

擬訂臺北市萬華區華江段三小段473-10地號等8筆土地

都市更新事業計畫及權利變換計畫案

公聽會



實 施 者：理寶建設股份有限公司

建築設計：黃翔龍建築師事務所

都更規劃：翔宇國際開發顧問有限公司

估價單位：政大不動產估價師聯合事務所

敏達不動產估價師聯合事務所

泛亞不動產估價師聯合事務所

公聽會邀請名單

實施者	理寶建設股份有限公司
政府單位	臺北市都市更新處代表 糖廍里里長 葉玲瑜
專家學者	國立臺北科技大學建築系 邵文政 副教授
規劃團隊	建築設計-黃翔龍建築師事務所 都更規劃-翔宇國際開發顧問有限公司
相關權利人	土地、合法建築物所有權人及其相關權利人、 更新單元內門牌戶



會議議程

時程	議程	時間
1030-1035	宣布開會、介紹與會人員	5分鐘
1035-1045	主席發言及實施者簡介 (理寶建設股份有限公司)	10分鐘
1045-1110	簡報說明(事業及權利變換計畫)	25分鐘
1110-1125	綜合討論	15分鐘
1125-1135	來賓發言	10分鐘
1135-1140	結論及宣布散會	5分鐘



實施者簡介

實施者：理寶建設股份有限公司

統一編號：53354678

負責人：許英宗

聯絡地址：新北市三重區大同南路106號11樓

聯絡電話：(02)2970-6789

資本總額：60,000,000

實收資本額：60,000,000

◆ 實施者符合都市更新條例第3條規定都市更新事業機構及第26條規定公司法設立之股份有限公司。

營業項目：住宅及大樓開發租售業,工業廠房開發租售業,特定專業區開發業,投資興建公共建設業,新市鎮、新社區開發業,區段徵收及市地重劃代辦業,都市更新整建維護業,不動產買賣業,不動產租賃業,室內裝潢業,油漆工程業,一般廣告服務業,景觀、室內設計業,除許可業務外,得經營法令非禁止或限制之業務。

實績：活力HOYA。

簡報大綱

壹、事業計畫說明

公聽會辦理依據、實施者、基地現況及相事業計畫內容

貳、建築設計說明

參、權利變換計畫說明

權利變換估價、申請分配作業程序

事業計畫說明

公聽會辦理依據

➤ 都市更新條例第32條

都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。

前二項公開展覽、**公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、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**；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。



公聽會辦理依據

➤ 都市更新條例第43條

都市更新事業計畫範圍內重建區段土地，經全體土地及合法建物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。

➤ 都市更新條例第44條

以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均**超過五分之四之同意**，就達成合建協議部分，**以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之。**

公聽會辦理依據

➤ 都市更新條例第48條

以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫，依第三十二條及第三十三條規定程序辦理；變更時，亦同。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，**得與都市更新事業計畫一併辦理**。

實施者為擬訂或變更權利變換計畫，須進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第四十一條規定辦理。

權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。



公聽會辦理依據

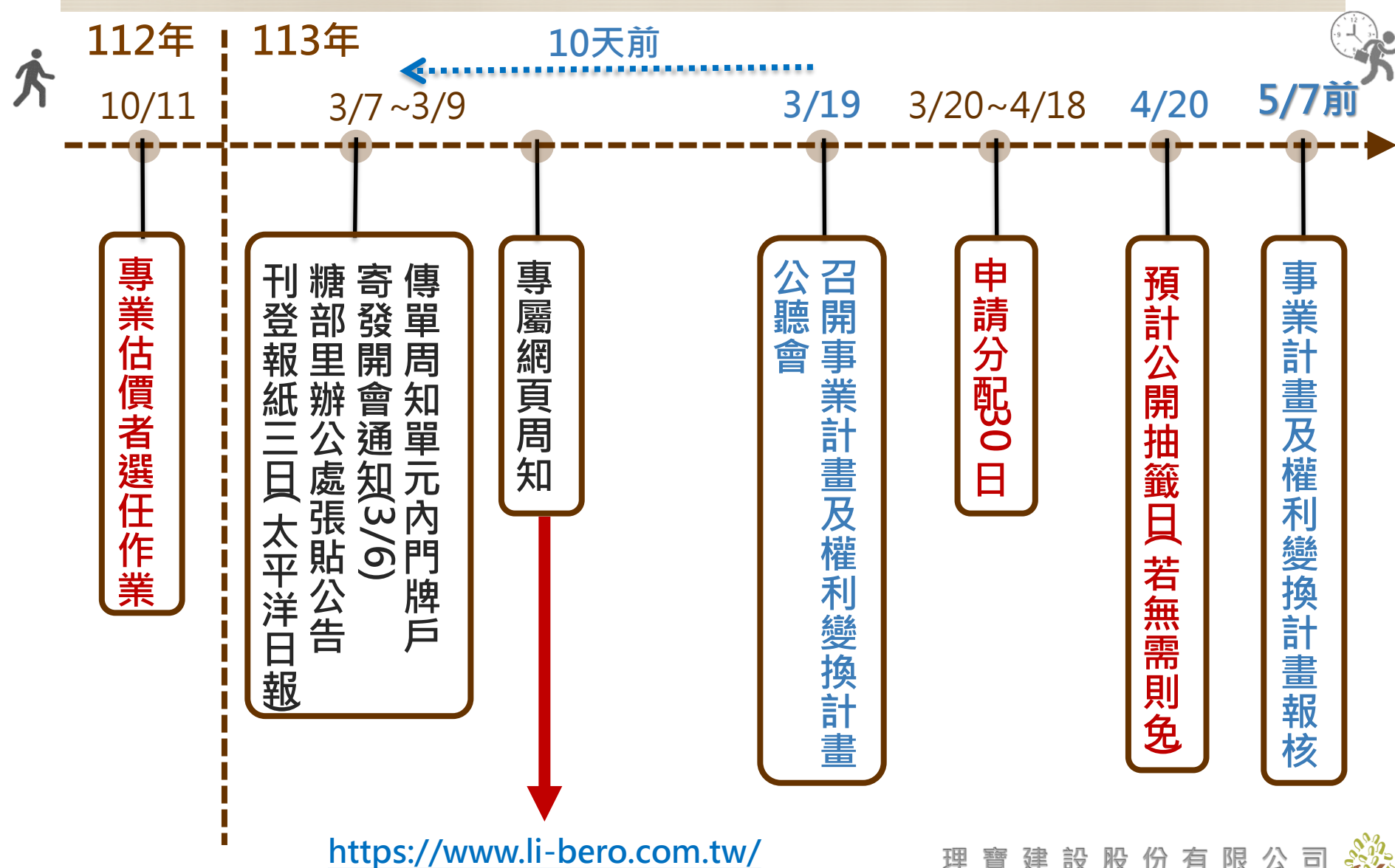
➤ 都市更新條例施行細則第8條

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**。

➤ 都市更新條例施行細則第18條

實施者應於適當地點提供諮詢服務，並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊。

公聽會辦理依據



實施者及顧問團隊

➤ 實施者

理寶建設股份有限公司 負責人：許英宗

統一編號：53354678

登記地址：臺北市信義區永吉路120巷1之1號7樓

聯絡地址：新北市三重區大同南路106號11樓

資本總額：60,000,000

➤ 顧問團隊

建築規劃設計：黃翔龍建築師事務所

聯絡地址：新北市永和區永和路二段57號11樓

連絡電話：02-22317766

都更規劃：翔宇國際開發顧問有限公司

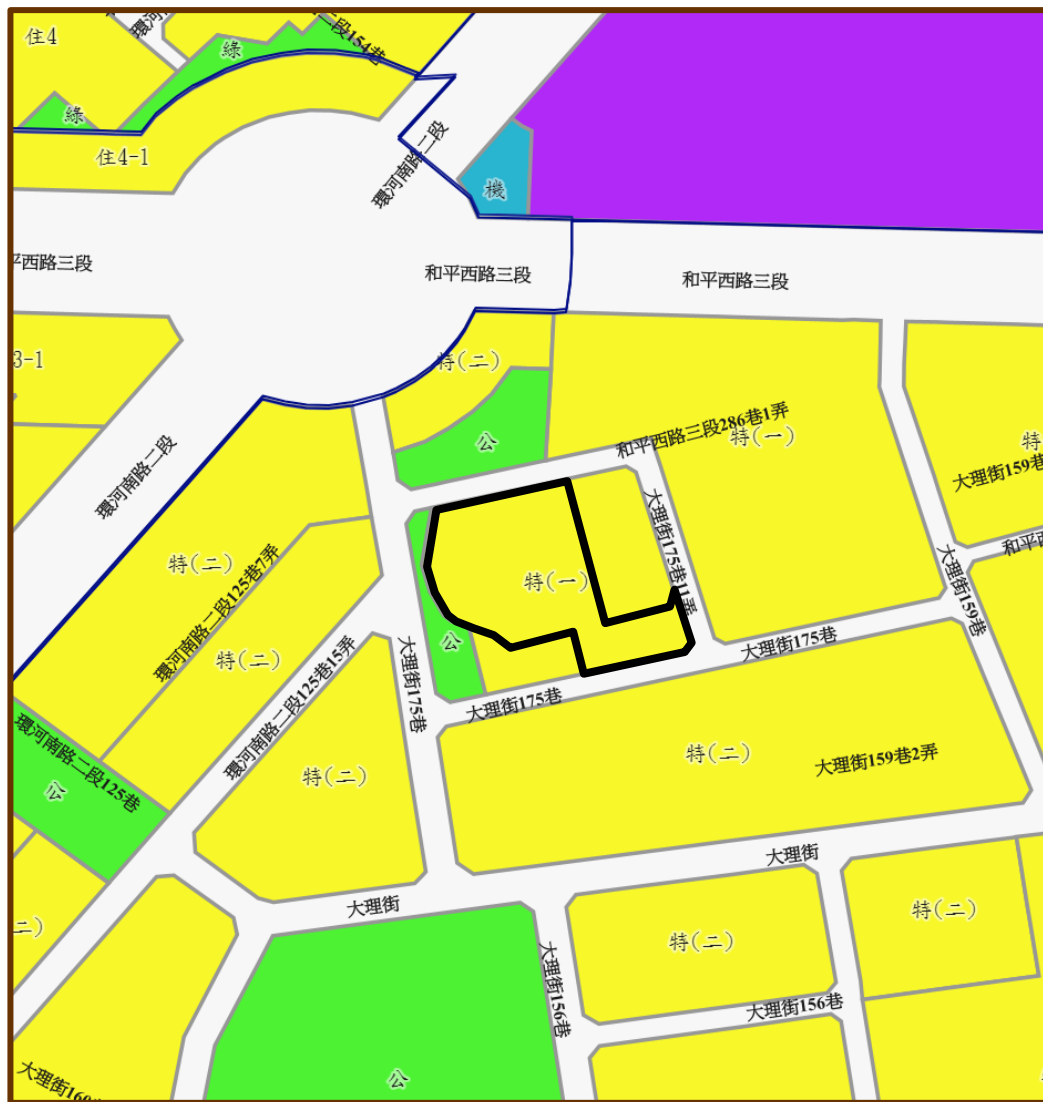
聯絡地址：新北市永和區永和路二段57號11樓

連絡電話：02-22317766





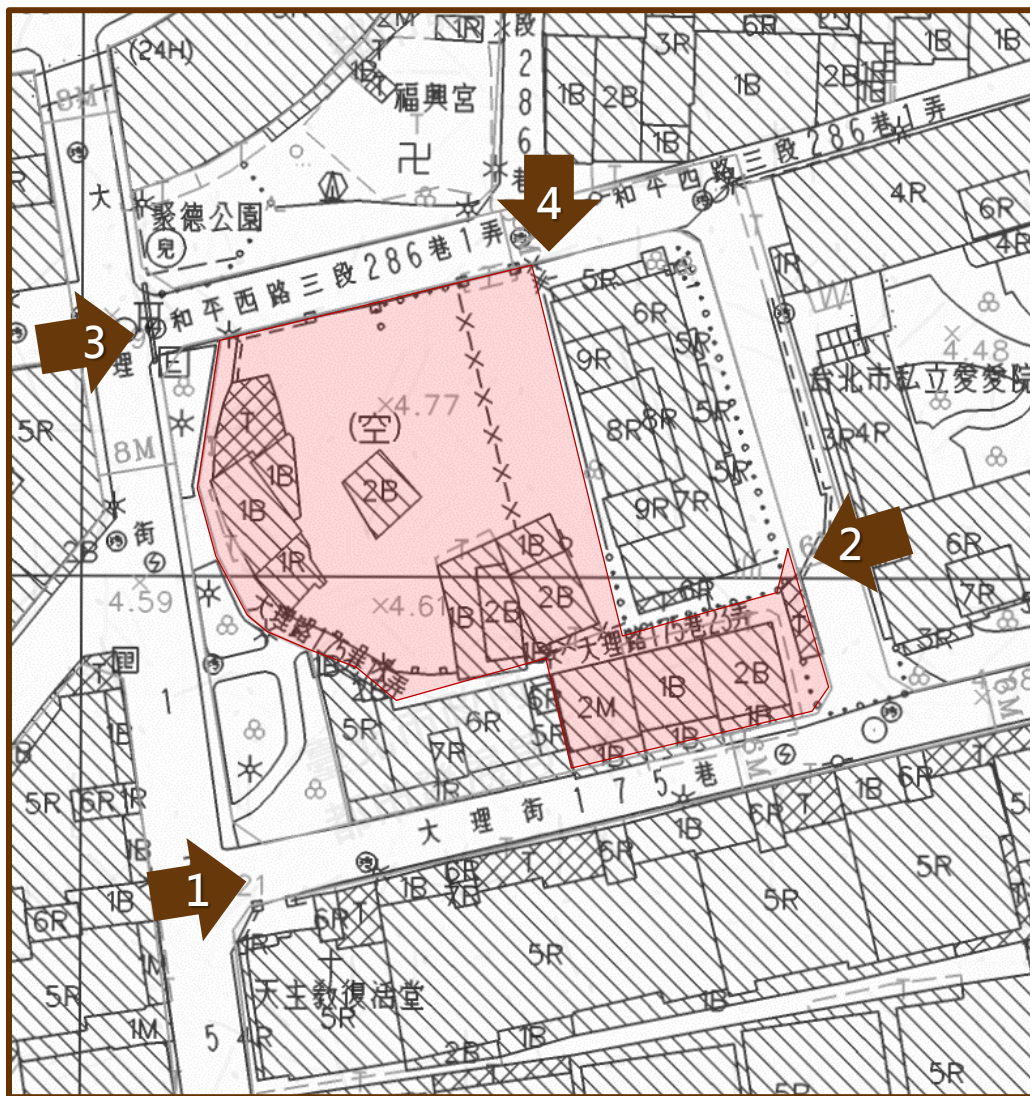
基地範圍及都市計畫



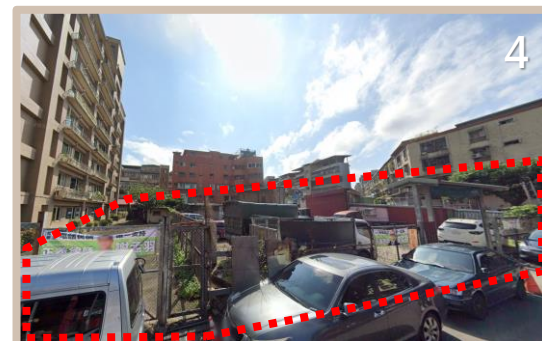
 更新單元

- 基地面積：1771 m² (約535.73坪)
- 使用分區：特定專用區(一)
建蔽率50%，容積率300%
- 本更新單元位於「民國110年1月12日發布實施之擬定臺北市萬華區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案」範圍內。
- 土地權屬(皆為私有)
土地筆數：8筆
所有權人：10人
土地面積：1771 m²
- 建物權屬(皆為私有)
建物筆數：4筆
所有權人：3人
建物面積：186.77 m²

