

# 擬訂臺北市文山區木柵段一小段757-1 地號等12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：綠意開發股份有限公司

都更規劃：弘傑不動產事業股份有限公司

建築設計：沈國皓建築師事務所

鑑價機構：巨秉不動產估價師聯合事務所

麗業不動產估價師聯合事務所

正聯國際不動產估價師事務所

107年1月8日

### 都市更新條例第10條：

土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣(市)主管機關核准。

### 都市更新條例第11條：

未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施該地區之都市更新事業。

### 都市更新條例第19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。

### 都市更新條例第22條：

實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 $\frac{2}{3}$ ，併其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 $\frac{3}{4}$ 同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過 $\frac{4}{5}$ 同意者，其所有權人數不予計算。

### 都市更新條例第29條：

以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發佈實施後擬具權利變換計畫，依第19條規定程序辦理，但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

### 都市更新條例施行細則第6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。

前項公聽會之日期及地點，於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並以專屬網頁周知及張貼於當地村(里)辦公處之公告牌。

### 更新案實施者：綠意開發股份有限公司

符合都市更新條例第14條規定：都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。

1.臺北市府於民國106年10月13日(府都新字第10631936800號)核准「臺北市文山區木柵段一小段757-1地號等12筆土地為更新單元」。

## 2.辦理都市更新事業計畫

- 106年12月28至12月30日報紙刊登
- 106年12月28日張貼公告於文山區木柵里公佈欄
- 107年01月02日以雙掛號方式寄發本案公聽會通知函
- 107年01月08日舉辦本案公聽會

3.公聽會辦理人：弘傑不動產事業股份有限公司（規劃單位）

## 4.公聽會邀請對象：

專家學者代表：蕭麗敏 委員

當地居民代表：臺北市文山區木柵里 高銘傳里長

土地及合法建築物所有權人、違章建築戶及相關權利人

■ 本案位於文山區木柵路三段85巷、木柵路三段169巷、久康街及木柵路三段85巷23弄所圍街廓內之東北側，為一非完整街廓，共計12筆土地，土地總面積1,393.41(421.51坪)。

■ 土地部分

- 所有權人共計6名，面積為1,393.41m<sup>2</sup>，皆為私有土地。

■ 建物部分

- 所有權人共計4名，面積為422.79m<sup>2</sup>，皆為私有建物。



使用分區	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	建蔽率 (%)	容積率 (%)	基準容積 (m <sup>2</sup> )
第三種住宅區	757-1、771、772、774、775、776、777、778、779、780、782及783地號	1,393.41	45%	225%	3,135.17

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積 ( m <sup>2</sup> )	所有權人數 ( 人 )	面積 ( m <sup>2</sup> )	所有權人數 ( 人 )
全區總和 ( A=a+b )	1,393.41	6	422.79	4
公有 ( a )	-	-	-	-
私有 ( b = A-a )	1,393.41	6	422.79	4
排除總和 ( c )	-	-	-	-
計算總和 ( B = b-c )	1,393.41	6	422.79	4
同意數 ( C )	1,225.41	5	351.15	3
同意比例 ( % ) ( C/B )	87.94% > 3/4 ( 75% )	83.33% > 2/3 ( 66.67% )	83.06% > 3/4 ( 75% )	75.00% > 2/3 ( 66.67% )

■ 本案事業計畫同意比例符合都市更新條例第22條規定門檻標準。

# 細部計畫

- 本案更新單元位於臺北市政府於民國99年08月31日府都規字第09934139700號公告「臺北市文山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」範圍內。
- 本案土地使用強度及使用組別皆依「臺北市土地使用分區管制自治條例」及有關第三種住宅區規定辦理。

## 計畫目標

- 配合政府都市發展政策，以改善實質居住環境，促進土地合理利用，建立良善之社會網路關係，形塑優質可親之都市開放空間，提升整體都市環境景觀。
- 本案都市更新事業之實施目標有助於促進都市更新條例第1條第1項之立法目的。

## 處理方式及區段劃分、實施方式及費用分擔

- 本案擬採**重建方式**處理，並以「**權利變換**」之方式實施都市更新事業。
  - 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物折價抵付。
- 都市更新事業之各項申請程序，由實施者**綠意開發股份有限公司**具名辦理。

臺北市都市更新自治條例第19條規定：都市更新事業建築容積獎勵項目及評定基準，依下列規定辦理：  
建築容積獎勵額度依下列公式合計： $F = F_0 + \Delta F_1 + \Delta F_2 + \Delta F_3 + \Delta F_4 + \Delta F_5 + \Delta F_6$ ，

申請容積獎勵項目	獎勵面積 ( m <sup>2</sup> )	基準容積比率 ( % )
△F3更新時程獎勵	219.46	7.00
△F5更新地區規劃設計獎勵	-	-
△F5-1建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災	313.52	10.00
△F5-3供人行走之地面道路或騎樓	281.68	8.98
△F5-6建築基地及建築物採綠建築設計(申請銀級)	188.11	6.00
△F6處理占有他人土地之舊違章建築戶	147.41	4.70
都更容積獎勵 合計	1,150.18	36.68

※ 本案所申請之都市更新容積獎勵符合都市更新建築容積獎勵辦法第13條之規定。實際獎勵額度須依審議結果為準。

## 地上物拆遷計畫

依據都市更新權利變換實施辦法第19條規定辦理：

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換核定發布日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日。如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。

前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。

## 合法建築物之補償與安置

### 1. 拆遷補償費

依都市更新條例第36條規定，因權利變換而拆除或搬遷之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，代為拆除費用在補償金額內扣回。

### 2. 拆遷安置費

依「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」規定合法建築物拆遷安置費用以租金補貼。



總項目	項目	費用	備註
工程費用	重建費用	約3億7,028萬元	包含營建費用(RC第三級，工程造價每坪約15萬元)、新建工程相關費用、公寓大廈管理基金、空氣污染防制費、外接水電管線工程費等
	公共設施費用	-元	本案無
	小計	約3億7,028萬元	
權利變換費用	都市更新規劃費	約420萬元	本案依委託服務合約金額認列
	不動產估價費	約140萬元	本案依三家不動產估價費合約金額提列
	土地改良物拆遷補償及安置費	約403萬元	合法建築物拆遷補償及安置費
	地籍整理費	約98萬元	以每戶20,000元/戶提列
	小計	約1,061萬元	
貸款利息		約1,083萬元	-
稅捐		約788萬元	包含印花稅及營業稅
管理費用		約9,072萬元	包含人事行政(5%)、銷售(6%)、風險(11.25%)
容積移轉費用		-元	本案無
更新事業總成本		約4億9,032萬元	
違章建築戶申請現地安置且採更新期間現金繳納更新成本		約712萬元	
共同負擔費用總計		約4億8,320萬元	

