

擬訂臺北市大同區橋北段二小段369地號等15筆 (原14筆)土地都市更新事業及權利變換計畫案



說明會簡報

實施者：國泰建設股份有限公司
規劃單位：安邦工程顧問股份有限公司
設計單位：元創建築師事務所
估價單位：中泰不動產估價師聯合事務所
禾仲不動產估價師事務所
友宏不動產估價師聯合事務所

中華民國 115 年 8 月 5 日

壹、辦理緣起

貳、事業計畫內容

參、建築規劃設計

肆、權利變換計畫



簡 報 題 綱



辦

理

緣

起

時間	辦理歷程
107年12月10日	市府劃定為雙蓮國小周邊更新地區
112年07月14日	專業估價者選任作業
112年12月15日	評價基準日(財務及估價計算基準日)
113年02月19日	公聽會及選配通知
113年02月20日~04月01日	申請分配期間(共42日)
113年03月01日	實施者召開事業及權利變換計畫公聽會(含鄰地協調)
113年04月25日	實施者擬具事業及權利變換計畫報核(建築法令適用日)
113年10月18日~11月16日	14 筆範圍 辦理公開展覽30日
113年11月01日	召開公辦公聽會：鄰地所有權人現場表達欲進一步討論併同更新之相關內容
113年12月11日	取得鄰地100%事業計畫同意書後，申請自提修正範圍及建築設計等內容調整
113年12月16日~ 114年01月08日	鄰地部分所有權人撤回同意書，實施者函請該所有權人於114年1月6日前確認，因鄰地同意比率未高於範圍內同意比率，維持14筆範圍辦理更新事業
114年03月22日	實施者召開第2次公開展覽版說明會：修正建築設計、財務計畫及估價等內容
114年04月15日	鄰地協調會
114年05月05日	實施者擬具事業及權利變換計畫(第2次公開展覽版)
114年09月17日~10月16日	辦理第2次公開展覽30日
114年09月30日	召開公辦公聽會
115年03月05日	都市更新案幹事及權利變換計畫審查小組(A組)
115年04月02日	實施者檢具鄰地100%事業計畫同意書，申請自提修正
115年04月14日	市府函復同意展延事宜
115年07月24日	寄發事業及權利變換計畫說明會及權利變換分配申請作業通知
115年08月05日	實施者召開事業及權利變換計畫說明會
115年08月05日09月05日	申請分配期間(共32日)
115年09月09日	15 筆範圍 公開抽籤
115年10月14日前	實施者擬具事業及權利變換計畫(第3次公開展覽版)
	辦理第3次公開展覽30日
	第3次公辦公聽會
	幹事會
	聽證會
	臺北市都市更新及爭議處理審議會
	事業及權利變換計畫核定發布實施



- 本案原於113年4月25日以14筆土地範圍申請事業及權利變換計畫報核，臺北市政府(以下簡稱市府)於113年10月18日及114年9月17日分別辦理公開展覽30日，後於115年3月5日召開都市更新案幹事及權利變換計畫審查小組(A組)，先予敘明。
- 實施者於收受上開會議紀錄後取得鄰地380地號全體土地及合法建築物所有權人同意採權利變換方式之事業計畫同意書，故而調整範圍及案名為15筆土地範圍，並經市府以115年4月14日府授都新字第1156002964號函復同意展延；惟因範圍調整將連動影響容積獎勵、建築規劃設計、財務計畫及估價等內容，為保障所有權人權益，爰依「臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式」規定召開說明會，並重新辦理權利變換分配申請作業。



事業計畫內容

實施者：國泰建設股份有限公司

統一編號：03374306

負責人：張清樾

聯絡地址：臺北市大安區敦化南路二段218號2樓

聯絡電話：(02)2377-9968

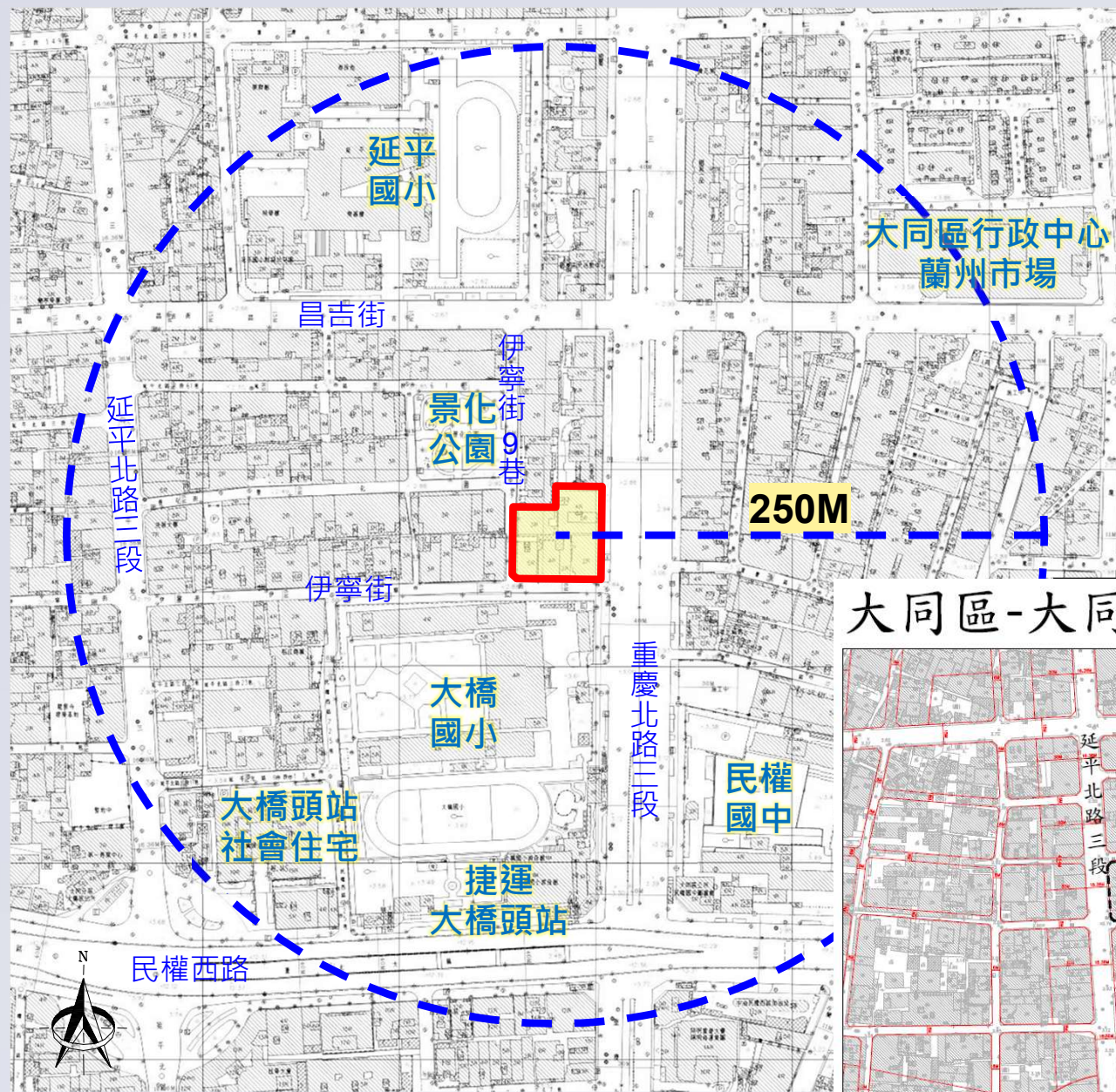
資本總額：20,000,000,000元

實收資本總額：11,595,610,590元

營業項目：百貨公司業、停車場經營業、特定專業區開發業、投資興建公共建設業、都市更新整建維護業、建築經理業、小客車租賃業、住宅及大樓開發租售業、工業廠房開發租售業、新市鎮、新社區開發業、區段徵收及市地重劃代辦業、都市更新重建業、不動產買賣業、不動產租賃業、其他顧問服務業、醫療器材零售業、不動產代銷經紀業、管理顧問業，除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

實績：臺北市北投區國泰華威豐年

更新單元位置



更新單元位於大同區昌吉街以南、重慶北路三段以西、伊寧街以北及伊寧街9巷以東所圍街廓之南側。

大同區-大同-6-雙蓮國小周邊更新地區



圖例

 更新單元範圍

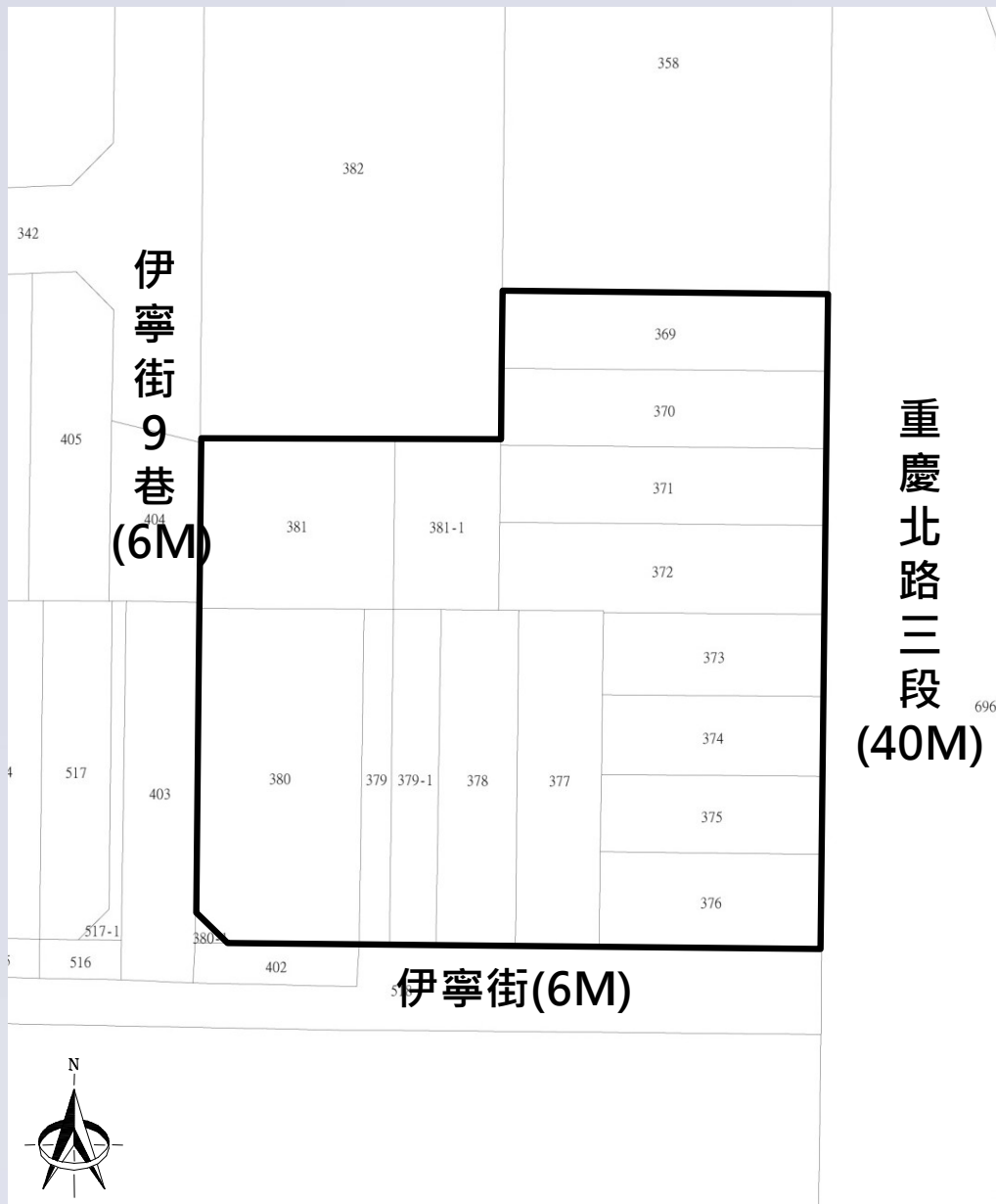


圖 例

 更新單元範圍

更新單元範圍及面積

大同區橋北段二小段369、370、371、372、373、374、375、376、377、378、379、379-1、380、381、381-1地號，共15筆土地，共1,770.00m²。

土地權屬

均為私有土地。

基地現況分析



1



5



6



7



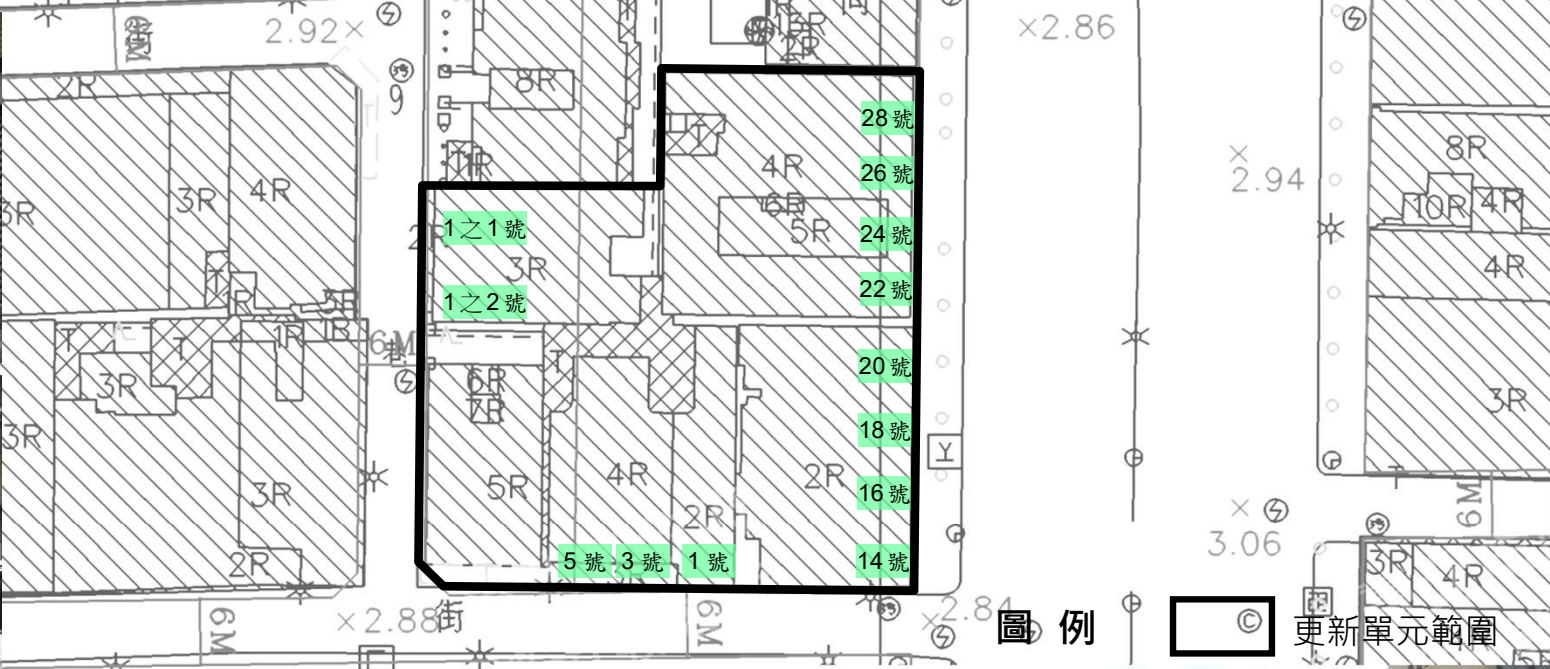
2



3



4



圖例

更新單元範圍

更新單元範圍



8



9



10

■ 促進土地有效合理利用

- ▶ 運用都市更新機制，提升土地利用價值及效率，以整體規劃設計方式，促進區域土地發揮應有之功能，達到土地合理利用之目標。

■ 改善環境品質及市容景觀

- ▶ 配合地區發展特色及調和都市景觀，提供居民舒適之居住環境，改善地區環境及市容觀瞻，並建構安全、健康、舒適之生活品質。

■ 強化地區消防及救災機能

- ▶ 藉由重建方式消除目前建物老舊窳陋的情況與構造物之安全問題，以符合現行法規之技法進行規劃設計，不僅符合防火、耐震等基本安全需求，避免居住危險性，更創造健康舒適之居住環境。

