

# 臺北市都市計畫書

修訂「臺北市大同區圓環段三小段 560 地號  
等土地保存區（陳德星堂）細部計畫案」內  
回饋計畫規定案



臺北市政府

中華民國 110 年 1 月 14 日府都規字第 10931220581 號公告發布實施

# 臺北市都市計畫書

修訂「臺北市大同區圓環段三小段 560 地號  
等土地保存區（陳德星堂）細部計畫案」內  
回饋計畫規定案

臺北市政府

中華民國 110 年 1 月 14 日府都規字第 10931220581 號公告發布實施



**臺北市都市計畫審核摘要表**

項目	說明
都市計畫名稱	修訂「臺北市大同區圓環段三小段 560 地號等土地保存區（陳德星堂）細部計畫案」內回饋計畫規定案
都市計畫法令依據	都市計畫法第 24 條
申請單位	財團法人陳德星堂
辦理單位	臺北市政府
本案公開展覽起訖日期	自 109 年 10 月 23 日起至 109 年 11 月 21 日止共計 30 日（刊登於 109 年 10 月 23 日聯合報及 109 年 10 月 23 日自由時報）。
本案說明會舉辦日期	109 年 11 月 4 日（星期三）下午 3 時 0 分於本市大同區星明里里辦公處（臺北市大同區太原路 161 巷 4 號）
公民團體對本案之反映意見	本案無公民團體之反映意見
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	本案經提 109 年 12 月 10 日第 774 次都市計畫委員會議審議，決議如下：本案依公展計畫書，及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。

案 名：修訂「臺北市大同區圓環段三小段 560 地號等土地保存區細部計畫案」內回饋計畫規定案

申請單位：財團法人陳德星堂

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍：詳如計畫圖所示

類 別：變更

法令依據：都市計畫法第 24 條

詳細計畫：

## 壹、計畫緣起與範圍

### 一、計畫緣起

市定古蹟「陳德星堂」屬本府 107 年 10 月 17 日府都規字第 10760425381 號，公告「擬定臺北市大同區圓環段三小段 560 地號等土地保存區(陳德星堂)細部計畫案」範圍內土地，也是本市首宗以容積移轉所得，回饋挹注本市都市更新基金及保存古蹟雙贏之個案。

原細部計畫內有關都市更新基金回饋規定為：陸、擬定計畫內容之「一、土地使用計畫」(三)容積率：訂定容積率為 560%，其中超出 392% 部分容積之 1/2 應回饋予臺北市都市更新基金統籌運用；及「二、回饋計畫」：本案得依「古蹟土地容積移轉辦法」相關規定辦理。其超出 392% 部分容積應優先辦理，並依前開辦法向本府提出容積移轉申請，核算當次接受基地可移入容積量，由市政府委託三家以上專業估價者查估上開當次接受基地移入容積量之價金，查估方式應比照「都市計畫容積移轉實施辦法」第 9-1 條折繳代金規定，相關估價作業所需費用由接受基地所有權人負擔，並由接受基地所有權人分別繳交該容積價金 1/2 予市政府及送出基地所有權人後，申請核發古蹟土地容積移轉許可證明，始得核發建造執照。前揭回饋及查估作業細節，得由市政府另定之。另非屬前項容積超出部分，得逕依「古蹟土地容積移轉辦法」規定辦理。

經檢視原細部計畫擬定之原則，本案古蹟土地容積移轉執行方式分別為優先辦理階段（回饋部分）及後續容積移轉兩階段，但容積移轉申請行政流程上均以「古蹟土地容積移轉辦法」為主，僅回饋都更基金部分係比照「都市計畫容積移轉實施辦法」第 9-1 條折繳代金方式以估價（市價查估）方式辦理，並依「臺北市容積移轉審查許可自治條例」，由本府另定查估作業等相關規定及流程辦理。

實際上經財團法人陳德星堂於原細部計畫公告實施後，至本府 108 年 6 月 14 日公告「市定古蹟陳德星堂容積移轉暨都市計畫回饋金申請作業流程及說明」，執行市場銷售作業迄今，因優先辦理階段容積需比照查估市價方式辦理回饋，除可能導致估價後之回饋金金額與其以市場銷售合約金額不同，使其財團法人董事會承受法律風險之可能外；不同之容積移轉法令公式計算與在同一筆買賣契約內有兩種不同計算及計價方式，也致使本案優先階段需估價回饋之容積移轉使用方式，在建築及容積移轉市場上，除無法與公共設施保留地容積移轉競爭外，更無法與一般古蹟土地容積（無須估價回饋）及大稻埕容積在市場使用及價格上競爭，致本案古蹟土地容積迄今均無法完成銷售。

