

新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會 函

聯絡窗口:謝賢錫

聯絡地址:台北市大安區建國南路一段 161 號 5 樓

聯絡電話:02-27780095 分機 813

理 事 長:張中侃(0935-372643)

受 文 者:新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會全體會員

發文日期:中華民國 113 年 4 月 24 日

發文字號:明德更字第 1130424001 號

附 件:會議紀錄

主旨:檢送本會 113 年 4 月 10 日理事會會議紀錄,敬請查照。

說明:

- 一、本會113年理事會業經於113年4月10日召開完竣,依章程第三十二條會後分發各會員。
- 二、倘對本次發送會議紀錄內容,認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤,請於文到後7日內提出書面意見,逾期不予受理。

正本:新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會全體會員

副本:新北市政府都市更新處、君澤都市建築股份有限公司



理事長 張中侃

理事簽到簿

職稱	姓名	簽名	備註
理事長	張中侃	張中侃	
理事	葉斯樺		
理事	蔡翠娟	蔡翠娟	
理事	顧尚智	顧尚智	
理事	潘惟佳	潘惟佳	4/5 18:00~19:00
監事	蕭亞	蕭亞	

列席人員	備註
君澤都市建築股份有限公司	李明若 謝賢錫 謝賢錫

主席：張中侃

紀錄：謝賢錫

倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請於文到後 7 日內提出書面意見，逾期不予受理。

日期：113 年 4 月 10 日

新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會 理事會 會議紀錄

會議日期：113 年 4 月 10 日

會議時間：19:30-20:30

會議形式：視訊會議

主席：張中侃

會議型態：例行理監事會議

一、作業單位報告

(一) 時程進度說明：君澤前於 113 年 3 月 12 日洽市府都更處辦理本案第二次小組報告書送件後，市府都更處 113 年 3 月 18 日回覆書圖審查意見，故君澤預計於 113 年 4 月 19 日提送補正資料予都更處，希望於 5 月召開第 2 次審查小組，目前進度與前次會議預估進度一致。

(二) 估價條件(重大議決)：本次檢送補正資料中涉及更新前估價條件異動說明如下：

1. 「各產品比準戶選定說明」：因更新後圖面變動，地下室各樓層車位編號調整，故調整更新後比準車位由原 B2-24 變更為 B2-51。(如附圖)
2. 「建物未登記面積認定說明」：僅依據委員意見補充增列表格說明。
3. 無變動部分為「地價評估基礎及專屬獎勵容積折減之說明」、「土地分宗說明」、「比準地說明」、「道路用地評估說明」、「價格評估基礎說明」、「區分所有建物比準戶選定說明」、「地面層室內車位面積認定說明(依竣工圖所示)」、「經濟耐用年數延長說明」、「土建持分不一價值找補評估說明」、「價格評估基礎說明」、「約定專用部分價值評估說明」
4. 後續擬於會員大會中說明估價條件之異動，並進行重大議決票投。

(三) 章程異動(重大議決)

本案都市更新會原會址因都市更新作業關係需另調整位置，後續為利會址異動簡易，擬於會員大會中，提出會址變更部分僅須由理事會決議即可。

(預計之新會址：台北市中山區松江路 315 號 11 樓)

(四) 計劃書中財務調整、設計調整及找補內容將於會員大會提出說明。

(五) 下次會員大會及理事會會議時間確認。

理事長說明：

1. 請君澤持續追蹤公部門辦理進度，抓緊腳步可以在 5 月時召開第二次小組會議。
2. 下次會員大會請君澤準備討論估價條件、更新會章程、都更報告書中財務調整及設計調整內容，有涉及重大議決部分請一併票投完成！
3. 下次會員大會及理事會會議時間請於 6 月與理事會成員確認。

結論：現場出席之全體理事議決，依據上述討論過程執行之。

2024.04.10

卓越創新 嚴謹誠信

新北市新店區明德段55地號等11筆土地都市更新會
理監事會議



議程

一、作業單位報告

- 1.時程進度說明
- 2.估價條件說明
- 3.住戶溝通情況說明

二、下次會議時間確認(理事會、會員大會)

三、臨時動議

時程進度表-預擬

第二次小組會議(目標113年05月)



新北市都市更新案件審查作業要點 112年2月15日

八、都市更新案件經新北市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）組成之專案小組會議後，申請人或實施者應於會議紀錄送達翌日起**九十日內**，依會議紀錄修正完成並提請續審，逾期未提續審者，駁回其申請。

前項期間屆滿前，申請人或實施者得依下列規定申請展延，並以一次為限：-...刪節...

