

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

【都市更新權利變換計畫核定版】

實 施 者：春風開發股份有限公司

都市更新規劃：弘傑開發事業股份有限公司

建 築 設 計：郭秋利建築師事務所

中 華 民 國 1 1 3 年 1 0 月

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，包括宏大不動產估價師聯合事務所、昇揚不動產估價師聯合事務所及坤實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 110 年 7 月 25 日為評價基準日(價格日期)。

二、估價結果比較

表 7-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表

項目		宏大不動產估價師聯合事務所	昇揚不動產估價師聯合事務所	坤實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）	2,160,000	2,164,000	2,070,000
	更新前土地總價（元）	1,321,828,200	1,324,276,030	1,266,752,025
更新後房地價值	地面層平均建坪單價（元/坪）	-	-	-
	二樓以上平均建坪單價（元/坪）	1,109,902	1,025,259	1,049,946
	車位平均價格（元/個）	3,176,522	2,976,522	3,168,261
	更新後總權利價值（元）	4,743,820,571	4,386,862,792	4,506,344,968
土地所有權人應分配權利價值（元）		2,641,701,783	2,284,744,004	2,404,226,180

三、估價結果選定

依據三家以上專業估價者之估價結果，因「宏大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「宏大不動產估價師聯合事務所」為領銜估價。

四、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(m ²)	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	12-1	2.00	0.61	2,152,418	1,302,213	0.0985%
2	12-4	3.00	0.91	2,152,417	1,953,318	0.1478%
3	39	282.00	85.31	2,152,417	183,611,905	13.8908%
4	41	260.00	78.65	2,152,417	169,287,572	12.8071%
5	42	30.00	9.08	2,152,417	19,533,181	1.4777%
6	43	69.00	20.87	2,152,417	44,926,317	3.3988%
7	44	94.00	28.44	2,152,417	61,203,968	4.6303%
8	45	161.00	48.7	2,152,417	104,828,073	7.9305%
9	48	161.00	48.7	2,152,417	104,828,073	7.9305%
10	49	131.00	39.63	2,152,417	85,294,892	6.4528%
11	50	276.00	83.49	2,152,417	179,705,269	13.5952%

序號	地號	土地面積(m ²)	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(%)
12	56	266.00	80.47	2,152,417	173,194,208	13.1026%
13	46	122.00	36.91	2,131,000	78,644,540	5.9497%
14	47	75.00	22.69	2,260,573	51,286,750	3.8800%
15	51	91.00	27.53	2,260,573	62,227,921	4.7077%
合計	15 筆	2,023.00	611.99	2,160,000	1,321,828,200	100.000000%

表 7-3 更新前各土地所有權人及權利變換關係人權利價值表

序號	編號	土地所有權人及權利變換關係人	信託委託人	地號	總面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)	更新前權利價值合計(元)	更新前權利價值比率-歸人
1	1	中華民國/農業部農田水利署		41	260.00	1/1	260.00	169,287,572	12.8071%
	2	中華民國/財政部國有財產署		12-1	2.00	1/1	2.00	3,255,531	0.2463%
				12-4	3.00	1/1	3.00		
	3	中華民國/國防部政治作戰局		39	282.00	1/1	282.00	957,125,886	72.4093%
				42	30.00	1/1	30.00		
				43	69.00	1/1	69.00		
				44	94.00	1/1	94.00		
				45	161.00	1/1	161.00		
				48	161.00	1/1	161.00		
				49	131.00	1/1	131.00		
				50	276.00	1/1	276.00		
				56	266.00	1/1	266.00		
2	2	台北富邦商業銀行股份有限公司	吳○榮	46	122.00	1/4	30.50	17,917,905	1.3555%
3	3	台北富邦商業銀行股份有限公司	吳○	47	75.00	1/5	15.00	27,939,822	2.1137%
				51	91.00	1/5	18.20		
4	4	台北富邦商業銀行股份有限公司	林○盛	47	75.00	1/5	15.00	21,722,846	1.6434%
				51	91.00	1/5	18.20		
5	5	台北富邦商業銀行股份有限公司	徐○祥	47	75.00	1/5	15.00	21,064,578	1.5936%
				51	91.00	1/5	18.20		
6	6	台北富邦商業銀行股份有限公司	張○英	46	122.00	1/4	30.50	23,884,007	1.8069%
7	7	台北富邦商業銀行股份有限公司	張○美	46	122.00	1/4	30.50	18,328,726	1.3866%
8	8	台北富邦商業銀行股份有限公司	許○蓉	46	122.00	1/4	30.50	18,513,902	1.4006%
9	9	台北富邦商業銀行股份有限公司	陳○釵	47	75.00	1/5	15.00	21,284,001	1.6102%
				51	91.00	1/5	18.20		
10	10	台北富邦商業銀行股份有限公司	賴○真	47	75.00	1/5	15.00	21,503,424	1.6268%
				51	91.00	1/5	18.20		
合計							2,023.00	1,321,828,200	100.0000%

