



擬訂臺北市中正區永昌段三小段 159 地號等 113 筆土地

## 都市更新事業計畫案

核定函號：府都新字第 10231783900 號函

【核定版】



實施者：太平洋建設股份有限公司

規劃單位：財團法人都市更新研究發展基金會

建築設計：陳克聚建築師事務所

中華民國一〇三年一月



## ■ 目 錄

臺北市都市更新審議資料表	
事業計畫申請書	
事業計畫切結書	
事業計畫委託書	
審議會第 138 次會議意見回應綜理表 .....	綜-1
廢巷事宜研商會議意見回應綜理表 .....	綜-3
審議會第 124 次會議意見回應綜理表 .....	綜-5
審議會第 91 次會議意見回應綜理表 .....	綜-11
幹事複審意見回應綜理表 .....	綜-17
地主說明會紀錄回應綜理表 .....	綜-23
幹事會意見回應綜理表 .....	綜-29
公辦公聽會紀錄回應綜理表 .....	綜-47
要件審查意見回應綜理表 .....	綜-59
公聽會紀錄回應綜理表 .....	綜-66
<b>壹、辦理緣起與法令依據 .....</b>	<b>1-1</b>
一、辦理緣起 .....	1-1
二、法令依據 .....	1-1
<b>貳、計畫地區範圍 .....</b>	<b>2-1</b>
一、基地位置 .....	2-1
二、基地範圍 .....	2-1
<b>參、實施者與受託機構 .....</b>	<b>3-1</b>
一、實施者 .....	3-1
二、受託機構 .....	3-1
<b>肆、計畫目標 .....</b>	<b>4-1</b>
<b>伍、現況分析 .....</b>	<b>5-1</b>
一、土地及合法建築物權屬 .....	5-1
二、土地使用及建築物現況 .....	5-16
三、附近地區土地使用現況 .....	5-16
四、公共設施現況 .....	5-17
五、附近地區交通現況 .....	5-23
六、不動產市場調查分析 .....	5-29
<b>陸、細部計畫及圖說 .....</b>	<b>6-1</b>
一、相關都市計畫 .....	6-1
二、土地使用說明 .....	6-1
<b>柒、處理方式及其區段劃分 .....</b>	<b>7-1</b>
一、處理方式 .....	7-1
二、區段劃分 .....	7-1
<b>捌、公共設施興修或改善計畫 .....</b>	<b>8-1</b>
一、協助開闢更新單元內公共設施 .....	8-1
二、經費說明 .....	8-2
三、土地取得方式 .....	8-2
四、辦理程序 .....	8-2
<b>玖、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備計畫 .....</b>	<b>9-1</b>
<b>拾、重建區段計畫 .....</b>	<b>10-1</b>
一、現有巷道廢止或改道計畫 .....	10-1
二、建築基地檢討 .....	10-3
三、申請容積獎勵項目及額度 .....	10-3
四、申請容積獎勵後土地使用強度 .....	10-7
五、建築計畫 .....	10-7

六、綠建築規劃設計各項評估指標說明.....	10-37	拾柒、效益評估.....	17-1
拾壹、都市設計及景觀計畫.....	11-1	一、更新前後效益評估比較.....	17-1
一、設計目標及構想.....	11-1	二、實施後實質效益評估.....	17-1
二、基地分析.....	11-1	拾捌、實施進度.....	18-1
三、建築量體、造型.....	11-1	拾玖、相關單位配合辦理事項.....	19-1
四、車行與人行交通動線系統.....	11-1	貳拾、其他應加表明之事項.....	20-1
五、人行公共空間及視覺景觀計畫.....	11-2		
六、基地內受保護樹木檢討.....	11-21		
拾貳、防災與逃生避難計畫.....	12-1		
一、建築防災.....	12-1		
二、救災及疏散動線.....	12-1		
三、避難場所.....	12-1		
四、消防車輛救災動線計畫.....	12-1		
拾參、實施方式及有關費用負擔.....	13-1		
一、實施方式.....	13-1		
二、有關經費分擔.....	13-1		
拾肆、拆遷安置計畫.....	14-1		
一、地上物拆除計畫.....	14-1		
二、地上物之拆遷安置.....	14-3		
三、其他土地改良物之補償.....	14-4		
四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置.....	14-4		
拾伍、財務計畫.....	15-1		
一、成本說明.....	15-1		
二、收入說明.....	15-6		
三、成本收入分析.....	15-6		
拾陸、管理維護計畫.....	16-1		
一、依據.....	16-1		
二、管理委員會.....	16-1		
三、住戶費用負擔及收支基準.....	16-1		
四、管理事項.....	16-1		
五、特別約定.....	16-2		

## ■ 附錄

附錄一、實施者證明文件 .....	附錄-1
附錄二、事業概要核准函 .....	附錄-5
附錄三、住戶管理規約 .....	附錄-6
附錄四、增設公用停車位管理維護計畫 .....	附錄-16
附錄五、建材設備等級綜整表 .....	附錄-19
附錄六、廠商合約或估價單 .....	附錄-23
附錄七、財政部國有財產局臺灣北區辦事處函文 .....	附錄-45
附錄八、臺北市政府財政局函文 .....	附錄-48
附錄九、陳情意見及本案回應彙整表 .....	附錄-49
附錄十、依北市府都發局 991129 北市都新字第 09932198600 號函檢討項目 .....	附錄-51
附錄十一、100 年 5 月 28 日說明會開會通知函文及會議紀錄 .....	附錄-54
附錄十二、中正區永昌段三小段 33、83、59 地號土地及 80 建號登記簿謄本影本 .....	附錄-61
附錄十三、消防安全中繼機房調整確認函文 .....	附錄-64
附錄十四、101 年 11 月 7 日至 11 月 10 日說明會開會通知函文 及會議紀錄 .....	附錄-65
附錄十五、財政局 102 年 9 月 3 日北市財開字第 10231336000 號函 .....	附錄-69
附錄十六、財政局 102 年 7 月 29 日北市財開字第 10231120300 號函 .....	附錄-70
附錄十七、事業計畫圖 .....	附錄-71



## ■ 表目錄

表 5-1	更新單元土地權屬清冊(核定版).....	5-1	表 14-2	各戶應付拆除工程明細表.....	14-1
表 5-1-1	更新單元內土地權屬清冊(報核版).....	5-4	表 14-3	合法建築物拆遷補償金明細表.....	14-5
表 5-2	更新單元合法建築物權屬清冊(核定版).....	5-7	表 14-4	合法建築物拆遷安置費用明細表.....	14-10
表 5-2-1	更新單元內合法建築物權屬清冊(報核版).....	5-10	表 14-5	其他地上改良物拆遷補償金明細表.....	14-13
表 5-3	更新單元公私有土地面積統計表.....	5-14	表 15-1	都市更新事業實施總成本表.....	15-1
表 5-4	土地及建物所有權人人數及面積同意比例表(核定版).....	5-16	表 15-2	工程造價計算表.....	15-2
表 5-4-1	土地及建物所有權人人數及面積同意比例表(報核版).....	5-16	表 15-3	營建工程費用估算表.....	15-3
表 5-5	更新單元周邊道路幾何設計及停車管制現況表.....	5-23	表 15-4	特殊建材設備費用明細表.....	15-3
表 5-6	更新單元周邊重要道路現況平日尖峰時段服務水準分析表.....	5-24	表 15-5	建築師公會建築規劃設計費估算表.....	15-3
表 5-7	更新單元鄰近地區公車路線表.....	5-24	表 15-6	公寓大廈管理基金明細表.....	15-4
表 5-8	更新單元週邊公共路外汽車停車空間供給數量彙整表.....	5-26	表 15-7	更新後總銷金額估算表.....	15-6
表 5-9	各分區停車供需數量比較表.....	5-26	表 15-8	現金流量表.....	15-8
表 5-10	區域預售及新成屋個案分析表.....	5-28	表 17-1	計畫效益評估說明表.....	17-1
表 6-1	相關計畫修訂名稱及日期一覽表.....	6-1	表 18-1	實施進度表.....	18-1
表 8-1	協助開闢更新單元內計畫道路清冊表.....	8-1			
表 8-2	更新單元內公共設施興修改善計畫經費明細表.....	8-2			
表 10-1	更新單元內各使用分區法定容積計算表.....	10-3			
表 10-2	事業計畫申請容積獎勵項目表.....	10-3			
表 10-3	建築面積檢討表.....	10-8			
表 10-4	綠建築分級評估計分表 A.....	10-37			
表 10-5	綠建築分級評估最終等級評量表 B.....	10-37			
表 10-6	綠建築評估資料總表.....	10-37			
表 10-7	綠化量指標評估表.....	10-38			
表 10-8	基地保水指標評估表.....	10-43			
表 10-9	日常節能指標評估表.....	10-48			
表 10-10	外殼耗能評估表(一).....	10-49			
表 10-11	外殼耗能評估表(二).....	10-50			
表 10-12	照明系統節能計算表.....	10-51			
表 10-13	CO <sup>2</sup> 減量指標評估表.....	10-53			
表 10-14	室內環境指標評估表-1.....	10-58			
表 10-15	室內環境指標評估表-2.....	10-59			
表 10-16	室內裝修表.....	10-63			
表 10-17	水資源指標評估表.....	10-64			
表 10-18	污水垃圾改善指標評估表.....	10-66			
表 14-1	地上物拆除戶數面積一覽表.....	14-1			

## ■ 圖目錄

圖 2-1	更新單元位置示意圖	2-1	圖 10-16	十七層平面及面積計算圖(S: 1/300)	10-22
圖 2-2	更新單元範圍地籍圖(S: 1/500)	2-2	圖 10-17	十八至二十三層平面及面積計算圖(S: 1/300)	10-23
圖 2-3	更新單元範圍現況圖(S: 1/500)	2-3	圖 10-18	屋突各層平面及面積計算圖(S: 1/300)	10-24
圖 5-1	更新單元公有土地分佈圖(S: 1/500)	5-15	圖 10-19	地下一層平面及面積計算圖(S: 1/300)	10-25
圖 5-2	更新單元土地使用現況圖	5-18	圖 10-20	地下二層平面及面積計算圖(S: 1/300)	10-26
圖 5-3	更新單元空照圖	5-19	圖 10-21	地下三層平面及面積計算圖(S: 1/300)	10-27
圖 5-4	更新單元合法建築物分佈位置圖(S: 1/500)	5-20	圖 10-22	地下四層平面及面積計算圖(S: 1/300)	10-28
圖 5-5	更新單元建物套繪圖	5-21	圖 10-23	東向立面圖	10-29
圖 5-6	更新單元周圍公共設施分佈示意圖	5-22	圖 10-24	西向立面圖	10-30
圖 5-7	更新單元位置與 500 公尺交通衝擊圈範圍圖	5-23	圖 10-25	南向立面圖	10-31
圖 5-8	更新單元周邊公車站牌位置示意圖	5-25	圖 10-26	北向立面圖	10-32
圖 5-9	各停車調查分區範圍與停車需供比特性示意圖	5-26	圖 10-27	南北向剖面圖(S: 1/400)	10-33
圖 5-10	更新單元周邊公共路外汽車停車場位置示意圖	5-26	圖 10-28	東西向剖面圖(S: 1/400)	10-34
圖 5-11	更新單元鄰近交通系統圖	5-27	圖 10-29	日景透視圖	10-35
圖 5-12	中正區銷售個案分佈圖	5-29	圖 10-30	更新單元與周遭環境模擬透視圖	10-36
圖 6-1	土地使用分區圖(S: 1/500)	6-2	圖 10-31	地面層植栽配置圖	10-39
圖 7-1	更新單元區段劃分圖(S: 1/500)	7-2	圖 10-32	綠化面積計算圖-1	10-40
圖 8-1	協助開闢計畫道路範圍地形圖	8-3	圖 10-33	綠化計算面積圖-2	10-41
圖 8-2	捐贈道路地籍範圍圖	8-4	圖 10-34	植栽覆土深度檢討圖	10-42
圖 8-3	公共設施修改善範圍圖	8-5	圖 10-35	基地保水計算圖-1	10-44
圖 10-1	現有巷道廢止圖	10-2	圖 10-36	基地保水計算圖-2	10-45
圖 10-2	人行步道留設面積檢討圖(S: 1/300)	10-6	圖 10-37	基地保水計算圖-3	10-46
圖 10-3	基地配置圖	10-9	圖 10-38	基地保水計算圖-4	10-47
圖 10-4	人行步道留設面積檢討圖(S: 1/300)	10-10	圖 10-39	一樓照明平面圖	10-52
圖 10-5	一樓面積檢討圖(S: 1/300)	10-11	圖 10-40	再生材使用率與耐久性示意圖	10-54
圖 10-6	陰影及北向日照檢討圖(S: 1/400)	10-12	圖 10-41	形狀係數計算圖-1	10-55
圖 10-7	院落檢討圖(S: 1/400)	10-13	圖 10-42	形狀係數計算圖-2	10-56
圖 10-8	一層平面圖(S: 1/300)	10-14	圖 10-43	形狀係數及輕量化係數計算圖	10-57
圖 10-9	一層平面面積計算圖(S: 1/300)	10-15	圖 10-44	自然通風採光空間檢討圖-1	10-60
圖 10-10	二層平面及面積計算圖(S: 1/300)	10-16	圖 10-45	自然通風採光空間檢討圖-2	10-61
圖 10-11	三層平面圖(S: 1/300)	10-17	圖 10-46	牆版厚度圖	10-62
圖 10-12	四、六、十二、十四、十六層平面及面積計算圖(S: 1/300)	10-18	圖 10-47	雨水回收池	10-65
圖 10-13	五、七、十三、十五層平面及面積計算圖(S: 1/300)	10-19	圖 10-48	垃圾冷藏設計圖	10-67
圖 10-14	八、十層平面及面積計算圖(S: 1/300)	10-20	圖 11-1	基地配置圖	11-3
圖 10-15	九、十一層平面及面積計算圖(S: 1/300)	10-21	圖 11-2	景觀全區設計構想圖	11-4
			圖 11-3	建築外觀圖	11-6
			圖 11-4	材質計畫圖	11-7
			圖 11-5	建築物夜間照明計畫圖	11-8

圖 11-6	環境模擬圖-1.....	11-9
圖 11-7	環境模擬圖-2.....	11-10
圖 11-8	人車動線規劃示意圖-1 .....	11-11
圖 11-9	人車動線規劃示意圖-2 .....	11-13
圖 11-10	景觀設計意象圖 .....	11-14
圖 11-11	景觀配置圖.....	11-15
圖 11-12	景觀剖面圖 .....	11-16
圖 11-13	鋪面計畫說明圖 .....	11-17
圖 11-14	景觀鋪面及照明示意圖.....	11-18
圖 11-15	景觀植栽圖 .....	11-19
圖 11-16	景觀植栽種植計畫圖 .....	11-20
圖 12-1	消防救災動線計畫圖 .....	12-2





臺北市都市更新審議資料表

檔名	請勾選送審類別 <input type="checkbox"/> A:公開展覽 <input type="checkbox"/> B:委員會審 <input checked="" type="checkbox"/> C:核定										
案名	擬訂臺北市中正區永昌段三小段 159 地號等 113 筆土地都市更新事業計畫案					基地地號	臺北市中正區永昌段三小段 26-1 地號等 113 筆土地				
土地 使用 及 環 境 設 計 資 料	基地使用分區	住三、道路用地	法定建蔽率	45.00%	法定汽車停車位	167 輛	更新前後戶數(前/後)	更新前 81 戶/更新後 171 戶			
	基地面積	合計 5,230 m <sup>2</sup> 住三 4,604 m <sup>2</sup> 道路 626 m <sup>2</sup>	實設建蔽率	22.56%	實設汽車停車位	270 輛	安置戶數(合法/違章)	81 戶/ 0 戶			
	總樓地板面積	33,365.03 m <sup>2</sup>	法定容積率	225.00%	法定機車停車位	199 輛	提供公益設施種類、樓層面積	0.00 m <sup>2</sup>			
	工業使用容積	0 m <sup>2</sup>	實設容積率	355.22%	實設機車停車位	250 輛	開闢計畫道路情形	626 m <sup>2</sup>			
	住宅使用容積	16,175.61 m <sup>2</sup>	住宅單元	164 單元	法定裝卸停車位	0 輛	留設人行步道情形	沿計畫道路北、東、南側留設 893.82 m <sup>2</sup>			
	商業使用容積	178.29 m <sup>2</sup>	商業單元	7 單元	實設裝卸停車位	0 輛	其他	0.00 m <sup>2</sup>			
	其它使用容積	公共設施 0 m <sup>2</sup>	其他單元	0 單元	地下層樓板面積	3,297.53 m <sup>2</sup>	地下層樓板面積	71.59%			
	各樓層 使用概況	地下層	地下 1 層為停車空間(汽車、機車位)、游泳池、機電空間 地下 2 層為停車空間(汽車)、機電空間 地下 3 層為防空避難室兼停車空間(汽車位)、機電空間 地下 4 層為停車空間(汽車位)、機電空間			地下層樓板面積	3,297.53 m <sup>2</sup>				
		地面層與低層部	一般零售業甲組、日常用品零售業、門廳、集合住宅			最大樓層數	23 層				
		標準層	集合住宅			建築物高度	75.70M				
頂層部	集合住宅			屋頂突出物高度	9.00M						
適用獎勵 類型 及 獎勵 面積 度	臺北市都市更新 自治條例規定	F0	10,359.00 m <sup>2</sup>	△F1+△F2+△F3+△F4+ △F5+△F6=4,495.33 m <sup>2</sup> F=F0+△F1+△F2+△F3+ △F4+△F5+△F6 = 14,854.33 m <sup>2</sup>	適用獎勵 類型 及 獎勵 面積 度	綜合設計放寬規定		開放空間有效面積	0.00 m <sup>2</sup>		
		△F1	0.00 m <sup>2</sup>			獎勵樓地板面積	0.00 m <sup>2</sup>				
		△F2	0.00 m <sup>2</sup>			增設公用停車空間鼓勵要點	獎勵增加停車數量	100 輛			
		△F3	517.95 m <sup>2</sup>			獎勵樓地板面積	1,500.00 m <sup>2</sup>				
		△F4	949.61 m <sup>2</sup>			其他	0.00 m <sup>2</sup>				
		△F5	3,027.77 m <sup>2</sup>			其他	0.00 m <sup>2</sup>				
		△F6	0.00 m <sup>2</sup>			合計	0.00 m <sup>2</sup>				
申請 資料	實施者	太平洋建設股份有限公司			電	02-2751-0051					
	地址	臺北市忠孝東路 4 段 285 號 13 樓			傳	02-2740-7546					
	建築設計	陳克聚建築師事務所			電	02-2715-0696					
	地址	臺北市民生東路三段 118 號 11 樓之 2			傳	02-2715-0697					
辦 理 程 序	過	程	日期	發文文號	備註	過	程	日期	發文文號	備註	
	1	更新地區(單元)公告	91.10.28	中正區·泉州街以西、汀州路以南所圍更新地區		11	第 124 次審議會審議	102.01.28	府都新字第 10230010200 號		
	2	自辦事業(暨權變)計畫公聽會	99.02.02	(99)太設投發字第 008 號		12	第 138 次審議會審議	102.07.01	府都新字第 10230748800 號		
	3	申請事業(暨權變)計畫報核	99.03.22	(99)太設投發字第 052 號		13	事業計畫核定公告	103.01.23	府都新字第 10231783900 號		
	4	事業(暨權變)計畫第 1 次補正	99.05.21	(99)太設投發字第 138 號							
	5	事業(暨權變)計畫第 2 次補正	99.10.28	(99)太設投發字第 276 號							
	6	公開展覽日期	99.12.17~100.1.15	府都新字第 09930511301 號							
	7	公辦事業(暨權變)計畫公聽會	100.01.05	府都新字第 09932198101 號							
	8	幹事會議審查	100.04.01	北市都新事字第 10030374210 號							
	9	事業(暨權變)計畫幹事複審	100.11.16	(100)太設投發字第 217 號							
10	第 91 次審議會審議	101.04.02	府都新字第 10130396500 號								

填表人(申請單位): 太平洋建設股份有限公司

蓋章處:



填表日期: 103 年 1 月 17 日



上海外灘  
1921年  
11月

1921年  
11月

# 都市更新事業計畫申請書

## ■案名：

「擬訂臺北市中正區永昌段三小段 159 地號等 113 筆土地都市更新事業計畫案」

## ■申請更新單元範圍面積：

土地：中正區永昌段三小段 26-1、28-1、30、30-1、32、33、33-1、37、37-1、38、39、40、43、44、45、46、49、50、51、52、55、56、57、58、59、60、61、62、63、64、65、66、66-1、67、67-1、68-1、69-1、83、83-1、83-3、83-4、84、84-1、85、85-1、86、86-1、87、88、89、90、91、91-1、92、92-1、93、94、95、95-1、98、98-1、99、100、101、101-1、104、104-1、105、106、107、107-1、109-1、113、114、115、116、116-1、117、117-1、118、119、120、125、126、127、128、128-1、138、138-1、139、139-1、140、140-1、141、141-1、150、151、152、153、154、155、156、157、158、159、160、166、167、168、169、170、171、172 地號等 113 筆土地，總計土地面積 5,230.00 m<sup>2</sup>，

合法建築物：中正區永昌段三小段 48、49、50、51、52、53、54、55、56、57、58、61、64、65、69、70、72、73、74、75、76、77、79、80、81、82、84、85、87、88、89、90、91、92、93、94、95、96、97、98、99、100、101、102、103、104、105、106、107、108、111、112、113、115、118、119、120、121、122、123、124、125、126、127、128、129、131、132、134、135、136、137、141、142、143、157、180、214、219、259、492 建號等 81 筆合法建築物，總計合法建築物面積 5,816.60 m<sup>2</sup>。

■使用分區：第三種住宅區、道路用地。

## ■申請理由及依據：

依「都市更新條例」第 10 條、第 19 條、第 29 條及「臺北市都市更新自治條例」規定申請實施都市更新事業，並檢具都市更新事業計畫書、權利變換計畫書併同公聽會紀錄、私有土地及私有合法建築物所有權人同意書及其他相關證明文件。

## ■申請事項：

申請都市更新事業計畫報核。

申請人：太平洋建設股份有限公司  
統一編號：11099009  
代表人：章啟光  
聯絡地址：臺北市忠孝東路 4 段 285 號 13 樓  
聯絡電話：(02)2751-0051



中 華 民 國 1 0 2 年 9 月 6 日

廣東省  
圖書館  
藏書  
印

# 切結書

- 一、立切結書人 太平洋建設股份有限公司，茲切結所檢附擬訂臺北市中正區永昌段三小段 159 地號等 113 筆土地都市更新事業計畫案計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 太平洋建設股份有限公司 自行承擔，與 貴府無關。
- 二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致  
臺北市政府

立切結書人：太平洋建設股份有限公司  
統一編號：11099009  
代表人：章啟光  
聯絡地址：臺北市忠孝東路4段285號13樓  
聯絡電話：(02)2751-0051



中 華 民 國 1 0 2 年 9 月 6 日



新華書局  
上海分店  
經售



# 委 託 書

茲委託 財團法人都市更新研究發展基金會 全權代表本公司辦理「擬訂臺北市中正區永昌段三小段 159 地號等 113 筆土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續及出席本案都市更新審議事宜。特立委託書如上。

委託人：太平洋建設股份有限公司

代表人：章啟光

聯絡地址：臺北市忠孝東路 4 段 285 號 13 樓

聯絡電話：(02)2751-0051

統一編號：11099009



受託人：財團法人都市更新研究發展基金會

代表人：張隆盛

聯絡地址：臺北市中正區延平南路 85 號 2 樓

聯絡電話：(02)2381-8700

統一編號：81595754



受託人：陳克聚建築師事務所

代表人：陳克聚

聯絡地址：台北市民生東路三段 118 號 11 樓之 2

聯絡電話：(02)2715-0696

統一編號：08216762



中 華 民 國 1 0 2 年 9 月 6 日



廣東省  
潮州市  
潮安縣  
教育局



# 擬定臺北市中正區永昌段三小段 159 地號等 113 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案 都市更新及爭議處理審議會第 138 次會議意見回應綜理表

開會時間：102 年 7 月 1 日(星期一)

依據 102 年 8 月 12 日府都新字第 10231288700 號函

編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形	修正頁碼
討論發言要點：			
(一)	財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見) 有關本案廢巷改道乙節，本分署尊重審議結果。	敬悉。有關本案廢巷議題業已經第 138 次審議會決議由實施者於建照備註切結自行保留汀州路一段 340 巷 1 弄北側路段更新後開放公眾通行，同意後續依「臺北市都市更新自治條例」第 10 條規定辦理汀州路一段 340 巷及其 2 弄、3 弄、4 弄現有巷道廢止。	詳事業計畫 P10-1 至 P10-2
(二)	財政局(公有土地管理機關) 1.本案粗估本局分回房屋之營業稅如下(按實際分配價值以房屋占 30% 推估)： $97,118,970 * 30% * 5% = 1,456,785$ 元。仍請實施者於事業計畫案加註本案本局分回房屋之所有營業稅由實施者負擔及支付。 2.財務計畫中空氣污染防治費計算式之興關面積與建築面積檢討表之建築面積數值不一致，請釐清。 3.權利變換計畫案內 P16-2 表 16-1 土地及建物分配清冊本局權利價值比例與估價結果不一致，請與應分配權利價值一併修正，另依估價結果修正後本局仍可領取差額價金 1,037 萬餘元，超過實施者分配之最小單元價值(1,684 萬 4,620 元)半數，請實施者與本局協商增加選配。	已補充說明，本案實施者業已於 102 年 8 月 22 日以(102)太設投發字第 099 號函發文予臺北市政府財政局承諾依都市更新及爭議處理審議會第 138 次會議討論結論，有關財政局分回房屋之營業稅後續將由實施者負擔，財政局亦於 102 年 9 月 3 日以北市財開字第 10231336000 號函回文同意於本案完稅後以出具函文方式代替收據。 遵照辦理，有關財務計畫中空氣污染防治費計算式之興關面積誤植部分業已依建築面積檢討表之建築面積數值修正為 1,278.56 m <sup>2</sup> 。 遵照辦理。 1.有關土地及建物分配清冊權利價值比例誤植部分業已依實際估價結果修正為 4.228946%，且應分配價值亦配合修正結果調整為 107,491,955 元。 2.另財政局增加選配乙事，本案業已依 138 次會議決議及 102 年 7 月 29 日北市財開字第 10231120300 號函，於計畫內載明財政局加選房屋單元 8A2 及停車位 B4-215，故與原已選配之 4 戶及 4 個車位核計實分配價值為 115,563,590 元，故需繳納差額價金 8,071,635 元。	詳事業計畫 P 附錄 -69 詳事業計畫 P10-8 及 P15-4 詳事業計畫 P 附錄 -70、權利變換計畫 P11-3 及 P16-2
(三)	建築管理工程處 本案因南側計畫道路尚未開闢完成，建議 340 巷南側及 4 弄之現有巷道仍予以保留，供南側基地通行；惟如實施者確認南側基地通行至東側基地道路無虞，本處無意見。	已補充說明，本案更新單元南側計畫道路已開闢部分之道路寬度約達 5m 至 5.5m，可供南側基地居民正常通行使用無虞，故經 138 次審議會確認後同意由實施者於建照備註切結自行保留汀州路一段 340 巷 1 弄北側路段更新後開放公眾通行，後續依「臺北市都市更新自治條例」第 10 條規定辦理汀州路一段 340 巷及其 2 弄、3 弄、4 弄現有巷道廢止。	詳事業計畫 P10-1 至 P10-2
(四)	都市發展局建築管理科 針對汀州路一段 340 巷北側部分巷道，申請人既然已同意保留供公眾通行，為何不直接保留 340 巷北側部分巷弄，使北側通行巷道更為完整。	已補充說明，有關本案廢巷議題業已經第 138 次審議會決議由實施者於建照備註切結自行保留汀州路一段 340 巷 1 弄北側路段更新後開放公眾通行，同意後續依「臺北市都市更新自治條例」第 10 條規定辦理	詳事業計畫 P10-1 至 P10-2

編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形	修正頁碼
		汀州路一段 340 巷及其 2 弄、3 弄、4 弄現有巷道廢止。	
(五)	何委員芳子 管理規約中請明確載明 340 巷一弄以北之路段併廢巷後無條件供公眾通行使用。	遵照辦理，業已於住戶規約中載明 340 巷 1 弄以北之路段後續無條件供公眾通行使用。	詳事業計畫 P 附錄-11
(六)	丁委員翰杰 以目前稅法規定，分回來的營業稅變成地主負擔，實施者不用負擔，但轉由實施者負擔的話，變成要納到共同負擔費用，又造成地主的分擔，因還沒產生進銷項抵扣，建築成本永遠多於營業稅，金額非常龐大，故這部分需綜合考量，不然地主會多負擔營業稅。	已補充說明，因本案計畫係於 99 年 3 月報核，共同負擔費用中並無提列營業稅，後續實施者將依相關法令規定辦理。	—
(七)	簡委員伯殷 針對營業稅的部分，進銷項怎麼扣法，因牽涉共同負擔的問題，故希望在共同負擔提列標準通案檢討的時候一併檢討。	敬悉。	—
會議結論：			
(一)	本案廢巷部分於建照備註由實施者切結自行保留汀州路一段 340 巷 1 弄北側路段更新後開放公眾通行，同意後續依「臺北市都市更新自治條例」第 10 條規定辦理汀州路一段 340 巷及其 2 弄、3 弄、4 弄現有巷道廢止。	遵照辦理。	詳事業計畫 P10-1 至 P10-2
(二)	其餘計畫內容請實施者配合財政局意見修正。	遵照辦理。	詳事業計畫 P10-1 至 P10-2
(三)	同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於 3 個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。	遵照辦理。	—



# 擬定臺北市中正區永昌段三小段 159 地號等 113 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案 廢巷事宜研商會議意見回應綜理表

開會時間：102 年 2 月 22 日(星期五)

依據 102 年 4 月 3 日北市都新事字第 10230581100 號函

編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形	修正頁碼
討論發言要點：			
(一)	臺北市建築管理工程處 本案更新單元西北側建築基地之建築執照含汀州路一段 340 巷北側部分巷道，此段不能列為本案廢巷範圍。	已補充說明，有關本案汀州路一段 340 巷及同巷 2 弄、3 弄、4 弄現有巷道廢止部分，後續將依臺北市建築管理工程處 102 年 5 月 30 日北市都建照字第 10267056000 函所載協商內容，由實施者切結於 340 巷一弄以北之路段併廢巷後無條件保留公眾通行後，再依循「臺北市都市更新自治條例」第十條規定辦理汀州路一段 340 巷及同巷 2 弄、3 弄、4 弄現有巷道之廢止。	詳專業計畫 P10-1 至 P10-2
(二)	臺北市府法務局 依臺北市都市更新自治條例第十條規定：「鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行者，…」，更新單元北側鄰接計畫道路及東側自行開闢計畫道路，如上開道路業已開闢完成可供通行，汀州路一段 340 巷 2 弄、3 弄、4 弄應可依臺北市都市更新自治條例第 10 條規定申請廢巷。	遵照辦理。	詳專業計畫 P10-1 至 P10-2
(三)	臺北市府工務局新建工程處 更新單元南側開闢道路之退縮，若可供居民正常通行使用，則無意見。	已補充說明，本案更新單元南側計畫道路已開闢部分之道路寬度約達 5m 至 5.5m，業已可供居民正常通行使用。	詳專業計畫 P2-3
(四)	臺北市府都市發展局建築管理科 本案廢巷請依「臺北市現有巷道廢巷或改道自治條例」第四條第二項「同一街廓內擬廢止巷道及鄰接該巷道兩側之每筆地號土地所有權人及地上權之人數、應有部分均超過五分之三之同意」規定辦理。	已補充說明，有關本案汀州路一段 340 巷及同巷 2 弄、3 弄、4 弄現有巷道廢止部分，後續將依臺北市建築管理工程處 102 年 5 月 30 日北市都建照字第 10267056000 函所載協商內容，由實施者切結於 340 巷一弄以北之路段併廢巷後無條件保留公眾通行後，再依循「臺北市都市更新自治條例」第十條規定辦理汀州路一段 340 巷及同巷 2 弄、3 弄、4 弄現有巷道之廢止。	詳專業計畫 P10-1 至 P10-2
(五)	臺北市都市更新處 1.查汀州路一段 340 巷 2 弄、3 弄、4 弄鄰近之東側計畫道路倘開闢完成，建議得依本市都市更新自治條例第 10 條規定廢巷。 2.本次研商會議結論應提審議會報告確認。	遵照辦理。 遵照辦理。	詳專業計畫 P10-1 至 P10-2 —
會議結論：			
(一)	更新單元西北側建築基地之建築執照含汀州路一段 340 巷北側部分巷道，此段不能列為本案廢巷範圍。	已補充說明，有關本案汀州路一段 340 巷及同巷 2 弄、3 弄、4 弄現有巷道廢止部分，後續將依臺北市建築管理工程處 102 年 5 月 30 日北市都建照字第 10267056000 函所載協商內容，由實施者切結於 340 巷一弄以北之路段併廢巷後無條件保留公眾通行後，再依循「臺北市都市更新自治條例」第十條規定辦理汀州路一段 340 巷及同巷 2 弄、3 弄、4	詳專業計畫 P10-1 至 P10-2

編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形	修正頁碼
		弄現有巷道之廢止。	
(二)	汀州路一段 340 巷 2 弄、3 弄、4 弄現有巷道建議得依「臺北市都市更新自治條例」辦理廢巷。	遵照辦理。	詳事業計畫 P10-1 至 P10-2
(三)	汀州路一段 340 巷部分現有巷道廢止，建請依「臺北市現有巷道廢巷或改道自治條例」規定檢討辦理。	已補充說明，有關本案汀州路一段 340 巷及同巷 2 弄、3 弄、4 弄現有巷道廢止部分，後續將依臺北市建築管理工程處 102 年 5 月 30 日北市都建照字第 10267056000 函所載協商內容，由實施者切結於 340 巷一弄以北之路段併廢巷後無條件保留公眾通行後，再依循「臺北市都市更新自治條例」第十條規定辦理汀州路一段 340 巷及同巷 2 弄、3 弄、4 弄現有巷道之廢止。	詳事業計畫 P10-1 至 P10-2
(四)	本案研商會議結論請洽實施者說明後，提審議會報告確認。	遵照辦理。	—



# 擬定臺北市中正區永昌段三小段 159 地號等 113 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案 都市更新及爭議處理審議會第 124 次會議意見回應綜理表

開會時間：102 年 1 月 28 日(星期一)

依據 102 年 2 月 8 日府都新字第 10230236000 號函

編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形	修正頁碼
討論發言要點：			
(一)	財政部國有財產署北區分署		
	1.本署經管同小段 33-1 地號等 4 筆國有抵稅道路用地，依處理原則第 11 點第 1 項規定，應辦理有償撥用，領取「現金補償」，惟依事業計畫書【第二次審議會版】第 8-1、8-2 頁載，補償金額仍以公告現值總值計算，與權利變換計畫書分配清冊所載以權利變換前權利價值計列「現金補償」之金額不一致，請實施者再予更正。	已配合貴署意見修正，有關事業計畫捌、公共設施興修或改善計畫所載 33-1 地號等 4 筆國有抵稅道路用地領取現金補償內容誤植以公告現值總值計算部分，業已修正為依估價師所估算更新前權利價值。	詳事業計畫 P8-2
	2.本案共同負擔比例為 44.47%，請臺北市政府與審議委員就共同負擔提列項目合理性秉權審議。	敬悉。	—
(二)	財政局		
	1.本案本局經管現有巷無涉抵充問題，應以權利變換方式進行分配，實施者於 101 年 11 月 16 日函請本局補行選配，本局業以 101 年 12 月 17 日北市財開字第 10131725300 號函復實施者擬先選配更新後建物 4 戶(16 樓 B1、B2、B3、B5)及停車位 4 個(地下 4 樓編號 210、211、212、213)，另請實施者修正估價結果。	已配合貴局意見修正，有關權利變換計畫內容業已配合貴局 101 年 12 月 17 日來函修正分配清冊完竣，其選配結果為更新後建物單元 16B1、16B2、16B3、16B5 等 4 戶及停車位編號 B4-210、B4-211、B4-212、B4-213 等 4 部。	詳權利變換計畫 P16-2
	2.實施者說明本案 109-1 地號市有土地單價調整率修正為 95%，惟與基地內其他土地單價調整率 99%~151%相較，估價仍有偏低之情形，擬請委員審議。	已配合貴局意見修正，有關 109-1 地號市有土地單價調整率業已配合委員意見修正為 97%。	詳參巨乘估價報告書
	3.事業計畫附錄三：住戶管理規約第十條第一項「本公寓大廈區分所有權人同意自太平洋建設股份有限公司代管期間結束後，由本公寓大廈區分所有權人分攤本公寓大廈管理、維護、水電等一切公共費用」，請實施者修正為「實施者自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、維護費、水電費及瓦斯費等相關費用由實施者支付。」第十條第二項第一款，實施者代為預收 3 個月之管理費 1 節，請修正為「管理費用依各區分所有權人其共有之應有部分比例分擔之，為有效管理服務以及如期繳納公共水電費用等起見，住戶應依管理委員會開立請款單如期繳納。」	已配合貴局意見修正，有關附錄三、住戶管理規約第十條第一項及第二項部分業已配合貴局意見修正完竣。	詳事業計畫 P 附錄-9
	4.請實施者於事業計畫案加註：		
	(1)實施者應配合本局驗收等相關事宜，且自房屋交付本局使用之日起建築物裝修或其他保固 1 年，樑柱結構體 15 年、防水保固至少 2 年，實施者於交屋同時並提供本局保固書，確實保證交屋後維修服務。	已配合貴局意見修正，相關加註事項業已配合增載於事業計畫貳拾、其他應加表明之事項內容。	詳事業計畫 P20-1
	(2)自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。	已配合貴局意見修正，相關加註事項業已配合增載於事業計畫貳拾、其他應加表明之事項內容。	詳事業計畫 P20-1
	(3)本案所有營業稅由實施者負擔及支付。	已補充說明，因本案計畫係於 99 年 3 月報核，共同負擔費用中並無提列營業稅，且依 99 年 1 月 22 日臺北市都市更新處召開之「釐清都市更新事業辦理權利變換時，是否涉有營業稅之課徵疑義」會議紀錄，都市更新之權利變換視為合建分屋、物物交換，土地所有權人分回房屋應課徵營業稅，是故有關 貴局參與權利變換分回之價值，若屬應分配價	—

編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形	修正頁碼
		值範圍之營業稅應由 貴局繳納，若為超選部分而所繳納差額價金部分，則由實施者繳納該部分營業稅。	
	5.權利變換計畫之表 11-2 更新前各土地權利價值表、表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表、表 12-1 費用共同負擔表、表 16-1 土地及建築物分配清冊所載之土地權利價值合計金額與權利價值比例不一致，請實施者檢視修正。另空氣污染防治費核計與開面積 1,278.56 平方公尺，經核對表 10-3 建築面積檢討表內無相關數據，請實施者檢視修正。	已配合貴局意見修正。 1.有關權利變換計畫之表 11-2 更新前各土地權利價值表、表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表、表 12-1 費用共同負擔表、表 16-1 土地及建築物分配清冊所載之土地權利價值合計金額與權利價值比例誤植部分業已修正完竣。 2.有關表 10-3 建築面積檢討表業已配合修正建築面積為 1,278.56 m <sup>2</sup> 。	詳參事業計畫 P10-11；權利變換計畫 P11-1 至 P11-5、P16-2 至 P16-5
(三)	消防局 吳幹事尚欣(書面意見)		
	1.救災活動空間邊緣側為雲梯消防車操作時腳架放置處，若邊緣側為公共排水溝將無法承受腳架操作時之荷重，基地北側救災活動空間調整至汀州路一段，救災活動空間邊緣側有一側為公共排水溝，請調整位置。	已配合幹事意見修正，已調整基地北側雲梯車位置，詳圖 12-1。	詳事業計畫 P12-2
	2.基地東北側建築物外牆開口似乎不在救災活動空間水平距離 11 公尺範圍內，請補充建物外牆開口與救災活動空間之實際距離。	已配合幹事意見修正，已於圖面補充標註，詳圖 12-1。	詳事業計畫 P12-2
	3.應於消防車輛救災動線及救災活動空間圖面標示各救災活動空間地面之坡度、承重，並確認該活動空間地面全程順平無高度落差。	已配合幹事意見修正，已於圖面補充標註，詳圖 12-1。	詳事業計畫 P12-2
(四)	文化局 宋幹事傳明(書面意見)		
	本案基地內無受保護樹木，亦無古蹟或歷史建物，本局無意見。	敬悉。	—
(五)	財政局 張幹事孟純		
	1.有關增提制震設備一節，附錄-30，所附制震阻尼器報價單每組 38 萬元，似較其他審議案件以每組 20-25 萬元為高，建議提請委員討論。	已補充說明，本案擬施作之制震阻尼器規格噸數為 100 噸，阻尼尺寸為 5mm，其效能優於一般案件所提之制震壁，故每組設備費用略高於其他案件所提費用，且經實施者說明後，業已經第 124 次都市更新及爭議處理審議會審決同意本項費用提列。	—
	2.貸款利息以 48 個月提列，均較審議會一般案例以 36 個月提列為長，建請下修為 36 個月。	已補充說明，本案貸款利息期間業已經第 124 次都市更新及爭議處理審議會審決同意修正以 42 個月計算。	詳參事業計畫 P15-1、P15-5
(六)	地政局 鄭幹事益昌		
	1.三家估價報告書部分： 有關公共設施道路用地之價值查估部分，請依 101 年 7 月 13 日及 102 年 1 月 25 日「都市更新案範圍內既成道路及公共設施保留地之估價原則」會議結論，併同考量容積貢獻度及整體效益評估之。	已配合幹事意見修正，巨乘估價報告書有關公共設施道路用地價值查估已按該會議結論進行評估，詳參估價報告書 P119~P122。	詳巨乘估價報告書
	2.巨乘估價報告書部分： (1)P136 比較標的 3 價格日期調整百分率，請作合理修正。	已配合幹事意見修正，價格日期係為誤植，比較標的三之成交日期為 98 年 08 月與本案價格日期相近故無須做價格日期修正。	詳巨乘估價報告書
	(2)P161、P162_B2 棟距之價格修正與 P158 水平效用調整表有不一致之情形，請釐清。	已配合幹事意見修正，已重新檢視棟距修正，將原先 B2 調整之-1%，修正為與比準戶相同水準之 0%，調整後 1~23F 住宅部份平均單價上修為 50.11 萬元/坪。	詳巨乘估價報告書
(七)	交通局幹事 李幹事慧		
	針對交通影響評估報告部分意見： 1.本案因申請停獎，爰請補充基地周邊 300 公尺停車供需之評估範圍。	已配合幹事意見修正，已補充基地周邊 300 公尺停車供需調查。	詳參交評報告書

編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形	修正頁碼
	2.請補充停管處最近年度(100年)停車供需調查資料。	已配合幹事意見修正，已補充停管處100年度停車供需調查資料。	詳參交評報告書
	3.基地開發衍生之停車需求及裝卸貨應自行滿足並採內部化處理，並請相關規約等文件內註明：「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。	已配合幹事意見修正，基地自身衍生停車需求及裝卸貨需求均內部化處理，並納入相關規約文件內註明。	詳參交評報告書
	4.本案請於圖面補充標示停車場停車格尺寸、車道寬度、車輛迴轉半徑等設施標示。補充說明停車場出入口車道書圖等。	已配合幹事意見修正，停車場書圖將補充標示格位尺寸、車道寬度及車輛迴轉半徑等設施。	詳參交評報告書
	5.本案請補充說明 B1 機車停車場及 B2 自設法定汽車位與停車位係如何區隔，且未來如何管理。	已補充說明，本案獎勵車位均集中設置，B1F 及 B2F 通往法定自設停車空間均設置有管制柵欄管控，限制公眾外車進入，住戶則持感應卡進出，以確保住戶之安全與隱私。	詳參交評報告書
	6.本案申請獎增車位係屬公共使用，請依身心障礙者權益促進法規定按比例設置身心障礙者專用停車位，請身障機車停車位至出入口之車道寬度均應維持 1.5 公尺以上，以確保身障專用機車可通行。	已配合幹事意見修正，獎勵停車位將依規定設置 2% 身心障礙者專用停車位，格位尺寸及通道寬度將依規定設置，確保身障專用車輛通行。	詳參交評報告書、事業計畫 P10-30
	7.本案檢附申請單位名稱、負責人之姓名、地址、營利事業統一編號等相關資料，評估委託書、附錄二請檢附報告撰寫者之簽章，請檢附依法登記執業之交通工程技師簽證。	已配合幹事意見修正，已補充申請單位資料、評估委託書、交通工程技師簽證與簽章。	詳參交評報告書
	8.補充分析有無停車獎勵下對基地周邊道路交通流量、服務水準及其交通影響比較，並說明其相對應之交通措施。	已配合幹事意見修正，已補充分析基地無停車獎勵之周邊道路服務水準分析。	詳參交評報告書
	9.補充說明自行車騎乘空間、停車格、路線與周遭地區串聯。	已配合幹事意見修正，已補充自行車車動線圖示。	詳參交評報告書
	10.請再檢視停車場出入口位置是否符合本府「臺北市建築執照有關汽機車出入口面臨道路開口設計審查原則」。	已補充說明，本案申請建照時會依相關規定辦理及檢討。	—
	11.請標示人行道有效行人通行空間尺寸(扣除植栽及公共設施)，以利審視。	已補充標示，詳圖 12-1。	詳事業計畫 P12-2
	12.請說明報告書 P4-10 之「2M 消防救災通道」為何。	此為雲梯車消防救災所需，故 6 米計劃道路不足 8m，需自行退縮 2 米，詳圖 12-1。	詳事業計畫 P12-2
(八)	新工處 陳幹事家邦(書面意見)		
	1.本案有關實施者擬捐贈(道路用地)及協助開闢基地東南側都市計畫道路(轉角處)部分因最窄處僅有約 3.2 公尺，建議實施者協助將該轉角更新單元外側之既有棚架部分一併拆除後開闢為道路，以利車輛通行。	遵照辦理，有關本案協助開闢基地東南側都市計畫道路(轉角處)部分，實施者承諾後續將配合幹事意見拆除該轉角更新單元外側之既有棚架部分，並開闢為道路，以利車輛通行。	—
	2.本案有關實施者捐贈(道路用地)及協助開闢南側及東南側計畫道路範圍已大致可供人車通行，為仍有小部分路段寬度較窄恐無法通行汽車，是否核給容獎謹遵大會之決議。(實施者承諾東南側更新單元外 T 棚協助拆除、開闢道路。)	已補充說明，有關△F4-2(協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積)部分業已經第 124 次都市更新及爭議處理審議會審決同意給予。	—
	3.本案協助開闢計畫道路之設計圖說，請列管實施者循建管程序提送至新工處及水利處查同意後再行施作。	遵照辦理，本案協助開闢計畫道路之設計圖說，後續將配合幹事意見循建管程序提送至新工處及水利處查同意後再行施作。	—
(九)	都發局建築管理科		
	本案另案申請廢止汀州路一段 340 巷及同巷 2 弄、3 弄、4 弄現有巷道，實施者已經在 101 年 12 月 17 日依「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」第六條規定向都發局申請廢巷，經建管科檢視該申請書件及與申請人溝通結果，得知申請人無法檢齊「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」第四條申請要件規定「同一街廓內擬廢止巷道及臨接該巷道兩側之每筆土地所有權人及地上權人之人數，應有部分均超過五分之三之同意。」門檻規定，並於 1 月 9 日發文通知補正，若於 2 月 8 日無法補齊，將依規定駁回申請。	已補充說明，有關本案汀州路一段 340 巷及同巷 2 弄、3 弄、4 弄現有巷道廢止部分，後續將依臺北市更新處 102 年 5 月 27 日北市都新事字第 10230935600 函所載協商內容，由實施者切結於 340 巷一弄以北之路段併廢巷後無條件保留公眾通行後，再依循「臺北市都市更新自治條例」第十條規定辦理汀州路一段 340 巷及同巷 2 弄、3 弄、4 弄現有巷道之廢止。	詳事業計畫 P10-1 至 P10-2

編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形	修正頁碼
(十)	羅委員孝賢 B1 法定機車位與獎勵機車位應利用車檔等設備做區隔，以保障住戶權益。	已配合委員意見修正，法定及獎勵機車位各別集中設置，並以柵欄機管制，詳地下一層平面圖。	詳事業計畫 P10-30
(十一)	丁委員翰杰 1.實施者說明本案 109-1 地號市有土地單價調整率修正為 95%，惟與基地內其他土地單價調整率 99%~151%相較，估價仍有偏低之情形，請本案實施者將市有土地單價調整率修正為 97%。 2.有關貸款期間之計算期間建議採 36 個月與 48 個月之中間值以 42 個月計算。	已配合委員意見修正，有關本案 109-1 地號市有土地單價調整率業已配合決議修正為 97%。 已配合委員意見修正，有關貸款期間之計算期間業已配合決議下修為 42 個月。	詳巨業估價報告書 詳參事業計畫 P15-1、P15-5
(十二)	林委員秋錦 實施者提列造價 13.59 萬/坪，其中特殊建材為 0.59 萬/坪，使用特殊建材，為房價估價一坪為 50 萬元工程造價是否合理反映於更新後的房價。	已補充說明，本次審議會版，特殊建材中有二、三級設備差異費用已刪除，若以產權坪計算造價單價，則每坪為 11.9 萬元/坪，本次評估房價平均單價 50.1 萬元/坪應已合理反映造價水準。	—
(十三)	陳委員美珍 實施者提列造價稍高，但更新後房價相較此區為仍屬偏低，實施者應自行吸收部分費用。	已配合委員意見修正，本案共同負擔金額業已配合決議取消特殊建材設備費用中二、三及差異費用之提列，其共同負擔比例已由 44.47% 下修至 42.46%。	詳權利變換計畫 P12-1
(十四)	都市更新處 1.圖 10-5、圖 10-6 圖面不清晰，請於核定時檢具清晰版本，並自行檢視計畫書內書圖之清晰度。 2.公寓大廈管理基金法源有誤，請修正。 3.現金流量表內文字，請修正為「出售」折價抵付共同負擔房地價值「收入」。 4.經常管理費之通知交屋日起，請刪除通知兩字。	已配合貴處意見修正，已調整圖面解析度。 已配合貴處意見修正，有關公寓大廈管理基金法源業已配合修正為「公寓大廈管理條例施行細則」。 已配合貴處意見修正，現金流量表內文字業已修正為「出售折價抵付共同負擔房地價值收入」。 已配合貴處意見修正，有關拾陸、管理維護計畫內經常管理費收支基準業已配合刪除「通知」文字。	詳事業計畫 P10-12 至 P10-72 詳事業計畫 P15-4 詳事業計畫 P15-8 詳事業計畫 P16-1
決議：			
(一)	建築容積獎勵部分 1.△F3(更新時程之獎勵容積)同意給予 517.95 平方公尺(法定容積 5%)之獎勵額度。 2.△F4-2(協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積)原則同意給予 963.11 平方公尺(法定容積 9.3%)，後續授權更新處覆實計算後給予獎勵額度。 3.△F5-1(考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積)同意給予 1,035.90 平方公尺(法定容積 10%)之獎勵額度。 4.△F5-3(供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)原則同意給予 893.82 平方公尺(法	遵照辦理，感謝委員支持。 遵照辦理，感謝委員支持。 另補充說明因配合新工處幹事意見，本案承諾協助開闢單元東南側轉角處之計畫道路，且修正漏植之 83-4 地號開闢面積，故協助開闢計畫道路面積由原 458 m <sup>2</sup> 修正為 544 m <sup>2</sup> 。惟另配合營建費用及更新後銷售單價之修正，導致銷售淨利由 96,292 元/m <sup>2</sup> 上修至 98,150 元/m <sup>2</sup> ，故△F4-2 獎勵容積由原申請之 963.11 平方公尺下修至 949.61 平方公尺。 遵照辦理，感謝委員支持。 遵照辦理，感謝委員支持。	— — — —



編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形	修正頁碼
	定容積 8.63%)之獎勵額度，後續授權更新處覆實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。		
	5.△F5-5(更新基地規模之獎勵容積)同意給予 476.51 平方公尺(法定容積 4.6%)之獎勵額度。	遵照辦理，感謝委員支持。	—
	6.△F5-6(建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)原則同意給予 621.54 平方公尺(法定容積 6%)之獎勵額度；另請實施者於申請建造執照時繳交容積獎勵乘以本案銷售淨利之保證金，並承諾於建照申報開工前取得綠建築候選證書及通過綠建築分及評估「銀級」以上。	遵照辦理，感謝委員支持。	—
	7.增設室內公用停車空間之獎勵額度，依本府交通局及都市發展局審查結果辦理，建議以本次申請 1,500 平方公尺(法定容積 14.48%)之獎勵額度為上限；另請實施者於事業計畫中載明未來使用及營運管理方式，並於住戶規約中載明。請依委員及幹事之意見修正。	遵照辦理，感謝委員支持，另有關交通影響評估報告部分業已配合委員及幹事意見修正完竣。	詳參事業計畫 P 附錄-16 至 P 附錄-18；交評報告書
(二)	建築規劃設計部分		
	有關本案機車道之機車出入口與轉角公園設計之修正情形，經實施者說明後，予以同意。	遵照辦理，感謝委員支持。	—
(三)	協助開闢都市計畫道路部分		
	本案協助開闢更新單元內都市計畫道路之公私權屬情形、預計取得方式等，及現有巷抵充溝通協調辦理情形，經實施者說明後，予以同意。	遵照辦理，感謝委員支持。	—
(四)	財務計畫部分		
	1.本案既以二級建材設備作為營建成本計算基準，計畫案內附錄五、建築工程建材設備等級表內使用建材及設備內容，使否均符合「臺北市都市更新事業(重建區段)建築工程造價基準」建材設備等級表規範，另本案提列 67,412,293 元之特殊建材費用之必要性，經實施者說明後，制震系統及活化水處理用同意提列，三級建材用二級建材差額提列不予同意。	遵照辦理，感謝委員支持，另有關二、三級建材差異費用業已配合決議取消提列。	詳參事業計畫 P15-1、P15-3
	2.本案之更新規劃費用使否包含開發整合費用，另人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列之必要性，經實施者說明後，予以同意。	遵照辦理，感謝委員支持。	—
	3.本案拆遷安置費、空污費、信託管理費，經實施者說明後，予以同意。另貸款利息之修正情形，請依委員建議將貸款利息期限修正為 42 個月。	遵照辦理，感謝委員支持，另有關貸款利息期間業已配合決議修正為 42 個月。	詳參事業計畫 P15-1、P15-5
(五)	交通停獎部分		
	1.本案更新後戶數 171 戶，法定汽車車位 167 輛，實設汽車車位 270 輛，增加 103 輛，其中 100 輛為停獎車位，其必要性、合理性及開放性，經實施者說明後，請依交通局意見修正。	已配合會議決議意見修正，有關交通影響評估報告部分業已配合交通局意見補充及修正完竣。	詳參交評報告書
	2.本案停獎車位規劃於地下 1、2 層，且皆由實施者分配，其必要性及公益性，經實施者說明後，請依交通局意見修正。	已配合會議決議意見修正，有關交通影響評估報告部分業已配合交通局意見補充及修正完竣。	詳參交評報告書
	3.請實施者於報告書內說明停獎車位如何開放供社區使用及親善措施。	已配合會議決議意見修正，本案獎勵增設之停車位將依規定提供公眾使用，並研擬有效之管理方式，其中基地所在里別里民停車費率將採九五折優惠，鼓勵當地里民月租停放使用，詳細內容詳停車空間使用管理計畫。	詳參事業計畫 P 附錄-16 至 P 附錄-18；交評報告書
(六)	消防救災部分		

編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形	修正頁碼
	本案消防救災空間及動線規劃依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討情形，經實施者說明後，請依消防局書面意見修正。	已配合會議決議意見修正，有關本案消防救災空間及動線規劃檢討業已依消防局書面意見修正完竣。	詳事業計畫 P12-1 至 P12-2
(七)	權利變換及估價部分		
	1.本案估價報告書更新前之比較標的與勘估標的價格日期調整率、比較標的面積條件妥適性等，及更新後比較標的與勘估標的價格日期調整率、面積對房價關聯性、各樓層價值估算結果等適妥性之修正情形，經實施者說明後，請依地政局意見修正。	已配合會議決議意見修正，有關本案估價報告書部分業已配合地政局意見修正完竣。	詳參巨乘估價報告書
	2.本更新單元內道路用地之價值查估，係以評價基準日當時之公告土地現值加計 1.3 成，作為其更新前(合併後)之土地權利價值，其計算結果是否妥適，以及對相關權利人權益之影響，經實施者說明後，予以同意。	遵照辦理，感謝委員支持。	—
	3.有關更新後二樓以上平均單價是否反映本案建材與建築設計之特殊性、平面車位價格之合理性、與共同負擔比達 44.47%之必要性，經實施者說明後，請依委員及幹事意見修正。	已配合會議決議意見修正，本案共同負擔金額業已配合決議取消特殊建材設備費用中二、三及差異費用之提列，其共同負擔比例已由 44.47% 下修至 42.46%。	詳參事業計畫 P15-1、P15-3；權利變換計畫 P12-1
(八)	廢巷改道部分		
	本案廢巷事宜，請更新處兩週內邀法務局、都發局、建管處、新工處等相關單位召開研商會議，再提會報告。	已補充說明，有關本案汀州路一段 340 巷及同巷 2 弄、3 弄、4 弄現有巷道廢止部分，後續將依臺北市更新處 102 年 5 月 27 日北市都新事字第 10230935600 函所載協商內容，由實施者切結於 340 巷一弄以北之路段併廢巷後無條件保留公眾通行後，再依循「臺北市都市更新自治條例」第十條規定辦理汀州路一段 340 巷及同巷 2 弄、3 弄、4 弄現有巷道之廢止。	詳事業計畫 P10-1 至 P10-2
(九)	人民陳情部分		
	本案雖符合法定同意比例門檻，惟尚有近三成所有權人尚未同意，請仍有陳情意見反映，相關溝通協調辦理情形，經實施者說明後，請實施者持續溝通協調整合。	遵照辦理，實施者後續將持續與尚未同意之所有權人溝通協調。	—
(十)	本案都市更新事業計畫及權利變換計畫請本市都市更新處會同相關單位召開廢巷事宜研商會議後，再提會報告確認，其餘計畫內容修正後通過。	遵照辦理。	—
附帶決議			
	請本市都市更新處就超高樓層建物貸款期間之計算邀請相關單位討論。	敬悉。	—



# 擬定臺北市中正區永昌段三小段 159 地號等 113 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案 都市更新及爭議處理審議會第 91 次會議意見回應綜理表

開會時間：101 年 4 月 2 日(星期一)

依據 101 年 7 月 4 日府都新字第 10131080400 號函

編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形	修正頁碼
(一)	郭委員國任已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第 12 點規定，自行離席迴避。	敬悉。	-
(二)	本案依審議委員、幹事意見修正決議，修正完畢後再提審議會審議。	遵照辦理。	-
1.	交通局李幹事慧		
	(1)有關本案機車道之機車出入口與轉角廣場公園產生衝擊，請實施者予以修正。	已配合幹事意見修正，已配合修改機車車道，避開轉角廣場公園。(詳 1 層平面)	專業計畫 P10-12
	(2)報告書 P10-32 車位 101 號至 106 號之顏色非停獎標示，請實施者予以修正。	已配合幹事意見修正，地下 3 層車位顏色已修正為法定車位顏色。(詳地下 3 層平面)	專業計畫 P10-32
	(3)交通影響評估報告中缺漏第三章重大發展計畫之說明，請實施者予以修正。	已配合幹事意見修正，交評報告補充第三章重大發展計畫內容。	交評報告 P3-1
	(4)報告書 P5-14 停獎機車人行動線和計畫書標示不一致，請實施者予以檢討修正。	已配合幹事意見修正，停獎機車人行動線標示已修正完竣。	交評報告 P5-14
	(5)本案基地大於 1500 平方公尺，汽車於地下層目前規劃為單車道通行，請實施者予以檢討車道中間及可迴轉部分，檢討為雙車道通行。	已補充說明，已依建築技術規則檢討車行數量<50 輛，故可規劃為單車道。(詳地下各層平面)	專業計畫 P10-30~P10-33
	(6)本案汀州路 340 巷 3 弄應屬底端廢止無疑，惟因南側道路未完整開闢，仍應確認其餘弄別是否具穿越功能，並符合廢巷相關規定。	已補充說明，本案汀州路一段 340 巷 6 弄之寬度(5.71m~5.77m)雖已大於擬廢止巷道(汀州路一段 340 巷)之寬度(3.28m~3.33m)，並於本案東側 6m 計畫道路開闢後，實不影響更新單元外南側居民對汀州路一段 340 巷之交通需求，且為考量保障本案更新單元完整性，有關案內現有巷道廢止刻正依「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」規定另案辦理。	專業計畫 P10-1~P10-2
	(7)小車位 80 號、141 號、228 號現有規劃鄰接牆側柱邊情形，請檢討出入口設計。	已配合幹事意見修正，已修改為大車位(250x600cm)。(詳地下 2 至 4 層平面)	專業計畫 P10-31~P10-33
2.	建管處吳幹事琇瑩		
	(1)有關本案鄰棟間隔、屋頂裝飾物、特別安全梯排煙室範圍及面積、空調主機已移置陽台內置放、自設機車位已納入免計樓地板面積抵減、21 層以上落物曲線檢討、48 營 0001 號營造剩餘建築物合法性，本處均無意見。	敬悉。	-
	(2)外側露樑須小於 60 公分，請實施者予以檢討修正。	已配合幹事意見修正，已於平面標示尺寸檢討外側露樑寬度<60 公分。(詳各層平面)	專業計畫 P10-17~P10-26
	(3)請實施者確認廢止巷道，是否從底端廢止且皆位於更新單元範圍內，以及南側街廓居民對於現有巷道無通行之必要。	已補充說明，本案汀州路一段 340 巷 6 弄之寬度(5.71m~5.77m)雖已大於擬廢止巷道(汀州路一段 340 巷)之寬度(3.28m~3.33m)，並於本案東側 6m 計畫道路開闢後，實不影響更新單元外南側居民對汀州路一段 340 巷之交通需求，且為考量保障本案更新單元完整性，有關案內現有巷道廢止刻正依「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」規定另案辦理。	專業計畫 P10-1~P10-2
3.	消防局吳幹事尚欣(書面意見)		
	(1)消防車輛救災動線至救災活動空間均應為硬質鋪面且保持平坦，本案基地內留設之	已配合幹事意見修正，已依規定檢討於基地內留設 6M 通路供消防車通	專業計畫 P12-2

編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形	修正頁碼
	6M 通路有植栽，不符規定。(P12-2)	行至 8X20 救災活動空間。(詳消防救災及動線規劃)	
	(2)汀州路一段救災活動空間位於現有人行道部分，應確認與道路順平無高度落差。(P12-2)	已配合幹事意見修正，已依規定檢討地面順平無高低落差。(詳消防救災及動線規劃)	事業計畫 P12-2
	(3)基地南側救災活動空間位於地下室開挖範圍，應請結構技師計算及確認能承重 75 噸以上。(P12-2)	已配合幹事意見修正，將依規定及需求，於一樓板設計時考量其最大可能載重。	事業計畫 P12-2
	(4)請以高樓層為準(本局雲梯車最高為 72 公尺)，標示各處供救災進入之建築物外牆開口(窗口、陽台等)位置及各處救災活動空間與前述外牆開口之實際水平距離。(P12-2)	已配合幹事意見修正，已於計畫內容補充標示建築物外牆開口與救災活動空間之水平距離。	事業計畫 P12-2
4.	財政局張幹事孟純		
	(1)本案營建費用以 RC 第 2 級提列，另加計 2、3 級差異費用 6,018 萬餘元一節，一工程造價基準之規定，各級工程造價提列時，應符合 6 項必要項目及其他自選 3 項以上項目為該級建材，作為是否符合該級建材設備審議原則，本案增提之 2、3 級差異費用並未符合上述規範，另經檢視所附建材設備等級表，部分自評為 3 級建材者，亦符合 2 級建材規定，尚無從區分其差異，爰建議刪除本項建材差異費用。	已補充說明，本案係為考量避免住戶負擔過高成本，以 2 級建材設備作為興建工程之基礎，惟實為提升建築物價值，符合現有市場水準，增加部分以 3 級建材為標準之特殊建材設備且僅以差價方式提列，例如電腦馬桶、實木地板等，施作後可實質對居民生活品質提升。	事業計畫 P15-2~P15-3
	(2)本案拆遷安置費以 48 個月提列、空汙費以 42 個月、貸款利息以 54 個月提列，均較一般案例長，建議依審議會一般案例提以 36 個月提列。	已補充說明，本案為求施工品質，施工期經專業單位檢討應為 42 個月，惟配合審議意見，施工期之計算調整為 36 個月，其餘 6 個月由實施者自行吸收，相關說明如下： 1.安置期間之計算，係依目前規定由建物騰空點交拆屋起至更新後建物接管完成日止，以施工期 36 個月計算，安置期間共約 42 個月。 2.空氣污染防治費主要為因應施工期間避免周邊環境受工程影響而所必須支付費用，故以施工期 36 個月計算。 3.於計畫核定後，開始支付住戶拆遷補償費用，實施者亦需按各階段支付全部工程費用，故有關貸款期間計算，本案目前以計畫核定至開工加上施工期間以及取得使照至產權登記日止，共計 4 年。	事業計畫 P15-4~P15-5
	(3)信託管理費部分，請實施者依審議會通過案例，就信託費用中涉及私有土地部分之信託，納入共同負擔費用，至建築資金等部分則應由實施者自行吸收，不可納入共同負擔費用，如報價資料無法區分土地或資金信託部分，則建議參考審議案例以合約金額半數提列。	已配合審議意見修正，有關本案信託費用業依審議案例以合約金額半數提列，故信託費用由 16,255,890 元調降為 8,235,000 元。	事業計畫 P15-6
5.	財政局		
	本局經營現有巷道無涉抵充問題，應以權利變換方式進行分配，且不因本局參與分配而減損私地主權益，請實施者與本局進行選配協調。	已配合貴局意見修正，有關單元範圍內貴局經營現有巷道土地已改為參與權利變換進行分配，應分配價值為 91,366,662 元，本案並於 101 年 11 月 9 日發文函請台北市政府財政局補行選配作業，目前先以模擬選配結果計算差額價金，後續再俟實際選配結果配合修正計畫內容。	詳參權利變換計畫 P16-2
6.	國產局北辦處		
	(1)目前有 5 筆道路用地參與更新，除 26-1 地號參與權利變換領取權利金，另外 4 筆領取現金補償，但於事業計畫書 P8-1 頁，仍是以公告現值計算與權利變換計畫書分配清冊所載內容不符，請實施者釐正事業計畫書內容。	已配合貴處意見修正，有關事業計畫第八章內容業已依權利變換計畫所載更新前價值釐正。	事業計畫 P8-1
	(2)本案仍以上限提列風險管理費用及銷售管理費用，建議實施者考量予以調整。	已補充說明，因本案土地建物產權複雜且所有權人數眾多，自 94 年啟	事業計畫 P15-6

編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形	修正頁碼
		動更新事業至今已歷 7 年多，依其辦理面積與人數作比較實屬複雜案件，若以 100 年公告之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」估算，本案風險管理費費率可提列至 14%，目前本案風險管理費僅提列 12%，且另因近期央行頻頻釋出打房政策，實質影響房地產市場行情，氣氛持續低靡，故有關本案管理費之提列應仍屬合理。	
7.	陳委員美珍		
	(1)計畫書內容無敘明選配原則，請實施者補充。	已配合委員意見修正，於計畫書內載明私有土地部分將依『都市更新權利變換實施辦法』第 11 條規定辦理。	專業計畫 P13-1
	(2)信託管理費用現採銀行報價提列，請實施者提供費用明細；更新規劃費用有否包含開發整合費用，若有請實施者酌減人事行政管理費用。	已配合委員意見修正及補充說明 1.本案信託係於更新事業核定後簽署，目前尚無相關費用明細，故依審議通案原則扣除公有土地不參與信託後，以報價單所載金額減半提列。 2.本案更新規劃費用僅包括研擬更新事業計畫與權利變換計畫書圖及相關法定程序辦理之作業費用，並無開發整合費用。	專業計畫 P15-6 專業計畫附錄-36
	(3)估價契約現由三家估價機構與更新規劃單位簽訂，似有違由實施者委請估價機構之法令規定，請檢附實施者與估價機構簽訂之合約。	已補充說明，因實施者已委託規劃單位辦理一切本案都市更新事業申請手續，故有關估價契約委由實施者授權的規劃單位與估價機構簽訂，並無違背現行法令規定。	-
	(4)本案制震費用，廠商報價與他案相較似有偏高，請實施者再予檢討。	已配合委員意見修正，本案再請結構單位檢討，配合調整制震壁組數與降低制震壁單價，以符審議通案原則，故本案制震費用下修為 6,384,000 元。	專業計畫 P15-3
	(5)實施者採權變與合建擇優方案辦理，簽約時應有明確選項。	遵照辦理。	-
	(6)本案停車位規劃於地下 1、2 層，且皆由實施者分配，如未來出售則無法滿足公共利益。	已補充說明，本案獎勵車位皆由實施者分配，未來將統一經營管理開放使用，應符合滿足公共利益之需求，若由各所有權人進行分配，未來不管是管理上或是開放公眾使用上，將產生窒礙難行之處。	-
	(7)本案基地面積大且設計建蔽率約僅 27.77%，留有大量法定空地，以及豪宅外觀設計，雖周圍均屬老舊建物型態，仍具備區段、規模與設計等良好條件，其本案更新後價格偏低，導致共同負擔比例偏高。	參酌委員意見，本案更新後比較法對於區位條件中「其他-區域景象」一項減少調整幅度，由-3%、-5%、-5%調整至-2%、-3%、-3%，更新後比準戶第四層單價由 454,000 元/坪提高為 462,000 元/坪。均價由 48.8 萬元提升至 50.0 萬元/坪。	估價報告書 P125
	(8)關於財政局更新單元內住宅區之土地被抵充是不合理之作法，請實施者再予檢討。	已配合貴局意見修正，有關單元範圍內貴局經管現有巷道土地已改為參與權利變換進行分配，應分配價值為 91,366,662 元，本案並於 101 年 11 月 9 日發文函請台北市政府財政局補行選配作業，目前先以模擬選配結果計算差額價金，後續再俟實際選配結果配合修正計畫內容。	權利變換計畫 P16-2
	(9)建築規劃設計應採使原住戶有能力進住。	已補充說明，本案考量原所有權人均能遷回原住處，有關建築配置亦配合各所有權人之應分配價值進行規劃設計，故目前除 1 位原住戶表示不願參與分配者外，另 3 位原住戶因不願合併分配，致未達最小分配價值不能參與分配，其餘原住戶皆可搬回。	
8.	林委員純綺		
	(1)拆除工程費用未依建物構造類別提列，請實施者予以修正。	已補充說明，本案拆除工程費用業已依 100 年臺北市政府公告之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定之 1 至 3 樓加強磚造拆除單價 400 元/m <sup>2</sup> 計列。	專業計畫 P15-2

編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形	修正頁碼
	(2)請實施者以本案申請報核日期調整貸款年期及利率，並建請考量刪除二級與三級建材差異費用。	已配合委員意見修正及補充說明。 1.本案貸款利率業已依計畫報核當期(99年3月)央行公告之五大行庫基準利率 2.56%及郵政定存儲金利率 1%，以七成融資及三成自有資金方式計算，故貸款利率經計算為 2.09% 2.本案係為考量避免住戶負擔過高成本，以 2 級建材設備作為興建工程之基礎，惟實為提升建築物價值，符合現有市場水準，增加部分以 3 級建材為標準之特殊建材設備且僅以差價方式提列，例如電腦馬桶、實木地板等，施作後可實質對居民生活品質提升。	專業計畫 P15-2~P15-3、 P15-5
	(3)本案信託管理費，若有無法區分自有資金，無法區分部分請實施者依通例 1/2 核算。	已配合審議意見修正，有關本案信託費用業依審議案例以合約金額半數提列，故信託費用由 16,255,890 元調降為 8,235,000 元。	專業計畫 P15-6
	(4)住戶規約關於管理費用之收取時點，請由通知交屋日修正為交屋日。	已配合委員意見修正，住戶規約關於管理費用之收取時點已修正為交屋日。	專業計畫附錄-9
	(5)計畫內容未載明本案選配原則，請實施者再予詳述說明。	已配合委員意見修正，於計畫書內載明私有土地部分將依『都市更新權利變換實施辦法』第 11 條規定辦理。	專業計畫 P13-1
	(6)住宅區土地不屬無償撥用，本案不應採抵充方式辦理，且若財政局因此參與權變分配並未減損地主權益。	已配合貴局意見修正，有關單元範圍內貴局經管現有巷道土地已改為參與權利變換進行分配，應分配價值為 91,366,662 元，本案並於 101 年 11 月 9 日發文函請台北市政府財政局補行選配作業，目前先以模擬選配結果計算差額價金，後續再俟實際選配結果配合修正計畫內容。	權利變換計畫 P16-2
9.	地政局曾幹事錫雄		
	(1)目前審議會版本中徐姓地主各持分 1/3 土地，更新後應分配價值各有 8 百餘萬元，而本案最小分配單元價值為 6 百餘萬元，故應可進行選配，請實施者予以補充說明。	已配合幹事意見修正，有關本案徐姓地主持分 1/3 土地之更新後應分配價值於公開展覽時並未達最小分配單元價值，故本案依都市更新條例第 31 條規定，以現金補償方式辦理，惟本案於提審議會階段配合幹事意見調整建築規劃內容，徐姓地主應分配價值即高於最小分配單元價值，故本案配合幹事意見，於 91 次審議會後即與該地主聯繫溝通選配意願，並於 101 年 8 月 17 日發文提供權利變換意願表、分配申請書、可分配單元權利價值、可分配之車位編號及其位置對照表等相關資料，再考量不影響其他住戶前提下，提供該地主補行選配作業，後續再俟實際選配結果配合修正計畫內容。	權利變換計畫 P15-1
	(2)有關第 78 次審議會所提審議原則，公設保留地及道路用地係以公告土地現值 1.2 倍進行更新前估價估定，惟 101 年 1 月 4 日修正之土地徵收條例，土地徵收補償已改以市價查計，本案道路用地倘仍以公告土地現值 1.2 倍查估，對道路地地主恐欠公允，因應土地徵收改依市價補償，本案建請更新處邀集相關單位及權變估價小組專家學者，針對公共設施保留地估價之進行通案檢討。	已配合委員意見修正。 本案道路用地以市價評估之需求，原則採容積價值計算，其估價步驟如下： 1.估算道路地更新後總允建容積之整體貢獻度 (1)ΔF4-2 協助開闢道路 (2)ΔF5-1 量體、造型、色彩、座落等建築設計 2.利用建地容積獎勵係數還原道路地更新前容積 3.計算該容積價值即道路用地更新前土地價值 本案道路用地相當於公告現值之 1.32 倍。估更新前合併後權利價值比例達 6.252466%。由於本案更新後房價尚未有最後審議結果，若房價提升，則ΔF4-2 之獎勵減少，道路用地價值亦隨之減少，反之亦	估價報告書

編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形	修正頁碼
	(3)本案依各級政府機關互相撥用公用不動產之有償無償劃分原則，住宅區土地係屬有償撥用，故不可採都市更新條例第 30 條以抵充方式辦理。	然。 已配合委員意見修正。 1.本案本次送大會版本已重新估算 109-1 地號之更新前價值比例，詳估價報告書 P76~P83。 2.有關單元範圍內貴局經管現有巷道土地已改為參與權利變換進行分配，應分配價值為 91,366,662 元，本案並於 101 年 11 月 9 日發文函請台北市政府財政局補行選配作業，目前先以模擬選配結果計算差額價金，後續再俟實際選配結果配合修正計畫內容。	權利變換計畫 P16-2
	(4)本案提列之共同負擔比例高達 47.66%，請估價師針對更新後估價再予調整。	已配合委員意見修正，本案更新後估價，二樓以上住宅均價已提升至 50.04 萬元/坪，共同負擔比例已由 47.66% 調降至 44.47%。	權利變換計畫 P12-1
10.	林委員秋綿		
	(1)估價案例所列 2.7 年華廈 6 樓與本案更新後 6 樓價格相同，故本案更新後價格應屬低估。	本案成本法之土地開發評估分析所選用之比較案例 2 為南昌路一段 54 巷內之華廈產品，其所在之區位位於南海路、重慶南路、羅斯福路所圍之街廓內，近南海學園、中正紀念堂等重要公共設施，區位條件較本案為佳。P91、P92 之土開法樓層比較法中已對於其區位條件、臨路寬度、建築設計等項目進行修正，所得之結果為 46.7 萬元/坪，與本案更新後供分配建物第六層整體均價 47.36 萬元/坪相近，故該 6 樓華廈成交價格較高實因區位條件較好，並非本案更新後價格低估。	估價報告書
	(2)估價報告中 P125 頁，關於百達富麗、南海名園，因捷運站距離所修正之區域因素，請估價師再予檢討調整。	植心園距離捷運龍山寺站約 700 公尺，步行約 14 分鐘，南海名園距離捷運古亭站 6 號出口約 450 公尺，步行 7 分鐘。捷運百達富麗距離捷運古亭站 6 號出口約 260 公尺，步行約 5 分鐘。其距離均較本案與此二捷運站為近，修正幅度由原先送審議會版 -4% 分別下降為 -2% 及 -3%，應屬合理。	估價報告書
	(3)道路用地原以公告土地現值 1.2 倍估計更新前價格，惟若有 $\Delta F4-2$ 獎勵之申請即應採市價估計。	已配合委員意見修正。 本案道路用地以市價評估之需求，原則採容積價值計算，其估價步驟如下： 1.估算道路地更新後總允建容積之整體貢獻度 (1) $\Delta F4-2$ 協助開闢道路 (2) $\Delta F5-1$ 量體、造型、色彩、座落等建築設計 2.利用建地容積獎勵係數還原道路地更新前容積 3.計算該容積價值即道路用地更新前土地價值 本案道路用地相當於公告現值之 1.32 倍。估更新前合併後權利價值比例達 6.252466%。由於本案更新後房價尚未有最後審議結果，若房價提升，則 $\Delta F4-2$ 之獎勵減少，道路用地價值亦隨之減少，反之亦然。	估價報告書
	(4)本案既成巷道議題採有償取得或無償取得之方向是不正確，公有地應市有償撥用與無償撥用之問題，住宅區土地應採有償撥用方式辦理。	已配合貴局意見修正，有關單元範圍內貴局經管現有巷道土地已改為參與權利變換進行分配，應分配價值為 91,366,662 元，本案並於 101 年 11 月 9 日發文函請台北市政府財政局補行選配作業，目前先以模擬選配結果計算差額價金，後續再俟實際選配結果配合修正計畫內容。	權利變換計畫 P16-2
11.	新工處陳幹事家邦		
	(1)實施者捐贈私有道路用地，須清除地上物並順平處理，本處始受贈接管。	遵照辦理，本案捐贈私有道路用地部分將依幹事意見辦理。	-

編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形	修正頁碼
	(2)道路開闢部分，請實施者準備設計圖說，依建管程序辦理審查。	遵照辦理，本案協助開闢計畫道路部分將依幹事意見辦理。	-
附帶決議			
	(1)請更新處儘速因應 101 年 1 月 4 日修正之土地徵收條例邀集相關單位再行檢討公共設施保留地及道路用地之估價原則	敬悉，本案單元範圍內道路用地之相關估價原則，將配合更新處邀集相關單位檢討後結論辦理。	-





# 擬訂臺北市中正區永昌段三小段 159 地號等 113 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案 都市更新案幹事複審意見回應綜理表

編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形	修正頁碼
一	<b>【臺北市政府財政局】</b>		
	1.實施者擬具之事業計畫及權利變換計畫，以本局經管該市有土地抵充，未能依都市更新條例等相關規定妥善處理本局經管之市有土地參與都市更新之權益，本局礙難同意本案事業計畫，市有土地將維持巷道使用，並不參與本都市更新案，本局業已於 99 年 12 月 22 日提供上開意見予 貴處，合先敘明。	已補充說明，為加速推動計畫程序，本案尊重貴局意見，惟考量保障住戶權益，後續擬依法增提申請協助開闢計畫道路容積獎勵，並配合貴局意見不抵充既有巷道之方案，建請審議會裁決，以解決財政局參與分配對地主權益造成影響問題。	—
	2.本案既以二級建材設備作為營建成本計算基準，又提列二、三級差異費用 60,188,293 元，是否合理，請實施者修正，並於審議會提出討論。	已補充說明，增列建材差異費用部分，實為提升建築物之永久價值及未來增值性，並符合現有居住水平及市場之水準，例如電腦馬桶、實木地板等等，於施作之後可以對於居民生活品質提升。	—
	3.本案提列 31,710,000 元之特殊建材費用及二、三級差異費用 60,188,293 元，請實施者說明其效益及必要性，並於審議會提出討論。	已補充說明，特殊建材設備中，制震可提高建物結構耐震能力，並減小地上層之層間變位量，增加居住之舒適性。 活水裝置可以改變水質分子結構，分子越小越能於細胞膜間穿梭，代謝有害物質，同時提昇水中帶氧量，促進人體健康。	—
	4.計畫案內附錄五、建築工程建材設備等級表內使用建材及設備，部分內容不符合「臺北市都市更新事業（重建區段）建築工程造价基準」建材設備等級表規範，請實施者再行檢視並修正。	已補充說明，經檢視後符合「臺北市都市更新事業（重建區段）建築工程造价基準」建材設備等級表規範，差異部分另行提列。	—
	5.有關空氣污染防治費工期請以 36 個月計算。	已補充說明，因空氣污染防治費主要為因應施工期間避免周邊環境受工程影響而所必須支付費用，且本案依興建樓層數提列施工期間為 42 個月而非 36 個月，故有關本項費用仍依規定以施工期 42 個月提列計算。	—
	6.不動產估價費 2,000,000 元，依實施者提供之合約影本，3 家估價業者之服務費用均包含選定為權利變換基礎服務費，請實施者再予檢視並修正。	已配合修正，3 家估價業者之服務費用已配合貴局意見扣 2 家未選定為權利變換基礎服務費用，故調整為 1,500,000 元。	詳參 P15-1、P15-5
	7.合法建築物安置期間以 48 個月計算是否過長，請再檢視並修正。	已補充說明，本案安置期間之計算，係依目前規定由建物騰空點交拆屋起至更新後建物接管完成日止，共計約 48 個月，故合法建築物安置期間仍以 48 個月計算。	—
	8.貸款利息之計算期間請以施工期間 36 個月計算。	已補充說明，本案現階段實施者已支付簽約金、建築師等規劃費用，並於計畫核定後，開始支付住戶拆遷補償費用，實施者亦需按各階段支付全部工程費用，故有關貸款期間計算，本案目前以計畫核定至開工加上施工期間以及取得使照至產權登記日止，共計 4.5 年。	—
	9.人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費費率均提列至上限，請調降。	已補充說明，因本案土地建物產權複雜且所有權人數眾多，自 94 年啟動更新事業至今已歷 6 年多，依其辦理面積與人數作比較實屬複雜案件，故有關本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費費率之提列，仍依現行臺北市都市更新共同負擔認列標準採上限申請。	
	10.本案 1-22 樓住宅平均建坪單價約 49 萬元，似有偏低且未反應營建成本，請實施者說明。	本案實施造價依 RC 二級水準提列，包含特殊建材營建坪造價每坪為 138,819 元；比較法所選用案例分別為植心園、南海名園、	—

編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形	修正頁碼
		百達富麗，與本案相較為同級或更佳之建材，且於比較法中修正建材對於價格之影響。本案評估單價約 49 萬元/坪，造價約 13.88 萬元/坪，其成本與銷售單價倍數達 3.53 倍，應已充份反映市場價值。	
二	<b>【國有財產局北區辦事處】</b>		
	1.依 貴處 100 年 8 月 17 日北市都新事字第 10031326301 號函副本暨附件辦理。	敬悉。	—
	2.查 貴處前於 100 年 4 月 1 日召開本案都市更新及爭議處理審議幹事會，本處前以 100 年 3 月 30 日台財產北改字第 1000072941 號函請 貴處責成實施者依本處 100 年 1 月 5 日台財產北改字第 09900359121 號函意旨，修正事業計畫及權利變換計畫書中土地所有權人名冊、土地及建築物分配清冊等相關內容，及於事業計畫書中載明本局經管同小段 26-1 地號等 5 筆國有道路用地處理方式在案。	敬悉。	—
	3.次查實施者太平洋公司業依本處前述 100 年 1 月 5 日函意旨辦理修正，爰本案實施者太平洋公司擬具之事業計畫及權利變換計畫，本處尚無意見，併予說明。	敬悉，感謝貴處指教。	—
三	<b>【財團法人台灣建築中心】</b>		
	1.復 貴處 100 年 8 月 17 日北市都新事字第 10031326301 號函。	敬悉。	
	2.本中心辦理候選綠建築證書及綠建築標章評定係依內政部 98 年 10 月 20 日台內建研字第 0980850160 號令訂定發布之「綠建築標章申請審核認可即使用作業要點」規定，由綠建築評定小組執行評定。函囑提供旨揭都市更新事業計畫內之綠建築審查意見，建請仍依上述規定辦理。	已補充說明，本案將依「綠建築標章申請審核認可暨使用作業要點」之規定檢討。	—
四	<b>【交通局幹事李慧】</b>		
(一)	事業計畫		
	1.停車場於地面一層人行道破口處請增設安全設施，以減少人車衝突。	已配合修正，本案於車道進出入口加設圓凸鏡，警示燈等設施並於地坪鋪面分色處理，以減少人車衝突。	詳參 P10-12、P10-17
	2.地下一層獎勵機車位應配置於機車坡道前，以利公眾使用。	已配合修正，已修改獎勵機車位配置於機車坡道前。	詳參 P10-31
(二)	交通影響評估報告		
	1.停車供需分析，請將本市停管處年度停車供需調查報告納入比較分析，另請補充基地周邊已核准或送審中之停車獎勵空間數，檢討補充說明所提停車獎勵空間之必要性及合理性。	已配合修正。 1.本案已補充停管處 98 年度中正區停車供需調查資料，詳交評 P2-24 表 2-10 及圖 2-12 內容；根據停管處 98 年度停車供需分析調查報告內容，基地周邊各分區停車需求為 1,418 席，停車供給為 964 席，需供比為 1.471，顯示停車供給明顯不足；對照本案調查各分區停車需求為 1,569，停車供給為 1,177 席，需供比為 1.33，停車供給亦明顯不足，顯示本案調查與停管處調查資料接近。 2.本案已補充基地周邊已申請停獎案件分析，詳交評 P4-7 圖 4-1 內容，基地周邊現況既有 3 件已申請核准之停獎案例，申請停獎數量共計有 58 席，經調查該 3 案已申請停獎建物現況停車使用情形均已達飽和。 3.基地週邊 500 公尺影響範圍內停車供給總數為 964 席(停管處調查資料)，總停車需求數為 1,418 席，整體來看需供比為 1.471 (大於 1 顯示供給不符需求)，停車供給不足數為 454 席，基地申請	詳參交評報告書



編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形	修正頁碼
		停車獎勵確有其外部需求性；尤以基地所在分區 33，停車供給為 239 席、需求為 439 席，停車供給不足 200 席，基地申請 100 席獎勵停車位將可協助解決現況停車供給不足之問題。	
	2.圖 5-1、5-2 基地位置錯置請修正。	已配合修正，報告書已依幹事意見修正，請參見交評 P5-6~P5-7 內容。	詳參交評報告書
(三)	報告書以 102 年為目標年交通影響分析是否合宜請檢討修正。	已配合修正，本案已重新檢討考量基地開發時程，修正分析目標年為民國 105 年。	詳參交評報告書
五	<b>【新工處陳幹事家邦】</b>		
	1.有關實施者擬捐贈及協助開闢南側都市計畫道路內同地段之 91-1 至 141-1 地號土地（尚未申請 $\Delta F4-2$ 容積獎勵）部分，因上述地號範圍開闢後南側計畫道路恐仍有部份路段無法供車輛通行，致開闢後對交通之實質助益不大，未來若將申請容積獎勵時是否符合規定請再檢討。	已補充說明，本案南側毗鄰未開闢之計畫道路（目前可供通行寬度約 4 米），由於土地所有權人數眾多，且已位屬本單元範圍外，存有無法辦理分割以及權屬為南側建物所有難以取得捐贈同意書之問題，故本案無法配合協助全部開闢南側 6M 計畫道路，未來待下一階段本案南側另行辦理更新時再行一併協助處理。	—
	2.依事業計畫 P12-2 及圖 12-1 所示，基地西南側可提供 8MX20M 活動空間供消防雲梯車使用，惟依 P8-3 圖 8-1 所示協助開闢計畫道路後基地西南側道路範圍仍有地上物存在，請說明 P12-2 及圖 12-1 所示內容是否確實可行。	已配合修正，已修改 8*20M 雲梯車操作空間位置，移至基地內設置且依其規範留設 4M 以上通道通達。	詳參 P12-2
	3.本案未來若涉及實施者協助捐贈或開闢都市計畫道路用地並申請 $\Delta F4-2$ 容積獎勵部分，為避免衍生建築物完工後該部分都市計畫道路用地之地上物無法清除致本處無法同意受贈或道路無法開闢，實施者卻已取得容積獎勵無法再予扣除，造成實施者將費用提撥本府自行辦理，其與實施者原先取得容積獎勵精神相違背之情事，建議由都發局列管實施者需於建造核發前完成該部分都市計畫道路用地地上物清除作業及後續之捐贈或道路開闢作業後，始能繼續辦理建築物新建工程，另實施者協助完成道路開闢部分亦請實施者負維護管理之責至取得使照為止。	敬悉，有關本案更新範圍內協助開闢計畫道路部分，後續將依幹事意見辦理地上物清除及維護管理作業。	—
六	<b>【文化局宋幹事傳明】</b>		
	1.依更新處 100 年 8 月 15 日北市都新企字第 10031414110 號開會通知單，都市更新審議會幹事會議審查意見，如下說明，請查照。	已補充說明，本案幹事會議案由臺北市政府更新處於 100 年 4 月 1 日召開，其開會通知單函文為北市都新事字第 10030374210 號函，特此說明。	—
	2.本案容積送出基地（迪化街一段 156 號），位於特專區，為歷史建築，本局無意見。	已補充說明，本案無辦理容積移轉事項，並非為歷史建物或古蹟，且本更新單元所在之土地使用分區屬第三種住宅區。	—
	3.本案容積接受基地，查無本市古蹟、歷史建築及列管具文資價值之建物，現雖無本市列冊受保護樹木，但因基地範圍內樹木眾多（山坡地），仍請開發單位進行樹籍調查確認。	已補充說明，本案無辦理容積移轉事項，且非屬山坡地地形，區內亦無樹木眾多之情形，故應無須進行樹籍調查作業。	—
七	<b>【都市發展局林幹事芝羽】（書面意見）</b>		
	1.汽、機車車行出入口建請整併於同一區域，提升人行安全。(P11-11)	已補充說明，本案機車數量過多，故設置獨立車道以減緩汽車坡道之負擔，本案車道已檢討加強設置警示設施，以確保人車安全。	詳參 P10-12、P10-17
	2.鄰幢間隔請依本市土管規定補充檢討，為利採光及通風，兩棟間距建議調整增大。	已補充說明，本案已依土管規定檢討鄰幢間隔，另本案四週皆受建築限制線控制，故無法再拉大棟距。	
	3.停獎出入口外側設置門扇請取消。(P10-17)	已配合修正，停獎出入口已改由現有巷進出，全程無大門管制。	詳參 P10-12、P10-17
	4.屋頂裝飾物請予取消或縮小。(P10-33 至 10-35)	已補充說明，本案屋頂裝飾物為延續建築物屋身之造型，在整體	詳參 P10-35 至

編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形	修正頁碼
		外觀上取得協調性，且本案屋頂裝飾皆依技術規則檢討符合法令。	P10-38
八	【發展局黃幹事】 無意見。	敬悉，感謝幹事指教。	—
九	【臺北市政府消防局楊幹事璨仔】(書面意見)		
	1.依據貴處 100 年 8 月 17 日北市都新事字第 10031326301 號函辦理。	敬悉。	
	2.本案為 22 層建築物，查計畫書第 12-2 頁說明本案為 27 層複合式超高層建築，鄰接寬度 15 米及 12 米計畫道路……，皆非為本更新單元之概況，請修正。	已配合修正，已修改其說明。	詳參 P12-2
	3.計畫書第 12-2 頁依指導原則第 1 點第 2 款檢討說明本案消防車輛通行之道路或通路設置於 8 米道路上，惟本更新單元周邊並無 8 米計畫道路，請確認修正，並依圖 12-1 規劃之消防車行進動線檢討是否符合規定。	已配合修正，已檢討修改 8*20M 雲梯車操作空間留設於基地內，並於基地內留設 4M 以上通道。	詳參 P12-2
	4.更新單元東南側為角地，請依「指導原則」第一點第三款檢討消防車轉彎截角，以符合雲梯消防車行駛需求，另請參閱本市建築管理處 94 年 9 月 13 日北市工建字第 09453980700 號函。	已配合修正，基地沿 6 米道路皆留設 2M 供消防通道使用。	詳參 P12-2
	5.查計畫書第 8-1 頁，更新單元範圍內東側 6M 計畫道路未開闢，未來進行都市更新事業時將協助開闢，請實施者確認於更新事業時程完成時，道路一併開闢完成，以達計畫書第 12-2 頁規劃之消防車輛救災動線及救災活動空間之需求。	遵照辦理。	—
	6.查計畫書第 8-3 頁，更新單元南側 6 米巷道現有地上物，為未開闢巷道，是否確有 6 米寬度可供規劃消防救災動線及活動空間，請設計單位確認。	已配合修正，已修改 8*20M 雲梯車操作空間位置，移至基地內並留設 4M 以上通道。	詳參 P12-2
	7.有關「指導原則」第 2 點第 3 款第 2、3、4 目，除說明「符合規定」外，應具體說明設置規劃情形及檢討是否符合規定。	已配合修正，已加強說明及檢討。	詳參 P12-2
	8.東側及南側救災活動空間是否位於地下室開挖範圍，若位於該範圍應考量地面能否承重 75 噸以上。	已補充說明，本案依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討，結構載重設計已依規範設計。	—
十	【建管處廖幹事彩龍】		
(一)	本案涉建築設計法令檢討及停車容積獎勵等節，建議增補或修正項目如下：		
	1.請澄清停獎管理員室位置。	已配合補充標示，管理員室設置於臨汀州路大門出入口側。	詳參 P10-12、P10-17
	2.本案廢巷改道相關事宜，建議應確實檢討符合「臺北市都市更新自治條例」第 10 條第一、二款規定，納入都市更新併同辦理。	已補充說明，本案更新單元範圍內現有巷道廢止部分，除保留部分汀州路一段 340 巷及汀州路一段 340 巷 1 弄，並規劃設計退縮建築供公眾通行外，其餘現有巷道皆依「臺北市都市更新自治條例」第 10 條規定，納入都市更新併同辦理廢巷。	詳參 P10-1 至 P10-2
	3.位於計畫道路上土地不得視為建築基地。	已配合修正，業已依幹事意見將本案東北側計畫道路之道路截角部分自建築基地內移除。	詳參 P10-12 至 P10-34
	4.請分別檢討二座特別安全梯排煙室範圍及面積。	已配合修正，已依規定修改，二座特安梯分開檢討設置排煙室。	詳參 P10-12 至 P10-30
	5.陽台外側置放空調主機空間是否計入陽台面積檢討請補充說明。	已配合修正，已將空調主機移至陽台內。	詳參 P10-12 至 P10-30
	6.自設機車停車位不得納入免計樓地板面積抵減之檢討。	已配合修正，已刪除自設機車位之面積抵減。	詳參 P10-31
	7.請確實檢討 48 營 0001 號營造執照剩餘建築物合法性。(防空避難室、停車、具分戶牆構造、化糞池設備獨立)	已補充說明，依於都發局所請得之 48 營 0001 號建照圖說檢討其剩餘建築之合法性，檢討如下：	—

編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形	修正頁碼
	8.21 層以上落物曲線檢討不符規定。	1.防空避難室：本案 48 年申請為二層建築並未設置防空避難室。其剩餘建築皆為二層木造房屋依法檢討不須設置防空避難室。 2.停車：本案建照圖檢討並未設置停車空間。其剩餘建築依法檢討不須設置法定停車。 3.分戶牆構造：本案剩餘建築與其他列入更新範圍之建築完成分棟設計且中間間隔 6 米計畫道路，故無共同壁。 4.化糞池設備獨立：因本案剩餘建築與其他列入更新範圍之建築中間間隔 6 米計畫道路，故其化糞池設備皆為獨立設置並無共用。	
		已配合修正，業已依規定退縮檢討，並經高度比及 1:3.6 陰影之檢討，本案配合建築法規 A 棟建物樓層數由 22 層修正為 21 層。	詳參 P10-15、P10-25 至 P10-28、P10-39
十一	【地政處曾幹事錫雄】		
(一)	事業計畫部分		
	1.P2-2、P5-8 及 P7-2 等地籍圖所標示之更新單元範圍內 54 地號，應為 52 地號之誤植，請更正，相關圖籍再請詳加檢視修正。	已配合修正，相關圖籍已檢視及修正完竣。	詳參 P2-2、P5-8、P7-2
	2.P5-13 編號 75~81 之門牌號碼，正確應依序為汀州路一段 354、352、350、348、346、344 及 342 號，請修正。	已配合修正，更新單元之合法建築物分佈位置圖已依幹事意見修正完竣。	詳參 P5-13
	3.本案基地南側毗鄰之計畫道路未能協助全部開闢，致對周圍環境提供之貢獻度略有不足，仍建請考量協助開闢。另，本案似可依都市更新建築容積獎勵辦法第 5 條規定申請容積獎勵(請再確認法令適用之時間點)，以保障相關權利人權益。	已補充說明 1.有關本案南側毗鄰未開闢之計畫道路，因土地所有權人數眾多，且位屬本單元範圍外，存有無法辦理分割以及權屬為南側建築所有，難以取得捐贈同意，故本案實無法協助全部開闢南側 6M 計畫道路，期下一階段本案南側另行辦理更新時再行一併協助處理。 2.另考量保障相關權利人權益，後續擬依法增提申請協助開闢計畫道路容積獎勵，且配合臺北市政府財政局意見不抵充既有巷道之方案，建請審議會裁決，以解決財政局參與分配對相關權利人權益造成影響問題。	—
(二)	權變計畫部分		
	本案共同費用負擔比例雖已由幹事會版 53.54%調降為 47.57%，惟尚屬偏高，即使扣除合法建築物拆遷補償費，共同費用負擔比例仍達 47.23%(拆遷安置費與一般合建之租金補貼概念相通，無扣除之理由)，顯示本案共同費用負擔提列過高，或更新後房地價值評估結果尚有偏低情形，請合理下修共同費用負擔比例。	已補充說明 1.有關共同負擔提列部分，本案業皆依提列標準及專業廠商合約、報價單核實計算，且已配合審議通案原則下修相關費用，故應無高估共同負擔費用。 2.本案實施造價依 RC 二級水準提列，包含特殊建材營建坪造價每坪為 138,819 元；比較法所選用案例分別為植心園、南海名園、百達富麗，與本案相較為同級或更佳之建材，且於比較法中修正建材對於價格之影響。本案評估單價約 49 萬元/坪，造價約 13.88 萬元/坪，其成本與銷售單價倍數達 3.53 倍，應已充份反映市場價值。	1.詳參 P15-1 2.詳參估價報告書
(三)	巨乘估價報告書部分		

編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形	修正頁碼
	1.有關公共設施道路用地之價值查估部分，依都市更新權利變換實施辦法第6條規定(略以)：「權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。」，是以，本更新單元內道路用地之價值查估，仍請受託之估價師秉估價專業及依相關法令規定辦理，本次以評價基準日當時之公告土地現值加計2成，作為其更新前(合併後)之土地權利價值，其是否妥適？對相關權利人是否造成不公情形？請估價師說明後提請大會討論。	已補充說明，道路用地市場買賣價值在於抵稅、容積移入。以抵稅為處份目的之交易市價極低，而容積移入價值計算是較佳考量方式。由於目前道路用地容積獎勵仍是以公告現值1.2倍為基礎計算，故本次權利價值維持原估價方式評估。	—
	2.本案平面式車位評估為每部160萬元~200萬元(平均179萬元)，惟參照報告書P123比較標的一、三之買賣成交案例，區域內之平面車位約為每部230~250萬元，顯示本案有關平面車位之估價結果，應屬偏低，請蒐集近鄰地區新建大樓之平面車位成交案例，核實查估本案車位合理價格。	已補充說明，案例三為區域內房價水準較高之建築，車位價值相對較高。且此二比較案例皆面對和平西路、和平東路，其車位出入動線較本案汀州路為佳，故本案車位價格較低應屬合理。	—
	3.P33 本府財政局所管有之109-1地號市有地，其都市計畫屬第三種住宅區，故非為都市更新條例第30條及都市更新權利變換實施辦法第1項第1款所定得以抵充之公有土地，請依法查估其土地權利價值，並納入權利變換計畫核算應分配權利價值，俾免違反本市審議會審議通過之案例原則，及造成市有財產之權益受損。	已補充說明，道路用地是否抵充，實際上與地主分配權益相關，且目前係依95年內政部解釋函辦理抵充，後續本案擬依法增提申請協助開闢計畫道路容積獎勵，並配合財政局意見不抵充既有巷道之方案。此部份建議提案交由大會裁示，估價師配合大會決議評估。	—
	4.P73 群組編號2、45地號應為46地號之誤植；群組編號11、159地號應為150地號之誤植，請修正。	已配合修正，遵照辦理。	詳參估價報告書P73
	5.P78 表23「合併前各地號土地價值表」之「比較群組」部分有誤，例如：項目27、28之比較群組應為12；項目30之比較群組應為9；項目67、77及78之比較群組應為11；項目66之比較群組應為13，本表各項目之「比較群組」及調整率均請再重新檢視修正。	已配合修正，遵照辦理。	詳參估價報告書P78
	6.P123 依比較標的一備註欄所述，該案例包含2個平面車位，面積合計為15.23坪，惟與一般每個平面車位面積約13坪差異頗大，其是否為機械車位？或為子母車位？車位單價評為230萬元/個，是否偏高？另，三個比較標的之土地使用分區應分別為住3及住3-1、商2、住3及商3特(原商2)，請更正。	1.已補充說明，車位面積與車公設定有關，此案例為平面車位無誤。 2.已配合修正，誤植部份遵照辦理。	— 2.詳參估價報告書P123
	7.P156~160 更新後部分分配單元有露台之設置，如屬約定專用，請依範本規定載明露台之單價、面積及總價。	已配合修正，遵照辦理。	詳參估價報告書P156至P160
十二	其他修正事項 本案消防安全中繼機房位置業依臺北市消防局於100年4月26日以北市消預字第10032723200號函確認之核備內容調整，其位置由原15層樓修正至屋突1層及地下三層，故有關建築規劃量體、圖面、都市設計圖說、財務計畫等皆配合調整，修正部分詳拾壹、重建區段計畫，拾壹、都市設計及景觀計畫，拾伍、財務計畫。權利變換計畫有關更新後估價、單元產權面積等亦一併修正，修正部分詳陸、更新後土地使用及建築計畫，拾壹、更新前後權利價值估價，拾貳、共同負擔，拾參、更新後分配面積及位置，拾陸、土地及建築物分配清冊，拾柒、地籍整理計畫。		詳參 P 附錄-63(附錄十三)

## 擬訂臺北市中正區永昌段三小段 159 地號等 113 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案地主說明會

開會時間：100 年 5 月 28 日(星期六)下午 2 點整

開會地點：臺北市中正區三元街 131 號 4 樓 (臺北市中正區龍興區民活動中心)

編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形
(一)	<p><b>【永功里里長 意見】</b></p> <p>1.我們一般老百姓對於建材的內容，尤其是共同負擔那邊，我們都不太懂，今天很幸運，因為我們裡面有市政府財政局的土地，基本上也算是地主之一，該怎麼分配他也有講話的權利，他也在意這種事情，他不能不在意，不在意就是圖利他人。</p> <p>2.幹事會結論裡面，財政局在裡面講了一大串，我說這個厲害，因為他們有專家，他們比我們懂，當然有人還是會不服氣。但是講實在話，依照法令，我們可以好好實際上來討論，說不定討論之後發現實際上條件還不錯，還可以接受，就不需要去想那麼困難的事情，這是第一個想法。</p> <p>3.起碼就我個人的感覺和判斷，也還不錯，你們不要以為我偏向誰，我想，起碼跟實施者提，他就會修正、會修改，還有協商與討論的餘地。有的公司就鴨霸講了半天還是一樣的東西，那樣的話就談不下去，就會很難搞。基本上他們也在修正，假如各位有意見，我想還是可以跟他們好好談一談，不過還是要依照法令，這是第二個想法。</p> <p>4.什麼是權利變換？有簽合約的就是協議合建，沒有簽的就是權利變換，那我說，那我們開這個會幹什麼？合建談的條件就是死的，不再改變的，這個是針對沒有簽約的講的話，那我們來幹嘛？你在這邊調停調半天，是對那個還沒有簽的人，簽合建的人的條件都已經超過權利變換的條件，這要請實施者說明。</p> <p>5.都更對實施者而言是我拿多少錢出來，我就分回多少錢回去，再來就是說他拿錢出來，他分回去是折算成坪數還給他，那我問大家一個問題，今天我幫大家蓋房子，這間分給你，另一間又分給別人，那實施者要昏倒了，因為第一個他會很難處理房子，第二個他會分樓上是因為想說現在市場行情小坪數的比較好賣，所以原本一個大間的房子，他隔成三戶，如果大坪數比較好賣，他可以四間隔成兩間來賣，這是實施者的思考，會比較方便，所以我認為這一點我可以體諒實施者，但是重點來了，回到不動產估價的問題，這個估價會有爭執，所以我認為應該再檢討一下，若你</p>	<p>謝謝您寶貴的意見。</p> <p>謝謝您寶貴的意見。</p> <p>謝謝您寶貴的意見，實施者仍會持續與住戶溝通與說明，努力達成所有住戶的期待。</p> <p>謝謝您寶貴的意見。</p> <p>1.我們這個案子從頭到尾都是權利變換，而簽約有一個好處，合約的第四條就有講到，我們只是希望提供給各位一個優於權利變換的條件，因為法規會修正，審議原則也會改，所以說未來我們所保證的，萬一因為法規改變，變成權利變換優於合約，萬一有這麼一天，在我們所有大家所簽的合約裡面，大家還是可以選擇權利變換。</p> <p>2.權利變換裡算的東西和一般合建所抓的概略值是不太一樣的，比如說我們現在權變講的比例，是權利價值的比例，不是樓地板面積的比例，權利變換就是把所有東西都變成錢來比，所以你看權利變換的分配比例和實際上的分配比例會有一些的差異，要經過換算，開此說明會目的就是希望讓大家能更加了解。</p> <p>謝謝您寶貴的意見。</p> <p>目前計畫已配合幹事會審查結果，調整下修部分共同負擔費用及更新後平均銷售單價增加為 49 萬元/坪，因此住戶分配比例提高為 52.43%，實質上就是住戶可分回更多的價值。</p>

編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形
	分給我的都是比較貴的，估價都估的很高，那我相對分的坪數就變少了，結果跟我差不多位置的，估價估的差異不大沒什麼價差，那這就不合乎市場行情。	
	6. 管銷費用我講給大家聽，問題的本質在他拿多少錢出來就分多少房子回去，其實他要的是現金，根本上他不是要你的房子，但是要你要拿錢地主沒有那麼多錢，那我就讓坪數給你，但是理論上你應該賣出去變成現金給我，所以我幫你賣掉，理論上是合理的，這個大家就可以討論，這是我的想法。我個人建議共同負擔裡面的管銷費用拿掉，因為站在地主立場我已經賣給你了，你要去賣給誰那是你家的事情，這要請主管機關斟酌。	謝謝您寶貴的意見，有關管銷費用僅提列實施者分得部份，後續仍需委託辦理支出費用，屬變現成本，且相關共同負擔費用仍將由都市更新審議及爭議處理委員會審議裁決。
	7. 站在里長的立場，我希望我們這個地方能夠進步一點，剛剛也有人問我永功里要都更的地方都是一蹋糊塗，但是這個地方這麼完整的基地都做不好，我相信我們每一個人都要檢討，這麼簡單的事情，相對於其他又有私人的又有公家的土地，那不是更難搞了，連這麼完整條件這麼單純的地方都還沒做好，我們都要好好檢討。	謝謝您寶貴的意見，實施者仍會持續與住戶溝通與說明，努力達成所有住戶的期待。
	8. 我一直在思考，他們給的合建契約的條件已經很高，當然討論這個問題有一個好處，大家會了解相關內容，但假如大家現在一直吵一直爭，他已經分給你們 52%，你就再跟他們爭再改一改，爭到 55%，你贏了，但是我合建已經給你快六成的比例，你爭了半天也不會拿得比較多，那有什麼意義，並不是說你現在爭完就會給你，看來浪費時間罷。	<p>謝謝您寶貴的意見。</p> <p>1. 所謂合約是給大家的保證，而我們的保證，就是太平洋建設從 97 年來，我們一直保證的事情，第一個，大家開門進去要有三十坪，第二個，每一戶要有一個車位，第三個，不用給錢，我們會再支付租金給大家。所以這是我們的保證，這也回應到剛剛里長講的，而今年年初也辦過 4 場說明會，邀請各位住戶來參加。</p> <p>2. 我們有請專業的都市更新顧問「都市更新研究發展基金會」，從 97 年到現在的法規改變，應該實現因規定改變而能夠讓住戶多分的部分，大家看房價都漲了，那房價漲了大家也就可以多分一點，要把多分的告訴大家，所以我們在今年年初製作了一個增補協議書，我們把預計未來的變化參考進去後，就可能造成條件增加的部分，希望大家來跟我們簽定增補協議，那增補協議的部分呢，是在我們當初的條件再往上拉，同樣的，大家到時候萬一權利變換還是優於合約，還是可以選擇權變，我們是希望我們的條件，還是優於權利變換條件。</p>
(二)	<b>【住戶林煌清 意見】</b>	
	1. 我有一個問題，就是共同負擔的部分，共同負擔就是房子蓋好前所需要的費用，包含了銷售，就是要賣給別的人這個案子，這邊銷售團隊是列入共同負擔嗎？	謝謝您寶貴的意見，有關管銷費用僅提列實施者分得部份，後續仍需委託辦理支出費用，屬變現成本，且相關共同負擔費用仍將由都市更新審議及爭議處理委員會審議裁決。
	2. 那估價師也是共同負擔的嗎？有三家估價師對吧，那今天來幾家？你們三家估價師都沒有考慮到我們這邊有公園跟學校，連設計師都知道我們這邊是屬於文教區，要有一個文化的設計概念，你們這三家在你們提供給都更處的報告上面都沒有提。	<p>謝謝您寶貴的意見。</p> <p>1. 共同負擔包含工程費用、權利變換費用、稅捐、利息及管理費用五大項目，其中有關估價費用是屬於共同負擔的權利變換費用，另外今天三家估價師都有到場。</p> <p>2. 另外本案所選參考案例周圍皆有與本案相當之公共設施條件，而且估價結果亦受都市更新審議過程把關，實施者乃交由估價師依其專業與政府相關法令規定來辦理，亦無法決定結果，貴住戶所提意見亦請估價師再行納入考量。</p> <p>3. 本案估價作業須依不動產技術規則之法令規定辦理，貴住戶所提相關意見，估價師亦會依照上述規定納入考量辦理。</p>
	3. 估價師的部分，你們要講清楚的就是共同負擔的細項是什麼，還	謝謝您寶貴的意見。



編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形
	有剛剛里長講的那個部份，就是說你今天發給我們這個調整的合約的部分，是不是針對那十戶還是八戶還沒有簽約的部分做調整呢？	這個會議是上次幹事會希望說針對有住戶不了解的地方再開一次，讓所有的住戶清楚估價的內容跟共同負擔所有細項的部分，不牽涉到是否有簽約，這個部份都是要讓住戶了解的。
	4.其實我開的會不會比大家少，但是我覺得大家都很辛苦，準備會議的人也好，參與的人也好，都要經歷的過程，這開會的目的，若已經達成了，我們現在應該去唱卡拉 OK。	謝謝您寶貴的意見，實施者仍會持續與住戶溝通與說明，努力達成所有住戶的期待。
	5.今天我們大家之所以還在這裡進行，主要是因為有的時候我們必須要知道，實施者也好，中間的丹棠也好或是我們住戶也好，我們都要檢討，只有都更處不用檢討，因為都更處是做官的，是檢查我們送件的，但是我們住戶為什麼要檢討呢？是因為我們沒有關心這個進度，沒有關心他們講的內容，有的時候是我們回去沒有找資料，其實這是要花費一點心思的，要回去找資料我們才可以保護我們的權益。	謝謝您寶貴的意見。
	6.以綠建築申請台北市都更的獎勵面積，可是我個人覺得你們設計的氛圍如果考慮到我們住戶的需求的話，我覺得你們用的 LED 太多了，第一個就是 LED 的更換成本你有沒有想過，雖然省了十度的電，但是你省下來的成本卻要加諸到未來住戶身上，你知道那個費用多貴嗎？晚上的時候你開 LED 燈，我們看電視外面很亮，照在家裡不會比較舒服，所以我建議可以比較全台北市平均的量來設計，LED 沒有用這麼多，對太平洋的銷售雖然有幫助，但是對住戶而言並沒有比較好。可以將 LED 燈放在公共區域，而不是將燈放在牆面上。我把我的意見提出來，不管對住戶也好，管銷成本也好，都有好處。	謝謝您寶貴的意見。 LED 的部分跟綠建築沒有關係，如果在中段出現燈光，是會令人不舒服，造成一些干擾，雖然會去預防炫光，必要時我們會把中段的燈光都取消掉，留下頂部和基座的燈光，這樣可能會比較理想，但是回歸到房地產價值因為燈光是幫助房地產價值提升，LED 的經濟成本很高，我的認知是這樣，如果燈光數量要減低，我的概念是我們設計的量正常，我也是認為 LED 不能用得太氾濫，但是他的壽命號稱是十萬小時，但實際上至少一萬小時的壽命應該是 OK 的，不至於要經常替換，如果要換一般的燈光，會相對的較費電，燈具也要經常替換。
	7.我的問題其實有些是重複，但是對於未來的溝通是很有幫助的，你們願不願意做以及另外兩家估價公司願不願意做一些估價上的調整，我們眼睛都在看，但是調整之後的答案，確是對我們大家住戶沒有關係，里長剛剛說的很正確，今天他們做了 5%、10% 的調整，對我們大部分的住戶是沒有關係的，他們是對委員會做一個交代的，但是我覺得里長說的話，我們要回去想一想，以上報告。	謝謝您寶貴的意見。
(三)	<p><b>【住戶莊秋鑾 意見】</b></p> <p>1.會議說了一大堆，我真的都聽不懂，我只知道費用都是建商要出的，建商蓋房子要怎麼算費用都是他自己的事，我能分幾成才是我的事，你把我的房子蓋好就對了，我能分幾成才是我的權利，哪有什麼費用以後還要跟我算，建商有跟大家說費用是多少嗎？以後他隨便開一張單子說興建的費用是多少，難道就要我一起分擔嗎？現在就要把各項的成本費用都列出來，大家要付多少，講數目都要出來，現在蓋房子哪有什麼我們也要一起出錢，我到底</p>	<p>謝謝您寶貴的意見。</p> <p>權利變換的概念是未來大樓興建完成更新後的價值，拿去抵付費用後，其餘的就是地主可分的，那當然更新後價值如果越高，地主分的價值就愈高，只是這樣子的觀念，並不是以地價為基礎，因為以前的合建是用土地，我出土地，實施者出建築成本，我們雙方來合建。</p>



編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形
	<p>可以抽幾成，你要跟我講，假設我抽六成，你也要跟我說我這六成是分在那個位置，那一層，這樣才對。</p> <p>2.另外一點，未來你們要拆我的房子，你押金要給我，因為到時候如果你拆了我的房子，2~3年又一直沒蓋成，那我不就一直被綁的死的，我說實在的，到時候拆了沒辦法蓋，一間房子好好的，本來還可以住，真的要拆的話一定要押金給我們，不然哪有拆屋的道理，連我的土地讓別人蓋房子也有押金，房子被拆怎麼會沒押金？你們其他人不要沒關係，我如果沒押金的話，我一定不會讓他們拆我的房子。</p>	<p>謝謝您寶貴的意見。</p> <p>有關都市更新與合建的差異，都市更新這裡面有政府的保障和承諾在裡面，這和一般的合建不同，這部分實施者會再和所有權人莊先生做說明。</p>
(四)	<p><b>【住戶葉佐昶 意見】</b></p> <p>1.你們告訴我地主權利增加了，從原來的46%到現在的52%，那我今天從頭到尾都沒有聽到地主有什麼好處，你們甚至說，你們當初簽的條件會比權利變換好，那為什麼我們去反應？</p> <p>2.剛講你們降了3,498萬，但是你們的人事管理費八千多萬，銷售管理費九千多萬不肯降，就像里長說的一樣，你們賣房子關我們什麼事，你們說這是政府規定的，政府規定說那是最上限，你們這次也沒有調下來。</p> <p>3.營建費用14億，其中包括16樓到22樓要增加營建費用，所以要14億，那請問原來一坪12萬，沒有算到16樓到22樓的追加費用嗎？不可能嘛！現在要蓋22樓，營建成本本來就比其他貴，你們還在公聽會的說明書上另外16樓到22樓還要再另外追加費用，算在我們共同負擔上面，我們這樣爭取權益有錯嗎？</p>	<p>謝謝您寶貴的意見。</p> <p>目前計畫已配合幹事會審查結果，調整下修部分共同負擔費用及更新後平均銷售單價增加為49萬元/坪，因此住戶分配比例提高為52.43%，實質上就是住戶可分回更多的價值。</p> <p>謝謝您寶貴的意見，有關共同負擔目前已配合幹事會審查結果調整下修，後續將由都市更新審議及爭議處理委員會審議，實施者仍將尊重審議結果配合調整。</p> <p>謝謝您寶貴的意見。</p> <p>本案更新後建物主要是以鋼筋混凝土第二級興建，但因應住戶意見及考量提供住戶更好及更安全的居住環境，才額外增加達第三級水準的建材及相關加強建築物制震效果的設備。</p>
(五)	<p><b>【住戶何恩漢 意見】</b></p> <p>1.估價過低這件事情，我們從一開始就在談，第二次談、第三次談，談到哪時候？為什麼會改？因為委員說，對不對？那我想請問你，如果委員不說呢？你是不是就不打算改？</p> <p>2.住商雜誌三月份提出，臺北市住宅每坪單價70萬，如果你們覺得你們的房子好，為什麼價格會低於70萬，這還是新成屋跟中古屋全部算，我們在臺北市是第三大精華區，我們僅輸大安區、信義區，為什麼我們是49萬，這一點我一直很搞不懂耶，原來我們住在貧民區。</p> <p>3.然後為什麼估價師一定要講我們靠近萬華區，道路狹小，然後老舊住宅這些的，為什麼不說我們交通便利，上環快方便有捷運，有萬大線、公園，還有名校，鄰近建中，你知道每年有多少人想要上建中嗎？為什麼這些都不講，然後去講一些不好的，然後說我們的價格低。</p>	<p>謝謝您寶貴的意見。</p> <p>有關估價本案是由三家專業估價者依不動產技術規則之法令規定辦理查估，但估價結果亦受都市更新審議過程把關，實施者乃交由估價師依其專業與政府相關法令規定來辦理，亦無法決定結果，貴住戶所提意見亦請估價師再行納入考量。</p> <p>謝謝您寶貴的意見。</p> <p>1.在做估價的時候，其實會有一個時間點的規定，現在的規定是說我們要用價格時間點當時的成屋來看，那我請各位回想一下，如果我把植心園那棟直接移到這塊基地來，以98年的時間來算，應該不會超過50萬，這是一個時間點的問題。</p> <p>2.未來你們分回去房子的時候，你們要賣多少錢，是用未來的價格來賣，不會是用我們估價的價格來賣。</p> <p>謝謝您寶貴的意見。</p> <p>1.本案所選參考案例周圍皆有與本案相當之公共設施條件，而且估價結果亦受都市更新審議過程把關，實施者乃交由估價師依其專業與政府相關法令規定來辦理，亦無法決定結果，貴住戶所提意見亦請估價師再行納入考量。</p> <p>2.本案所選之比較案例納入考量植心園、南海名園、百達富麗等區域指標為比較案例，其公園、捷運等鄰近程度皆優於本案，故本項修正條件無法給予較佳之修正率。</p>

編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形
		3.估價作業須依不動產技術規則之法令規定辦理，貴住戶所提相關意見，估價師亦會依照上述規定納入考量辦理。
	4.為什麼我們這邊的估價，不如一個會淹水的社子島？一個 98 年會淹水的地方。	<p>謝謝您寶貴的意見。</p> <p>1.在做估價的時候，其實會有一個時間點的規定，現在的規定是說我們要用價格時間點當時的成屋來看，那我請各位回想一下，如果我把植心園那棟直接移到這塊基地來，以 98 年的時間來算，應該不會超過 50 萬，這是一個時間點的問題。</p> <p>2.未來你們分回去房子的時候，你們要賣多少錢，是用未來的價格來賣，不會是用我們估價的價格來賣。</p>
	5.更新前估價最後得到的是比例嗎？然後比例是不變動的？那總價值的差異呢？所以價值提高，你更新後分回的不會比較多嗎？	<p>謝謝您寶貴的意見。</p> <p>1.都市更新的精神希望住戶是可以分配再住回來，不鼓勵像拿地價離開，所以估更新前地價的時候，依法採用法定容積去看，只能用 2.25 的容積，更新前只是一個比例的觀念，估八十萬，比例是 1%，估一百萬，比例還是 1%。拿到的 52% 怎麼分？就是你們大家之間的比例，就只是比例而已，52% 的價值依照比例去分，地價高低對於比例沒有影響的，除非今天你不參加，就是拿那個地價離開而已，因為住戶之前一直認為更新前的地價和更新後的分回是有影響的，其實是沒有影響的，和地價沒有關係。解釋這個差異，你們所有人看成一個地主，然後實施者來，進行權利變換，假設你們是一個人，先把這塊地當成一個人的，跟地價沒有差異，我是跟實施者談分配比例，你分 19 億，我分 21 億，就是這樣子，所以你的地價估 10 億、12、13 億都沒有差別，因為我就是跟他談分配的部分，除非你今天要把地賣給實施者，那我 14 億賣給你我離開了，這樣地就全部都是實施者的了，把地賣給你，我不參加更新，整體的觀念其實是這樣子的。所以如果要參加都市更新的話，那更新前價值 14 億高低是沒有影響，所以只是住戶之間比例的問題。</p> <p>2.另一方面因為共同負擔是固定的，若是更新後總價值提高，在扣除共同負擔成本部分後，住戶可分回的權利價值當然也會相對提高。</p>
	6.所以地主的地價和之後分回的關係也沒有關係？我換個問法，你們從 80 萬一直調到 100 萬，這個差異沒有影響嗎？	<p>謝謝您寶貴的意見。</p> <p>更新後估價扣掉給實施者的成本，剩下的由地主分，在這個規定裡面，地主分配和更新前總地價是沒有關係的。</p>
	7.我們的土地價值增加，實施者的工程費用不變，那我們分配的比例不變的話，那就算比例不變我們的價值一樣增加。如果我的土地現在是一百或是二百塊，實施者拿出來的錢不變，那不是應該要變多嗎？	<p>謝謝您寶貴的意見。</p> <p>更新前的地價重點就是土地而已，你一百萬別人也一百萬，你八十萬別人也八十萬，這是地主之間比例的問題，跟實施者無關，有關的是更新後的價值和共同負擔的比例。更新前的八十萬和一百萬，就算我估到二百萬，比例還是一樣，就像剛剛講，我估你二百萬，鄰居也二百萬，比例是一樣的，分的東西也是一樣。</p>
	8.您剛說的白色晶化玻璃，會不會造成反光或變髒等其他的問題？	<p>謝謝您寶貴的意見。</p> <p>1.設計的同時也會有作一些防止汙染及髒汙，設計方式會讓他集中在某一處，盡量讓他不用清洗，包含一些雲梯版讓它水滴下來，不在整個立面上讓灰塵宣洩下來，集中在某些處，不敢說不會髒，但是會大大的降低，這是可以透過設計可以控制的。</p> <p>2.至於住戶提到白色晶化玻璃顏色太亮，其實結晶化玻璃是一個很高級、很耐性的材料，而且是白色的玻璃並不是磚，所以是比一般材料貴，那如果覺得太亮了，可以調整成石材，但是石材並沒有晶化玻璃來的貴，而且白色和綠色植物配在一塊，會有白色和綠色會有一個亮麗的效果，就一個建築的特殊性，我們有兩棟，而前方場景並不是一個非常通暢像是愛國西路那樣，我們被切成一半，被前面的建物擋住，切成 45 度角方向看過來他的後棟會被前面被遮住，</p>

編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形
	<p>9.我認知所謂的權利變換就是，如果今天地主估 100 萬，然後房地產總價蓋九成的話，那麼我們分六成，如果我們變成五百萬，就是五百萬對九百萬，我們這樣子來分，不是他們所講那樣分的。</p>	<p>量體會有一點不大好表現，住戶希望厚重和霸氣的部分，我們面對很多業主，知道大家都希望很有賣相，當然業主也很希望我們做的富麗堂皇很有賣相，這是大家同樣的期待。</p> <p>謝謝您寶貴的意見。</p> <p>1.有關權利變換的概念是大樓興建完成更新後的價值，拿去抵付費用後，其餘的就是地主可分的，那當然更新後價值如果越高，地主分的價值就愈高，只是這樣子的觀念，並不是以地價為基礎，因為以前的合建是用土地，我出土地，實施者出建築成本，我們雙方來合建。</p> <p>2.如果用土地成本對建築成本的觀念還做合建的話，我現在把地價估到 19 億，實施者也拿 19 億出來蓋房子，再來跟住戶對分。但是權利變換不是這個樣子的，應該是說今天我們蓋了多少的房子，實施者花的成本，以更新後大樓預期的價值折抵給他，其他都是地主的，所以這個結果才會接近現在的這個比例，這是一個價值的問題，而不是一個成本的問題。就是說各位土地成本和建築成本來做合建就會有影響，但是現在是都市更新，不是使用土地成本來跟建商作合建，而是用折價抵付的觀念，就是以更新後大樓預期的價值折抵為成本費用，是這樣子，和成本無關。所以都市更新權利變換和地價成本是沒有太大關係的，不是傳統合建，這是權利變換。</p>



擬訂臺北市中正區永昌段三小段 159 地號等 113 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案  
 都市更新案幹事會審查意見回應綜理表  
 依據 100 年 4 月 12 日北市都新事字第 10030374200 號函

編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形	修正頁碼
一	住戶意見		
(一)	【住戶劉武 意見】		
	1.我的房屋座落在兩筆土地上，因為臺北市政府把這個 6 米巷道劃下去之後，本來是一個地號，後來把我的土地分割成 3 個地號，這次都市更新影響到 2 個地號，另外 1 個地號在另一邊今天不談，其中最大的一塊是巷道預定地，目前我弟弟住在那邊，房子也還在。但在估價的過程中，一直把巷道預訂地容積只算 50%，也就是我的土地價值，是另一塊土地 85 地號的 50%，這是非常不合理的一件事情，因為都市計畫道路可依都市更新條例規定辦理容積移轉，即代表政府承認該計畫道路用地是有容積存在的，否則為什麼可以做容積移轉。	謝謝您寶貴的意見。 因本案無法適用公共設施移入容積方式辦理，故本案道路用地無法以容積移轉方式計入本案地主更新前權利價值，先予敘明。本案估價經參酌幹事意見後，有關公共設施保留地(道路用地)更新前土地價格擬採以公告現值 1.2 倍計算之。	詳權變 P11-1 至 P11-3
	2.針對市府於 100 年 1 月 5 日召開公辦公聽會中有關實施者的回覆，包含剛剛簡報後面的回覆，有回應等於沒回應一樣，譬如針對 1 月 5 日我提出公設保留地估價的問題之回應情形表示地主有同意，而我從來沒有同意過。	謝謝您寶貴的意見。 有關貴住戶仍有不瞭解之處，實施者預於 100 年 5 月 28 日再次舉辦說明會向住戶說明本案計畫內容以及權利變換估價結果，後續召開委員會時亦會請住戶參與會議。	詳事業 P 附錄-54 至 P 附錄-60
	3.有關協助開闢道路申請容積獎勵部分，我曾經提過多次，實施者這次才有回應。我也曾經發 mail 到都發局，都發局也曾經給我回覆過，這有容積獎勵，讓我跟實施者說可以去爭取，請問何時納入補正？	謝謝您寶貴的意見。 本案後續擬配合貴住戶與幹事意見，申請提列協助開闢與捐贈道路容積獎勵，經確認後將載明於計畫內容。	—
	4.實施者回覆的 85 及 85-1 地號價值區分，是依照土地使用管制分區規定來定，那請問哪一條法律規定 85-1 地號(道路用地)只有 85 地號(住宅區)的 50%，我從來沒找到過，那為什麼從來不做修正？這是我特別提出來的。雖然不動估價技術規則第 97 條規定估價是參考毗鄰土地，但我的房子是坐落在兩個地號上，為什麼會差這麼多？我是獨棟透天厝，其他的都是整排的透天，我是獨棟四周完全沒房子，四面有窗戶的獨棟透天，我的條件這麼好，為什麼價值只有一半呢？既然財政局持有土地都能夠退出都市更新，為什麼我不能夠退出？我的退出絕對不	謝謝您寶貴的意見。 本案依照都市更新精神配合改善居住環境並復甦都市機能，協助開闢該六米道路用地，以改善該區公共安全與防災之需，實施者秉持誠信的經營理念與一貫的誠意、善意與公開透明方式辦理，由估價師依據法令規定與合理性查估前述地號(道路用地)更新前之權利價值，經提供相關說明後您對此權利價值估算結果仍不認同，希望比照住宅區估價，因此未來待本案召開委員會時，仍邀請 您與會陳述意見，以充分維護每一位住戶參與更新應享有之權益，亦符都市更新立法之目的與辦理之意旨。	— 

編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形	修正頁碼
	影響本案，因為我在最旁邊，在 6 米巷道，我的地最大塊，計畫道路剛好通過。所以這個我要特別提出來，請慎重思考一下，基本上我不要求特別的，就是兩塊地有相同的權利，哪怕他只要提出這樣的作法，我馬上簽字，完全沒有意見，謝謝。		
(二)	<b>【住戶林煌清 意見】</b>		
	1.建議請實施者在報告的時候，把住戶關心的問題納入說明比較會有說服力。	謝謝您寶貴的意見。敬悉。	—
	2.實施者未對住戶所提問題即時回應： (1)本案去年 2 月 2 日舉辦自辦公聽會，3 月 3 日舉辦公開抽籤，8 月 9 日於瑩橋國小舉辦說明會，到今年 1 月 5 日舉辦公辦公聽會，他們對住戶的問題都無詳細回應。 (2)我在去年 2 月 2 日民辦說明會的時候就有提出我對稅賦上的問題，請實施者以書面舉例說明，也到他們駐點辦事處兩次了，實施者說不太知道關於增值稅的一些問題，所以他們會另外通知，但到去年 9 月的時候，才把相關的問題舉例說明，對於這樣沒直接回應問題，其實對於我們住戶來講，是很難決定參與或是不參與。 (3)我想請問在座的住戶，你們去年知道我們實施者所公布的網站是在 3 月嗎？實施者說有發文給我，事實上我也請問過都更處的承辦人員，承辦人也發文請實施者儘快回覆，而實施者那時候發文只回應他們網站已經完成了，但完成了和把我們提出的問題告訴大家是兩回事，他真正回答我們問題，都是在去年 9 月之後的問題，現在我們的流程是配合實施者走在前面，但實施者對於我們住戶的問題是放在後面，而且他在事業計畫第 14 頁上面說的，網站在什麼地方，密碼是什麼地方，到去年 6 月的時候才公佈出來，以發傳單的方式發給大家，對於我們提的問題，回答的真是雞同鴨講，所以我也在駐點聯絡處跟他們反應過了。	謝謝您寶貴的意見。 1.本案於 99 年 2 月辦理自辦公聽會、9 月 25 日受永功里長邀請參加說明會以及今年 1 月 5 日公辦公聽會之回應說明資料請參閱實施者架設都市更新網站，或至汀州路一段 340 巷一弄 5 號駐點辦公室索取均可，謝謝。 2.有關您參加都市更新，其相關權利已經在 99 年 1 月 19 日之去函中說明，因您於同年 3 月 2 日來函，表示選擇不參與分配，擬領取補償金，但不接受計算出的金額且不清發放日期，實施者於同年 3 月 18 日、8 月 20 日函覆說明，依都市更新權利變換實施辦法第 20 條，您可以在權利變換計畫核定發布起 15 天內領取補償金，而金額必須待台北市都市更新及爭議處理審議會審議程序後，方可確定領取之補償金。有關您所提出的意見，實施者秉持誠意願意持續向您報告與說明。 3.實施者汀州路都市更新網站於 99 年 3 月 3 日完成架設，並在同年 4 月分正式公布，同年 6 月 10 日提供網站密碼及說明給範圍內所有住戶，相關本案之說明會及公聽會議資料，皆置於網站中，歡迎所有住戶前往閱覽，同時位於汀州路一段 340 巷一弄 5 號，設有駐點辦公室長期提供人員駐點說明，也歡迎各位蒞臨參加討論及指導。	—
	3.資訊透明的部分：去年過完春節的第一天已經是選配截止日，住戶沒有下決定，他們就請律師代為抽籤，我不知道像這樣的問題，是不是能夠代表都更流程的透明性，如果說沒有辦法對於稅賦上說明，	謝謝您寶貴的意見。 汀州路都市更新案之申請分配期間為 99 年 1 月 19 日至同年 2 月 22 日，並於 3 月 3 日辦理抽籤，您於 3 月 2 日來函表示不願意參與分配，擬領取補償金。本公司於 2 月 25 日發函通知其他未確定分配位置之所有權人，說明公開抽籤作業，並於 3 月 3 日依都市更新權利變換辦法第	—

