

擬訂臺北市北投區立農段五小段163-2地號等4筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案



公聽會

實施者：維正建設股份有限公司
設計單位：卓培煙建築師事務所
規劃單位：當代都更事業股份有限公司
估價單位：正聯、生耕、麗業不動產估價師事務所
中華民國113年5月

與會人員

相關權利人

本案土地所有權人、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。

政府單位

臺北市都市更新處
臺北市北投區公所
臺北市北投區立農里里長

學者專家

專家、學者

實施者

維正建設股份有限公司

規劃單位

卓培煙建築師事務所
當代都更事業股份有限公司
正聯國際不動產估價師聯合事務所
生耕不動產估價師事務所
麗業不動產估價師聯合事務所

公聽會之辦理

■ 事業計畫概述

建築設計及財務計畫說明

■ 權利變換計畫概述

更新前後權利價值評估說明

申請分配說明

自行劃定更新單元

副 本

臺北市府 函

111034

台北市士林區士東路91巷53號1樓

受文者：維正建設股份有限公司（含更新單元檢討書、圖各1份）

發文日期：中華民國112年3月20日
發文字號：府都新字第1126001786號

送別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：更新單元檢討書、圖各1份

稽 號：
保存年限：

地址：104105臺北市中山區南京東

路3段168號17樓

承辦人：靳竹苒

電話：02-27815696分機3079

電子信箱：ur00887@gov.taipei

主旨：核准台北富邦商業銀行股份有限公司委託維正建設股份有限公司依都市更新條例規定申請自行劃定「臺北市北投區立農段五小段163-2地號等4筆土地為更新單元」一案，請查照。

說明：

- 一、依趙慈嫻君(原申請人)署期111年7月5日申請表(補正日期111年8月16日)、維正建設股份有限公司111年12月13日維更建字第11112130001號函、112年2月21日惟更字第10202210001號函、都市更新條例第23條、臺北市都市更新自治條例第15條規定、臺北市都市更新及爭議處理審議會第19次專案小組會議紀錄及臺北市都市更新及爭議處理審議會第570次會議紀錄辦理。
- 二、受處分人：台北富邦商業銀行股份有限公司、統一編號：03750168。
- 三、本案更新單元範圍包含北投區立農段五小段163-2、171-2、172及173地號等4筆土地。
- 四、本案係核准台北富邦商業銀行股份有限公司申請自行劃定更新單元範圍，後續請依臺北市都市更新自治條例第15條規定，自獲准6個月內擬具事業概要或1年內擬具都市更新事業計畫報核。但已向市政府申請籌組都市更新

會者，都市更新事業計畫報核期限得申請延長6個月，延長次數並以2次為限。未依規定報核者，本處分自動失效，並應依規定重新申請。

五、本案後續擬具都市更新事業概要或事業計畫注意事項：

(一)時空地檢討：本案更新單元經建築師簽證確認無造成鄰接土地為時空地。

(二)本案涉及計畫道路未開闢事宜，台北富邦商業銀行股份有限公司於後續辦理更新事業時應協助開闢該計畫道路至可供通行。

(三)本案更新單元範圍內涉及公共排水溝，請台北富邦商業銀行股份有限公司依本市工務局水利工程處111年7月12日北市工水下字第1116004247號函辦理相關事宜。

(四)另依行政程序法規定有關行政處分之效力，同一個建築基地範圍內，核定都市更新事業計畫與核准危老重建計畫之兩者行政處分應屬互斥，無法同時存在。

(五)本案更新單元內如已依建築法規定申請建築執照並經本府核准在案，倘事業計畫核定前尚未依規定辦理廢止該建築執照，則事業計畫不予核定，以符合都市更新條例第83條及本府法規委員會97年3月28日北市法二字第09730764100號函規定。

(六)本案更新單元檢討書、圖，作為後續擬具都市更新事業概要或事業計畫之參考。

六、餘涉及建管法令部分，仍請依相關建管規定辦理。

七、本案更新單元檢討書、圖，歡迎至本市都市更新處官網下載(網址：<https://uro.gov.taipei/>，於「便民服務」>「自行劃定更新單元核准」查詢)，另涉及個人資料蒐集及利用者，應依「個人資料保護法」相關規定辦理，並自行負相關法律責任。

八、對本處分書如有不服，自本件處分書到達之次日起30日

自行劃定更新單元

內，書寫訴願書，以正本向本府（地址：11008臺北市市府路1號）遞送，並將副本抄送內政部（地址：10055臺北市徐州路5號）。（參考訴願法第14條及第58條規定，訴願書以實際收受之日期為準，而非投遞日）。

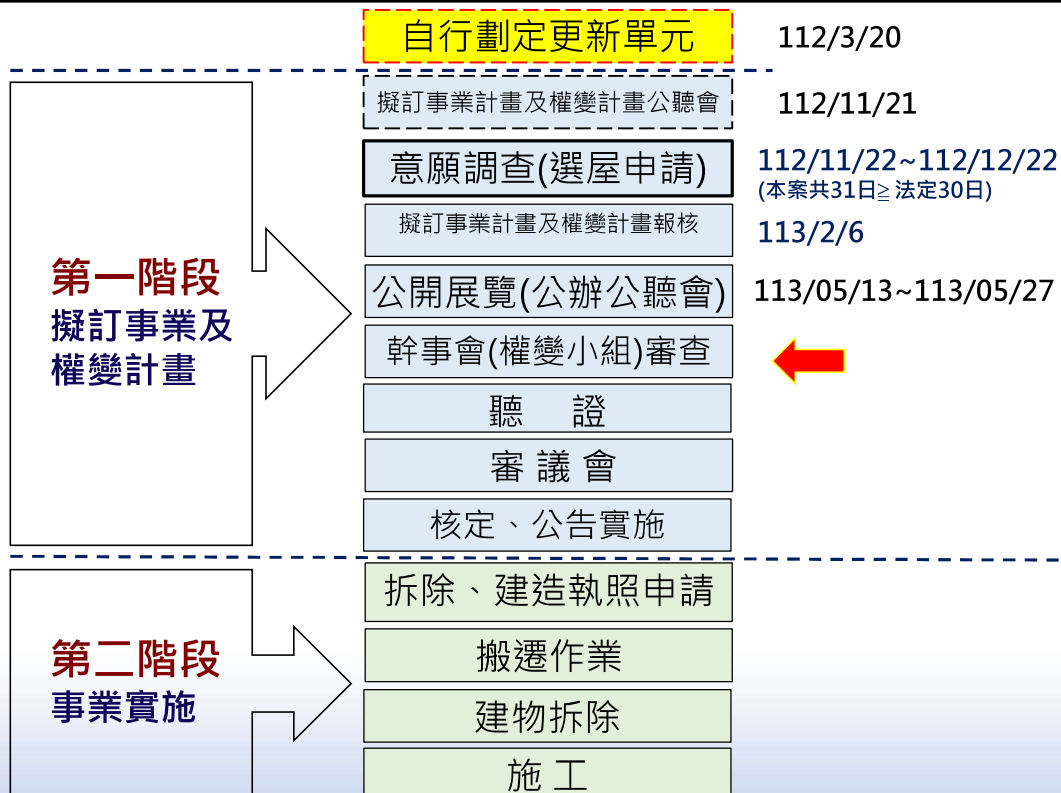
正本：台北富邦商業銀行股份有限公司
副本：臺北市政府都市發展局（含更新單元檢討書、圖各1份）、臺北市都市更新處（含更新單元檢討書、圖各4份）、臺北市建築管理工程處（含更新單元檢討書、圖各1份）、維正建設股份有限公司（含更新單元檢討書、圖各1份）、臺北市都市更新處更新計劃科

市長 蔣萬安

本案依分層負責規定授權人員執行

第3頁 共3頁

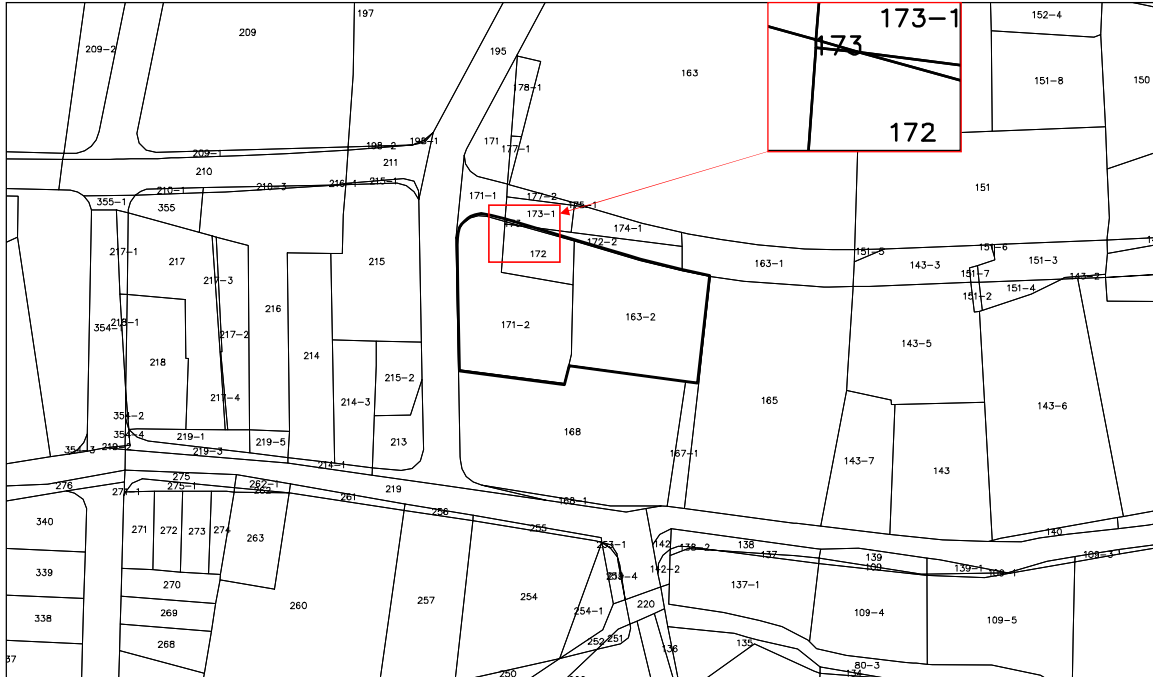
目前執行進度及後續更新程序





權利變換範圍

- 更新單元共包含北投區立農段五小段163-2、171-2、172、173地號等4筆土地，總面積858平方公尺，均為私有土地。



實施者

■實施者

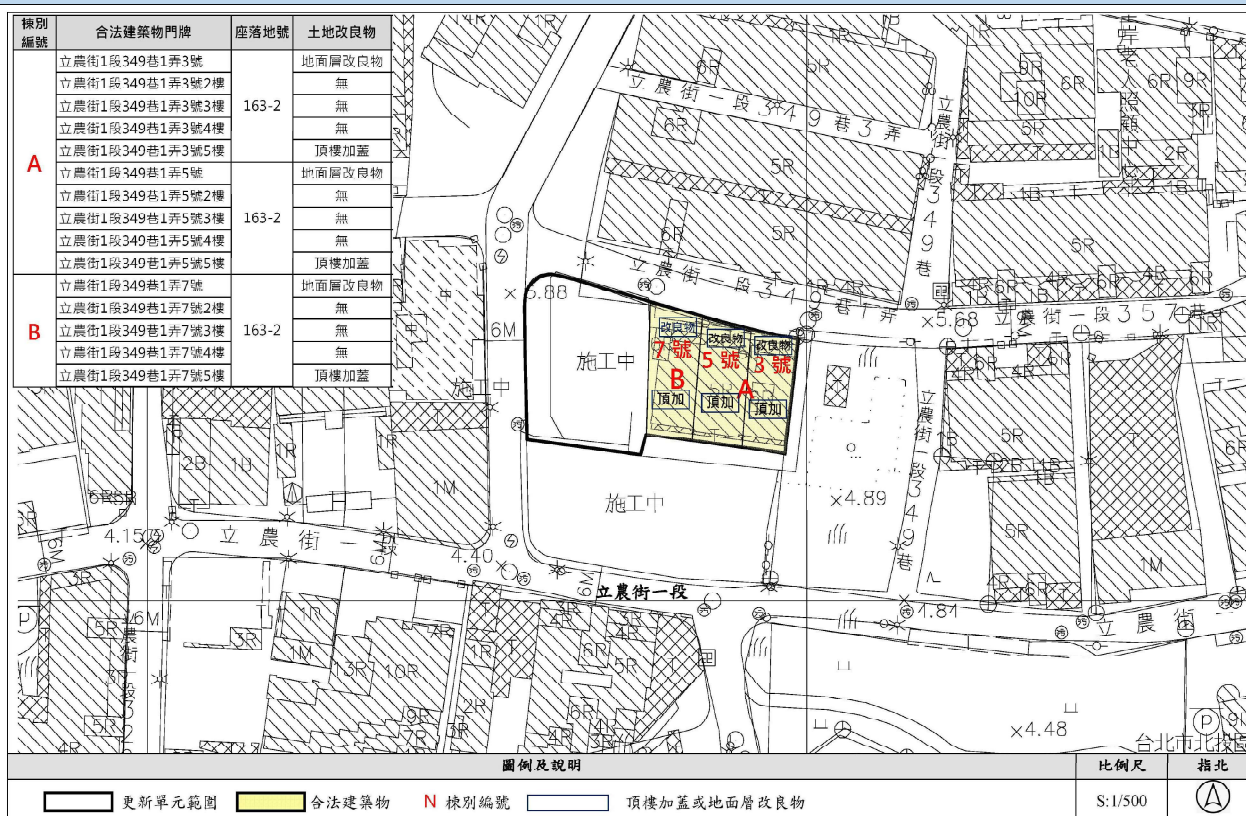
- 公司名稱：維正建設股份有限公司
- 代表人：周淑燕
- 公司地址：臺北市士林區士東路91巷53號1樓
- 聯絡電話：(02)2793-7902
- 統一編號：23322159

