

「變更臺北市大安區通化段一小段812地號等6筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂臺北市大安區通化段一小段812地號等6筆土地都市更新權利變換計畫案」

公聽會簡報

實施者：富鉅鼎建設股份有限公司

規劃團隊：社團法人台北市不動產及土地資源發展協會

施振華建築師事務所

安邦工程顧問股份有限公司

估價單位：元宏不動產估價師聯合事務所

葉美麗不動產估價師聯合事務所

遠見不動產估價師事務所

中華民國106年9月18日



一.辦理緣起與法令依據

二.變更事業計畫內容

三.權利變換計畫內容(含選配作業說明)



簡 報 題 綱



辦 理 緣 起 與 法 令 依 據



本案事業計畫業經臺北市政府於民國106年6月27日府都新字第10631089202號函准予核定實施在案。

編號：
保存年限：

臺北市政府 函

地址：10488臺北市中山區南京東路三段168號17樓
承辦人：吳孝豐
電話：(02)2781-5696轉3081
傳真：(02)2781-0577

10487
臺北市中山區長春路328號11樓之1

受文者：富鉅鼎建設股份有限公司

發文日期：中華民國106年6月27日
發文字號：府都新字第10631089202號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：都市更新事業計畫書圖1份

主旨：貴公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區通化段一小段812地號等6筆土地都市更新事業計畫案」，准予核定實施，請查照。

說明：

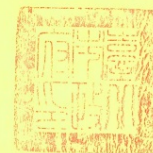
- 一、依臺北市都市更新處案陳貴公司106年5月16日富建更字106050003號函及都市更新條例第19條規定辦理。
- 二、實施者：富鉅鼎建設股份有限公司、統一編號：80689297、代表人：洪村統。
- 三、本府核定更新獎勵建築容積額度合計966.67平方公尺（佔法定容積之31%）。
- 四、本案申請停車獎勵部分，依本府交通局及都市發展局審查結果辦理，並以585平方公尺（佔法定容積18.76%）為上限；營運管理方式須納入銷售及住戶規約並約定供公眾使用，倘有違規使用，依建築法相關規定予以裁處。
- 五、實施者應確實按都市更新事業計畫內容、核定事項及承諾、約定及101年9月17日、102年7月1日、104年5月11日、104年9月21日、105年5月16日、105年9月26日、106年3月27日本市都市更新及爭議處理審議會第110、138、201、216、239、255、275次會議決議事項辦理。其餘涉及建管法令部份，仍請依本市土地使用分區管制自治條例及建築相關法令規定辦理。後續如有都市更新事業計畫之變更，應依都市更新條例規定辦理。
- 六、本都市更新事業計畫係採權利變換方式實施，後續應俟實施者擬具權利變換計畫依都市更新條例第19條及第29條規定程序辦理，本府核定實施後，始得據以實施。
- 七、請實施者於計畫公告後，設置本更新案專屬網站，提供各階段相關資訊，包含獎勵容積申請、建築規劃設計、拆遷安置計畫、財務計畫、權利變換估價資訊、選配資訊、實施進度及變更計畫等相關計畫內容，以及會議紀錄等相關資料、法令諮詢與聯絡方式，並周知土地所有權人、其他權利關係人及舊違章建築戶充分瞭解計畫內容及相關資訊。並於網站設置後，函告臺北市都市更新處設置之網址，以便該處進行網站連結。
- 八、依都市更新條例第55條規定，實施者應於都市更新事業計畫核定實施後每六個月向本府提報事業計畫之執行情形。
- 九、依都市更新條例第57條規定，實施者應於都市更新事業計畫完成後六個月內，檢具竣工書圖及更新成果報告，送請本府備查。
- 十、本件核定之報告書內容係以電子格式儲存於光碟中寄送，如須參閱紙本，請於公告期間民國106年6月28日至7月27日內，至臺北市政府公告欄、臺北市都市更新處公告欄、臺北市大安區公所公告欄、臺北市大安區通化里辦公處公告欄閱覽。
- 十一、實施者對於本案所檢附之資料如有不實者，本府將廢止或變更本行政處分，並由實施者負相關法律責任。
- 十二、對本處分書如有不服，應以原處分機關（臺北市政府）為被告，於本處分送達後2個月之不變期間內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。

正本：富鉅鼎建設股份有限公司
副本：內政部營建署（含計畫書及光碟各1份）、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、臺北市政府警察局、臺北市政府消防局、臺北市政府都市更新及爭議處理審議會、臺北市建築管理工程處、臺北市政府都市發展局建築管理科、臺北市大安區地政事務所、臺北市都市更新處（以上均合計計畫書1份）、臺北市大安區公所、臺北市都市更新處更新工程科、富鉅鼎建設股份有限公司、施振華建築師事務所、王建隆*、王建隆**、王照寬、王鍾毅、陳錫柱、楊聰明、廖曾三榮、薛慶政、吳碧玉、張密、邱淑滿*、邱淑滿**、洪村統、蔡坤誠、黃建田*、黃建田**、蕭文村、華南商業銀行股份有限公司、安泰商業銀行股份有限公司、合作金庫商業銀行股份有限公司、匯豐（台灣）商業銀行股份有限公司（以上均合計計畫光碟1份）

市長柯文哲

擬訂臺北市大安區通化段一小段812地號等6筆土地
都市更新事業計畫案

【核定版】



實施者：富鉅鼎建設股份有限公司
規劃單位：壽鼎都市建設股份有限公司
設計單位：施振華建築師事務所

中華民國一〇六年六月



- 本案依 「都市更新條例」第19條、第22條及第29條 規定舉辦公聽會，擬具變更事業計畫及擬訂權利變換計畫，連同公聽會紀錄申請報核。
- 依 「都市更新條例施行細則」第6條 規定，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。



■刊登報紙

依「都市更新條例施行細則」第6條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前刊登於太平洋日報三日(106年9月5日~106年9月7日)。

■張貼公告

依「都市更新條例施行細則」第6條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前張貼於里辦公處公告牌及周邊主要出入口。

■土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

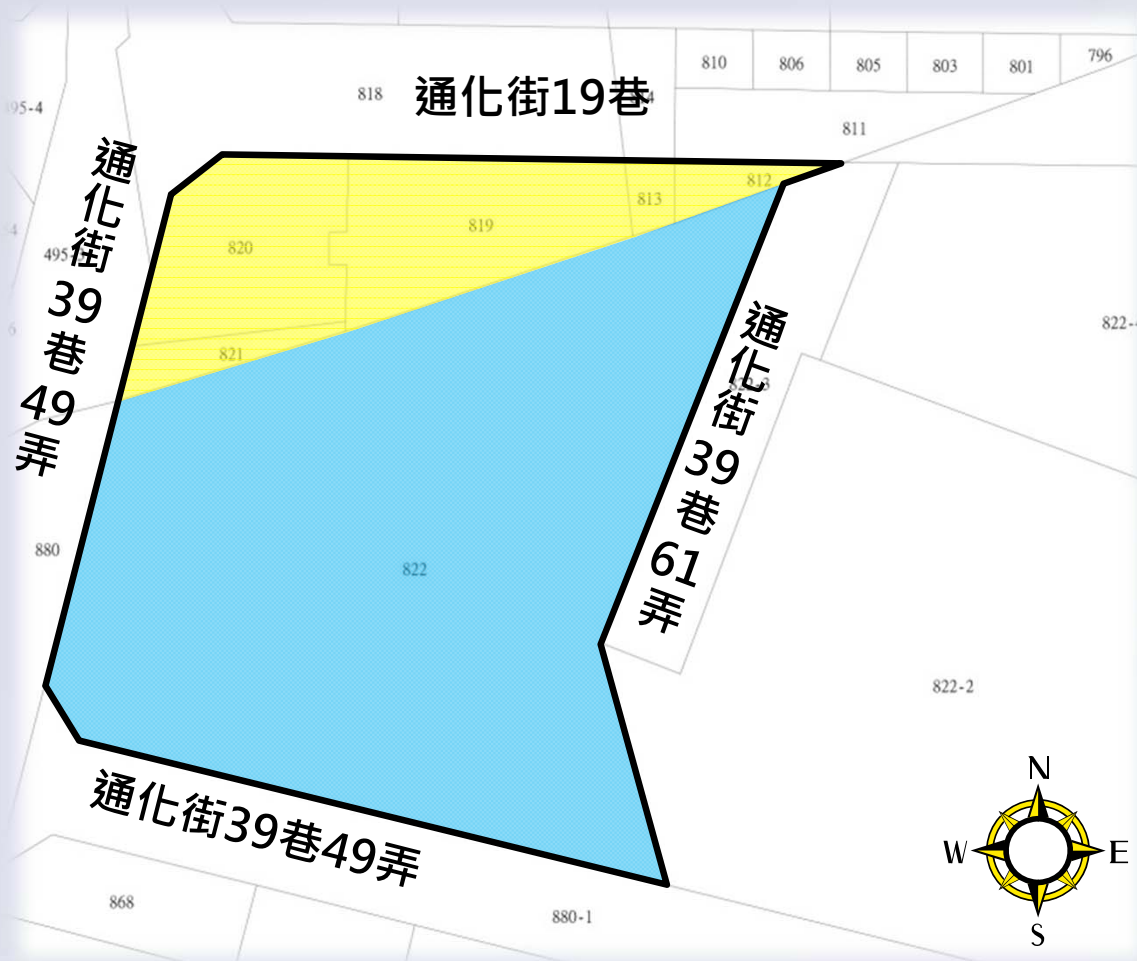
於106年9月7日以掛號附回執(雙掛號)方式寄予相關權利人，並將公聽會資訊傳單以平信寄發方式周知更新單元內門牌戶。

■專屬網頁周知

<http://www.fujiuding.com/>。



變更事業計畫內容



更新單元範圍包括臺北市大安區通化段一小段812、813、819、820、821、822等6筆土地。

土地面積1,386m² (419.27坪)，其中822地號為中華民國所有，管理單位為臺北市政府警察局，其餘均為私有。

圖例

- 更新單元範圍
- 私有土地
- 公有土地

土地權屬(管理機關)	土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	1,080	77.92%	1	7.96%
私有土地	306	22.08%	12	92.31%
合計	1,386	100.00%	13	100.00%



- 各級主管機關對事業計畫同意比例之審核，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。
- 本事業計畫案同意書一經簽定，如欲撤銷，需依臺北市政府處理都市更新案撤銷同意作業程序規定辦理。

※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。

※請所有權人簽名並蓋章。

※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

變更臺北市大安區通化段一小段812地號等6筆土地都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由富鉅鼎建設股份有限公司為實施者所提之「變更臺北市大安區通化段一小段812地號等6筆土地都市更新事業計畫案」，同意之土地及建物權利範圍如後所列：

一、土地

鄉鎮市區			
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

建 號					
建物門牌					
基地	地 段				
	小 段				
	地 號				
樓地板面積 (m ²)	總面積 (A)				
	附屬建物面積 (B)				
	共同 使用 部分	面積 (C)			
		權利範圍(D)			
		持分面積 E=C*D			
權利範圍 (F)					
持分面積 (m ²) (A+B+E) *F					

本同意書人：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

(簽名並蓋章)

(如係未成年，需有法定代理人共同出具；如係法人應有其統一編號等資料。)

人 印 署

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

■ 本人已知悉本更新計畫內容，且本同意書僅限於「變更臺北市大安區通化段一小段812地號等6筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。

■ 本事業計畫案同意書一經簽定，如欲撤銷，需依臺北市政府處理都市更新案撤銷同意作業程序規定辦理。



項 目	更新地區（單元）類型		
	政府劃定		民間劃定
	迅行劃定	優先劃定	申請劃定
私有土地及私有合法建築物所有權人	1/2	3/5	2/3
私有土地及私有合法建築物面積	1/2	2/3	3/4

依都市更新條例第二十二條規定屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過**三分之二**，並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**。



■ 合法建築物之補償及安置

- ▶ 依「[臺北市都市更新自治條例](#)」第4條規定，權利變換範圍內合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費應由實施者依「都市更新條例」第36條第2項規定查定，[故按實施者委託不動產估價機構評定其土地改良物價值編列](#)。
- ▶ 有關本案現住戶安置方式，按財團法人崔媽媽基金會，統計99年臺北市大安區租金水準[917.15元/坪](#)，編列合法建築物(有建築謄本登記) 於更新期間之[租金補貼](#)，並由合法建物所有權人自行覓地安置。

■ 其他土地改良物之補償

- ▶ 有關本案範圍內違法增建等...其他土地改良物之補償與安置，依[都市更新條例第21條](#)規定，擬定拆遷安置計畫，訂定地上物補償原則、計算方式及補償金發放時程。
- ▶ 依「[臺北市都市更新自治條例](#)」第4條規定，權利變換範圍內合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費應由實施者依「都市更新條例」第36條第2項規定查定，[故按實施者委託不動產估價機構評定其土地改良物價值編列](#)。

變更前

表 10-2 建築規劃面積檢討表

1	基地位置		臺北市大安區通化段一小段臺北市大安區通化段一小段 812、813、819、820、821、822 地號等 6 筆土地					
2	基地使用分區		第三種住宅區					
3	基地面積 (m ²)		1,386.00					
4	法定建蔽率 (%)		45%					
5	法定建築面積 (m ²)		623.70 m ²					
6	法定容積率 (%)		225%					
7	法定容積樓地板面積 (m ²)		3,118.5m ²					
8	都市更新獎勵容積 (%)		31%					
9	其他獎勵容積 (%) (增設公用停車空間容積獎勵等)		停車獎勵：18.76% (開挖率：1,114.47/1,386.00=80.41%)					
10	允建容積率及樓地板面積 (m ²)		336.95%	4,670.17m ²				
11	法定建蔽率 (%)	實設建築面積 (m ²)	45%	476.35m ²				
12	法定空地面積 (m ²)	實設空地面積 (m ²)	762.3 m ²	909.65 m ²				
13	法定容積率 (%)	實設容積樓地板面積 (m ²)	336.95%	4,670.16÷1386.00×100%=336.95% ²				
14	興建樓層數		地上十四層，地下四層					
	各層面積計算		樓地板面積 (m ²)	陽台 (m ²)	容積樓地板面積 (m ²)	戶數 (戶)	用途	樓高 (m)
	1F		423.97	26.80	196.62	3	一般事務所、一般零售類甲組、管委會空間	4.2
	2~6F		396.68*5=1983.40	34.20*5=171.00	329.73*5=1648.65	5*1=5	公務機關辦公廳舍	3.2*5=16
	7F		400.32*1=400.32	29.50*1=29.50	328.64*1=328.64	1*10=10	單房間職務宿舍	3.2*1=3.2
	8~13F		401.92*6=2411.52	33.56*6=201.36	346.11*6=2076.66	6*5=30	集合住宅	3.2*6=19.2
	14F		336.06*1=336.06	31.15*1=31.15	277.65*1=277.65	1*4=4	集合住宅	3.0
	14 夾層		88.74*1=88.74	8.44*1=8.44	88.74*1=88.74		集合住宅	3.0
	屋突一層~三層面積 (m ²)		55.69*3=167.07		機電計入容積：47.38 遮陽板計入容積：5.82		樓電梯間、機械室、水箱	3*3=9.0
	地下層面積計算 (m ²)		1,114.47*4=4,457.88				停車空間、機電設備空間	
總樓地板面積 總計 (m ²)		10,268.96	468.25	4,670.16	52 (+1=53) 管委會 1 戶		48.6+0.3(地面層墊高)=48.9	
15	工程造價 (元)		10,268.96*13,990=143,662,750					
16	停車數量檢討 (位)		B1F (汽車法定 0、汽車獎勵 13) (機車法定 52、機車獎勵自設 20、機車自設 5)，B2F (汽車獎勵 26)，B3F (汽車法定 26)、B4F (汽車法定 26)。 法定汽車：1 F(100.92+61.52+17.96)/100=1.80(取 2)、2~6F:1983.40/100=19.83(取 20)、其它(400.32+2411.52+336.06+88.74)/120=26.97(取 27)，2+20+27=49 輛，(一戶一車位)=52 輛，取 52 輛，汽車獎勵 39 輛，應設 91 輛，實設：91 輛。 法定機車：1 F(100.92+61.52+17.96)/70=2.58(取 3)、2~6F:1983.40/140=14.17(取 15)、其它(400.32+2411.52+336.06+88.74)/100=32.37(取 33)，3+15+33+39/2=70.5 輛 (取 71)，(一戶一車位)=52 輛，應設：71 輛，實設：77 輛					
17	最小住宅單元		8FA3：室內面積 47.58 m ² 、陽台 3.12 m ² 、雨遮 4.80 m ² 、公設 26.91 m ² ，總面積：82.41 m ²					

