

擬訂臺北市大安區復興段三小段3地號 等2筆土地都市更新事業及權利變換計畫案



公聽會簡報

實施者：國泰建設股份有限公司

規劃團隊：大元建築師事務所

安邦工程顧問股份有限公司

麗業不動產估價師聯合事務所

巨秉不動產估價師聯合事務所

戴德梁行不動產估價師事務所

中華民國 106 年 10 月 30 日

壹 簽到	10 : 00 ~ 10 : 10
貳 會議開始	10 : 10
參 主席致詞	10 : 10 ~ 10 : 15
肆 都市更新事業及權利變換計畫說明	10 : 15 ~ 10 : 45
伍 學者專家、居民代表致詞	10 : 45 ~ 11 : 15
陸 詢問與答覆	11 : 15 ~ 11 : 45
柒 散會	11 : 45



議 程



- 臺北市都市更新處
- 臺北市大安區公所
- 臺北市大安區德安里
- 法鼓文理學院
- 臺北市都市計畫技師公會
- 國泰建設股份有限公司
- 大元建築師事務所
- 安邦工程顧問股份有限公司
- 麗業不動產估價師聯合事務所
- 巨秉不動產估價師聯合事務所
- 戴德梁行不動產估價師事務所

何西就里長
曾教授漢珍
許理事敏郎

壹、辦理緣起與法令依據

貳、事業計畫內容

參、建築規劃設計

肆、權利變換計畫內容



簡

報

題

綱



辦 理 緣 起

■ 本更新單元業經臺北市政府於 民國 106 年 9 月 20 日以府都新字第 10631967000 號核准劃定(案名：臺北市大安區復興段三小段3地號1筆土地為更新單元)；因涉及兩種土地使用分區，故依據地政單位辦理逕為分割結果，案名調整為擬訂臺北市大安區復興段三小段3地號等2筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案。

■ 本案依『都市更新條例』第、第19條、第29條規定，於今日依法舉辦公聽會後，將擬具事業計畫及權利變換計畫連同公聽會紀錄向市政府申請核准實施更新。

■ 本次公聽會已依「都市更新條例施行細則」第6條規定，邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加。

臺北市府 函

地址：10488臺北市中山區南京東路三段168號17樓
承辦人：蔡欣輝
電話：02-27815696轉3032
傳真：02-27810570
電子信箱：ur00617@mail.taipei.gov.tw

10669
臺北市大安區敦化南路二段218號6樓
受文者：國泰建設股份有限公司
發文日期：中華民國106年9月20日
發文字號：府都新字第10631967000號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：更新單元檢討書、圖1份

主旨：核准臺端委託國泰建設股份有限公司依都市更新條例規定申請自行劃定「臺北市大安區復興段三小段3地號1筆土地為更新單元」一案，請查照。

說明：
一、依臺端委託國泰建設股份有限公司署期106年8月25日國泰建設字第1060230號函及都市更新條例第11條、臺北市都市更新自治條例第15條規定及臺北市都市更新及爭議處理審議會第288次會議紀錄辦理。
二、受處分人：周資為君、身分證統一編號：A12080***。
三、本案更新單元範圍包含大安區復興段三小段3地號1筆土地。
四、本案係核准臺端申請自行劃定更新單元範圍，後續請依臺北市都市更新自治條例第15條規定，自獲准6個月內逕由實施者擬具都市更新事業計畫報核，逾期未報核者，應依規定重新申請。
五、另倘因都市更新條例修法未及而未能於上開6個月期限內擬具都市更新事業概要報核者，請參照行政程序法第50條規定

於都市更新條例明定事業概要同意比例公告實施後10日內向本府申請回復原狀併同擬具都市更新事業概要報核，未依前開期限申請回復原狀者應依規定重新申請，惟參照同條第3項規定，逕訴法定期間已逾一年者，不得申請回復原狀。

六、本案後續擬具都市更新事業概要或事業計畫注意事項：
(一)時空地檢討：本案更新單元經古尚杰建築師簽證確認無違或鄰接土地為時空地。
(二)本案更新單元檢討書、圖，作為後續擬具都市更新事業概要或事業計畫之參考。
七、檢涉及建管法令部分，仍請依相關建管規定辦理。
八、對本處分書如有不服，自本件處分書到達之次日起30日內，書寫訴願書，以正本向本府（地址：110臺北市府路1號）遞送，並將副本抄送內政部（地址：100臺北市徐州路5號）。（參考訴願法第14條及第58條規定，訴願書以實際收受之日為準，而非投遞日）。
正本：周資為君（檢閱如更新單元範圍內所有權人及相關權利人）
副本：臺北市府都市發展局（含更新單元檢討書、圖1份）、臺北市都市更新處（含更新單元檢討書、圖1份）、臺北市建築管理工程處（含更新單元檢討書、圖1份）、國泰建設股份有限公司（含更新單元檢討書、圖1份）

市長柯文哲
都市發展局局長 林洲民 代行

第1頁 共2頁

■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10月18日~106年10月20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10月19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

[http://www.rmetrop.com /](http://www.rmetrop.com/)