■辦理信託

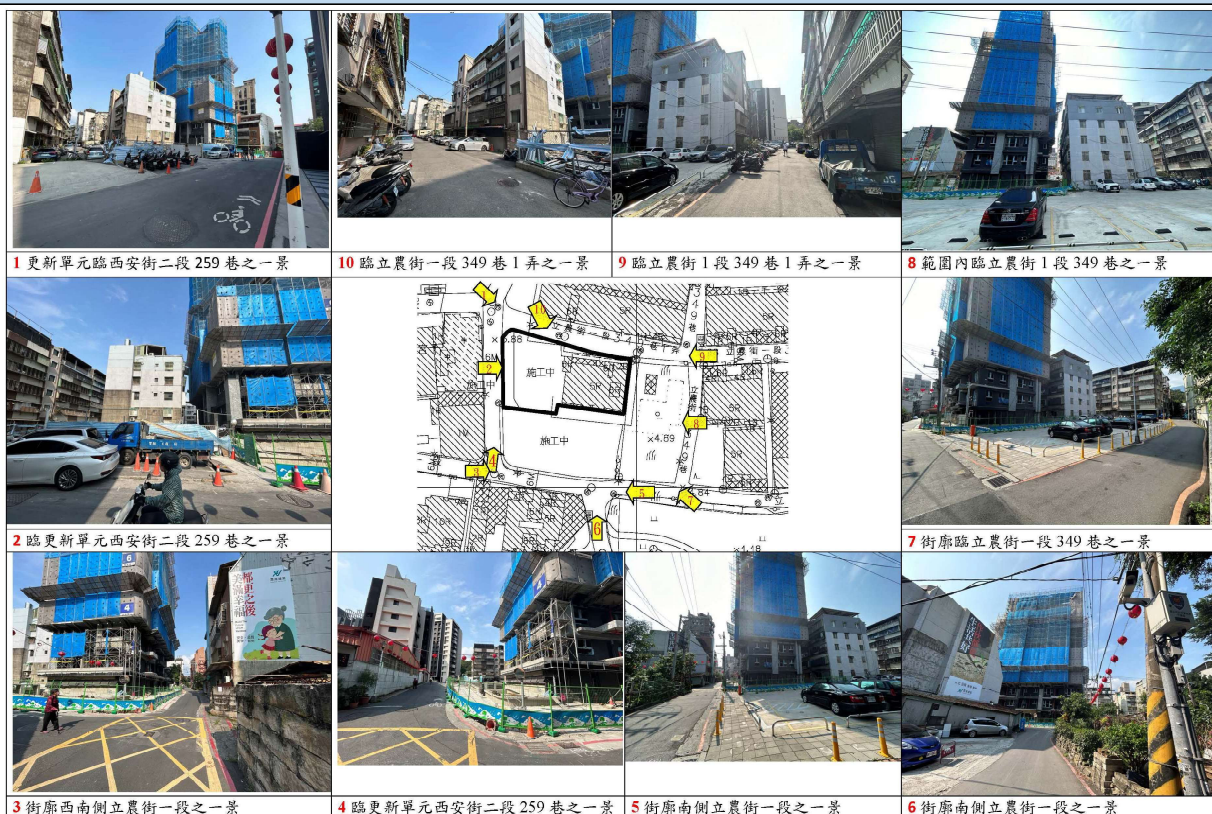
- 受託人依信託本旨辦理都市更新事業計畫本案信託。
- 受託者：台北富邦商業銀行股份有限公司
- 統一編號：03750168
- 負責人：陳聖德
- 聯絡地址：臺北市中山區中山北路2段50號1、2、3、5、8、12樓
- 聯絡電話：(02)2771-6699

更新單元內共有2棟5層樓鋼筋混凝土合法建築物，共15筆建號，屋齡約41年，現況為住宅使用，總樓地板面積1,352.56平方公尺均為私有。

更新單元周圍土地使用現況圖



更新單元周圍土地使用現況圖



處理方式及區段劃分

■處理方式及區段劃分

- 本更新單元土地上之建築物，均已老舊窳陋，將採用全部拆除重建方式處理之。
- 本都市更新單元範圍全部劃分為重建區段。

■區內公共設施興修或改善計畫

- 本案無。

■整建或維護計畫

- 本案無。

■現有巷道廢止

- 本案無。

同意參與更新事業計畫門檻

依都市更新條例第37條規定，同意參與都市更新事業計畫比例

➤私有土地及私有合法建築物所有權人數均超過五分之四之同意

➤私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和(A = a + b)	858.00	14	1,352.56	13
公有(a)	0.00	0	0.00	0
私有(b = A - a)	858.00	14	1,352.56	13
排除總和(c)	0.00	0	0.00	0
計算總和(B = b - c)	858.00	14	1,352.56	13
同意數(C)	858.00	14	1,352.56	13
同意比例(%) (C/B)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
法定同意比例(%)	80.00	80.00%	80.00%	80.00%

●本案以信託方式辦理，依都市更新條例第25條規定辦理：以信託方式實施，其所有權人數比率，以委託人人數計算。

●本案事業計畫同意比例以申請報核時所檢附之同意書為準。

申請獎勵項目及額度

申請容積獎勵項目 (#容積獎勵辦法)			申請獎勵額度 (m ²)	佔基準容積 百分比 (%)
中央都市 更新 容積獎 勵項目	#5 高於基準容積部份核計之獎勵		248.66	12.88%
	#6 建築物結構安全條件獎勵		91.35	4.73%
	#10 綠建築標章之建築設計獎勵		154.44	8.00%
	#12 無障礙環境設計獎勵		57.92	3.00%
	#13 耐震設計獎勵		38.61	2.00%
	#14 時程獎勵		135.14	7.00%
	中央都市更新容積獎勵小計		726.12	37.61%
臺北市 都市更 新容積 獎勵項 目	一、都市環境之貢獻	建築規劃設計(二)	19.31	1.00%
		建築規劃設計(三)	253.65	13.14%
		建築規劃設計(四)	57.92	3.00%
	二、新技術之應用	充電汽車及機車停車位數 為法定停車位百分之三以上。	19.31	1.00%
	三、有助於都市更新 事業之實施	促進都市更新(二)	36.54	1.89%
	臺北市都市更新容積獎勵小計		386.73	20.03%
	臺北市都市更新容積獎勵上限		386.10	20.00%
都市更新容積獎勵合計 (A)			1112.22	57.61%
都市更新容積獎勵上限(A 基地 + B 基地≤上限) (A-1)			1105.81	57.28%
其他容積獎勵項目 (開放空間、老舊市場重建等)(B)			----	----
容積移轉 (C)			----	----
容積額度核算 (A+B+C)			1105.81	57.28%

- 1.依都市更新建築容積獎勵辦法第19條規定及都市更新條例第65條辦理之建築容積申請，其獎勵後建築容積，不得超過基準容積之1.5倍及都市更新條例第65條第二項第二款...或耐震能力不足而有明顯危害公共安全：不得超過各該建築基地一點三倍之原建築容積。
- 2.本案擬申請1105.81平方公尺(約法定容積0.5728倍，符合規定)
- 備註：本表所列實際容積獎勵額度以臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

申請獎勵項目及額度

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0
評估者：康開印
列印日期：2023/5/22

都市危險及老舊建築物結構安全性能評估-初步評估報告書

共同供應契約機關(以下簡稱評估機構)與評估人員

評估機構 名稱	台北市結構工程工業技師公會	統一編號	04181828	代表人	徐茂卿
評估機構 地址	11070 台北市信義區東興路37號7樓				
評估人員聯絡資訊					
姓名	康開印				
連絡電話	(電話) 02-27541188 (手機) 0935337362				

申請人資料

申請案件編號	AB0690A506722	評估日期	2023-5-3
建築物 所有權人姓名	台北富邦商業銀行股份有限公司		
通訊地址	台北市中山北路二段50號1、2、3、5、8、12樓		

建築物基本資料

建築物合法證明	☒ 領有70使字第0056號使用執照。 ☐ 其他合法房屋證明文件()。
建築物地址	台北市北投區立農街一段349巷1弄3、5、7號
建築物規模	樓地板面積1264.78m ² 地下1層 地上1層
建築物結構及構造 型式	☒ 一般RC建物 ☐ 加強磚造(透天厝) ☐ 其他

台北市北投區立農街一段349巷1弄3、5、7號[1]

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0
評估者：康開印
列印日期：2023/5/22

評估結果

單項 評估	性能 類別	危險度 總分數 R	等級	評估基準	評估 結果
結構 安全 耐震 評估	初步 評估	76.62	甲級	危險度總分數R≤30；或評估分數≥70。	☐
			乙級	30<危險度總分數R≤45；或70>評估分數≥55。	☐
			未達最低等級	危險度總分數R>45；或評估分數<55。	☒

備註：(1)「評估分數」之定義為「100-危險度總分數R」。

綜合評估建議

1.本案所有權人同意書，詳附件一。
2.本案標的物為地上五層、局部地下一層鋼筋混凝土造建築物，領有70使字第0056號使用執照，屋齡達42年。
3.原建築圖，結構圖詳P29-P33。
4.1F 混凝土強度採鑽心取樣試驗，平均混凝土強度為166.7kgf/cm²，詳附件二。
5.1F 柱主筋及樓層靜載重依PSERCB耐震初步評估手冊，採用建議值；柱箍筋間距採用鋼筋檢測結果評估，詳附件三。
6.1F 局部柱底嚴重損壞，鋼筋端部外露並滲水，照片詳P25，故鋼筋強度折減20%。
7.屋頂有鋼構增建，照片詳P23-P24，及建物傾斜率達1/74，測量報告詳附件四，故危險度額外增加1分。
8.評估結果結構安全屬「未達最低等級」，且本案ID₀=0.330符合都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法ID₀小於0.35之規定，建議辦理重建。

評估機構查核

台北市結構工程工業技師公會查核章
本公會僅對評估處理部份進行查核，其它如計算過程、現場檢測及相關評估內容等均由本報告書簽證專業技師自行負責。

*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定，初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核。

台北市北投區立農街一段349巷1弄3、5、7號[2]

實施方式及費用負擔

■實施方式

- 本案擬以「**權利變換**」方式實施之。

■費用負擔原則

- 本更新事業之實施總成本均由**實施者以提供資金**的方式，參與都市更新事業之實施，並由更新單元內之**土地所有權人按其權利價值比例共同負擔**，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付之。

收入說明及共負比估算

■本案收入說明及共負比估算

項目		數量		單價		複價(元)
1	一樓	24.01	坪	1,026,894	元/坪	24,652,694
2	住宅	1,508.92	坪	811,196	元/坪	1,224,027,482
3	停車位	42	個	2,650,000	元/個	111,300,000
更新後總價值						1,359,980,176
銷售總收入 小計						1,359,980,176
整體更新事業開發收入 合計						1,359,980,176

備註：評價基準日112/8/31
財務計畫內容實際數值，應以臺北市都市更新審議會審議通過與核定為準。

- 土地所有權人平均負擔比例
= 公共設施平均負擔比例 + 共同負擔費用平均負擔比例
= 0% + (共同負擔費用總額/更新後可分配權利價值×100%)
= 0% + (606,799,137元 / 1,359,980,176元×100%)
= 0% + 44.62%
= 44.62%

土地改良物拆遷補償原則

類別 編號	合法建築物門牌	座落地號	土地改良物
A	立農街1段349巷1弄3號	163-2	地面層改良物
	立農街1段349巷1弄3號2樓		無
	立農街1段349巷1弄3號3樓		無
	立農街1段349巷1弄3號4樓		無
	立農街1段349巷1弄3號5樓		頂樓加蓋
	立農街1段349巷1弄5號	163-2	地面層改良物
	立農街1段349巷1弄5號2樓		無
	立農街1段349巷1弄5號3樓		無
立農街1段349巷1弄5號4樓	無		
立農街1段349巷1弄5號5樓	頂樓加蓋		
B	立農街1段349巷1弄7號	163-2	地面層改良物
	立農街1段349巷1弄7號2樓		無
	立農街1段349巷1弄7號3樓		無
	立農街1段349巷1弄7號4樓		無
	立農街1段349巷1弄7號5樓		頂樓加蓋

拆遷補償及安置計畫

- 一、合法建築物
- 依「都市更新條例」第57條、「臺北市都市更新自治條例」第4條、
- 「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第5款，及臺北市「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」等規定辦理，請參見財務計畫。
- (一)發放對象：合法建築物所有權人。
- (二)拆遷補償費：
- 拆遷補償費用：依估價師實際查估之建物殘餘價值提列，總計約1078.6萬元
- 實際發放費用=拆遷補償費(約1078萬元)-代為拆除費(約142萬元)=約9,36萬元
- (三)拆遷安置費(租金補貼)：
- 1. 總計約961萬元 (1)一樓租金(1,084元/坪/月) × 產權面積 × 安置期間(26.7個月)
- (2)二樓以上租金(826元/坪/月) × 產權面積 × 安置期間(26.7個月)
- 備註:依據正聯國際不動產估價師聯合事務所提供(殘餘價值及參考租金價格)

拆遷補償及安置計畫

- 二、其他土地改良物
- 拆遷補償費用=拆遷補償費用依實際測量結果，並依估價師實際查估之建物殘餘價值提列，總計約38.3萬元
- 實際發放費用=拆遷補償費(約38.3萬元)-代為拆除費(約3.8萬元)=約34.6萬元，請參見財務計畫。
- 三、占有他人土地之舊違章建築戶之處理方案
- 無。
- 四、發放時程
- 依都市更新權利變換實施辦法第25條規定，補償金額扣除代為拆除費用之餘額，由實施者於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內，準用都市更新權利變換實施辦法第10條第2項及第3項規定通知領取及提存。

土地改良物拆遷補償原則

■ 地上物拆除

(一) 依都市更新權利變換實施辦法第24條規定：

- 1.於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內，通知預定拆遷日；
- 2.本案預定公告拆遷日為權利變換計畫公告期滿日起60天後；

