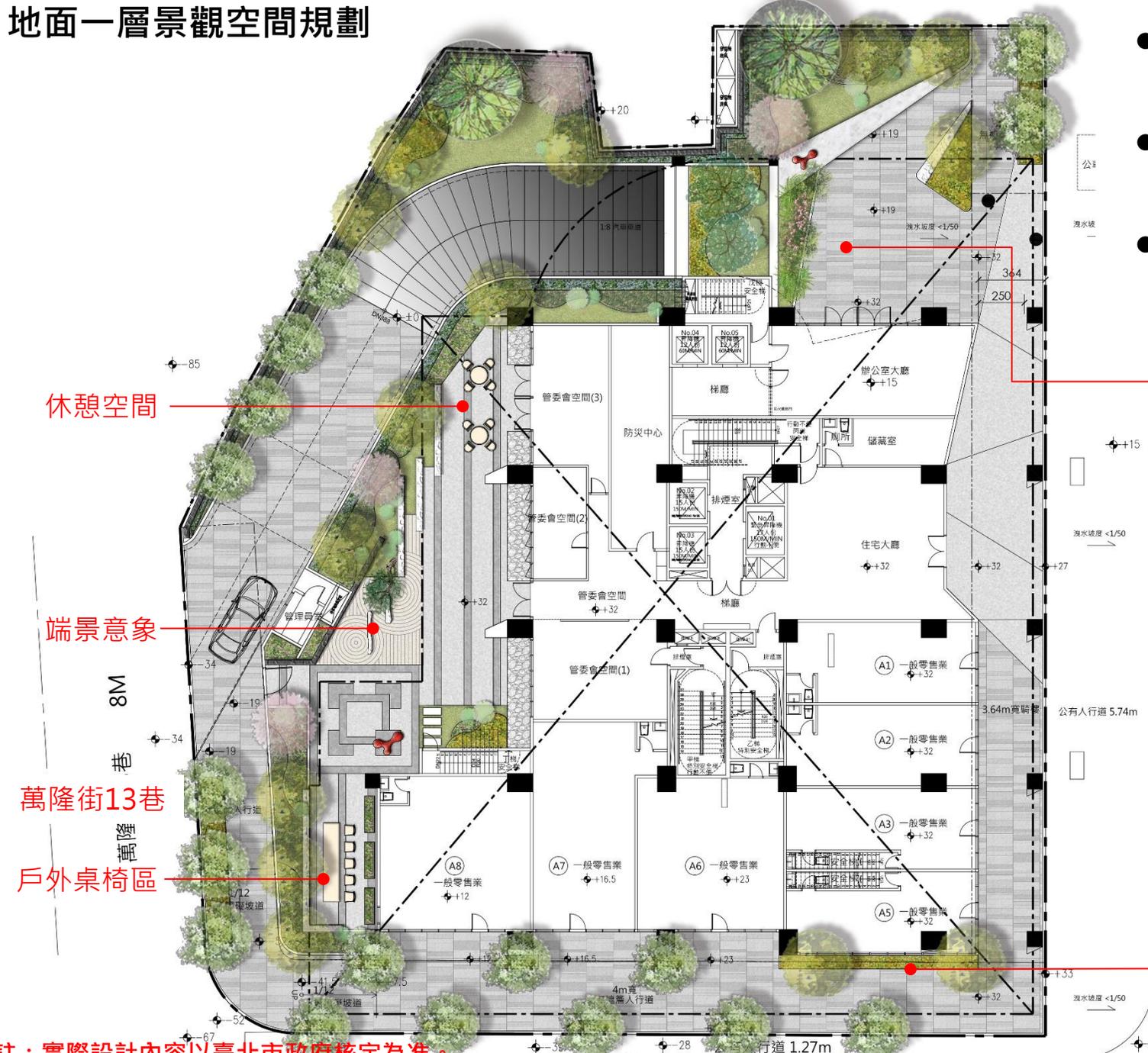
11M

羅斯福路六段  
 36M

① 一層平面圖

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

# 地面一層景觀空間規劃



- 沿人行步道種植常綠喬木，打造林蔭走廊並軟化空間，形塑陰涼舒適環境。
- 辦公室入口周邊以喬木、複層灌木包被，營造優質綠意環境。
- 庭院規劃端景意象，臨其側設有休憩亭及座椅，提升整體休憩品質並塑造空間焦點。

辦公室入口

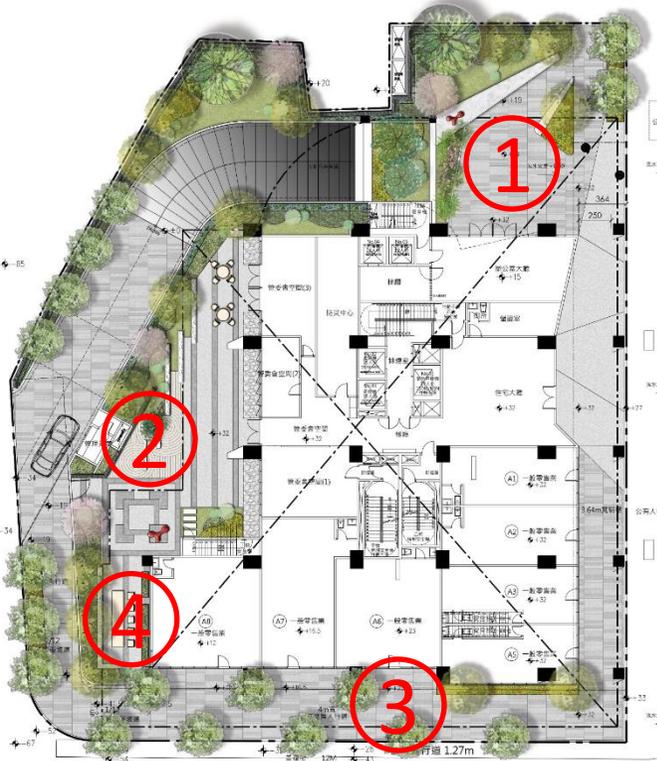
羅斯福路六段  
36M

綠蔭廊道

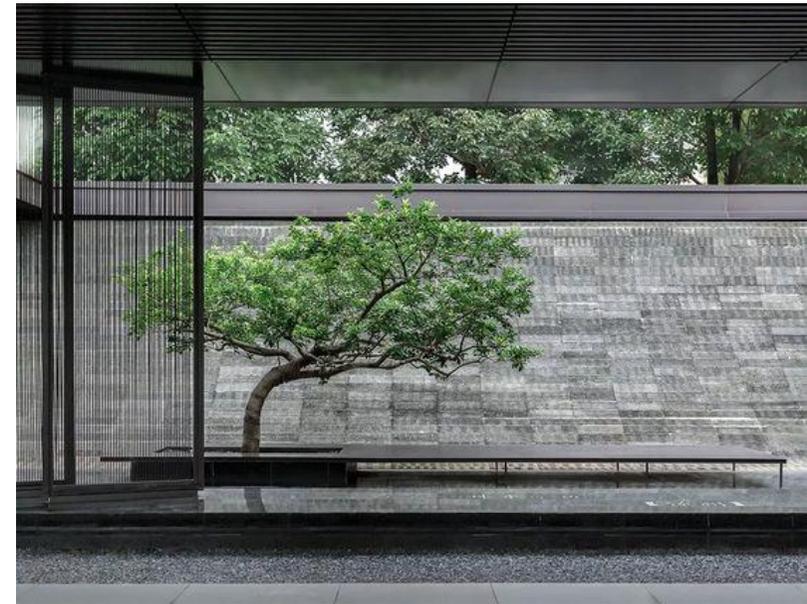
① 一層平面圖 S:1/200

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

# 地面一層景觀空間規劃 - 意象照片



▲ 1. 辦公室入口意象



▲ 2. 端景意象



▲ 3. 綠蔭廊道意象



▲ 4. 戶外桌椅區意象

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

# 地面一層景觀

## -樹種

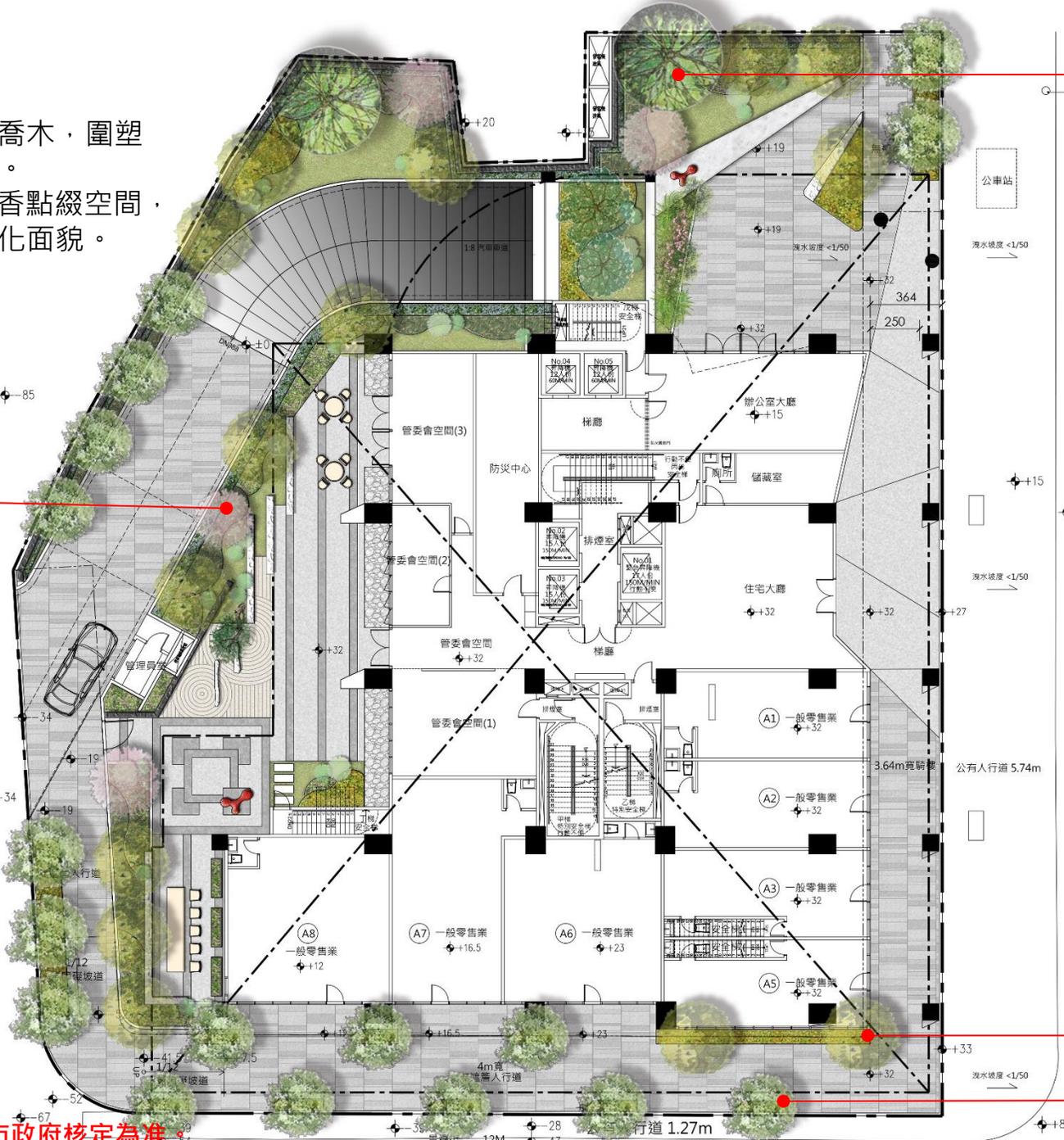
- 樟樹、茄苳等常綠喬木，圍塑出綠意包被的空間。
- 光臘樹、流蘇及楓香點綴空間，呈現四季不同的變化面貌。
- 皆為原生樹種。



