

行動觀念篇

第一哩路三階段推動作業

講 師|徐培芬

現 職|冠霖都市更新事業團隊 經理

基隆都更輔導團

課程日期|115.05.23

簡報大綱

- 壹、自主更新行動意涵與社區推動成功關鍵因素
- 貳、借鏡日本推動三階段作業
- 參、第一哩路三階段推動作業
 - 社區推動工具分享
 - 實作項目一、視訊工具使用
 - 實作項目二、說明會通知單
- 肆、解讀第三類謄本及新舊容積坪試算
- 伍、在地實務案例分享（安樂6號基地）

講師簡歷

現職	冠霖都市更新事業團隊 經理
學歷	政治大學地政學系 學士
經歷	106~108年 理得地政士及漢娜不動產估價師事務所 108~迄今 冠霖都市更新事業(股)公司
公部門 委辦案	基隆/桃園/澎湖 自主更新輔導團委託專業服務案 新北市城鄉局 都市更新教育推動計畫 新北市都更處 新北市自主更新推動培訓計畫案 臺北市都更處 列席會員大會代表/公辦整建維護試辦計畫陪伴員 臺北市都更處 都市再生教育訓練
專案 資歷	【都更規劃專案經歷】 台北、澎湖、基隆都更案10案以上 【自主更新專案經歷】 基隆市 安樂區_安樂國宅一期6號基地 桃園市 桃園區_正光花園新城、第一商業大樓 臺北市 信義區_虎林街 【講師資歷】 基隆/澎湖/桃園/嘉義/台中 自主更新輔導團人才培訓課程/法說會 臺北 112-113年都市更新重建教育訓練 文化大學不動產開發經營講座 台北市地政士公會講座

壹、自主更新行動意涵與社區推動成功關鍵因素

重建需求調查與推動困境課題突破



重建未來的想像
計畫量體權益確認

自主更新 ≠ 都市更新會 ≠ 地主自行出資 = **多元選擇**

● 發起

● 籌組

● 立案

● 報核

專業者陪伴社區營造

運用政府資源與自主動員 (社區擾動)