編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形	修正頁碼
	<p>他們應該不能直接進行抽籤，這個流程卻還運行配合我們的實施業者在去年 3 月時送件。</p>	<p>11 條規定，完成公開抽籤選定分配位置。有關您所提出的意見，實施者秉持誠意願意持續向您報告與說明。</p>	
	<p>4.估價問題：</p> <p>(1)三家估價公司是由實施業者指定的，這三家估價公司都沒有考慮到我們這個小區域裡面，距離學校不管是國中國小，距離公園、植物園、青年公園都這麼近，他們在裡面沒有提到，另外對於捷運局已經通過了捷運線萬大到樹林捷運線環評也都隻字未提，就是說對於估價公司把價格低估了，而且在今年 1 月公辦公聽會的時候，我也反應過，這三家估價公司他們如何把價格配合實施業者。</p> <p>(2)這三家估價公司他們選定的物件有幾個特色：一、沒有停車場，二、他們的基地面積可能只有 80 至 100 坪，三、唯一超過 400 坪的，是一個座落在環河快速道路，那裏的車流很高，行人很少，請各位委員參酌這三家估價公司所選定的估價物件。這三家估價公司從上次我反應到現在，我沒看到他們對這個問題的答覆。為什麼不找植心園、一品苑，為什麼不找林志玲、周杰倫住的地方來當作評估我們物價的標的呢？</p> <p>(3)如果距離小學、國中、公園這麼近都不提，捷運通過環評也不提，還選了特別的幾個物件來當作估價的參考，我覺得這是嚴重的失真，所以我覺得未來都更處是不是由實施業者單方面的選擇三家估價公司，這未來可能是必須要努力的，因為我們住戶也負擔了這三家估價公司的費用，如果在未來估價公司在估價上面有失真的情形，也請都更處相關的單位，或者是我們的都市發展局對於這種不實的估價公司，不只是只有罰款而已，應該要撤銷他的執照，謝謝。</p>	<p>謝謝您寶貴的意見。</p> <p>1.本案所選參考案例周圍皆有與本案相當之公共設施條件，而且估價結果亦受都市更新審議過程把關，實施者乃交由估價師依其專業與政府相關法令規定來辦理，亦無法決定結果，貴住戶所提意見亦請估價師再行納入考量。</p> <p>2.本案所選參考案例與本案之差異於估價報告中已透過修正率作調整，因此沒有低估情形，然貴住戶所提意見，亦請估價師再行納入考量，將相關參考案例納入植心園、南海名園、百達富麗等區域指標案為比較標的。</p> <p>3.本案估價作業須依不動產技術規則之法令規定辦理，貴住戶所提相關意見，估價師亦會依照上述規定納入考量辦理。</p>	<p>詳估價報告書</p>
	<p>5.內政部於民國 99 年 5 月 1 日生效的一段文，也就是大公、小公和雨遮不能列入室內坪數的一些規定，但是我聽說本案不在此限，也就是當初如果說他承諾給我們室內坪數，可是因為現在新設計的，也就是去年初才發表出來的這個設計，其實包括非常多雨遮的部份。他可以照以前的法令，把他列入室內面積，但是我們中央內政部在 5 月 1 日所生效，對</p>	<p>謝謝您寶貴的意見。</p> <p>先向您說明內政部地政司依消費者保護法第 17 條規定，將「屋簷雨遮登記不計價」措施，納入預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，並訂於 100 年 5 月 1 日生效，規範建商所提供之定型化契約均應載明該項屋簷雨遮不計價之條款。而本案雨遮乃採不列入產權登記方式，故亦無計入產權面積內，所以目前各單元面積是沒有雨遮部分，因此也沒有雨遮是否計價的問題，特此補充說明。</p>	

編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形	修正頁碼
	於預售屋未蓋成的部份，這部份若不能列入室內面積，請問這部份是不是實施者可以違抗內政部的規定呢。		
(三)	<b>【住戶何恩漢 意見】</b>		
	<p>1.估價問題：</p> <p>(1)林志玲的大嫂就是我同事，在 98 年之前她就已經住進去了，一坪絕對不是 43 萬，而且她的學區是螢橋國小，跟我們一樣，據我瞭解她的住宅是住三，也跟我們一樣，為什麼我們的估價這麼低？周杰倫是我球友，我們都在中崙球場打球，我也問他一模一樣的問題，他也是住三，為什麼他們房價都是百萬起跳的，我覺得本案估價是不是真的有問題？</p> <p>(2)我提過他們上次估價 2 樓到 11 樓的計算是不對的，然後他們回應的是說，他們的估算是以全棟 22 層樓計算，但是我要的是他們分回給我們的是應該以 2 樓到 22 樓的計算方式，謝謝。</p>	<p>謝謝您寶貴的意見。</p> <p>(1)經查百達富麗使用分區乃為商業區而非住宅區，面前道路為 30 米和平西路，鄰近捷運古亭站，屬鋼骨結構與全石材建材之豪宅等級，貴住戶所提意見亦請估價師再行納入考量，將相關參考案例納入百達富麗之區域指標案為比較標的，透過估價方式整體分析，方能提供一個比較差異說明。</p> <p>(2)本案權利變換更新後估價內容中，有關更新後建物平均單價乃以更新後全棟總價值除以全棟總銷售面積而來。詳細內容請參照報告書。</p>	詳估價報告書
	<p>2.鑽探費用過高：我一直到去年為止，假日有空我就會去打洞，一個孔七萬五，那你找我來打好了，鑽探費用一個孔七萬五是怎麼算的？而且其他計算的部分我都不清楚，就隨便一個打洞的，我就可以抓出這七萬五，那其他浮報的？在他們工程的那二十億裡面，還不知道浮報多少。</p>	<p>2.地質鑽探作業乃作為整體大樓結構設計之參考依據，本案鑽探深度一般須達地下 30 米~50 米，以分析地質成分與狀態，作業內容包含 1.鑽探取樣 2.試驗費用 3.報告撰寫 4.調查報告 5.技師簽證，並委由專業廠商提供報價，以取樣費用估算則平均每孔約 42,957 元，故費用提列 624,120 元，亦比照政府提列標準規定金額辦理，應屬合理無浮報之情況，貴住戶所提相關意見，實施者會再補充說明地質鑽探作業詳細內容，另鑽探費用業已配合目前審議通則辦理，下修每孔以 50,000 元計算。</p>	詳事業 P15-1、P15-4
(四)	<b>【住戶李君平 意見】</b>		
	<p>我們住戶在簽約的時候，實施者告訴我們說只有 2 樓到 11 樓可以選，經過幾次開會爭取後，現在說 2 樓到 22 樓我們接著選，可是簽約的當時我們已經選配的房子，那現在更改了，變成之後才更改的，那之前所簽的合約還有效力嗎？如果之前簽的合約還有效力，那等於他回覆我們的，那我們還是一樣的權利還是一樣的受損，因為我們之前選的時候，就是只有 2 樓到 11 樓可以選，那有沒有要重選呢？這是我的疑問，謝謝。</p>	<p>謝謝您寶貴的意見。</p> <p>本案設計產品由於住戶需求，對於更新後分配之住宅單元要求不再付款給實施者，故實施者在選戶時告知以選擇 2 至 11 樓之標準坪型產品，可以滿足住戶不再付款的需求，不需要在交屋之後給付找補款給實施者，如果選擇較大坪型以及一樓或是高樓層住宅時，將會發生需要支付找補款給實施者的情形發生，因此建議選擇 2 至 11 樓即為避免此情形發生。所以已經完成選戶的住戶，權利亦未受損，無需再進行重選。貴住戶所提相關意見，實施者會再向住戶說明詳細內容。</p>	—
(五)	<b>【住戶葉佐昶 意見】</b>		
	<p>1.權利變換經過三家估價公司估價，估價結果很奇怪，可以看三家估價公司的回報，有一家平均估價低，估平均地價是 85 萬，可是底下價格就都不變，那最之前他另外一家寫 80 點幾萬，那這次寫的是 85</p>	<p>謝謝您寶貴的意見。</p> <p>有關估價本案實施者後續將再次舉辦說明會向住戶說明本案計畫容及估價結果。貴住戶所提意見，實施者亦請估價師再行納入考量。</p>	—



編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形	修正頁碼
	<p>萬，前次寫的是 80 點幾萬，所以他們所有的數字不是很能讓我信任。</p> <p>2.再加上跟我簽約的時候，我簽 9 樓，當時在簽約的時候每一個住戶平均大約 40 萬左右，等到後來幾乎每戶都提高兩萬以上，那換句話說，他們有權力自己去變更價格，那為什麼我土地價格為什麼不能自動變更呢？他們簽的時候是那個價格，現在簽的時候每戶加兩萬上去，我希望他們提出的每個價格都不能讓我信任，我希望每一個委員好好審議他們每個價格，比如說房屋銷售費用 9 千多萬，營建管理費用 8 千多萬，他們說樓高，所以要 8 千多萬，請問我一個人吃三碗飯我吃饱了還要繼續吃下去嗎？一個公司要 8 千多萬的人事管理費來蓋一個大樓，這些費用我不了解，這些銷售費用他們也說是國家規定的，一定要算進去。幾次徵詢都沒有辦法，不能更改，有那麼多費用他們所列的，住戶沒有監督的權利，所以請各位審議委員拜託你們，謝謝。</p> <p>3.剛剛提到雨遮的部份不計算，可是我跟他們談的時候，據我瞭解雨遮是算在公共設施裏面，公共設施面積增加了，他們今天給我們的公共設施是 31.17%，照我分配的比例如果去乘以 31.17%，我算一算將近 40%，是不是室內面積變小了，因為我不懂建築，不是很懂，那就請你們幫我把關。</p>	<p>謝謝您寶貴的意見。</p> <p>1.有關住戶參與分配的權利價值，皆需要經過估價機構辦理查估，其價值金額必須待台北市都市更新及爭議處理審議會審議程序後，方可確定。貴住戶所提意見，實施者會再向住戶說明詳細內容。</p> <p>2.本案所提列之管理費用乃依照政府規定提列標準項目來做提列，有關銷售費用(僅提列實施者分得部份)與營建管理費用部分，實施者均會委託辦理支出費用，先予敘明。然因目前委員會審議通則要求移除營建管理費用，實施者目前只能配合取消提列營建管理費用，然實施者後續仍會說明本案施工仍須有營建管理抽查勘驗之需求。貴住戶所提意見，實施者會再向住戶說明詳細內容。</p> <p>謝謝您寶貴的意見。</p> <p>本案雨遮乃採不列入產權登記方式，故亦無計入產權面積內，所以目前各單元面積是沒有雨遮部分，所以室內面積亦沒有雨遮。貴住戶所提意見，實施者會再向住戶說明詳細內容。</p>	<p>詳事業 P15-1、P15-5 至 P15-6</p> <p>—</p>
(六)	<p><b>【住戶戴坤璋 意見】</b></p> <p>我在過年前 1 月 14 日有發存證信函給太平洋建設，正本給都更處，還有劉耀仁議員，還有營建署，結果太平洋建設沒給我回應，沒有回答住戶所要求的這些問題，只有都市更新處有給我回函，不過他提到第一點、第二點說明是說太平洋建設在公展期間是在 99 年 12 月 17 日到 100 年 1 月 15 日公展，我去我們那個永功里辦事處去看，公展的報告書是一大本，那誰看的懂？每天在 1 弄 5 號的駐點辦事處也不會對我們住戶做說明，沒有誠意。</p>	<p>謝謝您寶貴的意見。</p> <p>有關本案計畫書圖皆放置於汀州路一段 340 巷 1 弄 5 號辦公室，該處長期提供人員駐點說明，也歡迎各位蒞臨參加討論及指導，現場人員也會提供住戶有關本案一對一的說明服務。貴住戶所提意見，實施者會再向住戶說明詳細內容。</p>	<p>—</p> 
(七)	<p><b>【住戶林瑞堂 意見】</b></p> <p>我想提出的是說實際上這麼多的資料我真的看不懂，但是我只知道我們參與都更，我們的土地被稀釋了，然後我們的房子會變小，而且幾乎我們每個人都還要</p>	<p>謝謝您寶貴的意見。</p> <p>本案設計產品由於住戶需求，對於更新後分配之住宅單元要求不再付款給實施者，故實施者在選戶時告知以選擇 2 至 11 樓之標準坪型產品，可以滿足住戶不再付款的需求，不需要在交屋之後給付找補款給實施者，因您選擇的是一樓 A8 的住宅單元，確實會發生應付找補款的情形，</p>	<p>詳權變 P13-1 至 P13-11</p>

編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形	修正頁碼
	拿出部份的錢，幾十萬到上百萬元不等，那我覺得這樣參與都更對我們來說沒有意義，請問一下審議委員，如果說拿不出錢的人該怎麼辦？	建議選擇 2 至 11 樓即可避免應付找補款情形發生。貴住戶所提意見，實施者會再向住戶說明詳細內容。	
二	公有土地管理機關意見		
(一)	<b>【臺北市政府財政局 意見】</b>		
	1.案內本局經管土地為同小段 109-1 地號市有土地，土地面積合計 222 平方公尺，約佔更新單元 4.24%(更新總面積 5,230 平方公尺)都市計畫使用分區為第三種住宅區，現況為既成巷道。本案本局意見如下，建請實施者配合修訂：	敬悉。	-
	(1)本案既以二級建材設備作為營建成本計算基準，又提列二、三級差異費用 60,188,293 元，是否合理，請修正。	因應本案更新後大樓生活居住品質與安全之提升，本次提列建材設備費用以二級建材為基準提列，但以達到三級水準為規劃原則做整體考量，故提供額外之升級建材設備費用，並檢具相關報價與說明以符規定，詳見附錄六。	詳事業附錄六
	(2)提列 31,710,000 元之特殊建材費用，是否已包含於營建工程費用，請實施者再予檢視並請說明加計原因。	本案以「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價基準」二級標準為編列營建費用基準，屬未含特殊建材設備部分，另有關增加特殊建材設備之說明，業已納入營建工程費用之提列總價內，相關內容詳載於計畫書內。	詳事業 P15-1 至 P15-3
	(3)計畫案內附錄五、建築工程建材設備等級表內使用建材及設備，部分內容不符合「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價基準」建材設備等級表規範，請實施者再行檢視並修正。	都市更新事業計畫附錄五所提列之建材，皆符合「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價基準」中二級以及三級之建材設備等級。	詳事業附錄五
	(4)鑽探費請依通案原則修正為每 600 平方公尺一孔，每孔以 50,000 元計算。	本案依專業機構分析，預計鑽探 9 孔，提列鑽探費用共計 624,120 元，每孔約 69,347 元計算(原提列標準為每孔 75,000 元)，並檢附報價說明，然為配合目前審議通則辦理，鑽探費用業下修每孔以 50,000 元計算(依規定為每 600 平方公尺一孔，共計鑽探 8 孔)。	詳事業 P15-1、P15-4
	(5)有關空氣污染防治費工期請以 36 個月計算。	本案依興建樓層數提列施工期間為 42 個月而非 36 個月，故有關空氣污染防治費用仍依規定以 42 個月提列計算。	詳事業 P15-1、P15-4 及 P18-1
	(6)外接水電瓦斯工程費請依通案原則修正為每戶 50,000 元計算。	本案例外接水電瓦斯工程費依原規定提列標準每戶以 75,000 元計算，本案並參考其他完成個案費用實際提列支出應屬合理，然為配合目前審議通則辦理，本案鑽探費用業下修每戶以 50,000 元計算。	詳事業 P15-1、P15-4
	(7)鄰房鑑定費請載明應鑑定戶數，並依通案原則每戶以 3,500 元計算。	本案鄰房鑑定費用依原規定提列標準每戶以 6,000 元計算，本案並檢附土木大地技師報價說明，然為配合目前審議通則辦理，本案鄰房鑑定費用業下修每戶以 3,500 元計算。	詳事業 P15-1、P15-4
	(8)不動產估價費 2,000,000 請提供收據影本供參。	本案已於計畫內檢附三家估價合約影本供參，目前估價作業皆依合約所載工作內容辦理，且依各階段支付各期款項，惟本案目前仍在審議階段，故有關不動產估價費用總額之收據影本，依合約內容需於本案權利變換具議處理申請期屆滿後方能取得，現階段並無法提供收據，敬請諒察。	-
	(9)合法建築物安置期間以 48 個月計算是否過長請再檢視並修正。	本案安置期間之計算，係依目前規定由建物騰空點交拆屋起至更新後建物接管完成日止，共計約 48 個月，應屬合理。	詳事業 P18-1
	(10)地籍整理費請依通案原則修正為每戶 12,000 元。	本案地籍整理費依原規定提列標準每戶以 20,000 元計算，內容包含都市更新登記、建物滅失、土地合併、塗銷登記、建物第一次測量及建物第一次所有權登記、權利變換登記等地及整理作	詳事業 P15-1、P15-5



編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形	修正頁碼
		業，委由地政士辦理之費用以及地政機關收取之規費，本案參考其他完成個案費用實際提列支出應屬合理，然為配合目前審議通則辦理，本案地籍整理費下修每戶以 12,000 元計算。	
	(11)貸款利息之計算期間請以施工期間 36 個月計算。	本案現階段實施者已支付簽約金、建築師等規劃費用，並於計畫核定後，開始支付住戶拆遷補償費用，實施者亦需按各階段支付全部工程費用，故有關貸款期間計算，本案目前以計畫核定至開工加上施工期間以及取得使照至產權登記日止，共計 4.5 年，應屬合理。	詳事業 P15-1、P15-5、P18-1
	(12)本案既以提列營建工程管理費，有關人事行政管理費率請調降至 3%。	本案土地筆數共計 113 筆，範圍內土地與建物人數眾多，推動至今已逾 6 年，故本案之「人事行政管理費」仍依提列標準規定以 5% 申請；另，故本案之「人事行政管理費」仍以 5% 提列申請；另營建工程管理費用部分然因目前委員會審議通則要求移除營建管理費用，實施者目前只能配合取消提列營建管理費用，然實施者後續仍會說明本案施工仍須有營建管理抽查勘驗之需求。	詳事業 P15-1、P15-5 至 P15-6
	(13)營建工程管理費提列 2,707 萬餘元，倘委請建築經理公司，請提供合約影本佐證。	因目前委員會審議通則要求移除營建管理費用，實施者目前只能配合取消提列營建管理費用，然實施者後續仍會說明本案施工仍須有營建管理抽查勘驗之需求。	詳事業 P15-1、P15-5 至 P15-6
	(14)銷售管理費及風險管理費費率均提列至上限，請調降。	本案土地建物產權複雜且所有權人數眾多，自 94 年啟動更新事業至今已歷 6 年多，依其辦理面積與人數作比較實屬複雜案件，故本案管理費用仍依現行臺北市都市更新共同負擔認列標準採上限提列申請。	詳事業 P15-1、P15-6
	(15)有關信託管理費用請註明市有土地不辦理信託。	敬悉，本案將配合於計畫書內載明市有土地部份不納入信託方式辦理。	詳事業 P15-1、P15-6
	(16)本案於地下 1 層設置游泳池，是否屬必要，請實施者說明。	本案於地下 1 層設置游泳池，乃為了增加本大樓未來附加價值，固為台北市的好宅產品，提供游泳池可謂基本配備(5m×25m)，規畫游泳池的大樓一定比沒有游泳池的大樓價值高，因此實施者是朝向提供給住戶一個好的規劃產品，以及共同創造雙贏的立場來考量。	—
	(17)本案 1-22 樓住宅建坪單價約 43 萬，似有偏低，請實施者說明。	經調整後本案之 1~22F 住家之均價為 49.0 萬元/坪，較送件版之 43.7 萬元/坪提高一成修正，應足以反映本案更新成本與房價之相應關係。	詳估價報告書
	(18)實施者擬具之事業計畫及權利變換計畫，以本局經管該市有土地抵充，未能依都市更新條例等相關規定妥善處理本局經管之市有土地參與都市更新之權益，本局礙難同意本案事業計畫，市有土地將維持巷道使用並不參與本都市更新案，本局業已於 99 年 12 月 22 日提供上開意見予本市都市更新處。	1.內政部營建署 99 年 8 月 6 日召開研商都市更新單元範圍內公有土地抵充作為公共設施用地執行疑義會議紀錄結論所述：「本案臺北市政府財政局經管之現有巷道是否為指定有案之既成道路，並屬於得無償撥用之公有道路，請臺北市政府依結論釐清認定後，依都市更新條例 30 條規定辦理」。 2.該現有巷道(汀州路一段 340 巷)經查為 70 年指定 013 號建築線之指定有案既成巷道(詳臺北市建築物套繪圖所載)。該筆土地屬無償取得，查該筆土地於民國 74 年 7 月 15 日以贈與名義辦理登記，目前管理者登記為臺北市政府財政局。	—
(二)	【財政部國有財產局臺灣北區辦事處 書面意見】		
	1.查旨述更新案前經臺北市政府於 99 年 12 月 17 日至 100 年 1 月 15 日辦理公開展覽 30 日，並於 100 年 1 月 5 日召開公聽會，本處復以 100 年 1 月 5 日台財產北改字第 09900359121 號函(副本諒達)請貴府轉知實施者洽受讓人協調房地分配事宜，並釐正事業計畫及權利變換計畫書中土地所有權人清冊、土地及建築物分配清冊等相關內容，及於事業計畫書中載明本局經管同小段 26-1 地號等 5 筆國有道路用地處理方式在案。經審視旨述計畫書內容，實施者	1.有關土地所有權人清冊及分配清冊等相關內容部分，本案業已依 99 年 10 月 13 日所有權移轉登記結果修正。 2.有關 5 筆國有道路用地處理方式，實施者已配合貴處 100 年 1 月 5 日函意旨於事業計畫書增列於公共設施開闢內容載明，後續再配合於事業計畫書之實施方式納入國有土地處理原則載明處理方式，以符貴處釐正計畫書相關內容之要求。	詳事業 P5-1 至 P5-3、P13-1

編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形	修正頁碼
	尚未釐正計畫書相關內容，且事業計畫書所載本局經管同小段 26-1 地號國有道路用地之處理方式，非屬本處前述 100 年 1 月 5 日函所載之處理方式，爰請貴處責成實施者確實依本處前述 100 年 1 月 5 日函意旨釐正計畫書相關內容及於事業計畫書中載明本局經管同小段 26-1 地號等 5 筆國有道路用地處理方式。		
	2.另本案共同負擔(未含公共設施用地負擔)之比例約為 53.54%，建請貴處乘主管權責就共同負擔提列合理性乘權審議。	敬悉。	—
三	幹事意見		
(一)	【地政處曾幹事錫雄 意見】		
	1.事業計畫部分：	敬悉。	—
	(1)本案部分住戶對於權利變換前後之估價結果尚有諸多疑義，仍請實施者及受託之專業估價者妥為說明、溝通，並為合理修正，以利本案順利推動。	遵照辦理，本案於 100 年 5 月 28 日舉辦說明會向住戶說明，溝通相關調整後之計畫內容以及更新前後合理之估價修正結果。	詳事業 P 附錄-54 至 P 附錄-60
	(2)表 5-10 區域預售及新成屋個案分析表，請註明資料來源及資料發布日期，如屬期刊請標明出版期別。	遵照辦理。	詳事業 P5-13
	(3)作為計算本案實施者應繳交綠建築保證金基準之「2 樓以上平均銷售單價」請依修正後巨乘不動產估價報告書之估價結果辦理。	遵照辦理。	詳事業 P10-4
	2.巨乘估價報告書部分：		
	(1)P33 本案更新單元內公共設施道路用地之土地權利價值，係直接以評價基準日當時之公告土地現值查估之，似有偏低之嫌，公共設施道路用地之興關對於更新範圍內建築物價值之提升有顯著助益及貢獻，政府徵收土地或都市更新建築容積獎勵亦至少以公告土地現值加計 2 成計算，不應犧牲公共設施道路用地地主權益，請衡酌都市更新條例第 30 條等規定之精神，以合理之價值評估之。	在前次(送件版)估價中考量當時都市更新權利變換通案原則以公告現值計算其更新前權利價值；而在幹事會後，本案採納幹事建議更新單元內公共設施保留地(道路用地)以公告現值之 1.2 倍計算之。	詳估價報告書
	(2)P33 更新單元範圍內 109-1 地號土地，都市計畫屬第三種住宅區，非為都市更新條例第 30 條規定得以抵充之公有土地，應評估其合理之土地權利價值，並納入權利變換計畫。	有關 109-1 地號土地為更新單元範圍內 70 年指定 013 號建築線之指定有案既成巷道(詳臺北市建築物套繪圖所載)，且該筆土地屬無償取得，查該筆土地於民國 74 年 7 月 15 日以贈與名義辦理登記，目前管理者登記為臺北市政府財政，故本案申請辦理抵充，無估算其土地權利價值。	—
	(3)P55 本案更新前土地估價係選定 93 地號為比準	依範本規定採虛擬之合併宗地為基準地進行評估。	詳估價報告書

編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形	修正頁碼
	地，惟該地號面積僅 16 坪，恐無法單獨建築使用，且於土地開發分析時各樓層面積均不足 10 坪，亦不符合一般市場性，請依範本規定另行擬訂合宜之比準地。		
	(4)P81 三個比較標之面積僅為 41 坪~146 坪，相較於勘估標的面積為 1,392 坪，恐有替代性不夠，造成對勘估標的合理價格掌握性不足之問題，建議更換面積規模較為接近之比較案例。	更新權變審議原則中須以價格日期一年內買賣之土地做為比較案例，但由於臺北市大面積土地近期皆已停止標售，現有之土地案例多為中小面積土地。本次更新前土地價格調整採搜尋較早成交之大面積土地案例進行比較，並合理調整價格日期之修正率。	詳估價報告書
	(5)P84 三個比較標之臨路條件甚差，均屬單面臨巷(分別僅臨 8M、6M 及 6M 巷道)，相較於勘估標的為雙面臨 15M 及 6M 道路，兩者條件差異甚大，「道路條件」欄修正幅度偏向保守，請斟酌調整。	依幹事意見酌予修正。	詳估價報告書
	(6)P88 附表之項目欄，「店舖」二字應請刪除。	依幹事意見辦理。	詳估價報告書
	(7)P94 土地開發分析計算表中「投資利潤率」評為 18%，與審議會核定之類似案件多為 13%~15%，應屬偏高。	土地開發分析之建築工程時間較長，故於風險管理上給予較高比例之考量。此參數依幹事意見酌予修正。	詳估價報告書
	(8)P128 三個比較標的所坐落之基地面積僅分別為 119 坪、55 坪及 242 坪，相對於勘估標的座落基地面積達 1,392 坪，明顯較不利於建築物整體規劃設計及公共設施配置等，建議更換案例，否則「內部公共設施狀況」、「建築設計」及「管理狀況」等相關欄項應大幅上修勘估標的價值。另本案預定興建地上 22 層、地下 4 層 RC 結構大樓，營建費用除依第二級(中高級等級)提列外，另再增列特殊工程費用，致平均營造費用達每坪 138,800 元，由於建材設備等級之優劣，應反映於房價上，故請於 3 個比較標的之「建材」欄項作合理調整，尤其比較標之二僅為地上 7 層之華夏產品，且所坐落之基地面積甚小，故應作大幅修正。	此次版本已抽換更新前比較案例為植心園、遠雄南海名園、百達富麗等案，配合合理修正率後，全案更新後均價已上修至 49.0 萬元/坪，應足以反映建材與房價之合理對應關係。對於具備大型公設之社區型住宅，在市場上評價之好壞各有其論點。大面積公設住戶所負擔之管理費用、多戶數對於門禁之管理以及入住戶之素質等因素影響反而多成為市場買賣去化抗性，故社區基地面積與成交單價並非正相關性，應視產品之市場定位而論。公設對於建物之考量應從建築成本方面分析，本案依幹事意見進行合理修正。	詳估價報告書
	(9)P155 請標明庭院及露台之面積、單價等，以利核對。	依幹事意見進行修正	詳估價報告書
	(10)本次估價對於更新前土地價值評估及更新後房地價值評估，所蒐集及選用之案例，均有土地(基地)面積過小，或是替代性、同質性不足等問題，致估價結果有偏低情形，以更新後房地價值評估而言，本案更新後建物所座落之基地面積達 1,392 坪，營建費用採中高級等級以每坪 138,800 元提	目前案例已採用植心園、遠雄南海名園及百達富麗等指標案件，臨路條件主要道路均為 30 米之和平西路，皆較本案優越；建材等級(除百達富麗為鋼骨造外)均與本案相當。更新後房地均價亦上修為 49.0 萬元/坪，已屬當地較高之行情水準，足以反映本案造價。	詳估價報告書

編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形	修正頁碼
	列，故應選擇近鄰或類似地區基地條件相當之個案作為比較標的較為妥適(如植心園、百達富麗、中正香榭等個案)，應盡量避免選用小基地或狹小巷道內或有特殊鄰避設施旁之案例，以免造成估價結果失真。		
	(11)本案共同費用負擔比例高達 53.54%，地主分回比例僅 46.46%，以本案位於中正區，且基地完整，此負擔比例相對於本區域實際房價水準而言，並不合理，又本案實際報核日期為 99 年 3 月，今本案以 98 年 9 月為評價基準日，雖符合都市更新權利變換實施辦法第 8 條規定(「評價基準日」以權利變換計畫報核日前 6 個月內為限)，惟相對而言對土地權利人已較吃虧，故估價時應能確實反映其實值，方屬公允。	依委員建議檢討更新後供分配建物之均價為 49.0 萬元/坪；在調整更新後建物總銷，及規劃單位調整共同負擔金額後，其共同負擔比已降低為 47.57%(移除建物殘值與拆遷補償費用則降為 45.56%)。	詳估價報告書、事業 P15-6
(二)	<b>【都市更新處簡幹事瑟芳 意見】</b>		
	1.本案針對△F5-1 作上限申請，但是計畫書裡面針對整個環境的貢獻度、都市防災等不相符，對周邊環境衝擊如何，沒有具體的說明，請補充相關的分析資料，以利爭取上限。	依意見加強檢討鄰近地區建築物之量體、造型、色彩及座落方位相互調和、無障礙環境及都市防災之具體的分析資料說明。	詳事業 P11-1 至 P11-22、P12-1 至 P12-4
	2.關於權變部份，第一、費用提列，對於特殊的工程項目，包括制震提列 3 千萬、諧振活化水處理裝置(公用型)的部分，請明確說明必要性及提列的合理性。另外，針對其他相關費用提列的部分，請依照提列標準核實的檢討。	制震設備為提高建物結構耐震能力，並減小地上層之層間變位置，增加居住之舒適性；諧振活化水處理裝置(公用型)係改變水質分子結構，分子越小越能於細胞膜間穿梭，代謝有害物質，同時提昇水中帶氧量，相關必要性及提列的合理性再於計畫書增列說明。	詳事業 P15-3
	3.本案提列 1,830 萬信託費用，請實施者補充說明目前跟所有權人達成信託協議情形，並檢具影本報價，以明確載明本案信託項目與內容，包括金額是如何提列等。	本案信託費用業依廠商報價內容提列，並配合公有土地不辦理信託，依公有土地面積比例酌降信託管理費用，目前計畫提列 16,225,890 元，報價單詳如附件。	詳事業 P15-1、P15-6
(三)	<b>【建築管理處廖幹事彩龍 書面意見】</b>		
	1.本案涉建築設計法令檢討及停車容積獎勵等節，建議增補或修正項目如下：	敬悉。	—
	(1)地下室汽車停車位大小車位配置，請依本局 98 年 9 月 16 日北市都建字第 0986369000 號函檢討，臨牆側不得配置小車位。	本案小車位配置已配合法令規定調整修正。	詳事業 P10-28 至 P10-31
	(2)本案為停獎案件，請於適當處設置管理員室，停獎告示牌等必要空間及設施。	本案已於一樓已設置管理員室，並業已配合設置停獎告示牌。等必要空間及設施。	
	(3)應檢討標示前、後院。	遵照辦理，相關圖說已配合檢討標示前、後院。	詳事業 P10-17 至

編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形	修正頁碼
			P10-38
	(4)本案廢巷改道相關事宜，建議納入都市更新併同辦理，另汀洲路一段 340 巷 1 弄現有巷非全部位於基地內是否得廢除請檢討。	有關汀洲路一段 340 巷 1 弄現有巷目前主要為更新單元範圍內 340 巷 1 弄 1 號至 19 號住戶出入巷道，後續乃依「臺北市現有巷道廢止或改道申請辦法」之規定辦理廢巷改道程序。	詳事業 P10-1
	(5)更新範圍部分地號土地位於計畫道路上不得視為建築基地。	本案之建築用地乃僅為第三種住宅區之土地，部分地號土地位於計畫道路上更新後仍屬道路用地。	—
	(6)本案高層建築二座以上特別安全梯應符合二向避難原則，二座特別安全梯應在不同平面位置，其排煙室不得共用。	<p>本案符合二向逃生原則,重覆步距<math>&lt;40/2=20M</math></p> <p style="text-align: center;">抽查案例</p> <p>一、依據建築技術規則設計施工編第 241 條規定，高層建築物應設置二座以上特別安全梯，並應符合二方向避難原則。二座特別安全梯應在不同平面位置，其排煙室並不得共用。</p> <p>二、依建築技術規則設計施工編第 107 條之圖示，梯間應為獨立區劃，僅得設置一處出入口，但可開向特別安全梯。文中並無限制僅得開向「一座」特別安全梯。</p> <p>三、另，依內政部 93.8.16.台內營字第 09300854220 號說明第二條第一款「該機間之出入口除開向一座室內安全梯或戶外安全梯，限設一處，且不得直接連接居室」。</p> <p><b>處理原則：</b></p> <p>本項法規有疑義，目前內政部營建署正開會研議中，在未有明確補充規定前，依下列原則處理：</p> <p>一、非屬高層建築之緊急用昇降機，可開向兩座特別安全梯，為目前之執行原則。</p> <p>二、高層建築物之緊急用昇降機，目前許可案例如圖 3-01。</p>	—
	(7)自設機車停車位不得納入免計樓地板面積抵減之	依照現有法令規定辦理。	詳 P10-11

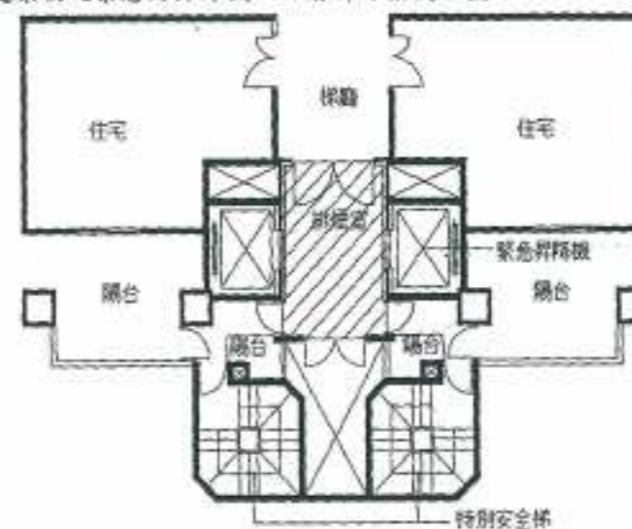


圖 3-01



編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形	修正頁碼
	檢討。		
	(8)請檢討 49 營 0001 號營造執造剩餘建築物合法性。(防空避難室、停車、具分戶牆構造、化糞池設備獨立)	目前業以配合辦理調案釐清，經查本案營造執照應為 48 營 0001 號，初步檢討 48 營 0001 號營造執造剩餘法定空地比尚符合規定。	—
	(9)停獎車位超過 150 部，應依規定提送交評審查。	遵照辦理。	詳交通影響評估報告書
	(10)17、19、21 層落物曲線檢討不符規定。	依幹事意見補充檢討圖說以茲說明。	詳專業 P10-16
	2.以上意見建議設計單位予以澄清或納入修正，並應由設計建築師逐一檢討並簽證負責。若有其他未盡事宜，請電洽本處建照管理科承辦人：施美蘭(1999 分機 8516)	敬悉。	—
(四)	<b>【工務局新建工程管理處陳幹事家邦 書面意見】</b>		
	1.本案涉及捐贈東側及南側都市計畫道路用地(尚未申請△F4-2 容積獎勵)部分，若該道路地上仍有地上物時，應請實施者先行將地上物清除，本處始同意受贈。	敬悉，本案預計捐贈更新單元範圍內東側及南側計畫道路部分，擬於審議程序中再行提列△F4 容積獎勵之申請時，配合幹事意見辦理地上物清除作業。	—
	2.另本案未來將涉及都市計畫道路內同地段之 33-1、83-1、83-3 及 83-4 等地號公有土地(有償)撥用部分，若上述地號地上仍有地上物時，應請實施者先行將地上物清除，並俟本都市更新權利變換計畫完成，本處再循序辦理撥用。	敬悉。	—
	3.有關實施者擬捐贈及協助開闢南側都市計畫道路內同地段之 91-1 至 141-1 地號土地(尚未申請△F4-2 容積獎勵)部分，因上述地號範圍僅佔道路寬約不到 2M，致開闢後對交通之實質助益不大，建議實施者考量將南側 6M 計畫道路全部開闢，並可依規定申請相關之容積獎勵。	本案南側毗鄰未開闢之計畫道路(目前可供通行寬度約 4 米)，由於土地所有權人數眾多，且已位屬本單元範圍外，存有無法辦理分割以及權屬為南側建物所有難以取得捐贈同意書之問題，故本案無法配合協助全部開闢南側 6M 計畫道路，未來待下一階段本案南側另行辦理更新時再行一併協助處理，特此說明。	—
	4.有關事業計畫第捌章第一節協助開闢更新單元內公共設施及第四節辦理程序部分，因該部分土地仍非屬市有公地是否適用「台北市市有公地民間自費興建計畫道路作業實施要點」仍有疑義，建議修正該段文字內容。另因「台北市市區道路工程設計規範」業已於 98 年 7 月 23 日起停止適用，敬請改依內政部 98 年 4 月 29 日內政部臺內營字第 0980803106 號令發布之「市區道路及附屬工程設計規範」辦理設計。	遵照辦理，相關計畫內容業已配合修正。	—
(五)	<b>【交通局李幹事慧 書面意見】</b>		



編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形	修正頁碼
	1.本基地擬申請停車空間獎勵，汽車停車位數（含法定停車空間）已超過 150 輛，請依「臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」規定提送交通影響評估報告。	遵照辦理。	詳交通影響評估報告書
	2.本基地規劃戶數 152 單元、商業戶 7 單元，實設汽車格位除應符合法定最低標準規定外，為避免因基地開發造成周邊交通負擔，應以滿足住戶與商業單元停車需求為原則。本案欲申請停車獎勵空間，請視基地週邊停車供需情況檢討補充說明申請停車獎勵空間之必要性及合理性。	1.遵照辦理，經分析後可求得基地開發後共衍生小汽車停車需求「159」席(依戶數計算求得)，機車停車需求數為「179」席(依持有率計算求得)，本案目前規劃設置之汽機車停車位均高於基地自生停車需求。 2.本計畫於民國 99 年 3 月 3 日(星期三)進行現況停車供需狀況調查作業，平日基地週邊影響範圍內(包含路邊停車及對外開放之公民營路外停車場以及建物附設停車場)停車供給總數為 1,177 席，總停車需求數為 1,569 席，整體來看需供比為 1.333(大於 1 顯示供給不符需求)，顯示基地周邊仍有停車需求無法滿足之情形，故本案方申請獎勵車位 100 席及獎勵附設機車位 50 席。	詳交通影響評估報告書
	3.汽機車出入口與人行道銜接處，請以斜坡道方式規劃，車道與兩側人行道高程請以齊平無高差方式及不同色彩鋪面處理。出入口兩側植栽應移除或縮減量體，以維持良好行車視距，以維行車安全。汽機車停車場出入口安全設施如警示燈、蜂鳴器及圓凸鏡等請於圖說中加強標示。於明顯處設置停獎告示牌。	遵照辦理，已藉由停車場出入口鋪面抬高與人行道齊平措施之執行，提供經過基地周邊的行人平順的步行空間，減輕車輛出入口設置對行人可能造成之不便影響；此外，停車場出入口鋪面色彩與人行道鋪面色彩採不同顏色，以區隔車道與人行道，避免汽機車誤闖人行道。另已於停車場出入口處增設相關安全警示設施，含警示燈、蜂鳴器及圓凸鏡等，警告行人及通過車輛注意停車場出口車輛駛離情形，確保行人步行及車輛行車安全，並於停車場出入口處增設停獎告示牌，為明確告知公眾瞭解基地內設有開放公眾使用之停車設施，於基地 1 樓汽機車停車場出入口設置停車獎勵標示牌，確實告知本基地有申請獎勵停車空間並對外開放使用。	詳事業附錄四
	4.本案如增設停獎車位應確實開放供公眾停車，停獎機車位應設於鄰近出入口處，以利公眾使用。設置停車收費設備，包含：管制柵欄機、計價電腦等、監視器、標誌標線安全設施等。另請補充說明停車管理計畫，以利停車場後續使用維護管理及增進停車場進出效率，並納入社區管理規約。	遵照辦理，基地獎勵附設機車位為集中設置於地下一層，並以臨近停獎出入口處為原則。另已規劃設置相關停車收費設備並補充停車管理計畫，以利停車場後續使用維護管理及增進停車場進出效率，並納入社區管理規約。	詳事業 P10-4 及 P 附錄-6 至 P 附錄-11
(六)	<b>【消防局楊幹事燦仲 書面意見】</b>		
	1.有關消防設備部分，於建照請照時再行審查。	遵照辦理，另有關消防安全中繼機房位置之調整業於 99 年 6 月 14 日經臺北市政府消防局核備在案，為符程序實施者乃於 100 年 4 月 14 日函詢台北市消防局以及幹事確認調整結果，經臺北市政府消防局於 100 年 4 月 26 日以北市消預字第 10032723200 號函覆確認核備內容，同意本案消防安全中繼機房位置之調整，後續即依此函覆結果配合辦理調整作業。	—
	2.本案應於 A 棟及 B 棟建築物外牆開口（窗口、陽臺等）前各規劃至少一處供雲梯車操作救災活動空間。請施作者修正第 2 點檢討情形。	遵照辦理。	詳事業 P12-1 至 P12-4
(七)	<b>【法規委員會莊幹事弘仲 書面意見】</b>		
	1.本件申請書之申請依據，建請補列臺北市都市更新自治條例，以茲週延。	遵照辦理，申請書已配合補列申請依據。	詳事業及權變申請書
	2.本件都市更新容積獎勵說明部分：	敬悉。	—

編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形	修正頁碼
	(1)△F5-1 未具體說明，且依臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準第 2 條規定，尚有無障礙環境未加說明，則實施者就此部分申請之容積獎勵達 10% 之最高值是否妥適，請補充說明。	依意見加強檢討鄰近地區建築物之量體、造型、色彩及座落方位相互調和、無障礙環境及都市防災之具體的分析資料說明。	詳事業 P11-1 至 P11-22、P12-1 至 P12-4
	(2)△F5-3 相關留設人行步道部分之敘述，請實施者依本市都市更新自治條例第 19 條第 2 款第 5 目規定，加註「應無償提供予不特定公眾使用，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物。」以免爭議。另住戶管理規約請併同修正。	遵照辦理，有關留設人行步道部分之敘述及住戶管理規約已配合加註修正。	詳事業 P10-4 及 P 附錄-6 至 P 附錄-11
	3.有關地上物之拆遷補償，按臺北市都市更新自治條例第 4 條規定，請依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例辦理。	遵照辦理，有關地上物拆遷補償將依規定檢討辦理。	詳事業 P14-1 至 P14-12
(八)	<b>【都市發展局黃幹事哲賢 書面意見】</b>		
	1.請依據本市土地使用管制規則就基地之建蔽率、容積率、基地寬、深度、鄰棟間隔及建物高度等規定請依「臺北市土地使用分區管制規則」及建築等相關法令據實檢討並列表說明。	遵照辦理。	詳事業附錄十
	2.本案基地臨接 6 公尺寬道路，地面層配置「一般零售業(甲組)」之使用，應依本市土地使用分區管制規則第 3 種住宅區有關第 19 組：一般零售業甲組之核准條件檢視修正。	本案配合提供依照台北市土地分區管制規則附條件允許使用條例檢討修正說明。	詳事業附錄十
	3.本案法定建蔽率為 45%，惟建築設計僅使用 23.34%，致樓高達 73.15 公尺(22 層樓)，是否提高建蔽率，降低樓高壓迫感，增進空間的親和感，請再檢討。	1.經調查本案鄰近周邊環境皆為樓層較低矮且擁擠之老舊社區，缺乏公共設施及綠地。 2.本案三面臨路部份皆留設無遮簷人行道，可有效降低本案對環境產生衝擊。 3.本案建築配置採二棟規劃並錯開以使更新後建築居住空間可充份得到陽光、空氣，且外部留設大量綠地空間以降低對都市空間壓迫感。 4.基地周邊土地範圍大都均劃設為更新地區，日後本區按計畫陸續辦理更新後，高層化建築會是本區日後建築型態。	—
	4.本案基地開挖率過高(72.39%)，不利基地保水，請再檢討降低。	1.本案申請綠建築標章(銀級)各項指標皆大於法定標準,基地保水項目經檢討設計值 0.56>標準值 0.44。 2.本案屬高層建築開挖率依技術規則檢討<(1+45%)/2=72.5%。	—
	5.本案法定機車停車位檢討，請依本府 99 年 6 月 23 日修正發布「臺北市土地使用分區管制規則」第 86 條之 1 重新計算及檢討。	遵照辦理。	詳事業 P10-11
	6.本案更新後建築物外牆應兼顧整體外觀美化及與周邊環境景觀之協調性。另為維繫整體大樓視覺景觀，請將廣告招牌納入設計整體考量，並補附詳細配置圖。	1.本案之建築設計以生態、節能、健康、減廢「綠建築」設計為概念，以框架+雨遮創造出層次分明、優美的都市景觀且以雨遮造型的設計降低外殼耗能並增加垂直綠美化之可行性，同時大量增加綠的設計理念以使更新後之環境可獲得改善。 2.本案已配合補充廣告招牌設計模擬圖。	詳 P11-1 至 11-22

編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形	修正頁碼
四	委員意見		
(一)	【林委員秋綿 意見】		
	1.估價問題：	敬悉。	—
	<p>本案周圍的公共設施，如公園等這些因素沒有納入考慮。另外未來的捷運線是否需一併納入考慮，應作說明。</p> <p>至住戶提了幾個成交案例，採納進來可能對調整的幅度會有一些影響，如鄰路的條件不一樣，「百達富麗」是臨路較寬的和平西路(30 米)，本案面臨 15 米的汀州路，而且整個基地不到一半面寬是臨汀州路，大部分主要臨 6 米巷道。</p> <p>對估價公司選的幾個案例提幾個意見：</p>	<p>本案所選之比較案例納入考量植心園、南海名園、百達富麗等區域指標為比較案例，其公園、捷運等鄰近程度皆優於本案，故本項修正條件無法給予較佳之修正率。</p>	詳估價報告書
	(1)更新前的比較案例的部份，與本案更新面積差異太大，因選定三個案例中最大只有 146 坪，惟本案是上千坪的，如此差異太大，可能會影響到調整率	更新權變審議原則中須以價格日期一年內買賣之土地做為比較案例，但由於北市大面積土地近期皆已停止標售，現有之土地案例為小坪數土地。本次更新前土地價格調整採搜尋較早成交之大面積土地案例進行比較，並合理調整價格日期之修正率。	詳估價報告書
	(2)更新後的一些案例，比較案例二裏面所選到的是 7 樓華廈，成交價有 46 萬，很明顯的與將來蓋出來的 22 層樓大樓條件有差異，且該個案已有 46 萬了，惟本案僅 43 萬。在估價時過於保守，故如何進行估價，應該再去跟住戶說明清楚。另外案例的選擇上面要再做一些抽換，可能要找比較近似一點的。	<p>本案已抽換案例，更改為植心園、遠雄南海名園、百達富麗等。透過合理之條件修正後，更新後均價調整至 49.0 萬元/坪，已近當地最高行情水準。</p> <p>另本案遵照本次幹事會結論，本案於 100 年 5 月 28 日舉辦說明會向住戶說明、溝通相關調整後之計畫內容以及更新前後合理之估價修正結果。</p>	詳估價報告書、專業 P 附錄-54 至 P 附錄-60
	(3)比準地採以 93 地號，惟該地號面積較小，可能要重新做估價。	採虛擬(採住三之允建最小規模及寬深度之條件)之合併宗地為基準地進行評估。	詳估價報告書
	2.就財政局的意見，於法令上 109-1 地號是無法抵充的，並非既有巷道皆可抵充公共設施，亦與當時是有償或無償取得無關，在市地重劃或者區段徵收規定中亦明確有抵充規定，請配合調整。	<p>1.內政部營建署 99 年 8 月 6 日召開研商都市更新單元範圍內公有土地抵充作為公共設施用地執行疑義會議紀錄結論所述：「本案臺北市政府財政局經營之現有巷道是否為指定有案之既成道路，並屬於得無償撥用之公有道路，請臺北市政府依結論釐清認定後，依都市更新條例 30 條規定辦理」。</p> <p>2.該現有巷道(汀州路一段 340 巷)經查為 70 年指定 013 號建築線之指定有案既成巷道 (詳臺北市建築物套繪圖所載)。該筆土地屬無償取得，查該筆土地於民國 74 年 7 月 15 日以贈與名義辦理登記，目前管理者登記為臺北市政府財政局。</p>	—
(二)	【陳委員美珍 意見】		
	1.規劃部份：本案報核的時間比較早，更新後雖然只有 159 戶，惟申請停獎部分且交通局亦提出必需要加強說明申請停獎的必要性、合理性。對於機車位規劃，建議按照 99 年 6 月 24 日通過的適用減半設	遵照辦理，本計畫於民國 99 年 3 月 3 日(星期三)進行現況停車供需狀況調查作業，平日基地週邊影響範圍內(包含路邊停車及對外開放之公民營路外停車場以及建物附設停車場)停車供給總數為 1,177 席，總停車需求數為 1,569 席，整體來看需供比為 1.333(大於 1 顯示供給不符需求)，顯示基地周邊仍有停車需求無法滿足之情形，故本案方申請獎勵車位 100 席及獎勵附設	詳交通影響評估報告書

編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形	修正頁碼
	置。	機車位 50 席。	
	2.本案的立面和平面：		
	(1)本案雨遮沒有納入面積，而雨遮可以登記，但是不計價，若從地主的角度來講，登記不計價，對地主亦非不是有利，住戶可以和實施者討論，從書面的資料來看，本案雨遮沒有納入登記面積的，基本上是各面向都會有雨遮。	1.本案雨遮乃採不列入產權登記方式，故亦無計入產權面積內，乃符合住戶分回面積之需求。 2.本案設計之雨遮為利用梁柱外凸加設部份飾板自然形成外觀主要元素，除對降低外殼耗能有極大之貢獻外，相對室內空間也較完整，故雨遮之設計對本案而言極具備正面價值之意義。	—
	(2)本案有做鑲空設計，陽台旁邊的鑲空的部份之使用應妥善處理，避免讓住戶有做違章的可能；斜屋頂在立面應該要反應，請這個部份再斟酌。	本案配合於公寓大廈規約中加強列管，並列入未來之銷售合約中。	—
	(3)費用提列部分：本案造價雖提列二級建材設備，亦採用三級建材設備，另制震的費用約九千多萬，應再詳細說明。另更新後的價值偏低，包括估價個案基地規模差異性過大，需要調整修正。另外更新處有通過費用提列的標準，有些費用的提列是不合適，建議實施者要做調整，如果有委託應要補附合約書，營建管理費部份，因為已含營建工程費用的5%，應要刪減該費用。	本案設置制震採用 VEM 制震壁共 56 組，費用為 30,870,000 元，目的為增加居住之舒適性，減少地上層間變位量，並提高建物結構耐震能力。另營建工程管理費用部分然因目前委員會審議通則要求移除營建管理費用，實施者目前只能配合取消提列營建管理費用，然實施者後續仍會說明本案施工仍須有營建管理抽查勘驗之需求。	詳事業 P15-1、P15-3、P15-5 至 P15-6
	3.財政局持有土地位於既成巷道部份，以抵充方式處理亦屬不妥。	本案依都市更新條例 30 條規定辦理申請。	—
五	承辦科意見		
(一)	【專業計畫部分】		
	1.本案將辦理信託登記，有關財政部國有財產局財局 99 年 5 月 25 日函文表示不同意納入信託費用之意見，請補充說明配合辦理情形。	本案信託費用業依廠商報價內容提列，並配合公有土地不辦理信託，依公有土地面積比例酌降信託管理費用。	詳事業 P15-1、P15-6
	2.鑽探費、外接水、電、瓦斯管線工程費、鄰房鑑定費、地籍整理費等，仍請依本市都市更新及爭議處理審議會近期通過案例提列相關費用。	本案所提鑽探費、外接水、電、瓦斯管線工程費、鄰房鑑定費、地籍整理費等乃依原規定提列標準計算，並參考其他完成個案費用實際提列支出與檢附報價說明應屬合理，然為配合目前審議通則辦理，本案乃配合下修上述提列費用。	詳事業 P15-1、P15-4
	3.公有土地，請依國產局北辦處 99 年 5 月 25 日台財產北改字第 09900112901 號函辦理。	遵照辦理，相關國有土地處理方式已依國產局北辦處 99 年 5 月 25 日載明於計畫內容。	詳事業 P13-1
	4.依本府財政局 99 年 5 月 3 日北市財開字第 09931335800 號函及 99 年 9 月 27 日北市財開字第 09932914500 號函意見，有關本府財政局經管 109-1 地號土地，不得抵充作為公共設施用地，請依該局意見辦理。	1.內政部營建署 99 年 8 月 6 日召開研商都市更新單元範圍內公有土地抵充作為公共設施用地執行疑義會議紀錄結論所述：「本案臺北市政府財政局經管之現有巷道是否為指定有案之既成道路，並屬於得無償撥用之公有道路，請臺北市政府依結論釐清認定後，依都市更新條例 30 條規定辦理」。 2.該現有巷道(汀州路一段 340 巷)經查為 70 年指定 013 號建築線之指定有案既成巷道 (詳臺北市建築物套繪圖所載)。該筆土地屬無償取得，查該筆土地於民國 74 年 7 月 15 日以贈與名義辦理登記，目前管理者登記為臺北市政府財政局。	—
(二)	【權利變換計畫部分】		



編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形	修正頁碼
	有關本案共同費用負擔比例高達 53.54%，平均公共設施用地負擔比例為 12.5%，明顯高於以往案例，請說明之；另更新後地面層(店面)平均建坪單價為 665,336 元/坪，1 樓至 22 樓住家平均建坪單價 427,388 元/坪，是否有低於週邊市場行情，全案的估價邏輯請再補充說明其合理性。	目前 1~22F 住家之均價為 49.0 萬元/坪，已較送件版之 43.7 萬元/坪提高逾一成修正，共同負擔比亦降為 47.57%(移除建物殘值與拆遷補償費用則降為 45.56%)。	詳估價報告書
六	結論		
	1.本案雖符合法律規定的門檻，但還有近 30%人數及近 20%的土地面積是尚未同意，仍有多位陳情人有不同意見，且實施者未妥善回應陳情人問題，請實施者針對所有權人再做一次公開說明，並做成紀錄提送審議會。	遵照辦理，本案於 100 年 5 月 28 日舉辦說明會向住戶說明、溝通相關調整後之計畫內容以及更新前後合理之估價修正結果，並將上述會議記錄檢附於計畫書內容。	詳事業 P 附錄-54 至 P 附錄-60
	2.本案擬以上限申請△F5-1 的容積獎勵，請實施者對基地周邊環境的調和及環境貢獻，請補充說明。	依意見加強檢討鄰近地區建築物之量體、造型、色彩及座落方位相互調和、無障礙環境及都市防災之具體的分析資料說明。	詳事業 P11-1 至 P11-22、P12-1 至 P12-4
	3.有關本案機車停車位設計，請實施者依 99 年 6 月 23 日臺北市土地使用分區管制規則有關的部分檢討修正。	本案依新修之土管規定修正法定機車位檢討，法定機車位由原 373 輛修正為 187 輛。	詳事業 P10-11
	4.廣告招牌及空調系統，外掛的空調系統要併同立面整體規劃設計。	1.本案已配合補充相關圖說，外掛式空調系統皆設置於不影響外觀之後陽台並以金屬格柵包覆。 2.本案已配合補充廣告招牌之模擬圖說。	詳事業 P11-1 至 P11-22
	5.建築立面，請檢討住戶安全的部分，包括街道的處理，以及日後恐產生違建問題，另外雨遮設計請依實際的需要來檢討設置。	1.本案開口部窗台高度設計皆大於 1.2m 安全應無疑，且陽台及量體跳層設計部份之開口儘量採固定窗設計，除必要部份之開口窗台高度皆>1.2m。 2.本案配合於公寓大廈規約中加強列管，並列入未來之銷售合約中。	—
	6.資訊透明的部分請實施者依本府的規定建置並做說明回應。	本案於更新範圍內汀州路一段 340 巷 1 弄 5 號長期設置辦公室位住戶提供服務，另設置網站 <a href="http://www.pacific-group.com.tw/ur/">http://www.pacific-group.com.tw/ur/</a> 密碼 2010，提供本更新案之相關資訊。	—
	7.請檢附交通影響評估並依規定辦理。	遵照辦理。	詳交通影響評估報告書
	8.共同負擔費用提列標準部分，除營造費的二級三級設備等要調整，依規定不符的部分要檢討下修，各式建材的部分，依規定檢討說明並且檢附相關證明文件；並請依財政局意見及提列標準檢討修正。	因應本案更新後大樓生活居住品質與安全之提升，本次提列建材設備費用以二級建材為基準提列，但以達到三級水準為規劃原則做整體考量，故提供額外之升級建材設備費用，並檢具相關報價與說明以符規定，詳見附錄六。	詳事業附錄六
	9.估價報告書請依估價規則及相關法令檢討修正；樣本的部分，請依本案的特性再檢討修正。	遵照辦理。	詳估價報告書
	10.本次會中陳情人、承辦科、各幹事委員及公有土地出席管理機關所提意見，應請實施者盡速補充及修正，並納入報告書列表回應後，送至都市更新處檢視，幹事複審後再送審議會審議。	敬悉。	

編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形	修正頁碼
七	幹事會後陳情意見		
(一)	【臺北市中正區永功里辦公室 意見】		
	1.本案共同負擔比例明顯高於以往案例。	有關本案共同負擔費用業已配合審議通則調整下修，目前共同負擔比例調整為47.57%(移除建物殘值與拆遷補償費用則降為45.56%)。	詳事業 P15-1、P15-6、估價報告書
	2.外接水電瓦斯工程費請依通案原則修正為每戶50,000元計算。	本例外接水電瓦斯工程費依原規定提列每戶約75,000元計算，並參考其他個案實際完成費用提列說明，然配合目前審議通則辦理，鑽探費用業下修每戶以50,000元計算。	詳事業 P15-1、P15-4
	3.本案既以二級建材設備作為營建成本計算基準，又提列二、三級差異費用60,188,293元，是否合理，請修正。	因應本案更新後大樓生活居住品質與安全之提升，本次提列建材設備費用以二級建材為基準提列，但以達到三級水準為規劃原則做整體考量，故提供額外之升級建材設備費用，並檢具相關報價與說明以符規定，詳見附錄六。	詳事業附錄六
	4.鑽探費請依通案原則修正為每600平方公尺一孔，每孔以50,000元計。	本案依專業機構分析，預計鑽探9孔，提列鑽探費用共計624,120元，每孔約69,347元計算，並檢附報價說明，然配合目前審議通則辦理，鑽探費用業下修每孔以50,000元計算(依規定為每600平方公尺一孔，共計鑽探8孔)。	詳事業 P15-1、P15-4
	5.有關空氣污染費工期請以36個月計算。	本案依興建樓層數提列施工期間為42個月而非36個月，故有關空氣污染防治費用仍依規定以42個月提列計算。	詳事業 P15-1、P15-4及P18-1
	6.對於估價公司，更新前、後採取之比較案例均不適當，必須再行檢討修正。	目前案例已採用植心園、遠雄南海名園及百達富麗等指標案件，臨路條件主要道路均為30米之和平西路，皆較本案優越；建材等級(除百達富麗為鋼骨造外)均與本案相當。更新後房地均價亦上修為49.0萬元/坪，已屬當地較高之行情水準，足以反映本案造價。	詳估價報告書
	7.鄰房鑑定費請載明應鑑定戶數，並依通案原則每戶以3,500元計算。	本案鄰房鑑定費用依原規定提列每戶約6,000元計算，並檢附土木大地技師報價說明，然配合目前審議通則辦理，鄰房鑑定費用業下修每戶以3,500元計算。	詳事業 P15-1、P15-4
	8.不動產估價費2,000,000元請提供收據影本供參。	本案已於計畫內檢附三家估價合約影本供參，目前估價作業皆依合約所載工作內容辦理，且依各階段支付各期款項，惟本案目前仍在審議階段，故有關不動產估價費用總額之收據影本，依合約內容需於本案權利變換異議處理申請期屆滿後方能取得，現階段並無法提供收據，敬請諒察。	—
	9.地籍整理費請依通案原則修正為每戶12,000元。	本案地籍整理費依原規定提列標準每戶以20,000元計算，內容包含都市更新登記、建物滅失、土地合併、塗銷登記、建物第一次測量及建物第一次所有權登記、權利變換登記等地及整理作業，委由地政士辦理之費用以及地政機關收取之規費，本案參考其他完成個案費用實際提列支出應屬合理，然為配合目前審議通則辦理，本案地籍整理費下修每戶以12,000元計算。	詳事業 P15-1、P15-5
	10.貸款利息之計算期間請以施工期間36個月計算。	本案現階段實施者已支付簽約金、建築師等規劃費用，並於計畫核定後，開始支付住戶拆遷補償費用，實施者亦需按各階段支付全部工程費用，故有關貸款期間計算，本案目前以計畫核定至開工加上施工期間以及取得使照至產權登記日止，共計4.5年，應屬合理。	詳事業 P15-1、P15-5、P18-1
	11.本案既已提列營建工程管理費，有關人事行政管理費率請調降至百分之三。倘委請建築經理公司，請提供合約影本佐證。	本案土地筆數共計113筆，範圍內土地與建物人數眾多，推動至今已逾6年，故本案之「人事行政管理費」仍依提列標準規定以5%申請；另，故本案之「人事行政管理費」仍以5%提列申請；另營建工程管理費用部分然因目前委員會審議通則要求移除營建管理費用，實施者目前只能配合取消提列營建管理費用，然實施者後續仍會說明本案施工仍須有營建管理抽查勘驗之需求。	詳事業 P15-1、P15-5至P15-6
	12.銷售管理費及風險管理費費率均提列至上限，請調降。	本案土地建物產權複雜且所有權人數眾多，自94年啟動更新事業至今已歷6年多，依其辦理面積與人數作比較實屬複雜案件，故本案管理費用仍依現行臺北市都市更新共同負擔認列標準採上限提列申請。	詳事業 P15-1、P15-6

## 擬訂臺北市中正區永昌段三小段 159 地號等 113 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案公辦公聽會

開會時間：100 年 1 月 5 日(星期三)下午 2 點 30 分

開會地點：臺北市中正區三元街 131 號 4 樓 (臺北市中正區龍興區民活動中心)

發表人	公聽會發表意見	申請單位回覆及處理情形
永功里 陳宏明里長	<p>1.關於本案停獎部份請保留，因為我們這個區域停車十分困難。另實施者原本承諾蓋 20 層樓，現在蓋 22 層樓，且開發完成後的估價，是以 22 層樓來估價的，我想知道估價師何時知道是以 22 層樓來估價的？而居民原本認知是 20 層樓，與當初的認知不同，請問算不算契約的一部份？當初回應由於停獎的部分還不確定，現在大概為 22 層樓，那麼是否現在的停獎比當初跟我們說的還多一些，與合約不同有何辦法？</p> <p>2.建商有種手法，建築師設計時的建物面積與以後實際住戶取得的大小不同，最後核定版請與當初的設計圖相同，這個部份也請里民注意一下。</p> <p>3.老百姓已經很弱勢，報告書內容又不易理解，建商只說審議會會幫我們好好審議，請建商要與住戶多溝通。</p> <p>4.本案更新後估價價值過低，三元街目前一坪可以賣到 80 萬，但是建商只給我們估 50 萬，不盡合理，我認為應該蓋好之後再來直接分房子。</p> <p>5.請問是誰請估價師來估價的？是實施者找的！為何居民不能自己找，所以是法律上規定估價師為實施者找嗎？</p>	<p>1.本案會配合地區停車需求等因素盡力爭取停車獎勵，以符合住戶期待。</p> <p>2.本案於 99 年 1 月 19 日公告辦理事業計畫及權利變換計畫，並於同日寄發權利變換參與意願、選配申請書及相關建築方案圖說資料予範圍內土地及合法建築物所有權人。</p> <p>3.目前本案仍在審議過程中，有關計畫內容之容積獎勵數額需俟臺北市都市更新及爭議處理審議會審議後方可定案，另本案都市更新事業的實施方式為權利變換，相關分配方式亦將以市府核定後之權利變換計畫為準。</p> <p>本案計畫目前已送請主管機關審議，有關計畫內容之建築設計需俟臺北市都市更新及爭議處理審議會審議後方可定案核定公告。</p> <p>敬悉，在辦理都市更新程序上除計畫內容後續會有臺北市都市更新及爭議處理審議會進行審議外，本案實施者仍會持續與住戶溝通協調。</p> <p>本案實施方式為權利變換，除依權利變換相關法令，更新前後權值依專業估價者查估之價值計算外，後續仍需經由臺北市都市更新及爭議處理審議會進行審議，並以核定結果為準。</p> <p>依都市更新權利變換實施辦法第六條規定，略以：「權利變換前各宗土地及更新後建築物及土地應有部份及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上鑑價機構查估後評定之。」</p>
所有權人 林煌清	<p>1.請問都市更新法令中是否有規定實施者可以限制我們所選配的樓層？本案實施者限制我們只能選擇 1~11 層樓，同時停車位只能選擇 B3~B4，並不合理，土地是我們提供的，為何可限制我們的選擇。</p> <p>2.本案先前我們提意見給實施者，實施者都沒有回應，或是拖延時間。在會議中我們提出的疑慮和問題，太平洋拖了 7 個月才回答，我們 2 月 2 日提的問題到 9 月 25 日才回答，但是在文件裡面說，3 月 19 日已經將我們的問題回答完畢，但是大家都沒有收到，同時網站的密碼 6 月份才給我們，也在文件中說在 3 月 19 日已給我們，這就是造假。我認為除了詐欺脅迫等可以撤回同意書，還是有許多方式可以撤回同意書的，只是我們不知道。</p> <p>3.同時原來說 20 層，現在變成 22 層，已經算是違約了，那是否合約及條件都需要重新談呢？</p> <p>4.我想最重要的還是我們到底可以分回多少，我們原來選擇 9 樓，後來跟我們說要重新選，所以先簽根本沒用，這樣的手法，讓住戶很不了解，我們提出這些問題，不期望說會很快有答案，但是實施者也沒有任何書面文字說明有正確答案，而且沒有一個針對性的答案是不對的。</p> <p>5.估價師說我們的推案價格每坪是 40 萬到 50 萬，也就是蓋好後每坪只有 40~50 萬，而估價時間是民國 97 年，但比較案例中只有一個 450 坪和我們較類似，其</p>	<p>本案都市更新實施方式為權利變換，依都市更新權利變換實施辦法第 11 條規定，略以：「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方式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。…」。</p> <p>1.實施者於 99 年 3 月 18 日及 99 年 4 月 1 日分別以(99)太設投發字第 050 號及(99)太設投發字第 063 號函文回覆台端所提意見，並另於 99 年 6 月 11 日以書件方式通知範圍內住戶於說明會所提疑慮及意見之回應情形，並張貼於本案於更新範圍內於 97 年設置之駐點服務中心。</p> <p>2.有關撤回同意書乙事，依都市更新條例第 22 條規定，略以：「各級主管機關對第一項同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。…」。</p> <p>本案於 99 年 1 月 19 日公告辦理都市更新事業，其建築規劃方案為 2 棟 22 層大樓，目前仍維持此方案，惟後續仍需依臺北市政府核定之計畫內容為準。</p> <p>1.本案更新事業程序皆依相關都市更新法令規定辦理，後續若住戶仍有其他疑慮，本案實施者將持續與住戶進行說明及溝通協調。</p> <p>2.另因台端於權利變換意願調查表示不願參與，故依都市更新條例第 31 條規定，未來是以領取現金補償方式辦理。</p> <p>1.此部份地主提及之案例是為報告書內近鄰地區新成屋推案表價行情表，此表僅為區域行情參考，非實際用於市場比較法之案例。</p>

發表人	公聽會發表意見	申請單位回覆及處理情形
	<p>餘都是 150 坪的小坪數，有些還沒有停車位，用這種的案件來評估我們的價位，估價取樣是否有嚴重的不合理。</p> <p>6.估價公司三家都是太平洋建設找的，而環保署已在 7 月通過了捷運萬大線的環評，但在計畫書中完全沒有看到。</p> <p>7.我們當初簽的是合建契約，變更設計後，是否應該要重簽合約，而非都更契約。</p>	<p>2.本次使用之估價案例皆為市場上實際買賣成交案件，以求樓上層建物之坪價。</p> <p>1.本案三家估價公司選定依現行規定辦理。</p> <p>2.本次評估更新後房價係以價格日期當時之合理區域行情評估，若萬大線通過環評有對區域房價造成影響，將也會反映在當時區域房價上。且本所挑選之案例，皆位於萬大線外圍或近鄰地區，此情況下於比較法中並無須進行調整之優缺點。</p> <p>本更新事業之實施方式為權利變換，後續除依都市更新相關法令辦理外，有關計畫內容之建築設計仍需俟臺北市都市更新及爭議處理審議會審議後方可定案。</p>
所有權人 莊秋鑾	1.我是五弄的住戶，今天辦都更根本不應該同意，蓋 22 層樓應該要分給我們 11 層，蓋 8 樓應該要分給我們 4 層，我們現在還不需要交管理費，之後還要交幾千塊的管理費，辦都更有什麼好？	本案都市計畫規定屬第三種住宅區容積率只有 225%，假如沒有透過更新機制得到近 48%獎勵容積，未來要自行改建就更加困難，另參與都市更新還有相關的稅捐減免等獎勵事項。
所有權人 戴楊豔妹 (戴坤璋代)	<p>1.我是四弄 21 號住戶，丹棠與太平洋都是一樣，給我們的意見表都用騙的，發文時間前後也不吻合，請問是怎麼回事。</p> <p>2.還有實施者要我們簽契約、簽同意書，都是利用上班時間，尤其是要律師幫我們抽房子，選在過完年的上班日，叫我們去太平洋抽籤，未經同意就請律師代抽。另外，丹棠通知開會，都選在晚上六點半到七點的吃飯時間，找那種時間根本沒有誠意，根本是用騙的。</p> <p>3.我想要選向北 20 層卻不能選，我是地主我不能選嗎？</p>	<p>有關公聽會開會通知發文日期不一致乙事，乃因第一次寄發地址是依土地及建物謄本上登載地址寄發，後續因部份住戶地址變動，以致開會通知被退回，故本案為善盡通知住戶開會之權益，乃再另行依現況居住地址發文寄送第二次開會通知予住戶。</p> <p>1.有關公開抽籤之程序係依都市更新權利變換實施辦法規定辦理。</p> <p>2.另本案實施者除舉辦數場說明會向住戶說明計畫內容及法令規定外，亦於更新單元範圍內設置駐點服務中心，全天可為住戶提供本案都市更新相關服務。</p> <p>3.本案雖已拜訪貴住戶多次，然後續會依貴住戶所提意見與時間，加強對您的溝通。</p> <p>本案都市更新實施方式為權利變換，依都市更新權利變換實施辦法第 11 條規定，略以：「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方式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。…」。</p>
所有權人 劉武	<p>1.我是 4 弄 25 號住戶。意見會錄案是一回事，但回應是另外一回事，舉例 99 年 2 月 2 日的公聽會，太平洋回應本案權利變換是依據都市更新條例等等法律，這算是什麼回答？另外，我在去年 5 月陳情給都更處，都更處回應說請太平洋建設回答我，但太平洋建設也用同樣的答案回答我，讓我將來出席審議委員會說明，請問這有回答問題嗎？</p> <p>2.針對個人的部分，我要嚴重聲明，你們說 6M 計畫道路用地，但是我查過那是公用設施保留地，我一棟房子坐落兩個地號，每年公告現值與地價稅都相同，為什麼公用設施保留地的價值只有另一塊地的一半？請問估價師有根據鄰地的價值來估價嗎？我 25 號是獨棟，周圍都沒有房屋，獨棟的價格會比連棟的差嗎？且非屬既成巷道，房子也還在那裡，為什麼我的房子價格是別人的一半？我的條件就是避開 6M 巷道，而且 340 巷是要廢巷的。另外太平洋建設沒有容積移轉，可以私地換公地他也沒有做，完全無視我們這些私地主的權益。</p> <p>3.地下停車位已含在公設裡，為何分配的時還要算錢？</p>	<p>1.有關本案都市更新事業程序皆依都市更新相關法令規定，以公開公正方式辦理，貴住戶對本案之相關疑義，後續皆可參與由臺北市政府召開之幹事會及委員會表達意見。</p> <p>2.貴住戶所提問題涉及都市計畫使用分區之認定，非屬實施者所能認定之權責，方請貴住戶提出意見予政府機關協處說明。</p> <p>1.公告現值只是作為計算增值稅的使用參考，那是一種大量估價，而權利變換是做一個精確的估價，各土地價值主要是依據都市計畫規定的容積率去作估算。</p> <p>2.本更新事業於 99 年 3 月 22 日向臺北市政府申請報核，計畫內載明協助興闢更新單元內公共設施，但因法令適用疑義，並無提列△F4 容積獎勵之申請。其後配合內政部「都市更新建築容積獎勵辦法」之修正，本案於計畫審查過程中，將相關△F4 容積獎勵重新提出申請，但後續涉及更新程序及市有土地抵充議題，經協調後暫以原報核方案進行公開展覽程序，本案實施者為加速更新程序進行故配合審查單位意見辦理，然為保障住戶應有之權益，惟後續實施者仍將再依法提列相關△F4 容積獎勵，並努力爭取。</p> <p>貴住戶所指應為機車停車位部份未來是登記為公共設施，然汽車停車位部份則是為有登記之產權，故仍需計算其價值。</p>



發表人	公聽會發表意見	申請單位回覆及處理情形
	4.計畫道路徵收時可以增加 40%，但本案估價時完全沒有計算。政府目前推十大服務業，都市更新是第七項，希望各位不要為了業績而硬做。我現在的陳情函只有到市長那邊，有必要的時候我建議大家把陳情函往行政院那邊送，總統府在管控的計畫，請你們特別注意，不要再繼續拖時間了。	依照價格日期當時審議委員會已通過之更新案，道路用地部份乃以公告現值 100% 計算，故本案亦以通案原則進行評估；此部份在後續進入委員會審議時，再由委員會決定是否依個案狀況調整變更道路用地計價方式。
	5.為什麼事業計畫和權利變換計畫要同時進行？其實這兩件事情可以分開做的，太平洋說獎勵要視政府核定之後才能確定，沒確定誰要簽？我個人到現在是還沒簽的，雖然我贊成都更的，但是以這種方式我不贊成。	本案為加速更新事業之進行，確保全體住戶及實施者之權益，故依都市更新條例第 29 條規定，略以：「…，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。」，以事業計畫及權利變換計畫一併報核之方式辦理。
	6.住戶不像太平洋建設有這麼龐大的團隊，每次說要協調，他就派蘇先生來，他也不是太平洋建設的人，我說要有權力的來談，他們就不要，我覺得他們沒有誠意。	本案實施者為求完善並表示最大的誠意，於 97 年初在更新單元範圍內設置駐點服務中心，並陳列本案之建材設備展示，以及派駐公司專人為住戶提供全天都市更新相關服務。
	7.請把土地增值稅，舉例試算出來，但是太平洋對大家都說他在 3 月 19 日已回答，請大家看一下 3 月 19 日的回答都是有明文法令規定的，不需要另外創法才有答案，為什麼太平洋不告訴大家呢？我建議大家精算一下，還要繳給政府多少稅金。	依都市更新條例第 46 條規定，各稅捐減免說明如下： (1)更新期間土地無法使用者，免徵地價稅。 (2)更新後地價稅及房屋稅減半徵收兩年。 (3)依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅 40%。 (4)不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅 40%。 (5)未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。 (6)實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。
	8.郝市長說 1 坪換 1 坪，但算出來是 3 坪換 2 坪，我家有 6 個人住 40 幾坪都住不下了，27 坪怎麼住？以前我家在別的地方 20 坪可以換 50 坪，已經蓋好了，在這個地方，發現我們 46 坪只能換 27 坪，這個試算當然是仰賴估價公司，但是都不考慮已經通過的捷運線，以及對於社區的未來發展，請都更處要關。	有關一坪換一坪還能有一個停車位，是針對四五層樓符合申請條件者始得適用的專案，不是每個案子都可以符合，本案絕大多數都是二、三層樓，雖然基地面積在 2,000 平方公尺以上，但四五層樓的比例沒有占整個更新單元的 1/3，所以不符合申請之條件。另貴住戶所提數字會因為在不同使用分區則有不同結果，本案實際計畫內容後續仍將由臺北市都市更新及爭議處理審議會進行審議及把關。
	9.估價公司對於鄰近新成屋的取樣(民國 96~98 年)，多採取基地偏小且多無車位和本都更案件相差大矣，選樣誤差太大。	1.此部份地主提及之案例是為報告書內近鄰地區新成屋推案表價行情表，此表僅為區域行情參考，非實際用於市場比較法之案例。 2.本次使用之估價案例皆為市場上實際買賣成交案件，以求樓上層建物之坪價。
	10.依「巨乘」於 98/9/30 估算資料：2-11F 均價為 416,760 元/坪(99/9/25 會議資料，P80)、1-22 樓均價 437,673 元/坪，2-11F 均價較 1-22 樓均價低了 20,913 元/坪，減少 4.8%，而實施者卻能直接選擇均價較高之 12-22F 住宅單元及較近地面樓層車位作為回收，選擇權的優勢者再次讓所有權人感受到不公平與不滿。	1.本案都市更新實施方式為權利變換，依都市更新權利變換實施辦法第 11 條規定，略以：「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方式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。…」。 2.另實施者並無先行選配更新後分配單元，依相關法令規定程序，本案由土地所有權人或權利變換關係人於選配期間自行填選「更新後分配位置申請表」，其剩餘之分配單元再由實施者分配。
	11.建築物多已逾 50 年，就目前多數人居住之樓地板面積平均水準皆高於分配之建築樓地板面積，影響更新意願，且除合法建物外尚有違章建築部份，實施者可就提列共同負擔，實施者卻無相關處理。	依都市更新建築容積獎勵辦法第 11 條規定，為處理「占有他人土地」之舊違章建築戶，得給予容積獎勵，另依臺北市都市更新自治條例第 19 條規定，舊違章建築戶須以民國 77 年 8 月 1 日以前興建完成者為限，面積以時測面積為準，惟本案更新單元範圍內無符合相關規定之舊違章建築戶，故無提出申請。
	12.實施者多次以數據及話語誤導混淆分配比例，如 99/9/25 說明會意見回應與討論，P3，指出合約約定保障「地主包括拆遷補償領回金額 58.51%」，拆遷補償	1.本案都市更新事業的實施方式為權利變換，相關分配方式亦將以市府核定後之權利變換計畫為準。

發表人	公聽會發表意見	申請單位回覆及處理情形
	<p>既然提列為共同負擔，何來增加比例？且該頁載明「更新總銷面積 7,423 坪」與「巨乘」計算值 10,571 坪，嚴重誤導扭曲所有權人之判斷，十分惡劣。</p> <p>13. 在 99/9/25 會議前已完成估價並於公展版 P5 載明公設比 31.17%，卻回應經代書估算為 30%，既然已完成估價為何數據使用一再模糊，為博好感及高意願，卻是資訊不清楚。多次會議幾乎是不歡而散(請調閱影帶檢視)，多人提問卻無後續回應，令人心寒。</p>	<p>2. 本案銷售面積總計為 7,423.08 坪，另有開台端所指「10,571.63 坪」實為本案總產權面積，非為總銷售面積，特向貴住戶提出說明。</p> <p>本案於 99 年 9 月 25 日說明會資料 P.74 已載明公設比為 31.17%，與公展版計畫內容及目前計畫內容所載皆一致，有關貴住戶所提意見後續將持續回應說明。</p>
<p>所有權人 葉月嬌 (葉佐昶代)</p> 	<p>1. 2 月 2 日第二次公聽會時有說我們可以申請更多的容積獎勵，可是實施者從來沒有做，也沒有告訴我們有哪些獎勵可以做，也不准我們和其他建商簽約。</p>	<p>目前台北市政府有關好好看計畫係屬限期之獎勵政策，專案申請都有期程上的相關限制，例如：系列一需於 2010 年 9 月開工、系列二計畫需於 2010 年 8 月 31 日前申請，並於 2010 年 10 月 30 日前完成拆屋及綠美化等限制。因此本案無法於規定期限內符合前述事項，故無法爭取好好看系列計畫，特向貴住戶提出說明。</p>
	<p>2. 99 年 8 月 14 日在開會的時候，何先生有請教相關人員，他們認為地主只拿到 60 分的容積獎勵，還有 40 可以去爭取，一開始我們在推都更案的時候，實施者告訴我們一定會爭取最高的容積獎勵，郝市長有提到離河岸一公里距離範圍內可增加容積率，同時台北好好看的時候我也有去參加說明會，說也可以增加容積率，我也沒有看到實施者去爭取。</p>	<p>目前有關好好看計畫係屬限期之獎勵政策，專案申請都有期程上的相關限制，例如：系列一需於 2010 年 9 月開工、系列二計畫需於 2010 年 8 月 31 日前申請，並於 2010 年 10 月 30 日前完成拆屋及綠美化等限制。因此本案無法於規定期限內符合前述事項，故無法爭取好好看系列計畫，特向貴住戶提出說明。</p>
	<p>3. 剛開始實施者在說明時說我們可以分到 37.6 坪的房子，如果再扣公設我們可以分到的坪數非常少，所以那時候藍伯伯也有再找其他的建商，最後實施者同意以 43 坪和我們談，才有較多人同意，可是和實施者簽約的時候，我們喪失了非常多的權益，在第二次公聽會以前，他們都沒有分發任何的資料，我手邊的最新的資料是去年 9 月 25 號，在裡面有寫到所有權人只分到 47%，實施者分到 53%，這和電視報導的及我去參加都市更新專案告訴我們權利人應該可以分回 55% 的不同。</p>	<p>1. 本案實施方式為權利變換，除依都市更新相關法令規定辦理分配程序外，後續仍將由臺北市都市更新及爭議處理審議會進行審議。</p> <p>2. 另實施者為符合住戶需求，仍有額外提供增加住戶權利價值之保障。</p>
	<p>4. 銷售的費用，他們賣房子為什麼要我們負擔，這樣不公平。</p>	<p>本案所提列之銷售管理費為實施者為銷售更新後取得之折價抵付房地之銷售成本，乃依「臺北市都市更新審議作業相關規範彙編」之規定提列計算。</p>
	<p>5. 去年 9 月開說明會的時候，實施者說我們每坪的造價是 120,100 元，這次變成 138,800 多元，差的常多，同時又多了 6,000 多萬的特別建築費，若是以前之 120,100 元加上 6,000 萬，我想再回去看可是剛好過年，所以我一直到昨天才會去看，又看到 16F 以上及地下 4 層樓增加建築經費 30%，問題實施者只容許我們選 1~11F，那實施者增加的費用，要算他們的權利要我們負擔對嘛？除了工程費用，還要我們地主負擔非常多的費用，當我們反映這個問題的時候，實施者就回應我們他們要負擔所有的費用，所以他們要得到更多的權利，像是銷售費用 9,000 多萬元。</p>	<p>有關本案建築物之營建成本計算係依「臺北市都市更新審議案(重建區段)建築物工程造價基準」規定辦理。</p>
	<p>6. 真的所有的錢都是他們付嗎？他們不會拿我們的土地去銀行估價嗎？他們不會把我們的土地謄本拿去銀行抵押嗎？他們只有付利息而已，而且還算在他們的權利裡面，他們沒有全部自付，他們是事後付而已。</p>	<p>1. 更新之營建工程費用由實施者支付，俟建物興建完成後再將房地折價抵付予實施者，期間居民皆無需支付任何費用，後續實施者仍需負擔未來市場景氣及相關房地銷售，資金回收之風險。</p> <p>2. 本案實施者無將更新單元範圍內住戶之土地向銀行進行抵押設定。</p>
	<p>7. 實施者讓基金會告訴我們，建築基金相關規費要 4 億，居然還在後面寫說是由前頁某個費用的 0.1% 所算出來的；然後公寓大廈管理基金也要 4 億，難道這也</p>	<p>1. 建築相關規費的提列係依建築法第 29 條規定，略以：「申請建照應繳交之規費」，目前是以建物法定造價的 0.1% 計算。</p>

發表人	公聽會發表意見	申請單位回覆及處理情形
	<p>算他們的權利，水電瓦斯費用每戶 7 萬 5，然後裡面省核的人說每戶 5 萬就夠了，他們仍然堅持 7 萬 5，好豪華的接管費。</p> <p>8.政府也開始規訂買賣房屋不能算房屋的總坪數，應該把主建物的價格、陽台的價格及公共設施的價格分開計算。</p> <p>9.都市更新基金會他們在建築界有許多朋友及人脈是負責都市更新推動的，我害怕他們請他們的朋友去審查，那我們就成為待宰的羔羊了。</p> <p>10.我上次會議的時候提問，實施者回應說公設比不會超過 30%，可是今天看到公設比是 31.84%。</p> <p>11.我發現我們大部分的鄰居分配到的是 27.8 坪的主建物面積，比現在住的還小，而且我們大部分的人還要貼錢，因為他是用 1~11 樓的均價來估價，然後藍伯伯還告訴我那不是 1~11 樓，是 2~11 樓的部份，一樓沒有計算在內，我們既然要付那麼多錢，那 16F 以上的我們也要負擔，為什麼我們只能選 1~11F，為什麼我們只能用 1~11 樓的價錢來估價？為什麼不能使用 1~22 樓的價錢來估價呢？這對我們是十分不公平的。</p> <p>12.我們家選 9 樓，因為 6.7 樓都被選完了，因為 8 樓比較貴所以我選 9 樓，在簽完名以後，他們又變成 8 樓和 9 樓一樣價格，我可以告他詐欺嗎？</p> <p>13.目前簽約人數大約有 25% 的人數沒有同意的，在老舊公寓都市更新專案都市更新講座的講義中提到政府強制拆除的標準，我們目前絕對超過他的標準，所以在我們的基地上絕對不可能有這件事情的發生，既然這件事情不可能發生，而且就算要拆除也是兩年以後的事情，為什麼我們不能重新簽一份對地主更有利的合約呢？而不是一個一面倒向建商的合約。</p> <p>14.建材公司的建材可以漲，那為什麼土地不能漲呢？</p> <p>15.要求實施者公佈所有細目，並希望政府在審查此案時注意所有地主的權利，還有我們要求要以 1~22 層的均價來估價。</p>	<p>2.公寓大廈管理基金係依「公寓大廈管理條例施行細則」規定核計，本項費用是由實施者提列，後續仍由住戶成立之管委會統籌管轄，故依規定提列於共同負擔。</p> <p>3.依實際工程發包經驗及相關事業單位統計分析結果，有關外接水、電、瓦斯管線工程費用平均每戶為 75,000 元，故本計畫以此單價提列本項費用。</p> <p>價格日期當時並未有以此法計價之案例，本案依當時市場現況計算之。此部份在進入委員會審議後，若委員會決定須比照價格日期後頒布之不動產新推案計價方式計算，本所依委員會指示進行調整。</p> <p>有關委員會的籌組係依「臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點」規定辦理，目前委員有 21 位，有 9 位是府內的首長，另外 12 位是各種不同的專業領域專家，包含地政、估價、都市設計等等，委員都會從不同的專業面向為住戶把關。</p> <p>本案於 99 年 9 月 25 日說明會資料 P.74 已載明公設比為 31.17%，與公展版計畫內容及目前計畫內容所載皆一致。</p> <p>本案都市更新實施方式為權利變換，依都市更新權利變換實施辦法第 11 條規定土地所有權人或權利變換關係人得自行選擇更新後分配單元，另本案更新後總銷單價係以 1 至 22 層樓價值估算。</p> <p>本案目前還在審議階段，惟後續仍需依臺北市政府審議核定後之計畫內容為準。</p> <p>本案目前同意比例已超過法定門檻，實施者為符合大多數同意參與更新住戶之期待，仍會持續與其他住戶溝通協調。</p> <p>本案更新事業實施方式為權利變換，有關更新前後權利價值是由三家專業估價者以民國 98 年 9 月 30 日為評價基準日，且依據「不動產估價技術規則」之相關規定分別進行評定查估之，另本案營建費用物價指數調整期指數亦計算至 98 年 9 月。</p> <p>本案之共同負擔提列皆已載明相關計算過程，及檢附各廠商報價單或合約於計畫書內，另本案權利變換價值的估算業已由 1~22 層的均價來估價。</p>
<p>所有權人 林鴻潮 (林瑞堂妻代)</p>	<p>1.我是 1 弄 13 號的住戶，其實我很贊成都市更新，但到目前為止容積獎勵的分配，各方面的問題實施者都沒有給我們答案。</p> <p>2.估價部份，將我們的價值估的太低，實施者又將成本估的太高。</p> <p>3.拆屋部份，房屋補貼是依照權狀的面積去補貼，但依照台北市違章建物的條例是用建物測量的面積，但是都沒有，而且是 1 坪賠償 1 萬，這樣實在很難簽下</p>	<p>感謝住戶認同，本案實施者仍會持續向住戶進行說明及溝通協調。</p> <p>有關本案更新前後權利價值是由三家專業估價者以民國 98 年 9 月 30 日為評價基準日，且依據「不動產估價技術規則」之相關規定分別進行評定查估之，另共同負擔提列皆依「臺北市都市更新審議作業相關規範彙編」之規定認列並檢附相關報價單據及合約。</p> <p>依「臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償及違章建築處理辦法」規定，合法建築部分係依登記面積進行補償，另相關補償金額則計入共同負擔提列。</p>

發表人	公聽會發表意見	申請單位回覆及處理情形
	<p>同意書。</p> <p>4.實施者限定區分所有權人僅得選配 11 樓以下之區分戶間，實為不合理。</p> <p>5.實施者對於「遲建」、「停建」或「其他違約」致使地主受損時如何補償等罰則均未列明，地主權利人頗感權益無保障之慮。</p> <p>6.再查察實施者 99 年 1 月提供單價說明一至二十二層樓，前規定選配 11 樓以下之區分戶間，請問十二至二十二層樓是否加蓋，加蓋部份是否應給所有權人補償。</p> <p>7.選前聽郝市長都更宣導一坪換一坪室內面積不變，為何我們原有透天房子土地 15.73 坪土地，換主建物 29.85 坪、陽台 4.8 坪、共同使用 15.85 坪，不但室內面積縮少、還需另付 600 多萬元給實施者，極為不合理又不公平。</p>	<p>本案都市更新實施方式為權利變換，依都市更新權利變換實施辦法第 11 條規定，略以：「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方式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。…」。</p> <p>實施者將更新單元內持有土地辦理信託登記，實施者若於信託存續期間因故無法擔任實施者，同意本更新案之實施者名義及起造權利變更為受託人所指定之第三者，繼續開發完成本案，對於住戶權益亦有保障。</p> <p>1.本案建築以符合建築、土地使用管制相關法令進行規劃設計，12 至 22 層樓部份非屬加蓋。</p> <p>2.本案權利變換更新後價值係以 22 層建物之價值進行估算。</p> <p>有關一坪換一坪還能有一個停車位，是針對四五層樓符合申請條件者始得適用的專案，不是每個案子都可以符合，本案絕大多數都是二、三層樓，雖然基地面積在 2,000 平方公尺以上，但四五層樓的比例沒有占整個更新單元的 1/3，所以不符合申請之條件，惟實施者將全力爭取都市更新容積獎勵值，以符合住戶期待。</p>
所有權人 于冠群	<p>1.我姓于，有關於實施者估價的問題，我們是從 2~11 樓的均價，但這棟大樓有 22 層樓，所以我們的價值明顯的被低估，這個問題的時候審議委員會會幫我們把關嗎？</p> <p>2.估價的標準是誰來訂呢？</p>	<p>目前委員有 21 位，有 9 位是府內的首長，另外 12 位是各種不同的專業領域專家，包含地政、估價、都市設計等等，委員一定都會從不同的專業面向為住戶把關。</p> <p>本案之估價原則皆由專業估價者依據「不動產估價技術規則」相關規定分別進行評定查估之。</p>
所有權人 楊澄清	<p>1.我看實施者找的三家估價師，有兩家的價錢都一樣？</p> <p>2.我們住戶的分回是 50 幾%，但是車位不是這樣，以後車位是歸太平洋還是住戶？</p> <p>3.我看車位幾乎都是實施者分得較多，住戶較少，照分配比例來說應該要分的差不多。</p>	<p>有關本案更新前兩家估價金額一致，係屬估價師對於地價的見解相當，此為合理的狀況。</p> <p>有關本案的分配情形皆經由權利變換價值計算、住戶選配及公開抽籤結果而定。</p> <p>有關本案的分配情形皆經由權利變換價值計算、住戶選配及公開抽籤結果而定。</p>
所有權人 劉盈青 (賴先生代)	<p>1.我是 1 弄 11 號，我姓賴，其實之前有許多就反應過了，實施者應該什麼時候回應，如果沒有的話，我們這邊有些人就會開始一些撤簽的動作。</p> <p>2.為什麼我們住戶只能分 2 到 11 樓，這很重要，請回覆我們這個部份。</p>	<p>實施者業已於 100 年 1 月 12 日前整理初步公聽會住戶意見並回應相關內容上傳至本案網站，並同時將資料放置於駐點供各住戶參閱。另實施者亦於 100 年 1 月 18、19、20、21 日晚上 7 點分別舉辦數場說明會向住戶說明計畫內容、權利義務及都市更新相關法令介紹，後續仍會持續與住戶溝通協調。</p> <p>本案都市更新實施方式為權利變換，依都市更新權利變換實施辦法第 11 條規定，略以：「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方式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。…」。其中為滿足相關權利人可選配一戶完整分配單元並達到不用找補之原則，因此於 2 至 11 樓可分回價值進行規劃設計，以規劃出符合相關權利人需求之坪型與價值。</p>
所有權人 丁慶怡 (何恩漢代)	<p>1.我姓何，台北市政府在都市更新學會辦的活動我有參加，我私底下問我們的地 70 萬合理嗎？他說社子的估價每坪 100 萬以上，我們這邊不如社子嗎？</p> <p>2.我們跟建商說要六四分，因為我們覺得很不合理，但有與協議書不一樣的地方，這讓我們很不滿意。</p>	<p>台北市住宅區土地分有 225%至 400%容積高低，其容積高低影響價格甚巨，另不同之價格日期價格水準波動亦大，若欲比較則應對於該社子個案條件進行分析較有參考價值，而非僅以地價高低判斷。</p> <p>有關本案的分配情形皆經由權利變換價值計算、住戶選配及公開抽籤結果而定。</p>

發表人	公聽會發表意見	申請單位回覆及處理情形
	3.審議委員會可以評定說我們可以分多少嗎？委員會有一套判斷的標準嗎？	目前本案還在審議階段，惟後續仍需依臺北市政府審議核定後之計畫內容為準，另委員有 21 位，有 9 位是府內的首長，另外 12 位是各種不同的專業領域專家，包含地政、估價、都市設計等等，委員一定都會從不同的專業面向為住戶把關。
	4.公設比原來為 30%，現在為 31.8%，是怎麼回事？	本案於計畫報核時公設比業已為 31.17%，非為 31.8%。
	5.如果四五層樓的可以一坪換一坪，為何我們二、三層樓卻不能換到？而且我們的土地比較大。	有關一坪換一坪還能有一個停車位，是針對四五層樓符合申請條件者始得適用的專案，不是每個案子都可以符合，本案絕大多數都是二、三層樓，雖然基地面積在 2,000 平方公尺以上，但四五層樓的比例沒有占整個更新單元的 1/3，所以不符合申請之條件，惟實施者將全力爭取都市更新容積獎勵值，以符合住戶期待。
	6.如果建商提的不合理，審議委員會是否會注意到？	委員有 21 位，有 9 位是府內的首長，另外 12 位是各種不同的專業領域專家，包含地政、估價、都市設計等等，委員一定都會從不同的專業面向為住戶把關。
所有權人 林錫昌	1.當初合作開發協議為 20 層樓，如今增加為 22 層樓，未徵求各住戶同意，有違約之嫌。	本案於 99 年 1 月 19 日公告辦理事業計畫及權利變換計畫，並於同日寄發權利變換參與意願、選配申請書及相關建築方案圖面等資料予範圍內土地及合法建築物所有權人。另目前本案仍在審議過程中，有關計畫內容之容積獎勵數額需俟臺北市都市更新及爭議處理審議會審議後方可定案。
	2.協議書中對住戶有違約罰則，而對實施者(太設)卻沒有罰則，有失契約公平原則。	本案實施方式為權利變換，除依都市更新相關法令規定辦理分配程序外，後續仍將由臺北市都市更新及爭議處理審議會進行審議。
	3.高估共同負擔費用，而低估住戶權利價值，致各住戶要補差額，有圍誠信原則。	有關本案更新前後權利價值是由三家專業估價者以民國 98 年 9 月 30 日為評價基準日，且依據「不動產估價技術規則」之相關規定分別進行評定查估之，另共同負擔提列皆依「臺北市都市更新審議作業相關規範彙編」之規定認列並檢附相關報價單據及合約。
	4.太設將 12F 以上及地下 1、2 層單價高的全部取得所有，有違合作開發誠意。	1.本案都市更新實施方式為權利變換，依都市更新權利變換實施辦法第 11 條規定，略以：「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方式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。…」。 2.另實施者並無先行選配更新後分配單元，依相關法令規定程序，本案由土地所有權人或權利變換關係人於選配期間自行填選「更新後分配位置申請表」，其剩餘之分配單元再由實施者分配。
	5.管理費用中之銷售算與住戶不相干，不得列為共同負擔，否則銷售何時完成，沒時間限制，經年累月的人事經費付出，叫各住戶共同分擔，有失合理、公平之處。	銷售管理費為實施者為銷售更新後取得之折價抵付房地之銷售成本，本案依「臺北市都市更新審議作業相關規範彙編」之規定提列計算。
	6.多蓋 2 層共 16 戶，其所得利益未分配與各住戶，有獲取暴利之嫌。	本案權利變換更新後價值係以 22 層建物之價值進行估算，其所創造之價值由全數所有權人及實施者共享。
	7.先請教服務處人員口頭答應之意思表示，太設願意承認嗎？否則有欺瞞之嫌。	有關貴住戶所提意見於 100 年 1 月 21 日實際洽商討論後業已達成初步共識，後續則積極配合處理。
	8.本住戶原停車位為 B3-106，業經服務處人員電話確認，今卻被抽到 B4-202，有違誠信原則，事後經反應，稱可恢復原 B3-106 車位，但迄今未獲通知，有欺騙住戶之舉，因此該公開展覽之計畫案不實，應與作廢。(詳 P14-2 分配權利)	有關貴住戶所提意見於 100 年 1 月 21 日實際洽商討論後業已釐清，後續則積極配合處理所提事項。
	9.當初會選 3 樓及地下 3 樓車位，因分配後本住戶尚有差額可領，可如今於展覽計畫案第 P16-2 頁中，本人分配權利卻要繳交太設 92 萬多元，經向服務處人員	有關貴住戶所提意見於 100 年 1 月 21 日實際洽商討論後業已釐清，後續則積極配合處理說明。

發表人	公聽會發表意見	申請單位回覆及處理情形
所有權人 戴坤璋等人	反應，卻又口頭稱那是打錯了，不用補差額而搪塞，欲圖再次欺騙住戶。	
	1.實施者於一開始規劃時即訂定「都市更新合作開發協議書」限制所有權人可參與都更之選配樓層全為 11 樓以下的住宅單元，B3-B4 的地下車位(DM 資料僅提供 11 樓以下的分配及 B3-B4 車位平面圖)，同意書簽訂時需同時強制簽訂此協議書，不同所有權人皆多次反應亦違反都更開放選配之原則，於 99/2/2 實施者舉辦之公聽會上皆有人反應卻無列會議記錄及相關回應，在 100/1/5 公辦公聽會上亦無立即回應，書面資料則以「若有住戶想選其他樓層，則會因為坪數規劃的差異，需要支付可觀的找補金額」仍舊無明確答覆，所有權人欲選配其他樓層及車位，卻苦無相關配套。	本案都市更新實施方式為權利變換，依都市更新權利變換實施辦法第 11 條規定，略以：「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方式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。…」其中為滿足相關權利人可選配一戶完整分配單元並達到不用找補之原則，因此於 2 至 11 樓可分回價值進行規劃設計，以規劃出符合相關權利人需求之坪型與價值。
	2.行政院環保署之環評捷運萬大線已通過(97/7/9 第 168 次環評委員會審查通過)，但三家估價公司於估價基準日 98/9/30，完全沒有將此條件列入該都更案的估價考量，低估土地更新後價值，所有權人 100/1/5 公聽會上提問相同問題，書面資料卻謬誤記載「99 年 7 月萬大捷運…」，而一再錯誤回應強調基準日 98 年 9 月 30 日，答非所問。	本次評估更新後房價係以價格日期當時之合理區域行情評估，若萬大線通過環評有對區域房價造成影響，將也會反映在當時區域房價上。且本所挑選之案例，皆位於萬大線外圍或近鄰地區，此情況下於比較法中並無須進行調整之優缺點。
	3.估價公司對於鄰近新成屋的取樣(民國 96~98 年)，多採取基地偏小且多無車位和本都更案件相差大矣，選樣誤差太大。	1.此部份地主提及之案例是為報告書內近鄰地區新成屋推案表價行情表，此表僅為區域行情參考，非實際用於市場比較法之案例。 2.本次使用之估價案例皆為市場上實際買賣成交案件，以求樓上層建物之坪價。
	4.依「巨乘」於 98/9/30 估算資料：2-11F 均價為 416,760 元/坪(99/9/25 會議資料，P80)、1-22 樓均價 437,673 元/坪，2-11F 均價較 1-22 樓均價低了 20,913 元/坪，減少 4.8%，而實施者卻能直接選擇均價較高之 12-22F 住宅單元及較近地面樓層車位作為回收，選擇權的優勢者再次讓所有權人感受到不公平與不滿。	1.本案都市更新實施方式為權利變換，依都市更新權利變換實施辦法第 11 條規定，略以：「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方式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。…」 2.另實施者並無先行選配更新後分配單元，依相關法令規定程序，本案由土地所有權人或權利變換關係人於選配期間自行填選「更新後分配位置申請表」，其剩餘之分配單元再由實施者分配。
	5.共同負擔比例過高：53.55%，本更新單元內多為年長及居住多年較低社經的民眾，負擔越大亦代表需負擔金額越多，著實提高更新難度，懇請鈞長發揮人道關懷多為居民考量，公正嚴格把關共同負擔。	共同負擔皆依「臺北市都市更新審議作業相關規範彙編」之規定認列並檢附相關報價單據及合約提列，且本案計畫內容後續仍將由臺北市都市更新及爭議處理審議會進行審議。
	6.建築物多已逾 50 年，就目前多數人居住之樓地板面積平均水準皆高於分配之建築樓地板面積，影響更新意願，且除合法建物外尚有違章建築部份，實施者可就此提列共同負擔，實施者卻無相關處理。	依都市更新建築容積獎勵辦法第 11 條規定，為處理「占有他人土地」之舊違章建築戶，得給予容積獎勵，另依臺北市都市更新自治條例第 19 條規定，舊違章建築戶須以民國 77 年 8 月 1 日以前興建完成者為限，面積以時測面積為準，惟本案更新單元範圍內無符合相關規定之舊違章建築戶，故無提出申請。
	7.實施者多次以數據及話語誤導混淆分配比例，如 99/9/25 說明會意見回應與討論，P3，指出合約約定保障「地主包括拆遷補償領回金額 58.51%」，拆遷補償既然提列為共同負擔，何來增加比例？且該頁載明「更新總銷面積 7,423 坪」與「巨乘」計算值 10,571 坪，嚴重誤導扭曲所有權人之判斷，十分惡劣。	1.本案都市更新事業的實施方式為權利變換，相關分配方式亦將以市府核定後之權利變換計畫為準。 2.本案銷售面積總計為 7,423.08 坪，另有關台端所指「10,571.63 坪」實為本案總產權面積，非為總銷售面積，特提出說明。
8.在 99/9/25 會議前已完成估價並於公展版 P5 載明公設比 31.17%，卻回應經代書估算為 30%，既然已完成估價為何數據使用一再模糊，為博好感及高意願，卻是資訊不清楚。多次會議幾乎是不歡而散(請調閱影帶檢視)，多人提問卻無後續回應，令人心寒。	本案於 99 年 9 月 25 日說明會資料 P.74 已載明公設比為 31.17%，與公展版計畫內容及目前計畫內容所載皆一致。	

發表人	公聽會發表意見	申請單位回覆及處理情形
	<p>9. 規劃從 20F 雙拼到 22F 有露台且約定專用，面積 567.91 m<sup>2</sup>，訊息再次不透明，多場說明會皆無提及，佔了 3.7% 總面積，請說明價值認定原則及每坪單價，對總更新後價值的影響。</p> <p>10. 各項容積率獎勵的分配全無細項說明，既以「都市更新合作開發協議書」限制分配價值，獎勵部份卻隻字未提，且相當不合理，嚴重背離所有權人的信任。</p> <p>11. 於公聽會實施者所提之公展資料，皆與先前數據不同，認知差異極大，基於前述狀況，導致所有權人判斷有誤，多數所有權人皆希望有個確實回答，以利推動更新臺北市市容，且能有個安心成家之所。</p>	<p>1. 本案於 99 年 1 月 19 日公告辦理事業計畫及權利變換計畫，並於同日寄發權利變換參與意願、選配申請書、相關建築方案圖面及各單元價值等資料予範圍內土地及合法建築物所有權人。</p> <p>2. 目前本案仍在審議過程中，有關計畫內容之容積獎勵數額需俟臺北市都市更新及爭議處理審議會審議後方可定案，另本案都市更新事業的實施方式為權利變換，相關分配方式亦將以市府核定後之權利變換計畫為準。</p> <p>有關容積獎勵的申請項目及相關計算皆載明於計畫書並公開展覽，惟目前本案仍在審議過程中，有關計畫內容之容積獎勵數額需俟臺北市都市更新及爭議處理審議會審議後方可定案，另本案都市更新事業的實施方式為權利變換，相關分配方式亦將以市府核定後之權利變換計畫為準。</p> <p>因本案仍在審議過程中，有關計畫內容之容積獎勵數額需俟臺北市都市更新及爭議處理審議會審議後方可定案，實施者仍會持續與住戶溝通說明。</p>
所有權人 臺北市政府財政局	<p>1. 經查案內實施者擬具之事業計畫及權利變換計畫內本局經營市有土地（本市永昌段三小段 109-1 地號）將合併私有土地作為建築使用，故依相關權利變換規定應享有分配更新後房地之權益。有關實施者所提擬依本市都市更新自治條例第 10 條規定予以廢巷，並由實施者協助於更新單元範圍內興闢 6 米道路，另以本局經營該市有土地抵充，本局認為與都市更新條例第 30 條規定有違，並分別於 99 年 5 月 3 日及 99 年 5 月 26 日函請都市更新處協助釐清，以維市有財產權益，先予敘明。</p> <p>2. 另都市更新處於 99 年 9 月 13 日函轉內政部 99 年 8 月 6 日召開「擬訂臺北市中正區永昌段三小段 159 地號等 113 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及都市更新範圍內公有土地抵充作為公共設施用地執行疑義事宜會議紀錄，本局業於 99 年 9 月 27 日函復依據「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」規定，本局經營本市中正區永昌段三小段 109-1 地號市有土地都市計畫使用分區為第三種住宅區，依前述原則規定應辦理有償撥用。</p> <p>3. 綜上所述，實施者擬具之事業計畫及權利變換計畫，以本局經營該市有土地抵充，未能依都市更新條例等相關規定妥善處理本局經營之市有土地參與都市更新之權益，本局礙難同意本案事業計畫，市有土地將維持巷道使用，並不參與本都市更新案。</p> <p>4. 有關財務計畫部份，意見如下：</p> <p>(1) 本案既以二級建材設備作為營建成本計算基準，又提列二、三級差異費用 60,188,293 元，是否合理，請修正。</p> <p>(2) 本案提列 31,710,000 元之特殊建材費用，是否已包含於營建工程費用，請實施者再予檢視並請說明加計原因。</p> <p>(3) 計畫案內附錄五、建築工程建材設備等級表內使用建材及設備，部分內容不符合「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造价基準」建材設備等級表</p>	<p>1. 有關本案範圍內既有巷道（汀州路一段 340 巷）經查為 70 年指定 013 號建築線之指定有案既成巷道。</p> <p>2. 中正區永昌段三小段 109-1 地號屬無償取得，查該筆土地於民國 74 年 7 月 15 日以贈與名義辦理登記，管理者登記為臺北市政府財政局；依據民法 406 條規定：稱贈與者，為當事人約定，一方以自己之財產無償給與他人，他方允受之契約。另依內政部規定土地登記標準用語，贈與：指當事人間約定一方以土地或建物所有權或他項權利無償給予他方之契約所為之權利移轉登記。</p> <p>3. 故依上述兩點說明，本案計畫業依都市更新條例第 30 條規定辦理公有土地抵充，若臺北市政府財政局仍有疑義，建請財政局提供有償取得之相關證明文件，本案將協助檢附於計畫書內供後續審意參考。</p> <p>本案業依都市更新條例第 27 條規定辦理，略以：「都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，…」。敬請貴局考量都市更新提升整體公共利益之精神，再行審酌。</p> <p>—</p> <p>本案目前雖以第二級造價計算，惟未來建築規劃以達第三級水準為原則，故特殊建材設備費用提列部分第二、三級建材設備差價，應屬合理。</p> <p>本案所提列之特殊建材設備經檢視皆非屬「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造价基準」所載之第二級營建費用使用建材，故於計畫書內載明其設備特殊項目及使用因素說明。</p> <p>本案所提列之特殊建材設備經檢視皆屬「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造价基準」所載之第二級營建費用使用建材，部分屬於第三級建材設備已額外備註為三級</p>

發表人	公聽會發表意見	申請單位回覆及處理情形
	規範，請實施者再行檢視並修正。	項目。
	(4)鑽探費請依通案原則修正為每 600 m <sup>2</sup> 一孔，每孔以 50,000 元計算。	並依台灣省大地技師公會針對一般案例之統計分析結果，本案為確保鑽探品質，目前以每 600 m <sup>2</sup> 鑽探一孔，每孔以 75,000 元計算。
	(5)有關空氣污染防治費工期請以 36 個月計算。	本案預計後續施工期間約為 42 個月，故有關空氣污染防治費用依規定以 42 個月計算。
	(6)外接水電瓦斯管線工程費請依通案原則修正為每戶 50,000 元計算。	依實際工程發包經驗及相關事業單位統計分析結果，有關外接水、電、瓦斯管線工程費用平均每戶為 75,000 元，故本計畫以此單價提列本項費用。
	(7)鄰房鑑定費請載明應鑑定戶數，並依通案原則每戶以 35,000 元計算。	本案鄰房鑑定費用經土木大地技師之分析，東、北側以基礎開挖深度 1 倍，西、南側以開挖深度 2 倍範圍內所舍括 200 戶鄰房進行鑑定，並依其報價單據每戶鑑定單價為 6,000 元進行計算。
	(8)土地改良物拆遷補償及安置費：安置期間是否過長請再檢視並修正。	本案安置期間之計算，係由開始拆屋起至更新後建物接管完成，共計約 48 個月，應屬合理。
	(9)地籍整理費：請依通案原則修正為每戶 12,000 元。	有關地籍整理費用除相關地政規費外，尚有都市更新登記、建物滅失、土地合併、塗銷登記、建物第一次測量、建物所有權第一次登記、權利變換登記之代辦費用，故本案目前以每戶 20,000 元計算。
	(10)貸款利息之期間請以施工期間 36 個月計算。	於計畫核定起，即開始支付拆遷補償費用，其後至產權登記前，實施者亦需按各階段之附相關工程費用，故有關貸款期間計算，本案目前以計畫核定至開工(4 個月)+施工期間(42 個月)+取得使照至產權登記(8 個月)，共計 4.5 年。
	(11)稅捐：印花稅之提列請就都市更新案件中實施者提列費用中涉及銀錢收據或承攬契約書提列印花稅。	本案涉及銀錢收據或承攬契約書項目包括營建費用、建築設計費用、鑽探費用、鄰房鑑定費、公共設施開闢成本、都市更新規劃費用、不動產估價費用、更新前測量費用、地籍整理費等，故目前計畫以前述項目按金額 0.1% 計列。
	(12)人事行政管理費：本案既已提列營建工程管理費，有關人事行政管理費率請調降至 3%。	為確保後續施工品質，營建工程管理費委請台灣建築經理股份有限公司進行報價，並檢附報價單據於計畫書內。本案範圍內共計 89 位所有權人，其中私有人數達 97% 以上，在整合階段需投注許多人力及費用，且未來將興建 2 棟地上 22 層、地下 4 層 RC 造大樓，所涉及包括拆除工程、營建工程、管線工程、…等相關工程較為複雜，為執行本案，未來勢必需增加相當多人力來擔任行政及管理工作，故本案之「人事行政管理費」仍以 5% 提列計算。
	(13)營建工程管理費：營建工程管理費提列 2,707 萬餘元，倘委請建築經理公司，請提供合約影本佐證。	有關營建工程管理費業已委請台灣建築經理股份有限公司進行報價，並檢附報價單據於計畫書內。
	(14)銷售管理費及風險管理費均提列至上限，請調降。	本案土地產權複雜且土地所有權人眾多，自 94 年 12 月啟動更新事業至今已歷 5 年多，其辦理艱難程度實屬複雜案件，故本案管理費用仍維持現行臺北市都市更新共同負擔認列標準採上限提列。
	(15)公有土地不辦理信託，有關信託管理費用請實施者酌予修正。	本案業已依公有土地面積比例酌降信託管理費用，目前計畫提列 16,255,890 元。
	(16)計畫書內附錄三住戶管理規約內第 10 及 11 條公共基金、管理基金及管理費之繳納等依規依區分所有權人會議議決規定繳納，實施者擬具之規約約定每坪單價是否合宜，請修正。	遵照辦理，本案業已配合移除住戶管理規約內公共基金、管理基金及管理費需繳納之金額。
財政部國有財產局	1.本處前以 99 年 5 月 25 日台財產北改字第 09900112901 號函復都市更新處旨揭計畫範圍內本局原經管同小段 33、83 地號 2 筆國有(持分)土地業於 99 年 9 月	敬悉。



發表人	公聽會發表意見	申請單位回覆及處理情形
臺灣北區辦事處	29 日出售予共有人王明昌君，並於 99 年 10 月 13 日辦竣所有權移轉登記，先予敘明。	
	2.實施者前於 99 年 1 月 19 日至 99 年 2 月 22 日期間辦理權利變換選配意願調查，前述已出售 2 筆國有(持分)土地並同同小段 26-1 地號國有道路用地，本處業先行依實施者提供權利價值參與選配，現因前述 33、83 地號等 2 筆土地已出售並已移轉與私人，請實施者洽受讓人協調房地分配事宜，並釐正事業計畫及權利變換計畫書中土地所有權人名冊、土地及建築物分配清冊等相關內容。	敬悉。
	3.至本案範圍內本局經管同小段 26-1、33-1、83-1、83-3、83-4 地號 5 筆國有道路用地處理方式如下，請實施者載明於事業計畫書中，以符規定。	—
	(1)26-1 地號國有道路用地倘需地機關於事業計畫核定前未辦理無償撥用，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(以下簡稱處理原則)第 11 點第 1 項第 2 款及財政部國有財產局 99 年 5 月 25 日訂定「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 16 點規定，以領取更新後權利金方式參與分配。	遵照辦理，有關國有道路用地 26-1 地號土地處理方式，本案業已配合載明於計畫內容。
	(2)33-1、83-1、83-3、83-4 地號 4 筆國有抵稅道路用地倘需地機關於事業計畫核定前未辦理有償撥用，則依處理原則第 11 點第 1 項規定，以領取現金補償方式處理。	遵照辦理，有關國有道路用地 33-1、83-1、83-3、83-4 地號 4 筆土地處理方式，本案業已配合載明於計畫內容。
專家學者 何委員芳子	1.大家提的意見非常多，這樣就達到公聽會的效果，都市更新的程序都要符合法令的規定，本案之同意比例達到事業計畫的門檻，公展結束會進入召開幹事會、都市更新審議委員會，本案仍多人都還有意見，到審議委員會亦不會通過。	敬悉。
	2.假如實施者對於住戶所提問題沒有給回應，當然必須是合理的要求，在這種情況下，居民也都可以參加幹事會，都有權利發表意見，主席會給登記發言的人三分鐘發言，假如還有許多人要去表達意見，代表這個案子就算達到門檻，還是有許多人有意見，委員會也是不會同意的；除非說實施者已經回答有效的回應並且住戶提出的要求是合理的要求，委員會才會同意。	敬悉。
	3.本案都市計畫規定的強度只有 225%，假如沒有透過更新的機制得到 48%多的容積獎勵，本案申請六項包含停獎的部份都已經爭取了，剩下是協助開闢道路、公益設施及舊違章戶等問題的容獎，已經達到 48%，將近 1.5 倍的容積了，假如沒有這個容獎，要改建就更困難了，要是沒有更新，建商是絕對不願意進來的，因為住三的容積率只有 225%，其餘商業區的都有 560%、630%。	敬悉。
	4.有關申請臺北好好看係要基地條件符合規定，以及要提供多少公共開放空間等條件，另有一坪換一坪還能有一個停車位，是針對四五層樓符合申請條件者始得適用，不是每個案子都可以符合，我們這邊絕大多數都是二、三層樓，雖然我們這邊面積在 2,000 平方公尺以上，但是四五層樓的比例須占在整個更新單元的 1/3，所以不能說聽了就覺得應該爭取，不一定每個更新地區都有同樣的條件可以應用相關的規定，不管如何，辦更新是對大家有益的。	敬悉。
	5.另審議委員會之各委員都是憑專業和良心對整個案件來負責，整個委員有 21 位，有 9 位是府內的首長，另外 13 位是各種不同的專業專家，地政、估價、都市設計等等，大家都從不同的專業良心為大家把關。	敬悉。

發表人	公聽會發表意見	申請單位回覆及處理情形
	<p>6.再強調一次，都市更新對大家有利，提意見也是好事，但應該基於有建設性的意見來提出，以共同朝著一條路把意見提出給實施者及規劃團隊，假如大家朝著同一個方向前進，那麼這個案子才有可能走完，不然即使走到這裡，大家不一條心，我想這個案子到最後是辦不成的，對大家都不利。</p>	<p>敬悉。</p>
<p>專家學者 詹估價師勳敏</p> 	<p>1.主持人及住戶大家好，很高興來參加公聽會，對都市更新來講是三贏的局面，但是如果沒有都市更新，將來會越來越少坪，所以政府在這個制度之下來做都市更新，都市更新有兩種方式，一個是協議合建，一個是權利變換，剛剛有位先生提到土地增值稅，如果你參與權利變換的話是不用繳土地增值稅的，就算你將來要賣房子，還有減免 40%，蓋的期間，地價稅及房屋稅都是不用繳的，所以走權利變換是不用繳這些稅的，所以不必有這些疑慮，如果走協議合建才會有。</p>	<p>敬悉。</p>
	<p>2.這個案件中，我看大家對於實施者完全沒有信任，才會採用互相攻擊的方式，大家都說為什麼三家估價師都是實施者找的呢？由於該規定係中央法律規定，所以我們也一再建議政府要修法，三家中一家由公會來指定，另外一家實施者選，最後一家由地主選。</p>	<p>敬悉。</p>
	<p>3.自從民國 91 年有估價師到現在，估價師受許多的規範，如果做的不好會有許多的規範來規定甚至吊照。審議會將估價報告中使用什麼方法，使用哪些案例來做一個審議，今天的問題是你們還有私下簽合建，所以跟你們所看到的權利變換計畫不一樣，估價師的估價報告書一定寫的很清楚每一戶的總價不相同，以及你的權利價值是多少，但是今天是受到私約規範，所以才會有這些問題，那私約的部分政府沒有辦法用更新條例去管理，需要實施者與地主多加溝通，就像何委員說的，如果到了委員會還是有這麼多的意見，每個人上去三分鐘，委員會想這麼多意見，會請實施者再回去溝通，住戶也要在一個合理的範圍裡去要求，如果是因為住戶太不合理委員會也會處理，所以委員會是站在一個公平的立場想要讓台北市的市容能夠更進一步。</p>	<p>敬悉。</p>
	<p>4.既然估價上有這麼多疑慮，是否能請估價師開一個估價說明會，把這些事情溝通清楚，大家都很關心個人權利價值是多少，像剛剛有住戶就說我們房子在兩塊地號，公告現值相同，為何個人價值比其他人低，但是如果使用明細不同，容積就不同，別人是住三 225%，你是住二，你們兩塊土地的價值就不同，這些必須釐清，估價師不會去看公告現值，那只是做為我們一個增值稅的使用參考，那是一種大量估價，而權利變換是做一個精確的估價，這些就是大家因不盡明瞭所產生的誤解，我們也希望大家能完成這個案子。我們看到這個案子 91 年劃定，到現在如果走事業概要，那時程獎勵是 7%不是 5%，這些都是內在容積的變化，而且估價師在估價基準是 98 年 9 月 30 日，距離現在一年多，就像公司裡面的會計基準日一樣，做為基準才能夠比較，如果有機會建議開一個估價說明會，幫助居民了解估價的機制。</p>	<p>敬悉。</p>

# 「擬訂臺北市中正區永昌段三小段 159 地號等 113 筆土地都市更新事業計畫案」要件審查意見回應綜理表

依據 99 年 6 月 18 日北市都新事字第 09930511320 號函

審查項目	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
壹、相關證明文件審查表			
三、公聽會紀錄	公聽會會議紀錄	1.請確實將會議紀錄內容載至計畫書中。	遵照辦理，計畫書內公聽會意見回應表業已配合修正。
		2.依會議紀錄所示，選配申請書需在 2 月 20 日前回覆實施者，惟該公聽會日期係 99 年 2 月 2 日，是否符合都市更新權利變換實施辦法第 11 條所定不得少於 30 日之選配期間，請釐清說明。	本案於 99 年 1 月 19 日以雙掛號寄發選配申請書及申請分配所需相關附件資料予各所有權人，後於 99 年 2 月 2 日公聽會上再次提醒各所有權人需於 2 月 20 日前將申請分配結果回覆實施者，故應符合都市更新權利變換實施辦法第 11 條所定不得少於 30 日之規定。
	簽到簿	第一次退補正意見有關所有權人未親自出席由他人代為出席部分，仍未見釐清修正。	本案經釐清並逐一確認，有關公聽會簽到簿代為出席簽名部份，係為本案所有權人同意由其家屬代行為之。
四、事業計畫同意書		1.本案係事業計畫及權利變換計畫併送，惟同意書案名僅於事業計畫，請說明所有權人簽署同意書時是否了解並同意本案以事業計畫及權利變換計畫併送程序方式辦理。	有關同意比例之計算僅於事業計畫中載明，另權利變換計畫係由所有權人表達參與權利變換計畫意願及載明相關申請分配事項，惟實施者於 99 年 2 月 2 日之公聽會亦統一向所有權人說明本案以事業計畫及權利變換計畫併送程序方式辦理。
		2.于全欣、宋阿照、于冠群等人同意書字跡明顯出於同一人，請修正。	有關本案于全欣、宋阿照、于冠群等三位土地所有權人之同意書已重新出具，並補附於附件冊。
		3.同意書內容有塗改之處，仍請加蓋印章。	經查本案有塗改之同意書為陳林環，已由土地所有權人重新出具，並補附於附件冊。
		4.陳松森產權業於本案報核日前已移轉登記予實施者，非屬本案權利人，無須出具其同意書。	遵照辦理，附件冊內所附陳松森出具之同意書業已配合移除。
		5.黃耀燦同意書署名非本人，請補正。	本案土地所有權人黃耀燦為臺北地方法院宣告之禁治產人，由配偶黃陳秀雲為其法定監護人，故同意書由其配偶協助出具，並補附臺北地方法院裁定書於附件冊供參。
		6.有關鍾文婕同意書備註事項，應係屬與實施者私權約定部份，仍請另行協議，請重新出具同意書。	遵照辦理，已由土地所有權人鍾文婕重新出具同意書，並補附於附件冊。
五、土地權利證明文件	地籍圖謄本	仍請標示更新單元範圍。	遵照辦理，業已配合標示更新單元範圍。
	建物套繪圖	仍請標示更新單元範圍。	遵照辦理，已於建物套繪圖上標示更新單元範圍，另已補附建築套繪圖於土地及建物現況乙節內。
貳、更新事業計畫書內容審查表			
審查項目	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
二、實施者	P.3-1「實施者將…辦理信託，…，同意本更新案之實施者名義及起造權利變更為受託人，…」乙節，惟當實施者變更信託銀行後，信託銀行得否以起造人名義申請建照，請依信託法規定重新檢討。	本案已將「同意本更新案之實施者名義及起造權利變更為受託人」調整為「同意本更新案之實施者名義及起造權利變更為受託人所指定之第三者」，且後續將依信託法相關規定辦理。	P3-1

審查項目	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
九、重建區段之土地使用計畫(含建築物配置及設計圖說)	1.P.10-1 廢巷乙節，依廢巷位置圖所示，除汀州路一段 340 巷外，尚有汀州路一段 340 巷 1 弄、2 弄、3 弄及 4 弄，是否均申請廢止，請釐清。	遵照辦理，本案辦理廢巷部份包括汀州路一段 340 巷及汀州路一段 340 巷 1 弄、2 弄、3 弄、4 弄，業已配合修正計畫書所載內容。	P10-1
	2.P.10-2 獎勵容積項目表數值有誤，請修正。	遵照辦理，配合修正。	P10-3
	3.P.10-2 檢討銷售淨利之產權面積、營建成本等數值有誤，請釐清。另請一併修正綠建築保證金計算數值。	遵照辦理，配合修正。	P10-3、P10-4
	4.申請△F5-3 乙節，仍請以一樓平面配置圖為底圖，彩色標示申請人行步道獎勵範圍，俾利檢核。另面積檢討圖之數值計算有誤，請再釐清修正。此外文字說明「詳圖 10-1」與實際檢討圖編號不符，請一併修正。	遵照辦理，配合補充修正。	P10-4、P10-6、P10-13 及 P10-14
	5.P.10-7 所載總容積數值有誤，請修正。	遵照辦理，配合修正。	P10-7
	6.P.10-11 建築面積檢討圖，基地位置一欄土地地號有誤，更新獎勵及其他獎勵容積仍請標示獎勵容積數值、車位數請依建築技術規則再行檢討，列明檢討計算式。	遵照辦理，配合補充修正。	P10-11
	7.有關本案建築平面圖，仍請將圖面、空間名稱及字體放大，俾利審核。	遵照辦理，有關建築平面圖內之圖面、空間名稱及字體已配合調整修正。	P10-17~P10-32
	8.有關本案地下室各層平面圖請標示車道寬度及汽、機車位尺寸、對側距離等相關尺寸(字體、尺寸應清晰)，並請依建築技術規則檢討相關規定。另請標示說明停獎獨立出入口位置。P10-26 所標示車位數有誤，請修正。	1.遵照辦理，本案地下室各層之車道寬度及汽、機車位尺寸、對側距離等相關尺寸業已依相關規定檢討，並配合審查意見清楚標註。 2.本案停獎獨立出入口位置已補充標示。 3.有關地下層車位數已配合修正。	P10-28 至 P10-31
	9.各向立面圖、剖面圖請依建築技術規則、臺北市土地使用分區管制規則等相關規定檢討高度比及面前陰影、高層建築落物曲線等。另應保持圖面、字體、數值等清晰可見。	遵照辦理，有關立面圖、剖面圖已配合相關規定補充標註法線檢討。	P10-3-1、P10-33 至 P10-38
	10.P.10-26、11-6、11-7 等示意圖似未因增加樓層而配合修正，請釐清。	本案建築規劃為 22 層，相關圖面業已配合檢討調整。	P10-39、P11-5 至 P11-7
	11.P.10-40、11-10、11-11 等圖示與植栽數量不相符，仍請再釐清。	遵照辦理，相關植栽數量表業已配合修正。	P10-43、P11-10 至 P11-11
	12.補正後缺漏原圖 10-31、10-32，請釐清。	遵照辦理，有關圖 10-31 形狀係數計算圖-1 及圖 10-32 形狀係數計算圖-2 已配合補充。	P10-47 至 P10-48
	13.P.10-48 圖示「雨水回收處理室」與地下四層平面層所示不相符，請釐清。	遵照辦理，雨水回收處理室圖說已配合修正。	P10-53 至 P10-53-1
十三、拆遷安置計畫	表 14-4 合法建築物拆遷安置費用明細表，仍請標示安置面積、安置單價。	遵照辦理，配合修正。	P14-10 至 P14-12
十四、財務計畫	1.P.15-3 營建費用總額有誤，請修正。	遵照辦理，營建費用總額係屬誤植，業已配合修正。	P15-3
	2.鑽探費、外接水、電、瓦斯管線工程費、鄰房鑑定費、地籍整理費等，仍請依本市都市更新及爭議處理審議會近期通過案例提列相關費用。	1.本案鑽探費用及鄰房鑑定費用依實際發包金額認列並檢附相關報價單據，詳事業計畫附錄六。 2.有關外接水、電、瓦斯管線工程費，本案參考過去更新案例經驗，仍以每戶 7 萬 5 千元提列之。	—

審查項目	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		3.另本項地籍整理費用包含更新後都市更新登記、建物滅失、土地合併、塗銷登記、建物第一次測量及建物所有權第一次登記、權利變換登記等地籍整理事項，委由地政士辦理之稅務代辦費，其費用約以更新後每戶 20,000 元計列，應屬合理。	
	3.估價費用、測量費等與合約所示金額不相符，請釐清。	1.本案估價費用業已依合約所載金額修正。 2.測量費用合約所載金額 582,000 元為未稅之金額，故加計營業稅 5%，所計之金額為 611,100 元。	P15-5
	4.都市更新規劃費、估價費用、測量費用…等，仍請檢附完整合約影本至附件冊中，除加蓋實施者公司大小章、加註與正本相符外，亦應加蓋騎縫。	遵照辦理，業已配合將完整合約副本製作成冊，並加蓋實施者公司大小章、及加註與正本相符供審查參考。	詳合約副本附件冊
	5.P.15-6 總銷面積與總銷金額，與權變計畫書、估價結果所示不相符，請釐清。	遵照辦理，業已配合修正。	P15-6
	6.P.16-2「有關機房、陽台、露台…」，惟相關平面圖未見機房空間，請釐清。同頁增設公用停車位乙節，相關數值有誤，請修正。	1.遵照辦理，有關管理維護計畫所載機房部份，已配合建築規劃移除。 2.增設公用停車位相關數值已配合實際規劃數量修正。	P16-2
十八、網頁建置情形及網址	請函告本案相關權利人有關更新案專屬網站之網址、登入密碼等，以達資訊透明之效，並應定期更新資料。	敬悉，本案實施者已架設網站(網址： <a href="http://www.pacific-group.com.tw/ur/">http://www.pacific-group.com.tw/ur/</a> )完成，除週知相關權利人外，並不定期於本案駐點辦公室(汀州路 340 巷 1 弄 5 號)向權利人說明本案辦理進度。	—
十九、其他事項	1.國產局管有公有土地，請依國產局北辦處 99 年 5 月 25 日台財產北改字第 09900112901 號函辦理。	遵照辦理，有關國產局管有公有土地業已配合函內所載事項補充載明於計畫書內。	P8-2、P15-6
	2.本府財政局管有公有土地，請依本府財政局 99 年 5 月 3 日北市財開字第 09931335800 號函辦理。	實施者於 99 年 5 月 19 日以(99)太設投發字第 136 號函復臺北市政府財政局，並副知貴處，其函文內容略述如下： 1.有關臺北市財政局經營 109-1 地號土地，經查為 70 年指定 013 號建築線之指定有案既成巷道；且本土地乃於民國 74 年 7 月 15 日以贈與名義登記予臺北市政府工務局養護工程處，並於 94 年辦理管理者變更登記為臺北市政府財政局。 2.另依內政部 94 年 12 月 9 日內授營都字第 0940087746 號函及 95 年 3 月 20 日內授營更字第 0950801314 號函等相關會議記錄決議，實施權利變換時予以抵充之各該原有公共設施用地及公有道路土地，係包括指定有案之既成道路，故本案依上述規定將 109-1 地號土地抵充作為公共設施用地，應無違反相關法令規定 故本案仍將範圍內 109-1 地號以抵充之方式辦理，建請提請審議。	—
	3.請將上開二公有地管理機關意見，置於附錄中，俾利審核。	遵照辦理，業已配合將國產局北辦處 99 年 5 月 25 日台財產北改字第 09900112901 號函及臺北市政府財政局 99 年 5 月 3 日北市財開字第 09931335800 號函置於附錄。	詳附錄七、附錄八

備註：本計畫書除依審查意見修正外，其餘內容無異。



## 「擬訂臺北市中正區永昌段三小段 159 地號等 113 筆土地都市更新事業計畫案」要件審查意見回應綜理表

依據 99 年 4 月 23 日北市都新事字第 09930511311 號函

審查項目	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
<b>壹、相關證明文件審查表</b>			
三、公聽會紀錄	公聽會會議紀錄 會議紀錄請說明主席身分。另紀錄有多處錯別字，請一併修正。	遵照辦理，配合修正。	—
	簽到簿 部份所有權人未親自出席由他人代為出席部份，請一併修正。	遵照辦理，配合修正。	—
四、事業計畫同意書	1.同意清冊內容有誤，請修正。另有關計畫書 P.5-9 同意比例乙節，請併同修正。	遵照辦理，誤植部份配合修正。	P5-9
	2.于全欣、宋阿照、于冠群等人同意書，請釐清是否親簽。	本案附件冊內所附之同意書確為該土地及合法建築物所有權人出具提供，並僅限供實施者擬具辦理本事業計畫案送件之用。	—
	3.部分同意書內容有缺漏，請補正。倘有塗改之處，應加蓋印章。	遵照辦理，配合修正。	—
	4.請釐清鍾文煒君簽署之同意書效力。	有關鍾君出具同意書之同意書效力與否，為要求本案實施者同意其備註事項，並應於約定期限內辦理事業計畫送件，而以上事項實施者均依其規定辦理，故該同意書仍具效力。	—
五、土地權利證明文件	地籍圖謄本 請標示更新單元範圍。	遵照辦理，業已配合標示更新單元範圍。	—
	建物套繪圖 請標示更新單元範圍。另計畫書中有關土地及建物現況乙節，闕漏表示建物套繪圖，請一併補正。	遵照辦理，已於建物套繪圖上標示更新單元範圍，另已補附建築套繪圖於土地及建物現況乙節內。	P5-14
六、舊違章建築物證明文件	建築改良物測量成果圖 請補本案建物測量技師測量成果圖資料。	遵照辦理，配合補正。	—
<b>貳、更新事業計畫書內容審查表</b>			
審查項目	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、計畫地區範圍	1.P.1-1 法令依據乙節，因本案是事業及權變併送，故請說明依都市更新條例第 19、29 條…規定辦理。	遵照辦理，業已於法令依據乙節增加依「都市更新條例第 29 條」規定辦理。	P1-1
	2.P.2-2 圖 2-1 範圍闕漏 91-1，另 116-1 重複，請修正相關頁次內容。	遵照辦理，圖 2-1 更新單元範圍地籍圖及其他相關頁次涉及地籍圖部分之內容亦配合修正完竣。	P2-2
二、實施者	P.3-1「實施者將…辦理信託，…，同意本更新案之實施者名義及起造權利變更為受託人，…」乙節，請釐清是否符合都市更新條例第 33 條等相關法令規定。	1.本案於權利變換計畫核定前就將實施者之資金及所有權人土地信託予信託機構統一控管，於權利變換計畫核定公告乃至權利變換登記完成後，再由受託人將信託的資產依公告之計畫內容分配給受益人。 2.惟都市更新條例第 33 條乃為規定權利變換計畫核定後公告禁止土地及建物處分相關事項，本案之土地及建物所有權人於信託後就轉為受託人直至產權登記階段，於信託存續期間土地、建物及其所有權人並不會變更，故無不符更新條例第 33 條規定之情事。	P3-1