爰此，鑑於「都市計畫容積移轉實施辦法」第 9-1 條折繳代金之規定，無法同時併行適用於本案古蹟土地容積移轉之作業上，造成原回饋計畫難以執行；故依都市計畫法第 24 條規定，申請變更細部計畫，修訂為「以容積移轉市場價格，依各次經公證後之古蹟土地容積移轉買賣契約內實際買賣金額之二分之一」辦理回饋。

除因契約買賣價格屬於市場機能與原估價均符合市價機制外，二分之一回饋金金額與另二分之一買賣價格均於買賣契約內為相同價格，較之以估價方式更具備市場買賣與計價之合理性，更免除了估價與銷售不同價格有法律疑慮而更具備了完整的適法性。同時建立了更明確可執行之回饋金計算與繳納方式，並制定合理性之回饋申請作業流程，得以順利遂行原回饋計畫捐贈本市都市更新基金及保存古蹟之主要目的，更為未來都市計畫與文化資產保存，創造一個共存共榮之創新模式。

## 二、計畫範圍與面積

本計畫範圍位處臺北市大同區平陽街北側，蓬萊國民小學南側，所在街廓西接寧夏路，東與太原路為鄰，計畫面積 3,522 平方公尺。

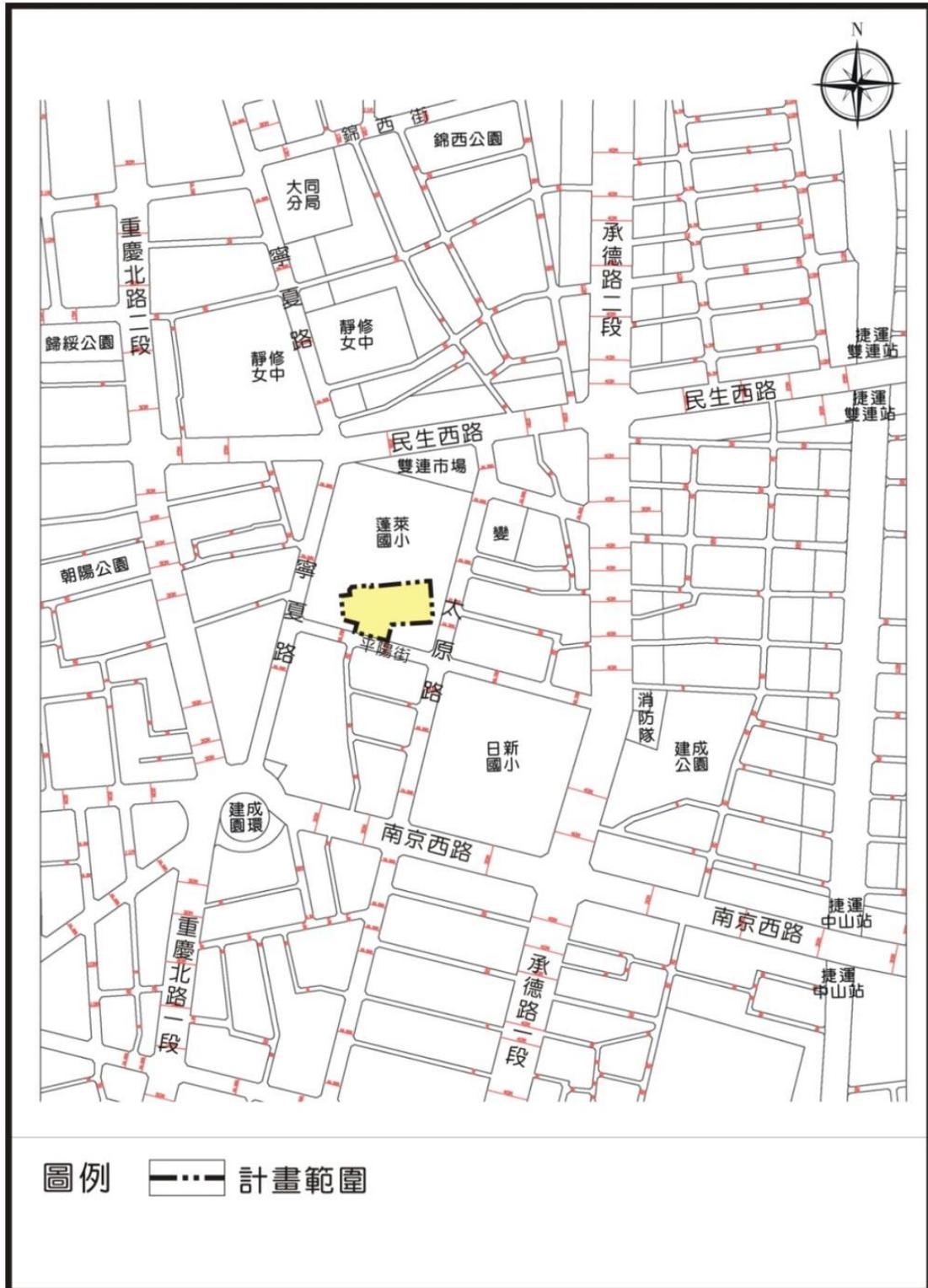


圖 1 計畫範圍示意圖

## 貳、原都市計畫概要

表 1 歷年都市計畫發布情形整理表

原公告計畫案名	日期文號
臺北市都市計畫圖	45.05.04 北市工字第 14417 號
擬(修)訂南京西路、中山北路、民生路、寧夏路所圍地區細部計畫案	60.09.20 府工二字第 40260 號
修訂民生西路、中山北路、鄭州路、重慶北路所圍地區細部計畫(通盤檢討)案	69.02.25 府工二字第 04627 號
修訂民生西路、中山北路、鄭州路、重慶北路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案	74.01.14 府工二字第 02325 號
修訂臺北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案	79.09.13 府工二字第 79049926 號
變更臺北市大同區圓環段三小段 560 地號等 4 筆土地國小用地為保存區(陳德星堂)主要計畫案	107.6.27 府都規字第 10720807061 號
擬定臺北市大同區圓環段三小段 560 地號等土地保存區(陳德星堂)細部計畫案	107.10.17 府都規字第 10760425381 號

## 參、基地與鄰近土地使用現況

### 一、土地使用現況

本案變更計畫範圍係位寧夏路及平陽街交叉口東北側街廓內，其土地使用分區為保存區。本基地內建築物為一樓木造兩進屋齡百年之陳氏宗祠，現況供財團法人陳德星堂作陳氏宗祠及幼兒園使用，並以平陽街為其主要出入口。基地周邊建築物主要為蓬萊國民小學，對面則多為 4~5 層公寓及 8 樓以上電梯大樓，除 1 樓臨街面有供作商業使用外，其餘均為住宅使用。