▲ 流蘇



▲ 楓香



光臘樹



▲ 樟樹



▲ 光臘樹



▲ 茄苳

楓香

樟樹

註：實際設計內容以臺北市府核定為準。

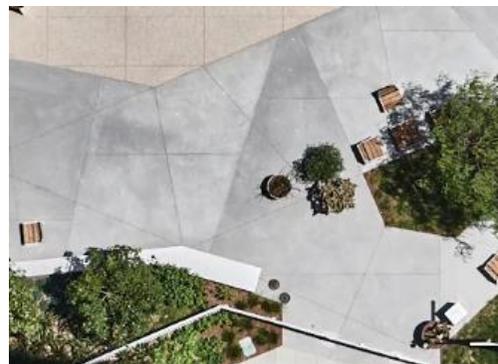
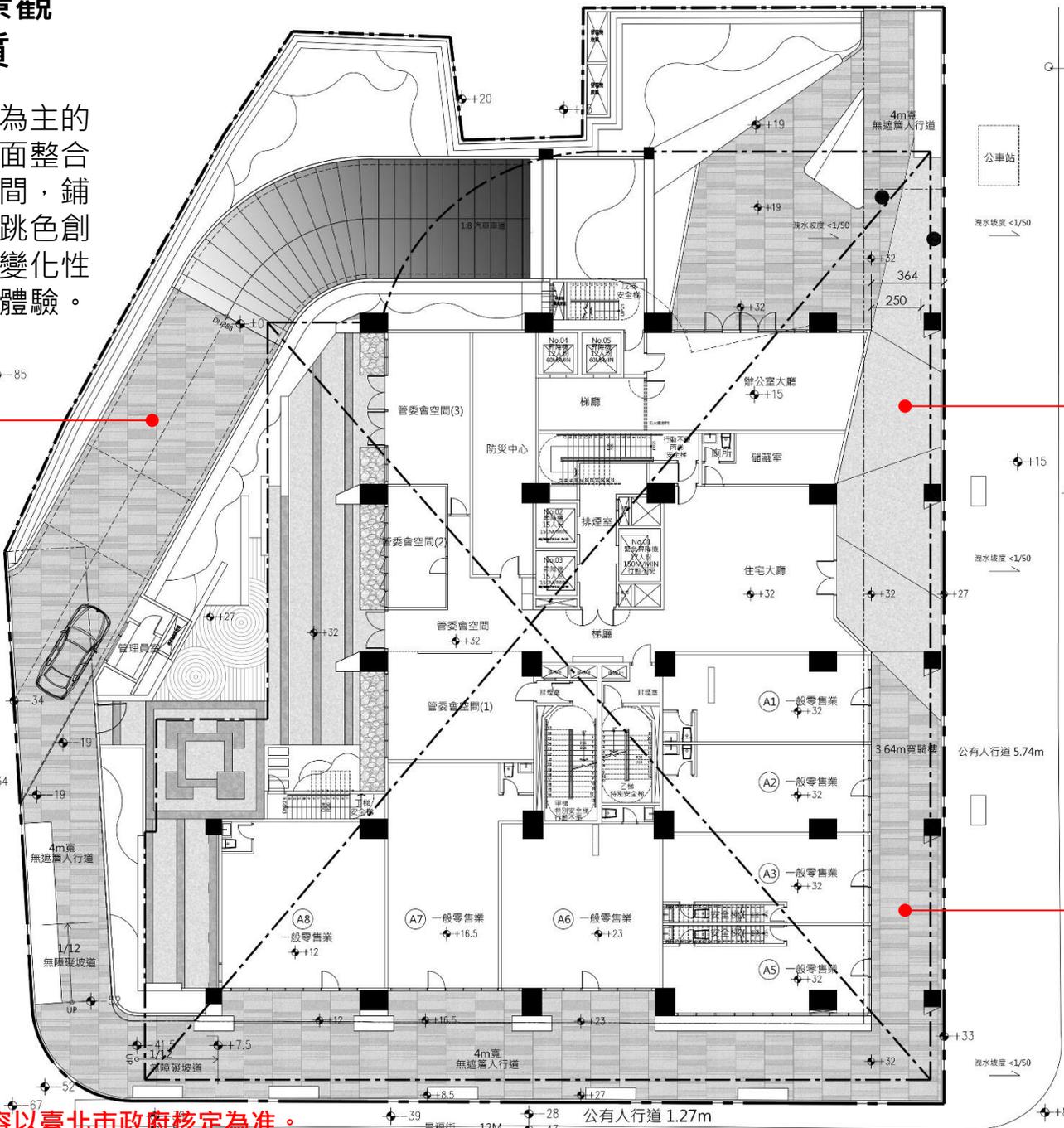
# 地面一層景觀 -鋪面材質

- 灰色系為主的景觀鋪面整合整體空間，鋪面序列跳色創造饒富變化性的步行體驗。

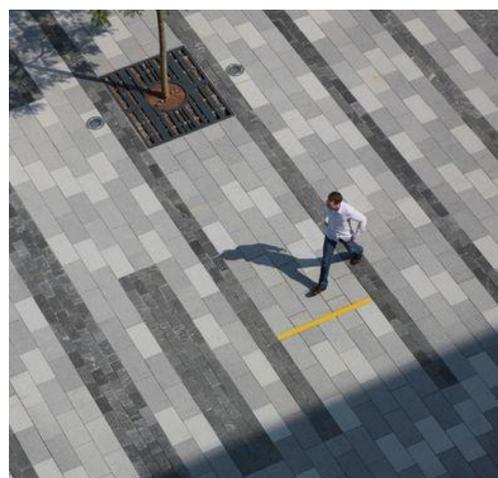
灰色系石材或磚材

萬隆街13巷

8M  
萬隆街13巷



住宅大廳鋪面  
灰色系石材或磚材



灰色系石材或磚材

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

# 地面一層景觀 -夜間照明

- 高燈提供夜間基本安全照明及路線導引。
- 矮燈及座椅型塑夜間停留之氛圍。



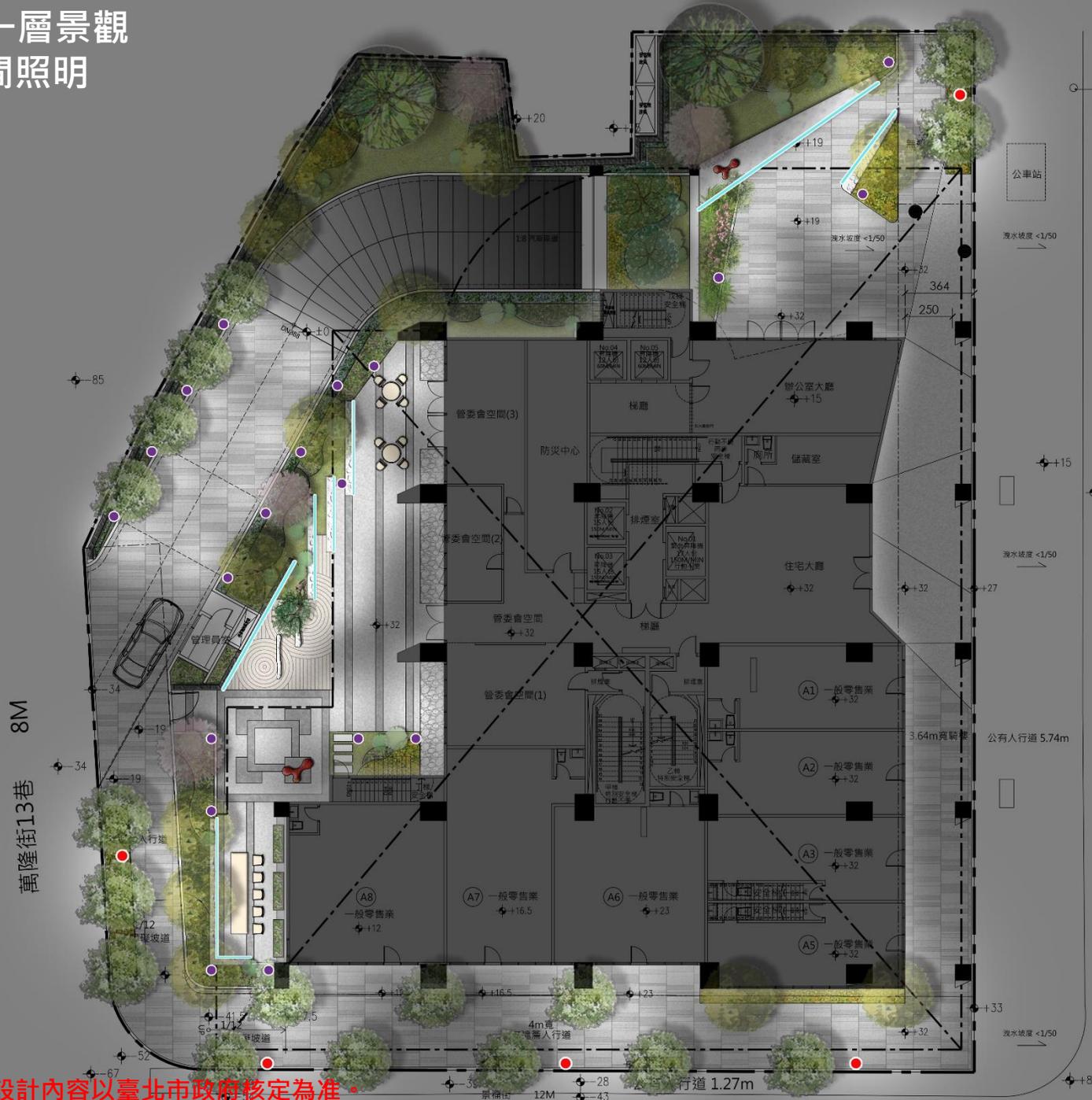
▲ 高燈意象 ●



▲ 矮燈意象 ●



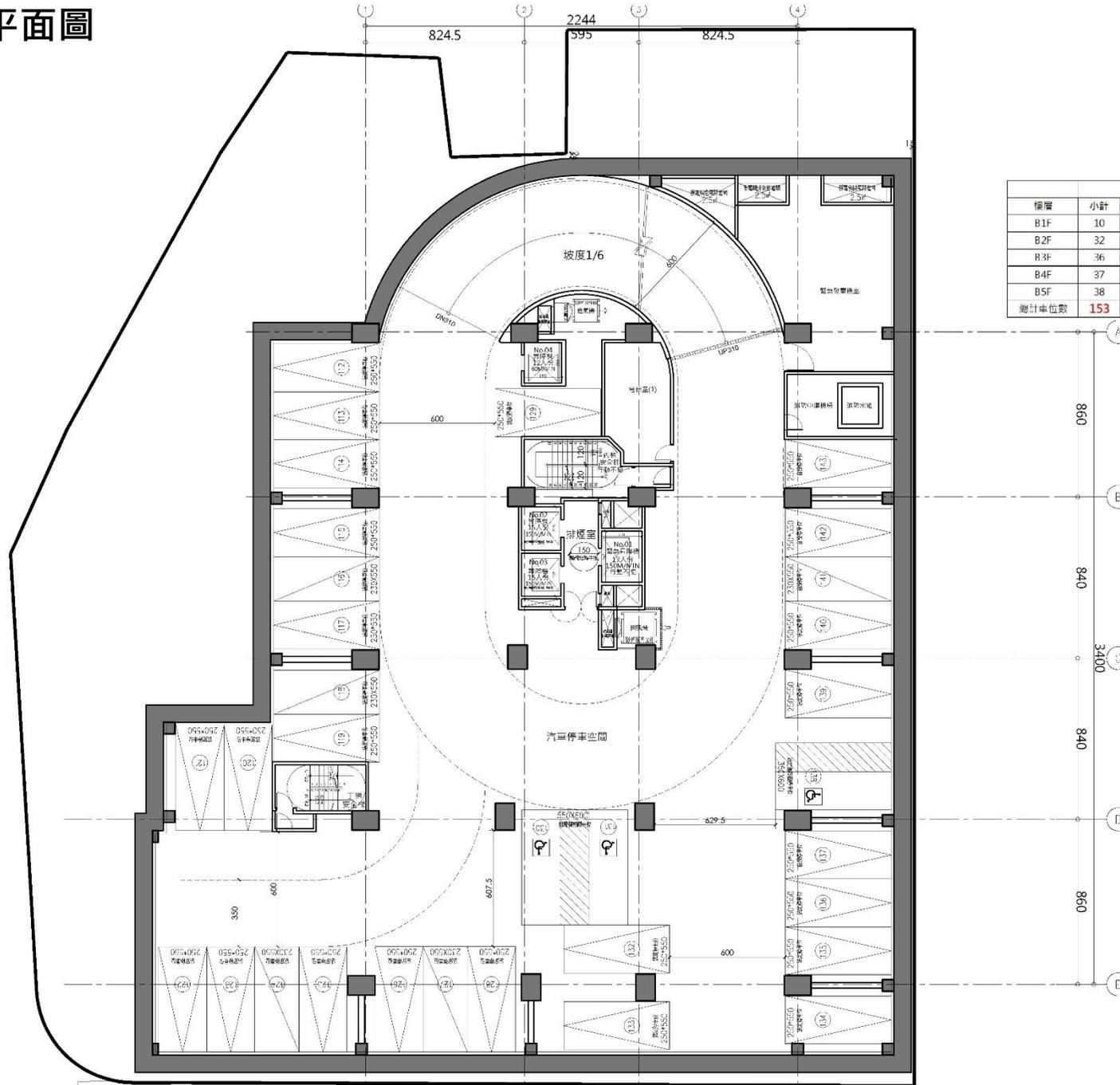
▲ 線燈意象 —



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



# 地下二層平面圖



樓層	汽車位				
	小計	大車位	小車位	裝卸車位	無障礙車位
B1F	10	7	2	1	
B2F	32	23	6		3
B3F	36	29	7		
B4F	37	30	7		
B5F	38	31	7		
總計車位數	<b>153</b>	<b>120</b>	<b>27</b>	<b>1</b>	<b>3</b>