審查項目	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
三、現況分析	1.土地清冊、建物清冊有誤，請確實依謄本所載詳實記載。	遵照辦理，土地清冊、建物清冊誤植部份業已配合修正完竣。	P5-1
	2.P.5-20 表 5-10 分析表請說明截至統計日期。	遵照辦理，表 5-10 區域預售及新成屋個案分析表業已配合補充截止統計日期。	P5-22
七、區內公共設施興修或改善計畫	1.P.8-2 國產局管有道路地，請確實依國產局北辦處 99 年 2 月 1 日台財產北改字第 09900020641 號函意見辦理。	有關國產局管有道路地業確依國產局北辦處 99 年 2 月 1 日台財產北改字第 09900020641 號函說明二方式辦理。	P8-2
	2.另有關本案範圍外之未開闢計畫道路請說明得否協助開闢，以達成開闢成效。	有關本案範圍東側未開闢計畫道路多為本案權利人所持有，為符權利人之要求故均納入更新單元範圍協助開闢，另南側未開闢計畫道路多非屬本案權利人所持有，因此後續朝銜接至詔安街作為另一個更新單元辦理之。	一
九、重建區段之土地使用計畫(含建築物配置及設計圖說)	1.P.10-1 廢巷乙節，請依建築套繪圖重新檢討廢巷範圍，並將圖 10-1-1 現有巷廢止圖移至本節後，俾利檢核。	遵照辦理，配合修正。	P10-2
	2.P.10-2 申請△F5-3 乙節，請確實依審議原則扣除建築物之主要出入口淨寬度 2 公尺部份、基地內通路、車道及其出入口等穿越人行步道部份及突出物(如花圃)後，依實際留設面積給予獎勵，並應載明無條件供公眾使用。另請重新檢核人行步道檢討圖之計算數值，彩色標示申請獎勵範圍，並請保留一層平面圖，將圖 10-2 移至本節後，俾利檢核。另主要大廳進出口與汽車出入口合併共同之適妥性，並請檢討。	1.本案為提昇人行舒適性，於人行步道上種植喬木類植栽，其植穴部份與人行步道順平，且無設置突出路面之花圃等設施物，並無影響行人通行之情事，故△F5-3 供人行走之地面道路或騎樓乙項仍申請獎勵容積 853.47 m <sup>2</sup> 。 2.有關人行步道檢討圖業已配合彩色標示申請容積獎勵範圍，並將圖 10-2 移至三、申請容積獎勵項目及額度乙節之後。 3.本案大廳動線之規劃為人車分流，汽車出入口與住戶人員進出動線為分離設置，故其主要大廳進出口與汽車出入口並無合併處理，本案人車動線不會互相干擾。	P10-6
	3.P.10-2 申請△F5-5 更新單元規模獎勵乙節，仍請說明計算式。	遵照辦理，配合修正。	P10-5
	4.P.10-2 請計算本案申請△F5-6 應繳納保證金。	遵照辦理，配合補充修正。	P10-5
	5.P.10-6 「天然瓦斯…」費用由住戶分擔。」，請釐清是否已納入共同負擔，亦或額外支付費用。	有關建築計畫內所載「天然瓦斯…」費用由住戶分擔。」部分係屬誤植，業已調整刪除。	P10-10
	6.P.10-8 建築面積檢討表部分內容有誤，請修正。另仍請標示地下層面積，並補充開挖率。	遵照辦理，已配合補充地下層面積與開挖率於建築面積檢討表。	P10-11
	7.有關本案建築平面圖，請將圖面、空間名稱及字體放大，俾利審核。	遵照辦理，有關建築平面圖內之圖面、空間名稱及字體已配合調整修正。	P10-15~P10-30
	8.有關本案地下層平面圖，汽機車停車位規劃設計仍請依本市審議原則檢討，並以規劃為平面式停車位為原則，另請說明是否設置停獎獨立出入口。	1.遵照辦理，本案汽機車停車位均已修正為平面式停車位。 2.汽車停車部份皆為平面式停車位，且於社區入口大門及停車場設置感應式讀卡系統，並以專屬行人樓梯及 RFID 感應卡管理，避免租用增設公用停車位之使用者不至於誤闖社區，其中本案地下層汽機車停車位停獎汽車位及中設置於 B2F，並設置停獎人員使用之獨立出入口。	P10-26 P10-27
	9.P.10-24 地下二層所標示車位數有誤，請修正。	遵照辦理，已配合修正為 83 輛。	P10-27
	10.P.10-31 請補充依土地使用分區管制規則規定檢討側、後院深度比。	遵照辦理，已於剖面圖部分增加側、後院深度比之檢討。	P10-34
	11.P.10-47 圖示「雨水回收處理室」請補充說明係位於哪一平面層中。	遵照辦理，本案雨水回收處理室位於地下四層，其計畫書內容業已配合補充說明。	P10-29

審查項目	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
十、都市設計或景觀計畫	P.11-14 所列植栽種類數目與配置設計圖不相符，請釐清。另請將圖面放大(比例尺應與 P.11-3 景觀計畫圖相符)，俾利檢核。	謹遵辦理，配合修正。	P11-11
十一、防災計畫	請重新檢討本案人行步道上設置之植栽，是否會影響防災逃生計畫。	本案為提昇人行舒適性，於人行步道上種植喬木類植栽，其植穴部份亦與人行步道順平，故不會影響相關救災、疏散動線及雲梯消防車救災活動空間規劃等防災逃生計畫。	P12-2
十三、拆遷安置計畫	1.P.14-1 拆除總樓地板面積坪數數值有誤，請修正。	謹遵辦理，配合修正。	P14-1
	2.P.14-9 拆除面積、補償面積數值有誤，請修正。	謹遵辦理，配合修正。	P14-9
	3.表 14-4 合法建築物拆遷安置費用明細表，仍請補充說明補償單價。	謹遵辦理，配合補充說明補償單價於表 14-4 之備註。	P14-11
十四、財務計畫	1.本案計畫興建地上 22 層、地下 4 層建物，則計算地下層加建部份，請重新檢討。	有關營建費用乙節內文所載之「…地上 7 層~15 層建築物其地下層超過 2 層者，…」係為誤植，業已配合修正為「地上 16 層以上建築物其地下樓層數超過 3 層」，惟本案營建費用之計算經查無誤。	P15-2
	2.P.15-4 鑽探費，請依審議通案原則以每 600 m <sup>2</sup> 1 孔，每孔 5 萬元提列。	本案鑽探費用依實際發包金額認列並檢附相關報價單據，詳事業計畫附錄六。	P15-4
	3.P.15-4 外接水、電、瓦斯管線工程費，請依審議通案原則以每戶 5 萬元提列。	本案參考過去更新案例經驗，仍以每戶 7 萬 5 千元提列之。	P15-4
	4.P.15-4 鄰房鑑定費，請依審議通案原則以每戶 3,500 元提列，並請說明「基地周圍半徑一定範圍內」之鑑定戶數。	1.本案鄰房鑑定費用依實際發包金額認列並檢附相關報價單據，詳事業計畫附錄六。	P15-4
	5.P.15-5 地籍整理費，請依審議通案原則以每戶 1.2 萬元提列。	本項地籍整理費用包含更新後都市更新登記、建物滅失、土地合併、塗銷登記、建物第一次測量及建物所有權第一次登記、權利變換登記等地籍整理事項，委由地政士辦理之稅務代辦費，其費用約以更新後每戶 20,000 元計列，應屬合理。	P15-5
	6.都市更新規劃費、估價費用、測量費用…等，請檢附合約影本至附件冊中，須加蓋實施者公司大小章並加註與正本相符。	遵照辦理，業已配合補附相關合約資料於附件冊。	附錄六
十七、相關單位配合辦理事項	屬本府應辦理事項者，無需特別加註。	遵照辦理，已配合調整刪除。	P19-1
十八、網頁建置情形及網址	請確實設置本更新案專屬網站，提供目前事業計畫及後續權利變換計畫擬訂相關資訊，包含獎勵容積申請、建築規劃設計、拆遷安置計畫、財務計畫、權利變換估價資訊、選配資訊、實施進度等相關計畫內容，以及會議紀錄、協調過程等相關資料、法令諮詢與聯絡方式，並周知土地所有權人、其他權利關係人及舊違章建築戶充分瞭解計畫內容及相關資訊。	敬悉，本案實施者已架設網站(網址： <a href="http://www.pacific-group.com.tw/ur/">http://www.pacific-group.com.tw/ur/</a> )完成，除週知相關權利人外，並不定期於本案駐點辦公室(汀州路 340 巷 1 弄 5 號)向權利人說明本案辦理進度。	—
十九、其他事項	1.P.16-1 管理維護計畫，有關停車位數量與建築面積檢討表實際設置數量不相符，請釐清。	1.本案之停車位數量共計 248 部，其中地下二層設置 86 部；地下三層設置 81 部及地下四層設置 81 部。 2.有關管理維護計畫中所載停車位數量係為誤植，業已修正完竣。	P16-1



審查項目	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	2.有關本案陳情人歷次陳情表示公聽會、選配事情，請列表說明回應及協調結果。	遵照辦理，業已配合補充相關陳情說明於附錄七。	附錄 P47
	3.請依本處範本規定以最小地號為代表案名，請修正。	本案前於 94 年 12 月 13 日經貴府核准同範圍之事業概要案，代表號為 159 地號，故本案推動過程中依該概要案代表號簽署事業計畫同意書。為避免計畫更改代表號恐造成已簽署地主之疑慮，本案建請仍維持 159 地號為代表號。	
其他修正事項		本案協助開闢範圍內東側計畫道路部份，依據都市更新建築容積獎勵辦法第 5 條規定，協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施，其產權登記為公有者，或捐贈經費予當地地方政府都市更新基金以推展都市更新業務者，得依該條公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限。本案經檢討得爭取△F4-2 協助開闢或管理維護毗鄰基地都市計畫公共設施之獎勵面積 833.14 m <sup>2</sup> ，為法定容積之 8.04%，並納入本案整體規劃，故相關建築規劃量體、圖面、都市設計圖說、財務計畫皆配合調整，修正部份詳拾、重建區段計畫，拾壹、都市設計及景觀計畫，拾伍、財務計畫。權利變換計畫有關更新後估價、單元產權面積等一併修正，修正部份詳陸、更新後土地使用及建築計畫，拾壹、更新前後權利價值估價，拾貳、共同負擔，拾參、更新後分配面積及位置，拾陸、土地及建築物分配清冊，拾柒、地籍整理計畫，拾捌、實施進度。	

備註：本計畫書除依審查意見修正外，其餘內容無異。



## 擬訂臺北市中正區永昌段三小段 159 地號等 113 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案公聽會

開會時間：99 年 2 月 2 日(星期二)上午 10 點 30 分

開會地點：臺北市中正區三元街 131 號 4 樓（臺北市中正區龍興區民活動中心）

發表人	公聽會發表意見	申請單位回覆及處理情形
住戶劉武	<p>1.敬請提供書面簡報資料，不然許多的計算方式，我們不是專家無法理解。同時這份資料是否有機密性，如不具機密性請補給大家，我們需要了解實際的計算過程而不是直接的結果，你們提供的資料很好，所以也請給所有地主了解，謝謝。</p> <p>2.本人有一塊位於未開闢的 6 米計畫道路上，不動產估價師是以更新前公告現值來估價，但查詢相關資料後，了解這是未開闢道路，是公共設施保留地，就有所謂容積移轉辦法及私有公共設施保留地與國有地交換的辦法來保障我們權利。我們對都更都很贊成，唯一不願意簽字原因就是以公告現值來計算我們的價值，因為這已經侵犯到我們財產權利的一部份，如要計算房屋價值，則需要以房屋所在位置座落的兩個地號，同時應該以相同的方式及價格來計算；如果你以相同方式計算的話，我就願意馬上簽，所以我希望能跟有決定權的人來談這件事情。</p>	<p>1.本案會後已用郵寄或於現場服務處提供公聽會簡報給本案權利人。</p> <p>2.本案權利變換之估價作業依據都市更新條例、都市更新權利變換實施辦法等相關規定辦理，主管機關亦有明確的法令規定來評估，所以各權利人在權利上不至於會受損。</p>
住戶林煌清	<p>1.在今天的簡報中有很多資料，有些屬於政府規定及個別意願，就政府規定的部份，我贊成剛剛那位先生的說法，就是政府的資料需要提供給我們，也包含今天這份簡報資料。還有我們這塊基地都市更新前後的稅收問題，土地增值稅及相關優惠稅賦的部份，是否可以明確的列出或案例舉例說明？由於每個人的個別條件不同，所以實施者是否可以在書面上能夠清楚的舉例，讓我們了解。</p> <p>2.估價基準日為 98 年 9 月 30 日，未來是否有重新估價的可能呢？</p> <p>3.我想大家對於都市更新是很高興的，但是對於有些事情不清楚的時候，很難去做決定，是否可以將你們的專業部分以書面方式表達出來，讓我們年輕人可以了解，並且解釋給長輩了解，讓本案都市更新的進度持續前進。</p>	<p>1.都市更新是一個很複雜又繁複的程序，都市更新需要很多的專家學者及政府機關來合作就是這個原因，會後我們會將書面資料整理好提供給大家，在現場的服務處駐點皆可拿到本案資料。另有關稅賦的問題，透過權利變換將可減免包含折價抵付共同負擔部份之土地增值稅及其他地價稅、房屋稅、契稅等，本案於服務處設有專人提供說明。</p> <p>2.本案依法辦理事業計畫、權利變換計畫一併送件，其估價之時間點須於送件日前半年內，未來並無重新估價之考量。</p> <p>3.本案於服務處設有專人提供說明，如對本案有任何建議或疑問皆可透過服務處來表達或諮詢。</p>
住戶劉盈青	<p>1.我想要表達的是位於台前的人都有書面資料，而坐在台下的居民都沒有資料，只能用聽的，想要紀錄也沒有地方紀錄，對我們坐在台下的人似乎不公平。</p> <p>2.估價是以整個樓層來計算，但在計算我們居民價格的時候卻是以 2 至 11 樓的價格來計算，是用比較低的價格來計算，這對我們而言是不公平的。</p> <p>3.共同負擔的部份，有關土地改良拆遷安置費約提列八千萬，我初步計算過後發現用不到八千萬，我不大清楚到底是如何計算的，而在我計算的結果中，可分得價值與應分得價值差了 5%，這到底是如何計算</p>	<p>1.本案會後已用郵寄或於現場服務處提供公聽會簡報給本案權利人。</p> <p>2.本案依據都市更新相關法令辦理權利變換估價及選配作業，計畫內容將由市政府與本市都市更新審議會把關，實際之計畫內容將以審議通過為準。</p> <p>3.本案拆遷補償金部份，依據估價師提供各建築物折舊後之補償單價及各建築物面積計算提列之；拆遷安置費用部份則依據地區租金行情提列之。另本案相關辦理費用皆先由實施者先行負擔，後續實施者依據權利變換相關規定提列共同負擔，再由土地所有權人以更新後</p>

發表人	公聽會發表意見	申請單位回覆及處理情形
	的，而且辦公聽會都是由我們出錢的，這樣公平嗎？	房地折價抵付之。
住戶葉月嬌	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 先前我就有提過由政府來提高我們這邊的容積率，到現在我還在等答案。</li> <li>2. 在權利變換計畫中，原來說要用 4 樓的價值來估算，現在又以 2 至 11 樓平均價格計算，未何不能用 1 至 22 樓的平均價格計算呢？同時現在又把每一層平均價格都提高了，這樣我們得花更多的錢才能買到房子，請給我們一個答覆。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 敬悉。</li> <li>2. 本次會議是事業和權利變換的說明會，之前跟各位說的規劃以及數字，在計畫實際提出時總會有一些誤差，還有房子蓋好的坪數也會有誤差存在，所以會有一個差額找補的問題。另本案依據都市更新相關法令辦理權利變換估價及選配作業，計畫內容將由市政府與本市都市更新審議會把關，實際之計畫內容將以審議通過為準。</li> </ol>
專家學者 營建署都市更新組 林佑璘科長	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 今天很高興能來參加這個公聽會，我們的基地在汀州路上，這塊地是臺北市政府現地勘察後劃定的都市更新地區，因為道路狹小房屋狹窄老舊，有公共安全上的疑慮；所以於民國 91 年劃定了都市更新地區。回到本案，辦理都市更新很不容易，從 94 年辦理事業概要到目前已經過 5 年了，大家已經跨出了一大步，我剛聽起來其實大家都希望更新，只是對於資料的部分的確是一個小瑕疵，我們有一個駐點服務處在當地，除了在會後可以提供資料之外，也可架設網站放置資料供大家下載，其實都市更新是一個公開的東西，大家的權利價值及分配額都是無法有私下的協議，因為都要列入都市更新事業計畫內容，更要經過臺北市政府都市更新審議會的審議，審議通過後就必須按照審議結果來執行與登記，這一過程因為有政府把關會是公開公平的，這不用擔心。</li> <li>2. 這個案子申請的容積獎勵部份，容積對住戶來說爭取的越多分配就越多，因此仍請實施者可以再考量；同時本案在計畫中還要爭取停車獎勵，因為停車獎勵何時會取消不知道，這會有風險，所以建議實施者多檢討看看是否還有更多的項目可以爭取。</li> <li>3. 有關評價基準日的日期是否可以調整的問題，依照法規規定，權利變換實施辦法規定為計畫報核前 6 個月，日期是不可以隨便調動的，因為是一切權利價值的計算基準，除非無法如期送件報核，否則這個時間點是沒有辦法調動的。</li> <li>4. 住戶提及今天開公聽會的錢都是我們出的，就都市更新精神是沒錯的，都市更新權利變換的基礎是這樣的，大家要改建錢本來就應該是大家出的，但現在實施者在案子還沒成案時先幫大家出這筆錢和所有工作，這筆錢就是權利變換相關費用，實施者就依照法令中規定的項目去提列，他幫大家出了多少錢就是共同負擔，舉例如果幫大家出了 20 億，更新後價值有 50 億，地主不是給實施者現金 20 億，是以房地的方式還給實施者先出的錢，所以實施者可以分得 20 億的房地，剩下的 30 億則是由居民按權利價值比例平分，所以是由實施者先行代墊出這筆錢，之後若案子有成時才以更新後房地價格換給實施者取得出售。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 敬悉。</li> <li>2. 敬悉。</li> <li>3. 敬悉。</li> <li>4. 敬悉。</li> </ol>



發表人	公聽會發表意見	申請單位回覆及處理情形
專家學者 國立台北大學不動產與城鄉環境學系 金家禾教授	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 這個案子有 88 個所有權人，人多意見就多，這是很重要的。今天公聽會沒有資料這件事，希望可以儘快補齊，也可以放到網站上及服務處，所有權人有疑問就可以去問去了解，現階段還是聽取意見的時間，後續會再交由主管機關審查。</li> <li>2. 都市更新事情真的很多並且複雜，實施者必須把資訊充分的交給大家，所有權人也有詢問了解的地方，將來重要的是選配的部份，該如何填表等是非常重要的，實施者應該要盡量幫忙所有權人了解，選配和之後的同意書會決定更新成敗的速度，越接近 100% 的同意，成功的機率越高。</li> <li>3. 另外一個議題就是沒有聽到目前同意的比例是多少，到底距離法定門檻多少還是已經通過，我想應該反應給在地的所有權人，大家如果看到已經過門檻的也可幫助還沒簽的所有權人有所考量。</li> <li>4. 沒有達到最小分配單元的人數還是有，但是剛剛里長有提到大家的面積都一樣，所以這個部份需要釐清，原則上還是希望大家都能夠有新房子，而不是更新後領到一筆錢就沒地方住，同時我們在審議上也不希望太多住戶達不到最小分配單元。</li> <li>5. 今天因為事務很多，大家也有很多的意見，後續一直到公辦公聽會與選配作業，實施者也會和住戶有很多的互動，最後預祝本案順利更新，謝謝大家的邀請。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 敬悉。</li> <li>2. 敬悉。</li> <li>3. 本案目前土地及合法建築物同意比例皆已達法定同意門檻，詳參 P5-9 表 5-4 土地及建物所有權人人數及面積同意比例表。</li> <li>4. 敬悉。</li> <li>5. 敬悉。</li> </ol>
地方居民代表 中正區永功里里長	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 各位里民好，里長可協助讓大家了解都市更新的程序，不讓大家受騙，我一直認為，我們 340 巷這塊地相對會是單純的，三元街那邊也有個都更案，我去了解發現有個反對戶是因為沒有辦法換到較大的房子而反對，相較於我們這邊，我覺得我們這邊地主分得條件已經是行情以上了，我覺得這邊的條件很不錯，我還是希望讓這個案子趕快做起來，作為這邊第一個蓋起來的案例，對大家都好。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 敬悉。</li> </ol>
臺北市都市更新處 許小姐	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 今天更新處一樣受邀來參加會議，今天實施者召開的公聽會是依更新處規定，讓各個住戶能夠表達意見，讓實施者溝通和協調，同時更新處在收到通知後也發文實施者說明要辦理兩件事情，在公聽會中需把要送件的内容充分的告知所有權人，請實施者按照說明事項辦理。更新處也在推動資訊公開透明化，包含建置專屬網站的方式讓大家知道，包含權利變換及估價的内容讓大家知道，但在整場會議中則是沒有聽到網址的部份，請實施者能夠配合辦理。</li> <li>2. 針對本案有幾點問題，第一是範圍的部份，書面資料中，地籍權屬在南側有部分道路用地，但是在權利變換的範圍中並沒有看到，所以請釐清範圍，因為涉及到估價的部份。</li> <li>3. 看到範圍內有計畫道路的部份，但是簡報內容中沒有提及計畫道路開闢及同意比例的部份，請實施者能夠和所有人說明。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 敬悉，網站部份已在籌備之中，近日即將完成。</li> <li>2. 本案經確認權利變換範圍包含南側部份計畫道路，詳參事業計畫 P2-2 圖 2-2 更新單元範圍地籍圖、P2-3 圖 2-3 更新單元範圍現況圖。</li> <li>3. 敬悉，將於計畫內容將載明。計畫道路開闢詳參捌、公共設施興修或改善計畫；同意比例部份詳參 P5-9 表 5-4 土地及建物所有權人人數及面積同意比例表。</li> </ol>

發表人	公聽會發表意見	申請單位回覆及處理情形
	<p>4.有關共同負擔的部份，請實施者將共同負擔的詳細項目載明。</p> <p>5.簡報中有提出如須公開抽籤之地點日期，如果沒有要公開抽籤以及差額價金找補的部分應該要再加以說明。</p> <p>6.看到今天的簡報內容，本案規劃機車的數目有超過 150 部，是否需要交評請實施者釐清。</p> <p>7.請實施者將今天的書面資料提供給居民。</p>	<p>4.敬悉，將於計畫內容載明。相關共同負擔細項詳參拾伍、財務計畫。</p> <p>5.後續有須辦理公開抽籤部份已以函文通知相關權利人出席。</p> <p>6.敬悉，本案已配合辦理交通影響評估作業。</p> <p>7.本案會後已用郵寄或於現場服務處提供公聽會簡報給本案權利人。</p>



新市北鎮  
新市北鎮  
新市北鎮  
新市北鎮

# 壹、辦理緣起與法令依據

## 一、辦理緣起

本更新單元位於「中正區·泉州街以西、汀州路以南所圍更新地區」內，該更新地區之劃定，係臺北市政府依據都市更新條例第 6 條第 1 款規定，判定區內建築物窳陋且非防火構造，鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞，而於民國 91 年 10 月 28 日公告為都市更新地區。

更新單元範圍內除東側尚未開闢之 6 米計畫道路及南側部分道路用地，其餘全為第三種住宅區土地，區內建築大部分為 2 層樓加強磚造房屋，排列整齊，但巷道間隔狹窄，有防火消防安全之疑慮。建築物老舊，遲遲未能開發導致土地低度利用，未能符合現代化都市應有機能，亦對整體市容及環境形成負面之影響。若能透過都市更新予以適度的開發，將使土地得以充分利用，並能提升當地居民生活品質，改善地區整體環境。

本案辦理事業概要前於民國 94 年 12 月 13 日經臺北市政府以府都新字第 09406023400 號函核准通過，由於土地產權複雜，權利整合不易，無法於都市更新條例第 54 條規定之期限內申請本案更新單元之事業計畫報核作業。今經實施者努力溝通協調，本案於民國 99 年 2 月 2 日完成事業計畫暨權利變換計畫公聽會之舉辦，並取得都市更新條例第 22 條規定計畫報核之法定同意門檻後，於 99 年 3 月 22 日向臺北市政府申請事業計畫暨權利變換計畫報核作業，且於 99 年 12 月 17 日至 100 年 1 月 15 日由臺北市政府公開展覽 30 日後，分別於 101 年 4 月 2 日、102 年 1 月 28 日及 102 年 7 月 1 日經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過。希冀透過本案都市更新事業之推動，促進現況土地更有效利用，帶動地區持續發展，創造出一個各方多贏局面。

## 二、法令依據

依據「都市更新條例」第 10 條、第 19 條、第 22 條、第 29 條及臺北市都市更新自治條例規定辦理。



廣東省  
司法廳  
第一  
分廳  
第一  
科



## 貳、計畫地區範圍

### 一、基地位置

本案更新單元位於泉州街以西，汀州路一段以南，詔安街以北，寧波西街以東所圍之街廓內。

### 二、基地範圍

本更新單元位於臺北市政府民國 91 年 10 月 28 日公告之「中正區·泉州街以西、汀州路以南所圍更新地區」內，因更新地區內西側及西北側多為 4 層樓以上之公寓，整合不易，考量範圍內同為 2 層樓加強磚造建築物之樓層、構造等屬性之一致有利都市更新之推動，土地產權持分單純，故本案包含中正區永昌段三小段 26-1 地號等 113 筆土地，面積共 5,230.00 m<sup>2</sup>。

本案範圍東鄰尚未開闢之 6 米計畫道路（現為建築物占用），北鄰汀州路一段 15 米道路，西與 2~4 層建築物相鄰，南鄰已部分開闢之 6 米計畫道路（現為汀州路一段 340 巷 5 弄、6 弄巷道）為界。

基地位於汀州路一段及泉州街交口西南側往西之街廓內，近螢橋國小，位置及範圍詳圖 2-1 更新單元位置示意圖、圖 2-2 更新單元範圍地籍圖及圖 2-3 更新單元範圍現況圖所示。

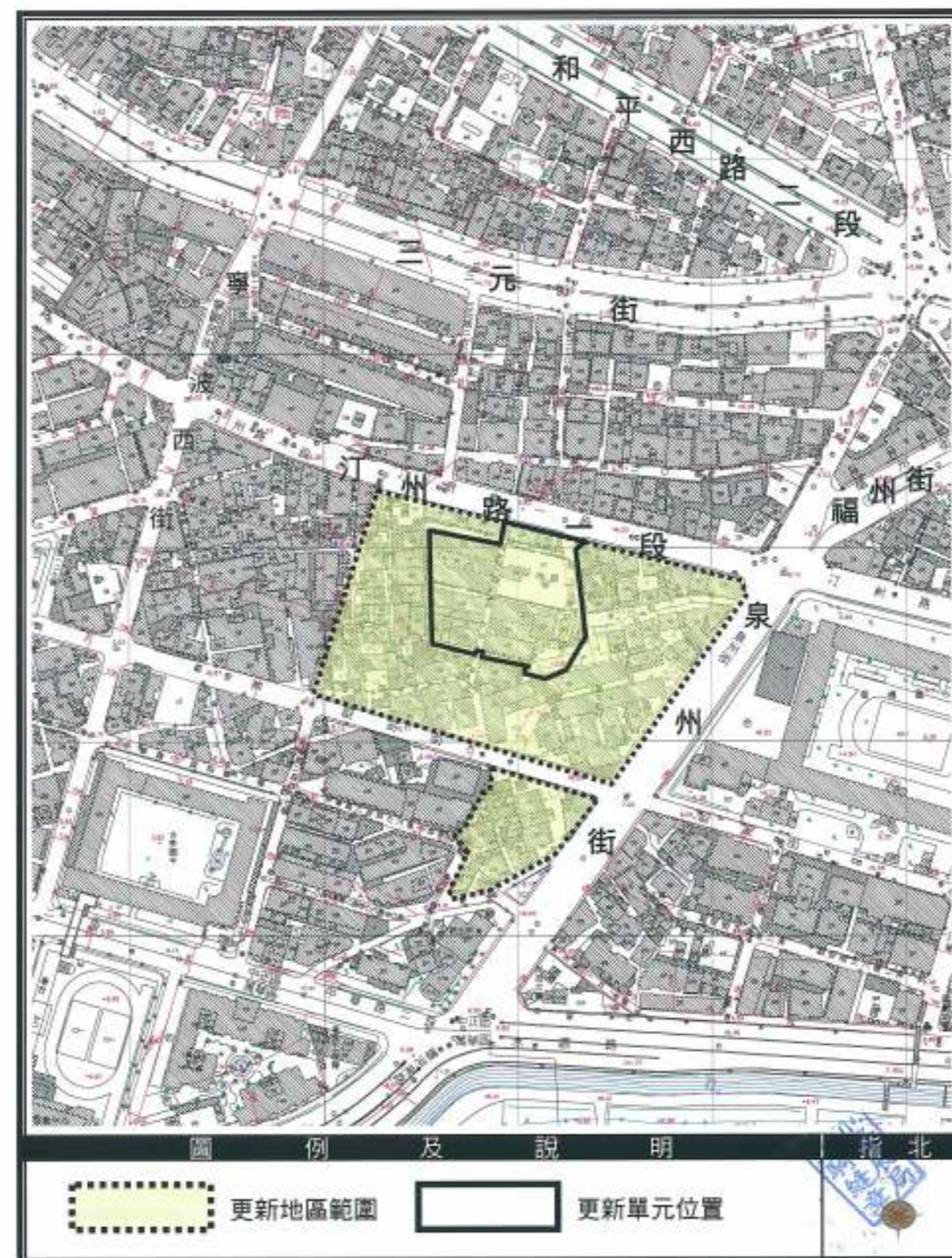


圖 2-1 更新單元位置示意圖

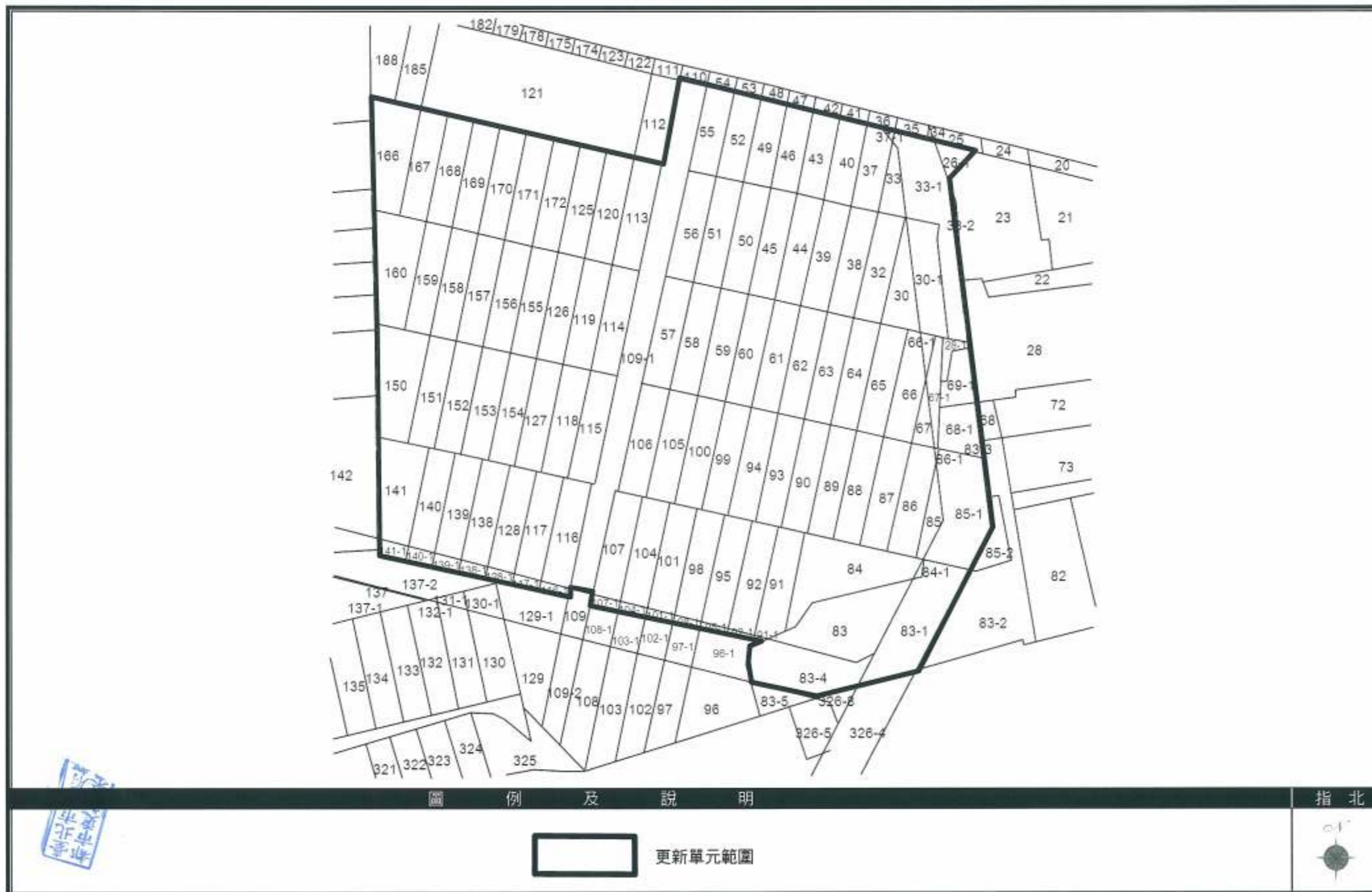


圖 2-2 更新單元範圍地籍圖(S : 1/500)

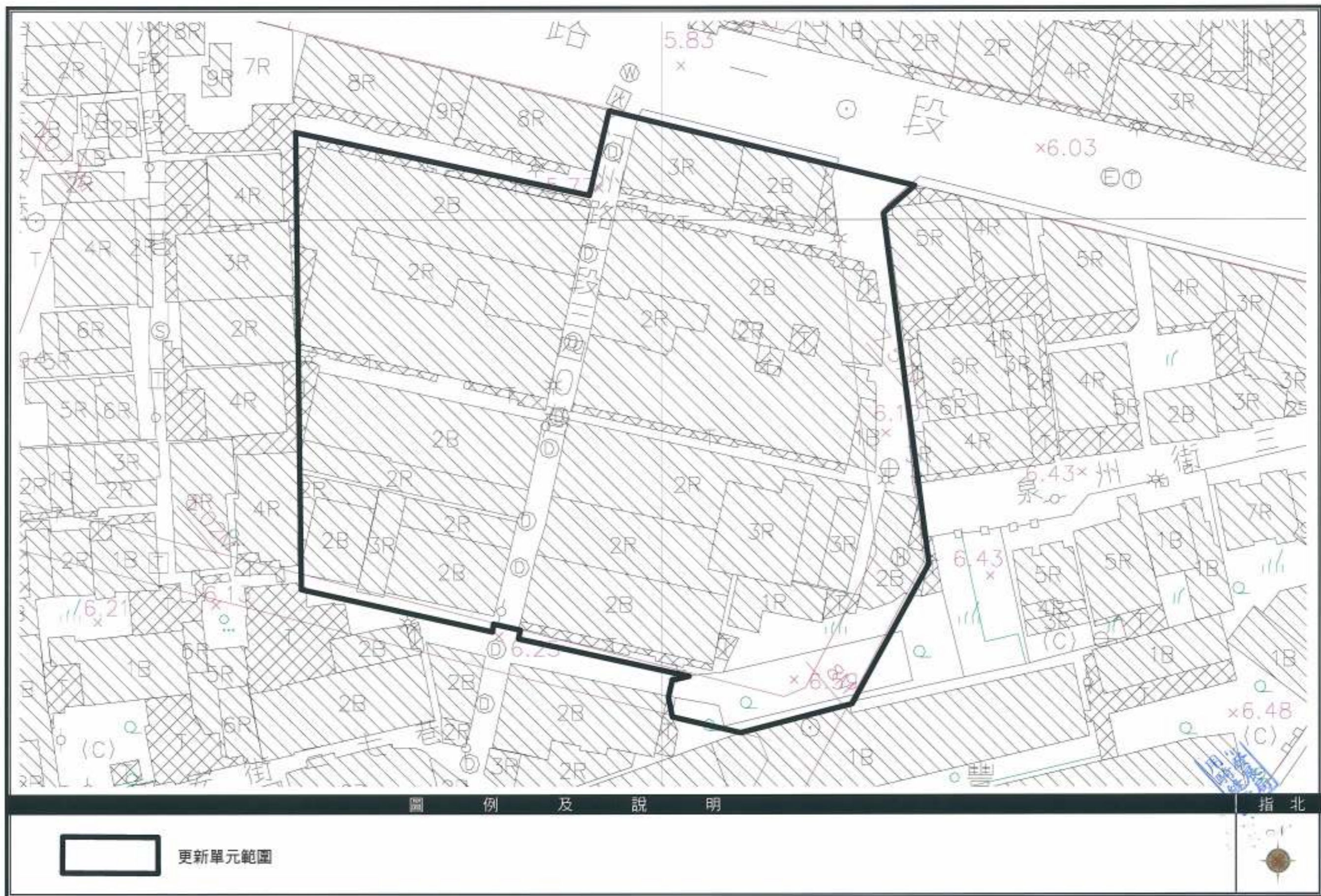


圖 2-3 更新單元範圍現況圖(S : 1/500)

蘇州府志  
卷之四  
藝文志  
詩

## 參、實施者與受託機構

### 一、實施者

- (一)公司名稱：太平洋建設股份有限公司
- (二)負責人：章啟光
- (三)公司地址：臺北市忠孝東路 4 段 285 號 13 樓
- (四)統一編號：11099009(實施者證明文件影本詳附錄一)
- (五)聯絡電話：(02)2751-0051

### 二、受託機構

實施者將更新單元內持有土地辦理信託登記。實施者若於信託存續期間因故無法擔任實施者，同意本更新案之實施者名義及起造權利變更受託人所指定之第三者，繼續開發完成本案。



新泰市北  
市北  
新泰市北  
新泰市北

## 肆、計畫目標

透過本更新單元之都市更新，改善更新單元窳陋之現況環境，協助開闢毗鄰基地之都市計畫公共設施，妥善處理地上物，提供安全寧適之居住環境，復甦都市機能、增進公共利益、促進都市土地有計畫之再開發利用。相關計畫目標如下：

### （一）配合政府都市發展政策，更新再造老舊社區

配合臺北市政府都市發展政策白皮書中，獎勵民間投資都市更新事業之重要政策，抑制都市逐漸老化現象，使低度使用之老舊社區再發展，以期注入新活力，並提升老舊社區周遭環境之整體競爭力。藉由帶頭示範作用，逐漸帶動周圍窳陋地區辦理都市更新。

### （二）改善公共安全、衛生及增進都市景觀

本更新單元內建築物多已老舊窳陋，且緊密相鄰而造成鄰棟間隔不足，巷道狹窄，有礙公共安全。低矮之窳陋建築，亦有礙都市觀瞻。藉由本更新事業之實施，可有效改善公共安全及衛生，並增進都市景觀的美化。

### （三）協助開闢都市計畫公共設施

本更新單元所包含東側未開闢之 6 米計畫道路，現為汀州路一段 340 巷 4 弄 25 號合法建物占用，未來實施本更新事業將協助開闢該道路，協調地上物使用人配合開闢，以提升基地及周遭地區整體環境品質，兼顧空間經濟性及適居性，促進土地整體有效利用。



廣東省  
圖書館  
藏



# 伍、現況分析

## 一、土地及合法建築物權屬

### (一)土地權屬

本更新單元內土地共有 113 筆，合計 5,230 m<sup>2</sup>，其中公有土地共 6 筆，公有持分面積 523 m<sup>2</sup>，佔全區面積之 10.00%，公有地主 2 人，分別為中華民國（管理者：財政部國有財產署）及臺北市（管理者：臺北市政府財政局）；私有土地共 107 筆，面積 4,707 m<sup>2</sup>，佔全區面積 90.00%，私有地主 86 人，土地所有權人數共 88 人。權屬清冊見表 5-1 更新單元土地權屬清冊(核定版)、表 5-1-1 更新單元土地權屬清冊(報核版)、土地權利證明文件見審查附件一。

表 5-1 更新單元土地權屬清冊(核定版)

序號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
1	26-1	12.00	1	中華民國/財政部國有財產署	1/1	12.00	—	—	—	—	—
2	28-1	9.00	3	太平洋建設股份有限公司	1/1	9.00	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	太平洋建設股份有限公司債務額比例全部	太平洋建設股份有限公司	—
3	30	41.00	1	陳幸茶	1/1	41.00	—	—	—	—	—
4	30-1	55.00	1	陳幸茶	1/1	55.00	—	—	—	—	—
5	32	52.00	1	黃秀聰	1/1	52.00	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	黃秀聰	黃秀聰	—
6	33	20.00	2	王明昌	1/2	10.00	—	—	—	—	—
		20.00	9	太平洋建設股份有限公司	1/2	10.00	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	太平洋建設股份有限公司債務額比例全部	太平洋建設股份有限公司	—

表 5-1 更新單元土地權屬清冊(核定版)

序號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
7	33-1	101.00	10	中華民國/財政部國有財產署	1/1	101.00	—	—	—	—	—
8	37	40.00	8	太平洋建設股份有限公司	1/1	40.00	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	太平洋建設股份有限公司債務額比例全部	太平洋建設股份有限公司	—
9	37-1	1.00	6	太平洋建設股份有限公司	1/1	1.00	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	太平洋建設股份有限公司債務額比例全部	太平洋建設股份有限公司	—
10	38	52.00	5	陳錦汶	1/1	52.00	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	陳錦汶債務額比例全部	陳錦汶	—
11	39	52.00	1	林星龍	1/1	52.00	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	林星龍	林星龍	—
							抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	特懋實業有限公司	林星龍	—
12	40	39.00	1	杜明光	1/1	39.00	—	—	—	—	—
13	43	41.00	2	楊澄清	1/1	41.00	—	—	—	—	—
14	44	52.00	3	黃耀燦	1/1	52.00	—	—	—	—	—
15	45	52.00	1	羅進光	1/1	52.00	—	—	—	—	—
16	46	40.00	1	張秀杏	1/1	40.00	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	張秀杏	張秀杏	—
17	49	41.00	1	洪政文	1/1	41.00	—	—	—	—	—
18	50	52.00	1	于全欣	8/52	8.00	—	—	—	—	—
		52.00	2	于冠文	6/52	6.00	—	—	—	—	—
		52.00	3	于冠武	6/52	6.00	—	—	—	—	—
		52.00	4	宋阿照	32/52	32.00	—	—	—	—	—
19	51	52.00	2	陳進來	1/1	52.00	—	—	—	—	—

表 5-1 更新單元土地權屬清冊(核定版)

序號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
20	52	41.00	2	藍美惠	1/1	41.00	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	藍美惠	藍美惠	-
21	55	43.00	3	何麗玉	1/1	43.00	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	何麗玉債務額比例全部	何麗玉	-
							最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	何麗玉債務額比例全部	何麗玉	-
22	56	53.00	1	羅綉枝	1/1	53.00	-	-	-	-	-
23	57	54.00	2	林煌清	1/1	54.00	-	-	-	-	-
24	58	53.00	1	游朝君	1/1	53.00	-	-	-	-	-
25	59	53.00	5	林惠真	1/1	53.00	-	-	-	-	-
26	60	53.00	2	胡順興	1/1	53.00	-	-	-	-	-
27	61	53.00	2	胡現忠	1/1	53.00	-	-	-	-	-
28	62	53.00	1	羅彩鳳	1/1	53.00	-	-	-	-	-
29	63	53.00	2	李君子	1/1	53.00	-	-	-	-	-
30	64	53.00	1	李德宏	1/1	53.00	-	-	-	-	-
31	65	53.00	5	蔡怡鳳	1/1	53.00	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	蔡怡鳳債務額比例全部	蔡怡鳳	-
32	66	47.00	2	林吉安	1/1	47.00	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	林吉安	林吉安	-
33	66-1	6.00	2	林吉安	1/1	6.00	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	林吉安	林吉安	-
34	67-1	14.00	2	林吉安	1/1	14.00	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	林吉安	林吉安	-
35	67-1	19.00	2	林吉安	1/1	19.00	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	林吉安	林吉安	-

表 5-1 更新單元土地權屬清冊(核定版)

序號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
36	68-1	33.00	1	葉雙妹	1/8	4.125	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	葉石金、葉謝梅妹	葉雙妹	-
		33.00	2	葉雙梅妹	1/8	4.125	-	-	-	-	-
		33.00	4	林德興	1/8	4.125	-	-	-	-	-
		33.00	5	黃葉秀梅	1/4	8.250	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	黃葉秀梅、黃愛瑛	黃葉秀梅	-
		33.00	6	潘則來	1/4	8.250	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	潘則來	潘則來	-
		33.00	7	譚明珠	1/8	4.125	-	-	-	-	-
37	69-1	26.00	2	陳健恭	1/1	26.00	-	-	-	-	-
38	83	102.00	2	王明昌	1/2	51.00	-	-	-	-	-
		102.00	9	太平洋建設股份有限公司	1/2	51.00	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	太平洋建設股份有限公司債務額比例全部	太平洋建設股份有限公司	-
39	83-1	101.00	10	中華民國/財政部國有財產署	1/1	101.00	-	-	-	-	-
40	83-3	1.00	10	中華民國/財政部國有財產署	1/1	1.00	-	-	-	-	-
41	83-4	86.00	10	中華民國/財政部國有財產署	1/1	86.00	-	-	-	-	-
42	84	107.00	2	王思綺	1/1	107.00	-	-	-	-	-
43	84-1	1.00	2	王思綺	1/1	1.00	-	-	-	-	-
44	85	19.00	2	劉武	1/1	19.00	-	-	-	-	-
45	85-1	92.00	2	劉武	1/1	92.00	-	-	-	-	-
46	86	56.00	1	戴楊艷妹	1/1	56.00	-	-	-	-	-
47	86-1	1.00	1	戴楊艷妹	1/1	1.00	-	-	-	-	-
48	87	53.00	1	柯徐來春	1/1	53.00	-	-	-	-	-
49	88	53.00	1	廖劉滿	1/1	53.00	-	-	-	-	-
50	89	53.00	1	李細妹	1/1	53.00	-	-	-	-	-
51	90	53.00	2	周瑞德	1/1	53.00	抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	周張綠麗、周瑞德	周張綠麗	-
52	91	53.00	1	鄭珠美	1/1	53.00	-	-	-	-	-
53	91-1	1.00	1	鄭珠美	1/1	1.00	-	-	-	-	-
54	92	55.00	3	蔡碧蓮	1/1	55.00	-	-	-	-	-

表 5-1 更新單元土地權屬清冊(核定版)

序號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
55	92-1	3.00	3	蔡碧蓮	1/1	3.00	—	—	—	—	—
56	93	53.00	2	劉瑞達	1/1	53.00	—	—	—	—	—
57	94	54.00	2	方美蓮	1/1	54.00	—	—	—	—	—
58	95	54.00	1	藍楊玉	1/2	27.00	—	—	—	—	—
		54.00	2	藍紹輝	12	27.00	—	—	—	—	—
59	95-1	4.00	1	藍楊玉	1/2	2.00	—	—	—	—	—
		4.00	2	藍紹輝	12	2.00	—	—	—	—	—
60	98	53.00	2	徐建勳	2/3	35.33	普通抵押權	胡琮淨	徐建勳債務額比例全部	徐建勳	(限制登記事項)依 100 年 7 月 25 日中正(一)字第 5770 號,預告登記請求權人:胡琮淨,內容:未辦妥所有權移轉登記予請求權人前不得移轉予他人,義務人:徐建勳,限制範圍:3 分之 1, 100 年 7 月 26 日登記。
		53.00	3	徐建雄	1/3	17.67	—	—	—	—	—
61	98-1	5.00	2	徐建勳	2/3	3.33	普通抵押權	胡琮淨	徐建勳債務額比例全部	徐建勳	(限制登記事項)依 100 年 7 月 25 日中正(一)字第 5770 號,預告登記請求權人:胡琮淨,內容:未辦妥所有權移轉登記予請求權人前不得移轉予他人,義務人:徐建勳,限制範圍:3 分之 1, 100 年 7 月 26 日登記。
		5.00	3	徐建雄	1/3	1.67	—	—	—	—	—
62	99	53.00	1	柯徐來春	1/1	53.00	—	—	—	—	—
63	100	53.00	1	柯徐來春	1/1	53.00	—	—	—	—	—
64	101	53.00	1	陳桂英	1/1	53.00	最高限額抵押權	陽信商業股份有限公司	宏震營造股份有限公司債務額比例全部	陳桂英	—

表 5-1 更新單元土地權屬清冊(核定版)

序號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
65	101-1	5.00	1	陳桂英	1/1	5.00	最高限額抵押權	陽信商業股份有限公司	宏震營造股份有限公司債務額比例全部	陳桂英	—
66	104	52.00	1	陳桂英	1/1	52.00	—	—	—	—	—
67	104-1	6.00	1	陳桂英	1/1	6.00	—	—	—	—	—
68	105	53.00	3	廖柏樺	1/1	53.00	—	—	—	—	—
69	106	54.00	3	葉明松	1/1	54.00	—	—	—	—	—
70	107	52.00	1	葉月嬌	1/1	52.00	—	—	—	—	—
71	107-1	6.00	1	葉月嬌	1/1	6.00	—	—	—	—	—
72	109-1	222.00	2	臺北市/臺北市政府財政局	1/1	222.00	—	—	—	—	—
73	113	54.00	6	丁慶怡	1/1	54.00	最高限額抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	丁慶怡債務額比例全部	丁慶怡	—
74	114	53.00	1	蔡金業	1/1	53.00	—	—	—	—	—
75	115	56.00	2	洪秋香	1/1	56.00	—	—	—	—	—
76	116	57.00	1	周黃璧蓉	1/1	57.00	—	—	—	—	—
77	116-1	5.00	1	周黃璧蓉	1/1	5.00	—	—	—	—	—
78	117	51.00	3	賴波民	1/1	51.00	—	—	—	—	—
79	117-1	7.00	3	賴波民	1/1	7.00	—	—	—	—	—
80	118	53.00	2	洪秋香	1/1	53.00	最高限額抵押權	新光人壽保險股份有限公司	洪秋香債務額比例全部	洪秋香	—
81	119	53.00	4	于冠群	1/1	53.00	最高限額抵押權	大台北商業銀行股份有限公司	于冠群債務額比例全部	于冠群	—
82	120	53.00	6	林景祥	1/1	53.00	—	—	—	—	—
83	125	52.00	7	太平洋建設股份有限公司	1/1	52.00	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	太平洋建設股份有限公司債務額比例全部	太平洋建設股份有限公司	—
84	126	53.00	1	高玉燕	1/1	53.00	抵押權	板信商業銀行股份有限公司	朱敏珍	高玉燕	—
85	127	53.00	1	徐月昭	1/1	53.00	—	—	—	—	—

表 5-1 更新單元土地權屬清冊(核定版)

序號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
86	128	50.00	1	黃清棠	1/1	50.00	-	-	-	-	-
87	128-1	7.00	1	黃清棠	1/1	7.00	-	-	-	-	-
88	138	50.00	3	曾柏雲	1/1	50.00	-	-	-	-	-
89	138-1	8.00	2	曾柏雲	1/1	8.00	-	-	-	-	-
90	139	50.00	1	周陳素芬	1/1	50.00	-	-	-	-	-
91	139-1	8.00	1	周陳素芬	1/1	8.00	-	-	-	-	-
92	140	50.00	1	莊秋鑾	1/1	50.00	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	連帶債務人：莊秋鑾、陳江	莊秋鑾	-
93	140-1	8.00	1	莊秋鑾	1/1	8.00	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	連帶債務人：莊秋鑾、陳江	莊秋鑾	-
94	141	75.00	2	周滄賢	1/1	75.00	普通抵押權	太平洋建設股份有限公司	周滄賢債務額比例全部	周滄賢	-
95	141-1	9.00	2	周滄賢	1/1	9.00	普通抵押權	太平洋建設股份有限公司	周滄賢債務額比例全部	周滄賢	-
96	150	82.00	6	太平洋建設股份有限公司	1/2	41.00	-	-	-	-	-
		82.00	5	張美雲	1/2	41.00	-	-	-	-	-
97	151	53.00	2	許益宏	1/3	17.67	-	-	-	-	-
		53.00	3	許志宏	1/3	17.67	-	-	-	-	-
		53.00	4	許松山	1/3	17.67	-	-	-	-	-
98	152	53.00	3	游麗雲	1/1	53.00	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	游麗雲	游麗雲	-
99	153	53.00	2	徐月昭	1/1	53.00	-	-	-	-	-
100	154	53.00	1	徐月昭	1/1	53.00	-	-	-	-	-
101	155	53.00	3	謝慧鳳	1/1	53.00	-	-	-	-	-
102	156	53.00	1	廖游巧雲	1/1	53.00	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	李慶金連帶債務額比例全部	廖游巧雲	-
103	157	53.00	2	陳金宏	1/1	53.00	-	-	-	-	-

表 5-1 更新單元土地權屬清冊(核定版)

序號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
104	158	53.00	6	太平洋建設股份有限公司	1/1	53.00	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	太平洋建設股份有限公司債務額比例全部	太平洋建設股份有限公司	-
105	159	53.00	2	謝水永	1/1	53.00	抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	謝水永	謝水永	-
106	160	81.00	1	宋阿照	1/1	81.00	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	于冠群	宋阿照	-
107	166	76.00	1	張李素月	1/1	76.00	-	-	-	-	-
108	167	52.00	3	陳美珠	1/1	52.00	-	-	-	-	-
109	168	52.00	2	杜杖成	1/1	52.00	-	-	-	-	-
110	169	52.00	2	林鴻潮	1/1	52.00	-	-	-	-	-
111	170	52.00	4	劉盈青	1/1	52.00	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	劉盈青	劉盈青	-
112	171	53.00	2	鐘文婕	1/1	53.00	-	-	-	-	-
113	172	52.00	2	林秀英	1/1	52.00	-	-	-	-	-
合計		5,230.00	-	共 88 人	-	5,230.00	-	-	-	-	-

備註 1：依 102 年 7 月 26 日核定時土地登記簿本內容登載。

備註 2：所有權部之持分面積為無理數部分，則以四捨五入方式取自小數點後兩位，而持分面積合計數額仍以標示部之面積合計數額為準。

表 5-1-1 更新單元土地權屬清冊(報核版)

序號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
1	26-1	12.00	1	中華民國/財政部國有財產局	1/1	12.00	-	-	-	-	-
2	28-1	9.00	2	謝東庸	1/1	9.00	-	-	-	-	-
3	30	41.00	1	陳幸茶	1/1	41.00	-	-	-	-	-
4	30-1	55.00	1	陳幸茶	1/1	55.00	-	-	-	-	-
5	32	52.00	1	黃秀聰	1/1	52.00	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	黃秀聰	黃秀聰	-

表 5-1-1 更新單元土地權屬清冊(報核版)

序號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
6	33	20.00	2	王明昌	1/2	10.00	—	—	—	—	—
			8	中華民國/財政部國有財產局	1/2	10.00	—	—	—	—	—
7	33-1	101.00	10	中華民國/財政部國有財產局	1/1	101.00	—	—	—	—	—
8	37	40.00	7	謝宗庭	1/1	40.00	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	謝宗庭	謝宗庭	—
9	37-1	1.00	5	謝宗庭	1/1	1.00	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	謝宗庭	謝宗庭	—
10	38	52.00	5	陳錦汶	1/1	52.00	—	—	—	—	—
11	39	52.00	1	林星龍	1/1	52.00	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	林星龍	林星龍	—
							抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	特懋實業有限公司	林星龍	—
12	40	39.00	1	杜明光	1/1	39.00	—	—	—	—	—
13	43	41.00	2	楊澄清	1/1	41.00	—	—	—	—	—
14	44	52.00	3	黃耀燦	1/1	52.00	—	—	—	—	—
15	45	52.00	1	羅進光	1/1	52.00	—	—	—	—	—
16	46	40.00	1	張秀杏	1/1	40.00	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	張秀杏	張秀杏	—
17	49	41.00	1	洪政文	1/1	41.00	—	—	—	—	—
18	50	52.00	1	于全欣	1/1	52.00	抵押權	大台北商業銀行股份有限公司	于冠武	于全欣	—
19	51	52.00	2	陳進來	1/1	52.00	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	陳進來	陳進來	—
20	52	41.00	2	藍美惠	1/1	41.00	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	藍美惠	藍美惠	—
21	55	43.00	3	何麗玉	1/1	43.00	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	何麗玉債務額比例全部	何麗玉	—
22	56	53.00	1	羅綉枝	1/1	53.00	—	—	—	—	—
23	57	54.00	2	林煌清	1/1	54.00	—	—	—	—	—
24	58	53.00	1	游朝君	1/1	53.00	—	—	—	—	—
25	59	53.00	4	林錫昌	1/1	53.00	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	林錫昌	林錫昌	—

表 5-1-1 更新單元土地權屬清冊(報核版)

序號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
							抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	林錫昌	林錫昌	—
26	60	53.00	2	胡順典	1/1	53.00	—	—	—	—	—
27	61	53.00	2	胡現忠	1/1	53.00	—	—	—	—	—
28	62	53.00	1	羅彩鳳	1/1	53.00	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	羅彩鳳	羅彩鳳	—
29	63	53.00	2	李君平	1/1	53.00	—	—	—	—	—
30	64	53.00	1	李德宏	1/1	53.00	—	—	—	—	—
31	65	53.00	4	蕭燕琴	1/1	53.00	—	—	—	—	—
32	66	47.00	2	林吉安	1/1	47.00	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	林吉安	林吉安	—
33	66-1	6.00	2	林吉安	1/1	6.00	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	林吉安	林吉安	—
34	67	14.00	2	林吉安	1/1	14.00	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	林吉安	林吉安	—
35	67-1	19.00	2	林吉安	1/1	19.00	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	林吉安	林吉安	—
36	68-1	33.00	1	葉雙妹	1/8	4.13	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	葉石金、葉樹梅妹	葉雙妹	—
			2	葉雙梅妹	1/8	4.13	—	—	—	—	—
			4	林德興	1/8	4.13	—	—	—	—	—
			5	黃葉秀梅	1/4	8.25	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	黃葉秀梅、黃愛瑋	黃葉秀梅	—
			6	潘則來	1/4	8.25	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	潘則來	潘則來	—
			7	譚明珠	1/8	4.13	—	—	—	—	—
			8	陳健慈	1/8	4.13	—	—	—	—	—
37	69-1	26.00	2	王明昌	1/2	51.00	—	—	—	—	
38	83	102.00	8	中華民國/財政部國有財產局	1/2	51.00	—	—	—	—	
39	83-1	101.00	10	中華民國/財政部國有財產局	1/1	101.00	—	—	—	—	
40	83-3	1.00	10	中華民國/財政部國有財產局	1/1	1.00	—	—	—	—	
41	83-4	86.00	10	中華民國/財政部國有財產局	1/1	86.00	—	—	—	—	
42	84	107.00	2	王思綺	1/1	107.00	—	—	—	—	
43	84-1	1.00	2	王思綺	1/1	1.00	—	—	—	—	

表 5-1-1 更新單元土地權屬清冊(報核版)

序號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
44	85	19.00	2	劉武	1/1	19.00	—	—	—	—	—
45	85-1	92.00	2	劉武	1/1	92.00	—	—	—	—	—
46	86	56.00	1	戴楊麗妹	1/1	56.00	—	—	—	—	—
47	86-1	1.00	1	戴楊麗妹	1/1	1.00	—	—	—	—	—
48	87	53.00	1	柯徐來春	1/1	53.00	—	—	—	—	—
49	88	53.00	1	廖劉滿	1/1	53.00	—	—	—	—	—
50	89	53.00	1	李細妹	1/1	53.00	—	—	—	—	—
51	90	53.00	2	周瑞德	1/1	53.00	抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	周張綠麗、周瑞德	周張綠麗	—
52	91	53.00	1	鄭珠美	1/1	53.00	—	—	—	—	—
53	91-1	1.00	1	鄭珠美	1/1	1.00	—	—	—	—	—
54	92	55.00	3	蔡碧蓮	1/1	55.00	—	—	—	—	—
55	92-1	3.00	3	蔡碧蓮	1/1	3.00	—	—	—	—	—
56	93	53.00	2	劉瑞連	1/1	53.00	—	—	—	—	—
57	94	54.00	1	游珠	1/1	54.00	—	—	—	—	—
58	95	54.00	1	藍楊玉	1/2	27.00	—	—	—	—	—
			2	藍紹焯	1/2	27.00	—	—	—	—	—
59	95-1	4.00	1	藍楊玉	1/2	2.00	—	—	—	—	—
			2	藍紹焯	1/2	2.00	—	—	—	—	—
60	98	53.00	2	徐建勳	1/3	17.67	—	—	—	—	—
			3	徐建雄	1/3	17.67	—	—	—	—	—
			4	徐夢微	1/3	17.67	—	—	—	—	—
61	98-1	5.00	2	徐建勳	1/3	1.67	—	—	—	—	—
			3	徐建雄	1/3	1.67	—	—	—	—	—
			4	徐夢微	1/3	1.67	—	—	—	—	—
62	99	53.00	1	柯徐來春	1/1	53.00	—	—	—	—	
63	100	53.00	1	柯徐來春	1/1	53.00	—	—	—	—	
64	101	53.00	1	陳桂英	1/1	53.00	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	宏震營造事業股份有限公司債務額比例全部	陳桂英	—
65	101-1	5.00	1	陳桂英	1/1	5.00	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	宏震營造事業股份有限公司債務額比例全部	陳桂英	—

表 5-1-1 更新單元土地權屬清冊(報核版)

序號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
66	104	52.00	1	陳桂英	1/1	52.00	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳桂英債務額比例全部	陳桂英	—
67	104-1	6.00	1	陳桂英	1/1	6.00	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳桂英債務額比例全部	陳桂英	—
68	105	53.00	2	廖健亨	1/1	53.00	—	—	—	—	—
69	106	54.00	3	葉明松	1/1	54.00	—	—	—	—	—
70	107	52.00	1	葉月嬌	1/1	52.00	—	—	—	—	—
71	107-1	6.00	1	葉月嬌	1/1	6.00	—	—	—	—	—
72	109-1	222.00	2	臺北市/臺北市 政府財政局	1/1	222.00	—	—	—	—	—
73	113	54.00	6	丁慶怡	1/1	54.00	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	丁慶怡	丁慶怡	—
							最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	丁慶怡債務額比例全部	丁慶怡	—
74	114	53.00	1	蔡金業	1/1	53.00	—	—	—	—	
75	115	56.00	2	洪秋香	1/1	56.00	—	—	—	—	—
76	116	57.00	1	周黃璧蓉	1/1	57.00	—	—	—	—	—
77	116-1	5.00	1	周黃璧蓉	1/1	5.00	—	—	—	—	—
78	117	51.00	3	賴浚民	1/1	51.00	—	—	—	—	—
79	117-1	7.00	3	賴浚民	1/1	7.00	—	—	—	—	—
80	118	53.00	2	洪秋香	1/1	53.00	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	洪秋香債務額比例全部	洪秋香	—
81	119	53.00	4	于冠群	1/1	53.00	抵押權	合作金庫銀行股份有限公司	于冠群	于冠群	—
82	120	53.00	6	林景祥	1/1	53.00	—	—	—	—	—
83	125	52.00	7	太平洋建設股份有限公司	1/1	52.00	—	—	—	—	—
84	126	53.00	1	高玉燕	1/1	53.00	抵押權	板信商業銀行股份有限公司	未敏珍	高玉燕	—
85	127	53.00	1	徐月昭	1/1	53.00	—	—	—	—	—
86	128	50.00	1	黃清棠	1/1	50.00	—	—	—	—	—
87	128-1	7.00	1	黃清棠	1/1	7.00	—	—	—	—	—
88	138	50.00	3	曾柏雲	1/1	50.00	—	—	—	—	—
89	138-1	8.00	2	曾柏雲	1/1	8.00	—	—	—	—	—

表 5-1-1 更新單元土地權屬清冊(報核版)

序號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
90	139	50.00	1	周陳素芬	1/1	50.00	-	-	-	-	-
91	139-1	8.00	1	周陳素芬	1/1	8.00	-	-	-	-	-
92	140	50.00	1	莊秋鑾	1/1	50.00	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	連帶債務人：莊秋鑾、陳江	莊秋鑾	-
93	140-1	8.00	1	莊秋鑾	1/1	8.00	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	連帶債務人：莊秋鑾、陳江	莊秋鑾	-
94	141	75.00	2	周滄賢	1/1	75.00	普通抵押權	太平洋建設股份有限公司	周滄賢債務額比例全部	周滄賢	-
95	141-1	9.00	2	周滄賢	1/1	9.00	普通抵押權	太平洋建設股份有限公司	周滄賢債務額比例全部	周滄賢	-
96	150	82.00	4	黃麗華	1/2	41.00	-	-	-	-	-
			5	張美雲	1/2	41.00	-	-	-	-	-
97	151	53.00	1	許不	1/1	53.00	-	-	-	-	-
98	152	53.00	3	游麗雲	1/1	53.00	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	游麗雲	游麗雲	-
99	153	53.00	2	徐月昭	1/1	53.00	-	-	-	-	-
100	154	53.00	1	徐月昭	1/1	53.00	-	-	-	-	-
101	155	53.00	3	謝慧鳳	1/1	53.00	-	-	-	-	-
102	156	53.00	1	廖游巧雲	1/1	53.00	-	-	-	-	-
103	157	53.00	2	陳金宏	1/1	53.00	-	-	-	-	-
104	158	53.00	4	張振興	1/1	53.00	-	-	-	-	-
105	159	53.00	2	謝水永	1/1	53.00	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	謝水永	謝水永	-
106	160	81.00	1	宋阿照	1/1	81.00	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	于冠群	宋阿照	-
107	166	76.00	1	張李素月	1/1	76.00	-	-	-	-	-
108	167	52.00	3	陳美珠	1/1	52.00	-	-	-	-	-
109	168	52.00	2	杜杖成	1/1	52.00	-	-	-	-	-
110	169	52.00	2	林鴻潮	1/1	52.00	-	-	-	-	-
111	170	52.00	4	劉盈青	1/1	52.00	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	劉盈青	劉盈青	-

表 5-1-1 更新單元土地權屬清冊(報核版)

序號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
112	171	53.00	2	鍾文燒	1/1	53.00	-	-	-	-	-
113	172	52.00	2	林秀英	1/1	52.00	-	-	-	-	-
合計		5,230.00	-	共 89 人	-	5,230.00	-	-	-	-	-

備註 1：依 99 年 3 月 22 日報核時土地登記謄本內容登載。

備註 2：所有權部之持分面積為無理數部分，則以四捨五入方式取自小數點後兩位，而持分面積合計數額仍以標示部之面積合計數額為準。

(二)合法建築物權屬

更新單元範圍內有 81 筆建號皆為私有，所有權人數為 78 人，建物總面積共計 5,816.60 m<sup>2</sup>。詳表 5-2 更新單元內合法建築物權屬清冊(核定版)、表 5-2-1 更新單元內合法建築物權屬清冊(報核版)、建物權利證明文件見審查附件一。

表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊(核定版)

編號	標示部			所有權部				他項權利部				備註	
	建號	建物門牌	面積 (m <sup>2</sup> )	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例		設定義務人
1	48	汀州路一段 340 巷 6 弄 14 號	69.97	91	1	鄭珠美	1/1	69.97	-	-	-	-	-
2	49	汀州路一段 340 巷 6 弄 12 號	69.97	92	3	蔡碧蓮	1/1	69.97	-	-	-	-	-
3	50	汀州路一段 340 巷 6 弄 10 號	69.97	95	1	藍楊玉	1/2	34.985	-	-	-	-	-
					2	藍紹輝	1/2	34.985	-	-	-	-	-
4	51	汀州路一段 340 巷 6 弄 8 號	69.97	98	2	徐建勳	2/3	46.65	普通抵押權	胡琮淨	徐建勳債務額比例全部	徐建勳	(限制登記事項)依 100 年 7 月 25 日中正(一)字第 5770 號-預台登記請求權人：胡琮淨，內容：未辦妥所有權移轉登記手續前不得移轉予他人，義務人：徐建勳。限制範圍：3 分之 1，100 年 7 月 25 日登記。

表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊(核定版)

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌	面積(m <sup>2</sup> )	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
					3	徐建雄	1/3	23.32	-	-	-	-	
5	52	汀州路一段340巷6弄6號	69.97	101	1	陳桂英	1/1	69.97	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	全部	陳桂英	-
6	53	汀州路一段340巷6弄4號	69.97	104	1	陳桂英	1/1	69.97	二	二	二	二	-
7	54	汀州路一段340巷6弄2號	69.97	107	1	葉月嬌	1/1	69.97	-	-	-	-	-
8	55	汀州路一段340巷5弄2號	69.97	116	1	周貴璧蓉	1/1	69.97	-	-	-	-	-
9	56	汀州路一段340巷5弄4號	69.97	117	2	賴浚民	1/1	69.97	-	-	-	-	-
10	57	汀州路一段340巷5弄6號	69.97	128	1	黃清棠	1/1	69.97	-	-	-	-	-
11	58	汀州路一段340巷3弄16號	73.75	159	1	謝水永	1/1	73.75	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	謝水永	謝水永	-
12	61	汀州路一段340巷2弄13號	73.75	38	5	陳錦汶	1/1	73.75	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	陳錦汶債務額比例全部	陳錦汶	-
13	64	汀州路一段340巷3弄5號	70.52	127	1	徐月昭	1/1	70.52	-	-	-	-	-
14	65	汀州路一段340巷1弄1號	76.90	113	6	丁慶怡	1/1	76.90	最高限額抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	丁慶怡債務額比例全部	丁慶怡	-
15	69	汀州路一段340巷1弄11號	73.28	170	4	劉盈青	1/1	73.28	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	劉盈青	劉盈青	-

表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊(核定版)

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌	面積(m <sup>2</sup> )	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
16	70	汀州路一段340巷3弄12號	73.28	157	1	陳林銀	1/1	73.28	-	-	-	-	-
17	72	汀州路一段340巷3弄7號	71.30	154	1	徐月昭	1/1	71.30	-	-	-	-	-
18	73	汀州路一段340巷1弄17號	72.63	167	3	陳美珠	1/1	72.63	-	-	-	-	-
19	74	汀州路一段340巷2弄3號	72.63	51	2	陳進來	1/1	72.63	二	二	二	二	-
20	75	汀州路一段340巷1弄19號	72.63	166	1	張丰素月	1/1	72.63	-	-	-	-	-
21	76	汀州路一段340巷4弄3號	71.31	105	3	廖柏棧	1/1	71.31	-	-	-	-	-
22	77	汀州路一段348號	71.63	46	1	張秀吉	1/1	71.63	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	張秀吉	張秀吉	-
23	79	汀州路一段340巷4弄10號	72.18	61	2	胡現忠	1/1	72.18	-	-	-	-	-
24	80	汀州路一段340巷4弄6號	72.18	59	5	林惠鳳	1/1	72.18	二	二	二	二	-
25	81	汀州路一段340巷4弄18號	72.17	65	5	蔡怡鳳	1/1	72.17	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	蔡怡鳳債務額比例全部	蔡怡鳳	-
26	82	汀州路一段340巷4弄1號	71.31	106	1	葉明松	1/1	71.31	-	-	-	-	-
27	84	汀州路一段340巷3弄14號	72.17	158	6	太平洋建設股份有限公司	1/1	72.17	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	太平洋建設股份有限公司債務額比例全部	太平洋建設股份有限公司	-
28	85	泉州街20巷18弄60號	71.31	99	1	柯徐來春	1/1	71.31	-	-	-	-	現況門牌為汀州路一段340巷4弄7號



表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊(核定版)

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌	面積(m <sup>2</sup> )	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
29	87	汀州路一段340巷2弄11號	74.84	39	1	林星龍	1/1	74.84	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	林星龍	林星龍	-
									抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	特戀實業有限公司	林星龍	-
30	88	汀州路一段340巷3弄13號	71.31	151	2	許益宏	1/3	23.77	-	-	-	-	-
					3	許志宏	1/3	23.77	-	-	-	-	-
					4	許松山	1/3	23.77	-	-	-	-	-
31	89	汀州路一段340巷4弄15號	71.31	89	1	李細妹	1/1	71.31	-	-	-	-	
32	90	汀州路一段340巷3弄2號	72.17	114	1	蔡金業	1/1	72.17	-	-	-	-	
33	91	汀州路一段340巷3弄4號	72.17	119	4	于冠群	1/1	72.17	最高限額抵押權	大台北商業銀行股份有限公司	于冠群 債務額比例全部	于冠群	-
34	92	汀州路一段340巷3弄9號	71.63	153	2	徐月昭	1/1	71.63	-	-	-	-	-
35	93	汀州路一段344號	65.74	52	2	藍美惠	1/1	65.74	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	藍美惠	藍美惠	-
36	94	泉州街20巷18弄22號	72.63	45	1	羅進光	1/1	72.63	-	-	-	-	現況門牌為汀州路一段340巷2弄7號
37	95	汀州路一段340巷4弄13號	71.31	90	2	周瑞德	1/1	71.31	抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	周張綠麗、周瑞德	周張綠麗	-
38	96	汀州路一段346號	71.63	49	1	洪政文	1/1	71.63	-	-	-	-	-
39	97	汀州路一段340巷4弄11號	71.31	93	2	劉瑞運	1/1	71.31	-	-	-	-	-
40	98	汀州路一段340巷2弄17號	72.63	30	1	陳李茶	1/1	72.63	-	-	-	-	-

表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊(核定版)

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌	面積(m <sup>2</sup> )	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
41	99	汀州路一段354號	71.63	37	8	太平洋建設股份有限公司	1/1	71.63	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	太平洋建設股份有限公司 債務額比例全部	太平洋建設股份有限公司	-
42	100	汀州路一段340巷3弄15號	44.67	150	4	太平洋建設股份有限公司	1/1	44.67	-	-	-	-	-
43	101	汀州路一段340巷4弄5號	71.31	100	1	柯倫來春	1/1	71.31	-	-	-	-	-
44	102	汀州路一段340巷4弄21號	71.31	86	1	戴楊艷妹	1/1	71.31	-	-	-	-	-
45	103	汀州路一段342號	71.63	55	3	何麗玉	1/1	71.63	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	何麗玉 債務額比例全部	何麗玉	-
									最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	何麗玉 債務額比例全部	何麗玉	-
46	104	汀州路一段340巷4弄4號	72.63	58	1	游朝君	1/1	72.63	-	-	-	-	-
47	105	汀州路一段340巷4弄17號	71.31	88	1	廖劉滿	1/1	71.31	-	-	-	-	-
48	106	汀州路一段340巷4弄20號	73.28	66	2	林吉安	1/1	73.28	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	林吉安	林吉安	-
49	107	汀州路一段340巷3弄3號	71.62	118	2	洪秋香	1/1	71.62	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	洪秋香 債務額比例全部	洪秋香	-
50	108	汀州路一段340巷3弄1號	76.40	115	2	洪秋香	1/1	76.40	-	-	-	-	-
51	111	汀州路一段340巷1弄3號	76.20	120	6	林景祥	1/1	76.20	-	-	-	-	-

表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊(核定版)

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌	面積 (m <sup>2</sup> )	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
52	112	汀州路一段340巷3弄11號	71.41	152	3	游麗雲	1/1	71.41	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	游麗雲	游麗雲	-
53	113	汀州路一段340巷1弄7號	73.18	172	2	林秀英	1/1	73.18	-	-	-	-	-
54	115	汀州路一段340巷1弄15號	73.18	168	2	杜杖威	1/1	73.18	-	-	-	-	-
55	118	汀州路一段340巷2弄1號	75.76	56	1	羅綉枝	1/1	75.76	-	-	-	-	-
56	119	汀州路一段340巷2弄5號	72.63	50	1	于全欣	1/8	9.079	-	-	-	-	-
					2	于冠文	2/8	18.158	-	-	-	-	-
					3	于冠武	2/8	18.158	-	-	-	-	-
					4	宋阿照	3/8	27.236	-	-	-	-	-
57	120	汀州路一段340巷1弄5號	72.63	125	7	太平洋建設股份有限公司	1/1	72.63	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	太平洋建設股份有限公司	太平洋建設股份有限公司	-
58	121	汀州路一段350號	71.63	43	2	楊邊清	1/1	71.63	-	-	-	-	-
59	122	汀州路一段340巷3弄18號	85.13	160	1	宋阿照	1/1	85.13	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	于冠群	宋阿照	-
60	123	汀州路一段340巷4弄14號	72.63	63	2	李君平	1/1	72.63	-	-	-	-	-
61	124	汀州路一段340巷4弄12號	73.63	62	1	羅彩鳳	1/1	73.63	-	-	-	-	-
62	125	汀州路一段340巷4弄19號	71.31	87	1	柯徐來春	1/1	71.31	-	-	-	-	-
63	126	汀州路一段340巷4弄16號	73.82	64	1	李德宏	1/1	73.82	-	-	-	-	-

表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊(核定版)

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌	面積 (m <sup>2</sup> )	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
64	127	汀州路一段352號	71.63	40、41	1	杜明光	1/1	71.63	-	-	-	-	-
65	128	汀州路一段340巷1弄13號	72.63	169	2	林鴻淵	1/1	72.63	-	-	-	-	-
66	129	汀州路一段340巷2弄15號	72.63	32	1	黃秀聰	1/1	72.63	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	黃秀聰	黃秀聰	-
67	131	汀州路一段340巷4弄8號	72.18	60	2	胡順興	1/1	72.18	-	-	-	-	-
68	132	汀州路一段340巷4弄9號	71.31	94	2	方美娜	1/1	71.31	-	-	-	-	-
69	134	汀州路一段340巷3弄10號	72.72	156	1	廖游巧雲	1/1	72.72	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	李學金	廖游巧雲	-
70	135	汀州路一段340巷1弄9號	75.16	171	2	鍾文斌	1/1	75.16	-	-	-	-	-
71	136	汀州路一段340巷5弄10號	69.52	139	1	周陳素芬	1/1	69.52	-	-	-	-	-
72	137	汀州路一段340巷5弄8號	64.46	138	3	曾柏雲	1/1	64.46	-	-	-	-	-
73	141	汀州路一段340巷3弄8號	72.35	155	3	謝慧鳳	1/1	72.35	-	-	-	-	-
74	142	汀州路一段340巷3弄6號	71.76	126	1	高玉燕	1/1	71.76	抵押權	板信商業銀行股份有限公司	朱敏珍	高玉燕	-
75	143	汀州路一段340巷4弄23號	41.69	84	2	王思綺	1/1	41.69	-	-	-	-	-
76	157	汀州路一段340巷4弄25號	66.20	85、85-1、85-2	2	劉武	1/1	66.20	-	-	-	-	-
77	180	汀州路一段340巷2弄9號	73.36	44	2	黃耀燦	1/1	73.36	-	-	-	-	-

表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊(核定版)

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌	面積 (m <sup>2</sup> )	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
78	214	汀州路一段 340 巷 5 弄 14 號	135.28	141	2	周治賢	1/1	135.28	普通抵押權	太平洋建設股份有限公司	周治賢債務額比例全部	周治賢	-
79	219	汀州路一段 340 巷 5 弄 12 號	78.19	140	1	莊秋鑾	1/1	78.19	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	連帶債務人：莊秋鑾、陳江	莊秋鑾	-
80	259	汀州路一段 340 巷 4 弄 2 號	76.01	57	2	林煌清	1/1	76.01	-	-	-	-	-
81	492	汀州路一段 340 巷 3 弄 15 號 2 樓	37.28	150	2	張美雲	1/1	37.28	-	-	-	-	-
合計			5,816.60	-	-	共 78 人	-	5,816.60	-	-	-	-	-

備註 1：依 102 年 7 月 26 日核定時建物登記謄本內容登載。

備註 2：「面積」為建物登記謄本上登載之「總面積」與「附屬建物面積」之合計。

備註 3：所有權部之持分面積為無理數部分，則以四捨五入方式取自小數點後兩位，而持分面積合計數額仍以標示部之面積合計數額為準。

表 5-2-1 更新單元內合法建築物權屬清冊(報核版)

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌	面積 (m <sup>2</sup> )	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
5	52	汀州路一段 340 巷 6 弄 6 號	69.97	101	1	陳桂英	1/1	69.97	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	忠震營造股份有限公司債務額比例全部	陳桂英	-
6	53	汀州路一段 340 巷 6 弄 4 號	69.97	104	1	陳桂英	1/1	69.97	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳桂英債務額比例全部	陳桂英	-
7	54	汀州路一段 340 巷 6 弄 2 號	69.97	107	1	葉月嬌	1/1	69.97	-	-	-	-	-
8	55	汀州路一段 340 巷 5 弄 2 號	69.97	116	1	周黃璧華	1/1	69.97	-	-	-	-	-
9	56	汀州路 248 巷 5 弄 4 號	69.97	117	2	賴波民	1/1	69.97	-	-	-	-	現況門牌為汀州路一段 340 巷 5 弄 4 號
10	57	汀州路一段 340 巷 5 弄 6 號	69.97	128	1	黃清棠	1/1	69.97	-	-	-	-	-
11	58	汀州路 248 巷 3 弄 16 號	73.75	159	1	謝水永	1/1	73.75	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	謝水永	謝水永	現況門牌為汀州路一段 340 巷 3 弄 16 號
12	61	汀州路一段 340 巷 2 弄 13 號	73.75	38	5	陳錦汶	1/1	73.75	-	-	-	-	-
13	64	汀州路 248 巷 3 弄 5 號	70.52	127	1	徐月昭	1/1	70.52	-	-	-	-	現況門牌為汀州路一段 340 巷 3 弄 5 號
14	65	汀州路一段 340 巷 1 弄 1 號	76.90	113	6	丁慶怡	1/1	76.90	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	丁慶怡	丁慶怡	-
									最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	丁慶怡債務額比例全部	丁慶怡	-

表 5-2-1 更新單元內合法建築物權屬清冊(報核版)

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌	面積 (m <sup>2</sup> )	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
1	48	泉州街 20 巷 44 弄 88 號	69.97	91	1	鄭珠美	1/1	69.97	-	-	-	-	現況門牌為汀州路一段 340 巷 6 弄 14 號
2	49	汀州路一段 340 巷 6 弄 12 號	69.97	92	3	蔡碧蓮	1/1	69.97	-	-	-	-	-
3	50	汀州路一段 340 巷 6 弄 10 號	69.97	95	1	藍楊玉	1/2	34.99	-	-	-	-	-
					2	藍紹輝	1/2	34.99	-	-	-	-	-
4	51	汀州路一段 340 巷 6 弄 8 號	69.97	98	2	徐建勳	1/3	23.32	-	-	-	-	-
					3	徐建峰	1/3	23.32	-	-	-	-	-
					4	徐夢薇	1/3	23.32	-	-	-	-	-

表 5-2-1 更新單元內合法建築物權屬清冊(報核版)

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌	面積(m <sup>2</sup> )	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
15	69	汀州路一段340巷1弄11號	73.28	170	4	劉盈青	1/1	73.28	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	劉盈青	劉盈青	-
16	70	汀州路248巷3弄12號	73.28	157	1	陳林銀	1/1	73.28	-	-	-	-	現況門牌為汀州路一段340巷3弄12號
17	72	汀州路248巷3弄7號	71.30	154	1	徐月昭	1/1	71.30	-	-	-	-	現況門牌為汀州路一段340巷3弄7號
18	73	汀州路248巷1弄17號	72.63	167	3	陳美珠	1/1	72.63	-	-	-	-	現況門牌為汀州路一段340巷1弄17號
19	74	汀州路248巷2弄3號	72.63	51	2	陳進來	1/1	72.63	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	陳進來	陳進來	現況門牌為汀州路一段340巷2弄3號
20	75	泉州街20巷44弄41號	72.63	166	1	張李素月	1/1	72.63	-	-	-	-	現況門牌為汀州路一段340巷1弄19號
21	76	汀州路一段340巷4弄3號	71.31	105	2	廖健亨	1/1	71.31	-	-	-	-	-
22	77	汀州路一段348號	71.63	46	1	張秀杏	1/1	71.63	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	張秀杏	張秀杏	-
23	79	汀州路248巷4弄10號	72.18	61	2	胡現忠	1/1	72.18	-	-	-	-	現況門牌為汀州路一段340巷4弄10號
24	80	汀州路一段340巷4弄6號	72.18	59	4	林錫昌	1/1	72.18	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	林錫昌	林錫昌	-
									抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	林錫昌	林錫昌	-
25	81	汀州路一段340巷4弄18號	72.17	65	4	蕭燕琴	1/1	72.17	-	-	-	-	-

表 5-2-1 更新單元內合法建築物權屬清冊(報核版)

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌	面積(m <sup>2</sup> )	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
26	82	汀州路248巷4弄1號	71.31	106	1	葉明松	1/1	71.31	-	-	-	-	現況門牌為汀州路一段340巷4弄1號
27	84	汀州路248巷3弄14號	72.17	158	4	張振興	1/1	72.17	-	-	-	-	現況門牌為汀州路一段340巷3弄14號
28	85	泉州街20巷18弄60號	71.31	99	1	柯徐來春	1/1	71.31	-	-	-	-	現況門牌為汀州路一段340巷4弄7號
29	87	汀州路一段340巷2弄11號	74.84	39	1	林星龍	1/1	74.84	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	林星龍	林星龍	-
									抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	林星龍	林星龍	-
30	88	泉州街20巷44弄73號	71.31	151	1	許不	1/1	71.31	-	-	-	-	現況門牌為汀州路一段340巷3弄13號
31	89	汀州路一段340巷4弄15號	71.31	89	1	李細妹	1/1	71.31	-	-	-	-	-
32	90	汀州路248巷3弄2號	72.17	114	1	蔡金乘	1/1	72.17	-	-	-	-	現況門牌為汀州路一段340巷3弄2號
33	91	汀州路一段340巷3弄4號	72.17	119	4	于冠群	1/1	72.17	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	于冠群	于冠群	-
34	92	汀州路248巷3弄9號	71.63	153	2	徐月昭	1/1	71.63	-	-	-	-	現況門牌為汀州路一段340巷3弄9號
35	93	汀州路一段344號	65.74	52	2	藍美惠	1/1	65.74	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	藍美惠	藍美惠	-
36	94	泉州街20巷18弄22號	72.63	45	1	羅進光	1/1	72.63	-	-	-	-	現況門牌為汀州路一段340巷2弄7號

表 5-2-1 更新單元內合法建築物權屬清冊(報核版)

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌	面積(m <sup>2</sup> )	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
37	95	汀州路一段340巷4弄13號	71.31	90	2	周瑞德	1/1	71.31	抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	周張綠、周瑞德	周張綠	-
38	96	汀州路一段346號	71.63	49	1	洪政文	1/1	71.63	-	-	-	-	-
39	97	汀州路248巷4弄11號	71.31	93	2	劉瑞達	1/1	71.31	-	-	-	-	現況門牌為汀州路一段340巷4弄11號
40	98	汀州路248巷2弄17號	72.63	30	1	陳幸茶	1/1	72.63	-	-	-	-	現況門牌為汀州路一段340巷2弄17號
41	99	汀州路一段354號	71.63	37	7	謝宗庭	1/1	71.63	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	謝宗庭	謝宗庭	-
42	100	汀州路一段340巷3弄15號	44.67	150	3	黃麗華	1/1	44.67	-	-	-	-	-
43	101	泉州街20巷44弄58號	71.31	100	1	柯徐來春	1/1	71.31	-	-	-	-	現況門牌為汀州路一段340巷4弄5號
44	102	汀州路一段340巷4弄21號	71.31	86	1	戴橋豔妹	1/1	71.31	-	-	-	-	-
45	103	汀州路一段342號	71.63	55	3	何麗玉	1/1	71.63	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	何麗玉債務額全部	何麗玉	-
46	104	汀州路一段340巷4弄4號	72.63	58	1	游朝君	1/1	72.63	-	-	-	-	-
47	105	汀州路248巷4弄17號	71.31	88	1	廖劉滿	1/1	71.31	-	-	-	-	現況門牌為汀州路一段340巷4弄17號
48	106	汀州路一段340巷4弄20號	73.28	66	2	林吉安	1/1	73.28	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	林吉安	林吉安	-
49	107	汀州路一段340巷3弄3號	71.62	118	2	洪秋香	1/1	71.62	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	洪秋香債務額全部	洪秋香	-

表 5-2-1 更新單元內合法建築物權屬清冊(報核版)

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌	面積(m <sup>2</sup> )	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
50	108	汀州路一段340巷3弄1號	76.40	115	2	洪秋香	1/1	76.40	-	-	-	-	-
51	111	汀州路一段340巷1弄3號	76.20	120	6	林景祥	1/1	76.20	-	-	-	-	-
52	112	汀州路一段340巷3弄11號	71.41	152	3	游麗雲	1/1	71.41	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	游麗雲	游麗雲	-
53	113	汀州路一段340巷1弄7號	73.18	172	2	林秀英	1/1	73.18	-	-	-	-	-
54	115	汀州路一段340巷1弄15號	73.18	168	2	杜杖成	1/1	73.18	-	-	-	-	-
55	118	汀州路248巷2弄1號	75.76	56	1	羅綉枝	1/1	75.76	-	-	-	-	現況門牌為汀州路一段340巷2弄1號
56	119	汀州路一段340巷2弄5號	72.63	50	1	于全欣	1/1	72.63	抵押權	大台北商業銀行股份有限公司	于冠武	于全欣	-
57	120	汀州路一段340巷1弄5號	72.63	125	7	太平洋建設股份有限公司	1/1	72.63	-	-	-	-	-
58	121	汀州路一段350號	71.63	43	2	楊澄清	1/1	71.63	-	-	-	-	-
59	122	汀州路248巷3弄18號	85.13	160	1	宋阿照	1/1	85.13	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	于冠群	宋阿照	現況門牌為汀州路一段340巷3弄18號
60	123	汀州路一段340巷4弄14號	72.63	63	2	李君平	1/1	72.63	-	-	-	-	-
61	124	汀州路一段340巷4弄12號	73.63	62	1	羅彩鳳	1/1	73.63	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	羅彩鳳	羅彩鳳	-
62	125	汀州路248巷4弄19號	71.31	87	1	柯徐來春	1/1	71.31	-	-	-	-	現況門牌為汀州路一段340巷4弄19號

表 5-2-1 更新單元內合法建築物權屬清冊(報核版)

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌	面積(m <sup>2</sup> )	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
63	126	汀州路一段340巷4弄16號	73.82	64	1	李德宏	1/1	73.82	-	-	-	-	-
64	127	汀州路一段352號	71.63	40、41	1	杜明光	1/1	71.63	-	-	-	-	-
65	128	汀州路248巷1弄13號	72.63	169	2	林鴻潮	1/1	72.63	-	-	-	-	現況門牌為汀州路一段340巷1弄13號
66	129	汀州路一段340巷2弄15號	72.63	32	1	黃秀瓏	1/1	72.63	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	黃秀瓏	黃秀瓏	-
67	131	汀州路248巷4弄8號	72.18	60	2	胡順興	1/1	72.18	-	-	-	-	現況門牌為汀州路一段340巷4弄8號
68	132	汀州路一段340巷4弄9號	71.31	94	1	游珠	1/1	71.31	-	-	-	-	-
69	134	汀州路一段340巷3弄10號	72.72	156	1	廖游巧雲	1/1	72.72	-	-	-	-	-
70	135	汀州路一段340巷1弄9號	75.16	171	2	鍾文斌	1/1	75.16	-	-	-	-	-
71	136	汀州路248巷5弄10號	69.52	139	1	周陳素芬	1/1	69.52	-	-	-	-	現況門牌為汀州路一段340巷5弄10號
72	137	汀州路一段340巷5弄8號	64.46	138	3	曾怡雲	1/1	64.46	-	-	-	-	-
73	141	汀州路一段340巷3弄8號	72.35	155	3	謝慧鳳	1/1	72.35	-	-	-	-	-
74	142	汀州路一段340巷3弄6號	71.76	126	1	高玉燕	1/1	71.76	抵押權	板信商業銀行股份有限公司	宋敏珍	高玉燕	-
75	143	汀州路一段340巷4弄23號	41.69	84	2	王恩綺	1/1	41.69	-	-	-	-	-
76	157	汀州路一段340巷4弄25號	66.20	85、85-1、85-2	2	劉武	1/1	66.20	-	-	-	-	-
77	180	汀州路248巷2弄9號	73.36	44	2	黃耀燦	1/1	73.36	-	-	-	-	現況門牌為汀州路一段340巷2弄9號

表 5-2-1 更新單元內合法建築物權屬清冊(報核版)

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌	面積(m <sup>2</sup> )	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
78	214	汀州路一段340巷5弄14號	135.28	141	2	周滄賢	1/1	135.28	普通抵押權	太平洋建設股份有限公司	周滄賢	周滄賢	-
79	219	汀州路248巷5弄12號	78.19	140	1	莊秋鑾	1/1	78.19	抵押權	合作金庫銀行股份有限公司	連帶債務人：莊秋鑾、陳江	莊秋鑾	現況門牌為汀州路一段340巷5弄12號
80	259	汀州路一段340巷4弄2號	76.01	57	2	林煌清	1/1	76.01	-	-	-	-	-
81	492	汀州路一段340巷3弄15號2樓	37.28	150	2	張美雲	1/1	37.28	-	-	-	-	-
合計			5,816.60	-	-	共78人	-	5,816.60	-	-	-	-	-

備註1：依99年3月22日報核時建物登記簿本內容登載。

備註2：「面積」為建物登記簿本上登載之「總面積」與「附屬建物面積」之合計

備註3：所有權部之持分面積為無理數部分，則以四捨五入方式取自小數點後兩位，而持分面積合計數額仍以標示部之面積合計數額為準。

(三)公、私有土地及建物分布情形

本案範圍內公有土地面積為523.00 m<sup>2</sup>，公有土地所有權人包括中華民國及臺北市共2人，面積比例10.00%；私有土地面積為4,707.00 m<sup>2</sup>，私有土地所有權人86人，詳表5-3更新單元公私有土地面積統計表及圖5-1更新單元公有土地分佈圖。

表 5-3 更新單元公私有土地面積統計表

土地權屬	土地面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)	人數	比例(%)
公有土地	523.00	10.00%	2	2.27%
私有土地	4,707.00	90.00%	86	97.73%
合計	5,230.00	100.00%	88	100.00%



圖 5-1 更新單元公有土地分佈圖(S : 1/500)

#### (四)同意參與都市更新事業比例

依都市更新條例第 22 條規定，略以「...其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第七條劃定之都市更新地區，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二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意外，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五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意...」，本更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人，同意參與都市更新事業計畫之人數及面積比例均高於都市更新條例第 22 條規定之法定門檻，爰依都市更新條例第 10 條規定，略以「...其同意比例已達第 22 條規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第 15 條及第 19 條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理」辦理本案計畫報核作業，詳表 5-4 土地及建物所有權人人數及面積同意比例表(核定版)及表 5-4-1 土地及建物所有權人人數及面積同意比例表(報核版)。

表 5-4 土地及建物所有權人人數及面積同意比例表(核定版)

項目	土地部分		合法建物部分	
	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)	5,230.00	88	5,816.60	78
公有(a)	523.00	2	0	0
私有(b=A-a)	4,707.00	86	5,816.60	78
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	4,707.00	86	5,816.60	78
同意數(C)	3,828.67	64	4,794.62	62
同意比例(%) (C/B)	81.34%	74.42%	82.43%	79.49%

備註：依 102 年 7 月 26 日核定時土地及建物登記謄本內容登載。

表 5-4-1 土地及建物所有權人人數及面積同意比例表(報核版)

項目	土地部分		合法建物部分	
	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)	5,230.00	89	5,816.60	78
公有(a)	584.00	2	0	0
私有(b=A-a)	4,646.00	87	5,816.60	78

表 5-4-1 土地及建物所有權人人數及面積同意比例表(報核版)

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	4,646.00	87	5,816.60	78
同意數(C)	3,427.00	58	4,320.81	56
同意比例(%) (C/B)	73.76%	66.67%	74.28%	71.79%

備註：依 99 年 3 月 22 日報核時土地及建物登記謄本內容登載。

## 二、土地使用及建築物現況

### (一)土地使用現況

基地內東側尚未開闢之計畫道路現為門牌汀州路一段 340 巷 4 弄 25 號之合法建築物占用，亟待興闢；區內建築物排列整齊，巷道狹窄，多為寬度未達 4 米之既成巷道，巷道土地亦為居民土地。

基地內多為 2 層樓之加強磚造，作住家使用；沿汀州路面則部分做店面商業使用，整體土地呈現低度利用狀態。詳圖 5-2、5-3。

### (二)合法建築物使用現況

本區範圍內計有 81 筆建號，皆屬私有，建物多為民國 48 年期間所興建 2 層樓高之加強磚造，平均屋齡約已超過 50 年，目前有次序的座落在汀州路一段 340 巷兩側之建物，大多作為住宅使用，僅部份汀州路一段沿街面之建物作為店面商業使用，整體屋況呈現老舊窳陋，且巷弄及棟距狹小，潛藏公共安全问题並嚴重影響都市景觀。有關合法建築物之分佈情形詳圖 5-4 更新單元之合法建築物分佈位置圖。

## 三、附近地區土地使用現況

本更新單元附近汀州路一段為商業店面使用，其餘東側至泉州街一帶多為 1 層及 4 至 5 層建物，南側至詔安街一帶以 2 層樓建物為主，本單元西側則多為 4 至 5 層樓及 7 至 8 層樓建物，主要皆為一般住宅使用。



## 四、公共設施現況

步行 500 公尺之距離範圍內更新單元附近公共設施分佈位置，詳圖 5-6 更新單元周圍公共設施分佈示意圖。

### (一)學校用地

距基地 500 公尺內有螢橋國小位於基地東側 100 公尺處，建國中學、國語實小位於基地西北側，古亭國中則位於基地西南側。

### (二)機關用地

更新單元東北側約 500 公尺內機關用地設有經濟部商業司，臺北市政府消防局第一救災救護大隊則位於南側約 250 公尺處。

### (三)公園用地

更新單元西側約 300 公尺內公園用地設有永寬公園一處，另一處公園用地目前尚未開闢則位於基地東側約 500 公尺。

### (四)變電所用地

更新單元範圍 500 公尺內共計設有二處變電所用地，一處位於基地西北側 300 公尺處，另一處則位於基地西南側約 500 公尺處。





圖 5-2 更新單元土地使用現況圖



圖 5-3 更新單元空照圖

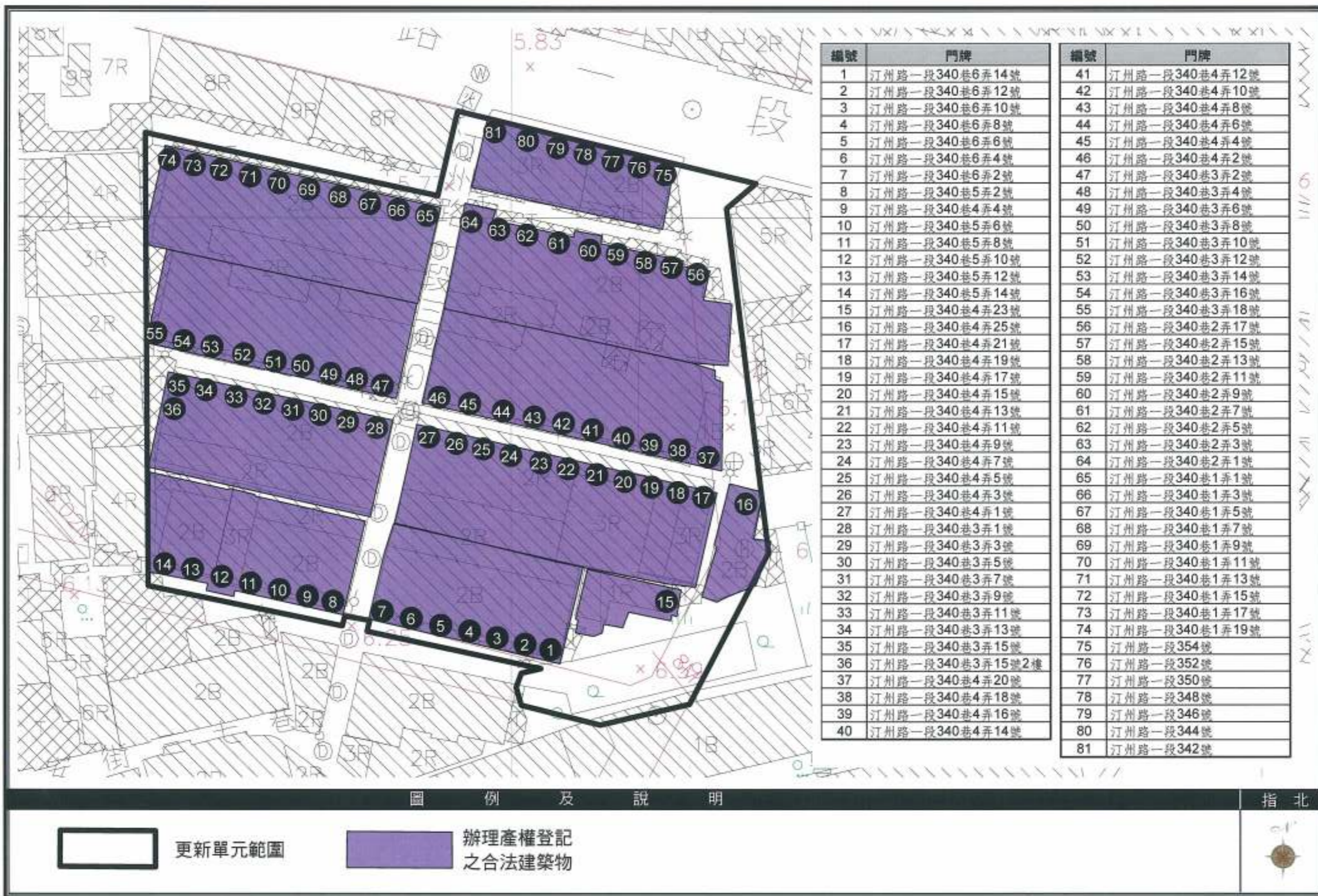


圖 5-4 更新單元合法建築物分佈位置圖(S:1/500)

新北市政府  
 都市更新處  
 圖章

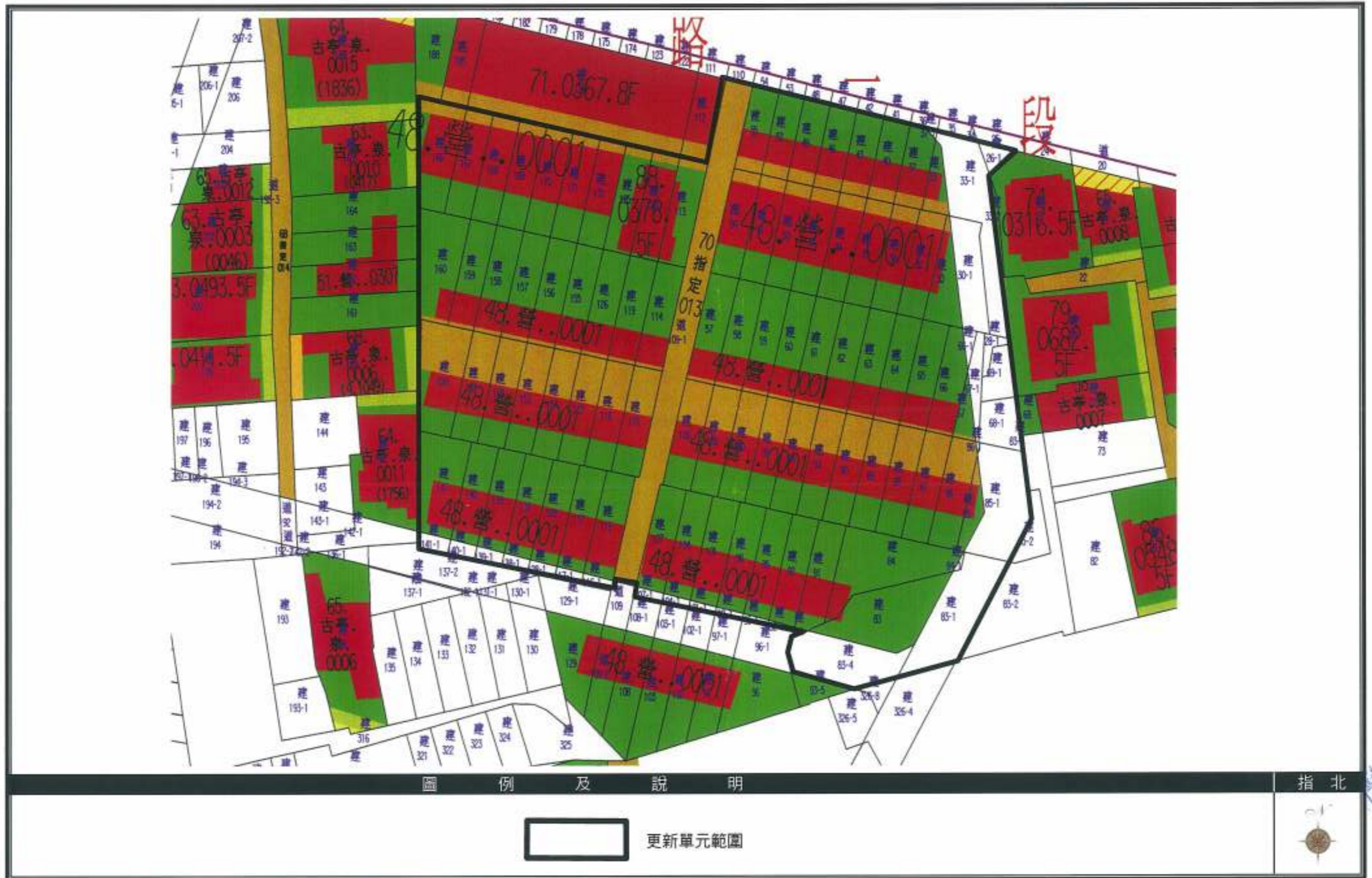


圖 5-5 更新單元建物套繪圖

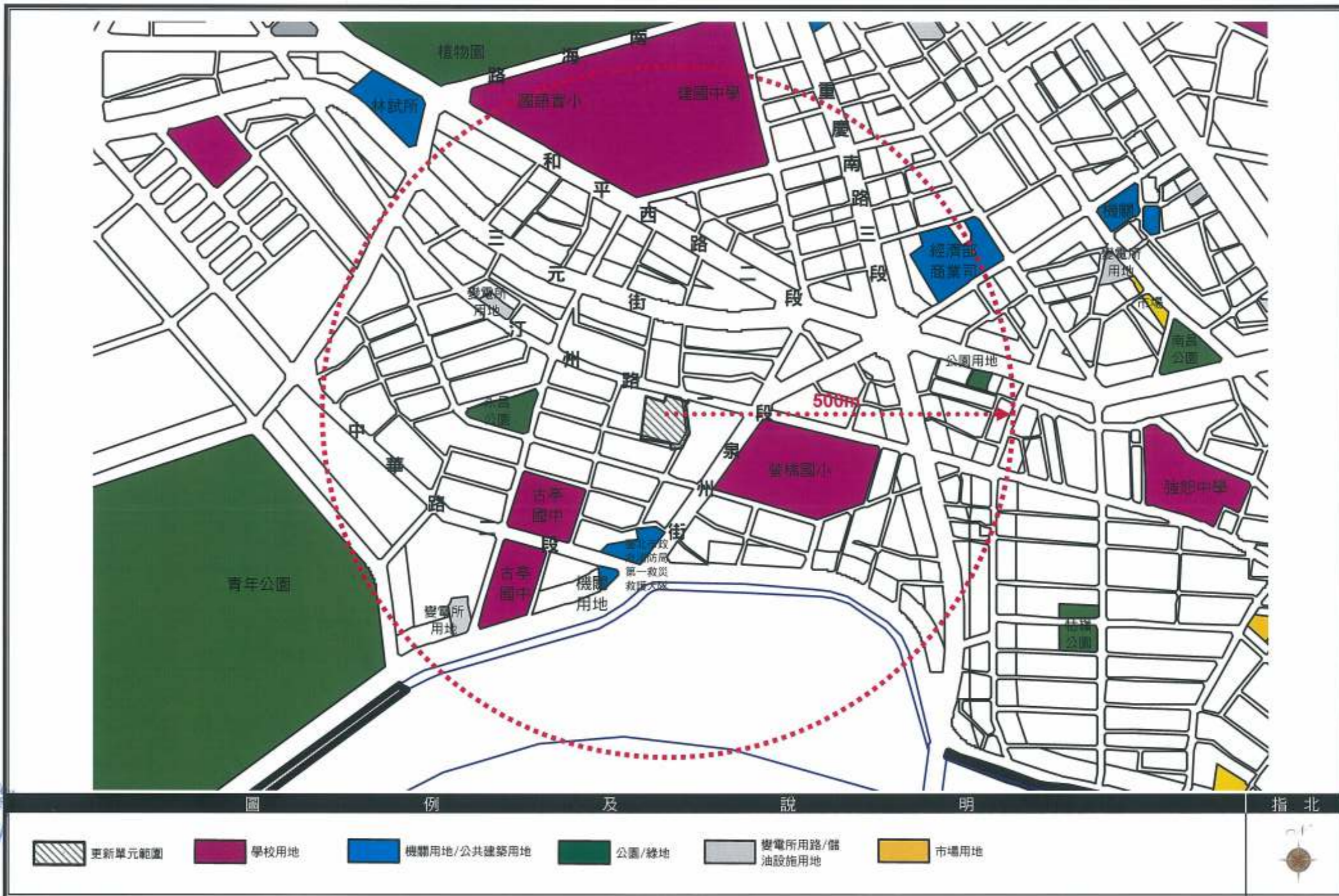


圖 5-6 更新單元周圍公共設施分佈示意圖

## 五、附近地區交通現況

附近地區交通動線現況，詳圖 5-12 更新單元鄰近交通系統示意圖。

### (一)道路系統

本案基地座落於臺北市中正區永昌段三小段 159 等共 113 筆地號土地，基地周邊主要以和平西路二段、三元街、汀州路、泉州街、寧波西街、中華路、水源路、福州街及重慶南路三段為主要聯絡道路。基地北側臨 15M 汀州路一段，東側臨 6M 計畫道路，南設臨 6M 計畫道路，西側鄰其他建物。基地位置及周邊道路基地位置及鄰近道路系統如圖 5-7 所示。

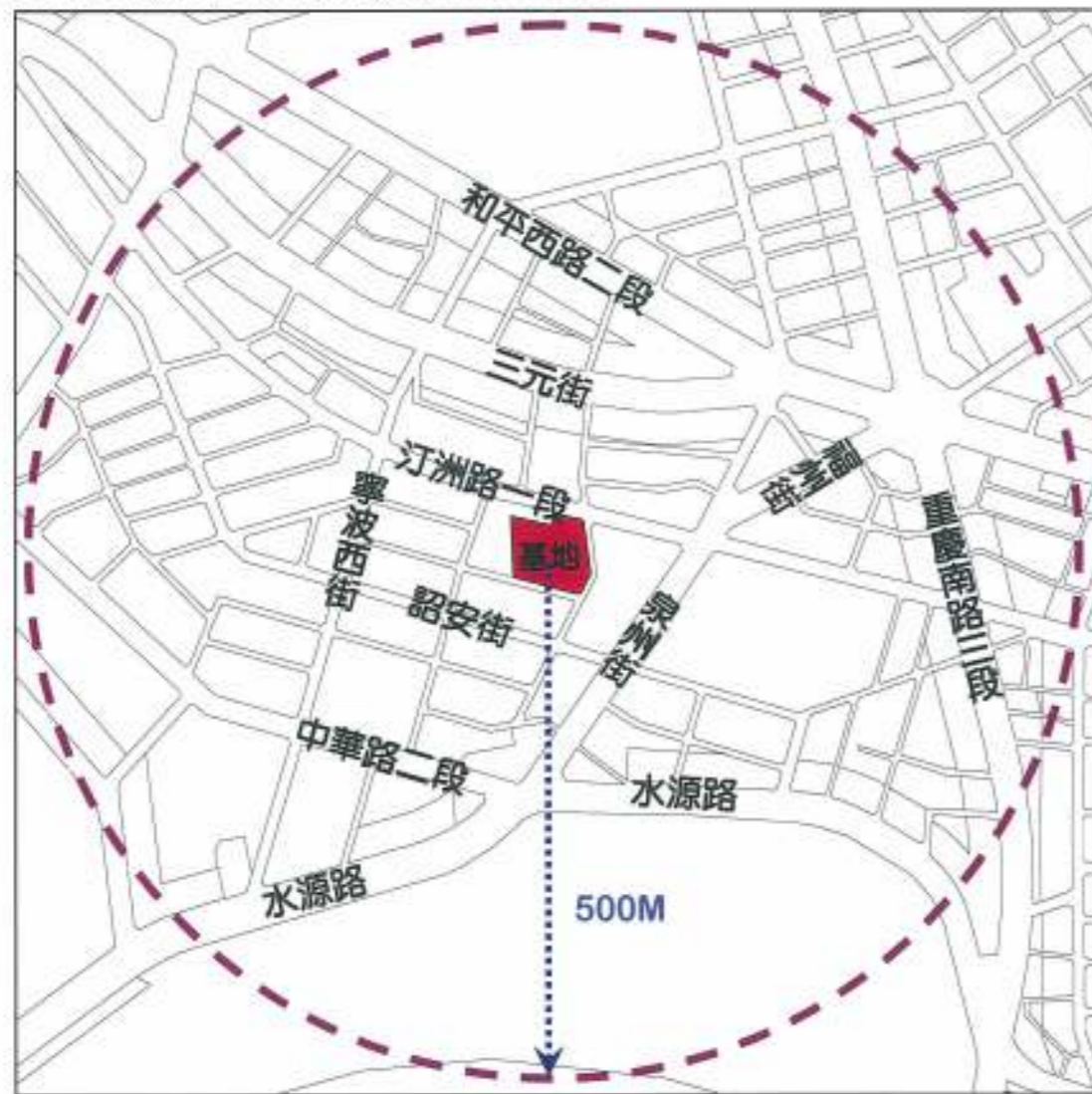


圖 5-7 更新單元位置與 500 公尺交通衝擊圈範圍圖

按本基地所在位置檢視，基地周邊較重要的區域與聯外道路系統，包括：和平西路二段、三元街、汀州路、泉州街、寧波西街、中華路、水源路、福州街及重慶南路三段等道路。依據本基地未來開發完成後車輛進出動線之規劃，車輛可透過基地北側之汀州路，往東連接重慶南路後，通往臺北市區其他地區；或往西連接南海路後，通往臺北市區及新北市其他地區。從基地周邊道路路網服務特性分析可知，基地聯外道路系統尚屬方便。本計畫以基地 500M 為研究範圍，研究範圍內之重要道路，本研究調查的重點將以和平西路二段、三元街、汀州路、泉州街、寧波西街、中華路、水源路、福州街及重慶南路三段等共重要聯外道路為主，如表 5-5 內容。

表 5-5 更新單元周邊道路幾何設計及停車管制現況表

道路名稱	路段	路寬 (M)	分隔設施	車道數 (雙向)	停車管制狀況
和平西路二段	南海路~重慶南路	30	中央實體	4	部分路段劃設停車格位
三元街	南海路~和平西路	30	中央實體	4	部分路段劃設停車格位
汀州路	南海路~重慶南路	15	中央標線	2	部分路段劃設停車格位
中華路二段	南海路~泉州街	20	中央標線	2	部分路段劃設停車格位
水源路(平面)	國興路~泉州街	36	中央實體	4	部分路段劃設停車格位
	泉州街~重慶南路	28	單行道	4(單向)	部分路段劃設停車格位
寧波西街	重慶南路~水源路	12	中央標線	2	路側無停車管制
泉州街	南海路~中華路	26	中央標線	2	部分路段劃設停車格位
福州街	重慶南路~泉州街	26	中央實體 (停車格)	4	部分路段劃設機車停車格位
重慶南路三段	南海路~和平西路	30	中央實體	6	路側禁止停車
	和平西路~水源路	30	中央實體 (高架道路)	8	路側禁止停車

基地周邊重要道路現況尖峰時段服務水準，如表 5-6 內容所示。平日尖峰時段各道路路段服務水準，重慶南路三段為 D 級；和平西路為 C 級；三元街、泉州街部分皆為 B 級；水源路部分主要呈現 B~D 級；福州街及寧波西街大致呈現 B~C 級；汀州路一段部分，尖峰時段路段服務水準呈現 D~E 級；中華路二段尖峰時段路段服務水準呈現 C~D 級。

表 5-6 更新單元周邊重要道路現況平日尖峰時段服務水準分析表

路名	路段	方向	車道數	容量(C)	晨峰時段				昏峰時段				道路速限
					旅行速率(KPH)	流量(Y)	V/C	LOS	旅行速率(KPH)	流量(Y)	V/C	LOS	
重慶南路三段	南海路-和平西路	往北	3	3,000	23.0	2203	0.73	D	24.4	1,845	0.61	D	50公里/小時
		往南	3	3,000	23.5	2089	0.70	D	24.6	1,819	0.61	D	
	和平西路-水源路	往北	4	4,000	24.0	2661	0.67	D	25.0	2,316	0.58	D	
		往南	4	4,000	24.8	2433	0.61	D	24.3	2,504	0.63	D	
和平西路	重慶南路-南海路	往東	2	2,000	28.5	603	0.30	C	26.4	936	0.47	C	
		往西	2	2,000	27.7	707	0.35	C	26.3	959	0.48	C	
三元街	重慶南路-南海路	往東	2	2,000	30.2	772	0.39	B	33.5	366	0.18	B	
		往西	2	2,000	33.9	323	0.16	B	30.6	716	0.36	B	
泉州街	和平西路-中華路	往北	2	1,600	31.3	508	0.32	B	31.5	488	0.31	B	
		往南	2	1,600	32.9	354	0.22	B	31.1	528	0.33	B	
水源路(平面)	重慶南路-泉州街	往東	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		往西	4	3,200	22.9	2428	0.76	D	22.9	2,426	0.76	D	
	泉州街-國興路	往東	2	2,000	29.3	510	0.25	C	31.5	257	0.13	B	
往西		2	2,000	23.3	1314	0.66	D	21.8	1,532	0.77	D		
福州街	重慶南路-泉州街	往北	1	1,000	28.7	240	0.24	C	28.6	232	0.23	C	
		往南	1	1,000	30.8	111	0.11	B	30.6	111	0.11	B	
寧波西街	和平西路-水源路	往北	1	800	25.6	354	0.44	C	28.9	168	0.21	C	
		往南	1	800	30.9	82	0.10	B	29.5	141	0.18	C	
汀洲路一段	重慶南路-泉州街	往東	1	800	18.9	730	0.91	E	19.3	681	0.85	E	
		往西	1	800	23.5	421	0.53	D	18.8	717	0.90	E	
	泉州街-南海路	往東	1	800	22.1	508	0.63	D	22.1	488	0.61	D	
往西		1	800	24.6	354	0.44	D	21.5	528	0.66	D		
中華路二段	康州街-南海路	往東	1	800	22.9	655	0.82	D	25.7	438	0.55	C	
		往西	1	800	22.4	689	0.86	D	22.4	659	0.82	D	

註：容量、流量單位為 PCU/HR；旅行速率單位為 KM/HR；服務水準採「平均旅行速率」及「V/C」推算。  
資料來源：本計畫資料蒐集整理。

(二)大眾運輸系統

基地周邊現況大眾運輸系統以市區公車為主。公車行駛路線多集中於和平西路、三元街、汀州路、中華路及重慶南路為主，主要服務中正、萬華區往來臺北市、新北市各地區乘客。共計有 21 處公車站牌，35 條路線提供服務。各路線起迄點、發車間距、以及公車站位詳見表 5-7 及圖 5-8 所示，並彙整說明如下：



表 5-7 更新單元鄰近地區公車路線表

營運業者	公車路線	起迄站	頭末班次發車時間		班距(分)		停靠站牌
			頭班	末班	尖峰	離峰	
中興巴士	214	中和-內湖	0510	2210	12-15	15-20	自強市場、和平西路一段
	214 直	中和-國醫中心	0520	2030	固定班次		自強市場、和平西路一段
	227	三重-中和	0530	2230	12-15	15-20	自強市場、寧波重慶路口
	304 重慶	故宮-中和	0530	2230	12-15	15-20	自強市場、寧波重慶路口
	304 承德	故宮-永和	0600	2000	固定班次		自強市場、寧波重慶路口
	內專 2	中和高中-內科	0700	1800	固定班次		自強市場、和平西路一段
台北客運	241	中和路-一女中	0530	2220	12-15	15-20	自強市場、和平西路一段
	242	中和站-中華路	0545	1710	固定班次		自強市場、泉州街口、螢橋國小、龍口市場 2
	243	圓通寺-台北	0530	2100	15-20	30-40	自強市場、和平西路一段、寧波重慶路口
	624	新店-台北	0530	2230	12-15	15-20	自強市場、泉州街口、螢橋國小、龍口市場 2
	706	三峽-台北重慶南路	0530	2200	12-15	15-20	自強市場、和平西路一段、寧波重慶路口
	內專 3	土城駕訓中心-內科	0650	1820	固定班次		自強市場、和平西路一段
欣欣客運	249	南勢角-台北車站	0530	2300	12-15	15-20	自強市場、國興路口、古亭國中
	253	景美女中-台北車站	0530	2300	12-15	15-20	廈門街口、泉州街口、螢橋國小、汀州路、龍口市場、國盛國宅
	670	南勢角-台北車站	0530	2300	12-15	15-20	自強市場、和平西路一段、螢橋國小、炭頂、國興路口、古亭國中
	671	景美女中-台北車站	0530	2300	12-15	15-20	廈門街口、泉州街口、螢橋國小、汀州路、龍口市場、國盛國宅
	673	大鵬新城-東園	0500	2300	固定班次		廈門街口、螢橋國小、炭頂
	907	萬華-崇義高中	0530	2000	固定班次		和平西路一段、泉州街口、龍口市場 2
	藍 28	興隆站-東元	0600	2400	20	30	和平西路一段、三元街、龍興宮、三元南海路口
	藍 29	華中河濱公園-龍山寺	0600	2400	固定班次		國興社區、萬華醫院、國興路口、古亭國中
	和平幹線	華江-黎忠市場	0600	1900	固定班次		和平西路一段、泉州街口、龍口市場 2
	光華巴士	250	後港里-永和	0700	1600	固定班次	
大有巴士	212	舊庄-國興路	0600	2100	12-15	20-30	青年公園
	262	中和-民生社區	0530	2130	10-15	15-20	自強市場、台灣廣播公司
	262 區	民生社區-連城路	0530	2200	10-15	15-20	自強市場、寧波重慶路口
東南客運	297	中和路-中山市場	0630	2110	固定班次		自強市場、廈門街口



表 5-7 更新單元鄰近地區公車路線表

營運業者	公車路線	起迄站	頭末班次發車時間		班距(分)		停靠站牌
			頭班	末班	尖峰	離峰	
大都會客運	0 東	內湖-台北車站	0530	2230	12-15	15-20	和平西路一段、寧波重慶路口
	5	中和-行天宮	0530	2230	12-15	20-30	自強市場、寧波重慶路口
	12	東園-民生社區	0530	2230	12-15	15-20	青年公園、國興路口
	630	東園-東湖	0520	2300	12-15	15-20	國盛國宅
	內專 3	土城駕訓中心-內科	0650	1820	固定班次		自強市場、和平西路一段
首都客運	204	東園-麥帥新城	0550	2230	4-6	5-10	國盛國宅
	204 區	東園-南松山	0550	1650	固定班次		國盛國宅
大南汽車	223	關渡-青年公園	0500	2200	12-15	15-20	青年公園、國興路口
指南客運	248	錦繡-民生社區	0630	1520	固定班次		自強市場、寧波重慶路口



圖 5-8 更新單元周邊公車站牌位置示意圖

### (三)地區停車供需

本計畫針對基地開發影響範圍內停車系統現況調查，主要以 500 公尺衝擊圈為停車供需調查範圍(另針對獎勵車位申請之外部停車需求調查，則以基地周邊 300 公尺半徑範圍為外部停車需求調查對象)，調查對象主要針對道路交通環境影響較大之路邊停車供需現象，並包含對外開放之公民營路外停車場以及建物附設停車場，至於未對外開放之建築物附設停車位部分則不納入調查分析範圍。有關本計畫針對路邊停車及對外開放之公民營路外停車場以及建物附設停車場調查內容，將包括停車現況中停車位供給及實際停車數量進行調查分析。

有關停車位供給數量調查方面，在建物附設或其他路外停車場部分，通常有明顯的設置數量可供調查參考；但在路邊停車設施的供給特性方面，主要是未劃設停車格位之路段，停車供給數量如何來有效確認？本計畫規劃以下列估算方式進行，在路寬 6 米(不含)以上巷弄，未劃設停車位亦未劃設禁停標誌者，每一停車長度以 6 公尺估算，並扣除一般出入口及近路口段 10 公尺禁止停車距離，再將路段長度依每車可停空間換算，即可得到無格位路邊停車之停車供給數量，再加上已劃設停車格位數量，即可估算可停車之停車位數量供給。

#### A.500 公尺範圍

本計畫於民國 99 年 3 月 3 日(星期三)進行現況停車供需狀況調查作業，平日部分調查時段自上午 09:00 至晚上 21:00 止，以每小時繞行調查區域一次計算路邊停車數量。為便於停車供需資料調查及分析作業，本計畫以基地 500 公尺衝擊圈為範圍，依據道路街廓特性劃分 4 個停車分區，各分區範圍如圖 5-9 內容說明。各對外開放之公民營路外停車場以及建物附設停車場區位及名稱請參見圖 5-10 內容，提供之停車空間數量請參見表 5-8 彙整內容。

本計畫停車供給之調查內容，將包含路邊停車空間及對外開放之公民營路外停車場以及建物附設停車場供給數量。根據實地調查，有關本基地周邊對外開放之公民營路外停車場以及建物附設停車場供給數量彙整如表 5-8 所示，相關停車場位置示意如圖 5-10 內容。按本基地周邊 500 公尺衝擊圈範圍內，

相關分區之加總路邊停車空間及對外開放之公民營路外停車場以及建物附設停車場供給與需求數量彙整內容，請參照表 5-9 內容所示。

由表 5-9 內容可知，平日基地周邊影響範圍內(包含路邊停車及對外開放之公民營路外停車場以及建物附設停車場)停車供給總數為 1,177 席，總停車需求數為 1,569 席，整體來看需供比為 1.333(大於 1 顯示供給不符需求)，顯示基地周邊仍有停車需求無法滿足之情形。

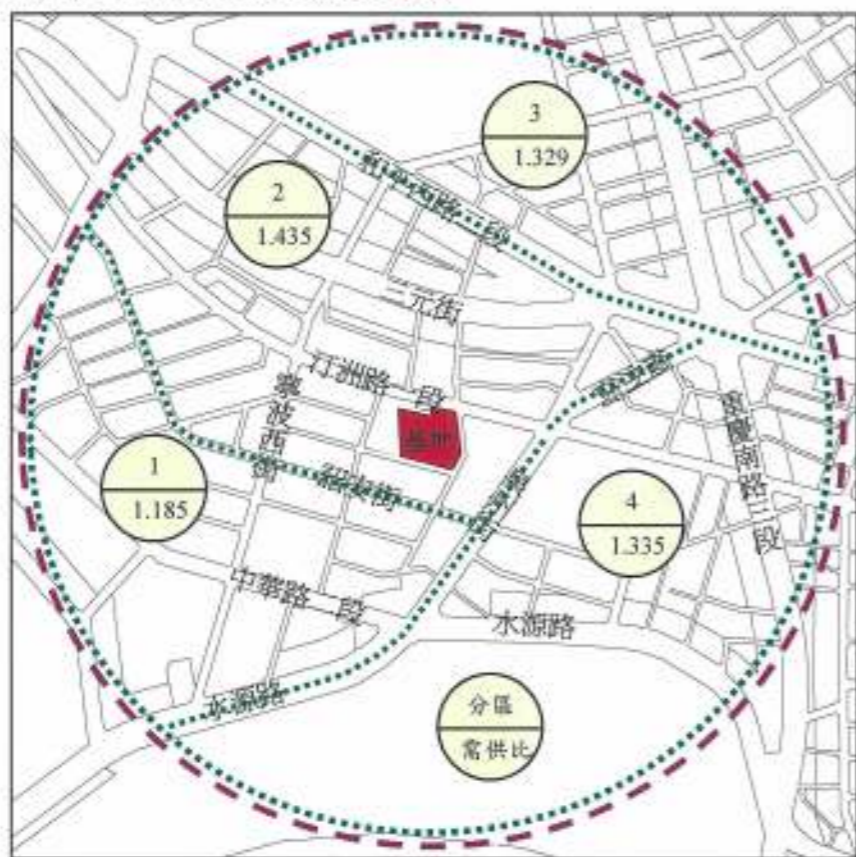


圖 5-9 各停車調查分區範圍與停車需供比特性示意圖

表 5-8 更新單元周邊公共路外汽車停車空間供給數量彙整表

編號	停車場名稱	車位數	營業時間	費率	使用率	分區
A	仁光寧波西街停車場	2	00:00~24:00	40 元/時，5500 元/月。	100%	3
B	三元街停車場	13	00:00~24:00	40 元/時，5000 元/月。	90%	2
C	福州路廣場停車場	67	09:00~17:00	30 元/時	90%	4
D	臺北市登橋國小停車場	24	00:00~24:00	7200 元/季。	95%	4
E	私人停車場	8	00:00~24:00	30 元/時	100%	1
F	古亭國中地下停車場	262	00:00~24:00	30 元/時，4800 元/月	75%	1

表 5-9 更新單元周邊 500 公尺範圍內各分區停車供需數量彙整表

分區	1 區	2 區	3 區	4 區	合計
路邊停車供給(席)	166	247	207	181	801
路外停車供給(席)	2	13	270	91	376
停車供給(合計)(席)	168	260	477	272	1177
路邊停車需求(席)	合法	154	289	334	179
	違規	43	72	95	101
路外停車需求(席)	2	12	205	83	302
停車需求(合計)(席)	199	373	634	363	1569
需供比	1.185	1.435	1.329	1.335	1.333

來源：本研究調查整理。路外停車調查不含私人建物附設停車場。

料

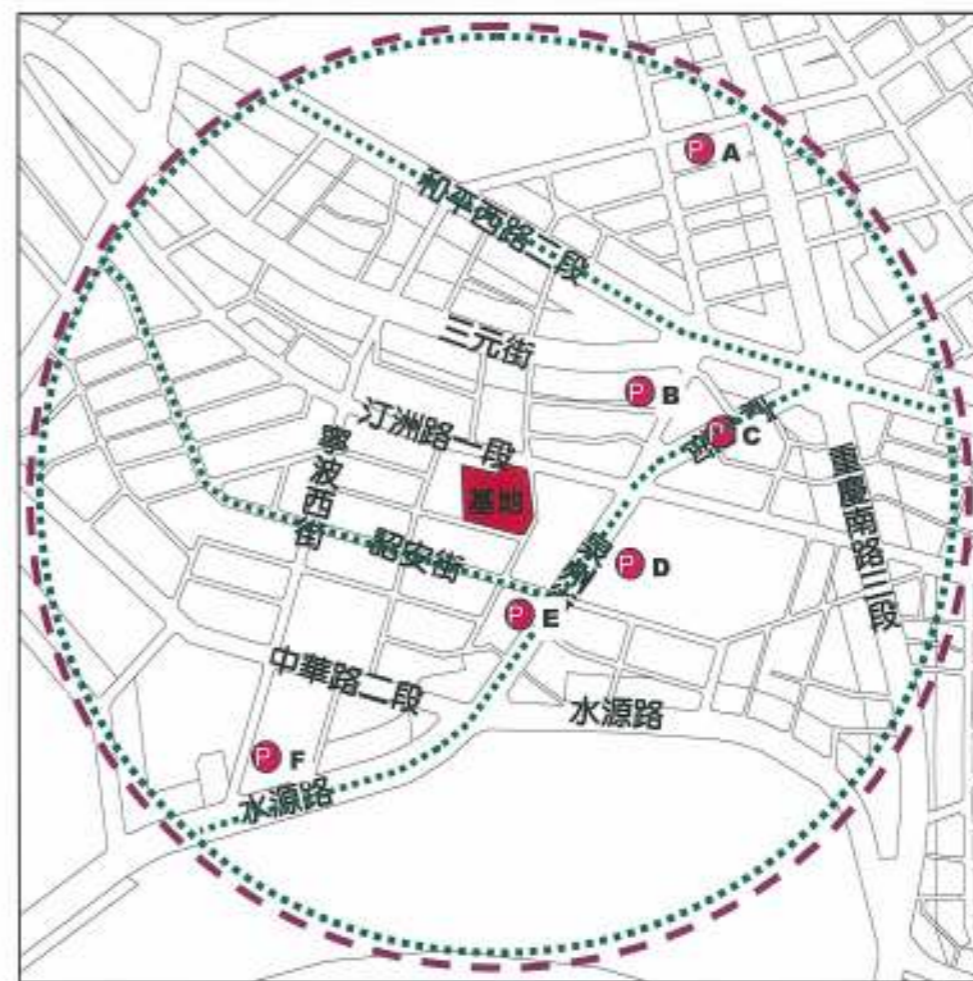


圖 5-10 更新單元周邊公共路外汽車停車場位置示意圖

## B.300 公尺範圍

另針對獎勵車位申請之外部停車需求調查，以基地周邊 300 公尺半徑為調查範圍，依據道路街廓特性劃分 3 個停車分區，各分區範圍如圖 5-11 內容說明。相關分區之加總路邊停車空間及對外開放之公民營路外停車場以及建物附設停車場供給與需求數量彙整內容，請參照表 5-10 內容所示。

由表 5-10 內容可知，基地周邊 300 公尺影響範圍內(包含路邊停車及對外開放之公民營路外停車場以及建物附設停車場)停車供給總數為 302 席，總停車需求數為 433 席，整體來看需供比為 1.434(大於 1 顯示供給不符需求)，顯示基地周邊有停車需求無法滿足之情形。

表 5-10 更新單元周邊 300 公尺範圍內各分區停車供需數量彙整表

分區	分區 1	分區 2	分區 3	合計
需求	155	215	63	433
供給	96	159	47	302
需供比	1.615	1.352	1.340	1.434