建置自主組織 & 籌措前期經費

委託專業團隊製作初評資料

召開推動會議凝聚多數決共識

自主決策自行或委託實施推動主體

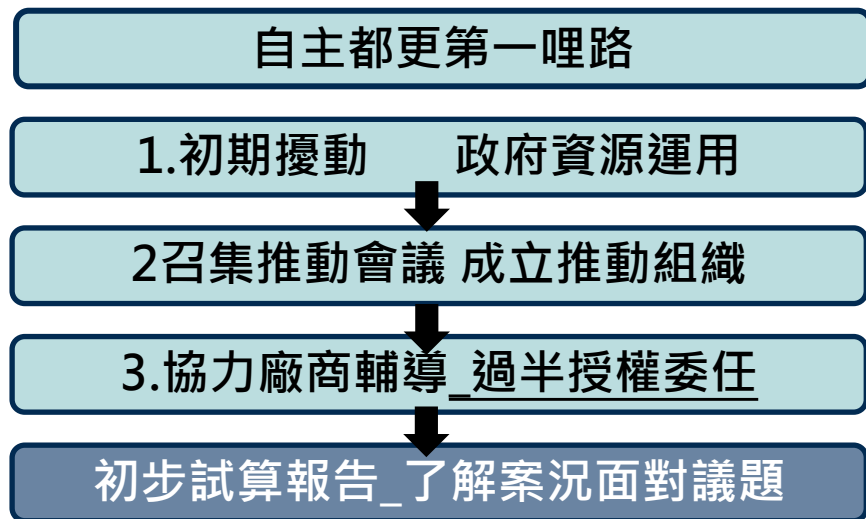
寧緩
毋遽

寧慎
毋躁

壹、自主更新行動意涵與社區推動成功關鍵因素

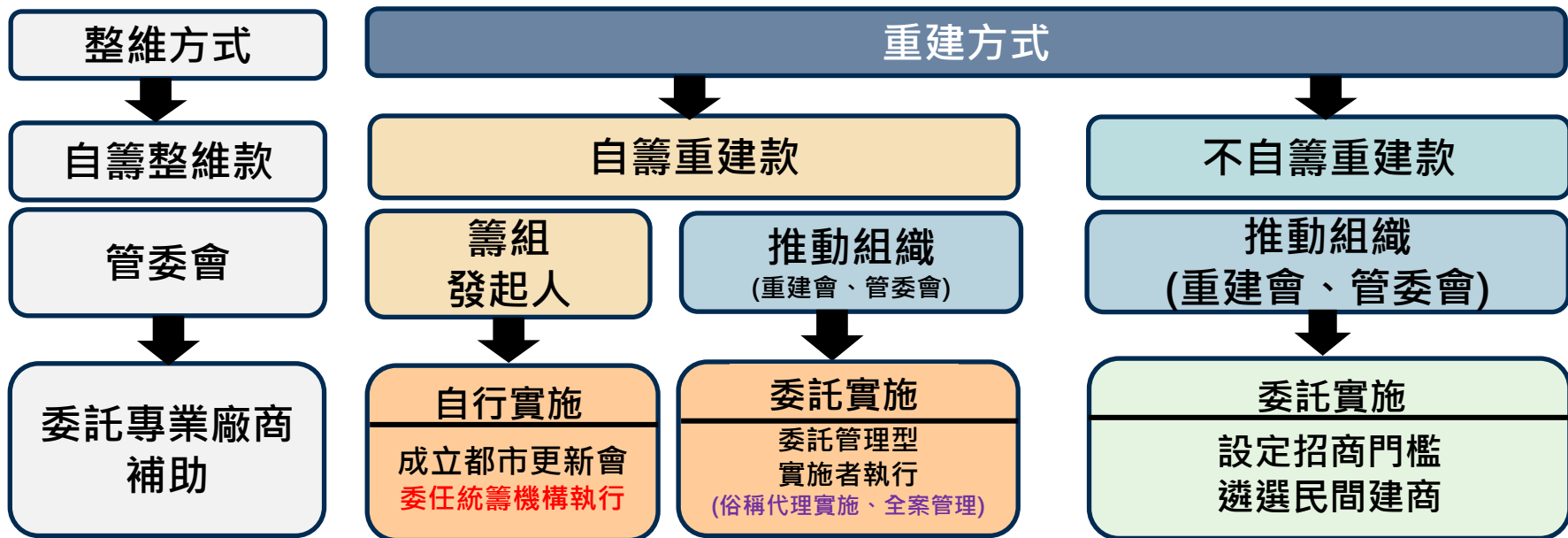


參、第一哩路三階段推動作業



核心議題

- 1.資金來源與籌措到位?
- 2.更新單元座落區位條件



參、第一哩路三階段推動作業

S1、初期擾動 政府資源運用

1. 申請人發起意願調查
2. 連署申請法令說明會
3. 通知動員及辦理法令說明會
4. 籌備都更推動討論會

S2、召集推動會議 成立推動組織

強化「組織治理」

1. 徵求熱心住戶組織推動小組
2. 小額開辦資金籌措
3. 產權與居住使用現況調查
4. 前期輔導顧問廠商推薦與遴選

S3、協力廠商輔導 過半授權委任

專業引導認知推動條件
聚焦適宜方案推動共識

1. 組織運作授權(過半授權)
2. 籌措階段推動基金
3. 選任前期輔導協力團隊
4. 更新單元範圍檢討
5. 個案初步評估報告
6. 確認推動主體方案

一-1 申請人發起意願調查與申請說明會



基隆市政府受理民眾
申請舉辦都市更新法
令說明會

關於我們 最新消息 法規資訊 課程活動 活動剪影 輔導案例 下載專區 聯絡我們

113年度基隆市政府 自主更新人才培訓課程

市中心地區(或田寮河周邊) 自主更新推動工作坊

08/26 開始報名

名額有限、採線上報名
~報名資訊詳最新消息~

10.05(六)、10.06(日) **點我報名**

★ 報名期間：08/26(一)09:00 ▶ 09/19(四)17:00 止

📍 課程地點：基隆市政府大禮堂
(基隆市中正區義一路1號4樓)

什麼是都市更新?
(請點我)

都市更新諮詢服務
Tel:02-7752-7920

上班日 09:00 ~ 12:00
13:30 ~ 17:30

申請都市更新
法令說明會
(請點我)

最新消息

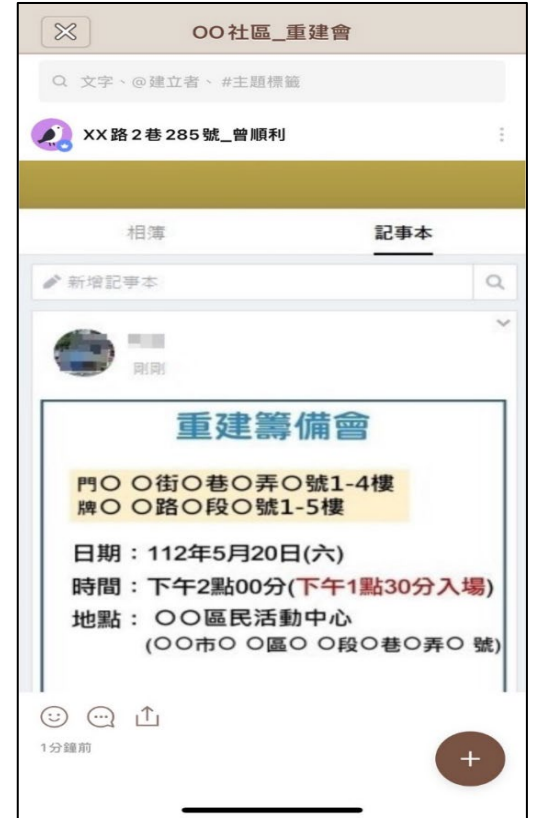
發佈日期	主旨
2024-08-26	【課程報名】基隆市政府自主更新人才培訓課程「市中心地區(或田寮河周邊)」自主更新推動工作坊
2024-04-25	「基隆市都市更新常見問題集」已公開於本站下載專區，歡迎前往下載利用！
2024-04-02	【錄取名單】基隆市政府自主更新人才培訓課程-「安樂一期國宅」都更推動工作坊
2024-02-07	【課程報名】基隆市政府自主更新人才培訓課程-「安樂一期國宅」都更推動工作坊
2024-01-11	營建署112年至115年自主更新補助作業

