

114年臺北市都市再生教育訓練X都市更新跨域課程

計畫核定實施了→搬新家

講 師|吳聖洪

現 職|聖洪建築師事務所建築師

課程日期| 114. 8. 9

114 年「都市更新跨域課程」日期、講題綱要、講師名單

課程地點：台北都更解壓說概念館(臺北市中山區明水路 397 巷 26 弄 5 號 1 樓)

課程時間：週六 13:30-17:20

場次	日期	預擬講題	初擬題綱(以常見問答型式表現)	協力平台推薦講師
1	5/17	都更程序預備起	1. 都市更新意涵與觀念 2. 都市更新程序規範要點 3. 劃定單元範圍與鄰地協調 4. 初步試算與多元都更推動方案評量	臺北市都市更新整合發展協會 李明瑄理事
2		建築師教你建築規劃	1. 都更過程中建築師的角色 2. 建築基地條件與規劃的基礎法令 3. 建築容積項目量體與外部公益性 4. 建築規劃與房屋選配	臺北市建築師公會 徐國書建築師
3	6/14	地政士教你產權登記	1. 都更過程中地政士的角色 2. 讀懂謄本登記簿 3. 建物的產權組成與公設比計算 4. 囑託登記與一般登記的差異 5. 辦理信託的意義及好處	臺北市地政士公會 謝華云地政士
4		估價師教你權變估價	1. 都更過程中估價師的角色 2. 權變估價的作業程序 3. 影響更新前後估價的因素	臺北市不動產估價師公會 謝坤龍估價師
5	7/12	一定要了解的事業計畫內容	1. 都更條例#36 事業計畫表明事項要點 2. 實施方式差異、同意比率計算 3. 拆遷安置計畫、遷屋原則、風險控管 4. 共同負擔提列基準	台灣自主都市更新培力協會 黃健峯監事
6		一定要了解的權利變換計畫內容	1. 都市更新權利變換實施辦法#3 表明事項要點 2. 估價師產生的過程 3. 遷屋程序及遷屋期間注意事項 4. 什麼情形會需要公開抽籤 5. 什麼是不能或不願參與權利變換	都市更新研究發展基金會 參怡安執行長
7	8/9	計畫核定到搬新家前的注意事項	1. 計畫核定後所有權人應配合事項 2. 地上物拆遷作業流程 3. 還有不同意戶的話該怎麼辦 4. 差額找補的繳納時間	臺北市不動產開發商業同業公會 吳聖洪建築師
8		都市更新稅賦懶人包	1. 參加都市更新的稅賦減免 2. 參加都市更新要繳什麼稅 3. 領到的補償或補貼需要課稅嗎 4. 權變和私約分配價值有差異的影響	臺北市會計師公會 林品硯會計師
9	9/13	都市更新契約停看聽	1. 合建契約條文應注意事項 2. 合建契約常見爭訟事項 3. 合建契約違約處理	社團法人台北律師公會 王慕寧律師
10		都市更新自己來 X 都市更新會	1. 都市更新會籌組立案 2. 都市更新會運作管理 3. 管理型實施者案例分享	中華民國建築經理商業同業公會 周怡君 公會代表

簡報大綱/經驗分享

1. 計畫核定後所有權人應配合事項
2. 地上物拆遷作業流程
3. 還有不同意戶的話該怎麼辦
4. 差額找補的繳納時間

講師簡歷

現職	聖洪建築師事務所建築師 (69年-迄今)
學歷	■ 私立淡江大學建築系畢業 (民國64年) ■ 國立台北科技大學建築及都市設計研究所碩士 (民國94年)
經歷	■ 內政部營建署都市更新諮詢服務小組委員 (88-90年) ■ 921震災重建基金會「臨門方案」審查委員 (90-92年) ■ 台北市都市更新審議委員會委員 (84-92年)
論文及著作	■ 台北市整建住宅更新改建可行性研究—以南機場整宅 (忠勤社區) 為例 ■ 永然文化出版 (股) 公司「都市更新實務專授全輯」第五章/第六章
委託研究	■ 台北市政府都市發展局「台北市各行政區都市計劃通盤檢討-中正區人口土地使用調查暨實質規劃案」主持人 ■ 行政院經濟建設委員會都市及住宅發展處「如何落實都市更新條例及相關法規之研究」主持人
都市更新規劃顧問	■ 台北市東星大樓更新重建專業團隊主持人。(自力更新) ■ 承辦「水源路整宅四~五期」更新重建事宜。(自力更新) ■ 協辦「台北市信義區吳興段三小段196地號等17筆土地」興辦都市更新重建事宜。(立偕建設) ■ 承辦「擬訂臺北市松山區寶清段一小段51-17地號1筆土地」(海砂屋) 興辦都市更新重建都市更新規劃事宜。(將作建設) ■ 承辦「臺北市松山區寶清段一小段51-13地號1筆土地」(海砂屋) 興辦都市更新重建都市更新規劃事宜。(將作建設) ■ 承辦「變更(第二次)信義區吳興街二期整宅地區都市更新事業計畫及變更(第一次)權利變換計畫案」興辦都市更新重建事宜。(自力更新) ■ 承辦「擬訂臺北市萬華區青年段一小段130地號等3筆土地都市更新事業計畫案」興辦都市更新重建事宜。(自力更新/將作建設全案管理)

都更案例

■ 台北市東星大樓更新重建專業團隊主持人。（自力更新）

辦理情形：

- 92.11.3「變更事業計畫及擬定權變計畫」核定實施
- 98.7.27取得使照

■ 承辦「水源路整宅四～五期」更新重建事宜。（自力更新）

辦理情形：

- 103.4.23「事業計畫併權變計畫」公告核定實施
- 107.2.23取得使照/108.10.21產登
- 109.5.25更新成果報告備查

■ 承辦「擬訂臺北市松山區寶清段一小段51-17地號1筆土地」（海砂屋）興辦都市更新重建都市更新規劃事宜。（將作建設）

辦理情形：

- 103.4.25「事業計畫併權變計畫」公告核定實施
- 107.3.22取得使照

■ 承辦「臺北市松山區寶清段一小段51-13地號1筆土地」（海砂屋）興辦都市更新重建都市更新規劃事宜。（將作建設）

辦理情形：

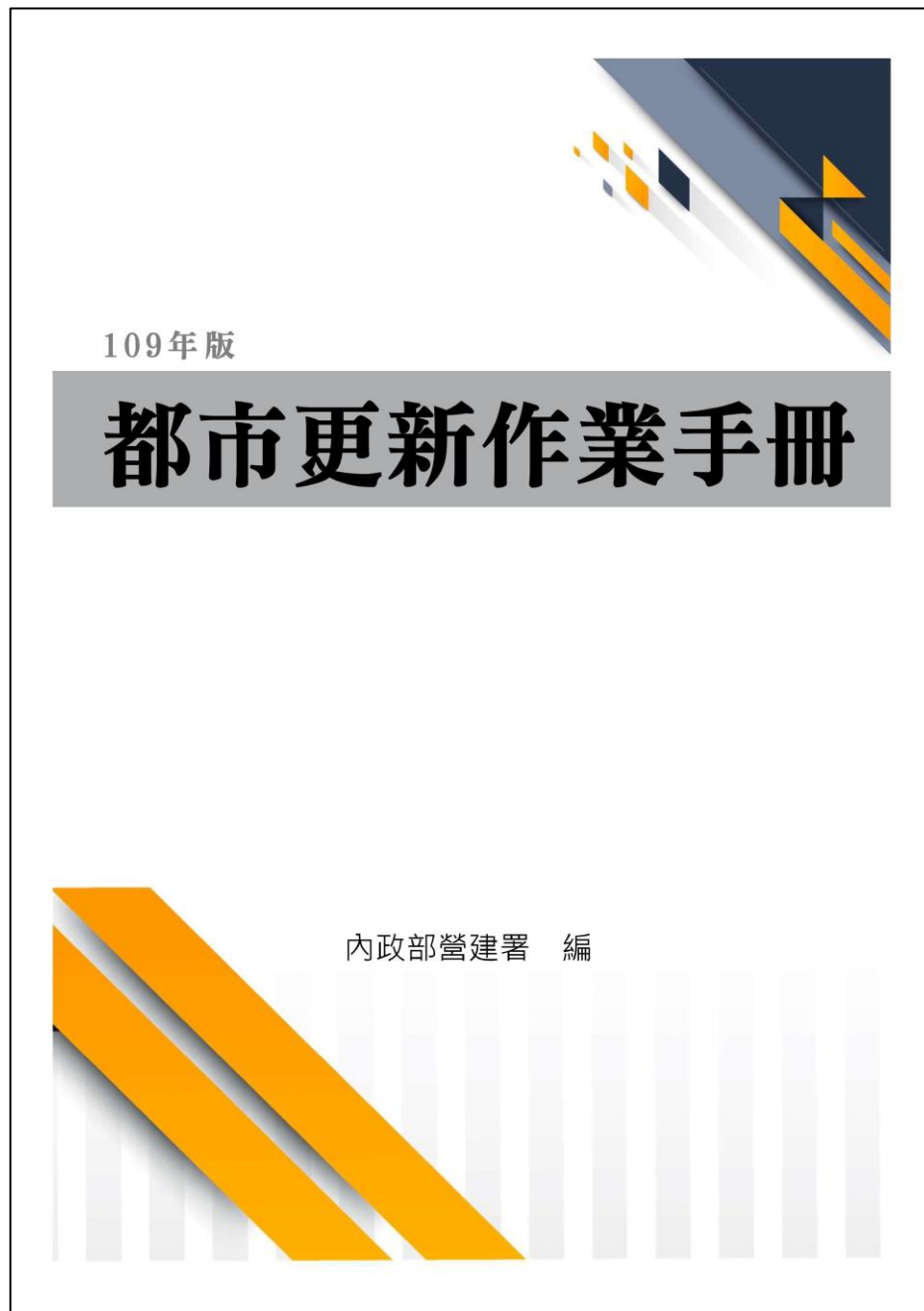
- 104.10.29「事業計畫」公告核定實施
- 108.1.23「變更事業計畫及擬訂權利變換計畫案」公告核定實施
- 112.9.8取得使照

■ 承辦「變更(第二次)信義區吳興街二期整宅地區都市更新事業計畫及變更(第一次)權利變換計畫案」興辦都市更新重建事宜。（自力更新）

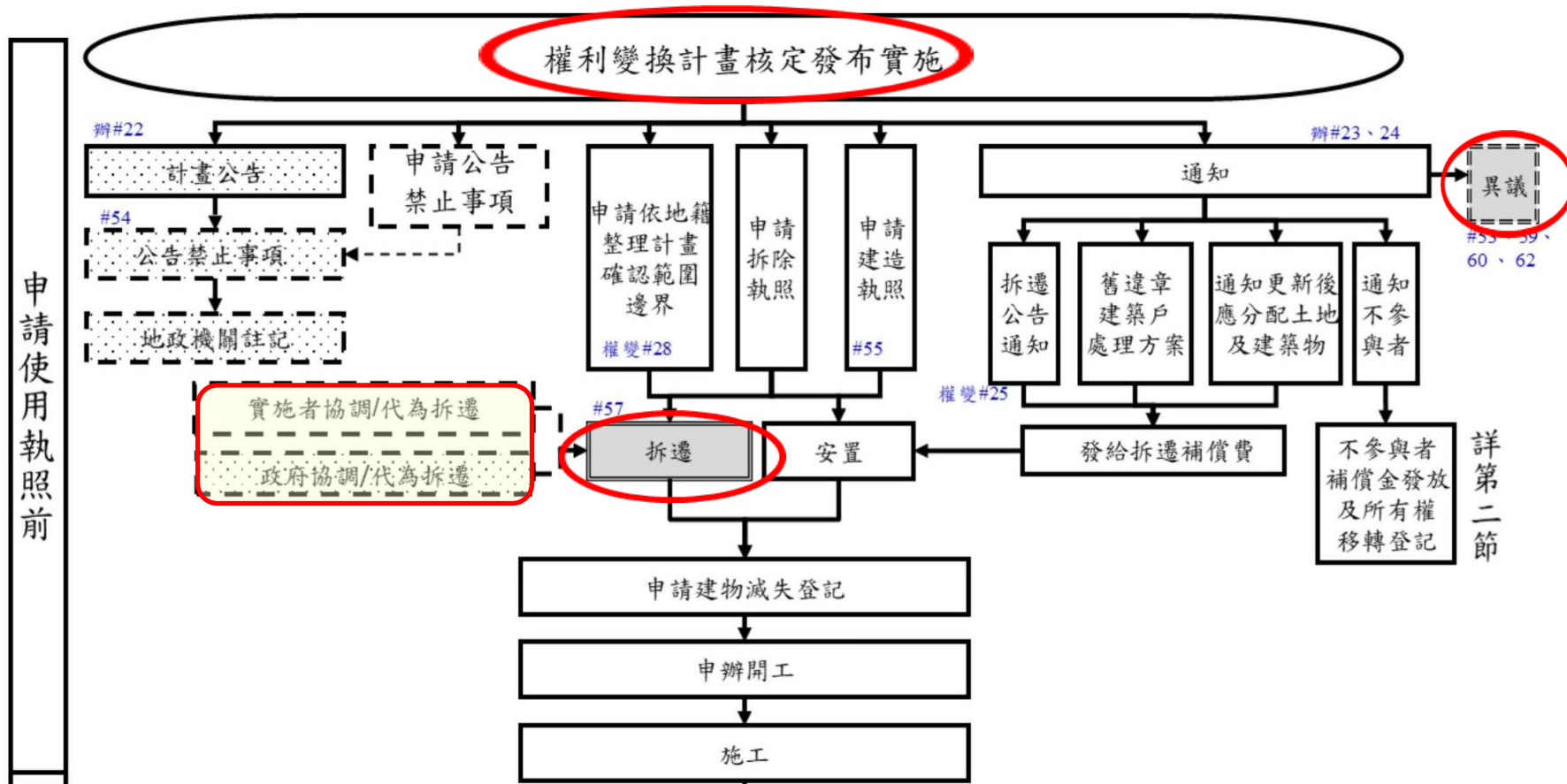
辦理情形：

- 104.8.3「變更事業計畫併權變計畫」報核
- 107.1.17 變更都市計畫公告(適用老公專案)/107.4.13都市設計核備
- 109.3.19「變更事業計畫併權變計畫」公告核定實施
- 109.9.25拆除及建造執照核准
- 114.4.18營建發包簽約

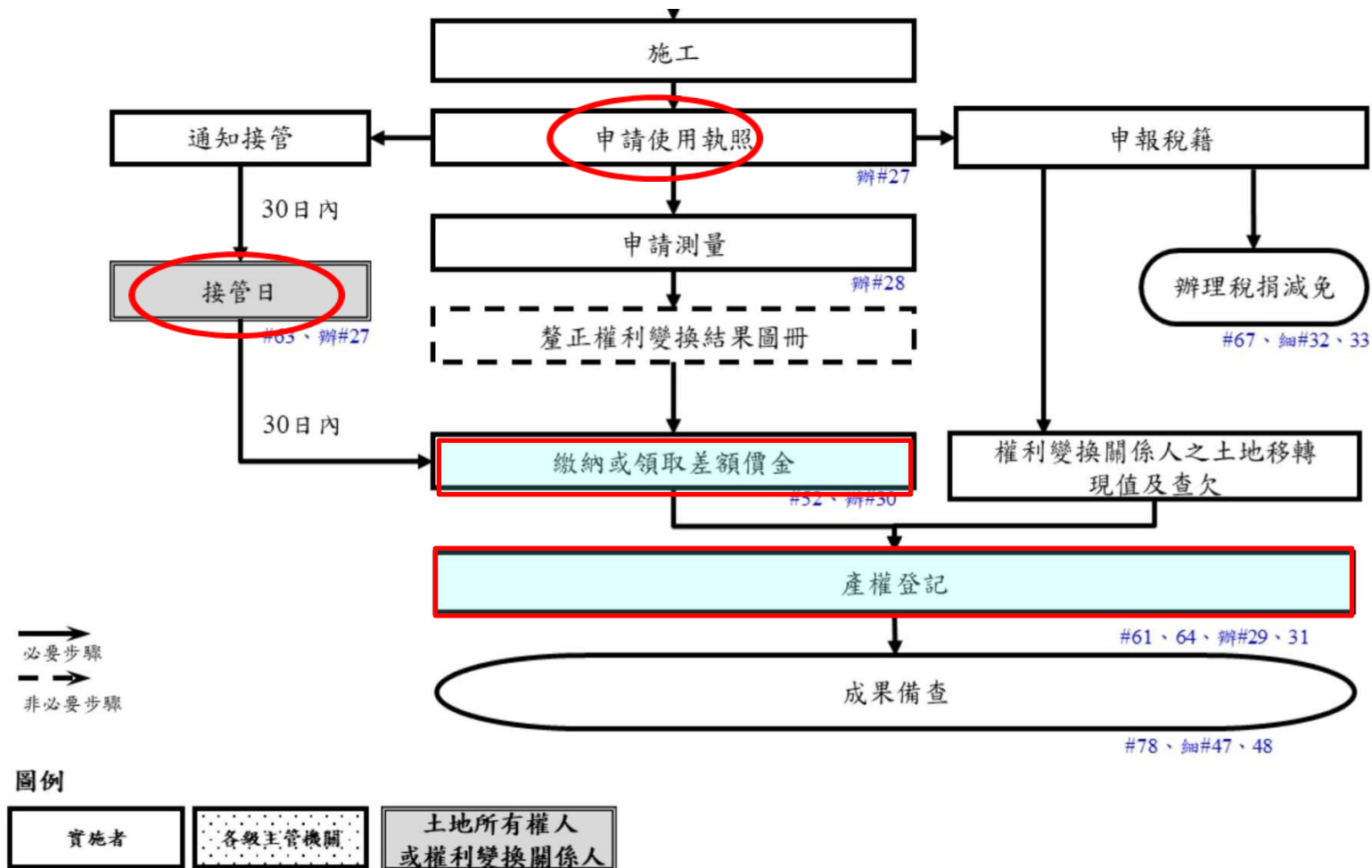
程序-公版（內政部都更作業手冊）



圖例



申請使用執照後



核定公告

附件 9-1 權利變換計畫核定公告函

〇〇都市更新主管機關公告

發文日期：中華民國〇〇年〇〇月〇〇日

發文字號：〇〇〇〇〇〇〇〇號函

附件：權利變換計畫書圖 1 份



主旨：公告核定〇〇〇〇〇〇〇〇擔任實施者擬具之「擬訂（或變更）〇〇（縣市）〇〇（鄉鎮市區）〇〇段〇小段〇〇地號等〇〇筆土地權利變換計畫案」計畫書圖，並自民國〇〇年〇〇月〇〇日零時起生效。

依據：都市更新條例第 32 條及第 48 條、都市更新權利變換實施辦法第 22 條。

公告事項：

- 一、公告起迄日期：自民國〇〇年〇〇月〇〇日零時起至民國〇〇年〇〇月〇〇日零時止。
- 二、公告地點：〇〇機關公告欄、〇〇縣（市）政府都市更新主管機關公告欄、〇〇公所公告欄、〇〇里里辦公處公告欄、刊登〇〇政府公報、〇〇縣（市）政府專門網頁。
- 三、本都市更新權利變換範圍：
- 四、〇〇（縣市）〇〇（鄉鎮市區）〇〇段〇小段〇〇地號等〇〇筆土地。
- 五、依據都市更新條例第 53 條規定土地所有權人如對權利價值有異議時，應於本計畫書核定發布實施後 2 個月內，以書面敘明理由向本府提出異議申請，未提出異議者，於權利變換公告期滿即告確定。
- 六、預定拆遷日為〇〇年〇〇月〇〇日（或計畫核定發布日後 10 日內由實施者通知），逾期不拆除或遷移者，由實施者或直轄市、縣（市）主管機關代為之。
- 七、張貼處（若不含附件應特別載明）：

異議核復

代拆

機關首長 〇〇〇

拆遷

三之一、拆遷通知

依據更新條例第 57 條、權利變換辦法第 23 條、第 24 條及第 25 條規定，通知內容事項如下：

(一) 辦理單位：實施者

(二) 通知對象：

依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人。

如應拆除或遷移之土地改良物為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行機關（行政執行分署）等。

(三) 通知時間：應於權利變換計畫核定發布日起 10 日內辦理，惟自行拆遷期限通知應於預定拆遷日並取得拆除執照後為之。

(四) 通知方式：依更新條例施行細則第 26 條規定，準用行政程序法除寄存送達、公示送達及囑託送達外之送達規定。通知或催告未能送達，或其應為送達之處所不明者，報經各級主管機關同意後，刊登當地政府公報或新聞紙 3 日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌及各該主管機關設置之專門網頁周知。

(五) 通知項目

詳如附件 9-7 土地改良物拆遷補償通知函，內容應包括：

1. 應行拆除遷移之土地改良物。
2. 預定拆遷日
3. 土地改良物拆遷補償費金額、領取方式及期限。
4. 自行拆遷期限（依更新條例第 57 條規定限期 30 日內自行拆除或遷移）。

(六) 預定拆遷日之辦理時間限制

權利變換計畫公告期滿至預定拆遷日不得少於 2 個月。

附件 9-7 土地改良物拆遷補償通知函

實施者○○○○○○○ 函

受文者：

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○號函

附件：

主旨：為辦理「擬訂（或變更）○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案」之土地改良物拆遷補償事宜，請臺端攜帶國民身分證、印章及本函及有關證件親至○○處領取補償費。詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據都市更新條例第 57 條、都市更新權利變換實施辦法第 24 條、第 25 條規定辦理。
- 二、本案業經○○機關○○年○○月○○日○○號函核定發布實施，並自○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止假○○公告 30 日。
- 三、臺端所有坐落在○○都市更新單元之土地改良物因辦理都市更新而必須拆除或遷移，依法應予補償。
- 四、前項補償費計新臺幣 萬 仟 佰 拾元整，請於○○年○○月○○日到○○年○○月○○日止，親至○○處領取。
- 五、臺端領取前開補償金時，應攜帶國民身分證、印章及本通知函；委託他人領取補償金者，請備具委託書由受委託人攜帶其印鑑證明書正本、印章、國民身分證影本及本通知函領取。

正本：土地改良物所有權人、管理人或使用人、代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行機關（分署）。

副本：○○都市更新主管機關

實施者印

實施者○○○

實施者/實施方式

實施者

-都市更新事業機構（建設公司）

→依協議契約辦理

-都市更新會

→自行實施→銀行融資

→徵求出資人

案例A (100 % 同意)