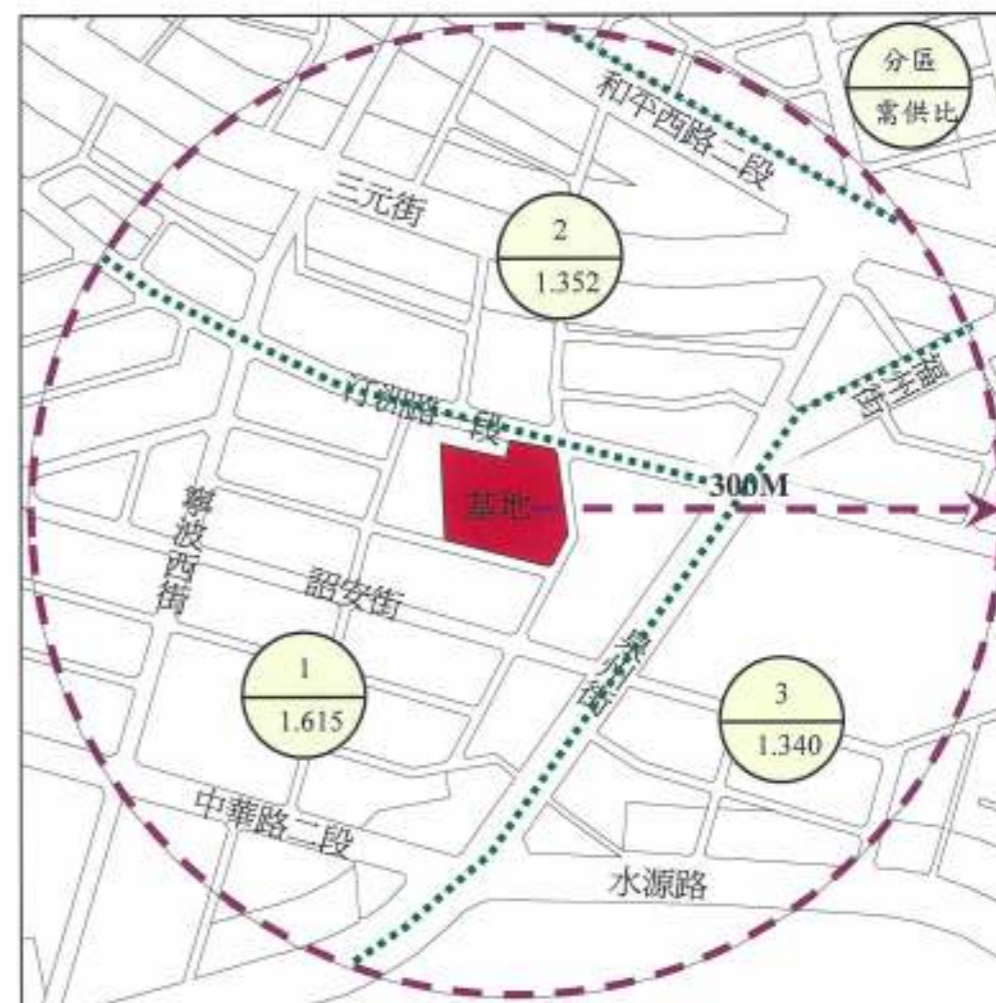


圖 5-11 更新單元周邊 300 公尺範圍內停車供需調查分區及供需比說明圖



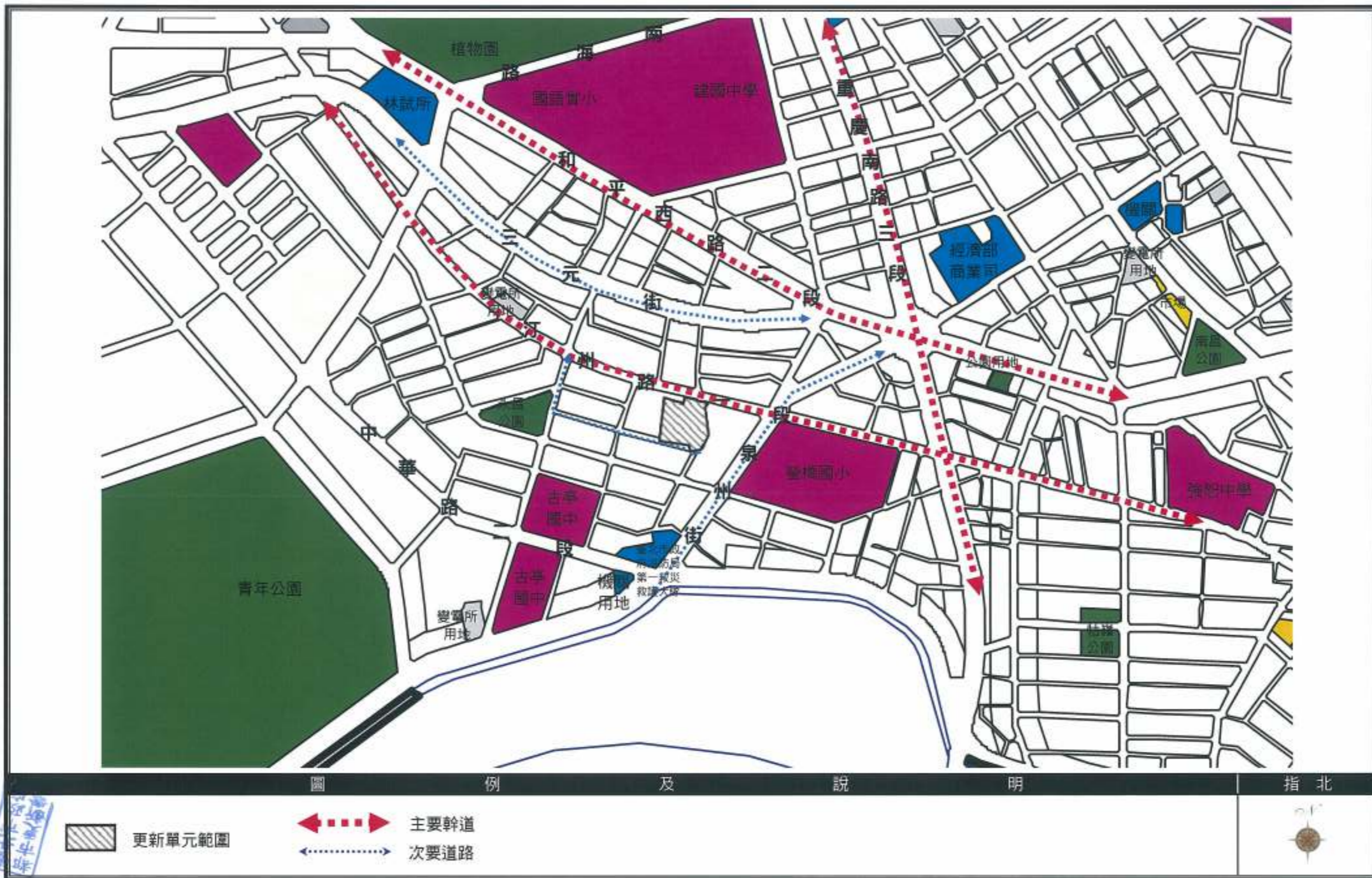


圖 5-12 更新單元鄰近交通系統示意圖

## 六、不動產市場調查分析

### (一)不動產市場供給概況

- 1.區域位於萬華中正區交界處，屬舊都市發展區域，市容老舊，建物多為 20 年以上屋齡，以 2~4 層樓房為主，部分則開發為住宅大樓。
- 2.區域內近一年來有多處預售案公開推出，市場供給量大。就中正區平均推案狀況分析，97 年遭逢金融風暴襲擊後，房地產景氣呈現一片低迷，但自 98 年初已逐漸有復甦跡象，98 年 1 月至 12 月新成屋及預售案推案數達 20 案以上，市場供給充足，二樓以上平均表價在 41~115 萬元/坪之間。其中表價在 60 萬元/坪以上為高級住宅類型，建案本身訴求高級建材及優越地段，區位較多座落於和平西路以北、羅斯福路以西，以及忠孝東路一段與信義路之間區塊，故價格與區域其他產品較有明顯區隔。其他一般住宅推案二樓以上平均表價大致介於 40~65 萬元/坪之間。推案產品型態方面，中正區 98 年市場主要推案產品以 20 坪~60 坪一般住家為主流，開價約在 41~115 萬元/坪，而 60 坪以上大面積住宅則偏好傾向大坪數高價住宅，開價皆高於 70 萬元/坪，不過，以現今景氣尚未完全復甦而論，大坪數高總價產品市場去化難度稍高，且本區發展仍落後台北其他主要區域，故未來仍應以 25 坪~60 坪之一般住宅為推案主流。

### 3.區域預售及新成屋近半年個案分析表：

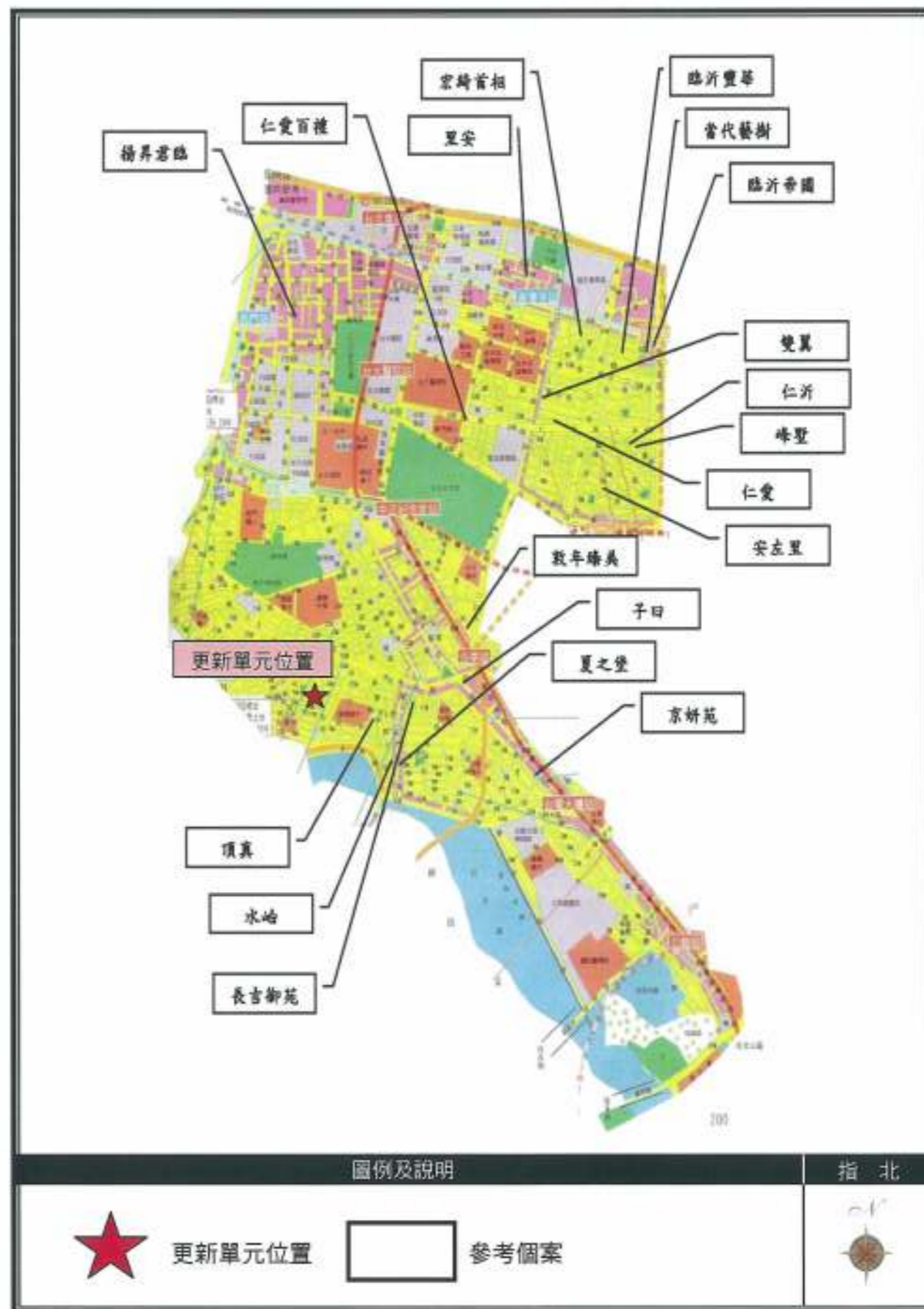
表 5-10 區域預售及新成屋個案分析表

案名	做落地段	使用分區	價格型態	產品型態	主力坪數(坪)	興建樓層/地下層	平均單價(表價)(萬元/坪)	一樓單價(萬元/坪)(店/住)	停車位型態	停車位單價(萬元)	價格日期
宏綺首相	忠孝東路二段 64 巷 28 號	住 3	成屋	電梯住宅大廈	80-115	14/2	115	-/95	平面	360	98/02/01
揚昇君臨	博愛路 77 號	商 4	預售	純住宅高樓大廈	80-210	31/7	88	-/公設	平面機械	未定	98/02/01
峯墅	臨沂街 59 號	住 3	預售	電梯住宅	65-68	7/3	91	-/110	平面	300-360	98/04/15
安左里	臨沂街 71 巷 29 號	住 3	成屋	電梯住宅	60-74	7/1	80	-/公設	機械	220-250	98/04/20
林沂豐華	臨沂街 10 巷	住 3-1	成屋	電梯住宅	43-57	7/2	86	-/99	平面機械	290 200	98/04/22
子曰	南昌街 51 巷 3 弄	住 4	預售	純套房	8-23	5/1	59 40(地下室)	-/64	無		98/05/01
里安	紹興北路 31 巷 18 號	商 3	成屋	電梯住宅店面	48	9/2	未定	未定/-	平面機械		98/05/15
當代藝樹	新生南路一段 60 巷 8 號	住 3	成屋	電梯住宅	30-37	7/1	78	-/車位	機械	220	98/06/01
夏之堡	廈門街 131 街巷口	商 2	預售	住宅大廈、店面	26-37	14/2	41	-/100	停車塔	125	98/06/20
京妍苑原師大喜硯	羅斯福路三段 58 巷	住 3	預售	電梯住宅	55	7/2	65	-/100	機械	220	98/06/24
臨沂帝國大樓	新生南路一段 56 號	住 3	成屋	住宅大廈、店面	63、65	15/3	100	-/保留	平面	340-370	98/07/01
頂真	汀州路二段 12 巷 8 號	住 3	成屋	電梯住宅	28-36	7/1	47	-/60	機械	150	98/07/01
臨沂	臨沂街 44 巷	住 3	預售	電梯住宅	40	5/2	82	-/80	機械	250-260	98/07/15
仁沂	臨沂街 57 巷	住 3	預售	透天住宅	170	6/1	89 總價 1.4 億	-/-	室內停車		98/07/15
仁愛	仁愛路二段 15 巷 25 號	住 3	預售	電梯住宅	25-32	7/1	79	-/80	機械	220	98/07/15

表 5-10 區域預售及新成屋個案分析表

案名	坐落地段	使用分區	價格型態	產品型態	主力坪數(坪)	興建樓層/地下層	平均單價(表價)(萬元/坪)	一樓單價(萬元/坪)(店/住)	停車位型態	停車位單價(萬元)	價格日期
雙翼原世田苑	杭州南路一段 109 號	商 2	成屋	電梯住宅店面	45	12/2	98	保留(一二樓合併銷售)/-	機械	250	98/09/01
水岫	重慶北路三段 159 號旁	住 3-1	預售	住宅大廈、店面	45-57	15/*4	65(前棟) 50(後棟)	-/保留	平面機械	250-280 150-180	98/10/01
敦年臻美	羅斯福路二段 4 巷	住 4	預售	電梯住宅	55, 65	7/2	88	-/90	機械	250	98/10/01
仁愛百禮	林森南路、仁愛路口	住 3	成屋	電梯住宅	45-66	10/2	95	-/公設	平面機械	320 210-230	98/11/11
長吉御苑	廈門街 25 巷 9 號、11 號	住 3	成屋	電梯住宅	18-36	7/1	65	-/公設	平面機械	180-200 80-120	98/12/20

備註：本表統計日期截止至 98 年 12 月 31 日



資料來源：住展房屋網 <http://www.myhousing.com.tw/BuildQuery/MapSearch-Result.aspx?Area=105>

圖 5-13 中正區銷售個案分佈圖



## 陸、細部計畫及圖說

### 一、相關都市計畫

本計畫範圍屬臺北市政府於民國 76 年 1 月 20 日府工二字第 141768 號函，公告「修訂和平西路、重慶南路、水源路、中華路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）案」，土地使用分區為第三種住宅區，細部計畫範圍內公共設施用地包括公園綠地、市場用地、學校用地、加油站用地、變電所用地及機關用地等，並在民國 91 年 10 月 28 日公告劃定為更新地區，詳表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表。

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	日期文號	與本案有關之內容概要
修訂和平西路、重慶南路、水源路、中華路所圍地區細部計畫（通盤檢討）案	70.01.14 府工二字第 53272 號	1. 土地使用分區管制 本地區之土地使用分區管制應依照都市計畫法、都市計畫法台北市施行細則、建築技術規則及其他有關法令規章辦理。 2. 公共設施用地 本計畫地區地方性之各類公共設施用地服務水準，經檢討結果均未達內政部訂頒之檢討標準，但由於本計畫地區發展已略具規模，且無適當之土地可資劃設，故不足部份，除為配合實際情形及需要擬酌予修訂變更外，其餘擬維持原計畫。
修訂和平西路、重慶南路、水源路、中華路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）	76.01.20 府工二字第 141768 號	1. 土地使用分區管制 (1) 本計畫土地區之土地使用分區管制，其建蔽率和容積率不得超過下列規定： a. 第三種住宅區： 建蔽率：45% 容積率：225%。 計畫圖上標示「住 3-2」地區，其容積率得提高至 400%，惟建築基地面臨三十公尺寬以上計畫道路之面寬應在 16 公尺以上為原則，否則其容積率仍應依「住 3」（225%）之規定辦

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	日期文號	與本案有關之內容概要
		理。 (2) 除本計畫有規定者外，其餘有關建築物及土地使用之規定及未規定事項，悉依「台北市土地使用分區管制規則」及有關法令規定辦理。 2. 公共設施用地 本計畫地區原計畫各類公共設施用地之服務水準，經檢討結果與內政部訂頒之檢討標準比較，均略不足，但由於本計畫地區已具規模，且無適當之公地可資劃設，故原計畫除配合實際情形及需要擬酌予變更者外，其餘均維持原計畫。惟為加速都市計畫公共設施保留地之開闢，並強化公共設施用地之利用，本計畫區內之公共設施用地凡符合「計畫公共設施用地多目標使用方案」規定者，得視將來實際需要作多目標使用。
中正區·泉州街以西、汀州路以南所圍更新地區	91.10.28	劃定本區為都市更新地區。

### 二、土地使用說明

更新單元範圍屬於第三種住宅區及道路用地，其中第三種住宅區土地面積為 4,604.00 m<sup>2</sup>，道路用地土地面積為 626.00 m<sup>2</sup>，依據「臺北市土地使用分區管制規則」規定，第三種住宅區之建蔽率為 45%，容積率 225%。（詳圖 6-1 土地使用分區圖）







# 柒、處理方式及其區段劃分

## 一、處理方式

本更新單元內現況為老舊建築物，本案擬將更新單元內地上物全部拆除，並興闢集合住宅、補償處理現住戶，都市更新處理方式全區皆採「重建」方式進行。

實施者擬採權利變換方式實施都市更新事業，興建一棟兩幢大樓，皆為地上 23 層，地下共構 4 層之集合住宅大樓社區。

## 二、區段劃分

本更新單元擬將全區劃為一個「重建區段」實施都市更新事業。更新單元區段劃分請參見下圖 7-1 更新單元區段劃分圖說明。





圖 7-1 更新單元區段劃分圖 (S:1/500)

# 捌、公共設施興修或改善計畫

## 一、協助開闢更新單元內公共設施

本案更新單元範圍內東側 6 公尺計畫道路未開闢，為提昇本區防救災機能及完善都市發展之需求，未來進行都市更新事業時將協助開闢，其設計與興闢依「市區道路及附屬工程設計規範」相關規定辦理。

協助開闢計畫道路範圍包括更新單元範圍內東側 6 公尺計畫道路，地號計有同地段之 26-1、28-1、30-1、33-1、37-1、66-1、67-1、68-1、69-1、83-1、83-3、83-4、84-1、85-1、86-1、91-1、92-1、95-1、98-1、101-1、104-1、107-1、116-1、117-1、128-1、138-1、139-1、140-1、141-1 地號等 29 筆土地，協助開闢更新單元內計畫道路清冊如表 8-1。(詳圖 8-1 協助開闢計畫道路範圍地形圖、圖 8-2 捐贈道路地籍範圍圖及圖 8-3 公共設施修改善範圍圖)

表 8-1 協助開闢更新單元內計畫道路清冊表

編號	地號	面積	99 年公告土地現值(元/㎡)	所有權人/管理者	權利範圍	持份面積(㎡)	公告現值總值(元)	預計取得方式
1	26-1	12.00	176,000	中華民國/財政部國有財產署	1 / 1	12.00	2,112,000	納入權利變換，更新後產權移轉登記為臺北市
2	28-1	9.00	104,000	太平洋建設股份有限公司	1 / 1	9.00	936,000	納入權利變換，更新後產權移轉登記為臺北市
3	30-1	55.00	144,582	陳李茶	1 / 1	55.00	7,952,010	納入權利變換，更新後產權移轉登記為臺北市
4	33-1	101.00	163,168	中華民國/財政部國有財產署	1 / 1	101.00	16,479,968	領取補償金
5	37-1	1.00	176,000	太平洋建設股份有限公司	1 / 1	1.00	176,000	納入權利變換，更新後產權移轉登記為臺北市
6	66-1	6.00	104,000	林吉安	1 / 1	6.00	624,000	納入權利變換，更新後產權移轉登記為臺北市
7	67-1	19.00	104,000	林吉安	1 / 1	19.00	1,976,000	納入權利變換，更新後產權移轉登記為臺北市
8	68-1	33.00	104,000	葉雙妹	1 / 8	4.13	429,000	納入權利變換，更新後產權移轉登記為臺北市
	68-1	33.00	104,000	葉雙梅妹	1 / 8	4.13	858,000	納入權利變換，更新後產權移轉登記為臺北市
	68-1	33.00	104,000	林德興	1 / 8	4.13	429,000	納入權利變換，更新後產權移轉登記為臺北市

表 8-1 協助開闢更新單元內計畫道路清冊表

編號	地號	面積	99 年公告土地現值(元/㎡)	所有權人/管理者	權利範圍	持份面積(㎡)	公告現值總值(元)	預計取得方式
	68-1	33.00	104,000	黃葉秀梅	1 / 4	8.25	429,000	納入權利變換，更新後產權移轉登記為臺北市
	68-1	33.00	104,000	潘則來	1 / 4	8.25	858,000	納入權利變換，更新後產權移轉登記為臺北市
	68-1	33.00	104,000	譚明珠	1 / 8	4.13	429,000	納入權利變換，更新後產權移轉登記為臺北市
9	69-1	26.00	104,000	陳健恭	1 / 1	26.00	2,704,000	納入權利變換，更新後產權移轉登記為臺北市
10	83-1	101.00	104,000	中華民國/財政部國有財產署	1 / 1	101.00	10,504,000	領取補償金
11	83-3	1.00	104,000	中華民國/財政部國有財產署	1 / 1	1.00	104,000	領取補償金
12	83-4	86.00	104,000	中華民國/財政部國有財產署	1 / 1	86.00	8,944,000	領取補償金
13	84-1	1.00	104,000	王思綺	1 / 1	1.00	104,000	納入權利變換，更新後產權移轉登記為臺北市
14	85-1	92.00	104,000	劉武	1 / 1	92.00	9,568,000	納入權利變換，更新後產權移轉登記為臺北市
15	86-1	1.00	104,000	戴楊艷妹	1 / 1	1.00	104,000	納入權利變換，更新後產權移轉登記為臺北市
16	91-1	1.00	104,000	鄭珠英	1 / 1	1.00	104,000	納入權利變換，更新後產權移轉登記為臺北市
17	92-1	3.00	104,000	蔡碧蓮	1 / 1	3.00	312,000	納入權利變換，更新後產權移轉登記為臺北市
18	95-1	4.00	104,000	藍楊玉	1 / 2	2.00	208,000	納入權利變換，更新後產權移轉登記為臺北市
	95-1	4.00	104,000	藍紹焯	1 / 2	2.00	208,000	納入權利變換，更新後產權移轉登記為臺北市
19	98-1	5.00	104,000	徐建勳	2 / 3	3.33	346,666	納入權利變換，更新後產權移轉登記為臺北市
	98-1	5.00	104,000	徐建雄	1 / 3	1.67	173,333	納入權利變換，更新後產權移轉登記為臺北市
20	101-1	5.00	104,000	陳桂英	1 / 1	5.00	520,000	納入權利變換，更新後產權移轉登記為臺北市
21	104-1	6.00	104,000	陳桂英	1 / 1	6.00	624,000	納入權利變換，更新後產權移轉登記為臺北市

表 8-1 協助開闢更新單元內計畫道路清冊表

編號	地號	面積	99 年公告土地現值(元/m <sup>2</sup> )	所有權人/管理者	權利範圍	持份面積(m <sup>2</sup> )	公告現值總值(元)	預計取得方式
22	107-1	6.00	104,000	葉月嬌	1 / 1	6.00	624,000	納入權利變換，更新後產權移轉登記為臺北市
23	116-1	5.00	104,000	周黃璧蓉	1 / 1	5.00	520,000	納入權利變換，更新後產權移轉登記為臺北市
24	117-1	7.00	104,000	賴波民	1 / 1	7.00	728,000	納入權利變換，更新後產權移轉登記為臺北市
25	128-1	7.00	104,000	黃清棠	1 / 1	7.00	728,000	納入權利變換，更新後產權移轉登記為臺北市
26	138-1	8.00	104,000	曾柏雲	1 / 1	8.00	832,000	納入權利變換，更新後產權移轉登記為臺北市
27	139-1	8.00	104,000	周陳素芬	1 / 1	8.00	832,000	納入權利變換，更新後產權移轉登記為臺北市
28	140-1	8.00	104,000	莊秋鑾	1 / 1	8.00	832,000	納入權利變換，更新後產權移轉登記為臺北市
29	141-1	9.00	104,000	周滄賢	1 / 1	9.00	936,000	納入權利變換，更新後產權移轉登記為臺北市
29 筆	626.00	—	—	—	—	626.00	74,247,977	—

備註：持分面積以四捨五入方式取自小數點後兩位，而持分面積合計數額仍以土地面積合計數額為準。

## 二、經費說明

本案協助開闢更新單元內都市計畫道路之所有開闢費用由實施者負擔，興闢費用為 2,448,000 元，經費明細詳如下表所示。

表 8-2 更新單元內公共設施修改善計畫經費明細表

項目	數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註
協助興闢道路	544	m <sup>2</sup>	4,500	元/m <sup>2</sup>	2,448,000	元	—
總計：					2,448,000	元	

## 三、土地取得方式

### (一)私有土地

### 1. 納入權利變換，更新後產權移轉登記為臺北市

本案更新單元範圍內 28-1、30-1、37-1、66-1、67-1、68-1、69-1、84-1、85-1、86-1、91-1、92-1、95-1、98-1、101-1、104-1、107-1、116-1、117-1、128-1、138-1、139-1、140-1、141-1 地號等 24 筆私有土地，納入權利變換計畫，未來產權將辦理移轉登記為臺北市。土地清冊詳參表 8-1 協助開闢計畫道路土地清冊。

### (二)公有土地

### 1. 納入權利變換，更新後產權移轉登記為臺北市

本案更新單元範圍內 26-1 地號，權屬中華民國、管理者為財政部國有財產署，依據該局臺灣北區辦事處 99 年 2 月 1 日台財產北改字第 09900020641 號函(詳附錄七)表示，該筆土地尚需地機關於事業計畫核定前未辦理撥用，則應參與分配，本案並依所請將該筆土地之更新前權利價值、更新後應分配權利價值提供該處作為表達選配意願之參考。惟該筆土地未來倘參與分配，應依法納入權利變換計畫，未來產權將辦理移轉登記為臺北市。土地清冊詳參表 8-1 協助開闢計畫道路土地清冊。

### 2. 領取補償金

本案更新單元範圍內 33-1、83-1、83-3、83-4 地號等 4 筆土地，權屬中華民國、管理者為財政部國有財產署，依據前函表示，該 4 筆土地依據「各級政府機關相互撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」規定應辦理有償撥用，爰依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 11 點規定領取補償金。補償金數額依巨乘不動產估價師所估算之更新前價值為準，該 4 筆補償金合計 73,625,386 元。

## 四、辦理程序

相關拆遷及興闢計畫將由實施者檢附相關申請書、施工計畫書、地籍圖及地籍登記簿謄本、指示道路建築線及標高圖等資料向臺北市政府工務局新建工程處提出申請，並配合都市更新事業時程完成地上物拆遷及依「市區道路及附屬工程設計規範」完成道路興闢工程，並於計畫道路工程竣工後由實施者檢齊竣工有關資料，報請臺北市政府工務局新建工程處會同環境保護局查勘後接收管理。

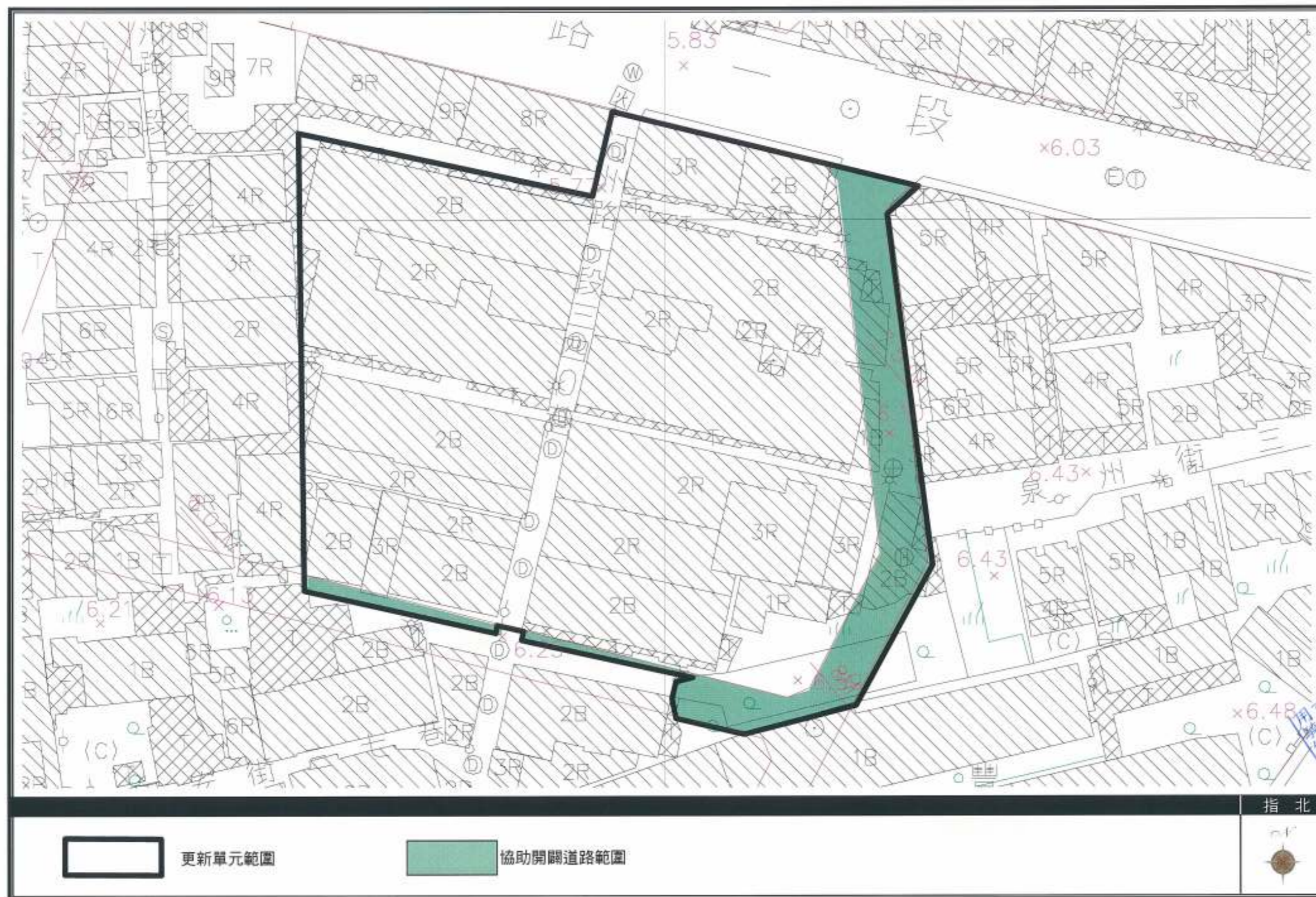


圖 8-1 協助開闢計畫道路範圍地形圖

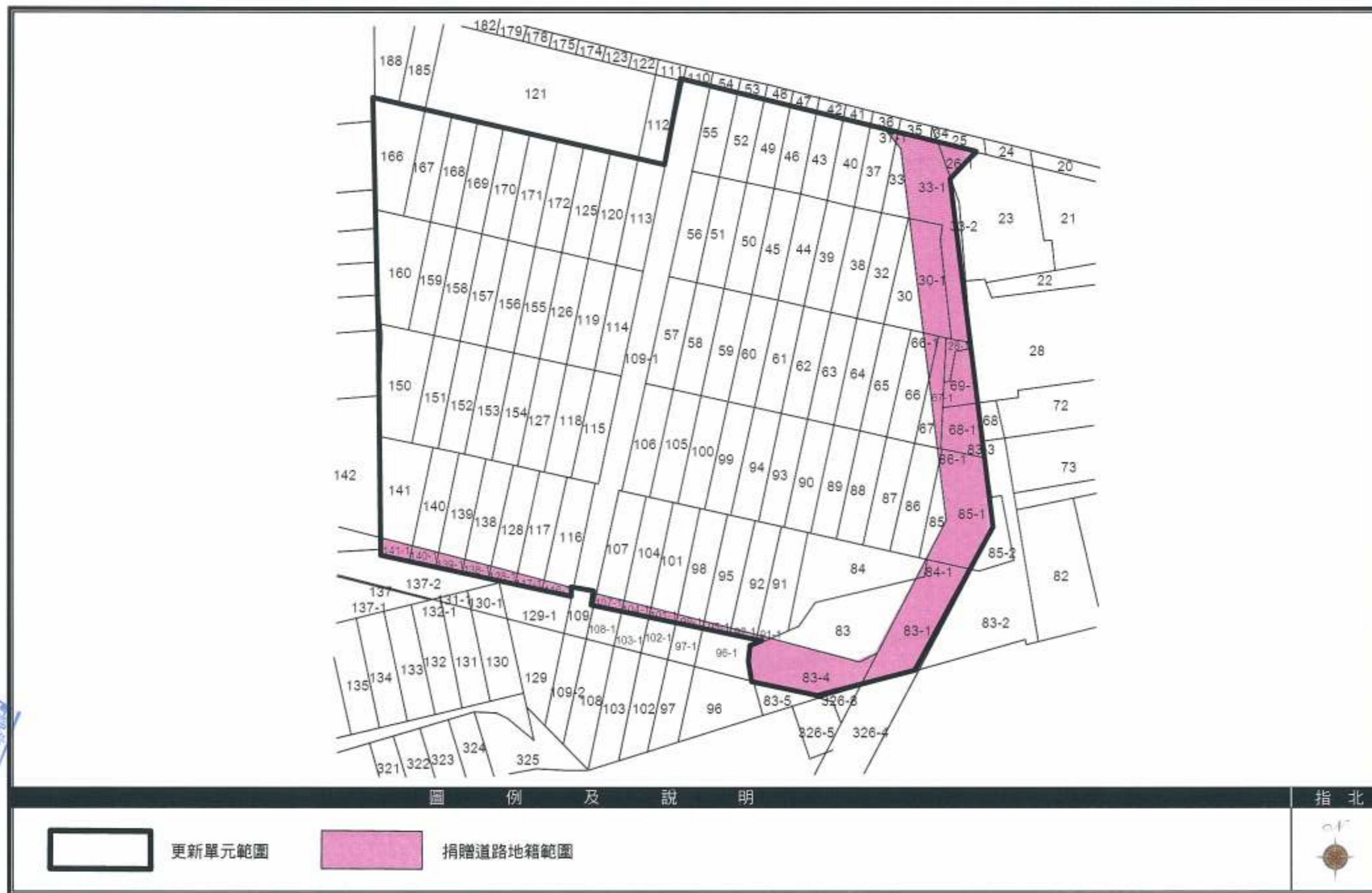


圖 8-2 捐贈道路地籍範圍圖



圖 8-3 公共設施修改善範圍圖

新泰市禁止  
燃放烟花爆竹  
公安局



## 玖、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備計畫

本更新單元全區擬劃為「重建區段」，無整建或維護區段計畫。



北京市  
档案馆  
藏  
卷一  
一〇一

## 拾、重建區段計畫

### 一、現有巷道廢止或改道計畫

本案更新單元範圍內依原執照留設之汀州路一段 340 巷部分及汀州路一段 340 巷 2 弄、3 弄、4 弄現有巷道，主要係僅供區內住戶通行，俟四周計畫道路開闢後，此現有巷道皆為基地內通行道路。

另本案承諾未來於汀州路一段 340 巷 1 弄以北之路段併廢巷後無條件保留供公眾通行，故有關案內現有巷道將依據臺北市都市更新自治條例第 10 條規定：「都市更新事業計畫範圍內非屬都市計畫道路之現有巷道，經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一者，得併都市更新事業計畫送本市都市更新審議委員會（以下簡稱審議委員會）審議通過後，予以廢止或改道，免依臺北市現有巷道廢止或改道有關規定辦理：一、現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內。二、同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐步廢止者。」，併都市更新事業計畫送本市都市更新審議委員會審議通過後，予以廢止。範圍詳圖 10-1 現有巷道廢止圖。





圖 10-1 現有巷道廢止圖

## 二、建築基地檢討

本基地之土地使用分區為第三種住宅區及道路用地，面積計算及容積計算詳參表 10-1。

表 10-1 更新單元內各使用分區法定容積計算表

使用分區	基地面積(m <sup>2</sup> )	建蔽率(%)	建築面積(m <sup>2</sup> )	容積率(%)	法定容積(m <sup>2</sup> )
第三種住宅區	4,604.00	45%	*2071.8	225%	10,359.00
道路用地	626.00	—	—	—	—
合計	5,230.00	—	—	—	—

\*允建建築面積部分，本案法定建築面積為 4,604x45%=2071.8 m<sup>2</sup>。

## 三、申請容積獎勵項目及額度

### (一)法令依據

本案依都市更新條例第 44 條、都市更新建築容積獎勵辦法、臺北市都市更新自治條例第 19 條相關規定及臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點，依法申請都市更新容積獎勵及增設室內公用停車空間獎勵。

### (二)都市更新申請獎勵容積及項目

本案擬申請都市更新容積獎勵面積總計為 4,495.33 m<sup>2</sup>。詳細申請項目及面積，請參見表 10-2 事業計畫申請容積獎勵項目表說明。

表 10-2 事業計畫申請容積獎勵項目表

申請容積獎勵項目	獎勵面積(m <sup>2</sup> )	基準容積比率(%)
△F1 以原容積高於法定容積	-	-
△F2 多數人分配之樓地板面積不及當地居住平均水準	-	-
△F3 更新時程獎勵	517.95	5.00%
△F4 考量地區環境狀況	949.61	9.17%
△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	1,035.90	10.00%

表 10-2 事業計畫申請容積獎勵項目表

申請容積獎勵項目	獎勵面積(m <sup>2</sup> )	基準容積比率(%)
和、無障礙環境及都市防災		
△F5-3 供人行走之地面道路或騎樓	893.82	8.63%
△F5-5 更新單元規模	476.51	4.60%
△F5-6 建築基地及建築物採綠建築設計	621.54	6.00%
△F5 小計	3,027.77	29.23%
△F6 處理占有他人土地舊違章建築戶	-	-
更新容積獎勵合計：	4,495.33	43.40%
其他獎勵容積總計(增設公用停車空間容積獎勵)	1,500.00	14.48%
申請容積獎勵總計：	5,995.33	57.88%

※註 1:基準容積比率=獎勵面積/法定基準容積樓地板面積(10,359.00 m<sup>2</sup>)。

註 2:實際獎勵面積以都市更新審議委員會核定為準。

### 1.銷售淨利核算

依臺北市都市更新自治條例第 19 條規定，本案提列之銷售淨利計算公式如下：

銷售淨利=平均銷售單價-單位建築成本-單位銷售費用-單位管理費用

銷售淨利=150,879 元/m<sup>2</sup>-36,132 元/m<sup>2</sup>-9,053 元/m<sup>2</sup>-7,544 元/m<sup>2</sup>

銷售淨利=98,150 元/m<sup>2</sup>

(1)平均銷售單價：以二樓以上住宅單元之更新後總價值除以其產權面積核計。

平均銷售單價=3,773,904,857 元 / 7,566.40 坪 = 498,772 元/坪 (150,879 元/m<sup>2</sup>)

(2)單位建築成本：本案總產權面積為 36,287.67 m<sup>2</sup>(10,977.04 坪)，營建總成本為 1,311,451,375 元，產權面積平均造價為 36,132 元/m<sup>2</sup>(119,444 元/坪)。營建總成本之計算詳如 P15-2、P15-3 營建費用說明。

單位建築成本=36,132 元/m<sup>2</sup>

單位銷售費用：「平均銷售單價」乘以 6% 計算。

單位銷售費用=150,879 元/m<sup>2</sup>×6%=9,053 元/m<sup>2</sup>

單位管理費用：「平均銷售單價」乘以 5% 計算。

單位管理費用 =  $150,879 \text{ 元/m}^2 \times 5\% = 7,544 \text{ 元/m}^2$

## 2. 各項容積獎勵核算

本案法定容積  $10,359.00 \text{ m}^2$ ，作為容積獎勵計算如下：

### (1) △F3 更新時程獎勵

本更新單元位於民國 91 年 10 月 28 日公告之「中正區·泉州街以西、汀州路以南所圍更新地區」內，且本案於 99 年 3 月完成都市更新事業計畫送件，故可申請本項獎勵容積，獎勵面積為法定容積之 5%，擬申請獎勵面積  $517.95 \text{ m}^2$ 。

$10,359.00 \text{ m}^2 \times 5\% = 517.95 \text{ m}^2$

### (2) △F4 考量地區環境狀況

#### a. △F4-2 協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施所需成本經費

依據臺北市都市更新自治條例第 19 條規定，略以：「△F4：以下各項措施所需成本經費，除以獎勵樓層單位面積不含建築成本及管銷費用之銷售淨利核算。

協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施所需工程、拆遷安置經費及捐贈道路用地成本經費。但依建築相關規定，為基地之出入通路部分應自行開闢者，其工程及拆遷安置經費不得核計獎勵容積。」

協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施，其產權登記為公有者，或捐贈經費予當地地方政府都市更新基金以推展都市更新業務者，得依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限：

協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施之獎勵容積 = (協助開闢都市計畫公共設施所需工程費 + 土地取得費用 + 拆遷安置經費 + 管理維護經費) × 一點二倍 / (二樓以上更新後平均單價 - 興建成本 - 管銷費用)；捐贈經費予當地地方政府都市更新基金之獎勵容積 = 捐贈金額 × 一點二倍 / (二樓以上更新後平均單價 - 興建成本 - 管銷費用)。

前項土地取得費用，以事業計畫報核日當期之公告現值計算。

第一項協助開闢更新單元內或其周邊公共設施，以容積移轉方式辦理者，依其規定辦理，不適用本條獎勵。

有關協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施所需工程費用部份，本案將協助開闢基地東側都市計畫道路面積  $544 \text{ m}^2$ ，道路開闢興建單價  $4,500 \text{ 元/m}^2$ ，協助開闢都市計畫道路費用為  $2,448,000 \text{ 元}$ ，依法再提列 1.2 倍為  $2,937,600 \text{ 元}$ ，以銷售淨利  $98,150 \text{ 元/m}^2$  核算，預計申請容積獎勵面積為  $29.93 \text{ m}^2$ ，爭取基地法定容積之 0.29%。

$544 \text{ m}^2 \times 4,500 \text{ 元/m}^2 = 2,448,000 \text{ 元}$

$2,448,000 \text{ 元} \times 1.2 = 2,937,600 \text{ 元}$

$2,937,600 \text{ 元} / 98,150 \text{ 元/m}^2 = 29.93 \text{ m}^2$

有關土地取得費用部份，本案將辦理基地東側計畫道路用地之土地取得作業，土地取得費用以事業計畫報核日當期 99 年之公告現值計算，預計捐贈土地之清冊及費用詳參事業計畫 P8-1 表 8-1 協助開闢更新單元內計畫道路清冊表，其中土地取得費用合計為  $74,247,977 \text{ 元}$ ，依法再提列 1.2 倍為  $89,097,572 \text{ 元}$ ，以銷售淨利  $98,150 \text{ 元/m}^2$  核算，預計申請容積獎勵面積為  $907.77 \text{ m}^2$ ，爭取基地法定容積之 8.76%。

$74,247,977 \text{ 元} \times 1.2 / 98,150 \text{ 元/m}^2$

$= 89,097,572 / 98,150 \text{ 元/m}^2$

$= 907.77 \text{ m}^2$

本案協助開闢東側計畫道路須提列拆遷安置經費部份，經查現況存有汀州路一段 340 巷 4 弄 25 號 1 戶合法建築物及更新單元東南側公共設施用地上之違建戶 1 戶，拆遷補償金額合計為  $974,257 \text{ 元}$  (詳參 P14-5 拆遷安置計畫)，依法再提列 1.2 倍為  $1,169,108 \text{ 元}$ ，以銷售淨利  $98,150 \text{ 元/m}^2$  核算，預計申請容積獎勵面積為  $11.91 \text{ m}^2$ ，爭取基地法定容積之 0.11%。

$974,257 \text{ 元} \times 1.2 = 1,169,108 \text{ 元}$

$1,169,108 \text{ 元} / 98,150 \text{ 元/m}^2 = 11.91 \text{ m}^2$

綜合上述，本案協助開闢或管理維護更新單元周邊公共設施之獎勵容積合計為  $949.61 \text{ m}^2$

$29.93 \text{ m}^2 + 907.77 \text{ m}^2 + 11.91 \text{ m}^2 = 949.61 \text{ m}^2$



**(3)△F5 更新地區規劃設計獎勵****a.△F5-1 建築設計與鄰近地區建築物相互調和**

建築設計與鄰近地區建築物相互調和，擬申請法定容積 10% 之獎勵容積，其獎勵容積計算如下：

$$10,359.00 \text{ m}^2 \times 10\% = 1,035.90 \text{ m}^2$$

**b.△F5-3 留設人行步道**

本更新單元之人行步道留設為配合基地周遭相鄰街廓整體考量，擬於基地四周沿街面設置無償提供予不特定公眾使用，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物之人行步道，原則上設置淨寬 4 米人行步道，總設置面積為 893.82 m<sup>2</sup> (詳圖 10-2 及圖 10-4)，擬申請獎勵容積面積為 893.82 m<sup>2</sup>，為法定基準容積 8.63%。

**c.△F5-5 更新單元規模**

本更新單元面積(不包含公共設施面積)為 4,604.00 m<sup>2</sup>，屬 3,000 m<sup>2</sup> 以上未達 5,000 m<sup>2</sup> 者，故可申請獎勵容積 4.60%，其獎勵容積計算如下：

(a) 3,000 m<sup>2</sup> 部份以法定容積 3% 核計。

(b) 超過 3,000 m<sup>2</sup> 部份，每增加 100 m<sup>2</sup>，另給予法定容積之 1/1000。

$$(4,604 \text{ m}^2 - 3,000 \text{ m}^2) \div 100 \text{ m}^2 \div 1000 \times 100\%$$

$$= 1.60\%$$

(c) △F5-5 更新單元規模合計為：

$$3.00\% + 1.60\%$$

$$= 4.60\%$$

(d) 其獎勵容積計算如下：

$$10,359.00 \text{ m}^2 \times 4.60\% = 476.51 \text{ m}^2$$

**d.△F5-6 綠建築規劃設計**

本更新單元建築基地為配合環境保護及節能減碳之政策目標，採綠建築規劃設計，爭取通過綠建築分級評估銀級，擬申請法定容積 6% 之獎勵容積，其

獎勵容積計算如下：

$$10,359.00 \text{ m}^2 \times 6\% = 621.54 \text{ m}^2$$

綠建築保證金 = 獎勵容積 × 銷售淨利

$$= 621.54 \text{ m}^2 \times 98,150 \text{ 元/m}^2$$

$$= 61,004,151 \text{ 元}$$

**3. 都市更新建築容積獎勵額度檢討****(1) 建築容積獎勵上限**

都市更新建築容積辦法第 4 條規定，依都市更新條例第 44 條辦理之建築容積申請，其獎勵後建築容積，不得超過各該建築基地 1.5 倍之法定容積或各該建築基地 0.3 倍之法定容積再加其原建築容積。

本案都市更新容積獎勵上限

$$= 10,359.00 \text{ m}^2 \times 1.5 = 15,538.50 \text{ m}^2$$

**(2) 本案都市更新獎勵後總容積上限檢討**

$$F = F_0 + \Delta F_1 + \Delta F_2 + \Delta F_3 + \Delta F_4 + \Delta F_5 + \Delta F_6$$

$$F = 10,359.00 \text{ m}^2 + 0 + 0 + 517.95 \text{ m}^2 + 949.61 \text{ m}^2 + 3,027.77 \text{ m}^2 + 0$$

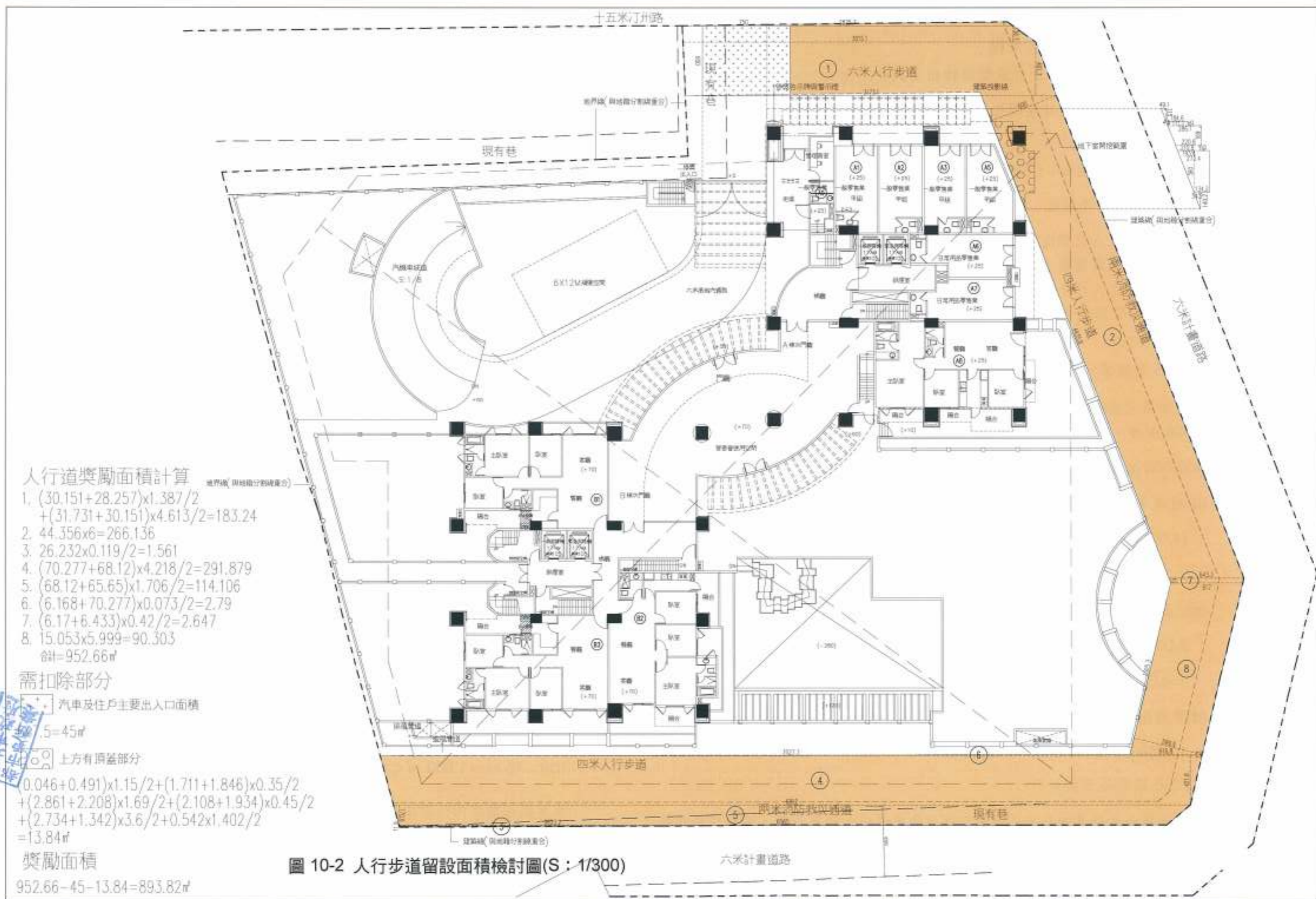
$$F = 14,854.33 \leq 15,538.50 \text{ m}^2 \text{ OK!}$$

**(三) 增設室內公用停車空間獎勵容積及項目**

本案於滿足一戶一車位及法定停車位後，擬增設停車位數 100 部，依據臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點，每增設一部停車位可申請獎勵面積為 15 m<sup>2</sup>，又增設停車空間允許額外增加核計容積率之樓地板面積，其面積應小於基準樓地板面積之五分之一且應計入核算法定停車空間，本案申請增設室內公用停車空間獎勵面積為 1,500.00 m<sup>2</sup>。

$$100 \times 15 \text{ m}^2 = 1,500 \text{ m}^2 < 10,359.00 \text{ m}^2 \times 20\% = 2,071.80 \text{ m}^2$$

本案擬增設室內公用停車空間獎勵面積取 1,500.00 m<sup>2</sup>



人行道獎勵面積計算

1.  $(30.151+28.257)\times 1.387/2 + (31.731+30.151)\times 4.613/2=183.24$
2.  $44.356\times 6=266.136$
3.  $26.232\times 0.119/2=1.561$
4.  $(70.277+68.12)\times 4.218/2=291.879$
5.  $(68.12+65.65)\times 1.706/2=114.106$
6.  $(6.168+70.277)\times 0.073/2=2.79$
7.  $(6.17+6.433)\times 0.42/2=2.647$
8.  $15.053\times 5.999=90.303$

合計=952.66㎡

需扣除部分

- ☐ 汽車及住戶主要出入口面積  
5=45㎡
- 上方有頂蓋部分  
 $0.046+0.491)\times 1.15/2+(1.711+1.846)\times 0.35/2 + (2.861+2.208)\times 1.69/2+(2.108+1.934)\times 0.45/2 + (2.734+1.342)\times 3.6/2+0.542\times 1.402/2 =13.84\text{㎡}$

獎勵面積  
 $952.66-45-13.84=893.82\text{㎡}$

圖 10-2 人行步道留設面積檢討圖(S : 1/300)



## 四、申請容積獎勵後土地使用強度

### (一)容積獎勵後土地使用強度

本更新單元建築基地使用面積為 4,604.00 m<sup>2</sup>，第三種住宅區建蔽率 45%，本案獎勵後總容積為 16,354.33 m<sup>3</sup>，其容積獎勵後土地使用強度如下所示：

1. 允建面積 = 基地面積 × 建蔽率

$$= 4,604.00 \text{ m}^2 \times 45\% = 2,071.8 \text{ m}^2$$

2. 獎勵後允建容積率 = 獎勵後總容積 / 使用基地面積

$$= (14,854.33 \text{ m}^3 + 1,500 \text{ m}^3) \div 4,604.00 \text{ m}^2 = 355.22\%$$

### (二)住宅預計容納人數

本案興建住宅單元共 171 戶，其中可供住宅使用之單元為 170 戶，容納人口數以臺北市 98 年平均戶量 2.69 人/戶計算，合計約 457 人。

## 五、建築計畫

### (一)基地配置計畫

本案基地形狀方整，正面入口位於 15 米寬汀州路一段。本案為 RC 造，規劃一棟 2 幢之大樓，皆為地上 23 層，地下共構 4 層之集合住宅大樓，共計 171 戶，興建之樓地板面積為 33,365.03 m<sup>2</sup>，其建築面積檢討請參見表 10-3 說明，基地配置圖詳見 P.10-9，建築圖說詳見 P.10-9~P.10-36。

### (二)基地內建築規劃設計原則

建築量體以對角配置，1、2F 基座部分 2 棟以弧型門廳串聯，藉以區隔南北兩側不同性質之中庭景觀，並增加各戶景觀可及性，建築外觀以兩棟對稱、單雙數樓層錯置手法，作為立面塊狀量體的變化。同時高樓層（16F 以上）陽台部分亦採用此方式，增加垂直立體綠化的機會。

### (三)設備及建材說明

依「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價基準」之規定，各級工程造價提列時，須符合「建材設備調查表」所列「一、外觀牆面」、「二、牆面（含踢踏板）」、「三、地坪」、「八、停車設備」、「九、電器設備」及「十、通風工程及空調設備」為各該級建材設備必要項，加上其餘六項（十三、消防設備除外）應達三項以上為該級建材設備，以作為是否符合該級建材設備審議原則，詳附錄五、建材設備等級綜整表。



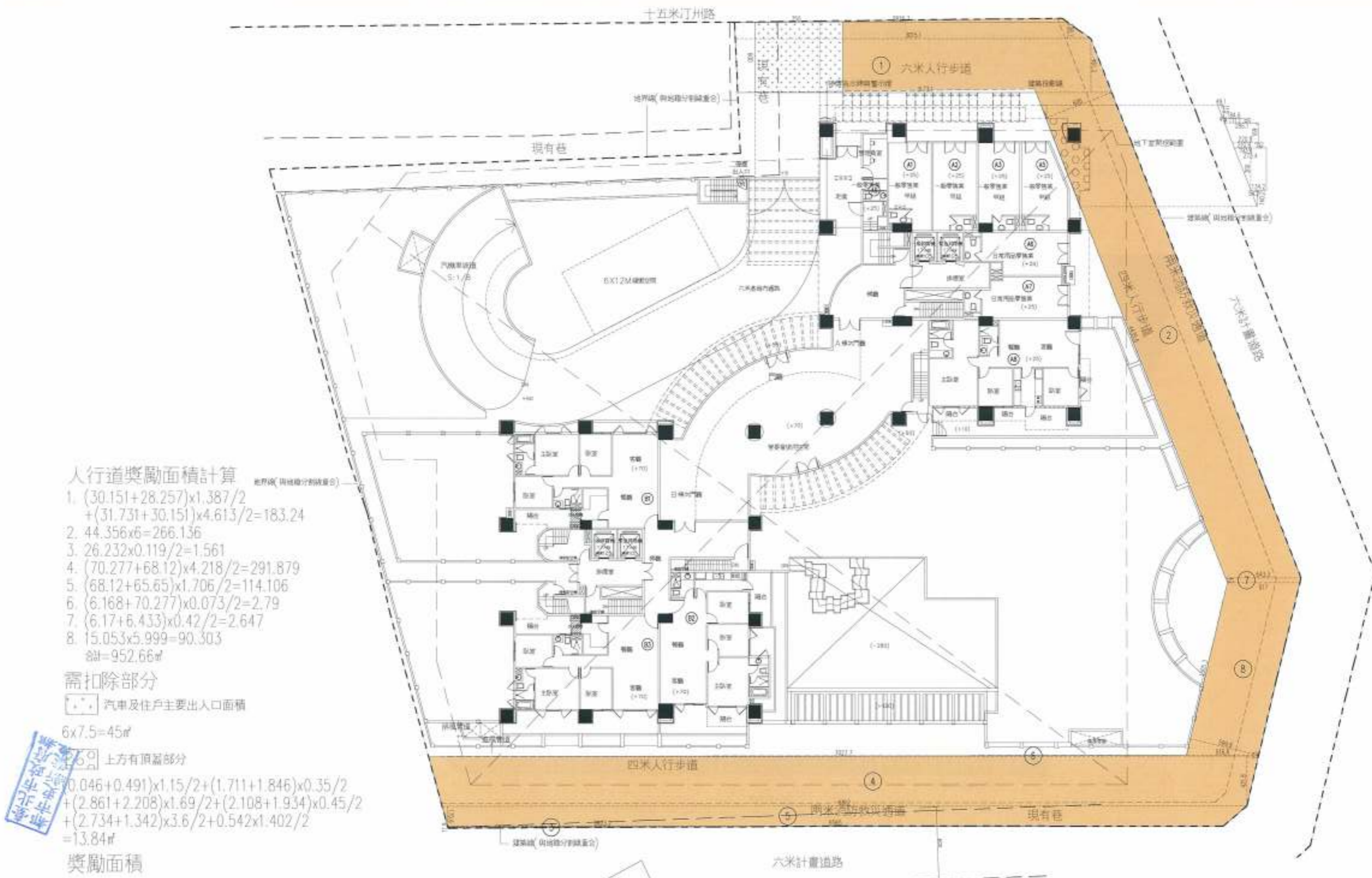
表 10-3 建築面積檢討表

1	基地位置	臺北市中正區永昌段三小段26-1、28-1、30、30-1、32、33、33-1、37、37-1、38、39、40、43、44、45、46、49、50、51、52、55、56、57、58、59、60、61、62、63、64、65、66、66-1、67、67-1、68-1、69-1、83、83-1、83-3、83-4、84、84-1、85、85-1、86、86-1、87、88、89、90、91、91-1、92、92-1、93、94、95、95-1、98、98-1、99、100、101、101-1、104、104-1、105、106、107、107-1、109-1、113、114、115、116、116-1、117、117-1、118、119、120、125、126、127、128、128-1、138、138-1、139、139-1、140、140-1、141、141-1、150、151、152、153、154、155、156、157、158、159、160、166、167、168、169、170、171、172地號等113筆土地				
2	基地使用分區	第3種住宅區及道路用地				
3	基地面積(m <sup>2</sup> )	4,604.00 m <sup>2</sup>				
4	法定建蔽率(%)	45%				
5	法定建築面積(m <sup>2</sup> )	2,071.80 m <sup>2</sup>				
6	法定容積率(%)	225%				
7	法定容積樓地板面積(m <sup>2</sup> )	10,359.00 m <sup>2</sup>				
8	都市更新獎勵容積(%)	4,495.33m <sup>2</sup> ÷10,359.00m <sup>2</sup> =43.40%				
9	其他獎勵容積(%)	1,500m <sup>2</sup> ÷10,359.00m <sup>2</sup> =14.48%				
10	允建容積率及樓地板面積(m <sup>2</sup> )	355.22%、16,354.33m <sup>2</sup>				
11	法定建蔽率(%)	實設建築面積(m <sup>2</sup> )	45%	1,278.56 m <sup>2</sup>		
12	法定空地面積(m <sup>2</sup> )	實設空地面積(m <sup>2</sup> )	2,532.20 m <sup>2</sup>	3,325.44 m <sup>2</sup>		
13	法定容積率(%)	實設樓地板面積(m <sup>2</sup> )	225.00%	33,365.03 m <sup>2</sup>		
14	開挖率及開挖面積(m <sup>2</sup> )	71.59%、3,297.53m <sup>2</sup>				
15	興建樓層數	二幢皆地上23層、地下共構4層				
	各層面積計算	樓地板面積(m <sup>2</sup> )	容積樓地板面積(m <sup>2</sup> )	戶數(戶)	用途	
		23F	810.80 m <sup>2</sup>	671.78 m <sup>2</sup>	6	集合住宅
		22F	810.80 m <sup>2</sup>	671.78 m <sup>2</sup>	6	集合住宅
		21F	810.80 m <sup>2</sup>	671.78 m <sup>2</sup>	6	集合住宅
		20F	810.80 m <sup>2</sup>	671.78 m <sup>2</sup>	6	集合住宅
		19F	810.80 m <sup>2</sup>	671.78 m <sup>2</sup>	6	集合住宅
		18F	810.80 m <sup>2</sup>	671.78 m <sup>2</sup>	6	集合住宅
		17F	810.80 m <sup>2</sup>	671.78 m <sup>2</sup>	6	集合住宅
		16F	871.92 m <sup>2</sup>	731.08 m <sup>2</sup>	8	集合住宅
		15F	871.92 m <sup>2</sup>	731.08 m <sup>2</sup>	8	集合住宅
		14F	871.92 m <sup>2</sup>	731.08 m <sup>2</sup>	8	集合住宅
		13F	871.92 m <sup>2</sup>	731.08 m <sup>2</sup>	8	集合住宅
		12F	871.92 m <sup>2</sup>	731.08 m <sup>2</sup>	8	集合住宅
		11F	870.40 m <sup>2</sup>	729.56 m <sup>2</sup>	8	集合住宅
		10F	870.40 m <sup>2</sup>	729.56 m <sup>2</sup>	8	集合住宅
		9F	870.40 m <sup>2</sup>	729.56 m <sup>2</sup>	8	集合住宅
		8F	870.40 m <sup>2</sup>	729.56 m <sup>2</sup>	8	集合住宅
		7F	871.92 m <sup>2</sup>	731.08 m <sup>2</sup>	8	集合住宅
		6F	871.92 m <sup>2</sup>	731.08 m <sup>2</sup>	8	集合住宅
		5F	871.92 m <sup>2</sup>	731.08 m <sup>2</sup>	8	集合住宅
	4F	871.92 m <sup>2</sup>	731.08 m <sup>2</sup>	8	集合住宅	
	3F	871.92 m <sup>2</sup>	731.08 m <sup>2</sup>	8	集合住宅	
	2F	733.11 m <sup>2</sup>	582.18 m <sup>2</sup>	6	集合住宅	
	1F	1,005.90 m <sup>2</sup>	660.97 m <sup>2</sup>	11	一般零售業、集合住宅	
	屋突面積(m <sup>2</sup> )	559.50 m <sup>2</sup>				
	地上層面積計算(m <sup>2</sup> )	20,174.91 m <sup>2</sup>				
	地下層面積計算(m <sup>2</sup> )	13,190.12 m <sup>2</sup> (容積樓地板179.25m <sup>2</sup> )				
	總樓地板面積總計(m <sup>2</sup> )	33,365.03 m <sup>2</sup>				
16	停車數量檢討(位)	法定汽車：一般零售業面積：178.29/100=1.78 取2部 集合住宅面積：19,719.19/120=164.33 取165部 獎勵汽車：100部 自設汽車：3部 汽車合計：2+165+100+3=270部 法定機車：一般零售業面積：178.29/200=0.89 取1部 集合住宅面積：19,719.19/100=197.20 取198部 獎勵機車：100/2=50 取50部 自設機車：1部 機車合計：1+198+50+1=250部				





圖 10-3 基地配置圖



人行道獎勵面積計算

1.  $(30.151+28.257) \times 1.387 / 2 + (31.731+30.151) \times 4.613 / 2 = 183.24$
  2.  $44.356 \times 6 = 266.136$
  3.  $26.232 \times 0.119 / 2 = 1.561$
  4.  $(70.277+68.12) \times 4.218 / 2 = 291.879$
  5.  $(68.12+65.65) \times 1.706 / 2 = 114.106$
  6.  $(6.168+70.277) \times 0.073 / 2 = 2.79$
  7.  $(6.17+6.433) \times 0.42 / 2 = 2.647$
  8.  $15.053 \times 5.999 = 90.303$
- 合計=952.66㎡

需扣除部分

① 汽車及住戶主要出入口面積

$6 \times 7.5 = 45 \text{㎡}$

② 上方有頂蓋部分

$0.046+0.491 \times 1.15 / 2 + (1.711+1.846) \times 0.35 / 2$   
 $+ (2.861+2.208) \times 1.69 / 2 + (2.108+1.934) \times 0.45 / 2$   
 $+ (2.734+1.342) \times 3.6 / 2 + 0.542 \times 1.402 / 2$   
 $= 13.84 \text{㎡}$

獎勵面積

$952.66 - 45 - 13.84 = 893.82 \text{㎡}$

圖 10-4 人行步道留設面積檢討圖(S: 1/300)

①一樓樓地板面積	$5.175 \times 0.74 + 4.75 \times 4.75 + 3.14159 \times (70.57/360) \times 3.877 \times 5.498/2$ $+ (2.3 \times 0.5 + 12.204 \times 2.204 \times 3.14159 \times (75.125/360)) \times 0.674 \times 4.679/2$ $+ (19.875 \times 26.709) \times 3.04/2 + (13.804 \times 12.555) \times 2.242/2 + 2.895 \times 19.875$ $+ 22.5 \times 7.282 + (18.541 \times 17.473) \times 0.5/2$ $+ 12.204 \times 12.204 \times 3.14159 \times (64.855/360) - 10.30 \times 3.089/2 + 1.7 \times 15.099$ $+ 3.109 \times 7.485 + (17.485 + 18.508) \times 6.98/2 + (17.068 + 17.875) \times 0.889/2$ $+ (20.376 + 18.508) \times 0.03/2 + 17.875 \times 4.12 + 2.585 \times 0.925 + (20.923$ $+ 28.115) \times 4.913/2 + (17.875 + 17.068) \times 0.889/2 + (4.425 \times 7.3) \times (17.875$ $+ 17.068) \times 0.889/2 + 17.875 \times 0.037 + 17.875 \times 3.15 + (17.068 + 17.875)$ $\times 0.889/2 + 15.099 \times 1.7 + 19.875 \times 1.895 + 21.575 \times 3.45 + 19.875 \times 0.59$ $+ 12.3 \times 0.5 + 3.6 \times 2 = 987.37 \text{ ㎡}$ $2.05 \times 4.16 = 8.53 \text{ ㎡}$ $\text{合計} = 987.37 + 8.53 = 1005.9 \text{ ㎡}$
①變更會使用空間	$10.197 \times 10.197 \times 3.14159 \times (111.807/360) - 5.7 \times 0.889/2$ $+ (2.41 + 0.598) \times 5.282/2 + 2.204 \times 2.204 \times 3.14159 \times (64.855/360)$ $- 10.30 \times 3.089/2 + (4.508 + 3.4) \times 4.23/2 + 4.508 \times 5.52$ $+ 4.37 + 8.462 \times 2.778/2 + 5.209 \times 4.57$ $= 150.72 \text{ ㎡}$
①附屬室	<p>A棟 3.3267 = 15.544 ㎡</p> <p>日機 5.5225 = 1.375 ㎡</p> <p>合計 15.544 + 1.375 = 27.92 ㎡</p>
①以原第162條 地1樓地板面積	$150.72 + 27.92 = 22.63 + 75.88 + 11.8 + 286.85 \text{ ㎡} = 444.34 \text{ ㎡}$
①樓層面積合計	$4.75 \times 4.75 \times 3.14159 \times (88.385/360) - 3.906 \times 4.08/2 + (3.436 + 4.201) \times 0.1/2$ $+ (5.432 + 4.502) \times 2.56/2 + (2.204 \times 2.204 \times 3.14159 \times (75.125/360))$ $- 5.674 \times 4.679/2 + (8.776 + 7.734) \times 0.018/2 + (3.067 + 8.647) \times 4.461/2$ $- (10.204 \times 10.204 \times 3.14159 \times (111.7/360)) - 5.725 \times 18.899/2$ $+ (2.375 + 8.77) \times 2.643/2 + 2.566 \times 2.375 + 2.522 \times 3.967 + 8.825 \times 0.593$ $+ 7.575 \times 0.65 + 4.837 \times 0.25$ $\text{合計} = 129.06 \text{ ㎡} = 100.59 \text{ ㎡}$ $100.59 \text{ ㎡} \times 2.025 \times 1.025 = 100.59 \text{ ㎡}$
①場外面積合計	<p>A棟 0.872 \times 3.8 + 1.185 \times 1.5 + 3.6 \times 0.75 = 18.82 ㎡</p> <p>日機 2 \times 0.85 + 1.475 \times 3.178 + 3.6 \times 0.8 + 0.79 \times 3.45 + 4.779 \times 1.325 + 0.375 \times 2</p> <p>+ 4.779 \times 1.325 + 3.375 \times 2 = 20.75 ㎡</p> <p>合計 18.82 ㎡ + 20.75 ㎡ = 100.59 ㎡</p>
①建築綜合合併樓層	$100.59 + 40.37 = 40.86 \text{ ㎡} < 100.59 \times 1.025 = 102.89 \text{ ㎡}$
①建築樓地板面積	$100.59 - 244.79 = 100.59 + 800.52 \text{ ㎡}$
①樓層面積	<p>A棟面積 0.372 \times 0.875 + 0.425 \times 1.28 + 1.475 \times 0.425 + 0.89 \times 1.35 + 1.025 \times 1.55</p> <p>+ 4.98 \times 1.01 + 1.475 \times 0.35 + 0.525 \times 0.575 = 16.03 ㎡</p> <p>日機面積 0.825 \times 0.4 + 0.8 \times 0.425 + 6.875 \times 1.02 + 3.81 \times 1.01 + 0.8 \times 0.425 + 0.925 \times 0.4</p> <p>= 12.6 ㎡</p> <p>合計 16.03 + 12.6 = 28.63 ㎡</p>
①安全梯面積	$(2.78 + 1.412) \times 0.807/2 + 2.78 \times 2.643 + 2.85 \times 1.05 + 1.4 \times 7.885$ $+ (2.78 + 1.412) \times 0.907/2 + 2.78 \times 2.643 + 2.85 \times 1.05 + 4.06 \times 1.55$ $+ 6.875 \times 1.02 + 2.05 \times 4.15 + 2.16 \times 2.585 + 4.11 \times 2.8$ $= 25.88 \text{ ㎡}$
①緊急昇降機面積	<p>A棟 - 日機 2.85 \times 2.225 = 3.03 ㎡</p> <p>合計 3.03 ㎡ = 11.80 ㎡</p>
①一般學堂等平面面積	$(14.939 + 13.632) \times 5.12/2 + (17.089 + 17.485) \times 0.925/2 + (17.485 + 0.991)$ $\times 2.285 \times 1.325 + 8.925 \times 2.58 + 6.875 \times 2.32 + 8.925 \times 1.885 + 7.450 \times 3.75$ $= 170.29 \text{ ㎡}$
①緊急昇降機附屬	<p>A棟 - 日機</p> <p>緊急昇降機附屬面積 0.38 \times 2.2 + 4.6 \times 2.15 + 2.3 \times 0.18 = 11.36 ㎡ &gt; 10 ㎡</p>
⑤建築面積	$(2) 1.45 \times 2.4 + 3.15 \times 4.073 + 2.793 + 3.383 + 17.157 + 4.882 + 27.316$ $+ 3.799 + 10.385 + 6.895 + 3.089 + 0.735 + 6.144 + 0.828 - 0.506 + 3.286$ $+ 1.754 + 8.86 + 1.38 + 0.83 + 1.2 \times 0.675 + 1.583 \times 2 + 1.2 \times 1.28$ $+ 0.487 \times 1.3 + (3.762 \times 2 + 0.7 \times 1.25 + 1.2 \times 0.7) \times 1.5 + 5.9 \times 0.848 + 605.47 ㎡$ $(3) 2.4 \times 2.05 \times 2.125 + 1.825 \times 3.575 + 4.925 \times 0.985 - 2.42 \times 0.975$ $+ 0.325 \times 0.45 + 0.1 \times 2.215 + 3.525 \times 0.348 = 584.03 ㎡$ $(4) 2.204 \times 12.204 \times 3.14159 \times (69.5/360) - 10.02 \times 13.913/2$ $+ 6.838 \times 4.43/2 + (7.82 + 8.107) \times 0.725/2 + (3.054 + 6.107) \times 4.199/2$ $+ 12.204 \times 12.204 \times 3.14159 \times (50.218/360) - 11.051 \times 0.257/2$ $+ 5.226 \times 2.381/2 = 81.21 ㎡$ $(5) 0.7 \times 2.485 + 1.3 \times 2.215 + 2.485 \times 0.026 + (2.075 + 2.485) \times 0.333/2$ $+ 1.412 \times 0.075 + (2.075 + 2.485) \times 0.333/2 + 0.325 \times 0.465$ $- (4.75 \times 4.75 \times 3.14159 \times (43.282/360)) - 4.415 \times 3.904/2$ $+ 2.485 \times 2.491/2 = 12.27 ㎡$ $(6) 2.85 \times 4.389 + (2.85 + 2.075) \times 0.885/2 + 2.075 \times 1.412$ $+ (2.075 + 2.882) \times 0.889/2 + 5.525 \times 1.73 + (2.882 + 2.075) \times 0.689/2$ $+ 2.075 \times 1.412 + (2.075 + 2.85) \times 0.895/2 + 2.85 \times 0.326 = 24.29 ㎡$ $(7) 15 \times 2.05 = 30.75 ㎡$ $(8) 2.25 \times 0.1 \times 24 + 2.25 \times 0.25 \times 4 + 2.75 \times 16.5 \times 0.25 \times 2 + 2.25 \times 0.25 \times 0.1 \times 8$ $(9) 2.7 \times 0.15 \times 34 + 2.122 \times 0.15 + 1.9 \times 0.15 + 17.94 \times 0.2 + 18.54 \times 2 \times 0.5$ $+ 10.825 \times 0.075 + 13.108 \times 0.075 + 2.125 \times 1.571/2 = 28.17 ㎡$ $(10) - (1) - (2) - (3) - (4) - (5) - (6) - (7) - (8) - (9)$ $812.47 + 584.03 + 81.21 + 12.27 + 24.29 + 6.53 + 18.81 + 28.17 = 1278.95 ㎡$

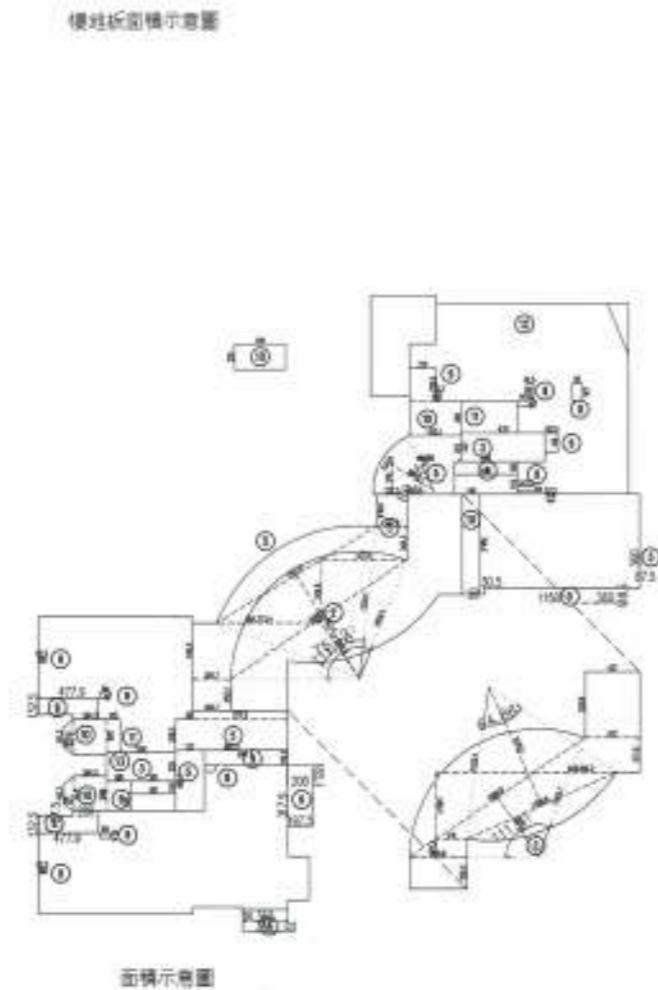
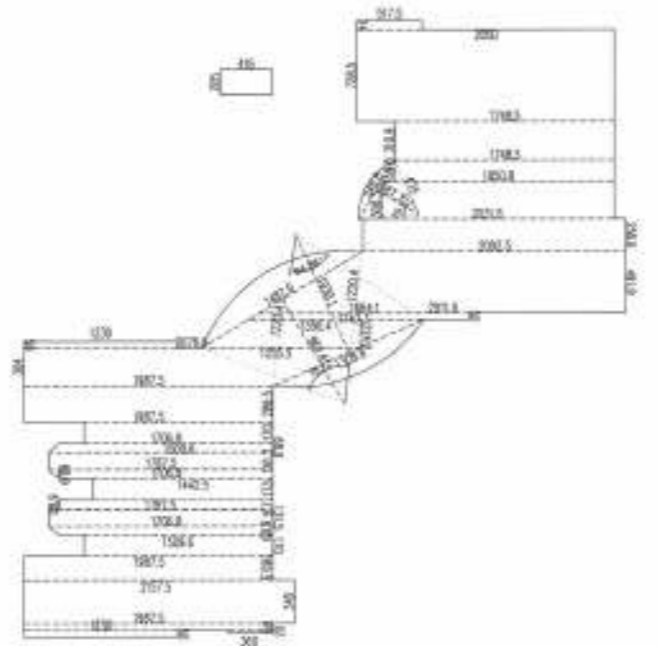
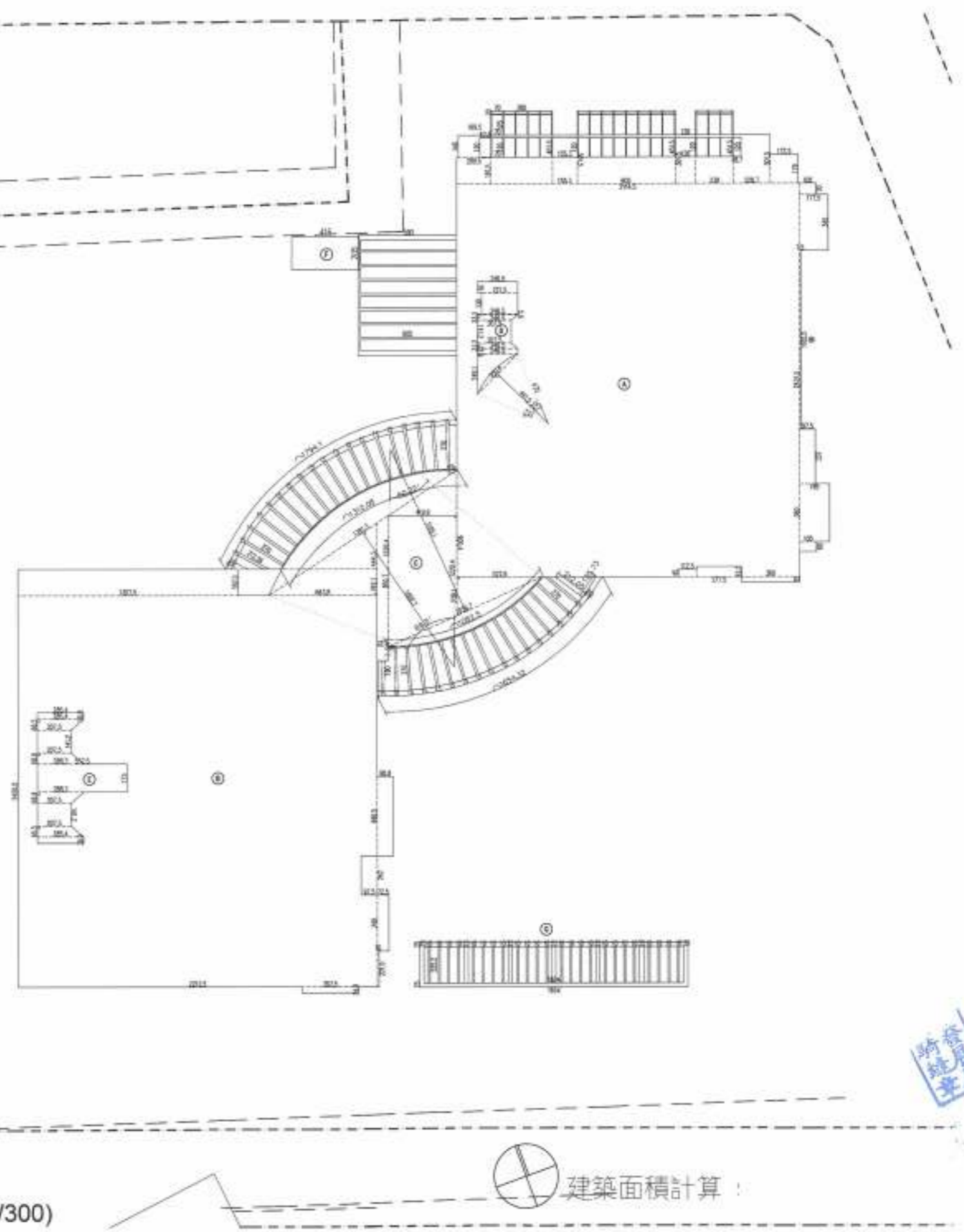


圖 10-5 一樓面積檢討圖(S : 1/300)



1: 3.6 道路陰影檢討

台北日照分析表  
台北緯度 = 25° 2' N

時間	時角	太陽高度仰角
07:00AM	ES = 60° 24'	02° 41'
08:00AM	ES = 55° 05'	14° 19'
09:00AM	ES = 45° 35'	24° 48'
10:00AM	ES = 33° 17'	33° 28'
11:00AM	ES = 17° 53'	39° 24'
12:00PM	ES = 0°	44° 31'



北向冬至日照  
不足一小時區

北向冬至日照  
不足一小時區

核准  
10/12

- As: 投影於面前道路之陰影面積
- L: 基地臨接面前道路之長度
- Sw: 面前道路寬度
- H: 建築物各部份高度
- D: 建築物各部份至建築線水平距離
- ..As: 投影於面前道路之陰影面積

第一條面前道路

$$1. As < L \times Sw / 2$$

$$As = 205.41 m^2$$

$$L = 30.212 M$$

$$Sw = 15 M$$

$$205.41 < 30.212 \times 15 / 2 = 226.59 m^2 \dots ok$$



$$As = (9.543 + 9.619) \times 6.675 / 2$$

$$+ (9.5 + 9.573) \times 6.575 / 2$$

$$+ (2.779 + 2.746) \times 3.025 / 2$$

$$+ (9.046 + 9.005) \times 3.752 / 2$$

$$+ (9.005 + 9.399) \times 0.548 / 2$$

$$= 175.8354$$

$$2. H < 3.6 \times (Sw + D)$$

$$H = 75.95 M$$

$$D = 9.81 M$$

$$Sw = 15 M$$

$$75.95 < 3.6 \times (15 + 9.81) = 89.32 \dots ok$$

圖 10-6 陰影及北向日照檢討圖(S : 1/400)

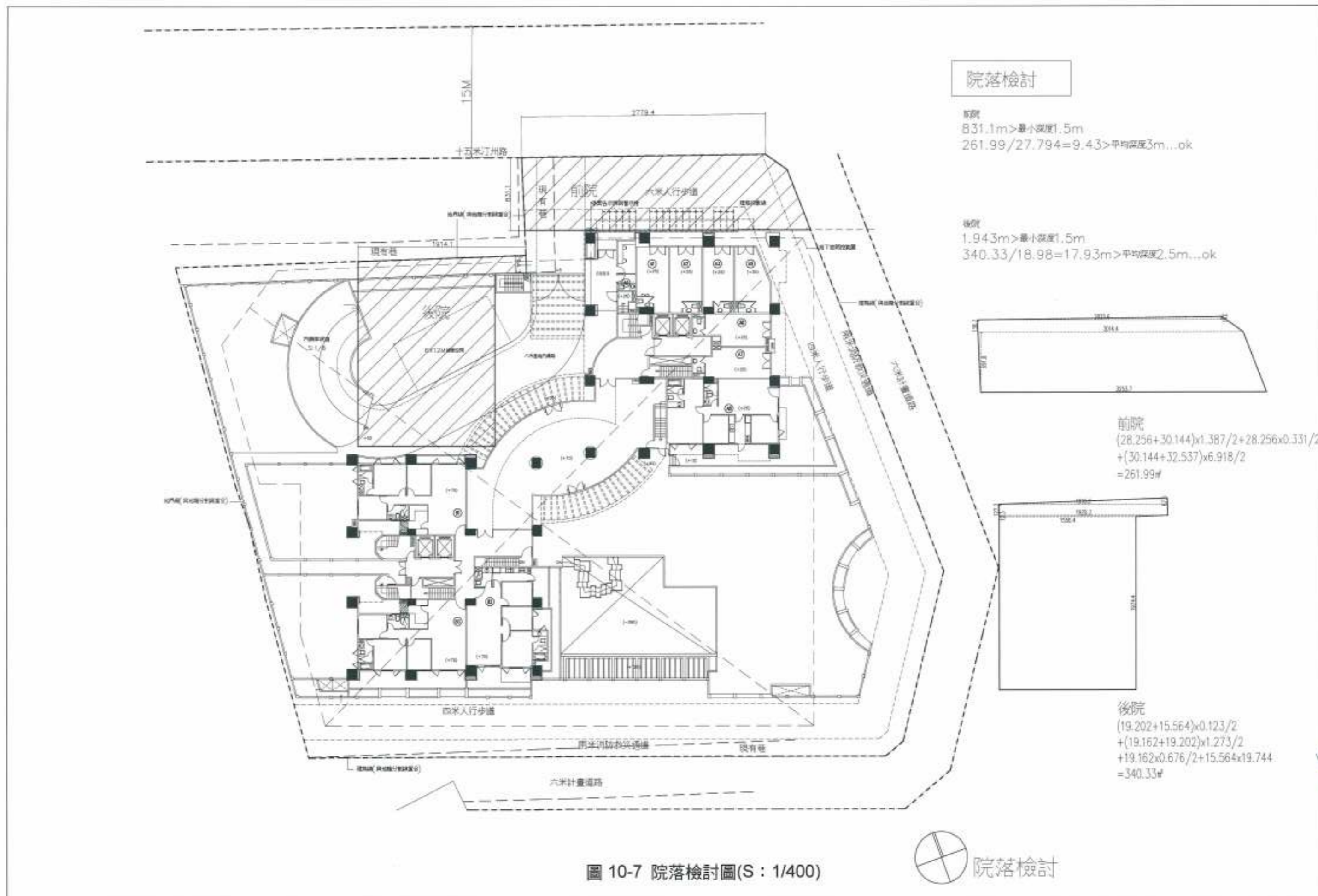


圖 10-7 院落檢討圖(S : 1/400)



用  
市  
發  
展  
局  
審  
核  
章

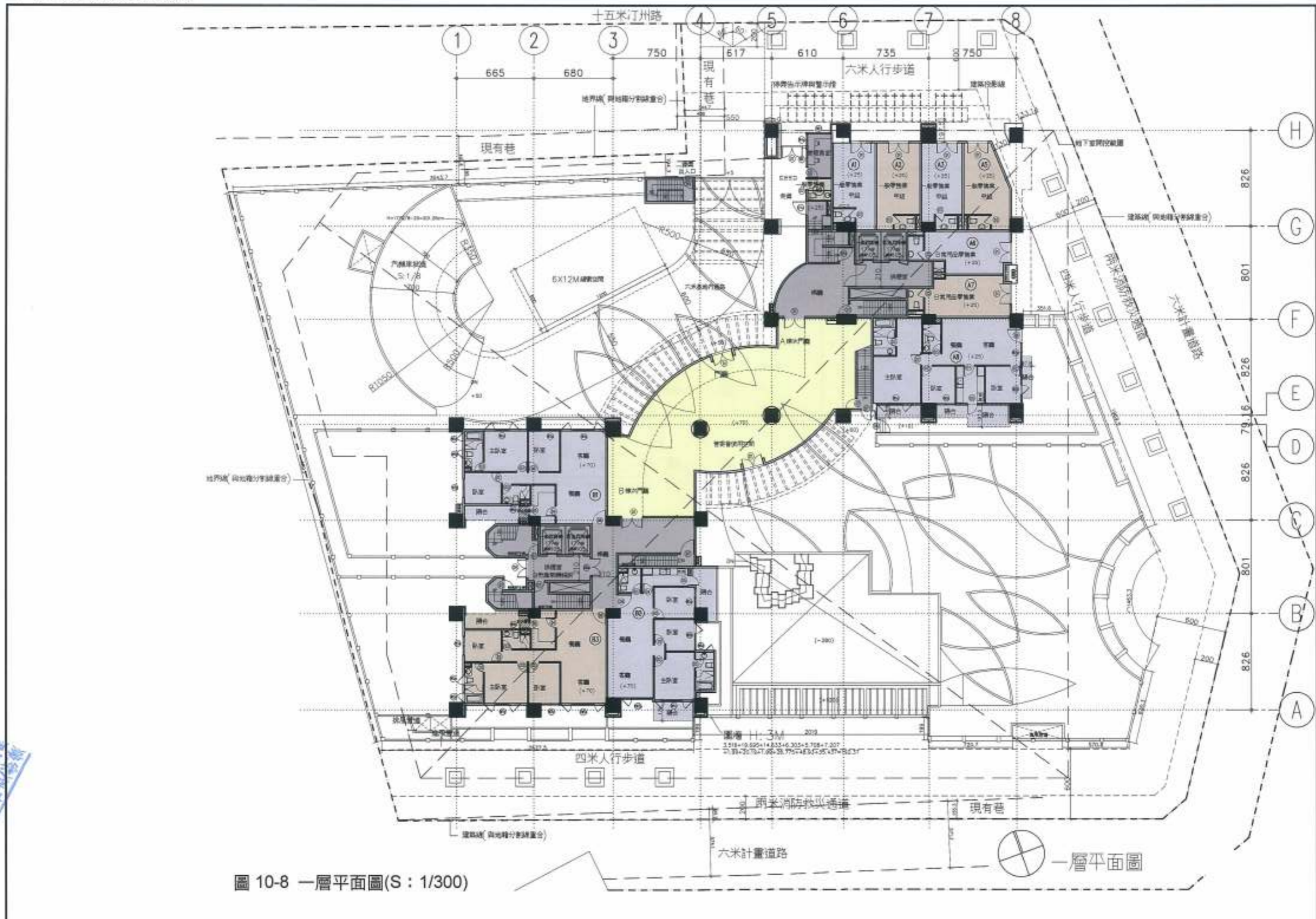
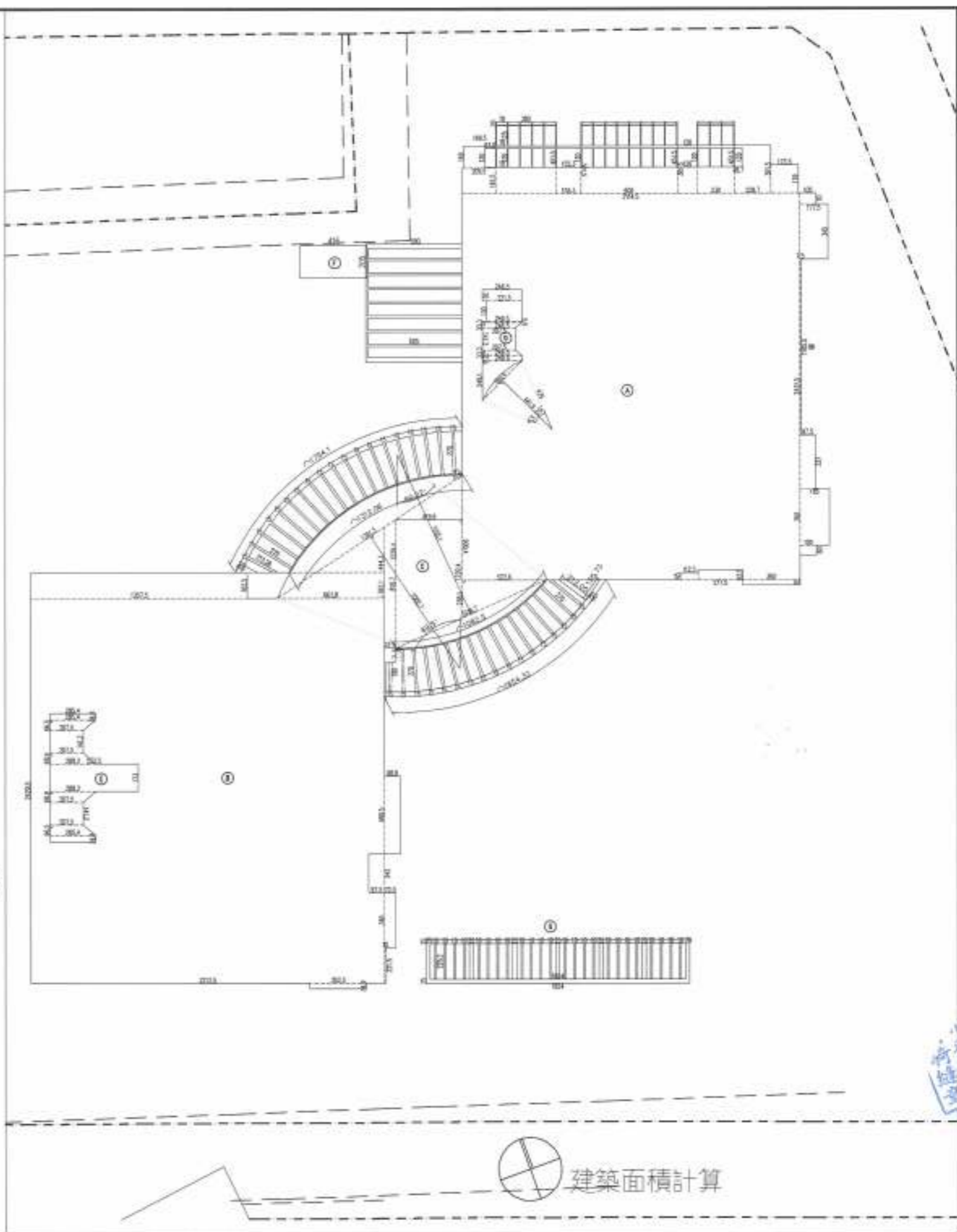
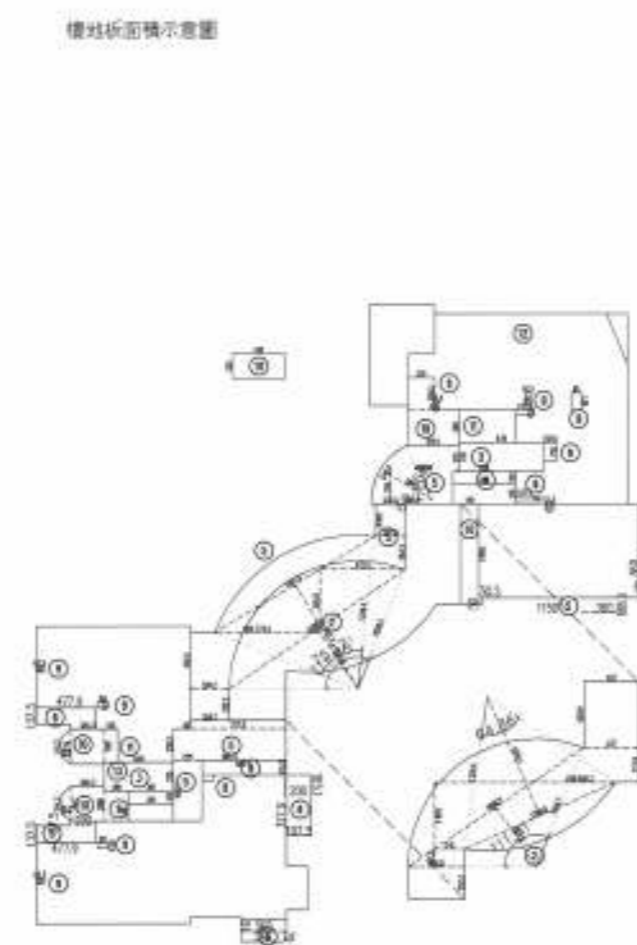
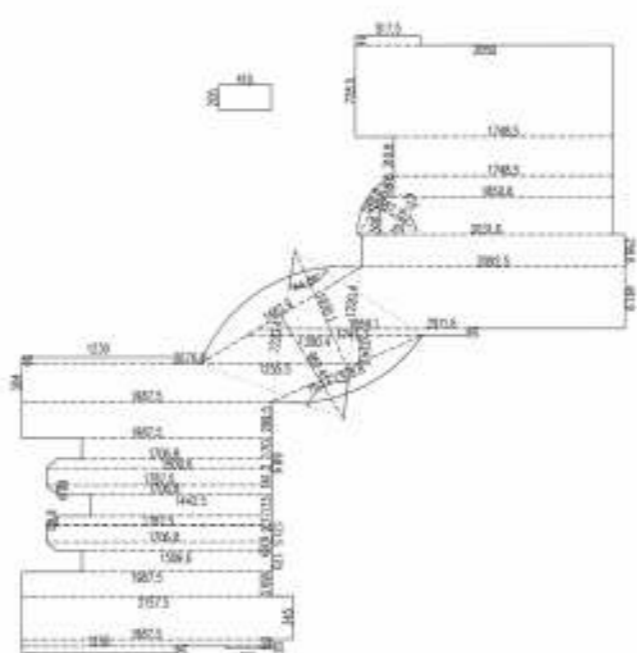
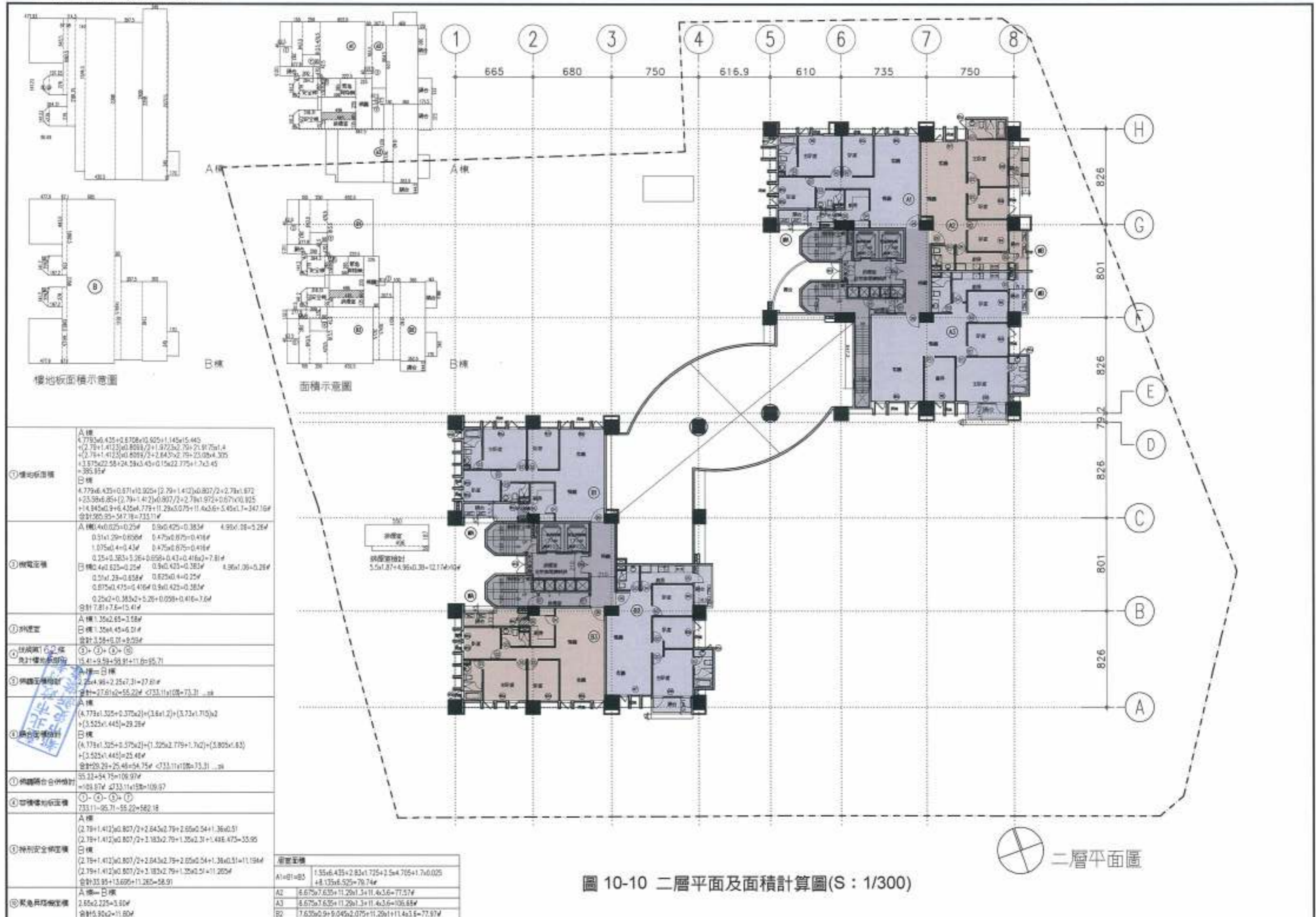


圖 10-8 一層平面圖(S : 1/300)



① 一樓樓地庫面積	$5.175 \times 0.74 + 4.75 \times 0.75 \times 14159(70.571/360) - 3.277 \times 0.488/2$ $+ 12.3 \times 0.5 + 12.204 \times 12.204 \times 14159(75.125/360) - 9.874 \times 14.879/2$ $- (19.875 \times 26.708) \times 0.04/2 + (1.804 + 12.550) \times 2.242/2 + 2.895 \times 19.875$ $+ 20.5 \times 7.285 + (18.941 + 17.473) \times 0.5/2$ $+ 12.204 \times 12.204 \times 14159(84.855/360) - 10.301 \times 3.089/2 + 1.7 \times 5.098$ $+ 3.109 \times 17.485 + (17.485 + 18.308) \times 0.698/2 + (17.068 + 17.873) \times 0.593/2$ $+ (20.316 + 18.508) \times 0.923/2 + (17.875 \times 4) \div 2 + 2.586 \times 20.925 + (20.825$ $+ 29.110) \times 0.915/2 + (17.875 + 17.088) \times 0.589/2 + 14.402 \times 7.3 - (17.375$ $+ 13.080) \times 0.885/2 + (17.875 \times 0.097 + 17.875 \times 0.315) \times (17.088 + 17.875)$ $\times 0.889/2 + 15.086 \times 1.7 + 18.875 \times 0.885 + 21.575 \times 1.45 + 19.875 \times 0.59$ $+ 12.3 \times 0.5 + 3.6 \times 3 = 497.37 \text{ m}^2$ $2.05 \times 16 = 32.8 \text{ m}^2$ 合計 530.17 + 32.8 = 562.97 m <sup>2</sup>
② 管委會使用空間	$10.157 \times 10.157 \times 14159(111.887/360) - 5.716 \times 10.889/2$ $+ (2.41 + 6.898) \times 5.282/2 + 12.204 \times 12.204 \times 14159(84.855/360)$ $- 10.301 \times 3.089/2 + (4.508 \times 2.4) \times 0.433/2 + 4.506 \times 2.592$ $+ (4.37 + 8.402) \times 2.776/2 + 2.209 \times 4.37$ $= 150.72 \text{ m}^2$
③ 附屬室	A 棟 2.32 \times 6.7 = 15.544 m <sup>2</sup> B 棟 5.5 \times 2.25 = 12.375 m <sup>2</sup> 合計 15.544 + 12.375 = 27.919 m <sup>2</sup>
④ 提供第 6 之條 規計畫樓地板部份	① + ② + ③ + ④ + ⑤ 150.72 + 37.92 + 22.63 + 75.89 + 11.8 = 298.95 m <sup>2</sup> 約 44.34 m <sup>2</sup> /棟
⑤ 樓梯前後梯柱	$4.75 \times 0.75 \times 14159(88.365/360) - 3.908 \times 4.08/2 + (5.436 + 4.201) \times 1.7/2$ $+ (5.432 + 4.928) \times 2.56/2 + 12.204 \times 12.204 \times 14159(75.125/360)$ $- 9.874 \times 14.879/2 + (8.776 + 7.734) \times 0.8/2 + (3.067 + 3.647) \times 4.463/2$ $- (10.204 \times 12.204 \times 14159(11.7/360) - 5.728 \times 18.889/2)$ $+ (2.375 + 8.778) \times 2.643/2 + 2.586 \times 2.775 + 2.522 \times 3.067 + 8.925 \times 2.582$ $+ 7.575 \times 0.85 + 4.807 \times 2.25$ 合計 = 25.08 m <sup>2</sup> 約 0.59 m <sup>2</sup> /棟 102.50 m <sup>2</sup> 約 0.25 m <sup>2</sup> /棟 = 102.50 m <sup>2</sup> 約 0.25 m <sup>2</sup> /棟
⑥ 聯合空間梯柱	A 棟 $0.875 \times 0.8 + 1.185 \times 1.2 + 3.6 \times 0.75 = 19.82 \text{ m}^2$ B 棟 $2 \times 6.91 + 1.375 \times 1.78 + 3.6 \times 0.81 + 0.79 \times 1.45 + 4.77 \times 0.375 + 0.375 \times 2$ $+ 4.77 \times 0.375 + 0.375 \times 2 = 26.75 \text{ m}^2$ 合計 = 46.57 m <sup>2</sup> 約 0.25 m <sup>2</sup> /棟 = 100.50 m <sup>2</sup> 約 0.25 m <sup>2</sup> /棟
⑦ 樓梯聯合合併梯柱	100.50 + 46.57 = 147.07 m <sup>2</sup> 約 0.25 m <sup>2</sup> /棟 = 100.50 m <sup>2</sup> 約 0.25 m <sup>2</sup> /棟
⑧ 管委會地板面積	① - ④ - ⑤ 100.50 - 244.79 - 100.59 = 660.52 m <sup>2</sup>
⑨ 管委會樓梯	A 棟管委會 $0.375 \times 0.875 + 0.425 \times 1.25 + 1.475 \times 0.425 + 0.88 \times 1.25 + 1.025 \times 1.25$ $+ 4.88 \times 0.81 + 1.475 \times 0.35 + 0.525 \times 0.375 = 10.03 \text{ m}^2$ B 棟管委會 $0.825 \times 0.4 + 0.8 \times 0.425 + 6.875 \times 1.52 + 3.81 \times 0.81 + 0.2 \times 0.425 + 0.825 \times 0.4$ $= 11.6 \text{ m}^2$ 合計 = 10.03 + 11.6 = 21.63 m <sup>2</sup>
⑩ 安全梯面積	$(2.78 + 1.472) \times 0.907/2 + 2.78 \times 2.643 + 1.85 \times 1.25 + 1.447 \times 0.85$ $+ (2.78 + 1.472) \times 0.907/2 + 2.78 \times 2.643 + 2.85 \times 1.25 + 4.86 \times 0.55$ $+ 6.875 \times 1.52 + 2.75 \times 1.15 + 2.16 \times 2.585 + 4.11 \times 2.8$ $= 75.88 \text{ m}^2$
⑪ 緊急昇降梯面積	A 棟 = B 棟 2.65 \times 2.225 = 5.89 m <sup>2</sup> 合計 5.89 \times 2 = 11.78 m <sup>2</sup>
⑫ 一般樓梯平台面積	$(14.938 + 13.452) \times 3.12/2 + (17.088 + 17.480) \times 0.938/2 + 17.485 \times 0.931$ $+ 2.585 \times 0.325 + 8.925 \times 2.58 + 6.875 \times 2.32 + 8.925 \times 0.885 + 7.43 \times 0.575$ $= 178.29 \text{ m}^2$
⑬ 緊急昇降梯前梯柱	A 棟 = B 棟 緊急昇降梯前梯柱 $0.75 \times 2.4 + 0.8 \times 2.25 + 2.3 \times 0.18 = 11.38 \text{ m}^2 > 10 \text{ m}^2$ 約 0.25 m <sup>2</sup> $(21.145 \times 24.315 + 45.073 + 2.793 \times 3.383 + 17.157 + 4.682 + 27.316$ $+ 3.799 + 10.585 + 8.850 + 3.088 + 0.725 + 1.724 + 0.828 - 0.506 + 1.285$ $- 1.754 + 8.88 + 1.20 + 0.83 - 1.24 \times 0.75 + 1.553 \times 2 + 1.2 \times 2.8$ $+ 0.487 \times 2 - (3.740 \times 2 + 4.7 \times 2.5 + 1.2 \times 0.7) \times 0.5 + 6 \times 0.6 \times 0.6 = 605.47 \text{ m}^2$ $(24.235 \times 22.125 + 1.625 \times 3.575 + 4.925 \times 0.968 - 2.42 \times 0.975$ $+ 0.725 \times 3.45 + 0.1 \times 0.215 + 3.525 \times 0.348 = 594.03 \text{ m}^2$ $(12.204 \times 12.204 \times 14159(66.5/360) - 10.027 \times 1.913/2$ $+ 6.638 \times 4.443/2 + (7.621 + 8.107) \times 0.725/2 + (8.004 + 8.107) \times 4.198/2$ $+ 12.204 \times 12.204 \times 14159(36.218/360) - 11.031 \times 10.257/2$ $+ 5.226 \times 2.387/2 = 91.21 \text{ m}^2$ $(17.42 \times 4.95 + 1.3 \times 2.25 + 2.465 \times 0.096 + (2.075 + 2.495) \times 0.333/2$ $+ 1.41 \times 2 \times 0.75 + (2.075 + 2.495) \times 0.333/2 + 0.325 \times 2.495$ $- (4.75 \times 4.75 \times 14159(43.282/360) - 4.415 \times 3.504/2)$ $+ 2.485 \times 2.491/2 = 12.27 \text{ m}^2$ $(2.854 \times 0.389 + (2.854 + 2.075) \times 0.885/2 + 0.075 \times 1.412$ $+ (2.075 + 2.882) \times 0.885/2 + 0.525 \times 1.73 + (2.882 + 2.075) \times 0.889/2$ $+ 2.075 \times 0.412 + (2.075 + 2.884) \times 0.885/2 + 2.854 \times 0.399 = 24.39 \text{ m}^2$ $(1.18 \times 2.05 = 2.41 \text{ m}^2$ $(2.25 \times 0.142 + 2.25 \times 0.25 + 2.75 \times 18.54 \times 0.25 + 2.55 \times 0.25 \times 0.18 \times 1$ $(2.7 \times 0.13 \times 54 + 2.1225 \times 0.15 + 1.96 \times 0.15 + 1.74 \times 0.2 + 16.542 \times 0.3$ $+ 10.925 \times 0.075 + 13.1208 \times 0.075 + 2.205 \times 0.5173/2 = 28.17 \text{ m}^2$ $(A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) + (J) + (K) + (L) + (M) + (N) + (O) + (P) + (Q) + (R) + (S) + (T) + (U) + (V) + (W) + (X) + (Y) + (Z)$ $603.47 + 564.03 + 91.21 + 12.27 + 34.30 + 8.53 + 10.81 + 26.17 = 1278.56 \text{ m}^2$





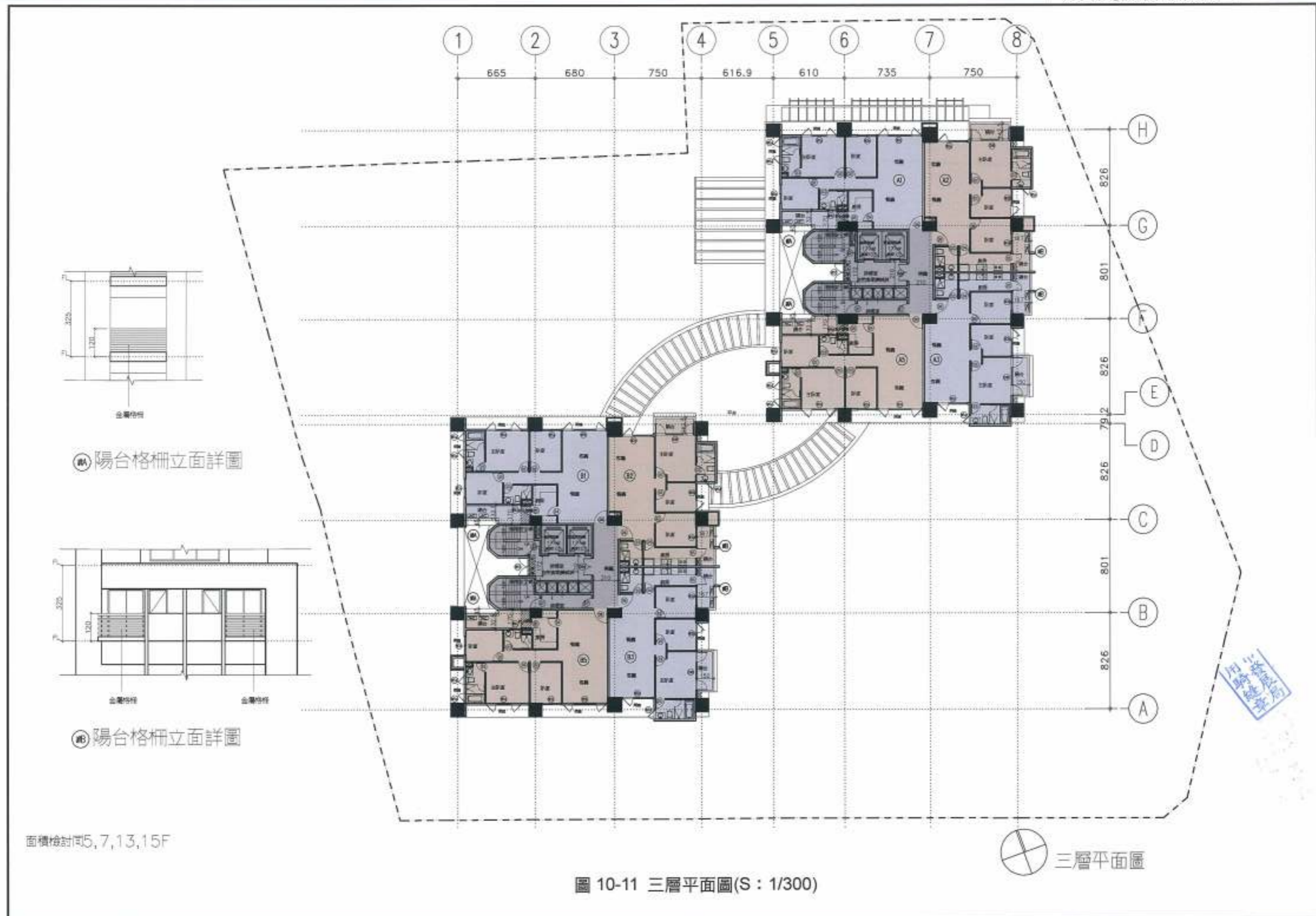


圖 10-11 三層平面圖(S : 1/300)

面積檢討同5,7,13,15F

三層平面圖

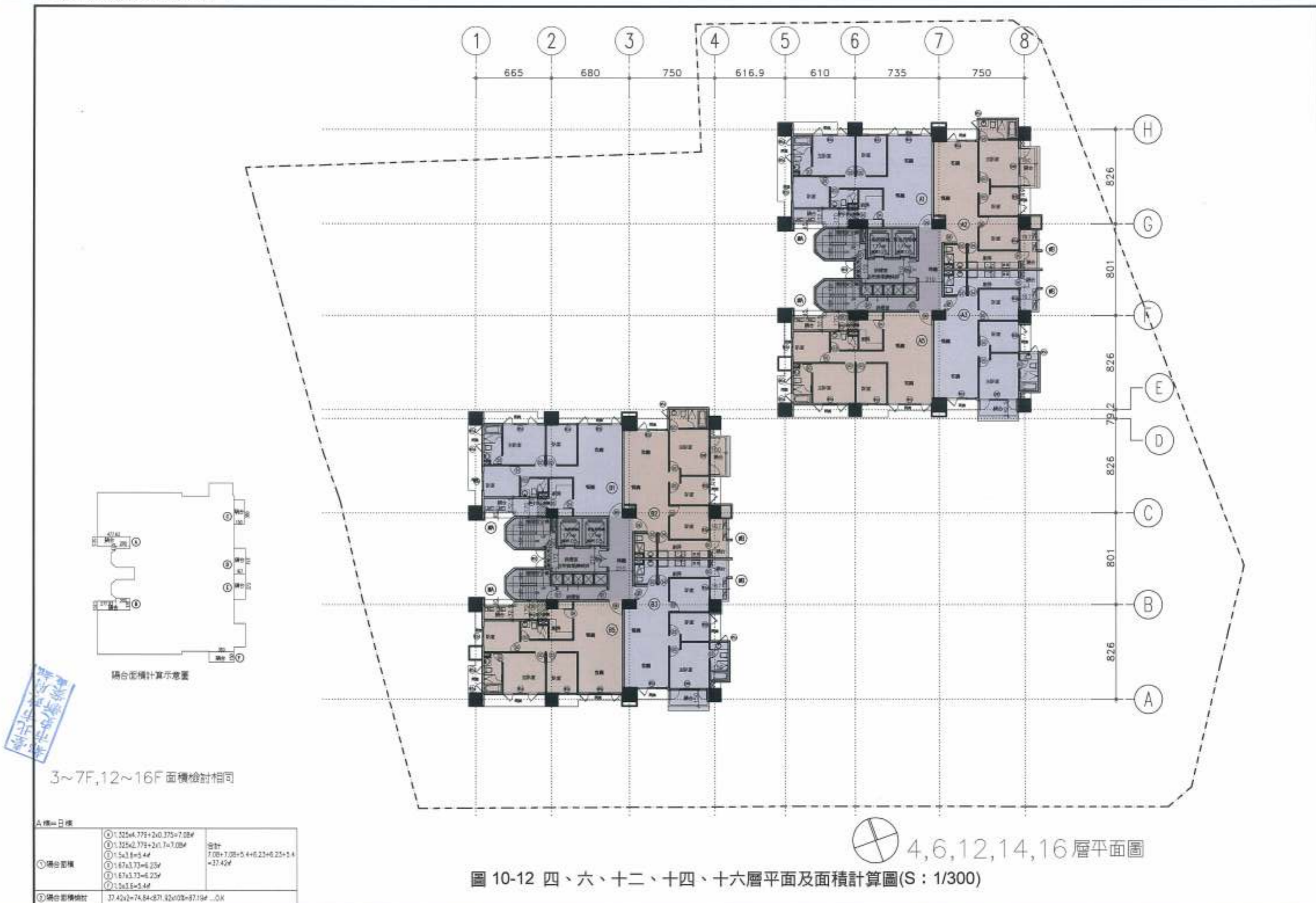


圖 10-12 四、六、十二、十四、十六層平面及面積計算圖(S : 1/300)

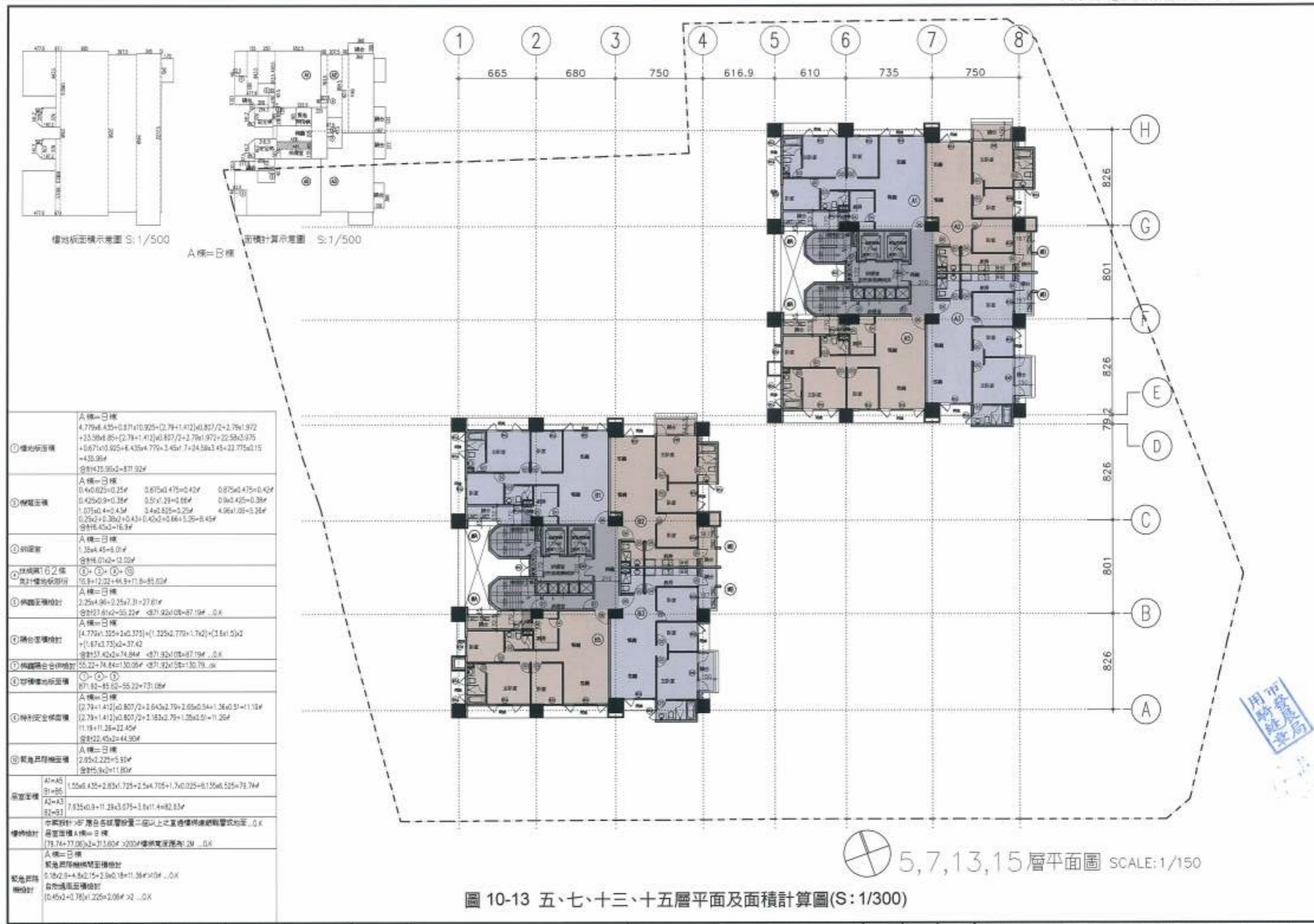
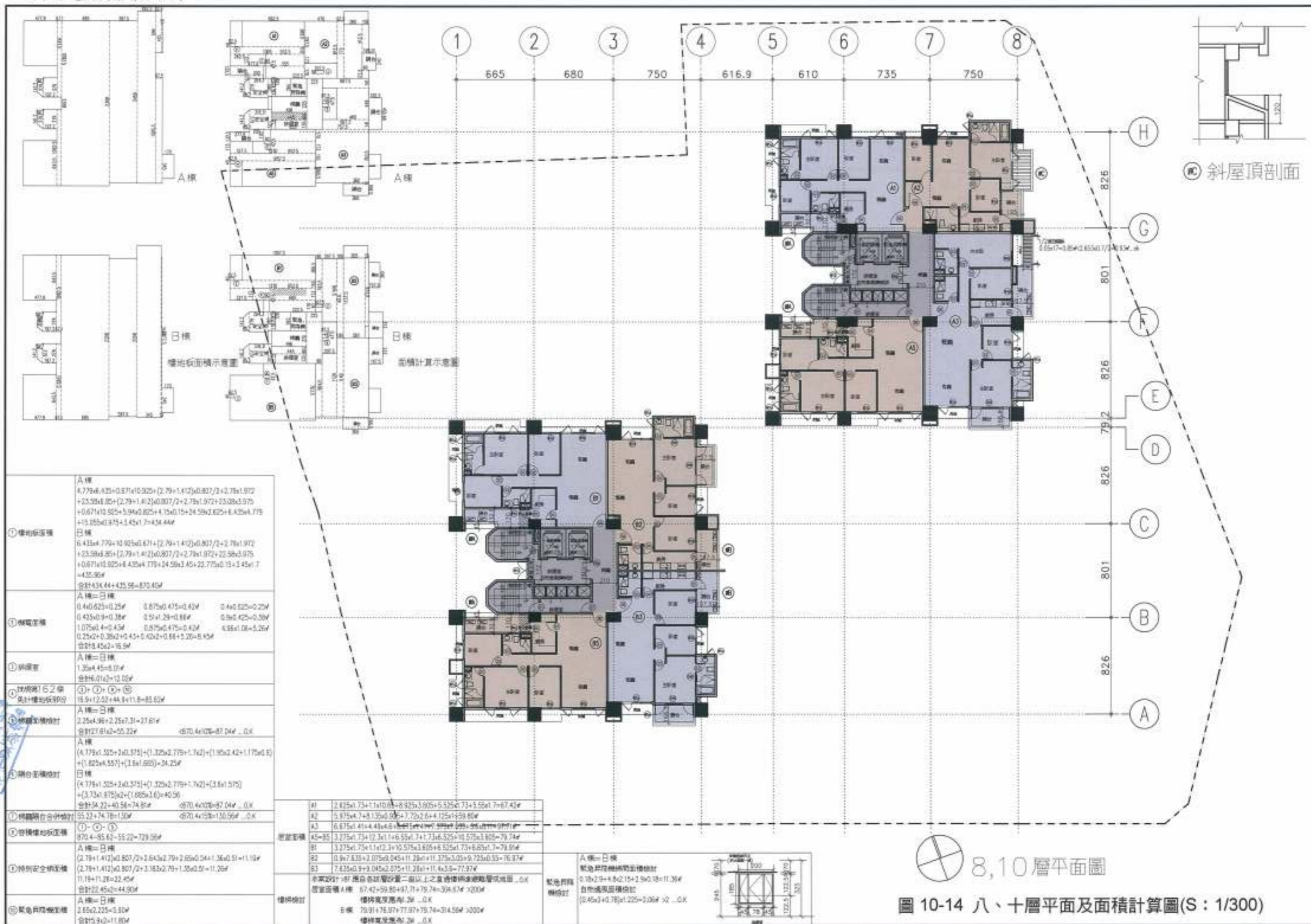


圖 10-13 五、七、十三、十五層平面及面積計算圖(S:1/300)



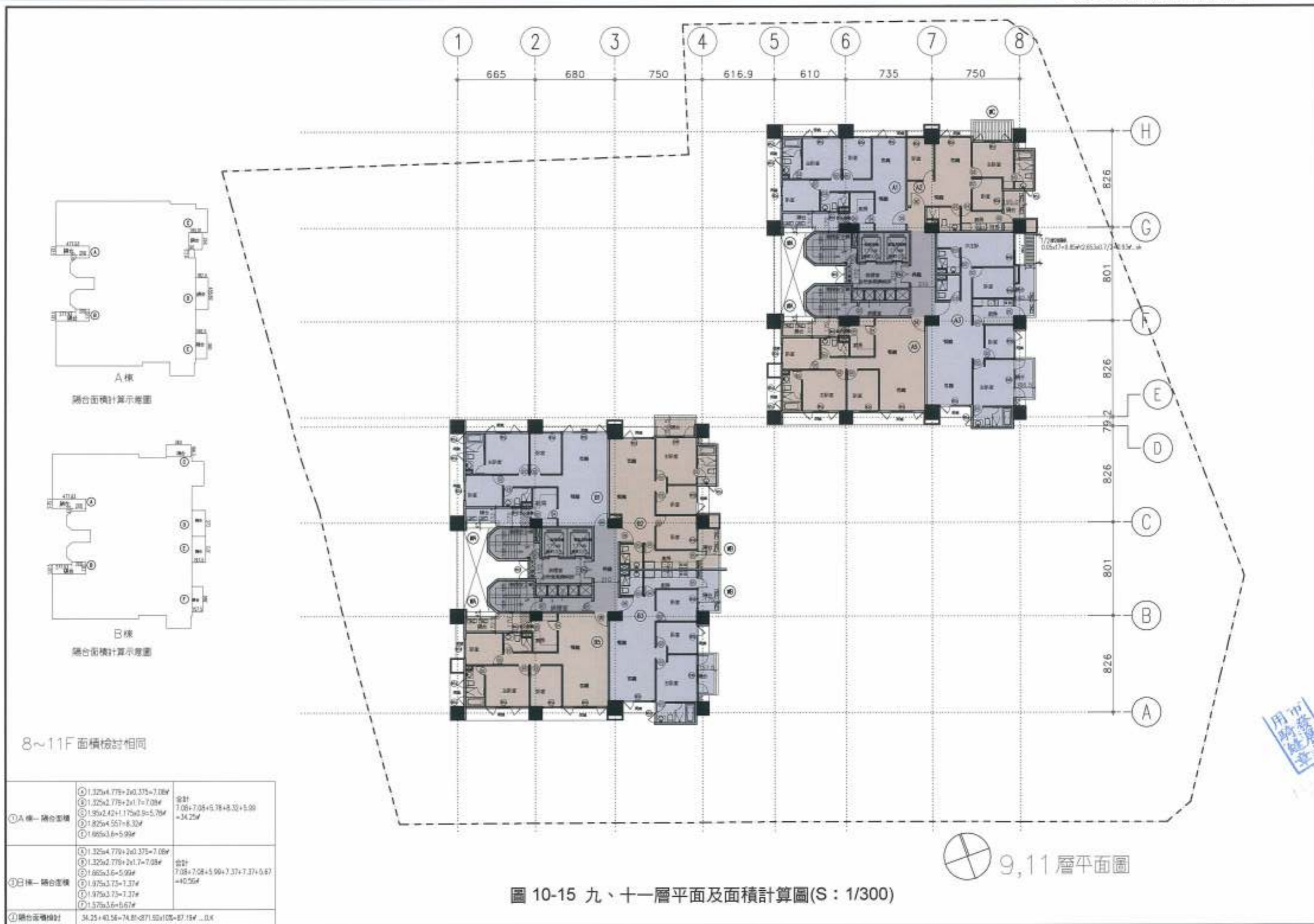
①樓地板面積	A棟 $6.779 \times 6.425 + 0.671 \times 10.925 + (2.79 + 1.412) \times 0.807 / 2 + 2.76 \times 1.972 + 23.58 \times 8.85 + (2.79 + 1.412) \times 0.807 / 2 + 2.76 \times 1.972 + 23.58 \times 5.975 + 0.671 \times 10.925 + 5.94 \times 2.825 + 4.75 \times 0.15 + 24.58 \times 2.625 + 6.425 \times 4.775 + 13.05 \times 0.975 + 1.45 \times 1.7 \times 4.44$ B棟 $6.425 \times 7.79 + 12.925 \times 0.871 + (2.79 + 1.412) \times 0.807 / 2 + 2.76 \times 1.972 + 23.58 \times 8.85 + (2.79 + 1.412) \times 0.807 / 2 + 2.76 \times 1.972 + 23.58 \times 5.975 + 0.671 \times 10.925 + 4.425 \times 4.775 + 14.58 \times 1.45 + 22.775 \times 0.15 + 1.45 \times 1.7 \times 4.44$ 合計 $434.44 + 425.96 = 860.40$
①樓板定額	A棟=日棟 $0.4 \times 0.625 = 0.25$ $0.675 \times 0.475 = 0.32$ $0.4 \times 0.525 = 0.21$ $0.425 \times 0.9 = 0.38$ $0.5 \times 1.29 = 0.64$ $0.9 \times 0.425 = 0.38$ $1.075 \times 0.4 = 0.43$ $0.875 \times 0.475 = 0.42$ $4.95 \times 0.06 = 0.29$ $0.25 \times 2 + 0.26 \times 2 + 0.43 \times 2 + 0.64 \times 2 + 0.29 \times 2 = 3.43$ 合計 $13.45 \times 2 = 26.9$
①鋼骨量	A棟=日棟 $1.35 \times 4.45 = 5.99$ 合計 $6.01 \times 2 = 12.02$
①柱網與16之鋼 量計樓地板面積	A棟=日棟 $15.9 \times (2.52 + 44.9) + 11.8 = 83.52$
①鋼骨量檢核	A棟=日棟 $2.25 \times 4.96 + 2.25 \times 7.31 = 27.81$ 合計 $27.81 \times 2 = 55.62$ $< 870.4 \times 0.06 = 52.24$ ...OK
①鋼骨量檢核	A棟 $(4.779 \times 1.325 + 1 \times 0.375) + (1.325 \times 2.779 + 1.7 \times 2) + (1.95 \times 2.42 + 1.175 \times 0.5) + (1.825 \times 4.557) + (1.5 \times 1.62) = 34.25$ B棟 $(4.779 \times 1.325 + 1 \times 0.375) + (1.325 \times 2.779 + 1.7 \times 2) + (3.6 \times 1.575) + (3.73 \times 0.975) \times 2 + (1.885 \times 1.6) = 40.56$ 合計 $34.22 + 40.56 = 74.78$ $< 870.4 \times 0.05 = 43.52$ ...OK
①鋼骨量自合檢核	$55.22 + 74.78 = 130$ $< 870.4 \times 0.15 = 130.56$ ...OK
①容積率檢核	①-①-① $870.4 \times 0.62 = 540.25$
①特別安全檢核	A棟=日棟 $(2.79 + 1.412) \times 0.807 / 2 + 2.64 \times 2.79 + 2.65 \times 0.94 + 1.36 \times 0.51 + 11.13$ $(2.79 + 1.412) \times 0.807 / 2 + 2.64 \times 2.79 + 1.35 \times 0.51 + 11.26$ $11.16 + 11.26 = 22.42$ 合計 $22.45 \times 2 = 44.90$
②緊急避難檢核	A棟=日棟 $2.65 \times 2.25 = 5.96$ 合計 $5.92 \times 2 = 11.84$