相關連結

- 全國法規資料庫
- 營建署都市更新網
- 基隆市政府主管法規
- 基隆市政府建築管理資訊系統
- 基隆市政府都市發展處
- 基隆市都市計畫整合查詢

一-2 申辦法令說明會及通知動員

- 1.書面通知、建立社群及動員訪調
- 2.法令說明會辦理籌備與關心問題蒐集
- 3.調查說明會後續開住戶推動籌備討論會



1.建立社群

「主頁」→「社群」→建立「社群」

2.門牌+實名制

住戶將暱稱建立門牌+姓名

3.重要事項製作宣傳圖卡並存至記事本

更新推動情境討論： 開會通知單撰擬及發起幹部分工

情境：

社區屋況開始有漏水跡象，幾位熱心地主想要透過都更進行重建，假設各小組都是社區重建會發起幹部：

1. 撰擬開會通知(可用AI工具協助)
2. 發起幹部如何進行宣傳與分工

發想細節設定提示：

1. 日期時間如何訂定(假日平日時間)？說帖尺寸/型式？
2. 開會目的
3. 住戶出席會議前可以做什麼事？可以聯繫誰？

- 小組討論及創作 - 分鐘
- 各組派員發表 - 每組各 分鐘

一-2 申辦法令說明會及通知動員

- 1.書面通知、建立社群及動員訪調
- 2.法令說明會辦理籌備與關心問題蒐集
- 3.調查說明會後續開住戶推動籌備討論會

The screenshot shows a LINE poll titled "投票" (Vote) with a sub-header "開放中" (Open). The poll content is: "(出席調查) 5/26星期日 上午10點 基地都更說明會" (Attendance Survey) 5/26 Sunday 10:00 AM Base Redevelopment Explanation Meeting. It indicates "已有6人參與投票" (6 people have participated in the poll). The poll has two options: "我會出席哦!" (I will attend!) with 6 votes, and "我沒辦法出席，但很關心哦!" (I can't attend, but I'm interested!) with 0 votes.

LINE投票日期調查範本

The screenshot shows a Google Form titled "○○都市更新重建意願及出資意願調查問卷" (○○ Urban Renewal Reconstruction Willingness and Investment Willingness Survey Questionnaire). It includes a red asterisk indicating required questions. The form has four main sections: "所有權人姓名*" (Owner Name), "建物門牌*" (Building Number) with an example "○○路○○號○○樓" (○○ Road, ○○ No., ○○ Floor), "連絡電話" (Contact Phone), and "1-3居所" (1-3 Residence) with checkboxes for "同門牌" (Same Building Number) and "其他:" (Other:).

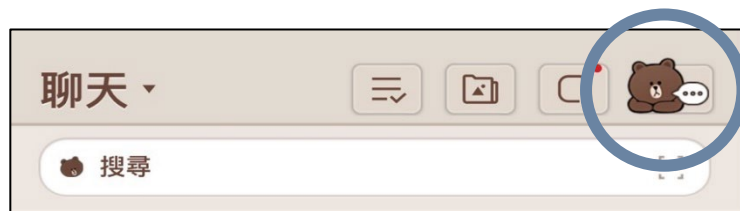
運用google表單進行意願調查

一-2 申辦法令說明會及通知動員

- 1.書面通知、建立社群及動員訪調
- 2.法令說明會辦理籌備與關心問題蒐集
- 3.調查說明會後續開住戶推動籌備討論會

實作

各組建立一個LINE社群及會議室
並將會議室連結貼至社群裡。



● 1.聊天→右上角

● 2.建立會議室

● 3.編輯會議室名稱

● 4.複製連結傳送給開會住戶

● 5.若要開視訊會議，亦可建立
QRcode放在開會通知單上



沒有說話時可以關麥克風

二-1 徵求熱心住戶組織推動小組

- 1.徵求7位以上熱心住戶組織推動小組
- 2.推舉召集人並研議推動組織運作規約

【推動小組登記接龍】

7人推動小組以上，越多越好，歡迎踴躍報名！

徵求截止日期**115.5.27**：

登記方式：

1.門牌/所有權人姓名

範例：○○路○○巷○○號/曾順利

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.

研議推動組織運作規約原則

- 1.推動小組/大會定期會議時間
- 2.LINE社群發文發言運用
- 3.財務收支分工
- 4.議事規則訂定

群組
三不

○○社區重建籌備會

門牌:○○街○巷○號1-5樓

日期:112年9月20日
時間:下午02點30分(下午02點00分入場)
地點:○○市民活動中心
(○○市○○區○○段○○巷○○號)

社區



剛剛

不發
政治文
不發
節慶圖
不發
早安圖

二-2 小額開辦資金籌措

1.前期資金籌措收支方案

- 前置作業費(請謄本、場租費、印刷費...等雜支)
- 自籌款、補助款

2.所有權人參與資金籌措實況分析

【國土署中央補助款審查紀錄】
申請補助款會員大會需議決事項

- 調查重建更新意願及申請補助款
- 財務籌措方式(自籌款來源)

◆ 都市更新事權計畫核定前(準備期)更新會應負擔費用案例

序號	項目		案例1(桃)	案例2(桃)	案例1(北)	案例2(北)
1	土地面積(坪)		307.62	2,382.50	159.42	631.02
2	戶數		55戶	195戶	14戶	48戶
3	共同負擔費用		8億7875萬	31億2千萬	4億7千萬	8億8千萬
4	統籌機構	費用(總顧問) 以人事行政費用*10%估算	320萬	1,200萬	194.5萬	354萬
5		每一坪土地平均分攤(4)/(1)	1.04萬	5千	1.2萬	6千
6	專業協力廠商	各專業協力廠商費用	1516萬	4,554萬	900萬	1,850萬
7		政府補助款	540萬	668萬	290萬	494萬
8		扣政府補助款後費用(6)-(7)	976萬	3,886萬	610萬	1,355萬
9	每一坪土地平均分攤(8)/(1)		3.17萬	1.6萬	3.8萬	2萬
10	每一坪土地平均分攤費用(5)+(9)		4.21萬	2.1萬	5萬	2.6萬
11	準備期每戶平均分攤費用(4)+(8)/(2)		23.56萬	26.1萬	57.5萬	35.6萬