(三) 公、私有土地分布狀況

1. 更新單元內 75、76 等 2 筆土地之部分持分為台北市有(管理者為台北市都市更新處及台北市政府都市發展局)，其餘均為私有。

土地權屬公私有狀況統計詳表 5-3 (100.10.31 報核時產權)，103.2.12 申請核定時公私有狀況統計詳表 5-3-1，公私有土地分布詳圖 5-1。

2. 有關市有土地共 235.97 m²，台北市有持分土地面積 235.97 m² < 1000 m²，佔更新單元 7.84%，將依「都市更新條例」第 27 條、「臺北市市有房地參與都市更新處理原則」及臺北市府 2005 年 4 月 29 日府都財字第 09413467100 號函修正之「臺北市早期整建住宅辦理產權登記作業要點」規定辦理。

(四) 同意參與都市更新事業計畫比例

同意參與「臺北市中正區福和段二小段 75、76 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫」私有所有權人之人數與比例詳表 5-4。

表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表
(100.10.31 報核時產權)

土地權屬 (管理機關)		土地面積 (m ²)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)
市有	臺北市 (台北市都市更新處)	228.33	7.59	1	0.60
	臺北市 (台北市政府 都市發展局)	7.64	0.25		
公有小計		235.97	7.84	1	0.60
私有土地		2772.03	92.16	165	99.40
合計		3,008.00	100.00	166	100.00

表 5-3-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表
(103.2.12 申請核定時產權)

土地權屬 (管理機關)		土地面積 (m ²)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)
市有	臺北市 (台北市都市更新處)	228.33	7.59	1	0.58
	臺北市 (台北市政府 都市發展局)	7.64	0.25		
公有小計		235.97	7.84	1	0.58
私有土地		2,772.03	92.16	171	99.42
合計		3,008.00	100.00	172	100.00

表 5-4 更新單元內同意參予更新事業計畫統計表

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	3,008.00	166	6571.47	172
公有(a)	235.97	1	1273.27	1
私有(A-a=b)	2,772.03	165	5,298.20	171
排除總和(c)	0	0	7.85	1
計算總合(b-c=B)	2,772.03	165	5,290.35	170
同意數(C)	2,772.03	165	5,290.35	170
法定門檻	1,848.02	101	3,526.9	104
法定門檻比	66.66%	60%	66.66%	60%
同意比(%) (C/B)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

註 1: 上述同意比係依以 100.10.31 報核時地籍謄本及附件二同意書資料為準
 註 2: 建物所有權人曾金生依台北地方法院 89 民執全發字第 1421 號囑託假扣押(債權人遠東商銀)，故依都市更新條例第 12 條第 1 項第 4 款規定不納入計算。

案例A (未增加興建戶數)

臺北市都市更新審議資料表										
(本欄由承辦科填寫) 請勾選送審類別 ☐ A:公開展覽 ☐ B:幹事會審 ☐ C:幹事複審 ☐ D:委員會審 ☒ E:核定 ☐ F:變更設計:										
案名		擬訂臺北市中正區福和段二小段 75 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案								
基地地號		臺北市中正區福和段二小段 75、76 地號等 2 筆土地								
土地 使用 及 環 境 設 計 資 料	基地使用分區	住 3(特) (臺北市府 102 年 6 月 26 日府都規字 第 10233772800 號 公告實施)	法定建蔽率 原建蔽率	45% 51.17%	法定汽車停車位	138 輛	更新前後戶數 (前/後)	更新前 178 戶/更新後 175 戶		
	基地面積	3,008 m ²	實設建蔽率	46.31%	實設汽車停車位	185 輛 (法停 138 部, 自設 47 部)	安置戶數 (合法/違章)	合法 178 戶 / 違章 0 戶		
	總樓地板面積	26,090.39 m ²	法定容積率	225%	法定機車停車位	162 輛	提供公益設施種類、樓層			
	工業使用容積	m ²	實設容積率	449.98%(含獎勵面積)	實設機車停車位	171 輛 (法停 162 輛, 自設 9 輛)	開闢計畫道路情形			
	住宅使用容積	13,218.78 m ²	住戶數	169 戶	法定裝卸停車位	0 輛	留設開放空間廣場情形			
	商業使用容積	316.53 m ²	商業單元	6 戶	實設裝卸停車位	0 輛	留設人行步道情形			
	其它使用容積	m ²	其他單元	0 戶			留設公共藝術情形			
	各樓層 使用概況	地下層	防空避難室兼停車空間、機電設備空間			地下層樓板面積	2,312.25 m ²	鄰接都市計畫道路設置帶狀式公共開放空間(寬 4m)		
		地面層與低層部	(G3)一般零售業乙組、(H2)集合住宅			地下開挖規模	76.87%	設置公共藝術情形		
		標準層	(H2)集合住宅			最大樓層數	13 層	其他		
頂層部		樓梯間、機電設備空間、水箱			建築物高度	43.20M				
				屋頂突出物高度	6.00M					
適用獎勵 類型及獎勵 面積額度	臺北市都市更新 自治條例第 20 條規定	F0	3,384.00 m ²	取上限值 50%: F= 3,008*225%*50% =3,384.00 m 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	0 m ²		
		△F1			其他獎勵容積	「臺北市老舊中低層建築辦理都市更新擴大協助專案計畫」容積獎勵	獎勵樓地板面積	0 m ²		
		△F2					提供合適規模住宅 5% 五層樓參與都市更新 15% 本府公告劃定都市更新地區 15% 整建住宅 50%	取上限值 50%: 3,008*225%*50% =3,384.00 m ²		
		△F3								
		△F4								
		△F5								
		△F6			合計			6,768.00 m ²		
申請 資料	實施者	臺北市中正區兒童交通博物館附近更新地區水源路四五期整宅都市更新會 代表人：蔡曾月靜			電話					
	地址	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓之 27			傳真	(02)2365-0269				
	都更規劃	聖洪建築師事務所 建築師：吳聖洪			電話	(02)2392-9051				
	地址	台北市紹興北街 10 號 7 樓之 2			傳真	(02)2395-8339				
	建築設計	陳肇勳建築師事務所 建築師：陳肇勳			電話	(02)2345-5030				
	地址	台北市信義區松德路 36 號 11 樓			傳真	(02)2345-4909				
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 更新地區劃定	89.6.26	府都四字第 8904521800 號公告		8 都市計畫變更公告	102.6.26	府都規字第 10233772800 號公告			
	2 指定為策略性再開發地區案	99.1.13	府都新字第 09805081200 號公告		9 召開 391 次都市設計及土地使用開發許可審議委員會	102.9.12	北市都設字第 10234658700 號開會通知單			
	3 自辦事業計畫及權利變換計畫公聽會	100.8.27	水源四五字第 100080501 號通知單		10 召開 374 次都市設計及土地使用開發許可審議委員會	102.10.17	北市都設字第 10237909900 號開會通知單			
	4 申請事業計畫暨權利變換計畫報核	100.10.31	100 水源四五字第 100103101 號函		11 都市設計審議准予核備	102.12.31	府都設字第 10240186200 號函			
	5 公開展覽期間	101.11.23-12.7	府都新字第 10032136900 號公告		12 召開 148 次都更審議會	102.10.28	府都新字第 10231844400 號開會通知單			
	6 公辦事業計畫及權利變換計畫公聽會	101.12.6	府都新字第 10032136900 號公告		13 都市設計審議第 1 次變更設計准予核定	103.3.21	府都設字第 10331727300 號函			
	7 召開都更幹事會	102.2.6	北市都新字第 10132583710 號開會通知單		14					

填表人(申請單位): 臺北市中正區兒童交通博物館附近更新地區水源路四五期整宅都市更新會 代表人: 蔡曾月靜 蓋章處:  填表日期: 103 年 2 月 10 日

註 1: 申請人請檢送 WORD7.0 以上檔碼片(填表請用 12~14 號楷書字體填寫)暨 A3 格式(上下各留 1cm、左右各留 2.5cm), 乙式附於報告書中, 送都市發展局都市更新審議作業。
註 2: 申請變更設計案件者, 應檢具變更前後之建築計畫資料對照表。

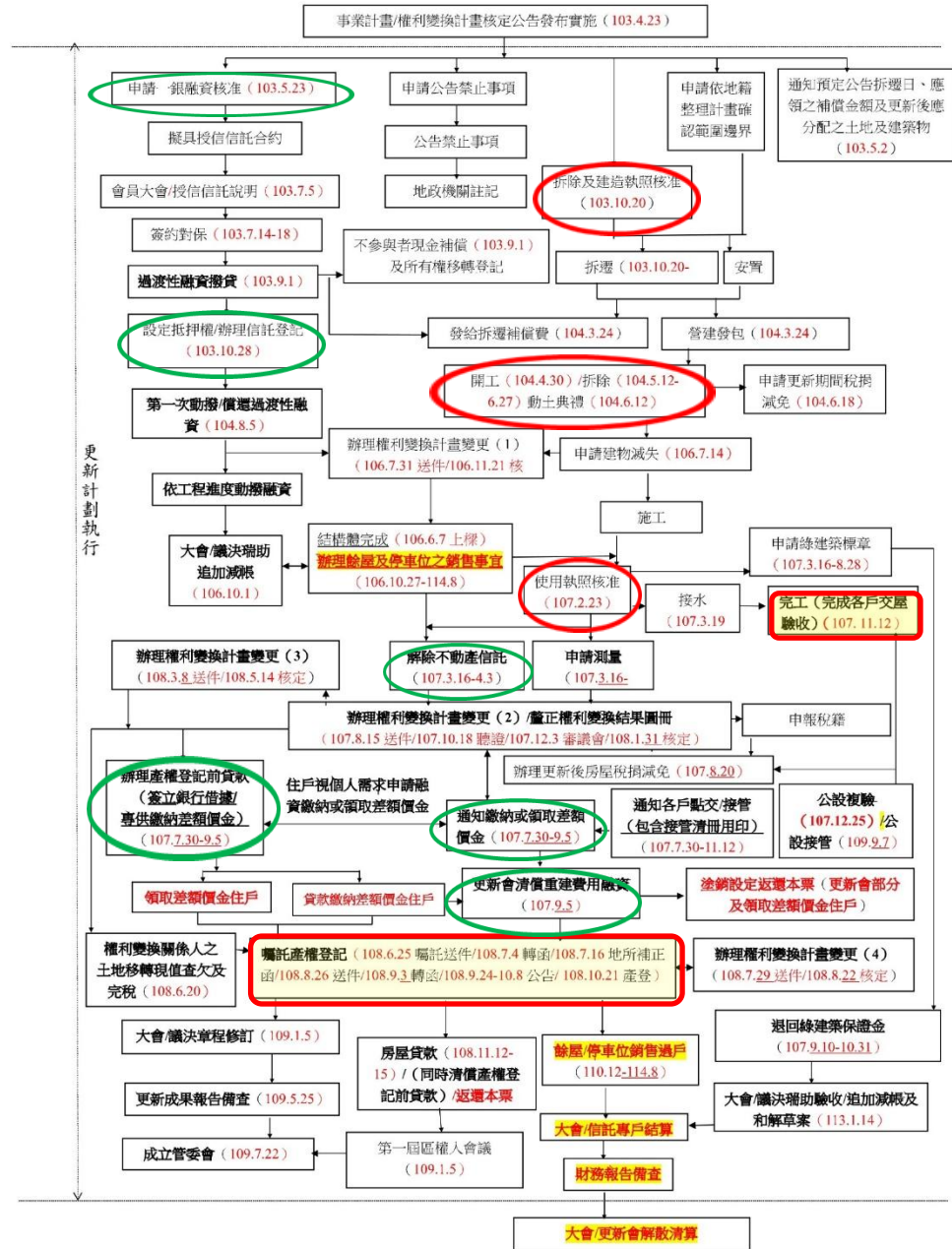
程序-實務上（A案）

程序-實務上

(A案)

辦理程序

(事業計畫實施)

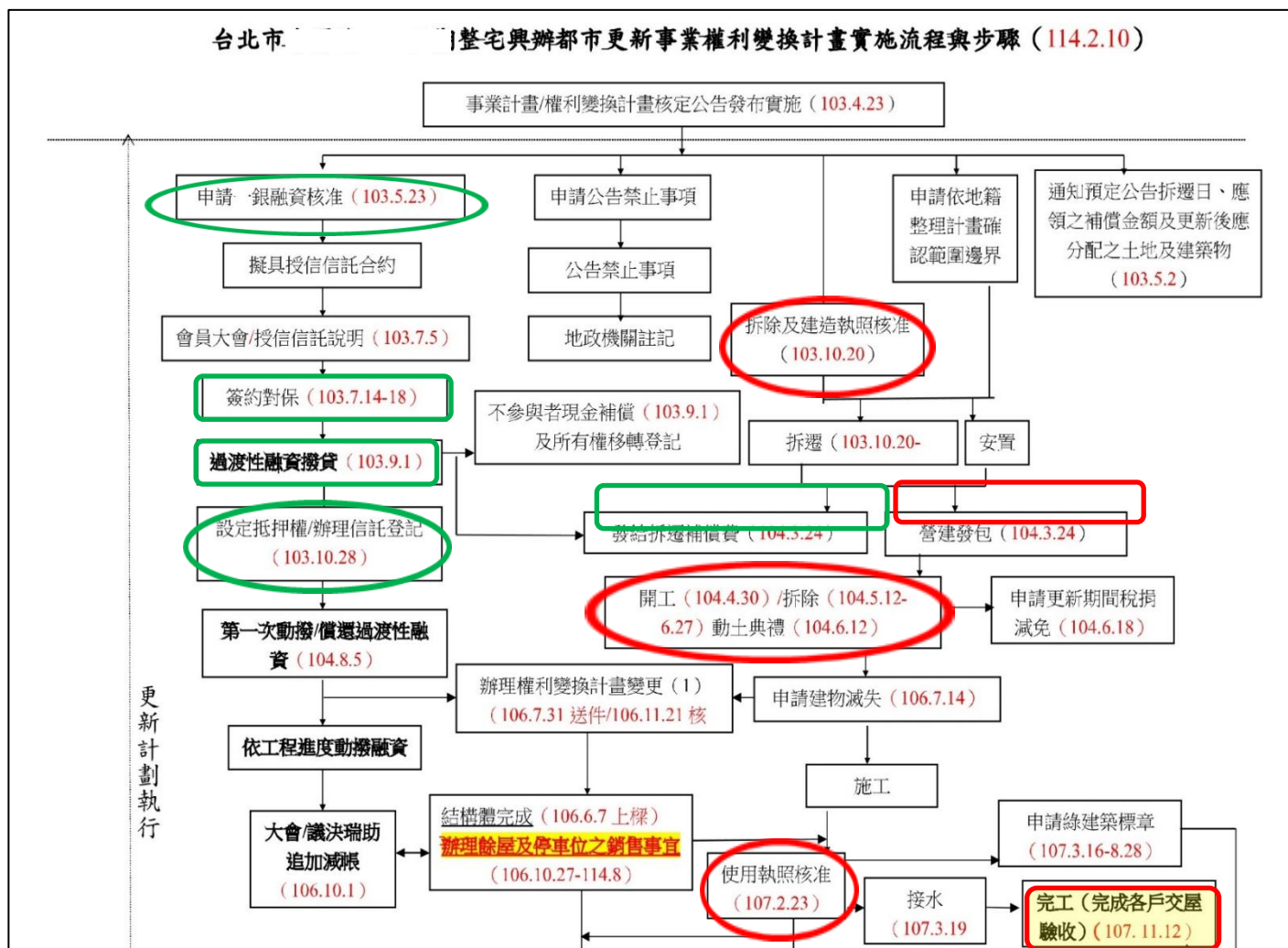


計畫核定後應辦理事項

0.申請融資（含信託）

- 1.申請拆除/建造執照
- 2. 發拆遷補償費→搬遷
- 3. 發包營造廠施工
- 4.申請使照
- 5.差額價金找補
- 6.產登/交屋

辦理程序(事業計畫實施)



辦理程序(事業計畫實施)

中華民國103年4月30日 星期三 主編／曹正芬 編輯／許崇瑩

經濟日報

焦點 A5

北市首宗自主都更 過關了

水源四、五期整建住宅6月動工 由住戶融資並支付興建成本 每坪將從20餘萬飆漲至60萬

記者楊文琪／台北報導

台北市水源四、五期整建住宅更新案，日前通過台北市府都市計畫審議，並核定公告實施。這是台北市首宗由地主自組更新會並取得100%同意的整建住宅案，預定今年6月動工，預計2017年完工，老舊社區將變身為高級住宅。

過去台北市的都更，多由建商擔任實施者，水源四、五期都更案則由住戶組成的更新會擔任實施者，稱之為「自主都更」。最大好處是，都更完成後，不必擔心建商來分杯羹。

官員表示，據此案更新會規劃，2017年完工，屆時五層樓的老

舊公寓住宅將興建為地上13層、地下四層的新型大樓。

此案由住戶向銀行融資13.7億元，地主不必出資，住戶則依居住的坪數大小支付興建成本。由於沒有找建商合建，興建後原住戶分回還有多餘的住宅，更新會可以出售，出售的金額可以用來償還銀行的貸款，可以再降低住戶的成本。

台北市都發局都市更新處指出，此案基地面積約910坪，位於台北市客家文化園區與水源快速道路間，十年前即啟動都更案，因整合困難而無法達成協議。

後來台北市政府推出相關獎勵措施，包括給予整建住宅更新案兩倍的容積獎勵，

補助規劃、辦理都更作業流程和聘請建築師協助等費用，加上地主組更新會積極與住戶溝通，歷經十年溝通，終於取得100%同意，委請建築師協助辦理都更各項作業流程。

台北市副市長張金鶚(29)日表示，水源四、五期整建住宅面積狹小而住戶眾多，且屬於弱勢社區，每戶僅約8坪至10坪不等，經都更後，除了可以釋出496.22平方公尺人行步道空間，並將興建18至30坪的合適規模住宅125戶，建築設計達到銀級綠建築，綠覆率達94.01%，對於台北市整建住宅等老舊社區將有積極示範的效果。

張金鶚說，台北市整建住宅更新地區共計22處，其中建築戶數約有1萬900餘戶，每戶平均約僅八坪至12坪(含公設面積)不等，戶數眾多，現況環境窳陋，且整合困難，為改善居住品質，提升居住安全，市府會積極推動整建住宅都市更新作業。

【記者楊文琪／台北報導】台北市水源四、五期整建住宅更新案今年6月動工，興建樓高13層、地下四層的新式住宅大樓，其房價將從原來老舊住宅1坪20餘萬元，飆漲至60萬元。台北市都發局官員表示，此案成功關鍵在於市府給予兩倍的專案容積獎勵，且地主不必出資。

5關鍵 更新效益歸住戶

【記者郭及天／台北報導】房地產業者表示，自主都更成功的五大關鍵是：有熱心人士參與、社區住戶有共同利害關係、住戶經濟能力及信用狀況良好、採原地原址分配原則，以及容積獎勵少、建商相較無利可圖的條件。

住戶自組更新會與委託建商實施，最大的差別在於更新效益歸全體住戶所有，不用與建商分配，但住戶多需自行尋求銀行提供專款專用的融資，也需委託專業機構進行營運進度及品質查核監控，費心也費工。

房地產業者表示，成功推動自主都更，首先要由熱心人士或意見領袖奔走、住戶

彼此高度共識與信任；其次是社區住戶間有共同的利害關係，例如過去成功案例多為震災受損或海砂屋社區。

第三是住戶普遍經濟能力及信用狀況良好，由於自主都更的出資部份，全體地主依比例負擔，更新會為貸款人，理監事為連帶保證人，若無法取得銀行高額融資，恐需住戶分擔高額費用，這些費用因社區各住戶認知、經濟能力或信用狀況不一，常是成功的關鍵。

第四為採住戶原位分配，較無爭議，容易成功；最後是容積獎勵不足、建商進場誘因低的案件，自主都更通常須社區意見領袖或更新會的理監事負責整合。

一銀：放款利率 3%起跳

【記者郭幸宜／台北報導】承辦融資的第一商銀主管表示，該案正在授信審查階段，近期可望定案，由於房市近期空頭氣氛興盛，讓這種以非營利為目的的都更案成為銀行新寵，平均放款利率至少3%起跳，優於房貸行情，對銀行有利。

一銀是在前任董事長陳裕璋任內，推動一銀業務轉型，重點之一即為發展成都更融資案的第一品牌。據一銀內部規劃，未來將更大力承攬都更放款業務，不僅利率較高，放款風險也相對較低。

一銀主管表示，目前金融圈傾向承作這種「以非營利為目的」的都更案，比起房貸放款，可能面臨房價下跌、呆帳難收回風險相對安全。

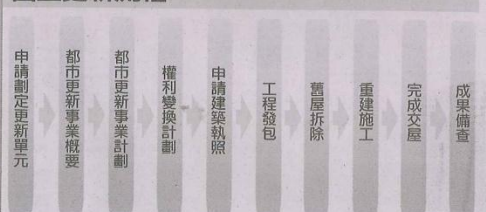
一銀是在前任董事長陳裕璋任內，推動一銀業務



水源四、五期整建住宅更新案今年6月動工，興建樓高13層、地下四層的新式住宅大樓，其房價將從原來老舊住宅1坪20餘萬，飆漲至60萬元。

記者楊文琪／攝影

自主更新流程



資料來源：第一建經、台北市政府

陳美玲、楊文琪／製表

北市水源四、五期都更成功關鍵

市府作為

- 給予容積兩倍的法定獎勵，並協助專案申請
- 補助都更規劃費用545餘萬元，及協助相關作業程序
- 協助住戶申請中繼住戶，解決興建過程中的居住問題

更新會

- 地主不必出資，住戶依居住坪數支付興建成本
- 積極與住戶溝通、進行整合

銀行融資

- 成功向銀行融資13.7億元

103.4.23事/權核定公告

臺北市都市更新處公告欄

檔 號：
保存年限：

臺北市府 公告

發文日期：中華民國103年4月23日

發文字號：府都新字第10330300400號

附件：都市更新事業計畫及權利變換計畫書圖各1份



主旨：公告核定實施臺北市中正區兒童交通博物館附近更新地區水源路四五期整宅都市更新會擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區福和段二小段75地號等2筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」計畫書圖，並自民國103年4月24日零時起生效。

依據：都市更新條例第19條、第29條。

公告事項：

- 一、公告起迄日期：自民國103年4月24日起，至民國103年5月23日止。
- 二、本都市更新事業計畫及權利變換計畫範圍：臺北市中正區福和段二小段75地號等2筆土地。
- 三、本案土地所有權人或利害關係人對權利價值或處理方式有異議時，請分依都市更新條例第32條、第38條、第39條及第41條等規定，於權利變換計畫書核定發布實施二個月內以書面敘明理由，向臺北市府提出（以實際收受異議之日期為準，而非投遞日）。

第1頁 共2頁

四、權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物預定公告拆遷日，請實施者依都市更新權利變換實施辦法第19條規定辦理。