■ 提升及展現更新公共利益

- ▶ 規劃安全之人行及車行動線，提供地區居民便利、無障礙之步行環境。
- ▶ 消除現有建物窳陋之都市景觀，改善及提昇地區環境與景觀品質。

- 各級主管機關對第一項同意比率之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。
- 所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

※請核對

1. 所有權人姓名。
2. 勾選事業及權變併送，預估所有權人更新後分配之權利價值比率與附件四之B值所載比率一致。
3. 土地及建物權利範圍。

※若有誤請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章。

※請所有權人簽名(勿草寫)並蓋章(同一顆印章)。

※請填寫身分證字號、聯絡地址、電話與簽署日期。

舉例

擬訂臺北市大同區橋北段二小段 369 地號等 15 筆(原 14 筆)土地都市更新事業計畫同意書

本人 同意參與由 國泰建設股份有限公司 為實施者申請之「擬訂臺北市大同區橋北段二小段 369 地號等 15 筆(原 14 筆)土地都市更新事業計畫」。

一、同意都市更新處理方式：☒ 重建 ☐ 整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

■ 採權利變換方式實施：

■ 採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：預估本人更新後分配之權利價值比率： %

☐ 採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：預估權利變換分配比率： %

☐ 採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：

☐ 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。

☐ 分配比率： %

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一) 土地

鄉鎮市區			
地段			
小段			
地號			
土地面積(㎡)			
權利範圍			
持分面積(㎡)			

(二) 建物

建號			
建物門牌號			
坐落 地號	地段		
	小段		
	地號		
	建物層次/總樓層次		
樓地 板面 積 (㎡)	主建物總面積(A)		
	附屬建物面積(B)		
	共有 部分	面積(C)	
		權利範圍(D)	
		持分面積 E=C*D	
權利範圍(F)			
持有面積(㎡)(A+B+E)*F			

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國

(簽名並蓋章) 立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

115

年

0

月

0

日

注意事項：

1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂臺北市大同區橋北段二小段 369 地號等 15 筆(原 14 筆)土地都市更新事業計畫」使用，禁止移作他用。
2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署，並檢附相關證明文件。
3. 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
5. 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並通知主管機關。
6. 注意事項 3、4 尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

- 依據內政部營建署110年4月23日營署更字第1100027528號函示第三點：
- 『因實施者辦理專業估價者選任之權利變換範圍與召開自辦公聽會時之範圍不一致，因已完成選任作業，客觀事實上已無法通知估價選任範圍外之土地所有權人，如實施者已徵詢該等所有權人並經其同意選任結果，表示該所有權人已知悉專業估價者選任相關資訊，尚符合本辦法第7條第2款所稱讓土地所有權人知悉之立法意旨，且選任時已有公正第三人在場見證，已能確保其公正、公開性，應可免再重新依本辦法第7條規定程序辦理選任以維持計畫穩定性。』

※請核對所有權人姓名。

※請所有權人簽名(勿草寫)並蓋章(同一顆印章)。

※請填寫身分證字號、聯絡地址、電話與簽署日期。

舉例

擬訂臺北市大同區橋北段二小段 369 地號等 15 筆(原 14 筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案 專業估價者選任結果同意書

本人 同意實施者 國泰建設股份有限公司 於 112 年 7 月 14 日(星期五)下午 1 點 30 分假國慶區民活動中心大場地(臺北市大同區重慶北路三段 76 號 4 樓)辦理之專業估價者選任作業及其選任結果，因範圍擴大納入同小段 380 地號，免再重新依都市更新權利變換實施辦法第 7 條規定程序辦理選任，以維持計畫穩定性，前次專業估價者選任作業結果如下：

序號	籤號	事務所名稱	估價師姓名
正取 1	75	禾仲不動產估價師事務所	馬啓彬
正取 2	102	友宏不動產估價師聯合事務所	楊瓊慈
備取 1	109	展基不動產估價師聯合事務所	袁漢昇
備取 2	64	麗業不動產估價師聯合事務所	陳玉霖
備取 3	78	誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所	林金生

註：依「都市更新條例」第 50 條規定，由實施者指定一家(中泰不動產估價師聯合事務所)。

以上雙框線內資訊由實施者填具

立意願書人：

○○○

印

(簽名並蓋章)

統一編號：

○○○○○○○○

聯絡地址：

○○○○○○○○

聯絡電話：

○○○○○○○○

中

華

民

國

115

年

0

月

0

日

注意事項：

1. 本意願書僅限於「擬訂臺北市大同區橋北段二小段 369 地號等 15 筆(原 14 筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」使用，禁止移作他用。
2. 如立意願書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立意願書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。



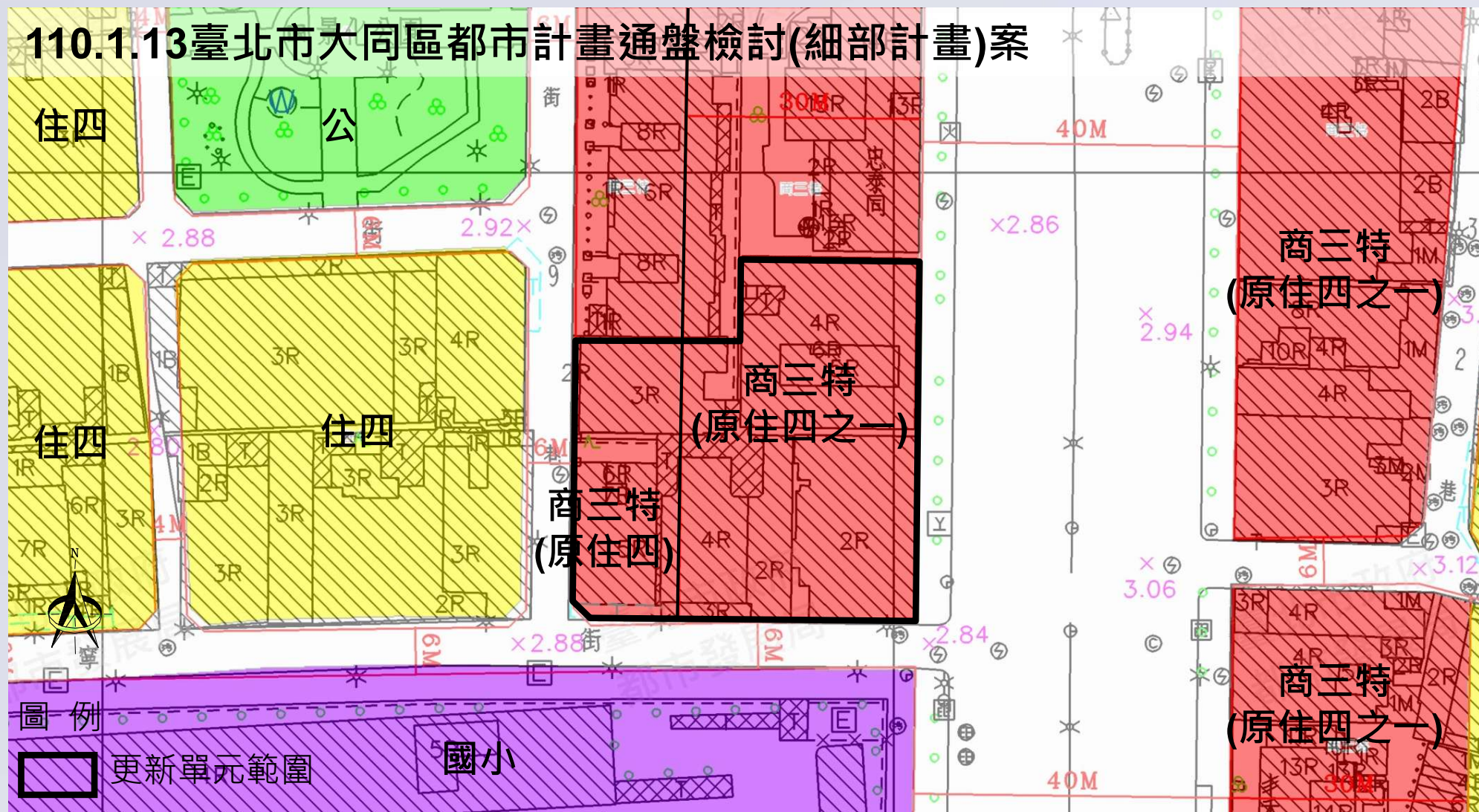
本案事業計畫同意比率已達都市更新條例第37條規定：

依第22條規定辦理者，其餘更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。

第二次公開展覽版 (14筆範圍)	土地部分		合法建物部分	
	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)
全區總和(A=a+b)	34	1,504.00	33	3,622.56
公有(a)	0	0.00	0	0.00
私有(b=A-a)	34	1,504.00	33	3,622.56
排除總和 (c)	0	0.00	0	0.00
計算總和 (B=b-c)	34	1,504.00	33	3,622.56
同意數 (C)	30	1,248.87	30	3,064.52
同意比例 (%) (C/B)	88.24%	83.04%	90.91%	84.60%
事業計畫法定門檻%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%

第三次公開展覽版 (15筆範圍)	土地部分		合法建物部分	
	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)
全區總和(A=a+b)	40	1,770.00	38	4,513.20
公有(a)	0	0.00	0	0.00
私有(b=A-a)	40	1,770.00	38	4,513.20
排除總和 (c)	0	0.00	0	0.00
計算總和 (B=b-c)	40	1,770.00	38	4,513.20
同意數 (C)	38	1,541.03	36	3,957.74
同意比例 (%) (C/B)	95.00%	87.06%	94.74%	87.69%
事業計畫法定門檻%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%

110.1.13臺北市大同區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案



使用分區	土地面積(m ²)	建蔽率(%)	建築面積(m ²)	容積率(%)	建築面積(m ²)
商三特(原住四之一)	1,293.00	50.00%	646.50	400%	5,172.00
商三特(原住四)	211.00	50.00%	105.50	300%	633.00
合 計	1,504.00	--	752.00	--	5,805.00



■ 處理方式

本更新單元土地上的建築物，均已老舊窳陋且構造亦有受損，未來更新事業處理方式將全部採用「**重建**」方式執行。

■ 區段劃分

本更新單元範圍全部劃分為**一個重建區段**。

申請容積獎勵項目			額度(%)	面積(m ²)
中央	第6條	建築物結構安全條件(註1)	2.14%	141.14
	第10條	取得候選綠建築證書建築設計(黃金級)	8.00%	528.24
	第12條	無障礙環境設計(第二級)	3.00%	198.09
	第13條	耐震設計(耐震設計標章)	10.00%	660.30
	第14條	時程獎勵	10.00%	660.30
地方	一、都市環境之貢獻	建築規劃設計(二)法定雨水貯留量二倍以上	1.00%	66.03
		建築規劃設計(三)留設供人行走之2公尺以上至6公尺以下或騎樓	7.31%	483.01
		建築規劃設計(四)符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之建築設計類別。	3.00%	198.09
	三、有助於都市更新事業之實施	(二)合法建築物之屋齡達30年以上，且樓層數為四層或五層樓(註1)	0.77%	51.05
更新容積獎勵合計			45.22%	2,986.25

註1：以57使字第0266號、73使字第0513號竣工圖登載之原建築基地面積為依據，其中57使字第0266號涉及兩種土地使用分區，故依建築師簽證面積計算相關容積獎勵。

註2：實際容積獎勵額度以臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準。



■ 重建區段實施方式

以「權利變換」方式實施都市更新事業。

■ 費用負擔

本更新事業之實施總成本，由實施者提供資金方式參與更新事業之實施，並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

■ 實施風險控管方案

本案以資金信託方式實施風險控管。



- 一. **店鋪單元**由**原一樓門牌戶**之所有權人**依原位次優先選配**；一戶店鋪單元以選配一汽車停車位為原則。
- 二. **住宅單元**由所有權人**自由選配**，**如涉及重複選配時，以原臨路位次優先為原則**；一戶住宅單元以選配一席汽車停車位為原則。
- 三. 考量財務執行之穩定性，避免因差額找補金額過大造成財務波動，故**申請分配單元總價值以不超過更新後應分配權利價值之110%為原則**；然申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之110%者，應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配(註)，並應於申請分配期間與實施者協議繳納方式及期限。
- 四. 所有權人屬更新後應分配價值未達最小分配單元價值者，得與其他所有權人合併應分配權利價值，並達最小分配單元價值始能申請選配；若無合併分配之意願，則視為超額分配，申請分配單元應以不影響其他所有權人選配權益為限，不得涉及重複選配(註)，並於申請分配期間與實施者協議繳納方式及期限，若協議不成則領取現金補償。
- 五. 所有權人應於實施者訂定之申請分配期間內繳回權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書、更新後合併分配協議書(無合併分配則免)。
- 六. 實施者於申請分配期間屆滿後，依本原則第五點整理申請分配結果並下列規定辦理，以確保所有權人權益。
 1. 更新後應分配價值未達最小分配單元價值，不願參與分配且未於申請分配期間提出選配意願者，依相關法令規定領取現金補償(更新前土地權利價值扣除土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅等法定清償後之金額)。
 2. 如同一位置有二人以上申請分配者(重複選配)，或更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值且未於選配期間提出選配意願者，依相關法令規定辦理公開抽籤。

註：依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函示意旨，都市更新相關權利人除應分配選配權利外，與實施者合意另為選配部分，非屬都市更新權利變換實施辦法第11條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理。