(二) 更新後估價結果

戶數	分配單元代號	樓層	規劃用途	建坪面積		約定專用面積 (坪)	建坪單價 (元/坪)	約定專用價值(元)	權利價值(含約定專用價值)(元)
				(m²)	(坪)				
118	合計			13,041.05	3,944.96				4,378,520,571

	數量(個)	價值(元)
合計(有計價停車位)	115	365,300,000

壹拾、更新後分配結果

一、不參與分配名冊

(一) 未達最小分配面積，不能參與權利變換者

本案更新後建築規劃最小分配單元房屋代號為 14F-A3 戶，單元面積 16.24 坪(53.69 m²)，單元價值為 18,156,320 元。依臺北市都市更新處 93 年 4 月 15 日北市都新事字第 09330042700 號，更新實施者應分配之土地及建築物尚不受最小分配面積單元限制。本案屬不能參與權利變換分配者為中華民國(管理者:財政部國有財產署)1 位土地所有權人，將依都市更新權利變換實施辦法第 9 條辦理。

(二) 不願參與權利變換分配，而領取現金補償者(本案無)

本案無不願參與權利變換分配者。

(三) 現金補償之計算與發放

1、現金補償金額計算

本案中華民國(管理者:財政部國有財產署)1 位土地所有權人，其應分配之土地及建築物權利價值未達最小分配面積單元價值屬不能參與分配者，土地所有權人名單及其現金補償額度詳下表所列。

表 10-1 不能參與權利變換之土地所有權人名單及其現金補償額度

序號	編號	姓名	不願	不能	現金補償額度 (元)	備註
1	2	中華民國 (管理者:財政部國有財產署)		V	3,255,531	所有權人更新後可分得權值未達最小分配權值 18,156,320 元，故日後將依都市更新權利變換實施辦法第 9 條辦理。
合計		1 人			3,255,531	

2、實際發放金額

不願或不能參與者，其補償金額依都市更新條例第 50 條規定及都市更新權利變換實施辦法第 9 條規定應發放之補償金數值應以評定之權利變換前權利價值(本案合計為 3,255,531 元)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。惟實際應扣除稅額及代償費用依發放當時相關單位查報數額計算之。補償金之發放應先扣除以下項目始得發放，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：

(1) 土地增值稅及稅務查欠

依都市更新權利變換實施辦法第 9 條規定，現金補償數額，以依都市更新條例第 50 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。

本案不能參與權利變換分配，而領取現金補償者，係因更新後應分配面積未達最小分配單元基準，依照都市更新條例第 67 條規定，實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。

(2) 代為清償費用

依都市更新權利變換實施辦法第 10 條規定，權利變換範圍內經設定抵押權、典權或辦竣限制登記之土地及合法建築物，其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，應於實施者通知受補償人後，檢具與他項權利協議書、債權證明文件、自行繳納土地增值稅、欠稅之繳款收據等文件領取補償金，逾期不領取將依法提存之。並應併入權利變換結果列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理原登記之截止記載及變換後權利變更或移轉登記。

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。

3、補償費用發放時間

本案將依權利變換實施辦法規定由實施者於權利變換計畫發布實施之日起 2 個月內，通知受補償人於通知之日起 30 日內領取，逾期不領者，依法提存。

二、土地及建築物分配清冊

(一) 申請分配結果

1、土地所有權人

本案共有 10 位土地所有權人，依據申請分配結果，計有 10 位土地所有權人參與權利變換，並申請分配單元及停車位。

2、權利變換關係人

本案共計 0 位權利變換關係人，0 位參與分配。

3、土地所有權人及權利變換關係人應分配權利價值計算

更新後可銷售總面積為 3,944.96 坪(13,041.05 m²)，其中住宅面積為 3,944.96 坪(13,041.05 m²)、停車位 115 個，依據宏大不動產估價師聯合事務所之估價結果，預計總銷售金額為 4,743,820,571 元。