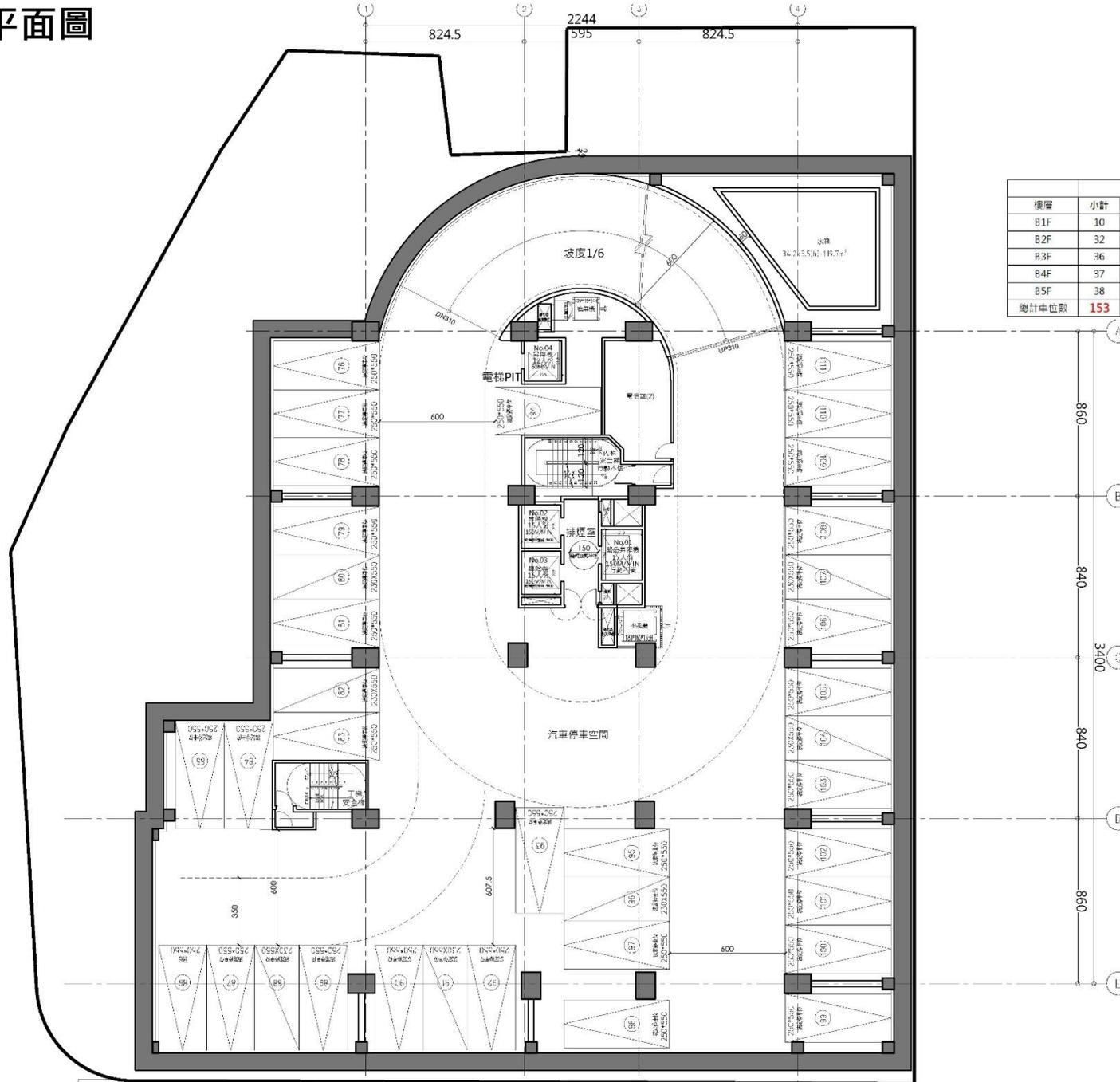
① 地下二層平面圖 S:1/200



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

景福街 12M

# 地下三層平面圖



樓層	汽車位				
	小計	大車位	小車位	裝卸車位	無障礙車位
B1F	10	7	2	1	
B2F	32	23	6		3
B3F	36	29	7		
B4F	37	30	7		
B5F	38	31	7		
總計車位數	<b>153</b>	<b>120</b>	<b>27</b>	<b>1</b>	<b>3</b>

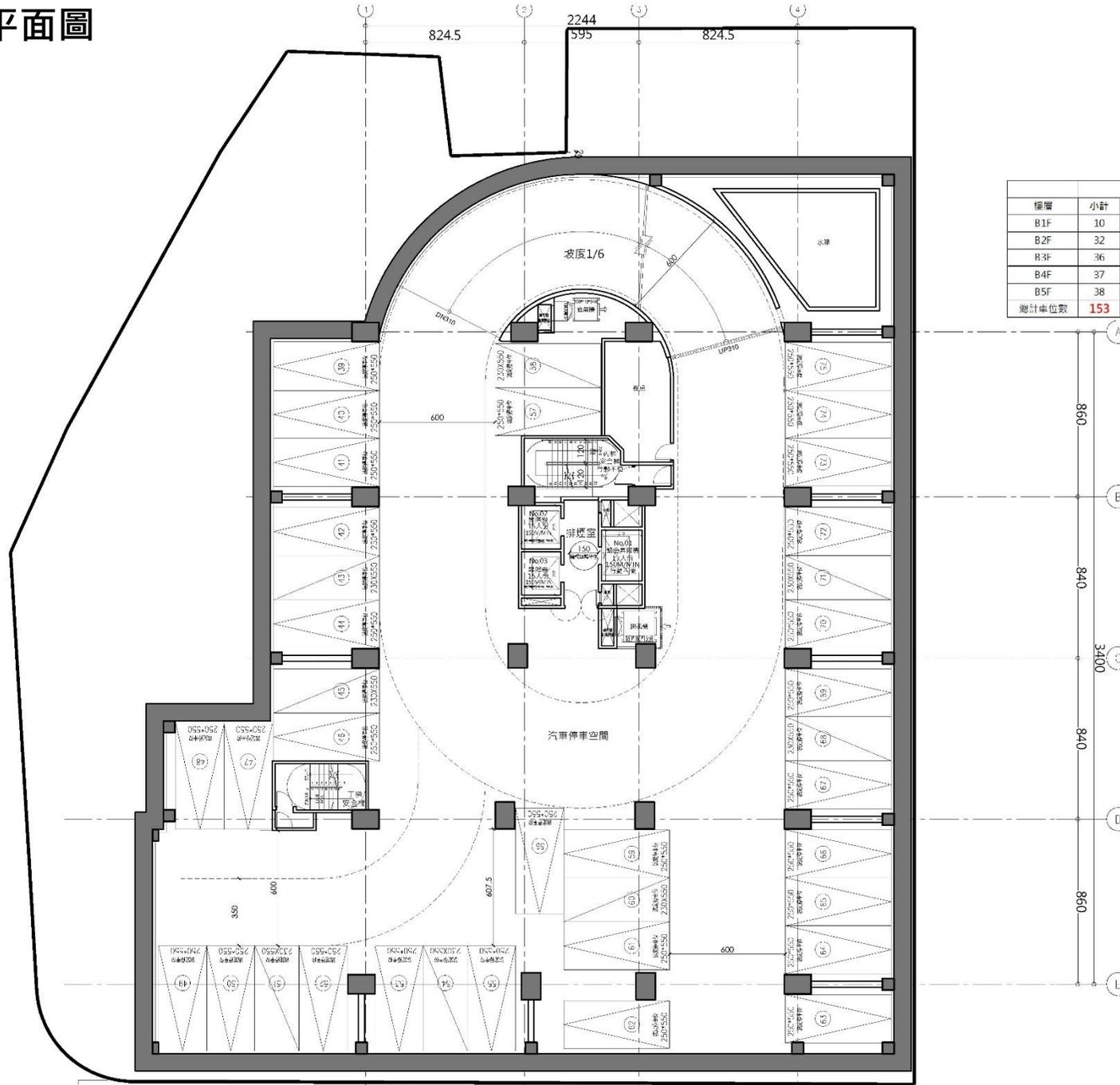
① 地下三層平面圖 S:1/200



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

景福街 12M

# 地下四層平面圖



樓層	汽車位				
	小計	大車位	小車位	裝卸車位	無障礙車位
B1F	10	7	2	1	
B2F	32	23	6		3
B3F	36	29	7		
B4F	37	30	7		
B5F	38	31	7		
總計車位數	<b>153</b>	<b>120</b>	<b>27</b>	<b>1</b>	<b>3</b>

① 地下四層平面圖 S:1/200



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

景福街 12M

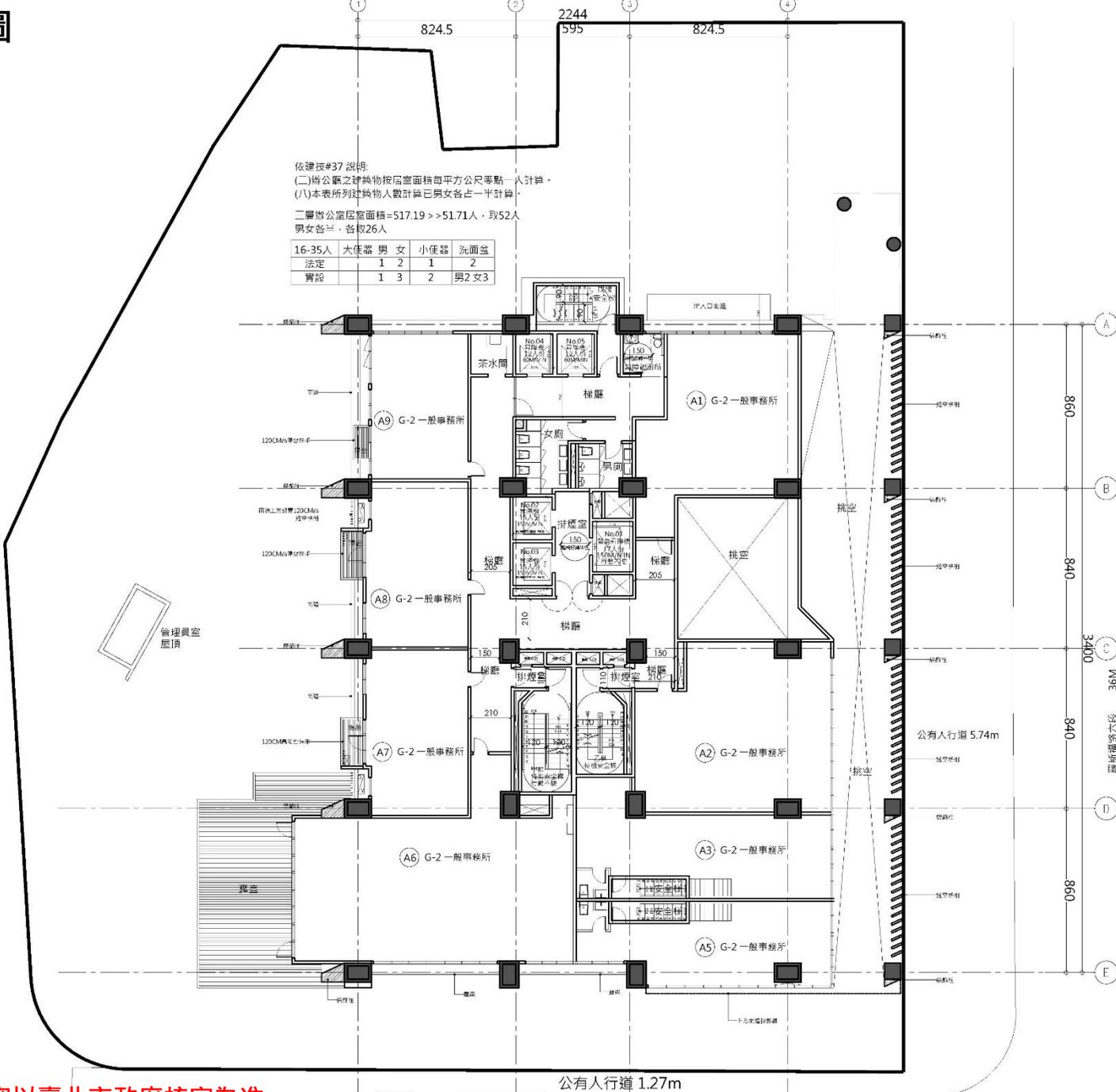


# 二層平面圖

萬隆街13巷 8M

依建技#37 說明:  
 (二)辦公廳之建築物按居室面積每平方公尺零點一人計算。  
 (八)本表所列建築物人數計算已男女各占一半計算。  
 二層辦公室居室面積=517.19 >> 51.71人, 取52人  
 男女各半, 各取26人

