

實施者：臺北市政府

變更(第二次)臺北市大同區大同段一小段447-2地號等2筆土地都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案

【事業計畫核定版】



實施者：臺北市政府

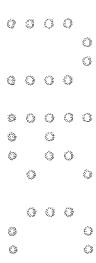
都市更新規劃：財團法人臺北市都市更新推動中心

中 華 民 國 110 年 12 月

目錄 目錄-1
圖目錄 目錄-4
表目錄 目錄-8
相關證明文件目錄	
申請書	I
委託書	III
審議資料表	V
專案審查會議回應綜理表	VIII
公辦公聽會回應綜理表	XIV
自辦公聽會回應綜理表	XX
意見回應綜理表	XXV
變更版及變更(第二次)版項目說明	XXVII

目錄

壹、辦理緣起與法令依據	1-1	五、更新單元週邊環境分析(原核定無變更)	5-57
一、辦理緣起(原核定)	1-1	六、附近地區交通現況(原核定無變更)	5-63
一、辦理緣起(變更版)	1-2	七、房地產市場調查(原核定無變更)	5-68
二、法令依據(原核定)	1-1	陸、細部計畫及其圖說	6-1
二、法令依據(變更版)	1-2	一、相關都市計畫(原核定無變更)	6-1
貳、計畫地區範圍	2-1	二、土地使用說明(原核定無變更)	6-1
一、基地位置(原核定)	2-1	三、都市設計準則(原核定)	6-1
一、基地位置(無變更)	2-2	三、都市設計準則(變更版)	6-2
二、更新單元範圍(原核定)	2-1	柒、處理方式及其區段劃分	7-1
二、更新單元範圍(變更版)	2-2	一、處理方式(原核定無變更)	7-1
參、實施者(原核定無變更)	3-1	二、區段劃分(原核定無變更)	7-1
肆、計畫目標(原核定無變更)	4-1	捌、區內或鄰近地區公共設施興建或改善計畫	8-1
伍、現況分析	5-1	一、興修或改善計畫(原核定無變更)	8-1
一、土地及合法建築物權屬(原核定)	5-1	二、擴大更新地區範圍(原核定無變更)	8-1
一、土地及合法建築物權屬(變更版)	5-2	三、社會住宅及中繼住宅(原核定)	8-1
二、土地及建築物現況(原核定)	5-34	三、社會住宅及中繼住宅(變更版)	8-1
二、土地及建築物現況(變更版)	5-54	四、社會福利設施及公益性設施(原核定無變更)	8-1
三、附近地區土地使用現況(原核定無變更)	5-55	五、規劃設計(原核定)	8-1
四、公共設施現況(原核定無變更)	5-55	五、規劃設計(變更版)	8-2
		玖、整建或維護區段計畫(原核定無變更)	9-1



拾、重建區段之土地使用計畫	10-1	三、避難場所(原核定無變更)	12-1
一、現有巷道廢止或改道計畫(原核定無變更)	10-1	四、消防設施與防災設計(原核定無變更)	12-1
二、都市計畫土地使用強度(原核定無變更)	10-2	五、消防車救災指導原則(原核定無變更)	12-1
三、申請容積獎勵項目額度(原核定無變更)	10-2	六、消防車救災活動空間(原核定無變更)	12-2
四、申請容積獎勵後土地使用強度及允許使用組別(原核定無變更)	10-2	七、更新單元建築規劃對於改善周邊防災貢獻分析(原核定無變更)	12-2
五、建築興建計畫(原核定無變更)	10-5	八、劃設消防車輛救災活動空間指導原則設計規劃檢核(原核定無變更) ...	12-9
拾壹、都市設計與景觀計畫	11-1	拾參、實施方式及有關費用用分擔	13-1
一、設計目標及構想(原核定無變更)	11-1	一、實施方式(原核定無變更)	13-1
二、建築物之量體、造型、色彩、座落方位(原核定)	11-3	二、有關費用分擔(原核定無變更)	13-1
二、建築物之量體、造型、色彩、座落方位(變更版)	11-4	三、申請分配位置通知(原核定無變更)	13-2
三、人車動線設計原則(原核定)	11-13	四、選配原則(原核定無變更)	13-2
三、人車動線設計原則(變更版)	11-14	五、發布實施後所有權人提出更換分配單元之處理原則(變更版)	13-4
四、景觀植栽初步構想(原核定)	11-15	拾肆、拆遷安置計畫	14-1
四、景觀植栽初步構想(變更版)	11-16	一、地上物拆遷計畫(原核定)	14-1
五、廣告招牌設置計畫(原核定無變更)	11-25	一、地上物拆遷計畫(變更版)	14-2
六、工作陽台&空調主機配置計畫(原核定)	11-27	二、合法建築物之補償與安置(原核定)	14-13
六、工作陽台&空調主機配置計畫(變更版)	11-28	二、合法建築物之補償與安置(變更版)	14-14
拾貳、防災與逃生避難計畫	12-1	三、其他土地改良物之補償與安置(原核定)	14-37
一、防災安全區(原核定無變更)	12-1	三、其他土地改良物之補償與安置(變更版)	14-38
二、救災及疏散動線(原核定無變更)	12-1	四、合法建築物之安置費用 (延長部份) (變更版)	14-48

拾伍、財務計畫	15-1	拾玖、相關單位配合辦理事項(原核定無變更)	19-1
一、成本分析(原核定)	15-1	貳拾、其他應加表明之事項(原核定無變更)	20-1
一、成本分析(變更版)	15-2		
二、收入分析(原核定)	15-19	附錄	
二、收入分析(變更版)	15-20	附錄一、相關公文	附錄 1-1
三、共同負擔分析(原核定)	15-19	附錄二、建材設備等級表(原核定)	附錄 2-1
三、共同負擔分析(變更版)	15-20	附錄二、建材設備等級表(變更版)	附錄 2-2
四、成本收入分析(原核定)	15-19	附錄三、更新單元內之合法建築物現況	附錄 3-1
四、成本收入分析(變更版)	15-20	附錄四、住戶管理規約	附錄 4-1
拾陸、管理維護計畫	16-1	附錄五、附近地區交通現況	附錄 5-1
一、管理委員會(原核定無變更)	16-1	附錄六、相關費用估價單或合約	附錄 6-1
二、住戶費用負擔(原核定無變更)	16-1	附錄七、公辦公聽會發言要點及照片	附錄 7-1
三、收支基準(原核定無變更)	16-1	附錄八、鄰房鑑定範圍圖	附錄 8-1
四、管理事項(原核定無變更)	16-1	附錄九、變更公辦公聽會發言要點及照片	附錄 9-1
五、特別約定(原核定無變更)	16-2	附錄十、充電車樁位置圖	附錄 10-1
拾柒、效益評估	17-1		
一、更新前後效益評估比較(原核定無變更)	17-1		
二、實施後實質效益評估(原核定無變更)	17-1		
拾捌、實施進度(原核定)	18-1		
拾捌、實施進度(變更版)	18-2		



圖目錄

圖 1-1 劃定更新單元圖(原核定無變更).....	1-3	圖 6-4 斯文里一期及三期都市設計準則開放空間規劃示意圖.....	6-9
圖 2-1 更新單元位置示意圖(S:1/500)(原核定無變更).....	2-3	圖 6-5 機場禁限建管制高度查詢(原核定無變更).....	6-11
圖 2-2 更新單元地籍套繪圖(S:1/500)(原核定無變更).....	2-5	圖 7-1 更新單元區段劃分圖(S:1/500)(原核定無變更).....	7-3
圖 2-3 更新單元地形套繪圖(S:1/500)(原核定無變更).....	2-7	圖 8-1 斯文里三期東側現有巷道(S:1/500)(原核定無變更).....	8-3
圖 5-1 更新單元公私有土地分布圖(S:1/500)(原核定).....	5-31	圖 10-1 斯文里三期東側現有巷道(原核定無變更).....	10-1
圖 5-1 更新單元公私有土地分布圖(S:1/500)(變更版).....	5-32	圖 10-2 基地配置構想說明圖(原核定).....	10-5
圖 5-3 更新單元周圍土地使用現況示意圖(原核定無變更).....	5-58	圖 10-2 基地配置構想說明圖(變更版).....	10-6
圖 5-4 更新單元建築物套繪圖(原核定無變更).....	5-59	圖 10-3 全區配置圖(S:1/300)(原核定).....	10-13
圖 5-5 更新單元合法建築物門牌座落位置示意圖(原核定無變更).....	5-60	圖 10-3 全區配置圖(S:1/300)(變更版).....	10-14
圖 5-6 更新地區周邊公共設施分布示意圖(原核定無變更).....	5-61	圖 10-4 人行與車行動線檢討圖(S:1/300)(原核定).....	10-15
圖 5-7 更新地區周邊更新現況(原核定無變更).....	5-62	圖 10-4 人行與車行動線檢討圖(S:1/300)(變更版).....	10-16
圖 5-8 更新地區周邊道路系統及停車空間示意圖(原核定無變更).....	5-65	圖 10-5 地下三層平面暨面積計算圖(S:1/300)(原核定).....	10-17
圖 5-9 更新地區周邊大眾運輸系統示意圖(原核定無變更).....	5-66	圖 10-5 地下三層平面暨面積計算圖(S:1/300)(變更版).....	10-18
圖 5-10 更新地區周邊人行道及自行車道示意圖(原核定無變更).....	5-67	圖 10-6 地下二層平面暨面積計算圖(S:1/300)(原核定).....	10-19
圖 5-11 更新單元周圍房地產市場案例分布示意圖(原核定無變更).....	5-69	圖 10-6 地下二層平面暨面積計算圖(S:1/300)(變更版).....	10-20
圖 6-1 土地使用分區圖(原核定無變更).....	6-3	圖 10-7 地下一層平面暨面積計算圖(S:1/300)(原核定).....	10-21
圖 6-2 都市設計準則人行動線串聯、開放空間及綠帶規畫構想示意圖(原核定無變更).....	6-5	圖 10-7 地下一層平面暨面積計算圖(S:1/300)(變更版).....	10-22
圖 6-3 都市設計準則開放空間規劃示意圖(原核定無變更).....	6-7	圖 10-8 地上一層平面圖(S:1/300)(原核定).....	10-23
		圖 10-8 地上一層平面圖(S:1/300)(變更版).....	10-24
		圖 10-9 基地北向日照檢討(原核定無變更).....	10-25

圖 10-10 地上二層平面圖(S:1/300) (原核定)	10-27	圖 10-25 西向立面圖(S:1/300) (原核定)	10-48
圖 10-10 地上二層平面圖(S:1/300) (變更版)	10-28	圖 10-26 建築物高度檢討圖(S:1/300) (原核定無變更)	10-49
圖 10-11 地上三至十三層平面圖(S:1/300) (原核定)	10-29	圖 10-27 地面層景觀檢討圖(S:1/300) (原核定)	10-50
圖 10-11 地上三至十三層平面圖(S:1/300) (變更版)	10-30	圖 10-28 屋頂層景觀檢討圖(S:1/300) (原核定)	10-51
圖 10-12 南向立面暨削線檢討圖(S:1/300) (原核定)	10-31	圖 10-29 標準層結構平面圖(S:1/300) (原核定)	10-52
圖 10-13 北向立面暨削線檢討圖(S:1/300) (原核定)	10-32	圖 10-30 地下層結構平面圖(S:1/300) (原核定)	10-53
圖 10-14 南北向剖面暨高度削線檢討圖(S:1/300) (原核定無變更)	10-33	圖 10-31 2F 步距檢討平面圖(S:1/300) (原核定)	10-54
圖 10-15 東西向剖面暨高度削線檢討圖(S:1/300) (原核定無變更)	10-34	圖 10-32 3F 步距檢討平面圖(S:1/300) (原核定)	10-55
圖 10-16 屋頂層平面圖(S:1/300) (原核定)	10-35	圖 11-1 斯文里三期航照圖(原核定無變更)	11-1
圖 10-17 一層面積檢討圖(S:1/300) (原核定)	10-37	圖 11-2 基地量體配置圖(原核定)	11-3
圖 10-17 一層面積檢討圖(S:1/300) (變更版)	10-38	圖 11-2 基地量體配置圖(變更版)	11-4
圖 10-18 二層面積檢討圖(S:1/300) (原核定)	10-39	圖 11-3 北向立面量體配置圖(原核定)	11-3
圖 10-19 三至十三層面積檢討圖(S:1/300) (原核定)	10-40	圖 11-3 北向立面量體配置圖(變更版)	11-4
圖 10-20 屋頂層面積檢討圖(S:1/300) (原核定)	10-41	圖 11-4 西向立量體配置圖(原核定)	11-3
圖 10-20 屋頂層面積檢討圖(S:1/300) (變更版)	10-42	圖 11-4 西向立量體配置圖(變更版)	11-4
圖 10-21 地下層面積檢討圖(S:1/300) (原核定)	10-43	圖 11-5 單元開口方向檢討圖(原核定無變更)	11-5
圖 10-21 地下層面積檢討圖(S:1/300) (變更版)	10-44	圖 11-6 建築物日照方位圖(原核定無變更)	11-5
圖 10-22 北向立面圖(S:1/300) (原核定)	10-45	圖 11-7 建築物透視圖(原核定)	11-6
圖 10-23 南向立面圖(S:1/300) (原核定)	10-46	圖 11-8 東向立面圖(原核定)	11-7
圖 10-24 東向立面圖(S:1/300) (原核定)	10-47	圖 11-9 西向立面圖(原核定)	11-8

圖 11-10 南向立面圖(原核定).....	11-9	圖 11-22 現況實測圖(原核定無變更).....	11-29
圖 11-11 北向立面圖(原核定).....	11-10	圖 11-23 無障礙空間規劃(原核定).....	11-31
圖 11-12 夜間照明示意圖(原核定).....	11-11	圖 11-23 無障礙空間規劃(變更版).....	11-32
圖 11-12 夜間照明示意圖(變更版).....	11-12	圖 11-24 人行及都更成果告示牌(原核定).....	11-33
圖 11-13 人車動線示意圖(原核定).....	11-13	圖 11-24 人行及都更成果告示牌(變更版).....	11-34
圖 11-13 人車動線示意圖(變更版).....	11-14	圖 12-1 基地周邊緊急道路示意圖(原核定無變更).....	12-3
圖 11-14 基地景觀配置圖(S:1/300) (原核定).....	11-15	圖 12-2 斯文里簡易疏散避難地圖(原核定無變更).....	12-4
圖 11-14 基地景觀配置圖(S:1/300) (變更版).....	11-16	圖 12-3 更新單元地面層防災計畫圖(原核定).....	12-5
圖 11-15 植栽配置圖—喬木(S:1/300) (原核定).....	11-17	圖 12-3 更新單元地面層防災計畫圖(變更版).....	12-6
圖 11-15 植栽配置圖—喬木(S:1/300) (變更版).....	11-18	圖 12-4 更新單元對於週邊防災改善貢獻分析圖(原核定).....	12-7
圖 11-16 植栽配置圖—灌木(S:1/300) (原核定).....	11-19	圖 12-4 更新單元對於週邊防災改善貢獻分析圖(變更版).....	12-8
圖 11-17 屋頂層植栽配置圖(S:1/300) (原核定).....	11-20	圖 12-5 更新單元 1F 防災計畫圖(原核定).....	12-13
圖 11-18 鋪面配置圖(S:1/300) (原核定).....	11-21	圖 12-5 更新單元 1F 防災計畫圖(變更版).....	12-14
圖 11-18 鋪面配置圖(S:1/300) (變更版).....	11-22	圖 12-6 更新單元 2F 防災計畫圖(原核定).....	12-13
圖 11-19 地面層景觀與人行道剖面圖(原核定).....	11-23	圖 12-6 更新單元 2F 防災計畫圖(變更版).....	12-14
圖 11-19 地面層景觀與人行道剖面圖(變更版).....	11-24	圖 12-7 更新單元 3-13F 防災計畫圖(原核定).....	12-13
圖 11-20 廣告招牌設置計畫(原核定).....	11-25	圖 12-7 更新單元 3-13F 防災計畫圖(變更版).....	12-14
圖 11-20 廣告招牌設置計畫(變更版).....	11-26	圖 12-8 更新單元屋頂層防災計畫圖(原核定).....	12-13
圖 11-21 工作陽台與空調主機配置建議(原核定).....	11-27	圖 12-8 更新單元屋頂層防災計畫圖(變更版).....	12-14
圖 11-21 工作陽台與空調主機配置建議(變更版).....	11-28	圖 17-1 本案施後實質效益(原核定無變更).....	17-1

◎ ◎ ◎ ◎
◎
◎ ◎ ◎ ◎
◎ ◎ ◎ ◎
◎ ◎ ◎ ◎
◎ ◎ ◎ ◎
◎ ◎ ◎ ◎
◎ ◎ ◎ ◎

表目錄			
表 5-1 單元內公有土地權屬分析表(原核定).....	5-1	表 10-1 更新單元內使用分區原容積計算表(原核定無變更).....	10-2
表 5-1 單元內公有土地權屬分析表(變更版).....	5-2	表 10-2 本案一樓店舖附條件允許使用項目(原核定無變更).....	10-2
表 5-2 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表(原核定).....	5-3	表 10-3 空間使用規劃項目與預計容納人口表(原核定).....	10-3
表 5-2 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表(變更版).....	5-4	表 10-3 空間使用規劃項目與預計容納人口表(變更版).....	10-4
表 5-3 參與斯文里第三期整建住宅公辦都市更新意願統計表(原核定無變更)....	5-3	表 10-4 都市設計準則檢討表(原核定無變更).....	10-7
表 5-3 參與斯文里第三期整建住宅公辦都市更新意願統計表(原核定無變更)....	5-4	表 10-5 建築面積檢討表(原核定).....	10-11
表 5-4 更新單元土地權屬清冊(原核定).....	5-5	表 10-5 建築面積檢討表(變更版).....	10-12
表 5-4 更新單元土地權屬清冊(變更版).....	5-6	表 12-1 消防救災專用區檢討表(原核定).....	12-5
表 5-5 合法建物構造及樓層分佈表(原核定無變更).....	5-34	表 12-1 消防救災專用區檢討表(變更版).....	12-6
表 5-6 本案周邊公共設施一覽(原核定無變更).....	5-55	表 12-2 更新單元建築規劃對於改善周邊防災貢獻分析表(原核定).....	12-7
表 5-7 周邊都市更新單元表(原核定無變更).....	5-57	表 12-2 更新單元建築規劃對於改善周邊防災貢獻分析表(變更版).....	12-8
表 5-8 重要道路路段服務情況(原核定無變更).....	5-63	表 12-3 劇設消防車輛救災活動空間指導原則設計規劃檢核表(原核定無變更) ..	12-9
表 5-9 更新單元鄰近地區公車路線表(原核定無變更).....	5-63	表 14-1 合法建物拆除費用表(原核定無變更).....	14-1
表 5-10 周邊停車場收費方式(原核定無變更).....	5-63	表 14-2 其他土地改良物拆除費用表(原核定).....	14-9
表 5-11 更新單元周圍預售及新成屋市場行情一覽表(原核定無變更).....	5-68	表 14-2 其他土地改良物拆除費用表(變更版).....	14-10
表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表(原核定無變更).....	6-1	表 14-3 地上物拆遷期程表(原核定無變更).....	14-13
表 6-2 本案土地使用管制表(原核定無變更).....	6-1	表 14-4 合法建築物拆遷補償費用明細表(原核定).....	14-17
表 8-1 擴大更新地區範圍一覽表(原核定無變更).....	8-1	表 14-4 合法建築物拆遷補償費用明細表(變更版).....	14-18
		表 14-5 合法建築物拆遷安置費明細表(原核定).....	14-27
		表 14-5 合法建築物拆遷安置費明細表(變更版).....	14-28

表 14-6 合法建築物拆遷安置費(11006-11103)明細表(原核定).....	14-37	表 15-12 人事行政管理費用評估表(原核定).....	15-17
表 14-6 合法建築物拆遷安置費(11006-11103)明細表(變更版).....	14-38	表 15-11 人事行政管理費用評估表(變更版).....	15-18
表 14-7 合法建築物拆遷安置費明細表 (延長部份) (變更版).....	14-48	表 15-12 風險管理費用評估表(變更版).....	15-18
表 15-1 都市更新事業實施總經費用成本表(原核定).....	15-1	表 15-13 更新後總銷金額(原核定無變更).....	15-20
表 15-1 都市更新事業實施總經費用成本表(變更版).....	15-2	表 15-15 現金流量表(原核定).....	15-23
表 15-2 物價指數調整表(原核定無變更).....	15-5	表 15-14 現金流量表(變更版).....	15-24
表 15-3 营建費用計算表(原核定無變更).....	15-6	表 17-1 本案更新效益評估比較表(原核定無變更).....	17-1
表 15-4 营造費用估算表(原核定無變更).....	15-7	表 18-1 更新事業實施進度表(原核定).....	18-1
表 15-5 建築規劃設計費用估算表(原核定無變更).....	15-7	表 18-1 更新事業實施進度表(變更版).....	18-2
表 15-6 公寓大廈管理基金評估表(原核定無變更).....	15-8		
表 15-7 都市更新規劃費用評估表(原核定).....	15-9		
表 15-7 都市更新規劃費用評估表(變更版).....	15-10		
表 15-8 貸款利率評估表(原核定)	15-11		
表 15-8 貸款利率評估表(變更版)	15-12		
表 15-9 基地平均公告現值評估表(原核定).....	15-13		
表 15-9 基地平均公告現值評估表(變更版).....	15-14		
表 15-10 本案未含營業稅之共同負擔比例試算表(原核定).....	15-13		
表 15-10 本案未含營業稅之共同負擔比例試算表(變更版).....	15-14		
表 15-11 稅捐評估表(原核定)	15-15		
表 15-11 稅捐評估表(變更版)(已刪除).....			

都市更新事業計畫及權利變換計畫申請書

案名：「變更(第二次)臺北市大同區大同段一小段 447-2 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」✓

■ 申請更新單元範圍面積：

本更新單元面積：本更新單元位於臺北市大同區大同段一小段447-2、465-2地號等2筆土地，土地面積3,219平方公尺；現有建物包含2103、2104、2105、2106、2107、2108、2109、2110、2111、2112、2113、2114、2115、2116、2117、2118、2119、2120、2121、2122、2123、2124、20178、2209、2210、2211、2212、2213、2214、2215、2216、2217、2218、2219、2220、2221、2222、2223、2224、2225、2226、2227、2228、2229、2230、2231、2232、2233、2234、2235、2236、2237、2238、2239、2240、2241、2242、2243、2244、2245、2246、2247、2248、2249、2250、2251、2252、2253、2254、2255、2256、2257、2258、2272、2273、2274、2275、2276、2290、2291、2292、2293、2303、2386、2387、2388、2389、2390、2391、2393、2445、2593、2599、2604、2605、2628、2629、2630、2678、2685、2686、2687、2734、2763、2771、2779、2781、2782、2784、2787、2789、2793、2795、2799、2833、2835、2836、2838、2839、2840、2842、2845、2850、2851、2857、2859、2860、2861、2862、2863、2864、2865、2866、2868、2869、2870、2877、2886、2887、2888、2900、2902、2903、2906、2909、2910、2911、2920、2933、2934、2935、2937、2940、2942、2945、2947、2959、2967、3015、3021、3024、3025、3032、3034、3046、3055、3057、3058、3062、3063、3064、3069、3073、3074、3079、3081、3082、3083、3090、3108、3109、3110、3115、3116、3178、3309、3310、3311、3313、3314、3315、3318、3319、3320、3437、3439、3440、3446、3447、3448、3452、3454、3459、3462、3463、3485、3486、3489、3491、3499、3503、3508、3514、3515、3519、3520、3525、3540、3541、3546、3549、3550、3551、3577、3579、3581、3582、3583、3586、3590、3592、3597、3599、3600、3602、3619、3621、3622、3676、3701、3705、3709、3714、3727、3728、3729、3734、3758、3764、3765、3792、3880、4131、4152、4184、4187建號等257筆，建物面積10,704.95平方公尺，業已拆除完竣並辦理滅失登記完成。

■ 使用分區：第四種住宅區

■ 申請理由及依據：

依據「都市更新條例」第八十六條及108年1月30日修正公布前之「都市更新條例 第十九條及第二十九條辦理。

■ 申請事項：申請變更都市更新事業計畫及變更權利變換計畫核定。

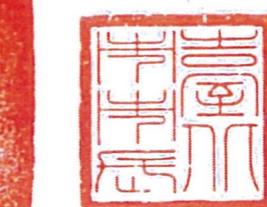
申請人：臺北市政府

統一編號：0006300000

代表人：柯文哲✓

地址：臺北市信義區市府路1號

電話：(02)27208889



委 託 書

茲委託財團法人臺北市都市更新推動中心全權代表臺北市政府辦理「變更(第二次)臺北市大同區大同段一小段 447-2 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」之等相關事宜，特立委託書如上。

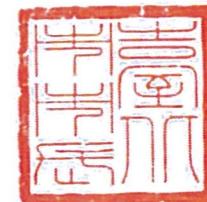
委託單位：臺北市政府

代表人：柯文哲

統一編號：0006300000

聯絡住址：臺北市信義區市府路 1 號

聯絡電話：(02)27208889



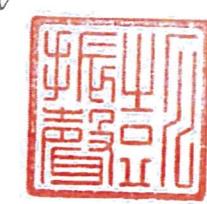
受託單位：財團法人臺北市都市更新推動中心

代表人：彭振聲

統一編號：31885912

聯絡住址：臺北市中山區松江路 223 號 10 樓

聯絡電話：(02)25161855



中華民國

110

年

5

月

9

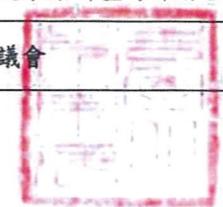
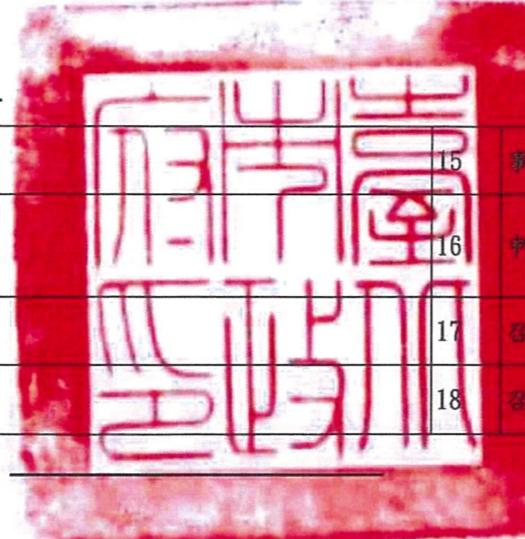
日

