

# 擬訂臺北市北投區桃源段四小段111地號等2筆土地

## 都市更新事業計畫及權利變換

---

### 自辦公聽會

實施者：臺北市北投區桃源段四小段111地號等2筆土地更新單元都市更新會

規劃單位：黃秀莊建築師事務所

估價單位：景瀚不動產估價師聯合事務所

宏大不動產估價師聯合事務所

葉美麗不動產估價師聯合事務所

111年6月25日(六)

# 公聽會辦理公告及通知方式

- ✓ 登 報：111年6月14日、15日、16日。
- ✓ 張貼公告：111年6月2日張貼於里辦公處公告牌。
- ✓ 通 知：111年6月10日寄送雙掛號，通知有關機關、專家學者、當地居民代表、更新單元內土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。
- ✓ 傳 單：111年6月10日以平信通知單元內門牌戶。

- 本公聽會之公告及通知方式符合「都市更新條例施行細則」第8條規定：舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。
- 前項公聽會之通知，應檢附公聽會會議資料及相關資訊。
- 第一項公聽會之日期及地點，應於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌，並應於專屬或專門網頁周知。

# 事業計畫內容說明

- 一、計畫緣起與目標
- 二、計畫地區範圍
- 三、現況分析
- 四、與都市計畫之關係
- 五、處理方式及區段劃分
- 六、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說
- 七、整建或維護計畫
- 八、保存或維護計畫
- 九、重建區段之土地使用計畫
- 十、拆遷安置計畫
- 十一、實施方式及有關費用分擔
- 十二、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則
- 十三、財務計畫
- 十四、維護管理及保固事項
- 十五、效益評估
- 十六、實施進度
- 十七、相關單位配合辦理事項
- 十八、其他應加表明之事項

# 一、計畫緣起與目標

## 法令 依據

依據都市更新條例第32條、第37條、第48條辦理。

## 辦理 緣起

本案為臺北市政府於109年9月24日公告之「臺北市北投區桃源段四小段111等2筆地號(惠安歐洲花城)更新地區」範圍。

本計畫範圍位於臺北市北投區中央北路三段(20m)以北、中央北路三段148巷(8m)以東、中央北路三段40巷19弄(8m)以南及中央北路三段118巷(8m)以西所圍之街廓範圍西側，範圍內之建物為**高氯離子混凝土建築物**，於99年經臺北市政府公告列管，建物安全堪慮，故擬透過都市更新方式以達土地之再開發利用、改善居住環境品質。

## 計畫 目標

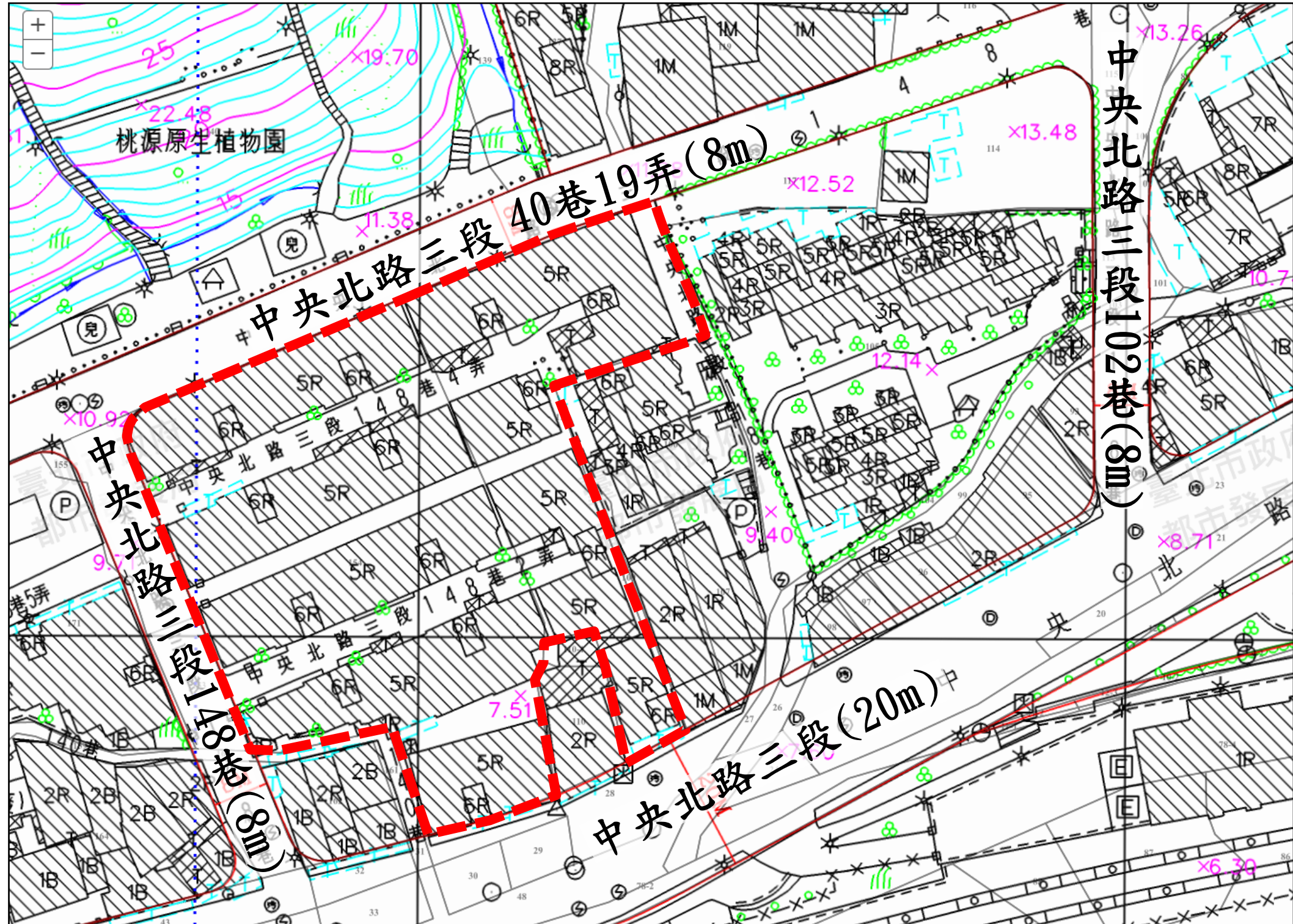
- 一、更新老舊住宅，營造優質居住生活環境。
- 二、強化都市防災機能。
- 三、停車需求內部化，改善巷道內路邊停車問題。

## 實施 者

臺北市北投區桃源段四小段111地號等2筆土地更新單元都市更新會

## 二、計畫地區範圍

本計畫範圍為北投區桃源段四小段111及154地號等2筆土地，面積共4,120.66m<sup>2</sup>。



# 三、現況分析

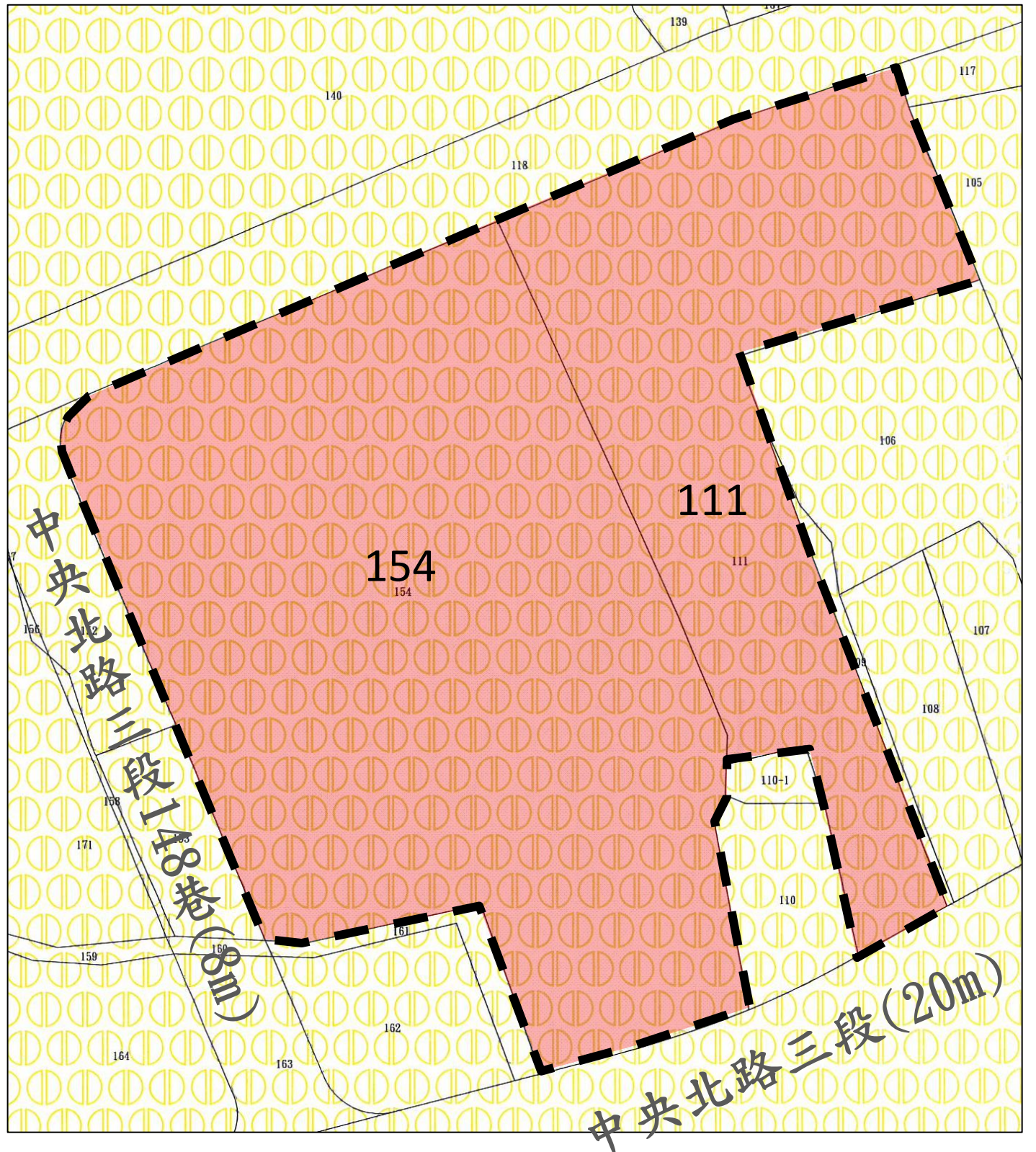
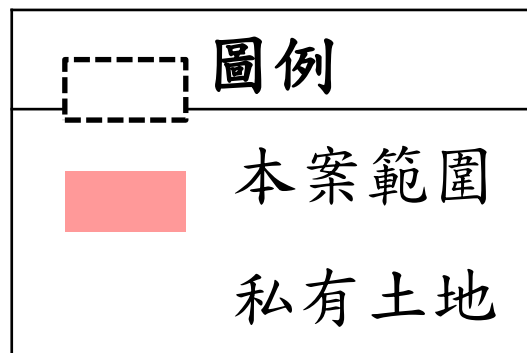
## 土地及合法建築物權屬

本案範圍內包含2筆土地，  
土地總面積為4,120.66m<sup>2</sup>，  
所有權人共計142位，**皆為私有**。

本案範圍內包含132筆建號，  
合法建物總面積為15,181.5m<sup>2</sup>，  
所有權人共計136位，**皆為私有**。

### 法定同意比例：

私有土地及私有合法建築物所有權人均超過**二分之一**，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過**二分之一**之同意。



# 四、與都市計畫之關係



使用分區	面積	建蔽率	容積率	建築面積	法定容積
住三特(原住二)	4,120.66m <sup>2</sup>	35%	120%	1,442.23m <sup>2</sup>	4,944.79m <sup>2</sup>

