

壹拾肆、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本都市更新重建案以「權利變換」方式實施之，並依都市更新條例、都市更新權利變換實施辦法及相關規定，將更新後之建築物及土地分配與原土地所有權人。

二、權利變換分配方式及分配原則

(一) 一樓及二樓店面選配原則

原事業計畫暨權利變換計畫核定案選配1樓店面之所有權人優先選配更新後1樓及2樓店面。

(二) 三樓以上住宅單元選配原則

本變更案規劃配置原則：

本變更案規劃A、B兩棟建築物，B棟由賑災基金會優先選配；A棟由其他地主優先選配。

(三) 地下層車位選配原則

1.機車車位：未來統一由更新後管委會統一管理，不納入選配範圍。

2.汽車車位：

(1) 依照賑災基金會與其他所有權人之權利價值比例並依A、B棟建物位置，垂直劃分車位選配。

(2) 無障礙汽車位（3個）未來統一由更新後管委會統一管理，不納入選配範圍。

三、有關費用分擔

(一) 工程費用

1.重建費用

(1) 拆除費用：

(2) 建築設計費用：包括建築設計、結構、消防、機電設計、簽證費及建照領取相關費用，其數額按「臺中市建築物及雜項工作物造價標準表」及「臺灣省建築師公會建築師酬金標準表」編列計算。

(3) 營建費用：包括整地、施工、材料、管理費等營建工程所需之全部費用，本變更案參考「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」提列。

(4) 空氣汙染防制費：依「空氣汙染防制費收費辦法核計」及「營建工程空氣汙染防制費收費費率」，本變更案費率等級為第一級費率。

(5) 其他必要費用：

a.公寓大廈管理基金：依「公寓大廈管理條例」第18條第1項第1款所定按工程造價比例或金額提列管理基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第5條規定。

b.外接水、電、瓦斯管線工程費用：實施權利變換時，權利變換範圍內供自來水、電力、電訊、天然氣等公用事業所需之地下管道，各該事業機構應配合權利變換計畫之實施進度，辦理規劃、設計及施工。

c.建照執照相關規費：本變更案之建造執照規費係依「新北市工務局建築執照規費標準」，建造執照收取工程造價1/1000之規費提列。

d.交通影響評估費用：並以實際訂定契約所載數額為準。

(二) 權利變換費用

1.調查費：

a.都市更新規劃費用：都市更新規劃包括都市更新事業計畫書及權利變換計畫書圖之擬訂及製作，並以實際訂定契約所載數額為準。

b.不動產估價費用（含技師簽證費）：不動產估價須委託三家估價師事務所

估定價值，並以實際訂定契約所載數額為準。

c.土地鑑界費：土地複丈費用係依「土地鑑界、複丈及建築改良物測量費標準」計算，每單位以新臺幣4,000元計收。

2.地籍整理費：更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用，本變更案之地籍整理費以更新後每戶以20,000元提列。

(三) 貸款利息

實施者為實施更新事業支付工程費用、權利變換費用等所需辦理融資或自有資金之成本所支出利息，支出利息，本變更案資金來源全部由實施者自行籌措，融資部分為100%。

(四) 稅捐

依都市更新條例第30條規定，稅捐得提列共同負擔，如印花稅等應合法提列的稅捐。

(五) 管理費用

- 1.信託費用：委託信託機構之費用。
- 2.人事行政管理費用：實施都市更新事業期間之人事費用。
- 3.銷售管理費用：折價抵付共同負擔之建物及土地應有部分之銷售費用，如包括廣告、企劃、及銷售等成本費用。
- 4.風險管理費用：本案未來物價、房價波動之風險等。

(六) 其他費用

原案相關債務：

原案因與營造廠之民事訴訟，法院判決更新會給付原營造廠尚未領取之工程款與債權人昇清企業有限公司。詳P.20-1，貳拾、其他應加表明之事項

玖、實施方式及有關費用負擔

一、實施方式

本案以「權利變換」方式進行更新單元內之權利整合分配，以落實都市更新事業之執行。為儘速完成災後重建工作，擬依都市更新條例第二十九條規定，將權利變換計畫與都市更新事業計畫一併辦理擬定與報核。

二、經費分擔原則

辦理本都市更新事業相關費用，除部分可依法爭取政府九二一災後重建相關經費補助外，其餘重建費用由土地所有權人依更新前權利價值比例及更新後分配情況分擔之（實際分擔情況未來將詳列於權利變換計畫），估算產生費用項目與分攤方式分述如下：

