

## 參、所有權人應分配價值計算

### ■ 共同費用負擔

- 因無公共設施用地抵充，故共同負擔總額為1,269,432,085元。

### ■ 更新後總銷售額

- 地上層房屋單元總銷售面積為3663.44坪，銷售金額為2,738,663,956元。
- 地下層停車位共81位，總銷為168,250,000元。
- 故本案總銷售額為2,906,913,956元。

■ 所有權人可分配總價值 = 更新後總銷售額 - 共同費用負擔  
= 2,906,913,956元 - 1,269,432,085元 = 1,637,481,871元

■ 各所有權人應分配價值 = 所有權人可分配總價值 × 某甲更新前權利價比例  
= 1,637,481,871元 × 11.011303% (國有地) = 180,308,088元

## 肆、權利變換程序法令依據

### ■ 法令依據

- 都市更新條例第52條
- 權利變換實施辦法第5條、第7條之1、第7條之2、第11條

### ■ 參與權利變換者

- 依更新後應分配權利價值參與分配房地，並依實際分配與應分配價值差額找補價金

### ■ 不願參與或不能參與權利變換者

- 依其更新前權利價值領取補償金

### ■ 拆遷安置計畫

- 所有權人應於都市更新權利變換計畫經臺北市政府核定發布日起30日內搬遷或實施者預訂之房屋拆除日兩個月前通知所有權人搬遷(實際時間依實施者通知為準)，所有權人應將房屋內各項物品騰空點交實施者接管，否則以廢棄物論。
- 倘所有權人位於約定期限內搬遷完成，經實施者書面催告十日後仍無故不履行，所有權人視同圍約絕無異議。

# 伍、權利變換意願調查說明

## ■ 意願調查寄發資料明細

寄出項目	內容說明	備註
意願調查通知函	說明選配時間及公開抽籤時間	附件一
選配原則	說明選配方式	附件二
各所有權人更新前權利價值比例及更新後分配權利價值表		附件三
各戶單元產權面積與總價對照表 / 各個停車位之編號與總價對照表	載明分配單元編號、面積、總價	附件四
各樓層平面配置圖	各層建築圖	圖面資料
權利變換意願調查表	表達參與意願	附件五
更新後分配位置申請書	選填更新後單元及車位	附件六
更新後合併分配協議書	若欲與他人合併選配則須填寫	附件七

所有權人填寫用印後  
，擲還予實施者。

- 意願調查期間：108年5月17日~ 108年6月20日
- 調查時間：符合法令30天以上之規定
- 請於限期內(依通知函註明時間)繳交意願調查表及更新後分配位置申請書
- 於意願調查期間後，若所有權人仍未繳交選配申請書，或有同一分配單元二人以上重複選配情形者，將依規定擇期進行抽籤事宜。

■ 意願調查通知函

全坤建設開發股份有限公司 □ 函

聯 絡 人：李麗純  
聯絡電話：(02)8772-3969  
聯絡地址：臺北市八德路二段 348 號 14 樓

受文者：貴所有權人

逕啟：  
發文日期：中華民國 108 年 5 月 15 日  
發文字號：

附件：更新前權利價值比例及更新後分配權利價值表、各戶單元產權面積與地價對照表、各個停車位之編號與地價對照表、各樓層平面配置圖、權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書、更新後合併分配協議書。

主旨：為辦理「變更臺北市中正區永昌段一小段 277 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫暨擬訂權利變換計畫案」，務請 台端配合於期限內回覆相關文件，請 查照。

說明：

一、依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法第 5 條、第 11 條等相關規定辦理。

二、本次都市更新權利變換申請分配期間自 108 年 5 月 17 日起至 108 年 6 月 20 日止。

三、本更新事業可供申請分配之建物及停車位，詳見附件。

四、請台端於 108 年 6 月 20 日下午 5 時前將隨函檢附之「權利變換意願調查表」與「更新後分配位置申請書」擲還本公司(詳聯絡地址)。

五、若台端未於第四項之期限前提出分配位置申請，或一位置有二人以上申請分配時，以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日為 108 年 6 月 28 日(五)下午 2 時 30 分，地點為臺北市中正區福州街 59 號(營業里辦公處)。