註：本表所載數據與本案事業計畫及權利變換計畫報核內容數據將有所差異（依臺北市都市更新處100年1月公布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」規定，共同負擔計算須依報核當時利率及實際選配結果修正），實際財務計畫及收益分析結果仍須依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議為準。

本案依巨秉不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計。

項目	數量	單位	均價 (元/坪及元/個)	總銷金額(元)
住宅銷售面積	2,029.95	坪	537,821	約10億9,175萬元
汽車位總銷	49	個	1,965,306	約9,630萬元
銷售總收入金額小計				約11億8,805萬元

項目		金額(元)
現地安置戶	應負擔費用	約712萬元
	應安置面積之價值	約2,398萬元
土地所有權人	共同負擔	約4億8,320萬元
	應分配房地權利價值	約6億8,087萬元
	年投資報酬率	10.33%
	年投資時程	3.92年
共同負擔比例		41.51%

註：本表所載數據與本案事業計畫及權利變換計畫報核內容數據將有所差異（依臺北市都市更新處100年1月公布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」規定，共同負擔計算須依報核當時利率及實際選配結果修正），實際財務計畫及收益分析結果仍須依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議為準。

# 管理維護計畫

有關管委會、公共基金設置、住戶費用負擔及收支基準、管理事項、住戶公約及特別約定事項適用[公寓大廈管理條例](#)範圍內，將依其條例擬定本案之區分所有權人管理規約，未來本大樓全體區分所有權人均有遵守區分所有權人管理規約之義務。

## 效益評估

項目	更新前	更新後
建築使用	非防火建材之建築、建築物窳陋頹圯，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	提供充足的開放空間，加強建物結構及安全設計。
公共設施	公共設施缺乏，無充足之開放空間供大眾使用。	更新後提供人行步道供舒適行走空間。
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻、損及市容與城市意象。	改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供良好的視覺環境。

\* 對於所有權人、實施者、政府及周邊環境改善皆有顯著效益，創造多贏的局面

1. 受配人選擇之房屋權值以可分配權值不超過10%為限。
2. 受配人以一房屋搭配一車位為原則。
3. 依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函(詳備註)，二人以上同時選配同一房屋或車位時，以權值足夠選配者優先獲配(所稱權值足夠者非指更新後應分配權利價值增加10%後之權值，而是未增加10%前之應分配權值)，如同時有二人以上均足夠權值選配該房屋或車位，則以公開抽籤辦理。

備註:內政部100.12.7台內營字第1000810535號函(略以)：「...，土地所有權人超額選配造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第11條有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。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之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第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，...。」

## 總更新時程約需3.92年

( 事權計畫核定至更新成果備查 )

序號	進度	月數	預定日期
1	事業計畫及權利變換計畫核定公告	1	108/10
2	申請拆除及建造執照	3	108/11-109/1
3	改良物殘餘價值補償	2	108/11-108/12
4	申請更新期間稅捐減免	1	109/1
5	土地補償金發放作業	1	108/11
6	地上物騰空拆除	2	109/2-109/3
7	工程施工	30	109/4-111/9
8	申請使用執照	2	111/10-111/11
9	送水送電	1	111/12
10	申請測量	1	112/1
11	釐正圖冊	5	112/2-112/6
12	接管	2	112/2-112/3
13	計算及找補差額價金	1	112/6
14	產權登記	1	112/7
15	申請更新後稅捐減免	1	112/8
16	更新成果備查	1	112/9

## 同意書簽署時點與效力：

依都市更新條例第22條規定：所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。

## 實施者及相關單位聯絡窗口

實施者：綠意開發股份有限公司

- 聯絡地址：臺北市松山區市民大道5段69號2樓
- 聯絡電話：(02) 8787-8096
- 聯絡人：莊光敏特助 分機131
- 專案網站：<http://www.reallycorp.com.tw/urban.php>
- 規劃單位：弘傑不動產事業股份有限公司
- 地址：臺北市長安東路二段81號9樓之5
- 電話：(02)2507-1910
- 聯絡人：李欣怡

## 主管機關聯絡資訊

機關：內政部營建署 <http://www.cpami.gov.tw/chinese/>

地址：臺北市松山區八德路2段342號

電話：(02)8771-2345

機關：臺北市都市更新處 <http://uro.gov.taipei/>

地址：臺北市中山區南京東路三段168號17樓

法令諮詢專線：(02)2781-5696分機3093 或 3094

# 權利變換計畫

法令依據：

- 都市更新條例第31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7條之1
- 都市更新權利變換實施辦法第11條

1. 法令依據：都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令

2. 權利變換意義：都市更新條例第3條

『權利變換』係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、他項權利人或實施者，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及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。

3. 三家估價師事務所（評價基準日為106年11月10日）

巨秉不動產估價師聯合事務所(領銜)

