



擬訂臺北市中正區永昌段三小段 159 地號等 113 筆土地

都市更新權利變換計畫案

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	
權利變換計畫申請書	
權利變換計畫切結書	
權利變換計畫委託書	
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-61
壹、辦理緣起與法令依據	1-1
一、辦理緣起	1-1
二、法令依據	1-1
貳、權利變換地區範圍	2-1
一、權利變換地區位置	2-1
二、權利變換範圍總面積	2-1
參、實施者與受託機構	3-1
一、實施者	3-1
二、受託機構	3-1
肆、原有公共設施用地等土地面積	4-1
伍、更新前權利關係人名冊	5-1
一、更新前土地所有權人名冊	5-1
二、更新前權利變換關係人名冊	5-4
三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊	5-7
陸、更新後土地使用及建築計畫	6-1
一、現有巷道廢止或改道計畫	6-1
二、土地使用計畫	6-1
三、建築興建計畫	6-1
柒、各項公共設施設計施工基準及權屬	7-1
捌、土地改良物拆遷補償金	8-1
一、法令依據	8-1
二、土地改良物之補償與安置	8-1
三、補償金發放時程	8-4
玖、舊違章建築戶處理方案	8-4
拾、權利變換所需費用	10-1
一、權利變換地區範圍成本說明	10-1
二、費用負擔計算	10-6
拾壹、更新前後權利價值估價	11-1
一、評價基準日	11-1
二、估價結果比較	11-1
三、估價結果選定	11-1
四、更新前後估價結果	11-1
拾貳、共同負擔	12-1
一、用地負擔	12-1
二、費用負擔	12-1
三、土地所有權人平均共同負擔比例	12-1
四、土地所有權人共同負擔額度	12-2

拾參、更新後分配面積及位置	13-1
一、更新後供分配之土地	13-1
二、更新後供分配之建築物及其土地應有部份	13-1
拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式	14-1
一、申請分配位置通知	14-1
二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果	14-1
拾伍、不參與分配名冊	15-1
一、未達最小分配面積單元，不能參與權利變換者	15-1
二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者	15-1
三、現金補償之計算與發放	15-1
拾陸、土地及建築物分配清冊	16-1
一、申請分配結果	16-1
二、實施者分配結果	16-1
三、現地安置戶	16-1
拾柒、地籍整理計畫	17-1
一、地界整理計畫	17-1
二、土地、建物及他項權利登記	17-2
拾捌、實施進度	18-1

■ 附 錄

附錄、三家估價報告書摘要	附錄-1
--------------------	------



■ 表目錄

表 4-1	原有公共設施用地等土地面積表.....	4-1	表 18-1	實施進度表.....	18-1
表 5-1	更新單元內土地權屬清冊.....	5-1			
表 5-2	更新單元內合法建築物權屬清冊.....	5-4			
表 6-1	事業計畫申請建築容積獎勵項目表.....	6-1			
表 6-2	建築面積檢討表.....	6-4			
表 7-1	公共設施用地更新後權屬一覽表.....	7-1			
表 8-1	各戶應付拆除工程明細表.....	8-1			
表 8-2	合法建築物拆遷補償金明細表.....	8-5			
表 8-3	合法建築物拆遷安置費用明細表.....	8-10			
表 8-4	其他地上改良物拆遷補償金明細表.....	8-13			
表 10-1	都市更新事業實施總成本表.....	10-1			
表 10-2	工程造價計算表.....	10-2			
表 10-3	營建工程費用估算表.....	10-3			
表 10-4	特殊建材設備費用明細表.....	10-3			
表 10-5	建築師公會建築規劃設計費估算表.....	10-3			
表 10-6	公寓大廈管理基金明細表.....	10-4			
表 11-1	三家專業估價者估價結果比較表.....	11-1			
表 11-2	更新前各土地權利價值表.....	11-1			
表 11-3	更新前各土地所有權人權利價值表.....	11-3			
表 11-4	更新後各分配單元價值表.....	11-5			
表 11-5	更新後停車位價值表.....	11-7			
表 12-1	費用共同負擔表.....	12-2			
表 13-1	更新後土地及建築物分配面積表.....	13-1			
表 13-2	更新後法定及增設停車位清冊.....	13-4			
表 13-3	建築物更新後分配單元價值及位置對照表 1~11 樓.....	13-5			
表 13-4	建築物更新後分配單元價值及位置對照表 12~23 樓.....	13-6			
表 14-1	公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表.....	14-3			
表 15-1	不參與分配之土地所有權人名冊.....	15-1			
表 16-1	土地及建築物分配清冊(土地所有權人).....	16-2			
表 16-2	土地及建築物分配清冊(實施者).....	16-6			
表 17-1	地籍整理計畫表.....	17-1			
表 17-2	土地登記清冊表.....	17-3			
表 17-3	建物登記清冊表.....	17-7			
表 17-4	土地他項權利登記清冊表.....	17-17			
表 17-5	建物他項權利登記清冊表.....	17-20			



■ 圖目錄

圖 2-1	更新單元位置示意圖	2-1
圖 2-2	更新單元範圍地籍圖(S：1/500)	2-2
圖 2-3	更新單元範圍現況圖(S：1/500)	2-3
圖 4-1	原有公共設施用地等土地位置分布圖	4-2
圖 6-1	現有巷道廢止圖	6-2
圖 6-2	土地使用分區圖	6-3
圖 6-3	基地配置圖	6-5
圖 6-4	人行步道留設面積檢討圖(S：1/300).....	6-6
圖 6-5	一樓面積檢討圖(S：1/300)	6-7
圖 6-6	陰影及北向日照檢討圖(S：1/400).....	6-8
圖 6-7	院落檢討圖(S：1/400)	6-9
圖 6-8	一層平面圖(S：1/300)	6-10
圖 6-9	一層平面面積計算圖(S：1/300)	6-11
圖 6-10	二層平面及面積計算圖(S：1/300)	6-12
圖 6-11	三層平面圖(S：1/300)	6-13
圖 6-12	四、六、十二、十四、十六層平面及面積計算圖(S：1/300).....	6-14
圖 6-13	五、七、十三、十五層平面及面積計算圖(S：1/300).....	6-15
圖 6-14	八、十層平面及面積計算圖(S：1/300)	6-16
圖 6-15	九、十一層平面及面積計算圖(S：1/300).....	6-17
圖 6-16	十七層平面及面積計算圖(S：1/300).....	6-18
圖 6-17	十八至二十三層平面及面積計算圖(S：1/300).....	6-19
圖 6-18	屋突各層平面及面積計算圖(S：1/300)	6-20
圖 6-19	地下一層平面及面積計算圖(S：1/300)	6-21
圖 6-20	地下二層平面及面積計算圖(S：1/300)	6-22
圖 6-21	地下三層平面及面積計算圖(S：1/300)	6-23
圖 6-22	地下四層平面及面積計算圖(S：1/300)	6-24
圖 6-23	東向立面圖	6-25
圖 6-24	西向立面圖	6-26
圖 6-25	南向立面圖	6-27
圖 6-26	北向立面圖	6-28
圖 6-27	南北向剖面圖(S：1/400).....	6-29
圖 6-28	東西向剖面圖(S：1/400).....	6-30
圖 6-29	日景透視圖	6-31

圖 6-30	更新單元與周遭環境模擬透視圖	6-32
圖 13-1	地下 B1 車位分配圖	13-7
圖 13-2	地下 B2 車位分配圖	13-8
圖 13-3	地下 B3 車位分配圖	13-9
圖 13-4	地下 B4 車位分配圖	13-10



臺北市都市更新審議資料表

檔名	(本欄由承辦科填寫)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 筆土地都市更新權利變換計畫案					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 ² 住三 4,604 m ² 道路 626 m ²	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 ²	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	0 m ²	
	工業使用容積	0 m ²	實設容積率	355.22%		實設機車停車位	250 輛		面	積	
	住宅使用容積	16,175.61 m ²	住宅單元	164 單元		法定裝卸停車位	0 輛		開闢計畫道路情形	626 m ²	
	商業使用容積	178.29 m ²	商業單元	7 單元		實設裝卸停車位	0 輛		面	積	
	其它使用容積	0 m ²	其他單元	0 單元							
	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 ² 71.59%		留設人行步道情形	沿計畫道路北、東、南側留設 893.82 m ²	
		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		其	他	
		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 及獎勵 面積 度	臺北市都市更新 自治條例規定	F0	10,359.00 m ²	△F1+△F2+△F3+△F4+ △F5+△F6=4,495.33 m ² F=F0+△F1+△F2+△F3+ △F4+△F5+△F6 = 14,854.33 m ²	適用獎勵 類型 及 獎勵 面 積 額 度	綜合設計放寬規定		開放空間有效面積	0 m ²		
		△F1	0.00 m ²			增設公用停車空間鼓勵要點	獎勵樓地板面積	0 m ²			
		△F2	0.00 m ²			其他	獎勵增加停車數量	100 輛			
		△F3	517.95 m ²			其他	獎勵樓地板面積	1,500 m ²			
		△F4	949.61 m ²			其他	獎勵樓地板面積	0 m ²			
		△F5	3,027.77 m ²			其他	獎勵樓地板面積	0 m ²			
		△F6	0.00 m ²			合計	獎勵樓地板面積	0 m ²			
申 請 資 料	實施者	太平洋建設股份有限公司			電	話		02-2751-0051			
	地址	臺北市忠孝東路 4 段 285 號 13 樓			傳	真		02-2740-7546			
	建築設計	陳克聚建築師事務所			電	話		02-2715-0696			
	地址	台北市民生東路三段 118 號 11 樓之 2			傳	真		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	102.1.28	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	權利變換計畫核定公告	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	100.1.5	府都新字第 09932198101 號							
	8	幹事會議審查	100.4.1	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



都北
市更
政新
政

1951

都市更新權利變換計畫申請書

■案名：

「擬訂臺北市中正區永昌段三小段 159 地號等 113 筆土地都市更新權利變換計畫案」

■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 m²，

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 m²。

■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：

申請都市更新權利變換計畫報核。

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



北平
燕京
大学
图书馆

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 筆土地都市更新權利變換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



新泰市北
新泰市
新泰市
新泰市

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 筆土地都市更新權利變換計畫案」之一切申請手續及出列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





1994.11.17

新加坡
北嘉市
政府

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 ² 。 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。	詳事業計畫 P10-1 至 P10-2
(二)	臺北市政府法務局 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。	詳事業計畫 P10-1 至 P10-2
(三)	臺北市政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。	詳事業計畫 P2-3
(四)	臺北市政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。	詳事業計畫 P10-1 至 P10-2
(五)	臺北市政府都市更新處 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。	遵照辦理。	詳事業計畫 P10-1 至 P10-2
	2.本次研商會議結論應提審議會報告確認。	遵照辦理。	—
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 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
		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 ² 。	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，建議下修為 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，已補充自行車行車動線圖示。	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。」門權規定，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。	詳巨乘估價報告書 詳參事業計畫 P15-1、P15-5
(十二)	林委員秋綿 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 ² 修正為 544 m ² 。惟另配合管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 ² 上修至 98,150 元/m ² ，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。 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。 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，另有關二、三級建材差異費用業已配合決議取消提列。 遵照辦理，感謝委員支持。 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、P15-3 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。 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。 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，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。 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。 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。	詳參交評報告書 詳參交評報告書 詳事業計畫 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)	事業計畫 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)	事業計畫 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)	事業計畫 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。	事業計畫 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)	事業計畫 P10-31~P10-33
2.	建管處吳幹事瑋瑩		
(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)	事業計畫 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。	事業計畫 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	事業計畫 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)	專業計畫 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。	專業計畫 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。	專業計畫 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，爰建請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。	專業計畫 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，建請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。	專業計畫 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。	專業計畫 P15-6
5.	財政局		
	本局經管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，後續再依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，但於專業計畫書 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，請實施者釐正專業計畫書內容。	已配合貴處意見修正，有關專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。	專業計畫 P8-1
	(2)本案仍以上限提列風險管理費用及銷售管理費用，建請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	專業計畫 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 ² 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)△F4-2 協助開闢道路 (2)△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△F4-2 之獎勵減少，道路地價值亦隨之減少，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，捷連百達富麗距離捷連古亭站 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 ΔF4-2 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)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	【臺北市政府財政局】		
	1.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，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。	詳參事業 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，包含特殊建材管建坪造價每坪為 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	【國有財產局北區辦事處】		
	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	【財團法人台灣建築中心】		
	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	【交通局幹事李慧】		
(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。	詳參事業 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。	詳參事業 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	【新工處陳幹事家邦】		
	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。	詳參事業 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，建請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	【文化局宋幹事傳明】		
	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	【都市發展局林幹事芝羽】（書面意見）		
	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。	詳參事業 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。	詳參事業 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	詳參事業 P10-35

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。	至 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瓊仔】(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。	詳參事業 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。	詳參事業 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。	詳參事業 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。	詳參事業 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。	詳參事業 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。	詳參事業 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。	詳參事業 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。	詳參事業 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。	詳參事業 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。	詳參事業 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。	詳參事業 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。	<p>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。其餘建築皆為二層木造房屋依法檢討不須設置防空避難室。</p> <p>2.停車：本案建照圖檢討並未設置停車空間。其餘建築依法檢討不須設置法定停車。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	詳參事業 P10-15、P10-25 至 P10-28、P10-39
十一	【地政處曾幹事錫雄】		
(一)	<p>事業計畫部分</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>已配合修正，相關圖籍已檢視及修正完竣。</p> <p>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。</p> <p>已補充說明</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>詳參事業 P2-2、P5-8、P7-2</p> <p>詳參事業 P5-13</p> <p>—</p>
(二)	<p>權變計畫部分</p> <p>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。</p>	<p>已補充說明</p> <p>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。</p> <p>2.本案實施造價依 RC 二級水準提列，包含特殊建材管建坪造價每坪為 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。</p>	<p>1.詳參事業 P15-1</p> <p>2.詳參估價報告書</p>
(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、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。		詳參事業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)	【永功里里長 意見】	
	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。	謝謝您寶貴的意見。
	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。	謝謝您寶貴的意見。
	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。	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。
	4.什麼是權利變換？有簽約的就是協議合建，沒有簽約的就是權利變換，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>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>
	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，今天我帮大家蓋房子，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>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)	【住戶林煌清 意見】	
	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，營銷成本也好，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)	【住戶莊秋鑾 意見】 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	謝謝您寶貴的意見。 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。

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>【住戶葉佐昶 意見】</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>【住戶何恩漢 意見】</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
	<p>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。</p>		
(二)	<p>【住戶林煌清 意見】</p>		
	<p>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。</p>	<p>謝謝您寶貴的意見。敬悉。</p>	-
	<p>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 日於螢橋國小舉辦說明會，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，他真正回答我們的問題，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。</p>	<p>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。</p>	-
	<p>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，</p>	<p>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</p>	-




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，這個流程卻還逕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)	【住戶何恩漢 意見】		
	1.估價問題： (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？ (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。	謝謝您寶貴的意見。 (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。 (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。	詳估價報告書
	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。	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。	詳專業 P15-1、P15-4
(四)	【住戶李君平 意見】		
	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。	謝謝您寶貴的意見。 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。	-
(五)	【住戶葉佐昶 意見】		
	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	謝謝您寶貴的意見。 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。	-

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>【住戶戴坤璋 意見】</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>【住戶林瑞堂 意見】</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)	【臺北市政府財政局 意見】		
	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管建成本計算基準，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，是否已包含於管建工程費用，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」二級標準為編列管建費用基準，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，業已納入管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。	本家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



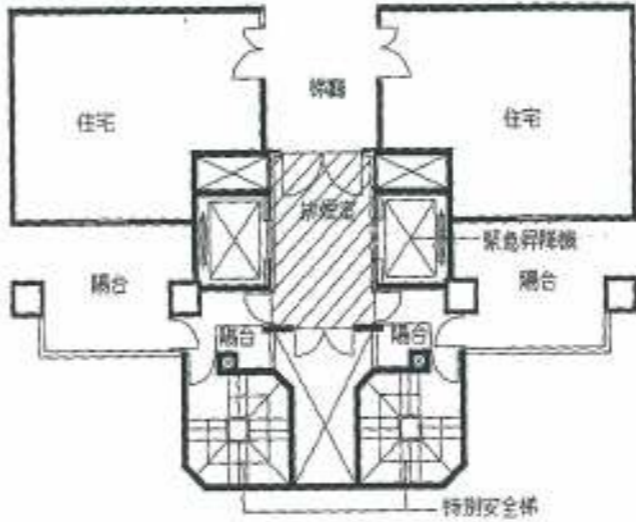
編號	提問意見	申請單位說明暨修正情形	修正頁碼
		業，委由地政士辦理之費用以及地政機關收取之規費，本案參考其他完成個案費用實際提列支出應屬合理，然為配合目前審議通則辦理，本案地籍整理費下修每戶以 12,000 元計算。	
	(11)貸款利息之計算期間請以施工期間 36 個月計算。	本案現階段實施者已支付簽約金、建築師等規劃費用，並於計畫核定後，開始支付住戶拆遷補償費用，實施者亦需按各階段支付全部工程費用，故有關貸款期間計算，本案目前以計畫核定至開工加上施工期間以及取得使照至產權登記日止，共計 4.5 年，應屬合理。	詳事業 P15-1、P15-5、P18-1
	(12)本案既以提列營建工程管理費，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，且專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專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%，建請貴處秉主管權責就共同負擔提列合理性秉權審議。	敬悉。	—
三	幹事意見		
(一)	【地政處曾幹事錫雄 意見】		
	1.專業計畫部分：	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闢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定合宜之比準地。		
	(4)P81 三個比較標的之面積僅為 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 三個比較標的之臨路條件甚差，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，尤其比較標的二僅為地上 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)	【都市更新處簡幹事瑟芳 意見】		
	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量，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)	【建築管理處廖幹事彩龍 書面意見】		
	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$<40/2=20M$</p> <p>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>處理原則：</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>  <p>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



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 管 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 管 0001 號，初步檢討 48 管 0001 號營造執造剩餘法定空地比尚符合規定。	—
	(9)停車位超過 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.以上意見建請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)	【工務局新建工程管理處陳幹事家邦 書面意見】		
	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，建請實施者考量將南側 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.有關專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，建請修正該段文字內容。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)	【交通局李幹事慧 書面意見】		

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)，顯示基地週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)	【消防局楊幹事操作 書面意見】		
	1.有關消防設備部分，於建照請照時再行審查。	遵照辦理，另有關於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)	【法規委員會莊幹事弘行 書面意見】		
	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)	【都市發展局黃幹事哲賢 書面意見】		
	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)	【林委員秋緒 意見】		
	1.估價問題： 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。 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。 對估價公司選的幾個案例提幾個意見：	敬悉。 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。	—
	(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。	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。 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。	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。	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」。 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)	【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)本案有做鏤空設計，陽台旁邊的鏤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」。 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權，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 http://www.pacific-group.com.tw/ur/ 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。	本案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。 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，還在過完年的上班日，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。 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。 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 劉志	<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。 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。 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。
	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「巨秉」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，如果再加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 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
	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。	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。 3. 依實際工程發包經驗及相關專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。
	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。	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。
	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，我很怕他們請他們的朋友去審查，那我們就成為待宰的羔羊了。	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。
	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%。	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。
	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。	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。
	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？	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。
	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。	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。
	14. 建材公司的建材可以漲，那為什麼土地不能漲呢？	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。
	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。	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。
所有權人 林鴻潮 (林瑞堂妻代)	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。	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。
	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。	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。
	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	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。

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處。</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通用的專案，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，有圖誠信原則。	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，因分配後本住戶商有差額可領，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，若實提高更新難度，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 ㎡，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>
<p>所有權人 臺北市府財政局</p>	<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）建築物工程造價基準」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，若臺北市府財政局仍有疑義，建議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>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)建築物工程造價基準」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)建築物工程造價基準」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 ² 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 ² 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 倍範圍內所包括 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管建費用、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：本案既已提列管建工程管理費，有關人事行政管理費率請調降至 3%。	為確保後續施工品質，管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、管建工程、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)管建工程管理費：管建工程管理費提列 2,707 萬餘元，倘委請建築經理公司，請提供合約影本佐證。	有關管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
	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。	敬悉。
專家學者 詹估價師勳敏 	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。	敬悉。
	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。	敬悉。
	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。	敬悉。
	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。	敬悉。

「擬訂臺北市中正區永昌段三小段 159 地號等 113 筆土地都市更新權利變換計畫案」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	
肆、權利變換計畫內容審查表				
一、權利變換計畫說明書	4.更新前權利關係人名冊	P.5-1 有關本案範圍內本市所有土地，其管理機關有誤，請修正。	遵照辦理，業已配合修正。	P5-1
	5.更新後土地使用及建築物計畫	P.6-1 獎勵容積項目表數值有誤，請修正。	遵照辦理，業已配合修正。	P6-1
	11.更新前後權利價值估價	P.11-1 估價結果與更新後房地總價不相符，請釐清。	遵照辦理，有關計畫書 P.11-1 所載估價結果係屬誤植，業已配合修正。	P11-1
	12.共同負擔	P.12-1 充抵道路清冊表仍請依都市更新條例第 30 條及都市更新權利變換實施辦法第 13 條規定重新檢討並釐清。	本案權利變換範圍內抵充道路之 109-1 地號土地雖土地使用分區為第三種住宅區，惟現況為汀州路一段 340 巷既成巷道使用，依內政部 95 年 2 月 24 日內授營更字第 0950800986 號函解釋，略以：「公有道路(含指定有案之既成巷道)實施權利變換時，如係都市更新條例第 30 條規定抵充作為 7 項公共設施用地者，依都市更新權利變換實施辦法第 24 條立法意旨，登記為直轄市、縣(市)所有，管理機關為各該公共設施主管機關：…」，故本案應符合相關法令規定。	—
	14.土地及建築物分配清冊	P.16-1 更新後總價值與估價結果不相符，請釐清。	遵照辦理，業已配合修正。	P16-1
18.地籍整理計畫	地籍整理合併後地號，請以文字表示將依地政事務所登記為準。另請併同修正登記清冊等資料。	遵照辦理，業已配合以文字表示將依地政事務所登記為準。	P17-3 至 P17-21	
20.其他	估價報告所示產權資料與本案送件報核日之產權資料不相符，請重新檢討修正估價報告之正確性。	遵照辦理，估價報告書業已配合修正。	詳估價報告書	

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 筆土地都市更新權利變換計畫案」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
肆、權利變換計畫內容審查表			
一、權利變換計畫說明書	11.共同負擔 P.12-1 充抵之公有土地乙節，由於該用地係為住三，非公共設施用地，是否符合都市更新條例第 30 條及都市更新權利變換實施辦法第 13 條規定請釐清。	1.本案權利變換範圍內 109-1 地號土地，其所有權人為台北市，管理者為台北市政府財政局，現況為汀州路一段 340 巷既成巷道使用。 2.依內政部 95 年 2 月 24 日內授管更字第 0950800986 號函解釋，略以：「公有道路(含指定有案之既成巷道)實施權利變換時，如係都市更新條例第 30 條規定抵充作為 7 項公共設施用地者，依都市更新權利變換實施辦法第 24 條立法意旨，登記為直轄市、縣(市)所有，管理機關為各該公共設施主管機關；…」，故本案並無不符相關法令規定。	P12-1
	13.土地及建築物分配清冊	表 16-1 分配清冊有誤，請重新檢討修正。	P16-2
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 ² ，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	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。
住戶林煌清	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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？ 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。 	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。
住戶劉盈青	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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 	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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

發表人	公聽會發表意見	申請單位回覆及處理情形
住戶葉月嬌	<p>的，而且辦公聽會都是由我們出錢的，這樣公平嗎？</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 	<p>房地折價抵付之。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 敬悉。 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。
<p>專家學者 營建署都市更新組 林佑璘科長</p> 	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 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。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 敬悉。 2. 敬悉。 3. 敬悉。 4. 敬悉。

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"> 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。 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。 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。 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。 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。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 敬悉。 2. 敬悉。 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。 4. 敬悉。 5. 敬悉。
地方居民代表 中正區永功里里長	<ol style="list-style-type: none"> 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。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 敬悉。
臺北市都市更新處 許小姐	<ol style="list-style-type: none"> 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內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內容讓大家知道，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。 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。 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。 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。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 敬悉，網站部份已在籌備之中，近日即將完成。 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。 3. 敬悉，將於計畫內容將載明。計畫道路開闢詳參捌、公共設施與修或改善計畫；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。 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。

發表人	公聽會發表意見	申請單位回覆及處理情形
	<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>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>



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。



1947年
11月
11日

貳、權利變換地區範圍

一、權利變換地區位置

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、權利變換範圍總面積

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 159 地號等 113 筆土地，面積共 5,230.00 m^2 。

本案範圍東鄰尚未開闢之 6 米計畫道路（現為建築物佔用），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。

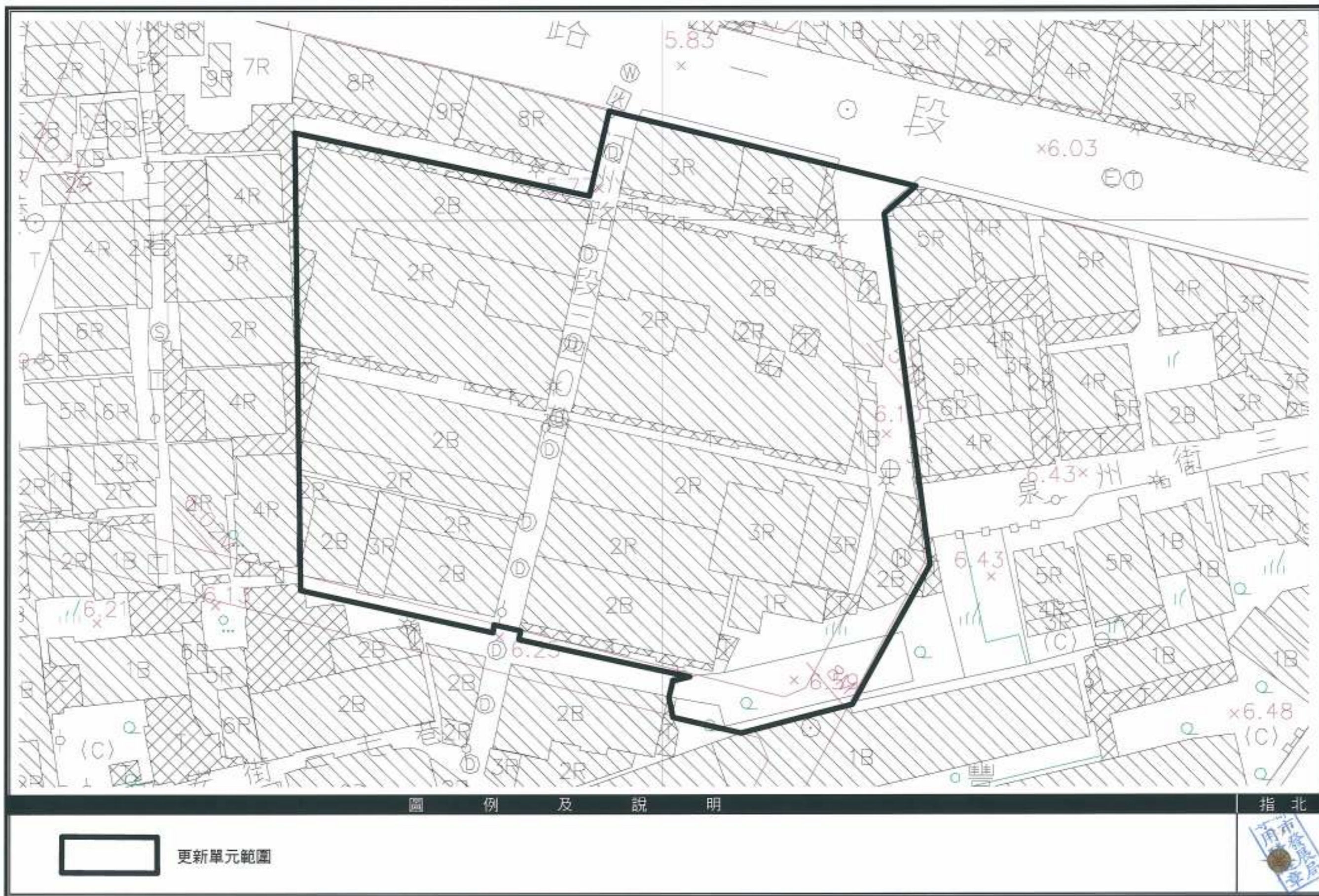
基地位於汀州路一段及泉州街交口西南側往西之街廓內，近螢橋國小，位置及範圍詳圖 2-1 更新單元位置示意圖、圖 2-2 更新單元範圍地籍圖及圖 2-3 更新單元範圍現況圖所示。



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)



圖例及說明

指北

更新單元範圍

圖 2-3 更新單元範圍現況圖(S : 1/500)

新加坡
中華總商會
印

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。



上海图书馆藏
1957年10月

肆、原有公共設施用地等土地面積

本權利變換範圍內無公有道路、溝渠、河川及未登記土地，僅有一未開闢之 6 公尺計畫道路，屬公共設施保留地，目前公、私有土地夾雜，公有地管理機關主要為財政部國有財產署，公有部分產權面積為 301.00 m²，私有部分產權面積為 325.00 m²，總面積為 626.00 m²，其面積、權屬及相關土地位置分布詳表 4-1 原有公共設施用地等土地面積表及圖 4-1 原有公共設施用地等土地位置分布圖。

表 4-1 原有公共設施用地等土地面積表

項目	地號	面積(m ²)	持分比例	持分面積(m ²)	權屬	
					所有權人	管理人
道路用地	26-1	12.00	1/1	12.00	中華民國	財政部國有財產署
	28-1	9.00	1/1	9.00	太平洋建設股份有限公司	-
	30-1	55.00	1/1	55.00	陳李茶	-
	33-1	101.00	1/1	101.00	中華民國	財政部國有財產署
	37-1	1.00	1/1	1.00	太平洋建設股份有限公司	-
	66-1	6.00	1/1	6.00	林吉安	-
	67-1	19.00	1/1	19.00	林吉安	-
	68-1	33.00	1/8	4.13	葉雙妹	-
			1/8	4.13	葉雙梅妹	-
			1/8	4.13	林德興	-
			1/4	8.25	黃葉秀梅	-
			1/4	8.25	潘則來	-
			1/8	4.13	譚明珠	-
	69-1	26.00	1/1	26.00	陳健恭	-
	83-1	101.00	1/1	101.00	中華民國	財政部國有財產署
	83-3	1.00	1/1	1.00	中華民國	財政部國有財產署
	83-4	86.00	1/1	86.00	中華民國	財政部國有財產署
	84-1	1.00	1/1	1.00	王思綺	-
	85-1	92.00	1/1	92.00	劉武	-
	86-1	1.00	1/1	1.00	戴楊豔妹	-
91-1	1.00	1/1	1.00	鄭珠美	-	
92-1	3.00	1/1	3.00	蔡碧蓮	-	
95-1	4.00	1/2	2.00	藍楊玉	-	

表 4-1 原有公共設施用地等土地面積表

項目	地號	面積(m ²)	持分比例	持分面積(m ²)	權屬	
98-1	5.00	5.00	1/2	2.00	藍紹輝	-
			2/3	3.33	徐建勳	-
			1/3	1.67	徐建雄	-
101-1	5.00	5.00	1/1	5.00	陳桂英	-
104-1	6.00	6.00	1/1	6.00	陳桂英	-
107-1	6.00	6.00	1/1	6.00	葉月嬌	-
116-1	5.00	5.00	1/1	5.00	周黃璧蓉	-
117-1	7.00	7.00	1/1	7.00	賴浚民	-
128-1	7.00	7.00	1/1	7.00	黃滄棠	-
138-1	8.00	8.00	1/1	8.00	曾柏雲	-
139-1	8.00	8.00	1/1	8.00	周陳素芬	-
140-1	8.00	8.00	1/1	8.00	莊秋鑾	-
141-1	9.00	9.00	1/1	9.00	周滄賢	-
合計	共 29 筆	626.00	-	626.00	共 29 人	-





圖 4-1 原有公共設施用地等土地位置分布圖

伍、更新前權利關係人名冊

一、更新前土地所有權人名冊

本更新單元內土地共有 113 筆，合計 5,230 ㎡，其中公有土地共 6 筆，公有持分面積 523 ㎡，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 ㎡，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 (㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (㎡)	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	-
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	-

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 (㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (㎡)	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人										
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	張秀吉	1/1	40.00	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	張秀吉	張秀吉	-									
17	49	41.00	1	洪政文	1/1	41.00	-	-	-	-	-									
												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	-	-	-	-
18	50	52.00	4	宋阿照	32/52	32.00	-	-	-	-	-									
												52.00	4	宋阿照	32/52	32.00	-	-	-	-
19	51	52.00	2	陳進來	1/1	52.00	-	-	-	-	-									
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	-	-	-	-	-									

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 ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
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	李君平	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	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	4.125	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、黃愛瑋	黃葉秀梅	-
37	69-1	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	-	-	-	-	-
		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	-

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 ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
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	王思琦	1/1	107.00	-	-	-	-	-
43	84-1	1.00	2	王思琦	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	2	方美娜	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、預查登記請求權人：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 28 日登記。

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 ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例		設定義務人
		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 日中區(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	-
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	廖柏禎	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	-

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 ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例		設定義務人
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	周黃慧蓉	1/1	57.00	-	-	-	-	-
77	116-1	5.00	1	周黃慧蓉	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	-	-	-	-	-
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	-

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 ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
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 連債務額比例全部	廖游巧雲	-
103	157	53.00	2	陳金宏	1/1	53.00	-	-	-	-	-
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	林鴻湖	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	鐘文鏡	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。

表 5-1-1 更新單元內土地權屬清冊(報核版)

序號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積 (m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	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/國有財產局	1/1	12.00	-	-	-	-	-
2	28-1	9.00	2	謝東唐	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	-
			2	王明昌	1/2	10.00	-	-	-	-	-
6	33	20.00	8	中華民國/國有財產局	1/2	10.00	-	-	-	-	-
7	33-1	101.00	10	中華民國/國有財產局	1/1	101.00	-	-	-	-	-
8	37	40.00	7	謝宗庭	1/1	40.00	抵押權	光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	光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	羅遠光	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	-

表 5-1-1 更新單元內土地權屬清冊(報核版)

序號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積 (m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	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	-
							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	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、葉謝梅妹	葉雙妹	-
			2	葉雙梅妹	1/8	4.13	-	-	-	-	-

表 5-1-1 更新單元內土地權屬清冊(報核版)

序號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積 (m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
			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	-	-	-	-	-
37	69-1	26.00	2	陳健恭	1/1	26.00	-	-	-	-	-
			2	王明昌	1/2	51.00	-	-	-	-	-
38	83	102.00	8	中華民國/國有財產局	1/2	51.00	-	-	-	-	-
39	83-1	101.00	10	中華民國/國有財產局	1/1	101.00	-	-	-	-	-
40	83-3	1.00	10	中華民國/國有財產局	1/1	1.00	-	-	-	-	-
41	83-4	86.00	10	中華民國/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	-	-	-	-	-
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	戴楊懿妹	1/1	56.00	-	-	-	-	-
47	86-1	1.00	1	戴楊懿妹	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	劉瑞蓮	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	藍紹輝	1/2	27.00	-	-	-	-	-
59	95-1	4.00	1	藍楊玉	1/2	2.00	-	-	-	-	-
			2	藍紹輝	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	徐夢徽	1/3	17.67	-	-	-	-	-
61	98-1	5.00	2	徐建勳	1/3	1.67	-	-	-	-	-

表 5-1-1 更新單元內土地權屬清冊(報核版)

序號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積 (m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	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	1.67	-	-	-	-	-
			4	徐夢徽	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	-
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	台北市/台北市政府財政局	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	周黃登蓉	1/1	57.00	-	-	-	-	-
77	116-1	5.00	1	周黃登蓉	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	臺灣銀行	洪秋香	洪秋香	-

表 5-1-1 更新單元內土地權屬清冊(報核版)

序號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積 (m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
							額抵押權	股份有限公司	債務額比例全部		
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	朱敏珍	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	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-

表 5-1-1 更新單元內土地權屬清冊(報核版)

序號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積 (m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
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	千冠群	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	林鴻瀾	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	鍾文竣	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。



二、更新前權利變換關係人名冊

(一)更新前合法建築物所有權人名冊

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 m²。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 ²)	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	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	鄭珠英	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	藍紹焯	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	胡琮洋	徐建勳債務額比例全部	徐建勳	(限制登記事項)依100年7月26日中正(一)字第5770號預告登記請求權人：胡琮洋，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26日登記。
					5	52	汀州路一段340巷6弄6號	69.97	101	1	陳桂英	1/1	69.97

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 ²)	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
6	53	汀州路一段340巷6弄4號	69.97	104	1	陳桂英	1/1	69.97	-	-	-	-	-
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	-
16	70	汀州路一段340巷3弄12號	73.28	157	1	陳林蝶	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	-	-	-	-	-

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 ²)	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
19	74	汀州路一段 340 巷 2 弄 3 號	72.63	51	2	陳進來	1/1	72.63	—	—	—	—	—
20	75	汀州路一段 340 巷 1 弄 19 號	72.63	166	1	張李素月	1/1	72.63	—	—	—	—	—
21	76	汀州路一段 340 巷 4 弄 3 號	71.31	105	3	廖柏禮	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	林惠真	1/1	72.18	—	—	—	—	—
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	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	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
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	—

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 ²)	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
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	蔡金榮	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	太台北商業銀行股份有限公司	于冠群	于冠群	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	劉瑞連	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	—	—	—	—	—
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	太平洋建設股份有限公司	—



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 ²)	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
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	柯徐來春	1/1	71.31	-	-	-	-	-
44	102	汀州路一段340巷4弄21號	71.31	86	1	戴楊麗妹	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	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-

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 ²)	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
54	115	汀州路一段340巷1弄15號	73.18	168	2	杜枝成	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債務額比例全部	太平洋建設股份有限公司	-
58	121	汀州路一段350號	71.63	43	2	楊澄清	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	-	-	-	-	-
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	林鴻漸	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	-

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 ²)	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例		設定義務人
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	方美姬	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	李厚金 債務額比例全部	廖游巧雲	-
70	135	汀州路一段 340 巷 1 弄 9 號	75.16	171	2	鍾文婕	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	黃耀煥	1/1	73.36	-	-	-	-	-
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 債務額比例全部	周滄賢	-
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	76.01	57	2	林煌清	1/1	76.01	-	-	-	-	-

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 ²)	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例		設定義務人
		2 號											
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 ²)	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	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	董楊玉	1/2	34.99	-	-	-	-	-
					2	董紹輝	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	徐建維	1/3	23.32	-	-	-	-	-
					4	徐夢歡	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	宏震營造事業股份有限公司 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	-

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 ²)	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
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	周黃璧蓉	1/1	69.97	-	-	-	-	-
9	56	汀州路248巷5弄4號	69.97	117	2	賴浚民	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	黃清榮	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
15	69	汀州路一段340巷1弄11號	73.28	170	4	劉盈貴	1/1	73.28	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	劉盈貴	劉盈貴	-
16	70	汀州路248巷3弄12號	73.28	157	1	陳林嫻	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

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 ²)	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
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	張幸素月	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	-	-	-	-	-
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	張兼興	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

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 ²)	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	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	特德實業有限公司	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	蔡金榮	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	千冠群	1/1	72.17	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	千冠群	千冠群	-
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
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 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

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 ²)	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	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	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	戴橋齡妹	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	-
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	-	-	-	-	-
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	-



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 ²)	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
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	李若平	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
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	林鴻湖	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	黃秀瓊	1/1	72.63	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	黃秀瓊	黃秀瓊	-

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 ²)	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
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	鐘文捷	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	曹柏雲	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248巷2弄9號	73.36	44	2	黃耀輝	1/1	73.36	-	-	-	-	現況門牌為汀州路一段340巷2弄9號
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	周滄賢債務額全部	周滄賢	-
79	219	汀州路248巷5弄12號	78.19	140	1	莊秋雲	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：莊秋雲、陳江	莊秋雲	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	-	-	-	-	-

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 ²)	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
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。

(二)更新前地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人名冊

本案範圍內無地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人。

三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊

本案範圍內無佔有他人土地之舊違章建築戶。





陸、更新後土地使用及建築計畫

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 6-1 現有巷道廢止圖。

二、土地使用計畫

(一)都市計畫土地使用強度

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

(二)申請容積獎勵後土地使用強度及允許使用組別

本更新單元建築基地面積為 4,604.00 m^2 ，第三種住宅區容積率為 225%，本案獎勵後總容積為 16,354.33 m^2 ，其容積獎勵後土地使用強度如下所示：

1. 獎勵前允建建築容積 = 基地面積 × 容積率

$$= 4,604.00 \text{ m}^2 \times 225\%$$

$$= 10,359.00 \text{ m}^2$$

2. 獎勵後允建總建築容積 = 法定容積 + 都市更新建築獎勵容積 + 停車獎勵容積

$$= 10,359.00 \text{ m}^2 + 4,495.33 \text{ m}^2 + 1,500.00 \text{ m}^2$$

$$= 16,354.33 \text{ m}^2$$

表 6-1 事業計畫申請建築容積獎勵項目表

申請容積獎勵項目	獎勵面積(m^2)	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和、無障礙環境及都市防災	1,035.90	10.00%
△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：實際獎勵面積以本市都市更新及爭議處理審議會核定為準。

三、建築興建計畫

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^2 ，其建築面積檢討請參見表 6-2 說明，基地配置圖詳見 P.6-5，建築圖說詳見 P.6-5 ~ P.6-32。



圖 6-1 現有巷道廢止圖

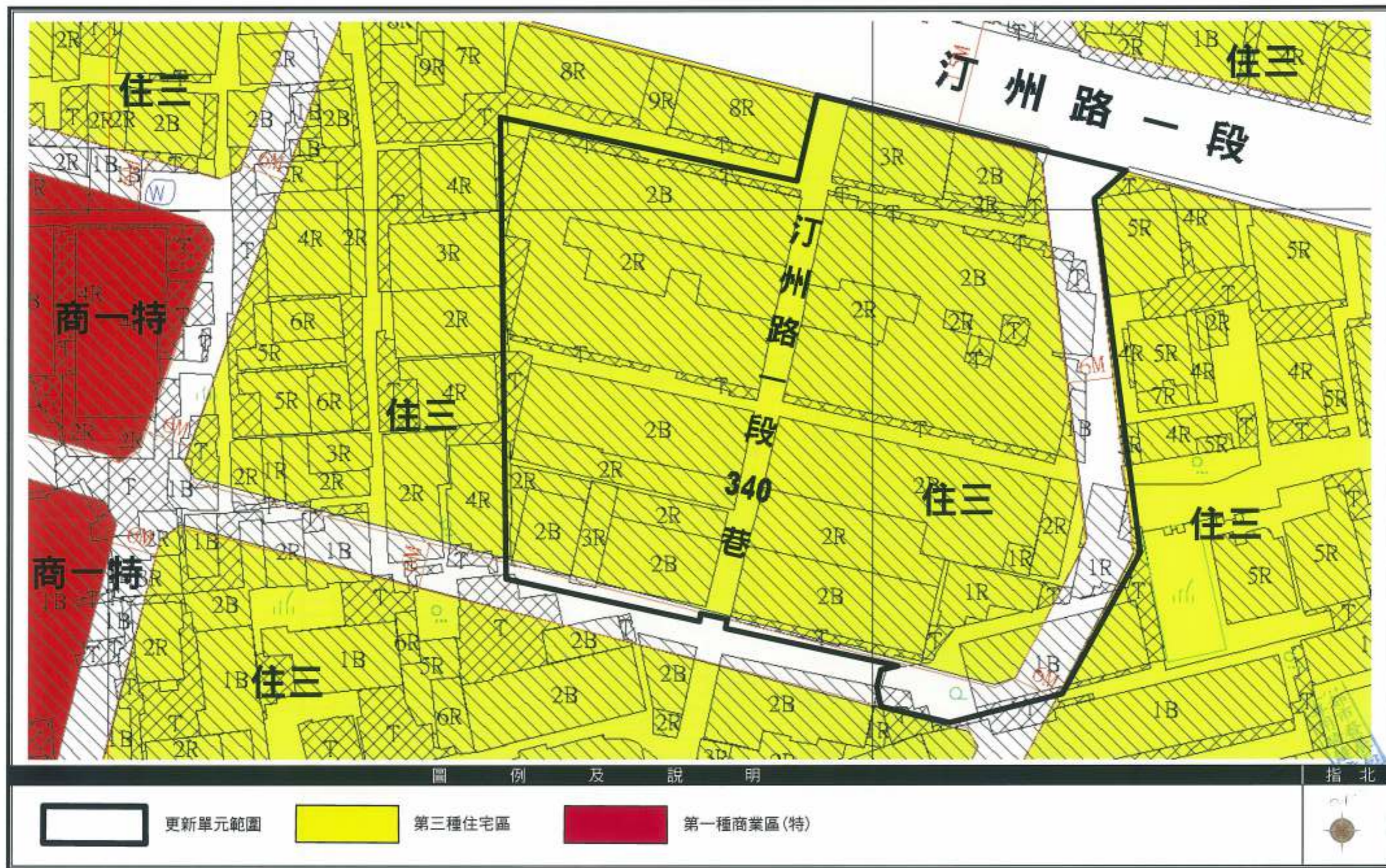


圖 6-2 土地使用分區圖 (S : 1/500)

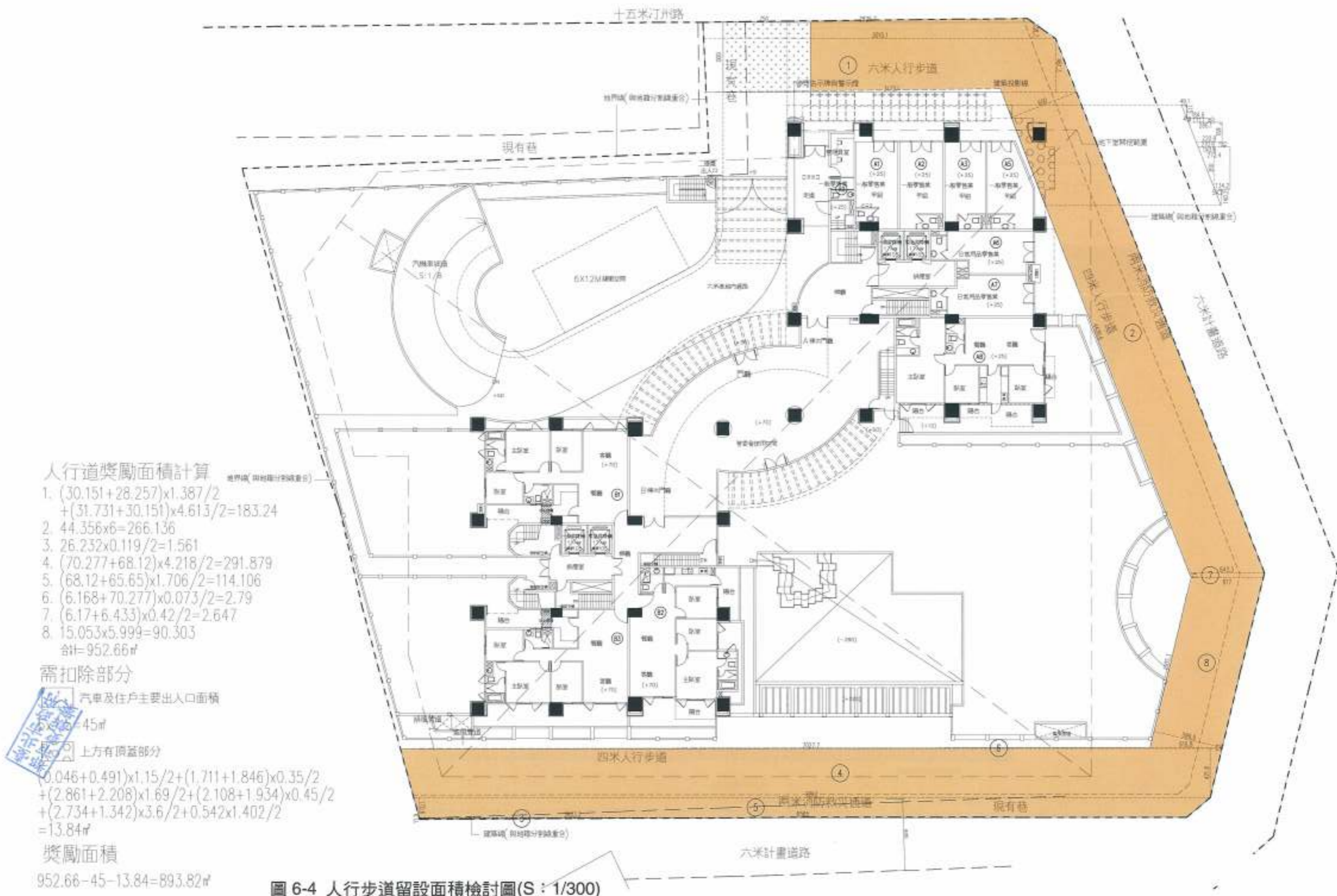
表 6-2 建築面積檢討表

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 ²)	4,604.00 m ²				
4	法定建蔽率(%)	45%				
5	法定建築面積(m ²)	2,071.80 m ²				
6	法定容積率(%)	225%				
7	法定容積樓地板面積(m ²)	10,359.00 m ²				
8	都市更新獎勵容積(%)	4,495.33m ² ÷10,359.00m ² =43.40%				
9	其他獎勵容積(%)	1,500m ² ÷10,359.00m ² =14.48%				
10	允建容積率及樓地板面積(m ²)	355.22%、16,354.33m ²				
11	法定建蔽率(%)	實設建築面積(m ²)	45%			1,278.56 m ²
12	法定空地面積(m ²)	實設空地面積(m ²)	2,532.20 m ²			3,325.44 m ²
13	法定容積率(%)	實設總樓地板面積(m ²)	225.00%			33,365.03 m ²
14	開挖率及開挖面積(m ²)	71.59%、3,297.53m ²				
興建樓層數						
二樓皆地上23層、地下共構4層						
各層面積計算		樓地板面積(m ²)	容積樓地板面積(m ²)	戶數(戶)	用途	樓高(m)
	23F	810.80 m ²	671.78 m ²	6	集合住宅	3.25
	22F	810.80 m ²	671.78 m ²	6	集合住宅	3.25
	21F	810.80 m ²	671.78 m ²	6	集合住宅	3.25
	20F	810.80 m ²	671.78 m ²	6	集合住宅	3.25
	19F	810.80 m ²	671.78 m ²	6	集合住宅	3.25
	18F	810.80 m ²	671.78 m ²	6	集合住宅	3.25
	17F	810.80 m ²	671.78 m ²	6	集合住宅	3.25
	16F	871.92 m ²	731.08 m ²	8	集合住宅	3.25
	15F	871.92 m ²	731.08 m ²	8	集合住宅	3.25
	14F	871.92 m ²	731.08 m ²	8	集合住宅	3.25
	13F	871.92 m ²	731.08 m ²	8	集合住宅	3.25
	12F	871.92 m ²	731.08 m ²	8	集合住宅	3.25
	11F	870.40 m ²	729.56 m ²	8	集合住宅	3.25
	10F	870.40 m ²	729.56 m ²	8	集合住宅	3.25
	9F	870.40 m ²	729.56 m ²	8	集合住宅	3.25
	8F	870.40 m ²	729.56 m ²	8	集合住宅	3.25
	7F	871.92 m ²	731.08 m ²	8	集合住宅	3.25
	6F	871.92 m ²	731.08 m ²	8	集合住宅	3.25
	5F	871.92 m ²	731.08 m ²	8	集合住宅	3.25
	4F	871.92 m ²	731.08 m ²	8	集合住宅	3.25
	3F	871.92 m ²	731.08 m ²	8	集合住宅	3.25
	2F	733.11 m ²	592.18 m ²	6	集合住宅	3.25
	1F	1,005.90 m ²	660.97 m ²	11	一般零售業、集合住宅	4.20
屋突面積(m ²)		559.50 m ²				
地上層面積計算(m ²)		20,174.91 m ²				
地下層面積計算(m ²)		13,190.12 m ² (容積樓地板179.25 m ²)				
總樓地板面積總計(m ²)		33,365.03 m ²				
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 6-3 基地配置圖



①一樓樓地板面積	$5.175 \times 2.74 + 4.75 \times 2.25 + 14159 \times (70.17 / 360) - 3.877 \times 5.888 / 2$ $- 12.340 \times 5 + 12.204 \times (2.204 \times 314159 / 75.125 / 360) - 5.674 \times 8.879 / 2$ $+ (18.875 + 16.788) \times 3.04 / 2 + (1.304 + 12.555) \times 2.24 / 2 + 2.895 \times 19.875$ $+ 20.5 \times 7.285 + (1.841 + 17.473) \times 5 / 2$ $+ 12.204 \times (2.204 \times 314159 / 75.125 / 360) - 10.50 \times 5.089 / 2 + 1.74 \times 5.096$ $+ 3.109 \times 7.485 + (17.485 + 18.508) \times 6.98 / 2 + (17.088 + 17.875) \times 0.685 / 2$ $+ (20.316 + 18.508) \times 5.03 / 2 + 7.875 \times 1.112 + 2.588 \times 20.325 + (20.920$ $- 20.118) \times 4.519 / 2 + (17.875 + 17.088) \times 0.888 / 2 + 14.425 \times 1.73 + (17.875$ $- 17.088) \times 0.888 / 2 + 17.875 \times 0.097 + 12.675 \times 3.95 + (17.588 + 17.875)$ $\times 0.889 / 2 + 15.086 \times 1.7 + 10.875 \times 1.895 + 21.575 \times 3.45 + 19.675 \times 0.50$ $+ 12.340 \times 5 + 3.6 \times 2.5 = 997.57 \text{ m}^2$ 合計 997.57 + 8.53 = 1006.10 m ²
②營業使用空間	$10.187 \times 0.197 \times 1.4159 \times (11.807 / 360) - 5.76 \times 6.889 / 2$ $+ (2.41 + 8.988) \times 0.282 / 2 + 12.204 \times (2.204 \times 314159 / 75.125 / 360)$ $- 10.30 \times 3.385 / 2 + (4.528 + 2.41) \times 4.25 / 2 + 4.508 \times 2.522$ $+ (4.57 + 8.482) \times 2.778 / 2 + 0.209 \times 4.37$ = 150.72 m ²
③汽機車	A樓 2.326.7 = 15.544 m ² B樓 3.562.25 = 12.375 m ² 合計 15.544 + 12.375 = 27.919 m ²
④汽機車 62 輛 另計樓地板面積	② + ③ + ④ = ⑤ 150.72 + 27.92 + 27.92 = 306.56 m ² < 44.54 輛
⑤樓地板面積合計	$4.75 \times 2.25 + 14159 \times (70.17 / 360) - 3.906 \times 5.405 / 2 + (5.436 + 4.201) \times 0.1 / 2$ $+ (5.432 + 4.915) \times 0.58 / 2 + 12.204 \times (2.204 \times 314159 / 75.125 / 360)$ $- 5.674 \times 8.879 / 2 + (1.776 + 7.794) \times 5.03 / 2 + (1.967 + 8.847) \times 4.462 / 2$ $+ (10.204 \times 2.204 \times 314159 / 75.125 / 360) - 5.728 \times 6.889 / 2$ $+ (2.375 + 6.771) \times 0.647 / 2 + 2.566 \times 0.375 + 2.52 \times 5.067 + 8.825 \times 2.933$ $+ 7.575 \times 0.65 + 4.837 \times 2.25$ 合計 = 120.08 m ² < 100.55 輛 100.55 m ² < 100.55 / 100 = 100.55 輛
⑥樓台面積合計	A樓 0.875 \times 3.6 + 1.85 \times 1.5 + 3.6 \times 0.78 + 19.82 m ² B樓 2 \times 0.51 + 1.275 \times 1.79 + 3.6 \times 0.31 + 0.79 \times 1.45 + 4.775 \times 1.325 + 0.375 \times 2 + 4.775 \times 1.325 + 0.375 \times 2 + 4.775 \times 1.325 + 0.375 \times 2 = 25.70 m ² 合計 = 48.57 m ² < 100.5 \times 0.08 = 100.59 m ² < 48
⑦樓台面積合計	100.55 + 48.57 = 149.12 m ² < 100.5 \times 0.08 = 100.59 m ² < 48
⑧樓梯樓地板面積	① - ④ - ⑤ 1006.10 - 244.75 - 100.59 = 660.76 m ²
⑨樓梯面積	A樓管進 0.375 \times 0.675 + 0.425 \times 1.35 + 1.475 \times 1.425 + 0.85 \times 1.35 + 1.025 \times 1.55 + 4.95 \times 1.21 + 1.475 \times 0.35 + 0.525 \times 0.575 = 10.05 m ² B樓管進 0.825 \times 0.4 + 0.9 \times 0.425 + 8.875 \times 1.15 + 3.01 \times 0.9 + 0.9 \times 0.425 + 0.525 \times 0.4 = 12.84 m ² 合計 = 10.05 + 12.84 = 22.89 m ²
⑩安全梯面積	(2.78 + 1.412) \times 0.807 / 2 + 2.79 \times 2.94 + 2.85 \times 1.05 + 1.4 \times 7.985 + (2.79 + 1.412) \times 0.807 / 2 + 2.79 \times 2.94 + 2.85 \times 1.05 + 4.9 \times 6.55 + 6.675 \times 1.52 + 1.55 \times 1.16 + 2.18 \times 2.585 + 4.11 \times 2.8 = 75.88 m ²
⑪緊急昇降機面積	A樓 = B樓 2.85 \times 2.225 = 6.30 m ² 合計 6.30 \times 2 = 12.60 m ²
⑫一般管理層平台面積	(14.938 + 13.622) \times 1.12 / 2 + (17.008 + 17.485) \times 0.833 / 2 + 17.485 \times 0.981 + 2.585 \times 1.525 + 8.925 \times 2.58 + 6.675 \times 2.52 + 8.925 \times 1.985 + 7.45 \times 0.575 = 73.25 m ²
⑬緊急昇降機平台面積	A樓 = B樓 緊急昇降機平台面積 0.18 \times 2.2 + 1.5 \times 2.0 \times 1.8 + 11.38 m ² > 10 m ² > 0.4 ① 21.145 \times 24.315 + 45.073 + 2.793 + 3.383 + 17.157 + 4.602 + 27.318 + 3.798 + 10.385 + 6.895 + 3.088 + 0.735 + 8.104 + 0.820 + 0.926 + 3.286 + 1.734 + 6.66 + 1.26 + 2.63 + 1.2 \times 0.675 + 1.553 \times 1.2 + 1.2 \times 1.26 + 0.487 \times 1.2 + (0.7 \times 0.2) \times (0.7 \times 1.25 + 1.2 \times 0.7) \times 16 + 5.94 \times 8 \times 4 = 603.47 m ² ② 24.225 \times 22.125 + 1.825 \times 1.575 + 4.905 \times 0.985 + 2.42 \times 0.975 + 0.725 \times 3.45 + 1.12 \times 2.15 + 3.525 \times 0.349 + 99.63 m ² ③ 2.204 \times (2.204 \times 314159 / 75.125 / 360) - 10.007 \times 3.813 / 2 + 6.638 \times 4.443 / 2 + (7.62 + 8.107) \times 0.725 / 2 + (8.004 + 8.107) \times 4.188 / 2 + 12.204 \times (2.204 \times 314159 / 75.125 / 360) - 11.001 \times 0.257 / 2 + 5.228 \times 0.381 / 2 = 81.21 m ² ④ 2.7 \times 2.465 + 1.3 \times 2.215 + 2.465 \times 0.558 + (2.075 + 2.465) \times 0.333 / 2 + 1.412 \times 0.675 + (2.375 + 2.465) \times 0.333 / 2 + 4.325 \times 2.495 + (4.75 \times 4.75 \times 314159 / 75.125 / 360) - 4.415 \times 3.504 / 2 + 2.481 \times 0.491 / 2 = 12.27 m ² ⑤ 2.85 \times 0.388 + (2.854 + 2.075) \times 0.885 / 2 + 2.075 \times 1.412 + (2.075 + 2.882) \times 0.888 / 2 + 5.525 \times 1.73 + (2.882 + 2.075) \times 0.889 / 2 + 2.075 \times 1.412 + (2.375 + 2.854) \times 0.885 / 2 + 2.854 \times 0.396 = 24.39 m ² ⑥ 1.16 \times 2.05 = 8.53 m ² ⑦ 2.25 \times 0.16 \times 2 + 2.25 \times 0.25 \times 4 + 2.75 \times 16.54 \times 0.25 \times 2 + 2.25 \times 0.25 \times 2 = 19.87 m ² ⑧ 2.7 \times 0.15 \times 4 + 2.123 \times 0.15 + 1.9 \times 0.15 + 17.94 \times 2 + 16.54 \times 2 \times 2.3 + 10.825 \times 0.075 + 13.120 \times 0.075 + 2.1205 \times 0.571 / 2 = 28.17 m ² ⑨ ① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ + ⑧ + ⑨ 603.47 + 99.63 + 81.21 + 12.27 + 24.39 + 8.53 + 19.87 + 28.17 = 1278.56 m ²