樓層檢核	A棟 $67.42 + 59.80 + 47.71 + 79.74 = 254.67$ > 200M B棟 $79.91 + 78.07 + 77.97 + 79.74 = 315.69$ > 200M
------	--

樓層檢核	A1 $2.825 \times 1.75 + 1 \times 10.88 + 8.925 \times 3.805 + 5.325 \times 7.3 + 5.55 \times 1.7 = 67.42$ A2 $5.875 \times 4.7 + 8.135 \times 0.95 + 7.72 \times 2.6 + 4.125 \times 5.88 = 67.42$ A3 $6.875 \times 4.1 + 4.43 \times 4.6 + 6.875 \times 4.97 + 5.99 \times 2.99 + 6.5 \times 1.97 = 67.42$ A4-85 $3.275 \times 7.34 + 2.3 \times 11 + 6.55 \times 7.1 + 7.3 \times 6.525 + 10.575 \times 3.805 = 79.74$ B1 $3.275 \times 7.34 + 1 \times 12.3 + 10.575 \times 3.805 + 5.525 \times 7.3 + 6.85 \times 1.7 = 79.91$ B2 $0.9 \times 7.635 + 2.075 \times 0.945 + 11.38 \times 11.375 + 3.03 \times 9.725 + 0.35 = 76.87$ B3 $7.635 \times 0.9 + 9.045 \times 2.075 + 11.28 \times 11.4 \times 3.5 = 77.97$
------	--



圖 10-14 八、十層平面及面積計算圖(S: 1/300)

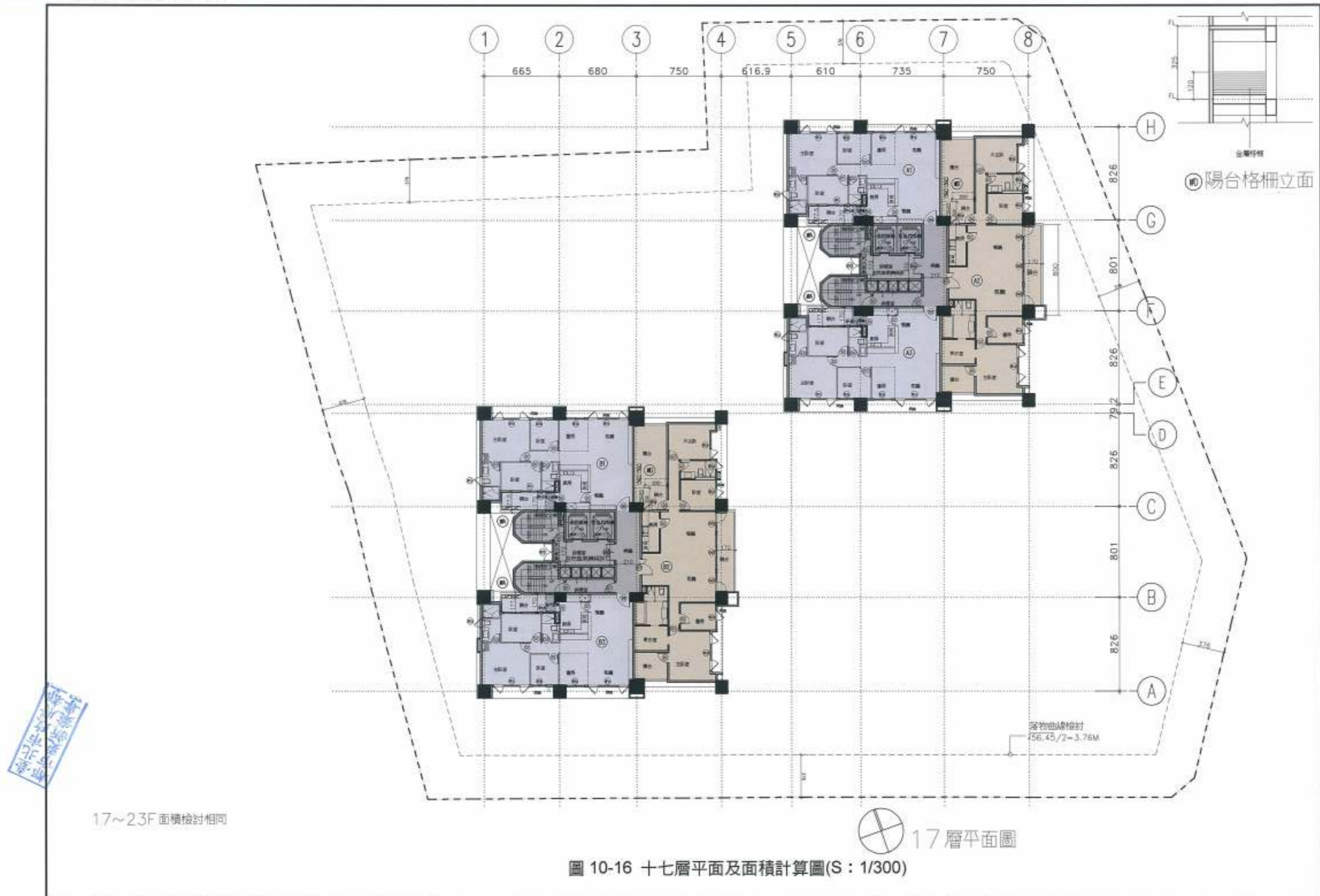


8~11F 面積檢討相同

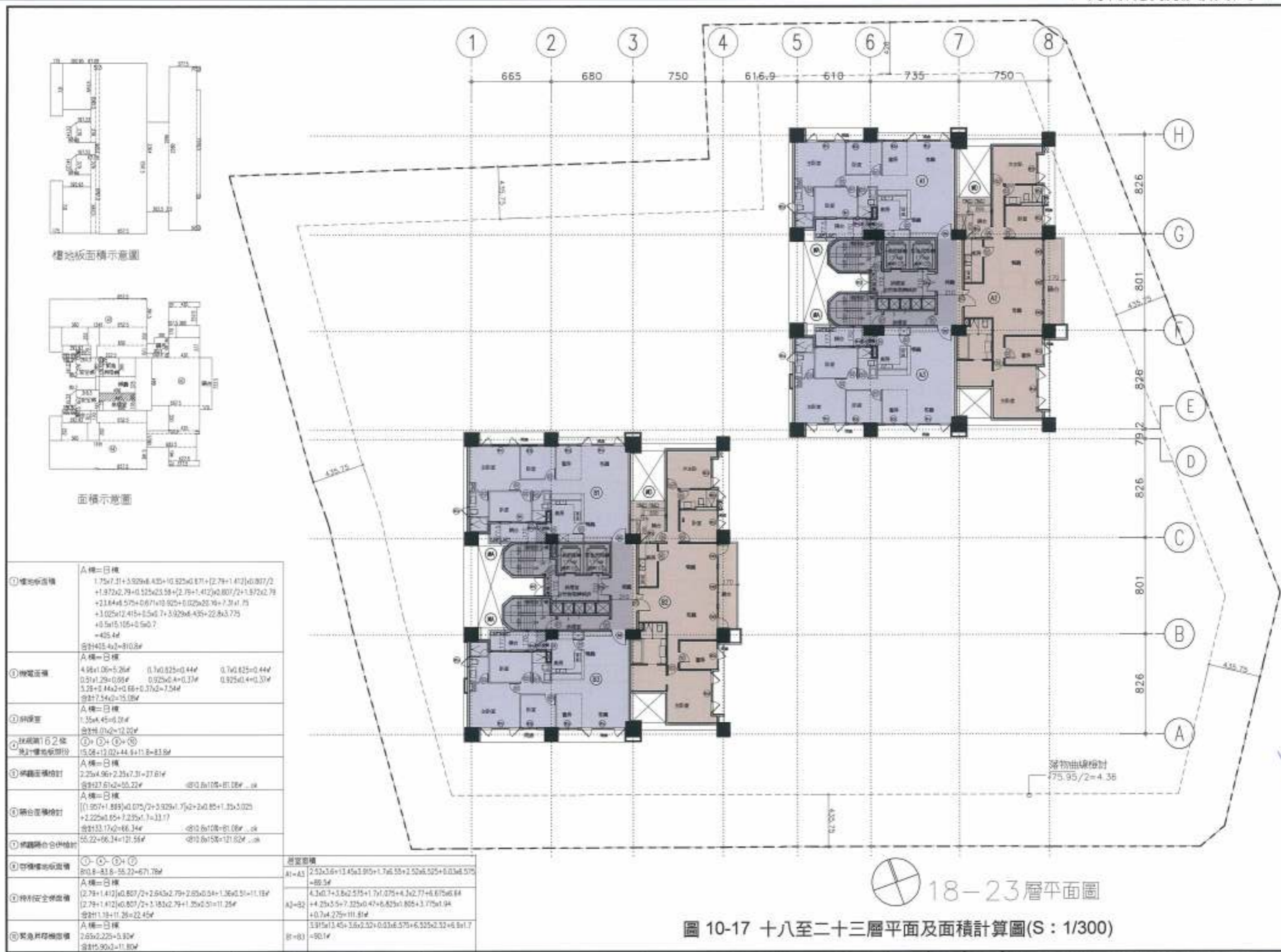
①A棟—陽台面積	$1.325 \times 4.775 + 2 \times 0.375 = 7.08\text{m}^2$ $1.325 \times 2.775 + 2 \times 1.7 = 7.08\text{m}^2$ $1.95 \times 2.42 + 1.175 \times 3.9 = 5.76\text{m}^2$ $1.825 \times 4.557 = 8.32\text{m}^2$ $1.865 \times 3.6 = 5.99\text{m}^2$	合計 $7.08 + 7.08 + 5.76 + 8.32 + 5.99$ $= 34.23\text{m}^2$
②B棟—陽台面積	$1.325 \times 4.775 + 2 \times 0.375 = 7.08\text{m}^2$ $1.325 \times 2.775 + 2 \times 1.7 = 7.08\text{m}^2$ $1.865 \times 3.6 = 5.99\text{m}^2$ $1.975 \times 3.75 = 7.37\text{m}^2$ $1.975 \times 3.75 = 7.37\text{m}^2$ $1.575 \times 3.6 = 5.67\text{m}^2$	合計 $7.08 + 7.08 + 5.99 + 7.37 + 7.37 + 5.67$ $= 40.55\text{m}^2$
③陽台面積檢討	$34.23 + 40.56 = 74.81 < 87.50 (105 - 87.19) \dots \text{OK}$	

9,11層平面圖

圖 10-15 九、十一層平面及面積計算圖(S : 1/300)







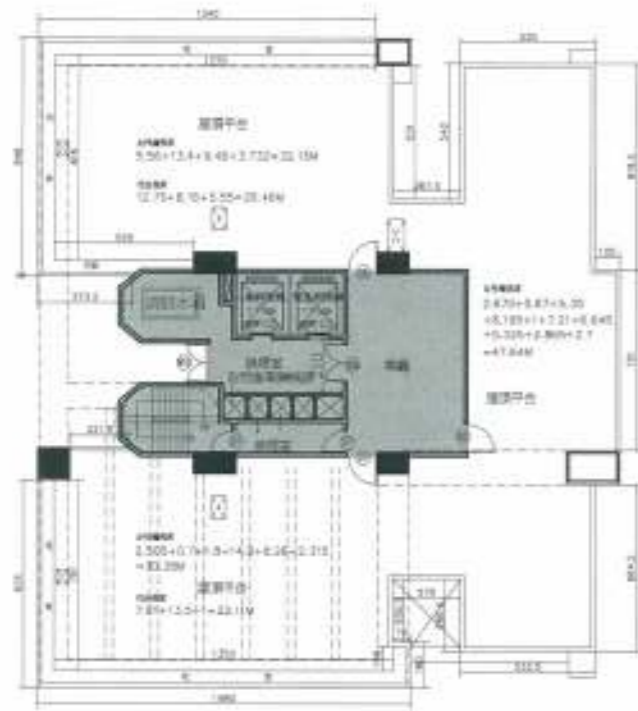
設計  
繪圖  
監製  
章

18-23層平面圖

圖 10-17 十八至二十三層平面及面積計算圖(S : 1/300)

①樓地板面積	A棟-日棟 $1.75 \times 7.31 + 3.929 \times 4.35 + 10.925 \times 0.871 + (2.79 + 1.412) \times 0.807 / 2 + 1.972 \times 2.79 + 0.925 \times 3.58 + (2.79 + 1.412) \times 0.807 / 2 + 1.972 \times 2.79 + 11.84 \times 5.57 + 0.671 \times 10.925 + 0.025 \times 21.79 + 7.31 \times 7.5 + 3.025 \times 2.415 + 0.5 \times 7.5 + 3.929 \times 4.35 + 22.843.75 + 0.5 \times 15.185 + 0.5 \times 0.7 = 435.44$ 合計435.44=810.8㎡
①樓層面積	A棟-日棟 $4.98 \times 1.06 = 5.28 \text{㎡}$ $0.7 \times 0.825 = 0.577 \text{㎡}$ $0.7 \times 0.825 = 0.577 \text{㎡}$ $0.51 \times 1.29 = 0.658 \text{㎡}$ $0.925 \times 0.4 = 0.37 \text{㎡}$ $0.925 \times 0.4 = 0.37 \text{㎡}$ $5.28 + 0.44 \times 2 + 0.66 + 0.37 \times 2 = 7.54 \text{㎡}$ 合計7.54=15.08㎡
①梯屋蓋	A棟-日棟 $1.35 \times 4.45 = 6.01 \text{㎡}$ 合計6.01=12.02㎡
①挑空層15.2樓 挑空樓地板面積	①+②+③+④ $15.08 + 12.02 + 44.64 + 11.8 = 83.54 \text{㎡}$
①樓梯面積檢討	A棟-日棟 $2.25 \times 4.96 + 2.25 \times 7.31 = 37.61 \text{㎡}$ 合計37.61=55.22㎡    <math>\leq 10.8 \times 10.8 = 116.64 \text{㎡}</math>
①陽台面積檢討	A棟-日棟 $(1.957 + 1.889) \times 0.075 / 2 + 3.929 \times 1.7 \times 2 + 2 \times 0.85 + 1.35 \times 3.025 + 2.225 \times 0.85 + 7.235 \times 1.7 = 33.17$ 合計33.17=66.34㎡    <math>\leq 10.8 \times 10.8 = 116.64 \text{㎡}</math>
①樓梯間合用梯檢討	$55.22 + 66.34 = 121.56 \text{㎡}$ <math>\leq 10.8 \times 15.8 = 170.64 \text{㎡}</math>
①空樓樓地板面積	①+②+③+④ $80.8 + 81.8 + 55.22 + 67.78 \text{㎡}$
①特別安全梯面積	A棟-日棟 $(2.79 + 1.412) \times 0.807 / 2 + 2.543 \times 2.79 + 2.85 \times 0.54 + 1.36 \times 0.51 = 11.18 \text{㎡}$ $(2.79 + 1.412) \times 0.807 / 2 + 2.181 \times 2.79 + 1.35 \times 0.51 = 11.25 \text{㎡}$ 合計11.18 + 11.25 = 22.43㎡
①緊急昇降梯面積	A棟-日棟 $2.65 \times 2.225 = 5.92 \text{㎡}$ 合計5.92=11.80㎡

居室面積	A1-A3 $2.52 \times 3.6 + 11.45 \times 3.915 + 1.7 \times 5.55 + 2.52 \times 5.525 + 0.03 \times 6.575 = 89.5 \text{㎡}$
	A3-A3 $4.3 \times 0.7 + 3.8 \times 2.515 + 1.7 \times 1.075 + 4.3 \times 2.77 + 6.675 \times 6.64 + 4.25 \times 3.5 + 7.325 \times 0.47 + 6.825 \times 1.805 + 3.775 \times 1.94 + 0.7 \times 4.275 = 111.8 \text{㎡}$
	B1-B3 $3.915 \times 13.45 + 3.6 \times 2.32 + 0.03 \times 6.575 + 6.525 \times 2.32 + 6.8 \times 1.7 = 90.1 \text{㎡}$

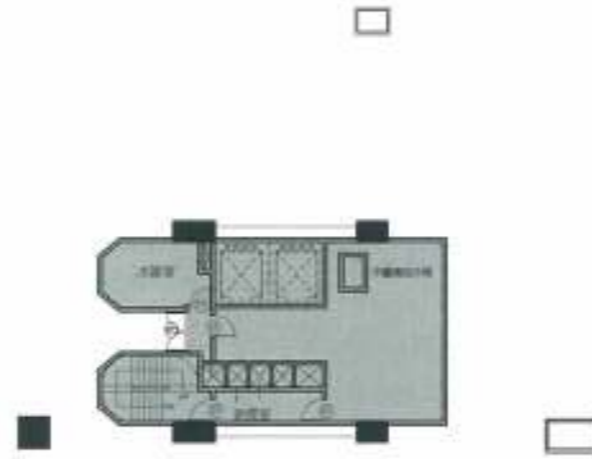


屋突1層

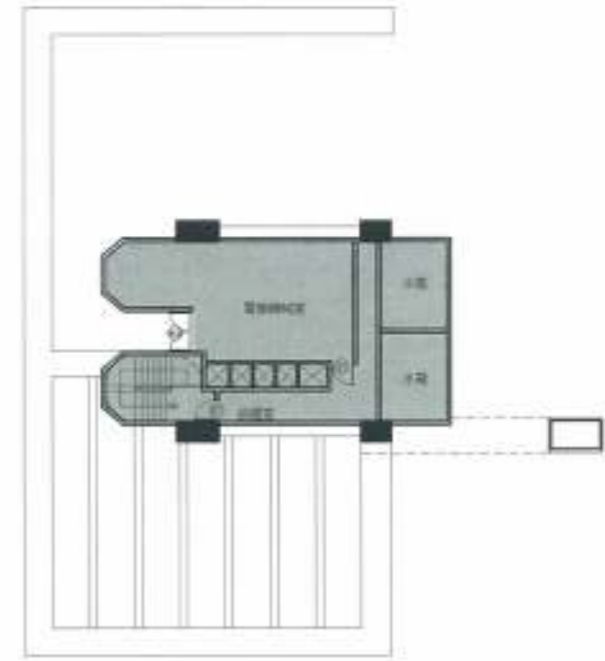
突架面積合計: 32.15+47.64+30.38=110.17M  
 地積面積: 26.46+22.11=48.57>110.17/4=27.54...OK



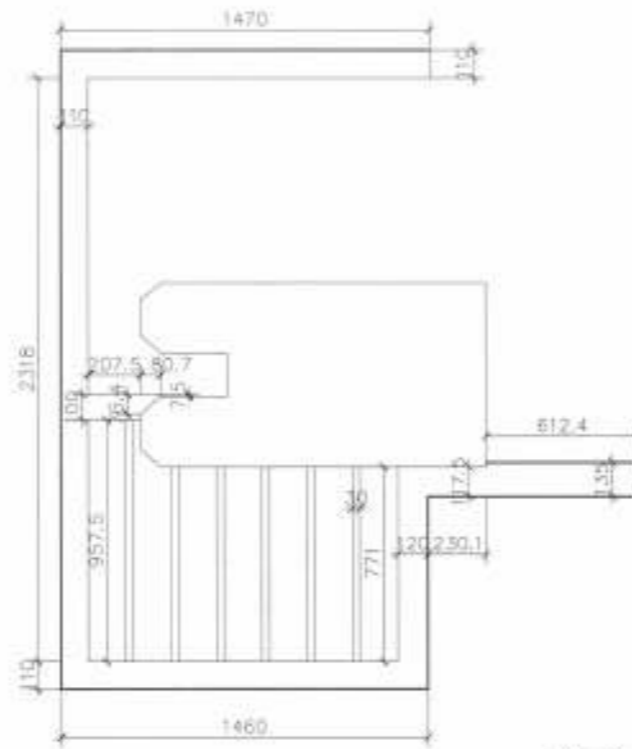
屋突面橫切面圖



屋突2層



屋突3層



屋突+ 突架投影面積計算

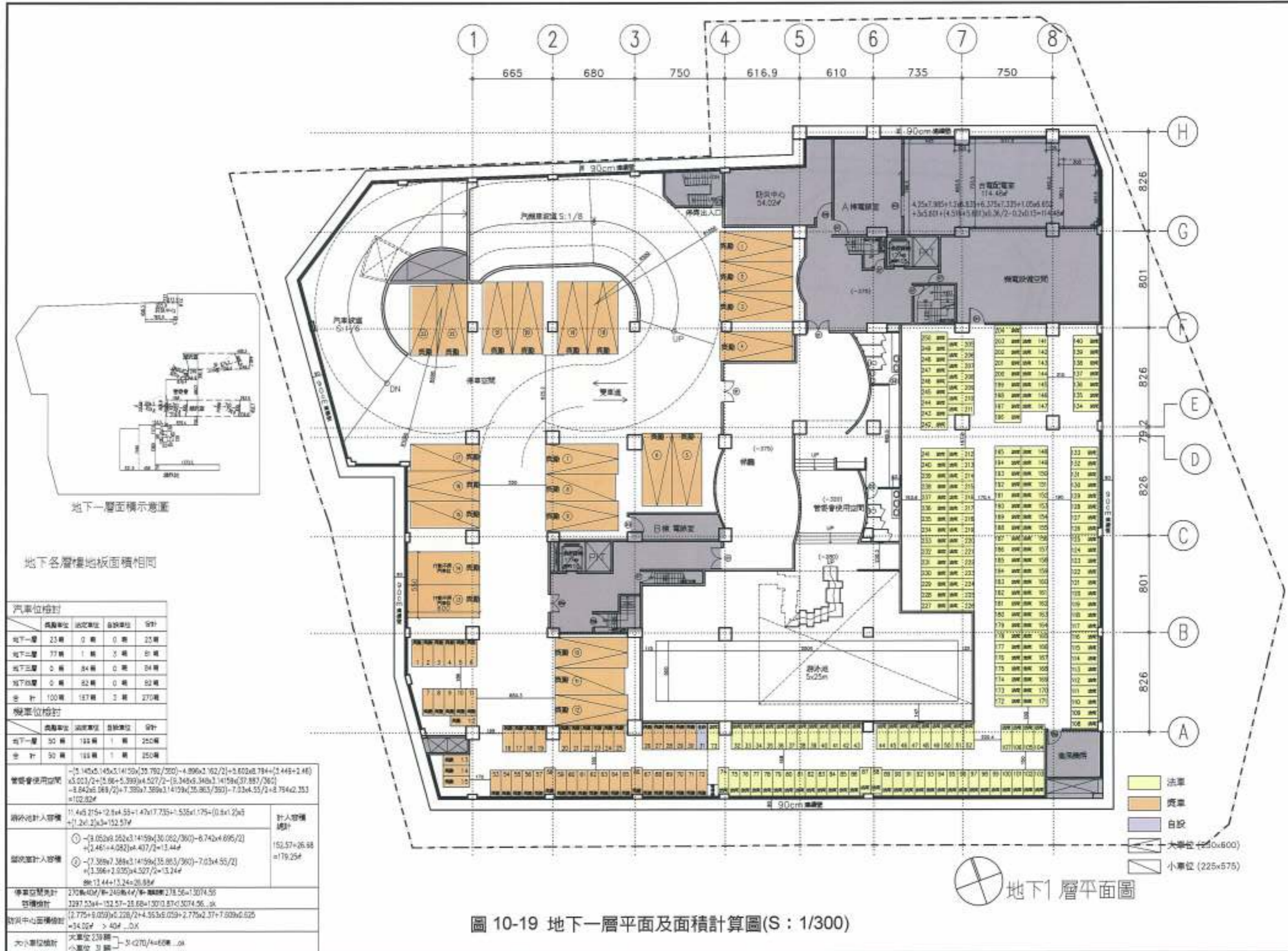


屋突1層平面圖

圖章: 太平洋建設

建築各層樓積	A棟=日棟 $R1F=R2F=R3F$ $(2.75+1.4125) \times 0.8089/3 + 2.0452 \times 3$ $+ (2.75+1.4125) \times 0.8089/3 + 2.79 \times 2.843 + 7.5 \times 0.275$ $= 51.25M$ $93.25 > 48.57 \text{ OK}$
建築總樓積	A棟=日棟 $(4.7+23.18+14.6) \times 1.1 + 2.07 \times 1 + 0.784 + 0.075 \times 0.807/2$ $+ 5.575 \times 0.3 + 7.700 \times 0.195 + 7.700 \times 1 + 2.30 \times 0.175 + 6.1249 \times 2.2$ $= 94.3M$ $144.6 + 93.25 > 375.14 < 1778.36 \times 0.205 = 363.57M \text{ OK}$

圖 10-18 屋突各層平面及面積計算圖(S : 1/300)



汽車位檢封

樓層單位	法定單位	自設單位	合計	
地下二層	23 輛	0 輛	0 輛	23 輛
地下三層	37 輛	1 輛	3 輛	41 輛
地下四層	0 輛	34 輛	0 輛	34 輛
地下五層	0 輛	82 輛	0 輛	82 輛
合計	100 輛	117 輛	3 輛	220 輛

機車位檢封

樓層單位	法定單位	自設單位	合計	
地下二層	50 輛	133 輛	1 輛	184 輛
合計	50 輛	133 輛	1 輛	184 輛

管理會使用空間

$$= [-3.145 \times 3.145 \times 3.14159 \times (25.792/250) - 4.896 \times 2.762/2] + 3.602 \times 2.784 + [2.449 + 2.44] \times 3.023/2 + (5.86 + 5.399) \times 4.527/2 - (9.348 \times 3.348 \times 3.14159 \times 37.887/360) - 8.842 \times 5.069/2 + 7.389 \times 7.389 \times 3.14159 \times (35.863/350) - 7.33 \times 4.35/2 + 8.754 \times 2.353 = 102.82 \text{ m}^2$$

游泳池計入容積

$$= 1.46 \times 2.15 + 12.8 \times 4.55 + 1.47 \times 17.735 + 5.35 \times 1.75 + (0.8 \times 1.2) \times 3 + 1.2 \times 2.1 \times 3 = 152.57 \text{ m}^2$$

室內設計容積

$$= [-3.05 \times 9.05 \times 3.14159 \times (30.062/360) - 6.742 \times 4.695/2] + [2.46 + 4.082] \times 4.407/2 + 13.44 \text{ m}^2$$

$$= [-7.389 \times 7.389 \times 3.14159 \times (35.863/360) - 7.03 \times 4.55/2] + [3.386 + 3.935] \times 4.507/2 + 3.24 \text{ m}^2$$

$$= 86.1244 + 13.24 = 99.36 \text{ m}^2$$

停車位容積

$$= 2.70 \times 4.02/2 + 2.49 \times 4.4/2 + 2.78 \times 2.78 \times 2.78 \times 5.6 + 1.307 \times 4.56 = 3397.53 \text{ m}^2$$

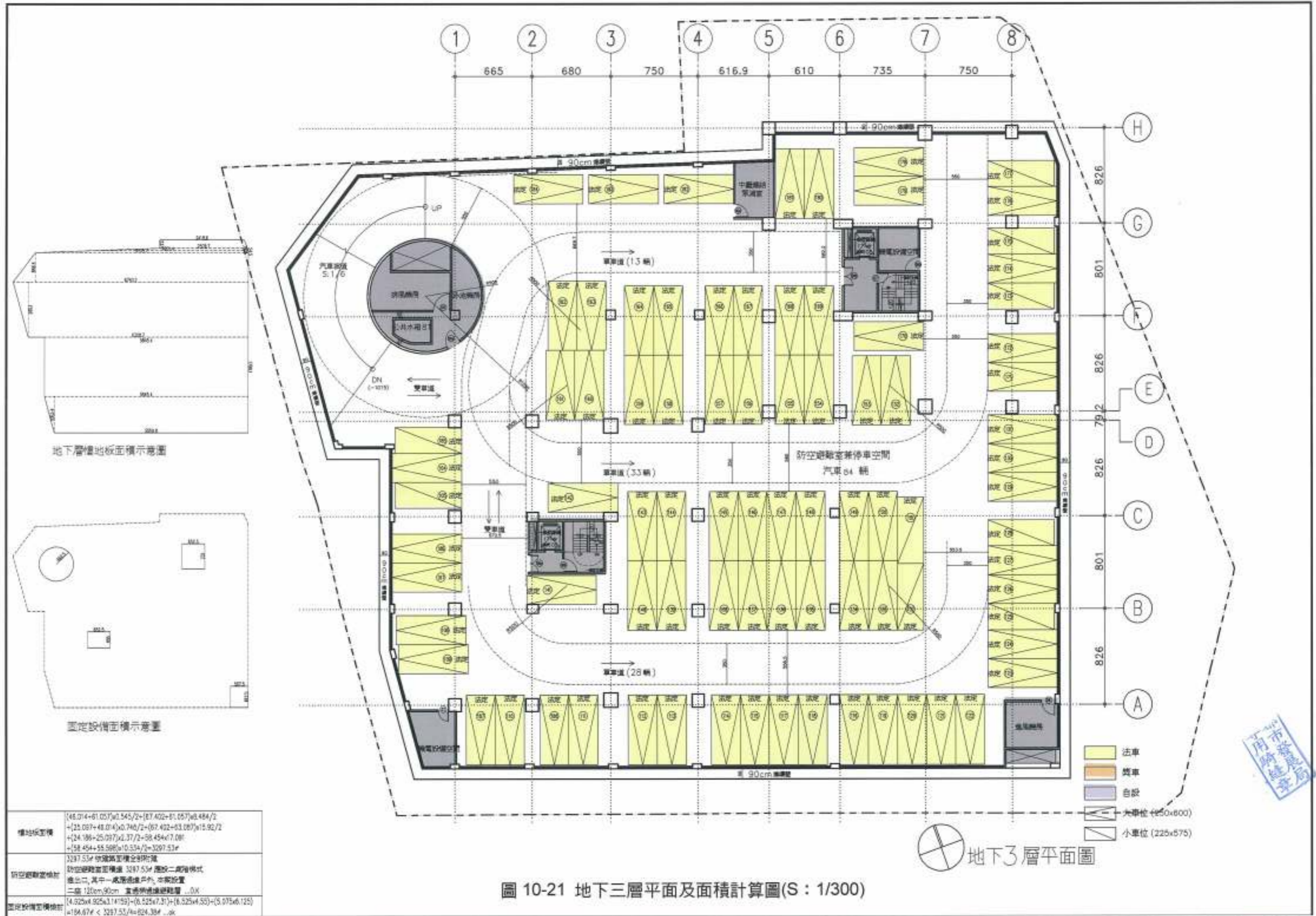
$$= [2.775 + 9.059] \times 2.226/2 + 4.35 \times 5.059 + 2.775 \times 2.37 + 7.509 \times 0.525 = 34.02 \text{ m}^2 > 40 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$$

大小車位檢封

大車位 239 輛  
小車位 3 輛

圖 10-19 地下一層平面及面積計算圖(S : 1/300)





地下室樓地板面積示意圖

固定設備面積示意圖

樓地板面積	$(48.014+61.057) \times 0.545 / 2 + (87.402+81.057) \times 0.484 / 2 + (25.087+48.014) \times 0.740 / 2 + (67.402+83.087) \times 0.92 / 2 + (24.186+25.087) \times 1.37 / 2 + 58.454 \times 1.081 + (58.454+55.588) \times 0.534 / 2 = 3297.53 \text{ m}^2$
防空避難室面積	3297.53 m <sup>2</sup> 依建築法規全數附設
防空避難室面積	3297.53 m <sup>2</sup> 應設二處樓梯式出入口，其中一處應通達戶外，本案設置二處 120cm/90cm 直通樓梯避難層 ...OK
固定設備面積	$(4.925 \times 4.925 \times 1.1759) + (6.525 \times 7.31) + (6.525 \times 4.55) + (5.075 \times 6.125) = 184.67 \text{ m}^2 < 3297.53 / 18 = 183.2 \text{ m}^2$ ...ok

圖 10-21 地下三層平面及面積計算圖(S : 1/300)

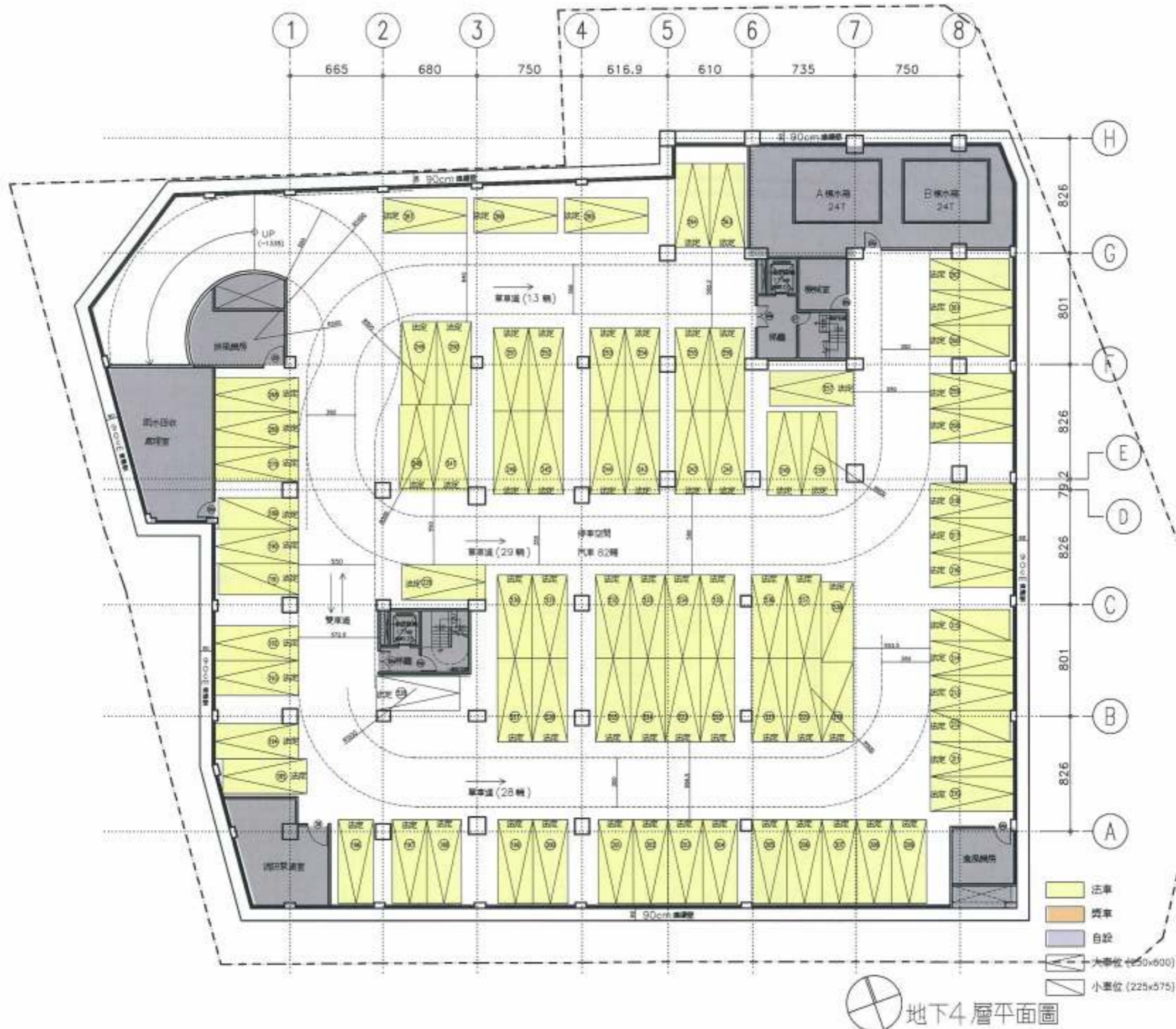


圖 10-22 地下四層平面及面積計算圖(S : 1/300)



圖 10-23 東向立面圖





圖 10-24 西向立面圖

核准  
台北市  
都市  
計畫  
委員會





圖 10-25 南向立面圖





圖 10-26 北向立面圖

新北  
市北  
新  
政  
府  
印

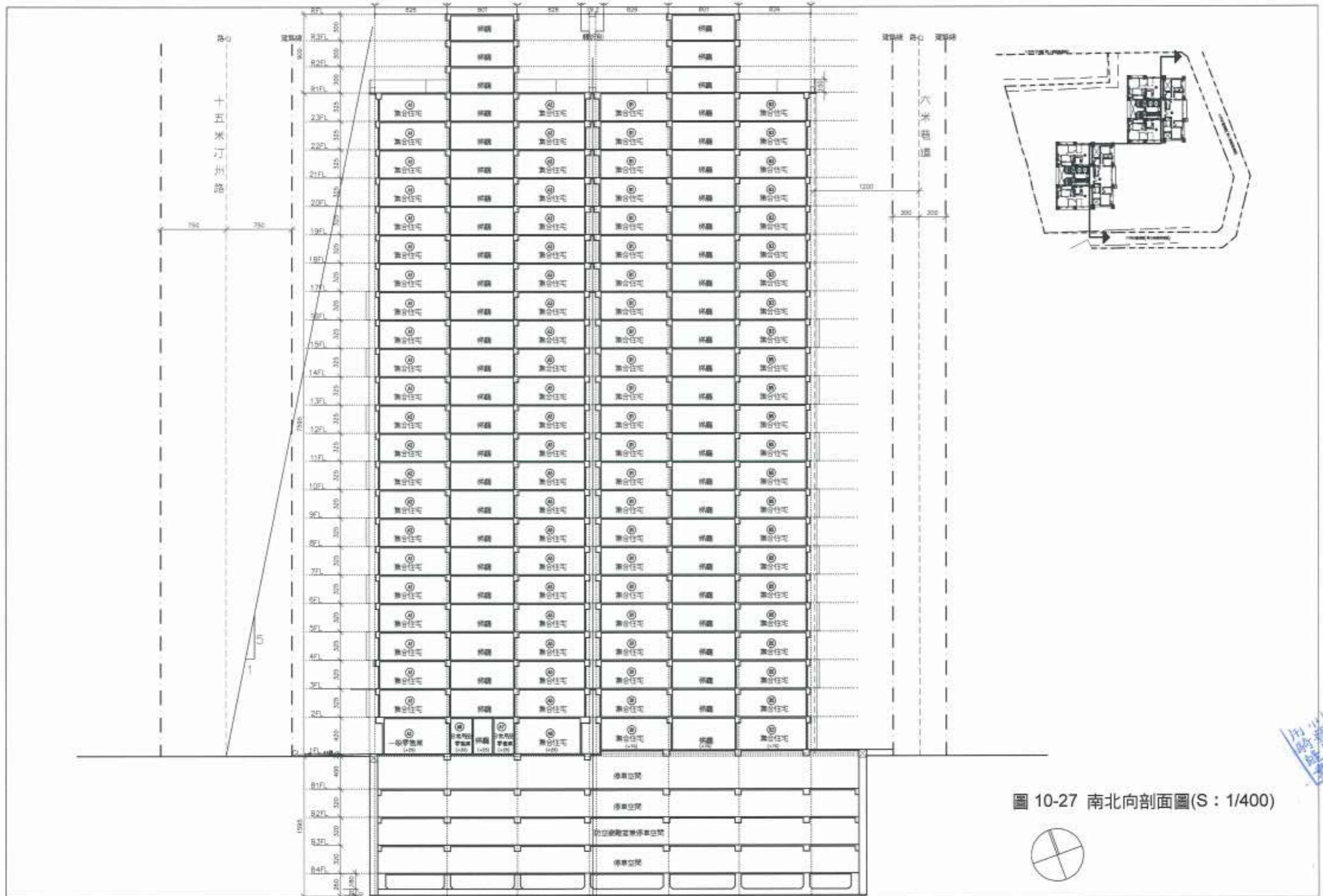


圖 10-27 南北向剖面圖(S : 1/400)

用  
驗  
蓋  
章  
局

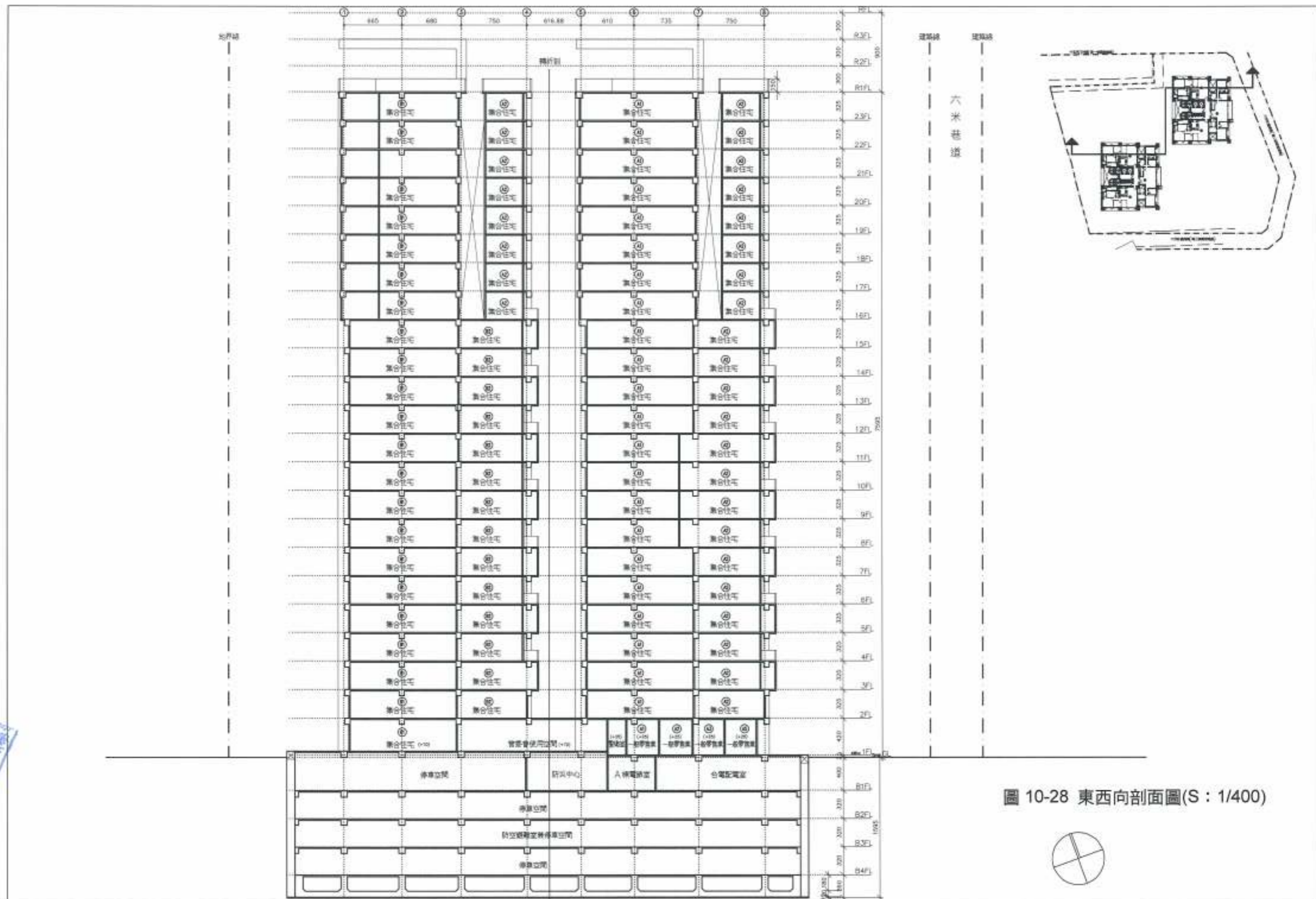


圖 10-28 東西向剖面圖(S : 1/400)

核准  
108.11.15  
台北市工務局



圖 10-29 日景透視圖

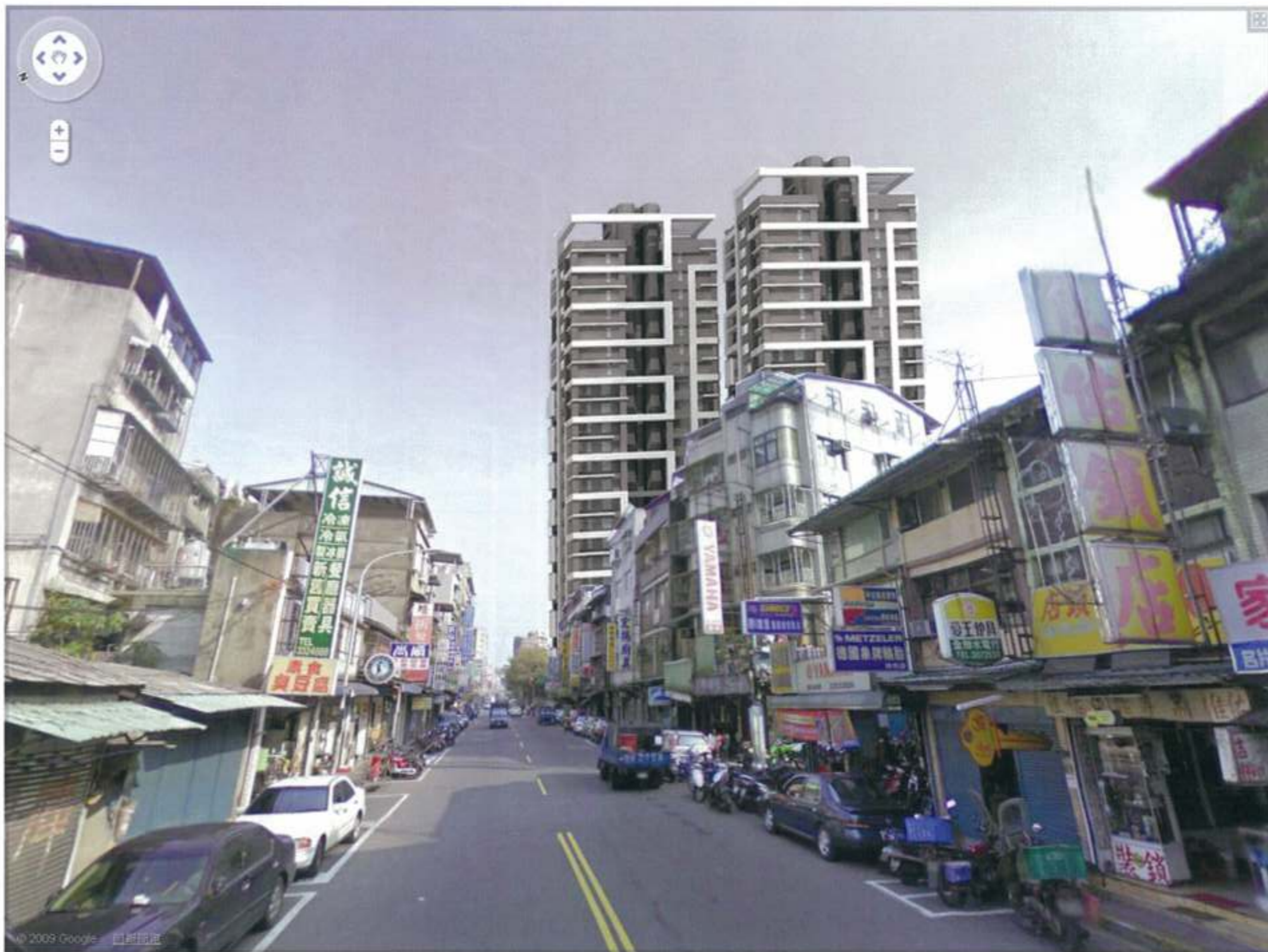


圖 10-30 更新單元與周遭環境模擬透視圖

表 10-6 綠建築評估資料總表

## 六、綠建築規劃設計各項評估指標說明

因本案基地小於一公頃，所以可免評估生物多樣化指標，因此依據其他八大指標中之綠化量指標、日常節能、二氧化碳減量、室內環境、水資源、污水垃圾改善六大指標檢討銀級之綠建築。

而在六大指標中分別於屋頂層種植喬木和灌木以增加綠化量，並使用高爐水泥、柱樑保護層設計以減少二氧化碳使用量，另也於筏基層設計雨水儲集槽來增加水資源再利用率。

表 10-4 綠建築分級評估計分表 A

九大指標	有無	設計值	基準值	變距 Rn(註)	分級評估得分 RSi	得分上限	
一、生物多樣性指標	無	BD=	BDc=	R1=	RS1=9.51×R1+2.0=	RS1≤9.0	
二、綠化量指標	有	TCO <sub>2</sub> =983881	TCO <sub>2c</sub> =759660	R2=0.30	RS2=4.29×R2+2.0=3.29	RS2≤9.0	
三、基地保水指標	有	λ=0.5	λ <sub>c</sub> =0.44	R3=0.14	RS3=1.41×R3+2.0=2.2	RS3≤9.0	
四、日常節能指標	辦公類	無	EEV=	R4i=	RS4i=29.76×R4i+2.0=	RS4i≤12.0	
	百貨類	無	EEV=	R4i=	RS4i=29.76×R4i+2.0=		
	醫院類	無	EEV=	R4i=	RS4i=11.11×R4i+2.0=		
	旅館類	無	EEV=	R4i=	RS4i=11.11×R4i+2.0=		
	住宿類	有	EEV=0.73	0.80	R4i=0.09		RS4i=8.93×R4i+2.0=2.8
	學校及大型空間類	無	EEV=	0.80	R4i=		RS4i=18.94×R4i+2.0=
	其他類	無	EEV=	0.80	R4i=		RS4i=9.65×R4i+2.0=
空調節能	有	EAC=	0.80	R4i=	RS4i=13.99×R4i+2.0=	RS4i≤10.0	
照明節能	有	EL=0.63	0.70	R4i=0.1	RS4i=8.77×R4i+2.0=2.88	RS4i≤6.0	
五、CO <sub>2</sub> 減量指標	有	CCO <sub>2</sub> =0.795	0.82	R5=0.03	RS5=20.11×R5+2.0=2.6	RS5≤9.0	
六、廢棄物減量指標	無	PI=	3.30	R6=	RS6=15.77×R6+2.0=	RS6≤9.0	
七、室內環境指標	有	IE=79.4	60.0	R7=0.32	RS7=20.66×R7+2.0=8.61	RS7≤12.0	
八、水資源指標	有	WI=9.0	2.0		RS8=WI=9	RS8≤9.0	
九、污水垃圾指標	有	GI=14	10.0	R9=0.4	RS9=4.29×R9+2.0=3.72	RS9≤6.0	
合計總分 RS <sub>y</sub> = y ΣRS <sub>i</sub> = 35.1							

註：變距 R1~R9 為該指標的設計值與基準值的絕對值差與基準值之比，依「|設計值-基準值|÷基準值」之公式計算。

綠建築評量等級 (得分標準分佈)	合格級 0~30%	銅級 30~60%	銀級 60~80%	黃金級 80~95%	鑽石級 95%以上	
九大指標全評估時總得分 RS 範圍	12 ≤ RS < 26	26 ≤ RS < 34	34 ≤ RS < 42	42 ≤ RS < 53	y 53 ≤ RS	
基準減分						
有、無	免評估生物多樣性指標者基準減分	-0.0	-1.0	-1.5	-1.8	-2.2
■ □	免評估空調節能者基準減分	-2.0	-2.3	-2.7	-3.2	-3.9
□ y ■	免評估照明節能者基準減分	-2.0	-1.6	-2.1	-2.4	-2.9
□ y ■	免評估室內環境指標者基準減分	-0.0	-3.5	-4.3	-5.4	-6.6
□ y ■	免評估省水器具者基準減分	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0
有免評估項目時，新調整總得分 RS 範圍	y ≤ RS < y	y ≤ RS < y	32.5 ≤ RS < 40.5	y ≤ RS < y	y ≤ RS	
評價總分 RS=35.1						
分級評估對照級別 (請勾選)						

表 10-5 綠建築分級評估最終等級評量表 B

綠建築評估資料總表						2007 年版
一、建築物基本資料						
申請編號		申請項目	綠建築標準			
申請日期			綠建築候選證書			
建築名稱	臺北市中正區汀州路新建案		申請人姓名			
地址	臺北市中正區汀州路					
二、基地概要						
基地面積	4604 m <sup>2</sup>	建築面積	1278.56 m <sup>2</sup>			
法定建蔽率	45%	實際建蔽率	27.77%	建築構造別		RC
三、各項評估結果						
申請項目	指標名稱	基準值	設計值	判斷式		合格
-	生物多樣性指標	BDc=	BD=	BD > BDc?		
-	綠化量指標	TCO <sub>2c</sub> =759660	TCO <sub>2</sub> =983881	TCO <sub>2</sub> > TCO <sub>2c</sub> ?		-
-	基地保水指標	λ <sub>c</sub> =0.44	λ=0.5	λ > λ <sub>c</sub> ?		-
-	日常節能指標	0.80	EEV=0.73	EEV ≤ 0.80?		-
		HSCc=	HSC=	HSC ≤ HSCc?		
		0.80	EAC=	EAC ≤ 0.80?		
		0.70	EL=0.63	EL ≤ 0.70?		-
-	CO <sub>2</sub> 減量指標	0.82	CCO <sub>2</sub> =0.795	CCO <sub>2</sub> ≤ 0.82?		-
-	廢棄物減量指標	3.3	PI=	PI ≤ 3.3?		
-	室內環境指標	60	IE=79.4	IE ≥ 60?		-
-	水資源指標	2.0	WI=9.0	WI ≥ 2.0?		-
		查表 3-4.1~5%	Re=免評估	Re? 規定值?		-
		Vs=202.31	396.97	Vs? Ns × Ws?		-
-	污水垃圾改善指標	10	GI=14	GI? 10分?		-
四、填表人簽章				五、評估結果		
				通過		

表10-7 綠化量指標評估表

綠化量指標評估表					2007 年版				
<b>一、建築物基本資料</b>									
申請編號		建築名稱	臺北市中山區汀州路新建案						
基地面積	4604 m <sup>2</sup>	建築面積	1278.56m <sup>2</sup>						
法定建蔽率	45%	$\beta$	400kg/m <sup>2</sup>						
<b>二、綠化量評估</b>									
	植栽種類	栽種條件	固定量 Gi	栽種面積 Ai	計算值 Gi×Ai				
生態 複層	大小喬木、灌木、花草密植混種區	喬木種植間距 3.5m 以下且土壤深度 1.5m	1200	124.03m <sup>2</sup>	148836				
大 喬木	小葉欖仁	土壤深度 1.5m	900	22 株×16m <sup>2</sup>	316800				
	蘭花楸	土壤深度 1.5m							
小 喬木	櫻花	土壤深度 1.5m	600	46 株×16m <sup>2</sup>	441600				
	黃椰子	土壤深度 1.5m							
	羅漢松	土壤深度 1.5m							
棕櫚類		土壤深度 1.5m	400	0×16m <sup>2</sup>	0				
灌木	金露花	土壤深度 0.6m	300	192 m <sup>2</sup>	57600				
	細葉仙丹	土壤深度 0.6m							
草坪	百慕達草	土壤深度 0.3m	20	889.2m <sup>2</sup>	17784				
$\Sigma Gi \times Ai =$					982620				
<b>三、生態綠化優待係數 <math>\alpha</math></b>					ra = 0				
針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設 $\alpha = 1.0$ 。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。其中 $\alpha = 0.8 + 0.5 \times ra$ ；ra = 原生或誘鳥誘蝶植物採用比例					$\alpha = 1$				
<b>四、綠化設計值 TCO<sub>2</sub> 計算</b>					TCO <sub>2</sub> = 983881				
<b>五、綠化基準值 TCO<sub>2c</sub> 計算</b>					TCO <sub>2c</sub> = 759660				
TCO <sub>2c</sub> = 1.5 × (0.5 × A' × $\beta$ )，A' = (A <sub>0</sub> - A <sub>p</sub> ) × (1 - r)，若 A' < 0.15 × A <sub>0</sub> ，則 A' = 0.15 × A <sub>0</sub> ，r = 法定建蔽率，分期分區時 r = 實際建蔽率，A <sub>p</sub> 為不可綠化之面積， $\beta$ 為單位綠地 CO <sub>2</sub> 固定量基準 [kg/m <sup>2</sup> ]									
<b>六、綠化量指標及格標準檢討</b>									
(1)設計值：TCO <sub>2</sub> = 983881			<table border="1"> <tr> <td>合格</td> <td style="text-align: center;">✓</td> </tr> <tr> <td>不合格</td> <td></td> </tr> </table>			合格	✓	不合格	
合格	✓								
不合格									
(2)標準值：TCO <sub>2c</sub> = 759660									
(3)判斷式：TCO <sub>2</sub> > TCO <sub>2c</sub>									





大喬木



蘭花楸



小葉欖仁

小喬木



櫻花



黃椰子



羅漢松

灌木



金露花



細葉仙丹

地被



百慕達草

① 大喬木			
類別	植物名稱	規格(m)	數量
	小葉欖仁	HxW=4x2.5D=12cm	14株
	蘭花楸	HxW=4x2.5D=12cm	5株
② 小喬木			
	櫻花	HxW=2.5x1.5D=7.5cm	5株
	黃椰子	HxW=2.5x1.5D=7.5cm	7株
	羅漢松	HxW=1.5x1.5D=7.5cm	33株
③ 灌木			
	金露花	HxW=2.75x2.7	82株
	細葉仙丹	HxW=2.75x2.7	48株
④ 地被			
	百慕達草	規格	889.2㎡

總計			
大喬木	14+5=19		
小喬木	8+7+33=48		
灌木	82+48=130		
地被	889.2		

綠化量計算表			
種類	單位數(株)	單位面積(㎡)	總面積(㎡)
大喬木	19	124.05㎡	1482.95
小喬木	56	222.18㎡	3182.04
灌木	130	400.18㎡	4478.92
地被	400	0.4㎡	0
總計	305	1248.81㎡	5792.91

中區綠化量及綠化率			
1. 中區綠化量(CO2吸收量)	982620		
2. 中區綠化量(CO2吸收率)	10020=1.5x(0.5x4x98)		
3. 中區綠化量(CO2吸收率)	=1.5x0.5x4x98x3x(1-0.45)x400=759660		
4. 中區綠化量(CO2吸收率)	759660		
5. 中區綠化量(CO2吸收率)	982620-759660=222960		

綠化率計算			
(982620-759660)/759660=0.29			
RS=4.25x0.29=1.24			

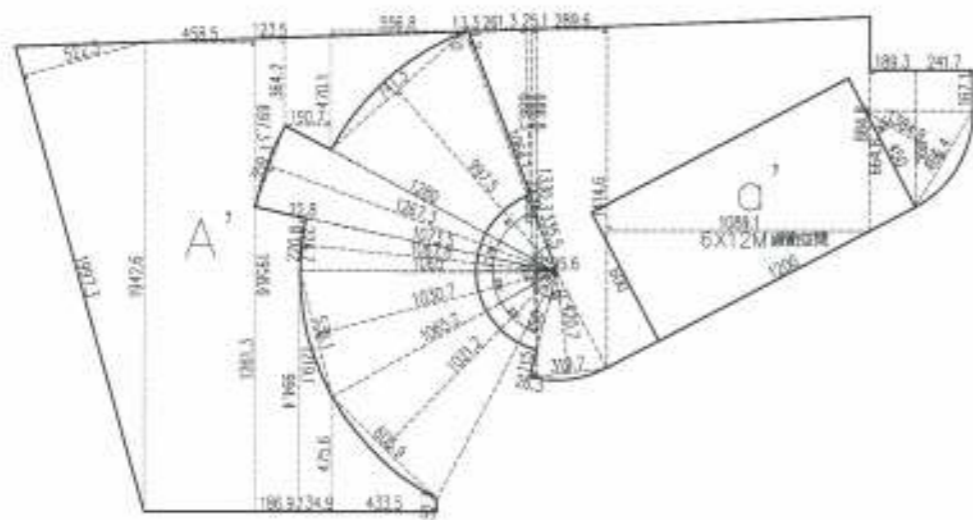
法定綠化率			
種類	名稱	數量	單位面積(㎡)
大喬木	小葉欖仁	14	124.05
	蘭花楸	5	124.05
	櫻花	5	124.05
	黃椰子	7	124.05
小喬木	羅漢松	33	124.05
	金露花	82	124.05
	細葉仙丹	48	124.05
地被	百慕達草	889.2	889.2

中區綠化率=1000㎡, 其中綠化率>1/3綠化率  
 =1088㎡>2189.2/3=723.07㎡...OK  
 中區綠化率>1000㎡, 其中綠化率>1/3綠化率  
 =889.2㎡>2189.2/3=723.07㎡...OK



圖10-31 地面層植栽配置圖(S : 1/400)

地被面積:



$$A_1 = A' - a' + a' / 3$$

$$A_1 = 18.973 \times 5.223 / 2 + (3.642 + 4.973) \times 1.235 / 2 - (12.8 \times 12.8 \times 3.14159 / 360 - 12.8 \times 3.593 / 2) + (3.642 + 4.707) \times 1.907 / 2 + (5.588 + 19.429) \times 4.585 / 2 - (10.735 \times 10.735 \times 3.14159 / 360 - 10.678 \times 2.208 / 2) + 2.247 \times 0.228 / 2 + (0.002 + 4.707) \times 5.568 / 2 - (10.641 \times 0.641 \times 3.14159 / 360 - 0.975 \times 7.413 / 2) - (10.65 \times 10.65 \times 3.14159 / 360 - 10.307 \times 5.361 / 2) + 0.133 \times 0.000 / 2 + (12.191 + 12.613) \times 1.869 / 2 + 2.613 \times 6.863 / 2 + (4.756 + 9.944) \times 1.340 / 2 + (13.303 + 6.868) \times 0.251 / 2 + 3.355 \times 3.355 \times 3.14159 / 360 - 0.996 \times 6.431 / 2 - (10.652 \times 10.652 \times 3.14159 / 360 - 10.212 \times 6.958 / 2) + (14.146 + 14.388) \times 2.896 / 2 + (0.523 + 4.756) \times 4.335 / 2 + 1.15 \times 0.263 / 2 + 4.5 \times 4.5 \times 3.14159 / 360 - 4.207 \times 3.197 / 2 + (14.146 + 8.848) \times 10.881 / 2 + (6.648 + 5.08) \times 1.893 / 2 + 4.5 \times 4.5 \times 3.14159 / 360 - 3.848 \times 4.694 / 2 + (1.671 + 5.96) \times 2.417 / 2 = 420 \text{ m}^2$$

$$a' = 12.00 \times 6.00 = 72.00 \text{ m}^2$$

$$A = A' - a' + a' / 3$$

$$420 - 72 + 72 / 3 = 372 \text{ m}^2$$

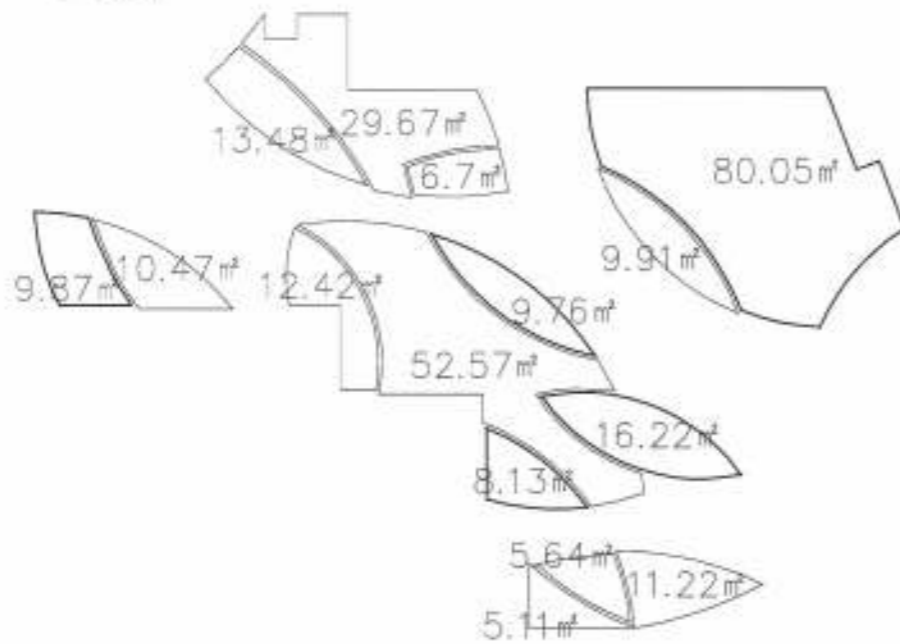


$$11.84 \times 2.89 / 2 + 10.775 \times 8.551 + 6.96 \times 1.2 + 2.415 \times 1.45 + 3.09 \times 1.75 + (1.029 + 0.3) \times 0.854 / 2 + 0.892 \times 0.441 / 2 = 125.90 \text{ m}^2$$



$$12.146 \times 3.068 / 2 + 11.725 \times 6.262 + 2.415 \times 1.45 + 3.09 \times 1.75 + 6.96 \times 1.2 + 0.579 \times 0.678 / 2 + (1.029 + 0.3) \times 0.854 / 2 = 110.08 \text{ m}^2$$

示意圖:



生態複層

$$80.05 + 9.87 + 9.76 + 16.22 + 8.13 = 124.03 \text{ m}^2$$

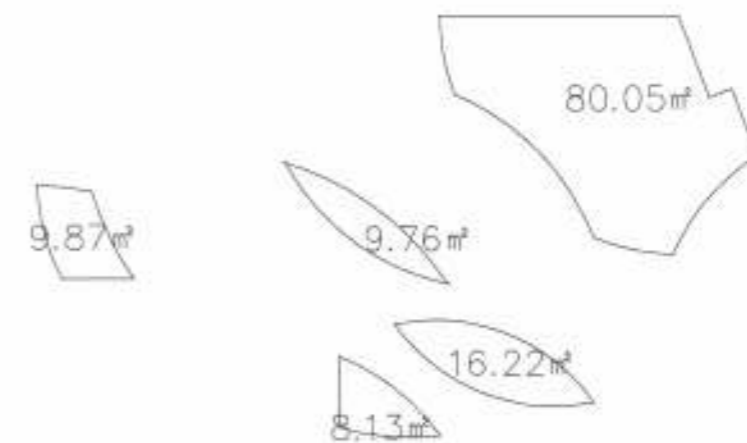


圖10-32 綠化面積計算圖-1

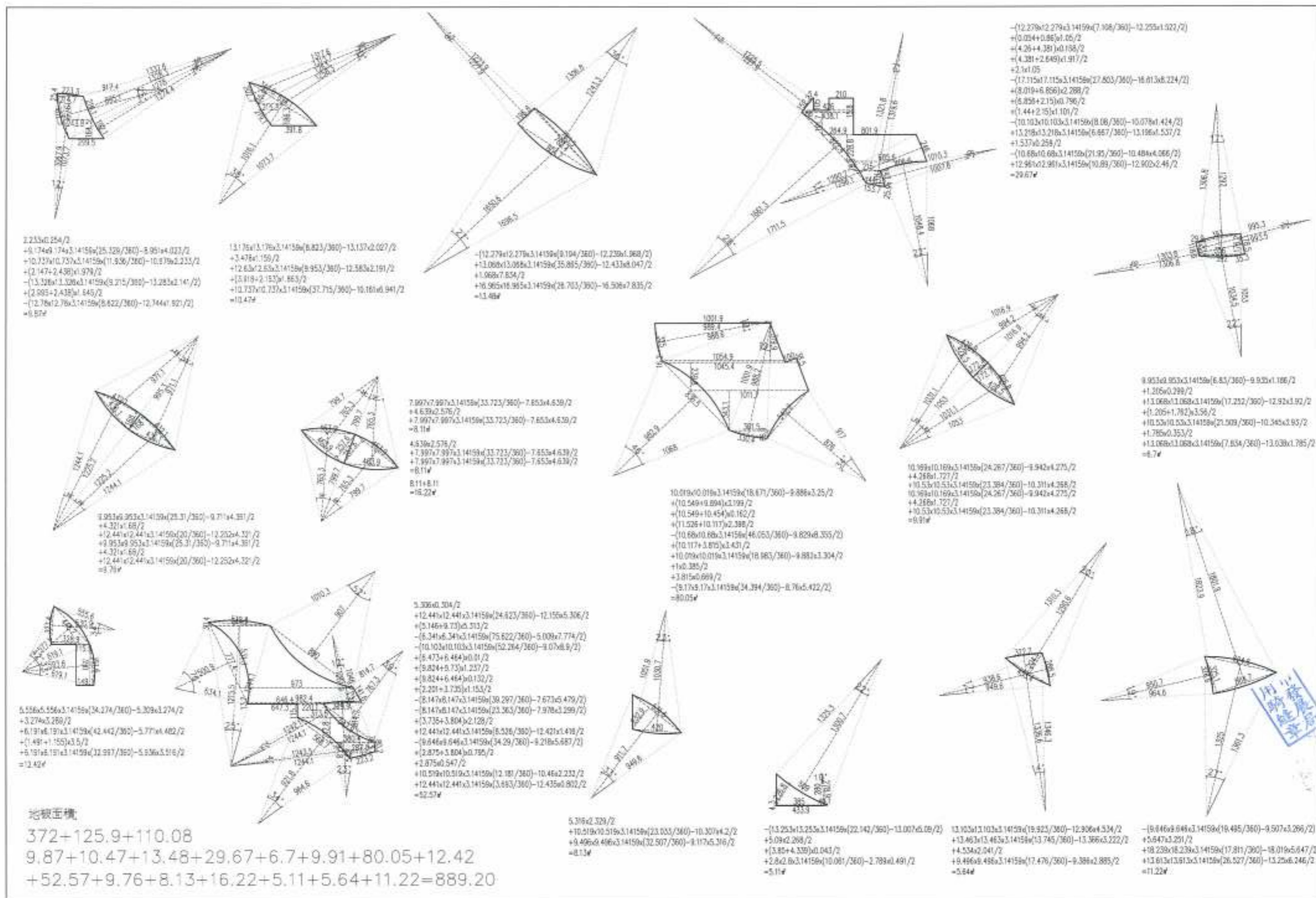
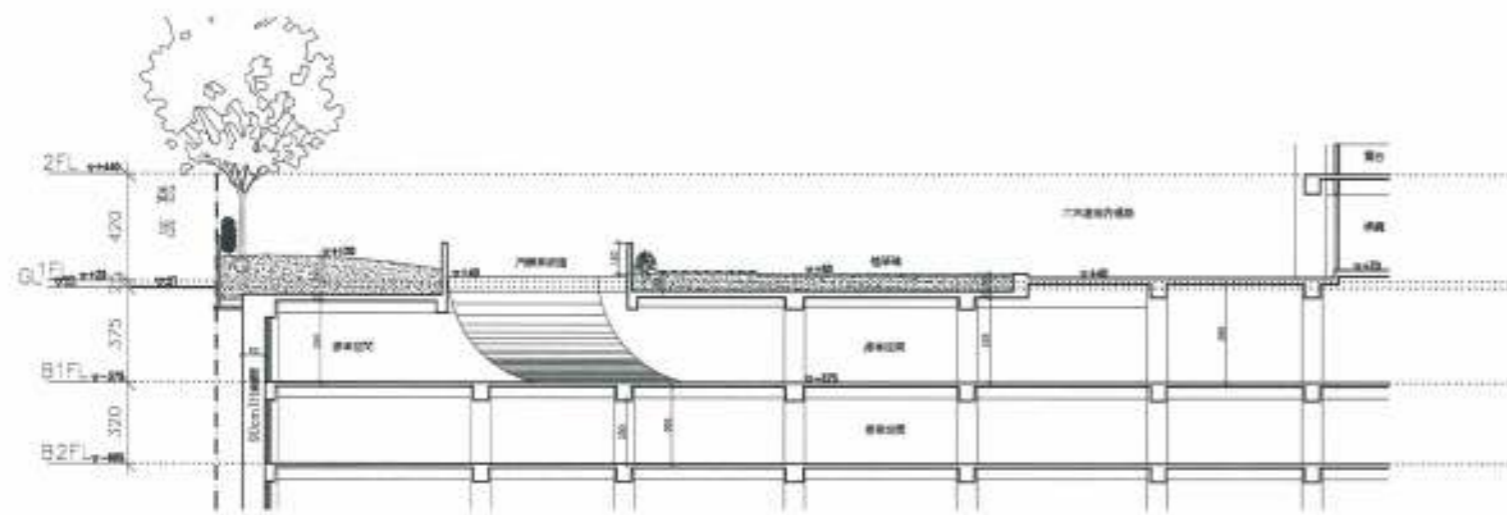
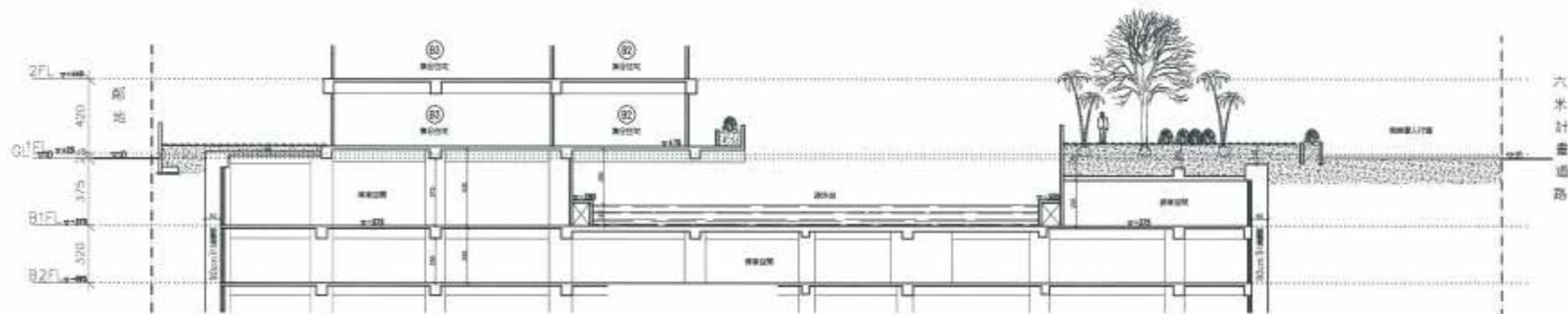
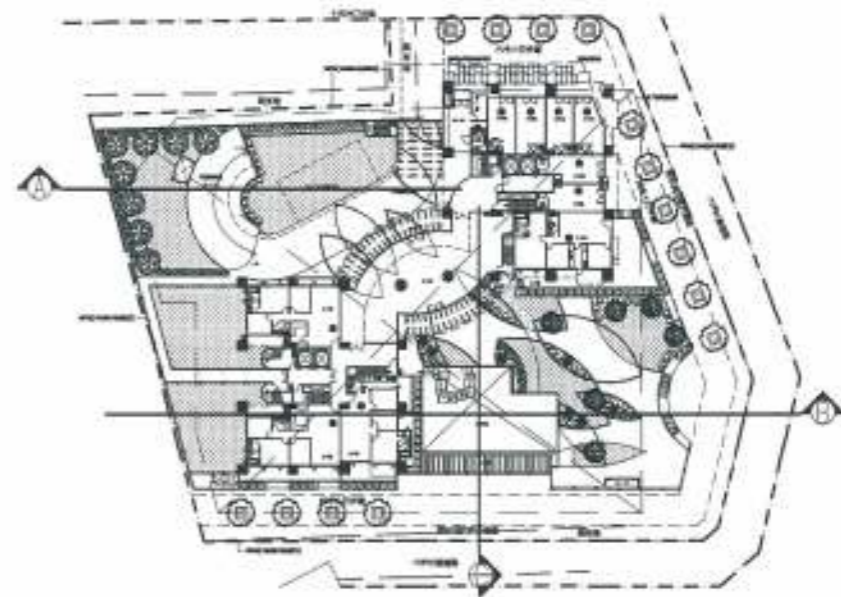


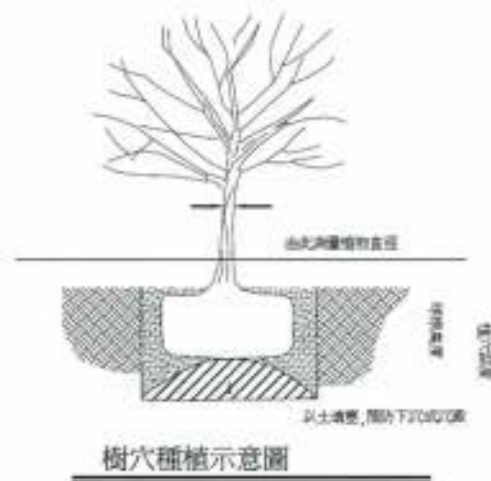
圖10-33 線化計算面積圖-2



① 景觀剖面A SCALE: 1/300

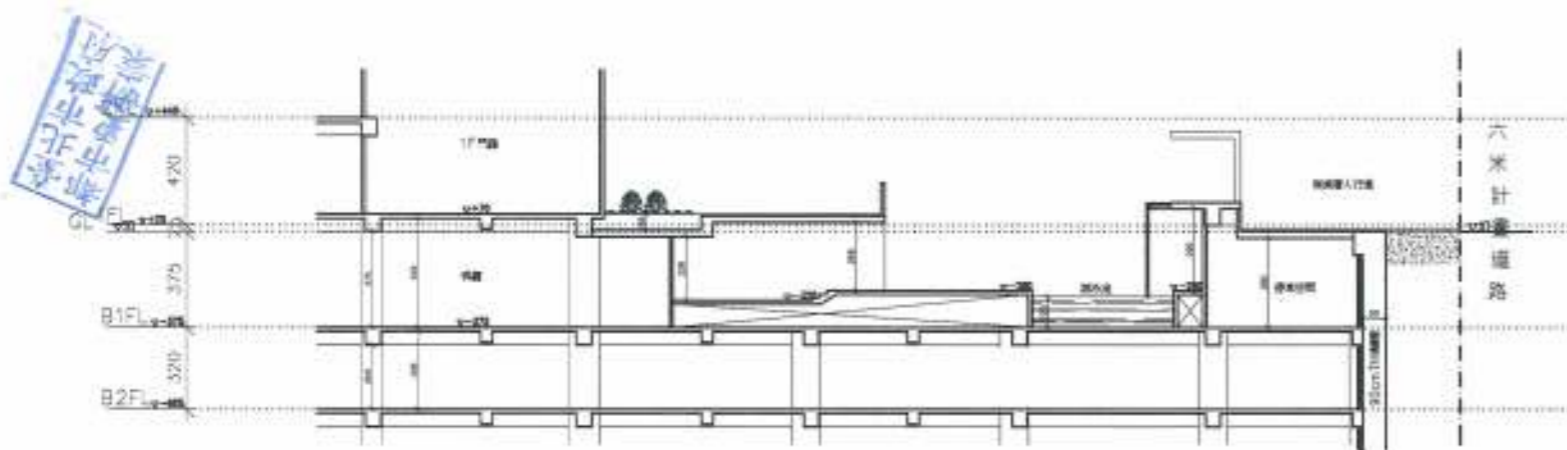


② 景觀剖面B SCALE: 1/300



樹穴種植示意圖

- 植栽說明：
1. 表土：栽植前之樹穴之表土需以指定或碎石覆蓋
  2. 化學肥料：分佈以每N:P:K:Ca=15:15:8:4, 以每公頃60公升每平方公尺的化學肥料以圓錐狀堆在植栽地盤
  3. 肥料：以有機質或有機質與磷
  4. 有機肥料：以有機質的堆肥, 堆肥或泥炭每15公升每1平方公尺的表土混合
  5. 肥料堆積宜在移植前2-3個月執行
  6. 肥料宜在移植前3-6月執行



③ 景觀剖面C SCALE: 1/300

植栽種類	樹穴		植栽種類		樹穴		植栽種類		樹穴		化學肥料	肥料	中樑
	高度 (m)	植栽直徑 (cm)	種類	植栽直徑 (cm)	高度 (m)	植栽直徑 (cm)	種類	植栽直徑 (cm)	高度 (m)	植栽直徑 (cm)			
植栽	0.5				0.17	0.12		0.3	(0.3/㎡)	(150/㎡)			
樹木	1.0-1.5		植栽種類	0.25-0.3	0.3	0.3	0.25	0.5	0.35	0.05	300	0.5	1樹木
樹木	0.6-1.5	2	植栽種類	0.25-0.3	0.3	0.3	0.25	0.6	0.6	0.18	300	0.6	1樹木
樹木	2.0-3.0	3-4	植栽種類	0.25-0.3	0.3	0.35	0.25	1.0	0.8	0.72	300	0.6	3樹木
樹木	3.5-4.0	5-7	植栽種類	0.4	0.4	0.5	0.35	1.0	1.0	0.86	400	1.0	3樹木
樹木	5.0-6.0	10-15	植栽種類	0.8	0.6	1.0	0.65	1.4	1.2	1.6	500	1.4	3樹木
樹木	7.0-8.0	20-30	植栽種類	1.2	1.0	1.5	1.0	2.0	1.4	3.16	600	2.0	4樹木

圖10-34 植栽覆土深度檢討圖

表10-8 基地保水指標評估表

基地保水指標評估表		2007 年版						
<b>一、建築物基本資料</b>								
申請編號		建築名稱	臺北市中山區汀州路新建案					
基地面積	4604 m <sup>2</sup>	法定建蔽率	45%					
<b>二、基地最終入滲率 f 判斷</b>								
<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 鑽探調查報告 土壤分類 = <u>粉土</u>		土壤滲透係數 k = $\frac{10^{-7}}{10^{\frac{r}{100}}}$ m/s 基地最終入滲率 f = $\frac{10^{-7}}{10^{\frac{r}{100}}}$ m/s						
<b>三、基地保水量評估</b>								
	保水設計手法	說明	設計值	保水量 Qi				
常用	Q1 綠地、被覆地、草溝保水量	綠地、被覆地、草溝面積 (m <sup>2</sup> )	184.38	15.93				
保水	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積 (m <sup>2</sup> )	1371.16	152.75				
設計	Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤體積 (m <sup>3</sup> )	576.31	28.82				
特殊 保水 設計	Q4 貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池設計	貯集滲透空地面積或景觀滲透水池可透水面積 (m <sup>2</sup> )	0	0				
		貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積 (m <sup>3</sup> )	0	0				
	Q5 地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積 (m <sup>2</sup> )	0	0				
		礫石貯集設施體積 (m <sup>3</sup> )	0	0				
	Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長度 (m)	0	0				
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數	0	0				
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度 (m)	0	0				
	Qn 其他保水設計	由設計者提出設計圖與計算說明並經委員會認定後採用	0	0				
			$\Sigma Qi = 197.5$					
註：特殊保水設計為利用特殊排水滲透工程的特殊保水設計法，山坡地及地盤滑動危機之區域應嚴禁採用								
<b>四、基地保水設計值 λ 計算</b>								
各類保水設計之保水量 $Q' = \sum Qi = 197.5$				$\lambda = \frac{Q'}{Q_0} = 0.50$				
原土地保水量 $Q_0 = A_0 \cdot f \cdot t = 397.79$								
<b>五、基地保水基準值 λ<sub>c</sub> 計算</b>								
$\lambda_c = 0.8 \times (1.0 - r)$ ，r = 法定建蔽率，分期分區時 r = 實際建蔽率，若 r > 0.85 時，令 r = 0.85				$\lambda_c = 0.44$				
<b>六、基地保水指標及格標準檢討</b>								
(1) 設計值：λ = 0.5				<table border="1"> <tr> <td>合格</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>不合格</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	合格	<input checked="" type="checkbox"/>	不合格	<input type="checkbox"/>
合格	<input checked="" type="checkbox"/>							
不合格	<input type="checkbox"/>							
(2) 標準值：λ <sub>c</sub> = 0.44								
(3) 判斷式：λ > λ <sub>c</sub> ?								



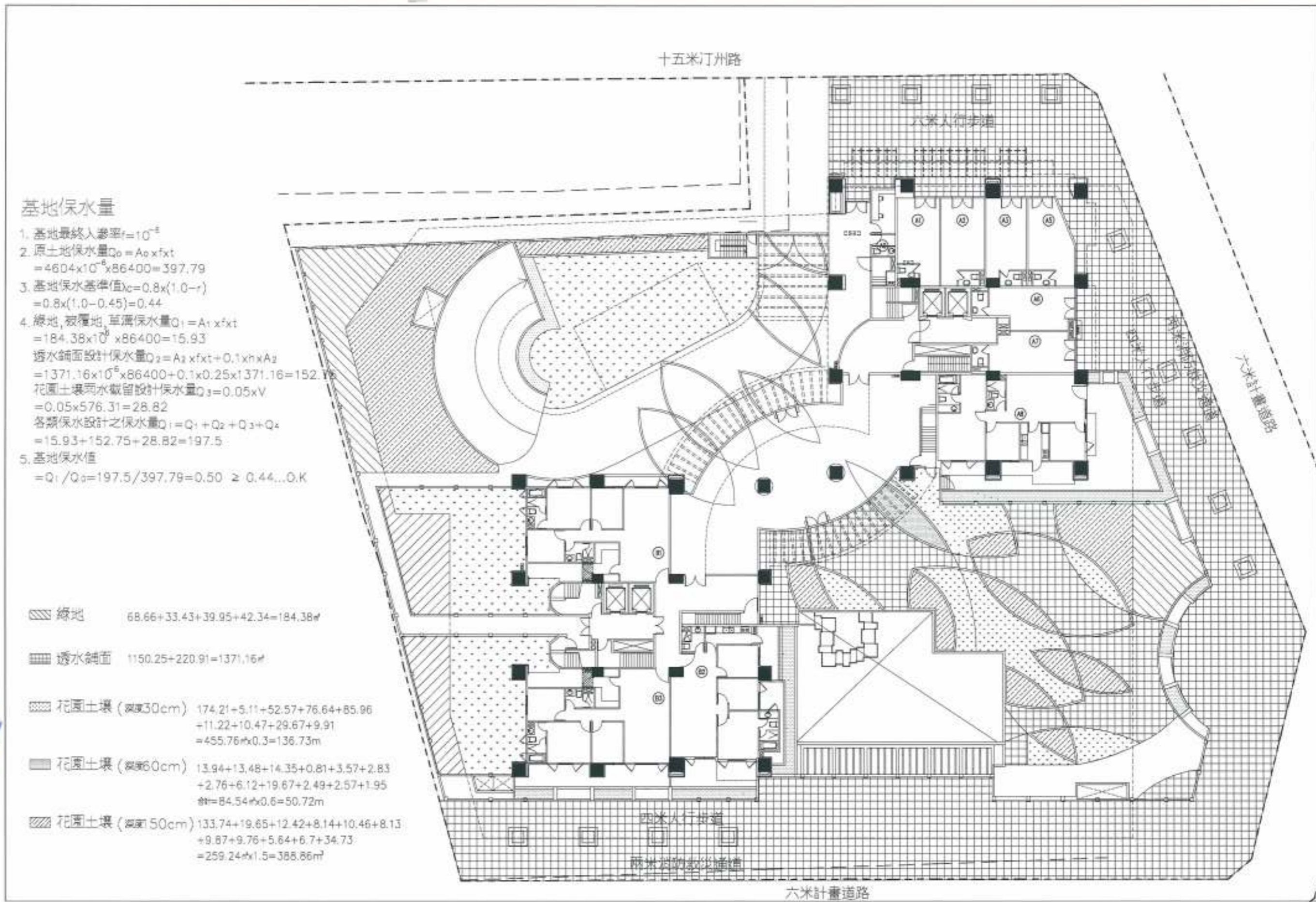


圖10-35 基地保水計算圖-1

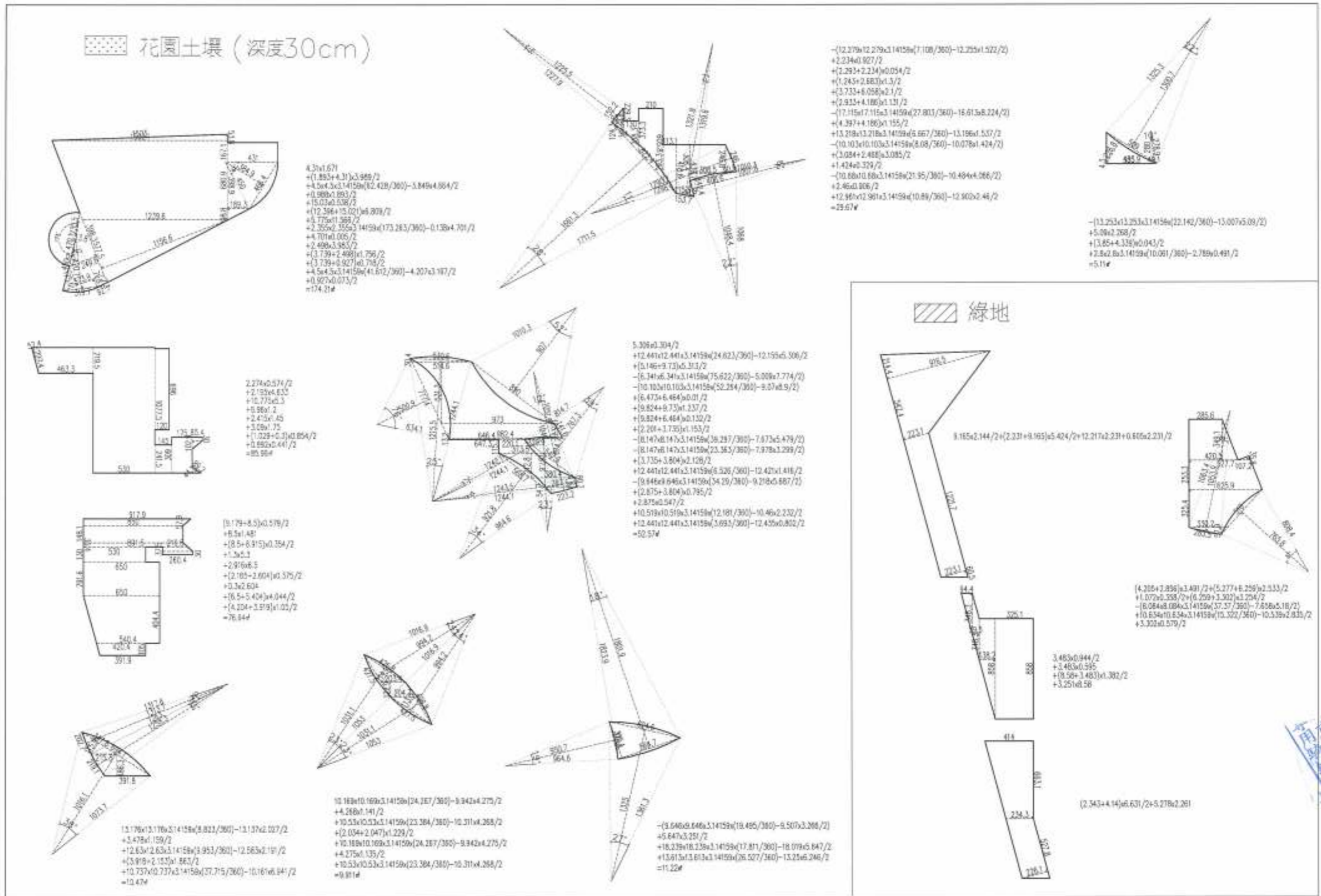


圖10-36 基地保水計算圖-2

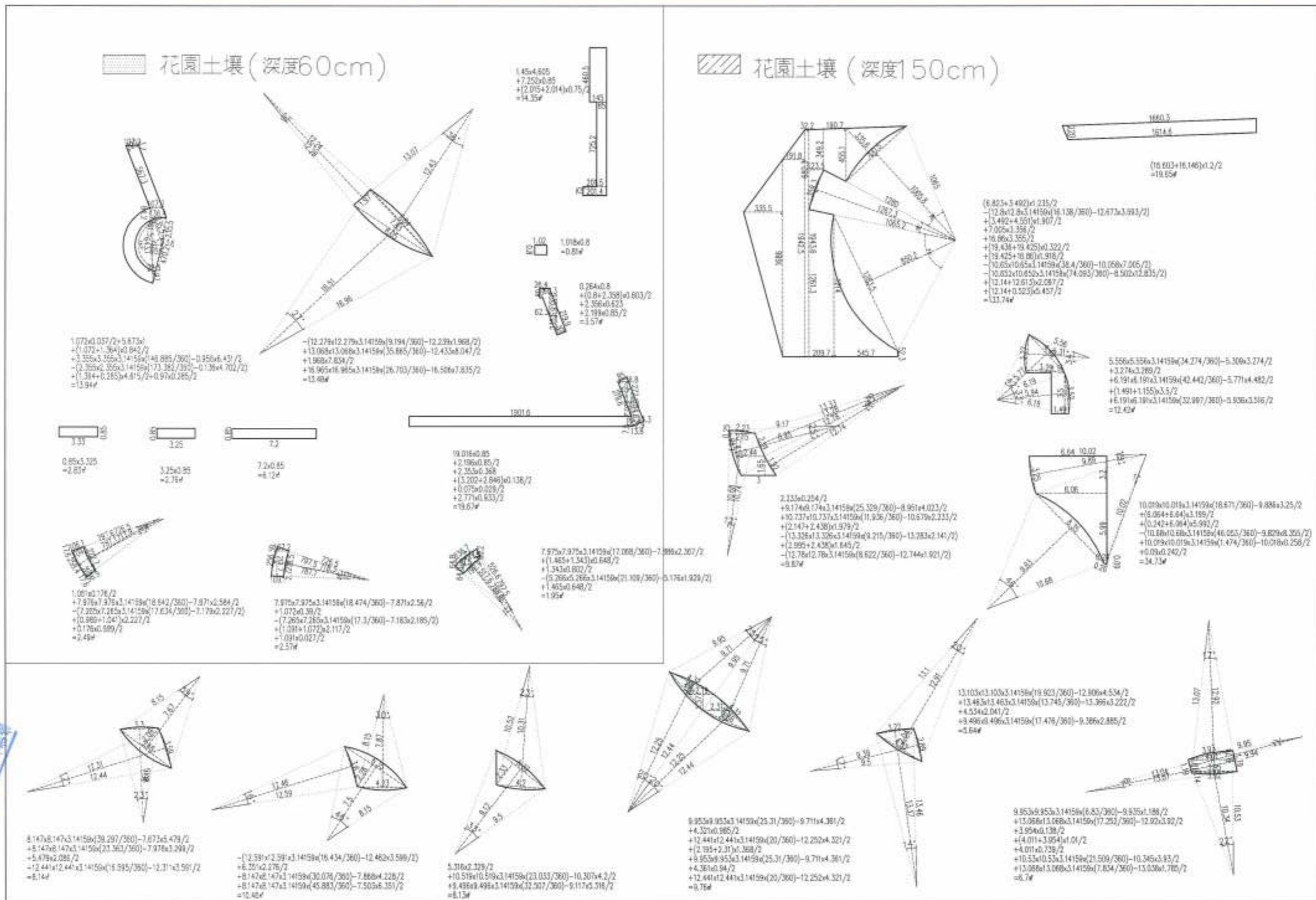


圖10-37 基地保水計算圖-3



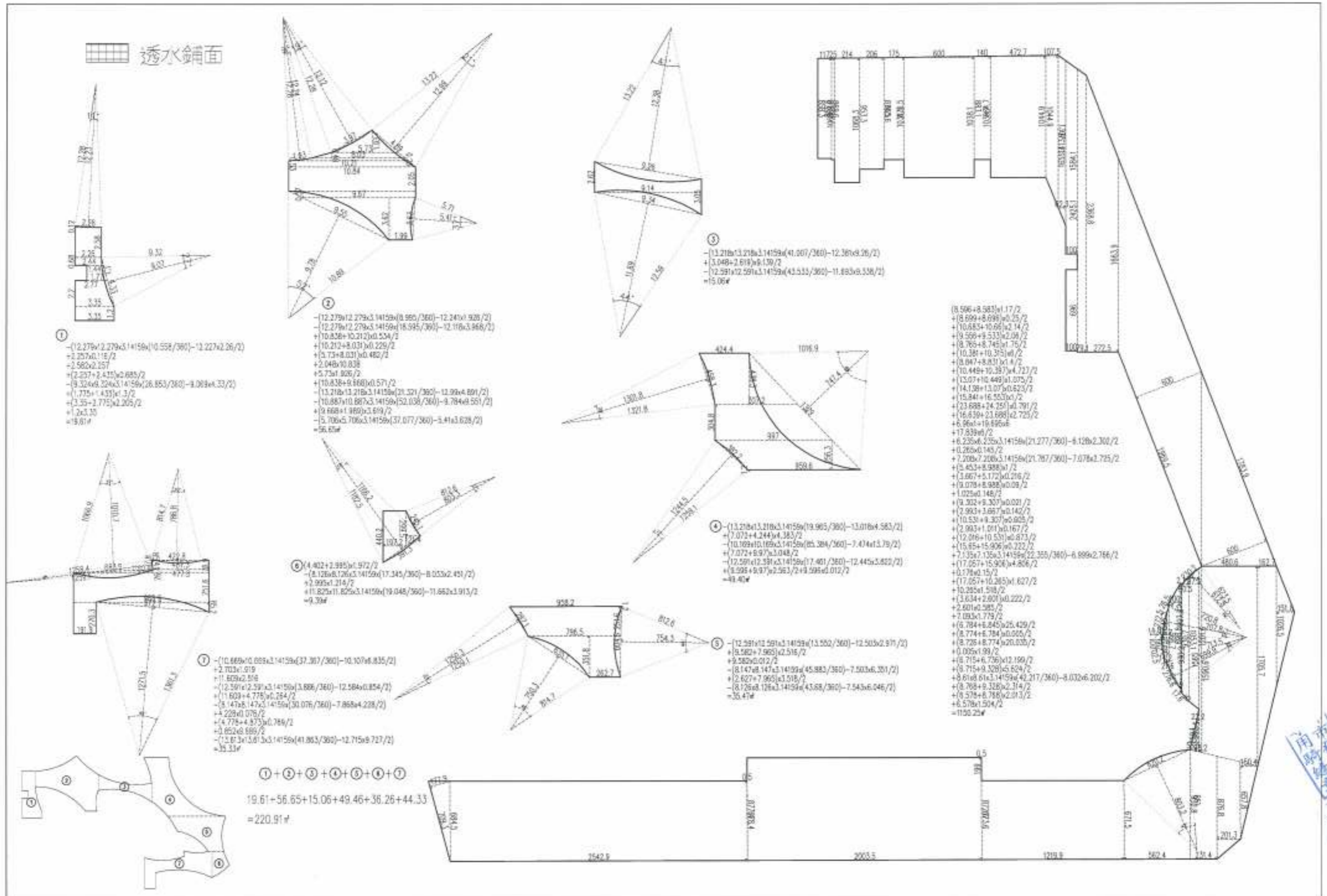


圖10-38 基地保水計算圖-4

表10-9 日常節能指標評估表

日常節能指標評估表		2007 年版				
一、建築物基本資料						
建築名稱	臺北市中正區汀州街新建案	建築類別 住三區 空調噸數 USRT				
二、日常節能評估項目						
A、建築外殼節能評估						
1. 住宿類建築居室空間之可開窗面積檢討， $OW_{ai} > 0.25 \times RW_{ai}$		是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/>				
2. 水平透光開窗之投影面積檢討， $HW_{si} = HW_{\eta i} \times k_i < HW_{sci}$		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免檢討 <input checked="" type="checkbox"/>				
3. 建築外殼節能效 V						
$EEV = \frac{EV}{EVC} = \frac{\text{建築外殼耗能指標}}{\text{建築外殼耗能基準}} = \frac{9.51}{13} = 0.73$						
B、空調系統節能 EAC						
$\text{主機容量效率 } HSC = \frac{AC_{sc}}{AC_s} = \frac{\quad}{\quad} = \quad ? HSC_c = \quad$						
$\text{主機效率} = \frac{\sum(HC_i \times COP_{ci})}{\sum(HC_i \times COP_i)} = \frac{\quad}{\quad} = \quad$						
$PR_s = \frac{\quad}{\quad} \quad PR_f = \frac{\quad}{\quad} \quad PR_p = \frac{\quad}{\quad} \quad R_m = \frac{\quad}{\quad}$						
$EAC = [(PR_s \times \text{主機效率} \times R_s) + PR_f \times R_f + PR_p \times R_p] \times R_m = \quad$						
C、照明系統 EL						
$EL = IER \times IDR \times (1.0 - \beta_1 - \beta_2 - \beta_4) = 0.63$						
三、日常節能指標及格標準檢討						
(1) $EEV = 0.73$ 是否 $\leq 0.80$		<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>合格</td> <td style="text-align: center;">✓</td> </tr> <tr> <td>不合格</td> <td></td> </tr> </table>	合格	✓	不合格	
合格	✓					
不合格						
(2) EAC: $HSC =$ 免評估 是否 $\leq HSC_c$ EAC = 【本工程無設計中央空調系統，故免評估】 是否 $\leq 0.80$						
(3) $EL = 0.63$ 是否 $\leq 0.70$						
(4) 以上三條判斷式必須全部通過才屬合格						



表10-10 外殼耗能評估表(一)

附件 A 屋頂平均熱傳透率  $U_{ar}$  評估計算表

構造編號	構造大樣簡圖	厚度 d (m)	熱阻係數 1/k (m.k/W)	熱阻 r=d/k (m <sup>2</sup> .k/W)	不透光部位 $U_{ri}=1/R$ (W/(m <sup>2</sup> .k))	透光部位 $U_{gi}=U_i$ (W/(m <sup>2</sup> .K))
五腳磚油毛氈 R007		外氣膜	---	1/23.000	0.795	無
		水泥五腳磚	0.0200	1/ 1.500		
		保力龍	0.0300	1/0.040		
		輕質混凝土	0.0700	1/ 0.800		
		油毛氈	0.0100	1/ 0.110		
		水泥砂漿	0.0200	1/ 1.500		
		鋼筋混凝土	0.1500	1/ 1.400		
		水泥砂漿	0.0150	1/ 1.500		
		內氣膜	---	1/ 7.000		
備註	玻璃常用 $U_i$ 值可由表7-1 中查得；材料熱傳導係數 k 由表6-2 查得；不透光部分熱傳透率 $U_i$ 值計算方法見表6-1					
構造編號	熱傳透率 $U_{ri}(U_{gi})$	水平投影面積 $A_{ri}(A_{gi})$	$U_{ri} \times A_{ri}$ ( $U_{gi} \times A_{gi}$ )	$\Sigma(U_{ri} \times A_{ri}) + \Sigma(U_{gi} \times A_{gi})$		
R007	0.795	單一外殼免檢討	單一外殼免檢討	單一外殼免檢討		
頂層總水平投影面積 $\Sigma(A_{ri}+A_{gi})$ =單一外殼免檢討						
平均熱傳透率	計算值	$U_{ar} = \Sigma(U_{ri} \times A_{ri}) + \Sigma(U_{gi} \times A_{gi}) / \Sigma(A_{ri} + A_{gi}) = 0.795(W/(m^2.k)) < 1.0(W/(m^2.k))$ OK!!				
簽證人	姓名：陳克聚(簽章)		開業證書字號：工師業字 第1326號			
	事務所名稱：陳克聚 建築師事務所					
	事務所地址：台北市民生東路三段118號11樓 之 2					

附件B 外牆平均熱傳透率  $U_{aw}$  評估計算表

外牆編號	構造大樣簡圖	厚度 d (m)	熱阻係數 1/k (m.k/W)	熱阻 r=d/k (m <sup>2</sup> .k/W)	熱傳透率 $U_{wi}=1/R$ (W/(m <sup>2</sup> .k))	面積 $A_{ri}$ ( $A_{gi}$ )
W002		外氣膜	---	1/23.000	0.286	16072.34
		磁磚	0.0100	1/ 1.300		
		水泥砂漿	0.0150	1/ 1.500		
		鋼筋混凝土	0.1500	1/ 1.400		
		水泥砂漿	0.0100	1/ 1.500		
		內氣膜	---	1/ 9.000		
		W016		外氣膜		
花崗石	0.0300			1/ 3.500		
空氣層	---			0.086		
鋁板	0.0016			1/210.00		
玻璃棉	0.0300			1/ 0.042		
空氣層	---			0.086		
石膏板	0.0120			1/ 0.170		
內氣膜	---	1/ 9.000				
					$A_{ri}(A_{gi})$	59334.62
					$\Sigma(U_{wi} \times A_{ri}) + \Sigma(U_{wi} \times A_{gi}) =$	19624.92
備註	材料熱傳導係數 k 由表7-2 查得；不透光部分熱傳透率 $U_i$ 值計算方法見表7-1					
平均熱傳透率	計算值	$U_{aw} = \Sigma(U_{wi} \times A_{ri}) + \Sigma(U_{wi} \times A_{gi}) = 3.023(W/(m^2.k)) < 3.5(W/(m^2.k))$ OK!!				
簽證人	姓名：陳克聚(簽章)		開業證書字號：工師業字 第1326號			
	事務所名稱：陳克聚 建築師事務所					
	事務所地址：台北市民生東路三段118號11樓 之 2					

表10-11 外殼耗能評估表(二)

附件 E-2

Req計算表(2) - 外殼總面積Aen計算表第1/1頁

方位	立面外殼位置描述 週長*樓高*樓層數	立面外殼面積 Aewi (m <sup>2</sup> )	屋頂位置描述	屋頂外殼面積Aeri (m <sup>2</sup> )
1F	227.52*4.2*1	955.58	屋頂	982.02
2F	240.08*3.25*1	780.26		
3、5、7、 13、15F	248.61*3.25*5	4039.91		
4、6、 12、14、 16F	248.66*3.25*5	4040.73		
8、10F	246.79*3.25*2	1604.14		
9、11F	246.57*3.25*2	1602.71		
17F	290.18*3.25*1	943.09		
18~23F	290.18*3.25*6	5658.51		
RF1~RF3	47.23*3*3	425.07		
$\Sigma Aewi = 19624.92 (m^2)$		$\Sigma Aeri = 982.02 (m^2)$		
透天連棟住宅類分戶牆(共同壁)修正係數Ab計算(非透天連棟住宅類, 令Ab=0.0, 以下免計算)				
分戶牆j 序號	分戶牆臨戶編號	共同壁面積Abj (m <sup>2</sup> )		
分戶牆總面積 $\Sigma Abj =$				
$Ab = 0.3 \times \Sigma Abj =$		(m <sup>2</sup> ) (非透天連棟住宅類時, Ab=0.0)		
合計	$Aen = \Sigma Aewi + \Sigma Aeri + Ab = 21032.01 (m^2)$			



附件 E-3

Req計算表(3) - Req計算表及基準值檢討表 第1/1頁

Aeq 計算表編號 (取自附件E-1)	Aeq 計算部位	$\Sigma (Agi \times fk \times fvi \times ki)$ 或 $\Sigma (Agsi \times fk \times fvi \times ki)$
01	<input type="checkbox"/> 屋頂開窗 <input checked="" type="checkbox"/> 外牆開窗	362.69
02	<input type="checkbox"/> 屋頂開窗 <input checked="" type="checkbox"/> 外牆開窗	793.62
03	<input type="checkbox"/> 屋頂開窗 <input checked="" type="checkbox"/> 外牆開窗	556.48
04	<input type="checkbox"/> 屋頂開窗 <input checked="" type="checkbox"/> 外牆開窗	288.24
05	<input type="checkbox"/> 屋頂開窗 <input checked="" type="checkbox"/> 外牆開窗	
06	<input type="checkbox"/> 屋頂開窗 <input checked="" type="checkbox"/> 外牆開窗	
07	<input type="checkbox"/> 屋頂開窗 <input checked="" type="checkbox"/> 外牆開窗	
透光部位等價開窗面積Aeq: $\Sigma (Agi \times fk \times fvi \times ki) + \Sigma (Agsi \times fk \times fvi \times ki) =$		2001.04 (m <sup>2</sup> )
外殼總面積Aen (取自附件 E-2) =		21032.01 (m <sup>2</sup> )
等價開窗率Req = Aeq/Aen = 9.51% < Reqs = 13% 合格!		
應同時附上附件A~C 之屋頂平均熱傳透率Uar、外牆平均熱傳透率Uaw、透光天窗部分之平均日射透過率Hws、外殼玻璃可見光反射率Gri 之簽證表格。		
簽證人	姓名: 陳克聚 (簽章)	開業證書字號: 工師業字 第1326號
	事務所名稱: 陳克聚 建築師事務所	
	事務所地址: 台北市民生東路三段118號11樓 之 2	

表10-12 照明系統節能計算表

照明系統節能計算表

燈具效率係數 IE 計算表

樓層	光源種類(編號)	燈具總數量 ni	每盞燈具光源功率 wi	光源效率比 ri	安定器係數 Bi	照明控制係數 Ci	燈具效率係數 Di	總用電功率基準(w) ni × wi × ri	實際總用電功率(w) ni × wi × Bi × Ci × Di
1F-梯廳	T5 螢光燈管 26W*2	18	28W×2=	56	1.25	0.8	1	1260.00	806.40
1F-門廳	PLC 螢光燈管 18W*2	24	18W×2=	36	1.1	0.8	1	950.40	691.20
1F-門廳	T5 螢光燈管 26W*2	13	60W×1=	56	1.25	0.8	1	910.00	582.40
1F-門廳	白熾燈	1	60W×1=	60	0.21	1	1	12.60	60.00
1F-管理員室	T5 螢光燈管 26W*2	2	14W×4=	56	1.25	0.8	1	140.00	89.60
			14W×4=					0.00	0.00
			14W×4=					0.00	0.00
			14W×4=					0.00	0.00
			14W×4=					0.00	0.00
			14W×4=					0.00	0.00
總用電功率基準 $\sum ni \times wi \times ri =$								3273.00	
總用電功率(w) $\sum ni \times wi \times Bi \times Ci \times Di =$									2229.60
燈具效率係數 $IER = (\sum ni \times wi \times Bi \times Ci \times Di) / (\sum ni \times wi \times ri) =$									0.68

主要作業空間照明功率檢核表

空間名稱	面積 Aj	照明用電密度基準 UPDcj	用電總功率 swj(w)	Aj*UPDcj
1F-梯廳	50.45	15.00	1008.00	756.75
1F-門廳	216.34	10.00	1652.00	2163.40
1F-管理員室	8.34	10.00	112.00	83.40
合計 $\sum swj =$			2772.00	
			$\sum UPDcj * Aj =$	3003.55
			$= (\sum swj) / (\sum UPDcj * Aj) =$	0.92

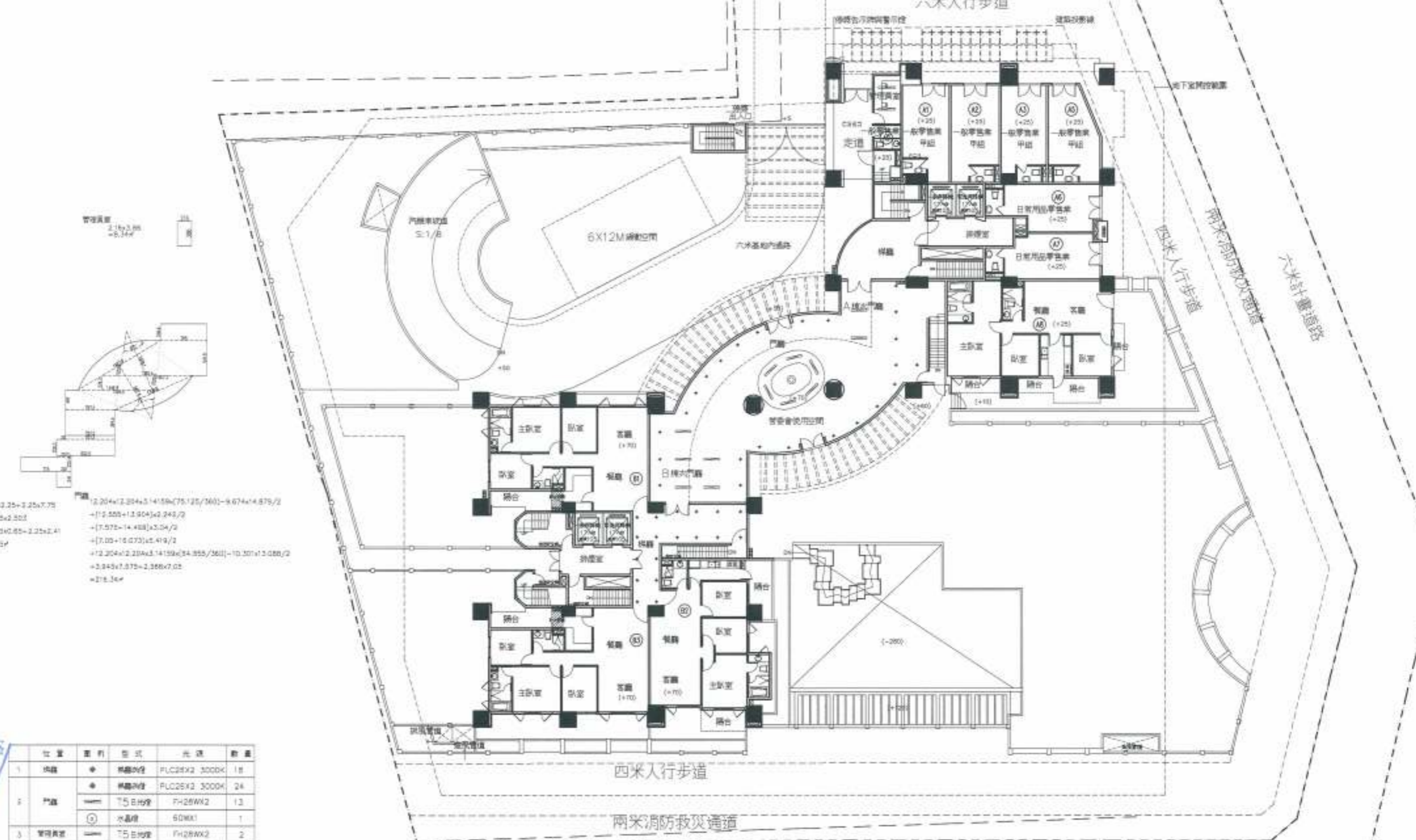
由於本棟建築物並沒有使用特殊的再生能源，因此  $\beta = 0$ 

$$EL = IER \times IDR \times (1.0 - \beta_1 - \beta_2) = 0.68 \times 0.92 \times 1.0 = 0.63 \leq 0.7$$



十五米汀州路

六米人行步道



管理員室  
2.15x2.05  
=6.34㎡

門廳  
2.20x(2.20+3.14159x(75.125/360))-9.674x4.675/2  
=12.505+1.904x2.243/2  
=17.575+14.488x3.024/2  
=17.05+16.073x5.419/2  
=12.304+2.234x3.14159x(34.855/360))-10.301x1.088/2  
=3.945x7.375+2.368x7.02  
=28.36㎡

門廳  
2.20x(2.20+3.14159x(75.125/360))-9.674x4.675/2  
=12.505+1.904x2.243/2  
=17.575+14.488x3.024/2  
=17.05+16.073x5.419/2  
=12.304+2.234x3.14159x(34.855/360))-10.301x1.088/2  
=3.945x7.375+2.368x7.02  
=28.36㎡

位置	類別	型式	光通	數量
1	門廳	● 筒燈	PLC24X2 3000K	18
2	門廳	● 筒燈	PLC26X2 3000K	24
		○ 水晶燈	60Wx1	1
3	管理員室	○ 筒燈	PLC26X2	2

索引圖

圖10-39 一樓照明平面圖

六米計畫道路

表10-13 CO<sub>2</sub>減量指標評估表

CO <sub>2</sub> 減量指標評估表			2007年更新版				
一、建築物基本資料							
申請編號		建築名稱	臺北市中正區汀州路新建案				
建築物構造	地上23層，地下4層，RC構造；屬24>15層建築						
二、CO <sub>2</sub> 減量評估項目							
A、形狀係數 F			D、耐久化係數 D				
平面形狀	1.平面規則性 a	<input type="checkbox"/> 平面規則 <input checked="" type="checkbox"/> 平面大略規則 <input type="checkbox"/> 平面不規則	f1 係數	1			
	2.長寬比 b	b=1.16		1			
	3.樓板挑空率 e	e=0.34		1.08			
立面形狀	4.立面退縮 g	g=0.35		1.1			
	5.立面出挑 h	h=詳下計算		1.05			
	6.層高均等性 i	i=0.77		1			
	7.高寬比 j	j=3.52		1			
F = f1 × f2 × f3 × f4 × f5 × f6 × f7 且 F? 1.2			取	1.2			
大項	小項	di					
耐久性	建築物耐震力設計 d1			0			
	柱樑部位耐久設計 d2			0.03			
	樓版部位耐久設計 d3			0.03			
維修性	屋頂防水層 d4			0			
	空調設備管路 d5			0			
	給排水衛生管路 d6			0.03			
	電氣通信線路 d7			0.05			
其他	其他有助於提升耐久性之設計 d8			0			
D = Σdi 且 D? 0.2				0.14			
B、輕量化係數 W							
載重項目	主結構體	<input type="checkbox"/> 木構造 <input type="checkbox"/> 鋼構造、輕金屬構造 <input checked="" type="checkbox"/> RC構造 <input type="checkbox"/> SRC構造 <input type="checkbox"/> 磚石構造	Wi	ri			
	隔間牆	<input type="checkbox"/> 輕隔間牆 <input type="checkbox"/> 磚牆 <input checked="" type="checkbox"/> RC隔間牆	0	1			
	外牆	<input type="checkbox"/> 金屬玻璃帷幕牆 <input checked="" type="checkbox"/> RC外牆、PC版帷幕牆	0	1			
	衛浴 W4	<input type="checkbox"/> 預鑄整體衛浴	0	1			
	RC、SRC構造混凝土減量設計	<input type="checkbox"/> 高性能混凝土設計 <input type="checkbox"/> 預力混凝土設計 <input type="checkbox"/> 其他混凝土減量設計	0	1			
W = Σwi × ri 且 W? 0.7				1			
C、非金屬建材使用率 R							
	高爐水泥	高性能混凝土	再生面磚、地磚			再生級配骨材	其他再生材料
			室內	室外	立面		
再生建材使用率 (Xi)	35%						
CO <sub>2</sub> 排放量影響率 (Zi)	CCR(0.88) × 0.12 = 0.11	CSER × 0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	-
優待倍數 (Yi)	6.0						

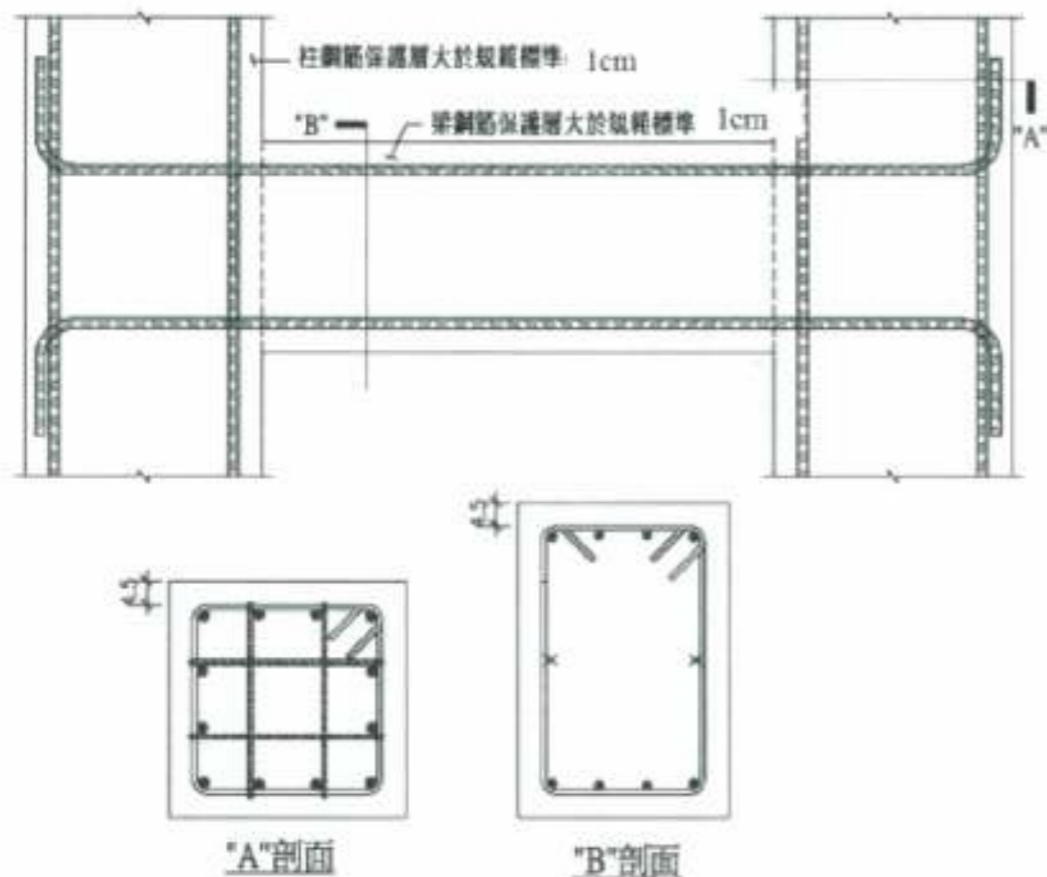


計算耐久化係數 D

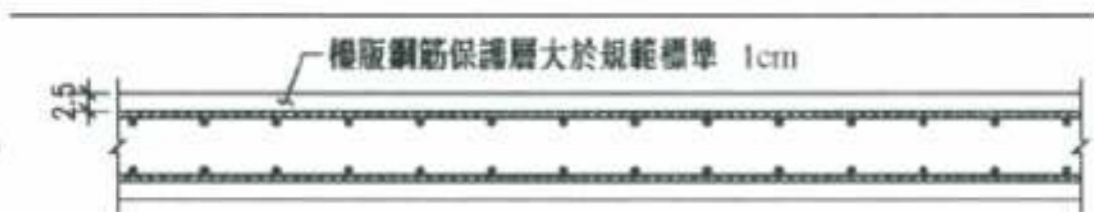
(1) 耐久性：

d1：本案建築物耐震力合於設計規範標準，故 d1=0。

d2：RC 構造柱梁部位大於規範標準 1cm，故 d2=0.03。



d3：RC 構造樓板部位大於規範標準 1cm，故 d3=0.03。



耐久性樓版剖面示意圖

(2) 維修性：相關圖說詳後附圖

d4：屋頂層防水層，住宿類建築物不予評估，故 d4=0。

d5：空調設備管路所有管路明管設計，本案無中央空調設計，故 d5=0。

d6：給排水衛生管路所有管路明管設計，設備更新時不會傷結構軀體，故 d6=0.03。

d7：本案所有機械均有充足搬運路徑及更新維修空間 d7=0.05。

$$D = \sum d_i = 0.03 + 0.03 + 0.03 + 0.05 = 0.14 \leq 0.2$$

計算其非金屬再生建材使用係數 R

本案採高性能混凝土設計，詳混凝土配比表。

	高爐水泥
再生建材使用率 (Xi)	0.35
CO <sub>2</sub> 排放量影響率 (Zi)	CCR(0.88) × 0.12 = 0.11
優待倍數 (Yi)	6.0
單項計算 Xi × Zi × Yi =	0.231
R = ΣXi × Zi × Yi，且 R ≥ 0.3	0.231

計算 CCO<sub>2</sub>

$$CCO_2 = F * W * (1 - D) * (1 - R)$$

$$= 1.19 * 0.92 * (1 - 0.09) * (1 - 0.3)$$

$$= 0.697 \leq 0.82, \text{ 故本指標合格。}$$

圖 10-40 再生材使用率與耐久性示意圖



形狀係數 F

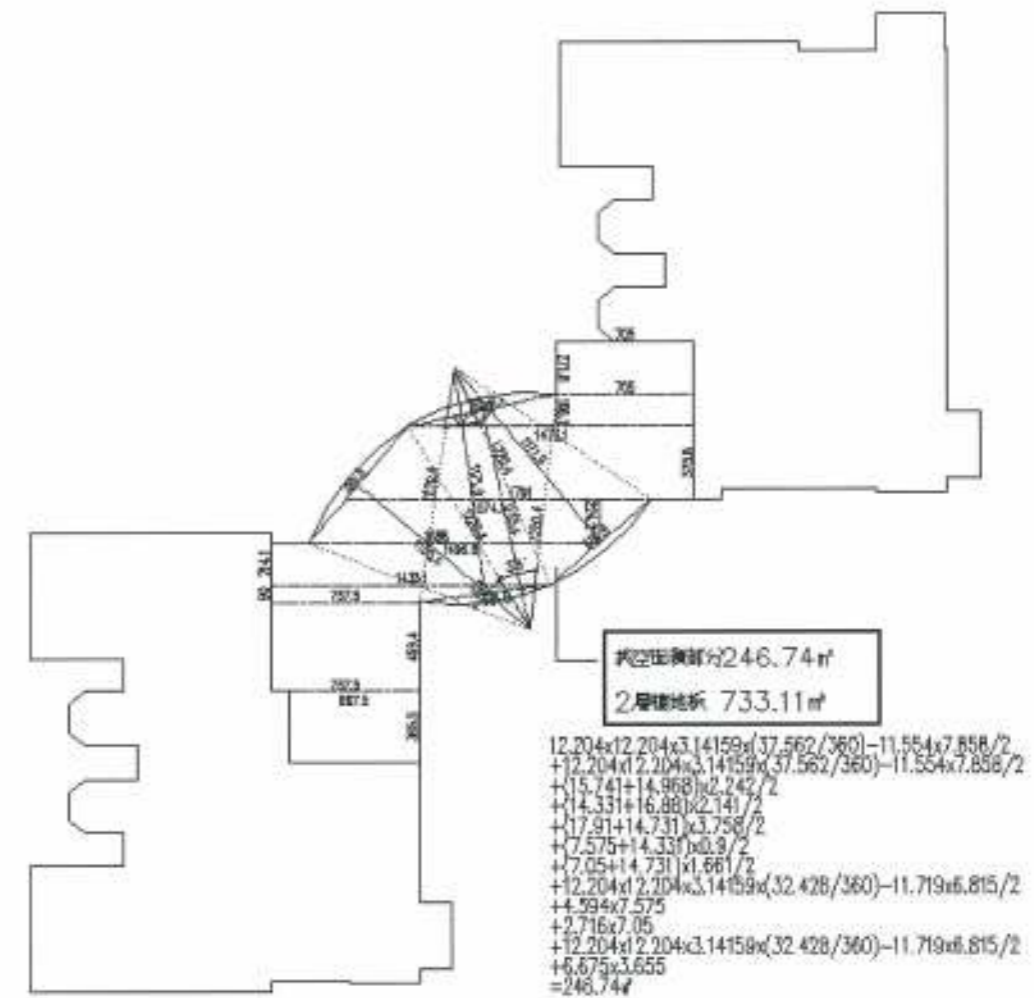
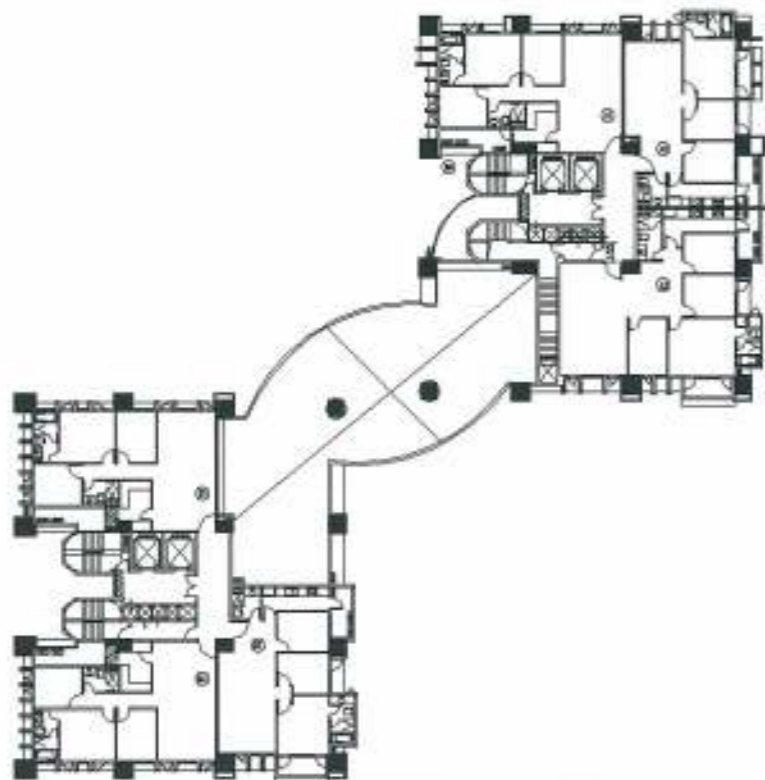
$f_1$  平面規則性： $(5.24+37.95+24.77+35.02)/435.96 = 23.62\% < 30\%$ ，故  $f_1=a=a_2=1.0$ 。

$f_2$  長寬比：1~2F  $24.98/21.58=1.16 \leq 5$ ，故  $f_2=b=1.0$ 。



A棟

$f_3$  樓板挑空率： $246.73/733.11=0.34 > 0.3$ ，故  $f_3=e=1.08$ 。



$f_4$  立面退縮： $763.5/2157.5=0.35 < 0.75$ ，故  $f_4=g_1=1.1$ 。

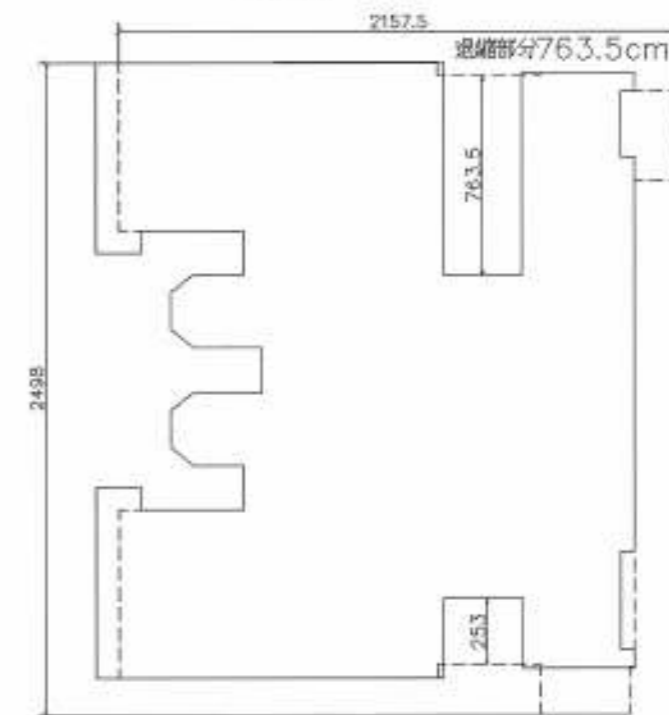


圖10-41 形狀係數計算圖-1



$f_3$  立面出挑：1.5m < 陽台(詳下圖) < 3m，故  $f_3=h_2=1.05$ 。

$f_6$  層高均等性：3.25/4.2=0.77 > 0.7，故  $f_6=i=1.0$ 。

$f_7$  高寬比：7595/21.575=3.52 < 4，故  $f_7=j=1.0$ 。(依手冊取較短者)



$$F=f_1*f_2*f_3*f_4*f_5*f_6*f_7$$

$$=1.0*1.0*1.08*1.1*1.05*1.0*1.0=1.25 > 1.2$$

，因 F 值最大以 1.2 計算，故取 F=1.2

圖10-42 形狀係數計算圖-2

太平洋建設  
 工程設計部



立面圖

## 計算輕量化係數 W

本案採钢筋混凝土構造故  $w_1 = 1.00$ ，本案隔間牆為 RC 外牆  $w_2 = 0$ ，外牆及隔戶牆為 RC 外牆  $w_3 = 0$ ，輕量化係數計算如下：

評估項目		ri	wi
載重項目	主結構體 <input type="checkbox"/> 木構造 <input type="checkbox"/> 鋼構造、輕金屬構造 <input checked="" type="checkbox"/> RC 構造 <input type="checkbox"/> SRC 構造 <input type="checkbox"/> 磚石造	1.0	1.00
	隔間牆 <input type="checkbox"/> 輕隔間牆 <input type="checkbox"/> 磚牆 <input checked="" type="checkbox"/> RC 隔間牆	1.0	0
	外牆 <input type="checkbox"/> 金屬玻璃帷幕牆 <input checked="" type="checkbox"/> RC 外牆、PC 版帷幕牆	1.0	0
	衛浴 $W_4$ <input type="checkbox"/> 預鑄整體衛浴	0	0
	RC、SRC 構造 混凝土減量設計 <input type="checkbox"/> 高性能混凝土設計 <input type="checkbox"/> 預力混凝土設計 <input type="checkbox"/> 其他混凝土減量設計	0	0
$W = \sum w_i \times r_i$ ，且 $W \geq 0.7$		1.0	

$$r_1 * w_1 = 1.0 * 1.00 = 1$$

$$r_2 * w_2 = 1.0 * 0 = 0$$

$$r_3 * w_3 = 1.0 * 0 = 0$$

$$W = \sum r_i * w_i$$

$$= 1 + 0 + 0 = 1 \geq 0.7$$

圖10-43 形狀係數及輕量化係數計算圖

表10-14 室內環境指標評估表-1

室內環境指標評估表							2007 年版	
一、建築物基本資料								
申請編號		建築名稱					臺北市中正區汀州路新建案	
二、室內環境評估項目 - (1)								
大項	小項	對象	評分判斷	查核	小計	比重	加權得分	
音環境	外牆、分界牆 (*1)		下列三項，擇一計分： • 單層牆：RC、磚造單層牆厚度 $dw \geq 15\text{cm}$ 或空心磚、輕質混凝土造單層牆厚度 $dw \geq 20\text{cm}$ • 雙層板牆：雙層牆板間距 $da1 \geq 10\text{cm}$ ，內填玻璃棉厚度 $dw \geq 5\text{cm}$ ，且雙層實心面板總厚度 $db \geq 4.8\text{cm}$ • 檢附牆板隔音性能證明 $Rw \geq 55\text{dB}$ (*2)	A1=30	A=30	X1 = A + B + C = 80	Y1=0.2	X1×Y1 = 16
			下列三項，擇一計分： • 單層牆：RC、磚造單層牆厚度 $dw \geq 12\text{cm}$ 或空心磚、輕質混凝土造單層牆厚度 $dw \geq 15\text{cm}$ • 雙層板牆：雙層牆板間距 $da1 \geq 10\text{cm}$ ，內填玻璃棉厚度( $dw$ ) $\geq 5\text{cm}$ ，且雙層實心面板總厚度 $db \geq 2.4\text{cm}$ • 檢附牆板隔音性能證明 $Rw \geq 50\text{dB}$ (*2)	A2=20				
			• 牆板構造條件未達 A1、A2 標準者	A3=10				
	窗		下列三項，擇一計分： • 符合氣密性 2 等級( $2\text{m}^3/\text{hm}^2$ , *3)且玻璃厚度 $\geq 8\text{mm}$ • 符合氣密性 2 等級( $2\text{m}^3/\text{hm}^2$ , *3)之雙層窗，窗間距 $\geq 20\text{cm}$ 且玻璃厚度 $\geq 5\text{mm}$ • 檢附窗戶隔音等級曲線 $\geq 35$ 或 $Rw \geq 40\text{dB}$ (*2)	B1=35	B=25			
			下列三項，擇一計分： • 符合氣密性 2 等級( $2\text{m}^3/\text{hm}^2$ , *3)且玻璃厚度 $\geq 5\text{mm}$ • 符合氣密性 8 等級( $8\text{m}^3/\text{hm}^2$ , *3)之雙層窗，窗間距 $\geq 20\text{cm}$ 且玻璃厚度 $\geq 5\text{mm}$ • 檢附窗戶隔音等級曲線 $\geq 30$ 或 $Rw \geq 35\text{dB}$ (*2)	B2=25				
			下列三項，擇一計分： • 符合氣密性 8 等級( $8\text{m}^3/\text{hm}^2$ , *3)且玻璃厚度 $\geq 8\text{mm}$ • 符合氣密性 8 等級( $2\text{m}^3/\text{hm}^2$ , *3)之雙層窗，窗間距 $\geq 10\text{cm}$ 且玻璃厚度 $\geq 5\text{mm}$ • 檢附窗戶隔音等級曲線 $\geq 25$ 或 $Rw \geq 30\text{dB}$ (*2)	B3=15				
			窗構造條件未達 B1、B2、B3 標準者	B4=5				
	樓版		下列三項，擇一計分： • RC、鋼構複合樓版厚度( $df$ ) $\geq 18\text{cm}$ • $15\text{cm} \leq \text{RC}$ 、鋼構複合樓版厚度( $df$ ) $< 18\text{cm}$ 且加設緩衝材( $dc$ ) $\Delta Lw \geq 10\text{dB}$ 或樓版空氣層厚度( $da3$ ) $\geq 30\text{cm}$ (*4) • 檢附樓板衝擊音之隔音等級 $L_{n,w} \geq 45\text{dB}$ (*4)	C1=35	C=25			
			下列三項，擇一計分： • $15\text{cm} \leq \text{RC}$ 、鋼構複合樓版厚度( $df$ ) $< 18\text{cm}$ • $12\text{cm} \leq \text{RC}$ 、鋼構複合樓版厚度( $df$ ) $< 15\text{cm}$ 且加設緩衝材( $dc$ ) $\Delta Lw \geq 10\text{dB}$ 或樓版空氣層厚度( $da3$ ) $\geq 30\text{cm}$ (*4) • 檢附樓板衝擊音之隔音等級 $L_{n,w} \geq 55\text{dB}$ (*4)	C2=25				
			下列三項，擇一計分： • $12\text{cm} \leq \text{RC}$ 、鋼構複合樓版厚度( $df$ ) $< 15\text{cm}$ • RC、鋼構複合樓版厚度( $df$ ) $< 12\text{cm}$ 或木構造樓版且加設緩衝材( $dc$ ) $\Delta Lw \geq 10\text{dB}$ 或樓版空氣層厚度( $da3$ ) $\geq 30\text{cm}$ (*4) • 檢附樓板衝擊音之隔音等級 $L_{n,w} \geq 65\text{dB}$ (*4)	C3=15				
• RC、鋼構複合樓版厚度( $df$ ) $< 12\text{cm}$ 或木構造樓版			C4=5					

