臺北市政府辦理「擬訂臺北市中山區中山段一小段729地號等30筆土地」都市更新事業計畫及權利變換計畫案

聽證紀錄

壹、 聽證期日：中華民國114年05月19日（星期一）15時00分

聽證場所：中山區松花區民活動中心(臺北市中山區合江街137號4樓)

貳、 主持人：鄭凱文委員＿＿＿＿＿＿＿＿(簽名)　　紀錄：陳芊穎

參、 主席說明案由及會場規定：略

肆、 出席單位及人員：詳簽到簿

伍、 承辦單位摘要報告案件之案情及處理情形，略。

陸、聽證過程：(本案無發言登記)

一、發言次序：1

(一)發言人：李[redacted]

1、■案件當事人□利害關係人□其他到場人■臺北市都市更新處代為宣讀

2、書面意見(■已檢附、□未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1) 詳書面意見1。

發言人簽章：當事人未到場

一、發言次序：1

(二)受詢人：弘傑不動產事業股份有限公司 辜永奇 總經理

1、■實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、 □機關單位

2、答復要旨：

本次計畫書所有權人資料係依民國113年3月4日申請之謄本內容為依據製作，

(1)該所有權人於民國113年4月取得產權，因前述說明之時間差，本案後續配合更新事業計畫及權變計畫。

受詢人簽章：

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市中山區中山段一小段729地號等30筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
陳述意見人	姓名：李[redacted]（簽名及蓋章） 身分證統一編號：[redacted] 通訊地址：台北市大同區安西街[redacted]號[redacted]樓 聯絡電話：[redacted]
土地建物權屬座落位置	土地：中山 段 一 小段 750 地號 建物門牌：民權東路（街） 一 段 [redacted] 巷 弄 [redacted] 號 [redacted] 樓
相關意見	本人願參與都市更新並已完成選屋分配，唯收到之事業計劃及權變計劃中，土地所有權人資料及相關權利、分配清冊等資料均尚未更新。（本人於113年4月取得上項房地）請協助更新所有權人資料后儘速核准本計劃案。
中華民國 114 年 5 月 8 日	

備註：

一、建請臺端詳閱「臺北市政府及所屬各機關舉行聽證應行注意事項」。

二、臺端或其代理人無法出席聽證者，得於**聽證期日7日前**以書面向臺北市都市更新處陳述意見，郵寄至：「10488臺北市中山區南京東路三段168號17樓，**臺北市都市更新處**」收。

三、本案事業計畫及權利變換計畫書，歡迎於公開閱覽期間連結至本市都市更新處都市更新審議服務平台（網址：https://reurl.cc/d1xbK2）或掃描 QR Code，並點選「公開計畫書」後，可直接下載計畫書內容。另涉及個人資料蒐集及利用者，應依「個人資料保護法」相關規定辦理，並自行負相關法律責任。

▸計畫書下載連結

臺北市都市更新處 114.05.08

HOAA1146003891

二、發言次序：2

(一)發言人：周[redacted]

1、■案件當事人□利害關係人□其他到場人□臺北市都市更新處代為宣讀

2、書面意見(■已檢附、□未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)詳書面意見2。

發言人簽章：當事人未到場

二、發言次序：2

(二)受詢人：麗業不動產估價師聯合事務所 羅一翬 估價師

1、■實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、 □機關單位

2、答復要旨：

(1)依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報，更新前先評估合併前各筆土地價格，合併前土地價格推估考量各筆土地之條件，如面積、土地形狀、臨路路寬、臨路面寬、商業活動、容積率…等因素。更新前土地依同一使用執照劃為一宗土地評估，編號2(即731~733地號)臨路條件及臨路面寬略優於編號11宗地(即754地號所在宗地)。

(2)因申請報核當時731地號未辦理結構安全鑑定，故報核版未納入危險老舊建物之專屬獎勵計算，後續依主管機關核算內容調整本案申請容積獎勵內容，並據以評估各宗土地價格。731地號符合危險老舊建物之專屬獎勵申請，評估容積率由報核版568.47%調整為600.14%，故土地價格調升。

(3)因申請報核當時731地號未辦理結構安全鑑定，故報核版未納入危險老舊建物之專屬獎勵計算，後續依主管機關核算內容調整本案申請容積獎勵內容，並據以評估各宗土地價格。731地號符合危險老舊建物之專屬獎勵申請，評估容積率由報核版568.47%調整為600.14%，故土地價格調升。因各宗地容積率依本案申請容積獎勵內容重新核算後有所變動，故各宗土地之價值比例皆有調整。

(4)公寓樓上層考量可及性，樓層別效用比向上遞減，2、3樓樓層別效用比調整為100.5%、100%。公寓頂層考量寧適性、採光較佳及屋頂平台可及性，故樓層別效用比以101%評估。

受詢人簽章：羅一翬

意　見　書

姓　　名：周[redacted]

通訊住址：台北市中山區民權東路一段[redacted]巷[redacted]號[redacted]樓

主旨：有關「擬訂臺北市中山區中山段一小段 729 地號等 30 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」聽證會，所有權人於 114 年 5 月 19 日下午 3 時無法到現場表達意見，以書面表達。

說明：

一、依據附件 1，所有權人有以下疑義希望能釐清：

(1) 所有權人土地 754 地號、4987 建號、建物門牌為台北市中山區民權東路一段[redacted]巷[redacted]號[redacted]樓，更新前土地價值 4,817,198 元/坪，相較民權東路一段 70 巷 731、732、733 地號更新前土地價值 4,909,162 元/坪，單價低近 10 萬元，因地點皆是由民權東路進來之巷口，臨民權東路之距離也差不多，，所有權人覺得合併前價值比率低估，影響所有權人權利。

(2) 且 731 地號在 112 年計畫中每坪土地單價低於 732、733 地號之單價，114 年計畫中 731 地號調高近 30 萬，所有權人覺得有疑義，希望能詳細說明原因。

(3) 另依 114 年 4 月份提供之計畫內容，754 地號之權利價值比例為 2.6567%，低於 112 年 3 月份之計畫 2.6617%，所有權人覺得有疑義，希望能詳細說明原因。

二、依據附件 2，所有權人查其他都更案例公寓 2 樓權利價值比例大多高於 4 樓權利價值，所有權人亦於 111 年 6 月 25 日公聽會已提出過陳情「(綜 25)光碟 35 頁」，惟根據麗業提供之估價更新前權利價值比例，依各建號、樓層權值價值比例製作一張表，摘錄如下：

754 地號 337 建號 1 樓 0.8002%
754 地號 4989 建號 2 樓 0.6188%
754 地號 4989 建號 3 樓 0.6154%
754 地號 4989 建號 4 樓 0.6223%

經核算 754 地號的 2 樓卻低於 4 樓 0.0035%，所有權人覺得有疑義，希望能詳細說明原因。

另檢附其他都更案例兩件「擬訂臺北市中山區長春段一小段 12-1 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」及「擬訂臺北市大同區雙連段一小段 416-6 地號等 40 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」供參。

三、所有權人深感影響所有權人權利，特此向臺北市都市更新處提出意見。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　13　　日

柒、更新前後權利價值估價

依都市更新條例第 50 條第 1 項規定，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日(價格日期)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。

本案茲委託三家以上專業估價者，包括麗業不動產估價師聯合事務所、巨秉不動產估價師聯合事務所及中信不動產估價師聯合事務所，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查估工作。

一、評價基準日

以 111 年 4 月 14 日為評價基準日(價格日期)。

二、專業估價者委任說明

本案由實施者指定一家(麗業不動產估價師聯合事務所)，其餘二家(信義不動產估價師聯合事務所、理德不動產估價師聯合事務所)由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式遴任之，本案業已於民國 111 年 1 月 9 日(日)下午 2 時 30 分在盈創商務中心(臺北市中山區吉林路 245 號 6 樓)召開專業估價者選任會議。

三、估價條件

本案更新前、後估價條件詳不動產估價報告書及附錄二。

四、估價結果比較

表 7-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表

項目		麗業不動產估價師聯合事務所	信義不動產估價師聯合事務所	理德不動產估價師聯合事務所
更新前土地價值	土地平均單價（元/坪）	4,960,000	4,887,000	4,500,000
	更新前土地總價（元）	4,333,155,200	4,269,380,940	4,123,486,400
更新後房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)	1,395,930	1,385,199	1,338,824
	二樓以上平均建坪單價（元/坪）	1,010,398	973,748	987,499
	車位平均價格（元/個）	2,933,627	2,871,303	2,775,211
	更新後總權利價值（元）	12,158,428,200	11,744,934,758	11,847,180,683
土地所有權人應分配權利價值（元）		7,523,323,879	7,109,830,437	7,212,076,362

五、估價結果選定

依據三家以上專業估價者之估價結果，因「麗業不動產估價師聯合事務所」鑑價結果計算之土地所有權人應分配價值為最高，實施者為保障土地所有權人之最高分配權益，故以「麗業不動產估價師聯合事務所」為評定依據，成果報告書摘要詳附錄二。

六、更新前後權利價值估價結果

（一）更新前估價結果

表 7-2 更新前各土地權利價值表

序號	地號	土地面積(㎡)	土地面積(坪)	土地單價(元/坪)	更新前土地價值(元)	權利價值比例
1	729	97.00	29.34	5,521,170	162,004,944	3.7387%
2	730	95.00	28.74	5,465,681	157,070,017	3.6248%
3	731	114.00	34.49	1,908,162	169,292,451	3.9060%
4	732	107.00	32.37	4,909,162	158,897,300	3.6670%
5	733	107.00	32.37	4,909,162	158,897,300	3.6670%
6	734	69.00	20.87	4,871,274	101,675,673	2.3465%
7	735	66.00	19.97	4,871,274	97,254,991	2.2444%
8	736	69.00	20.87	4,871,274	101,675,673	2.3465%
9	737	74.00	22.39	4,871,274	109,043,474	2.5165%
10	738	80.00	24.20	4,892,924	118,408,770	2.7326%
11	739	79.00	23.90	4,892,924	116,928,661	2.6985%
12	740	66.00	19.97	4,892,924	97,687,236	2.2544%
13	741	108.00	32.67	4,871,274	159,144,531	3.6727%
14	742	106.00	32.07	4,871,274	156,197,410	3.6047%
15	743	122.00	36.91	4,871,274	179,774,378	4.1488%
16	744	67.00	20.27	4,600,648	93,243,632	2.1519%
17	745	98.00	29.65	5,177,268	153,480,101	3.5420%
18	746	96.00	29.04	5,177,268	150,347,854	3.4697%
19	747	97.00	29.34	5,233,542	153,565,216	3.5440%
20	748	119.00	36.00	4,616,886	166,196,337	3.8355%
21	749	98.00	29.65	4,746,786	140,718,476	3.2475%
22	750	110.00	33.28	4,746,786	157,949,309	3.6451%
23	751	105.00	31.76	4,746,786	150,769,796	3.4794%
24	752	187.00	56.57	4,384,147	248,000,228	5.7233%
25	753	92.00	27.83	4,817,198	134,062,622	3.0930%
26	754	79.00	23.90	4,817,198	115,118,991	2.6567%
27	755	108.00	32.67	4,733,177	154,632,899	3.5686%
28	756	94.00	28.44	5,686,521	161,696,222	3.7316%
29	757	90.00	27.23	5,686,521	154,815,532	3.5728%
30	758	89.00	26.92	5,742,601	154,605,176	3.5680%
合計	30 筆	2,888.00	873.62	4,960,000	4,333,155,200	100.0000%