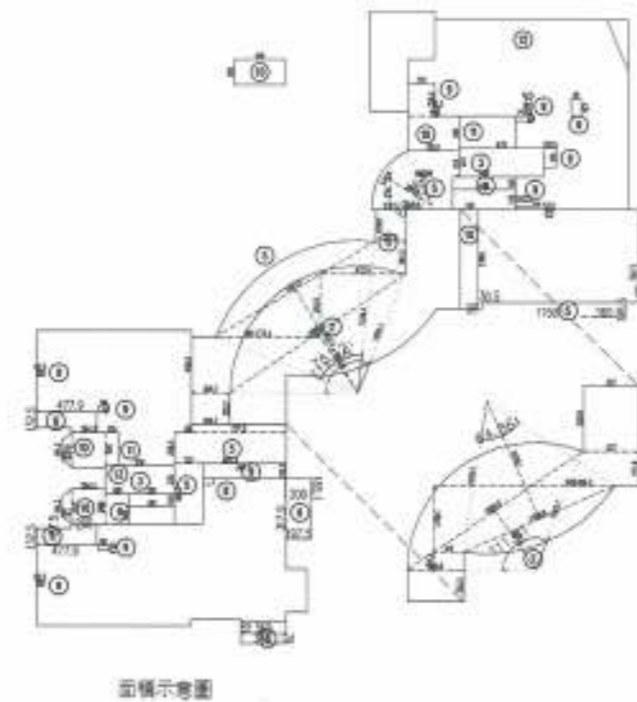
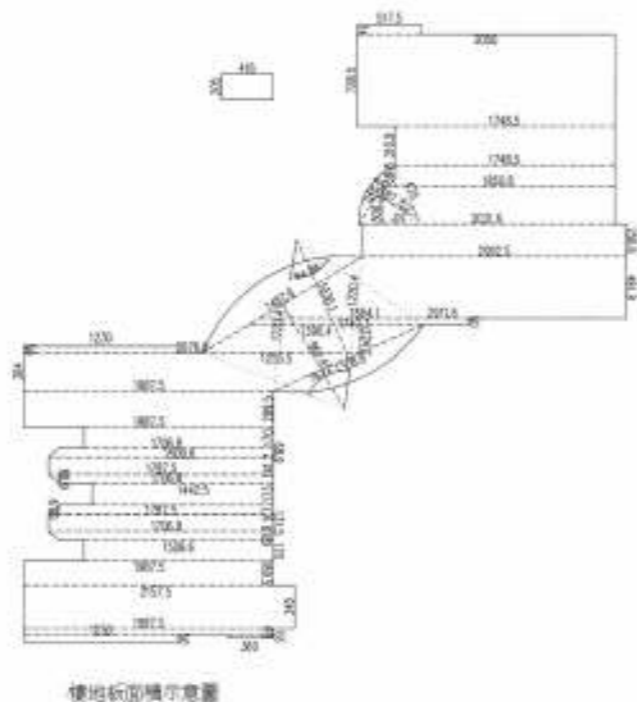
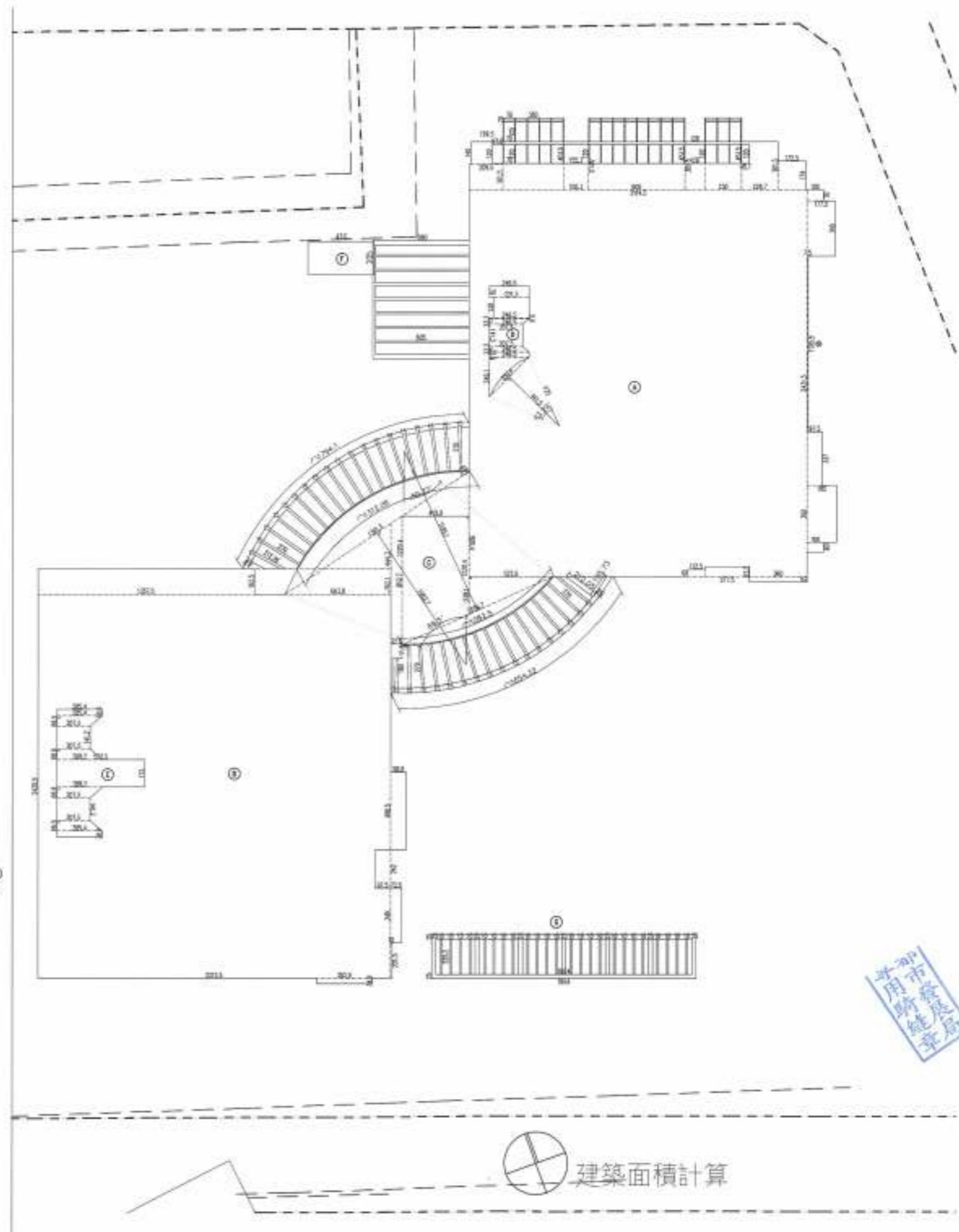
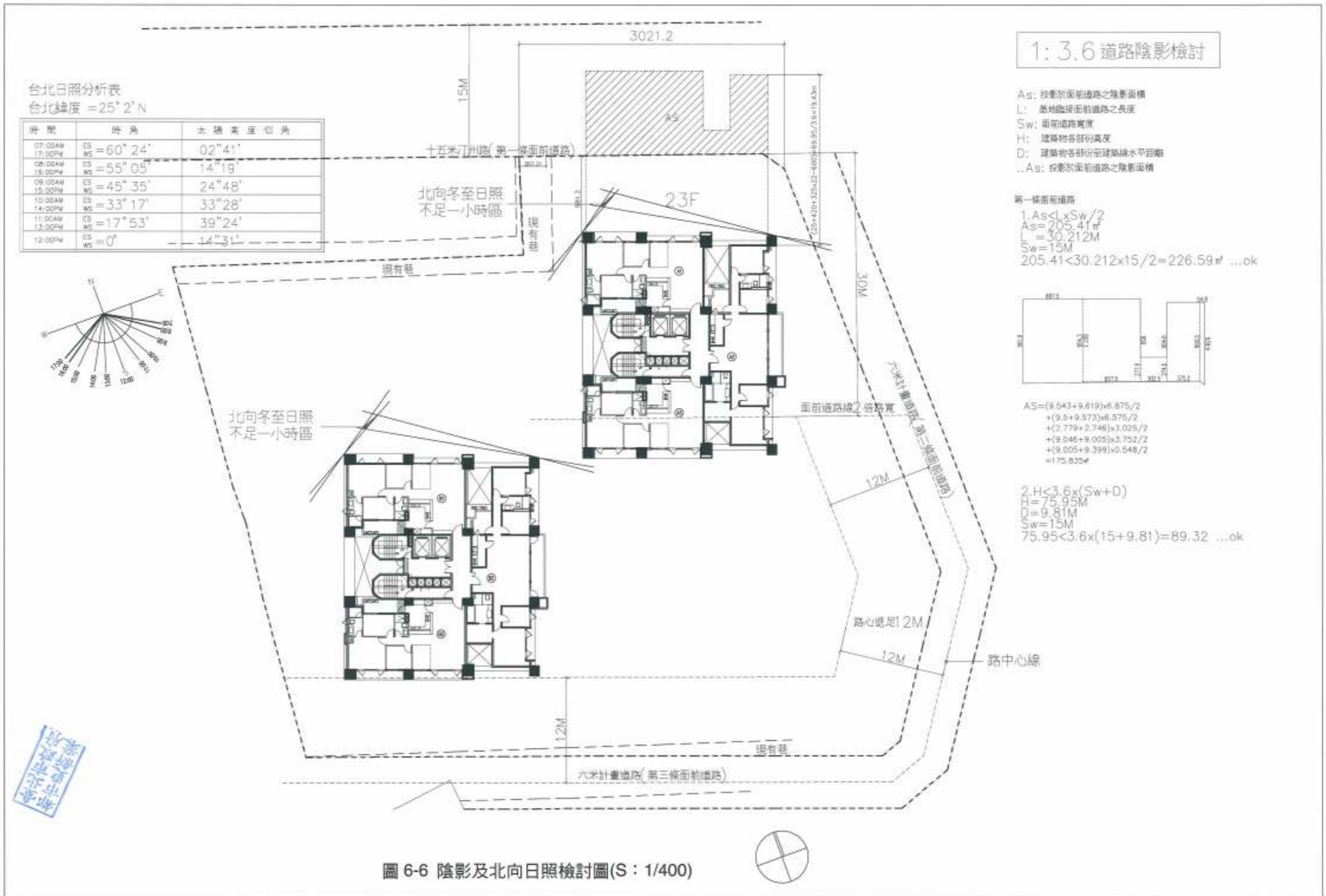
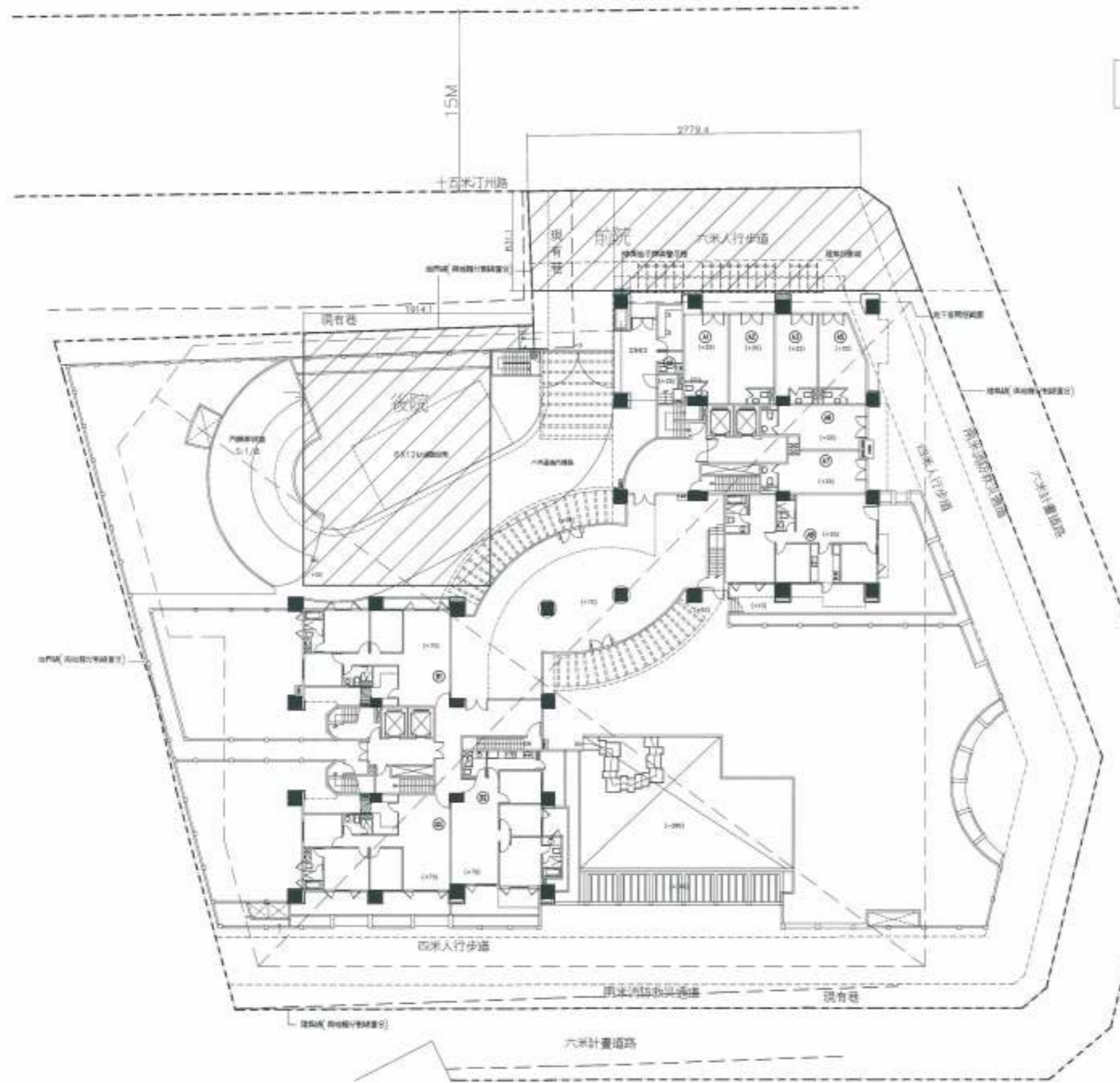


圖 6-5 一樓面積檢討圖(S : 1/300)



台北市房屋稅局
房屋稅課務科
李

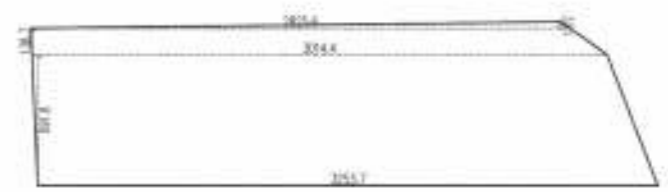




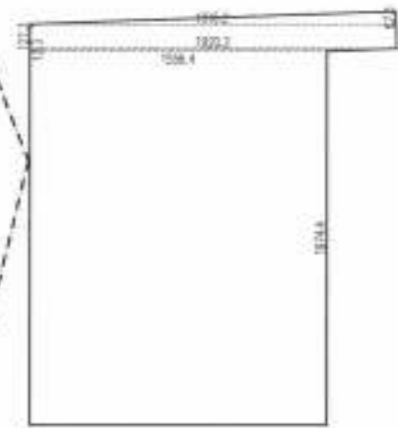
院落檢討

前院
 $831.1\text{m} > \text{最小深度} 1.5\text{m}$
 $261.99 / 27.794 = 9.43 > \text{平均深度} 3\text{m} \dots \text{ok}$

後院
 $1.943\text{m} > \text{最小深度} 1.5\text{m}$
 $340.33 / 18.98 = 17.93\text{m} > \text{平均深度} 2.5\text{m} \dots \text{ok}$



前院
 $(28.256 + 30.144) \times 1.387 / 2 + 28.256 \times 0.331 / 2$
 $+ (30.144 + 32.537) \times 6.918 / 2$
 $= 261.99\text{m}^2$

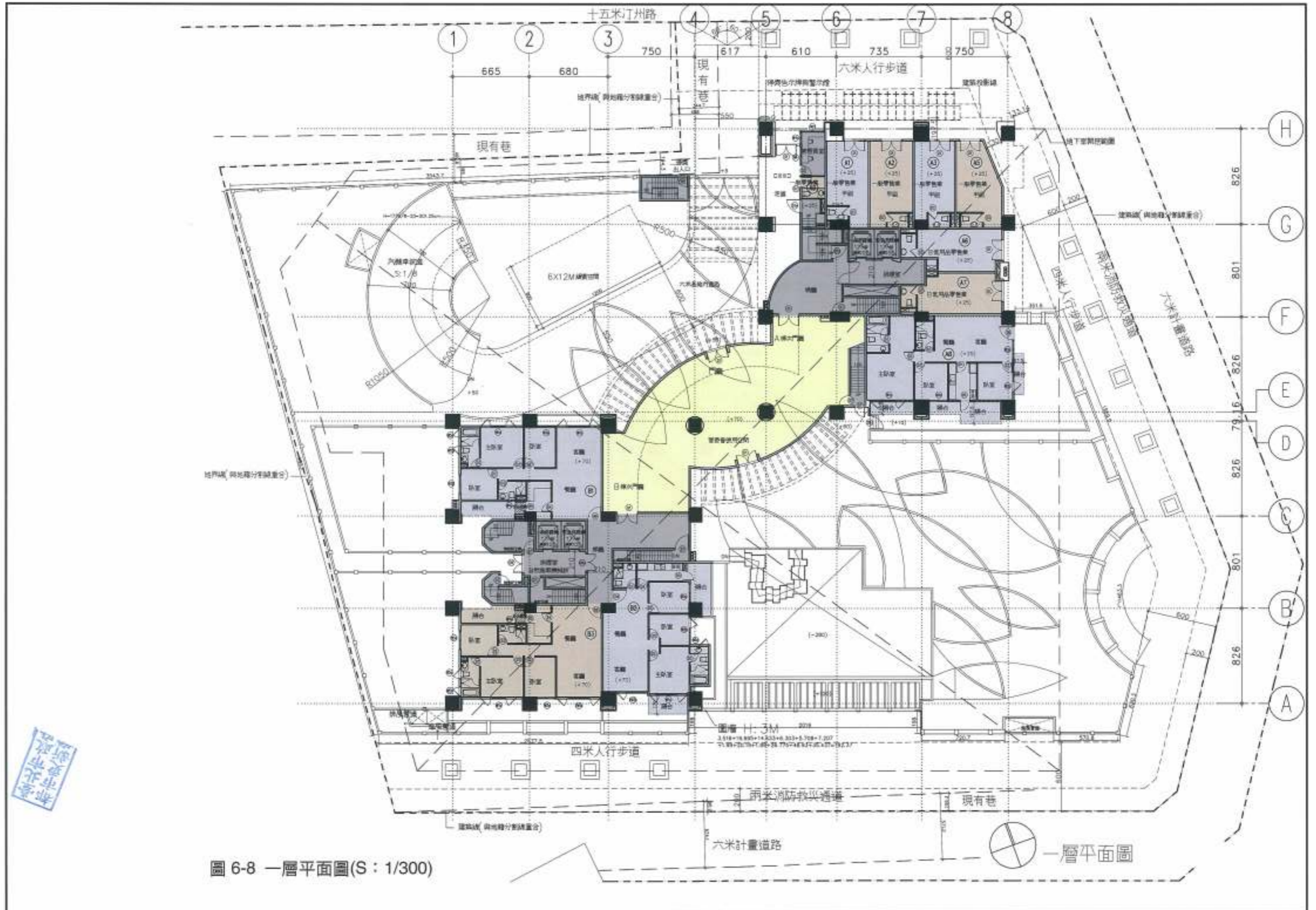


後院
 $(19.202 + 15.564) \times 0.123 / 2$
 $+ (19.162 + 19.202) \times 1.273 / 2$
 $+ 19.162 \times 0.676 / 2 + 15.564 \times 0.744$
 $= 340.33\text{m}^2$



圖 6-7 院落檢討圖(S : 1/400)





①一層樓地板面積	$5.775 \times 0.76 + 4.75 \times 4.75 + 14199 \times (70.575/360) - 5.877 \times 5.888/2$ $+ 10.3 \times 0.5 + 12.20 \times 12.20 + 3.14 \times 56 \times (75.125/360) - 9.97 \times 4.879/2$ $+ (19.875 + 26.788) \times 1.04/2 + (1.384 + 12.555) \times 2.242/2 + 2.895 \times 9.875$ $+ 20.5 \times 7.285 + (18.6 \times 17.473) \times 0.5/2$ $+ 12.20 \times 12.20 \times 2 + 4153 \times (54.855/360) - 10.37 \times 13.088/2 + 1.7 \times 5.088$ $+ 3.109 \times 7.485 + (17.485 + 18.508) \times 1.698/2 + (17.068 + 17.875) \times 0.688/2$ $+ (20.276 + 18.508) \times 0.073/2 + 17.875 \times 1.472 + 2.595 \times 201.925 + (20.825$ $+ 23.718) \times 4.915/2 + (17.875 + 17.888) \times 0.889/2 + 14.425 \times 1.73 + (17.875$ $+ 17.068) \times 0.688/2 + (17.875 + 0.097) \times 17.875 \times 1.375 + (17.068 + 17.875)$ $\times 0.889/2 + (15.086 \times 1.7) \times 10.875 \times 0.885 + 21.575 \times 1.45 + 19.875 \times 0.53$ $+ 12.3 \times 0.5 + 3.6 \times 2 = 397.37 \text{ m}^2$ <p>合計 397.37 + 8.53 = 405.90 m²</p>
②管委會使用空間	$10.157 \times 10.175 \times 3.14159 \times (11.857/360) - 5.716 \times 18.899/2$ $+ (2.41 + 6.588) \times 0.202/2 + (2.20 \times 12.20 \times 3.14 \times 56 \times (75.125/360))$ $- 10.301 \times 1.088/2 + (4.508 + 2.4) \times 4.83/2 + 4.508 \times 2.502$ $+ 4.37 + 2.402 \times 1.776/2 + 5.208 \times 4.37 = 150.72 \text{ m}^2$
③綠地	<p>A棟 2.32 \times 6.7 = 15.544 m²</p> <p>B棟 3.5 \times 2.25 = 7.875 m²</p> <p>合計 15.544 + 7.875 = 23.419 m²</p>
④以規劃1:62條 設計樓地板部分	<p>① + ② + ③ + ④ = ⑤</p> $150.72 + 27.92 + 22.53 + 75.80 + 11.8 = 288.25 \text{ m}^2$
⑤樓面面積	$4.75 \times 4.75 \times 14199 \times (88.365/360) - 3.906 \times 4.08/2 + (5.436 + 4.207) \times 1.7/2$ $+ (8.432 + 4.805) \times 2.58/2 + (12.20 \times 12.20 \times 3.14 \times 56 \times (75.125/360))$ $- 8.67 \times 4.879/2 + (6.776 + 7.75) \times 5.07/2 + (3.087 + 8.647) \times 4.483/2$ $- (10.20 \times 10.20 \times 3.14 \times 56 \times (11.7/360)) - 5.725 \times 16.999/2$ $+ (2.375 + 8.776) \times 2.643/2 + 2.588 \times 2.375 + 2.52 \times 3.097 + 8.925 \times 2.502$ $+ 1.575 \times 0.87 + 4.877 \times 2.25$ <p>合計 = 29.08 m² 扣除 59.64 m²</p> <p>100.50 m² 扣除 59.64 m² = 40.86 m²</p>
⑥樓台面積	<p>A棟 1.875 \times 1.1 + 1.285 \times 1.3 + 3.6 \times 0.75 = 18.92 m²</p> <p>B棟 2 \times 1.85 + 1.875 \times 1.18 + 3.4 \times 0.81 + 0.75 \times 1.45 + 4.775 \times 1.325 + 0.335 \times 2</p> $+ 4.778 \times 0.325 + 0.375 \times 2 = 28.76 \text{ m}^2$ <p>合計 18.92 + 28.76 = 47.68 m² 扣除 100.50 m² = -52.82 m²</p>
⑦樓梯平台合併設計	$100.50 + 48.37 + 149.88 \text{ m}^2 < 1005.9 \times 156 = 157.88 \text{ m}^2$
⑧樓梯樓地板面積	<p>① - ⑤ - ⑥</p> $1005.9 - 244.79 - 100.59 = 660.52 \text{ m}^2$
⑨樓底面積	<p>A棟管柱 0.375 \times 0.375 \times 1.425 \times 1.38 + 1.475 \times 2.425 + 0.85 \times 1.38 + 1.035 \times 1.38</p> $+ 4.96 \times 1.07 + 1.475 \times 0.35 + 0.525 \times 0.575 = 10.53 \text{ m}^2$ <p>B棟管柱 0.825 \times 1.4 + 0.84 \times 0.425 + 0.675 \times 1.52 + 3.8 \times 1.07 + 0.6 \times 0.425 + 0.825 \times 0.4</p> $= 12.64 \text{ m}^2$ <p>合計 = 10.53 + 12.64 = 23.17 m²</p>
⑩安全梯面積	<p>A棟 2.78 + 1.412 \times 0.807/2 + 2.79 \times 2.843 - 2.85 \times 0.55 + 1.4 \times 7.885</p> $+ (2.78 + 1.412) \times 0.807/2 + 2.79 \times 2.843 - 2.85 \times 0.55 + 4.86 \times 1.55$ $+ 6.675 \times 1.52 + 2.05 \times 1.15 + 2.16 \times 2.585 + 4.1 \times 2.8 = 75.88 \text{ m}^2$
⑪緊急昇降機面積	<p>A棟 = B棟 2.65 \times 2.375 = 6.28 m²</p> <p>合計 = 6.28 \times 2 = 12.56 m²</p>
⑫一層管柱面積	$(14.938 + 13.832) \times 3.12/2 + (17.098 + 17.485) \times 0.938/2 + 17.485 \times 0.901$ $+ 2.585 \times 0.325 + 8.925 \times 2.58 + 8.675 \times 2.52 + 8.925 \times 0.983 + 1.45 \times 0.573$ $= 178.29 \text{ m}^2$
⑬緊急昇降機設計	<p>A棟 = B棟</p> <p>緊急昇降機設計</p> $11.8 \times 2.3 + 4.8 \times 1.5 + 2.9 \times 1.8 = 31.38 \text{ m}^2 > 10 \text{ m}^2$ <p>① 1.45 \times 2.375 + 4.5 \times 0.75 + 2.795 \times 3.383 + 17.157 + 4.682 + 27.318</p> $+ 2.799 + 10.385 + 6.825 + 3.088 + 0.735 + 6.124 + 0.829 + 0.505 + 3.286$ $- 1.73 + 6.96 + 1.26 + 0.83 - 1.2 \times 0.675 + 1.553 \times 1.2 + 1.2 \times 2.6$ $+ 0.487 \times 1.2 - (0.7 \times 0.2 - 0.7 \times 1.25 + 1.2 \times 0.7) \times 1.8 - 5.9 \times 0.6 \times 8 = 802.47 \text{ m}^2$ <p>② 4.225 \times 2.125 + 1.825 \times (3.575 + 4.505) \times 0.988 - 2.42 \times 0.975</p> $+ 0.725 \times 1.45 + 1.2 \times 2.15 + 3.525 \times 0.349 + 664.93 \text{ m}^2$ <p>③ 2.204 \times (2.204 \times 3.14 \times 56 \times (80.5/360)) - 10.027 \times 1.815/2</p> $+ 8.638 \times 4.443/2 + (7.621 + 8.107) \times 0.725/2 + (8.001 + 8.107) \times 1.96/2$ $+ 12.23 \times 12.20 \times 3.14 \times 56 \times (30.218/360) - 11.05 \times 0.357/2$ $+ 3.226 \times 2.387/2 = 61.27 \text{ m}^2$ <p>④ 0.7 \times 2.485 + 1.3 \times 2.215 + 2.485 \times 0.358 + (2.075 + 2.485) \times 0.333/2</p> $+ 1.41 \times 2.375 + (2.075 + 2.485) \times 0.333/2 + 0.325 \times 2.465$ $- (4.75 \times 4.75 \times 3.14 \times 56 \times (43.280/360)) - 4.415 \times 5.504/2$ $+ 2.465 \times 2.487/2 = 12.27 \text{ m}^2$ <p>⑤ 0.85 \times 0.369 + (2.654 + 2.075) \times 0.685/2 + 2.075 \times 1.412</p> $+ (2.075 + 2.860) \times 0.889/2 + 5.526 \times 1.73 + (2.882 + 2.075) \times 0.888/2$ $+ 3.075 \times 1.412 + (2.075 + 2.854) \times 0.985/2 + 2.854 \times 0.388 + 24.39 \text{ m}^2$ <p>⑥ 4.16 \times 0.25 = 1.04 m²</p> <p>⑦ 2.25 \times 0.124 + 2.25 \times 0.25 \times 4 + 2.75 \times 16.5 \times 0.25 \times 2 + 2.25 \times 0.25 \times 2 = 19.87 m²</p> <p>⑧ 2.7 \times 0.15 \times 34 + 2.128 \times 0.15 + 1.8 \times 0.15 + 17.9 \times 0.5 + 16.5 \times 0.3 \times 0.3</p> $+ 10.82 \times 0.075 + 13.1206 \times 0.075 + 2.1205 \times 0.577/2 = 28.17 \text{ m}^2$ <p>⑨ ① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ + ⑧ + ⑨</p> $802.47 + 864.03 + 81.21 + 12.27 + 24.39 + 8.33 + 18.81 + 28.17 = 1278.58 \text{ m}^2$

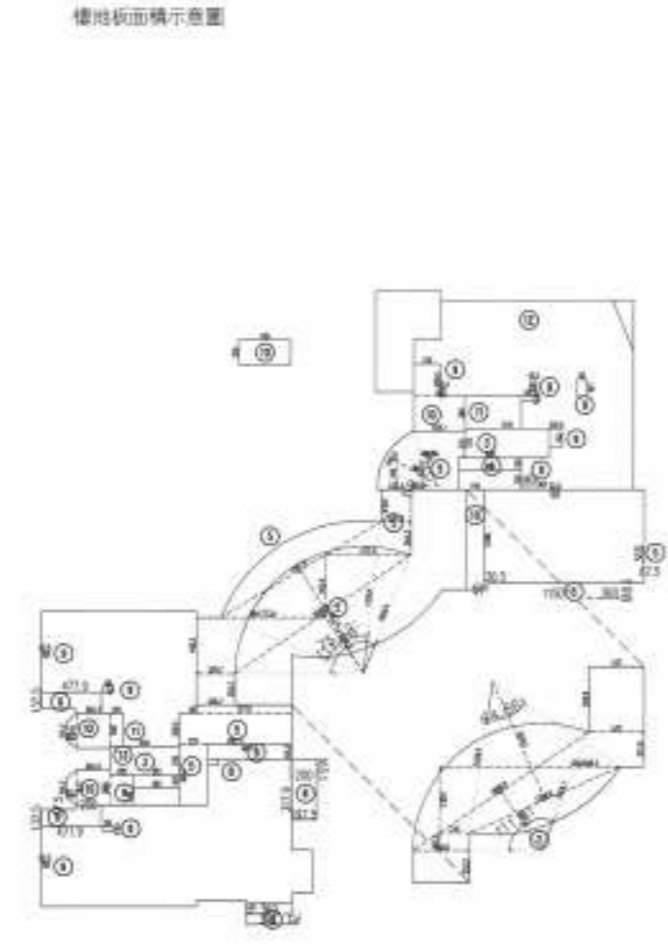
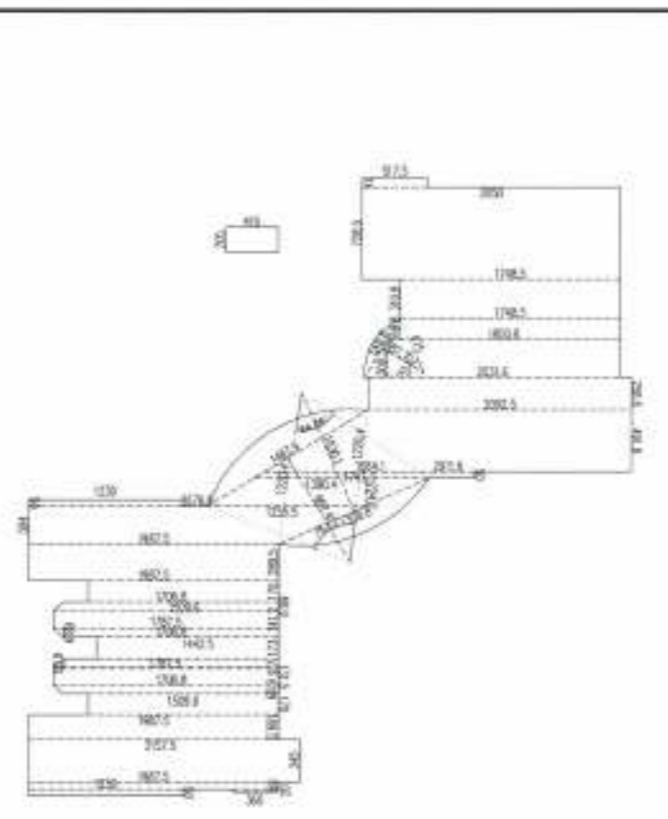


圖 6-9 一層平面面積計算圖(S : 1/300)

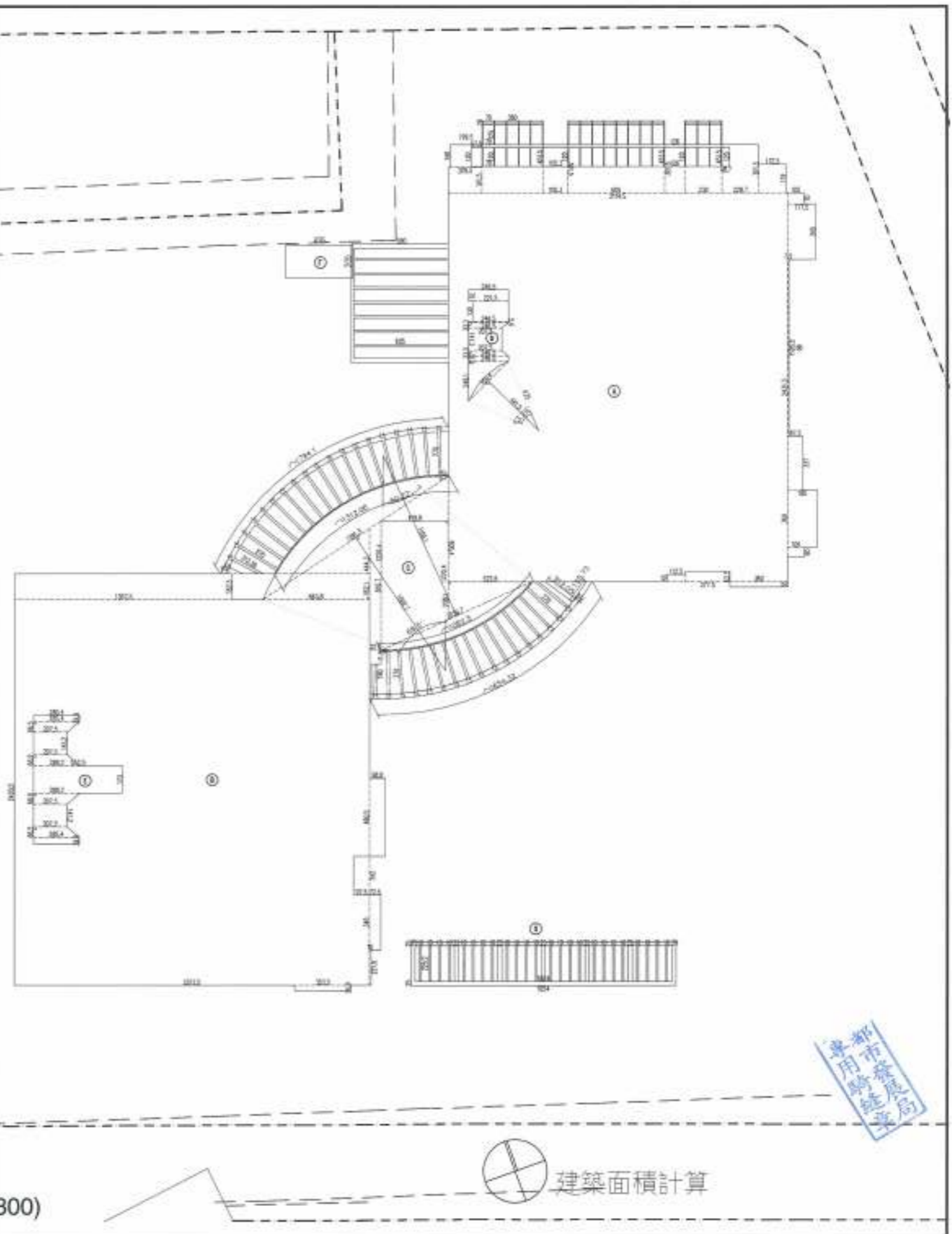




圖 6-10 二層平面及面積計算圖(S : 1/300)



圖 6-11 三層平面圖(S : 1/300)

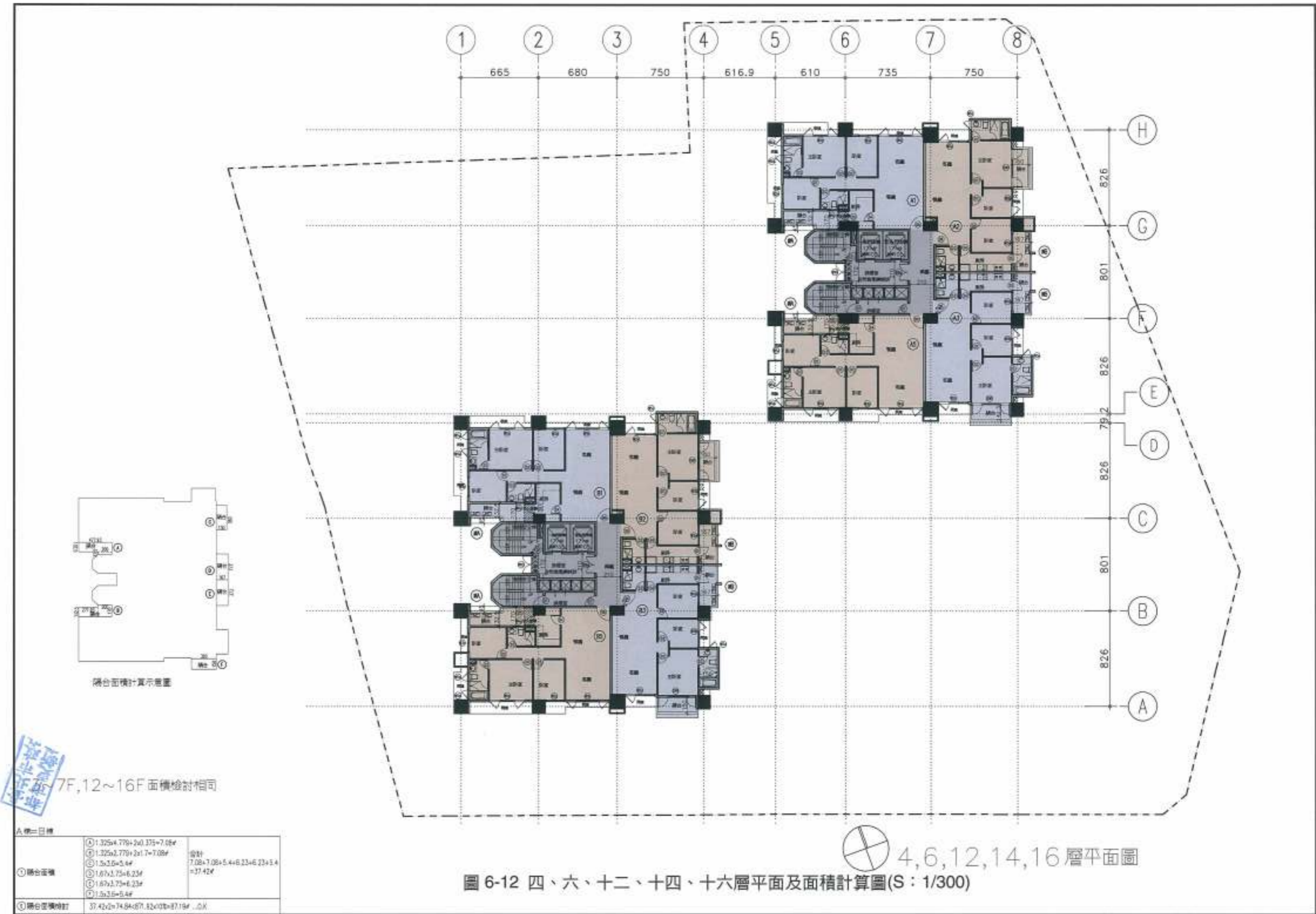
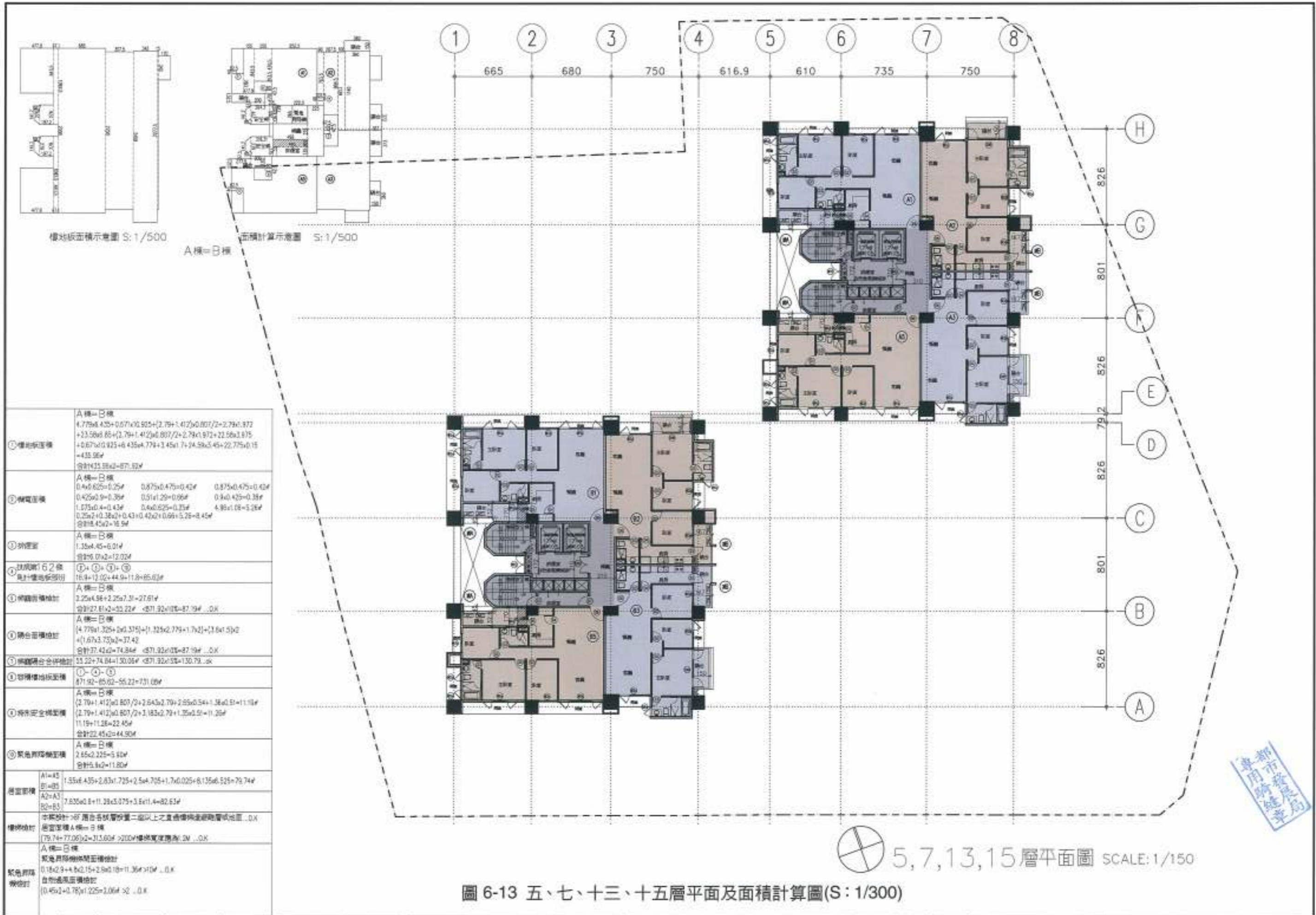
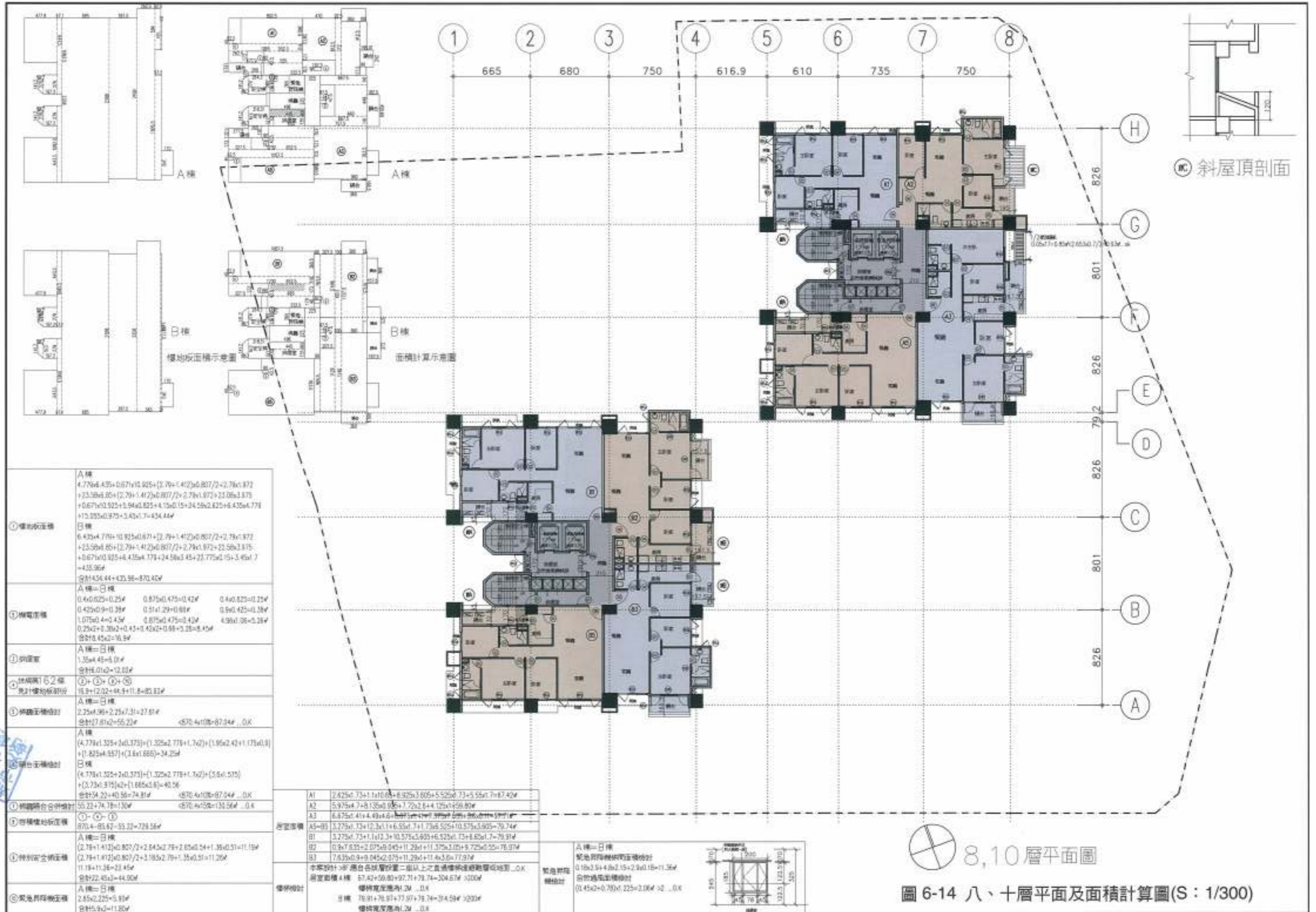


圖 6-12 四、六、十二、十四、十六層平面及面積計算圖(S: 1/300)



都市發展局
專用章



樓地板面積	A棟 $4.79 \times 4.435 + 0.671 \times 10.925 + (2.79 + 1.412) \times 0.807 / 2 + 2.79 \times 1.972 + 23.59 \times 6.85 + (2.79 + 1.412) \times 0.807 / 2 + 2.79 \times 1.972 + 23.06 \times 3.875 + 0.671 \times 10.925 + 3.94 \times 6.825 + 4.15 \times 6.15 + 24.59 \times 2.825 + 6.435 \times 4.778 + 10.335 \times 3.975 + 5.43 \times 1.7 = 434.44 \text{M}^2$ B棟 $6.435 \times 4.778 + 10.925 \times 4.435 + (2.79 + 1.412) \times 0.807 / 2 + 2.79 \times 1.972 + 23.59 \times 6.85 + (2.79 + 1.412) \times 0.807 / 2 + 2.79 \times 1.972 + 23.06 \times 3.875 + 0.671 \times 10.925 + 4.435 \times 4.778 + 24.59 \times 2.825 + 23.775 \times 6.15 + 3.45 \times 1.7 = 435.96 \text{M}^2$ 合計 434.44 + 435.96 = 870.40 \text{M}^2
樓面面積	A棟-B棟 $0.4 \times 0.825 = 0.33 \text{M}^2$ $0.875 \times 0.475 = 0.41 \text{M}^2$ $0.4 \times 0.825 = 0.33 \text{M}^2$ $0.425 \times 0.9 = 0.38 \text{M}^2$ $0.31 \times 1.29 = 0.40 \text{M}^2$ $0.9 \times 0.425 = 0.38 \text{M}^2$ $1.075 \times 0.4 = 0.43 \text{M}^2$ $0.875 \times 0.475 = 0.41 \text{M}^2$ $4.96 \times 0.06 = 0.29 \text{M}^2$ $0.25 \times 2 + 0.26 \times 2 + 0.43 + 1.42 \times 2 + 0.69 + 5.35 = 8.40 \text{M}^2$ 合計 18.45 \text{M}^2
挑樓面	A棟-B棟 $1.35 \times 4.45 = 6.01 \text{M}^2$ 合計 6.01 \text{M}^2
挑樓面 6.2 樓 免計樓地板面積	①+②+③ $15.2 + (2.02 + 4.4 + 1.1) = 23.72 \text{M}^2$
挑樓面面積合計	A棟-B棟 $2.25 \times 4.98 + 2.25 \times 7.31 = 27.61 \text{M}^2$ 合計 27.61 \text{M}^2
露台面積合計	A棟 $(4.778 \times 1.325 + 3 \times 0.373) + (1.325 \times 2.778 + 1.7 \times 2) + (1.95 \times 2.42 + 1.175 \times 0.9) + (1.875 \times 4.557) + (2.6 \times 1.665) = 34.25 \text{M}^2$ B棟 $(4.778 \times 1.325 + 3 \times 0.373) + (1.325 \times 2.778 + 1.7 \times 2) + (5.6 \times 0.575) + (3.73 \times 1.975) + (1.685 \times 1.8) = 40.56 \text{M}^2$ 合計 34.25 + 40.56 = 74.81 \text{M}^2
挑樓面露台面積合計	$55.21 + 74.78 = 130 \text{M}^2$
樓梯樓地板面積	①-③-④ $870.4 + 85.67 - 55.21 = 799.86 \text{M}^2$
特別安全梯面積	A棟-B棟 $(2.79 + 1.412) \times 0.807 / 2 + 2.84 \times 2.79 + 2.85 \times 6.54 + 1.35 \times 0.51 + 11.15 \text{M}^2$ $(2.79 + 1.412) \times 0.807 / 2 + 3.185 \times 2.79 + 1.35 \times 0.51 + 11.20 \text{M}^2$ $11.18 + 11.26 = 22.44 \text{M}^2$ 合計 22.44 \text{M}^2
其他樓地板面積	A棟-B棟 $2.85 \times 2.225 = 6.33 \text{M}^2$ 合計 6.33 \text{M}^2

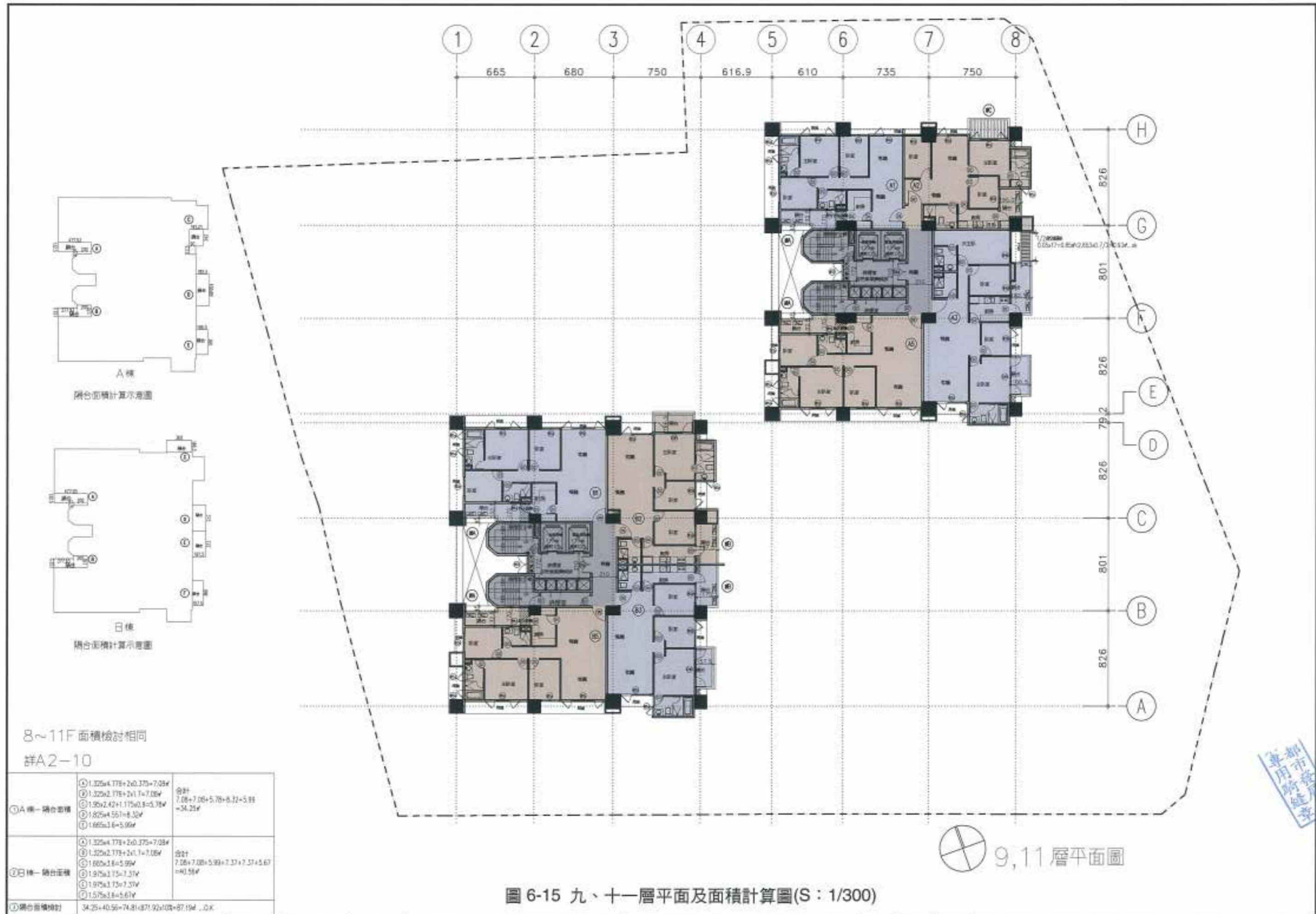
房屋面積	A1 $2.625 \times 7.31 + 1.1 \times 10.65 + 6.925 \times 3.665 + 5.525 \times 7.31 + 5.55 \times 7 = 87.40 \text{M}^2$ A2 $5.975 \times 4.7 + 8.135 \times 0.95 + 1.72 \times 2.84 + 4.125 \times 4.59 = 80 \text{M}^2$ A3 $6.875 \times 4.1 + 4.49 \times 4.6 + 4.975 \times 4.97 + 3.94 \times 6.825 + 4.15 \times 6.15 = 80 \text{M}^2$ A5-B5 $3.275 \times 7.31 + 12.3 \times 1.1 + 6.55 \times 7.41 + 7.96 \times 5.05 + 10.575 \times 3.935 = 79.74 \text{M}^2$ B1 $3.275 \times 7.31 + 1.1 \times 12.3 + 10.575 \times 5.605 + 6.525 \times 7.31 + 8.60 \times 1.7 = 79.91 \text{M}^2$ B2 $0.9 \times 7.635 + 2.075 \times 0.95 + 11.28 \times 1.1 + 3.75 \times 3.05 + 9.725 \times 0.55 + 78.97 \text{M}^2$ B3 $7.635 \times 0.9 + 0.945 \times 2.075 + 11.28 \times 1.1 + 4.3 \times 7.9 \text{M}^2$
樓宇面積	本案設計>8層住宅各樓層設置二面以上之直通樓梯避難樓梯或坡道...OK 居室面積 4棟 $57.42 + 59.81 + 97.71 + 79.74 = 304.67 \text{M}^2 > 300 \text{M}^2$ 樓梯面積 4棟 1.2M^2 ...OK B棟 $78.91 + 78.97 + 77.97 + 79.74 = 315.59 \text{M}^2 > 300 \text{M}^2$ 樓梯面積 4棟 1.2M^2 ...OK

緊急昇降梯面積	A棟-B棟 緊急昇降梯面積合計 $0.16 \times 3.91 + 4.8 \times 2.15 + 2.3 \times 1.18 = 11.36 \text{M}^2$ 合計 11.36 \text{M}^2 $(0.45 \times 2 + 0.78) \times 2.25 = 2.06 \text{M}^2 > 2.0 \text{M}^2$
---------	---



8,10層平面圖

圖 6-14 八、十層平面及面積計算圖(S: 1/300)



8~11F 面積檢討相同

詳A2-10

①A棟—陽台面積	① 1.325x4.178+2x0.375+7.08 ² ② 1.325x2.178+2x1.1+7.08 ² ③ 1.95x2.42+1.175x0.8+5.78 ² ④ 1.825x4.561+8.32 ² ⑤ 1.665x1.6+5.99 ²	合計 7.08+7.08+5.78+8.32+5.81 =34.25 ²
②日棟—陽台面積	① 1.325x4.178+2x0.375+7.08 ² ② 1.325x2.178+2x1.1+7.08 ² ③ 1.665x1.6+5.99 ² ④ 1.975x1.75+7.37 ² ⑤ 1.975x1.75+7.37 ² ⑥ 1.575x1.6+5.61 ²	合計 7.08+7.08+5.99+7.37+7.37+5.67 =40.58 ²
③陽台面積檢討	34.25+40.58+74.81+871.92/105=87.194...OK	

9,11層平面圖

圖 6-15 九、十一層平面及面積計算圖(S : 1/300)

臺北市都市更新局
 都市更新委員會
 審議章





圖 6-17 十八至二十三層平面及面積計算圖(S : 1/300)

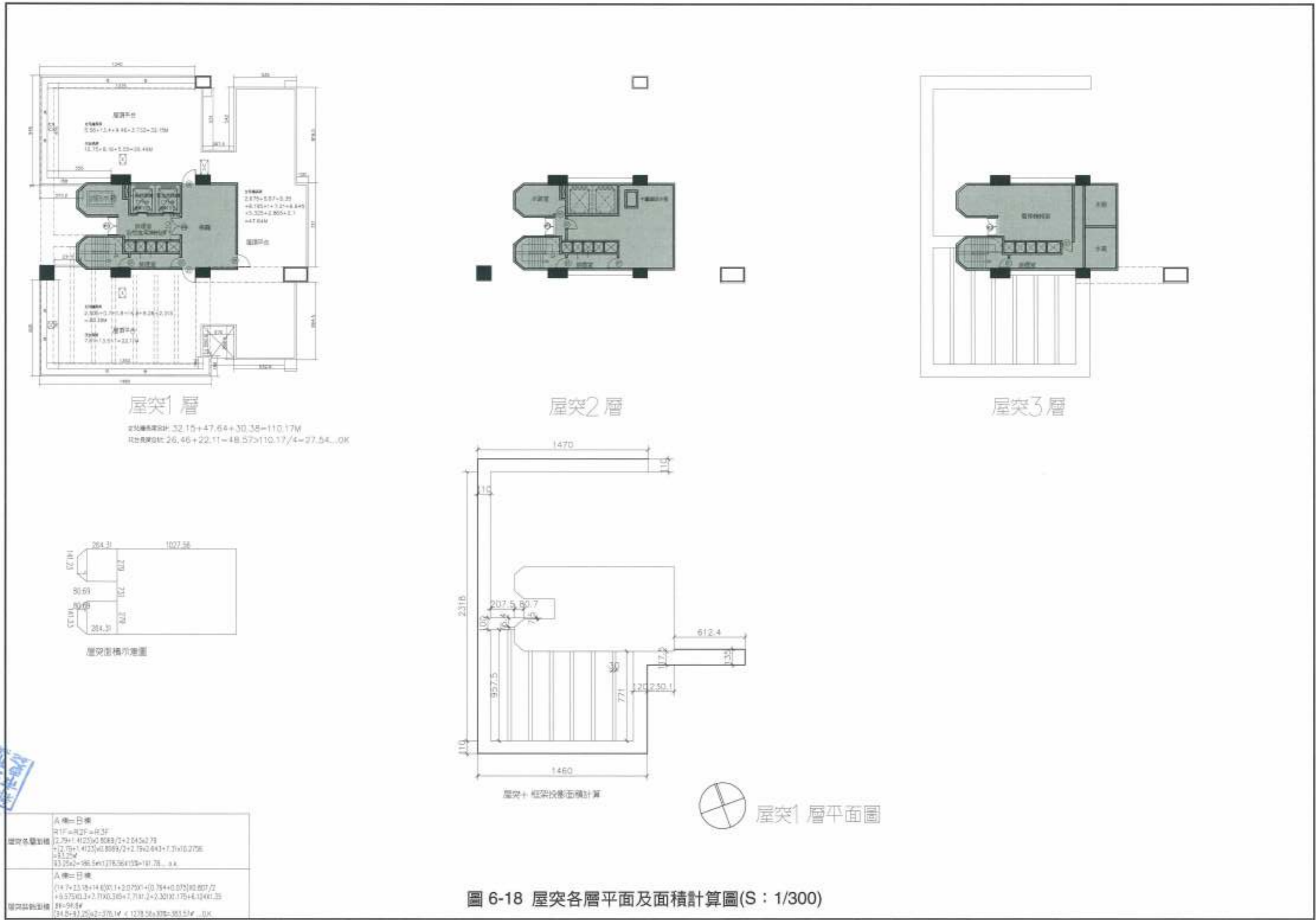


圖 6-18 屋突各層平面及面積計算圖(S : 1/300)

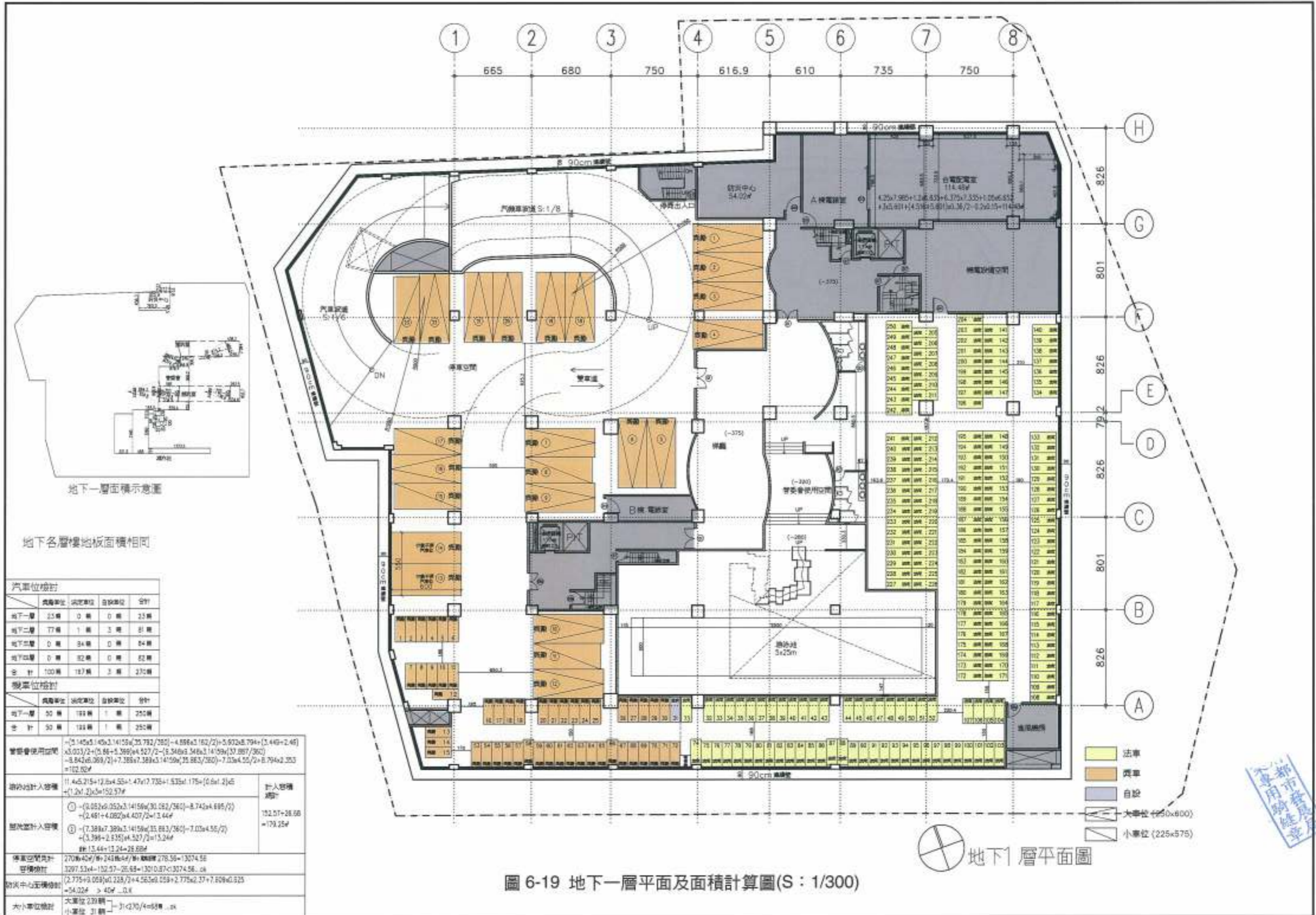
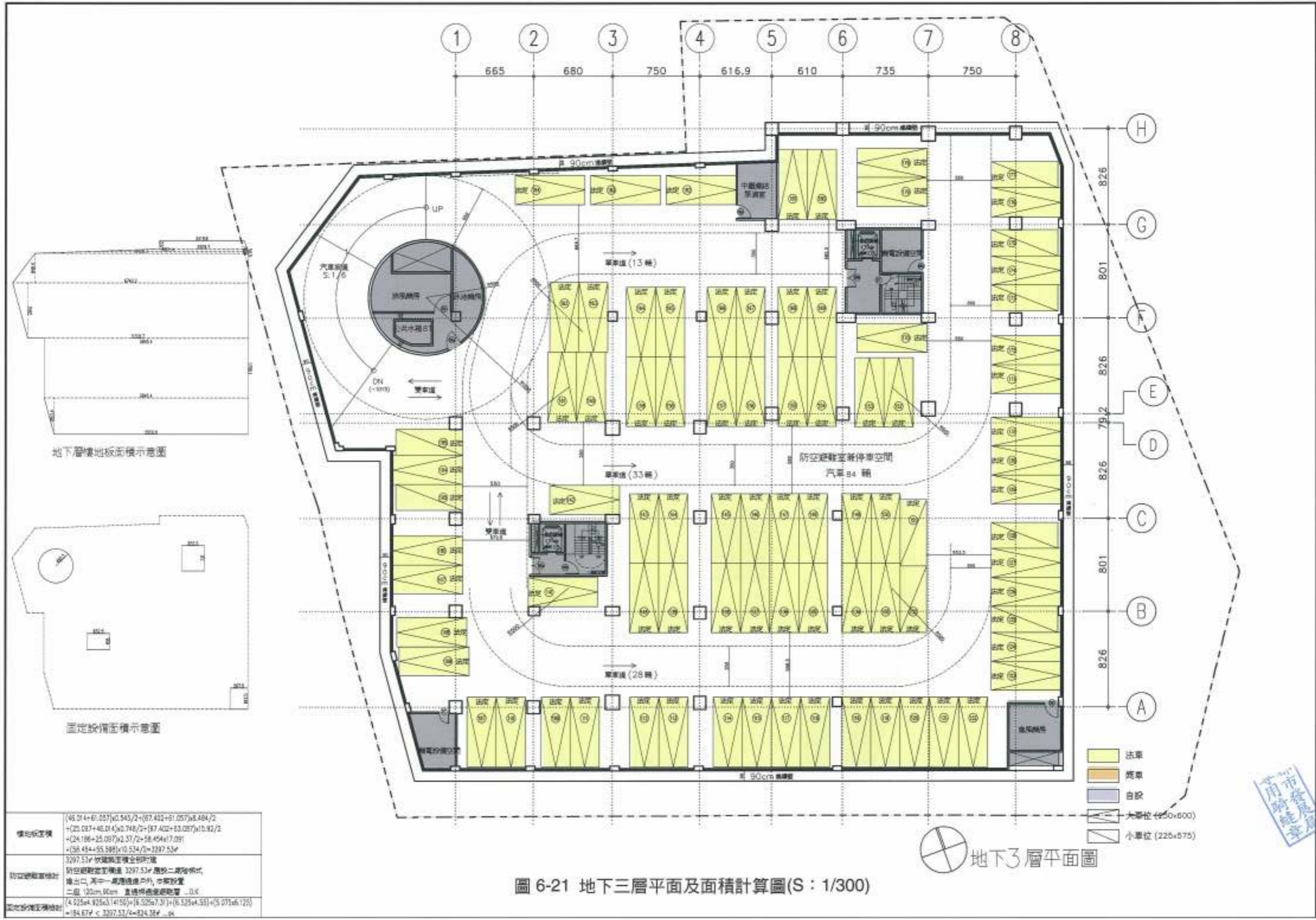




圖 6-20 地下二層平面及面積計算圖(S : 1/300)

地下各層樓地板面積相同

地下2層平面圖



樓地板面積	$(45.014+61.007) \times 0.545/2 + (67.402+61.007) \times 6.484/2$ $+ (23.087+46.014) \times 0.748/2 + (67.402+61.007) \times 0.92/2$ $+ (24.186+25.087) \times 2.37/2 + 58.454 \times 7.091$ $+ (58.484+55.588) \times 0.534/2 = 3297.53\text{m}^2$
防空避難室設計	3297.53 m^2 依建築法全額扣除 防空避難室面積 3297.53 m^2 應設二層階梯式 出入口, 其中一處應直通戶外, 亦應設置 二層 120cm 90cm 直梯併避難避難管 -0.5K
固定設備面積	$(4.925+4.925) \times 3.14159 \div 4 + (6.525+7.3) \times (6.525+4.55) \div 2 + (5.075+6.125)$ $\div 2 = 184.67\text{m}^2 < 3297.53/4 = 824.38\text{m}^2$

圖 6-21 地下三層平面及面積計算圖(S : 1/300)





地下各層樓地板面積相同

地下4層平面圖

圖 6-22 地下四層平面及面積計算圖(S : 1/300)