16-35人	大便器	男	女	小便器	洗面盆
法定	1	2	1	1	2
實設	1	3	2	男2 女3	



1 二層平面圖 S:1/200

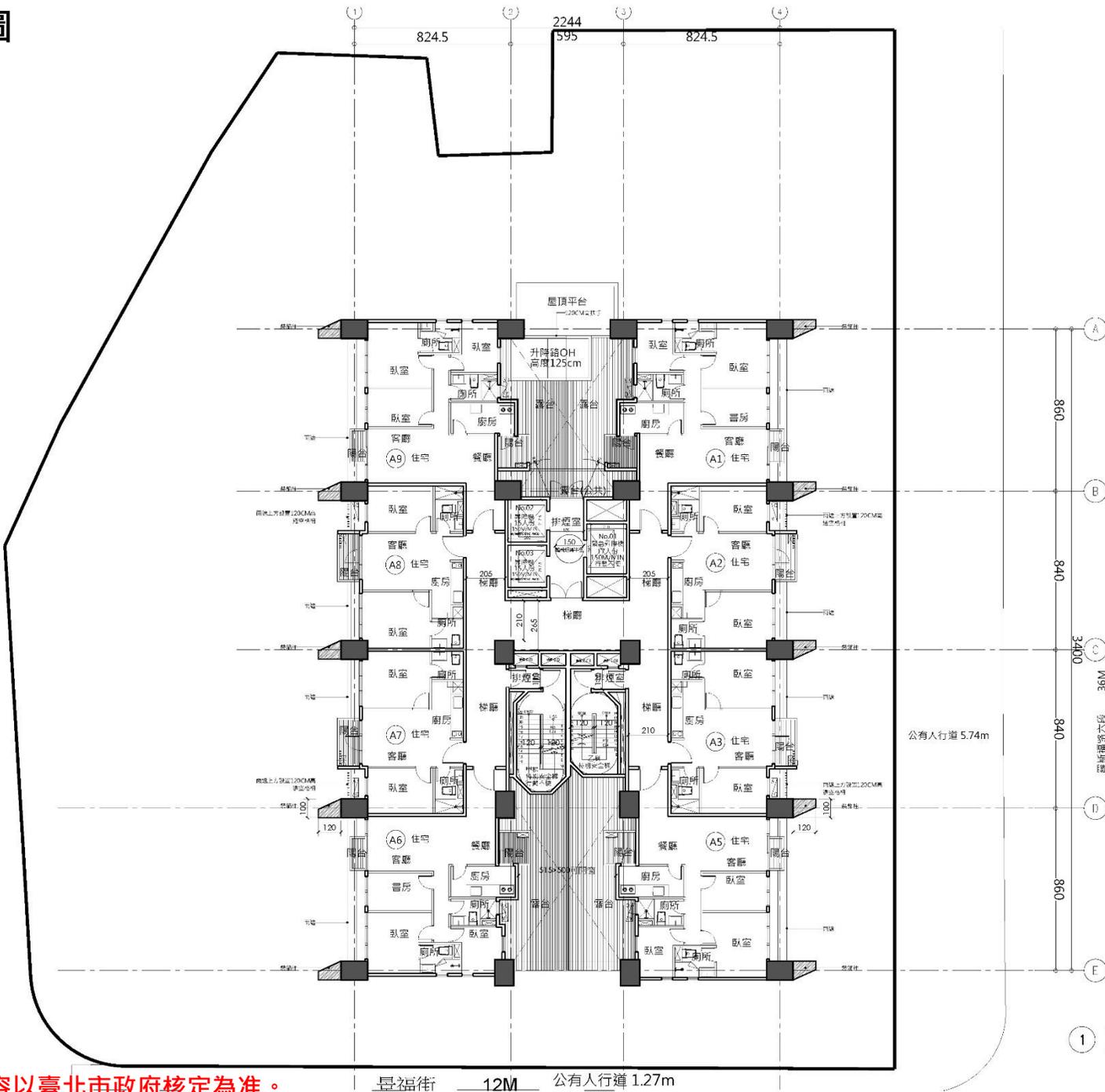


註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



# 四層平面圖

萬隆街13巷 8M



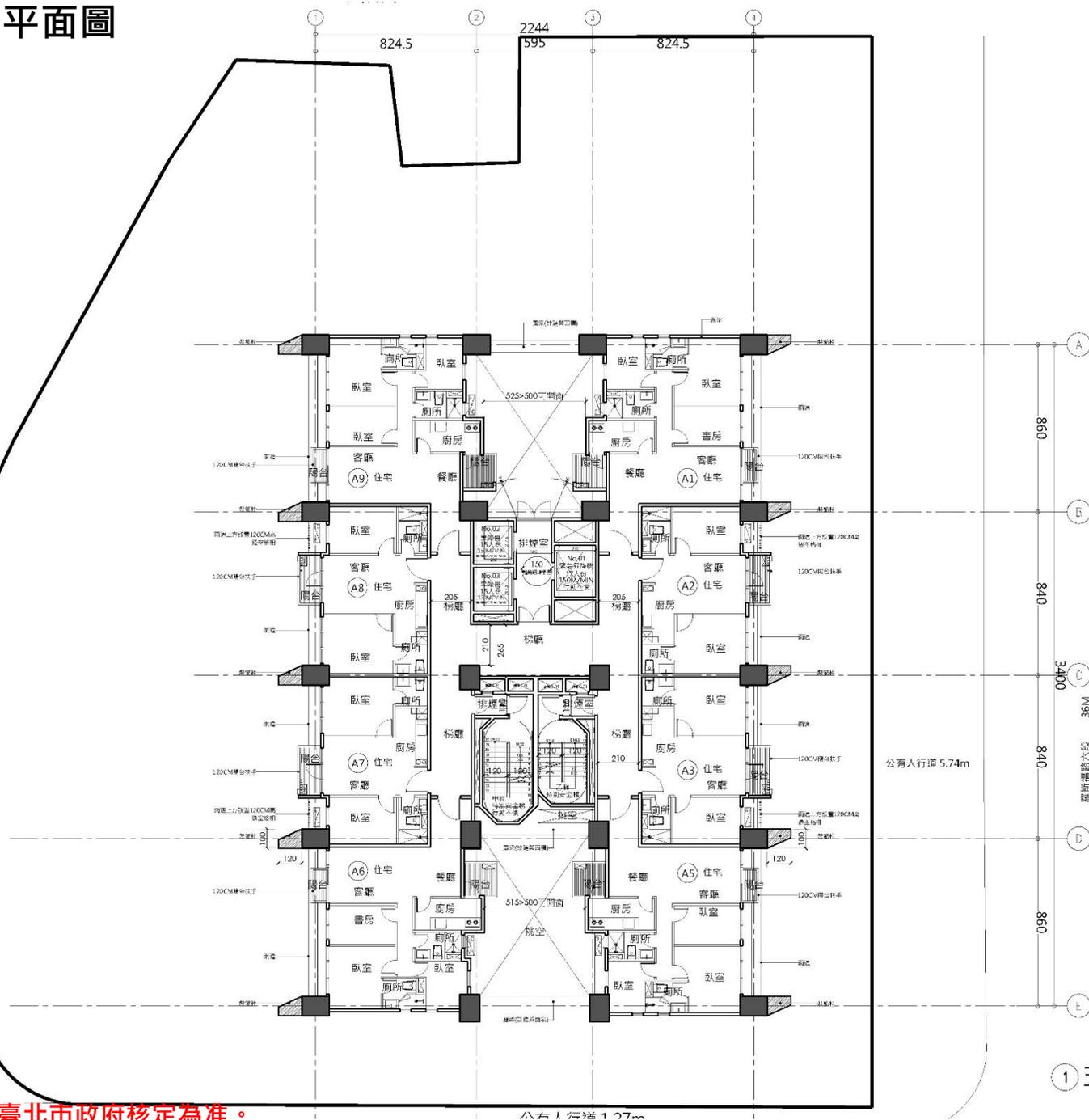
① 四層平面圖 S:1/200



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

# 五~二十五層平面圖

8M  
萬隆街13巷

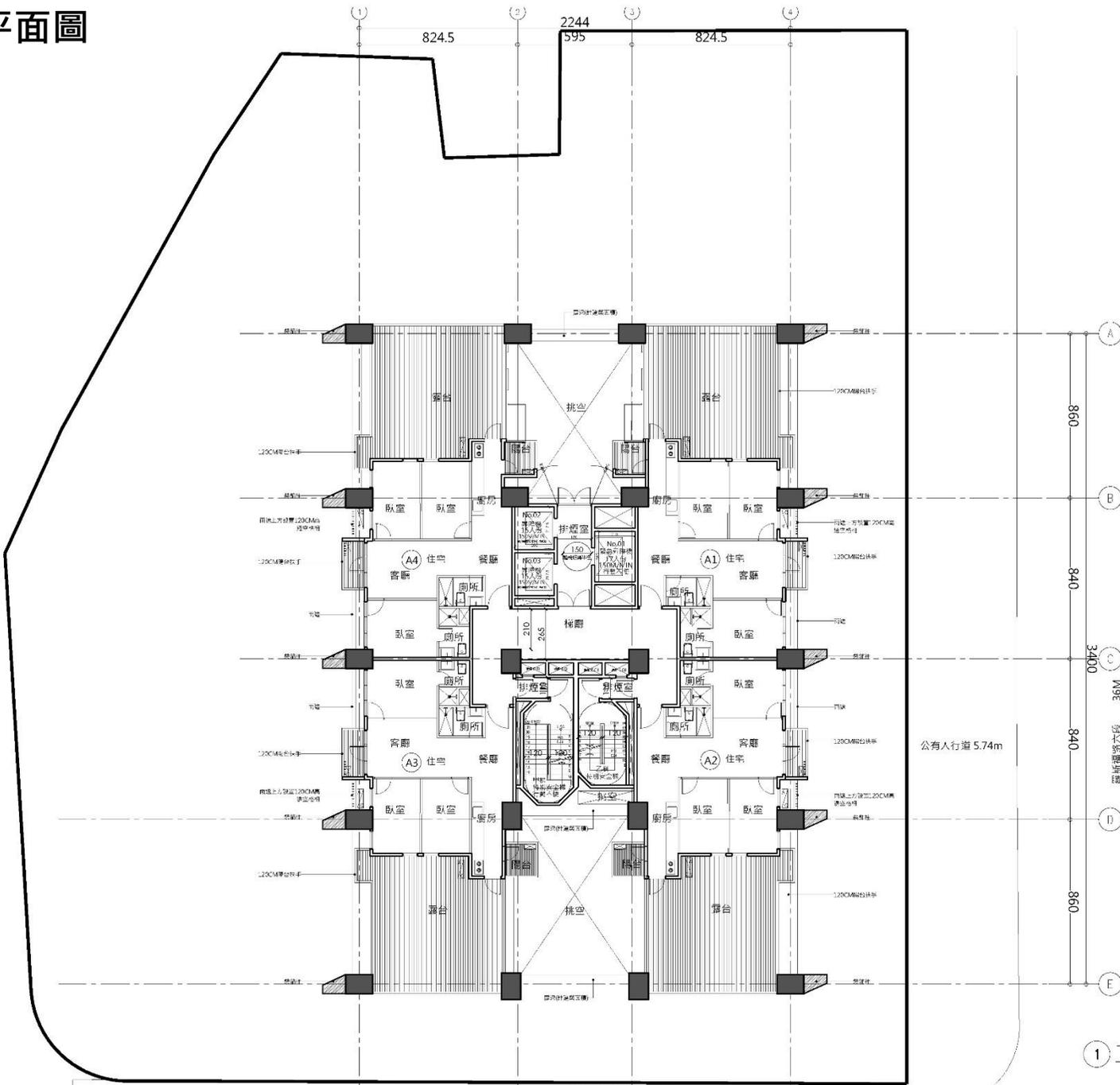


① 五~二十五層平面圖 S:1/200

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

# 二十六層平面圖

萬隆街13巷 8M



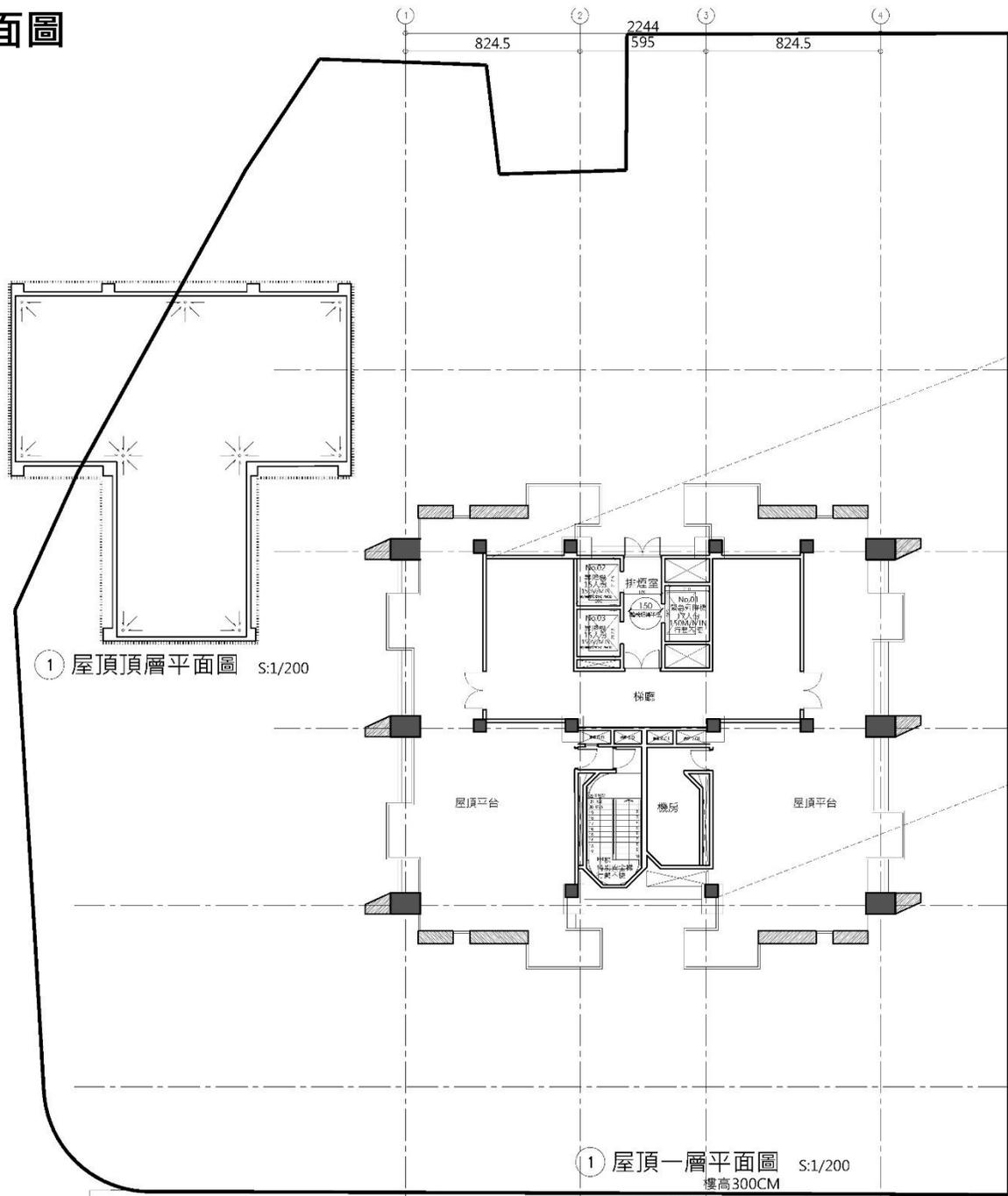
① 二十六層平面圖 S:1/200