變更後

1	基地位置		臺北市大安區通化段一小段臺北市大安區通化段一小段 812、813、819、820、821、822 地號等 6 筆土地					
2	基地使用分區		第三種住宅區					
3	基地面積 (m ²)		1,386.00					
4	法定建蔽率 (%)		45%					
5	法定建築面積 (m ²)		623.70 m ²					
6	法定容積率 (%)		225%					
7	法定容積樓地板面積 (m ²)		3,118.5m ²					
8	都市更新獎勵容積 (%)		31%					
9	其他獎勵容積 (%) (增設公用停車空間容積獎勵等)		停車獎勵：18.76% (開挖率：1,114.47/1,386.00=80.41%)					
10	允建容積率及樓地板面積 (m ²)		336.95%	4,670.17m ²				
11	法定建蔽率 (%)	實設建築面積 (m ²)	45%	477.37m ²				
12	法定空地面積 (m ²)	實設空地面積 (m ²)	762.3 m ²	908.63m ²				
13	法定容積率 (%)	實設容積樓地板面積 (m ²)	336.95%	4,670.16÷1386.00×100%=336.95%				
14	興建樓層數		地上十四層，地下四層					
	各層面積計算		樓地板面積 (m ²)	陽台 (m ²)	容積樓地板面積 (m ²)	戶數 (戶)	用途	樓高 (m)
	1F		430.16	27.14	188.49	3	一般事務所、一般零售業(甲組)、 集合住宅、管委會使用空間	4.2
	2~6F		395.85*5=1979.25	34.20*5=171.00	329.03*5=1645.15	5*1=5	公務機關辦公廳舍	3.2*5=16
	7F		400.32*1=400.32	29.5*1=29.50	328.64*1=328.64	1*10=10	單房間職務宿舍	3.2*1=3.2
	8~13F		401.9*6=2411.4	33.58*6=201.48	346.12*6=2076.72	6*5=30	集合住宅	3.2*6=19.2
	14F		337.81*1=337.81	31.15*1=31.15	277.65*1=277.65	1*4=4	集合住宅	3.0
	14 夾層		91.47*1=91.47	8.44*1=8.44	91.47*1=91.47		集合住宅	3.0
	屋突一層~三層面積 (m ²)		59.29 *3=177.87		機電計入容積：56.32 遮陽板計入容積：5.75		樓電梯間、機械室、水箱	3*3=9.0
	地下層面積計算 (m ²)		1,114.45m ² *4=4,457.8				停車空間、機電設備空間	
總樓地板面積 總計 (m ²)		10,286.08	468.71	4,670.16	52(+1=53) 管委會 1 戶		48.6+0.3(地面層墊高) =48.9	
15	工程造價 (元)		10,286.08*13,990=143,902,260					
16	停車數量檢討 (位)		B1F (汽車法定 0、汽車獎勵 13) (機車法定 52、機車獎勵自設 20、機車自設 5)、B2F (汽車獎勵 26)、B3F (汽車法定 25、汽車自設 1)、B4F (汽車法定 26)。 法定汽車：1F(67.41+10.22)/100=0.78(取 1)、2~6F:1979.25/100=19.79(取 20)、其它 (345.94+400.32+2411.40+337.81+91.47)/120=29.89(取 30)，1+20+30=51 輛，(一戶一車位)=52 輛，取 52 輛，汽車獎勵 39 輛，應設 91 輛。 實設：91 輛。 法定機車：1F(67.41+10.22)/70=1.1(取 2)、2~6F:1979.25/140=14.13(取 15)、其它：(345.94+400.32+2411.40+337.81+91.47)/100=35.87(取 36)，2+15+36+39/2=72.5 輛(取 73)，(一戶一車位)=52 輛，應設：73 輛，實設：77 輛					



建築規模：地上十四層（夾層），屋突三層，地下四層
汽車停車：法定車位52輛，停獎車位39輛，共91輛。
機車停車：75輛+2輛無障礙，共77輛。

實施者：富鉅鼎建設股份有限公司

變更前

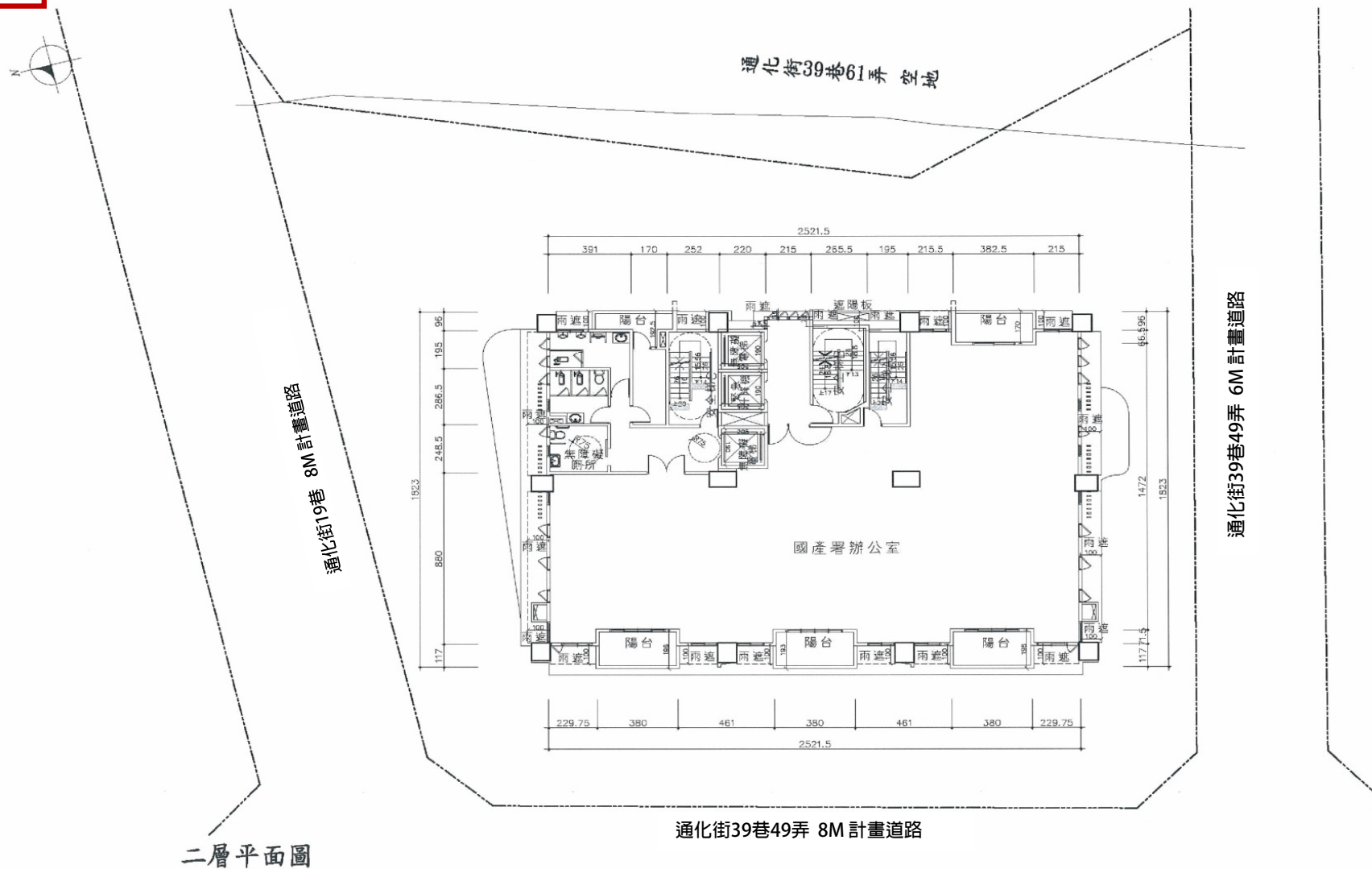


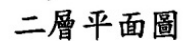
圖 10-4 二層平面圖 S: 1/200

實施者：富鉅鼎建設股份有限公司

10-8

規劃單位：爵鼎都市建築股份有限公司
建築設計：施振華建築師事務所

變更後



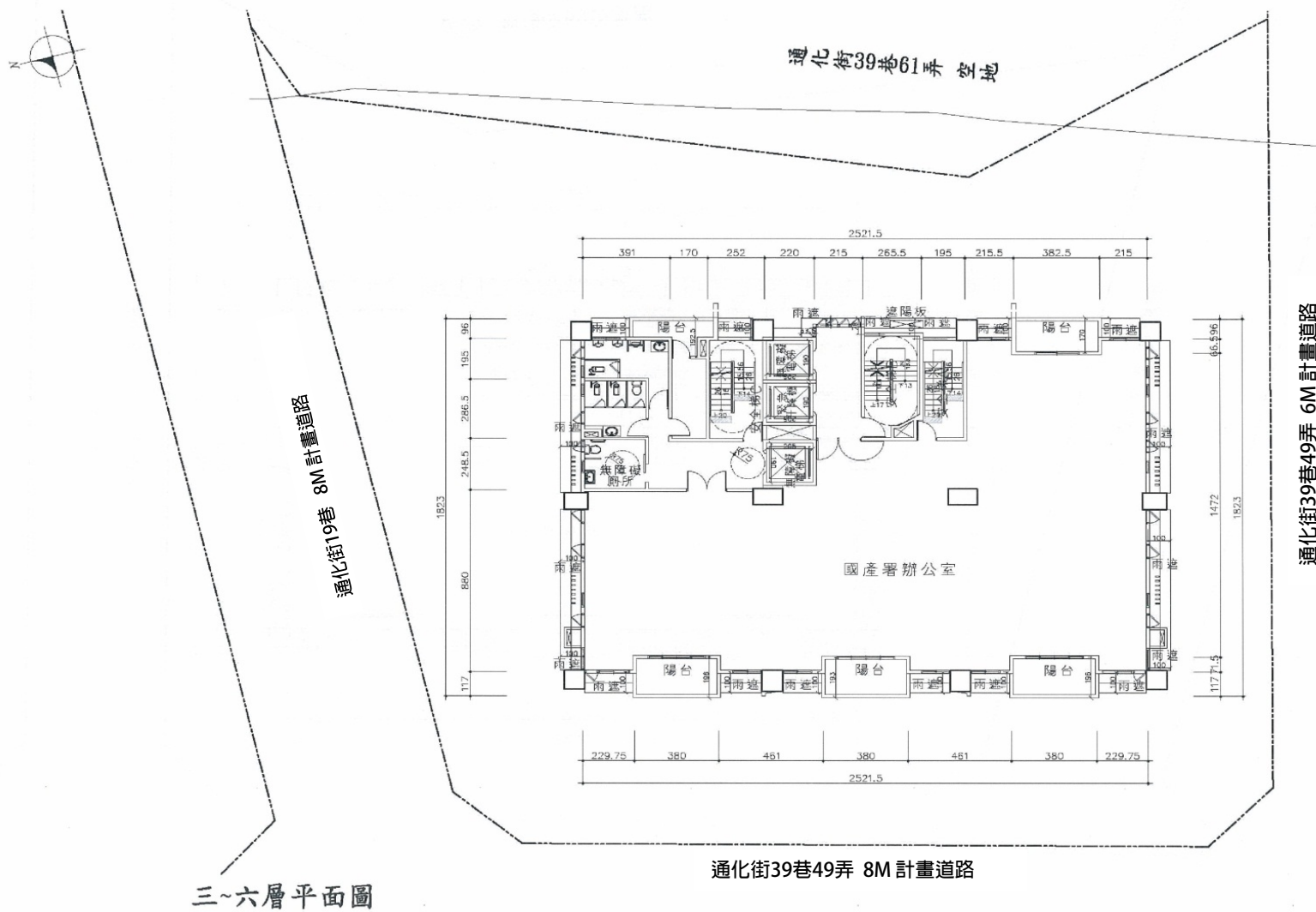
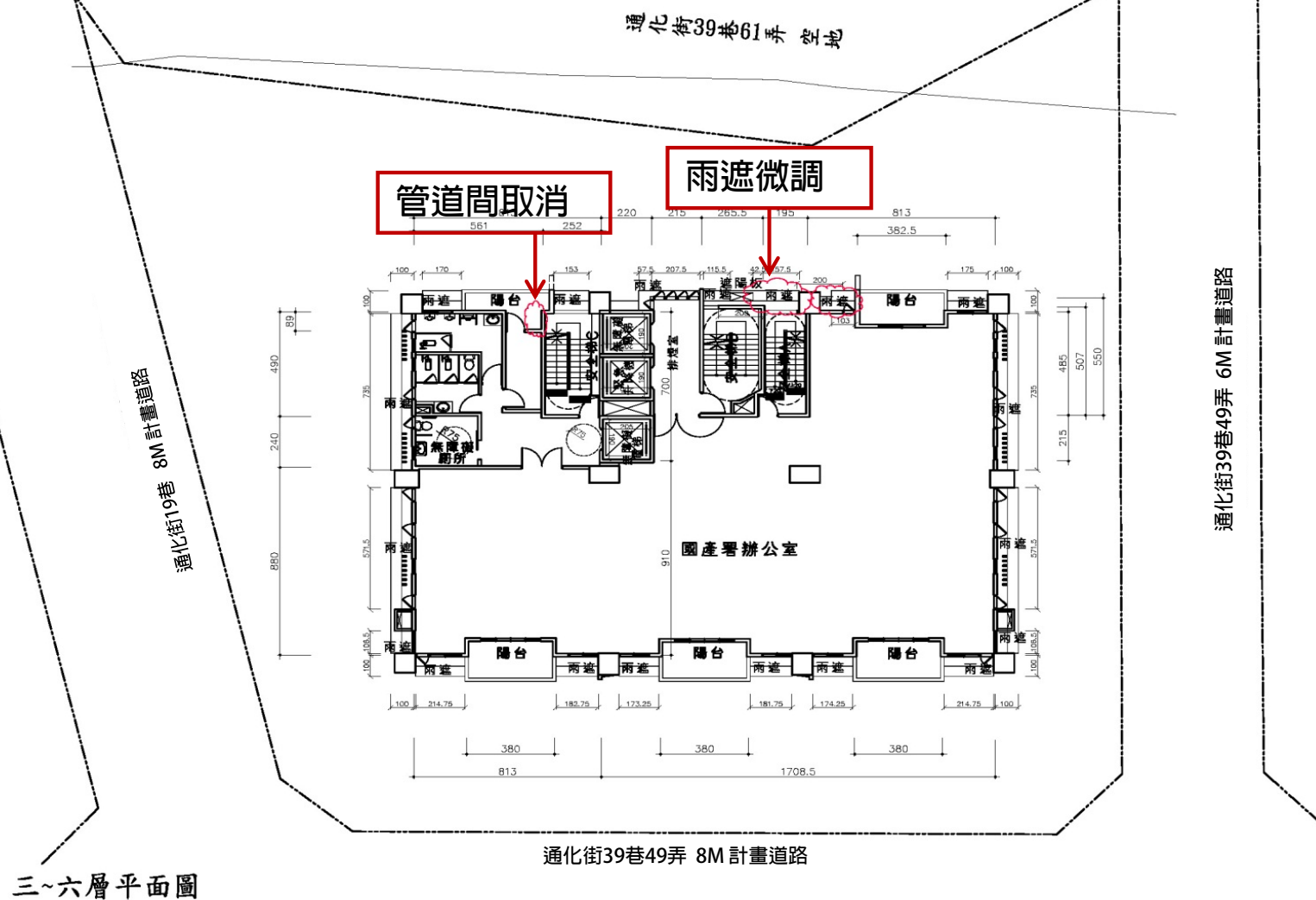