(二) 依都市更新條例第57條規定：

1.權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；

2.屆期不拆除或遷移者，依下列順序辦理：

(1)由實施者予以代為之。

(2)由實施者請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之。

權利變換計畫公告

第10天拆遷公告及通知

第30天權利變換計畫公告期滿

第90天公告拆遷日(限期30日內自行拆除，屆期依都市更新條例第57條規定由實施者代為拆除)

實施進度

本案都市更新時程預計自權利變換計畫核定公告後至成果備查共計37.7個月，其中主要可分為三個階段，分別為準備期6個月，施工期20.7個月，取得使用執照後至產權登記完成6個月交屋及成果報核期5個月(詳細進度以實際執行進度為準)

序 號	進 度	115年	116年				117年				118年				119年	
		10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月
1	事業計畫及權利變換計畫核定公告	■														
2	申請拆除及建造執照	■	■													
3	改良物殘餘價值補償		■													
4	申請更新期間稅捐減免			■												
5	土地補償金發放作業				■	■										
6	地上物騰空拆除					■	■									
7	工程施工						■	■	■	■	■	■	■	■		
8	申請使用執照													■	■	
9	送水接電													■	■	
10	申請測量													■	■	
11	釐正圖冊														■	■
12	接管交屋														■	■
13	計算及找補差額價金														■	■
14	產權登記															■
15	申請更新後稅捐減免															■
16	更新成果備查															■

相關單位配合辦理事項及其他應加表明事項

- 一. 本案更新內容可至專屬網站(<https://www.weijeng.com.tw>)查詢。
- 二. 實施者於臺北市北投區立農街一段333號9樓之1提供更新諮詢服務，服務諮詢時間為上午9 點至下午5點。

權利變換財務及共同負擔

總項目	項目	總價(元)
壹、工程費用	一、重建費用 (A)	430,772,553
	二、公共設施費用(B)	0
	三、相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)(屬金錢部分)	0
貳、權利變換費用(都市更新費用)(D)	一、規劃費	13,854,955
	二、土地改良物拆遷補償及安置費用	20,781,977
	三、地籍整理費用	1,450,000
	四、其他必要之費用	0
參、申請容積移轉所支付之費用 (E)		0
肆、都市計畫變更負擔費用 (F)		0
伍、貸款利息(G)	一、拆遷補償貸款利息	732,334
	二、更新費用貸款利息	14,871,576
	三、申請容積獎勵繳納保證金利息	0
陸、稅捐(H)	一、承攬契據之印花稅	419,580
	二、讓售不動產契據之印花稅	120,499
	三、營業稅	12,776,390
柒、管理費用(I)	對外支付管理費(營建工程、廣告銷售、信託管理費等)	33,647,805
	內部支付管理費用(人事行政、風險管理費等)	77,371,467
(A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) = 合計		606,799,137
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-現地安置戶應負擔之更新費用：		606,799,137
現地安置戶應負擔之更新費用 = 0 元		
共同負擔比		44.62%
銷售總收入前後對照		1,359,980,176

特殊因素項目	特殊因素項費用 (元)	佔更新總費用比例(%) (特殊因素費用/實施都市更新 總費用)
扶壁工法(含\$30 CCP)	8,026,349	1.32%
地中壁工程費(含\$30 CCP)	6,036,269	0.99%
地盤改良(含地質改良槽\$80)	16,211,108	2.67%
動力驅動停車設備儲式	3,500,000	0.58%
合計	33,773,726	5.57%

依110年1月發布都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列項目總表提列
備註:財務計畫內容實際數值，應以臺北市都市更新審議會審議通過與核定為準

專業估價者選任程序

抽籤時間/地點	民國 112 年 3 月 7 日(星期二)下午 1 點 30 分臺北市北投區立農里民活動場所臺北市北投區吉利街 123 巷 30 號
法令依據	依據以臺北市政府公告之建議名單 111 年 8 月 3 日府都新字第 1116019785 號函

■都市更新條例第 50 條第2項

權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任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。

■本案於112年3月07日依據以臺北市政府公告之建議名單111年8月03日府都新字第 1116019785 號函內估價者所屬事務所為抽籤對象。

指定一家、選任正取二家結果

- 1.正聯國際不動產估價師聯合事務所(指定)
- 2.生耕不動產估價師事務所(選任)
- 3.麗業不動產估價師聯合事務所(選任)

備取三家

- 1.信彩不動產估價師事務所
- 2.城大不動產估價師聯合事務所
- 3.高源不動產估價師聯合事務所

專業估價者之選任作方式及其結果

選任抽籤現況



估價者選任作業紀錄表

擬訂臺北市北投區立農段五小段163-2地號等4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

抽籤時間	民國112年3月7日(星期二)下午1點30分
抽籤地點	臺北市北投區立農段五小段163-2地號等4筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案(臺北市北投區吉利街123巷30號)
辦理依據	依都市更新條例第五十條、都市更新權利變換實施辦法第六、七條及臺北市政府111年8月03日府都新字第1116019785號函辦理。
抽籤流程	1.請見證人依據聯各事務所包含之估價人數共110名(已扣除實施者指定之估價事務所)依序進入抽籤室之中。 2.抽籤見證人依序先抽籤正取二家不動產估價師事務所。 3.將正取抽籤選任完成後，再請見證人依序抽出備取三家不動產估價師事務所。 4.因同一部中更新權利變換計畫，選任之事務所不得重複，故如在抽籤選任中有發生重複情形，則由見證人持續抽籤選任，直至無重複情形發生為止。 5.請見證人見證選任(抽籤)結果。 (備註：實施者指定之估價單位為正聯國際不動產估價師聯合事務所)
抽籤結果排序	估價事務所名稱
正取1	生耕不動產估價事務所(估價師：陳詩薇、徐偉新)
正取2	麗業不動產估價事務所(估價師：羅一暉)
備取1	正聯國際不動產估價師聯合事務所(估價師：邱遵喬)
備取2	永成不動產估價事務所(估價師：黃俞宏)
備取3	志遠不動產估價事務所(估價師：邱義忠)

主持人簽章：

見證人簽章：

中華民國112年3月7日

更新前後權利價值估價

依據三家以上專業估價者之估價結果，以「正聯國際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價值最高，為保障土地所有權人最高之應分配權益。

項目	正聯國際不動產估價師聯合事務所	麗業不動產估價師聯合事務所	生耕不動產估價師事務所
更新前			
土地價值			
平均土地單價(萬元/坪)	1,559,000	1,530,000	1,462,000
更新前土地總價值(元)	404,630,655	397,103,850	379,454,790
更新後			
房地價值			
地面層平均建坪單價(元/坪)	1,026,894	981,063	1,030,000
二樓以上建物總價值(元)	811,196	803,292	796,127
車位總價(元)	111,300,000	110,850,000	110,250,000
車位數(個)	42	42	42
車位平均價格(元/個)	2,650,000	2,639,286	2,625,000
更新後總權利價值(元)	1,359,980,176	1,346,503,340	1,336,266,934
共同負擔	606,799,137	606,799,137	606,799,137
土地所有權人應分配權利價值(元)	753,181,039	739,704,203	729,467,797

備註：評價基準日112/8/31，財務計畫內容實際數值，應以臺北市都市更新審議會審議通過與核定為準。

法令依據、最小分配單元

■ 法令依據

- 都市更新條例第51條、第52條
- 都市更新權利變換實施辦法第5條
- 都市更新權利變換實施辦法第9條
- 都市更新權利變換實施辦法第17條

■ 最小住宅分配單元

- 法令依據：都市更新條例第51條、臺北市都市更新自治條例第11條
- 戶別：4F-C
- 產權面積：82.94 m²(約25.09坪)，權利價值：19,745,553元。
- 扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後：49.87m² > 46m²，符合規定。

註：以上數據，實際應以事業計畫及權利變換計畫核定結果為準。

本案分配方式說明

- 一. 本案分配方式係依都市更新權利變換實施辦法第17條規定辦理，依規定將載明於本案都市更新事業計畫書中。
- 二. 本案都市更新權利變換申請分配期間為民國112年11月22日~112年12月22日止，為期共計31天。
- 三. 本案評價基準日訂為中華民國112年8月31日，最小分配面積單元為4F-C。(產權面積：82.94平方公尺(25.09坪)，權利價值：19,849,586元) 本案最小分配單元之室內面積。
- 四. 進行申請分配時，本案案內分配單元與停車位開放予權利人進行選配，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5%內)依序進行選配，另有關停車位位數之選配以一戶一車位為原則，倘各權利人所選取之分配單元與停車位超出其應分配價值之合理範圍，或停車位位數超額選取(即超過一戶一車位原則)，則應與實施者進行協議，經雙方協議完成後方可進行選取。(如有換屋需求之所有權人均可以分配價值調整為上下差距10%為原則，做調整換屋。)
- 五. 一樓建物部分：更新前原一樓建物所有權人，按其更新後應分得之價值，優先選配更新後原位次一樓建物為原則。
- 六. 車位應以一個分配單元搭配一個車位為原則，若超出前開選配情形需與實施者協議之。地下一層車位編號B1-1 為無障礙車位，B2-23為垃圾車位、B3-42為充電車位，已列為社區共用車位納入公設持分，不開放選配。
- 七. 未達最小分配單元者，得與其他土地所有權人或權利變換關係人合併分配；惟其選配之合理性應受分配原則第四點規定之限制，若未於期限內提出合併分配者，視為不能參與權利變換分配，則以領取現金補償方式辦理之。

本案分配方式說明

- 八. 未於申請分配期間內提出申請分配者，或同1位置有2人以上申請分配時(車位亦同)，若協調不成，則以公開抽籤決定之，公開抽籤日期及時間113年12月29日(星期五)下午2時整、公開抽籤地點維正建設股份有限公司(臺北市信義區松勤街86號)。
- 九. 若權利人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選配，未符選配原則之權利人另行依原則於未被選配之位置中選配或抽籤。
- 十. 申請分配期間截止後，權利人若欲修改，須於實施者協議，以確保其他權利人及案件穩定性。
- 十一. 若因審議過程中都市更新容積獎勵或設計的調整，以致造成已被選配之「停車位」與「分配單元」變動者，地主的修正由實施者自行修正調整以原位次精神(原來或最接近之相對位置)予以分配並通知權利人。
- 十二. 所有權人於應分配外超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，並非屬第(六)點公開抽籤之適用範圍。(依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函)。
- 十三. 備註:上述選配原則實際以臺北市政府審議核定結果為準。

權利變換意願調查及分配結果

■ 本案共有13位土地所有權人，依據申請分配結果，計有13位土地所有權人參與權利變換，並申請分配單元及停車位。

■ 參與權利變換:

有13位土地及建物所有權人參與權利變換分配、無領取補償金土地所有權人。

■ 本案更新後可供分配之更新單元計有50個住宅單元、42車位(已扣除B1-1為無障礙車位、B1-2為充電車位，已列為社區共用車位納入公設持分，不開放選配)

■ 選配單元

私地主：27戶

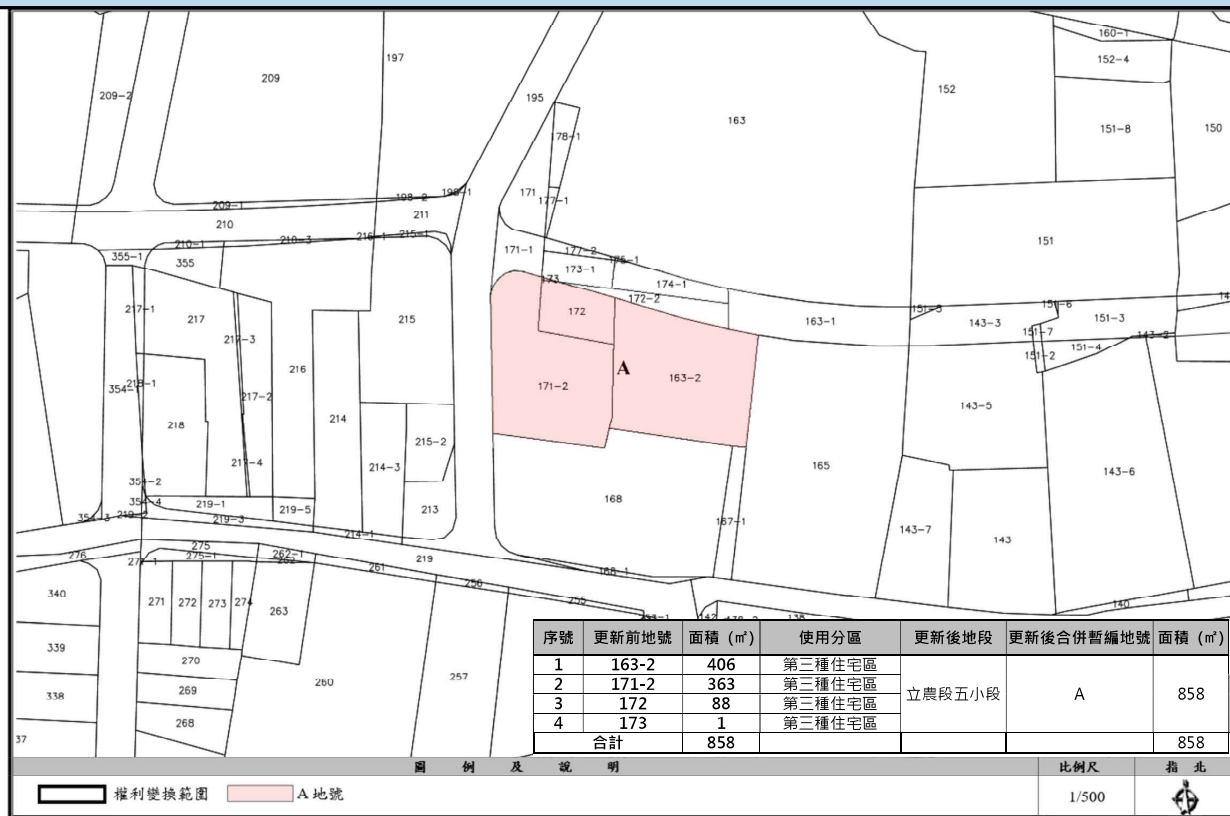
實施者：23戶

■ 車位單元

私地主：19輛

實施者：23輛

地籍整理計畫



拾、本案都市更新資訊及聯絡方式

本案已架設網頁供本案案內相關權利人參考，網址為：

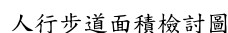
<http://www.weijeng.com.tw>

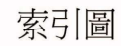
- 實施者並於「北投區立農街一段333號9樓之1、週一至週五上午9點 至下午5 點」提供諮詢服務。
- 聯絡電話：(02)2720-0900