## 五、處理方式及區段劃分

- ◆處理方式 - 本更新單元擬採重建方式辦理都市更新事業
- ◆區段劃分 - 本更新單元全區皆為重建區段

## 六、區內公共設施興修或改善計畫

本案無公共設施興修或改善計畫。

## 七、整建或維護計畫

本更新單元無整建或維護計畫，且範圍內無古蹟、歷史建物、具有保存潛力建物之整修計畫。

## 八、保存或維護計畫

本更新單元範圍內無涉及文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築，無保存或維護計畫。



# 九、重建區段之土地使用計畫-容積獎勵

◆ 本案基準容積4,944.79m<sup>2</sup>

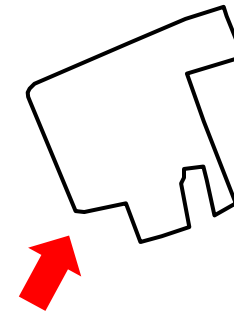
申請容積獎勵項目	獎勵面積(m <sup>2</sup> )	基準容積比率(%)
<b>&lt;都市更新容積獎勵辦法&gt;</b>		
§5 原建築容積高於法定容積	6,860.73	138.75%
§6 通知限期拆除、補強或結構安全性能評估未達最低等級	494.48	10.00%
§14 時程獎勵	494.48	10.00%
§15 範圍含完整街廓或面積達一定規模者	410.42	8.30%
<b>&lt;臺北市都市更新容積獎勵辦法&gt;</b>		
一、都市環境之貢獻 - 建築規劃設計(三)	845.90	17.11%
二、有助於都市更新事業之實施-促進都市更新(二)	197.79	4.00%
更新容積獎勵合計	9,303.80	188.15%
更新容積獎勵上限	9,221.83	186.50%
(申請更新獎勵合計已超過上限，故將以上限9,221.83m <sup>2</sup> 申請)(都更條例第65條第2項第1款)		
其他獎勵(海砂屋)	3,541.66	71.62%
<b>都更獎勵+海砂屋獎勵總計</b>	<b>12,763.49</b>	<b>258.12%</b>

註：獎勵值以臺北市都市更新及爭議處理審議委員會審定為準

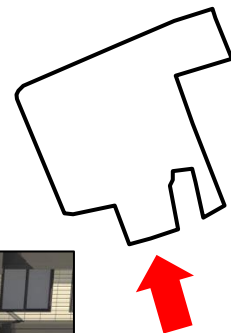
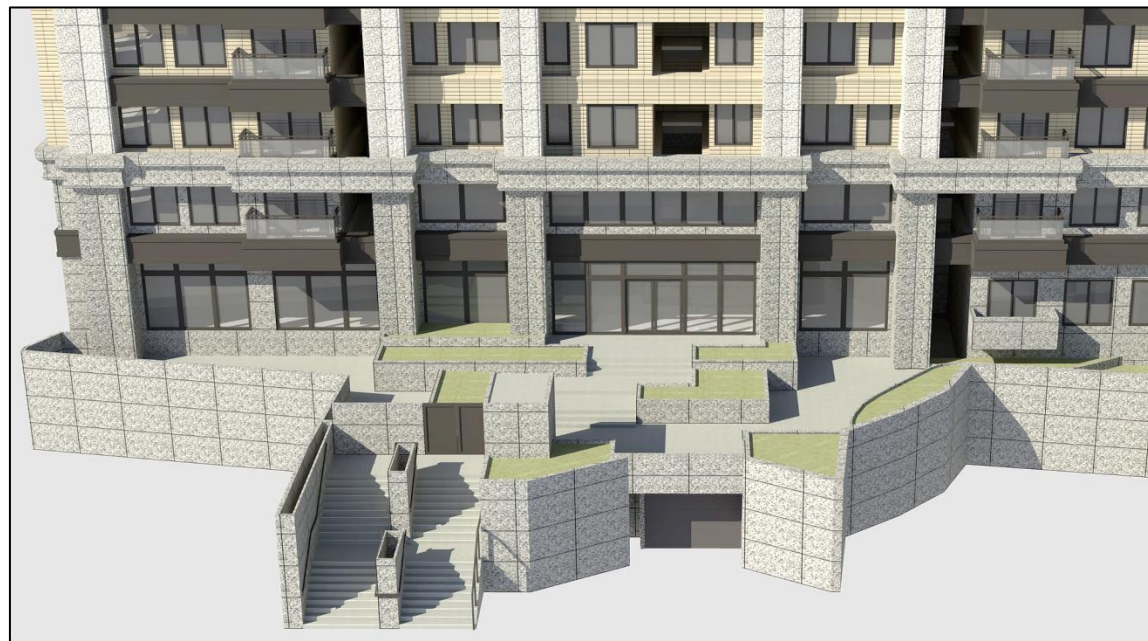
# 九、重建區段之土地使用計畫-建築概要



◀ 西南向透視圖



▼ 正門前階梯示意圖



**建築規模**

地上十九層，地下三層

**建築物構造**

鋼筋混凝土造

**戶數**

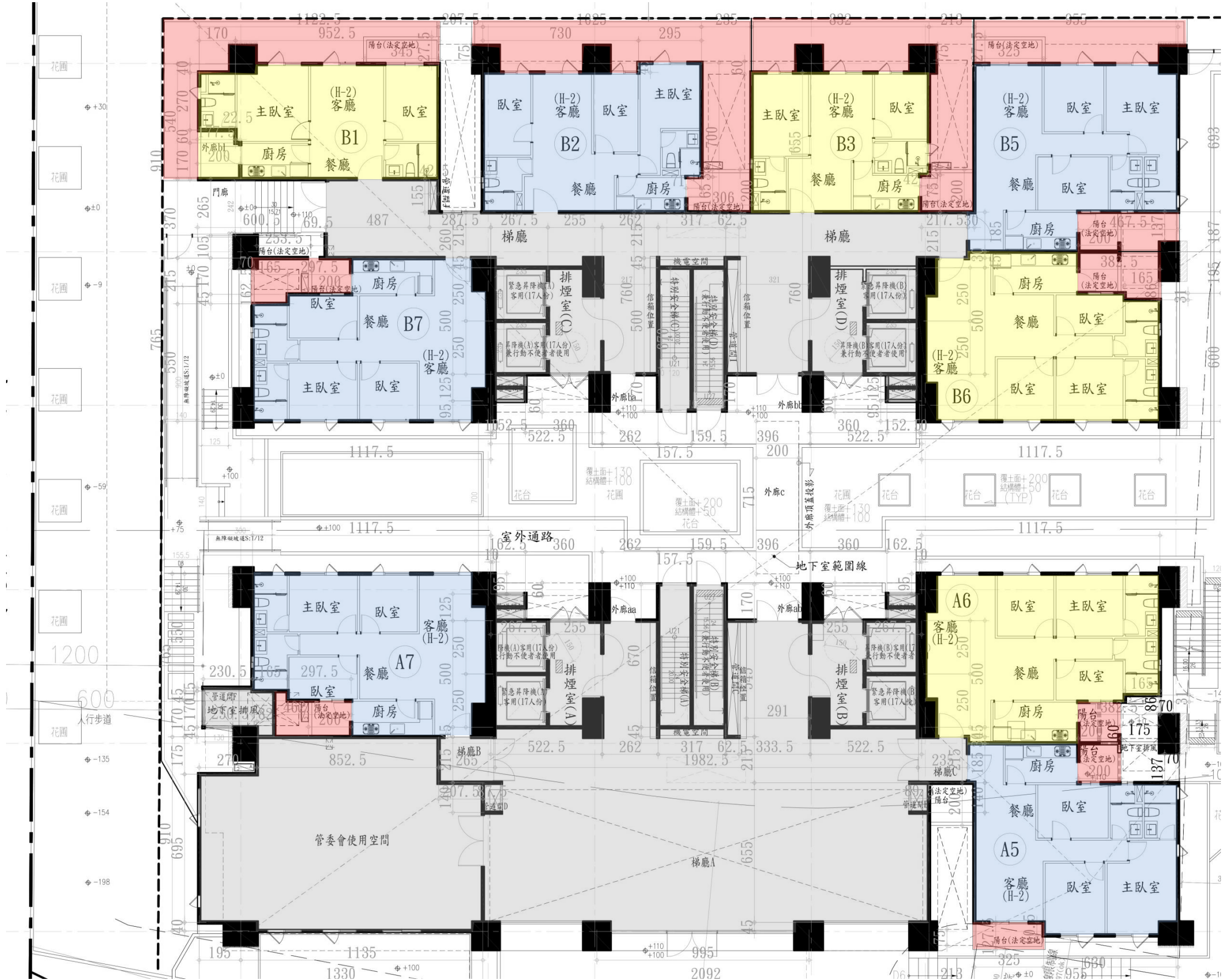
223戶(全住宅使用)

**停車空間**

實設汽車位188輛(法定187輛) / 實設機車位224輛(法定224輛)