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

景福街 12M 公有人行道 1.27m

# 屋頂層平面圖

萬隆街13巷  
8M



景福街 12M



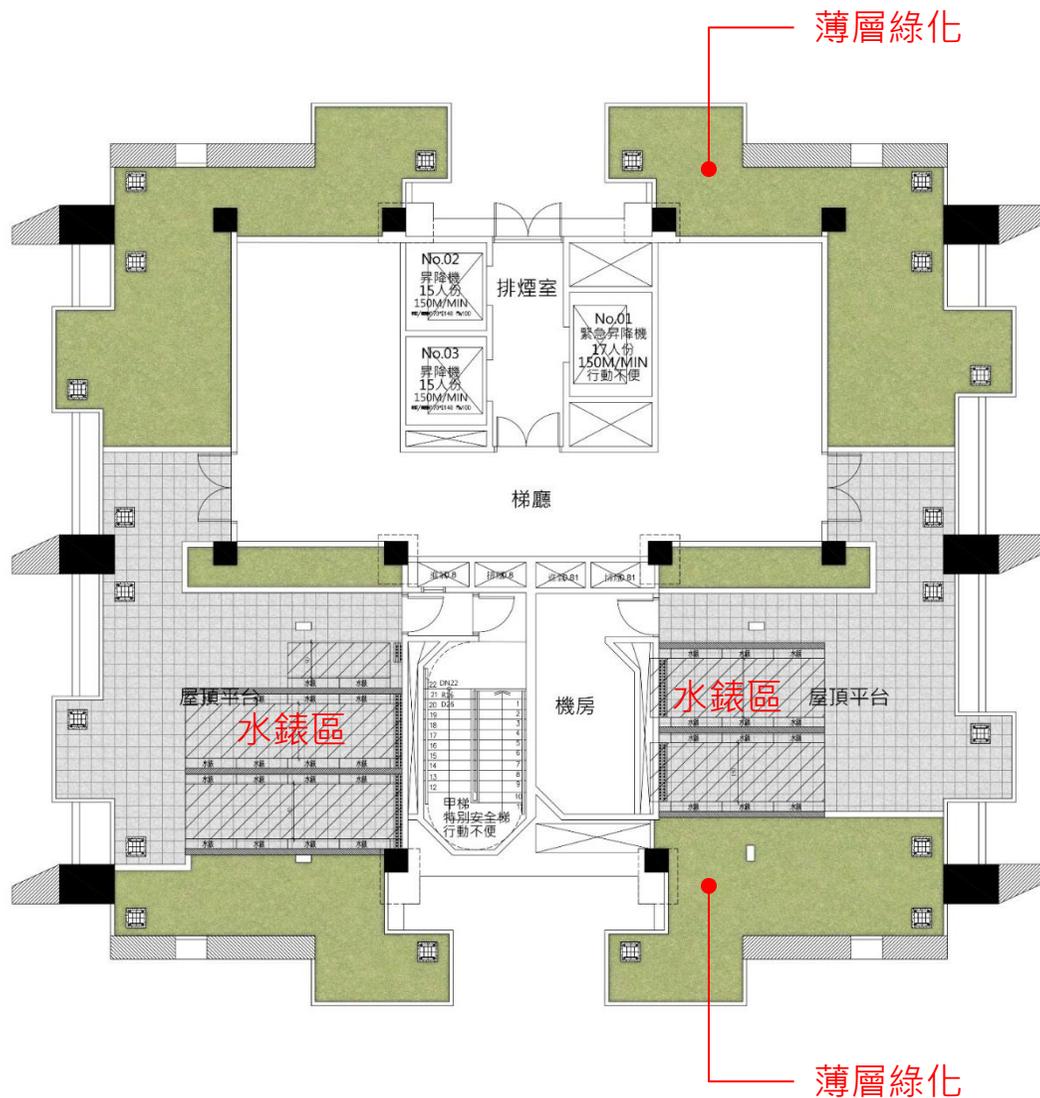
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

# 屋頂層綠化平面圖

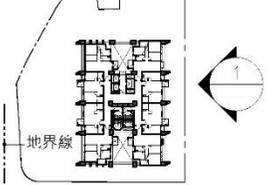
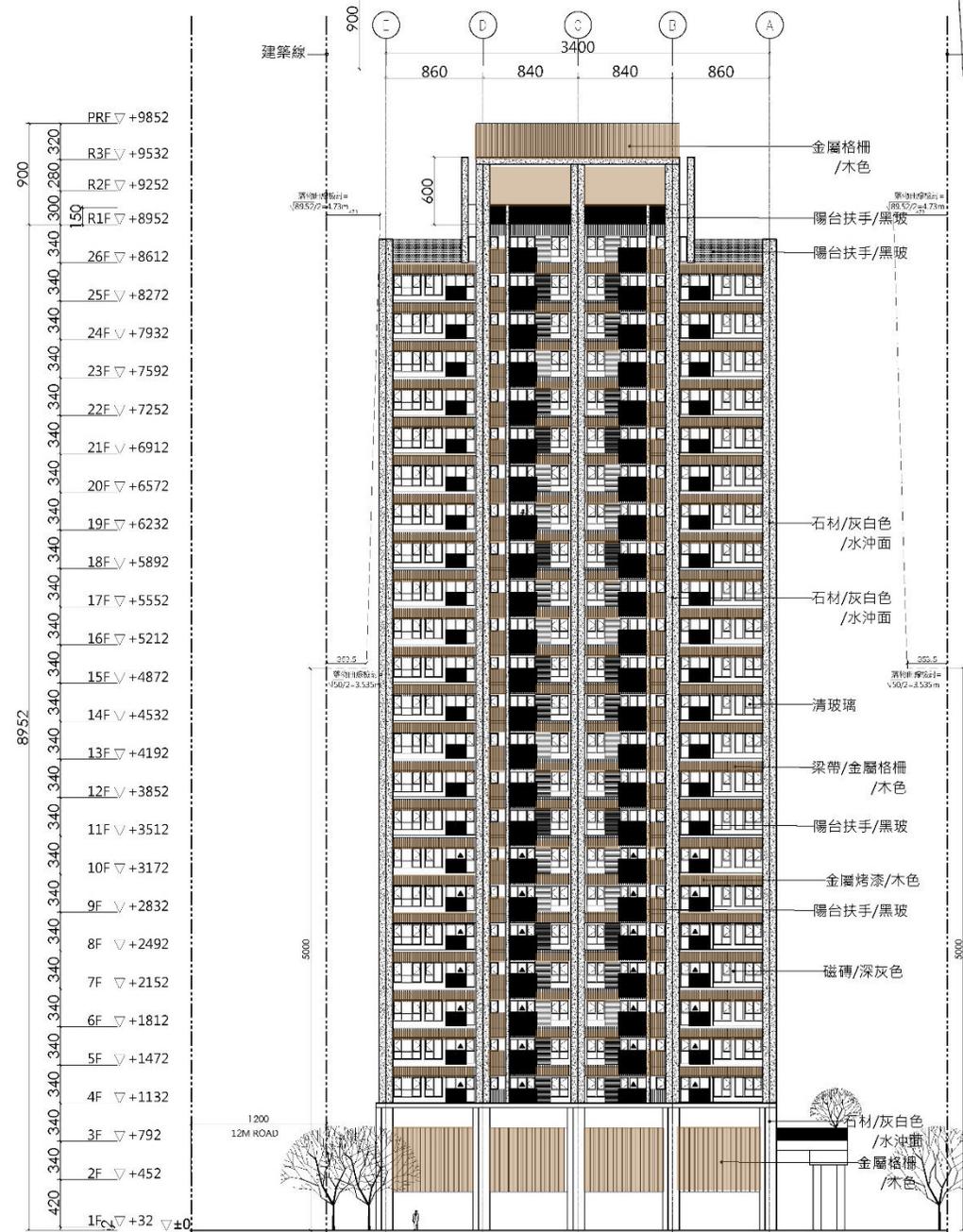
- 屋頂薄層綠化，減緩都市熱島效應，並有效降低建築物室內溫度。
- 栽植易維護管理之景觀植栽，環繞屋頂平台空間展現綠意之美。



▲屋頂綠化意象



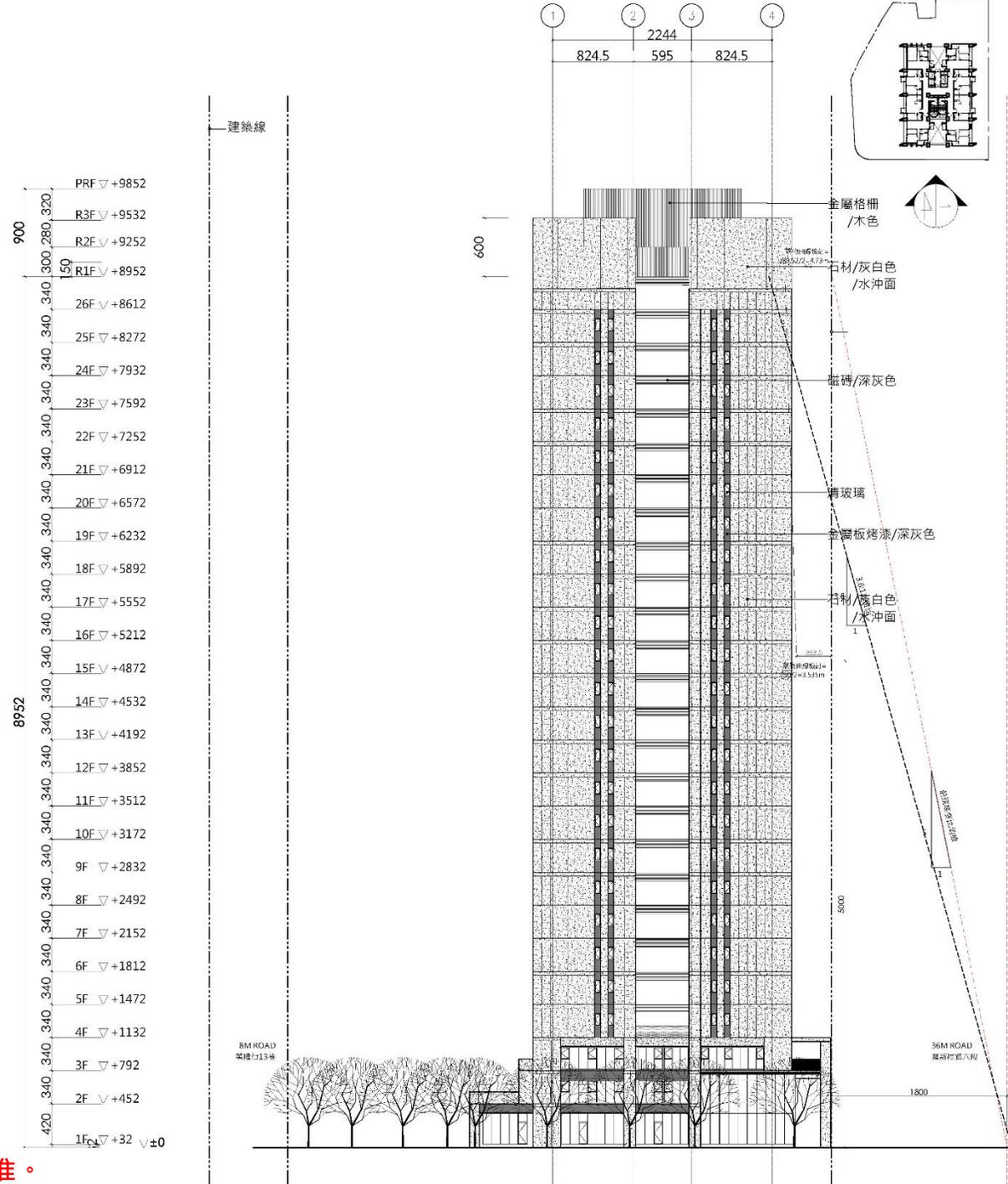
# 東向立面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



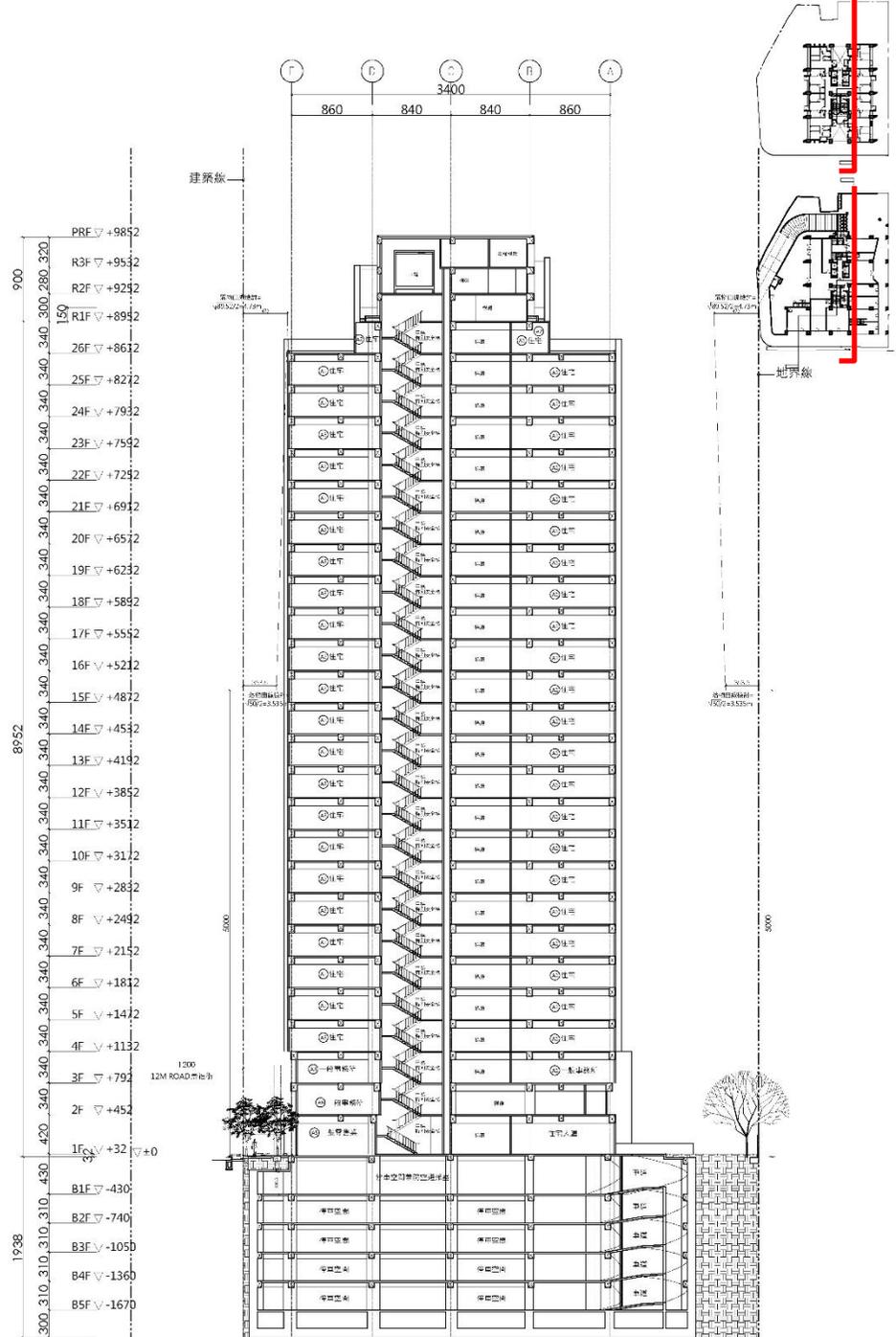
# 南向立面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