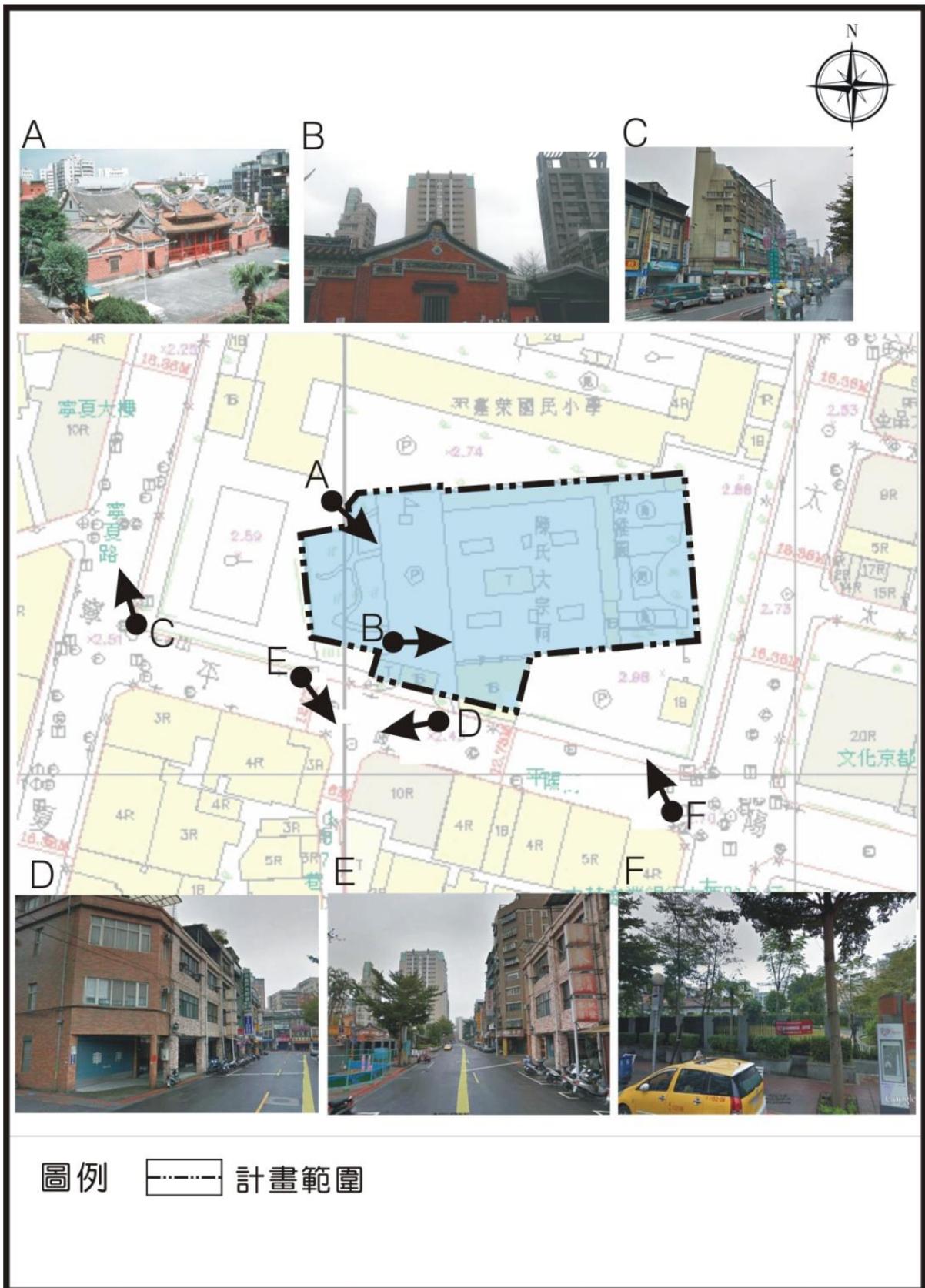


圖 2 計畫範圍與鄰近地區發展現況圖

## 二、 土地權屬

本計畫範圍坐落臺北市大同區圓環段三小段 560、560-1、560-22、560-23 地號等 4 筆土地，均為財團法人陳德星堂所有，詳表 2 及圖 3 所示。

表 2 變更範圍土地權屬明細表

編號	段名	小段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人 管理者
01	圓環段	三小段	560	1,245.00	財團法人 陳德星堂
02	圓環段	三小段	560-1	1,130.00	
03	圓環段	三小段	560-22	399.00	
04	圓環段	三小段	560-23	748.00	
	小計			3,522.00	