二-3 產權與居住使用現況調查

1. 簽署申請第三類謄本同意書
2. 申請第二類、第三類房地謄本

3. 調查所居住現況及建立通訊資料
4. 製作動態塔圖記錄
5. 發布動態資訊圖卡

第三類謄本申請書

【人工填寫用】 正面

收件日期： 收件號碼： 收件者章：
 受文機關： 市(縣) 地政事務所

地籍謄本及相關資料申請書

■一、土地登記及地價資料謄本 第一類 第二類 第三類【登記名義人 利害關係人，依核發土地登記及地價資料謄本注意事項第4點第1項第6、9款規定申請】 公務用

(一)土地建物登記謄本 全部 部分 標示部(無需列印地上建物建築 無需列印主建物附表) 所有權部(無需列印前次移轉現值) 他項權利部 他項權利部之個人(所有權人統編) 他項權利個人全部(他項權利人統編) 土地標示及所有權部 土地標示及他項權利部 建物標示及所有權部 建物標示及他項權利部

(二)地價謄本 年公告土地現值 年申報地價 前次移轉現值

(三)人工登記簿謄本 重造前舊簿 電子處理前舊簿【全部 節本(標示部 所有權部 他項權利部)】

(四)專簿(信託專簿 共有物使用管理專簿 土地收益限制約定專簿：收件號_____)

(五)其他 地籍異動索引 土地建物異動清冊 _____

二、地籍圖謄本 電腦列印(指定比例尺1/_____)或影印地籍圖 手繪地籍圖 數值區列印界址點號及坐標表

三、建物測量成果圖或建物標示圖

四、閱覽(查詢) 電子處理地籍資料 地籍圖之藍曬圖或複製圖 歸戶資料(本所轄區) 以門牌查詢地建號 土地/建物參考資訊

五、攝影 閱覽 抄寫 複印(土地登記申請案 年 字第 號申請書 土地登記申請案 年 字第 號申請書)
 (不動產成交案件實際資訊申報書 申報書序號 土地登記申請案 年 字第 號申請書)

六、其他 日據時期登記簿 台帳 歸戶資料(本所轄區) 土地/建物參考資訊 代理人送件明細表 藍曬地籍圖

鄉鎮市區	段(小段)	地號	建號	所有權人、他項權利人或管理者姓名	統一編號	申請份數	建物門牌
安樂區	安國段	○○地號				1	

第三類謄本申請同意書範本

擬劃定或已劃定都市更新單元內所有權人申請第三類地籍謄本同意書

一、同意事項：

為辦理桃園市桃園區○○段○○地號等○筆土地都市更新所需，本人同意依核發土地登記及地價資料謄本注意事項第4點第1項第6款規定，申請同一更新單元範圍內及其毗鄰土地所有權人之第三類土地及建物謄本。

二、都市更新單元範圍：

鄉鎮市區	段小段	土地	建物
桃園市桃園區	○○段	○地號	○建號
登記面積合計*		○m ²	○m ²
所有權人數合計		○人	○人

*建物面積為主建物、附屬建物及共有部分權利範圍面積之合計

三、立同意書人資料：

立同意書人所有都市更新單元範圍內土地及建物標示：

鄉鎮市區	段小段	土地	建物
桃園市桃園區		地號	建號

土地/建物所有權人(簽章)：



身分證字號/統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

核發土地登記及地價資料謄本注意事項
 需更新單元範圍內所有權**人人數逾1/10**或**土地及建物總面積逾1/10**之同意書

二-3 產權與居住使用現況調查

1. 簽署申請第三類謄本同意書
2. 申請第二類、第三類房地謄本

第1.2.3類謄本內容比較表

謄本類型	申請資格	顯示內容					
		姓名	出生日期	統一編號	住址	債務人及債務額比例、設定義務人	
第1類	登記名義人或其他依法令得申請者	✓	✓	✓	✓	✓	
第2類	任何人	(自然人)	△ (陳***)	✗	△ (A123****9)	✓ (登記名義人可請求部分隱匿)	✗
		(非自然人)	✓	(無資料)	✓	(管理人及非自然人不得申請部分隱匿)	
第3類	登記名義人、利害關係人	✓	✗	✗	✓	✓	

資料來源：臺北市地政局新制三類謄本內容說明

土地登記第二類謄本(地號全部)
文山區興隆段三小段0200-0000地號

列印時間:民國104年01月21日16時09分 頁次:000001
古亭地政事務所 主任:林健智 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
古亭謄字第000001號 列印人員:USER01
資料管轄機關:臺北市古亭地政事務所 謄本核發機關:臺北市古亭地政事務所
***** 土地標示部 *****

登記日期:民國069年10月01日 登記原因:地籍圖重測
地 目:建 等 則: 面積:****115.00平方公尺
使用分區:(空白) 使用地類別:(空白)
民國104年01月 公告土地現值:**212,757元/平方公尺
地上建物建號:共4棟
其他登記事項:重測前:萬盛段三塊厝小段15之30地號

本謄本未申請列印地上建物建號,詳細地上建物建號以登記機關登記為主
***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序:0001
登記日期:民國065年08月05日 登記原因:共有物分割
原因發生日期:民國065年06月16日
所有權人:周**
統一編號:A188****8
住 址:台北市信義區興興里10鄰市府路1號
權利範圍:*****4分之1***** 權狀字號:104測試字第123456號
當期申報地價:102年01月 ****42,654.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價
065年06月 *****329.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍:*****4分之1*****
其他登記事項:(空白)

(0004)登記次序:0006
登記日期:民國100年02月21日 登記原因:買賣
原因發生日期:民國100年01月05日
所有權人:翁**
統一編號:F155****5
住 址:台北市信義區興興里10鄰市府路***
權利範圍:*****4分之1***** 權狀字號:104測試字第654321號
當期申報地價:102年01月 ****42,654.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價

沒有申請隱匿部分住址

有申請隱匿部分住址

二-3 產權與居住使用現況調查

1. 簽署申請第三類謄本同意書
2. 申請第二類、第三類房地謄本
3. 調查所居住現況及建立通訊資料
4. 製作動態塔圖記錄
5. 發布動態資訊圖卡

棟別	總編號	門牌	所有權人	通訊方式			意願
				聯絡電話	郵遞區號	通訊地址 出租/空屋/自住	
A	1						
A	2						
A	3						
A	4						
B	5						
B	6						
B	7						