臺北市都市更新審議資料表									
檔名	(本欄由承辦科填寫)				請勾選送審類別 <input type="checkbox"/> A:公開展覽 <input type="checkbox"/> B:委員會審 <input checked="" type="checkbox"/> C:核定 <input type="checkbox"/> D:報核 <input type="checkbox"/> E:聽證				
案名	變更(第一次)臺北市大同區大同段一小段447-2地號等2筆土地都市更新事業計畫				基 地 地 號	447-2、465-2，共2筆			
土地使用及環境設計資料	基 地 使 用 分 區		第四種住宅區	法 定 建 蔽 率	50%	法 定 汽 車 停 車 位	152輛	更新前後戶數(前/後)	更新前260戶/更新後350戶
	基 地 面 積		3,219.00m ²	實 設 建 蔽 率	48.19%	實 設 汽 車 停 車 位	153輛	安置戶數(合法/違章)	0戶/0戶
	總 樓 地 板 面 積		24891.88m ²	法 定 容 積 率	300%	法 定 機 車 停 車 位	172輛	提供公益設施種類、樓層	-
	工 業 使 用 容 積		0m ²	實 設 容 積 率	446.05%	實 設 機 車 停 車 位	173輛	面積	-
	住 宅 使 用 容 積		16553.63m ²	住 宅 單 元	322單元	法 定 裝 卸 停 車 位	0輛	開闢計畫道路情形	
	商 業 使 用 容 積		946.91m ²	商 業 單 元	27單元	實 設 裝 卸 停 車 位	1輛	面積	0m ²
	其它使用容積		一般事務所	307.68m ²	其 他 單 元	1單元	地下層樓板面積 6959.16m ² 地下開挖規模 72.06%	留設人行步道情形	基地四周留設人行道
	各 樓 層 使 用 概 況		地 下 層	停車空間、機房、防空避難室				面積	979m ²
			地 面 層 與 低 層 部	一般零售業、一般事務所				其他	
			標 準 層	集合住宅				最大樓層數	13層
頂 層 部			集合住宅 屋突一層電梯間、機械室、水箱			建築物高度	41.7M		
屋頂突出物高度	2.5M								
適用獎勵類型及獎勵面積額度	臺北市都市更新自治條例規定		F0	4,828.50m ²	△F1+△F2+△F3+△F4+△F5+△F6= 4,828.50m ²	適用獎勵類型及獎勵面積額度	綜 合 設 計	開放空間有效面積	0m ²
			△F1	m ²			放 寬 規 定	獎勵樓地板面積	0m ²
			△F2	m ²			增 設 公 用 停 車 空 間鼓勵要點	獎勵增加停車數量	0輛
			△F3	m ²			其 他	獎勵樓地板面積	0m ²
			△F4	m ²				獎勵樓地板面積	0m ²
			△F5	m ²				合計	4,828.50m ²
			△F6	m ²					0m ²
申請資料	實 施 者	臺北市政府				電 話	02-2720-8889		
	地 址	臺北市信義區市府路1號				傳 真			
	設計人	財團法人臺北市都市更新推動中心				電 話	02-2516-1855		
	地 址	臺北市中山區松江路223號10樓				傳 真	02-2516-6855		
辦理過程	過 程	日 期	發 文 文 號	備 註	過 程	日 期	發 文 文 號	備 註	
	1 更新地區(單元)公告	106.02.15	府都新字第10631033400號	擬定臺北市大同區大同段一小段391-2地號等29筆土地都市更新計畫暨配合擴大劃定同小段465-2地號等4筆土地為更新地區	10	事業計畫及權利變換計畫公告實施	107.02.13	府都新字第10730430800號	
	2 自辦事業計畫及權利變換計畫公聽會	106.07.23	府都新字第10630837600號		11	更新地區(單元)公告	106.02.15	府都新字第10631033400號	
	3 申請事業計畫及權利變換計畫報核	106.09.22	府都新字第10631307100號		12	申請事業計畫及權利變換計畫報核	106.09.22	府都新字第10631307100號	
	4 公開展覽期間	106.10.17~106.11.15	府都新字第10602080100號		13	公辦事業計畫及權利變換計畫公聽會	106.11.04	府都新字第10602080100號	
	5 公辦事業計畫及權利變換計畫公聽會	106.11.04	府都新字第10602080100號		14	召開聽證	107.01.29	府都新字第10730157302號	

6	召開幹事及權變小組審查公辦都更專案會議	106.11.24	府都新字第10632650510號		15	事業計畫及權利變換計畫公告實施	107.02.13	府都新字第10730430800號	
7	召開幹事及權變小組審查公辦都更專案複審會議	106.12.29	北市都新字第號 10632986400號函		16	申請變更事業計畫報核	109.8.24	府都新字第1097019444號	
8	召開聽證	107.01.29	府都新字第10730157302號		17	召開變更事業計畫專案審查會議	109.9.17	府都新字第1093087750號	
9	召開審議會	107.02.05	府都新字第10730017400號		18	召開審議會	109.10.5	府都新字第1097021694號	

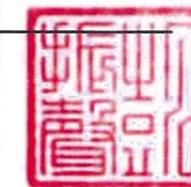
填表人(申請單位)：臺北市政府

蓋章處：



填表人(受託單位)：財團法人臺北市都市更新推動中心

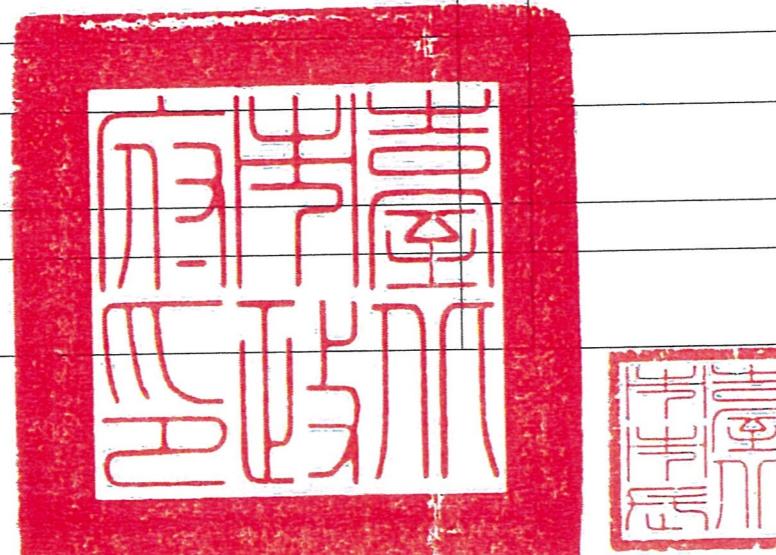
蓋章處：



填表日期：109 年 11 月 20 日

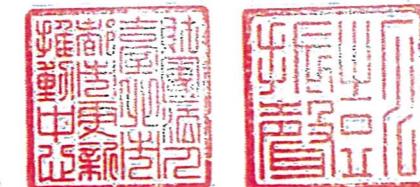
臺北市都市更新審議資料表										
檔名	(本欄由承辦科填寫)				請勾選送審類別 <input type="checkbox"/> A:公開展覽 <input type="checkbox"/> B:委員會審 <input checked="" type="checkbox"/> C:核定 <input type="checkbox"/> D:報核 <input type="checkbox"/> E:聽證					
案名	變更(第二次)臺北市大同區大同段一小段447-2地號等2筆土地都市更新事業計畫				基 地 地 號		447-2、465-2，共2筆			
土地使用及環境設計資料	基 地 使 用 分 區		第四種住宅區	法 定 建 蔽 率	50%	法 定 汽 車 停 車 位	152輛	更新前後戶數(前/後)	更新前260戶/更新後 346戶	
	基 地 面 積		3,219.00m ²	實 設 建 蔽 率	48.19%	實 設 汽 車 停 車 位	153輛	安置戶數(合法/違章)	0戶/0戶	
	總 樓 地 板 面 積		24891.88m ²	法 定 容 積 率	300%	法 定 機 車 停 車 位	173輛	提供公益設施種類、樓層	-	
	工 業 使 用 容 積		0m ²	實 設 容 積 率	446.05%	實 設 機 車 停 車 位	173輛	面積	-	
	住 宅 使 用 容 積		16553.63m ²	住 宅 單 元	322單元	法 定 裝 卸 停 車 位	0輛	開闢計畫道路情形		
	商 業 使 用 容 積		946.91m ²	商 業 單 元	23單元	實 設 裝 卸 停 車 位	1輛	面積	0m ²	
	其它使用容積		一般事務所	307.68m ²	其 他 單 元	1單元	地下層樓板面積 6959.16m ² 72.06%	留設人行步道情形	基地四周留設人行道	
	各樓層使用概況		地 下 層	停車空間、機房、防空避難室				面積	979m ²	
			地 面 層 與 低 層 部	一般零售業、一般事務所			其他			
			標 準 層	集合住宅						
		頂 層 部	屋突一層電梯間、機械室、水箱							
適用獎勵類型及獎勵面積額度	臺北市都市更新自治條例規定		F0	4,828.50m ²	△F1+△F2+△F3+△F4+△F5+△F6=F=4,828.50m ²	適用獎勵類型及獎勵面積額度	綜合設計放寬規定	開放空間有效面積	0m ²	
			△F1	m ²				獎勵樓地板面積	0m ²	
			△F2	m ²				增設公用停車空間	0輛	
			△F3	m ²				鼓勵要點	0m ²	
			△F4	m ²				其 他	0m ²	
			△F5	m ²				-	獎勵樓地板面積	4,828.50m ²
			△F6	m ²				-	合計	0m ²
申請資料	實施者	臺北市政府				電話	02-2720-8889			
	地址	臺北市信義區市府路1號				傳真				
	設計人	財團法人臺北市都市更新推動中心				電話	02-2516-1855			
	地址	臺北市中山區松江路223號10樓				傳真	02-2516-6855			
辦理過程	過程	日期	發文文號	備註	過程	日期	發文文號	備註		
	1 更新地區(單元)公告	106.02.15	府都新字第10631033400號	擬定臺北市大同區大同段一小段391-2地號等29筆土地都市更新計畫暨配合擴大劃定同小段465-2地號等4筆土地為更新地區	15 召開審議會	109.10.05	府都新字第1097021694號			
	2 自辦事業計畫及權利變換計畫公聽會	106.07.23	府都新字第10630837600號		16 變更事業計畫公告實施	109.12.16	府都新字第10970230563號			
	3 申請事業計畫及權利變換計畫報核	106.09.22	府都新字第10631307100號		自辦變更(第二次)事業計畫及變更權利變換計畫公聽會	110.02.05	府都新字第11060043751號			
	4 公開展覽期間	106.10.17 106.11.15	府都新字第10602080100號		申請變更(第二次)事業計畫及變更權利變換計畫報核	110.05.07	都更中心業字第1100000775號			

5	公辦事業計畫及權利變換 計畫公聽會	106.11.04	府都新字第10602080100號		19	公開展覽期間	110.06.17~ 110.07.18	府都新字第11060090113號	
6	召開幹事及權變小組審查 公辦都更專案會議	106.11.24	府都新字第10632650510號		20	公辦變更(第二次)事業計畫及變更權利變 換計畫公聽會	110.07.13 ~14、16	府都新字第11060090113號	
7	召開幹事及權變小組審查 公辦都更專案複審會議	106.12.29	北市都新字第號 10632986400號函		21	召開公辦都更專案審查會議	110.8.24	北市都授新字第1106014727號	
8	召開聽證	107.01.29	府都新字第10730157302號		22	召開審議會	110.10.29	府授都新字第1106024146號	
9	都設及開發許可核備	107.02.02	府授都設字第10730911300 號		23	變更(第二次)事業計畫及變更權利變換公 告實施			
10	召開審議會	107.02.05	府都新字第10730017400號						
11	事業計畫及權利變換計畫 公告實施	107.02.13	府都新字第10730430800號						
12	第一次都設及開發許可審 議變更核備	109.06.23	府都設字第109057454號						
13	申請變更事業計畫報核	109.08.24	府都新字第1097019444號						
14	召開變更事業計畫專案審 查會議	109.09.17	府都新字第1093087750號						



蓋章處：

填表人(申請單位)：臺北市政府



蓋章處：

填表人(受託單位)：財團法人臺北市都市更新推動中心

填表日期：110年11月16日

事業

伍、

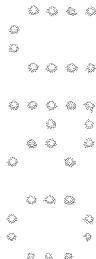
拾、
地使

拾伍

附
檔

伍
附

1



2

3

「變更(第二次)臺北市大同區大同段一小段 447-2 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫」

【變更(第二次)審議版】及【變更(第二次)核定版】項目說明

章節	項目	差異內容		修正原因	參考頁數
		審議會版	核定版		
事業計畫報告書(以下頁碼為事業計畫報告書【核定版】之頁碼)					
伍、現況分析	一、土地及合法建物權屬 (一)土地權屬 (三)公私有地分布狀況	私有土地佔更新面積 70.55%，面積 2271.12 平方公尺 公有土地佔更新面積 29.45%，面積 974.88 平方公尺 所有權人：臺北市政府財政局(2388/10696)680.05，面積 680.05 平方公尺 所有權人：吳 (34/10696)，面積 9.68 平方公尺	私有土地佔更新面積 70.60%，面積 2272.54 平方公尺 公有土地佔更新面積 29.40%，面積 946.46 平方公尺 所有權人：臺北市政府財政局比例(2383/10696)，面積 680.05 平方公尺 所有權人：吳 (39/10696)，面積 11.11 平方公尺	公私有土地比例調整 所有權人產權異動。	事業 P5-2、P5-6、P5-10
拾、重建區段之土地使用計畫	五、建築規劃	-	平面圖加註轉折、斜邊、陽台尺寸	平面圖加註轉折、斜邊、陽台尺寸。	事業第拾章
拾伍、財務計畫	一、成本說明	都市更新事業實施費用 1,662,804,164 元 (1) 稅捐 17,617,193 元 (2) 風險管理費 33,601,863 元	都市更新事業實施費用 1,662,694,988 元 (1) 稅捐 17,988,465 元 (2) 風險管理費 32,144,851 元	依換戶結果調整成本，金額順修調整。	事業第拾伍章
	四、成本收入分析	(一) 整體更新事業財務分析 更新事業投資報酬率 =更新事業淨收益/更新事業總成本 =1,575,612,422 元/3,600,452,513 元=43.7415% (二) 實施者部分 實施者投資報酬率 =實施者淨收益/實施者總成本 =32,601,863 元/1,630,093,125 元=2.00% (三) 土地所有權人部分 土地所有權人年投資報酬率 =土地所有權人投資報酬率/投資時程=81.3111%/3.83 年=21.2301%	(一) 整體更新事業財務分析 更新事業投資報酬率 =更新事業淨收益/更新事業總成本 =1,575,612,422 元/3,600,831,209 元=43.7615% (二) 實施者部分 實施者投資報酬率 =實施者淨收益/實施者總成本 =32,609,288 元/1,630,464,396 元=2.00% (三) 土地所有權人部分 土地所有權人年投資報酬率 =土地所有權人投資報酬率/投資時程=81.3111 %/3.83 年 =21.2301%	依換戶結果調整成本，金額順修調整。	事業 P15-22、24
附錄四	管理規約	-	詳附錄四	補充實際停車位數量及管理與容獎額度、其他應備註事項等文字調整。	附錄四
權利變換計畫報告書(以下頁碼為權利變換計畫報告書【核定版】之頁碼)					
伍、更新前權利關係人名冊	一、更新前土地所有權人名冊 (一)土地權屬 (三)公私有地分布狀況	私有土地佔更新面積 70.55%，面積 2271.12 平方公尺 公有土地佔更新面積 29.45%，面積 974.88 平方公尺 所有權人：臺北市政府財政局(2388/10696)680.05，面積 680.05 平方公尺 所有權人：吳 (34/10696)，面積 9.68 平方公尺	私有土地佔更新面積 70.60%，面積 2272.54 平方公尺 公有土地佔更新面積 29.40%，面積 946.46 平方公尺 所有權人：臺北市政府財政局比例(2383/10696)，面積 678.63 平方公尺 所有權人：吳 (39/10696)，面積 11.11 平方公尺	公私有土地比例調整 所有權人產權異動。	權變第伍章

陸、更新後土地 使用及建築計畫	-	平面圖加註轉折、斜邊、陽台尺寸	依委員意見加註。	權變第陸章 P6-18 頁 至 P6-30 頁	
拾、權利變換所 需費用	權利變換地區範圍成本說明	都市更新事業實施費用 1,662,804,164 元 (1) 稅捐 17,617,193 元 (2) 風險管理費 33,601,863 元	都市更新事業實施費用 1,662,694,988 元 (1) 稅捐 17,988,465 元 (2) 風險管理費 32,144,851 元	依換戶結果調整成 本，金額順修調整。	權變第拾章
拾貳、共同負擔	二、費用負擔	都市更新事業實施費用 1,662,804,164 元	都市更新事業實施費用 1,662,694,988 元	依換戶結果調整成 本，金額順修調整。	權變 P12-1、12-2
拾參、更新後分 配面積及位置	二、更新前後供分配之建物	詳表 13-2	詳表 13-2	所有權人單元調整。	權變 P13-14
拾陸、土地及建 築物分配清冊	一、申請分配結果	詳表 16-1、16-2	詳表 16-1、16-2	所有權人單元與差額 找補金額調整。	權變 P16-3 至 16-34
	二、實施者分配結果				
拾柒、地籍整理 計畫	二、土地及建物登記清冊	所有權人及產權調整	所有權人及產權調整	所有權人與他項權利 登記異動與配合建築 實際興建面積調整。	權變第拾柒章
附錄	附錄一之一 估價報告書	所有權人權值比例調整(吳菊、臺北市政府財政局)	所有權人權值比例調整(吳菊、臺北市政府財政局)	所有權人申購土持調 整權值比例。	附錄一之一
	附錄五 發布後實施換戶	原為換戶期間內提出申請之所有權人	新增審議會通過後之同意換戶所有權人	換戶期間後提出申請 換戶意見之所有權 人，經確認後調整。	附錄五

110 年 10 月 29 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 505 次意見回應綜理表(發文日期：110 年 11 月 8 日府授都新字第 1106024146 號)

(一)本案討論前，蕭麗敏委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第 8 點規定，自行離席迴避。

與會單位	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
臺北市政府財政局 (公有土地管理機關) (書面意見)	1. 本局前於聽證意見請實施者修正相關誤植部分，請於會後確實修正。 2. 本案本局更新後分回房地之受配人，請實施者後續依本市都市更新處 109 年 10 月 22 日召開之公有分回單元後續處理研商會議結論，於權利 變換計畫辦理釐正時，將管理機關登記予本府都市發展局。	1. 有關本府財政局持分土地權利範圍以重新檢視(權利範圍： 23/10696 持分面積為 678.63 平方公尺)。 2. 知悉。	詳聽證紀錄(七)第 8 點財政局回應 P.XVL
臺北市政府都市發展局 (公有土 地管理機關) (書面意見)	經檢視已依本局意見調整，其餘部分尚無意見。	敬悉。	-
財政局 黃于珊幹事 (書面意見)	表 15-4 現金流量表內各項費用總計數應與表 15-1 都市更新事業實施總經 費用成本表一致，請全面檢視並修正。其餘 110 年 8 月 24 日專案審查所 提意見，實施者已修正，無其他補充意見。	已調整一致，實施總經費用金額為 1,662,694,988 元。	事業 P15-26
地政局 陳憶萍幹事 (書面意見)	1. 已依前次會議意見修正或說明，無意見。 2. 共同負擔比部分，請實施者說明後逕提大會討論。	1. 敬悉。 2. 共同負擔比部分原報核時為 32.57%，現已調降為 32.12%。	權變 P12-2
交通局 吳瑄俞幹事 (陳昇陽技士代) (書面意見)	1. 請依身心障礙者權益保障法及建築技術規則建築設計施工編第 167 條之 6 之立法意旨，於管理規約內註明「無障礙車位應係提供身心障礙、老 人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用」。 2. P.16-4 本案變更新新增充電汽車車位，並規劃設置於無障礙車位(4 席)及裝 卸車位(1 席)，考量前述無障礙之使用目的、法規限制及未來使用需求， 充電車位不宜全數設置於無障礙汽車位，請修正。	1. 配合辦理修正。 2. 依決議內容(二)2. 本案設置 5 處充電車位於無障礙車位及裝 卸車位，其供電規劃及使用規範，經說明後，並經審議會討 論後，予以同意。另涉住戶管理規約所載文字內容，將依委 員意見修正無障礙車位為專用。	事業附錄四
消防局 廖家銘幹事 (書面意見)	本案變更部分未涉及消防車輛救災動線及活動空間之規劃，本局無修正建 議，後續仍以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。	敬悉。	-
都市發展局都市規劃科 涂之詠 幹事 (書面意見)	本案都審已核備，本次討論事項本科無意見。	敬悉。	-
都市發展局都市設計科 謝佩珊 幹事 (書面意見)	本案無新增意見。	敬悉。	-
建築管理工程處 林正泰幹事	1. 簡報 P.48 住戶管理規約變更版中法定停車位為 151 部與簡報 P.10 所載 為 152 部不一致，請釐清。 2. 簡報 P.49 原核定住戶管理規約之汽車停車位所載順序依序為法定停車、 自設停車位、獎勵停車位，本次變更版所載順序與原核定版不一致，請 適度修正，以免產生誤解。	配合辦理修正。	事業附錄四
楊欽文委員	本次變更特別設置充電車位，惟將部分充電車位設置於無障礙車位仍有使用限 制，若在住戶規約中約定無障礙車位優先專用之使用限制尚有不妥，且無法 發揮充電車位效益，建議思考其他方案設置充電車位。	依決議內容(二)2. 本案設置 5 處充電車位於無障礙車位及裝卸車 位，其供電規劃及使用規範，經說明後，並經審議會討論後， 予以同意。另涉住戶管理規約所載文字內容，將依委員意見修 正無障礙車位為專用。	事業附錄十
黃嫩雲委員	1. 表 17-3 建物登記清冊表 (1)序號 7，序號 8 缺所有權人權利範圍 (空白) (變更版第 17-36 頁)。 (2)序號 19~22 缺漏 (變更版第 17-36 頁)？	1. (1)~(3)配合辦理修正，並按地政局意見將土地與建物所有權登 記清冊依現行格式更新。	權變第拾柒章

	<p>(3)序號 260 所有權人(管理者)，請分列(第 17-58 頁)</p> <p>(4)所有權人(管理者)欄屬公部門部分，現有清冊表呈現為：臺北市政府財政局、臺北市政府、中華民國(管理機關：臺北市政府都市發展局)，請依地政登記檢視更正(變更版第 17-36 頁至第 17-68 頁)。</p> <p>2. 仍請檢視標示地下層平面圖和地上層平面圖轉折、斜邊、陽台尺寸(第 6-18 頁至第 6-30 頁)</p> <p>3. 圖 15-38 共專用圖說(1)至圖 15-40 共專用圖說(3)(第 15-37 頁至第 15-39 頁)，請更正為「專共」用圖說。</p>	<p>(4)依實際地政登記與本案實施者身份，更新後分回之公部門所有權人登記為「臺北市(管理機關：臺北市政府財政局)」、「中華民國(管理機關：臺北市政府都市發展局)」、「臺北市(管理機關：臺北市都市更新處)」。</p> <p>2. 配合辦理修正。</p> <p>3. 本次係屬變更案，經檢視計畫書內無相關圖說內容。並與該委員確認，該項意見係屬誤植。</p>	
劉秀玲委員	換戶原則有無說明不能選配 A13-2F 單元或該單元為樣品屋文字，請實施者說明。	鄭先生想換 A13-2F 部分，目前本單元為市府所有，未來做為樣品屋，當時已告知住戶本單元為無障礙樣品屋，不納入換戶標的，若鄭先生想選 A13-2F 單元，除樣品屋外，其餘低樓層為市府分回 A13 戶皆可選擇。	-
實施者說明及回應：	(一) 鄭先生想換 A13-2F 部分，目前本單元為市府所有，未來做為樣品屋，當時已告知住戶本單元為無障礙樣品屋，不納入換戶標的，若鄭先生想選 A13-2F 單元，除樣品屋外，其餘低樓層為市府分回 A13 戶皆可選擇。	-	權變附錄五
	(二) 李黃小姐想更換其他單元及持分比例調整，若符合換戶原則予以同意。另有關持分比例部分，聽證會後有再調整，詳簡報說明所提持份比例，已出具雙方簽屬用印書面意見。	-	權變附錄五
	(三) 張先生陳情一房型以下應比照二房型以上採用瓦斯爐，因瓦斯公司考量一房型隔局安全性，故建議不採用天然瓦斯爐，也請住戶諒解。	-	-
	(四) 吳先生換戶意見，所選單元為本府分回，符合換戶原則，予以同意更換。	-	權變附錄五
	(五) 聽證意見中王小姐所提換戶需求，已向王小姐說明以一戶換一戶為原則，不符換戶原則，故不予不同意。另 14、15 號係因地政機關在計算隔間牆面積時有所不同，雖然室內專有差不多，惟數字呈現上有所不同。並已充分向王小姐溝通完畢。	-	-
	(六) 聽證意見中林小姐所提領取都更後權利金部分，本案選配原則無開放領取權利金，故無法同意林小姐所提需求。另針對換戶部分已於聽證會後致電林小姐確認是否要更換單元，林小姐表示無更換其他單元意願，故維持原分回單元。	-	-
	(七) 有關黃委員所提意見，後續予以修正。另補充說明原先因考量本案整宅戶數眾多，若變更序號怕造成住戶誤會，故於本次核定時將按照委員意見修正。	-	權變第 17 章
	(八) 另有關所有權人為公地主部分，係因臺北市政府於本案中有存有兩種身分，一為財政局做為公有土地管理機關，一為臺北市政府作為實施者身分，當時為釐清身分取得分回房地，故以此註明。將於本次核定時按照委員意見修正。	-	權變第 17 章
	(九) 一樓店面合併，係因小店舖合併為大店舖戶後可彈性使用，為使本案提供更好的商業機能，故調整戶數整併。	-	-
	(十) 住戶管理規約文字調整及充電車位設置，將依委員意見修正。	-	事業附錄四

決議：	(一) 人民陳情部分 本案張○榮等陳情意見之溝通協調情形及所有權人提出換戶需求，經實施者說明後，尊重瓦斯公司建議設置電陶爐；另換戶需求倘符合換戶原則同意換戶部分，經審議會討論後，予以同意，後續仍請實施者以不影響他人選配及共同負擔比維持或下降前提下，檢具相關資料並授權更新處檢視後逕予修正，並請實施者持續溝通協調。	實施者依所有權人提出換戶需求調整分配登記，並一併更動共同負擔項目有關部份；調整後仍維持共負比 32.12%。	權變第拾陸章							
	(二) 建築規劃設計部分 1. 本案變更建築規劃設計部分，業經都發局都市設計科表示係屬免辦理變更設計，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。 2. 本案設置 5 處充電車位於無障礙車位及裝卸車位，其供電規劃及使用規範，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另涉住戶管理規約所載文字內容，請依委員意見修正無障礙車位為專用。	1. 敬悉。 2. 配合修正。	1. - 2. 事業附錄四							
	(三) 財務計畫部分 本案本次合法建築物拆遷安置費由 79,349,939 元變更為 101,393,066 元（增加 22,043,127 元）及其他土地改良物拆補費由 13,228,838 元變更為 16,022,460 元（增加 2,793,622 元），經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。	敬悉。	-							
	(四) 權利變換及估價部分 1. 本案涉部分建物領有使照，但未辦理保存登記之疑義（黃○南及賈○林），經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另有關計畫書所載登記清冊內容，請依委員意見修正。 2. 本案估價報告書修正情形及二樓以上均價（686,549 元/坪）（原核定 675,987 元/坪），共同負擔比例為 32.12%（原核定 32.57%），經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。	1. 有關計畫書所載登記清冊依委員意見修正權變第拾柒章地籍整理計畫之章節。 2. 敬悉。	權變第拾柒章							
	(五) 自提修正部分 本次住戶管理規約文字依實際情形調整相關文字說明及內容，予以同意，惟涉及無障礙停車位應優先於充電車位等相關文字，請依委員意見修正無障礙車位為專用。	配合修正	事業附錄四							
	(六) 建築容積獎勵部分 本案依 109 年 7 月 8 日修正公布前「臺北市都市更新自治條例」第 20 條規定，得以依原建蔽率及 1.5 倍法定容積為容積獎勵基準辦理更新單元重建，本項獎勵維持與原核定申請一致。	敬悉。	-							
	(七) 聽證紀錄									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>序號</th> <th>發言次序</th> <th>答覆</th> <th>採納或不採納理由</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>林如(代林良)(當事人) (1)本人為土地所有權人林廖良之監護人，原選配單元 A5-8F 因坪數過小，已不敷使用的，多次向都更中心遞狀申請更換 B10-9F，懇請都更中心基於人</td> <td>1-1 實施者受任人：臺北市都市更新處主任秘書 謝明同 (1) 陳情人所提換戶需求，目前已錄案辦理中，若符合選配原則，後續提請審議會確認。</td> <td>第 1 點 換戶部分，經實施者說明符合換戶原則，並經審議</td> </tr> </tbody> </table>	序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由	1	林如(代林良)(當事人) (1)本人為土地所有權人林廖良之監護人，原選配單元 A5-8F 因坪數過小，已不敷使用的，多次向都更中心遞狀申請更換 B10-9F，懇請都更中心基於人	1-1 實施者受任人：臺北市都市更新處主任秘書 謝明同 (1) 陳情人所提換戶需求，目前已錄案辦理中，若符合選配原則，後續提請審議會確認。	第 1 點 換戶部分，經實施者說明符合換戶原則，並經審議	1. (1) 權變附錄五
序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由							
1	林如(代林良)(當事人) (1)本人為土地所有權人林廖良之監護人，原選配單元 A5-8F 因坪數過小，已不敷使用的，多次向都更中心遞狀申請更換 B10-9F，懇請都更中心基於人	1-1 實施者受任人：臺北市都市更新處主任秘書 謝明同 (1) 陳情人所提換戶需求，目前已錄案辦理中，若符合選配原則，後續提請審議會確認。	第 1 點 換戶部分，經實施者說明符合換戶原則，並經審議							