五、公告地點及張貼處：1、臺北市府公告欄（不含附件，計畫書圖置於市政大樓一樓東區都市計畫工作站提供閱覽）。2、臺北市都市更新處公告欄。3、臺北市中正區公所公告欄。4、臺北市中正區林興里辦公處公告欄。5、刊登臺北市政府公報（不含附件）。6、刊登新聞紙3日。

市長郝龍斌



第2頁 共2頁

103.4.23核定權變內容

捌、土地改良物拆遷補償費

一、法令依據

1、「都市更新條例」第36條：

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；逾期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之，直轄市、縣（市）主管機關有代為拆除或遷移之義務；直轄市、縣（市）主管機關並應訂定期限辦理強制拆除或遷移，期限以六個月為限。其因情形特殊有正當理由，報經中央主管機關核准者，得再延長六個月。但應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。

前項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回；對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。

2、「臺北市都市更新自治條例」第4條：

權利變換範圍內合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費應由實施者依都市更新條例第三十六條第二項規定查定。但其金額得比照臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理有關規定之標準辦理。

3、「都市更新權利變換實施辦法」第18條：

實施者應於權利變換計畫核定發布後，將下列事項以書面通知土地所有權人、權利變換關係人及占有他人土地之舊違章建築戶：

一、更新後應分配之土地及建築物。

二、應領之補償金額。

三、舊違章建築戶處理方案。

4、「都市更新權利變換實施辦法」第19條：

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換核定發布日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日。如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。

前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。

實施者為第一項之通知時，除政府代管或法院強制執行者外，並應通知所有權人領取本條例第三十六條第二項之補償金額。

二、土地改良物之補償與安置

（一）地上物拆遷計畫

1. 拆遷方式與面積

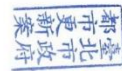
本案重建區段地上物共有177戶合法建築物（騰本面積6,571.47 m²），1戶未登記戶（台北市水源路37巷17弄10號2樓/暫依同號面積31.44 m²列計），更新前地上建築物面積共計6,602.91 m²，擬由實施者統一代為拆除，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

拆除費用依於99年11月4日提經本市都市更新及爭議處理審議會第54次會議通過「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」說明一規定：以鋼筋混凝土造（4-5樓）800元/平方公尺計算。拆除費用分列於表8-1，合計為5,282,328.00元。

2. 預計拆遷時程構想

（1）拆遷公告及通知

依「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項規定，權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換核定發布日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日，如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。



103.4.23核定權變內容

(2) 預定公告拆遷日

依「都市更新權利變換實施辦法」第19條第2項規定，權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。本案為由住戶自行出資之自力更新案，權利變換計畫公告後，尚須辦理銀行信託、融資、建照申請及工程發包，故預定公告拆遷日擬定於權利變換計畫公告發布日起第180天，並給予至少二個月之搬遷時間，於搬遷截止日後且領得拆除執照後開始拆除地上物，預計60日內拆除完成。

(二) 合法建築物之補償與安置

更新期間現有住戶自行安置，擬由實施者查定合法建築物拆遷補償金額，並擬依「都市更新條例」第36條及「臺北市都市更新自治條例」第4條規定處理。

1. 拆遷補償費

其拆遷補償金額依「都市更新條例」第36條規定由實施者查定之，擬按建物殘值15,000元/坪編列(詳表14-1)，本案需拆除之地上建物面積合計6,602.91平方公尺。拆遷補償金額共計29,960,704元。扣除代拆費用5,282,328.00元之後應補償總價為24,678,376元。

合法建築物拆遷補償費用明細詳表8-1。

2. 合法建築物搬遷補貼：

每戶20,000元(含未登記戶)，其中都市發展局及都市更新處經管建物，無搬遷補貼需求。

20,000元*(178-2)戶=20,000元*176戶=3,520,000元

3. 拆遷安置費

其拆遷安置金額依「崔媽媽基金會」網站中正區租金統計及訪價所得，以更新期間30月+6月計算(法定建築期限=4*4=3*13=16+39=55月)，以下列原則提列如下：

住家租金850.00元/坪月(257.13元/平方公尺月)

其中，_____(行政院國軍退除役官兵輔導委員會臺北市榮民服務處)選擇不願意參與權利變換分配，領取補償金，另都市發展局及都市更新處經管建物，無安置及搬遷補貼需求，故須安置面積為5,285.76平方公尺

6,602.91-31.38-12.50-1259.23-14.04=5,285.76平方公尺

257.13元/平方公尺月*5,285.76m²=1,359,101.04元/月

共計1,359,101.04元/月*36月=48,927,637元

合法建築物拆遷安置費用明細詳表8-2。

4. 其中5期「台北市水源路37巷17弄10號2樓」因屬未辦理保存登記建物，其「拆遷補償費」及「合法建築物搬遷補貼」暫列於現住戶名下，「拆遷安置費」則暫列由台北市(臺北市都市更新處)代管。

(三) 其他土地改良物之補償

無。

地上物拆遷作業流程 (103.4.29)



事業計畫實施-103.5.23融資額度核定

額度核定通知書				
臺北市中正區兒童交通博物館附近更新地區水源路四、五期整宅都市更新會台照：				
一、就 實戶中貸之授信額度/衍生性金融商品/遠區業務項目，額度核定如下：(單位：仟元)				
核准日期	2014/05/23	額度有效期限	☐ 循環：無效 ☒ 非循環：5年	
件號	額度項目	核定額度	動用期限	承作條件
		幣別 金額		
A	中期放款	NTD 1,371,720	5年	詳下列擔保及授信條件
擔保	擔保品： (1)由共同借款人楊太山等住戶依其個別持分產權提供擔保，設定第一順位抵押權予本行(若已有本行房貸設定第一順位抵押權者，則採設定第二順位抵押權方式辦理)，由各住戶及更新會為債務人，依「各權利人貸款金額分配表」所列各住戶貸款金額與預計繳納差額價金孰高者之1.2倍辦理抵押設定。 (2)權利變換計畫應註明下列文義或事項：「本案同意參與且提供抵押設定之住戶及實施者，就所提供之產權，應載明或註記第一銀行抵押權設定及信託登記之事宜。」			
授信條件	動撥條件： (1)應取得主管機關核定實施之都市更新事業計畫、權利變換計畫之證明文件。 (2)本案授信契約及相關文件完成簽署、對保之額度應達95%以上或已取得台北市政府同意融資(針對銀行融資缺口部分)證明文件。 (3)同意參與且融資之住戶完成抵押權設定及辦妥信託登記手續。 (4)工程費用需提供主管機關核發之建造執照，且完成工程發包程序方可辦理撥貸。 動撥方式： (1)由東亞建經協助更新會出具撥款申請書兼借款憑證申請動用。 (2)額度首次動用同時收回前已融資動撥之用於本都更案前期費用，發放不参加都市更新住戶(張士儒、馬世蘭)之現金補償金、綠建築保證金之授信案件現貨餘額。 (3)首次動用工程費用時須一次撥付不少於590,000仟元至信託專戶內，剩餘額度則依後半段之工程施工進度撥款。 (4)其他工程費用依信託契約指示付款，工程保留款(依契約規定)應留存於信託專戶，俟工程竣工完成保存登記或轉載登記後，統一退還更新會(或新成立住戶管委會)帳戶處理或依信託約定處理。 信託專戶支付方式： (1)由東亞建經辦理工程進度查核與單據審查後出具「工程進度查核報告書」及「信託專戶資金動用申請書」進行撥付。 (2)本案使用執照取得前，該信託(興建)專戶內餘額應保持不少於新台幣100,000仟元。 信託管理： (1)由本行擔任「受託人」，並由委託人(住戶及更新會)、受託人、東亞建經經理股份有限公司等完成簽署「信託契約書」，並於本行辦妥第一順位抵押權設定(若已有本行房貸設定			

第一順位抵押權者，則採設定第二順位抵押權辦理)後，始得辦理信託登記。

(2)本案同意參與且融資之住戶應提供個別名下產權予本行信託登記，並於本案取得使用執照後始得辦理塗銷信託登記。

(3)本案項下之工程進度查核等建經管理工作委託東亞建經經理股份有限公司擔任。

(4)本案全數資金信託管理，包括但不限於：本案融資款、借款人自籌款、房地預售款及出售款、營造廠商保證金、草息及其他收入等，應指定存入「信託專戶」、「信託專戶」之動用以信託契約及授信契約所載為準。

(5)信託契約應約定：竣工後，信託專戶之資金如有結餘，應返還更新會，如本案尚有借款者則應優先償還本行借款本息。

更新會相關條件：
(1)為讓更新會取得融資授權，需經住戶會員大會決議下列文義：「住戶會員大會決議擬向第一銀行辦理融資借款、信託等相關事宜，授權由更新會及更新會理監事處理相關事宜。」
(2)更新會出具承諾書，承諾未來更新會分配之土地建物，由本行追加抵押權設定(設定金額為更新後實分配價值1.2倍約1.12億元)，房地出售款需指定存入本案信託專戶，除支付必要費用外應優先償還本項借款。
(3)本案權利變換計畫經主管機關核定及融資貸放後，除有不可抗力之因素外，更新會應於六個月內完成工程發包。
(4)經核准之都市更新事業計畫暨權利變換計畫如因故申請變更，應經本行同意。
(5)本案不願借款住戶應分擔之重建費用，應於限定期間內先行存入「信託專戶」，若未於期限內到位，則應由實施者(更新會)墊付(或取得台北市政府同意融資證明文件)其他。

(1)本案承攬之營造廠商應選擇優良營造廠，營造廠之發包名單須經本行同意，且應指定營造廠於本行開立活期存款帳戶，收受本案相關工程費用。
(2)承攬廠商須具結放棄民法第513條因承攬工程而取得之法定抵押權，工程發包後30日內應取得承攬廠商出具之「本工程地上工作物之「承攬人抵押權登記請求權」及「承攬人預為抵押權登記請求權」拋棄切結書(列入承攬契約中)」、「本工程完工取得產權前不得聲請強制執行同意書」等用印完妥之書類。
(3)應投保營造工程綜合險並以本行為受益人，保單正本及收據影本乙份由本行保存管理。
(4)綠建築保證金返還時，若本案尚未轉分戶貸款或清償，應將返還金額優先償還本案借款。
(5)本案非本行因素申請條件變更時，每次應收取手續費100仟元。

敬祝 鴻圖大展



敬啟

本行連絡窗口：高炳宗
TEL: 2703-5111#202

中華民國一〇三年五月二十三日

地上物拆遷作業流程 (103.5.14拆遷公告函)

臺北市政府 函

檔 號：
保存年限：

10087
臺北市水源路37巷1弄1號2樓之27

地址：11008臺北市信義區市府路1號
承辦人：陳維廷
電話：2321-5696#3052
傳真：2397-4328

受文者：臺北市中正區兒童交通博物館附近更新地區水源路四五期整宅都市更新會

發文日期：中華民國103年5月14日

發文字號：府都新字第10330898700號

送別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：實施權利變換範圍內土地改良物拆遷公告

主旨：檢送臺北市中正區兒童交通博物館附近更新地區水源路四五期整宅都市更新會擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區福和段二小段75地號等2筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物公告（如附件），如說明，請 查照辦理。

說明：

- 一、依臺北市都市更新處案陳臺北市中正區兒童交通博物館附近更新地區水源路四五期整宅都市更新會103年5月6日103水源四五字第103050601號函、都市更新條例第36條、都市更新條例施行細則第16條規定辦理。
- 二、依都市更新條例第36條規定（略以）：「權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移...」。復查都市更新條例施行細則第16條規定：「本條例第24條第1項、第33條第1項及第36條第1項所定公告，應將公告地點刊登當地政府公報或新聞紙3日，並張貼於直轄市、縣（市）政府、鄉（鎮、市、區）公所及當地村（里）辦公處之公告牌。」。

第1頁 共2頁

三、旨揭公告張貼地點為本府公告欄、中正區公所公告欄、中正區林興里辦公處公告欄，張貼日期自103年5月15日起至103年6月13日止，計30日，請依法予以張貼並經常保持清晰完整。

四、另請本府秘書處將旨揭案由及說明三張貼公告地點刊登本府公報，並將旨揭公告張貼於本府公告欄。

正本：臺北市中正區公所、臺北市中正區林興里辦公處（請公所代轉）

副本：臺北市府（刊登公報）、臺北市府秘書處（含公告1份，請張貼本府公告欄）、臺北市中正區兒童交通博物館附近更新地區水源路四五期整宅都市更新會、臺北市都市更新處

市長 郝龍斌 請假
副市長 陳雄文 代行

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第2頁 共2頁

地上物拆遷作業流程 (103.5.14拆遷公告函)

臺北市中正區福和段二小段 75 地號等 2 筆土地 實施權利變換範圍土地改良物 拆遷補償公告

主 旨：臺北市中正區福和段二小段 75 地號等 2 筆土地實施權利變換範圍應行拆除遷移之土地改良物公告。

依 據：都市更新條例第 36 條。

說 明：

一、公告起迄日期：自民國 103 年 5 月 15 日至民國 103 年 6 月 13 日止

二、公告地點：臺北市府、臺北市中正區公所及臺北市中正區林興里辦公處之公告欄

三、應行拆除遷移之土地改良物範圍（詳應行拆除遷移之土地改良物清冊）：

門牌序號	門牌號碼（民政局）	建號	門牌號碼（贈本）	建物面積（M2）
1		2163	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號地下層	1259.23
2	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號	741	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號	23.09
3	台北市水源路 37 巷 1 弄 3 號	1763	台北市水源路 37 巷 1 弄 3 號	20.20
4	台北市水源路 37 巷 1 弄 5 號	742	台北市水源路 37 巷 1 弄 5 號	22.20
5	台北市水源路 37 巷 1 弄 7 號	1661	台北市水源路 37 巷 1 弄 7 號	22.20
6	台北市水源路 37 巷 1 弄 9 號	1703	台北市水源路 37 巷 1 弄 9 號	22.20
7	台北市水源路 37 巷 1 弄 11 號	2364	台北市水源路 37 巷 1 弄 11 號	23.09
8	台北市水源路 37 巷 1 弄 13 號	3338	台北市水源路 37 巷 1 弄 13 號	32.26
9	台北市水源路 37 巷 1 弄 15 號	1772	台北市水源路 37 巷 1 弄 15 號	31.38
10	台北市水源路 37 巷 1 弄 17 號	1773	台北市水源路 37 巷 1 弄 17 號	31.38
11	台北市水源路 37 巷 1 弄 19 號	743	台北市水源路 37 巷 1 弄 19 號	31.38
12	台北市水源路 37 巷 1 弄 21 號	2316	台北市水源路 37 巷 1 弄 21 號	31.38
13	台北市水源路 37 巷 1 弄 23 號	2188	台北市水源路 37 巷 1 弄 23 號	32.26
14	台北市水源路 37 巷 1 弄 27 號	744	台北市水源路 37 巷 1 弄 27 號	14.04
14	台北市水源路 37 巷 1 弄 29 號	2730	台北市水源路 37 巷 1 弄 29 號	13.50
16	台北市水源路 37 巷 1 弄 31 號	3336	台北市水源路 37 巷 1 弄 31 號	14.04
17	台北市水源路 37 巷 1 弄 35 號	2261	台北市水源路 37 巷 1 弄 35 號	32.26
18	台北市水源路 37 巷 1 弄 37 號	745	台北市水源路 37 巷 1 弄 37 號	31.38
19	台北市水源路 37 巷 1 弄 39 號	2366	台北市水源路 37 巷 1 弄 39 號	31.38
20	台北市永春街 28 巷 1 弄 41 號	746	台北市永春街 28 巷 1 弄 41 號	31.38
21	台北市水源路 37 巷 1 弄 43 號	1880	台北市水源路 37 巷 1 弄 43 號	31.38

1

門牌序號	門牌號碼（民政局）	建號	門牌號碼（贈本）	建物面積（M2）
22	台北市水源路 37 巷 1 弄 45 號	1774	台北市水源路 37 巷 1 弄 45 號	32.26
23	台北市水源路 37 巷 1 弄 2 號	2257	台北市水源路 37 巷 1 弄 2 號	15.60
24	台北市水源路 37 巷 1 弄 4 號	1877	台北市水源路 37 巷 1 弄 4 號	12.50
25	台北市水源路 37 巷 1 弄 6 號	3352	台北市水源路 37 巷 1 弄 6 號	20.00
26	台北市水源路 37 巷 1 弄 8 號	3335	台北市水源路 37 巷 1 弄 8 號	12.50
27	台北市水源路 37 巷 1 弄 10 號	2201	台北市水源路 37 巷 1 弄 10 號	15.60
28	台北市水源路 37 巷 1 弄 12 號	2980	台北市水源路 37 巷 1 弄 12 號	15.60
29	台北市水源路 37 巷 1 弄 14 號	1771	台北市水源路 37 巷 1 弄 14 號	12.50
30	台北市水源路 37 巷 1 弄 16 號	1769	台北市水源路 37 巷 1 弄 16 號	20.00
31	台北市水源路 37 巷 1 弄 18 號	1669	台北市水源路 37 巷 1 弄 18 號	12.50
32	台北市水源路 37 巷 1 弄 20 號	2065	台北市水源路 37 巷 1 弄 20 號	15.60
33	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓	747	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓	32.30
34	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓之 1	2245	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓之 1	31.38
35	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓之 3	2378	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓之 3	31.38
36	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓之 5	1879	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓之 5	32.30
37	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓之 7	748	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓之 7	32.26
38	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓之 9	1775	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓之 9	31.38
39	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓之 11	1658	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓之 11	31.38
40	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓之 13	1510	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓之 13	31.38
41	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓之 15	1770	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓之 15	31.38
42	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓之 17	1447	台北市永春街 28 巷 2 弄 19 號	32.26
43	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓之 19	2372	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓之 19	32.30
44	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓之 21	2265	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓之 21	31.38
45	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓之 23	814	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓之 23	31.38
46	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓之 25	749	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓之 25	32.30
47	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓之 27	2184	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓之 27	32.26
48	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓之 29	1662	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓之 29	31.38
49	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓之 31	1495	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓之 31	31.38
50	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓之 33	1641	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓之 33	31.38
51	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓之 35	750	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓之 35	31.38
52	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓之 37	2307	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓之 37	32.26
53	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓之 2	751	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓之 2	32.84
54	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓之 4	752	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓之 4	32.84

2

地上物拆遷作業流程 (103.5.14拆遷公告)

門牌序號	門牌號碼 (民政局)	建號	門牌號碼 (贈本)	建物面積 (M2)
55	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓之 6	1765	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓之 6	32.84
56	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓之 8	1876	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 2 樓之 8	32.84
57	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓	2098	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓	32.30
58	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓之 1	1736	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓之 1	31.38
59	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓之 3	1663	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓之 3	31.38
60	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓之 5	1642	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓之 5	32.30
61	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓之 7	2354	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓之 7	32.26
62	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓之 9	753	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓之 9	31.38
63	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓之 11	1650	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓之 11	31.38
64	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓之 13	3350	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓之 13	31.38
65	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓之 15	2314	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓之 15	31.38
66	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓之 17	3367	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓之 17	32.26
67	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓之 19	1537	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓之 19	32.30
68	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓之 21	754	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓之 21	31.38
69	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓之 23	1664	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓之 23	31.38
70	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓之 25	2066	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓之 25	32.30
71	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓之 27	2278	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓之 27	32.26
72	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓之 29	755	台北市水源路 37 巷 3 弄 31 號	31.38
73	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓之 31	1657	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓之 31	31.38
74	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓之 33	1029	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓之 33	31.38
75	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓之 35	1649	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓之 35	31.38
76	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓之 37	2208	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓之 37	32.26
77	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓之 2	756	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓之 2	32.84
78	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓之 4	1524	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓之 4	32.84
79	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓之 6	773	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓之 6	32.84
80	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓之 8	757	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 3 樓之 8	32.84
81	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓	2088	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓	32.30
82	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓之 1	758	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓之 1	31.38
83	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓之 3	759	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓之 3	31.38
84	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓之 5	1734	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓之 5	32.30
85	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓之 7	1522	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓之 7	32.26
86	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓之 9	1776	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓之 9	31.38
87	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓之 11	760	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓之 11	31.38

3

門牌序號	門牌號碼 (民政局)	建號	門牌號碼 (贈本)	建物面積 (M2)
88	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓之 13	761	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓之 13	31.38
89	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓之 15	1875	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓之 15	31.38
90	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓之 17	762	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓之 17	32.26
91	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓之 19	1151	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓之 19	32.30
92	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓之 21	763	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓之 21	31.38
93	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓之 23	764	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓之 23	31.38
94	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓之 25	1305	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓之 25	32.30
95	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓之 27	2376	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓之 27	32.26
96	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓之 29	3368	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓之 29	31.38
97	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓之 31	2166	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓之 31	31.38
98	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓之 33	765	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓之 33	31.38
99	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓之 35	3342	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓之 35	31.38
100	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓之 37	1190	台北市永春街 28 巷 4 弄 39 號	32.26
102	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓之 2	1651	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓之 2	32.84
102	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓之 4	1887	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓之 4	32.84
103	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓之 6	1627	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓之 6	32.84
104	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓之 8	766	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 4 樓之 8	32.84
105	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓	2080	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓	32.30
106	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓之 1	767	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓之 1	31.38
107	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓之 3	2264	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓之 3	31.38
108	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓之 5	2248	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓之 5	32.30
109	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓之 7	3362	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓之 7	32.26
110	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓之 9	768	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓之 9	31.38
111	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓之 11	769	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓之 11	31.38
112	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓之 13	770	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓之 13	31.38
113	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓之 15	2377	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓之 15	31.38
114	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓之 17	2371	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓之 17	32.26
115	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓之 19	3265	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓之 19	32.30
116	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓之 21	1701	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓之 21	31.38
117	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓之 23	1700	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓之 23	31.38
118	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓之 25	771	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓之 25	32.30
119	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓之 27	1494	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓之 27	32.26
120	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓之 29	3341	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓之 29	31.38

4

地上物拆遷作業流程 (103.5.14拆遷公告)