圖 6-23 東向立面圖



圖 6-24 西向立面圖



圖 6-25 南向立面圖



圖 6-26 北向立面圖

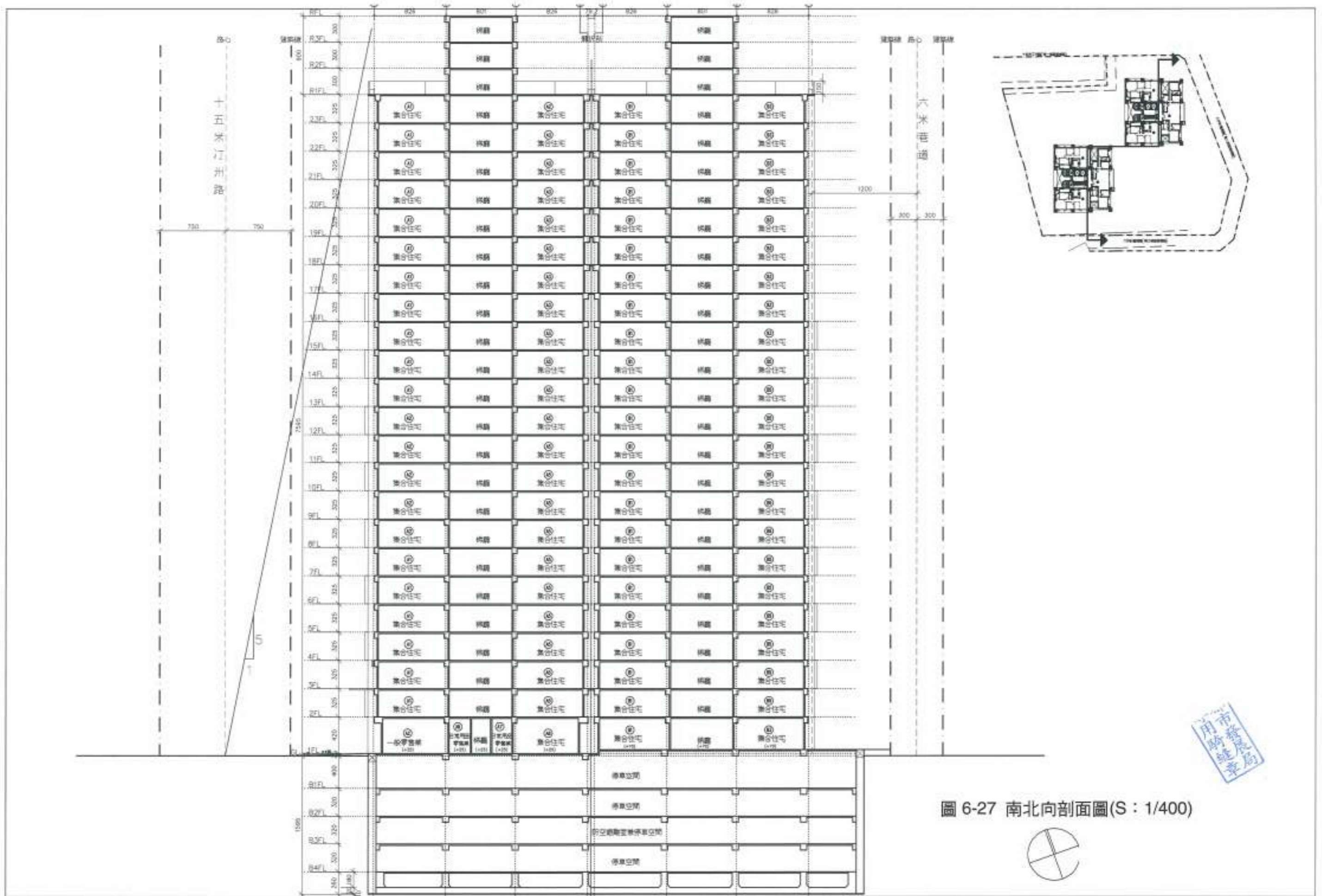


圖 6-27 南北向剖面圖(S : 1/400)

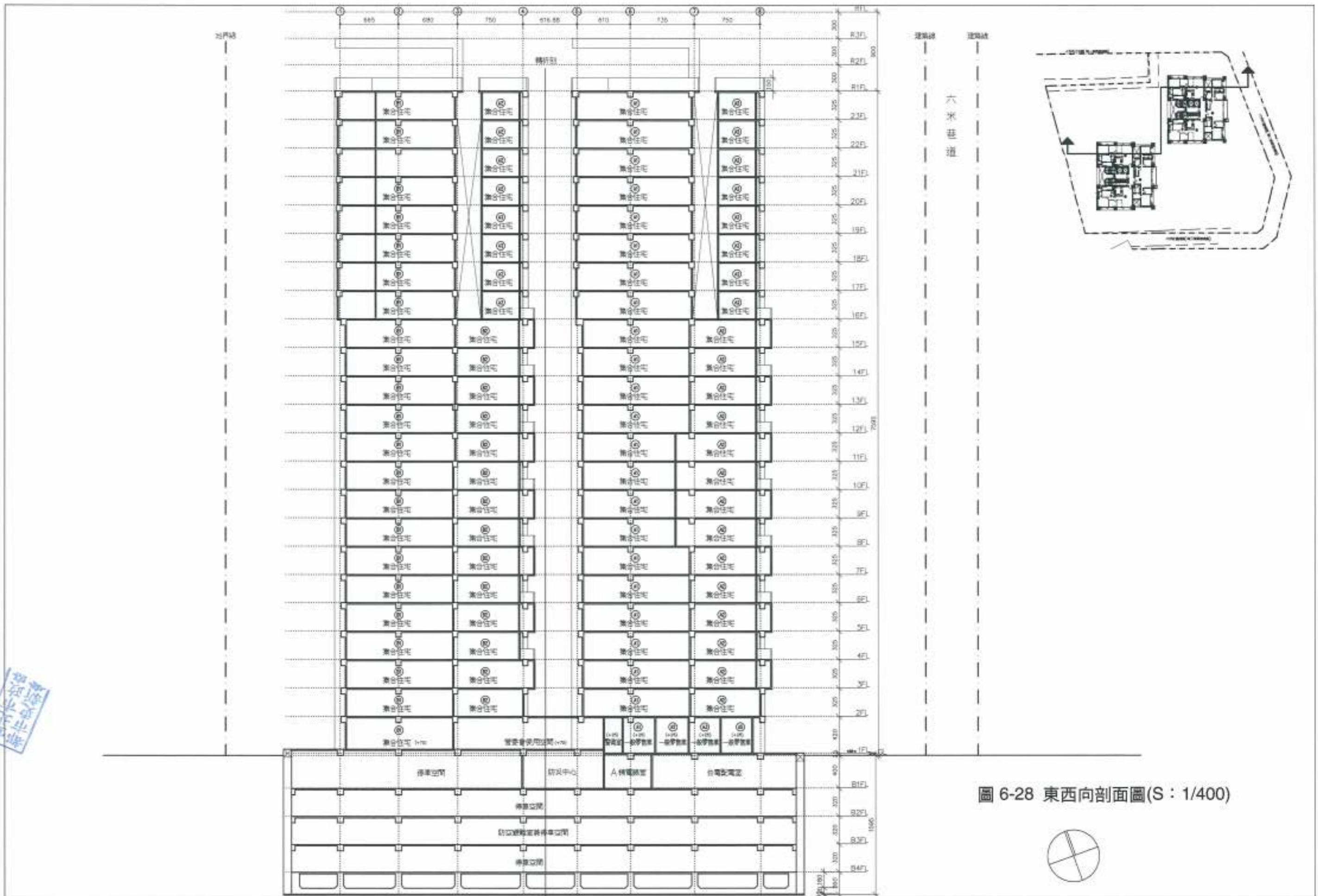


圖 6-28 東西向剖面圖(S : 1/400)



圖 6-29 日景透視圖



圖 6-30 更新單元與周遭環境模擬透視圖

柒、各項公共設施設計施工基準及權屬

相關拆遷及興關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」完成道路興關工程，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。

本更新單元內計畫道路用地包括永昌段三小段 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，其屬於中華民國及王思綺等 29 人所有(詳參表 5-1 更新單元內土地權屬清冊)，未來道路用地部分將辦理移轉登記至臺北市(詳參表 7-1 公共設施用地更新後權屬一覽表)，除此之外無其他公共設施用地。

表 7-1 公共設施用地更新後權屬一覽表

公共設施種類	名稱	面積(m ²)	位置(所在地號)	管理機關	備註
道路用地	-	12.00	26-1	臺北市(管理者：臺北市政府工務局新建工程處)	詳細產權內容請參考表 5-1
		9.00	28-1		
		55.00	30-1		
		101.00	33-1		
		1.00	37-1		
		6.00	66-1		
		19.00	67-1		
		33.00	68-1		
		26.00	69-1		
		101.00	83-1		
		1.00	83-3		
		86.00	83-4		
		1.00	84-1		
		92.00	85-1		
		1.00	86-1		
		1.00	91-1		
		3.00	92-1		
		4.00	95-1		
		5.00	98-1		
5.00	101-1				
6.00	104-1				
6.00	107-1				
5.00	116-1				

表 7-1 公共設施用地更新後權屬一覽表

公共設施種類	名稱	面積(m ²)	位置(所在地號)	管理機關	備註
		7.00	117-1		
		7.00	128-1		
		8.00	138-1		
		8.00	139-1		
		8.00	140-1		
		9.00	141-1		
合計	-	626.00	-	-	-



神戶市役所
庶務課

捌、土地改良物拆遷補償金

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。

另依據臺北市都市更新自治條例第 4 條規定，本案所提拆遷補償方案不得低於『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有關規定之標準』。

二、土地改良物之補償與安置

(一)合法建築物之補償與安置

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，故案內合法建築物計有 81 筆建號，另有 1 筆建物為公共設施用地上之違建戶，總計 82 筆建築物。

1.拆遷補償金

(1)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/㎡(1,322 元/坪)。各戶拆除費用明細詳表 8-1 各戶應付拆除工程明細表。

表 8-1 各戶應付拆除工程明細表

序號	編號	門牌號碼	拆除面積 (㎡)	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	

表 8-1 各戶應付拆除工程明細表

序號	編號	門牌號碼	拆除面積 (㎡)	所有權人 (管理單位)	持分比例	複價(元)	備註
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	張振興	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	
36	32	汀州路一段 340 巷 3 弄 2 號	72.17	蔡金棠	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	

表 8-1 各戶應付拆除工程明細表

序號	編號	門牌號碼	拆除面積 (m ²)	所有權人 (管理單位)	持分比例	複價(元)	備註
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	謝宗庭	1/1	28,652	
46	42	汀州路一段 340 巷 3 弄 15 號	44.67	黃麗華	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	戴楊豔妹	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	56	汀州路一段 340 巷 2 弄 5 號	9.079	于全欣	1/8	3,632	
61			18.158	于冠文	2/8	7,263	
62			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	
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	

表 8-1 各戶應付拆除工程明細表

序號	編號	門牌號碼	拆除面積 (m ²)	所有權人 (管理單位)	持分比例	複價(元)	備註
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	方美娜	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	鍾文捷	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	王恩綺	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	

(2) 預定拆除時程

a. 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。

b.公告拆遷日

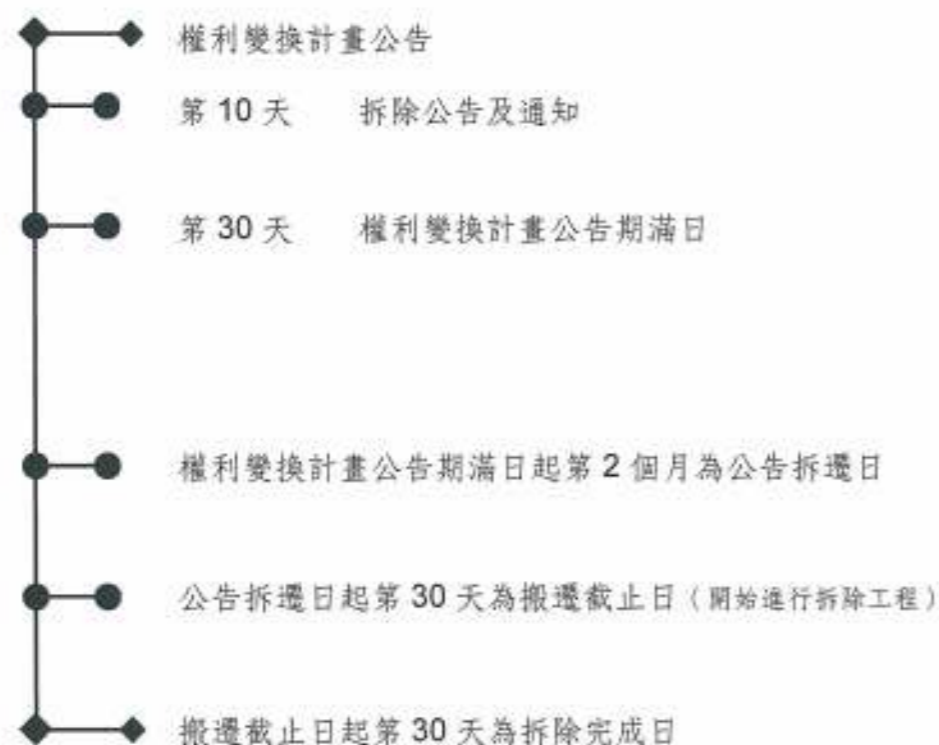
本案公告拆遷日為權利變換計畫核定發布公告期滿起第 2 個月，地上物之所有權人、管理人或使用人，最遲應於公告拆遷日起 30 日內自行搬遷，並將地上物騰空點交予實施者。

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。

c.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：



(3)拆遷補償金查定

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。

a.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/㎡，且面積尾數不足 1 ㎡者以 1 ㎡計。

合法建築物殘餘價值補償金計算如下：

$$\begin{aligned} & \text{建物補償面積(㎡)} \times \text{殘餘價值補償金單價(元/㎡)} - \text{拆除費用(元)} \\ & = 5,860.00 \text{ ㎡} \times 2,758.00 \text{ 元/㎡} - 2,326,640 \text{ 元} \\ & = 13,835,240 \text{ 元} \end{aligned}$$

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 8-2。

2.拆遷安置金

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 8-3。

(1)店面租金補貼

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

(2)住宅租金補貼

$$\begin{aligned} & = \text{建物補償面積(坪)} \times \text{租金補貼標準(元/坪)} \times 42 \text{ 個月} \\ & = 1,622.08 \times 789 \times 42 \\ & = 53,752,487 \text{ 元} \end{aligned}$$

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。

(二)其他土地改良物之補償

1.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。

2.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 8-4。

(二)拆遷安置補償金

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，逾期未領補償金者，實施者依法提存之。

(三)土地改良物拆遷補償總額

本案範圍內拆遷補償總額為 13,835,240 + 60,712,517 + 144,244 = 74,692,001(元)。

玖、舊違章建築戶處理方案

本更新單元權利變換範圍內無舊違章建築戶。

五、補償金發放時程

(一)拆除補償發放時程

本案合法建築物殘餘價值補償金發放，依都市更新條例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。

表 8-2 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 ²)	補償面積 (m ²)	補償單價 (元/m ²)	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	陳林銀	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 8-2 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 ²)	補償面積 (m ²)	補償單價 (元/m ²)	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

表 8-2 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 ²)	補償面積 (m ²)	補償單價 (元/m ²)	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)
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
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	陳李茶	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	戴楊豔妹	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

表 8-2 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 ²)	補償面積 (m ²)	補償單價 (元/m ²)	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)
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
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

表 8-2 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 ²)	補償面積 (m ²)	補償單價 (元/m ²)	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)
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
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	鍾文婕	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：1.本案建號位於臺北市中正區永昌段三小段

2.拆遷補償金之查定係為估價師依建物年期折舊率計算估定

表 8-3 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 ²)	補償面積 (m ²)	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	蕭燕琴	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	張振興	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 8-3 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 ²)	補償面積 (m ²)	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	戴楊豔妹	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	杜杖咸	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

表 8-3 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 ²)	補償面積 (m ²)	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
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
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	鐘文婕	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 8-4 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 ²)	補償面積 (m ²)	補償單價 (元/m ²)	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	



都泰
市北
市西
新政
府

拾、權利變換所需費用

一、權利變換地區範圍成本說明

本都市更新事業實施費用總額為 1,875,862,989 元。詳表 10-1 說明，以下分別就各項目說明之。

表 10-1 都市更新事業實施總成本表

項目		數量	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 m ²	400 元/m ²	2,327,992	拆除費用以 400元/m ² 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 m ²	2.65 元/m ²	121,975	空氣污染防治費=興建面積*費率*工期(36月)	
		3.外接水、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	- m ²	- 元/m ²	-	-
			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 m ²	4,500 元/m ²	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與開闢經費概估4,500元/m ² 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費(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列計印花稅。		
稅捐(E)合計：					1,366,849	-	
伍、(管F)理費	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)合計：					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^2 ，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^2 ，辦理拆除工程單價為 400 元/ m^2 ，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^2 (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 10-2 工程造價計算表、10-3 營建工程費用估算表：

表 10-2 工程造價計算表

營建總成本計算表					
樓層	樓地板面積(m^2)	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 10-3 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 ²)	成本百分比 (%)
壹	建築工程				
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%
貳	機電工程				
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 10-4 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 10-4 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 10-5 所示，廠商合約或估價單詳參附錄六。

表 10-5 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 ² × 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 m²，依通案原則基地面積每 600 m² 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 10-6 公寓大廈管理基金明細表。

表 10-6 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 m²，8 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值 4,500 元/m² 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，詳事業計畫 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 13,835,240 元，詳事業計畫 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，詳事業計畫 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(管建費用+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、費用負擔計算

本案權利變換範圍實施總額為 1,875,862,989 元，權利變換地區總產權面積為 10,979.65 坪，實施更新事業平均單價為 170,849 元/坪。

實施更新事業平均單價=權利變換地區範圍實施金費÷權利變換地區總產權面積

$$=1,875,862,989 \text{ 元} \div 10,979.65 \text{ 坪}$$

$$=170,849 \text{ 元/坪}$$



拾壹、更新前後權利價值估價

依都市更新權利變換實施辦法第 6 條規定，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其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 3 家以上專業估價者查估後評定之。

本案委託 3 家專業估價者，包括第一太平戴維斯不動產估價師事務所、宏大不動產估價聯合事務所、巨乘不動產估價聯合事務所，依據「不動產估價技術規則」，分別進行本案更新前後權利價值之估價工作。

一、評價基準日

以民國 98 年 9 月 30 日為評價基準日。

二、估價結果比較

3 家專業估價者估價結果比較詳表 11-1 三家專業估價者估價結果比較表及附錄、三家專業估價者估價報告摘要。

表 11-1 三家專業估價者估價結果比較表

項目		巨乘不動產估價聯合事務所	宏大不動產估價聯合事務所	第一太平不動產估價聯合事務所
更新前土地價值	住宅區平均單價(萬元/坪)	1,050,000	960,000	990,000
	住宅區土地總價(元)	1,462,345,500	1,337,001,600	1,378,782,900
	道路用地總價(元)	97,530,739	88,875,244	95,629,325
	更新前土地總價(元)	1,559,876,239	1,425,876,844	1,474,412,225
更新後房地價值	地面層店舖平均建坪單價(元/坪)	692,002	663,688	697,054
	1~23 樓住宅平均建坪單價(元/坪)	501,147	485,282	481,139
	車位平均價格(元/個)	1,805,926	1,802,593	1,805,926
	更新後總權利價值(元)	4,417,677,297	4,291,937,970	4,262,920,440
土地所有權人應分配權利價值(元)		2,541,814,308	2,416,074,981	2,387,057,451

三、估價結果選定

經比較三家專業估價者之估價結果，因巨乘估價師聯合事務所之更新後房地總價值最高，且土地所有權人之應分配價值與比例最高，就整體而言對於原土地所有權人之權益最為有利，故採用其估價結果作為權利變換計算之依據。

四、更新前後估價結果

(一)更新前估價結果

1.更新前各土地權利價值

本案更新前各土地權利總價值為 1,559,876,239 元，詳表 11-2 更新前各土地權利價值表。

2.更新前各土地所有權人權利價值

更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值，詳表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表。

(二)更新後估價結果

本案更新後房地總價值為 3,930,077,297 元，停車位價值為 487,600,000 元，詳表 11-4 更新後各分配單元價值表、表 11-5 更新後停車位價值表

表 11-2 更新前各土地權利價值表

序號	地號 (永昌段 三小段)	土地面積 (m ²)	土地面積 (坪)	公告現值		土地單價 (元/坪)	土地價值(元)
				(元/m ²)	(元/坪)		
1	171	53.00	16.03	136,604	451,583	1,012,838	16,235,788
2	100	53.00	16.03	104,000	343,802	1,012,838	16,235,792
3	101	53.00	16.03	104,000	343,802	1,043,223	16,722,865
4	101-1	5.00	1.51	104,000	343,802	451,041	681,072
5	104	52.00	15.73	104,000	343,802	1,043,060	16,407,340
6	104-1	6.00	1.82	104,000	343,802	449,058	817,286
7	105	53.00	16.03	104,000	343,802	1,012,838	16,235,792
8	106	54.00	16.34	104,000	343,802	1,022,494	16,707,549
9	107	52.00	15.73	104,000	343,802	1,053,187	16,566,634

表 11-2 更新前各土地權利價值表

序號	地號 (永昌段 三小段)	土地面積 (㎡)	土地面積 (坪)	公告現值		土地單價 (元/坪)	土地價值(元)
				(元/㎡)	(元/坪)		
10	107-1	6.00	1.82	104,000	343,802	449,058	817,286
11	109-1	222.00	67.16	123,784	409,203	982,226	65,966,328
12	113	54.00	16.34	137,333	453,993	1,022,494	16,707,549
13	114	53.00	16.03	104,000	343,802	1,022,966	16,398,150
14	115	56.00	16.94	104,000	343,802	1,022,807	17,326,347
15	116	57.00	17.24	104,000	343,802	1,053,340	18,159,580
16	116-1	5.00	1.51	104,000	343,802	451,041	681,072
17	117	51.00	15.43	104,000	343,802	1,042,891	16,091,814
18	117-1	7.00	2.12	104,000	343,802	449,764	953,500
19	118	53.00	16.03	104,000	343,802	1,012,838	16,235,792
20	119	53.00	16.03	104,000	343,802	1,012,838	16,235,792
21	120	53.00	16.03	135,245	447,091	1,012,838	16,235,792
22	125	52.00	15.73	137,231	453,656	1,012,680	15,929,456
23	126	53.00	16.03	104,000	343,802	1,012,838	16,235,792
24	127	53.00	16.03	104,000	343,802	1,012,838	16,235,792
25	128	50.00	15.13	104,000	343,802	1,042,716	15,776,288
26	128-1	7.00	2.12	104,000	343,802	449,764	953,500
27	138	50.00	15.13	104,000	343,802	1,042,716	15,776,288
28	138-1	8.00	2.42	104,000	343,802	450,295	1,089,715
29	139	50.00	15.13	104,000	343,802	1,042,716	15,776,288
30	139-1	8.00	2.42	104,000	343,802	450,295	1,089,715
31	140	50.00	15.13	104,000	343,802	1,042,716	15,776,288
32	140-1	8.00	2.42	104,000	343,802	450,295	1,089,715
33	141	75.00	22.69	104,000	343,802	1,032,820	23,434,680
34	141-1	9.00	2.72	104,000	343,802	450,709	1,225,929
35	150	82.00	24.81	104,000	343,802	1,002,351	24,868,332
36	151	53.00	16.03	104,000	343,802	1,012,838	16,235,791
37	152	53.00	16.03	104,000	343,802	1,012,838	16,235,791
38	153	53.00	16.03	104,000	343,802	1,012,838	16,235,791
39	154	53.00	16.03	104,000	343,802	1,012,838	16,235,791
40	155	53.00	16.03	104,000	343,802	1,012,838	16,235,791
41	156	53.00	16.03	104,000	343,802	1,012,838	16,235,791
42	157	53.00	16.03	104,000	343,802	1,012,838	16,235,791
43	158	53.00	16.03	104,000	343,802	1,012,838	16,235,791

表 11-2 更新前各土地權利價值表

序號	地號 (永昌段 三小段)	土地面積 (㎡)	土地面積 (坪)	公告現值		土地單價 (元/坪)	土地價值(元)
				(元/㎡)	(元/坪)		
44	159	53.00	16.03	104,000	343,802	1,012,838	16,235,791
45	160	81.00	24.5	104,000	343,802	1,002,655	24,565,059
46	166	76.00	22.99	140,000	462,810	1,002,553	23,048,697
47	167	52.00	15.73	135,846	449,078	1,012,680	15,929,456
48	168	52.00	15.73	135,846	449,078	1,012,680	15,929,456
49	169	52.00	15.73	135,846	449,078	1,012,680	15,929,456
50	170	52.00	15.73	135,846	449,078	1,012,680	15,929,456
51	172	52.00	15.73	135,846	449,078	1,012,680	15,929,456
52	26-1	12.00	3.63	176,000	581,818	769,437	2,793,055
53	28-1	9.00	2.72	104,000	343,802	450,709	1,225,929
54	30	41.00	12.4	126,829	419,269	1,002,755	12,434,166
55	30-1	55.00	16.64	144,582	477,957	630,078	10,484,503
56	32	52.00	15.73	142,769	471,964	1,012,680	15,929,456
57	33	20.00	6.05	176,000	581,818	1,508,893	9,128,804
58	33-1	101.00	30.55	163,168	539,398	712,618	21,770,475
59	37	40.00	12.1	176,000	581,818	1,519,020	18,380,141
60	37-1	1.00	0.3	176,000	581,818	775,850	232,755
61	38	52.00	15.73	141,385	467,388	1,012,680	15,929,456
62	39	52.00	15.73	141,385	467,388	1,012,680	15,929,456
63	40	39.00	11.8	176,000	581,818	1,518,698	17,920,638
64	43	41.00	12.4	176,000	581,818	1,519,326	18,839,645
65	44	52.00	15.73	140,000	462,810	1,012,680	15,929,456
66	45	52.00	15.73	141,385	467,388	1,012,680	15,929,456
67	46	40.00	12.1	176,000	581,818	1,519,020	18,380,141
68	49	41.00	12.4	176,000	581,818	1,519,326	18,839,645
69	50	52.00	15.73	141,385	467,388	1,012,680	15,929,456
70	51	52.00	15.73	140,000	462,810	1,012,680	15,929,456
71	52	41.00	12.4	176,000	581,818	1,519,326	18,839,645
72	55	43.00	13.01	176,000	581,818	1,528,853	19,890,376
73	56	53.00	16.03	139,321	460,565	1,022,966	16,398,150
74	57	54.00	16.34	104,000	343,802	1,022,494	16,707,549
75	58	53.00	16.03	104,000	343,802	1,012,838	16,235,792
76	59	53.00	16.03	104,000	343,802	1,012,838	16,235,792
77	60	53.00	16.03	104,000	343,802	1,012,838	16,235,792

表 11-2 更新前各土地權利價值表

序號	地號 (永昌段 三小段)	土地面積 (m ²)	土地面積 (坪)	公告現值		土地單價 (元/坪)	土地價值(元)
				(元/m ²)	(元/坪)		
78	61	53.00	16.03	104,000	343,802	1,012,838	16,235,792
79	62	53.00	16.03	104,000	343,802	1,012,838	16,235,792
80	63	53.00	16.03	104,000	343,802	1,012,838	16,235,792
81	64	53.00	16.03	104,000	343,802	1,012,838	16,235,792
82	65	53.00	16.03	104,000	343,802	1,012,838	16,235,792
83	66	47.00	14.22	104,000	343,802	1,002,377	14,253,800
84	66-1	6.00	1.82	104,000	343,802	449,058	817,286
85	67	14.00	4.24	104,000	343,802	1,001,371	4,245,813
86	67-1	19.00	5.75	104,000	343,802	450,099	2,588,072
87	68-1	33.00	9.98	104,000	343,802	450,408	4,495,072
88	69-1	26.00	7.87	104,000	343,802	450,009	3,541,573
89	83	102.00	30.86	104,000	343,802	1,032,766	31,871,166
90	83-1	101.00	30.55	104,000	343,802	450,332	13,757,648
91	83-3	1.00	0.3	104,000	343,802	454,047	136,214
92	83-4	86.00	26.02	104,000	343,802	450,209	11,714,433
93	84	107.00	32.37	104,000	343,802	1,002,476	32,450,140
94	84-1	1.00	0.3	104,000	343,802	454,047	136,214
95	85	19.00	5.75	104,000	343,802	1,002,117	5,762,174
96	85-1	92.00	27.83	104,000	343,802	450,295	12,531,719
97	86	56.00	16.94	104,000	343,802	1,012,680	17,154,799
98	86-1	1.00	0.3	104,000	343,802	454,047	136,214
99	87	53.00	16.03	104,000	343,802	1,012,838	16,235,792
100	88	53.00	16.03	104,000	343,802	1,012,838	16,235,792
101	89	53.00	16.03	104,000	343,802	1,012,838	16,235,792
102	90	53.00	16.03	104,000	343,802	1,012,838	16,235,792
103	91	53.00	16.03	104,000	343,802	1,043,223	16,722,865
104	91-1	1.00	0.3	104,000	343,802	454,047	136,214
105	92	55.00	16.64	104,000	343,802	1,042,904	17,353,917
106	92-1	3.00	0.91	104,000	343,802	449,058	408,643
107	93	53.00	16.03	104,000	343,802	1,012,838	16,235,792
108	94	54.00	16.34	104,000	343,802	1,012,370	16,542,127
109	95	54.00	16.34	104,000	343,802	1,042,741	17,038,392
110	95-1	4.00	1.21	104,000	343,802	450,296	544,858
111	98	53.00	16.03	104,000	343,802	1,043,223	16,722,864

表 11-2 更新前各土地權利價值表

序號	地號 (永昌段 三小段)	土地面積 (m ²)	土地面積 (坪)	公告現值		土地單價 (元/坪)	土地價值(元)
				(元/m ²)	(元/坪)		
112	98-1	5.00	1.51	104,000	343,802	451,041	681,072
113	99	53.00	16.03	104,000	343,802	1,012,838	16,235,792
合計	113筆	5,230.00	1,582.08	-	-	-	1,559,876,239

註：土地單價數值以四捨五入取到個位數表示。

表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表

序號	土地所有權人	地號	面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)	備註
1	丁慶怡	113	54.00	1/1	54.00	16,707,549	16,707,549	1.071082	
2	于全欣	50	52.00	8/52	8.00	2,450,686	15,929,456	1.021200	
3	于冠文			6/52	6.00	1,838,014			
4	于冠武			6/52	6.00	1,838,014			
5	宋阿照			32/52	32.00	9,802,742			
6	于冠群			119	53.00	1/1			53.00
7	中華民國/財政部國有財產署	26-1	12.00	1/1	12.00	2,793,055	50,171,825	3.216411	
		33-1	101.00	1/1	101.00	21,770,475			
		83-1	101.00	1/1	101.00	13,757,648			
		83-3	1.00	1/1	1.00	136,214			
		83-4	86.00	1/1	86.00	11,714,433			
8	太平洋建設股份有限公司	125	52.00	1/1	52.00	15,929,456	36,429,441	2.335406	
		33	20.00	1/2	10.00	4,564,402			
		83	102.00	1/2	51.00	15,935,583			
9	王明昌	33	20.00	1/2	10.00	4,564,402	20,499,985	1.314206	
		83	102.00	1/2	51.00	15,935,583			
10	王恩綺	84	107.00	1/1	107.00	32,450,140	32,586,354	2.089034	
		84-1	1.00	1/1	1.00	136,214			
11	臺北市政府財政局	109-1	222.00	1/1	222.00	65,966,328	65,966,328	4.228946	
12	何麗玉	55	43.00	1/1	43.00	19,890,376	19,890,376	1.275125	
13	宋阿照	160	81.00	1/1	81.00	24,565,059	24,565,059	1.574808	
14	李君平	63	53.00	1/1	53.00	16,235,792	16,235,792	1.040838	
15	李細妹	89	53.00	1/1	53.00	16,235,792	16,235,792	1.040838	
16	李德宏	64	53.00	1/1	53.00	16,235,792	16,235,792	1.040838	
17	杜杖成	168	52.00	1/1	52.00	15,929,456	15,929,456	1.021200	
18	杜明光	40	39.00	1/1	39.00	17,920,638	17,920,638	1.148850	
		139	50.00	1/1	50.00	15,776,288			
		139-1	8.00	1/1	8.00	1,089,715			
19	周陳素芬	116	57.00	1/1	57.00	18,159,580	18,840,652	1.207830	
		116-1	5.00	1/1	5.00	681,072			
		141	75.00	1/1	75.00	23,434,680			
20	周黃璧蓉	141-1	9.00	1/1	9.00	1,225,929	24,660,609	1.580933	
		141	75.00	1/1	75.00	23,434,680			

表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表

序號	土地所有權人	地號	面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)	備註
22	周瑞德	90	53.00	1/1	53.00	16,235,792	16,235,792	1.040838	
23	林吉安	66	47.00	1/1	47.00	14,253,800	21,904,971	1.404276	
		66-1	6.00	1/1	6.00	817,286			
		67	14.00	1/1	14.00	4,245,813			
		67-1	19.00	1/1	19.00	2,588,072			
24	林秀英	172	52.00	1/1	52.00	15,929,456	15,929,456	1.021200	
25	林星龍	39	52.00	1/1	52.00	15,929,456	15,929,456	1.021200	
26	林惠真	59	53.00	1/1	53.00	16,235,792	16,235,792	1.040838	
27	林景祥	120	53.00	1/1	53.00	16,235,792	16,235,792	1.040838	
28	林煌清	57	54.00	1/1	54.00	16,707,549	16,707,549	1.071082	
29	林德興	68-1	33.00	1/8	4.13	561,884	561,884	0.036021	
30	林鴻潮	169	52.00	1/1	52.00	15,929,456	15,929,456	1.021200	
31	柯徐來春	100	53.00	1/1	53.00	16,235,792	48,707,376	3.122514	
		87	53.00	1/1	53.00	16,235,792			
		99	53.00	1/1	53.00	16,235,792			
32	洪政文	49	41.00	1/1	41.00	18,839,645	18,839,645	1.207765	
33	洪秋香	115	56.00	1/1	56.00	17,326,347	33,562,139	2.151589	
		118	53.00	1/1	53.00	16,235,792			
34	胡現忠	61	53.00	1/1	53.00	16,235,792	16,235,792	1.040838	
35	胡順興	60	53.00	1/1	53.00	16,235,792	16,235,792	1.040838	
36	徐月昭	127	53.00	1/1	53.00	16,235,792	48,707,374	3.122514	
		153	53.00	1/1	53.00	16,235,791			
		154	53.00	1/1	53.00	16,235,791			
37	徐建雄	98	53.00	1/3	17.67	5,574,288	5,801,312	0.371909	
		98-1	5.00	1/3	1.67	227,024			
38	徐建勳	98	53.00	2/3	35.33	11,148,576	11,602,624	0.743818	
		98-1	5.00	2/3	3.33	454,048			
39	高玉燕	126	53.00	1/1	53.00	16,235,792	16,235,792	1.040838	
40	張李素月	166	76.00	1/1	76.00	23,048,697	23,048,697	1.477598	
41	張秀杏	46	40.00	1/1	40.00	18,380,141	18,380,141	1.178308	
42	張美雲	150	82.00	1/2	41.00	11,312,891	11,312,891	0.725243	
43	太平洋建設股份有限公司	158	53.00	1/1	53.00	16,235,791	16,235,791	1.040838	
44	莊秋鑾	140	50.00	1/1	50.00	15,776,288	16,866,003	1.081240	
		140-1	8.00	1/1	8.00	1,089,715			
45	許道宏	151	53.00	1/3	17.67	5,411,930	16,235,791	1.040838	
46	許志宏			1/3	17.67	5,411,930			
47	許松山			1/3	17.67	5,411,930			
48	陳李茶	30	41.00	1/1	41.00	12,434,166	22,918,669	1.469262	
		30-1	55.00	1/1	55.00	10,484,503			
49	陳林蟻	157	53.00	1/1	53.00	16,235,791	16,235,791	1.040838	
50	陳美珠	167	52.00	1/1	52.00	15,929,456	15,929,456	1.021200	

表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表

序號	土地所有權人	地號	面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)	備註
51	陳桂英	101	53.00	1/1	53.00	16,722,865	34,628,563	2.219956	
		101-1	5.00	1/1	5.00	681,072			
		104	52.00	1/1	52.00	16,407,340			
		104-1	6.00	1/1	6.00	817,286			
52	陳健恭	69-1	26.00	1/1	26.00	3,541,573	3,541,573	0.227042	
53	陳進來	51	52.00	1/1	52.00	15,929,456	15,929,456	1.021200	
54	陳錦汶	38	52.00	1/1	52.00	15,929,456	15,929,456	1.021200	
55	曾柏雲	138	50.00	1/1	50.00	15,776,288	16,866,003	1.081240	
		138-1	8.00	1/1	8.00	1,089,715			
56	方美娜	94	54.00	1/1	54.00	16,542,127	16,542,127	1.060477	
57	游朝君	58	53.00	1/1	53.00	16,235,792	16,235,792	1.040838	
58	游麗雲	152	53.00	1/1	53.00	16,235,791	16,235,791	1.040838	
59	黃秀聰	32	52.00	1/1	52.00	15,929,456	15,929,456	1.021200	
60	黃清棠	128	50.00	1/1	50.00	15,776,288	16,729,788	1.072508	
		128-1	7.00	1/1	7.00	953,500			
61	黃葉秀梅	68-1	33.00	1/4	8.25	1,123,768	1,123,768	0.072042	
62	太平洋建設股份有限公司	150	82.00	1/2	41.00	12,434,166	12,434,166	0.797125	
63	黃耀燦	44	52.00	1/1	52.00	15,929,456	15,929,456	1.021200	
64	楊澄清	43	41.00	1/1	41.00	18,839,645	18,839,645	1.207765	
65	葉月嬌	107	52.00	1/1	52.00	16,566,634	17,383,920	1.114442	
		107-1	6.00	1/1	6.00	817,286			
66	葉明松	106	54.00	1/1	54.00	16,707,549	16,707,549	1.071082	
67	葉雙妹	68-1	33.00	1/8	4.13	561,884	561,884	0.036021	
68	葉雙梅妹	68-1	33.00	1/8	4.13	561,884	561,884	0.036021	
69	廖柏樺	105	53.00	1/1	53.00	16,235,792	16,235,792	1.040838	
70	廖游巧雲	156	53.00	1/1	53.00	16,235,791	16,235,791	1.040838	
71	廖劉滿	88	53.00	1/1	53.00	16,235,792	16,235,792	1.040838	
72	劉武	85	19.00	1/1	19.00	5,762,174	18,293,893	1.172778	
		85-1	92.00	1/1	92.00	12,531,719			
73	劉盈青	170	52.00	1/1	52.00	15,929,456	15,929,456	1.021200	
74	劉瑞連	93	53.00	1/1	53.00	16,235,792	16,235,792	1.040838	
75	潘則來	68-1	33.00	1/4	8.25	1,123,768	1,123,768	0.072042	
76	蔡金葉	114	53.00	1/1	53.00	16,398,150	16,398,150	1.051247	
77	蔡碧蓮	92	55.00	1/1	55.00	17,353,917	17,762,560	1.138716	
		92-1	3.00	1/1	3.00	408,643			
78	鄭珠美	91	53.00	1/1	53.00	16,722,865	16,859,079	1.080796	
		91-1	1.00	1/1	1.00	136,214			
79	蔡怡鳳	65	53.00	1/1	53.00	16,235,792	16,235,792	1.040838	
		117	51.00	1/1	51.00	16,091,814			
80	賴浚民	117-1	7.00	1/1	7.00	953,500	17,045,314	1.092735	
		86	56.00	1/1	56.00	17,154,799			
81	戴楊麗妹	86-1	1.00	1/1	1.00	136,214	17,291,013	1.108486	

表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表

序號	土地所有權人	地號	面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)	備註
83	太平洋建設股份有限公司	37	40.00	1/1	40.00	18,380,141	18,612,896	1.193229	
		37-1	1.00	1/1	1.00	232,755			
84	太平洋建設股份有限公司	28-1	9.00	1/1	9.00	1,225,929	1,225,929	0.078591	
85	謝慧鳳	155	53.00	1/1	53.00	16,235,791	16,235,791	1.040838	
86	藍美惠	52	41.00	1/1	41.00	18,839,645	18,839,645	1.207765	
87	藍紹焯	95	54.00	1/2	27.00	8,519,196	8,791,625	0.563611	
		95-1	4.00	1/2	2.00	272,429			
88	藍楊玉	95	54.00	1/2	27.00	8,519,196	8,791,625	0.563611	
		95-1	4.00	1/2	2.00	272,429			
89	羅彩鳳	62	53.00	1/1	53.00	16,235,792	16,235,792	1.040838	
90	羅進光	45	52.00	1/1	52.00	15,929,456	15,929,456	1.021200	
91	羅綉枝	56	53.00	1/1	53.00	16,398,150	16,398,150	1.051247	
92	譚明珠	68-1	33.00	1/8	4.13	561,884	561,884	0.036021	
93	鍾文媛	171	53.00	1/1	53.00	16,235,788	16,235,788	1.040838	
共計 88 人		113 筆	5,230.00	-	5,230.00	1,559,876,239	1,559,876,239	100.0000	-

備註：若權利範圍非為一分之一者，更新前土地權利價值數額以四捨五入至整數，且無理數部分仍以更新前土地權利價值合計數額為準。

表 11-4 更新後各分配單元價值表

序號	分配單元代號	總產權面積合計		地面層平均建坪單價(元/坪)	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	更新後總權利價值(元)	備註
		(m ²)	(坪)				
1	1A9	8.64	2.61	-	-	-	供停車位登記之單元
2	1A1	35.42	10.71	734,000	-	7,861,140	
3	1A2	36.40	11.01	720,000	-	7,927,200	
4	1A3	35.87	10.85	720,000	-	7,812,000	
5	1A5	36.40	11.01	756,000	-	8,323,560	
6	1A6	36.48	11.04	612,000	-	6,756,480	
7	1A7	36.51	11.04	612,000	-	6,756,480	
8	1A8	165.74	50.14	570,534	-	28,606,590	
9	2A1	147.18	44.52	-	476,000	21,191,520	
10	2A2	147.19	44.52	-	481,000	21,414,120	
11	2A3	195.05	59.00	-	490,000	28,910,000	
12	3A1	147.18	44.52	-	467,000	20,790,840	
13	3A2	148.03	44.78	-	471,000	21,091,380	
14	3A3	148.48	44.92	-	476,000	21,381,920	
15	3A5	147.18	44.52	-	471,000	20,968,920	
16	4A1	147.18	44.52	-	462,000	20,568,240	

表 11-4 更新後各分配單元價值表

序號	分配單元代號	總產權面積合計		地面層平均建坪單價(元/坪)	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	更新後總權利價值(元)	備註
		(m ²)	(坪)				
17	4A2	148.48	44.92	-	467,000	20,977,640	
18	4A3	148.03	44.78	-	471,000	21,091,380	
19	4A5	147.18	44.52	-	462,000	20,568,240	
20	5A1	147.18	44.52	-	471,000	20,968,920	
21	5A2	148.03	44.78	-	476,000	21,315,280	
22	5A3	148.48	44.92	-	481,000	21,606,520	
23	5A5	147.18	44.52	-	471,000	20,968,920	
24	6A1	147.18	44.52	-	471,000	20,968,920	
25	6A2	148.48	44.92	-	476,000	21,381,920	
26	6A3	148.03	44.78	-	481,000	21,539,180	
27	6A5	147.18	44.52	-	471,000	20,968,920	
28	7A1	147.18	44.52	-	471,000	20,968,920	
29	7A2	148.03	44.78	-	476,000	21,315,280	
30	7A3	148.48	44.92	-	481,000	21,606,520	
31	7A5	147.18	44.52	-	471,000	20,968,920	
32	8A1	128.01	38.72	-	476,000	18,430,720	
33	8A2	115.76	35.02	-	481,000	16,844,620	
34	8A3	188.28	56.95	-	485,000	27,620,750	
35	8A5	147.18	44.52	-	476,000	21,191,520	
36	9A1	128.01	38.72	-	476,000	18,430,720	
37	9A2	115.21	34.85	-	481,000	16,762,850	
38	9A3	188.72	57.09	-	485,000	27,688,650	
39	9A5	147.18	44.52	-	476,000	21,191,520	
40	10A1	128.01	38.72	-	476,000	18,430,720	
41	10A2	115.76	35.02	-	481,000	16,844,620	
42	10A3	188.28	56.95	-	485,000	27,620,750	
43	10A5	147.18	44.52	-	476,000	21,191,520	
44	11A1	128.01	38.72	-	485,000	18,779,200	
45	11A2	115.21	34.85	-	485,000	16,902,250	
46	11A3	188.72	57.09	-	490,000	27,974,100	
47	11A5	147.18	44.52	-	480,000	21,369,600	
48	12A1	147.18	44.52	-	490,000	21,814,800	
49	12A2	148.48	44.92	-	490,000	22,010,800	
50	12A3	148.03	44.78	-	495,000	22,166,100	
51	12A5	147.18	44.52	-	485,000	21,592,200	
52	13A1	147.18	44.52	-	495,000	22,037,400	
53	13A2	148.03	44.78	-	495,000	22,166,100	
54	13A3	148.48	44.92	-	500,000	22,460,000	
55	13A5	147.18	44.52	-	490,000	21,814,800	
56	14A1	147.18	44.52	-	499,000	22,215,480	
57	14A2	148.48	44.92	-	499,000	22,415,080	
58	14A3	148.03	44.78	-	504,000	22,569,120	
59	14A5	147.18	44.52	-	494,000	21,992,880	
60	15A1	147.18	44.52	-	504,000	22,438,080	
61	15A2	148.03	44.78	-	504,000	22,569,120	

表 11-4 更新後各分配單元價值表

序號	分配單元代號	總產權面積合計		地面層平均建坪單價(元/坪)	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	更新後總權利價值(元)	備註
		(㎡)	(坪)				
62	15A3	148.48	44.92	-	509,000	22,864,280	
63	15A5	147.18	44.52	-	499,000	22,215,480	
64	16A1	147.18	44.52	-	509,000	22,660,680	
65	16A2	148.48	44.92	-	509,000	22,864,280	
66	16A3	148.03	44.78	-	514,000	23,016,920	
67	16A5	147.18	44.52	-	504,000	22,438,080	
68	17A1	162.72	49.22	-	518,000	25,495,960	
69	17A2	218.26	66.02	-	540,481	35,682,547	
70	17A3	162.40	49.13	-	513,000	25,203,690	
71	18A1	162.72	49.22	-	523,000	25,742,060	
72	18A2	218.26	66.02	-	528,000	34,858,560	
73	18A3	162.40	49.13	-	518,000	25,449,340	
74	19A1	162.72	49.22	-	528,000	25,988,160	
75	19A2	218.26	66.02	-	533,000	35,188,660	
76	19A3	162.40	49.13	-	523,000	25,694,990	
77	20A1	162.72	49.22	-	533,000	26,234,260	
78	20A2	218.26	66.02	-	538,000	35,518,760	
79	20A3	162.40	49.13	-	527,000	25,891,510	
80	21A1	162.72	49.22	-	537,000	26,431,140	
81	21A2	218.26	66.02	-	542,000	35,782,840	
82	21A3	162.40	49.13	-	532,000	26,137,160	
83	22A1	162.72	49.22	-	542,000	26,677,240	
84	22A2	218.26	66.02	-	547,000	36,112,940	
85	22A3	162.40	49.13	-	537,000	26,382,810	
86	23A1	162.72	49.22	-	551,000	27,120,220	
87	23A2	218.26	66.02	-	557,000	36,773,140	
88	23A3	162.40	49.13	-	546,000	26,824,980	
89	1B1	146.63	44.36	643,016	-	28,524,200	
90	1B2	152.87	46.24	534,930	-	24,735,150	
91	1B3	146.63	44.36	650,803	-	28,869,640	
92	2B1	150.70	45.59	-	476,000	21,700,840	
93	2B2	147.88	44.73	-	490,000	21,917,700	
94	2B3	146.78	44.40	-	476,000	21,134,400	
95	3B1	146.63	44.36	-	467,000	20,716,120	
96	3B2	147.48	44.61	-	471,000	21,011,310	
97	3B3	147.94	44.75	-	476,000	21,301,000	
98	3B5	146.63	44.36	-	467,000	20,716,120	
99	4B1	146.63	44.36	-	462,000	20,494,320	
100	4B2	147.94	44.75	-	462,000	20,674,500	
101	4B3	147.48	44.61	-	467,000	20,832,870	
102	4B5	146.63	44.36	-	462,000	20,494,320	
103	5B1	146.63	44.36	-	471,000	20,893,560	
104	5B2	147.48	44.61	-	471,000	21,011,310	
105	5B3	147.94	44.75	-	476,000	21,301,000	
106	5B5	146.63	44.36	-	476,000	21,115,360	

表 11-4 更新後各分配單元價值表

序號	分配單元代號	總產權面積合計		地面層平均建坪單價(元/坪)	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	更新後總權利價值(元)	備註
		(㎡)	(坪)				
107	6B1	146.63	44.36	-	471,000	20,893,560	
108	6B2	147.94	44.75	-	471,000	21,077,250	
109	6B3	147.48	44.61	-	476,000	21,234,360	
110	6B5	146.63	44.36	-	476,000	21,115,360	
111	7B1	146.63	44.36	-	471,000	20,893,560	
112	7B2	147.48	44.61	-	471,000	21,011,310	
113	7B3	147.94	44.75	-	476,000	21,301,000	
114	7B5	146.63	44.36	-	476,000	21,115,360	
115	8B1	146.63	44.36	-	476,000	21,115,360	
116	8B2	149.93	45.35	-	476,000	21,586,600	
117	8B3	149.93	45.35	-	481,000	21,813,350	
118	8B5	146.63	44.36	-	481,000	21,337,160	
119	9B1	146.63	44.36	-	476,000	21,115,360	
120	9B2	149.93	45.35	-	476,000	21,586,600	
121	9B3	149.93	45.35	-	481,000	21,813,350	
122	9B5	146.63	44.36	-	481,000	21,337,160	
123	10B1	146.63	44.36	-	476,000	21,115,360	
124	10B2	149.93	45.35	-	476,000	21,586,600	
125	10B3	149.93	45.35	-	481,000	21,813,350	
126	10B5	146.63	44.36	-	481,000	21,337,160	
127	11B1	146.63	44.36	-	480,000	21,292,800	
128	11B2	149.93	45.35	-	480,000	21,768,000	
129	11B3	149.93	45.35	-	485,000	21,994,750	
130	11B5	146.63	44.36	-	485,000	21,514,600	
131	12B1	146.63	44.36	-	490,000	21,736,400	
132	12B2	147.94	44.75	-	485,000	21,703,750	
133	12B3	147.48	44.61	-	490,000	21,858,900	
134	12B5	146.63	44.36	-	490,000	21,736,400	
135	13B1	146.63	44.36	-	495,000	21,958,200	
136	13B2	147.48	44.61	-	490,000	21,858,900	
137	13B3	147.94	44.75	-	495,000	22,151,250	
138	13B5	146.63	44.36	-	495,000	21,958,200	
139	14B1	146.63	44.36	-	499,000	22,135,640	
140	14B2	147.94	44.75	-	494,000	22,106,500	
141	14B3	147.48	44.61	-	499,000	22,260,390	
142	14B5	146.63	44.36	-	499,000	22,135,640	
143	15B1	146.63	44.36	-	504,000	22,357,440	
144	15B2	147.48	44.61	-	499,000	22,260,390	
145	15B3	147.94	44.75	-	504,000	22,554,000	
146	15B5	146.63	44.36	-	504,000	22,357,440	
147	16B1	146.63	44.36	-	509,000	22,579,240	
148	16B2	147.94	44.75	-	504,000	22,554,000	
149	16B3	147.48	44.61	-	509,000	22,706,490	
150	16B5	146.63	44.36	-	509,000	22,579,240	
151	17B1	162.11	49.04	-	518,000	25,402,720	

表 11-4 更新後各分配單元價值表

序號	分配單元代號	總產權面積合計		地面層平均建坪單價(元/坪)	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	更新後總權利價值(元)	備註
		(m ²)	(坪)				
152	17B2	217.48	65.79	-	530,207	34,882,290	
153	17B3	161.80	48.94	-	518,000	25,350,920	
154	18B1	162.11	49.04	-	523,000	25,647,920	
155	18B2	217.48	65.79	-	518,000	34,079,220	
156	18B3	161.80	48.94	-	523,000	25,595,620	
157	19B1	162.11	49.04	-	528,000	25,893,120	
158	19B2	217.48	65.79	-	523,000	34,408,170	
159	19B3	161.80	48.94	-	528,000	25,840,320	
160	20B1	162.11	49.04	-	533,000	26,138,320	
161	20B2	217.48	65.79	-	527,000	34,671,330	
162	20B3	161.80	48.94	-	533,000	26,085,020	
總計						3,924,714,964	

表 11-5 更新後停車位價值表

樓層	規格大小	類型	數量(個)	車位價格(元/個)	價值(元)
B1	大	平面	20	2,000,000	40,000,000
	小	平面	3	1,900,000	5,700,000
B2	大	平面	72	1,900,000	136,800,000
	小	平面	9	1,800,000	16,200,000
B3	大	平面	75	1,800,000	135,000,000
	小	平面	9	1,700,000	15,300,000
B4	大	平面	74	1,700,000	125,800,000
	小	平面	8	1,600,000	12,800,000
	-	-	270	總計	487,600,000



地司卡
存根

拾貳、共同負擔

一、用地負擔

(一)列入共同負擔之公共設施用地項目及面積

依都市更新條例第 30 條規定：實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。

本案範圍內列入共同負擔之公共設施用地為未開闢之計畫道路用地，其包含永昌段三小段 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，面積共計 626.00 m²，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔。

(二)抵充之公有土地用地面積

無。

(三)土地所有權人負擔公共設施用地面積

本案土地所有權人負擔之公共設施用地為永昌段三小段 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，面積共計 626.00 m²。

(四)平均公共設施用地負擔比例

本案平均公共設施用地負擔比例

$$\begin{aligned} &= \text{土地所有權人負擔公共設施用地面積} \div (\text{權利變換地區總面積} - \text{抵充之公有土地面積}) \\ &= 626.00 \text{ m}^2 \div (5,230.00 \text{ m}^2 - 0 \text{ m}^2) \\ &= 11.97\% \end{aligned}$$

二、費用負擔

(一)費用負擔總額

本案負擔費用為 1,875,862,989 元。

(二)更新後總價值

本案更新後土地及建築物總價值為 4,417,677,297 元。

(三)平均費用負擔比例

負擔費用平均負擔比例

$$\begin{aligned} &= \text{負擔費用} \div \text{更新後總價值} \times 100\% \\ &= 1,875,862,989 \text{ 元} \div 4,417,677,297 \text{ 元} \times 100\% \\ &= 42.46\% \end{aligned}$$

三、土地所有權人平均共同負擔比例

土地所有權人平均負擔比例

$$\begin{aligned} &= \text{公共設施用地平均共同負擔比例} + \text{平均費用負擔比例} \\ &= 11.97\% + 42.46\% \\ &= 54.43\% \end{aligned}$$



四、土地所有權人共同負擔額度

共同負擔金額由土地所有權人及其權利變換關係人按其更新前權利價值比例負擔之，詳表 12-1。

表 12-1 費用共同負擔表

編號	土地所有權人	權利價值(元)	權利價值比例(%)	負擔方式		費用共同負擔合計(元)
				現金繳納(元)	更新後房地折價抵付(元)	
1	丁慶怡	16,707,549	1.071082	-	20,092,031	20,092,031
2	于全欣	15,929,456	1.021200	-	19,156,313	19,156,313
3	于冠群	16,235,792	1.040838	-	19,524,695	19,524,695
4	中華民國/財政部國有財產署	50,171,825	3.216411	-	60,335,462	60,335,462
5	太平洋建設股份有限公司	36,429,441	2.335406	-	43,809,013	43,809,013
6	王明昌	20,499,985	1.314206	-	24,652,704	24,652,704
7	王思綺	32,586,354	2.089034	-	39,187,416	39,187,416
8	台北市政府財政局	65,966,328	4.228946	-	79,329,231	79,329,231
9	何麗玉	19,890,376	1.275125	-	23,919,598	23,919,598
10	于全欣	3,779,240	1.574808	-	29,541,240	29,541,240
	于冠文	2,834,430				
	于冠武	2,834,430				
	宋阿照	15,116,959				
11	李君平	16,235,792	1.040838	-	19,524,695	19,524,695
12	李細妹	16,235,792	1.040838	-	19,524,695	19,524,695
13	李德宏	16,235,792	1.040838	-	19,524,695	19,524,695
14	杜杖成	15,929,456	1.021200	-	19,156,313	19,156,313
15	杜明光	17,920,638	1.148850	-	21,550,852	21,550,852
16	周陳素芬	16,866,003	1.081240	-	20,282,581	20,282,581
17	周黃璧蓉	18,840,652	1.207830	-	22,657,236	22,657,236
18	周滄賢	24,660,609	1.580933	-	29,656,137	29,656,137
19	周瑞德	16,235,792	1.040838	-	19,524,695	19,524,695
20	林吉安	21,904,971	1.404276	-	26,342,294	26,342,294
21	林秀英	15,929,456	1.021200	-	19,156,313	19,156,313

表 12-1 費用共同負擔表

編號	土地所有權人	權利價值(元)	權利價值比例(%)	負擔方式		費用共同負擔合計(元)
				現金繳納(元)	更新後房地折價抵付(元)	
22	林星龍	15,929,456	1.021200	-	19,156,313	19,156,313
23	林惠真	16,235,792	1.040838	-	19,524,695	19,524,695
24	林景祥	16,235,792	1.040838	-	19,524,695	19,524,695
25	林煌清	16,707,549	1.071082	-	20,092,031	20,092,031
26	林德興	561,884	0.036021	-	675,705	675,705
27	林鴻潮	15,929,456	1.021200	-	19,156,313	19,156,313
28	柯徐來春	48,707,376	3.122514	-	58,574,084	58,574,084
29	洪政文	18,839,645	1.207765	-	22,656,017	22,656,017
30	洪秋香	33,562,139	2.151589	-	40,360,862	40,360,862
31	胡現忠	16,235,792	1.040838	-	19,524,695	19,524,695
32	胡順興	16,235,792	1.040838	-	19,524,695	19,524,695
33	徐月昭	48,707,374	3.122514	-	58,574,084	58,574,084
34	徐建雄	5,801,312	0.371909	-	6,976,503	6,976,503
35	徐建勳	11,602,624	0.743818	-	13,953,006	13,953,006
36	高玉燕	16,235,792	1.040838	-	19,524,695	19,524,695
37	張孝素月	23,048,697	1.477598	-	27,717,714	27,717,714
38	張秀杏	18,380,141	1.178308	-	22,103,444	22,103,444
39	張美雲	11,312,891	0.725243	-	13,604,565	13,604,565
40	太平洋建設股份有限公司	16,235,791	1.040838	-	19,524,695	19,524,695
41	莊秋鑾	16,866,003	1.081240	-	20,282,581	20,282,581
42	許益宏	5,411,931	1.040838	-	19,524,695	19,524,695
	許志宏	5,411,930				
	許松山	5,411,930				
43	陳幸茶	22,918,669	1.469262	-	27,561,342	27,561,342
44	陳林鏗	16,235,791	1.040838	-	19,524,695	19,524,695
45	陳美珠	15,929,456	1.021200	-	19,156,313	19,156,313
46	陳桂英	34,628,563	2.219956	-	41,643,333	41,643,333
47	陳健恭	3,541,573	0.227042	-	4,258,997	4,258,997
48	陳進來	15,929,456	1.021200	-	19,156,313	19,156,313
49	陳錦汶	15,929,456	1.021200	-	19,156,313	19,156,313
50	曾柏雲	16,866,003	1.081240	-	20,282,581	20,282,581
51	方美卿	16,542,127	1.060477	-	19,893,096	19,893,096

表 12-1 費用共同負擔表

編號	土地所有權人	權利價值(元)	權利價值比例(%)	負擔方式		費用共同負擔合計(元)
				現金繳納(元)	更新後房地折價抵付(元)	
52	游朝君	16,235,792	1.040838	-	19,524,695	19,524,695
53	游麗雲	16,235,791	1.040838	-	19,524,695	19,524,695
54	黃秀瓊	15,929,456	1.021200	-	19,156,313	19,156,313
55	黃清棠	16,729,788	1.072508	-	20,118,781	20,118,781
56	黃葉秀梅	1,123,768	0.072042	-	1,351,409	1,351,409
57	太平洋建設股份有限公司	13,555,441	0.869007	-	16,301,381	16,301,381
58	黃耀燦	15,929,456	1.021200	-	19,156,313	19,156,313
59	楊澄清	18,839,645	1.207765	-	22,656,017	22,656,017
60	葉月嬌	17,383,920	1.114442	-	20,905,405	20,905,405
61	葉明松	16,707,549	1.071082	-	20,092,031	20,092,031
62	葉雙妹	561,884	0.036021	-	675,705	675,705
63	葉雙梅妹	561,884	0.036021	-	675,705	675,705
64	廖柏樺	16,235,792	1.040838	-	19,524,695	19,524,695
65	廖游巧雲	16,235,791	1.040838	-	19,524,695	19,524,695
66	廖劉滿	16,235,792	1.040838	-	19,524,695	19,524,695
67	劉武	18,293,893	1.172778	-	21,999,708	21,999,708
68	劉盈青	15,929,456	1.021200	-	19,156,313	19,156,313
69	劉瑞連	16,235,792	1.040838	-	19,524,695	19,524,695
70	潘則來	1,123,768	0.072042	-	1,351,409	1,351,409
71	蔡金葉	16,398,150	1.051247	-	19,719,953	19,719,953
72	蔡碧蓮	17,762,560	1.138716	-	21,360,752	21,360,752
73	鄭珠美	16,859,079	1.080796	-	20,274,252	20,274,252
74	蔡怡鳳	16,235,792	1.040838	-	19,524,695	19,524,695
75	賴浚民	17,045,314	1.092735	-	20,498,211	20,498,211
76	戴楊艷妹	17,291,013	1.108486	-	20,793,679	20,793,679
77	謝水永	16,235,791	1.040838	-	19,524,695	19,524,695
78	太平洋建設股份有限公司	18,612,896	1.193229	-	22,383,341	22,383,341
79	太平洋建設股份有限公司	1,225,929	0.078591	-	1,474,259	1,474,259
80	謝慧鳳	16,235,791	1.040838	-	19,524,695	19,524,695

表 12-1 費用共同負擔表

編號	土地所有權人	權利價值(元)	權利價值比例(%)	負擔方式		費用共同負擔合計(元)
				現金繳納(元)	更新後房地折價抵付(元)	
81	藍美惠	18,839,645	1.207765	-	22,656,017	22,656,017
82	藍紹焯	8,791,625	0.563611	-	10,572,570	10,572,570
83	藍楊玉	8,791,625	0.563611	-	10,572,570	10,572,570
84	羅彩鳳	16,235,792	1.040838	-	19,524,695	19,524,695
85	羅進光	15,929,456	1.021200	-	19,156,313	19,156,313
86	羅綉枝	16,398,150	1.051247	-	19,719,953	19,719,953
87	譚明珠	561,884	0.036021	-	675,705	675,705
88	鐘文姪	16,235,788	1.040838	-	19,524,695	19,524,695
合計	-	1,559,876,239	100.00000	-	1,875,862,989	1,875,862,989



禁烟
禁止吸烟
禁烟

拾參、更新後分配面積及位置

一、更新後供分配之土地

本案更新前共計有臺北市中正區永昌段三小段 159 地號等 113 筆土地，土地面積 5,230.00 m²，其中第三種住宅區面積為 4,604.00 m²，道路用地面積為 626 m²。更新後本案依地籍整理計畫將權利變換範圍內第三種住宅區之土地合併成一筆地號，新編之正式地號及登記面積依未來地政機關登記為準，使用分區仍為第三種住宅區。

本案更新後土地計採共同持分方式，各戶持分比例詳表 13-1 更新後土地及建築物分配面積表。

二、更新後供分配之建築物及其土地應有部份

本案更新後規劃興建 2 幢 RC 造高級住宅大樓，皆為地上 23 層、地下共構 4 層，1 樓主要為商業空間及公共空間，作為大樓入口門廳及臨街店面使用，2 樓至 23 樓皆層規劃為一般住宅，共計有 171 個單元。其可供分配方式為以下二部份說明：

(一)折價抵付共同負擔

本案共同負擔費用，由土地所有權人以更新後土地及建築物折價抵付予實施者。

(二)土地所有權人及權利變換關係人申請分配

除折價抵付予實施者之更新後土地及建築物，其餘單元由土地所有權人及權利變換關係人自行選擇之。

表 13-1 更新後土地及建築物分配面積表

分配單元代號	土地應有部分		建物面積				合計(m ²)
	總面積(m ²)	權利範圍(/100000)	主建物(m ²)	附屬建物(m ²)		共同使用(m ²)	
				陽台	雨遮		
1A9	4,604.00	1,120	4.17	-	-	4.47	8.64
1A1	4,604.00	162	28.91	-	-	6.51	35.42
1A2	4,604.00	168	29.68	-	-	6.72	36.40
1A3	4,604.00	166	29.28	-	-	6.59	35.87
1A5	4,604.00	168	29.68	-	-	6.72	36.40
1A6	4,604.00	169	29.75	-	-	6.73	36.48
1A7	4,604.00	169	29.78	-	-	6.73	36.51
1A8	4,604.00	631	98.55	18.49	-	48.70	165.74
2A1	4,604.00	563	95.73	8.26	-	43.19	147.18
2A2	4,604.00	562	93.84	10.17	-	43.18	147.19
2A3	4,604.00	742	126.75	11.05	-	57.25	195.05
3A1	4,604.00	553	94.67	9.32	-	43.19	147.18
3A2	4,604.00	555	93.52	11.08	-	43.43	148.03
3A3	4,604.00	567	93.84	11.08	-	43.56	148.48
3A5	4,604.00	563	94.67	9.32	-	43.19	147.18
4A1	4,604.00	553	94.67	9.32	-	43.19	147.18
4A2	4,604.00	567	93.84	11.08	-	43.56	148.48
4A3	4,604.00	565	93.52	11.08	-	43.43	148.03
4A5	4,604.00	563	94.67	9.32	-	43.19	147.18
5A1	4,604.00	563	94.67	9.32	-	43.19	147.18
5A2	4,604.00	565	93.52	11.08	-	43.43	148.03
5A3	4,604.00	567	93.84	11.08	-	43.56	148.48
5A5	4,604.00	563	94.67	9.32	-	43.19	147.18
6A1	4,604.00	553	94.67	9.32	-	43.19	147.18
6A2	4,604.00	567	93.84	11.08	-	43.56	148.48
6A3	4,604.00	565	93.52	11.08	-	43.43	148.03
6A5	4,604.00	563	94.67	9.32	-	43.19	147.18
7A1	4,604.00	563	94.67	9.32	-	43.19	147.18
7A2	4,604.00	565	93.52	11.08	-	43.43	148.03
7A3	4,604.00	567	93.84	11.08	-	43.56	148.48
7A5	4,604.00	563	94.67	9.32	-	43.19	147.18
8A1	4,604.00	490	82.02	8.43	-	37.56	128.01
8A2	4,604.00	444	76.30	5.50	-	33.96	115.76
8A3	4,604.00	716	119.33	13.69	-	55.26	188.28
8A5	4,604.00	563	94.51	9.48	-	43.19	147.18
9A1	4,604.00	480	82.02	8.43	-	37.56	128.01
9A2	4,604.00	432	76.03	5.37	-	33.81	115.21
9A3	4,604.00	718	119.66	13.69	-	55.37	188.72
9A5	4,604.00	563	94.51	9.48	-	43.19	147.18
10A1	4,604.00	480	82.02	8.43	-	37.56	128.01
10A2	4,604.00	444	76.30	5.50	-	33.96	115.76
10A3	4,604.00	716	119.33	13.69	-	55.26	188.28
10A5	4,604.00	563	94.51	9.48	-	43.19	147.18
11A1	4,604.00	490	82.02	8.43	-	37.56	128.01