基地現況



更新單元



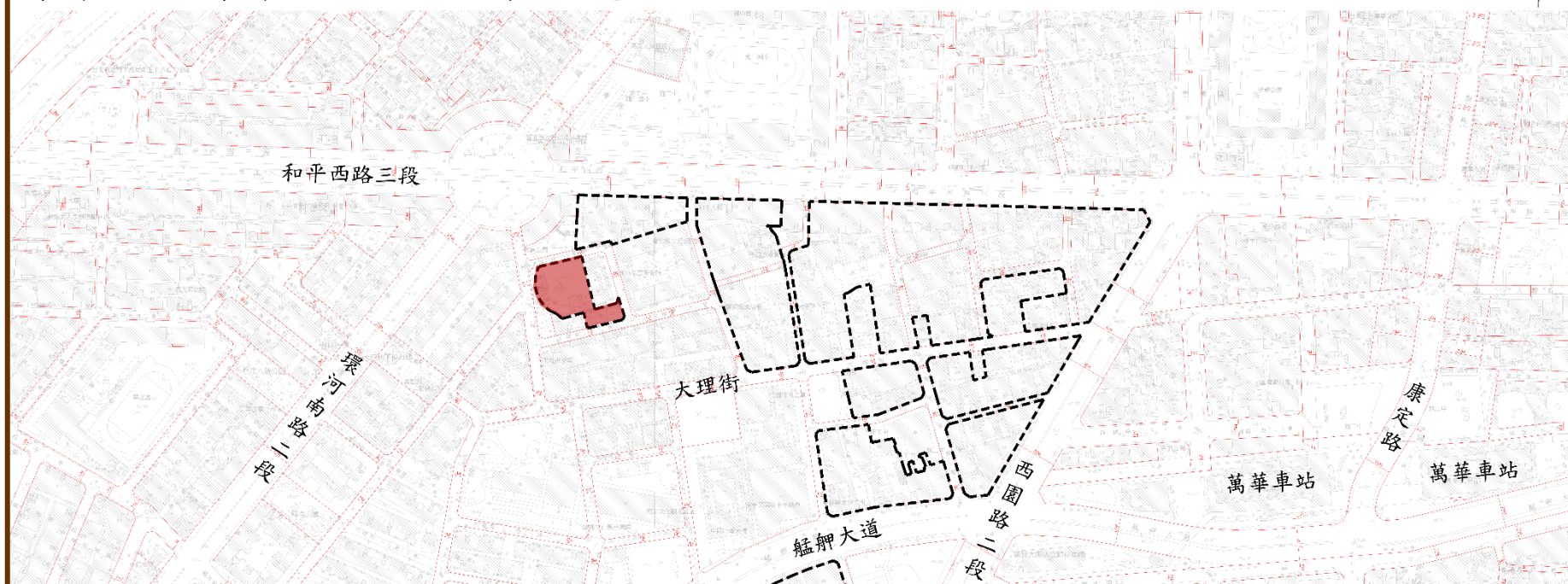
更新單元規模檢討

- 一、單元面積：1,771.00 m²
- 二、合法建築物面積：154.32 m²
- 三、臨路條件_計畫道路：
 - 北側6M 和平西路三段286巷1弄
 - 南側6M 大理街175巷

本案為臺北市107年12月劃定更新地區範圍內。

符合臺北市都市更新自治條例第12條(街廓內鄰接二條以上計畫道路,面積大於該街廓四分之一,且在一千平方公尺以上者。)規定。

萬華區-萬華-4-大理街周邊更新地區



更新地區 更新單元

同意書簽署相關權益事項

➤ 都市更新條例第37條

主管機關對**同意比例**之審核，除有民法第88、89、92條規定情事或雙方合意撤銷外，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。



報核同意比例門檻

➤ 都市更新條例第37條

依第二十三條規定辦理者：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。

項目	土地人數	建物人數	土地面積(m ²)	建物面積(m ²)
全區數	10	3	1771.00	186.77
公有土地	0	0	0	0
私有土地	10	3	1771.00	186.77
報核應達同意比例	3/4		3/4	
報核應達同意人數及面積	>8	>2	> 1328.25	> 140.08

區段、實施方式及費用分擔

- 本都市更新單元，全區劃為「重建區段」實施都市更新事業。
 - 實施方式：「部分協議合建、部分權利變換」
- 私有土地：同意者，以協議合建方式實施
未同意者，以權利變換方式實施

	實施方式	費用分擔
私有土地	協議合建	有關費用均由實施者自行籌資先行支付,其 分擔方式依實施者與相關所有權人簽訂之合 約內容為準。
	權利變換	有關費用均由實施者自行籌資先行支付後, 再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。

法令依據：都市更新條例44條「以協議合建方式實施都市更新事業，未能取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之。」

選配原則

- 一、採協議合建者依其契約內容分配，但與權利變換者一併選屋；倘與採權利變換之地主上申請分配同一位置，依權利變換選配原則辦理。
- 二、採權利變換者依下列選配原則辦理：
 1. 更新後房屋及地下室車位部份，其樓層及位置由土地所有權人依相關法令規定選配。
 2. 實際分配價值為「分配單元」與「車位」兩項總價值加總，實際分配價值大於應分配價值時，需繳納差額價金(反之為領取)，為避免所有權人未來差額找補金額負擔過重，在實際分配價值與應分配價值不超出110%(或差額最小)的情況下進行選配，若遇重複選配時，以未超選者優先登記為原則，並於公開抽籤時，協調選配其餘未選單元。
 3. 單獨申請分配，請填具更新後分配位置申請書；若欲與本案其他土地所有權人及權利變換關係人合併申請分配者，請填具更新後合併分配協議書，並載明各別之權利範圍。
 4. 更新後應分配權利價值未達最小分配面積單元價值，且未與其他權利人提出合併分配位置申請者(合併後之應分配權利價值須超過最小分配面積單元價值)，屬都市更新條例第52條規定無法分配，依都市更新權利變換實施辦法第9條規定，實施者將依更新前之權利價值以現金補償之。
 5. 選配時以一戶選配一汽車為原則。
- 三、主建物面積未達 46 平方公尺之住宅單元為 2 至 22 樓之 B、E 戶，不提供選配。
- 四、本案提供二部無障礙車位(編號93、94)及三部充電車位(編號65、66、67)供社區使用，不列入選配範圍。
- 五、同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。

※相關詳細內容請詳事業計畫報告書



拆遷補償及安置計畫

- 一、採協議合建：依合建契約，與實施者合建者所有之合法建物及其他土地改良物，其拆遷安置計畫依合建契約。
- 二、採權利變換者依下列方式辦理：
 - 1.拆遷公告及通知：實施者依據都市更新權利變換實施辦法第23條、第24條規定，於權利變換計畫核定發布日起10日內，以書面方式通知地上物之所有權人、管理人或使用人，有關其應領之補償金額及預定公告拆遷日。
 - 2.公告預定拆遷日：本案公告拆遷日為權利變換計畫發布日起第90天(依都市更新權利變換實施辦法第24條)，地上物之所有權人、管理人或使用人應於公告拆遷日起30日內應自行搬遷，並將地上物騰空點交予實施者。
 - 3.合法建築物之安置計畫：重建期間，基地內之合法建築物現有住戶自行覓屋居住，且以租金補貼為住戶安置方式，自原建築物拆除之日起至更新後建物接管之日止，按月發給租金補貼。
 - 4.補償計算方式：依政大不動產估價師聯合事務所提供之拆遷補償費及附近租金行情作為補償依據。



擬申請獎勵項目及額度

基準容積：1771㎡*300%=5313㎡					
擬申請容積獎勵項目			面積(㎡)	比率(%)	說明
中央	#6	建築物結構安全條件獎勵	531.30	10.00	未達乙級建物坐落土地面積*容積率*8%計算
	#10	綠建築(銀級)	71.04	1.34	
	#11	智慧建築(銀級)	318.78	6.00	
	#12	無障礙環境設計獎勵	318.78	6.00	
	#13	設計耐震獎勵	212.52	4.00	
	#14	時程獎勵	531.30	10.00	
	#17	處理占有他人土地之舊違章建築戶	177.12	3.33	
臺北市	建築規劃計二(設置雨水流出抑制設施)		53.13	1.00	
	建築規劃設計三(基地退縮留設人行步道)		312.06	5.87	臨計畫道路側留設四米人行步道
	建築規劃設計四(符合審議原則)		159.39	3.00	
	新技術應用(提供充電汽機車達法定3%以上)		53.13	1.00	
更新容積獎勵合計			2738.55	51.54	本案爭取獎勵51.54%，超過上限應以50%計算，面積為2656.50㎡計算
申請容積總計			2656.50	50.00	

註：本案實際獎勵值應以未來審議會審議通過並經臺北市政府核定為準。

財務計畫

項目		金額	說明	
1	工程費用	重建費用 (A)	11.28億元	總樓地板面積約4560.2坪 造價約24.4萬/坪(1-9樓SRC第三級、其他RC第三級)
2	權利變換費用(D)		4103萬元	建築設計、規劃、估價、測量、其他規劃簽證費 搬遷補償及安置、地籍整理
3	貸款利息(G)		5669萬元	貸款利息，依五大銀行平均利率，年期48.4個月認列
4	稅捐(H)		2920萬元	
5	管 理 費 用	廣告銷售管理費	7530萬元	銷售費率6%
		信託管理費	590.5萬元	
		人事行政管理費	6129萬元	費率5%
		風險管理費	1.81億元	費率14.04%
總計(預估) 15.78億元 (後續以審議委員會審議通過及臺北市政府核定內容為準)				

註：

- 1.本案採用臺北市政府都市發展局110年1月15日北市都新字第1106000235號函公告之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及臺北市政府113年2月7日府授都新字第1136007311號函公告之「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」。
- 2.本表係依提列標準提列，實際費用依審議會審議並經臺北市政府核定為準。

註1：本表為方便閱讀，數值以萬元或億元為單位呈現。



更新後價值評估

項目	數量		預估平均單價 (元/坪)		預估複價(元)
住宅	3,778.12	坪	686,874	元/坪	2,595,093,940
停車位(平面)	92	個	2,670,109	元/個	245,650,000
整體更新事業開發收入合計(元)					2,840,743,940

項目	預估金額(元)	預估比率(%)
更新後總價值	2,840,743,940	100.00%
共同負擔	1,578,363,554	55.56%
地主分回價值	1,262,380,386	44.44%

註:本表僅供參考，實際應以未來地政登記面積及臺北市政府核定內容為準

計畫目標及效益評估

地主

- 提昇整體居住**環境品質**
- 提升原使用**效益與價值**

地區居民

- 人行步道之留設，增進土地使用效益
- 基地退縮空間，提供安全防災之居住環境

周邊環境

- 改善現有窳陋環境，增進土地使用效益
- 加強都市景觀，形塑**優質的都市環境**
- 改善公共安全與公共衛生

政府

- 提高房地價值，增加政府稅收
- 更新期間創造短期就業機會



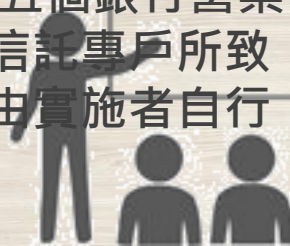
實施者風險控管方案

資金來源及控管

來源：本案實施者將於受託單位業務部門開立資金信託專戶，依信託契約之約定存入信託專戶之資金及其利息，信託專戶中存款之利率則以受託單位業務部門之牌告利率為準，且存款受存款保險保障。

控管：

1. **本案之資金信託專戶採專款專用**，除支付本案約定之工程款、各項稅費等開發所需費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。
2. 實施者依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，**經受託單位審核無誤後始得動用；實施者另應檢附相關契約及請款資料並由建築經理公司查核及出具查核報告書交由受託單位後，再由受託單位自信託專戶撥付。**
3. 為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付各項應負擔之費用，或有不足之虞時，實施者應於收到受託單位通知後五個銀行營業日內將不足款項依受託銀行指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由實施者自行負責。



維護管理及保固事項

➤ 本管理維護計畫依公寓大廈管理規約擬訂，惟有以下特別約定事項，說明如下：

一、人行步道無償供公眾使用

本案申請留設人行步道，不得設置圍牆等其他障礙物，後續需無償供公眾通行、設置告示牌並由本大樓負責管理維護。

二、公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，如有懸掛或設置廣告物、招牌、空調（分離式）或鐵窗等情事，應依法令及非經規約規定或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置。

➤ 保固事項

一、實施者自交屋日起對「本大樓」之結構部份(如樑柱、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15年。

二、防水部分（如戶陽（露）臺及浴室、門窗）保固5年。

三、固定建材設備部分(如門窗、地磚、衛浴設備、廚具...等)保固1年。

四、以上3項保固若係因土地與建物所有權人使用維護不當，不可抗力或不可歸責於實施者所造成之損毀（如門窗玻璃等）則不在此限。

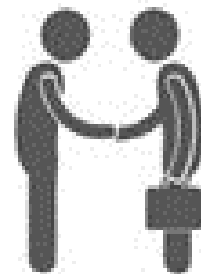


聯絡與諮詢

- 本案實施者於新北市三重區大同南路106號11樓，週一至週五上午九點至中午十二點及下午二點至五點(不含例假日及國定假日)提供諮詢。
- 本案都市更新事業計畫由實施者理寶建設股份有限公司委託黃翔龍建築師事務所及翔宇國際開發顧問有限公司辦理，本案諮詢專線及聯絡窗口如下：

理寶聯絡人：廖婉夙小姐_02-29773578_分機26

翔宇聯絡人：林韻茹小姐_02-22317766_分機61



其他應加表明事項

- 本案容積獎勵、建築量體及設計、相關圖說數據等，皆應以都市更新審議委員會審議通過且經臺北市政府核定之事業計畫內容為準。
- 事業計畫相關資訊請至以下網站查詢：
<https://www.li-bero.com.tw/>
本案後續進度及相關內容，將公布於前開網址
- 政府部門(臺北市都市更新處)相關資訊
<https://uro.gov.taipei/>
連絡電話:2781-5696



建 築 景 觀 設 計

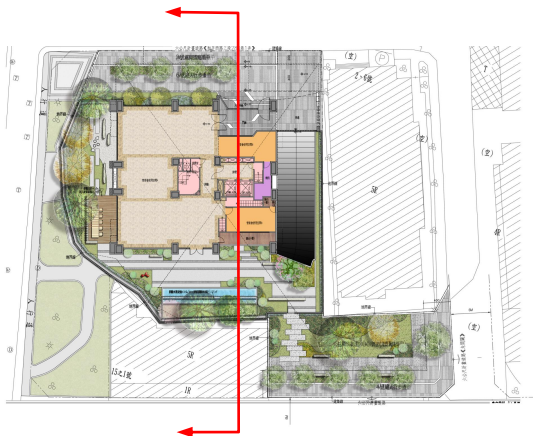
建築計畫

- 樓層：地上22層.地下4層
- 構造：1-9F: SRC鋼骨鋼筋混凝土
其餘樓層: RC鋼筋混凝土
- 戶數：集合住宅126戶
- 汽車位：法定83輛，實設97輛
- 機車位：法定99輛，實設99輛
- 建蔽率：法定50%，實設32.07%
- 開挖率：法定75%，實設67.73%
- 容積率：法定450%，實設450%