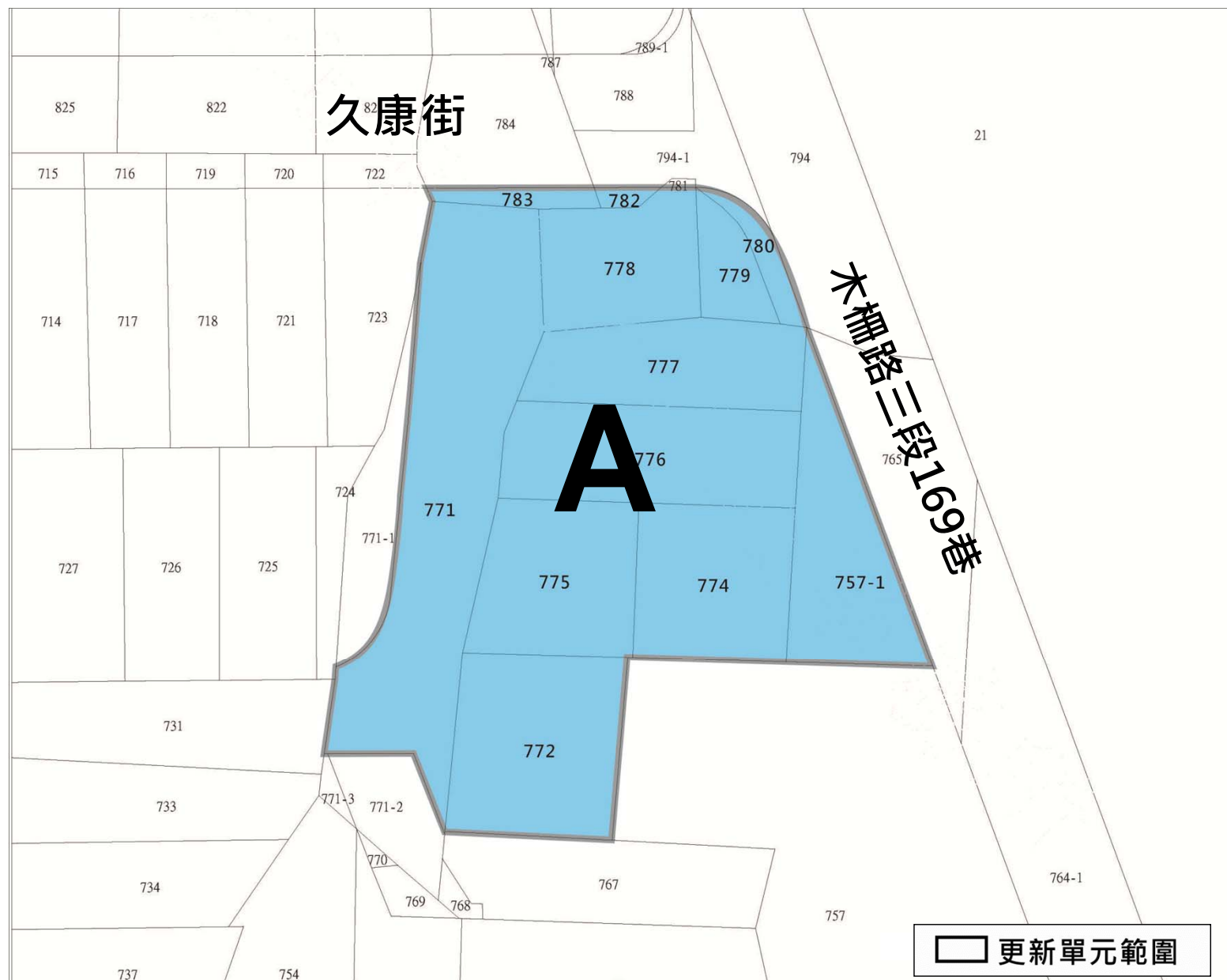
麗業不動產估價師聯合事務所

正聯國際不動產估價師事務所

項目		巨秉	麗業	正聯
更新前 土地價值	土地平均單價 (元/坪)	1,150,000	1,099,991	1,076,991
	更新前土地總價 (元)	484,732,475	463,657,260	453,962,527
更新後 房地價值	二樓以上平均建坪單價 (元/坪)	534,827	520,350	534,003
	車位平均價格 (元/個)	1,965,306	2,065,306	1,965,306
	更新後總權利價值 (元)	1,188,050,683	1,163,834,162	1,186,723,180
土地所有權人應分配權利價值 (元)		680,867,287	656,650,766	679,539,784



- 依土地使用分區，預計合併成1筆地號A
- 實際地號仍應以地政機關登記為準



通知申請分配

1. 寄發選配通知時間：107年1月2日
2. 選配期間：107年1月9日至107年2月9日（共計32天）
3. 期限內表達申請分配意願及分配位置申請

表達申請分配意願

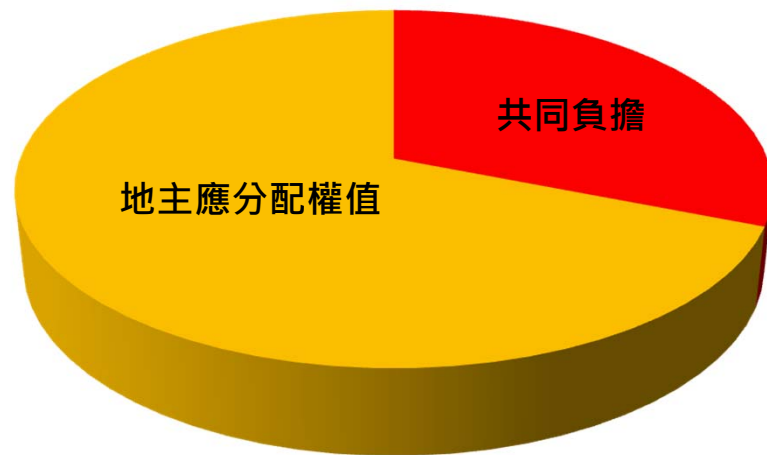
1. 說明及應分配價值，表達選配意願及填選適當分配單元及車位
2. 申請分配意願與申請分配結果，請於107年2月9日前親自送達或以雙掛號方式郵寄附件二、附件三、附件四

公開抽籤

1. 於期限內提出書面申請分配，但因選配之房屋及車位同一位置有二人以上申請者。
2. 未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人。
3. 公開抽籤時間地點：107年2月12日(星期一)下午2時30分綠意開發股份有限公司(臺北市松山區市民大道5段69號2樓)。

- 附件一 選配說明暨房屋及車位權值圖冊
- 附件二 權利變換意願調查表
- 附件三 更新後分配位置申請書
- 附件四 更新後合併分配協議書
- 附件五 代為出席公開抽籤會議委託書