正本：臺北市中正區永昌段一小段 277 地號等 13 筆土地所有權人及權利變換關係人。  
副本：臺北市都市更新處。

實施者：全坤建設開發股份有限公司

實施者於意願調查前應寄出意願調查函及相關表單，所有權人應注意意願調查期間，並於期限內繳還意願調查表其相關表單。

繳回方式：親送或掛號郵寄 (臺北市八德路二段348號14樓)。

繳回文件：1.附件 權利變換意願調查表  
2.更新後分配位置申請書  
3.更新後合併分配協議書(無合併分配者免繳回)

選配期間108.5.17~108.6.20

選配截止時間

公開抽籤地點及時間

## 伍、選配原則

更新後一樓、二樓單元之選配原則：一、二樓為管委會使用空間、捐贈公益設施、防災中心、門廳等公共空間因此不予選配。

### (一)更新後三樓以上住宅單元之選配原則

1. 為避免所有權人之間因超額選配而損及其他所有權人選配權益，應分配價值應與實際分配價值差額上下差距20%內進行選配；若有超額分配之申請，依內政部101年12月07日台內營字第1000810535號函示，不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益，並須與實施者合意為之。若實際分配之價值高於應分配價值者，應繳納差額價金；若實際分配價值低於應分配價值者，可領取差額價金。其應繳納差額價金而未繳納者，依權利變換實施辦法第26條規定辦理。進行申請分配時，權利人之實際分配價值為「分配單元與停車位」加總。
2. 為保障分配權利價值較小之權利人可參與選配住宅單元，分配權利價值較小之權利人得優先選配本案坪數較小之住宅單元，以保障權值較小之所有權人仍能繼續於本更新單元內居住之權利。
3. 於選配期限內未繳交更新後分配位置申請書，將採公開抽籤方式分配，因未能得悉權利人(地主)財力，其可抽籤分配之房屋單元價值應以未逾該權利人更新後應分配價值(扣除共同負擔後)為原則，並可抽籤分配停車位。
4. 權利人(地主)更新後應分配價值未達最小分配面積單元以領取現金補償為原則或與他人合併選配。
5. 參與分配者，實際分配價值高於應分配價值者，屬超額選配部分，不得影響其他權利人就其應分配部分之選配與抽籤權益。

### (二)停車位選配原則

1. 更新後機車停車位計入公設面積，不提供權利人(地主)選配，並由社區管委會擬定使用管理之方式及收費標準。
2. 選配一戶住宅單元(30坪以上)者至多可選取一個汽車位，選配一戶住宅單元(30坪以下)者至多可選取一個機械車位，如可選取多戶房屋之權利人為避免車位分配不均，選取之車位數上限以權利人選取之房屋面積總數除以(全案住宅可選面積/全案可選車位數)後計算可選車位數上限。

## 各所有權人更新前權利價值比例及更新後分配權利價值表

共同負擔費用：1,269,432,085 元

總銷售金額：2,906,913,956 元

合法所有權人分回總金額：1,637,481,871 元

↵

項目	更新前								更新後		
	土地標示部		土地持分情形		建物標示部		建物持分情形		受配人姓名	應分配權利比例	應分配權利價值
土地所有權人	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	權利面積 (m <sup>2</sup> )	建號	面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	權利面積 (m <sup>2</sup> )			
中華民國(國防部政治作戰局)	292	164	1/1	164	90	76.03	1/1	76.03	中華民國(國防部政治作戰局)	11.011303%	180,308,088