本案相關容積獎勵額度、建築量體及配置、估價、共同負擔等實際數值，應以臺北市都市更新審議會審議通過與核定為準。

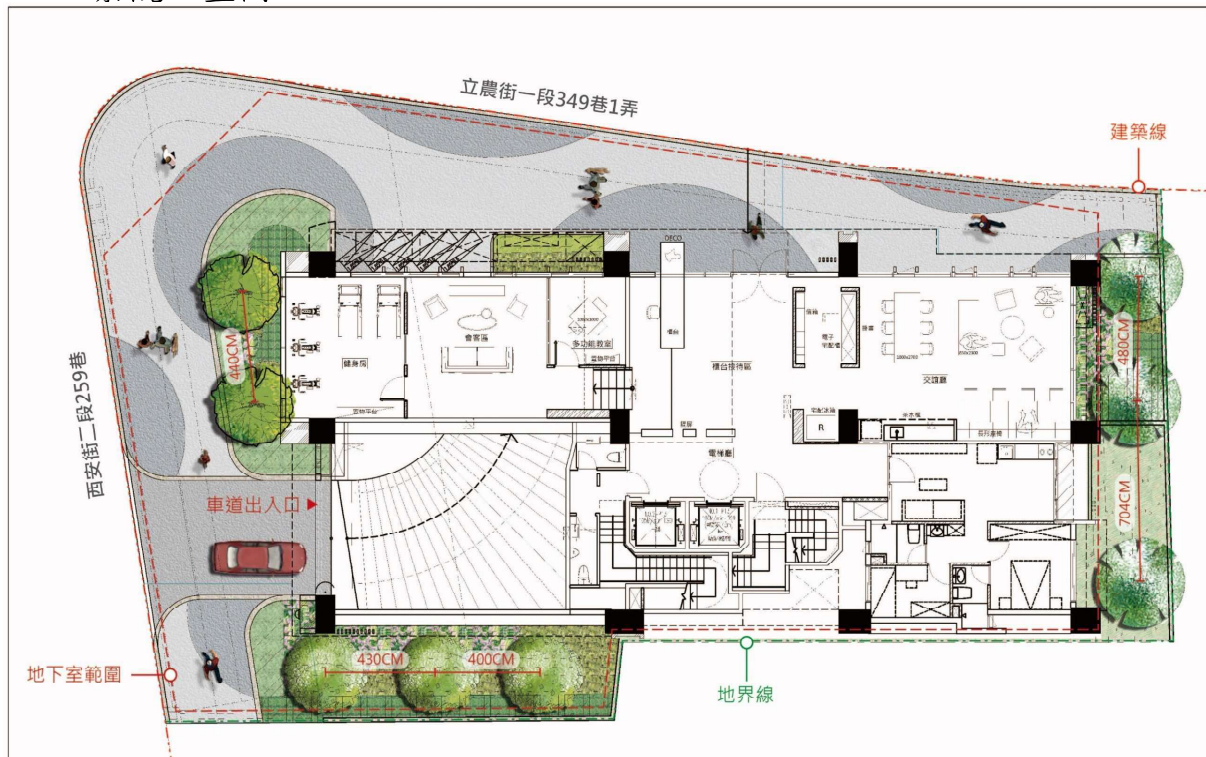
■建築面積檢討表(一)

註：圖面最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載圖面為準。





► 1F景觀配置圖

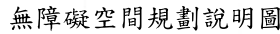




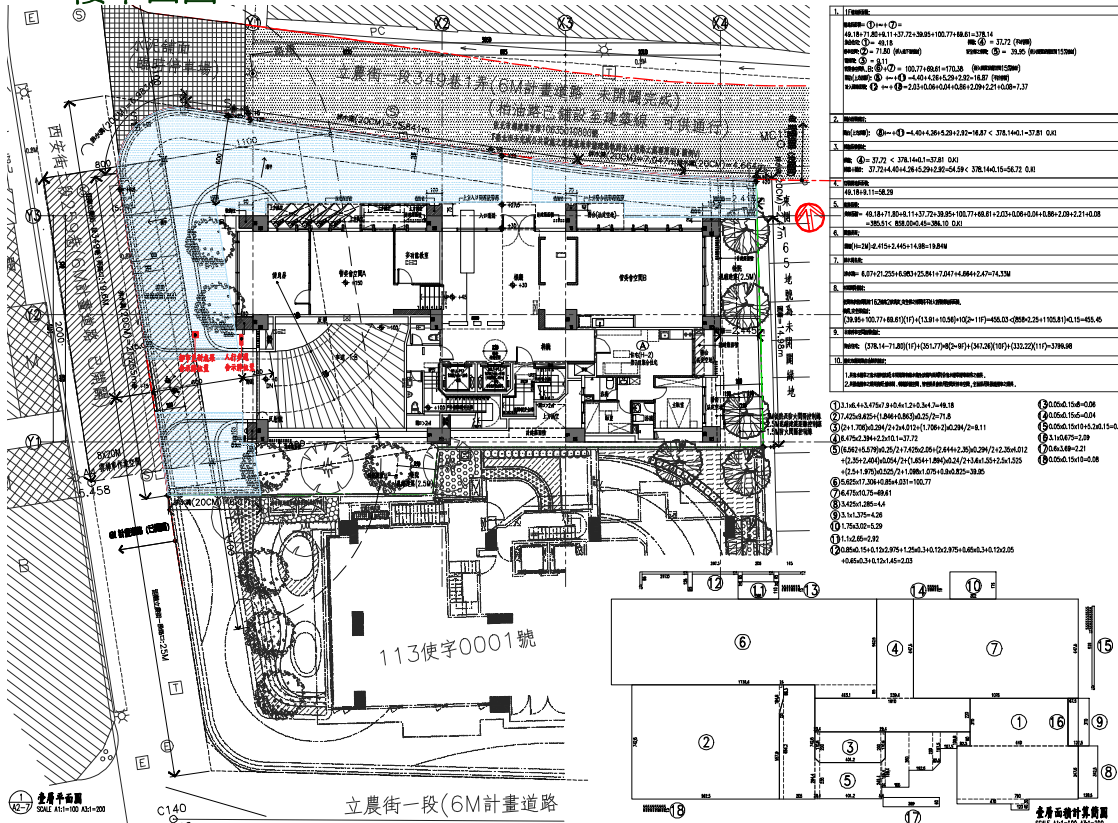
動線系統說明(壹樓)

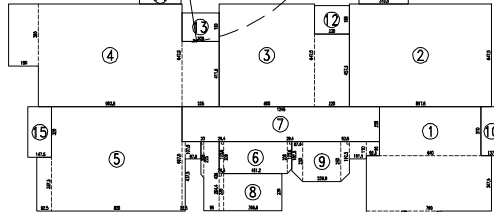


動線系統說明(街廊)

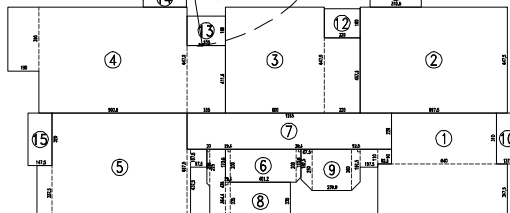


■一樓平面圖





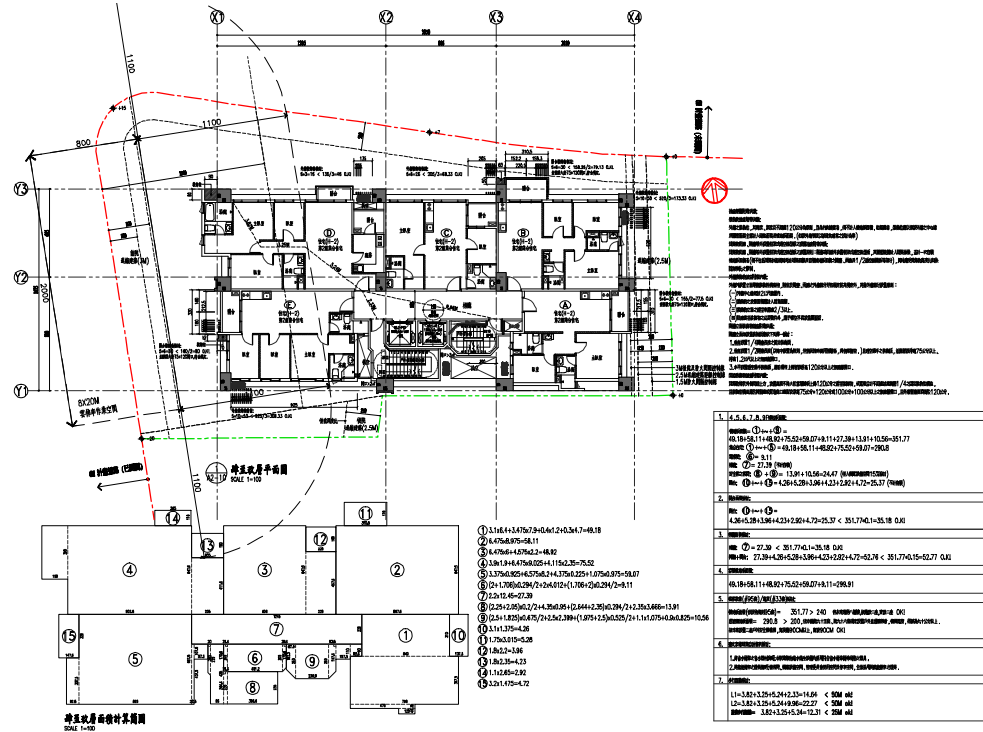
- (3) $3.116 \pm 0.3797 \pm 0.412 \pm 0.3647 = 49.18$
- (4) $6.4706, 0.975 = 98.11$
- (5) $8.4706 \pm 4.5702 \pm 2 = 48.92$
- (6) $3.91, 9.16, 4.75, 0.025, 1.15, 0.35 = 75.52$
- (7) $3.705, 0.975 = 6.575, 0.24 \pm 4.375, 0.225 \pm 1.075, 0.975 = 59.07$
- (8) $(2+1.3026, 0.294/2+2.4+0.12+1.706+1.706, 0.294/2+8.11$
 $7.2, 2.16 = 45.73, 39)$
- (9) $2.25 \pm 2.05, 0.2/2+4.35, 0.95 \pm (2.644+2.35), 0.294/2+2.35, 0.866 = 13.91$
- (10) $1.5 \pm 1.825, 0.975/2+2.562, 3.99 \pm (3.9 \pm 2.5), 0.525/2+1.1, 1.075, 0.825 = 10.56$
- (11) $3.1, 375 = 2.20$
- (12) $1.76, 1.50 = 5.38$
- (13) $1.8, 2.35 = 4.23$
- (14) $1.11, 65 = 2.92$
- (15) $3.21, 475 = 4.72$

[illegible]

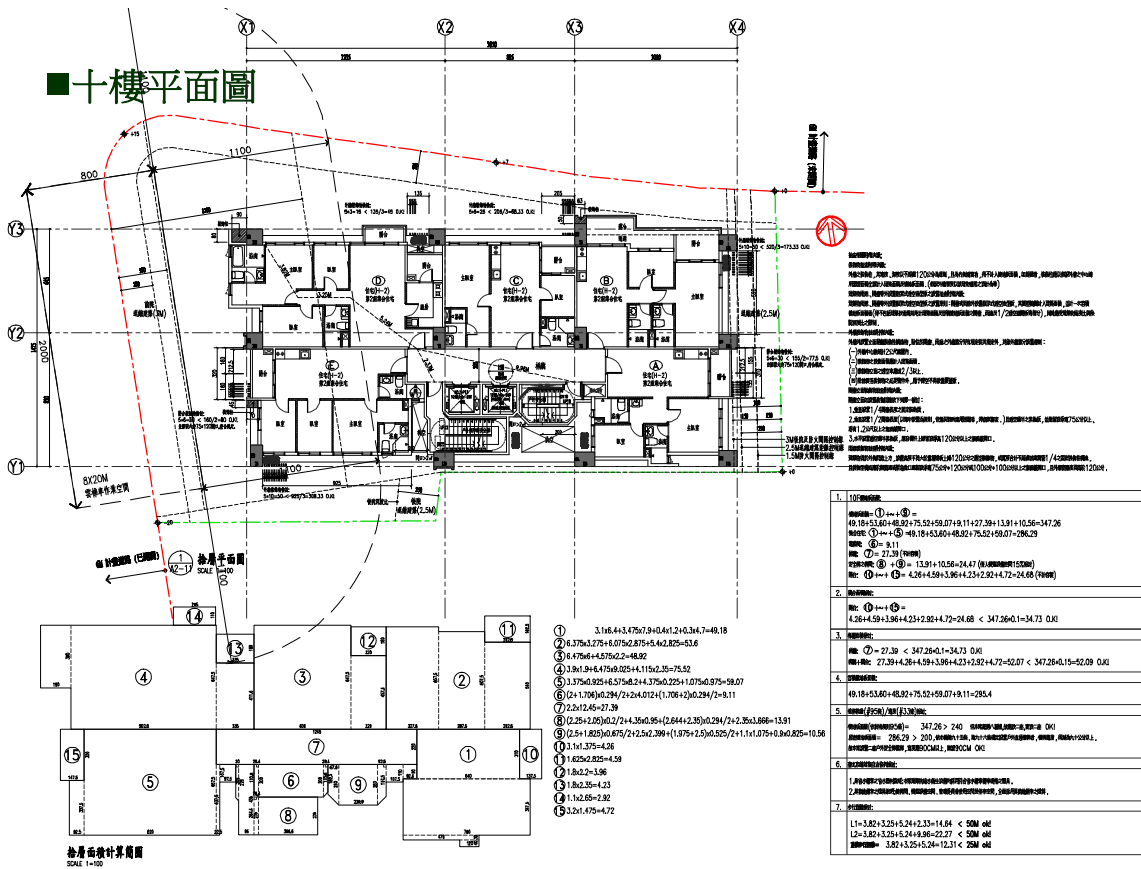
3. $3.16+3.475+2.9+0.4+1.2+0.2+7.6=49.18$
- ④ $6.475-0.975=5.5$
- ⑤ $6.475+6+4.575+2=48.92$
- ⑥ $1.39+1.94+4.475+0.025+1.1+15=75.52$
- ⑦ $3.375+0.25+6.575+0.4+3.375+0.225+1.075+0.975=59.07$
- ⑧ $(2+1.706) \times 0.294 \div 2 + 2 \times 0.012 + (1.706+2) \times 0.294 \div 2 = 1.1$
- ⑨ $2.2+0.12+45=77.38$
- ⑩ $(2.25+2.02) \times 0.2 \div 2 + 1.35+0.95 + (2.44+2.35) \times 0.294 \div 2 + 2.35 \times 0.666=13.91$
- ⑪ $5+1.825+0.475 \div 2 + 2.5+2.399+1.975+2.5+0.525 \div 2 + 1.1+1.975+0.9+0.825=10.56$
- ⑫ $0.31+1.35+0.28$
- ⑬ $1.75+0.25+5=7.25$
- ⑭ $1.8+2.2=4.06$
- ⑮ $0.2+3.5=3.7$
- ⑯ $1.1+0.85=1.95$
- ⑰ $3.2+1.47=4.67$