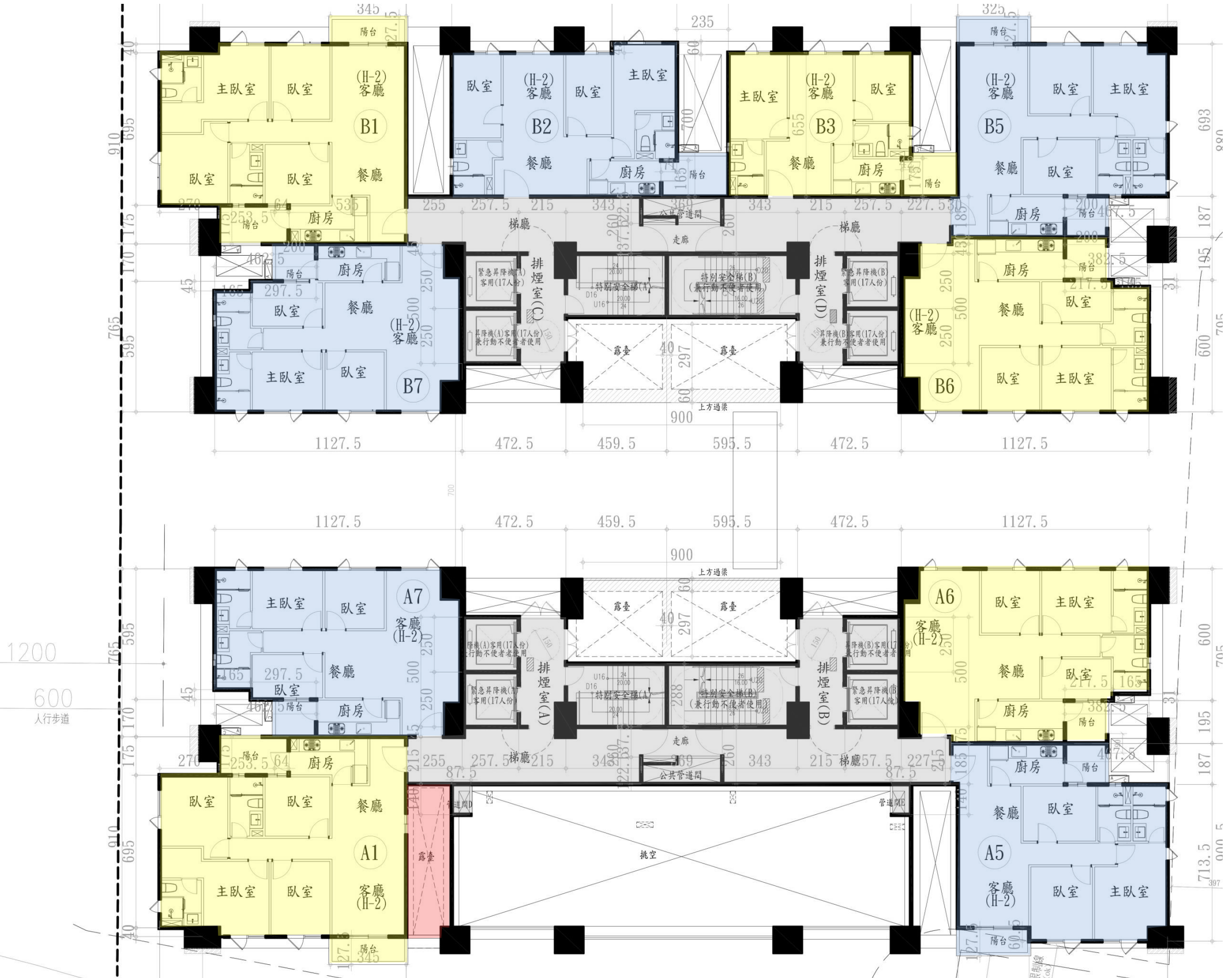
# 九、重建區段之土地使用計畫-1F

中央北路二段148巷



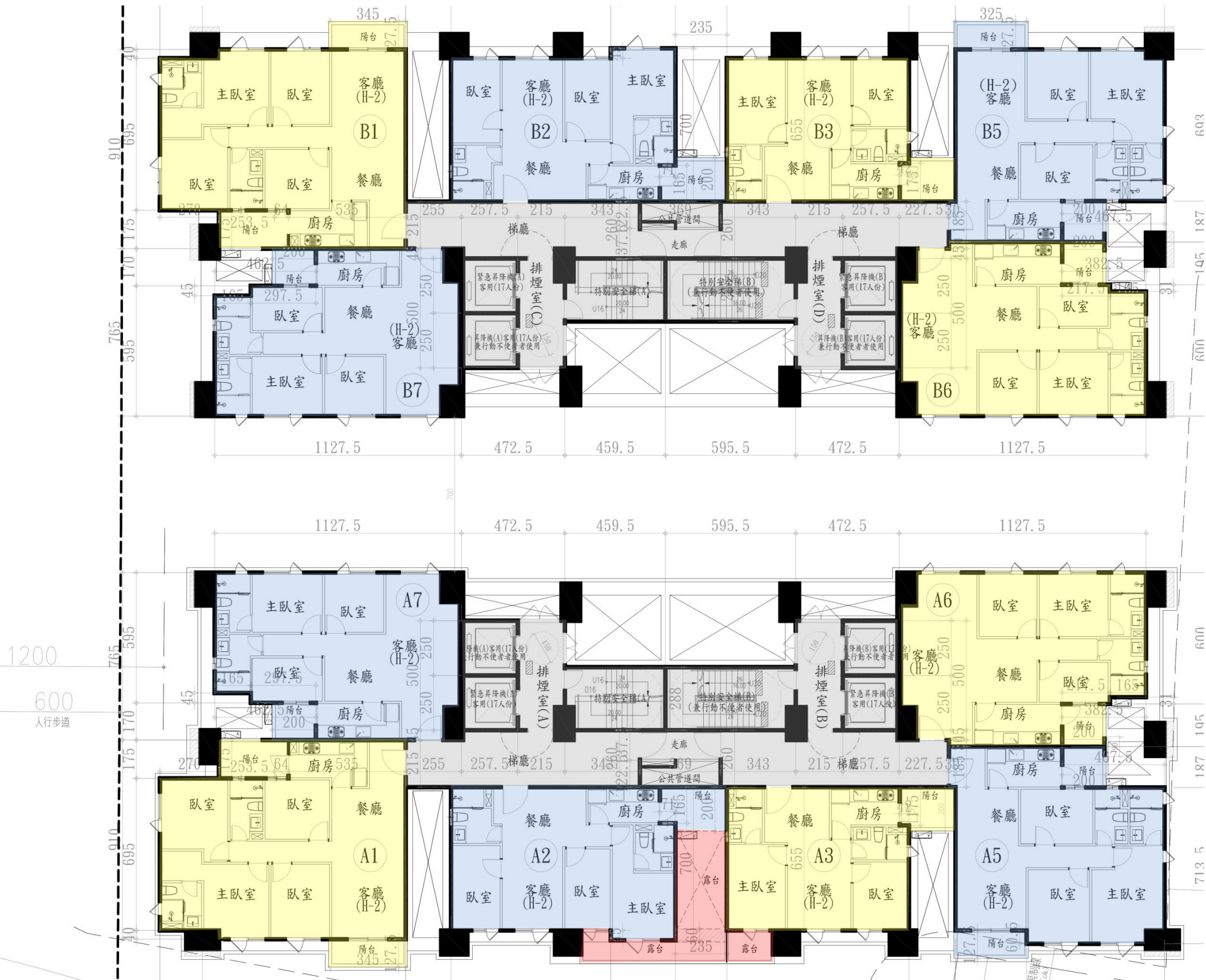
# 九、重建區段之土地使用計畫-2F

中央北路二段148巷



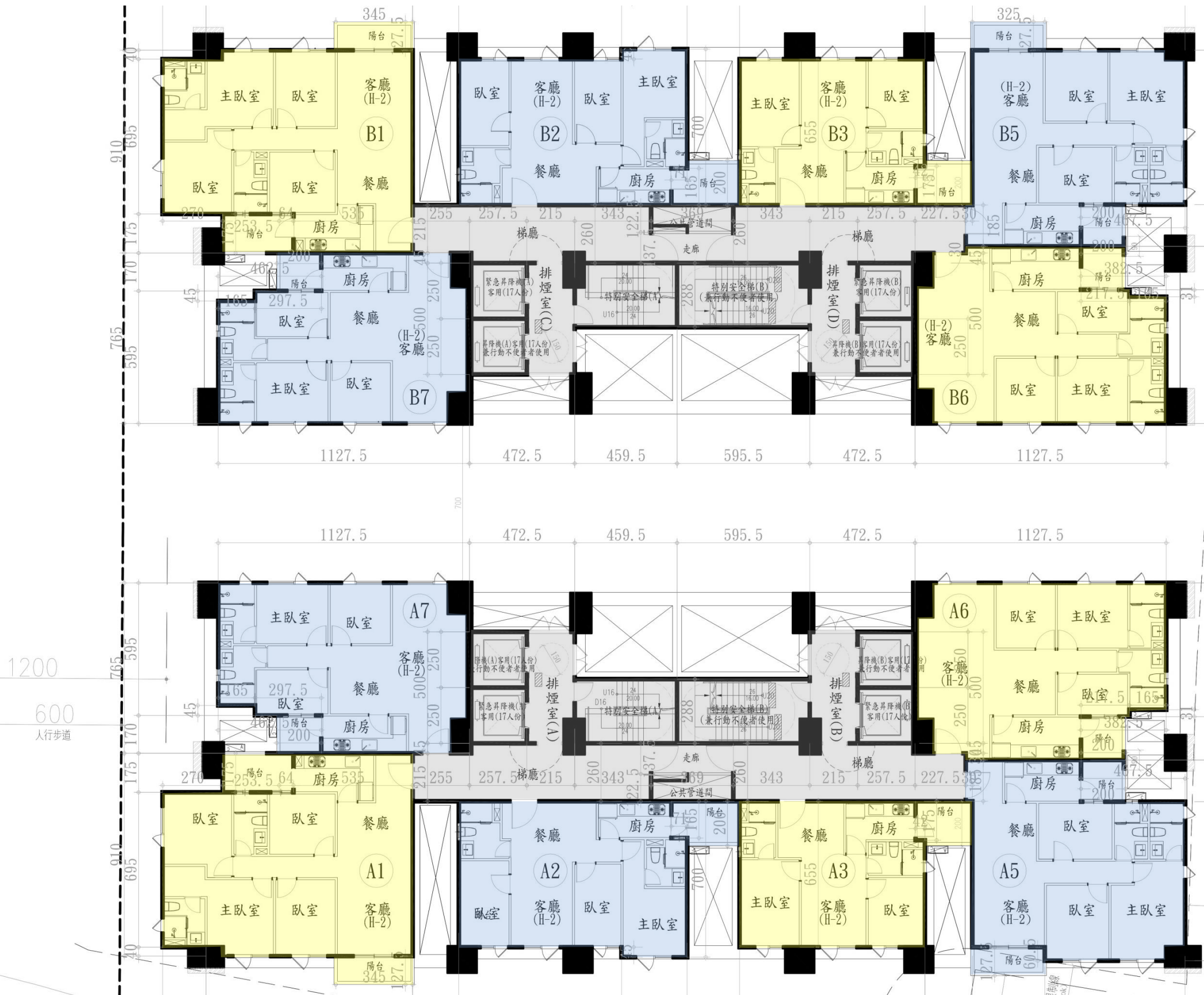
# 九、重建區段之土地使用計畫-3F

中央北路二段148巷



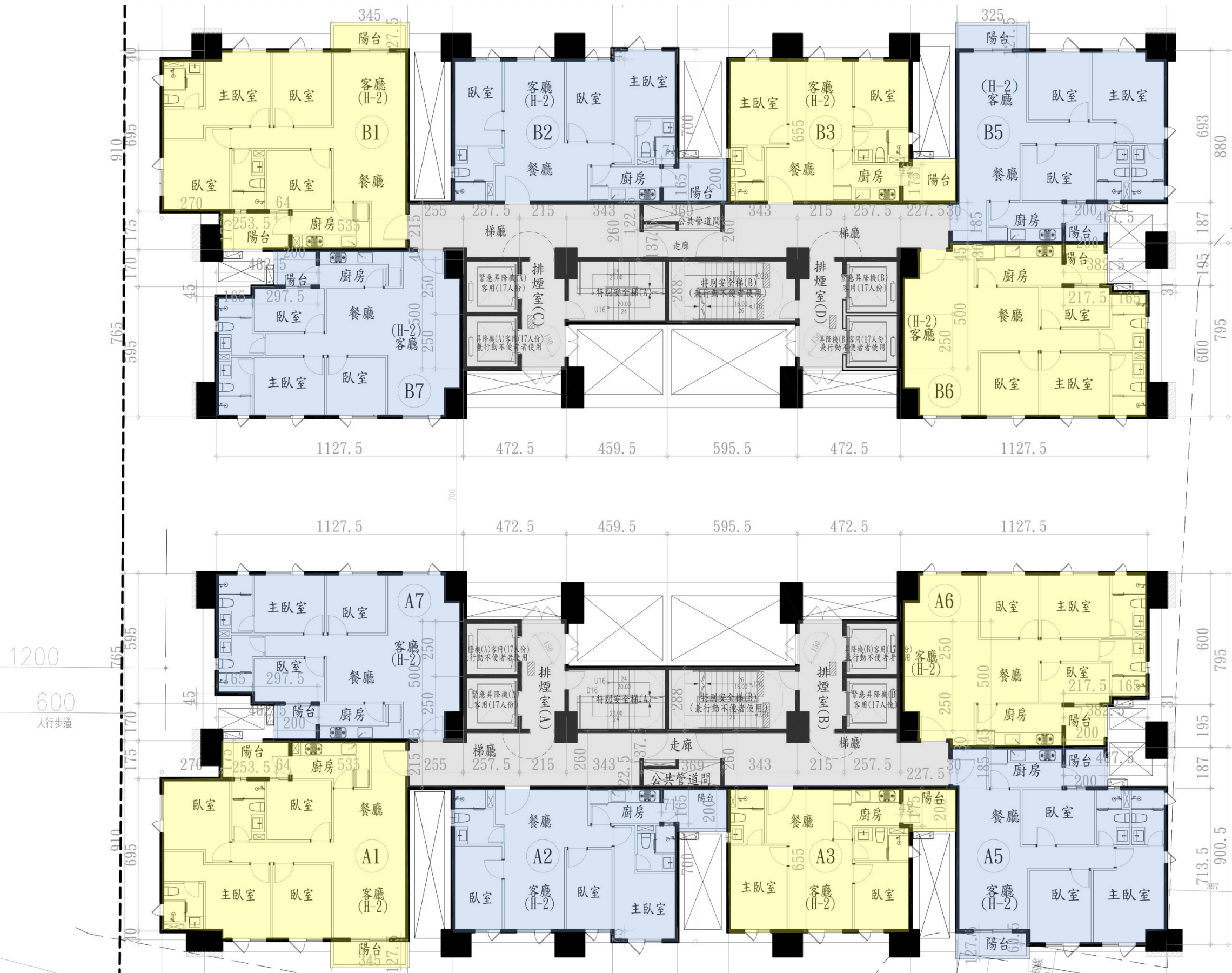