## ■ 選配說明暨房屋及車位 權值圖冊



本案更新後房地及車位總銷售價值：  
11億8,805萬0,683元

◆ 本案每位地主應分配權值

= 地主應分配權值 × 每人更新前權值比例

= 6億8,086萬7,287元 × 每人更新前權值比例

\* 藍色底線字體為估價公司鑑價

(一)可分配權值清冊：由客觀公正三家估價公司估價，  
本案估價公司為：

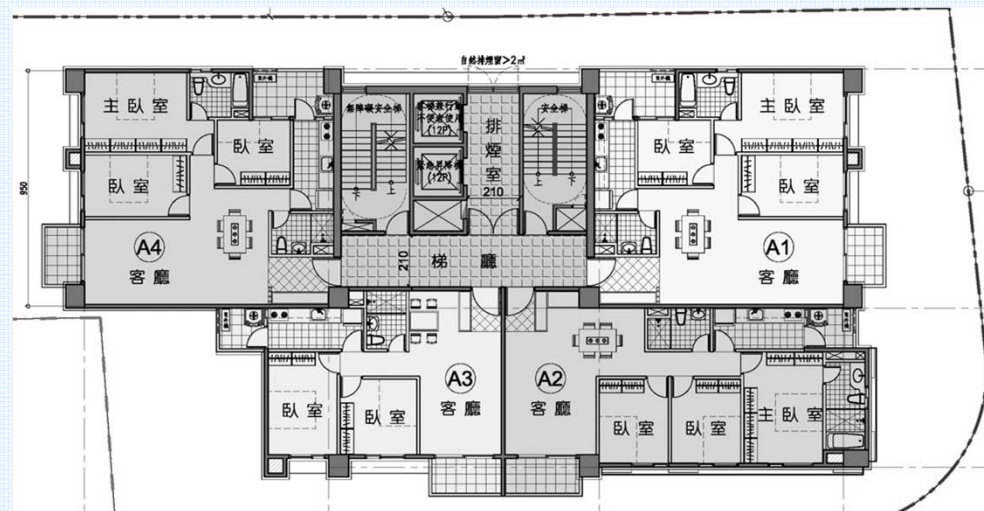
1.巨秉不動產估價師聯合事務所

2.麗業不動產估價師聯合事務所

3.正聯國際不動產估價師事務所

並依估值最高者為估價依據（本案擇定巨秉不動產  
估價師聯合事務所之估價結果）

(二)房屋及車位圖冊：



## ■ 權利變換意願調查表

- 表達是否參與權利變換並申請房屋及車位位置的正式書面文件

附件二

「擬訂臺北市文山區木柵段一小段 757-1 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

### 權利變換意願調查表

本人 **A君** 為臺北市文山區木柵段一小段 757-1 地號等 12 筆土地都市更新事業範圍內之所有權人，產權如下：

#### 一、土地

編號	鄉鎮市區	地段	小段	地號	土地面積(㎡)	權利範圍	持分面積(㎡)
1	文山區	木柵段	一小段				
2							
3							
4							

#### 二、建物

建 號				
建物門牌				
基地	地 段			
	小 段			
	地 號			
樓地板面積 (㎡)	主建物總面積 (A)			
	附屬建物面積 (B)			
	共同 使用 部分	面積 (C)		
		權利範圍 (D)		
		持分面積 E=C*D		
權利範圍 (F)				
持分面積 (㎡) (A+B+E)*F				

註：以上持分面積計算，取小數點後三位，四捨五入至二位計之。

對於臺北市文山區木柵段一小段 757-1 地號等 12 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)：

☒ 願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋(如因更新後應分配權利價值未達最小分配單元價值而領取補償金者，亦請勾選此項)

☐ 不願意參與權利變換分配，擬領取補償金

本同意書人：**A君** (簽章)

人簽  
印署

統一編號：(如係自然人，由本人簽章並印署出具；如係法人應有其統一編號等資料)

聯絡地址：臺北市○○區○○路○○巷○○號○○樓

聯絡電話：( 02 ) 2345-6789

中 華 民 國 107 年 1 月 28 日

## ■ 更新後分配位置申請書

- 填具右側所示更新後分配位置申請書
- 申請分配後，找補金額將依地政機關測量釐正面積後核計差額價金。

舉例：  
※假設A君單獨申請分配房屋及車位

### 附件三

「擬訂臺北市文山區木柵段一小段 757-1 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

填寫人：A君

### 更新後分配位置申請書

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、 本人單獨申請分配之房屋及車位：

(一)房屋分配單元部份：

本人申請分配單元之「單元編號」為：(舉例：如選取 7 樓 A1 戶，則單元編號請填寫「7F-A1」)  
7F-A1，共 1 個單元。

(二)汽車停車位部份：

本人申請分配汽車停車位，其「車位編號」為：(舉例：如選取地下二樓編號 35 之車位，則車位編號請填寫「B2-35」)  
B2-35，共 1 部。

二、 本人與他人合併申請分配之房屋及車位：(須填寫附件四)

(一)房屋分配單元部份：

本人申請分配單元之「單元編號」為：(舉例：如選取 5 樓 A2 戶，則單元編號請填寫「5F-A2」)  
\_\_\_\_\_，共 \_\_\_\_\_ 個單元。

(二)汽車停車位部份：

本人申請分配汽車停車位，其「車位編號」為：(舉例：如選取地下三樓編號 8 之車位，則車位編號請填寫「B3-8」)  
\_\_\_\_\_，共 \_\_\_\_\_ 部。

此致

綠意開發股份有限公司

填寫人(代表人)簽名：A君



(簽名及蓋章)

身分證字號(或統一編號)：A123456789

戶籍地址：臺北市○○區○路○○巷○○號○○樓

聯絡電話：( 02 ) 2345-6789

中 華 民 國 107 年 1 月 28 日

## ■ 更新後分配位置申請書

- 填具右側所示更新後分配位置申請書
- 申請分配後，找補金額將依地政機關測量釐正面積後核計差額價金。

舉例：

※假設A君及B君二人欲合併權值，則以加總後之總權值分配房屋及車位  
 ※未來房屋及車位為二人共同持有

附件三

「擬訂臺北市文山區木柵段一小段 757-1 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

A君

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、 本人單獨申請分配之房屋及車位：

(一)房屋分配單元部份：

本人申請分配單元之「單元編號」為：(舉例：如選取 7 樓 A1 戶，則單元編號請填寫「7F-A1」)  
 \_\_\_\_\_，共\_\_\_\_\_個單元。

(二)汽車停車位部份：

本人申請分配汽車停車位，其「車位編號」為：(舉例：如選取地下二樓編號 35 之車位，則車位編號請填寫「B2-35」)  
 \_\_\_\_\_，共\_\_\_\_\_部。

二、 本人與他人合併申請分配之房屋及車位：(須填寫附件四)

(一)房屋分配單元部份：

本人申請分配單元之「單元編號」為：(舉例：如選取 5 樓 A2 戶，則單元編號請填寫「5F-A2」)  
 5F-A2 \_\_\_\_\_，共 1 個單元。

(二)汽車停車位部份：

本人申請分配汽車停車位，其「車位編號」為：(舉例：如選取地下三樓編號 8 之車位，則車位編號請填寫「B3-8」)  
 B3-8 \_\_\_\_\_，共 1 部。

此致

綠意開發股份有限公司

填寫人(代表人)簽名： A君



(簽名及蓋章)

身分證字號(或統一編號)： A123456789

戶籍地址： 臺北市○○區○○路○○巷○○號○○樓

聯絡電話： ( 02 ) 2345-6789

中 華 民 國 107 年 1 月 28 日

附件三 1/1



## ■ 更新後合併分配協議書

- 如果想與他人合併權值一起分配，未來並互相持分房屋及車位時才需要填寫
- 須填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位。
- 依都市更新權利變換實施辦法第十二條規定，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。

舉例：

※若A君及B君二人欲合併權值，則以加總後之總權值分配房屋及車位

※未來房屋及車位為二人共同持有

### 附件四

擬訂臺北市大安區大安段三小段 243 地號等 15 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 A君、B君 等土地所有權人，共 2 位，協議合併分配更新後建築單元，協議內容如下：