事業計畫內容



■實施者

國泰建設股份有限公司（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

電話：（02）2377-9968

傳真：（02）2739-1044

■顧問團隊

1.都市更新

安邦工程顧問股份有限公司（負責人：郭建興）

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

電話：（02）8923-6788

傳真：（02）8660-6153

2.建築規劃設計

大元建築師事務所（負責人：姚仁喜）

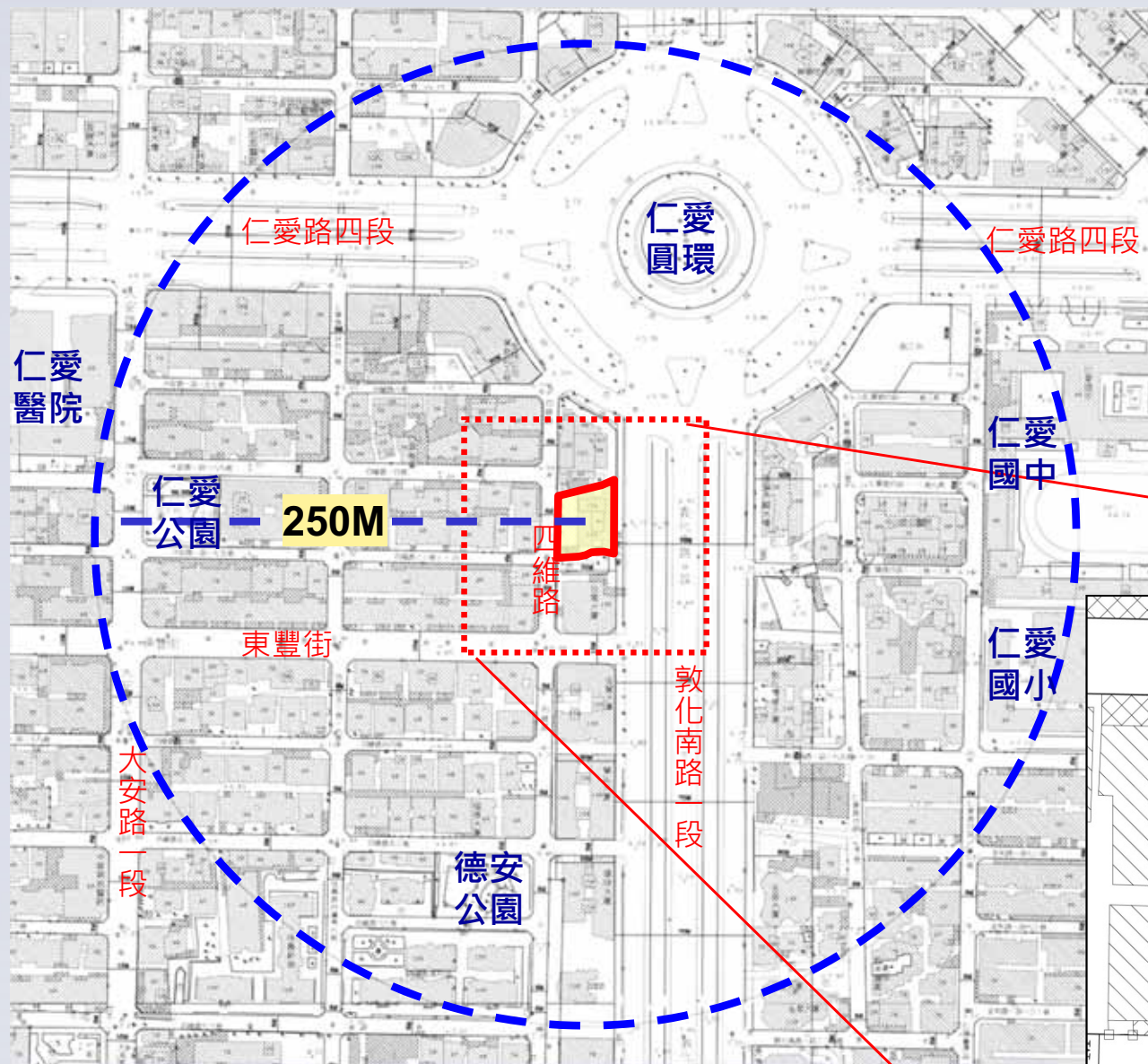
聯絡地址：臺北市大安區敦化南路一段245號6樓

電話：（02）2711-5050

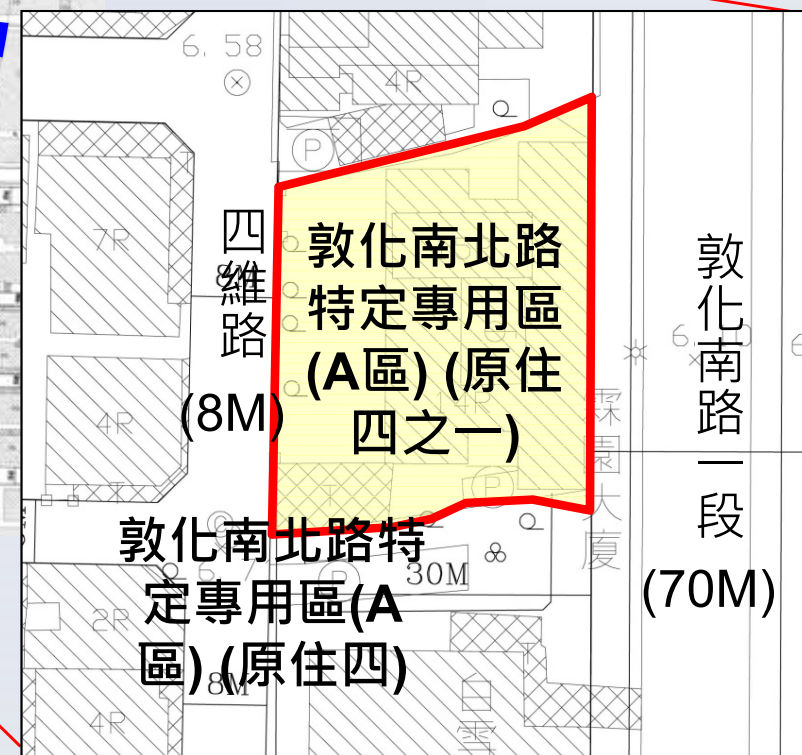
傳真：（02）2772-2877



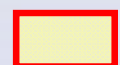
更新單元位置



更新單元位於大安區仁愛路四段、敦化南路一段、東豐街及四維路所圍街廓中央。

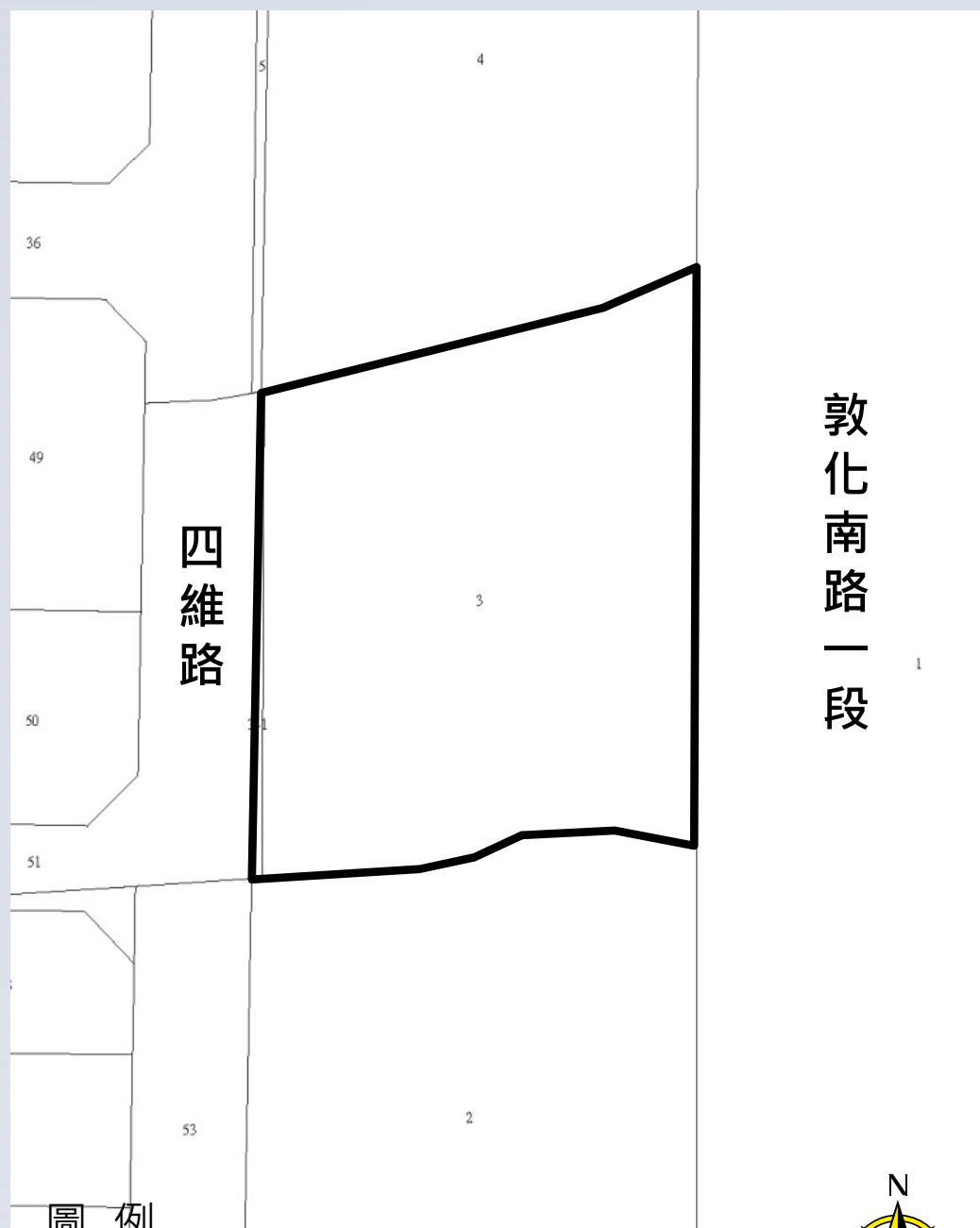


圖例

 更新單元範圍

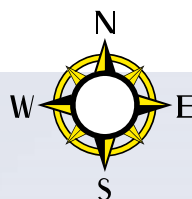


更新單元範圍及面積



圖例

更新單元範圍



更新單元範圍

大安區復興段三小段3、3-1地號等2筆土地。

更新單元面積

1,092.00m² (約330.33坪)

土地權屬

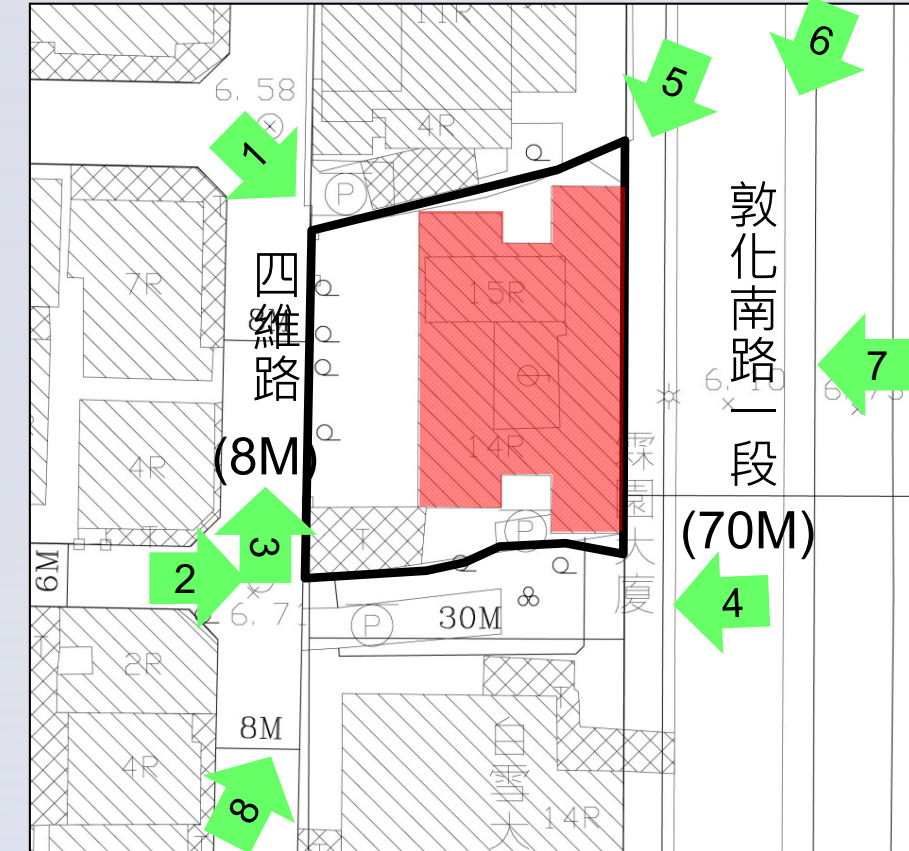
均為私有土地。

土地使用分區

屬敦化南北路特定專用區(A區)(依都市計畫說明書圖規定辦理)(原屬第肆之壹種住宅區)

敦化南北路特定專用區(A區)(依都市計畫說明書圖規定辦理)(原屬第肆種住宅區)

基地現況分析



圖例

	更新單元範圍
	私有合法建築物





■ 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。
- ▶ 拆除舊有建築物，配合住戶之空間需求進行規劃重建，以符合現代居住需要，並透過建築景觀設計，提昇區域整體景觀品質。

■ 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。
- ▶ 針對基地綠建築指標進行整體規劃，以達到綠建築規定之相關標準，成為綠色、環保之新建築。
- ▶ 沿街(巷)面留設人行步道，提供大眾便利之徒步環境，並加強植栽綠化，以增進空間視覺美感。

■ 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。
- ▶ 留設適度之緩衝空間，消除都市防救災死角，增進更新單元內災害防救之機能。

■ 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。

擬訂臺北市大安區復興段三小段3地號等2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所提之「擬訂臺北市大安區復興段三小段3地號等2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 部分 使用	建 號		
		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「擬訂臺北市大安區復興段三小段3地號等2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。

修訂鐵路、敦化南路、和平東路、復興南路
州園地區細部計畫(第三次通盤檢討)設計圖
90.09.25府工二字第80001449號

基地面積 **1,092.00 m² (330.33坪)**

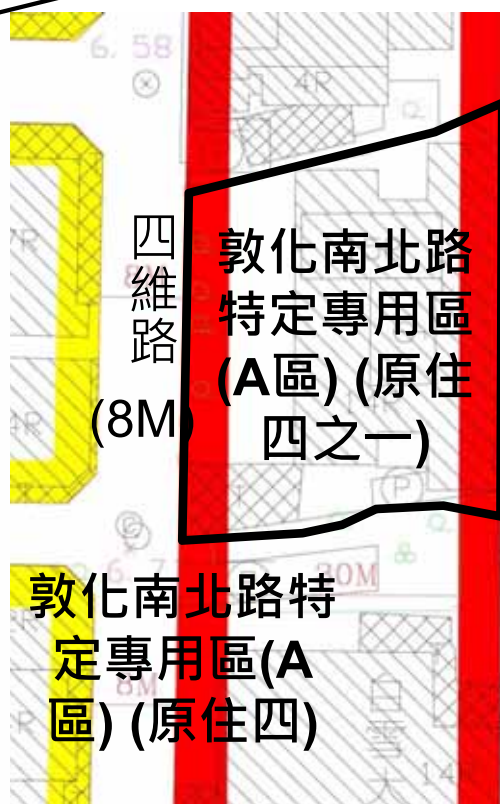
敦化南北路特定專用區(A區)(原住四之一)

建蔽率**65%** 容積率**400%**

敦化南北路特定專用區(A區)(原住四)

建蔽率**65%** 容積率**300%**

基地範圍



敦化南北路特
定專用區(A
區)(原住四)

圖例 更新單元範圍

擬訂「台北市敦化南北路特定專用區土地
及建築物使用管制要點」條文案計畫圖





■ 處理方式

本更新單元土地上之建築物，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**。



■ 實施方式

本都市更新事業計畫以「權利變換」方式實施。

■ 費用分擔

本案都市更新事業之相關辦理費用均由實施者先行墊付資金參與都市更新事業之實施，該費用將由更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定計算其負擔比例，以其所持有之權利變換後之應分配土地及建築物折價抵付與實施者。



- 一、房屋單元由原土地及合法建築物所有權人依原地、原位置、原樓層優先選配。
- 二、所申請之房屋單元價值以不超過應分配權利價值之115%為原則。
- 三、一個房屋單元以選配二席汽車停車位(坡道式平面大車位250x550)為原則，並以「地下二層一席、地下六層一席」、「地下三層一席、地下五層一席」、「地下四層二席」等三種類型進行選配。
- 四、針對申請分配期限內之申請分配結果，若涉及同一位置有二人以上申請分配或應分配價值達最小分配面積價值但未於規定期限內提出分配申請，且未於現場表達意見者，依相關法令規定以公開抽籤方式辦理。
- 五、若所有權人屬應分配價值未達最小分配面積價值，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於選屋期間與實施者協議繳納差額價金之期限；或可與其他所有權人合併選配，並繳回更新後合併分配協議書；若未於規定期限內提出申請分配且未於現場表達意見者，則以現金補償方式辦理，不予以抽籤選配。



■ 合法建築物之補償與安置

- ▶ 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。但其金額得比照臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理有關規定之標準辦理。另依「都市更新條例」第36條第2項規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。
- ▶ 有關本案施工期間之現住戶安置方式，根據合建契約內容，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。



項 目	更新前	更新後
土地 利用	使用強度低且無法充分發揮其應有之機能。	透過更新方式使更新單元內之土地有效發揮其土地使用機能及效益。
建築 使用	建築耐震及防火設計已不符現行建築技術規則之規定，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	建築採鋼骨結構，並依現行建築法令規劃設計，提供安全舒適之生活環境，建構健全之消防救災空間；並納入綠建築設計理念，降低對環境之衝擊。
交通 狀況	未有充足停車空間，車道出入設置於敦化南路一段，易影響交通服務水準。	妥善規劃汽機車動線，減少人車衝突，更新後車道出入口設置於次要道路，降低對周邊交通衝擊，提供安全之行車及步行環境。
視覺 景觀	老舊建物影響地區觀瞻及市容景觀。	留設舒適的步行空間，賦予嶄新面貌，以提升整體都市環境品質，增進空間視覺美感。



■ 成立公寓大廈管理委員會

本案更新後將依公寓大廈管理條例相關規定，由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，並依相關規定擬訂住戶管理規約及辦理相關委員之選舉。待規約通過實行及委員選任完成後，即將提列之公寓大廈管理基金移交予管理委員會統籌運用。



實施進度

	進度	108年			109年		112年								113年			
		10月	11月	12月	1月	2月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	11月	12月	1月	2月	3月	4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																	■