表 7-3 更新前各土地所有權人權利價值表

序號	土地所有權人及權利變換關係人	地號	地面積(㎡)	權利範圍	持分面積(㎡)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比率-歸人
1	尤○宇	734	69.00	2/12	11.50	20,535,971	0.4739%
2	尤○棻	734	69.00	1/12	5.75	10,267,985	0.2370%
3	尹○中	753	92.00	1/8	11.50	15,526,700	0.3583%
4	尹○惠	753	92.00	1/8	11.50	15,526,700	0.3583%
5	王○倫	752	187.00	640/10000	11.97	15,514,884	0.3581%
6	王○○美	753	92.00	1/4	23.00	31,227,204	0.7207%
7	王○芸	743	122.00	1/4	30.50	42,045,253	0.9703%
8	王○耀	741	108.00	1/4	27.00	36,878,291	0.8511%
9	王○興	752	187.00	674/10000	12.60	16,334,623	0.3770%
10	台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：劉○萍)	729	97.00	1/6	16.17	23,413,474	0.5403%
11	何○發	730	95.00	1/12	7.92	11,464,831	0.2646%
12	何○文	716	96.00	1/4	24.00	34,233,124	0.7900%
13	吳○禎	751	105.00	1/8	13.13	17,579,561	0.4057%
14	吳○欣	752	187.00	387/10000	16.59	22,321,649	0.5151%
15	吳○興	740	66.00	1/1	66.00	97,687,236	2.2544%
16	陳○聰	751	105.00	1/8	13.13	17,579,560	0.4057%
17	吳○峙	737	90.00	1/1	90.00	154,815,532	3.5728%
18	吳○端	758	89.00	1/8	89.00	154,605,176	3.5680%
19	吳○吉	751	105.00	3/12	26.25	57,961,565	1.3376%
		751	105.00	1/8	13.13		
20	吳○旭	751	105.00	1/4	26.25	57,649,110	1.3304%
		751	105.00	1/8	13.13		

序號	土地所有權人及權利變換關係人	地號	總面積(㎡)	權利範圍	持分面積(㎡)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比率-歸人
21	吳[redacted]	743	122.00	1/20	6.10	10,835,927	0.2501%
22	李[redacted]	730	95.00	1/6	15.83	23,149,085	0.5342%
23	李[redacted]	752	187.00	837/10000	15.65	21,558,314	0.4975%
24	李[redacted]	729	97.00	1/6	16.17	23,858,035	0.5506%
25	李[redacted]	737	74.00	1/4	18.50	33,027,381	0.7622%
26	李○[redacted]	737	74.00	1/4	18.50	25,428,415	0.5868%
27	李[redacted]	747	97.00	54/400	13.10	18,866,233	0.4354%
28	李[redacted]	742	106.00	1/4	26.50	47,074,112	1.0864%
29	花[redacted]	743	122.00	1/20	6.10	10,835,927	0.2501%
30	花[redacted]	743	122.00	1/4	30.50	52,726,605	1.2168%
		743	122.00	1/20	6.10		
31	花[redacted]	743	122.00	1/20	6.10	10,835,928	0.2501%
32	花[redacted]	743	122.00	1/20	6.10	10,835,928	0.2501%
33	邱[redacted]	748	119.00	1/4	29.75	38,680,518	0.8927%
34	周[redacted]	749	98.00	1/4	24.50	32,688,362	0.7544%
35	周[redacted]	754	79.00	1/4	19.75	26,814,665	0.6188%
36	周[redacted]	749	98.00	1/8	12.25	16,406,080	0.3786%
37	周[redacted]	749	98.00	1/8	12.25	16,406,080	0.3786%
38	林[redacted]	753	92.00	1/4	23.00	40,381,006	0.9319%
39	林[redacted]	754	79.00	1/4	19.75	26,665,419	0.6154%
40	林[redacted]	739	79.00	1/5	15.80	28,816,561	0.6650%
41	林[redacted]	752	187.00	918/10000	17.17	21,489,373	0.4959%
42	林[redacted]	752	187.00	799/10000	14.94	20,831,898	0.4808%
43	林[redacted]	749	98.00	1/4	24.50	42,777,941	0.9872%
44	柯[redacted]	747	97.00	1/4	24.25	48,691,410	1.1237%
45	洪[redacted]	732	107.00	50/200	26.75	48,054,994	1.1090%
46	胡○怡(委託[redacted]至[redacted]	743	122.00	1/8	15.25	20,829,405	0.4807%
47	胡○怡(委託[redacted]：陳[redacted]	743	122.00	1/8	15.25	20,829,405	0.4807%
48	唐[redacted]	752	187.00	918/10000	17.17	21,389,731	0.4936%
49	翁[redacted]	729	97.00	1/6	16.17	24,117,361	0.5566%
50	郭[redacted]	750	110.00	1/4	27.50	36,794,995	0.8492%
51	陳[redacted]	752	187.00	767/10000	14.34	21,397,454	0.4938%
52	陳[redacted]	749	98.00	1/4	24.50	32,440,013	0.7486%
53	陳[redacted]	746	96.00	1/8	12.00	23,823,791	0.5498%
54	陳[redacted]	746	96.00	1/8	12.00	23,823,792	0.5498%
55	陳[redacted]	746	96.00	1/4	24.00	34,415,516	0.7942%
56	陳[redacted]	748	119.00	1/4	29.75	38,897,016	0.8977%
57	陳[redacted]	738	80.00	17/45	30.22	66,673,740	1.5387%
		738	80.00	1/9	8.89		
		738	80.00	1/9	8.89		
58	陳[redacted]	738	80.00	1/15	5.33	9,770,447	0.2255%
59	陳[redacted]	738	80.00	1/15	5.33	9,770,447	0.2255%
60	陳[redacted]	738	80.00	1/15	5.33	9,770,447	0.2255%
61	陳[redacted]	754	79.00	1/4	19.75	34,674,994	0.8002%
62	陳[redacted]	731	114.00	1/1	114.00	169,292,451	3.9069%
63	陳[redacted]	730	95.00	1/6	15.83	22,710,240	0.5241%
64	陳[redacted]	750	110.00	1/4	27.50	36,723,410	0.8475%
65	陳○[redacted]得	742	106.00	1/4	26.50	36,396,817	0.8400%
66	陳[redacted]	752	187.00	887/10000	16.59	22,417,789	0.5174%
67	陳[redacted]	734	69.00	1/4	17.25	23,714,578	0.5473%
68	陳○[redacted]豐	741	108.00	1/8	13.50	23,981,151	0.5534%
69	商[redacted]	747	97.00	46/400	11.16	16,071,236	0.3709%
70	國揚實業[redacted]有限公司	730	95.00	1/2	47.50	461,276,336	10.6453%
		735	66.00	3/4	49.50		
		736	69.00	1/4	17.25		
		744	67.00	1/1	67.00		
		754	79.00	1/4	19.75		
		755	108.00	1/1	108.00		
71	張[redacted]	741	108.00	1/4	27.00	37,083,550	0.8558%
72	張[redacted]	736	69.00	1/4	17.25	23,574,614	0.5441%
73	梁○其(委託[redacted]莊○○代)	750	110.00	1/4	27.50	47,772,273	1.1025%
74	梁[redacted]	730	95.00	1/12	7.92	11,464,831	0.2646%
75	許[redacted]	753	92.00	1/4	23.00	31,401,012	0.7247%
76	許[redacted]	735	66.00	1/8	8.25	11,341,332	0.2617%
77	許[redacted]	735	66.00	1/8	8.25	11,341,332	0.2617%
78	黃[redacted]	737	74.00	1/4	18.50	25,285,040	0.5835%
79	黃[redacted]	734	69.00	1/4	17.25	23,580,816	0.5442%
80	黃[redacted]	742	106.00	1/4	26.50	36,195,358	0.8353%
81	黃[redacted]	742	106.00	1/4	26.50	36,531,123	0.8431%
82	黃○[redacted]	741	108.00	1/4	27.00	37,220,388	0.8590%
83	黃[redacted]	733	107.00	1/4	26.75	36,842,531	0.8502%
84	黃[redacted]	729	97.00	1/12	8.08	8,824,779	0.2037%
85	黃[redacted]	729	97.00	1/12	8.08	14,810,976	0.3418%
86	彭[redacted]	738	80.00	1/5	16.00	16,512,821	0.3811%
87	彭[redacted]	738	—	—	—	5,910,868	0.1364%
88	曾[redacted]	737	74.00	1/4	18.50	25,302,638	0.5839%
89	曾[redacted]	752	187.00	886/10000	16.57	20,830,224	0.4807%
90	黃[redacted]	732	107.00	1/4	26.75	36,958,246	0.8529%
91	黃[redacted]	752	187.00	368/10000	16.23	20,641,571	0.4764%
92	黃[redacted]	748	119.00	1/4	29.75	38,536,190	0.8893%
93	楊[redacted]	736	69.00	1/4	17.25	23,716,234	0.5473%
94	李[redacted]	747	97.00	1/4	24.25	69,936,337	1.6140%
		747	97.00	1/4	24.25		
95	葉[redacted]	746	96.00	1/4	24.00	34,051,331	0.7858%
96	葉[redacted]	739	79.00	1/10	7.90	10,954,887	0.2528%
97	葉[redacted]	739	79.00	1/5	15.80	22,219,131	0.5128%
98	葉[redacted]	739	79.00	1/5	15.80	22,096,956	0.5100%
99	葉[redacted]	739	79.00	1/5	15.80	21,886,238	0.5051%
100	葉[redacted]	739	79.00	1/10	7.90	10,954,888	0.2528%
101	趙[redacted]	752	187.00	919/10000	17.19	23,272,718	0.5371%
102	鄭[redacted]	736	69.00	1/4	17.25	30,802,290	0.7109%
103	[redacted]	750	110.00	1/4	27.50	36,658,631	0.8460%
104	鄭[redacted]	733	107.00	1/4	26.75	37,046,348	0.8550%
105	鄭[redacted]	732	107.00	1/4	26.75	36,840,077	0.8502%
106	鄭[redacted]	729	97.00	1/12	8.08	21,727,852	0.5014%
107	鄭[redacted]	729	97.00	1/12	8.08	21,727,852	0.5014%
108	鄭[redacted]	729	97.00	1/6	16.17	23,524,615	0.5429%
109	潤昌實業[redacted]限公司	736	94.00	1/1	94.00	161,696,222	3.7316%
110	盧[redacted]	745	98.00	1/1	98.00	153,480,101	3.5420%
111	蘇[redacted]	748	119.00	1/4	29.75	50,082,613	1.1558%
112	蘇[redacted]	733	107.00	1/4	26.75	36,955,964	0.8529%
113	蘇[redacted]	732	107.00	1/4	26.75	37,043,983	0.8549%
114	蘇[redacted]	733	107.00	1/4	26.75	48,052,457	1.1089%
115	顧[redacted]	741	108.00	1/8	13.50	23,981,151	0.5534%
116	蘇[redacted]	734	69.00	1/4	17.25	23,576,323	0.5441%
合計					2,888.00	4,333,155,200	100.0000%