# 九、重建區段之土地使用計畫-4F

中央北路二段148巷



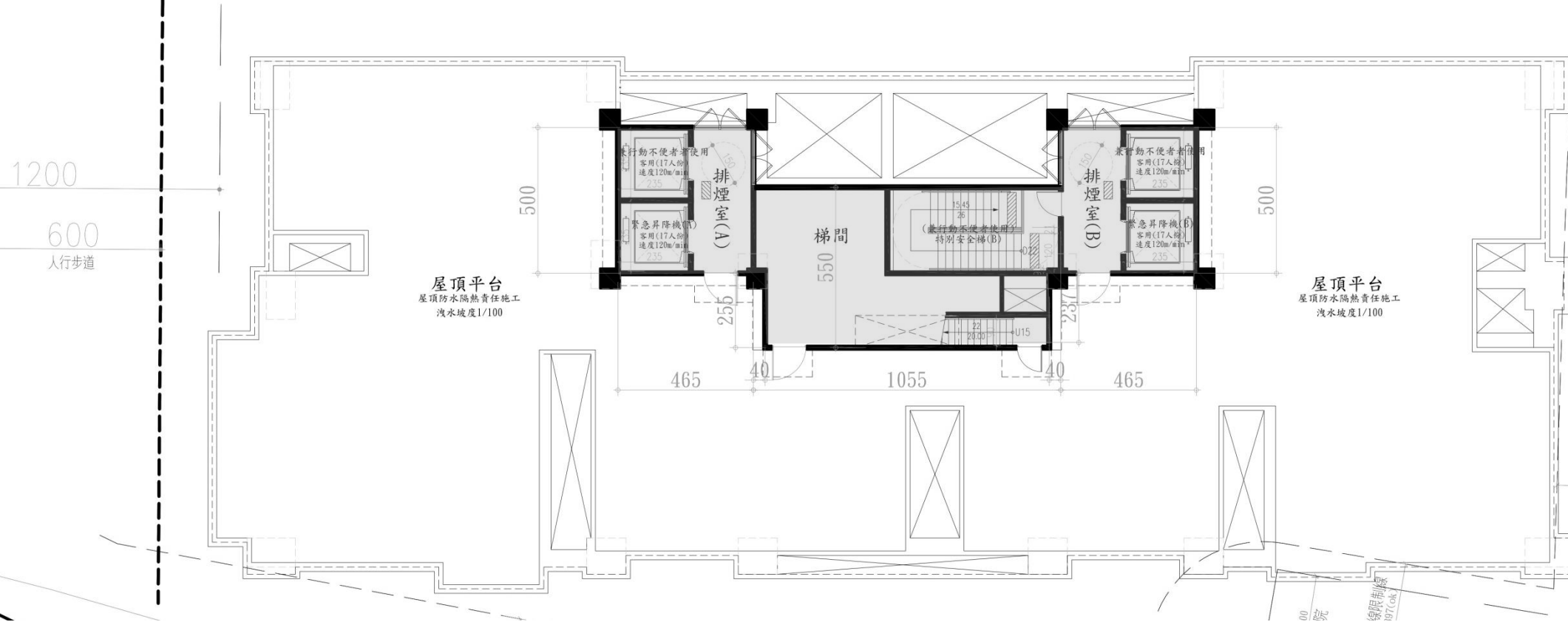
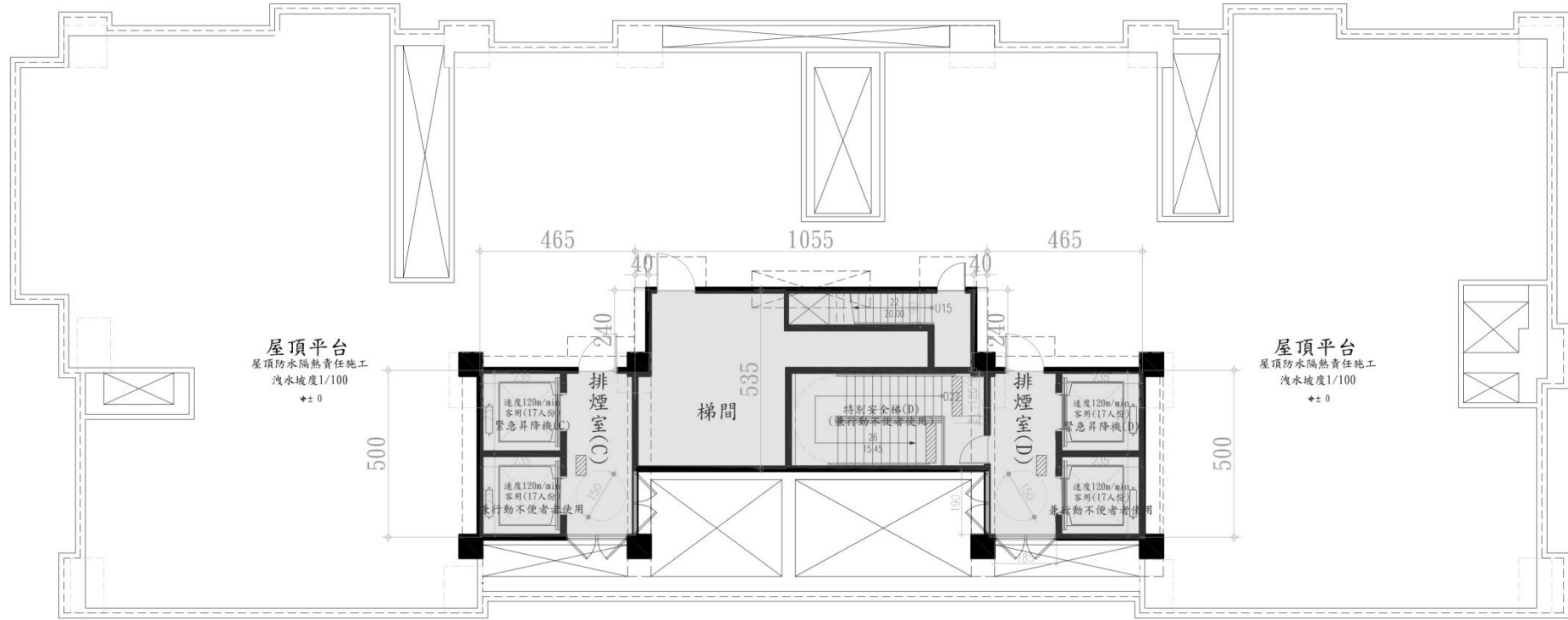
# 九、重建區段之土地使用計畫-5F至19F

中央北路二段148巷



# 九、重建區段之土地使用計畫-屋突一層

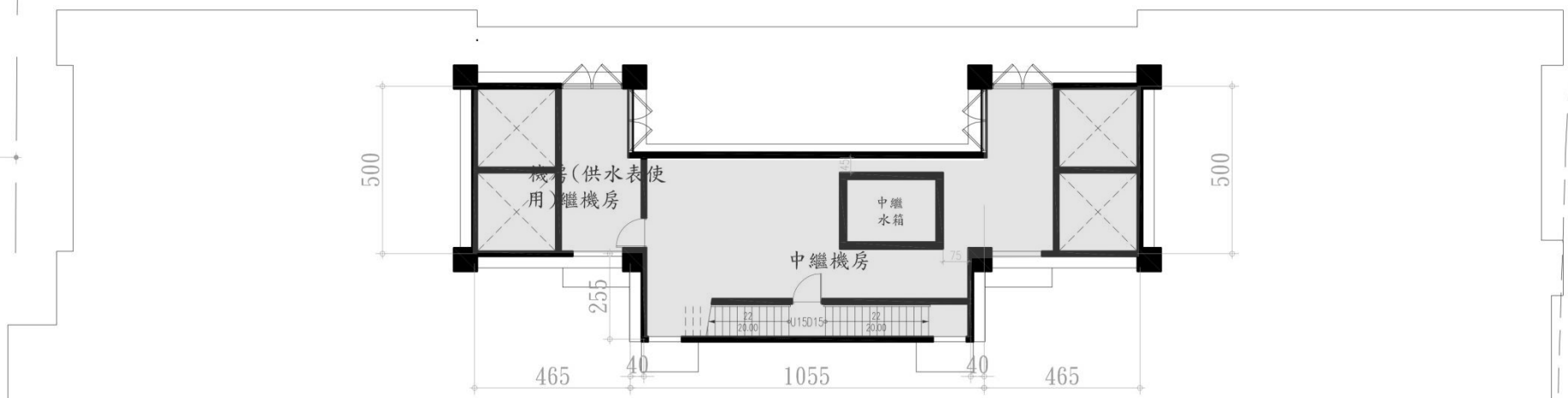
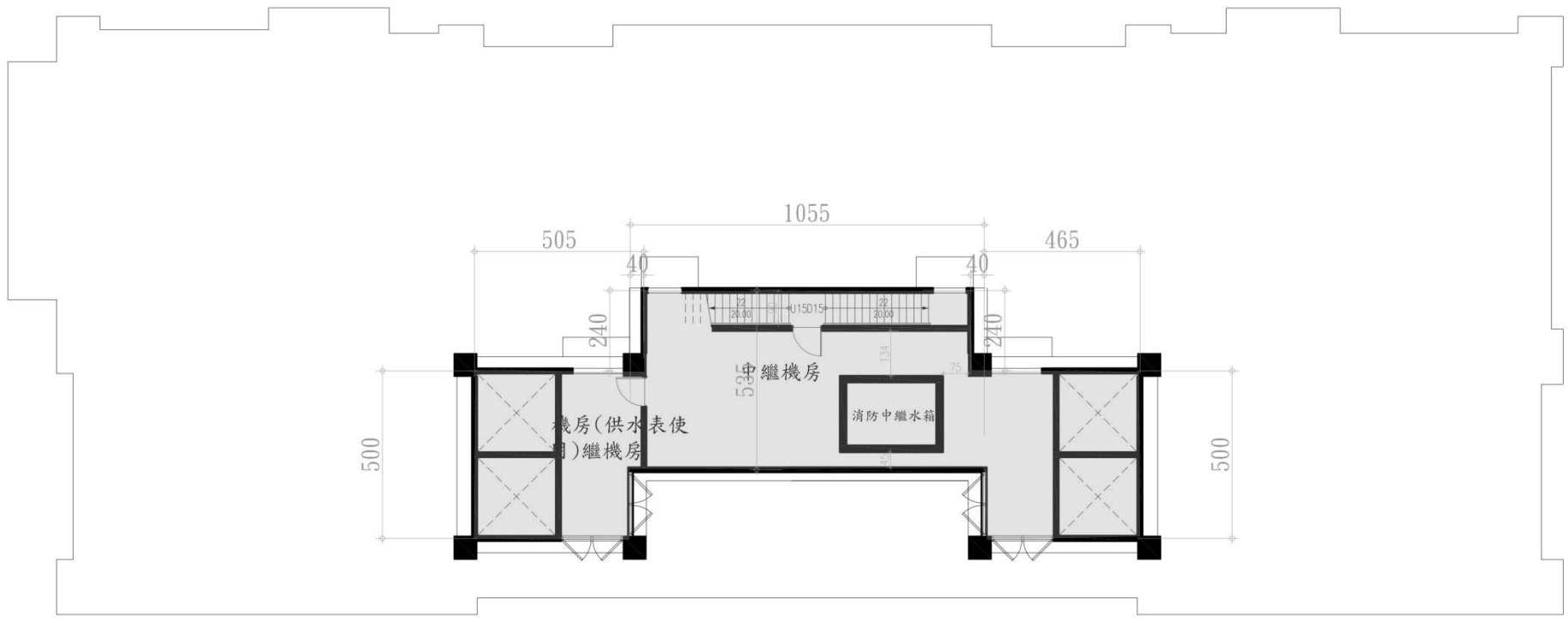
中央北路二段148巷