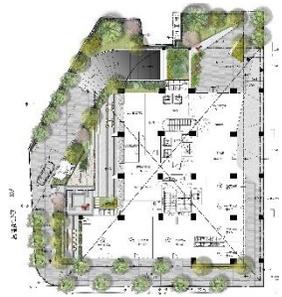


# 剖面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

# 外觀透視圖01



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

## 外觀透視圖02



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



# 權利變換計畫內容



# 擬訂事業及權變計畫研擬

建築規劃    土地相關權利協調處理    權利變換意願調查    更新前權利價值評估

更新後權利價值評估    作業時程：約 1~2個月

事業及權變公聽會 (113.10.18)

申請分配選屋(113.10.8~113.11.18)  
公開抽籤(113.11.22)

選屋時程：不得少於30日  
(權利變換實施辦法第17條)

擬訂事業及權變計畫書圖製作

市府公展  
公辦公聽會

擬訂事業及權變計畫報核

都市更新幹事會審議

聽證會

都市更新審議委員會審議

擬訂事業及權變計畫核定發布實施



### ■都市新更條例第3條

**權利變換**：指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。

### ■都市更新條例第51條

實施權利變換時，...工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用由實施者先行墊付，於經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。

### ■都市更新條例第52條

權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。

依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。



- 依據「[都市更新條例](#)」第50條規定，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](#)。另依「[都市更新權利變換實施辦法](#)」第7條規定，實施者依本條例第五十條第二項規定選任專業估價者，應於擬具權利變換計畫舉辦公聽會前，依下列規定辦理：
  - 一、選任地點應選擇更新單元範圍所在村（里）或鄰近地域之適當場所辦理選任。
  - 二、選任之日期及地點，應於選任十日前通知權利變換範圍內全體土地所有權人。
  - 三、選任時，應有公正第三人在場見證。
  - 四、依各該主管機關之建議名單抽籤，選任正取二家，備取數家。
- 本案估價師選任作業通知於113年2月1日以掛號附回執(雙掛號)寄出，於民國113年7月5日下午3時整假臺北市文山區萬隆街47之12號地下室1樓(文山區萬福區民活動中心)[辦理專業估價者選任作業](#)，並依據113年6月28日府都新字第1136005566號函之臺北市專業估價者建議名單辦理。
- 本次專業估價者選任作業抽籤結果如下：
  - [正取1：44-鴻創不動產估價師事務所/紀國鴻](#)
  - [正取2：73-寶源不動產估價師事務所/葉紫光](#)
  - 備取1：62-戴德梁行不動產估價師事務所/李根源
  - 備取2：92-佳駒不動產估價師聯合事務所/徐昌駿
  - 備取3：50-景瀚不動產估價師聯合事務所/陳怡均



- 權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家專業估價者查估後評定之。
- 本案委託「友宏不動產估價師聯合事務所」、「鴻創不動產估價師事務所」及「寶源不動產估價師事務所」三家專業估價者查估。
- 評價基準日應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內，本案評價基準日訂為民國113年7月31日。



三家估價師事務所權利變換估價結果比較

差異分析		鴻創	友宏	寶源
更新前	土地平均單價(元/坪)	<b>2,520,000</b>	2,500,000	2,490,000
	土地總價(元)	<b>1,752,527,700</b>	1,738,618,750	1,731,664,275
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	<b>1,273,822</b>	1,262,360	1,257,036
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	<b>940,718</b>	934,590	930,841
	車位平均單價(元/個)	<b>2,907,047</b>	2,890,940	2,863,423
	更新後總權利價值(元)	<b>6,066,391,440</b>	6,026,644,586	6,000,045,150

註：實際數值應以經臺北市政府核定內容為準。

本案權利變換鑑價結果，以「鴻創不動產估價師聯合事務所」之更新前後權利價值鑑價對土地所有權人應分配之價值最高，為保障土地所有權人最高之應分配權益，故採用其鑑價結果做為權利變換計算之依據。

# 更新前後估價說明

鴻創不動產估價師事務所

---

## 簡報大綱

- 一. 更新前-估價條件
- 二. 更新前權利價值評估
- 三. 更新後-估價條件
- 四. 更新後權利價值評估

## ■ 評價基準日：民國113年7月31日。

## ■ 更新前估價條件

- 1.更新前各權利人之土地權利價值，在合併利用狀況下且不考慮其他獎勵容積條件，以法定容積率為土地素地價格之基礎，評估各宗土地更新前權利價值。惟單元內符合【結構安全性能評估獎勵】、【合法建築物四五樓層之獎勵容積】及【防災型都更獎勵】，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布之第六號公報規定，考量整體土地權利分配之公平性，評估該部分土地更新前土地權利價值時應加計該項獎勵，並進行容積折減。
- 2.更新前各宗土地之劃分方式，以價格日期當時「毗鄰數筆土地為同一所有權人」及「數筆土地上有建築物且為同一張建築執照或使用執照」情況下，視為同一宗土地。各宗土地劃分情況如下：

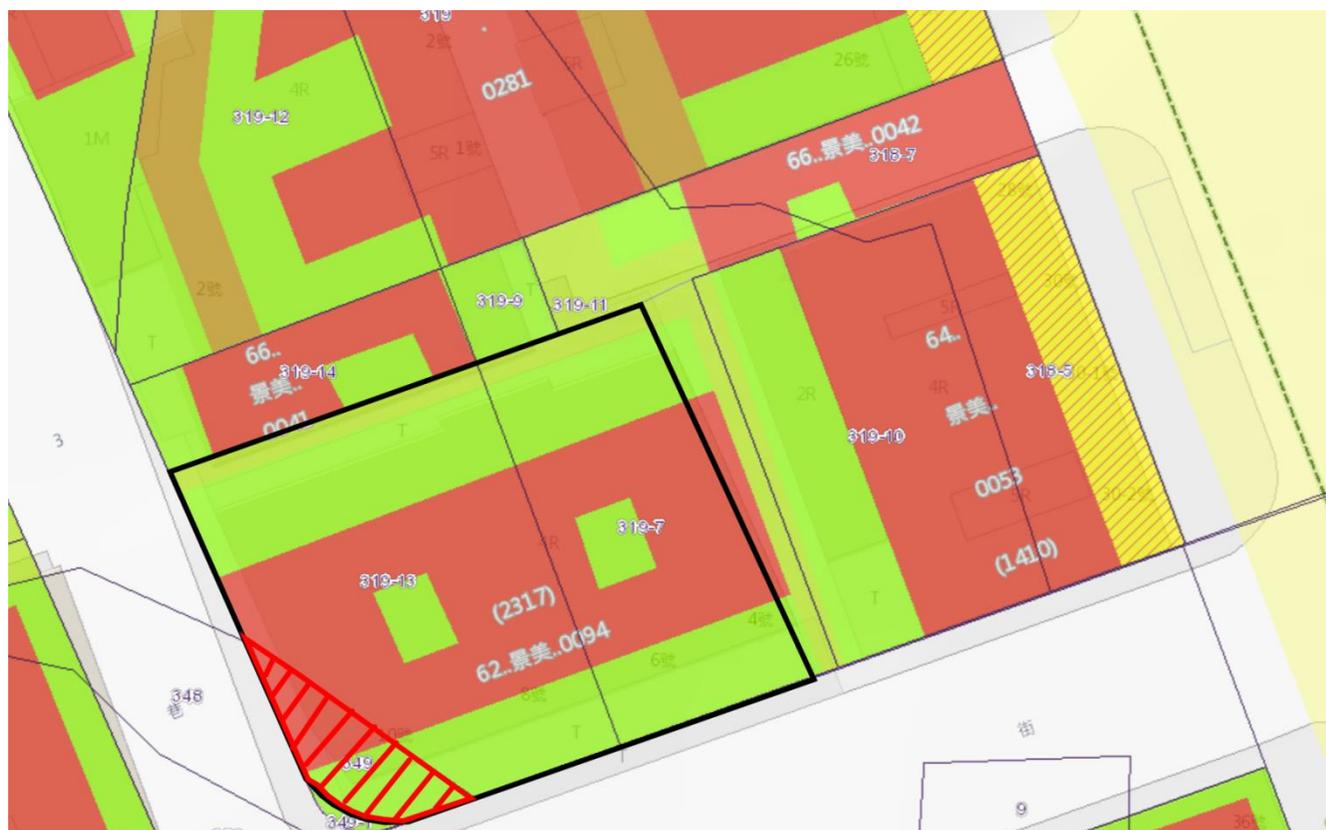
地號	使用分區	劃分依據
318、319、319-12	商三特(住3-1、住3)	57使字第336號
318-7、319-11	商三特(住3-1)	同一所有權人
318-6	商三特(住3-1)	66使2099號
318-5、319-10	商三特(住3-1)	66使0196號
319-7、319-13、349	商三特(住3-1、住3)	64使0974號
319-9、319-14	商三特(住3-1、住3)	70使0303號

## ■ 更新前估價條件

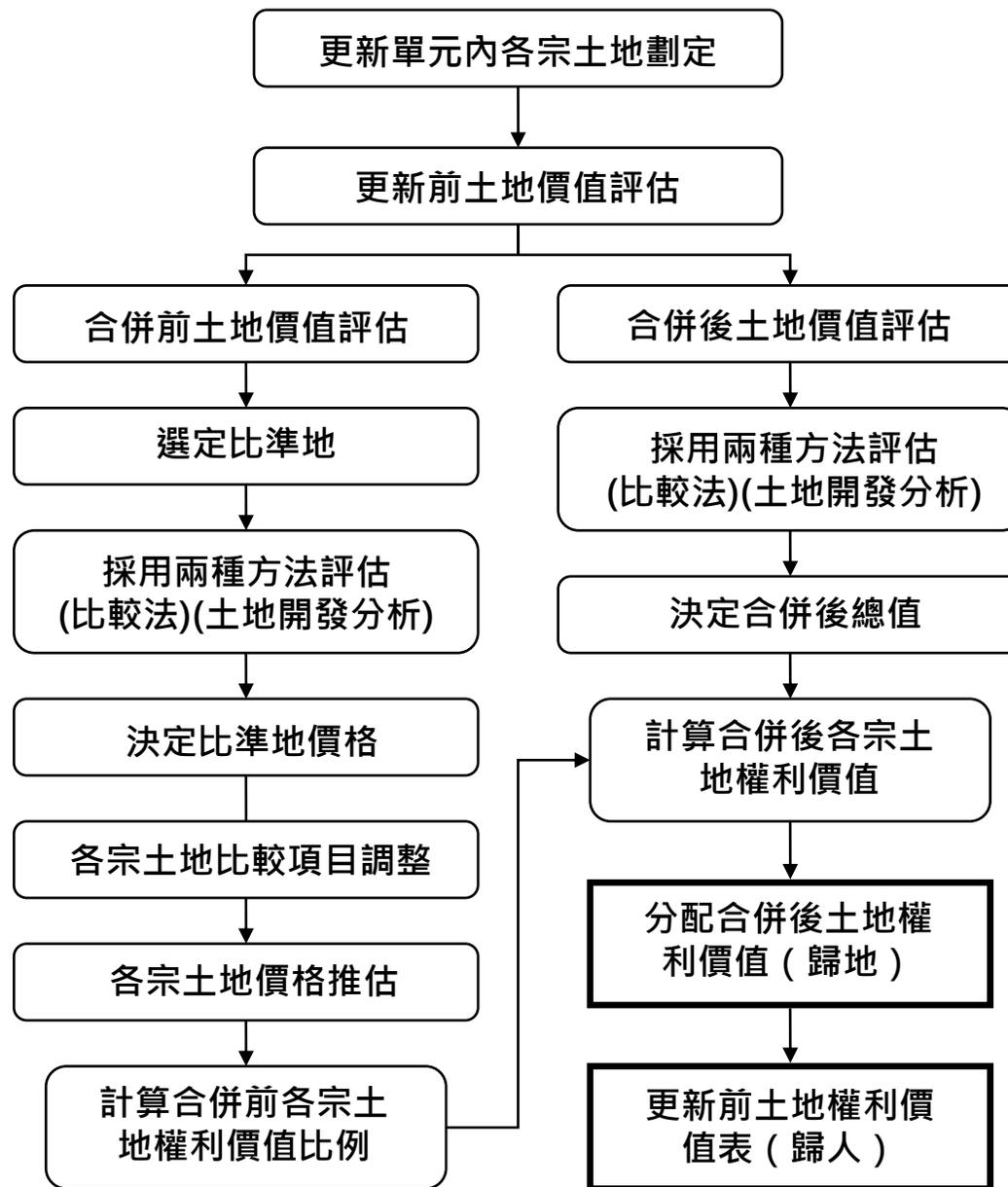
3. 本次選定以合併後整宗土地(318地號等13筆土地)視為一宗作為比準地，以含專屬獎勵折減後之容積率做為評估基礎，再就各宗地合併前與比準地之個別條件差異進行調整。
4. 進行區分所有建物價值評估時，因加強磚造屋齡已超過不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載之耐用年數，觀察各幢建物目前維護情況，以繼續使用10年為前提進行評估。鋼筋混凝土造建物則依不動產估價師公會全國聯合會第一號估價作業通則，調整後之經濟耐用年數以60年為前提進行評估。
5. 本案依都市更新條例第44條之規定，採部分協議合建及部分權利變換，本次僅就319、319-12、318-5、319-10、319-7、319-13、349地號之部分所有權人評估權利變換估價，其他土地或區分建物所有權人已與實施者協議合建，故除上述宗地採以權利變換估價，其餘協議合建土地不再做次分宗或立體化地價歸戶。
6. 更新前各區分所有建物之權利價值，地面層選定羅斯福路六段30之2號(579建號)作為店面比準戶，樓上層選定景福街10號三樓(471建號)作為住家比準戶。