■ 公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

- ▶ 本案無公有財產。

■ 合法建築物之補償與安置、其他土地改良物之補償

- ▶ 本案採權利變換方式辦理，依「都市更新條例」第57條規定辦理。
合法建築物之補償及租金補貼(重慶北路三段側各棟約1,257~1,460元/坪/月、伊寧街各層約1,050~1,350元/坪/月計)、其他土地改良物之補償金額係由實施者委託專業估價者中泰不動產估價師聯合事務所查估後評定之，實際數據應以權利變換計畫核定之內容為準。
- ▶ 合法建築物依據建物謄本登載面積，其他土地改良物依據實際測量面積計算。
- ▶ 預計拆遷時程依「都市更新權利變換實施辦法」第24條、第25條規定辦理。

■ 占有他人土地之舊違章建築物之安置

- ▶ 本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

113年版都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表

金額(萬元)

共同負擔	工程費用 (RC.三級.113 年版造價)	營建費用、鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費、外接水電瓦斯管線工程費用、公寓大廈管理基金、建築相關規費、公共設施用地地上物拆遷補償費、公共設施工程開闢費用等		138,223
	權利變換費用	建築師規劃設計費、都市更新規劃費、估價費(含估價師簽證費)、更新前測量費(含技師簽證費)、土地改良物拆遷補償及安置費、地籍整理費用(含行政規費)等		12,820
	容積移轉費用	容積購入費用、委辦費		0
	貸款利息	自有資金(30%)、融資資金(70%)		6,528
	稅捐	印花稅、營業稅等		5,071
	管理費用	廣告銷售管理費(6%/註1)、信託管理費、人事行政管理費(5%)、風險管理費(12.6%)		42,272
	共同負擔金額(A)			204,914
更新後價值	店面均價	555.90坪	103.68萬元/坪	
	住宅均價	3,926.33坪	84.99萬元/坪	
	車位均價	134部	263.47萬元/部	
	更新後價值(B)		426,644	
預估共同負擔比率(A/B)			48.03%	

註1：依提列基準規定，銷售管理費=實施者(含出資人)實際獲配之單元及車位總價值×銷售管理費率；(1)實施者實際獲配之單元及車位總價值，不包含實施者繼受不願或不能參與分配之價值。另尚有所有權人以現金繳納共同負擔者，應予扣除。本案因現階段尚未完成權利變換分配，故待確認分配位置後，再依(1)計算。

註2：本表僅為估算階段，實際共同負擔費用及分配比率應以權利變換計畫核定之內容為準。

評估項目	更新前狀況	更新效益
更新前後戶數	24戶	133戶
更新後原地安置所有權人數	--	40人
安置違章戶數	--	--
汽車停車位	0輛	134輛
機車停車位	0輛	115輛
提供公益設施面積	0m ²	--
留設人行步道及騎樓面積	0m ²	人行步道約96.26m ² 騎樓約214.86m ²
開放空間面積	0m ²	--
開闢計畫道路面積	無	無
透水鋪面（有/無）	無	有
保護樹木規劃（有/無）	無	無
歷史古蹟保存規劃（有/無）	無	無
無障礙設施規劃（有/無）	無	有
滲透井規劃（有/無）	無	有
其他	--	--



留設友善人行空間	本案於東側重慶北路三段及南側伊寧街留設騎樓、西側伊寧街9巷留設無遮簷人行道供公眾使用並通行，不得擅自圍蔽或設置屋簷、雨遮、圍籬等其他障礙物且不得停放機車，應24小時開放提供不特定公眾無償使用並負維護管理之責，非經主管機關核准不得變更。
綠建築	本案依都市更新事業計畫規劃取得「 <u>黃金級</u> 」綠建築標章、新建住宅性能評估之無障礙環境第二級、耐震設計標章，實施者取得上述標章後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。 依「臺北市綠建築保證金及維護費用管理辦法」規定，以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定， <u>提撥50%之公共基金為綠建築維護費用</u> 。
無障礙環境設計	
建築耐震設計標章	
更新成果告示牌	設置於建築物主入口地面或壁面，放置於明顯位置傳達效果，尺寸60CMx30CM，材質為石材，陰影刻度3~5M，設置年度依申領使用執照當年為準，由 <u>管理委員會負責後續管理維護</u> 。
保固事項	自完成交屋日起，或如有可歸責於實施者之原因時自實施者通知交屋日起，除實施者能證明可歸責於所有權人或不可抗力因素外， <u>結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分...等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚...等）負責保固一年</u> ，實施者並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予所有權人作為憑證。
空調主機	建物各項立面整理規劃空調機設置區位， <u>不得自行變動</u> 。
雨水流出抑制設施	基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上，非經主管機關同意 <u>不可擅自變更作為其他用途</u> 。



實施進度

	進度	117年		118年					119年		121年					122年						
		6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
1	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																					

註：上表實施進度僅為預估，未來應配合實際行政作業及審查時間而調整。



建築規劃設計

樓層用途：

- 地下五層至地下一層：
防空避難室、停車空間、機房空間
- 一至二樓：一般零售業、住宅大廳
- 三樓：集合住宅、公設
- 四樓至十五樓：集合住宅
- 屋突一層至三層：
水箱、機房空間

樓層	高度
B3F~BF	BF:2.5M、B3-5F : 3.2M
B1F、B2F	B1F : 4.5M、B2F : 3.8M
總計	20.4M
1F、2F	1F : 4.6M、2F : 3.5M
3F~15F	3.2M
總計	49.7M
R1F	R1F : 3.4M
R2F-R3F	R2-3F : 2.8M

3F~15F
各3.2M

2F:3.5M

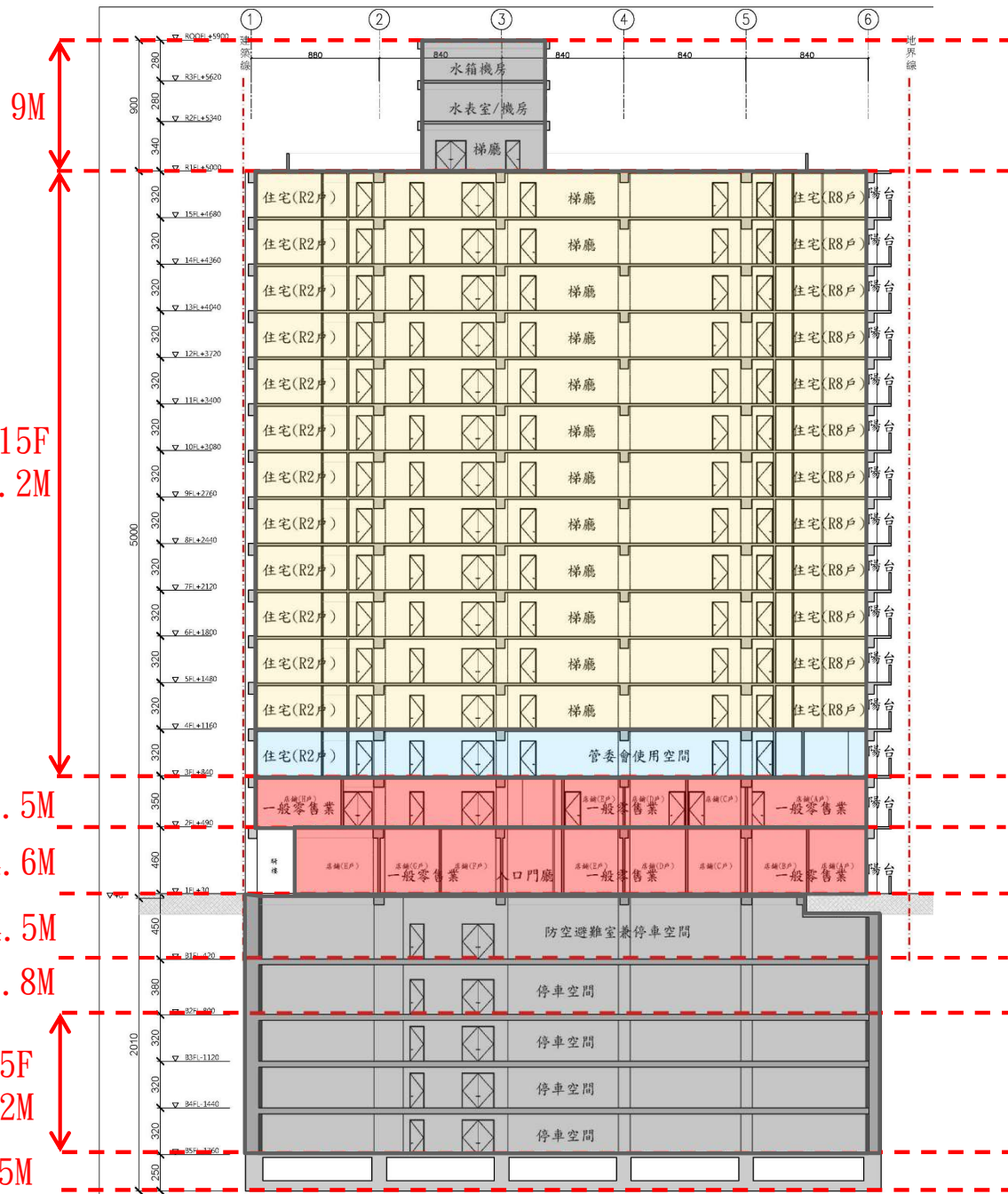
1F:4.6M

B1:4.5M

B2:3.8M

B3~B5F
各3.2M

2.5M

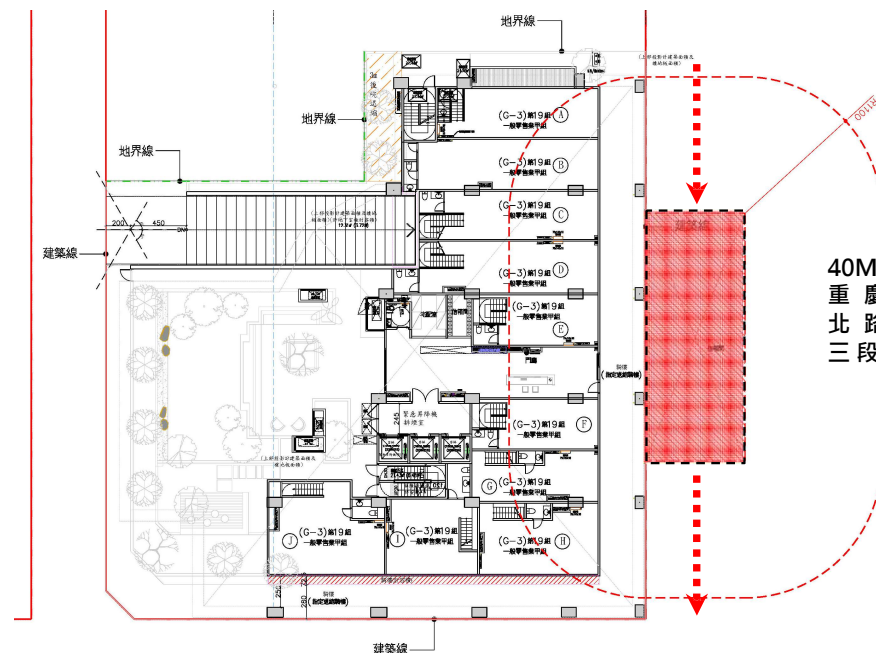


註：實際建築規劃設計應以臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準。

依內政部102.7.22台內營字第1020807424號函修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討。	
條文	檢討
一、消防車輛救災動線指導原則如下：	
供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。	本案符合規定設計。OK
二、消防車輛救災活動空間之指導原則如下：	
(二) 六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度 四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	本案符合規定設計。OK
(三) 供雲梯消防車救災活動之空間需求如下： 1.長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。 2.應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。 3.規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。 4.坡度應在百分之五以下。 5.消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。	本案符合規定設計。OK
四、標誌(線)設置	
本原則所定應保持淨空、淨高及救災之活動空間，應於道路明顯處設置標誌或劃設標線。	本案符合規定設計。OK