		道考量，是否能准許更換B10-9F，原申請A5-8F室內只有10坪左右，不符合居住需要，且進出皆須使用輪椅沒有足夠空間，可供三人同住。		會討論後，予以採納。	
2	林 傑 發 (當事人)	(1)房地合一稅，何時開始起算? (2)土地公告現值及房屋評定現值何時可以知道，會影響後續稅務規劃。	2-1 實施者受任人:財團法人臺北市都市更新推動中心專案規劃師 羅 群 (1) 本案於107年已核定，房地合一稅課稅標準涉及不同原因，無法以通案性說明，後續如需細緻的個案討論，可以至駐點工作站諮詢。 (2) 土地公告現值及房屋評定現值於取得使照後將報請稅捐主管機關申請稅籍及計算。	第 1 至 2 點 稅賦部分，非本更新審議會審議權責，無爭點。惟仍請實施者將相關資料與所有人說明。	2. (1)(2)已與所有權人說明。
3	李 春 燕(當事人)	(1)有關樓層差價計算方式為何?係依實際坪數計算還是包含公設坪數。 (2)我原本住在4樓僅能選擇7樓或11樓，故我選擇7樓，後來市府有答應換戶到原市府選配之房屋，故我欲換到1樓，…而現在卻不同意我更換，是否有其他戶別可以讓我更換。 (3)原核定時圖面可調整隔間，現在的圖面不符合我的需求，後續該如何處理?	3-1 實施者受任人:財團法人臺北市都市更新推動中心專案規劃師 羅 群 (1) 權利變換估價係以產權面積計算，即包含專有部分及公設部分。 (2) 本案年初時有召開自辦公聽會，並已提供相關圖說，市府考量地主需求變化，於今公告年2月8日至3月5日開放申請換戶，陳情人係於3月5日後提出換戶，且此次換戶不符換戶原則(更新後91巷1樓單元僅能由更新前91巷1樓單元所有權人提出更換)，故不予以同意。 (3) 陳情人所提圖面為106年報核時，後續經歷審議過程核定，基礎管線已依核定圖面進行施工，考量案件穩定性，故不再協助辦理個別客變，後續交屋後若有相關需求，可以自行向主管機關提出申請。	第 1 點 產權面積計算事宜，無爭點。 第 2 點 換戶部分，經實施者說明不符換戶原則，並經審議會討論後，不予採納。 第 3 點 非屬本次變更事項，不予以採納。惟仍請實施者持續溝通協調。	3. (1)~(3) - 。
4	王 滿(當事人)	(1)原選配單元為A棟3樓05，考量母親年事已高，若後續因病臥床，能更符合需求及更有彈性的使用，希望能更換為兩間小套房。 (2)14及15號平面圖室內坪數一致，產權坪數卻不同，請說明?	4-1 實施者受任人:臺北市都市更新處主任秘書 謝明同 (1) 本府所訂換戶原則為一戶換一戶，若陳情人換戶需求有特殊情形及相關事證，建議後續提請審議會考量。 (2) 陳情人所提兩個單元面積不一致係因隔間牆的面積計算，後續整理相關面積後提供。	第 1 點不予採納，第 2 點無爭點，理由如下: 第 1 點 換戶部分，經實施者說明不符換戶原則，並經審議會討論後，不予採納。 第 2 點 室內坪數及產權坪數疑義，經實施者說明後因隔間牆面積計算，並經審議會討論後，無爭點。	4. (1)(2) - 。

	5	吳 豪(當事人)	5-1 實施者受任人:臺北市都市更新處主任秘書 謝明同 (1)陳情人所提換戶需求，目前已錄案辦理中，若符合選配原則，後續提請審議會確認。	第 1 點 換戶部分，經實施者說明符合換戶原則，並經審議會討論後，予以採納。	5. (1) 權變附錄五
	6	林 香(當事人)	6-1 實施者受任人:臺北市都市更新處主任秘書 謝明同 (1)第一次事業計畫核定時有相關行政救濟程序之主張。目前為變更事業計畫，故允許所有權人進行換戶，若陳情人對於分配之房屋仍有疑義，建議於審議會前提出，若為市府分配之房屋，符合換戶原則，將提請審議會確認。 (2)差額價金找補作業，將於本案核定後依規定於一定期間內進行差額價金發放及繳納作業。	第 1 點不予採納，第 2 點無爭點，理由如下: 第 1 點 換戶部分，經實施者說明不符合換戶原則，並經審議會討論後，不予採納。 第 2 點 差額價金的部分依都市更新權利變換實施辦法第 30 條規定辦理，無爭點。	6. (1)(2) - 。
	7	謝 媽(當事人)	7-1 實施者受任人:財團法人臺北市都市更新推動中心專案規劃師 羅 群 (1)目前基礎管線已依核定圖面進行施工，考量案件穩定性，故不再協助辦理個別客變，後續交屋後若有相關需求，可以自行向主管機關提出申請。	第 1 點 非屬本次變更事項，不予採納。另請實施者後續協助所有權人洽本市建管處確認相關事宜。	7. (1) - 。
	8	臺北市政府財政局(當事人)	8-1 實施者受任人:臺北市都市更新處主任秘書 謝明同 (1)~(3) 相關誤植部分，後續配合修正。	第 1-3 點予以採納，理由如下: 第 1 至 3 點 實施者說明誤植配合修正，予以採納。	8. (1)事業 P5-2。 (3) I. 事業 PXVIII II. 事業 P15-2、15-4、15-24 III. 權變 P12-8 IV. 權變 P16-28

	(3)其他誤植部分，請實施者修正： I. 事業計畫第XVIII頁，公辦公聽會回應綜理表之回應內容將實施者實際獲配房屋清冊誤植為表16-1，正確應為表16-2，請修正。 II. 事業計畫第15-2、15-24頁實施總經費及實施者更新後應分配權利價值誤植為新臺幣(以下同)1,662,804,164元，依第15-4頁之共同負擔費用正確應為1,662,694,988元，請釐清後修正。另第15-24頁實施者總成本計算錯誤，請一併修正。 III. 權利變換計畫第12-8頁所載本局及本府環境保護局之更新後應分配權利價值有誤，請釐清修正。 IV. 權利變換計畫第16-28頁所載共同負擔金額有誤，請修正。			
9	臺北市政府都市發展局(當事人) (1)本案實施者及公有土地分回住宅單元將作為社會住宅及中繼住宅使用。	9-1 實施者受任人：臺北市都市更新處主任秘書 謝明同 (1)配合辦理。	第1點 非本更新審議會審議權責，無爭點。	9. (1)-。
10	李哲、李花(當事人) (1)A9F-12：權利分配為李花占全部四分之一、李哲占全部四分之三。A9F-11：權利分配為李花占全部，並登記一個車位(編號99)。 (2)上述車位原登記於A9F-12，改為A9F-11。但車位位置與原先告知有出入，請更正。改車位位置順序(1)B1-30(2)B3-116(3)B3-112(7/3已陳述)	10-1 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心專案規劃師 羅群 (1)陳情人所提換戶需求符合本次換戶原則，後續將提請審議會確認。 (2)選配時車位編號與核定時車位編號有所不同，但實際上位置是一致的，若有需要，再填具書面意見提請審議會確認。	第1-2點予以採納，理由如下： 第1至2點 換戶部分，經實施者說明符合換戶原則，並經審議會討論後，予以採納。。	10. (1)(2) 權變附錄五
11	林發(當事人) (1)房地合一稅係以購屋成本為課稅依據，是否可以請市政府依換屋之價值做為購入成本並提供相關證明，避免所有權人至各單位諮詢。	11-1 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心專案規劃師 羅群 (1)房地合一稅課徵主要是由稅捐主管機關負責，實施者會先與相關機關確認後依法令協助。	第1點 稅賦部分，非本更新審議會審議權責，無爭點。	11. (1)-。
12	蘇松(當事人) (1)前次公聽會本人建言第5項，公共設施對全體住戶提供相同服務，故應採取相同的移轉價格，該建言並獲得肯定的回應。據上，未來移轉價應按專	12-1 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心專案規劃師 羅群 (1)房屋買賣均已整筆產權面積計算價格，往後所有權人自行移轉買賣時以當時市場機制決定，實施者不會予以限制價格。	第1點 非本更新審議會審議權責，無爭點。	12. (1)-。

		用面積、小公面積、大公面積採取不同的價格計算，其中專用面積及小公面積按合約約定的價格計算，大公面積應按全棟一致的公設單價計算，價格公式如下：移轉價 = 【專用面積+小公】*合約單價+大公*公設單價			
13	蘇成（當事人）	(1)前次公聽會本人建言第 5 項，公共設施對全體住戶提供相同服務，故應採取相同的移轉價格，該建言並獲得肯定的回應。據上，未來移轉價應按專用面積、小公面積、大公面積按合約約定的價格計算，大公面積應按全棟一致的公設單價計算，價格公式如下：移轉價 = 【專用面積+小公約單價】+大公*公設單位	13-1 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心專案規劃師 羅群 (1)房屋買賣均已整筆產權面積計算價格，往後所有權人自行移轉買賣時以當時市場機制決定，實施者不會予以限制價格。	第 1 點 非本更新審議會審議權責，無爭點。	13. (1)-。
		(八) 同意本案變更(第二次)都市更新事業計畫及變更權利變換計畫修正通過，請實施者收受會議紀錄起 3 個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。			-

「變更（第二次）臺北市大同區大同段一小段 447-2 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」公辦都更專案審查會議回應綜理表

會後意見：110年8月30日北市都建照字第1106178258號函書面意見

編號	發言人	專案會議發言要點	回應內容	修正頁次
1	建築管理工程處王光宇幹事	旨案擬設置電動車充電柱一節，依據建築技術規則建築設計施工編第62條第4款規定：「四、停車空間應依用戶用電設備裝置規則預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間，並便利行動不便者使用。」，是本局109年8月31日北市都授建字第1093203124號函頒預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間執行原則，倘本案法令適用日於建築技術規則建築設計施工編第62條修正後，應依上開規定辦理。	充電車位設置位置，已標示於圖面中。另本案因屬公辦都更案建照注意事項附表之法令適用日為106年9月22日爰不適用109年8月31日修正指法令。	事業附錄十

開會時間：110年8月24日（星期二）下午3時

開會地點：臺北市都市更新處1701會議室

編號	發言人	專案會議發言要點	回應內容	修正頁次
1	臺北市政府財政局（公有土地管理機關）	(一) 本局前於公開展覽期間提供意見，實施者並表示將依本局意見調整修正，請實施者確實配合辦理。 (二) 案內本局經管同小段447-2地號市有持分土地之權利範圍涉及整宅戶申購情形，該市有持分土地處分期限為本案使用執照核發日，最遲不得超過111年7月5日，故俟處分期限屆期後本局即辦理土地管理機關變更事宜。爰本案本局更新後分回房地之受配人，屆時請實施者依本市都市更新處109年10月22日召開之公有分回單元後續處理研商會議結論，於權利變換計畫辦理釐正時，將管理機關登記予本府都市發展局。 (三) 事業計畫第14-19頁有無變更，請實施者釐清，另第14-31、14-41頁有變更，惟上方文字標註本頁無變更，請一併釐清。	遵照辦理。 遵照辦理。	詳公辦公聽會回應綜理表 —
2	臺北市政府都市發展局（公有土地管理機關）	(一) 請實施者調整修正權利變換計畫書之土地及建築物分配清冊有關公有土地及實施者分回住宅單元。 (二) 建議將擬訂事業計畫書及權利變換計畫書公共住宅字樣調整為社會住宅字樣。	遵照辦理。 遵照辦理。已調整文字。	權變第17章 事業 P8-2、P16-4
3	財政局黃于珊幹事（書面意見）	(一) 本案更新後戶數變更為346戶，惟計算外接水、電、瓦斯管線工程費用與地籍整理費之戶數仍維持原350戶，請釐清修正。 (二) 上開意見如涉及相關連動數值，請併同修正。 (三) 以上幹事意見僅供參，請法令機關更新處查核是否符合費用提列總表、工程造價及重要審議原則等規定，並請承辦單位詳予檢視各費用項目計算公式及結果之正確性及修正情形。	遵照辦理。已調整為346戶。 遵照辦理。已順修相關數值。	事業P15-2、15-10、權變第10章 事業第15章、權變第10章
4	地政局洪于佩幹事（沈冠佑代）（書面意見）	(一) 事業計畫及權變計畫：審議資料表之總樓地板面積24,891.88m ² 與營建費用計算表之總樓地板面積24,842.28m ² 不一致，請釐清。 (二) 估價報告書(政大)： 1、摘要P.7請不動產估價師簽章。	審議資料表所載之之總樓地板面積，為目前實際工程之面積；營建費用計算表之總樓地板面積仍維持107年時核定之金額，不予變動的原因為總樓地板面積變化幅度不大，於本案以公共工程統包契約中屬不於調動預算之範圍內，而不予一併更動面積。 1、供之電子檔案誤為未簽章之版	— 政大估價報告書

編號	發言人	專案會議發言要點	回應內容	修正頁次
		2、P.93車位比較標的10~12、P144店面比較標的26、P.171車位比較標的34~35、P191比較標的40~41、P.296車位比較標的52~54價格日期與勘估標的相差超過1年，請依通案審議原則敘明理由。 3、P.186比較標的38加權數誤植，請修正。 4、P.335樓上層住宅面積調整率與P.293樓上層住宅個別因素比較表面積相關項目修正淨效果似有邏輯不一致情形，請檢視說明。	本，紙本報告書皆有簽章 2、遵照委員意見補充說明。 3、修正誤植之加權數，不影響估價結果 4、P335，15-20 坪之面積調整率為 0%，20-25 坪較佳，調整率為 1%，P293，比較標的 49 為 17.15 坪，面積調整率為 0%，比較標的 50 為 18.12 坪，面積調整率為 0%，比較標的 51 為 24.38 坪，面積較佳，此處調整率為-1%，調整邏輯尚具一致性。	
5	交通局 吳瑄俞幹事 (陳昇陽代) (書面意見)	本次變更無涉交通，本局無意見。	敬悉。	—
6	消防局 廖家銘幹事 (書面意見)	本案變更部分未涉及消防車輛救災動線及活動空間之規劃，本局無修正建議，後續以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。	敬悉。	—
7	法務局 董孟妤編審 (書面意見)	(一) 事業計畫： 1、審議資料表請更新辦理過程至最新。 2、P.16-2：有關退縮人行步道部分，請補充其面積，並於適當處加註「不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物。」之文字，以符合臺北市都市更新自治條例第19條規定。 (二) 權利變換計畫：審議資料表請更新辦理過程至最新。	(一) 1、遵照辦理。 2、遵照辦理。 (二) 權利變換計畫：遵照辦理。	審議資料表 事業 P16-3 審議資料表
8	都市發展局 都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)	就本案本次修正內容部分，本科無意見。	敬悉。	—
9	都市發展局 都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)	(一) 本案前經本府109年6月23日府都設字第1093057454號函都審核定在案。查本次圖說主要係一樓平面層店鋪隔間調整，該部分無涉都審變更程序。 (二) 其餘設計內容倘經更新審議會決議調整核定圖說，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定，檢討是否需辦理都審變更設計程序。	敬悉。 敬悉。	— —
10	權變小組 蔣瓊徽建築師	(一)地下一層裝卸車位及動線，應扣除消防、汙水等管線檢討淨高度為270公分。 (二)一層開放空間車道上方景觀規劃請補充剖面說明檢討安全高度、防護及措施。 (三)簡報資料P.38頁，標示A/C非廣告燈箱請修正。	本案已於細部設計階段檢討，針對裝卸車位及其行徑路線皆符合淨高270公分。 本案已於細部設計階段檢討，詳附圖。 敬悉，已於專案說會議上說明。	事業P10-38 事業 P10-38 —

編號	發言人	專案會議發言要點	回應內容	修正頁次
		(四) 同P.38頁，冷氣主機置放空間深度僅48公分，請確實檢討設備尺寸，所需安裝維修空間，避免危險施工。	經查市面普遍廠牌室外機深度約290~335mm，2樓冷氣室外機空間480mm 扣除室外機空間尚有190~145mm 之空間，設備安裝空間尚足夠；室外機位置側臨招牌後方露臺空間以供維修使用；2F以上因安全與立面考量，設置露樑處，並設計格柵飾版，以利散熱排放，依普遍廠牌尺寸安裝空間尚足，維修部分以工作陽台作為主要維修空間。	事業 P11-28
		(五) 簡報資料P.63頁，標題B1F原6位充電座位置（未變更），然而P.64~66頁標題為B1F、B2F、B3F變更後充電座位置剩5位，請釐清。	敬悉，已於專案說會議上說明。	附錄十
		(六) 有關一房型設置使用電爐疑義，建築技術規則已有燃氣設備相關規定，且本案非屬高層建築無不得使用燃氣設備之規定，仍請瓦斯公司提出清楚的法規說明，若法規允許應該同意設置。	有本案一房型設置電陶爐部分，本處前以函詢瓦斯公司回覆因本案廚房未有隔間，爰不作瓦斯爐台管線設計。	附錄一 P1-62
		(七) 有關電動車充電車位調整，本人無意見，惟工程須妥為規劃。	敬悉，謝謝指教。	
11	權變小組 吳右軍估價師	就領銜估價師政大不動產估價師相關意見： 1、更新後地面層有部分戶別在本次有合併之情形，經檢視該合併戶別已有就水平效用比(位置差異)中重新考量其建坪單價。 2、本次對更新後價值無其他意見。	更新後店面有部分戶別因合併而增加面積，故依原核定之面積調整邏輯，順修合併戶之面積調整率，調整率之標準詳估價報告書第335頁，餘未調整。 敬悉。	— —
12	地政局 黃嬪雲委員 (書面意見)	(一) 壹拾柒、地籍整理計畫/一、地界整理計畫第3行，地號「合併」成1筆，請將「合併」更正為「地籍整理」（第17-1頁）。 (二) 地籍整理計畫格式，請參考都市更新處/首頁/便民服務/下載專區-本市都市更新權利變換案件涉「地籍整理計畫」章節相關表格格式範本。 (三) 表17-2土地登記清冊表，於序號239列後缺合計並檢視持分合等於1（第17-20頁）。 (四) 表17-3建物登記清冊表（第17-34頁至第17-66頁變更版）： 1、建物座落的「主建物分擔基地權利範圍(/100000)」和「車位分擔基地權利範圍(/100000)」持分合超過1 2、更新後變動情形/所有權部欄，漏列權利範圍欄併同檢視持分合等於1。 3、更新後變動情形/標示部/共「同」部分面積等3欄，請更正為共「有」部分面積。 4、經檢視表6-5建築面積檢討表和圖6-8地上一層平面圖，1F設計戶數「23」，其與建物登記清冊表序號1至序號28不符，請檢視。	遵照辦理。 本案原核定為107年，故依當時範本調整。 遵照辦理。 1、已重新檢核與更正，持分為1，權變表 P17-3 2、已重新檢核與更正，持分為1，權變表 P17-3 3、已更正為「共有」，權變表 P17-4、本次變更戶數為23戶，為便於對照，僅調整受影響單元之序號，其餘未有變動。	權變 P17-2 權變 P17-1 權變表 P17-2 權變 P17-35-68

編號	發言人	專案會議發言要點	回應內容	修正頁次
		5、序號350，所有權人「臺北市政府」分配98個車位，其車道+車公權利範圍持分 (/100000) 欄為十萬分之9，與分配1個車位或沒有分配車位的持分均是十萬分之9，似不合邏輯（第17-66頁變更版），請檢視。 6、請檢視「車道+車公權利範圍持分 (/100000)」持分合是否等於「1（即100000/100000）」	5、已重新檢核與更正，將市府持有單元，未有配有停車位者，其車道+車公權利範圍持分為十萬分之9；市府持有一般事務所，配有 99 席停車位，其車道+車公權利範圍持分為十萬分之 65478。權變 P17-68 6、已重新檢核與更正，持分為 1，權變 P17-68	
		(五)請標示地上層平面圖和地下層平面圖轉折、斜邊、陽台尺寸（第6-18頁至第6-30頁）。	遵照辦理。	權變 P6-18~6-30
13	建築管理工程處羅文明委員（書面意見）	無意見。	敬悉。	—
14	何芳子委員	(一) 本案設計容積率由448.3%降為446.05%，惟總樓地板卻增加49.6平方公尺，請補充說明。 (二) 依事業計畫P.10-12變更後汽車車位153部，惟依P.15-20僅148部計入總銷售收入，請補充說明其餘5部的內容。另依P.13-4所載：「(六)加選地下室汽車停車位……說明：本案僅設有159個坡道平面車位……」，誤植部分請修正。 (三) 請補充說明變更前後充電車位數量設置情形。另依簡報P.65、66標示變更後充電座位置為無障礙車位應不可行，且充電座位之設置應予納入事業計畫內載明，請檢視修正。 (四) 建請於變更後各樓層平面及立面圖等就紅線範圍內變更部分，加註內容。 (五) 本案變更後成本及總銷售收入均有下降，共負比由32.57%略降為32.35%，不影響地主權益，無意見。	經調整後因免計容積增加，故總樓地板面積增加49.6平方公尺。 本案車位可銷售為 148 部，另 5 部為無障礙車位，納入大公計算銷售總銷。 遵照辦理。	— 事業 P10-12、P15-22、P13-6 附錄十、事業 P16-4 事業 P10 章 —
15	鄭淳元委員	(一) 廣告招牌設置位置，請補納入第拾陸章維護管理計畫及大樓住戶管理規約管理，不得任意變更。 (二) 事業計畫部分，P.8-2變更後規劃設計戶數與P.10-4空間使用規劃戶數不一致，請釐清修正，涉及權利變換計畫部分請順修。 (三) 本案無申請增設停車獎勵，事業計畫附錄4住戶管理規約及停車場管理辦法之有關獎勵增設停車管理條款，請予以刪除。 (四)基地臨大龍街89巷之6公尺計畫道路僅退縮1公尺部分，係為配合南側斯文里一期整宅更新，各自退縮1公尺補足8公尺，是否有相關文件，如有則請在第六章細部計畫及其圖說，予以補充說明。 (五) 車位登記為大公部分請納入住戶管理規約詳載；另充電車位設置於無障礙車位及裝卸貨車位，請實施者予以說明，併同納入住戶管理規約載明供公眾使用。	遵照辦理。 遵照辦理。 遵照辦理。已刪除文字。 遵照辦理。 遵照辦理。	事業P16-4 事業 P8-2、P10-4 附錄四 事業 P6-2 附錄一 P1-61 事業 P16-4 附錄十
16	朱萬真委員	(一) 事業計畫計畫： 1、本次事業計畫為第二次變更，在計畫書上方案名[原核定版]與[變更版]都標示為「變更（第二次）臺北市大同區大同段一小段 447-2 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫」，未作區分。[原核定版]應該是「”變更”臺北市大同區大同段一小段 447-2 地號等 2 筆土地都市更新權利變換計畫」。 2、簡報第10、12、14、16、48頁均有放變更版，查計畫書第10-39~10-42 各向立面圖及第11-7夜間照明均標示本頁無變更，請確認以上圖說本次是否有變更。	已調整說明文字。	事業及權變計畫書 變更版及變更(第二次)版 項目說明表 —

編號	發言人	專案會議發言要點	回應內容	修正頁次
		(二) 權利變換計畫： 1、本次權利變換計畫為第一次變更，在計畫書上方案名[原核定版]與[變更版]都標示為「變更臺北市大同區大同段一小段447-2地號等2筆土地都市更新權利變換計畫」，未作區分。[原核定版]應該是「”擬訂”臺北市大同區大同段一小段447-2地號等2筆土地都市更新權利變換計畫」。 2、第1-1頁，辦理緣起變更部分敘明事業計畫內容。 3、表 11-3 更新前土地所有權人價值表編號 19 內容為空白，表 12-1 編號 19 有內容，但部分欄位有刪除線，是否該所有權人已將產權移轉予其他所有權人，請於備註說明，才能清楚更新前權利價值調整的軌跡。 4、關於不能參與權利變換問題與實施者權益有關，以下內容請實施者釐清： (1)原核定版表11-4權利變換關係人為5個序號，變更版3個序號，備註均為不能參與者；原核定版表15-1為5個序號，姓名與變更前表11-4相同，變更版表15-1只剩1個序號，與變更前序號1姓名相同，二份表格對不起來。 (2)補償金發放係以人為單位，變更版公同共有部分已在107年2月判決為分別共有，序號應依姓名分別載明，第15-2頁應分配價值未達最小分配面積應載明6人而非1戶。 (3)查第16-1及16-2頁，變更前後關於權利變換關係人均載明「本案參與選配之權利變換關係人詳表16-1。5“戶”因未達最小分配單元面積而不能參與權利變換分配，故領取補償金」，但變更版表15-1卻只有1“戶”，再從原核定版及變更版表16-1，都沒有載明此5“戶”發放補償金前之權利價值，發放後由實施者取得權利之內容。 (4)從原核定版及變更版表16-1註2內容，看出本案不能分配者包含合法產權及未保存登記二種，且戶數、金額都與表15-1名冊不一致，請實施者釐清本案到底有多少人屬不能分配者，都應載入表15-1： A.原核定版表16-1註2：本案有5戶房地所有權人之應分配價值未達最小分配面積，且久久未能取得有效連繫；原六戶合法產權（表15-1為五戶，其中4戶備註為未辦保存登記）價值比例於所佔更新後之權利價值為4,301,062元（表15-1總金額為2,531,603元），暫不提列於權變計畫表16-2土地及建築物分配清冊（實施者）中；待實施者完成前項分配作業後，再由實施者提領此項權利價值。3,472,052,046（土地所有權人總應分配權利價值）=4,301,062元（不參與分配5戶之權值）+3,467,750,984（參與分配戶之權值）。 B.變更版表16-1註2：本案有3戶房地（2275建物與二處未保存登記建物）之對應應分配價值未達最小分配面積，其產權價值比例於所佔更新後之權利價值為2,599,528元，暫不提列於權變計畫表16-2土地及建築物分配清冊（實施者）中；待實施者完成前項分配作業後，再由實施者提領此項權利價值。3,478,938,193元（土地所有權人總應分配權利價值）=2,599,528 元（不參與分配3戶之權值）+3,476,338,665元（參與分配戶之權值）。 (5)關於表16-1註2之內容不符合法令規定：實務上，不論是否能取得連繫，均應依規定發放，若未親自領取可至法院辦理提存，全部均領取或提存後，合法建物可由實施者取得所有權，故在表16-1應將此部分更新前後之權利載明清楚，一般執行上，實施者取得之應分配權利價值低於最小分配單元價值即可領取差額價金，若高於最小分配單元價值，即可以地主身份參與分配，此部分之分配單元不是記載在表16-2實施者清冊。	已調整說明文字。 遵照辦理。已調整說明文字。 遵照辦理。 原所有權人若改變已調整為空白。 依委員意見與釐清： 1、業已修正為一致，應分配價值未達最小分配面積總計為 9 人。 2、關於不願不能之權利變換關係人，其中公同共有戶業依法院判決拆分其持分比例，給予個別序號，並修正為應分配價值未達最小分配面積總計 9 人。 3、無法分配者的姓名與其所領取的更新前價值（現金補償）金額皆於權變計畫第 11 章、第 15 章、16 章載明，並於所有權人分配清冊中載明其更新後價值將由實施者領受。 4 與 5、不願不能之權利變換關係人中，原先其中一公同共有戶(葉...雲等 5 人)，業依法院判決拆分其持分比例，計為 7 人。另外，其餘曾...如(原黃...南)、賈...林二戶，雖未向地政主管機關辦理登記，其物權不生效力，缺乏可以在市場合法移轉或設定的機會，惟二戶仍屬斯文里三期整宅之結構範圍內，領有使用執照，因而此二戶仍為合法建物，作合法使用，因而有其更新前權利價值。經詢都發局，此二戶既有房屋貸款業已繳清，僅剩建物登記尚未辦理。 臺北市政府為求儘量保障住戶的居住，仍然於 107 年本案核定實施後，開放其產權主張人持有合法權利證明向相關主管機關辦理建物登	事業及權變計畫書 變更版及變更(第二次)版 項目說明表 權變 P1-2 權變 P11-3、表 11-3 權變 P11-4、表 11-3