門牌	25	27	29	31
5F		董小姐	頂加有住人	
4F	徐先生 (陳太太) 2000	董小姐 2000	郭先生	洪先生 2000
3F	陳先生	陳先生/葉小姐 2000	彭小姐	朱小姐 1000退回
2F	李小姐 1000	朱先生	李小姐 退回1000	陳小姐 2000
1F	黃先生 2000 退回	廖先生 2000	簡先生 2000	李先生 1000

托老

7-11

鹽水雞

補習班

現況調查表 (範例)

門牌分布圖

二-3 產權與居住使用現況調查

1. 簽署申請第三類謄本同意書
2. 申請第二類、第三類房地謄本

3. 調查所居住現況及建立通訊資料
4. 製作動態塔圖記錄
5. 發布動態資訊圖卡

桃園市政府 住宅發展處
Office of Housing Development, Taoyuan

恭喜！籌組同意書比率已達標！

發起人登記截止日期：
110年3月22日(一)上午12:00
以收取身分證影本為準，將列冊準備籌組送件

籌組同意書：私有土地及建物之人數及產權面積均應超過50%

項目	土地面積	土地人數	建物面積	建物人數	皆 達 標 ！
全區 (含公有及須 排除數值)	7876.03	219	20224.29	171	
目標	>3665.69	>107	>10063.32	>85	
同意數	3699.34	108	11954.34	104	
同意 比率	50.46%	50.47%	59.40%	61.18%	
	達標	達標	達標	達標	

冠霖都市更新事業股份有限公司
110.3.19

桃園市政府 住宅發展處
Office of Housing Development, Taoyuan

輔導團資訊

目前已收取
59份
(私所有權人
共120人)

更新會成立大會委託書填寫原則

委託書
茲委託 _____ 代理 本人 出席成立「桃園市中區區石頭段309-142地號1筆土地更新單元」都市更新會成立大會，並於會中行使本人之權利及義務，特此委託書為憑。
此致 桃園市政府

委託人： **王小明** (簽名或蓋章)
身分證字號/統一編號： **A123456789**
地址： **市 區XX路XX號**
電話： **0912345678**

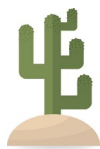
受託人： _____ (簽名或蓋章)
與委託人之關係：
身分證字號/統一編號：
地址：
電話：
請記得填寫日期!

中華民國110年 8 月 17 日

※若有任何問題可與 **○先生** 聯繫※
(連絡電話及LINE ID：09XX-XXX-XXX)