■ 基地範圍
 ■ 避難空間
 ■ 消防救災空間
 → 都市避難動線 消
 → 防救災動線



註：實際建築規劃設計應以臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準。



B5層平面圖



汽車停車位
大車: 33輛

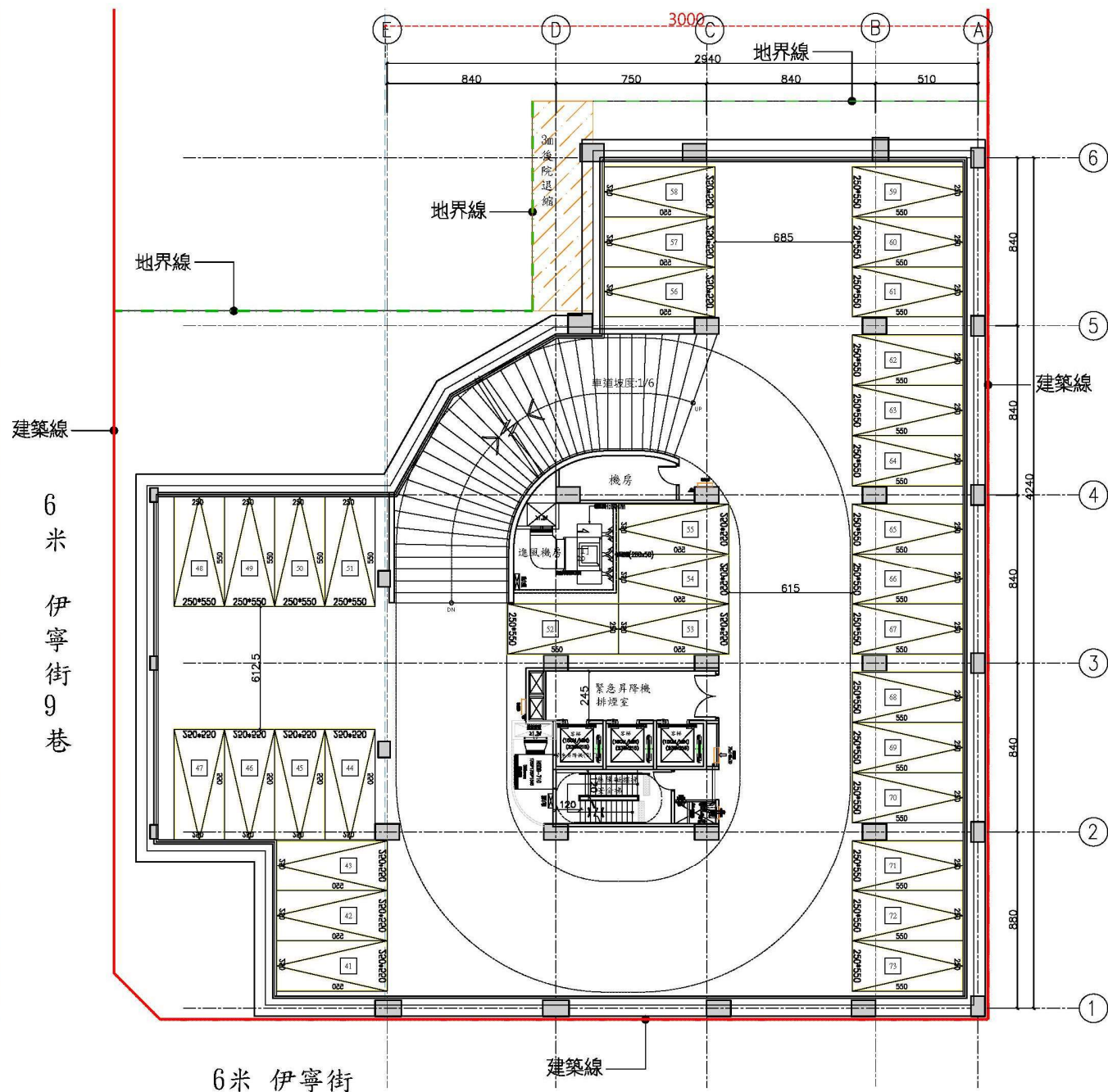


B4層平面圖

註：實際建築規劃設計應以臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準。



地下二層平面圖



40米
重慶北路三段

汽車停車位
大車: 33輛

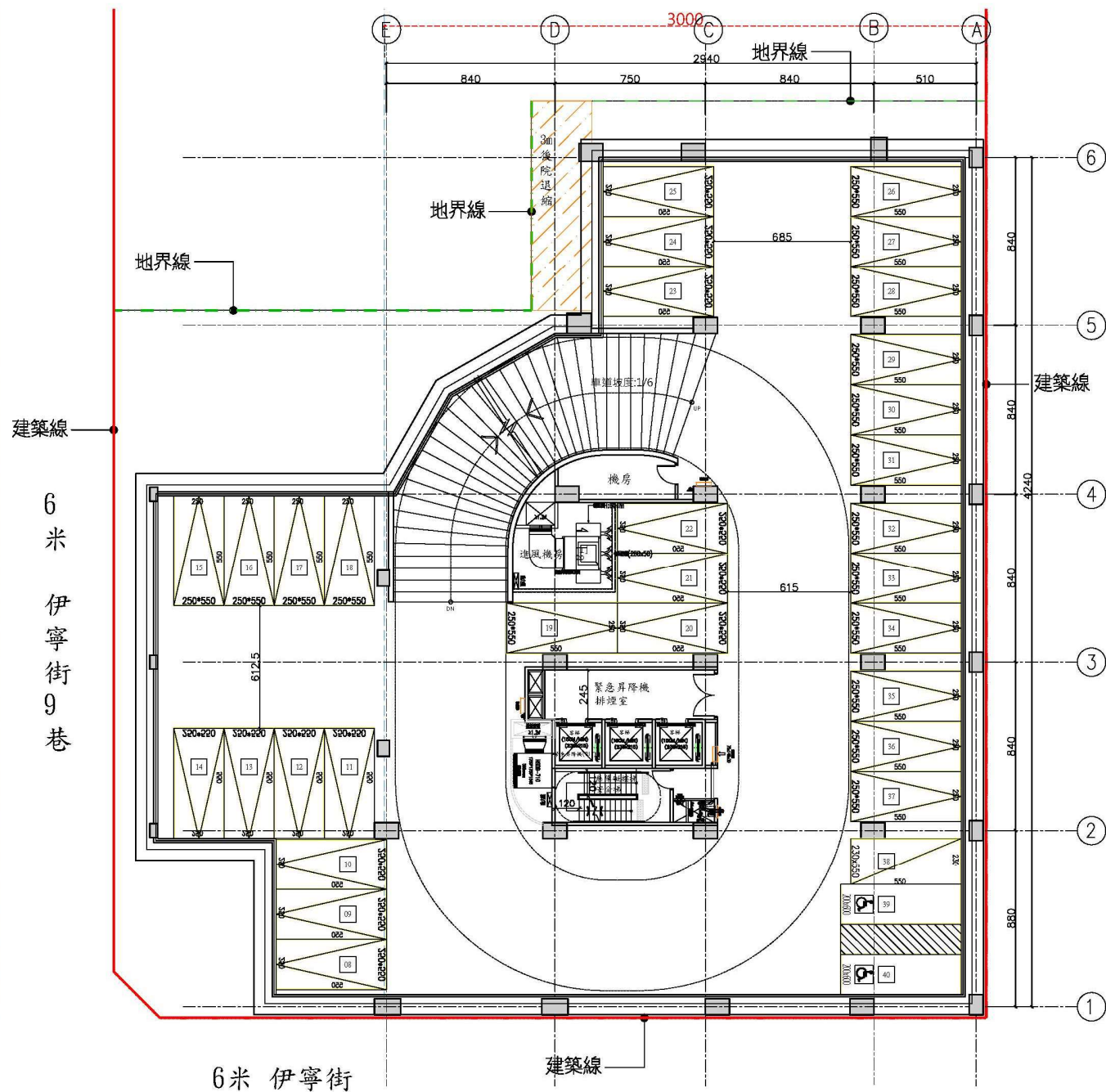


註：實際建築規劃設計應以臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準。

B3層平面圖



地下二層平面圖



40 米 重慶北路三段

汽車停車位
大車: 30輛
小車: 1輛
無障礙車位: 2部



註：實際建築規劃設計應以臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準。

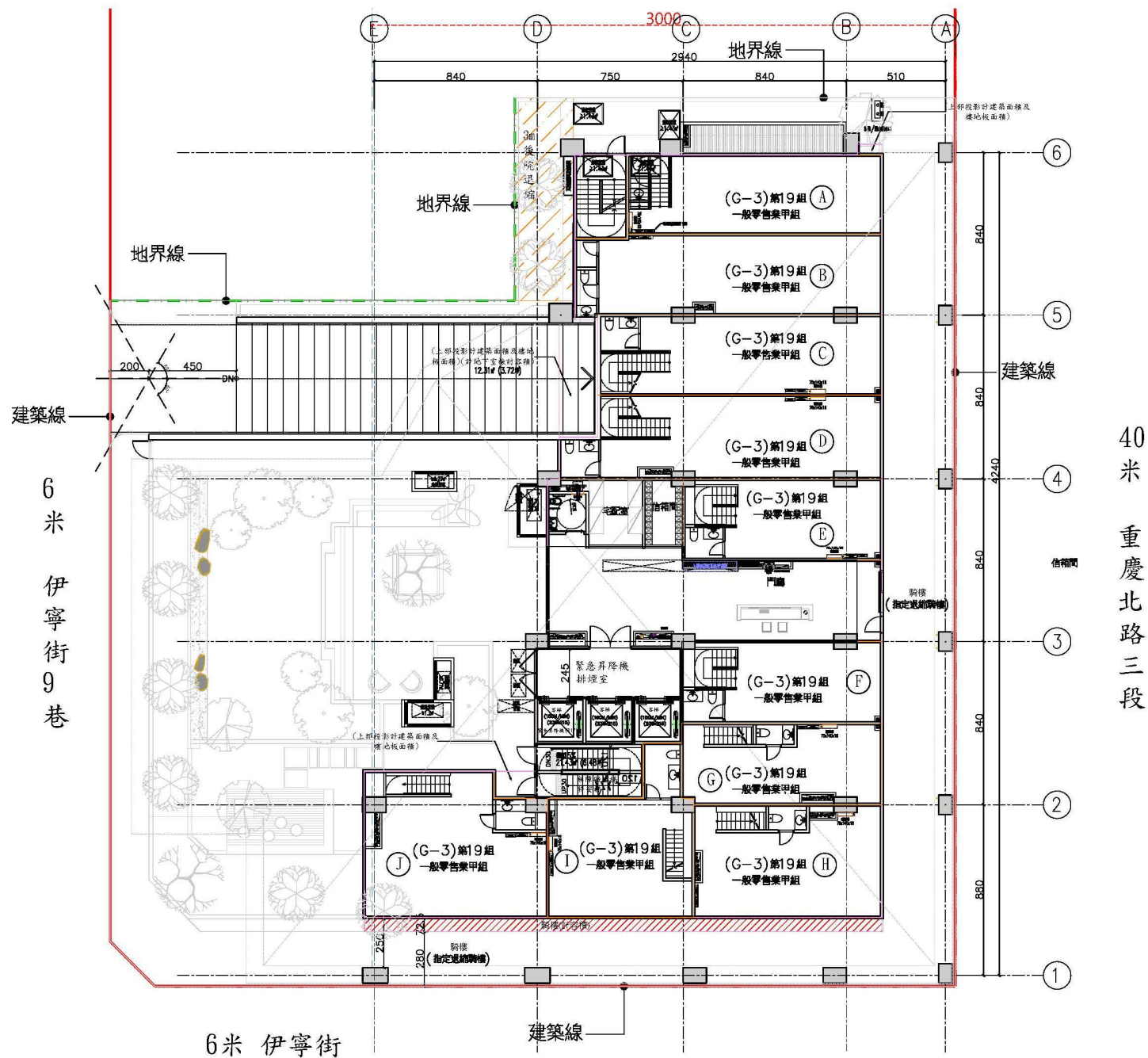
B2層平面圖



B1層平面圖



一層平面圖



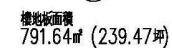
註：實際建築規劃設計應以臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準。