編號	發言人	專案會議發言要點	回應內容	修正頁次
			記、土持讓售事宜，惟此二戶目前皆無辦理登記之意願。本案實施者依其合法建物產權的性質，依市府當年配售清冊上配售人之姓名（黃南、賈林）向法院辦理提存，惟領取時仍應符合提存法等相關規定。	
		5、表16-1在合計欄應作更新前權利價值之合計金額，可核對是否與估價師評估總金額一致，及權利價值比例之合計數是否為100%，可核對是否有漏載權利人。	遵照辦理。已核對數值與估價師總銷一致。	權變 P16-4、表 16-1
		6、2樓以上住宅面積變更版與原核定版差異約0.1~0.2坪之內，為何單價作調整，請說明理由。	以比準戶推估各戶價格時，面積調整率係以20坪為分界，部分戶別原未達20坪，於變更版面積已逾20坪，故分屬不同級距，調整率亦略有差異所致。	一
		7、表17-2土地登記清冊，更新後土地持分分子欄位請增加合計欄，以確認合計值是否等於分母。	遵照辦理。已增加合計欄位	權變 P17-68、表 17-2
		8、表17-3建物登記清冊，建物座落的車位分擔基地權利範圍欄位有下列情形： (1) 有分配車位者有的有基地權利範圍，有的沒有。 (2) 未分配車位者有基地權利範圍。 (3) 請釐清本案是否有分配車位者都應有分擔土地持分，是，則請修正，且表17-2更新後土地持分分子欄位亦應連動修正為包含車位之數值。	遵照辦理，悉數皆有釐清，凡分配車位者都皆有分擔土地持分。	權變 P17-36、表 17-3
		9、表17-3建物登記清冊合併分配者均未載明每位所有權人之權利範圍，請修正。	遵照辦理。	權變 P17-36、表 17-3
17	賀士庶委員	車道出入口增設反光鏡，通案均設有基座，惟圖面無相關標示，另相對位置取消綠化，請實施者再重新檢討綠覆率。	本案出入口反光鏡設置於柱邊與牆上，非落地式設置，無取消綠化。	一
18	都市更新處 (承辦科意見)	(一) 人民陳情部分 歷次陳情人陳情意見，請實施者於計畫書陳情意見綜理回應表內依時間順序載明並妥予回應，說明相關溝通協調處理情形。 (二) 建築規劃設計部分 1、本次變更1樓商業單元及建築規劃是否涉及都市設計審議變更事宜，請實施者說明，提請討論。 2、建材設備等級表變更「三、地坪（含門檻）」是否符合第二級，請實施者說明，提會討論。 (三) 財務計畫部分 1、合法建築物拆遷安置費計算金額有誤，請釐清；另涉及相關金額連動調整請併同順修（P.15-10）。 2、讓受不動產契據之印花稅有關實施者獲配土地及房屋面積，請補充佐證資料以利檢核（P.15-14）。	已回應在公聽會回應綜理表。 1、經查核本次變更皆為免辦都市設計審議項目。 2、依原事業計畫建材等級表「三、地坪（含門檻）」之「拋光石英磚」潮濕面上防滑性遠低於「霧面石英磚」，恐有滑倒風險等安全疑慮，且「拋光石英磚」及「霧面石英磚」兩者無價差。 1、已釐清數值。 2、實施者獲配土地房屋面積，參	公聽會回應綜理表 1、一 2、附錄-建材等級表 1、事業 P15-12 2、事業 P15-16

編號	發言人	專案會議發言要點	回應內容	修正頁次
		3、本次增列其他土地改良物拆除費，請實施者說明後，提請討論 (P.14-14)。	照所載各單元建物面積與土地持分比例，依屬實施者部份加總後，分別為獲配土地面積 907.95m ² 、獲配房屋面積 9130.92m ² 。 3、本案囿於部份其他土地改良物型態複雜，未能於本案107年核定時予以提列相關費用。經於相關主管機關研商，確認其土地改良物性質後，於本次變更提送修正後測量報告書，並增列費用以符合都更條例第57條所指「除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回」。	3、事業 P14-14
		(四) 權利變換估價部分 本案權變計畫選配原則與原事業計畫內容不一致，請實施者說明。	經查計畫書內容一致，僅編排順序不同，已修正為一致。	權變 P14-2
		(五)其他 1、審議資料表請補充前後對照表，另辦理過程請確實填寫完竣。 2、涉本次變更事宜請確實以雲型線標示並補充文字說明變更事項。 3、法定汽、機車位檢討及住戶單元前後不一致，請釐清。 4、涉及本次底圖變更圖面亦請併同更新。 5、報告書內容多處誤植、缺漏請修正 (P.11-24、13-4、14-2、14-18、15-4、15-10、18-2)。 6、拆遷補償費發放時程因係屬核定後發生之情事，法令適用亦請修正 (P.14-16)。 7、實施進度表請依現況調整 (P.18-2)。 8、拆遷安置計畫表內序號268、270請補充前次第一次登記資料；序號77請補充說明法院判決內容 (P.14-10)。 9、有關歷次都市設計審議情形，請併同載於計畫書內。 10、本次新增「發布實施後所有權人提出更換分配單元之處理原則」，非屬審議範疇，請刪除；另如核定後涉及選配部分，仍請辦理變更事宜。	1、已補充審議資料表 2、已補充雲型線及備註說明 3、相關數量已調整一致 4、已配合調整圖面 5、已修正相關誤植文字 6、已補充法令適用文字 7、已配合實際進度調整 8、已備註說明於P14-10 9、已補充都審辦理情形於附錄二 10、計畫書內已刪除，改放權變附錄二	1、審議資料表 2、事業第10、11、12章 3、事業P8-2、P10-4 4、事業第10章 5、事業P.11-24、13-4、14-2、14-18、15-4、15-10、18-2 6、事業P14-16 7、事業第18章 8、事業P14-10 9、附錄一p1-62 10、計畫書內已刪除，納入權變附錄二
19	會議結論：	一、人民陳情部分 (一) 歷次陳情人陳情意見，請實施者於計畫書陳情意見綜理回應表內依時間順序載明並妥予回應，說明相關溝通協調處理情形，併送審議會討論。 (二) 本案所有權人所提換戶需求及業經實施者同意換戶部分，請納入計畫書中詳予載明，提請審議會討論。	已回應在公聽會回應綜理表。 已將原則放於附錄二。	公聽會回應綜理表 權變附錄二
		二、建築規劃設計部分 (一) 本次變更商業單元及建築設計部分，經實施者說明並經都市設計科幹事表示係符合都市設計審議免辦理變	經查核本次變更皆為免辦都市設計	—

編號	發言人	專案會議發言要點	回應內容	修正頁次
		更設計項目，請實施者於計畫書內載明後，提請審議會確認。	審議項目。	
		(二) 廣告招牌設置請納入維護管理計畫及住戶管理規約詳載，不得任意變更。	已納入文字於管理計畫中。	事業 P16-4
		三、財務計畫部分 (一) 合法建築物拆遷安置費計算金額請修正，外接水、電、瓦斯管線工程費用請依實際戶數檢討；涉及相關金額連動調整請併同順修。	已調整相關數值。	事業第 15 章
		(二) 增列其他土地改良物拆除費，請實施者補充說明後，提請審議會確認。	遵照辦理。	事業 P14-44
		四、權利變換及估價部分 (一) 權變計畫選配原則與原事業計畫誤植部分，請修正。	遵照辦理。	權變第 14 章
		(二) 有關本案變更後二樓以上均價調整為 686,549 元/坪、更新後總價值及共同負擔比率減少，請實施者依幹事及委員意見檢討修正後，提請審議會討論。	依委員意見重新檢視後，報告書有部分誤植情況，業已完成修正，並將各戶核定版及變更版數字列表比較詳如估價報告書所示。	政大估價報告書
		(三) 權利變換計畫涉及產登之章節內容請依委員意見修正；另尚無取得產權之關係人仍請實施者就現況產權作登記，並於計畫書載明後，提請審議會討論。	遵照辦理。	權變第 17 章
		五、自提修正部分 有關增設5處充電車位於無障礙車位及裝卸車位，因無障礙車位及裝卸車位係登記為大公，惟仍請將供公眾使用及無障礙使用優先為原則等文字納入住戶管理規約詳載；另增設之充電車位因設置樓層不同衍生之供電規劃疑義，請實施者妥予檢視，提請審議委員會討論。	已將納入住戶管理規約詳載。 有關本案目前 B1 及 B2 室內地坪尚未施作，鄰近無垂直管道空間可佈設，廠商將於車位牆角洗孔佈設，配管加以保護以為垂直佈管佈線。另有關電線因長度影響壓降問題，可以加粗電線線徑方式解決。	事業 P16-4 附錄十
		六、 (一) 事業計畫及權利變換計畫書內前後不一致及相關數值誤植部分，請實施者再詳予檢視修正。	敬悉，遵照辦理。	事業計畫、權利變換計畫相關章節
		(二) 計畫書內文字所載公共住宅請修正為社會住宅，並請依公有土地管理機關所提最新選配結果修正。	遵照辦理。已調整相關文字。	事業計畫 P8-2、P16-2
		七、請實施者依公有土地管理機關、委員、權變小組、幹事及承辦科所提之相關意見，覈實檢討修正，並於收受會議紀錄起 45 日內，修正計畫書相關書圖內容並檢附修正內容對照表後，申請聽證。	敬悉，遵照辦理。	一
	散會（下午4時30分）。			



「變更（第二次）臺北市大同區大同段一小段 447-2 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」公辦公聽會回應綜理表

開會時間：110年7月13日（星期二）上午10時、7月14日（星期三）上午10時、7月16日（星期五）下午14時

開會地點：臺北市政府市政大樓西北區N206會議室（臺北市信義區市府路1號2樓）

編號	發言人	發言要點	回應內容
1	臺北市政府 財政局 (447-2地號 土地)(書面 意見承辦代 為宣讀)	<p>經檢視本案事業計畫暨權利變換計畫書及領銜之政大不動產估價聯合事務所出具之不動產估價報告書，本局意見如下，請實施者釐清修正：</p> <p>1.事業計畫頁15-4，為配合調整後期程，合法建築物拆遷安置費安置期間增加10個月增加之金額為2,204萬1,649元，與表14-7之合計之金額不符，請釐清後修正。</p> <p>2.事業計畫頁15-14，有關讓受不動產契據之印花稅中，實施者實際獲配土地面積依權利變換計畫表17-2計算為857.38 m²，請釐清。另實施者實際獲配房屋清冊為權變計畫表16-2誤植為表16-1，請修正。</p> <p>3.本案本局因辦理土地持分讓售，更新後應分配權利價值連動調整，申請退選原分配B1-4F、B1-10F、B1-11F等3戶住宅單元及編號80汽車停車位，業經本府110年5月27日府授都新字第1106011211號函予以同意，請納入本次變更計畫書內修正。</p> <p>4.本局（含環保局及未購土地持分）更新後分配房地將作為社會住宅使用，且更新前土地持分將於本案使用執照取得後即辦理管理機關變更予本府都市發展局，因本案刻正辦理變更事業計畫及權利變換計畫及相關釐正作業，爰請實施者依貴處109年10月22日召開之公有分回單元後續處理研商會議結論，將土地及建築物分配清冊有關本市市有土地之受配人修正為本府都市發展局。</p>	臺北市政府將依財政局提出意見調整修正，詳事業表14-7及15-4。
2	臺北市政府 都市發展局 (447-2地號 土地)(書面 意見承辦代 為宣讀)	<p>1.請告知本案利害關係人，實施者及公有土地分回住宅單元將作為社會住宅及中繼住宅使用。</p> <p>2.請實施者調整修正權利變換計畫書之土地及建築物分配清冊有關公有土地及實施者分回住宅單元。</p> <p>3.建議將擬定事業計畫書及權利變換計畫書公共住宅字樣調整為社會住宅字樣。</p>	<p>臺北市政府將依都發局提出意見調整修正。</p> <p>臺北市政府將依都發局提出意見調整修正。</p> <p>臺北市政府將依都發局提出意見調整修正。</p>
3	所有權人— 蘇...松 (447-2地號 土地),(書 面意見承辦 代為宣讀)	<p>1.感謝都更中心努力，在建築成本上升時仍能將更新成本由16.77億元降至16.64億元，共同負擔比率也由32.57%降為32.35%。</p> <p>2.財務資訊可否更公開透明： (1)隨著一步一步的推動，都更案已由文件轉化為實體建築，更新案各項財務數字也由當時估列的參考數字轉成具體的金額。 (2)由於本案是採取權利變換方式，本次財務計畫僅列示都更成本，但是和大家息息相關的卻是全部的財務資訊，希望全案能更透明，也希望早日公開更實在完整的財務資訊。</p> <p>3.本案法定容積為300%，依法申請容積獎勵至446.05%，較原容積增加1.5倍，當樓層不同已反映在價格上，此時容積獎勵是否應由全棟大樓住戶同享？</p> <p>4.就建築面積的疑惑： (1)一樓及二樓的公共設施面積及比率高出許多，主要是管委會空間1F 239.84平方公尺，2F 234.71平方公尺)，未來這部份面積是否由全體分攤？ (2)2F的一般事務所519.69平方公尺是否為公益捐獻面積？若是，成本分攤方式</p>	<p>敬悉。</p> <p>有關實施成本均載明於計畫書內，有關營建費用、規劃費用等均以實際情形編列，全案財務公開透明，可參考財務計畫書之章節。</p> <p>都更案所爭取之容積獎勵均由全體住戶共享，所以才能達到目前大家分配的結果。</p> <p>(1)權利變換計畫之地籍整理計畫章節內，有載明每戶單元產權構成，從全棟大樓分攤的大公（如機電房、頂樓上設施）到各單元所在樓層的小公（如自家門廳、走廊、樓梯間）。 (2)表上所載一樓及二樓的公共設施面積大部份是所謂的大公，仍就是屬於大家的產權，往後如何管理也由社區討論決定。</p>

編號	發言人	發言要點	回應內容
		<p>為何?</p> <p>(3)本案容積率446.05%、14,358.35平方公尺，地上樓層面積容積為13,733.08平方公尺，兩者差額為625.27平方公尺，不知位置在哪?</p> <p>(4)本案樓地板面積為24,891.88平方公尺，地上樓層總樓地板面積為13,733.08平方公尺，兩者差額11,158平方公尺，若扣除地下三層約七千平方公尺後，尚有四千平方公尺樓地板面積，是否為屋突，以單層樓板面積1,350平方公尺反推，屋突約為三層，不知是否正確?若是，請問屋突的用途為何?</p> <p>5.權狀的公共分攤面積：</p> <p>(1)公共分攤面積除當樓層的公共空間外，特別關注全棟大樓的公共分攤，以下是我的疑惑：</p> <p>A.管委會空間是否由全棟大樓住戶共同分攤?</p> <p>B.地下室的機車173個停車位是否出售?若不出售，是否由全棟大樓住戶共同分擔?</p> <p>C.地下室的汽車153個停車位，尚未出售，是否由全棟大樓住戶共同分擔?</p> <p>D.地下室的車道面積是由停車位依比例分攤？還是由全棟大樓住戶共同分擔?</p> <p>E.大樓屋突的面積很大，是否由全棟大樓住戶共同分擔?</p> <p>(2)無論上項由各戶承擔的全棟大樓住戶共同分攤面積是多少，這些公共設施都是為了全棟大樓住戶提供同等的服務，但是此一面積，若依現況，以各層不同的售價計算，就會出現同一個服務，在各樓層是不同的價格，對1F價格最高的商戶而言，尤其不公!此部份的計價可否全樓大樓一致?</p>	<p>(3)本案並未有任何公益捐獻所得的面積，二樓一般事務所是由臺北市政府以實施者身份分回抵付共負。</p> <p>案容積樓地板面積為14,358.51平方公尺，應為誤植。</p> <p>(4)本案規劃樓地板面積為24,891.88平方公尺，地上樓層總樓地板面積為16,432.72平方公尺，地下三層樓地板面積為8,459.16平方公尺，屋突為一層。</p>
4	所有權人— 李哲 (447-2地號 土地),(書 面意見承辦 代為宣讀)	李哲及李花在7/6發現申請車位號碼99號在最新文件有不同，故提出變更，順位如下，以下單位均為市府資產：(1)B1-30(2)B3-116(3)B3-112。	當初選配拿到的圖說是舊的，本次所提出的換戶申請，將錄案辦理，後續將提審議會審議。
5	所有權人— 張榮 (447-2地號 土地),(書 面意見承辦 代為宣讀)	<p>市府規劃二房型以上，廚房使用天然氣瓦斯爐；一房型以下採用電磁爐。同一社區不應有差別待遇，況且二房型以上佔極少部分；一房型以下佔大多數，不合乎比例原則。又使用天然氣比用電安全又便宜，愚以為全社區應接天然氣，原因如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.為天災地震、為分區輪流停電，或為颱風天停電時，電磁爐無法使用時，外面風強雨驟，住戶挨餓等復電。但配有瓦斯爐的住戶就無此顧慮，同一社區，不同世界，漫漫長夜情何以堪，無論房型俱為一體，不宜異同。 2.地球暖化、氣候變遷，夏天用電倍增，政府呼籲全民節電，採用電磁爐和政策背道而馳非也。 3.期望市府，事無大小，悉以咨之，然後施行，裨補闕漏，有所廣義。 	三房型廚房是使用瓦斯爐天然氣爐台；套房型及一房型，因格局設計經瓦斯公司評估，使用天然瓦斯爐會有安全上面的疑慮，所以一房型設置是使用電爐。
6	所有權人— 林良 (447-2地號	懇請准予變更登記坪數(增購面積)，由原來的10坪左右增加為30多坪左右，希望的分配位置為(a)選項1是B棟9樓10號，約31.8坪左右(含公設)(b)選項2是B棟6樓1號，約35.13坪左右(含公設)。	林君向財政局申購公設土持部分已納入本次變更事權報告書，將俟本案核定後辦理相關作業。另前於110年5月12日回復更換本府B10-9F意見已錄案辦理，後續將提請審議會審議。

編號	發言人	發言要點	回應內容
	土地), (書面意見承辦代為宣讀)		
7	所有權人—謝 媽 (447-2地號土地), (現場登記發言):	我選在7樓1號，2號是我兒子，我跟我兒子住在一起，想把1號的大門拆除，用2號的門出入，希望用一扇門兩個空間可以相通。(詢問是否可以客戶變更)	倘後續要辦理併戶，在不影響結構安全情況，再依法申請併戶即可。會請同仁與您聯繫協助申請併戶事宜。
8	所有權人—高 卿 (447-2地號土地), (視訊登記發言)	請問屋內的標配哪裡可以得知?	事業計畫書內建材等級表可以看到相對應的建材等級，請大家參酌。
9	所有權人—王 滿	1.原本選A5-3現想換A15-3F及A14-7F此二間套房，不足部分付現。	依照換戶原則，更新前1戶原則換更新後1戶；至於您要換2戶的部份會依換戶原則處理，並會先確認您要換的2戶是否為臺北市政府所持有，所以現階段無法同意您的申請，後續會提審議會審議。
		2..可否將原有門牌，大龍街更改為承德路3段。	本案建屋後，由統包廠商進行建物登記及門牌編列。另有關門牌更改為承德路3段的部分，經初步評估本案開口方向為大龍街91巷，且建物位置離承德路太遠。之前初步向戶政了解，要更改門牌為承德路這事情不太可行，另更改門牌會影響房屋稅的比例，需3/4所有權人同意才能變更。
		3.套房有什麼附加配備。	套房配備除了基本設備，如油漆磁磚外，浴室部分是使用和成的面盆、馬桶、人造石檯面、淋浴拉門及乾濕分離的設計；另廚具部分，是使用杜邦的人造石流理台、使用和成水龍頭、電爐使用瑞復、瓦斯爐使用豪山品牌；廁所及廚房相關抽風機設備，室內面板使用國際牌，抽風設備使用台達電。
		4.廚房設備只能插電?還是可以用瓦斯爐?	二、三房型廚房是使用瓦斯爐天然氣爐台；套房型及一房型，因格局設計經瓦斯公司評估，使用天然瓦斯爐會有安全上面的疑慮，所以一房型設置是使用電爐。
		5.是否可以使用熱水器?	有關熱水器，每間都有配置天然氣管線。
10	所有權人一方: ..珠(由兒子代為發言) (447-2地號土地), (視訊登記發言)	1.二樓以上公設坪數，可以免費?等於我們買的房子不用扣除公設坪數?	重申市府公辦都更政策，當時承諾是更新前1坪換更新後室內1坪，公設是另外附加上去的產權權狀，可以從之前產權狀態作比對。
		2.我們選的是A1-4F，共同坪數是28.74、權狀是26.17，差的坪數是在公設還是有其他坪數被扣掉?26.17是總共我們可以使用的坪數，還是要再扣除掉公設的坪數?	相關數字再幫您確認，目前光碟地籍整理計畫中，有標註未來權狀面積，裡面會標註專有(主建物、附屬建物)及公設(大公、小公、車公)，相關面積皆有記載。權狀部份會確認資料，會後與您聯絡說明。
11	其他到場人—A999(視訊登記發言)	1.預計明年何時能交屋?	預計明年4、5月進行交屋，預計1月召開驗屋說明會，會上說明驗屋流程。
		2.有關貸款部分，政府是否會協助牽線辦理?	目前市府正與2家公股銀行洽談相關專案，後續專案確認後，市府將通知各位住戶貸款專案相關細節，以完成繳納差額價金相關程序。

編號	發言人	發言要點	回應內容
		3.交屋室內有哪些標配或是裝潢；是否與住戶交屋是否有驗收的流程？如果有爭議市府如何協助民眾辦理？ 4..每一戶房子公設比例是否相差異性不大？	事業及權利變換計畫書中，本案建材等級表裡面可以看到房屋相對應的建材等級，請大家卓參。另外交屋部分預計明年4、5月進行，預計1月召開驗屋說明會，會上說明驗屋流程。在前置作業我們會製作驗屋流程影片，讓大家進行驗屋前都能了解相關細節。 各戶單元所持有的公設比例是幾乎一致。
12	大同區公所、斯文里江雪卿里長	1.聽下來住戶較關心的是明年交屋的相關細節，希望交屋說明會能在大禮堂舉辦，住戶前往也比較方便，現場說明交屋細節也比較清楚。 2.本案基地臨承德路一段108巷的角落那，車道旁有一個出風口，出風口設計是不是有一點問題，是否只有緊急發電時會排出煙，因那邊出風後會排到對面住家，應該設計往水溝排出，而不是向外排出，再麻煩請相關人員到場查看。這事情是鄰居有反應，再請市府協助調整。	原則上交屋說明會在明年初舉辦，如疫情趨緩，可以至大禮堂辦理；在前置作業部分，會有前導交屋影片參考。所以到時住戶開始驗屋時，都會了解交屋流程及會遇到的狀況，感謝里長提供意見。 有關里長反應出風口面對鄰居，後續請工程單位至現場勘驗。
13	實施者—臺北市政府：	1.原則上交屋說明會在明年初舉辦，如疫情趨緩，可以至大禮堂辦理；在前置作業部分，會有前導交屋影片參考。所以到時住戶開始驗屋時，都會了解交屋流程及會遇到的狀況，感謝里長提供意見。 2.有關里長反應出風口面對鄰居，後續請工程單位至現場勘驗。 3.相關意見將納入計畫書綜整回復，如有相關意見請多運用電話及E-MAIL表達。本案分為3個場次召開公聽會，紀錄後續會放在網路上公告。相關最新訊息，再請住戶持續與更新處及工作站保持聯絡。 4.有關套房及一房型格局，基於瓦斯公司規定，使用天然氣會有安全疑慮，故規劃為電陶爐設置。至於規定內容請逕洽瓦斯公司。 5.考量本案擬訂事業計畫及權利變換計畫已經公告核定，並依核定之書圖登載內容辦理興建工程，為維持計畫穩定性及為使工程如期如質完工，在施工期間不辦理客變。	-
14	規劃單位—財團法人臺北市都市更新推動中心(羅群專案規劃師)：	1.臺北市政府將依財政局及都發局提出意見調整修正。 2.有關蘇君意見回應如下： (1)有關實施成本均載明於計畫書內，有關營建費用、規劃費用等均以實際情形編列，全案財務公開透明，可參考財務計畫書之章節。 (2)都更案所爭取之容積獎勵均由全體住戶共享，所以才能達到目前大家分配的結果。 (3)權利變換計畫之地籍整理計畫章節內，有載明每戶單元產權構成，從全棟大樓分攤的大公（如機電房、頂樓上設施）到各單元所在樓層的小公（如自家門廳、走廊、樓梯間）。表上所載一樓及二樓的公共設施面積大部份是所謂的大公，仍就是屬於大家的產權，往後如何管理也由社區討論決定。 (4)本案並未有任何公益捐獻所得的面積，二樓一般事務所是由臺北市政府以實施者身份分回抵付共負。 (5)本案容積樓地板面積為14,358.51平方公尺，應為誤植。 (6)本案規劃樓地板面積為24,891.88平方公尺，地上樓層總樓地板面積為16,432.72平方公尺，地下三層樓地板面積為8,459.16平方公尺，屋突為一層。 (7)管委會空間是全大樓住戶共同持有的大公。	-