## 更新前估價條件

7.更新單元內349地號為「64使0974號」建築基地之法定空地。依「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，以固定期間收益法且無支付地租進行建物使用權價值評估。依據不動產估價師公會全國聯合會第一號估價作業通則，除騰餘經濟耐用年數外再加計20年做為可收益年數評估建物使用權價值，基地價值則扣除建物使用權價值計算。



# 價值評估與步驟





## ■ 步驟二：合併後各筆土地價值評估

以合併後土地估價，並以合併前各筆土地價值比例分算其土地價格。

地號	面積(坪)	比準地價格 (元/坪)	合併前各筆 土地價格 (元/坪)	合併前各筆土地 價值總額(元)	合併前各筆 土地價值比 例(%)	合併後土地總額 (元)	合併前各筆土 地分配合併後 土地價值總額 (元)	合併前各筆土 地分配合併後 土地價值單價 (元/坪)
318	142.18	2,520,000	2,671,308	379,793,149	23.5526%	1,752,527,700	412,765,948	2,903,225
319、319-12	157.00	2,520,000	2,190,895	343,964,963	21.3307%		373,827,239	2,381,103
318-7、319-11	52.94	2,520,000	1,832,040	96,983,618	6.0144%		105,403,521	1,991,094
318-6	34.79	2,520,000	2,401,560	83,544,269	5.1809%		90,797,397	2,610,058
318-5、319-10	118.58	2,520,000	2,600,640	308,383,891	19.1242%		335,157,097	2,826,422
319-7、319-13、 349	158.21	2,520,000	2,159,640	341,671,245	21.1885%		371,334,385	2,347,135
319-9、319-14	31.76	2,520,000	1,832,040	58,190,171	3.6086%		63,242,113	1,991,094
合計	695.45			1,612,531,306	100.0000%		1,752,527,700	2,520,000

## ■ 步驟三：區分所有建物權利價值評估

就各區分建物之樓層別、結構、臨路路寬、通風採光、總價與單價、其他等因素進行各棟建物差異調整。



樓層	建坪單價 (元/坪)	區分所有建物 房地總價(元)	土地價 值比率	土地貢獻價 格(元)	各所有權人 之土地貢獻 比例	合併後土地價 格(萬元)	區分所有權人 土地權利價值 (元)
景福街10號	1,016,500	27,252,365	96.17%	26,207,480	9.1056%	371,334,385	33,812,318
景福街10號二樓	608,020	16,301,016		15,676,017	5.4465%		20,224,855
景福街10號三樓	602,000	16,139,620		15,520,809	5.3926%		20,024,609
景福街10號四樓	608,020	16,301,016		15,676,017	5.4465%		20,224,855
				∴	∴		∴
				287,816,364	100.0000%		371,334,385

## ■ 步驟四：合法建築物所有權人權利價值評估

- 1.更新單元內349地號為「64使0974號」建築基地之法定空地。依「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，以固定期間收益法且無支付地租進行建物使用權價值評估。依據不動產估價師公會全國聯合會第一號估價作業通則，除騰餘經濟耐用年數外再加計20年做為可收益年數評估建物使用權價值，基地價值則扣除建物使用權價值計算。
- 2.計算方式如下：
  - (1)先以不動產估價技術規則第31、32條或第47條評估合法建物使用土地之收益價格(但不含期末處分價值)，再以該收益價格扣除建物殘餘價值所得結果。
  - (2)將(1)所得結果除以各該土地合併前土地價格所得之比率。
  - (3)將該比率乘以合併後土地價格，作為合法建築物所有權人權利價值。
  - (4)更新前合併後土地價值扣除依建物持分計算合法建築物所有權人權利價值後，再依土地持分比例分配土地價值。

## ■ 更新後估價條件

- 1.權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量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.更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露臺，並設有約定專用。本次估價考量露台使用效益評估整體更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。
- 3.評估更新後各戶價格，一般零售業選定地面層A2戶、一般事務所選定第2層A1戶、集合住宅選定第12層A5戶作為比準單元，車位選定地下三層(編號95)坡道平面車位(250×550)作為比準車位。

## 更新後建築規劃

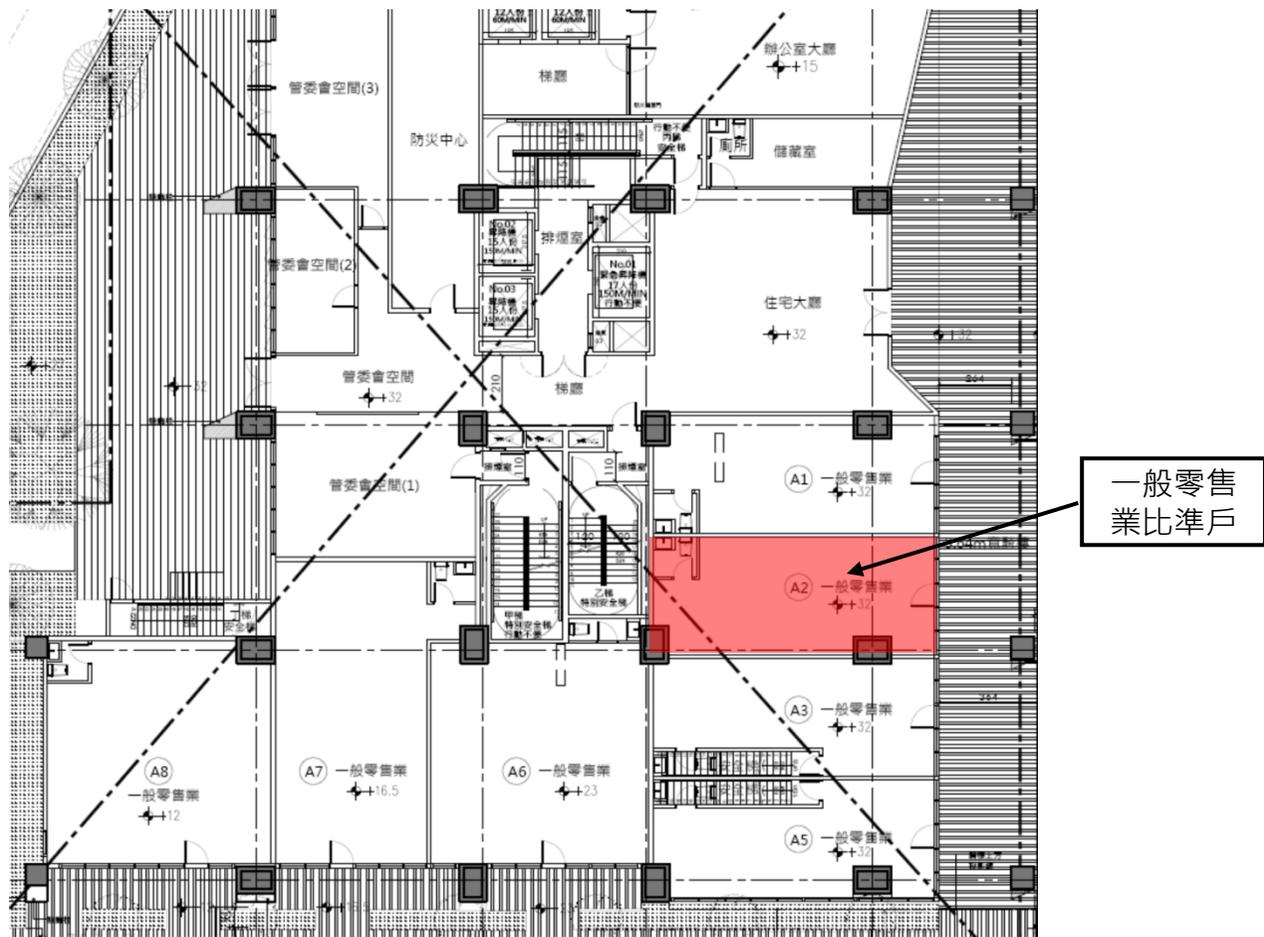
- ◎ 建築樓層：地上26F、地下5層
- ◎ 建築構造：鋼骨鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土造
- ◎ 產品型態：住商混合大樓
- ◎ 銷售總面積：19,553.34m<sup>2</sup> (約5,915.23坪)
- ◎ 規劃坪數：一般零售業7戶，約264.03坪。  
一般事務所13戶，約447.04坪。  
住家180戶，約5,204.16坪。
- ◎ 停車位數：設計153個，但地下一層裝卸車位與無障礙車位皆不計入銷售。

樓層	車位型態	車位尺寸	數量
地下一層	坡道平面(大)	250×600	1
	坡道平面(大)	250×550	7
	坡道平面(小)	230×550	2
地下二層	坡道平面(無障礙)	350×600	3
	坡道平面(大)	250×550	24
	坡道平面(小)	230×550	5
地下三層	坡道平面(大)	250×550	29
	坡道平面(小)	230×550	7
地下四層	坡道平面(大)	250×550	29
	坡道平面(小)	230×550	8
地下五層	坡道平面(大)	250×550	30
	坡道平面(小)	230×550	8
合計			153

# 更新後比準單元評估

樓層	單元	面積(坪)	座向	採光	臨路路寬	建坪單價(元/坪)	總價(元)
1樓	A2	26.69	座西朝東	單面	羅斯福路六段36米	1,300,000	34,697,000

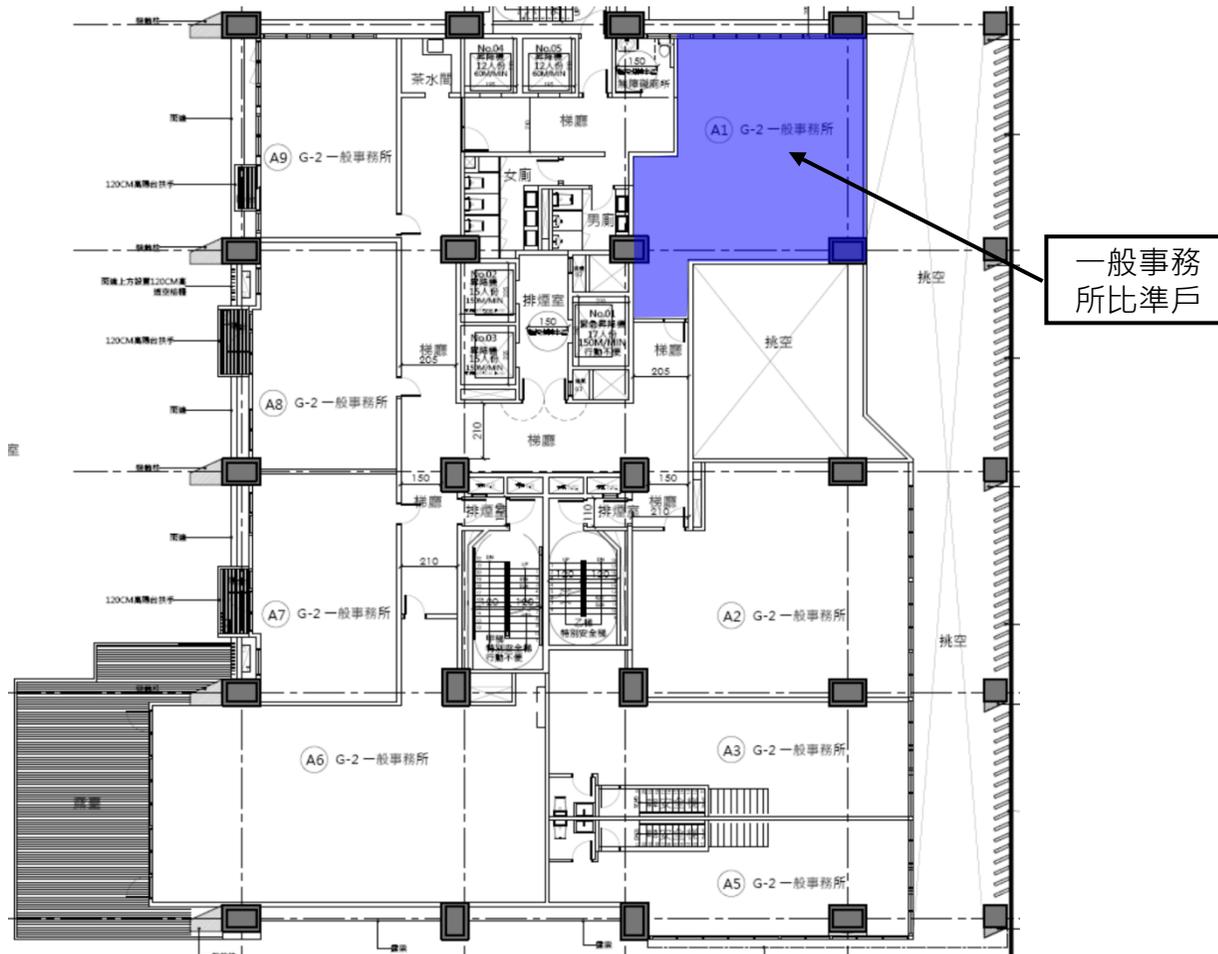
更新後權利價值評估



就各區分建物之樓層別、通風採光、商效、臨路路寬、角間、總價與單價等因素進行各戶建物差異調整。

# 更新後比準單元評估

樓層	單元	面積(坪)	座向	採光	臨路路寬	建坪單價(元/坪)	總價(元)
2樓	A1	33.92	座西朝東	雙面	羅斯福路六段36米	893,000	30,290,560