（二）更新後估價結果

表 7-4 更新後各分配單元價值表

序號	分配單元代號	樓層	規劃用途	建坪面積(㎡)	建坪面積(坪)	建坪平價(元/坪)	約定專用面積(坪)	約定專用價位(元)	權利價值(元)
1	1F-A1	1F	一般零售業	38.20	11.56	1,279,000	0.00	0	14,785,240
2	1F-A2	1F	一般零售業	38.20	11.56	1,293,000	0.00	0	14,947,080
3	1F-A3	1F	一般零售業	38.20	11.56	1,279,000	0.00	0	14,785,240
4	1F-A5	1F	一般零售業	38.20	11.56	1,293,000	0.00	0	14,947,080
5	1F-A6	1F	一般零售業	36.97	11.18	1,279,000	0.00	0	14,299,220
6	1F-A7	1F	一般零售業	36.97	11.18	1,293,000	0.00	0	14,455,740
7	1F-A8	1F	一般零售業	89.06	26.94	1,807,000	0.00	0	48,680,580
8	1F-A9	1F	一般零售業	88.31	26.71	1,779,000	0.00	0	47,517,090
9	1F-A10	1F	一般零售業	50.07	15.15	1,821,000	0.00	0	27,583,150
10	1F-A11	1F	一般零售業	38.38	11.61	1,293,000	0.00	0	15,011,730
11	1F-A12	1F	一般零售業	38.38	11.61	1,279,000	0.00	0	14,849,190
12	1F-A13	1F	一般零售業	52.03	15.74	1,307,000	0.00	0	20,572,180
13	1F-A14	1F	一般零售業	38.81	11.74	1,279,000	0.00	0	15,015,460
14	1F-A15	1F	一般零售業	39.43	11.93	1,279,000	0.00	0	15,258,470
15	1F-B1	1F	一般零售業	61.47	18.59	1,348,000	0.00	0	25,059,320
16	1F-B2	1F	一般零售業	61.47	18.59	1,362,000	0.00	0	25,319,580
17	1F-B3	1F	一般零售業	102.90	31.13	1,390,000	0.00	0	43,270,700

100頁

表四：更新前土地權利價值表

編號	地號	面積(m²)	面積(坪)	合併後土地價值單價（元/坪）	各筆土地分配合併後土地權利總值(元)
1	729	97.00	29.3425	5,521,170	162,004,944
2	730	95.00	28.7375	5,465,681	157,070,017
3	731	114.00	34.4850	4,909,162	169,292,451
4	732	107.00	32.3675	4,909,162	158,897,300
5	733	107.00	32.3675	4,909,162	158,897,300
6	734	69.00	20.8725	4,871,274	101,675,673
7	735	66.00	19.9650	4,871,274	97,254,991
8	736	69.00	20.8725	4,871,274	101,675,673
9	737	74.00	22.3850	4,871,274	109,043,474
10	738	80.00	24.2000	4,892,924	118,408,770
11	739	79.00	23.8975	4,892,924	116,928,661
12	740	66.00	19.9650	4,892,924	97,687,236
13	741	108.00	32.6700	4,871,274	159,144,531
14	742	106.00	32.0650	4,871,274	156,197,410
15	743	122.00	36.9050	4,871,274	179,774,378
16	744	67.00	20.2675	4,600,648	93,243,632
17	745	98.00	29.6450	5,177,268	153,480,101
18	746	96.00	29.0400	5,177,268	150,347,854
19	747	97.00	29.3425	5,233,542	153,565,216
20	748	119.00	35.9975	4,616,886	166,196,337
21	749	98.00	29.6450	4,746,786	140,718,476
22	750	110.00	33.2750	4,746,786	157,949,309
23	751	105.00	31.7625	4,746,786	150,769,796
24	752	187.00	56.5675	4,384,147	248,000,228
25	753	92.00	27.8300	4,817,198	134,062,622
26	754	79.00	23.8975	4,817,198	115,118,991
27	755	108.00	32.6700	4,733,177	154,632,899
28	756	94.00	28.4350	5,686,521	161,696,222
29	757	90.00	27.2250	5,686,521	154,815,532
30	758	89.00	26.9225	5,742,601	154,605,176
合計					4,333,155,200

表四之一：更新前各權利人土地權利價值表

編號	權利人	權利價值基準地號		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(%)
		地政	道地			
1	宏	734	800	20,535,971	20,535,971	0.4739%
2	宏	734	800	10,267,985	10,267,985	0.2370%
3	尹	753	5008	15,526,700	15,526,700	0.3583%
4	尹	753	5008	15,526,700	15,526,700	0.3583%
5	王	752	9922	15,514,884	15,514,884	0.3581%
6	王	753	5007	31,227,204	31,227,204	0.7207%
7	王	743	898	42,045,253	42,045,253	0.9703%
8	王	741	889	36,878,291	36,878,291	0.8511%
9	王	752	9916	16,334,623	16,334,623	0.3770%
10	台北富邦商[redacted]限公司(委託	729	1641	23,413,474	23,413,474	0.5403%
11	何	730	1817	11,464,831	11,464,831	0.2646%
12	何	746	1185	34,233,424	34,233,424	0.7900%
13	吳	751	1557	17,579,561	17,579,561	0.4057%
14	吳	752	9919	22,321,649	22,321,649	0.5151%
15	吳	730	2447	97,687,236	97,687,236	2.2544%
16	吳	751	1557	17,579,560	17,579,560	0.4057%
17	吳	757	1357	151,815,532	154,815,532	3.5728%
18	吳	758	1355	154,605,176	154,605,176	3.5680%
19	吳	751	1556	22,935,512	57,961,565	1.3376%
		751	1558	35,026,053		
20	吳	751	1556	22,935,512	57,649,110	1.3304%
		751	1559	34,713,598		
21	吳	743	895	10,835,927	10,835,927	0.2501%
22	李	730	1819	23,149,085	23,149,085	0.5342%
23	李	752	9920	21,558,314	21,558,314	0.4975%
24	李	729	1642	23,858,035	23,858,035	0.5506%
25	李	737	812	33,027,381	33,027,381	0.7622%
26	李	737	813	25,428,415	25,428,415	0.5868%
27	李	747	1319	18,866,233	18,866,233	0.4354%
28	李	742	891	47,074,112	47,074,112	1.0864%
29	吳	743	895	10,835,927	10,835,927	0.2501%
30	吳	743	895	10,835,928	52,726,605	1.2168%
		743	896	41,890,677		
31	施	743	895	10,835,928	10,835,928	0.2501%
32	施	743	895	10,835,928	10,835,928	0.2501%
33	邱	748	1154	38,680,518	38,680,518	0.8927%
34	周	749	1566	32,688,362	32,688,362	0.7544%
35	周	754	4987	26,814,665	26,8 4,665	0.6188%
36	周	749	1565	16,406,080	16,406,080	0.3786%
37	周	749	1565	16,406,080	16,406,080	0.3786%
38	林	753	342	40,381,006	40,381,006	0.9319%
39	林	751	4988	26,665,419	26,665,419	0.6154%