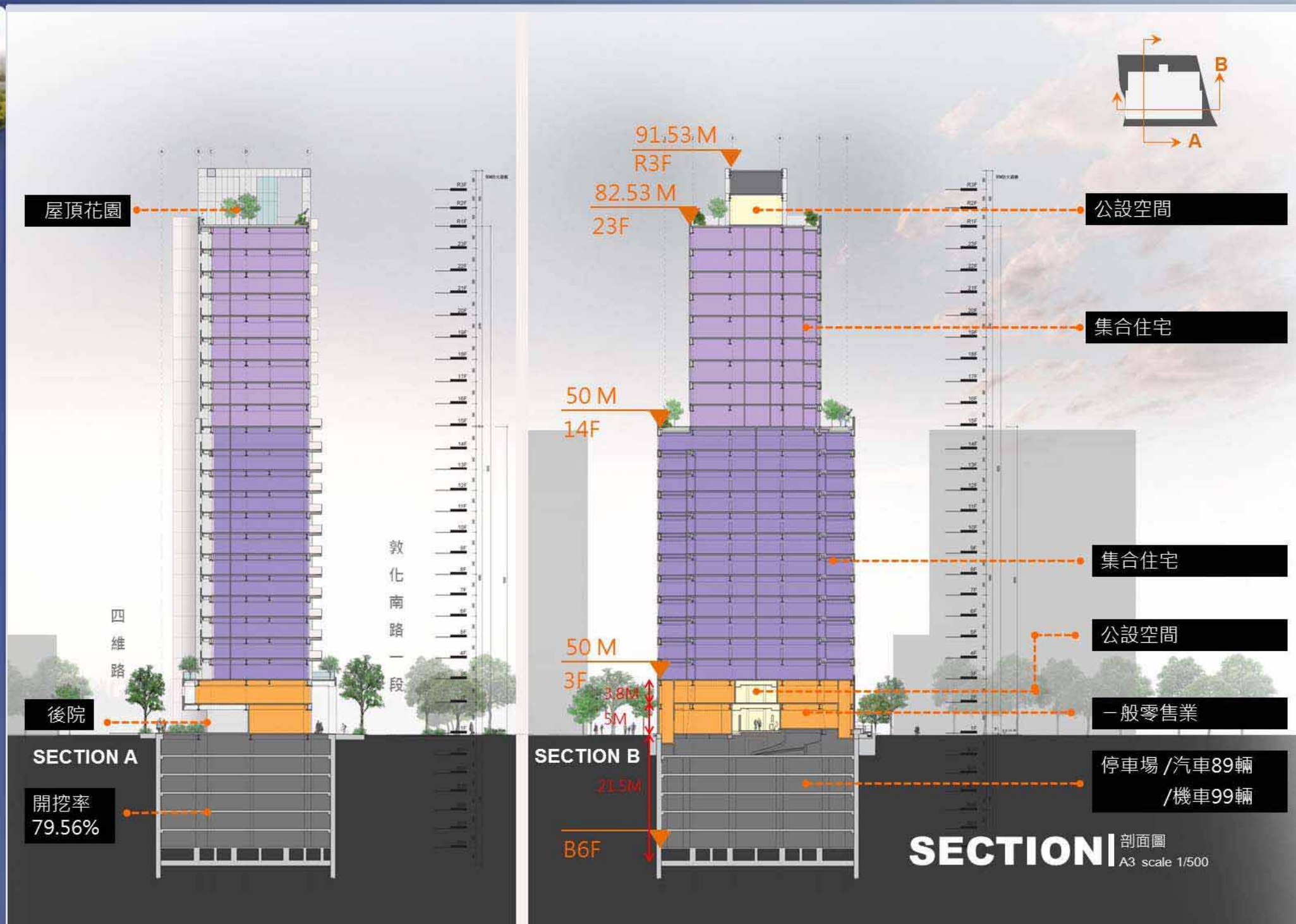
註：本表預定實施進度僅為預估，未來需視實際行政及審查進度而調整。



建築規劃設計

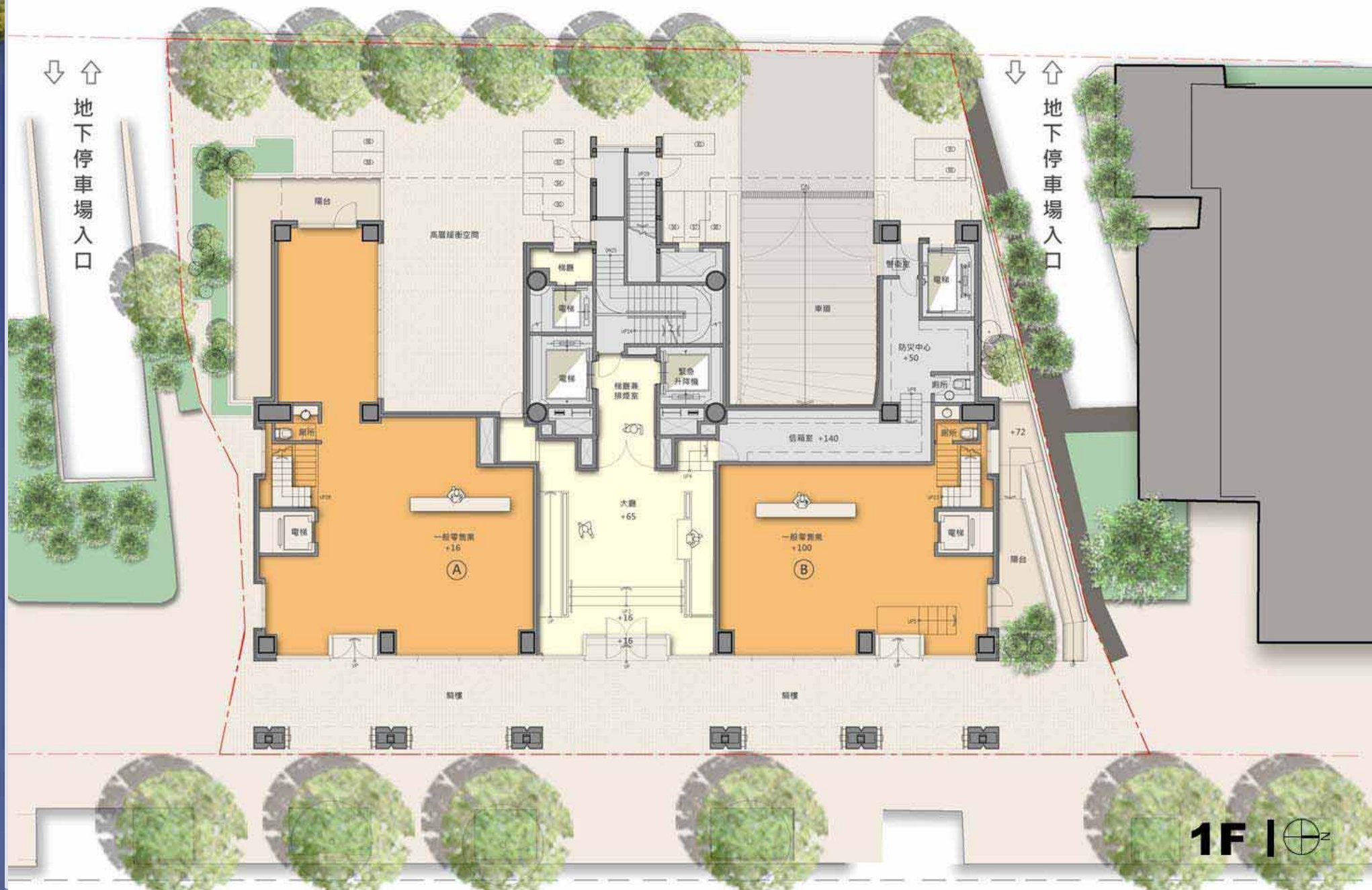


建築規劃概述



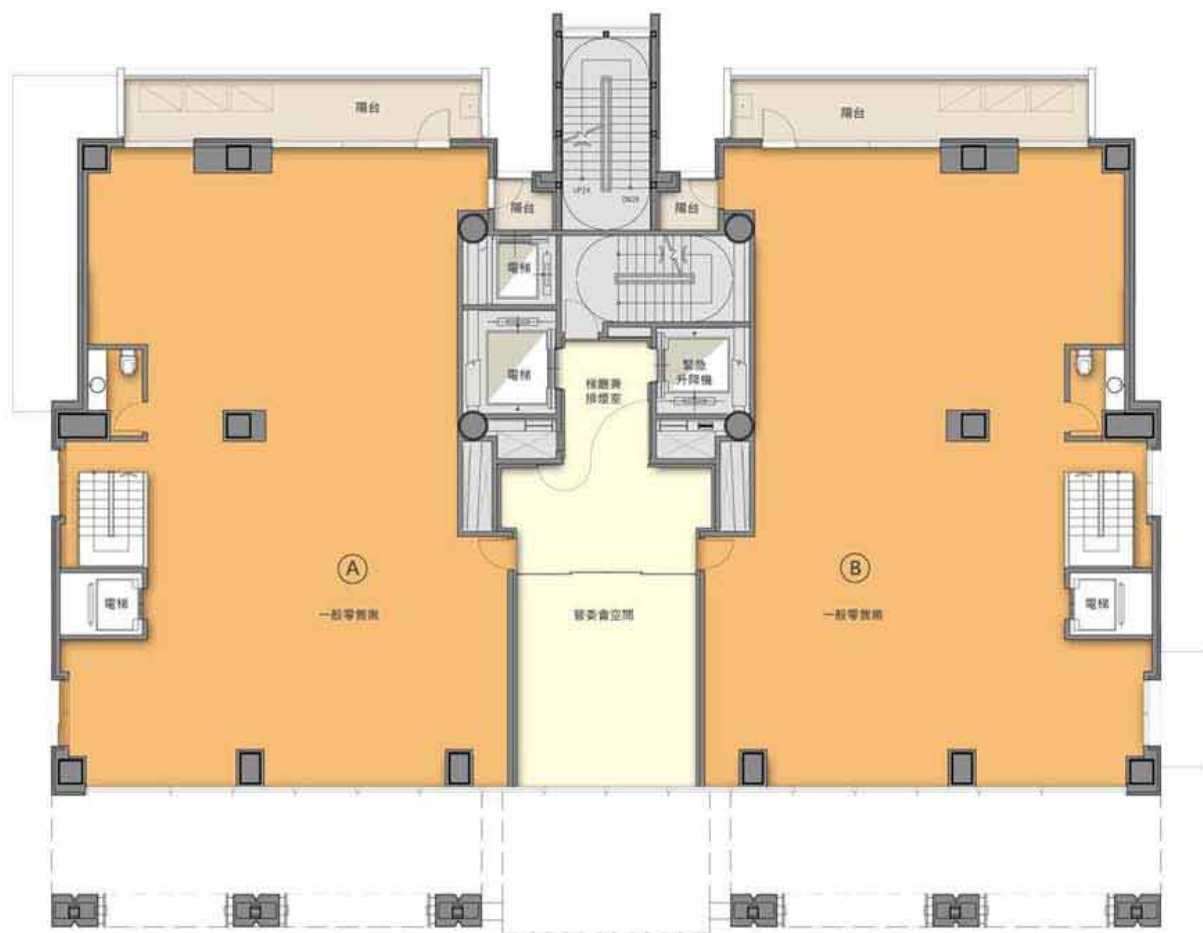


一層平面圖





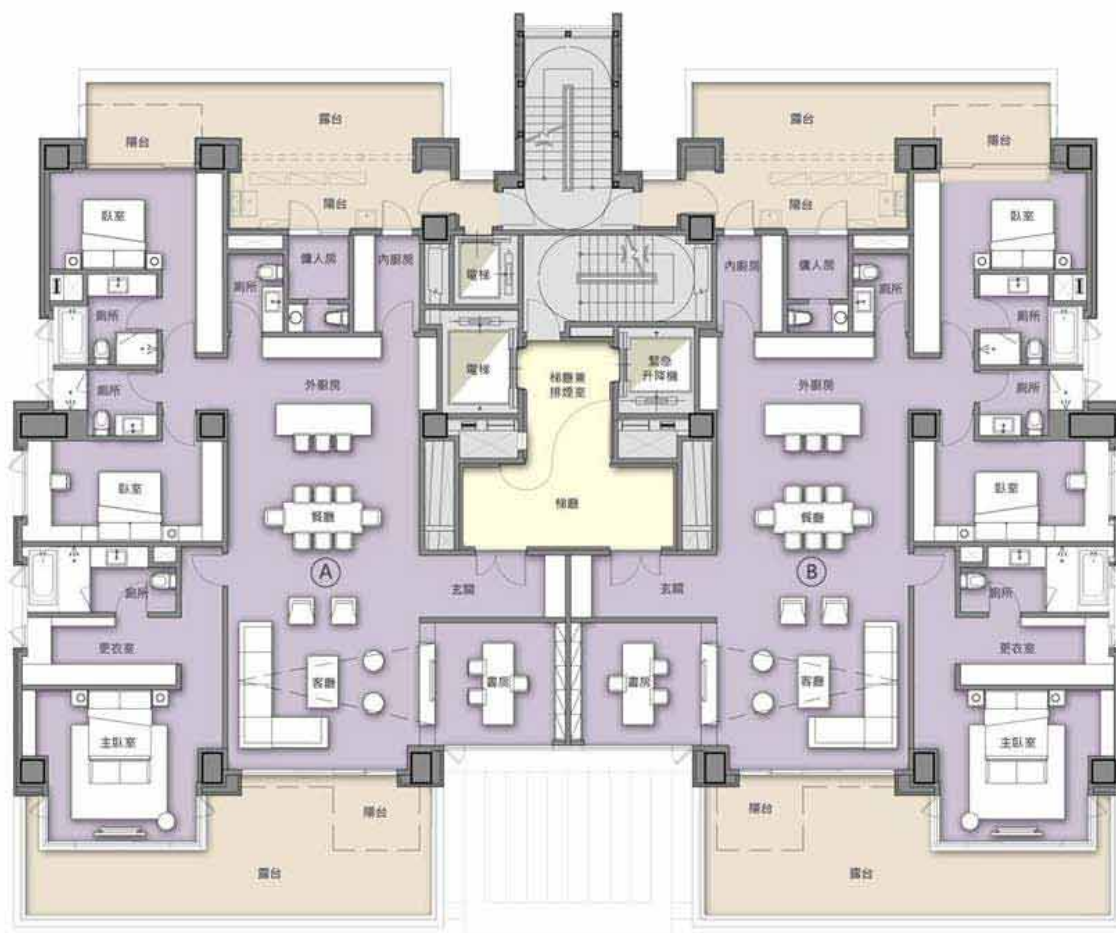
一層平面圖



2F |



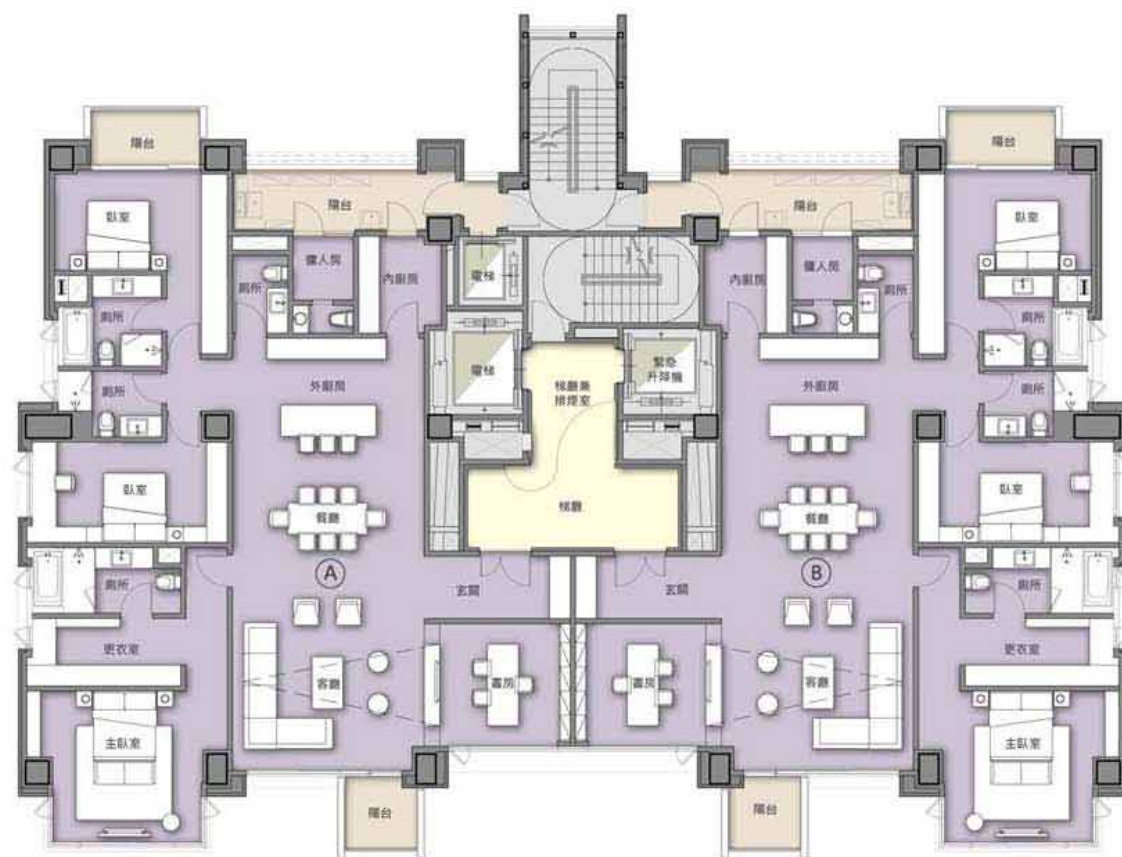
三層平面圖



3F |



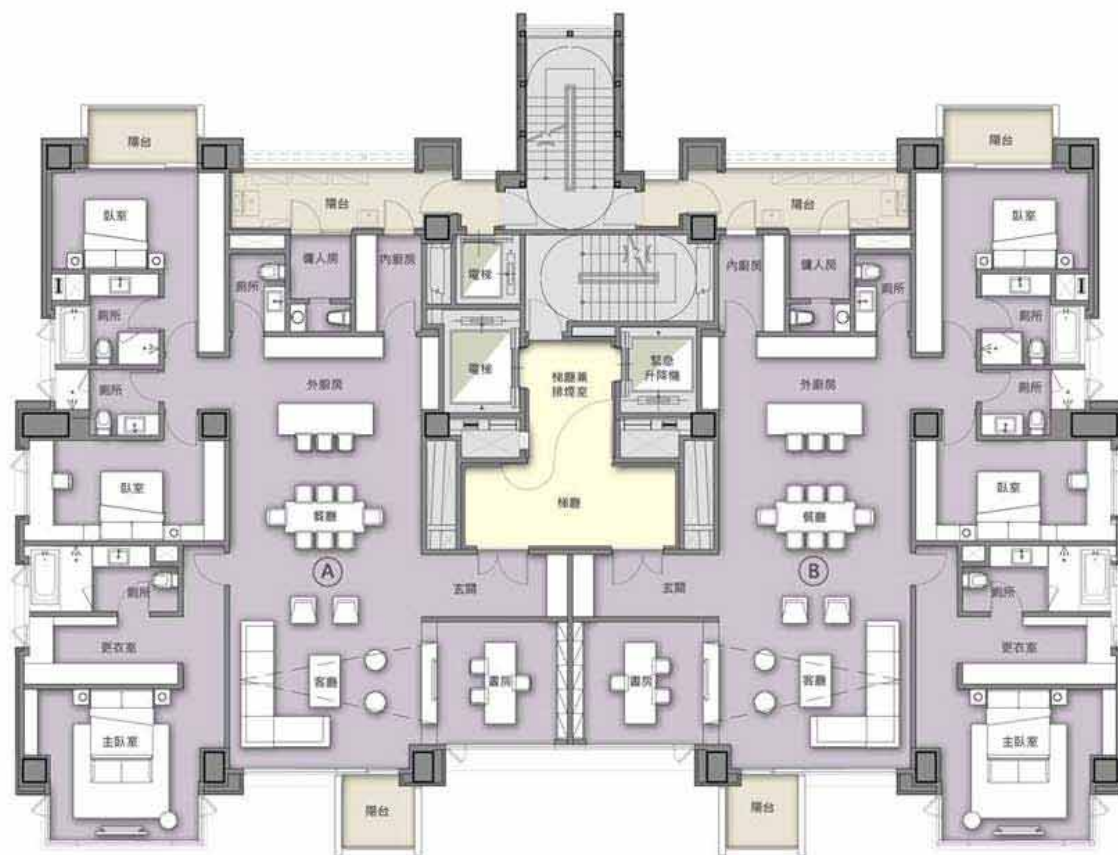
四六八十層平面圖



4-6-8-10F |



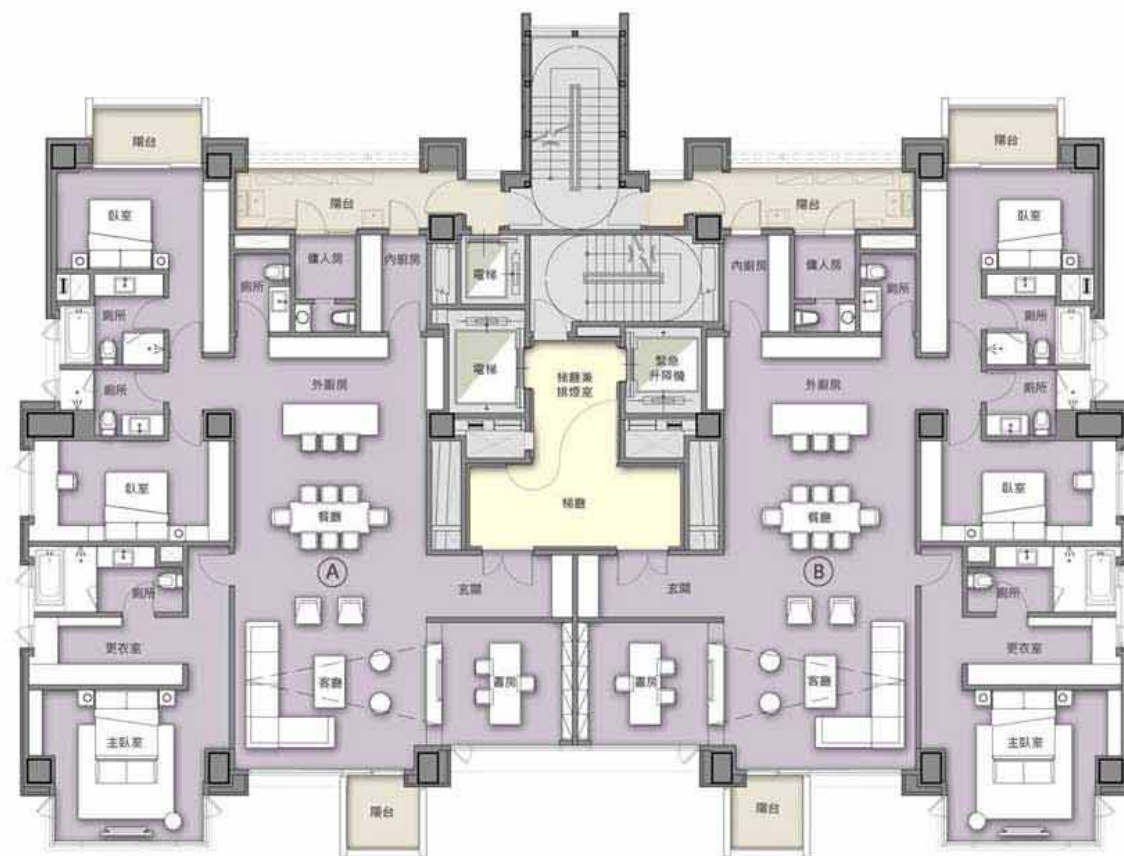
五.七.九層平面圖



5-7-9F |



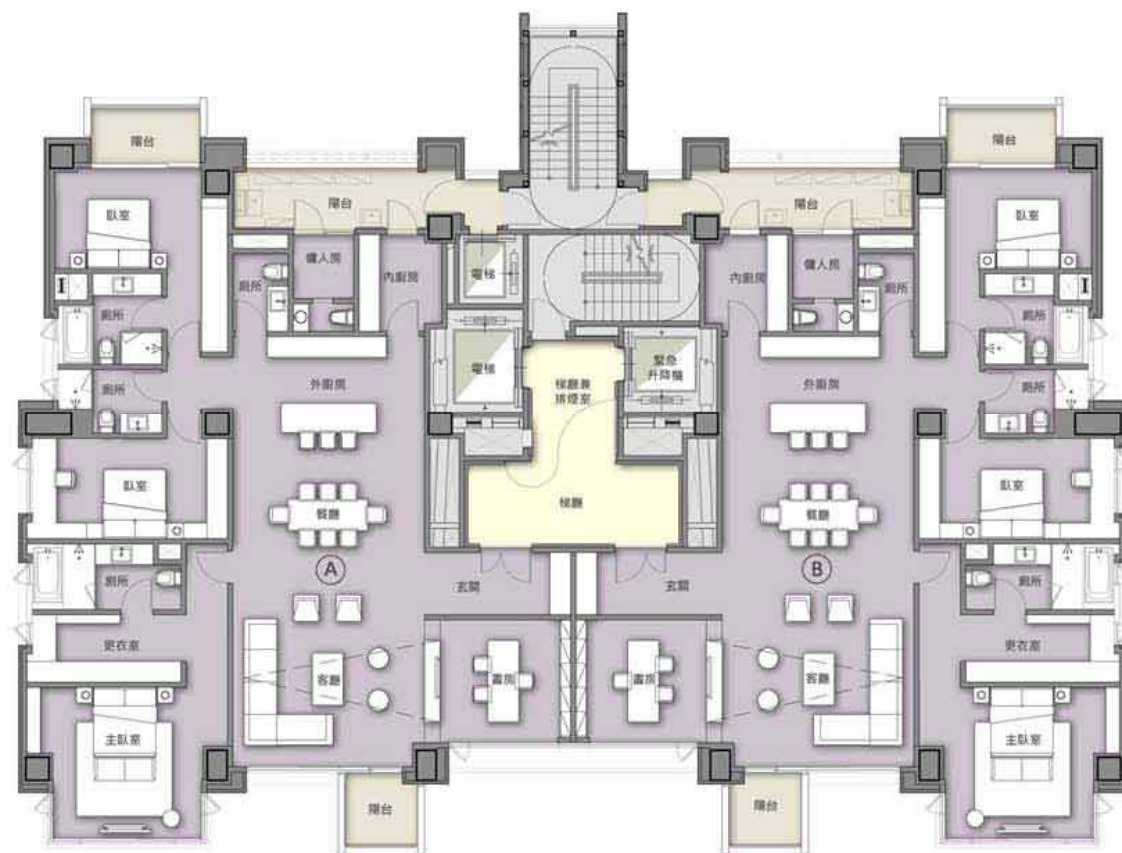
十一層平面圖



11F |



十二層平面圖

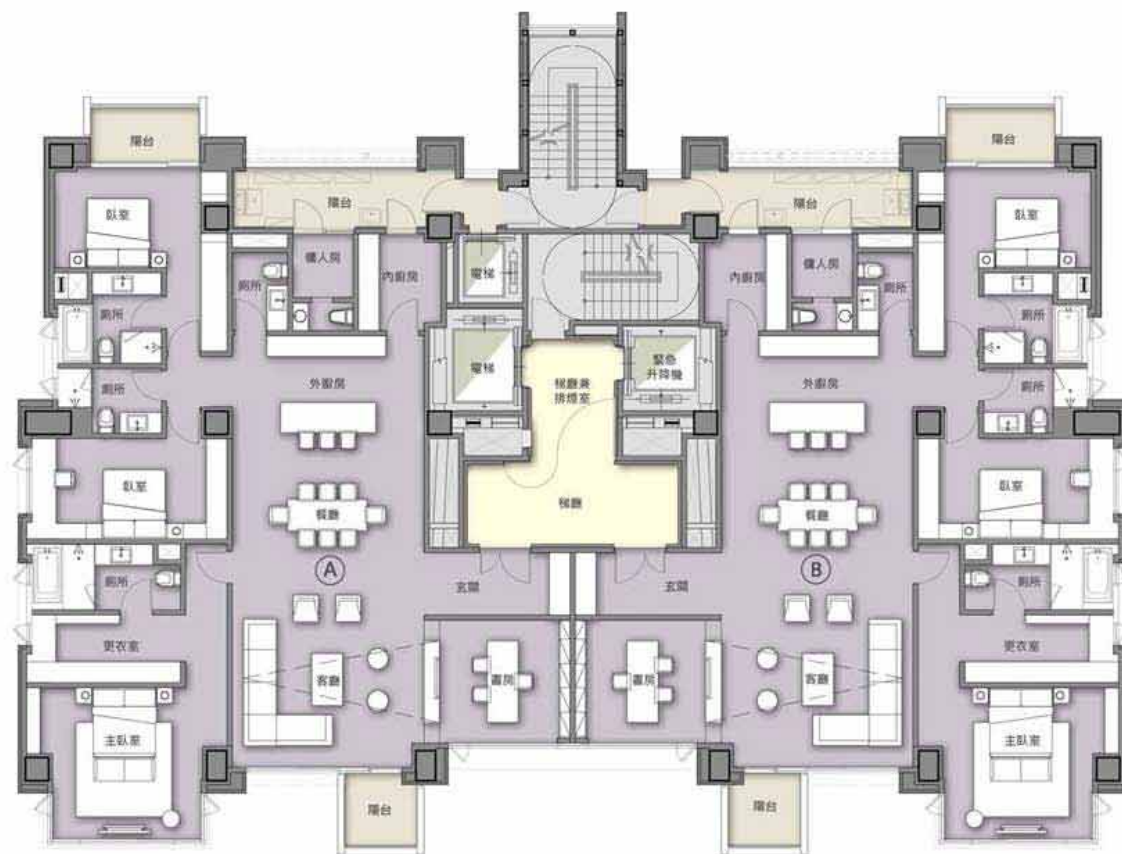


12F |





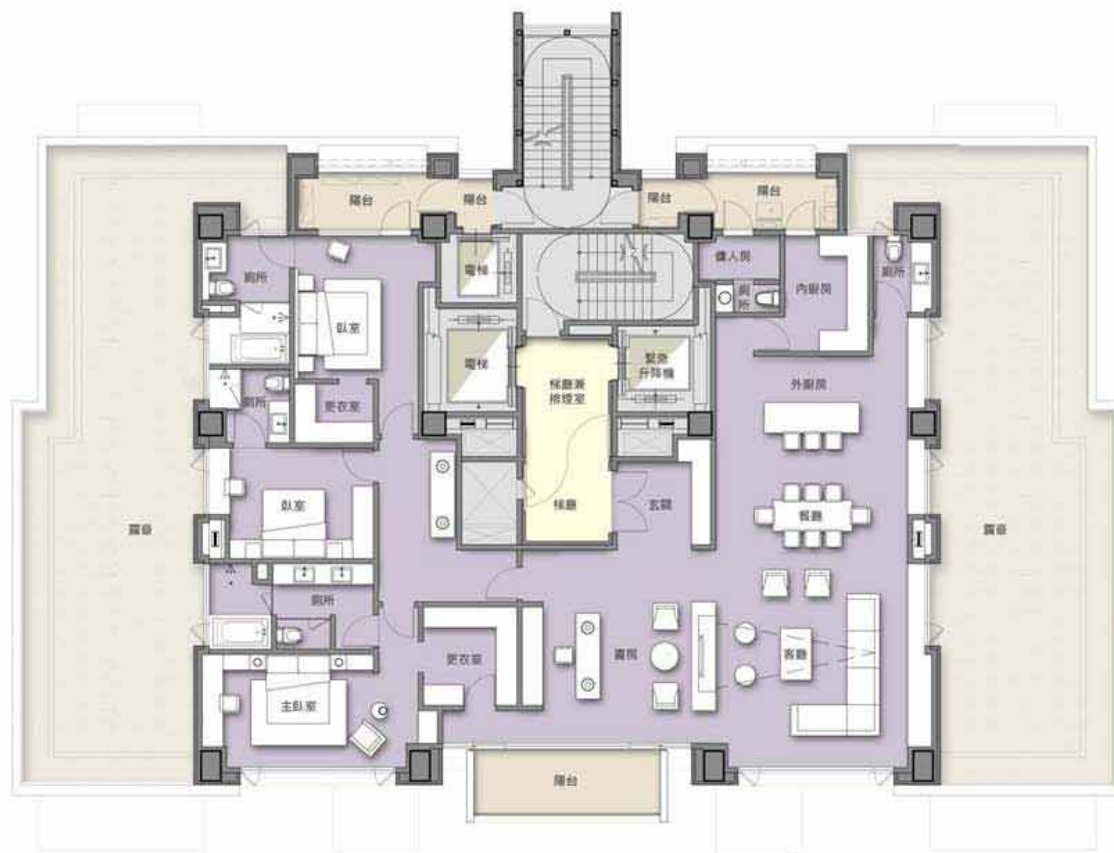
十四層平面圖



14F |



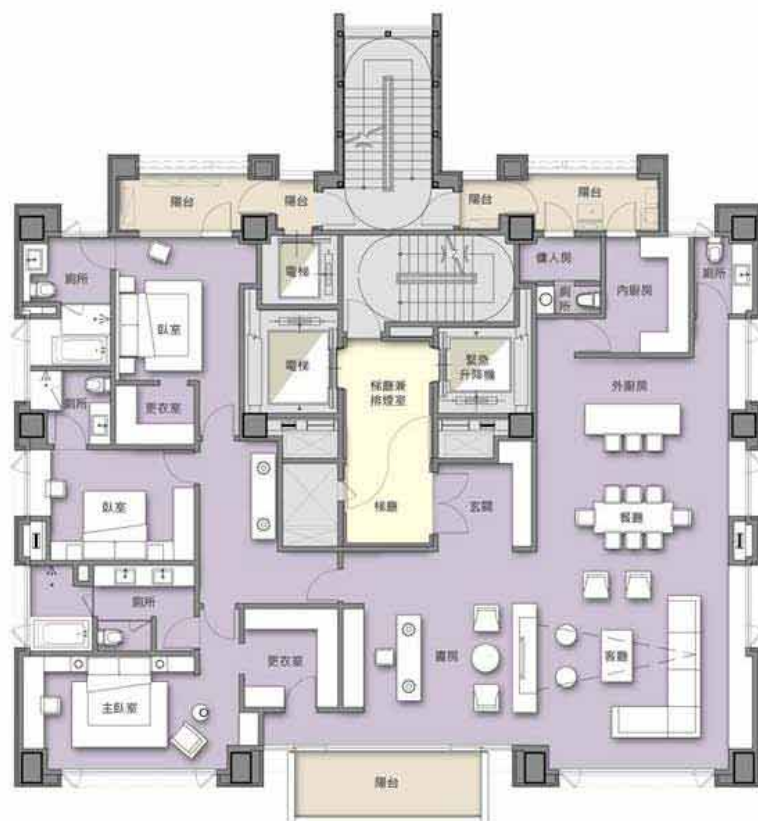
十五層平面圖



15F |



十六至二十二層平面圖



16-23F |



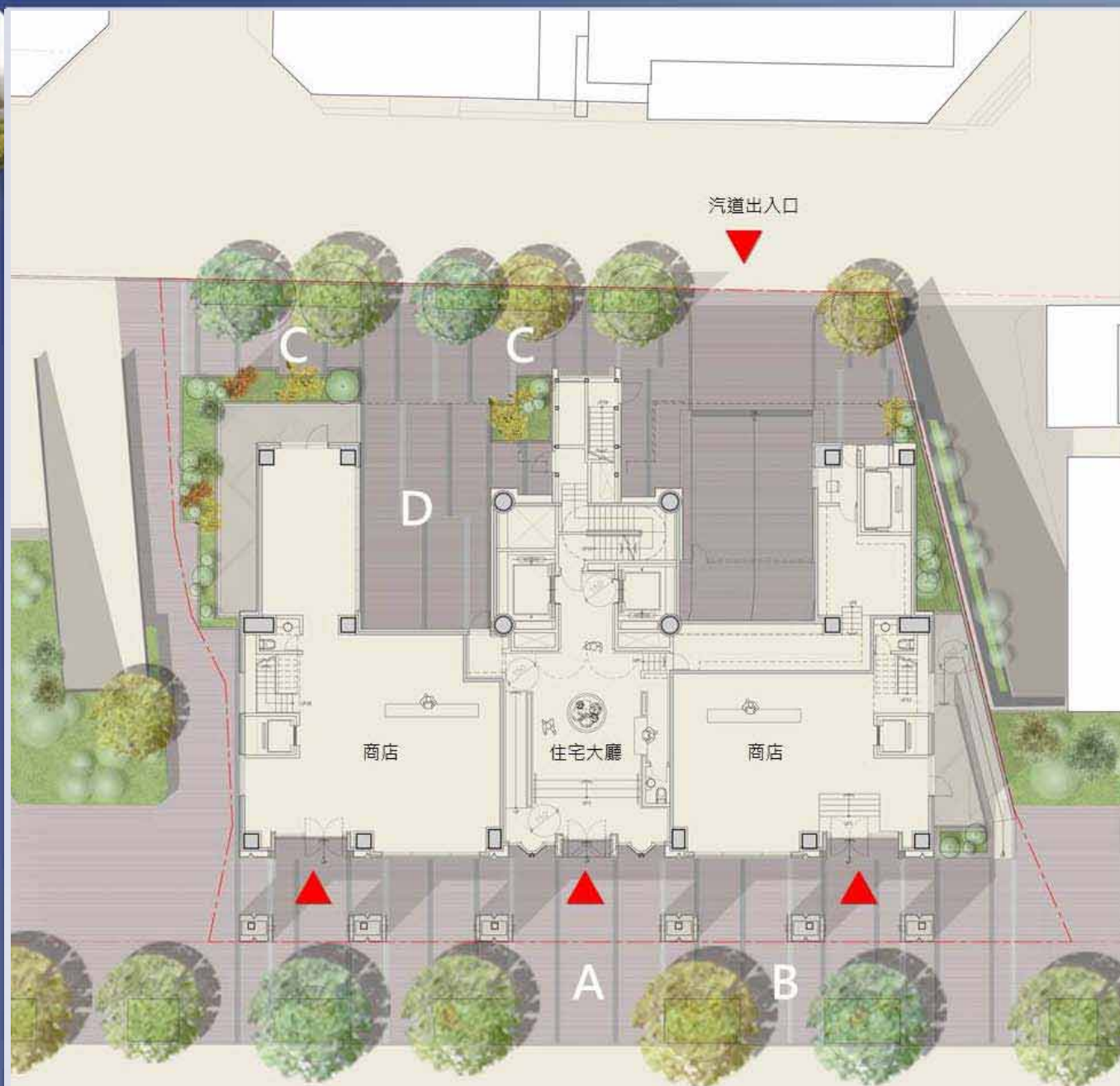
屋突層平面圖



R1-2-3F |



一層景觀配置圖



1F LANDSCAPE

一樓景觀

A3 scale 1/200



多層次地坪鋪面，提升街區品質



鄰敦化南路側的入口林蔭大道展現四季變化的景色



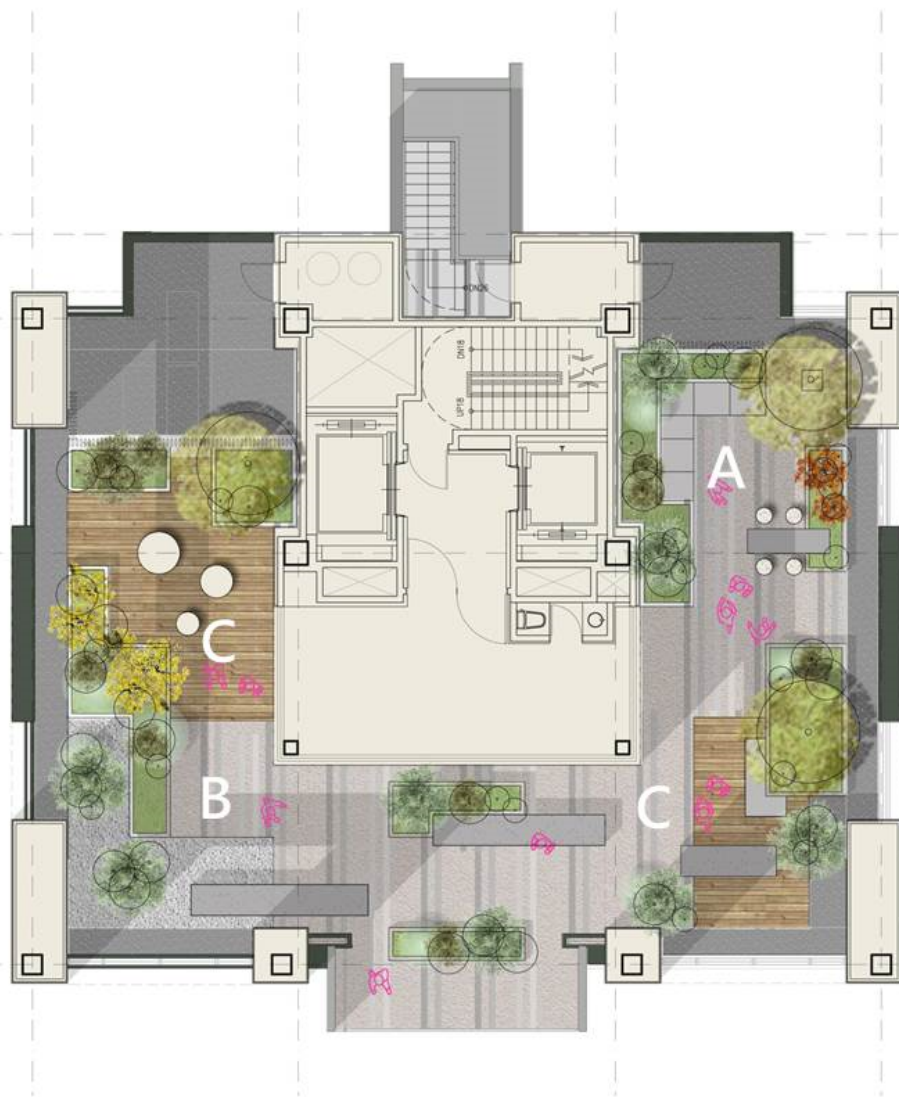
配合都市紋理，創造舒適人行空間



公共內院



屋突層景觀配置圖



RF LANDSCAPE | 屋突景觀平面圖



私密休憩空間



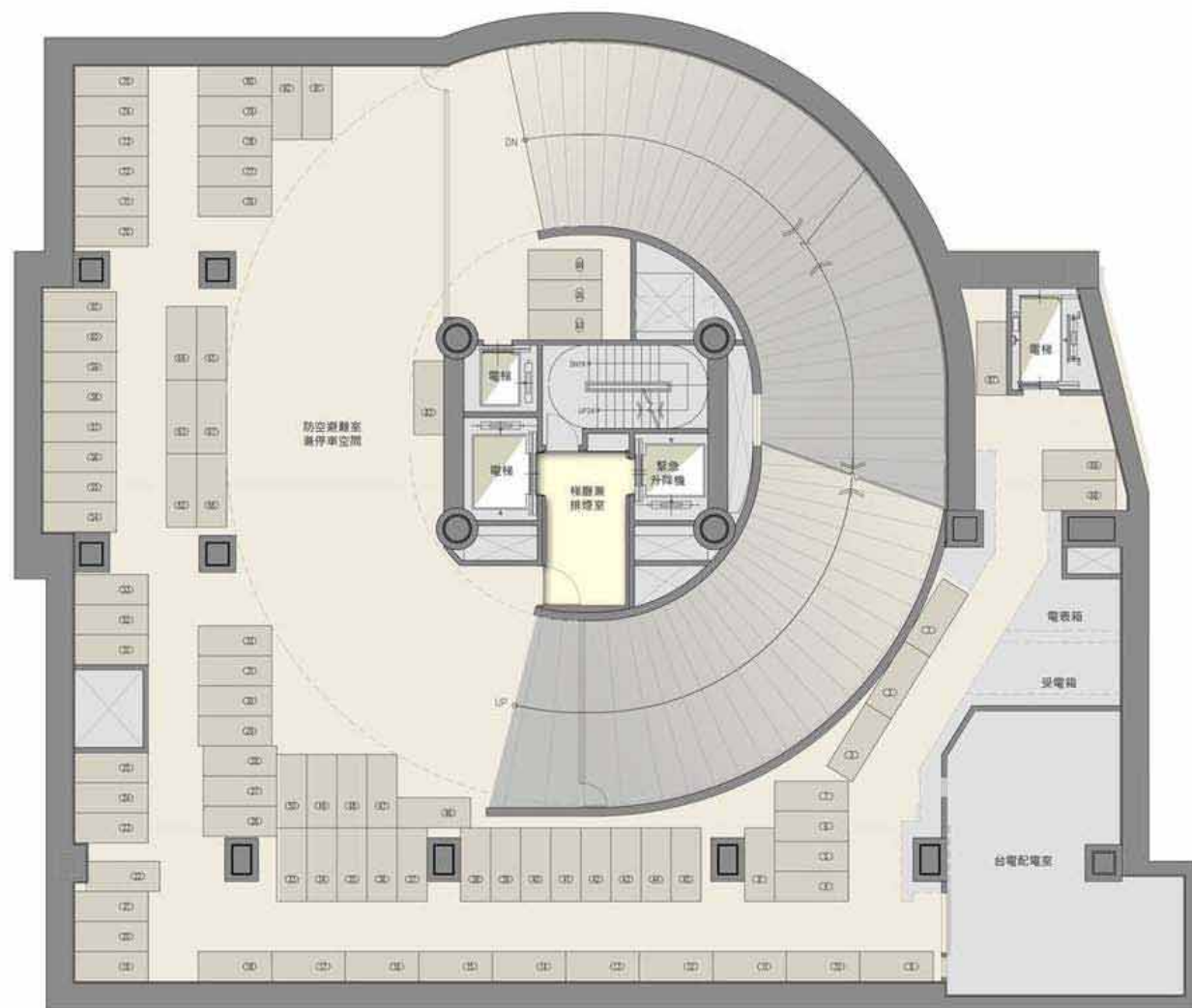
多層次景觀造景，與多樣化植物造景



開放活動平台



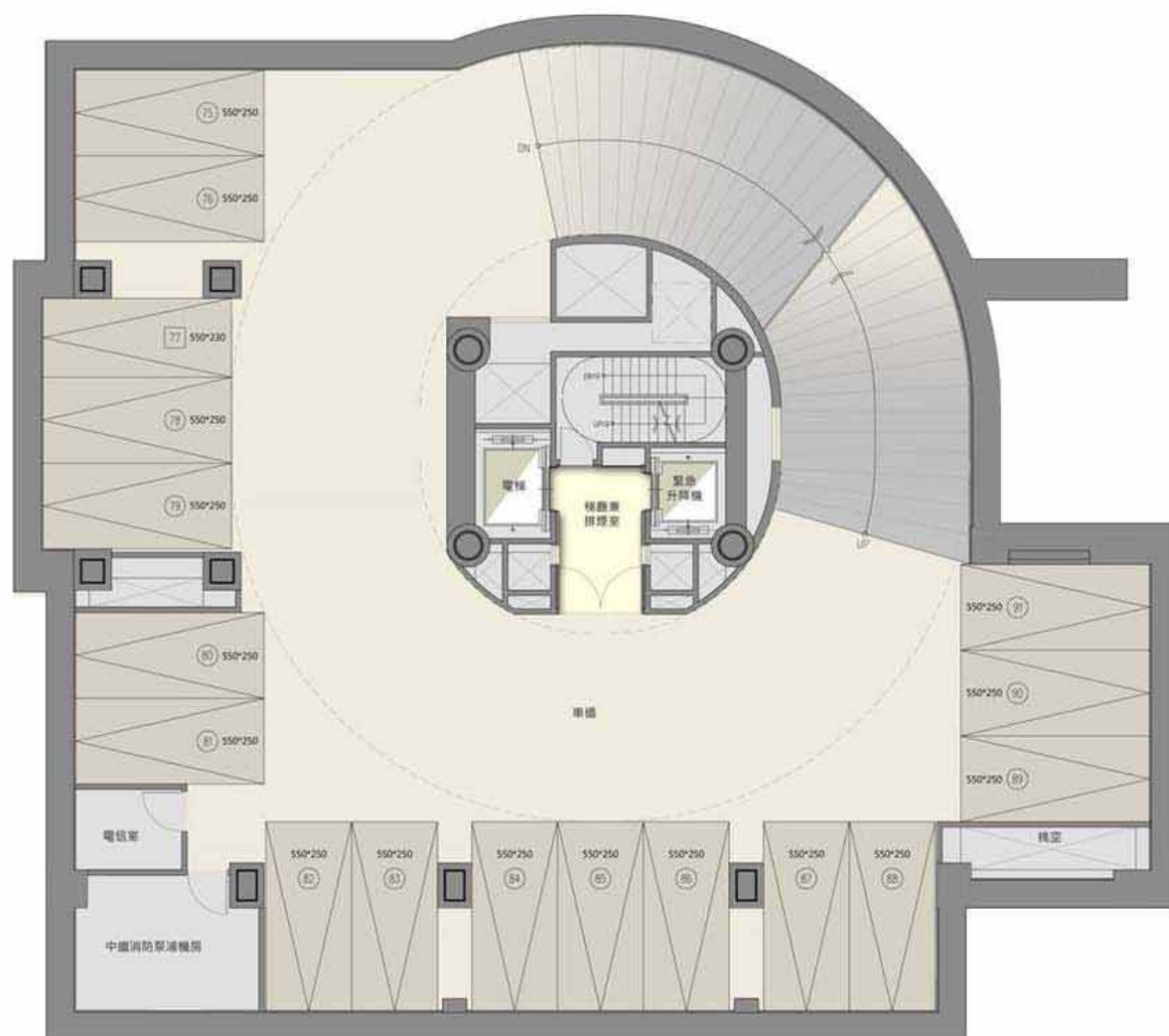