(三)以權利變換方式實施之都市更新事業計畫或權利變換計畫擬訂或變更申請展延者，展延期限為**九十日**。

...刪節...

第一項都市更新案件，經本府審查後應補正者，補正期限為**三十日**以一次為限；屆期不補正或補正後仍不符規定者，駁回其申請。

20240420理事會議階段性討論資料，僅供參考。

更新前估價條件

價格日期：民國111年8月1日

項目	條件說明
1 地價評估基礎及專屬獎勵容積折減之說明 無變動	更新前各權利人土地權利價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，在合併利用狀況且無任何獎勵容積下，評估各宗土地更新前權利價值。惟更新單元範圍內55、76、77、79、80地號有合法建築物四五樓層之獎勵容積，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布第六號公報「不動產估價技術公報-都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之規定精神，應考量整體土地權利分配公平性，於評估該部分土地更新前土地權利價值時加計該項獎勵，並應進行容積折減。

更新前估價條件

項目

條件說明

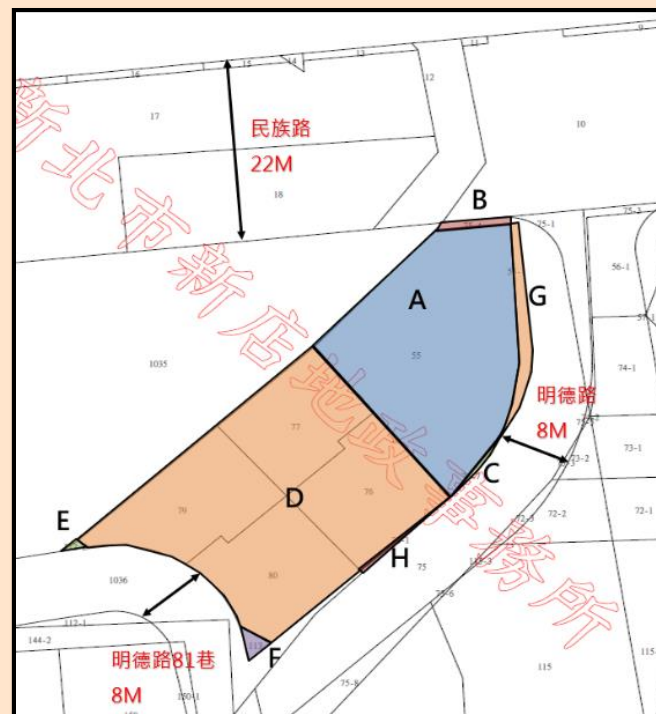
更新單元內土地進行坵塊分宗之原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一張使用執照視為同一宗土地」，劃分結果如下：

2

土地分宗說明

無變動

坵塊編號	同一宗土地之地號	各宗土地面積 (m²)	各宗土地面積 (坪)	視為同一宗土地之原因	備註
A	55	448.16	135.5684	--	
B	75-4	7.10	2.1478	--	
C	75-7	2.94	0.8894	--	
D	76、77、79、80	669.87	202.6357	同一張使用執照	67使字第896號
E	112-2	1.34	0.4054	--	
F	113	6.48	1.9602	--	
G	55-1	27.74	8.3914	--	道路用地
H	76-1	2.37	0.7169	--	道路用地
合計		1,166.00	352.7150		



更新前估價條件

項目

條件說明

本次選定法定容積之更新單元**55地號等9筆土地**為**比準地**價格評估，並在評估比準地之合理價格後，做為更新前各宗土地素地價格評估之基礎，依各宗土地個別條件優劣調整土地合併前價格，計算各宗土地之權利價值比例。