註：土地面積係依據土地登記簿謄本資料登載。

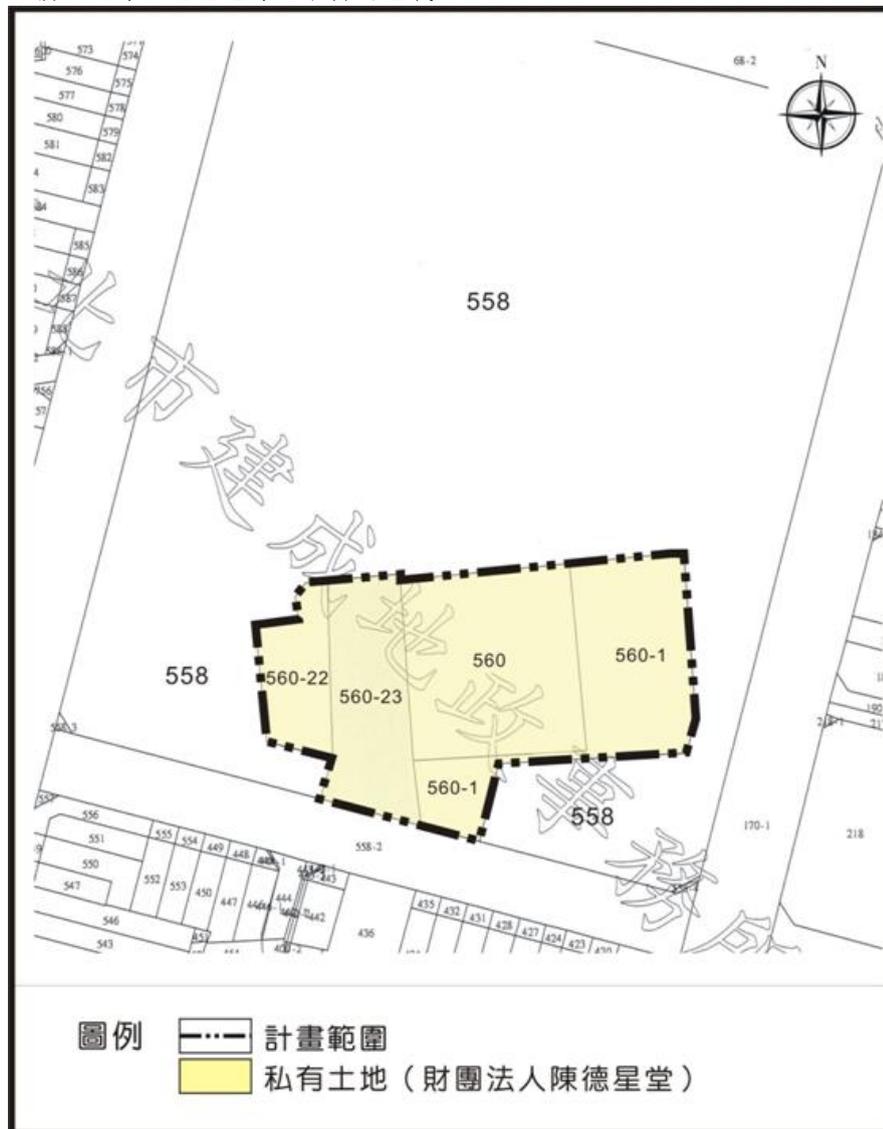


圖 3 計畫範圍土地權屬示意圖

## 肆、計畫目標及規劃構想

### 一、計畫目標

「陳德星堂」為全國首例主動申請指定古蹟之私人「宗祠」，其建築樣式、工法與元素實為豐富，透過擬定細部計畫訂定都市設計管制，達到本體建築物以外建築物新建、增建之都市風貌管制，另對其歷史與文化古蹟之社會貢獻，透過本次擬定細部計畫訂定容積說明及回饋事項，以達下列目標：

- (一) 鼓勵「陳德星堂」對於臺灣文化資產古蹟保存之社會貢獻。
- (二) 保障土地所有權人之原有權益提升古蹟保存的正面效益。
- (三) 透過容積移轉機制所得，創造私有古蹟永續經營之契機並提升私有古蹟對社區環境改造及社會公益之貢獻。

### 二、規劃構想

為達「文化資產保存法」第 41 條之精神，透過本計畫之擬定，保障土地所有權人之原有權益並透過古蹟土地容積移轉機制，促進私有古蹟永續經營。

### 三、修訂計畫原則

原細部計畫訂定本計畫範圍容積率 560%，其中超出 392% 部分容積之 1/2 應回饋予臺北市都市更新基金統籌運用，並訂定相關回饋及查估作業流程，惟考量實務辦理古蹟土地容積移轉作業具實際交易價格與原計畫內三家估價師查估價格落差，致影響回饋金繳納等執行疑義，爰修訂為『經公證後之古蹟土地容積移轉買賣契約內實際買賣金額二分之一』辦理回饋，並刪除原細部計畫採容積估價方式辦理回饋，以明確及簡化回饋金方式，進而創立以容積移轉達成回饋都市更新基金與文化資產保存雙贏典範。

財團法人陳德星堂逐次以市價簽訂古蹟土地容積移轉買賣契約書及辦理公證完成，向臺北市政府申請回饋金繳納審查，始得

向臺北市政府申請古蹟土地容積移轉。

### 伍、修訂計畫內容

新計畫	原計畫	說明