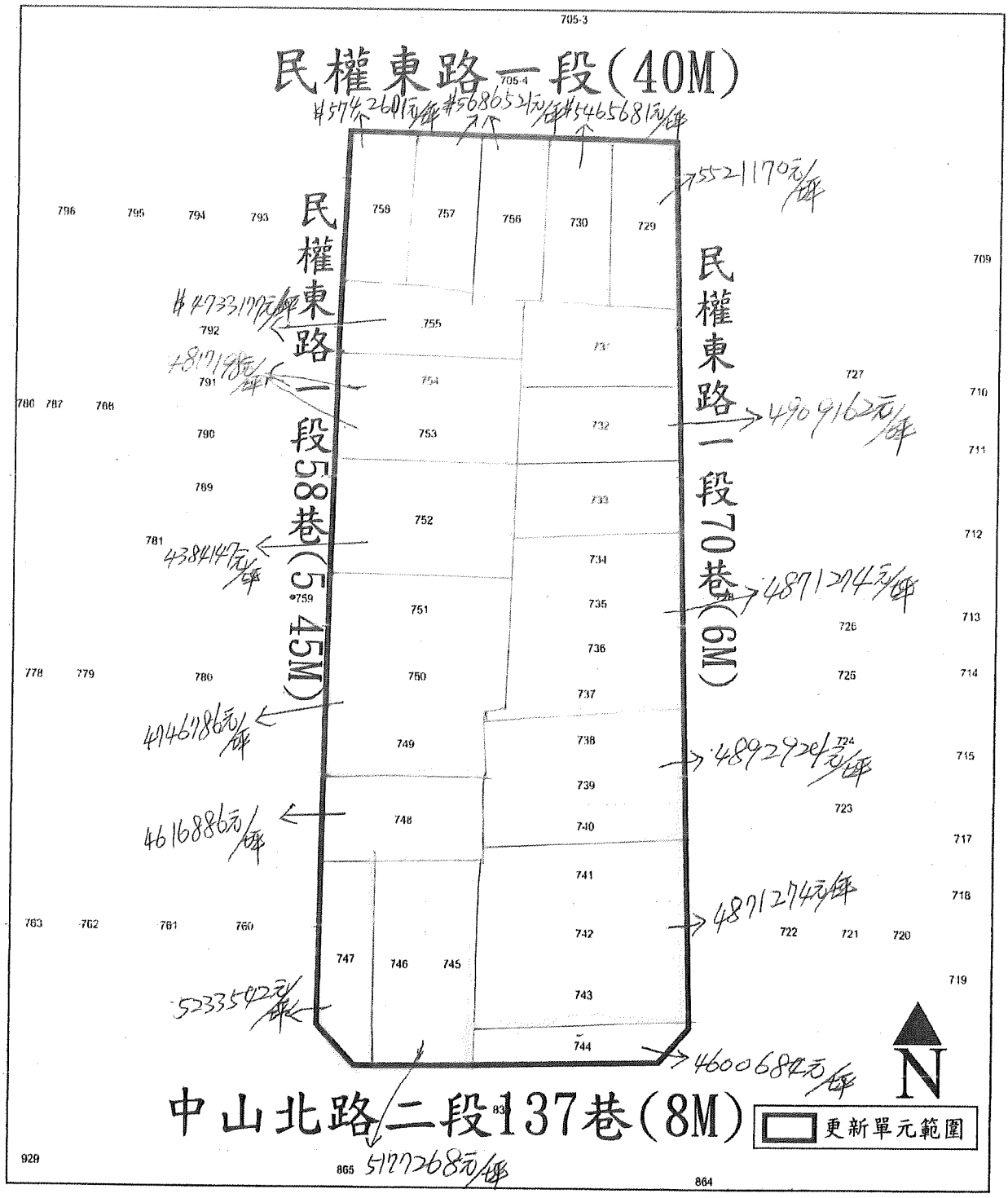
179頁

編號	權利人	原權值來源證明		更新前土地現值(元)	更新前土地權利價值參考(元)	更新前土地權利價值比例(%)
		地號	建號			
40	林	739	2443	28,816,561	28,816,561	0.6650‰
41	林	752	9911	21,489,373	21,489,373	0.4959‰
42	林	752	9915	20,831,898	20,831,898	0.4808‰
43	林	749	1564	42,777,941	42,777,941	0.9872‰
44	何	747	1318	48,691,410	48,691,410	1.1237‰
45	洪	752	1908	48,054,994	48,054,994	1.1090‰
46	胡	743	897	20,829,405	20,829,405	0.4807‰
47	胡	743	897	20,829,405	20,829,405	0.4807‰
48	唐	752	9913	21,389,731	21,389,731	0.4936‰
49	高	729	1643	24,117,361	24,117,361	0.5566‰
50	郭	750	1561	36,794,995	36,794,995	0.8492‰
51	陳	752	9921	21,397,454	21,397,454	0.4938‰
52	陳	749	1567	32,440,013	32,440,013	0.7486‰
53	陳	746	1184	23,823,791	23,823,791	0.5498‰
54	陳	746	1184	23,823,792	23,823,792	0.5498‰
55	陳	746	1187	34,415,516	34,415,516	0.7942‰
56	陳	748	1156	38,897,016	38,897,016	0.8977‰
57	陳	738	2441	22,214,973	60,673,740	1.5387‰
		738	2442	21,909,850		
		738	2668	16,548,917		
58	陳	738	2439	9,770,447	9,770,447	0.2255‰
59	陳	738	2439	9,770,447	9,770,447	0.2255‰
60	陳	738	2439	9,770,447	9,770,447	0.2255‰
61	陳	754	337	34,671,991	34,671,991	0.8002‰
62	陳	731	1821 1824	169,292,451	169,292,451	3.9060‰
63	陳	730	1818	22,710,240	22,710,240	0.5241‰
64	陳	750	1563	36,723,410	36,723,410	0.8475‰
65	陳	742	892	36,396,817	36,396,817	0.8400‰
66	陳	752	9917	22,417,789	22,417,789	0.5174‰
67	陳	734	805	23,714,578	23,714,578	0.5473‰
68	陳	741	887	23,981,151	23,981,151	0.5534‰
69	陳	747	1319	16,071,236	16,071,236	0.3709‰
70	國	730	1815	42,055,999	461,276,356	10.6453‰
		730	1816	22,819,952		
		730	1820	23,408,079		
		735	804	29,463,311		
		735	806	22,554,725		
		735	807	22,554,291		
		736	810	25,582,535		
		744	0	93,243,632		
		754	4989	26,965,915		
		755	332	60,729,579		
		755	7460	93,903,320		
71	張	741	888	37,083,550	37,083,550	0.8558‰
72	張	736	811	23,574,614	23,574,614	0.5441‰
73	黃	750	1560	47,772,273	47,772,273	1.1025‰

編號	權利人	原權值來源證明		更新前土地現值(元)	更新前土地權利價值參考(元)	更新前土地權利價值比例(%)
		地號	建號			
74	蔡	730	1817	11,464,831	11,464,831	0.2646‰
75	許	753	5009	31,401,012	31,401,012	0.7247‰
76	許	735	805	11,341,332	11,341,332	0.2617‰
77	許	735	805	11,341,332	11,341,332	0.2617‰
78	許	737	814	25,285,040	25,285,040	0.5835‰
79	許	734	802	23,580,816	23,580,816	0.5442‰
80	許	742	893	36,195,358	36,195,358	0.8353‰
81	許	742	894	36,531,123	36,531,123	0.8431‰
82	許	741	890	37,220,588	37,220,588	0.8590‰
83	許	733	1825	36,842,531	36,842,53	0.8502‰
84	許	729	1640	8,824,779	8,824,779	0.2037‰
85	許	729	1640	14,810,976	14,810,976	0.3418‰
86	許	738	0	16,512,821	16,512,821	0.3811‰
87	許	738	2440	5,910,868	5,910,868	0.1364‰
88	許	737	815	25,302,638	25,302,638	0.5839‰
89	許	752	9918	20,830,224	20,830,224	0.4807‰
90	許	752	1911	36,958,216	36,958,216	0.8529‰
91	許	752	9911	20,641,571	20,641,571	0.4764‰
92	許	748	1155	38,536,190	38,536,190	0.8893‰
93	許	736	809	23,716,231	23,716,231	0.5473‰
94	許	737	1320	34,811,665	69,936,337	1.6140‰
		737	1321	35,121,672		
95	許	746	1180	34,051,331	34,051,331	0.7858‰
96	許	739	2115	10,954,887	10,954,887	0.2528‰
97	許	739	2667	22,219,131	22,219,131	0.5128‰
98	許	739	2444	22,096,956	22,096,956	0.5100‰
99	許	739	2446	21,886,238	21,886,238	0.5051‰
100	許	739	2115	10,954,888	10,954,888	0.2528‰
101	許	752	9912	23,272,718	23,272,718	0.5371‰
102	許	736	808	30,802,290	30,802,290	0.7109‰
103	許	750	1562	36,658,631	36,658,631	0.8460‰
104	許	733	1906	37,046,348	37,046,348	0.8550‰
105	許	732	1910	36,840,077	36,840,077	0.8502‰
106	許	729	1638	21,727,852	21,727,852	0.5014‰
107	許	729	1638	21,727,852	21,727,852	0.5014‰
108	許	729	1638	23,524,015	23,524,015	0.5429‰
109	國	756	1556	161,096,222	161,096,222	3.7316‰
110	莊	745	1088 1091	153,480,101	153,480,101	3.5420‰
111	郭	748	1153	50,082,613	50,082,613	1.1558‰
112	郭	733	1907	36,955,964	36,955,964	0.8529‰
113	郭	732	1909	37,013,983	37,013,983	0.8543‰
114	郭	733	1908	48,052,187	48,052,187	1.1089‰
115	郭	741	887	23,981,151	23,981,151	0.5534‰
116	許	734	805	23,576,323	23,576,323	0.5441‰
	合計				4,333,155,200	100.0000‰

依據營業更新前每筆土地價值

本更新單元範圍包括擬訂臺北市中山區中山段一小段 729、730、731、732、733、734、735、736、737、738、739、740、741、742、743、744、745、746、747、748、749、750、751、752、753、754、755、756、757 及 758 地號等 30 筆土地



112.03先聲(權變)公展版 111年10月4日

柒、更新前後權利價值估價

依都市更新權利變換實施辦法第 50 條第 1 項規定，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日(價格日期)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。

本案茲委託三家以上專業估價者，包括麗業不動產估價師聯合事務所、巨秉不動產估價師聯合事務所及中信不動產估價師聯合事務所，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查估工作。

一、評價基準日

以 111 年 4 月 14 日為評價基準日(價格日期)。

二、專業估價者委任說明

本案由實施者指定一家(麗業不動產估價師聯合事務所)，其餘二家(信義不動產估價師聯合事務所、理德不動產估價師聯合事務所)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，本案業已於民國 111 年 1 月 9 日(日)下午 2 時 30 分在盈創商務中心(臺北市中山區吉林路 245 號 6 樓)召開專業估價者選任會議。

三、估價條件

本案更新前、後估價條件詳不動產估價報告書及附錄二。

四、估價結果比較

表 7-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表

項目		麗業不動產估價師聯合事務所	信義不動產估價師聯合事務所	理德不動產估價師聯合事務所
更新前土地價值	土地平均單價（元/坪）	4,950,000	4,885,000	4,720,000
	更新前土地總價（元）	4,324,419,000	4,267,633,700	4,123,486,400
更新後房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)	1,386,545	1,384,917	1,332,168
	二樓以上平均建坪單價（元/坪）	1,010,742	975,740	967,710
	車位平均價格（元/個）	2,933,627	2,871,303	2,775,211
	更新後總權利價值（元）	12,132,648,753	11,741,078,860	11,608,339,520
土地所有權人應分配權利價值（元）		7,489,214,655	7,097,644,762	6,964,905,422

五、估價結果選定

依據三家以上專業估價者之估價結果，因「麗業不動產估價師聯合事務所」鑑價結果計算之土地所有權人應分配價值為最高，實施者為保障土地所有權人之最高分配權益，故以「麗業不動產估價師聯合事務所」為領銜估價。