基地案名

冠霖都市更新事業股份有限公司
2022/6/22

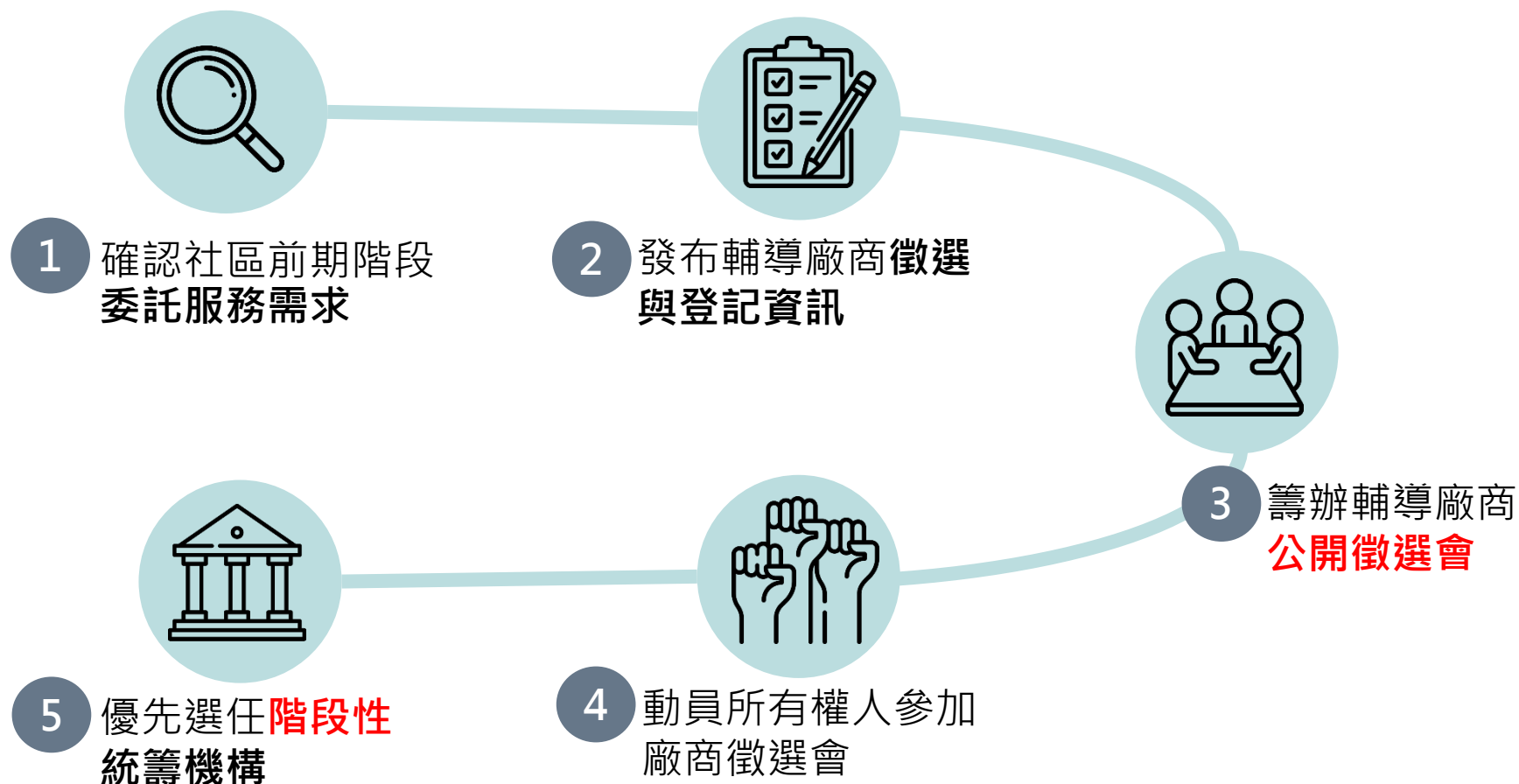


注意圖片解析度

重要通知及檔案可存至記事本，供住戶隨時閱覽。

檔案若為PDF檔，請轉成圖片或上傳雲端，以圖片或連結網址存至記事本。

二-4 前期輔導顧問廠商推薦與遴選



得併同組合「規劃、建築、估價」等三個具執行實績之專業協力團隊

三、協力廠商輔導 過半授權委任

- 1.組織運作授權(過半授權)
- 2.籌措階段推動基金
- 3.選任前期輔導協力團隊
- 4.更新單元範圍檢討
- 5.個案初步評估報告

委託代理授權事項

※樣稿案例僅供參考

【更新會版本】

- 1.同意委任○○○擔任都市更新會發起人代表
- 2.市府核准本會立案前_代理與○公司簽署「都市更新會籌組及立案申請服務委託合約書」
- 3.收執_都市更新會籌組同意書/都市更新事業計畫同意書/成立大會委託書
- 4.收執_前期作業費
(逾50%補助款核撥返還或功德金)
- 5.辦理_都市更新會立案及補助款申請作業

【重建會版本】

- 1.同意委任○○○擔任重建會推動小組代表
- 2.授權推動小組負責建商遴選與招商作業
- 3.收執_授權同意書(逾50%啟動)
- 4.收執_前期作業費
- 5.聘請○公司為前期招商顧問辦理建商遴選與招商作業
- 6.延續後續更新規劃委任業務

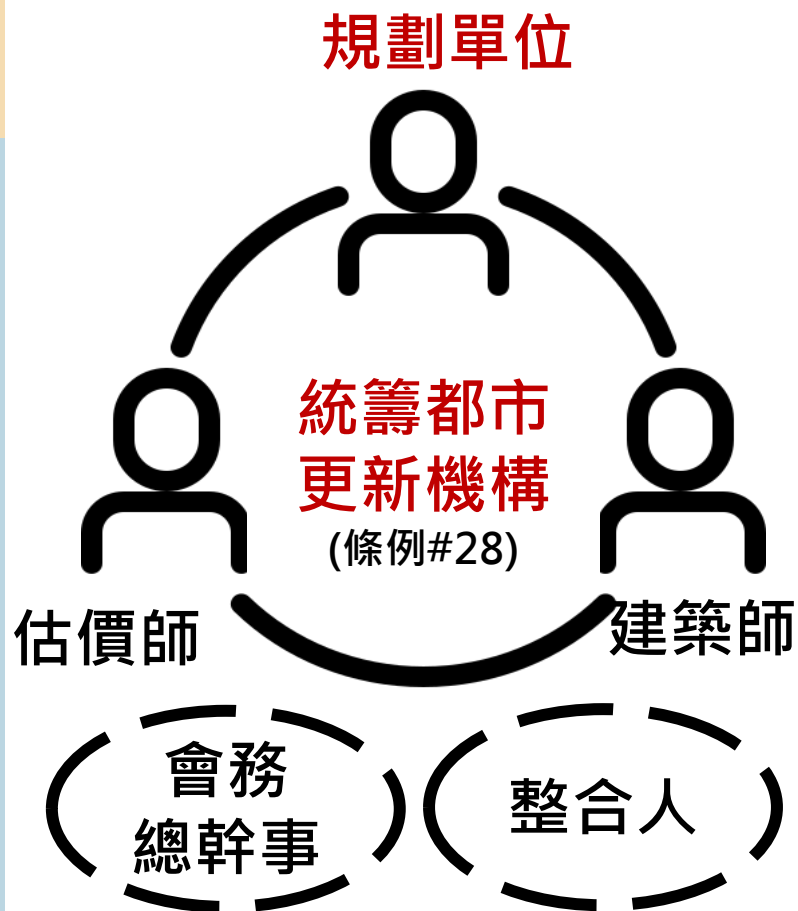
三、協力廠商輔導 過半授權委任

- 1.組織運作授權(過半授權)
- 2.籌措階段推動基金
- 3.選任前期輔導協力團隊
- 4.更新單元範圍檢討
- 5.個案初步評估報告

類公辦 先期規劃-招商規格與分配條件
都更 公開選商-爭取整合紅利的可能性

初評報告目錄

- 壹、基本資料及現況分析
- 貳、相關都市計畫及土地使用管制
- 參、容積獎勵概算
- 肆、建築設計草案
- 伍、更新前估價條件及原則評估
- 陸、更新後分配原則說明
- 柒、拆遷安置與信託計畫
- 捌、財務計畫(敏感度分析)
- 玖、後續待辦事項及核定前前期費用估值