一層平面圖



二層平面圖

註：實際建築規劃設計應以臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準。

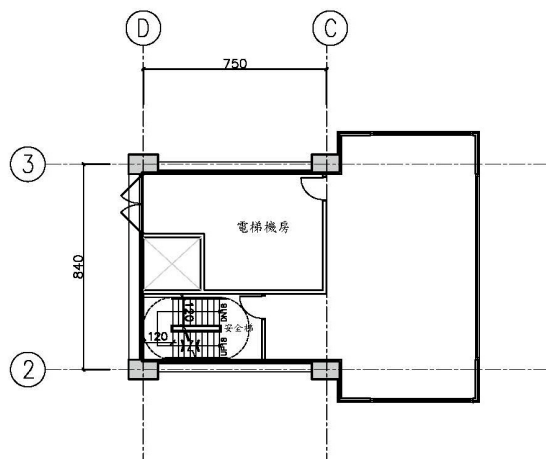


三層平面圖

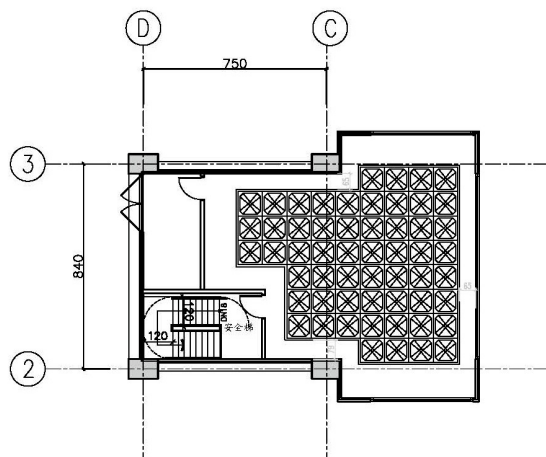


四~十五層平面圖

36

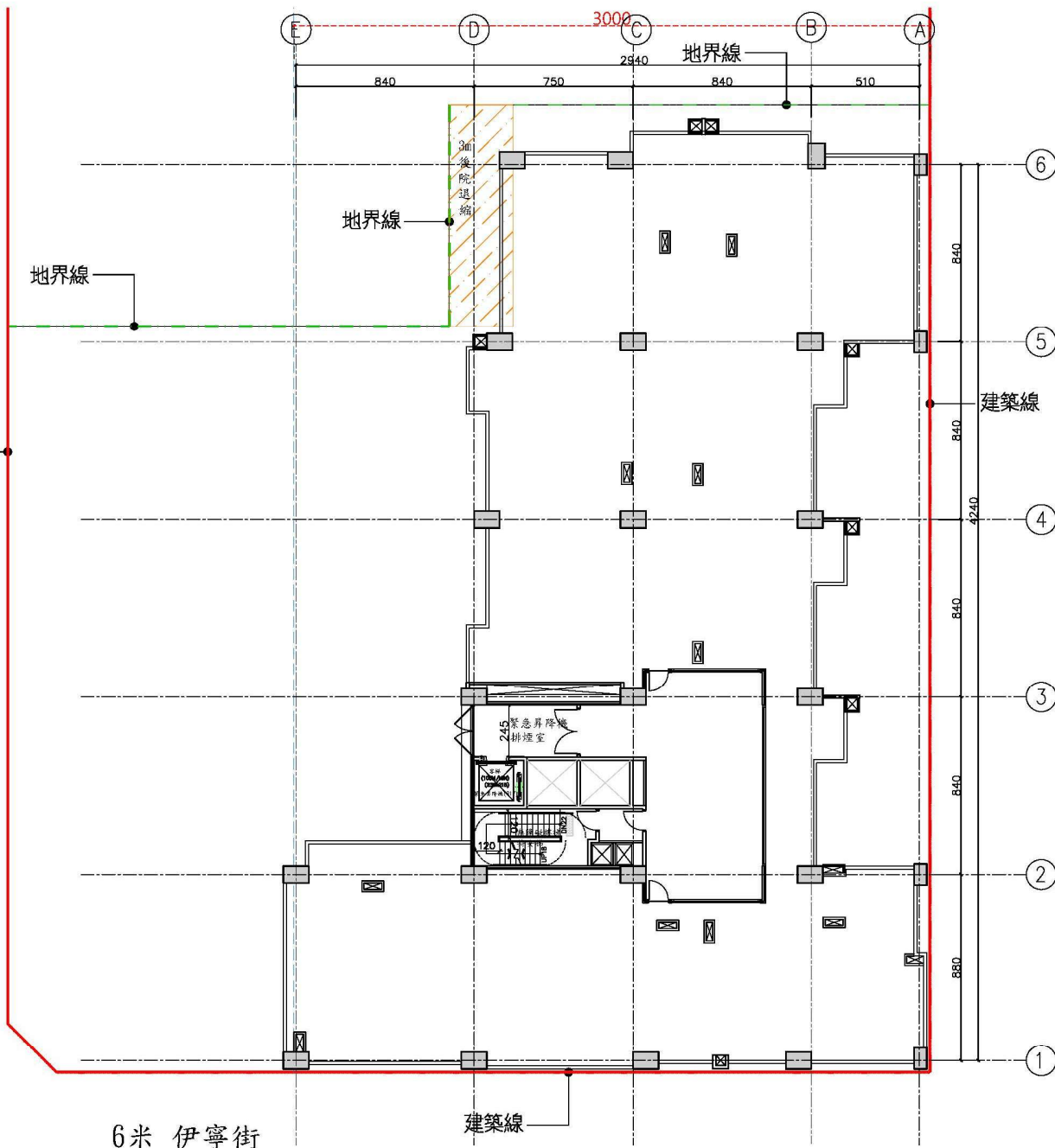


屋突二層平面圖



屋突三層平面圖

建築線
6 米
伊寧街 9 巷



6 米 伊寧街

建築線

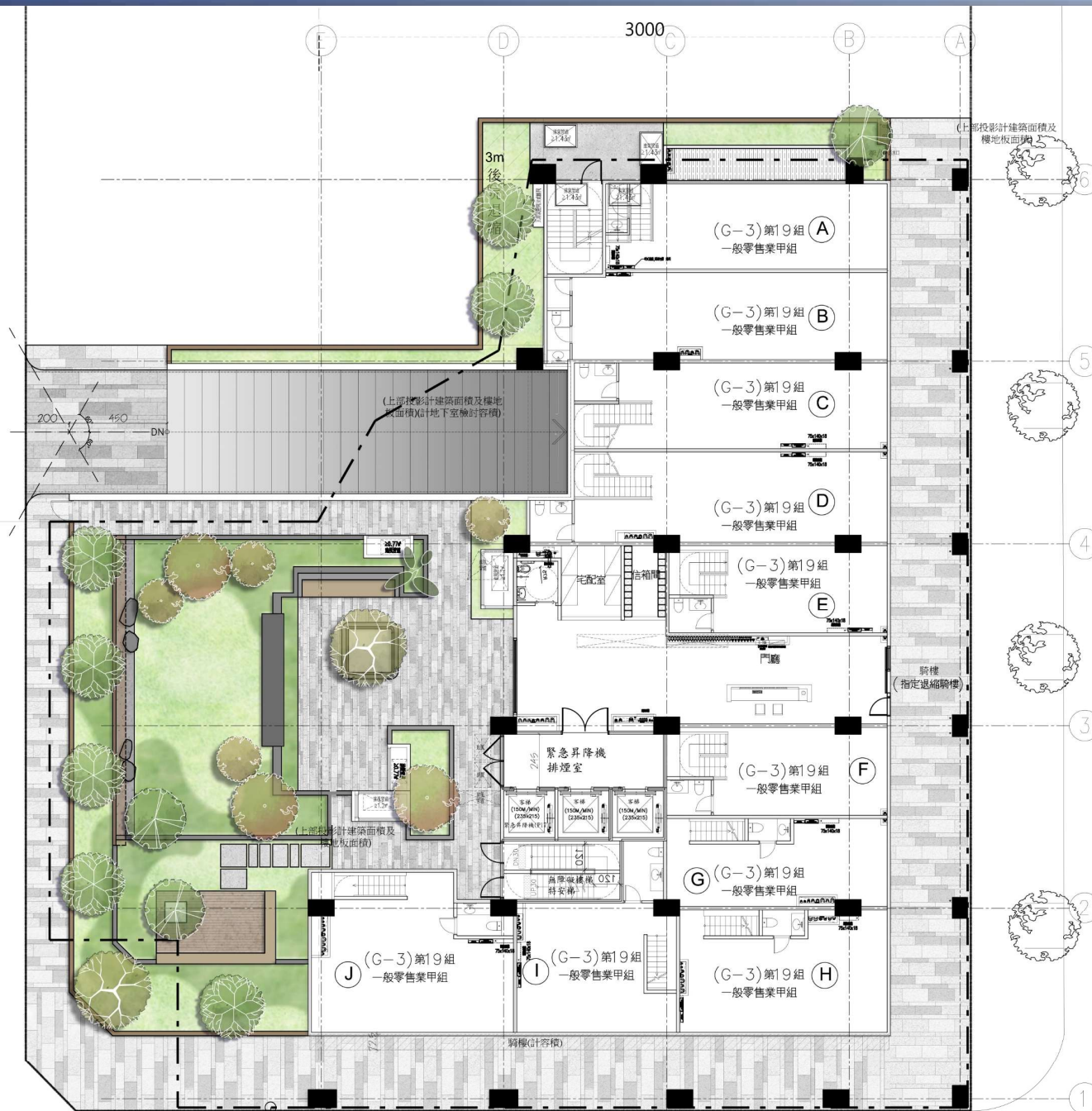
40 米
重慶北路三段



註：實際建築規劃設計應以臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準。

屋突一層平面圖

6 米 伊寧街 9 巷



40 米 重慶北路三段

地下室開挖範圍

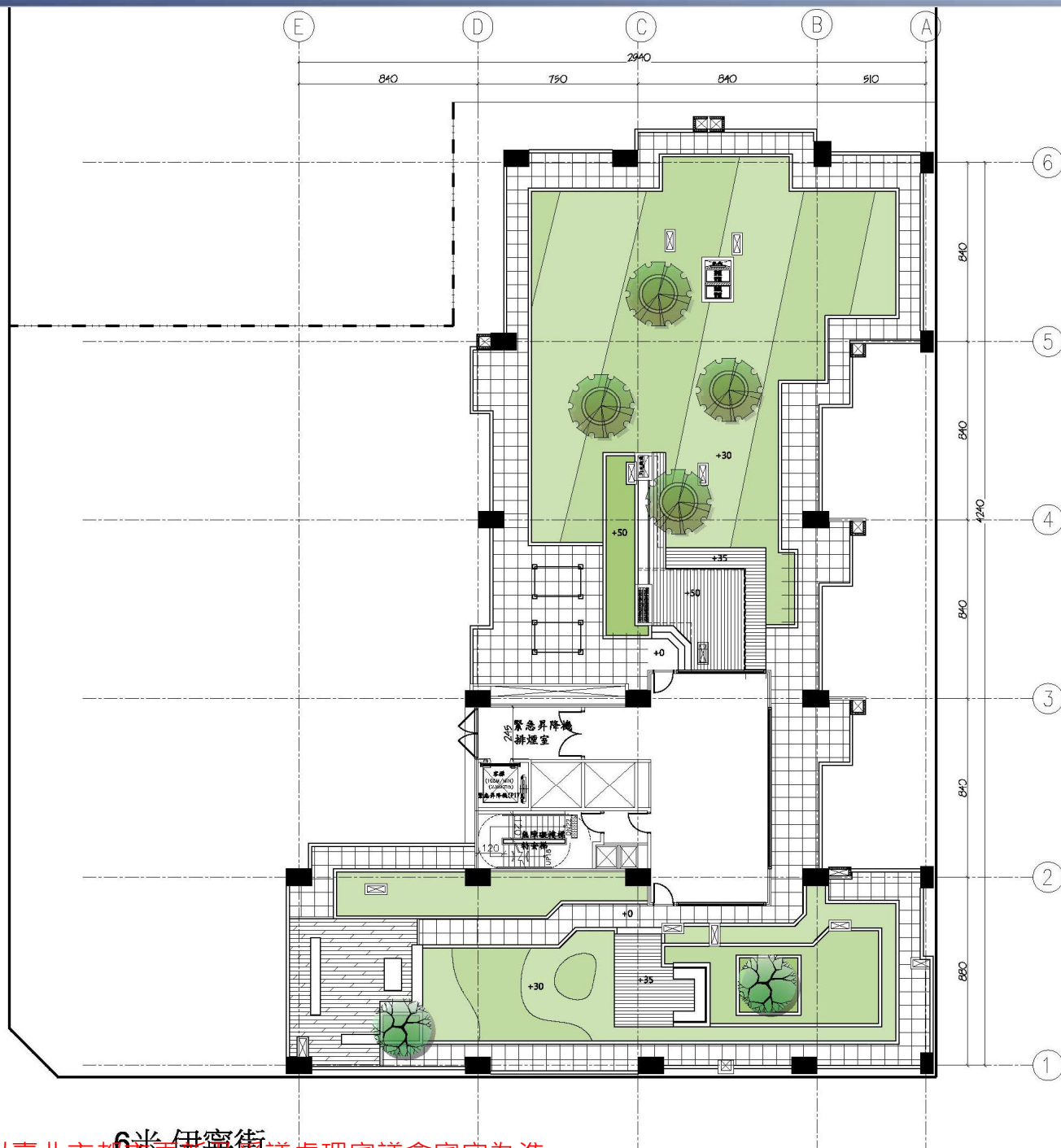
註：實際建築規劃設計應以臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準。

一層景觀配置圖



屋突層景觀配置圖

6 米 伊寧街 9 巷



40 米 重慶北路三段

6 米 伊寧街

註：實際建築規劃設計應以臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準。



註：實際建築規劃設計應以臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準。



註：實際建築規劃設計應以臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準。



權 利 變 換 計 畫



■ 原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地之面積

本權利變換範圍內**無**原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地。

■ 更新前權利關係人

本權利變換範圍內，更新前原土地所有權人及權利變換關係人共計**40位**；另權利變換範圍內除抵押權、最高限額抵押權外，查**無**地上權、永佃權或耕地三七五租約...等他項權利關係。

■ 舊違章建築戶處理方案

本權利變換範圍內**無**占有他人土地之舊違章建築戶。



- 依「都市更新條例」第50條規定，權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。

前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家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。

- 本案三家專業估價者因無法由實施者與土地所有權人共同指定，故依「都市更新條例」第50條、「都市更新權利變換實施辦法」第6條及第7條規定，由實施者指定一家「中泰不動產估價師聯合事務所」，其餘二家「禾仲不動產估價師事務所」、「友宏不動產估價師聯合事務所」，則係由實施者自臺北市都市更新處公告111年8月3日「臺北市專業估價者建議名單」中，以公開、隨機方式選任之。

(一)通知日期：112年7月3日以雙掛號寄送通知。

(二)選任日期：112年7月14日(星期五)下午1點30分。

(三)選任地點：國慶區民活動中心大場地(臺北市大同區重慶北路三段76號4樓)

- 依「都市更新權利變換實施辦法」第13條規定，評價基準日應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內。本案以民國112年12月15日為評價基準日。



專業估價者查估結果比較表

項目		中泰	禾仲	友宏
更新前	土地平均單價(元/坪)	2,800,000	2,750,000	2,750,000
	更新前土地總價(元)	1,499,260,000	1,472,418,750	1,472,418,750
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	1,172,382	1,162,245	1,152,731
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	856,765	846,226	846,451
	車位平均價格(元/個)	2,634,701	2,633,209	2,616,791
	更新後總權利價值(元)	4,266,444,330	4,219,097,190	4,215,648,967

■ 經比較專業估價者查估結果，因「[中泰不動產估價師聯合事務所](#)」查估之更新前土地價值、更新後房地總價值、土地所有權人之應分配價值最高，對於土地所有權人之整體權利最為有利，故採其鑑價結果為權利變換計算之依據。



不動產估價師聯合事務所
ZONETAI REAL ESTATE APPRAISERS FIRM

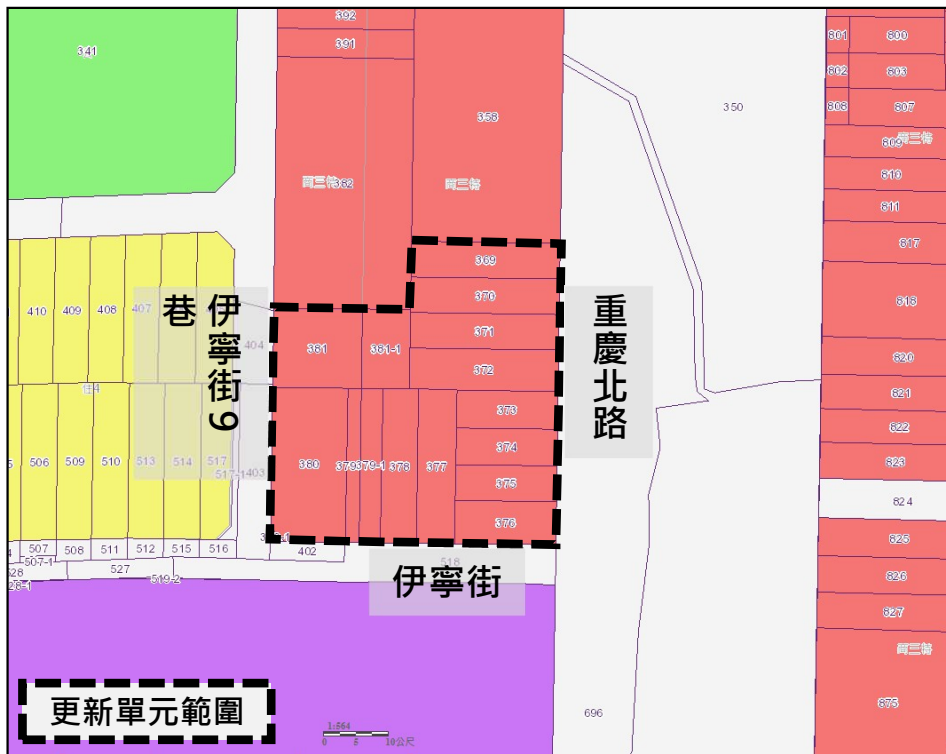
臺北市大同區橋北段二小段369地號等15筆

都市更新權利變換評估說明

簡報目錄

- ◆ 更新單元基本資料
- ◆ 估價條件
- ◆ 更新前權利價值評估
- ◆ 更新後權利價值評估

更新單元基本資料



土地面積：1,770.00平方公尺，約為535.45坪
 使用分區：商三特(原住4-1、住4)(考慮專屬獎勵容積後，折減後容積率380.56%)
 臨路條件：三面臨路(40、6、6公尺)