#### 一、房屋部分：

項次	分配單元代碼	所有權人姓名	權值比例
1	5F-A2	A君	45/100
		B君	55/100
2			

#### 二、車位部分：

項次	分配車位代碼	所有權人姓名	權值比例
1	B3-8	A君	45/100
		B君	55/100
2			

此致 精誠國際建設企業股份有限公司

#### 立協議書人基本資料

立協議書人 (簽名)	身分證 字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1 A君	A123456789	臺北市○○區○ 路○○巷○○號 ○○樓	2277-5555	人簽 印署
2 B君	A123456780	臺北市○○區○ 路○○巷○○號 ○○樓	2277-6666	人簽 印署
3				人簽 印署

中 華 民 國 107 年 1 月 28 日



## ■ 代為出席公開抽籤會議委託書

- 若無法出席公開抽籤會議，則可填具委託書請他人代理，否則將由見證律師代抽選。

附件五

「擬訂臺北市文山區木柵段一小段 757-1 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

### 代為出席公開抽籤會議委託書

本人\_\_\_\_\_同意委託\_\_\_\_\_全權代理本人出席民國 107 年 2 月 12 日（星期一）下午 2 時 30 分於綠意開發股份有限公司（臺北市松山區市民大道 5 段 69 號 2 樓）舉辦之權利變換分配公開抽籤會議及選配更新後房屋車位並簽認，恐口說無憑，特立此書為據。

委託人：\_\_\_\_\_（簽名及蓋章）

身分證字號：

住址：

電話：

受託人：\_\_\_\_\_（簽名及蓋章）

身分證字號：

住址：

電話：

備註：受託人出席會議當日請攜帶委託人及受託人身分證正本及印章以供查驗。

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

附件五 1/1

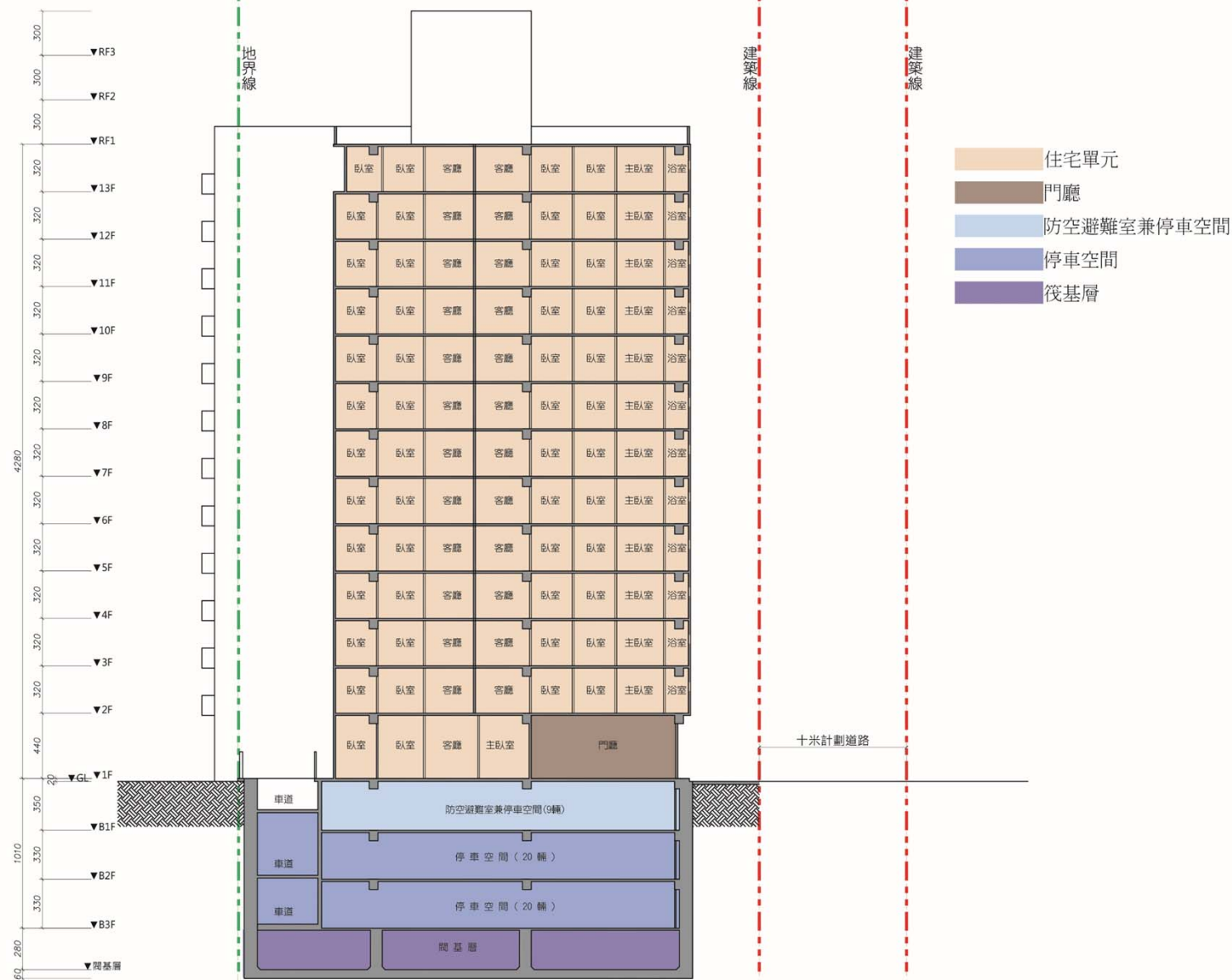
# 建築設計

沈國皓建築師事務所

興建樓層數	地上13層、地下3層
基地面積	1,393.41 m <sup>2</sup>
基準容積	3,135.17 m <sup>2</sup>
實設總容積 樓地板面積	4,271.79 m <sup>2</sup>
樓地板面積	7,841.46 m <sup>2</sup>
建築物高度	42.80M
開挖率	57.56%



# 建築高度及樓層規劃說明





# 一層平面圖



一層平面圖 Scale: 1 / 100

The site plan illustrates a residential development with the following components:

- Orientation:** A compass rose in the top left corner indicates North (N).
- Boundaries and Access:**
  - A "六米現有道路" (6m existing road) runs horizontally across the top.
  - A "十米計劃道路(已開闢)" (10m planned road, already opened) runs vertically on the right side.
  - An "八米計劃道路(已開闢)" (8m planned road, already opened) runs diagonally from the bottom left towards the center.
  - A "二米人行步道退縮線" (2m pedestrian sidewalk setback line) is shown as a dashed green line on the left.
  - The "地界線" (boundary line) is marked on the left side.
- Building Layouts:**
  - Top Building (A4):** Labeled "A4 客廳" (Living Room), it includes a "主臥室" (Master Bedroom), "臥室" (Bedroom), "客廳" (Living Room), "廚房" (Kitchen), "衛生間" (Bathroom), and a "門廳上部" (Upper Entrance Hall).
  - Bottom Building (A2/A3):** Labeled "A2 客廳" and "A3 客廳", this section includes multiple "臥室" (Bedrooms), "客廳" (Living Rooms), "廚房" (Kitchens), and "衛生間" (Bathrooms).
  - Central Core:** Features a "梯廳" (Staircase Hall), "排煙室" (Smoke Room), and "安全梯" (Safety Staircase).
- Dimensions and Measurements:**
  - Horizontal dimensions at the bottom: 163.5, 736.5, 290, 320, 340, 380, 290, 290, 330, 170. Total width: 3,146.5.
  - Vertical dimensions on the right: 1,000, 335, 280, 950, 355, 1,590, 175, 410, 640, 125.5. Total height: 5,640.
  - Other dimensions include 600 (road width), 800 (road width), and 980 (setback).
- Infrastructure:**
  - A "建築線" (building line) is indicated near the top road.
  - A "建築線" (building line) is indicated near the diagonal road.
  - A "建築出入口開闢" (building entrance opening) is marked on the right side.
  - The text "木柵國小" (Muzhou Elementary School) is located at the bottom right.

二層平面圖 Scale: 1 / 100

# 三至十二層平面圖





This architectural site plan illustrates a building complex with its internal layout and external dimensions. The building is divided into four main units: A1 (yellow), A2 (blue), A3 (green), and A4 (orange). Each unit contains multiple rooms, including bedrooms (臥室), living rooms (客廳), and bathrooms (浴室). A central staircase (梯廳) and a common area (公共區域) are also shown. The plan includes a north arrow in the top left corner. External dimensions are provided along the top, right, and bottom edges, indicating the building's footprint and setbacks. Key features include a 6-meter wide existing road (六米現有道路) at the top, a 10-meter planned road (十米計劃道路) on the right, and an 8-meter planned road (八米計劃道路) at the bottom. The plan also shows the building's relationship to the surrounding environment, including a 100-meter setback (100米退縮) and a 10-meter setback (10米退縮) from the planned roads. The building is situated near a school (木柵國小) and a road (八米計劃道路).

十三層平面圖 Scale: 1 / 100





# 地下一層平面圖



地下一層平面圖 Scale: 1 / 100

# 地下二層平面圖



地下二層平面圖 Scale: 1 / 100

# 地下三層平面圖



地下三層平面圖 Scale: 1 / 100



# 綠建築設計

- 本案申請綠建築 銀級標章，綠建築之九項評估指標中，檢討綠化量、基地保水、日常節能、CO2減量、廢棄物減量、水資源及污水垃圾改善等指標，依「綠建築解說與評估手冊2015更新版」訂定之分級評估方法評定以上綠建築檢討指標
- 本案分級評估符合綠建築標章分級評估之 “銀級” 標準。



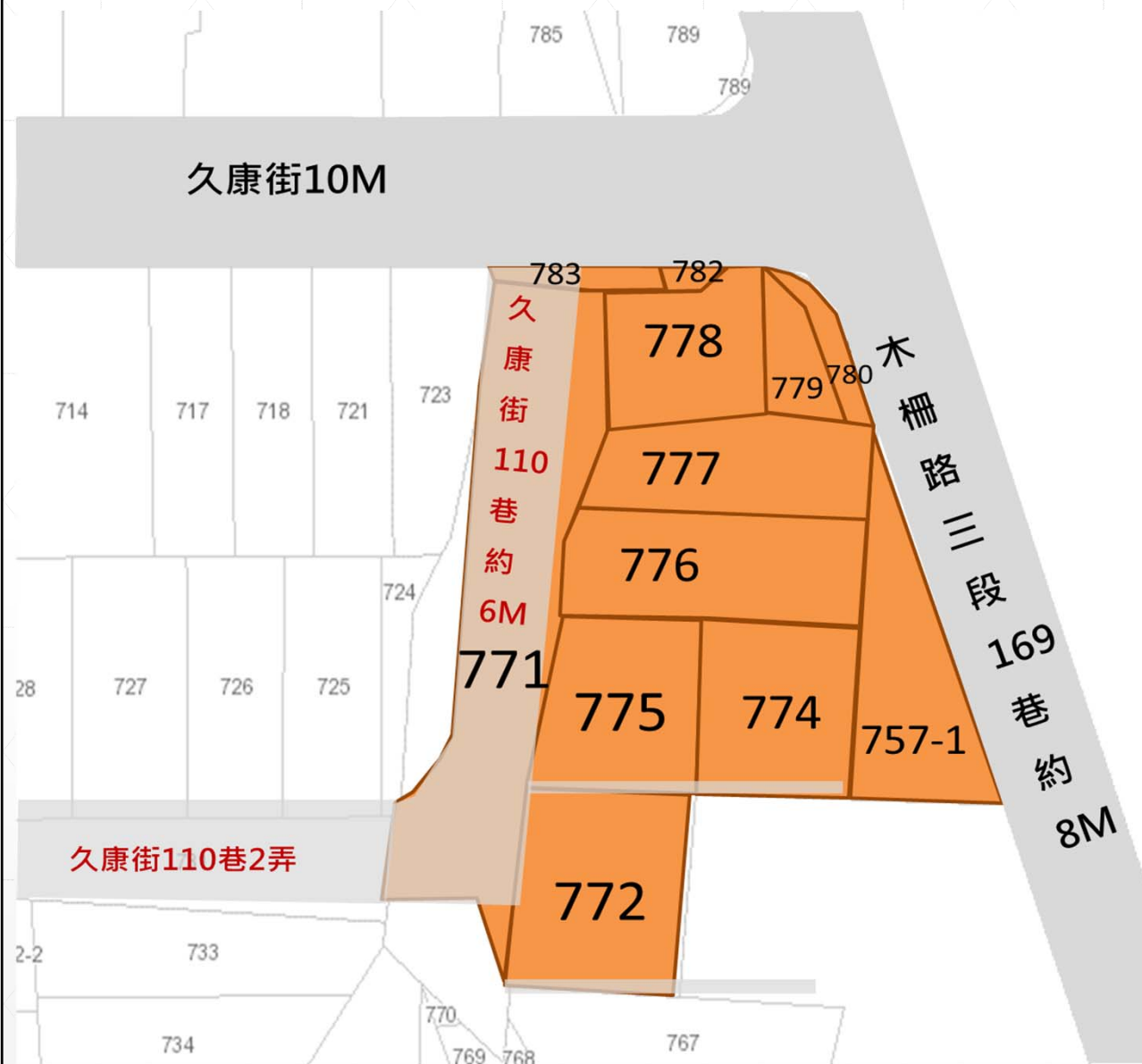
1. 整體造型以“簡約現代”為設計準則，呈現高品質居住環境的社區風貌。
2. 正面建材以石材為主，搭配磁磚、金屬烤漆板及玻璃陽台，豐富建築物表情。