# 九、重建區段之土地使用計畫-屋突二層

中央北路二段148巷



屋突貳層平面圖 H:300cm

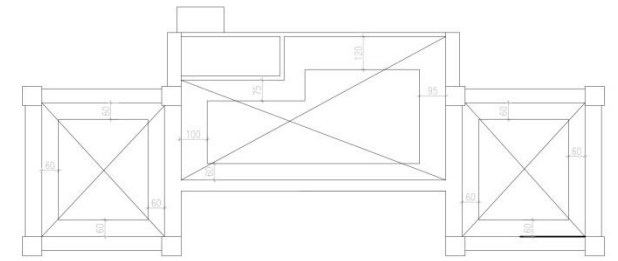
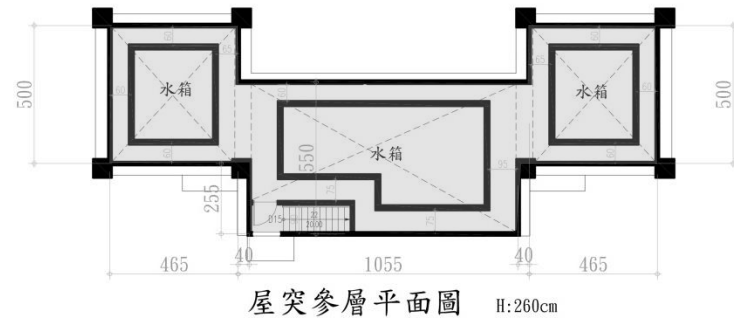
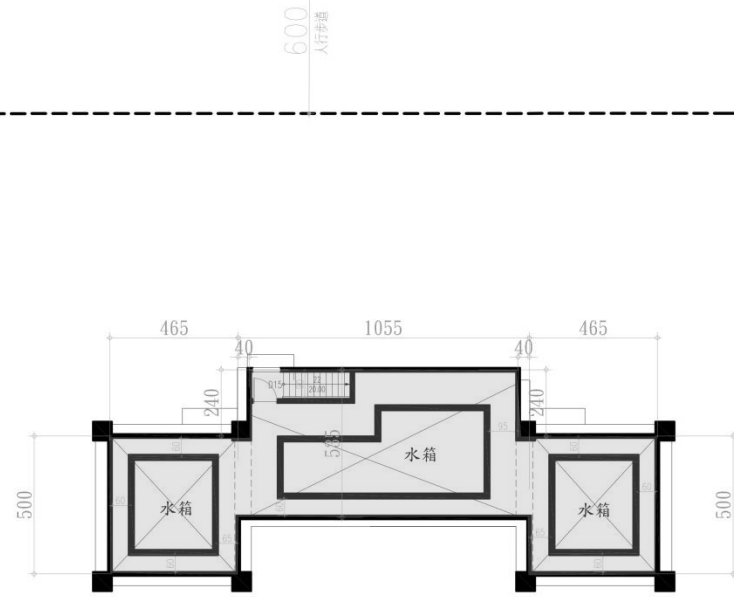
1200  
600  
人行步道

397

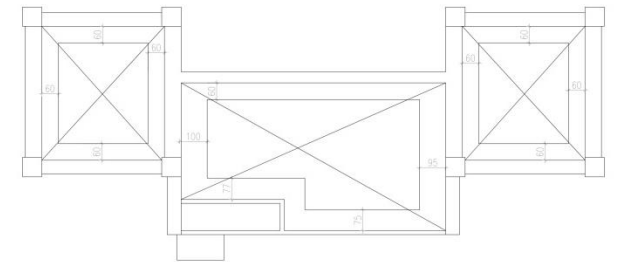
300  
後院  
勿由線限用線  
T>-397(ok)