編號	發言人	發言要點	回應內容
		<p>(8)機車車位是屬於社區的公共設施，後續依照社區管委會討論規約及其相關法令供大家使用。</p> <p>(9)臺北市政府以實施者身份分回的停車位無出售計畫，也沒有所謂「由住戶分擔」之情事。</p> <p>(10)地下室車道面積是由全部住戶共同分擔，不只是因為持有車位的人才會進出停車位，往後社區所需要的服務（如垃圾車）也需要由此出入，所以車道會由各住戶均分，停車位則是有選配的人獨自持有。</p> <p>(11)屋突部分也是由全體住戶共同分擔。</p> <p>(12)估價計算是仰賴產權權狀上的數字，而各戶單元所持有的公設比例是幾乎一致。對於市場交易而言，每戶單元因為公設所發生的價格差異幾乎不存在，就如同您設想的公設服務價值是一致的；實際上估價的差異主要來自於各單元的區位條件，在實務交易買賣的過程中，也只有在乎單元本身與整體社區服務。</p> <p>3.有關李君意見回應如下：當初選配拿到的圖說是舊的，本次所提出的換戶申請，將錄案辦理，後續將提審議會審議。</p> <p>4.有關林君意見回應如下：林君向財政局申購公設土持部分已納入本次變更事權報告書，將俟本案核定後辦理相關作業。另前於110年5月12日回復更換本府B10-9F意見已錄案辦理，後續將提請審議會審議。</p> <p>5.有關謝君意見回應如下：倘後續要辦理併戶，在不影響結構安全情況，再依法申請併戶即可。會請同仁與您聯繫協助申請併戶事宜。</p> <p>6.有關高君意見回應如下：事業計畫書內建材等級表可以看到相對應的建材等級，請大家參酌。</p> <p>7.有關王君意見回應如下：</p> <p>(1)依照換戶原則，更新前1戶原則換更新後1戶；至於您要換2戶的部份會依換戶原則處理，並會先確認您要換的2戶是否為臺北市政府所持有，所以現階段無法同意您的申請，後續會提審議會審議。</p> <p>(2)審查結果會配合臺北市政府審議進度辦理，審議會的時程目前還無法準確地告知將何時舉行。所以近期歡迎打至工作站詢問進度，同仁很樂意為您說明，本次會議結束後將請同仁回電給您。</p> <p>(3)本案建屋後，由統包廠商進行建物登記及門牌編列。另有關門牌更改為承德路3段的部分，經初步評估本案開口方向為大龍街91巷，且建物位置離承德路太遠。之前初步向戶政了解，要更改門牌為承德路這事情不太可行，另更改門牌會影響房屋稅的比例，需3/4所有權人同意才能變更。</p> <p>(4)套房配備除了基本設備，如油漆磁磚外，浴室部分是使用和成的面盆、馬桶、人造石檯面、淋浴拉門及乾濕分離的設計；另廚具部分，是使用杜邦的人造石流理台、使用和成水龍頭、電爐使用瑞復、瓦斯爐使用豪山品牌；廁所及廚房相關抽風機設備，室內面板使用國際牌，抽風設備使用台達電。二、三房型廚房是使用瓦斯爐天然氣爐台；套房型及一房型，因格局設計經瓦斯公司評估，使用天然瓦斯爐會有安全上面的疑慮，所以一房型設置是使用電爐。有關熱水器，每間都有配置天然氣管線。</p>	

編號	發言人	發言要點	回應內容
		<p>8.有關方君意見回應如下：</p> <p>(1)重申市府公辦都更政策，當時承諾是更新前1坪換更新後室內1坪，公設是另外附加上去的產權權狀，可以從之前產權狀態作比對。</p> <p>(2)相關數字再幫您確認，目前光碟地籍整理計畫中，有標註未來權狀面積，裡面會標註專有(主建物、附屬建物)及公設(大公、小公、車公)，相關面積皆有記載。權狀部份會確認資料，會後與您聯絡說明。</p> <p>9.有關A君意見回應如下：</p> <p>(1)預計明年4、5月進行交屋，1月召開驗屋說明會，會上說明驗屋流程。</p> <p>(2)目前臺北市政府正與2家公股銀行洽談相關專案，後續確認後將通知各位住戶貸款專案相關細節，以完成繳納差額價金程序。</p> <p>(3)事業及權利變換計畫中建材等級表可以看到房屋相對應的建材等級，請大家卓參。另外，交屋部分預計明年4、5月進行，1月召開驗屋說明會，並於會上說明驗屋流程。在前置作業我們會製作驗屋流程影片，讓大家進行驗屋前都能了解相關細節。</p> <p>(4)各戶單元所持有的公設比例是幾乎一致。</p> <p>.預計明年4、5月進行交屋，預計1月召開驗屋說明會，會上說明驗屋流程。</p>	
16	專家學者—鄭委員凱文	<p>1.斯文里是臺北市推動都更很重要的案子，預計年底竣工，明年就有新房子住。本次報告書朝向更好的方向修正，共負比下降減低了所有權人負擔。本次公聽會是廣聽大家的意見，請大家踴躍發言，預祝公聽會順利完成。</p> <p>2.未來房子重建後也會有更好的建築結構，也保障大家居住安全，地面提供了更好的開放空間，尤其是提升居住環境品質。也有許多住戶提出了相關的意見，規劃單位及駐點工作站都會充分為大家來解惑。未來交屋預祝大家順利，也會有驗屋的流程，所以不用擔心，並會清楚的把產權交給大家。預祝大家圓滿順利。</p>	敬悉。
	會議結論	<p>本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫及權利變換計畫內參考。另於都市更新審查過程中，如各位民眾還有其他意見，仍可採書面的方式向本市都市更新處表達，更新處將函請實施者做回覆，並做審議會審查的參考，公聽會謝謝各位的參加。最後祝福大家 健康平安 明年歡喜入住。</p> <p>本案公辦公聽會紀錄將於會後上網公告，請至本市都市更新處網站 https://uro.gov.taipei查詢。</p>	-

臺北市政府擔任實施者擬具之「變更(第二次)臺北市大同區大同段一小段 447-2 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」都市更新公辦都更自辦公聽會回應綜理表

時間：民國 110 年 2 月 5 日（星期五）下午 7 時 0 分

地點：大同區行政中心六樓大禮堂

依府授都新字第 11060043751 號函辦理

編號	發言人	發言要點	回應內容
1	財政部國有財產署(書面意見)	1. 本案拆遷安置費用計算基準業經貴府 107 年 2 月 13 日府都新字第 10730430802 號函核定事業計畫確認，現因實施進度延宕，再就已核定之拆遷安置費用增列計 10 個月，非屬通案性變更項目，請實施者說明該項變更有無前例依循。 2. 另本次變更內容涉共同負擔比例由原 35.57% 調降為 32.30%，爰請貴府說明財政部國有財產署經營國有土地 更新後可分配權利價值變動額度。 3. 旨案前經貴府都市發展局 106 年 8 月 9 日北市都企字第 10607755700 號函表示規劃作公共住宅及中繼住宅安置更新住戶使用，請儘速辦理國有土地撥用事宜，並於撥用完竣前委由貴府辦理更新後分回房地驗收及接管作業，後續水、電及管理費由貴府負擔。	有關本案拆遷安置費用增列 10 個月部分：本次事業計畫及權利變換計畫變更，以不影響案內所有權人分配權益為原則，依實際需求增列拆遷安置費，並依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表規定修正營業稅等財務計畫內容，後續將提請本市都市更新及爭議處理審議會審議，並以核定內容為準。 有關本案權利價值變動部分：查本案核定時共同負擔應為 32.57%，非貴分署所述 35.57%；另經估算本次共同負擔比變更為 32.30%，更新後可分配權利價值變動為 142,423,438 元，後續仍依本市都市更新及爭議處理審議會審議核定內容為準。 有關本案國有土地撥用事宜，本市都市更新處前於 110 年 1 月 29 日北市都新字第 11001037432 號函轉貴分署書面意見予本府都市發展局，辦理國有土地撥用事宜。
2	所有權人一林 嬌（書面意見）	1. 需求每戶房子結構尺寸圖，以利物件擺放。 2. B 棟單元 1 二房間隔牆為電梯間，請說明如何防範震動噪音等，避免影響住戶睡眠。 3-1：預計交屋日期：權狀量測後定案（預定期限） 3-2：交屋時品質驗收憑單，標準為何？	房屋實體尺寸請參考原核定事業計畫書，如需要其他資訊請至駐點工作站洽詢。 經檢討本案電梯間與居室相鄰之分間牆，其空氣音隔音構造符合建築法令規定。 本案工程預計 110 年 9 月底竣工，後續辦理使照申請與產權登記等作業約 6 個月，預計於 111 年 3 月至 4 月間辦理交屋。 本案屬公共工程，後續將依「臺北市政府所屬各機關工程施工及驗收基準」向施工廠商辦理驗收，以控管品質，後續再點交予住戶。
3	所有權人一何 忠（書面意見）	1. 有關 89 巷 1 樓店面是否可以做餐飲或小吃店？ 2. 車位是否可以外賣？	本案坐落土地使用分區為第四種住宅區，89 巷為 6 米道路不足 8 米，依現行法規土地使用管制規定，無法設立餐飲業。 依報核時的法規規定，車位不能單獨外賣，僅能賣給同社區的所有權人，未來售屋產權移轉時也可以把車位和房屋產權一起賣。
4	所有權人一詹 蕉（書面意見）	1. 想換屋，可否先登記看屋或錄影室內現場放映給大家看。 2. 現場說有瓦斯爐，但現場樣品是電磁爐？	後續將拍攝實品屋現場影片，公開於臉書粉專網頁上。 一房型及套房型配置為電磁爐，二房型及三房型配置為瓦斯爐。

編號	發言人	發言要點	回應內容
5	所有權人—吳雄（書面意見）	因家戶人口多，希望市府的社宅可讓三期住戶優先承租。	如延長租屋有困難，請向市府反應。
6	所有權人—蘇松	<p>1. 都更前開會就有講過，原本都更處說是一坪換一坪；現在，房子的公設部分是不是由都更處吸收？因為當初是說實際的一坪換一坪，現在變成說，我有10坪，我換的這間房子有17坪，扣掉公設只有11坪、12坪，那我的意見是說，公設的部分，是不是由都更處吸收？</p> <p>因為我們的容積獎勵有1.5倍，這些1.5倍應該拿出來給原住戶分才對。</p> <p>2. 我們當初財務規劃，建造成本是17.43億。我不知道現在的建造成本是增加還是減少？比如說我們建造成本是照原本的17.43億，如果我們建造出來後的產值是多於，比如說多於20億，那這個20億是不是要拿出來給原住戶分。因為這個是市政府的公辦都更，不是私人建商下去，比如說建造成本是17.43億，蓋完可以賣到30億，那市政府就是營利了，應該把這個福利拿出來給大家住戶分，這樣才算市政府的公辦都更。</p>	本公司辦都更案的政策原則為二樓以上產權一坪換室內一坪加上公設，本案規劃有達到這個政策目標。更新後各戶依法須分配公設產權，以後各位產權登記時都有登記公設。
7	所有權人—林發	<p>1. 請教關於89巷、91巷的店面，聽說市府有些保留戶，91巷保留戶是要準備給抗議戶，如果他們不需要的話，政府不應該再保留。</p> <p>還有89巷的店面，聽說是要保留給一期二期消失的店面，巷弄縮小。</p> <p>所以我想說，取之於民用之於民，三期的就是滿足我們三期的需求，店面如果抗議不要的，就釋放出來不要再保留了。不是會吵的一直保留給他，這是我個人的看法。</p> <p>2. 另外，地下停車場眾所周知是治安的死角。希望市府的車位不要出租給外人，給原住戶，而且廣設監視器。晚上有一個時間，鐵閘門就關起來，有鐵閘門還是可以進出，不要閒雜分子進出。既然要換一個新大樓，大家住的有品質，治安有保證。</p> <p>3. 大龍街91巷那邊有14樓、一期二期未來可能都蓋13樓，可是我們的巷道很堪憂，就是這麼的狹窄。我上次有建議過，巷道全部淨空，消防用，一定要滿足消防雲梯車進來。</p> <p>我們要有這個憂患意識，萬一發生什麼要防範未然，機車摩托車汽車都把巷弄塞滿了，雲梯車進不來。所以我建議，市府的公權力，把巷道全部淨空，滿足消防需求。</p>	<p>本案實施者分回之89巷、91巷店面，將依換戶原則受理民眾申請，市府並未保留單元給特定住戶。</p> <p>本案完工後停車位之使用，將依公寓大廈管理辦法及管委會規約辦理。新大樓完工後將依法成立管委會，討論管委會規約，訂定停車場使用辦法。</p> <p>本案周邊消防巷道之規劃，皆符合相關法規，也能滿足消防車輛進出救災之需求。</p>
8	所有權人—顏會	<p>1. 如要換戶有無實品屋參考？</p> <p>2. 當時拿的資料跟現在不同，公設比例是33.5%，平均一個人要多2%的錢給政府？</p>	<p>本案各單元皆依核定時之設計圖規劃，請參考原核定計畫書圖，後續如疫情減緩有機會開放實品屋給大家參觀。</p> <p>關於估價部分目前仍維持當初審議會核定的價格進行權利變換，目前沒有特別的原因要去更動估價的結果，也就沒有所謂「要多2%的錢給政府」一事。</p>

編號	發言人	發言要點	回應內容
9	所有權人—王 滿	1戶只能換1戶規定，能否能通融1戶換2小戶套房，我願意貼補差額，市府是否能調查大家的需求或者通融一下。	考量公辦都更原意為不希望增加原住戶財務負擔，所以才有1戶換1戶的換戶原則。
10	所有權人—顏 會	1. 補充剛剛說的公設的部分，公設部分是送給住戶，住戶應用補貼，我1樓若扣掉公設，只須補貼4坪400多萬。 當初的承辦跟我說這樣算不對，要補貼的部分，要加上公設的錢。我說不對，公設是都更處送給我們的，要補貼金額應為實際坪數扣公設坪數就好了，就不用補貼公設的錢了。是這樣嗎？ 2. 當初的討論是，1樓補貼1坪105萬，2樓以上1坪補貼65萬，我認為，本案既然是市府公辦都更，應用建造成本計算，不是照鑑價的，不然就跟外面建商蓋出來賣的沒有兩樣。我認為，應該要把全部的建造成本、產值多少，下去計算分配及要補貼多少，這才是正確的。	本案政策原則是二樓以上產權一坪換室內一坪含公設，一樓並無前述的條件。若住戶增選，包含專有面積與共有面積在內所增選的價值都將依權利變換之原則計算差額。 關於成本與更新後的房屋與停車位的價格，都有登載在計畫書裡，市府按照法規，將分回投入16億多價值的房屋與停車位，並無另外多分回。
11	所有權人—詹 蕉	1. 我臨時被更換分配單元，請協助釐清。樣品屋參觀建議用放映方式呈現，於今天會議播放，如果放在電腦上，有些住戶沒有電腦要怎麼看？ 2. 家具配置瓦斯爐樣式是瓦斯爐還是電磁爐？剛剛說明目前房型是以配置電磁爐為主，建議是否可改為配置瓦斯爐？ 3. 一房型和套房型各是配置1個電磁爐還是2個？	目前無查到有人要與您換屋。 參觀實品屋因考量疫情及工地安全，尚未完全開放，工作站已拍攝實品屋影像，公開於臉書粉專網頁上，可用手機觀看，無法線上觀看的住戶亦可至工作站觀賞。 一房型及套房型配置為電磁爐，二房型及三房型配置為瓦斯爐。 一房型及套房型目前設置為雙口電磁爐。
12	所有權人—吳 (代理人蔡小姐)	1. 一坪換一坪送公設，對於財政局公設土持申購需另外補差額不太清楚？過戶最晚什麼時候申請？ 2. 房地合一稅都更案是否有優惠？都更案10年的稅捐減免是否還能維持？	如欲過戶可逕向地政事務所申請。 貴住戶提到之對應公設持分跟送公設是不同事情。如您是公設土持未購戶，請向財政局申請公設土持申購，若於期限內完成申購，更新後價值會增加，後續移轉證明亦可向財政局申請。 都更稅負依法得減免。有關房地合一稅部份涉及不同人取得方式不一樣，較無法通案性說明，需個案判斷。會後如有需要，請向駐點工作站聯繫。
13	所有權人—黃 瑉	套房型配置電磁爐是用電不是用瓦斯，如遇夏天電器同時開冷氣電視洗衣服使用冰箱，這樣電力會夠嗎？是否安全？而且用電比較貴用瓦斯比較便宜。	有關套房型、一房型，所有設計都有規劃足夠用電容量，請民眾不用擔心。
14	所有權人—張 成	停車位土持是照舊法還是新法，有所有權嗎？	本案報核時間為106年、核定時間為107年，適用舊法，依當時法令規定是單位有對應土地持分的，所以不受新法影響。
15	所有權人—林 嬌 (代理人)	請問何時可看一房型、二房型樣品屋？	參觀實品屋因考量疫情及工地安全，尚未完全開放，工作站已拍攝實品屋影像，公開於臉書粉專網頁上，可用手機觀看，無法線上觀看的住戶亦可至工作站觀賞。
16	所有權人—李 燕	二房型格局配置有點浪費，可否將門位置移至後陽台，再隔一間進行客變？	為維持統一性，本案不開放客變，於交屋後可依各自需求再自行變更。
17	所有權人—李 花	是否可以客變，我有兩戶，其中一戶不要設廚房？	為維持統一性，本案不開放客變，於交屋後可依各自需求再自行變更。
18	王 崑	1. 我們關心的問題，都更處是否如期交屋，對住戶來講比較謹地看待這個問題。 若延期交屋，會造成住戶成本大幅增加。初估月租金兩萬五來	感謝王總幹事的意見，本案於施工期間，因周邊住戶反應施工過程所產生的噪音，所以後來連假日無法讓廠商施工，影響期程達三個月左右，先跟各位說抱歉。另外竣工後，市府有規劃查驗、驗屋、瑕疵更正等程序，最後才能順利交屋入住，要確實把關本品質，再把房子交到各位的手上。



編號	發言人	發言要點	回應內容
		講，市府補貼七千，延長十個月，落差1萬八。260戶來講，延長增加的租屋成本總共約四五千萬。 這些老人家都關心是否能如期進駐。是否可以說明一下交屋跟後續的工期？	後續將規劃點交期程，以協助住戶分批點交驗收。 交屋時間預計為明年三月至四月間。 大家會擔心明年交屋前的租屋成本，所以本案也計算了需增列多少租金補貼，本案負擔成本，也透過法令檢討，爭取調降營業稅，所以金額最後結算出來，比大家原本的共同負擔再降低。
		2. 是否可以有幾戶，已經好了讓我們先去參觀。各位覺得如何？ 實品屋弄幾間給我們看，小坪數、中坪數、大坪數，讓住戶去參觀，這是我們想表達住戶的心聲，請都更處回答。	參觀實品屋因考量疫情及工地安全，尚未完全開放，工作站已拍攝實品屋影像，公開於臉書粉專網頁上，可用手機觀看，無法線上觀看的住戶亦可至工作站觀賞。 目前預計二月份上梁典禮，但同樣因為施工中沒有那麼多空間，只有一樓中庭可容納約五六十人，且因現在疫情期間不適合群聚，所以上梁典禮規模不會太大，僅由住戶代表觀禮。
		3. 時程延宕部分應有懲罰條款，當初預計在4月分完工，111年是準時交屋還是延期。租屋補貼市府不能完全補償住戶損失。建議市府將時程透明化，加強與住戶溝通密集度。請市府同仁給住戶明確上梁時間及交屋時間。	時程部分目前依進度執行，預計今年9月底竣工後，將儘速辦理使用執照申請、四大管線埋設、接管及差額價金找補等事宜。另本府將補發10個月份之租金補貼，屆時會通知大家領取，讓大家安心租屋至入住。
19	住戶A小姐	1. 是否能在申請使照前將所有權登記於小孩名下？	後續產權登記將依屆時地政謄本進行登記。
		2. 相關稅賦能不能減輕？	都更相關稅賦依法減免，請大家放心。
		3. 完工前可否開放參觀？目前格局是否能客變？	參觀實品屋因考量疫情及工地安全，尚未完全開放，工作站已拍攝實品屋影像，公開於臉書粉專網頁上，可用手機觀看，無法線上觀看的住戶亦可至工作站觀賞。 有關客變，為維持統一性，本案不開放客變。若對規劃格局有意進行微幅調整，可於交屋後向有關機關依法申請做部分調整。
		4. 選配後差額價金預計何時退款？	本府預計今年底完成使用執照申請及四大管線埋設，111年初將以書面通知所有權人於30日內辦理接管，所有權人應於接管之30日內繳納或領取差額價金。
		5. 分配容積是否可以每戶按比例再進行補貼？	本案所獲得的容積獎勵面積並不是由市府單獨持有，整棟大樓依價值來看，將近六成八都屬於住戶所有。市府分配權值大致上無變動，本次變更財務調整共負下降，將略為降低本案權益關係人負擔。
20	住戶B小姐	1. 原選二房改一房，目前要換的住戶不多，是否能開放選配單元參觀？	參觀實品屋因考量疫情及工地安全，尚未完全開放，工作站已拍攝實品屋影像，公開於臉書粉專網頁上，可用手機觀看，無法線上觀看的住戶亦可至工作站觀賞。
		2. 工期預計延長1年，是否能協助安置於明倫社宅？	如延長租屋有困難，請反應給市府以協助大家。
21	住戶C小姐	我為一樓換樓上小套房，如登記後差額補助金何時下來？	本府預計今年底完成使用執照申請及四大管線埋設，111年初將以書面通知所有權人於30日內辦理接管，所有權人應於接管之30日內繳納或領取差額價金。
22	住戶D小姐	一般建商交屋都會提撥公基金，本案完成後是否會提撥公基金給社區？因為有些東西久了都需要修繕，尤其是這麼多住戶的社區。	本案共同負擔中有提列更新後社區的公基金，俟管委會成立後將會撥用，皆依照法令規定。
23	住戶E先生	小坪數單元的電磁爐可以改瓦斯爐嗎？另外熱水器也是用電的嗎？	考量安全性，套房型及一房型的廚房未配置天然瓦斯，皆配置電磁爐。本案全房型皆配有瓦斯熱水器。
24	住戶F先生	因疫情關係，建議成立網站、統一發言人或成立群組，大家不用跑來區公所開會，市府可以立即告知進度，以節省大家時間。	開會是法定程序，今天為自辦公聽會，需要告知大家訊息，蒐集大家意見，作為報告書會議紀錄及後續內容修正依據，下次還會進入公開展覽階段。駐點工作站隨時為大家服務，也歡迎電話聯繫諮詢。
25	住戶G先生	我的問題跟前面這位先生這位小姐一樣，一房型為何不能換瓦斯？	考量安全性，套房型及一房型的廚房未配置天然瓦斯，皆配置電磁爐。
26	住戶H先生	建議公辦單位建立統一窗口，發言人制度，相關權責單位在	如有需要，可以成立 LINE 群組。目前本案聯繫管道眾多（如工作站、電話、臉書），大家可以隨時反應

編號	發言人	發言要點	回應內容
		上面回覆，以有效解決問題。建議樣品屋影片可以上傳 YouTube，大家一連網路就可以觀賞。	意見，工作站已拍攝實品屋影像，公開於臉書粉專網頁上。
27	住戶I先生	有關1樓增建補測，何時相關補助費用會下來？	市府已與相關單位討論，後續補測結果經審議會通過並核定，會依審議會審定結果通知所有權人發放時間。
28	何委員芳子	<p>1. 很高興本案已走到最後一哩路，明年初能順利交屋進駐。相關問題規劃單位及主席都充分為大家解惑，大家的意見較多細節，若住戶有問題可以直接去工作站諮詢或致電，大家疑問都釐清，後續事業、權變計畫皆會順順利利。後續將會有2百多戶進行點交入住，主辦單位會盡力讓點交能順利進行。</p> <p>2. 有關換戶預計2/8-3/5進行，有換屋需求請儘快提出，讓本案事權變更能順利完成。再一年多一點大家就有新房可以住，大家一起努力走完最後一哩路，預祝後續執行更順利。</p>	敬悉。

備註：部分住戶未登記發言，故以英文編號代稱，為求謹慎仍將發言意見作成紀錄並予以回應。

臺北市政府擔任實施者擬具之「變更(第二次)臺北市大同區大同段一小段 447-2 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」都市更新公

辦都更意見回應綜理表

編號	所有權人	意見	意見回應情形及處理內容
1	林 婪(書面意見) (110年2月18日及4月12日本市都市更新案意見表)	<p>強烈建議：主旨電陶爐改用瓦斯爐。</p> <p>(一) 現況一人家用電陶爐在使用甚為不便，炒菜溫度火候不足，停電時不能使用，夏季電流負荷增加...等。</p> <p>(二) 祈請公務規劃單位，配合住戶建議修正施工，實感德便，謝謝協助。</p> <p>(三) 有鑑於大龍市場、明倫公宅施工品質不良，地板、牆壁漏水等不良現象，函請監工單位加強品質監督，避免日後雙方爭執訴訟之法院。</p> <p>(四) 官方工程營造品質，一向為社會所詬病，施工偷工減料...等現象，近日媒體報導大龍市場交屋後漏水及近日明倫公宅瑞助營造也有此狀況，顯示施工及監工需加強督促。</p>	<p>有關臺端所陳意見，說明如下：</p> <p>(一) 有關臺端反映本案規劃廚具調整之意見，經查本案一房型單元因廚房與臥室空間未設置隔間，經瓦斯公司說明有天然氣安全疑慮，故無法規劃廚房台爐之天然氣管線，基於安全考量，採雙口電爐並設置加熱餘溫警示自動安全斷電裝置，尚請諒察。</p> <p>(二) 本工程統包廠商瑞助營造股份有限公司為頗具規模之營造廠商，除委託監造外，並藉由委託專案管理廠商進行審核監督，以提升工程品質，控管工程進度。</p> <p>(三) 針對他案工程發生施工品質不良部分，委託代辦工程施工機關本府都市發展局已彙整相關注意事項，並請統包廠商確實檢討，避免類似情形發生。</p>
2	李 燕(書面意見) (110年3月31日及4月27日本市都市更新案意見表)	<p>(一) 我原本是住89巷15號4樓之63邊間。</p> <p>(二) 您們以一坪換室內一坪要我先選B7-4F，結果要價一坪以72.15萬賣給我，我就很生氣，後簽我應可以換市政府任一房，我來工作站說換R104，後有一位女生打電話叫我來簽名，我因病沒來請她保留給我，後在109年12月至110年1月，我有打電話到更新處一位女生接，也說我是R104，又轉給承辦人確認我的是R104，後來我接開會通知書時，我再打電話問是否要寫更換單，林先生說不要，並問我確定只要R104，我說是的，因此就安心地在家等，前天我再電話確認時，林先生說我沒有任何資料證實我只要R104，並要我打電話給羅先生，後面的人在說R104那間已經有人選了，氣的我不斷爆跳，並再打電話去更新處說你們不能騙我，說話不算話想黑吃黑犧牲我，更不要欺負我們善良的老百姓，希望能按照之前協定秉公處理。</p> <p>(三) 本人有一兒一女原本選配格局是服務站人員答應我，只改小房間門的方向，方便本家人隔三小房一家同住，剛已進入看過7F之4的格局，還未灌漿等等，請各位長官方便于民功德無量，另廁所窗戶是否可以開大一點或另一開一個小窗方便隔間後客廳採光。</p>	<p>(一) 本處前於110年1月15日函發更換分配單元(下稱換戶)通知函予案內所有權人，並敘明如欲換戶應於110年2月8日至3月5日填具換戶申請書提出申請；另本處亦於110年2月5日召開自辦公聽會說明換戶原則並告知應以書面提出申請。</p> <p>(二) 查臺端未於上述換戶辦理期間內提出書面申請，且臺端表示欲更換本府R104-1F單元，依本府所訂更換分配單元處理原則第3點，因臺端非大龍街91巷1樓所有權人且未於換戶辦理期間以書面提出申請，爰歉難同意。</p> <p>(三) 有關臺端反映可否調整室內隔間及廁所窗戶大小和數量(客戶變更)，經查本案無提供客戶變更，尚請諒察。</p>
3	蕭 峯(書面意見) (110年4月12日本市都市更新案意見表)	原選A2-2F更換A4-2F。	有關臺端本次提出之換戶申請，本府予以同意，換戶結果後續將納入本案變更事業及權利變換計畫報告書內，並以核定內容為準。
4	林 優良(書面意見) (110年4月28日遞交本市都市更新案意見表)	想換B1-6F第二順位換B10-9F。	<p>(一) 本處前於110年1月15日函發更換分配單元(下稱換戶)通知案內所有權人，告知如有換戶需求應於110年2月8日至3月5日填具換戶申請書提出申請；另本處亦於110年2月5日召開自辦公聽會說明換戶原則並告知應以書面提出申請。</p> <p>(二) 查臺端未於上述換戶辦理期間內提出書面申請，考量本案公平性，目前歉難同意，臺端所提意見將錄案辦理，後續納入本案變更事業及權利變換計畫書內，提請公辦都更專案會議及本市都市更新及爭議處理審議會審議。</p>