表 13-1 更新後土地及建築物分配面積表

分配單元代號	土地應有部分		建物面積				合計(m ²)
	總面積(m ²)	權利範圍 (/100000)	主建物(m ²)	附屬建物(m ²)		共同使用 (m ²)	
				陽台	雨遮		
11A2	4,604.00	442	76.03	5.37	-	33.81	115.21
11A3	4,604.00	718	119.66	13.69	-	55.37	188.72
11A5	4,604.00	563	94.51	9.48	-	43.19	147.18
12A1	4,604.00	563	94.67	9.32	-	43.19	147.18
12A2	4,604.00	567	93.84	11.08	-	43.56	148.48
12A3	4,604.00	565	93.52	11.08	-	43.43	148.03
12A5	4,604.00	563	94.67	9.32	-	43.19	147.18
13A1	4,604.00	563	94.67	9.32	-	43.19	147.18
13A2	4,604.00	565	93.52	11.08	-	43.43	148.03
13A3	4,604.00	567	93.84	11.08	-	43.56	148.48
13A5	4,604.00	563	94.67	9.32	-	43.19	147.18
14A1	4,604.00	563	94.67	9.32	-	43.19	147.18
14A2	4,604.00	567	93.84	11.08	-	43.56	148.48
14A3	4,604.00	565	93.52	11.08	-	43.43	148.03
14A5	4,604.00	563	94.67	9.32	-	43.19	147.18
15A1	4,604.00	563	94.67	9.32	-	43.19	147.18
15A2	4,604.00	565	93.52	11.08	-	43.43	148.03
15A3	4,604.00	567	93.84	11.08	-	43.56	148.48
15A5	4,604.00	563	94.67	9.32	-	43.19	147.18
16A1	4,604.00	563	94.67	9.32	-	43.19	147.18
16A2	4,604.00	567	93.84	11.08	-	43.56	148.48
16A3	4,604.00	565	93.52	11.08	-	43.43	148.03
16A5	4,604.00	563	94.67	9.32	-	43.19	147.18
17A1	4,604.00	621	106.59	8.39	-	47.74	162.72
17A2	4,604.00	830	135.60	18.62	-	64.04	218.26
17A3	4,604.00	620	106.35	8.39	-	47.66	162.40
18A1	4,604.00	621	106.59	8.39	-	47.74	162.72
18A2	4,604.00	830	135.60	18.62	-	64.04	218.26
18A3	4,604.00	620	106.35	8.39	-	47.66	162.40
19A1	4,604.00	621	106.59	8.39	-	47.74	162.72
19A2	4,604.00	830	135.60	18.62	-	64.04	218.26
19A3	4,604.00	620	106.35	8.39	-	47.66	162.40
20A1	4,604.00	621	106.59	8.39	-	47.74	162.72
20A2	4,604.00	830	135.60	18.62	-	64.04	218.26
20A3	4,604.00	620	106.35	8.39	-	47.66	162.40
21A1	4,604.00	621	106.59	8.39	-	47.74	162.72
21A2	4,604.00	830	135.60	18.62	-	64.04	218.26
21A3	4,604.00	620	106.35	8.39	-	47.66	162.40
22A1	4,604.00	621	106.59	8.39	-	47.74	162.72
22A2	4,604.00	830	135.60	18.62	-	64.04	218.26
22A3	4,604.00	620	106.35	8.39	-	47.66	162.40
23A1	4,604.00	621	106.59	8.39	-	47.74	162.72
23A2	4,604.00	830	135.60	18.62	-	64.04	218.26
23A3	4,604.00	620	106.35	8.39	-	47.66	162.40

表 13-1 更新後土地及建築物分配面積表

分配單元代號	土地應有部分		建物面積				合計(m ²)
	總面積(m ²)	權利範圍 (/100000)	主建物(m ²)	附屬建物(m ²)		共同使用 (m ²)	
				陽台	雨遮		
1B1	4,604.00	562	94.67	9.32	-	42.64	146.63
1B2	4,604.00	585	92.12	16.31	-	44.44	152.87
1B3	4,604.00	552	94.67	9.32	-	42.64	146.63
2B1	4,604.00	567	97.48	9.41	-	43.81	150.70
2B2	4,604.00	568	94.03	10.85	-	43.00	147.88
2B3	4,604.00	552	94.67	9.41	-	42.70	146.78
3B1	4,604.00	562	94.67	9.32	-	42.64	146.63
3B2	4,604.00	565	93.52	11.08	-	42.88	147.48
3B3	4,604.00	568	93.84	11.08	-	43.02	147.94
3B5	4,604.00	552	94.67	9.32	-	42.64	146.63
4B1	4,604.00	562	94.67	9.32	-	42.64	146.63
4B2	4,604.00	568	93.84	11.08	-	43.02	147.94
4B3	4,604.00	555	93.52	11.08	-	42.88	147.48
4B5	4,604.00	562	94.67	9.32	-	42.64	146.63
5B1	4,604.00	562	94.67	9.32	-	42.64	146.63
5B2	4,604.00	555	93.52	11.08	-	42.88	147.48
5B3	4,604.00	568	93.84	11.08	-	43.02	147.94
5B5	4,604.00	562	94.67	9.32	-	42.64	146.63
6B1	4,604.00	562	94.67	9.32	-	42.64	146.63
6B2	4,604.00	568	93.84	11.08	-	43.02	147.94
6B3	4,604.00	565	93.52	11.08	-	42.88	147.48
6B5	4,604.00	562	94.67	9.32	-	42.64	146.63
7B1	4,604.00	562	94.67	9.32	-	42.64	146.63
7B2	4,604.00	565	93.52	11.08	-	42.88	147.48
7B3	4,604.00	568	93.84	11.08	-	43.02	147.94
7B5	4,604.00	562	94.67	9.32	-	42.64	146.63
8B1	4,604.00	562	94.67	9.32	-	42.64	146.63
8B2	4,604.00	574	93.84	12.49	-	43.60	149.93
8B3	4,604.00	574	93.52	12.81	-	43.60	149.93
8B5	4,604.00	562	94.67	9.32	-	42.64	146.63
9B1	4,604.00	562	94.67	9.32	-	42.64	146.63
9B2	4,604.00	574	93.52	12.81	-	43.60	149.93
9B3	4,604.00	574	93.84	12.49	-	43.60	149.93
9B5	4,604.00	572	94.67	9.32	-	42.64	146.63
10B1	4,604.00	562	94.67	9.32	-	42.64	146.63
10B2	4,604.00	574	93.84	12.49	-	43.60	149.93
10B3	4,604.00	574	93.52	12.81	-	43.60	149.93
10B5	4,604.00	562	94.67	9.32	-	42.64	146.63
11B1	4,604.00	562	94.67	9.32	-	42.64	146.63
11B2	4,604.00	574	93.52	12.81	-	43.60	149.93
11B3	4,604.00	574	93.84	12.49	-	43.60	149.93
11B5	4,604.00	562	94.67	9.32	-	42.64	146.63
12B1	4,604.00	562	94.67	9.32	-	42.64	146.63
12B2	4,604.00	568	93.84	11.08	-	43.02	147.94

表 13-1 更新後土地及建築物分配面積表

分配單元代號	土地應有部分		建物面積				合計(m ²)
	總面積(m ²)	權利範圍(/100000)	主建物(m ²)	附屬建物(m ²)		共同使用(m ²)	
				陽台	雨遮		
12B3	4,604.00	565	93.52	11.08	-	42.88	147.48
12B5	4,604.00	562	94.67	9.32	-	42.64	146.63
13B1	4,604.00	562	94.67	9.32	-	42.64	146.63
13B2	4,604.00	565	93.52	11.08	-	42.88	147.48
13B3	4,604.00	568	93.84	11.08	-	43.02	147.94
13B5	4,604.00	562	94.67	9.32	-	42.64	146.63
14B1	4,604.00	562	94.67	9.32	-	42.64	146.63
14B2	4,604.00	568	93.84	11.08	-	43.02	147.94
14B3	4,604.00	565	93.52	11.08	-	42.88	147.48
14B5	4,604.00	562	94.67	9.32	-	42.64	146.63
15B1	4,604.00	562	94.67	9.32	-	42.64	146.63
15B2	4,604.00	565	93.52	11.08	-	42.88	147.48
15B3	4,604.00	568	93.84	11.08	-	43.02	147.94
15B5	4,604.00	562	94.67	9.32	-	42.64	146.63
16B1	4,604.00	562	94.67	9.32	-	42.64	146.63
16B2	4,604.00	568	93.84	11.08	-	43.02	147.94
16B3	4,604.00	565	93.52	11.08	-	42.88	147.48
16B5	4,604.00	562	94.67	9.32	-	42.64	146.63
17B1	4,604.00	621	107.14	7.82	-	47.15	162.11
17B2	4,604.00	830	135.60	18.62	-	63.26	217.48
17B3	4,604.00	620	106.90	7.82	-	47.08	161.80
18B1	4,604.00	621	107.14	7.82	-	47.15	162.11
18B2	4,604.00	830	135.60	18.62	-	63.26	217.48
18B3	4,604.00	620	106.90	7.82	-	47.08	161.80
19B1	4,604.00	621	107.14	7.82	-	47.15	162.11
19B2	4,604.00	830	135.60	18.62	-	63.26	217.48
19B3	4,604.00	620	106.90	7.82	-	47.08	161.80
20B1	4,604.00	621	107.14	7.82	-	47.15	162.11
20B2	4,604.00	830	135.60	18.62	-	63.26	217.48
20B3	4,604.00	620	106.90	7.82	-	47.08	161.80
21B1	4,604.00	621	107.14	7.82	-	47.15	162.11
21B2	4,604.00	830	135.60	18.62	-	63.26	217.48
21B3	4,604.00	620	106.90	7.82	-	47.08	161.80
22B1	4,604.00	621	107.14	7.82	-	47.15	162.11
22B2	4,604.00	830	135.60	18.62	-	63.26	217.48
22B3	4,604.00	620	106.90	7.82	-	47.08	161.80
23B1	4,604.00	621	107.14	7.82	-	47.15	162.11
23B2	4,604.00	830	135.60	18.62	-	63.26	217.48
23B3	4,604.00	620	106.90	7.82	-	47.08	161.80
總計	4,604.00	100,000	16,580.58	1,740.11	-	7,529.75	25,850.44

註 1：共同使用部份面積為 7,529.75 m²，其中：

全區公共使用部份：

(1)1F：門廳、管理員室、停獎梯廳、走道，面積 275.70 m²。

(2)B1F：台電配電室、AB 棟電錶室、男女盥洗室、機車停車場、防災中心、進風機房、樓電梯間、門廳，面積 2,002.89 m²。

(3)B2F：排風機房、垃圾處理室、樓電梯間、進風機房、發電機室、電信機房，面積 367.83 m²。

(4)B3F：排風機房、樓電梯間、泳池機房、公共水箱、進風機房、中繼連結泵浦室，面積 237.59 m²。

(5)B4F：A、B 棟水箱、排風機房、雨水回收處理室、樓電梯間、消防泵浦室、進風機房，面積 479.79 m²。

A 棟公共使用部份：

(1)1F：排煙室、樓電梯間，面積 87.06 m²。

(2)2F 至 21F：梯廳、排煙室、樓電梯間，面積 1,697.15 m²。

(3)R1F 至 R3F：樓電梯間、梯廳、排煙室、水錶室、中繼連結水箱、水箱，面積 301.56 m²。

B 棟公共使用部份：

(1)1F：排煙室、樓電梯間，面積 106.15 m²。

(2)2F 至 22F：梯廳、排煙室、樓電梯間，面積 1,672.47 m²。

(3)R1F 至 R3F：樓電梯間、梯廳、排煙室、水錶室、中繼連結水箱、水箱，面積 301.56 m²。

註 2：車位 270 部，面積 10,445.87 m²，每個車位土地持分為 10/100000，共 2700/100000。



表 13-2 更新後法定及增設停車位清冊

樓層	大小	形式	規格(cm)	數量(個)	土地持分(/100000)	車位編號
B1	大	平面	250x600	20	200	B1-1、B1-2、B1-3、B1-4、B1-5、B1-6、B1-7、B1-9、B1-10、B1-11、B1-12、B1-13、B1-14、B1-15、B1-16、B1-18、B1-19、B1-20、B1-21、B1-22
	小	平面	225x575	3	30	B1-8、B1-17、B1-23
B2	大	平面	250x600	72	720	B2-24、B2-25、B2-26、B2-27、B2-28、B2-29、B2-30、B2-31、B2-32、B2-33、B2-34、B2-35、B2-36、B2-37、B2-38、B2-39、B2-40、B2-41、B2-42、B2-43、B2-44、B2-45、B2-46、B2-47、B2-48、B2-50、B2-52、B2-54、B2-55、B2-56、B2-57、B2-58、B2-60、B2-61、B2-63、B2-64、B2-65、B2-66、B2-67、B2-68、B2-69、B2-70、B2-71、B2-72、B2-73、B2-74、B2-75、B2-76、B2-77、B2-78、B2-79、B2-80、B2-81、B2-82、B2-83、B2-84、B2-85、B2-86、B2-87、B2-88、B2-91、B2-92、B2-93、B2-94、B2-95、B2-96、B2-97、B2-98、B2-99、B2-100、B2-101、B2-103
	小	平面	225x575	9	90	B2-49、B2-51、B2-53、B2-59、B2-62、B2-89、B2-90、B2-102、B2-106
B3	大	平面	250x600	75	750	B3-104、B3-107、B3-108、B3-109、B3-110、B3-111、B3-112、B3-113、B3-114、B3-115、B3-116、B3-117、B3-118、B3-119、B3-120、B3-121、B3-122、B3-123、B3-124、B3-126、B3-127、B3-129、B3-130、B3-131、B3-133、B3-134、B3-135、B3-136、B3-137、B3-138、B3-139、B3-140、B3-141、B3-142、B3-143、B3-144、B3-145、B3-146、B3-147、B3-148、B3-149、B3-150、B3-152、B3-153、B3-154、B3-155、B3-156、B3-157、B3-158、B3-159、B3-160、B3-161、B3-162、B3-163、B3-164、B3-165、B3-166、B3-167、B3-168、B3-169、B3-170、B3-171、B3-172、B3-174、B3-176、B3-178、B3-179、B3-180、B3-181、B3-182、B3-183、B3-184

表 13-2 更新後法定及增設停車位清冊

樓層	大小	形式	規格(cm)	數量(個)	土地持分(/100000)	車位編號
B4						B3-186、B3-187、B3-188
	小	平面	225x575	9	90	B3-105、B3-125、B3-128、B3-132、B3-151、B3-173、B3-175、B3-177、B3-185
	大	平面	250x600	74	740	B4-190、B4-192、B4-193、B4-194、B4-195、B4-196、B4-197、B4-198、B4-199、B4-200、B4-201、B4-202、B4-203、B4-204、B4-205、B4-206、B4-207、B4-208、B4-209、B4-210、B4-211、B4-213、B4-214、B4-216、B4-217、B4-218、B4-220、B4-221、B4-222、B4-223、B4-224、B4-225、B4-226、B4-227、B4-228、B4-229、B4-230、B4-231、B4-232、B4-233、B4-234、B4-235、B4-236、B4-237、B4-239、B4-240、B4-241、B4-242、B4-243、B4-244、B4-245、B4-246、B4-247、B4-248、B4-249、B4-250、B4-251、B4-252、B4-253、B4-254、B4-255、B4-256、B4-257、B4-258、B4-259、B4-261、B4-263、B4-264、B4-265、B4-266、B4-267、B4-268、B4-269、B4-270
	小	平面	225x575	8	80	B4-189、B4-191、B4-212、B4-215、B4-219、B4-238、B4-260、B4-262
總計				270	2700	

表 13-3 建築物更新後分配單元價值及位置對照表 1~11 樓

樓層	A棟				樓層	B棟			
11層	11A1 128.01 m ² (38.72 坪) 單價 485,000 元/坪 總價 18,779,200 元	11A2 115.21 m ² (34.85 坪) 單價 485,000 元/坪 總價 16,902,250 元	11A3 188.72 m ² (57.09 坪) 單價 490,000 元/坪 總價 27,974,100 元	11A5 147.18 m ² (44.52 坪) 單價 480,000 元/坪 總價 21,369,600 元	11層	11B1 146.63 m ² (44.36 坪) 單價 480,000 元/坪 總價 21,292,800 元	11B2 149.93 m ² (45.35 坪) 單價 480,000 元/坪 總價 21,768,000 元	11B3 149.93 m ² (45.35 坪) 單價 485,000 元/坪 總價 21,994,750 元	11B5 146.63 m ² (44.36 坪) 單價 485,000 元/坪 總價 21,514,600 元
10層	10A1 128.01 m ² (38.72 坪) 單價 476,000 元/坪 總價 18,430,720 元	10A2 115.76 m ² (35.02 坪) 單價 481,000 元/坪 總價 16,844,620 元	10A3 188.28 m ² (56.95 坪) 單價 485,000 元/坪 總價 27,620,750 元	10A5 147.18 m ² (44.52 坪) 單價 476,000 元/坪 總價 21,191,520 元	10層	10B1 146.63 m ² (44.36 坪) 單價 476,000 元/坪 總價 21,115,360 元	10B2 149.93 m ² (45.35 坪) 單價 476,000 元/坪 總價 21,586,600 元	10B3 149.93 m ² (45.35 坪) 單價 481,000 元/坪 總價 21,813,350 元	10B5 146.63 m ² (44.36 坪) 單價 481,000 元/坪 總價 21,337,160 元
9層	9A1 128.01 m ² (38.72 坪) 單價 476,000 元/坪 總價 18,430,720 元	9A2 115.21 m ² (34.85 坪) 單價 481,000 元/坪 總價 16,762,850 元	9A3 188.72 m ² (57.09 坪) 單價 485,000 元/坪 總價 27,688,650 元	9A5 147.18 m ² (44.52 坪) 單價 476,000 元/坪 總價 21,191,520 元	9層	9B1 146.63 m ² (44.36 坪) 單價 476,000 元/坪 總價 21,115,360 元	9B2 149.93 m ² (45.35 坪) 單價 476,000 元/坪 總價 21,586,600 元	9B3 149.93 m ² (45.35 坪) 單價 481,000 元/坪 總價 21,813,350 元	9B5 146.63 m ² (44.36 坪) 單價 481,000 元/坪 總價 21,337,160 元
8層	8A1 128.01 m ² (38.72 坪) 單價 476,000 元/坪 總價 18,430,720 元	8A2 115.76 m ² (35.02 坪) 單價 481,000 元/坪 總價 16,844,620 元	8A3 188.28 m ² (56.95 坪) 單價 485,000 元/坪 總價 27,620,750 元	8A5 147.18 m ² (44.52 坪) 單價 476,000 元/坪 總價 21,191,520 元	8層	8B1 146.63 m ² (44.36 坪) 單價 476,000 元/坪 總價 21,115,360 元	8B2 149.93 m ² (45.35 坪) 單價 476,000 元/坪 總價 21,586,600 元	8B3 149.93 m ² (45.35 坪) 單價 481,000 元/坪 總價 21,813,350 元	8B5 146.63 m ² (44.36 坪) 單價 481,000 元/坪 總價 21,337,160 元
7層	7A1 147.18 m ² (44.52 坪) 單價 471,000 元/坪 總價 20,968,920 元	7A2 148.03 m ² (44.78 坪) 單價 476,000 元/坪 總價 21,315,280 元	7A3 148.48 m ² (44.92 坪) 單價 481,000 元/坪 總價 21,606,520 元	7A5 147.18 m ² (44.52 坪) 單價 471,000 元/坪 總價 20,968,920 元	7層	7B1 146.63 m ² (44.36 坪) 單價 471,000 元/坪 總價 20,893,560 元	7B2 147.48 m ² (44.61 坪) 單價 471,000 元/坪 總價 21,011,310 元	7B3 147.94 m ² (44.75 坪) 單價 476,000 元/坪 總價 21,301,000 元	7B5 146.63 m ² (44.36 坪) 單價 476,000 元/坪 總價 21,115,360 元
6層	6A1 147.18 m ² (44.52 坪) 單價 471,000 元/坪 總價 20,968,920 元	6A2 148.48 m ² (44.92 坪) 單價 476,000 元/坪 總價 21,381,920 元	6A3 148.03 m ² (44.78 坪) 單價 481,000 元/坪 總價 21,539,180 元	6A5 147.18 m ² (44.52 坪) 單價 471,000 元/坪 總價 20,968,920 元	6層	6B1 146.63 m ² (44.36 坪) 單價 471,000 元/坪 總價 20,893,560 元	6B2 147.94 m ² (44.75 坪) 單價 471,000 元/坪 總價 21,077,250 元	6B3 147.48 m ² (44.61 坪) 單價 476,000 元/坪 總價 21,234,360 元	6B5 146.63 m ² (44.36 坪) 單價 476,000 元/坪 總價 21,115,360 元
5層	5A1 147.18 m ² (44.52 坪) 單價 471,000 元/坪 總價 20,968,920 元	5A2 148.03 m ² (44.78 坪) 單價 476,000 元/坪 總價 21,315,280 元	5A3 148.48 m ² (44.92 坪) 單價 481,000 元/坪 總價 21,606,520 元	5A5 147.18 m ² (44.52 坪) 單價 471,000 元/坪 總價 20,968,920 元	5層	5B1 146.63 m ² (44.36 坪) 單價 471,000 元/坪 總價 20,893,560 元	5B2 147.48 m ² (44.61 坪) 單價 471,000 元/坪 總價 21,011,310 元	5B3 147.94 m ² (44.75 坪) 單價 476,000 元/坪 總價 21,301,000 元	5B5 146.63 m ² (44.36 坪) 單價 476,000 元/坪 總價 21,115,360 元
4層	4A1 147.18 m ² (44.52 坪) 單價 462,000 元/坪 總價 20,568,240 元	4A2 148.48 m ² (44.92 坪) 單價 467,000 元/坪 總價 20,977,640 元	4A3 148.03 m ² (44.78 坪) 單價 471,000 元/坪 總價 21,091,380 元	4A5 147.18 m ² (44.52 坪) 單價 462,000 元/坪 總價 20,568,240 元	4層	4B1 146.63 m ² (44.36 坪) 單價 462,000 元/坪 總價 20,494,320 元	4B2 147.94 m ² (44.75 坪) 單價 462,000 元/坪 總價 20,674,500 元	4B3 147.48 m ² (44.61 坪) 單價 467,000 元/坪 總價 20,832,870 元	4B5 146.63 m ² (44.36 坪) 單價 462,000 元/坪 總價 20,494,320 元
3層	3A1 147.18 m ² (44.52 坪) 單價 467,000 元/坪 總價 20,790,840 元	3A2 148.03 m ² (44.78 坪) 單價 471,000 元/坪 總價 21,091,380 元	3A3 148.48 m ² (44.92 坪) 單價 476,000 元/坪 總價 21,381,920 元	3A5 147.18 m ² (44.52 坪) 單價 471,000 元/坪 總價 20,968,920 元	3層	3B1 146.63 m ² (44.36 坪) 單價 467,000 元/坪 總價 20,716,120 元	3B2 147.48 m ² (44.61 坪) 單價 471,000 元/坪 總價 21,011,310 元	3B3 147.94 m ² (44.75 坪) 單價 476,000 元/坪 總價 21,301,000 元	3B5 146.63 m ² (44.36 坪) 單價 467,000 元/坪 總價 20,716,120 元
2層	2A1 147.18 m ² (44.52 坪) 單價 476,000 元/坪 總價 21,191,520 元	2A2 147.19 m ² (44.52 坪) 單價 481,000 元/坪 總價 21,414,120 元	2A3 195.05 m ² (59.00 坪) 單價 490,000 元/坪 總價 28,910,000 元	-	2層	2B1 150.70 m ² (45.59 坪) 單價 476,000 元/坪 總價 21,700,840 元	2B2 147.88 m ² (44.73 坪) 單價 490,000 元/坪 總價 21,917,700 元	2B3 146.78 m ² (44.40 坪) 單價 476,000 元/坪 總價 21,134,400 元	-
1層	1A1 35.42 m ² (10.71 坪) 單價 734,000 元/坪 總價 7,861,140 元	1A2 36.40 m ² (11.01 坪) 單價 720,000 元/坪 總價 7,927,200 元	1A3 35.87 m ² (10.85 坪) 單價 720,000 元/坪 總價 7,812,000 元	1A5 36.40 m ² (11.01 坪) 單價 756,000 元/坪 總價 8,323,560 元	1層	1B1 146.63 m ² (44.36 坪) 單價 643,016 元/坪 總價 28,524,200 元	1B2 152.87 m ² (46.24 坪) 單價 534,930 元/坪 總價 24,735,150 元	1B3 146.63 m ² (44.36 坪) 單價 650,803 元/坪 總價 28,869,640 元	
1層	1A6 36.48 m ² (11.04 坪) 單價 612,000 元/坪 總價 6,756,480 元	1A7 36.51 m ² (11.04 坪) 單價 612,000 元/坪 總價 6,756,480 元	1A8 165.74 m ² (50.14 坪) 單價 570,534 元/坪 總價 28,606,590 元	1A9 8.64 m ² (2.61 坪) 單價 - 元/坪 總價 - 元					



表 13-4 建築物更新後分配單元價值及位置對照表 12~23 樓

樓層	A棟				樓層	B棟			
23樓	23A1 162.72 m ² (49.22 坪) 單價 551,000 元/坪 總價 27,120,220 元	23A2 218.26 m ² (66.02 坪) 單價 557,000 元/坪 總價 36,773,140 元	23A3 162.40 m ² (49.13 坪) 單價 546,000 元/坪 總價 26,824,980 元	-	23樓	23B1 162.11 m ² (49.04 坪) 單價 551,000 元/坪 總價 27,021,040 元	23B2 217.48 m ² (65.79 坪) 單價 546,000 元/坪 總價 35,921,340 元	23B3 161.80 m ² (48.94 坪) 單價 551,000 元/坪 總價 26,965,940 元	-
22樓	22A1 162.72 m ² (49.22 坪) 單價 542,000 元/坪 總價 26,677,240 元	22A2 218.26 m ² (66.02 坪) 單價 547,000 元/坪 總價 36,112,940 元	22A3 162.40 m ² (49.13 坪) 單價 537,000 元/坪 總價 26,382,810 元	-	22樓	22B1 162.11 m ² (49.04 坪) 單價 542,000 元/坪 總價 26,579,680 元	22B2 217.48 m ² (65.79 坪) 單價 537,000 元/坪 總價 35,329,230 元	22B3 161.80 m ² (48.94 坪) 單價 542,000 元/坪 總價 26,525,480 元	-
21樓	21A1 162.72 m ² (49.22 坪) 單價 537,000 元/坪 總價 26,431,140 元	21A2 218.26 m ² (66.02 坪) 單價 542,000 元/坪 總價 35,782,840 元	21A3 162.40 m ² (49.13 坪) 單價 532,000 元/坪 總價 26,137,160 元	-	21樓	21B1 162.11 m ² (49.04 坪) 單價 537,000 元/坪 總價 26,334,480 元	21B2 217.48 m ² (65.79 坪) 單價 532,000 元/坪 總價 35,000,280 元	21B3 161.80 m ² (48.94 坪) 單價 537,000 元/坪 總價 26,280,780 元	-
20樓	20A1 162.72 m ² (49.22 坪) 單價 533,000 元/坪 總價 26,234,260 元	20A2 218.26 m ² (66.02 坪) 單價 538,000 元/坪 總價 35,518,760 元	20A3 162.40 m ² (49.13 坪) 單價 527,000 元/坪 總價 25,891,510 元	-	20樓	20B1 162.11 m ² (49.04 坪) 單價 533,000 元/坪 總價 26,138,320 元	20B2 217.48 m ² (65.79 坪) 單價 527,000 元/坪 總價 34,671,330 元	20B3 161.80 m ² (48.94 坪) 單價 533,000 元/坪 總價 26,085,020 元	-
19樓	19A1 162.72 m ² (49.22 坪) 單價 528,000 元/坪 總價 25,988,160 元	19A2 218.26 m ² (66.02 坪) 單價 533,000 元/坪 總價 35,188,660 元	19A3 162.40 m ² (49.13 坪) 單價 523,000 元/坪 總價 25,694,990 元	-	19樓	19B1 162.11 m ² (49.04 坪) 單價 528,000 元/坪 總價 25,893,120 元	19B2 217.48 m ² (65.79 坪) 單價 523,000 元/坪 總價 34,408,170 元	19B3 161.80 m ² (48.94 坪) 單價 528,000 元/坪 總價 25,840,320 元	-
18樓	18A1 162.72 m ² (49.22 坪) 單價 523,000 元/坪 總價 25,742,060 元	18A2 218.26 m ² (66.02 坪) 單價 528,000 元/坪 總價 34,858,560 元	18A3 162.40 m ² (49.13 坪) 單價 518,000 元/坪 總價 25,449,340 元	-	18樓	18B1 162.11 m ² (49.04 坪) 單價 523,000 元/坪 總價 25,647,920 元	18B2 217.48 m ² (65.79 坪) 單價 518,000 元/坪 總價 34,079,220 元	18B3 161.80 m ² (48.94 坪) 單價 523,000 元/坪 總價 25,595,620 元	-
17樓	17A1 162.72 m ² (49.22 坪) 單價 518,000 元/坪 總價 25,495,960 元	17A2 218.26 m ² (66.02 坪) 單價 540,481 元/坪 總價 35,682,547 元	17A3 162.40 m ² (49.13 坪) 單價 513,000 元/坪 總價 25,203,690 元	-	17樓	17B1 162.11 m ² (49.04 坪) 單價 518,000 元/坪 總價 25,402,720 元	17B2 217.48 m ² (65.79 坪) 單價 530,207 元/坪 總價 34,882,290 元	17B3 161.80 m ² (48.94 坪) 單價 518,000 元/坪 總價 25,350,920 元	-
16樓	16A1 147.18 m ² (44.52 坪) 單價 509,000 元/坪 總價 22,660,680 元	16A2 148.48 m ² (44.92 坪) 單價 509,000 元/坪 總價 22,864,280 元	16A3 148.03 m ² (44.78 坪) 單價 514,000 元/坪 總價 23,016,920 元	16A5 147.18 m ² (44.52 坪) 單價 504,000 元/坪 總價 22,438,080 元	16樓	16B1 146.63 m ² (44.36 坪) 單價 509,000 元/坪 總價 22,579,240 元	16B2 147.94 m ² (44.75 坪) 單價 504,000 元/坪 總價 22,554,000 元	16B3 147.48 m ² (44.61 坪) 單價 509,000 元/坪 總價 22,706,490 元	16B5 146.63 m ² (44.36 坪) 單價 509,000 元/坪 總價 22,579,240 元
15樓	15A1 147.18 m ² (44.52 坪) 單價 504,000 元/坪 總價 22,438,080 元	15A2 148.03 m ² (44.78 坪) 單價 504,000 元/坪 總價 22,569,120 元	15A3 148.48 m ² (44.92 坪) 單價 509,000 元/坪 總價 22,864,280 元	15A5 147.18 m ² (44.52 坪) 單價 499,000 元/坪 總價 22,215,480 元	15樓	15B1 146.63 m ² (44.36 坪) 單價 504,000 元/坪 總價 22,357,440 元	15B2 147.48 m ² (44.61 坪) 單價 499,000 元/坪 總價 22,260,390 元	15B3 147.94 m ² (44.75 坪) 單價 504,000 元/坪 總價 22,554,000 元	15B5 146.63 m ² (44.36 坪) 單價 504,000 元/坪 總價 22,357,440 元
14樓	14A1 147.18 m ² (44.52 坪) 單價 499,000 元/坪 總價 22,215,480 元	14A2 148.48 m ² (44.92 坪) 單價 499,000 元/坪 總價 22,415,080 元	14A3 148.03 m ² (44.78 坪) 單價 504,000 元/坪 總價 22,569,120 元	14A5 147.18 m ² (44.52 坪) 單價 494,000 元/坪 總價 21,992,880 元	14樓	14B1 146.63 m ² (44.36 坪) 單價 499,000 元/坪 總價 22,135,640 元	14B2 147.94 m ² (44.75 坪) 單價 494,000 元/坪 總價 22,106,500 元	14B3 147.48 m ² (44.61 坪) 單價 499,000 元/坪 總價 22,260,390 元	14B5 146.63 m ² (44.36 坪) 單價 499,000 元/坪 總價 22,135,640 元
13樓	13A1 147.18 m ² (44.52 坪) 單價 495,000 元/坪 總價 22,037,400 元	13A2 148.03 m ² (44.78 坪) 單價 495,000 元/坪 總價 22,166,100 元	13A3 148.48 m ² (44.92 坪) 單價 500,000 元/坪 總價 22,460,000 元	13A5 147.18 m ² (44.52 坪) 單價 490,000 元/坪 總價 21,814,800 元	13樓	13B1 146.63 m ² (44.36 坪) 單價 495,000 元/坪 總價 21,958,200 元	13B2 147.48 m ² (44.61 坪) 單價 490,000 元/坪 總價 21,858,900 元	13B3 147.94 m ² (44.75 坪) 單價 495,000 元/坪 總價 22,151,250 元	13B5 146.63 m ² (44.36 坪) 單價 495,000 元/坪 總價 21,958,200 元
12樓	12A1 147.18 m ² (44.52 坪) 單價 490,000 元/坪 總價 21,814,800 元	12A2 148.48 m ² (44.92 坪) 單價 490,000 元/坪 總價 22,010,800 元	12A3 148.03 m ² (44.78 坪) 單價 495,000 元/坪 總價 22,166,100 元	12A5 147.18 m ² (44.52 坪) 單價 485,000 元/坪 總價 21,592,200 元	12樓	12B1 146.63 m ² (44.36 坪) 單價 490,000 元/坪 總價 21,736,400 元	12B2 147.94 m ² (44.75 坪) 單價 485,000 元/坪 總價 21,703,750 元	12B3 147.48 m ² (44.61 坪) 單價 490,000 元/坪 總價 21,858,900 元	12B5 146.63 m ² (44.36 坪) 單價 490,000 元/坪 總價 21,736,400 元



地下一層樓地板面積相同

汽車位檢討			
汽車單位	自設單位	自設單位	合計
地下二層	23	0	23
地下三層	77	1	78
地下四層	0	34	34
地下五層	0	82	82
合計	100	117	217

機車位檢討			
機車單位	自設單位	自設單位	合計
地下二層	30	150	180
地下三層	30	150	180
合計	60	300	360

管理會使用空間	$-(8.03 \times 8.03) \times 3.14159 \times (18.202/360) - 8.905 \times 3.013/2 - 5.802 \times 8.794 + (1.104 + 2.889) \times 3.013/2 - (5.88 + 5.388) \times 4.517/2 - (6.72 \times 8.72) \times 3.14159 \times (40.731/360) - 8.175 \times 8.066/2 + 7.389 \times 7.389 \times 3.14159 \times (35.883/360) - 7.03 \times 4.55/2 + 8.794 \times 2.353 = 103.03 \text{M}^2$
游泳池計入容積	$11.4 \times 5.215 + 12.8 \times 4.35 + 1.47 \times 7.735 + 1.535 \times 1.175 + (0.6 \times 1.2) \times 5 + (1.2 \times 1.2) \times 5 = 152.57 \text{M}^2$
總共計入容積	① $-(3.031 \times 8.03) \times 3.14159 \times (30.15/360) - 8.721 \times 4.655/2 + (2.87 + 4.485) \times 4.407/2 = 15.24 \text{M}^2$ ② $-(7.389 \times 7.389) \times 3.14159 \times (35.883/360) - 7.03 \times 4.55/2 + (1.386 + 2.835) \times 4.527/2 = 13.24 \text{M}^2$ ③ $15.34 + 13.24 = 28.58 \text{M}^2$
停車位總共計	$270 \times 40 \text{M}^2 / 4 + 248 \times 64 \text{M}^2 / 4 + 360 \times 278.56 = 13074.56$
管理會使用空間	$3297.53 \times 4 - 702.57 - 28.48 + 13008.07 = 3074.56 \text{M}^2$
防災中心在樓層	$(2.775 + 3.059) \times 1.128/2 + 4.563 \times 0.059 + 2.775 \times 1.37 + 7.809 \times 0.625 = 54.02 \text{M}^2 > 40 \text{M}^2 \text{ OK}$
大小車位檢討	大車位 233 輛 小車位 31 輛



地下各層樓地板面積相同

圖 13-2 地下 B2 車位分配圖

地下2層平面圖



圖 13-3 地下 B3 車位分配圖

地下3層平面圖

地下層樓地板面積示意圖

固定設備面積示意圖

樓地板面積	(46.01+61.057)×0.545/2+(67.402+61.057)×6.484/2 +(25.037+46.014)×0.748/2+(67.402+63.087)×15.32/2 +(24.186+25.037)×2.37/2+58.454×17.091 +(56.454+55.398)×10.334/2=3297.53M ²
防空避難室面積	3297.53M ² (依據國權全附錄) 防空避難室面積 3297.53M ² 層數二層樓梯式 出入口, 其中一處須直通戶外, 亦須設置 二層 120cm, 90cm 直梯供避難用, 且 A. 925x4.925x3.14159+8.525x4.6+5.575x7.31+5.075x6.125+185.67M ² C. 3297.53/4=824.38M ² ...
固定設備面積	



拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式

美惠、洪政文、杜明光、謝宗庭(現為太平洋建設股份有限公司)等 19 人；意願表達不明計有林錫昌(現為林惠真)等 1 人。

一、申請分配位置通知

實施者依都市更新權利變換實施辦法第 5 條及第 11 條規定，於民國 99 年 1 月 19 日以雙掛號((99)太設投發字第 007 號)通知本案土地及合法建築物所有權人於民國 99 年 1 月 19 日至民國 99 年 2 月 22 日期間辦理本案權利變換選配作業，並對土地所有權人進行權利變換意願調查(參與意願及分配位置申請)，如相關權利人有兩人以上選取同一分配單元或相關權利人更新後應分配權利價值大於最小分配面積單元但未於規定期限內提出申請者，實施者預計於民國 99 年 3 月 3 日上午 10 時假太平洋建設股份有限公司(臺北市大安區忠孝東路四段 285 號 13 樓)辦理公開抽籤作業。

以上文件詳審查附件三申請分配通知函與相關執據。

二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果

(一)抽籤事由

依據申請分配結果，更新後房地單元及停車位有 2 人以上申請分配者如下：

1. 單元 1A3：張秀杏、中華民國(財政部國有財產署)等 2 位申請。
2. 單元 8A3：周黃璧蓉、劉盈青等 2 位申請。
3. 單元 10B3：謝水永、周滄賢等 2 位申請。
4. 單元 11B3：黃濟堂、李君平等 2 位申請。
5. 停車位 B3-111：陳美珠、周滄賢等 2 位申請。
6. 停車位 B3-166：、周黃璧蓉等 2 位申請。
7. 停車位 B3-167：中華民國(財政部國有財產署)、李細妹等 2 位申請。

未於申請分配期間內提出分配位置申請者為林秀英、羅進光、張振興(現為太平洋建設股份有限公司)、葉明松、廖健亨(現為廖柏樺)、柯徐來春、廖劉滿、戴楊豔妹、林吉安、劉武、賴浚民、莊秋鑾、藍紹焯、藍楊玉、鄭珠美、藍

(二)抽籤方式

1. 重複選配房地者

- (1)依序由 1A3、8A3、10B3、11B3 辦理公開抽籤作業。
- (2)先將 1A3 應抽籤人姓名籤(2 位)置入籤桶，再由見證人抽選乙位，中籤者即為該單元之選配人。
- (3)依序完成 8A3、10B3、11B3 等單元之所有應抽籤人選配程序。
- (4)將未中籤者姓名籤置入籤桶由見證人抽出第一位，並由被抽中人開始進行應分配人自未經選配之單元中自行選擇，如未表達意願者，併入下階段未表達意願者一併抽籤。
- (5)待第 1 位完成選配後，依前述方式依序完成全部未中籤者選配單元作業結果止。

2. 重複選配停車位者

公開抽籤程序與前項重複選配房地相同。

3. 未於時程內出具選配意願者

- (1)將應抽籤選配人姓名籤置入籤桶，由見證人抽順序籤決定應辦理選配單元之順序，中籤者即為順序籤號 1 號之應分配人，並開始進行單元抽籤。
- (2)考量滿足應分配人分得一戶單元之差額價金之負擔能力與現有店面使用需求，將依屬性與面積區分為店面戶、1F 住宅戶、44 坪戶以及 36 坪戶 4 種類型，將自未經選配之單元籤分別置入 4 種類型單元籤桶內來辦理抽籤及選戶作業。
- (3)應抽籤選配人之若屬現況店面戶，則優先選取店面戶(若無店面戶則改選住宅戶)為原則。
- (4)應抽籤選配人若屬現況住宅戶，且應分配價值大於 26,880,465 元，則優先選取 1 樓住宅戶(若無 1 樓住宅戶則改選 44 坪住宅戶為原則)。
- (5)應抽籤選配人若屬現況住宅戶，且應分配價值小於 26,880,465

元，則優先選取 44 坪住宅戶(若無 44 坪住宅戶則改選 36 坪住宅戶為原則)，若應分配價值小於 15,391,823 元，則優先選取 36 坪住宅戶。

- (6)由見證人自單元籤桶中抽出乙張單元籤，該籤所載單元編號即為該應抽籤人之選配單元為原則，以不超過該應抽籤人之應分配價值為原則至其應領差額價金低於最小分配單元價值時終止，另車位以 1 戶得選配 1 個為原則。
- (7)完成順序籤號 1 號應分配人之單元抽籤後，再進行順序籤號 2 號應分配人之單元抽籤，至完成本階段未申請抽籤選配作業止。

(三)抽籤結果

1.重複選配房地者

- (1)單元 1A3：由中華民國(財政部國有財產署)取得分配權利。
- (2)單元 8A3：由周黃璧蓉取得分配權利。
- (3)單元 10B3：由周滄賢取得分配權利。
- (4)單元 11B3：由黃滄棠取得分配權利。

2.重複選配停車位者

- (1)停車位 B3-111：由陳美珠取得分配權利。
- (2)停車位 B3-166：由中華民國(財政部國有財產署)取得分配權利。
- (3)停車位 B3-167：由中華民國(財政部國有財產署)取得分配權利。

3.未中籤者表達自未經選配之單元中自行選擇

- (1)劉盈青：申請分配房地單元 5A2。
- (2)周滄賢：申請分配停車位 B3-133。

4.未於時程內出具選配意願者及重複選配公開抽籤後未中籤亦未當場表示分配者

- (1)藍楊玉：取得單元 9A2 之分配權利。
- (2)鄭珠美：取得單元 3B5 之分配權利。
- (3)李細妹：取得單元 B3-165 之分配權利。
- (4)廖健亨(現為廖柏樺)：取得單元 4A1 之分配權利。

- (5)周黃璧蓉：取得單元 B3-130 之分配權利。
- (6)莊秋鑾：取得單元 4B3 之分配權利。
- (7)廖劉滿：取得單元 5B2 之分配權利。
- (8)林秀英：取得單元 2B1 之分配權利。
- (9)林吉安：取得單元 2A1、B4-208 之分配權利。
- (10)林錫昌(現為林惠真)：取得單元 B4-202 之分配權利。
- (11)洪政文：取得單元 1A6、B4-190 之分配權利。
- (12)謝水永：取得單元 5A1 之分配權利。
- (13)戴楊豔妹：取得單元 4A2、B4-251 之分配權利。
- (14)藍紹焯：取得單元 9A1 之分配權利。
- (15)葉明松：取得單元 3A2 之分配權利。
- (16)賴浚民：取得單元 4A5、B3-126 之分配權利。
- (17)藍美惠：取得單元 1A2、B3-128 之分配權利。
- (18)張振興(現為太平洋建設股份有限公司)：取得單元 3A1 之分配權利。
- (19)張秀杏：取得單元 1A7 之分配權利。
- (20)羅進光：取得單元 2B3 之分配權利。
- (21)柯徐來春：取得單元 1B1、1B3、B4-205 之分配權利。
- (22)謝宗庭(現為太平洋建設股份有限公司)：取得單元 4B1、B4-224 之分配權利。
- (23)李君平：取得單元 5B5 之分配權利。
- (24)杜明光：取得單元 4A3、B4-203 之分配權利。
- (25)劉武：取得單元 4B5、B3-132 之分配權利。

表 14-1 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表

序號	抽籤原因	權利人	抽籤結果	通知情形
1-1	<input checked="" type="checkbox"/> 同一位置有2人以上申請分配 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	中華民國(財政部國有財產署)	1A3	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:有收到
1-2	<input checked="" type="checkbox"/> 同一位置有2人以上申請分配 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	周黃璧蓉	8A3	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:有收到
1-3	<input checked="" type="checkbox"/> 同一位置有2人以上申請分配 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	周滄賢	10B3	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:有收到
1-4	<input checked="" type="checkbox"/> 同一位置有2人以上申請分配 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	黃清榮	11B3	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:有收到
1-5	<input checked="" type="checkbox"/> 同一位置有2人以上申請分配 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	陳美珠	B3-111	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:有收到
1-6	<input checked="" type="checkbox"/> 同一位置有2人以上申請分配 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	中華民國(財政部國有財產署)	B3-166	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:有收到
1-7	<input checked="" type="checkbox"/> 同一位置有2人以上申請分配 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	中華民國(財政部國有財產署)	B3-167	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:有收到
2-1	<input type="checkbox"/> 同一位置有2人以上申請分配 <input checked="" type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	藍橋玉	9A2	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:有收到
2-2	<input type="checkbox"/> 同一位置有2人以上申請分配 <input checked="" type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	鄭珠美	3B5	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:有收到
2-3	<input type="checkbox"/> 同一位置有2人以上申請分配 <input checked="" type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	李細妹	B3-165	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:有收到
2-4	<input type="checkbox"/> 同一位置有2人以上申請分配 <input checked="" type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	廖健亨 (現為廖柏禪)	4A1	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:有收到
2-5	<input type="checkbox"/> 同一位置有2人以上申請分配 <input checked="" type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	周黃璧蓉	B3-130	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:有收到
2-6	<input type="checkbox"/> 同一位置有2人以上申請分配 <input checked="" type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	莊秋雲	4B3	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:有收到
2-7	<input type="checkbox"/> 同一位置有2人以上申請分配 <input checked="" type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	廖劉滿	5B2	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:應本地址雙掛號查無此地址,後實施者親送有送達
2-8	<input type="checkbox"/> 同一位置有2人以上申請分配 <input checked="" type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	林秀英	2B1	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:有收到
2-9	<input type="checkbox"/> 同一位置有2人以上申請分配 <input checked="" type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	林吉安	2A1、 B4-208	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:有收到

表 14-1 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表

序號	抽籤原因	權利人	抽籤結果	通知情形
2-10	<input type="checkbox"/> 同一位置有2人以上申請分配 <input checked="" type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	林錫岳 (現為林惠佩)	B4-202	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:有收到
2-11	<input type="checkbox"/> 同一位置有2人以上申請分配 <input checked="" type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	洪政文	1A6、 B4-190	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:有收到
2-12	<input type="checkbox"/> 同一位置有2人以上申請分配 <input checked="" type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	謝水永	5A1	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:有收到
2-13	<input type="checkbox"/> 同一位置有2人以上申請分配 <input checked="" type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	戴楊豔妹	4A2、 B4-251	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:有收到
2-14	<input type="checkbox"/> 同一位置有2人以上申請分配 <input checked="" type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	藍紹輝	9A1	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:有收到
2-15	<input type="checkbox"/> 同一位置有2人以上申請分配 <input checked="" type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	葉明松	3A2	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:有收到
2-16	<input type="checkbox"/> 同一位置有2人以上申請分配 <input checked="" type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	賴波民	4A5、 B3-126	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:郵局無資料
2-17	<input type="checkbox"/> 同一位置有2人以上申請分配 <input checked="" type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	藍美惠	1A2、 B3-128	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:應本地址雙掛號查無此地址,後實施者親送有送達
2-18	<input type="checkbox"/> 同一位置有2人以上申請分配 <input checked="" type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	張振興 (現為太平洋建設股份有限公司)	3A1	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:有收到
2-19	<input type="checkbox"/> 同一位置有2人以上申請分配 <input checked="" type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	張秀杏	1A7	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:有收到
2-20	<input type="checkbox"/> 同一位置有2人以上申請分配 <input checked="" type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	羅進光	2B3	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:有收到
2-21	<input type="checkbox"/> 同一位置有2人以上申請分配 <input checked="" type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	柯徐來春	1B1、 1B3、 B4-205	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:有收到
2-22	<input type="checkbox"/> 同一位置有2人以上申請分配 <input checked="" type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	謝宗庭 (現為太平洋建設股份有限公司)	4B1、 B4-224	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:有收到
2-23	<input type="checkbox"/> 同一位置有2人以上申請分配 <input checked="" type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	李君平	5B5	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:有收到
2-24	<input type="checkbox"/> 同一位置有2人以上申請分配 <input checked="" type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	杜明光	4A3、 B4-203	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:有收到
2-25	<input type="checkbox"/> 同一位置有2人以上申請分配 <input checked="" type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	劉武	4B5、 B3-132	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:有收到



拾伍、不參與分配名冊

本案實施者依都市更新權利變換實施辦法第 5 條及第 11 條規定，於民國 99 年 1 月 19 日至 99 年 2 月 22 日期間，對土地所有權人及權利變換關係人進行權利變換意願調查（參與意願及分配位置申請）、101 年 4 月 2 日第 91 次都市更新及爭議處理審議會會議紀錄及會後與所有權人協調結果辦理。

本案不參與分配結果及名冊如下：

一、未達最小分配面積單元，不能參與權利變換者

根據更新後建築規劃，本案之最小分配面積單元為 1A6 戶，面積 36.48 m²（11.04 坪）單元價值 6,756,480 元。依據都市更新條例第 31 條規定，土地所有權人應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，實施者得以現金補償之。

本案部份土地所有權人應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元而不能參與權利變換分配者計林德興、黃葉秀梅、葉雙妹、葉雙梅妹、潘則來、謝東庸、譚明珠等 7 位，詳參表 15-1 不參與分配之土地所有權人名冊。

二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者

本案表達不願意參與權利變換者計陳健恭等 1 人，詳參表 15-1 不參與分配之土地所有權人名冊。

三、現金補償之計算與發放

(一)現金補償金額計算

依都市更新條例第 31 條規定，其不願參與分配或應分配之土地及建築物因未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之；另依都市更新權利變換實施辦法第 7-1 條規定，本條例第 31 條第 1 項但書規定之現金補償數額，以依第 6 條評定之權利變換前權利價值依法定清償順序扣除應納之土地增值

稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算；實施者應於實施權利變換計畫公告時，造具清冊檢同有關資料，向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值。

依前開規定，本案不參與權利變換之土地所有權人或權利變換關係人之補償金係依照更新前之權利價值，依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算之，惟實際應扣稅額及代償費用依發放當時相關單位查報數額計算之。詳表 15-1 不參與分配之土地所有權人名冊。

表 15-1 不參與分配之土地所有權人名冊

編號	姓名	不願	不能	現金補償額度(元)	備註
1	林德興		○	509,850	-
2	黃葉秀梅		○	1,019,700	-
3	葉雙妹		○	509,850	-
4	葉雙梅妹		○	509,850	-
5	潘則來		○	1,019,700	-
6	謝東庸		○	1,112,400	-
7	譚明珠		○	509,850	-
8	陳健恭	○		3,213,600	-

(二)實際發放金額

補償金之發放應先扣除以下項目始得發放：

1.土地增值稅及欠稅

依都市更新權利變換實施辦法第 7-1 條規定，現金補償數額，以依本條例第 6 條評定之權利變換前權利價值依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算；實施者應於實施權利變換計畫公告時，造具清冊檢同有關機關，向主管稅捐稽徵機關申報土地轉移現值。

2.代為清償費用

依都市更新權利變換實施辦法第 7-2 條規定，權利變換範圍內土地所有權人及合法建築物所有權人，於權利變換後未受土地及建築物分配或不願參與分配者，其應領之補償金於發放或提存後，由實施者列冊送請主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記。其土地或合法建築物經設定抵押權、典權或辦竣限制

登記者，應予塗銷。登記機關辦理塗銷登記後，應通知權利人或囑託限制登記之法院或機關，實際扣稅額及代為清償費用依發放當時相關單位查報數額計算之。

(三)補償費用發放時間

補償費用依都市更新權利變換實施辦法第 7-1 條規定扣除相關稅額後，由實施者於權利變換計畫發布實施後 2 個月內通知受償人於 30 日內領取，逾期不領者，依法提存。



拾陸、土地及建築物分配清冊

一、申請分配結果

依據都市更新條例第 31 條規定，權利變換後之土地及建築物扣除折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配予原土地所有權人及權利變換關係人。

本案更新後應分配總價值＝更新後總價值－費用共同負擔

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

$$=2,541,814,308 \text{ 元}$$

本案更新後應分配總價值係由原土地所有權人按其更新前權利價值比例分配之，詳表 16-1 所示。

本案計有土地所有權人 88 位及 1 位權利變換關係人，其中共有 81 位參與分配更新後房屋及土地，而其餘不參與分配者之權利價值，均由實施者以現金補償方式取代之，其分配結果詳 16-1 土地及建築物分配清冊（土地所有權人）。

二、實施者分配結果

實施者就折價抵付共同負擔部份，分配更新後房屋及土地，其應分配權利價值為 1,875,862,989 元，詳表 16-2 土地及建築物分配清冊（實施者）。

三、現地安置戶

本案無現地安置戶。



表 16-1 土地及建築物分配清冊(土地所有權人)

序號	更新前				更新後												備註	
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比例(%)	受配人姓名	應分配權利價值(元)	分配單元				停車位				實分配權利價值(元) C=A+B	預計繳納差額價金			
						單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計(元)B		繳(元)	領(元)		
1	丁慶怡	16,707,549	1.071082	丁慶怡	27,224,916	3B1	20,716,120	1	20,716,120	B3-142	1	1,800,000	1,800,000	22,516,120	-	4,708,796		
2	于全欣	2,450,686	1.021200	于全欣	25,957,008	7A3	21,606,520	8/52	21,606,520	B3-181	8/52	1,800,000	1,800,000	23,406,520	-	2,550,488		
	于冠文	1,838,014		6/52				6/52										
	于冠武	1,838,014		6/52				6/52										
	宋阿照	9,802,742		32/52				32/52										
3	于冠群	16,235,792	1.040838	于冠群	26,456,169	8B3	21,813,350	1	21,813,350	B3-140	1	1,800,000	1,800,000	23,613,350	-	2,842,819		
4	中華民國/財政部國有財產局	2,793,055	0.179056	中華民國/財政部國有財產局	4,551,271	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,551,271	依 100 年 1 月 5 日台財產北改字第 09900359121 號函領取權利金	
	中華民國/財政部國有財產局	47,378,770	3.037355	太平洋建設股份有限公司	77,203,924	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	77,203,924	依 100 年 1 月 5 日台財產北改字第 09900359121 號函領取權利金	
5	太平洋建設股份有限公司	36,429,441	2.335406	太平洋建設股份有限公司	59,361,683	1A3	7,812,000	1	7,812,000	B3-166	1	1,800,000	1,800,000	42,727,080	-	16,634,603		
						1A5	8,323,560	1	8,323,560	B3-167	1	1,800,000	1,800,000					
						9A5	21,191,520	1	21,191,520	B3-134	1	1,800,000	1,800,000					
6	王明昌	20,499,985	1.314206	王明昌	33,404,676	10A3	27,620,750	1	27,620,750	B3-172	1	1,800,000	1,800,000	29,420,750	-	3,983,926		
7	王恩綺	32,586,354	2.089034	王恩綺	53,099,365	7B1	20,893,560	1	20,893,560	B3-129	1	1,800,000	1,800,000	22,693,560	-	30,405,805		
8	臺北市政府財政局	65,966,328	4.228946	臺北市政府財政局	107,491,955	16B1	22,579,240	1	22,579,240	B4-210	1	1,700,000	1,700,000	115,563,590	8,071,635	-		本案配合第 124 次、第 138 次審議會財政局所提意見，及 102 年 7 月 29 日北市財開字第 10231120300 號函配合修正選配內容。
						16B2	22,554,000	1	22,554,000	B4-211	1	1,700,000	1,700,000					
						16B3	22,706,490	1	22,706,490	B4-212	1	1,600,000	1,600,000					
						16B5	22,579,240	1	22,579,240	B4-213	1	1,700,000	1,700,000					
						8A2	16,844,620	1	16,844,620	B4-215	1	1,600,000	1,600,000					
9	何麗玉	19,890,376	1.275125	何麗玉	32,411,310	1A1	7,861,140	1	7,861,140	B3-170	1	1,800,000	1,800,000	28,091,860	-	4,319,450		
						10A1	18,430,720	1	18,430,720									
10	宋阿照	24,565,059	1.574808	宋阿照	40,028,695	11A3	27,974,100	1	27,974,100	B3-182	1	1,800,000	1,800,000	29,774,100	-	10,254,595		
11	李君平	16,235,792	1.040838	李君平	26,456,169	5B5	21,115,360	1	21,115,360	B4-226	1	1,700,000	1,700,000	22,815,360	-	3,640,809		
12	李細妹	16,235,792	1.040838	李細妹	26,456,169	7A5	20,968,920	1	20,968,920	B3-165	1	1,800,000	1,800,000	22,768,920	-	3,687,249		
13	李德宏	16,235,792	1.040838	李德宏	26,456,169	9B1	21,115,360	1	21,115,360	B4-227	1	1,700,000	1,700,000	22,815,360	-	3,640,809		
14	杜杖成	15,929,456	1.021200	杜杖成	25,957,008	11B1	21,292,800	1	21,292,800	B3-141	1	1,800,000	1,800,000	23,092,800	-	2,864,208		
15	杜明光	17,920,638	1.148850	杜明光	29,201,634	4A3	21,091,380	1	21,091,380	B4-203	1	1,700,000	1,700,000	22,791,380	-	6,410,254		
16	周陳素芬	16,866,003	1.081240	周陳素芬	27,483,113	10A5	21,191,520	1	21,191,520	B3-143	1	1,800,000	1,800,000	22,991,520	-	4,491,593		
17	周黃璧蓉	18,840,652	1.207830	周黃璧蓉	30,700,796	8A3	27,620,750	1	27,620,750	B3-130	1	1,800,000	1,800,000	29,420,750	-	1,280,046		

表 16-1 土地及建築物分配清冊(土地所有權人)

序號	更新前				更新後										預計繳納差額價金		備註
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比例(%)	受配人姓名	應分配權利價值(元)	分配單元				停車位			實分配權利價值(元) C=A+B	繳(元)	領(元)		
						單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	權利範圍	車位價值				價值小計(元)B	
18	周滄賢	24,660,609	1.580933	周滄賢	40,184,381	10B3	21,813,350	1	21,813,350	B3-133	1	1,800,000	1,800,000	23,613,350	-	16,571,031	
19	周瑞德	16,235,792	1.040838	周瑞德	26,456,169	7B3	21,301,000	1	21,301,000	B3-114	1	1,800,000	1,800,000	23,101,000	-	3,355,169	
20	林吉安	21,904,971	1.404276	林吉安	35,694,088	2A1	21,191,520	1	21,191,520	B4-208	1	1,700,000	1,700,000	22,891,520	-	12,802,568	
21	林秀英	15,929,456	1.021200	林秀英	25,957,008	2B1	21,700,840	1	21,700,840	-	-	-	-	21,700,840	-	4,256,168	
22	林星龍	15,929,456	1.021200	林星龍	25,957,008	10B5	21,337,160	1	21,337,160	B3-118	1	1,800,000	1,800,000	23,137,160	-	2,819,848	
23	林惠真	16,235,792	1.040838	林惠真	26,456,169	3B2	21,011,310	1	21,011,310	B4-202	1	1,700,000	1,700,000	22,711,310	-	3,744,859	
24	林景祥	16,235,792	1.040838	林景祥	26,456,169	11A5	21,369,600	1	21,369,600	B3-171	1	1,800,000	1,800,000	23,169,600	-	3,286,569	
25	林煌清	16,707,549	1.071082	林煌清	27,224,916	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27,224,916	經本案與該所有權人協調結果，尊重其表示願意參與選配意願，後續再依實際選配結果配合修正計畫內容。
26	林德興	561,884	0.036021	太平洋建設股份有限公司	915,587	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	915,587	未達最小分配面積單元，故領取補償金
27	林鴻潮	15,929,456	1.021200	林鴻潮	25,957,008	1A8	28,606,590	1	28,606,590	B3-180	1	1,800,000	1,800,000	30,406,590	4,449,582	-	
28	柯徐來春	48,707,376	3.122514	柯徐來春	79,368,508	1B1	28,524,200	1	28,524,200	B4-205	1	1,700,000	1,700,000	59,093,840	-	20,274,668	
						1B3	28,869,640	1	28,869,640								
29	洪政文	18,839,645	1.207765	洪政文	30,699,144	1A6	6,756,480	1	6,756,480	B4-190	1	1,700,000	1,700,000	8,456,480	-	22,242,664	
30	洪秋香	33,562,139	2.151589	洪秋香	54,689,397	2A2	21,414,120	1	21,414,120	B3-168	1	1,800,000	1,800,000	45,983,040	-	8,706,357	
						6A5	20,968,920	1	20,968,920	B3-169	1	1,800,000					
31	胡現忠	16,235,792	1.040838	胡現忠	26,456,169	7B2	21,011,310	1	21,011,310	B3-158	1	1,800,000	1,800,000	22,811,310	-	3,644,859	
32	胡順興	16,235,792	1.040838	胡順興	26,456,169	8B2	21,586,600	1	21,586,600	B3-159	1	1,800,000	1,800,000	23,386,600	-	3,069,569	
33	徐月昭	48,707,374	3.122514	徐月昭	79,368,508	6B1	20,893,560	1	20,893,560	B4-197	1	1,700,000	1,700,000	68,343,280	-	11,025,228	
						6B3	21,234,360	1	21,234,360	B4-228	1	1,700,000					
						6B5	21,115,360	1	21,115,360	B4-229	1	1,700,000					
34	徐建雄	5,801,312	0.371909	徐建雄	9,453,236	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,453,236	本案已配合第91次審議會決議，於101年8月17日發文函請該所有權人進行選配作業，後續再依實際選配結果配合修正計畫內容。	

表 16-1 土地及建築物分配清冊(土地所有權人)

序號	更新前				更新後										預計繳納差額價金		備註	
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比例(%)	受配人姓名	應分配權利價值(元)	分配單元				停車位			實分配權利價值(元) C=A+B	繳(元)	領(元)			
						單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	權利範圍	車位價值				價值小計(元)B		
35	徐建勳	11,602,624	0.743818	徐建勳	18,906,472	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,906,472	經本案與該所有權人協調結果，尊重其表示願意參與選配意願，後續再依實際選配結果配合修正計畫內容。	
36	高玉燕	16,235,792	1.040838	高玉燕	26,456,169	5A3	21,606,520	1	21,606,520	B4-252	1	1,700,000	1,700,000	23,306,520	-	3,149,649		
37	張素月	23,048,697	1.477598	張素月	37,557,797	11A1	18,779,200	1	18,779,200	B3-175	1	1,700,000	1,700,000	39,081,450	1,523,653	-		
						11A2	16,902,250	1	16,902,250	B3-177	1	1,700,000	1,700,000					
38	張秀杏	18,380,141	1.178308	張秀杏	29,950,401	1A7	6,756,480	1	6,756,480	B3-156	1	1,800,000	1,800,000	29,525,400	-	425,001		
						6A1	20,968,920	1	20,968,920									
39	張美雲	11,312,891	0.725243	張美雲	18,434,330	8A1	18,430,720	1	18,430,720	B4-250	1	1,700,000	1,700,000	20,130,720	1,696,390	-		
40	太平洋建設股份有限公司	16,235,791	1.040838	太平洋建設股份有限公司	26,456,169	3A1	20,790,840	1	20,790,840	-	-	-	-	20,790,840	-	5,665,329		
41	莊秋鑾	16,866,003	1.081240	莊秋鑾	27,483,113	4B3	20,832,870	1	20,832,870	-	-	-	-	20,832,870	-	6,650,243		
42	許益宏	5,411,930	1.040838	許益宏	26,456,169	6A3	21,539,180	1/3	21,539,180	B3-109	1/3	1,800,000	1,800,000	23,339,180	-	3,116,989		
	許志宏	5,411,930		許志宏														1/3
	許松山	5,411,930		許松山														1/3
43	陳幸茶	22,918,669	1.469262	陳幸茶	37,345,912	9B5	21,337,160	1	21,337,160	B3-108	1	1,800,000	1,800,000	24,937,160	-	12,408,752		
										B3-117	1	1,800,000	1,800,000					
44	陳金宏 陳林鏗	16,235,791	1.040838	陳金宏 陳林鏗	26,456,169	11B5	21,514,600	1	21,514,600	B3-161	1	1,800,000	1,800,000	23,314,600	-	3,141,569	陳金宏、陳林鏗合併分配	
45	陳美珠	15,929,456	1.021200	陳美珠	25,957,008	11B2	21,768,000	1	21,768,000	B3-111	1	1,800,000	1,800,000	23,568,000	-	2,389,008		
46	陳桂英	34,628,563	2.219956	陳桂英	56,427,159	7B5	21,115,360	1	21,115,360	B3-104	1	1,800,000	1,800,000	45,952,520	-	10,474,639		
						8B5	21,337,160	1	21,337,160	B3-105	1	1,700,000	1,700,000					
47	陳健恭	3,541,573	0.227042	太平洋建設股份有限公司	5,770,986	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,770,986	表達不願意參與權利變換，領取補償金	
48	陳進來	15,929,456	1.021200	陳進來	25,957,008	7A1	20,968,920	1	20,968,920	B3-183	1	1,800,000	1,800,000	22,768,920	-	3,188,088		
49	陳錦汶	15,929,456	1.021200	陳錦汶	25,957,008	7A2	21,315,280	1	21,315,280	B3-162	1	1,800,000	1,800,000	23,115,280	-	2,841,728		
50	曾柏雲	16,866,003	1.081240	曾柏雲	27,483,113	10B1	21,115,360	1	21,115,360	B3-122	1	1,800,000	1,800,000	22,915,360	-	4,567,753		
51	方美娜	16,542,127	1.060477	方美娜	26,955,356	8B1	21,115,360	1	21,115,360	B4-258	1	1,700,000	1,700,000	22,815,360	-	4,139,996		
52	游朝君	16,235,792	1.040838	游朝君	26,456,169	5A5	20,968,920	1	20,968,920	B3-173	1	1,700,000	1,700,000	22,668,920	-	3,787,249		
53	游麗雲	16,235,791	1.040838	游麗雲	26,456,169	8A5	21,191,520	1	21,191,520	B3-145	1	1,800,000	1,800,000	22,991,520	-	3,464,649		
54	黃秀聰	15,929,456	1.021200	黃秀聰	25,957,008	4B2	20,674,500	1	20,674,500	B4-248	1	1,700,000	1,700,000	22,374,500	-	3,582,508		
55	黃清棠	16,729,788	1.072508	黃清棠	27,261,162	11B3	21,994,750	1	21,994,750	B4-198	1	1,700,000	1,700,000	23,694,750	-	3,566,412		