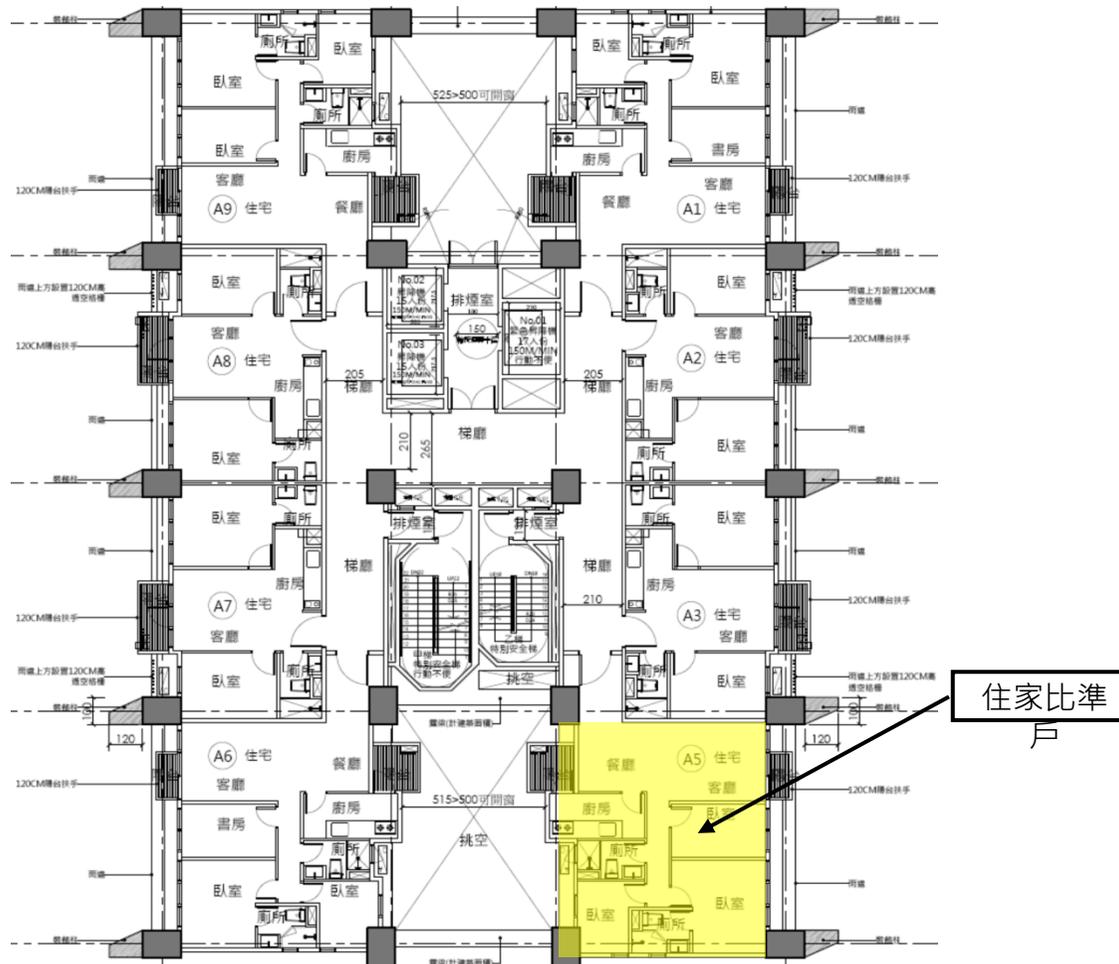


就各區分建物之樓層別、通風採光、座向、棟距、總價與單價、其他等因素進行各戶建物差異調整。

更新後權利價值評估

# 更新後比準單元評估

樓層	單元	面積(坪)	座向	採光	棟距	建坪單價(元/坪)	總價(元)
12樓	A5	33.95	座西朝東	三面	20m以上	956,000	32,456,200



就各區分建物之樓層別、通風採光、座向、棟距、景觀、衛浴通風、總價與單價、其他等因素進行各戶建物差異調整。

## ■ 更新後估價結論

1F面積	206.18
1F總價	262,636,660
1F均價	1,273,822
2F以上面積	5,709.05
2F以上總價	5,370,604,780
2F以上均價	940,718
停車位總價	433,150,000
停車位均價	2,907,047
總銷售金額	6,066,391,440

樓層	車位型態	車位尺寸	數量	平均單價 (元/個)	總價(元)
地下一層	坡道平面(大)	250×550	7	3,214,286	22,500,000
	坡道平面(小)	230×550	2	3,100,000	6,200,000
地下二層	坡道平面(大)	250×550	24	3,083,333	74,000,000
	坡道平面(小)	230×550	5	2,980,000	14,900,000
地下三層	坡道平面(大)	250×550	29	2,982,759	86,500,000
	坡道平面(小)	230×550	7	2,885,714	20,200,000
地下四層	坡道平面(大)	250×550	29	2,879,310	83,500,000
	坡道平面(小)	230×550	8	2,787,500	22,300,000
地下五層	坡道平面(大)	250×550	30	2,731,667	81,950,000
	坡道平面(小)	230×550	8	2,637,500	21,100,000
合計			149	2,907,047	433,150,000

以上簡報數字僅供參考，若建築圖面與產權登記面積變動，則數字將隨之調整，最終以臺北市政府都市更新審議通過為準。



## ■ 都市更新權利變換實施辦法 第5條

實施者為擬定權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：

- 一、參與分配更新後土地及建築物之意願
- 二、更新後土地及建築物分配位置之意願

## ■ 都市更新權利變換實施辦法 第17條

- ◆ 實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理；未表明分配及選配原則者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。
- ◆ 實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。其期限不得少於30天。



- 本案選配通知已於113年10月7日以掛號附回執(雙掛號)寄出。
- 申請分配期間自113年10月8日起至113年11月18日止。請於113年11月18日下午5時前將「權利變換意願調查表」及「更新後分配位置申請書」擲還。為配合選屋作業，本公司於申請分配期間於「臺北市文山區羅斯福路五段125號三樓、星期一至五，上午十點至下午五點」均可受理選屋作業。
- 若欲參與本案權利變換分配，請依更新後應分配權利價值，參酌本更新事業可供分配之建物及停車位，選擇分配單元及車位；並依本案選配原則辦理。
- 若欲與其他權利人合併申請分配者，請另填具更新後合併分配協議書，並說明持分登記情況；為免爭議，請親洽本公司辦理。
- 若因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元或未達最小分配價值單元，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於選配期限內與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取補償金。
- 若更新後應分配價值已達最小分配面積單元而未於選配期限前提出分配位置申請，或一位置有二人以上申請分配時，則以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日為113年11月22日下午2時30分，地點為臺北市文山區萬隆街47之12號地下室1樓(文山區萬福區民活動中心)。



## 權利變換意願調查表

- 本權利變換意願調查表於113年10月7日寄發
- 截止選配日期為113年11月18日
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)

- ※欲參與分配更新後土地房屋，請勾選第一項「願意參與權利變換」。
- ※不參與分配而欲領取補償金者，請勾選第二項「不願意參與權利變換分配」。
- ※若有已繳回卻無勾選、未繳回本權利變換意願調查表之情況，將視為「未表達意願」。

- ※請核對
  - 1.所有權人姓名
  - 2.土地及建物資料
- ※若有誤請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章。

- ※請所有權人簽名並蓋章。
- ※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

## 舉例

附件 1

擬訂臺北市文山區萬隆段二小段 318 地號等 13 筆土地  
都市更新權利變換計畫案

### 都市更新權利變換意願調查表

本人\_\_\_\_\_對於臺北市文山區萬隆段二小段 318 地號等 13 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\_\_\_\_\_為臺北市文山區萬隆段二小段 318 地號等 13 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 <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )

二、建物：\_\_筆建號

建號	建物門牌	總面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )

所有權人：\_\_\_\_\_ (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日



## 更新後分配位置申請書

- 本更新後分配位置申請書於113年10月7日寄發
- 截止選配日期為113年11月18日
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)

※若為空白，請填妥所有權人姓名。  
 ※僅供謄本登載之所有權人選配。

※請依選配原則，填寫申請分配單元。  
 房屋單元(填寫範例)：2F-A6。  
 車位單元(填寫範例)：B5-30。

※請勿填寫第一優先、第二優先等單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。

※請所有權人簽名並蓋章。  
 ※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

## 舉例

附件 2

擬訂臺北市文山區萬隆段二小段 318 地號等 13 筆土地  
 都市更新權利變換計畫案

### 更新後分配位置申請書

填寫人：\_\_\_\_\_

本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後各分配單元面積位置對照表及更新後配置圖、各樓層平面圖，申請分配下列單元及車位位置。

一、分配單元部分：

本人申請分配單元之「單元編號」為 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ 等共 \_\_\_\_\_ 個單元。

二、汽車停車位部分：

本人共申請分配車位 \_\_\_\_\_ 位，其「車位位置代碼」為 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ 等共 \_\_\_\_\_ 部。

說明：

- 都市更新權利變換調查與申請分配
  - 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。
  - 實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，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。實際申請之房屋單元及車位價值以不超過應分配權利價值之 110% 為原則。
- 本表請於 113 年 11 月 18 日下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達「臺北市文山區羅斯福路五段 125 號三樓，實施者：磐座建設股份有限公司」，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 113 年 11 月 22 日下午 2 時 30 分，地點為臺北市文山區萬隆街 47 之 12 號地下室 1 樓(文山區萬福區民活動中心)。
- 以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新審議委員會通過版本為準。

所有權人：\_\_\_\_\_ (簽名及蓋章)

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日



# 更新後合併分配協議書

■ 本更新後合併分配協議書於113年10月7日寄發

■ 截止選配日期為113年11月18日

■ 請於通知截止日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)

- ※請填妥合併分配之所有權人姓名。
- ※僅供謄本登載之所有權人選配。
- ※本表暫提供填寫三位之協議書，另有需求者可向實施者索取。

- ※請依選配原則，填寫申請分配單元。  
房屋單元(填寫範例)：2F-A6。  
車位單元(填寫範例)：B5-30。
- ※請勿填寫第一優先、第二優先之單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。
- ※請協議書人自行協議權利範圍。

- ※請所有權人簽名並蓋章。
- ※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

## 舉例

附件 3

擬訂臺北市文山區萬隆段二小段 318 地號等 13 筆土地  
都市更新權利變換計畫案

### 更新後合併分配協議書

立協議書人\_\_\_\_\_等土地所有權人，共\_\_\_\_\_位，協議合併分配更新後建築單元，協議內容如下：

一、合併申請分配位置：

申請分配之「單元代碼」為\_\_\_\_\_；申請分配之車位共\_\_\_\_\_位，其「車位編號」為\_\_\_\_\_。

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	所有權人姓名	權利範圍	備註
	1		
	2		
	3		
	4		
分配車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
	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。

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				
2				
3				
4				

中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日



# 土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

舉例

附件 4

## 擬訂臺北市文山區萬隆段二小段 318 地號等 13 筆土地都市更新權利變換計畫案

### 土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	A 更新前土地權利價值(元)	B 更新前土地權利價值比例 (%)	C 更新後可分配權利價值(元)	D 共同負擔額度 (元)	E 更新後應分配權利價值(元)	更新後應分配權利價值是否大於最小分配單元

備註：

- 填選不願意參與權利變換分配者，可依「都市更新條例」第 52 條及「都市更新權利變換實施辦法」第 9 條及第 10 條規定於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，由實施者於通知之日起三十日內領取價值表中 A 項之補償金(尚需依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅)。
- 填選願意參與權利變換分配更新後之土地房屋者，可依價值表中 E 項更新後應分配權利價值選配房屋單元及停車位(其位置編號、面積及價值詳附件 5 及附件 6)；並依本案選配原則辦理：(1)一樓單元以原一樓合法建築物暨土地所有權人依原位次優先選配；(2)實際申請之房屋單元及車位價值合計以不超過應分配權利價值之 110% 為原則。超過應分配權利價值之 110% 部分，視為超額選配，超額選配之申請，除需與實施者協議外，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限；(3)選配一個房屋單元以一併選配一位停車位為原則；(4)地下一層設置 1 部裝卸車位(車位編號 153)及 3 部無障礙車位(車位編號 130、131、138)，均計入大公無開放選配，無障礙車位係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用；(5)若所有權人屬應分配價值未達最小分配面積單元價值，可與其他所有權人合併選配或可選擇領取補償金；(6)針對申請分配期限內之申請分配結果，若涉及同一位置有二人以上申請分配或應分配價值達最小分配面積價值但未於規定期限內提出分配申請，且未於現場表達意見者，依相關法令規定以公開抽籤方式辦理。
- 若因折價抵付致 E 項更新後應分配價值未達最小分配面積單元(4F-A7)，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於遷屋作業期限內(自 113 年 10 月 8 日起至 113 年 11 月 18 日止)與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取價值表中 A 項之補償金(尚需依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅)；或可與其他所有權人合併選配，並繳回更新後合併分配協議書；若未於規定期限內提出申請分配且未於現場表達意見者，則以現金補償方式辦理，不予以抽籤選配。
- 本案相關權利價值數據應以臺北市政府核定發布實施之權利變換計畫內容為準。





- 一、後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見。
- 二、本更新案專屬網站，詳見網址 <https://youdraw.com.tw/>
- 三、本案都市更新相關諮詢：
  - 磐座建設股份有限公司**  
聯絡電話：(02)2932-7899  
聯絡地址：臺北市文山區羅斯福路五段125號3樓
  - 安邦工程顧問股份有限公司**  
聯絡電話：(02)8923-6788  
聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之一
  - 臺北市都市更新處**  
聯絡電話：(02)2781-5696 #3093  
聯絡地址：臺北市中山區南京東路三段168號17樓
- 四、本次公聽會依都市更新相關規定辦理，有關更新相關法令可參閱臺北市都市更新處/法令園地(<http://www.uro.taipei.gov.tw>)

**謝謝！**



**敬請指教**