[illegible]

■四樓至九樓平面圖

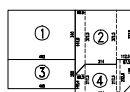
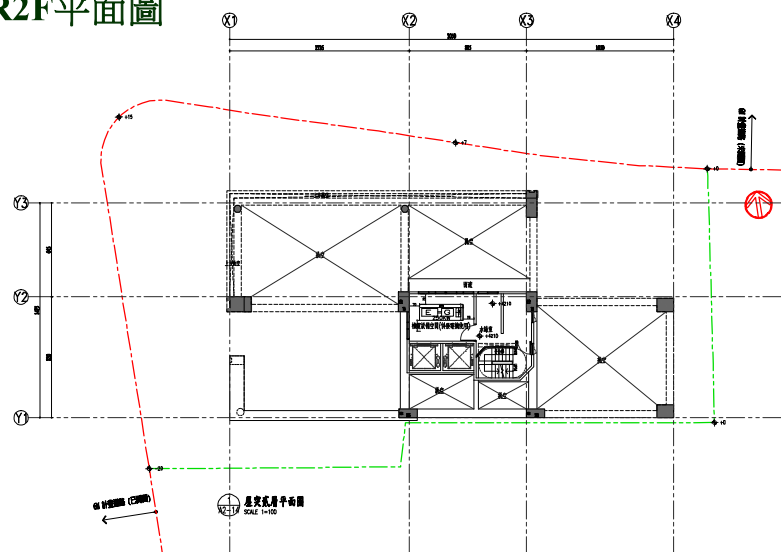


■十樓平面圖



[illegible][illegible]

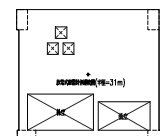
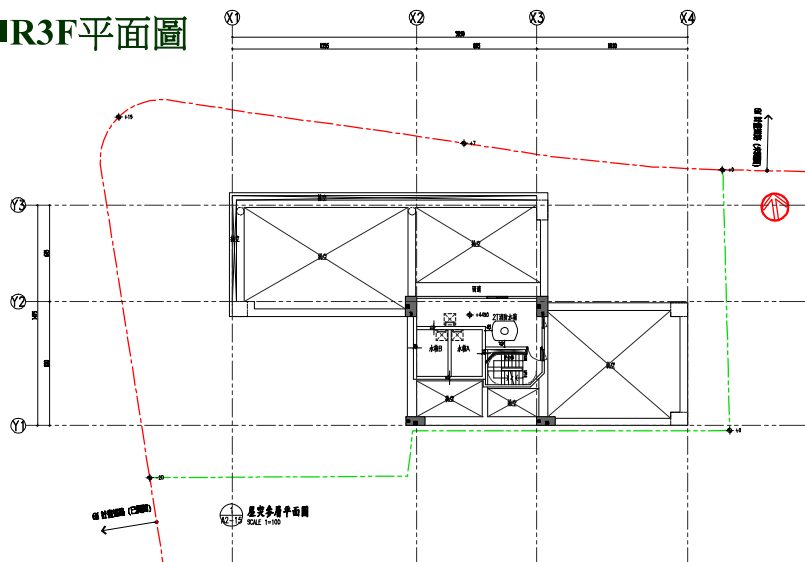
■R2F平面圖



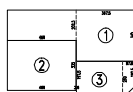
- ① $3.64 \times 6 = 15.84$
 ② $(3.725 + 4.44) \times 0.885 / 2 + 3.725 \times 2.14 + 3.375 \times 1.125 = 14.57$
 ③ $2.4 \times 8 = 2.2$
 ④ $(2.175 + 1.48) \times 0.885 / 2 + 2.175 \times 2.14 + 2.525 \times 0.25 + (1.45 + 2.525) \times 0.875 / 2 = 4.35$
 總面積 = ① + ② + ③ + ④ =
 $15.84 + 14.57 + 2.2 + 4.35 = 36.96 \text{ m}^2$

屋架底層面積計算圖
SCALE 1:100

■R3F平面圖



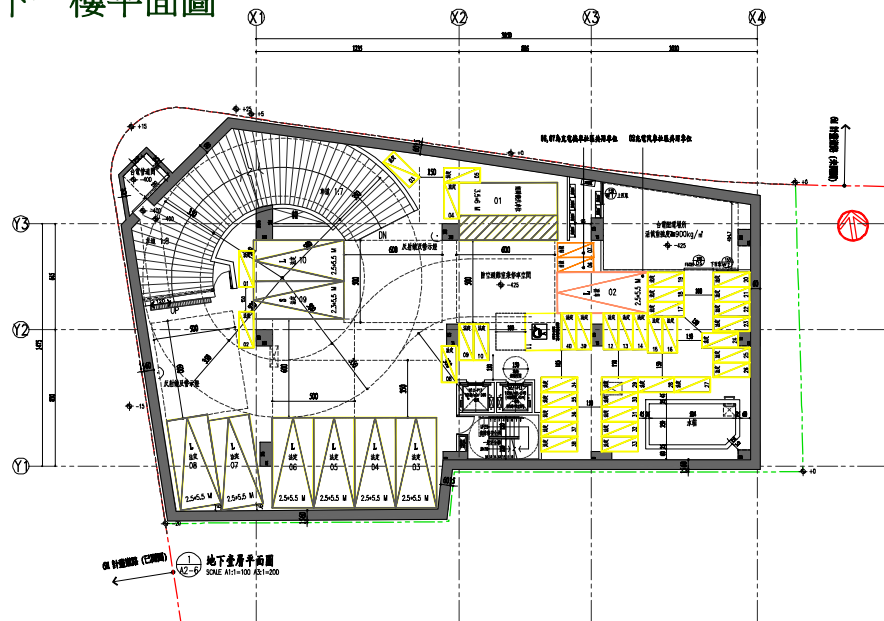
屋架底層面積計算圖
SCALE 1:100



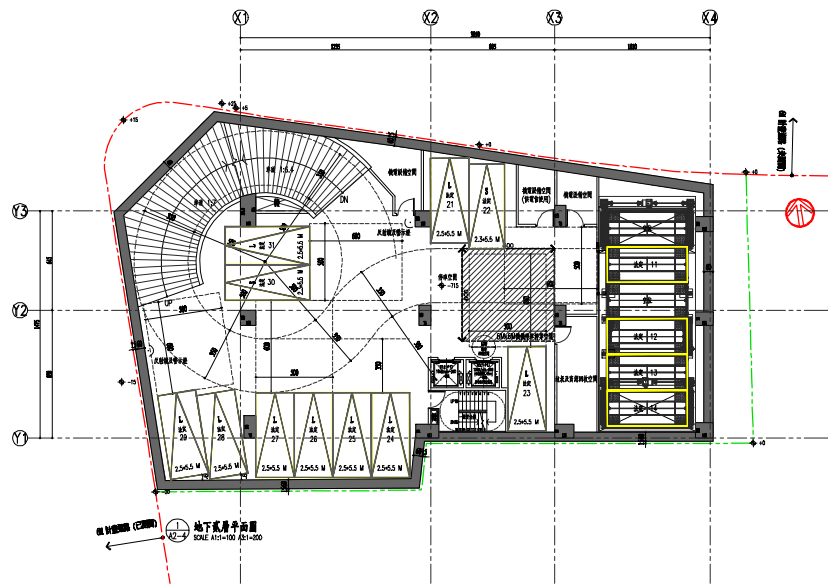
- ① $2.025 \times 4.4 + 3.63 \times 9.75 = 22.83$
 ② $3.25 \times 6 = 15.41$
 ③ $1.975 \times 0.025 + 1.5 \times 0.075 + (1.825 + 2.5) \times 0.875 / 2 = 4.54$
 總面積 = ① + ② + ③ =
 $22.83 + 15.41 + 4.54 = 42.78 \text{ m}^2$

屋架底層面積計算圖
SCALE 1:100

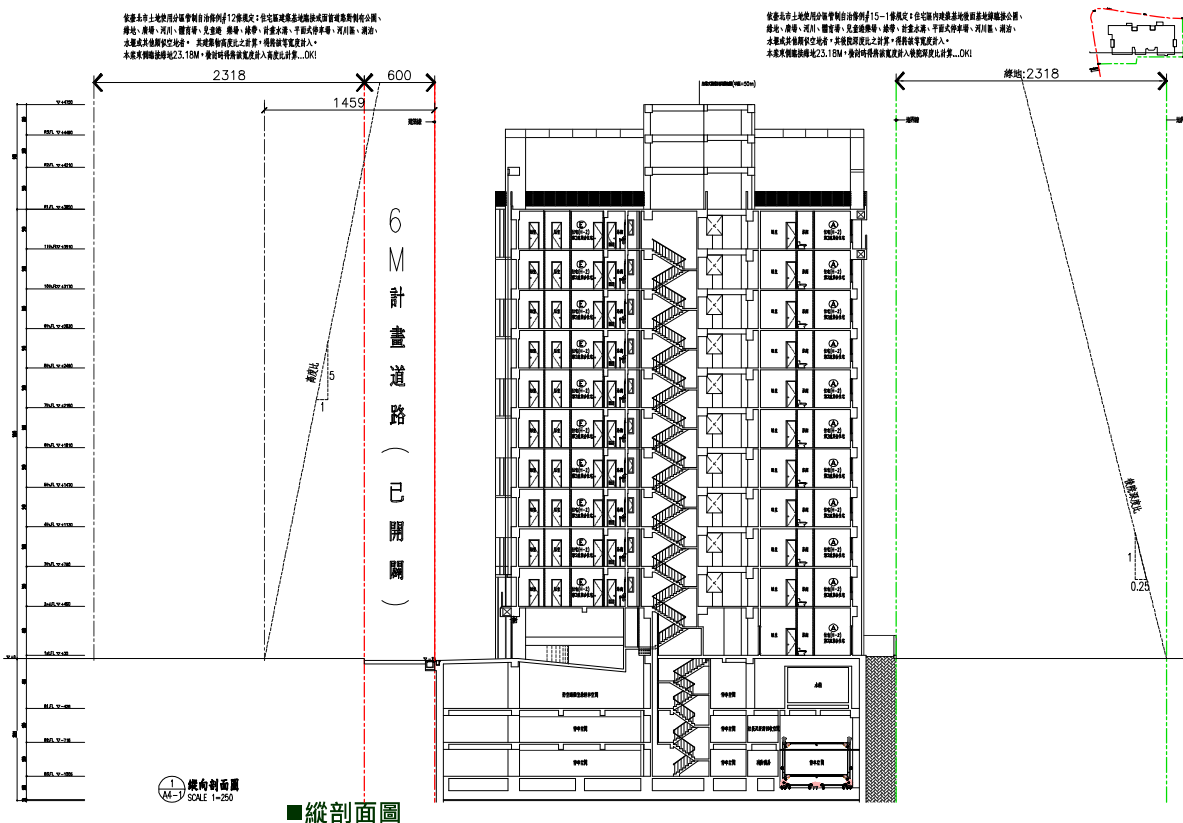
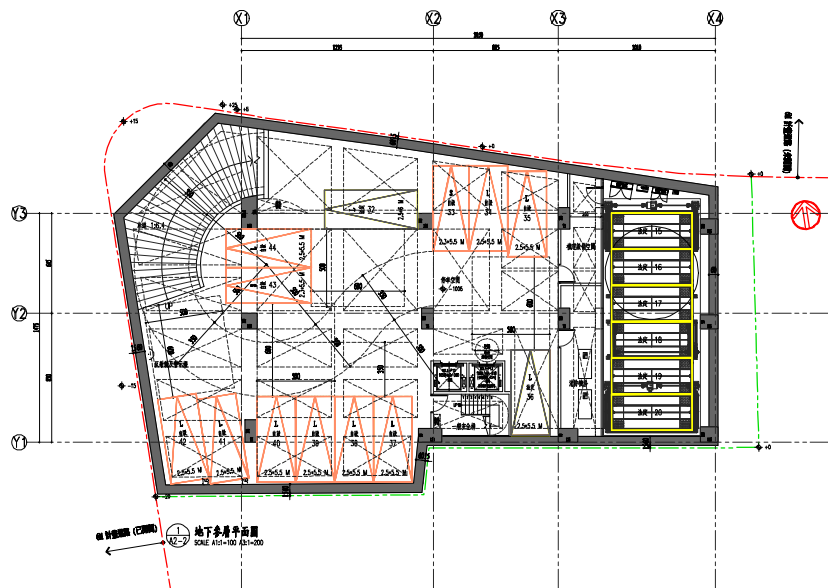
■地下一樓平面圖