表 16-1 土地及建築物分配清冊(土地所有權人)

序號	原土地所有權人/權利變換關係人	更新前			受配人姓名	應分配權利價值(元)	分配單元				停車位			實分配權利價值(元) C=A+B	預計繳納差額價金		備註
		土地權利價值(元)	權利價值比例(%)	單元編號			單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計(元)B		繳(元)	領(元)	
56	黃葉秀梅	1,123,768	0.072042	太平洋建設股份有限公司	1,831,174	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,831,174	未達最小分配面積單元，故領取補償金	
57	太平洋建設股份有限公司	13,555,441	0.869007	太平洋建設股份有限公司	22,088,544	9B3	21,813,350	1	21,813,350	B3-139	1	1,800,000	1,800,000	23,613,350	1,524,806	-	
58	黃耀燦	15,929,456	1.021200	黃耀燦	25,957,008	3A5	20,968,920	1	20,968,920	B3-153	1	1,800,000	1,800,000	22,768,920	-	3,188,088	
59	楊澄清	18,839,645	1.207765	楊澄清	30,699,144	1B2	24,735,150	1	24,735,150	B3-163	1	1,800,000	1,800,000	26,535,150	-	4,163,994	
60	葉月嬌	17,383,920	1.114442	葉月嬌	28,327,046	9A3	27,688,650	1	27,688,650	B3-184	1	1,800,000	1,800,000	29,488,650	1,161,604	-	
61	葉明松	16,707,549	1.071082	葉明松	27,224,916	3A2	21,091,380	1	21,091,380	-	-	-	-	21,091,380	-	6,133,536	
62	葉雙妹	561,884	0.036021	太平洋建設股份有限公司	915,587	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	915,587	未達最小分配面積單元，故領取補償金
63	葉雙梅妹	561,884	0.036021	太平洋建設股份有限公司	915,587	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	915,587	未達最小分配面積單元，故領取補償金
64	廖柏梓	16,235,792	1.040838	廖柏梓	26,456,169	4A1	20,568,240	1	20,568,240	-	-	-	-	20,568,240	-	5,887,929	
65	廖游巧雲	16,235,791	1.040838	廖游巧雲	26,456,169	5B1	20,893,560	1	20,893,560	B4-201	1	1,700,000	1,700,000	22,593,560	-	3,862,609	
66	廖劉滿	16,235,792	1.040838	廖劉滿	26,456,169	5B2	21,011,310	1	21,011,310	-	-	-	-	21,011,310	-	5,444,859	
67	劉武	18,293,893	1.172778	劉武	29,809,839	4B5	20,494,320	1	20,494,320	B3-132	1	1,700,000	1,700,000	22,194,320	-	7,615,519	
68	劉盈青	15,929,456	1.021200	劉盈青	25,957,008	5A2	21,315,280	1	21,315,280	B3-157	1	1,800,000	1,800,000	23,115,280	-	2,841,728	
69	劉瑞連	16,235,792	1.040838	劉瑞連	26,456,169	2A3	28,910,000	1	28,910,000	B3-131	1	1,800,000	1,800,000	30,710,000	4,253,831	-	
70	潘則來	1,123,768	0.072042	太平洋建設股份有限公司	1,831,174	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,831,174	未達最小分配面積單元，故領取補償金
71	蔡金葉	16,398,150	1.051247	蔡金葉	26,720,747	6B2	21,077,250	1	21,077,250	B3-107	1	1,800,000	1,800,000	22,877,250	-	3,843,497	
72	蔡碧蓮	17,762,560	1.138716	蔡碧蓮	28,944,046	3B3	21,301,000	1	21,301,000	B3-110	1	1,800,000	1,800,000	23,101,000	-	5,843,046	
73	鄭珠美	16,859,079	1.080796	鄭珠美	27,471,827	3B5	20,716,120	1	20,716,120	-	-	-	-	20,716,120	-	6,755,707	
74	蔡怡鳳	16,235,792	1.040838	蔡怡鳳	26,456,169	2B2	21,917,700	1	21,917,700	B3-144	1	1,800,000	1,800,000	23,717,700	-	2,738,469	
75	賴浚民	17,045,314	1.092735	賴浚民	27,775,295	4A5	20,568,240	1	20,568,240	B3-126	1	1,800,000	1,800,000	22,368,240	-	5,407,055	
76	戴楊艷妹	17,291,013	1.108486	戴楊艷妹	28,175,656	4A2	20,977,640	1	20,977,640	B4-251	1	1,700,000	1,700,000	22,677,640	-	5,498,016	
77	謝水永	16,235,791	1.040838	謝水永	26,456,169	5A1	20,968,920	1	20,968,920	B3-112	1	1,800,000	1,800,000	22,768,920	-	3,687,249	
78	太平洋建設股份有限公司	18,612,896	1.193229	太平洋建設股份有限公司	30,329,665	4B1	20,494,320	1	20,494,320	B4-224	1	1,700,000	1,700,000	22,194,320	-	8,135,345	

表 16-1 土地及建築物分配清冊(土地所有權人)

序號	更新前				更新後												備註
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比例(%)	受配人姓名	應分配權利價值(元)	分配單元				停車位				實分配權利價值(元) C=A+B	預計繳納差額價金		
						單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計(元)B		繳(元)	領(元)	
79	太平洋建設股份有限公司	1,225,929	0.078591	太平洋建設股份有限公司	1,997,637	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,997,637	未達最小分配面積單元，故領取補償金
80	謝慧鳳	16,235,791	1.040838	謝慧鳳	26,456,169	10B2	21,586,600	1	21,586,600	B3-113	1	1,800,000	1,800,000	23,386,600	-	3,069,569	
81	藍美惠	18,839,645	1.207765	藍美惠	30,699,144	1A2	7,927,200	1	7,927,200	B3-128	1	1,700,000	1,700,000	9,627,200	-	21,071,944	
82	藍紹焯	8,791,625	0.563611	藍紹焯	14,325,945	9A1	18,430,720	1	18,430,720	-	-	-	-	18,430,720	4,104,775	-	
83	藍楊玉	8,791,625	0.563611	藍楊玉	14,325,945	9A2	16,762,850	1	16,762,850	-	-	-	-	16,762,850	2,436,905	-	
84	羅彩鳳	16,235,792	1.040838	羅彩鳳	26,456,169	3A3	21,381,920	1	21,381,920	B4-239	1	1,700,000	1,700,000	23,081,920	-	3,374,249	
85	羅進光	15,929,456	1.021200	羅進光	25,957,008	2B3	21,134,400	1	21,134,400	-	-	-	-	21,134,400	-	4,822,608	
86	羅綉枝	16,398,150	1.051247	羅綉枝	26,720,747	9B2	21,586,600	1	21,586,600	B3-160	1	1,800,000	1,800,000	23,386,600	-	3,334,147	
87	譚明珠	561,884	0.036021	太平洋建設股份有限公司	915,587	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	915,587	未達最小分配面積單元，故領取補償金
88	鐘文婕	16,235,788	1.040838	鐘文婕	26,456,169	6A2	21,381,920	1	21,381,920	B3-164	1	1,800,000	1,800,000	23,181,920	-	3,274,249	
合計		1,559,876,239	100.0000	-	2,541,814,308	90 戶	-	90	1,867,336,370	78 部	78	-	137,200,000	2,004,536,370	29,223,181	566,501,119	

原土地所有權人應領差額價金總合為 537,277,938 元

*註：依都市更新權利變換實施辦法第 7-2 條規定，權利變換範圍內土地所有權人及合法建築物所有權人，於權利變換後未受土地及建築物分配或不願參與分配者，其應領之補償金於發放或提存後，由實施者列冊送請主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記。



表 16-2 土地及建築物分配清冊(實施者)

序號	實施者名稱	應分配權利價值 (元)	更新後								實分配權利價值 (元) C=A+B	預計繳納差額價金		備註
			分配單元									繳 (元)	領 (元)	
			建築物				停車場							
			單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計(元)B				
1	太平洋建設股份有限公司	1,875,862,989	10A2	16,844,620	1	16,844,620	B1-1	1	2,000,000	2,000,000	2,413,140,927	537,277,938	-	
			12A1	21,814,800	1	21,814,800	B1-2	1	2,000,000	2,000,000				
			12A2	22,010,800	1	22,010,800	B1-3	1	2,000,000	2,000,000				
			12A3	22,166,100	1	22,166,100	B1-4	1	2,000,000	2,000,000				
			12A5	21,592,200	1	21,592,200	B1-5	1	2,000,000	2,000,000				
			13A1	22,037,400	1	22,037,400	B1-6	1	2,000,000	2,000,000				
			13A2	22,166,100	1	22,166,100	B1-7	1	2,000,000	2,000,000				
			13A3	22,460,000	1	22,460,000	B1-8	1	1,900,000	1,900,000				
			13A5	21,814,800	1	21,814,800	B1-9	1	2,000,000	2,000,000				
			14A1	22,215,480	1	22,215,480	B1-10	1	2,000,000	2,000,000				
			14A2	22,415,080	1	22,415,080	B1-11	1	2,000,000	2,000,000				
			14A3	22,569,120	1	22,569,120	B1-12	1	2,000,000	2,000,000				
			14A5	21,992,880	1	21,992,880	B1-13	1	2,000,000	2,000,000				
			15A1	22,438,080	1	22,438,080	B1-14	1	2,000,000	2,000,000				
			15A2	22,569,120	1	22,569,120	B1-15	1	2,000,000	2,000,000				
			15A3	22,864,280	1	22,864,280	B1-16	1	2,000,000	2,000,000				
			15A5	22,215,480	1	22,215,480	B1-17	1	1,900,000	1,900,000				
			16A1	22,660,680	1	22,660,680	B1-18	1	2,000,000	2,000,000				
			16A2	22,864,280	1	22,864,280	B1-19	1	2,000,000	2,000,000				
			16A3	23,016,920	1	23,016,920	B1-20	1	2,000,000	2,000,000				
			16A5	22,438,080	1	22,438,080	B1-21	1	2,000,000	2,000,000				
			17A1	25,495,960	1	25,495,960	B1-22	1	2,000,000	2,000,000				
			17A2	35,682,547	1	35,682,547	B1-23	1	1,900,000	1,900,000				
			17A3	25,203,690	1	25,203,690	B2-24	1	1,900,000	1,900,000				
			18A1	25,742,060	1	25,742,060	B2-25	1	1,900,000	1,900,000				
			18A2	34,858,560	1	34,858,560	B2-26	1	1,900,000	1,900,000				
			18A3	25,449,340	1	25,449,340	B2-27	1	1,900,000	1,900,000				
			19A1	25,988,160	1	25,988,160	B2-28	1	1,900,000	1,900,000				
			19A2	35,188,660	1	35,188,660	B2-29	1	1,900,000	1,900,000				
			19A3	25,694,990	1	25,694,990	B2-30	1	1,900,000	1,900,000				
			20A1	26,234,260	1	26,234,260	B2-31	1	1,900,000	1,900,000				
			20A2	35,518,760	1	35,518,760	B2-32	1	1,900,000	1,900,000				
			20A3	25,891,510	1	25,891,510	B2-33	1	1,900,000	1,900,000				
			21A1	26,431,140	1	26,431,140	B2-34	1	1,900,000	1,900,000				
			21A2	35,782,840	1	35,782,840	B2-35	1	1,900,000	1,900,000				
			21A3	26,137,160	1	26,137,160	B2-36	1	1,900,000	1,900,000				
			22A1	26,677,240	1	26,677,240	B2-37	1	1,900,000	1,900,000				
			22A2	36,112,940	1	36,112,940	B2-38	1	1,900,000	1,900,000				
			22A3	26,382,810	1	26,382,810	B2-39	1	1,900,000	1,900,000				
			23A1	27,120,220	1	27,120,220	B2-40	1	1,900,000	1,900,000				
			23A2	36,773,140	1	36,773,140	B2-41	1	1,900,000	1,900,000				
			23A3	26,824,980	1	26,824,980	B2-42	1	1,900,000	1,900,000				
			5B3	21,301,000	1	21,301,000	B2-43	1	1,900,000	1,900,000				
			12B1	21,736,400	1	21,736,400	B2-44	1	1,900,000	1,900,000				
			12B2	21,703,750	1	21,703,750	B2-45	1	1,900,000	1,900,000				
			12B3	21,858,900	1	21,858,900	B2-46	1	1,900,000	1,900,000				
			12B5	21,736,400	1	21,736,400	B2-47	1	1,900,000	1,900,000				



表 16-2 土地及建築物分配清冊(實施者)

序號	實施者名稱	應分配權利價值 (元)	更新後						實分配權利價值 (元) C=A+B	預計繳納差額價金		備註	
			分配單元			停車場				繳 (元)	領 (元)		
			單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	權利範圍					車位價值
			13B1	21,958,200	1	21,958,200	B2-48	1	1,900,000	1,900,000			
			13B2	21,858,900	1	21,858,900	B2-49	1	1,800,000	1,800,000			
			13B3	22,151,250	1	22,151,250	B2-50	1	1,900,000	1,900,000			
			13B5	21,958,200	1	21,958,200	B2-51	1	1,800,000	1,800,000			
			14B1	22,135,640	1	22,135,640	B2-52	1	1,900,000	1,900,000			
			14B2	22,106,500	1	22,106,500	B2-53	1	1,800,000	1,800,000			
			14B3	22,260,390	1	22,260,390	B2-54	1	1,900,000	1,900,000			
			14B5	22,135,640	1	22,135,640	B2-55	1	1,900,000	1,900,000			
			15B1	22,357,440	1	22,357,440	B2-56	1	1,900,000	1,900,000			
			15B2	22,260,390	1	22,260,390	B2-57	1	1,900,000	1,900,000			
			15B3	22,554,000	1	22,554,000	B2-58	1	1,900,000	1,900,000			
			15B5	22,357,440	1	22,357,440	B2-59	1	1,800,000	1,800,000			
			17B1	25,402,720	1	25,402,720	B2-60	1	1,900,000	1,900,000			
			17B2	34,882,290	1	34,882,290	B2-61	1	1,900,000	1,900,000			
			17B3	25,350,920	1	25,350,920	B2-62	1	1,800,000	1,800,000			
			18B1	25,647,920	1	25,647,920	B2-63	1	1,900,000	1,900,000			
			18B2	34,079,220	1	34,079,220	B2-64	1	1,900,000	1,900,000			
			18B3	25,595,620	1	25,595,620	B2-65	1	1,900,000	1,900,000			
			19B1	25,893,120	1	25,893,120	B2-66	1	1,900,000	1,900,000			
			19B2	34,408,170	1	34,408,170	B2-67	1	1,900,000	1,900,000			
			19B3	25,840,320	1	25,840,320	B2-68	1	1,900,000	1,900,000			
			20B1	26,138,320	1	26,138,320	B2-69	1	1,900,000	1,900,000			
			20B2	34,671,330	1	34,671,330	B2-70	1	1,900,000	1,900,000			
			20B3	26,085,020	1	26,085,020	B2-71	1	1,900,000	1,900,000			
			21B1	26,334,480	1	26,334,480	B2-72	1	1,900,000	1,900,000			
			21B2	35,000,280	1	35,000,280	B2-73	1	1,900,000	1,900,000			
			21B3	26,280,780	1	26,280,780	B2-74	1	1,900,000	1,900,000			
			22B1	26,579,680	1	26,579,680	B2-75	1	1,900,000	1,900,000			
			22B2	35,329,230	1	35,329,230	B2-76	1	1,900,000	1,900,000			
			22B3	26,525,480	1	26,525,480	B2-77	1	1,900,000	1,900,000			
			23B1	27,021,040	1	27,021,040	B2-78	1	1,900,000	1,900,000			
			23B2	35,921,340	1	35,921,340	B2-79	1	1,900,000	1,900,000			
			23B3	26,965,940	1	26,965,940	B2-80	1	1,900,000	1,900,000			
			1A9	-	1	-	B2-81	1	1,900,000	1,900,000			
							B2-82	1	1,900,000	1,900,000			
							B2-83	1	1,900,000	1,900,000			
							B2-84	1	1,900,000	1,900,000			
							B2-85	1	1,900,000	1,900,000			
							B2-86	1	1,900,000	1,900,000			
							B2-87	1	1,900,000	1,900,000			
							B2-88	1	1,900,000	1,900,000			
							B2-89	1	1,800,000	1,800,000			
							B2-90	1	1,800,000	1,800,000			
							B2-91	1	1,900,000	1,900,000			
							B2-92	1	1,900,000	1,900,000			
							B2-93	1	1,900,000	1,900,000			
							B2-94	1	1,900,000	1,900,000			



表 16-2 土地及建築物分配清冊(實施者)

序號	實施者名稱	應分配權利價值 (元)	更新後							實分配權利價值 (元) C=A+B	預計繳納差額價金		備註	
			分配單元				停車場				繳 (元)	領 (元)		
			建築物		權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	權利範圍	車位價值					價值小計(元)B
			單元編號	單元價值										
							B2-95	1	1,900,000	1,900,000				
							B2-96	1	1,900,000	1,900,000				
							B2-97	1	1,900,000	1,900,000				
							B2-98	1	1,900,000	1,900,000				
							B2-99	1	1,900,000	1,900,000				
							B2-100	1	1,900,000	1,900,000				
							B2-101	1	1,900,000	1,900,000				
							B2-102	1	1,800,000	1,800,000				
							B2-103	1	1,900,000	1,900,000				
							B2-106	1	1,800,000	1,800,000				
							B3-115	1	1,800,000	1,800,000				
							B3-116	1	1,800,000	1,800,000				
							B3-119	1	1,800,000	1,800,000				
							B3-120	1	1,800,000	1,800,000				
							B3-121	1	1,800,000	1,800,000				
							B3-123	1	1,800,000	1,800,000				
							B3-124	1	1,800,000	1,800,000				
							B3-125	1	1,700,000	1,700,000				
							B3-127	1	1,800,000	1,800,000				
							B3-135	1	1,800,000	1,800,000				
							B3-136	1	1,800,000	1,800,000				
							B3-137	1	1,800,000	1,800,000				
							B3-138	1	1,800,000	1,800,000				
							B3-146	1	1,800,000	1,800,000				
							B3-147	1	1,800,000	1,800,000				
							B3-148	1	1,800,000	1,800,000				
							B3-149	1	1,800,000	1,800,000				
							B3-150	1	1,800,000	1,800,000				
							B3-151	1	1,700,000	1,700,000				
							B3-152	1	1,800,000	1,800,000				
							B3-154	1	1,800,000	1,800,000				
							B3-155	1	1,800,000	1,800,000				
							B3-174	1	1,800,000	1,800,000				
							B3-176	1	1,800,000	1,800,000				
							B3-178	1	1,800,000	1,800,000				
							B3-179	1	1,800,000	1,800,000				
							B3-185	1	1,700,000	1,700,000				
							B3-186	1	1,800,000	1,800,000				
							B3-187	1	1,800,000	1,800,000				
							B3-188	1	1,800,000	1,800,000				
							B4-189	1	1,600,000	1,600,000				
							B4-191	1	1,600,000	1,600,000				
							B4-192	1	1,700,000	1,700,000				
							B4-193	1	1,700,000	1,700,000				
							B4-194	1	1,700,000	1,700,000				
							B4-195	1	1,700,000	1,700,000				
							B4-196	1	1,700,000	1,700,000				



表 16-2 土地及建築物分配清冊(實施者)

序號	實施者名稱	應分配權利價值 (元)	更新後							實分配權利價值 (元) C=A+B	預計繳納差額價金		備註	
			分配單元				車位編號	權利範圍	車位價值		價值小計(元)B	繳 (元)		領 (元)
			單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A								
							B4-199	1	1,700,000	1,700,000				
							B4-200	1	1,700,000	1,700,000				
							B4-204	1	1,700,000	1,700,000				
							B4-206	1	1,700,000	1,700,000				
							B4-207	1	1,700,000	1,700,000				
							B4-209	1	1,700,000	1,700,000				
							B4-214	1	1,700,000	1,700,000				
							B4-216	1	1,700,000	1,700,000				
							B4-217	1	1,700,000	1,700,000				
							B4-218	1	1,700,000	1,700,000				
							B4-219	1	1,600,000	1,600,000				
							B4-220	1	1,700,000	1,700,000				
							B4-221	1	1,700,000	1,700,000				
							B4-222	1	1,700,000	1,700,000				
							B4-223	1	1,700,000	1,700,000				
							B4-225	1	1,700,000	1,700,000				
							B4-230	1	1,700,000	1,700,000				
							B4-231	1	1,700,000	1,700,000				
							B4-232	1	1,700,000	1,700,000				
							B4-233	1	1,700,000	1,700,000				
							B4-234	1	1,700,000	1,700,000				
							B4-235	1	1,700,000	1,700,000				
							B4-236	1	1,700,000	1,700,000				
							B4-237	1	1,700,000	1,700,000				
							B4-238	1	1,600,000	1,600,000				
							B4-240	1	1,700,000	1,700,000				
							B4-241	1	1,700,000	1,700,000				
							B4-242	1	1,700,000	1,700,000				
							B4-243	1	1,700,000	1,700,000				
							B4-244	1	1,700,000	1,700,000				
							B4-245	1	1,700,000	1,700,000				
							B4-246	1	1,700,000	1,700,000				
							B4-247	1	1,700,000	1,700,000				
							B4-249	1	1,700,000	1,700,000				
							B4-253	1	1,700,000	1,700,000				
							B4-254	1	1,700,000	1,700,000				
							B4-255	1	1,700,000	1,700,000				
							B4-256	1	1,700,000	1,700,000				
							B4-257	1	1,700,000	1,700,000				
							B4-259	1	1,700,000	1,700,000				
							B4-260	1	1,600,000	1,600,000				
							B4-261	1	1,700,000	1,700,000				
							B4-262	1	1,600,000	1,600,000				
							B4-263	1	1,700,000	1,700,000				
							B4-264	1	1,700,000	1,700,000				
							B4-265	1	1,700,000	1,700,000				
							B4-266	1	1,700,000	1,700,000				



表 16-2 土地及建築物分配清冊(實施者)

序號	實施者名稱	應分配權利價值 (元)	更新後								實分配權利價值 (元) C=A+B	預計繳納差額價金		備註
			分配單元				停車場					繳 (元)	領 (元)	
			建築物		權利範圍		權利範圍		價值小計(元)B					
單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計(元)B							
								B4-267	1	1,700,000	1,700,000			
								B4-268	1	1,700,000	1,700,000			
								B4-269	1	1,700,000	1,700,000			
								B4-270	1	1,700,000	1,700,000			
	合計	1,875,862,989	80 戶	-	-	2,062,740,927	192 部	-	-	350,400,000	2,413,140,927	537,277,938	-	

實施者應繳納差額價金總合為 537,277,938 元

備註：單元 1A9 戶為供作車位登記使用。



北平
新華
書店
印

拾柒、地籍整理計畫

一、地界整理計畫

權利變換計畫核定公告後，由實施者逕向地政機關申請鑑界事宜，俟本案權利變換實施完竣並申領建築物使用執照後，將配合土地與建物登記程序，函請臺北市政府以本計畫所載明之土地及建物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建物配置圖，辦理地籍測量及建築物測量。若測量結果與本案計畫書所載明之面積不符時，臺北市政府應依實測之結果，釐正相關圖冊之記載。

本案更新前共計有臺北市中正區永昌段三小段 159 地號等 113 筆土地，土地面積 5,230.00 m²，屬第三種住宅區及道路用地，其中第三種住宅區面積 4,604.00 m²，道路用地面積 626.00 m²。更新後第三種住宅區土地之地號合併成 1 筆地號，新編之正式地號依未來地政機關登記為準，詳表 17-1 地籍整理計畫表、圖 17-1 權利變換後更新單元地籍圖所示。

表 17-1 地籍整理計畫表

序號	更新前地號	面積(m ²)	分區	更新後合併暫編地號	面積(m ²)
1	100	53.00	第三種住宅區	將依地政事務所登記為準	4,604.00
2	101	53.00	第三種住宅區		
3	104	52.00	第三種住宅區		
4	105	53.00	第三種住宅區		
5	106	54.00	第三種住宅區		
6	107	52.00	第三種住宅區		
7	109-1	222.00	第三種住宅區		
8	113	54.00	第三種住宅區		
9	114	53.00	第三種住宅區		
10	115	56.00	第三種住宅區		
11	116	57.00	第三種住宅區		
12	117	51.00	第三種住宅區		
13	118	53.00	第三種住宅區		
14	119	53.00	第三種住宅區		
15	120	53.00	第三種住宅區		
16	125	52.00	第三種住宅區		
17	126	53.00	第三種住宅區		
18	127	53.00	第三種住宅區		

表 17-1 地籍整理計畫表

序號	更新前地號	面積(m ²)	分區	更新後合併暫編地號	面積(m ²)
19	128	50.00	第三種住宅區		
20	138	50.00	第三種住宅區		
21	139	50.00	第三種住宅區		
22	140	50.00	第三種住宅區		
23	141	75.00	第三種住宅區		
24	150	82.00	第三種住宅區		
25	151	53.00	第三種住宅區		
26	152	53.00	第三種住宅區		
27	153	53.00	第三種住宅區		
28	154	53.00	第三種住宅區		
29	155	53.00	第三種住宅區		
30	156	53.00	第三種住宅區		
31	157	53.00	第三種住宅區		
32	158	53.00	第三種住宅區		
33	159	53.00	第三種住宅區		
34	160	81.00	第三種住宅區		
35	166	76.00	第三種住宅區		
36	167	52.00	第三種住宅區		
37	168	52.00	第三種住宅區		
38	169	52.00	第三種住宅區		
39	170	52.00	第三種住宅區		
40	171	53.00	第三種住宅區		
41	172	52.00	第三種住宅區		
42	30	41.00	第三種住宅區		
43	32	52.00	第三種住宅區		
44	33	20.00	第三種住宅區		
45	37	40.00	第三種住宅區		
46	38	52.00	第三種住宅區		
47	39	52.00	第三種住宅區		
48	40	39.00	第三種住宅區		
49	43	41.00	第三種住宅區		
50	44	52.00	第三種住宅區		
51	45	52.00	第三種住宅區		
52	46	40.00	第三種住宅區		
53	49	41.00	第三種住宅區		
54	50	52.00	第三種住宅區		
55	51	52.00	第三種住宅區		
56	52	41.00	第三種住宅區		
57	55	43.00	第三種住宅區		
58	56	53.00	第三種住宅區		

表 17-1 地籍整理計畫表

序號	更新前地號	面積(m ²)	分區	更新後合併暫編地號	面積(m ²)
59	57	54.00	第三種住宅區		
60	58	53.00	第三種住宅區		
61	59	53.00	第三種住宅區		
62	60	53.00	第三種住宅區		
63	61	53.00	第三種住宅區		
64	62	53.00	第三種住宅區		
65	63	53.00	第三種住宅區		
66	64	53.00	第三種住宅區		
67	65	53.00	第三種住宅區		
68	66	47.00	第三種住宅區		
69	67	14.00	第三種住宅區		
70	83	102.00	第三種住宅區		
71	84	107.00	第三種住宅區		
72	85	19.00	第三種住宅區		
73	86	56.00	第三種住宅區		
74	87	53.00	第三種住宅區		
75	88	53.00	第三種住宅區		
76	89	53.00	第三種住宅區		
77	90	53.00	第三種住宅區		
78	91	53.00	第三種住宅區		
79	92	55.00	第三種住宅區		
80	93	53.00	第三種住宅區		
81	94	54.00	第三種住宅區		
82	95	54.00	第三種住宅區		
83	98	53.00	第三種住宅區		
84	99	53.00	第三種住宅區		
85	101-1	5.00	道路用地	101-1	5.00
86	104-1	6.00	道路用地	104-1	6.00
87	107-1	6.00	道路用地	107-1	6.00
88	116-1	5.00	道路用地	116-1	5.00
89	117-1	7.00	道路用地	117-1	7.00
90	128-1	7.00	道路用地	128-1	7.00
91	138-1	8.00	道路用地	138-1	8.00
92	139-1	8.00	道路用地	139-1	8.00
93	140-1	8.00	道路用地	140-1	8.00
94	141-1	9.00	道路用地	141-1	9.00
95	26-1	12.00	道路用地	26-1	12.00
96	28-1	9.00	道路用地	28-1	9.00
97	30-1	55.00	道路用地	30-1	55.00
98	33-1	101.00	道路用地	33-1	101.00

表 17-1 地籍整理計畫表

序號	更新前地號	面積(m ²)	分區	更新後合併暫編地號	面積(m ²)
99	37-1	1.00	道路用地	37-1	1.00
100	66-1	6.00	道路用地	66-1	6.00
101	67-1	19.00	道路用地	67-1	19.00
102	68-1	33.00	道路用地	68-1	33.00
103	69-1	26.00	道路用地	69-1	26.00
104	83-1	101.00	道路用地	83-1	101.00
105	83-3	1.00	道路用地	83-3	1.00
106	83-4	86.00	道路用地	83-4	86.00
107	84-1	1.00	道路用地	84-1	1.00
108	85-1	92.00	道路用地	85-1	92.00
109	86-1	1.00	道路用地	86-1	1.00
110	91-1	1.00	道路用地	91-1	1.00
111	92-1	3.00	道路用地	92-1	3.00
112	95-1	4.00	道路用地	95-1	4.00
113	98-1	5.00	道路用地	98-1	5.00
合計	113 筆	5,230.00	-	-	5,230.00

註：更新後地號及面積以地政登記機關所登載為準。

二、土地、建物及他項權利登記

(一)土地及建物登記清冊

本案更新後土地及建物登記內容，係依土地所有權人及權利變換關係人申請分配結果進行整編。詳表 17-2 土地登記清冊、表 17-3 建物登記清冊所示。

(二)他項權利登記清冊

更新前設定之抵押權按原登記順序之先後，轉載於原土地所有權人應分配之土地及建築物，詳見表 17-4 土地他項權利登記清冊、表 17-5 建物他項權利登記清冊所示。

(三)限制登記清冊

本案權利變換範圍內無法院查封、假扣押、假處分或破產登記，及其他法律所為禁止處分之登記土地。

表 17-2 土地登記清冊表

序號	土地更新前原載情形								土地更新後變動情形						
	標示部					所有權部			標示部		所有權部		備註		
	鄉鎮市區	段	小段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人(管理者)	權利範圍	地號	面積(m ²)	所有權人(管理者)	權利範圍	他項權利部/其他登記事項情形		
1	中正區	永昌	三	113	54.00	6	丁慶怡	1/1	將依地政事務所登記為準	4,604.00	丁慶怡	562	最高限額抵押權轉載		
2	中正區	永昌	三	50	52.00	1	于全欣	8/52						567	-
						2	于冠文	6/52							-
						3	于冠武	6/52							-
						4	宋阿照	32/52							-
3	中正區	永昌	三	119	53.00	4	于冠群	1/1					于冠群	574	最高限額抵押權轉載
4	中正區	永昌	三	33	20.00	2	王明昌	1/2					王明昌	716	-
	中正區	永昌	三	83	102.00	2		1/2					-		
5	中正區	永昌	三	84	107.00	2	王思綺	1/1					王思綺	562	-
6	中正區	永昌	三	55	43.00	3	何麗玉	1/1					何麗玉	642	最高限額抵押權轉載
7	中正區	永昌	三	160	81.00	1	宋阿照	1/1					宋阿照	718	抵押權轉載
8	中正區	永昌	三	63	53.00	2	李君平	1/1					李君平	562	-
9	中正區	永昌	三	89	53.00	1	李細妹	1/1					李細妹	563	-
10	中正區	永昌	三	64	53.00	1	李德宏	1/1					李德宏	562	-
11	中正區	永昌	三	168	52.00	2	杜杖成	1/1					杜杖成	562	-
12	中正區	永昌	三	40	39.00	1	杜明光	1/1					杜明光	565	-
13	中正區	永昌	三	139	50.00	1	周陳素芬	1/1					周陳素芬	563	-
14	中正區	永昌	三	116	57.00	1	周黃璧蓉	1/1					周黃璧蓉	716	-
15	中正區	永昌	三	141	75.00	2	周滄賢	1/1					周滄賢	574	普通抵押權轉載
16	中正區	永昌	三	90	53.00	2	周瑞德	1/1					周瑞德	568	抵押權轉載
17	中正區	永昌	三	66	47.00	2	林吉安	1/1					林吉安	563	抵押權轉載
	中正區	永昌	三	67	14.00	2		1/1							抵押權轉載
18	中正區	永昌	三	172	52.00	2	林秀英	1/1					林秀英	567	-
19	中正區	永昌	三	39	52.00	1	林星龍	1/1					林星龍	562	抵押權轉載
20	中正區	永昌	三	59	53.00	5	林惠眞	1/1					林惠眞	565	-
21	中正區	永昌	三	120	53.00	6	林景祥	1/1					林景祥	563	-
22	中正區	永昌	三	57	54.00	2	林煌清	1/1					林煌清	-	-
23	中正區	永昌	三	169	52.00	2	林鴻潮	1/1					林鴻潮	631	-
24	中正區	永昌	三	100	53.00	1	柯徐來春	1/1					柯徐來春	1,114	-
	中正區	永昌	三	87	53.00	1		1/1							-
	中正區	永昌	三	99	53.00	1		1/1							-
25	中正區	永昌	三	49	41.00	1	洪政文	1/1			洪政文	169	-		
26	中正區	永昌	三	115	56.00	2	洪秋香	1/1			洪秋香	1,125	-		
	中正區	永昌	三	118	53.00	2		1/1					最高限額抵押權轉載		
27	中正區	永昌	三	61	53.00	2	胡現忠	1/1			胡現忠	565	-		
28	中正區	永昌	三	60	53.00	2	胡順興	1/1			胡順興	574	-		
29	中正區	永昌	三	127	53.00	1	徐月昭	1/1			徐月昭	1,689	-		
	中正區	永昌	三	153	53.00	2		1/1					-		
	中正區	永昌	三	154	53.00	1		1/1					-		
30	中正區	永昌	三	98	53.00	3	徐建雄	1/3			徐建雄	-	-		
31	中正區	永昌	三	98	53.00	2	徐建勳	2/3			徐建勳	-	普通抵押權轉載		

表 17-2 土地登記清冊表

序號	土地更新前原載情形								土地更新後變動情形				
	標示部				所有權部				標示部		所有權部		備註
	鄉鎮市區	段	小段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人(管理者)	權利範圍	地號	面積(m ²)	所有權人(管理者)	權利範圍	他項權利部/其他登記事項情形
32	中正區	永昌	三	126	53.00	1	高玉燕	1/1			高玉燕	567	抵押權轉載
33	中正區	永昌	三	166	76.00	1	張李素月	1/1			張李素月	932	-
34	中正區	永昌	三	46	40.00	1	張秀杏	1/1			張秀杏	722	抵押權轉載
35	中正區	永昌	三	150	82.00	5	張美雲	1/2			張美雲	490	-
36	中正區	永昌	三	140	50.00	1	莊秋鑾	1/1			莊秋鑾	555	抵押權轉載
37	中正區	永昌	三	151	53.00	2	許益宏	1/3			許益宏	565	-
						3	許志宏	1/3					
						4	許松山	1/3					
38	中正區	永昌	三	30	41.00	1	陳李茶	1/1			陳李茶	572	最高限額抵押權轉載
39	中正區	永昌	三	167	52.00	3	陳美珠	1/1			陳美珠	574	-
40	中正區	永昌	三	101	53.00	1	陳桂英	1/1			陳桂英	1,124	最高限額抵押權轉載
	中正區	永昌	三	104	52.00	1		1/1	-				
41	中正區	永昌	三	51	52.00	2	陳進來	1/1			陳進來	563	-
42	中正區	永昌	三	38	52.00	5	陳錦汶	1/1			陳錦汶	565	最高限額抵押權轉載
43	中正區	永昌	三	138	50.00	3	曾柏雲	1/1			曾柏雲	562	-
44	中正區	永昌	三	58	53.00	1	游朝君	1/1			游朝君	563	-
45	中正區	永昌	三	152	53.00	3	游麗雲	1/1			游麗雲	563	抵押權轉載
46	中正區	永昌	三	32	52.00	1	黃秀聰	1/1			黃秀聰	568	抵押權轉載
47	中正區	永昌	三	128	50.00	1	黃清棠	1/1			黃清棠	574	-
48	中正區	永昌	三	44	52.00	3	黃耀燦	1/1			黃耀燦	563	-
49	中正區	永昌	三	43	41.00	2	楊澄清	1/1			楊澄清	585	-
50	中正區	永昌	三	107	52.00	1	葉月嬌	1/1			葉月嬌	718	-
51	中正區	永昌	三	106	54.00	3	葉明松	1/1			葉明松	555	-
52	中正區	永昌	三	156	53.00	1	廖游巧雲	1/1			廖游巧雲	562	最高限額抵押權轉載
53	中正區	永昌	三	88	53.00	1	廖劉滿	1/1			廖劉滿	555	-
54	中正區	永昌	三	85	19.00	2	劉武	1/1			劉武	562	-
55	中正區	永昌	三	170	52.00	4	劉盈青	1/1			劉盈青	565	抵押權轉載
56	中正區	永昌	三	93	53.00	2	劉瑞連	1/1			劉瑞連	742	-
57	中正區	永昌	三	114	53.00	1	蔡金業	1/1			蔡金業	568	-
58	中正區	永昌	三	92	55.00	3	蔡碧蓮	1/1			蔡碧蓮	568	-
59	中正區	永昌	三	91	53.00	1	鄭珠美	1/1			鄭珠美	552	-
60	中正區	永昌	三	117	51.00	3	賴浚民	1/1			賴浚民	563	-
61	中正區	永昌	三	86	56.00	1	戴楊艷妹	1/1			戴楊艷妹	567	-
62	中正區	永昌	三	159	53.00	2	謝水永	1/1			謝水永	563	抵押權轉載
63	中正區	永昌	三	155	53.00	3	謝慧鳳	1/1			謝慧鳳	574	-
64	中正區	永昌	三	52	41.00	1	藍美惠	1/1			藍美惠	168	抵押權轉載
65	中正區	永昌	三	95	54.00	2	藍紹焯	1/2			藍紹焯	480	-
66	中正區	永昌	三	95	54.00	1	藍楊玉	1/2			藍楊玉	432	-
67	中正區	永昌	三	62	53.00	1	羅彩鳳	1/1			羅彩鳳	567	-
68	中正區	永昌	三	45	52.00	1	羅進光	1/1			羅進光	552	-
69	中正區	永昌	三	56	53.00	1	羅綉枝	1/1			羅綉枝	574	-

表 17-2 土地登記清冊表

序號	土地更新前原載情形								土地更新後變動情形				
	標示部				所有權部				標示部		所有權部		備註
	鄉鎮市區	段	小段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人(管理者)	權利範圍	地號	面積(m ²)	所有權人(管理者)	權利範圍	
70	中正區	永昌	三	171	53.00	2	鐘文婕	1/1			鐘文婕	567	-
71	中正區	永昌	三	125	52.00	7	太平洋建設股份有限公司	1/1			太平洋建設股份有限公司	2,586	最高限額抵押權轉載
	中正區	永昌	三	150	82.00	6		1/2					-
	中正區	永昌	三	158	53.00	6		1/1					最高限額抵押權轉載
	中正區	永昌	三	33	20.00	9		1/2					最高限額抵押權轉載
	中正區	永昌	三	37	40.00	8		1/1					最高限額抵押權轉載
	中正區	永昌	三	83	102.00	9		1/2					最高限額抵押權轉載
72	中正區	永昌	三	65	53.00	5	蔡怡鳳	1/1			蔡怡鳳	568	最高限額抵押權轉載
73	中正區	永昌	三	94	54.00	2	方美娜	1/1			方美娜	562	-
74	中正區	永昌	三	105	53.00	3	廖柏樺	1/1			廖柏樺	553	-
75	中正區	永昌	三	109-1	222.00	2	臺北市政府財政局	1/1			臺北市政府財政局	2,701	-
76	中正區	永昌	三	157	53.00	2	陳金宏	1/1			陳林鏗、陳金宏	562	-
77	中正區	永昌	三	84-1	1.00	2	王恩綺	1/1			王恩綺	562	-
78	中正區	永昌	三	139-1	8.00	1	周陳素芬	1/1	139-1	8.00	臺北市(工務局新建工程處)	1/1	-
79	中正區	永昌	三	116-1	5.00	1	周黃璧蓉	1/1	116-1	5.00	臺北市(工務局新建工程處)	1/1	-
80	中正區	永昌	三	141-1	9.00	2	周滄賢	1/1	141-1	9.00	臺北市(工務局新建工程處)	1/1	-
81	中正區	永昌	三	66-1	6.00	2	林吉安	1/1	66-1	6.00	臺北市(工務局新建工程處)	1/1	-
	中正區	永昌	三	67-1	19.00	2		1/1	67-1	19.00	臺北市(工務局新建工程處)	1/1	-
82	中正區	永昌	三	68-1	33.00	4	林德興	1/8	68-1	33.00	臺北市(工務局新建工程處)	1/8	-
83	中正區	永昌	三	98-1	5.00	3	徐建雄	1/3	98-1	5.00	臺北市(工務局新建工程處)	1/3	-
84	中正區	永昌	三	98-1	5.00	2	徐建勳	2/3	98-1	5.00	臺北市(工務局新建工程處)	2/3	-
85	中正區	永昌	三	140-1	8.00	1	莊秋鑾	1/1	140-1	8.00	臺北市(工務局新建工程處)	1/1	-
86	中正區	永昌	三	30-1	55.00	1	陳李茶	1/1	30-1	55.00	臺北市(工務局新建工程處)	1/1	-
87	中正區	永昌	三	101-1	5.00	1	陳桂英	1/1	101-1	5.00	臺北市(工務局新建工程處)	1/1	-
	中正區	永昌	三	104-1	6.00	1		1/1	104-1	6.00	臺北市(工務局新建工程處)	1/1	-
88	中正區	永昌	三	69-1	26.00	2	陳健恭	1/1	69-1	26.00	臺北市(工務局新建工程處)	1/1	-
89	中正區	永昌	三	138-1	8.00	2	曾柏雲	1/1	138-1	8.00	臺北市(工務局新建工程處)	1/1	-
90	中正區	永昌	三	128-1	7.00	1	黃沛棠	1/1	128-1	7.00	臺北市(工務局新建工程處)	1/1	-
91	中正區	永昌	三	68-1	33.00	5	黃葉秀梅	1/4	68-1	33.00	臺北市(工務局新建工程處)	1/4	-
92	中正區	永昌	三	107-1	6.00	1	葉月嬌	1/1	107-1	6.00	臺北市(工務局新建工程處)	1/1	-
93	中正區	永昌	三	68-1	33.00	1	葉雙妹	1/8	68-1	33.00	臺北市(工務局新建工程處)	1/8	-
94	中正區	永昌	三	68-1	33.00	2	葉雙梅妹	1/8	68-1	33.00	臺北市(工務局新建工程處)	1/8	-
95	中正區	永昌	三	85-1	92.00	2	劉武	1/1	85-1	92.00	臺北市(工務局新建工程處)	1/1	-
96	中正區	永昌	三	68-1	33.00	6	潘則來	1/4	68-1	33.00	臺北市(工務局新建工程處)	1/4	-
97	中正區	永昌	三	92-1	3.00	3	蔡碧蓮	1/1	92-1	3.00	臺北市(工務局新建工程處)	1/1	-
98	中正區	永昌	三	91-1	1.00	1	鄭珠美	1/1	91-1	1.00	臺北市(工務局新建工程處)	1/1	-
99	中正區	永昌	三	117-1	7.00	3	賴浚民	1/1	117-1	7.00	臺北市(工務局新建工程處)	1/1	-
100	中正區	永昌	三	86-1	1.00	1	戴楊艷妹	1/1	86-1	1.00	臺北市(工務局新建工程處)	1/1	-
101	中正區	永昌	三	95-1	4.00	2	藍紹輝	1/2	95-1	4.00	臺北市(工務局新建工程處)	1/2	-
102	中正區	永昌	三	95-1	4.00	1	藍楊玉	1/2	95-1	4.00	臺北市(工務局新建工程處)	1/2	-

表 17-2 土地登記清冊表

序號	土地更新前原載情形							土地更新後變動情形					
	標示部				所有權部			標示部		所有權部		備註 他項權利部/其他 登記事項情形	
	鄉鎮市區	段	小段	地號	面積(m ²)	登記 次序	所有權人(管 理者)	權利範圍	地號	面積(m ²)	所有權人(管理者)		權利範圍
103	中正區	永昌	三	68-1	33.00	7	譚明珠	1/8	68-1	33.00	臺北市(工務局新建工程處)	1/8	-
104	中正區	永昌	三	28-1	9.00	3	太平洋建設股 份有限公司	1/1	28-1	9.00	臺北市(工務局新建工程處)	1/1	-
	中正區	永昌	三	37-1	1.00	6		1/1	37-1	1.00	臺北市(工務局新建工程處)	1/1	-
105	中正區	永昌	三	26-1	12.00	1	中華民國/財政 部國有財產署	1/1	26-1	12.00	臺北市(工務局新建工程處)	1/1	-
	中正區	永昌	三	33-1	101.00	10		1/1	33-1	101.00	臺北市(工務局新建工程處)	1/1	-
	中正區	永昌	三	83-1	101.00	10		1/1	83-1	101.00	臺北市(工務局新建工程處)	1/1	-
	中正區	永昌	三	83-3	1.00	10		1/1	83-3	1.00	臺北市(工務局新建工程處)	1/1	-
	中正區	永昌	三	83-4	86.00	10		1/1	83-4	86.00	臺北市(工務局新建工程處)	1/1	-
合計	-	-	-	113 筆	5,230.00	-	88 人	-	38 筆	5,230.00	81 人	-	-



表 17-3 建物登記清冊表

更新後變動情形																	
項目		標示部											所有權部		備註		
序號	分配單元編號	建物坐落				層次	主建物面積(m ²)	附屬建物面積(m ²)	共用部分面積 17,975.62 (m ²)					所有權人(管理者)	權利範圍	他項權利部/其他登記事項情形	
		權利種類	地號	主建物分攤基地權利範圍/100000	車位分攤基地權利範圍/100000				車公 10,445.87 m ²		大公 3,363.80 m ²	A棟公 388.62 m ²	A棟梯廳公 1,697.15 m ²				B棟公 2,080.18 m ²
									車位編號	權利範圍							
1	1A9	所有權	將依地政事務所登記為準	-	10	1	4.17	-	B2-81	1/270	126	-	-	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	-
									B2-82	1/270							
									B2-83	1/270							
									B2-84	1/270							
									B2-85	1/270							
									B2-86	1/270							
									B2-87	1/270							
									B2-88	1/270							
									B2-89	1/270							
									B2-90	1/270							
									B2-91	1/270							
									B2-92	1/270							
									B2-93	1/270							
									B2-94	1/270							
									B2-95	1/270							
									B2-96	1/270							
									B2-97	1/270							
									B2-98	1/270							
									B2-99	1/270							
									B2-100	1/270							
									B2-101	1/270							
									B2-102	1/270							
									B2-103	1/270							
									B2-106	1/270							
									B3-115	1/270							
									B3-116	1/270							
									B3-119	1/270							
									B3-120	1/270							
									B3-121	1/270							
									B3-123	1/270							
									B3-124	1/270							
									B3-125	1/270							
									B3-127	1/270							
B3-135	1/270																
B3-136	1/270																
B3-137	1/270																
B3-138	1/270																
B3-146	1/270																
B3-147	1/270																
B3-148	1/270																
B3-149	1/270																
B3-150	1/270																
B3-151	1/270																

表 17-3 建物登記清冊表

更新後變動情形																	
項目		標示部										所有權部		備註			
序號	分配單元編號	建物坐落				層次	主建物面積(m ²)	附屬建物面積(m ²)	共用部分面積 17,975.62 (m ²)						所有權人(管理者)	權利範圍	他項權利部/其他登記事項情形
		權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍/100000	車位分擔基地權利範圍/100000				車公 10,445.87 m ²		大公 3,363.80 m ²	A棟公 388.62 m ²	A棟梯廳公 1,697.15 m ²	B棟公 2,080.18 m ²			
									車位編號	權利範圍							
					10			B3-152	1/270								
					10			B3-154	1/270								
					10			B3-155	1/270								
					10			B3-174	1/270								
					10			B3-176	1/270								
					10			B3-178	1/270								
					10			B3-179	1/270								
					10			B3-185	1/270								
					10			B3-186	1/270								
					10			B3-187	1/270								
					10			B3-188	1/270								
					10			B4-189	1/270								
					10			B4-191	1/270								
					10			B4-192	1/270								
					10			B4-193	1/270								
					10			B4-194	1/270								
					10			B4-195	1/270								
					10			B4-196	1/270								
					10			B4-199	1/270								
					10			B4-200	1/270								
					10			B4-204	1/270								
					10			B4-206	1/270								
					10			B4-207	1/270								
					10			B4-209	1/270								
					10			B4-214	1/270								
					10			B4-216	1/270								
					10			B4-217	1/270								
					10			B4-218	1/270								
					10			B4-219	1/270								
					10			B4-220	1/270								
					10			B4-221	1/270								
					10			B4-222	1/270								
					10			B4-223	1/270								
					10			B4-225	1/270								
					10			B4-230	1/270								
					10			B4-231	1/270								
					10			B4-232	1/270								
					10			B4-233	1/270								
					10			B4-234	1/270								
					10			B4-235	1/270								
					10			B4-236	1/270								
					10			B4-237	1/270								
					10			B4-238	1/270								



表 17-3 建物登記清冊表

更新後變動情形																	
項目		標示部										所有權部		備註			
序號	分配單元編號	建物坐落				層次	主建物面積(m ²)	附屬建物面積(m ²)	共用部分面積 17,975.62 (m ²)						所有權人(管理者)	權利範圍	他項權利部/其他登記事項情形
		權利種類	地號	主建物分攤基地權利範圍/100000	車位分攤基地權利範圍/100000				車公 10,445.87 m ²		大公 3,363.80 m ²	A棟公 388.62 m ²	A棟梯廳公 1,697.15 m ²	B棟公 2,080.18 m ²			
									車位編號	權利範圍							
								B4-240	1/270								
								B4-241	1/270								
								B4-242	1/270								
								B4-243	1/270								
								B4-244	1/270								
								B4-245	1/270								
								B4-246	1/270								
								B4-247	1/270								
								B4-249	1/270								
								B4-253	1/270								
								B4-254	1/270								
								B4-255	1/270								
								B4-256	1/270								
								B4-257	1/270								
								B4-259	1/270								
								B4-260	1/270								
								B4-261	1/270								
								B4-262	1/270								
								B4-263	1/270								
								B4-264	1/270								
								B4-265	1/270								
								B4-266	1/270								
								B4-267	1/270								
								B4-268	1/270								
								B4-269	1/270								
								B4-270	1/270								
2	1A1	所有權		152	10	1	28.91	-	B3-170	1/270	157	317	-	-	何麗玉	1/1	最高限額抵押權轉載
3	1A2	所有權		158	10	1	29.68	-	B3-128	1/270	162	324	-	-	藍美惠	1/1	抵押權轉載
4	1A3	所有權		156	10	1	29.28	-	B3-166	1/270	159	320	-	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	最高限額抵押權轉載
5	1A5	所有權		158	10	1	29.68	-	B3-167	1/270	162	324	-	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	最高限額抵押權轉載
6	1A6	所有權		159	10	1	29.75	-	B4-190	1/270	162	326	-	-	洪政文	1/1	-
7	1A7	所有權		159	10	1	29.78	-	B3-156	1/270	162	326	-	-	張秀吉	1/1	抵押權轉載
8	1A8	所有權		621	10	1	98.55	18.49	B3-180	1/270	638	1,281	1,310	-	林鴻漸	1/1	-
9	2A1	所有權		553	10	2	95.73	8.26	B4-208	1/270	567	1,138	1,161	-	林吉安	1/1	抵押權轉載
10	2A2	所有權		552	10	2	93.84	10.17	B3-168	1/270	567	1,138	1,160	-	洪秋香	1/1	最高限額抵押權轉載
11	2A3	所有權		732	10	2	126.75	11.05	B3-131	1/270	752	1,507	1,537	-	劉瑞連	1/1	-

表 17-3 建物登記清冊表

更新後變動情形																	
項目		標示部											所有權部		備註		
序號	分配單元編號	權利種類	建物坐落			層次	主建物面積(m ²)	附屬建物面積(m ²)	共用部分 面積 17,975.62 (m ²)						所有權人 (管理者)	權利範圍	他項權利部 /其他登記事項 情形
			地號	主建物分攤基地權利範圍 /100000	車位分攤基地權利範圍 /100000				車公 10,445.87 m ²		大公 3,363.80 m ²	A棟公 388.62 m ²	A棟梯廳公 1,697.15 m ²	B棟公 2,080.18 m ²			
									車位 編號	權利 範圍							
12	3A1	所有權		553	-	3	94.67	9.32	-	-	567	1,138	1,161	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	最高限額抵押權轉載
13	3A2	所有權		555	-	3	93.52	11.08	-	-	570	1,144	1,167	-	葉明松	1/1	-
14	3A3	所有權		557	10	3	93.84	11.08	B4-239	1/270	572	1,147	1,170	-	羅彩鳳	1/1	-
15	3A5	所有權		553	10	3	94.67	9.32	B3-153	1/270	567	1,138	1,161	-	黃耀燦	1/1	-
16	4A1	所有權		553	-	4	94.67	9.32	-	-	567	1,138	1,161	-	廖柏樺	1/1	-
17	4A2	所有權		557	10	4	93.84	11.08	B4-251	1/270	572	1,147	1,170	-	戴楊艷妹	1/1	-
18	4A3	所有權		555	10	4	93.52	11.08	B4-203	1/270	570	1,144	1,167	-	杜明光	1/1	-
19	4A5	所有權		553	10	4	94.67	9.32	B3-126	1/270	567	1,138	1,161	-	賴波民	1/1	-
20	5A1	所有權		553	10	5	94.67	9.32	B3-112	1/270	567	1,138	1,161	-	謝水永	1/1	抵押權轉載
21	5A2	所有權		555	10	5	93.52	11.08	B3-157	1/270	570	1,144	1,167	-	劉亞貴	1/1	抵押權轉載
22	5A3	所有權		557	10	5	93.84	11.08	B4-252	1/270	572	1,147	1,170	-	高玉燕	1/1	抵押權轉載
23	5A5	所有權		553	10	5	94.67	9.32	B3-173	1/270	567	1,138	1,161	-	游朝君	1/1	-
24	6A1	所有權		553	-	6	94.67	9.32	-	-	567	1,138	1,161	-	張秀吉	1/1	抵押權轉載
25	6A2	所有權		557	10	6	93.84	11.08	B3-164	-	572	1,147	1,170	-	鍾文婕	1/1	-
26	6A3	所有權		555	10	6	93.52	11.08	B3-109	1/270	570	1,144	1,167	-	許益宏	1/3	-
			許志宏												1/3	-	
			許松山												1/3	-	
27	6A5	所有權		553	-	6	94.67	9.32	B3-169	-	567	1,138	1,161	-	洪秋香	1/1	最高限額抵押權轉載
28	7A1	所有權		553	10	7	94.67	9.32	B3-183	-	567	1,138	1,161	-	陳進來	1/1	-
29	7A2	所有權		555	10	7	93.52	11.08	B3-162	1/270	570	1,144	1,167	-	陳錦汶	1/1	最高限額抵押權轉載
30	7A3	所有權		557	10	7	93.84	11.08	B3-181	1/270	572	1,147	1,170	-	于全欣	8/52	-
			于冠文												6/52	-	
			于冠武												6/52	-	
			宋阿照												32/52	-	
31	7A5	所有權		553	10	7	94.67	9.32	B3-165	1/270	567	1,138	1,161	-	李細妹	1/1	-
32	8A1	所有權		480	10	8	82.02	8.43	B4-250	1/270	493	989	1,010	-	張美雲	1/1	-
33	8A2	所有權		434	10	8	76.30	5.50	B4-215	1/270	446	895	912	-	臺北市府 財政局	1/1	-
39	9A5	所有權		553	10	9	94.51	9.48	B3-134	1/270	567	1,138	1,161	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	最高限額抵押權轉載
40	10A1	所有權		480	-	10	82.02	8.43	-	-	493	989	1,010	-	何麗玉	1/1	最高限額抵押權轉載
41	10A2	所有權		434	10	10	76.30	5.50	B1-1	-	446	895	912	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	-
42	10A3	所有權		706	10	10	119.33	13.69	B3-172	1/270	726	1,455	1,484	-	王明昌	1/1	-
43	10A5	所有權		553	10	10	94.51	9.48	B3-143	1/270	567	1,138	1,161	-	周陳素芬	1/1	-

表 17-3 建物登記清冊表

更新後變動情形																		
項目		標示部												所有權部		備註		
序號	分配單元編號	權利種類	地號	建物坐落			層次	主建物面積(m ²)	附屬建物面積(m ²)	共用部分 面積 17,975.62 (m ²)						所有權人 (管理者)	權利範圍	他項權利部 /其他登記事項 情形
				主建物分攤基地權利範圍 /100000	車位分攤基地權利範圍 /100000	車公 10,445.87 m ²				大公 3,363.80 m ²	A棟公 388.62 m ²	A棟梯廳公 1,697.15 m ²	B棟公 2,080.18 m ²					
														車位 編號	權利 範圍			
44	11A1	所有權		480	10	11	82.02	8.43	B3-175	1/270	493	989	1,010	-	張李素月	1/1	-	
45	11A2	所有權		432	10	11	76.03	5.37	B3-177	1/270	444	890	908	-	張李素月	1/1	-	
46	11A3	所有權		708	10	11	119.66	13.69	B3-182	1/270	727	1,460	1,488	-	宋阿照	1/1	抵押權轉載	
47	11A5	所有權		553	10	11	94.51	9.48	B3-171	1/270	567	1,138	1,161	-	林景祥	1/1	抵押權轉載	
48	12A1	所有權		553	10	12	94.67	9.32	B1-2	1/270	567	1,138	1,161	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	-	
49	12A2	所有權		557	10	12	93.84	11.08	B1-3	1/270	572	1,147	1,170	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	-	
50	12A3	所有權		555	10	12	93.52	11.08	B1-4	1/270	570	1,144	1,167	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	-	
51	12A5	所有權		553	10	12	94.67	9.32	B1-5	1/270	567	1,138	1,161	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	-	
52	13A1	所有權		553	10	13	94.67	9.32	B1-6	1/270	567	1,138	1,161	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	-	
53	13A2	所有權		555	10	13	93.52	11.08	B1-7	1/270	570	1,144	1,167	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	-	
54	13A3	所有權		557	10	13	93.84	11.08	B1-8	1/270	572	1,147	1,170	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	-	
55	13A5	所有權		553	10	13	94.67	9.32	B1-9	1/270	567	1,138	1,161	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	-	
56	14A1	所有權		553	10	14	94.67	9.32	B1-10	1/270	567	1,138	1,161	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	-	
57	14A2	所有權		557	10	14	93.84	11.08	B1-11	1/270	572	1,147	1,170	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	-	
58	14A3	所有權		555	10	14	93.52	11.08	B1-12	1/270	570	1,144	1,167	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	-	
59	14A5	所有權		553	10	14	94.67	9.32	B1-13	1/270	567	1,138	1,161	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	-	
60	15A1	所有權		553	10	15	94.67	9.32	B1-14	1/270	567	1,138	1,161	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	-	
61	15A2	所有權		555	10	15	93.52	11.08	B1-15	1/270	570	1,144	1,167	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	-	
62	15A3	所有權		557	10	15	93.84	11.08	B1-16	1/270	572	1,147	1,170	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	-	
63	15A5	所有權		553	10	15	94.67	9.32	B1-17	1/270	567	1,138	1,161	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	-	
64	16A1	所有權		553	10	16	94.67	9.32	B1-18	1/270	567	1,138	1,161	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	-	
65	16A2	所有權		557	10	16	93.84	11.08	B1-19	1/270	572	1,147	1,170	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	-	
66	16A3	所有權		555	10	16	93.52	11.08	B1-20	1/270	570	1,144	1,167	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	-	

表 17-3 建物登記清冊表

更新後變動情形																	
項目		標示部												所有權部		備註	
序號	分配單元編號	權利種類	地號	建物坐落			主建物面積 (m ²)	附屬建物面積 (m ²)	共用部分 面積 17,975.62 (m ²)						所有權人 (管理者)	權利範圍	他項權利部 /其他登記事項 情形
				主建物分攤基地權利範圍 /100000	車位分攤基地權利範圍 /100000	層次			車公 10,445.87 m ²		大公 3,363.80 m ²	A棟公 388.62 m ²	A棟梯廳公 1,697.15 m ²	B棟公 2,080.18 m ²			
									車位編號	權利範圍							
67	16A5	所有權		553	10	16	94.67	9.32	B1-21	1/270	567	1,138	1,161	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	-
68	17A1	所有權		611	10	17	106.59	8.39	B1-22	1/270	627	1,259	1,282	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	-
69	17A2	所有權		820	10	17	135.60	18.62	B1-23	1/270	841	1,688	1,720	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	-
70	17A3	所有權		610	10	17	106.35	8.39	B2-24	1/270	626	1,256	1,280	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	-
71	18A1	所有權		611	10	18	106.59	8.39	B2-25	1/270	627	1,259	1,282	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	-
72	18A2	所有權		820	10	18	135.60	18.62	B2-26	1/270	841	1,688	1,720	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	-
73	18A3	所有權		610	10	18	106.35	8.39	B2-27	1/270	626	1,256	1,280	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	-
74	19A1	所有權		611	10	19	106.59	8.39	B2-28	1/270	627	1,259	1,282	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	-
75	19A2	所有權		820	10	19	135.60	18.62	B2-29	1/270	841	1,688	1,720	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	-
76	19A3	所有權		610	10	19	106.35	8.39	B2-30	1/270	626	1,256	1,280	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	-
77	20A1	所有權		611	10	20	106.59	8.39	B2-31	1/270	627	1,259	1,282	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	-
78	20A2	所有權		820	10	20	135.60	18.62	B2-32	1/270	841	1,688	1,720	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	-
79	20A3	所有權		610	10	20	106.35	8.39	B2-33	1/270	626	1,256	1,280	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	-
80	21A1	所有權		611	10	21	106.59	8.39	B2-34	1/270	627	1,259	1,282	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	-
81	21A2	所有權		820	10	21	135.60	18.62	B2-35	1/270	841	1,688	1,720	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	-
82	21A3	所有權		610	10	21	106.35	8.39	B2-36	1/270	626	1,256	1,280	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	-
83	22A1	所有權		611	10	22	106.59	8.39	B2-37	1/270	627	1,259	1,282	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	-
84	22A2	所有權		820	10	22	135.60	18.62	B2-38	1/270	841	1,688	1,720	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	-
85	22A3	所有權		610	10	22	106.35	8.39	B2-39	1/270	626	1,256	1,280	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	-
86	23A1	所有權		611	10	23	106.59	8.39	B2-40	1/270	627	1,259	1,282	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	-
87	23A2	所有權		820	10	23	135.60	18.62	B2-41	1/270	841	1,688	1,720	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	-

表 17-3 建物登記清冊表

更新後變動情形																	
項目		標示部											所有權部		備註		
序號	分配單元編號	權利種類	地號	建物坐落			主建物面積(m ²)	附屬建物面積(m ²)	共用部分 面積 17,975.62 (m ²)						所有權人(管理者)	權利範圍	他項權利部/其他登記事項情形
				主建物分攤基地權利範圍/100000	車位分攤基地權利範圍/100000	層次			車公 10,445.87 m ²		大公 3,363.80 m ²	A棟公 388.62 m ²	A棟梯廳公 1,697.15 m ²	B棟公 2,080.18 m ²			
									車位編號	權利範圍							
88	23A3	所有權		610	10	23	106.35	8.39	B2-42	1/270	626	1,256	1,280	-	太平洋建設股份有限公司	1/1	-
89	1B1	所有權		552	10	1	94.67	9.32	B4-205	1/270	567	-	-	1,133	柯徐來春	1/1	-
90	1B2	所有權		575	10	1	92.12	16.31	B3-163	1/270	591	-	-	1,181	楊澄清	1/1	-
91	1B3	所有權		552	-	1	94.67	9.32	-	-	567	-	-	1,133	柯徐來春	1/1	-
92	2B1	所有權		567	-	2	97.48	9.41	-	-	583	-	-	1,164	林秀英	1/1	-
93	2B2	所有權		558	10	2	94.03	10.85	B3-144	1/270	572	-	-	1,142	蔡怡鳳	1/1	最高限額抵押權轉載
94	2B3	所有權		552	-	2	94.67	9.41	-	-	568	-	-	1,134	羅逢光	1/1	-
95	3B1	所有權		552	10	3	94.67	9.32	B3-142	1/270	567	-	-	1,133	丁慶怡	1/1	最高限額抵押權轉載
96	3B2	所有權		555	10	3	93.52	11.08	B4-202	1/270	570	-	-	1,140	林惠真	1/1	-
97	3B3	所有權		558	10	3	93.84	11.08	B3-110	1/270	572	-	-	1,143	蔡碧蓮	1/1	-
98	3B5	所有權		552	-	3	94.67	9.32	-	-	567	-	-	1,133	鄭珠美	1/1	-
99	4B1	所有權		552	10	4	94.67	9.32	B4-224	1/270	567	-	-	1,133	太平洋建設股份有限公司	1/1	最高限額抵押權轉載
100	4B2	所有權		558	10	4	93.84	11.08	B4-248	1/270	572	-	-	1,143	黃秀聰	1/1	抵押權轉載
101	4B3	所有權		555	-	4	93.52	11.08	-	-	570	-	-	1,140	莊秋鑾	1/1	抵押權轉載
102	4B5	所有權		552	10	4	94.67	9.32	B3-132	1/270	567	-	-	1,133	劉武	1/1	-
103	5B1	所有權		552	10	5	94.67	9.32	B4-201	1/270	567	-	-	1,133	廖游巧雲	1/1	最高限額抵押權轉載
104	5B2	所有權		555	-	5	93.52	11.08	-	-	570	-	-	1,140	廖劉滿	1/1	-
105	5B3	所有權		558	10	5	93.84	11.08	B2-43	1/270	572	-	-	1,143	太平洋建設股份有限公司	1/1	-
106	5B5	所有權		552	10	5	94.67	9.32	B4-226	1/270	567	-	-	1,133	李君平	1/1	-
107	6B1	所有權		552	10	6	94.67	9.32	B4-197	1/270	567	-	-	1,133	徐月昭	1/1	-
108	6B2	所有權		558	10	6	93.84	11.08	B3-107	1/270	572	-	-	1,143	蔡金榮	1/1	-
109	6B3	所有權		555	10	6	93.52	11.08	B4-228	1/270	570	-	-	1,140	徐月昭	1/1	-
110	6B5	所有權		552	10	6	94.67	9.32	B4-229	1/270	567	-	-	1,133	徐月昭	1/1	-
111	7B1	所有權		552	10	7	94.67	9.32	B3-129	1/270	567	-	-	1,133	王恩琦	1/1	-
112	7B2	所有權		555	10	7	93.52	11.08	B3-158	1/270	570	-	-	1,140	胡現忠	1/1	-
113	7B3	所有權		558	10	7	93.84	11.08	B3-114	1/270	572	-	-	1,143	周瑞德	1/1	抵押權轉載
114	7B5	所有權		552	10	7	94.67	9.32	B3-104	1/270	567	-	-	1,133	陳桂英	1/1	最高限額抵押權轉載
115	8B1	所有權		552	10	8	94.67	9.32	B4-258	1/270	567	-	-	1,133	方美娜	1/1	-
116	8B2	所有權		564	10	8	93.84	12.49	B3-159	1/270	580	-	-	1,158	胡順興	1/1	-
117	8B3	所有權		564	10	8	93.52	12.81	B3-140	1/270	580	-	-	1,158	于冠群	1/1	最高限額抵押權轉載