本案更新後土地所有權人應分配權利價值計算公式如下：

更新後總價值－共同負擔費用

＝4,743,820,571 元－2,102,118,788 元

＝2,641,701,783 元

(二) 實施者分配結果

除前開土地所有權人、權利變換關係人之分配單元外，其餘單元均分配予實施者，實施者應將更新單元內依本計畫取得折抵共同負擔費用之更新房地信託予信託銀行，由信託銀行信託管理，共計 2,866,269,162 元，詳表 10-3 土地及建築物分配清冊（實施者）。

(三) 現地安置戶(本案無)

本案無現地安置戶。

土地及建築物分配清冊（土地所有權人及權利變換關係人）

序號	編號	更新前				更新後										預計繳納差額價金(元)		備註
		原土地所有權人/權利變換關係人	信託委託人	土地權利價值(元)	權利價值比例	受配人姓名	信託委託人	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	領			
									單元編號	權利範圍	車位編號	權利範圍						
1	1	中華民國(管理者:農業部農田水利署)		169,287,572	12.8071%	中華民國(管理者:農業部農田水利署)		338,324,815	2F-A5	全部	B2-30	全部	333,873,450		4,451,365			
									5F-A2	全部	B2-29	全部						
									6F-A2	全部	B2-28	全部						
									10F-A1	全部	B1-7	全部						
									10F-A2	全部	B1-8	全部						
									10F-A5	全部	B1-9	全部						
									10F-A7	全部	B2-27	全部						
	2	中華民國(管理者:國防部政治作戰局)		957,125,886	72.4093%	中華民國(管理者:國防部政治作戰局)		1,912,836,449	3F-A1	全部	B3-62	全部	1,146,451,639		766,384,810			
									3F-A2	全部	B3-63	全部						
									3F-A3	全部	B4-102	全部						
									3F-A5	全部	B3-64	全部						
									3F-A6	全部	B4-103	全部						
									3F-A7	全部	B3-65	全部						
									3F-A8	全部	B4-104	全部						
									3F-A9	全部	B4-105	全部						
									4F-A1	全部	B3-58	全部						
									4F-A2	全部	B3-59	全部						
									4F-A3	全部	B4-98	全部						
									4F-A5	全部	B3-60	全部						
									4F-A6	全部	B4-99	全部						
									4F-A7	全部	B3-61	全部						
									4F-A8	全部	B4-100	全部						
									4F-A9	全部	B4-101	全部						
									11F-A1	全部	B2-35	全部						
									11F-A2	全部	B2-36	全部						
									11F-A3	全部	B4-95	全部						
									11F-A5	全部	B2-37	全部						
									11F-A7	全部	B2-38	全部						
									11F-A8	全部	B4-96	全部						
									11F-A9	全部	B4-97	全部						
									12F-A1	全部	B2-23	全部						
									12F-A2	全部	B2-32	全部						
									12F-A3	全部	B3-71	全部						
									12F-A5	全部	B2-33	全部						
									12F-A7	全部	B2-34	全部						
									12F-A8	全部	B3-72	全部						
									12F-A9	全部	B3-73	全部						
2	2	台北富邦商業銀行股份有限公司	吳○榮	17,917,905	1.3555%	台北富邦商業銀行股份有限公司	吳○榮	35,809,314	8F-A7	全部	B2-48	全部	43,705,500	7,896,186				
3	3	台北富邦商業銀行股份有限公司	吳○	27,939,822	2.1137%	台北富邦商業銀行股份有限公司	吳○	55,838,329	6F-A1	全部	B2-18	全部	53,257,700		2,580,629			
4	4	台北富邦商業銀行股份有限公司	林○盛	21,722,846	1.6434%	台北富邦商業銀行股份有限公司	林○盛	43,413,570	6F-A5	全部	B2-31	全部	41,949,780		1,463,790			
5	5	台北富邦商業銀行股份有限公司	徐○祥	21,064,578	1.5936%	台北富邦商業銀行股份有限公司	徐○祥	42,098,007	9F-A5	全部	B2-46	全部	42,845,280	747,273				
6	6	台北富邦商業銀行股份有限公司	張○英	23,884,007	1.8069%	台北富邦商業銀行股份有限公司	張○英	47,732,696	5F-A5	全部	B2-24	全部	44,211,000		3,521,696			
										B2-25	全部							
7	7	台北富邦商業銀行股份有限公司	劉○美	18,328,726	1.3866%	台北富邦商業銀行股份有限公司	劉○美	36,630,349	8F-A5	全部	B2-16	全部	42,558,720	5,928,371				