1. 經費項目

- (1) 設計、簽證費：包括建築、水電、消防、結構之設計費與簽證費，以及鑽探費等相關費用。
- (2) 營建費用：包括施工費、整地費、材料費與工程管理費及空氣污染防治費等營建相關費用。
- (3) 共同管理基金：依據「公寓大廈管理條例」第十八條規定及其實施細則第十八條規定，起造人應按工程造价一定的比例提列共同管理基金。本案待更新完成後，此基金由原社區共同管理基金轉繳納，若有不足部分在於更新完成後，依各戶價值比例分攤繳納。
- (4) 地下室拆除費用：震災後地上物業已拆除完畢，地下室於重建時並同拆除，包括拆除、清運、支撐、抽水及水箱拆除等相關費用。
- (5) 測量費用：更新前之基地鑑界及現地測量等所需費用。
- (6) 更新事業計畫與權利變換規劃費：法定書圖製作及相關作業所需費用。
- (7) 估價費用：依都市更新權利變換實施辦法第六條規定，委請三家

鑑價機構查估權利變換前後更新單元內各宗土地及建築物之權利價值，所需之費用。

- (8) 地籍整理費用：更新完成後，辦理土地、建物登記時，所需代書費及相關規費。
- (9) 管理費用：於更新重建期間聘任都市更新事業計畫辦理之行政作業人員費用及相關行政作業經費。

2. 相關費用來源

- (1) 申請政府補助部分
 - (A) 建築設計監造費用：依行政院「九二一災後住宅重建輔導方案」規定，可申請補助建築設計補助費每平方公尺 400 元，超過 125 平方公尺每一住宅單元最高補助五萬元。
 - (B) 地下室拆除補助費用：依行政院「九二一震災重建區震損集合式住宅地下層拆除經費補助執行要點」，可申請地下層拆除補助費用每平方公尺 1000 元，本案計拆除地下層 2482.35 平方公尺。
 - (C) 污水設施補助費用：依據九二一震災重建暫行條例第七十條第四款「投資社區開發、更新有關重要事業或計畫」，爭取社區重建補助之，每一住宅單元最高補助三萬元。
 - (D) 重建工作行政費：依據「協助受災集合式（社區）住宅辦理更新重建方案」（築巢方案）第六條第二項規定，財團法人九二一震災基金會補助 101-200 戶（本更新單元 193 戶）社區自組更新團體實施都市更新者行政作業費 25 萬。
 - (E) 都市更新規劃費：依據「協助受災集合式（社區）住宅辦理更新重建方案」（築巢方案）第六條第二項規定，財團法人九二一震災基金會補助 101-200 戶（本更新單元 193 戶）社區更新作業費，都市更新事業計畫階段 90 萬及權利變換計畫階段 130 萬。

(F) 依據「台中縣政府補助九二一震災大樓(社區)原址重建公共設施費用作業要點」補助集合式住宅公共設施重建，以每一建照補助 120 萬為基數，超過 20 戶以上者，每增加一戶補助 4 萬元計算：

$$120 \text{ 萬} + 154 \text{ 戶} * 4 \text{ 萬} = 736 \text{ 萬。}$$

(2) 居民自行負擔部分

除上述政府及基金會補助外，其餘經費由更新單元內土地所有權人依權利價值比例負擔，其負擔費用可採央行低利率優惠貸款方案及部分自備款方式負擔。

(5). 拆除原有結構體及原有擋土柱。

(6). 隨拆除深度，施作地下室安全支撐。

(7). 拆除及施作新地下室期間，持續安全監測。

二、安置計畫

本更新單元之住戶相關安置措施已於九二一震災發生後，依政府相關政策辦理，故本案無須另擬安置計畫。

拾、拆遷安置計畫

一、拆除計畫

1. 拆除原則：

- (1). 確保公共安全及鄰房安全。
- (2). 避免損鄰情形發生。
- (3). 留意天候變化，依氣象預測及緊急應變計畫，隨時因應。

2. 拆除步驟：

- (1). 拆除前先作鄰房鑑定。
- (2). 按裝安全監測系統，定期記錄、研判。
- (3). 降低地下水位。
- (4). 施作新的擋土柱。