表 17-3 建物登記清冊表

更新後變動情形																	
項目		標示部												所有權部		備註	
序號	分配單元編號	權利種類	建物坐落			層次	主建物面積(m ²)	附屬建物面積(m ²)	共用部分面積 17,975.62 (m ²)						所有權人(管理者)	權利範圍	他項權利部/其他登記事項情形
			地號	主建物分攤基地權利範圍/100000	車位分攤基地權利範圍/100000				車公		大公	A棟公	A棟梯廳公	B棟公			
									10,445.87 m ²	3,363.80 m ²							
118	8B5	所有權		552	10	8	94.67	9.32	B3-105	1/270	567	-	-	1,133	陳桂英	1/1	最高限額抵押權轉載
119	9B1	所有權		552	10	9	94.67	9.32	B4-227	1/270	567	-	-	1,133	李德宏	1/1	-
120	9B2	所有權		564	10	9	93.52	12.81	B3-160	1/270	580	-	-	1,158	羅綉枝	1/1	-
121	9B3	所有權		564	10	9	93.84	12.49	B3-139	1/270	580	-	-	1,158	太平洋建設股份有限公司	1/1	-
122	9B5	所有權		552	20	9	94.67	9.32	B3-108 B3-117	1/270 1/270	567	-	-	1,133	陳孝茶	1/1	-
123	10B1	所有權		552	10	10	94.67	9.32	B3-122	1/270	567	-	-	1,133	曾柏雲	1/1	-
124	10B2	所有權		564	10	10	93.84	12.49	B3-113	1/270	580	-	-	1,158	謝慧鳳	1/1	-
125	10B3	所有權		564	10	10	93.52	12.81	B3-133	1/270	580	-	-	1,158	周滄賢	1/1	普通抵押權轉載
126	10B5	所有權		552	10	10	94.67	9.32	B3-118	1/270	567	-	-	1,133	林星龍	1/1	抵押權轉載
127	11B1	所有權		552	10	11	94.67	9.32	B3-141	1/270	567	-	-	1,133	杜杖成	1/1	-
128	11B2	所有權		564	10	11	93.52	12.81	B3-111	1/270	580	-	-	1,158	陳美珠	1/1	-
129	11B3	所有權		564	10	11	93.84	12.49	B4-198	1/270	580	-	-	1,158	黃清棠	1/1	-
130	11B5	所有權		552	10	11	94.67	9.32	B3-161	1/270	567	-	-	1,133	陳林環、陳金宏	1/1	-
131	12B1	所有權		552	10	12	94.67	9.32	B2-44	1/270	567	-	-	1,133	太平洋建設股份有限公司	1/1	-
132	12B2	所有權		558	10	12	93.84	11.08	B2-45	1/270	572	-	-	1,143	太平洋建設股份有限公司	1/1	-
133	12B3	所有權		555	10	12	93.52	11.08	B2-46	1/270	570	-	-	1,140	太平洋建設股份有限公司	1/1	-
134	12B5	所有權		552	10	12	94.67	9.32	B2-47	1/270	567	-	-	1,133	太平洋建設股份有限公司	1/1	-
135	13B1	所有權		552	10	13	94.67	9.32	B2-48	1/270	567	-	-	1,133	太平洋建設股份有限公司	1/1	-
136	13B2	所有權		555	10	13	93.52	11.08	B2-49	1/270	570	-	-	1,140	太平洋建設股份有限公司	1/1	-
137	13B3	所有權		558	10	13	93.84	11.08	B2-50	1/270	572	-	-	1,143	太平洋建設股份有限公司	1/1	-
138	13B5	所有權		552	10	13	94.67	9.32	B2-51	1/270	567	-	-	1,133	太平洋建設股份有限公司	1/1	-
139	14B1	所有權		552	10	14	94.67	9.32	B2-52	1/270	567	-	-	1,133	太平洋建設股份有限公司	1/1	-
140	14B2	所有權		558	10	14	93.84	11.08	B2-53	1/270	572	-	-	1,143	太平洋建設股份有限公司	1/1	-
141	14B3	所有權		555	10	14	93.52	11.08	B2-54	1/270	570	-	-	1,140	太平洋建設股份有限公司	1/1	-

表 17-3 建物登記清冊表

項目		更新後變動情形													所有權部		備註	
序號	分配單元編號	權利種類	地號	建物坐落			層次	主建物面積(m ²)	附屬建物面積(m ²)	共用部分面積 17,975.62 (m ²)						所有權人(管理者)	權利範圍	他項權利部/其他登記事項情形
				主建物分擔基地權利範圍/100000	車位分擔基地權利範圍/100000	車公 10,445.87 m ²				大公 3,363.80 m ²	A棟公 388.62 m ²	A棟梯廳公 1,697.15 m ²	B棟公 2,080.18 m ²					
														車位編號	權利範圍			
142	14B5	所有權		552	10	14	94.67	9.32	B2-55	1/270	567	-	-	1,133	太平洋建設股份有限公司	1/1	-	
143	15B1	所有權		552	10	15	94.67	9.32	B2-56	1/270	567	-	-	1,133	太平洋建設股份有限公司	1/1	-	
144	15B2	所有權		555	10	15	93.52	11.08	B2-57	1/270	570	-	-	1,140	太平洋建設股份有限公司	1/1	-	
145	15B3	所有權		558	10	15	93.84	11.08	B2-58	1/270	572	-	-	1,143	太平洋建設股份有限公司	1/1	-	
146	15B5	所有權		552	10	15	94.67	9.32	B2-59	1/270	567	-	-	1,133	太平洋建設股份有限公司	1/1	-	
147	16B1	所有權		552	10	16	94.67	9.32	B4-210	1/270	567	-	-	1,133	臺北市政府 財政局	1/1	-	
148	16B2	所有權		558	10	16	93.84	11.08	B4-211	1/270	572	-	-	1,143	臺北市政府 財政局	1/1	-	
149	16B3	所有權		555	10	16	93.52	11.08	B4-212	1/270	570	-	-	1,140	臺北市政府 財政局	1/1	-	
150	16B5	所有權		552	10	16	94.67	9.32	B4-213	1/270	567	-	-	1,133	臺北市政府 財政局	1/1	-	
151	17B1	所有權		611	10	17	107.14	7.82	B2-60	1/270	627	-	-	1,253	太平洋建設股份有限公司	1/1	-	
152	17B2	所有權		820	10	17	135.60	18.62	B2-61	1/270	841	-	-	1,681	太平洋建設股份有限公司	1/1	-	
153	17B3	所有權		610	10	17	106.90	7.82	B2-62	1/270	626	-	-	1,251	太平洋建設股份有限公司	1/1	-	
154	18B1	所有權		611	10	18	107.14	7.82	B2-63	1/270	627	-	-	1,253	太平洋建設股份有限公司	1/1	-	
155	18B2	所有權		820	10	18	135.60	18.62	B2-64	1/270	841	-	-	1,681	太平洋建設股份有限公司	1/1	-	
156	18B3	所有權		610	10	18	106.90	7.82	B2-65	1/270	626	-	-	1,251	太平洋建設股份有限公司	1/1	-	
157	19B1	所有權		611	10	19	107.14	7.82	B2-66	1/270	627	-	-	1,253	太平洋建設股份有限公司	1/1	-	
158	19B2	所有權		820	10	19	135.60	18.62	B2-67	1/270	841	-	-	1,681	太平洋建設股份有限公司	1/1	-	
159	19B3	所有權		610	10	19	106.90	7.82	B2-68	1/270	626	-	-	1,251	太平洋建設股份有限公司	1/1	-	
160	20B1	所有權		611	10	20	107.14	7.82	B2-69	1/270	627	-	-	1,253	太平洋建設股份有限公司	1/1	-	
161	20B2	所有權		820	10	20	135.60	18.62	B2-70	1/270	841	-	-	1,681	太平洋建設股份有限公司	1/1	-	
162	20B3	所有權		610	10	20	106.90	7.82	B2-71	1/270	626	-	-	1,251	太平洋建設股份有限公司	1/1	-	

表 17-3 建物登記清冊表

更新後變動情形																	
項目		標示部											所有權部		備註		
序號	分配單元編號	權利種類	地號	建物坐落		層次	主建物面積 (m ²)	附屬建物面積 (m ²)	共用部分 面積 17,975.62 (m ²)						所有權人 (管理者)	權利範圍	他項權利部 / 其他登記事項情形
				主建物分擔基地權利範圍 /100000	車位分擔基地權利範圍 /100000				車公 10,445.87 m ²		大公 3,363.80 m ²	A棟公 388.62 m ²	A棟梯廳公 1,697.15 m ²	B棟公 2,080.18 m ²			
									車位編號	權利範圍							
163	21B1	所有權		611	10	21	107.14	7.82	B2-72	1/270	627	-	-	1,253	太平洋建設股份有限公司	1/1	-
164	21B2	所有權		820	10	21	135.60	18.62	B2-73	1/270	841	-	-	1,681	太平洋建設股份有限公司	1/1	-
165	21B3	所有權		610	10	21	106.90	7.82	B2-74	1/270	626	-	-	1,251	太平洋建設股份有限公司	1/1	-
166	22B1	所有權		611	10	22	107.14	7.82	B2-75	1/270	627	-	-	1,253	太平洋建設股份有限公司	1/1	-
167	22B2	所有權		820	10	22	135.60	18.62	B2-76	1/270	841	-	-	1,681	太平洋建設股份有限公司	1/1	-
168	22B3	所有權		610	10	22	106.90	7.82	B2-77	1/270	626	-	-	1,251	太平洋建設股份有限公司	1/1	-
169	23B1	所有權		611	10	23	107.14	7.82	B2-78	1/270	627	-	-	1,253	太平洋建設股份有限公司	1/1	-
170	23B2	所有權		820	10	23	135.60	18.62	B2-79	1/270	841	-	-	1,681	太平洋建設股份有限公司	1/1	-
171	23B3	所有權		610	1140	23	106.90	7.82	B2-80	1/270	626	-	-	1,251	太平洋建設股份有限公司	1/1	-
合計		-	-	97,300	2,700	-	16,580.58	1,740.11	270	-	100,000	100,000	100,000	100,000	-	-	-

備註：序號 1 之單元 1A9 戶為供作車位登記使用。



表 17-4 土地他項權利登記清冊表

編號	所有權人	更新前									更新後						
		標示部		登記次序	設定權利種類	權利人	設定權利範圍	權利價值	存續期間	設定義務人	標示部		設定權利種類	權利人	設定權利範圍 (/100000)	設定義務人	原登記收件字號(轉載抵押權、典權)
		地號	面積(m ²)								地號	面積(m ²)					
1	丁慶怡	113	54.00	5	最高限額抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	1/1	4,800,000	民國 129 年 4 月 26 日	丁慶怡	A*	4,604.00	最高限額抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	562	丁慶怡	中正一字第 033700 號
2	于冠群	119	53.00	6	最高限額抵押權	大台北商業銀行股份有限公司	1/1	6,600,000	民國 129 年 6 月 28 日	于冠群	A*	4,604.00	最高限額抵押權	大台北商業銀行股份有限公司	574	于冠群	中正一字第 052620 號
3	太平洋建設股份有限公司	125	52.00	3	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	120,000,000	民國 129 年 8 月 9 日	太平洋建設股份有限公司	A*	4,604.00	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	2,012	太平洋建設股份有限公司	中正一字第 065690 號
		158	53.00	1	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	120,000,000	民國 129 年 8 月 9 日	太平洋建設股份有限公司	A*	4,604.00	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	中正一字第 009990 號
		33	20.00	1	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/2	120,000,000	民國 129 年 8 月 9 日	太平洋建設股份有限公司	A*	4,604.00	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	中正一字第 087150 號
		37	40.00	6	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	120,000,000	民國 129 年 8 月 9 日	太平洋建設股份有限公司	A*	4,604.00	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	中正一字第 043050 號
		83	102.00	1	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/2	120,000,000	民國 129 年 8 月 9 日	太平洋建設股份有限公司	A*	4,604.00	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	中正一字第 087150 號
		28-1	9.00	1	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	120,000,000	民國 129 年 8 月 9 日	太平洋建設股份有限公司	28-1	9.00	-	-		-	-
		37-1	1.00	6	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/1	120,000,000	民國 129 年 8 月 9 日	太平洋建設股份有限公司	37-1	1.00	-	-	-	-	中正一字第 043050 號
4	何麗玉	55	43.00	5	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	1/1	6,600,000	民國 128 年 9 月 10 日	何麗玉	A*	4,604.00	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	642	何麗玉	中正一字第 078940 號
					最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	1/1	2,400,000	民國 130 年 8 月 28 日	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	中正一字第 067770 號
5	宋阿照	160	81.00	2	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	1/1	4,200,000	自 096 年 08 月 15 日至 146 年 08 月 14 日	宋阿照	A*	4,604.00	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	718	宋阿照	中正一字第 100290 號
6	周滄賢	141	75.00	3	普通抵押權	太平洋建設股份有限公司	1/1	6,750,000	民國 98 年 11 月 16 日之金錢消費擔保	周滄賢	A*	4,604.00	普通抵押權	太平洋建設股份有限公司	574	周滄賢	中正一字第 099500 號
		141-1	9.00	3	普通抵押權	太平洋建設股份有限公司	1/1	6,750,000	民國 98 年 11 月 16 日之金錢消費擔保	周滄賢	141-1	9.00	-	-	-	-	中正一字第 099500 號
7	周瑞德	90	53.00	2-1	抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	1/1	3,000,000	自 084 年 11 月 14 日至 114 年 11 月 13 日	周張綠麗	A*	4,604.00	抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	568	周張綠麗	中正一字第 062500 號

表 17-4 土地他項權利登記清冊表

編號	所有權人	更新前									更新後						
		標示部		登記次序	設定權利種類	權利人	設定權利範圍	權利價值	存續期間	設定義務人	標示部		設定權利種類	權利人	設定權利範圍 (/100000)	設定義務人	原登記收件字號(轉載抵押權、典權)
		地號	面積(m ²)								地號	面積(m ²)					
8	林吉安	66	47.00	4	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	1/1	6,000,000	自 084 年 08 月 08 日 至 114 年 08 月 07 日	林吉安	A*	4,604.00	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	563	林吉安	中正一字第 062420 號
		67	14.00	4	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	1/1	6,000,000	自 084 年 08 月 08 日 至 114 年 08 月 07 日	林吉安	A*	4,604.00	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司		林吉安	中正一字第 062420 號
		66-1	6.00	4	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	1/1	6,000,000	自 084 年 08 月 08 日 至 114 年 08 月 07 日	林吉安	66-1	6.00	-	-	-	-	中正一字第 062420 號
		67-1	19.00	4	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	1/1	6,000,000	自 084 年 08 月 08 日 至 114 年 08 月 07 日	林吉安	67-1	19.00	-	-	-	-	中正一字第 062420 號
9	林星龍	39	52.00	2	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	1/1	3,000,000	自 083 年 02 月 19 日 至 113 年 02 月 18 日	林星龍	A*	4,604.00	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	562	林星龍	中正一字第 011890 號
					抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	1/1	5,000,000	自 084 年 12 月 06 日 至 114 年 12 月 05 日	林星龍			抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司		林星龍	中正一字第 097670 號
10	洪秋香	118	53.00	5	最高限額抵押權	新光人壽保險股份有限公司	1/1	4,200,000	民國 132 年 7 月 7 日	洪秋香	A*	4,604.00	最高限額抵押權	新光人壽保險股份有限公司	1,125	洪秋香	中正一字第 050160 號
11	徐建勳	98	53.00	1	普通抵押權	胡琮淨	1/3	1,000,000	民國 100 年 7 月 22 日 之金錢消費擔保	徐建勳	A*	4,604.00	普通抵押權	胡琮淨	-	徐建勳	中正一字第 057690 號
		98-1	5.00	1	普通抵押權	胡琮淨	1/3	1,000,000	民國 100 年 7 月 22 日 之金錢消費擔保	徐建勳	98-1	5.00	-	-	-	-	中正一字第 057690 號
12	高玉燕	126	53.00	6	抵押權	板信商業銀行股份有限公司	1/1	3,840,000	自 095 年 04 月 18 日 至 135 年 04 月 17 日	高玉燕	A*	4,604.00	抵押權	板信商業銀行股份有限公司	567	高玉燕	中正一字第 036680 號
13	張秀杏	46	40.00	2	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	1/1	1,920,000	自 093 年 08 月 26 日 至 143 年 08 月 25 日	張秀杏	A*	4,604.00	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	722	張秀杏	中正一字第 080910 號
14	莊秋鑾	140	50.00	1	抵押權	合作金庫銀行股份有限公司	1/1	750,000	自 076 年 07 月 31 日 至 106 年 07 月 30 日	莊秋鑾	A*	4,604.00	抵押權	合作金庫銀行股份有限公司	555	莊秋鑾	古亭字第 131700 號
		140-1	8.00	1	抵押權	合作金庫銀行股份有限公司	1/1	750,000	自 076 年 07 月 31 日 至 106 年 07 月 30 日	莊秋鑾	140-1	8.00	-	-	-	-	古亭字第 131700 號
15	陳桂英	101	53.00	1	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	1/1	6,000,000	民國 128 年 6 月 8 日	陳桂英	A*	4,604.00	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	1,124	陳桂英	中正一字第 044300 號
		101-1	5.00	1	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	1/1	6,000,000	民國 128 年 6 月 8 日	陳桂英	101-1	5.00	-	-	-	-	中正一字第 044300 號
16	陳錦汶	38	52.00	6	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	1/1	8,400,000	民國 132 年 1 月 7 日	陳錦汶	A*	4,604.00	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	565	陳錦汶	中正一字第 001250 號
17	游麗雲	152	53.00	3	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	1/1	1,800,000	自 084 年 08 月 02 日 至 114 年 08 月 01 日	游麗雲	A*	4,604.00	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	563	游麗雲	中正一字第 060160 號
18	黃秀聰	32	52.00	3	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	1/1	3,000,000	自 069 年 11 月 24 日 至 099 年 11 月 23 日	黃秀聰	A*	4,604.00	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	568	黃秀聰	古亭字第 142840 號

表 17-4 土地他項權利登記清冊表

編號	所有權人	更新前									更新後						
		標示部		登記次序	設定權利種類	權利人	設定權利範圍	權利價值	存續期間	設定義務人	標示部		設定權利種類	權利人	設定權利範圍 (/100000)	設定義務人	原登記收件字號(轉載抵押權、典權)
		地號	面積(m ²)								地號	面積(m ²)					
19	黃葉秀梅	68-1	33.00	6	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	1/4	1,800,000	自 093 年 06 月 16 日至 123 年 06 月 15 日	黃葉秀梅	68-1	33.00	-	-	-	-	中正一字第 058750 號
20	葉雙妹	68-1	33.00	1	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	共有權全部	140,000	自 061 年 03 月 23 日至 091 年 03 月 22 日	葉雙妹	68-1	33.00	-	-	-	-	古亭字第 015710 號
21	廖游巧雲	156	53.00	3	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	1/1	1,800,000	民國 129 年 8 月 23 日	廖游巧雲	A*	4,604.00	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	562	廖游巧雲	中正一字第 070350 號
22	劉盈青	170	52.00	4	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	1/1	4,800,000	自 096 年 05 月 15 日至 126 年 05 月 14 日	劉盈青	A*	4,604.00	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	565	劉盈青	中正一字第 068530 號
23	潘則來	68-1	33.00	4	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	1/4	600,000	自 079 年 12 月 15 日至 109 年 12 月 14 日	潘則來	68-1	33.00	-	-	-	-	古亭字第 230070 號
24	蔡怡鳳	65	53.00	4	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	1/1	15,600,000	民國 131 年 10 月 29 日	蔡怡鳳	A*	4,604.00	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	568	蔡怡鳳	中正一字第 083590 號
25	謝水永	159	53.00	2	抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	1/1	1,080,000	自 076 年 07 月 31 日至 106 年 07 月 30 日	謝水永	A*	4,604.00	抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	563	謝水永	古亭字第 131190 號
26	藍美惠	52	41.00	1	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	1/1	2,400,000	自 088 年 11 月 22 日至 128 年 11 月 21 日	藍美惠	A*	4,604.00	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	168	藍美惠	中正一字第 000790 號
合計	26 人	37 筆	-	-	-	16 人	-	-	-	26 人	10 筆	-	-	16 人	14,990	-	-

備註：A*表示標示部地號將依地政事務所登記為準。



表 17-5 建物他項權利登記清冊表

更新後									
編號	所有權人	分配單元編號 (建號)	設定權利種類	設定權利範圍	權利人	權利價值	存續期間	設定義務人	原共同擔保土地登記 收件字號 (轉載抵押權、典權)
1	丁慶怡	3B1	最高限額抵押權	1/1	花旗(台灣)商業銀行 股份有限公司	4,800,000	民國 129 年 4 月 26 日	丁慶怡	中正一字第 033700 號
2	于冠群	8B3	最高限額抵押權	1/1	大台北商業銀行 股份有限公司	6,600,000	民國 129 年 6 月 28 日	于冠群	中正一字第 052620 號
3	太平洋建設股份有限公司	1A3	最高限額抵押權	1/1	合作金庫商業銀行 股份有限公司	120,000,000	民國 129 年 8 月 9 日	太平洋建設股份有限公司	中正一字第 065690 號
		1A5	最高限額抵押權	1/1	合作金庫商業銀行 股份有限公司	120,000,000	民國 129 年 8 月 9 日	太平洋建設股份有限公司	中正一字第 087150 號
		3A1	最高限額抵押權	1/1	合作金庫商業銀行 股份有限公司	120,000,000	民國 129 年 8 月 9 日	太平洋建設股份有限公司	中正一字第 009990 號
		4B1	最高限額抵押權	1/1	合作金庫商業銀行 股份有限公司	120,000,000	民國 129 年 8 月 9 日	太平洋建設股份有限公司	中正一字第 043050 號
		9A5	最高限額抵押權	1/1	合作金庫商業銀行 股份有限公司	120,000,000	民國 129 年 8 月 9 日	太平洋建設股份有限公司	中正一字第 087150 號
4	何麗玉	1A1、10A1	最高限額抵押權	1/1	聯邦商業銀行 股份有限公司	6,600,000	民國 128 年 9 月 10 日	何麗玉	中正一字第 078940 號
			最高限額抵押權	1/1	聯邦商業銀行 股份有限公司	2,400,000	民國 130 年 8 月 28 日	何麗玉	中正一字第 067770 號
5	宋阿照	11A3	抵押權	1/1	國泰世華商業 銀行股份有限公司	4,200,000	自 096 年 08 月 15 日 至 146 年 08 月 14 日	宋阿照	中正一字第 100290 號
6	周滄賢	10B3	普通抵押權	1/1	太平洋建設 股份有限公司	6,750,000	民國 98 年 11 月 16 日 之金錢消費擔保	周滄賢	中正一字第 099500 號
7	周瑞德	7B3	抵押權	1/1	安泰商業銀行 股份有限公司	3,000,000	自 084 年 11 月 14 日 至 114 年 11 月 13 日	周張綠麗	中正一字第 062500 號
8	林吉安	2A1	抵押權	1/1	台北富邦商業銀行 股份有限公司	6,000,000	自 084 年 08 月 08 日 至 114 年 08 月 07 日	林吉安	中正一字第 062420 號
			抵押權	1/1	台北富邦商業銀行 股份有限公司	6,000,000	自 084 年 08 月 08 日 至 114 年 08 月 07 日	林吉安	中正一字第 062420 號
9	林星龍	10B5	抵押權	1/1	彰化商業銀行 股份有限公司	3,000,000	自 083 年 02 月 19 日 至 113 年 02 月 18 日	林星龍	中正一字第 011890 號
			抵押權	1/1	台北富邦商業銀行 股份有限公司	5,000,000	自 084 年 12 月 06 日 至 114 年 12 月 05 日	林星龍	中正一字第 097670 號
10	洪秋香	2A2、6A5	最高限額抵押權	1/1	新光人壽保險 股份有限公司	4,200,000	民國 132 年 7 月 7 日	洪秋香	中正一字第 050160 號
11	徐建勳	-	普通抵押權	-	胡琮淨	1,000,000	民國 100 年 7 月 22 日 之金錢消費擔保	徐建勳	中正一字第 057690 號
12	高玉燕	5A3	抵押權	1/1	板信商業銀行 股份有限公司	3,840,000	自 095 年 04 月 18 日 至 135 年 04 月 17 日	高玉燕	中正一字第 036680 號
13	張秀杏	1A7、6A1	抵押權	1/1	彰化商業銀行 股份有限公司	1,920,000	自 093 年 08 月 26 日 至 143 年 08 月 25 日	張秀杏	中正一字第 080910 號
14	莊秋鑾	4B3	抵押權	1/1	合作金庫銀行	750,000	自 076 年 07 月 31 日	莊秋鑾	古亭字第 131700 號

					股份有限公司		至 106 年 07 月 30 日		
15	陳桂英	7B5、8B5	最高限額抵押權	1/1	陽信商業銀行 股份有限公司	6,000,000	民國 128 年 6 月 8 日	陳桂英	中正一字第 044300 號
16	陳錦汶	7A2	最高限額抵押權	1/1	安泰商業銀行 股份有限公司	8,400,000	民國 132 年 1 月 7 日	陳錦汶	中正一字第 001250 號
17	游麗雲	8A5	抵押權	1/1	台北富邦商業銀行 股份有限公司	1,800,000	自 084 年 08 月 02 日 至 114 年 08 月 01 日	游麗雲	中正一字第 060160 號
18	黃秀聰	4B2	抵押權	1/1	第一商業銀行 股份有限公司	3,000,000	自 069 年 11 月 24 日 至 099 年 11 月 23 日	黃秀聰	古亭字第 142840 號
19	廖游巧雲	5B1	最高限額抵押權	1/1	彰化商業銀行 股份有限公司	1,800,000	民國 129 年 8 月 23 日	廖游巧雲	中正一字第 070350 號
20	劉盈青	5A2	抵押權	1/1	台北富邦商業銀行 股份有限公司	4,800,000	自 096 年 05 月 15 日 至 126 年 05 月 14 日	劉盈青	中正一字第 068530 號
21	蔡怡鳳	2B2	最高限額抵押權	1/1	板信商業銀行 股份有限公司	15,600,000	民國 131 年 10 月 29 日	蔡怡鳳	中正一字第 083590 號
22	謝水永	5A1	抵押權	1/1	台灣土地銀行 股份有限公司	1,080,000	自 076 年 07 月 31 日 至 106 年 07 月 30 日	謝水永	古亭字第 131190 號
23	藍美惠	1A2	抵押權	1/1	台北富邦商業銀行 股份有限公司	2,400,000	自 088 年 11 月 22 日 至 128 年 11 月 21 日	藍美惠	中正一字第 000790 號
合計	23 人	30 個	-	-	16 人	-	-	23 人	-





金華市
東陽縣

附錄、三家估價報告書摘要



蘇州府志
卷之四
藝文志
詩

臺北市中正區永昌段三小段159地號等113筆土地
都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

實施者：太平洋建設股份有限公司

不動產估價報告書版本：核定版

出件日期：102年9月6日

專業·負責·公正·誠信

巨秉不動產估價師聯合事務所

G-Beam Real Estate Appraisers Firm

104 台北市中山區松江路131號4樓之2

4F-2, No.131, Songjiang Rd., Zhongshan Dist.,

Taipei City 104, Taiwan (R.O.C.) 10485

TEL: (02) 2503-3331 FAX: (02) 2503-3381





都市更新權利變換不動產估價報告摘要

一、不動產估價報告書案號：98業估字第9810014號。

二、實施者：太平洋建設股份有限公司。

三、勘估標的基本資料：

更新單元名稱：臺北市中正區永昌段三小段159地號等113筆土地。

(一)更新前基本資料：

1.勘估標的內容：

(1)土地標示：中正區永昌段三小段159地號等113筆土地。

(2)建物標示：中正區永昌段三小段49建號等81筆。

(3)評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

2.產權分析：

(1)土地所有權人及權利範圍：中華民國等人持有產權全部，依據委託人提供價格日期當時產權清冊資料，整理土地產權如下表：

摘要表一：土地產權分析表

編號	地號	面積 (m ²)	所有權人	權利範圍
1	26-1	12.00	中華民國(國有財產局)	1 / 1
2	28-1	9.00	謝東庸	1 / 1
3	30	41.00	陳李茶	1 / 1
4	30-1	55.00	陳李茶	1 / 1
5	32	52.00	黃秀聰	1 / 1
6	33	20.00	王明昌	1 / 2
			中華民國(國有財產局)	1 / 2
7	33-1	101.00	中華民國(國有財產局)	1 / 1
8	37	40.00	謝宗庭	1 / 1
9	37-1	1.00	謝宗庭	1 / 1
10	38	52.00	陳錦汶	1 / 1
11	39	52.00	林星龍	1 / 1

編號	地號	面積 (m ²)	所有權人	權利範圍
12	40	39.00	杜明光	1 / 1
13	43	41.00	楊澄清	1 / 1
14	44	52.00	黃耀燦	1 / 1
15	45	52.00	羅進光	1 / 1
16	46	40.00	張秀杏	1 / 1
17	49	41.00	洪政文	1 / 1
18	50	52.00	于全欣	1 / 1
19	51	52.00	陳進來	1 / 1
20	52	41.00	藍美惠	1 / 1
21	55	43.00	何麗玉	1 / 1
22	56	53.00	羅煥枝	1 / 1
23	57	54.00	林煌清	1 / 1
24	58	53.00	游朝君	1 / 1
25	59	53.00	林錫昌	1 / 1
26	60	53.00	胡順興	1 / 1
27	61	53.00	胡現忠	1 / 1
28	62	53.00	羅彩鳳	1 / 1
29	63	53.00	李君平	1 / 1
30	64	53.00	李德宏	1 / 1
31	65	53.00	李秋蘭	1 / 1
32	66	47.00	林吉安	1 / 1
33	66-1	6.00	林吉安	1 / 1
34	67	14.00	林吉安	1 / 1
35	67-1	19.00	林吉安	1 / 1
36	68-1	33.00	葉雙妹	1 / 8
			葉雙梅妹	1 / 8
			林德興	1 / 8
			黃葉秀梅	1 / 4
			潘則來	1 / 4
			譚明珠	1 / 8
37	69-1	26.00	陳健恭	1 / 1
38	83	102.00	王明昌	1 / 2
			中華民國(國有財產局)	1 / 2

編號	地號	面積 (m ²)	所有權人	權利範圍
39	83-1	101.00	中華民國(國有財產局)	1 / 1
40	83-3	1.00	中華民國(國有財產局)	1 / 1
41	83-4	86.00	中華民國(國有財產局)	1 / 1
42	84	107.00	林俊雄	1 / 1
43	84-1	1.00	林俊雄	1 / 1
44	85	19.00	劉武	1 / 1
45	85-1	92.00	劉武	1 / 1
46	86	56.00	戴揚豔妹	1 / 1
47	86-1	1.00	戴揚豔妹	1 / 1
48	87	53.00	柯徐來春	1 / 1
49	88	53.00	廖劉滿	1 / 1
50	89	53.00	李細妹	1 / 1
51	90	53.00	周瑞德	1 / 1
52	91	53.00	鄭珠美	1 / 1
53	91-1	1.00	鄭珠美	1 / 1
54	92	55.00	蔡碧蓮	1 / 1
55	92-1	3.00	蔡碧蓮	1 / 1
56	93	53.00	劉瑞達	1 / 1
57	94	54.00	游珠	1 / 1
58	95	54.00	藍楊玉	1 / 2
			藍紹輝	1 / 2
59	95-1	4.00	藍楊玉	1 / 2
			藍紹輝	1 / 2
60	98	53.00	徐建勳	1 / 3
			徐建雄	1 / 3
			徐夢徽	1 / 3
61	98-1	5.00	徐建勳	1 / 3
			徐建雄	1 / 3
			徐夢徽	1 / 3
62	99	53.00	柯徐來春	1 / 1
63	100	53.00	柯徐來春	1 / 1
64	101	53.00	陳桂英	1 / 1
65	101-1	5.00	陳桂英	1 / 1
66	104	52.00	陳桂英	1 / 1
67	104-1	6.00	陳桂英	1 / 1
68	105	53.00	廖健亨	1 / 1
69	106	54.00	葉明松	1 / 1

編號	地號	面積 (m ²)	所有權人	權利範圍
70	107	52.00	葉月嬌	1 / 1
71	107-1	6.00	葉月嬌	1 / 1
72	109-1	222.00	台北市(財政局)	1 / 1
73	113	54.00	丁慶怡	1 / 1
74	114	53.00	蔡金葉	1 / 1
75	115	56.00	洪秋香	1 / 1
76	116	57.00	周黃璧蓉	1 / 1
77	116-1	5.00	周黃璧蓉	1 / 1
78	117	51.00	賴凌民	1 / 1
79	117-1	7.00	賴凌民	1 / 1
80	118	53.00	洪秋香	1 / 1
81	119	53.00	于冠群	1 / 1
82	120	53.00	林景祥	1 / 1
83	125	52.00	太平洋建設股份有限公司 (陳松森)	1 / 1
84	126	53.00	高玉燕	1 / 1
85	127	53.00	徐月昭	1 / 1
86	128	50.00	黃清棠	1 / 1
87	128-1	7.00	黃清棠	1 / 1
88	138	50.00	曾柏雲	1 / 1
89	138-1	8.00	曾柏雲	1 / 1
90	139	50.00	周陳素芬	1 / 1
91	139-1	8.00	周陳素芬	1 / 1
92	140	50.00	莊秋鑾	1 / 1
93	140-1	8.00	莊秋鑾	1 / 1
94	141	75.00	周滄賢	1 / 1
95	141-1	9.00	周滄賢	1 / 1
96	150	82.00	黃麗華	1 / 2
			張美雲	1 / 2
97	151	53.00	許不	1 / 1
98	152	53.00	游麗雲	1 / 1
99	153	53.00	徐月昭	1 / 1
100	154	53.00	徐月昭	1 / 1
101	155	53.00	謝慈鳳	1 / 1
102	156	53.00	廖游巧雲	1 / 1
103	157	53.00	陳林環	1 / 1
104	158	53.00	張振興	1 / 1
105	159	53.00	謝水水	1 / 1

編號	地號	面積 (m ²)	所有權人	權利範圍
106	160	81.00	宋阿照	1 / 1
107	166	76.00	張李素月	1 / 1
108	167	52.00	陳美珠	1 / 1
109	168	52.00	杜杖成	1 / 1
110	169	52.00	林鴻潮	1 / 1
111	170	52.00	劉盈青	1 / 1
112	171	53.00	鍾文捷	1 / 1
113	172	52.00	林秀英	1 / 1

註1：本次評估更新前土地價值係以價格日期當時產權狀態進行估價作業。

註2：125地號所有權人陳松森產權於價格日期後（民國99年3月19日移轉予太平洋建設股份有限公司）。

(2) 建物所有權人及權利範圍：鄭美珠等人持有產權全部，依據委託人提供價格日期當時產權清冊資料，整理產權如下表：

摘要表二：建物產權分析表

編號	建號	建物門牌	面積 (m ²)	坐落地號	建物有權人	權利範圍	持分面積 (m ²)	樓層/ 總樓層	建築構造	建築完 成日期
1	48	泉州街20巷44弄88號	69.97	91	鄭珠英	1	69.97	2層	加強磚造	-
2	49	汀州路一段340巷6弄12號	69.97	92	蔡碧蓮	1	69.97	2層	加強磚造	-
3	50	汀州路一段340巷6弄10號	69.97	95	藍揚玉	1/2	34.99	2層	加強磚造	-
	50	汀州路一段340巷6弄10號	69.97	95	藍紹輝	1/2	34.99	2層	加強磚造	-
4	51	汀州路一段340巷6弄8號	69.97	98	徐建勳	1/3	23.32	2層	加強磚造	-
	51	汀州路一段340巷6弄8號	69.97	98	徐建雄	1/3	23.32	2層	加強磚造	-
	51	汀州路一段340巷6弄8號	69.97	98	徐夢徽	1/3	23.32	2層	加強磚造	-
5	52	汀州路一段340巷6弄6號	69.97	101	陳桂英	1	69.97	2層	加強磚造	-
6	53	汀州路一段340巷6弄4號	69.97	104	陳桂英	1	69.97	2層	加強磚造	-
7	54	汀州路一段340巷6弄2號	69.97	107	葉月嬌	1	69.97	2層	加強磚造	-
8	55	汀州路一段340巷5弄2號	69.97	116	周黃璧華	1	69.97	2層	加強磚造	-
9	56	汀州路248巷5弄4號	69.97	117	賴淑民	1	69.97	2層	加強磚造	-
10	57	汀州路一段340巷5弄6號	69.97	128	黃清棠	1	69.97	2層	加強磚造	-
11	58	汀州路248巷3弄16號	73.75	159	謝水水	1	73.75	2層	加強磚造	-
12	61	汀州路一段340巷2弄13號	73.75	38	陳錦汶	1	73.75	2層	加強磚造	-
13	64	汀州路248巷3弄5號	70.52	127	徐月昭	1	70.52	2層	加強磚造	-
14	65	汀州路一段340巷1弄1號	76.90	113	丁慶怡	1	76.90	2層	加強磚造	-
15	69	汀州路一段340巷1弄11號	73.28	170	劉盈青	1	73.28	2層	加強磚造	-
16	70	汀州路248巷3弄12號	73.28	157	陳林燦	1	73.28	2層	加強磚造	-
17	72	汀州路248巷3弄7號	71.30	154	徐月昭	1	71.30	2層	加強磚造	-
18	73	汀州路248巷1弄17號	72.63	167	陳美珠	1	72.63	2層	加強磚造	-
19	74	汀州路248巷2弄3號	72.63	51	陳進來	1	72.63	2層	加強磚造	-

編號	建號	建物門牌	面積 (m ²)	坐落地號	建物有權人	權利範圍	持分面積 (m ²)	樓層/ 總樓層	建築構造	建築完 成日期
20	75	泉州街20巷44弄41號	72.63	166	張李素月	1	72.63	2層	加強磚造	-
21	76	汀州路一段340巷4弄3號	71.31	105	廖健亨	1	71.31	2層	加強磚造	-
22	77	汀州路一段348號	71.63	46	張秀杏	1	71.63	2層	加強磚造	-
23	79	汀州路248巷4弄10號	72.18	61	胡現忠	1	72.18	2層	加強磚造	-
24	80	汀州路一段340巷4弄6號	72.18	59	林錫昌	1	72.18	2層	加強磚造	-
25	81	汀州路一段340巷4弄18號	72.17	65	李秋蘭	1	72.17	2層	加強磚造	-
26	82	汀州路248巷4弄1號	71.31	106	葉明松	1	71.31	2層	加強磚造	-
27	84	汀州路248巷3弄14號	72.17	158	張銀興	1	72.17	2層	加強磚造	-
28	85	泉州街20巷18弄60號	71.31	99	柯徐來春	1	71.31	2層	加強磚造	-
29	87	汀州路一段340巷2弄11號	74.84	39	林星龍	1	74.84	2層	加強磚造	-
30	88	泉州街20巷44弄73號	71.31	151	許不	1	71.31	2層	加強磚造	-
31	89	汀州路248巷4弄15號	71.31	89	李細妹	1	71.31	2層	加強磚造	-
32	90	汀州路248巷3弄2號	72.17	114	蔡金榮	1	72.17	2層	加強磚造	-
33	91	汀州路一段340巷3弄4號	72.17	119	于冠群	1	72.17	2層	加強磚造	-
34	92	汀州路248巷3弄9號	71.63	153	徐月昭	1	71.63	2層	加強磚造	-
35	93	汀州路一段344號	65.74	52	藍美惠	1	65.74	2層	加強磚造	-
36	94	泉州街20巷18弄22號	72.63	45	羅進光	1	72.63	2層	加強磚造	-
37	95	汀州路一段340巷4弄13號	71.31	90	周瑞德	1	71.31	2層	加強磚造	-
38	96	汀州路一段346號	71.63	49	洪政文	1	71.63	2層	加強磚造	-
39	97	汀州路248巷4弄11號	71.31	93	劉瑞達	1	71.31	2層	加強磚造	-
40	98	汀州路248巷2弄17號	72.63	30	陳幸茶	1	72.63	2層	加強磚造	-
41	99	汀州路一段354號	71.63	37	謝宗庭	1	71.63	2層	加強磚造	-
42	100	汀州路一段340巷3弄15號	44.67	150	黃麗華	1	44.67	2層	加強磚造	-
43	101	泉州街20巷44弄58號	71.31	100	柯徐來春	1	71.31	2層	加強磚造	-
44	102	汀州路一段340巷4弄21號	71.31	86	戴揚勳妹	1	71.31	2層	加強磚造	-
45	103	汀州路一段342號	71.63	55	何麗玉	1	71.63	2層	加強磚造	-
46	104	汀州路一段340巷4弄4號	72.63	58	游朝君	1	72.63	2層	加強磚造	-
47	105	汀州路248巷4弄17號	71.31	88	廖劉滿	1	71.31	2層	加強磚造	-
48	106	汀州路一段340巷4弄20號	73.28	66	林吉安	1	73.28	2層	加強磚造	-
49	107	汀州路一段340巷3弄3號	71.62	118	洪秋香	1	71.62	2層	加強磚造	-
50	108	汀州路一段340巷3弄1號	76.40	115	洪秋香	1	76.40	2層	加強磚造	-
51	111	汀州路一段340巷1弄3號	76.20	120	林景祥	1	76.20	2層	加強磚造	-
52	112	汀州路一段340巷3弄11號	71.41	152	游麗雲	1	71.41	2層	加強磚造	-
53	113	汀州路一段340巷1弄7號	73.18	172	林秀英	1	73.18	2層	加強磚造	-
54	115	汀州路一段340巷1弄15號	73.18	168	杜杖成	1	73.18	2層	加強磚造	-
55	118	汀州路248巷2弄1號	75.76	56	羅精枝	1	75.76	2層	加強磚造	-
56	119	汀州路一段340巷2弄5號	72.63	50	于全欣	1	72.63	2層	加強磚造	-
57	120	汀州路一段340巷1弄5號	72.63	125	太平洋建設股份有限公司(陳松森)	1	72.63	2層	加強磚造	-
58	121	汀州路一段350號	71.63	43	楊澄清	1	71.63	2層	加強磚造	-
59	122	汀州路一段340巷3弄18號	85.13	160	宋阿照	1	85.13	2層	加強磚造	-

編號	建號	建物門牌	面積 (m ²)	坐落地號	建物有權人	權利範圍	持分面積 (m ²)	樓層/總樓層	建築構造	建築完成日期
60	123	汀州路一段340巷4弄14號	72.63	63	李君子	1	72.63	2層	加強磚造	
61	124	汀州路一段340巷4弄12號	73.63	62	羅彩鳳	1	73.63	2層	加強磚造	
62	125	汀州路248巷4弄19號	71.31	67	柯徐來春	1	71.31	2層	加強磚造	
63	126	汀州路一段340巷4弄16號	73.82	64	李德宏	1	73.82	2層	加強磚造	
64	127	汀州路260號	71.63	40-41	杜明光	1	71.63	2層	加強磚造	
65	128	汀州路248巷1弄13號	72.63	169	林鴻洲	1	72.63	2層	加強磚造	
66	129	汀州路一段340巷2弄15號	72.63	32	黃秀聰	1	72.63	2層	加強磚造	
67	131	汀州路248巷4弄8號	72.18	60	胡順興	1	72.18	2層	加強磚造	
68	132	汀州路一段340巷4弄9號	71.31	94	游珠	1	71.31	2層	加強磚造	
69	134	汀州路一段340巷3弄10號	72.72	156	廖游巧雲	1	72.72	2層	加強磚造	
70	135	汀州路一段340巷1弄9號	75.16	171	鍾文鏡	1	75.16	2層	加強磚造	
71	136	汀州路248巷5弄10號	69.52	139	周陳素芬	1	69.52	2層	加強磚造	
72	137	汀州路一段340巷5弄8號	64.46	138	曾柏雲	1	64.46	2層	加強磚造	
73	141	汀州路一段340巷3弄8號	72.35	155	謝慈鳳	1	72.35	2層	加強磚造	
74	142	汀州路一段340巷3弄6號	71.76	126	高玉燕	1	71.76	2層	加強磚造	
75	143	汀州路一段340巷4弄23號	41.69	84	林俊雄	1	41.69	2層	加強磚造	
76	157	汀州路一段340巷4弄25號	66.20	85-85-1、85-2	劉武	1	66.20	2層	加強磚造	
77	180	汀州路248巷2弄9號	73.36	44	黃耀輝	1	73.36	2層	加強磚造	
78	214	汀州路一段340巷5弄14號	135.28	141	周淑賢	1	135.28	2層	加強磚造	
79	218	汀州路248巷5弄12號	78.19	140	莊秋墨	1	78.19	2層	加強磚造	
80	259	汀州路一段340巷4弄2號	76.01	57	林煌清	1	76.01	2層	加強磚造	
81	492	汀州路一段340巷3弄15號2樓	37.28	150	張美雲	1	37.28	2層	加強磚造	-

註1：本次評估更新前土地價值係以價格日期當時產權狀態進行估價作業。

註2：120建號所有權人陳松森產權於價格日期後（民國99年3月19日移轉予太平洋建設股份有限公司）。

(3) 他項權利：勘估標的他項權利設定情形，依據委託人提供價格日期

當時產權清冊資料，詳見下表：

摘要表三：更新前土地及建物他項權利分析表

編號	地號	建號	所有權人	順位	權利種類	權利價值 (元)	存續時間	他項權利人
1	32	129	黃秀聰	1	抵押權	3,000,000	69.11.24-99.11.23	第一商業銀行股份有限公司
2	37	99	謝宗庭	1	抵押權	6,870,000	94.05.18-144.05.17	兆豐國際商業銀行股份有限公司
3	37-1	99	謝宗庭	1	抵押權	6,870,000	94.05.18-144.05.17	兆豐國際商業銀行股份有限公司
4	39	87	林星龍	1	抵押權	3,000,000	83.02.19-113.02.18	彰化商業銀行股份有限公司
5	39	87	林星龍	2	抵押權	5,000,000	84.12.06-114.12.05	台北富邦商業銀行股份有限公司
6	46	77	張秀吉	1	抵押權	1,920,000	93.08.26-143.08.25	彰化商業銀行股份有限公司
7	50	119	于全欣	1	抵押權	1,200,000	93.12.10-	大台北商業銀行股份有限公司

編號	地號	建號	所有權人	順位	權利種類	權利價值 (元)	存續時間	他項權利人
8	51	74	陳進榮	1	抵押權	1,000,000	76.06.06-106.06.05	台北富邦商業銀行股份有限公司
9	52	93	藍美惠	1	抵押權	2,400,000	88.11.22-128.11.21	台北富邦商業銀行股份有限公司
10	55	103	何麗玉	1	最高限額抵押權	6,600,000	98.09.14-128.9.10	聯邦商業銀行股份有限公司
11	59	80	林錫昌	1	抵押權	3,000,000	93.06.04-133.06.03	中國信託商業銀行股份有限公司
12	59	80	林錫昌	2	抵押權	1,650,000	95.02.10-135.02.09	中國信託商業銀行股份有限公司
13	62	124	羅彩鳳	1	抵押權	2,000,000	87.01.22-127.01.21	永豐商業銀行股份有限公司
14	65	81	李秋蘭	1	最高限額抵押權	5,040,000	98.09.28-128.09.17	臺灣土地銀行股份有限公司
15	66	106	林吉安	1	抵押權	6,000,000	84.08.08-114.08.07	台北富邦商業銀行股份有限公司
16	66-1	106	林吉安	1	抵押權	6,000,000	84.08.08-114.08.07	台北富邦商業銀行股份有限公司
17	67	106	林吉安	1	抵押權	6,000,000	84.08.08-114.08.07	台北富邦商業銀行股份有限公司
18	67-1	106	林吉安	1	抵押權	6,000,000	84.08.08-114.08.07	台北富邦商業銀行股份有限公司
19			葉雙妹	1	抵押權	140,000	61.03.23-91.03.22	彰化商業銀行股份有限公司
20	68-1	--	黃葉秀梅	2	抵押權	600,000	79.12.15-109.12.14	國泰世華商業銀行股份有限公司
21			潘則來	3	抵押權	1,800,000	93.06.16-123.06.15	台北富邦商業銀行股份有限公司
22	84	143	林俊雄	1	最高限額抵押權	2,160,000	92.01.30-142.01.29	彰化商業銀行股份有限公司
23	84-1	143	林俊雄	1	最高限額抵押權	2,160,000	92.01.30-142.01.29	彰化商業銀行股份有限公司
24	90	95	周瑞德	1	抵押權	3,000,000	84.11.14-114.11.13	安泰商業銀行股份有限公司
25	101	52	陳桂英	1	最高限額抵押權	6,000,000	98.06.11-128.6-8	陽信商業銀行股份有限公司
26	101-1	52	陳桂英	1	最高限額抵押權	6,000,000	98.06.11-128.6-8	陽信商業銀行股份有限公司
27	104	53	陳桂英	1	最高限額抵押權	4,600,000	98.06.15-128.06.11	永豐商業銀行股份有限公司
28	104-1	53	陳桂英	1	最高限額抵押權	4,600,000	98.06.15-128.06.11	永豐商業銀行股份有限公司
29				1	抵押權	3,960,000	94.12.06-124.12.05	台北富邦商業銀行股份有限公司
30	113	65	丁慶怡	2	抵押權	770,000	98.02.17-128.02.15	台北富邦商業銀行股份有限公司
31	118	107	洪秋香	1	最高限額抵押權	1,200,000	98.02.17-128.02.15	臺灣銀行股份有限公司
32	119	91	于冠群	1	抵押權	3,600,000	94.09.12-134.09.11	合作金庫銀行股份有限公司
33	126	142	高玉燕	1	抵押權	3,840,000	95.04.18-135.04.17	板信商業銀行股份有限公司

編號	地號	建號	所有權人	順位	權利種類	權利價值(元)	存續時間	他項權利人
34	128	57	黃清棠	1	抵押權	8,000,000	85.06.06-115.06.06	臺灣銀行股份有限公司
35	128-1	57	黃清棠	1	抵押權	8,000,000	85.06.06-115.06.06	臺灣銀行股份有限公司
36	140	219	莊秋璧	1	抵押權	750,000	76.07.31-106.07.30	合作金庫銀行股份有限公司
37	140-1	219	莊秋璧	1	抵押權	750,000	76.07.31-106.07.30	合作金庫銀行股份有限公司
38	141	214	周滄賢	1	抵押權	8,100,000	95.12.22-125.12.21	臺灣銀行股份有限公司
39	141-1	214	周滄賢	1	抵押權	8,100,000	95.12.22-125.12.21	臺灣銀行股份有限公司
40	152	112	游麗雲	1	抵押權	1,800,000	84.08.02-114.08.01	台北富邦商業銀行股份有限公司
41	159	58	謝水水	1	抵押權	1,080,000	76.07.31-106.07.30	臺灣土地銀行股份有限公司
42	160	122	宋阿照	1	抵押權	4,200,000	96.08.15-146.08.14	國泰世華商業銀行股份有限公司
43	170	69	劉盈青	1	抵押權	4,800,000	96.05.15-126.05.14	台北富邦商業銀行股份有限公司

3. 建築形式：為地上一～二層之透天厝及老舊公寓，建物屋齡大都久遠，外觀老舊。

(二) 更新後基本資料：

1. 預計規劃產品型態：本案更新後將興建地上二十三層、地下四層店舖住宅大樓A、B二棟，共計有170戶（含6戶店舖及164戶住宅）及270部坡道平面式停車位。
2. 各單位銷售面積：10.71坪～66.02坪。
3. 建物結構：鋼筋混凝土造。
4. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積：本次僅表列更新後不動產面積合計結果，各戶面積詳見報告書內容。

摘要表四：更新後供分配之建築物及其土地應有部分總面積表

項目	主建物(m ²)	附屬建物(m ²)	約定專用(露台/庭院)(m ²)	共用部分持分面積(m ²)	產權登記面積(m ²)	產權登記面積(坪)	平均公設比
合計	16,580.58	1,740.11	359.73	7,529.75	25,850.44	7,819.77	29.13%

(三) 評估內容：

1. 更新前土地所有權人及權利變換關係人之土地權利價值及比例。
2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值。

四、估價前提：

- (一) 都市更新權利變換價值參考。
- (二) 價格種類：正常價格。
- (三) 價格日期（評價基準日）：民國98年9月30日。
- (四) 勘察日期：民國98年9月30日。
- (五) 估價條件：

1. 更新前估價條件：

- (1) 更新前土地權利價值係在各筆土地合併利用狀況下之價值。
- (2) 更新單元內各筆土地依評價基準日（民國98年9月30日）當時產權狀態及「同一所有權人之毗鄰土地視為同宗土地」原則，重新劃分成各宗土地。
- (3) 更新前土地合併價值係以第三種住宅區容積率225%，不考慮其他獎勵容積率之條件下評估。
- (4) 另本案157地號在價格日期之後，因土地產權異動造成土地所有權人及合法建物所有權人屬不同人之狀況，本次依委託者表示將其權利視為一戶評估，不分離土地、合法建物使用價值。
- (5) 本次更新單元選定更新前比準地以虛擬一可開發建築宗地進行評估，其虛擬條件如下：

條件項目	內容
土地面寬	8公尺
土地深度	16公尺
土地面積	128平方公尺
臨路數	單面臨路
正面路寬	2M (340巷4弄)
土地形狀	長方形



商業效益

無

(6) 更新範圍150地號上之區分建物，依照不動產估價技術規則第126條評估土地權利價值。

(7) 更新基地東側計劃道路土地，本次以評價基準日之公告現值1.2倍評估之。

註：更新基地東側計劃道路土地，依台北市101.07.13都更既成道路與公設保留地估價原則會議結論：「都市更新範圍內公共設施保留地應以市價查估，並同時考量容積貢獻度及整體效益評估檢討修正後評定之；有關容積貢獻度部分應將 $\Delta F4-2$ （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）併同 $\Delta F5-1$ （考量鄰近地區建築物之量體、造型、色彩及座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災）納入考量；整體效益評估部分，應將更新範圍內建築物使用配置情形及基地規模納入考量。」因此本次估價參酌前述會議結論，考量道路用地之容積貢獻度及整體效益評估其市場價值。

(8) 更新範圍內109-1地號土地，現為既成巷道，依委託者表示得以抵充方式辦理更新，因此更新前不評估該筆土地更新前土地權利價值。

註：依前次審議會結論，本次估價已將市有土地109-1地號列入更新前土地權利價值比例計算之中，不再進行抵充。

(9) 更新前合法建物之補償價格，本次採用成本法進行評估，因建物建築完成日期不明，本次評估依最早之門牌編定日期，以民國50年完工為計算基礎。此外，因本案合法建物已超過中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所規定之法定耐用年數，本次依該建物目前之維護情形，以尚可繼續使用10年為前提進行評估。

2. 更新後估價條件：

(1) 更新後供分配之比準單元，住宅部份選定『4F-A1』為比準單元，店鋪部份選定為『1F-A2』為比準單元。

(2) 更新後區分所有建物及其土地應有部分，依本案所提之都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更

新前後樓層別效用比關連性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。

五、評估價值結論：

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，與專業意見分析後，最終價格決定如下：

(一) 更新前土地權利價值總值：新台幣1,559,876,239元（含道路用地）。

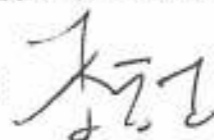
（詳見摘要表五）

(二) 更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：

新台幣4,417,677,297元。（詳見摘要表八）

以上評估結果僅適用於勘估標的於都市更新權利變換估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書者，請詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

不動產估價師：



不動產估價師證書字號：（九十三）台內估字第〇〇〇一五四號

不動產估價師開業證書字號：（九十四）北市估字第〇〇〇〇八二號

台北市不動產估價師公會會員字號：（一〇二）北市估證字第〇七九號



摘要表五：更新前土地權利價值表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值合計比例(%)
1	丁慶怡	113	16,707,549	16,707,549	1.071082%
2	于全欣	50	15,929,456	15,929,456	1.021200%
3	于冠群	119	16,235,792	16,235,792	1.040838%
4	中華民國	26-1	2,793,055	70,671,810	4.530604%
		33	4,564,402		
		33-1	21,770,475		
		83	15,935,583		
		83-1	13,757,648		
		83-3	136,214		
		83-4	11,714,433		
5	王明昌	33	4,564,402	20,499,985	1.314206%
		83	15,935,583		
6	台北市	109-1	65,966,328	65,966,328	4.228946%
7	何麗玉	55	19,890,376	19,890,376	1.275125%
8	宋阿照	160	24,565,059	24,565,059	1.574808%
9	李君平	63	16,235,792	16,235,792	1.040838%
10	李秋蘭	65	16,235,792	16,235,792	1.040838%
11	李細妹	89	16,235,792	16,235,792	1.040838%
12	李德宏	64	16,235,792	16,235,792	1.040838%
13	杜杖成	168	15,929,456	15,929,456	1.021200%
14	杜明光	40	17,920,638	17,920,638	1.148850%
15	周陳素芬	139	15,776,288	16,866,003	1.081240%
		139-1	1,089,715		
16	周黃璧蓉	116	18,159,580	18,840,652	1.207830%
		116-1	681,072		
17	周滄賢	141	23,434,680	24,660,609	1.580934%
		141-1	1,225,929		
18	周瑞德	90	16,235,792	16,235,792	1.040838%
19	林吉安	66	14,253,800	21,904,971	1.404276%
		66-1	817,286		
		67	4,245,813		
		67-1	2,588,072		
20	林秀英	172	15,929,456	15,929,456	1.021200%
21	林俊雄	84	32,450,140	32,586,354	2.089035%
		84-1	136,214		
22	林星龍	39	15,929,456	15,929,456	1.021200%
23	林景祥	120	16,235,792	16,235,792	1.040838%
24	林煌清	57	16,707,549	16,707,549	1.071082%
25	林德興	68-1	561,884	561,884	0.036021%
26	林錫昌	59	16,235,792	16,235,792	1.040838%

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值合計比例(%)
27	林鴻潮	169	15,929,456	15,929,456	1.021200%
28	柯徐來春	100	16,235,792	48,707,376	3.122515%
		87	16,235,792		
		99	16,235,792		
29	洪政文	49	18,839,645	18,839,645	1.207765%
30	洪秋香	115	17,326,347	33,562,139	2.151590%
		118	16,235,792		
31	胡現忠	61	16,235,792	16,235,792	1.040838%
32	胡順興	60	16,235,792	16,235,792	1.040838%
33	徐月昭	127	16,235,792	48,707,374	3.122515%
		153	16,235,791		
		154	16,235,791		
34	徐建雄	98	5,574,288	5,801,312	0.371908%
		98-1	227,024		
35	徐建勳	98	5,574,288	5,801,312	0.371908%
		98-1	227,024		
36	徐夢微	98	5,574,288	5,801,312	0.371908%
		98-1	227,024		
37	高玉燕	126	16,235,792	16,235,792	1.040838%
38	張李素月	166	23,048,697	23,048,697	1.477598%
39	張秀杏	46	18,380,141	18,380,141	1.178308%
40	張美雲	150	11,312,891	11,312,891	0.725243%
41	張振興	158	16,235,791	16,235,791	1.040838%
42	莊秋鑾	140	15,776,288	16,866,003	1.081240%
		140-1	1,089,715		
43	許不	151	16,235,791	16,235,791	1.040838%
44	陳李茶	30	12,434,166	22,918,669	1.469262%
		30-1	10,484,503		
45	陳林鏗	157	16,235,791	16,235,791	1.040838%
46	太平洋建設股份有限公司(陳松森)	125	15,929,456	15,929,456	1.021200%
47	陳美珠	167	15,929,456	15,929,456	1.021200%
48	陳桂英	101	16,722,865	34,628,563	2.219956%
		101-1	681,072		
		104	16,407,340		
		104-1	817,286		
49	陳健恭	69-1	3,541,573	3,541,573	0.227042%
50	陳進來	51	15,929,456	15,929,456	1.021200%
51	陳錦汶	38	15,929,456	15,929,456	1.021200%
52	曾柏雲	138	15,776,288	16,866,003	1.081240%

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值合計比例(%)
		138-1	1,089,715		
53	游珠	94	16,542,127	16,542,127	1.060477%
54	游朝君	58	16,235,792	16,235,792	1.040838%
55	游麗雲	152	16,235,791	16,235,791	1.040838%
56	黃秀聰	32	15,929,456	15,929,456	1.021200%
57	黃滄棠	128	15,776,288	16,729,788	1.072507%
		128-1	953,500		
58	黃葉秀梅	68-1	1,123,768	1,123,768	0.072042%
59	黃麗華	150	13,555,441	13,555,441	0.869007%
60	黃耀燦	44	15,929,456	15,929,456	1.021200%
61	楊澄清	43	18,839,645	18,839,645	1.207765%
62	葉月嬌	107	16,566,634	17,383,920	1.114442%
		107-1	817,286		
63	葉明松	106	16,707,549	16,707,549	1.071082%
64	葉雙妹	68-1	561,884	561,884	0.036021%
65	葉雙梅妹	68-1	561,884	561,884	0.036021%
66	廖健亨	105	16,235,792	16,235,792	1.040838%
67	廖游巧雲	156	16,235,791	16,235,791	1.040838%
68	廖劉滿	88	16,235,792	16,235,792	1.040838%
69	劉武	85	5,762,174	18,293,893	1.172778%
		85-1	12,531,719		
70	劉盈青	170	15,929,456	15,929,456	1.021200%
71	劉瑞連	93	16,235,792	16,235,792	1.040838%
72	潘則來	68-1	1,123,768	1,123,768	0.072042%
73	蔡金葉	114	16,398,150	16,398,150	1.051247%
74	蔡碧蓮	92	17,353,917	17,762,560	1.138716%
		92-1	408,643		
75	鄭珠英	91	16,722,865	16,859,079	1.080796%
		91-1	136,214		
76	賴浚民	117	16,091,814	17,045,314	1.092735%
		117-1	953,500		
77	戴楊豔妹	86	17,154,799	17,291,013	1.108486%
		86-1	136,214		
78	謝水永	159	16,235,791	16,235,791	1.040838%
79	謝宗庭	37	18,380,141	18,612,896	1.193229%
		37-1	232,755		
80	謝東庸	28-1	1,225,929	1,225,929	0.078591%
81	謝慧鳳	155	16,235,791	16,235,791	1.040838%
82	藍美惠	52	18,839,645	18,839,645	1.207765%
83	藍紹焯	95	8,519,196	8,791,625	0.563610%
			272,429		

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值合計比例(%)
84	藍楊玉	95	8,519,196	8,791,625	0.563610%
		95-1	272,429		
85	羅彩鳳	62	16,235,792	16,235,792	1.040838%
86	羅逸光	45	15,929,456	15,929,456	1.021200%
87	羅綉枝	56	16,398,150	16,398,150	1.051247%
88	譚明珠	68-1	561,884	561,884	0.036021%
89	鐘文婕	171	16,235,788	16,235,788	1.040838%
	合計		1,559,876,239	1,559,876,239	100.0000000%

註：所有權人陳松森產權於價格日期後(民國99年3月19日)移轉予太平洋建設股份有限公司。

摘要表六：更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表

樓別	編號	規劃用途	土地持分(十萬分)	建物銷售合計坪數(坪)	建坪單價(不含露台/庭院)(元/坪)	總價(不含露台)(元)	庭院/露台面積(坪)	庭院/露台單價(元/坪)	庭院/露台價值(元)	總價(含露台)(元)	建坪單價(含露台)(元/坪)
1F	A1	店面	152	10.71	734,000	7,861,140				7,861,140	734,000
	A2	店面	158	11.01	720,000	7,927,200				7,927,200	720,000
	A3	店面	156	10.85	720,000	7,812,000				7,812,000	720,000
	A5	店面	158	11.01	756,000	8,323,560				8,323,560	756,000
	A6	店面	159	11.04	612,000	6,756,480				6,756,480	612,000
	A7	店面	159	11.04	612,000	6,756,480				6,756,480	612,000
	A8	住宅	621	50.14	513,000	25,721,820	16.87	171,000	2,884,770	28,606,590	570,534
	2F	A1	住宅	553	44.52	476,000	21,191,520				21,191,520
A2		住宅	552	44.52	481,000	21,414,120				21,414,120	481,000
A3		住宅	732	59.00	490,000	28,910,000				28,910,000	490,000
3F	A1	住宅	553	44.52	467,000	20,790,840				20,790,840	467,000
	A2	住宅	555	44.78	471,000	21,091,380				21,091,380	471,000
	A3	住宅	557	44.92	476,000	21,381,920				21,381,920	476,000
	A5	住宅	553	44.52	471,000	20,968,920				20,968,920	471,000
4F	A1	住宅	553	44.52	462,000	20,568,240				20,568,240	462,000
	A2	住宅	557	44.92	467,000	20,977,640				20,977,640	467,000
	A3	住宅	555	44.78	471,000	21,091,380				21,091,380	471,000
	A5	住宅	553	44.52	462,000	20,568,240				20,568,240	462,000
5F	A1	住宅	553	44.52	471,000	20,968,920				20,968,920	471,000
	A2	住宅	555	44.78	476,000	21,315,280				21,315,280	476,000
	A3	住宅	557	44.92	481,000	21,606,520				21,606,520	481,000
	A5	住宅	553	44.52	471,000	20,968,920				20,968,920	471,000
6F	A1	住宅	553	44.52	471,000	20,968,920				20,968,920	471,000
	A2	住宅	557	44.92	476,000	21,381,920				21,381,920	476,000
	A3	住宅	555	44.78	481,000	21,539,180				21,539,180	481,000
	A5	住宅	553	44.52	471,000	20,968,920				20,968,920	471,000
7F	A1	住宅	553	44.52	471,000	20,968,920				20,968,920	471,000