# 更新前後估價說明

巨秉不動產估價師聯合事務所

# 勘估標的基本條件說明



使用分區：第參種住宅區

建蔽率：45%

法定容積率：225%

土地面積：**421.5065坪**

臨路狀況：

1. 久康街 10M
2. 木柵路三段169巷 8M
3. 久康街110巷 6M





# 估價條件

■ 價格日期：民國106年11月10日

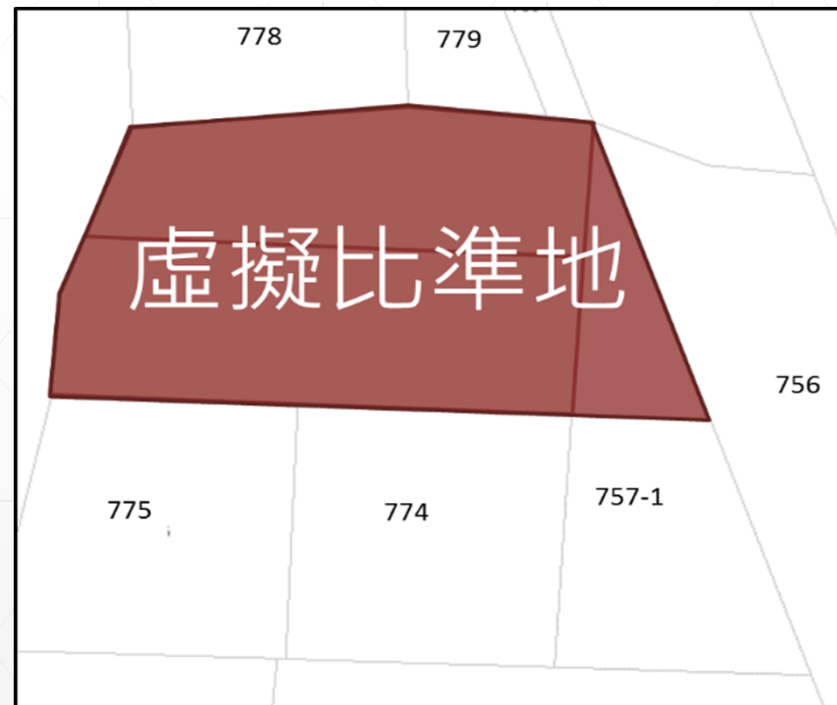
■ 更新前估價

1. 更新前各宗土地之權利價值係在價格日期當時以各筆土地合併利用，且不考慮任何獎勵容積之前提下，以法定容積所評估之價值。
2. 本案更新範圍包含103年指定有案巷道「**久康街110巷**」，考量各地號有劃定為巷道之情形，分別依委託者提供之現有巷道之劃定測量後面積，重新虛擬劃分各地號土地現有巷與非現有巷之面積。
3. 更新前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時「**同一所有權人視為同一宗土地**」情況下，得視為同一宗土地。依據上述原則，將本案更新單元內土地進行分宗。



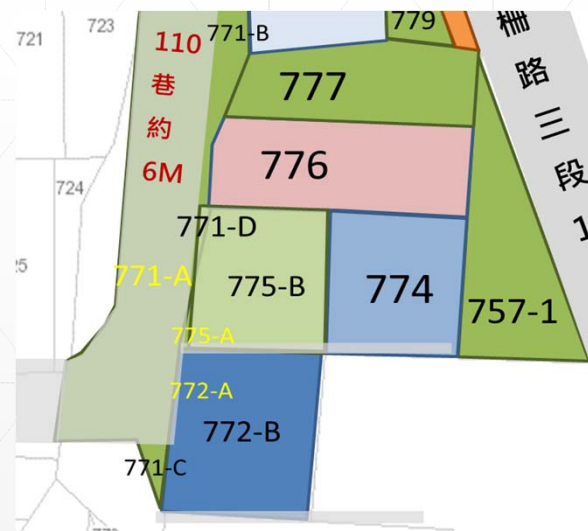
# 估價條件

4. 依臺北市土地使用分區管制規則有關第三種住宅區建築基地寬深度規定，本案基地各地號單獨而言皆未符最小建築基地寬深度之條件，故評估更新前各宗土地價值時，本次選定**虛擬**776地號、777地號與757-1地號部分(面積約39m<sup>2</sup>)土地(**面積共計326m<sup>2</sup>**)作為比準地。



# 估價條件

5. 依委託者提供現況測量圖，103年指定有案巷道「久康街110巷」範圍包括本案更新範圍，考量更新後規劃設計為**不可廢巷之影響**，評估土地價值。
6. 因776地號現況可由久康街110巷進出，雖該地號為地界線未臨路，視為現況有臨路(久康街110巷)評估其土地價值；774地號現況可由久康街110巷中窄巷進出，視為現況**有臨路(約2M窄巷)**評估其土地價值。



7. 本案依委託者提供之土地、建物清冊及謄本為評估依據。



# 更新前不動產價值-評估流程



評估虛擬比準地  
土地單價

比較法

土地開發分析法

各分宗  
土地單價

各分宗  
土地價值

各權利人  
權利價值比例

評估合併後  
土地地價

比較法

土地開發分析法

各權利人  
權利價值比例

各權利人  
權利價值歸戶

虛擬比準地

土地使用分區	住三
面積(m <sup>2</sup> )	326.00
面積(坪)	98.6150
容積率	225%
土地單價(元/坪)	1,000,000
更新前總權利價值(元)	98,615,000