# 九、重建區段之土地使用計畫-屋突三層、屋突頂層

中央北路二段148巷



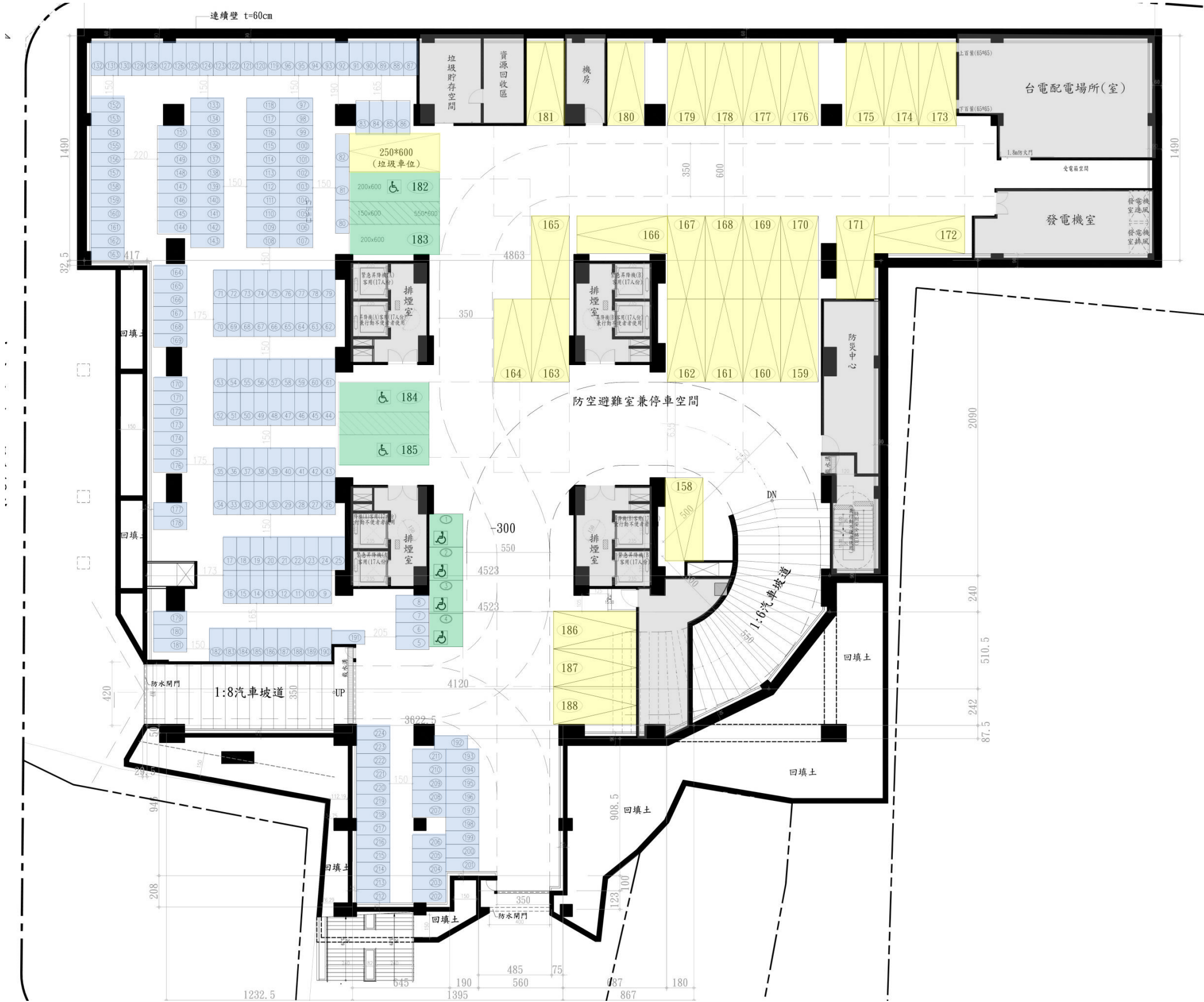
屋突頂層平面圖 H:20cm



屋突頂層平面圖 H:20cm

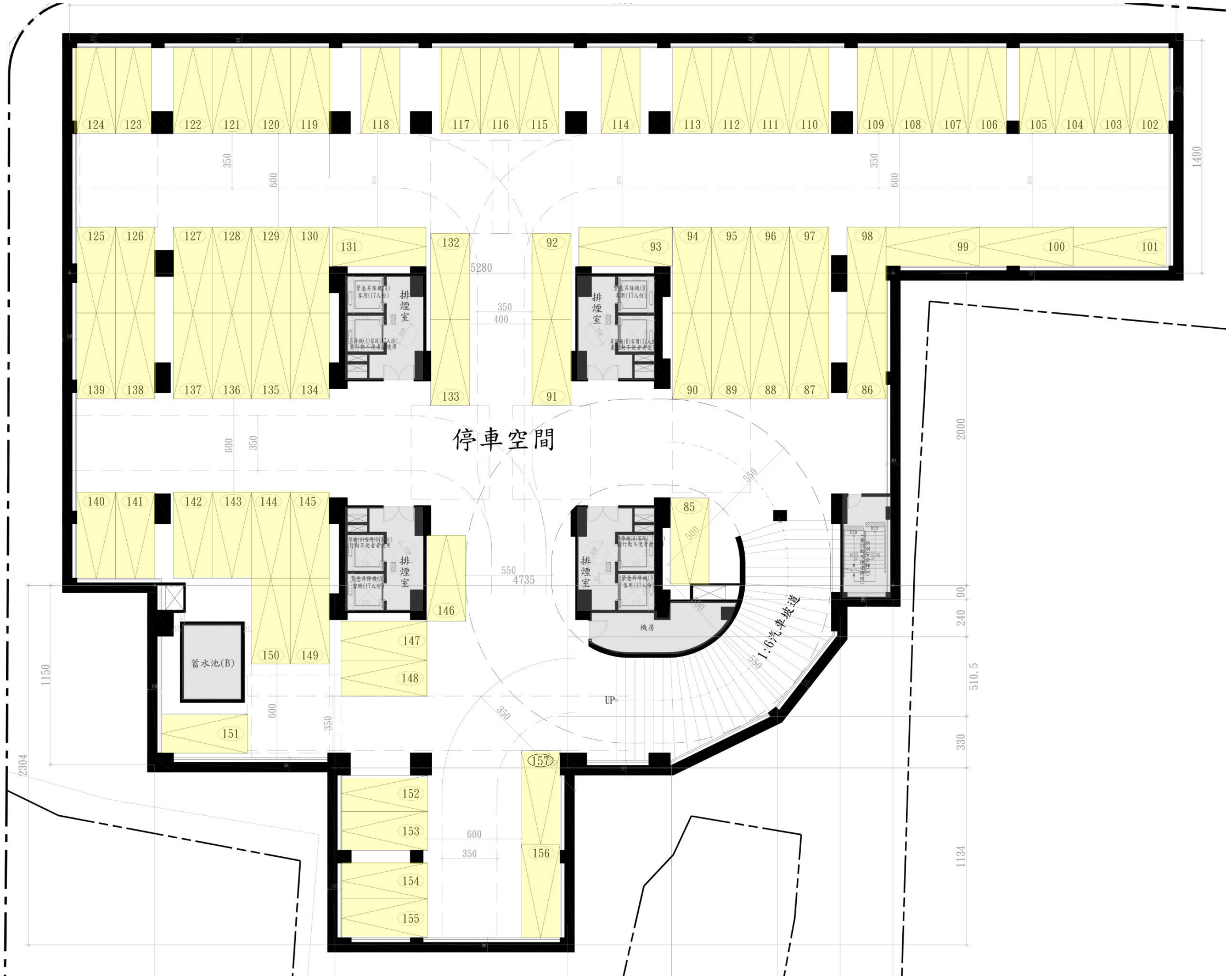
# 九、重建區段之土地使用計畫-B1

中央北路二段148巷

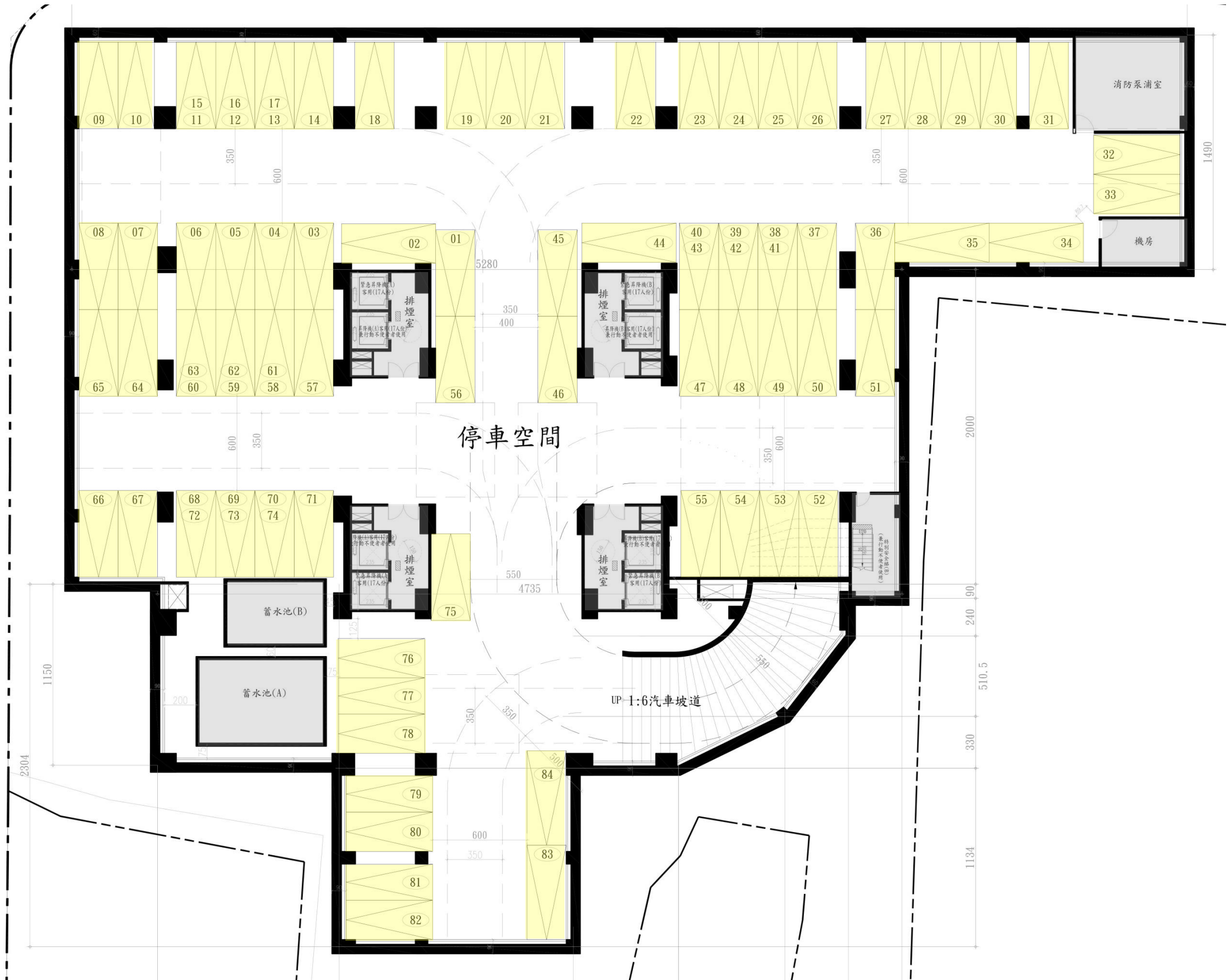


# 九、重建區段之土地使用計畫-B2

中央北路二段148巷



# 九、重建區段之土地使用計畫-B3



# 十、拆遷安置計畫

## ◆地上物拆遷時程 - 依都市更新權利變換實施辦法第24條規定辦理：

- ① 權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換計畫核定發布實施之日起10日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日。如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署。
- ② 前項權利變換計畫公告期滿至預定拆遷日，不得少於2個月。

## ◆建築物之補償與拆遷安置 - 依都市更新權利變換實施辦法第25條及都市更新條例第57條規定辦理：

- ① 因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其拆遷補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之。代為拆除費用將於應領補償金額內扣回。
- ② 合法建築物拆遷安置費用以租金補貼，由實施者委託景瀚不動產估價師聯合事務所查估更新單元現地租金水準，作為安置租金之依據。
- ③ 拆遷補償費將於銀行融資核撥後10日內通知，受通知之日起30日內領取。

## 十一、實施方式及有關費用分擔

◆ **實施方式** – 依**權利變換**之方式實施都市更新事業。

◆ **有關費用分擔**

按實施者投入**本都市更新事業之營建成本及其他相關經費**，由更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定按其權利價值比例，計算其共同負擔比例，並以**權利變換後應分配土地及建築物折價抵付**予實施者。預估可能產生費用項目與分擔方式，依臺北市都市發展局110年1月15日公布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表案」內提列項目編列。

## 十二、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

本案無公有財產。

# 十三、財務計畫

項目		金額	說明
工程費用	營建費用	160,375萬元	本案以RC造16至20層(第二級)加成後核計
	鑑界費	0.8萬元	更新前共2筆，每筆以4,000元提列。
	鑽探費	-	本案建築設計費已含鑽探費用，本項無提列
	鄰房鑑定費	54萬元	本案鑑定範圍內(半徑12.4m×4)之戶數×鑑定費，以每戶6,000元計之。
	外接水、電、瓦斯管線工程費	1,672萬元	以更新後共223戶×每戶75,000元提列，包含自來水費用、電力費用、瓦斯接管費用。
	公寓大廈管理基金	355萬元	依公寓大廈管理條例施行細則第5條規定，本條例第18條第1項第1款所定，按工程造價一定比例或金額提列公共基金。
	建築相關規費	50萬元	建照規費以法定工程造價0.1%計算。
	相關委外審查之費用	20萬元	結構外審:15萬+工程造價/10000。
工程費用小計		16億2,529萬元	

※本案都市更新事業計畫及權利變換內容，以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。



# 十三、財務計畫

項目		金額	說明
權利變換費用	建築師建築設計費	4,383萬元	依合約提列。
	都市更新規劃費用	1,271萬元	依合約提列。
	估價費用(含技師簽證費)	365萬元	依合約提列。
	拆遷補償費	15,965萬元	以未扣除拆除費之額度提列。
	拆遷安置費用	9,101萬元	以估價單位查估更新單元現地租金水準×安置期間36.3個月提列。
	地籍整理費	446萬元	以更新後223戶×每戶20,000元提列。
權利變換費用小計		31,534萬元	
貸款利息		9,029萬元	-
稅捐		6,056萬元	包含印花稅及營業稅。
管理費用	廣告銷售管理費	16,031萬元	依規範以費率6%提列。
	信託管理費	1,153萬元	暫以所有權人數×10000+(土地公告現值+營建費用)×千分之五提列。
	更新會運作費用	10,154萬元	依規範以費率5%提列。
	風險管理費	30,702萬元	依規範以費率14%提列。
共同負擔總計		26億7,191萬元	

※本案都市更新事業計畫及權利變換內容，以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。  
 ※送件版本之稅捐及廣告銷售管理費將依選配結果調整。

## 十三、財務計畫-收益分析

本案依景瀚不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計。

項目	數量	單位	單價(元)	複價(元)
一樓	292.95	坪	589,688	172,749,240
二樓以上	7,763.83	坪	551,616	4,282,650,700
停車位	184	輛	2,057,337	378,550,000
			<b>總銷金額</b>	<b>4,833,949,940</b>

項目		金額(元)
土地所有權人	共同負擔費用	26億7,191萬
	應分配房地權利價值	48億3,394萬
<b>共同負擔比例</b>		<b>55.27%</b>

※本案都市更新事業計畫及權利變換內容，以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

## 十四、維護管理及保固事項

### ◆ 管理委員會

服務範圍包含：公共設施、公共機電設備、公共環境衛生、供住戶公共使用之電器及其他設備之管理維護事項；管理服務費、公共設施使用費及公共負擔費用之收繳、決算事項；公共安全之維護及本大樓非常事故時之有關機關聯絡事項；對大樓住戶違規設施之增建、改建、違反住戶管理公約等行為之排除及勸導，並通報相關機關處理。

### ◆ 住戶費用負擔及收支基準

- ① 公共設施使用費收入：由管理委員會統一收取，標準俟管委會成立時另訂之。
- ② 經常管理費：按月繳交，其標準按持有房屋坪數(不含汽車停車位坪數)計算。自交屋日起不論遷入與否一律全額收取。車位所有權人車位數按月繳交。
- ③ 公共設備水電費：由各住戶依持有之建物坪數(不含汽車停車位坪數)或實際使用量比例分擔。
- ④ 臨時分擔費用：本大樓公共設施設備之修理、更新或增設等所需費用由特定住戶或全體住戶共同分擔，並按實際發生額收繳。
- ⑤ 管理委員會依本公約第三條聘僱之管理服務人員之薪津、事務用品費、公共水電費、公共設施設備之經常保養維修費等，於經常管理費用項下支出。為有效管理服务以及如期繳納公共水電費用等起見，每戶應預繳一定金額為管理周轉基金。

### ◆ 住戶管理公約

凡本大樓之房屋區分所有權人、承租人、借用人及其他有正常權源使用本大樓之人，均有遵守並履行本公約之義務，如有其他未盡事宜，並同意授權管理委員會依「公寓大廈管理條例」相關規定另行訂定之。

# 十五、效益評估

## ◆ 政府方面

- ✓ 使都市中窳陋環境更新，改善都市市容觀瞻，塑造都市整體形象。
- ✓ 老舊社區因人文地理因素改建不易，民間與政府共同推動，帶動老舊社區之更新改建。
- ✓ 發揮土地應有之機能，使其能配合政府重大建設。

## ◆ 地區居民方面

- ✓ 提供安全防災之居住環境，提升居民生活品質。
- ✓ 規劃良好人行動線及環境品質，串連全區人行空間系統，增進居民間之交流。

## ◆ 地主方面

- ✓ 藉由都市更新整體規劃改善環境，提升土地使用效益。

# 十六、實施進度

更新地區公告	109.09.24
事業計畫及權利變換自辦公聽會	111.06.25
選配期間	111.06.26~111.07.29
事業計畫及權利變換報核	111.09
公開展覽(30日)及公辦公聽會(1日)	30日
審查	預估18個月
核定公告實施	預估2個月
申請建築執照	預估4個月
施工期間	預估30個月
申請使用執照	預估2個月
成果備查、建物移交及差額找補	預估4個月

送件至交屋共約五年

※本案時程以實際審查及作業時間為準。

## 十七、相關單位配合辦理事項

暫無。

## 十八、其他應加表明之事項

本案專屬網站：<https://www.trusted.com.tw/taipei-beitou-01>

# 權利變換內容說明

- 一、更新前後權利價值估價
- 二、更新後分配及公開抽籤過程
- 三、地籍整理計畫

# 一、更新前後權利價值估價

## ◆專業估價者選任過程

本案估價單位之選任符合都市更新條例第50條之規定：

「權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。

前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；**無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。**」

於109年10月5日舉辦公開抽籤(結果如右)

## ◆專業估價者委任結果

- ✓ 葉美麗不動產估價師聯合事務所(實施者指定)
- ✓ 景瀚不動產估價師聯合事務所
- ✓ 宏大不動產估價師聯合事務所

擬訂臺北市北投區桃源段四小段111地號等2筆土地  
都市更新權利變換計畫案

專業估價者選任作業紀錄表

日期/時間	109年10月5日/ 下午3時	抽籤地點	臺北市北投區中央北路三段148巷4弄B1(歐洲花城社區第二車庫會議室)
隨機抽籤結果	序號	事務所名稱	
	正取1	臺德不動產估價師事務所	
	正取2	景瀚不動產估價師聯合事務所	
	備取1	宏大不動產估價師聯合事務所	
	備取2	第一太平戴維斯不動產估價師事務所	
備取3	天易不動產估價師聯合事務所		

主持人簽章：蕭曉清 

見證人簽章：陳銘瑜 

中華民國 109 年 10 月 5 日



# 一、更新前後權利價值估價

◆ 本案評價基準日：民國111年03月31日

◆ 本案三家鑑價機構：

- ✓ 景瀚不動產估價師聯合事務所(以下簡稱景瀚)
- ✓ 宏大不動產估價師聯合事務所(以下簡稱宏大)
- ✓ 葉美麗不動產估價師聯合事務所(以下簡稱葉美麗)