使用機能說明

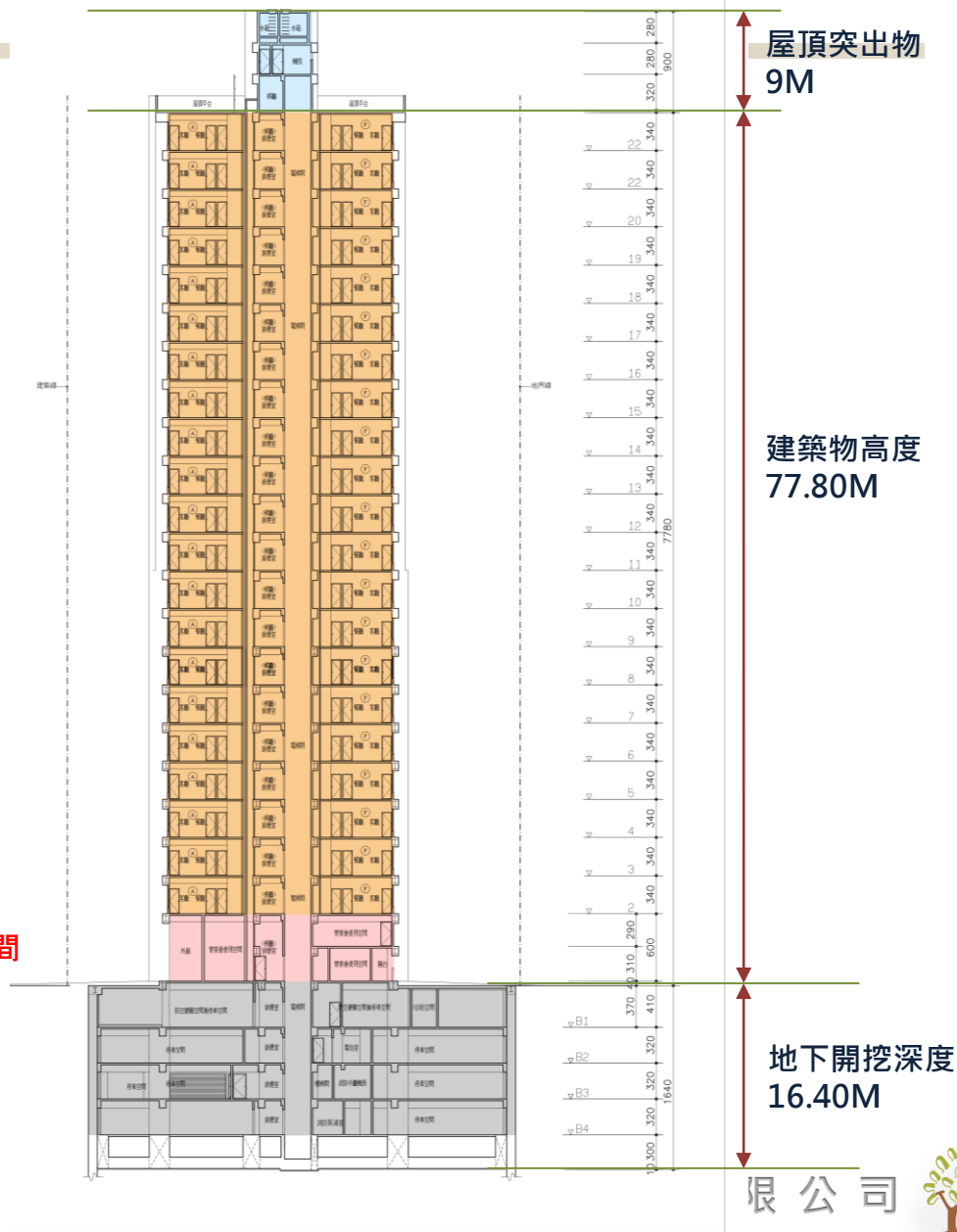
R1~3F
機房



2~22F
集合住宅

1F
入口門廳
管委會使用空間

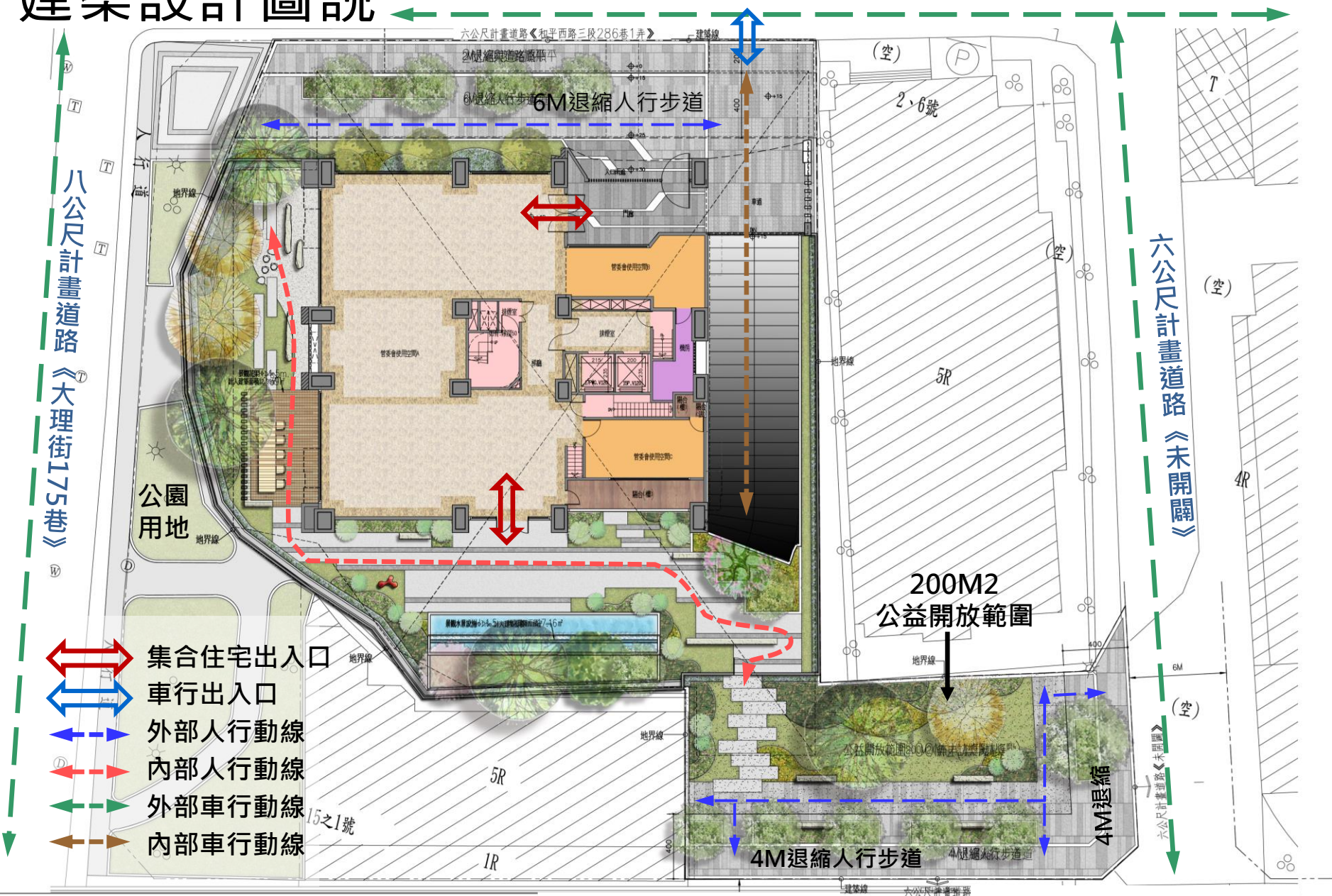
B1~B4F
防空避難室
兼停車空間



【本圖僅供參考，實際應以台北市政府核准圖為準】

建築設計圖說

六公尺計畫道路《和平西路三段286巷1弄》



【本圖僅供參考，實際應以台北市政府核准圖為準】

六公尺計畫道路

一層人車動線平面圖

建築設計圖說

六公尺計畫道路《和平西路三段286巷1弄》

六公尺計畫道路《和平西路三段286巷1弄》

2M退縮

6M退縮

壹層平面圖 Scale 1/200-1/3

使用機能：
梯廳、管委會使用空間

夾層平面圖

六公尺計畫道路《未開闢》

4M退縮

4M退縮

4M退縮

【本圖僅供參考，實際應以台北市政府核准圖為準】

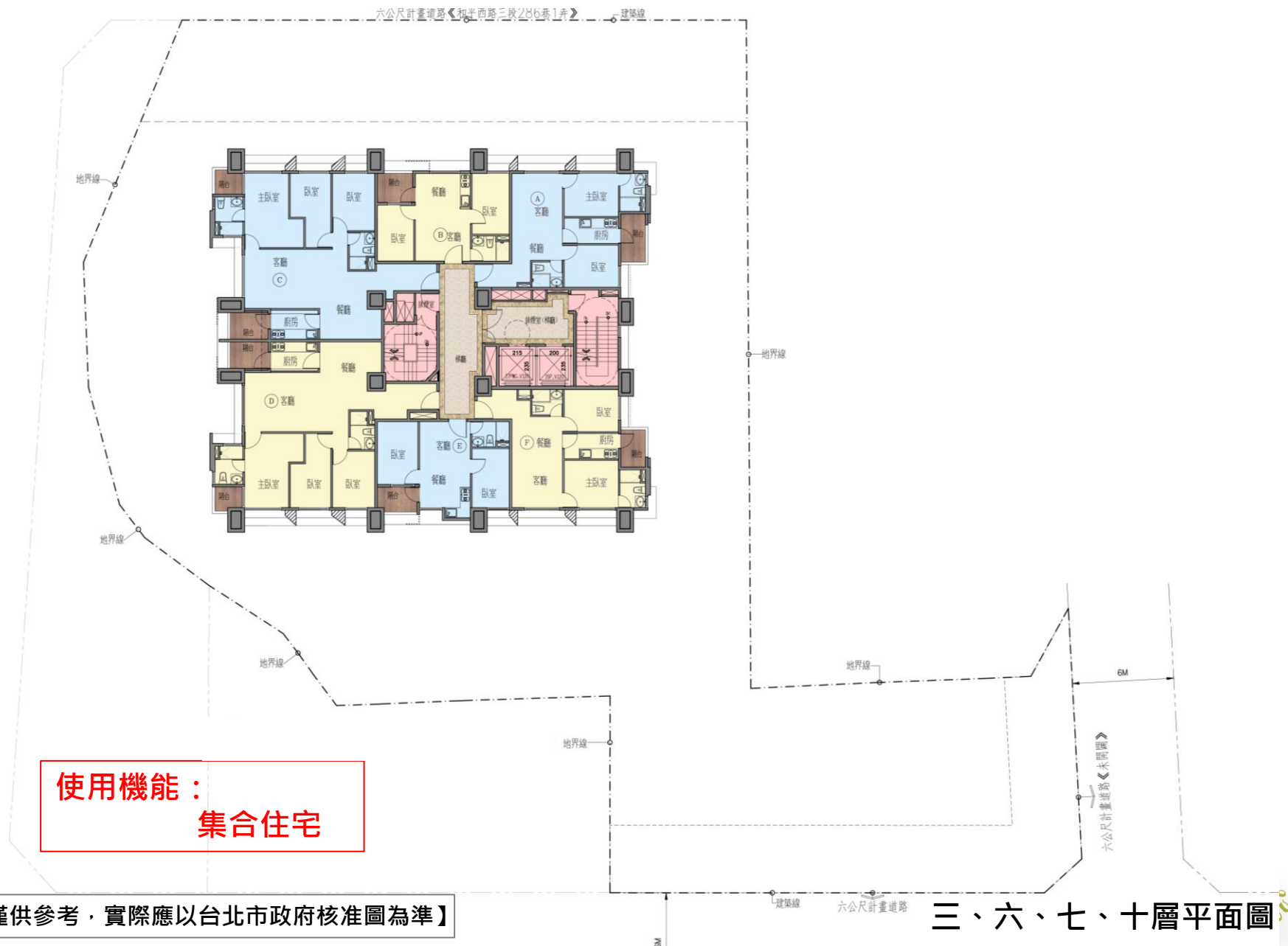
六公尺計畫道路

理寶建設股份有限公司
一樓、夾層平面圖

建築設計圖說



建築設計圖說



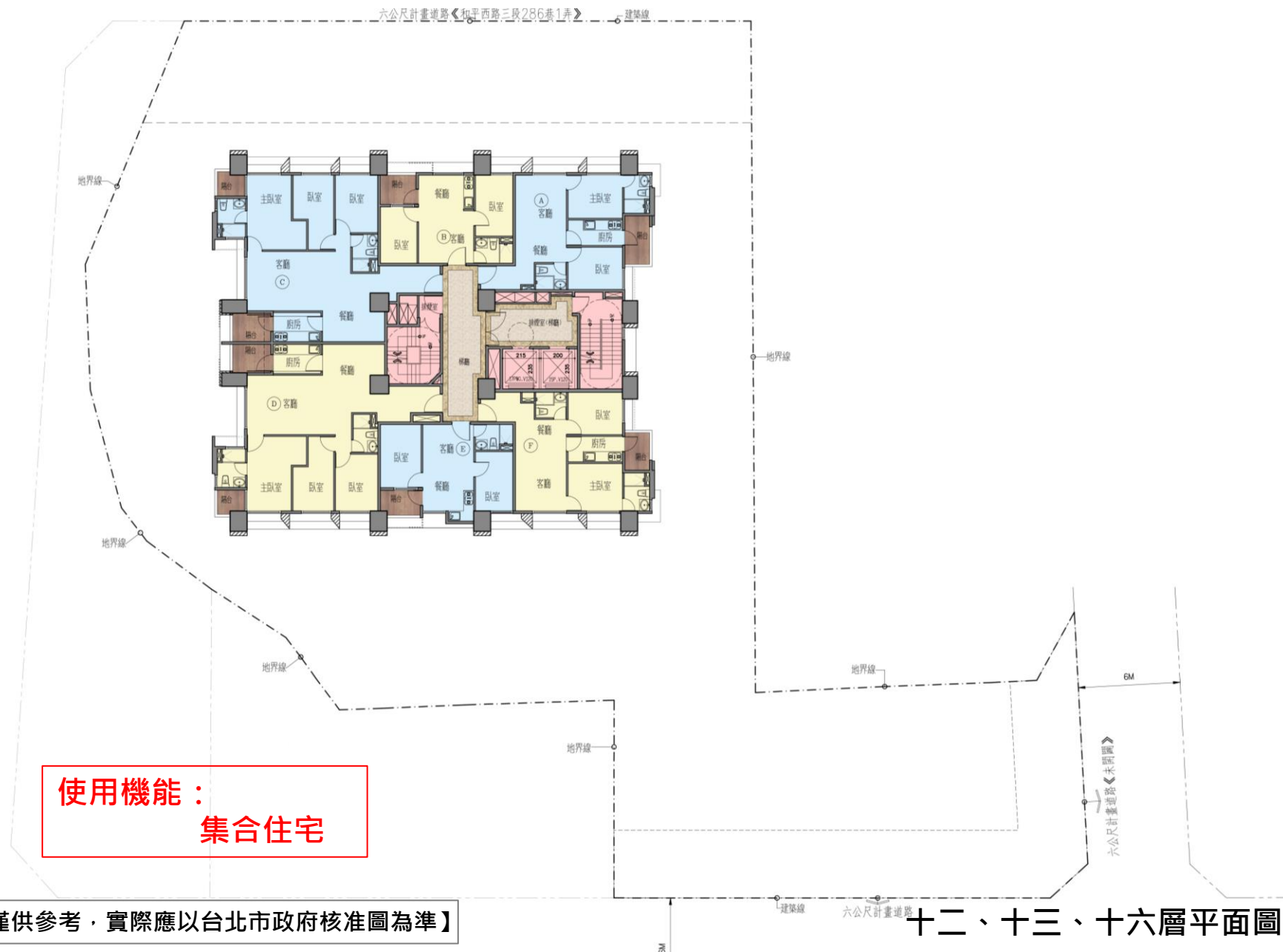
建築設計圖說



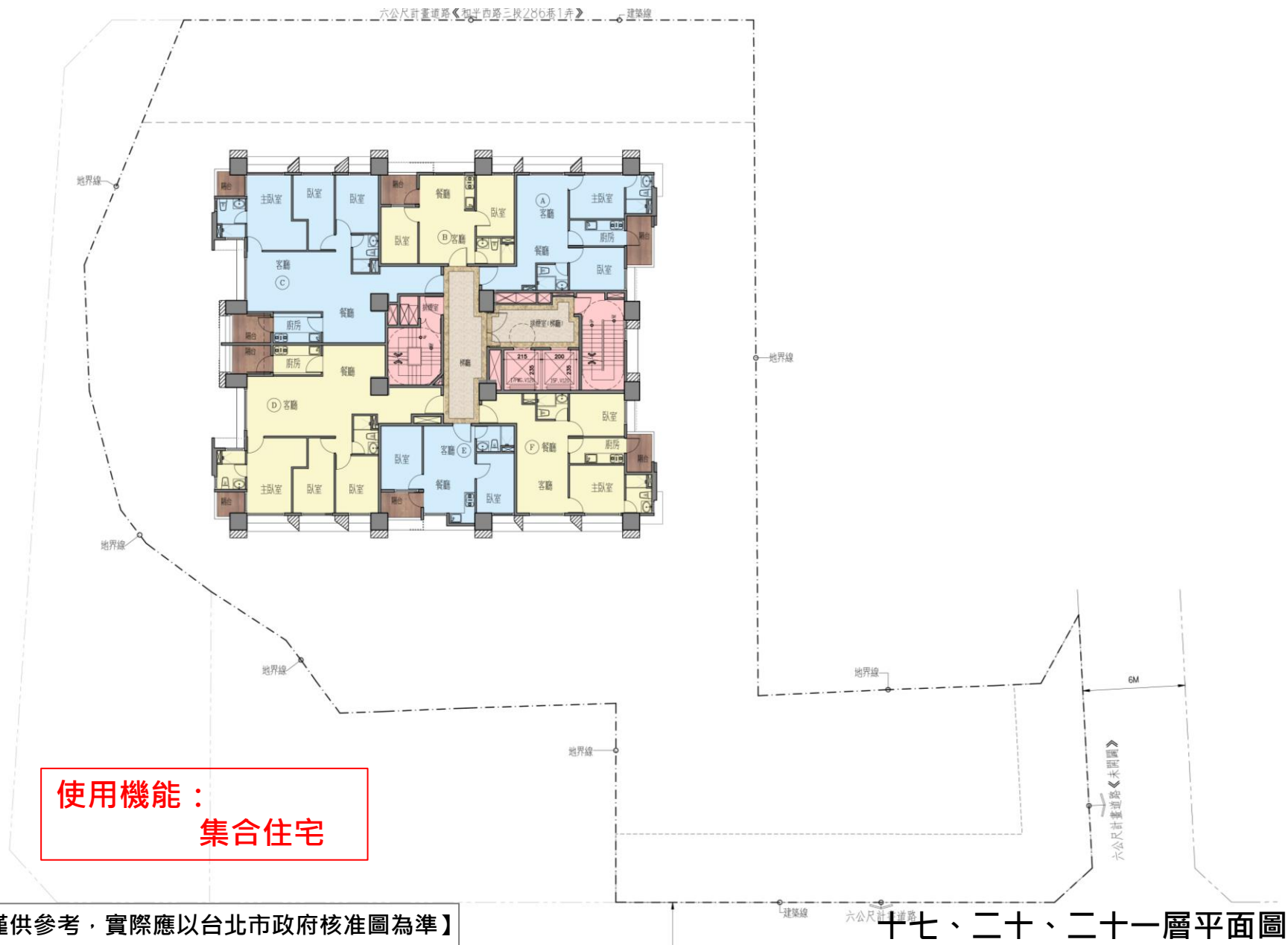
建築設計圖說



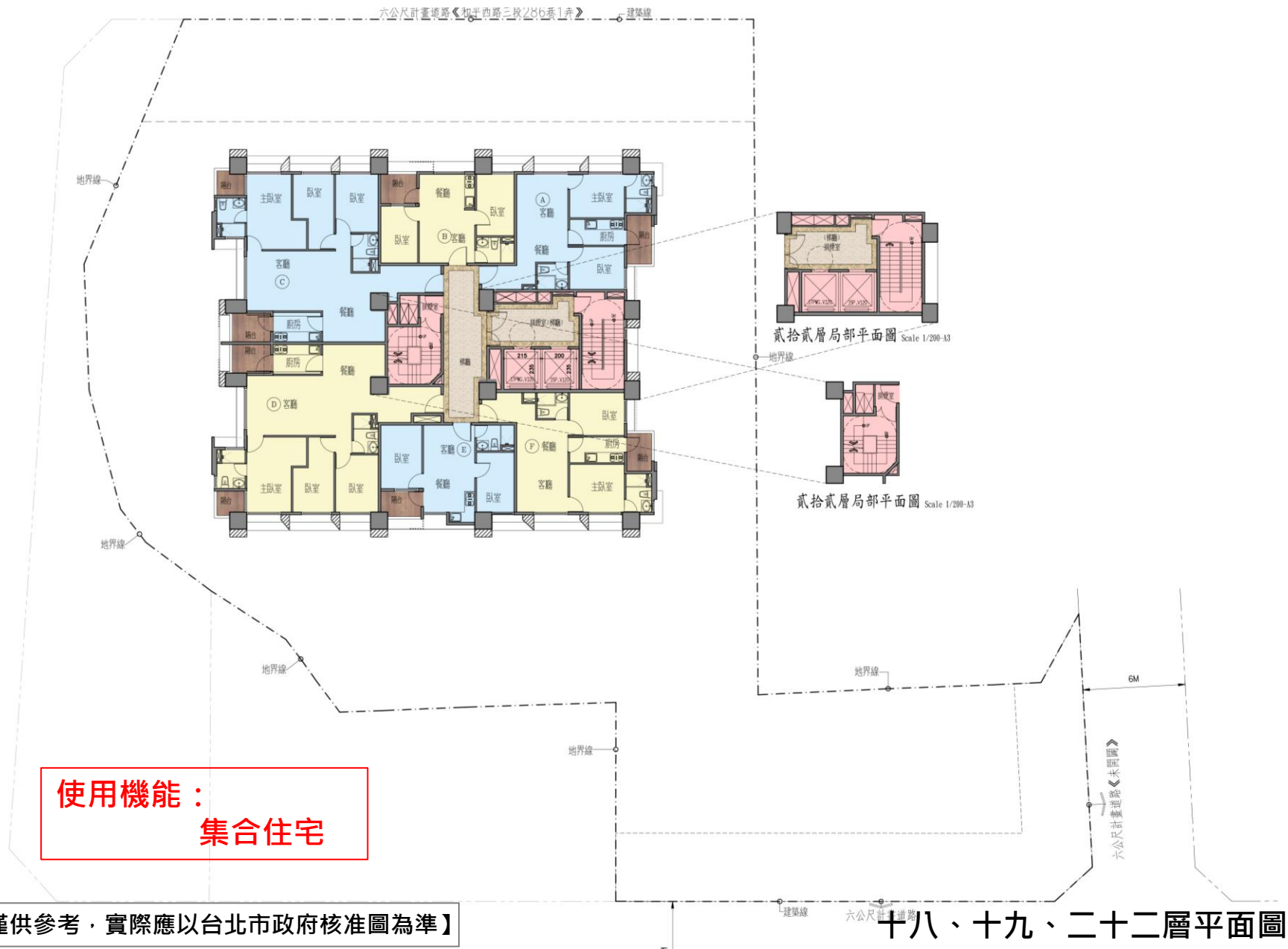
建築設計圖說