二、室內環境評估項目 - (2)

大項	小項	對象	評分判斷	查核	小計	比重	加權得分	
光環境	自然採光	所有建築類型之玻璃透光性	• 薄玻璃或淺色 low-E 玻璃等 (可見光透光率 0.6 以上)	D1=20	D=20	X2 = D + E + F = 67	Y2 = 0.2	X2×Y2 = 13.4
			• 色版玻璃等 (可見光透光率 0.3~0.6)	D2=15				
			• 低反射玻璃等 (可見光透光率 0.15~0.3)	D3=10				
			• 高反射玻璃等 (可見光透光率 0.15 以下)	D4=0				
		辦公廳舍、住宿類建築、幼稚園及學校教室、飯店客房、醫院病房、兒童福利設施 (含保健館、托兒所、育幼院、育嬰中心)、養老院等一般居室空間	• 地面層以上所有空間(包含居室與非居室) (*5) 皆有採光深度 3 倍 (*6) 以內之自然採光開窗	E1=60	E=35			
			• 地面層以上所有居室皆有採光深度 3 倍以內之自然採光開窗	E2=50				
	上述以外空間	• 地面層以上居室面積 10% 以內空間無採光深度 3 倍以內之自然採光開窗	E3=35					
		• 地面層以上居室面積 30% 以內空間無採光深度 3 倍以內之自然採光開窗	E4=20					
	• 自然採光狀況未達 E1~E4 之標準者	E5=10						
	• 不予評估	E6=36						
人工照明	公共空間(如門廳、會議室...等)或辦公空間、幼稚園及學校教室之照明	• 所有空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F1=20	F=12				
		• 所有居室空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F2=15					
		• 面積一半以上居室空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F3=10					
	• 照明狀況未達 F1、F2、F3 之標準者	F4=5						
	商業類或住宿類建築及上述用途以外空間之照明	• 不予評估	F5=12					
通風換氣環境	自然通風型	可自然通風型建築 (住宿類、學校類與無中央空調之辦公類建築物)	• 所有居室空間均為可自然通風空間 (*8)	G1=100	G=90	X3 = G = 90	Y3 = 0.2	X3×Y3 = 18
			• 90% 以上居室樓地板面積為可自然通風空間	G2=80				
			• 80% 以上居室樓地板面積為可自然通風空間	G3=60				
			• 60% 以上居室樓地板面積為可自然通風空間	G4=40				
			• 低於 60% 居室樓地板面積為可自然通風空間	G5=10				
	外氣引入型	中央空調型辦公類建築物或上述以外之建築物 (*7)	• 所有居室空間具中央空調新鮮外氣引入風管系統 (需提出外氣引入風管系統圖說)	G1=100	G=10			
			• 所有居室空間具新鮮外氣引入 (*9)	G3=80				
			• 50% 以上居室樓地板面積之空間具中央空調新鮮外氣引入風管系統或新鮮外氣引入 (*10)	G3=60				
			• 50% 以下居室樓地板面積之空間具中央空調新鮮外氣引入風管系統或新鮮外氣引入 (*10)	G4=40				
			• 所有居室空間皆無新鮮外氣引入	G5=10				

表10-15 室內環境指標評估表-2

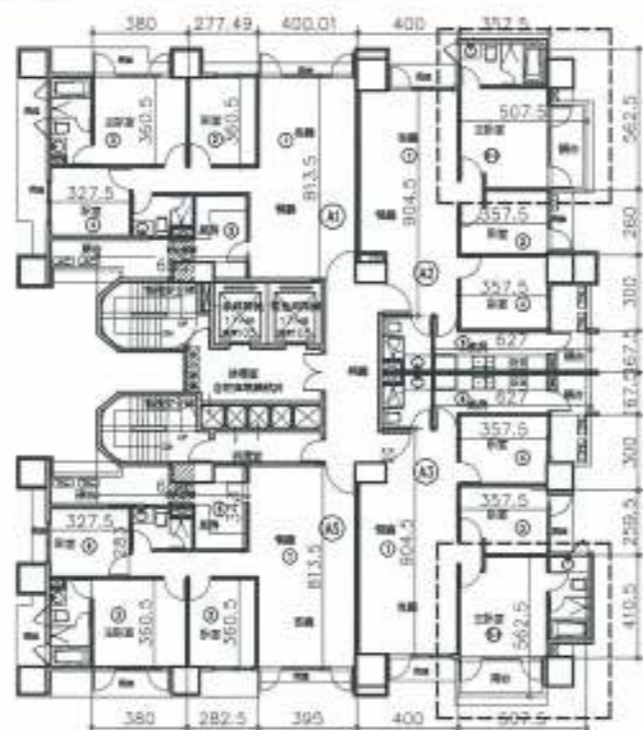
二、室內環境評估項目－(3)							
大項	小項	對象	評分判斷	查核	小計	加權 得分	
室內 建 材 裝 修	整體裝修建材	一般建築主要居室空間	• 基本構造裝修量 (全面以簡單粉刷裝修, 或簡單照明系統天花裝修者)	H1=40	H=40	X4=H+J+K=80	X4×Y4=32
			• 少量裝修量 (七成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修者)	H2=30			
			• 中等裝修量 (五成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修者)	H3=20			
			• 大量裝修量 (七成以上天花及牆面被板材裝潢者)	H4=5			
		展示、商場、劇院、演藝廳等特殊裝修需求空間	• 不予評估	H5=24			
	表面裝修建材 (附計算或說明)	天花板面	• GMA (*11) ≥ 50%	I1=20	I=20	X5=L+M+N+O+P+Q=0	Y5=0.2
			• 50% > GMA ≥ 25%	I2=15			
			• 25% > GMA ≥ 10%	I3=10			
			• 10% > GMA ≥ 5%	I4=5			
			• 裝修毫無採用綠建材或 GMA < 5%	I5=0			
		牆壁面	• GMA ≥ 50% 或毫無裝潢之牆壁面	J1=20	J=20		
			• 50% > GMA ≥ 25%	J2=15			
			• 25% > GMA ≥ 10%	J3=10			
			• 10% > GMA ≥ 5%	J4=5			
			• 裝修毫無採用綠建材或 GMA < 5%	J5=0			
地板面	• GMA ≥ 50% 或毫無裝潢之地板面	K1=20	K=0				
	• 50% > GMA ≥ 25%	K2=15					
	• 25% > GMA ≥ 10%	K3=10					
	• 10% > GMA ≥ 5%	K4=5					
	• 裝修毫無採用綠建材或 GMA < 5%	K5=0					
其他生態建材 (優惠得分) (附計算或說明)	接著劑	• 50% 以上接著劑數量採用綠建材	L=20	L=0			
		• 不符以上條件者	L=0				
	填縫劑	• 50% 以上填縫劑數量採用天然材料	M=20	M=0			
		• 不符以上條件者	M=0				
	木材表面塗料或染色劑	• 50% 以上木材表面採用天然保護塗料	N=20	N=0			
		• 不符以上條件者	N=0				
	電線、水電管、瓦斯管線等管材	• 50% 以上管線以非 PVC 材料製品替代 (如金屬管、陶管)	O=20	O=0			
• 不符以上條件者		O=0					
隔熱材	• 50% 以上隔熱材數量採用天然材料	P=20	P=0				
	• 不符以上條件者	P=0					
其他	• 使用其他足以證明有益於地球環保之天然建材	Q=0	Q=0				

ΣXi×Yi= 79.4





⊗ A棟3,5,7,13,15層平面圖  
SCALE:1/300



⊗ A棟4,6,12,14,16層平面圖  
SCALE:1/300



⊗ A棟8,10層平面圖  
SCALE:1/300



⊗ B棟8,10層平面圖  
SCALE:1/300



2~23F 室內淨高剖面示意圖  
SCALE:1/150

A1=A5戶 (A棟3~7,13~16層)

居室名稱	通風屬性	通風/採光深度檢討	自然通風/採光判定
1.客廳+餐廳	單側通風	8.14/4.0=2.04<2.5	是
2.臥室	單側通風	3.61/2.77=1.30<2.5	是
3.主臥室	單側通風	3.61/2.88=0.93<2.5	是
4.臥室	單側通風	3.28/2.83=1.16<2.5	是
5.陽台+廚房	相鄰側通風	6/3.43=1.75<2.5	是

A2=A3戶 (A棟3~7,13~16層)

居室名稱	通風屬性	通風/採光深度檢討	自然通風/採光判定
1.客廳+餐廳	單側通風	9.05/4.0=2.26<2.5	是
2-1.主臥室+陽台(3,5,7,13,15F)	單側通風	5.63/3.58=1.57<2.5	是
2-2.主臥室+陽台(4,6,12,14,16F)	單側通風	5.08/4.11=1.24<2.5	是
3.臥室	單側通風	3.58/2.8=1.28<2.5	是
4.臥室	單側通風	3.98/3.0=1.33<2.5	是
5.陽台+廚房	單側通風	6.27/1.68=3.73>2.5	是

A1戶 (A棟8~10層)

居室名稱	通風屬性	通風/採光深度檢討	自然通風/採光判定
1.客廳+餐廳	單側通風	8.14/3=2.71>2.5	是
2.臥室	單側通風	3.61/2.7=1.33<2.5	是
3.主臥室	單側通風	3.61/3.25=1.11<2.5	是
4.臥室	單側通風	2.83/2.83=0.93<2.5	是
5-1.陽台+廚房(8,10F)	單側通風	5.35/3.48=1.53<2.5	是
5-2.陽台+廚房(9,11F)	單側通風	6/3.43=1.74<2.5	是

A2戶 (A棟8~10層)

居室名稱	通風屬性	通風/採光深度檢討	自然通風/採光判定
1.客廳+餐廳	單側通風	5.98/3.25=1.84<2.5	是
2.臥室	單側通風	3.73/2.4=1.55<2.5	是
3-1.主臥室(8,10F)	單側通風	3.58/3.1=1.40<2.5	是
3-2.主臥室(9,11F)	單側通風	3.13/3.6=1.15<2.5	是
4-1.臥室(8,10F)	單側通風	2.6/2.85=0.91<2.5	是
4-2.臥室(9,11F)	單側通風	2.65/2.84=0.93<2.5	是
5.陽台+廚房	單側通風	5.55/1.78=3.12>2.5	是

A3戶 (A棟8~10層)

居室名稱	通風屬性	通風/採光深度檢討	自然通風/採光判定
1.客廳+餐廳	單側通風	9.05/4=2.26<2.5	是
2-1.主臥室(8,10F)	單側通風	5.79/3.55=1.63<2.5	是
2-2.主臥室(9,11F)	單側通風	5.24/4.1=1.27<2.5	是
3.臥室	單側通風	2.58/2.93=0.9<2.5	是
4.陽台+廚房	單側通風	5.43/2.27=2.39<2.5	是
5.臥室	單側通風	3.6/2.7=1.33<2.5	是
6.次臥室	單側通風	6.68/3.04=2.19<2.5	是

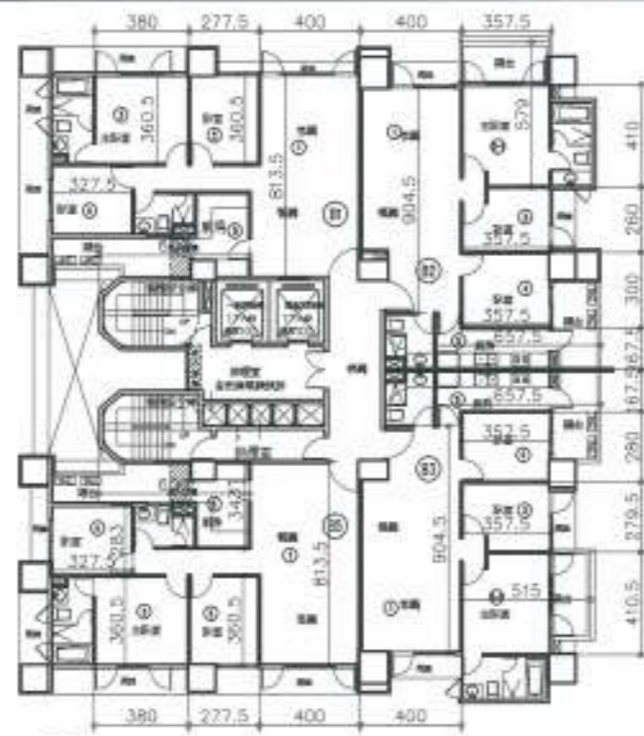
A5戶 (A棟8~10層)

居室名稱	通風屬性	通風/採光深度檢討	自然通風/採光判定
1.客廳+餐廳	單側通風	8.14/3.95=2.06<2.5	是
2.臥室	單側通風	3.61/2.83=1.28<2.5	是
3.主臥室	單側通風	3.61/3.8=0.95<2.5	是
4.臥室	單側通風	3.28/3.27=1.0<2.5	是
5.陽台+廚房	單側通風	6/3.43=1.75<2.5	是

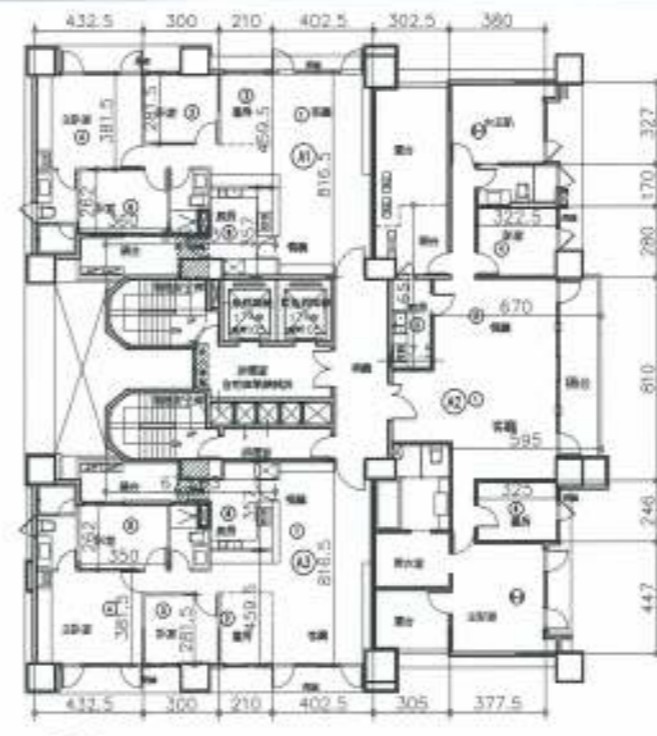
圖10-44 自然通風採光空間檢討圖-1



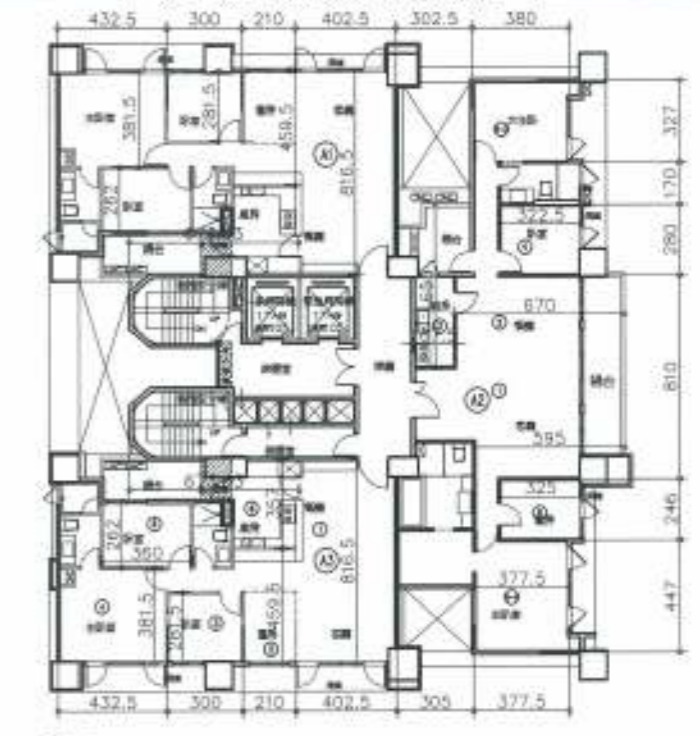
A棟9,11層平面圖  
SCALE:1/300



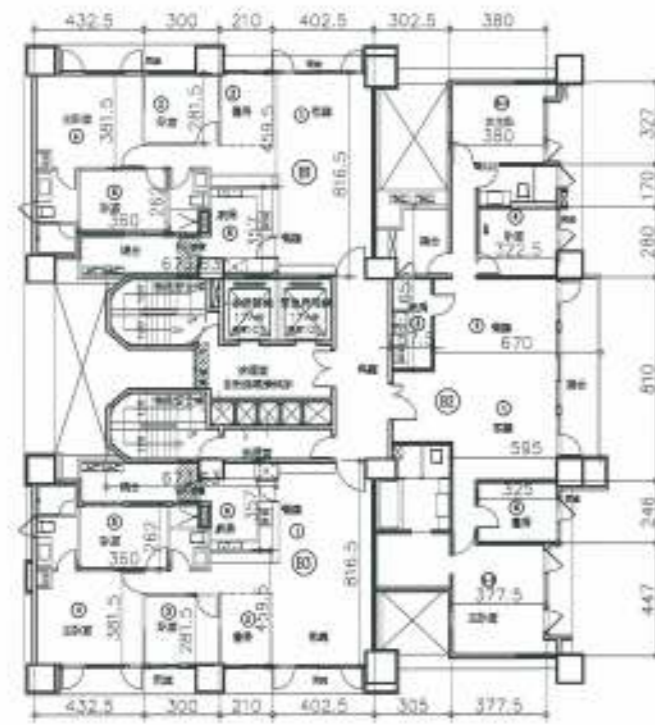
B棟9,11層平面圖  
SCALE:1/300



A棟17層平面圖  
SCALE:1/300



A棟18-23層平面圖  
SCALE:1/300



B棟18-23層平面圖  
SCALE:1/300

B1=B5戶 (B棟8~11層)

居室名稱	通風屬性	通風/採光深度檢討	自然通風/採光判定
1.客廳+餐廳	單側通風	8.14/4=2.04<2.5	是
2.臥室	單側通風	3.61/2.77=1.30<2.5	是
3.主臥室	單側通風	3.61/3.8=0.95<2.5	是
4.臥室	單側通風	3.28/2.83=1.16<2.5	是
5.陽台+廚房	單側通風	6/3.43=1.75<2.5	是

(17F)A1=A3戶  
=(18F-23F)A1,A3戶 (A棟17層平面圖)

居室名稱	通風屬性	通風/採光深度檢討	自然通風/採光判定
1.客廳+餐廳	單側通風	8.17/4.02=2.0<2.5	是
2.書房	單側通風	4.60/2.1=2.19<2.5	是
3.臥室	單側通風	2.82/3=0.94<2.5	是
4.主臥室	單側通風	3.82/4.33=0.88<2.5	是
5.臥室	單側通風	2.62/3.6=0.73<2.5	是
6.陽台+廚房	單側通風	6.74/3.57=1.89<2.5	是

(17F)A2戶  
=(18F-23F)A2戶 (A棟17層平面圖)

居室名稱	通風屬性	通風/採光深度檢討	自然通風/採光判定
1.客廳	單側通風	5.95/8.1=7.3<2.5	是
2.餐廳	單側通風	6.7/8.1=0.83<2.5	是
3.陽台+廚房	單側通風	6.55/1.68=3.9>2.5	是
4.臥室	單側通風	3.23/2.8=1.15<2.5	是
5-1.次主臥	單側通風	3.8/3.27=1.16<2.5	是
5-2.主臥室	單側通風	3.78/4.47=0.85<2.5	是
6.書房	單側通風	3.25/2.46=1.32<2.5	是

B2=B3戶 (B棟8~11層)

居室名稱	通風屬性	通風/採光深度檢討	自然通風/採光判定
1.客廳+餐廳	單側通風	8.05/4=2.26<2.5	是
2-1.主臥室+陽台(9,11F)	單側通風	5.79/3.58=1.62<2.5	是
2-2.主臥室+陽台(8,10F)	單側通風	5.79/4.1=1.41<2.5	是
3.臥室	單側通風	3.68/2.6=1.36<2.5	是
4.臥室	單側通風	3.58/3.0=1.19<2.5	是
5.陽台+廚房	單側通風	6.58/1.68=3.92>2.5	是

(17F)B1=B3戶  
=(18F-23F)B1,B3戶 (B棟18-23層平面圖)

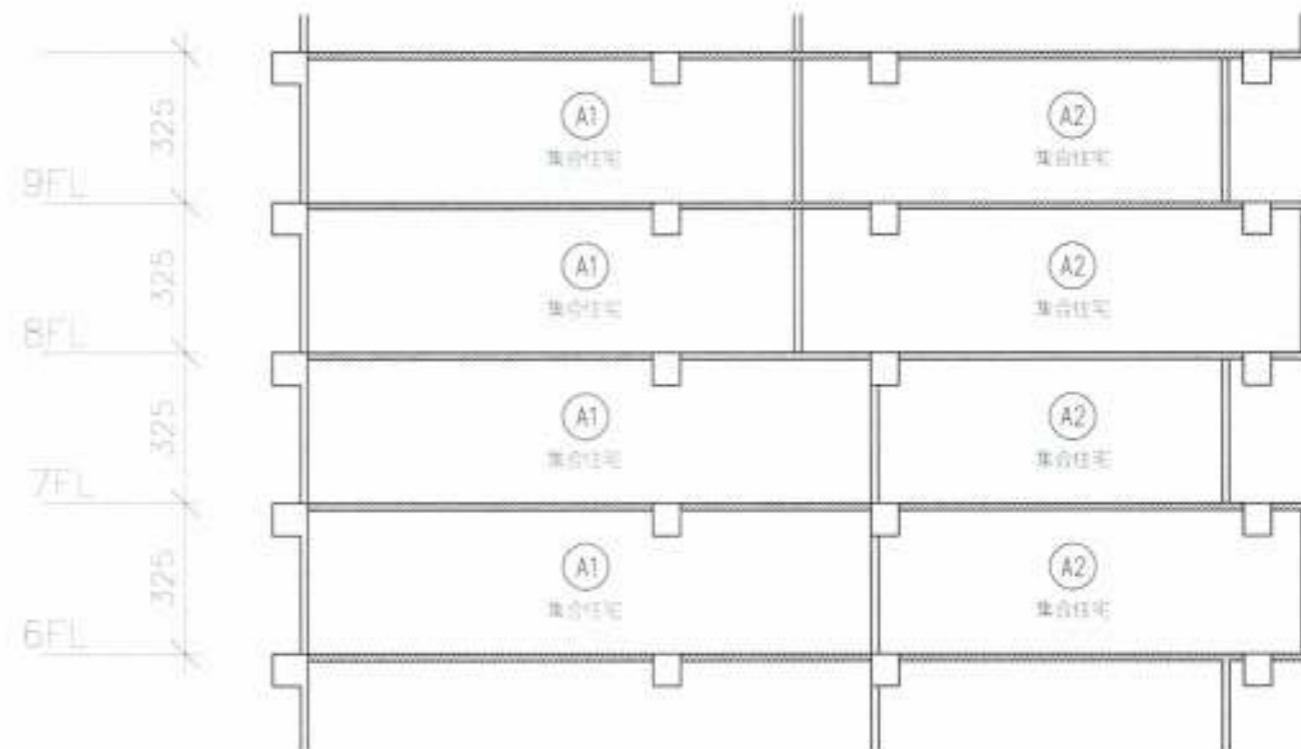
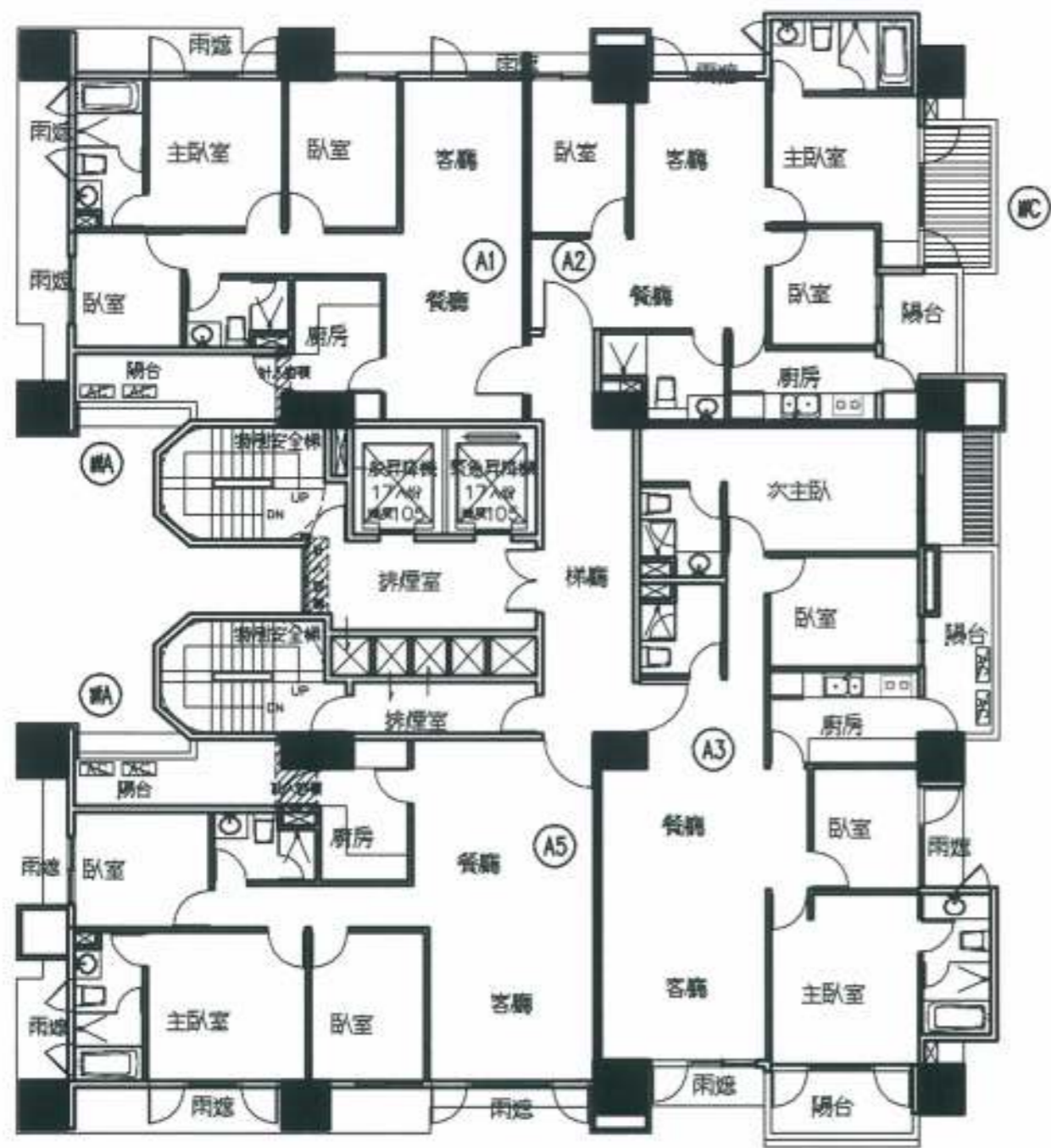
居室名稱	通風屬性	通風/採光深度檢討	自然通風/採光判定
1.客廳+餐廳	單側通風	8.17/4.02=2.0<2.5	是
2.書房	單側通風	4.60/2.1=2.19<2.5	是
3.臥室	單側通風	2.82/3=0.94<2.5	是
4.主臥室	單側通風	3.82/4.33=0.88<2.5	是
5.臥室	單側通風	2.62/3.6=0.73<2.5	是
6.陽台+廚房	單側通風	6.74/3.57=1.89<2.5	是

(17F)B2戶  
=(18F-23F)B2戶 (B棟18-23層平面圖)

居室名稱	通風屬性	通風/採光深度檢討	自然通風/採光判定
1.客廳	單側通風	5.95/8.1=7.3<2.5	是
2.餐廳	單側通風	6.7/8.1=0.83<2.5	是
3.陽台+廚房	單側通風	6.55/1.68=3.9>2.5	是
4.臥室	單側通風	3.23/2.8=1.15<2.5	是
5-1.次主臥	單側通風	3.8/3.27=1.16<2.5	是
5-2.主臥室	單側通風	3.78/4.47=0.85<2.5	是
6.書房	單側通風	3.25/2.46=1.32<2.5	是

用字跡最清

圖10-45 自然通風採光空間檢討圖-2



標準剖面圖 SCALE: 1/150

太平洋建設  
 建築師事務所  
 105 台北市中正區  
 永昌段三小段 159 地號等  
 113 號土地都市更新事業計畫案

- 外牆及分界牆：RC 牆單層牆厚度(dw) ≥ 15cm
- 隔間牆：輕鋼間牆
- ⊙ 窗：玻璃厚度 ≥ 10cm 且氣密性 2 等級
- 樓板：RC 地樓板厚度(dw) ≥ 15cm

圖 10-46 牆版厚度圖



表10-16 室內裝修表

室內裝修表		貳至拾層														拾夾層									
裝修部位	樓層	前陽台	後陽台	客廳	餐廳	起居室	廚房	書房	臥室	臥室浴室	主臥室	主臥室浴室	廁所					露台		主臥室	主臥室浴室				
	地 坪	①	拋光石英磚或實木地板			①	①	①	①	①	①	①	①								①				
②		防滑地磚或進口石材										②	②	②							②				
③		防滑石英磚	③	③																③					
踢 腳	①	環保乳膠漆, 環保水泥漆			①	①	①	①	①	①	①	①								①					環保建材項目
	②	亮面磁磚加腰帶, 進口磁磚										②	②	②							②				
	③	防霉抗菌磁磚	③	③																③					
牆 面	①	環保乳膠漆, 環保水泥漆			①	①	①	①	①	①	①	①								①					環保建材項目
	②	亮面磁磚加腰帶, 進口磁磚										②	②	②							②				
	③	防霉抗菌磁磚	③	③																③					
天 花	①	環保乳膠漆, 環保水泥漆加線板			①	①	①	①	①	①	①	①								①					環保建材項目
	②	環保乳膠漆, 環保水泥漆										②	②	②							②				
	③	晴雨漆	③	③																③					

(1). 所有裝修材料均需送樣及選色, 經建築師及業主核准後方得訂貨及安裝施工。

(2). 外牆面磁磚粉底前及石材安裝前均需繪製分配圖, 經建築師及業主核准後始得施工。

(3). 本工程之室內裝修及外觀裝修, 包商施工需與使用單位監造單位討論確定後, 才可施工。

(4). 除另有註明者外, 地下室天花, 牆面全部均採用環保水泥漆, 樓上各至內底漆及面漆全部採用環保乳膠漆, 室外陽台, 雨遮平頂全部採用環保晴雨漆。

(5). 材料備註碼僅供參考



表10-17 水資源指標評估

水資源指標評估表		2007 年版			
<b>一、建築物基本資料</b>					
申請編號		建築名稱 臺北市中正區汀州路新建案			
基地所在地區	臺北市	有無大型耗水設施 有			
日降雨概率 P	0.53	日平均雨量 R 9.76mm/日			
集雨面積 Ar	447.5	儲水天數 Ns 5.67			
<b>二、水資源指標計算式</b>					
	評分項目	得分			
a	大便器	3			
b	小便器	1			
c	供公眾使用之水栓	1			
d	浴缸或淋浴	1			
e	雨中水設施或節水澆灌系統	3			
水資源指標總得分 $WI = a + b + c + d + e =$		9			
<b>三、自來水替代率評估項目</b>					
A、自來水替代水量 $W_s$					
$\text{日集雨量 } W_r = R \times A_r \times P = \boxed{2314.83 \text{ 公升/日}}$		$W_s = \boxed{2314.83 \text{ 公升/日}}$ <p>(<math>W_s</math>以 <math>W_r</math>或 <math>W_d</math>兩者中較小者帶入)</p>			
$\text{雨水利用設計量 } W_d = \sum Ri = \boxed{13680 \text{ 公升/日}}$					
B、建築類別總用水量 $W_t$					
評估項目	建築類型	規模類型	單位面積用水量 $W_f$ (公升/(m <sup>2</sup> .日))	Af 或 Nf	全棟建築總用水量 $W_t$ (公升/日)
水資源	H-2	住宅	250	171	171000
C、自來水替代率 $R_c = W_s \div W_t =$			$\boxed{1.35\%}$		
D、雨水貯集槽 $V_s =$			$\boxed{396.97\text{m}^3}$		
			標準值 = $\boxed{202.31\text{m}^3}$ (依 $N_s \times W_s$ 或 $0.5 \times N_s$ 或 $10.0 \times N_s$ 計算)		



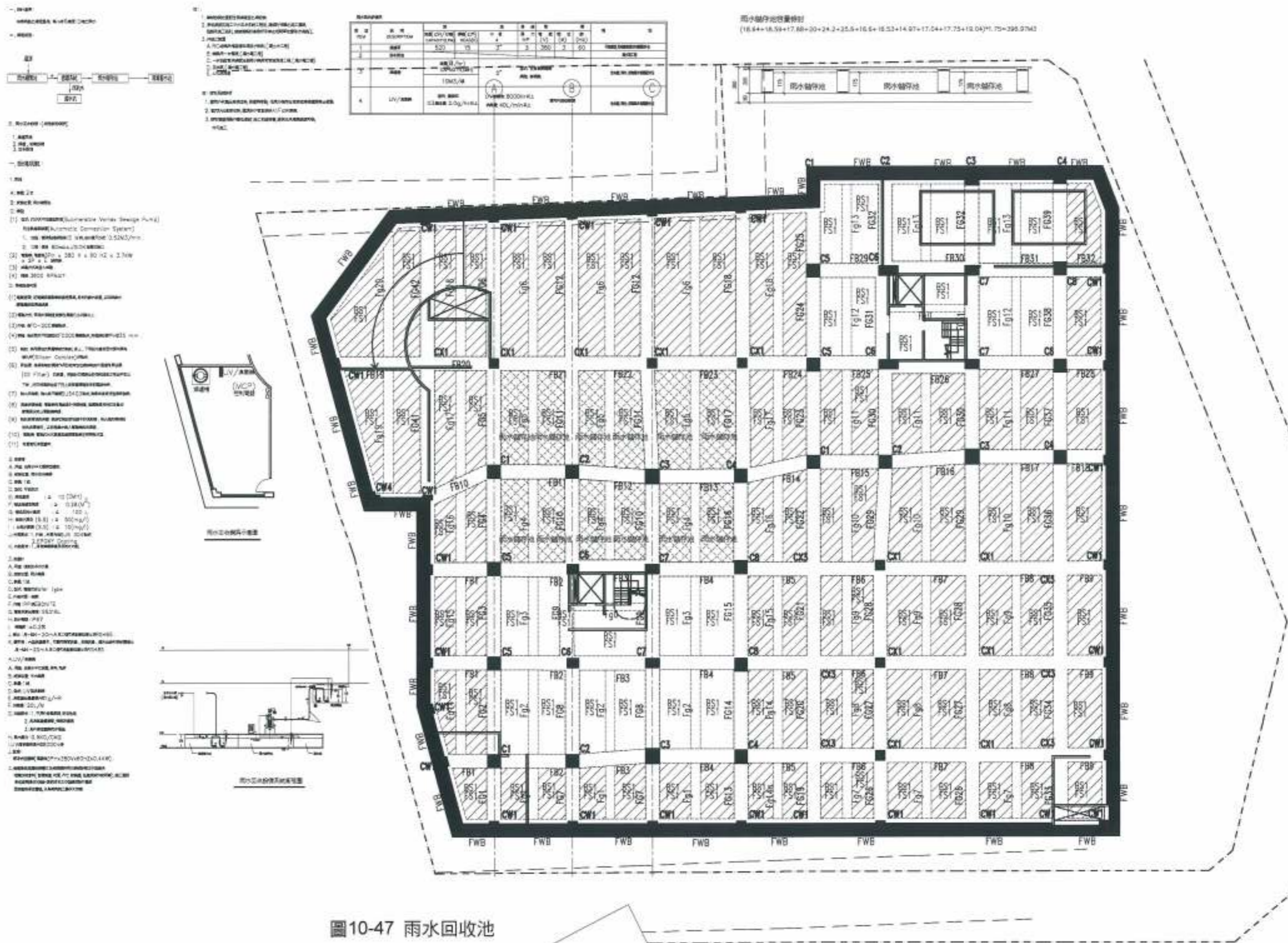


圖10-47 雨水回收池

表10-18 污水垃圾改善指標評估表

污水垃圾改善指標評估表			2007 年版					
<b>一、建築物基本資料</b>								
申請編號		建築名稱	臺北市中正區汀州路新建案					
<b>二、污水垃圾改善評估項目</b>								
<b>A、污水指標查核</b>								
污染源	查核對象	合格條件	有無	合格				
一般生活雜排水	所有建築物的浴室、廚房及洗衣空間，或其他類建築物之一般生活雜排水	所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統（檢附污水系統圖）	有	~				
專用洗衣雜排水	寄宿舍、療養院、旅館、醫院、洗衣店等建築物的專用洗衣空間	必須設置截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道（檢附污水系統圖）	有	~				
專用廚房雜排水	學校、機關、公共建築、餐館、俱樂部、工廠、綜合辦公大樓等設有餐飲空間、員工餐廳的專用廚房	設有油脂截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道（檢附油脂截留器設計圖與污水系統圖）	有	~				
專用浴室雜排水	運動設施、寄宿舍、醫院、療養院、俱樂部等建築物的專用浴室	排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道（檢附污水系統圖）	有	~				
註：複合建築或機能複雜之建築物所需檢討之生活雜排水項目可能不只單一水源，必須同時檢查通過方為及格								
<b>B、垃圾指標查核</b>								
垃圾處理措施（檢附相關圖說）			獎勵得分 Gi	有無				
1. 當地政府設有垃圾不落地等清運系統，無須設置專用垃圾集中場及密閉式垃圾箱者（本項與 6.7.9 項不能重複得分）			G1=8 分	無				
2. 設有廚餘收集處理再利用設施並於基地內確實執行資源化再利用者（必須有發酵、乾燥處理相關計畫書及設備說明才能給分）			G2=5 分	無				
3. 設有廚餘集中收集設施並定期委外清運處理，但無當地資源化再利用者（2 與 3 只能任選其一）			G3=2 分	無				
4. 設有落葉堆肥處理再利用系統者（必須有絞碎、翻堆、發酵處理相關計畫書及設備說明才能給分）			G4=4 分	無				
5. 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者			G5=4 分	有				
6. 設有空間充足且運出動線說明合理之專用垃圾集中場（運出路徑必須有明確之圖示）			G6=3 分	有				
7. 專用垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理者			G7=3 分	有				
8. 設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行成效者			G8=2 分	有				
9. 設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱者			G9=2 分	有				
10. 垃圾集中場有定期清洗及衛生消毒且現場長期維持良好者（限已完工建築申請）			G10=2 分	無				
11. 集合住宅大樓設有公共燒香燒金銀紙的空間及固定專用焚燒設備者			G11=2 分	無				
12. 上述以外之垃圾處理環境改善規劃，經評估認定有效者			G12=0	無				
<b>三、污水垃圾改善指標及格標準檢討</b>								
(1) 污水指標是否合格 = <u>    </u> 是			<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">合格</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>不合格</td> <td></td> </tr> </table>		合格	-	不合格	
合格	-							
不合格								
(2) 垃圾指標 = <u>    14    </u> 是否 ≥ 10 分								
(3) 以上兩項需同時合格，本指標才可通過								





新正市  
新正市  
新正市  
新正市

# 拾壹、都市設計及景觀計畫

## 一、設計目標及構想

### (一)綠建築實踐

本案申請綠建築銀級標章，以永續環保為設計目標，以綠化、基地保水、節能、CO<sup>2</sup>減量、室內環境等指標作為重點實施項目。透過此申請為居民提供更為舒適且充滿綠意的居住環境。

### (二)提供舒適步行環境

本案由北至東、南三側沿街面退縮 6 米寬人行步道，並規劃種植喬木，改善空氣品質，同時除提供遮陽功能外，亦提升視覺景觀。

## 二、基地分析

基地位於中正區永昌段住宅區內，周圍三側皆臨計畫道路。週邊多為老舊住宅，巷道擁擠。

## 三、建築量體、造型

### (一)座落方位與基地配置—塑造和諧流暢的都市空間紋理

本案基地屬方整，長寬比例近 1 比 1，故配置二棟建築物於基地二個角落，其他另二區環境為空地綠化使用。為配合鄰近地區外部空間架構，規劃合理適當的土地使用型態，沿街面退縮留設六米人行步道，以期將基地與周邊環境整合出舒適、安全、和諧、流暢的都市紋理關係。在座落方位上，建築物主要由 15 米汀州路進出，為緩衝面前道路寬度不足的衝擊及避免造成交通堵塞，車道入口退縮至基地內，住宅入口由北向廊道進入圓弧狀之門廳。建築量體以對角配置，1、2F 基座部分 2 棟以

弧型門廳串聯，藉以區隔南北兩側不同性質之中庭景觀，並增加各戶景觀可及性。

### (二)立面造型、量體—生態、節能、健康、減廢「綠建築」設計

1. 建築外觀以兩棟對稱、單雙數樓層錯置手法，作為立面塊狀量體的變化。同時高樓層(17F 以上)陽台部分亦採用此方式，增加垂直立體綠化的機會。
2. 建築與城市的層次關係
  - A. 都市角度—留設綠地，形成城市綠洲
  - B. 街巷角度—依不同臨街面性質，塑造街道氛圍
  - C. 建築角度—建築高層化趨勢，綠化垂直延伸

### (三)色彩計畫-創造出層次分明、優美的都市景觀

1. 色彩計畫上以冷色系石材及灰色磚搭配霧銀色金屬，展現俐落簡潔之建築風貌，詳圖 11-4 材質計畫圖。
2. 夜間之燈光設計運用 LED 燈強調屋頂造型框架，及整體建築立面轉折之特殊造型，形成本區光體地標建築，詳圖 11-5 建築物夜間照明計畫圖。

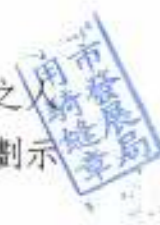
## 四、車行與人行交通動線系統

### (一)配置計畫

汽、機車統一由北側 15 米汀州路進入基地範圍內後，再配合前院景觀設計下車道至停車場，詳圖 11-8 人車動線規劃示意圖-1 及圖 11-9 人車動線規劃示意圖-2。

### (二)人行動線

住戶由 15 米汀州路經退縮的 6 米人行步道進出，東、南側所延續之人行步道，則提供附近居民舒適的步行環境，詳圖 11-8 人車動線規劃示意圖-1 及圖 11-9 人車動線規劃示意圖-2。



## 五、人行公共空間及視覺景觀計畫

### (一)景觀設計構想

本案景觀分為 2 部分，北側前院臨街道面利用大小喬木層次綠化設計隔絕外界噪音，南側中庭結合地下室社區泳池並設計流瀑，兩處庭園皆可經由戶外梯進入地下室的社區公共活動空間，詳圖 11-10 景觀設計意象圖。

### (二)鋪面計畫

採用灰色系搭配米色系磚材與石材，配合帶狀植生帶，創造軟鋪面與硬鋪面相間的活潑感受，並提升街道使用者感官上的舒適性。植穴上種植低矮可親的灌木植生，軟化過於生冷死板的硬鋪面，並與植穴上喬木相互搭配，提供舒適的綠蔭人行空間，詳圖 11-13 鋪面計畫說明圖。

### (三)植栽計畫

沿街面喬木以常綠且多葉的小葉欖仁為主，搭配灌木及街道傢俱，提供行人等候及休憩，中庭內運用多種大小喬木，如蘭花楹、櫻花、黃椰子、羅漢松等，作色彩及情境的區隔，並種植大量草皮再搭配灌木，增加植栽層次變化，詳圖 11-15 景觀植栽圖。





## 設計配置說明

基地位於中正區永昌段，基地鄰近汀州路，東有螢橋國小，南有古亭國中，北有建國中學與國語實小，文教氣息濃厚；基地 500 公尺範圍外往南有十一號河濱公園，往北有台北植物園，西南則有青年公園；但週遭多為老舊住宅、擁擠巷道的都市叢林。為給予緊張單調的環境呼吸的空間、舒適的綠意，本案帶入綠建築概念，並在臨道路面退縮 6 米留設人行步道空間，加以綠化，配合鄰近建築之塑造。

基地內亦留設綠化空間，從內到外分別從草皮、低矮的灌木，到圍牆內的喬木搭配人行步道上較高的喬木，以多種層次的綠意向外擴散、相互借景，為目標建立示範性新社區。



## 景觀配置計畫

1. 基地自 15 米汀州路沿街面由北至南三向退縮 6 米，作無遮簷人行步道。
2. 人行步道沿街面種植喬木並配置街道家具供行人休憩等候。
3. 景觀依建築物配置分為北向住宅入口前車道花園及南向中庭花園。
4. 利用大範圍的挑空增加地下室採光，並結合植栽將綠化延伸至地下。

圖 11-1 基地配置圖





### 綠建築

採用生態複層的高密度方式綠化，使綠地具有更高的涵養水源、淨化空氣、調節氣候及提供生物棲地等功能，本案綠覆率**65%**，高於法定綠化之**50%**。沿街面喬木以常綠且多葉的小葉欖仁為主，搭配灌木及街道傢俱、提供行人等候及休憩，中庭內運用多種大小喬木，如蘭花楹、櫻花、黃椰子、羅漢松等，作色彩及情境的區隔，並種植大量草皮再搭配灌木，增加植栽層次變化。

圖 11-2 景觀全區設計構想圖

原設計  
 太平洋建設  
 11-4



### ※建築量體

#### 立面設計說明- 自然紋理，實面虛化

植物的幹、枝、葉有如一張天然的藝術濾網，具有不同層次尺度之元件，並有良好透光、透風、透水等特性，將此元素帶入立面，所產生之自然紋理將陽光、陰影、風...等自然元素透進室內。

本案建築共 23 層，以跳層陽台設計使建築物立面的層次更豐富，同時藉由實面虛化的手法，使建築物變得修長輕盈。

#### 一、相對的量體

以兩相對的量體自然圍塑出空間，對應都市紋理之座向。

#### 二、自然紋理

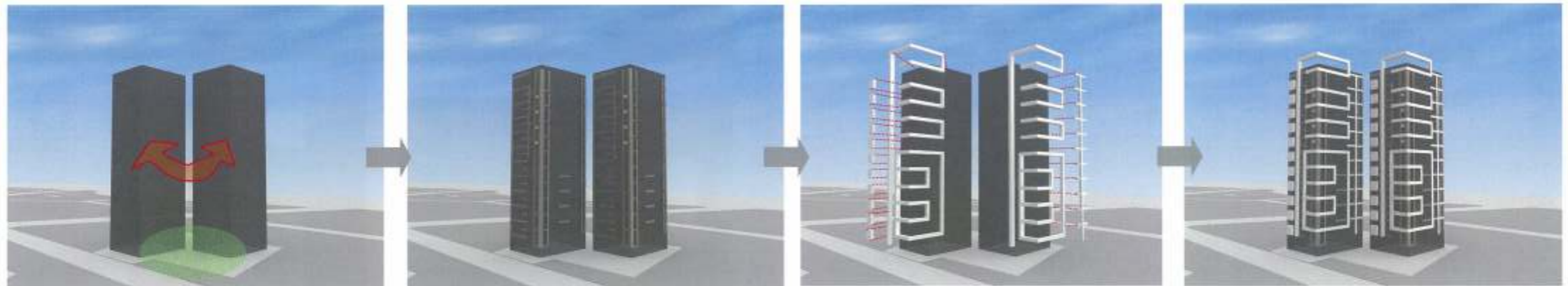
在立面上浮現代表自然環境的建築肌理。

#### 三、文教象徵

以白色的框架代表本基地周圍的文教氣息。

#### 四、交織融合

代表自然環境的紋理與象徵文教氣息的框架相互交織融合，形成深淺層次。



## ※建築造型

### 設計說明-節能綠化概念

#### (一) 提供街道開放空間及人行步道的建築量體配置-串連公共空間

基地鄰近地區建築量體距離街道緊迫，許多建築及空地均老舊髒亂未整理，開放空間與空地綠化普遍不足；鄰近地區街道開放空間及空地缺乏，故規劃低遮蔽率的住宅大樓，空地主要留設在臨街道側以提供鄰近社區開放空間，開放空間景觀與植栽配置提供社區空間的舒適性及豐富性。

#### (二) 建物退縮及隱私處理

基地三側臨路，但東、南側巷道寬度僅有 6 米，缺少與鄰棟之隱私，故退縮 6 米開放空間增加與鄰房空間之安全性與尺度，建立住宅之私密性及通風採光；其退縮人行步道空間有助降低新建築物之壓迫感。

人一生在建築物內的時間為 90%，生活品質優良與否受建築環境影響極大。本案強調都市水泥叢林中的閒適綠意，將平面景觀上的綠化延伸至立面景觀陽台，配合大面開窗引進陽光與風，並利用裝飾柱和雨遮形成格子遮陽，更有助於亞熱帶綠建築節能。



圖 11-3 建築外觀圖





## 色彩計畫與材質說明

以植物的自然紋理作為概念，交織白色水平雨遮和陽台，搭配貫穿之直立柱，構成整體框景效果，以深色石材及深色磚搭配白色石材，展現洗鍊時尚之建築風貌。

建築框架以加多利石材形塑主幹意象，枝幹搭配玉晶石，以色彩之深淺強調出主、次層次，其餘牆身以山型磚處理，以形成多元紋理。

新單元周邊建築物使用均已逾 30 年，在整體設計及色彩上並無特定之風格，本案擬透過規劃道路景觀，融合地區風貌，形塑道路及市容景觀特色與風格，進而提昇市民生活品質

材 料	顏 色	色 相
山型磚		5Y V=4 C=2
玉晶石		5Y V=8 C=1
加多利石材		5Y V=4 C=0

山型磚

玉晶石

加多利石材



圖 11-4 材質計畫圖



## 設計說明 - 夜間照明

運用 LED 燈強調淺色框架，投射燈點綴交錯的塊狀量體。透過燈光，與石材反射，勾勒出建築外觀特色。



圖 11-5 建築物夜間照明計畫圖

※配置設計說明 - 環境模擬

考量基地周圍多為老舊住宅、擁擠巷道，臨街面皆退縮六米人行開放空間。除以低矮可親的灌木搭配高大優雅的喬木外，亦在水泥叢林中製造綠洲，有助於軟化降低建築高度對於地面行人之壓迫感。

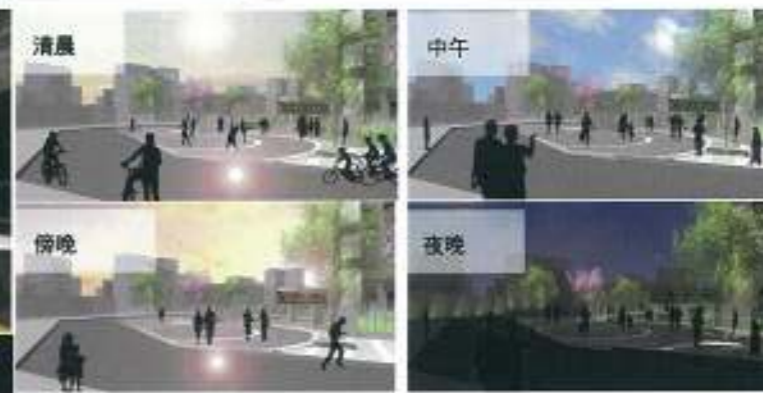
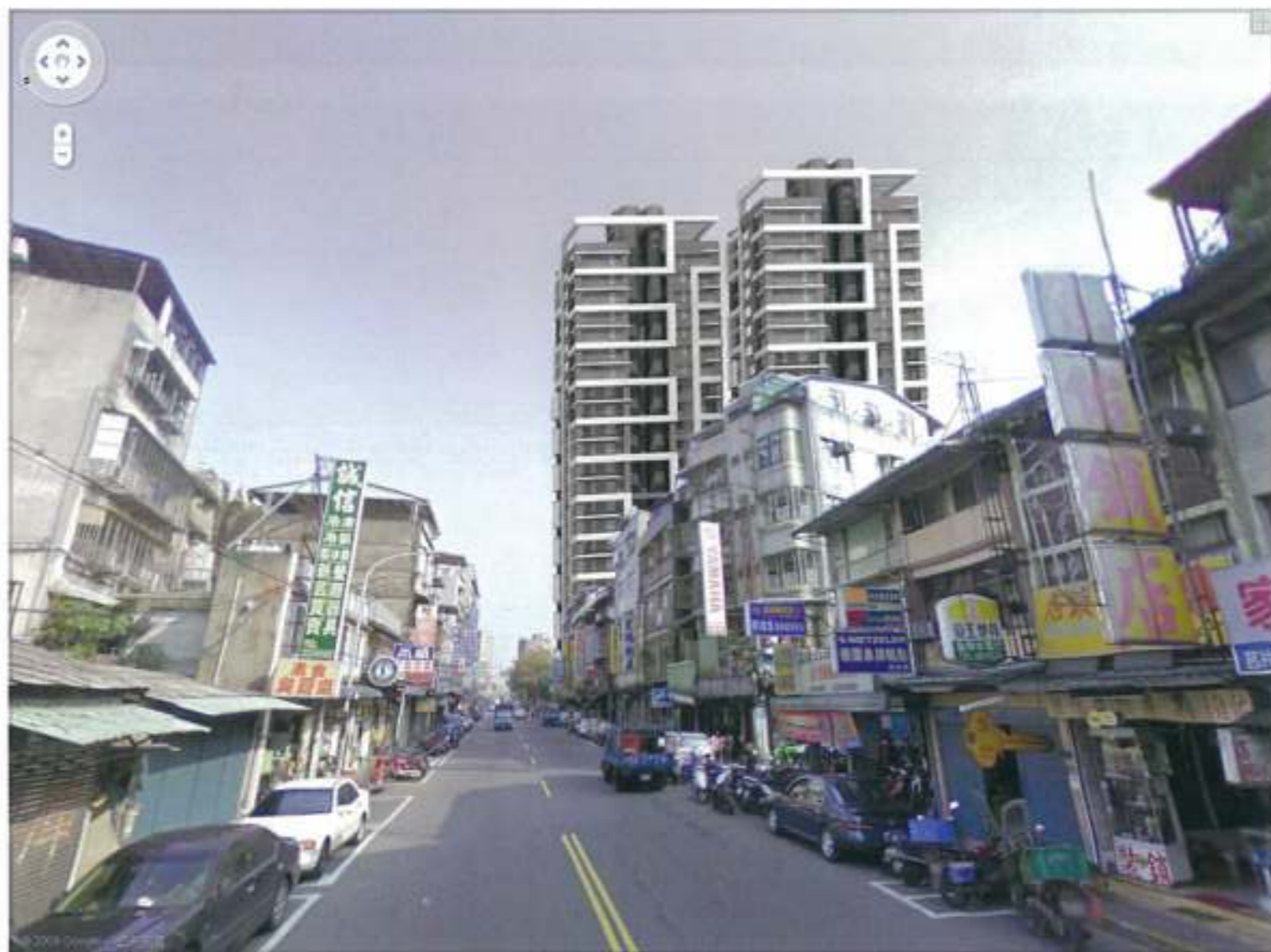


圖 11-6 環境模擬圖-1



圖 11-7 環境模擬圖-2

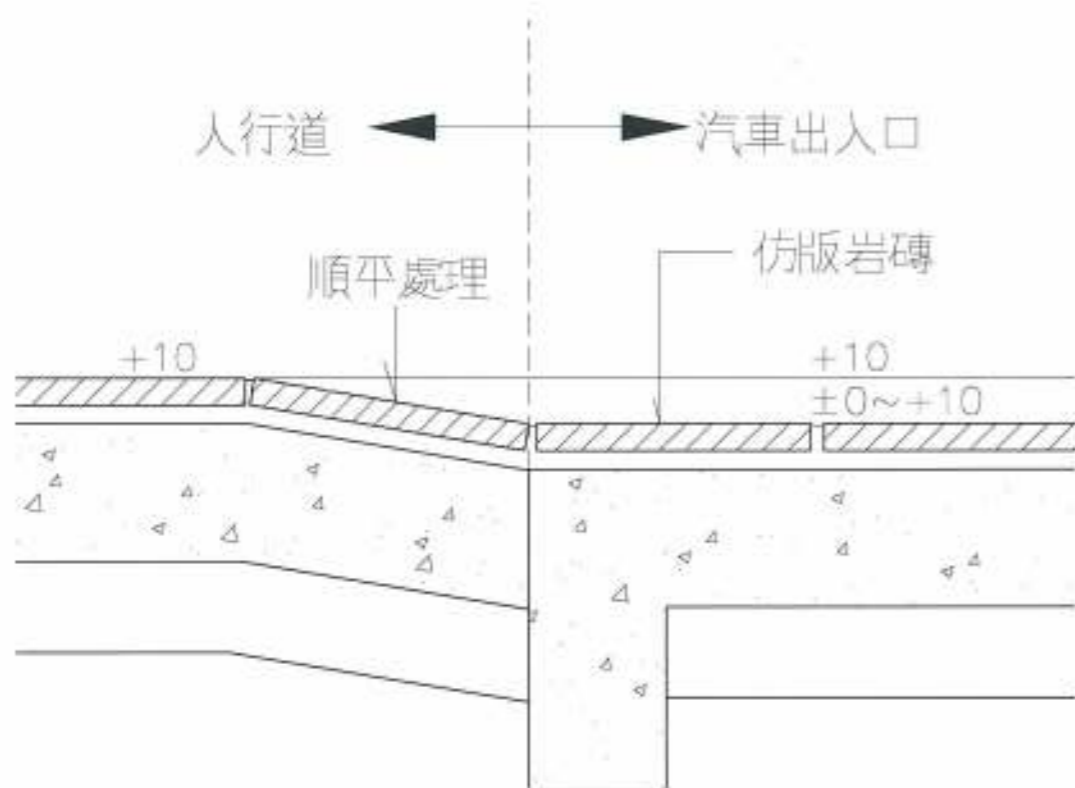


## ※人車動線與無障礙環境設計原則

### (一)流暢人車動線設計

汽、機車統一由北側 15 米汀州路進入基地範圍內後，再配合前院景觀設計下車道至停車場。

考量週遭道路路幅有限及附近老舊住宅缺乏汽機車停車空間，故除法定機車位 199 輛與汽車位 167 輛外，特別規劃獎勵機車位 50 輛、汽車位 100 輛及自設汽車位 3 輛、自設機車位 1 輛，並設停獎專用梯以供使用；機車位並可彈性做為自行車停車使用，以上將於公寓大廈管理規約中明確載明。



-  住宅入口
-  車道入口
-  一般零售業(6間)



圖 11-8 人車動線規劃示意圖-1

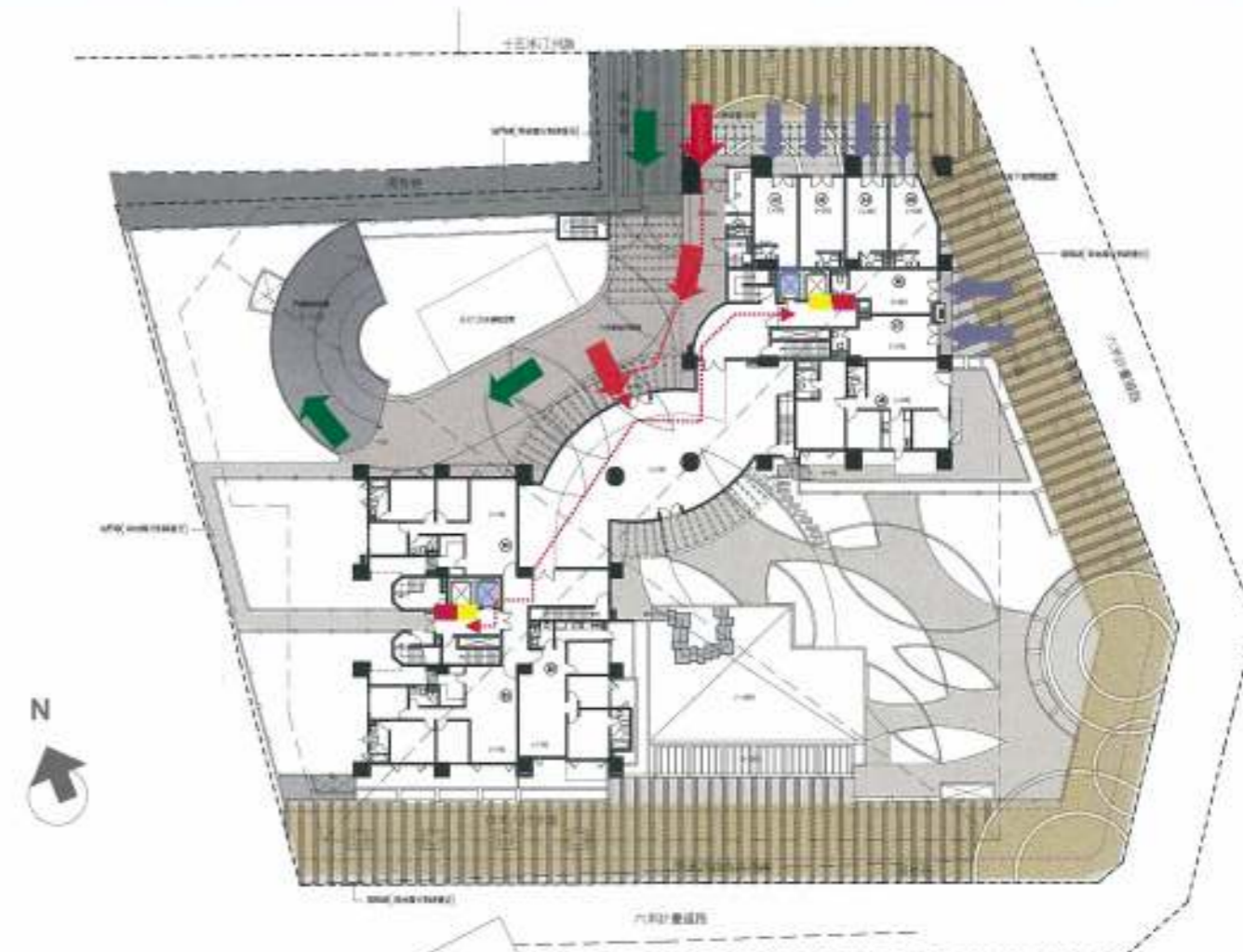
※無障礙環境設計說明

- (一) 考慮行動不便者使用之便利性，景觀及人行道至梯廳皆為順平處理，並不設置任何階梯，且設置有一部電梯供行動不便者使用，通達每個樓層。
- (二) 公共建築物行動不便者使用設施依建築技術規則第一百七十條設置。

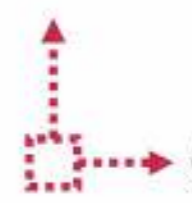
建築物使用類組		供行動不便者使用設施	室外通路	避難層坡道及扶手	避難層出入口	室內出入口	室內通路走廊	樓梯	昇降設備	廁所盥洗室	浴室	輪椅觀眾席	停車空間
H類	住宿	H-2	六層以上集合住宅	√	√	√	○	○	○	○	○	○	○

說明：

- 一、「√」指每一建造執照每幢至少必須設置一處；多幢建築物停車空間依法集中留設者，其供行動不便者使用設施之停車位數得依其幢數集中設置之。
- 二、「○」指申請人視實際需要自由設置。
- 三、五層以下之場所因增建或變更使用需申請建築執照者，依本表應設置之昇降設備，得由坡道或其他設施替代。
- 四、六層以上之集合住宅以複層式設計者，其同一單元之昇降設備，得選擇通達複層之一層。
- 五、「室內通路走廊」指連接各室內空間行動不便者使用設施之通路走廊。
- 六、「室內出入口」指各室內空間行動不便者使用設施之出入口。



行動不便者使用之斜坡道引導設施



無障礙動線說明圖



垂直動線(行動不便者使用升降機)



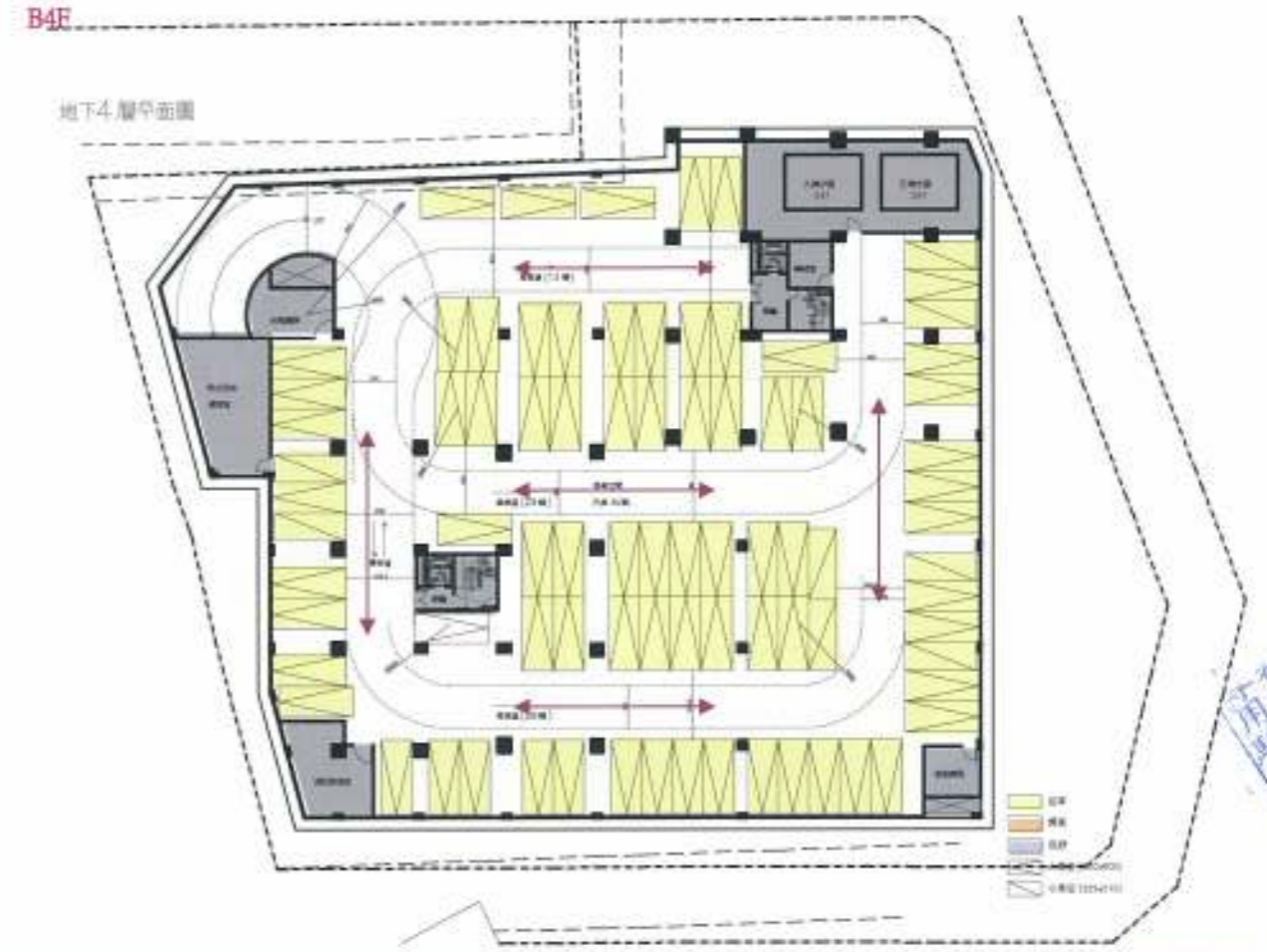
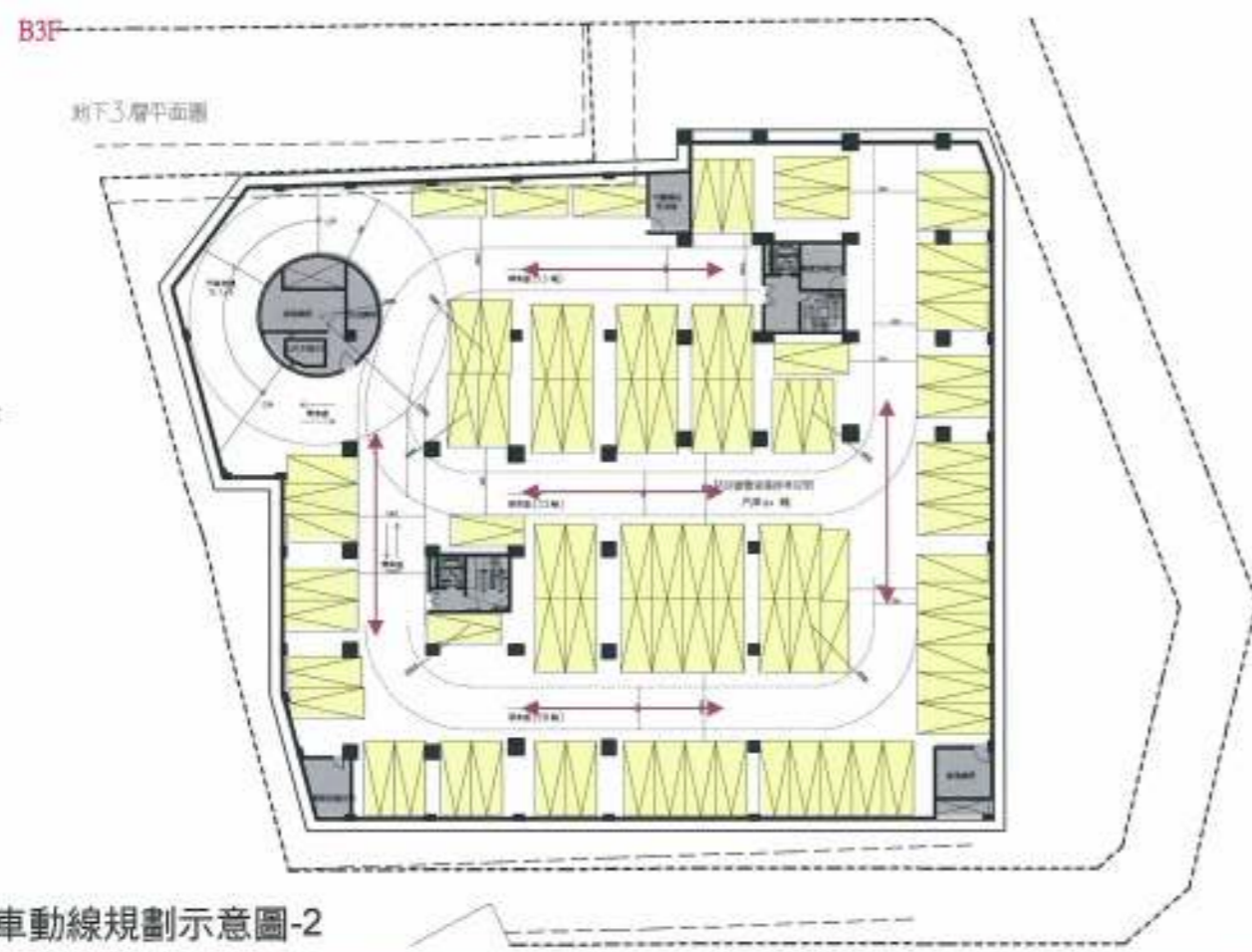
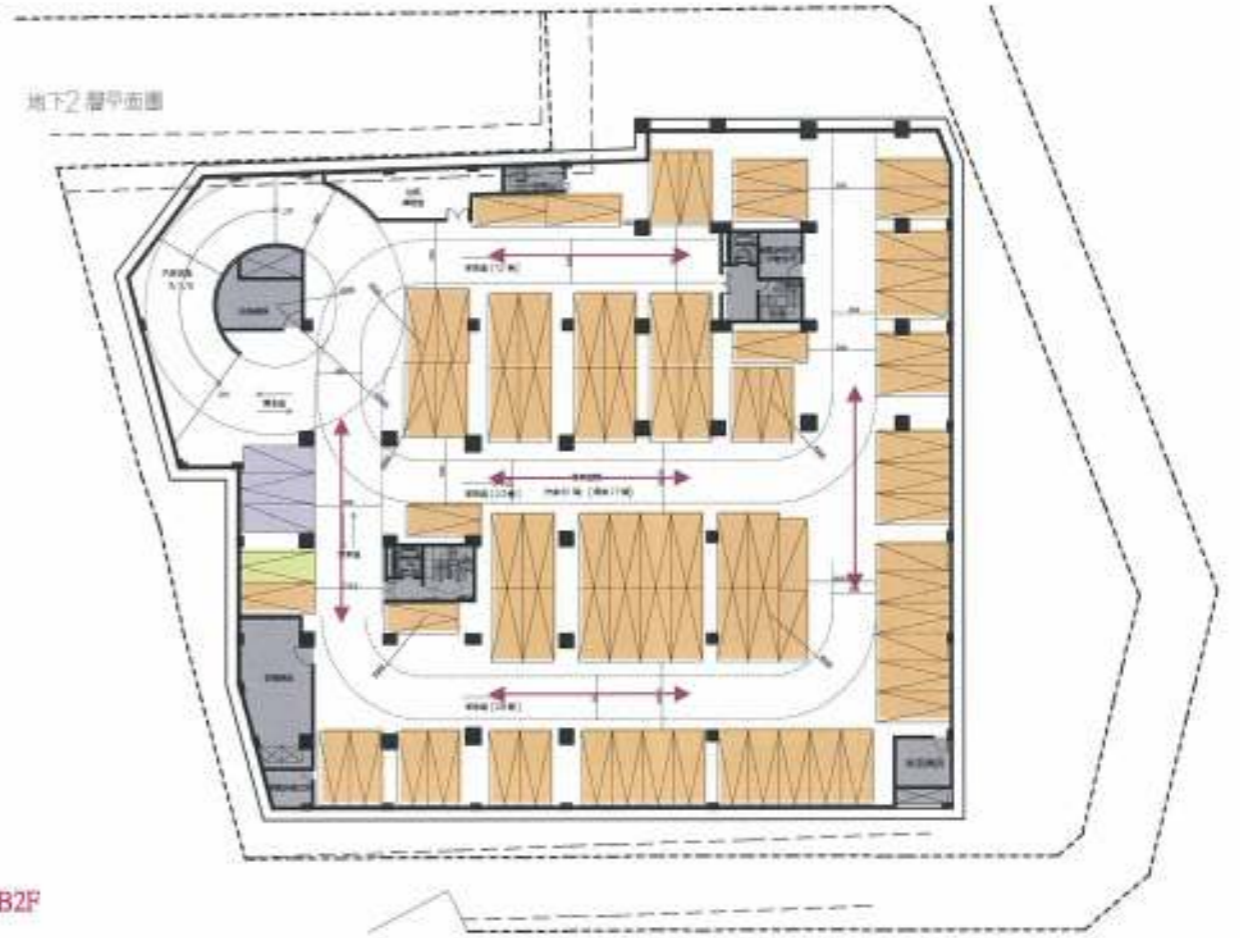
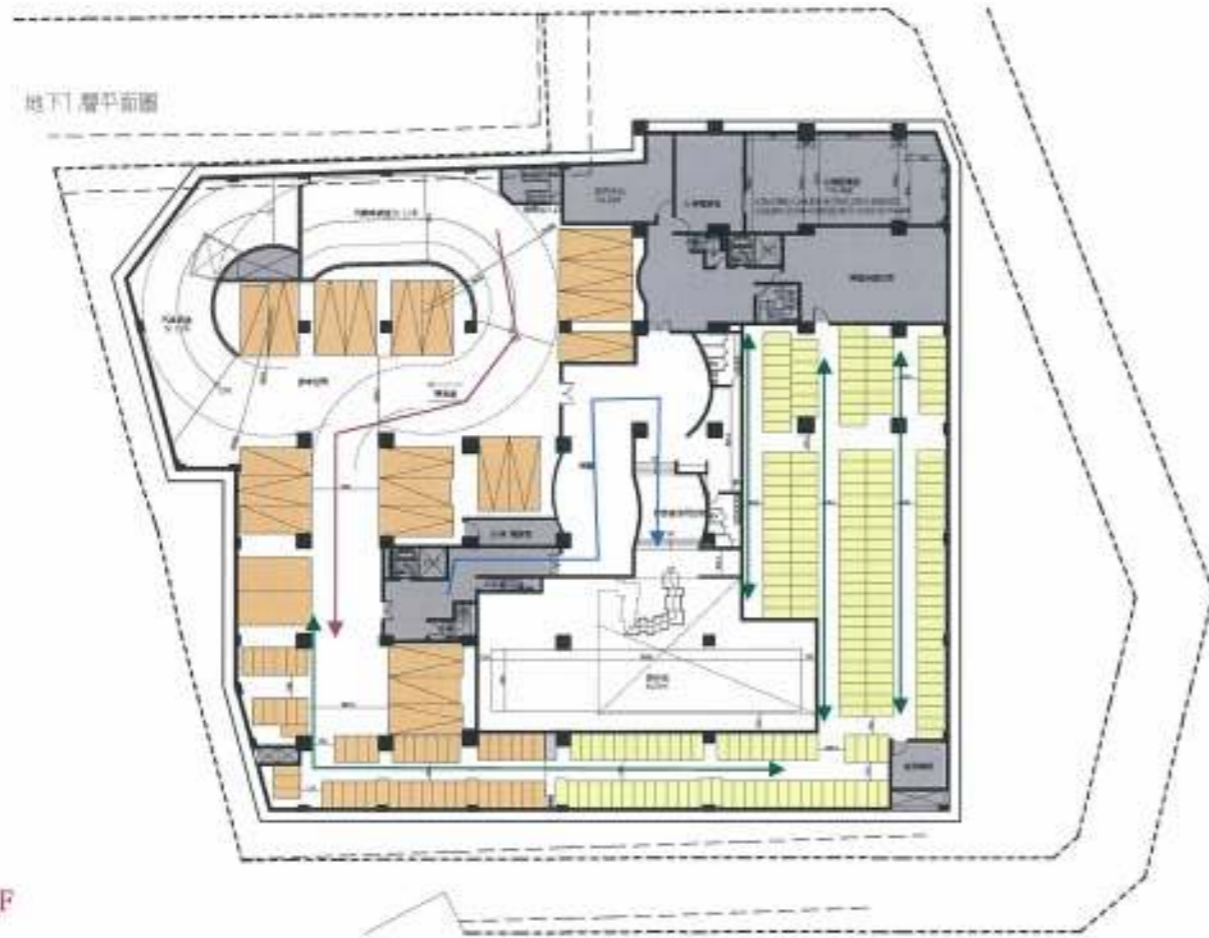
行動不便進出人行道斜坡



緊急照明燈



引導鈴



-  人行動線
  -  汽車動線
  -  機車動線
- 水平
- 水平
- 水平

圖 11-9 人車動線規劃示意圖-2

109 年 10 月 28 日  
109 年 10 月 28 日

※景觀設計 - 意象表現



1. 人行道鋪面意象



2. 人行道樹列意象



景觀意向說明

1. 南側中庭以樹葉型種植草皮及鋪面搭配喬木、灌木，創造富趣味性之庭園景緻。
2. 地下室引入充足光線，使空間明亮開闊

圖 11-10 景觀設計意象圖

## ※景觀設計 - 設計構想

### (一) 街角廣場

新增小而美的街角廣場，形成一聚點，與六米沿街步道串連。並增加街道家具，提供文創結合綠意的空間，讓居民可在此散步、休憩、聊天，成為本區域連結人文情感與休閒綠意的開放空間。

### (二) 帶狀人行空間

本更新單元退縮留設 6 公尺之無遮簷人行步道空間，形成帶狀之綠意步道，活化後的綠地可提供市民休憩使用，提升居民生活品質，在城市中形成更多的綠點，藉此改善周邊地區人行步道空間不足之情形並提供居民一個安全、愉悅之行走環境，打造富吸引力、乾淨、美麗、環保的臺北城。

### (三) 社區公共庭園空間 - 提供多層次的視覺景觀

集中留設社區內開放庭園空間，作為休閒交誼活動、兒童遊戲及景觀栽植的空間；開放庭園空間與行人動線系統及其他開放空間能直接聯繫，與社區外的街道更有視覺性的穿透，以提供附近街道行人多層次的視覺景觀。

### (四) 建築與景觀的融合

在處理建築與景觀空間時，運用水、石、花、樹等自然材料，使自然與人造物之間有精緻的對話關係，打破室內空間與室外空間之界面，相互伸展延續，達到公園化的目的。

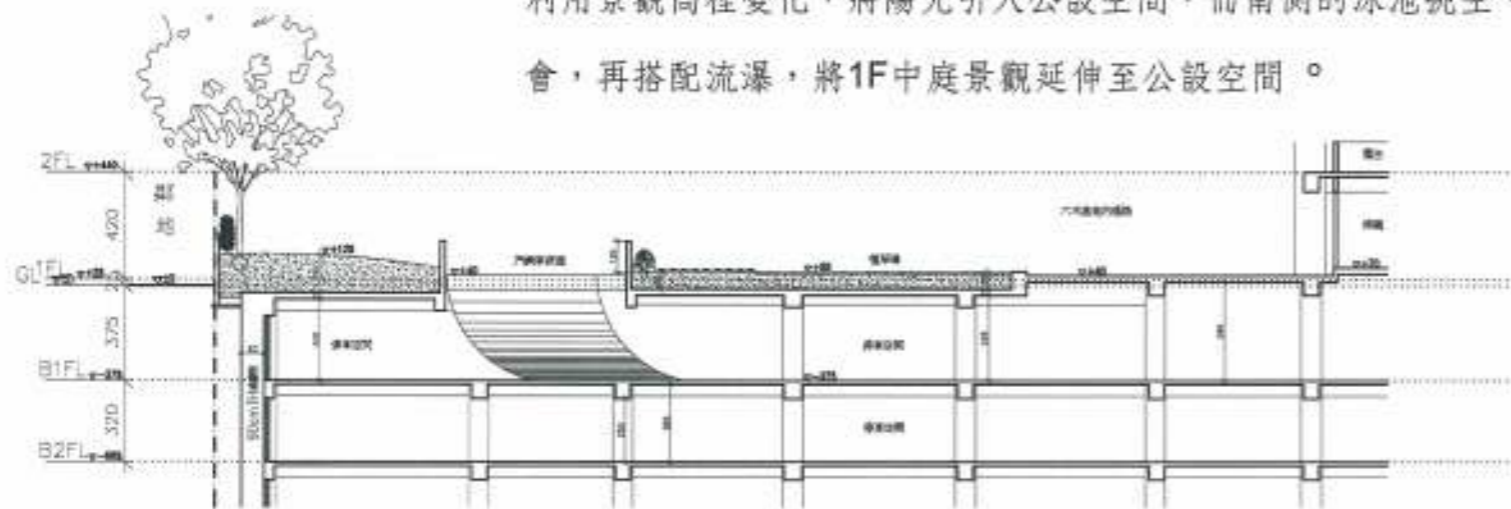
### (五) 立體綠化

增加牆面與屋頂之綠化，以降低建築物之熱負荷並增進美觀，以達立體綠化之效果，創造出多元之社區景觀並充分提供綠意盎然之生態環境。

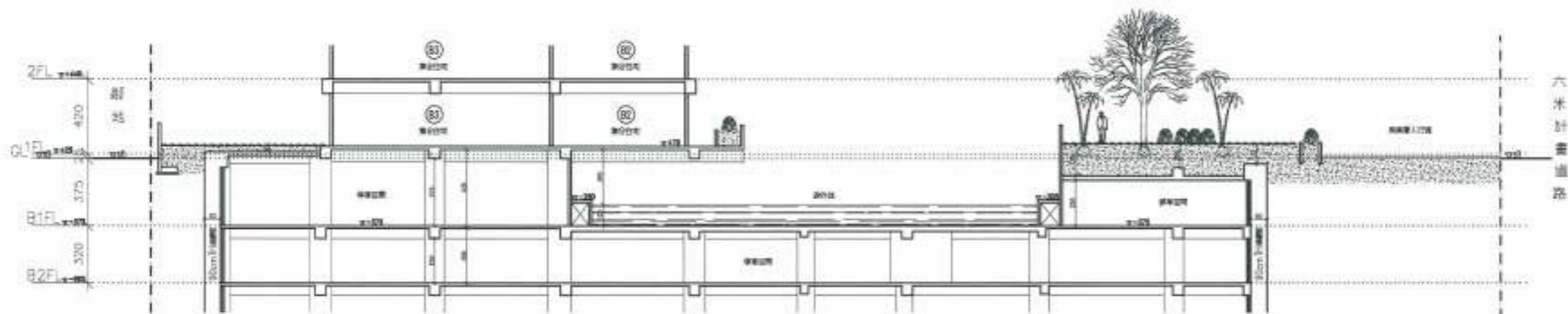


圖 11-11 景觀配置圖

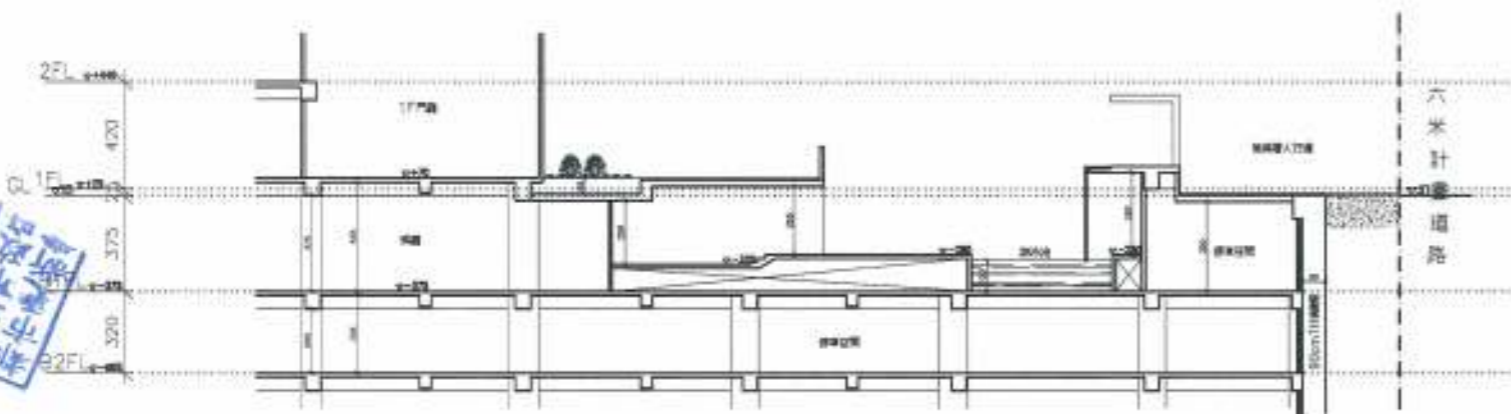
利用景觀高程變化，將陽光引入公設空間，而南側的泳池挑空，則製造空氣對流的機會，再搭配流瀑，將1F中庭景觀延伸至公設空間。



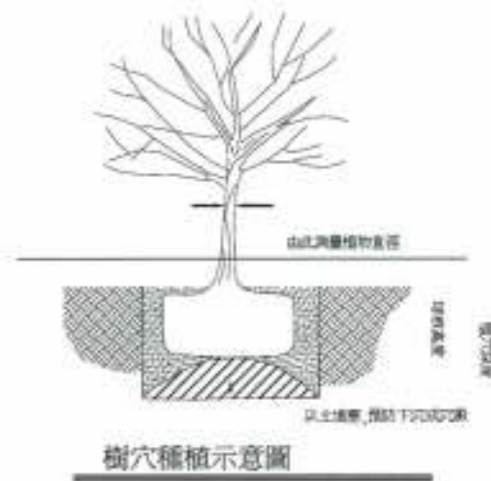
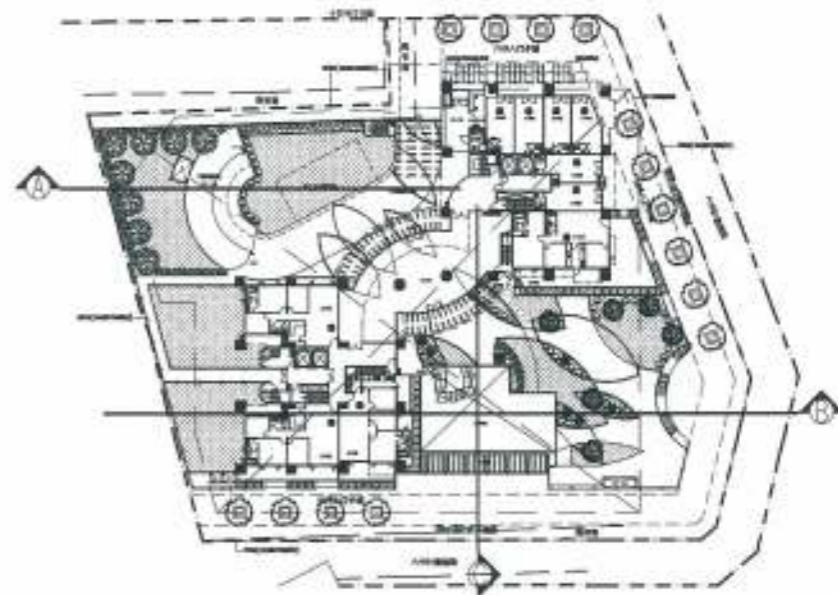
① 景觀剖面A SCALE:1/300



② 景觀剖面B SCALE:1/300



③ 景觀剖面C SCALE:1/300



- 植樹說明：
1. 表土：栽植後之樹木之表土層以松樹皮或卵石覆蓋
  2. 化學肥料：分佈比率N:P:K:Ma=15:15:6:4, 以M表層量60克每平方公尺的化學肥料60克於於在植樹地層
  3. 樹穴：以樹穴或樹穴包圍保護
  4. 有機肥料：以腐爛的牛糞, 每穴或見於每穴1.5克每1.2方公尺的表土混合
  5. 樹膠膠泥在植樹前2-3個月執行
  6. 樹膠泥宜在植樹前3-6月執行

植物種類	樹穴		樹穴深度		樹穴		樹穴		表土厚度 (cm)	化學肥料 (g)	樹膠	牛糞
	高度 (m)	樹穴直徑 (cm)	深度 (cm)	直徑 (cm)	高度 (m)	直徑 (cm)	高度 (m)	直徑 (cm)				
樹木	1.0-1.5		0.25-0.3	0.3	0.3	0.25	0.5	0.35	0.05	300	0.5	1個牛糞
樹木	0.6-1.5	2	0.25-0.3	0.3	0.3	0.25	0.6	0.6	0.18	300	0.6	1個牛糞
樹木	2.0-3.0	3-4	0.25-0.3	0.3	0.35	0.25	1.0	0.8	0.72	300	0.6	3個牛糞
樹木	3.5-4.0	5-7	0.4	0.4	0.5	0.35	1.0	1.0	0.86	400	1.0	3個牛糞
樹木	5.0-6.0	10-15	0.8	0.6	1.0	0.65	1.4	1.2	1.6	500	1.4	3個牛糞
樹木	7.0-8.0	20-30	1.2	1.0	1.5	1.0	2.0	1.4	3.16	600	2.0	4個牛糞

圖 11-12 景觀剖面圖

※景觀設計 - 鋪面計畫

- (一)強化人行步道獎勵空間的公共性  
本基地北、東、南三側鄰 15m 及 6m 計畫道路，建築物沿街面退縮留設 6m 寬之人行步道，考量人行空間的趣味性與與公共的開闊性，提供公共活動空間，降低社區對週遭環境的排斥感。
- (二)軟性、藝術、親切的漫遊步道  
配合帶狀植生帶密植草皮，創造出軟、硬鋪面間交錯之趣味性，藉以提升行人在使用上感官之舒適度。
- (三)透水、保水的鋪面  
更新單元之車道、退縮之人行步道及廣場等，其鋪面均使用透水性高之建材，另人行步道亦搭配「植栽槽」設計，以加強「基地保水」功能並促進大地之水循環能力、改善生態環境。

人行道標示牌示意圖

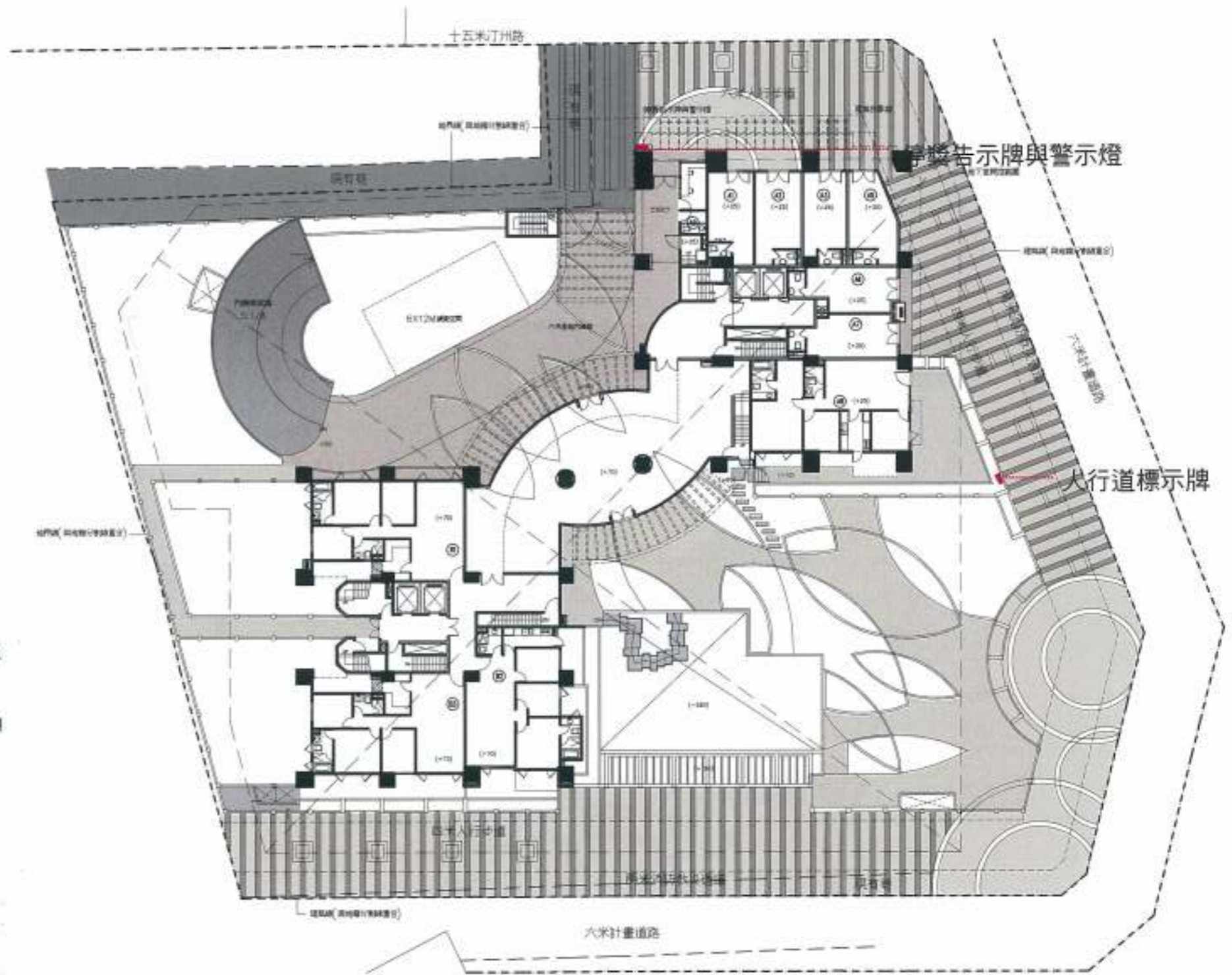
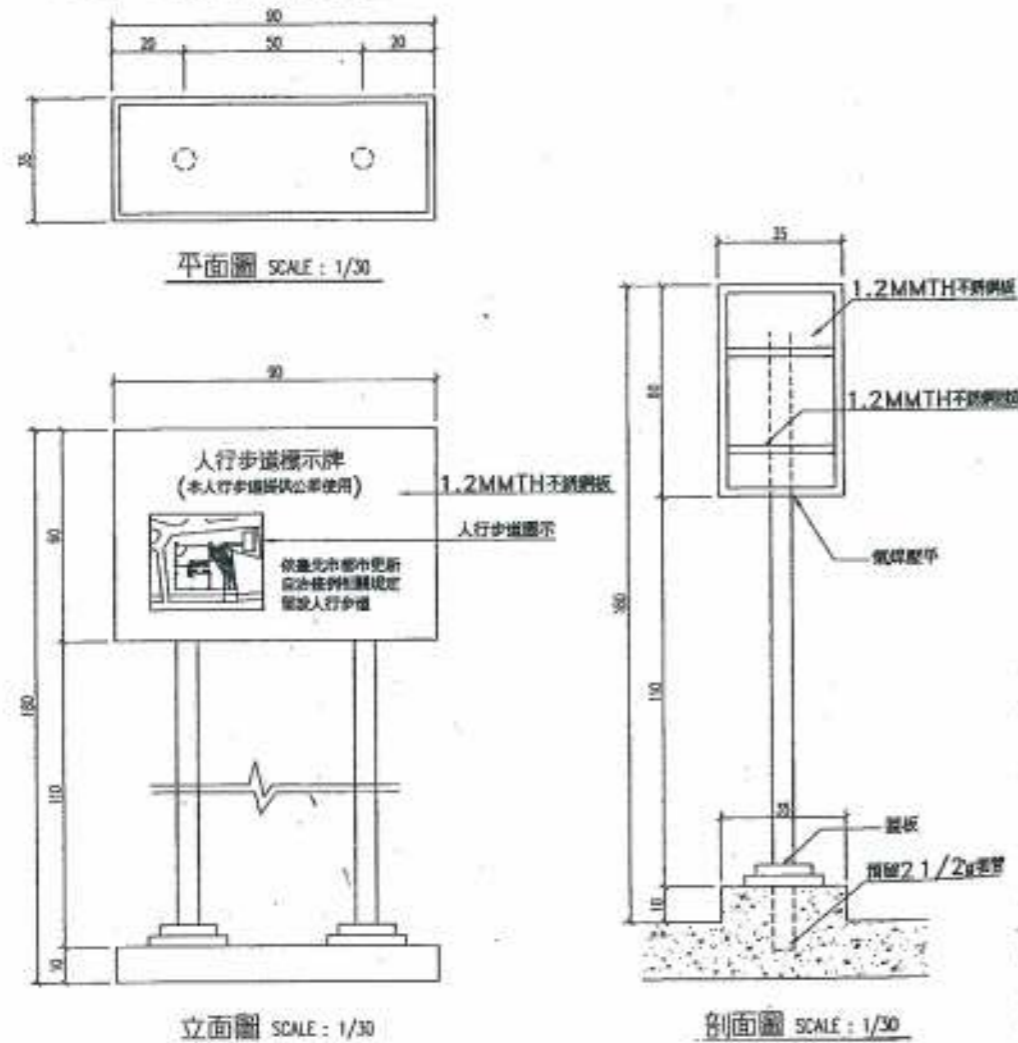


圖 11-13 鋪面計畫說明圖



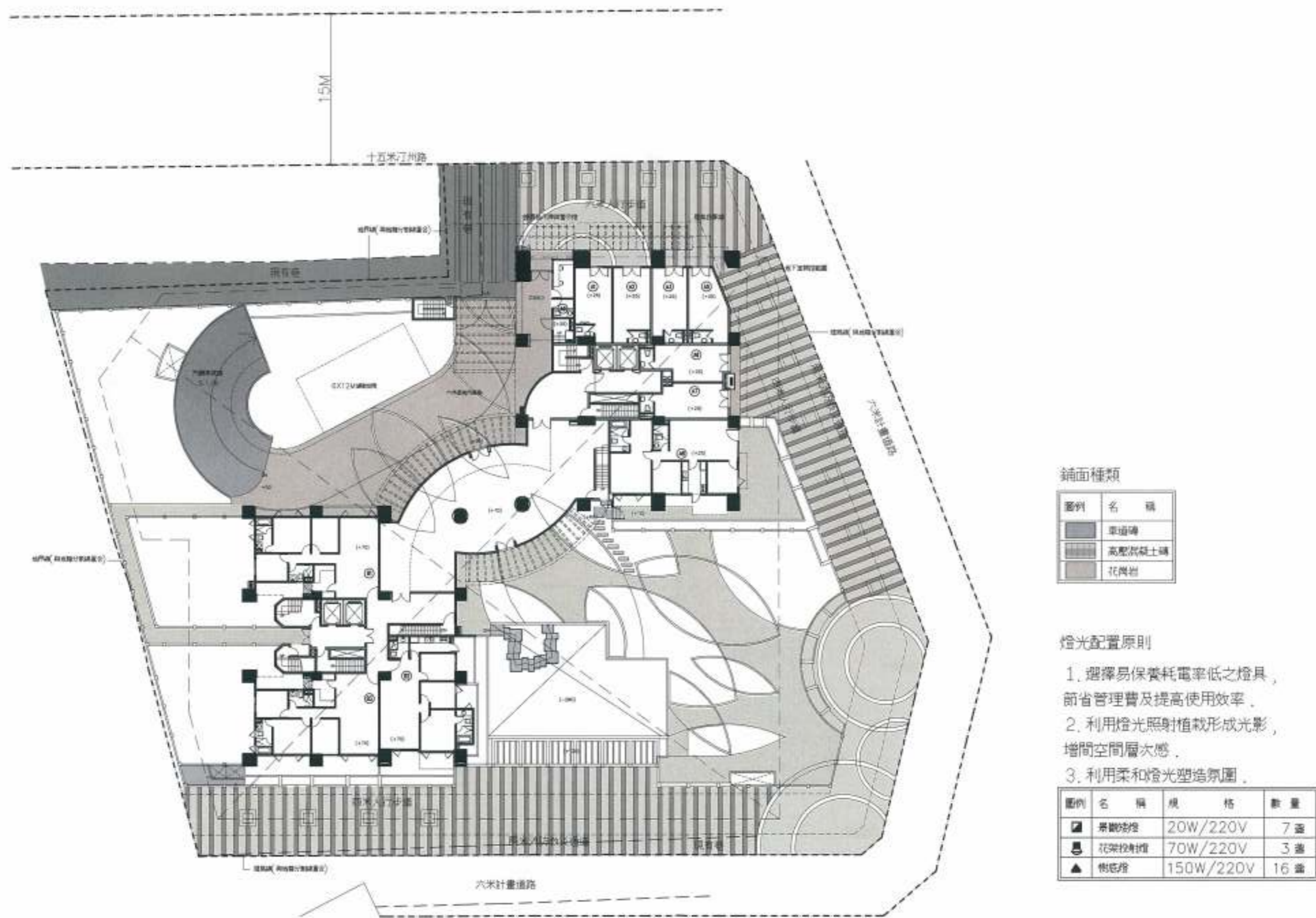


圖 11-14 景觀鋪面及照明示意圖



## ※景觀設計 - 植栽計畫

### (一)開放空間進行全面之綠化設計

本更新單元植栽計畫著重於將基地內之開放空間進行全面之綠化設計，讓原本生冷的建築物瞬間轉換為饒富四季變化樂趣且生命力旺盛之植生。

### (二)多層次綠化/變化季候景觀

多採用最適合本土之氣候與環境的原生種植栽，於喬木下方種植耐陰性灌木及地被植物，增添基地綠意的層次感，增加多層次植栽數量、提升對二氧化碳固定量之貢獻，以降低溫室效應。並利用植栽生長特性，除了選用常綠植物外，同時選用落葉、變葉及開花植物，使植栽隨季節變化呈現不同的顏色交替，創造出與眾不同的都市氛圍，更顯時間流動與生命歷程長久灌注於基地。

### (三)綠化保水與覆土

藉以透過充足的覆土深度提供植栽綠化，一方面淨化空氣、減少噪音、調節氣候、增加大地涵養水分能力、增進土壤生態等功能，同時並可有效吸收大氣中之二氧化碳，減緩地球氣候高溫化的功效。



1.小葉欖仁



2.蘭花楸



3.櫻花



4.黃椰子



5.羅漢松



6.金露花



7.細葉仙丹



圖 11-15 景觀植栽圖

大喬木



蘭花楸



小葉欖仁

小喬木



櫻花



灌木



金露花



細葉仙丹



黃椰子



羅漢松



百慕達草

① 大喬木				
種類	樹高(米)	冠幅(米)	數量	備註
小葉欖仁	HxW=4x2.5D=12cm		14株	
蘭花楸	HxW=4x2.5D=12cm		8株	
② 小喬木				
櫻花	HxW=2.5x1.5D=12cm		8株	
黃椰子	HxW=2.5x1.5D=10cm		7株	
羅漢松	HxW=1.5x0.8D=7cm		32株	
③ 灌木				
金露花	HxW=0.75x0.7		80株	
細葉仙丹	HxW=0.75x0.7		40株	
④ 地被				
百慕達草			889.2㎡	

小計	
大喬木	14+8=22
小喬木	8+7+32=47
灌木	80+40=120
地被	889.2

綠化量評估表				
種類	單位數(株)	單位面積(㎡)	計算量(㎡)	土壤改良
大喬木	200	124.03㎡	148626	
小喬木	900	22818.4㎡	316600	土壤改良
灌木	800	46018.4㎡	841600	1.5m
地被	400	0.4㎡	0	
綠化量	300	12881.5㎡	37650	土壤改良0.5m
合計	20	589.2㎡	17704	土壤改良0.3m
合計			88202	

本基地綠化量及綠化率  
 1. 綠化率=148626/759660=19.43%  
 2. 綠化率=148626/759660=19.43%  
 3. 綠化率=148626/759660=19.43%  
 4. 綠化率=148626/759660=19.43%  
 5. 綠化率=148626/759660=19.43%

綠化率計算  
 (148626+759660)/759660=0.29  
 0.29>0.25=0.04...OK

綠化率計算				
種類	數量	單位面積(㎡)	計算量(㎡)	備註
大喬木	20	124.03	2480.6	
小喬木	47	22818.4	1073364.8	
灌木	120	46018.4	5522208	
地被	889.2	0.4	355.68	
合計			6348009.08	

綠化率計算  
 1. 綠化率=6348009.08/21692000=29.23%  
 2. 綠化率=6348009.08/21692000=29.23%  
 3. 綠化率=6348009.08/21692000=29.23%  
 4. 綠化率=6348009.08/21692000=29.23%  
 5. 綠化率=6348009.08/21692000=29.23%



圖 11-16 景觀植栽種植計畫圖



植栽計畫及綠化量計算

太平洋建設

## 六、基地內受保護樹木檢討

本案基地內並無受保護及受文化局列管之樹木。



南京博物院  
藏

## 拾貳、防災與逃生避難計畫

### 一、建築防災

本案建築物「建築物高度」、「日照、通風、採光」、「防火避難設施及消防設備」等均依「建築技術規則」之規範為設計依據，以作為確保本案安全防災之第一步。更新單元內建築物逃生動線，依「建築技術規則設計施工篇」第 95 條規定，八層以上之樓層及下列建築物，應自各該層設置二座以上之直通樓梯通達避難層或地面，因此建築物各樓層均可有效確保逃生動線之通暢。另本案基地一樓出入口直接面對十五米道路，搭配設有緊急昇降機及特別安全梯，可有利於救災及逃生避難。

### 二、救災及疏散動線

本區完善的人行步道系統，可充分提供緊急避難動線之需。周邊綠地空間足可作為本區及周邊地區避難安置場所。綠地空地留設於建築物四周，使空地綠地環繞於建築物周圍構成防火區劃，增強火災的區隔性與災害時避難通路的流暢性，恰可形成完整之防災避難區劃，以強化本區都市防災條件。

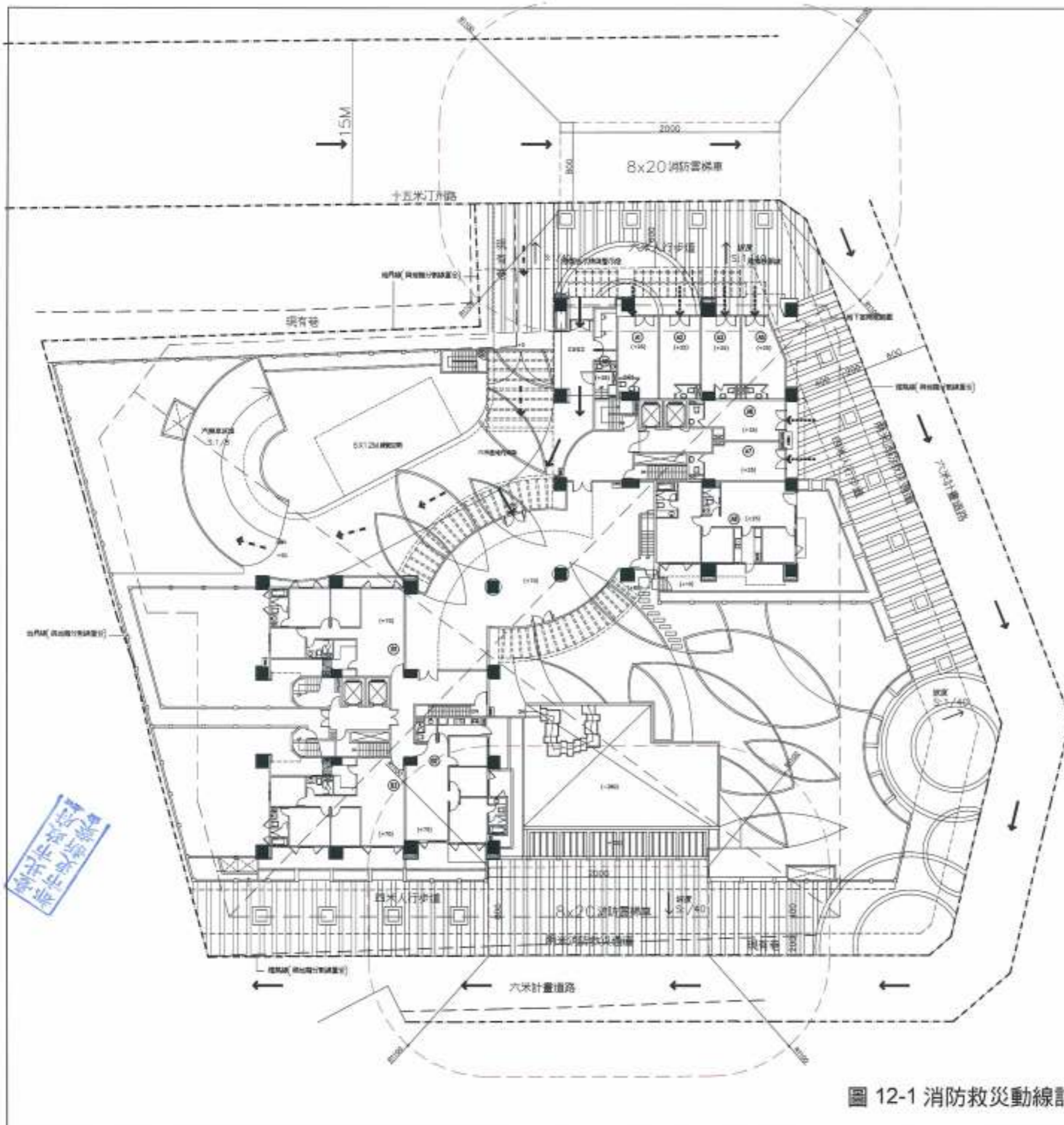
### 三、避難場所

最近之避難場所為東南側臨泉州街之「台北市市立螢橋國民小學」，步行距離約在 200M 內，可及性相當高。其餘 500m 範圍內尚有台北市市立古亭國中及永昌公園等，基地周邊避難場所充足。

### 四、消防車輛救災動線計畫

有關消防車輛救災動線及救災空間檢討，本更新單元之建築規劃設計方面業依照內政部 93.10.7 台內營字第 0930086386 號函「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」辦理，將開放空間留設於建築物四周，使開放空間環繞於建築物周圍形成防火區劃，增強火災的區隔性與災害時避難通路的流暢性；另本案臨計畫道路部分採退縮建築，亦可符合一般救難車輛進出所需最小道路寬度之要求，並可使一般救災車輛有足夠的救災作業空間，並不致影響其他救災車輛之交通動線，形成完整之防災避難及救災區劃(詳圖 12-1 消防救災動線計畫圖)。





### 防災計畫

1. 建築物內部
  - a. 依建築技術規則及消防法之相關規定設置消防栓自動灑水設備、滅火器、火災警報器、緊急升降機、排煙室、特別安全梯以及避難燈等消防器具並定期維護
  - b. 預留消防蓄水池
2. 建築物外部
 

依建築技術規則及消防法之相關規定設置消防栓自動灑水設備、滅火器、火災警報器、緊急升降機、排煙室、特別安全梯以及避難燈等消防器具並定期維護

本案為二十三層複合式超高层建築，臨接寬度15米及6米計畫道路，外牆開口距離道路未超過1公尺，供雲梯消防車救災活動空間寬8公尺，長20公尺，保持平坦無高差，救災空間與外牆開口水平距離在11公尺以下

### 消防救災空間檢討

1. 供救災六層樓以上建築物消防車輛通行之道路或通道，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四、五公尺以上之淨高
 

本案檢討結果：本案消防救災空間設置兩處，一處於汀州路上離建築物開口<11M，另一處設置於基地兩側距離建築物外牆開口<11M，並於基地內留設6M通路供消防車通行.....符合規定
2. 六層以上或高度超過十一公尺之建築物，如外牆開口(窗口、陽台等)距離道路超過十一公尺，應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路，並於建築外牆開口(窗口、陽台等)前至少規劃一處可供雲梯消防車操作救災活動之空間
 

本案檢討結果：本案興建二十三層樓，已規劃二處雲梯消防車操作救災活動之空間.....符合規定
3. 供雲梯消防車救災之空間需求如下：
  - (1) 長寬尺寸：六層樓以上未達十層之建築物，應為寬六公尺，長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺長二十公尺以上
 

本案檢討結果：設置尺寸皆為8X20M.....符合規定
  - (2) 應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施
 

本案檢討結果：本案設置之消防救災空間無固定設施.....符合規定
  - (3) 規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一，五倍總重量。(臺北市消防局最重雲梯消防車為50噸重，故應能承受75噸)
 

本案檢討結果：符合規定
  - (4) 坡度應在百分之五以下
 

本案檢討結果：符合規定
  - (5) 雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下
 

本案檢討結果：本案消防救災空間設置距離建築物外牆開口<11M.....符合規定

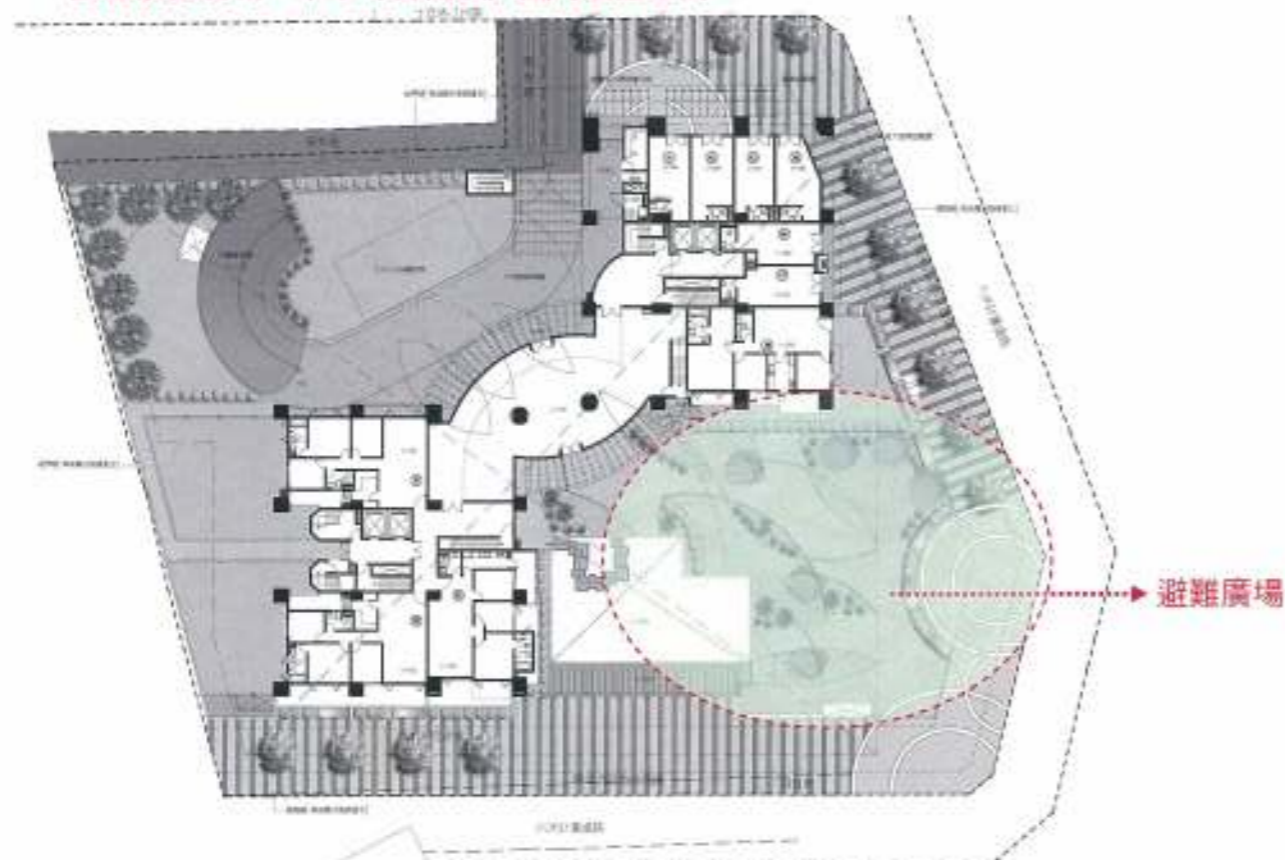
圖例	動線分類
←····←	一般零售業動線
←——←	社區住戶動線
←- - -←	車輛動線
←——←	消防救災動線

圖 12-1 消防救災動線計畫圖



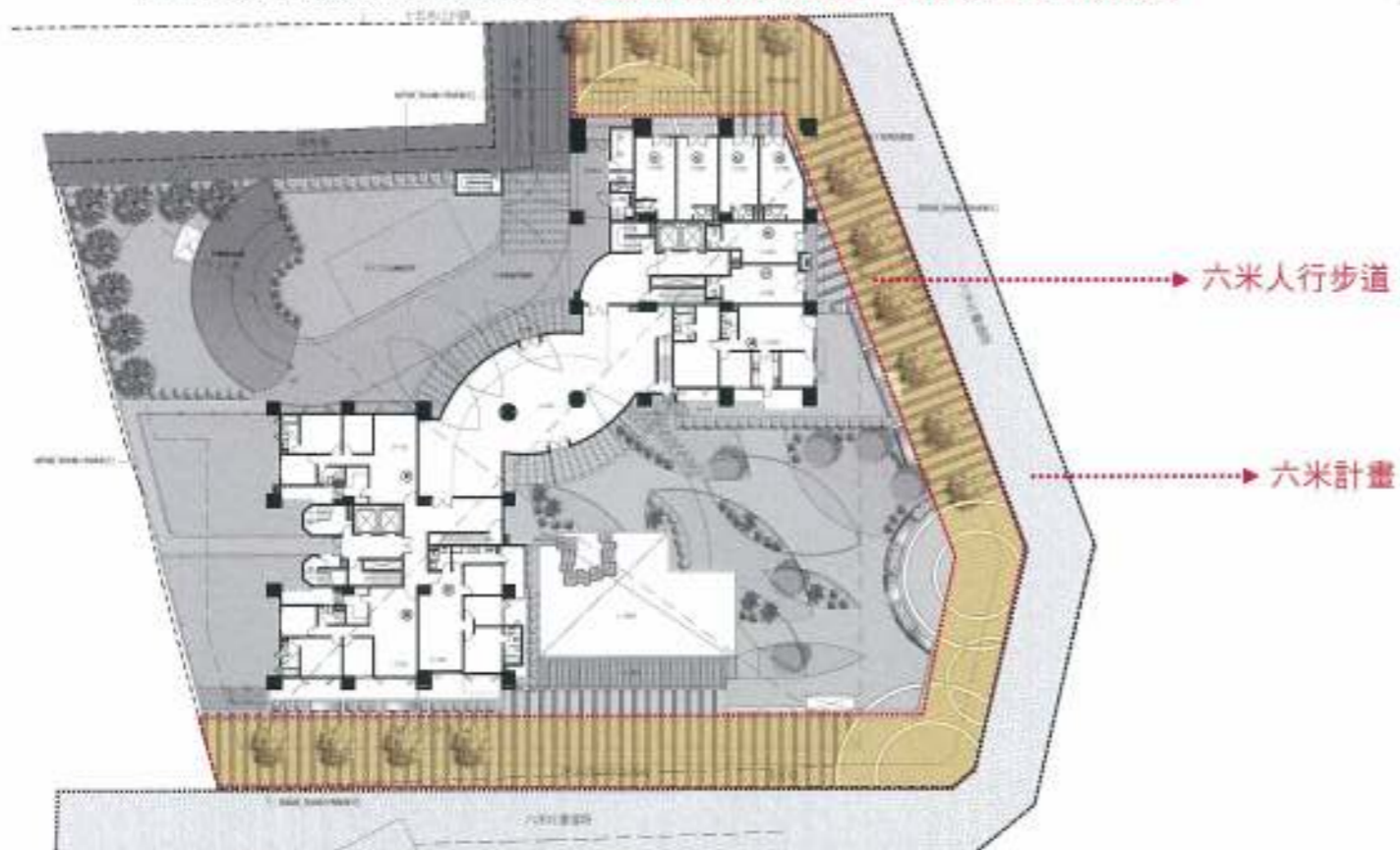
### 1. 避難廣場

設置景觀廣場，未來可當做住戶臨時避難空間



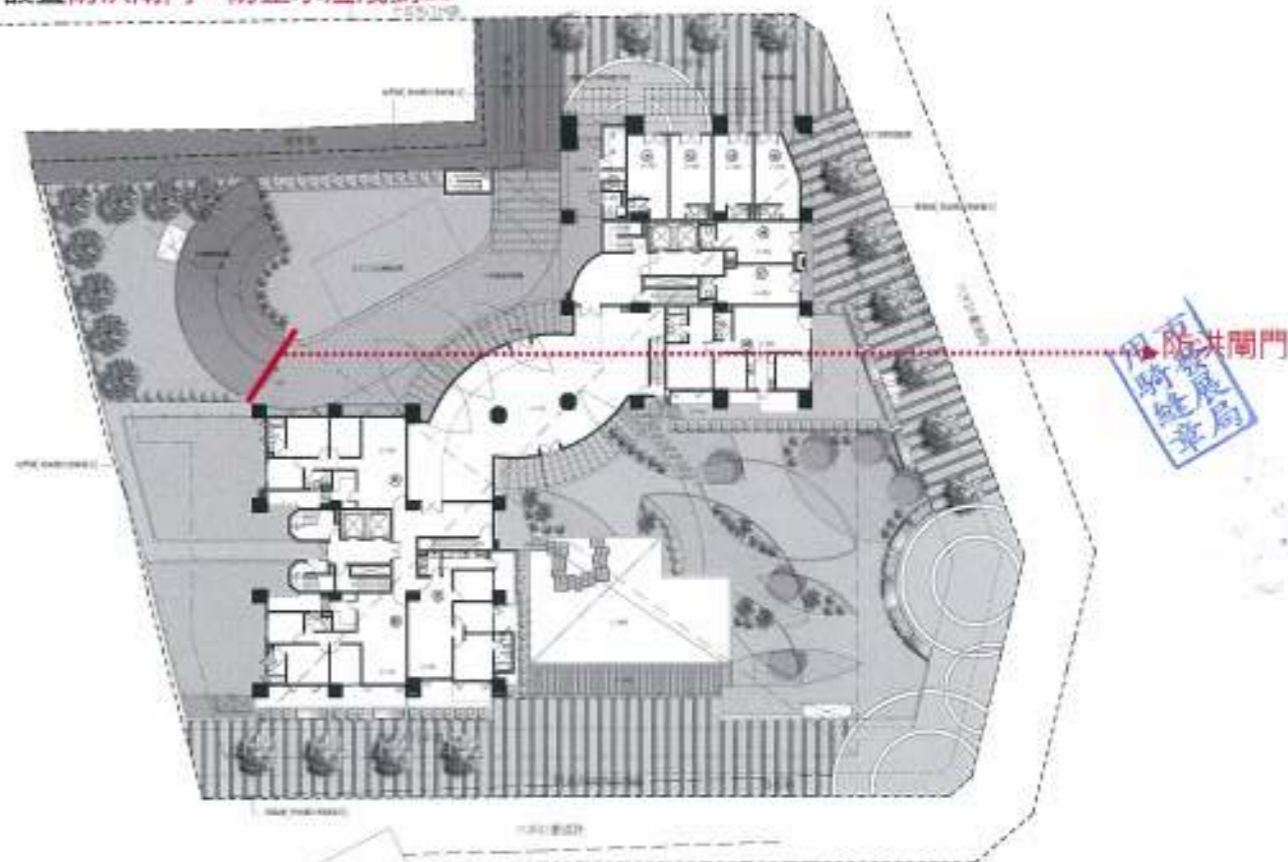
### 2. 改變擁擠巷道

設置6米人行道與6米計畫道路，改變現況擁擠的巷道，增加逃生安全與寬度



### 3. 防洪

設置防洪閘門，防止水渲洩到BF



#### 4.停電

留設發電機設備，供停電時緊急供電使用

#### 5.地震

- 1.本案位於中正區永功里，依內政部於民國100年月1日頒佈實施之最新版本「建築物耐震設計規範與解說」，本案工址屬台北二區。
- 2.結構構造系統
  - (1)地上部結構系統—RC造
  - (2)地下室結構系統—採用R.C.構造之梁、柱、版、牆及連續壁來承受垂直載重及抵抗地震力、側土水壓等水平作用力。
  - (3)基礎構造—採用箱型筏式基礎
- 3.地下開挖及構築工法—本案地下室開挖採用順挖順打工法施工
- 4.設計地震力
 

設計地震力依九十四年頒布「建築物耐震設計規範及解說」之規定，除考慮設計地震（回歸期475年）外，尚考慮最大考量地震（回歸期2500年）。

本案結構經由結構技師檢討符合法規需求，並委由專業外審檢討。

#### 6.火災

未來將計畫火災感知、通報及避難誘導方式

- (1)火警自動警報設備。
- (2)緊急電話。
- (3)向消防機關通報之設備。
- (4)緊急廣播設備。
- (5)緊急照明設備及標示設備。
- (6)避難指示之方法。

#### 7.避難場所

更新單元最近之避難場所為東南側之「螢橋國小」，步行約在200公尺內，可及性相當高；另基地西側步行200公尺內之「永昌公園」也可作為臨時避難場所。





## 拾參、實施方式及有關費用負擔

### 一、實施方式

- (一)本都市更新事業以「權利變換」方式實施之。
- (二)私有土地部分將依「都市更新權利變換實施辦法」第 11 條規定辦理。
- (三)國有土地處理原則：

1.26-1 地號國有道路用地倘需地機關於事業計畫核定前未辦理無償撥用，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(以下簡稱處理原則)第 11 點第 1 項第 2 款及財政部國有財產署 99 年 5 月 25 日訂定「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 16 點規定，以領取更新後權利金方式參與分配。

2.33-1、83-1、83-3、83-4 地號 4 筆國有抵稅道路用地倘需地機關於事業計畫核定前未辦理有償撥用，則依處理原則第 11 點第 1 項規定，以領取現金補償方式處理。

### 二、有關經費分擔

本都市更新事業之相關辦理費用，未來依照實施者所投入之營建成本及相關經費，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，以權利變換後之土地及建築物折價抵付予實施者。預估可能產生費用項目與分擔方式分述如下：

#### (一)經費項目

##### 1.工程費用

##### (1)重建費用

##### a.拆除工程

- ◆ 建築物拆除費

辦理基地內現有建物拆除工程費用。

##### b.新建工程

##### ◆ 營建費用

更新後建築物之施工費、整地費、材料費、工程監造等其他必要之費用。

##### ◆ 特殊建材設備費用

為加強建築物制震效果、提升居住品質及營造優質生活環境之工程設備費用，其工程內容包括基礎工程(鄰房保護微型樁工程、Φ80cm 攪拌樁噴射地質改良樁工程、基樁試樁費、基樁工程、連續壁完整性試驗)、結構體工程(VEM 制震壁)、裝修工程(諧振活化水處理裝置)。

##### ◆ 建築設計費

包括建築、水電、消防、結構之設計費與簽證費，及建照領取等相關費用。

##### ◆ 鑑界費

為規劃設計參考及未來辦理申請建造執照證明需要，辦理基地內土地鑑界作業所需費用。

##### ◆ 鑽探費

為探查基地地質狀態，所需之鑽探費用。

##### ◆ 建築相關規費

辦理建造執照申請時所需之規費。

##### c.其他必要費用

##### ◆ 公寓大廈管理基金

依據「公寓大廈管理條例」第 18 條及其施行細則第 6 條規定起造人應按工程造價一定的比例提列共同管理基金。



◆ 空氣污染防治費

依行政院環保署空氣污染防治費收費標準計算。

◆ 鄰房鑑定

為避免本案建築工程因鑽探、開挖、結構施做等作業造成鄰地建築物結構上之損害，而辦理之鄰房鑑定作業。

◆ 外接水、電、瓦斯、管線工程費

建築基地內各單元須辦理外接水、電、瓦斯、管線，其外接相關設施之工程費。

◆ 計畫道路工程開關費

開關更新單元東側計畫道路需要開關之工程費用。

2. 都市更新權利變換費用

(1) 都市更新規劃費用

包括本案辦理都市更新事業概要、研擬更新事業計畫與權利變換計畫書圖及相關法定程序辦理作業費用。

(2) 估價費用

委請三家專業估價者查估權利變換前後更新單元內各宗土地及建築物權利價值所需之費用。

(3) 測量費用

進行本案基地土地及地上物實地測量及技師簽證等相關費用。

(4) 合法建築物殘餘價值補償費及拆遷安置費

依都市更新條例第 36 條及台北市都市更新自治條例及相關規定編列之土地改良物殘餘價值補償費用。

(5) 其他地上改良物拆遷補償費

依都市更新條例第 36 條及台北市都市更新自治條例及相關規定編列之其他土地改良物殘餘價值補償費用。

(6) 地籍整理費用

包括更新完成後，辦理土地登記時，所需之代書費及相關規費。

3. 貸款利息

指整體都市更新實施期間(計畫核定至產權登記)，實施者先行支付工程費用及權利變換費用之融資孳息。

4. 稅捐

辦理更新案所發生之承攬工程，其契約衍生印花稅部份，以本案發生之承攬契據每件按金額千分之一計列。

5. 管理費用

主要為執行作業之管理費，工作包括補償金發放、地上物拆除、工程施工、房地銷售、成果報核、降低全案進行風險等項目。大約可拆分成四項：

(1) 人事行政管理費

上述工作所需勞務執行費用，如聘任都市更新事業辦理之行政作業人員，及相關行政作業經費。

(2) 銷售管理費

於銷售期間房地所有銷售作業所需費用。

(3) 風險管理費

考慮實施者所取得之折價抵付之房地若無法完全銷售，則無法償付其投入之開發成本，並且若市場變動及成本變動造成銷售金額不足償付成本等情形發生，所以此為降低實施者開發風險所提列之費用。

(4) 信託管理費用

辦理信託作業，信託內容包含土地及合法建築物所有權之不動產信託作業，實施者、信託銀行、融資銀行間之建築融資及信託作業費用。

(二) 費用分擔方式

本案更新事業實施總成本為本案共同負擔，由實施者以提供資金的方式，參與都市更新事業之實施，並經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，以其所持有之權利變換後土地及建築物折價抵付予實施者。



## 拾肆、拆遷安置計畫

本案範圍內土地改良物共計為 82 戶建物，其中已辦理建物所有權第一次登記之合法建築物計有 81 戶，另 1 筆建物為公共設施用地上之違建戶，故除違建戶之殘餘價值以實際測量面積計算外，其餘殘餘價值與拆遷安置補償面積以建物騰本登記面積為準。

### 一、地上物拆除計畫

#### (一)拆除方式及面積

依都市更新條例第 36 條規定，權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期 30 日內自行拆除或遷移。故本案地上物之拆除實施者承諾代為拆除，拆除戶數為合法建築物 81 戶，公共設施用地上之違建戶 1 戶，共計 82 戶。

總拆除樓地板面積共 5,819.98 m<sup>2</sup>(1,760.54 坪)，詳表 14-1 地上物拆除戶數面積一覽表。

表 14-1 地上物拆除戶數面積一覽表

項目	戶數	拆除面積(m <sup>2</sup> )	說明
合法建築物	81	5,816.60	依建物騰本登載之面積計算
其他地上物	1	3.379	依實際測量面積計算
合計	82	5,819.98	-

#### (二)拆除工程費用

地上物拆除工程費用共計 2,327,992 元。平均每樓地板面積拆除工程費用為 400 元/m<sup>2</sup>(1,322 元/坪)。各戶拆除費用明細詳表 14-2 各戶應付拆除工程明細表。

