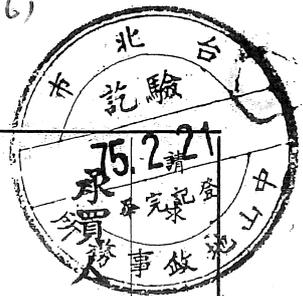


項次	提問內容	回應說明
		加分來考量評估一樓價值。
住戶 E	一樓有停車空間面積寫在權狀上，這個樣子也不算是一樓約定專用的嗎？	權狀上寫的停車空間，就是屬於個人的價值，沒有異議。現在討論部份針對公用之法定空地上原竣工圖所繪之停車空間，是一樓專用還是大家共有，估價條件需要提交大會表決，請大家做個決議。
住戶 F1	<p>一樓住戶若說先前有使用停車場合約或是像約定的使用這方面的使用合約要提供給我們都更會或是估價師，我這邊有提供，不知道這個東西對我們整體的估價和在一樓的這個權利方案是不是有甚麼影響？</p> <p>當初我父親在購買時有跟建商簽約，有約定前面使用方式，合約有做公證，已經提供給中國建經，另一方面有第二份公文，准予在人行道設置停車坡道的公文，核准公文所依據的規定，是認定有停車位才會核准，目前 73、75、77、79 前面現狀，當時里長因為這份公文有請施工單位做斜坡。</p>	<p>估價師：</p> <p>每個人有不同的立場，第一先回歸法規的部分然後再考慮權利價值。很感謝兩方地面層跟樓上住戶的意見，要經過討論比較了解彼此之間想法。</p> <p>一樓的價值，如果假設一樓的認定前面增建這些都是他的，這麼說會比較不公允的，因這個是一個法定空地，以增建使用坪數來計算價值，這樣頂樓增建也會有這個問題。現在所有的估價都是用合法產權面積登記為前提，但是一樓的住戶，前面的空地現在是在他家的前面，在市場上買賣價格會有一些的差異，但是估價是沒辦法滿足合法使用權的價值，我們可以考慮市場上可能前面有一些的空地案例，他在市場上的價值是有增加的，但我們沒辦法估他的合法使用權，這個價值會有層次等級上的差異，我們估價師為甚麼說這個議題要經過大家確認，這個價值最高是有合法產權登記的，合法使用權的部分，權利階級就比較次一點。現要釐清是這空地到底有沒有合法使用權的這個部分，如果有，估價師可估算合法使用權的權利。若沒有，他前面黃色的這個區塊，確實是有市場價值，估價師會依在市場面有一定的價值，這個部分就會有加分的概念，依估價的專業及經驗法則估算。</p> <p>中國建經：</p> <p>估價師說得很清楚，第一一定是用合法登記面積為估價基礎，這是估價技術規則明文規定。黃色的區塊大家認同為法定空地不會有特別的建物登記，前方空地大家都增建沒有合法建物登記。</p> <p>另一個是要有合法使用，目前只有約定在公</p>
住戶 F2	<p>所謂的約定專用，這個法規是從什麼時候開始的，這裡有最原始的住戶，當時年代沒有約定專用名詞跟法規，剛才提的要有約定專用，我個人不太同意這個講法，74 年時沒有約定專用也沒有公寓大廈管理條例，社區也沒有這個組織，若當時買賣時一樣價格，前面法定空地不一樣大，你會買哪一戶，跟建商買的價格就不一樣，不會只看權狀的價值，當時在使用規則上就不一樣，如果價值是一樣的話，我一定買可以停 6 部車的，如果只有造價的價值這有違現有行情的事實。</p>	
住戶 F3	<p>以前 70 幾年還沒有實施容積率是用建蔽率 6 成計算，現在的土地是 9 坪多，一戶室內大約 30 多坪，就是</p>	