<p>二、回饋計畫</p> <p>(一) 本案得依「古蹟土地容積移轉辦法」及其相關法令規定辦理。</p> <p>(二) 超出 392% 部分容積應依上開規定優先辦理，並就該部分容積之 1/2 辦理回饋，經核算為 2,958.48 平方公尺。</p> <p>(三) 財團法人陳德星堂以市價簽訂古蹟土地容積移轉買賣契約書及辦理公證完成後，依各次經公證後之古蹟土地容積移轉買賣契約內實際買賣金額二分之一，檢附該買賣契約及控管表等相關文件，向臺北市政府申請回饋金繳納審查，始得申請古蹟土地容積移轉作業，相關申請作業流程由市府另訂之。</p> <p>(四) 申請辦理容積移轉回</p>	<p>二、回饋計畫</p> <p>本案得依「古蹟土地容積移轉辦法」相關規定辦理。其超出 392% 部分容積應優先辦理，並依前開辦法向本府提出容積移轉申請，核算當次接受基地之可移入容積量，由市政府委託三家以上專業估價者查估上開當次接受基地移入容積量之價金，查估方式應比照「都市計畫容積移轉實施辦法」第 9-1 條折繳代金之規定，相關估價作業所需費用應由接受基地所有權人負擔，並由接受基地所有權人分別繳交該容積價金 1/2 予市政府及送出基地所有權人後，申請核發古蹟土地容積移轉許可證明，始得核發建造執照。</p> <p>前揭回饋及查估作業等節，得由市政</p>	<p>一、依市府 107 年 10 月 17 日府都規字第 10760425381 號公告「擬定臺北市大同區圓環段三小段 560 地號等土地保存區(陳德星堂)細部計畫案」回饋計畫規定，回饋金係依「都市計畫容積移轉實施辦法」第 9-1 條規定，以接受基地估價方式評定繳納回饋。</p> <p>但計畫實施至今造成容積無法順利銷售，回饋計畫執行困難，本次修訂回饋金公式，經檢討修正回歸為依「古蹟土地容積移轉辦法」第 8 條規定，以應回饋之容積值及送出基地毗鄰可建築土地平均公告現值為依據，藉以</p>