建築設計圖說

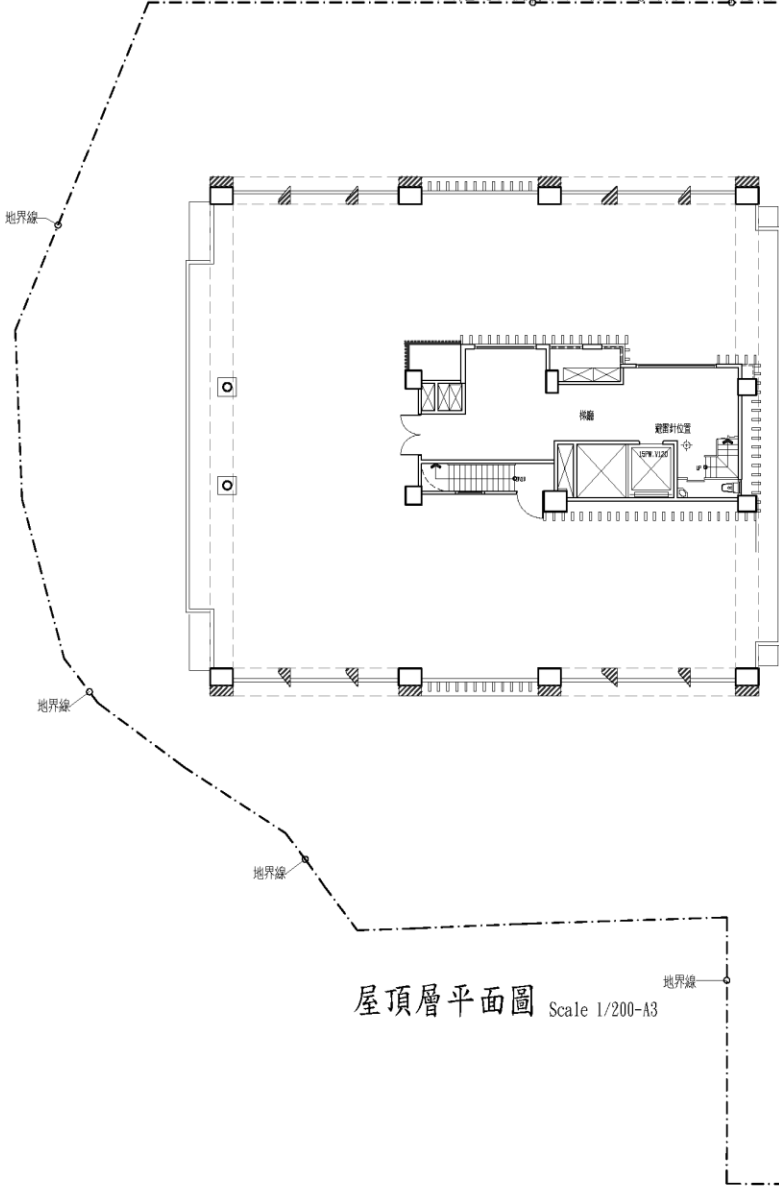


建築設計圖說

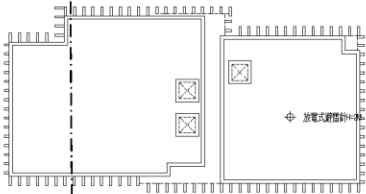


建築設計圖說

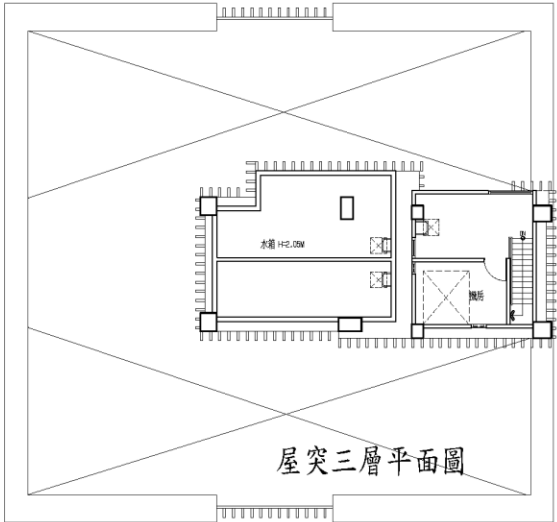
六公尺計畫道路《和平西路三段286巷1弄》 建築線



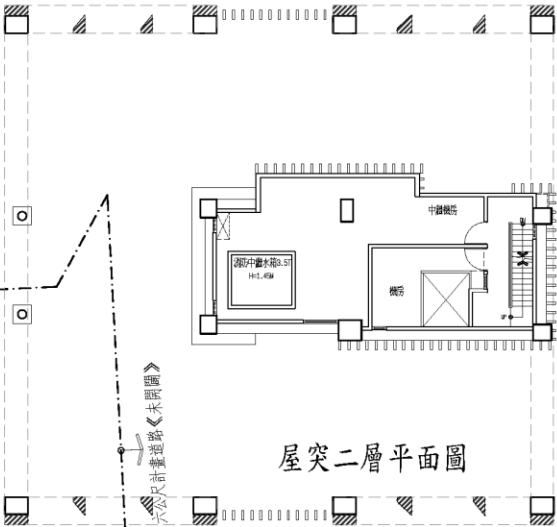
屋頂層平面圖 Scale 1/200-A3



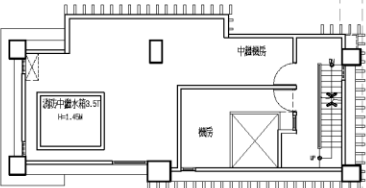
屋突頂板平面圖



屋突三層平面圖



屋突二層平面圖

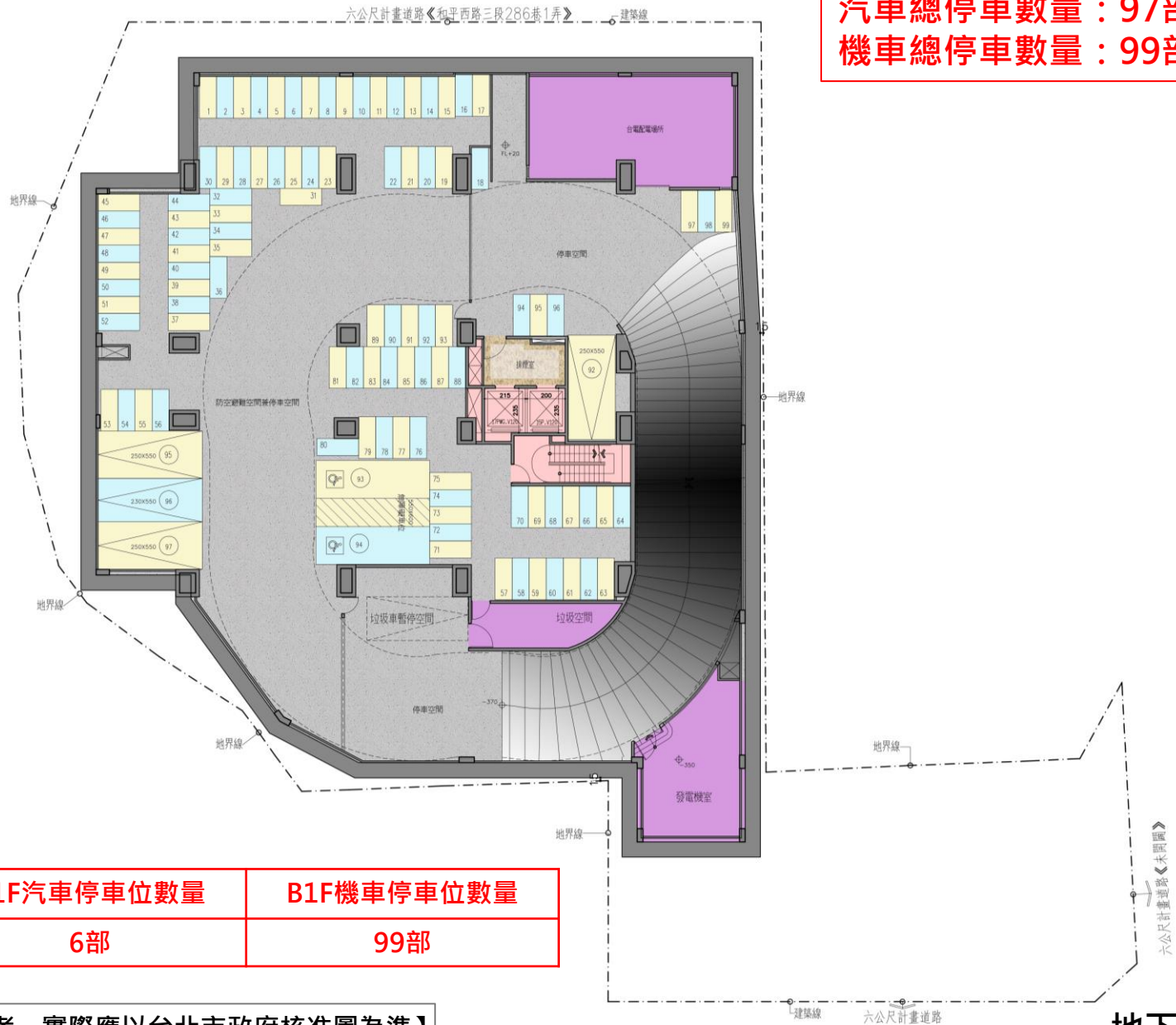


屋頂層屋突平面圖

【本圖僅供參考，實際應以台北市政府核准圖為準】

建築設計圖說

汽車總停車數量：97部
機車總停車數量：99部

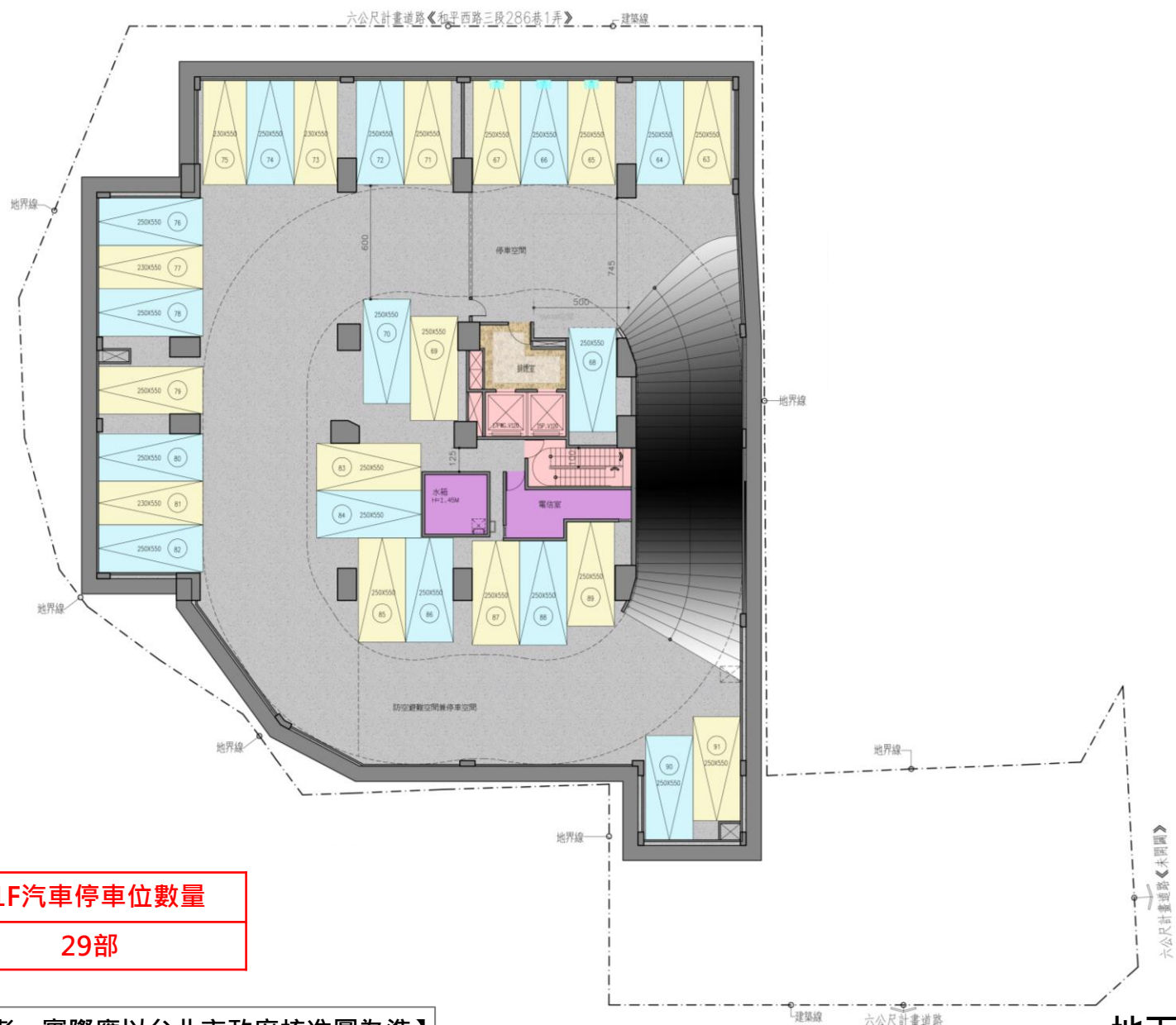


B1F汽車停車位數量	B1F機車停車位數量
6部	99部

【本圖僅供參考，實際應以台北市政府核准圖為準】

地下一層平面圖

建築設計圖說

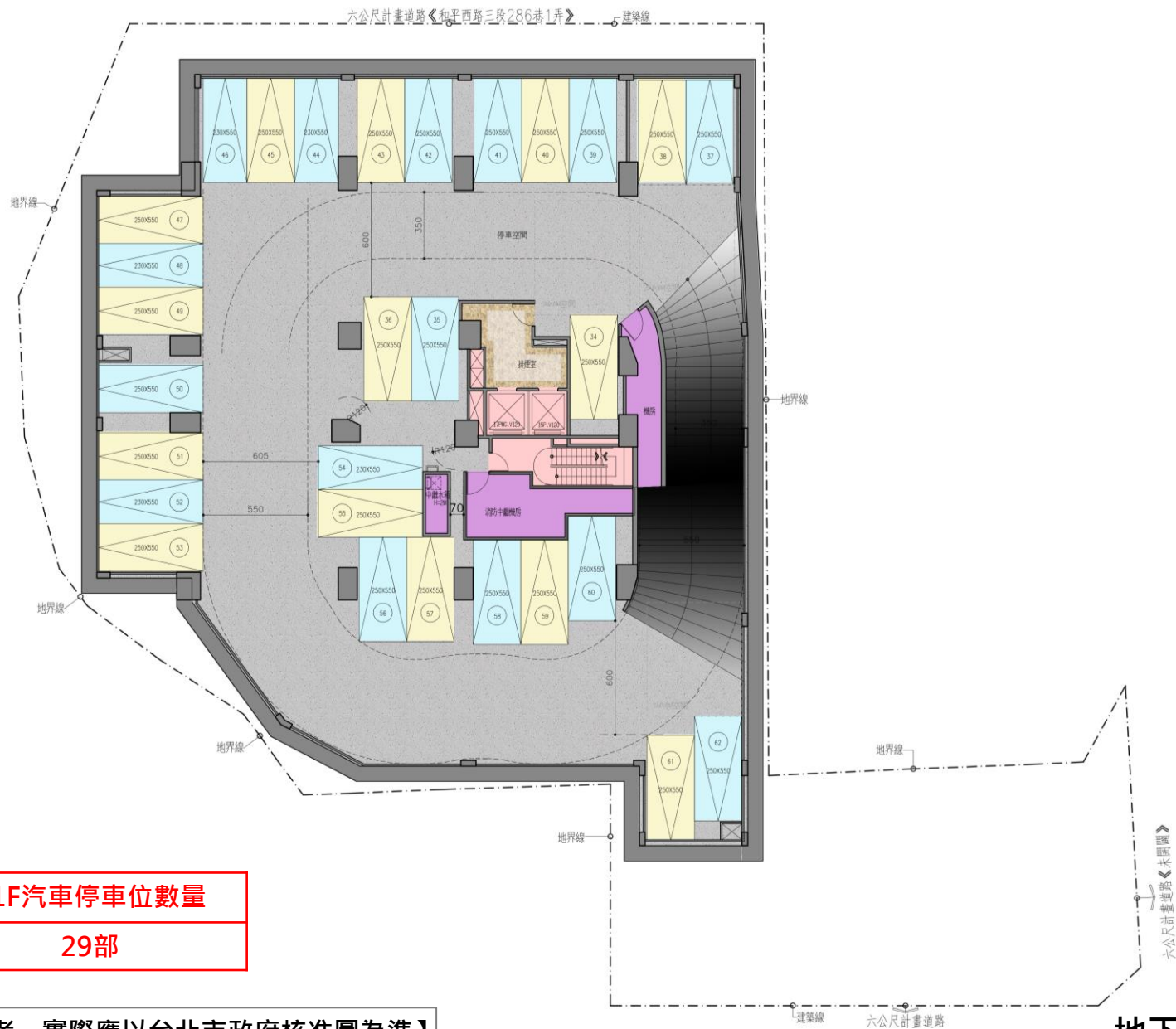


B1F汽車停車位數量
29部

【本圖僅供參考，實際應以台北市政府核准圖為準】

地下二層平面圖

建築設計圖說



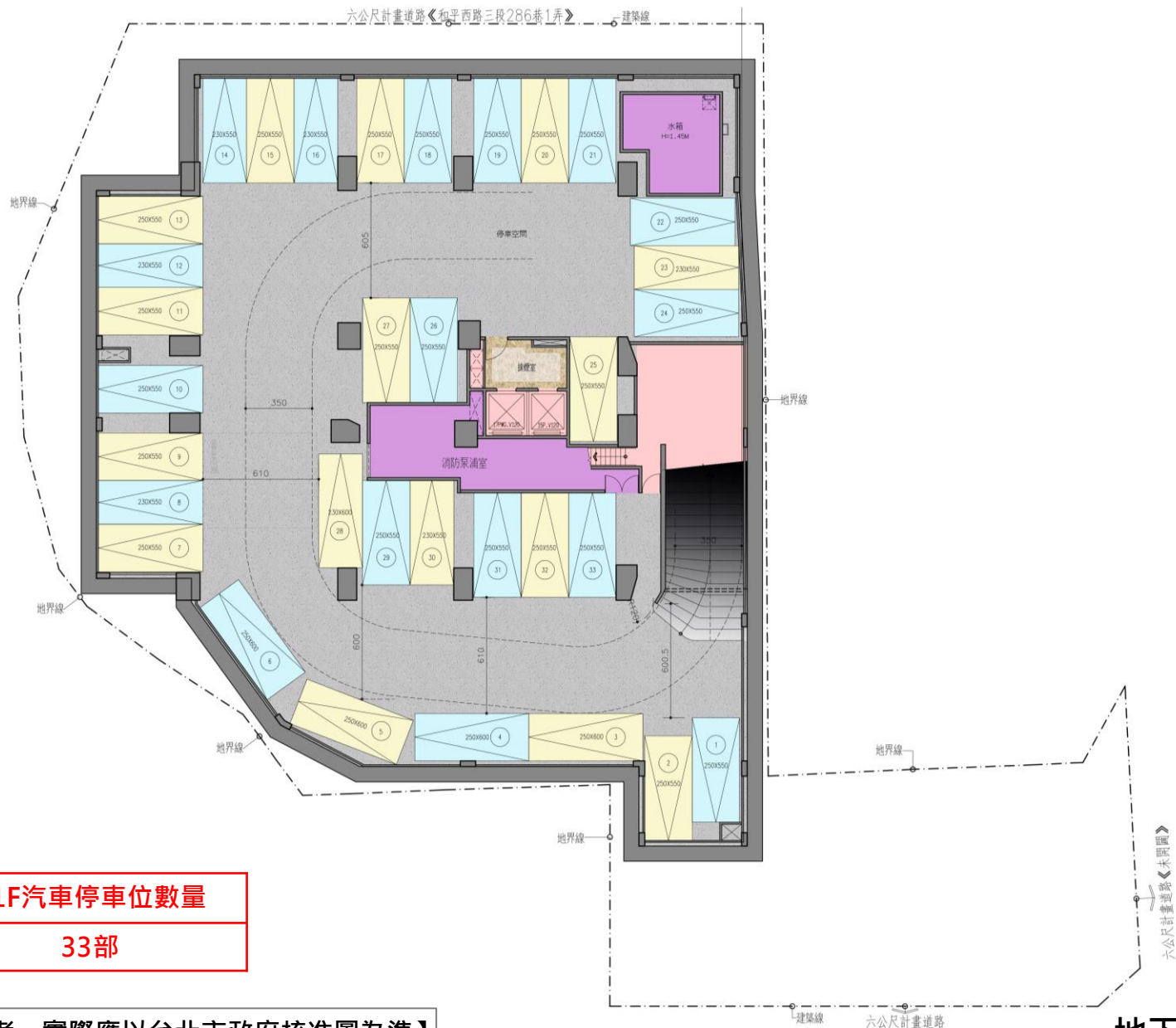