項次	提問內容	回應說明
住戶 F4	<p>包括法定空地比，建商畫了些停車格，現在空地一樓都說是我家的，其實是他家的嗎？因為大家都是鄰居，不好意思說爭車位，那是空地每個人都有權利。</p> <p>當初市政府允許做做斜坡跟塗銷前面停車位，係因在權狀登記上有登記停車空間的一樓，才准許的，這部分我有跟市政府確認過。</p>	<p>寓大廈管理規約中，有約定專用才有合法使用權。</p> <p>我們目前沒有公寓大廈管理組織，也跟住戶確定竣工圖上的停車格無約定專用，故此部分不會估價給任何人。至於一樓的前面空地大小是否會影響價值，估價師會回歸一般估價方式計算。</p> <p>會後補充：為保障住戶權益，請會員可提供任何相關佐證一樓空地有"約定專用"之情事資料，收到後會提供給估價師、規劃顧問公司，確認是否有類似案例或相關規定，可以認定為合法約定專用，再召開理事會與規劃單位討論後，向會員大會說明，必要時得增加估價條件經會員大會議決。</p>
住戶 G	更新前與更新後價值比例上會不一樣，這樣會不會不合理？	現況 5 層樓的價值比例，改建後 18 層樓的一樓與樓上價值比例會不同，比值不會有絕對的，會依市場行情做估算。
住戶 H	<p>估價原則有估價師來決定？個人覺得現在好像是中國建經決定就決定了？是不是出來了讓大家瞭解一下，還有思考的空間。是不是要開大會前先把要討論的東西先給大家知道、清楚，不是來了之後要講了，等一下要我們投票，我現在還沒有理解清楚，聽一遍就要投票，要被趕鴨子上架，上一次大會上就有說明，要決議的東西是不是請中國建經提前 10 天將資料送達住戶手上，大家有均等的權益有共同的異議在。不是中國建經主持會議說我決定了就決定了，不是這樣子的吧。</p> <p>我們今天是會員互相討論協商的结果，不是中國建經決定。</p>	<p>我們今天討論估價條件只有一點要釐清的，原竣工圖所繪之停車空間是否有約定專用這件事情，若無則回歸基本的估價條件。針對一樓增建部分因不是合法建物，不在今天所訂的估價條件範圍內，如何估價會交給估價師做評估，我們今天就合法的建物估價原則來討論。</p> <p>估價條件上次大會就有提草案給每位會員，並經過理事會討論，每次理事會議紀錄都有寄給每位會員，不是今天才給會員第一次看到就要投票，是經過多次討論才送交由大會投票，討論會議不會是多次未決的一直討論，會訂出一個期程做決議，其他一樓的估價值，估價師會去估，我們今天就只能就合法的建築物來訂定估價條件，跟大家做個說明。</p>
住戶 I	<p>現在已訂 110% 上限，取消下限，確保任何一個住戶有一個第一戶的優先權，如果家中有需求要選三戶，是否抵觸 110% 上限，受限 110% 要怎麼處理？這樣規定的主要原因是甚麼？</p> <p>如果住戶選超過 110%，至 112% 才有屋可以選，怎麼處理？如果原則範圍外的是否加入直接規範內？加上「例外可接受」等文字。</p>	<p>為了要保障住戶的權利，若沒有訂上限，讓有錢的人把房子選完，造成其他住戶要選屋卻無屋可選，會影響到其他會員的權利。</p> <p>所有選配原則規範會依通則來訂定，如有例外需與實施者協調，但本案實施者是更新會，所以例外情況再開會員大會另外議決。</p>

附件二：

買賣合約及約定專用 (參見 P15, P16)



公證書

本

年度公字第

0278

號

私權事實	法律行為或	請求公證之	證人見證人通 譯或已為同意 或允許之第三 人姓名	右代理人	出賣人	右代理人	姓名或名稱
右開請求人間，因 協議，願互相遵守，切實履行，請求予以公證。			X	周	康	蔡	馮
				[Redacted]			
				男	女	男	男
				台北	台北	台北	廣東
				[Redacted]			
				自	為	自	為
				A10183	A22223	[Redacted]	A10438
				[Redacted]	A12243	[Redacted]	
				台北市興安街	台北市中山區新生里拾四鄰 錦州街	台北市承德路	台北縣板橋市龍興街
				[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