圖 10-5 三~六層平面圖 S : 1/200

實施者：富鉅鼎建設股份有限公司

規劃單位：爵鼎都市建築股份有限公司
 建築設計：施振華建築師事務所

變更後



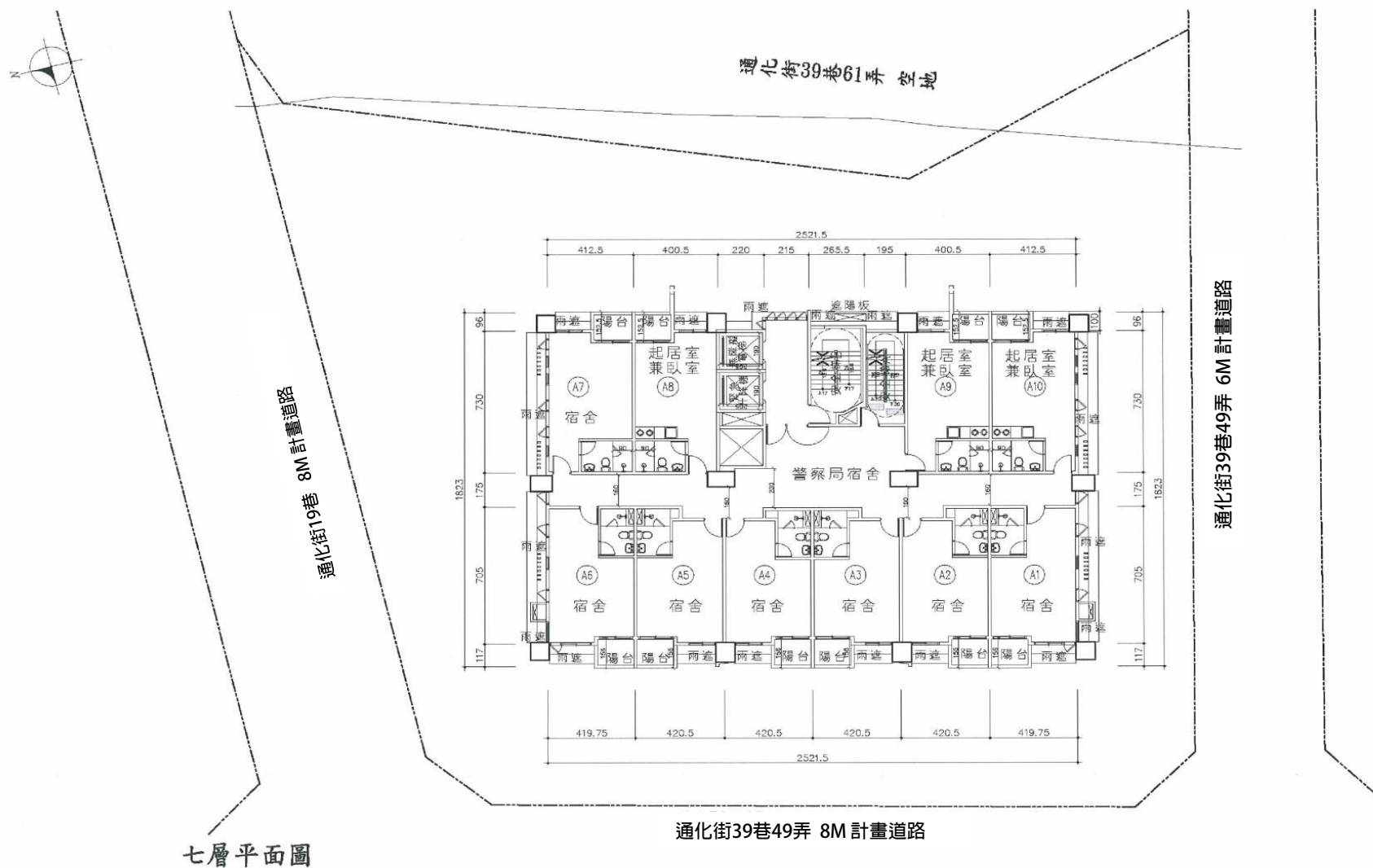


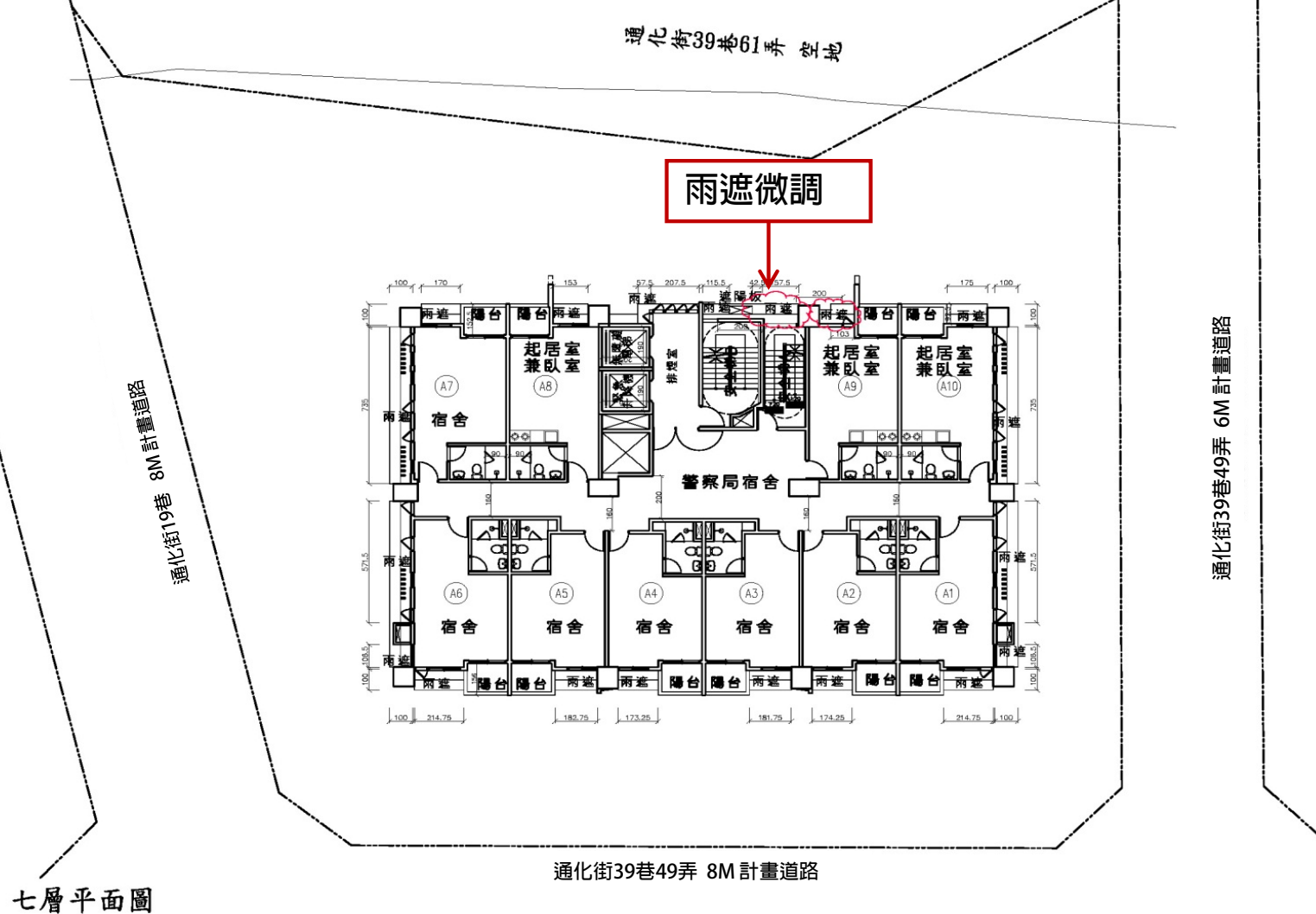
圖 10-6 七層平面圖 S : 1/200

實施者：富鉅鼎建設股份有限公司

10-10

規劃單位：爵鼎都市建築股份有限公司
 建築設計：施振華建築師事務所

變更後



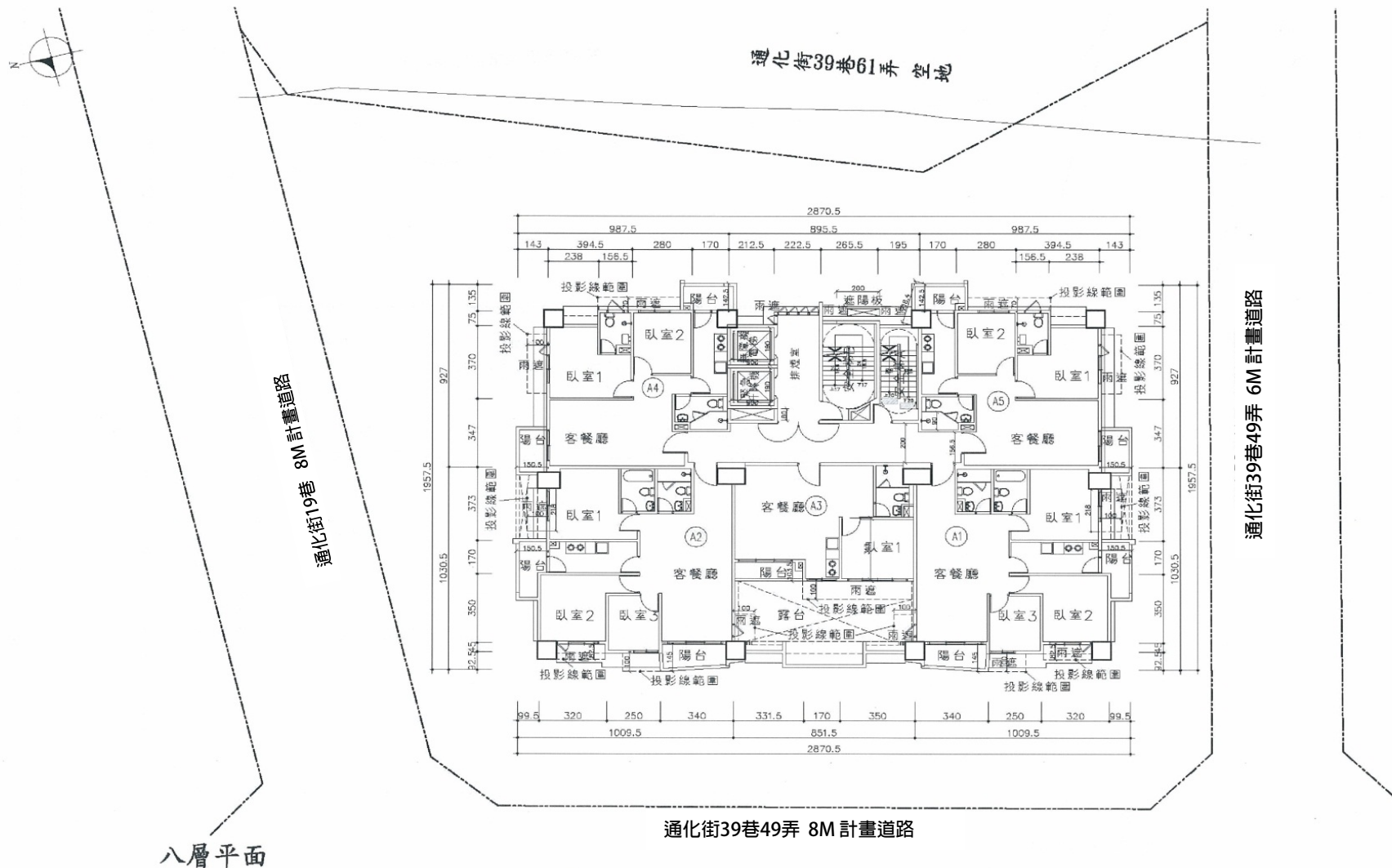
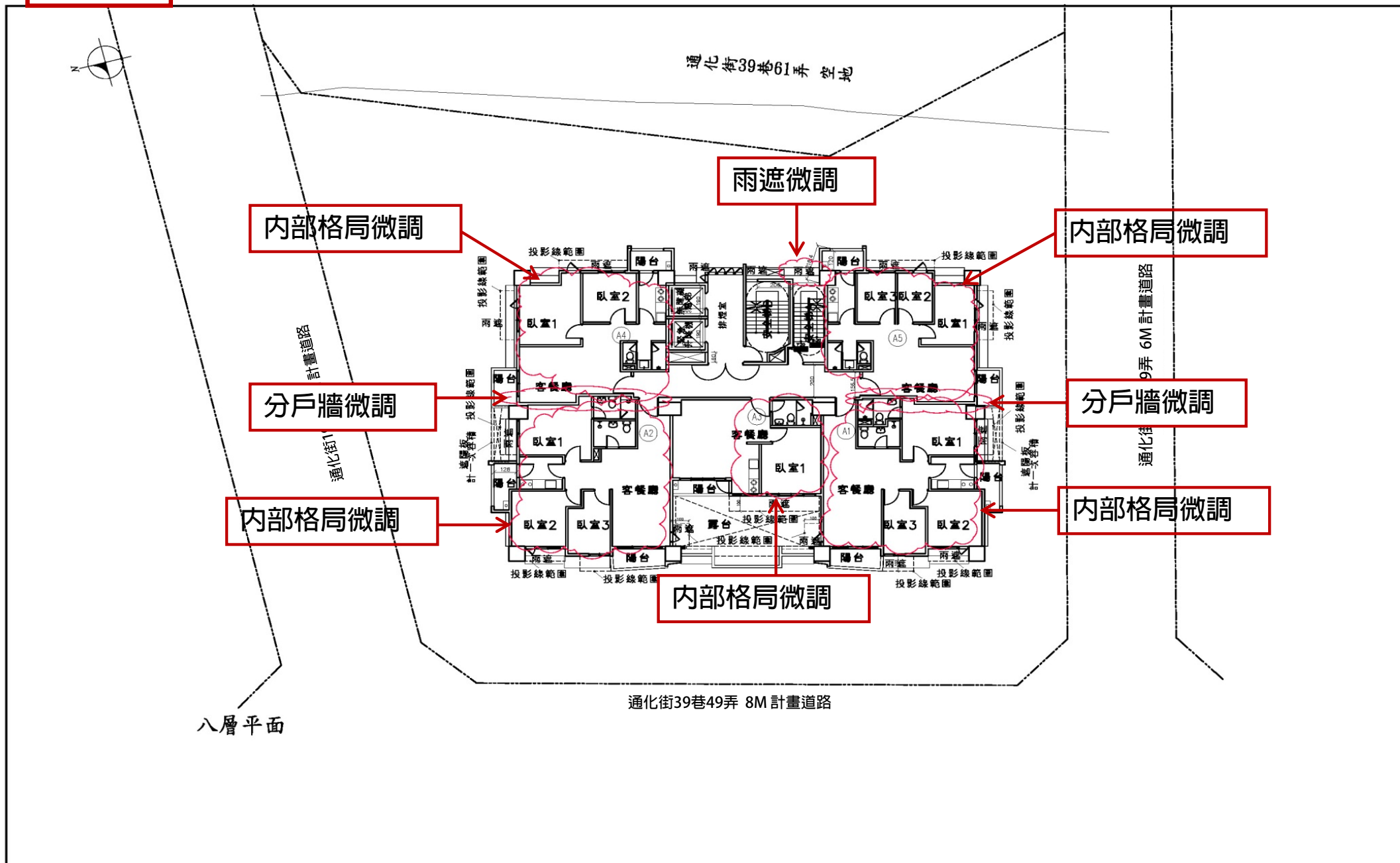