樓別	編號	規劃用途	土地持分(十萬分)	建物銷售合計坪數(坪)	建坪單價(不含露台/庭院)(元/坪)	總價(不含露台)(元)	庭院/露台面積(坪)	庭院/露台單價(元/坪)	庭院/露台價值(元)	總價(含露台)(元)	建坪單價(含露台)(元/坪)
	A2	住宅	555	44.78	476,000	21,315,280				21,315,280	476,000
	A3	住宅	557	44.92	481,000	21,606,520				21,606,520	481,000
	A5	住宅	553	44.52	471,000	20,968,920				20,968,920	471,000
8F	A1	住宅	480	38.72	476,000	18,430,720				18,430,720	476,000
	A2	住宅	434	35.02	481,000	16,844,620				16,844,620	481,000
	A3	住宅	706	56.95	485,000	27,620,750				27,620,750	485,000
	A5	住宅	553	44.52	476,000	21,191,520				21,191,520	476,000
9F	A1	住宅	480	38.72	476,000	18,430,720				18,430,720	476,000
	A2	住宅	432	34.85	481,000	16,762,850				16,762,850	481,000
	A3	住宅	708	57.09	485,000	27,688,650				27,688,650	485,000
	A5	住宅	553	44.52	476,000	21,191,520				21,191,520	476,000
10F	A1	住宅	480	38.72	476,000	18,430,720				18,430,720	476,000
	A2	住宅	434	35.02	481,000	16,844,620				16,844,620	481,000
	A3	住宅	706	56.95	485,000	27,620,750				27,620,750	485,000
	A5	住宅	553	44.52	476,000	21,191,520				21,191,520	476,000
11F	A1	住宅	480	38.72	485,000	18,779,200				18,779,200	485,000
	A2	住宅	432	34.85	485,000	16,902,250				16,902,250	485,000
	A3	住宅	708	57.09	490,000	27,974,100				27,974,100	490,000
	A5	住宅	553	44.52	480,000	21,369,600				21,369,600	480,000
12F	A1	住宅	553	44.52	490,000	21,814,800				21,814,800	490,000
	A2	住宅	557	44.92	490,000	22,010,800				22,010,800	490,000
	A3	住宅	555	44.78	495,000	22,166,100				22,166,100	495,000
	A5	住宅	553	44.52	485,000	21,592,200				21,592,200	485,000
13F	A1	住宅	553	44.52	495,000	22,037,400				22,037,400	495,000
	A2	住宅	555	44.78	495,000	22,166,100				22,166,100	495,000
	A3	住宅	557	44.92	500,000	22,460,000				22,460,000	500,000
	A5	住宅	553	44.52	490,000	21,814,800				21,814,800	490,000
14F	A1	住宅	553	44.52	499,000	22,215,480				22,215,480	499,000
	A2	住宅	557	44.92	499,000	22,415,080				22,415,080	499,000
	A3	住宅	555	44.78	504,000	22,569,120				22,569,120	504,000
	A5	住宅	553	44.52	494,000	21,992,880				21,992,880	494,000
15F	A1	住宅	553	44.52	504,000	22,438,080				22,438,080	504,000
	A2	住宅	555	44.78	504,000	22,569,120				22,569,120	504,000
	A3	住宅	557	44.92	509,000	22,864,280				22,864,280	509,000
	A5	住宅	553	44.52	499,000	22,215,480				22,215,480	499,000
16F	A1	住宅	553	44.52	509,000	22,660,680				22,660,680	509,000
	A2	住宅	557	44.92	509,000	22,864,280				22,864,280	509,000
	A3	住宅	555	44.78	514,000	23,016,920				23,016,920	514,000
	A5	住宅	553	44.52	504,000	22,438,080				22,438,080	504,000
17F	A1	住宅	611	49.22	518,000	25,495,960				25,495,960	518,000

樓別	編號	規劃用途	土地持分(十萬分)	建物銷售合計坪數(坪)	建坪單價(不含露台/庭院)(元/坪)	總價(不含露台)(元)	庭院/露台面積(坪)	庭院/露台單價(元/坪)	庭院/露台價值(元)	總價(含露台)(元)	建坪單價(含露台)(元/坪)
	A2	住宅	820	66.02	523,000	34,528,460	6.62	174,333	1,154,087	35,682,547	540,481
	A3	住宅	610	49.13	513,000	25,203,690				25,203,690	513,000
18F	A1	住宅	611	49.22	523,000	25,742,060				25,742,060	523,000
	A2	住宅	820	66.02	528,000	34,858,560				34,858,560	528,000
	A3	住宅	610	49.13	518,000	25,449,340				25,449,340	518,000
19F	A1	住宅	611	49.22	528,000	25,988,160				25,988,160	528,000
	A2	住宅	820	66.02	533,000	35,188,660				35,188,660	533,000
	A3	住宅	610	49.13	523,000	25,694,990				25,694,990	523,000
20F	A1	住宅	611	49.22	533,000	26,234,260				26,234,260	533,000
	A2	住宅	820	66.02	538,000	35,518,760				35,518,760	538,000
	A3	住宅	610	49.13	527,000	25,891,510				25,891,510	527,000
21F	A1	住宅	611	49.22	537,000	26,431,140				26,431,140	537,000
	A2	住宅	820	66.02	542,000	35,782,840				35,782,840	542,000
	A3	住宅	610	49.13	532,000	26,137,160				26,137,160	532,000
22F	A1	住宅	611	49.22	542,000	26,677,240				26,677,240	542,000
	A2	住宅	820	66.02	547,000	36,112,940				36,112,940	547,000
	A3	住宅	610	49.13	537,000	26,382,810				26,382,810	537,000
23F	A1	住宅	611	49.22	551,000	27,120,220				27,120,220	551,000
	A2	住宅	820	66.02	557,000	36,773,140				36,773,140	557,000
	A3	住宅	610	49.13	546,000	26,824,980				26,824,980	546,000
1F	B1	住宅	552	44.36	508,000	22,534,880	35.37	169,333	5,989,320	28,524,200	643,016
	B2	住宅	575	46.24	513,000	23,721,120	5.93	171,000	1,014,030	24,735,150	534,930
	B3	住宅	552	44.36	508,000	22,534,880	37.41	169,333	6,334,760	28,869,640	650,803
2F	B1	住宅	567	45.59	476,000	21,700,840				21,700,840	476,000
	B2	住宅	558	44.73	490,000	21,917,700				21,917,700	490,000
	B3	住宅	552	44.40	476,000	21,134,400				21,134,400	476,000
3F	B1	住宅	552	44.36	467,000	20,716,120				20,716,120	467,000
	B2	住宅	555	44.61	471,000	21,011,310				21,011,310	471,000
	B3	住宅	558	44.75	476,000	21,301,000				21,301,000	476,000
	B5	住宅	552	44.36	467,000	20,716,120				20,716,120	467,000
4F	B1	住宅	552	44.36	462,000	20,494,320				20,494,320	462,000
	B2	住宅	558	44.75	462,000	20,674,500				20,674,500	462,000
	B3	住宅	555	44.61	467,000	20,832,870				20,832,870	467,000
	B5	住宅	552	44.36	462,000	20,494,320				20,494,320	462,000
5F	B1	住宅	552	44.36	471,000	20,893,560				20,893,560	471,000
	B2	住宅	555	44.61	471,000	21,011,310				21,011,310	471,000
	B3	住宅	558	44.75	476,000	21,301,000				21,301,000	476,000
	B5	住宅	552	44.36	476,000	21,115,360				21,115,360	476,000
6F	B1	住宅	552	44.36	471,000	20,893,560				20,893,560	471,000
	B2	住宅	558	44.75	471,000	21,077,250				21,077,250	471,000

樓別	編號	規劃用途	土地持分(十萬分)	建物銷售合計坪數(坪)	建坪單價(不含露台/庭院)(元/坪)	總價(不含露台)(元)	庭院/露台面積(坪)	庭院/露台單價(元/坪)	庭院/露台價值(元)	總價(含露台)(元)	建坪單價(含露台)(元/坪)
	B3	住宅	555	44.61	476,000	21,234,360				21,234,360	476,000
	B5	住宅	552	44.36	476,000	21,115,360				21,115,360	476,000
7F	B1	住宅	552	44.36	471,000	20,893,560				20,893,560	471,000
	B2	住宅	555	44.61	471,000	21,011,310				21,011,310	471,000
	B3	住宅	558	44.75	476,000	21,301,000				21,301,000	476,000
	B5	住宅	552	44.36	476,000	21,115,360				21,115,360	476,000
8F	B1	住宅	552	44.36	476,000	21,115,360				21,115,360	476,000
	B2	住宅	564	45.35	476,000	21,586,600				21,586,600	476,000
	B3	住宅	564	45.35	481,000	21,813,350				21,813,350	481,000
	B5	住宅	552	44.36	481,000	21,337,160				21,337,160	481,000
9F	B1	住宅	552	44.36	476,000	21,115,360				21,115,360	476,000
	B2	住宅	564	45.35	476,000	21,586,600				21,586,600	476,000
	B3	住宅	564	45.35	481,000	21,813,350				21,813,350	481,000
	B5	住宅	552	44.36	481,000	21,337,160				21,337,160	481,000
10F	B1	住宅	552	44.36	476,000	21,115,360				21,115,360	476,000
	B2	住宅	564	45.35	476,000	21,586,600				21,586,600	476,000
	B3	住宅	564	45.35	481,000	21,813,350				21,813,350	481,000
	B5	住宅	552	44.36	481,000	21,337,160				21,337,160	481,000
11F	B1	住宅	552	44.36	480,000	21,292,800				21,292,800	480,000
	B2	住宅	564	45.35	480,000	21,768,000				21,768,000	480,000
	B3	住宅	564	45.35	485,000	21,994,750				21,994,750	485,000
	B5	住宅	552	44.36	485,000	21,514,600				21,514,600	485,000
12F	B1	住宅	552	44.36	490,000	21,736,400				21,736,400	490,000
	B2	住宅	558	44.75	485,000	21,703,750				21,703,750	485,000
	B3	住宅	555	44.61	490,000	21,858,900				21,858,900	490,000
	B5	住宅	552	44.36	490,000	21,736,400				21,736,400	490,000
13F	B1	住宅	552	44.36	495,000	21,958,200				21,958,200	495,000
	B2	住宅	555	44.61	490,000	21,858,900				21,858,900	490,000
	B3	住宅	558	44.75	495,000	22,151,250				22,151,250	495,000
	B5	住宅	552	44.36	495,000	21,958,200				21,958,200	495,000
14F	B1	住宅	552	44.36	499,000	22,135,640				22,135,640	499,000
	B2	住宅	558	44.75	494,000	22,106,500				22,106,500	494,000
	B3	住宅	555	44.61	499,000	22,260,390				22,260,390	499,000
	B5	住宅	552	44.36	499,000	22,135,640				22,135,640	499,000
15F	B1	住宅	552	44.36	504,000	22,357,440				22,357,440	504,000
	B2	住宅	555	44.61	499,000	22,260,390				22,260,390	499,000
	B3	住宅	558	44.75	504,000	22,554,000				22,554,000	504,000
	B5	住宅	552	44.36	504,000	22,357,440				22,357,440	504,000
16F	B1	住宅	552	44.36	509,000	22,579,240				22,579,240	509,000
	B2	住宅	564	44.75	504,000	22,554,000				22,554,000	504,000

樓別	編號	規劃用途	土地持分(十萬分)	建物銷售合計坪數(坪)	建坪單價(不含露台/庭院)(元/坪)	總價(不含露台)(元)	庭院/露台面積(坪)	庭院/露台單價(元/坪)	庭院/露台價值(元)	總價(含露台)(元)	建坪單價(含露台)(元/坪)
	B3	住宅	564	44.61	509,000	22,706,490				22,706,490	509,000
	B5	住宅	552	44.36	509,000	22,579,240				22,579,240	509,000
17F	B1	住宅	611	49.04	518,000	25,402,720				25,402,720	518,000
	B2	住宅	820	65.79	513,000	33,750,270	6.62	171,000	1,132,020	34,882,290	530,207
	B3	住宅	610	48.94	518,000	25,350,920				25,350,920	518,000
18F	B1	住宅	611	49.04	523,000	25,647,920				25,647,920	523,000
	B2	住宅	820	65.79	518,000	34,079,220				34,079,220	518,000
	B3	住宅	610	48.94	523,000	25,595,620				25,595,620	523,000
19F	B1	住宅	611	49.04	528,000	25,893,120				25,893,120	528,000
	B2	住宅	820	65.79	523,000	34,408,170				34,408,170	523,000
	B3	住宅	610	48.94	528,000	25,840,320				25,840,320	528,000
20F	B1	住宅	611	49.04	533,000	26,138,320				26,138,320	533,000
	B2	住宅	820	65.79	527,000	34,671,330				34,671,330	527,000
	B3	住宅	610	48.94	533,000	26,085,020				26,085,020	533,000
21F	B1	住宅	611	49.04	537,000	26,334,480				26,334,480	537,000
	B2	住宅	820	65.79	532,000	35,000,280				35,000,280	532,000
	B3	住宅	610	48.94	537,000	26,280,780				26,280,780	537,000
22F	B1	住宅	611	49.04	542,000	26,579,680				26,579,680	542,000
	B2	住宅	820	65.79	537,000	35,329,230				35,329,230	537,000
	B3	住宅	610	48.94	542,000	26,525,480				26,525,480	542,000
23F	B1	住宅	611	49.04	551,000	27,021,040				27,021,040	551,000
	B2	住宅	820	65.79	546,000	35,921,340				35,921,340	546,000
	B3	住宅	610	48.94	551,000	26,965,940				26,965,940	551,000
1F	A1	公設	2690	2.61							
	合計		100000	7819.77		3,911,568,310	108.82	1,026,000	18,508,987	3,930,077,297	

註1：本次更新後部分住宅有露台及庭院供約定專用，露台面積雖無法登記，但可增加使用效益，所以此部分本次估價將以市場交易習慣，露台依面積與主建物比例，以合理建坪單價1/3~1/4計入總價，再按實際登記面積折算合理建坪單價。
註2：本案於地面層A9單位為地下層停車位所掛設之建築，考量其價值已反應於地下層停車位價格，故不再另計算其建坪價格，宜請注意。

臺北市中正區永昌段三小段159地號等113筆土地
更新單元更新前後不動產權利價值估價報告書
98臺字第9810014號

摘要表七：更新後車位權利價值表

樓層	大車位	車位單價(元/個)	總價(元)
B1	20	2,000,000	40,000,000
B2	72	1,900,000	136,800,000
B3	75	1,800,000	135,000,000
B4	74	1,700,000	125,800,000
樓層	小車位	車位單價(元/個)	總價(元)
B1	3	1,900,000	5,700,000
B2	9	1,800,000	16,200,000
B3	9	1,700,000	15,300,000
B4	8	1,600,000	12,800,000
車位總價	270		487,600,000

摘要表八：更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地價格(元/坪)	比準地土地總價(元)	住宅區土地更新前權利平均單價(元/坪)	住宅區土地更新前權利總價(元)	道路用地土地更新前權利總價(元)	整體更新單元土地權利總價(元)(含道路用地)
		800,000	30,976,000	1,050,000	1,462,345,500	97,530,739
更新後	1F店舖平均建坪單價(元/坪)		1F~22F住宅平均建坪單價(元/坪)		車位平均價格(元/個)	更新後總權利價值(元)
	692,002		501,147		1,805,926	4,417,677,297



蘇州府
蘇州府
蘇州府
蘇州府

摘要

索 號：99宏估務字第9902051-5號

委託單位：太平洋建設股份有限公司

勘估標的：臺北市中正區永昌段三小段159地號等113筆土地
都市更新事業及權利變換計畫案

價格日期：民國98年9月30日

勘察日期：民國99年1月20日

專業·負責·公正·誠信

宏大不動產估價師聯合事務所

事務所地址：臺北市中山北路一段27號5樓

電話：(02)2542-5511(代表號) 傳真：(02)2542-5440

臺中聯絡處地址：臺中市西屯路二段256巷6號18樓之2

電話：(04)2708-2855(代表號) 傳真：(04)2708-2822

高雄聯絡處地址：高雄市中正四路211號12樓之4

電話：(07)211-8001(代表號) 傳真：(07)211-8003



湖北省
武汉市
武昌区

武昌区
武昌区
武昌区

都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

前言：依幹事會意見，且因委託者修改更新後圖面及面積，針對本所務9902051-4號報告書進行修改。

一、不動產估價報告書案號及都市更新案號：99宏估務字第9902051-5號

二、委託人：太平洋建設股份有限公司

三、勘估標的基本資料：

■ **更新單元名稱：**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及權利變換計畫案

(一)更新前基本資料：

1、勘估標的內容：

- (1) 土地標示：臺北市中正區永昌段三小段26-1地號等113筆。
- (2) 建物標示：臺北市中正區永昌段三小段48建號等81筆。
- (3) 評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

2、產權分析：

(1) 所有權人及權利範圍：

表一：土地產權分析表

編號	地號	面積 (m ²)	土地所有權人	管理機關	持分分子	持分分母	土地持分面積 (m ²)	土地持分面積 (坪)	登記建號	備註
1	26-1	12.00	中華民國	國產局	1	1	12.00	3.6300		
2	28-1	8.00	謝東康	-	1	1	8.00	2.7225		
3	30	41.00	陳享茶	-	1	1	41.00	12.4025	98	
4	30-1	55.00	陳享茶	-	1	1	55.00	16.6375		
5	32	52.00	黃秀標	-	1	1	52.00	15.7300	128	
6	33	20.00	王明昌	-	1	2	10.00	3.0250		
	33	20.00	中華民國	國產局	1	2	10.00	3.0250		
7	33-1	101.00	中華民國	國產局	1	1	101.00	30.5525		
8	37	40.00	謝宗庭	-	1	1	40.00	12.1000	99	
9	37-1	1.00	謝宗庭	-	1	1	1.00	0.3025		
10	38	52.00	陳謙汝	-	1	1	52.00	15.7300	61	
11	38	52.00	林夏麗	-	1	1	52.00	15.7300	87	
12	40	38.00	杜明光	-	1	1	38.00	11.7975	127	
13	43	41.00	楊汝濟	-	1	1	41.00	12.4025	121	
14	44	52.00	黃耀輝	-	1	1	52.00	15.7300	180	
15	45	52.00	羅漢光	-	1	1	52.00	15.7300	84	
16	46	40.00	張育志	-	1	1	40.00	12.1000	77	
17	48	41.00	洪政文	-	1	1	41.00	12.4025	96	
18	50	52.00	于金欣	-	1	1	52.00	15.7300	119	

編號	地號	面積 (m ²)	土地所有權人	管理機關	持分分子	持分分母	土地持分面積 (m ²)	土地持分面積 (坪)	登記建號	備註
19	51	52.00	陳逸米	-	1	1	52.00	15.7300	74	
20	52	41.00	藍良恩	-	1	1	41.00	12.4025	93	
21	55	43.00	何麗玉	-	1	1	43.00	13.0075	103	
22	56	53.00	羅精枝	-	1	1	53.00	16.0325	118	
23	57	54.00	林建清	-	1	1	54.00	16.3350	250	
24	58	53.00	游朝志	-	1	1	53.00	16.0325	104	
25	59	53.00	林錫昌	-	1	1	53.00	16.0325	80	
26	60	53.00	胡顯興	-	1	1	53.00	16.0325	131	
27	61	53.00	胡視志	-	1	1	53.00	16.0325	79	
28	62	53.00	羅紀鳳	-	1	1	53.00	16.0325	124	
29	63	53.00	李若平	-	1	1	53.00	16.0325	123	
30	64	53.00	李鴻岩	-	1	1	53.00	16.0325	126	
31	65	53.00	李秋蘭	-	1	1	53.00	16.0325	81	
32	66	47.00	林吉安	-	1	1	47.00	14.2175	106	
33	66-1	8.00	林吉安	-	1	1	8.00	2.4075		
34	67	14.00	林吉安	-	1	1	14.00	4.2350		
35	67-1	18.00	林吉安	-	1	1	18.00	5.7475		
36	68-1	33.00	葉雙妹	-	1	8	4.13	1.2478		
	68-1	33.00	葉雙妹妹	-	1	8	4.13	1.2478		
	68-1	33.00	林進森	-	1	8	4.13	1.2478		
	68-1	33.00	黃某芳梅	-	1	4	8.25	2.4956		
	68-1	33.00	潘則朱	-	1	4	8.25	2.4956		
	68-1	33.00	譚明珠	-	1	8	4.13	1.2478		
37	69-1	28.00	陳健恭	-	1	1	28.00	7.8650		
38	83	102.00	王明昌	-	1	2	51.00	15.4275		
	83	102.00	中華民國	國產局	1	2	51.00	15.4275		
39	83-1	101.00	中華民國	國產局	1	1	101.00	30.5525		
40	83-3	1.00	中華民國	國產局	1	1	1.00	0.3025		
41	83-4	86.00	中華民國	國產局	1	1	86.00	26.0150		
42	84	107.00	林俊雄	-	1	1	107.00	32.3675	143	
43	84-1	1.00	林俊雄	-	1	1	1.00	0.3025		
44	85	19.00	彭武	-	1	1	19.00	5.7475	157	
45	85-1	92.00	彭武	-	1	1	92.00	27.8300	157	
46	86	56.00	戴格難妹	-	1	1	56.00	16.9400	102	
47	86-1	1.00	戴格難妹	-	1	1	1.00	0.3025		
48	87	53.00	柯煥榮春	-	1	1	53.00	16.0325	125	
49	88	53.00	廖劉潔	-	1	1	53.00	16.0325	105	
50	89	53.00	李如林	-	1	1	53.00	16.0325	89	
51	90	53.00	周瑞鴻	-	1	1	53.00	16.0325	85	
52	91	53.00	鄧珠貞	-	1	1	53.00	16.0325	48	
53	91-1	1.00	鄧珠貞	-	1	1	1.00	0.3025		
54	92	55.00	蔡慧蓮	-	1	1	55.00	16.6375	49	
55	92-1	3.00	蔡慧蓮	-	1	1	3.00	0.9075		
56	93	53.00	劉瑞蓮	-	1	1	53.00	16.0325	97	
57	94	54.00	游映	-	1	1	54.00	16.3350	132	
58	95	54.00	藍楊玉	-	1	2	27.00	8.1675	50	
	95	54.00	藍楊珠	-	1	2	27.00	8.1675		
59	95-1	4.00	藍楊玉	-	1	2	2.00	0.6050		
	95-1	4.00	藍楊珠	-	1	2	2.00	0.6050		
60	98	53.00	涂建勳	-	1	3	17.67	5.3442	51	
	98	53.00	涂遠雄	-	1	3	17.67	5.3442		
	98	53.00	涂夢潔	-	1	3	17.67	5.3442		
61	98-1	5.00	涂建勳	-	1	3	1.67	0.5042		
	98-1	5.00	涂遠雄	-	1	3	1.67	0.5042		
	98-1	5.00	涂夢潔	-	1	3	1.67	0.5042		
62	99	53.00	柯煥榮春	-	1	1	53.00	16.0325	85	
63	100	53.00	柯煥榮春	-	1	1	53.00	16.0325	101	
64	101	53.00	陳杜英	-	1	1	53.00	16.0325	52	



編號	地號	面積 (㎡)	土地所有權人	管理 機關	持分 分子	持分 分母	土地持分面積 (㎡)	土地持分面積 (坪)	登記 建號	備註
65	101-1	5.00	陳桂英	-	1	1	5.00	1.5125		
66	104	52.00	陳桂英	-	1	1	52.00	15.7300	53	
67	104-1	6.00	陳桂英	-	1	1	6.00	1.8150		
68	105	53.00	廖鏡宇	-	1	1	53.00	16.0325	76	
69	106	54.00	葉明和	-	1	1	54.00	16.3350	82	
70	107	52.00	葉月嬌	-	1	1	52.00	15.7300	54	
71	107-1	6.00	葉月嬌	-	1	1	6.00	1.8150		
72	108-1	222.00	台北市	財政局	1	1	222.00	67.1550		
73	113	54.00	丁慶和	-	1	1	54.00	16.3350	65	
74	114	53.00	蔡金策	-	1	1	53.00	16.0325	90	
75	115	56.00	洪秋香	-	1	1	56.00	16.8400	108	
76	116	57.00	周普雙慈	-	1	1	57.00	17.2425	55	
77	116-1	5.00	周普雙慈	-	1	1	5.00	1.5125		
78	117	51.00	賴淑民	-	1	1	51.00	15.4275	56	
79	117-1	7.00	賴淑民	-	1	1	7.00	2.1175		
80	118	53.00	洪秋香	-	1	1	53.00	16.0325	107	
81	118	53.00	尹冠群	-	1	1	53.00	16.0325	81	
82	120	53.00	林善祥	-	1	1	53.00	16.0325	111	
83	125	52.00	太平洋建設股 份有限公司	-	1	1	52.00	15.7300	120	價格日期暫由 所有權人高 陳松森
84	126	53.00	高玉善	-	1	1	53.00	16.0325	142	
85	127	53.00	涂月昭	-	1	1	53.00	16.0325	64	
86	128	50.00	黃清榮	-	1	1	50.00	15.1250	57	
87	128-1	7.00	黃清榮	-	1	1	7.00	2.1175		
88	138	50.00	曾和榮	-	1	1	50.00	15.1250	137	
89	138-1	8.00	曾和榮	-	1	1	8.00	2.4200		
90	139	50.00	周陳貴芬	-	1	1	50.00	15.1250	136	
91	139-1	8.00	周陳貴芬	-	1	1	8.00	2.4200		
92	140	50.00	莊秋慶	-	1	1	50.00	15.1250	219	
93	140-1	8.00	莊秋慶	-	1	1	8.00	2.4200		
94	141	75.00	周鴻賢	-	1	1	75.00	22.6875	214	
95	141-1	9.00	周鴻賢	-	1	1	9.00	2.7225		
96	150	82.00	曾麗華	-	1	2	41.00	12.4025	100、492	
	150	82.00	張良蓉	-	1	2	41.00	12.4025		
97	151	53.00	許不	-	1	1	53.00	16.0325	88	
98	152	53.00	游麗華	-	1	1	53.00	16.0325	112	
99	153	53.00	涂月昭	-	1	1	53.00	16.0325	82	
100	154	53.00	涂月昭	-	1	1	53.00	16.0325	72	
101	155	53.00	謝麗鳳	-	1	1	53.00	16.0325	141	
102	156	53.00	廖游巧雲	-	1	1	53.00	16.0325	134	
103	157	53.00	陳林謀	-	1	1	53.00	16.0325	70	
104	158	53.00	張振興	-	1	1	53.00	16.0325	84	
105	159	53.00	謝水永	-	1	1	53.00	16.0325	58	
106	160	81.00	宋阿燕	-	1	1	81.00	24.5025	122	
107	166	76.00	張學貴月	-	1	1	76.00	22.8900	75	
108	167	52.00	張良珠	-	1	1	52.00	15.7300	73	
109	168	52.00	杜秋成	-	1	1	52.00	15.7300	115	
110	168	52.00	林鴻湖	-	1	1	52.00	15.7300	128	
111	170	52.00	劉進秀	-	1	1	52.00	15.7300	68	
112	171	53.00	鍾文煒	-	1	1	53.00	16.0325	135	
113	172	52.00	林秀英	-	1	1	52.00	15.7300	113	
總計							5,230.00	1,582.0750		

表二：建物產權分析表

建號	地號	主建物 面積 (㎡)	附屬建 物面積 (㎡)	總面積 (㎡)	建物門牌	所有權人	持分 比例	權利面積 (坪)	樓層數/ 總樓層數	構造別	建築完成日期 (民國/月/日)	備註
96	30	72.63	-	72.63	汀州路 248 巷 2 弄 17 號	陳享榮	1	21.97	1-2/2	RB	-	
129	32	72.63	-	72.63	汀州路一段 340 巷 2 弄 15 號	黃秀曉	1	21.97	1-2/2	RB	-	
89	37	71.63	-	71.63	汀州路一段 354 號	謝宗茂	1	21.66	1-2/2	RB	-	
61	38	73.75	-	73.75	汀州路一段 340 巷 2 弄 13 號	陳錦汶	1	22.30	1-2/2	RB	-	
87	39	74.84	-	74.84	汀州路一段 340 巷 2 弄 11 號	林星龍	1	22.63	1-2/2	RB	-	
127	40、41	71.63	-	71.63	汀州路 260 號	杜明光	1	21.66	1-2/2	RB	-	
121	43	71.63	-	71.63	汀州路一段 350 號	楊運洪	1	21.66	1-2/2	RB	-	
180	44	73.36	-	73.36	汀州路 248 巷 2 弄 9 號	黃耀雄	1	22.19	1-2/2	RB	-	
94	45	72.63	-	72.63	泉州街 20 巷 18 弄 22 號	羅瑞光	1	21.97	1-2/2	RB	-	
77	46	71.63	-	71.63	汀州路一段 348 號	張秀香	1	21.66	1-2/2	RB	-	
95	48	71.63	-	71.63	汀州路一段 346 號	洪政文	1	21.66	1-2/2	RB	-	
119	50	72.63	-	72.63	汀州路一段 340 巷 2 弄 5 號	于金欣	1	21.97	1-2/2	RB	-	
74	51	72.63	-	72.63	汀州路 248 巷 2 弄 3 號	陳逸來	1	21.87	1-2/2	RB	-	
93	52	65.74	-	65.74	汀州路一段 344 號	葉美惠	1	19.88	1-2/2	RB	-	
103	55	71.63	-	71.63	汀州路一段 342 號	何麗玉	1	21.66	1-2/2	RB	-	
118	56	75.76	-	75.76	汀州路 248 巷 2 弄 1 號	羅錫祺	1	22.81	1-2/2	RB	-	
298	57	76.01	-	76.01	汀州路一段 340 巷 4 弄 2 號	林煥濟	1	22.89	1-2/2	RB	-	
104	58	72.63	-	72.63	汀州路一段 340 巷 4 弄 4 號	游朝志	1	21.87	1-2/2	RB	-	
80	59	72.18	-	72.18	汀州路一段 340 巷 4 弄 6 號	林錫昌	1	21.83	1-2/2	RB	-	
131	60	72.18	-	72.18	汀州路 248 巷 4 弄 8 號	胡順興	1	21.83	1-2/2	RB	-	
79	61	72.18	-	72.18	汀州路 248 巷 4 弄 10 號	胡順志	1	21.83	1-2/2	RB	-	
124	62	73.63	-	73.63	汀州路一段 340 巷 4 弄 12 號	羅和鳳	1	22.27	1-2/2	RB	-	
123	63	72.63	-	72.63	汀州路一段 340 巷 4 弄 14 號	李希平	1	21.87	1-2/2	RB	-	
126	64	73.82	-	73.82	汀州路一段 340 巷 4 弄 16 號	李運安	1	22.33	1-2/2	RB	-	
81	65	72.17	-	72.17	汀州路一段 340 巷 4 弄 18 號	吳秋蘭	1	21.83	1-2/2	RB	-	
108	66	73.28	-	73.28	汀州路一段 340 巷 4 弄 20 號	林吉安	1	22.16	1-2/2	RB	-	
143	84	41.69	-	41.69	汀州路一段 340 巷 4 弄 23 號	林俊雄	1	12.61	1/1	磚造	-	
157	85、85-1 、85-2	66.20	-	66.20	汀州路一段 340 巷 4 弄 25 號	劉武	1	20.02	1/1	磚造	-	
102	86	71.31	-	71.31	汀州路一段 340 巷 4 弄 21 號	歐陽甄妹	1	21.57	1-2/2	RB	-	
125	87	71.31	-	71.31	汀州路 248 巷 4 弄 19 號	柯淑米春	1	21.57	1-2/2	RB	-	

建號	地號	止建物面積 (m ²)	附屬建物面積 (m ²)	總面積 (m ²)	建物門牌	所有權人	持分比例	權利面積 (坪)	樓層數/總樓層數	構造別	建築完成日期 (民國/月/日)	備註
105	88	71.31	-	71.31	汀州路 248 巷 4 弄 17 號	廖勳滿	1	21.57	1-2/2	RB	-	
88	88	71.31	-	71.31	汀州路 248 巷 4 弄 15 號	李如妹	1	21.57	1-2/2	RB	-	
85	80	71.31	-	71.31	汀州路一段 340 巷 4 弄 13 號	周瑞媛	1	21.57	1-2/2	RB	-	
48	81	69.97	-	69.97	泉州街 20 巷 44 弄 88 號	謝瑞良	1	21.16	1-2/2	RB	-	
49	82	69.97	-	69.97	汀州路一段 340 巷 6 弄 12 號	蔡瑞儀	1	21.16	1-2/2	RB	-	
97	83	71.31	-	71.31	汀州路 248 巷 4 弄 11 號	劉瑞蓮	1	21.57	1-2/2	RB	-	
132	84	71.31	-	71.31	汀州路一段 340 巷 4 弄 9 號	游珠	1	21.57	1-2/2	RB	-	
50	85	69.97	-	69.97	汀州路一段 340 巷 6 弄 10 號	藍梅生	1/2	10.58	1-2/2	RB	-	
50	85	69.97	-	69.97	汀州路一段 340 巷 6 弄 10 號	藍梅輝	1/2	10.58	1-2/2	RB	-	
51	88	69.97	-	69.97	汀州路一段 340 巷 6 弄 8 號	涂建勳	1/3	7.05	1-2/2	RB	-	
51	88	69.97	-	69.97	汀州路一段 340 巷 6 弄 8 號	涂建雄	1/3	7.05	1-2/2	RB	-	
51	88	69.97	-	69.97	汀州路一段 340 巷 6 弄 8 號	涂善激	1/3	7.05	1-2/2	RB	-	
85	99	71.31	-	71.31	泉州街 20 巷 18 弄 80 號	柯煥東春	1	21.57	1-2/2	RB	-	
101	100	71.31	-	71.31	泉州街 20 巷 44 弄 58 號	柯煥東春	1	21.57	1-2/2	RB	-	
52	101	69.97	-	69.97	汀州路一段 340 巷 6 弄 6 號	陳枝其	1	21.16	1-2/2	RB	-	
53	104	69.97	-	69.97	汀州路一段 340 巷 6 弄 4 號	陳枝其	1	21.16	1-2/2	RB	-	
76	105	71.31	-	71.31	汀州路一段 340 巷 4 弄 3 號	廖煥亨	1	21.57	1-2/2	RB	-	
82	106	71.31	-	71.31	汀州路 248 巷 4 弄 1 號	葉明和	1	21.57	1-2/2	RB	-	
54	107	69.97	-	69.97	汀州路一段 340 巷 6 弄 2 號	葉月嬌	1	21.16	1-2/2	RB	-	
85	113	76.80	-	76.80	汀州路一段 340 巷 1 弄 1 號	丁慶怡	1	23.26	1-2/2	RB	-	
80	114	72.17	-	72.17	汀州路 248 巷 3 弄 2 號	蔡金策	1	21.83	1-2/2	RB	-	
108	115	76.40	-	76.40	汀州路一段 340 巷 3 弄 1 號	洪秋香	1	23.11	1-2/2	RB	-	
85	116	69.97	-	69.97	汀州路一段 340 巷 5 弄 2 號	周寶雙聯	1	21.16	1-2/2	RB	-	
86	117	69.97	-	69.97	汀州路 248 巷 5 弄 4 號	賴淑民	1	21.16	1-2/2	RB	-	
107	118	71.62	-	71.62	汀州路一段 340 巷 3 弄 3 號	洪秋香	1	21.66	1-2/2	RB	-	
91	119	72.17	-	72.17	汀州路一段 340 巷 3 弄 4 號	李冠群	1	21.83	1-2/2	RB	-	
111	120	76.20	-	76.20	汀州路一段 340 巷 1 弄 3 號	林景輝	1	23.05	1-2/2	RB	-	
120	125	72.63	-	72.63	汀州路一段 340 巷 1 弄 5 號	太平洋建設股份有限公司	1	21.97	1-2/2	RB	-	價格日期 當時所有權人 為陳松森
142	126	71.76	-	71.76	汀州路一段 340 巷 3 弄 6 號	高玉倍	1	21.70	1-2/2	RB	-	
64	127	70.52	-	70.52	汀州路 248 巷 3 弄 5 號	涂月昭	1	21.33	1-2/2	RB	-	

建號	地號	止建物面積 (m ²)	附屬建物面積 (m ²)	總面積 (m ²)	建物門牌	所有權人	持分比例	權利面積 (坪)	樓層數/總樓層數	構造別	建築完成日期 (民國/月/日)	備註
57	128	69.97	-	69.97	汀州路一段 340 巷 5 弄 6 號	黃清榮	1	21.16	1-2/2	RB	-	
137	138	64.46	-	64.46	汀州路一段 340 巷 5 弄 8 號	曹柏雲	1	18.49	1-2/2	RB	-	
138	139	69.52	-	69.52	汀州路 248 巷 5 弄 10 號	周陳素芬	1	21.02	1-2/2	RB	-	
219	140	76.19	-	76.19	汀州路 248 巷 5 弄 12 號	莊秋雲	1	23.65	1-2/2	RB	-	
214	141	135.28	-	135.28	汀州路一段 340 巷 5 弄 14 號	周清賢	1	40.82	1-2/2	RB	-	
100	150	44.67	-	44.67	汀州路一段 340 巷 3 弄 15 號	黃麗華	1	13.51	1/2	RB	-	
482	160	37.28	-	37.28	汀州路一段 340 巷 3 弄 15 號 2 樓	張其華	1	11.27	2/2	RB	-	
88	151	71.31	-	71.31	泉州街 20 巷 44 弄 73 號	許萍	1	21.57	1-2/2	RB	-	
112	152	71.41	-	71.41	汀州路一段 340 巷 3 弄 11 號	游麗蓉	1	21.60	1-2/2	RB	-	
82	153	71.63	-	71.63	汀州路 248 巷 3 弄 9 號	涂月昭	1	21.66	1-2/2	RB	-	
72	154	71.30	-	71.30	汀州路 248 巷 3 弄 7 號	涂月昭	1	21.56	1-2/2	RB	-	
141	155	72.35	-	72.35	汀州路一段 340 巷 3 弄 8 號	謝恩鳳	1	21.88	1-2/2	RB	-	
134	166	72.72	-	72.72	汀州路一段 340 巷 3 弄 10 號	廖游巧雲	1	21.99	1-2/2	RB	-	
79	157	73.28	-	73.28	汀州路 248 巷 3 弄 12 號	陳林謹	1	22.16	1-2/2	RB	-	
84	158	72.17	-	72.17	汀州路 248 巷 3 弄 14 號	張淑群	1	21.83	1-2/2	RB	-	
88	159	73.75	-	73.75	汀州路 248 巷 3 弄 16 號	謝水永	1	22.30	1-2/2	RB	-	
122	160	85.13	-	85.13	汀州路一段 340 巷 3 弄 18 號	宋阿燕	1	25.75	1-2/2	RB	-	
75	166	72.63	-	72.63	泉州街 20 巷 44 弄 41 號	張亨貴月	1	21.97	1-2/2	RB	-	
73	167	72.63	-	72.63	汀州路 248 巷 1 弄 17 號	陳其珠	1	21.97	1-2/2	RB	-	
115	168	73.18	-	73.18	汀州路一段 340 巷 1 弄 15 號	林秋成	1	22.13	1-2/2	RB	-	
128	169	72.63	-	72.63	汀州路 248 巷 1 弄 13 號	林滿潮	1	21.97	1-2/2	RB	-	
88	170	73.28	-	73.28	汀州路一段 340 巷 1 弄 11 號	劉慶貴	1	22.16	1-2/2	RB	82/4/13	
135	171	75.16	-	75.16	汀州路一段 340 巷 1 弄 9 號	魏文媛	1	22.73	1-2/2	RB	-	
113	172	73.18	-	73.18	汀州路一段 340 巷 1 弄 7 號	林其英	1	22.13	1-2/2	RB	-	
合計				6,026.51				1,759.18				

(2)他項權利及耕地三七五租約：

設有抵押權三十三筆，金額合計109,080,000元。



表三：他項權利分析及耕地三七五租約表

項目	權利種類	順位	設定標的	設定日期	權利價值(元)	權利人	設定義務人
1	抵押權	一	共同擔保地號：32 ；建號：129	69/11/27	3,000,000	第一商業銀行 股份有限公司	黃秀聰
2	抵押權	一	共同擔保地號：37、37-1 ；建號：99	94/5/23	6,870,000	兆豐國際商業銀行 股份有限公司	謝宗庭
3	抵押權	一	共同擔保地號：39 ；建號：87	83/2/22	3,000,000	彰化商業銀行 股份有限公司	林星龍
4	抵押權	二	共同擔保地號：38 ；建號：87	84/12/21	5,000,000	台北富邦商業銀行 股份有限公司	林星龍
5	抵押權	一	共同擔保地號：46 ；建號：77	93/8/26	1,920,000	彰化商業銀行 股份有限公司	張秀杏
6	抵押權	一	共同擔保地號：50 ；建號：119	93/12/14	1,200,000	大台北商業銀行 股份有限公司	于全欣
7	抵押權	一	共同擔保地號：51 ；建號：74	76/6/8	1,000,000	台北富邦商業銀行 股份有限公司	陳進榮
8	抵押權	一	共同擔保地號：52 ；建號：93	94/1/10	2,400,000	台北富邦商業銀行 股份有限公司	藍美惠
9	最高限額 抵押權	一	共同擔保地號：55 ；建號：103	98/9/14	6,600,000	聯邦商業銀行 股份有限公司	何麗玉
10	抵押權	一	共同擔保地號：59 ；建號：80	93/6/10	3,000,000	中國信託商業銀行 股份有限公司	林錫昌
11	抵押權	二	共同擔保地號：59 ；建號：80	95/2/10	1,650,000	中國信託商業銀行 股份有限公司	林錫昌
12	抵押權	一	共同擔保地號：62 ；建號：124	95/11/24	2,000,000	永夏商業銀行 股份有限公司	羅紅鳳
13	最高限額 抵押權	一	共同擔保地號：65 ；建號：81	98/9/28	5,040,000	台灣土地銀行 股份有限公司	李秋蘭
14	抵押權	一	共同擔保地號：66、66-1、67、 67-1；建號：106	84/8/14	6,000,000	台北富邦商業銀行 股份有限公司	林吉安
15	抵押權	一	共同擔保地號：68、68-1； 設定範圍：共有權全部	61/4/1	140,000	彰化商業銀行 股份有限公司	葉雙林
16	抵押權	二	共同擔保地號： 68、68-1、72； 建號：290；設定範圍：1/4	79/12/17	600,000	台北富邦商業銀行 股份有限公司	潘則來
17	抵押權	三	共同擔保地號：68、68-1、72； 建號：290	93/6/17	1,800,000	國泰世華商業銀行 股份有限公司	黃葉秀梅
18	最高限額 抵押權	一	共同擔保地號：84、84-1 ；建號：143	92/2/7	2,160,000	彰化商業銀行 股份有限公司	林俊雄
19	抵押權	一	共同擔保地號：90 ；建號：95	87/9/22	3,000,000	安泰商業銀行 股份有限公司	周張綠星
20	最高限額 抵押權	一	共同擔保地號：101、101-1 ；建號：52	98/6/11	6,000,000	陽信商業銀行 股份有限公司	陳桂英
21	最高限額 抵押權	一	共同擔保地號：104、104-1 ；建號：53	98/6/15	4,600,000	永夏商業銀行 股份有限公司	陳桂英
22	抵押權	一	共同擔保地號：113 ；建號：65	94/12/7	3,960,000	台北富邦商業銀行 股份有限公司	丁慶怡
23	最高限額 抵押權	二	共同擔保地號：113 ；建號：65	98/2/17	770,000	台北富邦商業銀行 股份有限公司	丁慶怡
24	最高限額 抵押權	一	共同擔保地號：118 ；建號：107	98/2/17	1,200,000	台灣銀行 股份有限公司	洪秋香
25	抵押權	一	共同擔保地號：119 ；建號：81	94/9/19	3,600,000	合作金庫商業銀行 股份有限公司	于冠群
26	抵押權	一	共同擔保地號：126 ；建號：142	95/4/19	3,840,000	板信商業銀行 股份有限公司	高玉榮
27	抵押權	一	共同擔保地號： 永昌段三小段 128、128-1 及南海段五小段 315； 建號：永昌段三小段 57、 南海段五小段 1196	85/6/19	8,000,000	台灣銀行 股份有限公司	黃漢榮
28	抵押權	一	共同擔保地號：140、140-1 ；建號：219	76/8/3	750,000	合作金庫商業銀行 股份有限公司	莊秋榮

項目	權利種類	順位	設定標的	設定日期	權利價值(元)	權利人	設定義務人
29	抵押權	一	共同擔保地號：141、141-1 ；建號：214	95/12/26	8,100,000	台灣銀行 股份有限公司	周滄賢
30	抵押權	一	共同擔保地號：152 ；建號：112	84/8/5	1,800,000	台北富邦商業銀行 股份有限公司	游麗惠
31	抵押權	一	共同擔保地號：159 ；建號：58	76/7/31	1,080,000	台灣土地銀行 股份有限公司	謝水永
32	抵押權	一	共同擔保地號：160 ；建號：122	96/8/16	4,200,000	國泰世華商業銀行 股份有限公司	于冠群
33	抵押權	一	共同擔保地號：170 ；建號：69	96/5/15	4,800,000	台北富邦商業銀行 股份有限公司	劉盈貴
總計					109,080,000		

3、建築型式：二樓老舊透天厝七十九棟；二層樓老舊公寓一棟。

(二)更新後基本資料：

1、建築型式：地上二十三層，地下四層之店面住宅大樓。

2、更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積：

依委託者提供更新後之產權面積為7,819.77坪(25,850.44平方公尺；

不含地下層車位面積)，各單元面積詳見表五。

3、建物構造：鋼筋混凝土造。

(三)評估內容：

■ 更新前權利價值：

1、更新前土地所有權人及權利變換關係人之土地權利價值及土地權利價值比例。

2、更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值。

四、估價前提：

(一)估價目的：都市更新權利變換價值參考。

(二)價格種類：正常價格。

(三)價格日期：民國98年9月30日。

(四)勘察日期：民國99年1月20日。

(五)估價條件：

依委託人提供民國100年6月9日100太設投發字第129號函載明估價條件如下：

1、更新前估價條件：

- (1)更新前土地權利價值係在各筆土地合併利用狀況下之價值。
- (2)更新單元內各筆土地依評價基準日(民國98年9月30日)當時產權狀態及「同一所有權人之毗鄰土地視為同宗土地」原則，重新劃分成各宗土地。
- (3)更新前土地合併價值係以第三種住宅區容積率225%，不考慮其他獎勵容積率之條件下評估。
- (4)另本案157地號在價格日期之後，因土地產權異動造成土地所有權人及合法建物所有權人屬不同人之狀況，本次依委託者表示將其權利視為一戶評估，不分離土地、合法建物使用價值。
- (5)本次更新單元選定更新前比準地以虛擬一可開發建築宗地進行評估，其虛擬條件如下：

條件項目	內容
土地面寬	8公尺
土地深度	16公尺
土地面積	128平方公尺
臨路數	單面臨路
正面路寬	2M(340巷4弄)
土地形狀	長方形
商業效益	無

- (6)更新範圍150地號上之區分建物，依照不動產估價技術規則第126條評估土地權利價值。
- (7)更新前合法建物之補償價格，本次採用成本法進行評估，因建物建築完成日期不明，本次評估依最早之門牌編定日期，以民國50年完工為計算基礎。此外，因本案合法建物已超過中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所規定之法定耐用年數，本次依該建物目前之維護情形，以尚可繼續使用10年為前提進行評估。

2、更新後估價條件：

- (1)更新後供分配之比準單元，住宅部份選定『4F-A1』為比準單元，店舖部份選定為『1F-A2』為比準單元。
- (2)更新後區分所有建物及其土地應有部分，依本案所提之都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關連性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。

五、評估價值結論：

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，與專業意見分析後，最終價格決定如下。

1、更新前土地權利價值總額：

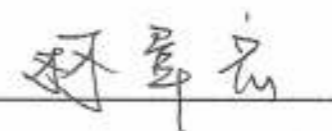
新臺幣1,425,876,844元(詳見表四)

2、更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：

新臺幣4,291,937,970元(詳見表五及表六)

以上評估結果僅適用於勘估標的於都市更新權利變換估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書者，請詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

六、不動產估價師：林章宏



不動產估價師證書字號：(九六)台內估字第〇〇〇三一〇號

不動產估價師開業證號：(九八)北市估字第〇〇〇一四一號

臺北市不動產估價師公會入會證號：(一〇二)北市估證字第一四二號



表四：更新前土地權利價值表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)	備註
1	丁慶柏	113	15,262,253	15,262,253	1.0704%	
2	于全欣	50	14,408,808	14,408,808	1.0105%	
3	于冠群	119	14,685,900	14,685,900	1.0300%	
4	中華民國	26-1	2,545,182	64,350,958	4.5131%	
		33	3,934,713			
		33-1	19,838,426			
		83	14,696,984			
		83-1	12,536,707			
		83-3	124,126			
5	王明昌	33	3,934,713	18,631,697	1.3067%	
		83	14,696,984			
6	白北市	109-1	76,893,158	76,893,158	5.3927%	
7	何麗玉	55	17,276,715	17,276,715	1.2117%	
8	宋阿照	160	21,995,600	21,995,600	1.5428%	
9	李君平	63	14,685,900	14,685,900	1.0300%	
10	李秋蘭	65	14,685,900	14,685,900	1.0300%	
11	李細妹	89	14,685,900	14,685,900	1.0300%	
12	李鴻宏	64	14,685,900	14,685,900	1.0300%	
13	杜杖成	168	14,408,808	14,408,808	1.0105%	
14	杜明先	40	15,453,447	15,453,447	1.0838%	
15	周陳素芬	139	14,270,262	15,263,268	1.0704%	
		139-1	993,006			
16	周黃雙慧	116	16,583,984	17,204,613	1.2066%	
		116-1	620,629			
17	周滄賢	141	20,989,753	22,106,886	1.5504%	
		141-1	1,117,133			
18	周瑞連	90	14,685,900	14,685,900	1.0300%	
19	林吉安	66	13,283,813	20,343,838	1.4268%	
		66-1	744,755			
		67	3,956,880			
		67-1	2,358,390			
20	林芳英	172	14,408,808	14,408,808	1.0105%	
21	林俊雄	84	29,648,893	29,773,019	2.0880%	
		84-1	124,126			
22	林星龍	39	14,408,808	14,408,808	1.0105%	
23	林登祥	120	14,685,900	14,685,900	1.0300%	
24	林煌濟	57	15,262,253	15,262,253	1.0704%	
25	林連興	68-1	512,019	512,019	0.0359%	
26	林錫昌	58	14,685,900	14,685,900	1.0300%	
27	林鴻湖	169	14,408,808	14,408,808	1.0105%	
28	柯添來	87	14,685,900	44,057,702	3.0899%	
		99	14,685,901			
		100	14,685,901			
29	洪啟文	49	16,245,931	16,245,931	1.1394%	
30	洪秋香	115	15,827,521	30,807,140	2.1606%	
		118	14,979,619			
31	胡規忠	61	14,685,900	14,685,900	1.0300%	
32	胡順輝	60	14,685,900	14,685,900	1.0300%	

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)	備註
33	涂月昭	127	14,832,759	44,498,278	3.1208%	
		153	14,832,759			
		154	14,832,760			
34	涂建雄	98	5,042,159	5,249,035	0.3681%	
		98-1	206,876			
35	涂建勳	98	5,042,159	5,249,035	0.3681%	
		98-1	206,876			
36	涂夢澈	98	5,042,159	5,249,036	0.3681%	
		98-1	206,877			
37	富玉燕	126	14,685,900	14,685,900	1.0300%	
38	張李貴月	166	20,637,846	20,637,846	1.4474%	
39	張秀杏	46	15,849,689	15,849,689	1.1116%	
40	張美慧	150	9,603,566	9,603,566	0.6735%	
41	張煥輝	158	14,685,900	14,685,900	1.0300%	
42	莊秋鑾	140	14,270,262	15,263,268	1.0704%	
		140-1	993,006			
43	許丕	151	14,685,900	14,685,900	1.0300%	
44	陳享茶	30	11,588,007	21,142,049	1.4827%	
		30-1	9,554,042			
45	陳林輝	157	14,685,900	14,685,900	1.0300%	
46	太平洋建設股份有限公司	125	14,408,808	14,408,808	1.0105%	價格日期時所有權人為陳松森
47	陳美珠	167	14,408,808	14,408,808	1.0105%	
48	陳杜英	101	15,126,478	31,332,934	2.1975%	
		101-1	620,629			
		104	14,841,072			
		104-1	744,755			
49	陳健希	69-1	3,227,271	3,227,271	0.2263%	
50	陳逸來	51	14,408,808	14,408,808	1.0105%	
51	陳錦汶	38	14,408,808	14,408,808	1.0105%	
52	曾柏雲	138	14,270,262	15,263,268	1.0704%	
		138-1	993,006			
53	游琳	94	14,962,993	14,962,993	1.0494%	
54	游朝老	58	14,685,900	14,685,900	1.0300%	
55	游麗雲	152	14,685,900	14,685,900	1.0300%	
56	黃秀驥	32	14,408,808	14,408,808	1.0105%	
57	黃清榮	128	14,270,262	15,139,143	1.0617%	
		128-1	868,881			
58	黃葉秀梅	68-1	1,024,038	1,024,038	0.0718%	
59	黃麗華	150	12,663,584	12,663,584	0.8881%	
60	黃耀煥	44	14,408,808	14,408,808	1.0105%	
61	楊潔清	43	16,245,931	16,245,931	1.1394%	
62	葉月嬌	107	15,129,248	15,874,003	1.1133%	
		107-1	744,755			
63	葉明和	106	15,262,253	15,262,253	1.0704%	
64	葉雙妹	68-1	512,019	512,019	0.0359%	
65	葉雙梅妹	68-1	512,019	512,019	0.0359%	
66	廖健亨	105	14,685,900	14,685,900	1.0300%	
67	廖游巧碧	156	14,685,900	14,685,900	1.0300%	
68	廖劉滿	88	14,685,900	14,685,900	1.0300%	

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)	備註
69	劉武	85	5,264,757	16,684,332	1.1701%	
		85-1	11,419,575			
70	劉盈菁	170	14,408,808	14,408,808	1.0105%	
71	劉瑞通	93	14,685,900	14,685,900	1.0300%	
72	潘則來	68-1	1,024,038	1,024,038	0.0718%	
73	蔡金萊	114	14,979,619	14,979,619	1.0506%	
74	蔡碧蓮	92	15,697,288	16,069,665	1.1270%	
		92-1	372,377			
75	郭珠美	91	15,126,478	15,250,604	1.0696%	
		91-1	124,126			
76	賴淑民	117	14,555,667	15,424,548	1.0818%	
		117-1	868,881			
77	歐陽豔妹	86	15,517,179	15,641,305	1.0970%	
		86-1	124,126			
78	謝水永	159	14,685,900	14,685,900	1.0300%	
79	謝宗庭	37	15,849,689	16,061,787	1.1264%	
		37-1	212,098			
80	謝東廣	28-1	1,117,132	1,117,132	0.0783%	
81	謝慧鳳	155	14,685,900	14,685,900	1.0300%	
82	藍美惠	52	16,245,931	16,245,931	1.1394%	
83	藍紹輝	95	7,705,941	7,954,192	0.5578%	
		95-1	248,251			
84	藍揚玉	95	7,705,942	7,954,194	0.5578%	
		95-1	248,252			
85	羅彩鳳	62	14,685,900	14,685,900	1.0300%	
86	羅遠光	45	14,408,808	14,408,808	1.0105%	
87	羅誘枝	56	14,979,619	14,979,619	1.0506%	
88	譚明珠	68-1	512,019	512,019	0.0359%	
89	陳文煒	171	14,685,900	14,685,900	1.0300%	
合計			1,425,876,844	1,425,876,844	100.000000%	

註：權利價值表僅表列小數點後四位，但實際結果為小數點後十位，請使用報告者注意。

表五：更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表

戶數	樓層	編號	規劃用途	土地持分面積(坪)	建築物面積(坪)	露台(坪)	建築單價(元/坪)	權利價值(元)	露台單價(元/坪)	露台權利價值(元)	含露台權利價值(元)	各戶單價(元/坪)(含露台)	備註
	1F	A8	車位登記公設	37.46	2.61								車位登記公設
1	1F	A1	店舖	2.12	10.71		696,000	7,454,160			7,454,160	696,000	
2	1F	A2	店舖	2.20	11.01		710,000	7,817,100			7,817,100	710,000	店面比準戶
3	1F	A3	店舖	2.17	10.85		696,000	7,551,600			7,551,600	696,000	
4	1F	A5	店舖	2.20	11.01		746,000	8,213,460			8,213,460	746,000	
5	1F	A6	店舖	2.21	11.04		568,000	6,270,720			6,270,720	568,000	
6	1F	A7	店舖	2.21	11.04		568,000	6,270,720			6,270,720	568,000	
7	1F	A8	住家	8.65	50.14	16.67	509,000	25,521,260	127,000	2,142,480	27,663,740	551,730	
8	2F	A1	住家	7.70	44.52		446,000	19,855,920			19,855,920	446,000	
9	2F	A2	住家	7.69	44.52		455,000	20,256,600			20,256,600	455,000	
10	2F	A3	住家	10.19	59.00		450,000	28,550,000			28,550,000	450,000	
11	3F	A1	住家	7.70	44.52		455,000	20,256,600			20,256,600	455,000	
12	3F	A2	住家	7.73	44.78		455,000	20,374,900			20,374,900	455,000	
13	3F	A3	住家	7.76	44.82		446,000	20,034,320			20,034,320	446,000	
14	3F	A5	住家	7.70	44.52		446,000	19,855,920			19,855,920	446,000	
15	4F	A1	住家	7.70	44.52		450,000	20,034,000			20,034,000	450,000	住家比準戶
16	4F	A2	住家	7.76	44.92		450,000	20,214,000			20,214,000	450,000	
17	4F	A3	住家	7.73	44.78		441,000	19,747,980			19,747,980	441,000	
18	4F	A5	住家	7.70	44.52		441,000	19,633,320			19,633,320	441,000	
19	5F	A1	住家	7.70	44.52		459,000	20,434,680			20,434,680	459,000	
20	5F	A2	住家	7.73	44.78		459,000	20,554,020			20,554,020	459,000	
21	5F	A3	住家	7.76	44.82		450,000	20,214,000			20,214,000	450,000	
22	5F	A5	住家	7.70	44.52		450,000	20,034,000			20,034,000	450,000	
23	6F	A1	住家	7.70	44.52		464,000	20,657,280			20,657,280	464,000	
24	6F	A2	住家	7.76	44.82		464,000	20,842,880			20,842,880	464,000	
25	6F	A3	住家	7.73	44.78		455,000	20,374,900			20,374,900	455,000	
26	6F	A5	住家	7.70	44.52		455,000	20,256,600			20,256,600	455,000	
27	7F	A1	住家	7.70	44.52		466,000	20,835,360			20,835,360	466,000	
28	7F	A2	住家	7.73	44.78		466,000	20,957,040			20,957,040	466,000	
29	7F	A3	住家	7.76	44.82		459,000	20,618,280			20,618,280	459,000	
30	7F	A5	住家	7.70	44.52		459,000	20,434,680			20,434,680	459,000	
31	8F	A1	住家	6.69	38.72		468,000	18,120,960			18,120,960	468,000	
32	8F	A2	住家	6.04	35.02		468,000	16,389,360			16,389,360	468,000	
33	8F	A3	住家	9.83	56.85		468,000	26,652,600			26,652,600	468,000	
34	8F	A5	住家	7.70	44.52		464,000	20,657,280			20,657,280	464,000	
35	9F	A1	住家	6.69	38.72		473,000	18,314,560			18,314,560	473,000	
36	9F	A2	住家	6.02	34.85		473,000	16,484,050			16,484,050	473,000	
37	9F	A3	住家	9.86	57.09		473,000	27,003,570			27,003,570	473,000	
38	9F	A5	住家	7.70	44.52		468,000	20,835,360			20,835,360	468,000	
39	10F	A1	住家	6.69	38.72		477,000	18,469,440			18,469,440	477,000	
40	10F	A2	住家	6.04	35.02		477,000	16,704,540			16,704,540	477,000	
41	10F	A3	住家	9.83	56.85		477,000	27,165,150			27,165,150	477,000	
42	10F	A5	住家	7.70	44.52		473,000	21,057,960			21,057,960	473,000	
43	11F	A1	住家	6.69	38.72		482,000	18,863,040			18,863,040	482,000	
44	11F	A2	住家	6.02	34.85		482,000	16,797,700			16,797,700	482,000	
45	11F	A3	住家	9.86	57.09		482,000	27,517,380			27,517,380	482,000	
46	11F	A5	住家	7.70	44.52		477,000	21,236,040			21,236,040	477,000	
47	12F	A1	住家	7.70	44.52		491,000	21,859,320			21,859,320	491,000	
48	12F	A2	住家	7.76	44.82		491,000	22,055,720			22,055,720	491,000	
49	12F	A3	住家	7.73	44.78		482,000	21,583,960			21,583,960	482,000	
50	12F	A5	住家	7.70	44.52		482,000	21,458,640			21,458,640	482,000	
51	13F	A1	住家	7.70	44.52		491,000	21,859,320			21,859,320	491,000	
52	13F	A2	住家	7.73	44.78		491,000	21,986,980			21,986,980	491,000	
53	13F	A3	住家	7.76	44.82		482,000	21,651,440			21,651,440	482,000	
54	13F	A5	住家	7.70	44.52		482,000	21,458,640			21,458,640	482,000	
55	14F	A1	住家	7.70	44.52		495,000	22,037,400			22,037,400	495,000	
56	14F	A2	住家	7.76	44.82		495,000	22,235,400			22,235,400	495,000	
57	14F	A3	住家	7.73	44.78		486,000	21,763,080			21,763,080	486,000	
58	14F	A5	住家	7.70	44.52		486,000	21,636,720			21,636,720	486,000	
59	15F	A1	住家	7.70	44.52		495,000	22,037,400			22,037,400	495,000	
60	15F	A2	住家	7.73	44.78		495,000	22,166,100			22,166,100	495,000	
61	15F	A3	住家	7.76	44.82		486,000	21,831,120			21,831,120	486,000	
62	15F	A5	住家	7.70	44.52		486,000	21,636,720			21,636,720	486,000	

戶數	樓層	編號	規劃用途	土地持分面積(坪)	建物面積(坪)	露台(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	露台單價(元/坪)	露台權利價值(元)	含露台權利價值(元)	各戶單價(元/坪)(含露台)	樓社
63	16F	A1	住家	7.70	44.52		500,000	22,260,000			22,260,000	500,000	
64	16F	A2	住家	7.76	44.92		500,000	22,460,000			22,460,000	500,000	
65	16F	A3	住家	7.73	44.78		481,000	21,986,880			21,986,880	481,000	
66	16F	A5	住家	7.70	44.52		481,000	21,858,320			21,858,320	481,000	
67	17F	A1	住家	8.51	49.22		504,000	24,806,880			24,806,880	504,000	
68	17F	A2	住家	11.42	66.02	6.62	513,000	33,888,260	171,000		33,888,260	513,000	
69	17F	A3	住家	8.50	49.13		485,000	24,318,390			24,318,390	485,000	
70	18F	A1	住家	8.51	49.22		509,000	25,052,980			25,052,980	509,000	
71	18F	A2	住家	11.42	66.02		518,000	34,188,360			34,188,360	518,000	
72	18F	A3	住家	8.50	49.13		500,000	24,565,000			24,565,000	500,000	
73	19F	A1	住家	8.51	49.22		509,000	25,052,980			25,052,980	509,000	
74	19F	A2	住家	11.42	66.02		518,000	34,188,360			34,188,360	518,000	
75	19F	A3	住家	8.50	49.13		500,000	24,565,000			24,565,000	500,000	
76	20F	A1	住家	8.51	49.22		513,000	25,249,860			25,249,860	513,000	
77	20F	A2	住家	11.42	66.02		522,000	34,462,440			34,462,440	522,000	
78	20F	A3	住家	8.50	49.13		504,000	24,761,520			24,761,520	504,000	
79	21F	A1	住家	8.51	49.22		513,000	25,249,860			25,249,860	513,000	
80	21F	A2	住家	11.42	66.02		522,000	34,462,440			34,462,440	522,000	
81	21F	A3	住家	8.50	49.13		504,000	24,761,520			24,761,520	504,000	
82	22F	A1	住家	8.51	49.22		518,000	25,495,960			25,495,960	518,000	
83	22F	A2	住家	11.42	66.02		527,000	34,792,540			34,792,540	527,000	
84	22F	A3	住家	8.50	49.13		509,000	25,007,170			25,007,170	509,000	
85	23F	A1	住家	8.51	49.22		527,000	25,938,940			25,938,940	527,000	
86	23F	A2	住家	11.42	66.02		536,000	35,396,720			35,396,720	536,000	
87	23F	A3	住家	8.50	49.13		518,000	25,449,340			25,449,340	518,000	
A棟小計(不含1樓A8戶)				676.29	3,802.61	23.48		1,603,665,030		2,142,480	1,605,807,520		
88	1F	B1	住家	-	44.36	35.37	485,000	21,958,200	99,000	3,501,630	25,458,830	573,937	
88	1F	B2	住家	-	46.24	5.93	509,000	23,536,160	127,000	753,110	24,289,270	525,287	
80	1F	B3	住家	-	44.36	37.41	504,000	22,357,440	101,000	3,778,410	26,135,850	589,178	
91	2F	B1	住家	-	45.59		432,000	19,694,880			19,694,880	432,000	
92	2F	B2	住家	-	44.73		446,000	19,948,580			19,948,580	446,000	
93	2F	B3	住家	-	44.40		441,000	19,580,400			19,580,400	441,000	
94	3F	B1	住家	-	44.36		441,000	19,562,760			19,562,760	441,000	
95	3F	B2	住家	-	44.61		446,000	19,896,080			19,896,080	446,000	
95	3F	B3	住家	-	44.75		446,000	19,958,500			19,958,500	446,000	
97	3F	B5	住家	-	44.36		441,000	19,562,760			19,562,760	441,000	
98	4F	B1	住家	-	44.36		437,000	19,385,320			19,385,320	437,000	
99	4F	B2	住家	-	44.75		441,000	19,734,750			19,734,750	441,000	
100	4F	B3	住家	-	44.61		441,000	19,673,010			19,673,010	441,000	
101	4F	B5	住家	-	44.36		437,000	19,385,320			19,385,320	437,000	
102	5F	B1	住家	-	44.36		446,000	19,784,560			19,784,560	446,000	
103	5F	B2	住家	-	44.61		450,000	20,074,500			20,074,500	450,000	
104	5F	B3	住家	-	44.75		450,000	20,137,500			20,137,500	450,000	
105	5F	B5	住家	-	44.36		446,000	19,784,560			19,784,560	446,000	
106	6F	B1	住家	-	44.36		450,000	19,962,000			19,962,000	450,000	
107	6F	B2	住家	-	44.75		455,000	20,361,250			20,361,250	455,000	
108	6F	B3	住家	-	44.61		455,000	20,297,550			20,297,550	455,000	
109	6F	B5	住家	-	44.36		450,000	19,982,000			19,982,000	450,000	
110	7F	B1	住家	-	44.36		455,000	20,183,800			20,183,800	455,000	
111	7F	B2	住家	-	44.61		459,000	20,475,890			20,475,890	459,000	
112	7F	B3	住家	-	44.75		459,000	20,540,250			20,540,250	459,000	
113	7F	B5	住家	-	44.36		455,000	20,183,800			20,183,800	455,000	
114	8F	B1	住家	-	44.36		459,000	20,361,240			20,361,240	459,000	
115	8F	B2	住家	-	45.35		464,000	21,042,400			21,042,400	464,000	
116	8F	B3	住家	-	45.35		464,000	21,042,400			21,042,400	464,000	
117	8F	B5	住家	-	44.36		459,000	20,361,240			20,361,240	459,000	
118	8F	B1	住家	-	44.36		477,000	21,159,720			21,159,720	477,000	
119	8F	B2	住家	-	45.35		486,000	22,040,100			22,040,100	486,000	
120	8F	B3	住家	-	45.35		486,000	21,223,800			21,223,800	486,000	
121	8F	B5	住家	-	44.36		464,000	20,583,040			20,583,040	464,000	
122	10F	B1	住家	-	44.36		482,000	21,381,520			21,381,520	482,000	
123	10F	B2	住家	-	45.35		491,000	22,266,850			22,266,850	491,000	
124	10F	B3	住家	-	45.35		473,000	21,450,550			21,450,550	473,000	
125	10F	B5	住家	-	44.36		488,000	20,780,480			20,780,480	488,000	
126	11F	B1	住家	-	44.36		486,000	21,558,960			21,558,960	486,000	
127	11F	B2	住家	-	45.35		495,000	22,448,250			22,448,250	495,000	
128	11F	B3	住家	-	45.35		477,000	21,631,950			21,631,950	477,000	