新計畫	原計畫	說明
<p>饋金繳納市政府之容積值達 2,958.48 平方公尺，即完成優先階段之回饋義務。</p>	<p>府另訂之。 另非屬前項容積超出部分，得逕依「古蹟土地容積移轉辦法」規定辦理。</p>	<p>明確定義計算應捐贈之回饋金金額，以利後續回饋計畫執行。</p> <p>二、回饋金計算公式修正為以容積移轉市場價格，依公證後各古蹟土地容積移轉買賣契約內實際買賣金額二分之一辦理回饋。</p> <p>三、回饋金繳納依各次容積移轉申請之 1/2 容積量計算，採分次核定後繳納，直至回饋容積累計達 2,958.48 平方公尺為止，並規範容積移轉提出申請後，須於回饋金繳納完成後，始得由本府核發容積移轉許可證明，以利作業控管。</p>

## 陸、事業及財務計畫

本計畫之保存區內建築物如新建、增建、修建、改建及維護，均由所有人、使用人或管理人依文化資產保存法及其相關法令辦理及負擔。

## 柒、其他

- 一、為保存維護本計畫區內具保存價值之古蹟建築物，並保障土地所有權人原有開發權益，得依「古蹟土地容積移轉辦法」及相關規定辦理古蹟土地容積移轉。
- 二、本計畫未規定事項悉依文化資產保存法及其相關法令規定辦理。

## 捌、臺北市都市計畫委員會審議情形

本案經提臺北市都市計畫委員會 109 年 12 月 10 日第 774 次委員會審議決議：本案依公展計畫書，及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。