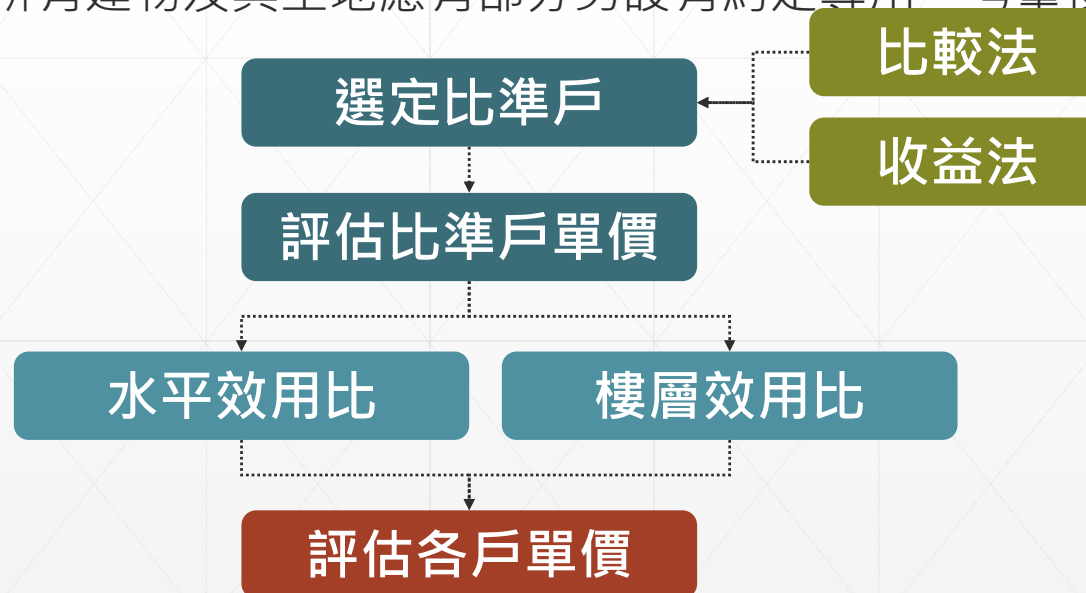
合併後土地

土地使用分區	住三
面積(m <sup>2</sup> )	1393.41
面積(坪)	421.5065
容積率	225%
土地單價(元/坪)	1,150,000
更新前總權利價值(元)	484,732,475



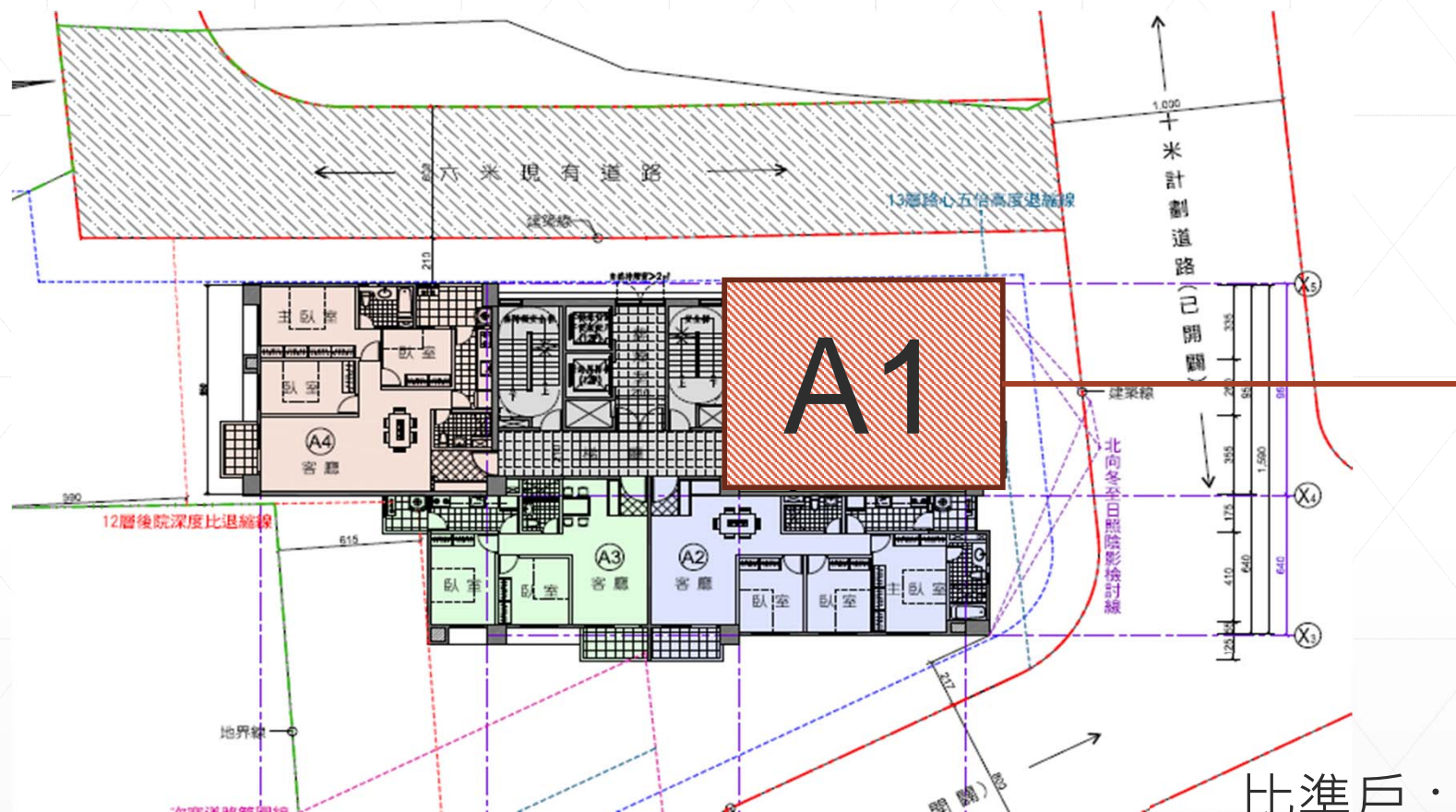
# 更新後不動產價值-評估流程及條件

1. 本次以正常條件評估更新後各戶價格，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(民國106年11月10日)當時之市場資訊及實施者提供之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及樓層別效用比關聯性等因素，以新成屋價格查估之。
2. 本次評估更新後各戶價格，住宅選定以分配單元代號「4F-A1」作為比準單元，停車位以分配單元代號「B2-31」坡道平面車位作為比準單元。
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。





# 更新後不動產價值-比準戶條件



比準戶：4F-A1

面積：45.15坪

單價：510,000元/坪

※本次估價結果依實施者提供更新後建築平面版本。  
※實際估價結果以未來權利變換計畫內容為準。

# 更新後不動產總值

項目	面積(坪);數量(個)	總價(元)	均價(元坪)
1F	83.21	50,580,643	607,867
2F以上均價	1,946.74	1,041,170,040	534,827
建物小計	2,029.95	1,091,750,683	537,821
車位總價	49	96,300,000	1,965,306
全案總銷		1,188,050,683	

※本次估價結果依實施者目前提供更新後建築平面版本。

※實際估價結果以未來權利變換計畫內容為準。



簡報結束