編號	所有權人	意見	意見回應情形及處理內容
5	李宗哲、李秉花、李秉哲 (110年4月27日遞交 本市都市更新案意 見表)	<p>(一) 李宗哲選配之A12-9F，其權利範圍，與李秉清花協議持分如下：李宗哲持2/3，李秉清花持1/3。</p> <p>(二) 李宗哲車位編號99號給李秉清花登記。</p> <p>(三) 李秉清花申請登記車位編號99號。</p>	<p>(一) 本處前於110年1月15日函發更換分配單元(下稱換戶)通知案內所有權人，告知如有換戶需求應於110年2月8日至3月5日填具換戶申請書提出申請；另本處亦於110年2月5日召開自辦公聽會說明換戶原則並告知應以書面提出申請。</p> <p>(二) 查臺端未於上述換戶辦理期間內提出書面申請，考量本案公平性，目前歉難同意，臺端所提意見將錄案辦理，後續納入本案變更事業及權利變換計畫書內，提請公辦都更專案會議及本市都市更新及爭議處理審議會審議。</p>
6	羅秀美(書面意見) (110年3月2日更新 單元換戶申請單)	原選配單元A1-5F、A2-5F，欲改選B1-10F，R126欲改選R109，另加選B1-10車位。	<p>(一) 復臺端於本案更換分配單元(下稱換戶)辦理期間110年2月8日至3月5日遞交本府之換戶申請書。</p> <p>(二) 有關臺端提出加選本府B1-10車位及更換本府R109-1F店面單元，符合本府所訂更換分配單元處理原則(以下簡稱換戶原則)，本府予以同意；另有關臺端提出更換B1-10F單元，因該單元屬本府財政局所有，不符換戶原則，爰歉難同意。換戶結果後續將納入本案變更事業及權利變換計畫報告書內，並以核定內容為準。</p>

「變更(第二次)臺北市大同區大同段一小段 447-2 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫」

【變更核定版】及【變更(第二次)版】項目說明

本次變更係因核定後仍有部分事項如所有權人更換分配單元、原建物公共設施土地持分申購移轉登記、第一次建物保存登記後參與權利變換申請分配單元、建材等級表文字修正及事權計畫中財務計畫調整修正等，皆涉及原核定之事權計畫內容，爰需依都市更新條例等相關規定辦理變更事權計畫作業。今備齊相關計畫書圖資料，擬具都市更新事業計畫申請變更作業程序事宜。

章節	項目	【變更核定版】	【變更(第二次)版】	變更原因	修正頁次
壹、辦理緣起與法令依據	一、辦理緣起	1. 說明辦理都市更新事業計畫原因 2. 依據「都市更新條例」第十九條之一第二項所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者，免舉辦公聽會、公開展覽及依第二十二條規定徵求同意。得採簡化作業程序辦理	1. 說明辦理都市更新事業計畫原因 2. 依據「都市更新條例」第 86 條及 108 年 1 月 30 日修正公布前之「都市更新條例」第 19 條及第 29 條辦理。	1. 說明辦理變更本次都市更新事業計畫原因 2. 新增法令依據	事業計畫 P1-1 事業計畫 P1-2
貳、計畫地區範圍	二、更新單元範圍	原建物建號	建號刪除	原建物已拆除	事業計畫 P2-2
伍、現況分析	一、土地及合法建物權屬	1. 公有土地管理機關為財政部國有產署及補充相關文字。 2. 土地及建物所有權人清冊異動。	1. 管理機關改為臺北市政府都市發展局 2. 土地及建物所有權清冊異動。	依現況登記調整異動	事業計畫 P5-2
	二、土地及建物現況	原合法建物現況	合法建築物現況刪除	原建物已拆除	事業計畫 P5-54
陸、細部計畫及其圖說	三、都市設計準則	原無說明斯文里三期南側道路及斯文里一期北側道路留設情形	補充說明斯文里一期都市設計都市設計準則	補充說明斯三及斯一各留設 1 米補足計畫到 8 米	事業計畫 P6-2

章節	項目	【變更核定版】	【變更(第二次)版】	變更原因	修正頁次
捌、區內或鄰近地區公共設施興建或改善計畫	五、規劃設計	所有權人與實施者分回戶數	1. 所有權人與實施者分回戶數 2. 公共住宅改為社會住宅文字調整	1. 戶數調整 2. 公共住宅改為社會住宅	事業計畫 P8-2
拾、重建區段之土地使用計畫	(五)建築規劃	圖 10-2 基地配置構想說明圖	圖 10-2 基地配置構想說明圖	1. 變電箱及反光鏡位置調整 2. 單元面積戶數調整	事業計畫 P10-6
		圖 10-3 全區配置圖(S:1/300)	圖 10-3 全區配置圖(S:1/300)	1. 變電箱及反光鏡位置調整 2. 單元面積戶數調整	事業計畫 P10-12
		圖 10-4 人行與車行動線檢討圖(S:1/300)	圖 10-4 人行與車行動線檢討圖(S:1/300)	1. 變電箱及反光鏡位置調整 2. 單元面積戶數調整	事業計畫 P10-14
		圖 10-8 地上一層平面圖(S:1/300)	圖 10-8 地上一層平面圖(S:1/300)	1. 變電箱及反光鏡位置調整 2. 單元面積戶數調整	事業計畫 P10-22
拾壹、都市設計與景觀計畫	二、建築物之量體、造型、色彩、座落方位 (一)量體	圖 11-2 基地量體配置圖	圖 11-2 基地量體配置圖	1. 變電箱及反光鏡位置調整 2. 單元面積戶數調整	事業計畫 P11-4
		圖 11-13 人車動線示意圖	圖 11-13 人車動線示意圖	1. 變電箱及反光鏡位置調整 2. 單元面積戶數調整	事業計畫 P11-19
		圖 11-14 基地景觀配置圖	圖 11-14 基地景觀配置圖	1. 變電箱及反光鏡位置調整 2. 單元面積戶數調整	事業計畫 P11-21
	四、景觀植栽初步構想 (一)景觀設計 (二)植栽配置	圖 11-15 植栽配置圖—喬木	圖 11-15 植栽配置圖—喬木	1. 變電箱位置調整 2. 單元面積戶數調整	事業計畫 P11-23
		圖 11-18 鋪面配置圖	圖 11-18 鋪面配置圖	1. 變電箱位置調整 2. 單元面積戶數調整	事業計畫 P11-31
	(七)工作陽台&空調主機配置計畫	圖 11-19 地面層景觀與人行道剖面圖	圖 11-19 地面層景觀與人行道剖面圖	1. 變電箱位置調整 2. 單元面積戶數調整	事業計畫 P11-22
		圖 11-21 工作陽台與空調主機配置建議	圖 11-21 工作陽台與空調主機配置建議	1. 變電箱位置調整 2. 單元面積戶數調整	事業計畫 P11-36
		圖 11-23 無障礙空間規劃	圖 11-23 無障礙空間規劃	1. 變電箱位置調整 2. 單元面積戶數調整	事業計畫 P11-39

章節	項目	【變更核定版】	【變更(第二次)版】	變更原因	修正頁次
		圖 11-24 人行及都更成果告示牌	圖 11-24 人行及都更成果告示牌	1. 變電箱位置調整 2. 單元面積戶數調整	事業計畫 P11-41
拾貳、防災與逃生避難計畫	六、消防活動空間	圖 12-3 更新單元地面層防災計畫圖	圖 12-3 更新單元地面層防災計畫圖	1. 變電箱位置調整 2. 單元面積戶數調整	事業計畫 P12-7
		圖 12-4 更新單元對於週邊防災改善貢獻分析圖	圖 12-4 更新單元對於週邊防災改善貢獻分析圖	1. 變電箱位置調整 2. 單元面積戶數調整	事業計畫 P12-9
		圖 12-5 更新單元 1F 防災計畫圖	圖 12-5 更新單元 1F 防災計畫圖	1. 變電箱位置調整 2. 單元面積戶數調整	事業計畫 P12-15
拾肆、拆遷安置計畫	一、地上物拆遷計畫	-	1. 增列 107 年核定後，第一次建物保存登記所有權人 2. 增列其他土地改良物補償所有權人 3. 所有權人異動	所有權人異動	事業計畫 P14-2
	二、合法建築物之補償與安置	-	1. 增列 10 個月拆遷安置費說明 2. 所有權人異動	1. 配合期程增列拆遷安置費 2. 所有權人異動	事業計畫 P14-14
	三、其他土地改良物之補償與安置	-	1. 增列 107 年核定後所有權人姓名 2. 所有權人異動	1. 增列 107 年核定後所有權人姓名， 調整提列金額 2. 所有權人異動	事業計畫 P14-14
	四、合法建築物之安置費用(延長部分)	-	增列 10 個月拆遷安置費金額	配合期程增列拆遷安置費	事業計畫 P14-48
拾伍、財務計畫	一、成本分析	共同負擔金額 1,677,016,142 元	共同負擔金額 1,662,831,475 元	因所有權人換戶、營業稅調整，後調整共同負擔金額	事業計畫 P15-2
	二、收入分析	整體事業開發收入 5,149,068,200 元	整體事業開發收入 5,142,513,628 元	產權面積調整	事業計畫 P15-20
	三、共同負擔分析	為 32.57%	下修為 32.35%	因所有權人換戶、營業稅調整，後調整共同負擔下降	事業計畫 P15-20
	四、成本收入分析	整體 42.4451% 實施者 2% 土地所有權人 22.6225%	整體 42.8242 % 實施者 2% 土地所有權人 20.7538%	投資報酬率調整	事業計畫 P15-20
拾捌、實施進度	實際進度	-	實際進度表調整	依實際進度調整	事業計畫 P18-1
附錄一	相關公文	-	新增相關公文	新增相關公文	附錄一

章節	項目	【變更核定版】	【變更(第二次)版】	變更原因	修正頁次
附錄二	建材等級表	-	建材等級表調整	文字補充調整	附錄二
附錄三	更新單元內之合法建築物現況		數值調正	數值調正	附錄三
附錄九	變更公辦公聽會記錄及照片	-	新增	新增	附錄九

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本市大同區蘭州國宅及斯文里一、二、三期整建住宅係於民國 53 年至 64 年間辦理地區公共建設，興闢公共設施時，為安置地上違建及部分合法建築物拆遷戶所興建之住宅。當時考量住戶經濟能力，住宅單元多採小坪數規劃設計，惟歷經多年演變，建築物老舊窳陋，未能與鄰近地區發展配合，為促進土地有效再開發利用，本府於 89 年 6 月 26 日府都四字第 8904521800 號公告劃定為更新地區，嗣於 99 年 1 月 13 日府都新字第 09805081200 號公告指定臺北市整建住宅為策略性再開發地區。

迄今，蘭州國宅及斯文里一、二、三期整建住宅因現況產權複雜、土地持分小，更新意願整合不易，且受松山機場建築物高度限制，致民間開發缺乏財務可行，改建窒礙難行。考量其建築物已達更新年期，居住環境品質甚為低落，且有衛生及消防救災等公安問題，為增進公有資產開發利用、避免相鄰土地無法劃定為更新單元或造成畸零地，及兼顧公共利益，爰亟需透過公部門資源整合，並以社會救助及改革之精神，推動本案公辦都市更新。

本案都市更新地區劃定範圍（以下簡稱本更新地區，詳圖 1-1）包括蘭州國宅、斯文里一、二、三期整建住宅、昌吉街 33 巷東側部分建築物及公有既成巷道，期望藉由公辦都市更新，得以積極改善居民生活環境、加強都市防災功能，進而帶動地區發展。

另本案事業計畫前經臺北市政府 107 年 2 月 13 日府都新字第 10602080100 號公告核定實施，並依核定之實施進度辦理，地上物拆除完竣。

本次申請變更計畫內容，係因申請建照之圖面需配合調整其建築圖面內容，不涉及原核定計畫之容積獎勵與共同負擔之變動，今備齊相關計畫書圖資料，擬具都市更新事業計畫申請變更作業程序事宜。

二、法令依據

依據「都市更新條例」第八十六條及 108 年 1 月 30 日修正公布前之「都市更新條例」第十九條之一第二項所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者，或第二十一條應敘明事項之變更，免依第十九條規定舉辦公聽會、公開展覽及依第二十二條規定徵求同意。得採簡化作業程序辦理。

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本市大同區蘭州國宅及斯文里一、二、三期整建住宅係於民國 53 年至 64 年間辦理地區公共建設，興闢公共設施時，為安置地上違建及部分合法建築物拆遷戶所興建之住宅。當時考量住戶經濟能力，住宅單元多採小坪數規劃設計，惟歷經多年演變，建築物老舊窳陋，未能與鄰近地區發展配合，為促進土地有效再開發利用，本府於 89 年 6 月 26 日府都四字第 8904521800 號公告劃定為更新地區，嗣於 99 年 1 月 13 日府都新字第 09805081200 號公告指定臺北市整建住宅為策略性再開發地區。

迄今，蘭州國宅及斯文里一、二、三期整建住宅因現況產權複雜、土地持分小，更新意願整合不易，且受松山機場建築物高度限制，致民間開發缺乏財務可行，改建窒礙難行。考量其建築物已達更新年期，居住環境品質甚為低落，且有衛生及消防救災等公安問題，為增進公有資產開發利用、避免相鄰土地無法劃定為更新單元或造成畸零地，及兼顧公共利益，爰亟需透過公部門資源整合，並以社會救助及改革之精神，推動本案公辦都市更新。

本案都市更新地區劃定範圍（以下簡稱本更新地區，詳圖 1-1）包括蘭州國宅、斯文里一、二、三期整建住宅、昌吉街 33 巷東側部分建築物及公有既成巷道，期望藉由公辦都市更新，得以積極改善居民生活環境、加強都市防災功能，進而帶動地區發展。

另本案事業計畫前經臺北市政府 107 年 2 月 13 日府都新字第 10602080100 號公告核定實施，並依核定之實施進度辦理，地上物拆除完竣。

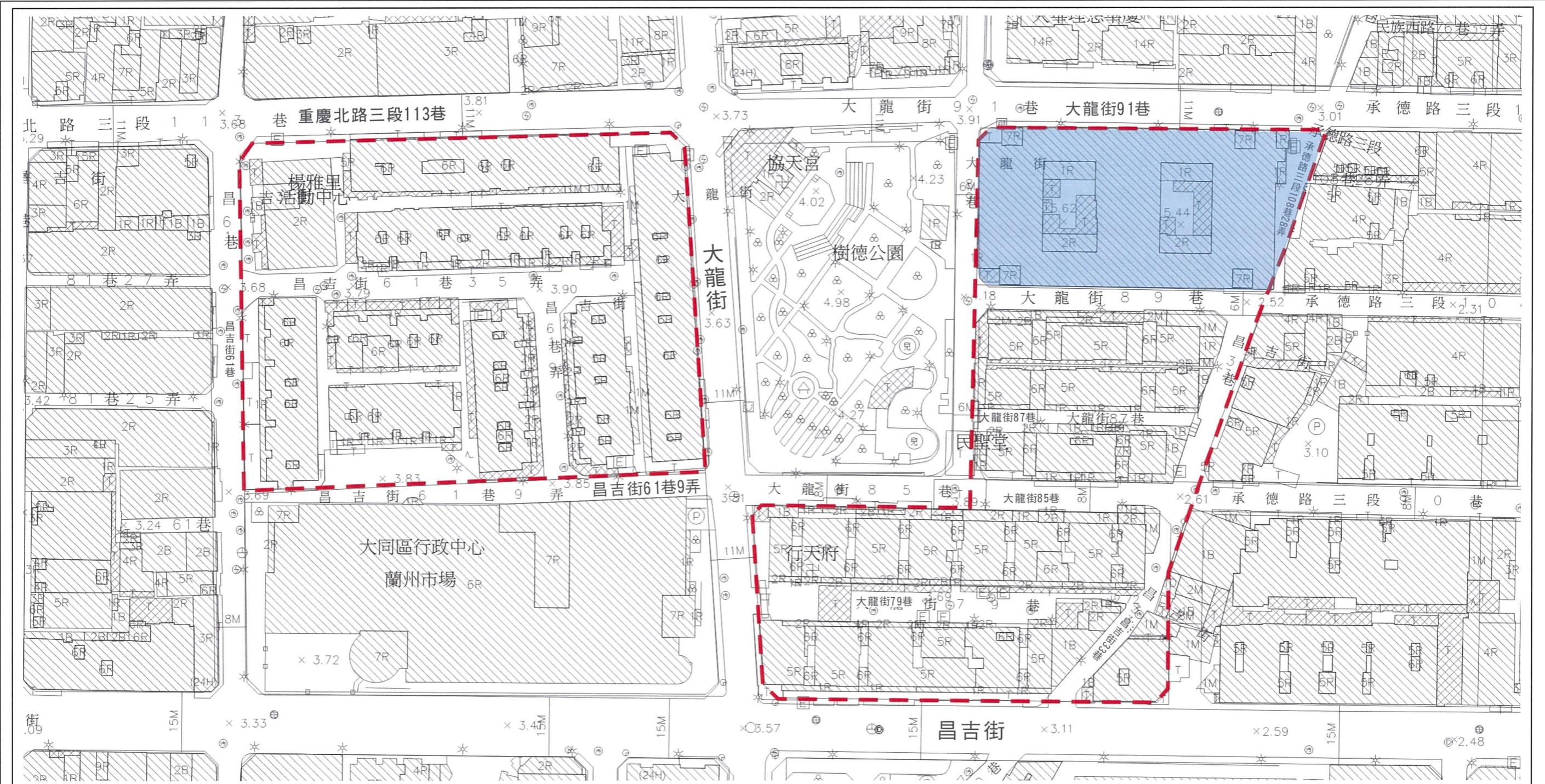
第一次變更係因本案建築建照審查調整建築圖面，並依最新土地及建物所有權人釐正資料，不涉及原核定之容獎、估價選配及財務計畫之變動，於 109 年 8 月 24 日申請變更事業計畫案，並於 109 年 12 月 16 日府都新字第 10970230563 號函核定變更案。

本次變更係因核定後仍有部分事項如所有權人更換分配單元、原建物公共設施上

地持分申購移轉登記、第一次建物保存登記後參與權利變換申請分配單元、建材等級表文字修正及事權計畫中財務計畫調整修正等，皆涉及原核定之事權計畫內容，爰需依都市更新條例等相關規定辦理變更事權計畫作業，今備齊相關計畫書圖資料，擬具都市更新事業計畫申請變更作業程序事宜。

二、法令依據

依據「都市更新條例」第 86 條及 108 年 1 月 30 日修正公布前之「都市更新條例」第 19 條及 29 條辦理。



擬定臺北市大同區大同段一小段 391-2 地號等 29 筆土地都市更新計畫暨配合擴大劃定同小段 465-2 地號等 4 筆土地為更新地區計畫圖

圖例及說明

圖例：更新地區範圍

本案更新單元



圖 1-1 劃定更新單元圖

本頁空白
以利對照

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本案基地位於蘭州-斯文里公辦都市更新地區範圍內，共計有 4 個更新單元(包括蘭州國宅，斯文里一、二、三期整宅)，採分期分區開發方式進行都市更新。屬臺北市政府於 106 年 2 月 15 日公告第 705 次都市計畫委員會審議通過之「擬定臺北市大同區大同段一小段 391-2 地號等 29 筆土地都市更新計畫暨配合擴大劃定同小段 465-2 地號等 4 筆土地為更新地區」範圍內，範圍包括：臺北大同區昌吉街 61 巷 9 弄及昌吉街北側、昌吉街 61 巷東側、重慶北路三段 113 巷及大龍街 91 巷南側、承德路三段 108 巷 28 弄及 8 公尺未開闢未徵收之計畫道路西側所圍街廓範圍。(詳圖 2-1)

二、更新單元範圍

本案更新單元為斯文里三期整宅，基地範圍包括：東側 4 米原市有既成巷道(承德路三段 108 巷 28 弄)、西側樹德公園旁 6 米無名巷、北臨 11 米計畫道路(大龍街 91 巷)，南側臨 6 米計畫道路(大龍街 89 巷)，為四面臨路之完整街廓範圍內。總計大同區大同段一小段 465-2、447-2 地號等 2 筆土地，土地面積計 3,219 平方公尺；現有建物包含 2103、2104、2105、2106、2107、2108、2109、2110、2111、2112、2113、2114、2115、2116、2117、2118、2119、2120、2121、2122、2123、2124、02178、2209、2210、2211、2212、2213、2214、2215、2216、2217、2218、2219、2220、2221、2222、2223、2224、2225、2226、2227、2228、2229、2230、2231、2232、2233、2234、2235、2236、2237、2238、2239、2240、2241、2242、2243、2244、2245、2246、2247、2248、2249、2250、2251、2252、2253、2254、2255、2256、2257、2258、2272、2273、2274、2275、2276、2290、2291、2292、2293、2303、2386、2387、2388、2389、2390、2391、2393、2445、2593、2599、2604、2605、2628、2629、2630、2678、2685、2686、2687、2734、2763、2771、2779、2781、2782、2784、2787、2789、2793、2795、2799、2833、2835、2836、2838、2839、2840、2842、2845、2850、2851、2857、2859、2860、2861、2862、2863、2864、2865、2866、2868、2869、2870、2877、2886、2887、2888、2900、2902、2903、2906、2909、2910、2911、2920、2933、2934、2935、2937、2940、2942、2945、2947、2959、2967、3015、3021、3024、3025、3032、3043、3046、3055、3057、3058、3062、3063、3064、3069、3073、3074、3079、3081、3082、3083、3090、3108、3109、3110、3115、3116、3178、3309、3310、3311、3313、3314、3315、3318、3319、3320、3437、3439、3440、3446、3447、

3448、3452、3454、3459、3462、3463、3485、3486、3489、3491、3499、3503、3508、3514、3515、3519、3520、3525、3540、3541、3546、3549、3550、3551、3577、3579、3581、3582、3583、3586、3590、3592、3597、3599、3600、3602、3619、3621、3622、3676、3701、3705、3707、3709、3714、3727、3728、3729、3734、3758、3764、3765、3792、3880、4131、4152、4184、4187 建號等 257 筆，建物面積 10,704.95 平方公尺。(詳圖 2-2 及圖 2-3)

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本案基地位於蘭州-斯文里公辦都市更新地區範圍內，共計有 4 個更新單元(包括蘭州國宅，斯文里一、二、三期整宅)，採分期分區開發方式進行都市更新。屬臺北市政府於 106 年 2 月 15 日公告第 705 次都市計畫委員會審議通過之「擬定臺北市大同區大同段一小段 391-2 地號等 29 筆土地都市更新計畫暨配合擴大劃定同小段 465-2 地號等 4 筆土地為更新地區」範圍內，範圍包括：臺北市大同區昌吉街 61 巷 9 弄及昌吉街北側、昌吉街 61 巷東側、重慶北路三段 113 巷及大龍街 91 巷南側、承德路三段 108 巷 28 弄及 8 公尺未開闢未徵收之計畫道路西側所圍街廓範圍。(詳圖 2-1)

二、更新單元範圍

本案更新單元為斯文里三期整宅，基地範圍包括：東側 4 米原市有既成巷道(承德路三段 108 巷 28 弄)、西側樹德公園旁 6 米無名巷、北臨 11 米計畫道路(大龍街 91 巷)，南側臨 6 米計畫道路(大龍街 89 巷)，為四面臨路之完整街廓範圍內。總計大同區大同段一小段 465-2、447-2 地號等 2 筆土地，土地面積計 3,219 平方公尺；現有建物業已拆除，並辦理滅失。

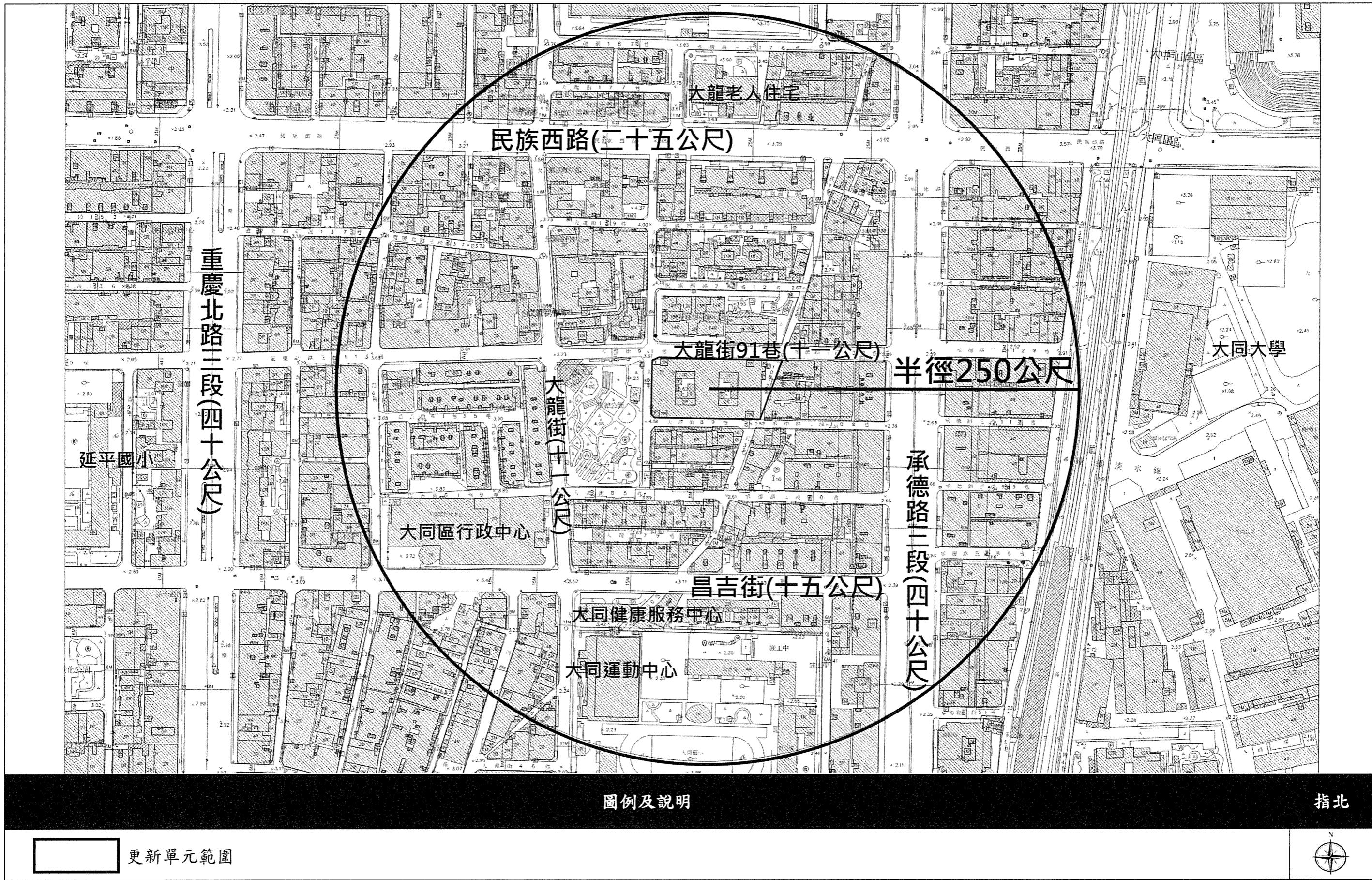


圖 2-1 更新單元位置示意圖(S : 1/2500)