3

比準地說明

無變動

宗地	地段	地號
比準地	明德段	55號等9筆土地 (整宗建築用地)

面積(m ²)	面積(坪)	容積率
1,135.89	343.6067	305.79%



更新前估價條件

項目	條件說明
4 道路用地 評估說明 無變動	更新單元範圍內 55-1、76-1 地號為私有道路用地，面積共計30.11m ² ，以 區內容積移轉 方式辦理都市更新；本案依其可貢獻之容積計算其價值並予以適當折減。
5 區分所有建物 比準戶選定說明 無變動	本案更新前區分所有建物依其使用執照及竣工圖所登載之用途進行各戶價格評估；評估更新前區分所有建物各戶價格時本次選定 民族路11號(468建號) 為地面層比準戶；選定 明德路93號四樓(471建號) 為樓上層比準戶。
6 地面層室內車位 面積認定說明 (依竣工圖所示) 無變動	本案更新前區分所有建物地面層部分戶別室內含停車空間，本次評估地面層各戶價格時，依 使用執照竣工圖 所載面積進行建物及車位價格分算。

更新前估價條件

項目

條件說明

7

建物未登記面積 認定說明

本次僅依據委員意見
補充增列表格說明。

更新單元內55、76、77、79地號坐落之合法建物有部分面積未登記情況；考量公平原則下，本次依使用執照竣工圖所載，於更新前權利價值計算時考量相關未登記之面積。

建號	門牌	坐落地號	謄本登記面積(m ²)		依據竣工圖所載面積(m ²)	
			主建物	附屬建物	主建物	附屬建物
469	明德路 93 號二樓	55	120.80	0.00	120.80	23.87
470	明德路 93 號三樓	55	120.80	23.87	120.80	23.87
471	明德路 93 號四樓	55	120.80	23.87	120.80	23.87
472	明德路 93 號五樓	55	120.80	0.00	120.80	23.87
2754	明德路 89 號二樓	76	96.91	0.00	96.91	8.64
2755	明德路 89 號三樓	76	96.91	8.64	96.91	8.64
2756	明德路 89 號四樓	76	96.91	0.00	96.91	8.64
594	明德路 87 號二樓	77	93.23	0.00	93.23	10.39
595	明德路 87 號三樓	77	93.23	10.39	93.23	10.39
593	明德路 87 號四樓	77	93.23	0.00	93.23	10.39
597	明德路 85 號二樓	79	132.54	0.00	132.54	7.22
599	明德路 85 號四樓	79	132.54	7.22	132.54	7.22

註：上述面積(m²)依建物產權清冊及委託人提供之資料整理而成。

更新前估價條件

項目	條件說明
8 經濟耐用年數 延長說明 無變動	本案更新前合法建物屋齡約為44.2~44.8年，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報規定，鋼筋混凝土造建物耐用年數為50年。 考量本案將評估建物使用權價值 ，故依建物目前之維護使用情形，並依據台北市不動產估價師公會所發佈之「第五號估價作業通則：建物經濟耐用年數調整及加計通則」， 鋼筋混凝土造合法建物則將經濟耐用年數由50年延長至70年進行評估。
9 土建持分不一 價值找補評估說明 無變動	本案更新單元內55、76、77、79、80地號有 土地持分面積與建物持分面積不一 之情形，須依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布第六號公報「不動產估價技術公報-都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之規定進行評估。

更新後估價條件

價格日期：民國111年8月1日

項目	條件說明
1 價格評估 基礎說明 無變動	權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量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後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。
2 各產品比準戶 選定說明 因更新後圖面變動，地下室各樓層車位編號調整，故調整更新後比準車位由原B2-24變更為B2-51	評估更新後各戶價格，建物選定以「1F-S1戶」作為店面比準戶、以「4F-B戶」作為住宅比準戶、車位選定 地下二層坡道平面大車位(250cm×550cm)(編號51號) 做為車位比準單元。
3 約定專用部分 價值評估說明 無變動	更新後區分所有建物及其土地應有部分規劃有露台，並設有約定專用，故 本次評估考量露台使用效益 ，評估該區分所有建物及其土地應有部分合理價值。