圖 10-7 八層平面圖 S : 1/200

實施者：富鉅鼎建設股份有限公司

規劃單位：爵鼎都市建築股份有限公司
 建築設計：施振華建築師事務所

變更後



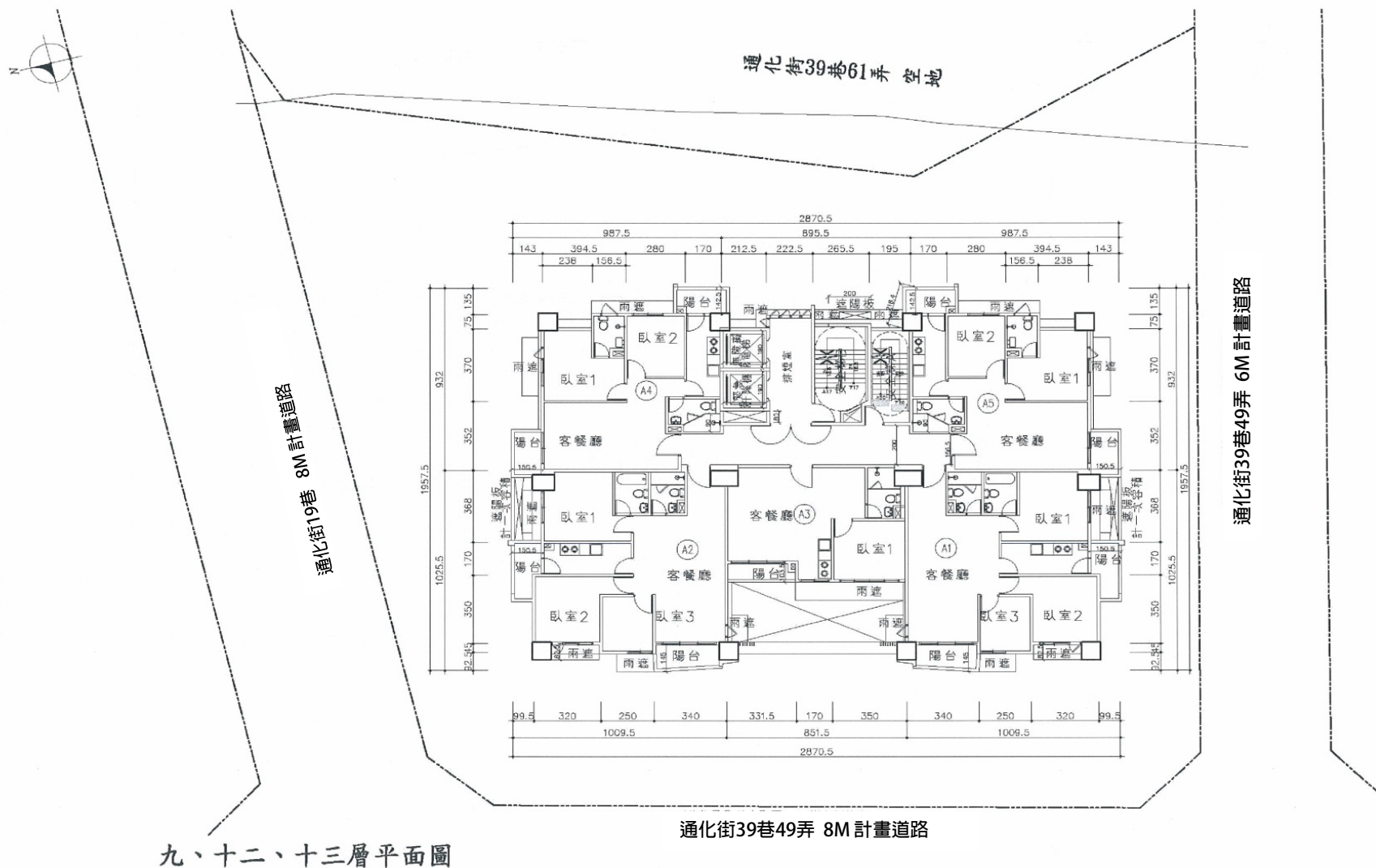
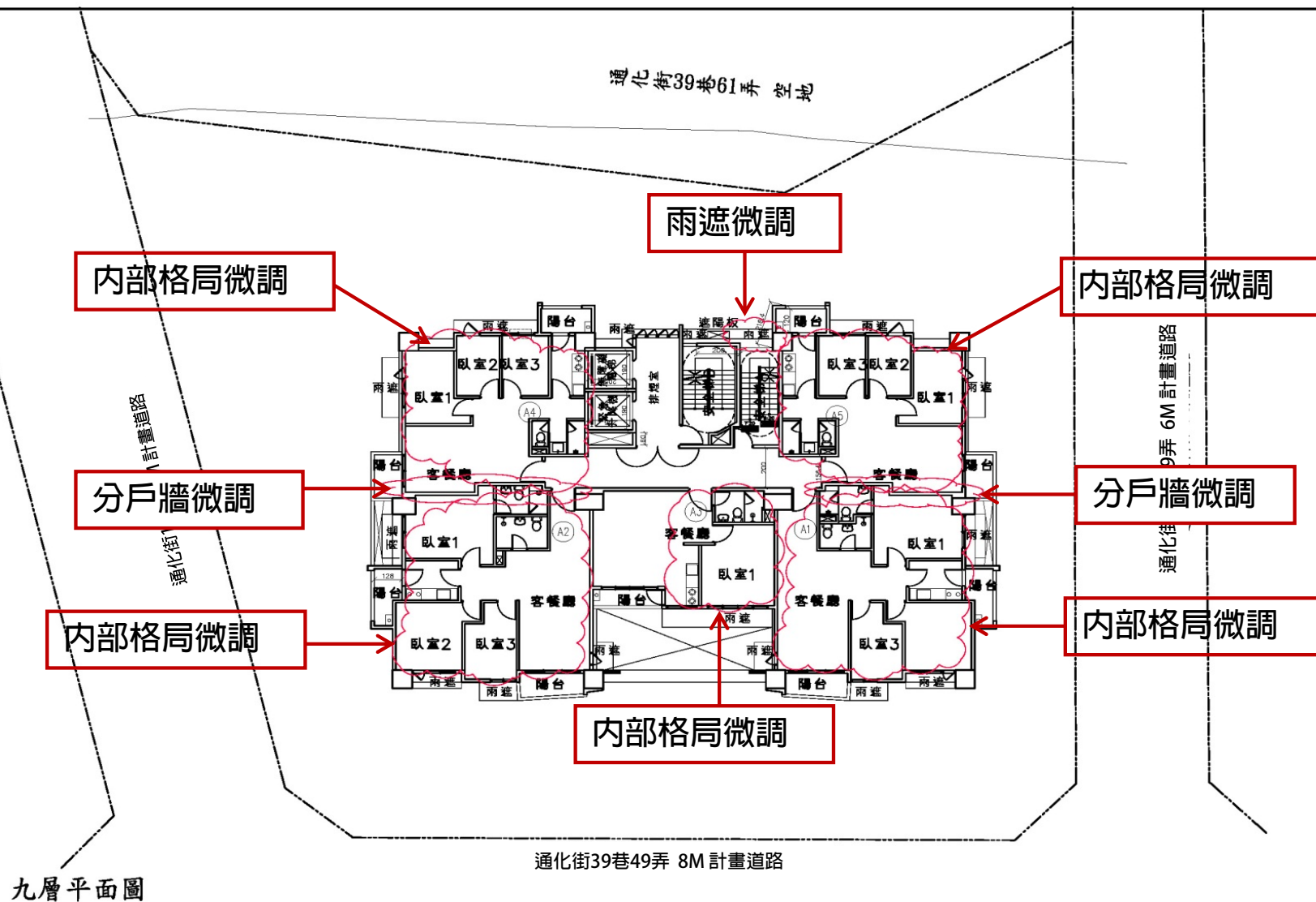


圖 10-8 九、十二、十三層 平面圖 S: 1/200

實施者：富鉅鼎建設股份有限公司

規劃單位：爵鼎都市建築股份有限公司
建築設計：施振華建築師事務所

變更後



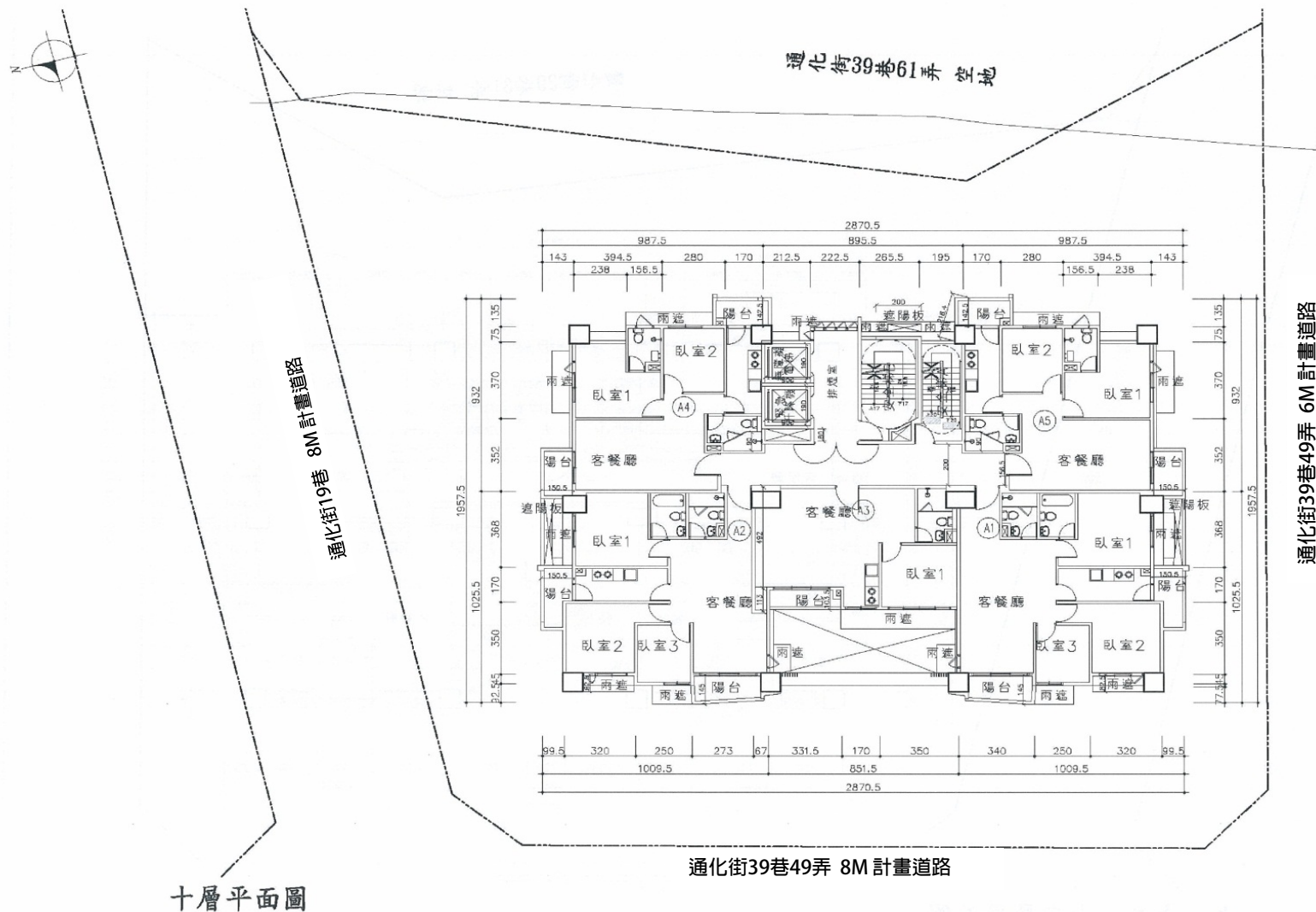
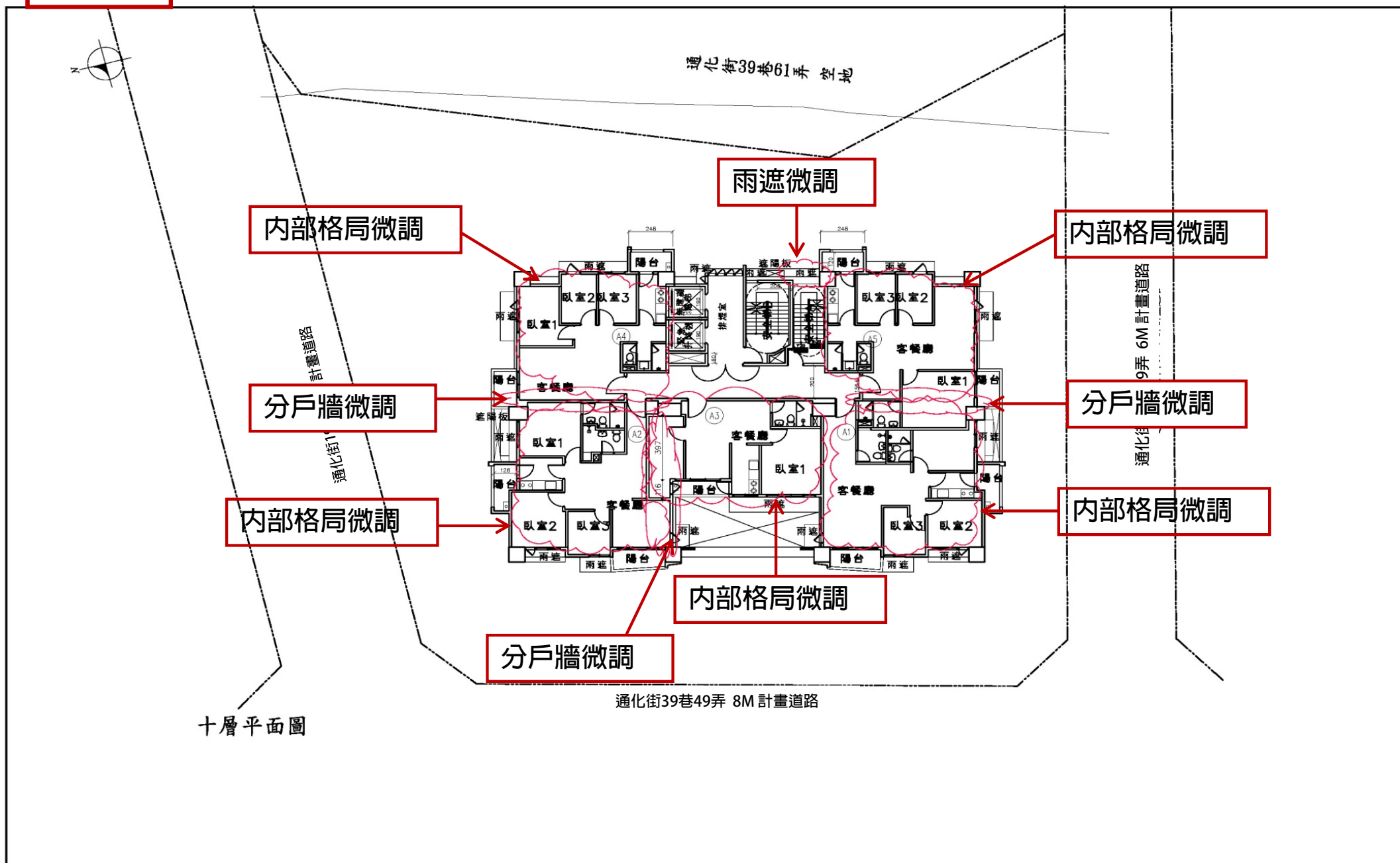