※註1：應分配權利價值=合法所有權人分回總金額×應分配權利比例

※註2：共同負擔費用項目中，稅捐將因所有權人實際選配結果而有所調整，故受配人應分配權利價值將配合選配結果之共同負擔調整而變動

# ■ 各戶單元產權面積與總價對照表

## 附件四

22F	單元編號	22F-A	22F-B					22F-G	22F-H
	產權面積	32.02	30.86					31.05	32.02
	每坪單價	832,000	808,000					792,000	816,000
	該戶總價	26,640,640	24,934,880					24,591,600	26,128,320
21F	單元編號	21F-A	21F-B					21F-G	21F-H
	產權面積	32.02	30.86					31.05	32.02
	每坪單價	827,000	803,000					787,000	811,000
	該戶總價	26,480,540	24,780,580					24,436,350	25,968,220
20F	單元編號	20F-A	20F-B					20F-G	20F-H
	產權面積	32.02	30.86					31.05	32.02
	每坪單價	821,000	797,000					781,000	805,000
	該戶總價	26,288,420	24,595,420					24,250,050	25,776,100
19F	單元編號	19F-A	19F-B					19F-G	19F-H
	產權面積	32.02	30.86					31.05	32.02
	每坪單價	816,000	792,000					776,000	800,000
	該戶總價	26,128,320	24,441,120					24,094,800	25,616,000
18F	單元編號	18F-A	18F-B					18F-G	18F-H
	產權面積	32.02	30.86					31.05	32.02
	每坪單價	810,000	787,000					771,000	795,000
	該戶總價	25,936,200	24,286,820					23,939,550	25,455,900
17F	單元編號	17F-A	17F-B					17F-G	17F-H
	產權面積	32.02	30.86					31.05	32.02
	每坪單價	805,000	781,000					766,000	789,000
	該戶總價	25,776,100	24,101,660					23,784,300	25,263,780
16F	單元編號	16F-A	16F-B					16F-G	16F-H
	產權面積	32.02	30.86					31.05	32.02
	每坪單價	784,000	761,000					761,000	784,000
	該戶總價	25,103,680	23,484,460					23,629,050	25,103,680
15F	單元編號	15F-A	15F-B					15F-G	15F-H
	產權面積	32.02	30.86					31.05	32.02
	每坪單價	778,000	755,000					755,000	778,000
	該戶總價	24,911,560	23,299,300					23,442,750	24,911,560
14F	單元編號	14F-A	14F-B					14F-G	14F-H
	產權面積	32.02	30.86					31.05	32.02
	每坪單價	773,000	865,198					864,493	773,000
	該戶總價	24,751,460	26,700,000					26,842,500	24,751,460
13F	單元編號	13F-A	13F-B	13F-D			13F-F		13F-H
	產權面積	44.38	34.09		28.79		34.09		44.38
	每坪單價	768,000	745,000		737,000		745,000		768,000
	該戶總價	34,083,840	25,397,050		21,218,230		25,397,050		34,083,840
12F	單元編號	12F-A	12F-B	12F-D			12F-F		12F-H
	產權面積	44.38	34.09		28.79		34.09		44.38
	每坪單價	762,000	740,000		732,000		740,000		762,000
	該戶總價	33,817,560	25,226,600		21,074,280		25,226,600		33,817,560
11F	單元編號	11F-A	11F-B	11F-D			11F-F		11F-H
	產權面積	44.38	34.09		28.79		34.09		44.38
	每坪單價	757,000	734,000		727,000		734,000		757,000
	該戶總價	33,595,660	25,022,060		20,930,330		25,022,060		33,595,660
10F	單元編號	10F-A	10F-B	10F-D			10F-F		10F-H
	產權面積	44.38	34.09		28.79		34.09		44.38
	每坪單價	751,000	729,000		722,000		729,000		751,000
	該戶總價	33,329,380	24,851,610		20,786,380		24,851,610		33,329,380
9F	單元編號	9F-A	9F-B	9F-D			9F-F		9F-H
	產權面積	44.38	34.09		28.79		34.09		44.38
	每坪單價	746,000	850,153		717,000		850,153		746,000
	該戶總價	33,107,480	28,981,720		20,642,430		28,981,720		33,107,480
8F	單元編號	8F-A	8F-B	8F-C	8F-D		8F-F	8F-G	8F-H
	產權面積	46.64	39.35	32.87	28.45		32.88	39.35	46.64
	每坪單價	741,000	719,000	711,000	711,000		711,000	719,000	741,000
	該戶總價	34,560,240	28,292,650	23,370,570	20,227,950		23,377,680	28,292,650	34,560,240
7F	單元編號	7F-A	7F-B	7F-C	7F-D		7F-F	7F-G	7F-H
	產權面積	46.64	39.35	32.87	28.45		32.88	39.35	46.64
	每坪單價	735,000	713,000	706,000	706,000		706,000	713,000	735,000
	該戶總價	34,280,400	28,056,550	23,206,220	20,085,700		23,213,280	28,056,550	34,280,400
6F	單元編號	6F-A	6F-B	6F-C	6F-D		6F-F	6F-G	6F-H
	產權面積	46.64	39.35	32.87	28.45		32.88	39.35	46.64
	每坪單價	723,000	708,000	701,000	701,000		701,000	708,000	723,000
	該戶總價	33,720,720	27,859,800	23,041,870	19,943,450		23,048,880	27,859,800	33,720,720
5F	單元編號	5F-A	5F-B	5F-C	5F-D		5F-F	5F-G	5F-H
	產權面積	46.64	39.35	32.87	28.45		32.88	39.35	46.64
	每坪單價	717,000	703,000	696,000	696,000		696,000	703,000	717,000
	該戶總價	33,440,880	27,663,050	22,877,520	19,801,200		22,884,480	27,663,050	33,440,880
4F	單元編號	4F-A	4F-B	4F-C	4F-D		4F-F	4F-G	4F-H
	產權面積	46.64	39.35	32.87	28.45		32.88	39.35	46.64
	每坪單價	712,000	698,000	691,000	706,544		691,000	698,000	712,000
	該戶總價	33,207,680	27,466,300	22,713,170	20,101,190		22,720,080	27,466,300	33,207,680
3F	單元編號	3F-A	3F-B	3F-C	3F-D	3F-E	3F-F	3F-G	3F-H
	產權面積	46.58	39.3	32.75	16.54	16.54	32.75	39.3	46.58
	每坪單價	703,000	703,000	696,000	746,495	735,621	696,000	703,000	703,000
	該戶總價	32,745,740	27,627,900	22,794,000	12,347,023	12,167,173	22,794,000	27,627,900	32,745,740