地下一層平面圖



B1F |



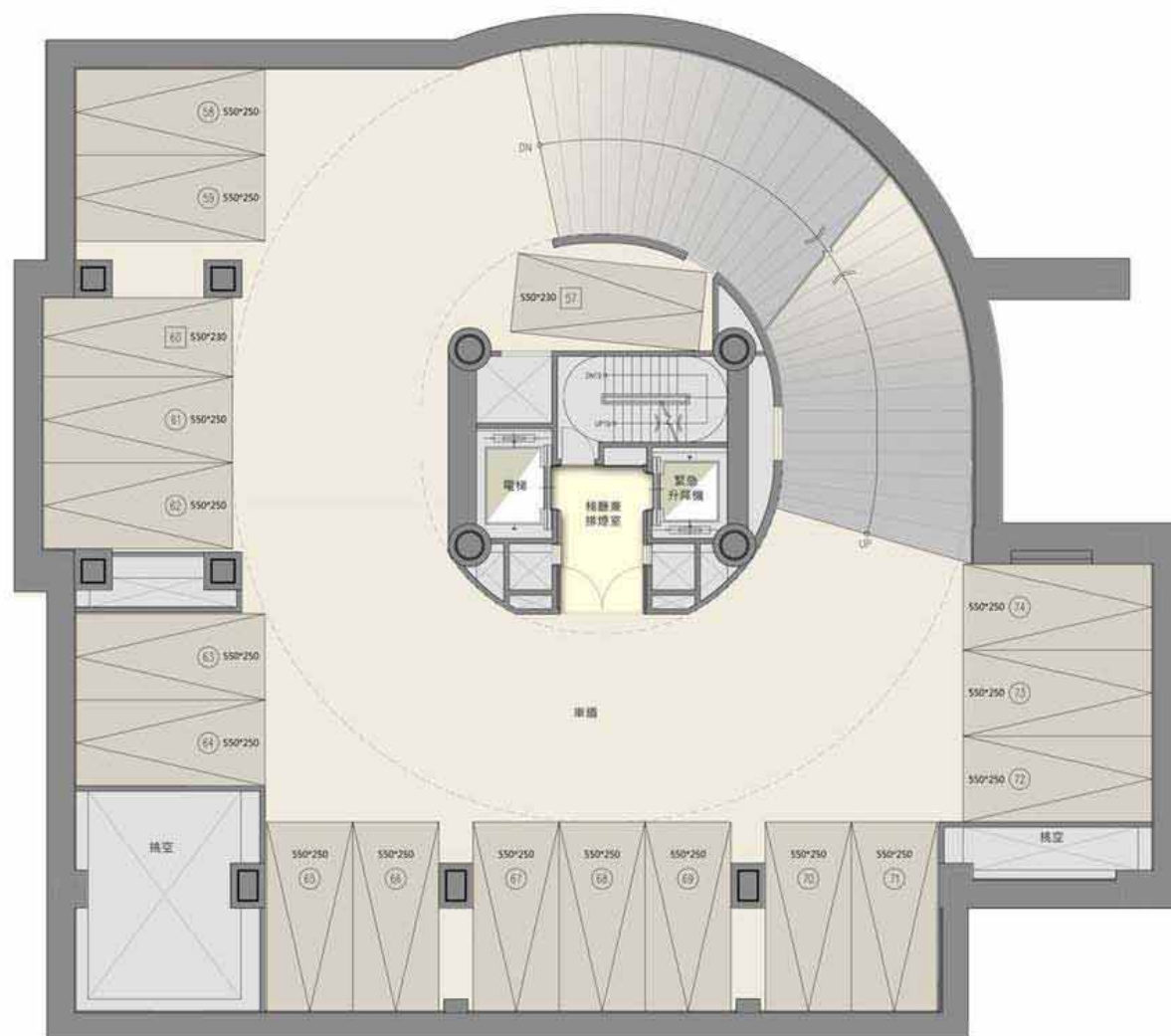
地下一層平面圖



B2F |



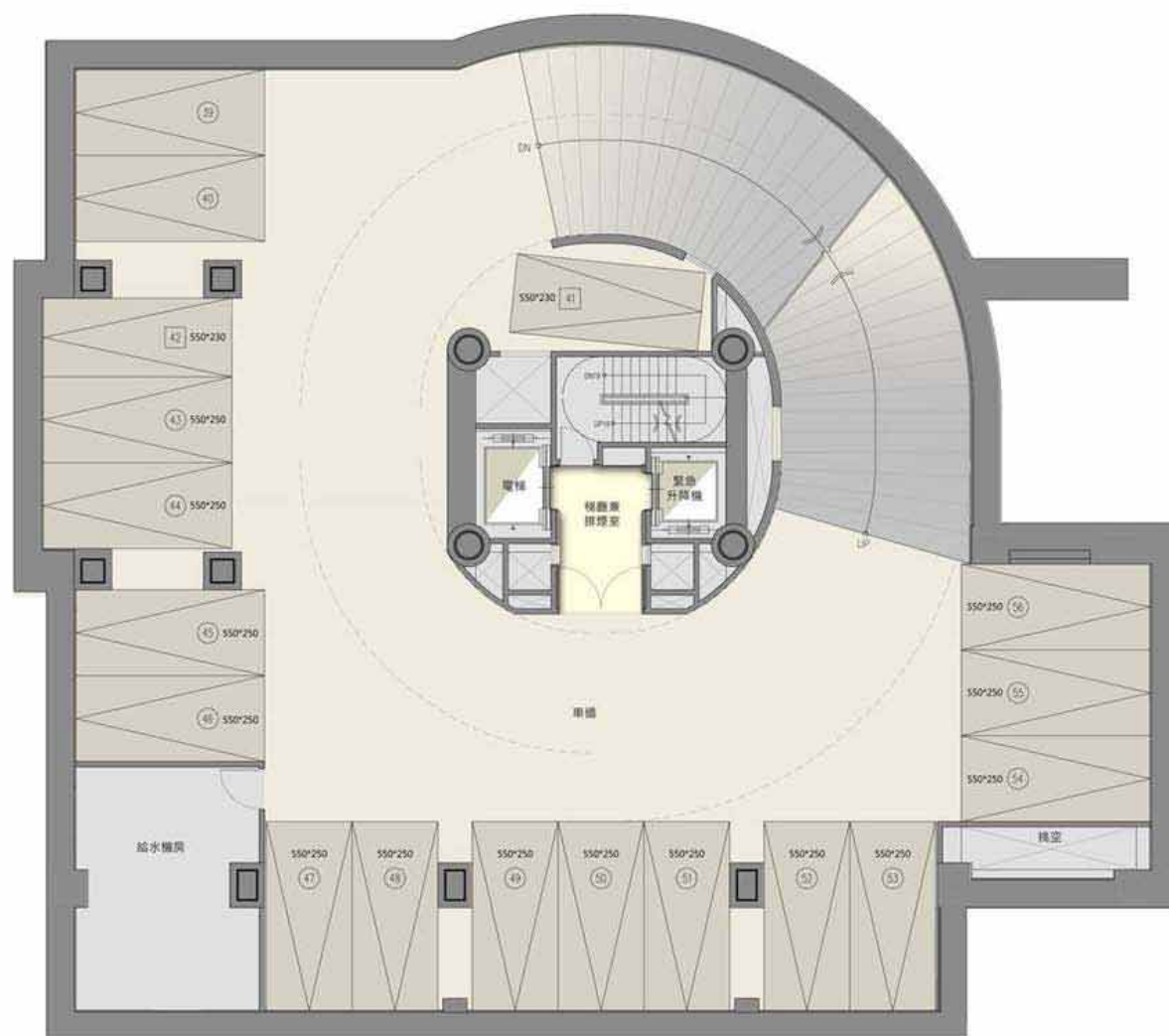
地下三層平面圖



B3F |



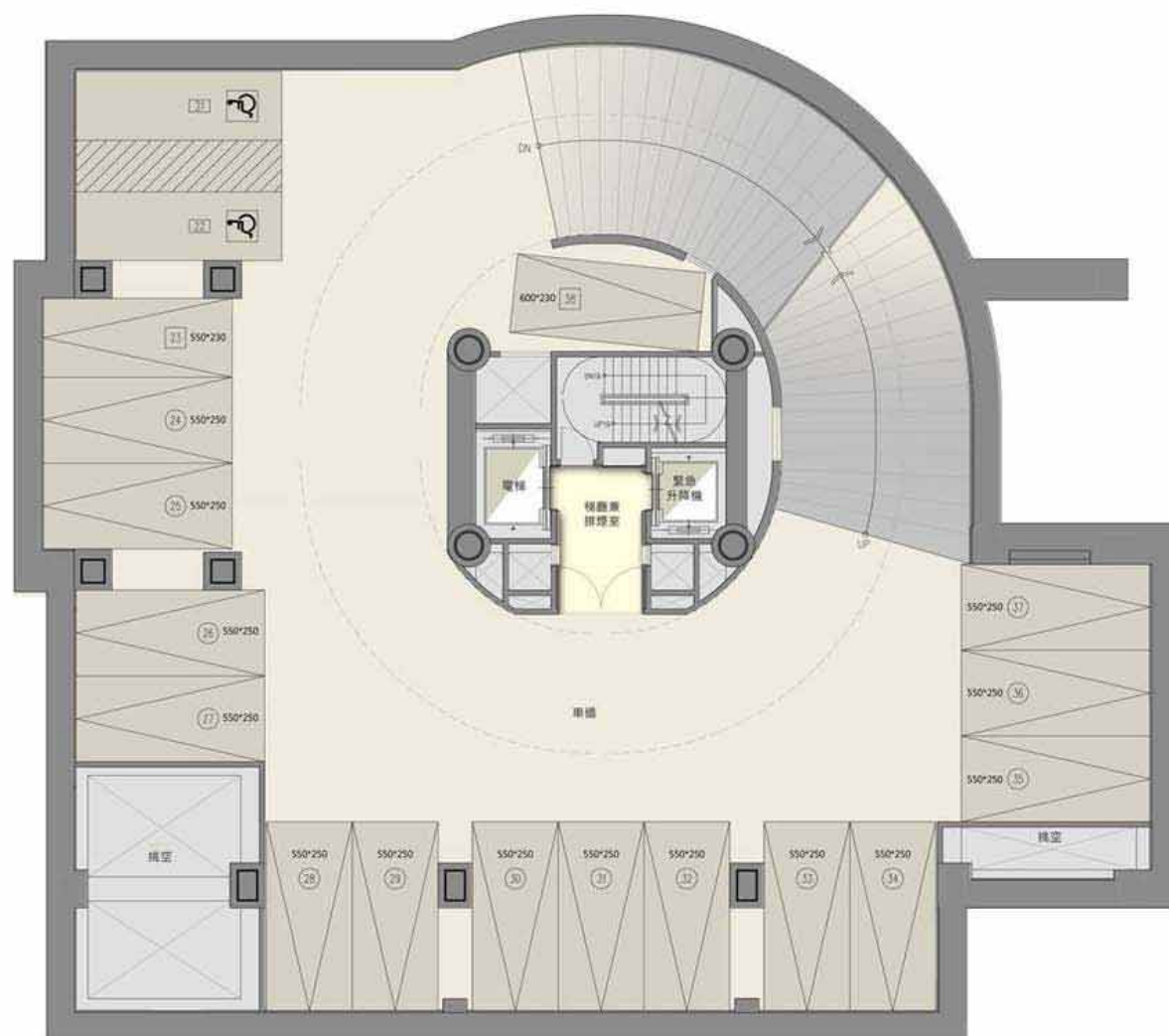
地下四層平面圖



B4F |



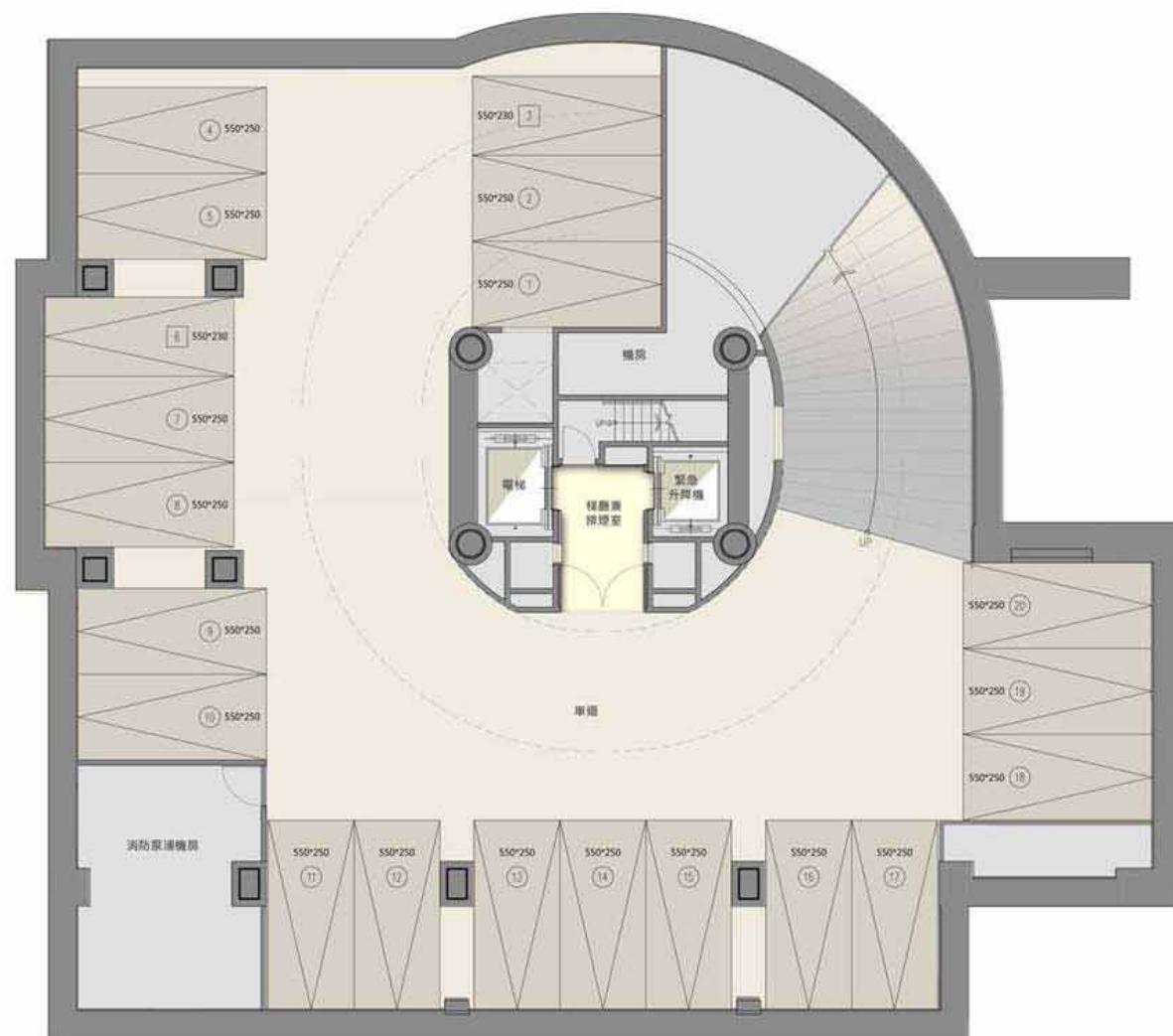
地下五層平面圖



B5F |



地下六層平面圖



B6F |



建物模擬圖





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

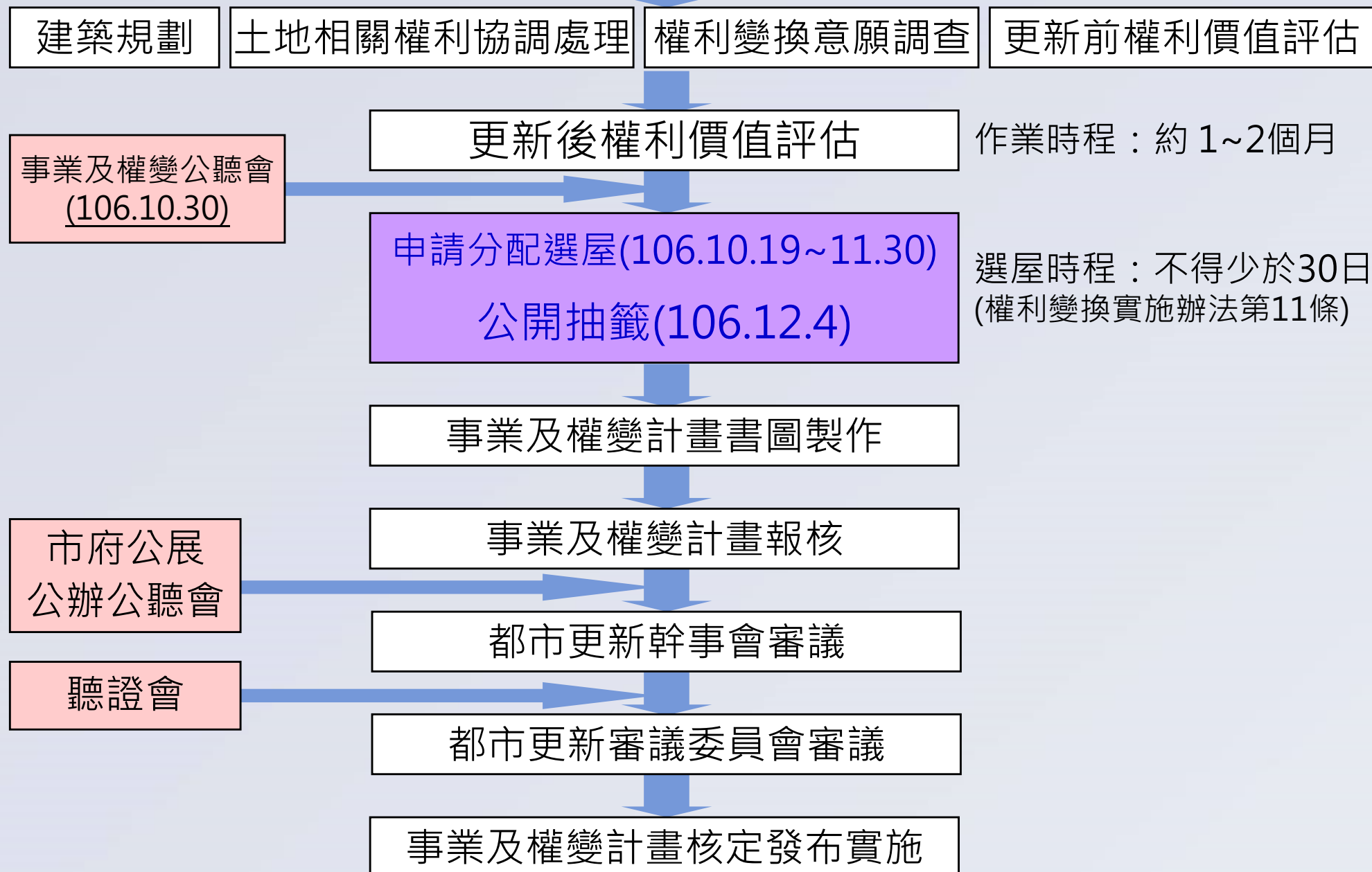
本權利變換範圍內，更新前原土地所有權人及權利變換關係人共計30位；另權利變換範圍內除抵押權、最高限額抵押權外，查無地上權、三七五租約...等他項權利關係及占有他人土地之舊違章建戶。

■ 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。



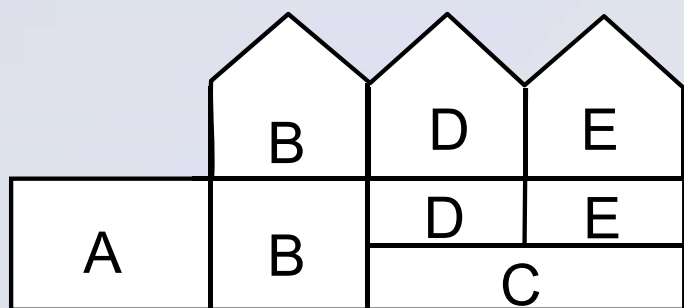
事業及權變計畫研擬





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

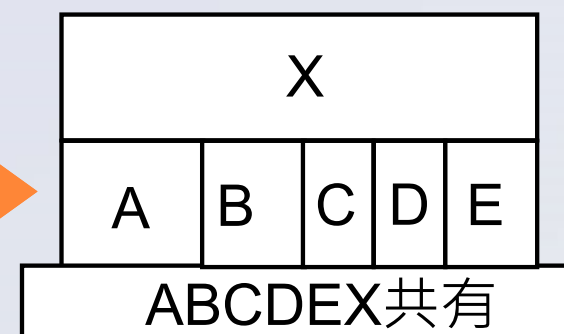
希望留下
權利變換

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



補償金

■ 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「麗業不動產估價師聯合事務所」、「巨秉不動產估價師聯合事務所」及「戴德梁行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9月30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10月19日以掛號附回執(雙掛號)寄出。