門牌序號	門牌號碼 (民政局)	建號	門牌號碼 (贈本)	建物面積 (M2)
121	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓之 31	1779	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓之 31	31.38
122	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓之 33	912	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓之 33	31.38
123	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓之 35	1655	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓之 35	31.38
124	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓之 37	2103	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓之 37	32.26
125	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓之 2	772	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓之 2	32.84
126	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓之 4	2173	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓之 4	32.84
127	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓之 6	1735	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓之 6	32.84
128	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓之 8	2317	台北市水源路 37 巷 1 弄 1 號 5 樓之 8	32.84
129	台北市水源路 37 巷 17 弄 1 號	2235	台北市水源路 37 巷 17 弄 1 號	31.44
130	台北市水源路 37 巷 17 弄 3 號	2168	台北市水源路 37 巷 17 弄 3 號	31.44
131	台北市水源路 37 巷 17 弄 5 號	693	台北市水源路 37 巷 17 弄 5 號	31.44
132	台北市水源路 37 巷 17 弄 7 號	3329	台北市水源路 37 巷 17 弄 7 號	31.44
133	台北市水源路 37 巷 17 弄 9 號	1511	台北市水源路 37 巷 17 弄 9 號	31.44
134	台北市水源路 37 巷 17 弄 2 號	1697	台北市水源路 37 巷 17 弄 2 號	31.44
135	台北市水源路 37 巷 17 弄 4 號	2273	台北市水源路 37 巷 17 弄 4 號	31.44
136	台北市水源路 37 巷 17 弄 6 號	2202	台北市水源路 37 巷 17 弄 6 號	31.44
137	台北市水源路 37 巷 17 弄 8 號	2167	台北市水源路 37 巷 17 弄 8 號	31.44
138	台北市水源路 37 巷 17 弄 10 號	694	台北市水源路 37 巷 17 弄 10 號	31.44
139	台北市水源路 37 巷 17 弄 1 號 2 樓	1790	台北市水源路 37 巷 17 弄 1 號 2 樓	31.44
140	台北市水源路 37 巷 17 弄 3 號 2 樓	1548	台北市水源路 37 巷 17 弄 3 號 2 樓	31.44
141	台北市水源路 37 巷 17 弄 5 號 2 樓	1233	台北市水源路 37 巷 17 弄 5 號 2 樓	31.44
142	台北市水源路 37 巷 17 弄 7 號 2 樓	2081	台北市水源路 37 巷 17 弄 7 號 2 樓	31.44
143	台北市水源路 37 巷 17 弄 9 號 2 樓	2258	台北市水源路 37 巷 17 弄 9 號 2 樓	31.44
144	台北市水源路 37 巷 17 弄 2 號 2 樓	2274	台北市水源路 37 巷 17 弄 2 號 2 樓	31.44
145	台北市水源路 37 巷 17 弄 4 號 2 樓	1739	台北市水源路 37 巷 17 弄 4 號 2 樓	31.44
146	台北市水源路 37 巷 17 弄 6 號 2 樓	695	台北市水源路 37 巷 17 弄 6 號 2 樓	31.44
147	台北市水源路 37 巷 17 弄 8 號 2 樓	2293	台北市水源路 37 巷 17 弄 8 號 2 樓	31.44
148	台北市水源路 37 巷 17 弄 10 號 2 樓		(未辦理保存登記建物)	
149	台北市水源路 37 巷 17 弄 1 號 3 樓	1550	台北市水源路 37 巷 17 弄 1 號 3 樓	31.44
150	台北市水源路 37 巷 17 弄 3 號 3 樓	1874	台北市水源路 37 巷 17 弄 3 號 3 樓	31.44
151	台北市水源路 37 巷 17 弄 5 號 3 樓	2171	台北市水源路 37 巷 17 弄 5 號 3 樓	31.44
152	台北市水源路 37 巷 17 弄 7 號 3 樓	696	台北市水源路 37 巷 17 弄 7 號 3 樓	31.44
153	台北市水源路 37 巷 17 弄 9 號 3 樓	1309	台北市水源路 37 巷 17 弄 9 號 3 樓	31.44

5

門牌序號	門牌號碼 (民政局)	建號	門牌號碼 (贈本)	建物面積 (M2)
154	台北市水源路 37 巷 17 弄 2 號 3 樓	1528	台北市水源路 37 巷 17 弄 2 號 3 樓	31.44
155	台北市水源路 37 巷 17 弄 4 號 3 樓	2102	台北市水源路 37 巷 17 弄 4 號 3 樓	31.44
156	台北市水源路 37 巷 17 弄 6 號 3 樓	712	台北市水源路 37 巷 17 弄 6 號 3 樓	31.44
157	台北市水源路 37 巷 17 弄 8 號 3 樓	697	台北市水源路 37 巷 17 弄 8 號 3 樓	31.44
158	台北市水源路 37 巷 17 弄 10 號 3 樓	698	台北市水源路 37 巷 17 弄 10 號 3 樓	31.44
159	台北市水源路 37 巷 17 弄 1 號 4 樓	2196	台北市水源路 37 巷 17 弄 1 號 4 樓	31.44
160	台北市水源路 37 巷 17 弄 3 號 4 樓	699	台北市水源路 37 巷 17 弄 3 號 4 樓	31.44
161	台北市水源路 37 巷 17 弄 5 號 4 樓	700	台北市水源路 37 巷 17 弄 5 號 4 樓	31.44
162	台北市水源路 37 巷 17 弄 7 號 4 樓	702	台北市水源路 37 巷 17 弄 7 號 4 樓	31.44
163	台北市水源路 37 巷 17 弄 9 號 4 樓	704	台北市水源路 37 巷 17 弄 9 號 4 樓	31.44
164	台北市水源路 37 巷 17 弄 2 號 4 樓	711	台北市水源路 37 巷 17 弄 2 號 4 樓	31.44
165	台北市水源路 37 巷 17 弄 4 號 4 樓	2161	台北市水源路 37 巷 17 弄 4 號 4 樓	31.44
166	台北市水源路 37 巷 17 弄 6 號 4 樓	701	台北市水源路 37 巷 17 弄 6 號 4 樓	31.44
167	台北市水源路 37 巷 17 弄 8 號 4 樓	703	台北市水源路 37 巷 17 弄 8 號 4 樓	31.44
168	台北市水源路 37 巷 17 弄 10 號 4 樓	705	台北市水源路 37 巷 17 弄 10 號 4 樓	31.44
169	台北市水源路 37 巷 17 弄 1 號 5 樓	2067	台北市水源路 37 巷 17 弄 1 號 5 樓	31.44
170	台北市水源路 37 巷 17 弄 3 號 5 樓	2064	台北市水源路 37 巷 17 弄 3 號 5 樓	31.44
171	台北市水源路 37 巷 17 弄 5 號 5 樓	707	台北市水源路 37 巷 17 弄 5 號 5 樓	31.44
172	台北市水源路 37 巷 17 弄 7 號 5 樓	1789	台北市水源路 37 巷 17 弄 7 號 5 樓	31.44
173	台北市水源路 37 巷 17 弄 9 號 5 樓	709	台北市水源路 37 巷 17 弄 9 號 5 樓	31.44
174	台北市水源路 37 巷 17 弄 2 號 5 樓	706	台北市水源路 37 巷 17 弄 2 號 5 樓	31.44
175	台北市水源路 37 巷 17 弄 4 號 5 樓	2070	台北市水源路 37 巷 17 弄 4 號 5 樓	31.44
176	台北市水源路 37 巷 17 弄 6 號 5 樓	2204	台北市水源路 37 巷 17 弄 6 號 5 樓	31.44
177	台北市水源路 37 巷 17 弄 8 號 5 樓	708	台北市水源路 37 巷 17 弄 8 號 5 樓	31.44
178	台北市水源路 37 巷 17 弄 10 號 5 樓	710	台北市水源路 37 巷 17 弄 10 號 5 樓	31.44
合計				6571.47

四、民國103年10月20日為預定公告拆遷日 (依本案核定之「權利變換計畫」, 預定公告拆遷日擬定於權利變換計畫公告發布日起第180天, 自行拆遷期限將另行通知)

實施者

臺北市中正區兒童交通博物館附近更新地區

水源路四五期宅都市更新會

6

103.10.27拆除併建造執照

臺北市政府都市發展局建造執照										103 建字第 0251 號	
申請人	起造人姓名	臺北市中正區兒童交通博物館附近更新地區水源路四五期整宅都市更新會				住址	10086臺北市水源路37巷1弄1號2樓之27				
	設計人姓名	陳肇勳				事務所名稱	陳肇勳建築師事務所				
	建築類別	新建				構造種類	RC造(供公眾使用建築物)				
	使用區	住三(特)				幢層數	2幢4棟地上13層地下4層,共175戶				
基地	地址	中正區水源路35巷									
	地號	中正區福和段二小段 75-0地號 中正區福和段二小段 76-0地號									
各層面積	騎樓	0 m ²		建築面積	1392.79 m ²	基地面積	騎樓地	0 m ²			
	其他	26090.39 m ²						其他	3008 m ²		
發照日期	103年10月27日					領照日期	年 月 日				
規定開工期限	自領照日起六個月內開工					規定竣工期限	自申報開工日起55個月內竣工				
工程造價	\$406,581,907 元										
建築物概要											
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途			建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途		
****棟地下001層	2312.25	3.5	防空避難室兼停車空間,配電室、機房、受電室、發電機室、電錶室、電信室、垃圾回收區、樓電梯間等61筆(詳見附表)			總計: 26090.39 m ²					
備註	注意事項,起造人名單、地址、地號在背面。										
上列工程准予給照											
局長 邊泰明											
中華民國一〇三年十月二十七日											

- 1.工程進行時請依噪音及空氣污染管制法令有關規定辦理。
- 2.危害公共安全依刑法第193條、建築法第58、63、89條處罰。

104.2.23會員大會追認

所有權人編號：1-1

【案由一】 議決「建築物拆遷補償費」「搬遷補貼費」及「建築物拆遷安置費」之發放方式

☐同 意

☐不同意

【案由二】 追認 104.2.10 營造廠開標結果

☒同 意

☐不同意

【案由三】 議決本會章程中之「會址」變更

☐同 意

☐不同意

【案由四】 追認一銀 103.11.20 檢送之「額度核定通知書」

☒同 意

☐不同意

簽名或蓋章：_____

104.3.24與瑞助營造簽約



104.5-7拆除



104.7.7動土)

104.7.7動土典禮



107.2.23 「使用執照」核准 (107使字第0042號)

臺北市府都市發展局使用執照				107 使字第 0042 號			
起造人姓名	在北京市中正區兒童交通博物館附近更新地區水源路四五號住宅都市更新會			住址	臺北市水源路37巷1弄1號2樓之27		
設計人姓名	陳肇勳			事務所名稱	陳肇勳建築師事務所		
監造人姓名	陳肇勳			事務所名稱	陳肇勳建築師事務所		
營造人姓名	張正岳			營造商名稱	瑞助營造股份有限公司		
建築類別	新建			構造種類	RC造		
使用分區	住三(特)			幢戶數	2幢4棟地上13層地下4層,共175戶		
建築地點	中正區水源路37號等175戶(詳見附表)			地號	中正區福和段二小段75-0地號等2筆(詳見附表)		
基地面積	騎樓地	0.000 m ²	建築面積	1392.790 m ²	法定空地面積	1468.810 m ²	
建築概要							
建築要項	面積 m ²	各層用途	建築要項	面積 m ²	各層用途		
****棟地下001層	2312.25	防空避難室兼停車空間,配電室、機房、受電室、發電機室、電錶室、電信室,垃圾回收區,樓電梯間等61筆(詳見附表)	總計:	26090.390 m ²			
防空避難設備	地上	0.000 m ²	層高	0.000 M			
	地下	1918.730 m ²	建物高度	43.20 M			
建造執照字號	103建字第0251號			工程造价	\$406,581,907.00 元		
備註	停車空間、注意事項詳附表。						
上列工程准予給照							
				局長 			
中華民國 107 年 02 月 23 日							

臺北市府都市發展局使用執照附表		107 使字第 0042 號	
建築地點:	中正區水源路37號, 2樓至13樓 中正區水源路37號2樓之2至13樓之2 中正區水源路37之1號 中正區水源路37之2號2樓之1至13樓之1 中正區水源路37之2號2樓之3至9樓之3 中正區水源路37之3號2樓之1至13樓之1 中正區水源路37之3號2樓之3至6樓之3 中正區水源路37之6號2樓至13樓 中正區水源路35巷2號 中正區水源路35巷8號	中正區水源路37號2樓之1至13樓之1 中正區水源路37號2樓之3至6樓之3 中正區水源路37之2號, 2樓至13樓 中正區水源路37之2號2樓之2至13樓之2 中正區水源路37之3號, 2樓至13樓 中正區水源路37之3號2樓之2至13樓之2 中正區水源路37之5號 中正區水源路37之6號2樓之1至13樓之1 中正區水源路37之6號2樓之3至6樓之3 中正區水源路35巷6號	 
地號:	中正區福和段二小段 75-0地號	中正區福和段二小段 76-0地號	
建築物概要:			
****棟地下001層,面積:2312.25m ² ,高度:3.5M,用途:防空避難室兼停車空間,配電室、機房、受電室、發電機室、電錶室、電信室,垃圾回收區,樓電梯間	****棟地下002層,面積:2312.25m ² ,高度:3.2M,用途:停車空間,樓電梯間,機房		
****棟地下003層,面積:2312.25m ² ,高度:3.2M,用途:停車空間,樓電梯間,機房	****棟地下004層,面積:2312.25m ² ,高度:3.2M,用途:停車空間,樓電梯間,消防泵室,機房		
****棟地上001層,面積:1224.21m ² ,高度:4.2M,用途:門廳、停車空間,管理員室,(G3)一般零售業乙組,(H2)集合住宅,樓電梯間	A棟地上002層,面積:325.44m ² ,高度:3.2M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間		
A棟地上003層,面積:325.44m ² ,高度:3.2M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間	A棟地上004層,面積:325.44m ² ,高度:3.2M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間		
A棟地上005層,面積:325.44m ² ,高度:3.2M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間	A棟地上006層,面積:325.44m ² ,高度:3.2M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間		
A棟地上007層,面積:316.75m ² ,高度:3.2M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間	A棟地上008層,面積:316.75m ² ,高度:3.2M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間		
A棟地上009層,面積:316.75m ² ,高度:3.2M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間	A棟地上010層,面積:316.75m ² ,高度:3.2M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間		
A棟地上011層,面積:316.75m ² ,高度:3.3M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間	A棟地上012層,面積:316.75m ² ,高度:3.3M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間		
A棟地上013層,面積:316.75m ² ,高度:3.3M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間	A棟突出物001層,面積:42.16m ² ,高度:3.2M,用途:樓電梯間		
A棟突出物002層,面積:42.16m ² ,高度:2.8M,用途:水箱、水箱機房	B棟地上002層,面積:325.44m ² ,高度:3.2M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間		
B棟地上003層,面積:325.44m ² ,高度:3.2M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間	B棟地上004層,面積:325.44m ² ,高度:3.2M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間		
B棟地上005層,面積:325.44m ² ,高度:3.2M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間	B棟地上006層,面積:325.44m ² ,高度:3.2M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間		
B棟地上007層,面積:316.75m ² ,高度:3.2M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間	B棟地上008層,面積:316.75m ² ,高度:3.2M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間		
B棟地上009層,面積:316.75m ² ,高度:3.2M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間	B棟地上010層,面積:316.75m ² ,高度:3.2M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間		
B棟地上011層,面積:316.75m ² ,高度:3.3M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間	B棟地上012層,面積:316.75m ² ,高度:3.3M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間		
B棟地上013層,面積:316.75m ² ,高度:3.3M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間	B棟突出物001層,面積:42.16m ² ,高度:3.2M,用途:樓電梯間		
B棟突出物002層,面積:42.16m ² ,高度:2.8M,用途:水箱、水箱機房	C棟地上002層,面積:327.91m ² ,高度:3.2M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間		
C棟地上003層,面積:327.91m ² ,高度:3.2M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間	C棟地上004層,面積:327.91m ² ,高度:3.2M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間		
C棟地上005層,面積:327.91m ² ,高度:3.2M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間	C棟地上006層,面積:327.91m ² ,高度:3.2M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間		
C棟地上007層,面積:319.22m ² ,高度:3.2M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間	C棟地上008層,面積:309.96m ² ,高度:3.2M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間		
C棟地上009層,面積:309.96m ² ,高度:3.2M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間	C棟地上010層,面積:309.96m ² ,高度:3.2M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間		
C棟地上011層,面積:309.96m ² ,高度:3.3M,用途:(H2)集合住宅			

107.2.23「使用執照」核准 (107使字第0042號)

臺北市府都市發展局使用執照存根附表 107使字第0042號

樓電梯間	C棟地上012層,面積:309.96㎡,高度:3.3M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間	C棟突出物001層,面積:42.16㎡,高度:3.2M,用途:樓電梯間
C棟地上013層,面積:309.96㎡,高度:3.3M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間	D棟地上002層,面積:327.91㎡,高度:3.2M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間	D棟地上004層,面積:327.91㎡,高度:3.2M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間
C棟突出物002層,面積:42.16㎡,高度:2.8M,用途:水箱、水箱機房	D棟地上005層,面積:327.91㎡,高度:3.2M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間	D棟地上006層,面積:327.91㎡,高度:3.2M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間
D棟地上003層,面積:327.91㎡,高度:3.2M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間	D棟地上007層,面積:319.22㎡,高度:3.2M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間	D棟地上008層,面積:309.96㎡,高度:3.2M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間
D棟地上009層,面積:309.96㎡,高度:3.2M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間	D棟地上010層,面積:309.96㎡,高度:3.2M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間	D棟地上011層,面積:309.96㎡,高度:3.3M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間
D棟地上013層,面積:278.58㎡,高度:3.3M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間	D棟地上012層,面積:295.28㎡,高度:3.3M,用途:(H2)集合住宅,樓電梯間	D棟突出物001層,面積:42.16㎡,高度:3.2M,用途:樓電梯間
D棟突出物002層,面積:42.16㎡,高度:2.8M,用途:水箱、水箱機房		
雜項工作物: 圍牆長度49.26 M、高度2.00 M	排水溝長度114.18 M	
停車空間資料:	設置類別	車位分類
平面	汽車	法定
平面	汽車	自設
平面	機車	法定
平面	機車	自設
室內/外	地上/下	輻數
室內	地下	138
室內	地下	47
室內	地下	162
室內	地下	9
		面積(㎡)
		5520
		1880
		648
		36

原核發執照: 103建字0251號

適用法令概要:

- 建築物防火及防火避難設施適用100年10月1日發布建築技術規則版本。
- 建築物耐震設計適用內政部100年7月1日建築物耐震設計規範及解說版本。

注意事項:

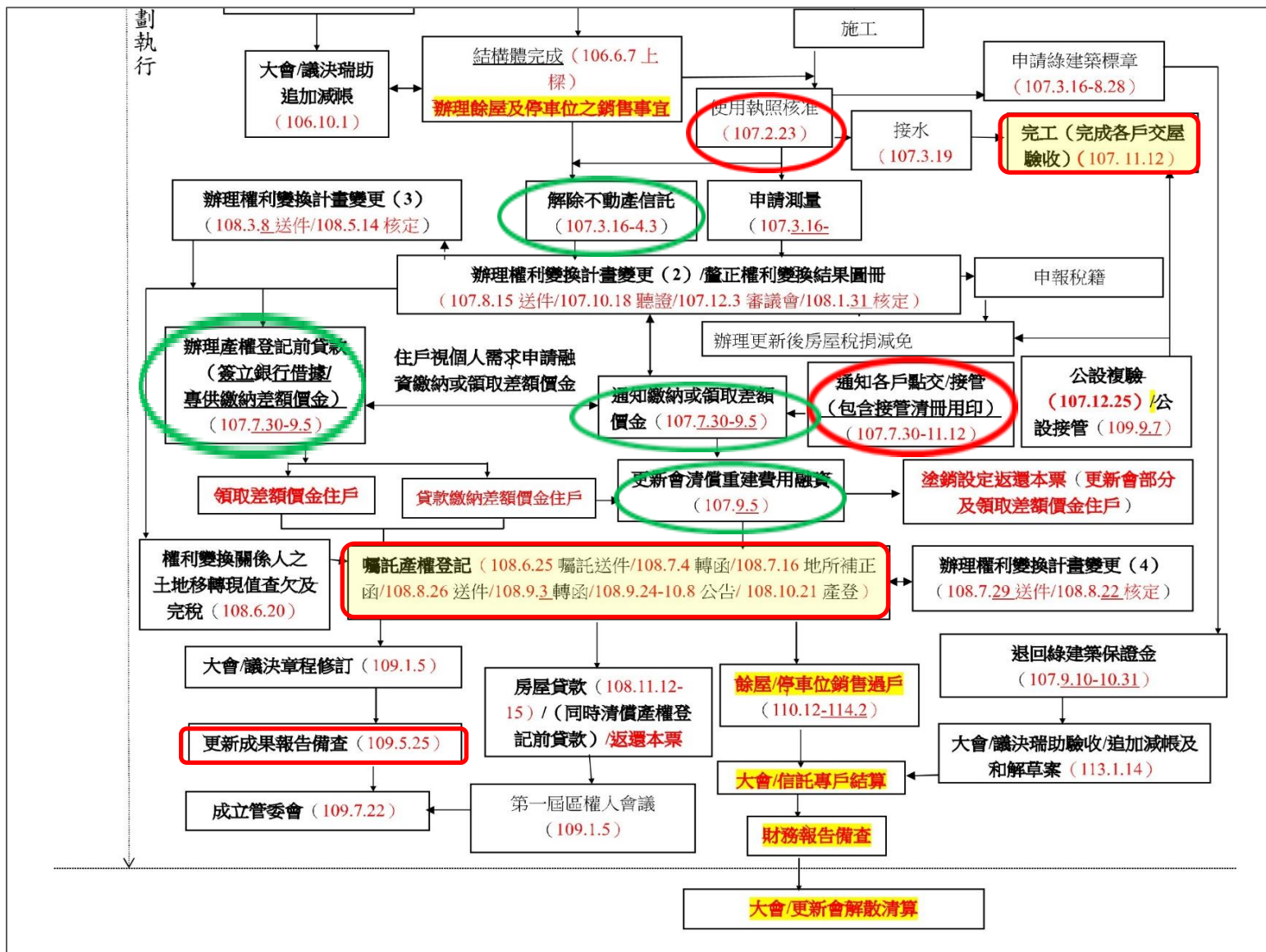
- 本案起造人已出具依公寓大廈管理辦法規定提列公寓大廈管理基金之匯款資料影本(於台北富邦銀行公庫部提列公寓大廈管理基金3082910元),俟大廈管理委員會成立時本基金應予以移交管理。
- 本大樓設有共同天線,如因本大樓之興建有礙鄰房之收視效果,應無條件同意供其轉接天線。
- 起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時,一律將陽台禁止加蓋或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容,並向本府完成報備程序,並應於產權轉移及房屋銷售時列入交代。
- 適用都市設計審議範圍,經本府都市發展局102年12月31日府都設字第10240186200號函及103年3月21日府都設字第10331727300號完成都市審議程序。
- 請於卅日內向稅捐稽徵處申報房屋現值及使用情形,如為合法登記之工廠直接生產使用之自有房屋,請一併申請減半課徵房屋稅;起造人如因買賣、交換、贈與而取得使用執照者,請於核發日起六十日內向稅捐稽徵處申報契稅,以免逾期受罰。
- 本市新建建築物於領取使用執照後,建議裝置微電腦瓦斯表。
- 本案係依技術規則第十章設置無障礙設施及設備之公共建築物,無障礙竣工勘驗於106年12月10日由溫吉祥、朱偉成委員勘驗符合規定在案。
- 本案包含B4層至13層(梯廳)天花板內部裝修(詳如附表)。
- 用戶排水設備之管理維護由水道用戶自行負責。
- 未接入公共污水下水道用戶,俟本市公共污水管線到達後,須依相關規定配合辦理接入。
- 本建築未經本市建造執照特種結構委託審查單位鑑定,擅自違建夾層一經檢舉查報即以新建建認定,即報即拆,不因使用材質而視為室內裝修,除應無條件接受拆除,並須負擔拆除費用。
- 非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時,不得變更為「集合住宅」用途使用,並應於產權轉移及房屋銷售時列入交代。
- 基地內排水溝應維持暢通,不得堵塞。
- (95年1月1日以後領得建造執照)建築物陽臺加設窗戶應申請建築執照,未經申請擅自增建即屬違建,應予查報拆除。
- 民國104年9月1日起領有使用執照之建築,起造人或所有權人於申請所有權第一次登記,或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權轉移登記時,得檢附開業建築師出具三個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開