B1F汽車停車位數量

29部

【本圖僅供參考，實際應以台北市政府核准圖為準】

地下三層平面圖

建築設計圖說



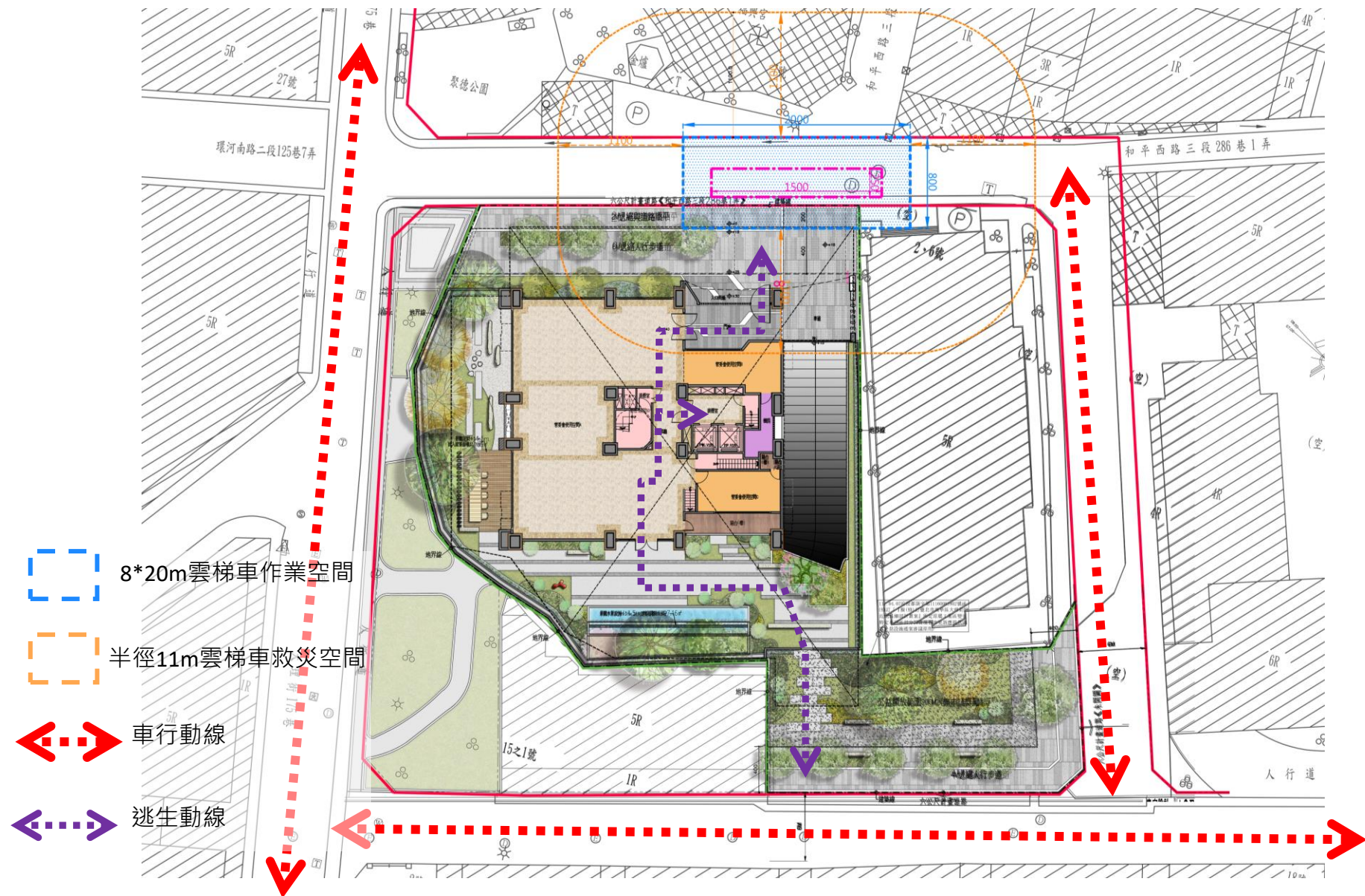
B1F汽車停車位數量

33部

【本圖僅供參考，實際應以台北市政府核准圖為準】

地下四層平面圖

救災動線檢討圖



【本圖僅供參考，實際應以台北市政府核准圖為準】

外觀模擬圖



【本圖僅供參考，實際應以台北市政府核准圖為準】

理寶建設股份有限公司



權 利 變 換 計 畫

更新前後總價值

■ 評價基準日：113年2月21日

■ 依都市更新權利變換實施辦法第13條

評價基準日之日期限於權利變換計畫報核日期6個月內

■ 估價選定

■ 本案委託政大、敏達、泛亞不動產估價師聯合事務所，評估更新前後權利價值。

■ 選定理由：政大所估更新前土地總價值及更新後房地總價值最高，地主可分回價值最大，對地主較為有利

		政大	敏達	泛亞
更新前	土地單價(元/坪)	1,550,000	1,520,000	1,530,000
	更新前土地總價 (元)	830,377,625	814,305,800	819,663,075
更新後	住宅(元/坪)	686,874	676,101	682,138
	平面車位(元/個)	2,670,109	2,637,717	2,665,000
	更新後房地總價值(元)	2,840,743,940	2,797,060,900	2,822,378,772