實施者：春風開發股份有限公司

序號	編號	更新前				更新後										備註
		原土地所有權人/權利變換關係人	信託委託人	土地權利價值(元)	權利價值比例	受配人姓名	信託委託人	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(元)		
									單元編號	權利範圍	車位編號	權利範圍		繳	領	
8	8	台北富邦商業銀行股份有限公司	張○蓉	18,513,902	1.4006%	台北富邦商業銀行股份有限公司	張○蓉	37,000,427	6F-A7	全部	B2-17	全部	43,085,000	6,084,573		
9	9	台北富邦商業銀行股份有限公司	陳○釵	21,284,001	1.6102%	台北富邦商業銀行股份有限公司	陳○釵	42,536,529	7F-A5	全部	B2-20	全部	42,236,340		300,189	
10	10	台北富邦商業銀行股份有限公司	賴○真	21,503,424	1.6268%	台北富邦商業銀行股份有限公司	賴○真	42,975,050	7F-A7	全部	B2-26	全部	43,377,000	401,950		
小計(A)		10 人		1,318,572,669	99.7537%			2,635,195,535	46 戶房屋		47 部車位		1,877,551,409	21,058,353	778,702,479	
以下為領取現金補償																
1	3	中華民國(管理者:財政部國有財產署)		3,255,531	0.2463%	春風開發股份有限公司		6,506,248							6,506,248	不能
小計(B)		1 人		3,255,531	0.2463%			6,506,248							6,506,248	
合計(A)+(B)		11 人		1,321,828,200	100.0000%			2,641,701,783					1,877,551,409	21,058,353	785,208,727	

土地及建築物分配清冊（實施者）

實施者名稱	應分配權利價值(元)	分配單元							預計繳納差額價金(元)		備註
		序號	分配單元		序號	停車位		實分配權利價值 (元)C=A+B	繳	領	
			單元編號	權利範圍		車位編號	權利範圍				
春風開發股份有限公司	2, 102, 118, 788	1	2F-A1	全部				2, 866, 269, 162	764, 150, 374		
		2	2F-A2	全部							
		3	2F-A3	全部							
		4	2F-A6	全部							
		5	2F-A7	全部							
		6	2F-A8	全部	1	B4-122	全部				
					2	B4-121	全部				
					3	B4-120	全部				
					4	B4-119	全部				
					5	B4-118	全部				
					6	B4-117	全部				
					7	B4-116	全部				
					8	B4-115	全部				
					9	B4-111	全部				
					10	B4-110	全部				
					11	B4-109	全部				
					12	B4-108	全部				
					13	B4-107	全部				
					14	B4-106	全部				
					15	B4-94	全部				
					16	B4-93	全部				
					17	B4-92	全部				
					18	B4-91	全部				
					19	B4-90	全部				
					20	B3-87	全部				
					21	B3-86	全部				
					22	B3-85	全部				
					23	B3-84	全部				
					24	B3-83	全部				
					25	B3-82	全部				
					26	B3-81	全部				
					27	B3-80	全部				
					28	B3-79	全部				
					29	B3-78	全部				
					30	B3-77	全部				
					31	B3-76	全部				
					32	B3-75	全部				
					33	B3-74	全部				
					34	B3-70	全部				
					35	B3-69	全部				
					36	B3-68	全部				
					37	B3-67	全部				
					38	B3-66	全部				
					39	B3-57	全部				
					40	B3-56	全部				
					41	B3-55	全部				
					42	B3-54	全部				
					43	B3-53	全部				
					44	B3-52	全部				
					45	B2-51	全部				
					46	B2-50	全部				
47	B2-49	全部									
48	B2-47	全部									
49	B2-45	全部									
50	B2-44	全部									
51	B2-43	全部									