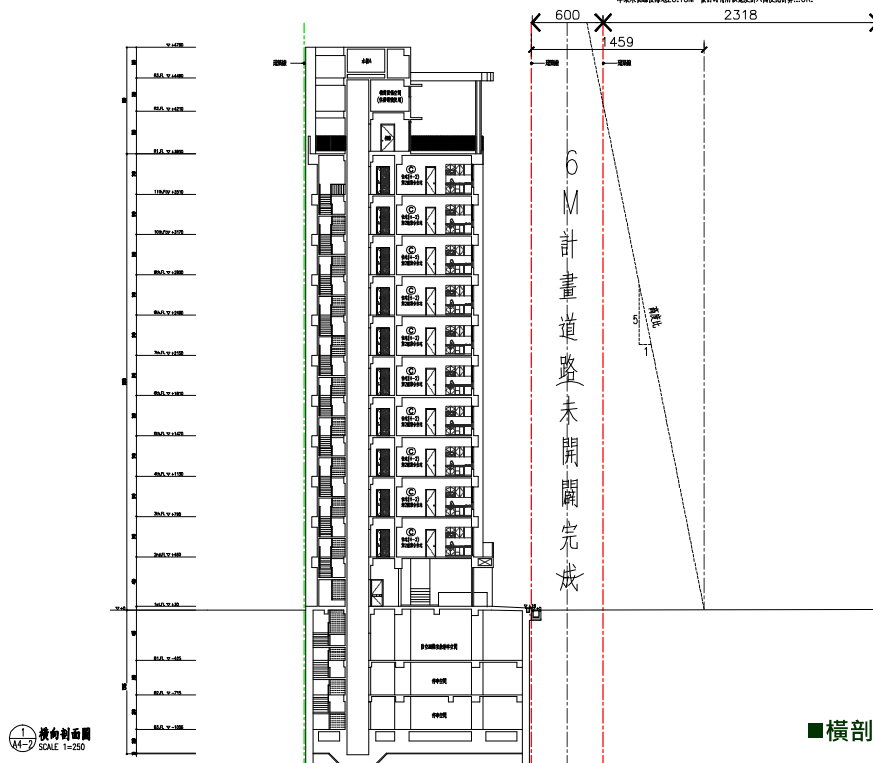
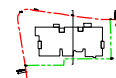
■地下二樓平面圖



■地下三樓平面圖



依據本市土地使用分區管制自治條例第12條規定：住宅區內建築基地面積或面積比例超過百分之十、
綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、停車場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、河川區、湖泊、
水溝或其他開放空地者，其建築高度應以之計算，得將該等寬度計入。
本案實際臨路綠地23.18M，設計時得將該寬度計入高度比計算...OK!

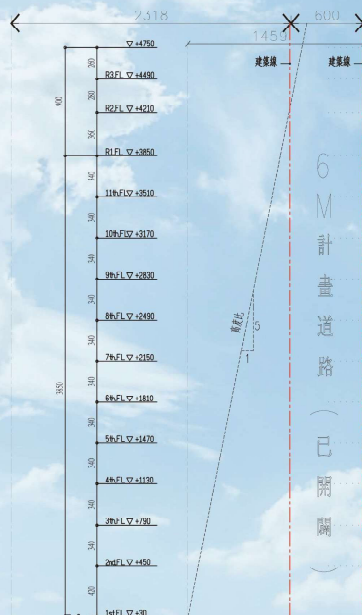


■橫剖面圖

■南向立面圖

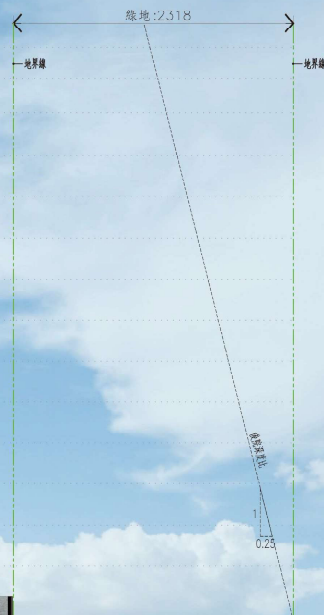
依據本市土地使用分區管制自治條例第12條規定：住宅區內建築基地面積或面積比例超過百分之十、
綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、停車場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、河川區、湖泊、
水溝或其他開放空地者，其建築高度應以之計算，得將該等寬度計入。
本案實際臨路綠地23.18M，設計時得將該寬度計入高度比計算...OK!

本案實際臨路綠地23.18M，設計時得將該寬度計入高度比計算...OK!



依據本市土地使用分區管制自治條例第15-1條規定：住宅區內建築基地面積或面積比例超過百分之十、
綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、停車場、計畫水溝、平面式停車場、河川區、湖泊、
水溝或其他開放空地者，其建築高度應以之計算，得將該等寬度計入。
本案實際臨路綠地23.18M，設計時得將該寬度計入高度比計算...OK!

本案實際臨路綠地23.18M，設計時得將該寬度計入高度比計算...OK!