估價內容說明

(政大不動產估價師聯合事務所)



政大不動產

估價師聯合事務所

Cheng-Da Real Estate Appraisers Joint Firm

臺北市萬華區華江段三小段473-10地號 等8筆土地都市更新案

都市更新權利變換估價簡報

更新前估價條件

- 1、更新前各宗土地權利價值以價格日期當時之土地素地價格為基礎，在合併利用條件下，加計**合法建築改良物結構堪慮之獎勵容積**，並考量整體土地權利分配公平性，以折減後容積率302.62%評估更新前土地權利價值。
- 2、更新前各宗土地劃分係以價格日期當時「**毗鄰數筆土地為同一所有權人情況下**」或「**同一張建築執照或使用執照**」視為同一宗土地。各宗土地劃分如下：
- 3、本次評估以更新單元內整宗土地為比準地，並在評估比準地之價格後，依各宗土地個別條件優劣等級調整各宗土地合併前價格，並計算各權利人及權利關係人之權利價值比例

編號	地段	地號	劃分原則	備註
1	華江段三小段	473-10	同一所有權人	
2	華江段三小段	511、512		
3	華江段三小段	513		
4	華江段三小段	514-5		
5	華江段三小段	514-6		
6	華江段三小段	514-7		
7	華江段三小段	515-2		

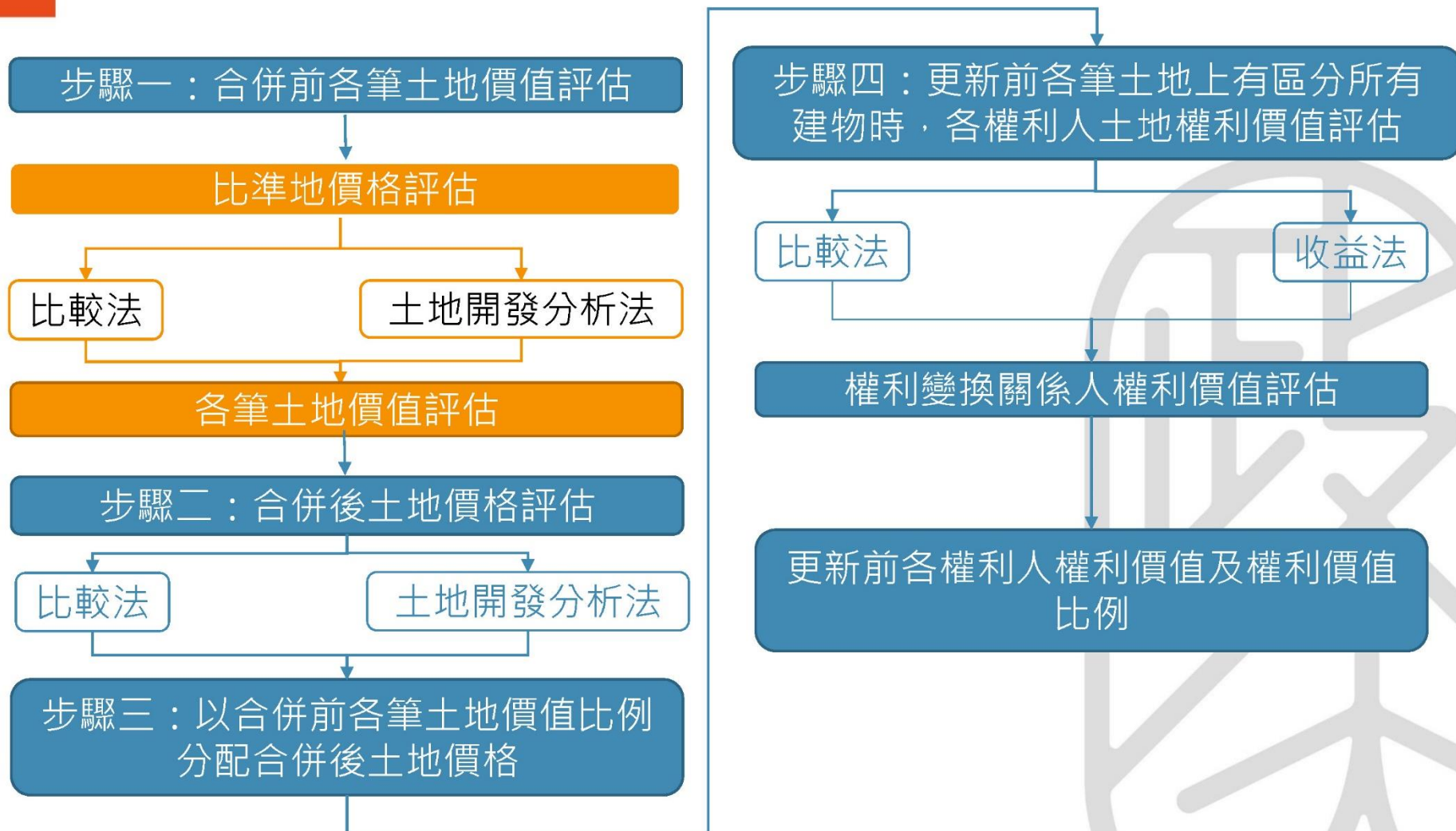
更新前各宗土地示意圖



更新前權利價值評估



更新前土地價值評估

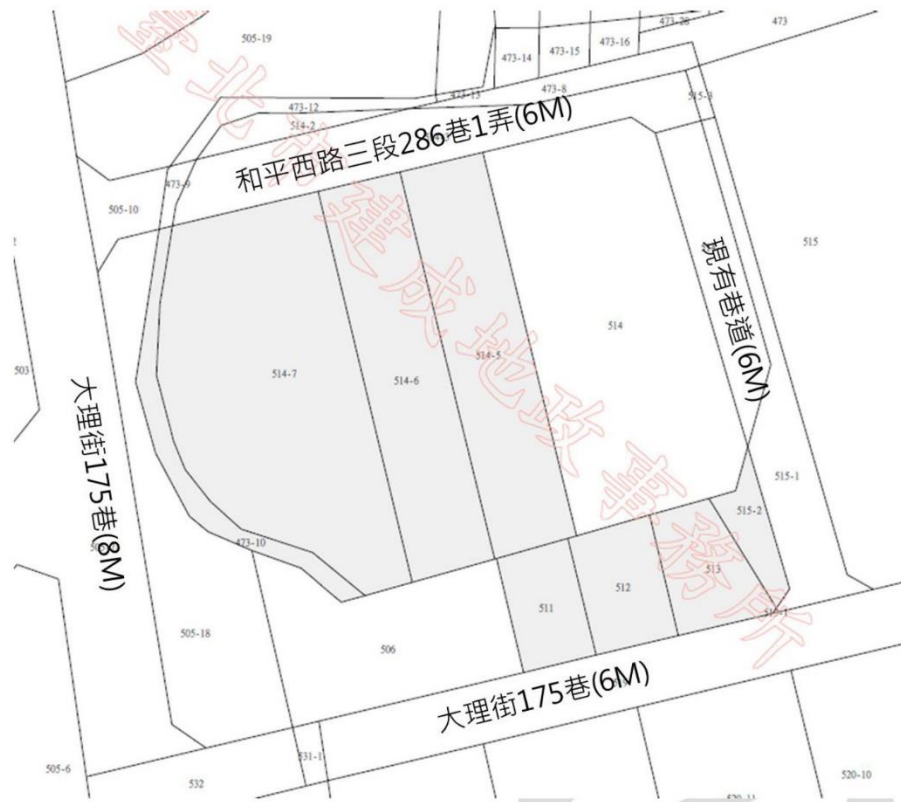


■比準地基地條件

- 全部土地合併為比準地
- 面積：535.7275坪
- 使用分區：特定專用區(一)
- 建蔽率：50%
- 折減後容積率：302.62%
- 臨路情形：3面臨路
- 主要臨路：建國北路(70M)

■ 評估結果

- 單價：1,550,000元/坪
■總價：830,377,625元



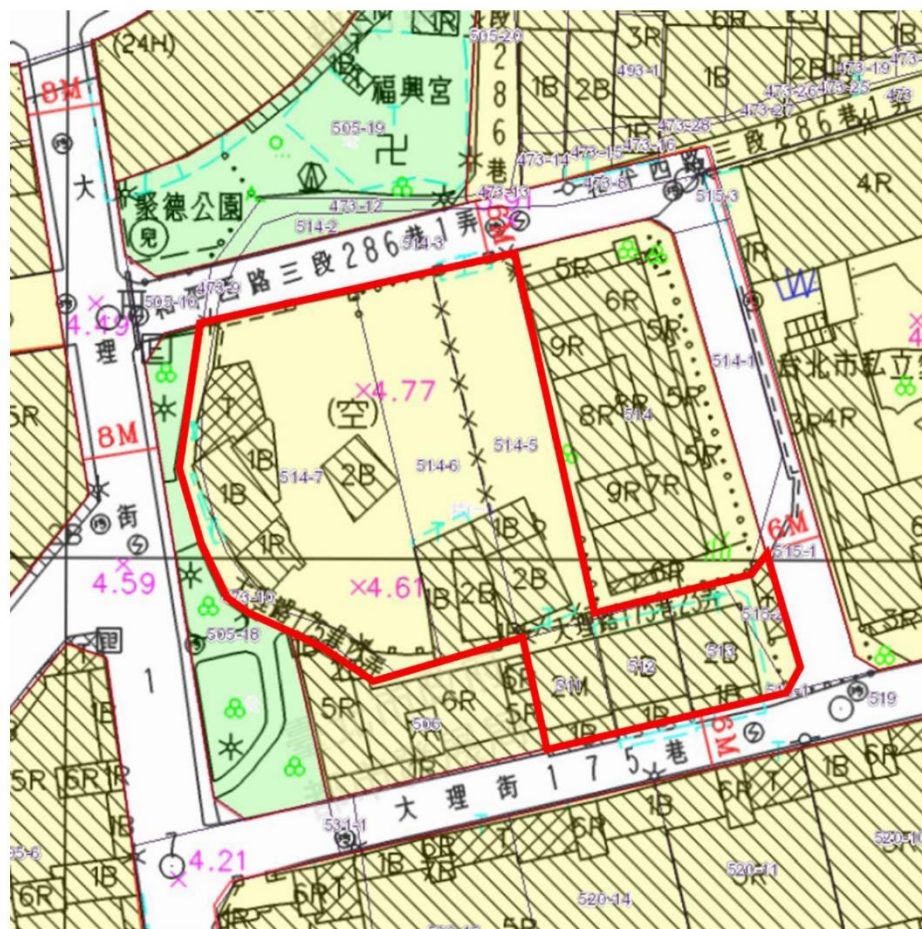
更新前合併後各筆土地權利價值

編號	地號	面積(坪)	基地合併後土地總價(元)	合併前價值比例	各宗基地合併後土地總價(元)	合併後各筆土地總價(元)	合併後各筆土地價格(元/坪)
1	473-10	26.9225	830,377,625	4.7129%	39,134,797	39,134,797	1,453,609
2	511	26.9225		11.4514%	95,090,086	43,849,832	1,628,743
	512	31.4600				51,240,254	1,628,743
3	513	31.1575		6.0534%	50,266,083	50,266,083	1,613,290
4	514-5	103.1525		19.2474%	159,826,310	159,826,310	1,549,418
5	514-6	103.1525		19.2474%	159,826,310	159,826,310	1,549,418
6	514-7	198.7425		36.6892%	304,659,244	304,659,244	1,532,935
7	515-2	14.2175		2.5982%	21,574,795	21,574,795	1,517,482
合計		535.7275		100.0000%	830,377,625	830,377,625	1,550,000

- 以比準地價格為基礎，考量面積及規劃潛力、容積率、臨路情形、地形、寬深比、景觀、嫌惡設施等比較項目後，據以調整計算各宗土地價格。
- 以合併後基地價格(即比準地價格)為基礎，按各宗土地合併前價值比例，計算各宗土地更新前合併後價格。
- 實際數字依「臺北市都市更新審議委員會」審議結果為準。

權利變換關係人權利價值評估

- 更新前土地上並無區分所有建物，故無需計算立體化地價。
- 依各宗地評估之更新前合併後土地價格，按個人持有土地面積比例拆算個人持有更新前權利價值。

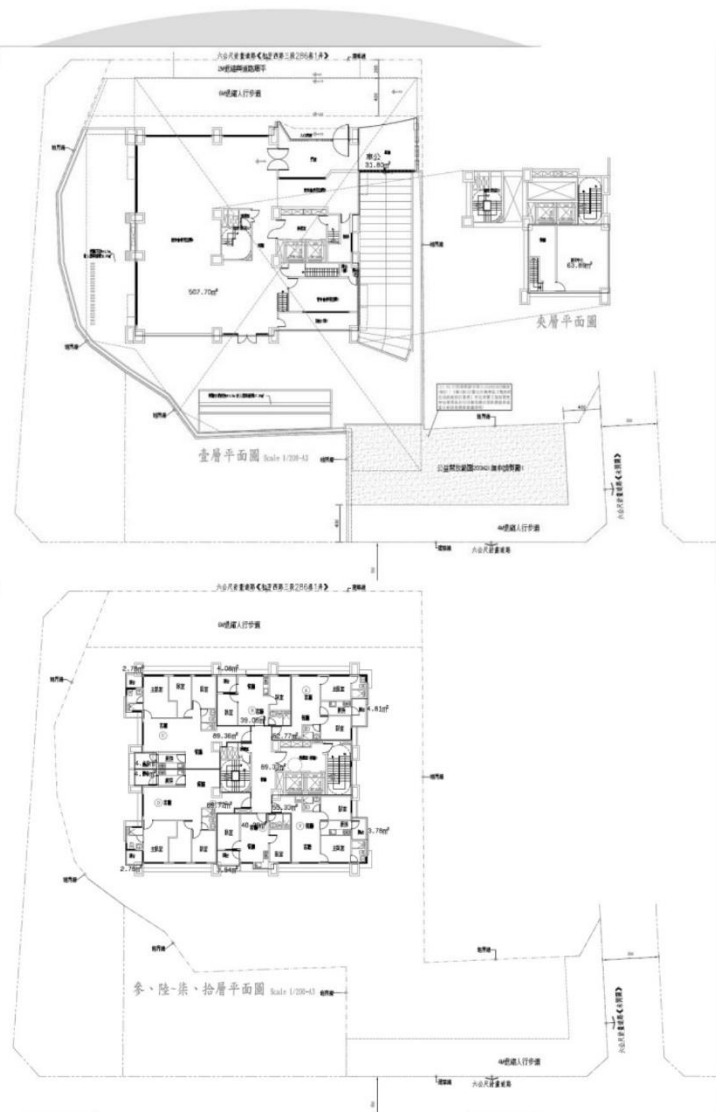


更新後權利價值評估



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之。
- 2、更新後區分所有建物及其土地應有部分，分別選定**第十層A戶**做為**住宅**之比準單元，**地下二層坡道平面車位 (250cm*550cm)****編號80**為**車位**之比準單元。