74年3月印300本

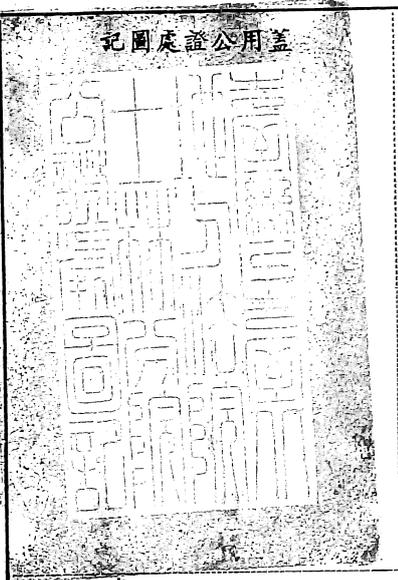
附件七

土地建築改良物 買賣所有權移轉契約書

本於中華民國柒拾伍年壹月廿壹日

日在臺灣臺北地方法院士林分院公證處照原本作成交付與
地方士林分院公證處公證人

收執



臺灣臺北地方法院士林分院公證處

公證人

張景山

請求人

承買之代理人

蔡

出賣之代理人

周

右證書經左列在場人承認無誤簽名於後。

作成證書之日
期及處所

本證書於中華民國柒拾伍年壹月廿壹日

日在臺灣臺北地方法院士林分院公證處作成

有通譯見證人
或證人到場者
其事由

X

及依據法條

公證之本旨
及依據法條
公證人核對與契約有關之證件，及到場人之身分證明等，均屬相符。將契約附綴於公證書之後，由雙方在公證書簽名及蓋章，承認其行為。依公證法第 四 條第 七 款之規定，予以公證。

本旨

X

約定逕受強
制執行者其

已得第三人許
可或同意者其
證明

X

項事定約之外以記登請聲

1. 交付定金數額：新台幣
2. 價款交付方法：本買賣價款全部俟所有權移轉完竣後付清
3. 不動產交付日期：
4. 他項權利情形：
5. 土地建物使用情形：
- 6.
- 7.
- 8.



證監所公區市鎮鄉

人約契立訂

承買人	姓名或名稱	馮
	出生年月日	
出賣人	姓名或名稱	康
	出生年月日	
權利範圍	買分	147/10000
權利範圍	賣分	2334/10000
住	縣市鄉鎮區村里鄰街路一段巷弄門牌號	台北市中山區新生里四鄰 板橋市龍興街
身分證統一號碼		A10183 A10428
蓋章		

立約日期 中華民國 年 月 日

附註：本契約書「權利範圍」欄如各筆持分不同難以填寫時應分別訂立契約。

本願由公區外應蓋章對交兩持人外持印為宗辦

係蓋錄商
西苑人請承預願
承賦土
與國海
縣賦土
情式
申
36
16
安查
錄錄
錄錄
(寫大)
適天
金備備
家高塔
情情
情(寫大)
查葛請中
二辦決千部
標錄一衣
身關辦效
錄錄土市此