戶數	樓層	編號	規劃用途	土地持分面積(坪)	建物面積(坪)	露台(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	露台單價(元/坪)	露台權利價值(元)	含露台權利價值(元)	各戶單價(元/坪)(含露台)	樓社
129	11F	B5	住家	-	44.36		473,000	20,982,280			20,982,280	473,000	
130	12F	B1	住家	-	44.36		491,000	21,780,760			21,780,760	491,000	
131	12F	B2	住家	-	44.75		500,000	22,375,000			22,375,000	500,000	
132	12F	B3	住家	-	44.61		482,000	21,502,020			21,502,020	482,000	
133	12F	B5	住家	-	44.36		477,000	21,159,720			21,159,720	477,000	
134	13F	B1	住家	-	44.36		491,000	21,780,760			21,780,760	491,000	
135	13F	B2	住家	-	44.61		500,000	22,305,000			22,305,000	500,000	
136	13F	B3	住家	-	44.75		482,000	21,569,500			21,569,500	482,000	
137	13F	B5	住家	-	44.36		477,000	21,159,720			21,159,720	477,000	
138	14F	B1	住家	-	44.36		485,000	21,958,200			21,958,200	485,000	
139	14F	B2	住家	-	44.75		504,000	22,554,000			22,554,000	504,000	
140	14F	B3	住家	-	44.61		486,000	21,880,480			21,880,480	486,000	
141	14F	B5	住家	-	44.36		482,000	21,381,520			21,381,520	482,000	
142	15F	B1	住家	-	44.36		485,000	21,958,200			21,958,200	485,000	
143	15F	B2	住家	-	44.61		504,000	22,483,440			22,483,440	504,000	
144	15F	B3	住家	-	44.75		486,000	21,748,500			21,748,500	486,000	
145	15F	B5	住家	-	44.36		482,000	21,381,520			21,381,520	482,000	
146	16F	B1	住家	-	44.36		500,000	22,180,000			22,180,000	500,000	
147	16F	B2	住家	-	44.75		509,000	22,777,750			22,777,750	509,000	
148	16F	B3	住家	-	44.61		491,000	21,903,510			21,903,510	491,000	
149	16F	B5	住家	-	44.36		486,000	21,558,960			21,558,960	486,000	
150	17F	B1	住家	-	49.04		504,000	24,716,160			24,716,160	504,000	
151	17F	B2	住家	-	65.79	6.62	513,000	33,750,270	171,000		33,750,270	513,000	
152	17F	B3	住家	-	48.94		491,000	24,029,840			24,029,840	491,000	
153	18F	B1	住家	-	49.04		509,000	24,961,380			24,961,380	509,000	
154	18F	B2	住家	-	65.79		518,000	34,079,220			34,079,220	518,000	
155	18F	B3	住家	-	48.94		486,000	24,225,300			24,225,300	486,000	
156	19F	B1	住家	-	48.04		509,000	24,961,360			24,961,360	509,000	
157	19F	B2	住家	-	65.79		518,000	34,079,220			34,079,220	518,000	
158	19F	B3	住家	-	48.94		486,000	24,225,300			24,225,300	486,000	
159	20F	B1	住家	-	49.04		513,000	25,157,520			25,157,520	513,000	
160	20F	B2	住家	-	65.79		522,000	34,342,380			34,342,380	522,000	
161	20F	B3	住家	-	48.94		500,000	24,470,000			24		

表六：更新後單位權利價值表

單位型態	大小	個數	單價(元/個)	總價	單位編號
大單位	B1 單位	17	2,000,000	34,000,000	1-7、9、11、13、14、16、18-22
	B2 單位	70	1,900,000	133,000,000	24-48、50、52、54-58、60、61、63-79、81-88、91-98、100、101、103
	B3 單位	73	1,800,000	131,400,000	105-130、132、134、136-140、142、143、145-161、163-170、173-180、182-185、187
	B4 單位	72	1,700,000	122,400,000	189-212、214、216-220、222、223、225-240、242-249、252-259、261-264、266、268-270
小單位	B1 單位	6	1,800,000	11,400,000	8、10、12、15、17、23
	B2 單位	11	1,800,000	19,800,000	49、51、53、59、62、80、89、90、99、102、104
	B3 單位	11	1,700,000	18,700,000	131、133、135、141、144、162、171、172、181、186、188
	B4 單位	10	1,600,000	16,000,000	213、215、221、224、241、250、251、260、265、267
總計		270		486,700,000	

表七：更新前權利價值分析表

更新前	第三種住宅區 比準地土地價格 (元/坪)	第三種住宅區 比準地土地總價 (元)	整體第三種住宅區 更新單元土地 權利單價(元/坪)	整體更新單元土地 權利總價(元)	
	750,000	29,040,000	960,000	第三種住宅區	1,337,001,600
				道路用地	88,875,244
總計				1,425,876,844	
更新後	地面層(店面)平均 建坪單價(元/坪)	一樓至二十二樓住家 平均建坪單價(元/坪)	單位平均價格 (元/個)	更新後總權利價值 (元)	
	663,688	485,282	1,802,593	4,291,937,970	


表八：更新前合法建物補償價格

編號	地號	建物門牌	總面積 (㎡)	構造別	所有權人	持分	持分 面積 (㎡)	持分 面積 (坪)	重置 成本 (元/坪)	屋齡 (年)	建物尚可 使用年數 (年)	殘值率 (%)	補償價格 (元)	備註
1	98	汀州路 248 巷 2 弄 17 號	72.63	RB	陳季芳	1	72.63	21.97	53,000	48	10	17.2%	200,279	
2	129	汀州路一段 340 巷 2 弄 15 號	72.63	RB	黃身曉	1	72.63	21.97	53,000	48	10	17.2%	200,279	
3	98	汀州路一段 354 號	71.63	RB	謝宗庭	1	71.63	21.66	53,000	48	10	17.2%	197,453	
4	61	汀州路一段 340 巷 2 弄 13 號	73.75	RB	陳錦汰	1	73.75	22.3	53,000	48	10	17.2%	203,267	
5	87	汀州路一段 340 巷 2 弄 11 號	74.84	RB	林夏龍	1	74.84	22.63	53,000	48	10	17.2%	206,295	
6	127	汀州路 260 號	71.63	RB	杜明光	1	71.63	21.66	53,000	48	10	17.2%	197,453	
7	121	汀州路一段 350 號	71.63	RB	楊澄濟	1	71.63	21.66	53,000	48	10	17.2%	197,453	
8	180	汀州路 248 巷 2 弄 9 號	73.36	RB	黃耀瑞	1	73.36	22.19	53,000	48	10	17.2%	202,284	
9	94	泉州街 20 巷 19 弄 22 號	72.63	RB	蘇曉光	1	72.63	21.87	53,000	48	10	17.2%	200,279	
10	77	汀州路一段 348 號	71.63	RB	張秀香	1	71.63	21.66	53,000	48	10	17.2%	197,453	
11	96	汀州路一段 346 號	71.63	RB	洪政文	1	71.63	21.66	53,000	48	10	17.2%	197,453	
12	119	汀州路一段 340 巷 2 弄 5 號	72.63	RB	于金欣	1	72.63	21.97	53,000	48	10	17.2%	200,279	
13	74	汀州路 248 巷 2 弄 3 號	72.63	RB	陳連來	1	72.63	21.87	53,000	48	10	17.2%	200,279	
14	93	汀州路一段 344 號	65.74	RB	吳美星	1	65.74	19.88	53,000	48	10	17.2%	181,226	
15	103	汀州路一段 342 號	71.63	RB	何麗玉	1	71.63	21.66	53,000	48	10	17.2%	197,453	
16	118	汀州路 248 巷 2 弄 1 號	75.76	RB	蘇錦枝	1	75.76	22.91	53,000	48	10	17.2%	208,848	
17	259	汀州路一段 340 巷 4 弄 2 號	76.01	RB	林俊濟	1	76.01	22.99	53,000	48	10	17.2%	209,577	
18	104	汀州路一段 340 巷 4 弄 4 號	72.63	RB	游朝亮	1	72.63	21.97	53,000	48	10	17.2%	200,279	
19	80	汀州路一段 340 巷 4 弄 6 號	72.18	RB	林福昌	1	72.18	21.83	53,000	48	10	17.2%	199,002	
20	131	汀州路 248 巷 4 弄 8 號	72.18	RB	胡順興	1	72.18	21.83	53,000	48	10	17.2%	199,002	
21	78	汀州路 248 巷 4 弄 10 號	72.18	RB	胡順志	1	72.18	21.83	53,000	48	10	17.2%	199,002	
22	124	汀州路一段 340 巷 4 弄 12 號	73.63	RB	蘇秋風	1	73.63	22.27	53,000	48	10	17.2%	203,013	
23	123	汀州路一段 340 巷 4 弄 14 號	72.63	RB	李秀平	1	72.63	21.97	53,000	48	10	17.2%	200,279	
24	126	汀州路一段 340 巷 4 弄 16 號	73.82	RB	李滿府	1	73.82	22.33	53,000	48	10	17.2%	203,560	
25	81	汀州路一段 340 巷 4 弄 18 號	72.17	RB	李秋蘭	1	72.17	21.83	53,000	48	10	17.2%	199,002	
26	106	汀州路一段 340 巷 4 弄 20 號	73.28	RB	林吉榮	1	73.28	22.16	53,000	48	10	17.2%	202,011	
27	143	汀州路一段 340 巷 4 弄 23 號	41.69	RB	林俊維	1	41.69	12.61	53,000	48	10	17.2%	114,953	
28	157	汀州路一段 340 巷 4 弄 25 號	66.2	RB	劉武	1	66.2	20.02	53,000	48	10	17.2%	183,502	
29	102	汀州路一段 340 巷 4 弄 21 號	71.31	RB	戴福顯妹	1	71.31	21.57	53,000	48	10	17.2%	196,632	
30	125	汀州路 248 巷 4 弄 19 號	71.31	RB	柯煥來春	1	71.31	21.57	53,000	48	10	17.2%	196,632	
31	105	汀州路 248 巷 4 弄 17 號	71.31	RB	廖對滿	1	71.31	21.57	53,000	48	10	17.2%	196,632	

編號	建號	建物門牌	總面積 (㎡)	構造別	所有權人	持分	持分 面積 (㎡)	持分 面積 (坪)	重置 成本 (元/坪)	屋齡 (年)	建物尚可 使用年數 (年)	殘值率 (%)	補償價格 (元)	備註
32	88	汀州路248巷 4弄15號	71.31	RB	李細妹	1	71.31	21.57	53,000	48	10	17.2%	196,632	
33	85	汀州路一段 340巷4弄13號	71.31	RB	周瑞遠	1	71.31	21.57	53,000	48	10	17.2%	196,632	
34	46	泉州街20巷 44弄88號	69.97	RB	郭味美	1	69.97	21.16	53,000	48	10	17.2%	192,895	
35	49	汀州路一段 340巷8弄12號	69.97	RB	蔡路蓮	1	69.97	21.16	53,000	48	10	17.2%	192,895	
36	87	汀州路248巷 4弄11號	71.31	RB	劉瑞達	1	71.31	21.57	53,000	48	10	17.2%	196,632	
37	132	汀州路一段 340巷4弄9號	71.31	RB	游瑞	1	71.31	21.57	53,000	48	10	17.2%	196,632	
38	50	汀州路一段 340巷6弄10號	69.97	RB	夏橋玉	1/2	34.985	10.58	53,000	48	10	17.2%	96,447	
					夏錦輝	1/2	34.985	10.58	53,000	48	10	17.2%	96,447	
39	51	汀州路一段 340巷6弄8號	69.97	RB	涂建勳	1/3	23.32333	7.05	53,000	48	10	17.2%	64,268	
					涂建雄	1/3	23.32333	7.05	53,000	48	10	17.2%	64,268	
					涂夢濂	1/3	23.32333	7.05	53,000	48	10	17.2%	64,268	
40	85	泉州街20巷 18弄60號	71.31	RB	柯淦東春	1	71.31	21.57	53,000	48	10	17.2%	196,632	
41	101	泉州街20巷 44弄58號	71.31	RB	柯淦東春	1	71.31	21.57	53,000	48	10	17.2%	196,632	
42	52	汀州路一段 340巷6弄6號	69.97	RB	陳桂英	1	69.97	21.16	53,000	48	10	17.2%	192,895	
43	53	汀州路一段 340巷6弄4號	69.97	RB	陳桂英	1	69.97	21.16	53,000	48	10	17.2%	192,895	
44	76	汀州路一段 340巷4弄3號	71.31	RB	廖鏡亨	1	71.31	21.57	53,000	48	10	17.2%	196,632	
45	82	汀州路248巷 4弄1號	71.31	RB	葉明松	1	71.31	21.57	53,000	48	10	17.2%	196,632	
46	54	汀州路一段 340巷6弄2號	69.97	RB	夏月嬌	1	69.97	21.16	53,000	48	10	17.2%	192,895	
47	85	汀州路一段 340巷1弄1號	76.9	RB	丁慶柏	1	76.9	23.28	53,000	48	10	17.2%	212,038	
48	80	汀州路248巷 3弄2號	72.17	RB	蔡金某	1	72.17	21.83	53,000	48	10	17.2%	198,002	
49	108	汀州路一段 340巷3弄1號	76.4	RB	洪秋香	1	76.4	23.11	53,000	48	10	17.2%	210,671	
50	55	汀州路一段 340巷5弄2號	69.97	RB	周貴雙翠	1	69.97	21.16	53,000	48	10	17.2%	192,895	
51	56	汀州路248巷 5弄4號	69.97	RB	陳淑民	1	69.97	21.16	53,000	48	10	17.2%	192,895	
52	107	汀州路一段 340巷3弄3號	71.62	RB	洪秋香	1	71.62	21.66	53,000	48	10	17.2%	197,453	
53	81	汀州路一段 340巷3弄4號	72.17	RB	李冠群	1	72.17	21.83	53,000	48	10	17.2%	198,002	
54	111	汀州路一段 340巷1弄3號	76.2	RB	林善輝	1	76.2	23.05	53,000	48	10	17.2%	210,124	
55	120	汀州路一段 340巷1弄5號	72.63	RB	陳松森	1	72.63	21.87	53,000	48	10	17.2%	200,279	於價格日期 建(民國 99.3.19)移 轉與太平洋 建設股份有 限公司
56	142	汀州路一段 340巷3弄6號	71.76	RB	高玉霞	1	71.76	21.7	53,000	48	10	17.2%	197,817	
57	64	汀州路248巷 3弄5號	70.52	RB	涂月昭	1	70.52	21.33	53,000	48	10	17.2%	194,444	
58	57	汀州路一段 340巷5弄6號	60.07	RB	黃清榮	1	60.07	21.16	53,000	48	10	17.2%	192,895	
59	137	汀州路一段 340巷5弄8號	64.46	RB	曾裕雲	1	64.46	19.49	53,000	48	10	17.2%	177,671	

編號	建號	建物門牌	總面積 (㎡)	構造別	所有權人	持分	持分 面積 (㎡)	持分 面積 (坪)	重置 成本 (元/坪)	屋齡 (年)	建物尚可 使用年數 (年)	殘值率 (%)	補償價格 (元)	備註
60	136	汀州路248巷 5弄10號	69.52	RB	周陳愛莎	1	69.52	21.02	53,000	48	10	17.2%	191,616	
61	219	汀州路248巷 5弄12號	78.19	RB	蔡秋學	1	78.19	23.65	53,000	48	10	17.2%	215,593	
62	214	汀州路一段 340巷5弄14號	135.28	RB	周滄賢	1	135.28	40.92	53,000	48	10	17.2%	373,027	
63	100	汀州路一段 340巷3弄15號	44.67	RB	黃麗華	1	44.67	13.51	53,000	48	10	17.2%	123,157	
64	492	汀州路一段 340巷3弄15號2	37.28	RB	張美華	1	37.28	11.27	53,000	48	10	17.2%	102,737	
65	88	泉州街20巷 44弄73號	71.31	RB	郭不	1	71.31	21.57	53,000	48	10	17.2%	196,632	
66	112	汀州路一段 340巷3弄11號	71.41	RB	游麗蓉	1	71.41	21.6	53,000	48	10	17.2%	196,906	
67	82	汀州路248巷 3弄9號	71.63	RB	涂月昭	1	71.63	21.66	53,000	48	10	17.2%	197,453	
68	72	汀州路248巷 3弄7號	71.3	RB	涂月昭	1	71.3	21.56	53,000	48	10	17.2%	196,541	
69	141	汀州路一段 340巷3弄8號	72.35	RB	謝麗鳳	1	72.35	21.88	53,000	48	10	17.2%	198,458	
70	134	汀州路一段 340巷3弄10號	72.72	RB	廖清巧雲	1	72.72	21.89	53,000	48	10	17.2%	200,461	
71	70	汀州路248巷 3弄12號	73.28	RB	陳林麗	1	73.28	22.16	53,000	48	10	17.2%	202,011	
72	84	汀州路248巷 3弄14號	72.17	RB	蔡銀齊	1	72.17	21.83	53,000	48	10	17.2%	198,002	
73	58	汀州路248巷 3弄16號	73.75	RB	謝水永	1	73.75	22.3	53,000	48	10	17.2%	203,287	
74	122	汀州路一段 340巷3弄18號	85.13	RB	宋阿燕	1	85.13	25.75	53,000	48	10	17.2%	234,737	
75	75	泉州街20巷 44弄41號	72.63	RB	張翠雲月	1	72.63	21.87	53,000	48	10	17.2%	200,279	
76	73	汀州路248巷 1弄17號	72.63	RB	陳其珠	1	72.63	21.87	53,000	48	10	17.2%	200,279	
77	115	汀州路一段 340巷1弄15號	73.18	RB	杜統成	1	73.18	22.13	53,000	48	10	17.2%	201,737	
78	128	汀州路248巷 1弄13號	72.63	RB	林鴻潮	1	72.63	21.87	53,000	48	10	17.2%	200,279	
79	69	汀州路一段 340巷1弄11號	73.28	RB	謝金齊	1	73.28	22.16	53,000	48	10	17.2%	202,011	
80	135	汀州路一段 340巷1弄9號	75.16	RB	鍾文燒	1	75.16	22.73	53,000	48	10	17.2%	207,207	
81	113	汀州路一段 340巷1弄7號	73.18	RB	林育英	1	73.18	22.13	53,000	48	10	17.2%	201,737	
合計							5,816.60	1,759.18					18,038,895	





擬定台北市中正區永昌段三小段
159地號等113筆土地都市更新暨
權利變換計畫案不動產估價報告

《核定版》

事務所編號：SA990308

委託人：財團法人都市更新研究發展基金會

價格日期：民國98年9月30日

勘查日期：民國99年1月26日

出具單位：第一太平戴維斯不動產估價師事務所

事務所地址：台北市信義區松仁路89號17樓之1

事務所電話：(02)8789-5828

出具日期：民國102年09月06日



德意志銀行
德意志銀行
德意志銀行

估價報告內容摘要

一、不動產估價報告書事務所案號：SA990308號

二、委託人：財團法人都市更新研究發展基金會

三、勘估標的基本資料：

更新單元名稱：

擬定台北市中正區永昌段三小段159地號等113筆土地都市更新暨權利變換計畫案

(一)更新前基本資料

1、勘估標的內容：

- (1)土地標示：台北市中正區永昌段三小段30地號等29筆土地。
- (2)建物標示：門牌為台北市中正區泉州街20巷18弄60號等81筆建物(建物明細詳附件建物清冊)。
- (3)評估權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

2、產權分析：

- (1)所有權人及權利範圍：請詳土地產權分析表(表一)、建物產權分析表(表二)。
- (2)他項權利：詳見附件他項權利設定分析表。
- (3)限制登記：本案標的查無限制登記紀錄。

3、建築型式：地上二層透天住宅店舖。

(二)更新後基本資料：

1、建築型式：

更新後興建2棟地下四層，地上二十三層之住宅及店面大樓。

2、更新後供分配之建築物總面積：

更新後供分配建物總面積：25,841.85 M²，約計7,817.16坪。
汽車停車位總計270位。

3、建物構造：鋼筋混凝土造

(三)評估內容：

- 1、更新前土地所有權人及權利變換關係人之土地權利價值及土地權利價值比例。
- 2、更新後供分配之建築物及土地應有部分面積之權利價值。

四、估價前提：

- (一)估價目的：都市更新權利變換價值參考
- (二)價格種類：正常價格
- (三)價格日期：民國98年9月30日
- (四)勘察日期：民國99年1月26日
- (五)估價條件：

1、更新前估價條件如下：

- (1)更新前土地權利價值係在各筆土地合併利用狀況下之價值。
- (2)更新單元內各筆土地依評價基準日(民國98年9月30日)當時產權狀態及「同一所有權人之毗鄰土地視為同宗土地」原則，重新劃分成各宗土地。
- (3)更新前土地合併價值係以第三種住宅區容積率225%，不考慮其他獎勵容積率之條件下評估。
- (4)另本案157地號在價格日期之後，因土地產權異動造成土地所有權人及合法建物所有權人屬不同人之狀況，本次依委託者表示將其權利視為一戶評估，不分離土地、合法建物使用價值。
- (5)本次更新單元選定更新前比準地以虛擬一可開發建築宗地進行評估，其虛擬條件如下：

條件項目	內容
土地面寬	8公尺
土地深度	16公尺
土地面積	128平方公尺
臨路數	單面臨路
正面路寬	2M(310巷4弄)
土地形狀	長方形
商業效益	無

- (6)更新範圍150地號上之區分建物，依照不動產估價技術規則第126條評估土地權利價值。

1954年
五月廿七日
北京

(7)更新基地東側計劃道路土地，本次以評價基準日之公告現值1.2倍評估之。¹

(8)更新範圍內109-1地號土地，現為既成巷道，依委託者表示得以抵充方式辦理更新，因此更新前不評估該筆土地更新前土地權利價值。²

(9)更新前合法建物之補償價格，本次採用成本法進行評估，因建物建築完成日期不明，本次評估依最早之門牌編定日期，以民國50年完工為計算基礎。此外，因本案合法建物已超過中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所規定之法定耐用年數，本次依該建物目前之維護情形，以尚可繼續使用10年為前提進行評估。

2、更新後估價條件：

(1)更新後供分配之比準單元，住宅部份選定『4F-A1』為比準單元，店舖部份選定為『1F-A2』為比準單元。

(2)更新後區分所有建物及其土地應有部分，依本案所提之都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關連性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。

¹更新基地東側計劃道路土地，依台北市101.07.13及102.01.25都更既成道路與公設保留地估價原則會議結論：「都市更新範圍內公共設施保留地應以市價查估，並同時考量容積貢獻度及整體效益評估檢討修正後評定之；有關容積貢獻度部分應將△F4-2（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）併同△F5-1（考量鄰近地區建築物之量體、造型、色彩及座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災）納入考量；整體效益評估部分，應將更新範圍內建築物使用配置情形及基地規模納入考量。」因此本次估價參酌前述會議結論，考量道路用地之容積貢獻度及整體效益評估其市場價值。

²更新範圍內109-1地號土地，現為既成巷道，依101.07.01審議會會議結論不得以抵充方式辦理更新，故本次評估該筆土地更新前土地權利價值。

五、評估價值結論：

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，與專業意見分析後，最終價格決定如下：

(一)更新前土地權利價值總額：

新臺幣1,474,412,225元（詳見表三、表六）

(二)更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：

新臺幣3,775,320,440元（詳見表四）

(三)更新後停車位權利價值總額：

新臺幣487,600,000元（詳見表五）

以上評估結果僅適用於勘估標的於都市更新權利變換估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書者，請詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

六、不動產估價師：

張宏楷

不動產估價師證書字號：(96)台內估字第000294號

開業證書字號：(96)北市估字第000107號

公會證書字號：(102)北市估證字第110號



廣東省
圖書館
藏書



表一：土地產權分析表

地段	地號	面積	所有權人	管理機關	持份比例	特約面積	完工日期	地價權利	地價權利人
永昌三小段	25-1	12.00	中華民國	國庫局	1	12.00	40/2/25	—	—
永昌三小段	28-1	8.00	陳東偉		1	8.00	77/9/29	—	—
永昌三小段	30	41.00	陳幸宗		1	41.00	48/8/11	—	—
永昌三小段	30-1	55.00	陳幸宗		1	55.00	48/8/11	—	—
永昌三小段	32	52.00	黃清勉		1	52.00	58/3/25	抵押權	第一商業銀行股份有限公司
永昌三小段	33	20.00	王明浩		1/2	10.00	75/3/27	—	—
永昌三小段	33-1	101.00	中華民國	國庫局	1	101.00	74/11/2	—	—
永昌三小段	37	40.00	陳宗通		1	40.00	94/11/6	抵押權	兆豐證券商業銀行股份有限公司
永昌三小段	37-1	1.00	陳宗通		1	1.00	94/11/6	抵押權	兆豐證券商業銀行股份有限公司
永昌三小段	38	52.00	陳宗通		1	52.00	88/11/3	—	—
永昌三小段	39	52.00	林東龍		1	52.00	87/9/18	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司
永昌三小段	40	38.00	林明光		1	38.00	58/3/13	—	—
永昌三小段	43	41.00	黃清勉		1	41.00	78/2/9	—	—
永昌三小段	44	52.00	李健國		1	52.00	78/7/2	—	—
永昌三小段	45	52.00	張德志		1	52.00	85/3/1	—	—
永昌三小段	46	40.00	張序方		1	40.00	81/8/5	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司
永昌三小段	49	41.00	洪政文		1	41.00	58/4/20	—	—
永昌三小段	50	52.00	李全林		1	52.00	58/5/25	抵押權	台北商業銀行股份有限公司
永昌三小段	51	52.00	陳進承		1	52.00	78/5/30	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司
永昌三小段	52	41.00	藍美惠		1	41.00	88/12/11	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司
永昌三小段	55	43.00	謝志忠		1	43.00	83/12/10	最高抵押權	華南商業銀行股份有限公司
永昌三小段	56	53.00	孫德柱		1	53.00	83/2/5	—	—
永昌三小段	57	54.00	林進洋		1	54.00	78/6/5	—	—
永昌三小段	58	53.00	潘朝源		1	53.00	85/1/16	—	—
永昌三小段	59	53.00	林鶴曾		1	53.00	83/8/10	抵押權	中國建設銀行股份有限公司
永昌三小段	60	53.00	顏明軒		1	53.00	78/12/14	—	—
永昌三小段	61	53.00	謝德志		1	53.00	77/8/28	—	—
永昌三小段	62	53.00	蔡朝誠		1	53.00	88/4/18	抵押權	臺灣商業銀行股份有限公司
永昌三小段	63	53.00	李德平		1	53.00	83/5/11	—	—
永昌三小段	64	53.00	李進宜		1	53.00	82/3/16	—	—
永昌三小段	65	53.00	李德祥		1	53.00	98/9/28	最高抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司
永昌三小段	66	47.00	林吉安		1	47.00	84/7/31	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司
永昌三小段	66-1	8.00	林吉安		1	8.00	84/7/31	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司
永昌三小段	67	14.00	林吉安		1	14.00	84/7/31	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司
永昌三小段	67-1	19.00	林吉安		1	19.00	84/7/31	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司
永昌三小段	68-1	53.00	蔡錫福		1/8	4.13	52/12/30	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司
永昌三小段	68-1	53.00	蔡錫福		1/8	4.13	52/12/30	—	—
永昌三小段	68-1	53.00	蔡錫福		1/8	4.13	54/2/4	—	—
永昌三小段	68-1	33.00	曾慶堯		1/4	8.25	85/8/30	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司
永昌三小段	68-1	33.00	潘朝光		1/4	8.25	86/8/9	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司
永昌三小段	68-1	33.00	潘朝光		1/8	4.13	82/10/16	—	—
永昌三小段	68-1	26.00	陳維志		1	26.00	78/12/30	—	—
永昌三小段	83	102.00	王明浩		1/2	51.00	78/3/27	—	—
永昌三小段	83	102.00	中華民國	國庫局	1/2	51.00	81/12/28	—	—
永昌三小段	83-1	101.00	中華民國	國庫局	1	101.00	74/11/2	—	—
永昌三小段	83-3	1.00	中華民國	國庫局	1	1.00	74/11/2	—	—
永昌三小段	83-4	88.00	中華民國	國庫局	1	88.00	74/11/2	—	—
永昌三小段	84	107.00	蘇德祥		1	107.00	58/9/18	最高抵押權	彰化商業銀行股份有限公司
永昌三小段	84-1	1.00	蘇德祥		1	1.00	58/9/18	最高抵押權	彰化商業銀行股份有限公司
永昌三小段	85	19.00	劉武		1	19.00	81/9/23	—	—
永昌三小段	85-1	92.00	劉武		1	92.00	81/9/23	—	—
永昌三小段	86	56.00	蔡錫福		1	56.00	55/3/10	—	—
永昌三小段	86-1	1.00	蔡錫福		1	1.00	55/3/10	—	—
永昌三小段	87	53.00	洪珍英		1	53.00	87/12/5	—	—
永昌三小段	88	53.00	張國清		1	53.00	70/1/8	—	—
永昌三小段	89	53.00	李錫祥		1	53.00	81/12/5	—	—
永昌三小段	90	53.00	陳維志		1	53.00	82/7/1	抵押權	華南商業銀行股份有限公司
永昌三小段	91	53.00	謝德志		1	53.00	58/9/18	—	—
永昌三小段	91-1	1.00	謝德志		1	1.00	58/9/18	—	—
永昌三小段	92	55.00	蔡錫福		1	55.00	88/12/28	—	—
永昌三小段	92-1	3.00	蔡錫福		1	3.00	88/12/28	—	—
永昌三小段	93	53.00	洪維志		1	53.00	79/9/6	—	—

表一：土地產權分析表(續)

地段	地號	面積	所有權人	管理機關	持份比例	特約面積	完工日期	地價權利	地價權利人
永昌三小段	94	54.00	謝德祥		1	54.00	84/4/8	—	—
永昌三小段	95	54.00	蘇德祥		1/2	27.00	88/7/30	—	—
永昌三小段	95	54.00	蘇德祥		1/2	27.00	95/3/28	—	—
永昌三小段	95-1	4.00	蘇德祥		1/2	2.00	88/7/30	—	—
永昌三小段	95-1	4.00	蘇德祥		1/2	2.00	95/3/28	—	—
永昌三小段	96	53.00	張國清		1/3	17.67	87/8/24	—	—
永昌三小段	96	53.00	張國清		1/3	17.67	87/8/24	—	—
永昌三小段	96	53.00	張國清		1/3	17.67	92/8/13	—	—
永昌三小段	96-1	5.00	張國清		1/3	1.67	87/8/24	—	—
永昌三小段	96-1	5.00	張國清		1/3	1.67	87/8/24	—	—
永昌三小段	96-1	5.00	張國清		1/3	1.67	92/8/13	—	—
永昌三小段	96	53.00	謝德祥		1	53.00	82/8/19	—	—
永昌三小段	100	53.00	謝德祥		1	53.00	81/12/29	—	—
永昌三小段	101	53.00	謝德祥		1	53.00	81/4/27	最高抵押權	彰化商業銀行股份有限公司
永昌三小段	101-1	5.00	謝德祥		1	5.00	81/4/27	最高抵押權	彰化商業銀行股份有限公司
永昌三小段	104	52.00	洪維志		1	52.00	87/8/16	最高抵押權	臺灣商業銀行股份有限公司
永昌三小段	104-1	6.00	洪維志		1	6.00	87/8/16	最高抵押權	臺灣商業銀行股份有限公司
永昌三小段	105	53.00	李德平		1	53.00	87/8/6	—	—
永昌三小段	106	54.00	蔡朝源		1	54.00	78/6/9	—	—
永昌三小段	107	52.00	蔡朝源		1	52.00	88/6/23	—	—
永昌三小段	107-1	6.00	蔡朝源		1	6.00	88/6/23	—	—
永昌三小段	108-1	222.00	曾光市	財政局	1	222.00	74/7/15	—	—
永昌三小段	113	54.00	李德祥		1	54.00	94/12/7	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司
永昌三小段	114	53.00	蔡金賢		1	53.00	82/6/20	—	—
永昌三小段	115	56.00	洪朝華		1	56.00	83/8/13	—	—
永昌三小段	116	57.00	謝德祥		1	57.00	82/8/11	—	—
永昌三小段	118-1	5.00	謝德祥		1	5.00	82/8/11	—	—
永昌三小段	117	51.00	謝德祥		1	51.00	75/1/31	—	—
永昌三小段	117-1	7.00	謝德祥		1	7.00	75/1/31	—	—
永昌三小段	118	53.00	洪朝華		1	53.00	83/9/15	最高抵押權	臺灣商業銀行股份有限公司
永昌三小段	119	53.00	李德祥		1	53.00	84/9/19	抵押權	合作金庫銀行股份有限公司
永昌三小段	120	53.00	謝金祥		1	53.00	84/12/27	—	—
永昌三小段	125	52.00	洪朝華		1	52.00	84/12/15	—	—
永昌三小段	126	53.00	洪朝華		1	53.00	88/1/5	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司
永昌三小段	127	53.00	洪朝華		1	53.00	85/8/23	—	—
永昌三小段	128	50.00	曾慶堯		1	50.00	88/3/31	抵押權	臺灣商業銀行股份有限公司
永昌三小段	128-1	7.00	曾慶堯		1	7.00	88/3/31	抵押權	臺灣商業銀行股份有限公司
永昌三小段	138	53.00	曾慶堯		1	53.00	93/9/11	—	—
永昌三小段	138-1	8.00	曾慶堯		1	8.00	94/2/15	—	—
永昌三小段	138	53.00	洪維志		1	53.00	83/11/29	—	—
永昌三小段	138-1	8.00	洪維志		1	8.00	83/11/29	—	—
永昌三小段	140	53.00	蔡金賢		1	53.00	85/8/2	抵押權	合作金庫銀行股份有限公司
永昌三小段	140-1	8.00	蔡金賢		1	8.00	85/8/2	抵押權	合作金庫銀行股份有限公司
永昌三小段	141	75.00	謝德祥		1	75.00	88/12/26	抵押權	臺灣商業銀行股份有限公司
永昌三小段	141-1	9.00	謝德祥		1	9.00	88/12/26	抵押權	臺灣商業銀行股份有限公司
永昌三小段	150	82.00	蔡金賢		1/2	41.00	88/9/30	—	—
永昌三小段	150	82.00	蔡金賢		1/2	41.00	88/10/11	—	—
永昌三小段	151	53.00	洪朝華		1	53.00	83/3/8	—	—
永昌三小段	152	53.00	蔡金賢		1	53.00	80/2/4	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司
永昌三小段	153	53.00	蔡金賢		1	53.00	72/5/30	—	—
永昌三小段	154	53.00	洪朝華		1	53.00	80/8/13	—	—
永昌三小段	155	53.00	洪朝華		1	53.00	94/1/27	—	—
永昌三小段	156	53.00	洪朝華		1	53.00	87/1/31	—	—
永昌三小段	157	53.00	洪朝華		1	53.00	82/9/7	—	—
永昌三小段	158	53.00	洪朝華		1	53.00	78/5/3	—	—
永昌三小段	159	53.00	洪朝華		1	53.00	72/3/18	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司
永昌三小段	160	81.00	洪朝華		1	81.00	82/12/4	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司
永昌三小段	166	78.00	洪朝華		1	78.00	82/4/12	—	—
永昌三小段	167	52.00	洪朝華		1	52.00	78/5/13	—	—
永昌三小段	168	52.00	洪朝華		1	52.00	82/1/11	—	—
永昌三小段	169	52.00	洪朝華		1	52.00	88/3/27	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司
永昌三小段	171	53.00	洪朝華		1	53.00	84/1/15	—	—
永昌三小段	172	52.00	洪朝華		1	52.00	84/4/20	—	—

維新
維新
維新
維新



表二：建物產權分析表(合法建物)

Table with 14 columns: 編號, 建號, 建物樓層面積(m²), 建物門牌, 建物權利人, 正主建物面積(m²), 非主建物面積(m²), 持分權利範圍, 建物持分面積(m²), 建物持分總面積(m²), 構造, 建築完成日期(民國年.月.日), 屋齡(年), 殘值率(%)

表二：建物產權分析表(合法建物)(續)

Table with 14 columns: 編號, 建號, 建物樓層面積(m²), 建物門牌, 建物權利人, 正主建物面積(m²), 非主建物面積(m²), 持分權利範圍, 建物持分面積(m²), 建物持分總面積(m²), 構造, 建築完成日期(民國年.月.日), 屋齡(年), 殘值率(%)

註：陳松森建物與土地產權於價格日期後民國99年9月9日移轉予太平洋建設股份有限公司



新加坡
禁止
吸烟

表三：更新前土地權利價值表

地號	所有權人	土地面積(坪)	使用分區	合併前土地單價(元/坪)	合併前土地總價(元)	更新前土地權利價值比例(%)	合併後土地總價(元)
26-1	中華民國	3.6300	道路		2,738,603	0.1857%	2,738,603
28-1	謝東庸	2.7225	道路		1,202,029	0.0815%	1,202,029
30	陳李茶	12.4025	住3	619,000	7,677,148	0.7682%	11,326,562
30-1	陳李茶	16.6375	道路		10,280,102	0.6972%	10,280,102
32	黃秀聰	15.7300	住3	646,000	10,161,580	1.0168%	14,991,995
33	王明昌	3.0250	住3	966,000	2,922,150	0.2924%	4,311,225
33	中華民國	3.0250	住3	966,000	2,922,150	0.2924%	4,311,225
33-1	中華民國	30.5525	道路		21,346,049	1.4478%	21,346,049
37	謝宗庭	12.1000	住3	972,000	11,761,200	1.1769%	17,352,012
37-1	謝宗庭	0.3025	道路		228,217	0.0155%	228,217
38	陳錦汶	15.7300	住3	646,000	10,161,580	1.0168%	14,991,995
39	林星龍	15.7300	住3	646,000	10,161,580	1.0168%	14,991,995
40	杜明光	11.7975	住3	972,000	11,467,170	1.1475%	16,918,211
43	楊澄清	12.4025	住3	972,000	12,055,230	1.2063%	17,785,812
44	黃耀燦	15.7300	住3	646,000	10,161,580	1.0168%	14,991,995
45	羅進光	15.7300	住3	646,000	10,161,580	1.0168%	14,991,995
46	張秀杏	12.1000	住3	972,000	11,761,200	1.1769%	17,352,012
49	洪政文	12.4025	住3	972,000	12,055,230	1.2063%	17,785,812
50	于全欣	15.7300	住3	646,000	10,161,580	1.0168%	14,991,995
51	陳進來	15.7300	住3	646,000	10,161,580	1.0168%	14,991,995
52	藍美惠	12.4025	住3	972,000	12,055,230	1.2063%	17,785,812
55	何麗玉	13.0075	住3	979,000	12,734,343	1.2743%	18,787,748
56	蘇勝枝	16.0325	住3	653,000	10,469,223	1.0476%	15,445,880
57	林煌清	16.3350	住3	653,000	10,666,755	1.0674%	15,737,310
58	游朝君	16.0325	住3	646,000	10,356,995	1.0364%	15,280,303
59	林錫昌	16.0325	住3	646,000	10,356,995	1.0364%	15,280,303
60	胡順興	16.0325	住3	646,000	10,356,995	1.0364%	15,280,303
61	胡現忠	16.0325	住3	646,000	10,356,995	1.0364%	15,280,303
62	羅彩原	16.0325	住3	646,000	10,356,995	1.0364%	15,280,303
63	李君平	16.0325	住3	646,000	10,356,995	1.0364%	15,280,303
64	李德宏	16.0325	住3	646,000	10,356,995	1.0364%	15,280,303
65	李秋蘭	16.0325	住3	646,000	10,356,995	1.0364%	15,280,303
66	林吉安	14.2175	住3	619,000	8,800,633	0.8806%	12,984,108
66-1	林吉安	1.8150	道路		801,353	0.0544%	801,353
67	林吉安	4.2350	住3	619,000	2,621,465	0.2623%	3,867,606
67-1	林吉安	5.7475	道路		2,537,616	0.1721%	2,537,616
68-1	葉雙妹	1.2478	道路		550,930	0.0374%	550,930
68-1	葉雙梅妹	1.2478	道路		550,930	0.0374%	550,930
68-1	林德興	1.2478	道路		550,930	0.0374%	550,930
68-1	黃葉秀梅	2.4956	道路		1,101,860	0.0747%	1,101,860
68-1	潘財東	2.4956	道路		1,101,860	0.0747%	1,101,860
68-1	譚明珠	1.2478	道路		550,930	0.0374%	550,930

地號	所有權人	土地面積(坪)	使用分區	合併前土地單價(元/坪)	合併前土地總價(元)	更新前土地權利價值比例(%)	合併後土地總價(元)
69-1	陳健華	7.8650	道路		3,472,528	0.2355%	3,472,528
83	王明昌	15.4275	住3	660,000	10,182,150	1.0189%	15,022,343
83	中華民國	15.4275	住3	660,000	10,182,150	1.0189%	15,022,343
83-1	中華民國	30.5525	道路		13,489,435	0.9149%	13,489,435
83-3	中華民國	0.3025	道路		133,559	0.0091%	133,559
83-4	中華民國	26.0150	道路		11,486,054	0.7790%	11,486,054
84	林復雄	32.3675	住3	632,000	20,456,260	2.0469%	30,180,361
84-1	林復雄	0.3025	道路		133,559	0.0091%	133,559
85	劉武	5.7475	住3	619,000	3,557,703	0.3560%	5,248,895
85-1	劉武	27.8300	道路		12,287,406	0.8334%	12,287,406
86	戴揚豔妹	16.9400	住3	646,000	10,943,240	1.0950%	16,145,226
86-1	戴揚豔妹	0.3025	道路		133,559	0.0091%	133,559
87	柯徐來春	16.0325	住3	646,000	10,356,995	1.0364%	15,280,303
88	廖劉滿	16.0325	住3	646,000	10,356,995	1.0364%	15,280,303
89	李細妹	16.0325	住3	646,000	10,356,995	1.0364%	15,280,303
90	周瑞德	16.0325	住3	646,000	10,356,995	1.0364%	15,280,303
91	鄭珠美	16.0325	住3	666,000	10,677,645	1.0685%	15,753,377
91-1	鄭珠美	0.3025	道路		133,559	0.0091%	133,559
92	蔡碧蓮	16.6375	住3	666,000	11,080,575	1.1088%	16,347,844
92-1	蔡碧蓮	0.9075	道路		400,676	0.0272%	400,676
93	劉瑞達	16.0325	住3	646,000	10,356,995	1.0364%	15,280,303
94	游珠	16.3350	住3	646,000	10,552,410	1.0559%	15,568,610
95	藍楊玉	8.1675	住3	666,000	5,439,555	0.5443%	8,025,305
95	藍紹輝	8.1675	住3	646,000	5,276,205	0.5280%	7,784,305
95-1	藍楊玉	0.6050	道路		267,118	0.0181%	267,118
95-1	藍紹輝	0.6050	道路		267,118	0.0181%	267,118
98	徐建勳	5.3442	住3	666,000	3,559,215	0.3562%	5,251,126
98	徐建雄	5.3442	住3	666,000	3,559,215	0.3562%	5,251,126
98	徐夢微	5.3442	住3	666,000	3,559,215	0.3562%	5,251,126
98-1	徐建勳	0.5042	道路		222,598	0.0151%	222,598
98-1	徐建雄	0.5042	道路		222,598	0.0151%	222,598
98-1	徐夢微	0.5042	道路		222,598	0.0151%	222,598
99	柯徐來春	16.0325	住3	646,000	10,356,995	1.0364%	15,280,303
100	柯徐來春	16.0325	住3	646,000	10,356,995	1.0364%	15,280,303
101	陳桂英	16.0325	住3	666,000	10,677,645	1.0685%	15,753,377
101-1	陳桂英	1.5125	道路		667,794	0.0453%	667,794
104	陳桂英	15.7300	住3	666,000	10,476,180	1.0483%	15,456,144
104-1	陳桂英	1.8150	道路		801,353	0.0544%	801,353
105	廖健亨	16.0325	住3	646,000	10,356,995	1.0364%	15,280,303
106	葉明松	16.3350	住3	653,000	10,666,755	1.0674%	15,737,310
107	葉月嬌	15.7300	住3	673,000	10,586,290	1.0593%	15,618,596
107-1	葉月嬌	1.8150	道路		801,353	0.0544%	801,353
109-1	台北市	67.1550	住3	687,000	46,135,485	4.6165%	68,066,479
113	丁慶怡	16.3350	住3	653,000	10,666,755	1.0674%	15,737,310

上海
商務印書館
發行

地號	所有權人	土地面積 (坪)	使用 分區	合併前 土地單價 (元/坪)	合併前土地總價(元)	更新前 土地權利 價值比例 (%)	合併後 土地總價 (元)
114	蔡金葉	16.0325	住3	653,000	10,469,223	1.0476%	15,445,880
115	洪秋香	16.9400	住3	653,000	11,061,820	1.1069%	16,320,174
116	周黃璧蓉	17.2425	住3	673,000	11,604,203	1.1612%	17,120,384
116-1	周黃璧蓉	1.5125	道路		667,794	0.0453%	667,794
117	賴淑民	15.4275	住3	666,000	10,274,715	1.0281%	15,158,910
117-1	賴淑民	2.1175	道路		934,911	0.0634%	934,911
118	洪秋香	16.0325	住3	646,000	10,356,995	1.0364%	15,280,303
119	于冠群	16.0325	住3	646,000	10,356,995	1.0364%	15,280,303
120	林景祥	16.0325	住3	646,000	10,356,995	1.0364%	15,280,303
125	陳松森	15.7300	住3	646,000	10,161,580	1.0168%	14,991,995
126	高玉燕	16.0325	住3	646,000	10,356,995	1.0364%	15,280,303
127	徐月昭	16.0325	住3	646,000	10,356,995	1.0364%	15,280,303
128	黃清棠	15.1250	住3	666,000	10,073,250	1.0080%	14,861,677
128-1	黃清棠	2.1175	道路		934,911	0.0634%	934,911
138	曾柏雲	15.1250	住3	666,000	10,073,250	1.0080%	14,861,677
138-1	曾柏雲	2.4200	道路		1,068,470	0.0725%	1,068,470
139	周陳素芬	15.1250	住3	666,000	10,073,250	1.0080%	14,861,677
139-1	周陳素芬	2.4200	道路		1,068,470	0.0725%	1,068,470
140	莊秋鑾	15.1250	住3	666,000	10,073,250	1.0080%	14,861,677
140-1	莊秋鑾	2.4200	道路		1,068,470	0.0725%	1,068,470
141	周滄賢	22.6875	住3	619,000	14,043,563	1.4053%	20,719,320
141-1	周滄賢	2.7225	道路		1,202,029	0.0815%	1,202,029
150	黃麗華	12.4025	住3	646,000	8,012,015	0.8017%	11,820,612
150	張美雲	12.4025	住3	646,000	8,012,015	0.8017%	11,820,612
151	許不	16.0325	住3	646,000	10,356,995	1.0364%	15,280,303
152	游麗雲	16.0325	住3	646,000	10,356,995	1.0364%	15,280,303
153	徐月昭	16.0325	住3	646,000	10,356,995	1.0364%	15,280,303
154	徐月昭	16.0325	住3	646,000	10,356,995	1.0364%	15,280,303
155	謝慈鳳	16.0325	住3	646,000	10,356,995	1.0364%	15,280,303
156	廖游巧雲	16.0325	住3	646,000	10,356,995	1.0364%	15,280,303
157	陳林環	16.0325	住3	646,000	10,356,995	1.0364%	15,280,303
158	張振興	16.0325	住3	646,000	10,356,995	1.0364%	15,280,303
159	謝水永	16.0325	住3	646,000	10,356,995	1.0364%	15,280,303
160	宋阿照	24.5025	住3	619,000	15,167,048	1.5177%	22,376,866
166	張李素月	22.9900	住3	619,000	14,230,810	1.4240%	20,995,577
167	陳美珠	15.7300	住3	646,000	10,161,580	1.0168%	14,991,995
168	杜枝成	15.7300	住3	646,000	10,161,580	1.0168%	14,991,995
169	林鴻潮	15.7300	住3	646,000	10,161,580	1.0168%	14,991,995
170	劉盈香	15.7300	住3	646,000	10,161,580	1.0168%	14,991,995
171	鍾文斌	16.0325	住3	646,000	10,356,995	1.0364%	15,280,303
172	林秀英	15.7300	住3	646,000	10,161,580	1.0168%	14,991,995
總計		1,582.0750			1,030,168,897	100.0000%	1,474,412,225

註：陳松森建物與土地產權於價格日期後民國99年9月9日移轉予太平洋建設股份有限公司

表四：更新後各單元建築物及其土地應有部份之權利價值表

類型	樓層	編號	銷售面積 (坪)	單價 (元/坪)	銷售金額 (元)	露台面積 (坪)	露台總價 (元)	含露台總價 (元)	含露台單價 (元/坪)
店舖		A1	10.71	683,000	7,314,930			7,314,930	683,000
店舖		A2	11.01	690,000	7,596,900			7,596,900	690,000
店舖	1F	A3	10.85	683,000	7,410,550			7,410,550	683,000
店舖		A5	11.01	828,000	9,116,280			9,116,280	828,000
店舖		A6	11.04	656,000	7,242,240			7,242,240	656,000
店舖		A7	11.04	642,000	7,087,680			7,087,680	642,000
住宅	1F	A8	50.14	500,000	25,070,000	16.87	2,108,750	27,178,750	542,057
住宅		A1	44.52	446,000	19,855,920			19,855,920	446,000
住宅	2F	A2	44.52	450,000	20,034,000			20,034,000	450,000
住宅		A3	59.00	454,000	26,786,000			26,786,000	454,000
住宅		A1	44.52	448,000	19,944,960			19,944,960	448,000
住宅	3F	A2	44.78	452,000	20,240,560			20,240,560	452,000
住宅		A3	44.92	457,000	20,528,440			20,528,440	457,000
住宅		A5	44.52	457,000	20,345,640			20,345,640	457,000
住宅		A1	44.52	450,000	20,034,000			20,034,000	450,000
住宅	4F	A2	44.92	455,000	20,438,600			20,438,600	455,000
住宅		A3	44.78	459,000	20,554,020			20,554,020	459,000
住宅		A5	44.52	459,000	20,434,680			20,434,680	459,000
住宅		A1	44.52	452,000	20,123,040			20,123,040	452,000
住宅	5F	A2	44.78	457,000	20,464,460			20,464,460	457,000
住宅		A3	44.92	461,000	20,708,120			20,708,120	461,000
住宅		A5	44.52	461,000	20,523,720			20,523,720	461,000
住宅		A1	44.52	455,000	20,256,600			20,256,600	455,000
住宅	6F	A2	44.92	459,000	20,618,280			20,618,280	459,000
住宅		A3	44.78	464,000	20,777,920			20,777,920	464,000
住宅		A5	44.52	464,000	20,657,280			20,657,280	464,000
住宅		A1	44.52	457,000	20,345,640			20,345,640	457,000
住宅	7F	A2	44.78	461,000	20,643,580			20,643,580	461,000
住宅		A3	44.92	466,000	20,932,720			20,932,720	466,000
住宅		A5	44.52	466,000	20,746,320			20,746,320	466,000
住宅		A1	38.72	459,000	17,772,480			17,772,480	459,000
住宅	8F	A2	35.02	464,000	16,249,280			16,249,280	464,000
住宅		A3	56.95	468,000	26,652,600			26,652,600	468,000
住宅		A5	44.52	468,000	20,835,360			20,835,360	468,000
住宅		A1	38.72	461,000	17,849,920			17,849,920	461,000
住宅	9F	A2	34.85	466,000	16,240,100			16,240,100	466,000
住宅		A3	57.09	470,000	26,832,300			26,832,300	470,000
住宅		A5	44.52	470,000	20,924,400			20,924,400	470,000
住宅		A1	38.72	464,000	17,966,080			17,966,080	464,000
住宅	10F	A2	35.02	468,000	16,389,360			16,389,360	468,000
住宅		A3	56.95	473,000	26,937,350			26,937,350	473,000
住宅		A5	44.52	473,000	21,057,960			21,057,960	473,000

新嘉坡
牛車水
廣生堂
藥行

類型	樓層	編號	銷售面積 (呎)	單價 (元/呎)	銷售金額 (元)	露台面積 (呎)	露台總價 (元)	含露台總價 (元)	含露台單價 (元/呎)
住宅	11F	A1	38.72	466,000	18,043,520			18,043,520	466,000
住宅		A2	34.85	470,000	16,379,500			16,379,500	470,000
住宅		A3	57.09	475,000	27,117,750			27,117,750	475,000
住宅		A5	44.52	475,000	21,147,000			21,147,000	475,000
住宅	12F	A1	44.52	468,000	20,835,360			20,835,360	468,000
住宅		A2	44.92	473,000	21,247,160			21,247,160	473,000
住宅		A3	44.78	477,000	21,360,060			21,360,060	477,000
住宅		A5	44.52	477,000	21,236,040			21,236,040	477,000
住宅	13F	A1	44.52	470,000	20,924,400			20,924,400	470,000
住宅		A2	44.78	475,000	21,270,500			21,270,500	475,000
住宅		A3	44.92	480,000	21,561,600			21,561,600	480,000
住宅		A5	44.52	480,000	21,369,600			21,369,600	480,000
住宅	14F	A1	44.52	473,000	21,057,960			21,057,960	473,000
住宅		A2	44.92	477,000	21,426,840			21,426,840	477,000
住宅		A3	44.78	482,000	21,583,960			21,583,960	482,000
住宅		A5	44.52	482,000	21,458,640			21,458,640	482,000
住宅	15F	A1	44.52	475,000	21,147,000			21,147,000	475,000
住宅		A2	44.78	479,000	21,449,620			21,449,620	479,000
住宅		A3	44.92	484,000	21,741,280			21,741,280	484,000
住宅		A5	44.52	484,000	21,547,680			21,547,680	484,000
住宅	16F	A1	44.52	477,000	21,236,040			21,236,040	477,000
住宅		A2	44.92	482,000	21,651,440			21,651,440	482,000
住宅		A3	44.78	487,000	21,807,860			21,807,860	487,000
住宅		A5	44.52	487,000	21,681,240			21,681,240	487,000
住宅	17F	A1	49.22	479,000	23,576,380			23,576,380	479,000
住宅		A2	66.02	484,000	31,953,680	6.62	801,020	32,754,700	496,133
住宅		A3	49.13	489,000	24,024,570			24,024,570	489,000
住宅	18F	A1	49.22	481,000	23,674,820			23,674,820	481,000
住宅		A2	66.02	486,000	32,085,720			32,085,720	486,000
住宅		A3	49.13	491,000	24,122,830			24,122,830	491,000
住宅	19F	A1	49.22	484,000	23,822,480			23,822,480	484,000
住宅		A2	66.02	489,000	32,283,780			32,283,780	489,000
住宅		A3	49.13	493,000	24,221,090			24,221,090	493,000
住宅	20F	A1	49.22	486,000	23,920,920			23,920,920	486,000
住宅		A2	66.02	491,000	32,415,820			32,415,820	491,000
住宅		A3	49.13	496,000	24,368,480			24,368,480	496,000
住宅	21F	A1	49.22	488,000	24,019,360			24,019,360	488,000
住宅		A2	66.02	493,000	32,547,860			32,547,860	493,000
住宅		A3	49.13	498,000	24,466,740			24,466,740	498,000
住宅	22F	A1	49.22	490,000	24,117,800			24,117,800	490,000
住宅		A2	66.02	495,000	32,679,900			32,679,900	495,000
住宅	23F	A3	49.13	500,000	24,565,000			24,565,000	500,000
住宅		A1	49.22	493,000	24,265,460			24,265,460	493,000
住宅		A2	66.02	498,000	32,877,960			32,877,960	498,000
住宅		A3	49.13	503,000	24,712,390			24,712,390	503,000

類型	樓層	編號	銷售面積 (呎)	單價 (元/呎)	銷售金額 (元)	露台面積 (呎)	露台總價 (元)	含露台總價 (元)	含露台單價 (元/呎)
住宅	1F	B1	44.36	515,000	22,845,400	35.37	4,553,888	27,399,288	617,658
住宅		B2	46.24	500,000	23,120,000	5.93	741,250	23,861,250	516,030
住宅		B3	44.36	505,000	22,401,800	37.41	4,723,013	27,124,813	611,470
住宅	2F	B1	45.59	459,000	20,925,810			20,925,810	459,000
住宅		B2	44.73	459,000	20,531,070			20,531,070	459,000
住宅		B3	44.40	459,000	20,379,600			20,379,600	459,000
住宅	3F	B1	44.36	461,000	20,449,960			20,449,960	461,000
住宅		B2	44.61	461,000	20,565,210			20,565,210	461,000
住宅		B3	44.75	461,000	20,629,750			20,629,750	461,000
住宅		B5	44.36	461,000	20,449,960			20,449,960	461,000
住宅	4F	B1	44.36	464,000	20,583,040			20,583,040	464,000
住宅		B2	44.75	464,000	20,764,000			20,764,000	464,000
住宅		B3	44.61	464,000	20,699,040			20,699,040	464,000
住宅		B5	44.36	464,000	20,583,040			20,583,040	464,000
住宅	5F	B1	44.36	466,000	20,671,760			20,671,760	466,000
住宅		B2	44.61	466,000	20,788,260			20,788,260	466,000
住宅		B3	44.75	466,000	20,853,500			20,853,500	466,000
住宅		B5	44.36	466,000	20,671,760			20,671,760	466,000
住宅	6F	B1	44.36	468,000	20,760,480			20,760,480	468,000
住宅		B2	44.75	468,000	20,943,000			20,943,000	468,000
住宅		B3	44.61	468,000	20,877,480			20,877,480	468,000
住宅		B5	44.36	468,000	20,760,480			20,760,480	468,000
住宅	7F	B1	44.36	470,000	20,849,200			20,849,200	470,000
住宅		B2	44.61	470,000	20,966,700			20,966,700	470,000
住宅		B3	44.75	470,000	21,032,500			21,032,500	470,000
住宅		B5	44.36	470,000	20,849,200			20,849,200	470,000
住宅	8F	B1	44.36	473,000	20,982,280			20,982,280	473,000
住宅		B2	45.35	473,000	21,450,550			21,450,550	473,000
住宅		B3	45.35	473,000	21,450,550			21,450,550	473,000
住宅		B5	44.36	473,000	20,982,280			20,982,280	473,000
住宅	9F	B1	44.36	475,000	21,071,000			21,071,000	475,000
住宅		B2	45.35	475,000	21,541,250			21,541,250	475,000
住宅		B3	45.35	475,000	21,541,250			21,541,250	475,000
住宅		B5	44.36	475,000	21,071,000			21,071,000	475,000
住宅	10F	B1	44.36	477,000	21,159,720			21,159,720	477,000
住宅		B2	45.35	477,000	21,631,950			21,631,950	477,000
住宅		B3	45.35	477,000	21,631,950			21,631,950	477,000
住宅		B5	44.36	477,000	21,159,720			21,159,720	477,000

新泰市
禁止
燃放
烟花爆竹

類型	樓層	編號	銷售面積 (坪)	單價 (元/坪)	銷售金額 (元)	露台面積 (坪)	露台總價 (元)	含露台總價 (元)	含露台單價 (元/坪)
住宅	11F	B1	44.36	480,000	21,292,800			21,292,800	480,000
住宅		B2	45.35	480,000	21,768,000			21,768,000	480,000
住宅		B3	45.35	480,000	21,768,000			21,768,000	480,000
住宅		B5	44.36	480,000	21,292,800			21,292,800	480,000
住宅	12F	B1	44.36	482,000	21,381,520			21,381,520	482,000
住宅		B2	44.75	482,000	21,569,500			21,569,500	482,000
住宅		B3	44.61	482,000	21,502,020			21,502,020	482,000
住宅		B5	44.36	482,000	21,381,520			21,381,520	482,000
住宅	13F	B1	44.36	484,000	21,470,240			21,470,240	484,000
住宅		B2	44.61	484,000	21,591,240			21,591,240	484,000
住宅		B3	44.75	484,000	21,659,000			21,659,000	484,000
住宅		B5	44.36	484,000	21,470,240			21,470,240	484,000
住宅	14F	B1	44.36	487,000	21,603,320			21,603,320	487,000
住宅		B2	44.75	487,000	21,793,250			21,793,250	487,000
住宅		B3	44.61	487,000	21,725,070			21,725,070	487,000
住宅		B5	44.36	487,000	21,603,320			21,603,320	487,000
住宅	15F	B1	44.36	489,000	21,692,040			21,692,040	489,000
住宅		B2	44.61	489,000	21,814,290			21,814,290	489,000
住宅		B3	44.75	489,000	21,882,750			21,882,750	489,000
住宅		B5	44.36	489,000	21,692,040			21,692,040	489,000
住宅	16F	B1	44.36	491,000	21,780,760			21,780,760	491,000
住宅		B2	44.75	491,000	21,972,250			21,972,250	491,000
住宅		B3	44.61	491,000	21,903,510			21,903,510	491,000
住宅		B5	44.36	491,000	21,780,760			21,780,760	491,000
住宅	17F	B1	49.04	494,000	24,225,760			24,225,760	494,000
住宅		B2	65.79	494,000	32,500,260	6.62	817,570	33,317,830	506,427
住宅		B3	48.94	494,000	24,176,360			24,176,360	494,000
住宅	18F	B1	49.04	496,000	24,323,840			24,323,840	496,000
住宅		B2	65.79	496,000	32,631,840			32,631,840	496,000
住宅		B3	48.94	496,000	24,274,240			24,274,240	496,000
住宅	19F	B1	49.04	498,000	24,421,920			24,421,920	498,000
住宅		B2	65.79	498,000	32,763,420			32,763,420	498,000
住宅		B3	48.94	498,000	24,372,120			24,372,120	498,000

類型	樓層	編號	銷售面積 (坪)	單價 (元/坪)	銷售金額 (元)	露台面積 (坪)	露台總價 (元)	含露台總價 (元)	含露台單價 (元/坪)
住宅	20F	B1	49.04	501,000	24,569,040			24,569,040	501,000
住宅		B2	65.79	501,000	32,960,790			32,960,790	501,000
住宅		B3	48.94	501,000	24,518,940			24,518,940	501,000
住宅	21F	B1	49.04	503,000	24,667,120			24,667,120	503,000
住宅		B2	65.79	503,000	33,092,370			33,092,370	503,000
住宅		B3	48.94	503,000	24,616,820			24,616,820	503,000
住宅	22F	B1	49.04	505,000	24,765,200			24,765,200	505,000
住宅		B2	65.79	505,000	33,223,950			33,223,950	505,000
住宅		B3	48.94	505,000	24,714,700			24,714,700	505,000
住宅	23F	B1	49.04	508,000	24,912,320			24,912,320	508,000
住宅		B2	65.79	508,000	33,421,320			33,421,320	508,000
住宅		B3	48.94	508,000	24,861,520			24,861,520	508,000
合計			7,817.16		3,761,574,950	108.82	13,745,490	3,775,320,440	

表五：更新後車位權利價值表

所在位置	車位個數	車位單價 (元/個)	車位總價 (元)
B1 大車位	20	2,000,000	40,000,000
B1 小車位	3	1,900,000	5,700,000
B2 大車位	72	1,900,000	136,800,000
B2 小車位	9	1,800,000	16,200,000
B3 大車位	75	1,800,000	135,000,000
B3 小車位	9	1,700,000	15,300,000
B4 大車位	74	1,700,000	125,800,000
B4 小車位	8	1,600,000	12,800,000
合計	270		487,600,000

表六：更新前後權利價值分析表

更新前	比準地 土地單價 (元/坪)	比準地 土地總價 (元)	住三土地 更新前 權利單價 (元/坪)	住三土地 更新前 權利總價 (元)	道路用地 更新前權利總價 (元)	整體更新單元 土地權利總價 (元)
	680,000	26,329,600	990,000	1,378,782,900	95,629,325	1,474,412,225
更新後	1F店舖平均 建坪單價 (元/坪)		1F~23F住宅平均 建坪單價 (元/坪)		車位平均價格 (元/個)	更新後總 權利價值 (元)
	697,054		481,139		1,805,926	4,262,920,440

臺北市
東區
新泰

臺北市
東區
新泰

中華書局
用騎縫章

鄂市發展局
用時健康章