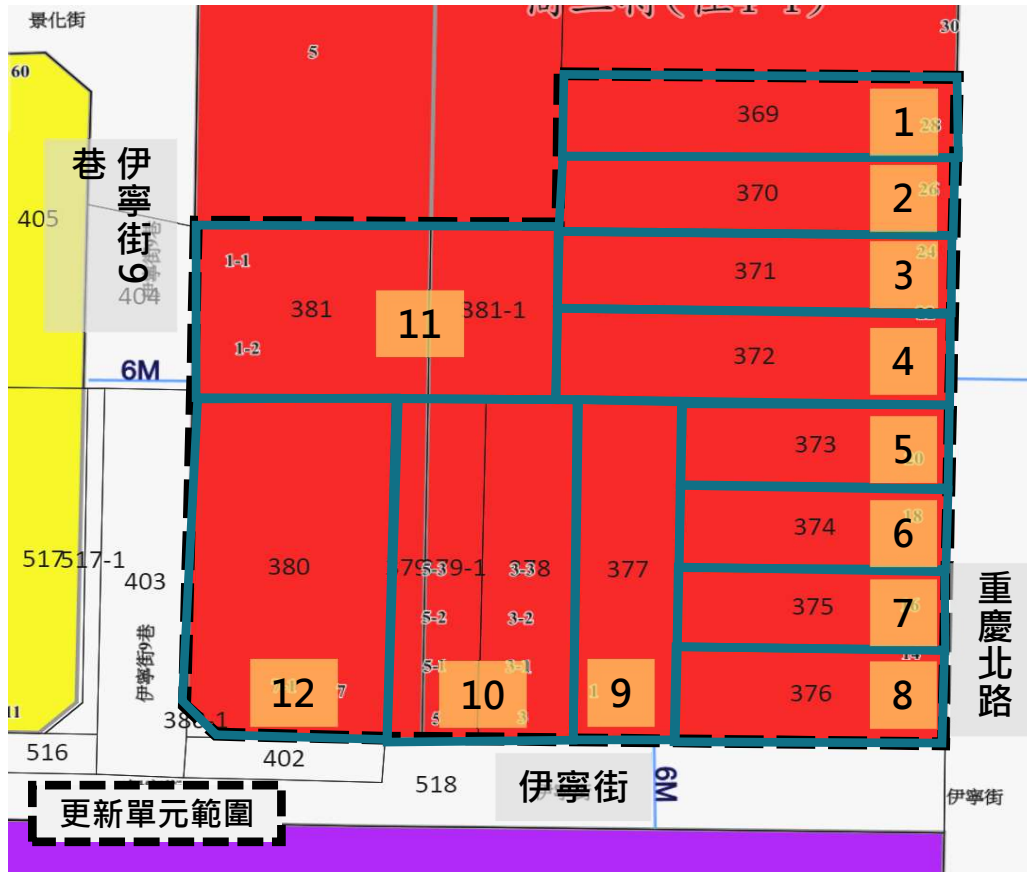


使用現況：
 更新單元內土地上有數棟公寓、透天厝，屋齡介於39年至69年。臨重慶北路多為商業用，巷內則多為住家用。

估價條件-1

- 價格日期：**民國112年12月15日**
- 更新前估價條件
 1. 更新前各權利人之權利價值，係以法定容積率之土地素地價格為基礎，在合併利用狀況下，考慮「**結構安全未達最低等級、合法四五層樓建築物**」專屬獎勵容積，並依「臺北市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」進行折減後，以評估各宗土地更新前權利價值；另合併後土地亦考量合併前容積折減情況進行評估。
 2. 更新前各宗土地劃分係以**相鄰土地為同一所有權人或同一張使照**為劃分原則，並以價格日期當時產權狀態為基礎進行劃分，依上述原則本案**分為12塊宗地**。其中宗地10之地籍線已依地上建物之坐落位置進行分割，建物所有權人分別持有其坐落基地之土地持分，故先視為同宗土地後，再依土地個別條件進行地價拆算。

估價條件-2



宗地編號	地號	土地面積(m ²)	分宗原則	二次分宗		土地使用分區
				編號	地號	
1	369	123.00	--	--	--	商三特(住4-1)
2	370	122.00	--	--	--	商三特(住4-1)
3	371	122.00	--	--	--	商三特(住4-1)
4	372	142.00	--	--	--	商三特(住4-1)
5	373	87.00	--	--	--	商三特(住4-1)
6	374	85.00	--	--	--	商三特(住4-1)
7	375	84.00	--	--	--	商三特(住4-1)
8	376	101.00	--	--	--	商三特(住4-1)
9	377	136.00	--	--	--	商三特(住4-1)
10	378、379、379-1	251.00	同一張使照 (57使字第0266號)	10-1	379、379-1	商三特(住4-1、住4)
				10-2	378	
11	381、381-1	251.00	同一所有權人	--	--	商三特(住4-1、住4)
12	380	266.00	--	--	--	商三特(住4)
合計	--	1,770.00	--	--	--	--

估價條件-3

- 更新前估價條件(續)

3. 更新前土地素地價格評估，選定**以整宗更新單元做為比準地**，以合併前各宗土地與比準地之個別條件差異推估各宗土地之地價。
4. 宗地編號3、10、11(部分)、12上有區分所有建物，本報告以一般屋況評估該建物土地權利價值。其中選定**伊寧街5號做為地面層比準戶、伊寧街5之2號做為樓上層比準戶**。
5. 378、379、379-1地號屬同一使用執照範圍，為一棟地上四層之雙拼公寓，現況土地產權已依地籍線分割，各棟第一至三層之主建物面積相同，第四層兩戶建物退縮規劃為露臺使用，其中378地號上區分所有建物僅243建號有辦理附屬建物面積補登（後陽臺8.38平方公尺）(後續)。

估價條件-4

• 更新前估價條件(續)

5. 379、379-1地號區分所有建物僅240建號有辦理附屬建物面積補登（前陽臺3.64平方公尺、後陽臺7.47平方公尺、露臺9.84平方公尺），**本報告依使用執照竣工平面圖與現況判斷，並考量各戶分配之合理性，以同棟區分所有建物皆可補登相同附屬建物面積為原則進行評估。**

地號	建號	門牌	主建物面積(m ²)	陽臺面積(m ²)	露臺面積(m ²)	未登陽臺面積(m ²)	未登露臺面積(m ²)	補登後總面積(m ²)	面積來源依據
378	241	伊寧街3號	91.53	--	--	8.38	--	99.91	依243建號後陽臺面積
	242	伊寧街3之1號	91.53	--	--	8.38	--	99.91	依243建號後陽臺面積
	243	伊寧街3之2號	91.53	8.38	--	--	--	99.91	補登後陽臺
	244	伊寧街3之3號	77.28	--	--	12.18	10.29	99.75	依243建號後陽臺面積 (8.38m ²) ; 前陽臺面積 (3.80m ²) 與露臺面積 (10.29m ²) 依240建號與使照竣工圖推估之
379、 379-1	238	伊寧街5號	89.54	--	--	7.47	--	97.01	依240建號後陽臺面積
	239	伊寧街5之1號	89.54	--	--	7.47	--	97.01	依240建號後陽臺面積
	68	伊寧街5之2號	89.54	--	--	7.47	--	97.01	依240建號後陽臺面積
	240	伊寧街5之3號	75.36	11.11	9.84	--	--	96.31	補登前陽臺 (3.64m ²) 、後陽臺 (7.47m ²) 及露臺 (9.84m ²)

估價條件-5

• 更新前估價條件(續)

6. 更新單元內因有部分合法建物謄本上未登載建築完成日期，故建築完成日期以門牌初編、建物測量成果圖資料為準。另更新單元內多數合法建物屋齡已超過不動產估價師公會全國聯合會（下稱全聯會）第四號公報所載之經濟耐用年數、少部分合法建物屋齡（坐落於380地號）尚未超過經濟耐用年數，**考量使用現況與維護保養情況，並依全聯會發布之第一號估價作業通則，分別延長經濟耐用年數至75年與60年**。各合法建物之相關基本資料如下表：

地號	建築完成日期 (民國/月/年)	建物結構	屋齡 (年)	剩餘經濟耐用年數(年)	延長經濟耐用年數(年)	尚可使用年數(年)
369至372	48/01/01(門牌初編)	加強磚造	65.0	0.0	75.0	10.0
373	44/04/28(建物測量成果圖)	磚造	68.7	0.0	75.0	6.3
374至377	44/02/04(建物測量成果圖)	磚造、煉瓦造	68.9	0.0	75.0	6.1
378、379、379-1	57/03/22(依謄本)	加強磚造	55.8	0.0	75.0	19.2
381、381-1	49/07/15(門牌初編)	加強磚造	63.5	0.0	75.0	11.5
380	73/04/09(依謄本)	鋼筋混凝土造	39.7	10.3	60.0	20.3

估價條件-5

- 更新前估價條件(續)

7. 坐落於378地號之241至244建號、379、379-1地號之68、238至240建號、380地號之653至658建號，以及381、381-1地號(區分所有建物部分)之74、1230、1231建號，有**土地與建物持分面積比例不均等**之情形，本報告按全聯會第一號估價作業通則、臺北市都市更新權利變換不動產估價範本及審查注意事項之相關規定，**以各區分所有建物之專有部分比例計算合理土地持分面積**，並依前述內容將建物經濟耐用年數為基準，**再加計20年做為可收益年數**，以做為各戶權利價值找補之依據。
8. 宗地編號9、10-2、11有屋地不同人之情形，依都市更新條例第60條規定，土地與合法建物所有權人，以自行協議處理為原則。

估價條件-6

- 更新後估價條件

1. 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. 評估更新後各戶價格，**店面選定1F-B戶做為比準戶、住宅選定7F-R05戶做為比準戶、車位選定B2-標準車位(250×550)做為比準單元。**
3. 更新後部分區分所有建物及其土地應有部分如有規劃**露臺**，並設有約定專用。本報告估價考量露臺使用效益，評估整體更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

更新前土地價值評估

- **比準地即為合併後整宗土地**，再依據下列項目進行合併前各宗土地價格推估。

1.面積

2.臨路條件

3.臨路面寬

4.臨路寬度

5.角地

6.景觀

7.商業效益

8.形狀

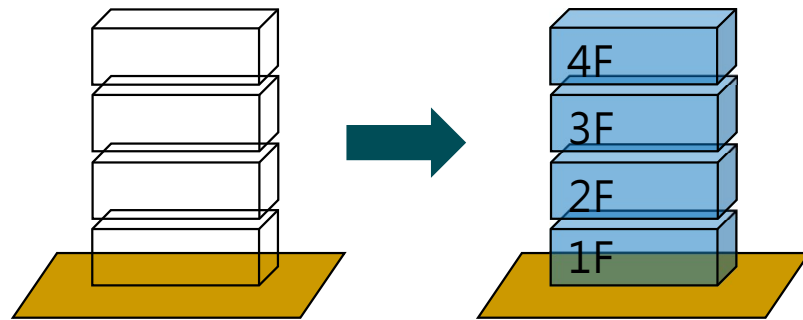
9.道路種別

- 依據全聯會第六號公報及不動產估價技術規則，採土地開發分析法及比較法做為估價方法，評估**比準地土地價格為280萬/坪**，**合併後整宗土地權利價值約為13.06億**。
- 本案評估合併前各宗土地價格後，再以合併前各筆土地價值比例來分配合併後土地價值。

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明。

更新前區分所有建物地價立體化

依不動產估價技術規則第126條辦理



素地地價2,500萬
(土地持分皆相同)

區分建物總價2,000萬
(主建物面積相當)

4F : 460萬 → $460/2000 = 23.0\%$	✓	≠ 25.0%
3F : 470萬 → $470/2000 = 23.5\%$	✗	≠ 25.0%
2F : 480萬 → $480/2000 = 24.0\%$	✗	≠ 25.0%
1F : 590萬 → $590/2000 = 29.5\%$	✗	≠ 25.0%

現況區分建物各戶價格以價格日期當時估計，由本事務所訪查當地類似交易案例，考量「樓層、面積、臨路寬度、屋齡、道路種別、商業效益、視野棟距」等各戶條件差異，決定更新前地面及樓上單價，再進行立體化地價評估，以計算各權利人更新前權利價值。

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明。

更新前區分所有建物評估



臨重慶北路戶別



臨伊寧街戶別

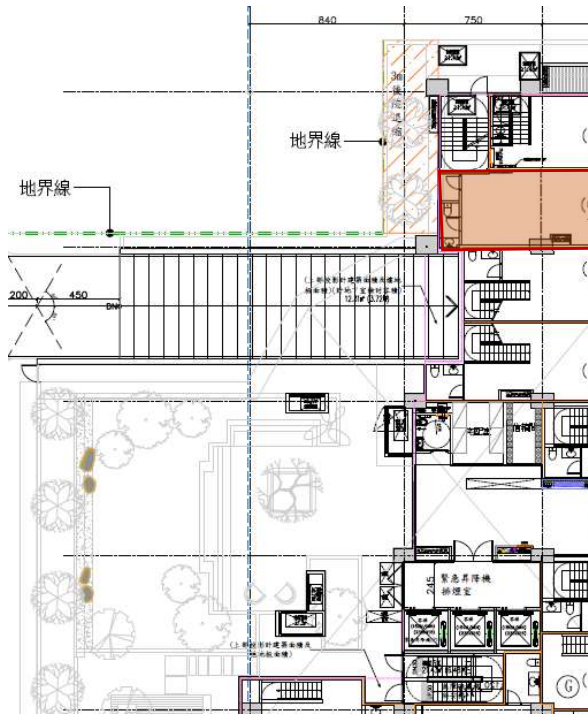


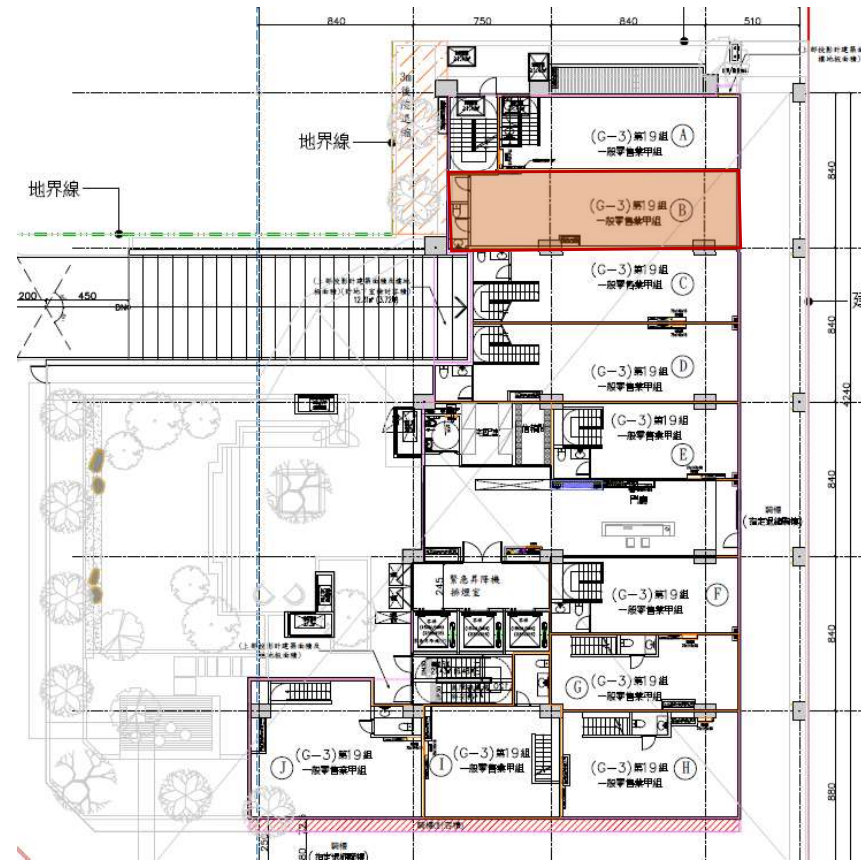
臨伊寧街9巷戶別

1. 更新單元臨重慶北路，周邊鄰近捷運大橋頭站、大橋國小，主幹道上商業效益佳，地面層多做店面使用，巷內則多做住家使用。
2. 區分建物個別條件均依使照圖為準，室內維護保養情形均以一般屋況評估。
3. 經調查周邊案例推算，區分建物**地面層比準戶(伊寧街5號)單價約66萬/坪、樓上層比準戶(伊寧街5之2號)約53萬/坪**。

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明。

更新後權利價值評估－店面

1. 店面比準戶【1F-B戶，27.77坪】：**125萬/坪**
 2. 推估各戶店面價格
調整項目：
 - (1)面積
 - (2)可視性
 - (3)面寬
 - (4)商業效益
 3. 2F樓層別效用比
為**80%**
- 