實施者名稱	應分配權利價值(元)	分配單元							預計繳納差額價金(元)		備註
		序號	分配單元		序號	停車位		實分配權利價值 (元)C=A+B	繳	領	
			單元編號	權利範圍		車位編號	權利範圍				
					52	B2-42	全部				
					53	B2-41	全部				
					54	B2-40	全部				
					55	B2-39	全部				
					56	B2-22	全部				
					57	B2-21	全部				
					58	B2-19	全部				
					59	B2-15	全部				
					60	B1-14	全部				
					61	B1-13	全部				
					62	B1-12	全部				
					63	B1-11	全部				
					64	B1-10	全部				
					65	B1-6	全部				
					66	B1-5	全部				
					67	B1-2	全部				
					68	B1-1	全部				
		7	2F-A9	全部							
		8	5F-A1	全部							
		9	5F-A3	全部							
		10	5F-A6	全部							
		11	5F-A7	全部							
		12	5F-A8	全部							
		13	5F-A9	全部							
		14	6F-A3	全部							
		15	6F-A6	全部							
		16	6F-A8	全部							
		17	6F-A9	全部							
		18	7F-A1	全部							
		19	7F-A2	全部							
		20	7F-A3	全部							
		21	7F-A6	全部							
		22	7F-A8	全部							
		23	7F-A9	全部							
		24	8F-A1	全部							
		25	8F-A2	全部							
		26	8F-A3	全部							
		27	8F-A6	全部							
		28	8F-A8	全部							
		29	8F-A9	全部							
		30	9F-A1	全部							
		31	9F-A2	全部							
		32	9F-A3	全部							
		33	9F-A6	全部							
		34	9F-A7	全部							
		35	9F-A8	全部							
		36	9F-A9	全部							
		37	10F-A3	全部							
		38	10F-A6	全部							
		39	10F-A8	全部							
		40	10F-A9	全部							
		41	13F-A1	全部							
		42	13F-A2	全部							
		43	13F-A3	全部							
		44	13F-A5	全部							
		45	13F-A7	全部							
		46	13F-A8	全部							
		47	13F-A9	全部							

實施者：春風開發股份有限公司

實施者名稱	應分配權利價值(元)	分配單元						預計繳納差額價金(元)		備註	
		序號	分配單元		序號	停車位		實分配權利價值 (元)C=A+B	繳		領
			單元編號	權利範圍		車位編號	權利範圍				
		48	14F-A1	全部							
		49	14F-A2	全部							
		50	14F-A3	全部							
		51	14F-A5	全部							
		52	14F-A7	全部							
		53	14F-A8	全部							
		54	14F-A9	全部							
		55	15F-A1	全部							
		56	15F-A2	全部							
		57	15F-A5	全部							
		58	15F-A7	全部							
		59	15F-A9	全部							
		60	16F-A1	全部							
		61	16F-A2	全部							
		62	16F-A5	全部							
		63	16F-A7	全部							
		64	16F-A9	全部							
		65	17F-A1	全部							
		66	17F-A2	全部							
		67	17F-A5	全部							
		68	17F-A7	全部							
		69	17F-A9	全部							
		70	18F-A1	全部							
		71	18F-A2	全部							
		72	18F-A5	全部							
合計	2,102,118,788		72 戶房屋			68 部車位		2,866,269,162	764,150,374	-	

註：實施者應將更新單元內持有之土地及依本計畫取得折抵共同負擔費用之更新房地信託予信託銀行。

壹拾貳、實施進度

表 12-1 實施進度表

序號	進度	年	113	113	113	114	114	116	116	116	116	116	116	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117
		月	10	11	12	1	2	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		月數	1	2	3	4	5	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49
1	都市更新事業計畫及權利變換計畫核定公告		◎																				
2	申請拆除及建造執照			◎	◎																		
3	改良物殘餘價值補償				◎																		
4	申請更新期間稅捐減免					◎																	
5	土地補償金發放作業					◎																	
6	地上物騰空拆除					◎																	
7	工程施工						◎	➡	◎														
8	申請使用執照								◎	◎													
9	送水送電										◎	◎											
10	申請測量												◎	◎									
11	釐正圖冊														◎	◎							
12	接管															◎							
13	計算及找補差額價金																◎	◎					
14	產權登記																		◎	◎			
15	申請更新後稅捐減免																				◎		
16	更新成果備查																					◎	◎