六、更新前後權利價值估價結果

（一）更新前估價結果

表 7-2 更新前各土地權利價值表

序號	地號	土地面積(㎡)	土地面積(坪)	土地單價(元/坪)	更新前土地價值(元)	權利價值比例
1	729	97.00	29.34	5,520,456	161,983,984	3.7458%
2	730	95.00	28.74	5,464,974	157,049,694	3.6317%
3	731	111.00	34.19	4,609,622	158,962,808	3.6750%
4	732	107.00	32.37	4,926,746	159,466,439	3.6876%
5	733	107.00	32.37	4,926,746	159,466,439	3.6870%
6	734	69.00	20.87	4,870,644	101,662,518	2.3509%
7	735	66.00	19.97	4,870,644	97,242,408	2.2487%
8	736	69.00	20.87	4,870,644	101,662,518	2.3509%
9	737	74.00	22.39	4,870,644	109,029,366	2.5212%
10	738	80.00	24.20	4,892,291	118,393,450	2.7378%
11	739	79.00	23.90	4,892,291	116,913,532	2.7036%
12	740	66.00	19.97	4,892,291	97,674,597	2.2587%
13	741	108.00	32.67	4,870,644	159,123,940	3.6797%
14	742	106.00	32.07	4,870,644	156,177,201	3.6113%
15	743	122.00	36.91	4,870,644	179,751,118	4.1567%
16	744	67.00	20.27	4,600,053	93,231,569	2.1559%
17	745	98.00	29.65	5,176,598	153,460,243	3.5487%
18	746	96.00	29.04	5,176,598	150,328,402	3.4763%
19	747	97.00	29.34	5,222,865	153,545,347	3.5507%
20	748	110.00	33.00	4,600,053	165,590,397	3.8292%
21	749	98.00	29.65	4,762,407	141,181,570	3.2648%
22	750	110.00	33.28	4,762,408	158,469,110	3.6645%
23	751	105.00	31.76	4,762,407	151,265,968	3.4979%
24	752	187.00	56.57	4,383,580	247,968,141	5.7311%
25	753	92.00	27.83	4,816,575	134,045,277	3.0997%
26	754	79.00	23.90	4,816,575	115,104,057	2.6617%
27	755	108.00	32.67	4,732,565	154,612,891	3.5753%
28	756	94.00	28.44	5,685,785	161,675,301	3.7387%
29	757	90.00	27.23	5,685,785	154,795,502	3.5796%
30	758	89.00	26.92	5,741,858	154,585,173	3.5747%
合計	30筆	2,888.00	873.62	4,950,000	4,324,419,000	100.0000%

表 7-3 更新前各土地所有權人權利價值表

序號	土地所有權人及權利變換關係人	地號	地面積(㎡)	權利範圍	持分面積(㎡)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比率-歸人
1	尤[redacted]	734	69.00	2/12	11.50	26,562,410	0.4755%
2	尤[redacted]	734	69.00	1/12	5.75	10,281,205	0.2377%
3	尹[redacted]	753	92.00	1/8	11.50	15,544,844	0.3595%
4	尹[redacted]	753	92.00	1/8	11.50	15,544,844	0.3595%
5	王[redacted]	752	187.00	640/10000	11.97	15,505,288	0.3586%
6	王[redacted]	753	92.00	1/4	23.00	31,089,688	0.7189%
7	王[redacted]	743	122.00	1/4	30.50	42,094,105	0.9734%
8	王[redacted]	741	108.00	1/4	27.00	36,921,139	0.8538%
9	王[redacted]	752	187.00	674/10000	12.60	16,324,520	0.3775%
10	何[redacted]	730	95.00	1/6	15.83	22,910,693	0.5298%
11	何[redacted]	746	96.00	1/4	24.00	34,088,211	0.7883%
12	吳[redacted]	737	74.00	1/4	18.50	25,323,371	0.5856%
13	吳[redacted]	751	105.00	1/8	13.13	17,587,285	0.4067%
14	吳[redacted]	752	187.00	887/10000	16.59	22,307,845	0.5159%
15	吳[redacted]	740	66.00	1/1	66.00	97,674,597	2.2587%
16	吳[redacted]	751	105.00	1/8	13.13	17,587,284	0.4067%
17	吳[redacted]	757	90.00	1/1	90.00	154,795,502	3.5796%
18	吳[redacted]	758	89.00	1/8	89.00	154,585,173	3.5747%
19	吳[redacted]	751	105.00	3/12	26.25	58,206,990	1.3460%
		751	105.00	1/8	13.13		

71

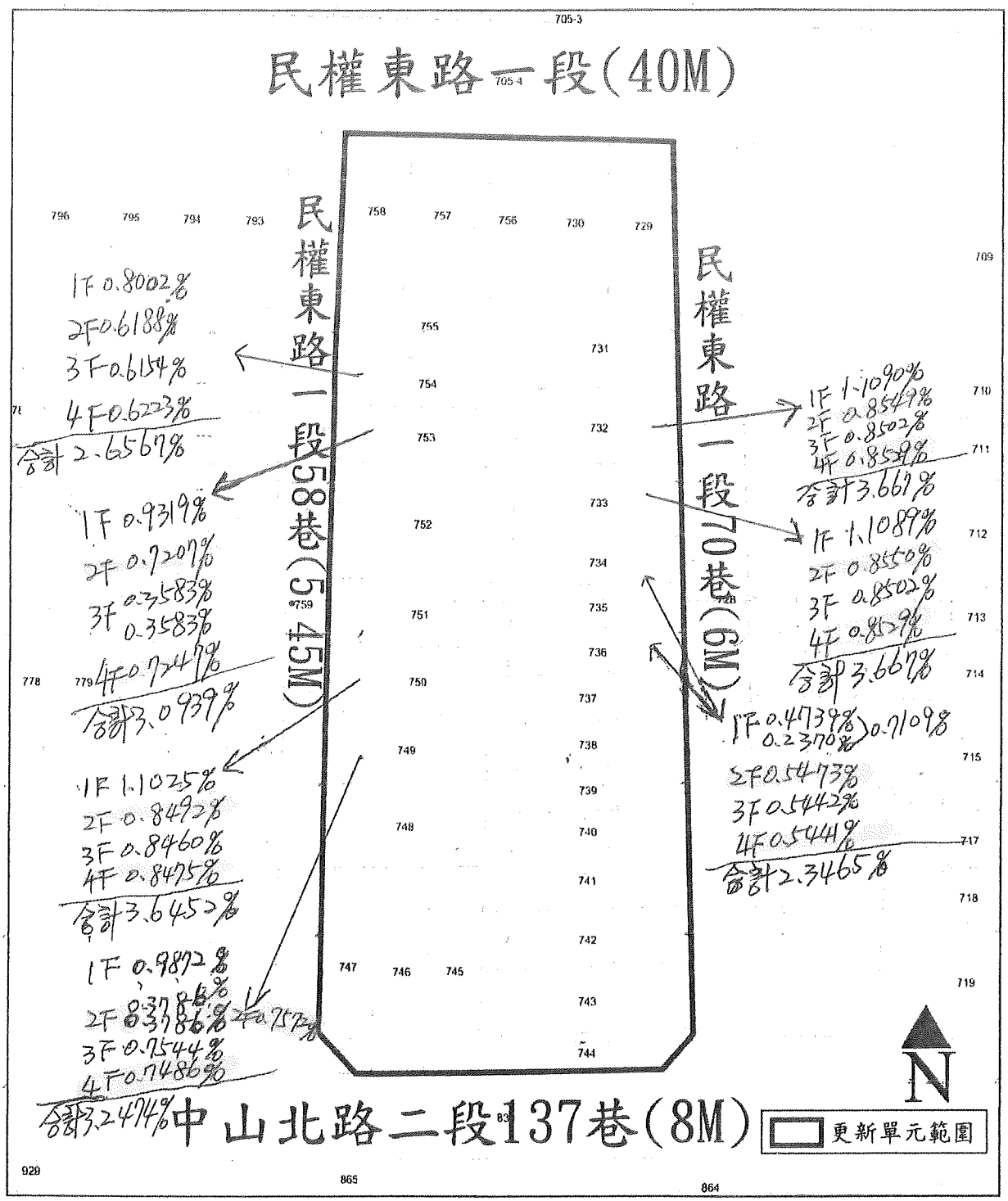
依據臨業更新前各建号樓層權利價值比例

地号	建号	巷	樓層	更新前各建号權利價值比例
754	337	58	3号 1F	0.8002%
	4987		2F	0.6188%
	4988		3F	0.6154%
	4989		4F	0.6223%
				2.6567%合計
753	342	58	1F	0.4319%
	5007		2F	0.7207%
	5008		3F	0.3583% → 0.7166%
	5009		4F	0.3583%
				0.7247%
				3.0939%合計
750	1560	58	1F	1.1025%
	1561		2F	0.8492%
	1562		3F	0.8460%
	1563		4F	0.8475%
				3.6452%合計
749	1564	58	1F	0.9872%
	1565		2F	0.3786% → 0.7572%
	1566		3F	0.3786%
	1567		4F	0.7544%
				0.7486%
				3.2474%合計

地号	建号	巷	樓層	
732	1908	70	1F	1.1090%
	1909		2F	0.8549%
	1910		3F	0.8502%
	1911		4F	0.8529%
				3.667%合計
733	1905	70	1F	1.1089%
	1906		2F	0.8550%
	1825		3F	0.8502%
	1907		4F	0.8529%
				3.667%合計
734	800	70	1F	0.4739% → 0.7109%
	801		2F	0.2370%
	802		3F	0.5473%
	803		4F	0.5442%
				0.5441%
				2.3465%合計
736	808	70	1F	0.7109%
	809		2F	0.5473%
	810		3F	0.5442%
	811		4F	0.5441%
				2.3465%合計

依據「權利變換」辦理權利變換前後權利價值比例

本更新單元範圍包括擬訂臺北市中山區中山段一小段 729、730、731、732、733、734、735、736、737、738、739、740、741、742、743、744、745、746、747、748、749、750、751、752、753、754、755、756、757 及 758 地號等 30 筆土地



「擬訂臺北市中山區中山段一小段729地號等30筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

公聽會回應綜理表

開會時間：中華民國111年6月25日（星期六）下午2時00分

開會地點：升級會議中心-松江101館(臺北市中山區松江路101號4樓)