前次小組版

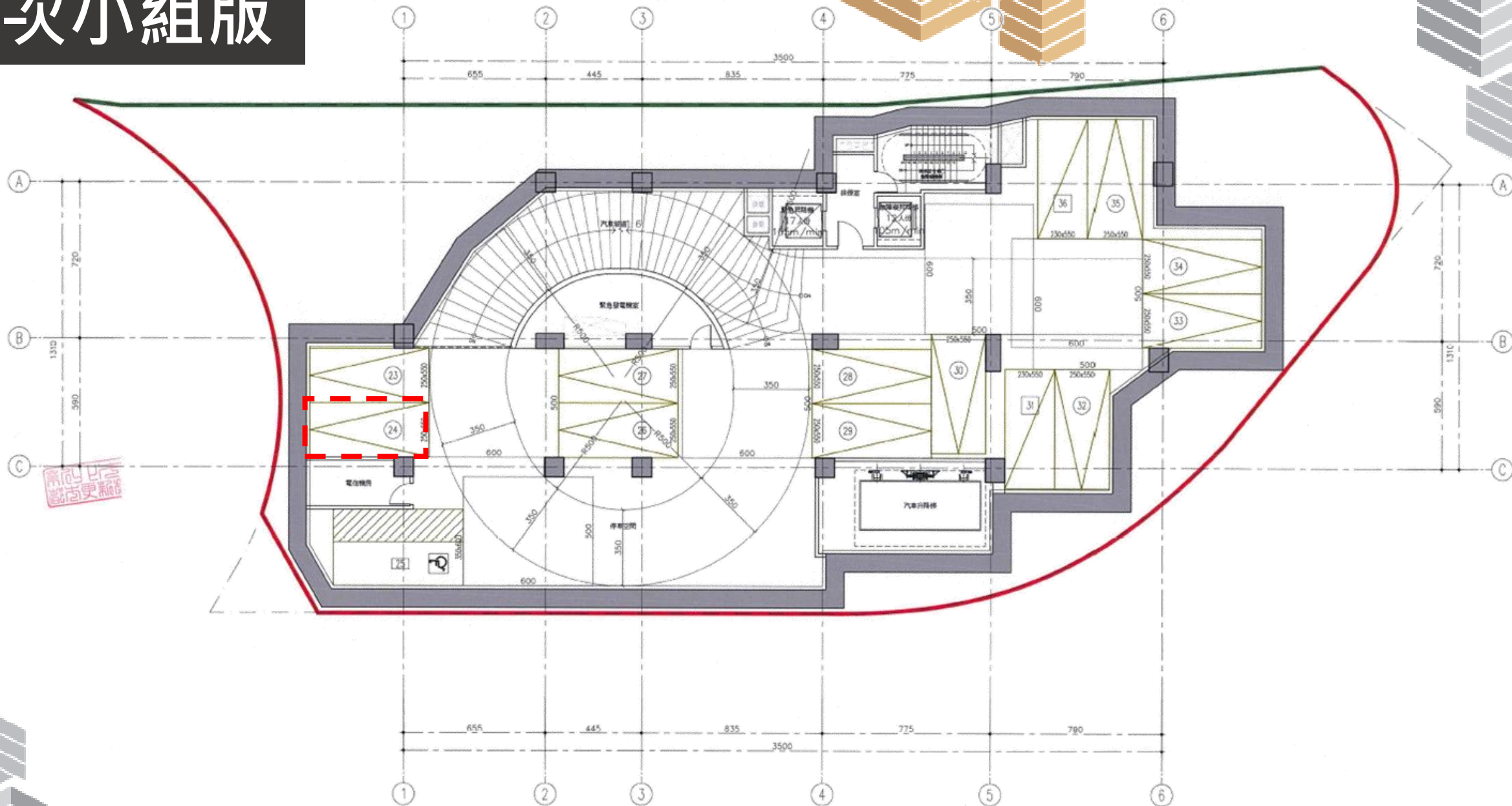