- 申請分配期間自106年10月19日起至106年11月30日止。請於106年11月30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，本公司於申請分配期間「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」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。
- 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12月4日(星期一)下午2點30分，地點為本公司會議室(臺北市大安區敦化南路二段218號6樓)。



■ 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4F-A，單元面積為348.90m²(105.54坪)，單元價值170,552,640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14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差額價金之期限，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

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)
新北市永和區保生路1號4樓之1(安邦)
聯絡人：柳志聰(國泰)
陳孟玟(安邦)
聯絡電話：(02)2377-9968#5435(國泰)
(02)8923-6788#224(安邦)

受文者：

發文日期：中華民國106年10月19日

發文字號：(106)國泰建設字第 號

類別：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「擬訂臺北市大安區復興段三小段3地號等2筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，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10月30日(星期一)上午10時整假灤知道咖啡(臺北市大安路一段175巷5號)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10月19日(星期四)起至106年11月30日(星期四)止。請 台端於106年11月30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「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」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，分述如下：

- (一)房屋單元由原土地及合法建築物所有權人依原地、原位置、原樓層優先選配。
- (二)所申請之房屋單元價值以不超過應分配權利價值之115%為原則。
- (三)一個房屋單元以選配二席汽車停車位(坡道式平面大車位250x550)為原則，並以「地下二層一席、地下六層一席」、「地下三層一席、地下五層一席」、「地下四層二席」等三種類型進行選配。
- (四)針對申請分配期限內之申請分配結果，若涉及同一位置有二人以上申請分配、應分配價值達最小分配面積價值，但未於規定期限內提出分配申請，且未於現場表達意見者，依相關法令規定以公開抽籤方式辦理。
- (五)若所有權人屬應分配價值未達最小分配面積價值，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於遷屋期間與實施者協議繳納差額償金之期限；或可與其他所有權人合併選配，並繳回更新後合併分配協議書(附件3)；若未於規定期限內提出申請分配且未於現場表達意見者，則以現金補償方式辦理，不予以抽籤選配。
- 五、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(4F-A，面積105.54坪，權利價值為170,552,640元)，請依第四項說明之選配原則第五點辦理。
- 六、預定公開抽籤日之時間訂為106年12月4日(星期一)下午2點30分，地點為本公司會議室(臺北市大安區敦化南路二段218號6樓)。

正本：臺北市大安區復興段三小段3地號等2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(不含附件)

■ 本通知函及相關選配附件於10月19日寄發
■ 截止選配日期為11月30日
■ 公開抽籤日為12月4日

權利變換意願調查表

- 本權利變換意願調查表於10月19日寄發
- 截止選配日期為11月30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

擬訂臺北市大安區復興段三小段 3 地號等 2 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_____為臺北市大安區復興段三小段 3 地號等 2 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)	