臺北市府都市發展局使用執照附表 107使字第0042號

- 業建築師出具之前項證明,地政事務所,應於登記完畢後一日內通報臺北市府都市發展局依法查察。
16. 地政事務所應配合於登記簿建物標示部其他登記事項欄加註:「嗣後建築物所有權人於因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權轉移登記時,得檢附開業建築師出具三個月內有效之建築物無違章建築證明。」
17. 其他:
- 本案係都市更新案件,經本府103年4月23日府都新字第10330300402號函核備都市更新事業計畫,103年4月23日府都新字第10330300402號權利變換計畫核定實施。
 - 本案已設置雨水回收再利用系統,可有效節水量為236.39立方公尺。
 - 本案廣告物設置,請另案依相關法規提出申請。
 - 基地內退縮無遮蓋人行道或騎樓應負責維護管理,並列入產權轉移交代。
 - 若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定,外牆開口部分或陽台得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防盜鐵窗(係避免兒童由外牆開口部或陽台墜落所為之設施)。
 - 本案樓地板經建築師設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工編第72條或第73條規定所列舉之項目。
 - 基地中庭南側設置透空欄杆大門及北側設置透空欄杆圍牆,未來不得擅自以實體設施圍蔽。
 - 基地東側退縮1.5公尺人行步道,基地範圍與客家文化主題公園間不得設置圍牆等阻隔設施,並維護整體景觀及清潔風貌。
 - 本案依「臺北市老舊中低層建築辦理都市更新擴大協助專案計畫」更新單元環境規劃原則中(三)生態環境規劃「建築基地與建築物採內政部綠建築評估系統,取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上,並取得綠建築標章。」依103年4月23日府都新字第10330300402號函核備都市更新事業計畫及權利變換計畫,保證金金額為42941721元,於建造執照核准前繳交50%,計21470861元,使照核准已繳交50%,計21470860元。
 - 起造人應於使用執照核發2年內取得綠建築標章,倘未能依承諾取得綠建築標章或逾期未取得綠建築標章,本府則依容獎辦法第8條規定及協議書承諾事項將實施者繳納保證金沒入至本府設立之都市更新基金,本府並將實施者未依本協議書承諾事項之情形公佈周知,及就實施者或其關係企業所提之都市更新事業計畫案加強行政指導,並副知更新處後續列處理。
 - 現有巷道廢止或改道之地點:水源路37巷1弄及水源路37巷17弄;面積:477.04平方公尺(併都更辦理)。



辦理程序(事業計畫實施)



107.7.30-9.5 通知繳納或領取差額價金辦理產權登記 前貸款/107.7.30-11.12 通知各戶點交/接管

正本

臺北市中正區兒童交通博物館附近更新地區
水源路四、五期整宅都市更新會

函

連絡人：徐靜慧/2365-0269/0926-299701
連絡地址：臺北市水源路35巷11號

受文者：參與分配之土地所有權人及權利變換關係人

發文日期：民國107年7月27日

發文字號：107水源四五字第107072701號

附件1：更新後分配清冊（土地所有權人）

主旨：本會擔任實施者擬具，臺北市政府核定實施之「擬訂臺北市中正區福和段二小段75地號等2筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，其由「瑞助營造股份有限公司」承造之『臺北市中正區水源路四、五期整宅重建工程』，已於107年2月23日經臺北市政府都市發展局核發107使字第0042號使用執照，並完成自來水、電力、電訊、天然氣之配管及埋設等必要公共設施，工程項目全部完成，「瑞助營造股份有限公司」以書面通知本會，且經陳肇勳建築師事務所107.7.4以勳字107022號函建請本會辦理初驗，前經本會以民國107年7月10日107水源四五字第107071001號函請 台端於通知時間內（107年7月16日-8月3日）實地辦理更新後所分配之建物室內初複驗在案。有關 台端更新後所分配之土地及建物之點交、接管及繳納（或領取）差額價金事宜，煩請各位會員配合辦理如說明，請 查照。

說明：

- 一、依據「都市更新條例」第42條、第31條、「都市更新權利變換實施辦法」第22條、第25條及「工程合約」第12條規定辦理。
- 二、本更新單元權利變換工程已完成，依107年7月20日古亭地政事務所核發之建物測量成果圖（依107年使字第0042號使用執照設計圖轉繪計算），以實際分配之土地及建物面積釐正權利變換計畫之土地及建物分配清冊，並按評價基準日評定更新後權利價值，計算繳納或補償之差額價金， 台端應領取（或應繳納）之差額價金詳更新後分配清冊（附件1）。
- 三、台端如屬應繳納差額價金者，應於107年7月30日起30日內（107年7月30日-8月29日），將差額價金繳至本會「第一商業銀行受託信託專戶水源差額價金」帳戶/176-10-022330帳號，並於辦理點交/接管前提供匯款單影本給更新會徐靜慧小姐，逾期未繳納者，本會將依相關法規辦理。為便於 台端繳納差額價金，

正本

台端可於107年7月30日-8月29日至第一銀行和平分行（地址：臺北市大安區和平東路2段151號）辦理產權登記前貸款以繳納差額價金。

- 四、台端如屬應領取差額價金者，本會將於107年8月29日前統一撥入 台端在第一銀行的帳戶內。
- 五、台端如屬應領取差額價金或已繳納差額價金者，請 台端於107年7月30日起30日內（107年7月30日-8月29日）實地辦理更新後所分配之建物點交及接管，逾期不點交及接管者，自限期屆滿之翌日起，視為已點交完成及接管。
- 六、為維護本社區大樓公共設備之完整，環境衛生之清潔與全體住戶之權益，完成點交接管並擬進行「室內裝修」者，請另行填寫「裝潢切結書」。
- 七、有關 台端更新後所分配之土地及建物之點交、接管及繳納或領取差額價金事宜，事關 台端之權益，請迅行配合辦理。

正本：參與分配之土地所有權人及權利變換關係人（含附件）

副本：第一商業銀行和平分行（含附件）

臺北市都市更新處（臺北市政府）



北市中正區兒童交通博物館附近更新地區
水源路四五期整宅都市更新會

理事長 蔡曾月靜

107.9.5更新會清償 重建費用融資



第一銀行 First Bank

借款餘額證明書

VERIFICATION OF LOAN BALANCE

(一 和 平) 放債字第 5 號

戶 名	臺北市中正區兒童交通博物館附近更新地區水源路四、五期望宅都市更新會
放款種類	中期放款
帳 號	17666014567
開戶日期	103.08.12
申請用途	住戶查帳備用
日 期	107 年 9 月 5 日
借款餘額	新台幣 零元整
備 註	

第一商業銀行 和 平 分行



【有權簽章人員】

中 華 民 國 107 年 10 月 9 日

92.4 放 5333



差額找補的繳納時間

0.申領使照

- 1.解除不動產信託
- 2.辦理產登前貸款
- 3.通知差額價金找補
- 4.更新會清償重建融資
- 5.產登/交屋

「都市更新事業」 更新成果報告案 市府洽悉備查 (109.5.25)

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府 函

10086

臺北市水源路37號1樓(管理中心)

受文者：臺北市中正區兒童交通博物館
附近更新地區水源四、五期整
宅都市更新會

地址：10488臺北市中山區南京東
路3段168號17樓

承辦人：戴光平

電話：0227815696轉3082

電子信箱：ur00770@mail.taipei.gov.
tw

發文日期：中華民國109年5月25日

發文字號：府都新字第1097009054號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：成果備查計畫書圖及光碟各1份

主旨：貴會「臺北市中正區福和段二小段75地號等2筆土地都市
更新事業」更新成果報告案，洽悉備查，復請查照。

說明：

- 一、復貴會109年5月13日109水源四五字第109051301號函。
- 二、依都市更新條例第78條規定，實施者應於都市更新事業計
畫完成6個月內，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報
告及更新成果報告，送請當地直轄市、縣(市)主管機關備
查。請貴公司後續仍依上開條例規定，於完成經會計師簽
證之財務報告後檢具前述財務報告，向本府另行辦理備查
事宜。

正本：臺北市中正區兒童交通博物館附近更新地區水源四、五期整宅都市更新會

副本：內政部營建署(含計畫書圖及光碟1份)、臺北市都市更新處更新工程科(含光碟1份)

市長柯文哲

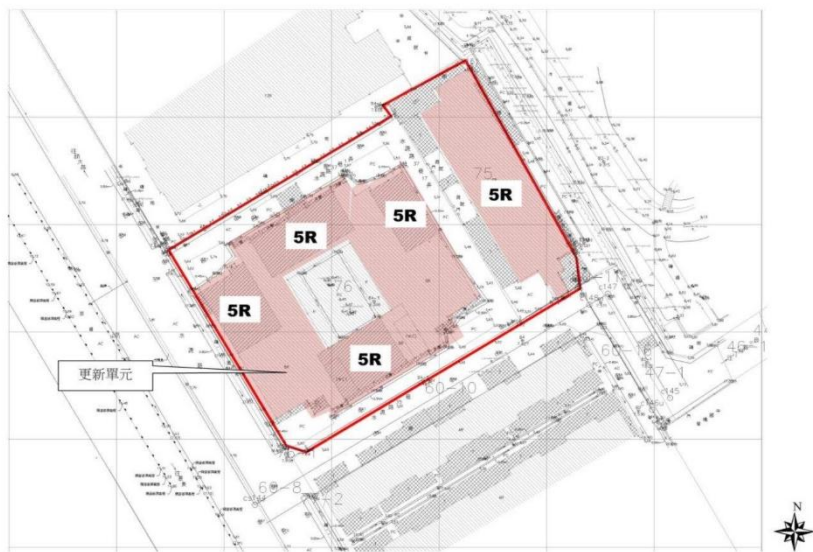
本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁 共1頁

「都市更新事業」更新成果報告案

市府洽悉備查 (109.5.25)

1. 更新前基地配置與更新前照片。



現有建物均為5層鋼筋混凝土構造

五、六十年的國宅衍生所有問題？

- 1.年輕人的外移，留下獨居老人屋內**往生無人理**！
(37樓1弄1號4樓之13號)
- 2.上下樓困難，居住老人年齡皆有80歲年齡身體已退化！無力每日上下樓醫院看診！
- 3.地下室無人管理，雜屬於市府用地，因常年荒廢現已成垃圾堆積地！
- 4.樓頂防水年久失修，各戶樓層漏水已無所可避！
- 5.空間的不足，瓦斯、熱水器、廚房延伸至公共走廊！
(發生火災一個都跑不掉)
- 6.環境的髒亂，垃圾、貓狗、遊民者大小便，臭味四處散！
- 7.治安問題，治安死角造成婦幼安全及恐慌！

四五期大樓外觀



這裡，住著一群極為弱勢無助的人



大樓中庭垃圾全貌



地下室治安死角 & 垃圾集散地！



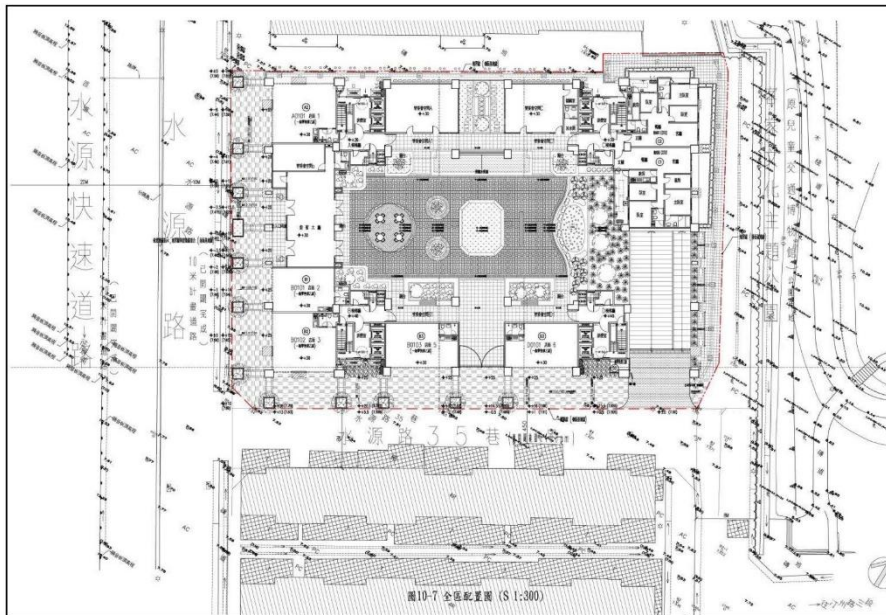
荒廢已久的圖書館及市場 時間推手，已將這一切走入歷史...



圖 5-3-1 更新單元現況照片

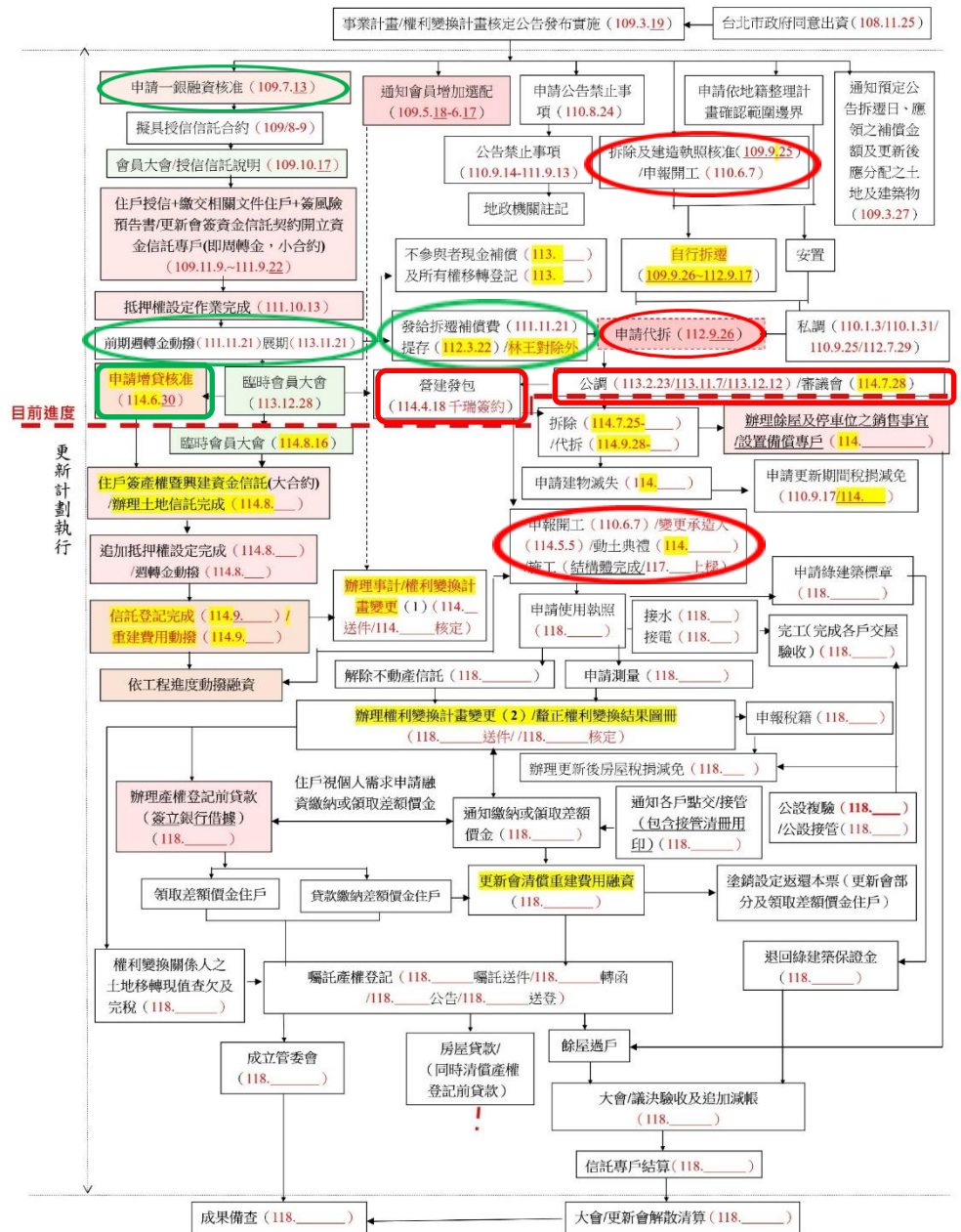
「都市更新事業」更新成果報告案 市府洽悉備查 (109.5.25)

2. 更新後基地配置與更新後現況照片



程序-實務上（B案）

(B案) 辦理程序 (事業計畫實施)

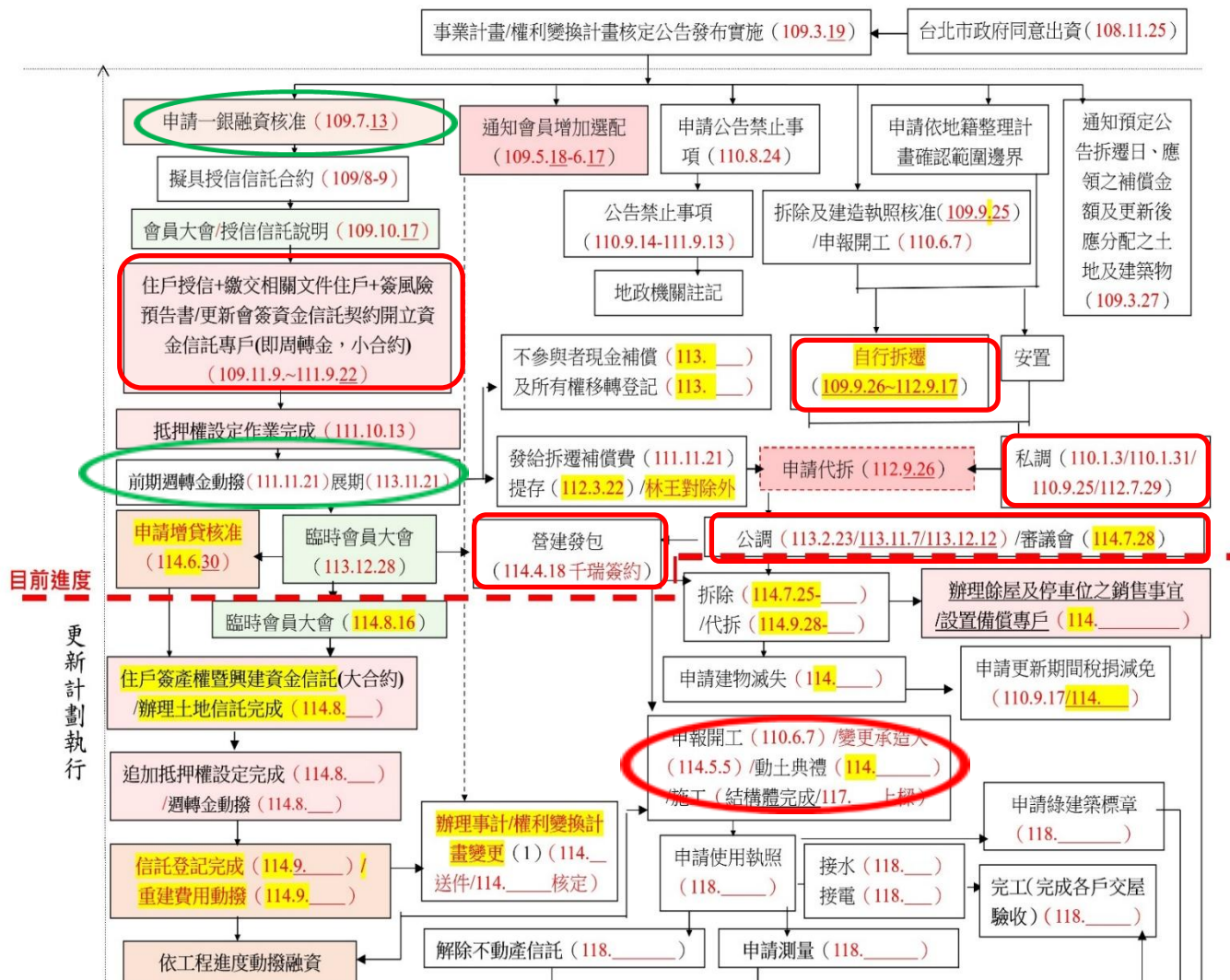


地上物拆遷作業流程

還有不同意戶的話該怎麼辦

辦理程序(事業計畫實施)

台北市： █████ 整宅興辦都市更新事業權利變換計畫實施流程與步驟 (114.7.30)



109.3.19事/權核定公告

臺北市都市更新處公告欄

6591X
6593X2

檔 號：
保存年限：

臺北市府 公告

發文日期：中華民國109年3月19日

發文字號：府都新字第10830266591號

附件：都市更新事業計畫及權利變換計畫書圖各1份



主旨：公告核定實施信義區吳興街二期整宅地區都市更新會（以下簡稱實施者）擔任實施者擬具之「變更(第二次)臺北市信義區吳興街二期整宅地區都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」計畫書圖，並自民國109年3月20日零時起生效。

依據：都市更新條例第86條及108年1月30日修正公布前都市更新條例第19條、第29條。

公告事項：

一、公告起迄日期：自民國109年3月20日起，至民國109年4月18日止。

二、網路公開閱覽及查詢方式：

(一)閱覽日期：自民國109年3月20日起，至109年4月18日止。

(二)閱覽網址：<https://uro.gov.taipei/>。

(三)查詢方式：進入臺北市都市更新處官網都市更新雲端查詢，並輸入本案資料蒐尋即可。

(四)注意事項：閱覽期間涉及個人資料蒐集及利用者，應依「個人資料保護法」相關規定辦理，並自行負相關法律

第1頁 共2頁



責任。

三、本都市更新事業計畫及權利變換計畫範圍：臺北市信義區吳興段二小段163-2、247地號等2筆土地。

四、權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物預定公告拆遷日，請實施者依都市更新權利變換實施辦法第24條規定辦理。