本頁空白
以利對照



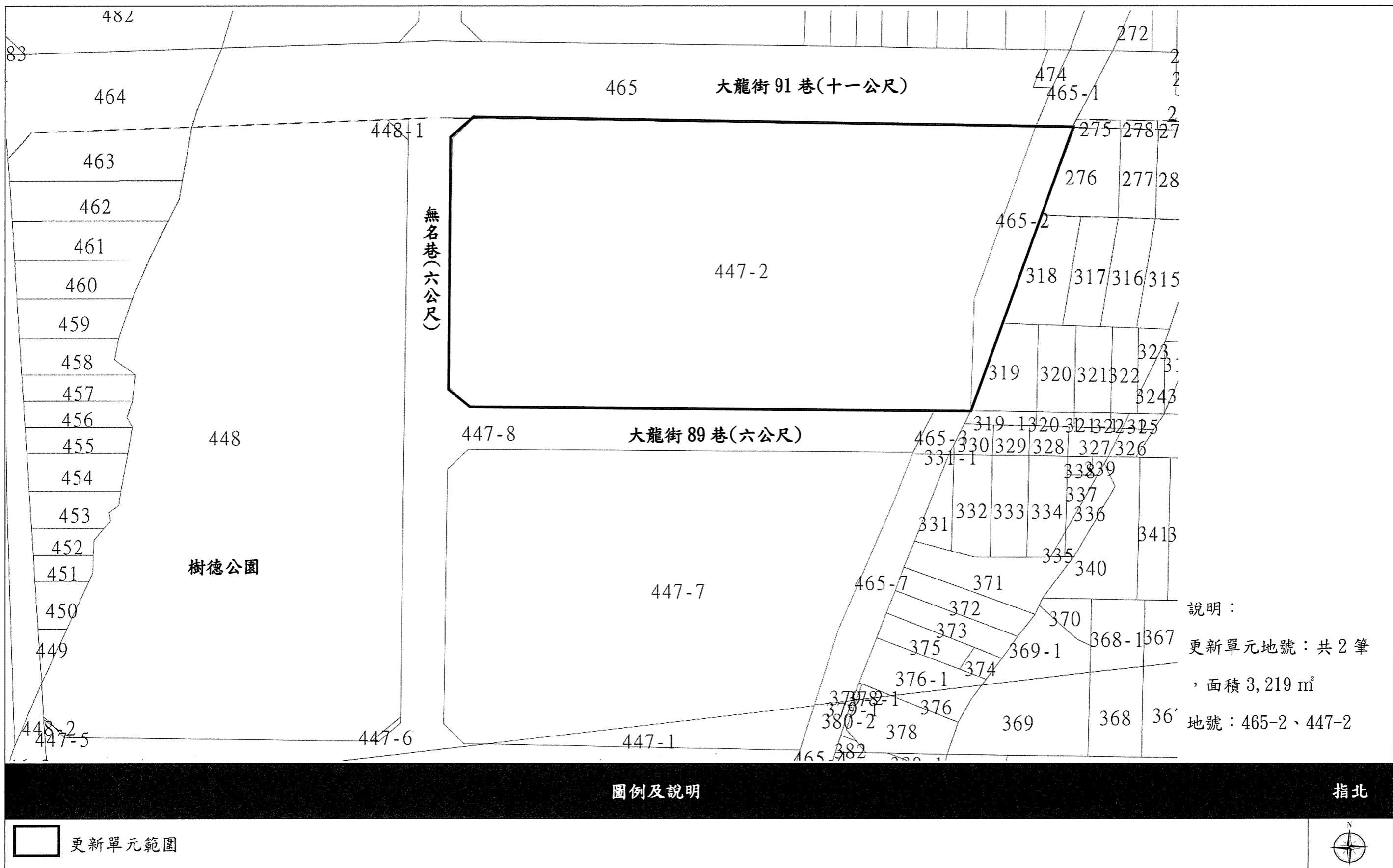


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖(S : 1/500)

本頁空白
以利對照

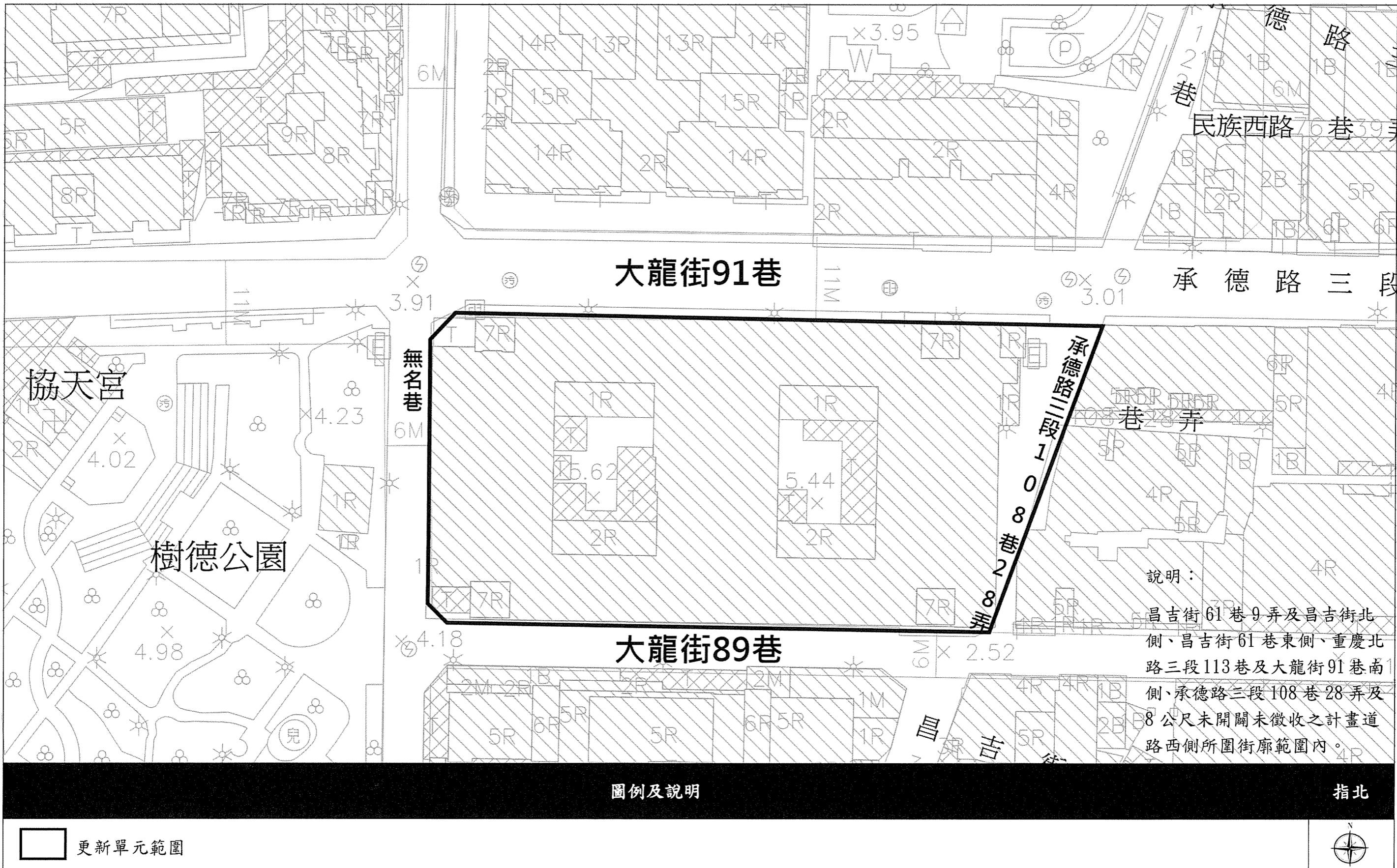


圖 2-3 更新單元地形套繪圖(S : 1/500)

本頁空白
以利對照

參、實施者

一、實施者

- (一)、機關名稱：臺北市政府
- (二)、代表人：柯文哲
- (三)、機關地指：臺北市信義區市府路一號
- (四)、聯絡電話：02-2720-8889
- (五)、統一編號：0006300000

二、本案無信託

◎◎◎◎
◎◎◎◎
◎◎◎◎
◎◎◎◎
◎◎◎◎
◎◎◎◎
◎◎◎◎

本頁空白
以利對照

肆、計畫目標

一、滿足市民居住需求，推動公共住宅政策。

透過公辦都市更新策略，首要以滿足原地主基本居住基本需求為優先，並活化公有資產，增加公共住宅存量。

二、透過公辦都市更新整體規劃，提升整體都市生活品質

為兼顧政策公益性及公共性，改善整建住宅居住環境，提升生活機能，依「都市更新條例」第 9 條規定由政府主動辦理都市更新進行全區整體規劃。

三、提供中繼住宅，保障弱勢住戶

保障弱勢住戶，滿足住戶需求，藉由中繼住宅提供，加速都市更新時程。

四、改善基盤公益設施，規劃社會福利設施及公益性設施，滿足多樣需求的理想公共服務設施。

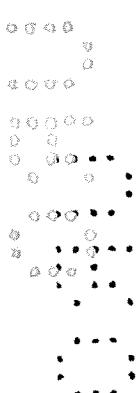
更新地區內老舊建築物公共設施及活動空間不足，或有缺乏管理、環境品質不佳等問題，透過基盤公共設施改善及規劃社會福利及公益性設施，提供社區環境品質，並將公辦都市更新創造之效益回饋鄰里居民及市民大眾。

五、整合周邊空間網絡，創造宜居的城市開放空間。

配合周邊環境，於地面層留設開放空間，降低對周邊環境衝擊，並整合道路、公園用地，整體規劃，滿足周邊居民休憩需求於各設施之中介空間，留設休憩平台，除減緩各設施使用之衝突外，亦創造多元、豐富之休憩場域。

六、強化防災功能，保障居住安全

本更新地區內建築物老舊且耐震及防火設計不符現行建築技術規則規定，透過建築物更新強化建築結構與規劃完善防救災系統，以保障居住安全。



本頁空白
以利對照

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一) 土地權屬

本更新單元範圍包括臺北市大同區大同段一小段地號 447-2、465-2 等 2 筆土地，全區面積總計 3,219.00 平方公尺，其中私有地所有權人數 226 位，私有土地佔更新面積 68.16%，面積 2193.94 平方公尺；公有地所有權人數 2 位，公有土地佔更新面積 31.84%，面積 1025.06 平方公尺。詳見土地權屬清冊詳表表 5-1、5-2、5-4。

(二) 合法建築物權屬

本更新單元內合法建物已於 107 年 8 月 15 日拆除完竣並於 107 年 9 月 17 日辦理滅失。

(三) 公、私有土地分布狀況

1. 公有土地

(1) 國有土地

本更新單元內 465-2 地號土地，所有權人中華民國(管理者：財政部國有財產署)，權利範圍為 1/1，持分面積為 173.00 平方公尺，佔更新單元總面積 5.37%。

依財政部 108 年 6 月 20 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 8 點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。

(2) 市有土地

本更新單元內 447-2 地號土地，所有權人臺北市(管理者：臺北市政府財政局)，權利範圍為 2659/10696，持分面積為 757.23 平方公尺，佔更新單元總面積 23.52%。

本更新單元內 447-2 地號土地，所有權人臺北市(管理者：臺北市政府環境保護局)，權利範圍為 333/10696，持分面積為 94.83 平方公尺，佔更新單元總面積 2.95%。

2. 私有土地

本更新單元內包括臺北市大同區大同段一小段地號 447-2 等 1 筆土地，私有地所有權人數共計 226 人，私有土地面積面積合計為 2193.94 平方公尺，佔更新單元總面積 68.16%。面積與比例詳見表 5-1 與 5-2。

表 5-1 單元內公有土地權屬分析表

項目	地號	面積 (m ²)	所有權人	管理機關	持分面積 (m ²)
土地面積	447-2	3,046.00	臺北市	臺北市政府環境保護局	94.83
			私人	臺北市政府財政局	757.23
	465-2	173.00	中華民國	財政部國有財產署	173.00

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一) 土地權屬

本更新單元範圍包括臺北市大同區大同段一小段地號 447-2、465-2 等 2 筆土地，全區面積總計 3,219.00 平方公尺，其中私有地所有權人數 226 位，私有土地佔更新面積 70.60%，面積 2272.54 平方公尺；公有地所有權人數 2 位，公有土地佔更新面積 29.40%，面積 946.46 平方公尺。詳見土地權屬清冊詳表表 5-1、5-2、5-4。

(二) 合法建築物權屬

本更新單元內合法建物已於 107 年 8 月 15 日拆除完竣並於 107 年 9 月 17 日辦理滅失。

(三) 公、私有土地分布狀況

1. 公有土地

(1) 國有土地

本更新單元內 465-2 地號土地，所有權人中華民國(管理者：臺北市政府都市發展局)，權利範圍為 1/1，持分面積為 173.00 平方公尺，佔更新單元總面積 5.37%。

依財政部 108 年 6 月 20 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 8 點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。

(2) 市有土地

本更新單元內 447-2 地號土地，所有權人臺北市(管理者：臺北市政府財政局)，權利範圍為 2383/10696，持分面積為 678.63 平方公尺，佔更新單元總面積 21.08%。

本更新單元內 447-2 地號土地，所有權人臺北市(管理者：臺北市政府環境保護局)，權利範圍為 333/10696，持分面積為 94.83 平方公尺，佔更新單元總面積 2.95%。

2. 私有土地

本更新單元內包括臺北市大同區大同段一小段地號 447-2 等 1 筆土地，私有地所有權人數共計 226 人，私有土地面積面積合計為 2272.54 平方公尺，佔更新單元總面積 70.60%。面積與比例詳見表 5-1 與 5-2。

表 5-1 單元內公有土地權屬分析表

項目	地號	面積 (m ²)	所有權人	管理機關	持分面積 (m ²)
土地面積	447-2	3,046.00	臺北市	臺北市政府環境保護局	94.83
				臺北市政府財政局	678.63
	465-2	173.00	私人		2272.54
			中華民國	臺北市政府都市發展局	173.00



表 5-2 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

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	國有地	173.00	5.37	1
	縣(市)有地	852.06	26.47	1
	鄉(鎮市區)有地	0.00	0.00	0
私有土地	2193.94	68.16	216	99.10
合計	3,219.00	100.00	218	100.00

(四) 同意參與都市更新事業計畫比例計算

本案為公辦都市更新，由臺北市政府依都市更新條例第 9 條規定自行實施本案，故毋須依都市更新條例第 22 條規定計算同意比例。

然而為瞭解所有權人的更新意願作為推動公辦都市更新的參考，而發放意願書調查是否支持由臺北市政府作為本更新單元的實施者。所有權人的意願統計詳表 5-3。未涉及都市更新條例第 12 條規定排除計算。

表 5-3 參與斯文里第三期整建住宅公辦都市更新意願統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	3,219	222	10,668.76	227
公有(a)	1,025.06	2	3636.91	1
私有(b=A-a)	2,193.94	220	7,031.85	226
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	2,193.94	220	7,031.85	226
同意數(C)	2,025.17	202	6,485.03	208
同意比例%(C/B)	92.30%	91.90%	92.23%	92.04%

*統計日期：106 年 9 月 22 日，地號範圍：大同段一小段 447-2 地號等 2 筆土地

表 5-2 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

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	國有地	173.00	5.37	1	0.44
	縣(市)有地	774.88	24.08	1	0.44
	鄉(鎮市區)有地	0.00	0.00	0	0.00
私有土地		2271.12	70.55	226	99.12
合計		3,219.00	100.00	228	100.00

(四) 同意參與都市更新事業計畫比例計算

本案為公辦都市更新，由臺北市政府依都市更新條例第 9 條規定自行實施本案，故毋須依都市更新條例第 22 條規定計算同意比例。

然而為瞭解所有權人的更新意願作為推動公辦都市更新的參考，而發放意願書調查是否支持由臺北市政府作為本更新單元的實施者。所有權人的意願統計詳表 5-3。未涉及都市更新條例第 12 條規定排除計算。

表 5-3 參與斯文里第三期整建住宅公辦都市更新意願統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	3,219	222	10,668.76	227
公有(a)	1,025.06	2	3636.91	1
私有(b=A-a)	2,193.94	220	7,031.85	226
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	2,193.94	220	7,031.85	226
同意數(C)	2,025.17	202	6,485.03	208
同意比例%(C/B)	92.30%	91.90%	92.23%	92.04%

*統計日期：106 年 9 月 22 日，地號範圍：大同段一小段 447-2 地號等 2 筆土地

表 5-4 更新單元土地權屬清冊

編號	標示部			所有權部				他項權利部					
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
大同區大同段一小段	447-2	3,046.00	3,046.00	2	顏 會	28/10696	7.97						
				5	楊 詔	35/10696	9.97						
				7	鍾 土	39/10696	11.11						
				8	蘇 勸	72/10696	20.5	34	抵押權	臺灣新光商業 銀行股份有限公司	蘇 勸	蘇 勸	
				11	鄭 明	570/106960	16.23						
				14	臺北市(臺北市政府財政局、臺北市政府環境保護局)	2992/10696	852.06						(一般註記事項)臺北市政府環境保護局管理範圍：10696 分之 333、臺北市政府財政局管理範圍；10696 分之 2659
				16	粘 豊	35/10696	9.97						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
				24	鄭 珠	40/10696	11.39						
				25	邱 藤	38/10696	10.82						
				26	蘇 花	39/10696	11.11						
				27	吳 獅	57/10696	16.23						
				34	林 蓮	79/10696	22.5	20	抵押權	臺灣新光商業 銀行股份有限公司	林 蓮	林 蓮	
				35	蔡 蓮	41/10696	11.68						

表 5-4 更新單元土地權屬清冊

編號	標示部			所有權部				他項權利部				備註	
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	大同區大同段一小段	447-2	3,046.00	2	顏...會	28/10696	7.97						
				5	楊...誥	40/10696	11.39						
				7	鍾...屯	39/10696	11.11						
				8	蘇...勸	72/10696	20.5	34	抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	蘇...勸	蘇...勸	
				11	鄭...明	570/106960	16.23						
				14	臺北市（臺北市政府財政局、臺北市政府環境保護局）	2716/10696	773.46						(一般註記事項)臺北市政府環境保護局管理範圍：10696分之333、臺北市政府財政局管理範圍：10696分之2383
				16	粘...豐	40/10696	11.39						
				24	鄭...珠	40/10696	11.39						
				25	邱...藤	38/10696	10.82						
				26	蘇...花	39/10696	11.11						
				27	吳...獅	57/10696	16.23						
				34	林...蓮	79/10696	22.5						
				35	蔡...蓮	41/10696	11.68						
				36	黃...妹	40/10696	11.39						
				38	黃...治	55/10696	15.66	14	抵押權	有限責任台北市第五信用合作社	連帶:黃...治、張...聯	黃...治	
				39	蘇...從	36/10696	10.25						
				40	蘇...鳳	110/10696	31.33						

編號	標示部			所有權部				他項權利部					
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
				36	黃謙妹	40/10696	11.39						
				38	黃治	55/10696	15.66	14	抵押權	有限責任台北市第五信用合作社	連帶:黃治、張曉暉	黃治	
				39	蘇從	36/10696	10.25	98	最高限額抵押權	有限責任台北市第五信用合作社	蘇從債務額比例全部	蘇從	
				40	蘇鳳	110/10696	31.33						
				41	丁蜜	72/10696	20.5						
				42	許花	55/10696	15.66						
				43	吳耐	39/10696	11.11						
				46	董榮	34/10696	9.68						
				48	李清花	39/10696	11.11						(一般註記事項)2900 建號基地之應有部分
				53	吳女	37/10696	10.54						
				55	吳財	39/10696	11.11						
				57	邱雯	55/10696	15.66						
				60	林	29/10696	8.26						
				66	汪昌	41/10696	11.68						
				67	謝姪	40/10696	11.39						
				71	吳	39/10696	11.11						
				76	方珠	36/10696	10.25						
				78	呂賴	37/10696	10.54						
				80	盧敏	39/10696	11.11						
				83	吳佐	39/10696	11.11						
				84	林卿	65/10696	18.51						
				85	林良	31/10696	8.83						
				87	黃玉	31/10696	8.83						
				90	蕭峯	28/10696	7.97						
				93	賈仁	36/10696	10.25						

編號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人
				41	丁、蜜	72/10696	20.5					
				42	許、花	55/10696	15.66					
				43	吳、耐	39/10696	11.11					
				46	董、榮	39/10696	11.11					
				48	李、花	39/10696	11.11					(一般註記事項)2900 建號基地之應有部分
				53	吳、女	37/10696	10.54					
				55	吳、財	39/10696	11.11					
				57	邱、雯	55/10696	15.66					
				60	林、	29/10696	8.26					
				66	汪、昌	41/10696	11.68					
				67	謝、姪	40/10696	11.39					
				71	吳、	39/10696	11.11	116	最高限額抵押權	第一租賃股份有限公司	吳、李 明、松 行、負責 人：李、明 債務額比例 全部	(限制登記事項) 109 年 11 月 16 日大同字第 051810 號，預告登記請求權人：第一租賃股份有限公司，內容：未辦妥所有權移轉登記予請求權人前不得移轉予他人，義務人：吳、，限制範圍：10696 分之 39，109 年 11 月 16 日登記預告登記請求權人：第一租賃股份有限公司統一編號 16633831
				76	方、珠	36/10696	10.25					
				78	呂、賴	37/10696	10.54					

編號	標示部			所有權部				他項權利部					
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
				97	吳	34/10696	9.68	96	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	林薇	債務額比例全部	吳
				100	吳	40/10696	11.39						
				101	陳	40/10696	11.39						
				105	王	40/10696	11.39						
				107	吳	36/10696	10.25						
				109	林	700/233975	9.11						
				119	李	36/10696	10.25						
				120	林	39/10696	11.11						
				122	吳	38/10696	10.82						
				123	林	31/10696	8.83						
				124	許	36/10696	10.25						
				125	賴	34/10696	9.68						
				127	張	36/10696	10.25						
				128	高	37/10696	10.54	78	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	高邦	債務額比例全部	高邦
				132	丁	825/1069600	2.35						
				133	林	825/1069600	2.35						
				134	林	825/1069600	2.35						
				135	林	825/1069600	2.35						
				137	孫	40/10696	11.39						
				138	章	36/10696	10.25						
				141	徐	36/10696	10.25						
				147	黃	36/10696	10.25						
				149	李	32/10696	9.11						
				150	李	32/10696	9.11						
				151	林	37/10696	10.54						
				165	吳	34/10696	9.68						
				169	林	31/10696	8.83						

編號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人
				80	盧惠敏	39/10696	11.11					
				83	吳佐	39/10696	11.11					
				84	林一卿	65/10696	18.51					
				85	林一良	36/10696	10.25					
				87	黃玉	36/10696	10.25					
				90	蕭峯	28/10696	7.97					
				93	賈仁	36/10696	10.25					
				97	吳	39/10696	11.11					
				100	吳聯	40/10696	11.39					
				101	陳霖	40/10696	11.39					
				105	王信	40/10696	11.39					
				107	吳忠	36/10696	10.25					
				109	林興	37/10696	10.54					
				119	李鳳	41/10696	11.68					
				120	林淵	39/10696	11.11					
				122	吳有	38/10696	10.82					
				123	林傳	36/10696	10.25					
				124	許瑞	36/10696	10.25					
				125	賴連	39/10696	11.11					
				127	張千年	36/10696	10.25					
				128	高邦	37/10696	10.54	78	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	高邦債務額比例全部	高邦
				132	丁蓮	950/1069600	2.71					
				133	林蕙姍	950/1069600	2.71					
				134	林資	950/1069600	2.71					
				135	林昇	950/1069600	2.71					
				137	孫美	40/10696	11.39					
				138	章芳	36/10696	10.25					
				141	徐志	36/10696	10.25					
				147	黃雲	36/10696	10.25					
				149	李剛	32/10696	9.11					
				150	李毅	32/10696	9.11					



編號	標示部			所有權部				他項權利部					
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
				171	蔡一追	34/10696	9.68	15	抵押權	有限責任台北市第五信用合作社	蔡一追	蔡一追	
				172	黃文閔	33/10696	9.4	83	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	黃文閔 債務額比例全部	黃文閔	
				176	劉玲	40/10696	11.39	70	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	黃萍	劉玲	
				180	林鳳	38/10696	10.82	56	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	林鳳	林鳳	
				185	楊雁	67/10696	19.08						
				187	梁香	37/10696	10.54						
				193	賴文	38/10696	10.82						
				195	蘇蓮	39/10696	11.11						
				197	林宏	39/10696	11.11	59-001	抵押權	元大商業銀行股份有限公司	林宏	林宏	
				199	李蓮	37/10696	10.54	38	抵押權	有限責任台北市第五信用合作社	李蓮	李蓮	
				202	吳雄	39/10696	11.11						
				204	吳聰	53/10696	15.09						
				205	林春	40/10696	11.39						
				211	王	39/10696	11.11	84	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	王 債務額比例全部	王	(一般註記事項)3590 建號
				213	李花	39/10696	11.11						

編號	標示部			所有權部				他項權利部					備註
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
				151	林國玉	37/10696	10.54						
				165	吳六郎	39/10696	11.11						
				169	林國旗	36/10696	10.25						
				171	蔡國追	39/10696	11.11	15	抵押權	有限責任台北市 第五信用合作社	蔡國追	蔡國追	
				172	黃國閔	38/10696	10.82	83	最高限額抵 押權	台北富邦商業銀 行股份有限公司	黃國閔債務 額比例全部	黃國閔	
								88	最高限額抵 押權	台北富邦商業銀 行股份有限公司	黃國閔債務 額比例全部	黃國閔	
				176	劉一玲	40/10696	11.39	70	抵押權	台北富邦商業銀 行股份有限公司	黃萍	劉一玲	
				180	林國鳳	38/10696	10.82	56	抵押權	國泰世華商業銀 行股份有限公司	林國鳳	林國鳳	
				185	楊國雁	67/10696	19.08						
				187	梁國香	37/10696	10.54						
				193	賴國文	38/10696	10.82						
				195	蘇國蓮	39/10696	11.11						
				197	林國宏	39/10696	11.11	59-001	抵押權	元大商業銀行股 份有限公司	林國宏	林國宏	
				199	李國蓮	37/10696	10.54	38	抵押權	有限責任台北市 第五信用合作社	李蓮	李國蓮	
				202	吳國雄	39/10696	11.11						
				204	吳國聰	53/10696	15.09						
				205	林國春	40/10696	11.39						
				211	王國	39/10696	11.11	84	最高限額抵 押權	玉山商業銀行股 份有限公司	王國債務額 比例全部	王	(一般註記事 項)3590 建號基 地之應有部分
				213	李國花	39/10696	11.11						
				214	陳國葱	39/10696	11.11						
				216	陳國華	25/10696	7.12						
				217	陳國煌	41/10696	11.68						

編號	標示部			所有權部			他項權利部						
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
													基地之應有部分
	214	陳春葱	34/10696	9.68									
	216	陳春華	22/10696	6.27									
	217	陳春煌	41/10696	11.68									
	218	莊鳳美	36/10696	10.25	64	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	莊鳳美	莊鳳美				
	219	劉菊	36/10696	10.25									
	220	白美	39/10696	11.11									
	221	黃麗霞	37/10696	10.54									
	222	李只	37/10696	10.54									
	223	余生	31/10696	8.83									
	224	張龍	40/10696	11.39	67-001	抵押權	元大商業銀行股份有限公司	張龍	張龍				
	225	張昌	40/10696	11.39									
	229	莊洲	40/10696	11.39	81	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	莊洲	債務額比例全部	莊洲			
	231	楊娥	36/10696	10.25									
	236	陳淇	32/10696	9.11									
	237	林	39/10696	11.11									
	240	許	39/10696	11.11									
	244	陳美	39/10696	11.11									
	251	郝瑜	39/10696	11.11	52	抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	郝瑜	郝瑜				
	252	吳華	39/10696	11.11									
	254	陳真	39/10696	11.11									
	255	蘇柱	38/10696	10.82									
	262	王滿	37/10696	10.54									
	265	吳容	36/10696	10.25									