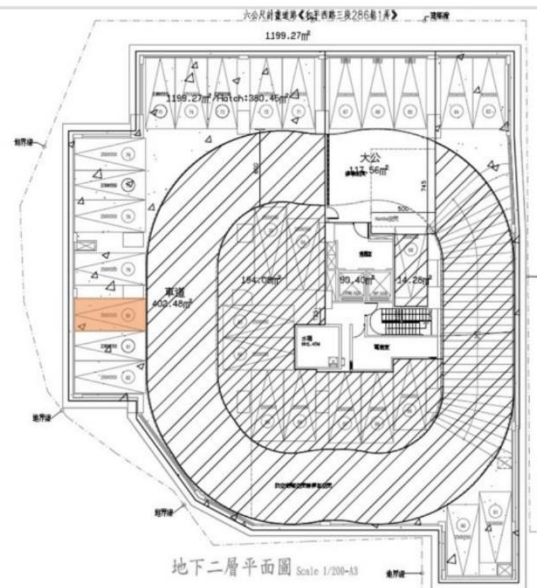
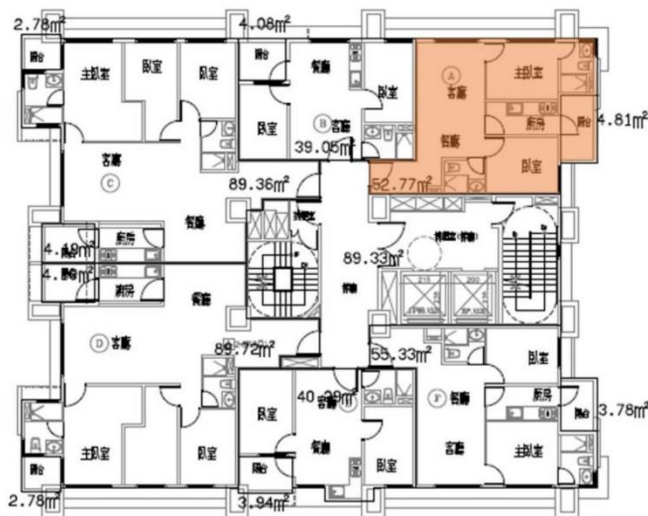
更新後比準單元

住宅比準 10F-A戶

面積(坪)	採光	樓高	景觀	公設比
26.10	2面	3.4M	優	33.25%

車位比準 B2-80號

樓層	車位型態	車位尺寸
地下二層	坡道平面	250*550cm



更新後各區分所有建物權利價值評估

■ 比較項目

住宅

面積

通風採光

嫌惡設施

景觀

車位

樓層

尺寸

停車便利性



更新後權利價值總額

項目	面積(坪)・數量(個)	均價(元/坪)	總價(元)
地面層	-	-	-
2F以上	3,778.12	686,874	2,595,093,940
小計	3,778.12	686,874	2,595,093,940
車位	92	2,670,109	245,650,000
總計			2,840,743,940

■ 實際數字依「臺北市都市更新審議委員會」審議結果為準。

申請分配說明

申請分配程序

通知 申請分配

- 寄發通知：113年3月6日
- 選配期間：113年3月20日 ~ 113年4月18日
(共計30天)

表達申請 分配意願

- 說明應分配價值，表達選配意願及選配單元與車位
- 需於**113年4月18日下午6時**前親自送達或以雙掛號方式郵寄，至實施者理寶建設股份有限公司(新北市三重區大同南路106號11樓)

公開抽籤

- 公開抽籤日為113年4月20日下午2時，地點為新北市三重區大同南路106號11樓



選配資料說明

- 1.申請分配通知函
- 2.相關附件資料(如下表)
- 3.確認選配文件是否齊備

理實建設股份有限公司 函

受文者：如正副本

速別：普通

發文日期：中華民國 113 年 3 月 6 日

發文字號：理實萬華更字第1130306002號

聯絡人：廖婉夙

聯絡電話：(02) 2977-3578#26

聯絡地址：新北市三重區大同南路106號11樓之1

附件：附件一-申請分配原則、附件二-權利變換意願調查表、附件三-所有權人權利價值說明表、附件四-權變及選屋計算資料、附件五-建物及停車位位置編號面積、附件六更新後分配位置申請書、附件七-更新後合併分配協議書、

主旨：為辦理「擬訂臺北市萬華區華江段三小段 473-10 地號等 8 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五條、第十七條等相關規定辦理。

二、申請分配期間自 113 年 3 月 20 日起至 113 年 4 月 18 日止。

三、若 台端欲參與本案都市更新權利變換分配，請依更新後應分配權利價值，參酌本都市更新事業可供分配之建物及停車位(其位置編號、面積及價值詳參附件)，選擇分配單元及車位，並於第二項說明期限內填具下列文件擲還。

四、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，並說明持分登記情況。

五、請 臺端於 113 年 4 月 18 日下午 6 時前將「權利變換意願調查表與更新後分配位置申請書」以雙掛號郵寄或親送至實施者理實建設股份有限公司(新北市三重區大同南路 106 號 11 樓)

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，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於第二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 台端未於第五項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，以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日為 113 年 4 月 20 日下午 2 時，地點為新北市三重區大同南路 106 號 11 樓。

正本：土地所有權人及權利變換關係人、陳錫川律師(臺北市中正區南昌路二段 103 號 10 樓之 1)

副本：翔宇國際開發顧問有限公司

實施者：理實建設股份有限公司

申請分配附件一覽表

附件一	申請分配原則
附件二	都市更新權利變換意願調查表
附件三	所有權人權利價值說明表
附件四	權變及選屋計算資料(建物各單元及車位之編號及價格)
附件五	選屋車位平面圖
附件六	更新後分配位置申請書
附件七	更新後合併分配協議書 (※無合併分配者免填)

規則

建築設計
選屋價值

選配位置
選屋意願

選配資料說明

附件二：權利變換意願調查表(範例/需繳回)

擬訂臺北市萬華區華江段三小段 473-10 地號等 8 筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案

都市更新權利變換意願調查表

本人_____對於臺北市萬華區華江段三小段 473-10 地號等 8 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。



- ☒ 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 江珀芬 為臺北市萬華區華江段三小段 473-10 地號等 8 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：1 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)
華江段	三小段	514-5	341	1/3	113.67

二、建物：0 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：
身份證字號(統一編號)：
聯絡地址(營業所在地)：
聯絡電話：

(簽名並蓋章)



所有權人：**沈小明**

身份證字號(統一編號)：**F123456789**

聯絡地址(營業所在地)：**台北市萬華區大理街○巷○號○樓**

聯絡電話：**(02)2970-6789**



(簽名並蓋章)

目前更新主管
對所有權人意
思表達相當重
視，為保障所
有權人權益請
確實填寫。
(簽名蓋章)

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

中 華 民 國 **1 1 3** 年 **3** 月 **2 5** 日

選配資料說明

附件三：所有權人權利價值說明表 (範例)

附件三

擬訂臺北市萬華區華江段三小段 473-10 地號等 8 筆土地

都市更新事業計畫及權利變換計畫案

土地所有權人更新前後應分配權利價值表

9

土地所有權人：

臺端為本案之土地所有權人，有關 臺端參與本案都市更新事業之相關權利價值數值如下表：(單位：元)

項次	更新前	
一	土地所有權人更新前總權利價值(A)	830,377,625元
二	臺端之更新前權利價值(B)	87,733,876元
三	臺端之更新前權利價值比例(C)=(B)/(A)	10.5655%
項次	更新後	
四	土地所有權人更新後應分配總權利價值(D)	1,262,380,386元
五	共同負擔總金額(E)	1,578,363,554元
六	臺端之更新後應分配權利價值(F)=(C)×(D)	133,376,800元

說明：1. 本表各項權利價值數值係依上表公式經電腦計算後四捨五入至整數位，權利價值比例係採四捨五入至小數點後 6 位方式呈現，如臺端應分配價值實依上表公式計算後有所出入者依表內實際列舉金額為準。
 2. 附件之圖面及數值皆為提供參與分配調查與申請分配參考之概算值及參考圖面，實際圖面及數值將以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議通過並經臺北市政府發布實施為準。
 3. 本表所載金額遭擅自塗改者無效。

舉例：模擬數值

項次	更新前	
一	土地所有權人更新前總權利價值(A)	830,377,625元
二	臺端之更新前權利價值(B)	87,733,876元
三	臺端之更新前權利價值比例(C)=(B)/(A)	10.5655%
項次	更新後	
四	土地所有權人更新後應分配總權利價值(D)	1,262,380,386元
五	共同負擔總金額(E)	1,578,363,554元
六	臺端之更新後應分配權利價值(F)=(C)×(D)	133,376,800元

依據更新後應分配價值
選配住宅單元及車位

實施者 理寶建設事業股份有限公司

中華民國 113 年 3 月 6 日

選配資料說明

附件四-1：權變及選屋計算資料 (建物) (範例)

假訂臺北市萬華區華江段三小段473-10地號等8地土地 都市更新計畫處規劃設計案
更新後各分配單元權利價值及位置對照表

3/10/2011

樓層	樓層單元代碼	22F - A戶	22F - B戶	22F - C戶	22F - D戶	22F - E戶	22F - F戶
22F	樓層面積(㎡)	25.14	19.54	43.84	43.84	20.03	26.19
	每坪面積(元/坪)	749,000	749,000	741,000	741,000	741,000	741,000
21F	樓層面積(㎡)	14,48,000	14,53,400	32,34,500	32,45,500	14,73,200	19,53,800
	每坪面積(元/坪)	21.14	21.14	21.14	21.14	21.14	21.14
20F	樓層面積(㎡)	25.14	19.54	43.84	43.84	20.03	26.19
	每坪面積(元/坪)	749,000	749,000	741,000	741,000	741,000	741,000
19F	樓層面積(㎡)	19,10,200	14,33,200	31,44,200	31,44,200	14,381,340	19,23,220
	每坪面積(元/坪)	19.10	19.10	19.10	19.10	19.10	19.10
18F	樓層面積(㎡)	25.14	19.54	43.84	43.84	20.03	26.19
	每坪面積(元/坪)	749,000	749,000	741,000	741,000	741,000	741,000
17F	樓層面積(㎡)	14,088,340	14,088,340	31,166,100	31,166,100	14,161,210	18,410,520
	每坪面積(元/坪)	14.09	14.09	14.09	14.09	14.09	14.09
16F	樓層面積(㎡)	19.54	19.54	43.84	43.84	20.03	26.19
	每坪面積(元/坪)	749,000	749,000	741,000	741,000	741,000	741,000
15F	樓層面積(㎡)	13,990,640	13,990,640	30,947,850	30,947,850	13,954,200	18,410,520
	每坪面積(元/坪)	13.99	13.99	13.99	13.99	13.99	13.99
14F	樓層面積(㎡)	13,990,640	13,990,640	30,947,850	30,947,850	13,954,200	18,410,520
	每坪面積(元/坪)	13.99	13.99	13.99	13.99	13.99	13.99
13F	樓層面積(㎡)	13,990,640	13,990,640	30,947,850	30,947,850	13,954,200	18,410,520
	每坪面積(元/坪)	13.99	13.99	13.99	13.99	13.99	13.99
12F	樓層面積(㎡)	13,990,640	13,990,640	30,947,850	30,947,850	13,954,200	18,410,520
	每坪面積(元/坪)	13.99	13.99	13.99	13.99	13.99	13.99
11F	樓層面積(㎡)	13,990,640	13,990,640	30,947,850	30,947,850	13,954,200	18,410,520
	每坪面積(元/坪)	13.99	13.99	13.99	13.99	13.99	13.99
10F	樓層面積(㎡)	13,990,640	13,990,640	30,947,850	30,947,850	13,954,200	18,410,520
	每坪面積(元/坪)	13.99	13.99	13.99	13.99	13.99	13.99
9F	樓層面積(㎡)	13,990,640	13,990,640	30,947,850	30,947,850	13,954,200	18,410,520
	每坪面積(元/坪)	13.99	13.99	13.99	13.99	13.99	13.99
8F	樓層面積(㎡)	13,990,640	13,990,640	30,947,850	30,947,850	13,954,200	18,410,520
	每坪面積(元/坪)	13.99	13.99	13.99	13.99	13.99	13.99
7F	樓層面積(㎡)	13,990,640	13,990,640	30,947,850	30,947,850	13,954,200	18,410,520
	每坪面積(元/坪)	13.99	13.99	13.99	13.99	13.99	13.99
6F	樓層面積(㎡)	13,990,640	13,990,640	30,947,850	30,947,850	13,954,200	18,410,520
	每坪面積(元/坪)	13.99	13.99	13.99	13.99	13.99	13.99
5F	樓層面積(㎡)	13,990,640	13,990,640	30,947,850	30,947,850	13,954,200	18,410,520
	每坪面積(元/坪)	13.99	13.99	13.99	13.99	13.99	13.99
4F	樓層面積(㎡)	13,990,640	13,990,640	30,947,850	30,947,850	13,954,200	18,410,520
	每坪面積(元/坪)	13.99	13.99	13.99	13.99	13.99	13.99
3F	樓層面積(㎡)	13,990,640	13,990,640	30,947,850	30,947,850	13,954,200	18,410,520
	每坪面積(元/坪)	13.99	13.99	13.99	13.99	13.99	13.99
2F	樓層面積(㎡)	13,990,640	13,990,640	30,947,850	30,947,850	13,954,200	18,410,520
	每坪面積(元/坪)	13.99	13.99	13.99	13.99	13.99	13.99
1F	樓層面積(㎡)	13,990,640	13,990,640	30,947,850	30,947,850	13,954,200	18,410,520
	每坪面積(元/坪)	13.99	13.99	13.99	13.99	13.99	13.99

18F - B戶	18F - C戶	18F - D戶	18F - E戶
19.54坪	43.65坪	43.8坪	20.03坪
727,000	719,000	719,000	712,000
14,205,580	31,384,350	31,492,200	14,261,360
17F - B戶	17F - C戶	17F - D戶	17F - E戶
19.54坪	43.65坪	43.8坪	20.03坪
721,000	714,000	714,000	707,000
14,088,340	31,166,100	31,273,200	14,161,210
16F - B戶	16F - C戶	16F - D戶	16F - E戶
19.54坪	43.65坪	43.8坪	20.03坪
716,000	709,000	709,000	701,000
13,990,640	30,947,850	31,054,200	14,041,030
15F - B戶	15F - C戶	15F - D戶	15F - E戶
19.54坪	43.65坪	43.8坪	20.03坪
710,000	703,000	703,000	696,000
13,873,400	30,685,950	30,791,400	13,940,880

樓層、戶別、坪數及單元總價
依更新後應分配價值選配住宅單元



選配資料說明

附件四-2：權變及選屋計算資料 (車位) (範例)