五、公告地點及張貼處：

(一)臺北市府電子公告欄(網址：<https://www.gov.taipei/>，於「市政公告」>「電子公告欄」查詢，計畫書圖置於市政大樓一樓東區都市計畫工作站提供閱覽)。

(二)臺北市都市更新處公告欄。

(三)臺北市信義區公所公告欄。

(四)臺北市信義區惠安里辦公處公告欄。

(五)刊登臺北市府公報（不含附件）。

(六)刊登新聞紙3日。

市長柯文哲

都市發展局局長黃景茂決行

第2頁 共2頁

109.3.19核定權變內容

捌、土地改良物拆遷補償費

一、地上物拆遷計畫

(一) 法令依據

1、「都市更新條例」第36條：

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；逾期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之，直轄市、縣（市）主管機關有代為拆除或遷移之義務；直轄市、縣（市）主管機關並應訂定期限辦理強制拆除或遷移，期限以六個月為限。其因情形特殊有正當理由，報經中央主管機關核准者，得再延長六個月。但應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。

前項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回；對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。

2、「臺北市都市更新自治條例」第4條：

權利變換範圍內合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費應由實施者依都市更新條例第三十六條第二項規定查定。但其金額得比照臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理有關規定之標準辦理。

3、「都市更新權利變換實施辦法」第18條：

實施者應於權利變換計畫核定發布後，將下列事項以書面通知土地所有權人、權利變換關係人及占有他人土地之舊違章建築戶：

一、更新後應分配之土地及建築物。

二、應領之補償金額。

三、舊違章建築戶處理方案。

4、「都市更新權利變換實施辦法」第19條：

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換核定發布日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日。如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。

前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。

實施者為第一項之通知時，除政府代管或法院強制執行者外，並應通知所有權人領取本條例第三十六條第二項之補償金額。

(二) 拆遷方式與面積

本案重建區段地上物共有100戶合法建築物，依謄本面積4,427.96 m²，依使用執照5,765.13 m²，依98.06.16核定「變更事業計畫與擬定權利變換計畫」更新前地上建物面積共計7,000.60 m²（合法建築物面積+增建建築物面積），擬由實施者統一代為拆除，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

拆除費用依於99年11月4日提經本市都市更新及爭議處理審議會第54次會議通過「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」說明一規定：以鋼筋混凝土造（4-5樓）800元/平方公尺計算。拆除費用分列於表14-1，合計為5,600,480元。

(三) 預計拆遷時程構想

1. 拆遷公告及通知

(1) 本案「變更事業計畫與擬定權利變換計畫」前經市府於98.06.16核定實施，並於99.4.8依「都市更新條例」第36條向市府申請代為拆除，並於101.2-4月向法院提存黃劉菊等15人之「拆遷補償費」計17,391,480-2,133,158（林○對遭退回）=15,258,322元（詳表8-1），惜於103.12.15向市府申請撤銷。

(2) 「變更（第二次）信義區吳興街二期整宅地區都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」，擬依「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項規定，權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換核定發布日起十日內，通知所

109.3.19核定權變內容

有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日，如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。

2. 預定公告拆遷日

依「都市更新權利變換實施辦法」第19條第2項規定，權利變換計畫公告期滿主預定公告拆遷日，不得少於二個月。本案為由住戶自行出資之自力更新案，權利變換計畫公告後，尚須辦理銀行信託、融資、建照申請及工程發包，故預定公告拆遷日擬定於「變更(第二次)信義區吳興街二期整宅地區都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」公告發布日起第180天，並給予至少二個月之搬遷時間，於搬遷截止日後且領得拆除執照後開始拆除地上物，預計60日內拆除完成。

二、合法建築物之補償

(一)拆遷補償費

更新期間現有住戶自行安置，擬由實施者查定合法建築物拆遷補償金額，並擬依「都市更新條例」第36條及「臺北市都市更新自治條例」第4條規定處理。

本案合法建築物殘餘價值補償，共100戶門牌編訂，合計20,104,955元(含拆除費用5,600,480元)。

1、合法建築物殘餘價值查定

(1)98.06.16核定「變更事業計畫與擬定權利變換計畫」：

本案前委由戴德梁行不動產估價師聯合事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、永聯不動產估價師聯合事務所進行本案鑑價作業，並經95年1月4日第二屆第一次會員大會議決由戴德梁行不動產估價師聯合事務所所提出之鑑價結果作為權利變換計算引用之依據，依臺北市都市更新自治條例第四條規定，本案所提拆遷補償方案不得低於「臺北市舉辦公共工程對合法建物及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理辦法」規定之標準。

依本案折舊度與使用情形，戴德梁行計算之重建單價為15,310(元/㎡)，以重建單價參照鋼筋混凝土造中級標準14,320(元/㎡)為高。

而市政府地下室產權則以8折單價計算，為12,248(元/㎡)。

建物拆除補償費＝合法建物面積(合法建物面積包含謄本登記面積與未登記公用設施面積)×重建價格(元/㎡)

未登記公用設施面積係指62年間住戶與國宅處簽訂之「吳興街第二期國宅契約書」中所載之公用設施面積，因於75年建物保存登記時未登載於建物權狀內，而其對應土地持分已依95年9月28日北市財管字第09532780300號函，財政局發函通知全體所有權人辦理申購；且經本會第二屆第二次臨時大會議決通過：更新前權利價值應計入各戶公用面積價值。故合法建物補償面積應包含此部分面積。

(2)「變更(第二次)信義區吳興街二期整宅地區都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」：

拆遷補償金額依「都市更新條例」第36條規定由實施者查定之，經104.5.23會員大會通過採「遠見不動產估價師聯合事務所」所擬按建物殘值12,800元/坪編列(依據估價師第四號公報計算而得)，本案需拆除之地上建物面積仍依98.06.16核定「變更事業計畫與擬定權利變換計畫」更新前地上建物面積共計5,870.08㎡(1775.70坪)核計，拆遷補償金額共計17,145,042元。

2、其他土地改良物之補償

依前經市府於98.06.16核定實施之本案「變更事業計畫與擬定權利變換計畫」，附著於合法建築物之增建面積(1,130.52㎡)，委由「遠見不動產估價師聯合事務所」以公共工程拆遷補償標準單價為基準，並考量其折舊估定其補償價值2,959,913元。合法建築物及增建建築物併計後補償總價共計20,104,955元，扣除代拆費用5,600,480元之後應補償總價為14,504,475元。

合法建築物拆遷補償費用明細詳表8-2/與依102.3.1臺北市府發布公共工程拆遷補償重建單價基準計算之拆遷標準對照表詳表8-2-1)。

3、殘餘補償價值發放對象及預計時程

殘餘價值補償發放對象為本案權利變換範圍內合法建築物所有權人，並以合法建物登記謄本所載之所有權人為準。

本案為由住戶自行出資之自力更新案，權利變換計畫公告後，俟銀行信託及融資核貸後撥放。

109.3.19核定權變內容

表 8-198.06.16 核定實施案已向法院提存之「拆遷補償費」明詳表

編號	姓名	身分證字號	建物門牌	補償金額	辦理提存
✓ 1	劉○霞	N20088○	吳興街450巷6弄○號	907,341	1,000
✓ 2	莊○○月	N20088○	吳興街450巷6弄○號	1,756,467	1,000
✓ 3	蔡○	Q2014○	吳興街450巷10弄○之1號	1,456,818	1,000
✓ 4	黃○珠	N2022○	吳興街450巷10弄○號	2,447,803	1,000
✓ 5	蔣○衛	L12076○	吳興街336巷○號	745,670	1,000
✓ 6	劉○○榮	J20043○	吳興街450巷6弄○之3號	767,516	1,000
✓ 7	張○錦	A20295○	吳興街450巷6弄○之2號	748,727	1,000
✓ 8	陳○明 (嘉義)	Q12109○	嘉義縣溪口鄉美南村天祿○之1號	923,423	1,000
✓ 9	王○聖 (台南)	R12213○	台南市東區仁和里自由路1段○號	652,777	1,000
✓ 10	邱○義	A10282○	吳興街450巷10弄○之4號	892,164	1,000
✓ 11	劉○屏 (士林)	A11042○	台北市南港區研究院路2段1○巷○弄○號5樓	713,069	1,000
✓ 12	黃○菊	A20077○	吳興街450巷10弄○之3號	745,670	1,000
✓ 13	張○泉	C10082○	吳興街450巷6弄○號	1,107,119	1,000
✓ 14	蔣○進	L10125○	吳興街450巷10弄○之1號	699,108	1,000
✓ 15	李○樹	U12073○	吳興街450巷6弄○之4號	694,650	1,000
✓	林○對	P20098○	台北市松山區延壽街○號樓	2,133,158	1,000
				17,391,480	16,000

提存擔保金以現金或可轉讓之台灣銀行營業部支票(等同現金)為主，如開立其他銀行，須為可轉讓之支票(無禁止背書轉讓)。

辦理提存規費，以現金繳納即可。

請分別開立抬頭為【台灣台北地方法院】、【台灣嘉義地方法院】、【台灣台南地方法院】、【台灣士林地方法院】，無另註明地區者為台北。

地上物拆遷作業流程 (109.5.7拆遷公告函)

副 本

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 函

11084

台北市信義區林口街38巷36號1樓

受文者：信義區吳興街二期整宅地區都市更新會

發文日期：中華民國109年5月7日

發文字號：府都新字第1097007709號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：實施權利變換範圍內土地改良物拆遷公告

地址：10488臺北市中山區南京東路3段168號17樓

承辦人：翁子媛

電話：2781-5696#3065

電子信箱：ur00785@mail.taipei.gov.tw

主旨：檢送信義區吳興街二期整宅地區都市更新會擔任實施者擬具之「變更（第二次）信義區吳興街二期整宅地區都市更新事業計畫及權利變換計畫案」權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物公告（如附件），如說明，請查照辦理。

說明：

- 一、依信義區吳興街二期整宅地區都市更新會109年4月29日109吳興二字第109042903號函、都市更新條例第57條及都市更新條例施行細則第26條規定辦理。
- 二、查前經本府109年3月19日府都新字第10830266591號公告核定實施，實施者前於109年3月27日109吳興二字第109032701號函通知其所有權人、管理人或使用人預定拆遷日，因實施者有未送達之情況，實施者依都市更新條例第57條及都市更新條例施行細則第26條第2項之規定，故向本府申請協助登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌及專門網頁周知。
- 三、旨揭公告張貼日期自109年5月8日起至109年6月6日止，計30日，請依法予以張貼並經常保持清晰完整，其公告地點及張貼處：
(一)本府電子公告欄(網址：<https://www.gov.taipei/>)，於「市政公告」>「電子公告欄」查詢。

第1頁 共2頁

(二)臺北市信義區公所公告欄。

(三)信義區惠安里辦公處公告欄。

(四)刊登臺北市政府公告（不含附件）。

四、另請本府秘書處將旨揭案由及說明四張貼公告地點刊登本府公報，並將旨揭公告張貼於本府公告欄。

正本：臺北市信義區公所、臺北市信義區惠安里辦公處(請公所代轉)

副本：臺北市府秘書處(含附件)、信義區吳興街二期整宅地區都市更新會、臺北市都市更新處更新事業科

市長柯文哲

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第2頁 共2頁

地上物拆遷作業流程 (109.5.7 拆遷公告)

臺北市信義區吳興段二小段 163-2 及 247 地號等兩筆土地 實施權利變換範圍土地改良物 拆遷補償公告

主 旨：臺北市信義區吳興段二小段 163-2 及 247 地號等兩筆土地實施權利變換範圍應行拆除遷移之土地改良物公告。

依 據：都市更新條例第 57 條、都市更新條例施行細則第 20 條。

說 明：

一、公告起迄日期：自民國 109 年 5 月 8 日至民國 109 年 6 月 6 日止

二、公告地點：臺北市府、臺北市信義區公所公告欄及臺北市信義區惠安里辦公處之公告欄

三、應行拆除遷移之土地改良物範圍（詳應行拆除遷移之土地改良物清冊）：

門牌序	建物門牌(民政局)	建號	建物門牌(贈本)	建物面積(M ²)
1	吳興街 450 巷 6 弄 1 號	1327	吳興街 450 巷 6 弄 1 號	29.38
2	吳興街 450 巷 6 弄 3 號	1328	吳興街 450 巷 6 弄 3 號	28.2
3	吳興街 450 巷 6 弄 5 號	1330	吳興街 450 巷 6 弄 5 號	28.2
4	吳興街 450 巷 6 弄 7 號	1332	吳興街 450 巷 6 弄 7 號	29.09
5	吳興街 450 巷 6 弄 9 號	1334	吳興街 450 巷 6 弄 9 號	32.44
6	吳興街 450 巷 6 弄 11 號	1336	吳興街 450 巷 6 弄 11 號	31.2
7	吳興街 450 巷 6 弄 13 號	2147	吳興街 450 巷 6 弄 13 號	31.2
8	吳興街 450 巷 6 弄 15 號	2897	吳興街 450 巷 6 弄 15 號	31.2
9	吳興街 450 巷 6 弄 17 號	1872	吳興街 450 巷 6 弄 17 號	31.2
10	吳興街 450 巷 6 弄 19 號	1958	吳興街 450 巷 6 弄 19 號	1068.89
11	吳興街 450 巷 10 弄 2 號	1417	吳興街 450 巷 10 弄 2 號	29.38
12	吳興街 450 巷 10 弄 4 號	1329	吳興街 450 巷 10 弄 4 號	28.2
13	吳興街 450 巷 10 弄 6 號	1331	吳興街 450 巷 10 弄 6 號	28.2
14	吳興街 450 巷 10 弄 8 號	1333	吳興街 450 巷 10 弄 8 號	29.09
15	吳興街 450 巷 10 弄 10 號	1335	吳興街 450 巷 10 弄 10 號	32.44
16	吳興街 450 巷 10 弄 12 號	2753	吳興街 450 巷 10 弄 12 號	31.2
17	吳興街 450 巷 10 弄 14 號	1538	吳興街 450 巷 10 弄 14 號	31.2
18	吳興街 450 巷 10 弄 16 號	2931	吳興街 450 巷 10 弄 16 號	31.2
19	吳興街 450 巷 10 弄 18 號	1337	吳興街 450 巷 10 弄 18 號	31.2
20	吳興街 450 巷 10 弄 20 號	2660	吳興街 450 巷 10 弄 20 號	26.21
21	吳興街 450 巷 6 弄 1 之 1 號	4257	吳興街 450 巷 6 弄 1 之 1 號	33.49
22	吳興街 450 巷 6 弄 3 之 1 號	1339	吳興街 450 巷 6 弄 3 之 1 號	32.02
23	吳興街 450 巷 6 弄 5 之 1 號	1341	吳興街 450 巷 6 弄 5 之 1 號	32.02
24	吳興街 450 巷 6 弄 7 之 1 號	1343	吳興街 450 巷 6 弄 7 之 1 號	33.46
25	吳興街 450 巷 6 弄 9 之 1 號	1986	吳興街 450 巷 6 弄 9 之 1 號	37.25
26	吳興街 450 巷 6 弄 11 之 1 號	1345	吳興街 450 巷 6 弄 11 之 1 號	35.71
27	吳興街 450 巷 6 弄 13 之 1 號	3311	吳興街 450 巷 6 弄 13 之 1 號	35.71

第 1 頁/共 3 頁

門牌序	建物門牌(民政局)	建號	建物門牌(贈本)	建物面積(M ²)
28	吳興街 450 巷 6 弄 15 之 1 號	1347	吳興街 450 巷 6 弄 15 之 1 號	35.71
29	吳興街 450 巷 6 弄 17 之 1 號	1349	吳興街 450 巷 6 弄 17 之 1 號	35.71
30	吳興街 450 巷 6 弄 19 之 1 號	1348	吳興街 450 巷 6 弄 19 之 1 號	37.63
31	吳興街 450 巷 10 弄 2 之 1 號	1338	吳興街 450 巷 10 弄 2 之 1 號	33.39
32	吳興街 450 巷 10 弄 4 之 1 號	1340	吳興街 450 巷 10 弄 4 之 1 號	32.02
33	吳興街 450 巷 10 弄 6 之 1 號	1342	吳興街 450 巷 10 弄 6 之 1 號	32.02
34	吳興街 450 巷 10 弄 8 之 1 號	1344	吳興街 450 巷 10 弄 8 之 1 號	33.22
35	吳興街 450 巷 10 弄 10 之 1 號	1853	吳興街 450 巷 10 弄 10 之 1 號	37.42
36	吳興街 450 巷 10 弄 12 之 1 號	1346	吳興街 450 巷 10 弄 12 之 1 號	35.71
37	吳興街 450 巷 10 弄 14 之 1 號	2106	吳興街 450 巷 10 弄 14 之 1 號	35.71
38	吳興街 450 巷 10 弄 16 之 1 號	1818	吳興街 450 巷 10 弄 16 之 1 號	35.71
39	吳興街 450 巷 10 弄 18 之 1 號	1817	吳興街 450 巷 10 弄 18 之 1 號	35.71
40	吳興街 450 巷 10 弄 20 之 1 號	2043	吳興街 450 巷 10 弄 20 之 1 號	37.48
41	吳興街 450 巷 6 弄 1 之 2 號	1350	吳興街 450 巷 6 弄 1 之 2 號	33.49
42	吳興街 450 巷 6 弄 3 之 2 號	1351	吳興街 450 巷 6 弄 3 之 2 號	32.02
43	吳興街 450 巷 6 弄 5 之 2 號	1353	吳興街 450 巷 6 弄 5 之 2 號	32.02
44	吳興街 450 巷 6 弄 7 之 2 號	1355	吳興街 450 巷 6 弄 7 之 2 號	33.46
45	吳興街 450 巷 6 弄 9 之 2 號	1357	吳興街 450 巷 6 弄 9 之 2 號	37.25
46	吳興街 450 巷 6 弄 11 之 2 號	1359	吳興街 450 巷 6 弄 11 之 2 號	35.71
47	吳興街 450 巷 6 弄 13 之 2 號	1361	吳興街 450 巷 6 弄 13 之 2 號	35.71
48	吳興街 450 巷 6 弄 15 之 2 號	1363	吳興街 450 巷 6 弄 15 之 2 號	35.71
49	吳興街 450 巷 6 弄 17 之 2 號	4355	吳興街 450 巷 6 弄 17 之 2 號	35.71
50	吳興街 450 巷 6 弄 19 之 2 號	1367	吳興街 450 巷 6 弄 19 之 2 號	37.63
51	吳興街 450 巷 10 弄 2 之 2 號	2405	吳興街 450 巷 10 弄 2 之 2 號	33.39
52	吳興街 450 巷 10 弄 4 之 2 號	1352	吳興街 450 巷 10 弄 4 之 2 號	32.02
53	吳興街 450 巷 10 弄 6 之 2 號	1354	吳興街 450 巷 10 弄 6 之 2 號	32.02
54	吳興街 450 巷 10 弄 8 之 2 號	1356	吳興街 450 巷 10 弄 8 之 2 號	33.22
55	吳興街 450 巷 10 弄 10 之 2 號	1358	吳興街 450 巷 10 弄 10 之 2 號	37.42
56	吳興街 450 巷 10 弄 12 之 2 號	1360	吳興街 450 巷 10 弄 12 之 2 號	35.71
57	吳興街 450 巷 10 弄 14 之 2 號	1362	吳興街 450 巷 10 弄 14 之 2 號	35.71
58	吳興街 450 巷 10 弄 16 之 2 號	1364	吳興街 450 巷 10 弄 16 之 2 號	35.71
59	吳興街 450 巷 10 弄 18 之 2 號	1365	吳興街 450 巷 10 弄 18 之 2 號	35.71
60	吳興街 450 巷 10 弄 20 之 2 號	1368	吳興街 450 巷 10 弄 20 之 2 號	37.48
61	吳興街 450 巷 6 弄 1 之 3 號	1419	吳興街 450 巷 6 弄 1 之 3 號	33.49
62	吳興街 450 巷 6 弄 3 之 3 號	1369	吳興街 450 巷 6 弄 3 之 3 號	32.02
63	吳興街 450 巷 6 弄 5 之 3 號	1371	吳興街 450 巷 6 弄 5 之 3 號	32.02
64	吳興街 450 巷 6 弄 7 之 3 號	1372	吳興街 450 巷 6 弄 7 之 3 號	33.46
65	吳興街 450 巷 6 弄 9 之 3 號	1373	吳興街 450 巷 6 弄 9 之 3 號	37.25
66	吳興街 450 巷 6 弄 11 之 3 號	1374	吳興街 450 巷 6 弄 11 之 3 號	35.71
67	吳興街 450 巷 6 弄 13 之 3 號	1375	吳興街 450 巷 6 弄 13 之 3 號	35.71
68	吳興街 450 巷 6 弄 15 之 3 號	1795	吳興街 450 巷 6 弄 15 之 3 號	35.71
69	吳興街 450 巷 6 弄 17 之 3 號	2044	吳興街 450 巷 6 弄 17 之 3 號	35.71

第 2 頁/共 3 頁

地上物拆遷作業流程 (109.5.7拆遷公告)

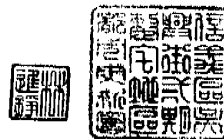
門牌序	建物門牌(民政局)	建號	建物門牌(謄本)	建物面積(M ²)
70	吳興街450巷6弄19之3號	1366	吳興街450巷6弄19之3號	37.63
71	吳興街450巷10弄2之3號	1420	吳興街450巷10弄2之3號	33.39
72	吳興街450巷10弄4之3號	1370	吳興街450巷10弄4之3號	32.02
73	吳興街450巷10弄6之3號	1798	吳興街450巷10弄6之3號	32.02
74	吳興街450巷10弄8之3號	1854	吳興街450巷10弄8之3號	33.22
75	吳興街450巷10弄10之3號	1477	吳興街450巷10弄10之3號	37.42
76	吳興街450巷10弄12之3號	1418	吳興街450巷10弄12之3號	35.71
77	吳興街450巷10弄14之3號	1982	吳興街450巷10弄14之3號	35.71
78	吳興街450巷10弄16之3號	1376	吳興街450巷10弄16之3號	35.71
79	吳興街450巷10弄18之3號	1377	吳興街450巷10弄18之3號	35.71
80	吳興街450巷10弄20之3號	2629	吳興街450巷10弄20之3號	37.48
81	吳興街450巷6弄1之4號	1378	吳興街450巷6弄1之4號	33.49
82	吳興街450巷6弄3之4號	1379	吳興街450巷6弄3之4號	32.02
83	吳興街450巷6弄5之4號	1382	吳興街450巷6弄5之4號	32.02
84	吳興街450巷6弄7之4號	1384	吳興街450巷6弄7之4號	33.46
85	吳興街450巷6弄9之4號	1386	吳興街450巷6弄9之4號	37.25
86	吳興街450巷6弄11之4號	1387	吳興街450巷6弄11之4號	35.71
87	吳興街450巷6弄13之4號	1389	吳興街450巷6弄13之4號	35.71
88	吳興街450巷6弄15之4號	2642	吳興街450巷6弄15之4號	35.71
89	吳興街450巷6弄17之4號	1391	吳興街450巷6弄17之4號	35.71
90	吳興街450巷6弄19之4號	1725	吳興街450巷6弄19之4號	37.63
91	吳興街450巷10弄2之4號	1380	吳興街450巷10弄2之4號	33.39
92	吳興街450巷10弄4之4號	1381	吳興街450巷10弄4之4號	32.02
93	吳興街450巷10弄6之4號	1383	吳興街450巷10弄6之4號	32.02
94	吳興街450巷10弄8之4號	1385	吳興街450巷10弄8之4號	33.22
95	吳興街450巷10弄10之4號	3244	吳興街450巷10弄10之4號	37.42
96	吳興街450巷10弄12之4號	1388	吳興街450巷10弄12之4號	35.71
97	吳興街450巷10弄14之4號	1390	吳興街450巷10弄14之4號	35.71
98	吳興街450巷10弄16之4號	1617	吳興街450巷10弄16之4號	35.71
99	吳興街450巷10弄18之4號	1392	吳興街450巷10弄18之4號	35.71
100	吳興街450巷10弄20之4號	1393	吳興街450巷10弄20之4號	37.48
合計				4427.72