圖 10-9 十層平面圖 S : 1/200

實施者：富鉅鼎建設股份有限公司

規劃單位：爵鼎都市建築股份有限公司
 建築設計：施振華建築師事務所

變更後



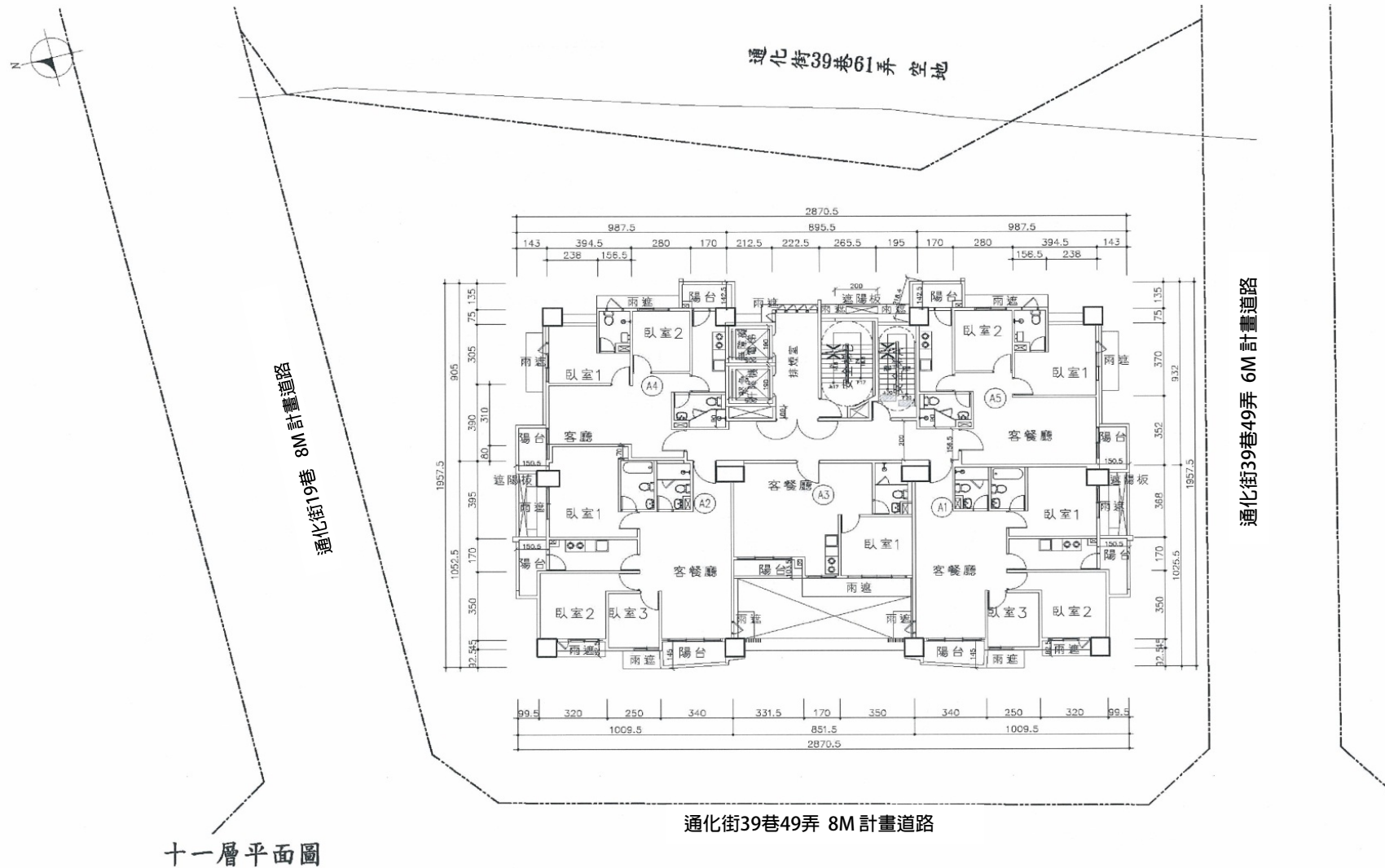


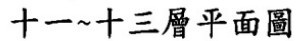
圖 10-10 十一層平面圖 S : 1/200

實施者：富鉅鼎建設股份有限公司

10-14

規劃單位：爵鼎都市建築股份有限公司
建築設計：施振華建築師事務所

變更後



變更前

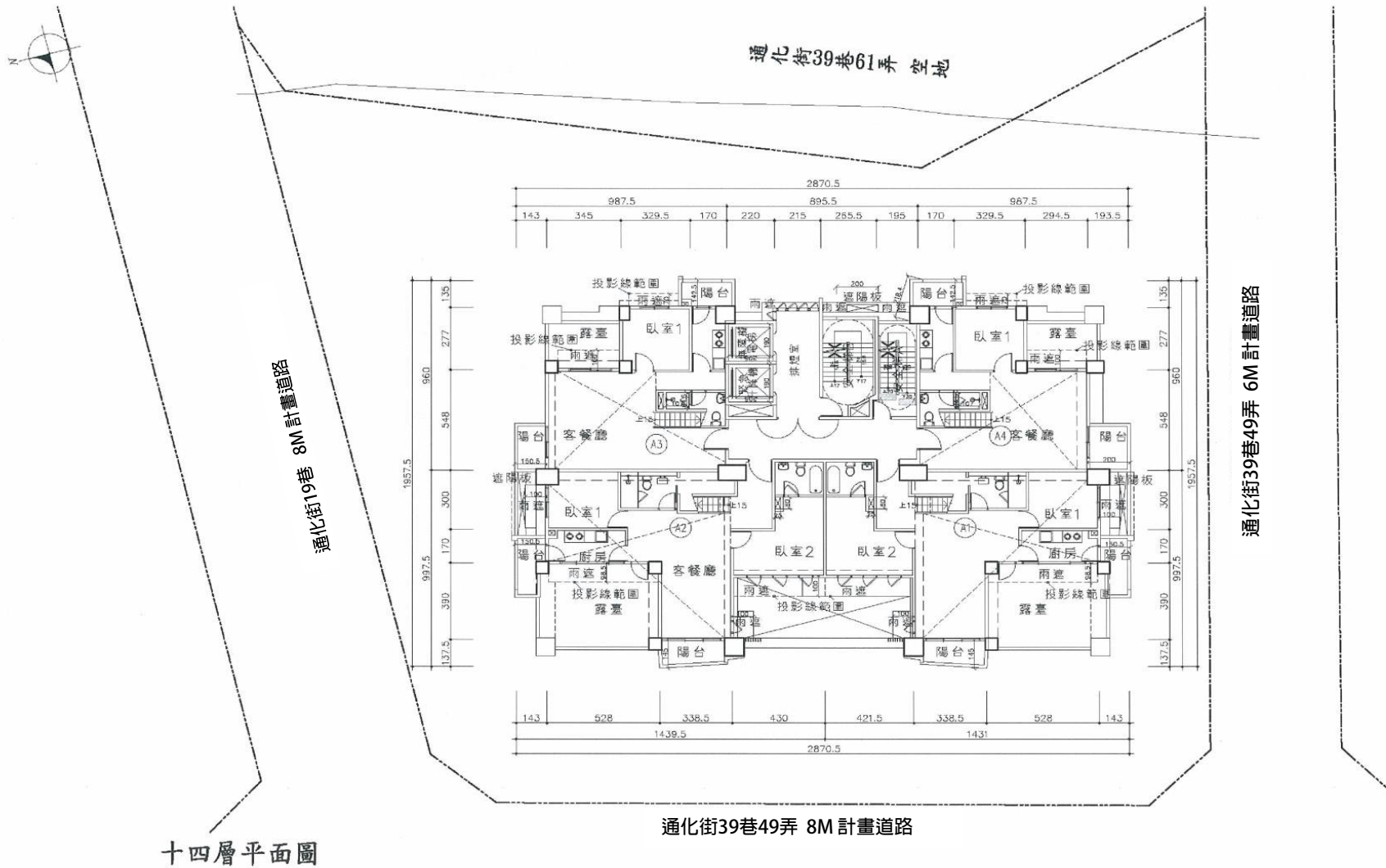


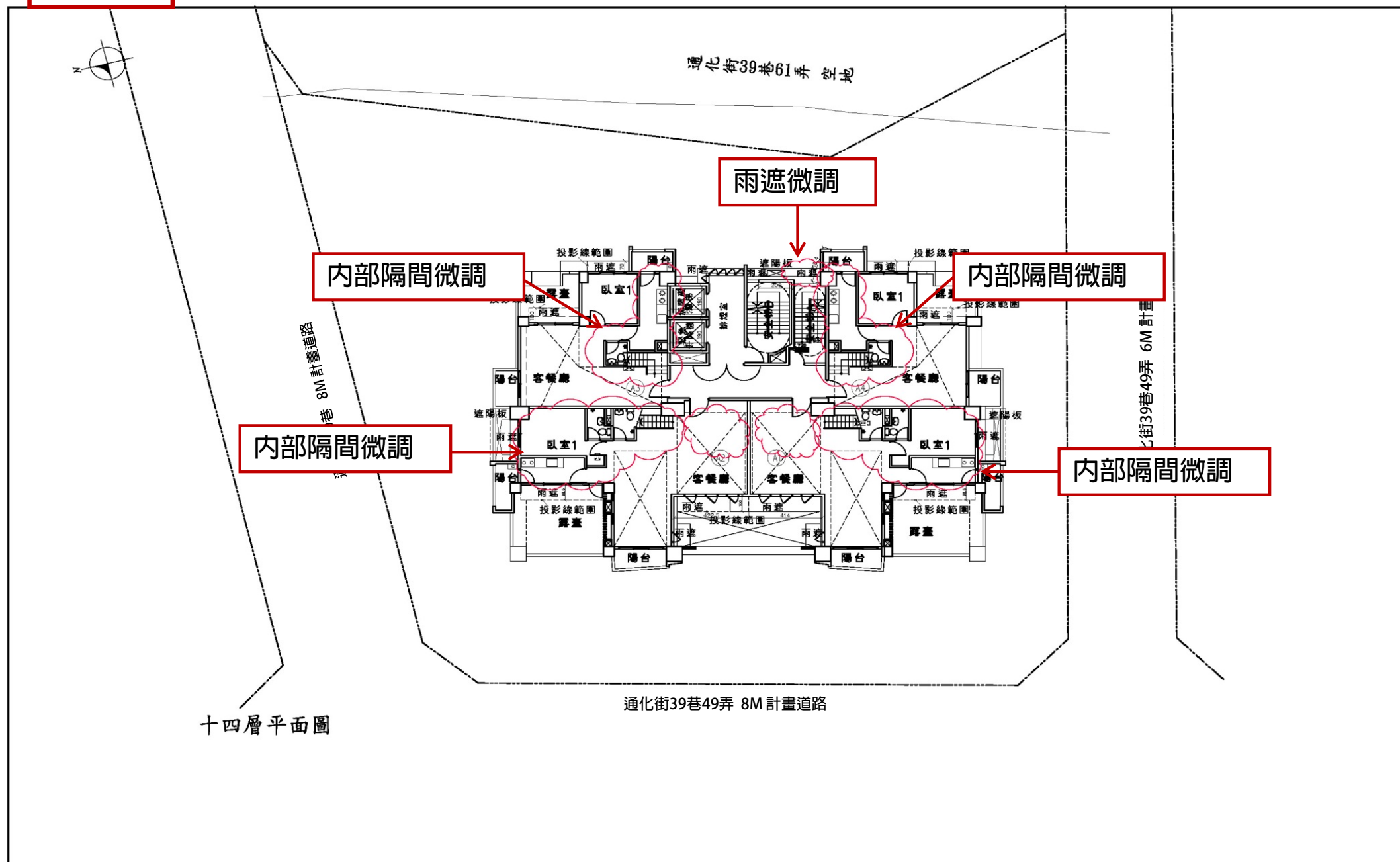
圖 10-11 十四層平面圖 S: 1/200

實施者：富鉅鼎建設股份有限公司

10-15

規劃單位：爵鼎都市建築股份有限公司
 建築設計：施振華建築師事務所

變更後



變更前

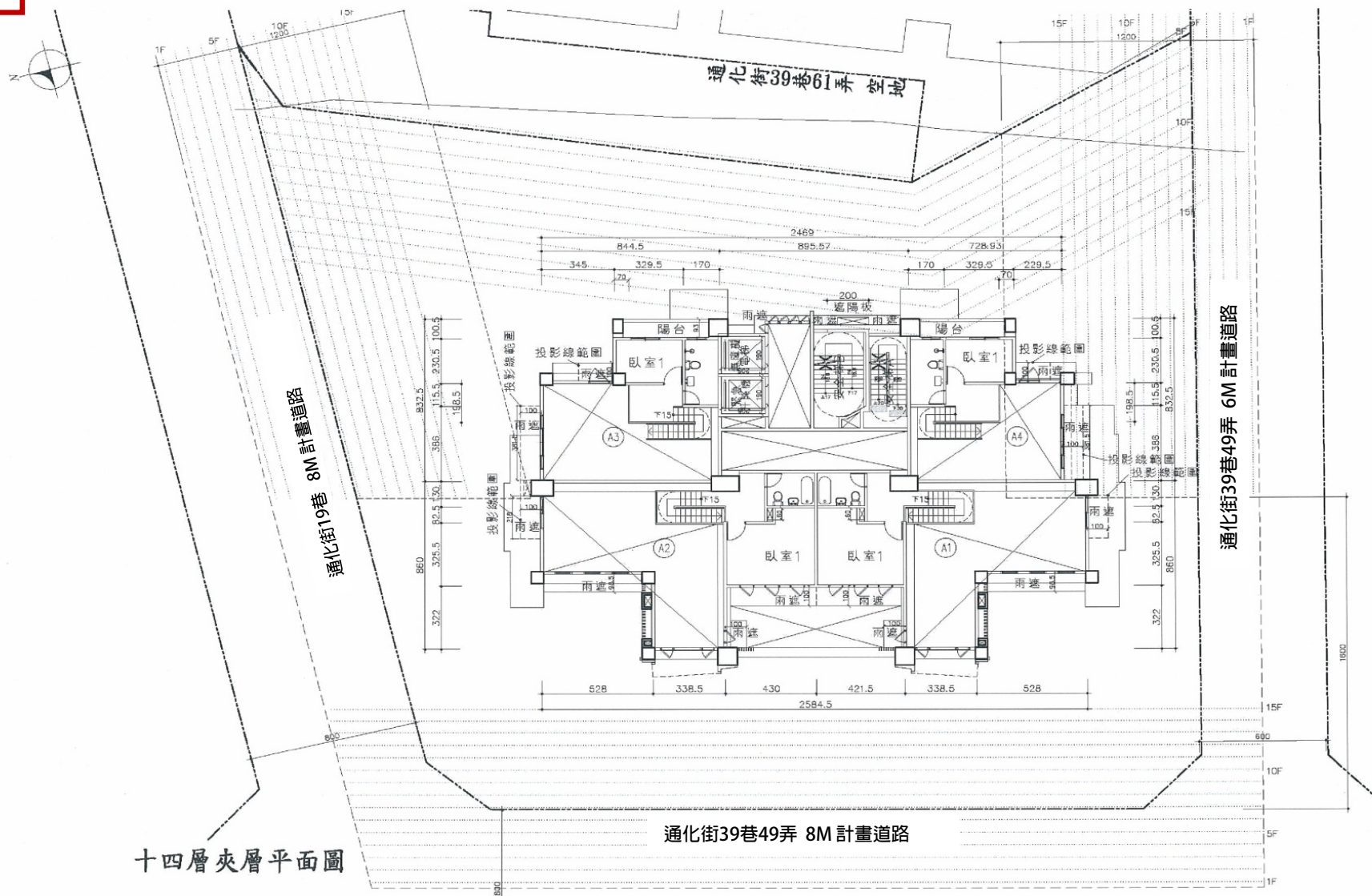
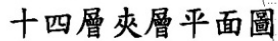