擬訂臺北市萬華區華江段三小段473-10地號等8筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案

附件四 2

更新後停車位價值及編號位置對照表

樓層	編號	規格(公分)	車位單價(元/個)	註	樓層	編號	規格(公分)	車位單價(元/個)	註	樓層	編號	規格(公分)	車位單價(元/個)	註
地下四層	1	250*550	2,560,000	法	地下三層	36	250*550	2,700,000	法	地下二層	71	250*550	2,840,000	法
地下四層	2	250*550	2,560,000	法	地下三層	37	250*550	2,700,000	法	地下二層	72	250*550	2,840,000	法
地下四層	3	250*600	2,530,000	法	地下三層	38	250*550	2,700,000	法	地下二層	73	230*550	2,700,000	法
地下四層	4	250*600	2,530,000	法	地下三層	39	250*550	2,700,000	法	地下二層	74	250*550	2,840,000	法
地下四層	5	250*600	2,530,000	法	地下三層	40	250*550	2,700,000	法	地下二層	75	230*550	2,700,000	法
地下四層	6	250*600	2,530,000	法	地下三層	41	250*550	2,700,000	法	地下二層	76	250*550	2,840,000	法
地下四層	7	250*550	2,530,000	法	地下三層	42	250*550	2,700,000	法	地下二層	77	230*550	2,700,000	法
地下四層	8	230*550	2,390,000	法	地下三層	43	250*550	2,700,000	法	地下二層	78	250*550	2,840,000	法
地下四層	9	250*550	2,530,000	法	地下三層	44	230*550	2,560,000	法	地下二層	79	250*550	2,840,000	法
地下四層	10	250*550	2,560,000	法	地下三層	45	250*550	2,700,000	法	地下二層	80	250*550	2,840,000	法
地下四層	11	250*550	2,560,000	法	地下三層	46	230*550	2,560,000	法	地下二層	81	230*550	2,700,000	法
地下四層	12	230*550	2,410,000	法	地下三層	47	250*550	2,700,000	法	地下二層	82	250*550	2,840,000	法
地下四層	13	250*550	2,560,000	法	地下三層	48	230*550	2,560,000	法	地下二層	83	250*550	2,840,000	法
地下四層	14	230*550	2,410,000	法	地下三層	49	250*550	2,700,000	法	地下二層	84	250*550	2,840,000	法
地下四層	15	250*550	2,560,000	法	地下三層	50	250*550	2,700,000	法	地下二層	85	250*550	2,840,000	法
地下四層	16	230*550	2,410,000	法	地下三層	51	250*550	2,700,000	法	地下二層	86	250*550	2,840,000	法
地下四層	17	250*550	2,560,000	法	地下三層	52	230*550	2,560,000	法	地下二層	87	250*550	2,840,000	法
地下四層	18	250*550	2,560,000	法	地下三層	53	250*550	2,700,000	法	地下二層	88	250*550	2,840,000	法
地下四層	19	250*550	2,560,000	法	地下三層	54	230*550	2,560,000	法	地下二層	89	250*550	2,840,000	法
地下四層	20	250*550	2,560,000	法	地下三層	55	250*550	2,700,000	法	地下二層	90	250*550	2,840,000	法
地下四層	21	250*550	2,560,000	法	地下三層	56	250*550	2,700,000	法	地下二層	91	250*550	2,840,000	法
地下四層	22	250*551	2,560,000	法	地下三層	57	250*550	2,700,000	法	地下一層	92	250*550	2,980,000	法
地下四層	23	230*550	2,390,000	法	地下三層	58	250*550	2,700,000	法	地下一層	93	250*550	公設	行
地下四層	24	250*550	2,500,000	法	地下三層	59	250*550	2,700,000	法	地下一層	94	250*550	公設	行
地下四層	25	250*550	2,500,000	法	地下三層	60	250*550	2,700,000	法	地下一層	95	250*550	2,980,000	法
地下四層	26	250*550	2,560,000	法	地下三層	61	250*550	2,700,000	法	地下一層	96	230*550	2,840,000	法
地下四層	27	250*550	2,560,000	法	地下三層	62	250*550	2,700,000	法	地下一層	97	250*550	2,980,000	法
地下四層	28	230*600	2,390,000	法	地下二層	63	250*550	2,840,000	法	註：法=法定車位；自=自設車位；行=行動不便車位				
地下四層	29	250*550	2,500,000	法	地下二層	64	250*550	2,840,000	法	電=充電車位；本案均為平面車位				
地下四層	30	230*550	2,390,000	法	地下二層	65	250*550	公設	電	註：編號93、94行動不便車位為公設，不列入選配範圍				
地下四層	31	250*550	2,560,000	法	地下二層	66	250*550	公設	電	註：編號65、66、67電動車位為公設，不列入選配範圍				
地下四層	32	250*550	2,560,000	法	地下二層	67	250*550	公設	電	註：附件之數值皆為提供參與分配調查與申請分配參考之概算值，實際數值將以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議通過並經臺北市府發布實施為準				
地下四層	33	250*550	2,560,000	法	地下二層	68	250*550	2,840,000	法					
地下三層	34	250*550	2,700,000	法	地下二層	69	250*550	2,840,000	法					
地下三層	35	250*550	2,700,000	法	地下二層	70	250*550	2,840,000	法					

地下室樓層、編號、車位大小資料依更新後應分配價值選配車位



選配資料說明

附件五：選屋平面圖 (範例)



各戶位置、編號及坪數



車位位置、編號

選配資料說明

附件六：分配位置申請書 (範例/需繳回)

附件六

擬訂臺北市萬華區華江段三小段 473-10 地號等 8 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：沈小明

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、分配單元部份：

本人申請分配單元之「單元編號」為 10F B5戶等共 1 個單元。

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配車位 2 位，其「車位位置代碼」為 46、47。

說明：

1. 都市更新權利變換調查與申請分配

(1) 若有區分所有權人同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。

(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。實際選配後找補以不超過 1 個分配單元為原則。

2. 本表請於 113 年 4 月 18 日下午 6 時前以雙掛號郵寄或親自送達實施者理實建設股份有限公司(新北市三重區大同南路 106 號 11 樓)，未於規定期限內表達意願者，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 113 年 4 月 20 日下午 2 時，地點為新北市三重區大同南路 106 號 11 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：沈小明


(簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：F123456789

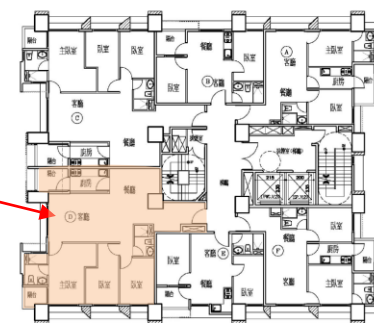
聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：(02)5580-0777

更新後分配單元編號參考：

樓層- 單元編號

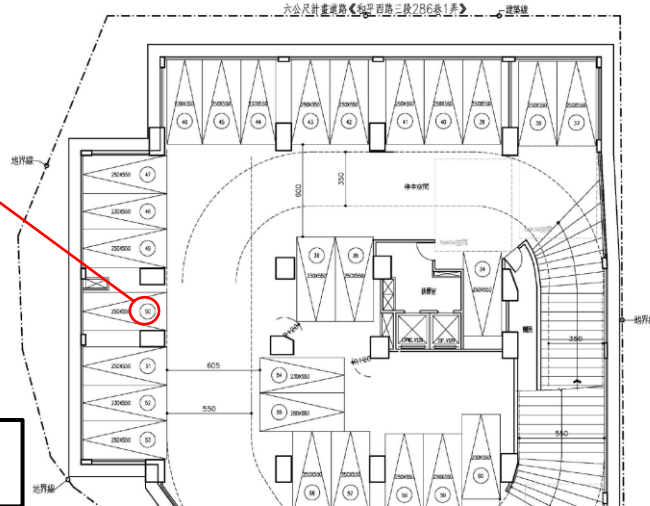
15F D戶



拾壹、拾肆 拾伍層平面圖

車位編號

50



更新主管對所有權人意思表達相當重視，為保障所有權人權益請確實填寫。(簽名蓋章)

主建物面積未達 46 平方公尺之住宅單元為 2 至 22 樓之 B、E 戶，不提供選配。

分配單元	面積(坪)
11F-A戶	26.10
11F-B戶	19.54
11F-C戶	43.65
11F-D戶	43.80
11F-E戶	20.03
11F-F戶	26.79
14F-A戶	26.10
14F-B戶	19.54
14F-C戶	43.65
14F-D戶	43.80
14F-E戶	20.03
14F-F戶	26.79
15F-A戶	26.10
15F-B戶	19.54
15F-C戶	43.65
15F-D戶	43.80
15F-E戶	20.03
15F-F戶	26.79

中華民國 113 年 3 月 25 日

理實建設股份有限公司



選配資料說明

附件七：合併分配協議書 (範例/無合併分配者免)

附件七

擬訂臺北市萬華區華江段三小段 473-10 地號等 8 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 沈小明 、林小美  等土地所有權人，共 2 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 10F B戶；申請分配之車位共 2 位，其「車位編號」為 46、47。

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	備註
10F B戶	1 <u>沈小明</u> 	<u>1/3</u>	
	2 <u>林小美</u> 	<u>2/3</u>	
	3	/	
分配車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
46、47	1 <u>沈小明</u> 	<u>1/3</u>	
	2 <u>林小美</u> 	<u>2/3</u>	
	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 <u>沈小明</u>	<u>F123456789</u>	<u>台北市中山區吉林路○巷○號○樓</u>	<u>(02)5580-0000</u>	
2 <u>林小美</u>	<u>A223456789</u>	<u>台北市中山區吉林路○巷○號○樓</u>	<u>(02)5580-0001</u>	
3				

中華民國 113 年 3 月 25 日

1. 填寫更新後合併分配協議書

(1) 欲申請合併分配同一單元、車位者，皆需填具在同一協議書上

(2) 權利範圍比例務必填寫

(3) 依單元、車位產權持分比例計算個人分得價值

2. 所有權人簽名、蓋章，並確實填寫身分證字號、聯絡地址、電話、簽署日期

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（本表欄位如不敷使用，請自行依相同格式重製）。

選配資料說明-申請分配資料繳回

需於選配期間截止前繳回申請分配相關文件

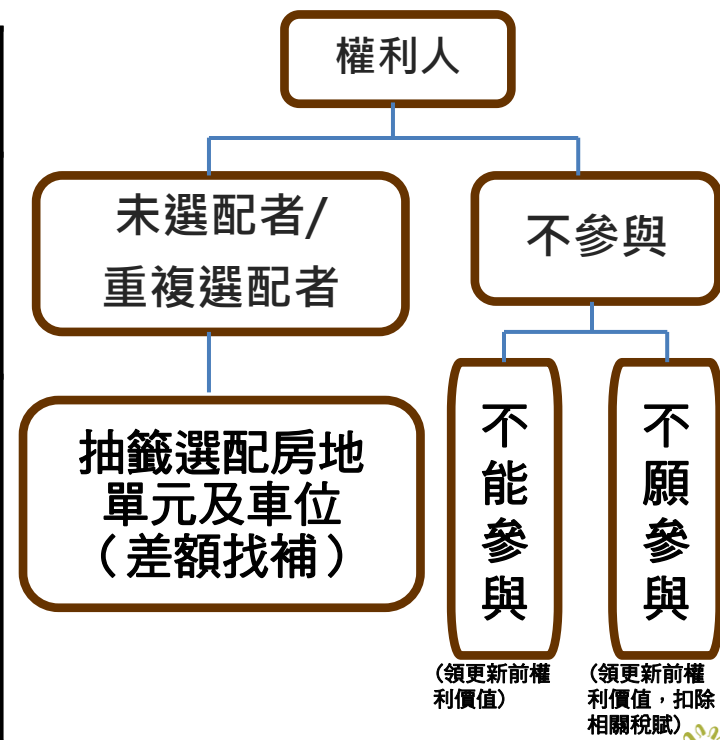
➤ 選配期間為113/03/20~113/04/18，請於113/04/18下午6時前擲還：

(1)權利變換意願調查表(2)更新後分配位置申請書(3)合併分配申請書(如有申請合併分配者)

➤ 分配結果繳回方式

(1)建議以雙掛號方式寄送給理寶建設股份有限公司(2)親送至理寶建設股份有限公司

參與 權利變換	依更新後應分配價值參與分配房地，並依實際分配與應分配價值差額找補
不願參與 權利變換	- 依更新前權利價值領取補償金。 - 現金補償數額，應以評定之權利變換前價值扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算。
不能參與 權利變換	- 應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，以更新前權利價值計算補償金。 - 不足最小分配單元者，得與他人合併分配房地。 - 現金補償數額，應以評定之權利變換前價值扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算。



公開抽籤

後續將選配結果載入權變計畫書報核，完成選配程序

➤ 公開抽籤條件

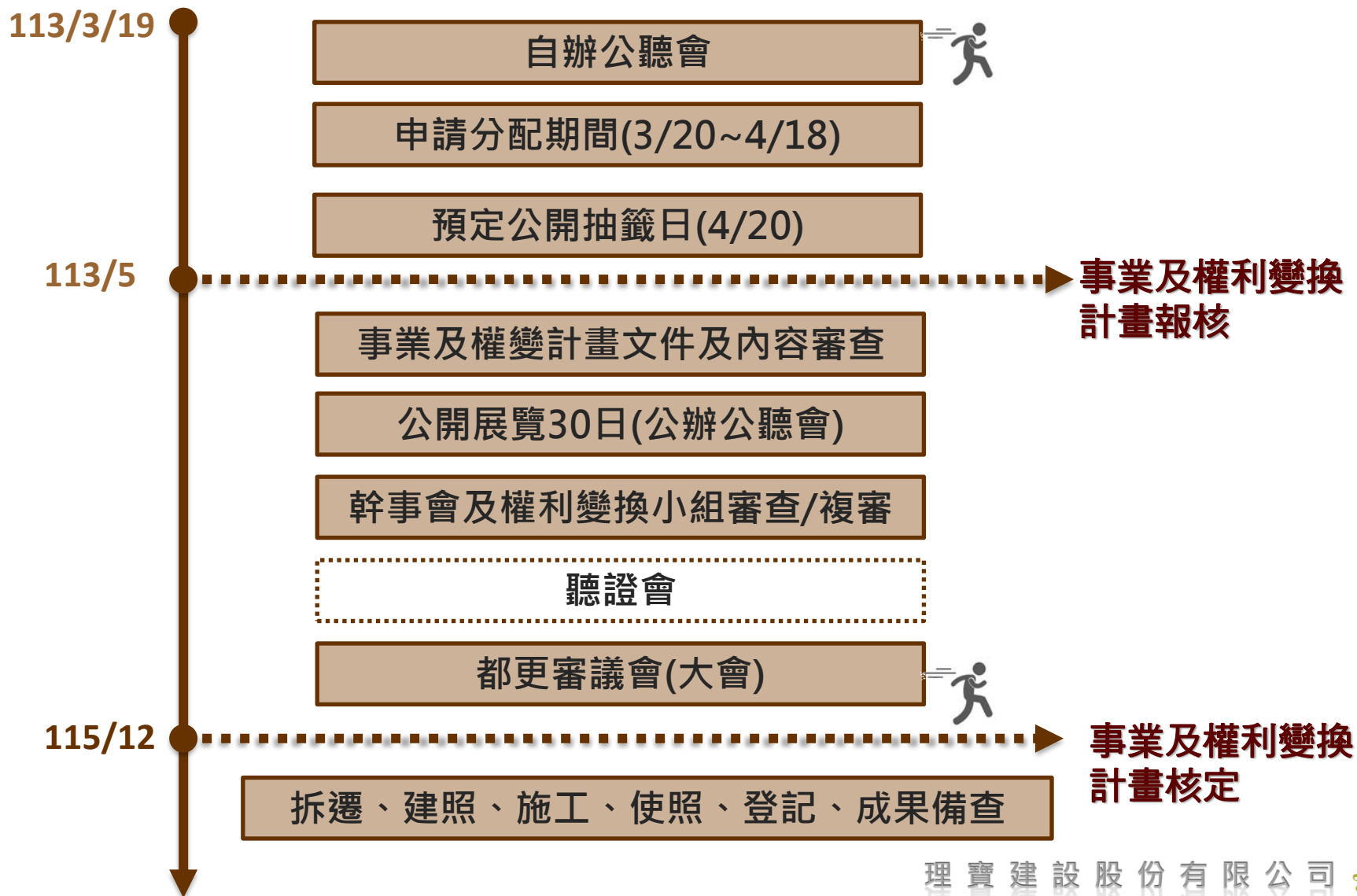
1. 權利變換實施辦法第17條規定
2. 若有兩位以上所有權人同時申請同一分配單元(車位亦同)，則以公開抽籤決定之
3. 若更新後應分配價值達最小分配單元價值，但未於規定期限內提出申請者，由實施者代為公開抽籤

➤ 公開抽籤時間、地點

1. 時間：預定公開抽籤日為113年4月20日下午2時
2. 地點：預定於理寶建設股份有限公司（新北市三重區大同南路106號11樓）



預估實施進度





THE END
敬請指教