項次	單位/委員/陳情人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	所有權人 趙[redacted]	(一)我剛搬來沒有很久，現在已經開始要選屋，而後尚須歷經拆屋、興建期間及將來新的房子過戶等過程，建議可在民權東路一段58巷、70巷選有民權東路側及面公園側等，各選一個監察人和公司負責聯絡，這樣可以避免一發生事情就和公司爭執不休。 (二)將來採信託時，希望可以找大一點的銀行，因為信託期間有四點要考量，第一點地主以及建築公司的財務狀況，如果有辦理信託這些都會由銀行來解決；第二點信託以後產權集中控管，可降低所有地主的風險；第三點走專款專用，未來興建的費用較沒有問題且保險；第四點如未來無法興建完成，則信託銀行會負責續建完成。綜合以上4點，希望信託銀行可以大一點，並由四位監察人和公司互相協調確認	(一)實施者於本更新案現場設有駐點辦公室供住戶與實施者聯繫，這是最快最直接的溝通方式，倘全體住戶仍希望於各區選一位監察人作為聯繫的方式，實施者亦將尊重並配合。 (二)有關信託的部分，實施者團隊會選選有經驗且具規模銀行來辦理。	(一)一 (二)一
二	所有權人 吳[redacted]	(一)想請教有關簡報P.63更新前估價條件第九項，想詢問建設公司更新單元內741、750地號之補登情形，本人對這2筆地號無任何意見，僅就不清楚地方作詢問，建設公司先前回復是這項說明是針對建築物附屬建物部分有登記及沒有登記的，皆會以有登記的方式去估價，該方式是否會影響到所有人的權利分配的比例問題，因為我也只有登記主建物並沒有登記附屬建物的部分，如確實是會影響是不是要重新計算估價，雖然這很複雜但有關乎權益及後續地主們的選配決定，這部分是不是其他沒有登記到的皆可以列進去，希望公司能有個公平合理的答覆	(一)簡報P.63陽台補登的部分，先說明各筆更新前權值的評估係先以各宗地去評估權利價值，再去拆算各樓層的權利價值，故各樓層間會因產登面積而有影響，但各宗土地間是無影響的，在一公平性的原則下，故各樓層間如是有登記及未登記的情況，全部皆是設定有登記的情況進行估算之。	(一)一
三	所有權人 薛○	(一)想知道未來本案房地合一稅是以1.0來算還是2.0，是否有詳細的法規或差異可供我們了解	(一)房地合一稅1.0及2.0的部分，實施者針對相關規定彙整後以書面方式供各住戶參閱。	(一)一
四	所有權人 陳[redacted]	(一)請問建設公司房子建好後，冷氣家電等設備可否提供2種品牌以供全體住戶選擇，並作統一採購提供優惠的價格，因為管道規格等都並不多是不是可以有這方面的服務，以上建議	(一)實施者同意此項建議，將於未來完工後提供冷氣家電等設備之建議廠商資料，作為協助住戶統一採購之選項，以降低住戶成本。	(一)一
五	所有權人 [redacted]	(一)有估價上的疑問想請教，有關簡報P.60合併前各價值比例的部分，有分12宗土地去作估價，但為何巷弄內的容積率反而比較高，比方說9號這筆是602.34%而面民權東路的1號只有593.87%，想請教是如何計算出該數值的 (二)簡報p60為何編號4、5、7、8、9面臨四米巷道的容積率會高於面鄰近四十米寬的民權東路呢，請說明。 (三)簡報p68模擬案例二、三樓的部分，通常按市場行情二三樓的價格會比四樓高，為何簡報裡四樓會比二三樓價值高，感覺不是很合理。 (四)請提供合併前後各筆土地價值評估表，因關係到事業計畫同意書內更新後分配之權利價值比率。	(一)針對容積率的部分，以簡報P.60作說明，容積率的差異和鄰路條件是無關係的，容積率的加計部分有危險及老舊建築獎勵與合法四、五層樓老舊建物獎勵兩項，如危老建築獎勵有進行申請及符合相關規定的則可加計，舊合法四、五層樓老舊建物獎勵如非為四、五層樓則無法申請加計該獎勵(如:六層樓、三層樓之建物則無法申請)、總和以上加計，導致各筆容積率的差異。 (二)容積率之差異、詳參本項(一)之回應。 (三)關於模擬案例的部分，該部分僅是假設舉例說明，與本案實際數值是無相關的。 (四)更新前合併後土地權利價值表，詳權利變換計畫書附錄二三家估價報告書摘要之鑑業不動產估價師聯合事務所估價摘要揭-8	(一)一 (二)一 (三)一 (四)權變計畫P.附錄-3
六	所以撻人 林[redacted]	(一)在選配原則中一樓店面建物優先選配相對位次一樓店面的部分，想請教我們這棟一樓是機械車庫出入口，沒有所謂的店面及一樓的住戶，這情形之優先順序為何? (二)我們這棟一樓沒有店面的情況下，因一樓通常產值比較高是否有影響到每一戶的更新前的價值評估。	(一)依選配原則，須於更新前持有一樓店面建物者始得優先選配更新後相對位次一樓店面。 (二)更新前係先依各宗土地條件差異(面積、地形、臨路條件、容積率…等)進行土地價格評估，752地號土地臨路條件與相鄰753地號等相同，故臨路條件項目修正率與753地號相同。更新前各筆土地上有區分所有建物時，各權利人土地權利價值會再依照各區分所有建物價值占全棟建物總價比例分配土地權利價值。	
七	弘傑不動產事業股份有限公司	(一)實施者於本更新案現場設有駐點辦公室供住戶與實施者聯繫，這是最快最直接的溝通方式，倘全體住戶仍希望於各區選一位監察人作為聯繫的方式，實施者亦將尊重並配合。 (二)有關信託的部分，實施者團隊會選選有經驗且具規模銀行來辦理 (三)房地合一稅1.0及2.0的部分，實施者針對相關規定彙整後以書面方式供各住戶參閱。 (四)實施者同意此項建議，將於未來完工後提供冷氣家電等設備之建議廠商資料，作為協助住戶統一採購之選項，以降低住戶成本。	—	—
八	鑑業不動產估價師聯合事務所	(一)針對容積率的部分，以簡報P.60作說明，容積率的差異和鄰路條件是無關係的，容積率的加計部分有危險及老舊建築獎勵與合法四、五層樓老舊建物獎勵兩項，如危老建築獎勵有進行申請及符合相關規定的則可加計，另合法四、五層樓老舊建物獎勵如非為四、五層樓則無法申請加計該獎勵(如:六層樓、三層樓之建物則無法申請)，故因上述內容加計，導致各筆容積率的差異。 (二)簡報P.63陽台補登的部分，先說明各筆更新前權值的評估係先以各宗地去評估權利價值，再去拆算各樓層的權利價值，故各樓層間會因產登面積而有影響，但各宗土地間是無影響的，在一公平性的原則下，故各樓層間如是有登記及未登記的情況，全部皆是設定為有登記的情況進行估算之。 (三)關於模擬案例的部分，該部分僅是舉例說明，與本案實際數值是無任何關係的。	—	—
九	專家學者 連琳育估價師	(一)本案所有權人眾多，能走到目前的階段，重要的是感謝各所有權人的同意才得以進行，且相信各位是肯定實施者的努力的，規劃團隊已各位作詳盡之講解。 (二)以下和各位說明兩個重點，第一點分配的權利價值比例，因本案的筆數較多，估價條件也比一般來得多，有土地持份不一、陽台補登等狀況，估價師皆按照一般審查範本及規定詳細羅列出來，地主提及是否因陽台補登及未補登的狀況影響其權益也已回應，若地主還是覺得不太了解也可直接於會後請教估價師、或提出書面的意見，未來各項資料皆會經臺北市權變小組之估價委員審查，地主對容積率的差異有疑問，估價師未來在報告書內會將各筆容積率作計算，並經委員行審議結果定之。	(一)敬悉。 (二)敬悉。	(一)一 (二)一