對於臺北市大安區復興段三小段 3 地號等 2 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10月19日寄發
- 截止選配日期為11月30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-A。
車位單元(填寫範例)：B4-50。
※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

擬訂臺北市大安區復興段三小段 3 地號等 2 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_____、_____
_____、_____
_____、_____
_____、_____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 國泰建設股份有限公司

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10月19日寄發
- 截止選配日期為11月30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-A。
 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

擬訂臺北市大安區復興段三小段 3 地號等 2 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_____、_____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 國泰建設股份有限公司

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

擬訂臺北市大安區復興段三小段 3 地號等 2 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

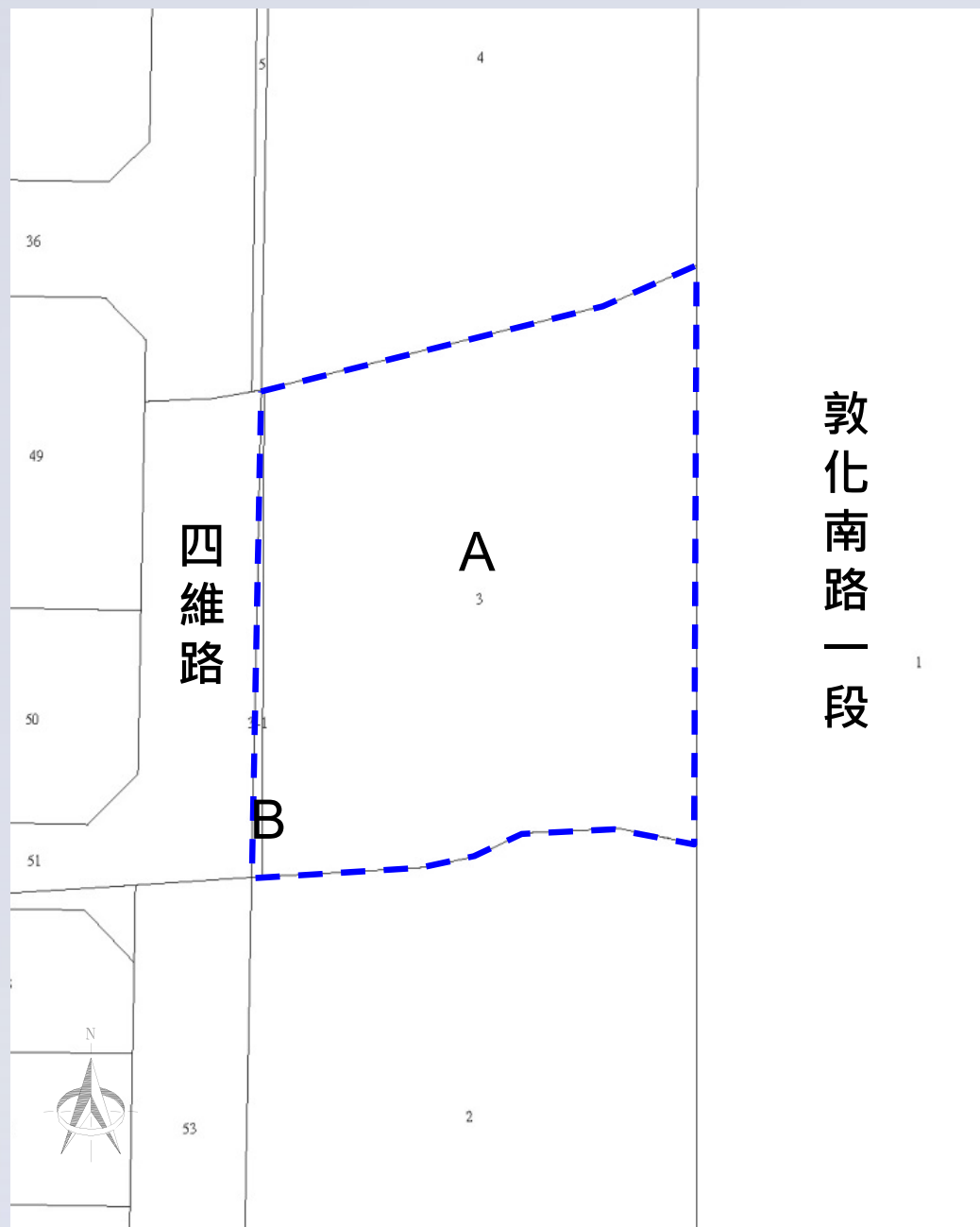
編號	土地所有權人 及權利變換關係人	權利價值來源 說明及地號	A	B	C	D	E	更新後應分配 權利價值是否 大於最小分配 單元
			更新前 土地權利價值 (元)	更新前 土地權利價值 比例(%)	更新後可分配 權利價值(元)	共同負擔額度 (元)	更新後應分配 權利價值(元)	