表 14-2 各戶應付拆除工程明細表

序號	編號	門牌號碼	拆除面積(m <sup>2</sup> )	所有權人(管理單位)	持分比例	複價(元)	備註
1	1	汀州路一段 340 巷 6 弄 14 號	69.97	鄭珠美	1/1	27,988	
2	2	汀州路一段 340 巷 6 弄 12 號	69.97	蔡碧蓮	1/1	27,988	
3	3	汀州路一段 340 巷 6 弄 10 號	34.985	藍楊玉	1/2	13,994	
4			34.985	藍紹焯	1/2	13,994	
5	4	汀州路一段 340 巷 6 弄 8 號	46.65	徐建勳	2/3	18,658	
6			23.32	徐建雄	1/3	9,329	
7	5	汀州路一段 340 巷 6 弄 6 號	69.97	陳桂英	1/1	27,988	
8	6	汀州路一段 340 巷 6 弄 4 號	69.97	陳桂英	1/1	27,988	
9	7	汀州路一段 340 巷 6 弄 2 號	69.97	葉月嬌	1/1	27,988	
10	8	汀州路一段 340 巷 5 弄 2 號	69.97	周黃璧蓉	1/1	27,988	
11	9	汀州路一段 340 巷 5 弄 4 號	69.97	賴浚民	1/1	27,988	
12	10	汀州路一段 340 巷 5 弄 6 號	69.97	黃清棠	1/1	27,988	
13	11	汀州路一段 340 巷 3 弄 16 號	73.75	謝水永	1/1	29,500	
14	12	汀州路一段 340 巷 2 弄 13 號	73.75	陳錦汶	1/1	29,500	
15	13	汀州路一段 340 巷 3 弄 5 號	70.52	徐月昭	1/1	28,208	
16	14	汀州路一段 340 巷 1 弄 1 號	76.90	丁慶怡	1/1	30,760	
17	15	汀州路一段 340 巷 1 弄 11 號	73.28	劉盈青	1/1	29,312	
18	16	汀州路一段 340 巷 3 弄 12 號	73.28	陳林鏗	1/1	29,312	
19	17	汀州路一段 340 巷 3 弄 7 號	71.30	徐月昭	1/1	28,520	
20	18	汀州路一段 340 巷 1 弄 17 號	72.63	陳美珠	1/1	29,052	
21	19	汀州路一段 340 巷 2 弄 3 號	72.63	陳進來	1/1	29,052	
22	20	汀州路一段 340 巷 1 弄 19 號	72.63	張李素月	1/1	29,052	
23	21	汀州路一段 340 巷 4 弄 3 號	71.31	廖柏樺	1/1	28,524	
24	22	汀州路一段 348 號	71.63	張秀杏	1/1	28,652	
25	23	汀州路一段 340 巷 4 弄 10 號	72.18	胡現忠	1/1	28,872	
26	24	汀州路一段 340 巷 4 弄 6 號	72.18	林惠真	1/1	28,872	
27	25	汀州路一段 340 巷 4 弄 18 號	72.17	蔡怡鳳	1/1	28,868	
28	26	汀州路一段 340 巷 4 弄 1 號	71.31	葉明松	1/1	28,524	
29	27	汀州路一段 340 巷 3 弄 14 號	72.17	太平洋建設股份有限公司	1/1	28,868	
30	28	汀州路一段 340 巷 4 弄 7 號	71.31	柯徐來春	1/1	28,524	
31	29	汀州路一段 340 巷 2 弄 11 號	74.84	林星龍	1/1	29,936	
32	30	汀州路一段 340 巷 3 弄 13 號	23.77	許益宏	1/3	9,508	
33			23.77	許志宏	1/3	9,508	
34			23.77	許松山	1/3	9,508	
35	31	汀州路一段 340 巷 4 弄 15 號	71.31	李細妹	1/1	28,524	

表 14-2 各戶應付拆除工程明細表

序號	編號	門牌號碼	拆除面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人 (管理單位)	持分比例	複價(元)	備註
36	32	汀州路一段 340 巷 3 弄 2 號	72.17	蔡金葉	1/1	28,868	
37	33	汀州路一段 340 巷 3 弄 4 號	72.17	于冠群	1/1	28,868	
38	34	汀州路一段 340 巷 3 弄 9 號	71.63	徐月昭	1/1	28,652	
39	35	汀州路一段 344 號	65.74	藍美惠	1/1	26,296	
40	36	汀州路一段 340 巷 2 弄 7 號	72.63	羅進光	1/1	29,052	
41	37	汀州路一段 340 巷 4 弄 13 號	71.31	周瑞德	1/1	28,524	
42	38	汀州路一段 346 號	71.63	洪政文	1/1	28,652	
43	39	汀州路一段 340 巷 4 弄 11 號	71.31	劉瑞連	1/1	28,524	
44	40	汀州路一段 340 巷 2 弄 17 號	72.63	陳李茶	1/1	29,052	
45	41	汀州路一段 354 號	71.63	太平洋建設股份有限公司	1/1	28,652	
46	42	汀州路一段 340 巷 3 弄 15 號	44.67	太平洋建設股份有限公司	1/1	17,868	
47	43	汀州路一段 340 巷 4 弄 5 號	71.31	柯徐來春	1/1	28,524	
48	44	汀州路一段 340 巷 4 弄 21 號	71.31	戴楊艷妹	1/1	28,524	
49	45	汀州路一段 342 號	71.63	何麗玉	1/1	28,652	
50	46	汀州路一段 340 巷 4 弄 4 號	72.63	游朝君	1/1	29,052	
51	47	汀州路一段 340 巷 4 弄 17 號	71.31	廖劉滿	1/1	28,524	
52	48	汀州路一段 340 巷 4 弄 20 號	73.28	林吉安	1/1	29,312	
53	49	汀州路一段 340 巷 3 弄 3 號	71.62	洪秋香	1/1	28,648	
54	50	汀州路一段 340 巷 3 弄 1 號	76.40	洪秋香	1/1	30,560	
55	51	汀州路一段 340 巷 1 弄 3 號	76.20	林景祥	1/1	30,480	
56	52	汀州路一段 340 巷 3 弄 11 號	71.41	游麗雲	1/1	28,564	
57	53	汀州路一段 340 巷 1 弄 7 號	73.18	林秀英	1/1	29,272	
58	54	汀州路一段 340 巷 1 弄 15 號	73.18	杜杖成	1/1	29,272	
59	55	汀州路一段 340 巷 2 弄 1 號	75.76	羅綉枝	1/1	30,304	
60			9.079	于全欣	1/8	3,632	
61			18.158	于冠文	2/8	7,263	
62	56	汀州路一段 340 巷 2 弄 5 號	18.158	于冠武	2/8	7,263	
63			27.236	宋阿照	3/8	10,895	
64	57	汀州路一段 340 巷 1 弄 5 號	72.63	太平洋建設股份有限公司	1/1	29,052	
65	58	汀州路一段 350 號	71.63	楊澄清	1/1	28,652	
66	59	汀州路一段 340 巷 3 弄 18 號	85.13	宋阿照	1/1	34,052	
67	60	汀州路一段 340 巷 4 弄 14 號	72.63	李君平	1/1	29,052	

表 14-2 各戶應付拆除工程明細表

序號	編號	門牌號碼	拆除面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人 (管理單位)	持分比例	複價(元)	備註
68	61	汀州路一段 340 巷 4 弄 12 號	73.63	羅彩鳳	1/1	29,452	
69	62	汀州路一段 340 巷 4 弄 19 號	71.31	柯徐來春	1/1	28,524	
70	63	汀州路一段 340 巷 4 弄 16 號	73.82	李德宏	1/1	29,528	
71	64	汀州路一段 352 號	71.63	杜明光	1/1	28,652	
72	65	汀州路一段 340 巷 1 弄 13 號	72.63	林鴻潮	1/1	29,052	
73	66	汀州路一段 340 巷 2 弄 15 號	72.63	黃秀聰	1/1	29,052	
74	67	汀州路一段 340 巷 4 弄 8 號	72.18	胡順興	1/1	28,872	
75	68	汀州路一段 340 巷 4 弄 9 號	71.31	方美鄉	1/1	28,524	
76	69	汀州路一段 340 巷 3 弄 10 號	72.72	廖游巧雲	1/1	29,088	
77	70	汀州路一段 340 巷 1 弄 9 號	75.16	鐘文婕	1/1	30,064	
78	71	汀州路一段 340 巷 5 弄 10 號	69.52	周陳素芬	1/1	27,808	
79	72	汀州路一段 340 巷 5 弄 8 號	64.46	曾柏雲	1/1	25,784	
80	73	汀州路一段 340 巷 3 弄 8 號	72.35	謝慧鳳	1/1	28,940	
81	74	汀州路一段 340 巷 3 弄 6 號	71.76	高玉燕	1/1	28,704	
82	75	汀州路一段 340 巷 4 弄 23 號	41.69	王思綺	1/1	16,676	
83	76	汀州路一段 340 巷 4 弄 25 號	66.20	劉武	1/1	26,480	
84	77	汀州路一段 340 巷 2 弄 9 號	73.36	黃耀燦	1/1	29,344	
85	78	汀州路一段 340 巷 5 弄 14 號	135.28	周滄賢	1/1	54,112	
86	79	汀州路一段 340 巷 5 弄 12 號	78.19	莊秋鑾	1/1	31,276	
87	80	汀州路一段 340 巷 4 弄 2 號	76.01	林煌清	1/1	30,404	
88	81	汀州路一段 340 巷 3 弄 15 號 2 樓	37.28	張美雲	1/1	14,912	
合法建物拆除費用小計			5,816.60	77 人	-	2,326,640	
89	82	泉州街 32 號	3.379	中華民國/國防部軍備局	1/1	1,352	公共設施用地上之違建戶
合計		82 筆	5,819.98	78 人	-	2,327,992	-

(三)預定拆除時程

1. 拆遷公告及通知

實施者依據都市更新權利變換實施辦法第 18 條、第 19 條規定，於權利變換計畫核定發布日起 10 日內，以書面方式通知地上物之所有權人、管理人或使用人，有關其應領之補償金額、更新後應分配之土地及建築物和預定公告拆遷日。

如地上物為政府代管或法院強制執行者，實施者應通知代管機關或執行法院。

## 2.公告拆遷日

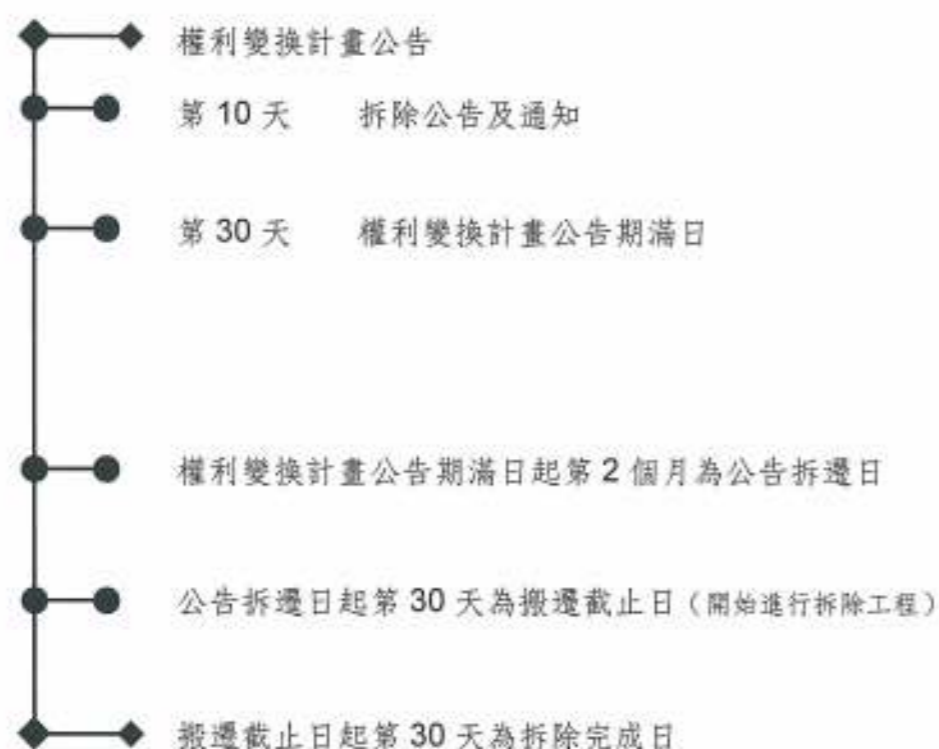
本案公告拆遷日為權利變換計畫核定發布公告期滿起第2個月，地上物之所有權人、管理人或使用人，最遲應於公告拆遷日起30日內自行搬遷，並將地上物騰空點交予實施者。

逾期未搬遷者，實施者得依據都市更新條例第36條規定，請求臺北市政府代為遷移。

## 3.地上物拆除

權利變換計畫核定發布公告期滿起第2個月再加30天為搬遷截止日，截止日之後開始拆除地上物，預計30日內拆除完畢。

相關拆除時程預定如下：



## 二、地上物之拆遷安置

### (一)法令依據

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。

### (二)合法建築物及之認定

本案權利變換範圍內合法建築物之認定，以辦理建物所有權第一次登記完竣者為原則，共計81筆建號。

### (三)殘餘價值補償

本案合法建築物共計81戶門牌，殘餘價值補償金合計13,835,240元。

#### 1.殘餘價值查定

本案範圍內1至3層加強磚造建物之殘餘價值為估價師依建物年期折舊率計算估定，故其補償金額單價為2,758元/m<sup>2</sup>，且面積尾數不足1m<sup>2</sup>者以1m<sup>2</sup>計。

合法建築物殘餘價值補償金計算如下：

$$\begin{aligned} & \text{建物補償面積(m}^2\text{)} \times \text{殘餘價值補償金單價(元/m}^2\text{)} - \text{拆除費用(元)} \\ & = 5,860.00 \text{ m}^2 \times 2,758.00 \text{ 元/m}^2 - 2,326,640 \text{ 元} \\ & = 13,835,240 \text{ 元} \end{aligned}$$

合法建築物殘餘價值補償金總計為13,835,240元，其相關殘餘價值補償明細詳表14-3。

#### 2.合法建物安置

安置費用主要為合法建築物所有權人於本案公告拆遷後之居住租金補償費用，其中店面租金補貼標準為1,100元/坪；住宅租金補貼標準為789元/坪，期間皆為42個月，故本案合法建物拆遷安置費用合計60,712,517元，其相關安置費用明細詳表14-4。

##### (1)店面租金補貼

$$\begin{aligned} & = \text{建物面積(坪)} \times \text{租金補貼標準(元/坪)} \times 42 \text{ 個月} \\ & = 150.65 \times 1,100 \times 42 \\ & = 6,960,030 \text{ 元} \end{aligned}$$



## (2)住宅租金補貼

=建物面積(坪)×租金補貼標準(元/坪)×42個月

=1,622.08×789×42

=53,752,487元

合法建築物安置費用總計為60,712,517元。

上述店面補償單價由估價師經訪價後估計以1,100元/坪計算，住宅補償單價標準係依崔媽媽基金會網站有關2009年各行政區平均租金統計資料，中正區住家坪數25.32坪，租金單價788.99元/坪/月，以本案範圍內現住戶單層住宅單元面積平均約為22坪上下，故本案約取上述住宅租金單價取整數之789元/坪/月計算之。

## 3.殘餘價值及拆遷安置補償發放對象

本案權利變換範圍內之合法建物現況正為所有權人使用中，並有實際居住之事實，故殘餘價值及拆遷安置補償發放對象為本案權利變換範圍內合法建築物所有權人，並以建物登記謄本所載之所有權人為準。

## (四)補償金發放時程

### 1.殘餘價值補償

本案合法建築物殘餘價值補償金發放，依都市更新權利變換實施辦法第19條及第20條規定，於權利變換計畫公告實施後10日內通知該建物所有權人領取，並於權利變換計畫公告實施後15日內發給完畢。逾期未領補償金者，實施者依法辦理提存。

### 2.拆遷安置補償費

本案配合拆遷者，於配合搬遷並完成房舍騰空點交予實施者後發給之，拆遷安置租金每三個月發放一次，每次發放金額為三個月之租金，逾期未領拆遷安置補償費者，實施者依法提存之。

## 三、其他土地改良物之補償

### (一)其他土地改良物之認定

本案其他土地改良物係為更新單元內公共設施用地上之違建戶、增建等非合法建築物，其以未辦理建物所有權第一次登記完竣者為原則認定之。

## (二)拆遷補償費

本案其他土地改良物之拆遷補償費，共計1戶門牌，合計144,244元。

### 1.拆遷補償查定

本案增建部份依「臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償及違章建築處理辦法」違章建築拆遷處理費計算原則略以：「52年以前之舊有違章建築，按合法建築物重建價格80%計算」，拆遷補償以每戶建物補償金額為2,206元/㎡計算，且面積未達66㎡以66㎡計及面積尾數不足1㎡者以1㎡計，其拆遷補償費計算如下：

=建物補償面積(㎡)×拆遷補償費單價(元/㎡)-拆除費用(元)

=66㎡×2,206元/㎡-1,352元

=144,244元

其他土地改良物拆遷補償費總計為144,244元。

### 2.拆遷補償費發放對象

拆遷補償費發放對象為本案權利變換範圍內其他土地改良物之所有權人，補償內容詳表14-5。

## 四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

無。

表 14-3 合法建築物拆遷補償金明細表

序號	編號	門牌	建號	拆除面積 (m <sup>2</sup> )	補償面積 (m <sup>2</sup> )	補償單價 (元/m <sup>2</sup> )	補償總價(元) A	拆除費用(元) B	實際發放 金額總價(元) C=A-B	所有權人 (管理單位)	權利範圍	應補償總價 (元)
1	1	汀州路一段 340 巷 6 弄 14 號	48	69.97	70.00	2,758	193,060	27,988	165,072	鄭珠美	1/1	165,072
2	2	汀州路一段 340 巷 6 弄 12 號	49	69.97	70.00	2,758	193,060	27,988	165,072	蔡碧蓮	1/1	165,072
3	3	汀州路一段 340 巷 6 弄 10 號	50	34.985	35.00	2,758	96,530	13,994	82,536	藍楊玉	1/2	82,536
4				34.985	35.00	2,758	96,530	13,994	82,536	藍紹焯	1/2	82,536
5	4	汀州路一段 340 巷 6 弄 8 號	51	46.65	47.00	2,758	129,626	18,658	110,968	徐建勳	2/3	110,968
6				23.32	24.00	2,758	66,192	9,329	56,863	徐建雄	1/3	56,863
7	5	汀州路一段 340 巷 6 弄 6 號	52	69.97	70.00	2,758	193,060	27,988	165,072	陳桂英	1/1	165,072
8	6	汀州路一段 340 巷 6 弄 4 號	53	69.97	70.00	2,758	193,060	27,988	165,072	陳桂英	1/1	165,072
9	7	汀州路一段 340 巷 6 弄 2 號	54	69.97	70.00	2,758	193,060	27,988	165,072	葉月嬌	1/1	165,072
10	8	汀州路一段 340 巷 5 弄 2 號	55	69.97	70.00	2,758	193,060	27,988	165,072	周黃璧蓉	1/1	165,072
11	9	汀州路一段 340 巷 5 弄 4 號	56	69.97	70.00	2,758	193,060	27,988	165,072	賴浚民	1/1	165,072
12	10	汀州路一段 340 巷 5 弄 6 號	57	69.97	70.00	2,758	193,060	27,988	165,072	黃清棠	1/1	165,072
13	11	汀州路一段 340 巷 3 弄 16 號	58	73.75	74.00	2,758	204,092	29,500	174,592	謝水永	1/1	174,592
14	12	汀州路一段 340 巷 2 弄 13 號	61	73.75	74.00	2,758	204,092	29,500	174,592	陳錦汶	1/1	174,592
15	13	汀州路一段 340 巷 3 弄 5 號	64	70.52	71.00	2,758	195,818	28,208	167,610	徐月昭	1/1	167,610
16	14	汀州路一段 340 巷 1 弄 1 號	65	76.90	77.00	2,758	212,366	30,760	181,606	丁慶怡	1/1	181,606
17	15	汀州路一段 340 巷 1 弄 11 號	69	73.28	74.00	2,758	204,092	29,312	174,780	劉盈青	1/1	174,780
18	16	汀州路一段 340 巷 3 弄 12 號	70	73.28	74.00	2,758	204,092	29,312	174,780	陳林鏗	1/1	174,780
19	17	汀州路一段 340 巷 3 弄 7 號	72	71.30	72.00	2,758	198,576	28,520	170,056	徐月昭	1/1	170,056

表 14-3 合法建築物拆遷補償金明細表

序號	編號	門牌	建號	拆除面積 (m <sup>2</sup> )	補償面積 (m <sup>2</sup> )	補償單價 (元/m <sup>2</sup> )	補償總價(元) A	拆除費用(元) B	實際發放 金額總價(元) C=A-B	所有權人 (管理單位)	權利範圍	應補償總價 (元)
20	18	汀州路一段 340 巷 1 弄 17 號	73	72.63	73.00	2,758	201,334	29,052	172,282	陳美珠	1/1	172,282
21	19	汀州路一段 340 巷 2 弄 3 號	74	72.63	73.00	2,758	201,334	29,052	172,282	陳進來	1/1	172,282
22	20	汀州路一段 340 巷 1 弄 19 號	75	72.63	73.00	2,758	201,334	29,052	172,282	張李素月	1/1	172,282
23	21	汀州路一段 340 巷 4 弄 3 號	76	71.31	72.00	2,758	198,576	28,524	170,052	廖柏樺	1/1	170,052
24	22	汀州路一段 348 號	77	71.63	72.00	2,758	198,576	28,652	169,924	張秀杏	1/1	169,924
25	23	汀州路一段 340 巷 4 弄 10 號	79	72.18	73.00	2,758	201,334	28,872	172,462	胡現忠	1/1	172,462
26	24	汀州路一段 340 巷 4 弄 6 號	80	72.18	73.00	2,758	201,334	28,872	172,462	林惠真	1/1	172,462
27	25	汀州路一段 340 巷 4 弄 18 號	81	72.17	73.00	2,758	201,334	28,868	172,466	蔡怡鳳	1/1	172,466
28	26	汀州路一段 340 巷 4 弄 1 號	82	71.31	72.00	2,758	198,576	28,524	170,052	葉明松	1/1	170,052
29	27	汀州路一段 340 巷 3 弄 14 號	84	72.17	73.00	2,758	201,334	28,868	172,466	太平洋建設 股份有限公司	1/1	172,466
30	28	汀州路一段 340 巷 4 弄 7 號	85	71.31	72.00	2,758	198,576	28,524	170,052	柯徐來春	1/1	170,052
31	29	汀州路一段 340 巷 2 弄 11 號	87	74.84	75.00	2,758	206,850	29,936	176,914	林星龍	1/1	176,914
32	30	汀州路一段 340 巷 3 弄 13 號	88	23.77	24.00	2,758	66,192	9,508	56,684	許益宏	1/3	56,684
33				23.77	24.00	2,758	66,192	9,508	56,684	許志宏	1/3	56,684
34				23.77	24.00	2,758	66,192	9,508	56,684	許松山	1/3	56,684
35	31	汀州路一段 340 巷 4 弄 15 號	89	71.31	72.00	2,758	198,576	28,524	170,052	李細妹	1/1	170,052
36	32	汀州路一段 340 巷 3 弄 2 號	90	72.17	73.00	2,758	201,334	28,868	172,466	蔡金葉	1/1	172,466
37	33	汀州路一段 340 巷 3 弄 4 號	91	72.17	73.00	2,758	201,334	28,868	172,466	于冠群	1/1	172,466
38	34	汀州路一段 340 巷 3 弄 9 號	92	71.63	72.00	2,758	198,576	28,652	169,924	徐月昭	1/1	169,924



表 14-3 合法建築物拆遷補償金明細表

序號	編號	門牌	建號	拆除面積 (m <sup>2</sup> )	補償面積 (m <sup>2</sup> )	補償單價 (元/m <sup>2</sup> )	補償總價(元) A	拆除費用(元) B	實際發放 金額總價(元) C=A-B	所有權人 (管理單位)	權利範圍	應補償總價 (元)
39	35	汀州路一段 344 號	93	65.74	66.00	2,758	182,028	26,296	155,732	藍美惠	1/1	155,732
40	36	汀州路一段 340 巷 2 弄 7 號	94	72.63	73.00	2,758	201,334	29,052	172,282	羅進光	1/1	172,282
41	37	汀州路一段 340 巷 4 弄 13 號	95	71.31	72.00	2,758	198,576	28,524	170,052	周瑞德	1/1	170,052
42	38	汀州路一段 346 號	96	71.63	72.00	2,758	198,576	28,652	169,924	洪政文	1/1	169,924
43	39	汀州路一段 340 巷 4 弄 11 號	97	71.31	72.00	2,758	198,576	28,524	170,052	劉瑞連	1/1	170,052
44	40	汀州路一段 340 巷 2 弄 17 號	98	72.63	73.00	2,758	201,334	29,052	172,282	陳孝茶	1/1	172,282
45	41	汀州路一段 354 號	99	71.63	72.00	2,758	198,576	28,652	169,924	太平洋建設 股份有限公司	1/1	169,924
46	42	汀州路一段 340 巷 3 弄 15 號	100	44.67	45.00	2,758	124,110	17,868	106,242	太平洋建設 股份有限公司	1/1	106,242
47	43	汀州路一段 340 巷 4 弄 5 號	101	71.31	72.00	2,758	198,576	28,524	170,052	柯徐來春	1/1	170,052
48	44	汀州路一段 340 巷 4 弄 21 號	102	71.31	72.00	2,758	198,576	28,524	170,052	戴楊艷妹	1/1	170,052
49	45	汀州路一段 342 號	103	71.63	72.00	2,758	198,576	28,652	169,924	何麗玉	1/1	169,924
50	46	汀州路一段 340 巷 4 弄 4 號	104	72.63	73.00	2,758	201,334	29,052	172,282	游朝君	1/1	172,282
51	47	汀州路一段 340 巷 4 弄 17 號	105	71.31	72.00	2,758	198,576	28,524	170,052	廖劉滿	1/1	170,052
52	48	汀州路一段 340 巷 4 弄 20 號	106	73.28	74.00	2,758	204,092	29,312	174,780	林吉安	1/1	174,780
53	49	汀州路一段 340 巷 3 弄 3 號	107	71.62	72.00	2,758	198,576	28,648	169,928	洪秋香	1/1	169,928
54	50	汀州路一段 340 巷 3 弄 1 號	108	76.40	77.00	2,758	212,366	30,560	181,806	洪秋香	1/1	181,806
55	51	汀州路一段 340 巷 1 弄 3 號	111	76.20	77.00	2,758	212,366	30,480	181,886	林景祥	1/1	181,886

表 14-3 合法建築物拆遷補償金明細表

序號	編號	門牌	建號	拆除面積 (m <sup>2</sup> )	補償面積 (m <sup>2</sup> )	補償單價 (元/m <sup>2</sup> )	補償總價(元) A	拆除費用(元) B	實際發放 金額總價(元) C=A-B	所有權人 (管理單位)	權利範圍	應補償總價 (元)
56	52	汀州路一段 340 巷 3 弄 11 號	112	71.41	72.00	2,758	198,576	28,564	170,012	游麗雲	1/1	170,012
57	53	汀州路一段 340 巷 1 弄 7 號	113	73.18	74.00	2,758	204,092	29,272	174,820	林秀英	1/1	174,820
58	54	汀州路一段 340 巷 1 弄 15 號	115	73.18	74.00	2,758	204,092	29,272	174,820	杜杖成	1/1	174,820
59	55	汀州路一段 340 巷 2 弄 1 號	118	75.76	76.00	2,758	209,608	30,304	179,304	羅綉枝	1/1	179,304
60	56	汀州路一段 340 巷 2 弄 5 號	119	9.08	10.00	2,758	27,580	3,632	23,948	于全欣	1/8	23,948
61				18.16	19.00	2,758	52,402	7,263	45,139	于冠文	2/8	45,139
62				18.16	19.00	2,758	52,402	7,263	45,139	于冠武	2/8	45,139
63				27.24	28.00	2,758	77,224	10,895	66,329	宋阿照	3/8	66,329
64	57	汀州路一段 340 巷 1 弄 5 號	120	72.63	73.00	2,758	201,334	29,052	172,282	太平洋建設股份有限公司	1/1	172,282
65	58	汀州路一段 350 號	121	71.63	72.00	2,758	198,576	28,652	169,924	楊澄清	1/1	169,924
66	59	汀州路一段 340 巷 3 弄 18 號	122	85.13	86.00	2,758	237,188	34,052	203,136	宋阿照	1/1	203,136
67	60	汀州路一段 340 巷 4 弄 14 號	123	72.63	73.00	2,758	201,334	29,052	172,282	李君平	1/1	172,282
68	61	汀州路一段 340 巷 4 弄 12 號	124	73.63	74.00	2,758	204,092	29,452	174,640	羅彩鳳	1/1	174,640
69	62	汀州路一段 340 巷 4 弄 19 號	125	71.31	72.00	2,758	198,576	28,524	170,052	柯徐來春	1/1	170,052
70	63	汀州路一段 340 巷 4 弄 16 號	126	73.82	74.00	2,758	204,092	29,528	174,564	李德宏	1/1	174,564
71	64	汀州路一段 352 號	127	71.63	72.00	2,758	198,576	28,652	169,924	杜明光	1/1	169,924
72	65	汀州路一段 340 巷 1 弄 13 號	128	72.63	73.00	2,758	201,334	29,052	172,282	林鴻潮	1/1	172,282
73	66	汀州路一段 340 巷 2 弄 15 號	129	72.63	73.00	2,758	201,334	29,052	172,282	黃秀聰	1/1	172,282
74	67	汀州路一段 340 巷 4 弄 8 號	131	72.18	73.00	2,758	201,334	28,872	172,462	胡順興	1/1	172,462

表 14-3 合法建築物拆遷補償金明細表

序號	編號	門牌	建號	拆除面積 (m <sup>2</sup> )	補償面積 (m <sup>2</sup> )	補償單價 (元/m <sup>2</sup> )	補償總價(元) A	拆除費用(元) B	實際發放 金額總價(元) C=A-B	所有權人 (管理單位)	權利範圍	應補償總價 (元)
75	68	汀州路一段 340 巷 4 弄 9 號	132	71.31	72.00	2,758	198,576	28,524	170,052	方美娜	1/1	170,052
76	69	汀州路一段 340 巷 3 弄 10 號	134	72.72	73.00	2,758	201,334	29,088	172,246	廖游巧雲	1/1	172,246
77	70	汀州路一段 340 巷 1 弄 9 號	135	75.16	76.00	2,758	209,608	30,064	179,544	鐘文婕	1/1	179,544
78	71	汀州路一段 340 巷 5 弄 10 號	136	69.52	70.00	2,758	193,060	27,808	165,252	周陳素芬	1/1	165,252
79	72	汀州路一段 340 巷 5 弄 8 號	137	64.46	65.00	2,758	179,270	25,784	153,486	曾柏雲	1/1	153,486
80	73	汀州路一段 340 巷 3 弄 8 號	141	72.35	73.00	2,758	201,334	28,940	172,394	謝慧鳳	1/1	172,394
81	74	汀州路一段 340 巷 3 弄 6 號	142	71.76	72.00	2,758	198,576	28,704	169,872	高玉燕	1/1	169,872
82	75	汀州路一段 340 巷 4 弄 23 號	143	41.69	42.00	2,758	115,836	16,676	99,160	王思綺	1/1	99,160
83	76	汀州路一段 340 巷 4 弄 25 號	157	66.20	67.00	2,758	184,786	26,480	158,306	劉武	1/1	158,306
84	77	汀州路一段 340 巷 2 弄 9 號	180	73.36	74.00	2,758	204,092	29,344	174,748	黃耀燦	1/1	174,748
85	78	汀州路一段 340 巷 5 弄 14 號	214	135.28	136.00	2,758	375,088	54,112	320,976	周滄賢	1/1	320,976
86	79	汀州路一段 340 巷 5 弄 12 號	219	78.19	79.00	2,758	217,882	31,276	186,606	莊秋鑾	1/1	186,606
87	80	汀州路一段 340 巷 4 弄 2 號	259	76.01	77.00	2,758	212,366	30,404	181,962	林煌清	1/1	181,962
88	81	汀州路一段 340 巷 3 弄 15 號 2 樓	492	37.28	38.00	2,758	104,804	14,912	89,892	張美雲	1/1	89,892
合計		81 筆	-	5,816.60	5,860.00	-	16,161,880	2,326,640	13,835,240	78 人	-	13,835,240

註：本案建號位於臺北市中正區永昌段三小段



表 14-4 合法建築物拆遷安置費用明細表

序號	編號	門牌	所有權人 (管理機關)	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	補償面積 (m <sup>2</sup> )	補償面積 (坪)A	補償單價 (元/坪)B	拆遷安置費用(元) C=A×B×42 個月
1	1	汀州路一段 340 巷 6 弄 14 號	鄭珠美	1/1	69.97	70.00	21.18	789	701,863
2	2	汀州路一段 340 巷 6 弄 12 號	蔡碧蓮	1/1	69.97	70.00	21.18	789	701,863
3	3	汀州路一段 340 巷 6 弄 10 號	藍楊玉	1/2	34.985	35.00	10.59	789	350,931
4			藍紹焯	1/2	34.985	35.00	10.59	789	350,931
5	4	汀州路一段 340 巷 6 弄 8 號	徐建勳	2/3	46.65	47.00	14.22	789	471,222
6			徐建雄	1/3	23.32	24.00	7.26	789	240,582
7	5	汀州路一段 340 巷 6 弄 6 號	陳桂英	1/1	69.97	70.00	21.18	789	701,863
8	6	汀州路一段 340 巷 6 弄 4 號	陳桂英	1/1	69.97	70.00	21.18	789	701,863
9	7	汀州路一段 340 巷 6 弄 2 號	葉月嬌	1/1	69.97	70.00	21.18	789	701,863
10	8	汀州路一段 340 巷 5 弄 2 號	周黃璧蓉	1/1	69.97	70.00	21.18	789	701,863
11	9	汀州路一段 340 巷 5 弄 4 號	賴浚民	1/1	69.97	70.00	21.18	789	701,863
12	10	汀州路一段 340 巷 5 弄 6 號	黃清棠	1/1	69.97	70.00	21.18	789	701,863
13	11	汀州路一段 340 巷 3 弄 16 號	謝水永	1/1	73.75	74.00	22.39	789	741,960
14	12	汀州路一段 340 巷 2 弄 13 號	陳錦汶	1/1	73.75	74.00	22.39	789	741,960
15	13	汀州路一段 340 巷 3 弄 5 號	徐月昭	1/1	70.52	71.00	21.48	789	711,804
16	14	汀州路一段 340 巷 1 弄 1 號	丁慶怡	1/1	76.90	77.00	23.29	789	771,784
17	15	汀州路一段 340 巷 1 弄 11 號	劉盈青	1/1	73.28	74.00	22.39	789	741,960
18	16	汀州路一段 340 巷 3 弄 12 號	陳林鏗	1/1	73.28	74.00	22.39	789	741,960
19	17	汀州路一段 340 巷 3 弄 7 號	徐月昭	1/1	71.30	72.00	21.78	789	721,746
20	18	汀州路一段 340 巷 1 弄 17 號	陳美珠	1/1	72.63	73.00	22.08	789	731,687
21	19	汀州路一段 340 巷 2 弄 3 號	陳進來	1/1	72.63	73.00	22.08	789	731,687
22	20	汀州路一段 340 巷 1 弄 19 號	張李素月	1/1	72.63	73.00	22.08	789	731,687
23	21	汀州路一段 340 巷 4 弄 3 號	廖柏樺	1/1	71.31	72.00	21.78	789	721,746
24	22	汀州路一段 348 號	張秀杏	1/1	71.63	72.00	21.78	1,100	1,006,236
25	23	汀州路一段 340 巷 4 弄 10 號	胡現忠	1/1	72.18	73.00	22.08	789	731,687
26	24	汀州路一段 340 巷 4 弄 6 號	林惠真	1/1	72.18	73.00	22.08	789	731,687
27	25	汀州路一段 340 巷 4 弄 18 號	蔡怡鳳	1/1	72.17	73.00	22.08	789	731,687
28	26	汀州路一段 340 巷 4 弄 1 號	葉明松	1/1	71.31	72.00	21.78	789	721,746
29	27	汀州路一段 340 巷 3 弄 14 號	太平洋建設股 份有限公司	1/1	72.17	73.00	22.08	789	731,687
30	28	汀州路一段 340 巷 4 弄 7 號	柯徐來春	1/1	71.31	72.00	21.78	789	721,746
31	29	汀州路一段 340 巷 2 弄 11 號	林星龍	1/1	74.84	75.00	22.69	789	751,901

表 14-4 合法建築物拆遷安置費用明細表

序號	編號	門牌	所有權人 (管理機關)	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	補償面積 (m <sup>2</sup> )	補償面積 (坪)A	補償單價 (元/坪)B	拆遷安置費用(元) C=A×B×42 個月
32	30	汀州路一段 340 巷 3 弄 13 號	許益宏	1/3	23.77	24.00	7.26	789	240,582
33			許志宏	1/3	23.77	24.00	7.26	789	240,582
34			許松山	1/3	23.77	24.00	7.26	789	240,582
35	31	汀州路一段 340 巷 4 弄 15 號	李細妹	1/1	71.31	72.00	21.78	789	721,746
36	32	汀州路一段 340 巷 3 弄 2 號	蔡金葉	1/1	72.17	73.00	22.08	789	731,687
37	33	汀州路一段 340 巷 3 弄 4 號	于冠群	1/1	72.17	73.00	22.08	789	731,687
38	34	汀州路一段 340 巷 3 弄 9 號	徐月昭	1/1	71.63	72.00	21.78	789	721,746
39	35	汀州路一段 344 號	藍美惠	1/1	65.74	66.00	19.97	1,100	922,614
40	36	汀州路一段 340 巷 2 弄 7 號	羅進光	1/1	72.63	73.00	22.08	789	731,687
41	37	汀州路一段 340 巷 4 弄 13 號	周瑞德	1/1	71.31	72.00	21.78	789	721,746
42	38	汀州路一段 346 號	洪政文	1/1	71.63	72.00	21.78	1,100	1,006,236
43	39	汀州路一段 340 巷 4 弄 11 號	劉瑞連	1/1	71.31	72.00	21.78	789	721,746
44	40	汀州路一段 340 巷 2 弄 17 號	陳李茶	1/1	72.63	73.00	22.08	789	731,687
45	41	汀州路一段 354 號	太平洋建設股份有限公司	1/1	71.63	72.00	21.78	1,100	1,006,236
46	42	汀州路一段 340 巷 3 弄 15 號	太平洋建設股份有限公司	1/1	44.67	45.00	13.61	789	451,008
47	43	汀州路一段 340 巷 4 弄 5 號	柯徐來春	1/1	71.31	72.00	21.78	789	721,746
48	44	汀州路一段 340 巷 4 弄 21 號	戴楊艷妹	1/1	71.31	72.00	21.78	789	721,746
49	45	汀州路一段 342 號	何麗玉	1/1	71.63	72.00	21.78	1,100	1,006,236
50	46	汀州路一段 340 巷 4 弄 4 號	游朝君	1/1	72.63	73.00	22.08	789	731,687
51	47	汀州路一段 340 巷 4 弄 17 號	廖劉滿	1/1	71.31	72.00	21.78	789	721,746
52	48	汀州路一段 340 巷 4 弄 20 號	林吉安	1/1	73.28	74.00	22.39	789	741,960
53	49	汀州路一段 340 巷 3 弄 3 號	洪秋香	1/1	71.62	72.00	21.78	789	721,746
54	50	汀州路一段 340 巷 3 弄 1 號	洪秋香	1/1	76.40	77.00	23.29	789	771,784
55	51	汀州路一段 340 巷 1 弄 3 號	林景祥	1/1	76.20	77.00	23.29	789	771,784
56	52	汀州路一段 340 巷 3 弄 11 號	游麗雲	1/1	71.41	72.00	21.78	789	721,746
57	53	汀州路一段 340 巷 1 弄 7 號	林秀英	1/1	73.18	74.00	22.39	789	741,960
58	54	汀州路一段 340 巷 1 弄 15 號	杜杖成	1/1	73.18	74.00	22.39	789	741,960
59	55	汀州路一段 340 巷 2 弄 1 號	羅綉枝	1/1	75.76	76.00	22.99	789	761,843
60	56	汀州路一段 340 巷 2 弄 5 號	于全欣	1/8	9.08	10.00	3.03	789	100,408
61			于冠文	2/8	18.16	19.00	5.75	789	190,544
62			于冠武	2/8	18.16	19.00	5.75	789	190,544
63			宋阿照	3/8	27.24	28.00	8.47	789	280,679

表 14-4 合法建築物拆遷安置費用明細表

序號	編號	門牌	所有權人 (管理機關)	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	補償面積 (m <sup>2</sup> )	補償面積 (坪)A	補償單價 (元/坪)B	拆遷安置費用(元) C=A×B×42 個月
64	57	汀州路一段 340 巷 1 弄 5 號	太平洋建設股份有限公司	1/1	72.63	73.00	22.08	789	731,679
65	58	汀州路一段 350 號	楊澄清	1/1	71.63	72.00	21.78	1,100	1,006,236
66	59	汀州路一段 340 巷 3 弄 18 號	宋阿照	1/1	85.13	86.00	26.02	789	862,251
67	60	汀州路一段 340 巷 4 弄 14 號	李君平	1/1	72.63	73.00	22.08	789	731,687
68	61	汀州路一段 340 巷 4 弄 12 號	羅彩鳳	1/1	73.63	74.00	22.39	789	741,960
69	62	汀州路一段 340 巷 4 弄 19 號	柯徐來春	1/1	71.31	72.00	21.78	789	721,746
70	63	汀州路一段 340 巷 4 弄 16 號	李德宏	1/1	73.82	74.00	22.39	789	741,960
71	64	汀州路一段 352 號	杜明光	1/1	71.63	72.00	21.78	1,100	1,006,236
72	65	汀州路一段 340 巷 1 弄 13 號	林鴻潮	1/1	72.63	73.00	22.08	789	731,687
73	66	汀州路一段 340 巷 2 弄 15 號	黃秀聰	1/1	72.63	73.00	22.08	789	731,687
74	67	汀州路一段 340 巷 4 弄 8 號	胡順興	1/1	72.18	73.00	22.08	789	731,687
75	68	汀州路一段 340 巷 4 弄 9 號	方美娜	1/1	71.31	72.00	21.78	789	721,746
76	69	汀州路一段 340 巷 3 弄 10 號	廖游巧雲	1/1	72.72	73.00	22.08	789	731,687
77	70	汀州路一段 340 巷 1 弄 9 號	鍾文婕	1/1	75.16	76.00	22.99	789	761,843
78	71	汀州路一段 340 巷 5 弄 10 號	周陳素芬	1/1	69.52	70.00	21.18	789	701,863
79	72	汀州路一段 340 巷 5 弄 8 號	曾柏雲	1/1	64.46	65.00	19.66	789	651,493
80	73	汀州路一段 340 巷 3 弄 8 號	謝慧鳳	1/1	72.35	73.00	22.08	789	731,687
81	74	汀州路一段 340 巷 3 弄 6 號	高玉燕	1/1	71.76	72.00	21.78	789	721,746
82	75	汀州路一段 340 巷 4 弄 23 號	王思綺	1/1	41.69	42.00	12.71	789	421,184
83	76	汀州路一段 340 巷 4 弄 25 號	劉武	1/1	66.20	67.00	20.27	789	671,707
84	77	汀州路一段 340 巷 2 弄 9 號	黃耀燦	1/1	73.36	74.00	22.39	789	741,960
85	78	汀州路一段 340 巷 5 弄 14 號	周滄賢	1/1	135.28	136.00	41.14	789	1,363,297
86	79	汀州路一段 340 巷 5 弄 12 號	莊秋鑾	1/1	78.19	79.00	23.90	789	791,998
87	80	汀州路一段 340 巷 4 弄 2 號	林煌清	1/1	76.01	77.00	23.29	789	771,784
88	81	汀州路一段 340 巷 3 弄 15 號 2 樓	張美雲	1/1	37.28	38.00	11.50	789	381,087
合計		81 筆	78 人	-	5,816.60	5,860.00	1,772.73	-	60,712,517

註 1：本案建號位於臺北市中正區永昌段三小段

註 2：依估價師估定本案臨汀州路一段店面部份之安置費用補償單價為 1,100 元/坪，其餘住家部份之安置費用補償單價為 789 元/坪。

註 3：安置期間為 42 個月。



表 14-5 其他地上改良物拆遷補償金明細表

序號	編號	門牌	樓層	拆除面積 (m <sup>2</sup> )	補償面積 (m <sup>2</sup> )	補償單價 (元/m <sup>2</sup> )	補償總價(元) A	拆除費用(元) B	實際發放 金額總價(元) C=A-B	所有權人 (管理單位)	權利 範圍	應補償總價 (元)	備註
1	1	泉州街 32 號	1F	3.379	66	2,206	145,596	1,352	144,244	中華民國 (國防部軍備局)	1/1	144,244	公共設施用 地上之違建 戶
總計			-	3.379		2,206	145,596	1,352	144,244			144,244	



廣東省  
司法廳  
印



# 拾伍、財務計畫

## 一、成本說明

本都市更新事業實施費用總額為 1,875,862,989 元。詳表 15-1 說明，以下分別就各項目說明之。

表 15-1 都市更新事業實施總成本表

項目		數量	單位	單價/費率	複價(元)	說明			
壹、工程費用	(一)拆除工程	建築物拆除費	5,819.98	㎡	400	元/㎡	2,327,992	拆除費用以 400 元/㎡ 提列(加強磚造 1-3 樓)	
	(二)新建工程	1. 營建費用	10,093.00	坪	129,937	元/坪	1,311,451,375	1. 營建費用=總樓地板面積×平均工程造價。 2. 依據「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價基準」，本案為鋼筋混凝土造，以 21~25 層第二級單價 120,100 元/坪計算。 3. 另依上述相關規定，地上 16 層以上建築物其地下層超過 3 層者，超建樓層部分，超建第 1 層部分，該層加計造價 30%，並依物價指數處理措施及計算方式提列。 4. 本案規劃特殊建材設備及部份建材設備升級，另提列費用 7,224,000 元。	
		2. 建築設計費	1	式	29,199,000	元	29,199,000	依據合約提列	
		3. 境界費	113	筆	4,000	元/筆	452,000	暫以範圍內 113 筆土地列計	
		4. 鑽探費	8	孔	50,000	元	400,000	基地面積每六百平方公尺或建築物基礎所涵蓋面積每三百平方公尺者，應設一調查點辦理鑽探，鑽探費用=鑽探孔數×50,000 元/孔	
		5. 建築相關規費	428,406,985	式	0.10	%	428,407	建造執照規費：法定工程造價×0.001	
	(三)其他必要費用	1. 公寓大廈管理基金	428,406,985	元	2-0.3	%	3,192,035	法定工程造價×累進費率	
		2. 空氣污染防治費	1,278.56	㎡	2.65	元/㎡	121,975	空氣污染防治費=範圍面積×費率×工期(36月)	
		3. 外掛水、電、瓦斯管線工程費	170	戶	50,000	元	8,500,000	以每戶 50,000 元預估	
		4. 其他：鄰房鑑定	200	戶	3,500	元	700,000	鄰房鑑定費=鑑定範圍內之戶數×鑑定費(元/戶)	
	重建費用(A)合計：						1,356,772,784	-	
	(B) 設二施、費公用共	(一)計畫道路開闢	1. 公共設施用地捐贈本市土地成本	-	㎡	-	元/㎡	-	-
			2. 計畫道路上地上物拆遷補償費	1	式	-	元	-	-
			3. 計畫道路工程開闢費	544.00	㎡	4,500	元/㎡	2,448,000	8 米以下計畫道路開闢工程費依工務局新建工程處道路開闢經費概估 4,500 元/㎡ 核計
	公共設施費用(B)合計：						2,448,000	-	
貳、權利變換費用	一、都市更新規劃費(含調查費)		1	式	18,500,000	元	18,500,000	依據合約提列	
	二、不動產估價費(含技師簽證費)		1	式	1,500,000	元	1,500,000	依據合約提列	
	三、更新前測量費(含技師簽證費)		1	式	611,100	元	611,100	依據合約提列	
	四、土地改良物拆遷補償及安置費	(一)合法建築物	1. 建築物拆遷補償金	1	式	13,835,240	元	13,835,240	詳參拆遷安置計畫。
			2. 合法建築物拆遷安置金(含租金補貼)	1	式	60,712,517	元	60,712,517	詳參拆遷安置計畫。
		(二)舊有違章建築	1. 其他土地改良物拆遷補償費	1	坪	144,244	元	144,244	詳參拆遷安置計畫。
	五、地籍整理費			170	戶	12,000	元/戶	2,040,000	係土地登記及建物第一次登記、抵押權設定、塗銷登記等代書費、規費，以每戶 12,000 元提列
權利變換費用(C)合計：						97,343,101	-		
參、貸款利息(D)			1,453,371,850	元	2.09%	3.5年	53,157,075	((A)+(B)+(C))×年利率×年期×0.5(年期折半)計算，70%融資利率 2.56%，30%自有資金利率 1%	
貸款利息(D)合計：						53,157,075	-		
肆、稅捐(E)			1,366,849,475	元	0.10	%	1,366,849	按承攬契據金額千分之一計印花稅。	
稅捐(E)合計：						1,366,849	-		
伍、管理費(F)	一、人事行政管理費(F1)		1,509,720,960	元	5.00	%	75,486,048	人事行政管理費=(A+B+C+D+F2)*5%	
	三、銷售管理費(F3)		1,511,087,809	元	6.00	%	90,665,269	銷售管理費=(A+B+C+D+E)*6%	
	四、風險管理費(F4)		1,586,573,857	元	12.00	%	190,388,863	風險管理費=(A+B+C+D+E+F1)*12%	
	五、其他費用-信託管理費用		8,235,000	元	1.00	式	8,235,000	依據銀行報價單，且扣除公有土地不參與信託部分後以 50% 提列之。	
	管理費用(F)合計：						364,775,180	-	
都市更新事業實施總費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)總計：						1,875,862,989	-		

**(一)土地成本**

本案土地所有權人提供土地共 5,230 m<sup>2</sup>，依據巨乘不動產估價師事務所更新前土地價值為 1,559,876,239 元。

**(二)更新事業實施經費****1.工程費用：1,359,220,784 元****(1)拆除工程—建築物拆除費**

依本案基地地上物規模為 5,819.98 m<sup>2</sup>，辦理拆除工程單價為 400 元/m<sup>2</sup>，總計費用為 2,327,992 元。

$$5,819.98 \text{ m}^2 \times 400 \text{ 元/m}^2 = 2,327,992 \text{ 元}$$

**(2)新建工程—營建費用**

本案計畫興建一棟兩幢鋼筋混凝土造建築物，二幢皆為地上 23 層、地下共構 4 層，營建費用以臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價基準核計。根據前述規定，地上 16 層以上建築物其地下層超過 3 層者，超建樓層部分，超建第 1 層部分，該層加計造價 30%，並依物價指數處理措施及計算方式提列

本案建材設備經評估檢討皆達到第二級之水準，部份項目則規劃第三級，相關建材設備詳參附錄五、建材設備等級綜整表。

本案工程造價提列相關計算如下：

工程造價提列標準：鋼筋混凝土造 21~25 層第二級單價 120,100 元/坪  
物價指數調整率：4.5%

$$(113.46-106.01) \div 106.01 \times 100\% - 2.5\% = 4.5\%$$

基期：臺北市營造工程物價基本分類指數 2007/3 為 106.01

調整期：臺北市營造工程物價基本分類指數 2009/9 為 113.46

調整後提列標準：125,500 元/坪

$$120,100 \times 4.5\% = 5,405 = 5,400 \text{ (計算至百元)}$$

$$120,100 + 5,400 = 125,500$$

本案總樓地板面積為 33,365.03 m<sup>2</sup>(10,093.00 坪)，經以第二級造價計

算，營建成本為 1,304,227,375 元。造價計算如表 15-2 工程造價計算表、15-3 營建工程費用估算表：

表 15-2 工程造價計算表

營建總成本計算表					
樓層	樓地板面積(m <sup>2</sup> )	樓地板面積(坪)	加成後單價(元/坪)	複價	備註
B4F	3,297.53	997.50	163,150	162,742,125	單價加計 30%
B3F	3,297.53	997.50	125,500	125,186,250	—
B2F	3,297.53	997.50	125,500	125,186,250	—
B1F	3,297.53	997.50	125,500	125,186,250	—
1F	1,005.90	304.28	125,500	38,187,140	—
2F	733.11	221.77	125,500	27,832,135	—
3F	871.92	263.76	125,500	33,101,880	—
4F	871.92	263.76	125,500	33,101,880	—
5F	871.92	263.76	125,500	33,101,880	—
6F	871.92	263.76	125,500	33,101,880	—
7F	871.92	263.76	125,500	33,101,880	—
8F	870.40	263.30	125,500	33,044,150	—
9F	870.40	263.30	125,500	33,044,150	—
10F	870.40	263.30	125,500	33,044,150	—
11F	870.40	263.30	125,500	33,044,150	—
12F	871.92	263.76	125,500	33,101,880	—
13F	871.92	263.76	125,500	33,101,880	—
14F	871.92	263.76	125,500	33,101,880	—
15F	871.92	263.76	125,500	33,101,880	—
16F	871.92	263.76	125,500	33,101,880	—
17F	810.80	245.27	125,500	30,781,385	—
18F	810.80	245.27	125,500	30,781,385	—
19F	810.80	245.27	125,500	30,781,385	—
20F	810.80	245.27	125,500	30,781,385	—
21F	810.80	245.27	125,500	30,781,385	—
22F	810.80	245.27	125,500	30,781,385	—
23F	810.80	245.27	125,500	30,781,385	—
R1F	186.50	56.42	125,500	7,080,710	—
R2F	186.50	56.42	125,500	7,080,710	—
R3F	186.50	56.42	125,500	7,080,710	—
總計	33,365.03	10,093.00	129,221	1,304,227,375	—

表 15-3 營建工程費用估算表

項次	工程項目	單位	單項成本 (複價)	平均造價 (元/m <sup>2</sup> )	成本百分比 (%)
<b>壹</b>	<b>建築工程</b>				
1	假設工程	式	42,178,755	1,264	3.23%
2	基礎工程	式	173,823,629	5,210	13.33%
3	結構體工程	式	309,005,230	9,261	23.69%
4	外部裝修工程	式	126,274,287	3,785	9.68%
5	內部裝修工程	式	120,903,700	3,624	9.27%
6	門窗工程	式	46,763,403	1,402	3.59%
7	雜項工程	式	41,785,786	1,252	3.20%
8	景觀工程(含庭園及綠化工程)	式	50,955,080	1,527	3.91%
9	設備工程(電梯、廚具)	式	59,076,456	1,771	4.53%
	小計		970,766,326	29,095	74.43%
<b>貳</b>	<b>機電工程</b>				
1	電器工程	式	47,811,322	1,433	3.67%
2	弱電設備工程	式	34,450,350	1,033	2.64%
3	給排水工程	式	43,619,645	1,307	3.34%
4	消防設備工程	式	17,552,650	526	1.35%
5	通風工程及空調設備	式	19,910,468	597	1.53%
	小計		163,344,435	4,896	12.52%
	合計(壹+貳)		1,134,110,761	33,991	86.96%
	管理費(含保險、利潤)10%	式	113,411,076	3,399	8.70%
	營業稅(5%)	式	56,705,538	1,700	4.35%
	總計		1,304,227,375	39,090	100.00%

為使本案整體規劃設計、設備建材更為優質完善，另外提列加強建築物制震效果、提升居住品質之特殊建材設備，包含 VEM 制震壁、諧振活化水處理裝置(公用型)。提列費依據廠商報價單為 7,224,000 元，詳表 15-4 特殊建材設備費用明細表，廠商合約或估價單詳參附錄六。

表 15-4 特殊建材設備費用明細表

項次	項目	複價*	使用因素說明
1	VEM 制震壁	6,384,000	提高建物結構耐震能力，並減小地上層之層間變位量，增加居住之舒適性。
2	諧振活化水處理裝置(公用型)	840,000	改變水質分子結構，分子越小越能於細胞膜間穿梭，代謝有害物質，同時提昇水中帶氧量。
	合計	7,224,000	

本案總計營建費用提列 1,311,451,375 元。

$$1,304,227,375 + 7,224,000 = 1,311,451,375 \text{ 元}$$

### (3) 新建工程－建築設計費

委任建築師規劃設計更新後建築，包括建築、水電、消防、結構之設計與簽證費用、申請建照，其設計費用依據雙方簽訂之合約為 29,199,000 元，低於建築師公會所定標準，公會標準詳見表 15-5 所示，廠商合約或估價單詳參附錄六。

表 15-5 建築師公會建築規劃設計費估算表

法定工程造价：428,406,985 元(33,365.03 m <sup>2</sup> ×12,840 元=428,406,985 元)			
項目	費率級距	採用費率	金額計算(元)
法定設計費	0 萬~300 萬	8.00%	3,000,000×8.00%= 240,000
	300 萬~1500 萬	7.50%	12,000,000×7.50%= 900,000
	1500 萬~6000 萬	7.25%	45,000,000×7.25%= 3,262,500
	6000 萬以上	7.00%	368,406,985×7.00%= 25,788,489
	合計		30,190,989
本案設計費議定為			28,699,000
本案申請綠建築標章			500,000
本案預計提列總計			28,699,000+500,000=29,199,000

### (4) 新建工程－鑑界費

本案範圍內計有 113 筆土地，依每筆土地複丈費用 4,000 元標準，實際提列費用為：

$$4,000 \text{ 元} \times 113 \text{ 筆} = 452,000 \text{ 元}$$

**(5)新建工程—鑽探費**

本更新單元面積為 5,230 m<sup>2</sup>，依通案原則基地面積每 600 m<sup>2</sup>應設一調查點辦理鑽探，且平均每孔以 50,000 元計。

$$5,230 \text{ m}^2 \div 600 \text{ m}^2/\text{孔} = 8 \text{ 孔}$$

$$8 \text{ 孔} \times 50,000 \text{ 元/孔} = 400,000 \text{ 元}$$

**(6)新建工程—建築相關規費**

建築相關規費(建造執照規費)以法定工程造價之 0.10% 計算，本案提列費用為：

$$428,406,985 \text{ 元} \times 0.10\% = 428,407 \text{ 元}$$

**(7)其他必要費用—公寓大廈管理基金**

依公寓大廈管理條例施行細則規定提列共同基金，法定總工程造價在一千萬元以下部分，其費率為 2%，一千萬元至一億元部分其費率為 1.5%，一億元至十億元部分其費率為 0.5%。本案共同基金提列總金額為 3,192,035 元，詳表 15-6 公寓大廈管理基金明細表。

表 15-6 公寓大廈管理基金明細表

法定工程造價：428,406,985 元		
費率級距	費率	金額計算(元)
0 萬元~1000 萬元	2.0%	200,000
1000 萬元~1 億元	1.5%	1,350,000
1 億元~10 億元	0.5%	1,642,035
合計		3,192,035

**(8)其他必要費用—空氣污染防制費**

依空氣污染防制法第 16 條第 1 項規定，從事營建工程者，各級主管機關得向營建業主徵收空氣污染防制費。本都市更新單元內所須繳納之空氣污染防制費，總施工期為 36 個月，費用為 121,975 元。

$$\begin{aligned} \text{空氣污染防制費} &= \text{興關面積} \times \text{費率} \times \text{工期} \\ &= 1,278.56 \text{ m}^2 \times 2.65 \times 36 \text{ 個月} \\ &= 121,975 \text{ 元} \end{aligned}$$



**(9)其他必要費用—外接水、電、瓦斯管線工程費**

本案預估興建戶 170 戶(原 171 戶，其中 1A9 供停車位登記使用不納入計算後為 170 戶)，每戶外接費用為估計為 50,000 元/戶，預估外接水、電、瓦斯管線工程費為 8,500,000 元。

$$50,000 \text{ 元} \times 170 \text{ 戶} = 8,500,000 \text{ 元}$$

**(10)其他必要費用—鄰房鑑定**

本案鑑定範圍於東側及北側約至基礎開挖深度(預計 16.2M)之一倍，而基地西側及南側則約至基礎開挖深度之二倍，範圍內共計約 200 戶，平均鑑定費以每戶 3,500 元計。

$$200 \text{ 戶} \times 3,500 \text{ 元/戶} = 700,000 \text{ 元}$$

**(11)計畫道路開闢費用—計畫道路工程開闢費**

本案道路興關面積為 544 m<sup>2</sup>，8 米以下計畫道路開闢工程費依工務局新建工程處道路興關經費概估 4,500 元/m<sup>2</sup>計算，本案興關費用為 2,448,000 元。

$$544 \text{ m}^2 \times 4,500 \text{ 元/m}^2 = 2,448,000 \text{ 元}$$

**2.權利變換費用：97,343,101 元**

**(1)都市更新規劃費與調查費**

委託辦理都市更新相關事宜，包括事業概要擬定與審查、事業計畫及權利變換計畫之擬定與審議、更新事業之執行與成果報核等工作，本案依據實際合約費用為 20,000,000 元，該費用包括委託三家專業估價者辦理估價 1,500,000 元，故本案都市更新規劃費與調查費扣除不動產估價師費後為 18,500,000 元。

**(2)不動產估價師費**

本案委託不動產估價公司辦理更新前後土地及建物估價事宜，委託三家估價公司出具估價成果報告及估價師簽證費用，依估價合約共計 1,500,000 元。廠商合約或估價單詳參附錄六。

**(3)測量費**

委託測量公司辦理更新前測量事宜，包含數值地形測量、套繪地籍圖、戶地面積計算、電腦圖檔製作、成果報告、測量技師簽證等費用，依估價單測量費用為 611,100 元。

**(4)合法建築物拆遷補償金**

本更新單元內合法建築物及其他違章建築物之殘餘價值總值經計算，補償金額為 13,835,240 元，詳 P.14-3。

**(5)合法建築物拆遷安置金**

本更新單元內合法建築物之拆遷安置費經計算，拆遷安置金額為 60,712,517 元，詳 P.14-3。

**(6)其他土地改良物拆遷補償費**

本更新單元內其他土地改良物拆遷補償費經計算，補償費金額為 144,244 元，詳 P.14-4。

**(7)地籍整理費**

本都市更新事業計畫，更新後之總戶數為 170 戶(原 171 戶，其中 1A9 供停車位登記使用不納入計算後為 170 戶)。地籍整理平均每戶 12,000 元計算，地籍整理費為 2,040,000 元。

$$12,000 \text{ 元} \times 170 \text{ 戶} = 2,040,000 \text{ 元}$$

**3.貸款利息：53,157,075 元**

本都市更新事業計畫工程費用與權利變換費用扣除公寓大廈管理基金所需金額(總融資金額)為 1,453,371,850 元，貸款年利率以自有資金比例 30%×「郵政儲金一年期定存利率(目前為 1%)」+融資比例 70%×「五大銀行平均基準利率(目前為 2.56%)」計算，貸款期間依第 124 次都市更新及爭議處理審議會決議以 42 個月(3.5 年)計，本項貸款利息以工程及權變費用×利息×工期÷2 計算之，利息為：

$$30\% \times 1\% + 70\% \times 2.56\% = 2.09\%$$

$$1,453,371,850 \text{ 元} \times 2.09\% \times 3.5 \text{ 年} \div 2 = 53,157,075 \text{ 元}$$

**4.稅捐：1,366,849 元**

本案可提列印花稅部份，以本案發生之承攬契據每件按金額千分之一計列，包含(營建費用+建築設計費用+鑽探費用+鄰房鑑定費+公共設施開闢成本+都市更新規劃費用+不動產估價費用+更新前測量費用+地籍整理費用)×千分之一，估計可提列 1,366,849 元。

$$(1,311,451,375 + 29,199,000 + 400,000 + 700,000 + 2,448,000 + 18,500,000 + 1,500,000 + 611,100 + 2,040,000) \times 0.1\%$$

$$= 1,366,849,475 \times 0.1\%$$

$$= 1,366,849 \text{ (元)}$$

**5.管理費用：364,775,180 元**

屬計畫核定公告後實施者所有作業之管理費，其管理業務包含補償金發放、地上物拆除、工程施工、房地銷售、成果報核等作業；管理費可拆分成以下(人事行政管理費、營建工程管理費、銷售管理費、風險管理費、信託管理費)五項。

**(1)人事行政管理費：75,486,048 元**

實施者執行計畫核定後補償金發放、地上物拆除、工程施工、成果報核等作業所需費用，即實施者於計畫執行階段所發生執行勞務所需要之管理費用，可依國內營建公司平均管理費用採「營業收入」比例額度計算：

$$\text{人事行政管理費} = (\text{工程費用} + \text{權利變換費用} + \text{貸款利息}) \times \text{營建公司平均管理費費率}(5\%)$$

本都市更新事業計畫工程費用+權利變換費用+貸款利息價值為 1,509,720,960 元，管理費費率以 5% 計之，人事行政管理費為：

$$1,509,720,960 \text{ 元} \times 5\% = 75,486,048 \text{ 元。}$$

**(2)銷售管理費：90,665,269 元**

實施者更新後，所取得之可銷售樓地板之銷售成本，採用一般房屋代銷公司銷售費收費行情編列之：

$$\text{銷售管理費} = (\text{工程費用} + \text{權利變換費用} + \text{貸款利息} + \text{稅捐}) \times \text{銷售管理費率}(6\%)$$

本都市更新事業計畫工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐價值為 1,511,087,809 元，銷售管理費費率以 6% 計之，銷售管理費為：

$$1,511,087,809 \text{ 元} \times 6\% = 90,665,269 \text{ 元。}$$

**(3) 風險管理費：190,388,863 元**

都市更新權利變換計畫「共同負擔」折價抵付樓地板面積應完全銷售才能償付開發成本，但因市場變動及成本變動可能引發銷售金額不足償付之情況，此即開發風險；其費率額度一般以不超過臺北市國稅局各年度所訂定建築開發同業利潤標準(12%)編列，考量本案所在地區之區位、市場性，本項風險管理費率編列 12%。

風險管理費=(工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+人事行政管理費)×風險管理費率(12%)

本都市更新事業計畫工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐價值+人事行政管理費為 1,586,573,857 元，風險管理費費率以 12% 計之，風險管理費為：

1,586,573,857 元×12%=190,388,863 元。

**(4) 其他費用—信託管理費用：8,235,000 元**

本案未來將辦理信託作業，信託內容包含土地及合法建築物所有權之不動產信託作業(不包括國有土地及市有土地)，實施者、信託銀行、融資銀行間之建築融資及信託，依據廠商報價單所提報價費用 50% 提列之，本案預計提列費用 8,235,000 元。

**二、收入說明**

更新後之總銷面積(不含 1A9 戶)及車位為 7,817.16 坪、停車位 270 部，依據巨乘不動產估價師聯合事務所估價結果，預計總銷售金額為 4,417,677,297 元，詳表 15-7 更新後總銷金額估算表。

表 15-7 更新後總銷金額估算表

項目		數量	平均單價	複價
更新後 規劃	銷售面積	7,817.16 坪	502,750 元/坪	3,930,077,297 元
	平面停車位	270 部	1,805,926 元/部	487,600,000 元
總計				4,417,677,297 元

**三、成本收入分析**

本案以權利變換方式實施，由地主提供土地(含合法建物權利)，實施者提供資金共同辦理都市更新事業，並於建築物重建完成後，由地主以更新後土地及建築物折價抵付共同負擔予實施者，以下分別就整體更新事業、實施者及土地所有權人之收入及支出加以說明。

**(一) 整體更新事業財務分析**

本更新事業總投入成本為 3,435,739,228 元，包括土地成本 1,559,876,239 元及更新事業實施經費 1,875,862,989 元。而本更新事業開發所產生之收入為 4,417,677,297 元，淨收益達 981,938,069 元，全案投資報酬率為 28.58%。其計算如下：

$$\begin{aligned} \text{更新事業總成本} &= \text{土地成本} + \text{更新事業實施經費} \\ &= 1,559,876,239 \text{ 元} + 1,875,862,989 \text{ 元} \\ &= 3,435,739,228 \text{ 元} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{全案淨收益} &= \text{更新事業開發收入} - \text{更新事業總成本} \\ &= 4,417,677,297 \text{ 元} - 3,435,739,228 \text{ 元} \\ &= 981,938,069 \text{ 元} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{投資報酬率} &= \text{全案淨收益} \div \text{更新事業總成本} \\ &= 981,938,069 \text{ 元} \div 3,435,739,228 \text{ 元} \\ &= 28.58\% \end{aligned}$$

至於本案現金支出及收入部份，主要可分為準備期(4 個月)、施工期(實際工期為 42 個月，惟配合審議通案原則相關費用計算以 36 個月提列)及交屋期(8 個月)三個階段，實施者在準備及施工期間，除依類專案融資外，尚需籌措自有資金以支付更新事業成本，而全案主要收入將在交屋階段進款，詳表 15-9 現金流量表。

## (二)實施者部份

本案更新事業實施總成本 1,875,862,989 元，總產權面積 10,979.65 坪，更新實施成本平均單價為 170,849 元/坪，本案更新事業實施總成本即為本案更新事業共同負擔費用。

實施者損益＝更新後應分配土地及建築物價值－共同負擔費用

$$=1,875,862,989 \text{ 元} - 1,875,862,989 \text{ 元}$$

$$=0 \text{ 元}$$

## (三)土地所有權人部份

本案土地所有權人提供土地共 5,230 m<sup>2</sup>，依據巨乘不動產估價師事務所更新前土地價值為 1,559,876,239 元。依表 15-7 之總銷金額，扣除折價抵付共同負擔之土地及建築物後，土地所有權人(含合法建物所有權人)更新後可分配價值為 2,541,814,308 元。其計算如下：

更新後應分配權利價值＝更新後總價值－共同負擔費用

$$=4,417,677,297 \text{ 元} - 1,875,862,989 \text{ 元}$$

$$=2,541,814,308 \text{ 元}$$

土地所有權人損益＝更新後可分配土地及建築物價值－更新前土地價值

$$=2,541,814,308 \text{ 元} - 1,559,876,239 \text{ 元}$$

$$=981,938,069 \text{ 元}$$

以更新前土地成本價值計算，投資時程 3.5 年，則土地所有權人之年投資報酬率＝ $(981,938,069 + 1,559,876,239) \div 3.5 = 17.99\%$



表 15-8 現金流量表

	第1-6月	第7-9月	第10-12月	第13-15月	第16-18月	第19-21月	第22-24月	第25-27月	第28-30月	第31-33月	第34-36月	第37-39月	第40-42月	第43-45月	第46-48月	第49-51月	第52-54月	累計	
	準備期	施工期												交屋期	備註				
<b>專業投資部分</b>																			
<b>現金流入</b>																			
專案融資	43,463,983	125,819,130	108,710,842	108,710,842	108,710,842	108,710,842	80,295,863	80,295,863	80,295,863	80,295,863	80,295,863	80,295,863	97,066,231	85,760,243	85,760,243	85,760,243	21,359,032	1,461,808,850	
自製村價款付與自備房地產價收入																	1,875,862,989	1,875,862,989	
<b>合計</b>	<b>43,463,983</b>	<b>125,819,130</b>	<b>108,710,842</b>	<b>108,710,842</b>	<b>108,710,842</b>	<b>108,710,842</b>	<b>80,295,863</b>	<b>80,295,863</b>	<b>80,295,863</b>	<b>80,295,863</b>	<b>80,295,863</b>	<b>80,295,863</b>	<b>97,066,231</b>	<b>85,760,243</b>	<b>85,760,243</b>	<b>85,760,243</b>	<b>1,897,222,021</b>	<b>3,337,469,839</b>	
<b>現金流出</b>																			
建築物拆除費	2,327,892																	2,327,892	
管理費用		104,916,110	104,916,110	104,916,110	104,916,110	104,916,110	76,501,330	76,501,330	76,501,330	76,501,330	76,501,330	76,501,330	81,965,711	81,965,711	81,965,711	81,965,711	-	1,311,451,375	
建築設計費		14,599,500															14,599,500	28,198,000	
總務費	452,000																	452,000	
綠地費用	400,000																	400,000	
建築監理費	428,407																	428,407	
房屋地稅費	700,000																	700,000	
空氣汙染防治費		60,988											60,988					121,975	
外匯水電瓦斯管線工程費													8,500,000					8,500,000	
自託費用	5,490,000												2,745,000					8,235,000	
計畫道路工程開闢費		2,448,000																2,448,000	
都市更新規劃費(含調查費)	17,575,000																625,000	18,500,000	
不動產估價費(含律師簽證費)	1,500,000																	1,500,000	
測量費(含律師簽證)	611,100																	611,100	
合法建築費拆遷補償金	13,835,240																	13,835,240	
合法建築費拆遷安置金		3,794,532	3,794,532	3,794,532	3,794,532	3,794,532	3,794,532	3,794,532	3,794,532	3,794,532	3,794,532	3,794,532	3,794,532	3,794,532	3,794,532	3,794,532	3,794,532	60,712,517	
舊建築費戶的遷補償金	144,244																	144,244	
地籍整理費																	2,040,000	2,040,000	
公寓大廈管理基金																3,192,035		3,192,035	
稅捐																	1,366,849	1,366,849	
人事行政管理費	8,387,339	4,193,669	4,193,669	4,193,669	4,193,669	4,193,669	4,193,669	4,193,669	4,193,669	4,193,669	4,193,669	4,193,669	4,193,669	4,193,669	4,193,669	4,193,669	4,193,669	75,486,048	
銷售管理費																25,804,362	64,780,907	90,585,269	
<b>合計</b>	<b>51,851,322</b>	<b>130,612,799</b>	<b>112,904,312</b>	<b>112,904,312</b>	<b>112,904,312</b>	<b>112,904,312</b>	<b>84,489,532</b>	<b>84,489,532</b>	<b>84,489,532</b>	<b>84,489,532</b>	<b>84,489,532</b>	<b>84,489,532</b>	<b>101,289,908</b>	<b>89,953,913</b>	<b>89,953,913</b>	<b>119,050,310</b>	<b>91,680,458</b>	<b>1,632,317,051</b>	
稅前息前淨現金流量	- 8,387,339	- 4,193,669	- 4,193,669	- 4,193,669	- 4,193,669	- 4,193,669	- 4,193,669	- 4,193,669	- 4,193,669	- 4,193,669	- 4,193,669	- 4,193,669	- 4,193,669	- 4,193,669	- 4,193,669	- 4,193,669	- 33,290,066	1,805,541,564	
稅前息前淨現金合計	- 8,387,339	- 12,581,008	- 16,774,677	- 20,868,347	- 25,162,016	- 29,355,685	- 33,549,355	- 37,743,024	- 41,936,693	- 46,130,363	- 50,324,032	- 54,517,701	- 58,711,371	- 62,905,040	- 67,098,709	- 100,388,776	- 1,706,152,788		
<b>專業投資部分現金流出</b>																			
融資利息費用	5,808,342	2,953,171	2,953,171	2,953,171	2,953,171	2,953,171	2,953,171	2,953,171	2,953,171	2,953,171	2,953,171	2,953,171	2,953,171	2,953,171	2,953,171	2,953,171	2,953,171	2,953,171	53,157,075
融資本金還清																		1,461,808,850	1,461,808,850
稅捐																			
<b>合計</b>	<b>5,808,342</b>	<b>2,953,171</b>	<b>2,953,171</b>	<b>2,953,171</b>	<b>2,953,171</b>	<b>2,953,171</b>	<b>2,953,171</b>	<b>2,953,171</b>	<b>2,953,171</b>	<b>2,953,171</b>	<b>2,953,171</b>	<b>2,953,171</b>	<b>2,953,171</b>	<b>2,953,171</b>	<b>2,953,171</b>	<b>2,953,171</b>	<b>2,953,171</b>	<b>1,464,860,021</b>	<b>1,514,763,925</b>
稅後息後淨現金流量	- 14,295,680	- 7,146,840	- 7,146,840	- 7,146,840	- 7,146,840	- 7,146,840	- 7,146,840	- 7,146,840	- 7,146,840	- 7,146,840	- 7,146,840	- 7,146,840	- 7,146,840	- 7,146,840	- 7,146,840	- 7,146,840	- 36,243,237	340,981,543	
稅後息後淨現金合計	- 14,295,680	- 21,440,521	- 28,587,361	- 35,734,201	- 42,881,041	- 50,027,881	- 57,174,721	- 64,321,562	- 71,468,402	- 78,615,242	- 85,762,082	- 92,908,922	- 100,055,762	- 107,202,603	- 114,349,443	- 150,592,680	- 190,388,863		



## 拾陸、管理維護計畫

本案更新後將規劃 2 幢高級住宅大樓，皆為 23 層樓，其中一樓為公共使用之門廳、集合住宅及一般零售業使用，其餘層樓皆為集合住宅單元。

本案依建築管理公約精神擬訂管理維護計畫之原則說明如下：

### 一、依據

本公寓大廈住戶規約依據 85.5.27 台(85)內營字第八五七二七〇〇號函訂定本公寓大廈訂定規約條款如下，全體區分所有權人及住戶均有遵守之義務。

### 二、管理委員會

#### (一)遵循公寓大廈管理條例規定

為維護全體住戶之共同利益，尊重公寓大廈管理條例精神，更新後住戶應配合簽署同意書同意遵守本大樓住戶管理公約之規定，並願簽認及接受本大樓管理委員會(以下簡稱管委會)所執行之一切有關本大樓管理服務規章之約束。「管理公約草案」詳見附錄三。

#### (二)管理委員會之發起

為有效執行住戶管理公約及有關本大樓管理服務規章之執行與運作，全體區分所有權人同意於本大樓區分所有權人交屋達公寓大廈管理條例規定比例後，委由太平洋建設股份有限公司(實施者)通知全體區分所有權人召開大會成立管理委員會，以推動本大樓管理服務之工作。

#### (三)管理委員會人員編制

為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人及住戶，互選管理委員組成本公寓大廈管委會，其組成包括主任委員、副主任委員、財務委員，並得視實際需要，聘僱行政人員、管理人員、機電人員、清潔人員等若干名。

## 三、住戶費用負擔及收支基準

### (一)公共設施使用費收入

本大樓之公共設施使用費由管理委員會統一收取，其收費標準俟管理委員會成立時另訂之。

### (二)經常管理費

住戶按月繳交經常管理費，其收費標準按所持有之房屋坪數(不含汽車停車位坪數)計算分擔費用。並自交屋日起，不論遷入與否一律全額收取。汽車停車位所有權人依所購車位數按月繳交經常管理費。

### (三)公共設備水電費

本大樓公共設備之水電費由各住戶依持有之建物坪數(不含汽車停車位坪數)或實際使用量比例分擔。

### (四)臨時分擔費用

本大樓公共設施設備之修理、更新或增設等所需費用由特定住戶或全體住戶共同分擔，並按實際發生額收繳。

## 四、管理事項

### (一)停車位管理

1. 將法定汽車停車空間設置於地下第二、三、四層；地下第二層設置 1 部，地下第三層設置 84 部，地下第四層設置 82 部；自設汽車停車位於地下一層設置 3 部。增設汽車停車位於地下第一層設置 23 部，地下第二層設置 77 部，讓獎勵汽車停車空間儘量臨近地面層，以利公眾使用為原則。
2. 增設公用停車位以不同顏色作為區隔，增設公用停車位前車位編號顏色與法定車位前車位編號顏色不同。
3. 為維持本大樓之公共安寧及公共設施共有部分之管理維護，未來獎勵車位之所有人及本大樓住戶得由本案實施單位(或開發單位)之協助召開第 1

次區分所有權會議及成立大樓管理委員會，並聘僱保全人員或專業顧問管理公司直接管理。

- 4.故針對獎勵停車空間部分，依『臺北市建築物增設室內公共停車空間鼓勵要點』第 11 條規定，開發業者應備妥管理計畫向主管機關提報並開放供公眾非特定多數人使用。

## (二)住戶管理公約

- 1.不得拒付或拖欠應繳納之管理費或公共分擔費用。
- 2.不作妨害本大樓良好秩序之行為，並應支持管理人員執行其任務。
- 3.住戶如有破壞或污損公共建築及設備者，應由其負責修復或賠償。
- 4.為保持本大樓外觀之整齊美觀，各住戶不得增改房屋正面外飾或於外牆油漆及張貼。
- 5.禁止在廁所內使用不易溶化之紙張或於便器內亂拋煙蒂、茶葉、果皮等以免阻塞。
- 6.禁止於本大樓四周窗口及樓電梯間、走廊通道、廣場空地等公共場所堆積雜物以免妨礙觀瞻。
- 7.禁止任意佔用他人停車位或佔用停車場公共空間停放車輛或堆置物品。
- 8.禁止於本大樓內亂丟垃圾，應自備容器放置於指定地點，由清潔服務人員統一處理。
- 9.每戶應按電力公司核定之供電量及供電用途用電，不得擅自變更為其他用途或擴大電力負載或作其他有損安全之措施。
- 10.本大樓房屋之樑柱、樓版、牆板、樓梯等不得任意穿擊，以免損及結構安全或產生滲漏。
- 11.本大樓露台由相連接之住戶依法無償管理使用，各區分所有權人應將本條約定告知及列明於轉讓或其他依所有權處分之行為中。
- 12.本大樓房屋若有因出售、典讓、繼承等任何原因而移轉或出租時，原區分所有權人應詳實轉知新用戶遵守本公約之約定。
- 13.如有其他未盡事宜，立書人同意授權管理委員會依「公寓大廈管理條例」相關規定另行訂定之。

## 五、特別約定

- (一)為維護大樓整體居住優良環境，立約人承諾不在本大樓自行開設或另出租他人從事經營嫌惡行業(如賭博、色情、電玩、喪儀等)。
- (二)有關陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，請建管處納入使用執照注意事項附表列管不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間。
- (三)本大樓附屬之機械設備室係放置空調主機之用，其主要考慮空調主機之維修性及防潮性，故將各戶之空調主機設置於機房內，以避免風吹日曬雨淋產生鏽蝕，並延長設備的使用年限，且節省用電及散熱效果達到有效節能之目的，住戶應維持原目的使用，非經主管機關核准不得變更，且空調主機不得外掛於外牆面使用。
- (四)本大樓退縮留設之人行步道面積共 893.82 平方公尺，係為無償開放予公眾使用，並應設置告示牌，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空，非經主管機關核准不得變更。
- (五)增設公用停車位
  - 1.本大樓增設公用停車位 100 部，位於地下一、二層，應提供公眾使用。獎勵增加樓地板面積 1,500 平方公尺(核計容積率為 14.48%)、都市更新獎勵樓地板面積計 4,495.33 平方公尺(核計容積率為 43.40%)與法定容積樓地板面積 10,359.00 平方公尺(法定容積率為 225%)合計後，允建容積樓地板面積為 16,354.33 平方公尺，允建容積率為 355.22%。區分所有權人及停車空間建築物所有權者，於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
  - 2.考量鄰近社區住戶之停車需求，於地下一、二層設置 100 部增設公用停車位，增設公用停車位產權獨立；依臺北市增設室內公用停車空間鼓勵要點相關規定，該停車位供公眾使用，非經主管機關同意不得變更使用。
  - 3.增設公用停車位之管理維護、營運方式應依「增設公用停車位管理維護計畫」辦理(詳住戶管理規約草案附錄、增設公用停車位管理維護計畫)，並由管委會聘專業廠商負責。
  - 4.增設公用停車位部分，設置專用之人員進出樓梯(或電梯)，日後應開放公眾使用。
  - 5.地下一層設置 250 部機車停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。



# 拾柒、效益評估

## 一、更新前後效益評估比較

本案從土地利用、建築使用與都市景觀方面就更新前後效益作相關比較，說明如下表：

表 17-1 計畫效益評估說明表

項目	更新前	更新後
土地使用	基地內東側計畫道路尚未開闢完成，仍有部份建物位於其上，現況巷道狹窄，多為寬度未達 4 米之既成巷道，且無人行步道等空間，無法提昇土地使用效益。	1.透過更新事業之推動，開闢東側計畫道路，達到協助政府開闢計畫道路；辦理現有巷道之廢止作業，有效提昇地區生活環境品質。 2.更新為高品質的集合住宅大樓。
建築使用	原有建物皆為 48 年左右所興建，建築物屋況老舊窳陋，居住環境品質不佳，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	規劃設計集合住宅，提供充足開放空間，亦提供人行步道供公眾使用。更新後規劃電梯、停車位，提昇居住品質。
都市景觀	老舊建物及狹窄巷弄影響地區觀瞻、損及市容與城市意象。	規劃與周遭環境量體調和，提昇都市景觀，高層之集合住宅改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供良好之視覺景觀。

## 二、實施後實質效益評估

本計畫對於地區居民、政府、地主及實施者均有顯著之效益，將創造多贏的局面。

### (一)地區里民方面

- 1.本案環境更新改善並提供社區人行步道等，讓地區里民享有良好的人行動線及環境品質，更可藉由串連全區的人行空間系統，將週邊一帶社區休閒交誼活動緊密的聯繫在一起，增進社區居民間的交流。

- 2.原有建物低矮窳陋，影響附近住戶感觀，經更新為優質住宅，並於四周植樹綠化，改善地區整體都市景觀與附近環境融合，提升整體地區居住品質。
- 3.範圍內東側 6 米計畫道路原未開闢，透過更新開闢後，使該區交通設施更為順暢完善，提昇公共設施服務水準；既成巷路之廢止，改善原有 304 巷巷弄狹窄、消防救災困難之情形，提昇公共安全。
- 4.改善整體居住環境與都市景觀後，提升附近地區整體房地產行情，增加附近居民資產價值。

### (二)地主方面

- 1.本區更新改建後，硬體設備之改善提昇居住生活品質，電梯之設置將有利居民於建築物上、下樓時之便利，停車位之設置提供居民良好停車環境。
- 2.提升原土地之使用，在土地使用管制下做最有效土地強度利用。

### (三)政府部門

- 1.改善地區實質居住環境，創造優質的生活空間與市容景觀，減少市政府未來所需挹注於本地區公共建設改善環境之經費。
- 2.改善地區都市環境，有利提升公共治安與消防、衛生，可減少市政府對於維護本區環境長期性之經費支出。

### (四)實施者方面

- 1.透過公平、公開、公正之方式，更新開發土地利用度低之地區，使企業追求合理利潤、永續經營。
- 2.興建高品質的優良住宅大樓，依法辦理都市更新程序，服務地區里民，保障所有權人及未來購屋者的權利，建立企業良好品牌形象。

### (五)地區公益方面

本案於基地周邊留設沿街人行步道開放空間，另提供充足之停車空間，使本地區之停車不至於影響周圍環境，進而促進週邊進出道路之暢通。



知不足齋  
印



廣東省  
圖書館

## 拾玖、相關單位配合辦理事項

### 一、臺北市政府都市更新處

#### (一)配合辦理 6 米計畫道路興闢工程相關事宜

本更新單元內之 6 米計畫道路目前尚未開闢，預計透過本更新事業計畫之實施開闢之，惟因東南側之國有道路用地上目前尚有公有地上物占用，故惠請更新主管機關協助實施者協調國有財產署及軍備局騰空國有道路用地上之地上物，俾利後續計畫道路開闢事宜。



廣東省  
煙草公司  
廣州



## 貳拾、其他應加表明之事項

依 102 年 2 月 8 日府都新字第 10230236000 號函都市更新及爭議處理審議會第 124 次會議紀錄所載，有關臺北市政府財政局分回房地部分備註如下：

- 一、實施者應配合臺北市政府財政局(以下簡稱財政局)驗收等相關事宜，且自房屋交付財政局使用之日起建築物裝修或其他保固 1 年，樑柱結構體 15 年、防水保固至少 2 年，實施者於交屋同時並提供本局保固書，確實保證交屋後維修服務。但自行施工、裝潢、修繕或使用不當等情形或非可歸責於實施者因素(如自然耗損、天災或不可抗力等事項)所生之損害不在此限。
- 二、自本案完成產權登記且經財政局驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。



新加坡  
南洋  
華僑  
聯合  
總會  
印

# 附錄一、實施者證明文件

**臺北市政府營利事業登記證**

北市商一字第00023242-3號

發文文號：0970005142      營利事業統一編號：11099009

據章啟光 君      申請營利事業      變更      登記

本府已予登記特發給登記證並摘錄事項如下：

一、營利事業名稱：太平洋建設股份有限公司

二、資本額：登記新台幣壹佰陸拾萬元整  
實收新台幣柒拾叁萬肆仟陸佰捌拾伍萬陸仟叁佰捌拾元整

三、負責人：章啟光

四、組織：股份有限公司

五、所在地：臺北市大安區忠孝東路4段285號13樓(所在地僅供辦公室使用)


六、核准設立登記日期：中華民國57年12月10日

七、營業項目：〔依本法規定應登記事項，主管機關得隨時派員抽查  
(現場限作辦公室使用，不得專為貯藏、展示或作為製造、加工、批發、零售場所使用，且現場不得貯存機具)〕

一、E101011綜合營造業  
二、H701010住宅及大樓開發租售業  
三、CA02010金屬結構及建築組件製造業(另設合法地點經營)

續下頁

市長郝龍斌




中華民國 97 年 12 月 13 日



頁共 2 頁

00189050

營業項目(續)

四、H701020工業廠房開發租售業  
五、H701040新北專業區開發業  
六、H701050投資興建公共建設業  
七、H701060新市鎮、新社區開發業  
八、H701070區段徵收及市場劃代辦業  
九、H701080都市更新業  
一〇、H703090不動產買賣業  
一一、H703100不動產租賃業  
一二、I102010投資顧問業  
一三、E502010燃料導管安裝工程業(赴客戶現場作業)  
一四、E599010配管工程業(赴客戶現場作業)

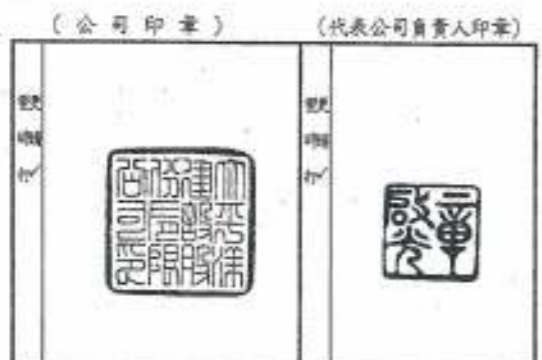
(以下空白)

營利事業統一編號：11099009

第 2 頁 共 2 頁

附錄一



股份有限公司變更登記表

變更預登編號, 公司統一編號, 公司聯絡電話, 海外投資事業, 陸資, 原名稱

Table with 13 rows: 一、公司名稱(變更後), 二、(郵遞區號)公司所在地, 三、代表公司負責人, 四、每股金額, 五、資本總額, 六、實收資本總額, 七、股份總數, 八、已發行股份總數, 九、認股權證可認購股份數額, 十、公司債可轉換股份股數, 十一、董事人數任期, 十二、監察人人數任期, 十三、公司章程修正(訂定)日期

變更登記日期文號: 100年九月廿七日 經授商字第 10001224810



(一)申請表一式二份, 於核辦後一份存核辦單位, 一份送還申請公司收執。 (二)為配合電腦作業, 請打字或電腦以黑色印字機印出, 數字部份請採用阿拉伯數字, 並請用藍色、控觸、淨點或藍球。 (三)報各欄如變更登記日期文號、權號等, 申請人請自填。 (四)違反公司法代辦資金導致公司資本不實, 公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。 (五)為配合郵政作業, 請於所在地加填郵遞區號。 (六)第十二欄如請依公司章程內容, 於「監察人人數任期」前註記, 並填寫人數任期; 或於「審計委員會」前註記, 並填寫人數任期。

太平洋建設 股份有限公司變更登記表

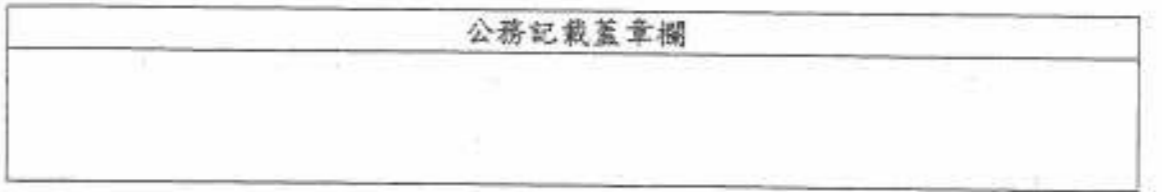
註:1.欄位不足請自行複製, 未使用之欄位可自行刪除, 若本頁不足使用, 請複製全頁後自行增減欄位。 2.有、無續頁, 請於頁尾勾選一項, 並請勿刪除。

Table with 16 rows: 十四、本次股本增加明細, 十五、本次股本減少明細, 十六、被併購公司資料明細

Table with 10 rows: 所營事業, 編號, 代碼, 營業項目說明

有續頁請打

無續頁請打



太平洋建設 股份有限公司變更登記表

註:1.欄位不足請自行複製,未使用之欄位可自行刪除,若本頁不足使用,請複製全頁後自行增減欄位。  
2.有、無續頁,請於頁尾勾選一項,並請勿刪除。

所 營 事 業		
編號	代 碼	營 業 項 目 說 明
11	H 7 0 3 1 0 0	不動產租賃業。
12	I 1 0 2 0 1 0	投資顧問業。
13	E 5 0 2 0 1 0	燃料導管安裝工程業。
14	E 5 9 9 0 1 0	配管工程業。
15	Z 2 9 9 9 9 9	除許可業務外,得經營法令非禁止或限制之業務。

董 事、監 察 人 或 其 他 負 責 人 名 單				
編號	職 稱	姓 名(或 法 人 名 稱)	身 分 證 號(或 法 人 統 一 編 號)	持 有 股 份(股)
(郵 遞 區 號) 住 所 或 居 所(或 法 人 所 在 地)				
✓ 1	董 事 長	章 啟 光		1,193,394
(106) 台北市大安區敦化南路一段 236 巷 27 號 4 樓				
✓ 2	董 事	章 氏 強		6,378,137
(106) 台北市大安區仁愛路四段 325 號 21 樓之 1				
✓ 3	董 事	章 啟 明		5,984,680
(106) 台北市大安區仁愛路四段 325 號 21 樓之 1				
✓ 4	董 事	章 啟 中		1,575,640
(116) 台北市文山區景興路 202 巷 8 號				
✓ 5	董 事	馬 鴻 榮		711,289
(106) 台北市大安區仁愛路四段 325 號 21 樓之 2				
✓ 6	董 事	孫 永 宏		1,954,434
(116) 台北市文山區辛亥路 7 段 57 巷 3 號 2 樓				
✓ 7	董 事	苑 峻 唐		3,481,037
(106) 台北市大安區敦化南路一段 252 巷 24 號 5 樓				

有續頁請打

無續頁請打

公務記載蓋章欄



太平洋建設 股份有限公司變更登記表

註:1.欄位不足請自行複製,未使用之欄位可自行刪除,若本頁不足使用,請複製全頁後自行增減欄位。  
2.有、無續頁,請於頁尾勾選一項,並請勿刪除。

董 事、監 察 人 或 其 他 負 責 人 名 單				
編號	職 稱	姓 名(或 法 人 名 稱)	身 分 證 號(或 法 人 統 一 編 號)	持 有 股 份(股)
(郵 遞 區 號) 住 所 或 居 所(或 法 人 所 在 地)				
✓ 8	監 察 人	高 德 新		177,885
(234) 新北市永和區仁愛路 327 號 20 樓				
✓ 9	監 察 人	興 龍 投 資 股 份 有 限 公 司		1,860,419
(106) 台北市大安區忠孝東路 4 段 285 號 8 樓				

經 理 人 名 單			
編號	姓 名	身 分 證 統 一 編 號	到 職 日 期(年 月 日)
(郵 遞 區 號) 住 所 或 居 所			
9	章 啟 明		87/05/26
(106) 台北市大安區仁愛路四段 325 號 21 樓之 1			

所 代 表 法 人			
編號	董 監 事 編 號	所 代 表 法 人 名 稱	法 人 統 一 編 號
(郵 遞 區 號) 法 人 所 在 地			
	02 ~ 02	加 百 列 股 份 有 限 公 司	16095538
(106) 台北市大安區忠孝東路 4 段 285 號 8 樓			
	03 ~ 03	太 鴻 興 業 股 份 有 限 公 司	23418056
(106) 台北市大安區忠孝東路 4 段 285 號 2 樓之 1			
	04 ~ 04	冠 錦 實 業 股 份 有 限 公 司	23765082
(116) 台北市文山區景中街 30 巷 12 號 6 樓			
	06 ~ 06	太 崇 興 業 股 份 有 限 公 司	84288920
(106) 台北市大安區大安路 1 段 98 號 2 樓			

有續頁請打

無續頁請打

公務記載蓋章欄



太平洋建設 股份有限公司變更登記表

註:1.欄位不足請自行複製,未使用之欄位可自行劃除,若本頁不足使用,請複製全頁後自行增減欄位。  
2.有、無續頁,請於頁尾勾選一項,並請勿刪除。

所 代 表 法 人			
類 別	編 號	董 監 事 編 號	所 代 表 法 人 名 稱
			法 人 統 一 編 號
		(郵遞區號)	法 人 所 在 地
	07	~ 07	源遠投資股份有限公司
			23358965
			(106)台北市大安區敦化南路1段252巷24號1樓
	08	~ 08	金維爾科技股份有限公司
			23529308
			(106)台北市大安區仁愛路4段325號4樓之2



有續頁請打

無續頁請打

公務記載蓋章欄



## 附錄二、事業概要核准函

檔號：  
保存年限：

臺北市政府 函

100  
臺北市汀州路1段340巷3弄16號

地址：臺北市信義區市府路1號  
承辦人：陳豐年  
電話：23215696分機3022  
傳真：23572960  
電子信箱：nien@uro.taipei.gov.tw

受文者：謝水永君

發文日期：中華民國94年12月13日  
發文字號：府都新字第09406023400號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：普通  
附件：都市更新事業概要2份

主旨：核准 台端擬具「臺北市中正區永昌段三小段159地號等113筆土地更新單元都市更新事業概要」申請實施都市更新事業乙案，請 查照。

說明：

- 一、依都市更新條例第10條規定及台端94年10月26日謝字第003號函辦理。
- 二、受處分人：謝水永（性別：男、出生年月日：身分證字號：地址：臺北市中正區汀州路1段340巷3弄16號）。
- 三、請依都市更新條例第54條規定，自獲准之日起1年內，由實施者擬具本更新單元都市更新事業計畫報核，逾期未報核者，本府得撤銷其更新核准。
- 四、有關都市更新建築容積獎勵項目及額度，應依「臺北市都市更新自治條例」及「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」規定檢討，納入都市更新事業計畫，提經本市都市更新審議委員會審議通過後，由本府核定實施；財務計畫內之成本分析亦請依前述委員會第60次委員會議通過之提列標準覈實計列；另屋突之設計以不超過2層為原則。
- 五、本更新案內有關財政部國有財產局經營同段之33-1、83-1、

83-3、83-4（以上係因抵稅而登記為國有）、26-1地號等5筆國有土地使用分區為道路用地，目前尚未開闢，依財政部國有財產局臺灣北區辦事處94年11月11日台財產北改字第0940044084號函說明二，為利稅款收回及國庫權益，請實施者不得將前開國有道路用地抵充為公共設施用地，而應計入權利價值予以補償。

六、請 台端確實將本函轉知同意參與都市更新事業概要之土地及合法建築物所有權人（公有土地經管機關除外），並於實施者擬具都市更新事業計畫報核時提出證明文件說明已轉知之事實。

七、受處分人對本處分如有不服者，請依訴願法第14條及第58條規定，自本件行政處分書到達之次日起30日內（以臺北市政府實際收受訴願書之日期為準，而非投遞日），繕具訴願書經由臺北市政府向內政部提起訴願，並將副本抄送內政部。

正本：謝水永君

副本：財政部國有財產局、臺北市政府工務局養護工程處（以上含附件1份）、臺北市都市更新處（含附件3份）

市長馬英九

本案依分層負責規定授權業務主管決行

## 附錄三、住戶管理規約

本公寓大廈住戶規約依據 85.5.27 台(85)內營字第八五七二七〇〇號函訂定  
本公寓大廈訂定規約條款如下，全體區分所有權人及住戶均有遵守之義務：  
依公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）

### 第一條：本規約效力所及範圍及管理負責單位

- 一、本住戶規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人（以下簡稱區分所有權人）及住戶。
- 二、本公寓大廈之範圍如附件「一樓全區平面圖」中所載之基地、建築物及附屬設施。
- 三、管理負責單位：
  - (一) 本公寓大廈自使照取得後起算六個月內，由區分所有權人委託太平洋建設股份有限公司為管理負責人，並準用有關管委會應作為之規定。管理期滿管委會未能接手管理或成立者，視同全體區分所有權人接手管理之。
  - (二) 俟本公寓大廈之管委會成立後移交本公寓大廈管委會接手管理，由管委會就區分所有權人會議決議之規約管理。
  - (三) 第一次區分所有權人會議由太平洋建設股份有限公司擔任召集人。

### 第二條：專有部份、共用部份、約定專用部份、約定共用部份

- 一、本公寓大廈專有部份、共用部份、約定專用部份、約定共用部份之範圍說明如下，其區劃界限詳如本建物房地車位預定買賣契約書。
  - (一) 專有部份：係指編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，並登記為區分所有權人所有者。
  - (二) 共用部份：係指不屬專有部份與專有附屬建築物，而供共同使用者，包括一樓管理員室、管委會使用空間、陽台、機車停車空間、梯廳、一般升降機、行動不便者電梯、樓梯間等；二至二十三樓之梯廳、一般升降機、行動不便者電梯、樓梯間等；地下一層機車停車位、排風機房、進風機房、進風管道、排風管道、發電機室、電錶室、台電配電室、防災中心、游泳池、梯廳、一般升降機、樓梯間等；地下二層進排

風管道、進風管道、排風管道、排風機房、電信機房、梯廳、垃圾處理室、樓梯間等；地下三層排風管道、排風機房、水箱、中繼連結泵浦室、泳池機房、公共水箱、梯廳、樓梯間等；地下四層排風管道、排風機房、水箱、消防泵室、雨水回收處理室、梯廳等；屋突一層梯廳、消防水箱、屋頂平台等；屋突二層水錶室、中繼連結水箱、樓梯間等；屋突三層屋頂水箱、樓梯間等之法定用途，由全體區分所有權人共同持分管理使用。

(三) 約定專用部份：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，本公寓大廈依本建物房地車位預定買賣契約書共有設定專用權，如下：

1. 本公寓大廈二層至二十三層為住家，為維護各戶之安全性、私密性，二層至十層之當層梯廳，約定為當層住戶合於法令管理使用維護。

以上若因緊急狀況（應無條件開放，供公眾通行使用）、維修、維護、清潔需要時，全體區分所有權人應同意無條件配合，絕無異議。

以上約定之分管使用，須合乎法令規範、區分所有權人對上述分管使用方式，已事前知悉並表同意。

(四) 約定共用部份：公寓大廈專有部份經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈法定空地，由全體區分所有權人擁有，合於法令管理使用。屋頂平台為共用部份，由區分所有權人合於法令共同管理使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得約定為專用部份。

三、本公寓大廈周圍上下及外牆面為共用部份，由區分所有權人維護其外觀使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得有變更構造、顏色、懸掛或設置廣告物或其它類似之行為。

四、下列特定對象基於業務上之必要，得無償使用該共用部份或約定共用部份：

- (一) 受託管理業務或承包工作者。
- (二) 電力公司
- (三) 瓦斯公司





(四) 電信機構

(五) 自來水機構

五、本公寓大廈退縮留設之人行步道依臺北市都市更新自治條例第 19 條第 2 款第 5 目規定係為無償提供予不特定公眾使用，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物，並應設置告示牌，由本公寓大廈進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空，非經主管機關核准不得變更。其位置（含告示牌）與說明標示如附圖 3。

六、本公寓大廈之全體區分所有權人，基於高級住宅之單純、私密性，及門禁出入人員之有效管理，全體區分所有權人均同意，本公寓大廈僅為住家之用（含自住、出租、出借），不得為對外洽辦商務之辦公室用。

### 第三條：區分所有權人會議

一、本公寓大廈區分所有權人會議，由本公寓大廈全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第二十五條之規定，召集人由區分所有權人互推一人產生。召集人無法互推產生時，依區分所有權人名冊順序輪流擔任，或申請地方主管機關指定臨時召集人。輪值召集人違反召集義務時，區分所有權人得申請主管機關，指定次順位區分所有權人任之。

二、本公寓大廈區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日，以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情勢，須召開臨時會時，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。

三、下列各目事項，應經本公寓大廈區分所有權人會議決議：

(一) 本公寓大廈規約之訂定或變更。

(二) 本公寓大廈管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(三) 公寓大廈之重大修繕或改良。

(四) 公寓大廈有本條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(五) 住戶之強制遷離或區分所有權人之強制出讓。

(六) 約定專用或約定共用事項。

(七) 其他依法另需由區分所有權人會議決議之事項。

四、會議之目的如為專有部份之約定共同事項，應先經該專有部份之區分所有權人書面同意，始得成為議案。

五、會議之目的如對某專有部份之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用者，經該專有部份之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

六、各專有部份之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部份者，該表決權應推由一人行使。

七、區分所有權人得以書面委託他人代理出席。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

八、開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格，於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

九、區分所有權人會議討論事項，除本條例第三十條及第三十一條規定外，應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數出席，以出席人過半數及其區分所有權比例佔出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

十、前款區分所有權比例之計算，任一區分所有權人佔全部區分所有權之五分之一以上者，其超過部份不予計算。

十一、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議記錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人，並公告之。

十二、會議記錄應包括下列內容：

(一) 開會時間、地點。

(二) 出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所佔之比例。

(三) 討論事項之經過概要及決議事項內容。

### 第四條：公寓大廈有關文件之保管責任

本公寓大廈住戶規約、本建物房地車位預定買賣契約書、會議記錄、簽到簿、出席委託書、使用執照影本、竣工圖說及有關文件，應由本大廈管委會負保管之責，區分所有權人或利害關係人，如有書面請求閱覽時，不得拒絕。

### 第五條：管理委員會委員人數

為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人及住戶，互選管理委員組成本公寓大廈管委會。管委會組成如下：

一、主任委員一名。

二、副主任委員一名。

三、財務委員一名。

前項委員名額，合計最多為三名，並得置候補委員一名。委員名額之分配，得以分層、分棟等分區方式劃分。並於選舉前十日由召集人公告分區範圍及分配名額。

主任委員、副主任委員及財務委員，由區分所有權人任之。

主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

#### 第六條：管理委員會會議之召開

一、本公寓大廈主任委員應每二個月召開管委會會議乙次。

二、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上委員請求召開本公寓大廈管委會會議時，主任委員應儘速召開臨時管委會會議。

三、本公寓大廈管委會會議，應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項，應經出席委員過半數以上之決議通過。

四、有關本公寓大廈管委會會議之記錄，應包括下列內容：

(一) 開會時間、地點。

(二) 出席人員及列席人員名單。

(三) 討論事項之經過概要及決議事項內容。

#### 第七條：主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員之資格及選任

一、主任委員由本公寓大廈管理委員互選之。

二、副主任委員及財務委員由主任委員於管理委員中選任之。

三、委員應以下列方式之一選任。

(一) 委員名額為未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。

(二) 委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者當選。

四、委員之任期，為期一年，連選得連任。但主任委員、副主任委員及財務委員，連選僅得連任一次。

五、主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員有下列情勢之一者，即當然解任。

(一) 主任委員、副主任委員、財務委員喪失區分所有權人資格者。

(二) 管理委員喪失住戶資格者。

六、管理委員出缺時，由候補委員依序遞補。

#### 第八條：主任委員、副主任委員、財務委員之消極資格

有下列情勢之一者，不得充任本公寓大廈主任委員、副主任委員、財務委員，其已充任者，及當然解任。

一、曾犯詐欺、背信、侵佔罪獲違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。

二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿未逾二年者。

三、受破產宣告，尚未復權者。

四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

五、無行為能力或限制行為能力者。

#### 第九條：主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員之權限

一、主任委員對外代表本公寓大廈管委會，並依本公寓大廈管委會決議執行本條例第三十六條規定事項。

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。

三、主任委員得經管委會決議，對共用部份投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

四、主任委員得經管委會決議通過，將其一部份之職務，委任其他委員處理。

五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理期職務。

六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。

七、管理委員應遵守法令、本建物房地車位預定買賣契約書、社區規約、區分所有權人會議、管委會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。

八、管理委員得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

#### 第十條：公共基金、管理基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部份在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定，向本公寓大廈管委會繳交下列款項：



**(一)公共基金：**

起造人依法提列公共基金新台幣〇佰〇拾〇萬〇仟〇佰〇拾〇元整，上開金額如低於法令規定下限者，應負責補足。

**(二)管理基金：**

各戶依權狀登記面積繳納管理基金，住宅每坪新台幣〇〇〇元整、平面車位每位新台幣〇〇〇元整。上開款項於第一屆管理委員會接受公共設施點交後，一併移交管理委員會。

**(三)管理費：**

住宅每坪新台幣〇〇〇元/月，各戶依權狀登記面積計算管理費（依法令規定不得登記之建物面積，不予計算管理費），平面車位每位新台幣〇〇〇元/月。

實施者自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、維護費、水電費及瓦斯費等相關費用由實施者支付。

二、管理費用依各區分所有權人其共有之應有部分比例分擔之，為有效管理服務以及如期繳納公共水電費用等起見，住戶應依管理委員會開立請款單如期繳納。

各項費用之收據、支付方法，授權本公寓大廈管委會訂定。

三、管理費已足數第十二條第二項開支為原則。

四、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，本公寓大廈管委會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息5%計算。

五、上述約定得經區分所有權人會議予以變更調整，但應依使用者付費精神，考量區分所有權比例及受益程度變更調整之；另區分所有權人或住戶如違反前述第十條約定時，管理人或管委會得依『公寓大廈管理條例』及『公寓大廈管理條例施行細則』規定處理。

**第十一條：裝潢、搬遷保證金及清潔費**

一、住戶進行室內裝潢施工時，應繳交搬遷、裝潢保證金，每戶新台幣〇〇〇元整，另搬遷、裝修期間每戶應預繳120日之搬遷、裝潢環境維護管理費，計新台幣〇〇〇元整，以確保公共設施不被破壞及清潔維護，住戶負有監工之責不得推卸，若住戶不負損害賠償或由管理員代為僱工之情事時，該保證金依實支併扣除環境維護管理費後，於喬遷裝潢施工完成，住戶申請返還時，多退少補。其環境維

護管理費計算方式為：申報開工日起120天內每日〇〇〇元，120天以上至完工日止每日〇〇〇元。

二、嚴重禁止安裝鐵窗及花格鋁窗或利用沖水馬桶及下水道沖洗泥水、漆料等施工廢料，一經察知則扣除施工保證金以支付該項復原及通管費用。

**第十二條：管理費、公共基金及管理基金之管理及運用**

一、本公寓大廈管委會為執行財務運作業務，應以本公寓大廈管委會名義，開設銀行或郵局儲蓄帳戶。

二、管理費用途如下：

- (一) 委任或僱傭管理服務人之報酬。
- (二) 共用部份、約定共用部份之管理、維護費用或使用償金。
- (三) 有關共用部份之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
- (四) 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- (五) 稅捐及其他徵收之稅賦。
- (六) 因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- (七) 其他基地及共用部份等之經常管理費用。

三、公共基金及管理基金用途如下：

- (一) 每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
- (二) 因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
- (三) 共用部份及相關設施之拆除、重大修繕或改良。
- (四) 供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

**第十三條：共用部份修繕費用之負擔比例**

共用部份之修繕，由本公寓大廈管委會為之。其費用由公共基金支付，公共基金不足時，由區分所有權人按其共有之應有部份比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

**第十四條：共同部份及約定共用部份之使用**

住戶對共用部份及約定共用部份之使用，應依其設置目的及通常使用方法為之。

**第十五條：約定專用部份或約定共用部份使用償金繳交或給付**

共用部份之約定專用者或專有部份之約定共用者，除有下列情形之一者

外，應繳交或給付使用償金。

一、依與本建物房地車位預定買賣契約書所載已擁有停車空間持分者，或依本建物房地車位預定買賣契約書約定專用權，訂有免費使用該一共用部份或專有部份者。

二、登記機關之共同使用部份，已載有專屬之停車空間持分面積者。前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。但第一次區分所有權人會議召開前或經區分所有權人會議之授權或區分所有權人會議未決議時，由太平洋建設股份有限公司訂定之。區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第三條第四款提案之限制。

#### 第十六條：專有部份及約定專用之使用限制

一、區分所有權人及住戶對專有部份及約定專用部份之使用，應依使用執照所載用途為之。

二、區分所有權人及住戶對於專有部份及約定專用部份，應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

#### 第十七條：停車位之管理

一、本公寓大廈汽車法定停車位為 167 部、自設停車位 3 部及增設公用停車位 100 部，增設公用停車位原則上配置於地下一、二層（詳參附圖 2），停車位非經主管機關核准不得變更。

二、未來使用本公寓大廈停車場之人員主要為本公寓大廈之住戶或附近住戶等不特定人，汽車停車位所有權人及停車位使用者皆應遵守本住戶規約及本公寓大廈停車場之各項規定。非本公寓大廈住戶之停車位使用人員，應持門禁卡走指定樓梯進出停車場。

三、機車法定停車位為 198 部、機車自設停車位 1 部及機車增設公用停車位 50 部，為區分所有權人共有，將來使用方式變更須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。

#### 第十八條：財務運作之監督規定

一、本公寓大廈管委會之會計年度自○年○月○日起至○年○月○日止。

二、本公寓大廈管委會應製作並保管財務會計帳簿、公共設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。如區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱覽時，

不得加以拒絕，但得指定閱覽之日期、時間與地點。

#### 第十九條：糾紛之協調程序

一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由本公寓大廈管委會邀集雙方當事人進行協調。

二、有關區分所有權人、本公寓大廈管委會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之台灣台北地方法院為第一審法院。

#### 第二十條：違反義務之處置規定

一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，本公寓大廈管委會應按下列規定處理：

（一）住戶違反本條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部份、約定專用部份或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於其他住戶維護、修繕專有部份、約定專用部份或設置管線必須進入其專有部份時，有拒絕情事；經協調仍有妨害或仍拒絕時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。本公寓大廈管委會本身於維護、修繕共用部份或設置管線必須進入或使用該住戶專有部份或約定專用部份，有拒絕情事時，亦同。

（二）住戶違反本條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、屋頂平台及防空避難室之構造、顏色、使用目的，設置廣告物等行為時，應予制止，並報請主管機關依本條例第四十九條處以罰鍰，該住戶應於一個月內回復原狀，未回復原狀者，由管理負責人或管委會回復原狀，其費用由該戶負擔。

（三）住戶違反本條例第九條第二項之規定，對共用部份之使用，未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

（四）住戶違反本條例第十五條第一項之規定，對於專有部份、約定專用部份之使用方式，有違反使用執照及規約或本建物房地車位預定買賣契約書分管約定時，應予制止，並報請主管機關處理、要求其回復原狀。

（五）住戶違反本條例第十六條第一項至第三項之規定，有破壞公



共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，必要時得報請地方主管機關處理。

二、住戶有下列各目之情事，本公寓大廈管委會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，本公寓大廈管委會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部份：

- (一) 積欠依本條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
- (二) 違反本條例相關規定經依本條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
- (三) 其他違反法令或規約，情節重大者。

三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓，並完成移轉登記手續者，本公寓大廈管委會得聲請法院拍賣之。

#### 第廿一條：其他事項

- 一、共用部份及約定共用部份之使用管理事項，本規約及本建物房地車位預定買賣契約書未規定者，得授權本公寓大廈管委會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者，應以書面提出登記資料。
- 三、區分所有權人將其專有部份出租他人或分租他人或供他人使用時，該承租者或使用者，亦應遵守本規約及本建物房地車位預定買賣契約書之約定。
- 四、區分所有權人應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約或本建物房地車位預定買賣契約書之約定，並應向本公寓大廈管委會提切結書。
- 五、本規約或本建物房地車位預定買賣契約書之約定中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。
- 六、本基地於汀州路一段 340 巷 1 弄以北之路段依建造執照及使用執照備註事項規定，後續無條件供公眾通行使用。

#### 第廿二條：管理負責人準用規定之事項

本公寓大廈未組成本公寓大廈管委會時，應推選管理負責人處理事務，並準用有關管委會應作為之規定。

- 附圖 1 「一樓全區平面圖」
- 附圖 2 「增設公用停車位平面配置圖 1」
- 附圖 3 「增設公用停車位平面配置圖 2」
- 附圖 4 「人行步道與告示牌平面位置示意圖」



附圖 1 「一樓全區平面圖」



核准  
台北市  
建築師  
事務所

附圖 2 「增設公用停車位平面配置圖 1」



汽車位檢討				
	機電單位	住宅單位	合計	
地下二層	23 輛	0 輛	0 輛	23 輛
地下三層	77 輛	1 輛	5 輛	83 輛
地下四層	0 輛	84 輛	0 輛	84 輛
地下五層	0 輛	82 輛	0 輛	82 輛
合計	100 輛	167 輛	3 輛	270 輛

機車位檢討				
	機電單位	住宅單位	合計	
地下一層	50 輛	183 輛	1 輛	234 輛
合計	50 輛	183 輛	1 輛	234 輛

管委會使用空間	$-[5.145 \times 5.145 \times 3.14159 \times (35.702/20) + 4.896 \times 3.14159 \times (2/2) + 5.602 \times 8.794 + (1.449 \times 2.40) + 3.013/2 + (5.88 + 5.399) \times 4.527/2 - (0.348 \times 5.348 \times 3.14159) / (37.887/20) - 8.842 \times 0.289/2] + 7.386 \times 7.386 \times 3.14159 \times (35.863/20) - 7.03 \times 4.55/2 + 4.704 \times 2.353 + 102.82 \text{ m}^2$	
消防池計入容積	$11.4 \times 3.215 + 12.6 \times 4.25 + 1.47 \times 1.732 + 1.532 \times 1.175 + (0.8 \times 1.2) \times 0 + 1.2 \times 3.14159 = 152.57 \text{ m}^3$	計入容積總計
管委會計入容積	① $-[3.052 \times 0.252 \times 3.14159 \times (30.082/20) - 8.743 \times 0.895/2] + 2.481 + 4.082 \times 4.407/2 = 13.44 \text{ m}^3$ ② $-[7.386 \times 7.389 \times 3.14159 \times (35.863/20) - 7.03 \times 4.55/2] + 1.386 + 2.535 \times 4.527/2 = 13.24 \text{ m}^3$ 合計 $13.44 + 13.24 = 26.68 \text{ m}^3$	152.57 + 26.68 = 179.25 $\text{m}^3$
停車空間容積	$270 \times 4 \times 0.7 + 234 \times 4 \times 0.7 + 183 \times 4 \times 0.7 + 1 \times 4 \times 0.7 = 2174.56$	
容積檢討	$3297.53 \text{ m}^3 - 152.57 - 26.68 = 3118.28 \text{ m}^3 < 3074.56 \text{ m}^3$	
防災中心面積檢討	$[1.775 + 3.059] \times 0.228/2 + 4.563 \times 0.599 + 2.775 \times 0.37 + 7.809 \times 0.825 + 34.02 \text{ m}^2 > 40 \text{ m}^2 \text{ OK}$	
大小車位檢討	大車位 239 輛 小車位 2 輛	$3 \times 270/4 = 68 \text{ 輛}$

- 法車
- 機車
- 自設
- 大車位 (450x600)
- 小車位 (225x575)

地下二層平面圖

附圖 3 「增設公用停車位平面配置圖 2」



新北市政府  
都市更新處  
審定





## 附錄四、增設公用停車位管理維護計畫

本基地於地下一至二層規劃 100 席小汽車增設公用停車位，於地下一層設置 50 席機車增設公用停車位，規劃為公共停車場，提供鄰近社區居民月租使用。為使公共停車位有效管理及維護社區之安全，提出本基地停車場管理維護計畫，以相關措施加以管制並提升停車場使用效率。

### 一、設置位置

本案申請地號為臺北市中正區永昌段三小段 159 地號等 113 筆土地，基地座落北鄰汀州路一段 15 米道路，東鄰尚未開闢之 6 米計畫道路（現為建築物佔用），西與 2~4 層建築物相鄰，南鄰已部分開闢之 6 米計畫道路（現為汀州路一段 340 巷 5 弄、6 弄巷道）所圍成之街廓範圍。

### 二、停車場規模

本公共停車場設置有 100 席小汽車增設公用停車位、50 席機車增設公用停車位。

### 三、停車種類

本基地增設公用停車位停車形式為中型汽車位 83 席(250x600cm)、小型汽車位 17 席(225x575cm)，機車 50 席。

### 四、使用期限

本基地之停車場啟用後將以永續經營使用為原則。

### 五、停車場內設施配置圖說

停車場車位依序整齊排列，車位大小均能符合小型車及機車之法規要求，汽車車道寬度以大於 5.5 公尺為原則，機車車道寬度以大於 1.5 公

尺為原則。場內車行動線為要求簡單流暢採雙向行車，於車道路面上均以指向線標示行車方向。本停車場將於出入口處設立公共停車場告示牌面及停車規範，此外將設置警示燈號提醒行人注意進出車輛，以維護出入口附近人行動線之安全。

人行系統規畫主要係考量行人動線及相關設施之配合，佈設有樓梯直接連接地面層及地下樓層提供公共車位使用者使用，另本基地規劃有退縮人行步道，並配合相關設施如標線、標誌、號誌等輔助設施加強塑造良好之步行空間。

## 六、停車場使用管理事項

(一)開放時間：開放時間為 24 小時。

(二)管理作業程式

本公共停車場營運型態為月租及購買使用為主。月租停車收費管制方式，由社區管委會於月初統一收款。有關停車場人員計畫由社區管委會統一派任管理，另停車場內部清潔管理將委由清潔公司統一負責。

#### 1.車輛進出管制設備

本基地於停車場設有管制柵欄，月租車輛可利用遙控器控制管制柵欄進出，並於地下一、二層停放車輛。

#### 2.車輛進出流程

進入動線為自出入口進入後，以遙控器控制地下一層管制柵欄開啟進入→機車至 B1 停獎機車車位停放，小汽車至 B1 或 B2 增設公用停車位停放→行人利用專屬行人樓梯離開。

離開動線為使用者利用專屬行人樓梯進入後→至 B1 或 B2 取車→以遙控器控制地下一層管制柵欄開啟→車輛離開。

#### 3.行人動線

增設公用停車位使用者係使用專屬樓梯進出，並以 RFID 感應卡管理，使租用增設公用停車位之使用者不致於誤闖社區。將於停車場內部地下一至

二層樓電梯處，放置該樓層之平面配置圖，並於圖面上標示現在位置，以利於行人尋找車位及快速進出停車場，並加設法定及停獎使用者不得相互佔用其車位等警語。

#### 4. 停車場內部之安全管理

於停車場入口處設置一組室外全功能迴轉式彩色攝影機組，並設置兩組低照度彩色高解析攝影機組，以隨時掌控停車場之車輛進出狀況。由於停車場係為公共空間，除安排管理人員定時巡邏管理外，並於適當位置設置攝影機組，除於地下一至四層中央均設置一組室內全功能迴轉式彩色攝影機組，以掌控地下室各樓層概況。於各層間連接坡道內均設置一組低照度彩色高解析攝影機組，另於地下三層進入住宅停車區域車道前設置兩組低照度彩色高解析攝影機組，以監控停車進出狀況，每層最內側均再增設一組，以掌控各樓層內之行車動態。每一組電梯內均設置半球型彩色紅外線攝影機監控電梯內狀況，停獎行人專用樓梯間設置一組低照度彩色高解析攝影機組，監視行人之進出狀況。

#### 5. 公共安全

本停車場將依據法規設置消防灑水頭與手持式滅火器，以預防意外事故發生。

#### (三) 收費方式

本停車場使用費率將採月租固定費率收費，實際費率水準屆時俟本基地啟用後，由管理委員會訂定。

#### (四) 停車場使用注意事項

1. 本停車場只供停放車輛，貴重物品請自行攜出，本場不負任何保管責任。
2. 如因故意或過失損害本場各項設施設備時，應負賠償責任。
3. 進入本停車場時應遵守指示號誌或管理員之指示。

#### (五) 停車場使用限制

1. 本停車場可供中小型汽車停放使用。

2. 不遵守本場規定及載有危險物品之車輛嚴禁進入本停車場。

3. 為維護停車場內清潔，場內設有垃圾桶供使用者處理廢棄物，場內清潔服務則由專職清潔人員負責處理。

#### (六) 停車場使用限制

本場將依規定設置停車規範告示牌於出入口側，告示內容規劃如下：

1. 請依序入場並遵守停車格標線停妥車輛。
2. 停車種類設備及數量：本停車場為平面式，共設置 100 席增設公用汽車停車位及 50 席停獎機車位。
3. 本場僅供停車，貴重物品請自行保管，本場不負任何保管與賠償責任。
4. 現場發生擦撞或意外事故由當事人自行解決，如因而損及本場內之建築物或設備，肇事者應負修復之責不得有異議。

## 七、停車場外部進出動線

#### (一) 汽機車進場動線

汽車由汀州路一段到達基地，機車由汀州路一段連接東側巷路到達基地，汽車進入地下一層或地下二層停放，機車進入地下一層停放。

#### (二) 汽機車離場動線

汽車由汀州路一段出入口離開基地，機車由汀州路一段東側巷路連接汀州路一段離開基地。

#### (三) 出入口延滯說明

本停車場將停車空間設至於基地內，車道與道路銜接口與地下管制管制柵欄處約有 24 公尺距離，等候長度可容納 4 部汽車，進出之車輛不致回堵影響交通。大樓住戶與公共停車位使用者皆以遙控器控制管制柵欄進入，以確保停車場使用之便利性與安全性。

## 八、維護計畫

由產權所有權人以永續經營並自負盈虧方式經營，獨立財務與專戶，各項設備之維護由專職人員負責處理，車位管理費繳交由管理委員會管理。



## 附錄五、建材設備等級綜整表

項次	項目	自評等級	備註
必要項目	1	一、外觀牆面	二級
	2	二、牆面(含踢腳板)	二~三級
	3	三、地坪(含門檻)	二~三級
	4	八、停車設備	三級
	5	九、電氣設備	二~三級
	6	十、通風工程及空調設備	二~三級
其餘項目	1	四、平頂	二~三級
	2	五、電梯設備	三級
	3	六、浴室設備	二級
	4	七、廚具設備	二級
	5	十一、景觀工程	三級
	6	十二、門禁管理及保全監控系統	二~三級
	7	十三、消防設備	三級

各項目使用設備係以達到第三級水準為原則作整體規劃。然因部份項目考量應符合實際使用需求，改以使用其他材料替代，但仍以符合第三級之工程品質與水準施作。依實際施作情形就二、三級差異建材設備，另提列廠商報價以資說明。

都市更新事業計畫之建材設備等級表

項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、規格)	自評等級 (一、二、三級)
一、外觀牆面	正面	四面皆做正立面處理，基座部分使用天然石材搭配高級磁磚，牆身部分使用整體造型丁掛、小口磚或山形磚搭配嵌石子或石材	石材:橋鉅/西頓 磁磚:木豐/新陸豐	二級
	背面			二級
	側面			二級
二、牆面(含踢腳板)	內隔牆	輕隔間或磚牆，牆面粉刷ICI乳膠漆	隆豪/天下 ICI 得利、長城或虹牌	三級
	一樓門廳	牆面貼進口拋光石英磚或進口石材、雕塑造型	石材:橋鉅/西頓 磁磚:木豐/新陸豐	三級
	2F以上廳	牆面貼拋光石英磚或天然石材	石材:橋鉅/西頓 磁磚:木豐/新陸豐	三級
	公共樓間	ICI 水泥漆	ICI 得利、長城或虹牌	二級

都市更新事業計畫之建材設備等級表

項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、規格)	自評等級 (一、二、三級)
二、地坪(含門檻)	1F 店面內間	ICI 乳膠漆	ICI 得利、長城或虹牌	二級
	2F 以上內間	ICI 乳膠漆	ICI 得利、長城或虹牌	二級
	浴廁	高亮釉磁磚或高級面磚	木豐/新陸豐	三級
	陽臺	整體造型丁掛、小口磚或山形磚搭配嵌石子或石材	磁磚:木豐/新陸豐 ICI 得利、長城或虹牌	二級
	地下室	水泥漆	ICI 得利、長城或虹牌	二級
	一樓門廳	石材及進口高級地磚搭配處理	橋鉅/西頓	三級
三、地坪(含門檻)	1F 以上廳	高級拋光石英磚或天然石材	橋鉅/西頓	三級
	公共樓間	止滑石英磚搭配磨(嵌)石子滾邊及踢腳	木豐/新陸豐	二級
	1F 店面內間	60cm*60cm 拋光石英磚	木豐/新陸豐	二級
	2F 以上內間	拋光石英磚或5吋海島型地板	磁磚:木豐/新陸豐 木地板:棋翊/永承	三級
	浴廁	防滑地磚	石材:橋鉅/西頓 磁磚:木豐/新陸豐	三級
	陽臺	防滑石英磚	木豐/新陸豐	三級
	地下室	Epoxy 耐磨地坪	龍田/銓宏	三級

都市更新事業計畫之建材設備等級表

項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、規格)	自評等級 (一、二、三級)
	屋頂	整體防水粉光，加鋪PU或其他防水隔熱層	大信/得城 建紅/	二級
四、平頂	一樓門廳	藝術造型雕塑配合多項建材、壁燈、吊燈	菊川/雄光	三級
	1F 以梯上廳	整體造型加水泥漆、乳膠漆(含吊燈、壁燈)	菊川/雄光 ICI 得利、長城或虹牌	三級
	公樓間	ICI 水泥漆	ICI 得利、長城或虹牌	二級
	1F 店面內間	ICI 乳膠漆加線板	銘揚/欣富 ICI 得利、長城或虹牌	二級
	2F 以室內間	ICI 乳膠漆加線板	銘揚/欣富 ICI 得利、長城或虹牌	二級
	浴廁	矽酸鈣板加防霉漆	隆豪/銘揚 ICI 得利、長城或虹牌	三級
	陽臺	晴雨漆	ICI 得利、長城、虹牌等	三級
地下室	防水水泥漆	ICI 得利、長城或虹牌	三級	

都市更新事業計畫之建材設備等級表

項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、規格)	自評等級 (一、二、三級)
五、電梯設備	—	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 電梯設備應考量車廂容納人數、停數、配置電梯臺數以及品牌而定，發生停電時緊急發電機電源應能適時啟動電梯設備。</li> <li>2. 電梯應包含一般電梯安全設施如緊急求救警鈴，對講機，含防夾門擋</li> <li>3. 第三級電梯除一般電梯安全設施外，建材設備中應含有閉路電視監控系統、控制箱門閉關時間、照明燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控制、入口處採雙側安全門檔，門廳電梯採大型門框及鏡面不銹鋼蝕花門扇，其餘樓層可採不銹鋼大型門框，門板採用不銹鋼，或採整體造型設計。</li> </ol>	台灣菱電/崇友/永大	三級
六、浴室設備	—	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 面盆(嵌入式、檯面式)馬桶(單體、壁掛式)衛生設備</li> <li>2. 天然石材或人造石檯面</li> <li>3. SMC、琺瑯、按摩浴缸</li> <li>4. 淋浴拉門</li> <li>5. 乾、濕分離式設計</li> </ol>	衛浴: 莊賢/積禾 檯面: 詠赫/橋鉅/西頓 淋浴門: 毅太/圓泰	二級
七、廚具設備	—	<p>整體式廚具設備，含：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 杜邦人造石流理檯面</li> <li>2. 三口式瓦斯爐</li> <li>3. 烘碗機</li> <li>4. 冷熱單槍龍頭</li> <li>5. 排油煙機</li> <li>6. 海灣型單槽</li> </ol>	雅登/櫻花	二級



都市更新事業計畫之建材設備等級表

項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、規格)	自評等級 (一、二、三級)
八、停車設備	一	停車設備分為平面車位、立體車位、地下立體車位等，需視建築本身地下空間之設計為主，其等級之區分需考量機械設備保養費用、以及保全系統之等級，中央安全保全系統以及 CCTV 之監視系統，第三級建築除中央安全保全系統外，另加設家庭自動化網路監視監控系統，並包含停車場自動化、CCTV 監視系統以及安全警報自動化系統。	高普/菱光/永大	三級
九、電氣設備	總開	標準規格五迴路以上，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關	士林/東元	二級
	各戶配備	各房二燈四開關二插座以上，進口大型面板附夜光	國際	二級
	抽風設備	主、次浴廁天花板付多功能冷暖換氣機，保持乾爽舒適	阿拉斯加/TOTO/國際	三級
十、通風工程及空調設備	各戶配備	以分離式冷氣安裝為主，取消冷氣窗，預留穿樑套管(以專區規畫主機位置)	達康/三宏	二級
	地下室	各層進風管道，各層空氣品質自動偵測感應抽風設備	順光/峰緯	三級

都市更新事業計畫之建材設備等級表

項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、規格)	自評等級 (一、二、三級)
十一、景觀工程	植栽與化	地面及屋頂地被植草，灌木為多種四季花木，喬木足以造成遮涼林蔭。	圓圓/老圓	三級
	庭園與造景	整體造景及庭園小橋流水，含自動灑水系統及投射燈光，屋頂花園亦同。	圓圓/老圓 達康	三級
十二、門禁管理及保全監控系統	庭園四周	圍牆與庭園四周設自動監視系統	達康/利凌	三級
	入口門廳	設電視對講機，門口辨視系統、以密碼輸入或刷卡管理，並設人員 24 小時管理	中興/歐艾斯	三級
	各戶大門	防爆耐熱多層金屬門，多道全排門鎖，強開警報系統連結大樓管理系統	金亞/統帥/上田	三級
	各戶門窗瓦斯	瓦斯偵測及各門窗磁簧開關連線本戶警報系統及大樓警報系統	達康	二級
	門禁、監視與報警	整棟式 24 小時錄影系統，人員查證確定全棟警示廣播系統，自動報警系統連結保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室，全棟大樓各監視點全天候電視螢幕顯示	達康/利凌	三級

都市更新事業計畫之建材設備等級表

項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、規格)	自評等級 (一、二、三級)
十三、 消防設備	一	消防設備需視建築本身設計為主，包含的項目有消防栓（含室內與室外之設備）、感知器（含差動式、定溫室、偵煙式）、火警受信總機、消防泵、避難指標（含避難方向指示燈、緊急照明燈、出口指示燈）、緩降機、消防灑水設備（含泡沫泵、泡沫頭、一齊開放閘、比例混合器、原液槽等）、緊急發電機及消防設備安裝等	達康 (設備採消防合格品)	三級





# 附錄六、廠商合約或估價單

## 太平洋建設汀州路都更案

### 二三級建材價差費用

項次	工程項目	單位	數量	單價	複價	備註
一	2F以上梯廳牆面升級貼拋光石英磚石材				9,205,644	ok
二	2F以上梯廳天花增設吊燈				3,212,580	ok
三	電腦馬桶				13,577,970	
四	主臥浴室地坪升級石材				5,284,377	
五	門廳拋光石英磚升級石材				3,846,742	
六	主臥龍頭升級定溫冷熱單槍龍頭				2,959,740	
七	複合式地板升級實木地板				17,010,000	
八	浴室暖機房乾燥機				5,745,600	
合計					60,842,653	
二三級標準						
2F以上梯廳牆面升級貼拋光石英磚石材						
二級標準						
水泥漆、乳膠漆						
	1:3水泥粉光	m2	1,000	370	403,300	
	乳膠漆	m2	1,000	108	117,720	
小計					521,020	
含稅小計					547,071	
三級標準						
牆面貼進口拋光石英磚或進口石材						
1:3水泥砂漿貼拋光石英磚						
	工費	m2	1,000	830	904,700	
	拋光石英磚(30*60)	片	3,635	1,680	6,106,800	
	踢腳石材-灰姑娘	m	614	1,200	736,800	
	電梯櫃石材-灰姑娘	座	88	17,500	1,540,000	
小計					9,288,300	
含稅小計					9,752,715	