三、協力廠商輔導 過半授權委任

借鏡臺北市公辦都更7599

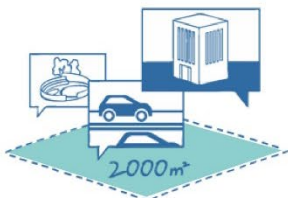
7599 專案計畫

四階段作業，更新規劃充分討論！

第一階段 受理申請

早進場 都更不必等

符合申請資格之社區自行整合意願達 **75%** 後，由申請人代表向市府提出申請



第二階段 方案評估

幫試算 引入技術團隊

市府協助規劃更新方案、財務試算並向社區說明，第二階段意願達 **90%**



第三階段 模擬選配

助選屋 權益更清楚

住都中心協助模擬選配，住戶了解分回權值及選位後，選配率達 **90%**



第四階段 規劃審議

資金技術早到位

住都中心擔任實施者，提前徵求出資者，並辦理都市更新。



資料來源：臺北市都更處_公辦都市更新7599專案計畫簡報(說明會版)1120704版、113.01.02_修訂臺北市公辦都更7599專案計畫

三、協力廠商輔導 過半授權委任

借鏡臺北市公辦都更7599

7599 專案計畫

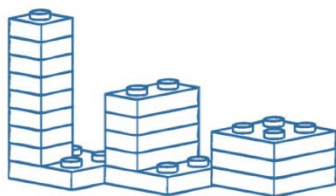
方案試算的內容是甚麼？

幫試算

將進行都市更新規劃，
規劃方案將由市府把關後，再辦理說明會
向社區詳細說明。

1.蓋多高

容積獎勵、
建物量體規劃等



2.分多少

共同負擔比例、
平均換坪比等



3.意願調查

第二階段意願達90%
再進下一階段。



三、協力廠商輔導 過半授權委任

借鏡臺北市公辦都更7599

7599  專案計畫

申請條件



1. 基地須位於本府公告之更新地區



2. 面積達2,000平方公尺 (605坪) 以上



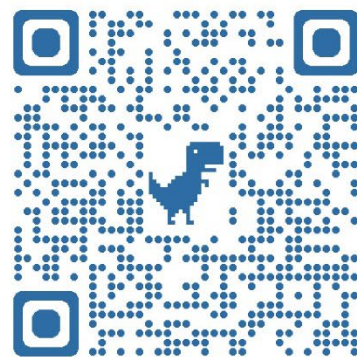
3. 私有土地及私有合法建物所有權人數或
合法建物戶數意願達 **75%**



4. 未與潛在實施者簽訂同意書或協議書

如何查詢公劃更新地區?

可由 [臺北市都市開發審議地圖查詢](#)。



6

資料來源：臺北市都更處_公辦都市更新7599專案計畫簡報(說明會版)1120704版、113.01.02_修訂臺北市公辦都更7599專案計畫

肆、解讀第三類謄本及新舊容積坪試算

土地登記簿謄本

土地登記第三類謄本(所有權個人全部)
安樂區安國段0036-0001地號

列印時間:民國114年10月02日10時54分 頁次:000001

基隆市地政事務所 主任:張乃文 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發

基隆整謄字第014013號 列印人員:江翠華

資料管轄機關:基隆市基隆市地政事務所 謄本核發機關:基隆市基隆市地政事務所

*****土地標示部*****

登記日期:民國060年08月02日 登記原因:分割

面積:***490.00平方公尺

使用分區:(空白) 使用地類別:(空白)

民國114年01月 公告土地現值:***50,500元/平方公尺

地上建物建號:共20棟

其他登記事項:分割自:36

本謄本未申請列印地上建物建號,詳細地上建物建號以登記機關登記為主

*****土地所有權部*****

(0001)登記次序:0001

登記日期:民國069年06月02日 登記原因:地籍整理

原因發生日期:民國069年05月19日

所有權人:基隆市

住址:(空白)

管理 者:基隆市安樂區建德國民小學

住址:基隆市安樂區安和一街202號

權利範圍:***1000分之44***** 權狀字號:(空白)

當期中報地價:113年01月 ***10,500.07元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價

069年10月 ***1,520.7元/平方公尺

歷次取得權利範圍:***1000分之44*****

其他登記事項:申請免繕發權利書狀:辦理管理者變更登記

土地持分計算：

$$490.00 \text{ m}^2 \times 44/1000 = 21.56 \text{ m}^2$$

$$21.56 \text{ m}^2 \times 0.3025 = 6.52 \text{ 坪}$$

肆、解讀第三類謄本及新舊容積坪試算

建物登記簿謄本

建物登記第三類謄本(所有權個人全部)

安樂區安國段00852-000建號

列印時間:民國114年10月02日10時54分

頁次:000001

基隆市地政事務所 主任:張乃文

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發

基隆整謄字第014013號

列印人員:江翠華

資料管轄機關:基隆市基隆市地政事務所

謄本核發機關:基隆市基隆市地政事務所

建物標示部

登記日期:民國113年12月19日

登記原因:建物主要用途變更

建物門牌:麥金路488之1號

建物坐落地號:安國段0036-0001

主要用途:住家用

主要建材:鋼筋混凝土造

層數:005層

總面積:*****48.64平方公尺

層次:二層

層次面積:*****48.64平方公尺

建築完成日期:民國067年08月09日

其他登記事項:(空白)

建物所有權部

(0001)登記次序:0001

登記日期:民國068年05月11日

登記原因:第一次登記

原因發生日期:民國067年08月09日

所有權人:基隆市

住址:(空白)

管理者:基隆市安樂區建德國民小學

住址:基隆市安樂區安和街392號

權利範圍:全部*****1分之1*****

權狀字號:(空白)

其他登記事項:申請免繕發權利書狀,辦理管理者變更登記

本謄本僅係所有權個人全部節本,詳細權利狀態請參閱全部謄本

(本謄本列印完畢)