備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明。

更新後權利價值評估－住宅

1. 住宅比準戶【7F-R05戶，24.53坪】：**84萬/坪**

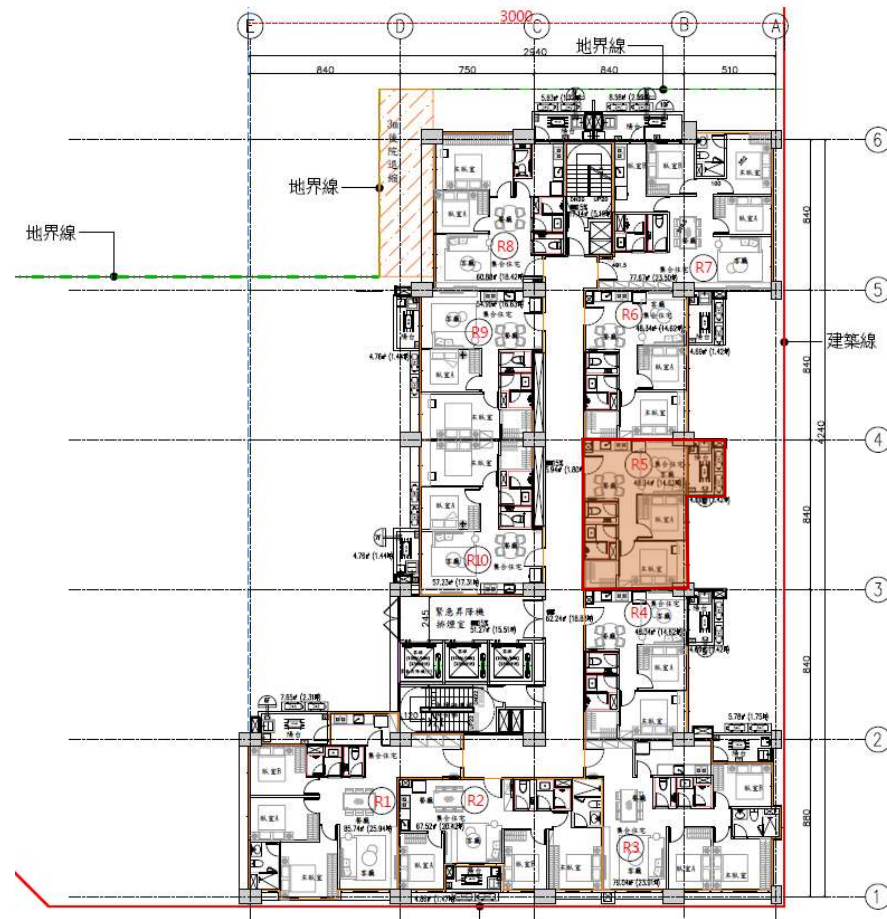
2. 推估各戶住宅價格

調整項目：

(1)面積

(2)通風採光

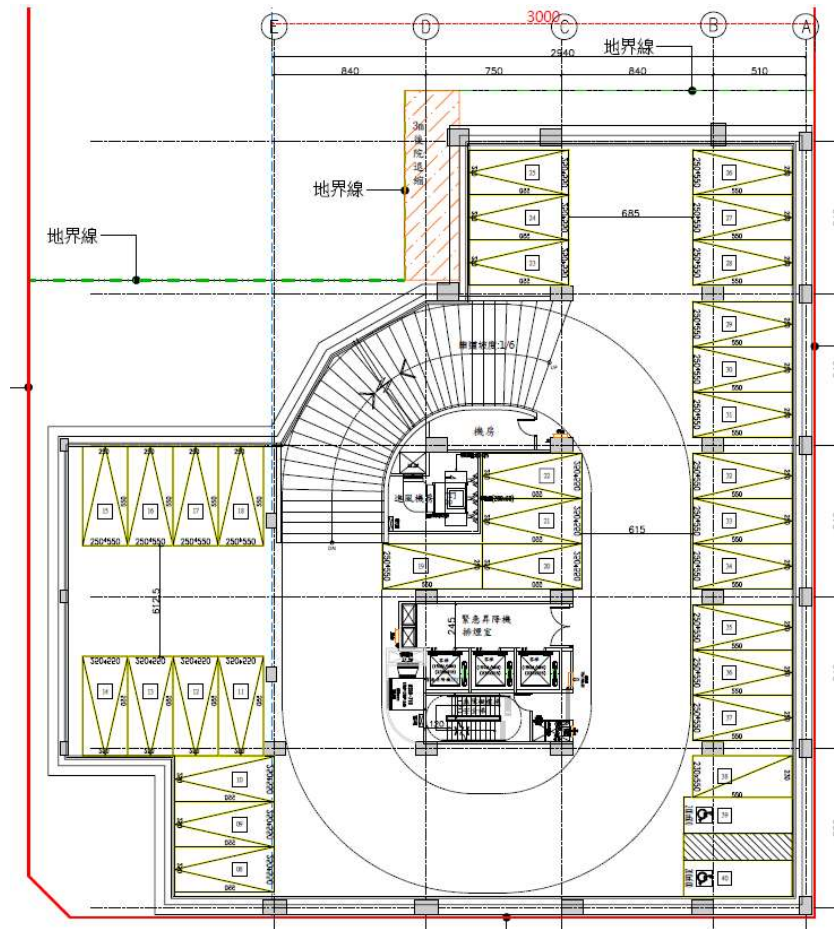
(3)視野棟距



備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明。

更新後權利價值評估－車位

1. 比準車位【B2-標準車位
(250×550)】：**280萬/個**
2. 推估各車位價格調整項目：
 - (1)樓層價差：10萬
 - (2)位置價差：5至15萬
 - (3)尺寸價差：10萬



備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明。

更新後價格評估總值

項目	面積(坪)(個)	平均建坪單價 (元/坪)(元/個)	總價(元) (含露臺)
1F	231.85	1,172,382	271,816,870
2F以上	4,250.38	856,765	3,641,577,460
小計	4,482.23	873,091	3,913,394,330
停車位(個)	134	2,634,701	353,050,000
合計			4,266,444,330

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明。

■ 法令依據

■ 都市更新權利變換實施辦法 第5條

實施者為擬具權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：

- 一、參與分配更新後土地及建築物之意願。
- 二、更新後土地及建築物分配位置之意願。

■ 都市更新權利變換實施辦法 第17條

- ◆ 實施權利變換後應分配之土地及建築物配置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理；其於本條例中華民國108年1月30日修正實施前已報核之都市更新事業計畫未表明分配及選配原則者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。
- ◆ 實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。其期限不得少於30日。



■ 臺北市都市更新自治條例 第11條

市政府依都市更新條例第五十一條規定訂定權利變換最小分配面積單元基準，為權利變換後應分配之建築物登記總面積扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後不得小於**46**平方公尺。但有下列各款情形之一者，不在此限：

- 一、本市整宅之都市更新事業。
- 二、權利變換後實施者分配之建築物。
- 三、社會住宅、公有職務宿舍。
- 四、權利變換後所有權人或他項權利人分配之建築物作商業使用，並載明於都市更新事業計畫書。符合商業使用之使用組別依臺北市土地使用分區管制自治條例予以認定，並由市政府公告之。
- 五、都市更新事業計畫報核日之合法建築物登記總面積未達**46**平方公尺，且於權利變換後分配之建築物登記總面積不小於事業計畫報核日之合法建築物登記總面積。

- ◆ 本案本案最小分配價值單元為**4F-R6**，單元面積為**80.93m²(24.48坪)**，單元價值**19,951,200元**。
- ◆ 本案因折價抵付致**更新後應分配價值未達最小分配單元之土地所有權人計有5位**，得與本案其他權利人合併應分配權利價值，並達最小分配單元價值始能申請選配。

■通知方式

民國115年7月24日以掛號附回執(雙掛號)方式，併同擬訂事業及權利變換計畫說明會開會通知寄發權利變換意願及更新後申請分配位置調查函。

■申請分配期間

自115年8月5日(星期三)起至115年9月5日(星期六)止。

請於115年9月5日(星期六)下午5時前將「權利變換意願調查表(附件1)」、「更新後分配位置申請書(附件2)」、「更新後合併分配協議書(附件3-無合併分配則免)」郵寄或親自送達等方式交付予實施者，實施者並於「臺北市大安區敦化南路二段218號2樓、星期一至星期五，上午十點至下午五點」受理選屋作業。

■公開抽籤時間、地點

時間：115年9月9日(星期三)下午2點30分

地點：光能區民活動中心(臺北市大同區承德路2段33號2樓)

涉及公開抽籤者，請攜帶印章到場，如委託他人出席公開抽籤者，須再提供委託書予實施者。

權利變換意願調查及申請分配通知函

正 本

發文方式：郵寄

國泰建設股份有限公司 函

地 址：臺北市大安區敦化南路二段218號2樓(國泰)
新永市永和區保生路1號4樓之1(安邦)
聯絡人：錢育良(國泰)
陳孟玟(安邦)
聯絡電話：(02)2377-9968#5437(國泰)
(02)8923-6788#224(安邦)

受文者：

發文日期：中華民國115年7月23日
發文字號：國泰建設字第115號
速別：普通

密等及解密條件或保密期限：普通

附件1：權利變換意願調查表

附件2：更新後分配位置申請書

附件3：更新後合併分配協議書

附件4：更新後應分配價值表

附件5：建物及停車位位置編號、面積及價值資料

附件6：建物及停車位位置編號平面圖

附件7：選配原則

主旨：為辦理「擬訂臺北市大同區橋北段二小段369地號等15筆(原14筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，務請臺端配合於期限內回覆相關文件，請查照。

說明：

- 一、依「都市更新條例」及「都市更新權利變換實施辦法」第5條、第17條等相關規定辦理。
- 二、本案依據「都市更新權利變換實施辦法」相關規定辦理權利變換分配申請作業，並於民國115年8月5日(星期三)下午2點30分假光能區民活動中心(臺北市大同區承德路2段33號2樓)辦理說明會，屆時併同於會中說明權利變換分配申請作業內容。
- 三、本次都市更新權利變換申請分配期間自115年8月5日(星期三)起至115年9月5日(星期六)止。請臺端於115年9月5日(星期六)下午5時前將「權利變換意願調查表(附件1)」、「更新後分配位置申請書(附件2)」、「更新後合併分配協議書(附件3-無合併分配則免)」郵寄或親自送達等方式交付予實施者，實施者於「臺北市大安區敦化南路二段218號2樓、星期一至星期五，上午十點至下午五點」受理權利變換分配申請作業。

四、若臺端欲參與本案權利變換分配，請依更新後應分配權利價值(附件4)，參酌本更新事業可供分配之建物及停車位(其位置編號、面積、價值及本案選配原則詳參附件5至7)，並於第三項說明之期間內擲還前述文件。

五、若臺端欲與本案其他權利人合併分配者，請另填具「更新後合併分配協議書(附件3)」，並說明持分登記情況。

六、若臺端因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元(4F-R6之價值19,951,200元)，應與本案其他權利人合併應分配權利價值，達最小分配單元價值始能申請選配，並填具「更新後分配位置申請書(附件2)」、「更新後合併分配協議書(附件3)」，說明持分登記情況；若無合併分配之意願，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，則視為超額分配，申請分配單元應以不影響其他所有權人選配權益為限，不得涉及重複選配(依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函示意旨，都市更新相關權利人除應分配選配權利外，與實施者合意另為選配部分，非屬都市更新權利變換實施辦法第11條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理)，並於第三項說明之期間內與實施者協議繳納方式與期限，若協議不成則領取現金補償。

七、若臺端之更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於第三項說明期間內提出分配位置申請，或同一位置有二人以上申請分配時，以公開抽籤方式辦理。**預定公開抽籤日之時間訂為115年9月9日(星期三)下午2點30分，地點為光能區民活動中心(臺北市大同區承德路2段33號2樓)；涉及公開抽籤者，請攜帶印章到場，如委託他人出席公開抽籤者，須再提供委託書予實施者。**

正本：臺北市大同區橋北段二小段369地號等15筆土地所有權人及權利變換關係人
副本：臺北市都市更新處、安邦工程顧問股份有限公司、本公司開發部、証毅法律事務所曾伯軒律師(以上均不含附件)

■ 本案選配資料於7月24日寄發

■ 選配截止日期為9月5日

■ 公開抽籤日期為9月9日

權利變換意願調查表

- 請繳回本表，以利市政府檢核並作為選屋或領取補償金之依據。

※請核對所有權人姓名。

請勾選意願。

※若有已繳回卻無勾選、未繳回本權利變換意願調查表之情況，將視為「未表達意願」。

※若屬未同意戶，仍請顧及自身權益填寫調查表及分配位置申請書，以免依法抽籤決定分配位置，後續可於公開會議及審議期間陳述意見。

※請核對

- 1.所有權人姓名
- 2.土地及建物資料

※若有誤請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章。

※請所有權人簽名(勿草寫)並蓋章(同一顆印章)。

※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件 1

擬訂臺北市大同區橋北段二小段 369 地號等 15 筆(原 14 筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
權利變換意願調查表

本人_____對於臺北市大同區橋北段二小段 369 地號等 15 筆(原 14 筆)土地都市更新事業之權利變換意願表達如下(請勾選一項)：

- ☐ 願意參與都市更新權利變換，分配更新後之土地房屋。
- ☐ 不願意參與都市更新權利變換分配，領取補償金。

本人_____為臺北市大同區橋北段二小段 369 地號等 15 筆(原 14 筆)土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人，產權如下：

一、土地： 筆地號

地段	小段	地號	土地面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)

二、建物： 筆建號

建號	建物門牌	總面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)

所有權人：

〇〇〇

印

(簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：〇〇〇〇〇〇〇〇

聯絡地址(營業所在地)：〇〇〇〇〇〇〇〇

聯絡電話：〇〇〇〇〇〇〇〇

中華民國 115 年 0 月 0 日

更新後分配位置申請書

- 請繳回本申請書，以利市政府檢核並作為選屋及產權登記之依據。

※若為空白，請填妥所有權人姓名。

※僅供謄本登載之所有權人選配。

※請依選配原則，填寫申請分配單元。

店面單元(填寫範例)：1F+2F-A。

住宅單元(填寫範例)：4F-R6

車位單元(填寫範例)：B4-50。

※車位須登記在房屋單元，**1戶登1車為原則，請依序填寫**單元；如特殊登記請在車位單元後面註記(如右圖)。

※與其他權利人**合併分配時，本申請書也要填寫合併之分配單元。**

※請勿填寫第一優先、第二優先等單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。

※如有**塗改，請在旁加蓋印章。**

※請所有權人**簽名(勿草寫)並蓋章(同一顆印章)。**

※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件 2

擬訂臺北市大同區橋北段二小段 369 地號等 15 筆(原 14 筆)
土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
更新後分配位置申請書