第1頁

二三級建材價差影本(1)

## 太平洋建設汀州路都更案

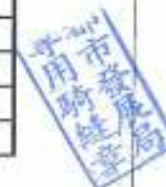
### 二三級建材價差費用

項次	工程項目	單位	數量	單價	複價	備註
二三級標準						
2F以上梯廳天花增設吊燈						
二級標準						
2樓以上門廳無吊燈						
1樓門廳無吊燈						
三級標準						
2樓以上門廳 吊燈						
	座	42	68,000	2,856,000		
1樓門廳吊燈						
	座	2	101,800	203,600		
小計					3,059,600	
含稅小計					3,212,580	
三級標準						
電腦馬桶						
	座	166	7,100	1,178,600		
二級標準						
	座	166	85,000	14,110,000		
三級標準						
	座	166		12,931,400		
含稅小計					13,577,970	
主臥浴室地坪升級石材						
二級標準						
	1:3水泥貼30*30地磚	m2	614			
	工	m2	614	470	288,580	
	料	片	8187	40	327,480	
小計					616,060	
含稅小計					646,863	
三級標準						
	貼天然石材	m2	614	9,200	5,648,800	
含稅小計					5,931,240	
門廳拋光石英磚升級石材						
二級標準						
	1:3水泥貼30*30地磚	m2	443			
	工	m2	443	470	208,210	
	料	片	1477	138	203,826	
小計					412,036	

第2頁

二三級建材價差影本(2)

二三級建材價差費用



太平洋建設汀州路都更案

二三級建材價差費用

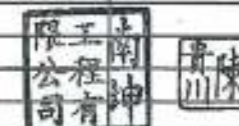
項次	工程項目	單位	數量	單價	複價	備註
	含稅小計				432,638	
	三級標準					
	貼天然石材	m2	443	9,200	4,075,800	
	含稅小計				4,279,380	
六	主臥龍頭升級定溫冷熱單槍龍頭				2,959,740	
	二級標準	只	174	2,900	504,600	
	三級標準	只	174	19,100	3,323,400	
	價差(三級標準-二級標準)				2,818,800	
	含稅小計				2,959,740	
七	複合式地板升級實木地板				17,010,000	
	二級標準	坪	3240	1,300	4,212,000	
	三級標準	坪	3240	6,300	20,412,000	
	價差(三級標準-二級標準)				16,200,000	
	含稅小計				17,010,000	
八	浴室暖機房乾燥機	只	342	16,000	5,472,000	
	含稅小計				5,745,600	

二三級建材價差影本(3)

南坤工程有限公司

案名: 太平洋建設公司汀州路

項次	工程項目	單位	數量	單價	複價	備註
1	1:3水泥砂漿貼拋光石英磚					
	工資	M2	1,090	830	904,700	
2	浴室地坪1:3水泥貼30*30地磚					
	工	M2	614	470	288,580	
3	門廳地坪1:3水泥貼30*30地磚					
	工	M2	443	470	208,210	
	小計				1,401,490	
	稅				70,075	
	含稅小計				1,471,565	



浴室門廳地磚估價單影本





木豐建材股份有限公司

台北市金山南路一段75號

業務部：(02)2321-8015  
 傳真：(02)2322-1922  
 統一編號：15903934

報價單

日期：99年1月20日

客戶名稱：太平洋建設股份有限公司 受文者：鄭經理 電話：2751-0051

工地地址： 工地名稱：汀洲路案 傳真：2781-3155

項次	廠牌	品名	規格	數量	單位	單價	小計	備註
1	義大利	AL711	60X60	3635	片	1680	6,106,800	
2		以下空白						
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								

一、本報價單有效期間 30 天。 合計 6,106,800

二、如蒙惠顧，請付訂金 % 計 元 稅金5% 305,340

三、付款方式：貨到付現貨到 天期票月結 天期票 總計 6,412,140

四、其他約定事項：  
 1. 國產品拆箱後恕不接受退貨。  
 2. 特價品、馬賽克、加工品恕不接受退貨。  
 3. 進退貨均在一樓辦理  
 4. 以上單價稅外加

客戶確認簽章後請回傳，本報價單即為雙方正式訂貨合約書  
 客戶簽章：

審核： 經辦：陳昶穎0920552645

AL711 磁磚估價單影本

太平洋建設股份有限公司							
工程名稱		汀洲路案			TO:鄭經理收		
工程地點							
項目	工程類別	稅	明單位數	量	單價	總價	備 考
1	牆面刷乳膠漆		M2	1,090	108	117,720	ici得利乳膠漆
2	以下空白						
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
	小計					117,720	
	稅金					5,886	
	合計					\$123,606	
新台幣壹拾貳萬參仟陸佰零陸元整							

本單視同合約書,簽名後請回傳本公司

990122



承攬廠商：漢運通室內設計有限公司  
 負責人：林建農 承辦人：林木樹 0936-916752  
 電話：(02)2918-6677 傳真：(02) 2914-8538

客戶確認：\_\_\_\_\_

牆面乳膠漆估價單影本



燈具使用材料說明及規範

名稱：吊燈

- 1. 編號：101-50291
- 2. 數量：42 組
- 3. 燈具材質：水晶珠/玻璃特殊電鍍處理。
- 4. 燈具尺寸：W500mm H250。
- 5. 光源：E14\*6 節能 11w-OSRAM。

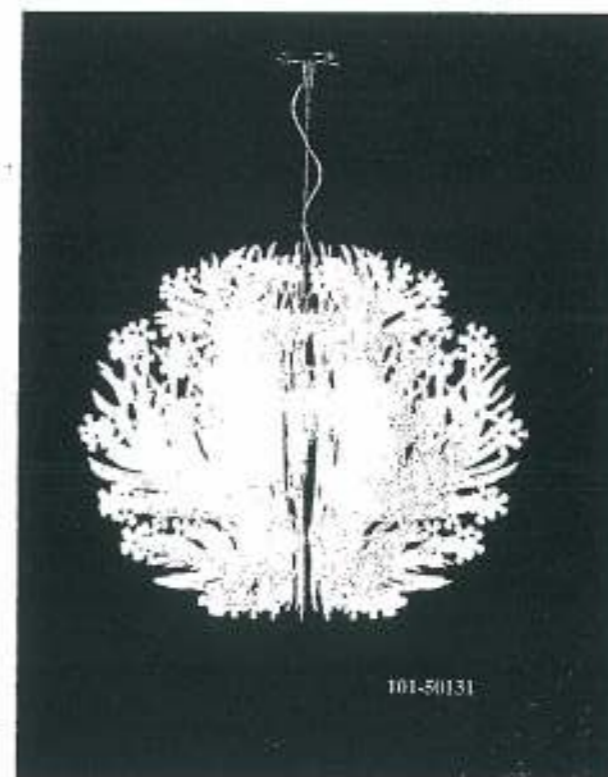


燈具使用材料說明及規範 1

燈具使用材料說明及規範

名稱：吊燈

- 1. 編號：101-50131
- 2. 數量：2 組
- 3. 燈具材質：壓克力雷射刻花成形。
- 4. 燈具尺寸：W800mm H660mm 線 600mm。
- 4. 光源：E27\*4 燈-節能 23w-OSRAM。



燈具使用材料說明及規範 2

### 莊貿實業股份有限公司

台北市八德路四段829巷19號  
TEL: (02)2769-7011 FAX: (02)2767-7176

#### 估價單

客戶名稱：太平洋建設股份有限公司  
工地案別：北市汀洲路  
聯絡方式：北市忠孝東路四段285號13樓

2010/1/7

TOTO衛浴設備明細表						
項次	品名	型號	數量	單價	小計	說明
1	全自動馬桶	CES9571MTR	166	\$ 85,000	\$14,110,000	
2	虹吸噴射式單體馬桶	CW864SGU+TC291	166	\$ 7,100	\$ 1,178,600	含標準馬桶蓋
				合計	\$15,288,600	
				5%稅金	\$ 764,430	
				總計	\$16,053,030	

備註：1、以上單價均為未稅價，產品銷售不含安裝施工。  
2、以上報價為工地特惠價，零售另議。  
3、此報價單經雙方簽認，視同合約書。

業務員：沙明玉0910081204



**Washlet全自動馬桶**  
型號：CES9571MTR [NEOREST SD]  
洗淨方式：氣掃噴射式  
洗淨水量：大洗、小洗  
尺 寸：657\*404\*518mm  
電 源：110V  
乾燥分離專用



**單體式馬桶**  
型號：CW864SGU  
洗淨方式：虹吸噴射式  
洗淨水量：6L  
尺 寸：715\*420\*395mm  
渠 道：TC291



衛浴設備估價單 1

### 莊貿實業股份有限公司

台北市八德路四段829巷19號  
TEL: (02)2769-7011 FAX: (02)2767-7176

#### 估價單

客戶名稱：太平洋建設股份有限公司  
工地案別：北市汀洲路  
聯絡方式：北市忠孝東路四段285號13樓

2010/1/7

TOTO衛浴設備明細表						
項次	品名	型號	數量	單價	小計	說明
1	單槍淋浴蓮蓬頭	TWM501A	166	\$ 2,900	\$ 481,400	
2	恆溫淋浴蓮蓬頭	TMNW40JC	166	\$ 19,100	\$ 3,170,600	
				合計	\$ 3,652,000	
				5%稅金	\$ 182,600	
				總計	\$ 3,834,600	

備註：1、以上單價均為未稅價，產品銷售不含安裝施工。  
2、以上報價為工地特惠價，零售另議。  
3、此報價單經雙方簽認，視同合約書。

業務員：沙明玉0910081204



淋浴用單槍龍頭

型號：TWM501A  
功能切换蓮蓬頭



淋浴用恆溫龍頭

型號：TMNW40JC  
陶瓷球芯



衛浴設備估價單 2

# 棋翊企捷-捷達地坪

電話:(02)2622-7219 傳真:(02)2628-3675

地坪:台北縣淡水鎮中山北路一段267號1樓

## 報價單

客戶	太平洋建設	電話	2751-0051	行動	
工地	汀州路	附註			

日期	品名	規格	數量	單價	小計
99.01.20	複合式木質地板(超耐磨系列)	坪	3,240	1,300	4,212,000
	實木地板(細甸柚木)	坪	3,240	6,300	20,412,000
					
總計:					

客戶回簽: \_\_\_\_\_

木質地板估價單影本

# 莊貿實業股份有限公司

台北市八德路四段829巷19號

TEL:(02)2769-7011 FAX:(02)2767-7176

## 估價單

客戶名稱:太平洋建設股份有限公司

工地案別:北市汀洲路

聯絡方式:北市忠孝東路四段285號13樓

2010/1/20

項次	品名	型號	數量	單價	小計	說明
1	浴室換氣暖房乾燥機	TYK150KT	342	\$ 16,000	\$ 5,472,000	日本原裝進口
				合計	\$ 5,472,000	
				5%稅金	\$ 273,600	
				總計	\$ 5,745,600	

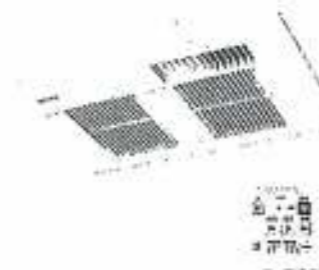
- 備註: 1、以上單價均為未稅價,產品銷售不含安裝施工。  
 2、以上報價為工地特價,零售另議。  
 3、此報價單經雙方簽証,視同合約書。

業務員:沙明玉0910081204



浴室換氣暖房乾燥機

型號:TYB131GKT  
 面板尺寸:484\*364mm  
 開孔尺寸:410\*285mm  
 電壓:單項110V/60Hz



浴室換氣暖房乾燥機估價單影本

東誠企業股份有限公司

報價單

客戶名稱：太平洋建設股份有限公司 日期：2012/8/16  
 工程名稱：汀州路都更案 電話：(02)27510051ext382  
 工程項目：VEM制震阻尼器工程 傳真：(02)27407546  
 工程地點：台北市汀州路 承辦人：林先生

項次	工程名稱及規格	單位	數量	單價	金額	備註
1	VEM制震壁	組	16	380000	6,080,000	100T級5mm厚 新日鐵粘彈性制震壁 日本原裝進口 900x300x1600mm
	小				6,080,000	
	5%營業				304,000	
合	計				6,384,000	
工程總價		新台幣陸佰叁拾捌萬肆仟元整(含稅)				

備註

1. 本報價含海運通關及內陸運輸等一切相關費用，將整批阻尼器運抵工地。
2. 施工用臨時儲存場地、水、電由甲方提供。
3. 不含試驗費及日本廠驗費用，如需至日本廠驗費用1人次50000元另計。
4. 本報價含鋼構接頭設計、接頭生產及安裝費用。
5. 結案時檢附原廠品質檢驗報告、鋼材無輻射證明、進口海關證明。
6. 本工程交貨日期為合約簽訂完成後配合工地進度交貨，但本案簽約完成至貨到工地最少須捌個月。
7. 保固15年，由日本新日鐵原廠開具保固書。

東誠企業股份有限公司  
 地址：台北市中正區仁愛路2段3號7F  
 電話：(02)3322-1422  
 傳真：(02)2391-9778  
 手機：0939-320-386

承辦人：吳輝華



VEM 制震壁估價單影本

長庚生物科技股份有限公司

台北市松山區敦化北路201號8樓  
 TEL: (02)2712 2211 EXT. 7696  
 FAX: (02)2719 5677

報價單

To: 遠康工程  
 Attention 陳經理  
 安名 太平洋建設汀洲路集合住宅案  
 From: 長庚生技 楊子敬

Date: 2010.01.20

TEL 87714983

ITEM	DESCRIPTION	數量	供貨單價 (TWD)	供貨總價 (TW)	
1	諧振活化水處理裝置(公用型) 1 1/2"口徑規格 (安裝及周邊配管材料未附)表單如附件	2	400,000	800,000	每水塔裝置一台

備註 以上報價未稅  
 票期為100%貨款月結三十日支票支付  
 交貨後提供三年保固書

長庚生物科技公司



諧振活化水處理裝置公用型估價單影本





「臺北市中正區永昌段三小段 159 地號等 113 筆土地更新單元案」  
委任契約書

汀州路案

甲 方：太平洋建設股份有限公司  
乙 方：陳克聚建築師事務所  
日 期：中華民國九十七年一月七日

正本  
抽存  
第 1 冊

建築師規劃設計合約影本 1

第三條

酬金及給付辦法

一、酬金及計算方式

1. 本案建築設計監造酬金計算方式，甲乙雙方同意依以下預估之總工程造價計算，俟申請建造執照時及建造執照核准時，依申請及核准之總工程造價計算修正，並調整各期應付之酬金。
2. 計算建築設計監造酬金之總樓地板面積暫以允建容積率之 1.41 倍為基準計算，含地下室約為 31,705.15 平方公尺（約 9,590.81 坪）。
3. 工程造價按台北市政府八十六年四月一日修訂之建築執照工程造價表，依核發建造執照之總樓地板面積、構造類別、樓層高度及雜項工作物數量等計算之；暫以 RC 造、廿四樓、每平方公尺造價 12,840 元計算。
4. 經前兩項計算，總工程造價預估為 407,094,126 元整（總工程造價應以建造執照核准金額為準）。
5. 承前，建築設計監造酬金另按內政部頒訂之建築師酬金標準表（公共及高層建築）類上下限比例之平均值計算（依核發建造執照之總工程造價為準），故本設計案之建築設計監造酬金為 28,699,000 元整。
6. 有關景觀設計、都市更新事業計畫所需外觀燈光設計、停車獎勵增設車位後所需交通影響評估、計畫道路設計及公共空間之室內設計等其他設計作業一併委任乙方辦理，甲乙雙方並同意另行加計費用，惟其他設計酬金之金額及付款方式另行協議之。

二、前揭建築設計監造酬金計算方式詳附件四，建築設計監造酬金計算表。

三、前揭建築設計監造酬金之計算包含都市更新設計配合作業、建築設計、結構、水電及消防之設計費，但不包含景觀設計、外觀燈光設計、交通影響評估、計畫道路設計及公共空間之室內設計酬金及依規定應繳納之各項規費（建築師指示除外）。

四、給付辦法

建築設計監造酬金給付方式如下：

1. 本約訂立時，給付按前揭預估設計酬金給付百分之十。 2,869,900.-
2. 本設計案完成都市更新事業計畫審議並核定時，按甲乙雙方議定之設計酬金給付百分之十（即依更新核定之工程造價計算給付至總設計酬金百分之二十）。 5,739,800.-
3. 本設計案於完成前揭都市更新事業計畫及權利變換計畫審議，且乙方完成執照圖章申請建造執照時，按甲乙雙方議定之設計酬金給付百分之三十（依送照之工程造價計算給付至設計酬金百分之五十）。 8,609,700.-
4. 核發建造執照時，按甲乙雙方議定之設計酬金給付百分之二十（即依建築核准之工程造價計算給付至設計酬金百分之七十）。 5,739,800.-
5. 結構審查、消防、水電等設備圖說送審等完成時，按甲乙雙方議定之設計酬金給付百分之五。 1,429,950.-
6. 施工圖繪製完成經甲乙雙方檢討認可時，按甲乙雙方議定之設計酬金給付百分之十。 2,869,900.-
7. 屋頂板完成驗收時，按甲乙雙方議定之設計酬金給付百分之十。 2,869,900.-
8. 完工取得使用執照時，按甲乙雙方議定之設計酬金給付百分之五。 1,429,950.-

第四條

本設計案如因政府機關核定調整公定造價或公定設計費比例，而在建築師公會所訂費率適用期間內，尚未向主管機關完成送照審核之掛號者，本委託設計案得經雙方同意後重新議訂設計費計算辦法，以新制計算設計費。

建築師規劃設計合約影本 2

第十七條 爭議法及合意管轄法院  
因本約所生之爭執，悉依中華民國法律解決，甲乙雙方並同意以台灣台北地方法院為訴訟第一審法院。

第十八條 未盡事宜  
未盡事宜悉依相關法令、建築師公會及建築師業務章程規定，並依誠實信用原則，由甲乙雙方協議解決之。

第十九條 本契約書經雙方正式簽訂，計正本壹貳份，各執持正本壹份。

第二十條 契約附件  
附件一：地籍圖。  
附件二：基地明細表。  
附件三：服務說明書。  
附件四：建築設計監造酬金計算表。

立委任契約書人

甲 方：太平洋建設股份有限公司  
負責人：章啟光  
地 址：台北市忠孝東路四段  
電 話：(02) 2751-0051  
統一編號：11099009

乙 方：陳克聚建築師事務所  
負責人：陳克聚  
地 址：台北市民生東路三段 118 號 11 樓之二  
電 話：(02) 2715-0696  
統一編號：08216762

中華民國九十七年一月七日

建築師規劃設計合約影本 3

中正區永昌段三小段 159 地號等 113 筆土地更新單元委託契約書  
增訂補充條款

緣甲、乙雙方前於民國九十七年一月七日就「台北市中正區永昌段三小段 159 地號等 113 筆土地更新單元案」（下稱「本設計案」）簽訂委任契約書（下稱「原契約」）。今甲方為就本設計案申請候選綠建築證書，特再就申請候選綠建築證書事宜委請乙方辦理，故甲乙雙方基於意思表示合致，增訂補充條款如後，以資共同信守：

- 一、本補充條款，係依據原契約第十一條及第十八條之約定辦理。
- 二、甲方委請乙方就本設計案代辦申請候選綠建築證書，雙方同意費用共計新台幣：伍拾萬元整。
- 三、雙方同意本增列條款委任酬金之給付，應依下列辦法分期給付：
  - 第一期：配合都更程序送件時，甲方給付申請候選綠建築證書費用百分之三十，計新台幣壹拾伍萬元整。
  - 第二期：申請候選綠建築證書送件時，甲方給付申請候選綠建築證書費用百分之三十，計新台幣壹拾伍萬元整。
  - 第三期：候選綠建築證書核發時，甲方給付申請候選綠建築證書費用百分之四十，計新台幣貳拾萬元整。
- 四、其餘條款乃與原契約為準。
- 五、本補充條款壹貳份，甲乙各自留存壹份，並隨原契約裝訂。

立契約委任人（甲方）：太平洋建設股份有限公司  
負責人：章啟光  
住 址：台北市大安區忠孝東路四段二八五號  
統一編號：一一〇九九〇〇九



建築師綠建築設計合約影本 1

中華民國九十八年十二月十四日

陳克毅

陳克毅

立契約委任人(乙方)：陳克毅  
建築師：陳克毅  
住 址：台北市民生東路三段  
統一編號：0821-6762  
陳克毅建築師事務所  
一樓

陳克毅

建築師線建築設計合約影本 2

磐工工程顧問股份有限公司  
MICE CONSULTANTS CO., LTD.

公司：台北市敦化南路一段 295巷11號1 樓  
1F, NO.11, LANE 295, TUNHWA SOUTH ROAD, SECTION 1, TAIPEI, TAIWAN  
TEL: (02) 2708-2620 FAX: (02)2708-2315

估 價 單  
QUOTATION

業 主：太平洋建設 日期： 98/12/23 頁數： 1 of 2  
Owner Date Page  
工程名稱：中正永昌三小段基地地質調查 施工地點： 台北市  
Project

項次 Item	名 (規格) 稱 Description	單位 Unit	數量 Quantity	單價 Unit Price	複價 Amount	備註 Remarks
一、	鑽探取樣費				368,200	詳 2 of 2
二、	試驗室試驗費				156,200	詳2 of 2
三、	報告撰寫費	式	1	50,000	50,000	
四、	調查報告費(中文一式五份)	式	1	5,000	5,000	
五、	技師簽證費	式	1	15,000	15,000	
六、	小 計				594,400	
七、	營業稅 ( 5 % )				29,720	
	總 計				624,120	

總 價：新台幣陸拾貳萬肆仟壹佰貳拾元整

備註： 1. 共9孔，4孔深50m(或入卵礫石層5m)，5孔深45m(或達]卵礫石層為止)，共425公尺。  
2. 每隔1.5m打一次SPT。



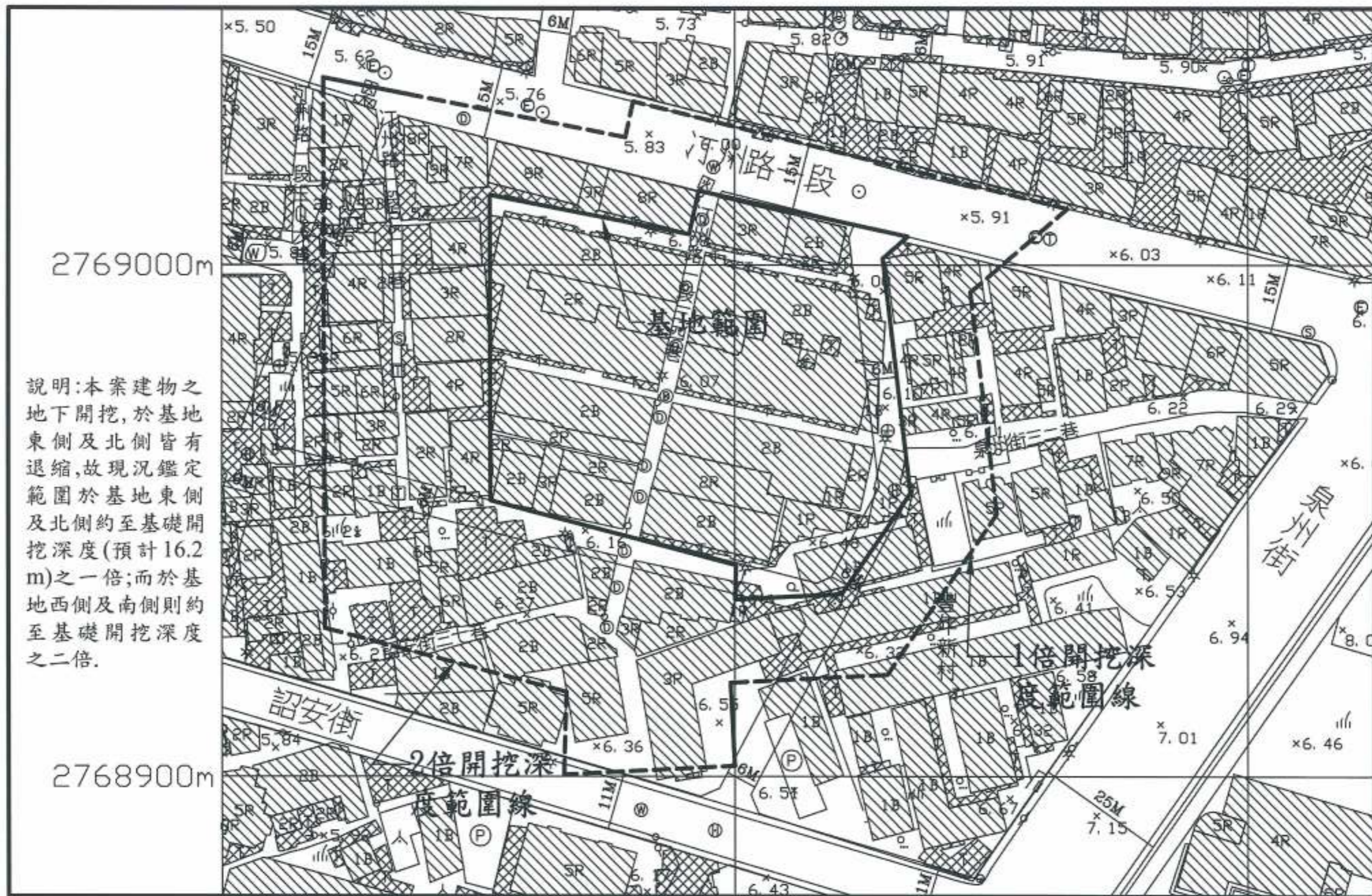
中正永昌三小段各項報價

鑽探費用報價單影本 1

項次 Item	名 (規格) 稱 Description	單位 Unit	數量 Quantity	單價 Unit Price	複價 Amount	備註 Remarks
一、	鑽探及取樣					
1	機具搬運費	式	1	20,000	20,000	
2	回填層進尺費	公尺	18.0	800	14,400	
3	土層進尺費 (30公尺以內)	公尺	387.0	400	154,800	
4	安山岩塊層進尺費	公尺	20.0	2,300	46,000	
5	岩層進尺費	公尺	0.0	2,000	0	
6	移孔費	孔	9	2,000	18,000	
7	給水費	孔	9	2,000	18,000	
8	標準貫入試驗費	次	270	100	27,000	
9	鑿管取樣費	組	270	100	27,000	
10	薄管取樣費	支	13	1,500	19,500	
11	鑽探孔高程測量費	式	1	2,000	2,000	
12	土樣運送費	式	1	2,500	2,500	
13	水壓計	支	2	2,500	5,000	
14	觀測井	支	2	2,500	5,000	
15	岩心箱	箱	0	500	0	
16	鑽探督導費	式	1	9,000	9,000	
	小 計				368,200	
二、	試驗室試驗費					
1	土壤單位重及含水量試驗	組	0	135	0	
2	土壤一般物理性質試驗	組	270	400	108,000	
3	土壤無圍壓縮試驗	組	4	1,400	5,600	
4	土壤三軸 UUU 試驗	組	3	3,000	9,000	
5	土壤三軸 CUU 試驗	組	2	5,800	11,600	
6	土壤直接剪力試驗	組	4	2,500	10,000	
7	土壤單向度試驗	組	3	4,000	12,000	
8	岩石單軸壓縮試驗	組	0	1,500	0	
	小 計				156,200	



中正永昌三小段各項報價  
鑽探費用報價單影本 2



說明:本案建物之地下開挖,於基地東側及北側皆有退縮,故現況鑑定範圍於基地東側及北側約至基礎開挖深度(預計16.2m)之一倍;而於基地西側及南側則約至基礎開挖深度之二倍。

鄰房鑑定範圍圖



(十)更新事業實施完成後，協助檢附相關文件辦理成果備查。  
 以上服務不包括測量、建築設計、建築執照申請、發包、監造等建築師執業內容以及更新後產權登記與甲方負責辦理事項，惟其中都市更新事業計畫及權利變換計畫採併案辦理方式。

**第三條 委任酬金**

- 一、服務酬金項目及總額依甲、乙雙方協議如下：  
 (一)服務項目包含都市更新事業及權利變換計畫階段(採併案方式辦理)及計畫執行階段兩階段。  
 (二)總服務金額新台幣貳仟萬元整(以上費用包括乙方進行本案所衍生之薪資、保險、交通、營業稅(5%)、房租、設備及服務費用)。  
 二、若未來營業稅率調漲，甲方應給付乙方稅金差額。

**第四條 酬金給付辦法**

- 雙方同意服務酬金給付依下列辦法給付之。  
 一、第一期款：雙方於簽約後，甲方應於七日內給付乙方新台幣伍佰貳拾萬元整。  
 二、第二期款：乙方於完成本案都市更新事業計畫及權利變換計畫，經甲方認可，送臺北市府申請審查時，甲方應於七日內付乙方新台幣參佰參拾萬元整。  
 三、第三期款：乙方於都市更新事業計畫及權利變換計畫核定，取得臺北市府核准函時，甲方應於七日內給付乙方新台幣柒佰肆拾萬元整。  
 四、第四期款：乙方於本案之建造執照取得時，甲方應於七日內給付乙方新台幣參佰萬元整。  
 五、第五期款：於完成補償金發放作業後，甲方應於七日內給付乙方新台幣伍拾伍萬元整。  
 六、第六期款：乙方完成都市更新事業成果備查程序後，甲方應於七日內給付乙方新台幣伍拾伍萬元整。

**第五條 委任期間**

自簽約日起至本案都市更新事業成果備查日止。

**第六條 雙方應配合事項**

- 一、甲方應依都市更新條例及相關規定及本工作計畫書內容與進度配合辦理下列等工作事項：  
 (一)出具本規劃案送件門檻所需都市更新事業案同意書、權利變換意願調查表與更新後分配位置申請書等文件。  
 (二)提供本規劃案所需建築設計與都市設計相關圖說。  
 (三)委託乙方代辦都市更新事業計畫及權利變換計畫公聽會，並出

- 五、本合約服務酬金(新台幣貳仟萬元整)於擬定都市更新權利變換計畫時，應全數認列於共同負擔費用中。且為利主管機關審查，甲、乙雙方於簽署本約同時，一併簽署簡約(附件三)。該簡約僅供作實施者支出共同負擔費用之證明文件，內容與本約衝突時以本約為準。  
 六、未盡事宜：依有關法令訂定之，無法令規定者由雙方協議訂定之。

**第十四條 合約文件效力**

下列各項文件均為合約文件，其效力之優先順序如下：

- 一、本約條款。  
 二、工作計畫書。(附件二)

**第十五條 合約份數**

本約正、副本各貳份，由甲方及乙方各執正、副本壹份。

**第十六條 合約生效**

本約自簽訂之日起生效。

**第十七條 附件**

- 附件一：工作範圍土地清冊  
 附件二：工作計畫書  
 附件三：更新事業規劃服務委任協議書

立合約書人：

甲 方：太平洋建設  
 統一編號：11099009  
 總經理：章啟明  
 地址：臺北市忠孝東路四段13號  
 電話：(02) 2751-0051



乙 方：財團法人都市更新研究發展基金會  
 統一編號：81595754  
 負責人：張隆盛  
 執行長：丁致成  
 地址：臺北市中興路38號7樓  
 電話：(02) 2321-8100



中華民國九十八年十月十六日

台灣建築經理股份有限公司

建築經理服務報價表

日期：89年1月4日

案名	太設汀州路更新案	業主	太平洋建設(股)公司
基地位置	台北市汀州路	建築型態	22F/B4F·RC住宅大樓
服務項目	壹、營建管理服務項目 一、草圖構想及計劃階段 1. 基地調查、協助招商辦理鑽探工作 2. 草圖檢討 二、設計發展階段 1. 擬製工程預定進度表 2. 設計圖查核 3. 結構圖查核 4. 設備圖查核 三、施工文件階段 1. 施工圖之查核與建議 2. 預算書製作 3. 編製施工規範 四、發包階段 1. 編製資格標規範 2. 執行工程發包作業 3. 協助辦理工程簽約手續	五、施工階段 1. 工程協調 2. 施工計劃審查 3. 工程品質管理 4. 工程成本管理 5. 工程進度控制 六、試車及驗收階段 1. 配合申請使用執照 2. 協助業主交屋 3. 編製竣工結算書	
	服務費用	1. 全案營建管理服務費以實際營建費用3%計算,本案目前預估為新台幣4083萬元整。 2. 以上報價含加值型營業稅。 3. 以上報價有效期間為一個月。	
備註	1. 本案服務費用以專案經理1人全程參與綜攬全案,施工階段現場派駐建築工程師2人;設備工程師2人(部份作業由公司募僱支援)。 2. 本案施工期間自開工至驗收交屋,預估工期36個月,並以此為施工階段之報價基準,若工期延長另計延長服務費用。 3. 鋼骨及帷幕牆構件生產期間,只進行定期查核,不派員駐廠。 4. 本項服務費用不含派赴國外出差人員費用。		
聯絡人	姚啟東	服務專線	(02) 2796-2228 轉 5102



太平洋建設股份有限公司

營建工程管理費用報價單影本

十個工作天調整完成不動產估價報告書調整,並送交甲方確認。

第九條：甲方應提供相關資料

一、必要文件

■ 更新前相關文件資料：

- 一個月內土地及建物登記簿謄本
- 一個月內土地地籍圖謄本
- 一個月內建物測量成果圖
- 價格日期(評價基準日)當時之土地及合法建物產權狀態清冊

■ 更新後相關文件資料：

- 建築規劃設計圖說
- 各分配單元預計登記產權面積明細
- 建材設備說明書
- 工程造價分析表
- 工程進度表

二、其他資料

- 舊建築面積、權利人證明及測量圖檔。
- 建物使用執照
- 原竣工圖說
- 更新前使用現況約定及權利證明文件
- 動估標的近一年有買賣之成交價格。
- 不動產估價技術規則第三十四條規定,採用收益法所需蒐集之收益資料包括動估標的近三年之租金收入、房屋稅、地價稅、保險費、管理費等。
- 其他足以影響估價之相關證明文件。

以上二、其他資料若不影響相關權利人價值則甲方無須提供;若該項資料影響相關權利人權益,但甲方無法提供,則乙方應於報告書中敘明。

三、估價條件(由乙方協助甲方擬具,並由甲方以函件方式提供乙方)

第十條：帶領現場勘察

甲方應於委託後約定一時間帶領乙方進行現場勘察說明現況,以利估價作業進行。

第十一條：動估標的產權描述

除根據土地建物登記簿本登載之內容外,甲方應向乙方說明估價標的是否有其他租賃、公共設施專用、車位使用權及其他產權糾紛等狀況,若未說明而致乙方估價時未考量,不得歸責于乙方。

第十二條：服務費用

- 一、服務總費用：共計新台幣伍拾柒萬伍仟元整(基本估價服務費壹拾貳萬伍仟元整十選定為權利變換基礎服務費貳拾伍萬元整)。

共5頁\_第2頁

估價費用合約影本-1



## 二、估價服務費用支付時間：

- (一) 簽約後，應即支付乙方基本估價服務總費用25%，合計新台幣捌萬壹仟貳佰伍拾元整。
- (二) 出具正式估價報告書後，應即支付乙方基本估價服務總費用35%，計新台幣壹拾壹萬柒仟柒佰伍拾元整。
- (三) 於本案權利變換計畫書審議通過後，應即支付乙方基本估價服務總費用30%，計新台幣玖萬柒仟伍佰元整。
- (四) 取得台北市政府公告實施函後，應即支付乙方基本估價服務總費用10%，計新台幣參萬貳仟伍佰元整。
- (五) 乙方若受選定為權利變換價值基礎，甲方應於乙方出具正式估價報告書後，另行支付選定為權利變換基礎服務費50%，新台幣壹拾貳萬伍仟元整。並於權利變換具議處理申請期屆滿後，另行支付選定為權利變換基礎服務費尾款，計新台幣壹拾貳萬伍仟元整。（以上費用乙方若未被選定，甲方無需支付該項費用）

前項各期款付款時間，甲方應於收到乙方檢附發票請款通知後，依甲方公司請款流程請款，全額支付該款項。

三、服務費用支付方式：以現金或即期支票支付。【註：以上所列之費用，請在各階段付款時，依給付執行業務報酬規定扣繳10%，並於次月十日前至銀行繳納代扣稅款】。

四、乙方除正常估價作業報酬外，不得以任何名目向甲方收取額外費用。

五、若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於委任契約書所指定之工作內容，乙方可要求應加計服務費用。

六、合約執行期間甲方有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過一年、更新後產品用途大幅度更動等，使乙方應修改估價報告書者，應加計服務費用，其費用視變動內容由雙方議定。

七、乙方完成工作後應提送正本壹份、副本伍份之不動產估價報告書，另應配合更新審議期間之審查意見修正估價報告書，並依台北市都市更新處要求提供之份數出具估價報告書。若以其他因素，需增出報告書，每本加收貳仟伍佰元工本費。

第十三條：乙方有義務出席下列有關估價內容之會議

- 一、權利變換估價會議。
- 二、權利變換公聽會。
- 三、權利變換審查會。

共5頁\_第3頁

估價費用合約影本-2

四、權利價值查估說明會。

五、更新一般說明會。

第十四條：乙方應本於職業道德及追求專業之精神進行評估並力求估價結果之公正客觀。

第十五條：工作成果提報

一、乙方完成工作後應提送正本壹份、副本伍份之不動產估價報告書。

二、乙方出具正式估價報告書後，甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正。

三、報告書修正之方式可以以下兩種方式進行：估價條件大幅變動，足以影響估價報告之完整性者，乙方應修改整份報告書註明原出件日期，並於報告書中註明修改日期，附加修正表，送交新版本之估價報告書于甲方。估價條件未大幅變動，修改之內容未影響估價報告之完整性者，乙方可以補充報告方式修正之。

第十六條：合約終止

甲方作業途中因個案停止開發或其他原因單方要求終止契約，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依進行狀況支付乙方損失。

第十七條：其他

本契約壹式貳份，由雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

第十八條：未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

立契約書人

甲方：財團法人都市更新研究發展基金會

代表人：張隆盛

通訊處：台北市中正區仁愛路一段38號2樓

電話：(02) 2327-8700 分機114 傳真：(02) 2327-8701

聯絡人：徐培英

乙方：宏大不動產估價師聯合事務所

所長：卓輝華

通訊處：台北市中山北路一段27號8樓

電話：(02) 2542-5511

中華民國九十九年一月二十六日

共5頁\_第4頁

估價費用合約影本-3

十個工作天調整完成不動產估價報告書調整，並送交甲方確認。

第九條：甲方應提供相關資料

一、必要文件

■ 更新前相關文件資料：

- 一個月內土地及建物登記簿謄本
- 一個月內土地地籍圖謄本
- 一個月內建物測量成果圖
- 價格日期（評價基準日）當時之土地及合法建物產權狀態清冊

■ 更新後相關文件資料：

- 建築規劃設計圖說
- 各分配單元預計登記產權面積明細
- 建材設備說明書
- 工程造價分析表
- 工程進度表

二、其他資料

- 舊違章建築面積、權利人證明及測量圖檔。
- 建物使用執照
- 原竣工圖說
- 更新前使用現況約定及權利證明文件
- 勘估標的近一年有買賣之成交價格。
- 不動產估價技術規則第三十四條規定，採用收益法所需蒐集之收益資料包括勘估標的近三年之租金收入、房屋稅、地價稅、保險費、管理費等。
- 其他足以影響估價之相關證明文件。

以上二、其他資料若不影響相關權利人價值則甲方無須提供；若該項資料影響相關權利人權益，但甲方無法提供，則乙方應於報告書中敘明。

三、估價條件（由乙方協助甲方擬具，並由甲方以函件方式提供乙方）

第十條：帶領現場勘察

甲方應於委託後約定一時間帶領乙方進行現場勘察說明現況，以利估價作業進行。

第十一條：勘估標的產權描述

除根據土地建物登記簿本登載之內容外，甲方應向乙方說明估價標的是否有其他租賃、公共設施專用、車位使用權及其他產權糾紛等狀況，若未說明而致乙方估價時未考量，不得歸責于乙方。

第十二條：服務費用

一、服務總費用：共計新台幣捌拾伍萬元整（前期可行性評估估價服務費貳拾伍萬元整+基本估價服務費參拾伍萬元整+選定為權利變換基礎服務費貳拾伍萬元

整）。

二、估價服務費用支付時間：

- (一) 前期可行性評估階段完成後，甲方確認本案進入實質權變階段估價應即支付乙方前期可行性評估估價服務費50%及基本估價服務總費用25%，合計新台幣貳拾壹萬貳仟伍佰元整。若本案未能進入實質權變階段，甲方應支付乙方前期評估估價服務費貳拾伍萬元整，雙方並同意終止本合約。
- (二) 出具正式估價報告書後，應即支付乙方前期可行性評估估價服務費40%及基本估價服務總費用35%，計新台幣貳拾貳萬貳仟伍佰元整。
- (三) 於本案權利變換計畫書審議通過後，應即支付乙方基本估價服務總費用30%，計新台幣壹拾萬伍仟元整。
- (四) 取得台北市政府公告實施函後，應即支付乙方前期可行性評估估價服務費10%及基本估價服務總費用10%，計新台幣陸萬元整。
- (五) 乙方若受選定為權利變換價值基礎，甲方應於乙方出具正式估價報告書後，另行支付選定為權利變換基礎服務費50%，新台幣壹拾貳萬伍仟元整。並於權利變換異議處理申請期區滿後，另行支付選定為權利變換基礎服務費尾款，計新台幣壹拾貳萬伍仟元整。（以上費用乙方若未被選定，甲方無需支付該項費用）

前項各期款付款時間，甲方應於收到乙方檢附發票請款通知後，依甲方公司請款流程請款，全額支付該款項。

三、服務費用支付方式：以現金或即期支票支付。【註：以上所列之費用，請在各階段付款時，依給付執行業務報酬規定扣繳 10%，並於次月十日前至銀行繳納代扣稅款】。

四、乙方除正常估價作業報酬外，不得以任何名目向甲方收取額外費用。

五、若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於委任契約書所指定之工作內容，乙方可要求應加計服務費用。

六、合約執行期間甲方有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過一年、更新後產品用途大幅度更動等，使乙方應修改估價報告書者，應加計服務費用，其費用視變動內容由雙方議定。

七、乙方完成工作後應提送正本壹份、副本伍份之不動產估價報告書，另應配合更新審議期間之審查意見修正估價報告書，並依台北市都市更新處要求提供之份數出具估價報告書。若以其他因素，需增出報告書，每本加收貳仟伍佰元工本費。

第十三條：乙方有義務出席下列有關估價內容之會議



- 一、權利變換估價會議。
- 二、權利變換公聽會。
- 三、權利變換審查會。
- 四、權利價值查估說明會。
- 五、更新一般說明會。

第十四條：乙方應本於職業道德及追求專業之精神進行評估並力求估價結果之公正客觀。

第十五條：工作成果提報

- 一、乙方完成工作後應提送正本壹份，副本伍份之不動產估價報告書。
- 二、乙方出具正式估價報告書後，甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正。
- 三、報告書修正之方式可以以下兩種方式進行：估價條件大幅變動，足以影響估價報告之完整性者，乙方應修改整份報告書註明原出件日期，並於報告書中註明修改日期，附加修正表，送交新版本之估價報告書予甲方。估價條件未大幅變動，修改之內容未影響估價報告之完整性者，乙方可以補充報告方式修正之。

第十六條：合約終止

甲方作業途中因個案停止開發或其他原因單方要求終止契約，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依進行狀況支付乙方損失。

第十七條：其他

本契約壹式貳份，由雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

第十八條：未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

立契約書人

甲方：財團法人都市更新研究發展基金會

代表人：張隆盛

通訊處：台北市中正區仁愛路一段38號2樓

電話：(02) 2327-8700 傳真：(02) 2327-8703

聯絡人：徐培奕



乙方：巨秉不動產估價師聯合事務所

負責人：張龍政

通訊處：台北市中山北路二段52號9樓

電話：(02) 2571-2591 傳真：(02) 2571-2581

聯絡人：李方正



中華民國九十四年十二月五日

共5頁\_第4頁

估價費用合約影本-6

十個工作天調整完成不動產估價報告書調整，並送交甲方確認。

第九條：甲方應提供相關資料

一、必要文件

■ 更新前相關文件資料：

- 一個月內土地及建物登記簿謄本
- 一個月內土地地籍圖謄本
- 一個月內建物測量成果圖
- 價格日期(評價基準日)當時之土地及合法建物產權狀態清冊

■ 更新後相關文件資料：

- 建築規劃設計圖說
- 各分配單元預計登記產權面積明細
- 建材設備說明書
- 工程造价分析表
- 工程进度表

二、其他資料

- 舊違章建築面積、權利人證明及測量圖檔。
- 建物使用執照
- 原竣工圖說
- 更新前使用現況約定及權利證明文件
- 勘估標的最近一年有買賣之成交價格。
- 不動產估價技術規則第三十四條規定，採用收益法所需蒐集之收益資料包括勘估標的最近三年之租金收入、房屋稅、地價稅、保險費、管理費等。
- 其他足以影響估價之相關證明文件。

以上二、其他資料若不影響相關權利人價值則甲方無須提供；若該項資料影響相關權利人權益，但甲方無法提供，則乙方應於報告書中敘明。

三、估價條件(由乙方協助甲方擬具，並由甲方以函件方式提供乙方)

第十條：帶領現場勘察

甲方應於委託後約定一時間帶領乙方進行現場勘察說明現況，以利估價作業進行。

第十一條：勘估標的產權描述

除根據土地建物登記簿本登載之內容外，甲方應向乙方說明估價標的是否有其他租賃、公共設施專用、車位使用權及其他產權糾紛等狀況，若未說明而致乙方估價時未考量，不得歸責于乙方。

第十二條：服務費用

一、服務總費用：共計新台幣伍拾柒萬伍仟元整(基本估價服務費壹拾貳萬伍仟元

共5頁\_第2頁

估價費用合約影本-7



整十選定為權利變換基礎服務費貳拾伍萬元整)。

二、估價服務費用支付時間：

- (一) 簽約後，應即支付乙方基本估價服務總費用25%，合計新台幣捌萬壹仟貳佰伍拾元整。
- (二) 出具正式估價報告書後，應即支付乙方基本估價服務總費用35%，計新台幣壹拾壹萬柒仟柒佰伍拾元整。
- (三) 於本案權利變換計畫書審議通過後，應即支付乙方基本估價服務總費用30%，計新台幣玖萬柒仟伍佰元整。
- (四) 取得台北市政府公告實施函後，應即支付乙方基本估價服務總費用10%，計新台幣參萬貳仟伍佰元整。
- (五) 乙方若受選定為權利變換價值基礎，甲方應於乙方出具正式估價報告書後，另行支付選定為權利變換基礎服務費50%，新台幣壹拾貳萬伍仟元整。並於權利變換異議處理申請期屆滿後，另行支付選定為權利變換基礎服務費尾款，計新台幣壹拾貳萬伍仟元整。(以上費用乙方若未被選定，甲方無需支付該項費用)

前項各期款付款時間，甲方應於收到乙方檢附發票請款通知後，依甲方公司請款流程請款，全額支付該款項。

三、服務費用支付方式：以現金或即期支票支付。【註：以上所列之費用，請在各階段付款時，依給付執行業務報酬規定扣繳10%，並於次月十日前至銀行繳納代扣稅款】。

四、乙方除正常估價作業報酬外，不得以任何名目向甲方收取額外費用。

五、若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於委任契約書所指定之工作內容，乙方可要求應加計服務費用。

六、合約執行期間甲方有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過一年、更新後產品用途大幅度更動等，使乙方應修改估價報告書者，應加計服務費用，其費用視變動內容由雙方議定。

七、乙方完成工作後應提送正本壹份，副本伍份之不動產估價報告書，另應配合更新審議期間之審查意見修正估價報告書，並依台北市都市更新處要求提供之份數出具估價報告書。若以其他因素，需增出報告書，每本加收貳仟伍佰元工本費。

第十三條：乙方有義務出席下列有關估價內容之會議

- 一、權利變換估價會議。

共5頁\_第3頁

估價費用合約影本-8



- 二、權利變換公聽會。
- 三、權利變換審查會。
- 四、權利價值查估說明會。
- 五、更新一般說明會。

第十四條：乙方應本於職業道德及追求專業之精神進行評估並力求估價結果之公正客觀。

第十五條：工作成果提報

- 一、乙方完成工作後應提送正本壹份，副本伍份之不動產估價報告書。
- 二、乙方出具正式估價報告書後，甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正。
- 三、報告書修正之方式可以以下兩種方式進行：估價條件大幅變動，足以影響估價報告之完整性者，乙方應修改整份報告書註明原出件日期，並於報告書中註明修改日期，附加修正表，送交新版本之估價報告書予甲方。估價條件未大幅變動，修改之內容未影響估價報告之完整性者，乙方可以補充報告方式修正之。

第十六條：合約終止

甲方作業途中因個案停止開發或其他原因單方要求終止契約，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依進行狀況支付乙方損失。

第十七條：其他

本契約壹式貳份，由雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

第十八條：未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

立契約書人

甲方：財團法人都市更新研究發展基金會

代表人：張隆盛

通訊處：台北市中正區仁愛路一段38號2樓

電話：(02) 2327-8700 分機114 傳真：(02) 2327-8701

聯絡人：徐培奕



乙方：第一太平戴維斯不動產估價師事務所

負責人：劉綺樞

通訊處：台北市信義區松仁路89號17樓之1

電話：(02) 8789-5828 分機136 傳真：(02) 8789-5929

聯絡人：鄭雅麗



中華民國九十九年一月二十六日

共5頁\_第4頁

估價費用合約影本-9

## 測量工程委任契約書

立契約書人： 委任人 太平洋建設股份有限公司 (以下簡稱「甲方」)  
 受任人 天中天工程有限公司 (以下簡稱「乙方」)

緣因甲方為辦理都市更新之「台北市中正區永昌段3小段159地號等113筆土地新建工程」(下稱「本案」)，乃委任乙方提供現況測量成果報告事宜，經甲乙雙方基於意思表示合致，同意訂立條款如后，以資雙方共同遵守：

- 第一條 基地座落及面積**  
 本案建造執照申請基地地號為台北市中正區永昌段3小段159地號等共計113筆土地(詳附件一所劃定範圍)，基地面積計5,230平方公尺。
- 第二條 委任期間及業務範圍**  
 甲方委任乙方自簽定本契約書之日起至本案通過都市更新暨都市設計審查程序之日止，辦理下列各項事務：  
 一、1/200 數值地形測量(現況地形測量)。  
 二、1/200 數值地形測量(含違章戶室內量測)。  
 三、套繪地籍圖。  
 四、戶地面積計算。  
 五、電腦圖檔製作。  
 六、成果報告。  
 七、提供測量技師之相關簽證。  
 乙方前揭所應提供之服務，應指定承辦人員，配合甲方作業，未經甲方同意，不得任意更換之。
- 第三條 酬金及給付辦法**  
 一、酬金共計新台幣伍拾捌萬貳仟元整(未稅)。  
 二、前項委任酬金，甲方同意依下列時程給付予乙方  
 1. 乙方進場測量時，給付百分之十。  
 2. 乙方交付建物測量技師測量成果圖，經甲方認可提送台北市政府都更處為都更審查並獲得通過時，給付百分之七十。  
 3. 乙方交付違章建築物室內量測報告書，經甲方認可提送台北市政府都更處為都更審查並獲得通過時，給付百分之二十。
- 第四條 甲方應配合之事項**  
 甲方應提供本案相關建築計畫、圖面資料及其他必要之文件交付予乙方，以便乙方完成相關報告書。

測量費用合約影本-1

- 第五條 乙方應配合之事項**  
 一、乙方應分別無償提供兩份報告書及電腦圖檔予甲方。  
 二、乙方應按本案進度並依甲方之要求辦理本約各項應辦工作。
- 第六條 契約變更**  
 本契約委任之業務內容變更、增減、延長服務、作業暫停或終止時，其酬金之給付應視其情形及乙方實際已完成工作量，由雙方協議酌增減之。本契約簽訂後之任何修正及補充，甲乙雙方應另以書面協議定之。
- 第七條 著作權屬及營業秘密**  
 一、本案報告書之著作人為乙方，且乙方應保證報告書無侵害他人著作權及智慧財產權之情事。  
 二、本案報告書之著作財產權歸屬於甲方。  
 三、甲方依第八條第一項終止本契約時，乙方並應出具棄權書予甲方，甲方得將未完成之事項委託其他公司或第三人辦理，乙方同意不向甲方或承接本案之其他公司主張著作權侵害。  
 四、乙方因受委任而得知或持有甲方營業上秘密或與本案有關之業務資料，均不得洩露予其他第三人。
- 第八條 契約終止及違約處理**  
 一、因乙方違約或未依本案時限或進度完成相關工作，經甲方書面通知乙方限期改善，而乙方仍拒不改善時，甲方得終止本契約，並得請求乙方加倍返還已付之酬金。  
 二、甲方有違約或未依約按期給付酬金，經乙方書面通知限期改善，而甲方仍逾期未改善時，乙方得終止本契約，終止時酬金之結算由甲乙雙方依實際完成工作量協議之。
- 第九條 送達**  
 履行本契約之各項通知應以書面為之，並按本契約所載地址送達，各當事人之地址如有變更，以最後通知者為準，並依前述所為之通知，以掛號郵件寄發；倘未能送達或拒收，則以郵局第一次郵遞日視為送達日。
- 第十條 管轄法院**  
 因本契約所生之爭執，甲乙雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。
- 第十一條 未盡事宜**  
 本契約未盡事宜應依相關法令辦理，並依誠實信用原則，由甲乙雙方協議解決之。
- 第十二條 契約分存**  
 本契約業經雙方正式簽訂，計正本壹式貳份，由雙方各執存正本壹份為憑。

測量費用合約影本-2

第十三條 契約附件

本契約附件內容均視為本契約之一部分

附件：

附件一：估價單。

附件二：臺北市中正區永昌段三小段 159 地號等 113 筆土地更新單元辦理範圍圖。

立委任契約書人

甲 方：太平洋建設股份有限公司

負責 人：章啟光

地 址：台北市忠孝東路四段 285 號 15 樓

電 話：02-2751-0051

統一編號：11099009



乙 方：天中天工程有限公司

負責 人：蔡進中

地 址：台北市天水路 49 號 8 樓

電 話：02-2550-2252

統一編號：86015404



中 華 民 國 九 十 九 年 五 月 21 日



測量費用合約影本-3

# 附錄七、財政部國有財產局臺灣北區 辦事處函文

檔 號：  
保存年限：

財政部國有財產局臺灣北區辦事處 函

地址：台北市忠孝東路4段280號3樓  
聯絡方式：簡偉良 02-27814750轉1780



受文者：太平洋建設股份有限公司

發文日期：中華民國99年2月1日  
發文字號：台財產北改字第09900020641號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：普通  
附件：

主旨：有關 貴公司擬擔任實施者辦理「擬定臺北市中正區永昌段三小段159地號等113筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，訂於99年2月2日上午10時30分召開公聽會乙案，本處不克派員與會，請提供會議資料及紀錄供參，請 查照。

說明：

- 一、依 貴公司99年1月19日(99)太投發字第008號開會通知單及臺北市政府98年12月4日府授都新字第0931413000號辦理。
- 二、有關 貴公司為辦理旨述都市更新事業及權利變換計畫案，函詢本局參與選配意願調查乙節，查本案更新範圍內本局經管同小段33、83地號2筆國有住宅區土地及同小段26-1、33-1、83-1、83-3、83-4地號5筆國有道路用地，合計共7筆，面積362平方公尺，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第4點規定，前述5筆國有道路用地於依本處理原則第3點、第7點計算都市更新單元範圍內國有土地面積時，其面積不予計入，爰33、83地號2筆國有土地面積為61平方公尺，占更新單元土地總面積5,230平方公尺之比例為1.17%，依處理原則第7點第2項規定，得於都市更新事業計畫核定後，依都市更新條例第27條第3項第4款規定讓售

第1頁，共2頁

投資管理處

99年2月1日台財產北改字第09900020641號-1



實施者。另前述5筆國有道路用地現況係為尚未開闢之道路保留地，均非屬都市更新條例第30條規定應辦理抵充之得無償撥用取得之公有道路用地，又其中33-1、83-1、83-3、83-4地號4筆國有道路用地係屬抵稅地，依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」規定應辦理有償撥用，爰依處理原則第11點規定，前述4筆國有道路用地應領取現金補償，26-1地號國有道路用地，倘需地機關於事業計畫核定前未辦理撥用，則應參與分配。

三、因本案涉國有住宅區土地及國有道路用地參與都市更新之處理方式不同，爰請 貴公司於文到5日內分算本案本局經管33、83、26-1地號3筆國有土地更新前、後應分配權利價值並提供至處，俾利本處於 貴公司所定申請選配期限內表達選配意願。

四、副本抄送臺北市政府(請查告 貴府94年12月13日核准之「擬定臺北市中正區永昌段三小段159地號等113筆土地都市更新事業概要案」是否已失效?)

正本：太平洋建設股份有限公司  
副本：臺北市政府

第2頁，共2頁

99年2月1日台財產北改字第09900020641號-2

檔 號：  
保存年限：

### 財政部國有財產局臺灣北區辦事處 函

地址：台北市忠孝東路4段290號3樓  
聯絡方式：蕭偉良 02-27814750轉1790

受文者：如交換表單

發文日期：中華民國99年5月25日  
發文字號：台財產北改字第09900112901號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：普通  
附件：

主旨：有關 貴處為太平洋建設股份有限公司（下稱太平洋建設公司）擔任實施者擬具之「擬定臺北市中正區永昌段三小段159地號等113筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，函詢範圍內本處經管之國有土地意見乙案，請 查照。

說明：

- 一、依 貴處99年4月23日北市都新事字第09930511310號函及附件辦理。
- 二、旨述計畫範圍內本局經管同小段33地號7筆國有土地處理方式如下：
  - (一)33、83地號2筆國有住宅區土地（持分）：依都市更新事業範圍內國有土地處理原則（下稱處理原則）第7點第2項規定，得於都市更新事業計畫核定後，依都市更新條例第27條第3項第4款規定讓售實施者。
  - (二)26-1地號國有道路用地：倘需地機關於事業計畫核定前未辦理無償撥用，則依處理原則第11點規定參與分配。
  - (三)33-1、83-1、83-3、83-4地號4筆國有抵稅道路用地：倘需地機關於事業計畫核定前未辦理有償撥用，則依處理原則第11點規定，以領取現金補償方式處理。

- 三、查33、83地號2筆國有持分土地，本處已受理民眾申購案，依處理原則第9點第1項規定得繼續辦理至結案；復依處理原則第12點規定略以，實施者之申請讓售案與依第9點第1項規定受理之申請讓售案競合時，應俟第9點第1項規定受理之案件辦理至結案後，再受理實施者之申請讓售案，併予說明。
- 四、因上述33、83地號2筆國有持分土地尚未出售，爰本處已併同26-1地號土地應分配價值，申請分配。倘後續依規定出售，應請實施者洽受讓人協調分配，至剩餘26-1地號土地應分配價值因未達最小分配單元價值，則依都市更新條例第31條規定，領取現金補償。
- 五、另事業計畫書（99年3月送件版）拾伍、財務計畫一、成本說明（二）更新事業實施經費【第15-6頁】，有關土地及合法建築物所有權之不動產信託乙節，綜觀處理原則尚無規定國有土地得以信託方式辦理，爰請 貴處責成實施者於事業計畫書載明，本局經管33、83地號2筆國有持分土地，不同意交付信託。

正本：臺北市都市更新處  
副本：3301095206  
電子收文 57





副本

## 財政部國有財產局臺灣北區辦事處 函

機關地址：台北市忠孝東路4段290號3樓  
聯絡方式：曾健銘 02-27814750轉1784

10074

臺北市羅斯福路1段8號9樓

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國100年1月5日

發文字號：台財產北改字第09900359121號

速別：

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：貴府為太平洋建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬定臺北市中正區永昌段三小段159地號等113筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，訂於100年1月5日召開公聽會乙案，本處不克派員參加，請提供會議資料及紀錄供參，請查照。

說明：

- 一、依財政部國有財產局<sup>99</sup>年<sup>12</sup>月<sup>21</sup>日台財產局改字第<sup>0990040708</sup>號書函交下貴府<sup>99</sup>年<sup>12</sup>月<sup>16</sup>日府授都新字第<sup>09930511302</sup>號<sup>函</sup>開會通知單辦理。
- 二、查本處前以99年5月25日台財產北改字第09900112901號函復臺北市都市更新處旨揭計畫範圍內本局經管同小段33地號等7筆國有（持分）土地之處理方式，惟範圍內本局原經管同小段33、83地號2筆國有（持分）土地業於99年9月29日出售予共有人王明昌君，並於99年10月13日辦竣所有權移轉登記，先予敘明。
- 三、實施者前於99年1月19日至99年2月22日期間辦理權利變換選配意願調查，前述已出售2筆國有（持分）土地併同同小段26-1地號國有道路用地，本處業先行依實施者提供權利價值參與選配，現因前述33、83地號2筆土

第1頁 共2頁

100年1月5日台財產北改字第09900359121號-1

地已出售並已移轉與私人，爰請貴府轉知實施者洽受讓人協調房地分配事宜，並釐正事業計畫及權利變換計畫書中土地所有權人名冊、土地及建築物分配清冊等相關內容。

四、至本案範圍內本局經管同小段26-1、33-1、83-1、83-3、83-4地號5筆國有道路用地處理方式如下，請貴府責成實施者載明於事業計畫書中，以符規定。

- (一) 26-1地號國有道路用地倘需地機關於事業計畫核定前未辦理無償撥用，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（以下簡稱處理原則）第11點第1項第2款及財政部國有財產局99年5月25日訂定「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第16點規定，以領取更新後權利金方式參與分配。
- (二) 33-1、83-1、83-3、83-4地號4筆國有抵稅道路用地倘需地機關於事業計畫核定前未辦理有償撥用，則依處理原則第11點第1項規定，以領取現金補償方式處理。

正本：臺北市政府

副本：臺北市都市更新處

處長陳文龍

第2頁 共2頁

100年1月5日台財產北改字第09900359121號-2

財政部國有財產局臺灣北區辦事處公文到  
The National Property Bureau Ministry of Finance, Northern Taiwan Office

# 附錄八、臺北市政府財政局函文

副本

臺北市政府財政局 函

檔 號：  
保存年限：

10692  
台北市忠孝東路4段285號13樓

地址：11008臺北市信義區市府路1號中央區7樓  
承辦人：黃宏玲  
電話：1999(外縣市02-27208889)轉6301  
傳真：27595666  
電子信箱：ca-ling@mail.tapei.gov.tw

受文者：太平洋建設股份有限公司

發文日期：中華民國99年5月3日  
發文字號：北市財開字第09931335800號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：普通  
附件：

主旨：為太平洋建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬定臺北市中正區永昌段三小段159地號等113筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，範圍內本局經管市有土地是否有使用計畫及擔任實施者意願一案，復請 查照。

說明：

- 一、復 貴處99年4月23日北市都新事字第09930511310號函。
- 二、本案實施者擬具之事業計畫及權利變換計畫內本局經管市有土地將合併私有土地作為建築使用，故依相關權利變換規定應享有分配更新後房地之權益。有關實施者所提擬依本市都市更新自治條例第10條規定予以廢巷，並由實施者協助於更新單元範圍內興闢6米道路，另以本局經管該市有土地抵充（權利變換計畫第12-1頁），本局認為與都市更新條例第30條規定有違，故建請 貴處協助釐清並請實施者修正相關事業計畫暨權利變換計畫內容，以免違反法律規定。
- 三、旨揭申請案內本局經管永昌段三小段109-1地號市有土地（持分面積222平方公尺），目前尚無其他使用或開發計畫，亦無擔任實施者之意願，本局將依都市更新條例第27條規定參與更新，惟若實施者未能依都市更新條例等相關規定妥善處理本局經管之市有土地參與都市更新之權益，本局將不同

收文日期：99年5月3日  
收件人：收字第 257 號

第1頁 共2頁

99年5月3日北市財開字第09931335800號-1 投資管理處

意本案事業計畫。

正本：臺北市都市更新處  
副本：太平洋建設股份有限公司

## 局長 邱 大 展



第2頁 共2頁

99年5月3日北市財開字第09931335800號-2

## 附錄九、陳情意見及本案回應彙整表

項次	陳情內容			實施者回覆信函	
	陳情人	陳情信函	陳情意見	實施者回覆信函	回覆內容
1	劉盈青	99/3/4 存證信函	所選單元與他人重複選配，認為實施者於單元抽籤過程中之抽籤方式顯有謬誤，要求重新抽籤。	99/3/11(99) 太設投發字 第 047 號	本案依法令於公開抽籤當天說明抽籤規則，劉君受託人亦在場，規則說明後現場皆無人表達異議，隨即依法完成抽籤作業。
2	林鴻潮	99/2/12 存證信函 99/2/26 更新處函轉 陳情意見	收受權利變換選配及公聽會開會通知單為 99 年 2 月 6 日，選配截止日為 2 月 22 日，可供選配時間過短，要求延長申請分配期間。	99/4/13(99) 太設投發字 第 105 號	1.提供本案架設網站網址供參。 2.提供公聽會會議記錄及回應內容供參。 3.實施者派員親至林君府上拜訪，說明權變選配原則、內容，林君並完成 1A8 及 B3-180 之選配作業。
		100/1/19 及 100/1/25 更新處函轉 陳情意見	請詳參公辦公聽會意見回應綜理表內容，P.綜-23 至 P.綜-24。	—	1.回應說明處理情形已載明於計畫書公辦公聽會意見回應綜理表內容。 2.詳參 P.綜-23 至 P.綜-24。
3	林煌清	99/3/2 陳情書 99/3/15 更新處函轉 陳情意見	1.對於實施者計畫內容仍有疑問且家有要事處理，故表明不願參與本案權變分配，擬領取補償金。 2.不知實施者何時發放補償金，且不能接受補償金的計算及估價金額。 3.有關 99 年 3 月 3 日抽籤請實施者勿代抽。	99/3/18(99) 太設投發字 第 050 號	1.依據林君表明不願參與本案分配選屋，故本案領取補償金，亦無須參與公開抽籤程序。 2.本案補償金數額係依三家估價師之權利變換估價辦理，後續依本市都市更新審議會通過之計畫內容為依據。 3.補償金將依法於本案權利變換計畫核定後 15 日內發給。 4.本案於期間內派員至林君府上拜訪說明並提供相關資料供參。
		99/3/22 陳情書 99/3/31 更新處函轉 陳情意見	1.請成立專屬網站 2.公聽會所提問題未見回答。 3.估價基礎為何是 4F~14F？不是 1 樓到 22 樓？	99/4/1(99) 太設投發字 第 063 號 99/6/22(99) 太設投發字 第 176 號	1.提供本案架設網站網址供參。 2.提供公聽會會議記錄及回應內容供參。 3.權利變換更新後估價以更新後之全部房地及停車位
		—	—	—	—

項次	陳情內容			實施者回覆信函	
	陳情人	陳情信函	陳情意見	實施者回覆信函	回覆內容
—	—	—	—	—	計算總價值。 實施者已於 100 年 5 月 20 日派員親洽林君，並逐項給予回應及說明。
4	陳桂英 藍紹焜	100/4/13 更新處函轉 陳情意見  99/8/4 更新處函轉 陳情意見	1.自 99 年 2 月 2 日召開自辦公聽會後，實施者沒有在公開抽籤前回覆住戶問題。 2.太平洋與丹棠的設計和現在的樓層數不同。 3.太平洋的建築設計裡外和現在不同。 4.太平洋當初承諾坪數和現在不同。	—	1.本更新案進度以超越都市更新合作開發協議書所載期限，其協議應以失效。 2.內容限制所有權人僅得選配二至十一層樓不合理。 3.都市更新事業計畫及權利變換計畫合併處理，依法不符顯有不當。 4.建物補償應以實測面積估價值補償之。 5.因上述陳情意見，故建請准予撤銷同意書。
5	劉武	99/5/24 更新處函轉 陳情意見  100/1/24 更新處函轉 陳情意見	陳情人所有土地中正區永昌段三小段 85-1 地號為公共設施保留地，現況建有建物，且仍在使用中，其權利價值不應為其他土地的 50%。	99/6/7(99) 太設投發字 第 155 號	本案依都市更新精神配合協助開闢計畫道路，請估價師查估 85-1 地號更新前之權利價值，並派員向陳情人說明後，陳情人對權利價值估算方式仍有異議，未來將於召開審議會時，請陳情人與會陳述意見，供審議委員參酌，以確保陳情人權益。 1.回應說明處理情形已載明於計畫書公辦公聽會意見回應綜理表內容。 2.詳參 P.綜-20 至 P.綜-22。
6	葉月嬌 (葉佐昶代)	100/1/13 更新處函轉 陳情意見	請詳參公辦公聽會意見回應綜理表內容，P.綜-22 至 P.綜-23。	—	1.回應說明處理情形已載明於計畫書公辦公聽會意見回應綜理表內容。 2.詳參 P.綜-22 至 P.綜-23。
7	戴坤璋 等人	100/1/24 更新處函轉	請詳參公辦公聽會意見回應綜理表內容，P.綜-26 至 P.綜	—	1.回應說明處理情形已載明於計畫書公辦公聽會意見

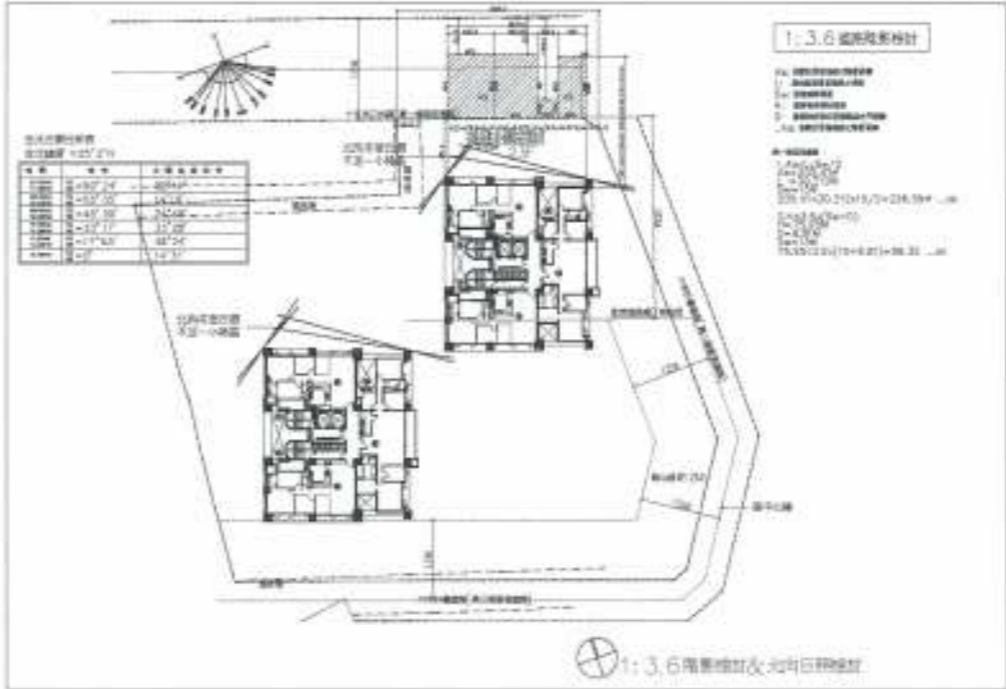

項次	陳情內容			實施者回覆信函	
	陳情人	陳情信函	陳情意見	實施者回覆信函	回覆內容
		陳情意見	-27。		回應綜理表內容。 2.詳參 P.綜-26 至 P.綜-27。
8	林錫昌	100/1/24 更新處函轉 陳情意見	請詳參公辦公聽會意見回應綜理表內容，P.綜-25 至 P.綜-26。	—	1.回應說明處理情形已載明於計畫書公辦公聽會意見回應綜理表內容。 2.詳參 P.綜-25 至 P.綜-26。
9	永功里 里長	100/5/16 更新處函轉 陳情意見	請詳參幹事會意見回應綜理表內容，P.綜-17 至 P.綜-18。	—	1.回應說明處理情形已載明於計畫書幹事會意見回應綜理表內容。 2.詳參 P.綜-17 至 P.綜-18。
10	林錫昌	101/7/12 聲明書	1.有關都更會議紀錄等，請勿再通知聲明人。 2.民國 100 年 1 月 14 日之意見書(聲明狀)請作廢，並將名義改為林惠真，特此聲明。	—	1.本案後續配合原所有權人聲明，相關函文、通知皆以新所有權人林惠真為主， 2.計畫書內容配合權屬修正，由林錫昌皆調整為林惠真。
11	何恩漢	101/11/8 更新處函轉 陳情意見	1.為何 101 年 4 月 2 日審議會會議紀錄沒有寄發至每位所有權人，且實施者配合修正後內容，是否應讓住戶知悉。 2.本案從預計都更至今已經過漫長時間，時空背景已不同，本人建議實施者應重新詢問每位所有權人意見並重新制訂計畫。 3.經審議會專家學者的專業意見，本案估價不合理，但實施者始終未再修正或重新估價，或向住戶交代清楚。	—	1.本案業已於 101 年 11 月 7 日至 11 月 10 日假本更新單元範圍內駐點連續舉辦四場說明會，向住戶說明於 101 年 4 月 2 日審議會後本案計畫修正內容，貴住戶亦有與會參加。 2.實施者亦於 101 年 11 月 16 日派員親至何君府上拜訪，說明計畫修正過程、內容及目前估價結果。



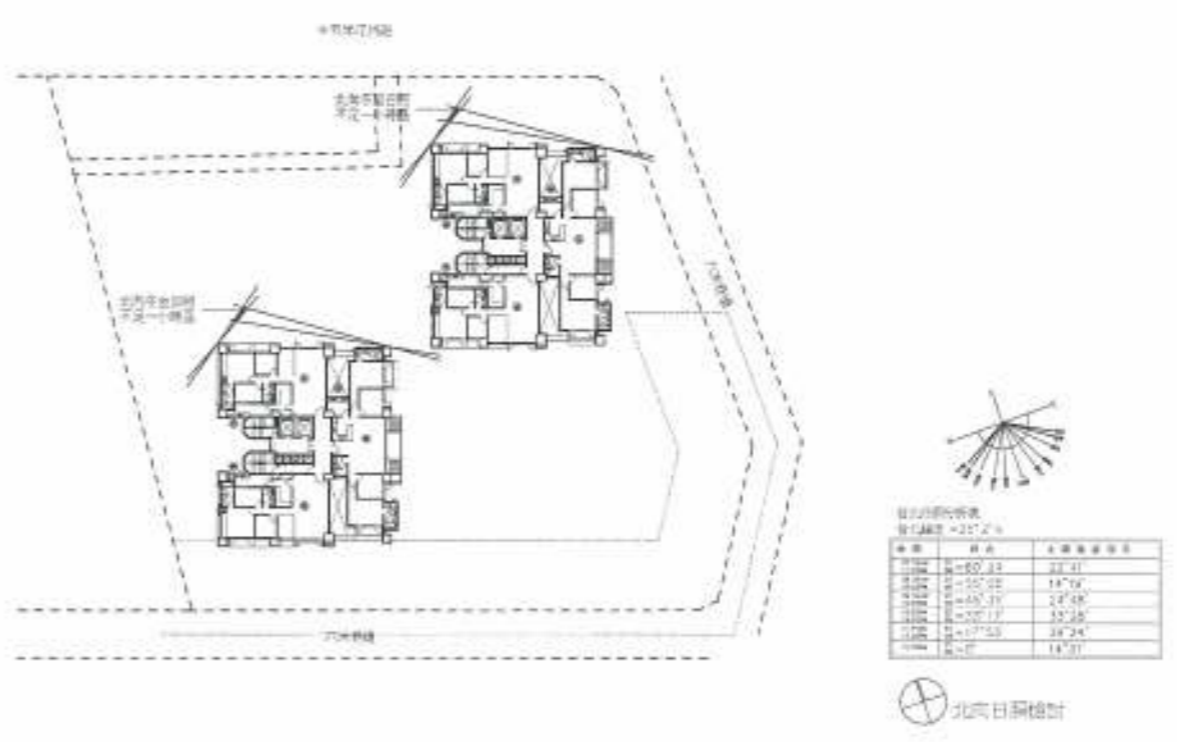
## 附錄十、依北市府都發局 991129 北市都新字第 09932198600 號函檢討項目

檢討項目		檢討說明	備註
一	開放空間申請容積是否審議通過	本案無申請開放空間獎勵。	
二	是否併案辦理廢巷或改道	本案併案辦理廢巷事宜於更新事業計畫報告書內說明。	
三	是否申請海砂屋、輻射屋之容積放寬認定審查	本案非屬海砂屋、輻射屋無申請容積之放寬認定。	
四	是否符合禁限建規定(含航高級軍事禁限建)	否，本案非位於航高禁限建範圍內。 	
五	是否符合畸零地使用規則之規定	經檢討本案相鄰基地皆已建築完成，詳下圖。 	

用印  
都發局

	檢討項目	檢討說明	備註
六	<p>是否符合建築物高度檢討相關規定之檢討(3.6:1)</p>	<p>經檢討建築高度及 1:3.6 道路影陰檢討皆符合。</p>  <p>1:3.6 道路影陰檢討</p> <p>1:3.6 建築高度檢討及 1:3.6 道路影陰檢討</p>	
七	<p>是否符合建築物落院檢討及高度比、深度比之檢討</p>	<p>本案高度比以面前計畫道路中心 1/5 檢討高度比，前後院平均深度檢討均符合。</p>  <p>高度比檢討</p>	

太平洋建設股份有限公司

檢討項目		檢討說明	備註																					
八	是否符合冬至日一小時北向日照之檢討	<p>符合冬至北向日照之檢討。</p>  <table border="1" data-bbox="2136 798 2418 934"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>樓高</th> <th>日照時間(小時)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一層</td> <td>4.50</td> <td>2.31</td> </tr> <tr> <td>第二層</td> <td>9.00</td> <td>1.76</td> </tr> <tr> <td>第三層</td> <td>13.50</td> <td>1.21</td> </tr> <tr> <td>第四層</td> <td>18.00</td> <td>0.66</td> </tr> <tr> <td>第五層</td> <td>22.50</td> <td>0.11</td> </tr> <tr> <td>第六層</td> <td>27.00</td> <td>0.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>北向日照檢討</p>	樓層	樓高	日照時間(小時)	第一層	4.50	2.31	第二層	9.00	1.76	第三層	13.50	1.21	第四層	18.00	0.66	第五層	22.50	0.11	第六層	27.00	0.00	
樓層	樓高	日照時間(小時)																						
第一層	4.50	2.31																						
第二層	9.00	1.76																						
第三層	13.50	1.21																						
第四層	18.00	0.66																						
第五層	22.50	0.11																						
第六層	27.00	0.00																						
九	是否符合建築技術規則建築設計施工篇高層建築物專章之檢討	本案符合高層建築物專章之檢討。																						
十	是否符合本市停車空間大小車位設置方式處理原則之檢討	本案依 99 年 7 月新修之建築技術規則及 99 年 6 月新修之台北市土地分區管制規則檢討汽機車位之設置。																						
十一	是否符合台北市山坡地地形申請建築之整地原則之檢討	本案並非位於山坡地。																						
十二	是否符合台北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點之檢討	本案依台北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點設計停車位 100 輛 獎勵面積：100 輛 × 15 m <sup>2</sup> /輛 = 1500 m <sup>2</sup>																						



# 附錄十一、100年5月28日說明會開會 通知函文及會議紀錄

太平洋建設股份有限公司 函

地址：台北市大安區忠孝東路4段285號13樓  
連絡人：傅仲寧  
電話：02-27510051#571  
傳真：02-27403046

受文者：

送別：普通件

發文日期：中華民國100年5月17日

發文字號：(100)太設投發字第109號

附件：附件一、說明會地點位置示意圖；附件二、說明會簡報資料

主旨：有關太平洋建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬定臺北市  
中正區永昌段三小段159地號等113筆土地都市更新事業計畫  
及權利變換計畫案」舉辦說明會事宜，詳如說明，惠請 查照

說明：

- 一、本更新事業已於民國99年3月22日以(99)太設投發字第052號函向臺北市政府申請計畫報核；自99年12月17日起至100年1月15日止由台北市政府辦理公開展覽30日，期間並舉辦公辦公聽會；於100年4月1日由臺北市政府舉辦幹事會審議完竣，先予敘明。
- 二、另本案雖已符合法令規定門檻，惟考量範圍內住戶尚未全數同意，且部分住戶仍有不同意見，實施者依今年4月1日幹事會之會議結論，辦理說明會向住戶說明本都市更新案計畫內容。
- 三、說明會將由實施者於100年5月28日下午2時整，假中正區龍興區民活動中心（臺北市中正區三元街131號4樓）舉辦，說明會地點示意圖及簡報詳如附件。

正本：臺北市中正區永昌里里長、臺北市政府財政局、丁慶怡、于全欣、于冠群、財政部國有財產局、王明昌、何麗玉、宋阿照、李君平、蕭燕琴、李細妹、李德宏、杜杖成、杜明光、周陳素芬、周黃璧蓉、周滄賢、周瑞德、林吉安、林秀英、王思綺、林星龍、林景祥、林煌清、林德興、林錫昌、林鴻潮、柯徐來春、洪政文、洪秋香、胡現忠、胡順興、徐月昭、徐建偉、徐建勳、徐夢微、高玉燕、張季素月、張秀杏、張美雲、張振興、莊秋嬰、許不、陳幸茶、陳金宏、陳林銀、陳松森、陳美珠、陳桂英、陳健恭、陳進泉、陳錦汶、曾柏雲、游珠、游朝君、游麗雲、黃秀聰、黃清棠、黃葉秀梅、黃麗華、黃耀燦、楊澄清、葉月嬌、葉明松、葉雙妹、葉雙梅妹、廖健亨、廖游巧雲、廖劉滿、劉武、劉盈青、劉瑞達、潘則來、蔡金葉、蔡碧蓮、鄭珠美、賴漢民、戴揚魁妹、謝水水、謝宗庭、謝東廣、謝慧鳳、藍美惠、藍紹輝、藍楊玉、羅彩鳳、羅逸光、羅錫枝、譚明珠、鍾文婕、大台北商業銀行股份有限公司、中國信託商業銀行股份有限公司、台北富邦商業銀行股份有限公司、永豐商業銀行股份有限公司、北豐國際商業銀行股份有限公司、合作金庫銀行股份有限公司、安泰商業銀行股份有限公司、板信商業銀行股份有限公司、國泰世華商業銀行股份有限公司、第一商業銀行股份有限公司、陽信商業銀行股份有限公司、彰化商業銀行股份有限公司、臺灣土地銀行股份有限公司、臺灣銀行股份有限公司、聯邦商業銀行股份有限公司

副本：臺北市都市更新處、財團法人都市更新研究發展基金會、陳克聚建築師事務所、巨象不動產估價聯合事務所、宏大不動產估價聯合事務所、第一太平洋戴維斯不動產估價聯合事務所

備註：本函文以掛號附回執（雙掛號）寄出

董事長 章 啟 光





「擬定臺北市中正區永昌段三小段 159 地號等 113 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」地主說明會會議紀錄

- 壹、 時間：民國 100 年 5 月 28 日（星期六）下午 2 時整
- 貳、 地點：中正區龍興區民活動中心（臺北市中正區三元街 131 號 4 樓）
- 參、 主持人：太平洋建設股份有限公司 張文暎處長
- 肆、 出席單位及人員：（詳簽到簿） 記錄：王敏先
- 伍、 主席致詞：（略）
- 陸、 規劃單位簡報：（略）
- 柒、 與會單位發言要點：

一、永功里里長發言

1. 我們一般老百姓對於建材的內容，尤其是共同負擔那邊，我們都不太懂，今天很幸運，因為我們裡面有市政府財政局的土地，基本上也算是地主之一，該怎麼分配他也有講話的權利，他也在意這種事情，他不能不在意，不在意就是圖利他人。
2. 幹事會結論裡面，財政局在裡面講了一大串，我說這個厲害，因為他們有專家，他們比我們懂，當然有人還是會不服氣。但是講實在話，依照法令，我們可以好好實際上來討論，說不定討論之後發現實際上條件還不錯，還可以接受，就不需要去想那麼困難的事情，這是第一個想法。
3. 起碼就我個人的感覺和判斷，也還不錯，你們不要以為我偏向誰，我想，起碼跟實施者提，他就會修正、會修改，還有協商與討論的餘地。有的公司就囂張講了半天還是一樣的東西，那樣的話就談不下去，就會很難搞。基本上他們也在修正，假如各位有意見，我想還是可以跟他們好好談一談，不過還是要依照法令，這是第二個想法。
4. 什麼是權利變換？有籤合約的就是協議合建，沒有籤的就是權利變換，那我說，那我們開這個會幹什麼？合建談的條件就是死的，不再改變的，這個是針對沒有簽約的講的話，那我們來幹嘛？你在這邊調停調半天，是對那個還沒有籤的人，籤合建的條件都已經超過權利變換的條件，還要請實施者說明。
5. 都更對實施者而言是我拿多少錢出來，我就分回多少錢回去，再來就是說他拿錢出來，他分回去是折算成坪數還給他，那我問大家一個問題，今天我幫大家蓋房子，這間分給你，另一間又分給別人，那實施者要昏倒了，因為第一個他會很難處理房子，第二個他會分樓上是因為想說現在市場行情小坪數的比較好賣，所以原本一個大間的房子，他隔成三戶，

5 月 28 日地主說明會會議紀錄-1

如果大坪數比較好賣，他可以四間隔成兩間來賣，這是實施者的思考，會比較方便，所以我認為這一點我可以體諒實施者，但是重點來了，回到不動產估價的問題，這個估價會有爭執，所以我認為應該再檢討一下，若你分給我的都是比較貴的，估價都估的很高，那我相對分的坪數就變少了，結果跟我差不多位置的，估價估的差異不大沒什麼價差，那這就不合乎市場行情。

8. 管銷費用我講給大家聽，問題的本質在他拿多少錢出來就分多少房子回去，其實他想要的是現金，根本上他不是要你的房子，而是要你拿錢地主沒有那麼多錢，那我就讓坪數給你，但是理論上你應該賣出去變成現金給我，所以我幫你賣掉，理論上是合理的，這個大家就可以討論拉，這是我的想法。我個人建議共同負擔裡面的管銷費用拿掉，因為站在地主立場我已經賣給你了，你要去賣給誰那是你家的事情，還要請主管機關斟酌。
9. 站在里長的立場，我希望我們這個地方能夠進步一點，剛剛也有人問我永功里要都更的地方都是一塌糊塗，但是這個地方這麼完整的基地都做不好，我相信我們每一個人都要檢討，這麼簡單的事情，相對於其他又有私人的又有公家的土地，那不是更難搞了，連這麼完整條件這麼單純的地方都還沒做好，我們都要好好檢討。
10. 我一直在思考，他們給的合建契約的條件已經很高，當然討論這個問題有一個好處，大家會了解相關內容，但假如大家現在一直吵一直爭，他已經分給你們 52%，你就再跟他們爭再改一改，爭到 55%，你贏了，但是我合建已經給你快六成的比例，你爭了半天也不會拿得比較多，那有什麼意義，並不是說你現在爭完就會給你，看來浪費時間罷。

實施者回應

1. 其實我們這個案子從頭到尾都是權利變換，而簽約有一個好處，合約的第四條就有講到，我們只是希望提供給各位一個優於權利變換的條件，因為法規會修正，審議原則也會改，所以說未來我們所保證的，萬一因為法規改變，變成權利變換優於合約，萬一有這麼一天，在我們所有大家所簽的合約裡面，大家還是可以選擇權利變換。
2. 法規的變動性，我們不能保證，畢竟我們是私人企業，我們只希望快一點，希望能夠趕快把這個案子做好，因為變動也有可能變得不好，如果不好的話，至少我們的合約已經保障了大家的權益，所以我們籤合約是希望相對的維持一個穩定度，但是也不要剝奪大家參與都市更新能夠參與權利變換的權益，所以我們這個案子是權利變換。
3. 所謂合約是給大家的保證，而我們的保證，就是太平洋建設從 97 年來，我們一直保證的事情，第一個，大家開門進去要有三十坪，第二個，每一戶要有一個車位，第三個，不用給錢，我們會再支付租金給大家。所

5 月 28 日地主說明會會議紀錄-2



以這是我們的保證，這也回應到剛剛里長講的，而今年年初也辦過 4 場說明會，邀請各位住戶來參加。

4. 我們有請專業的都市更新顧問「都市更新研究發展基金會」，從 97 年到現在的法規改變，應該實現因規定改變而能夠讓住戶多分的部分，大家看房價都漲了，那房價漲了大家也就可以多分一點，要把多分的告訴大家，所以我們在今年年初製作了一個增補協議書，我們把預計未來的變化參考進去後，就可能造成條件增加的部分，希望大家來跟我們簽定增補協議，那增補協議的部分呢，是在我們當初的條件再往上拉，同樣的，大家到時候萬一權利變換還是優於合約，還是可以選擇權變，我們是希望我們的條件，還是優於權利變換條件。
5. 基本上來講，從 97 年的時候就跟大家說，我們保證的條件就是三十坪，所以說，在當初設計的時候，就是以三十坪來做設計，只是在設計的過程中，在公設的部分有一些調整，所以說公設變多了，我們原來設計是 43 坪，就有 30 坪了，後來調到 45 坪，還是 30 坪，每一戶就感覺好像房子變大了，但是室內面積不變阿，如果不是選擇原來我們建議的 2~11 樓的部分，那就會面臨一個問題，就像里長剛剛說的，我們不是要賣房子的嗎？那我們在規畫的時候，希望能夠塑造一個比較高價值的房子，我們希望把要賣的房子做大一點，所以說大家如果不是選原先那些樓層，而選到其他樓層，有可能會面臨房型變大，要貼錢給我們；有位林先生，就是面臨這樣的問題，在上一次會議就有講：「這樣我要貼錢給你，你怎麼可以這樣子呢？」可是我們也很無辜，我也跟他說很對不起，因為當時就講過，我們建議就是 2~11 樓，如果選擇 2~11 樓，你完全不用貼錢給我們，但是如果選到別的樓層而且坪數又變大很多，那真的很對不起，就會面臨到找補的問題，所以希望大家能夠共同體諒這個問題。
6. 大家知道我們為什麼要走權利變換嗎？其實對住戶有省稅的效果，對於未來買賣房子，也有節稅的功能。合建大家籤一籤就往前走啦，何必走權利變換，就是因為為了要替大家省稅。
7. 我們在權利變換裡算的東西和一般合建所抓的概略值是不太一樣的，比如說我們現在權變講的比例，是權利價值的比例，不是樓地板面積的比例，權利變換就是把所有東西都變成錢來比，所以你看權利變換的分配比例和實際上的分配比例會有一些的差異，要經過換算，開此說明會目的就是希望讓大家能更加了解。

## 二、所有權人林煌清發言

1. 我有一個問題，就是共同負擔的部分，共同負擔就是房子蓋好前所需要的費用，包含了銷售，就是要賣給別的人這個案子，這邊銷售團隊是列入共同負擔嗎？
2. 那估價師也是共同負擔的嗎？有三家估價師對吧，那今天來幾家？你們三

家估價師都沒有考慮到我們這邊有公園跟學校，連設計師都知道我們這邊是屬於文教區，要有一個文化的設計概念，你們這三家在你們提供給都更處的報告上面都沒有提。

3. 估價師的部分，你們要講清楚的就是共同負擔的細項是什麼，還有剛剛里長講的那個部份，就是說你今天發給我們這個調整的合約的部分，是不是針對那十戶還是八戶還沒有簽約的部分做調整呢？
4. 其實我開的會不會比大家少，但是我覺得大家都很辛苦，準備會議的人也好，參與的人也好，都要經歷的過程，這開會的目的，若已經達成了，我們現在應該去唱卡拉 OK。
5. 今天我們大家之所以還在這裡進行，主要是因為有的時候我們必須要知道，實施者也好，中間的丹棠也好或是我們住戶也好，我們都要檢討，只有都更處不用檢討，因為都更處是做官的，是檢查我們送件的，但是我們住戶為什麼要檢討呢？是因為我們沒有關心這個進度，沒有關心他們講的內容，有的時候是我們回去沒有找資料，其實這是要花費一點心思的，要回去找資料我們才可以保護我們的權益。
6. 以綠建築申請台北市都更的獎勵面積，可是我個人覺得你們設計的氛圍如果考慮到我們住戶的需求的話，我覺得你們用的 LED 太多了，第一個就是 LED 的更換成本你有沒有想過，雖然省了十度的電，但是你省下來的成本卻要加諸到未來住戶身上，你知道那個費用多貴嗎？晚上的時候你開 LED 燈，我們看電視外面很亮，照在家裡不會比較舒服，所以我建議可以比較全台北市平均的量來設計，LED 沒有用這麼多，對太平洋的銷售雖然有幫助，但是對住戶而言並沒有比較好。可以將 LED 燈放在公共區域，而不是將燈放在牆面上。我把我的意見提出來，不管對住戶也好，管銷成本也好，都有好處。
7. 我的問題其實有些是重複，但是對於未來的溝通是很有幫助的，你們願不願意做以及另外兩家估價公司願不願意做一些估價上的調整，我們眼睛都在看，但是調整之後的答案，確是對我們大家住戶沒有關係，里長剛剛說的很正確，今天他們做了 5%、10% 的調整，對我們大部分的住戶是沒有關係的，他們是對委員會做一個交代的，但是我覺得里長說的話，我們要回去想一想，以上報告。

## 實施者回應

1. 共同負擔費用提列標準裡面，共有五大項目，分別是工程等費用。住戶問題估價師是住戶需要負擔的嗎？這個則是不需要住戶負擔。同時也是由太設支付所有的費用，包括估價師的費用，而且今天三家估價師都到場。
2. 共同負擔費用相關我們會有詳細的說明。
3. 這個會議是上次幹事會希望說針對有住戶不了解的地方再開一次，讓所有的住戶清楚估價的內容跟共同負擔所有細項的部分，不牽涉到是否有



簽約，這個部份都是要讓住戶了解的。

- 第二次增補協議的內容，太平洋這邊會做一個補充說明，那接下來的內容主要是交由估價師，上一次的估價內容因應幹事還有住戶的意見，他們有做了調整，那這個調整的部分就交給估價師，謝謝。

#### 建築師回應

- LED 的部分跟綠建築沒有關係，如果在中段出現燈光，是會令人不舒服，造成一些干擾，雖然會去預防炫光，必要時我們會把中段的燈光都取消掉，留下頂部和基座的燈光，這樣可能會比較理想，但是回歸到房地產價值因為燈光是幫助房地產價值提升，LED 的經濟成本很高，我的認知是這樣，如果燈光數量要減低，我的概念是我們設計的量正常，我也是認為 LED 不能用得太氾濫，但是他的壽命號稱是十萬小時，但實際上至少一萬小時的壽命應該是 OK 的，不至於要經常替換，如果要換一般的燈光，會相對的較費電，燈具也要經常替換，這是我的回應。
- LED 燈和立面風格上的問題，這兩個問題是有密切關聯的，因為我們這個是一個都市更新的案子，所以在建築設計一定要到委員會做確認，但是現在大家好像還是不大了解和一般合建案不一樣的地方，以建築師的觀點來講，最大不一樣的地方就是，都市更新有一個獎勵值，一般合建是沒有獎勵值得，獎勵值是大家得到之後共享的，要到委員會去確認，委員期待的都市更新，以及他給的獎勵值，在委員他心目中環境有沒有改善、空地有沒有增多、綠建築有沒有達到他的標準，其實委員心中想的是這個，我們越是拿豪宅的眼光去跟他要獎勵值，他越不肯給，越反對這些設計方式，所以這是一個著眼點不太一樣的地方，爭取這些綠建築標章銀級獎勵，還是希望你有一些綠建築的觀念或表現，所以看到這些立面呈現效果並不像傳統豪宅，也許心目中想像的是做成一品苑觀念的東西，那當我們做一品苑那樣的產品時，放在都市更新案，有不太合適的地方，但是我們也有很多樣的戶數及坪數，並不是像一品苑那樣的坪數整齊的分隔，如果大家去看他的平面，有一些房間外面還刻意用一些假柱，去增加穩重的感覺，但是你一進到這個房間，就覺得在我的窗邊還有一根柱子，這都是有活生生的例子，為了表現穩重的豪宅而這樣子設計，在我們案子當中，其實並不適合。
- 設計的同時也會有作一些防止汙染及髒汙，設計方式會讓他集中在某一處，盡量讓他不用清洗，包含一些雲梯版讓它水滴下來，不在整個立面上讓灰塵宣洩下來，集中在某些處，不敢說不會髒，但是會大大的降低，這是可以透過設計可以控制的。我相信大家也希望不要現在很美，日後有髒汙問題，我也不願意做這樣的事情。
- 在以綠建築的角度而言，在外觀上會增加比較多的層次，其實住起來是比較舒服的，這一些層次，有一些遮陽板，有一些花台，讓夏天的時候

隔熱可以透過這些層次先隔絕掉，所以他有這些好處，至於提到說顏色太亮，其實結晶化玻璃是一個很高級、很耐性的材料，而且是白色的玻璃並不是磚，所以是比一般材料貴，那如果覺得太亮了，可以調整成石材，但是石材並沒有晶化玻璃來的貴，而且白色和綠色植物配在一塊，會有白色和綠色會有一個亮麗的效果，就一個建築的特殊性，我們有兩棟，而前方場景並不是一個非常通暢像是愛國西路那樣，我們被切成一半，被前面的建物擋住，切成 45 度角方向看過來他的後棟會被前面被遮住，量體會有一點不大好表現，住戶希望厚重和霸氣的部分，我們面對很多業主，知道大家都希望很有賣相，當然業主也很希望我們做的富麗堂皇很有賣相，這是大家同樣的期待。

#### 三、所有權人莊秋雲發言

- 會講說了一大堆，我真的都聽不懂，我只知道費用都是建商要出的，建商蓋房子要怎麼算費用都是他自己的事，我能分幾成才是我的事，你把我的房子蓋好就對了，我能分幾成才是我的權利，哪有什麼費用以後還要跟我算，建商有跟大家說費用是多少嗎？以後他隨便開一張單子說興建的費用是多少，難道就要我一起分擔嗎？現在就要把各項的成本費用都列出來，大家要付多少，講數目都要出來，現在蓋房子哪有什麼我們也要一起出錢，我到底可以抽幾成，你要跟我講，假設我抽六成，你也要跟我說我這六成是分在那個位置，那一層，這樣才對。
- 另外一點，未來你們要拆我的房子，你押金要給我，因為到時候如果你拆了我的房子，2~3 年又一直沒蓋成，那我不就一直被綁的死死的，我說實在的，到時候拆了沒辦法蓋，一間房子好好的，本來還可以住，真的要拆的話一定要押金給我們，不然哪有拆屋的道理，連我的土地讓別人蓋房子也有押金，房子被拆怎麼會沒押金？你們其他人不要沒關係，我如果沒押金的話，我一定不會讓他們拆我的房子。

#### 實施者回應

- 太平洋建設是上市上櫃公司也有實際完成更新案之經驗。
- 有關都市更新與合建的差異，都市更新這裡面有政府的保障和承諾在裡面，這和一般的合建不同，這部分我們會再和所有權人莊先生做說明。

#### 四、所有權人葉佐昶發言

- 你們告訴我地主權利增加了，從原來的 46% 到現在的 52%，那我今天從頭到尾都沒有聽到地主有什麼好處，你們甚至說，你們當初簽的條件會比權利變換好，那為什麼我們去反應？
- 剛請你們除了 3498 萬，但是你們的人事管理費八千多萬，銷售管理費九



千多萬不肯降，就像里長說的一樣，你們賣房子關我們什麼事，你們說這是政府規定的，政府規定說那是最上限，你們這次也沒有調下來。

3. 營建費用 14 億，其中包括 16 樓到 22 樓要增加營建費用，所以要 14 億，那請問原來一坪 12 萬，沒有算到 16 樓到 22 樓的追加費用嗎？不可能嘛！現在要蓋 22 樓，營建成本本來就比其他貴，你們還在公聽會的說明書上另外 16 樓到 22 樓還要再另外追加費用，算在我們共同負擔上面，我們這樣爭取權益有錯嗎？

#### 五、所有權人何恩漢發言

1. 估價過低這件事情，我們從一開始就在談，第二次談、第三次談，談到哪時候？為什麼會改？因為委員說，對不對？那我想請問你，如果委員不說呢？你是不是就不打算改？
2. 住商雜誌三月份提出，臺北市住宅每坪單價 70 萬，如果你們覺得你們的房子好，為什麼價格會低於 70 萬，這還是新成屋跟中古屋全部算，我們在臺北市是第三大精華區，我們僅輸大安區、信義區，為什麼我們是 49 萬，這一點我一直很搞不懂耶，原來我們住在貧民區。
3. 然後為什麼估價師一定要講我們靠近萬華區，道路狹小，然後老舊住宅這些的，為什麼不說我們交通便利，上環快方便有捷運，有萬大線、公園，還有名校，鄰近建中，你知道每年有多少人想要上建中嗎？為什麼這些都不講，然後去講一些不好的，然後說我們的價格低。
4. 為什麼我們這邊的估價，不如一個會淹水的社子島？一個 98 年會淹水的地方。
5. 更新前估價最後得到的是比例嗎？然後比例是不變動的？那總價值的差異呢？所以價值提高，你更新後分回的不會比較多嗎？
6. 所以地主的地價和之後分回的關係也沒有關係？我換個問法，你們從 80 萬一直調到 100 萬，這個差異沒有影響嗎？
7. 我們的土地價值增加，實施者的工程費用不變，那我們分配的比例不變的話，那就算比例不變我們的價值一樣增加。如果我的土地現在是一百或是二百塊，實施者拿出來的錢不變，那不是應該要變多嗎？
8. 您剛說的白色晶化玻璃，會不會造成反光或變藍等其他的問題？
9. 我認知所謂的權利變換就是，如果今天地主估 100 萬，然後房地產總價蓋九成的話，那麼我們分六成，如果我們變成五百萬，就是五百萬對九百萬，我們這樣子來分，不是他們所講那樣分的。

#### 實施者回應

1. 我來回應一下，房子的部份我們都是按照房子的造價來做，因為房子建材的好壞蓋在裡面看不到，這一點我們非常的有信心，但是現在的房子

完全看表面、看立面，整體而言，我認為我們的房子是很不錯的。

2. 謝謝剛剛大家講的問題，其實在都市更新這邊，最講不清楚的就是估價的部分，因為這跟權利變換、估價師規則、都市更新法規是非常有關的；這一段是非常難講的，你剛剛說幾萬幾萬的，然後說周圍環境，這是他估價的一個用語，所以才會這樣講，這些都跟都市更新權利變換非常有關係的，今天這個會議的目的就是要把這部分再說明一次。

#### 估價師回應

1. 剛講過我們在做估價的時候，其實會有一個時間點的規定，現在的規定是說我們要用價格時間點當時的成屋來看，那我請各位回想一下，如果我把植心園那棟直接移到這塊基地來，以 98 年的時間來算，應該不會超過 50 萬，這是一個時間點的問題。
2. 未來你們分回去房子的時候，你們要賣多少錢，是用未來的價格來賣，不會是用我們估價的價格來賣。
3. 本案造價依標準提列十二萬，未來實施者應該會超支，他可能會蓋到 14~15 萬，但是他不會跟你們多收錢，因為審議都固定了，所以說有時候大家搞不清楚權利變換是什麼問題，權利變換就是一種簡單的合建，只是因為受到房價的影響，所以大家會覺得是不是應該實施者分少一點，我分多一點，其實這個部份法令設定評價基準日的用意就在這，如果到時候跌價只有一坪 30 萬的時候，建商還是只能拿 40% 的房子來賣，他還是要把房子蓋完，即使是賠本，那分給住戶的就是不會動，建商必須要自己負責賣房的風險。
4. 法規規定三家都要來估價，是在法令上規定，三家估價師價差不可以超過 20%，超過的話則不算數，所以其他家如果維持 43 萬，我們的估價就會不成立。建材的部分，我們三家估價師會與實施者開會，由實施者告知確定的建材及相關資訊。
5. 我們調整的數值，最後還要經過委員會的審查方能定案。
6. 有關地價的部分，更新前的地價重點就是土地而已，你一百萬別人也一百萬，你八十萬別人也八十萬，這是地主之間比例的問題，跟實施者無關，有關的是更新後的價值和共同負擔的比例。更新前的八十萬和一百萬，就算我估到二百萬，比例還是一樣，就像剛剛講，我估你二百萬，鄰居也二百萬，比例是一樣的，分的東西也是一樣，是這樣的道理。
7. 都市更新的精神希望住戶是可以分配再住回來，不鼓勵像拿地價離開，所以估更新前地價的時候，依法採用法定容積去看待，只能用 2.25 的容積，更新前只是一個比例的概念，估八十萬，比例是 1%，估一百萬，比例還是 1%。拿到的 52% 怎麼分？就是你們大家之間的比例，就只是比例而已，52% 的價值依照比例去分，地價高低對於比例沒有影響的，除非

今天你不參加，就是拿那個地價離開而已，因為住戶之前一直認為更新前的地價和更新後的分回是有影響的，其實是沒有影響的，和地價沒有關係。解釋這個差異，你們所有人看成一個地主，然後實施者來，進行權利變換，假設你們是一個人，先把這塊地當成一個人的，跟地價沒有差異，我是跟實施者談分配比例，你分 19 億，我分 21 億，就是這樣子，所以你的地價估 10 億、12、13 億都沒有差別，因為我就是要跟他談分配的部分，除非你今天要把地賣給實施者，那我 14 億賣給你我離開了，這樣地就全部都是實施者的了，把地賣給你，我不參加更新，整體的觀念其實是這樣子的。所以如果要參加都市更新的話，那更新前價值 14 億高低是沒有影響，所以只是住戶之間比例的問題。所以只要先把所有地主當成一個人來想，就不會搞混了。

8. 新後的總價值，會不會因為更新前地價提高而總價提高，您是不是這樣的意思。更新後估價扣掉給實施者的成本，剩下的由地主分，在這個規定裡面，地主分配和更新前總地價是沒有關係的。
9. 有張地主與建商分配圖可以表示清楚，這大樓興建完成更新後的價值，拿去抵付費用後，其餘的就是地主可分的，那當然更新後價值如果越高，地主分的價值就愈高，只是這樣子的觀念，並不是以地價為基礎，因為以前的合建是用土地，我出土地，實施者出建築成本，我們雙方來合建。
10. 如果用土地成本對建築成本的觀念還做合建的話，我現在把地價估到 19 億，實施者也拿 19 億出來蓋房子，再來跟住戶對分。但是權利變換不是這個樣子的，應該是說今天我們蓋了多少的房子，實施者花的成本，以更新後大樓預期的價值折抵給他，其他都是地主的，所以這個結果才會接近現在的這個比例，這是一個價值的問題，而不是一個成本的問題。就是說各位土地成本和建築成本來做合建就會有影響，但是現在是都市更新，不是使用土地成本來跟建商作合建，而是用折價抵付的觀念，就是以更新後大樓預期的價值折抵為成本費用，是這樣子，和成本無關。所以都市更新權利變換和地價成本是沒有太大關係的，不是傳統合建，這是權利變換。

主 席：張文暎

會議記錄：王敏先





5月28日地主說明會照片

# 附錄十二、中正區永昌段三小段 33、83、59 地號土地及 80 建號登記簿謄本影本

## 土地登記第二類謄本（地號全部） 中正區永昌段三小段 0033-0000地號

列印時間：民國100年07月13日10時47分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由財團法人都市更新研究發展基金會自行列印  
謄本檢查號：100AA136948REG60033762C433A8BBD74  
06B92DB0A5，可至：<http://land.hinet.net> 查詢本謄本之正確性  
古亭地政事務所主任 關綉總  
古亭電謄字第136948號  
資料管轄機關：臺北市古亭地政事務所 謄本核發機關：臺北市古亭地政事務所

### \*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國073年02月09日 登記原因：逕為分割  
地目：建 等則：-- 面積：\*\*\*\*\*20.00平方公尺  
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)  
民國100年01月 公告土地現值：\*\*199,000元/平方公尺  
其他登記事項：重測前：崁頂段118地號  
因分割增加地號：33-1、33-2地號

### \*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0002  
登記日期：民國099年10月13日 登記原因：買賣  
原因發生日期：民國099年09月27日  
所有權人：王明昌  
住 址：臺北市北投區奇岩里11鄰公館路255巷15之2號  
權利範圍：\*\*\*\*\*2分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：099北古字第023213號  
當期中報地價：099年01月\*\*58,590.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
071年02月 \*\*44,600.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：\*\*\*\*\*2分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：(空白)

(0002) 登記次序：0009  
登記日期：民國099年10月20日 登記原因：買賣  
原因發生日期：民國099年10月13日  
所有權人：太平洋建設股份有限公司  
住 址：台北市大安區忠孝東路4段285號13樓  
權利範圍：\*\*\*\*\*2分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：099北古字第023214號  
當期中報地價：099年01月\*\*58,590.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
099年10月 \*\*355,700.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：\*\*\*\*\*2分之1\*\*\*\*\*  
相關他項權利登記次序：0001-000  
其他登記事項：(空白)

### \*\*\*\*\* 土地他項權利部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0001-000 權利種類：最高限額抵押權  
收件年期：民國099年 字號：中正一字第087150號  
登記日期：民國099年10月21日 登記原因：設定  
權利人：合作金庫商業銀行股份有限公司  
住 址：台北市中正區館前路77號  
債權總額：全部 \*\*\*1分之1\*\*\*  
擔保債權總額：新台幣\*\*120,000,000元正  
擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在(包括過去所負現在尚未清償)及將來在  
本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務，包括借款、透支、  
貼現、買入光票、墊款、承兌、委任保證、開發信用狀、進出口押匯、  
票據、保證、信用卡契約、應收帳款承購契約、衍生性金融商品交  
易契約及特約商店契約。  
擔保債權確定日期：民國129年8月9日。  
(續次頁)

33 地號土地登記簿謄本-1

## 土地登記第二類謄本（地號全部） 中正區永昌段三小段 0033-0000地號

列印時間：民國100年07月13日10時47分

頁次：2

清償日期：依照各個契約約定  
利息(率)：依照各個契約約定  
遲延利息(率)：依照各個契約約定  
違約金：依照各個契約約定  
其他擔保範圍約定：1、取得執行名義之費用。2、保全抵押物之費用。3、因債務不履行而發生之損害賠償。4、因債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。5、抵押權人墊付抵押物之保險費及自墊付日起依民法規定之遲延利息。

債務人及債務額比例：太平洋建設股份有限公司債務額比例全部

權利標的：所有權  
標的登記次序：0009

設定權利範圍：\*\*\*\*\*2分之1\*\*\*\*\*

證明書字號：100北古字第004107號

設定義務人：太平洋建設股份有限公司

共同擔保地號：永昌段三小段 0028-0001 0033-0000 0037-0000

0037-0001 0083-0000 0125-0000

0158-0000

共同擔保建號：永昌段三小段 00084-000 00099-000 00120-000

其他登記事項：(空白)

(本謄本列印完畢)

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製之密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用，若經列印成紙本，已為解密之明文資料，不符合電子簽章法書面要式之規定，僅供閱覽，不具文書證明效力。  
二、為確保您的權益，請上網至 <http://land.hinet.net> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



33 地號土地登記簿謄本-2

土地登記第二類謄本 (地號全部)  
中正區永昌段三小段 0083-0000地號

列印時間：民國100年07月13日10時47分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由財團法人都市更新研究發展基金會自行列印  
謄本檢查號：100AA136948REG60033762C433A8BBD74  
06B92DB0A5，可至：<http://land.hinet.net> 查驗本謄本之正確性  
古亭地政事務所 主任 關綽德  
古亭電謄字第136948號  
資料管轄機關：臺北市古亭地政事務所 謄本核發機關：臺北市古亭地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國073年05月31日 登記原因：逕為分割  
地目：建 等則：.. 面積：\*\*\*\*\*102.00平方公尺  
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)  
民國100年01月 公告土地現值：\*\*124,000元/平方公尺  
其他登記事項：重測前：挨頂段118-99地號  
因分割增加地號：83-1至83-5地號

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0002  
登記日期：民國099年10月13日 登記原因：買賣  
原因發生日期：民國099年09月27日  
所有權人：王明昌  
住 址：臺北市北投區奇岩里11鄰公館路255巷15之2號  
權利範圍：\*\*\*\*\*2分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：099北古字第023215號  
當期申報地價：099年01月\*\*34,650.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
071年02月 \*\*25,200.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：\*\*\*\*\*2分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：(空白)

(0002) 登記次序：0009  
登記日期：民國099年10月20日 登記原因：買賣  
原因發生日期：民國099年10月13日  
所有權人：太平洋建設股份有限公司  
住 址：台北市大安區忠孝東路4段285號13樓  
權利範圍：\*\*\*\*\*2分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：099北古字第023216號  
當期申報地價：099年01月\*\*34,650.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
099年10月 \*\*355,700.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：\*\*\*\*\*2分之1\*\*\*\*\*  
相關他項權利登記次序：0001-000  
其他登記事項：(空白)

\*\*\*\*\* 土地他項權利部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0001-000 權利種類：最高限額抵押權  
收件年期：民國099年 字號：中正一字第087150號  
登記日期：民國099年10月21日 登記原因：設定  
權利人：合作金庫商業銀行股份有限公司  
住 址：台北市中正區館前路77號  
債權比例：全部 \*\*\*1分之1\*\*\*  
擔保債權總金額：新台幣\*\*120,000,000元正  
擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在(包括過去所負現在尚未清償)及將來在  
本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務，包括借款、透支、  
貼現、買入光票、墊款、承兌、委任保證、開發信用狀、進出口押匯、  
票據、保證、信用卡契約、應收帳款承購契約、衍生性金融商品交  
易契約及特約商店契約。  
擔保債權確定期日：民國129年8月9日。  
(續次頁)

土地登記第二類謄本 (地號全部)  
中正區永昌段三小段 0083-0000地號

列印時間：民國100年07月13日10時47分

頁次：2

清償日期：依照各個契約約定  
利息(率)：依照各個契約約定  
遲延利息(率)：依照各個契約約定  
違約金：依照各個契約約定  
其他擔保範圍約定：1、取得執行名義之費用。2、保全抵押物之費用。3、因債務不履  
行而發生之損害賠償。4、因債務人與抵押權人約定之擔保債權種類  
及範圍所生之手續費用。5、抵押權人墊付抵押物之保險費及自墊付  
日起依民法規定之遲延利息。

債務人及債務額比例：太平洋建設股份有限公司債務額比例全部

權利標的：所有權  
標的登記次序：0009  
設定權利範圍：\*\*\*\*\*2分之1\*\*\*\*\*  
證明書字號：100北古字第004107號  
設定義務人：太平洋建設股份有限公司  
共同擔保地號：永昌段三小段 0028-0001 0033-0000 0037-0000  
0037-0001 0083-0000 0125-0000  
0158-0000  
共同擔保建號：永昌段三小段 00084-000 00099-000 00120-000  
其他登記事項：(空白)

(本謄本列印完畢)

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發  
紙張謄本具有同等效用，若經列印成紙本，已為解密之明文資料，不符合電子  
簽章法書面要式之規定，僅供閱覽，不具文書證明效力。  
二、為確保您的權益，應上網至 <http://land.hinet.net> 網站查驗，以上傳電  
子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查  
驗謄本之完整性，以免被篡改。惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本 (地號全部)  
中正區永昌段三小段 0059-0000地號

列印時間：民國101年11月06日11時42分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由財團法人都市更新研究發展基金會自行列印  
謄本檢查號：101AA227110REGED4C299EC417AA65007  
7D82E9483A，可至：<http://land.hinet.net> 查驗本謄本之正確性  
古亭地政事務所 主任 林健智  
古亭電謄字第227110號  
資料管轄機關：臺北市古亭地政事務所 謄本核發機關：臺北市古亭地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國067年04月20日 登記原因：地籍圖重測  
地目：建 等則：-- 面積：\*\*\*\*\*53.00平方公尺  
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)  
民國101年01月公告土地現值：\*\*137,000元/平方公尺  
地上建物建築：永昌段三小段 00080-000  
其他登記事項：重測前：坎頂段118-48地號

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001)登記次序：0005 登記原因：買賣  
登記日期：民國099年10月08日  
原因發生日期：民國099年09月16日  
所有權人：林惠真  
住 址：臺北市中正區盤雲里6鄰詔安街38巷3弄9號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：099北古字第022338號  
當期申報地價：099年01月\*\*\*30,800.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
099年09月 \*\*104,000.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：(空白)

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽，本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://land.hinet.net> (網站查驗)，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

59 地號土地登記簿謄本

建物登記第二類謄本 (建號全部)  
中正區永昌段三小段 00080-000建號

列印時間：民國101年11月06日11時42分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由財團法人都市更新研究發展基金會自行列印  
謄本檢查號：101AA227110REGED4C299EC417AA65007  
7D82E9483A，可至：<http://land.hinet.net> 查驗本謄本之正確性  
古亭地政事務所 主任 林健智  
古亭電謄字第227110號  
資料管轄機關：臺北市古亭地政事務所 謄本核發機關：臺北市古亭地政事務所

\*\*\*\*\* 建物標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國093年06月04日 登記原因：更正  
建物門牌：汀州路一段340巷4弄6號  
建物坐落地號：永昌段三小段 0059-0000  
主要用途：住家  
主要建材：RC構造  
層數：3層  
層次：二層  
總面積：\*\*\*\*\*72.18平方公尺  
層次面積：\*\*\*\*\*41.32平方公尺  
\*\*\*\*\*30.86平方公尺  
建築完成日期：民國--年--月--日  
其他登記事項：(空白)

\*\*\*\*\* 建物所有權部 \*\*\*\*\*

(0001)登記次序：0005 登記原因：買賣  
登記日期：民國099年10月08日  
原因發生日期：民國099年09月16日  
所有權人：林惠真  
住 址：臺北市中正區盤雲里6鄰詔安街38巷3弄9號  
權利範圍：全部  
權狀字號：099北古字第011467號  
其他登記事項：(空白)

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽，本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://land.hinet.net> (網站查驗)，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。

80 建號建物登記簿謄本

# 附錄十三、消防安全中繼機房調整確認函文

太平洋建設股份有限公司 函



地址：台北市大安區忠孝東路4段285號13樓  
電話：02-27510051#571 連絡人：傅仲亭  
傳真：02-27403046

受文者：臺北市政府消防局

類別：普通件

發文日期：中華民國100年4月14日

發文字號：(100)太設投發字第082號

附件：

主旨：有關「中正區汀州路永昌段3小段158地號等113筆土地新建工程」消防安全設備中繼機房位置變更事宜，懇請 鈞局函復指導意見，如說明，請查照。

說明：

- 一、本公司於民國99年3月19日提送旨揭更新案申請「擬定臺北市中正區永昌段三小段159地號等113筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」。
- 二、為提升住戶居住品質，避免可能因中繼機房而衍生噪音、震動、水損等困擾，本更新案特於民國99年4月23日(99)太設投發字第114號函依「北市消預字第09733025800號」函文申請消防安全設備設計預審，並於民國99年6月14日取得 鈞局同意備查(北市消預字第09933967500號)。
- 三、本公司擬依 鈞局同意備查(北市消預字第09933967500號)之設計內容，於「都市更新及爭議處理審議幹事會」階段辦理消防安全設備中繼機房之位置變更，敬請 鈞局函復指導意見。

正本：臺北市政府消防局(北市信義區松仁路1號)

副本：臺北市政府消防局楊瑞竹幹事

董事長 章啟光



100年4月14日實施者函詢臺北市消防局函文

正本

檔 號：  
保存年限：

臺北市政府消防局 函

地址：11073臺北市信義區松仁路1號  
承辦人：黃美芳  
電話：27297688#6146  
傳真：87802386  
電子信箱：afhungfan@tfd.gov.tw

10692  
臺北市忠孝東路4段285號13樓

受文者：太平洋建設股份有限公司

發文日期：中華民國100年4月26日

發文字號：北市消預字第10032723200號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：本局預審計畫1份

主旨：有關「中正區汀州路永昌段3小段158地號等113筆土地」新建工程消防安全設備中繼幫浦機房事宜，復如說明二，請查照。

說明：

- 一、復 貴公司100年4月14日(100)太設投發字第082號函。
- 二、查旨揭案件有關「連結送水管」之消防安全設備預審事宜，本局已於99年6月14日以北市消預字第09933967500號函審查核備在案，請按核備圖說內容設計施工，惟本案如有本局「辦理新建建築物消防安全設備預審事宜推動計畫」六、(三)任一情形者(詳如附件)將自動失效。

正本：太平洋建設股份有限公司

副本：

局長 蕭英文

本案依分層負責規定授權業務主管執行

第1頁 共1頁

(100)太設人收字第315號

收文日期：100年4月29日

投資管理處

100年4月26日臺北市消防局函文

## 附錄十四、101年11月7日至11月10日說明會開會通知函文及會議紀錄

## 太平洋建設股份有限公司 函

地址：臺北市大安區忠孝東路4段285號13樓  
 連絡人：傅仲寧  
 聯絡電話：02-27510051#571  
 傳真號碼：02-27403046

## 受文者：

發文日期：中華民國101年10月26日  
 發文字號：(101)太設發字第170號  
 送別：普通件  
 密等及解密條件或保密期限：普通  
 附件：說明會時間通知單

主旨：有關太平洋建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬定臺北市中正區永昌段三小段159地號等113筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」地主說明會事宜，詳如說明，惠請查照。

## 說明：

- 一、依據民國101年7月4日府都新字第10131080400號函，都市更新審議案附帶決議事項，舉辦地區說明會，先予敘明。
- 二、本案依照前述來函，修正了相關計畫書圖內容，並將依照決議事項召開地區說明會，向所有住戶進行說明，為了能配合各位的時間，特於11月7、8、9及10日連續四天，舉辦四場明會，各場次時間詳如附件，大家可以依照建議與會住戶居住地區說明時間參加，或選擇適合的場次自由參加。
- 三、考慮配合所有住戶時間並縮短往返距離，特於本更新範圍內駐點辦公室（臺北市中正區汀州路一段340巷1弄5號）舉辦說明會。
- 四、敬請撥冗參加說明會。

第一頁，共二頁

11月7日至11月10日地主說明會開會通知-1

正本：財政部國有財產局、臺北市政府財政局、丁慶怡、于全欣、于冠文、于冠武、于冠群、王明昌、何麗玉、宋阿照、李君平、蕭燕琴、李細妹、李德宏、杜枝成、杜明光、周陳素芬、周黃登登、周滄賢、周瑞德、林吉安、林秀英、王恩綺、林星龍、林景祥、林煌清、林德興、林惠真、林鴻潮、柯徐榮春、洪政文、洪秋香、胡現志、胡順興、徐月昭、徐建雄、徐建勳、徐夢微、高玉燕、張季素月、張秀杏、張美雲、莊秋雲、許不、陳季茶、陳金宏、陳林環、陳美珠、陳桂英、陳健恭、陳進來、陳錦汶、曾柏雲、方美娜、游朝君、游麗雲、黃秀聰、黃滄棠、黃葉秀梅、黃麗華、黃耀燦、楊澄清、葉月嬌、葉明松、葉雙妹、葉雙梅妹、廖健亨、廖游巧雲、廖劉滿、廖柏祥、劉武、劉盈青、劉瑞蓮、潘則來、蔡金榮、蔡碧蓮、鄭珠英、賴淑民、戴楊豔妹、謝水永、謝宗庭、謝東廣、謝慈鳳、藍美惠、藍紹璋、藍楊玉、羅彩鳳、羅進光、羅煥枝、譚明珠、鍾文婕

副本：臺北市都市更新處、財團法人都市更新研究發展基金會、陳克聚建築師事務所、巨業不動產估價聯合事務所、宏大不動產估價聯合事務所、第一太平戴維斯不動產估價聯合事務所

備註：本函文以掛號附回執（雙掛號）寄出

董事長 章啟光



第二頁，共二頁

11月7日至11月10日地主說明會開會通知-2

### 「擬訂臺北市中正區永昌段三小段 159 地號等 113 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」地主說明會會議紀錄

壹、時間：民國 101 年 11 月 7 日(星期三)下午 7 時整；11 月 8 日(星期四)下午 7 時整；  
11 月 9 日(星期五)下午 2 時整；11 月 10 日(星期六)上午 10 時整

貳、地點：臺北市中正區汀州路一段 340 巷 1 弄 5 號

參、主持人：太平洋建設股份有限公司

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿)

伍、主席致詞：(略)

陸、規劃單位簡報：(略)

柒、與會者(單位)發言要點：

一、101 年 11 月 7 日(星期三)

所有權人無相關意見。

二、101 年 11 月 8 日(星期四)

(一)所有權人周瑞德(周張綠麗)發言

1. 更新後房屋到底蓋幾層、有幾戶?住戶分幾戶?為何規劃一直變動?

A：目前規劃內容更新後共蓋 23 層 171 戶，分配比例依目前審議結果住戶約 55%，建商約 44%，由於部分有地無屋的所有權人也需要分配，故戶數較原規劃為多，本日會議召開的目的就是要將這些變動情形向各位所有權人做個彙整說明。

2. 為何今日會議市政府沒有出席?建議應該要全體住戶一起公開說明，而非分棟別又分四天說明，有不夠公開透明的嫌疑。

A：本公司係為顧及並配合所有住戶了解目前規劃內容的權益，才分成四場辦理，每場說明會均全程錄影，內容也一致，歡迎各位住戶索取錄影檔案查證，本公司秉持公開透明的原則辦理本案，依貴戶意見，日後將盡量以單一場次說明會為主，涉及公部門部分，將發文告知市政府並邀請參加相關會議。

3. 希望你們不要黑箱作業，故意分別私下溝通，應該要全體一起公開說明，且條件不能前後不一致。

A：本公司一向秉持公平、公開原則辦理本案，請您放心。

(二)所有權人戴楊豔妹(戴坤璋)發言

1. 分開辦理將導致所有權人意見分散，且場地也不夠大。

A：本公司虛心接受各位所有權人的意見，日後辦理說明會及各類型活動將另尋適當地點並於周末一次辦理。

2. 你們對我去年去市政府所提出的問題似乎都沒有回應或正式回函，無法了解你們的修正情形，顯得有些誠意不足。

A：我們針對公部門的相關意見會以正式回函的方式處理，民眾的意見則會收錄至報告書，並於報告書內正式回應及修正，您歷來的意見均已按照相關規定辦理，如有需求，我們會立刻處理。

3. 目前分配坪數太少，相較之下不如板橋地區的其他案例。

A：本案持續努力爭取更多容積獎勵，並將多爭取的容積回饋給地主。

(三)所有權人李君平發言

1. 針對目前還未同意的住戶，太平洋建設這邊是否有明確處理的方式，而不是只有溝通協調，否則又再拖個五六年永遠沒辦法完成。

A：本案一切依法辦理，除持續溝通協調外，核定後也會以正式發函的方式請求市政府協助辦理，依目前修法方向，市政府會針對不同意戶舉辦兩次調整會議，如能達成共識則依結論辦理，如無法達成共識則再循司法途徑或後續新的市政府代拆機制處理。

2. 那如果本案像文林苑那樣，同意戶是否有一些保障?房子都拆了卻無法執行。

A：由於文林苑的案例，相關法令均已做了許多修正，未來單元範圍內現有建物若未全部拆除完畢將不會發給建照，且本案後續拆除方式是以一次全部拆除為原則，這也是今天想透過問卷徵詢大家的用意所在，希望後續能盡量減少爭議，目前本案預計明年六月審議通過並取得所有住戶同意後，再來辦理拆屋相關作業。

3. 目前還沒同意的住戶，它們選房的權利為何?

A：本案在 99 年 3 月修正規劃內容後，已保證都市更新範圍內的每一重建後都有房子可以住，並由公證人律師針對為選配戶統一代為抽籤，並於 100 年間公開展覽，若不滿意，亦可協調與實施者或其他住戶調整選配結果，盡量滿足所有人的要求。

(四)所有權人林煌濤(林曾靜)發言

11 月 7 日至 11 月 10 日地主說明會會議紀錄-1

11 月 7 日至 11 月 10 日地主說明會會議紀錄-2



1. 建議要有白紙黑字來說明本案若後續無法執行時，該如何保障我們同意戶的權益？

A：本案將辦理信託，由合作金庫延吉分行及建經公司來負責本案的續建保證機制，並將於拆屋前請各位住戶簽訂信託契約，請各位住戶放心。

(五)所有權人游朝君發言

1. 依你們剛剛報告結果，我們地主分回的坪數好像會增加 1 坪多，這樣是否可以再反應在規劃內容上？

A：本案原爭取容積獎勵 48%，後因多爭取公有地抵充、廢巷、AF4 等獎勵項目約 9%，待市府審議通過後即可確認，本公司亦會依增補協議契約的精神將多爭取的部分回饋給住戶，但是由於建築規劃內容已由市政府審議通過，不宜直接變動，將依權變機制折算找補金額給各位住戶。

2. 本案後續拆遷應等到所有住戶都同意後，再一起拆除。

A：同意您的看法，將待取得 100%全體住戶同意後再進入拆遷程序。

3. 本案目前更新後平均單價是多少？

A：本案在 99 年送件時更新後均價約在每坪 40 萬元左右，後經審查意見調整後，現約每坪 50 萬元。

4. 總之希望本案不要拖太久，而且要全部同意以後再拆。

A：敬悉，已納入本案後續推動的原則。

(七)所有權人黃耀燦(陳秀雲)發言

1. 你們制震費用被委員會要求調低報價，這樣是否會影響本案使用的建材及耐震能力？

A：本案尊重委員意見，調整制震費規劃內容及單價，並已徵詢專業結構技師意見，仍可保證六級耐震強度無虞，並保證不變更建材，請您放心。

三、101 年 11 月 9 日(星期五)

所有權人無相關意見。

四、101 年 11 月 10 日(星期六)

(一)所有權人林煌清發言

1. 現代人每戶平均都有一到兩台機車或腳踏車，現在規劃的機車位數目是否足夠？

A：由於節能減碳的政策趨勢，依更新審議會的要求將法定機車位數由四百

多部減半到兩百多部，由於機車位屬公共設施的部分，後續將由管委會統籌管理，實施者也會依市政府要求繳交公寓大廈管理委員會基金後協助成立管委會，至於後續管委會實際運作則由全體住戶決定。

(二)所有權人藍紹焜發言

1. 管委會成立的時間是在開工前還是拿到使用執照後？社區未來房價端乎管委會的運作，建議實施者要提醒並協助住戶操作。

A：依相關規定，於取得使照後，進駐超過一半住戶以後，協助召開第一次住戶大會推選委員，再由委員互推選取主任委員、財委等等相關職務，後續如何運作均由住戶公決訂定，實施者除提撥管理基金外，如有需求也可提供相關規約範本給各位住戶參考。

2. 是否可以再清楚說明拆遷補償的流程與補償金的發放方式？室內面積分回比、公設比等內容亦希望再了解。

A：目前本案預定明年 8 月拆屋，7 月以前就會將相關拆屋細節跟大家詳細說明，原則上殘值跟前半年的租金補貼會一併發放，此外由於本案後續將辦理信託，會將款項一併撥入專戶。

至於在坪數的部分，原規劃 42 坪，現規劃 44-45 坪，公設比則下修至 29%左右。

3. 請問信託合約是由銀行還是實施者訂定，是否能加註保證續建的條款？

A：信託合約均由合作金庫那邊訂定，至於續建條款會協助要求他們納入。

(三)所有權人葉月嬌(葉佐純)發言

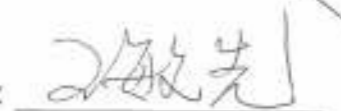
1. 本案採權利變換方式，已簽約的住戶和採權變的住戶有何差異？室內坪數及公設比的計算基礎也沒有說明清楚，無法確認數字的真偽。

A：由於建築面積及公設比等計算涉及建築師、地政士、都更規劃等各項專業，如住戶有興趣了解計算細項，實施者可安排由建築師等各專業者替各位說明計算方式。

主席：



會議紀錄：







11月7日至11月10日地主說明會照片

## 附錄十五、財政局 102 年 9 月 3 日以北市財開字第 10231336000 號函

正本

權 號：  
保存年限：

臺北市政府財政局 函

地址：11008 臺北市信義區市府路1號中央  
區7、8樓

承辦人：陳映樺

電話：02-27256301

電子信箱：yinghua@mail.taipei.gov.tw

10692

臺北市大安區忠孝東路4段285號13樓

受文者：太平洋建設股份有限公司

發文日期：中華民國102年9月3日

發文字號：北市財開字第10231336000號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關 本局經管市有土地參與貴公司擔任實施者辦理「擬定臺北市中正區永昌段三小段159地號等113筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，本局分回房屋單元之營業稅負擔一案，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴公司102年8月22日(102)太設投發字第099號函。
- 二、查本府102年7月1日召開臺北市都市更新及爭議處理審議會第138次會議，有關旨揭更新審議案，本局於會中請貴公司於事業計畫案內加註本案本局分回房屋之所有營業稅由貴公司負擔及支付，茲貴公司於會中及以說明一函表示同意全額負擔本局分配房屋所生之營業稅，後續請貴公司依承諾辦理。
- 三、至來函說明三請本局配合出具與此筆營業稅同額之土地款收據予貴公司一節，因本局並無取得該款項之事實，無法出具收據。惟經洽詢貴公司承辦人表示，本局得於貴公司繳納本局分回房屋之營業稅後以出具函文方式代替收據，請貴公司完稅後通知本局，俾憑續處。

正本：太平洋建設股份有限公司

副本：臺北市都市更新處

代理局長 陳 盈 蓉

第1頁 共1頁

設人收字第486號

中華民國 102 年 9 月 05 日

投資管理處



# 附錄十六、財政局 102 年 7 月 29 日北市財開字第 10231120300 號函

正本

臺北市府財政局 函

檔 號：  
保存年限：

10692  
臺北市大安區忠孝東路4段285號13樓

地址：11008臺北市信義區市府路1號中央區7、8樓  
承辦人：陳映輝  
電話：02-27256301  
電子信箱：yinghus@mail.taipei.gov.tw

受文者：太平洋建設股份有限公司

發文日期：中華民國102年7月29日  
發文字號：北市財開字第10231120300號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴公司擔任實施者辦理「擬訂臺北市中正區永昌段三小段159地號等113筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，本局增加選配房屋及車位如說明，請查照。

說明：

- 一、依財團法人都市更新研究發展基金會（規劃單位）102年7月17日電子郵件辦理。
- 二、旨揭更新案 貴公司依本府102年1月28日臺北市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）第124次會議之出席委員建議修正市有土地估價，修正後本局仍可領回差額價金1,037萬餘元，因超過 貴公司分配之最小單元價值半數，爰本局於102年7月1日第138次審議會中請 貴公司與本局協商增加選配，合先敘明。
- 三、本案除原已選配之4戶及4個車位外，本局擬依規劃單位提供之建議方案一加選8樓A2及地下4層編號215停車位，計1戶及1車位，並繳納差額價金807萬223元（惟實際金額應以本府審議核定為準），請貴公司納入權利變換計畫。

正本：太平洋建設股份有限公司  
副本：臺北市都市更新處

## 局長邱大 展

(12)太設人收字第 270 號  
收文日期 102年7月30日  
投資管理處

第1頁 共1頁





# 附錄十七、事業計畫圖



台北市  
市更新案

台北市  
市更新案

用  
於  
繪  
圖

市發展局  
騎縫章