## ■ 各個停車位之編號與總價對照表

B3F	車位編號	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	型態	機械	機械	機械	機械	機械	機械	機械	機械	機械	機械
	尺寸	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550
	車位單價(元/部)	1,350,000	1,350,000	1,350,000	1,350,000	1,350,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000

11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
機械	機械	機械	機械	機械	機械	機械	機械	機械	機械
250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550
1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000

21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
機械	機械	機械	平面	平面	平面	平面	平面	平面	平面
250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	230X550	230X550	250X550	250X550
1,400,000	1,400,000	1,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,300,000	2,300,000	2,400,000	2,350,000

31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
平面	平面	平面	平面	平面	平面	平面	機械	機械	機械
250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550
2,350,000	2,200,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,200,000	1,300,000	1,300,000	1,300,000

41	42	43	44
機械	機械	平面	平面
250X550	250X550	250X550	230X600
1,300,000	1,300,000	2,300,000	2,350,000



# 附件四

B2F	車位編號	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54
	型態	平面	平面	平面	平面	平面	平面	平面	平面	平面	平面
	尺寸	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550
	車位單價(元/部)	2,600,000	2,400,000	2,500,000	2,500,000	2,550,000	2,550,000	2,550,000	2,550,000	2,550,000	2,500,000

55	56	57	58	59	60	61	62	63	64
平面	平面	平面	平面	平面	平面	平面	平面	平面	平面
250X550	250X550	250X550	250X550	230X550	230X550	250X550	250X550	250X550	250X550
2,500,000	2,500,000	2,550,000	2,550,000	2,450,000	2,450,000	2,500,000	2,500,000	2,350,000	2,450,000

65	66	67	68	69	70	71	72	73
平面	平面	平面	平面	平面	平面	平面	平面	平面
250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	230X550
2,450,000	2,450,000	2,450,000	2,350,000	2,350,000	2,450,000	2,450,000	2,450,000	2,400,000

B1F	車位編號	74	75	76	77	78	79	80	81
	型態	平面	平面	平面	平面	平面	平面	平面	平面
	尺寸	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	230X550	230X550
	車位單價(元/部)	2,500,000	2,600,000	2,600,000	2,650,000	2,650,000	2,650,000	2,550,000	2,600,000

## ■ 權利變換意願調查表 (\*若有塗改請於修改處蓋章)

變更臺北市中正區永昌段一小段 277 地號等 13 筆土地  
都市更新事業計畫暨擬訂權利變換計畫案  
權利變換意願調查表

本人.....為臺北市中正區永昌段一小段 277 地號等 13 筆土地都市更新事業範圍內之所有權人，產權如下.....