## 玖、本計畫書業依臺北市都市計畫委員會審議決議修正完竣。

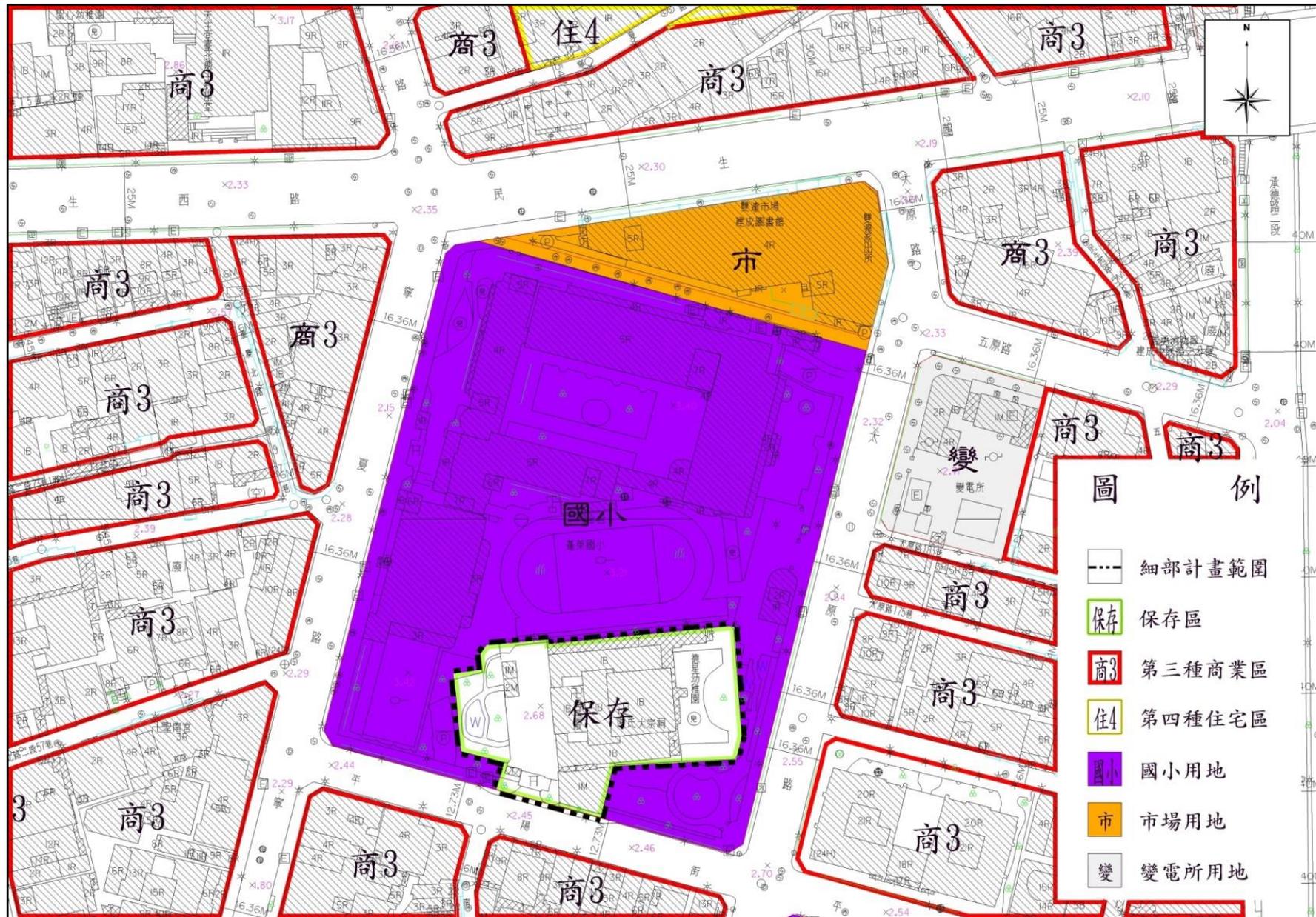


圖 7 「修訂臺北市大同區圓環段三小段 560 地號等土地保存區（陳德星堂）細部計畫案」示意圖

# 附件一：都市計畫變更同意書

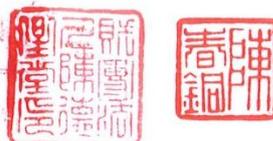
## 都市計畫變更同意書

茲同意本堂所有之臺北市大同區圓環段三小段 560、560-1、560-22 及 560-23 地號等 4 筆土地，依都市計畫法第 24 條規定，申請辦理都市計畫變更事宜，特立此同意書為憑：

編號	市	區	地段	地號	騰本面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍
1	臺北市	大同區	圓環段 三小段	560	1,245.00	全部
2	臺北市	大同區	圓環段 三小段	560-1	1,130.00	全部
3	臺北市	大同區	圓環段 三小段	560-22	399.00	全部
4	臺北市	大同區	圓環段 三小段	560-23	748.00	全部
總計					3,522.00	

立同意書人：

財團法人陳德星堂(代表人：陳春銅)



統一編號：03734225

地址：臺北市大同區寧夏路 27 號

中 華 民 國 108 年 11 月 11 日

## 附件二：都市計畫變更委託書

### 都市計畫變更委託書

茲委託財團法人臺北市古蹟及歷史建築保存基金會全權代表本堂，依都市計畫法第 24 條規定，辦理「修訂臺北市大同區圓環段三小段 560 地號等土地保存區（陳德星堂）細部計畫案」及相關回饋計畫規定，特立此委託書為憑。

委託人：

財團法人陳德星堂(代表人：陳春銅)



統一編號：03734225

地址：臺北市大同區寧夏路 27 號

受託人：

財團法人臺北市古蹟及歷史建築保存基金會

(代表人：高義秀)

統一編號：38481915

地址：臺北市中山區敬業三路 162 巷 24 號



中 華 民 國 108 年 11 月 11 日



# 附件四：土地地籍謄本

## 土地登記第二類謄本（地號全部） 大同區圓環段三小段 0560-0000地號



列印時間：民國109年05月18日17時12分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由百辰創新有限公司自行列印  
謄本種類碼：9CSU8!LF95，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
建成地政事務所 主任 曾錫雄  
建成電謄字第136765號  
資料管轄機關：臺北市建成地政事務所 謄本核發機關：臺北市建成地政事務所

### \*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國077年01月23日 登記原因：逕為分割  
面積：\*\*\*1,245.00平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國109年01月公告土地現值：\*\*231,000元/平方公尺  
地上建物建號：圓環段三小段 00291-000  
其他登記事項：重測前：下奎府段1小段265地號  
因分割增加地號：560-1、560-2、560-22、560-23  
地號  
（一般註記事項）古蹟  
（權狀註記事項）建築基地地號：圓環段三小段560、560-1、560-22、560-23地號

### \*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0001  
登記日期：民國036年04月05日 登記原因：（空白）  
原因發生日期：民國---年--月--日  
所有權人：財團法人陳德星堂  
統一編號：03734225  
住址：臺北市大同區寧夏路27號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：065北地建字第080411號  
當期申報地價：109年01月\*\*\*50,480.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
053年07月 \*\*\*\*\*981.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、本土地有下列類別之參考資訊：土地使用分區，請查閱土地參考資訊。
- 五、前次移轉現值資料，於課徵土地增價值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）  
大同區圓環段三小段 0560-0001地號