圖 10-12 十四層夾層平面圖 S : 1/200

實施者：富鉅鼎建設股份有限公司

10-16

規劃單位：爵鼎都市建築股份有限公司
建築設計：施振華建築師事務所



變更前

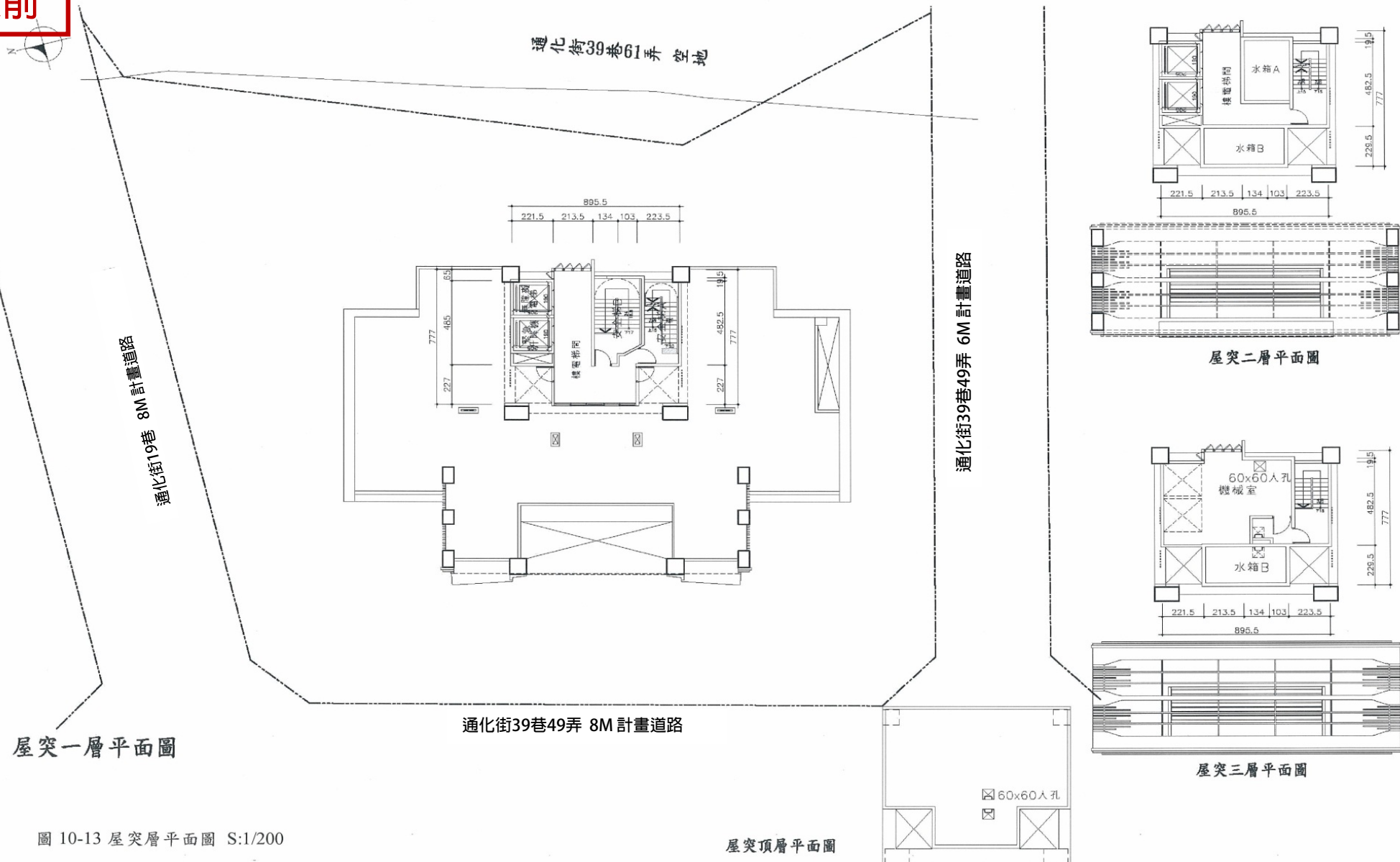


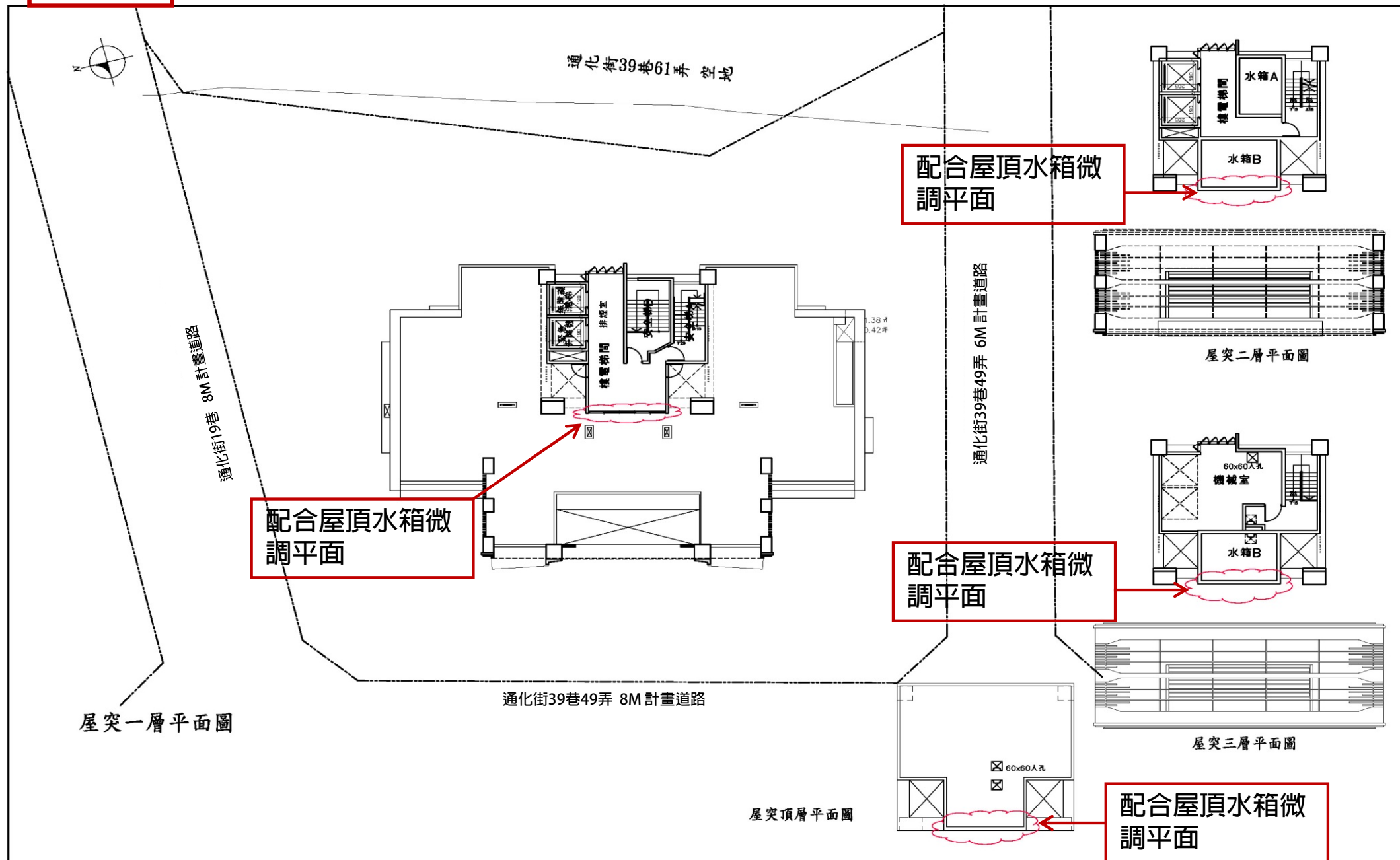
圖 10-13 屋突層平面圖 S:1/200

實施者：富鉅鼎建設股份有限公司

10-17

規劃單位：爵鼎都市建築股份有限公司
建築設計：施振華建築師事務所

變更後



變更前

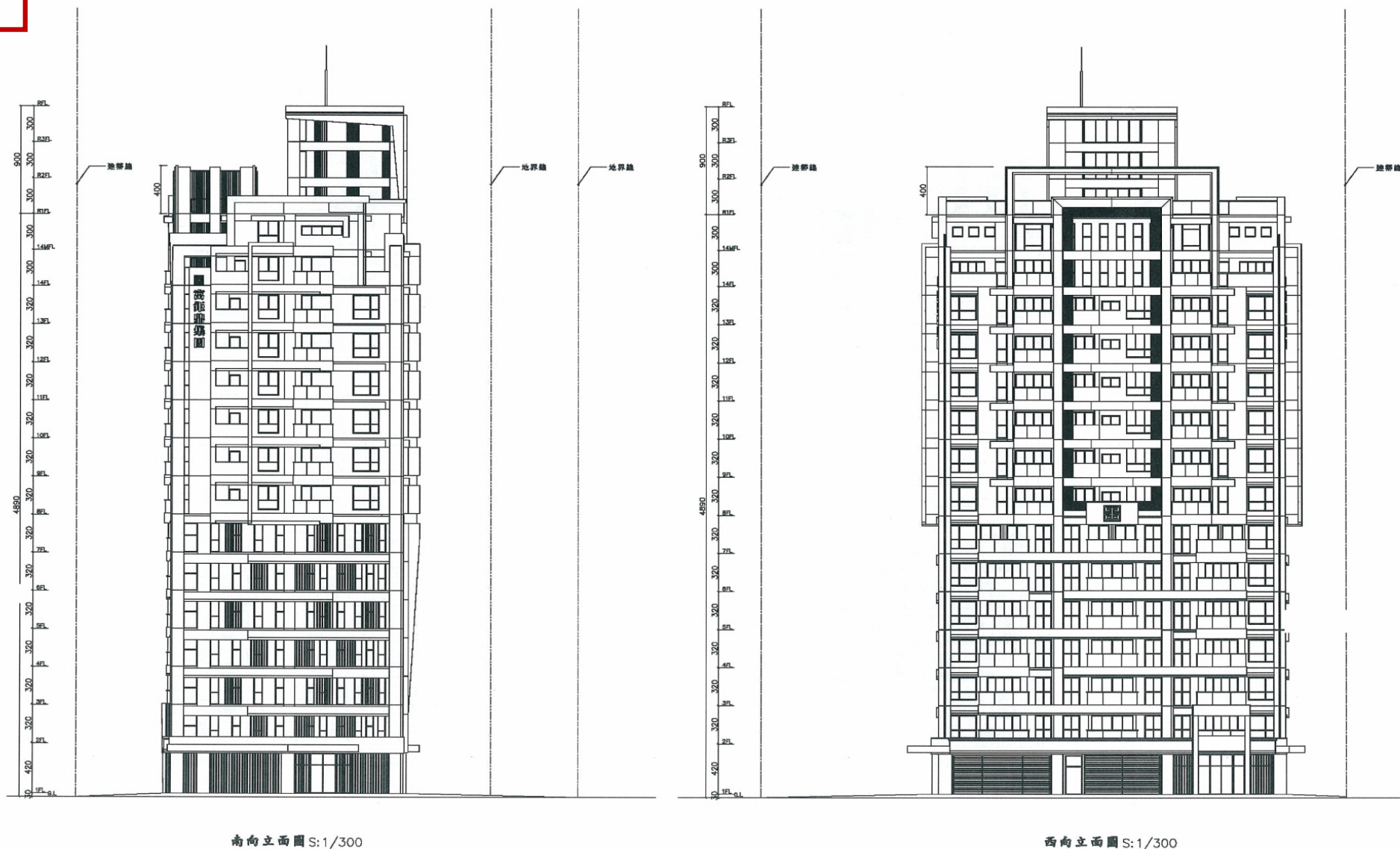


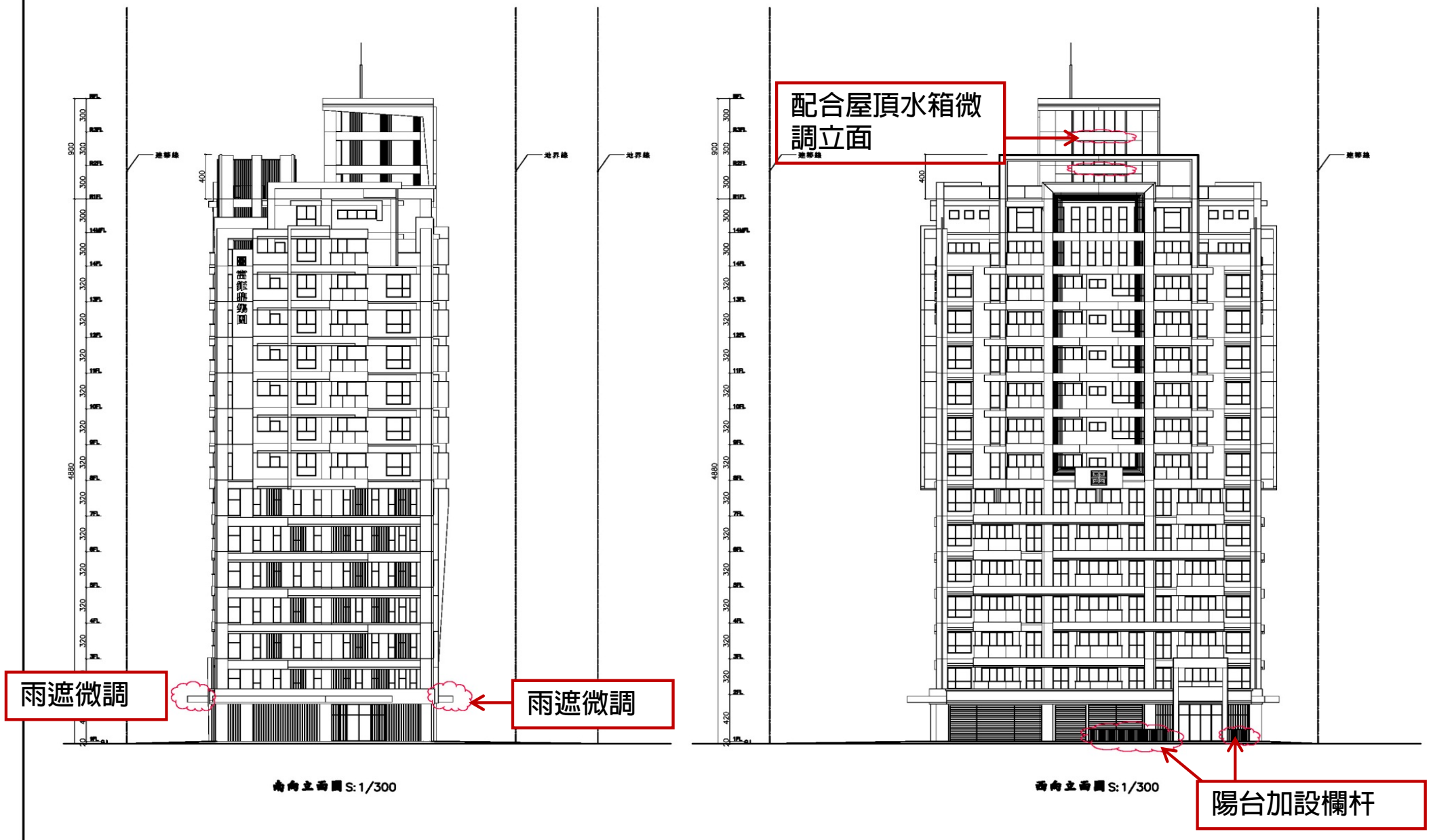
圖 10-19 南向西向立面圖 S:1/300

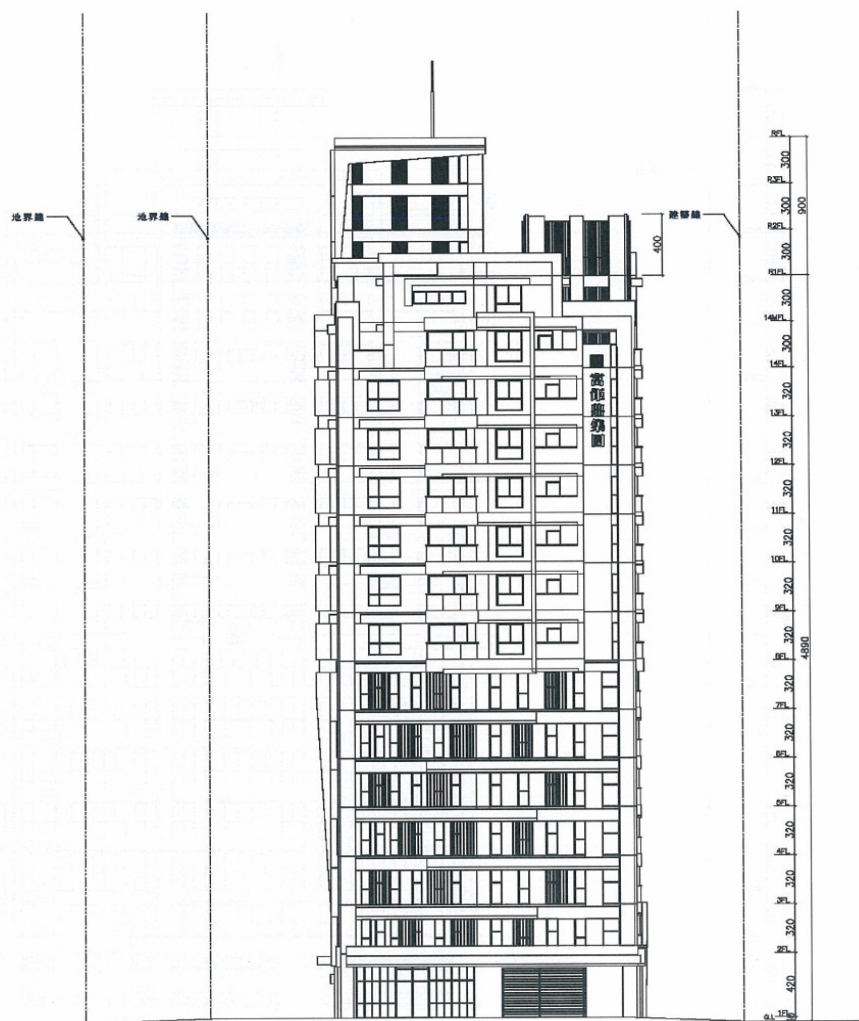
實施者：富鉅鼎建設股份有限公司

10-23

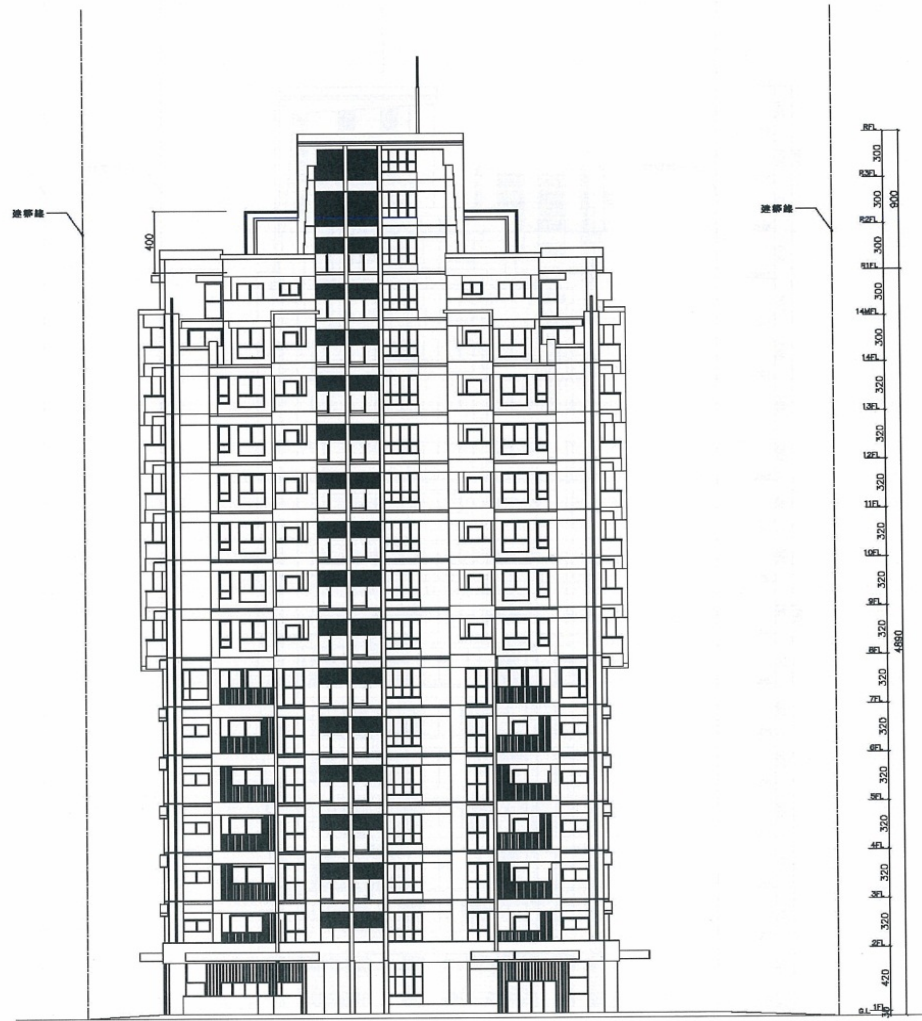
規劃單位：爵鼎都市建築股份有限公司
建築設計：施振華建築師事務所

變更後





北向立面圖 S:1/300



東向立面圖 S:1/300

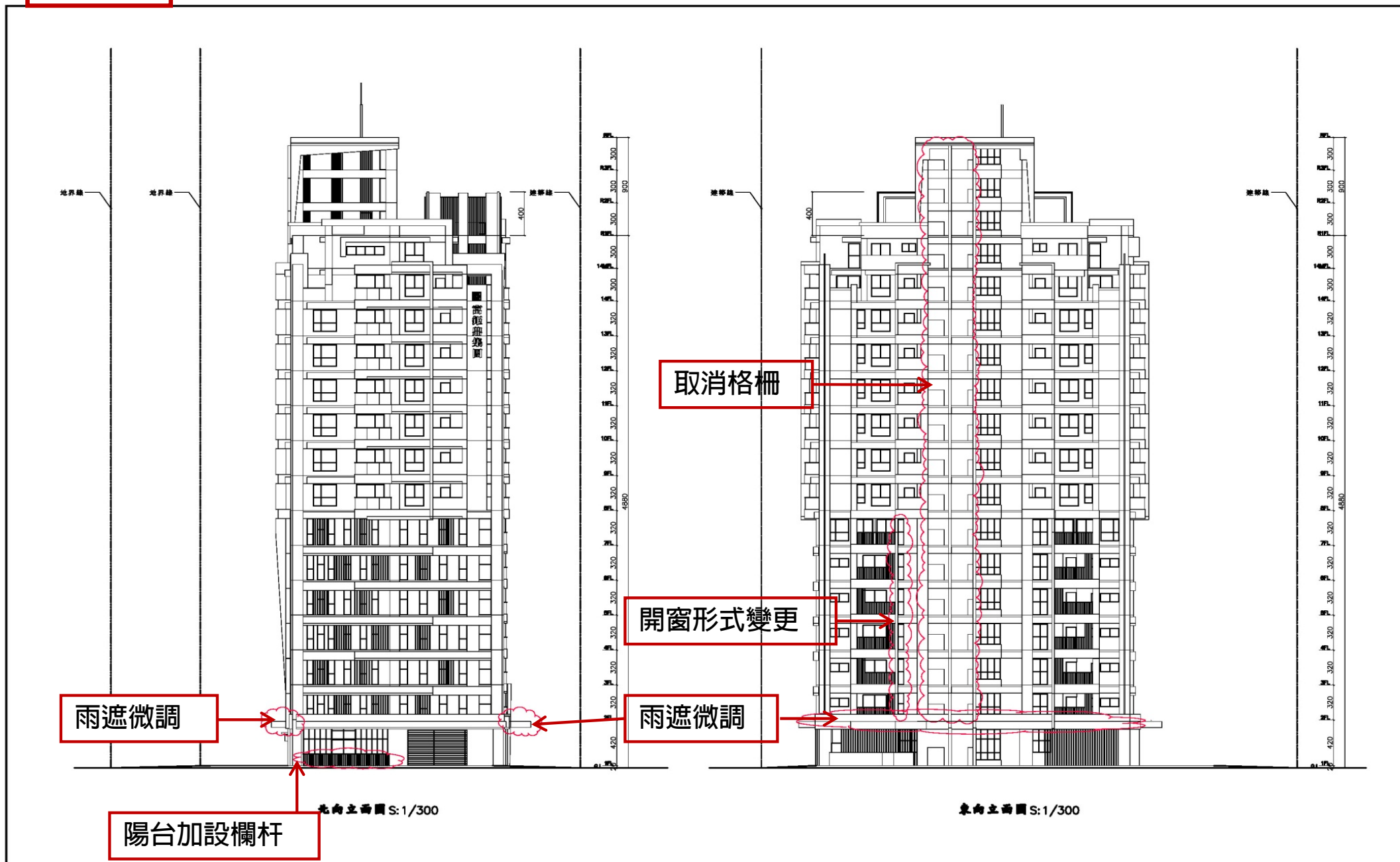
圖 10-18 北向東向立面圖 S:1/300

實施者：富鉅鼎建設股份有限公司

10-22

規劃單位：爵鼎都市建築股份有限公司
建築設計：施振華建築師事務所

變更後



變更前



圖 10-2 基地配置圖 S : 1/200

實施者：富鉅鼎建設股份有限公司

10-6

規劃單位：爵鼎都市建築股份有限公司
建築設計：施振華建築師事務所

變更後



一層平面圖 設計概要

建築規模：地上十四層（夾層），屋突三層，地下四層
汽車停車：法定車位52輛，停獎車位39輛，共91輛。
機車停車：75輛+2輛無障礙，共77輛。

變更前



變更後



陽台加設欄杆

陽台加設欄杆



權利變換計畫內容



■ 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

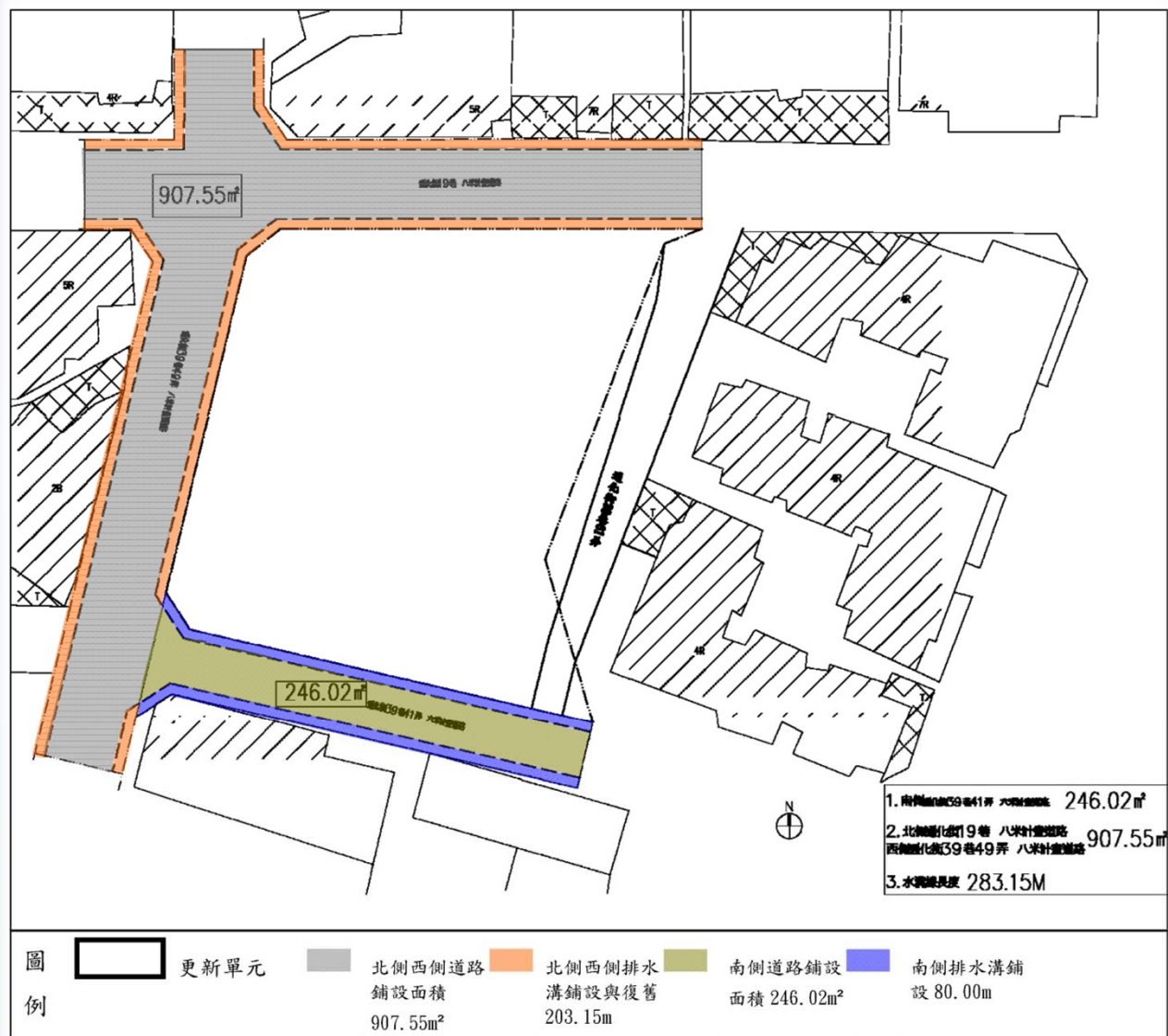
本權利變換範圍內，更新前原土地所有權人及權利變換關係人共計**13位**；另權利變換範圍內除抵押權、最高限額抵押權外，查無地上權、三七五租約...等他項權利關係及占有他人土地之舊違章建戶。

■ 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。



本案協助開闢南側計畫道路、北側及西側計畫道路重新鋪設，並增設或重新施作排水溝工程。





權利變換計畫研擬

土地相關權利協調處理

權利變換意願調查

更新前權利價值評估