参考資料

2024.08.01

無断複製・転載を禁じます。
当該著作物の著作権は株式会社ハピネスホームに帰属します。

地盤編 第1章 総則

1.5 適用

1.5.1 適用

(1) 本編は、建築物の地盤調査、地盤改良、杭基礎、山留め、擁壁、土工事、地下水処理、埋戻し及び盛土に適用する。

(2) 本編に定めのない事項については、建築基準法、同施行令、国土交通省告示、日本建築学会「建築基礎構造設計指針」、「建築基礎構造設計指針同解説」、「地盤調査の方法と解説」、「山留め設計施工指針」、「建築工事標準仕様書 JASS 4 地業及び基礎工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 5 鉄筋コンクリート工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 8 防水工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 15 左官工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 16 塗装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 17 ガラス工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 18 塗装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 19 防水工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 21 左官工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 23 吹付工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 24 ユニット工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 25 壁紙工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 26 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 27 ALC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 28 乾式工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 29 押出成形セメント板工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 30 PC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 31 カーテンウォール工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 33 防音工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 34 耐火被覆工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 35 避雷設備工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 36 建具工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 37 金属工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 38 木工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 39 屋根工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 40 タイル工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 41 石工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 42 ブロック工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 43 防水工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 44 塗装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 45 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 46 左官工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 47 吹付工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 48 ユニット工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 49 壁紙工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 50 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 51 ALC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 52 乾式工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 53 押出成形セメント板工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 54 PC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 55 カーテンウォール工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 56 防音工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 57 耐火被覆工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 58 避雷設備工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 59 建具工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 60 金属工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 61 木工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 62 屋根工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 63 タイル工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 64 石工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 65 ブロック工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 66 防水工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 67 塗装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 68 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 69 左官工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 70 吹付工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 71 ユニット工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 72 壁紙工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 73 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 74 ALC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 75 乾式工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 76 押出成形セメント板工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 77 PC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 78 カーテンウォール工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 79 防音工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 80 耐火被覆工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 81 避雷設備工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 82 建具工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 83 金属工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 84 木工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 85 屋根工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 86 タイル工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 87 石工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 88 ブロック工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 89 防水工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 90 塗装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 91 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 92 左官工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 93 吹付工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 94 ユニット工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 95 壁紙工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 96 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 97 ALC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 98 乾式工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 99 押出成形セメント板工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 100 PC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 101 カーテンウォール工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 102 防音工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 103 耐火被覆工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 104 避雷設備工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 105 建具工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 106 金属工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 107 木工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 108 屋根工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 109 タイル工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 110 石工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 111 ブロック工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 112 防水工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 113 塗装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 114 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 115 左官工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 116 吹付工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 117 ユニット工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 118 壁紙工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 119 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 120 ALC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 121 乾式工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 122 押出成形セメント板工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 123 PC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 124 カーテンウォール工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 125 防音工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 126 耐火被覆工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 127 避雷設備工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 128 建具工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 129 金属工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 130 木工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 131 屋根工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 132 タイル工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 133 石工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 134 ブロック工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 135 防水工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 136 塗装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 137 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 138 左官工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 139 吹付工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 140 ユニット工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 141 壁紙工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 142 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 143 ALC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 144 乾式工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 145 押出成形セメント板工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 146 PC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 147 カーテンウォール工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 148 防音工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 149 耐火被覆工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 150 避雷設備工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 151 建具工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 152 金属工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 153 木工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 154 屋根工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 155 タイル工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 156 石工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 157 ブロック工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 158 防水工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 159 塗装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 160 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 161 左官工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 162 吹付工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 163 ユニット工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 164 壁紙工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 165 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 166 ALC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 167 乾式工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 168 押出成形セメント板工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 169 PC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 170 カーテンウォール工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 171 防音工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 172 耐火被覆工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 173 避雷設備工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 174 建具工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 175 金属工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 176 木工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 177 屋根工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 178 タイル工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 179 石工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 180 ブロック工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 181 防水工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 182 塗装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 183 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 184 左官工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 185 吹付工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 186 ユニット工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 187 壁紙工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 188 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 189 ALC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 190 乾式工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 191 押出成形セメント板工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 192 PC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 193 カーテンウォール工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 194 防音工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 195 耐火被覆工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 196 避雷設備工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 197 建具工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 198 金属工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 199 木工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 200 屋根工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 201 タイル工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 202 石工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 203 ブロック工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 204 防水工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 205 塗装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 206 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 207 左官工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 208 吹付工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 209 ユニット工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 210 壁紙工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 211 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 212 ALC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 213 乾式工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 214 押出成形セメント板工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 215 PC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 216 カーテンウォール工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 217 防音工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 218 耐火被覆工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 219 避雷設備工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 220 建具工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 221 金属工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 222 木工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 223 屋根工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 224 タイル工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 225 石工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 226 ブロック工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 227 防水工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 228 塗装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 229 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 230 左官工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 231 吹付工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 232 ユニット工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 233 壁紙工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 234 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 235 ALC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 236 乾式工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 237 押出成形セメント板工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 238 PC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 239 カーテンウォール工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 240 防音工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 241 耐火被覆工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 242 避雷設備工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 243 建具工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 244 金属工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 245 木工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 246 屋根工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 247 タイル工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 248 石工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 249 ブロック工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 250 防水工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 251 塗装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 252 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 253 左官工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 254 吹付工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 255 ユニット工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 256 壁紙工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 257 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 258 ALC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 259 乾式工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 260 押出成形セメント板工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 261 PC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 262 カーテンウォール工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 263 防音工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 264 耐火被覆工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 265 避雷設備工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 266 建具工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 267 金属工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 268 木工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 269 屋根工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 270 タイル工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 271 石工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 272 ブロック工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 273 防水工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 274 塗装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 275 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 276 左官工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 277 吹付工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 278 ユニット工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 279 壁紙工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 280 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 281 ALC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 282 乾式工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 283 押出成形セメント板工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 284 PC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 285 カーテンウォール工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 286 防音工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 287 耐火被覆工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 288 避雷設備工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 289 建具工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 290 金属工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 291 木工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 292 屋根工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 293 タイル工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 294 石工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 295 ブロック工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 296 防水工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 297 塗装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 298 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 299 左官工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 300 吹付工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 301 ユニット工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 302 壁紙工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 303 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 304 ALC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 305 乾式工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 306 押出成形セメント板工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 307 PC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 308 カーテンウォール工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 309 防音工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 310 耐火被覆工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 311 避雷設備工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 312 建具工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 313 金属工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 314 木工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 315 屋根工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 316 タイル工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 317 石工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 318 ブロック工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 319 防水工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 320 塗装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 321 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 322 左官工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 323 吹付工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 324 ユニット工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 325 壁紙工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 326 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 327 ALC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 328 乾式工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 329 押出成形セメント板工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 330 PC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 331 カーテンウォール工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 332 防音工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 333 耐火被覆工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 334 避雷設備工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 335 建具工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 336 金属工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 337 木工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 338 屋根工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 339 タイル工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 340 石工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 341 ブロック工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 342 防水工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 343 塗装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 344 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 345 左官工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 346 吹付工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 347 ユニット工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 348 壁紙工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 349 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 350 ALC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 351 乾式工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 352 押出成形セメント板工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 353 PC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 354 カーテンウォール工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 355 防音工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 356 耐火被覆工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 357 避雷設備工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 358 建具工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 359 金属工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 360 木工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 361 屋根工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 362 タイル工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 363 石工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 364 ブロック工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 365 防水工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 366 塗装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 367 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 368 左官工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 369 吹付工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 370 ユニット工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 371 壁紙工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 372 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 373 ALC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 374 乾式工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 375 押出成形セメント板工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 376 PC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 377 カーテンウォール工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 378 防音工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 379 耐火被覆工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 380 避雷設備工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 381 建具工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 382 金属工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 383 木工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 384 屋根工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 385 タイル工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 386 石工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 387 ブロック工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 388 防水工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 389 塗装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 390 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 391 左官工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 392 吹付工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 393 ユニット工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 394 壁紙工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 395 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 396 ALC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 397 乾式工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 398 押出成形セメント板工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 399 PC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 400 カーテンウォール工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 401 防音工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 402 耐火被覆工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 403 避雷設備工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 404 建具工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 405 金属工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 406 木工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 407 屋根工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 408 タイル工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 409 石工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 410 ブロック工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 411 防水工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 412 塗装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 413 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 414 左官工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 415 吹付工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 416 ユニット工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 417 壁紙工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 418 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 419 ALC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 420 乾式工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 421 押出成形セメント板工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 422 PC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 423 カーテンウォール工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 424 防音工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 425 耐火被覆工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 426 避雷設備工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 427 建具工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 428 金属工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 429 木工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 430 屋根工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 431 タイル工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 432 石工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 433 ブロック工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 434 防水工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 435 塗装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 436 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 437 左官工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 438 吹付工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 439 ユニット工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 440 壁紙工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 441 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 442 ALC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 443 乾式工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 444 押出成形セメント板工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 445 PC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 446 カーテンウォール工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 447 防音工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 448 耐火被覆工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 449 避雷設備工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 450 建具工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 451 金属工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 452 木工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 453 屋根工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 454 タイル工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 455 石工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 456 ブロック工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 457 防水工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 458 塗装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 459 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 460 左官工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 461 吹付工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 462 ユニット工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 463 壁紙工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 464 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 465 ALC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 466 乾式工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 467 押出成形セメント板工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 468 PC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 469 カーテンウォール工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 470 防音工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 471 耐火被覆工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 472 避雷設備工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 473 建具工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 474 金属工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 475 木工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 476 屋根工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 477 タイル工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 478 石工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 479 ブロック工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 480 防水工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 481 塗装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 482 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 483 左官工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 484 吹付工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 485 ユニット工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 486 壁紙工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 487 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 488 ALC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 489 乾式工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 490 押出成形セメント板工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 491 PC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 492 カーテンウォール工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 493 防音工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 494 耐火被覆工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 495 避雷設備工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 496 建具工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 497 金属工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 498 木工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 499 屋根工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 500 タイル工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 501 石工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 502 ブロック工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 503 防水工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 504 塗装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 505 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 506 左官工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 507 吹付工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 508 ユニット工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 509 壁紙工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 510 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 511 ALC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 512 乾式工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 513 押出成形セメント板工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 514 PC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 515 カーテンウォール工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 516 防音工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 517 耐火被覆工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 518 避雷設備工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 519 建具工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 520 金属工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 521 木工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 522 屋根工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 523 タイル工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 524 石工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 525 ブロック工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 526 防水工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 527 塗装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 528 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 529 左官工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 530 吹付工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 531 ユニット工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 532 壁紙工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 533 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 534 ALC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 535 乾式工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 536 押出成形セメント板工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 537 PC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 538 カーテンウォール工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 539 防音工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 540 耐火被覆工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 541 避雷設備工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 542 建具工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 543 金属工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 544 木工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 545 屋根工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 546 タイル工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 547 石工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 548 ブロック工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 549 防水工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 550 塗装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 551 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 552 左官工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 553 吹付工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 554 ユニット工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 555 壁紙工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 556 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 557 ALC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 558 乾式工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 559 押出成形セメント板工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 560 PC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 561 カーテンウォール工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 562 防音工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 563 耐火被覆工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 564 避雷設備工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 565 建具工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 566 金属工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 567 木工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 568 屋根工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 569 タイル工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 570 石工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 571 ブロック工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 572 防水工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 573 塗装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 574 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 575 左官工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 576 吹付工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 577 ユニット工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 578 壁紙工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 579 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 580 ALC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 581 乾式工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 582 押出成形セメント板工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 583 PC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 584 カーテンウォール工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 585 防音工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 586 耐火被覆工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 587 避雷設備工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 588 建具工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 589 金属工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 590 木工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 591 屋根工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 592 タイル工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 593 石工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 594 ブロック工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 595 防水工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 596 塗装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 597 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 598 左官工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 599 吹付工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 600 ユニット工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 601 壁紙工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 602 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 603 ALC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 604 乾式工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 605 押出成形セメント板工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 606 PC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 607 カーテンウォール工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 608 防音工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 609 耐火被覆工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 610 避雷設備工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 611 建具工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 612 金属工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 613 木工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 614 屋根工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 615 タイル工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 616 石工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 617 ブロック工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 618 防水工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 619 塗装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 620 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 621 左官工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 622 吹付工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 623 ユニット工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 624 壁紙工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 625 内装工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 626 ALC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 627 乾式工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 628 押出成形セメント板工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 629 PC工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 630 カーテンウォール工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 631 防音工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 632 耐火被覆工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 633 避雷設備工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 634 建具工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 635 金属工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 636 木工事」、「建築工事標準

專業・負責・公正・誠信

更新前區分所有建物權利價值評估

➢ 步驟二：更新前區分所有建物權利價值分算說明(簡化舉例說明)

某地號上坐落**5**層樓建物，分算方式如下：

樓層	面積(坪)	建坪單價(萬元/坪)	區分所有建物房地總價(萬元)	比例(%)
1F	30	42.0	1,260	22.8883%
2F	30	35.7	1,071	19.4550%
3F	30	35.4	1,062	19.2916%
4F	30	35.0	1,050	19.0736%
5F	30	35.4	1,062	19.2916%
合計	150	-	5,505	100.0000%

土地價格
80,000,000

樓層	更新前權利價值(萬元)
1F	8,000 x 22.8883% = 1,831.1
2F	8,000 x 19.4550% = 1,556.4
3F	8,000 x 19.2916% = 1,543.3
4F	8,000 x 19.0736% = 1,525.9
5F	8,000 x 19.2916% = 1,543.3
合計	8,000

以上僅以舉例說明，本案更新前區分所有建物以比準單元考量建物個別條件
樓層別效用及位置差異(臨路條件、通風採光等建物個別條件差異)，推估各單元價格。

本表之比例僅顯示小數以下四位，本案實際之計算無四捨五入，實際數字以臺北市都市更新審議會審議為準

➢ 步驟三：更新前權利價值分算說明(舉例說明)

14-2地號之所有權人○○○土地權利價值歸戶計算結果 10,000,000 ÷ 738,478,125元≒ 1.3541%

更新前所有權人○○○之土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前權利價值比例(%)
10,000,000	738,478,125	1.3541%

本案實際數字以臺北市都市更新審議會審議核定結果為準

我|們|使|社|區|重|生 We Make Communities Reborn!