◆ 三家權利價值比較：因更新後價值最高，故本案以景瀚評定之價值為準。

項目		景瀚	宏大	葉美麗
更新後	1樓平均單價 (元/坪)	589,688	589,436	603,840
	2樓以上平均單價(元/坪)	551,616	523,656	521,876
	車位平均價格 (元/個)	2,057,337	1,884,782	1,977,717
	更新後總權利價值 (元)	<u>4,833,949,940</u>	4,585,047,672	4,592,548,674

\*本案最小面積單元為 1F-B3(面積24.43坪)

\*本案最小價值單元為 4F-B3(建物總權利價值13,415,220元)

## 二、更新後分配及公開抽籤過程

### 房地選配原則

- ◆ 選配時若兩位以上所有權人選中同一戶，以該戶差額價金最接近者為優先。
- ◆ 更新前為一樓所有權者：原臨中央北路三段戶別可優先選回一樓前排(A5)，原臨公園戶別可優先選回一樓後排(B1~B5)。
- ◆ 採合併選配者，應以合併選配合計總價值為差額價金比較基準。
- ◆ 選配結果超過應分配50%者，應繳交超過金額三成之保證金。

### 車位選配原則

- ◆ 車位開放選配，重複者以公開抽籤，一戶一車位為原則，但選配A3、B3戶者不得選配車位。
- ◆ 若有兩位以上所有權人同時申請相同分配車位，則以公開抽籤決定之。
- ◆ 所設置無障礙車位(車位編號182、183、184、185)列入大公，不開放選配。

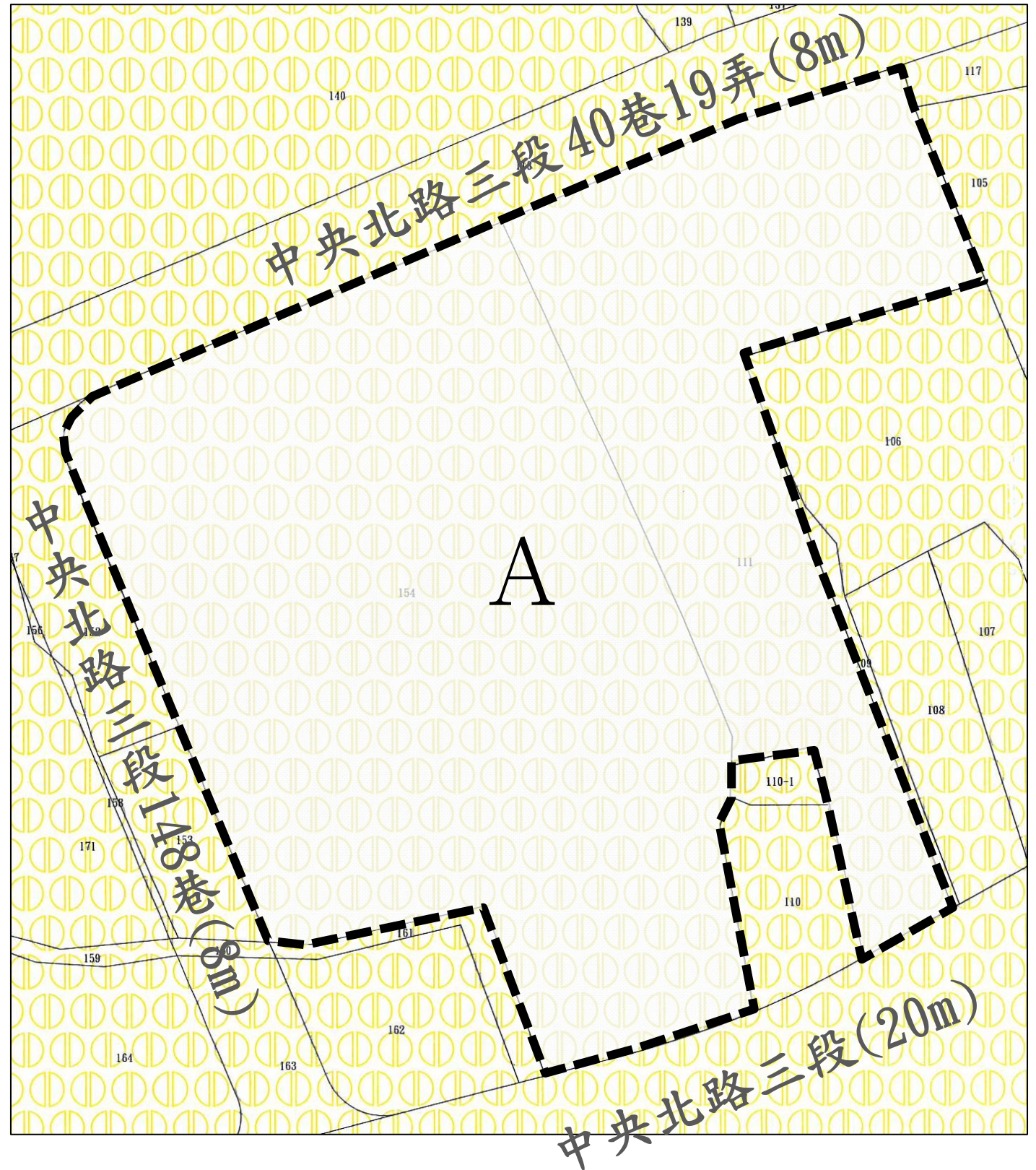
### 三、地籍整理計畫

#### ◆ 合併地號

因本案範圍為單一使用分區，故未來預計將2筆土地合併為1筆地號。

例：桃源段四小段A地號

※實際地號以地政機關登記為準



# 申請分配流程及文件說明

- 一、申請分配流程說明
- 二、選配說明暨房屋及車位權值圖冊
- 三、權利變換意願調查表
- 四、更新後分配位置申請書
- 五、更新後合併分配協議書
- 六、代為出席公開抽籤會議委託書
- 七、其他

# 申請分配流程說明

通知申請分配

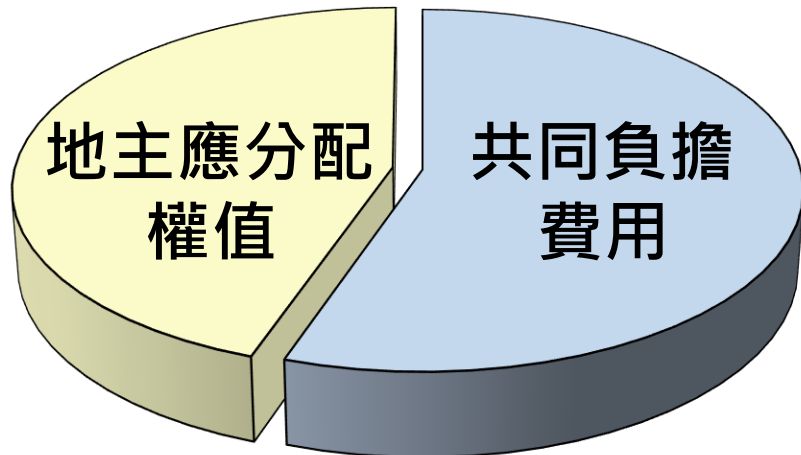
表達  
申請分配意願

公開抽籤

- 寄發選配通知時間：111年6月10日
- 選配期間：**111年6月26日~111年7月29日**(共計34日)
- 於期限內表達申請分配意願及分配位置申請
- 說明分配方式及更新後應分配價值等內容，表達選配意願及填選分配單元及車位
- 申請分配意願與申請分配結果，請於**111年7月29日前**親自送達或以雙掛號方式郵寄相關附件至「黃秀莊建築師事務所」(地址：104008臺北市中山區林森北路145巷24號二樓)
- 於期限內提出書面申請分配，但因選配之房屋或車位同一位置有二人以上申請，依選配原則無獲配者
- 未於期限內提出書面申請分配，且應分配權利價值超過最小分配單元之土地所有權人及權利變換關係人
- 公開抽籤日：**111年8月14日(星期日)上午10時整**於捷運北投旅客服務中心(臺北市北投區中央北路三段185號二樓)，如所有權人均已選配完成且無重複選配之情形，則無須辦理公開抽籤。

## 二、選配說明暨房屋及車位權值圖冊

### 選配說明



更新後房地及車位總銷售價值(A)：48億3,394萬9,940元

共同負擔費用(B)：26億7,191萬5,756元

地主應分配權值(A-B)：21億6,203萬4,184元

本案每位地主應分配權值

= 地主應分配權值 × 每人更新前權值比例

= 2,162,034,184元 × 每人更新前權值比例

(藍色底線字體為估價公司鑑價)

### 可分配權值

：由客觀公正三家估價公司估價，本案估價公司為：

- ✓ 景瀚不動產估價師聯合事務所(以下簡稱景瀚)
- ✓ 宏大不動產估價師聯合事務所(以下簡稱宏大)
- ✓ 葉美麗不動產估價師聯合事務所(以下簡稱葉美麗)

並依估值最高者為估價依據(本案擇定景瀚之估價結果)

# 二、選配說明暨房屋及車位權值圖冊

## 建物及停車位編號、位置、面積價值表

：載明更新後各戶/各車位資訊及價值。

擬訂臺北市北投區桃源段四小段 111 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

更新後地上層各戶房屋價值表

樓層	戶別	建物銷售面積(坪)	約定專用面積(坪)	建坪單價(元/坪)	建物總權利價值(元)	露臺單價(元/坪)	露臺總價(元)	含露臺建物總權利價值(元)
1F	A5	34.45	2.28	553,000	19,050,850	184,000	419,520	19,470,370
	A6	36.26	1.09	553,000	20,051,780	184,000	200,560	20,252,340
	A7	34.7	1.68	559,000	19,397,300	186,000	312,480	19,709,780
	B1	27.13	11.21	587,000	15,925,310	117,000	1,311,570	17,236,880
	B2	30.5	14.02	570,000	17,385,000	114,000	1,598,280	18,983,280
	B3	24.43	11.88	576,000	14,071,680	115,000	1,366,200	15,437,880
	B5	34.45	8.75	581,000	20,015,450	145,000	1,268,750	21,284,200
	B6	36.26	2.32	553,000	20,051,780	184,000	426,880	20,478,660
	B7	34.77	2.47	559,000	19,436,430	186,000	459,420	19,895,850
2F	A1	45.54	4.3	490,000	22,314,600	163,000	700,900	23,015,500
	A5	37.75	0	490,000	18,497,500	0	0	18,497,500
	A6	38.18	0	490,000	18,708,200	0	0	18,708,200
	A7	36.51	0	496,000	18,108,960	0	0	18,108,960
	B1	45.54	0	519,000	23,635,260	0	0	23,635,260
	B2	32.97	0	507,000	16,715,790	0	0	16,715,790
	B3	26.46	0	513,000	13,573,980	0	0	13,573,980
	B5	37.65	0	519,000	19,540,350	0	0	19,540,350
	B6	38.18	0	490,000	18,708,200	0	0	18,708,200
B7	36.51	0	496,000	18,108,960	0	0	18,108,960	
3F	A1	45.54	0	530,000	24,136,200	0	0	24,136,200
	A2	32.97	5.6	519,000	17,111,430	130,000	728,000	17,839,430
	A3	26.46	0.95	524,000	13,865,040	175,000	166,250	14,031,290
	A5	37.65	0	530,000	19,954,500	0	0	19,954,500
	A6	38.18	0	490,000	18,708,200	0	0	18,708,200
	A7	36.51	0	496,000	18,108,960	0	0	18,108,960
	B1	45.54	0	519,000	23,635,260	0	0	23,635,260
	B2	32.97	0	507,000	16,715,790	0	0	16,715,790
	B3	26.46	0	513,000	13,573,980	0	0	13,573,980
B5	37.65	0	519,000	19,540,350	0	0	19,540,350	
B6	38.18	0	490,000	18,708,200	0	0	18,708,200	
B7	36.51	0	496,000	18,108,960	0	0	18,108,960	
4F	A1	45.54	0	524,000	23,862,960	0	0	23,862,960
	A2	32.97	0	513,000	16,913,610	0	0	16,913,610
	A3	26.46	0	519,000	13,732,740	0	0	13,732,740
	A5	37.65	0	524,000	19,728,600	0	0	19,728,600
	A6	38.18	0	485,000	18,517,300	0	0	18,517,300