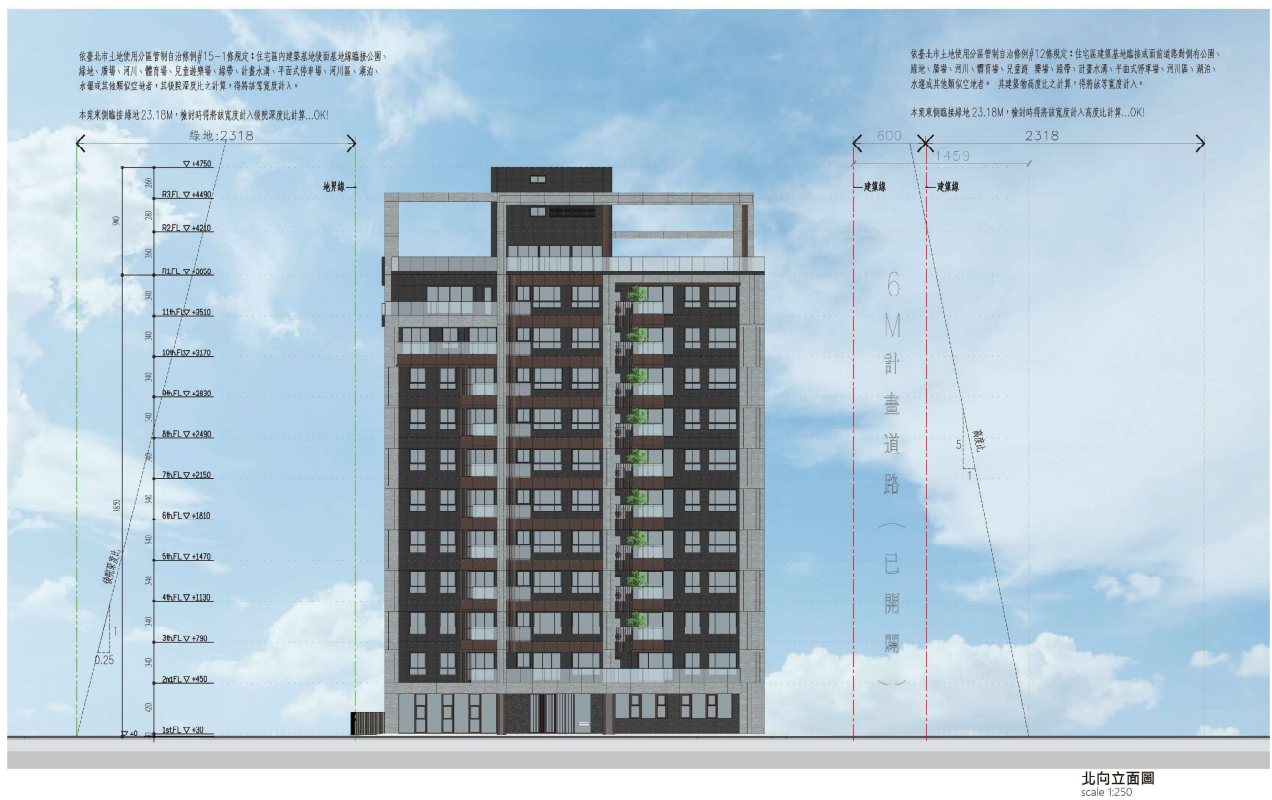


南向立面圖
scale 1:250

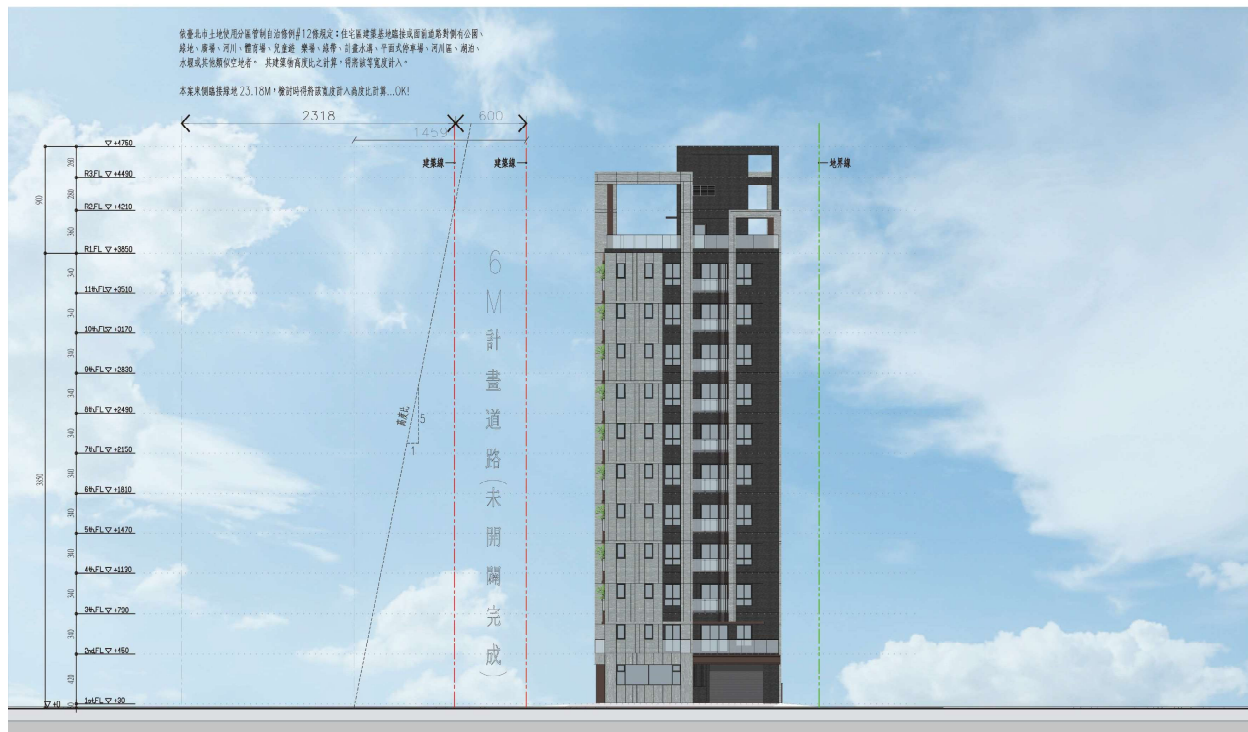
■東向立面圖



■北向立面圖

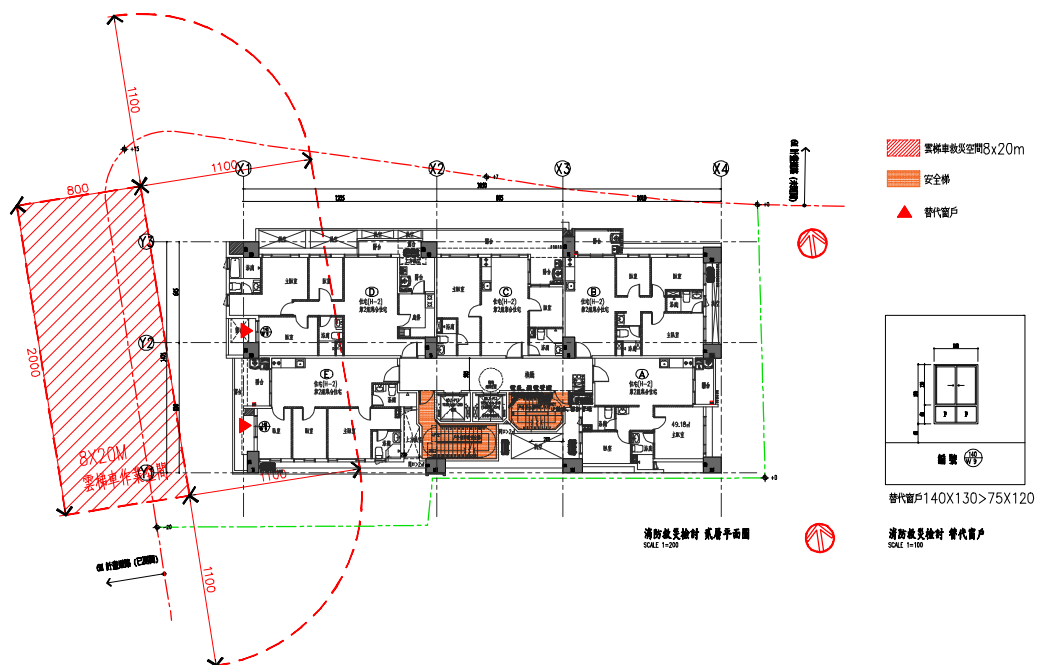


■西向立面圖

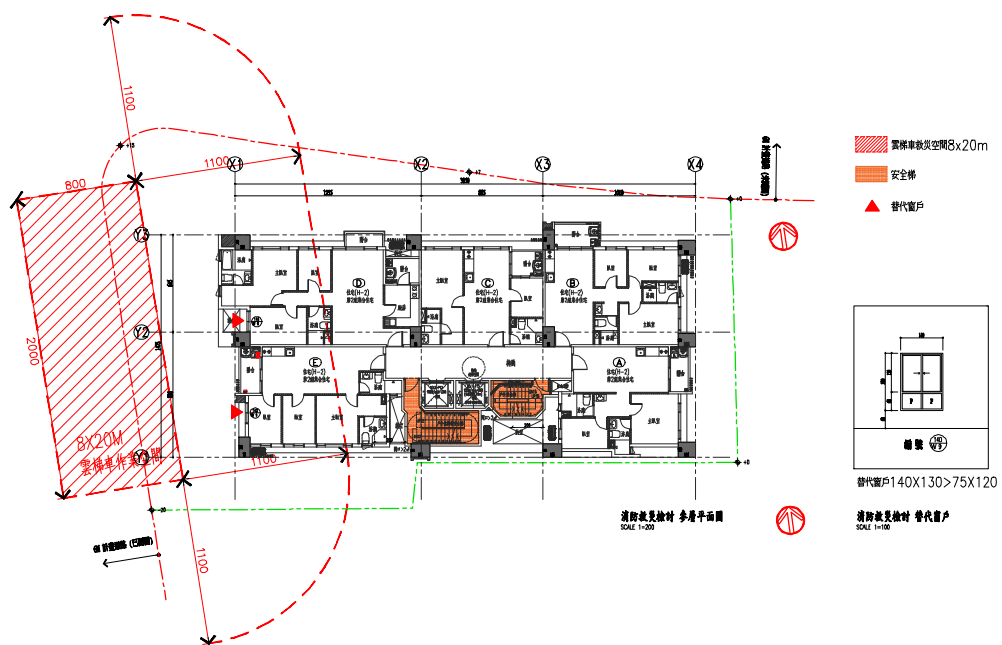


西向立面圖
scale 1:250

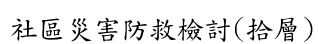
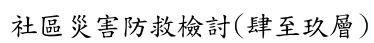


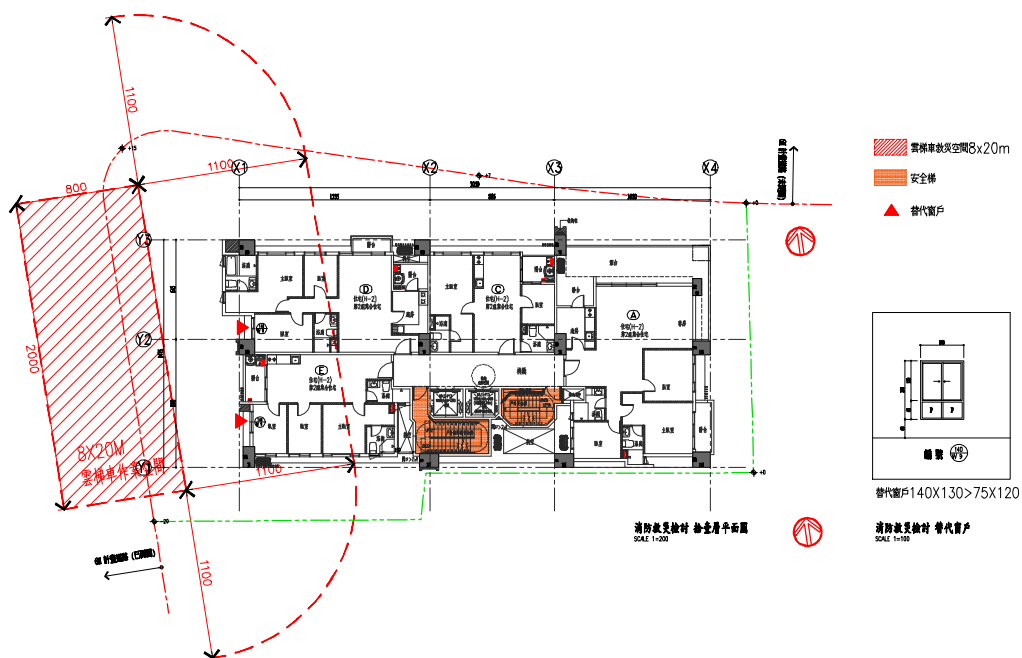


社區災害防救檢討(貳層)



社區災害防救檢討(參層)





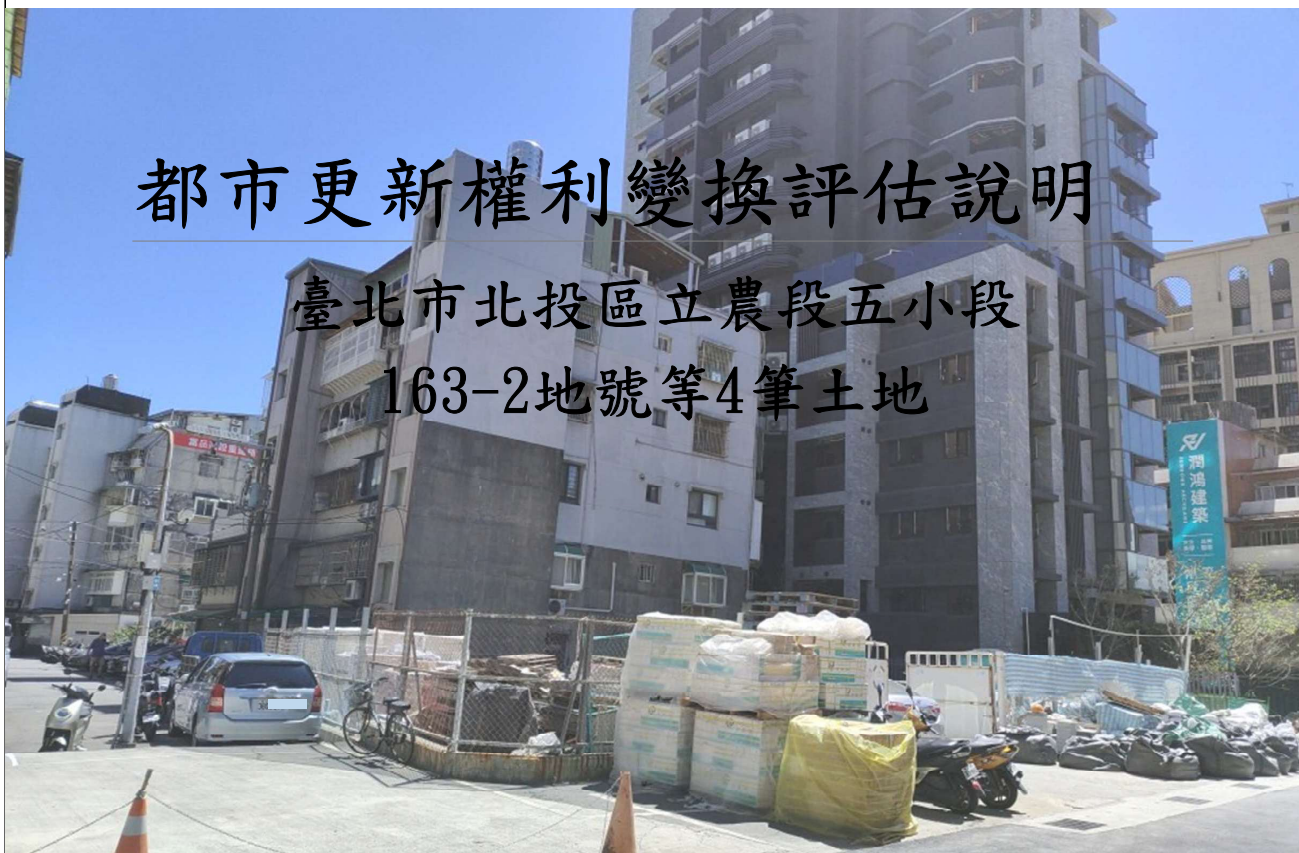
社區災害防救檢討(拾壹層)

簡報結束 敬請指教

本案相關容積獎勵額度、建築量體及配置、估價、共同負擔等實際數值，應以臺北市都市更新審議會審議通過與核定為準。

都市更新權利變換評估說明

臺北市北投區立農段五小段
163-2地號等4筆土地



J&J 正聯國際不動產估價師聯合事務所

簡報內容

- 壹、更新單元基本資料
- 貳、估價條件
- 參、更新前土地權利價值評估
- 肆、更新後不動產價值評估

J&J 正聯國際不動產估價師聯合事務所

壹、更新單元基本資料

(一)勘估標的地號

臺北市北投區立農段五小段163-2地號等4筆土地

(二)更新單元土地使用分區

第三種住宅區，法定建蔽率45%、平均容積率268.63%。

(三)更新單元土地面積

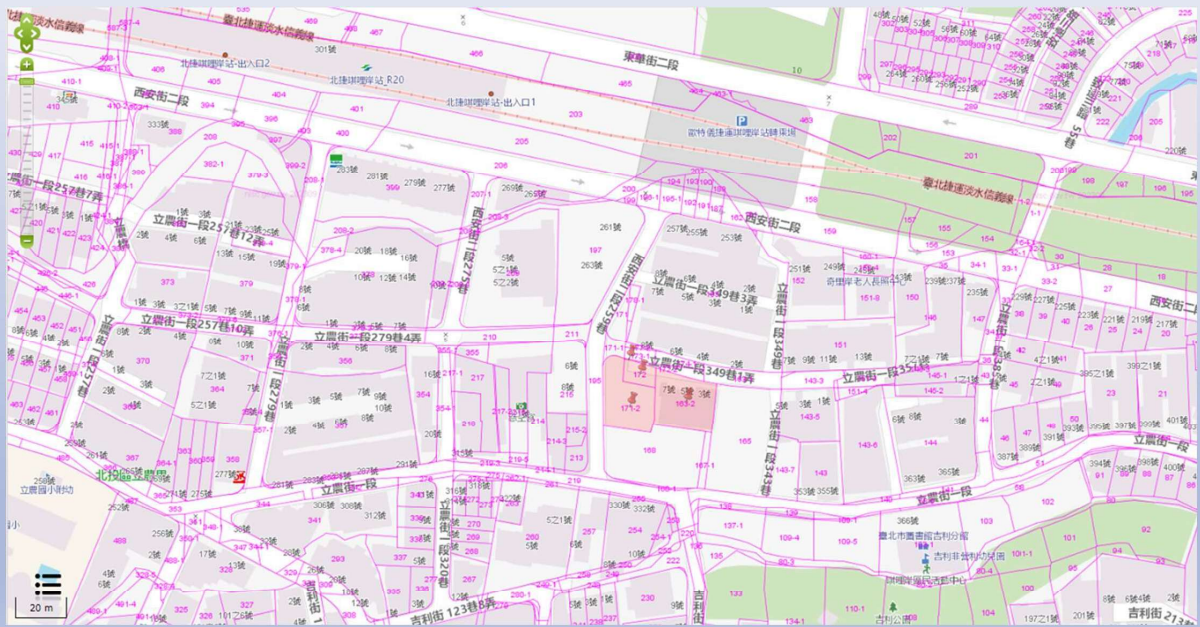
更新範圍內面積為858.00m²(約為254.55坪)。

(四)臨路情形：臨西安街二段259巷(6M)、立農街一段349巷1弄(6M，部分道路未開闢)。

(五)地形：近梯形。

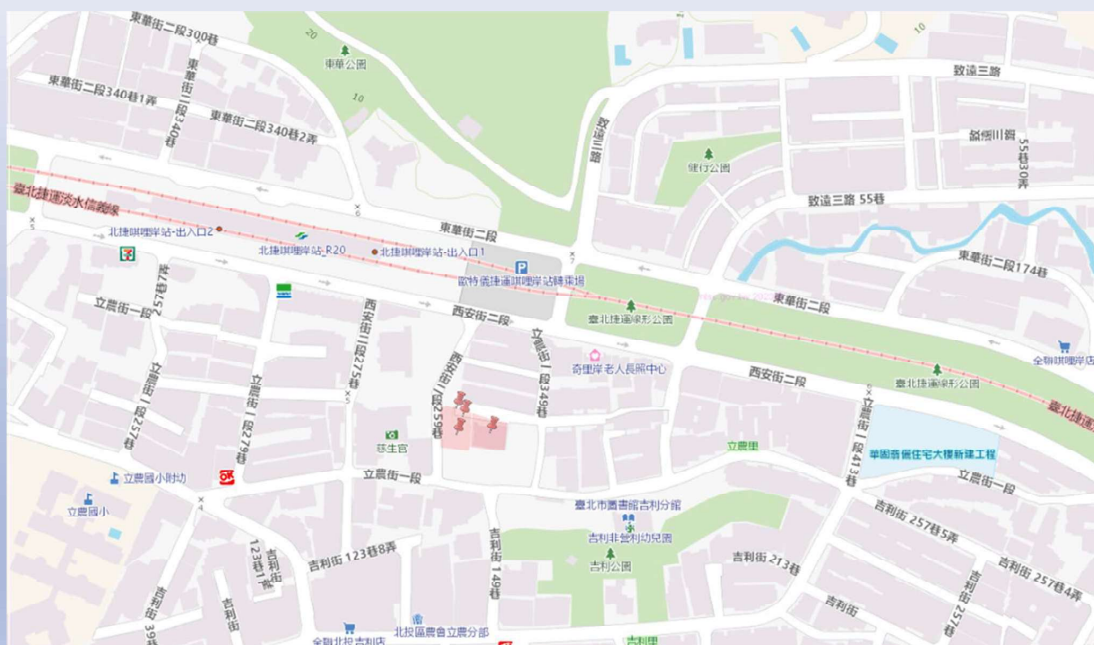
(六)地勢：平坦。

勘估標的地籍圖



74

勘估標的位置略圖



75

貳、估價條件

(一)價格日期：中華民國112年8月31日。

(二)更新前估價條件

- 1、更新前各宗土地權利價值，在合併利用狀況下，以法定容積率之土地素地價格為基礎，並加計「原建築容積高於基準容積」、「建築物結構安全條件獎勵」及「5層樓專有獎勵」之獎勵容積，評估各宗土地更新前土地權利價值。
- 2、更新前各宗土地劃分方式，係以價格日期當時數筆土地為「同一張使用執照或同一所有權人之毗鄰土地視為同一宗」之原則作為劃分依據。劃分結果及說明如下表所示：