建物持分面積

$48.64 \text{ m}^2 \times \text{權利範圍} 1/1 = 48.64 \text{ m}^2$

$48.64 \text{ m}^2 \times 0.3025 = 14.71 \text{ 坪}$

原容積率估值

$= (\text{主建物} 48.64 \text{ m}^2 \times 95\%)$

$/ \text{土地持分} 21.56 \text{ m}^2 = 214\%$

騰本識讀及新舊容積坪、權狀坪學習單

項目		m ²	坪
土地登記簿 騰本	土地面積A		
	權利範圍B	/	
	持分面積C=A*B		
建物登記簿 騰本	總面積D		
	權利範圍E	/	
	持分面積F=D*E		
原容積率估算G=(F*95%)/C			
使用分區	住宅區	容積率：360%	
都市更新後 每坪上限H (容積率*1.5倍)		假設地主不出資 之分配比率：40% (分配比率依個案而定)	
			I=H*40%
分配新容積/原容積	/	=	%

分配新容積/原容積 < 100% = 分不回原容積(室內坪數減少)

肆、解讀第三類謄本及新舊容積坪試算

謄本與都更事業計畫同意書之關係

- 1.同意書產權登載依照謄本
- 2.注意產權異動、補登情形

擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等
○○筆土地都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由_____為實施者申請之「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

採權利變換方式實施：

採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：

預估本人更新後分配之權利價值比率：_____％。

採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：

預估權利變換分配比率：_____％。

採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：

依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。

分配比率_____％。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地段			
小段			
地號			
土地面積(m ²)			
權利範圍			
持分面積(m ²)			

(二)建物

建號				
建物門牌號				
坐落地號	地段			
	小段			
	地號			
	建物層次/總樓層數			
樓地板面積(m ²)	共有部分	主建物總面積(A)		
		附屬建物面積(B)		
	面積(C)	權利範圍(D)		
		持分面積	E=C*D	
		權利範圍(F)		
持分面積(m ²) (A+B+E)*F				

以上雙框線內資訊由實施者填寫

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

(簽名並蓋章)

簽署

人印

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

(簽名並蓋章)

簽署

人印

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

注意事項：

- 1.本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
- 2.如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
- 3.更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
- 4.權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
- 5.公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
- 6.注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實地為準。

伍、在地實務案例分享 - 安樂一期6號基地

基地位置

位於麥金路東側、大武崙溪西側、
南臨基隆市婦幼福利服務中心。

基地面積 約6,366m²
約1926坪

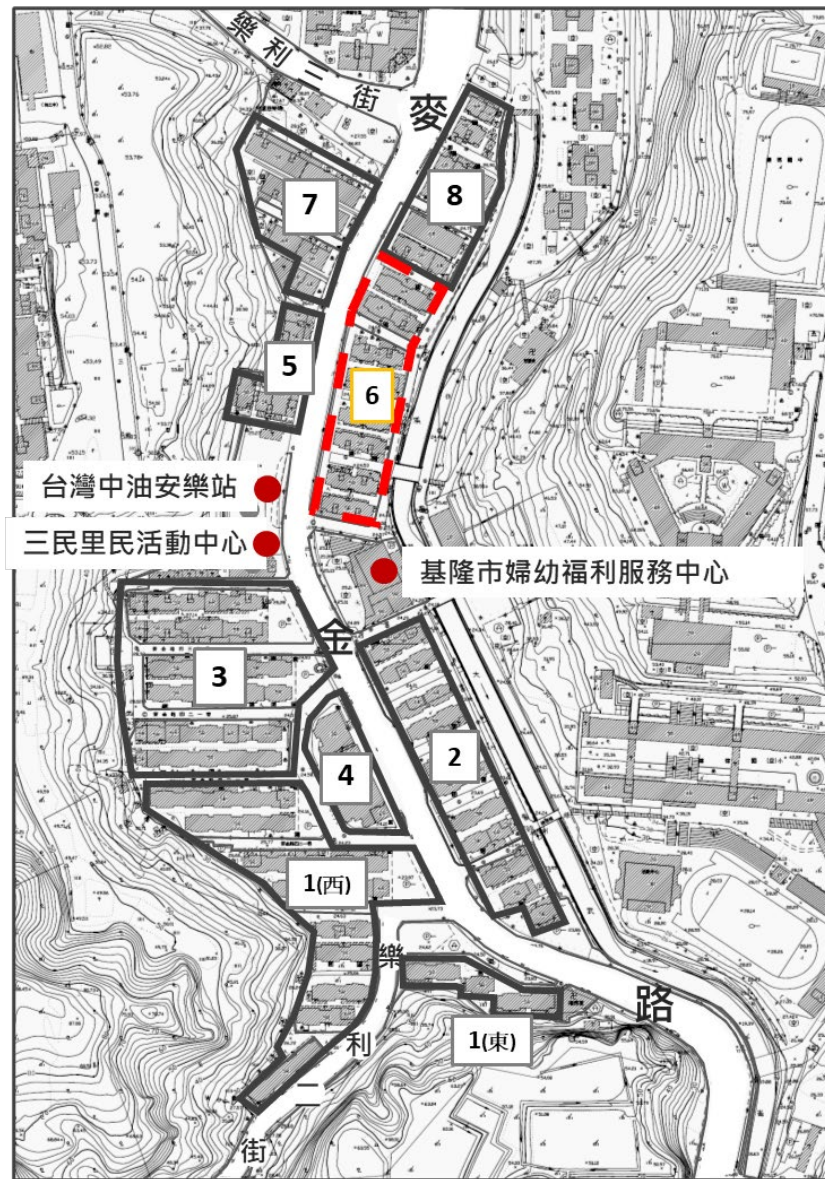
戶數 160戶

樓層 5樓

使用分區 住宅區

容積率 360%

建蔽率 60%



~~簡報結束×敬請指教~~