更新後權利價值評估

作業時程：約 2~3 個月

公聽會
(106.9.18)

申請分配選屋(106.9.7~10.19)
公開抽籤(106.10.26)

選屋時程：不得少於30日
(權利變換實施辦法第11條)

權利變換計畫書圖製作

權利變換計畫報核

市府公展
公辦公聽會

都市更新幹事會審議

審查時程：約12個月

聽證會

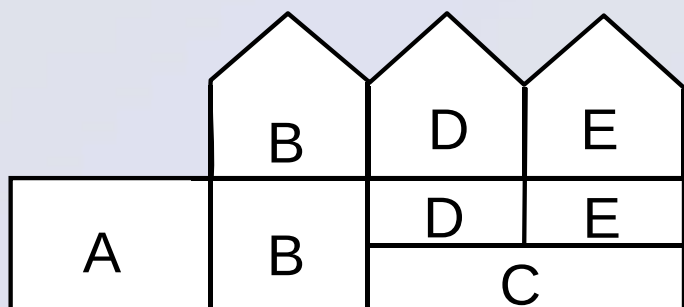
都市更新審議委員會審議

權利變換計畫核定發布實施



更新前

A：土地所有權人
B：土地建物所有權人
C：土地所有權人
D,E：地上權與建物權人



權利變換方式

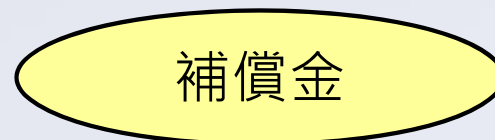
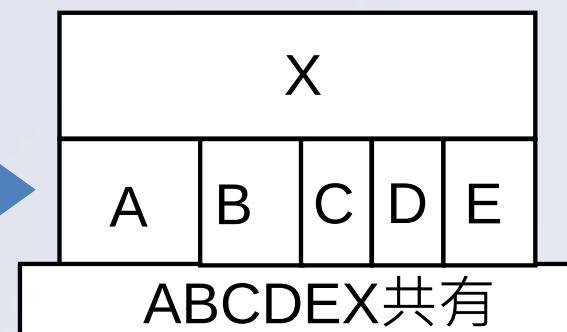
希望留下
權利變換

希望離開

更新開發後

X：實施者或提供資金參與都市更新事業者

建物土地區分所有





■ 都市更新條例第3條

權利變換：係指更新單元內重建區段之土地及合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利金或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。

■ 都市更新條例第30條

實施權利變換時，...工程費用、權利變換費用、貨款利息、稅捐及管理費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。

■ 都市更新條例第31條

權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。

依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。



- 權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家專業估價者查估後評定之。
- 本案委託「元宏不動產估價師聯合事務所」、「葉美麗不動產估價師聯合事務所」及「遠見不動產估價師事務所」三家專業估價者查估。
- 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，本案之評價基準日訂為民國106年7月1日。



■ 法令依據

■ 都市更新權利變換實施辦法 第5條

實施者為擬定權利變換計畫，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11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方式辦理；其未表明分配方式者，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。