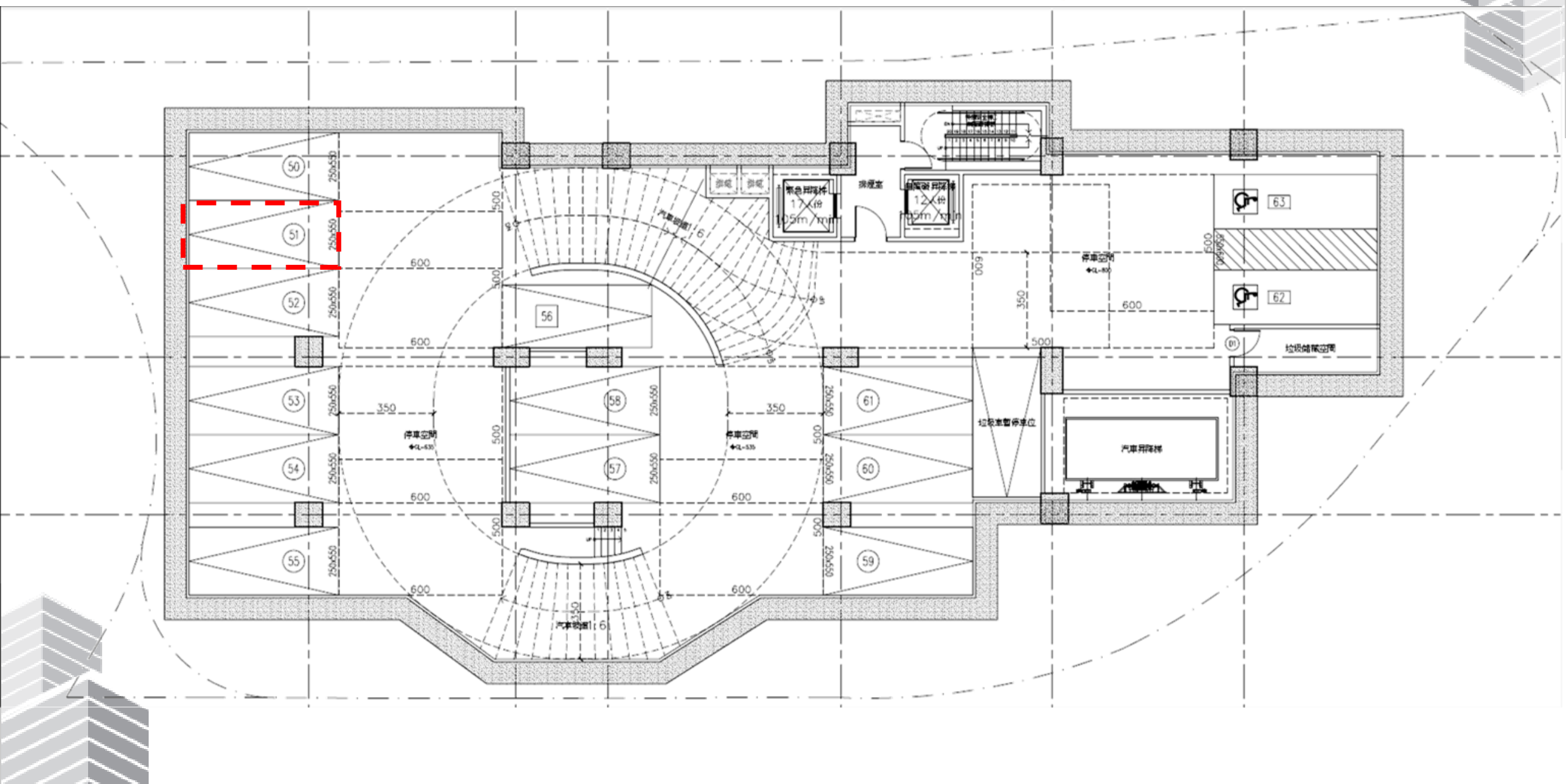


圖 6-4 地下二層平面圖 (1/200)



臨時動議

會議結束