四、民國109年9月15日為預定公告拆遷日（依本案核定之「權利變換計畫」，預定公告拆遷日擬定於權利變換計畫公告發布日起第180天，自行拆遷期限將另行通知）

實施者

信義區吳興街二期整宅地區都市更新會

第 3 頁 / 共 3 頁



事業計畫實施-109.7.20融資額度核定

額度核定通知書

信義區吳興街二期整宅都市更新會 台照：

就 貴單位申貸之授信額度/衍生性金融商品/遠區業務項目，額度核定如下： 單位：仟元

核准日期	109/07/13	額度有效期限		☐ 循環：	☒ 非循環：
件號	額度項目	核定額度 幣別 金額	動用 期限	承作條件	
A	中期放款	NTD 60,000	24個月	1. 本件資金限用於本都更案前期費用，依「前期重建費用明細表(如附件)所列分項金額上限內動用，各分項未用餘額僅可流用至「利息費用」。 2. 動用條件與方式： (1) 更新會完成都市更新授信契約、信託契約等相關文件簽署與對保，及由同意參與且融資之住戶(含擔保物提供者)依其個別持分產權提供抵押設定，以同意參與且融資之住戶及更新會為債務人，抵押設定金額依「各權利人貸款金額分配表」所列個別負擔貸款金額加計個別應繳之差額償金之1.2倍辦理，設定第一次序抵押權予本行(若已有本行房貸設定第一次序抵押權者，則換設定第二次序抵押權方式辦理)，始得動撥。 (2) 應徵取同意參與且融資之住戶風險預告書，同意若地上物無法順利拆除時，個別借款人需負擔償還本項融資本息。 (3) 徵取承諾書，承諾未來更新會將依都更條例申請台北市府執行代為拆除土地改良物。 3. 信託管理與信託專戶支付方式： (1) 由本行擔任「受託人」，並由委託人(更新會)、受託人、東亞建經完成簽署前期過轉金信託契約。 (2) 本案全數資金信託管理，包括但不限於本案融資款、草息及其他收入等，應指定存入信託專戶，信託專戶之動用以信託契約及授權契約所載為準。 (4) 更新會出具相關付款證明文件(委任契約、發票或收據憑證等)及「信託專戶資金動用申請書」，經東亞建經辦理信託專戶支出審查後進行撥付。 4. 在貸款總額度未增加前提下，原屬不願參與借款或產權發生更易之所有權人，於本案撥貸前可加入並需重新調整「各權利人貸款金額分配表」。 5. 本案收取額度設立費新台幣120仟元，若非本行因素申請條件變更時，每次應收取手續費新台幣100仟元。	
B	中期放款	NTD 1,190,000	5年	1. 本件資金限用於本都更案前期過轉金融資、重建費用、權利變換費用、風險管理費用等各項更新重建費用(含利息)，貸放同時收回A件授信餘額。 2. 更新會最遲應於本額度動用後一年內完成權利變換計畫變更，註明下列文義或事項：「本案同意參與且融資之住戶(含擔保物提供者)應配合辦理註記第一銀行抵押權設定及信託登記事宜，另實施者就分得房地之產權應載明為信託財產」。 3. 動用條件與方式 (1) 應取得主管機關核定事業/權變計畫之證明文件、建照執照、台北市政府同意出資之證明文件及基地內建物拆除完成後始可動用。 (2) 同意參與且融資之住戶(含擔保物提供者)需完成都市更新授信契約、信託契約等相關文件簽署、對保、抵押權設定及信託登記。 (3) 工程發包完成後，需一次撥付不少於新台幣510,000仟元(含前期過轉金新台幣60,000仟元)至信託專戶內；剩餘額度則	

				依工程進度動撥。 (4) 同意參與且融資之住戶均應簽立個別負擔貸款金額加計個別應繳之差額償金1.2倍之備付本票，並由更新會背書後交付本行保管。 (5) 應徵取建築承攬人所出具之「本工程地上工作物之抵押權登記請求權、預為抵押權登記請求權拋棄切結書」及「本工程完工取得產權前不得聲請強制執行同意書」。 (6) 應取得以本行為受益人之營造工程綜合險保單正本及收據副本。 (7) 徵取承諾書，承諾未來更新會將依都更條例申請台北市府執行代為拆除土地改良物。 4. 信託管理與信託專戶支付方式： (1) 由本行擔任「受託人」，並由委託人(本案同意參與且融資之住戶及更新會)、受託人、東亞建經等完成簽署信託契約，並於本行辦妥第一次序抵押權設定並完成信託登記。 (2) 本案全數資金信託管理，包括但不限於本案融資款、營造廠商保證金、草息及其他收入等，應指定存入信託專戶，信託專戶之動用以信託契約及授權契約所載為準。 (3) 由更新會出具相關付款證明文件(委任契約、發票或收據憑證等)及「信託專戶資金動用申請書」，經本行認可之建經公司辦理工程進度查核與單據審查後進行撥付。 (4) 本案使用執照取得前，信託專戶內餘額應保持不少於新台幣60,000仟元。 (5) 信託契約應約定竣工後信託專戶資金如有結餘，應優先償還本行借款本息。 (6) 本案同意參與且融資之住戶(含擔保物提供者)應提供個別名下產權予本行信託登記，並於本案取得使用執照後始得辦理塗銷信託登記。 5. 其他： (1) 徵取承諾書，承諾未來更新會分配之土地建物，建物所有權第一次登記完成及塗銷信託登記時，應配合本行追加設定抵押權。 (2) 重建完成後，於建物所有權第一次登記前，同意參與且融資之住戶應配合就個別負擔貸款金額加計個別應繳之差額償金辦理產權登記前貸款，用以清償更新會借款餘額，並授權營業單位辦理塗銷。 (3) 綠建築保證金返還時，若本案尚未轉分戶貸款或清償時，應將返還金額優先償還本案借款本息。 (4) 本案收取額度設立費新台幣2,260仟元，若非本行因素申請條件變更時，每次應收取手續費新台幣100仟元。
其他授信條件：				1. 借款人：「信義區吳興街二期整宅地區都市更新會」(下稱「更新會」)，並由「林進鋒等98人依「各權利人貸款金額分配表」(如附件)所列貸款金額」擔任共同借款人，並授權由更新會出具撥款申請書兼借款憑證申請撥貸，各權利人之擔保物提供者暨連帶保證人詳如附件。 2. 本案需經住戶會員大會決議下列文義：「住戶會員大會決議擬向本行辦理融資借款、信託等相關事宜，授權由更新會及更新會理監事處理相關事宜。」 3. 新台幣利率：依本行二年期定期儲蓄存款利率加1.08%以上機動計收。(目前為2.1%)

敬祝 鴻圖大展

八德分行 109.7.20 啟
本行連給書口以憑執照
TEL: 02-2731-8878#287

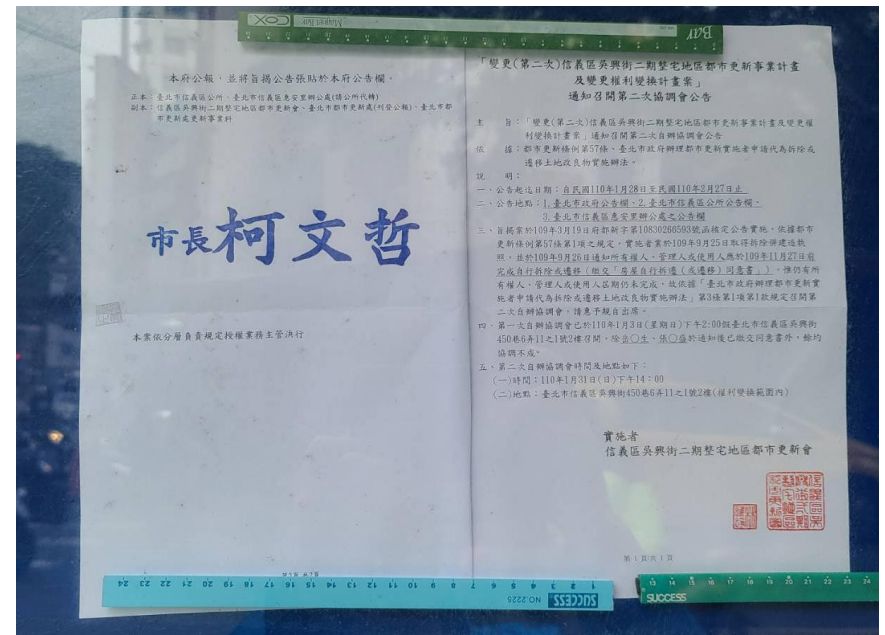
中華民國 109 年 07 月 20 日

109.9.25拆除併建造執照

臺北市府都市發展局建造執照				109建字第0217號			
起造人姓名	信義區吳興街二期整宅地區都市更新會 代表人:林進鋒			住址	11045臺北市信義區吳興街450巷6弄11-4號		
設計人姓名	陳肇勳			事務所名稱	陳肇勳建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區(特)			幢層數	1幢2棟地上14層地下5層 共19層141戶		
建築地點	地址	信義區惠安里吳興街450巷10弄10之1號 共100筆 詳見附表					
	地號	信義區吳興段二小段0163-0002號 共2筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m	建築面積	1051.14m	基地面積	騎樓	0.0m
	其他	18873.34m				其他	2119.0m
發照日期	109年09月23日			領照日期			
規定開工日期	自領照日起六個月內開工			規定竣工期限	自申報開工日起62個月內竣工		
工程造價	\$ 277,582,559 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
共通層地下001層	1327.84	3.4	防空避難室兼停車空間、機電設備空間共38筆(詳見附表)				
				總計: 18873.34 m ²			
註: 注意事項、起造人姓名、地址、地號在背面。 上列工程准予給照  局長黃景茂 中華民國一〇九年九月二十三日							

1. 工程進行時請依噪音及空氣污染管制法令有關規定辦理。
2. 危害公共安全依刑法第193條、建築法第58、63、89條處罰。

110.1.19自辦協調會公告



112.2.10舊屋點交通知

正本

信義區吳興街二期整宅地區都市更新會 函

【附件 7】

連絡人：林進錚/2728-5933/0937-080018
呂鎮揚/0955-456033
李阿峰/0937-723570
連絡地址：臺北市信義區林口街38巷36號1樓

受文者：全體會員

發文日期：民國112年7月10日

發文字號：112吳興二字第112071001號

附件：

附件1：舊建物拆遷點交認養清冊

附件2：舊建物房屋點交確認書

主旨：本會擔任實施者擬定之「變更(第二次)信義區吳興街二期整宅地區都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」都市更新案，已於111年11月21日將「建築物拆遷補償費」及「搬遷補貼費」直接撥入各所有權人(已提供帳戶者)在第一銀行的帳戶內，尚未提供銀行帳戶者業已依法提存，故請 台端自即日起至112年9月17日前自行搬遷並辦理舊屋點交作業，以利後續相關拆除作業事宜，請 查照。

說明：

- 一、依據「都市更新條例」第57條、臺北市府109年3月19日府都新字第10830266593號函及本會109年9月26日109吳興二字第109092602號函、112年1月12日112吳興二字第112011201號函及112年6月28日理監事聯席會議決議辦理。
- 二、本會前於112年1月12日發函(112吳興二字第112011201號函諒悉)通知已於111年11月21日將「建築物拆遷補償費」及「搬遷補貼費」撥入各位(已提供帳戶者)在第一銀行的帳戶內，尚未提供銀行帳戶者業已依法提存，相關法定程序均已完備。理監事聯席會議決議，自即日起開始辦理舊屋點交作業，建請台端依照門牌與樓層，聯繫協助辦理點交之理監事(詳附件一)，並於112年9月17日下午17點整前完成自行搬遷並辦理點交相關事宜。
- 三、辦理點交作業時，請清空室內可移動之物品，完成斷水、斷電等作業，簽署「舊建物房屋點交確認書」(詳附件二)，並備妥該戶鑰匙點交予理監事，以利後續統一由本會予以代為拆除及施工作業，敬請台端配合辦理。
- 四、點交完成後，本會將盡速施作施工圍籬並進行拆除作業，屆期若未完成點交相關事宜，將依「都市更新條例」第57條及「臺北市府辦理都市更新實施者申請代為拆除或遷移土地改良物實施辦法」規定向臺北市府申請代拆。

第 1 頁 / 共 2 頁

正本

正 本：全體會員(含附件)

副 本：臺北市府(臺北市都市更新處)(含附件)、東亞建築經理股份有限公司(含附件)、信義區吳興街二期整宅地區都市更新會(含附件)

信義區吳興街二期整宅地區都市更新會

理事長 林進錚



第 2 頁 / 共 2 頁

112.9.26申請代拆

正本

信義區吳興街二期整宅地區都市更新會

函

連絡人：林進錚/2728-5933/0937-080018

呂鎮揚/0955-456033

李阿峰/0937-723570

連絡地址：臺北市信義區林口街38巷36號1樓

受文者：臺北市府（臺北市都市更新處）

發文日期：民國112年9月26日

發文字號：112吳興二字第112092601號

附件：

附件1：112年9月25日繳納審查費及勘查費之匯款證明文件

附件2：實施者申請代為拆除或遷移土地改良物之檢具資料書冊

主旨：檢送「變更(第二次)信義區吳興街二期整宅地區都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」申請代為拆除或遷移土地改良物之相關文件，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據「都市更新條例」第57條、「臺北市府辦理都市更新實施者申請代為拆除或遷移土地改良物實施辦法」、112年7月10日112吳興二字第112071001號函及112年9月20日理監事聯席會議決議辦理。
- 二、本會前於112年7月10日發函(112吳興二字第112071001號函)通知已於111年11月21日將「建築物拆遷補償費」及「搬遷補貼費」撥入各戶(已提供帳戶者)在第一銀行的帳戶內，尚未提供銀行帳戶者業已依法提存，相關法定程序均已完備。理監事聯席會議，自即日起至112年9月17日下午17點整前完成自行搬遷並辦理點交相關事宜，屆期若未完成點交相關事宜，將依規定向臺北市府申請代拆，合先敘明。
- 三、依據臺北市府辦理都市更新實施者申請代為拆除或遷移土地改良物實施辦法第三條第一項第二款規定，本案業於112年9月25日辦理繳納審查費及勘查費至臺北市都市更新處都市更新基金完成，隨文檢具匯款證明文件(詳附件1)。
- 四、依據臺北市府辦理都市更新實施者申請代為拆除或遷移土地改良物實施辦法第五條規定，彙整相關辦理歷程資料成書冊申請代拆(詳附件2)。

正本：臺北市府（臺北市都市更新處）

副本：

信義區吳興街二期整宅地區都市更新會

理事長 林進錚

第 1 頁 / 共 1 頁

57

112.9.26申請代拆

戶號	門牌	受通知受協調人	
1	吳興街 450 巷 6 弄 17 號	張 0 泉	所有權人
2	吳興街 450 巷 6 弄 17 之 1 號	林 0 雄	林王對管理人
3	吳興街 450 巷 10 弄 10 之 1 號	陳 0 明	所有權人
4	吳興街 450 巷 10 弄 14 之 1 號	蔣 0 峰	所有權人
5	吳興街 450 巷 6 弄 17 之 2 號	陳 0 安	所有權人
		周 0 嫻	使用人
6	吳興街 450 巷 10 弄 10 之 2 號	蔣 0 衛	所有權人
7	吳興街 450 巷 6 弄 15 之 4 號	李 0 樹	所有權人

13.12.28會員大會追認

編號： 1

信義區吳興街二期整宅地區都市更新會第九屆第一次臨時會員大會議決票

會員	劉 	土地面積	20.33 平方公尺
		建物面積	29.38 平方公尺

案別	案由	勾選同意	勾選不同意
第一案	<u>議決追認營造廠發包案</u> (提案人：理事會)	☒ 同意	☐ 不同意
第二案	<u>議決追認「核定後變更選配方案」</u> (提案人：理事會)	☐ 同意	☐ 不同意
第三案	<u>議決一銀重建貸款重新申貸案</u> (提案人：理事會)	☒ 同意	☐ 不同意
	中華民國 113 年 12 月 28 日	簽名或蓋章	

114.4.18營造簽約



114.5.1市府變更承造人

變更承造人申報書

B13-3

年 月 日

1. 依據建築法第二十六條規定，主管建築機關依法規定核發之執照，僅為對申請建造之許可，本申請案建築物起造人、或設計人、或監造人、或承造人，如有侵害他人財產，或肇致危險或傷害他人時，依法負其責任。

2. 依據建築法第五十五條規定，起造人領得建造執照或雜項執照後，如有變更承造人之情形，應即申報該管主管建築機關備案。

茲為下開工程變更承造人，特申請備案。
此致 臺北市都市發展局

起造人 信義區吳興街二期整宅地區都市更新會 印 法定代表人 林進鈺 印

☐ 起造人單獨依建築法第五十五條規定申請變更承造人

【1. 建造執照或雜項執照】
【執照字號】 109建字第0217號

【2. 建築地址】
【所屬行政區】 台北市信義區 【郵遞區號】 110
【地號】 台北市信義區吳興街二段0163-0002號 共2筆
【地址】 110台北市信義區吳興街450至451巷10之1號 100筆

【3. 起造人】
【姓名】 信義區吳興街二期整宅地區都市更新會 印 【法定代表人】 林進鈺 印
【出生年月日】 民國 年 月 日 【電話】 【傳真或 e-mail】
【國民身分證統一編號或營利事業統一編號或扣繳單位統一編號】 48925136
【住址】 11084台北市信義區林口街38巷36號1樓
【通訊處】 11084台北市信義區林口街38巷36號1樓

【4. 變更後承造人】
【營造業名稱】 千瑞營造股份有限公司 印 【統一編號】 34667051
【負責人】 黃志桐 印
【登記證等級字號】 新北市政府府中地字第03966號 【電話】 02-22442268 【傳真或 e-mail】
【營業地址】 235新北市中和區中山路222號2樓
【專任工程人員-主任技師/主任建築師】 羅華仁 印 【證書字號】 技證字第013381號 簽章
【工地主任】 林錦銓 簽章 【證書字號】 40H1007350
【全國營造業工地主任公會會員證字號】 公會(114)換證字第5302號

【5. 原承造人】
【營造業名稱】 陽明營造股份有限公司 印 【統一編號】 84767581
【負責人】 黃龍泉 印
【登記證等級字號】 臺北市政府府中地字第B00270號 【電話】 02-33923399 【傳真或 e-mail】
【營業地址】 台北市內湖區新湖三路237號6樓
【專任工程人員-主任技師/主任建築師】 黃龍泉 印 【證書字號】 自由登字第010474號 簽章
【工地主任】 林子程 簽章 【證書字號】 40H3009557號
【全國營造業工地主任公會會員證字號】 公會(114)換證字第7462號

【6. 監造人】
【姓名】 陳肇勳 簽章 印 【開業證書字號】 工師業字第001663號
【事務所名稱】 陳肇勳建築師事務所 印 【電話】 (02)8789-6918 【傳真或 e-mail】
【事務所地址】 台北市信義區松平路135-2號1樓

【7. 工程進度】 0.01

【8. 附註事項】
【掛號日期】 年 月 日

註：1. 粗框部分申請人免填。
2. 由起造人單獨申請變更者，免原承造人簽章，主管建築機關核對原承造人。
3. 標示「印」者請用印，標示「簽章」者請簽名及蓋章。

114. 5. -1

起造人	林進鈺	單位名稱	信義區吳興街二期整宅地區都市更新會
		E-Mail	kinglin3836@yahoo.com.tw
監造人	陳肇勳	事務所名稱	陳肇勳建築師事務所
		E-Mail	longcat@arch1663.com.tw
承造人	黃志桐	廠商名稱	千瑞營造股份有限公司
		E-Mail	zenray.co@msa.hinet.net
核准開工展期至 年 月 日		核准竣工展期至 年 月 日	
第一次變更	變更概要	原承造人「陽明營造股份有限公司」變更為「千瑞營造股份有限公司」	
第二次變更	變更概要		
第三次變更	變更概要		
第四次變更	變更概要		
建築物勘驗紀錄表	勘驗日期	勘驗	勘驗日期

事業計畫實施-114.7.3融資額度核定

額度核定通知書(2024.2版)