- 本案選配通知已於106年9月7日以掛號附回執(雙掛號)寄出。
- 申請分配期間自106年9月7日起至106年10月19日止。請於106年10月19日下午5時前將「權利變換意願調查表」及「更新後分配位置申請書」擲還。為配合選屋作業，於申請分配期間星期一至五上午十點至下午五點，本公司(臺北市中山區長春路328號11樓之1)均可受理選屋作業。
- 若欲參與本案權利變換分配，請依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，選擇分配單元及車位；並依本案選配原則辦理(一樓單元以原一樓合法建築物暨土地所有權人依原位次優先選配，其中1F-A3為停車獎勵車位登記戶別，不提供申請分配；地下一、二層停車空間，係屬申請停車獎勵車位，故不納入選配範圍內；辦公廳舍與單身宿舍僅供公有土地管理機關選配；選配一個住宅單元以一併選配一位停車位為原則；所選之住宅單元價值以不超過更新後應分配價值扣除選配車位價值後之5%為原則；更新後分配價值未達最小分配住宅單元之權利人，依「都市更新條例第31條」規定，以現金補償之；如同一單元有重複選取情事發生，除由選配人自行協調外，應以公開抽籤選配為原則)。
- 若欲與其他權利人合併申請分配者，請另填具更新後合併分配協議書，並說明持分登記情況；為免爭議，請親洽本公司辦理。
- 若因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元或未達最小分配價值單元，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於選配期限內與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取補償金。
- 若更新後應分配價值已達最小分配面積單元而未於選配期限前提出分配位置申請，或一位置有二人以上申請分配時，則以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日之時間訂為106年10月26日(星期四)下午2點30分，地點為臺北市大安區通化街19巷19號(通化里辦公室)。



■臺北市都市更新自治條例 第11條

- ◆主管機關依都市更新條例第30條規定訂定權利變換最小分配面積單元基準時，應依個案並考量本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。
- ◆前項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(13.92坪)。
- ◆本案最小分配單元價值為9F-A3，單元面積為82.64m²(25.03坪)，單元價值19,998,344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3名，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換者，請於申請分配期限內與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取補償金。



權利變換意願調查及申請分配通知函

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

富鉅鼎建設股份有限公司 函

地 址：臺北市長春路328號11樓之1(富鉅鼎)
新北市保生路1號4樓之1(安邦)
聯 絡 人：劉邦鼎(富鉅鼎)
陳孟玟(安邦)
聯絡電話：(02)2547-2889(富鉅鼎)
(02)8923-6788#224(安邦)

受文者：

發文日期：中華民國 106 年 9 月 7 日

發文字號：富鉅鼎建設字第 106090702 號

達別：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

主旨：為辦理「擬訂臺北市大安區通化段一小段 812 地號等 6 筆土地都市更新權利變換計畫案」，務請 台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 11 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遷屋作業，並於民國 106 年 9 月 18 日(星期一)上午 10 點整假大安區通化街 19 巷 19 號(通化里辦公室)辦理公聽會，屆時併同於會中說明遷屋作業內容。
- 三、本次都市更新權利變換申請分配期間自 106 年 9 月 7 日(星期四)起至 106 年 10 月 19 日(星期四)止。請 台端於 106 年 10 月 19 日(星期四)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)」擲還。本公司於申請分配期間星期一至星期五上午 10 時至下午 5 時均受理遷屋作業。
- 四、若 台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房屋及停車位，選擇分配房

屋單元及車位單元(其位置編號、面積及價值詳參附件 5、附件 6)；並依本案選配原則辦理(一樓單元以原一樓合法建築物暨土地所有權人依原位次優先選配，其中 1F-A3 為停車獎勵車位登記戶別，不提供申請分配；地下一、二層停車空間，係屬申請停車獎勵車位，故不納入選配範圍內；辦公廳舍與單身宿舍僅供公有土地管理機關選配；選配一個住宅單元以一併選配一位停車位為原則；所選之住宅單元價值以不超過更新後應分配價值扣除選配車位價值後之 5% 為原則；更新後分配價值未達最小分配住宅單元之權利人，依「都市更新條例第 31 條」規定，以現金補償之；如同一單元有重複選取情事發生，除由選配人自行協調外，應以公開抽籤選配為原則)。

- 五、若 台端欲與本案其他權利人合併申請分配者，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 台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(9F-A3，面積 25.03 坪，權利價值為 19,998,344 元)，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於第三項說明期限內與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取補償金。
- 七、若 台端更新後應分配價值已達最小分配面積單元而未於第三項說明之期限前提出分配位置申請，或一位置有二人以上申請分配時，則以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日之時間訂為 106 年 10 月 26 日(星期四)下午 2 點 30 分，地點為臺北市大安區通化街 19 巷 19 號(通化里辦公室)。

正本：臺北市大安區通化段一小段 812 地號等 6 筆土地所有權人及權利變換關係人
副本：安邦工程顧問股份有限公司、臺北市都市更新處(不含附件)

代表人 洪村統

- 本通知函及相關選配附件於9月7日寄發
- 截止選配日期為10月19日
- 公開抽籤日為10月26日



權利變換意願調查表

- 本權利變換意願調查表於9月7日寄發
- 截止選配日期為10月19日
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還
(郵寄或親送)

※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。

※欲參與分配更新後土地房屋，請勾選第一項「願意參與權利變換」。

※不參與分配而欲領取補償金者，請勾選第二項「不願意參與權利變換分配」。

※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」。

※請所有權人簽名並蓋章。

※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件 1

擬訂臺北市大安區通化段一小段 812 地號等 6 筆土地
都市更新權利變換計畫案

權利變換意願調查表

本人_____為臺北市大安區通化段一小段 812 地號等 6 筆土地都市更新事業範圍內之所有權人，產權如下：

一、土地

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

建號	
建物門牌	
總面積(m ²)	
權利範圍	
持分面積(m ²)	

對於臺北市大安區通化段一小段 812 地號等 6 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)：

- ☐ 願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋
- ☐ 不願意參與權利變換分配，擬領取補償金

所有權人：

(簽名並蓋章)

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日



■更新後分配位置申請書

- 本更新後分配位置申請書於9月7日寄發
- 截止選配日期為10月19日
- 請於通知截止日期內將本申請書擲還(郵寄或親送)

※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。
房屋單元(填寫範例)：5F-A2。
車位單元(填寫範例)：B1-67。
※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。

※請所有權人簽名並蓋章。
※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件 2

擬訂臺北市大安區通化段一小段 812 地號等 6 筆土地
都 市 更 新 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_____、_____

_____等

共_____個單元。

二、汽車停車位部分：

本人共申請分配汽車停車位，其「車位編號」

為_____、_____

_____等

共_____部。

此致 富鉅鼎建設股份有限公司

填寫人(代表人)簽名：

(簽名及蓋章)

統一編號：

戶籍地址：

聯絡電話：

中華民國_____年_____月_____日



更新後合併分配協議書

- 本更新後合併分配協議書於9月7日寄發
- 截止選配日期為10月19日
- 請於通知截止日期內將本協議書擲還(郵寄或親送)

※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。
 ※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)：5F-A2。
 車位單元(填寫範例)：B1-67。
 ※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。

※請所有權人簽名並蓋章。
 ※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件 3

擬訂臺北市大安區通化段一小段 812 地號等 6 筆土地
 都市更新權利變換計畫案
 更新後合併分配協議書

立協議書人_____、_____等土地所有權人，共_____位，協議合併分配更新後建築單元，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_____

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	所有權人姓名	權利範圍	車位編號
1			
2			
3			

此致 富鉅鼎建設股份有限公司

立協議書內基本資料

立協議書人(簽名)	統一編號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1				
2				
3				

中華民國_____年_____月_____日



■ 土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

舉例

附件 4

擬訂臺北市大安區通化段一小段 812 地號等 6 筆土地都市更新權利變換計畫案
土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

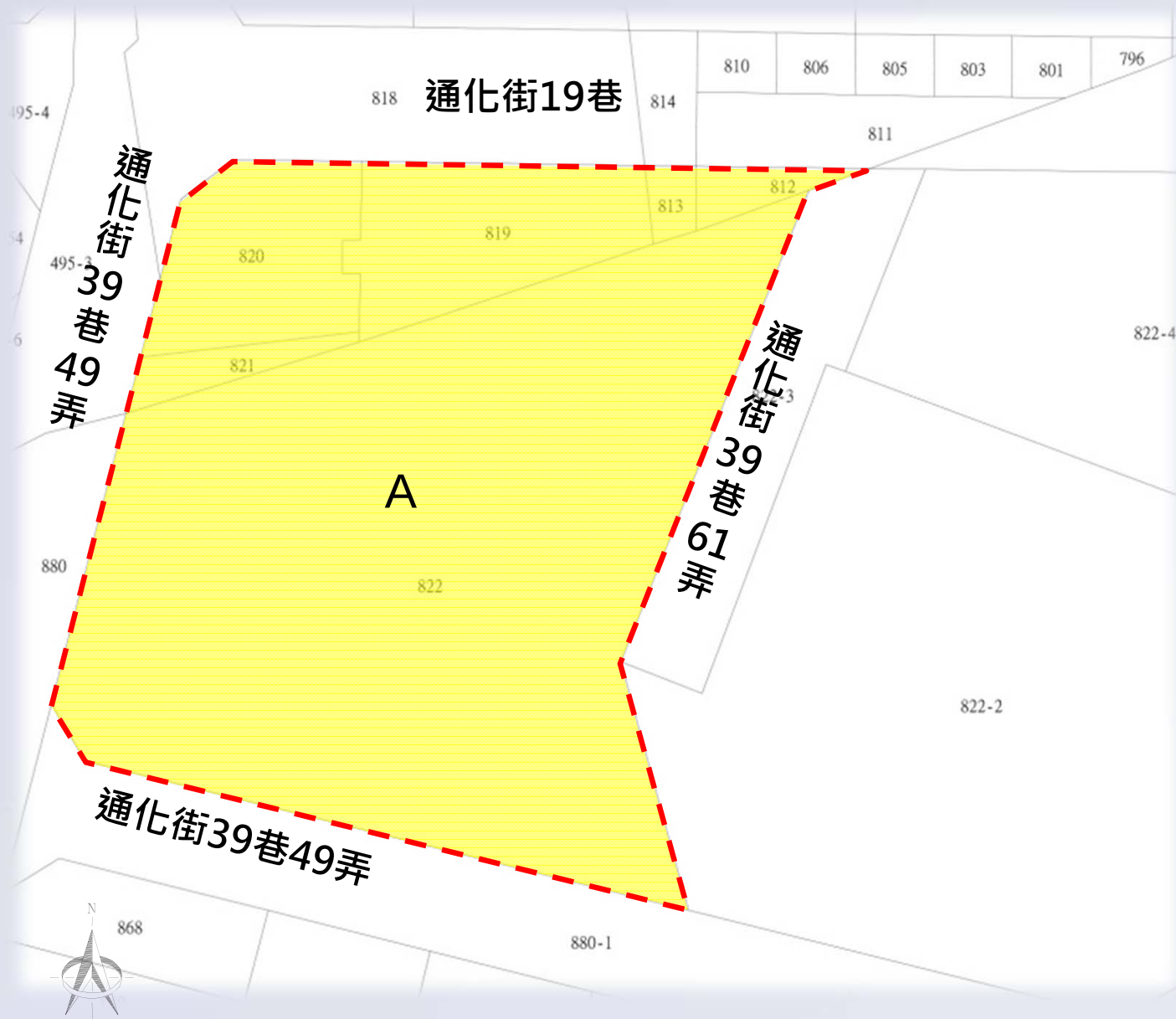
編號	土地所有權人 及權利變換關係人	權利價值來源 說明及地號	A	B	C	D	E	更新後應分配 權利價值是否 大於最小分配 單元
			更新前 土地權利價值 (元)	更新前 土地權利價值 比例(%)	更新後可分配 權利價值(元)	共同負擔額度 (元)	更新後應分配 權利價值(元)	
1		請參見附件 1 權利變換意願 調查表列產權						

備註：

- 填選不願意參與權利變換分配者，可依「都市更新條例」第 31 條及「都市更新權利變換實施辦法」第 7-1 條規定於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，由實施者於通知之日起三十日內領取價值表中 A 項之補償金(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)。
- 填選願意參與權利變換分配更新後之土地房屋者，可依價值表中 E 項更新後應分配權利價值選配房屋單元及停車位(其位置編號、面積及價值詳參附件 5、附件 6)；並依本案選配原則辦理(一樓單元以原一樓合法建築物暨土地所有權人依原位次優先選配，其中 1F-A3 為停車獎勵車位登記戶別，不提供申請分配；地下一、二層停車空間，係屬申請停車獎勵車位，故不納入選配範圍內；辦公廳舍與單身宿舍僅供公有土地管理機關選配；選配一個住宅單元以一併選配一位停車位為原則；所選之住宅單元價值以不超過更新後應分配價值扣除選配車位價值後之 5%為原則；更新後分配價值未達最小分配住宅單元之權利人，依「都市更新條例第 31 條」規定，以現金補償之；如同一單元有重複選取情事發生，除由選配人自行協調外，應以公開抽籤選配為原則)。
- 若因折價抵付致 E 項更新後應分配價值未達最小分配面積單元(9F-A3)，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於選屋作業期限內(自 106 年 9 月 7 日起至 106 年 10 月 19 日止)與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取價值表中 A 項之補償金(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)。
- 本權利變換計畫案相關權利價值數據應以臺北市政府審議核定發布實施為準。



- 依「都市更新權利變換實施辦法」第11條及「都市更新條例」第31條規定辦理。
- 針對申請分配期限內之申請分配結果，因同一單元有登記重覆情形者、或更新後應分配價值達最小分配面積，但未於規定期限內提出分配申請，且未於現場表達意見者(以下簡稱未表達意願者)，召開公開抽籤選配會。
- 若無上述之情事，則取消辦理抽籤選配會。
- 進行抽籤選配前，由主席(實施者代表)請主持人(規劃公司代表)唱票公告申請分配期限內之意願調查與申請分配結果，並經見證人(律師)確認無誤。確認無誤後請主持人先行詢問現場是否有人要表達分配意見，或是否已自行協調完畢；若於現場表示已協調完畢者，且已無登記重覆情形，則無需參與抽籤選配。
- 由見證人確認，如應分配價值未達最小分配面積，又未於規定期限內提出申請分配且未於現場表達意見者，以現金補償方式辦理，不予以抽籤選配；應分配價值達最小分配面積且未於規定期限內提出分配申請者，則依據本案選配原則及公開抽籤規則辦理。
- 對於已選定之結果，現場不得任意變更；如私下自行協議交換選配單元，在不影響其他所有權人權益前提下，得與實施者協議之。



[Red dashed line] 更新單元範圍

[Yellow box] 住宅區

為簡化更新後土地持有關係，擬於更新後合併本更新範圍共計**1筆**土地，土地使用分區為**住宅區**，新編之正式地號依未來地政機關登記為準。



實施進度

序 號	進 度	106年			107年			108年				110年											
		6月	7月	11月	1月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月		
1	事業計畫核定公告																						
2	申請變更事業及擬訂權利變換計畫報核																						
3	變更事業及擬訂權利變換計畫公開展覽																						
4	變更事業及擬訂權利變換計畫核定公告																						
5	申請拆除及建造執造																						
6	改良物殘餘價值補償																						
7	申請更新期間稅捐減免																						
8	土地補償發放作業																						
9	地上物騰空拆除																						
10	工程施工																						
11	申請使用執照																						
12	送水送電																						
13	申請測量																						
14	釐正圖冊																						
15	接管																						
16	計算及找補差額價金																						
17	產權登記																						
18	申請更新後稅捐減免																						
19	更新成果備查																						

註：本更新單元預定實施進度需視實際整合及審查進度而調整。



- 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、本更新案專屬網站<http://www.fujiuding.com/>
- 三、本案都市更新相關諮詢：
富鉅鼎股份有限公司
聯絡電話：(02) 2547-2889
聯絡地址：臺北市中山區長春路328號11樓之1
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
臺北市都市更新處
聯絡電話：(02)2781-5696
聯絡地址：臺北市中山區南京東路三段168號17樓
- 四、本次公聽會依都市更新相關規定辦理，有關更新相關法令可參閱臺北市都市更新處/法令園地(<http://www.uro.taipei.gov.tw>)

謝謝！



敬請指教