不動產買賣契約

立契約書人 買主 賣主

以下簡稱 甲 方 茲訂不動產買賣契約經雙

方協議所訂條項列明如次。

第一條：買賣不動產標示，如後填明。

第二條：右不動產乙方今茲願意出售與甲方為業。

第三條：買賣價款雙方議訂新臺幣 貳佰零伍萬 一 元正。

第四條：付款方法：

(一) 本約成立同時甲方備出新臺幣貳萬零伍仟元正交與乙方為定銀。

(二) 契稅單領取所繳新台幣貳拾萬元正 本收到才二期款 新台幣貳拾萬元正

(三) 領取收狀時繳新台幣貳拾萬元正 本收到才二期款 新台幣貳拾萬元正

(四) 銀貸款新台幣壹佰萬元正 本收到才二期款 新台幣壹佰萬元正

蔡專吉代書事務所

電話：五五一九八八

自乙方於... 應同... 備款不... 收稅... 應付之自

第五條：乙方於第四條（收款同時應備有關土地建物權利書狀、上手契字、印鑑證明

書、戶籍謄本、杜賣證書、委託書、稅捐完納證明書並需要證據文件等項齊

全交與甲方，並協助甲方辦理產權過戶登記手續。

第六條：乙方於第四條（收款同時應將本件標的物移交，如係房屋應將房屋全部騰空

遷讓交與甲方管理，否則乙方願每日給付違約金新... 元

，作為賠償甲方因此所受之損害。

第七條：本買賣應納土地移轉增值稅

第八條：本約第五條所列證據文件，如有遺漏或需要加蓋印章等情乙方須隨時應付，

不得刁難，亦不得要求任何費用如因此發生損害甲方權益者，乙方應負損害

台北市南京西路十八巷六弄六號之二

賠償之責任。

第九條：關於本買賣不動產應納之有關各項稅捐（地價稅、房屋稅，水電費、工程受

益費、等項）自... 起由甲方負擔，以前概由乙方負責理清

第八條：本約第五條所列證據文件，如有遺漏或需要加蓋印章等情，乙方須隨時應付，不得刁難，亦不得要求任何費用。如因此發生損害甲方權益者，乙方應負損害

台北市南京西路十八巷六弄六號之二

賠償之責任。

第九條：關於本買賣不動產應納之有關各項稅捐（地價稅、房屋稅、水電費、工程受益費、等項）自
起由甲方負擔，以前概由乙方負責理清

兩無異議。

第十條：本買賣不動產移轉登記時，登記權利人無論以任何人名義聽由甲方自由指定或變更，乙方不得異議。

第十一條：本買賣不動產如係房屋者包括室內外門窗戶插電燈自來水設備（如有衛生設備亦包括在內）及其他附設之定着造作物等一切，倘有增築建物或此地號上所有違章建築物亦一概包括照現狀杜賣移交與甲方所有。

第十二條：前項買賣不動產於出賣前如設定其他權利，金錢借貸，來歷不明或有糾葛情事應由乙方負責理直不關甲方之事，倘甲方因而遭受損害者，乙方應負賠償

之責任，并放棄先訴抗辯權。

第十三條：本買賣契約雙方必須遵守履行，倘甲方不買或違背本約者願將既付乙方之款

項全數由乙方沒收並撤銷本約，如乙方不賣或違背本約者亦願受罰則對所收

甲方之款項全數以加倍為賠償金即還甲方兩無異議。

第十四條：本契約如有未儘事項均依據法律上或地方習慣之規定行之。

本約自雙方簽字後生效各執一紙為憑。

民國三十四年十二月廿一日

立約人

立約人

台北市板橋中龍街

台北市錦州街

台北市南京西路十八巷六弄六號之二

蔡傳吉代書事務所

五五一一九八八

台北市內湖區東湖段

不動產標示

蔡傳吉代書事務所

五五一一九八八

不動產標示

台北市內湖區東湖段

第三筆

今訂今地號訂在台北市內湖區東湖路

建物應棟連同土地持有賣渡、本國式五層住宅及棟之內等壹層全部照現狀賣渡。

批註之本買賣之強佃包含補償在內、土地依

照市府当期公告現值計價申報、房屋

依照稅捐稽征處核定之課稅現值申

報契稅、其餘為裝修、補償等費用。

本合約印花雙方各自貼足。

本戶甲乙方贈送圍牆不得超過高度五公尺。

乙方保證甲方附圍牆及內院有合法使用權

不要他人干涉，否则甲方得要求乙方补偿损失。
五楼顶层归五楼管理使用。