「擬訂臺北市大同區雙連段一小段416-6地號等40筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

公聽會

實 施 者 ：永德國際建設股份有限公司
建築設計：李瑋珉建築師事務所、陳德樺建築師事務所
更新規劃：財團法人都市更新研究發展基金會
估 價 師 ：鴻創不動產估價師事務所
中華不動產估價師聯合事務所
世邦魏理仕不動產估價師聯合事務所

111.06.29

法令依據

應聽取民眾意見 《都市更新條例》第32條2項、第48條但書

- 擬訂都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。
- 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。

公聽會邀請對象 《都市更新條例施行細則》第8條

- 舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。
- 公聽會之通知應檢附公聽會會議資料及相關資訊。
- 於10日前刊登當地政府公報或新聞紙3日，並張貼當地村（里）辦公處之公告牌及專屬或專門網站周知。

實施者 《都市更新條例》第3條6款、第26條

- 實施者：係指依本條例規定實施都市更新事業之政府機關（構）、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構。
- 都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。

版權為本基金會所有非經同意禁止拷貝

四、價值評估與步驟

HC 鴻創不動產估價師事務所

◎步驟二：合併後各筆土地價值評估

計算合併後土地單價為426萬/坪，總值為3,066,213,810元。

地號	面積(坪)	比準地價格(元/坪)	合併前各筆土地價格(元/坪)	合併前各筆土地價值總額(元)	合併前各筆土地價值比例(%)	合併後土地總額(元)	合併前各筆土地分配合併後土地價值總額(元)	合併前各筆土地分配合併後土地價值單價(元/坪)
416-6、416-29	50.52	4,150,000	3,195,500	161,428,671	7.1076%	3,066,213,810	217,934,712	4,314,044
416-15、416-16、416-17	38.12	4,150,000	3,112,500	118,632,938	5.2233%		160,158,881	4,201,991
416-7、416-18、416-19	6.66	4,150,000	3,776,500	25,132,608	1.1066%		33,929,956	5,098,416
420	34.49	4,150,000	2,946,500	101,610,053	4.4738%		137,177,353	3,977,885
421	30.86	4,150,000	2,905,000	89,633,775	3.9465%		121,008,932	3,921,858
422	36.30	4,150,000	2,988,000	108,464,400	4.7756%		146,430,976	4,033,911
423	20.57	4,150,000	3,403,000	69,999,710	3.0820%		94,502,214	4,594,177
424	29.04	4,150,000	3,112,500	90,387,000	3.9797%		122,025,814	4,201,991
427	25.11	4,150,000	3,112,500	78,147,094	3.4408%		105,501,485	4,201,991
428	23.90	4,150,000	3,112,500	74,380,969	3.2750%		100,417,076	4,201,991
431	29.04	4,150,000	3,154,000	91,592,160	4.0328%		123,652,825	4,258,017
431-1	29.63	4,150,000	3,154,000	93,500,330	4.1168%		126,228,925	4,258,017
432	22.89	4,150,000	3,112,500	70,614,844	3.1091%		95,332,667	4,201,991
433	21.18	4,150,000	3,112,500	65,907,188	2.9019%		88,977,157	4,201,991
434	21.48	4,150,000	3,112,500	66,848,719	2.9433%		90,248,258	4,201,991
435	29.34	4,150,000	3,154,000	92,546,245	4.0748%		124,940,875	4,258,017
436	29.34	4,150,000	3,154,000	92,546,245	4.0748%		124,940,875	4,258,017
437	29.34	4,150,000	3,154,000	92,546,245	4.0748%		124,940,875	4,258,017
438	35.09	4,150,000	2,739,000	96,111,510	4.2317%		129,754,115	3,697,752
439	22.69	4,150,000	2,697,500	61,199,531	2.6946%		82,621,644	3,641,725
440	16.64	4,150,000	3,237,000	53,855,588	2.3712%		72,707,048	4,370,071
447	1.82	4,150,000	3,071,000	5,573,865	0.2454%		7,524,925	4,145,964
448	3.93	4,150,000	3,818,000	15,014,285	0.6611%		20,269,844	5,154,442
449	0.12	4,150,000	3,693,500	446,914	0.0197%		603,351	4,988,372
450	29.65	4,150,000	3,693,500	109,493,808	4.8210%		147,820,716	4,986,362
451、452	28.74	4,150,000	3,693,500	106,141,956	4.6734%		143,295,591	4,986,362
453、454-1	15.13	4,150,000	3,071,000	46,448,873	2.0451%		62,707,710	4,145,964
455	22.08	4,150,000	3,071,000	67,815,358	2.9859%		91,553,257	4,145,964
456	14.82	4,150,000	3,071,000	45,519,898	2.0042%		61,453,556	4,145,964
456-1、457	15.13	4,150,000	3,735,000	56,491,875	2.4873%		76,266,134	5,042,386
458	6.05	4,150,000	3,652,000	22,094,600	0.9728%		29,828,532	4,930,336
459	0.30	4,150,000	3,569,000	1,079,623	0.0475%		1,457,531	4,818,284
合計	719.77		3,155,469	2,271,206,880	100.0000%		3,066,213,810	4,260,000

四、價值評估與步驟

HC 鴻創不動產估價師事務所

◎步驟三：區分所有建物權利價值評估

評估合併後地價

↓

評估區分建物比準單價

↓

調整各區分建物價格

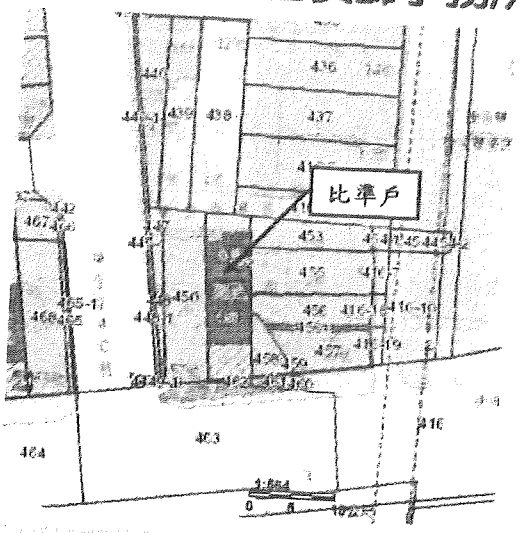
↓

分配各區分建物土地價值

↓

計算各區分建物土地價值比例

就各區分建物之樓層別、構造、臨路條件、商效、總價與單價、等因素進行各棟建物差異調整。



樓層	建坪單價(元/坪)	區分所有建物房地總價(元)	土地價值比率	土地貢獻價格(元)	各所有權人之土地貢獻比例	合併後土地價格(萬元)	區分所有權人土地權利價值(元)
民生西路55號	2,200,000	51,276,775	96.86%	49,667,747	46.5116%	143,295,591	66,649,111
民生西路55號2樓	1,100,000	25,638,388		24,833,874	23.2558%		33,324,556
民生西路55號3樓	770,000	17,946,871		17,383,711	16.2791%		23,327,189
民生西路55號4樓	660,000	15,383,033		14,900,325	13.9535%		19,994,735
		110,245,067		106,785,657	100.0000%		143,295,591

三、 發言次序： 3

(一)發言人：鄭[redacted]

1、■案件當事人■利害關係人□其他到場人□臺北市都市更新處代為宣讀

2、書面意見(■已檢附、□未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)詳書面意見3。

發言人簽章：[redacted]

三、 發言次序：3

(二)受詢人：弘傑不動產事業股份有限公司 辜永奇 總經理

1、■實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、 □機關單位

2、答復要旨：

(1)事業計畫及權利變換計畫核定取得建照拆照後，通知交屋且完成交屋後，開始起算租金。於本次聽證會後，後續辦理都市更新審議會、都市更新核定及申請拆建照等程序，本案盡速辦理，未來搬家半年前會先行通知地主。

受詢人簽章：辜永奇

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市中山區中山段一小段729地號等30筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
陳述意見人	姓名：[redacted]　　（簽名及蓋章） 身分證統一編號：F1 I208[redacted] 通訊地址：新北市三重區[redacted] 聯絡電話：0937[redacted]
土地建物權屬座落位置	土地：　　段　　小段　　地號 建物門牌：[redacted]路（街）　　段　　巷 弄　　號　　樓
相關意見	1. 何時會完成 和屋補助方
中　華　民　國　1　1　4　年　　月　　日	

備註：

一、建請臺端詳閱「

二、臺端或其代理人無法出席聽證者，得於**聽證期日　日前**以書面向臺北市都市更新處陳述意見，郵寄至：「10488臺北市中山區南京東路三段168號17樓，**臺北市都市更新處**」收。

三、本案事業計畫及權利變換計畫書，歡迎於公開閱覽期間連結至本市都市更新處都市更新審議服務平台（網址：https://reurl.cc/d1xbK2）或掃描 QR Code，並點選「公開計畫書」後，可直接下載計畫書內容。另涉及個人資料蒐集及利用者，應依「個人資料保護法」相關規定辦理，並自行負相關法律責任。

▸計畫書下載連結

柒、受通知人及其他到場人於聽證程序中，聲明異議之事由及主持人對該異議之處理：

無

捌、 主持人結語：

一、 依「都市更新條例」第 33 條規定：「各級主管機關依前條(32 條)規定核定發布實施都市更新事業計畫前，…，各級主管機關應斟酌聽證紀錄，並說明採納或不採納之理由(以下略)。」本次聽證紀錄將作為提送本市都市更新及爭議處理審議會之審議依據。

二、 實施者應將本次聽證紀錄納入後續計畫書，並應針對前揭紀錄內容詳與相關權利人溝通說明，善盡整合協調之責。

三、 本案聽證紀錄將於會後上網公告，請至本市都市更新處網站，https://uro.gov.taipei 查詢。

玖、散會： 15 **時** 21 **分。**