一、土地。

地段。	小段。	地號。	土地面積(m <sup>2</sup> )。	權利範圍。	持分面積(m <sup>2</sup> )。
永昌段。	一小段。	278。	312.00。	10/200。	15.60。

二、建物。

建號。	.....
建物門牌。	.....
總面積(m <sup>2</sup> )。	.....
權利範圍。	.....
持分面積(m <sup>2</sup> )。	.....

對於臺北市中正區永昌段一小段 277 地號等 13 筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下(請勾選一項)：。

.....  願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋

.....  不願意參與權利變換分配，擬領取補償金

.....

.....

.....

所有權人：..... (簽章並蓋章).....

統一編號：.....

聯絡地址：.....

聯絡電話：.....

.....

中華民國.....年.....月.....日

請確認所有權人姓名

請所有權人確認自己產權是否正確

勾選是否有意願參與權利變換

各項資料皆應確實填寫，並且用印

簽署日期應確實填寫

## ■ 更新後分配位置申請書 (\*若有塗改請於修改處蓋章)

變更臺北市中正區永昌段一小段 277 地號等 13 筆土地  
都市更新事業計畫暨擬訂權利變換計畫案  
更新後分配位置申請書

填寫人：.....

本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後各分配單元面積位置對照表及更新後配置圖、各樓層平面圖，申請分配下列單元及車位位置：

一、分配單元部份：  
本人申請分配單元之「單元編號」  
為.....等共.....個單元。

二、汽車停車位部份：  
本人共申請分配汽車停車位，其「車位編號」為.....共.....部。

此致：全坤建設開發股份有限公司

填寫人(代表人)簽名：..... (簽名並蓋章)

統一編號：  
戶籍地址：  
聯絡電話：

中華民國.....年.....月.....日

	單元編號	13F-A	13F-B
13F	產權面積	44.38	34.09
	每坪單價	768,000	745,000
	該戶總價	34,083,840	25,397,050

	22	23	24
	機械	機械	平面
	250X550	250X550	250X550
	1,400,000	1,400,000	2,400,000

依各層平面圖及住戶單元產權面積與總價對照表對照後，選擇屬意之單元編號及車位編號。

各項資料皆應確實填寫，並且用印

簽署日期應確實填寫

## ■ 更新後合併分配協議書 (\*若有塗改請於修改處蓋章)

- 所有權人若因更新後應分配權利價值不足更新後最小單元之銷售價額，或因個人因素欲合併分配更新單元者，應簽署本協議書。
- 依據都市更新權利變換實施辦法第12條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

變更臺北市中正區永昌段一小段 277 地號等 13 筆土地  
都市更新事業計畫暨擬訂權利變換計畫案  
更新後合併分配協議書

立協議書人.....等土地所有權人，共.....位，  
協議合併分配更新後建築單元，協議內容如下：+

一、合併申請分配位置：+

分配單元代碼	所有權人姓名	權利範圍	車位編號
1.	..	..	..
2.	..	..	..
3.	..	..	..

申請分配之「單元代碼」為.....。

二、產權持分協議內容：.....

此致：全坤建設開發股份有限公司

立協議書人基本資料

立協議書人(簽名)	統一編號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1.	..	..	..	..
2.	..	..	..	..
3.	..	..	..	..

中華民國.....年.....月.....日

協議合併分配者，確實填寫所有權人名與人數

填寫要合併選配的單元及車位，並應填寫各協議合併者權利範圍分配

所有合併分配之所有權人皆須填寫各項基本資料，並簽名及用印

簽署日期應確實填寫