填寫人：_____

本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後各分配單元面積位置對照表及更新後配置圖、各樓層平面圖，申請分配下列單元及車位位置。

一、分配單元部分：

本人申請分配單元之「單元編號與樓層」

為 A樓層-編號、B樓層-編號

等共 2 個單元。

二、汽車停車位部分：

本人共申請分配車位 2 位，其「車位位置代碼」

為 樓層-編號、樓層-編號(皆登記於A單元)

說明：

1.都市更新權利變換調查與申請分配

(1) 依本案選配原則(附件 7)辦理。

(2) 實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。

2.本表請於 115 年 9 月 5 日(星期六)下午 5 時前以郵寄或親自送達等方式交付予實施者國泰建設股份有限公司(臺北市大安區敦化南路二段 218 號 2 樓)，未於規定期限內表達意願者，且更新後應分配權利價值已達最小分配單元價值，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，視同願意參與權利變換分配，實施者將依「都市更新權利變換實施辦法」第 17 條規定，以公開抽籤方式分配之。預定公開抽籤日之時間訂為 115 年 9 月 9 日(星期三)下午 2 點 30 分，地點為光能區民活動中心(臺北市大同區承德路 2 段 33 號 2 樓)。

3.以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新審議委員會通過版本為準。

所有權人簽名：

〇〇〇

印

(簽名及蓋章)

身份證字號(統一編號)：

〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇

聯絡地址(營業所在地)：

〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇

聯絡電話：

〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇

中華民國

115

年

0

月

0

日

更新後合併分配協議書

- 與其他權利人合併分配時，請繳回本協議書**乙張**，以利市政府檢核並作為選屋及產權登記之依據。

※請填妥合併分配之所有權人姓名。
 ※僅供謄本登載之所有權人選配，但經**法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。**
 ※本表暫提供填寫三位之協議書，另有需求者可向實施者索取。

※請依選配原則，填寫申請分配單元。
 房屋單元(填寫範例)：4F-R6。
 車位單元(填寫範例)：B4-50。
 ※請勿填寫第一優先、第二優先之單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。
 ※請協議書人自行協議權利範圍。

※請協議之所有權人**簽名(勿草寫)並蓋章(同一顆印章)**。
 ※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件 3

擬訂臺北市大同區橋北段二小段 369 地號等 15 筆(原 14 筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
 更新後合併分配協議書

立協議書人 A000、B000、C000 等土地所有權人，共 3 位，協議更新後合併分配建築單元及車位，協議內容如下：

一、合併申請分配位置：
 申請分配之「單元代碼」為 樓層-編號；申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 樓層-編號。

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
樓層-編號	樓層-編號	1 A000	1/3	
		2 B000	1/3	
		3 C000	1/3	
		1	/	
		2	/	
		3	/	

請注意：依「都市更新權利變換實施辦法」第 18 條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

立協議書人

立協議書人(簽名)	身份證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1 A000	0000 0000	0000 0000	0000 0000	印
2 B000	0000 0000	0000 0000	0000 0000	印
3 C000	0000 0000	0000 0000	0000 0000	印

中華民國 115 年 0 月 0 日

土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

表格內為「是」，可直接參與分配(填寫附件2)
若為「否」，則建議合併分配(填寫附件2、3)

舉例

不參與分配而領取補償金
(領A值扣除備註1税金)

參與權變分配
(以E值申請單元)

附件 4

擬訂臺北市大同區橋北段二小段 369 地號等 15 筆(原 14 筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	A 更新前 土地權利價值 (元)	B 更新前 土地權利價值 比例(%)	C 更新後可分配 權利價值(元)	D 共同負擔額度 (元)	E 更新後應分配 權利價值(元)	更新後應分配 權利價值是否 大於最小分配 單元
1		請參見附件 1 權利變換意願 調查表列產權			更新後總權 利價值xB	共同負擔 費用xB	C-D	是/否

備註：

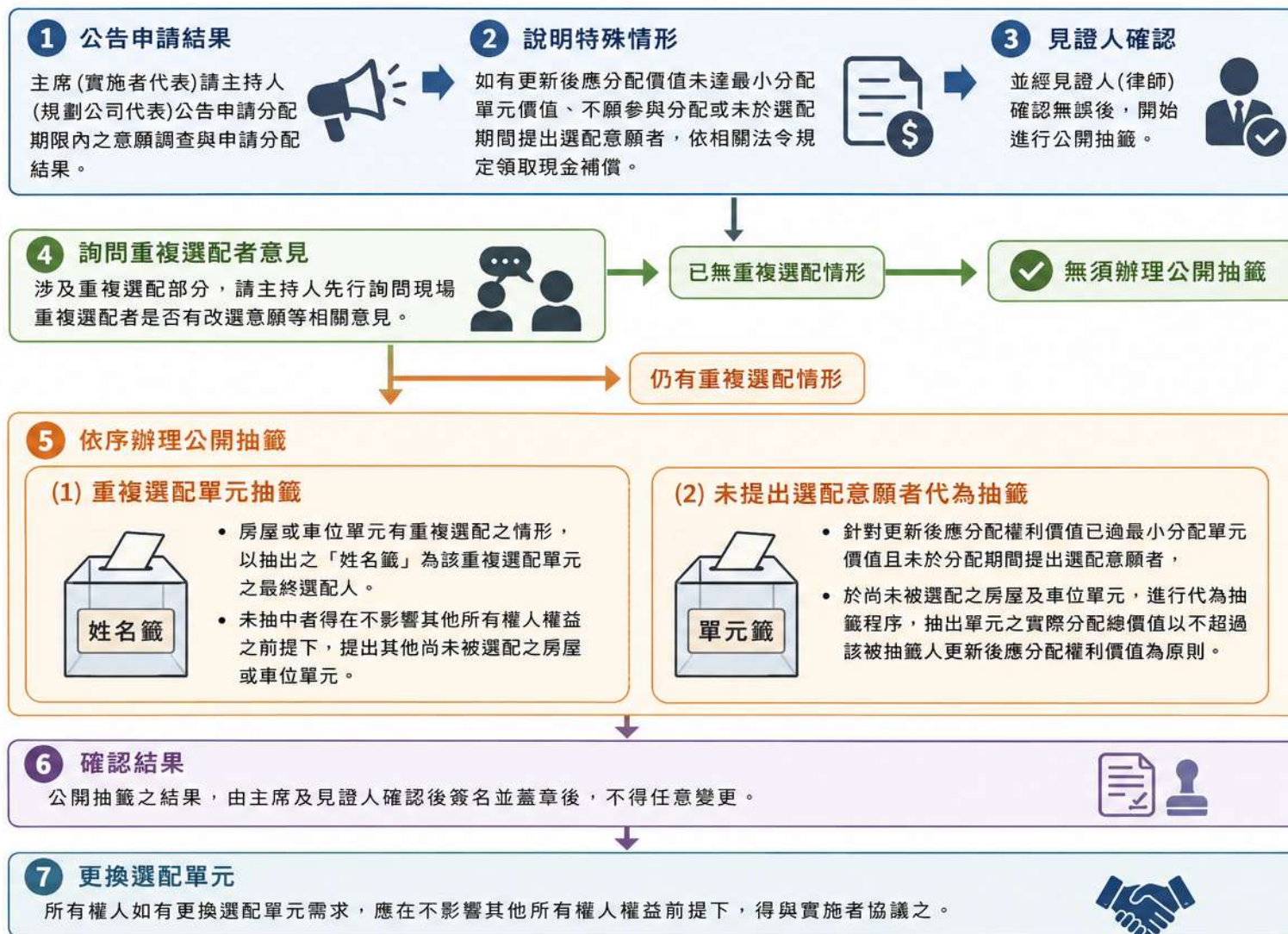
領取補償金
時點

- 若「權利變換意願調查表(附件 1)」勾選不願意參與權利變換分配，擬領取補償金，將依據「都市更新條例」第 52 條、「都市更新權利變換實施辦法」第 9 條及第 10 條規定，由實施者於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，通知受補償人或代管機關於受通知之日起三十日內領取，另現金補償數額尚需依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅。
- 依據「臺北市都市更新自治條例」第 11 條規定，權利變換最小分配面積單元基準，應依個案並考量臺北市未來都市發展之型態、人口結構、產業特性等因素，就權利變換計畫規定之最小建築單元面積及其對應之土地所有權持分面積，訂定最小建築單元之建築物與土地總價值後定之。而前述基準之最小建築單元面積，扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後不得小於 46 m²。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。本案本案最小分配價值單元為 4F-R6，單元面積為 80.93 m²(24.48 坪)，單元價值 19,951,200 元，故更新後應分配權利價值(E 項)若達到 19,951,200 元，則可參與選配。
- 承上，若「權利變換意願調查表(附件 1)」勾選願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋，可依本表 E 項更新後應分配權利價值，參酌本更新事業可供分配之建物及停車位(其位置編號、面積、價值及本案選配原則詳參附件 5 至 7)。
- 若因折價抵付致 E 項更新後應分配權利價值未達最小分配單元價值(19,951,200 元)，應與本案其他權利人合併應分配權利價值，並達最小分配單元價值始能申請選配；若無合併分配之意願，則視為超額分配，申請分配單元應以不影響其他所有權人選配權益為限，不得涉及重複選配，並於申請分配期間與實施者協議繳納方式及期限，若協議不成則領取現金補償(詳參備註 1 說明)。
- 本表所列有關估價數據應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。

註：本表所列有關權利價值數據應以權利變換計畫核定之內容為準。

- 如有同一位置有二人以上申請分配者(重複選配)、更新後應分配權利價值已達最小分配單元價值且未於選配期間提出選配意願者等情形，辦理公開抽籤。
- 若無上述之情事，則取消辦理公開抽籤。

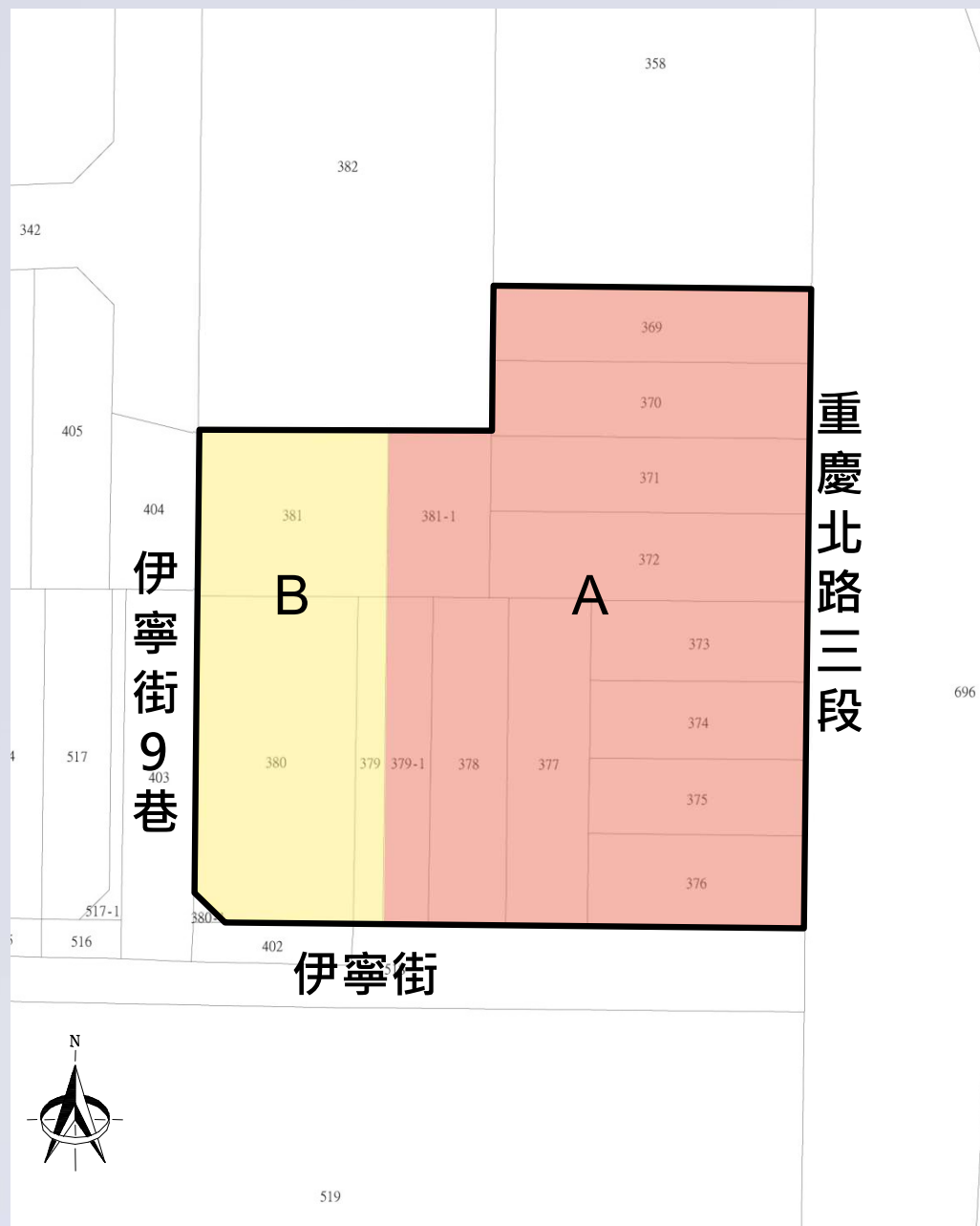
公開抽籤程序



流程總覽

- 1 公告申請結果
- 2 說明特殊情形
- 3 見證人確認
- 4 詢問重複選配者意見
- 5 依序辦理公開抽籤
- 6 確認結果
- 7 更換選配單元

備註：本流程依都市更新相關法令及權利變換計畫辦理，實際作業方式以實際公告內容及現場執行為準。



為簡化更新後土地持有關係，擬於更新後將依土地使用分區[**第三種商業區**(原屬第肆之壹種住宅區於七十九年九月十三日變更為第貳種商業區又於八十四年九月二十七日調整為第參種商業區(均應依前述都市計畫說明書圖規定辦理))、第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用))(原屬第肆種住宅區)]合併為**2筆**土地，新編之正式地號依未來地政機關登記為準。

 更新單元範圍

一、後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見。

二、本案專屬網頁網址<https://www.cathay-red.com.tw/>

三、本案都市更新相關諮詢

國泰建設股份有限公司

聯絡電話：(02)2377-9968

聯絡地址：臺北市大安區敦化南路二段218號2樓

安邦工程顧問股份有限公司

聯絡電話：(02)8923-6788

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之一

四、政府相關部門諮詢，為民服務時間：週一至週五，上午八點至下午六點

內政部國土管理署

聯絡電話：(02)8771-2903

臺北市都市更新處

聯絡電話：(02)2781-5696分機3093

五、都市更新相關法規可逕至內政部國土管理署(<https://www.nlma.gov.tw>)及臺北市都市更新處網站(<http://www.uro.taipei.gov.tw>)下載查閱。

謝謝！



敬請指教