信義區吳興街二期整宅地區都市更新會 台照：

就 貴公司申貸之授信額度業務項目，額度核定如下：

單位：元

核准日期		114/06/30		額度有效期限	
額度項目		額度項目		動用期限	承作條件
		幣別	金額		
A	中期放款	NTD	1.1 億元	115/5/21	1、本件資金限用於本都更新前期費用、包括申請建造執照相關費用、拆除費用、規劃費用(含建築師費用、都更規劃費、估價師、其他簽證等)、拆遷補償費、營建管理費、更新會運作費用、銀行融資相關費用(含利息費用)、地主前期墊款及其他雜支。 2、授信到期日：115/12/21，本件貸放同時收回前准貸放餘額。 3、額度動用期限：115/05/21，且不受6個月內辦理第一次撥貸之限制。 4、動用條件與方式： (1)更新會與同意參與且融資之住戶需完成對保、都市更新授信等相關文件簽署，更新會完成信託契約簽署及由同意參與且融資之住戶含擔保物提供者依其個別持分產權提供擔保，由同意參與且融資之住戶及更新會為債務人，抵押設定金額依「各權利人貸款金額分配表」所列個別負擔貸款金額加計個別應繳之差額價金之1.2倍辦理，設定第一次序抵押權予本行(若已有本行房貸設定第一次序抵押權者，則採設定第二次序抵押權方式辦理)，始得動撥。 (2)應徵取同意參與且融資之住戶簽署之「風險預告書」，同意若地上物無法順利拆除時，個別借用人需負擔償還本項融資本息。 (3)徵取「承諾書」，承諾未來更新會將依都更條例申請台北市政府執行代為拆除土地改良物。 (4)同意參與且融資之住戶均應簽立個別負擔貸款金額加計個別應繳之差額價金1.2倍之「備付本票」，並由更新會背書後交付本行保管。 5、信託管理與信託專戶支付方式： (1)由本行擔任「受託人」，並由委託人(更新會)、受託人、東亞建經公司完成簽署「信託契約」。 (2)本案全數資金信託管理，包括但不限於本案融資款、學息及其他收入等，應指定存入信託專戶，信託專戶之動用以信託契約及授信契約所載為準。 (3)更新會出具相關付款證明文件(委任契約、發票或收據憑證等)及「信託專戶資金動用申請書」，經東亞建經公司辦理信託專戶支出審查後進行撥付。 6、在貸款總額度未增加前提下，原屬不願參與借款或產權發生更易之所有權人，於本件撥貸前，若同意參與本案且融資者(或同意參與本案且全額自筹者)，授權營業單位辦妥個人徵信作業，並於土地每坪單價不變前提下，自行控管不動產調查表，在徵提抵押權設定相關文件後，逕行辦理貸放。 7、本案收取額度設立費新台幣2,000仟元，若非本行因素申請條件變更時，每次應收取手續費新台幣100仟元。
B	中期放款	NTD	19.5 億元	5.5 年	1、資金用途用於包括前期週轉金融資、重建費用、權利變換費用、風險管理費用等各項更新重建費用(含利息)，本件首次動用貸放同時收回A件(中期放款額度新台幣1.1億元餘額)。 2、額度動用期限：自核准日起算5.5年，且不受6個月內辦理第一次撥貸之限制，每筆撥貸到期日與本件首筆撥貸到期日相同。 3、動用條件與方式 (1)應取得主管機關核定事業權變計畫之證明文件、建照執照、台北市政府同



第一商業銀行

意出資之證明文件、基地內建物拆除完成後始可動用。

(2)同意參與且融資之住戶(含擔保物提供者)需完成「都市更新信託契約」、「信託契約」等相關文件簽署、對保、抵押權設定及信託登記完妥。

(3)工程發包完成後，需一次撥付款項不得少於新台幣900,000仟元(含前期週轉金新台幣110,000仟元)至信託專戶內；剩餘額度得分次動撥，每次動撥金額不少於(含)100,000仟元。

(4)同意參與且融資之住戶均應簽立個別負擔貸款金額加計個別應繳之差額價金1.2倍之備付本票，並由更新會背書後交付本行保管。

(5)應徵取建築承攬人所出之「本工程地上工作物之抵押權登記請求權、預為抵押權登記請求權」拋棄切結書及「本工程完工取得產權前不得聲請強制執行同意書」。

(6)應取得以本行為受益人之營造工程綜合保險單正本及收據副本。

4、信託管理與信託專戶支付方式：

(1)由本行擔任「受託人」，並由委託人(更新會及本案同意參與且融資之住戶)、受託人、東亞建經公司等完成簽署「信託契約」，並於本行辦妥前次序抵押權設定及完成信託登記。

(2)本案全數資金信託管理，包括但不限於本案融資款、營造廠商保證金、學息及其他收入等，應指定存入信託專戶，信託專戶之動用以信託契約及授信契約所載為準。

(3)由更新會出具相關付款證明文件(委任契約、發票或收據憑證等)及「信託專戶資金動用申請書」，經東亞建經公司辦理工程進度查核與單據審查後進行撥付。

(4)本案使用執照取得前，信託專戶內餘額應保持不少於新台幣50,000仟元。

(5)信託契約約定竣工後信託專戶資金如有結餘，應優先償還本行借款本息。

(6)本案同意參與且融資之住戶(含擔保物提供者)應提供個別名下產權予本行信託登記，並於本案取得使用執照後始得辦理塗銷信託登記。

5、其他：

(1)徵取承諾書，承諾未來更新會分配之土地建物，建物所有權第一次登記完成及塗銷信託登記時，應配合本行追加設定抵押權。

(2)重建完成後，於建物所有權第一次登記前，同意參與且融資之住戶應配合就個別負擔貸款金額加計個別應繳之差額價金辦理產權登記前貸款，用以清償更新會借款餘額，並授權營業單位辦理塗銷。

(3)綠建築保證金返還時，若本案尚未轉分戶貸款或清償時，應將返還金額優先償還本案借款本息。

(4)應於竣工圖冊辦理權利變換計畫變更，註明下列文義或事項：「本案同意參與且融資之住戶(含擔保物提供者)應配合辦理註記第一銀行抵押權設定及信託登載事宜，另實施者就分得房地之產權應載明為信託財產」。

6、本件收取額度設立費新台幣1,900仟元，若非本行因素申請條件變更時，每次應收取手續費新台幣100仟元。

其他授信條件：

- 1、借款人「信義區吳興街二期整宅地區都市更新會」(下稱「更新會」)，並由「林進輝等98人依「各權利人貸款金額分配表」(如附件)所列貸款金額」擔任共同借款人，並授權由更新會出具撥款申請書兼借款憑證申請撥貸，各權利人採個別借款、個別保證方式辦理，各權利人之擔保物提供者暨連帶保證人詳如附件。
- 2、本案需經住戶會員大會決議下列文義：「住戶會員大會決議擬向本行辦理融資借款、信託等相關事宜，授權由更新會及更新會理監事處理相關事宜。」
- 3、新台幣借款利率：依本行二年期定期儲蓄機動利率加1.305%。(目前利率：3.2%)

敬祝 鴻圖大展

八德分行 敬啟

中華民國



陳宜孜 TEL: 2731-8878#204

年 7 月 3 日

114.7.28臺北市657次審議會審議代拆案

檔 號：
保存年限：

臺北市都市更新及爭議處理審議會657次審議會會議資料

臺北市府 開會通知單

110028

臺北市信義區林口街38巷36號1樓

受文者：信義區吳興街二期整宅地區都
市更新會(討論案3)

發文日期：中華民國114年7月17日
發文字號：府都新字第1146032229號

連別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議資料及審查意見表一份

開會事由：臺北市都市更新及爭議處理審議會第657次會議

開會時間：中華民國114年7月28日(星期一)上午9時0分

開會地點：市政大樓北區2樓N206會議室專區

主持人：臺北市府都市發展局 簡磊芳召集人

聯絡人及電話：高俊銘 專案人員 02-27815696轉3070

出席者：臺北市府都市發展局 陳建華副召集人、臺北市都市更新處 唐育齊副召集人、蕭麗敏委員、遲維新委員、莊淑鈴委員、連瑞育委員、簡文彥委員、張勝雄委員、鄭凱文委員、董娟鳴委員、張章得委員、于俊明委員、唐惠群委員、林光彥委員、朱萬真委員、劉惠雯委員、簡裕榮委員、臺北市府財政局 周淑慧委員、臺北市府地政局 蔣門鑑委員、臺北市府交通局 王澄航委員、臺北市建築管理工程處 洪德豪委員、臺北市府法務局 林傳健委員、臺北市府消防局 許志敏委員

列席者：臺北市都市更新處 葉家源執行秘書、臺北市都市更新處 黃美靜執行秘書、臺北市府財政局 黃子珊幹事、臺北市府財政局 黃怡潔幹事、臺北市府財政局 陳鈺芳幹事、臺北市府財政局 許聖倫幹事、臺北市府財政局 陳映竹幹事、臺北市府財政局 劉庭如幹事、臺北市府地政局 許加樺幹事、臺北市府地政局 陳德祥幹事、臺北市府地政局 張家銘幹事、臺北市府地政局 陳政南幹事、臺北市府交通局 王少樺幹事、臺北市府交通局 蔡志章幹事、臺北市府交通局 紀韋廷幹事、臺北市府社會局 白善印幹事、臺北市府文化局 姚丹鳳幹事、臺北市府文化局 連婉幹事、臺北市建築管理工程處 羅駐諒幹事、臺北市府工務局 新建工程處 丁仲仁幹事、臺北市府工務局 新建工程處 陳家邦幹事、臺北市府法務局、臺北市府消防局 劉豐楙幹事、臺北市府都市發展局 都市規劃科 關仲芸幹事、臺北市府都市發展局 都市規劃科 溫靖儒幹事、臺北市府都市發展局 都市規劃科 曾昭揚幹事、臺北市府都市發展局 都市設計科 幹事、臺北市都市更新處 江中信幹事、臺北市都市更新處 陳德承幹事、臺北市府政風處、臺北市建築師公會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、社團法人中華民國建築技術學會、台北市不動產開發商業同業公會、社團法

第1頁 共4頁

議 程

議程	時間	提會資料頁碼
一、主席致詞	09:00-09:01	-
二、報告提案		
(一)「擬訂臺北市南港區玉成段二小段360地號等5筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 蔡彥廷 02 2781-5696轉3189)	09:01-09:10	1
二、討論提案		
(一)「變更臺北市松山區美仁段二小段694地號等74筆(原54筆)土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：黃婷筠 02 2781-5696轉3064)	09:10-09:40	17
(二)「變更臺北市大同區市府段一小段764-6地號等77筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 周家棟 02 2781-5696轉3055)	09:40-10:20	31
(三)「變更(第二次)臺北市信義區吳興街二期整宅地區都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」申請本府代為拆除或遷移權利變換範圍內其他土地改良物(承辦人：事業科 呂承燦 02 2781-5696轉3066)	10:20-11:00	61

備註：

- 1、依114年7月17日府都新字第1146032229號開會通知單辦理。
- 2、會議日期為114年7月28日，以上議程時間為預訂，實際時間視會議進行情形為準。
- 3、會議地點為市政大樓(北區)2樓N206會議室專區(旁聽民眾請至N207會議室)。
- 4、相關發言議事請依「臺北市府都市發展局舉行會議注意事項」辦理。
- 5、請實施者會同規劃、建築設計、交通、鑑價等專業顧問機構與會，並於會議排定時間前10分鐘到場，俾利會議之進行；倘逾10分鐘仍未至會場報告說明，則將擇期召開會議。

114.7.28臺北市657次審議會審議代拆案

討論提案(三)：「變更(第二次)臺北市信義區吳興街二期整宅地區都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」申請本府代為拆除或遷移權利變換範圍內其他土地改良物(承辦人：事業科 呂承燦 02 2781-5696 轉3066)

一、更新案基本資料

實施者	信義區吳興街二期整宅地區都市更新會				
基地位置	信義區吳興街 432 巷、450巷、450 巷 6 弄以及吳興公園、現有都市計畫溝渠(神大排)所圍街廓內，屬完整街廓。				
更新單元面積	2,119m ²				
土地使用分區	住三(建蔽率45%、容積率225%)				
實施方式	權利變換				
劃定方式	公劃				
公、私有土地比例	公有地	市有地：臺北市都市更新處362.33m ² (17.10%)			
	私有地	私有地：1756.67m ² (82.90%)			
同意比例		私有土地		私有合法建築物	
		面積	人數	面積	人數
	計算總和	1,756.67	101	3,323.12	102
	同意數	1,559.70	89	2,856.83	91
	同意比例(%)	88.79%	89.11	85.97%	89.22

二、都市更新相關辦理流程

- (一)91年10月28日 公告劃定「信義區吳興街二期整宅地區更新單元」。
- (二)92年12月16日 擬訂事業計畫報核。
- (三)93年6月24日 事業計畫核定。
- (四)96年3月30日 變更事業計畫與擬訂權利變換計畫報核。
- (五)98年6月16日 變更事業計畫與擬訂權利變換計畫核定。
- (六)104年8月3日 變更(第2次)事業計畫與權利變換計畫報核。
- (七)109年3月19日 變更(第2次)事業計畫與權利變換計畫核定。
- (八)109年3月27日 實施者通知預定公告拆遷日(109年9月15日)。
- (九)109年9月25日 取得建造執照(109年9月23日發照：109建字第0217號，拆除執照併案辦理)。
- (十)109年9月26日 實施者通知自行拆遷(109年11月27日前)。
- (十一)112年1月12日 實施者通知自行拆遷(112年3月31日前)。

- (十二)112年7月10日 實施者通知自行拆遷(112年9月17日前)。
- (十三)112年9月26日 申請本府代為拆除或遷移(共計5戶6人)。
- (十四)113年2月23日 本局辦理第1次公辦協調會。
- (十五)113年11月7日 本局辦理第2次公辦協調會。
- (十六)113年12月12日 本局辦理第3次公辦協調會。
- (十七)113年7月22日 撤回2戶3人代為拆除或遷移(113年8月1日函復同意)。
- (十八)114年3月28日 申請提會審議(3戶3人)。
- (十九)114年4月21日 本局退補正。
- (二十)114年4月29日 補正申請續審。
- (二十一)114年6月2日 撤回2戶2人代為拆除或遷移(114年6月10日函復同意)。

三、實施者辦理私辦協調會過程

- (一)109年12月7日 通知第1次私調。
- (二)110年1月3日 召開第1次私調。
- (三)110年1月9日 通知第2次私調。
- (四)110年1月31日 召開第2次私調。
- (五)110年2月9日 實施者檢送第1、2次私調紀錄。
- (六)110年2月25日 更新處通知實施者重新辦理協調會(未依都市更新條例第57條及本府代拆辦法辦理)。
- (七)110年8月31日 通知第3次私調。
- (八)110年9月25日 召開第3次私調。
- (九)112年7月5日 通知第4次私調。
- (十)112年7月29日 召開第4次私調。

114.7.28臺北市657次審議會審議代拆案

四、案情說明

1. 查旨揭變更(第二次)都市更新事業及變更權利變換計畫案係經本府111年5月31日准予核定實施在案，實施者業於109年12月至112年7月間召開2次以上私調，後實施者於112年9月26日依「臺北市政府辦理都市更新實施者申請代為拆除或遷移土地改良物實施辦法」規定檢具相關文件向本府申請代為拆除或遷移權利變換範圍內土地改良物，先予敘明。
2. 本局於113年2月23日召開第1次公辦協調會，會議結論(略以)：「四、陳志明君(未出席)……為尊重不同意拆遷戶與會協調之權利，後續請實施者主動洽協調戶妥為溝通協調，並於113年4月30日前完成協商或自行拆遷，倘仍未完成，將召開第2次公辦協調會」。
3. 本局再於113年11月7日召開第2次公辦協調會，會議結論(略以)：「今日受通知之尚待協調戶陳志明君、蔣鍵峰君、蔣鍵衛君因故未出席協調會，為尊重不同意拆遷戶與會協調之權利，於113年12月12日上午召開第3次公辦協調會(開會通知單另寄)，仍請實施者本於真誠磋商精神主動洽協調戶妥為溝通協調」。
4. 本局續於113年12月12日召開第3次公辦協調會，會議結論(略以)：「今日受通知之尚待協調戶因故未出席協調會，後續請實施者本於真誠磋商精神主動洽協調戶妥為溝通協調，並於114年1月9日前完成協商或自行拆遷，倘仍未完成，實施者應考量優先拆除代拆戶同棟以外之建築物，本府後續依規定程序提請本市都市更新及爭議處理審議會進行評估及再協調後，作為本府續行協調或執行代為拆除或遷移之參考。」。
5. 經召開三次公辦協調會，實施者仍未與陳志明君取得共識。

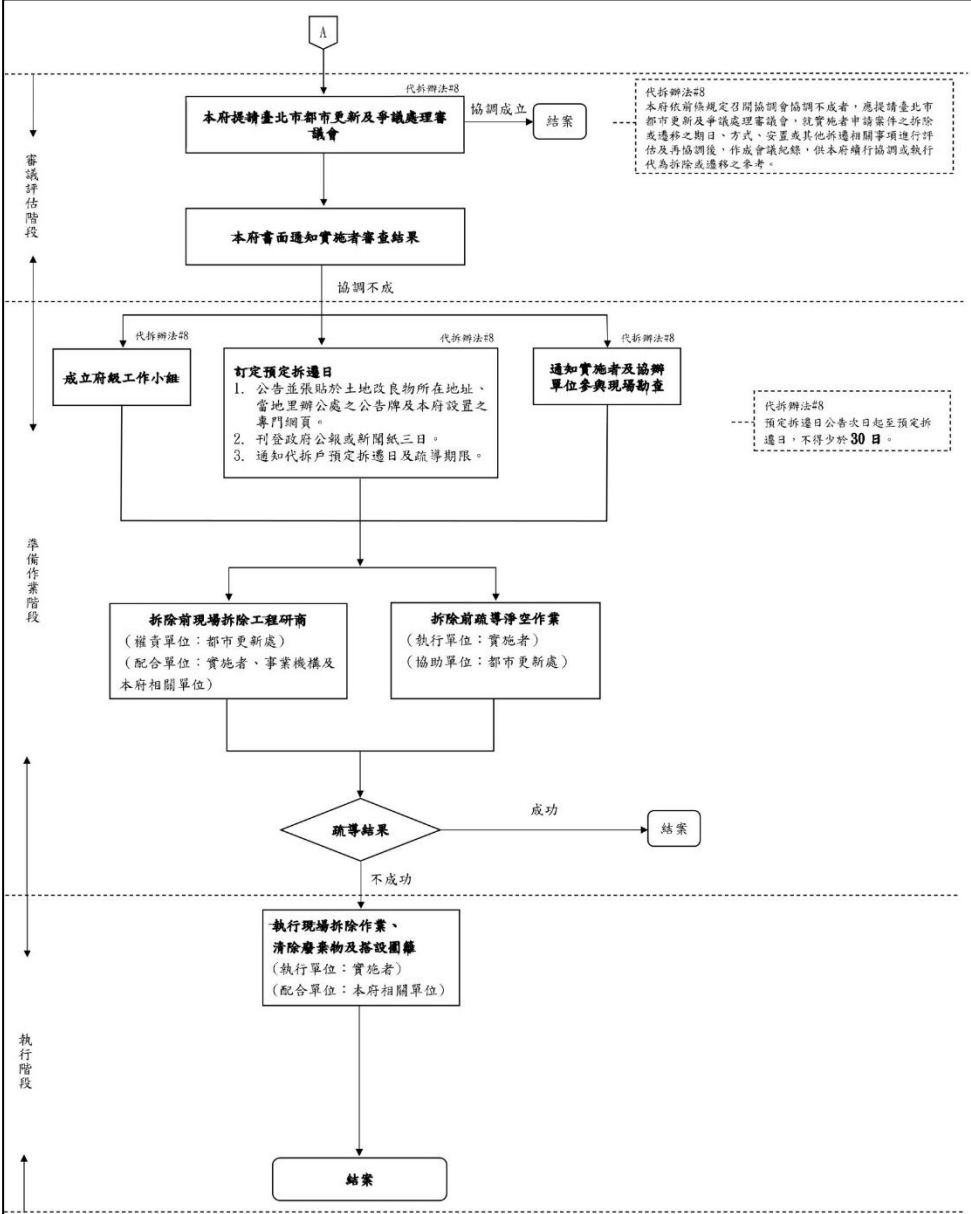
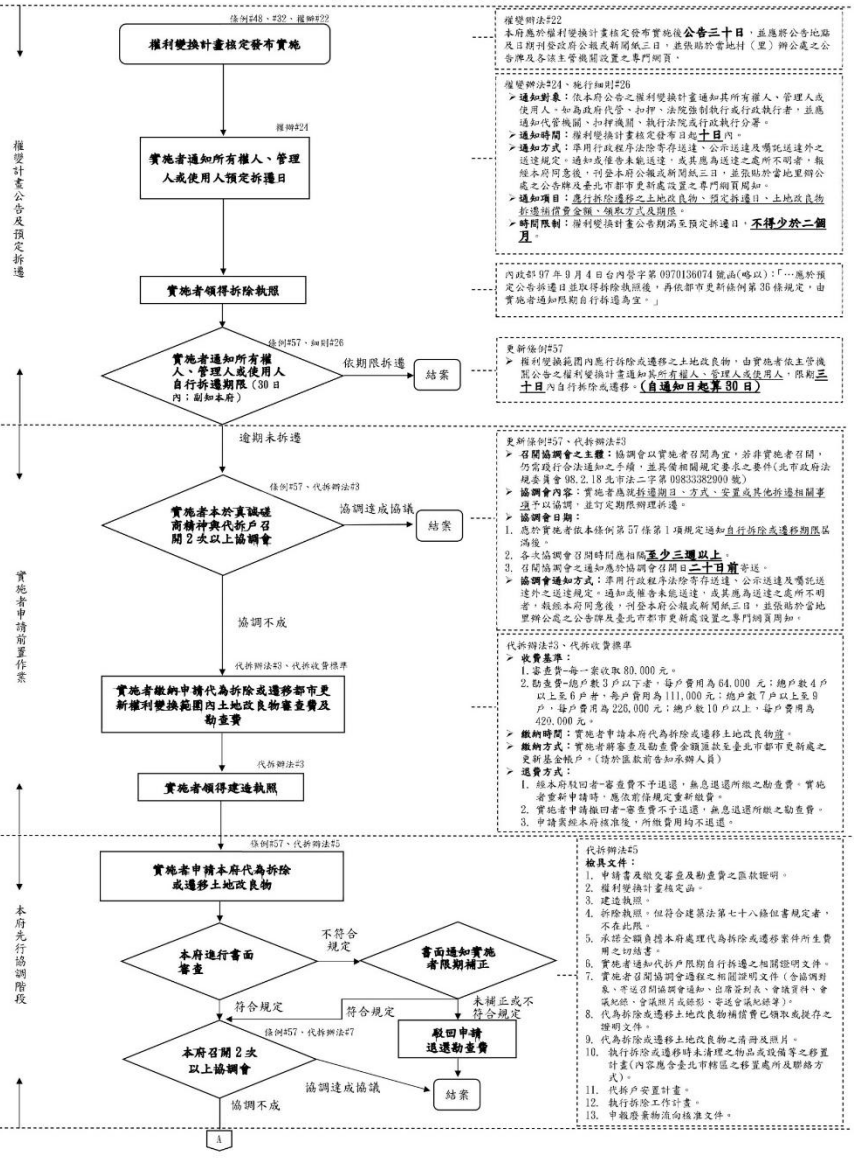
五、本案提請大會討論事項

1. 本案實施者申請本府評估及再協調共1戶1人，請實施者說明目前搬遷進度、施工現況及溝通協調情形。
2. 請實施者就拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項說明，及請待協調戶陳述意見後，提請大會評估及再協調。

台北市政府代拆流程

臺北市府辦理都市更新實施者申請代為拆除或遷移土地改良物作業流程圖

(含實施者申請前置作業)





~~簡報結束×QA時間~~