列印時間：民國109年05月18日17時12分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由百辰創新有限公司自行列印  
謄本種類碼：9CSU8!LF95，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
建成地政事務所 主任 曾錫雄  
建成電謄字第136765號  
資料管轄機關：臺北市建成地政事務所 謄本核發機關：臺北市建成地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國067年11月07日 登記原因：逕為分割  
面積：\*\*\*\*1,130.00平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國109年01月公告土地現值：\*\*231,000元/平方公尺  
地上建物建號：圓環段三小段 00292-000  
03245-000  
其他登記事項 分割自：560地號  
因分割增加地號：560-3至560-21地號  
（一般註記事項）古蹟  
（權狀註記事項）建築基地地號：圓環段三小段560、560-1、560-22、560-23地號

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0003  
登記日期：民國087年11月03日 登記原因：撤銷徵收  
原因發生日期：民國087年11月03日  
所有權人：財團法人陳德星堂  
統一編號：03734225  
住址：臺北市大同區寧夏路27號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：087北建字第016963號  
當期申報地價：109年01月\*\*50,480.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
053年07月 \*\*\*\*1,229.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：（一般註記事項）原收件日期：民國35年7月31日北市字3658號、  
民國36年4月5日登記

（本謄本列印完畢）  
※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、本土地有下列類別之參考資訊：土地使用分區，請查閱土地參考資訊。  
五、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）  
大同區圓環段三小段 0560-0022地號



列印時間：民國109年05月18日17時12分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由百辰創新有限公司自行列印  
謄本種類碼：9CSU8!LF95，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
建成地政事務所 主任 曾錫雄  
建成電謄字第136765號  
資料管轄機關：臺北市建成地政事務所 謄本核發機關：臺北市建成地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國073年06月20日 登記原因：逕為分割  
面積：\*\*\*\*\*399.00平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國109年01月 公告土地現值：\*\*231,000元/平方公尺  
地上建物建號：（空白）  
其他登記事項：分割自：560地號  
（一般註記事項）古蹟  
（權狀註記事項）建築基地地號：圓環段三小段560、560-1、560-2、560-23地號

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0003  
登記日期：民國087年11月03日 登記原因：撤銷徵收  
原因發生日期：民國087年11月03日  
所有權人：財團法人陳德星堂  
統一編號：03734225  
住址：臺北市大同區寧夏路27號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：087北建字第016964號  
當期申報地價：109年01月\*\*50,480.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
053年07月 \*\*\*\*1,300.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：（一般註記事項）原收件日期：民國35年7月31日北市字3658號、  
民國36年4月5日登記

- （本謄本列印完畢）
- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
  - 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
  - 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
  - 四、本土地有下列類別之參考資訊：土地使用分區，請查閱土地參考資訊。
  - 五、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

21



57

土地登記第二類謄本（地號全部）  
大同區圓環段三小段 0560-0023地號



列印時間：民國109年05月18日17時12分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由百辰創新有限公司自行列印  
謄本種類碼：9CSU8!LF95，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
建成地政事務所 主任 曾錫雄  
建成電謄字第136765號  
資料管轄機關：臺北市建成地政事務所 謄本核發機關：臺北市建成地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國077年01月23日 登記原因：逕為分割  
面積：\*\*\*\*\*748.00平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國109年01月公告土地現值：\*\*231,000元/平方公尺  
地上建物建號：（空白）  
其他登記事項：分割自：560地號  
（一般註記事項）古蹟  
（權狀註記事項）建築基地地號：圓環段三小段560、560-1、560-2、560-23地號

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0003  
登記日期：民國087年11月03日 登記原因：撤銷徵收  
原因發生日期：民國087年11月03日  
所有權人：財團法人陳德星堂  
統一編號：03734225  
住址：臺北市大同區寧夏路27號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：087北建字第016965號  
當期申報地價：109年01月\*\*50,480.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
053年07月 \*\*\*\*1,386.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：（一般註記事項）原收件日期：民國35年7月31日北市字3658號、  
民國36年4月5日登記  
（本謄本列印完畢）

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、本土地下列類別之參考資訊：土地使用分區，請查閱土地參考資訊。  
五、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



## 附件五：古蹟土地容積移轉辦法(節錄)

### 條文內容

**法規名稱：**古蹟土地容積移轉辦法

**修正日期：**民國 108 年 01 月 22 日

**法規類別：**行政 > 內政部 > 營建目

第 8 條 送出基地移出之容積，於換算為接受基地移入之容積時，其計算公式如下：

接受基地移入容積 = 送出基地移出之容積 × (申請容積移轉當期送出基地之毗鄰可建築土地平均公告土地現值 / 申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值)

前項送出基地毗鄰土地非屬可建築土地者，以三筆距離最近之可建築土地公告土地現值平均計算之。

前二項之可建築土地平均公告土地現值較送出基地申請容積移轉當期公告土地現值為低者，以送出基地申請容積移轉當期公告土地現值計算。

臺北市 都市發展局 業務主管
股長黃大祐
承辦人員
工程員陳朱廷

繪圖員

校對者