宗地編號	地號	各宗地面積(坪)	各宗土地容積率(%)	分宗條件
1	163-2	122.815	317.21%	
2	171-2、172、173	136.73	225.0%	同一所有權人之毗鄰土地

- 3、更新前宗地編號1及合併後整宗土地價格，依『修訂「中華民國不動產估價師公會全國聯合會-第六號公報-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，以折減後容積率評估更新前土地權利價值。
- 4、本次評估考量勘估標的土地之開發適宜性、地形、臨路條件、容積率及商業效益等因素後，選定宗地編號2土地為比準地，再依上述土地個別條件差異，評估更新前各宗土地權利價格。
- 5、本案更新前合法建築物雖未超過中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報規定之建物經濟耐用年數，勘估標的鋼筋混凝土造合法建物將屆建物耐用年數，本次依更新範圍內建物目前之維護使用情形，以延長耐用年限5年為前提進行評估。
- 6、更新單元內163-2地號上之區分所有建物，有土地持分面積與建物持分面積兩者比例不均等之情形，本次按中華民國不動產估價師公會全國聯合會發佈之修訂第六號公報「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」以及第一號作業通則「延長建物經濟耐用年數及合法建物所有權可收益年數之調整原則」相關規定，依第4條調整後建物之賸餘經濟耐用年數再加計20年為前提，評估合法建物所有權人之權利價值。

78

- 7、更新前區分所有建物之建坪總價不考慮鄰地建築造成損害之影響，以一般正常價值評估。
- 8、評估更新前各戶價格，選定以立農街一段349巷1弄7號作為地面層之比準戶、立農街一段349巷1弄7號3樓作為樓上層之比準戶。

(三)更新後估價條件

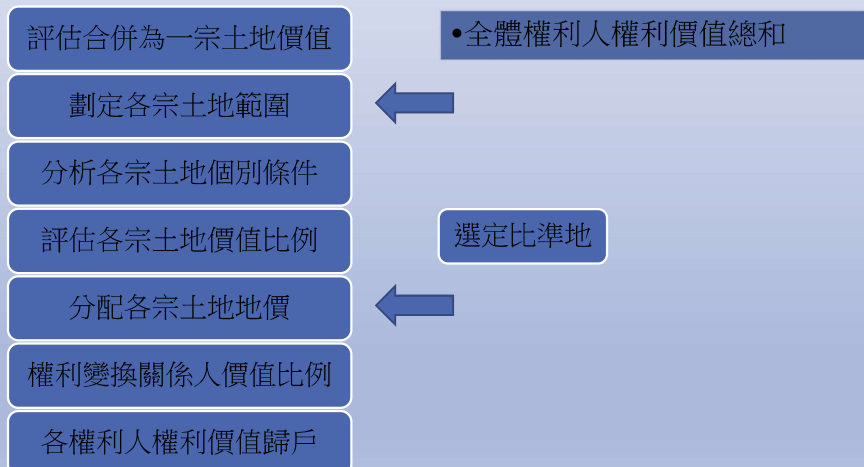
- 1、本次以正常條件評估更新後區分所有建物及其土地應有部分，且依不動產估價技術規則第128條規定，不動產價值依價格日期當時之市場資訊及考量都市更新權利變換計之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。
- 2、本次評估更新後各戶價格，住宅選定以4F-B戶作為比準單元，停車位以B2編號25坡道平面車位(250*550)作為比準單元。
- 3、更新後部份區分所有建物及其土地應有部分另設有約定專用，考量使用效益評估價值。

79

參、更新前土地權利價值評估

更新前評估流程說明

評估流程



(一)更新前價值評估過程

1、更新前土地價值評估

(1)選定宗地編號2土地為比準地，再依上述土地個別條件差異，評估更新前各宗土地權利價格。

(2)更新前比準地，以比較法(126.9萬元)及土地開發分析法(136.7萬元)，加權平均後為1,318,000元/坪。

2、更新整宗土地價值評估

更新前整宗基地價格，以比較法(151.6萬元)及土地開發分析法(159.3萬元)，加權平均後為1,555,000元/坪。

註：上述為預估計算數字，日後仍以核定之權利變換報告書及審議委員會審議通過為準。

82

更新前權利價值評估

評估合併為一宗土地價值

劃定各宗土地範圍

分析各宗土地個別條件

評估各宗土地價值比例

分配各宗土地地價

■評估方法

➤以比較法及土地開發分析法評估單價及總價如下：

單價：每坪155.5萬元

面積：約259.55坪

總價：約4.0359億元

註：上述為預估計算數字，日後仍以核定之權利變換報告書及審議委員會審議通過為準。

83

更新前權利價值評估

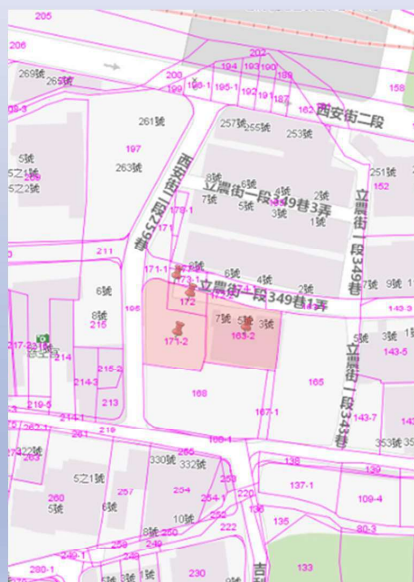
評估合併為一宗土地價值

劃定各宗土地範圍

分析各宗土地個別條件

評估各宗土地價值比例

分配各宗土地地價



註：上述為預估計算數字，日後仍以核定之權利變換報告書及審議委員會審議通過為準。

84

更新前權利價值評估

評估合併為一宗土地價值

劃定各宗土地範圍

分析各宗土地個別條件

評估各宗土地價值比例

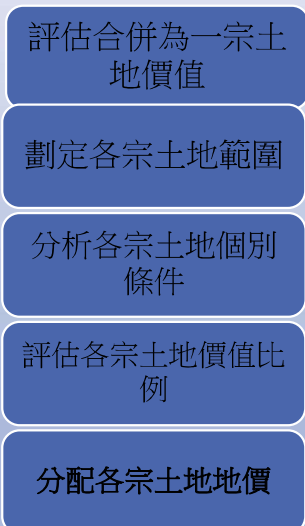
分配各宗土地地價

序號	基本資料		比較項目					
	地號	面積(坪)	臨路條件	臨路路寬(M)	臨路面寬(M)	平均深度(M)	地形	容積
1	163-2	122.82	一面臨路	6	22.6	18	近梯形	317.21%
2	171-2	109.81	二面臨路	6、6	19.6	23	近梯形	225.0%
3	172	26.62	二面臨路	6、6	19.6	23	近梯形	225.0%
4	173	0.30	二面臨路	6、6	19.6	23	近梯形	225.0%
合計		259.55						

註：上述為預估計算數字，日後仍以核定之權利變換報告書及審議委員會審議通過為準。

85

更新前權利價值評估



地號	分配合併後土地價值 單價(元/坪)
163-2	1,696,539
171-2	1,427,866
172	1,427,866
173	1,427,866

註：上述為預估計算數字，日後仍以核定之權利變換報告書及審議委員會審議通過為準。

86

更新前權利價值比例

序號	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	建號	更新前各筆土地權利價值(元)	更新前土地權利價值小計(元)	權利價值比例(%)
1	台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：王○惠)	163-2	50988	14,421,624	14,421,624	3.5733%
2	台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：王○珠)	163-2	50994	13,938,111	13,938,111	3.4535%
3	台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：吳○雅)	163-2	50993	15,906,686	15,906,686	3.9413%
4	台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：吳○興)	163-2	50983	16,860,257	31,671,137	7.8473%
	台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：吳○興)	163-2	50984	14,810,880		
5	台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：林○賢)	163-2	50987	13,867,168	13,867,168	3.4359%
6	台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：趙○嫻)	163-2	50991	12,362,501	12,362,501	3.0631%
7	台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：劉○琳)	163-2	50995	13,797,498	13,797,498	3.4187%
8	台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：潘○雲)	163-2	50985	13,473,548	26,583,578	6.5867%
	台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：潘○雲)	163-2	50990	13,110,030		
9	台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：潘○真)	163-2	50986	13,973,252	13,973,252	3.4622%
10	台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：蔡○花)	163-2	50992	12,312,300	12,312,300	3.0507%
11	台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：鄭○玲)	163-2	50997	13,655,373	13,655,373	3.3835%
12	台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：賴○卿)	163-2	50989	12,623,150	12,623,150	3.1277%
13	台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：維正建設股份有限公司)	163-2	50996	13,248,007	13,248,007	3.2825%
	台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：維正建設股份有限公司)	171-2		156,790,373	195,232,090	48.3736%
	台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：維正建設股份有限公司)	172		38,009,788		
	台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：維正建設股份有限公司)	173		431,929		
	合計			403,592,475	403,592,475	100.0000%

註：上述為預估計算數字，日後仍以核定之權利變換報告書及審議委員會審議通過為準。

87

肆、更新後不動產價值評估

(一)更新後規劃產品之基本資料

- 1、產品型態：住宅大樓。
- 2、建築樓層：地上11層地下3層。
- 3、建物結構：鋼筋混凝土造(三級)。
- 4、規劃產品坪數：
 - (1)住宅：共50戶，25.07~48.18坪，公設比35.46%~35.48%。
 - (2)停車場：B1~B3，車位共計為33個坡道平面車位、10個全自動機械停車位，合計43個停車位。

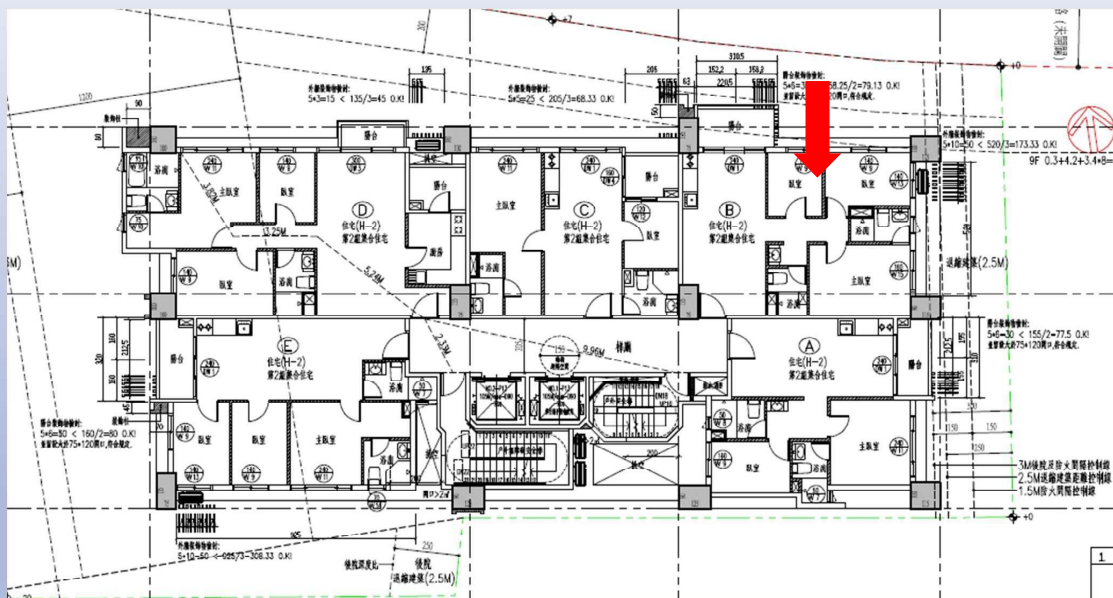
(二)依不動產估價技術規則第128條規定：

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前後樓層別用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。

(三)更新後區分所有建築物，選定住宅以「4F-B」作為比準戶、車位以「B2-25」坡道平面停車位(規格250x550)作為比準車位，住宅以比較法及收益法推估合理建坪價格。再以比準單元為基礎，根據樓層別效用比及位置差異，推估其他區分所有建築物建坪價格。

90

比準單元(住宅4F-B)位置圖



91

(四)住宅比準戶以比較法及收益法評估為7910,000元/坪。

(五)停車位比準單元以比較法法評估為2,900,000元/個。

(六)考量各區分所有建物之樓層效用、位置差異，以比準戶為基準，推估更新後各區分所有建物之房地價格：

1、垂直效用比

2、水平差異：總價與單價、採光、位置、嫌惡設施、及轉管等。

註：上述為預估計算數字，日後仍以核定之權利變換報告書及審議委員會審議通過為準。

92

(八)更新後結論價格

樓層	面積(坪)	平均單價(元/坪)	總價(元)
1F	23.94	1,024,914	24,538,402
2~F	1504.82	809,706	1,218,464,726
小計	1,528.77		1,243,003,128
車位	43個	2,655,814元/個	114,200,000
合計			1,357,203,128

註：上述為預估計算數字，日後仍以核定之權利變換報告書及審議委員會審議通過為準。

93

更新前後結論價格

更新前	比準地土地價格 (元/坪)	比準地土地總價(元)	整體更新單元土地權利單價(元/坪)	整體更新單元土地權利總價(元)
	1,318,000	180,210,140	1,555,000	403,592,475
更新後	一樓平均建坪單價 (元/坪)	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	車位平均價格(元/個)	更新後總權利價值(元)
	1,024,914	809,706	2,655,814	1,357,203,128

註：上述為預估計算數字，日後仍以核定之權利變換報告書及審議委員會審議通過為準。

94

簡報結束
敬請指教！