編號	権利部			所有權部				他項權利部				備註	
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
				218#	莊、三美#	36/10696	10.25	64#	抵押權#	台北富邦商業銀行股份有限公司#	莊、三美#	莊、三美#	
				219#	劉、菊#	41/10696	11.68	#	#	#	#	#	
				220#	白、美#	39/10696	11.11	#	#	#	#	#	
				221#	黃、玉霞#	37/10696	10.54	#	#	#	#	#	
				222#	李、只#	37/10696	10.54	#	#	#	#	#	
				223#	余、生#	31/10696	8.83	#	#	#	#	#	
				224#	張、龍#	40/10696	11.39	67-001#	抵押權#	元大商業銀行股份有限公司#	張、龍#	張、龍#	(權狀註記事項) 與台北縣中和市 秀峰段 196 地號 土地、2756 造 號建物共同擔保
				225#	張、昌#	40/10696	11.39	#	#	#	#	#	
				229#	莊、洲#	40/10696	11.39	#	#	#	#	#	
				231#	楊、娥#	36/10696	10.25	#	#	#	#	#	
				236#	陳、漢#	37/10696	10.54	#	#	#	#	#	
				237#	林、#	39/10696	11.11	#	#	#	#	#	
				240#	許、#	39/10696	11.11	#	#	#	#	#	
				244#	陳、美#	39/10696	11.11	#	#	#	#	#	
				251#	郝、瑜#	39/10696	11.11	52#	抵押權#	玉山商業銀行股份有限公司#	郝、瑜#	郝、瑜#	
				252#	吳、華#	39/10696	11.11	#	#	#	#	#	
				254#	陳、真#	39/10696	11.11	#	#	#	#	#	
				255#	蘇、桂#	38/10696	10.82	#	#	#	#	#	
				262#	王、滿#	37/10696	10.54	#	#	#	#	#	
				265#	吳、容#	36/10696	10.25	#	#	#	#	#	
				266#	王、順#	36/10696	10.25	62#	抵押權#	有限責任台北市 第五信用合作社#	王、志#	王、志#	
				269#	魏、鳳#	41/10696	11.68	#	#	#	#	#	
				270#	黃、琴#	39/10696	11.11	86-001#	最高限額抵 押權#	元大商業銀行股 份有限公司#	黃、琴債務 額比例全部#	黃、琴#	
				272#	董、美#	37/10696	10.54	#	#	#	#	#	

編號	標示部			所有權部				他項權利部					
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
				266	王廷順	36/10696	10.25	62	抵押權	有限責任台北市第五信用合作社	王廷志	王廷志	
				269	魏鳳	41/10696	11.68						
				270	黃琴	39/10696	11.11	86-001	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	黃琴 債務額比例全部	黃琴	
				272	董美	37/10696	10.54						
				273	羅美	41/10696	11.68	105	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	羅美 債務額比例全部	羅美	(權狀註記事項)2122 建號基地之應有部分
				277	王崑	28/10696	7.97	69	抵押權	有限責任台北市第五信用合作社	王崑	王崑	
				280	張成	35/10696	9.97						
				281	許瑞	25/10696	7.12						(一般註記事項)3055 建號基地之應有部分
				282	周興	36/10696	10.25						
				285	石鈴	41/10696	11.68						
				289	黃色	46/10696	13.1	71	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	黃色 債務額比例全部	黃色	
				291	莊珠	36/10696	10.25						
				293	吳真	34/10696	9.68						
				294	黃珮	41/10696	11.68						
				295	羅美	40/10696	11.39	105	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	羅美 債務額比例全部	羅美	(權狀註記事項)3116 建號基地之應有部分

編號	標示部			所有權部				他項權利部				備註	
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
				277	王 崑	28/10696	7.97	69	抵押權	有限責任台北市 第五信用合作社	王 崑	王 崑	
				280	張 成	40/10696	11.39						
				281	許 瑞	25/10696	7.12						(權狀註記事 項)3055 建號基 地之應有部分
				282	周 興	36/10696	10.25						
				285	石 鈴	41/10696	11.68						
				289	黃 色	53/10696	15.09	71	最高限額抵 押權	臺灣新光商業銀 行股份有限公司	黃 色債務 額比例全部	黃 色	
				291	莊 珠	36/10696	10.25						
				293	吳 真	39/10696	11.11						
				294	黃 琦	41/10696	11.68						
				295	羅 美	40/10696	11.39	105	最高限額抵 押權	國泰世華商業銀 行股份有限公司	羅 美債務 額比例全部	羅 美	(權狀註記事 項)3116 建號基 地之應有部分
				297	張 麗	41/10696	11.68						
				298	林 江	40/10696	11.39						
				304	蔡 玉	39/10696	11.11	109	最高限額抵 押權	臺灣土地銀行股 份有限公司	蔡 玉債務 額比例全部	蔡 玉	
				305	詹 蕉	37/10696	10.54	114	最高限額抵 押權	華南商業銀行股 份有限公司	詹 蕉債務 額比例全部	詹 蕉	
				306	張 安	19/10696	5.41						
				307	張 女	19/10696	5.41						
				308	許 維	40/10696	11.39						
				309	羅 美	26/10696	7.4	79	最高限額抵 押權	玉山商業銀行股 份有限公司	羅 美債務 額比例全部	羅 美	(權狀註記事 項)2389 建號基 地之應有部分
				310	劉 金	31/10696	8.83						
				313	蘇 春	200/53480	11.39						
				314	謝 欽	39/10696	11.11						
				318	莊 仁	26/10696	7.4						
				319	陳 枝	40/21392	5.7						

編號	標示部			所有權部				他項權利部					
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
				297	張麗	41/10696	11.68						
				298	林江	35/10696	9.97	77	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	林江 債務額比例全部	林江	
				304	蔡玉	39/10696	11.11						
				305	詹蕉	37/10696	10.54	97	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	詹蕉 債務額比例全部	詹蕉	
				306	張安	共同共有 38/10696	10.82						(一般註記事項)主登記次序 0306 至 0307 為共同共有
				307	張女								
				308	許維	35/10696	9.97						
				309	羅美	26/10696	7.4	79	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	羅美 債務額比例全部	羅美	(權狀註記事項)3116 建號基地之應有部分
				310	劉金	31/10696	8.83						
				313	蘇春	200/53480	11.39						
				314	謝欽	39/10696	11.11						
				318	莊仁	26/10696	7.4						
				319	陳枝	共同共有 35/10696	9.97						(一般註記事項)主登記次序 0319 至 0320 為共同共有
				320	陳夢								
				321	呂勇	40/10696	11.39						
				322	何忠	37/10696	10.54						
				324	徐金	36/10696	10.25						
				325	李	31/10696	8.83						

編號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人
				320	陳夢	40/21392	5.7					
				321	呂勇	40/10696	11.39					
				322	何忠	37/10696	10.54					
				324	徐金	36/10696	10.25					
				325	李	36/10696	10.25					
				326	吳有	40/10696	11.39					(權狀註記事項)3062 建號基地之應有部分
				327	鄭珠	25/10696	7.12	102	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	鄭珠債務額比例全部	鄭珠
				329	曾雯	37/10696	10.54					
				330	李霖	39/10696	11.11					
				332	洪珠	39/42784	2.78					
				333	洪杰	39/42784	2.78					
				334	洪婷	39/42784	2.78					
				335	洪莊	39/42784	2.78					
				336	吳雄	41/10696	11.68					
				337	沈暉	40/10696	11.39					
				338	黃恩	39/21392	5.55					
				339	黃成	39/21392	5.55					
				341	吳華	53/10696	15.09					
				342	傅傑	28/10696	7.97					
				343	李儀	25/10696	7.12					
				344	張女	40/10696	11.39					
				345	陳發	28/10696	7.97					
				346	林香	26/10696	7.4					
				348	戴國	40/10696	11.39					
				349	陽	39/10696	11.11					
				350	紀福	29/10696	8.26					
				351	高祥	36/10696	10.25	89	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	高祥債務額比例全部	高祥
				352	李緯	117/32088	11.11	112	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	李緯債務額比例全部	李緯

編號	標示部			所有權部				他項權利部					
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
				326	吳 有	40/10696	11.39						(權狀註記事項)3062 建號基地之應有部分
				327	鄭 珠	25/10696	7.12	102	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	鄭 珠 債務額比例全部	鄭 珠	
				329	曾 霞	37/10696	10.54						
				330	李 霖	39/10696	11.11						
				332	洪 珠	39/42784	2.78						
				333	洪 杰	39/42784	2.78						
				334	洪 婷	39/42784	2.78						
				335	洪 莊	39/42784	2.78						
				336	吳 雄	41/10696	11.68						
				337	沈 曜	40/10696	11.39						
				338	黃 恩	39/21392	5.55						
				339	黃 成	39/21392	5.55						
				341	吳 華	53/10696	15.09						
				342	傅 傑	28/10696	7.97						
				343	李 僕	22/10696	6.27						
				344	張 女	40/10696	11.39						
				345	陳 發	24/10696	6.83						
				346	林 香	26/10696	7.4						
				348	戴 國	40/10696	11.39						
				349	陽	39/10696	11.11						
				350	紀 福	29/10696	8.26						
				351	高 祥	36/10696	10.25	89	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	高 祥 債務額比例全部	高 祥	
				352	李 緯	102/32088	9.68	90	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	李 緯 債務額比例全部	李 緯	

編號	標示部			所有權部				他項權利部				備註	
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
				353	江 雅	38/10696	10.82	113	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	江 雅債務額比例全部	江 雅	
				354	粘 薫	40/10696	11.39						
				355	黃 莹	39/10696	11.11						
				356	胡 宏	37/10696	10.54						
				357	吳 遠	22/10696	6.27	95	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	吳 遠債務額比例全部	吳 遠	(限制登記事項)105 年 03 月 01 日大同字第 012490 號，預告登記請求權人：吳 誠，未辦妥所有權移轉登記予請求權人前不得移轉予他人，義務人：吳 遠，限制範圍：10696 分之 22，105 年 03 月 02 日登記。預告登記請求權人：吳 誠統一編號：
								101	最高限額抵押權	吳 誠	吳 遠債務額比例全部	吳 遠	
								108	最高限額抵押權	吳 誠	吳 遠債務額比例全部	吳 遠	
				358	陳 華	38/10696	10.82						
				359	施 山	36/10696	10.25						
				360	林 彥	39/64176	1.85						
				361	林 馨	39/64176	1.85						
				362	林 賴	39/64176	1.85						
				363	林 媛	39/64176	1.85						
				364	林 山	39/64176	1.85						
				365	林 源	39/64176	1.85						
				366	鍾 舜	28/10696	7.97						
				367	陳 偉	28/10696	7.97						
				368	吳 融	40/10696	11.39						
				369	蘇 婷	36/10696	10.25						

編號	標示部			所有權部				他項權利部					
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
				353	江 雅	38/10696	10.82	91	最高限額抵押權	保誠人壽保險股份有限公司	江 雅 債務額比例全部	江 雅	
								104	最高限額抵押權	保誠人壽保險股份有限公司	江 雅 債務額比例全部	江 雅	
				354	粘 薫	35/10696	9.97						
				355	黃 莹	39/10696	11.11						
				356	胡 宏	37/10696	10.54						
				357	吳 遠	22/10696	6.27	95	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	吳 遠 債務額比例全部	吳 遠	(限制登記事項)105 年 03 月 01 日大同字第 012490 號，預告登記請求權人：吳誠，未辦妥所有權移轉登記予請求權人前不得移轉予他人，義務人：吳遠，限制範圍：10696 分之 22，105 年 03 月 02 日登記。預告登記請求權人：吳誠統一編號：
								101	最高限額抵押權	吳 誠	吳 遠 債務額比例全部	吳 遠	
								108	最高限額抵押權	吳 誠	吳 遠 債務額比例全部	吳 遠	
				358	陳 華	38/10696	10.82						
				359	施 山	31/10696	8.83						

編號	標示部			所有權部				他項權利部					備註
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
				370	侯 勇	39/10696	11.11						
				371	蔡 鈺	36/10696	10.25						
				377	蘇 松	265/213920	3.77						
				378	蘇 成	265/213920	3.77						
				380	萬 妃	29/10696	8.26						
				381	王 琴	37/10696	10.54	62	抵押權	元大商業銀行股份有限公司	林 宏	林 宏	
				382	張 荣	36/10696	10.25						
				384	高 卿	94/10696	26.77						
				385	林 樂	31/10696	8.83						
				386	楊 旭	36/10696	10.25						
				387	林 發	40/21392	5.7						
				388	林 蓉	40/21392	5.7						
				389	李 如	29/10696	8.26						
				390	吳 穎	39/10696	11.11	111	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	吳 穎債務額比例全部	吳 穎	
				391	吳 惠	78/10696	22.21						
				392	許 瑞	389/106960	11.08	72	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	劉 雅債務額比例全部	劉 雅	
				393	許 嘉	411/106960	11.7	72	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	劉 雅債務額比例全部	劉 雅	
				394	李 哲	39/10696	11.11						
				395	卓 環	36/10696	10.25						
				396	鄭 志	28/10696	7.97						
				397	馬 荣	37/10696	10.54						
				399	陳 美	40/10696	11.39						(權狀註記事項)3313 建號基地之應有部分
				400	陳 君	39/10696	11.11						
				401	陳 忠	26/10696	7.4						
				402	許 秀	29/10696	8.26						
				403	黃 財	40/32088	3.8						
				404	黃 杉	40/32088	3.8						
				405	黃 廉	40/32088	3.8						

編號	標示部			所有權部				他項權利部					
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
				360	林彥	共同共有 39/10696	11.11						(一般註記事項)登記次序 0360 至 0365 為共同共有
				361	林馨								
				362	林蘋								
				363	林媛								
				364	林山								
				365	林源								
				366	鍾菁	28/10696	7.97	99	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	鍾菁 債務額比例全部	鍾菁	
				367	陳偉	28/10696	7.97						
				368	吳融	40/10696	11.39						
				369	蘇婷	36/10696	10.25						
				370	侯勇	34/10696	9.68						
				371	蔡鈺	31/10696	8.83						
				377	蘇松	265/213920	3.77						
				378	蘇成	265/213920	3.77						
				380	萬妃	29/10696	8.26						
				381	王琴	37/10696	10.54	62	抵押權	有限責任台北市第五信用合作社	王志	王志	
				382	張榮	36/10696	10.25						
				384	高卿	89/10696	25.35						
				385	林樂	31/10696	8.83						
				386	楊旭	36/10696	10.25						
				387	林發	40/21392	5.7						
				388	林蓉	40/21392	5.7						
				389	李如	29/10696	8.26						
				390	吳穎	34/10696	9.68	106	最高限額抵押權	有限責任台北市第五信用合作社	吳穎 債務額比例全部	吳穎	

編號	標示部			所有權部				他項權利部					備註
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
				406	許秀	265/106960	7.55						(權狀註記事項)2793 建號基地之應有部分
				407	莊雄	37/10696	10.54						
				408	吳豪	39/10696	11.11						
				409	楊換	39/10696	11.11						
				410	吳雄	37/10696	10.54						(權狀註記事項)3463 建號基地之應有部分
				411	吳聰	22/10696	6.27						(權狀註記事項)3550 建號基地支應有部分
				412	林嬌	36/10696	10.25						
				413	戴曼	38/10696	10.82						
				414	林德	7/10696	1.99						
				415	林陞	7/10696	1.99						
				416	林証	7/10696	1.99						
				417	林珠	7/10696	1.99						(限制登記事項) 依臺灣士林地方法院 99 年 11 月 12 日士院景 99 袷全法新字第 28 號函囑託假扣押、債務人：林珠、限制範圍：10 696 分之 7 、債權人：華南商業銀行股份有限公司、99 年 1 月 12 日登記
				418	林雙	7/10696	1.99						
				425	李燕	38/10696	10.82						
				426	何功	39/10696	11.11						

編號	標示部			所有權部				他項權利部					
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
				391	吳 惠	78/10696	22.21						
				392	許 瑞	389/106960	11.08	72	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	劉 雅 債務額比例全部	劉 雅	
				393	許 嘉	411/106960	11.7	72	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	劉 雅 債務額比例全部	劉 雅	
				394	李 哲	39/10696	11.11						
				395	卓 環	36/10696	10.25						
				396	鄭 志	24/10696	6.83						
				397	馬 荣	37/10696	10.54						
				399	陳 美	40/10696	11.39						(一般註記事項)3313 建號基地之應有部分
				400	陳 君	39/10696	11.11						
				401	陳 忠	26/10696	7.4						
				402	許 秀	29/10696	8.24						
				403	黃 財	35/32088	3.32						
				404	黃 杉	35/32088	3.32						
				405	黃 廉	35/32088	3.32						
				406	許 秀	265/106960	7.55						(一般註記事項)2793 建號基地之應有部分
				407	莊 雄	32/10696	9.11						
				408	吳 豪	34/10696	9.68						
				409	楊 換	39/10696	11.11						
				410	吳 雄	37/10696	10.54						(一般註記事項)3463 建號基地之應有部分

編號	標示部			所有權部				他項權利部				備註	
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
				427	陳 嬌	37/64176	1.76						
				428	陳 和	37/64176	1.76						
				429	陳 華	37/64176	1.76						
				430	陳 莉	37/64176	1.76						
				431	陳 荣	37/64176	1.76						
				432	陳 美	37/64176	1.76						
				433	蔡 萍	36/10696	10.25						
				434	張 雲	39/21392	5.55						
				435	陳 珠	39/21392	5.55						
				436	余 盟	53/10696	15.09						
				437	陳 明	38/10696	10.82						
				438	黃 峰	9/10696	2.56						
				439	黃 揚	9/10696	2.56						
				440	黃 清	9/10696	2.56						
				441	黃 儀	9/10696	2.56						
				442	許 玲	38/10696	10.82						
				443	宋 華	40/10696	11.39	110	最高限額抵 押權	聯邦商業銀行股 份有限公司	林 彬債務 額比例全部	林 彬	
2	大同區大同段一小段	465-2	173.00	1	中華民國(管理人： 臺北市政府都市發 展局)	1/1	173						申請免繕發權利 書狀：辦理公有 土地權利登記
合計			3219.00		227 人		3219.00						

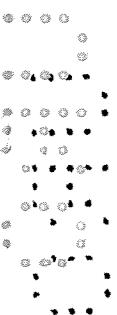
資料來源：依 110 年 11 月 12 日登記情況

編號	標示部			所有權部				他項權利部					
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
				411	吳 聰	22/10696	6.27						(一般註記事項)3550 建號基地之應有部分
				412	林 嬌	36/10696	10.25						
				413	戴 昱	38/10696	10.82						
				414	林 德	7/10696	1.99						
				415	林 陞	7/10696	1.99						
				416	林 証	7/10696	1.99						
				417	林 珠	7/10696	1.99						
				418	林 雙	7/10696	1.99						
				425	李 燕	38/10696	10.82						
				426	何 功	39/10696	11.11						
				427	陳 嬌	37/64176	1.76						
				428	陳 和	37/64176	1.76						
				429	陳 華	37/64176	1.76						
				430	陳 莉	37/64176	1.76						
				431	陳 榮	37/64176	1.76						
				432	陳 美	37/64176	1.76						
				433	蔡 萍	36/10696	10.25						
				434	張 雲	39/21392	5.55						
				435	陳 珠	39/21392	5.55						
				436	余 盟	53/10696	15.09						
				437	陳 明	38/10696	10.82						
				438	黃 峰	9/10696	2.56						
				439	黃 揚	9/10696	2.56						
				440	黃 清	9/10696	2.56						
				441	黃 儀	9/10696	2.56						
				442	許 萍	38/10696	10.82						
				443	宋 華	40/10696	11.39						
2		465-2	173	1	中華民國(管理人：財政部國有財產署)	1	173						申請免繕發權利書狀：

編號	標示部			所有權部				他項權利部					
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
													辦理公有土地權利登記
合計			3,219.00				3,219.00						

資料來源：依 109 年 11 月 12 日登記情況

本更新單元內合法建物已於 107 年 8 月 15 日拆除完竣並於 107 年 9 月 17 日辦理滅失。



本頁空白
以利對照

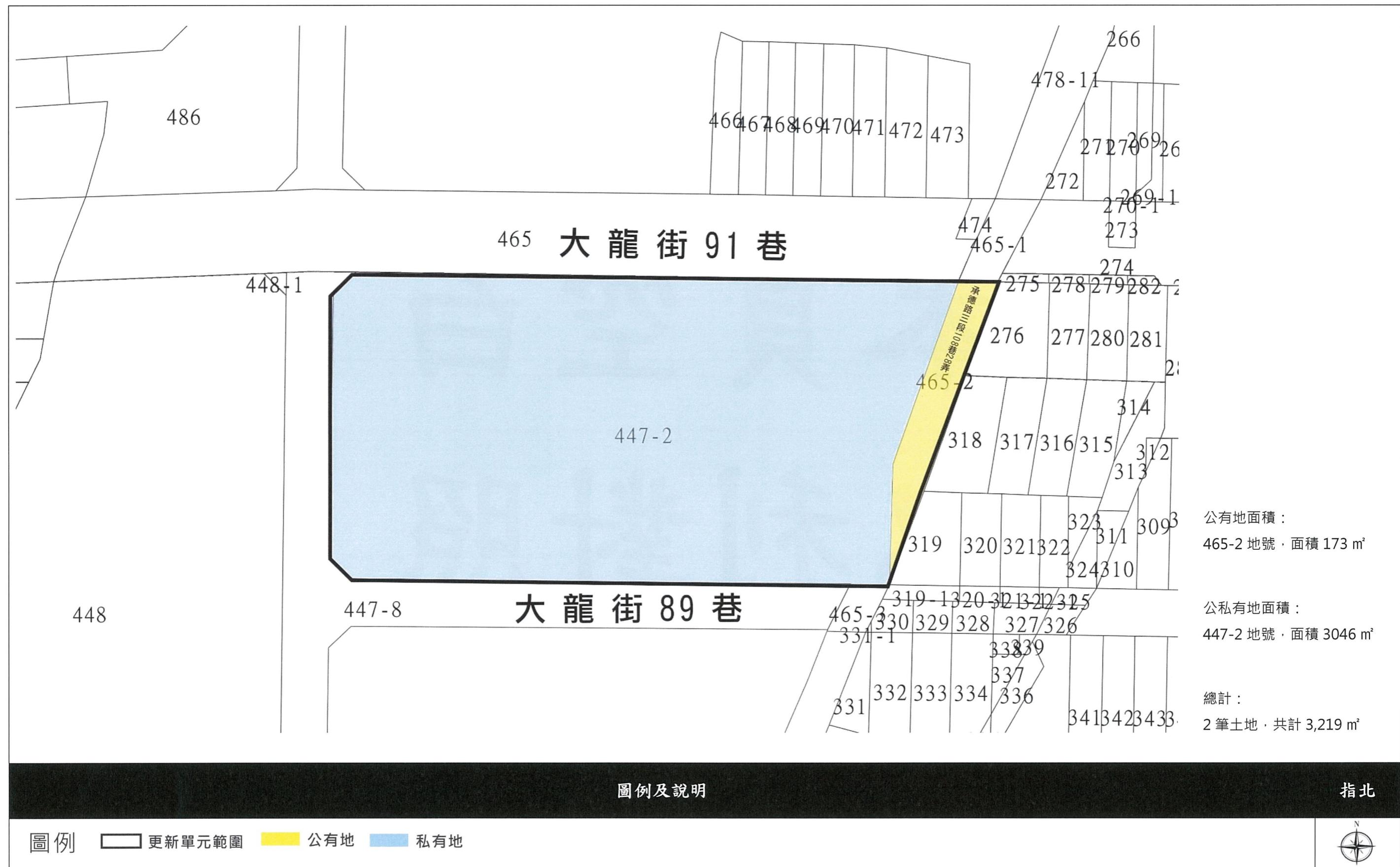


圖 5-1 更新單元公私有土地分布圖(S : 1/500)

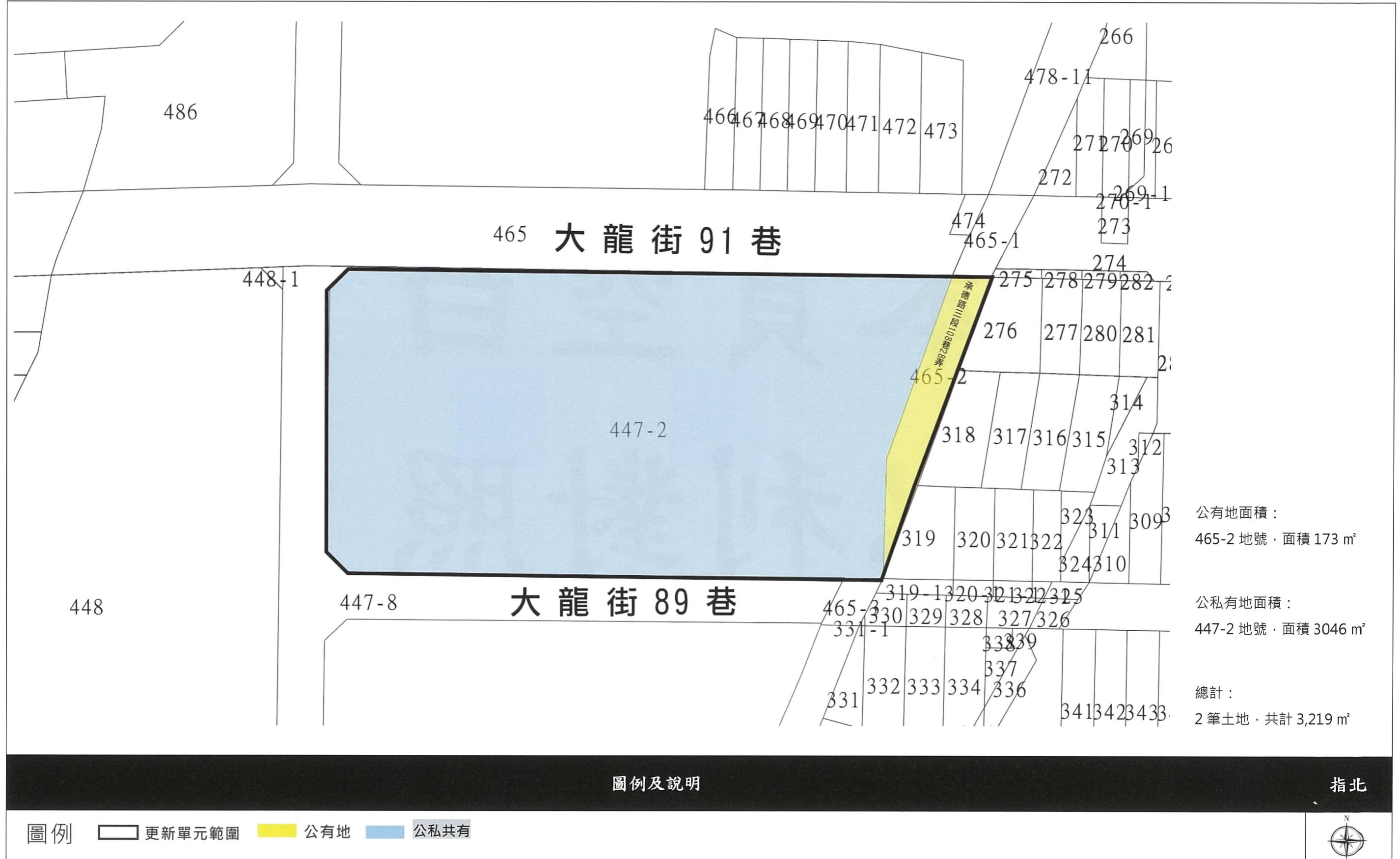


圖 5-1 更新單元公私有土地分布圖(S : 1/500)