擬訂臺北市北投區桃源段四小段 111 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

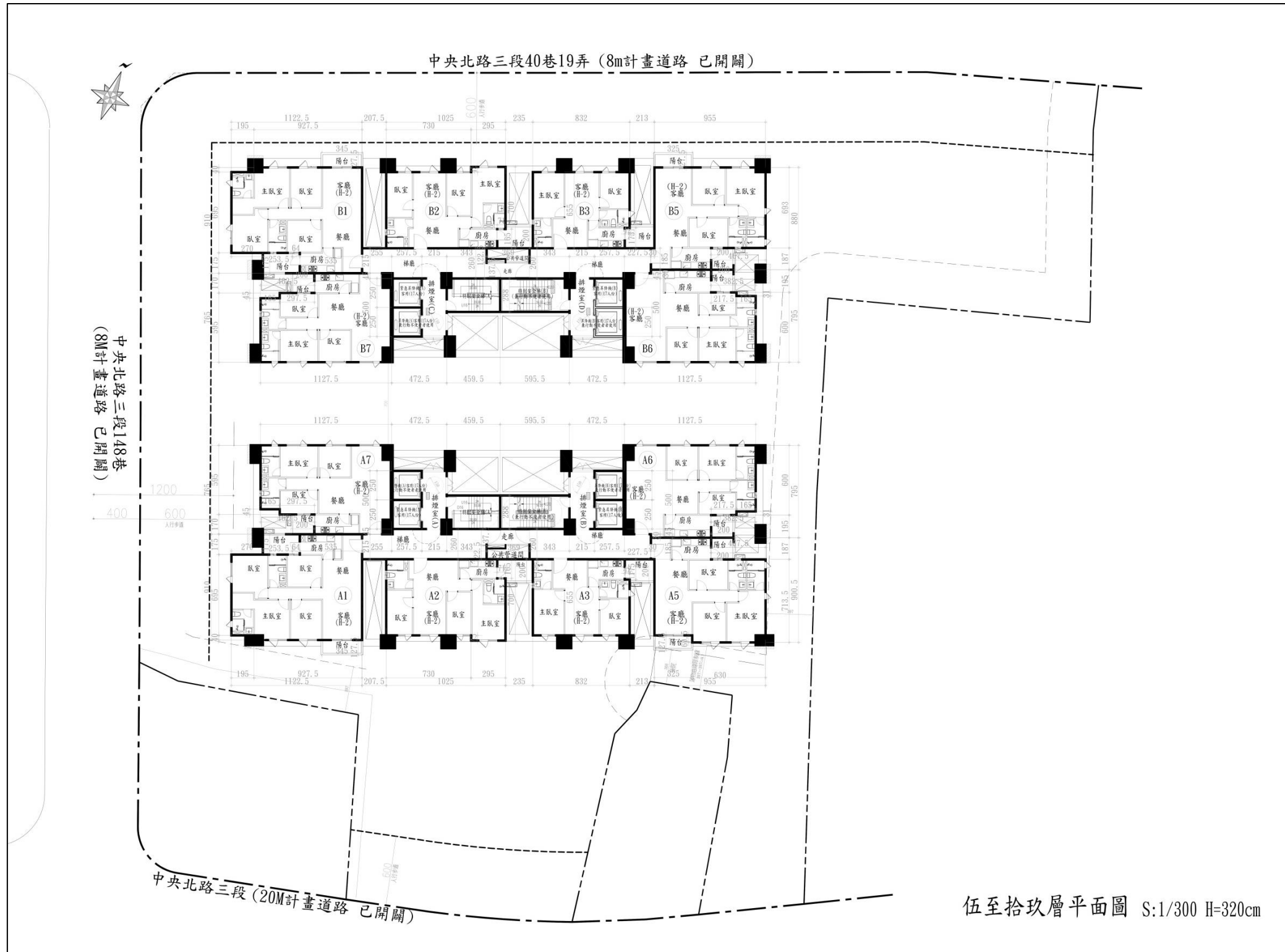
更新後地下層車位價值表

樓層	車位編號	型態	尺寸	車位單價
B1	158	坡道平面	250*550	2,350,000
	159	坡道平面	250*550	2,350,000
	160	坡道平面	250*550	2,350,000
	161	坡道平面	250*550	2,350,000
	162	坡道平面	250*550	2,350,000
	163	坡道平面	250*550	2,350,000
	164	坡道平面	250*550	2,350,000
	165	坡道平面	250*550	2,350,000
	166	坡道平面	250*600	2,400,000
	167	坡道平面	250*550	2,350,000
	168	坡道平面	250*550	2,350,000
	169	坡道平面	250*550	2,350,000
	170	坡道平面	250*550	2,350,000
	171	坡道平面	250*550	2,350,000
	172	坡道平面	250*600	2,400,000
	173	坡道平面	250*550	2,350,000
	174	坡道平面	230*550	2,250,000
	175	坡道平面	250*550	2,350,000
176	坡道平面	250*550	2,350,000	
177	坡道平面	250*550	2,350,000	
178	坡道平面	250*550	2,350,000	
179	坡道平面	250*550	2,350,000	
180	坡道平面	250*550	2,350,000	
181	坡道平面	250*550	2,350,000	
186	坡道平面	250*550	2,350,000	
187	坡道平面	250*550	2,350,000	
188	坡道平面	250*550	2,350,000	
B2	85	坡道平面	250*550	2,200,000
	86	坡道平面	250*550	2,200,000
	87	坡道平面	250*550	2,200,000
	88	坡道平面	250*550	2,200,000
	89	坡道平面	250*550	2,200,000
	90	坡道平面	250*550	2,200,000
	91	坡道平面	250*550	2,200,000
	92	坡道平面	250*550	2,200,000
	93	坡道平面	250*600	2,250,000
	94	坡道平面	250*550	2,200,000
95	坡道平面	250*550	2,200,000	

# 二、選配說明暨房屋及車位權值圖冊

## 各層平面圖

：載明更新後各戶/各車位之樓層及位置。





# 三、權利變換意願調查表

- 勾選參與分配意願
- 簽名並蓋章

擬訂臺北市北投區桃源段四小段111地號等2筆土地  
都市更新權利變換計畫案

## 都市更新權利變換意願調查表

本人\_\_\_\_\_對於臺北市北投區桃源段四小段111地號等2筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下(請勾選一項)：

- 例：**  願意參與都市更新權利變換，分配更新後之土地房屋。  
 不願意參與都市更新權利變換分配，領取補償金。

本人\_\_\_\_\_為臺北市北投區桃源段四小段111地號等2筆土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人，產權如下：

一、土地：\_\_\_\_\_筆地號

地段	小段	地號	土地面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )
桃源段	四				

二、建物：\_\_\_\_\_筆建號

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

所有權人： **簽名**  (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

**填寫資料**

**填寫日期**

中華民國 1 1 1 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

# 四、更新後位置分配申請書

- 填寫希望分配單元
- 簽名並蓋章

擬訂臺北市北投區桃源段四小段111地號等2筆土地  
都市更新權利變換計畫案

## 更新後分配位置申請書

填寫人：**簽名**

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

一、分配單元部份：

本人申請分配單元之「單元編號」為**例：3F-A6**等共**1**個單元。

二、汽車停車位部份：

本人申請分配單元之「車位位置代碼」為**例：165**等共**1**個車位。

說明：

1. 都市更新權利變換調查與申請分配

- (1) 若有區分所有權人同時申請同一分配單元，則依選配原則辦理。
- (2) 實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。實際選配後找補以不超過1個分配單元為原則。

2. 本表請於111年7月29日中午12時前以雙掛號郵寄或親自送達黃秀莊建築師事務所，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，視同願意參與權利變換分配，實施者將依都市更新權利變換實施辦法第17條規定，以公開抽籤方式分配之。預定公開抽籤日之時間訂為111年8月14日上午10時，地點為捷運北投旅客服務中心(臺北市北投區中央北路三段185號二樓)。

3. 以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新審議委員會通過版本為準

所有權人：**簽名**



(簽名並蓋章)

身分證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

**填寫資料**

**填寫日期**

中華民國 1 1 1 年 月 日

# 五、更新後合併分配協議書

- 供有合併分配需求者填寫
- 簽名並蓋章

擬訂臺北市北投區桃源段四小段111地號等2筆土地  
都市更新權利變換計畫案

## 更新後合併分配協議書

立協議書人 **例：陳某某、李某某** 等所有權人，  
共 **2** 位，協議更新後合併分配建築單元及車位，協議內容如下：

### 一、合併申請分配位置：

申請分配之「單元代碼」為 **例：4F-B2**；申請分配之車位共 **1** 位，  
其「車位編號」為 **170**。

### 二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
<b>例：4F-B2</b>	<b>170</b>	1 <b>陳某某</b>	<b>1/2</b>	
		2 <b>李某某</b>	<b>1/2</b>	
		3	/	
		4	/	
		5	/	
		6	/	

請注意：依都市更新權利變換實施辦法第18條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

### 立協議書人

立協議書人(簽名)	身份證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1 <b>簽名</b>	<b>填寫資料</b>			<b>蓋章</b>
2 <b>簽名</b>	<b>填寫資料</b>			<b>蓋章</b>
3				
4				
5				
6				

**填寫日期**

中華民國 111 年 月 日

# 六、代為出席公開抽籤會議委託書

- 供無法親自出席抽籤者填寫
- 簽名並蓋章

擬訂臺北市北投區桃源段四小段 111 地號等 2 筆土地  
都市更新權利變換計畫案

代為出席公開抽籤會議委託書

本人 王某某 同意委託 李某某 全權代理本人出席民國 111 年 8 月 14 日星期日上午 10 時整於捷運北投旅客服務中心(臺北市北投區中央北路三段 185 號二樓)舉辦之權利變換分配公開抽籤及申請房屋車位分配位置事宜，恐口說無憑，特立此書為據。

委託人：簽名 蓋章 (簽名及蓋章)  
身分證字號：  
住 址：  
電 話：

填寫資料

受託人：簽名 蓋章 (簽名及蓋章)  
身分證字號：  
住 址：  
電 話：

填寫資料

\*受託人出席會議當日請攜帶身分證明文件以供查驗。

填寫日期

中華民國 111 年 月 日

# 七、其他

## 事業計畫同意書

簽名並蓋章

擬訂臺北市北投區桃源段四小段111地號等2筆土地都市更新事業計畫同意書

本人\_\_\_\_\_同意參與由 臺北市北投區桃源段四小段111地號等2筆土地更新單元都市更新會 為實施者申請之「擬訂臺北市北投區桃源段四小段111地號等2筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：  
採權利變換方式實施：  
採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：  
預估本人更新後分配之權利價值比率： → 估價師計算之權值  
採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：  
預估權利變換分配比率：\_\_\_\_\_%。  
採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：  
依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。  
分配比率\_\_\_\_\_%。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區	北投區		
地段	桃源段		
小段	四		
地號			
土地面積 (m <sup>2</sup> )			
權利範圍			
持分面積 (m <sup>2</sup> )			

(二)建物

建號			
建物門牌號			
坐落地號	地段		
	小段		
	地號		
樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	共有部分	建物層次/總樓層數	
		主建物總面積 (A)	
		附屬建物面積 (B)	
	建號	面積 (C)	
		權利範圍 (D)	
		持分面積 E=C*D	
權利範圍 (F)			
持分面積 (m <sup>2</sup> ) (A+B+E)*F			


以上雙框線內資訊由實施者填具

立同意書人(本人)：簽名  
統一編號：填寫  
聯絡地址：資料  
聯絡電話：資料

立同意書人(法定代理人)：(簽名並蓋章)  
統一編號：  
聯絡地址：  
聯絡電話：

中華民國 111 年 月 日 填寫日期

- 注意事項：
- 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂臺北市北投區桃源段四小段111地號等2筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
  - 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
  - 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
  - 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
  - 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
  - 注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。



# 更新前後估價說明

簡報  
結束