1		請參見附件 1 權利變換意願 調查表列產權						

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：(1)房屋單元由原土地及合法建築物所有權人依原地、原位置、原樓層優先選配；(2)所申請之房屋單元價值以不超過應分配權利價值之 115% 為原則；(3)一個房屋單元以選配二席汽車停車位(坡道式平面大車位 250x550)為原則，並以「地下二層一席、地下六層一席」、「地下三層一席、地下五層一席」、「地下四層二席」等三種類型進行選配；(4)針對申請分配期限內之申請分配結果，若涉及同一位置有二人以上申請分配、應分配價值達最小分配面積價值，但未於規定期限內提出分配申請，且未於現場表達意見者，依相關法令規定以公開抽籤方式辦理；(5)若所有權人屬應分配價值未達最小分配面積價值，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於選屋期間與實施者協議繳納差額價金之期限；或可與其他所有權人合併選配，並繳回更新後合併分配協議書；若未於規定期限內提出申請分配且未於現場表達意見者，則以現金補償方式辦理，不予以抽籤選配)。
- 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(4F-A)，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 10 月 19 日起至 106 年 11 月 30 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。



 更新單元範圍

敦化南路一段

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敦化南北路特定專用區(A區)(依都市計畫說明書圖規定辦理)(原屬第肆之壹種住宅區)、敦化南北路特定專用區(A區)(依都市計畫說明書圖規定辦理)(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。



- 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
 - 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
- 三、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